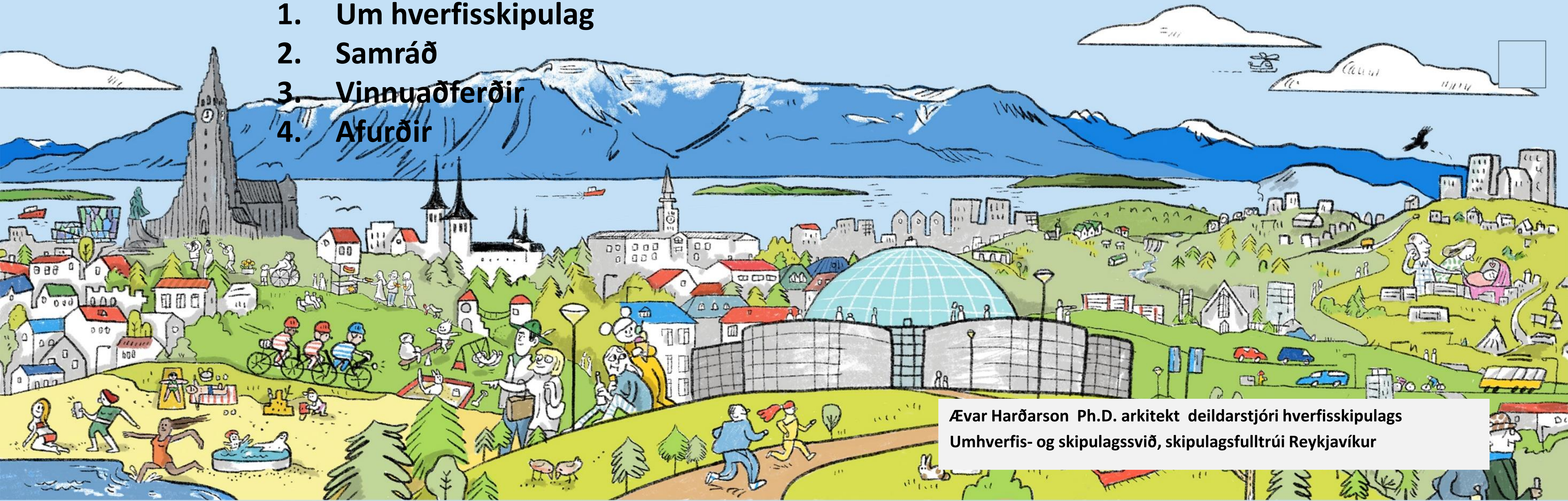
Góð hverfi gerð enn betri
Hverfisskipulag Reykjavíkur

Íbúaráð Grafarholt-Úlfarsárdalur

Kynning 19. September 2024

1. Um hverfisskipulag
2. Samráð
3. Vinnuaðferðir
4. Afurðir



Ævar Harðarson Ph.D. arkitekt deildarstjóri hverfisskipulags
Umhverfis- og skipulagssvið, skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Hvað er hverfisskipulag?

Hverfisskipulag Reykjavíkur

til að:

- Styrkja eldri hverfi
- Fá fram óskir íbúa um breytingar
- Innleiða stefnu um vistvæna byggð
- Bæta innviði og endurreisa hverfiskjarna
- Fjölga íbúðum til að jafna aldursdreifingu
- Bætt aðgengi að upplýsingum til að stytta afgreiðslutíma

Reykjavík

Vistvæn byggð - 7 lykiláherslur
Helsta skipulagstæki hverfisskipulags

Samfélag
Heildstæð hverfi með jafnri aldursdreifingu og allskonar fólki sem getur starfað og sótt þjónustu í sínu nærumhverfi.

Gæði byggðar
Hverfi sem myndi fallega og lifandi umgjörð um daglegt líf og ýta undir góð samskipti milli íbúa.

Samgöngur
Verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð þar sem gangandi og hjólandi umferð og almenningssamgöngur eru í forgangi.

Vistkerfi og minjar
Varðveita náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis og menningarminja.

Orka og auðlindir
Sjálfbærari nýting orku og auðlinda, kolefnisbinding og flokkun og endurvinnsla.

Mannvirki
Stuðla að vistvænum og sjálfbærum lausnum bæði við nýbyggingar og við endurbætur á eldri byggingum.

Náttúruvá
Taka mið af náttúruvá vegna eldgosa, jarðskjálfta, flóða og loftslagsbreytinga.

Hinar sjö lykiláherslur eru að finna í öllum þáttum hverfisskipulagsins:

a. **Greiningu á styrkleikum og veikleikum**
b. **Upplýsingaöflun um óskir og þarfir**
c. **Mótun á tillögum sem eru kynntar**
d. **Framsetning á nýju hverfisskipulagi**

Reykjavík

Staða og umfang

Í Reykjavík eru 10 borgarhlutar og 30 hverfi sem öll fá hverfisskipulag.

Lokið

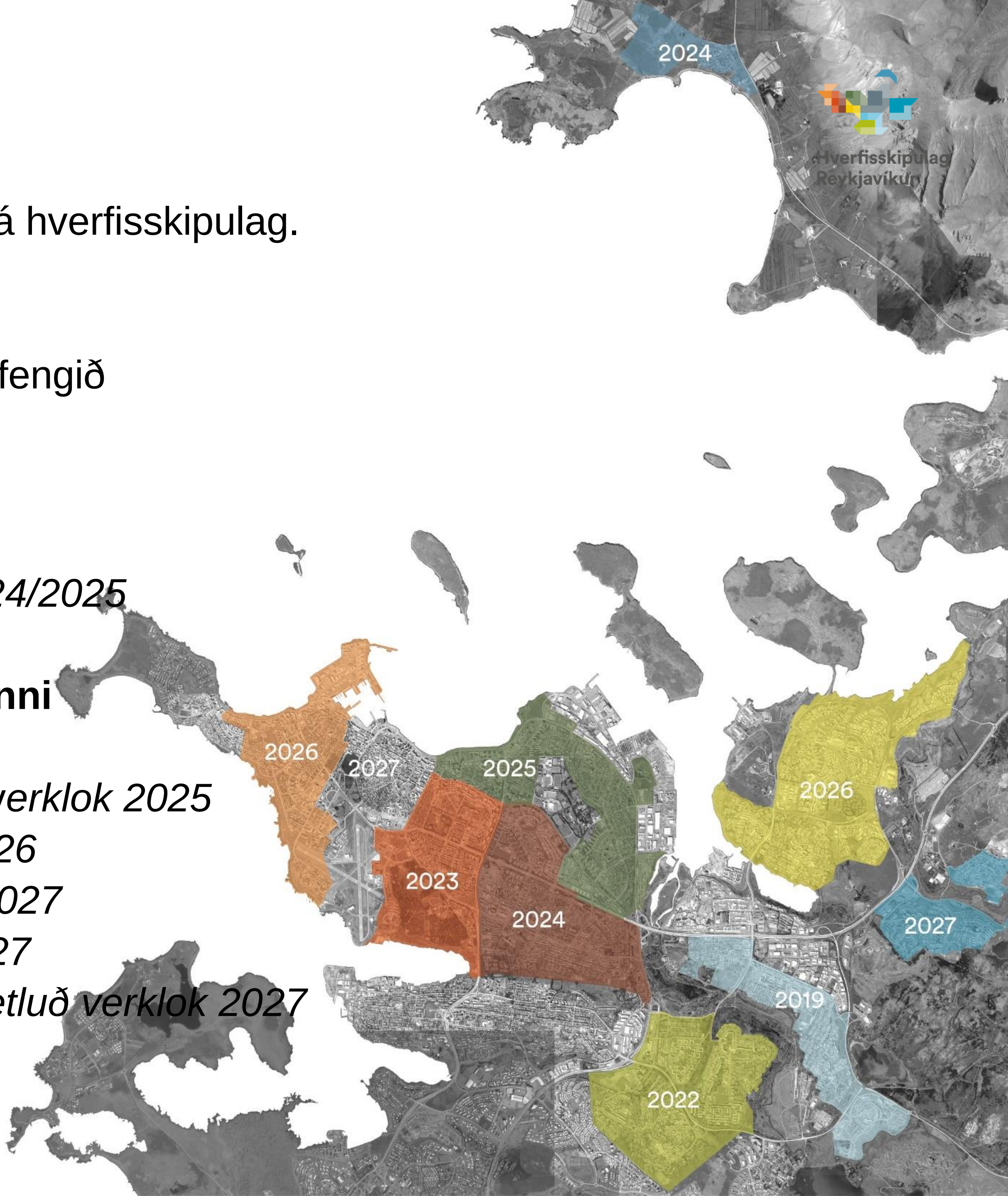
Nú þegar hafa 9 hverfi í Árbæ, Breiðholti og Hlíðum fengið hverfisskipulag.

Í vinnslu og lýkur í vetur

- BH5 - Háleiti-Bústöðum (4 hverfi) - *Verklok – 2024/2025*

Næstu verkefni – ráðgjafavinna boðin út á næstunni

- BH1 - Vesturbær (4 hverfi) - *áætluð verklok 2026*
- BH9 - Kjalarnes (Grunarhverfi) – ekkert byrjað - *verklok 2025*
- BH4 - Laugardalur (3 hverfi) – áætluð *verklok 2026*
- BH2 - Miðborgin – (2-3 hverfi) - *áætluð verklok 2027*
- BH8 - Grafarvogur (4 hverfi) - *áætluð verklok 2027*
- BH10 – Grafarholt og Úlfarsárdalur (3 hverfi) - *áætluð verklok 2027*

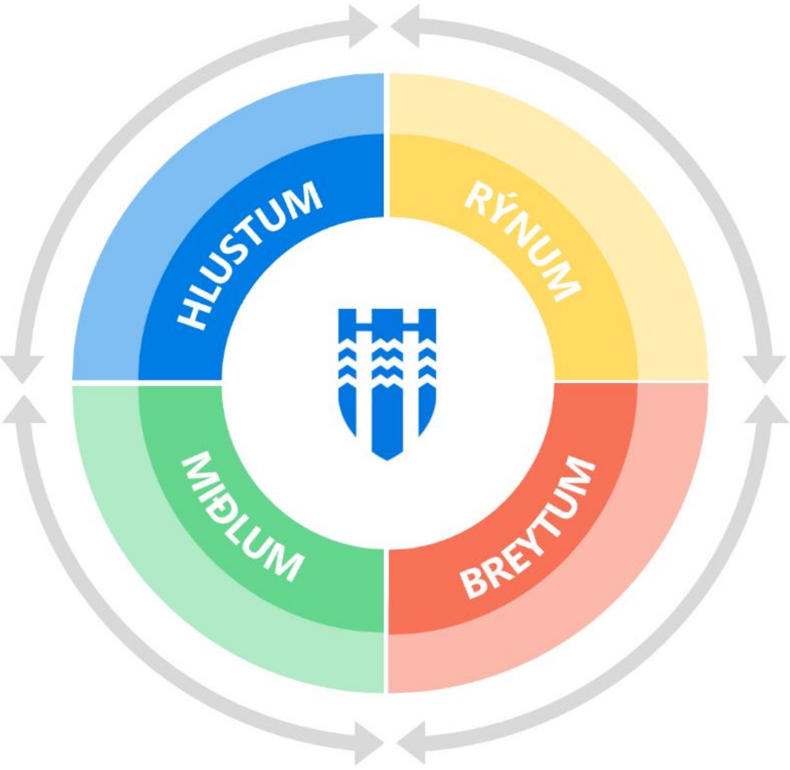


Samráð hverfisskipulags

Samráð við íbúa og hagaðila er mikilvægur hluti af hverfisskipulaginu.

Samráðið er skilgreint vinnuferli sem byggir **lýðræðisstefnu Reykjavíkur** þar sem áhersla er á:

- að hlusta
- að rýna
- að breyta
- að miðla



Í samráðinu er byrjað með **autt blað** og endað með **fullmótað skipulag**.

Notaðar eru fjölbreyttar samráðsaðferðir til að ná til sem flestra.

Reykjavík

Fasaskipt samráðsferli hverfisskipulags

BH5 – Háaleiti – Bústaðir

Fyrsti fasi

Viðvera í hverfunum
Rýnihópar Gallup
Skapandi samráð
Netsamráð

Annar fasi

Kynning á vinnutillögum
Hverfisgöngur
Kynningarfundur
Netsamráð

Þriðji fasi

Kynning á lokatillögum
Viðvera og sýning
Kynningarfundur

1. Samráð og verklýsing
2. Stefnumótun
3. Samráð og kynning á vinnutillögum
4. Skilmálagerð
5. Samráð og tillögugerð
6. Kynningar- og samþykktarferli

Krakkar í 7. bekk í Breiðholti taka þátt í skapandi samráði 2016

Íbúafundir, hverfisgöngur og hugmyndasöfnun

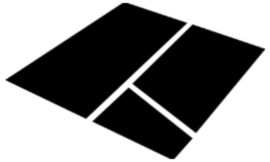
Laugardalur

Skapandi samráð – mars 2022

Fræðsludagskrá (hvert erindi ca 10 - 15 mín.)

1. Kynning á verkefninu
2. Barnalýðræði – Hanna Borg Jónsdóttir Unicef
3. Húsin í borginni - Ævar Harðarson deildarstjóri hverfisskipulags
4. Hvað er skipulag - Jón Kjartan Ágústson skipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins
5. Grænu svæðin og lífríkið - Þórólfur Jónsson deildarstjóri USK, Náttúra og garðar

Fræðsla tekin upp og sett á kynningarsíðu og Youtube



Röð skóla

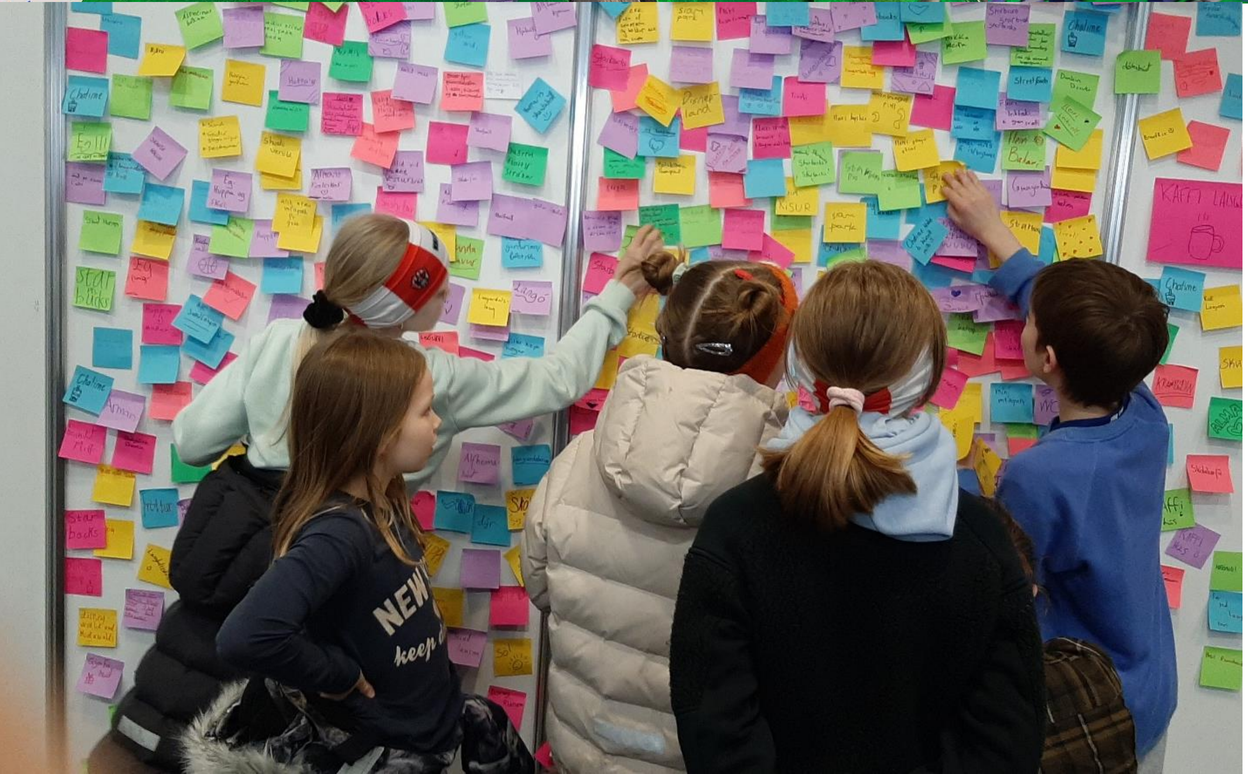
<u>11. mars</u>

- Langholtsskóli 10.30
- Vogaskóli kl 12.40

<u>21. mars</u>

- Laugarnesskóli kl. 8.30
- Laugarlækjarskóli kl 10.00

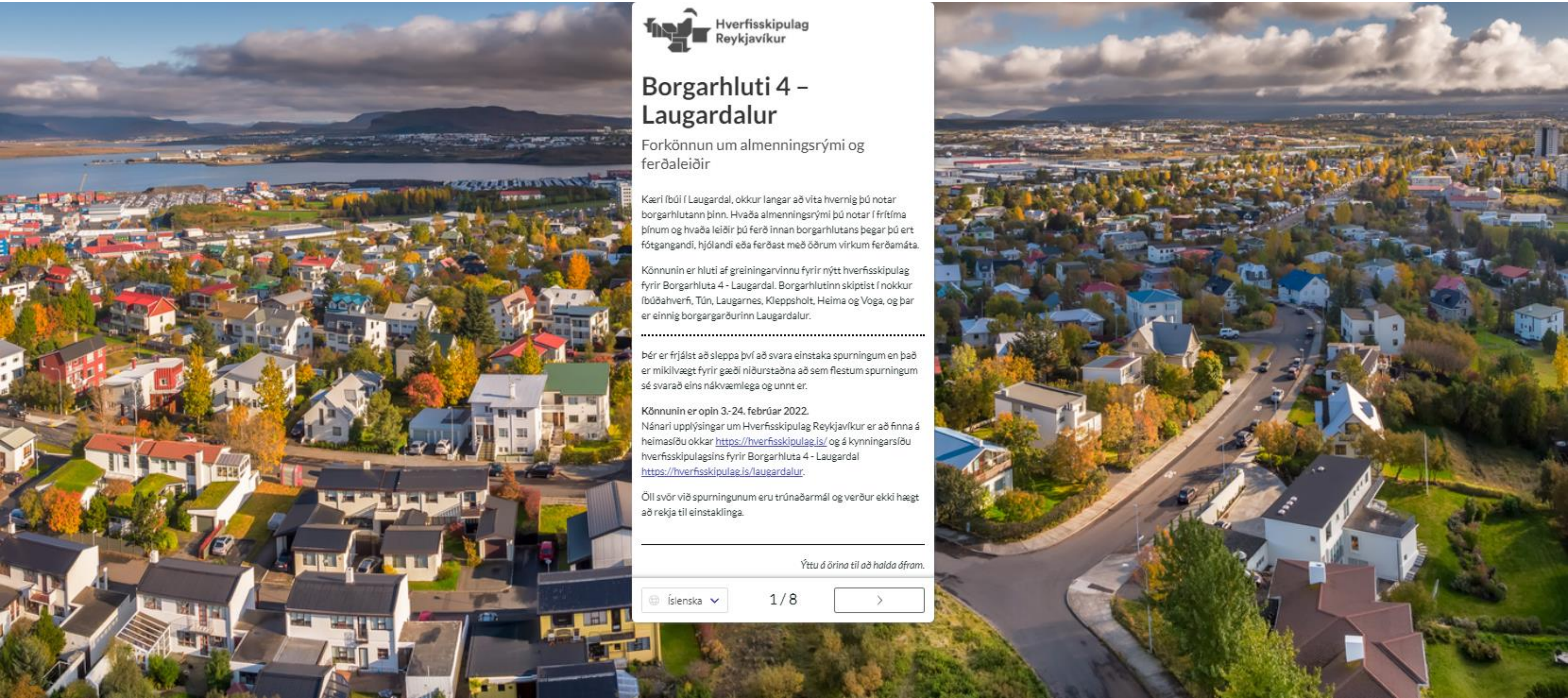
KAffiHÚS OG BAR
SÓLHEIMAR
GOÐHEIMAR
Halda þessu svæði óbreyttu



UPPÁHALDSSTAÐIR

Maptionnaire netsamráð

Forkönnun meðal íbúa á nýtingu almenningsrýma og ferðaleiða



Hverfisskipulag Reykjavíkur

Borgarhluti 4 – Laugardalur

Forkönnun um almenningsrými og ferðaleiðir

Kæri íbúi í Laugardal, okkur langar að vita hvernig þú notar borgarhlutann þinn. Hvaða almenningsrými þú notar í frítíma þínum og hvaða leiðir þú ferð innan borgarhlutans þegar þú ert fótgangandi, hjólandi eða ferðast með öðrum virkum ferðamáta.

Könnunin er hluti af greiningarvinnu fyrir nýtt hverfisskipulag fyrir Borgarhluta 4 - Laugardal. Borgarhlutinn skiptist í nokkur íbúðahverfi, Tún, Laugarnes, Kleppsholt, Heima og Voga, og þar er einnig borgargarðurinn Laugardalur.

Þér er frjálst að sleppa því að svara einstaka spurningum en það er mikilvægt fyrir gæði niðurstaðna að sem flestum spurningum sé svarað eins nákvæmlega og unnt er.

Könnunin er opin 3.-24. febrúar 2022.
Nánari upplýsingar um Hverfisskipulag Reykjavíkur er að finna á heimasíðu okkar https://hverfisskipulag.is/ og á kynningarsíðu hverfisskipulagsins fyrir Borgarhluta 4 - Laugardal https://hverfisskipulag.is/laugardalur.

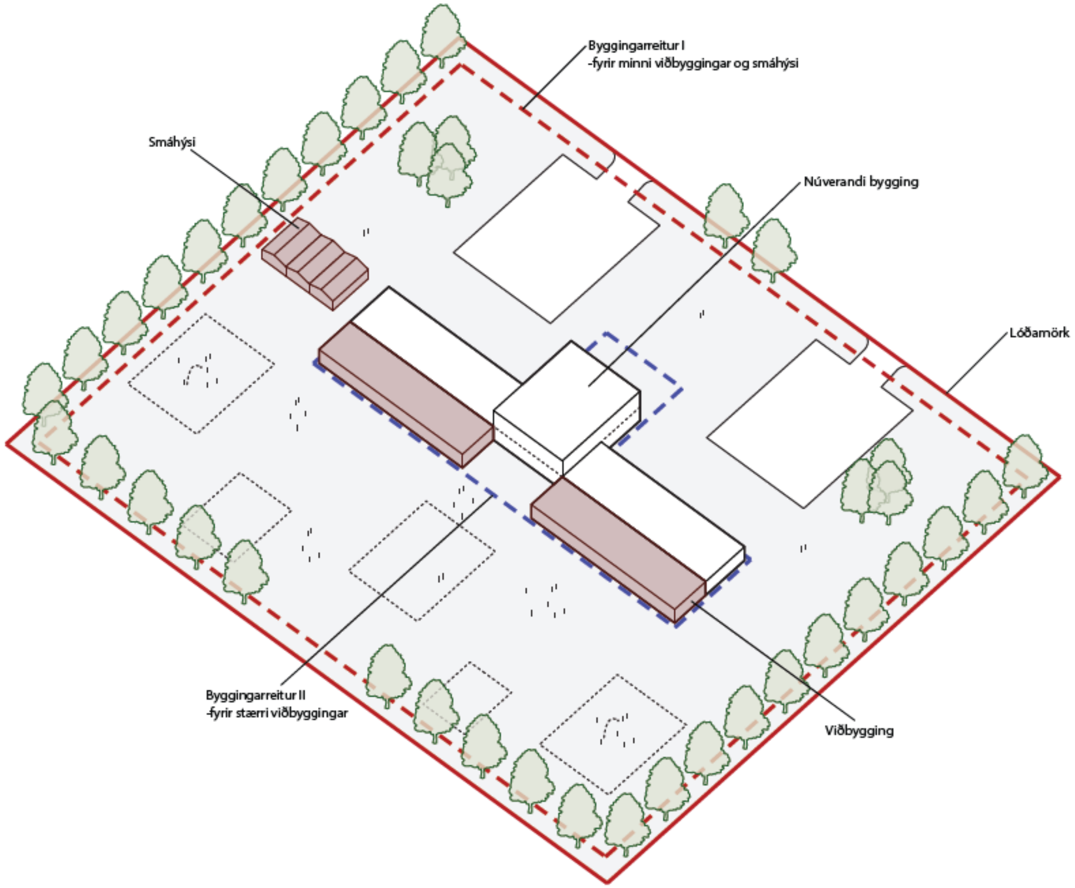
Öll svör við spurningunum eru trúnaðarmál og verður ekki hægt að rekja til einstaklinga.

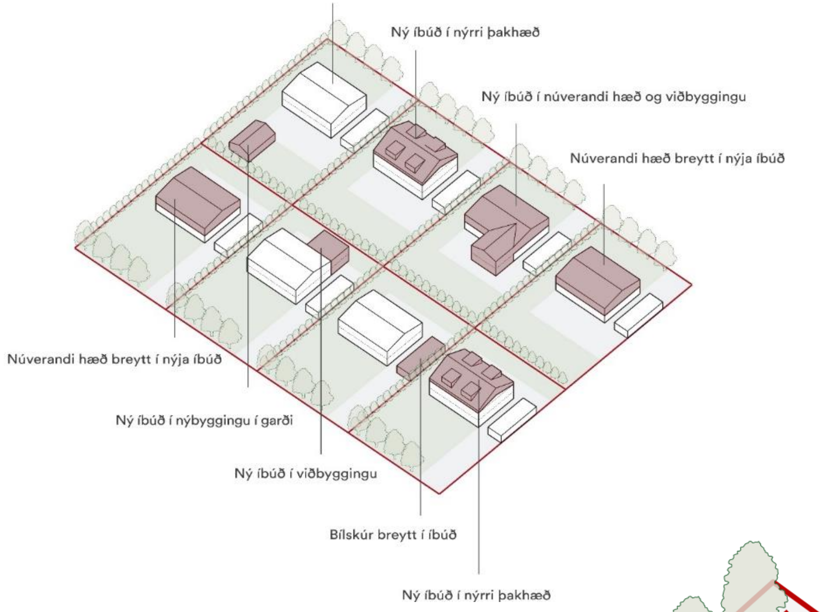
Ýttu á örina til að halda áfram.

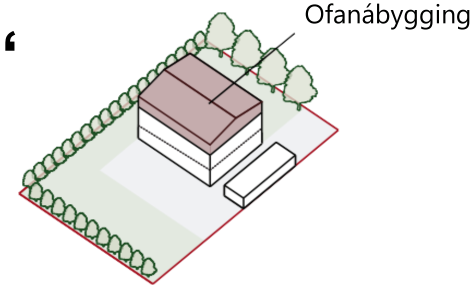
Íslenska 1 / 8

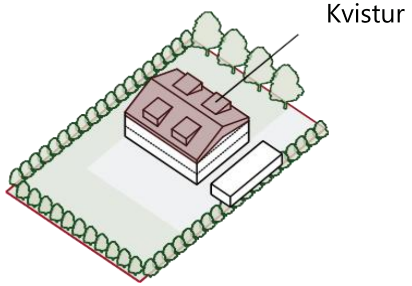
Skilmálar fyrir mannvirki – „Hvað má ég gera við mína eign?“

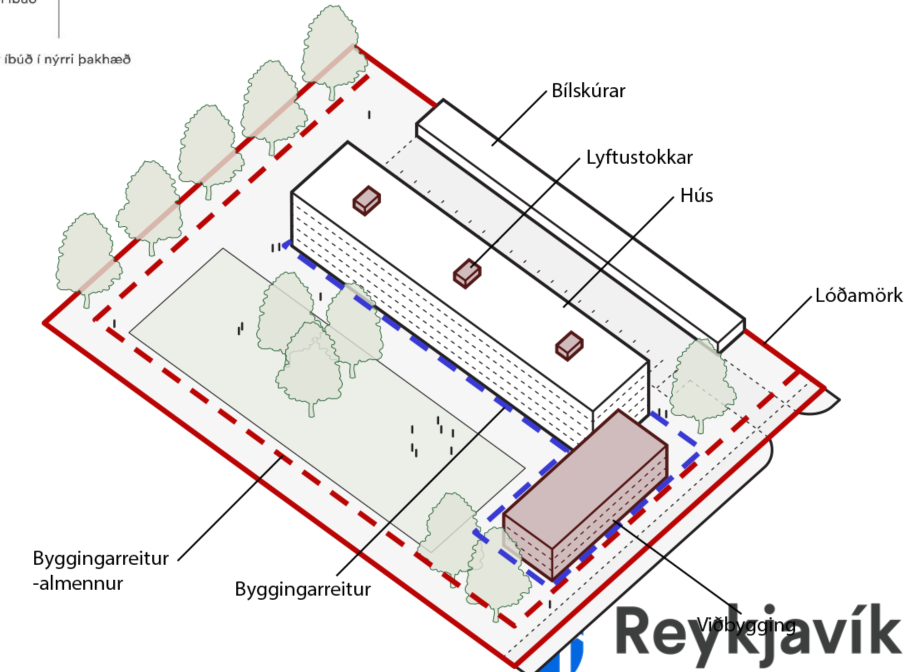
MANNVIRKI











Reykjavík

BH3 – Lögbundið kynningarferli 2023 - 2024

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Kynning 16.11.2023 til 1.2.2024 eða í 10 vikur.

Kynningar á vef
- Vefur Reykjavíkurborgar
- Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar

Íbúafundir og aðrir viðburðir
- Íbúafundur borgarstjóra 21.11.2023
- Hverfisganga með íbúum 26.11.2023
- Leiðsögn í þjónustuverinu í Borgartúni 10.01.2024

Sýningar
- Þjónustuveri frá 16.11.2023 til 01.01.2024.
- Kynning á Kjarvalsstöðum frá 21.- 23. nóvember.
- Útisýning á Hlemmi og Klambratúni allan kynningartímann.

Helstu afurðir Borgarhluta 3-Hlíðar

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Greinargerð, skilmálar og uppdrættir

Leiðbeiningar

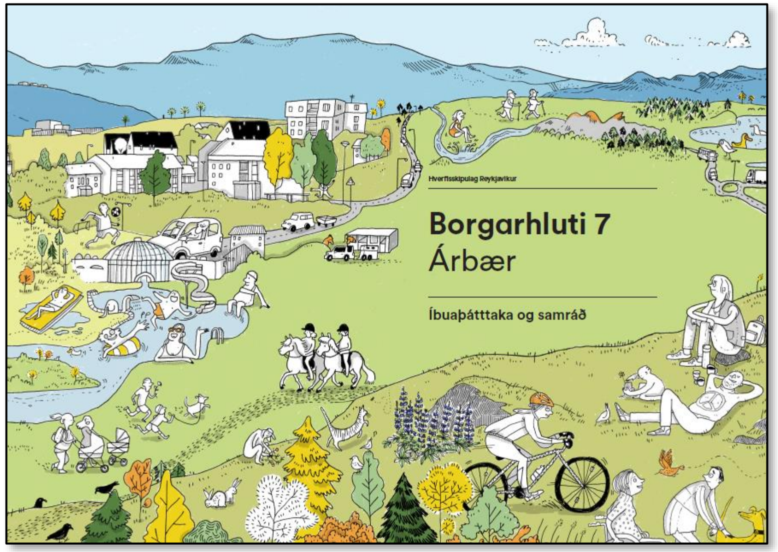
Öll skipulagsgögn á einum stað

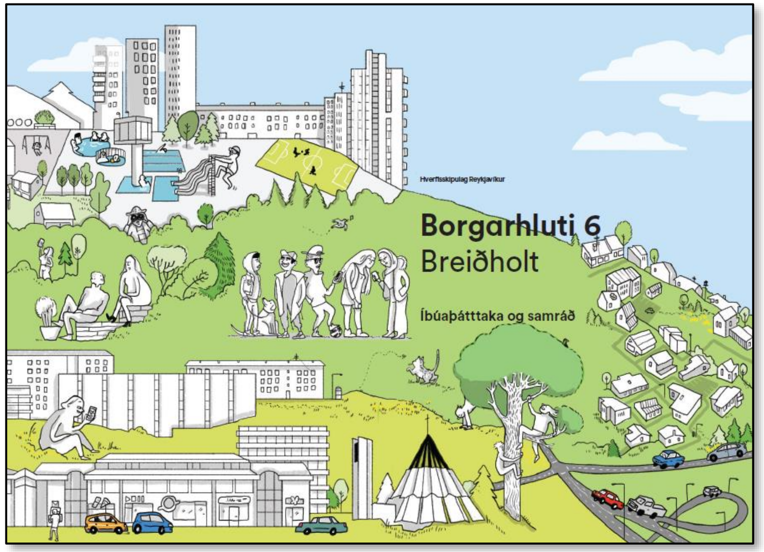
Fylgigögn hverfisskipulags

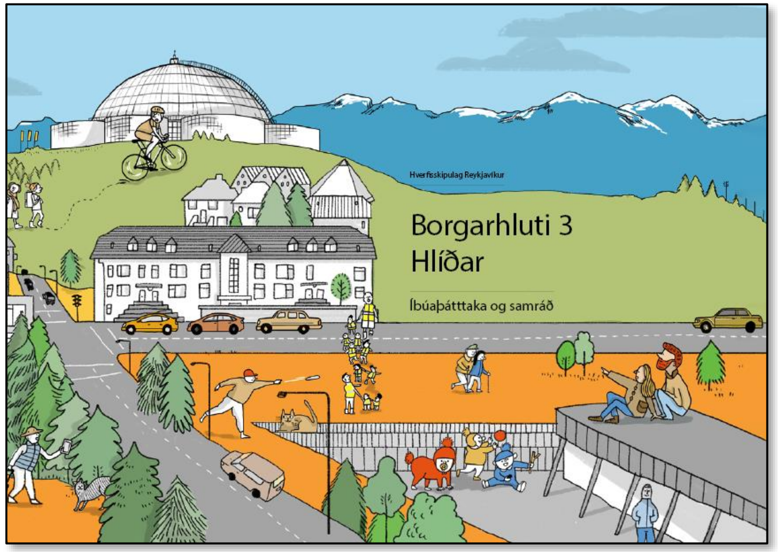
Samráð - niðurstöður

Gerð er grein fyrir niðurstöðum úr samráði í sérstökum greinargerðum sem fylgja öllum hverfisskipulagsáætlunum.

www.hverfisskipulag.is







Lykilhugtök í hverfisskipulagi

Skilmálaeiningar eru þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.

Skilmálar flokkaðir eftir lykilstoðum um vistvæna byggð

SAMFÉLAG

1. Starfsemi 6
2. Húsagerðir 6
3. Verslun og þjónusta 6
4. Fjölgun íbúða 6
5. Lýðheilsa 6

MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir 7
7. Viðbótarbyggingarheimildir
8. Nýbyggingar 12
9. Aðrar byggingar á lóð 12
10. Byggingarreitir og gjöld 13
11. Svalir og svalalokanir 13
12. Þakgerð og frágangur þaks 14
13. Útlitsbreytingar og viðhald 14
14. Kjallari 14
15. Niðurrif 14
16. Tæknibúnaður 15
17. Ósamþykktar framkvæmdir 15

GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk 16
19. Útfærsla lóða 16
20. Almenningsrými 17
21. Borgarbúskapur 17
22. Ljósvist 17
23. Hljóðvist 18
24. Loftgæði 18
25. Kvaðir 18

ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs 19
27. Rafhleðslustæði 19
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur 19

VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir 20
30. Verndarákvæði 20
31. Fornleifar 20
32. Náttúrusérkenni 20

SAMGÖNGUR

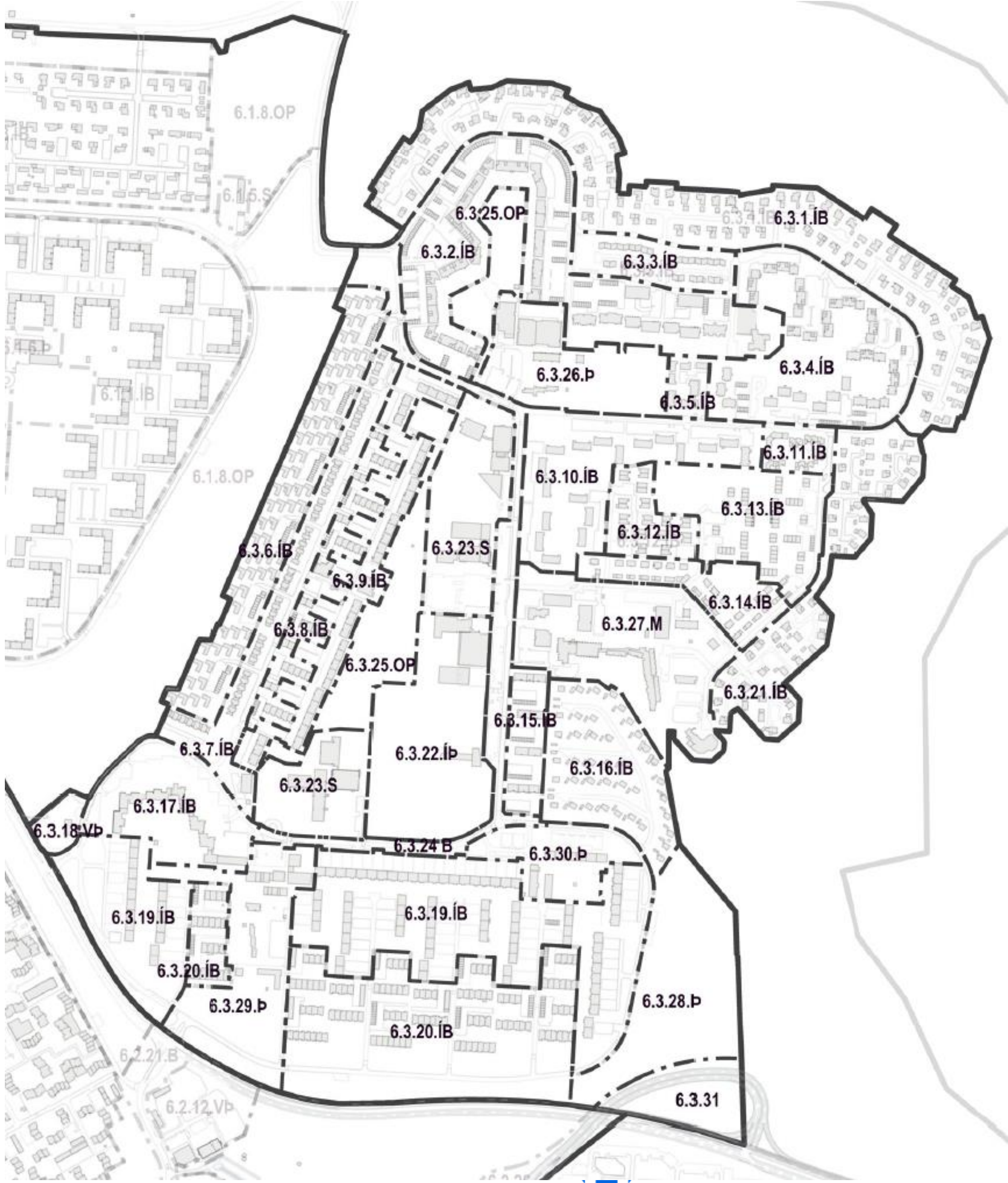
33. Almenningssamgöngur 21
34. Samgöngustefna 21
35. Götur, stígar og gangstéttir 21
36. Bílastæði og innkeyrslur 21
37. Sameiginleg bílageymsla 21
38. Hjólastæði 21

NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir 22
40. Vindafar 22

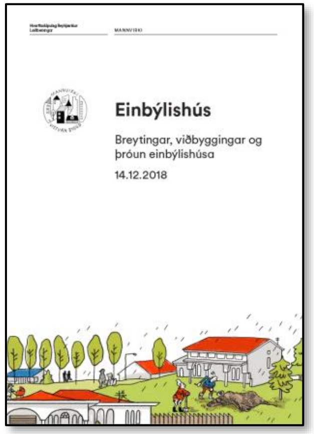
Skilmálar: Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags. Skipulagsskilmálar ná t.d. til byggðarmynsturs, byggingarlína, útlits mannvirkja og forms, fjölda bílastæða, hæðarlegu, gatna, stíga, gróðurs, girðinga og fleira.

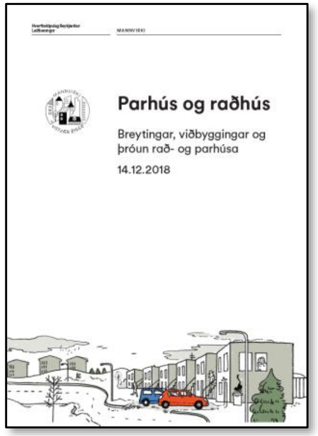
Skilmálaeiningar



Leiðbeiningar hverfisskipulags

Leiðbeiningar hverfisskipulags gilda í öllum hverfum. Þær eru ætlaðar öllum þeim sem þurfa upplýsingar um hvernig nýta megi skipulagsheimildir í Hverfisskipulagi Reykjavíkur, sem eru lóðarhafar, hagsmunaaðilar, hönnuðir og starfsmenn borgarinnar sem afgreiða erindi.


Einbýlishús
Breytingar, viðbyggingar og þróun einbýlishúsa
14.12.2018


Parhús og raðhús
Breytingar, viðbyggingar og þróun rað- og parhúsa
14.12.2018

Fjölbýlishús án lyftu
Breytingar, viðbyggingar og þróun eldri fjölbýlishúsa
14.12.2018

Svalir og útlitsbreytingar
Útfærslur og breytingar á svölum, gluggum og öðru ytra byrði húsa
14.12.2018

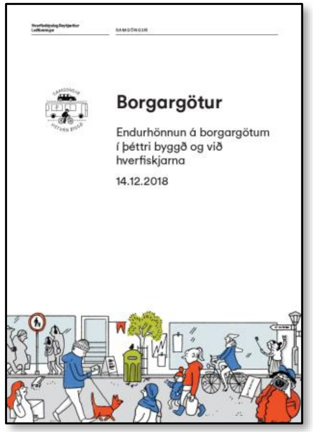
Þakbreytingar
Hækkun þaks og breytingar vegna kvista, þakglugga og þaksvala
14.12.2018

Fjölgun íbúða
Aðferðir og gæðakröfur við að fjölga íbúðum í grónu hverfi

Starfsemi í íbúðabyggð
Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðabyggð
14.12.2018

Útfærsla lóða
Breytingar og möguleikar við útfærslu lóða í grónum hverfum
14.12.2018

Almenningsrými
Opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg
14.12.2018


Borgargötur
Endurhönnun á borgargötum í þéttri byggð og við hverfiskjarna
14.12.2018

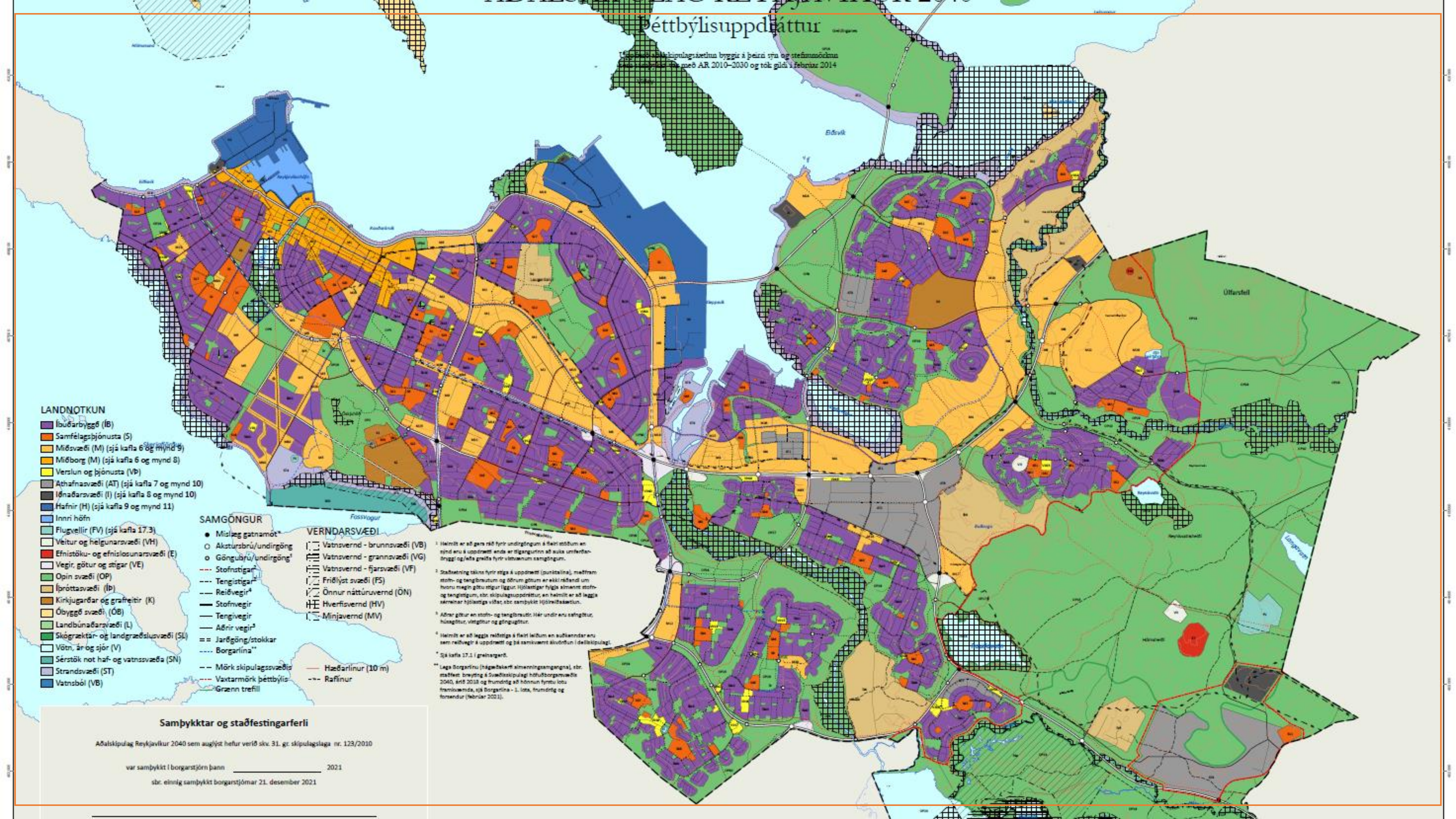
Blágrænar ofanvatnslausnir
Lausnir við innleiðingu ofanvatnslausna í grónu hverfi
14.12.2018

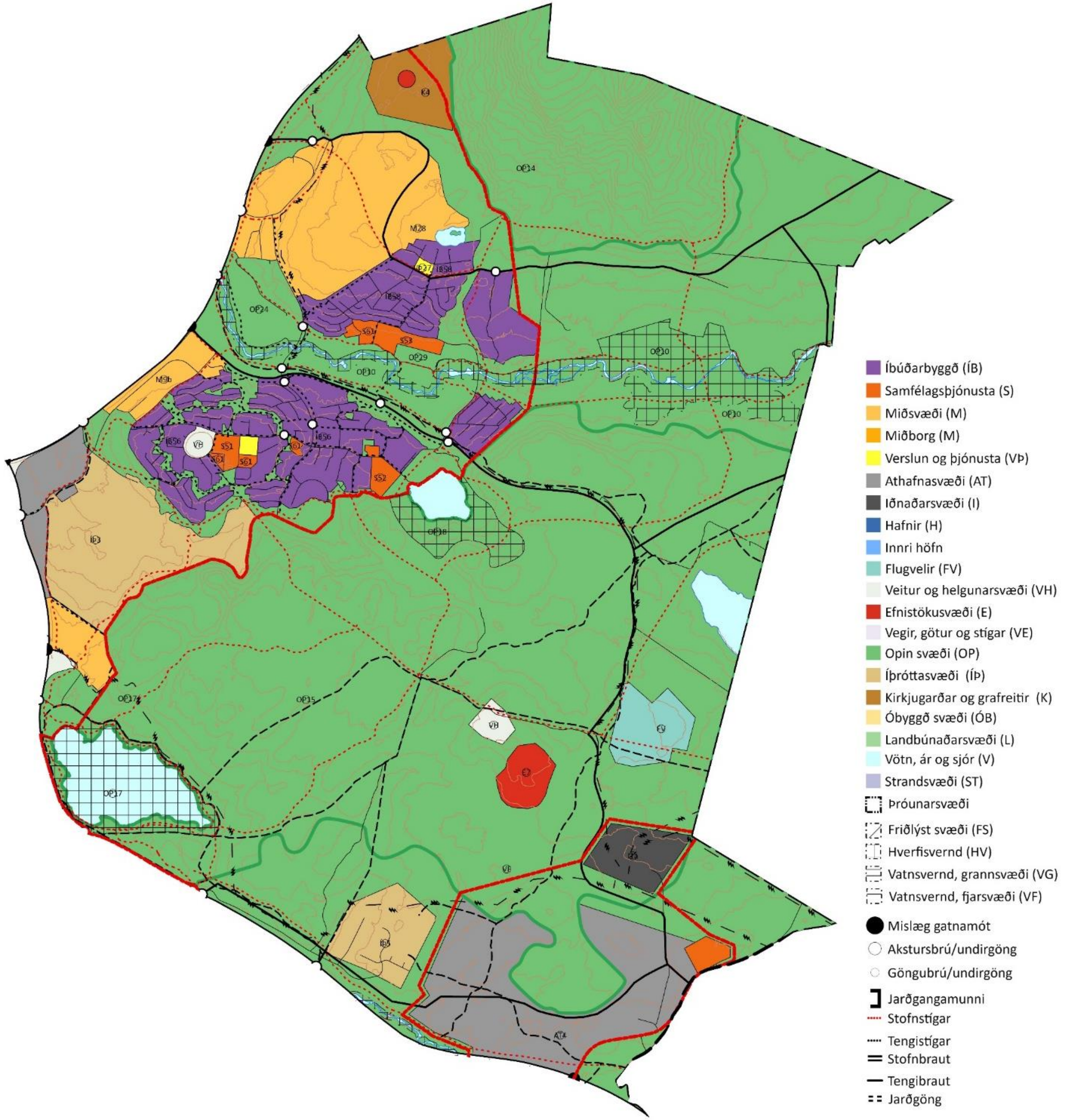
Borgarbúskapur
Forsendur, fyrirkomulag og útfærslur
14.12.2018

Ljósvist
Skipulag ljósvistar í grónum hverfum
14.12.2018

Hverfiskjarnar
Þróun byggðar og nýting skipulagsheimilda
14.12.2018

Leiðbeiningar skýra skipulagsheimildir, auðvelda íbúum og öðrum að sækja um breytingar, einfalda og stytta afgreiðslutíma og stuðla að jafnræði í afgreiðslu erinda. Þær stuðla að vistvænni hverfum, bæta gæði byggðar, hlúa að byggðarmynstri, sérkennum byggðarinnar, byggingarstíl og menningarverðmætum.


Þéttbýlisuppdráttur
með AR 2010–2030 og tók gildi í febrúar 2014
Úlfarsfell
Elliðavík
LANDNOTKUN
Íbúðarbyggð (ÍB)
Samfélagsþjónusta (S)
Miðsvæði (M) (sjá kafla 6 og mynd 9)
Miðborg (M) (sjá kafla 6 og mynd 8)
Verslun og þjónusta (VÞ)
Athafnasvæði (AT) (sjá kafla 7 og mynd 10)
Iðnaðarsvæði (I) (sjá kafla 8 og mynd 10)
Hafnir (H) (sjá kafla 9 og mynd 11)
Innri höfn
Flugvellir (FV) (sjá kafla 17.3)
Veitur og helgunarsvæði (VH)
Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
Vegir, götur og stígar (VE)
Opin svæði (OP)
Íþróttasvæði (ÍÞ)
Kirkjugarðar og grafreitir (K)
Óbyggð svæði (ÓB)
Landbúnaðarsvæði (L)
Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
Vötn, ár og sjór (V)
Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN)
Strandsvæði (ST)
Vatnsból (VB)
SAMGÖNGUR
Mislæg gatnamót*
Akstursbrú/undirgöng
Göngubrú/undirgöng[1]
Stofnstígar[2]
Tengistígar[2]
Reiðvegir[4]
Stofnvegir
Tengivegir
Aðrir vegir[3]
Jarðgöng/stokkar
Borgarlína**
Mörk skipulagssvæðis
Vaxtarmörk þéttbýlis
Grænn trefill
Hæðarlínur (10 m)
Raflínur
VERNDARSVÆÐI
Vatnsvernd - brunnsvæði (VB)
Vatnsvernd - grannsvæði (VG)
Vatnsvernd - fjarsvæði (VF)
Friðlýst svæði (FS)
Önnur náttúruvernd (ÖN)
Hverfisvernd (HV)
Minjavernd (MV)
[1] Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýnd eru á uppdrætti enda er tilgangurinn að auka umferðaröryggi og/eða greiða fyrir vistvænum samgöngum.
[2] Staðsetning tákns fyrir stíga á uppdrætti (punktalína), meðfram stofn- og tengibrautum og öðrum götum er ekki ráðandi um hvoru megin götu stígur liggur. Hjólastígar fylgja almennt stofn- og tengistígum, sbr. skipulagsuppdráttur, en heimilt er að leggja sérreinar hjólastíga víðar, sbr. samþykkt Hjólreiðaáætlun.
[3] Aðrar götur en stofn- og tengibrautir. Hér undir eru safngötur, húsagötur, vistgötur og göngugötur.
[4] Heimilt er að leggja reiðstíga á fleiri leiðum en auðkenndar eru sem reiðvegir á uppdrætti og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.
* Sjá kafla 17.1 í greinargerð.
** Lega Borgarlínu (hágæðakerfi almenningssamgangna), sbr. staðfest breyting á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðis 2040, árið 2018 og frumdrög að hönnun fyrstu lotu framkvæmda, sjá Borgarlína - 1. lota, frumdrög og forsendur (febrúar 2021).
Samþykktar og staðfestingarferli
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt í borgarstjórn þann 2021
sbr. einnig samþykkt borgarstjórnar 21. desember 2021



Íbúðarbyggð (ÍB)
Samfélagsþjónusta (S)
Miðsvæði (M)
Miðborg (M)
Verslun og þjónusta (VÞ)
Athafnasvæði (AT)
Iðnaðarsvæði (I)
Hafnir (H)
Innri höfn
Flugvelir (FV)
Veitur og helgunarsvæði (VH)
Efnistökusvæði (E)
Vegir, götur og stígar (VE)
Opin svæði (OP)
Íþróttasvæði (ÍÞ)
Kirkjugarðar og grafreitir (K)
Óbyggð svæði (ÓB)
Landbúnaðarsvæði (L)
Vötn, ár og sjór (V)
Strandsvæði (ST)
Þróunarsvæði
Friðlýst svæði (FS)
Hverfisvernd (HV)
Vatnsvernd, grannsvæði (VG)
Vatnsvernd, fjarsvæði (VF)
Mislæg gatnamót
Akstursbrú/undirgöng
Göngubrú/undirgöng
Jarðgangamunni
Stofnstígar
Tengistígar
Stofnbraut
Tengibraut
Jarðgöng

AR 2040

GRAFARHOLT-ÚLFARSÁRDALUR - BORGARHLUTI 9

Borgarhlutinn skiptist í tvö hverfi, Grafarholt og Úlfarsárdal, yngstu úthverfi Reykjavíkur. Í borgarhlutanum eru einkum íbúðarsvæði. Borgarhlutinn skiptist í þrjú skólahverfi umhverfis Ingunnarskóla, Sæmundarskóla og Dalskóla. Borgarhlutanum tilheyra einnig atvinnusvæði við Vesturlandsveg og framtíðaratvinnusvæði í Hólmsheiði við Suðurlandsveg.

Byggðin og opnu svæðin í Grafarholti eru að mestu í föstum skorðum og yfirbragð byggðar er heildstætt. Í Úlfarsárdal er byggðin í þróun og verður það næstu árin.

Aðalskipulag gerir ráð fyrir því að íbúðum í borgarhlutanum geti fjölgað um 1.200 á skipulagstímabilinu, þar af 1.100 íbúðir í Úlfarsárdal.* Núverandi skólahverfi í Úlfarsárdal verður þá með 1.100-1.400 íbúðum og þjónustukjarna. Ekki gert ráð fyrir að fleiri skólahverfi byggist uppi Úlfarsárdal á skipulagstímabilinu. Íbúafjöldi í borgarhlutanum fer yfir 9.000 á skipulagstímabilinu og verður hann þá álíka fjölmennur og Árbæjarhverfið er í dag.

Í hverfisskipulagi verða þéttingarmöguleikar kannaðir frekar en í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

Hér að neðan er að finna stefnumörkun fyrir helstu reiti og svæði innan borgarhlutans. Þróunarsvæðum er fyrst lýst og síðan fastmótaðri byggð og opnum svæðum.

*Miðað við skilgreind þróunarsvæði í aðalskipulagi. Smærri þróunarsvæði með færri en 50 íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu verða mögulega skilgreind í hverfisskipulagi. Undirstrikað er að hér er ekki endilega um þróunarsvæði í skilningi 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga.

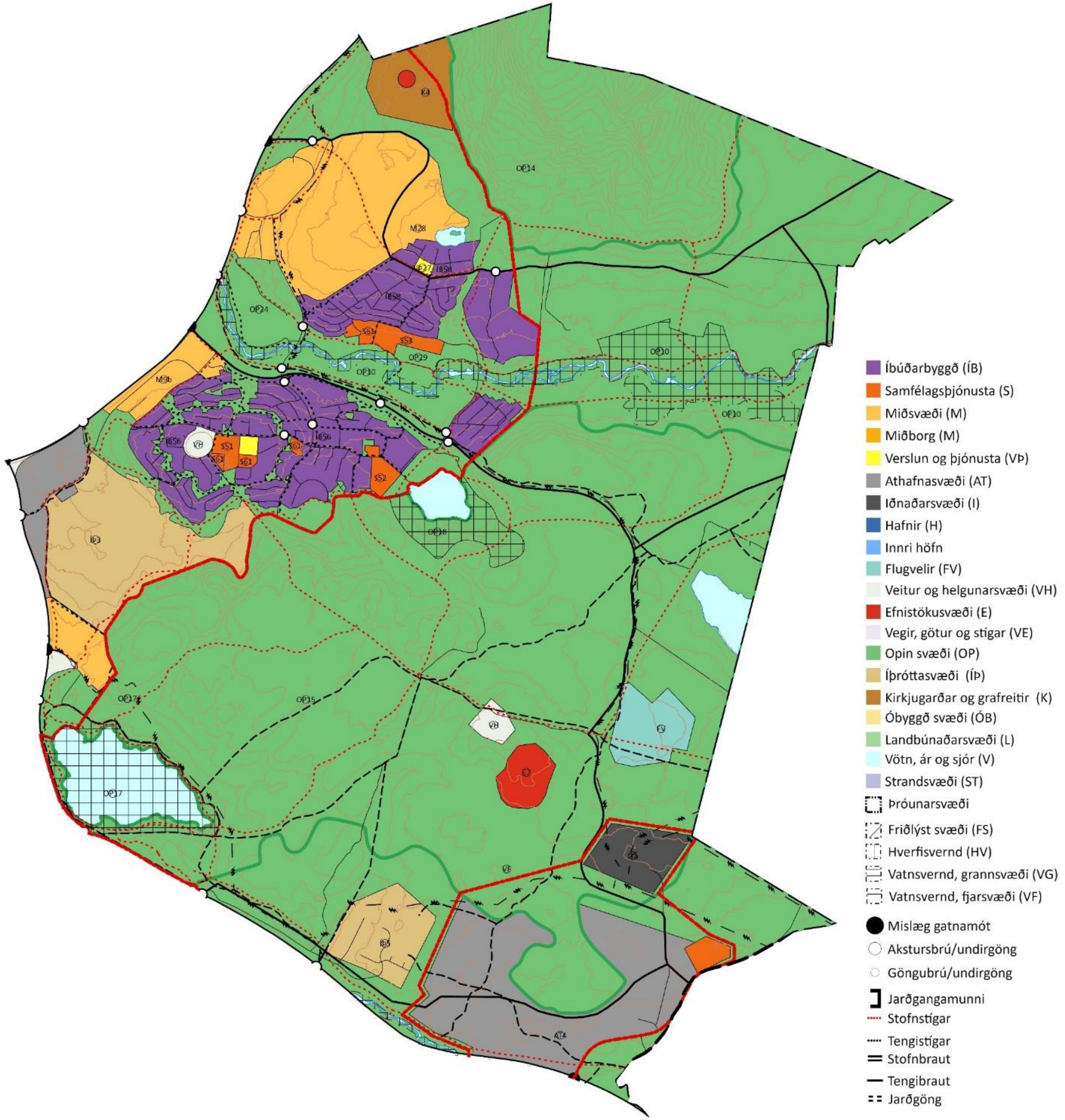
Þróunarsvæði

Þ98 Úlfarsárdalur. Hverfi 1. Heildstætt skólahverfi með 1.100 íbúðum með mögulegri stækkun hverfis í 1.400 íbúðir. Núverandi hverfi stækkar til austurs og til norður í átt að Leirtjörn (Þ99). Einnig er mögulegt að þróa hverfið til vesturs, inná svæði Þ100. Grunnskóli 1-10. bekkjar dalnum (Þ104). Tveir leikskólar, annar við Leirtjörn.

Þ99 Leirtjörn. Blönduð byggð íbúða, samfélagsstofnana og atvinnustarfsemi. Þróunarsvæði 98-100 skipulögð sem heild í hverfisskipulagi og deiliskipulagi.

Þ100 Úlfarsárdalur. Hverfi 2. Blönduð byggð, fjölbreyt atvinnustarfsemi í bland við íbúðir. Þróunarsvæði 98-100 skipulögð sem heild í hverfisskipulagi og deiliskipulagi.

Þ101* Miðsvæði við Vesturlandsveg (M9). Einkum gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun, heildsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilar



Leit
Reykjavík
SAMSÝN

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Spurningar og umræður

Umhverfis- og skipulagssvið, skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Ævar Harðarson Ph.D. arkitekt deildarstjóri hverfisskipulags