3.3 Öskjuhlíðarhverfi

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 3.3 Öskjuhlíðarhverfi er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda skv. gátlista um vistvæna byggðar. Nærþjónusta er í hverfiskjarna í Arnarhlíð, sem á að styrkja. Nærþjónusta verður einnig í tengslum við uppbyggingu ofan á stokk. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Áfmörkun hverfisins

Hverfisskipulag þetta nær til Öskjuhlíðarhverfis 3.3. Hverfið afmarkast af Bústaðavegi og Suðurhlíðum í norðri, Reykjavíkurflugvelli til vesturs og Fossvogi í suðri. Hverfisskipulagsuppdráttur sýnir afmörkun hverfisins. Hverfið liggur í miðju borgarhluta 3 og er um 158 hektara lands, þar af eru 55,7ha útivistarsvæðið í Öskjuhlíð, 33,5ha kirkjugarður og 20,7ha strandsvæðið við Fossvog.

Lýsing á hverfinu

Uppbygging hverfisins hófst með byggingu hitaveitutanka og dælustöðvar í Öskjuhlíð. Skömmu síðar risu þjónustubyggingar við Kirkjugarða Reykjavíkurprófastdæma, Fossvogskirkja og kapella. Upp úr síðustu aldamótum hófst uppbygging Háskólans í Reykjavík, kennsluhúsnæði og nemendaíbúðir. Starfsemi tengd ferðaþjónustu hefur verið við Flugvallarveg s.l. áratugi. Hótel Natura (Loftleiðahótel og skrifstofur tengdar flugstarfsemi). Uppbygging Valssvæðis á Hlíðarenda hefur staðið yfir með hléum allt frá stofnun félagsins um miðja síðustu öld, íþróttamannvirki, kapella og á síðustu árum hefur þar risið mikil íbúðarbyggð. Í hverfinu eru skilgreind þróunarsvæði í AR2010–2030, AR40 þar sem lögð er áhersla á blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Helstu umferðargötur borgarinnar, Bústaðavegur og Hringbraut og Reykjavíkurflugvöllur eru í næsta nágrenni með tilheyrandi hávaða- og loftmengun.

Öskjuhlíðarhverfi er mjög gróðursælt og byggð sundurleit og dreifð. Náttúrfar einkennist af skógivaxinni klettóttri hlíð, holti, mýrum, túnum og öroskuðu strandsvæði.

Hverfið nýtur góðs af útivistarsvæðunum í Öskjuhlíð og Fossvog og góðum tengingum við göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag í Öskjuhlíðarhverfi mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir sem felldar eru úr gildi samhliða við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirlærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem felst er úr gildi, b) heildu óskum íbúa um breytingar og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Öskjuhlíðarhverfi hefur verið skipt upp í 12 skilmálaeiningar, sem hver um sig hefur tengið sérstakt auðkenni frá 3.3.1. til 3.3.12., sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.

Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útiterslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðatölda, svo og til annarra þátta. Hverfisskipulagið gerir ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimiladar eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndar hvar gerðir af byggingarreitum: takmarkaðar byggingarreitur, sem er fyrir minni byggingar, og aðalbyggingarreitur, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreiti og gjöld.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2 í bók I.
- Greiningu á vistvæni hverfisins, sbr. kafla 3.3 í bók I.
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók I og greinargerð um samráð, sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5 í bók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr. umfjöllun í kafla 6 í bók I.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum og skýringartexta.

Umhverfismat hverfisskipulagsáætlunar

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áhersla hverfisskipulags í Hátæigshverfi. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- Samfélag. Áhrif fjölgunar íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bættra tenginga við aðlæg hverfi.
- Gæði byggðar. Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar og borgarbúskapar.
- Samgöngur. Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustíga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bílastæði.
- Vistkerfi og minjar. Áhrif ákvæða um blágrænar ofanvatnslausnir, verndun menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.
- Orka og auðlindir. Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun vistvænna orkugjafa.
- Mannvirki. Áhrif af stækkun byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar og breytingar.
- Náttúruvá. Áhrif af auknum gróðri til að tempra vind og bæta skjól.

Gögn Hverfisskipulags

- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000; er að finna aftast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

- Borgarhluti 3 Hlíðar – Íbúaþátttaka og samráð 15. apríl 2021
- Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 163. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 03 Hlíðar dags. 30. október 2015

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun borgarhluta
- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Hús/byggingar
- Íbúðarbyggð
- Samfélagsþjónusta
- Miðsvæði
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Vatn
- G — Grenndarstöð, leiðbeinandi lega
- Hljóðvörn
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni
- Hverfistorg

Opin svæði - Borgarland

- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði; Gróður við göturými og ónnur óskilgreind grænt svæði
- L — Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- K — Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðaræðum

Samgöngur

- Götur
- AÐ — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Annað

- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- 3.3.10 — Númer skilmálaeininga
- Kvaðir
- Hverfisvernd - gulur/rauður/grænn flokkur
- Fornleifar og yngri minjar
- Friðuð hús / friðlýst hús





Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Borgarhluti 3 Hlíðar



Skýringarmynd 1:25000

Samþykktar - og staðfestingarferli

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í

_____
þann_____20___og í

_____
þann_____20___.

Tillagan var auglýst frá_____20___ með athugasemdafrest til_____20___.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann_____20___.

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

Samfélag

Stefnt er að uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á þróunarsvæðum við Flugvallarveg og Nauthólsvíkurveg, auk uppbyggingar á Hlíðarenda sem mun auka framboð verslunar og þjónustu í hverfinu. Áhersla er lögð á uppbyggingu í tengslum við háskólasamfélagið, þekkingariðnað, ferðaþjónustu og íbúðir. Starfsemi vetninga- og gististaða er tækniorkuð íbúðarhverfum nema húsnæðið sé við borgargötu og reglulegur rútuakstur er óheimill í íbúðargötum. Sérstök áhersla er á heilsueflandi aðgerðir, auka öryggi íbúa og draga úr neikvæðum áhrifum umferðar. Stefnt er að svo kölluðu 20 mínútna hverfi, þ.e. að innan við 20 mínútna gönguferðargið frá heimili verði kostur á fjölbreyttlegri þjónustu, verslun og atvinnustarfsemi.

Samgöngur

Stefnt er að því að draga úr neikvæðum áhrifum stofnbrauta og auka öryggi vegfarenda. Sérstök áhersla er á Hringbraut/Miklubraut, gegnumakstursumferð verður beint í stokk milli Landspítalalóðar og Klingju, en ofanjarðar er borgargata með hægja umferð. Möstöð almenningssamgangna verður á gatnamótum Miklubrautar og Bústaðarvegar/Snorrabrautar. Snorrabraut tengist fyrirhugaðri brú um Fossvog um Arnarhlíð og Nauthólsveg og myndar samfellda borgargötu þvert yfir Reykjavík frá norðurströnd til suðurströndar. Flugvallarvegur verður einnig útfærð sem borgargata. Öflugar almenningssamgöngur eru í hverfinu og liggja leiðir strætó um borgargötur og leiðir borgarlínu fara í sérrými eftir Arnarhlíð, Nauthólsvegi. Núverandi göngusíðir eru festar í sessi og stofnstígar eru á forsendum samgöngulýðreiða. Dregið verði úr hámarkshraða akandi umferðar. Stefnt er að jafnvægi milli samgöngumáta.

Orka og Auðlindir

Stefnt er að aukinni notkun vistvænnar orku í samgöngum með betra aðgengi að hleðslustöðvum rafbíla í hverfinu. Áðstaður til ígangsmeðhöndlunar eru bættar með því að staðsetja grenndarstöðvar á aðgengilegum stöðum í hverfinu. Stuðlað er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukinn trjágróður á lóðum og opnum svæðum ásamt endurheimt votlenda þar sem það á við. Landnýting er bætt með uppbyggingu á þróunarsvæðum.
Taka skal tillit til stöðu hitaveitu, rafveitu og rafmagns, merkt sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.

Gæði byggðar

Stefnt er að þróun byggðar á vistvænum forsendum með því að innleiða nýja skilmála sem eru úttærðir nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Gæði byggðar eru aukin með vernduin byggðarmynsturs, styrkingu staðaranda, fjölbreyttri byggð og almenningsrýmum. Borgargarðurinn Öskuhlíð er eitt af fyklútvistarsvæðum borgarinnar, sem stefnt er að styrkja það sem kyrrlát svæði fyrir fjölbreytta útivist.

Vistkerfi og minjar

Stefnt er að því að takmarka uppbyggingu á svæðum með upprunalegum gróðri og landslagi og taka tillit til grágrýtis klappa sem bera vitni um jarðhlaði Reykjavíkur, ásamt því að hlúa að vistkerfi hverfisins. Sérstakar náttúruminjar í Öskjuhlíð og Fossvogi eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Sérstök áhersla er á byggðarvernd og verndun einstakra mannvirkja og menningarminja. Hverfisvernd er sett á einstök svæði og/eða byggingar til að vernda sérkenni byggðarinnar. Sérstök áhersla að vernduin náttúru- og menningarminja, m.a. hermiinja. Friðuð og friðlýst hús á samt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

Mannvirki

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vistvæn og sjálfbær og að litrími þeirra sem lengstur. Samþykktar eru heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem er aetlað að aðlaðsa íbúa og einfalda málsmeðferð hjá Reykjavíkurborg.
Önýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru viðast færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.

Náttúruvá

Með náttúruvá er átt við flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir, en hættan er talin frekar lítil í hverfinu. Öskjuhlíðarhverfi stendur nokkuð hátt yfir sjó og er því ekki í hættu vegna ofanflóða, flóðahættu eða hækkunar sjávarstöðu. Hverfið er eins og Reykjavík í heild sinni á áhrifasvæði jarðskjálfta, en ekki er að sjá að því stafi meiri hætta af þeim en öðrum hverfum. Ofanvatn verður meðhöndlað með blágrænum lausnum eftir því sem við á og rásir á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða. Afgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tóðari óvissu í framtíðinni felast í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól, sem hlíft getur bæði byggingum og fólki.

3.3 Öskjuhlíðarhverfi

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 á A1

Dagsetning
31.10.2023

Teikninganúmer
0301

Útgáfa
A

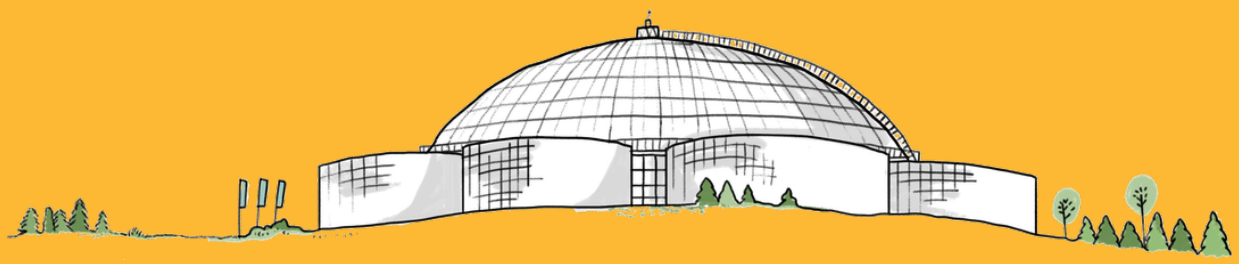
Ráðgjafar
Kanon arkitektar
Teiknistofan Tröð
VSÓ

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Reykjavíkurborg

Bók 1

Öskjuhlíðahverfi
Almenn greinargerð og stefna



Útgáfa 1 / 31. október 2023
Breytt 14. júní 2024

Reykjavík

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið, skrifstofa skipulagsfulltrúa

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Björn Axelsson skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Verkefnisstjórn:

Ævar Harðarson deildarstjóri hverfisskipulags

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 3:

Helga Bragadóttir Kanon Arkitektar

Sigríður Magnúsdóttir Teiknistofan Tröð

Hlynur Torfi Torfason VSÓ ráðgjöf

HVERFISSKIPULAGSTEYMI Í BORGARHLUTA 3

Britta Magdalena Ágústsdóttir verkefnisstjóri

Ólafur Ingibergsson sérfræðingur

Laufey Björg Sigurðardóttir verkefnisstjóri

Heiða Björk Halldórsdóttir landfræðingur í landupplýsingum

Búi Hrafn Jónuson forritari og hönnuður

HÖNNUN , TEIKNINGAR OG LJÓSMYNDIR

Rán Flygenring teiknari

Trípólí Arkitektar

DLD - Dagný Land Design ehf

Bragi Þór Jósepsson ljómyndari

Reykjavík

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 __ og í _____ þann _____ 20 __. Tillagan var auglýst frá _____ 20 __ með athugasemdafresti til _____ 20 __. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 __.

_____

Skipulagsfulltrúi

Reykjavík

HELSTU BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

- Hverfisvernd – Kort sem sýnir tillögur að hverfisvernd uppfært í kaflanum Forsendur og greining.
- Stefnukort – Öll stefnukort uppfærð í kafla um Stefnu og helstu áherslur.

Efnisyfirlit

HELSTU BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU 4

1. Um hverfisskipulag 6

1.1. Hvað er hverfisskipulag? 6

1.2. Markmið hverfisskipulags 7

1.3. Gátlisti um vistvæna byggð 8

1.4. Gögn hverfisskipulags 9

1.5. Vinnuferli hverfisskipulags 13

2. Forsendur og greining 15

2.1. Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins 15

2.2. Uppbygging og þróun hverfisins 16

2.3. Mat á visthæfi hverfisins 18

3. Stefna og áherslur 23

3.1. Forsendur 23

3.2. Skilmálaeiningar 23

3.3. Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags 24

 SAMFÉLAG 24

 MANNVIRKI 27

 GÆÐI BYGGÐAR 29

 ORKA & AUÐLINDIR 31

 VISTKERFI & MINJAR 33

 SAMGÖNGUR 36

 NÁTTÚRUVÁ 39

4. Umhverfismat 41

4.1. Almennt 41

4.2. Inngangur 41

4.3. Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar 42

4.4. Helstu umhverfisáhrif 47

4. Skilgreiningar og lykilhugtök 50

1. Um hverfisskipulag

1.1. Hvað er hverfisskipulag?

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Hverfisskipulag er nýtt skipulagstæki sem var innleitt með skipulagslögum nr. 123/2010. Hverfisskipulag byggir á þeim markmiðum sem koma fram í gildandi aðalskipulagi og ætlað er að stuðla að jákvæðri þróun Reykjavíkur með því að gera hverfi borgarinnar vistvænni, sjálfbærari og heilsueflandi og þróa byggðina í takt við breyttar áherslur í samfélaginu.

Hverfisskipulag er unnið af hópi sérfræðinga Reykjavíkurborgar og þverfaglegu teymi skipulagsráðgjafa. Vinna við hverfisskipulagsáætlanir fer fram í nánu samráði við íbúa og hagsmunaaðila, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar og opinbera aðila eins og Skipulagsstofnun.

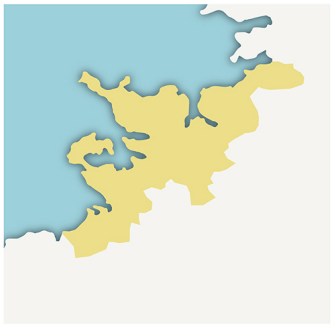
Hverfisskipulag byggir á skipulagslögum frá 2010, eins og áður segir, og skipulagsreglugerð frá 2013 þar sem lögfestar voru heimildir sveitarfélaga til að gera hverfisskipulag í þegar byggðu hverfi. Hverfisskipulag varð þar með hluti af þrepaskiptu skipulagskerfi.

- Landsskipulag þar sem sett eru fram leiðarljós um landnotkun og nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana.
- Svæðisskipulag sem er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem um byggðaþróun, samgöngur eða vatnsvernd.
- Aðalskipulag sem er stefna sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.
- Deiliskipulag sem er skipulag fyrir afmarkað svæði, til dæmis einstök hverfi eða götureiti. Það felur í sér skipulagsskilmála um byggðamynstur, einstakar lóðir og byggingar o.fl. Hins vegar er hvert hverfisskipulag gert fyrir gróna byggð, með það að markmiði að þróa byggð í takt við breyttar áherslur í samfélaginu. Deiliskipulag og hverfisskipulag eru jafn rétthá í skipulagskerfinu. Hverfisskipulag var hugsað sem vinnutæki til að gera skipulag yfir gróna byggð þar sem ekkert skipulag er fyrir hendi en einnig er hægt að gera hverfisskipulag á þeim svæðum þar sem fyrir er deiliskipulag í gróinni byggð. Þá er deiliskipulag fellt úr gildi og eitt samfellt skipulag, hverfisskipulag, gert á svæðinu.

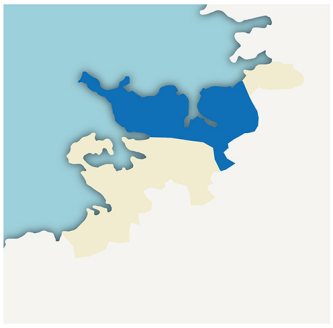
Í hverfisskipulagi birtast skipulagsákvæði sem eru almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar og almennir skipulagsskilmálar, kallaðir skilmálar. Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfisskipulagsins en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, leyfilegar viðbyggingar, starfsemi í húsum, úrgangsflokkun, samgöngur, fyrirkomulag gatna og stíga, fjölda bílastæða, lóða, gróðurs og opinna svæða, svo það helsta sé nefnt. Annað grundvallarhugtak er skilmálaeiningar . Skilmálaeining er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, hvort sem er af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum eða fagurfræðilegum ástæðum, og fær sameiginlega skilmála.



Landskipulag



Svæðisskipulag



Aðalskipulag sveitarfélags



Deiliskipulag fyrir ákveðin svæði



Hverfisskipulag

Skipulagskerfið

Skýringarmynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Skipulagið er unnið í nokkrum þrepum. Landsskipulag er efsta þrepið, næst er svæðisskipulag og þar á eftir aðalskipulag sveitarfélaga. Undir aðalskipulagi má finna deiliskipulag sem er unnið fyrir afmarkað svæði. Hverfisskipulag er deiliskipulag fyrir gróið hverfi og samanstendur af greinargerð, skipulagsuppdrætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjölum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfisskipulagið er byggt á hér að aftan.

1.2. Markmið hverfisskipulags

Í gildandi aðalskipulagi eru sett fram markmið um mótun borgarinnar til langs tíma. Þar er mótuð sú stefna að öll hverfi borgarinnar skuli þróast og byggjast upp á sjálfbærum forsendum. Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar tekur til þessara þátta. Bæði aðalskipulag og umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkur má nálgast á heimasíðu borgarinnar á þessari vefslóð: https://reykjavik.is/stefnumorkun-eftir-malaflokkum.

Tilgangur hverfisskipulagsins er að bæta samfélagið, auka gæði byggðarinnar og innleiða vistvænar og sjálfbærar lausnir. Mikilvægasta skipulagstækið í þessari vinnu er gátlisti fyrir mat á visthæfi byggðar og skipulags sem settur er fram í aðalskipulagi og fjallað er um í kaflanum Gátlisti um vistvæna byggð í hverfisskipulaginu. Þannig gegnir hverfisskipulagið mikilvægu hlutverki í því að innleiða þessar stefnur Reykjavíkurborgar þar sem meginmarkmiðin eru eftirfarandi:

- Að stuðla að því að hið manngerða umhverfi verði betra og hvetji til samveru og heilsueflandi athafna.
- Að auka sjálfbærni hverfanna og draga úr neikvæðum þáttum.
- Að færa mótun hverfisskipulagsins nær íbúum með virku samráði.
- Að sameina eldri skilmála í nýja skipulagsáætlun til einföldunar fyrir borgarbúa og skipulagsyfirvöld og koma á skipulagi í þeim hverfum þar sem ekki er til deiliskipulag.

- Að þróa traust og notendavænt skipulagstæki sem hentar nútímaþörfum.

Með því að sameina eldri deiliskipulagsáætlanir í eitt hverfisskipulag er verið að einfalda til muna gerð og eftirfylgni áætlana en í forvinnu hverfisskipulagsins kom í ljós að helstu breytingarnar í eldri hverfum borgarinnar voru minni háttar breytingar, svo sem hóflegar viðbyggingar, óskir um aukaíbúðir, smágerð atvinnustarfsemi og óskir um kvisti og svalir, en málsmeðferð slíkra atriða getur verið mjög íþyngjandi ef ekki er gert ráð fyrir þeim í gildandi skipulagi.

Að auki þjónar hverfisskipulag því mikilvæga hlutverki að innleiða vistvænar áherslur gildandi aðalskipulags. Þessi innleiðing fer fram í gegnum gátlista um vistvæna byggð sem er eitt af grundvallarskipulagstækjum hverfisskipulagsins.



Hverfisskipulag mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi, b) yfirfærslu á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

1.3. Gátlisti um vistvæna byggð

Gátlisti um vistvæna byggð byggir á þeirri stefnu aðalskipulagsins að með skipulegum aðgerðum megi draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda og byggðaþróunar á umhverfið jafnframt því að auka lífsgæði og þægindi íbúa með sjálfbærum og heilsueflandi lausnum. Lykiláherslur Gátlista um vistvæna byggð skiptast í sjö höfuðflokka sem eru eftirfarandi:

SAMFÉLAG

Að skapa heildstæð hverfi með sem jafnastri aldursdreifingu þar sem mismunandi þjóðfélagshópar geta búið, starfað og sótt verslun og þjónustu í nærumhverfi sínu.

GÆÐI BYGGÐAR

Að hverfi borgarinnar myndi fallega og lifandi umgjörð um daglegt líf og aðlaðandi staði sem ýta

undir góð samskipti íbúa.



SAMGÖNGUR

Að verslun og þjónusta sé í þægilegri göngufjarlægð frá öllum íbúum í hverfinu og að gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum verði sett í forgang.



VISTKERFI & MINJAR

Að tryggja og varðveita náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis og menningarminja.



ORKA & AUÐLINDIR

Að ýta undir sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda, auka kolefnisbindingu og stuðla að betri meðhöndlun úrgangs og aukinni endurvinnslu.



MANNVIRKI

Að skipulag hverfisins stuðli að vistvænum og sjálfbærum lausnum bæði við nýbyggingar og við endurbætur á eldri byggingum.



NÁTTÚRUVÁ

Að taka tillit til áhættu vegna náttúruhamfara af völdum eldgosa, jarðskjálfta, sjávarflóða og flóða frá ám og vötnum og huga að náttúruvá vegna óveðurs og loftslagsbreytinga.

Hinar sjö lykiláherslur gátlistans er að finna í öllum þáttum hverfisskipulagsins, allt frá greiningu á styrkleikum og veikleikum hverfisins og tillögum sem kynntar eru í samráðsferlinu til stefnu og helstu áherslna og skilmála fyrir einstakar skilmálaeiningar innan hverfisins.

1.4. Gögn hverfisskipulags

Hverfisskipulag er gefið út í tvennu formi. Annars vegar í hefðbundinni útgáfu, þar sem skipulagsgögnin og fylgirit eru í prenthæfu formi og undirrituð og stimpluð. Það er hin lögformlega útgáfa skipulagsins. Að auki er hverfisskipulagið aðgengilegt í stafrænni útgáfu sem nálgast má í svokallaðri Hverfasjá á heimasíðu hverfisskipulags, https://hverfisskipulag.is.

Gögnum hverfisskipulags er skipt í fjóra hluta:

- Almenna greinargerð
- Skipulagsskilmála
- Hverfisskipulagsuppdrátt
- Leiðbeiningar hverfisskipulags

Rétt er að benda á að þó að hverfisskipulaginu sé skipt í fjóra hluta er um að ræða eina heild sem skoða þarf saman.

Almennri greinargerð og skipulagsskilmálum er skipt upp í tvær bækur í prentútgáfu hverfisskipulags (bók I og II) til hagræðis fyrir notendur. Leiðbeiningar hverfisskipulags eru sömuleiðis útgefnar í prenti auk þess sem nálgast má þær í Hverfasjá og á heimasíðu hverfisskipulags þar sem hægt er að hlaða þeim niður.

Almenn greinargerð

Í greinargerðinni koma fram helstu forsendur hverfisskipulagsvinnunnar, s.s. yfirlit og afmörkun skipulagsins, greining á stöðu hverfisins út frá gátlista um vistvæna byggð og skipulagsleg staða m.t.t. ákvæða gildandi aðalskipulags. Mikilvægur kafli í greinargerðinni er kaflinn Stefna og áherslur þar sem markmiðum skipulagsins fyrir viðkomandi hverfi er lýst, mörkuð stefna í einstökum málaflokkum og settar almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar. Hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Að síðustu er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlunarinnar.

Skipulagsskilmálar

Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfisskipulagsins en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem landnotkun, byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, leyfilegar viðbyggingar, starfsemi í húsum, úrgangsflokkun, samgöngur, fyrirkomulag gatna og stíga, fjölda bílastæða, lóða, gróðurs og opinna svæða, svo það helsta sé nefnt. Skilmálum er skipt í sjö flokka í hverfisskipulagi til samræmis við höfuðflokka Gátlista um vistvæna byggð (SAMFÉLAG, GÆÐI BYGGÐAR, SAMGÖNGUR, VISTKERFI & MINJAR, ORKA & AUÐLINDIR, MANNVIRKI og NÁTTÚRUVÁ). Leitast er við að hafa skilmálatexta stuttorða en þess í stað er oft vísað í viðeigandi leiðbeiningar hverfisskipulags sem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.

Annað grundvallarhugtak er skilmálaeiningar . Skilmálaeining er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, hvort sem er af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum, og fær sameiginlega skilmála.

Hverfisskipulagsuppdráttur

Hverfisskipulagsuppdráttur fylgir prentaðri útgáfu hverfisskipulags í mælikvarða 1:3000 og má finna í vasa aftan á kápu bókar II. Uppdrátturinn er einnig aðgengilegur í stafrænu formi á Hverfasjá hverfisskipulags þar sem hægt er að þysja inn á einstakar lóðir eða svæði. Á uppdrættinum er sýnd afmörkun hverfisskipulagsins og skipting hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á uppdrætti eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetningu opinna svæða. Á prentaðri útgáfu hverfisskipulagsuppdráttar eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur eftir höfuðflokkum Gátlista um vistvæna byggð (kortin má einnig finna í kaflanum Stefna og áherslur í Almennri greinargerð). Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.

Í prentútgáfu hverfisskipulags er birt stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir hverja og eina skilmálaeiningu. Sé munur á uppdráttum einstakra skilmálaeininga og hverfisskipulagsuppdrættinum sem finna má í vasa á bókarkápu prentútgáfunnar gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Leiðbeiningar hverfisskipulags

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru nýjung. Leiðbeiningarnar eru grundvallaðar í stefnumörkun gildandi aðalskipulags og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisskipulagsáætlun heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfisskipulags, skv. 4. mgr. 37. gr., að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisins í stað þess að setja stranga skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er deiliskipulag. Í skilmálum hverfisskipulagsins er m.a. kveðið á um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og byggingarreiti og aðra bindandi skilmála. Ákveðið var að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru í hverfisskipulagi.

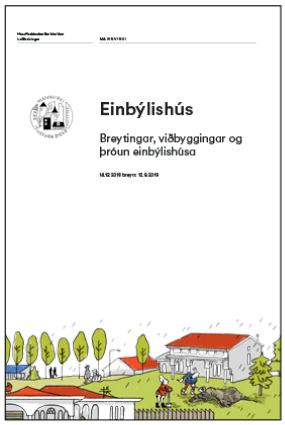
Leiðbeiningar eiga að einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, bæði hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila við að útfæra uppbyggingu svo að hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulags borgarinnar.

Leiðbeiningar skal lesa samhliða framtíðarsýn hverrar hverfisskipulagsáætlunar sem og stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir borgina í heild. Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar nýta leiðbeiningarnar til að fræðast um hvernig megi þróa og breyta eigin lóðum eða fasteignum. Leiðbeiningarnar sjálfar eru ekki grundvöllur leyfisveitinga heldur eingöngu leiðbeiningarrit til útfærslu þeirra heimilda sem koma fram í hverfisskipulagi.

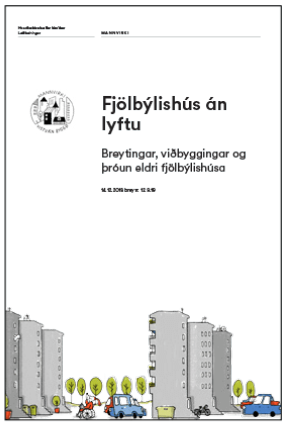
Samþykkt og málsmeðferð leiðbeininga

Á fundi skipulags- og samgönguráðs sem haldinn var 19. desember 2018 var samþykkt sérstök samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg, dags. 17. desember 2018. Samþykktinni var síðan vísað til borgarráðs til samþykktar, sem var gert á borgarráðsfundi þann 24. janúar 2019. Samþykktin er samhljóða fylgiskjal með öllum hverfisskipulagsáætlunum Reykjavíkur og er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfisskipulagið. Þessi leið er farin svo að ekki þurfi að auglýsa leiðbeiningar með hverju og einu hverfisskipulagi fyrir hvert hverfi fyrir sig.

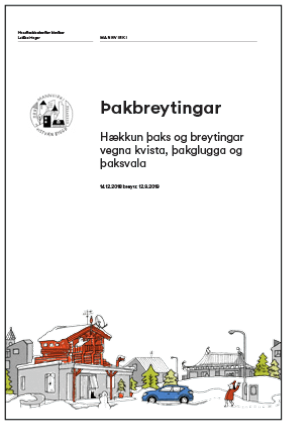
Málsmeðferð leiðbeininganna, samkvæmt samþykktinni, verður með þeim hætti að þær verða lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð sem samþykkir þær til kynningar, líkt og um auglýsingu á deiliskipulagi sé að ræða. Þá eru leiðbeiningarnar kynntar í 4–6 vikur og hafa allir hagsmunaaðilar aðkomu að því að senda inn athugasemdir. Kynningin fer fram á netinu og er auglýst í víðlesnu dagblaði. Athugasemdir eru síðan teknar saman og tekin afstaða um hvort leiðbeiningarnar verði skoðaðar út frá athugasemdum eða ekki. Síðan eru leiðbeiningarnar lagðar fram, ásamt umsögn, til samþykktar hjá skipulags- og samgönguráði og vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar þá er málsmeðferðin eins.





























Forsíður leiðbeininga hverfisskipulags.

Hverfasjá

Öll gögn hverfisskipulagsins má nálgast stafrænt í Hverfasjá hverfisskipulagsins sem aðgengileg er á heimasíðu hverfisskipulagsins, https://reykjavik.is/hverfisskipulag. Hverfasjánni er ætlað að bæta aðgengi almennings og fagaðila að gildandi skipulagi svo að á auðveldan og fljótlegan hátt megi sjá hvaða heimildir eru til breytinga á fasteignum og lóðum. Þannig má gera umsóknar- og afgreiðsluferli vegna ýmiss konar breytinga á fasteignum einfaldara og skilvirkara.

Sé munur á skipulagsgögnum sem birtast í hverfasjá og lögformlegri útgáfu hverfisskipulags gildir hin lögformlega útgáfa.

Fylgigögn

Hverju hverfisskipulagi fylgja fylgigögn sem eru:

- Greinargerð um íbúaþátttöku og samráð í viðkomandi hverfi/borgarhluta
- Byggðakönnun Borgarsögusafns fyrir viðkomandi hverfi/borgarhluta
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir viðkomandi borgarhluta
- Samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga hverfisskipulags

Eftir atvikum geta önnur fylgigögn einnig fylgt einstaka hverfisskipulagsáætlunum. Fylgigögn má nálgast í Hverfasjá.

1.5. Vinnuferli hverfisskipulags

Undirbúningur fyrir hverfisskipulag í Reykjavík hófst árið 2012 samhliða vinnu við endurskoðun á aðalskipulaginu. Á árunum 2013 og 2014 var visthæfi hverfanna í átta borgarhlutum greint út frá Gátlista um vistvæna byggð sem var unninn samhliða undirbúningsvinnunni. Niðurstöður þessara greininga fyrir hvert hverfi er að finna í Verklýsingu hverfisskipulags fyrir viðkomandi borgarhluta sem er fylgiskjal með hverfisskipulagi.

Mótun tillögu að hverfisskipulagi er skipt í sex verkþætti:

- Verklýsing sem er jafnframt skipulags- og matslýsing þar sem fyrirhugaðri skipulagsvinnu er lýst, þ.m.t. helstu áherslum borgaryfirvalda og samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
- Stefnumótun og framtíðarsýn þar sem mótaðar eru tillögur um úrbætur og endurskoðun skipulagsskilmála, sem miða að því að styrkja hverfið.
- Samráð þar sem leitað er álits íbúa og hagsmunaaðila á hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn. Ítarleg grein er gerð fyrir samráði í samantekt um íbúaþátttöku og samráð sem er fylgigagn hverfisskipulags og nálgast má í Hverfasjá.
- Skilmálagerð þar sem þróaðir eru nýir skilmálar fyrir hverfið á grundvelli eldri skilmála og óska íbúa og hagsmunaaðila sem fram koma í samráðsferlinu.
- Tillögugerð þar sem hugmyndir frá stefnumótun og framtíðarsýn og samráði eru felldar inn í heildstæða tillögu að hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- Kynningar- og samþykktarferli þar sem tillaga að hverfisskipulagi er kynnt fyrir íbúum og hagsmunaaðilum á lögformlegan hátt og leitað eftir samþykki hlutaðeigandi yfirvalda.

Eldri heimildir yfirfærðar í hverfisskipulag

Mikilvægur hluti af hverfisskipulagi er að sameina eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir gróin hverfi Reykjavíkur í eitt heildarskipulag fyrir hverfið. Þetta gerist þannig að um leið og hverfisskipulag er samþykkt er eldra deiliskipulag fellt úr gildi. En til þess að ekki tapist mikilvægir þættir úr eldra skipulagi sem mótaði byggðina í upphafi eru tiltekin ákvæði eldra deiliskipulags yfirfærð í hið nýja hverfisskipulag, s.s. byggingarheimildir, heimildir um bílastæði og ýmiss konar kvaðir. Það

þýðir að þar sem til staðar eru ónýttar heimildir, sem fram koma í deiliskipulagi sem fellt er úr gildi, yfirfærast þær í nýtt hverfisskipulag. Upplýsingar um gögn sem yfirfærsla á eldri skipulagsheimildum byggir á er að finna í skilmálaliðnum yfirfærðar byggingarheimildir undir kafla um MANNVIRKI og skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur undir kafla um SAMGÖNGUR í hverri skilmálaeiningu. Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi er síðan að finna aftast í bók II í prentúgáfu hverfisskipulags.

Breytingar á staðfestu hverfisskipulagi

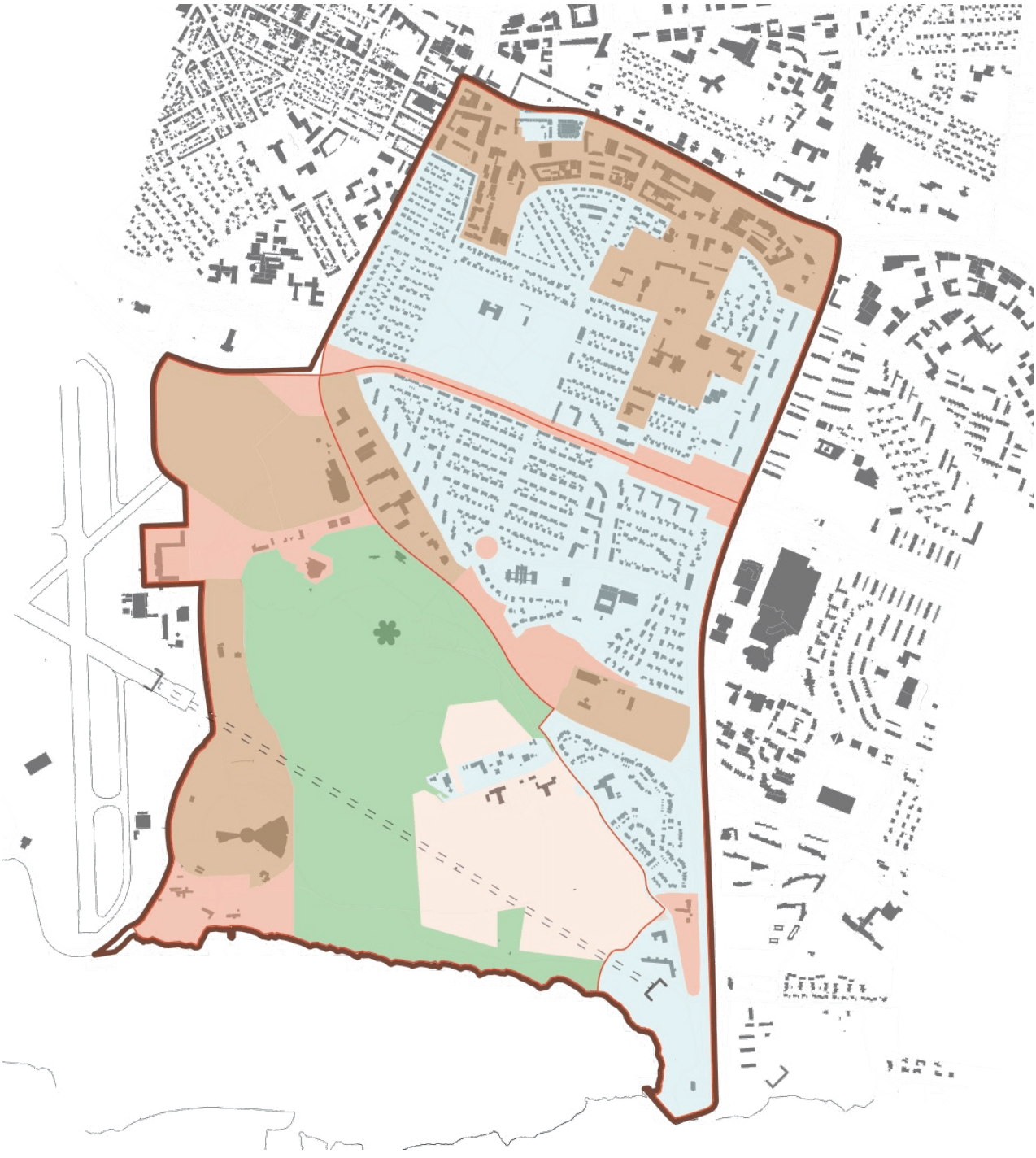
Skilmálar hverfisskipulags eru almennir og samræmdir og hafa tekið mið af eldri skilmálum og algengum óskum lóðarhafa um breytingar á húsnæði sínu. Það ætti að draga úr þörf á sértækum breytingum á skipulagi fyrir einstaka lóðir. Þess vegna má gera ráð fyrir að breytingar á hverfisskipulagi verði alla jafna almennar fyrir skilmálaeininguna eða hverfið allt og því umfangsmeiri en svo að grenndarkynning ætti við, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Ætla má að meginreglan verði sú að breytingar á hverfisskipulagi verði auglýstar eins og um nýtt skipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2. Forsendur og greining

2.1. Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

Borgarhluti 3 Hlíðar er austan við miðborg Reykjavíkur og afmarkast til vesturs af Snorrabraut og Reykjavíkurflugvelli, til suðurs af strandlengju Fossvogs og til austurs og norðurs af Kringlumýrarbraut, Laugavegi og Hverfisgötu.

Borgarhlutinn nær yfir þrjú hverfi; Háteigshverfi (3.1), Hlíðar (3.2) og Öskjuhlíðarhverfi (3.3). Hverfisskipulag þetta fjallar um 3.3 Öskjuhlíðarhverfi sem afmarkast af Hringbraut til norðurs, Reykjavíkurflugvelli til vesturs, strandlengu Fossvogs til suðurs og Bústaðavegi og Suðurhlíð til norðausturs. Afmörkun hverfisskipulags Öskjuhlíðarhverfis nær yfir um 160 ha lands.



Í borgarhlutanum Hlíðum búa u.þ.b. 13.500 íbúar í tæplega 5.900 íbúðum. Þar af eru rúmlega 1.400 íbúar í 800 íbúðum í Öskjuhlíðarhverfi (tölur frá því í maí 2023). Mikil uppbygging er í gangi á þróunarsvæðum.

Landslag og staðhættir

Öskjuhlíðarhverfi er mjög gróðursælt og byggð stakstæð og dreifð. Náttúrufar einkennist af skógi vaxinni klettóttri hlíð, holti, mýrum, túnum og óröskuðu strandsvæði.

Öskjuhlíðarhverfi er um 160 ha að stærð, þar af eru 55,7 ha útivistarsvæði í Öskjuhlíð, 33,5 ha kirkjugarður og 20,7 ha strandsvæði að Fossvogi. Landið er annars vegar tiltölulega flatt undirlendi í um og yfir 10 metra hæð yfir sjávarmáli og hins vegar Öskjuhlíð sem rís hæst í 61 metra hæð. Hverfið er vel staðsett með tilliti til göngu- og hjólastígakerfis borgarinnar ásamt því að vera mjög vel tengt stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Perlan og tankarnir á toppi Öskjuhlíðar eru eitt helsta kennileiti borgarinnar.

Núverandi byggð

Öskjuhlíðarhverfi er skilgreint sem nýtt hverfi, m.a. vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á þróunarsvæðum. Helstu einkenni hverfisins eru stór útivistarsvæði í Öskjuhlíð að Fossvogi, Fossvogskirkjugarður, stakstæð byggð og nýbyggingarsvæði á Hlíðarenda.

Í Öskjuhlíðarhverfi er eitt af stóru útivistarsvæðum Reykjavíkur og einn helsti grafreitur Reykjavíkurprófastdæma, Fossvogskirkjugarður. Í vesturhluta hverfisins eru stórir uppbyggingarreitir skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Byggð hverfisins einkennist af stakstæðum byggingum í jöðrum Öskjuhlíðar og í tengslum við Fossvogskirkjugarð og flugvöllinn.

Fyrir liggur deiliskipulag íbúðarsvæðis á hluta Valssvæðis á Hlíðarenda við Nauthólsveg og Hringbraut þar sem uppbygging er í gangi og búið að taka í notkun fyrstu íbúðarhúsin. Á Valssvæðinu eru mannvirki og vellir fyrir knattíþróttir. Háskólinn í Reykjavík er í suðvesturhluta hverfisins. Samkvæmt skipulagi þess svæðis er gert ráð fyrir umtalsverðri uppbyggingu í tengslum við skólann, ásamt nemendabústöðum nyrst á svæðinu. Á því svæði er möguleiki á grunnskólabyggingu.

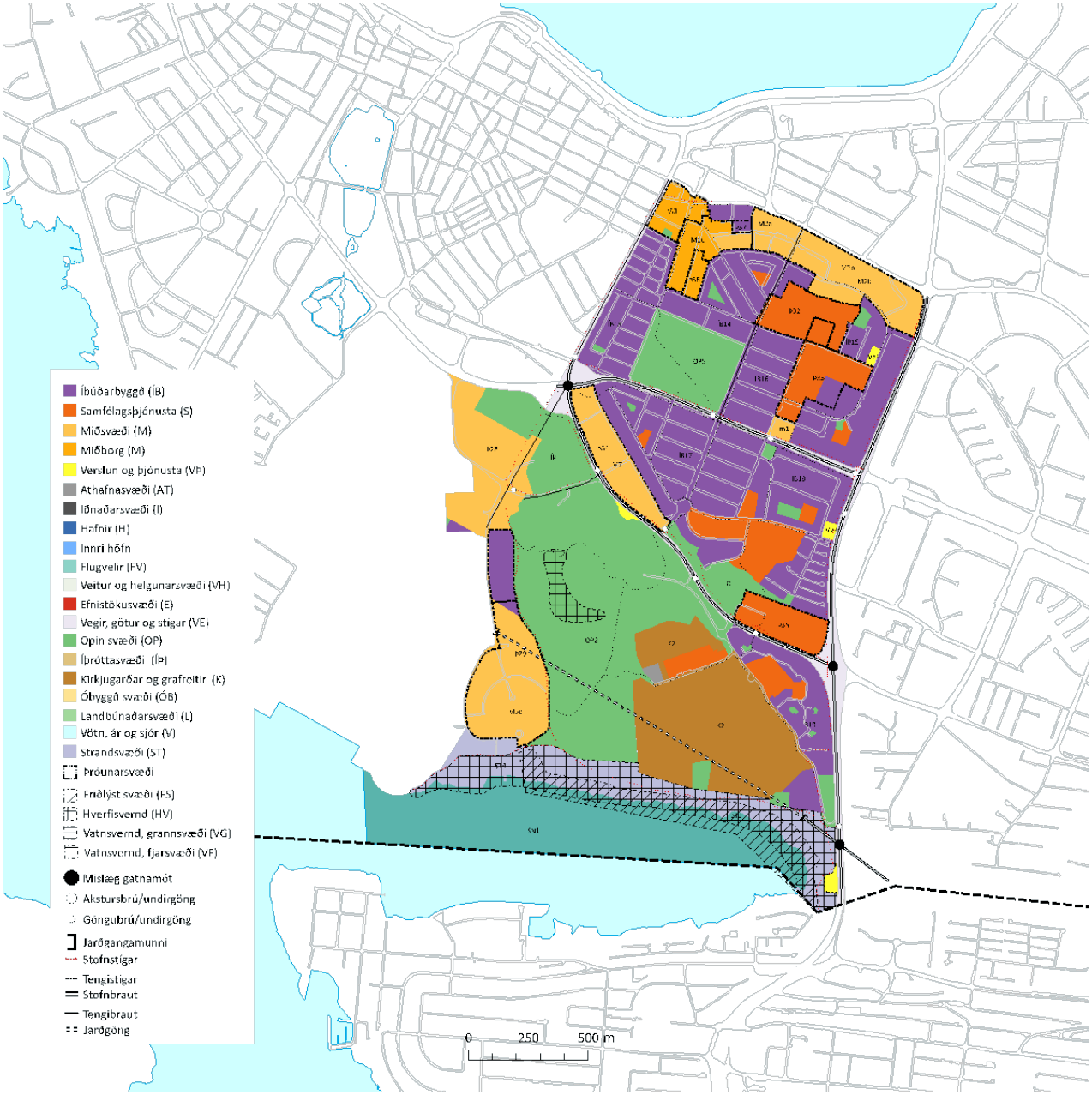
Í hverfinu er ein starfstöð Brúarskóla, sem er sérskóli fyrir börn og leikskólinn Sólborg við Vesturhlíð.

Hverfið nýtur góðs af nálægð við stærstu atvinnu- og verslunarsvæði landsins og er vel tengt öðrum hverfum borgarinnar. Nálægð við miðborgina og mikil aukning ferðamanna hefur mikil áhrif á samfélag og uppbyggingu.

2.2. Uppbygging og þróun hverfisins

Hverfisskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og gildir einungis fyrir 3.3 Öskjuhlíðarhverfi. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppdráttur sýnir núgildandi landnotkun og helstu áherslur.

Við gerð hverfisskipulags er tekið mið af markmiðum og leiðarljósum sem sett eru fram í aðalskipulagi, m.a. um skipulag vistvænna hverfa og sjálfbæra, lífvænlega og kolefnishlutlausa borg. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skal stefnt að því að gera öll hverfi borgarhlutans sem sjálfbærust og skulu gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi. Til þess að ná markmiðum um sjálfbærari hverfi þarf m.a. að styrkja hverfiskjarna, þjónustu í hverfum og fjölga íbúðum til þess að bæta rekstrargrundvöll þjónustu, þ.m.t. skóla og leikskóla.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Kort sem sýnir gildandi aðalskipulag fyrir borgarhluta 3 Hlíðar.

Uppbyggingarreitir í aðalskipulagi

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega í öllum hverfum borgarhlutans á skipulagstímabilinu og að mesta uppbyggingin sé í Öskjuhlíðarhverfi. Uppbyggingarreitir fyrir nýja íbúðarbyggð í Öskjuhlíðarhverfi eru skilgreindir á eftirfarandi svæðum:

- Öskjuhlíð-Nauthólsveg
- Hlíðarenda
- Loftleiðasvæði

Jafnframt er miðað við að í hverfisskipulaginu séu þéttingarmöguleikar kannaðir frekar. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

2.3. Mat á visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisskipulag var lagt mat á hversu vistvænt Öskjuhlíðarhverfi væri út frá Gátlista um vistvæna byggð sem finna má í skjalinu B2: Græna borgin sem er hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Þessi gátlisti er mikilvægt hjálpartæki til að meta hversu sjálfbær og vistvæn hverfi borgarinnar eru og til hvaða aðgerða sé hægt að grípa til að stuðla að úrbótum. Gátlistanum er skipt upp í sjö efnisflokka, sbr. númeraða umfjöllun hér á eftir. Nánar er gerð grein fyrir forsendum og aðferðum sem þetta mat byggir á í fygiskjali hverfisskipulags: Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 03 Hlíðar dags. 15. september 2015 (uppfærð 30. október 2015). Hér fyrir neðan er farið yfir helstu niðurstöður úr þessu mati en í lok umfjöllunar um hvern efnisflokk eru dregnar saman niðurstöður undir fyrirsögninni Helstu tækifæri.

SAMFÉLAG

Í borgarhlutanum Hlíðum búa rúmlega 13.500 íbúar í tæplega 5.900 íbúðum. Þar af eru rúmlega 1.400 íbúar í 800 íbúðum í Öskjuhlíðarhverfi (maí 2023). Öskjuhlíðarhverfi er framtíðaruppbyggingarsvæði borgarhlutans. Þar mun rísa blönduð byggð atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og útivistarsvæði verða styrkt.

Leikskólinn Sólborg og Brúarskóli eru í hverfinu. Gata framan við skólana er með 50 km hámarkshraða. Ekki virðist gert sérstaklega ráð fyrir því að fólk komi gangandi eða hjólandi að skólunum.

Atvinnustarfsemi í hverfinu er m.a. við Flugvallarveg, í HR, við Hótel Natura og á Hlíðarenda. Stefnt er að frekari uppbyggingu atvinnuhúsnæðis m.a. á Hlíðarenda og á HR-svæði.

Fjölmargir stígar liggja um Öskjuhlíð og meðfram ströndinni. Aðstaða til sjóbaða er í Nauthólsvík. Aðalstígar í Öskjuhlíð eru upplýstir. Sumir upplifa Öskjuhlíð ekki sem öruggan stað, m.a. vegna utangarðsfólks sem sækir þangað.

Hverfið er vel fallið til útivistar og íþróttaiðkunar sem eflir heilsu og vellíðan.

Helstu tækifæri

Fjölgun íbúða á þróunarsvæðum.

Blönduð landnotkun með aukinni þjónustu.

Borgarvæðing helstu umferðarleiða.

Gera Öskjuhlíðina öruggari og snyrtilegri svo að fólk geti notið gönguferða í skóginum.

Styrkja hverfið enn frekar með uppbyggingu sem gefur bakland fyrir nýjan grunnskóla og tengir það betur Hlíðahverfi og miðborgarhluta.

GÆÐI BYGGÐAR

Hverfið hefur grænt yfirbragð, hlutfall opinna svæða og gróðurþekju er hátt miðað við Reykjavík í heild. Skjólsælt er við Öskjuhlíðina vegna mikils trjágróðurs. Sól- og sjóböð eru vinsæl við Ylströndina í Nauthólsvík.

Margar af eldri byggingum í hverfinu eru einkennandi fyrir svæðið og kennileiti þar. Perlan á toppi Öskjuhlíðar, Fossvogskirkja og Fossvogskapella, Hótel Natura (Loftleiðir), baðhús á ylströnd, veitingahús í Nauthólsvík, braggar og önnur mannvirki eða mannvirkjaleifar frá hernámsárunum og Hlíðarendi 2–6, íþróttamannvirki og Friðrikskapella sem tengjast búsetu- og íþróttasögu hverfisins.

Helstu áherslur

Byggja upp að vestan og norðanverðu og styrkja þá byggð sem þegar er samþykkt á svæðinu. Suðurhlíðar verði hluti hverfisins.

Koma upp aðstöðu fyrir borgarbúskap.



SAMGÖNGUR

Hverfið tengist stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins. Almenningsvagnar ganga að Háskólanum í Reykjavík og Hótel Natura.

Hlutfall bílastæða á fermetra atvinnuhúsnæðis er mjög hátt.

Stofnstígur hjólaleiðakerfisins liggur í gegnum hverfið og tengir austurhluta borgarinnar og önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu við miðborgina og vesturbæ. Hjólastæði eru við Háskólann í Reykjavík og ylströndina.

Helstu áherslur

Opna leið á milli efra og neðra svæðis svo að svæðið nýtist sem ein heild.



VISTKERFI & MINJAR

Einkenni landslags er brött, stórgrýtt, klettótt og skógi vaxin hlíð með fremur ávölum toppi. Hæst 61 m yfir sjávarmáli. Sléttlendi er undir hlíðinni til vesturs, norðurs og austurs. Afmörkun strandlengju Fossvogs til suðurs.

Hverfisverndarsvæði í Öskjuhlíð h3 verður varðveitt með sérstöku skipulagi svæðisins. Fossvogsbakkar eru friðlýst náttúruvætti síðan 1999.

Ríkulegt fuglalíf er í Öskjuhlíð og fjöru Fossvogs.

Gegndræpi svæðis er milli 41–60% sem gefur vísbendingu um hátt hlutfall opinna svæða og þar með gróðurþekju.

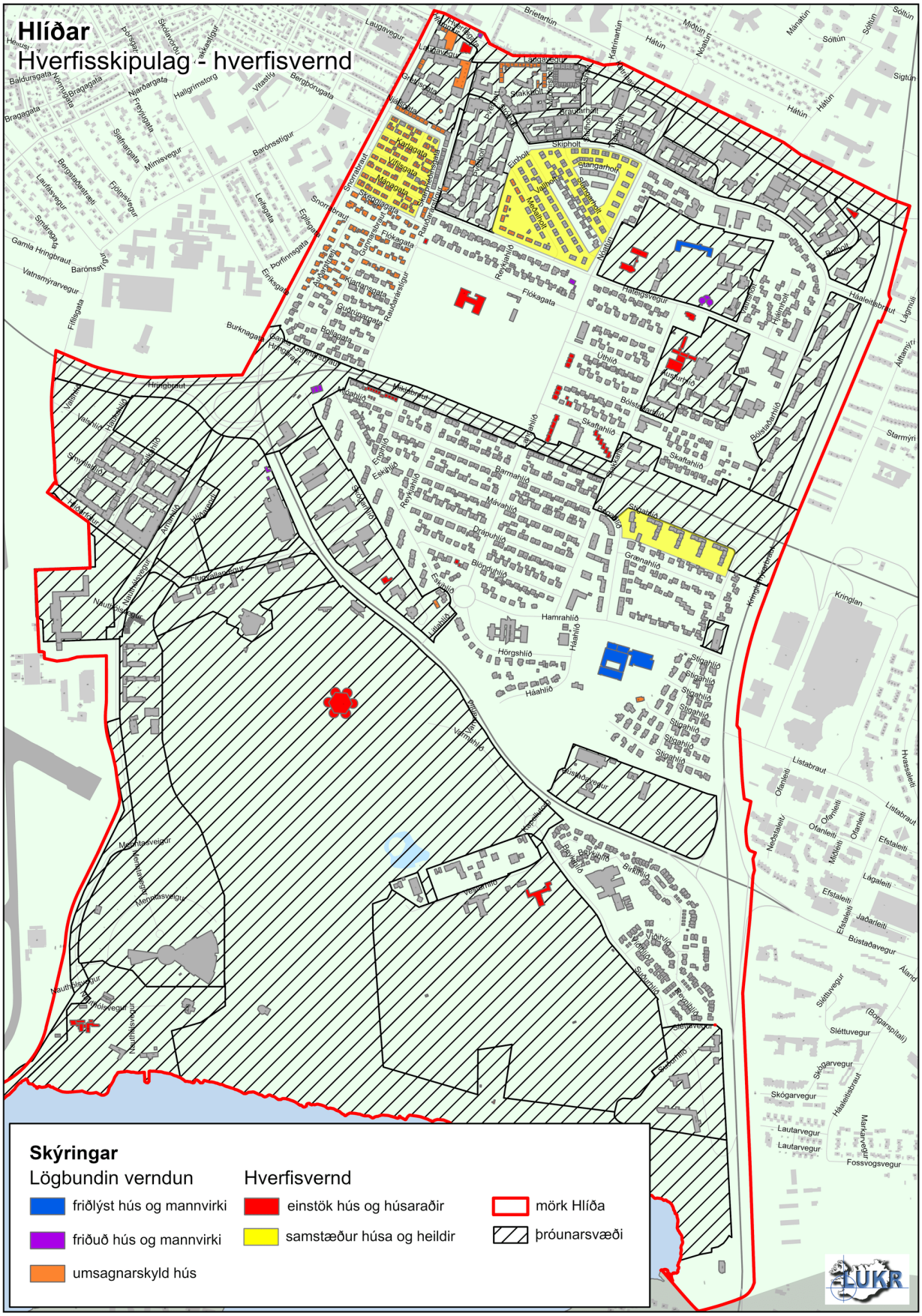
Víða í hverfinu eru hús og mannvirki sem hafa varðveislugildi og gerir hverfisskipulag ráð fyrir að undirstrika mikilvægi þeirra og leggja til verndun í ákveðnum tilvikum.

Helstu áherslur

Viðhalda upprunalegum gróðri á svæðinu og draga ekki úr gegndræpu yfirborði í hverfinu.

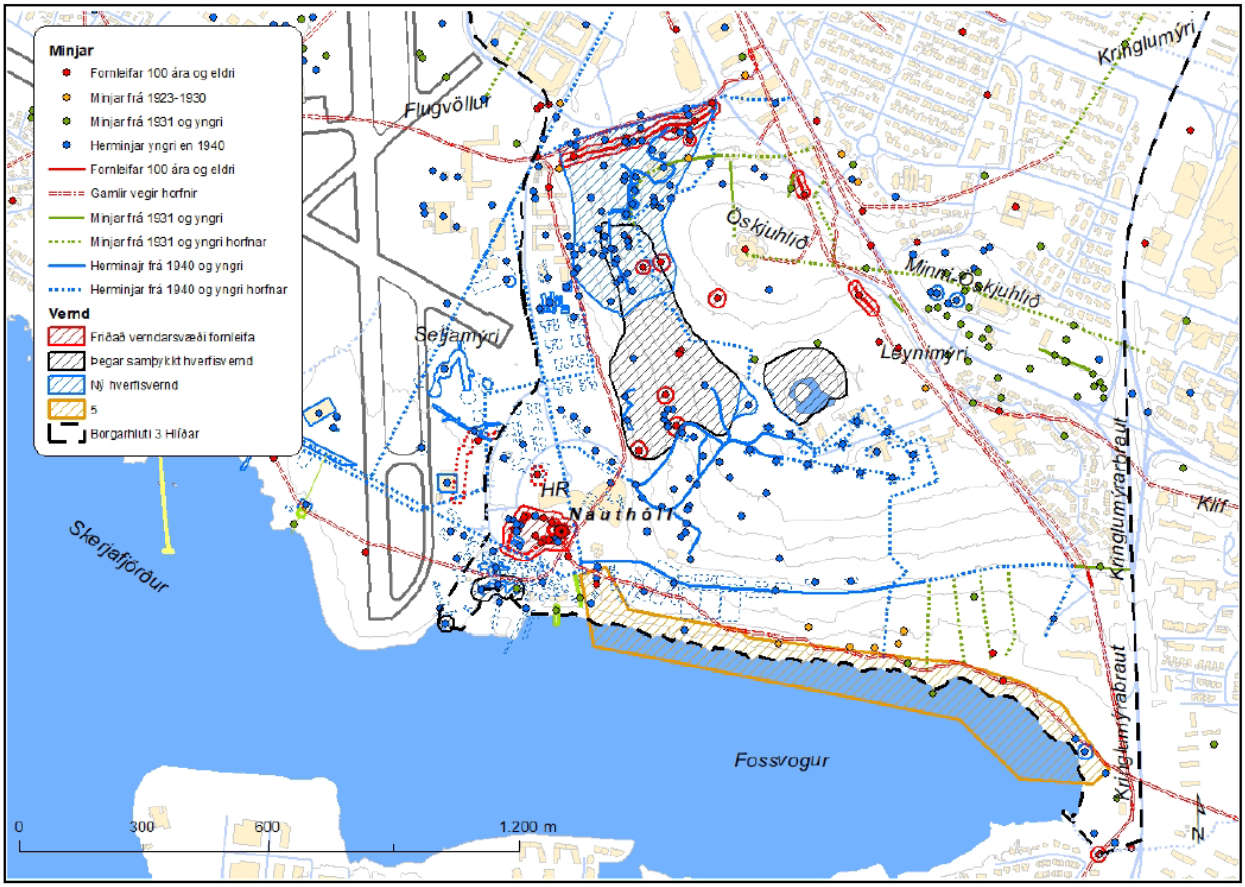
Vernda hús í hverfinu sem hafa menningarlegt og/eða sögulegt gildi og vernda mikilvægar jarðmyndanir í hverfinu.

Gera herminjum hærra undir höfði og gefa fólki tækifæri á að fræðast um það tímabil á staðnum.



Tillaga að hverfisvernd í Öskjuhlíðarhverfi

Kort sem sýnir tillögu að hverfisvernd á einstökum húsum í Öskjuhlíðarhverfi.



Fornminjar

Kort sem sýnir fornminjar og minjar í Borgarhluta 3 Öskjuhlíðarhverfi.

ORKA & AUÐLINDIR

Rafhleðslustöðvum hefur verið komið upp í hverfinu, svo sem við HR, Hotel Natura og bensínstöð við Kringlumýrarbraut.

Þrjár bensínstöðvar eru í hverfinu, við Bústaðaveg, Flugvallarveg og Kringlumýrarbraut.

Skógurinn í Öskjuhlíð og Fossvogskirkjugarði leggur sitt af mörkum til kolefnisbindingar en framræsing mýra vegna byggingarframkvæmda rýrir hana.

Helstu áherslur

Vistvænir orkugjafar í samgöngum.

Aukin flokkun úrgangs.

Betri landnýting.

Kolefnisbinding og endurheimt votlendis.

MANNVIRKI

Ekki var metið visthæfi núverandi mannvirkja í hverfinu þar sem ekki hafði verið þróaður mælikvarði fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísbendingar um stöðu þessa málaflokks í hverfinu er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Mælikvarðar og vottunarkerfi fyrir nýbyggingar eru að þróast. Rétt er að gera kröfu um að opinberar byggingar sem rísi í framtíðinni í hverfinu fylgi umhverfisvottunarstöðlum.

Helstu áherslur

Tækifæri liggja í að þróa mæliviðmið fyrir visthæfi eldri mannvirkja.



NÁTTÚRUVÁ

Öskjuhlíðarhverfi liggur frá strandlínu og norður fyrir Öskjuhlíð. Ekki er hætta vegna ofanflóða, flóðahættu eða hækkunar sjávarstöðu. Mannvirki standa í nokkurri fjarlægð frá sjó og gegndræpi jarðvegs er mikið.

Hverfið er eins og Reykjavík í heild sinni á áhrifasvæði jarðskjálfta en ekki er að sjá að því stafi meiri hætta af þeim en öðrum hverfum. Staðhættir í Öskjuhlíðarhverfi kalla ekki á staðbundnar mótvægisaðgerðir vegna náttúruvár.

Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í því að nýta tré og gróður til að binda jarðveg en líka til að tempra vind og auka skjól sem hlíft getur bæði byggingum og fólki í óveðrum. Í þessu sambandi þarf að huga að staðsetningu nýbygginga þannig að þær stuðli að því að bæta skjól í hverfinu. Minnka má flóðahættu með því að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir.

3. Stefna og áherslur

3.1. Forsendur

Í þessum kafla kemur fram bindandi stefna hverfisskipulags Reykjavíkur fyrir Öskjuhlíðarhverfi.

Tilgangur stefnumótunar í hverfisskipulagi er að ná fram skýrri heildarsýn yfir þróun hverfisins til framtíðar og tryggja að mismunandi skilmálaeiningar með ólíka skilmála séu samræmdar og samtengdar. Tilgangur stefnunnar er einnig að stuðla að heildstæðri sýn á stefnuþætti sem liggja þvert á hverfi borgarinnar, líkt og samgöngur, meðhöndlun ofanvatns og náttúruvá. Stefnuna skal lesa samhliða skilmálum fyrir hverja hverfisskipulagseiningu.

Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Öskjuhlíðarhverfi tekur mið af eftirfarandi forsendum:

- Stefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.
- Mati á visthæfi byggðar, sbr. kafla að framan í þessari bók.
- Niðurstöðum úr samráði við gerð hverfisskipulags, sbr. meðfylgjandi skýrslu um íbúaþátttöku og samráð.

Stefnan er sett fram í sjö málaflokkum og á sjö þemakortum. Málaflokkarnir eru þeir sömu og koma fram í greiningu á visthæfi byggðar og eru eftirfarandi: SAMFÉLAG, GÆÐI BYGGÐAR, SAMGÖNGUR, VISTKERFI & MINJAR, ORKA & AUÐLINDIR, MANNVIRKI OG NÁTTÚRUVÁ. Þemakortin eru leiðbeinandi skýringarkort og þeim er ætlað að styðja við skýringar, framsetningu og framfylgd stefnunnar fyrir hverfið. Þessi þemakort skulu notuð þegar breytingar í byggðu umhverfi í hverfinu eru útfærðar, þ.m.t. útfærsla á skilmálum.

Stefnan er útfærð nánar í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu. Ef misræmi er milli þemakorta annars vegar og skipulagsskilmála eða skipulagsuppdráttar hins vegar skal taka mið af skilmálum og/eða hverfisskipulagsuppdrætti.

3.2. Skilmálaeiningar

Öskjuhlíðarhverfi hefur verið skipt upp í 13 skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 3.3.1 til 3.3.13, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti.

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

Um hverja skilmálaeiningu gilda almenn skipulagsákvæði hverfisskipulagsins eins og þau birtast í almennri greinargerð, skipulagsskilmálum og á hverfisskipulagsuppdrætti.

3.3. Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

SAMFÉLAG

Stefnukort fyrir samfélag í Öskjuhlíðarhverfi



Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þéttingu byggðar, fjölgun íbúða og nærþjónustu en allt þetta skapar aðstæður fyrir bætt mannlíf í hverfinu.

Íbúðir

Gildandi aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir því að a.m.k. 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka til að bæta landnotkun og nýtingu ýmissa innviða. Þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.

Stefna aðalskipulags gerir ráð fyrir fjölgun íbúða í borgarhlutanum og kveðið er á um að þéttingarmöguleikar verði kannaðir frekar í hverfisskipulagi. Í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefna fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Gert er ráð fyrir mikilli fjölgun íbúða á skilgreindum uppbyggingarreitum í Öskjuhlíðarhverfi.

STEFNA

Öll uppbygging íbúða í hverfinu, bæði sú sem verið hefur undanfarin ár og sú sem er fyrirhuguð, er innan skilgreindra uppbyggingarreita í gildandi aðalskipulagi. Uppbyggingarreitirnir falla allir innan skilmálaeininga í hverfisskipulagi sem skilgreindar eru sem þróunarsvæði. Fyrir þau svæði þarf að gera sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag. Húsakönnun verður gerð í tengslum við deiliskipulagsgerð og þar skoðað hvort heimilt verði að fjarlægja núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta.

Verslun og þjónusta

Í gildandi aðalskipulagi segir að í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skuli vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni svo að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis. Fjölgun íbúa styrkir grundvöll fyrir verslun og þjónustu sem stuðlar að því að íbúar geti sótt helstu nauðsynjar í göngufæri frá heimilum sínum.

STEFNA

Í gildandi deiliskipulagi fyrir Hlíðarenda er gert ráð fyrir blandaðri byggð með atvinnuhúsnæði á jarðhæðum. Uppbyggingarsvæði blandaðrar byggðar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis eru á skilgreindum uppbyggingarreitum í aðalskipulagi sem falla allir innan skilmálaeininga í hverfisskipulagi sem skilgreindar eru sem þróunarsvæði. Fyrir þau svæði þarf að gera sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag.

Starfsemi í íbúðabyggð

Í kaflanum Skapandi borg í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 kemur fram að helsti styrkur atvinnulífsins í Reykjavík sé fjölbreytni þess, sem nauðsynlegt sé að viðhalda og rækta. Breytingar á atvinnuháttum á síðustu áratugum gefa einnig tilefni til þéttari og blandaðri borgarbyggðar. Ýmiss konar starfsemi fer fram í atvinnuhúsnæði innan íbúðahverfa í Reykjavík en atvinnustarfsemi á heimilum getur einnig aukið mannlíf í hverfum og fjölgað atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan ákveðinna marka, er stutt við fjölbreytt atvinnu- og mannlíf í hverfum.

STEFNA

Uppbyggingarsvæði blandaðrar byggðar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis eru á skilgreindum uppbyggingarreitum í aðalskipulagi sem falla allir innan skilmálaeininga í hverfisskipulagi sem skilgreindar eru sem þróunarsvæði. Fyrir þau svæði þarf að gera sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins

fellt inn í hverfisskipulag.

MANNVIRKI

Stefnukort fyrir mannvirki í Öskjuhlíðarhverfi



Mannvirki
Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

Fjölgun íbúða

Nýr þéttingarreitur

Þróunarsvæði

Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi með nýjum byggingarreitum.

Í Gátlista um vistvæna byggð er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun mannvirkja. Byggingar og önnur mannvirki eru viðamiklir notendur náttúrulegra auðlinda og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda kemur frá byggingum og framleiðslu byggingarhluta.

STEFNA

- Stefnt er að því að gera mannvirki í hverfinu vistvænni.
- Yfirfæra eldri byggingarheimildir í nýja skilmála í nýju hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- Byggingarreitir fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.
- Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis vegna viðbóta og viðbygginga, svala og kvista.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar fyrir breytingar, viðbætur, endurbætur á eldri mannvirkjum og fjölgun íbúða.

GÆÐI BYGGÐAR

Stefnukort fyrir gæði byggðar í Öskjuhlíðarhverfi



Opin svæði

- H Hverfisgarður
- L Leiksvæði
- D Dvalarsvæði
- K Kyrrlátt svæði

Hverfistorg

Hljóðvarnir

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þróun byggðar á vistvænum forsendum, verndun og styrkingu byggðamynsturs, eflingu almenningsrýma og varna gegn hávaða og loftmengun meðfram stofnbrautum.

Efling almenningsrýma

Almenningsrými eru götur, opin svæði, hverfisgarðar, leiksvæði, dvalarsvæði og hverfistorg. Í stefnu um samgöngur er gerð grein fyrir göngu- og hjólastígum.

Í Gátlista um vistvæna byggð í B-hluta gildandi aðalskipulags segir að torg og önnur almenningsrými eigi að vera áhugaverðir áfangastaðir sem geri borgarbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins. Þau séu mikilvæg til að viðhalda mannlífi og þjónustu og auki umhverfisgæði hverfisins. Í heildarskipulagi opinna svæða, sem uppfært var samhliða gerð aðalskipulagsins, er leitast við að skilgreina, styrkja og bæta núverandi útivistarsvæði og flokka þau eftir eðli, hlutverki og notkun. Þá er í aðalskipulagi sérstakur kafli um borgarbúskap og leiðir til að efla hann og kveðið á um að í hverfis- og deiliskipulagi verði nánar fjallað um útfærslu borgarbúskapar.

STEFNA

- Móta nýja skilmála fyrir almenningsrými í hverfinu og flokka þau og skilgreina á skipulagsuppdrætti hverfisskipulags eftir mismunandi notkun.
- Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.

Hljóðvist og loftmengun

Samkvæmt markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulags skal skipulagi þannig háttað að hljóðvist og loftgæði séu sem best á hverjum stað. Þá skal efla þjónustu vistkerfa sem hafa jákvæð áhrif á loftslag og loftgæði. Einnig segir að skilgreina skuli kyrrlát svæði og setja viðmið til að mæla hljóðvist utandyra.

STEFNA

- Stefnt er að bættri hljóðvist og loftgæðum.
- Áhersla verður lögð á að draga úr umferðarhávaða frá stofnbrautum sem umlykja hverfið og borgargötum innan hverfisins.
- Setja skilmála um mótvægisaðgerðir, s.s. aukna trjá- og gróðurrækt og eða önnur úrræði, meðfram stofnbrautum og umferðarþungum götum í hverfinu.
- Við endurhönnun borgargatna og umhverfis þeirra skal hugað að hljóðvist og loftmengun frá götunum.

Borgarbúskapur

Borgarbúskapur er í takt við áherslur um sjálfbær og vistvæn hverfi og styður við markmið um líffræðilega fjölbreytni í borginni og betri nýtingu á verðmætu landi. Borgarbúskapur ýtir auk þess undir aukna útiveru og neyslu á hollu grænmeti og öðrum afurðum.

STEFNA

- Nýir skilmálar settir fyrir borgarbúskap á lóðum og borgarlandi.
- Skilmálar um borgarbúskap eru nánar útfærðir í leiðbeiningunni Borgarbúskapur, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.

ORKA & AUÐLINDIR

Stefnukort fyrir orku og auðlindir í Öskjuhlíðarhverfi



Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til meðhöndlunar á úrgangi, veitukerfa, vistvænna orkugjafa ásamt kolefnisbindingar og landnýtingar.

Markmið umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins eru m.a. bætt landnýting, aukin kolefnisbinding og aukin notkun á innlendum vistvænum orkugjöfum. Einnig að komið sé í veg fyrir sóun á heitu og köldu vatni og að dregið verði úr úrgangi til urðunar og að endurnýting og endurvinnsla sé aukin.

STEFNA

- Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, auka þjónustu við meðhöndlun á úrgangi, auka kolefnisbindingu og bæta landnýtingu.
- Staðsetja grenndarstöð miðlægt í hverfinu. Festa grenndarstöðvar í sessi á hverfisskipulagsuppdrætti og í skilmálum.
- Staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla miðlægt í hverfinu. Staðsetning þarf að taka mið af núverandi dreifikerfi rafmagns.
- Setja fram skilmála sem vernda núverandi gróður fyrir órökstuddu raski og stuðla að frekari gróður- og trjárækt við nýja uppbyggingu m.a. til að auka kolefnisbindingu.
- Bæta landnýtingu með þéttingu byggðar.
- Taka tillit til staðsetningar stofnlagna hitaveitu, kalds vatns og rafmagns við þéttingu byggðar.

VISTKERFI & MINJAR

Stefnukort fyrir vistkerfi og minjar í Öskjuhlíðarhverfi



Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná til vistkerfa, meðhöndlunar ofanvatns, verndunar menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.

Umhverfis- og auðlindastefna aðalskipulags Reykjavíkur er sett fram í níu málaflokkum og hefur m.a. að markmiði að efla þjónustu vistkerfa og líffræðilegan fjölbreytileika í borginni og þar með auka umhverfisgæði. Markmið í trjárækt eru einnig sett fram í aðalskipulagi. Þar segir m.a. að efla skuli trjárækt innan marka þéttbýlis, hvetja til ræktunar á einkasvæðum og styrkja ákvæði um ræktun og skjólmyndun í skilmálum deiliskipulags og byggingarskilmálum.

STEFNA

- Stefnt er að því að viðhalda fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurrækt á einkalóðum og borgarlandi.
- Vernda núverandi gróður og tré fyrir órökstuddu raski.
- Samþykkja leiðbeiningar um frágang lóða samhliða hverfisskipulagi.
- Samþykkja leiðbeiningar um almenningsrými samhliða hverfisskipulagi.
- Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsuppdrætti.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Í Gátlista um vistvæna byggð í B-hluta gildandi aðalskipulags er lögð áhersla á að rétt meðhöndlun ofanvatns geti skipt sköpum fyrir vistkerfi bæði innan og utan marka borgarinnar. Því séu vistvænar útfærslur á fráveitukerfum og ofanvatnslausnum mikilvægir þættir við útfærslu vistvænna hverfa.

Mikilvægt er að við þróun byggðar sé blágrænum ofanvatnslausnum beitt til að hægja á rennsli og hreinsa ofanvatn af þökum og hörðu yfirborði áður en það er leitt í viðtaka. Huga þarf vel að flóðaleiðum til að veita vatni í farveg við úrkomuákefð til að forðast flóð og tjón af völdum þess.

STEFNA

- Stefnt er að því að nýjar framkvæmdir minnki ekki gegndrætt yfirborð í hverfinu og að meðhöndlun ofanvatns styðjist við náttúrulegar lausnir.
- Setja fram skilmála um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og einkalóðum.
- Tryggja við breytingar á landnotkun flóðaleiðir til að auka seiglu svæðisins m.t.t. aukinnar úrkomu og mögulegra flóða vegna loftslagsbreytinga.
- Setja skilmála um notkun blágrænna ofanvatnslausna við breytingar eða nýja uppbyggingu.
- Gæta að því að heimildir um aukið byggingarmagn valdi því ekki að afrennslisstuðull lóðar hækki heldur sé unnið á móti auknu byggingamagni með blágrænum ofanvatnslausnum (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Verndarákvæði

Í B-hluta gildandi aðalskipulags er sérstakur kafli um borgarvernd þar sem sett eru markmið sem ætlað er að vernda staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar. Þar er kveðið á um að í hverfisskipulagi skuli móta tillögur um verndun í einstökum hverfum, s.s. verndun stakra húsa, húsaraða og húsasamstæða, og skulu tillögurnar byggja á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur.

STEFNA

- Gera grein fyrir sérstökum byggðareinkennum í hverfisskipulagi, eftir því sem á við, sem lóðarhöfum ber að taka tillit til við breytingar á húsnæði.

Fornleifar

Mjög víða eru fornleifar og herminjar innan Öskjuhlíðarhverfis.

STEFNA

- Í hverfisskipulagi er gerð grein fyrir þekktum fornleifum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.
- Fornleifar eru merktar á hverfisskipulagsuppdrátt.

Náttúrusérkenni

Í markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins er kveðið á um að umhverfisúttekt verði hluti af skipulagsvinnu og að verndun náttúruauðs og umhverfisgæða í borginni njóti forgangs.

Innan marka hverfisskipulags Öskjuhlíðarhverfis er að finna náttúrusérkenni sem njóta verndar og bera vitni um jarðfræði Reykjavíkur.

STEFNA

- Gera grein fyrir mikilvægum náttúrusérkennum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.
- Náttúrusérkenni eru merkt á hverfisskipulagsuppdrátt.
- Kveða á um varðveislu náttúrusérkenna í skilmálum.

SAMGÖNGUR

Stefnukort fyrir samgöngur í Öskjuhlíðarhverfi



Megin göngustígur

Megin hjólastígur

Tengingar við hverfið

Borgargötur

Lykil stöðvar og/eða leiðir almenningssamgangna

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir göngu- og hjólastíga, tengingar við hverfið, almenningssamgöngur og akandi umferð.

Borgargötur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er sett fram það leiðarljós að meta skuli götur sem almenningsrými enda mjög stór hluti borgarlands sem fer undir samgöngumannvirki og helgunarsvæði þeirra. Í aðalskipulagi er og hugtakið borgargata m.a. skilgreint. Borgargötur eru lykilgöturnar í hverju hverfi og skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Meginmarkmiðið er að endurskilgreina götuna sem fjölbreytilegt almenningsrými sem gegnir mikilvægu hlutverki við framtíðarþróun borgarinnar.

Eftirfarandi götur eru skilgreindar sem borgargötur í Öskjuhlíðarhverfi:

- Snorrabrautarás Hlíðarendi
- Nauthólsvegur og Arnarhlíð
- Flugvallarvegur
- Hlíðarfótur

Lögð er sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun borgargatna fyrir alla samgöngumáta. Við borgargötur verða ýmsir innviðir sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykilstoppistöðvar almenningssamgangna, grenndarstöðvar, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla.

STEFNA

- Skilgreina göturnar sem borgargötur í hverfisskipulagi.
- Endurhanna og fegra göturnar og umhverfi þeirra, sjá einnig stefnu um GÆÐI BYGGÐAR.
- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum fyrir göturnar.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um borgargötur.

Vistvænir samgöngumátar

Efling vistvænna ferðavenja er leiðarljós í allri stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur. Lykillinn að því að ná árangri við að breyta ferðavenjum er að tryggja samspil ákvarðana um þéttingu byggðar og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólreiðar og gangandi vegfarendur. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða þarf að taka mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar Reykjavíkur.

Strætósamgöngur í hverfinu munu taka breytingum í samræmi við uppbyggingu á þróunarsvæðum og tilkomu borgarlínu og brúar yfir Fossvog. Öskjuhlíðarhverfi verður mjög vel tengt fyrirhugaðri Borgarlínu, sem mun hafa mjög jákvæð áhrif á hverfið. Í Öskjuhlíðarhverfi er ein af lykilleiðum hjólaleiðakerfisins meðfram Fossvogi og Öskjuhlíð. Aðrar hjólaleiðir eru merktir hjólastígar og blandaðir hjóla- og göngustígar.

STEFNA

- Skilgreina á hverfisskipulagsuppdrætti hjólreiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Festa í sessi lykilgönguleiðir á skipulagsuppdrætti hverfisins.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöðvar almenningssamgangna.

Bílastæði

Markviss stefna í bílastæðamálum er í samræmi við áherslur aðalskipulagsins um þéttari byggð, aukin gæði byggðar og eflingu almenningssamgangna. Stefna hverfisskipulags í málaflokknum tekur mið af ákvæðum kaflans um vistvænar samgöngur í B-hluta aðalskipulags.

Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða á uppbyggingarsvæðum utan hverfisskipulags er samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

STEFNA

- Yfirfæra eldri heimildir um bílastæði í skilmála hverfisskipulags.
- Skilgreina í skilmálum bílastæðaviðmið sem taka mið af bílastæðastefnu aðalskipulags Reykjavíkur.

NÁTTÚRUVÁ

Stefnukort fyrir náttúruvá í Öskjuhlíðarhverfi



Tré og gróður
Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir, m.a. vegna versnandi veðurfars í kjölfar loftslagsbreytinga.

Í Gátlista um vistvæna byggð er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun byggðar í tengslum við náttúruvá.

Hætta vegna náttúruvár er talin lítil í hverfinu. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tíðari óveðra í framtíðinni felast í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól til að hlífa fólki og byggingum.

STEFNA

- Stefnt er að því að beita gróðurrækt og vistvænum lausnum til að lágmarka hættu á því að vindur og úrkoma valdi skaða.
- Beita blágrænum ofanvatnslausnum til þess að takast á við aukna úrkomu vegna loftslagsbreytinga, sjá einnig stefnu um VISTKERFI OG MINJAR.
- Setja fram skilmála í hverfisskipulagi sem verndar núverandi gróður í hverfi og styður við frekari gróðurrækt, sjá einnig stefnu um VISTKERFI OG MINJAR.

4. Umhverfismat

4.1. Almennt

Öskjuhlíðarhverfi er eitt þriggja hverfa í borgarhluta 3, Hlíðum. Öskjuhlíðarhverfi er staðsett í suðvesturhluta borgarhlutans og afmarkast af Hringbraut til norðurs, Bústaðavegi til norðausturs, Fossvogi til suðurs og Reykjavíkurfugvelli til vesturs. Öskjuhlíðarhverfi er mjög gróðursælt og byggð sundurleit og dreifð. Náttúrufar einkennist af skógivaxinni klettóttri hlíð, holti, mýrum, túnum og óröskuðu strandsvæði.

Núverandi og fyrirhuguð byggð teygir sig meðfram Öskjuhlíð frá Hlíðarenda að Nauthólsvík auk stofnana við vesturhlíð. Öskjuhlíðarhverfi er eitt af stóru útivistarsvæðum Reykjavíkur, þar er Fossvogskirkjugarður. Öskjuhlíð er stór hluti gegndræps yfirborðs í borgarhluta 3. Hverfið er vel staðsett með tilliti til göngu- og hjólastígakerfis borgarinnar, er í nokkurri nálægð við miðbæinn, ásamt því að vera mjög vel tengt stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Í hverfinu eru skilgreindar 13 skilmálaeiningar, 3.3.1–3.3.13. Skilmálaeining er samstæður hverfishluti, t.d. þar sem í gildi eru hliðstæð skipulagsákvæði. Skilmálaeiningunum eru gerð ítarleg skil í skilmálum í bók II. Með markvissum ákvæðum í skilmálum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingarleyfisumsókna vegna minni háttar breytinga.



Öskjuhlíðarhverfi - umhverfismat
Loftmynd sem sýnir afmörkun þess svæðis í Öskjuhlíðarhverfi sem umhverfismatið nær til.

4.2. Inngangur

Markmið laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 er sjálfbær þróun,

heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif. Ákvæði laganna gilda um umhverfismat framkvæmda sem kunna eða eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif og eru tilgreindar í 1. viðauka laganna og um skipulagsáætlanir sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar til þeirra framkvæmda.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 (12. gr.) er auk þess ákvæði þess efnis að við gerð skipulagsáætlana skuli gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið. Þá skal jafnframt hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við gerð skipulagsáætlana.

Í þeirri hverfisskipulagsáætlun sem hér um ræðir er ekki mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í fyrrnefndum viðaukum í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Enda þótt allar meginforsendur hverfisskipulagsáætlunarinnar liggi fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er hér sett fram mat á þeim umhverfisþáttum sem máli skipta.

Hverfisskipulag Öskjuhlíðarhverfis mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

Umhverfismat þetta tekur aðeins til þeirra breytinga á gildandi deiliskipulagsáætlunum sem hverfisskipulagsáætlunin hefur í för með sér.

4.3. Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

Stefnumið áætlunarinnar eru í samræmi við markmið og stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, mati á visthæfi hverfisins, sbr. umfjöllun í kaflanum Forsendur og greining, og niðurstöðu samráðs, sbr. meðfylgjandi greinargerð um íbúaþátttöku og samráð sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.

SAMFÉLAG

FJÖLGUN ÍBÚÐA

Gert er ráð fyrir mikilli fjölgun íbúða á skilgreindum uppbyggingarreitum í Öskjuhlíðarhverfi sem eru Hlíðarendi, Öskjuhlíð-Nauthólsvegur og hluti Loftleiðasvæðis. Þar er áætlað að muni byggjast upp um 2100 íbúðir. Við Nauthólsveg eru nemendaíbúðir í stuttu göngufæri frá Háskólanum í Reykjavík.

BLÖNDUÐ LANDNOTKUN MEÐ AUKINNI ÞJÓNUSTU

Markmiðið er að auðvelda íbúum enn frekar að sækja þjónustu innan hverfisins og þannig auka enn frekar möguleika fólks til að nýta vistvæna ferðamáta og draga úr notkun einkabílsins. Uppbyggingarsvæði blandaðrar byggðar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis eru á skilgreindum uppbyggingarreitum í hverfisskipulagi sem skilgreindir eru sem þróunarsvæði.

BORGARVÆÐING HELSTU UMFERÐARLEIÐA

Skilgreindar eru borgargötur í Öskjuhlíðarhverfi: Snorrabrautarás yfir að Hlíðarenda, Arnarhlíð og Nauthólsvegur. Í hverfisskipulagi á að hanna borgargöturnar innan hverfanna heildstætt með aðliggjandi byggð og gera ráð fyrir öllum samgöngumátum.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

UPPBYGGING ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS OG BLÖNDUÐ LANDNOTKUN

Nýjar íbúðir í hverfinu eru einkum fyrirhugaðar innan þróunarsvæða sem útfærð eru í sjálfstæðum deiliskipulagsáætlunum. Gert er ráð fyrir mögulegri atvinnustarfsemi á jarðhæðum á þróunarsvæðum. Lögð er áhersla á íbúðaruppbyggingu í tengslum við háskóla- og þekkingarsamfélagið.

AUKIÐ FRAMBOÐ VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTU

Uppbygging á þróunarsvæðum mun auka framboð á verslun og þjónustu við íbúa sem og aðra borgarbúa. Vegna nándar við verslun og þjónustu eiga íbúar svæðisins kost að nýta sér vistvæna ferðamáta og draga úr daglegri notkun einkabílsins.

STÆKKUN LEIKSKÓLA OG GRUNNSKÓLA

Gert er ráð fyrir að mæta fjölgun íbúa á þróunarsvæðum með stækkun grunn- og leikskóla í samræmi við þörf.

UPPBYGGING ATVINNUHÚSNÆÐIS

Hverfisskipulag gerir ráð fyrir uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á þróunarsvæðum til að fjölga störfum í hverfinu og til að auka framboð á verslun og þjónustu í hverfinu.

BORGARVÆÐING GATNA

Hverfisskipulag gerir ráð fyrir að helstu götur um hverfið verði útfærðar með áherslu á vistvæna samgöngumáta og viðeigandi umferðarhraða sem tryggi góða hljóðvist, loftgæði og öryggi allra vegfarenda. Gatnahönnunin taki mið af samhengi götu og aðliggjandi byggðar og hlutverki gatna sem almenningsrýma.

GÆÐI BYGGÐAR

ALMENNINGSRÝMI

Markmiðið er að almenningsrými verði efld og aðgengi fyrir alla tryggt með því að byggja á aðferðafræði algildrar hönnunar.

Markmiðið er að gera umhverfið öruggara og meira aðlaðandi og hvetja þannig til heilsueflandi útivistar og hreyfingar.

Markmiðið er að stuðla að líffræðilegri fjölbreytni, s.s. með skilmálum um viðhald og ræktun fjölbreytts gróðurs.

Áhersla er lögð á að svæði með upprunalegum gróðri og landslagi haldi sér eins og mögulegt er.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Markmiðið er að útfærslur lóða séu með þeim hætti að gæði þeirra séu sem mest.

Markmiðið er að stuðla að líffræðilegri fjölbreytni, s.s. með skilmálum um viðhald og ræktun fjölbreytts gróðurs.

HÁVAÐAVARNIR OG SKJÓLMYNDUN

Markmiðið er að hljóð- og loftmengun sé haldið í lágmarki.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

BYGGÐAMYNSTUR

Uppbygging á þróunarsvæðum myndar nýtt byggðamynstur sem gefur hverfinu nýjan staðaranda.

GÖNGUHÆFI

Áhersla er á þéttingu byggðar og þjónustu í hverfinu bætir gönguhæfi hverfisins. Áhersla er lögð á vandað stígakerfi og öruggar gönguleiðir, einkum þar sem fara þarf yfir götur. Leitast verður við að auka trjágróður í borgarlandi svo sem meðfram götum, til skjólmyndunar og fegrunar umhverfis.

EFLING ALMENNINGSRÝMA

Almenningsrými eru opin svæði, svo sem Öskjuhlíð, torg og leik- og dvalarsvæði o.fl. Lögð er áhersla á eflingu almenningsrýma. Ekki verður gengið á opnu svæðin í Öskjuhlíð. Sérstök áhersla er lögð á bætt umhverfi við borgargötur með auknum trjágróðri, betri lýsingu, bekkjum

og öðrum götugögnum. Við hönnun almenningsrýma er gerð krafa um að fylgt verði viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi fyrir alla.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Settir eru skilmálar um útfærslu lóða og lóðamarka þar sem kveðið er á um vandaðan frágang og verndun gróðurs á lóðum.

GRÓÐUR

Til þess að viðhalda og auka við fjölbreyttan gróður bæði á opnum svæðum og lóðum eru settir skilmálar sem eru útfærðir nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Aukinn trjágróður veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir líffræðilega fjölbreytni.

BÆTTAR HLJÓÐVARNIR MEÐFRAM STOFNBRAUTUM

Umferðarhávaði berst inn í hverfið frá aðliggjandi stofn- og tengibrautum, Miklubraut og Bústaðavegi. Breytt umferðarfyrirkomulag Miklubrautar með stokk og tilkoma borgargatna mun draga mjög úr hávaða og mengun. Gert er ráð fyrir að gerðar verði mælingar á hávaða og loftmengun til að fylgjast með breytingum.

BORGARBÚSKAPUR

Í samræmi við áherslur um sjálfbærari og vistvænni hverfi verður búið í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt bæði á borgarlandi og á lóðum.

SAMGÖNGUR

BÆTTAR ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningssamgangna.

HJÓLA- OG GÖNGUSTÍGAR, TENGINGAR VIÐ AÐLÆG HVERFI

Markmiðið er að bæta aðstöðu fyrir gangandi og hjólandi umferð.

UMFERÐARÖRYGGI

Markmiðið er að bæta umferðaröryggi með sérstakri áherslu á öryggi fyrir gangandi og hjólandi.

BORGARGÖTUR

Markmiðið er að bæta aðstæður fyrir fjölbreytta samgöngumáta, bæta umhverfi gatnanna og auka umferðaröryggi.

BÍLASTÆÐI

Markmiðið er að draga úr umfangi þeirra svæða sem fara undir bílastæði.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Lykilstöðvar almenningssamgangna eru skilgreindar í hverfisskipulagi og gerð krafa um að leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi allra að biðstöðvum óháð hreyfigetu. Gert er ráð fyrir að á skipulagstímanum muni þjónusta Strætó bs. batna, s.s. með aukinni tíðni ferða og lengri þjónustutíma. Öskjuhlíðarhverfi verður mjög vel tengt fyrirhugaðri Borgarlínu, sem mun hafa mjög jákvæð áhrif á hverfið.

GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR

Stefna um hjólreiðar er í samræmi við aðalskipulag og Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur. Gert er ráð fyrir að umferð gangandi og hjólandi vegfarenda sé aðskilin á helstu stofnleiðum. Ný brú yfir Fossvog mun bæta aðstöðu fyrir hjólandi og gangandi með styttri ferðatíma og bæta tengingu við önnur hverfi. Í skilmálum fyrir götur, stíga og gangstéttir er gerð krafa um að viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi fyrir alla og hönnunarleiðbeiningum fyrir hjólreiðar.

BORGARGÖTUR

Gert er ráð fyrir endurhönnun á lykilgötum innan hverfisins á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisskipulags. Í því felst meðal annars fegrun með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfrborðsefna og uppsetning götugagna. Einnig er gert ráð fyrir uppsetningu grenndarstöðva, hleðslustöðva fyrir rafbíla og stæða fyrir deilibíla.

BÍLASTÆÐI

Fjöldi og fyrirkomulag bíla- og hjólastæða taki mið af bíla- og hjólastæðastefnu aðalskipulags. Við meiri háttar uppbyggingu verði beitt samgöngumati við ákvörðun bílastæða. Gert er ráð fyrir stæði fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við borgargötur. Fjölgun bílastæða vegna starfsemi í íbúðarhúsnæði verður ekki heimiluð.

VISTKERFI OG MINJAR

VISTKERFI

Stefnt er að því að takmarka uppbyggingu á svæðum með upprunalegum gróðri og landslagi og taka tillit til jarðminja sem bera vitni um jarðfræði Reykjavíkur, ásamt því að hlúa að vistkerfi hverfisins.

NÁTTÚRUMINJAR

Markmiðið er að tryggja verndun viðkvæmra náttúruminja innan hverfis með afmörkun á skipulagsuppdrætti.

MENNINGAR- OG FORNMINJAR

Markmiðið er að vernda menningar- og fornminjar í hverfinu og bæta aðgengi íbúa hverfisins að þeim.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

VISTKERFI

Við skipulag hverfisins er stefnt að því að svæði með upprunalegum gróðri og landslagi haldi sér eins og mögulegt er. Í leiðbeiningum hverfisskipulags eru settir skilmálar um leiðir til þess að viðhalda og auka fjölbreyttan gróður á opnum svæðum og lóðum. Settir eru skilmálar um meðhöndlun ofanvatns og verndun gróðurs fyrir óþarfa raski á opnum svæðum og lóðum til að tryggja gegndræpi yfrborðs og vernda þannig vistkerfi hverfisins. Nánari útfærslur eru í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir, útfærslu lóða og almenningsrými.

VERNDUN NÁTTÚRUSÉRKENNA

Tekið verður tillit til þeirra mikilvægu jarðmyndana sem eru í hverfinu. Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annarri landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsuppdrætti.

VERNDARÁKVÆÐI

Sérstök áhersla er á byggðarvernd og verndun einstakra mannvirkja og menningarminja. Lagt er til að vernda Fossvogskirkju, Perluna, Hlíðarenda 2–6, bragga við Flugvallarveg og minjar frá seinni heimsstyrjöld í Öskjuhlíð og Nauthólsvík. Gerð er grein fyrir varðveislumati einstakra menningarminja í skilmálaeiningum.

ORKA OG AUÐLINDIR

VISTVÆNNI ORKUGJAFAR, AUKIN FLOKKUN HEIMILISÚRGANGS OG BETRI LANDNÝTING

Stefnt er að betri landnýtingu.

Bætt orku- og vatnsnýting við nýja uppbyggingu.

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa.

Stefnt er að aukinni flokkun úrgangs.

Stefnt er að aukinni kolefnisbindingu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

BETRI LANDNÝTING

Landnýting er bætt með því að heimila uppbyggingu á þróunarsvæðum, vannýttum og röskuðum svæðum.

ORKU- OG VATNSNOTKUN

Stefnt að því að við uppbyggingu nýrrar byggðar verði stuðlað að bættri orku- og vatnsnýtingu.

VISTVÆNNI ORKUGJAFAR

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi og við skóla, leikskóla og samfélagsþjónustu.

SORPSKÝLI OG AUKIN FLOKKUN ÚRGANGS

Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu endurvinnsluefna við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Staðsetning grenndarstöðva er fest í skipulagi.

AUKIN KOLEFNISBINDING

Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með meiri trjágróðri í hverfinu, sbr. umfjöllun um gróður í GÆÐI BYGGÐAR.

MANNVIRKI

ÞRÓUN BYGGÐAR OG BYGGÐAMYNSTUR

Markmiðið er að byggð þróist á vistvænum forsendum skilmála og leiðbeininga um leið og byggðamynstur er styrkt.

BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS

Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir minni háttar viðbyggingum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfsveitanda.

Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir breytingum á húsnæði, s.s. kvistum, svölum og þakbreytingum, án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfsveitanda.

Markmiðið er að auðvelda viðbyggingar og staðsetningu lausra skólastofa á skóla- og leikskólalóðum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfsveitanda.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

BREYTINGAR Á BYGGINGARREITUM

Byggingarreitum íbúðarhúsa er breytt og sköpuð skilyrði fyrir minni háttar viðbyggingum. Byggingarreitur fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.

BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS

Heimilaðar eru minni viðbyggingar við sérbýlishús til að koma til móts við óskir íbúa um breytingar og gera mannvirkin vistvænni. Einnig eru heimil stakstæð minni hús þar sem aðstæður leyfa við sérbýlishús.

Settir eru skilmálar og leiðbeiningar um svalir og svalalokanir, þakbreytingar og kvisti,

útlitsbreytingar og viðhald, nýtingu kjallara, niðurrif, tæknibúnað og ósamþykktar framkvæmdir.

Heimilaðar eru viðbyggingar og lausar kennslustofur við leikskóla og skóla í hverfinu.

4.4. Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Í meðfylgjandi töflu eru teknar saman helstu aðgerðir sem tilteknar hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið en síðan er fjallað um hverja aðgerð fyrir sig.

Gert er ráð fyrir töluverðri uppbyggingu íbúða í hverfinu. Áhrif íbúðauppbyggingar innan þróunarsvæða á skólakerfið eru óljós því að aldursdreifing og fjölskyldusamsetning á þróunarsvæðunum er mikilli óvissu háð. Áhrif stefnu hverfisskipulagsins er talin óveruleg á skóla og félagsþjónustu.

Uppbygging á vannýttum og röskuðum svæðum er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hærri þéttleiki á svæðinu skapar betri forsendur fyrir ýmiss konar þjónustu í hverfinu og hagkvæma nýtingu innviða, s.s. veitu- og gatnakerfs. Uppbygging hefur jákvæð áhrif á samgöngur þar sem hún styrkir stöðu almenningssamgangna og skapar betri aðstæður fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Stefnan er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á gæði byggðar með bættum þjónustugrundvelli og samgöngum en gæti skert framboð opinna svæða innan hverfisins. Þétting byggðar innan hverfisins á vannýttum eða röskuðum svæðum dregur úr þörf fyrir að brjóta óraskað land undir uppbyggingu annars staðar í sveitarfélaginu.

Blönduð landnotkun helst í hendur við uppbyggingu á þéttingarsvæðum þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu íbúða í bland við atvinnuhúsnæði. Þessi áhersla bætir gönguhæfi hverfisins (e. walkability), þ.e. eykur möguleika íbúa til að sækja verslun, þjónustu og vinnu innan hverfisins og dregur þannig úr ferðaþörf. Bætt gönguhæfni stuðlar að auknum gæðum byggðar, bættri hljóðvist og dregur úr orkuþörf.

Efling almenningsrýma, m.a. borgarvæðing helstu umferðarleiða með skilmálum um yfirbragð og umhverfi borgargatna, er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á samgöngur í hverfinu með því að bæta aðstæður fyrir gangandi og hjólandi og draga þannig úr bílaþörf og neikvæðum umhverfisáhrifum bílaumferðar. Áherslan er líkleg til að stuðla að bættu yfrbragði byggðar og bæta gönguhæfi hverfisins samhliða aukinni verslun og þjónustu. Þá er áherslan líkleg til að draga úr umferðarhraða, auka umferðaröryggi og draga úr umferðarhávaða, mengun og orkuþörf. Áhrifin eru því metin jákvæð á samfélag, gæði byggðar, samgöngur og orku og auðlindir.

Bætt aðstaða almenningssamgangna stuðlar að aukinni notkun þeirra sem aftur hefur jákvæð áhrif á samfélagið m.a. með tilliti til jafnræðis milli félagshópa til að komast ferða sinna um borgina — þeirra sem geta notað einkabíl og þeirra sem ekki eiga kost á því. Almenningssamgöngur stuðla að minni eldsneytisnotkun og bætt aðgengi að almenningssamgöngum stuðlar að auknum gæðum byggðar.

Bætt aðstaða fyrir hjólandi hefur jákvæð áhrif á samfélag og samgöngur þar sem hún gefur fólki betra tækifæri til að sinna erindum sínum hjólandi. Bætt aðstaða fyrir hjólandi stuðlar að auknum gæðum byggðar, bættri hljóðvist og dregur úr orkuþörf.

Áhersla á bætt umferðaröryggi með betri merkingum og lægri umferðarhraða hefur jákvæð samfélagsleg áhrif, jákvæð áhrif á samgöngur og jákvæð áhrif á gæði byggðar en lægri umferðarhraði dregur úr slysahættu, umferðarhávaða og loftmengun.

Áhersla á að viðhalda upprunalegum gróðri og landslagi hefur jákvæð áhrif á samfélag og gæði byggðar og viðheldur staðaranda hverfisins. Þá hefur stefnan jákvæð áhrif á vistkerfi og minjar.

Verndun menningarminja og jarðminja hefur jákvæð áhrif á samfélag og gæði byggðar með því að viðhalda staðaranda. Stefnan hefur jákvæð áhrif á verndun vistkerfa og minja.

Gegndræpi og meðhöndlun ofanvatns hefur jákvæð áhrif á samfélag og gæði byggðar þar sem gróður og ofanvatnslausnir bæta yfrbragð byggðar. Stefnan hefur jákvæð áhrif á vistkerfi þar sem ofanvatn helst innan vistkerfis hverfisins í stað þess að vera leitt með fráveitu til sjávar.

Trjágróður til kolefnisbindingar hefur jákvæð áhrif á gæði byggðar með bættri ásýnd. Hefur einnig jákvæð áhrif á vistkerfi og minjar.

Bætt orku- og vatnsnýting við nýja uppbyggingu er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á gæði byggðar, vistkerfi og minjar og orku og auðlindir. Stefnan hefur jákvæð áhrif á orku og auðlindir þar sem þétting byggðar styttir vegalengdir og bætir aðgengi að þjónustu í þægilegu göngu- og hjólafæri.

Öskjuhlíðahverfi - tafla yfir helstu umhverfisáhrif

Í töflunni má sjá helstu aðgerðir sem tilteknar hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið. Áhrifin eru merkt með eftirfarandi hætti: Jákvæð áhrif +, neikvæð áhrif -, óljós áhrif 0. Ef ekki er gert ráð fyrir neinum áhrifum er ekkert merkt.

SF - SAMFÉLAG
SG - SAMGÖNGUR
GB - GÆÐI BYGGÐAR
VM - VISTKERFI & MINJAR
OA - ORKA & AUÐLINDIR
MV - MANNVIRKI
NV - NÁTTÚRUVÁ

Aðgerðir	SF	SG	GB	VM	OA	MV	NV
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum við Hlíðarenda og Nauthólsveg	+	0	+	0	+	0	
Blönduð landnotkun, atvinnustarfsemi í bland við íbúðarbyggð	+	+	+		+		
Borgarvæðing helstu umferðarleiða, borgarmiðuð hönnun gatna	+	+	+		+		
Brú yfir Fossvog fyrir vistvænar samgöngur	+	+	+		+		
Efling almenningsrýma, garðar og borgargötur		+	+				
Áhersla á bættar almenningssamgöngur	+	+	+		+		
Bæta gönguhæfni – stígakerfi og aðgengi	+	+	+		+		
Bætt aðstaða fyrir hjólandi	+	+	+		+		
Bætt umferðaröryggi með betri hönnun og lægri umferðarhraða	+	+	+				
Áhersla á að viðhalda upprunalegum gróðri og landslagi	+	+	+				
Verndun menningarminja og jarðminja	+		+	+			
Áhersla á gegndræpi yfirborðs og blágærnar ofanvatnslausnir	+		+	+			
Betri landnýting á vannýttum og röskuðum svæðum	+	+	+/0	+	+		
Aukin kolefnisbinding og skjólmyndun með auknum trjágróðri	+		+	+	+		
Bætt orku- og vatnsnýting við nýja uppbyggingu	+		+	+	+		
Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa.	+	+	+		+		
Skilmálar um betri aðstæður til flokkunar úrgangs	+	+/0	+	+	+		

4. Skilgreiningar og lykilhugtök

Algild hönnun

Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlana og þjónustu sem allir geta nýtt sér, að því marki sem aðstæður leyfa, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun. Algild hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir fatlaða sé þeirra þörf.

Almenningsrými

Rými eða svæði sem er opið og aðgengilegt almenningi án endurgjalds.

Almenningsrými eru t.d. göturými, torg, almenningsgarðar, leik- og dvalarsvæði, opin svæði og önnur þess háttar rými á borgarlandi.

Aðalgata

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru lykilgötur í hverju hverfi.

Á þessum hugtökum er þó skilgreindur munur; aðalgata tekur til starfsemi við götuna en borgargata tekur til hönnunar og útlits götunnar. Við aðalgötu í hverfi er heimil fjölbreyttari landnotkun, s.s. verslun og þjónusta, gisti- og veitingastarfsemi, samfélagsþjónusta og íbúðir. Í vissum tilvikum getur sama gata verði bæði aðal- og borgargata.

Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040 eru lagðar meginlínur að mótun borgarinnar til langs tíma.

Aðalskipulagið er mikilvægt stjórntæki sem mótar bindandi stefnu fyrir allar aðrar skipulagsáætlanir og stýrir ákvarðanatöku í borgarmálum allt frá stefnumótun til framkvæmda. Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins er sú stefna að öll hverfi borgarinnar verði sjálfbærari og vistvæn. Mikilvægur þáttur í því er að setja gæði hins manngerða umhverfis í öndvegi. Hverfisskipulagið gegnir þýðingarmiklu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins um sjálfbær og vistvæn hverfi.

Aðgengi fyrir alla

Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og að það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða.

Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Lausnir sem hafa það að markmiði að viðhalda náttúrulegri hringrás ofanvatns.

Blágrænar ofanvatnslausnir eru sjálfbær lausn sem gengur út á að koma yfirborðsvatni (regni og snjó) af ógegndræpum flötum, s.s. byggingum, götum og bílastæðum yfir á gegndræpa fleti og niður í gegnum jarðveg í stað þess að leiða það út í fráveitukerfi. Við það viðhelst heilbrigðari vatnsbúskapur og líffræðilegur fjölbreytileiki eykst.

Borgarbúskapur

Ræktun matvæla í borginni, annaðhvort á lóðum eða borgarlandi.

Samkvæmt skilmálum hverfisskipulags er almennt heimilt að stunda borgarbúskap á lóðum og

nýta borgarland til matvælaræktunar fyrir íbúa í hverfinu. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis fyrir matjurtarækt. Heimild til matjurtaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Borgargata

Lykilgata í hverju hverfi, þar sem hús og gata mynda borgarrými. Við borgargötur skal vera ýmiss konar verslun og þjónusta.

Alla jafna er gert ráð fyrir að hverfistorg og almenningsrými skuli hönnuð í tengslum við borgargötur, ekki síst við hverfis- og þjónustukjarna. Auk þess skal staðsetja aðra stoðþjónustu við þessar götur, s.s. grenndarstöðvar og rafhleðslustöðvar. Borgargata er oft mikilvæg samgöngutenging við næsta hverfi eða borgarhluta. Borgargata skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta og skal hún hönnuð heildstætt með aðliggjandi byggð.

Borgarhlutakjarnar

Fjölbreytt verslun og þjónusta, með úrvali sérvöruverslana og veitingastaða, sem þjóna heilum borgarhluta eða stærra svæði.

Í borgarhlutakjörnum geta einnig verið skrifstofur, íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga, og fjölbreytt starfsemi. Borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði (M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Borgarhluti

Reykjavíkurborg er skipt upp í tíu borgarhluta.

Hverjum borgarhluta er skipt upp í hverfi með sérstakt hverfisskipulag þar sem áhersla verður lögð á sjálfbæra þróun og vistvænar úrlausnir fyrir hverfið í heild sinni.

Byggingarmagn

Brúttóflatarmál og/eða nýtingarhlutfall bæði fyrir yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir.

Í hverfisskipulagi er byggingarmagn notað yfir brúttóflatarmál og/eða nýtingarhlutfall bæði fyrir yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir. Byggingarmagn er alltaf gefið upp sem brúttóflatarmál og tekur til rýma í lokunarflokki A og B, sbr. breytingu á skipulagsreglugerð nr. 903/2016 Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998

Byggingarreitir

Byggingarreitir og byggingarlínur má sjá á skipulagsuppdrætti og á mæliblöðum.

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður byggingarreitur og aðalbyggingarreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð. Takmarkaður byggingarrreitur er sýndur með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Fullnýta má þessa byggingarreiti.

Nánar er fjallað um byggingarreiti í skipulagsskilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Byggðarmynstur

Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar.

Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf að skoða í sögulegu samhengi. Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þéttriðið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu. Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum módernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

Deiliskipulag

Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess.

Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

Dvalarrými

Rými íbúðar sem búast má við að fólk dvelji mest í.

Dvalarrými eru t.d. eldhús, stofa/borðstofa, alrými og svefnherbergi.

Eignarhald

Eignarhald er skilgreint eftir húsagerð

Sérbýlishús

Íbúðarhús þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús.

[1] Ibid. skilgreining nr. 64.

Fjöleignarhús

Hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra, sbr. lög um fjöleignarhús. [2]

[2] Ibid. skilgreining nr. 30.

Fjöleignarhús

Fjöleignarhús telst hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra.

Fjöleignarhús geta verið:

Fjölbýlishús með íbúðum eingöngu.

Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota.

Hús sem alfarið eru nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi.

Raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að hluta eða að öllu leyti til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt. [1]

[1] Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

Gegndræpi

Sá hluti lóðar eða svæðis sem hleypir ofanvatni niður í jarðveginn er sagður gegndræpur.

Grænt yfirborð, gróðurþekja, jarðvegur, möl og sandur eru gegndræp þar sem þau hleypa vatni í gegn. Önnur yfirborðsefni eins og grassteinn geta líka verð gegndræp, sbr. leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gustlokun

Gustlokun er lausn sem skýlir fyrir vindi og e.t.v. regni, yfirleitt notuð á svölum eða svalagöngum.

Gustlokun er úr gleri og ekki í sýnilegum ramma. Þar af leiðandi eru engar áberandi línur sem hafa áhrif á heildarútlit húsa.

Hagsmunaaðilar

Þeir aðilar sem eiga hagsmuna að gæta, s.s. íbúar, aðrir eigendur húsnæðis, fyrirtæki, stofnanir o.fl.

Heimild

Heimild er annað orð yfir leyfi, samþykkt, réttindi eða tilkall.

Í skipulagsáætlunum er gjarnan talað um heimild þegar vísað er til þess hvað má framkvæma.

Hverfi

Afmarkað svæði innan borgarhluta, en hverjum borgarhluta er skipt í 3–4 hverfi.

Hverfin eru fjölbreytt að stærð, lögun og samsetningu byggðar og opinna svæða sem helgast af mismunandi staðsetningu í borginni og byggingartíma.

Hverfiskjarni

Svæði innan hverfis fyrir blandaða starfsemi eins og verslun, ýmsa þjónustu og menningarstarfsemi. Íbúðir eru heimilaðar á efri hæðum í hverfiskjarna.

Hverfiskjarnar eru alla jafna staðsettir miðsvæðis með góðu aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og notendur almenningssamgangna. Í einu hverfi geta verið einn eða fleiri hverfiskjarnar, allt eftir aðstæðum og skipulagssögu hverfisins. Í aðalskipulagi og hverfisskipulagi er landnotkun merkt annaðhvort sem miðsvæði (M) eða verslun og þjónusta (VÞ).

Hverfisskipulag

Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.

Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar, m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýttra byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskildu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.

[1] Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Hverfisskipulag í Reykjavík mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar verða úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.

Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

Yfirfærslu á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi.

Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar. Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.

Hverfisvernd

Verndun ákveðinna sérkenna byggðarinnar og/eða hluta hennar sem teljast hafa mikið gildi.

Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra en menningarsögulegra minja eða náttúruminja. Ekki er lagst gegn minniháttar breytingum í samræmi við skilmála en þær skulu vera á forsendum þess sem fyrir er.

Hæðarblað

Uppdráttur sem byggist á mæliblaði og lýsir landhæð á borgarlandi, götum, gangstéttum, lóðarmörkum og helstu lögnum.

Hæðarblöð lýsa með nákvæmum hætti hæð á lóðamörkum (G-tölur), sem eru bindandi og ber lóðarhafa að ganga frá lóð sinni við lóðarmörk í samræmi við hana. Á hæðarblaði eru einnig oft gefin upp leiðbeinandi hæð (L-tölur) við lóðamörk aðliggjandi lóða eða borgarlands. Þá eru á hæðarblaði gefnir upp tengikvótar frárennslis, Fs fyrir skolplögn og Fr fyrir regnvatnslögn. Í nýjum hverfum sýnir hæðarblað einnig tengistað lagna Orkuveitu Reykjavíkur fyrir rafmagn, heitt og kalt vatn. Hæðarblaði skal skilað með öllum nýbyggingum og þeim umsóknum sem lúta að breytingu á hæðarafsetningu lóðar og mannvirkja.

Húsagerðir

Sérbýlishús, fjölbýlishús og hús með blandaða starfsemi teljast til húsagerða.

Sérbýlishús

Íbúðarhús, þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús.

Einbýlishús – íbúðarhús með einni íbúð.

Parhús – sambyggð íbúðarhús með tveimur íbúðum.

Raðhús –sambyggð íbúðarhús með fleiri en tveimur íbúðum sem eru samtengd í röð eða keðju.

Hús með blandaða starfsemi

Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota, s.s. verslun, þjónustu og/eða annarri atvinnustarfsemi.

Fjölbýlishús

Hvert það hús sem í eru tvær eða fleiri íbúðir sem hafa sameiginleg rými. Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

Innviðir

Innviðir borgarinnar eru ýmiss konar aðstaða og þjónusta sem nauðsynleg er hverju hverfi.

Gatnakerfi borgarinnar, göngu- og hjólastígar, brýr, torg, almenningssamgöngur, opin svæði, græn svæði, almenningsgarðar, hverfisgarðar, leik- og og dvalarsvæði, vatns- og fráveitukerfi, hitaveita, fjarskiptakerfi, skólar, leikskólar, bókasöfn, kirkjur, söfn og öll önnur starfsemi sem þjónustar íbúa borgarinnar og einstakra hverfa.

Kyrrlátt svæði

Afmarkað svæði í skipulagi, ætlað til útivistar þar sem hljóðstig skal vera undir tilteknum mörkum.

Samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða skal hljóðstig á kyrrlátu svæði í þéttbýli ekki fara yfir 50 dB(A) og í dreifbýli ekki yfir 40 dB(A).

Kyrrlát svæði ættu alla jafna að vera gróður- og veðursæl dvalarsvæði þar sem til staðar eru innviðir sem hvetja til viðveru og slökunar, s.s. bekkir og borð. Svæðin geta jafnt verið óröskuð náttúruleg svæði eða hönnuð svæði. Kyrrlát svæði geta verið af öllum stærðum, allt frá litlu rjóðri eða laut og upp í stóra garða.

Í hverfisskipulagi er lögð áhersla á að skilgreina a.m.k. eitt kyrrlátt svæði í hverju hverfi.

Landnotkun

Ráðstöfun lands í skipulagi til mismunandi nota.

Mismunandi ráðstöfun lands getur t.d. verið fyrir íbúðir, miðsvæði, samfélagsþjónustu, iðnað, verslun og þjónustu og útivist.

Leiðbeiningar

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Leiðbeiningarnar eru ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins og er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Lifandi götuhliðar á jarðhæðum

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa lifandi götuhliðar á jarðhæðum.

Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna skal öll starfsemi vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn.

Ljósvist

Hugtakið ljósvist er notað þegar rætt er um gæði lýsingar og áhrif hennar á íbúa og umhverfi.

Góð og viðeigandi lýsing getur haft mikil áhrif á íbúa og vegfarendur í borgarumhverfinu. Vel hönnuð ljósvist getur t.d. aukið öryggistilfinningu, bætt sjónskilyrði og aðgengi að svæðum og haft áhrif á heilsu, líðan og upplifun íbúa og vegfarenda á umhverfi sínu. Ljósvist nær bæði til dagsljóss og raflýsingar og margra tæknilegra þátta, svo sem litarendurgjafar, litarhitastigs, flökts, geislunar, ljóma, glýju, ljósmengunar og orku.

Ljósvistarskipulag

Skipulag sem segir til um hvernig ljósvist skuli háttað.

Ljósvistarskipulag tekur til lýsingar á umferðarleiðum, byggingum, opnum svæðum, kennileitum og minnismerkjum auk tillagna um myrkursvæði þar sem það á við.

Líffræðileg fjölbreytni

Líffræðileg fjölbreytni tekur til margbreytileika lífríkisins, lífverutegunda og vistkerfa.

Líffræðileg fjölbreytni er þýðing á enska orðinu „biodiversity“ og við mótun tillagna um hverfisskipulag og skilmála er unnið út frá stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Lýðheilsa

Lýðheilsa er samheiti yfir heilsuvernd og forvarnir.

Í hverfisskipulagi er mótuð stefna og settir skilmálar til að styrkja hvers kyns heilsueflingu og hreyfingu.

Meðhöndlun úrgangs

Málaflokkur þar sem fjallað er um söfnun og flokkun úrgangs frá heimilum, fyrirtækjum og stofnunum.

Markmiðið er að þjónusta íbúa og aðra betur með skil á úrgangi, nýta betur auðlindir og lágmarka mengun. Við heimili, fyrirtæki og stofnanir er miðað við að úrgangur verði flokkaður. Í leiðbeiningum hverfisskipulags eru sýnd dæmi um hvernig bæta má aðstöðu fyrir flokkun og skil endurvinnsluefna innan hverfisins.

Mæliblað

Hönnunargagn (stofnskjal lóðar) sem unnið er í kjölfar deiliskipulags.

Mæliblöð lýsa með nákvæmum hætti stærð lóðar, byggingarreit, kvöðum og öðru er þurfa þykir. Mæliblað er þinglýst skjal.

Nærþjónustukjarnar

Kaupmaðurinn á horninu, minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa.

>Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VÞ) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi.

Íbúðir geta verið á efri hæðum bygginga í nærþjónustukjarna.

Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23.

Nýtingarhlutfall

Hlutfall milli brúttó-flatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits.

Um skilgreiningu brúttó-flatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunar-flokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

Opin svæði

Óbyggð svæði í þéttbýli ætluð til útivistar og tómstunda fyrir borgarbúa og aðra gesti.

Opin svæði eru flokkuð í borgargarða, hverfisgarða, leik- og dvalarsvæði og grænar tengingar. Opin svæði eru alla jafna gróðursæl og með fáum mannvirkjum en hlutverk þeirra og eðli er mismunandi. Sum opin svæði eru mikilvæg fyrir varðveislu náttúru- og/eða menningarminja og eru háð strangari skilyrðum um ástand og notkun en önnur svæði sem eru í mótun og eru t.d. rík af innviðum fyrir afþreyingu og leiki eða aðra þjónustu. Öll opin svæði í þéttbýli eru hluti af grænu neti borgarinnar og tengjast opnum svæðum í útmörkum byggðar.

Rýnihópur

Hópur sem skoðar og ræðir skipulagshugmyndir í vinnuferli hverfisskipulags undir stjórn Gallup.

Í hverjum borgarhluta voru myndaðir fjórir til fimm hópar sem rýndu ýmsar skipulagshugmyndir sem til skoðunar voru áður en endanleg tillaga að hverfisskipulagi var mótuð. Rýnihópunum var stýrt af Gallup og skipt í þrjá aldurshópa. Í hverjum hópi voru um 10–12 manns af báðum kynjum. Fundirnir voru teknir upp á myndband og urðu innlegg í hverfisskipulagsvinnuna.

Samráð

Skilgreint vinnuferli þar sem leitað er álits íbúa, hagsmunaaðila og opinberra umsagnaraðila.

Við vinnu við hverfisskipulag er haft samráð við íbúa, hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila á öllum stigum ferlisins. Þau gögn sem verða til hverju sinni eru notuð við frekari úrvinnslu í hverfisskipulagsgerðinni.

Sjálfbær hverfi

Hverfi þar sem áhersla er lögð á jafnvægi milli umhverfislegra, samfélagslegra og efnahagslegra þátta við skipulagsgerð.

Leitast er við að þróa hverfin hvert á sínum forsendum í átt að meiri sjálfbærni, bæði inn á við og út á við.

Skapandi samráð

Samráð þar sem nemendur í grunnskólum hverfisins taka þátt í að útbúa módel af sínum borgarhluta og segja álit sitt á úrbótum og breytingum í sínu hverfi.

Hluti af skapandi samráði eru íbúafundir þar sem módelin sem nemendurnir í grunnskólanum smíðuðu eru notuð. Þar geta íbúar komið með hugmyndir um atriði sem þeim finnst skipta máli. Niðurstöður úr skapandi samráði eru skráðar í gagnagrunn og notaðar í vinnu við hverfisskipulag.

Skilmálaeining

Innan hvers hverfisskipulags eru nokkrar skilmálaeiningar.

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.

Skilyrði

Orðið skilyrði er notað í skipulagsáætlunum til að lýsa hvað sé óheimilt eða til að lýsa takmörkun heimildar.

Skipulagsskilmálar

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.

Skipulagsákvæði

Fyrirmæli eða boð sem fullnægja ber við framfylgni svæðis- eða aðalskipulags, svo og við gerð deiliskipulags eða við útgáfu leyfa til framkvæmda.

Sorpgerði

Opið gerði á lóð ætlað fyrir sorpílát

Ekki manngengt

Sorpskýli

Skýli á lóð ætlað fyrir sorpílát

Manngengt skýli með þaki og veggjum til geymslu og flokkunar á sorpi.

Stafrænt skipulag

Skipulag á stafrænu formi.

Í stafrænu skipulagi eru öll staðbundin ákvæði sett fram sem landfræðilega afmarkaðar einingar með margvíslegar eigindir, þar sem efnisatriði skipulagsákvæða koma fram.

Veitinga- og gististaðir

Veitinga- og gististaðir eru flokkaðir eftir umfangi og heimildum.

Gististaðir

Flokkur I: Heimagisting

Flokkur II: Gististaðir án veitinga.

Flokkur III: Gististaðir með veitingum, þó ekki áfengisveitingum.

Flokkur IV: Gististaðir með áfengisveitingum.

Gististaðir

Flokkur I: Veitingastaðir án áfengisveitinga.

Flokkur II: Umfangslitlir áfengisveitingastaðir. Flokkur III: Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir.

Veitingastaðir í flokki I og II eru almennt heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III.

Verklýsing

Verkýsing hverfisskipulags er lýsing á fyrirhugaðri vinnu við hverfisskipulag.

Í verklýsingu (skipulags- og matslýsingu) er gerð grein fyrir tildrögum skipulagsvinnunnar og hvernig fyrirhugað er að standa að henni. Verklýsing er kynnt opinberlega og almenningur fær tækifæri til að koma ábendingum á framfæri við sveitarfélagið. Samtímis er leitað umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.

Vistvæn byggð – lykiláherslur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur eru skilgreindar sjö lykiláherslur í skipulagi vistvænnar byggðar.

Þessar lykiláherslur eru innleiddar í vinnu við hverfisskipulag allra hverfa borgarinnar og lúta að SAMFÉLAGI, GÆÐUM BYGGÐAR, SAMGÖNGUM, VISTKERFUM OG MINJUM, ORKU OG AUÐLINDUM, MANNVIRKJUM og MÖGULEGRI NÁTTÚRUVÁ. Út frá þessum lykiláherslum er staða hverfanna metin og hvað þurfi að gera til að viðkomandi hverfi verði sjálfbærara, vistvænt og meira heilsueflandi.

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýjar byggingarheimildir hverfiskipulags fyrir viðbyggingar, ofanábyggingar og/eða nýbyggingar. Þessar heimildir koma fram í skilmálum undir skilmálaliðnum viðbótarbyggingarheimildir og/eða nýbyggingar.

Viðbótarbyggingarheimildir eru brúttóflatarmál þess sem bæta má við skv. skilmálum hverfisskipulags, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum) og önnur skipulagsleg atriði sem skipta máli.

Yfirfærsla byggingarheimilda

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem færast í hverfisskipulag.

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags og yfirfærast í skilmála hverfisskipulag. Yfirfærðar byggingarheimildir eru brúttóflatarmál, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum), hæðafjöldi, þakgerð og önnur skipulagsleg atriði sem skipta máli.

Íbúðir

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er fjallað um aukaíbúðir, aðalíbúðir, séríbúðir og smáíbúðir.

Aukaíbúð

Ný íbúð, allt að 50 m 2 að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar.

Aðalíbúð

Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aukaíbúðin.

Séríbúð

Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar.

Smáíbúð

Allar íbúðir sem eru 40 m 2 eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.

Þaksvalir

Svalir sem byggðar eru í þakflöt húss að hluta eða öllu leyti.

Þakverönd

Verönd sem byggð er ofan á þak bygginar, t.d. ofan á flatt þak bílskúrs, viðbyggingar eða ofanábyggingar. Þakverandir eru yfirleitt stærri en hefðbundnar svalir á útvegg eða þaksvalir.

Þéttleiki byggðar

Byggingarmagn miðað við flatarmál lands.

Þéttleika er m.a. lýst með reikningsstærðum eins og íbúar/hektara eða íbúðir/hektara. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er hlutfallið milli brúttófermetra byggingar og flatarmáls lóðar.

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Útgáfa 1 / 31. október 2023
Breytt 14. júní 2024
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14

Reykjavík

Bók 2

Hlíðahverfi
Skipulagsskilmálar



Útgáfa 1 / 31. október 2023
Breytt 14. júní 2024

Reykjavík

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið, skrifstofa skipulagsfulltrúa

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Björn Axelsson skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Verkefnisstjórn:

Ævar Harðarson deildarstjóri hverfisskipulags

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 3:

Helga Bragadóttir Kanon Arkitektar

Sigríður Magnúsdóttir Teiknistofan Tröð

Hlynur Torfi Torfason VSÓ ráðgjöf

HVERFISSKIPULAGSTEYMI Í BORGARHLUTA 3

Britta Magdalena Ágústsdóttir verkefnisstjóri

Ólafur Ingibergsson sérfræðingur

Laufey Björg Sigurðardóttir verkefnisstjóri

Heiða Björk Halldórsdóttir landfræðingur í landupplýsingum

Búi Hrafn Jónuson forritari og hönnuður

HÖNNUN , TEIKNINGAR OG LJÓSMYNDIR

Rán Flygenring teiknari

Trípólí Arkitektar

DLD - Dagný Land Design ehf

Bragi Þór Jósepsson ljómyndari

Reykjavík

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 __ og í _____ þann _____ 20 __. Tillagan var auglýst frá _____ 20 __ með athugasemdafresti til _____ 20 __. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 __.

_____

Skipulagsfulltrúi

Reykjavík

HELSTU BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

- Skilmálaliður um starfsemi – Nánari ákvæði um heimildir fyrir gististarfsemi í íbúðarbyggð í skilmálaeiningum 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.24, 3.1.25, 3.1.26, 3.1.27 og 3.1.28.
- Skilmálaliður um verslun og þjónustu – Nánari kveðið á um heimildir fyrir verslun og þjónustu í íbúðarbyggð í skilmálaeiningum 3.2.1 og 3.2.5.
- Skilmálaliður um íbúðir – lítilsháttar orðalagsbreyting um heimildir til fjölgunar íbúða í skilmálaeiningum 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3. Fallið frá heimild til að fjölga íbúðum með ofanábyggingum á fjölbýlishús í skilmálaeiningu 3.2.7. Heimild gefin fyrir íbúðum við Drápuhlíð 14 (gamla heilsugæslan) í skilmálaeiningu 3.2.1.
- Skilmálaliður um viðbótarbyggingarheimildir – Fallið frá heimild til ofanábyggingar á fjölbýlishús í skilmálaeiningu 3.2.7.
- Skilmálaliður um svalir og svalalokanir – Breyttur skilmálatexti heimilar svalir við risíbúðir við Lönguhlíð 7-11 og 13-17 í skilmálaeiningu 3.1.6.
- Skilmálaliður um útlitsbreytingar og viðhald - ítarlegar fjallað um múrklæðningar og áferð veggflata í skilmálaeiningum 3.2.1, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6 og 3.2.7.
- Skilmálaliður um hljóðvist – Almennur skilmálatexti aðlagaður betur að byggð í borgarhlutanum í skilmálaeiningum 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.10 og 3.2.11.
- Skilmálaliður um meðhöndlun úrgangs - Heimilað að flytja núverandi grenndarstöð við Hamrahlíð. Gerð grein fyrir heimildinni í skilmálaeiningum 3.2.4 og 3.2.16.
- Skilmálaliður um dreifistöðvar, lagnir og veitur – Almennur skilmálatexti gerður ítarlegri í öllum skilmálaeiningum. Gerð grein fyrir helgunarsvæði borholna og heimildum til uppsetningar á smádreifistöðvum í borgarlandi.
- Skilmálaliður um verndarákvæði - Fallið frá tillögum um hverfisvernd í gulum flokki í skilmálaeiningu 3.2.1. Einnig fallið frá tillögum um hverfisvernd einstakra húsa í rauðum flokki í skilmálaeiningum 3.2.1 (Barmahlíð 10-12, 11-13, 14-16, 18-20,19-21, 22-24, 23-25 og 27-29, Eskihlíð 17, Drápuhlíð 27-29, 31-33, 35-37 og 39-41, Blönduhlíð 12 og 28-30, Eskihlíð 33-35 og Hamrahlíð 13) 3.2.4 (Stigahlíð 73 og 75), 3.2.7 (Hamrahlíð 21-25 og Bogahlíð 24-26), 3.2.10 (Grænahlíð 24 – leikskólinn Bjartahlíð og Hamrahlíð 2 - Hlíðaskóli)

Hlíðahverfi

SKILMÁLAEININGAR

Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar	**8**
Hörgshlíð og Háahlíð	**56**
Grænahlíð, Stigahlíð, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús.	**76**
Stigahlíð austur og vestur	**98**
Eskihlíð - fjölbýlishús	**122**
Stigahlíð - fjölbýlishús	**142**
Stakkahlíð - Bogahlíð, fjölbýlishús	**162**
Skógarhlíð	**184**
Veðurstofuhæð	**188**
Samfélagsþjónusta	**192**
Suðurhlíðar	**214**
Suðurhlíðar syðri	**242**
Opin svæði	**246**
Suðurver	**262**
Borgargata - Langahlíð sunnan Miklubrautar, Eskitorg og Hamrahlíð	**266**
Kringlumýrarbraut - milli Miklubrautar og Listabrautar.	**278**
Kringlumýrarbraut - sunnan Listabrautar	**290**
Bústaðavegur	**302**

SKILMÁLAEINING 3.2.1

Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.1 Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og iverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Umsagnarskyld hús
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrsérkenni

Annað
- *Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- *Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 13
HÚSAGERÐIR 13
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 13
ÍBÚÐIR 14
LÝÐHEILSA 14

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 15
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 17
NÝBYGGINGAR 43
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 43
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 43
SVALIR OG SVALALOKANIR 44
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 44
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 45
KJALLARI 45
NIÐURRIF 45
TÆKNIBÚNAÐUR 45
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 46

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 46
ÚTFÆRSLA LÓÐA 46
ALMENNINGSRÝMI 47
BORGARBÚSKAPUR 47
LJÓSVIST 47
HLJÓÐVIST 48
LOFTGÆÐI 48
KVAÐIR 48

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 49
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 49
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 49

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 50
VERNDARÁKVÆÐI 50
FORNLEIFAR 51
NÁTTÚRUSÉRKENNI 51

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 51
SAMGÖNGUSTEFNA 51
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 51
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 51
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 54
HJÓLASTÆÐI 54

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 54
VINDAFAR 54

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmáleiningunni er íbúðarbyggð. Skilmáleiningin liggur nyrst í hverfinu og afmarkast af Miklubraut til norðurs, Eskihlíð og Hamrahlíð til suðurs og suðvesturs og Stakkahlíð til austurs. Einingin skiptist í tvo hluta sem liggja sitthvoru megin við borgargötuna Lönguhlíð sem afmörkuð er í sérstakri skilmálaeiningu. Byggðin er fastmótuð og heilsteypt íbúðarbyggð sem tók að rísa á fimmta áratug 20. aldar. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa áþekk og af svipaðri gerð og hæð; sambyggð fjór-, sex- og áttbýlishús, tvær til þrjár og hálfar hæðir; stakstæð hús, kjallari tvær hæðir og ris og tveggja hæða raðhús. Steinmulnings- eða skjaljasandsáferð er ráðandi en sum nýrri hús eru múrhúðuð og máluð. Húsin eru staðsett á lóðum m.t.t. sólarátta.
Í gegnum tíðina hafa verið gerðar fáar úlitsbreytingar á byggingum fyrir utan reglulegt viðhald.

HELSTU ÁHERSLUR

Svipmót og yfirbragð byggðarinnar er heildstætt og skilmálar miða að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er.

Heimilað er að hækka lágreist þök og setja kvisti.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

Lóðin - Engihlíð 6

Leikskólinn Sólhlíð.

HÚSAGERÐIR

Byggðin einkennist af samstæðum húsum, gjarnan með fjórum til átta íbúðum, og stakstæðum sambýlishúsum með sérhæðum.

Lóðin - Engihlíð 6

Leikskólabygging á tveimur hæðum auk kjallara. Húsið var reist sem íbúðarhús en síðar aðlagað að þörfum leikskólastarfs.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Verslunar- og þjónustustarfsemi sem fellur að ákvæðum gildandi aðalskipulags er heimiluð í atvinnuhúsnæði innan íbúðarbyggðar.

Hafi eldra verslunar- eða atvinnuhúsnæði verið breytt í íbúðir er heimilt að breyta því til baka. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa og sækja þarf um byggingarleyfi.

Lóðirnar GÍ, DÐ - Miklabraut 68, Mávahlíð 26

Á lóðinni er skilgreindur nærþjónustukjarni samkvæmt aðalskipulagi, fyrir minni verslanir og ýmiss konar þjónustu við íbúa hverfisins sem fellur að ákvæðum aðalskipulags.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og útbúa þannig aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir, þ.e. íbúðir með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

Byggingareiturinn AÉX - Drápuhlíð 14

Heimilt er að breyta notkun hússins og útbúa allt að sex íbúðir í húsinu.

Lóðin DÐ - Mávahlíð 26

Óheimilt er að breyta atvinnurýmum á jarðhæð í íbúðir.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

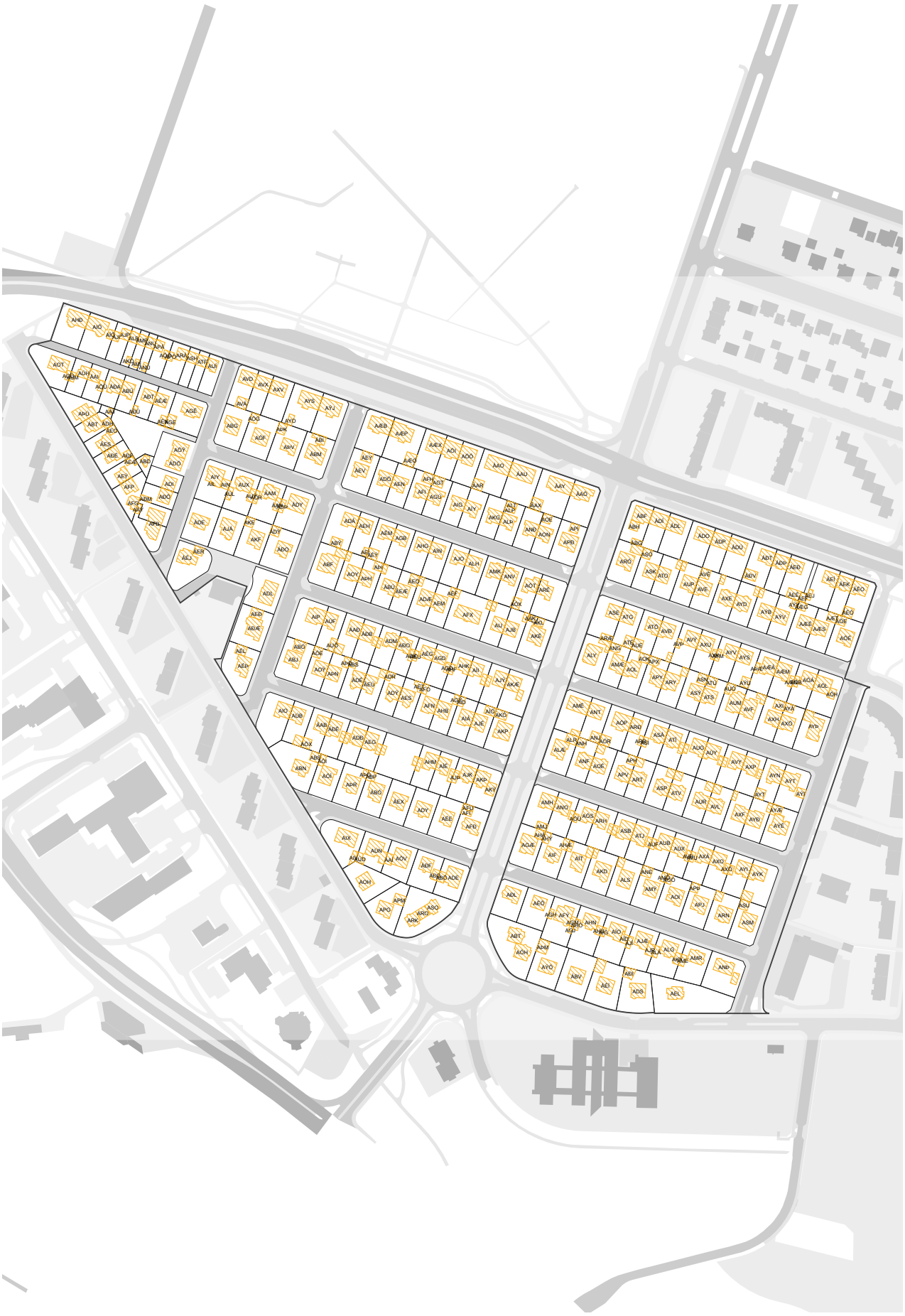
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.

- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfisskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Við breytingar skal halda í steyptan þakkant eða sama útlit/hlutföll í öðru efni þar sem breytingar hafa verið gerðar á kantinum, sbr. ákvæði í skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

Byggingareitirnir AJÖ, ALÍ, AMO, ANX, AÓM, ÁDV, ARJ, ARÞ, ATÐ, AUÁ - Blönduhlíð 8, Miklabraut 22-38

Húsin eru hverfisvernduð í rauðum flokki, sjá skilmálalið um verndarákvæði. Engar þakbreytingar eru heimilaðar.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Barmahlíð 1		**ABG**		Y 543 m²*	543 m²	
		ABL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**645 m²**			**543 m²**	**543 m²**	**0.84 → 0.84**
Barmahlíð 2		**AIL**		Y 4 m²*	4 m²	
		AIN		Y 44 m²*	44 m²	
		AIY		Y 527 m²*	527 m²	
		AIS	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**700 m²**			**575 m²**	**575 m²**	**0.82 → 0.82**
Barmahlíð 3		**AÓF**		Y 433 m²*	433 m²	
		AÓG		Y 43 m²*	43 m²	
		AÓD	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**692 m²**			**476 m²**	**476 m²**	**0.69 → 0.69**
Barmahlíð 4		**AÚL**		Y 37 m²*	37 m²	
		AUX		Y 397 m²*	397 m²	
		AUÝ		Y 42 m²*	42 m²	
		AÚÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**642 m²**			**476 m²**	**476 m²**	**0.74 → 0.74**
Barmahlíð 5		**AÞV**		Y 424 m²*	424 m²	
		AÞK		Y 47 m²*	47 m²	
		AÞL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**692 m²**			**471 m²**	**471 m²**	**0.68 → 0.68**
Barmahlíð 6		**ÁAN**		Y 40 m²*	40 m²	
		ÁAM		Y 477 m²*	477 m²	
		AÖR		Y 35 m²*	35 m²	
		AÖY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**642 m²**			**552 m²**	**552 m²**	**0.86 → 0.86**
Barmahlíð 7		**ÁBI**		Y 56 m²*	56 m²	
		ÁBM		Y 533 m²*	533 m²	
		ÁBU	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**703 m²**			**589 m²**	**589 m²**	**0.84 → 0.84**
Barmahlíð 8		**ÁDÞ**		Y 35 m²*	35 m²	
		ÁDY		Y 595 m²*		

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
					595 m²	
		ÁÐH	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**734 m²**			**630 m²**	**630 m²**	**0.86 → 0.86**
Barmahlíð 9		ÁEV		Y 427 m²*	427 m²	
		ÁEY		Y 56 m²*	56 m²	
		ÁÉA	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**658 m²**			**483 m²**	**483 m²**	**0.73 → 0.73**
Barmahlíð 10		ADÁ		Y 433 m²*	433 m²	
		ABÝ		Y 63 m²*	63 m²	
		ABX	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**673 m²**			**496 m²**	**496 m²**	**0.74 → 0.74**
Barmahlíð 11		ADÖ		Y 314 m²*	314 m²	
		ADÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**314 m²**	**314 m²**	**0.69 → 0.69**
Barmahlíð 12		AEÍ		Y 22 m²*	22 m²	
		AEH		Y 329 m²*	329 m²	
		AED	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**351 m²**	**351 m²**	**0.77 → 0.77**
Barmahlíð 13		AEN		Y 320 m²*	320 m²	
		AEO	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**320 m²**	**320 m²**	**0.70 → 0.70**
Barmahlíð 14		AÉÝ		Y 64 m²*	64 m²	
		AÉM		Y 328 m²*	328 m²	
		AÉÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**392 m²**	**392 m²**	**0.86 → 0.86**
Barmahlíð 15		AFH		Y 56 m²*	56 m²	
		AFI		Y 442 m²*	442 m²	
		AFL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**498 m²**	**498 m²**	**1.09 → 1.09**
Barmahlíð 16		AGB		Y 320 m²*	320 m²	
		AGI	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**320 m²**	**320 m²**	**0.70 → 0.70**
Barmahlíð 17		AGÚ		Y 425 m²*	425 m²	
		AGT		Y 49 m²*	49 m²	
		AGS	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**474 m²**	**474 m²**	**1.04 → 1.04**
Barmahlíð 18		AHG		Y 318 m²*	318 m²	
		AHI	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**318 m²**	**318 m²**	**0.70 → 0.70**
Barmahlíð 19		AIG		Y 328 m²*	328 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		AIB	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			328 m²	328 m²	0.72 → 0.72
Barmahlíð 20		AÍN		Y 328 m²*	328 m²	
		AÍL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			328 m²	328 m²	0.72 → 0.72
Barmahlíð 21		AÍY		Y 334 m²*	334 m²	
		AÍÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			334 m²	334 m²	0.73 → 0.73
Barmahlíð 22		AJO		Y 321 m²*	321 m²	
		AKÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			321 m²	321 m²	0.70 → 0.70
Barmahlíð 23		AKG		Y 424 m²*	424 m²	
		AKN	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			424 m²	424 m²	0.93 → 0.93
Barmahlíð 24		ALH		Y 322 m²*	322 m²	
		ALJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			322 m²	322 m²	0.71 → 0.71
Barmahlíð 25		ALÞ		Y 327 m²*	327 m²	
		ALP		Y 27 m²*	27 m²	
		ALT		Y 29 m²*	29 m²	
		ALÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			383 m²	383 m²	0.84 → 0.84
Barmahlíð 26		AMK		Y 454 m²*	454 m²	
		AML	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			454 m²	454 m²	1.00 → 1.00
Barmahlíð 27		ANÐ		Y 321 m²*	321 m²	
		AMX	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			321 m²	321 m²	0.70 → 0.70
Barmahlíð 28		ANV		Y 450 m²*	450 m²	
		ANL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			450 m²	450 m²	0.99 → 0.99
Barmahlíð 29		AOE		Y 43 m²*	43 m²	
		AON		Y 321 m²*	321 m²	
		AOD	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			364 m²	364 m²	0.80 → 0.80
Barmahlíð 30		AÓX		Y 51 m²*	51 m²	
		AÓT		Y 436 m²*	436 m²	
		AÓN	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			487 m²	487 m²	1.07 → 1.07
Barmahlíð 31		APÐ		Y 470 m²*	470 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		APÍ		Y 38 m²*	38 m²	
		APF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	643 m²			508 m²	508 m²	0.79 → 0.79
Barmahlíð 32		ARÉ		Y 454 m²*	454 m²	
		APÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	643 m²			454 m²	454 m²	0.71 → 0.71
Barmahlíð 33		ARÓ		Y 560 m²*	560 m²	
					0 m²	
		ARM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	633 m²			560 m²	560 m²	0.88 → 0.88
Barmahlíð 34		ASE		Y 407 m²*	407 m²	
		ARÆ		Y 36 m²*	36 m²	
		ASD	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	634 m²			443 m²	443 m²	0.70 → 0.70
Barmahlíð 35		ASÓ		Y 93 m²*	93 m²	
		ASK		Y 406 m²*	406 m²	
		ATÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			499 m²	499 m²	1.02 → 1.02
Barmahlíð 36		ATG		Y 403 m²*	403 m²	
		ATÉ		Y 63 m²*	63 m²	
		ATD	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			466 m²	466 m²	0.95 → 0.95
Barmahlíð 37		ATO		Y 447 m²*	447 m²	
					0 m²	
		ATX	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			447 m²	447 m²	0.92 → 0.92
Barmahlíð 38		ATÖ		Y 433 m²*	433 m²	
		AUE		Y 63 m²*	63 m²	
		ATÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			496 m²	496 m²	1.02 → 1.02
Barmahlíð 39		AUP		Y 426 m²*	426 m²	
					0 m²	
		AUL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			426 m²	426 m²	0.87 → 0.87
Barmahlíð 40		AVÐ		Y 430 m²*	430 m²	
					0 m²	
		AÚP	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			430 m²	430 m²	0.88 → 0.88
Barmahlíð 41		AVE		Y 426 m²*	426 m²	
		AVÉ		Y 98 m²*	98 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		AVH	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			524 m²	524 m²	1.07 → 1.07
Barmahlíð 42		AVÞ		Y 24 m²*	24 m²	
		AVÝ		Y 499 m²*	499 m²	
		AVÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			523 m²	523 m²	1.07 → 1.07
Barmahlíð 43		AXE		Y 350 m²*	350 m²	
					0 m²	
		AXÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			350 m²	350 m²	0.72 → 0.72
Barmahlíð 44		AXK		Y 24 m²*	24 m²	
		AXU		Y 461 m²*	461 m²	
		AXÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			485 m²	485 m²	0.99 → 0.99
Barmahlíð 45		AYD		Y 350 m²*	350 m²	
					0 m²	
		AXÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			350 m²	350 m²	0.72 → 0.72
Barmahlíð 46		AYM		Y 32 m²*	32 m²	
		AYV		Y 452 m²*	452 m²	
		AYK	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			484 m²	484 m²	0.99 → 0.99
Barmahlíð 47		AÝB		Y 413 m²*	413 m²	
					0 m²	
		AYÖ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			413 m²	413 m²	0.85 → 0.85
Barmahlíð 48		AÝS		Y 423 m²*	423 m²	
		AÝU		Y 52 m²*	52 m²	
		AÝN	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			475 m²	475 m²	0.97 → 0.97
Barmahlíð 49		AÝY		Y 28 m²*	28 m²	
		AÝV		Y 455 m²*	455 m²	
		AÝÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			483 m²	483 m²	0.99 → 0.99
Barmahlíð 50		AÞÆ		Y 26 m²*	26 m²	
		AÆÁ		Y 456 m²*	456 m²	
		AÆE	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			482 m²	482 m²	0.99 → 0.99
Barmahlíð 51		AÆÉ		Y 483 m²*	483 m²	
		AÆG		Y 46 m²*	46 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		AÆF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			529 m²	529 m²	1.08 → 1.08
Barmahlíð 52		AÆM		Y 557 m²*	557 m²	
		AÆN		Y 26 m²*	26 m²	
		AÆR	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			583 m²	583 m²	1.19 → 1.19
Barmahlíð 53		AÆT		Y 49 m²*	49 m²	
		AÆS		Y 420 m²*	420 m²	
		AÆÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			469 m²	469 m²	0.96 → 0.96
Barmahlíð 54		AÖB		Y 25 m²*	25 m²	
		AÖÁ		Y 475 m²*	475 m²	
		AÆY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	488 m²			500 m²	500 m²	1.02 → 1.02
Barmahlíð 55		AÖE		Y 49 m²*	49 m²	
		AÖÉ		Y 442 m²*	442 m²	
		AÖÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	635 m²			491 m²	491 m²	0.77 → 0.77
Barmahlíð 56		AÖL		Y 666 m²*	666 m²	
		AÖH		Y 39 m²*	39 m²	
		AÖÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	635 m²			705 m²	705 m²	1.11 → 1.11
Blönduhlíð 1		ABN		Y 427 m²*	427 m²	
		ABS		Y 55 m²*	55 m²	
		ABH	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	899 m²			482 m²	482 m²	0.54 → 0.54
Blönduhlíð 2		AIV		Y 36 m²*	36 m²	
		AIX		Y 715 m²*	715 m²	
		AIÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	765 m²			751 m²	751 m²	0.98 → 0.98
Blönduhlíð 3		AÓÍ		Y 486 m²*	486 m²	
		AÓI		Y 34 m²*	34 m²	
		AÓJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	598 m²			520 m²	520 m²	0.87 → 0.87
Blönduhlíð 4		AÚD		Y 38 m²*	38 m²	
		AÚN		Y 543 m²*	543 m²	
		AÚÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	524 m²			581 m²	581 m²	1.11 → 1.11
Blönduhlíð 5		AÞR		Y 502 m²*	502 m²	
		AÞG		Y 27 m²*	27 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		AÞY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	598 m²			529 m²	529 m²	0.88 → 0.88
Blönduhlíð 6		ÁAÍ		Y 39 m²*	39 m²	
		AÖV		Y 574 m²*	574 m²	
		AÖU	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	566 m²			613 m²	613 m²	1.08 → 1.08
Blönduhlíð 7		ÁBÓ		Y 471 m²*	471 m²	
		ÁBP		Y 43 m²*	43 m²	
		ÁBK	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	598 m²			514 m²	514 m²	0.86 → 0.86
Blönduhlíð 8		ÁÐF		Y 310 m²*	310 m²	
		ÁÐG		Y 39 m²*	39 m²	
		ÁDV			0 m²	
SAMTALS	587 m²			349 m²	349 m²	0.59 → 0.59
Blönduhlíð 9		ÁEX		Y 398 m²*	398 m²	
		ÁÉE	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	598 m²			398 m²	398 m²	0.67 → 0.67
Blönduhlíð 10		ABÖ		Y 39 m²*	39 m²	
		ADE		Y 612 m²*	612 m²	
		ABÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	585 m²			651 m²	651 m²	1.11 → 1.11
Blönduhlíð 11		ADY		Y 440 m²*	440 m²	
		AÐÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	598 m²			440 m²	440 m²	0.74 → 0.74
Blönduhlíð 12		AÐL		Y 424 m²*	424 m²	
		AÐN	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	585 m²			424 m²	424 m²	0.72 → 0.72
Blönduhlíð 13		AÉE		Y 400 m²*	400 m²	
		AEU	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	598 m²			400 m²	400 m²	0.67 → 0.67
Blönduhlíð 14		AÉÖ		Y 357 m²*	357 m²	
		AÉV	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	587 m²			357 m²	357 m²	0.61 → 0.61
Blönduhlíð 15		AFÐ		Y 366 m²*	366 m²	
		AFÍ		Y 32 m²*	32 m²	
		AFU		Y 32 m²*	32 m²	
		AFÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	643 m²			430 m²	430 m²	0.67 → 0.67
Blönduhlíð 16		AGJ		Y 15 m²*	15 m²	
		AGH		Y 28 m²*	28 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		AFÝ		Y 542 m²*	542 m²	
		AGM		Y 25 m²*	25 m²	
		AGL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	703 m²			610 m²	610 m²	0.87 → 0.87
Blönduhlíð 17		AGÆ		Y 530 m²*	530 m²	
		AHÁ		Y 48 m²*	48 m²	
		AGY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	618 m²			578 m²	578 m²	0.94 → 0.94
Blönduhlíð 18		AHN		Y 499 m²*	499 m²	
		AHU		Y 30 m²*	30 m²	
		AHÓ		Y 30 m²*	30 m²	
		AHJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	703 m²			559 m²	559 m²	0.80 → 0.80
Blönduhlíð 19		AIF		Y 442 m²*	442 m²	
		AHÝ		Y 38 m²*	38 m²	
		AHÆ		Y 38 m²*	38 m²	
		AIÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	613 m²			518 m²	518 m²	0.85 → 0.85
Blönduhlíð 20		AÍD		Y 36 m²*	36 m²	
		AÍG		Y 25 m²*	25 m²	
		AÍO		Y 469 m²*	469 m²	
		AÍÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	703 m²			530 m²	530 m²	0.75 → 0.75
Blönduhlíð 21		AÍT		Y 456 m²*	456 m²	
		AJF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	613 m²			456 m²	456 m²	0.74 → 0.74
Blönduhlíð 22		AJR		Y 25 m²*	25 m²	
		AJÍ		Y 38 m²*	38 m²	
		AJÆ		Y 435 m²*	435 m²	
		AJL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	683 m²			498 m²	498 m²	0.73 → 0.73
Blönduhlíð 23		AKD		Y 496 m²*	496 m²	
					0 m²	
		AKO	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	613 m²			496 m²	496 m²	0.81 → 0.81
Blönduhlíð 24		AKY		Y 29 m²*	29 m²	
		ALG		Y 525 m²*	525 m²	
		ALÁ		Y 25 m²*	25 m²	
		AKV	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	645 m²			579 m²	579 m²	0.90 → 0.90

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Blönduhlíð 25		ALS		Y 483 m²*	483 m²	
					0 m²	
		ALN	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**613 m²**			**483 m²**	**483 m²**	**0.79 → 0.79**
Blönduhlíð 26		AME		Y 34 m²*	34 m²	
		AMR		Y 314 m²*	314 m²	
		AMD	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**607 m²**			**348 m²**	**348 m²**	**0.57 → 0.57**
Blönduhlíð 27		AMÖ		Y 28 m²*	28 m²	
		ANE		Y 53 m²*	53 m²	
		AMÝ		Y 454 m²*	454 m²	
		ANÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**613 m²**			**535 m²**	**535 m²**	**0.87 → 0.87**
Blönduhlíð 28-30		ANÞ		Y 234 m²*	234 m²	
					0 m²	
		AÁM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**763 m²**			**234 m²**	**234 m²**	**0.31 → 0.31**
Blönduhlíð 29		AOÓ		Y 30 m²*	30 m²	
		AOI		Y 465 m²*	465 m²	
		AOB	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**613 m²**			**495 m²**	**495 m²**	**0.81 → 0.81**
Blönduhlíð 31		APJ		Y 474 m²*	474 m²	
		APÞ		Y 42 m²*	42 m²	
		APR	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**614 m²**			**516 m²**	**516 m²**	**0.84 → 0.84**
Blönduhlíð 33		ARN		Y 492 m²*	492 m²	
					0 m²	
		ARP	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**613 m²**			**492 m²**	**492 m²**	**0.80 → 0.80**
Blönduhlíð 35		ASU		Y 55 m²*	55 m²	
		ASM		Y 479 m²*	479 m²	
		ASR	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**619 m²**			**534 m²**	**534 m²**	**0.86 → 0.86**
Drápuhlíð 1		ABJ		Y 493 m²*	493 m²	
		ABÓ		Y 150 m²*	150 m²	
		ABÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**708 m²**			**643 m²**	**643 m²**	**0.91 → 0.91**
Drápuhlíð 2		AIO		Y 457 m²*	457 m²	
		AIM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**767 m²**			**457 m²**	**457 m²**	**0.60 → 0.60**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Drápuhlíð 3		**AOÝ**		Y 400 m²*	400 m²	
		AÓE		Y 53 m²*	53 m²	
		AÓB	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**453 m²**	**453 m²**	**0.99 → 0.99**
Drápuhlíð 4		**AÚB**		Y 457 m²*	457 m²	
					0 m²	
		AÚÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**457 m²**	**457 m²**	**0.94 → 0.94**
Drápuhlíð 5		**AÞO**		Y 40 m²*	40 m²	
		AÞN		Y 395 m²*	395 m²	
		AÞF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**435 m²**	**435 m²**	**0.95 → 0.95**
Drápuhlíð 6		**ÁAB**		Y 467 m²*	467 m²	
		AÖX		Y 49 m²*	49 m²	
		ÁAD	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**516 m²**	**516 m²**	**1.13 → 1.13**
Drápuhlíð 7		**ÁBS**		Y 34 m²*	34 m²	
		ÁDÉ		Y 381 m²*	381 m²	
		ÁDG	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**415 m²**	**415 m²**	**0.91 → 0.91**
Drápuhlíð 8		**ÁÐÉ**		Y 440 m²*	440 m²	
					0 m²	
		ÁÐÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**440 m²**	**440 m²**	**0.96 → 0.96**
Drápuhlíð 9		**ÁEÚ**		Y 418 m²*	418 m²	
					0 m²	
		ÁEÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**418 m²**	**418 m²**	**0.92 → 0.92**
Drápuhlíð 10		**ADÐ**		Y 506 m²*	506 m²	
					0 m²	
		ADO	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**506 m²**	**506 m²**	**1.11 → 1.11**
Drápuhlíð 11		**ADR**		Y 36 m²*	36 m²	
		ADÝ		Y 415 m²*	415 m²	
		AÐG	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**451 m²**	**451 m²**	**0.99 → 0.99**
Drápuhlíð 12		**AEG**		Y 442 m²*	442 m²	
					0 m²	
		AÐY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**442 m²**	**442 m²**	**0.97 → 0.97**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Drápuhlíð 13		AES		Y 422 m²*	422 m²	
		AET		Y 38 m²*	38 m²	
		AEÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**460 m²**	**460 m²**	**1.01 → 1.01**
Drápuhlíð 14		AJ		Y 833 m²*	833 m²	
					0 m²	
					0 m²	
		AÉX	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**913 m²**			**833 m²**	**833 m²**	**0.91 → 0.91**
Drápuhlíð 15		AFN		Y 421 m²*	421 m²	
		AFO		Y 32 m²*	32 m²	
		AFM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**453 m²**	**453 m²**	**0.99 → 0.99**
Drápuhlíð 17		AHB		Y 435 m²*	435 m²	
		AGÝ		Y 32 m²*	32 m²	
		AGR	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**467 m²**	**467 m²**	**1.02 → 1.02**
Drápuhlíð 18		AHM		Y 412 m²*	412 m²	
					0 m²	
		AHO	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**412 m²**	**412 m²**	**0.90 → 0.90**
Drápuhlíð 19		AIÁ		Y 473 m²*	473 m²	
		AID		Y 32 m²*	32 m²	
		AHX	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**505 m²**	**505 m²**	**1.11 → 1.11**
Drápuhlíð 20		AÍÉ		Y 412 m²*	412 m²	
					0 m²	
		AÍF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**412 m²**	**412 m²**	**0.90 → 0.90**
Drápuhlíð 21		AJÉ		Y 441 m²*	441 m²	
		AÍÖ		Y 49 m²*	49 m²	
		AÍÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**490 m²**	**490 m²**	**1.07 → 1.07**
Drápuhlíð 22		AJÞ		Y 28 m²*	28 m²	
		AJK		Y 455 m²*	455 m²	
		AJT	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**493 m²**			**483 m²**	**483 m²**	**0.98 → 0.98**
Drápuhlíð 23		AKÓ		Y 60 m²*	60 m²	
		AKP		Y 433 m²*	433 m²	
		AKM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	**643 m²**			**493 m²**	**493 m²**	**0.77 → 0.77**
Drápuhlíð 24		**AKÝ**		Y 56 m²*	56 m²	
		AKÞ		Y 453 m²*	453 m²	
		AKT	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**607 m²**			**509 m²**	**509 m²**	**0.84 → 0.84**
Drápuhlíð 25		**ALR**		Y 65 m²*	65 m²	
		ALÆ		Y 408 m²*	408 m²	
		ALÖ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**634 m²**			**473 m²**	**473 m²**	**0.75 → 0.75**
Drápuhlíð 26		**AMH**		Y 463 m²*	463 m²	
		AMJ		Y 39 m²*	39 m²	
		AMÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**615 m²**			**502 m²**	**502 m²**	**0.82 → 0.82**
Drápuhlíð 27		**ANF**		Y 352 m²*	352 m²	
		ANH		Y 44 m²*	44 m²	
		ANI	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**396 m²**	**396 m²**	**0.81 → 0.81**
Drápuhlíð 28		**ANO**		Y 442 m²*	442 m²	
					0 m²	
		ANÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**507 m²**			**442 m²**	**442 m²**	**0.87 → 0.87**
Drápuhlíð 29		**AOÉ**		Y 352 m²*	352 m²	
					0 m²	
		AOR	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**352 m²**	**352 m²**	**0.72 → 0.72**
Drápuhlíð 30		**AÓÚ**		Y 25 m²*	25 m²	
		AÓS		Y 450 m²*	450 m²	
		APB	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**475 m²**	**475 m²**	**0.97 → 0.97**
Drápuhlíð 31		**APV**		Y 360 m²*	360 m²	
		APH		Y 39 m²*	39 m²	
		APÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**399 m²**	**399 m²**	**0.82 → 0.82**
Drápuhlíð 32, 32H		**ARH**		Y 399 m²*	399 m²	
					0 m²	
		AÁÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**399 m²**	**399 m²**	**0.82 → 0.82**
Drápuhlíð 33		**ART**		Y 351 m²*	351 m²	
					0 m²	
		ARS	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	**488 m²**			**351 m²**	**351 m²**	**0.72 → 0.72**
Drápuhlíð 34		**ASB**		Y 539 m²*	539 m²	
					0 m²	
		ASÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**539 m²**	**539 m²**	**1.10 → 1.10**
Drápuhlíð 35		**ASP**		Y 351 m²*	351 m²	
					0 m²	
		ASÖ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**351 m²**	**351 m²**	**0.72 → 0.72**
Drápuhlíð 36		**ATJ**		Y 534 m²*	534 m²	
					0 m²	
		ATH	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**534 m²**	**534 m²**	**1.09 → 1.09**
Drápuhlíð 37		**ATV**		Y 348 m²*	348 m²	
					0 m²	
		ATY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**348 m²**	**348 m²**	**0.71 → 0.71**
Drápuhlíð 38		**AUB**		Y 463 m²*	463 m²	
		AUF		Y 28 m²*	28 m²	
		AUÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**491 m²**	**491 m²**	**1.01 → 1.01**
Drápuhlíð 39		**AUR**		Y 353 m²*	353 m²	
					0 m²	
		AUS	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**353 m²**	**353 m²**	**0.72 → 0.72**
Drápuhlíð 40		**AÚX**		Y 472 m²*	472 m²	
		AVB		Y 28 m²*	28 m²	
		AÚR	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**500 m²**	**500 m²**	**1.02 → 1.02**
Drápuhlíð 41		**AVL**		Y 358 m²*	358 m²	
					0 m²	
		AVM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**358 m²**	**358 m²**	**0.73 → 0.73**
Drápuhlíð 42		**AXÁ**		Y 424 m²*	424 m²	
		AVU		Y 26 m²*	26 m²	
		AVP	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**450 m²**	**450 m²**	**0.92 → 0.92**
Drápuhlíð 43		**AXF**		Y 374 m²*	374 m²	
					0 m²	
		AXG	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	**488 m²**			**374 m²**	**374 m²**	**0.77 → 0.77**
Drápuhlíð 44		**AXÓ**		Y 26 m²*	26 m²	
		AXO		Y 432 m²*	432 m²	
		AXN	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**458 m²**	**458 m²**	**0.94 → 0.94**
Drápuhlíð 45		**AYÐ**		Y 364 m²*	364 m²	
					0 m²	
		AYF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**364 m²**	**364 m²**	**0.75 → 0.75**
Drápuhlíð 46		**AYI**		Y 417 m²*	417 m²	
					0 m²	
		AYX	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**417 m²**	**417 m²**	**0.85 → 0.85**
Drápuhlíð 47		**AÝÉ**		Y 480 m²*	480 m²	
		AYÆ		Y 109 m²*	109 m²	
		AÝÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**635 m²**			**589 m²**	**589 m²**	**0.93 → 0.93**
Drápuhlíð 48		**AÝK**		Y 461 m²*	461 m²	
					0 m²	
		AÝM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**635 m²**			**461 m²**	**461 m²**	**0.73 → 0.73**
Engihlíð (Landsími)		**ABD**		Y 38 m²*	38 m²	
		ABÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**133 m²**			**38 m²**	**38 m²**	**0.29 → 0.29**
Engihlíð 6A		**AÁJ**		Y 12 m²*	12 m²	
		AÁF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**67 m²**			**12 m²**	**12 m²**	**0.18 → 0.18**
Engihlíð 6		**AÖÝ**		Y 348 m²*	348 m²	
		AÁ		Y 10 m²*	10 m²	
SAMTALS	**701 m²**			**358 m²**	**358 m²**	**0.51 → 0.51**
Engihlíð 7		**ÁDE**		Y 445 m²*	445 m²	
		ÁBÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**692 m²**			**445 m²**	**445 m²**	**0.64 → 0.64**
Engihlíð 9		**ÁÉJ**		Y 348 m²*	348 m²	
		ÁER		Y 41 m²*	41 m²	
		ÁÉÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**809 m²**			**389 m²**	**389 m²**	**0.48 → 0.48**
Engihlíð 10		**ADI**		Y 342 m²*	342 m²	
		ABY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**350 m²**			**342 m²**	**342 m²**	**0.98 → 0.98**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Engihlíð 12		**AÐÖ**		Y 326 m²*	326 m²	
		AÐM		Y 36 m²*	36 m²	
		AÐÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**351 m²**			**362 m²**	**362 m²**	**1.03 → 1.03**
Engihlíð 14		**AFB**		Y 414 m²*	414 m²	
		AÁT	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**313 m²**			**414 m²**	**414 m²**	**1.32 → 1.32**
Engihlíð 16		**AÁÝ**		Y 365 m²*	365 m²	
		AÁÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**427 m²**			**365 m²**	**365 m²**	**0.85 → 0.85**
Eskihlíð 3		**AOT**		Y 349 m²*	349 m²	
		AOÚ		Y 25 m²*	25 m²	
		AOÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**730 m²**			**374 m²**	**374 m²**	**0.51 → 0.51**
Eskihlíð 5		**AÞÚ**		Y 440 m²*	440 m²	
		AÞÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**524 m²**			**440 m²**	**440 m²**	**0.84 → 0.84**
Eskihlíð 7		**ÁDH**		Y 42 m²*	42 m²	
		ÁBT		Y 422 m²*	422 m²	
		ÁBY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**353 m²**			**464 m²**	**464 m²**	**1.31 → 1.31**
Eskihlíð 9		**ÁEO**		Y 33 m²*	33 m²	
		ÁES		Y 391 m²*	391 m²	
		ÁÉL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**370 m²**			**424 m²**	**424 m²**	**1.15 → 1.15**
Eskihlíð 11		**AÐF**		Y 32 m²*	32 m²	
		AÐÉ		Y 407 m²*	407 m²	
		ADX	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**370 m²**			**439 m²**	**439 m²**	**1.19 → 1.19**
Eskihlíð 13		**AEÆ**		Y 34 m²*	34 m²	
		AEÝ		Y 360 m²*	360 m²	
		AEÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**371 m²**			**394 m²**	**394 m²**	**1.06 → 1.06**
Eskihlíð 15		**AFG**		Y 71 m²*	71 m²	
		AFP		Y 362 m²*	362 m²	
		AFE	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**479 m²**			**433 m²**	**433 m²**	**0.90 → 0.90**
Eskihlíð 21		**AJÁ**		Y 467 m²*	467 m²	
		AÍÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**642 m²**			**467 m²**	**467 m²**	**0.73 → 0.73**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Eskihlíð 23		AKE		Y 41 m²*	41 m²	
		AKF		Y 448 m²*	448 m²	
		AKÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**642 m²**			**489 m²**	**489 m²**	**0.76 → 0.76**
Eskihlíð 29		AOH		Y 393 m²*	393 m²	
		AOÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**682 m²**			**393 m²**	**393 m²**	**0.58 → 0.58**
Eskihlíð 31		APG		Y 418 m²*	418 m²	
		APM		Y 64 m²*	64 m²	
		APT	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**733 m²**			**482 m²**	**482 m²**	**0.66 → 0.66**
Eskihlíð 33-35, 33A		ARO		Y 163 m²*	163 m²	
		ARK		Y 327 m²*	327 m²	
		ASO		Y 327 m²*	327 m²	
		AÁI	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**1.096 m²**			**817 m²**	**817 m²**	**0.75 → 0.75**
Hamrahlíð 1-3		ABT		Y 415 m²*	415 m²	
		AÓH		Y 351 m²*	351 m²	
		AÁX	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**1.236 m²**			**766 m²**	**766 m²**	**0.62 → 0.62**
Hamrahlíð 5		AÞM		Y 62 m²*	62 m²	
		AÝÖ		Y 305 m²*	305 m²	
		AÞÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**781 m²**			**367 m²**	**367 m²**	**0.47 → 0.47**
Hamrahlíð 7		ÁBV		Y 376 m²*	376 m²	
		ÁBÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**781 m²**			**376 m²**	**376 m²**	**0.48 → 0.48**
Hamrahlíð 9		ÁÉÍ		Y 376 m²*	376 m²	
					0 m²	
		ÁEP	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**801 m²**			**376 m²**	**376 m²**	**0.47 → 0.47**
Hamrahlíð 11		AÐI		Y 61 m²*	61 m²	
		ADS		Y 368 m²*	368 m²	
		AÐÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**784 m²**			**429 m²**	**429 m²**	**0.55 → 0.55**
Hamrahlíð 13		AEL		Y 304 m²*	304 m²	
		AÉB	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**1.304 m²**			**304 m²**	**304 m²**	**0.23 → 0.23**
Miklabraut 84A		ÁEF		Y 35 m²*	35 m²	
		ÁÐÖ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	**35 m²**			**35 m²**	**35 m²**	**1.00 → 1.00**
Miklabraut 18		**AHÐ**		Y 494 m²*	494 m²	
		AHÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**652 m²**			**494 m²**	**494 m²**	**0.76 → 0.76**
Miklabraut 20		**AIÖ**		Y 507 m²*	507 m²	
		AÍÓ		Y 28 m²*	28 m²	
					0 m²	
		AÍK	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**652 m²**			**535 m²**	**535 m²**	**0.82 → 0.82**
Miklabraut 22		**AJI**		Y 28 m²*	28 m²	
		AJP		Y 166 m²*	166 m²	
		AJÖ			0 m²	
SAMTALS	**359 m²**			**194 m²**	**194 m²**	**0.54 → 0.54**
Miklabraut 24		**AKÖ**		Y 19 m²*	19 m²	
		ALB		Y 160 m²*	160 m²	
		ALÍ			0 m²	
SAMTALS	**200 m²**			**179 m²**	**179 m²**	**0.90 → 0.90**
Miklabraut 26		**AMÍ**		Y 19 m²*	19 m²	
		AMP		Y 160 m²*	160 m²	
		AMO			0 m²	
SAMTALS	**200 m²**			**179 m²**	**179 m²**	**0.90 → 0.90**
Miklabraut 28		**ANÚ**		Y 22 m²*	22 m²	
		ANU		Y 160 m²*	160 m²	
		ANX			0 m²	
SAMTALS	**200 m²**			**182 m²**	**182 m²**	**0.91 → 0.91**
Miklabraut 30		**AÓÖ**		Y 28 m²*	28 m²	
		APÁ		Y 166 m²*	166 m²	
		AÓM			0 m²	
SAMTALS	**369 m²**			**194 m²**	**194 m²**	**0.53 → 0.53**
Miklabraut 32		**APÖ**		Y 28 m²*	28 m²	
		ARÁ		Y 211 m²*	211 m²	
		ARJ			0 m²	
SAMTALS	**414 m²**			**239 m²**	**239 m²**	**0.58 → 0.58**
Miklabraut 34		**ASH**		Y 185 m²*	185 m²	
		ARÞ			0 m²	
SAMTALS	**231 m²**			**185 m²**	**185 m²**	**0.80 → 0.80**
Miklabraut 36		**ATF**		Y 185 m²*	185 m²	
		ATÐ			0 m²	
SAMTALS	**231 m²**			**185 m²**	**185 m²**	**0.80 → 0.80**
Miklabraut 38		**AUÍ**		Y 211 m²*	211 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		AUÁ			0 m²	
SAMTALS	340 m²			211 m²	211 m²	0.62 → 0.62
Miklabraut 40		AVÁ		Y 66 m²*	66 m²	
		AVD		Y 372 m²*	372 m²	
		AÚÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	476 m²			438 m²	438 m²	0.92 → 0.92
Miklabraut 42		AVX		Y 423 m²*	423 m²	
		AVÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	376 m²			423 m²	423 m²	1.13 → 1.13
Miklabraut 44		AXV		Y 482 m²*	482 m²	
		AXL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	525 m²			482 m²	482 m²	0.92 → 0.92
Miklabraut 46		AYO		Y 32 m²*	32 m²	
		AYS		Y 645 m²*	645 m²	
		AYL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	729 m²			677 m²	677 m²	0.93 → 0.93
Miklabraut 48		AÝJ		Y 651 m²*	651 m²	
		AÝÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	636 m²			651 m²	651 m²	1.02 → 1.02
Miklabraut 50		AÆB		Y 713 m²*	713 m²	
		AÞÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	673 m²			713 m²	713 m²	1.06 → 1.06
Miklabraut 52		AÆO		Y 80 m²*	80 m²	
		AÆP		Y 711 m²*	711 m²	
		AÆÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	791 m²			791 m²	791 m²	1.00 → 1.00
Miklabraut 54		AÆX		Y 556 m²*	556 m²	
		AÖD	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	526 m²			556 m²	556 m²	1.06 → 1.06
Miklabraut 56		AÖI		Y 560 m²*	560 m²	
		AÖJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	412 m²			560 m²	560 m²	1.36 → 1.36
Miklabraut 58		AÖÓ		Y 560 m²*	560 m²	
		AÖO	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	526 m²			560 m²	560 m²	1.06 → 1.06
Miklabraut 60		ÁAO		Y 720 m²*	720 m²	
		ÁAR		Y 64 m²*	64 m²	
		ÁAP	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	732 m²			784 m²	784 m²	1.07 → 1.07
Miklabraut 62		ÁAU		Y 722 m²*	722 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		ÁAÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	732 m²			722 m²	722 m²	0.99 → 0.99
Miklabraut 64		ÁAY		Y 675 m²*	675 m²	
		ÁAX		Y 64 m²*	64 m²	
		ÁAÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	818 m²			739 m²	739 m²	0.90 → 0.90
Miklabraut 66		ÁAÖ		Y 538 m²*	538 m²	
		ÁBA	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	643 m²			538 m²	538 m²	0.84 → 0.84
Miklabraut 68		ÁBH		Y 32 m²*	32 m²	
		ÁBF		Y 733 m²*	733 m²	
		ÁBG		Y 32 m²*	32 m²	
		ÁBE	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	549 m²			797 m²	797 m²	1.45 → 1.45
Miklabraut 70		ÁDÍ		Y 469 m²*	469 m²	
		ÁDI	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	417 m²			469 m²	469 m²	1.12 → 1.12
Miklabraut 72		ÁDL		Y 477 m²*	477 m²	
		ÁDK	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	562 m²			477 m²	477 m²	0.85 → 0.85
Miklabraut 74		ÁDO		Y 464 m²*	464 m²	
		ÁDN	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	562 m²			464 m²	464 m²	0.83 → 0.83
Miklabraut 76		ÁDP		Y 476 m²*	476 m²	
		ÁDS	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	417 m²			476 m²	476 m²	1.14 → 1.14
Miklabraut 78		ÁDÚ		Y 461 m²*	461 m²	
		ÁDU	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	562 m²			461 m²	461 m²	0.82 → 0.82
Miklabraut 80		ÁÐV		Y 69 m²*	69 m²	
		ÁÐT		Y 320 m²*	320 m²	
		ÁÐÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	566 m²			389 m²	389 m²	0.69 → 0.69
Miklabraut 82		ÁÐÞ		Y 332 m²*	332 m²	
		ÁÐY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	368 m²			332 m²	332 m²	0.90 → 0.90
Miklabraut 84		ÁEÉ		Y 69 m²*	69 m²	
		ÁEÐ		Y 319 m²*	319 m²	
		ÁEA	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	553 m²			388 m²	388 m²	0.70 → 0.70

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Miklabraut 86		ÁEÍ		Y 320 m²*	320 m²	
		ÁEJ		Y 29 m²*	29 m²	
		ÁEH	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**566 m²**			**349 m²**	**349 m²**	**0.62 → 0.62**
Miklabraut 88		ÁEK		Y 332 m²*	332 m²	
		ÁEL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**368 m²**			**332 m²**	**332 m²**	**0.90 → 0.90**
Miklabraut 90		ÁÉO		Y 319 m²*	319 m²	
		ÁÉÓ		Y 88 m²*	88 m²	
		ÁÉM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**545 m²**			**407 m²**	**407 m²**	**0.75 → 0.75**
Mjóahlíð 4		AÚH		Y 201 m²*	201 m²	
		AÚM		Y 24 m²*	24 m²	
		AÚO	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**357 m²**			**225 m²**	**225 m²**	**0.63 → 0.63**
Mjóahlíð 6		AÖÚ		Y 32 m²*	32 m²	
		ÁAI		Y 204 m²*	204 m²	
		ÁAF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**357 m²**			**236 m²**	**236 m²**	**0.66 → 0.66**
Mjóahlíð 8		ÁÐA		Y 392 m²*	392 m²	
		ÁÐP	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**357 m²**			**392 m²**	**392 m²**	**1.10 → 1.10**
Mjóahlíð 10		ABÚ		Y 386 m²*	386 m²	
		ABV	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**357 m²**			**386 m²**	**386 m²**	**1.08 → 1.08**
Mjóahlíð 12		AÐÚ		Y 28 m²*	28 m²	
		AÐT		Y 300 m²*	300 m²	
		AEÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**357 m²**			**328 m²**	**328 m²**	**0.92 → 0.92**
Mjóahlíð 14		AÉN		Y 28 m²*	28 m²	
		AÉÆ		Y 309 m²*	309 m²	
		AÉJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**367 m²**			**337 m²**	**337 m²**	**0.92 → 0.92**
Mjóahlíð 16		AGE		Y 70 m²*	70 m²	
		AGÉ		Y 499 m²*	499 m²	
		AFÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**703 m²**			**569 m²**	**569 m²**	**0.81 → 0.81**
Mávahlíð 1		ABF		Y 679 m²*	679 m²	
					0 m²	
		ABO	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	**684 m²**			**679 m²**	**679 m²**	**0.99 → 0.99**
Mávahlíð 2		AIP		Y 560 m²*	560 m²	
		AIÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**698 m²**			**560 m²**	**560 m²**	**0.80 → 0.80**
Mávahlíð 3		AOY		Y 385 m²*	385 m²	
					0 m²	
		AÓÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**385 m²**	**385 m²**	**0.84 → 0.84**
Mávahlíð 4		AUÖ		Y 45 m²*	45 m²	
		AÚF		Y 419 m²*	419 m²	
		AUÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**464 m²**	**464 m²**	**1.02 → 1.02**
Mávahlíð 5		AÞI		Y 44 m²*	44 m²	
		AÞH		Y 385 m²*	385 m²	
		AÞJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**429 m²**	**429 m²**	**0.94 → 0.94**
Mávahlíð 6		ÁAÐ		Y 403 m²*	403 m²	
					0 m²	
		ÁAE	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**403 m²**	**403 m²**	**0.88 → 0.88**
Mávahlíð 7		ÁBÚ		Y 364 m²*	364 m²	
		ÁBÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**364 m²**	**364 m²**	**0.80 → 0.80**
Mávahlíð 8		ÁÐB		Y 390 m²*	390 m²	
					0 m²	
		ÁÐÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**390 m²**	**390 m²**	**0.86 → 0.86**
Mávahlíð 9		ÁEÆ		Y 364 m²*	364 m²	
		ÁEÖ		Y 62 m²*	62 m²	
		ÁÉK	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**426 m²**	**426 m²**	**0.93 → 0.93**
Mávahlíð 10		ADM		Y 356 m²*	356 m²	
					0 m²	
		ADN	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**356 m²**	**356 m²**	**0.78 → 0.78**
Mávahlíð 11		ADÆ		Y 442 m²*	442 m²	
					0 m²	
		ADV	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**456 m²**			**442 m²**	**442 m²**	**0.97 → 0.97**
Mávahlíð 12		AÐK		Y 27 m²*	27 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		AÐO		Y 356 m²*	356 m²	
		AÐU	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			383 m²	383 m²	0.84 → 0.84
Mávahlíð 13		AÉF		Y 26 m²*	26 m²	
		AEM		Y 441 m²*	441 m²	
		AEÖ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			467 m²	467 m²	1.02 → 1.02
Mávahlíð 14		AÉU		Y 27 m²*	27 m²	
		AÉG		Y 341 m²*	341 m²	
		AÉÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			368 m²	368 m²	0.81 → 0.81
Mávahlíð 15-17		AFX		Y 716 m²*	716 m²	
					0 m²	
					0 m²	
		AÁO	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	913 m²			716 m²	716 m²	0.78 → 0.78
Mávahlíð 16		AGD		Y 323 m²*	323 m²	
		AGÐ		Y 27 m²*	27 m²	
		AFÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			350 m²	350 m²	0.77 → 0.77
Mávahlíð 18		AHF		Y 23 m²*	23 m²	
		AHK		Y 354 m²*	354 m²	
		AHR	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			377 m²	377 m²	0.83 → 0.83
Mávahlíð 19		AIJ		Y 373 m²*	373 m²	
					0 m²	
		AHÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			373 m²	373 m²	0.82 → 0.82
Mávahlíð 20		AÍI		Y 358 m²*	358 m²	
					0 m²	
		AÍP	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			358 m²	358 m²	0.79 → 0.79
Mávahlíð 21		AJB		Y 434 m²*	434 m²	
					0 m²	
		AÍÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			434 m²	434 m²	0.95 → 0.95
Mávahlíð 22		AJÝ		Y 439 m²*	439 m²	
					0 m²	
		AJM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	456 m²			439 m²	439 m²	0.96 → 0.96

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Mávahlíð 23, 23A		**AKL**		Y 46 m²*	46 m²	
		AKÉ		Y 505 m²*	505 m²	
		AÁÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**608 m²**			**551 m²**	**551 m²**	**0.91 → 0.91**
Mávahlíð 24		**AKÆ**		Y 456 m²*	456 m²	
					0 m²	
		ALI	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**643 m²**			**456 m²**	**456 m²**	**0.71 → 0.71**
Mávahlíð 25		**ALY**		Y 574 m²*	574 m²	
					0 m²	
		ALÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**634 m²**			**574 m²**	**574 m²**	**0.91 → 0.91**
Mávahlíð 26		**AMÉ**		Y 531 m²*	531 m²	
					0 m²	
		AMS	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**634 m²**			**531 m²**	**531 m²**	**0.84 → 0.84**
Mávahlíð 27		**AMÆ**		Y 459 m²*	459 m²	
		ANG		Y 49 m²*	49 m²	
		ANB	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**508 m²**	**508 m²**	**1.04 → 1.04**
Mávahlíð 28		**ANJ**		Y 57 m²*	57 m²	
		ANT		Y 425 m²*	425 m²	
		ANK	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**482 m²**	**482 m²**	**0.99 → 0.99**
Mávahlíð 29		**AOL**		Y 459 m²*	459 m²	
		AOK		Y 48 m²*	48 m²	
		ANÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**507 m²**	**507 m²**	**1.04 → 1.04**
Mávahlíð 30		**AÓR**		Y 56 m²*	56 m²	
		AÓP		Y 610 m²*	610 m²	
		AÓO	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**569 m²**			**666 m²**	**666 m²**	**1.17 → 1.17**
Mávahlíð 31		**APX**		Y 27 m²*	27 m²	
		APY		Y 490 m²*	490 m²	
		APÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**517 m²**	**517 m²**	**1.06 → 1.06**
Mávahlíð 32		**ARÐ**		Y 341 m²*	341 m²	
		ARB		Y 25 m²*	25 m²	
		ARÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**406 m²**			**366 m²**	**366 m²**	**0.90 → 0.90**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Mávahlíð 33		**ARY**		Y 492 m²*	492 m²	
					0 m²	
		ARL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**492 m²**	**492 m²**	**1.01 → 1.01**
Mávahlíð 34		**ASÁ**		Y 488 m²*	488 m²	
		ASI		Y 25 m²*	25 m²	
		ASÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**513 m²**	**513 m²**	**1.05 → 1.05**
Mávahlíð 35		**ASN**		Y 56 m²*	56 m²	
		ASÝ		Y 406 m²*	406 m²	
		ASÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**462 m²**	**462 m²**	**0.95 → 0.95**
Mávahlíð 36		**ATÍ**		Y 559 m²*	559 m²	
					0 m²	
		ATM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**559 m²**	**559 m²**	**1.15 → 1.15**
Mávahlíð 37		**ATÚ**		Y 54 m²*	54 m²	
		ATS		Y 406 m²*	406 m²	
		ATR	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**460 m²**	**460 m²**	**0.94 → 0.94**
Mávahlíð 38		**AUG**		Y 509 m²*	509 m²	
					0 m²	
		AUJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**509 m²**	**509 m²**	**1.04 → 1.04**
Mávahlíð 39		**AUM**		Y 508 m²*	508 m²	
		AUÓ		Y 42 m²*	42 m²	
		AUÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**550 m²**	**550 m²**	**1.13 → 1.13**
Mávahlíð 40		**AÚY**		Y 463 m²*	463 m²	
					0 m²	
		AÚU	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**463 m²**	**463 m²**	**0.95 → 0.95**
Mávahlíð 41		**AVF**		Y 482 m²*	482 m²	
					0 m²	
		AVÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**482 m²**	**482 m²**	**0.99 → 0.99**
Mávahlíð 42		**AVY**		Y 469 m²*	469 m²	
					0 m²	
		AVS	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**469 m²**	**469 m²**	**0.96 → 0.96**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Mávahlíð 43		AXI		Y 56 m²*	56 m²	
		AXH		Y 431 m²*	431 m²	
		AXJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**487 m²**	**487 m²**	**1.00 → 1.00**
Mávahlíð 44		AXP		Y 465 m²*	465 m²	
					0 m²	
		AXÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**465 m²**	**465 m²**	**0.95 → 0.95**
Mávahlíð 45		AYÁ		Y 44 m²*	44 m²	
		AXÖ		Y 421 m²*	421 m²	
		AYG	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**465 m²**	**465 m²**	**0.95 → 0.95**
Mávahlíð 46		AYN		Y 494 m²*	494 m²	
		AYT		Y 56 m²*	56 m²	
		AYJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**550 m²**	**550 m²**	**1.13 → 1.13**
Mávahlíð 47		AYÞ		Y 570 m²*	570 m²	
		AÝE	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**635 m²**			**570 m²**	**570 m²**	**0.90 → 0.90**
Mávahlíð 48		AÝT		Y 539 m²*	539 m²	
		AÝI		Y 56 m²*	56 m²	
		AÝÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**635 m²**			**595 m²**	**595 m²**	**0.94 → 0.94**
Reykjahlíð 8		ÁÐO		Y 371 m²*	371 m²	
		ÁDÝ		Y 49 m²*	49 m²	
		ÁDÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**737 m²**			**420 m²**	**420 m²**	**0.57 → 0.57**
Reykjahlíð 10		ADL		Y 531 m²*	531 m²	
		ADH	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**720 m²**			**531 m²**	**531 m²**	**0.74 → 0.74**
Reykjahlíð 12		AEÐ		Y 58 m²*	58 m²	
		AÐÆ		Y 638 m²*	638 m²	
		AEI	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**750 m²**			**696 m²**	**696 m²**	**0.93 → 0.93**
Reykjahlíð 14		AÉL		Y 57 m²*	57 m²	
		AÉÞ		Y 481 m²*	481 m²	
		AÉS	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**763 m²**			**538 m²**	**538 m²**	**0.71 → 0.71**
		AÁK		Y 12 m²*	12 m²	
		AÁÖ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	35 m²			12 m²	12 m²	0.34 → 0.34

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir. Smáhýsi, önnur en gróðurhús, mega þó aldrei standa framar á lóð en framhlið húss.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun. Gróðurhús má staðsetja hvar sem er á lóð en ef það stendur nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra skal samþykki allra viðkomandi lóðarhafa liggja fyrir.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru

nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Hámarksdýpt nýrra svala er 1,6 m. Hæð steypts handriðs skal ekki fara yfir 90 cm og vera léttara og gegnsætt fyrir ofan. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil.

Kvistir eru heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málmi. Litaval á þökum er frjálst.

Ef þak sambyggðra húsa er hækkað þarf það að gerast samtímis fyrir alla húshluta.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining ef sú áferð var á húsinu í upphafi.

Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

Byggingareiturinn AÉX - Drápuhlíð 14

Ef innréttaðar eru íbúðir í húsinu er heimilt að gera smávægilegar útlitsbreytingar, t.d. á gluggum, gluggasetningu eða inngöngum, ef nauðsynlegt er til að tryggja gæði íbúða. Allar breytingar skulu bera virðingu fyrir upprunalegri hönnun hússins og taka mið af nærliggjandi byggð.

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata.

Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða.

Halda skal í einkennandi steypta garðveggi umhverfis lóðir, þá sérstaklega að götu. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar/veggi skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar/veggi og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra planta.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

Lóðin ÁÉ - Drápuhlíð 14

Fjarlægja skal bílastæði á baklóð hússins og útbúa þar garðsvæði/dvalarsvæði. Gróður skal þekja að lágmarki 50% af yfirborði lóðar.

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdrátta sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Þar sem heimild er fyrir veitingarekstri, samkvæmt ákvæðum aðalskipulags, skal ganga frá útblæstri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og loftgæðareglugerðar til að koma í veg fyrir lyktarmengun.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs

Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við Mávahlíð 23 er dreifistöð Veitna ohf.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Eftirfarandi hús njóta hverfisverndar í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götumyndir):

- Miklabraut 22-30
- Miklabraut 32-38
- Blönduhlíð 8

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Lóðin GÆ - Blönduhlíð 8

Íbúðarhús Freymóðs Jóhannssonar listmálara og lagahöfundar. Sérstætt hús, sérhannað sem íbúðarhús með vinnustofu listamanns („atelier“) sem skartar stórum þakglugga. Sjá má ákveðin „artdeco“-áhrif í stíl hússins, mjúkar línur og samhverfu. Freymóður dvaldi um tíma á Ítalíu þaðan sem hugmyndin að útliti hússins mun vera komin.

Lóðirnar BP, BÝ, DÉ, DK, DÖ - Miklabraut 22-30

Raðhús af þessari gerð voru nýmæli í byggingarlist í Reykjavík á sínum tíma og þóttu framúrstefnuleg. Þau voru fyrstu húsin sem risu í hinu fyrirhugaða Hlíðahverfi sem að öðru leyti hóf að byggjast samkvæmt skipulagi um 1945. Hönnun húsanna er einföld og ber einkenni hins norræna fúnkisstíls. Steyptur kantur umhverfis útihurðir og handrið úr beygðum stálrörum setja sterkan svip á framhliðar húsanna auk veggja/girðinga á lóðamörkum.

Lóðirnar EG, EM, EU, EÆ - Miklabraut 32-38

Raðhús af þessari gerð voru nýmæli í byggingarlist í Reykjavík á sínum tíma og þóttu framúrstefnuleg. Þau voru fyrstu húsin sem risu í hinu fyrirhugaða Hlíðahverfi sem að öðru leyti hóf að byggjast samkvæmt skipulagi um 1945. Hönnun húsanna er einföld og ber einkenni hins norræna fúnkisstíls. Handrið úr beygðum stálrörum setja sterkan svip á framhliðar húsanna auk

girðinga/veggja á lóðarmörkum.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Barmahlíð 2	0	2	2	Barmahlíð 3	0	2	2
Barmahlíð 4	0	1	1	Barmahlíð 5	0	1	1
Barmahlíð 6	0	2	2	Barmahlíð 7	0	2	2
Barmahlíð 8	0	1	1	Barmahlíð 9	0	2	2
Barmahlíð 10	0	2	2	Barmahlíð 12	0	1	1
Barmahlíð 14	0	2	2	Barmahlíð 15	0	2	2
Barmahlíð 17	0	2	2	Barmahlíð 25	0	2	2
Barmahlíð 29	0	2	2	Barmahlíð 30	0	2	2
Barmahlíð 31	0	2	2	Barmahlíð 33	0	2	2
Barmahlíð 34	0	1	1	Barmahlíð 35	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Barmahlíð 36	0	2	2	Barmahlíð 38	0	2	2
Barmahlíð 39	0	1	1	Barmahlíð 40	0	1	1
Barmahlíð 41	0	2	2	Barmahlíð 42	0	1	1
Barmahlíð 43	0	1	1	Barmahlíð 44	0	1	1
Barmahlíð 45	0	1	1	Barmahlíð 46	0	1	1
Barmahlíð 47	0	1	1	Barmahlíð 48	0	2	2
Barmahlíð 49	0	1	1	Barmahlíð 50	0	1	1
Barmahlíð 51	0	2	2	Barmahlíð 52	0	1	1
Barmahlíð 53	0	1	1	Barmahlíð 54	0	1	1
Barmahlíð 55	0	2	2	Barmahlíð 56	0	1	1
Blönduhlíð 1	0	5	5	Blönduhlíð 3	0	1	1
Blönduhlíð 4	0	2	2	Blönduhlíð 5	0	1	1
Blönduhlíð 6	0	2	2	Blönduhlíð 7	0	1	1
Blönduhlíð 8	0	1	1	Blönduhlíð 10	0	1	1
Blönduhlíð 15	0	2	2	Blönduhlíð 16	0	2	2
Blönduhlíð 17	0	2	2	Blönduhlíð 18	0	2	2
Blönduhlíð 19	0	2	2	Blönduhlíð 20	0	2	2
Blönduhlíð 21	0	2	2	Blönduhlíð 22	0	2	2
Blönduhlíð 23	0	1	1	Blönduhlíð 24	0	2	2
Blönduhlíð 25	0	1	1	Blönduhlíð 26	0	1	1
Blönduhlíð 27	0	2	2	Blönduhlíð 29	0	1	1
Blönduhlíð 31	0	2	2	Blönduhlíð 33	0	2	2
Blönduhlíð 35	0	2	2	Drápuhlíð 1	0	2	2
Drápuhlíð 3	0	1	1	Drápuhlíð 4	0	1	1
Drápuhlíð 5	0	1	1	Drápuhlíð 6	0	2	2
Drápuhlíð 7	0	1	1	Drápuhlíð 8	0	1	1
Drápuhlíð 9	0	1	1	Drápuhlíð 10	0	1	1
Drápuhlíð 11	0	1	1	Drápuhlíð 12	0	1	1
Drápuhlíð 13	0	1	1	Drápuhlíð 14	0	2	2
Drápuhlíð 15	0	1	1	Drápuhlíð 17	0	1	1
Drápuhlíð 18	0	1	1	Drápuhlíð 19	0	1	1
Drápuhlíð 20	0	1	1	Drápuhlíð 21	0	1	1
Drápuhlíð 22	0	1	1	Drápuhlíð 23	0	2	2
Drápuhlíð 24	0	2	2	Drápuhlíð 25	0	2	2
Drápuhlíð 26	0	1	1	Drápuhlíð 27	0	1	1
Drápuhlíð 28	0	1	1	Drápuhlíð 29	0	1	1
Drápuhlíð 30	0	1	1	Drápuhlíð 31	0	2	2
Drápuhlíð 32, 32H	0	1	1	Drápuhlíð 33	0	1	1
Drápuhlíð 34	0	1	1	Drápuhlíð 35	0	1	1
Drápuhlíð 36	0	1	1	Drápuhlíð 37	0	1	1
Drápuhlíð 38	0	1	1	Drápuhlíð 39	0	1	1
Drápuhlíð 40	0	1	1	Drápuhlíð 41	0	1	1
Drápuhlíð 42	0	1	1	Drápuhlíð 43	0	1	1
Drápuhlíð 44	0	1	1	Drápuhlíð 45	0	1	1
Drápuhlíð 46	0	1	1	Drápuhlíð 47	0	2	2
Drápuhlíð 48	0	1	1	Engihlíð 9	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Engihlíð 12	0	1	1	Engihlíð 16	0	1	1
Eskihlíð 3	0	1	1	Eskihlíð 5	0	1	1
Eskihlíð 7	0	1	1	Eskihlíð 9	0	1	1
Eskihlíð 11	0	1	1	Eskihlíð 13	0	1	1
Eskihlíð 15	0	3	3	Eskihlíð 23	0	2	2
Eskihlíð 31	0	2	2	Eskihlíð 33-35, 33A	0	11	11
Hamrahlíð 1-3	0	4	4	Hamrahlíð 5	0	2	2
Hamrahlíð 11	0	2	2	Miklabraut 18	0	2	2
Miklabraut 20	0	1	1	Miklabraut 22	0	1	1
Miklabraut 30	0	1	1	Miklabraut 32	0	1	1
Miklabraut 40	0	2	2	Miklabraut 46	0	1	1
Miklabraut 48	0	2	2	Miklabraut 52	0	2	2
Miklabraut 60	0	2	2	Miklabraut 62	0	2	2
Miklabraut 64	0	2	2	Miklabraut 68	0	1	1
Miklabraut 80	0	3	3	Miklabraut 84	0	3	3
Miklabraut 86	0	1	1	Miklabraut 90	0	2	2
Mjóahlíð 4	0	1	1	Mjóahlíð 6	0	1	1
Mjóahlíð 12	0	1	1	Mjóahlíð 14	0	1	1
Mjóahlíð 16	0	2	2	Mávahlíð 3	0	1	1
Mávahlíð 4	0	1	1	Mávahlíð 5	0	1	1
Mávahlíð 6	0	1	1	Mávahlíð 7	0	1	1
Mávahlíð 8	0	1	1	Mávahlíð 9	0	1	1
Mávahlíð 10	0	1	1	Mávahlíð 11	0	1	1
Mávahlíð 12	0	1	1	Mávahlíð 13	0	1	1
Mávahlíð 14	0	1	1	Mávahlíð 15-17	0	2	2
Mávahlíð 16	0	1	1	Mávahlíð 18	0	1	1
Mávahlíð 19	0	1	1	Mávahlíð 20	0	1	1
Mávahlíð 21	0	1	1	Mávahlíð 22	0	1	1
Mávahlíð 23, 23A	0	2	2	Mávahlíð 24	0	1	1
Mávahlíð 25	0	1	1	Mávahlíð 27	0	1	1
Mávahlíð 28	0	2	2	Mávahlíð 29	0	1	1
Mávahlíð 30	0	2	2	Mávahlíð 31	0	1	1
Mávahlíð 32	0	1	1	Mávahlíð 33	0	1	1
Mávahlíð 34	0	1	1	Mávahlíð 35	0	2	2
Mávahlíð 36	0	1	1	Mávahlíð 37	0	2	2
Mávahlíð 38	0	1	1	Mávahlíð 39	0	1	1
Mávahlíð 40	0	1	1	Mávahlíð 41	0	1	1
Mávahlíð 42	0	1	1	Mávahlíð 43	0	2	2
Mávahlíð 44	0	1	1	Mávahlíð 45	0	2	2
Mávahlíð 46	0	2	2	Mávahlíð 47	0	2	2
Mávahlíð 48	0	2	2	Reykjahlíð 8	0	2	2
Reykjahlíð 12	0	2	2	Reykjahlíð 14	0	2	2

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

Lóðin ÁÉ - Drápuhlíð 14

Fækka skal bílastæðum á lóðinni með því að fjarlægja bílastæði á baklóð. Heimilt er að útbúa tvö bílastæði á lóðinni með innkeyrslum við aðliggjandi lóðmörk.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.2

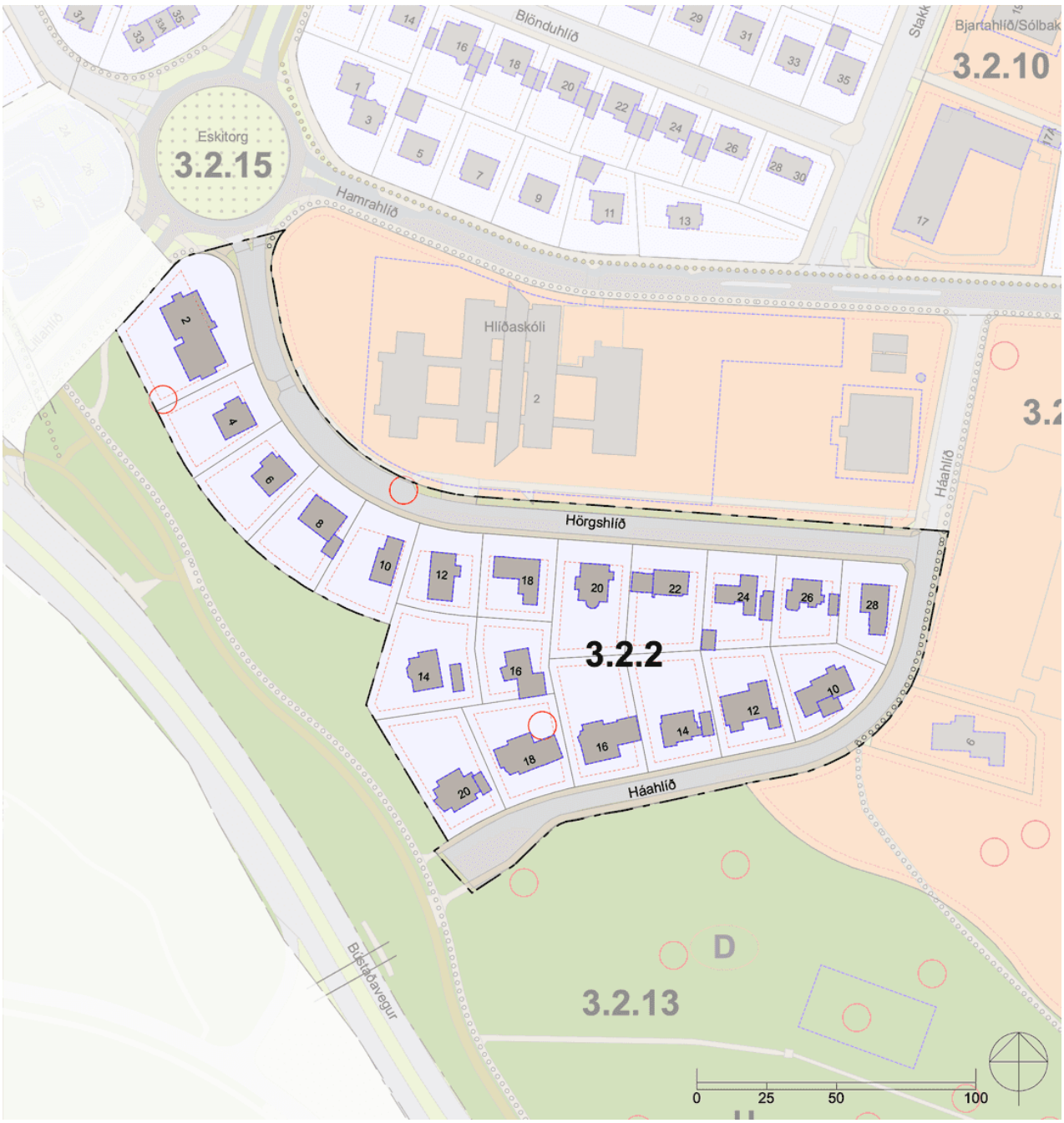
Hörgshlíð og Háahlíð





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.2 Hörgshlíð og Háahlíð. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Umsagnarskyld hús
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrsérkenni

Annað
- *Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- ^Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 61
HÚSAGERÐIR 61
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 61
ÍBÚÐIR 61
LÝÐHEILSA 62

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 63
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 65
NÝBYGGINGAR 67
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 67
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 68
SVALIR OG SVALALOKANIR 68
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 69
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 69
KJALLARI 69
NIÐURRIF 69
TÆKNIBÚNAÐUR 69
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 70

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 70
ÚTFÆRSLA LÓÐA 70
ALMENNINGSRÝMI 71
BORGARBÚSKAPUR 71
LJÓSVIST 71
HLJÓÐVIST 71
LOFTGÆÐI 72
KVAÐIR 72

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 72
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 73
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 73

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 73
VERNDARÁKVÆÐI 74
FORNLEIFAR 74
NÁTTÚRUSÉRKENNI 74

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 74
SAMGÖNGUSTEFNA 74
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 74
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 74
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 75
HJÓLASTÆÐI 75

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 75
VINDAFAR 75

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Hörgshlíð til norðurs og Háuhlíð til suðurs og austurs. Til suðvesturs og vesturs liggur einingin að opnu svæði meðfram Bústaðavegi og Litluhlíð. Byggðin tók að rísa á sjötta áratug síðustu aldar og lesa má breytingar sem verða á húsagerð frá 6. áratug til 7. áratugs í byggðinni, m.a. hvað snertir hlutföll, þakform, gluggasetningu og yfirborðsáferð. Annars vegar eru sérbýlishús á einni til tveimur hæðum og hins vegar stakstæð hús með sérhæðum, tiltölulega stórum að grunnfleti. Kjallari/jarðhæð, tvær til þrjár hæðir. Auk þess er eitt fjölbýlishús vestast í einingunni á þremur hæðum auk kjallara sem byggt var á seinni hluta 9. áratugarins. Húsin eru ýmist múrhúðuð og máluð eða með steinmulningi. Þakgerð er fjölbreytt. Byggingarlína húsa er samsíða götu og aðalgarðar eru inn í miðju reits. Bílskúrar eru ýmist stakstæðir eða innbyggðir.

HELSTU ÁHERSLUR

Viðbótarbyggingarheimildir eru veittar þar sem nýtingarhlutfall lóðar gefur tilefni til.

Viðbótarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Sérbýlishús 1-2 hæða auk kjallara.

Stakstæð sambýlishús með sérhæðum, tví- og þríbýli. Oftast tvær hæðir auk kjallara.

Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara, með átta íbúðum.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og útbúa þannig aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir, þ.e. íbúðir með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma

í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

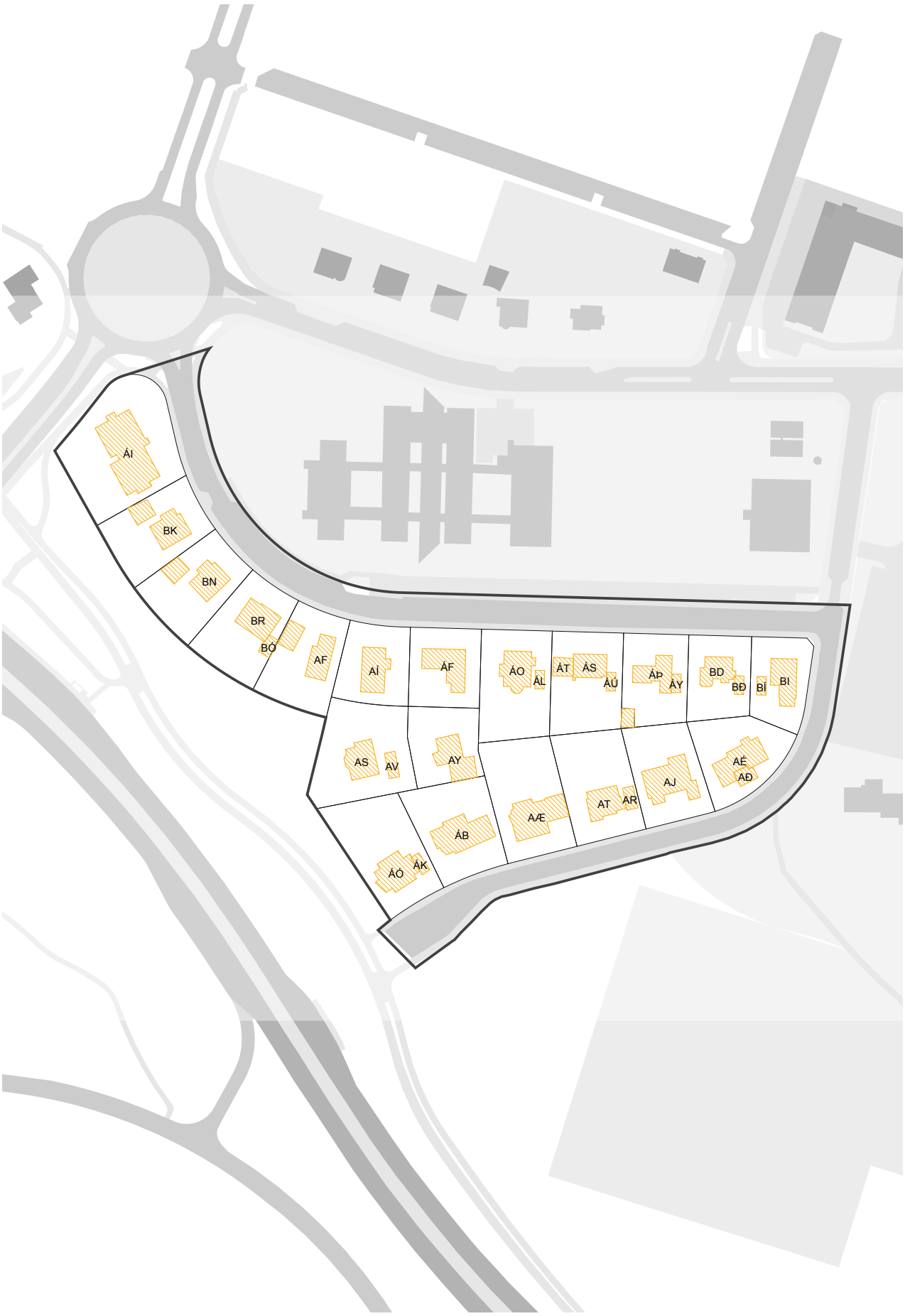
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.

- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfisskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Þar sem viðbótarbyggingarmagn er til nýtingar fyrir lóðir er heimilt að byggja viðbyggingar. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Háahlíð 10		**AÐ**		Y 31 m²*	31 m²	
		AÉ		Y 338 m²*	338 m²	
SAMTALS	**928 m²**			**369 m²**	**369 m²**	**0.40 → 0.40**
Háahlíð 12		**AJ**		Y 419 m²*	419 m²	
SAMTALS	**963 m²**			**419 m²**	**419 m²**	**0.44 → 0.44**
Háahlíð 14		**AR**		Y 30 m²*	30 m²	
		AT		Y 307 m²*	307 m²	
SAMTALS	**1.110 m²**			**444 m²**	**337 m²**	**0.30 → 0.40**
Háahlíð 16		**AÆ**		Y 373 m²*	373 m²	
SAMTALS	**1.230 m²**			**492 m²**	**373 m²**	**0.30 → 0.40**
Háahlíð 18		**ÁB**		Y 339 m²*	339 m²	
SAMTALS	**1.084 m²**			**434 m²**	**339 m²**	**0.31 → 0.40**
Háahlíð 20		**ÁK**		Y 25 m²*	25 m²	
		ÁÓ		Y 335 m²*	335 m²	
SAMTALS	**1.197 m²**			**479 m²**	**360 m²**	**0.30 → 0.40**
Hörgshlíð 24A				Y 35 m²*	35 m²	
SAMTALS	**37 m²**			**35 m²**	**35 m²**	**0.95 → 0.95**
Hörgshlíð 2		**ÁI**		Y 1.519 m²*	1.519 m²	
SAMTALS	**1.733 m²**			**1.519 m²**	**1.519 m²**	**0.88 → 0.88**
Hörgshlíð 4		**BK**		Y 414 m²*	414 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**969 m²**			**414 m²**	**414 m²**	**0.43 → 0.43**
Hörgshlíð 6		**BN**		Y 397 m²*	397 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**966 m²**			**397 m²**	**397 m²**	**0.41 → 0.41**
Hörgshlíð 8		**BÓ**		Y 32 m²*	32 m²	
		BR		Y 296 m²*	296 m²	
SAMTALS	**966 m²**			**386 m²**	**328 m²**	**0.34 → 0.40**
Hörgshlíð 10		**AF**		Y 252 m²*	252 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**966 m²**			**386 m²**	**252 m²**	**0.26 → 0.40**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Hörgshlíð 12		**AÍ**		Y 314 m²*	314 m²	
SAMTALS	**785 m²**			**314 m²**	**314 m²**	**0.40 → 0.40**
Hörgshlíð 14		**AV**		Y 40 m²*	40 m²	
		AS		Y 277 m²*	277 m²	
SAMTALS	**1.286 m²**			**514 m²**	**317 m²**	**0.25 → 0.40**
Hörgshlíð 16		**AY**		Y 251 m²*	251 m²	
SAMTALS	**753 m²**			**301 m²**	**251 m²**	**0.33 → 0.40**
Hörgshlíð 18		**ÁF**		Y 453 m²*	453 m²	
SAMTALS	**809 m²**			**453 m²**	**453 m²**	**0.56 → 0.56**
Hörgshlíð 20		**ÁO**		Y 494 m²*	494 m²	
		ÁL		Y 25 m²*	25 m²	
SAMTALS	**1.112 m²**			**519 m²**	**519 m²**	**0.47 → 0.47**
Hörgshlíð 22		**ÁT**		Y 26 m²*	26 m²	
		ÁS		Y 279 m²*	279 m²	
		ÁÚ		Y 25 m²	0 m²	
SAMTALS	**1.027 m²**			**410 m²**	**305 m²**	**0.32 → 0.40**
Hörgshlíð 24		**ÁÞ**		Y 401 m²*	401 m²	
		ÁY		Y 32 m²*	32 m²	
SAMTALS	**820 m²**			**433 m²**	**433 m²**	**0.53 → 0.53**
Hörgshlíð 26		**BD**		Y 309 m²*	309 m²	
		BÐ		Y 25 m²*	25 m²	
SAMTALS	**751 m²**			**334 m²**	**334 m²**	**0.44 → 0.44**
Hörgshlíð 28		**BI**		Y 363 m²*	363 m²	
		BÍ		Y 25 m²*	25 m²	
SAMTALS	**730 m²**			**388 m²**	**388 m²**	**0.53 → 0.53**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja eitt sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi

mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri

gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við Hörgslíð 24 er dreifistöð Veitna ohf.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Háahlíð 10	0	1	1	Háahlíð 12	0	2	2
Háahlíð 14	0	2	2	Háahlíð 16	0	2	2
Háahlíð 18	0	2	2	Háahlíð 20	0	1	1
Hörgshlíð 2	6	6	12	Hörgshlíð 4	0	3	3
Hörgshlíð 6	0	1	1	Hörgshlíð 8	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Hörgshlíð 10	0	1	1	Hörgshlíð 12	0	1	1
Hörgshlíð 14	0	1	1	Hörgshlíð 16	0	1	1
Hörgshlíð 18	0	1	1	Hörgshlíð 20	0	6	6
Hörgshlíð 22	0	2	2	Hörgshlíð 24	0	2	2
Hörgshlíð 26	0	2	2	Hörgshlíð 28	0	1	1

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.3

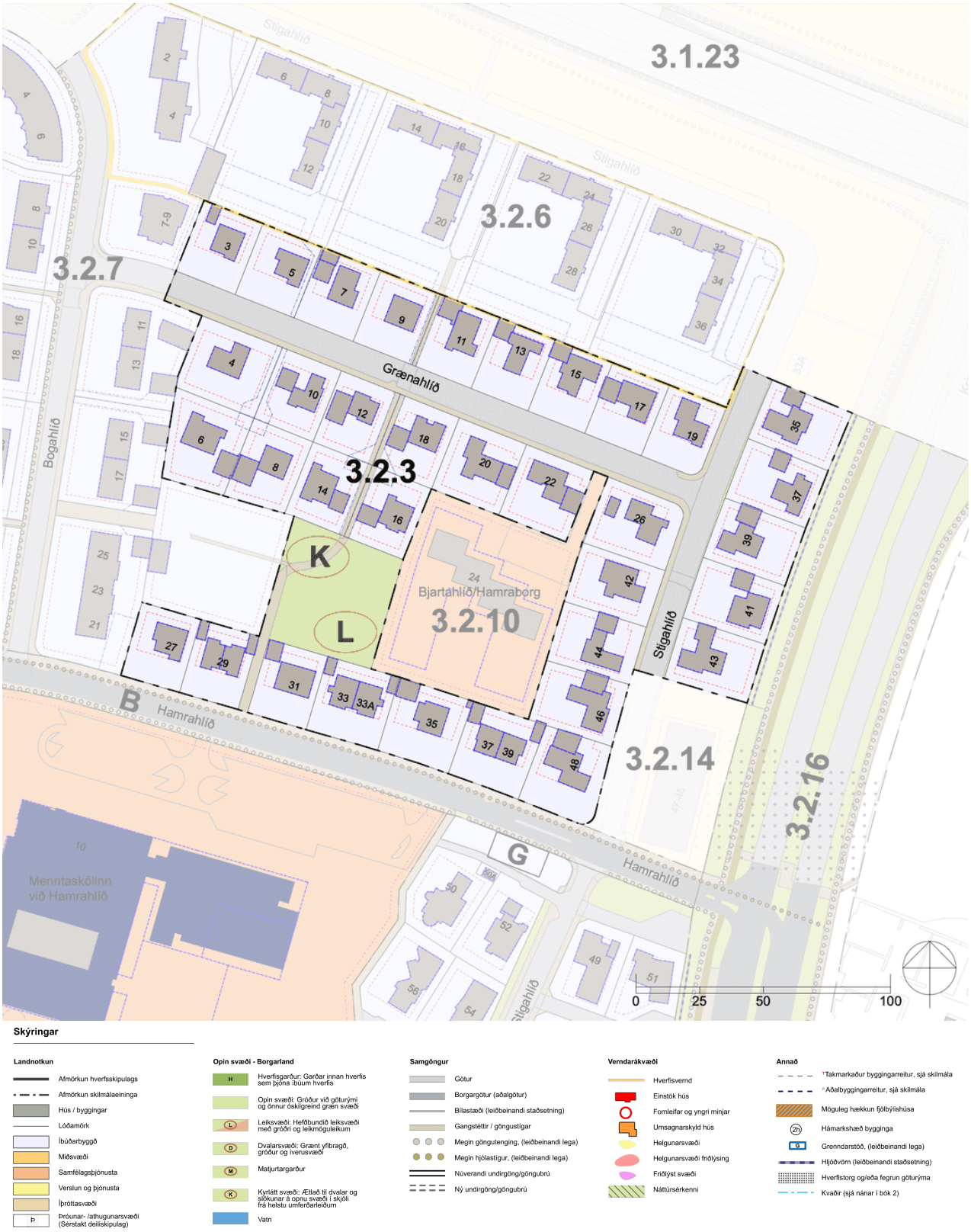
Grænahlíð, Stigahlíð, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús.





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.3

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.3 Grænahlíð, Stigahlíð, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Umsagnarskyld hús
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrsérkenni

Annað
- *Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- *Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun götuýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 81
HÚSAGERÐIR 81
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 81
ÍBÚÐIR 81
LÝÐHEILSA 82

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 83
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 85
NÝBYGGINGAR 89
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 89
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 89
SVALIR OG SVALALOKANIR 90
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 90
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 90
KJALLARI 91
NIÐURRIF 91
TÆKNIBÚNAÐUR 91
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 91

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 91
ÚTFÆRSLA LÓÐA 92
ALMENNINGSRÝMI 92
BORGARBÚSKAPUR 93
LJÓSVIST 93
HLJÓÐVIST 93
LOFTGÆÐI 93
KVAÐIR 93

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 94
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 94
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 95

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 95
VERNDARÁKVÆÐI 95
FORNLEIFAR 95
NÁTTÚRUSÉRKENNI 96

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 96
SAMGÖNGUSTEFNA 96
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 96
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 96
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 97
HJÓLASTÆÐI 97

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 97
VINDAFAR 97

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Hamrahlíð til suðurs og Kringlumýrarbraut og lóð verslunarkjarnans Suðurvers til austurs. Til norðurs og vesturs afmarkast hún af fjölbýlishúsalóðum við Stigahlíð og Bogahlíð. Innan þeirrar afmörkunar er leikskólalóð Björtuhlíðar við Grænuhlíð sem er hluti af skilmálaeiningu 3.2.10.

Íbúðabyggðin tók að rísa á sjöunda áratug síðustu aldar. Um er að ræða fastmótað og heildstætt dæmi um byggingarstíl þess tíma með sterk einkenni frá módernismanum. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa áþekk og af svipaðri gerð og hæð; annars vegar stakstæð hús með sérhæðum, tiltölulega stórum að grunnfleti, kjallari/jarðhæð, tvær-þrjár hæðir. Hins vegar samstæð tví- til fjórbýlishús. Húsin eru flest múrhúðuð en nokkur eru með steinmulningi. Þakgerðir eru svipaðar, flöt þök, einhalla þök og ósamhverf lágreist mænisþök eru ráðandi. Bílskúrar eru ýmist stakstæðir eða innbyggðir. Garðar oft afmarkaðir með lágum steinveggjum og hekkgróðri. Í gegnum tíðina hafa verið gerðar tiltölulega fáar útlitsbreytingar á byggingum fyrir utan reglulegt viðhald. Þó hafa sum hús verið klædd.

HELSTU ÁHERSLUR

Viðbótarbyggingarheimildir eru veittar þar sem nýtingarhlutfall lóðar gefur tilefni til.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Stakstæð og samstæð sambýlishús.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og útbúa þannig aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir, þ.e. íbúðir með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags

um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

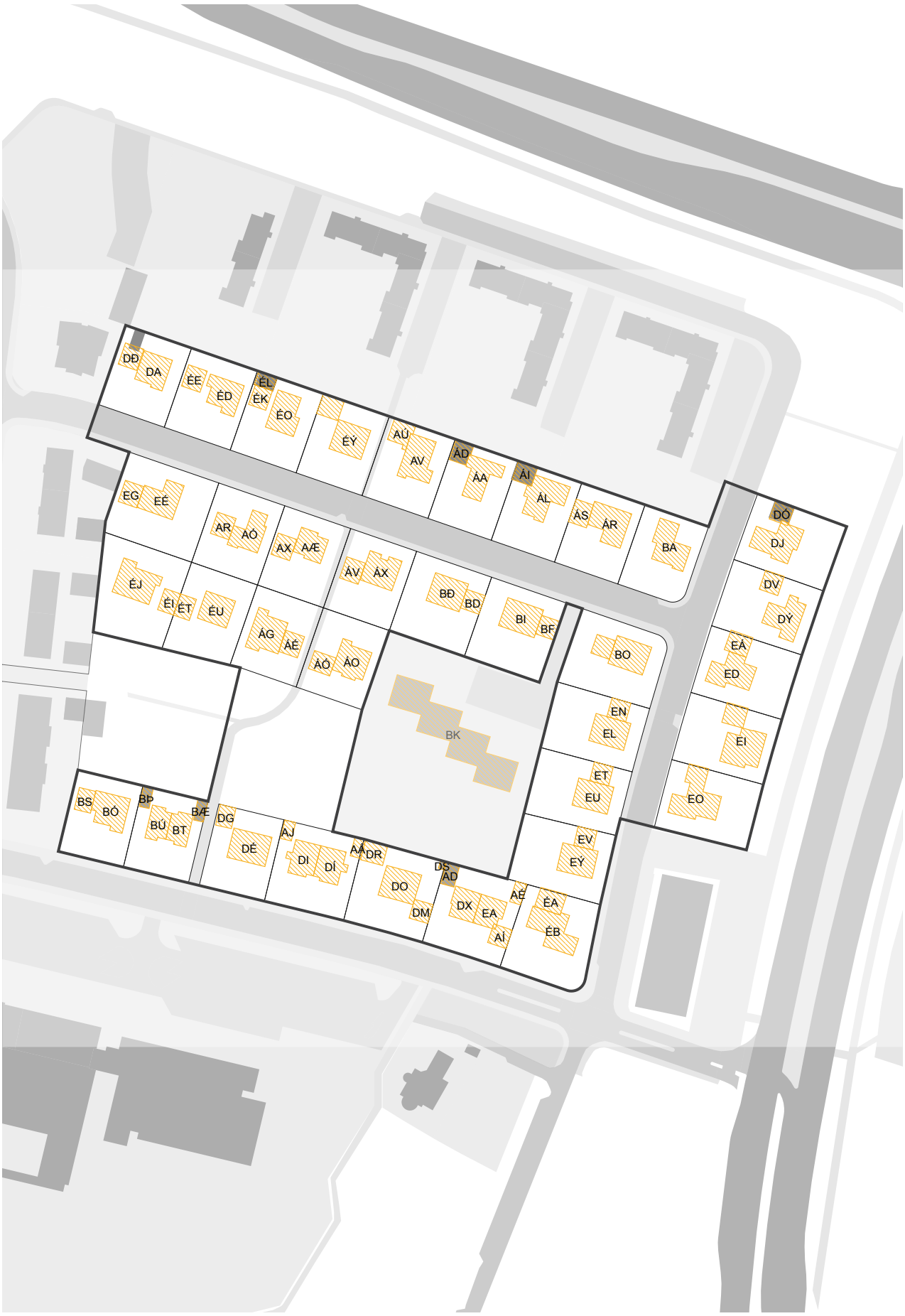
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.

- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfisskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Þar sem viðbótarbyggingarmagn er til nýtingar fyrir lóðir er heimilt að byggja viðbyggingar. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Bogahlíð , Hamrahlíð 21 (bílskúr)		**AY**		Y 90 m²*	90 m²	
SAMTALS	**2.748 m²**			**90 m²**	**90 m²**	**0.03 → 0.03**
Grænahlíð 7A		**ÉL**		Y 34 m²*	34 m²	
SAMTALS	**35 m²**			**34 m²**	**34 m²**	**0.97 → 0.97**
Grænahlíð 3		**DA**		Y 367 m²*	367 m²	
		DÐ		Y 28 m²*	28 m²	
SAMTALS	**749 m²**			**449 m²**	**395 m²**	**0.53 → 0.60**
Grænahlíð 4		**EG**	Bílskúr 56 m²	Y 56 m²	0 m²	
		EÉ		Y 551 m²*	551 m²	
SAMTALS	**1.016 m²**			**607 m²**	**551 m²**	**0.60 → 0.60**
Grænahlíð 5		**ÉD**		Y 509 m²*	509 m²	
		ÉE		Y 56 m²*	56 m²	
SAMTALS	**749 m²**			**565 m²**	**565 m²**	**0.75 → 0.75**
Grænahlíð 6		**ÉI**		Y 52 m²*	52 m²	
		ÉJ		Y 493 m²*	493 m²	
SAMTALS	**993 m²**			**595 m²**	**545 m²**	**0.55 → 0.60**
Grænahlíð 7		**ÉK**		Y 58 m²*	58 m²	
		ÉO		Y 490 m²*	490 m²	
SAMTALS	**714 m²**			**548 m²**	**548 m²**	**0.77 → 0.77**
Grænahlíð 8		**ÉT**		Y 67 m²*	67 m²	
		ÉU		Y 486 m²*	486 m²	
SAMTALS	**788 m²**			**553 m²**	**553 m²**	**0.70 → 0.70**
Grænahlíð 9		**ÉÝ**		Y 514 m²*	514 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**749 m²**			**514 m²**	**514 m²**	**0.69 → 0.69**
Grænahlíð 10		**AR**		Y 57 m²*	57 m²	
		AÓ		Y 538 m²*	538 m²	
SAMTALS	**749 m²**			**595 m²**	**595 m²**	**0.79 → 0.79**
Grænahlíð 11		**AÚ**		Y 62 m²*	62 m²	
		AV		Y 648 m²*	648 m²	
SAMTALS	**749 m²**			**710 m²**	**710 m²**	**0.95 → 0.95**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Grænahlíð 12		**AX**		Y 85 m²*	85 m²	
		AÆ		Y 283 m²*	283 m²	
SAMTALS	**749 m²**			**450 m²**	**368 m²**	**0.49 → 0.60**
Grænahlíð 13		**ÁA**		Y 416 m²*	416 m²	
		ÁD		Y 52 m²*	52 m²	
SAMTALS	**719 m²**			**468 m²**	**468 m²**	**0.65 → 0.65**
Grænahlíð 14		**ÁÉ**		Y 48 m²*	48 m²	
		ÁG		Y 543 m²*	543 m²	
SAMTALS	**750 m²**			**591 m²**	**591 m²**	**0.79 → 0.79**
Grænahlíð 15		**ÁL**		Y 473 m²*	473 m²	
		ÁI		Y 51 m²*	51 m²	
SAMTALS	**719 m²**			**524 m²**	**524 m²**	**0.73 → 0.73**
Grænahlíð 16		**ÁO**		Y 511 m²*	511 m²	
		ÁÓ		Y 57 m²*	57 m²	
SAMTALS	**749 m²**			**568 m²**	**568 m²**	**0.76 → 0.76**
Grænahlíð 17		**ÁR**		Y 447 m²*	447 m²	
		ÁS		Y 58 m²*	58 m²	
SAMTALS	**719 m²**			**505 m²**	**505 m²**	**0.70 → 0.70**
Grænahlíð 18		**ÁX**		Y 515 m²*	515 m²	
		ÁV		Y 59 m²*	59 m²	
SAMTALS	**749 m²**			**574 m²**	**574 m²**	**0.77 → 0.77**
Grænahlíð 19		**BA**		Y 466 m²*	466 m²	
SAMTALS	**716 m²**			**466 m²**	**466 m²**	**0.65 → 0.65**
Grænahlíð 20		**BÐ**		Y 462 m²*	462 m²	
		BD		Y 60 m²*	60 m²	
SAMTALS	**852 m²**			**522 m²**	**522 m²**	**0.61 → 0.61**
Grænahlíð 22		**BI**		Y 465 m²*	465 m²	
		BF		Y 63 m²*	63 m²	
SAMTALS	**852 m²**			**528 m²**	**528 m²**	**0.62 → 0.62**
Grænahlíð 26		**BO**		Y 455 m²*	455 m²	
SAMTALS	**904 m²**			**542 m²**	**455 m²**	**0.50 → 0.60**
Hamrahlíð 27		**BS**		Y 48 m²*	48 m²	
		BÓ		Y 568 m²*	568 m²	
SAMTALS	**719 m²**			**616 m²**	**616 m²**	**0.86 → 0.86**
Hamrahlíð 29		**BÆ**		Y 26 m²*	26 m²	
		BT		Y 251 m²*	251 m²	
		BÚ		Y 251 m²*	251 m²	
		BÞ		Y 26 m²*	26 m²	
SAMTALS	**719 m²**			**554 m²**	**554 m²**	**0.77 → 0.77**
Hamrahlíð 31		**DG**		Y 46 m²*	46 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		DÉ		Y 581 m²*	581 m²	
SAMTALS	719 m²			627 m²	627 m²	0.87 → 0.87
Hamrahlíð 33, 33A		DÍ		Y 315 m²*	315 m²	
		DI		Y 315 m²*	315 m²	
		AJ		Y 28 m²*	28 m²	
		AÁ		Y 56 m²*	56 m²	
SAMTALS	881 m²			714 m²	714 m²	0.81 → 0.81
Hamrahlíð 35		DR		Y 67 m²*	67 m²	
		DS		Y 6 m²*	6 m²	
		DO		Y 393 m²*	393 m²	
		DM		Y 48 m²*	48 m²	
SAMTALS	893 m²			536 m²	514 m²	0.58 → 0.60
Hamrahlíð 37-39		DX		Y 266 m²*	266 m²	
		EA		Y 266 m²*	266 m²	
		AD		Y 34 m²*	34 m²	
		AÉ		Y 34 m²*	34 m²	
		AÍ		Y 49 m²*	49 m²	
SAMTALS	907 m²			649 m²	649 m²	0.72 → 0.72
Stigahlíð 35		DÓ		Y 53 m²*	53 m²	
		DJ		Y 493 m²*	493 m²	
SAMTALS	841 m²			546 m²	546 m²	0.65 → 0.65
Stigahlíð 37		DV		Y 56 m²*	56 m²	
		DÝ		Y 428 m²*	428 m²	
SAMTALS	836 m²			502 m²	484 m²	0.58 → 0.60
Stigahlíð 39		ED		Y 455 m²*	455 m²	
		EÁ		Y 56 m²*	56 m²	
SAMTALS	836 m²			511 m²	511 m²	0.61 → 0.61
Stigahlíð 41		EI		Y 511 m²*	511 m²	
SAMTALS	835 m²			511 m²	511 m²	0.61 → 0.61
Stigahlíð 42		EN		Y 49 m²*	49 m²	
		EL		Y 542 m²*	542 m²	
SAMTALS	816 m²			591 m²	591 m²	0.72 → 0.72
Stigahlíð 43		EO		Y 501 m²*	501 m²	
SAMTALS	836 m²			502 m²	501 m²	0.60 → 0.60
Stigahlíð 44		ET		Y 54 m²*	54 m²	
		EU		Y 436 m²*	436 m²	
SAMTALS	811 m²			490 m²	490 m²	0.60 → 0.60
Stigahlíð 46		EV		Y 66 m²*	66 m²	
		EÝ		Y 492 m²*	492 m²	
SAMTALS	850 m²			558 m²	558 m²	0.66 → 0.66

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Stigahlíð 48		ÉA		Y 72 m²*	72 m²	
		ÉB		Y 521 m²*	521 m²	
SAMTALS	**926 m²**			**593 m²**	**593 m²**	**0.64 → 0.64**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja eitt sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Þar sem heimilt er að byggja við hús skal þakgerð viðbyggingar taka mið af þaki núverandi húss.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að

almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining ef sú áferð var á húsinu í upphafi.

Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða.

Halda skal í einkennandi steypta garðveggi umhverfis lóðir, þá sérstaklega að götu. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar/veggi skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar/veggi og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Grænahlíð 3	0	2	2	Grænahlíð 4	0	2	2
Grænahlíð 5	0	2	2	Grænahlíð 6	0	2	2
Grænahlíð 7	0	2	2	Grænahlíð 8	0	2	2
Grænahlíð 9	0	2	2	Grænahlíð 10	0	2	2
Grænahlíð 11	0	2	2	Grænahlíð 12	0	2	2
Grænahlíð 13	0	2	2	Grænahlíð 14	0	2	2
Grænahlíð 15	0	2	2	Grænahlíð 16	0	2	2
Grænahlíð 17	0	2	2	Grænahlíð 18	0	2	2
Grænahlíð 19	0	2	2	Grænahlíð 20	0	2	2
Grænahlíð 22	0	2	2	Grænahlíð 26	0	2	2
Hamrahlíð 27	0	2	2	Hamrahlíð 29	0	2	2
Hamrahlíð 31	0	2	2	Hamrahlíð 33, 33A	0	2	2
Hamrahlíð 35	0	2	2	Hamrahlíð 37-39	0	4	4
Stigahlíð 35	0	2	2	Stigahlíð 37	0	2	2
Stigahlíð 39	0	2	2	Stigahlíð 41	0	2	2
Stigahlíð 42	0	2	2	Stigahlíð 43	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Stigahlíð 44	0	2	2	Stigahlíð 46	0	2	2
Stigahlíð 48	0	2	2				

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.4

Stigahlíð austur og vestur





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.4 Stigahlíð austur og vestur. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfsskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og iverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Umsagnarskyld hús
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrsérkenni

Annað
- *Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- ^Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 103
HÚSAGERÐIR 103
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 104
ÍBÚÐIR 104
LÝÐHEILSA 104

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 105
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 107
NÝBYGGINGAR 110
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 111
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 111
SVALIR OG SVALALOKANIR 112
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 112
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 112
KJALLARI 112
NIÐURRIF 113
TÆKNIBÚNAÐUR 113
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 113

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 113
ÚTFÆRSLA LÓÐA 114
ALMENNINGSRÝMI 114
BORGARBÚSKAPUR 114
LJÓSVIST 115
HLJÓÐVIST 115
LOFTGÆÐI 115
KVAÐIR 115

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 116
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 116
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 117

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 117
VERNDARÁKVÆÐI 117
FORNLEIFAR 118
NÁTTÚRUSÉRKENNI 118

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 118
SAMGÖNGUSTEFNA 118
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 118
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 118
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 119
HJÓLASTÆÐI 119

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 119
VINDAFAR 119

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Hamrahlíð til norðurs, Kringlumýrarbraut til austurs, lóð Menntaskólans við Hamrahlíð til vesturs og opnu svæði og Veðurstofulóð til suðurs. Gatan Stigahlíð liggur frá norðri til suðurs í miðri einingunni. Austan við götuna er einbýlishúsabyggð sem tók að rísa í upphafi sjöunda áratugar síðustu aldar en byggðin vestan megin við götuna var skipulögð og reis eftir 1980. Í báðum tilvikum innbyrðis fastmótuð byggð sem er dæmi um byggingarstíl þess tíma sem hverfin byggðust upp á. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa áþekk og af svipaðri gerð og hæð; ein til tvær hæðir. Húsin eru múrhúðuð og máluð og flöt þök, einhalla skúrþök og mænisþök ráðandi. Bílskúrar eru ýmist stakstæðir eða innbyggðir. Garðar oft afmarkaðir með hekkgróðri eða trégirðingum.
Í gegnum tíðina hafa verið gerðar tiltölulega fáar úlitsbreytingar á byggingum fyrir utan reglulegt viðhald. Þó hafa sum hús verið klædd.

HELSTU ÁHERSLUR

Viðbótarbyggingarheimildir eru veittar þar sem nýtingarhlutfall lóðar gefur tilefni til.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað er að útbúa aukaíbúð að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Lóðin AD - Stigahlíð 50A

Spennistöð á einni hæð

Lóðirnar AJ, AÉ, AG, AL, AN, AY, AÞ, AÖ, ÁB, ÁÉ, ÁJ, ÁÓ, AÐ, AI, AÓ, ÁÐ, ÁI, ÁL, ÁN, ÁG, AV, AU - Stigahlíð 50-64, 70-94, 68A

Einbýlishús á einni til tveimur hæðum.

Lóðin AT - Stigahlíð 68

Einbýlishús á einni hæð

Lóðirnar ÁA, ÁÍ, ÁK, ÁM, ÁO, ÁP, ÁR, AB, AE, AF, AH, AÍ, AK, AM, AO, AP, AS, AÚ, AX, AÝ, AÆ, ÁD, ÁE, ÁF, ÁH - Stigahlíð 49-97, 87A

Einbýlishús á einni til tveimur hæðum.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að útbúa eina aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi eða í byggingum sem tilheyra sama fasteignarnúmeri, s.s. bílageymslu eða stakstæðu húsi.

Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.

Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignanúmeri og vera í einni eigu.

Ef útbúnar hafa verið tvær séríbúðir í húsi, hvort sem er skv. heimild úr eldra deiliskipulagi eða í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti, er ekki heimilt að útbúa aukaíbúð í húsinu.

Aukaíbúð má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana, ef heimildir til viðbygginga eru til staðar, sbr. skilmálalið um viðbótarbyggingarmagn. Einnig má koma fyrir aukaíbúð í bílageymslu ef hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.

- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfisskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ef viðbótarbyggingarmagn er til nýtingar fyrir lóðina er heimilt byggja viðbyggingu við núverandi hús sem tekur mið af hæðafjölda núverandi húss. Ekki er heimilt að fjölga hæðum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Stigahlíð 50A		**AI**		Y 14 m²	14 m²	
SAMTALS	**41 m²**			**14 m²**	**14 m²**	**0.34 → 0.34**
Stigahlíð 68A		**BI**		Y 480 m²	480 m²	
SAMTALS	**1.313 m²**			**591 m²**	**480 m²**	**0.37 → 0.45**
Stigahlíð 49		**AÉ**		Y 258 m²*	258 m²	
		AF		Y 22 m²*	22 m²	
SAMTALS	**783 m²**			**352 m²**	**280 m²**	**0.36 → 0.45**
Stigahlíð 50		**AÍ**		Y 348 m²	348 m²	
SAMTALS	**877 m²**			**395 m²**	**348 m²**	**0.40 → 0.45**
Stigahlíð 51		**AO**		Y 275 m²*	275 m²	
SAMTALS	**712 m²**			**320 m²**	**275 m²**	**0.39 → 0.45**
Stigahlíð 52		**AP**		Y 296 m²	296 m²	
SAMTALS	**862 m²**			**388 m²**	**296 m²**	**0.34 → 0.45**
Stigahlíð 53		**AÚ**		Y 28 m²*	28 m²	
		AY		Y 204 m²*	204 m²	
SAMTALS	**953 m²**			**429 m²**	**232 m²**	**0.24 → 0.45**
Stigahlíð 54		**AÝ**		Y 280 m²	236 m²	
SAMTALS	**928 m²**			**418 m²**	**236 m²**	**0.30 → 0.45**
Stigahlíð 55		**AÖ**		Y 368 m²*	368 m²	
SAMTALS	**920 m²**			**414 m²**	**368 m²**	**0.40 → 0.45**
Stigahlíð 56		**ÁD**		Y 280 m²	242 m²	
SAMTALS	**914 m²**			**411 m²**	**242 m²**	**0.31 → 0.45**
Stigahlíð 57		**ÁG**		Y 32 m²*	32 m²	
		ÁH		Y 207 m²*	207 m²	
SAMTALS	**800 m²**			**360 m²**	**239 m²**	**0.30 → 0.45**
Stigahlíð 58		**ÁJ**		Y 280 m²	265 m²	
SAMTALS	**904 m²**			**407 m²**	**265 m²**	**0.31 → 0.45**
Stigahlíð 59		**ÁM**		Y 257 m²*	257 m²	
SAMTALS	**748 m²**			**336 m²**	**257 m²**	**0.34 → 0.45**
Stigahlíð 60		**ÁP**		Y 375 m²	375 m²	
SAMTALS	**899 m²**			**405 m²**	**375 m²**	**0.42 → 0.45**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Stigahlíð 61		ÁT		Y 354 m²*	354 m²	
SAMTALS	**761 m²**			**354 m²**	**354 m²**	**0.47 → 0.47**
Stigahlíð 62		ÁV		Y 280 m²	276 m²	
SAMTALS	**893 m²**			**402 m²**	**276 m²**	**0.31 → 0.45**
Stigahlíð 63		ÁÆ		Y 328 m²*	328 m²	
SAMTALS	**944 m²**			**425 m²**	**328 m²**	**0.35 → 0.45**
Stigahlíð 64		BÁ		Y 350 m²	350 m²	
SAMTALS	**900 m²**			**405 m²**	**350 m²**	**0.39 → 0.45**
Stigahlíð 65		BÐ		Y 348 m²*	348 m²	
SAMTALS	**951 m²**			**428 m²**	**348 m²**	**0.37 → 0.45**
Stigahlíð 67		BG		Y 238 m²*	238 m²	
SAMTALS	**908 m²**			**409 m²**	**238 m²**	**0.26 → 0.45**
Stigahlíð 68		BÍ		Y 35 m²	35 m²	
		BJ		Y 280 m²	260 m²	
SAMTALS	**882 m²**			**397 m²**	**295 m²**	**0.36 → 0.45**
Stigahlíð 69		BÓ		Y 425 m²*	425 m²	
SAMTALS	**851 m²**			**425 m²**	**425 m²**	**0.50 → 0.50**
Stigahlíð 70		BS		Y 295 m²	295 m²	
SAMTALS	**818 m²**			**368 m²**	**295 m²**	**0.36 → 0.45**
Stigahlíð 71		BY		Y 243 m²*	243 m²	
		BV		Y 24 m²*	24 m²	
SAMTALS	**850 m²**			**382 m²**	**267 m²**	**0.31 → 0.45**
Stigahlíð 72		BÖ		Y 303 m²	303 m²	
SAMTALS	**859 m²**			**387 m²**	**303 m²**	**0.35 → 0.45**
Stigahlíð 73		DB		Y 308 m²*	308 m²	
SAMTALS	**850 m²**			**382 m²**	**308 m²**	**0.36 → 0.45**
Stigahlíð 74		DÐ		Y 393 m²	393 m²	
SAMTALS	**850 m²**			**393 m²**	**393 m²**	**0.46 → 0.46**
Stigahlíð 75		DF		Y 308 m²*	308 m²	
SAMTALS	**811 m²**			**365 m²**	**308 m²**	**0.38 → 0.45**
Stigahlíð 76		DÍ		Y 280 m²	240 m²	
SAMTALS	**879 m²**			**396 m²**	**240 m²**	**0.32 → 0.45**
Stigahlíð 77		DM		Y 328 m²*	328 m²	
SAMTALS	**800 m²**			**360 m²**	**328 m²**	**0.41 → 0.45**
Stigahlíð 78		DP		Y 376 m²	376 m²	
SAMTALS	**893 m²**			**402 m²**	**376 m²**	**0.42 → 0.45**
Stigahlíð 79		DT		Y 318 m²*	318 m²	
SAMTALS	**816 m²**			**367 m²**	**318 m²**	**0.39 → 0.45**
Stigahlíð 80		DU		Y 482 m²	482 m²	
SAMTALS						→

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
	892 m²			**482 m²**	**482 m²**	**0.54** **0.54**
Stigahlíð 81		**DÖ**		Y 28 m²*	28 m²	
		DÆ		Y 192 m²*	192 m²	
SAMTALS	**816 m²**			**367 m²**	**220 m²**	**0.27 → 0.45**
Stigahlíð 82		**EA**		Y 435 m²	435 m²	
SAMTALS	**892 m²**			**435 m²**	**435 m²**	**0.49 → 0.49**
Stigahlíð 83		**EÉ**		Y 329 m²*	329 m²	
SAMTALS	**816 m²**			**367 m²**	**329 m²**	**0.40 → 0.45**
Stigahlíð 84		**EG**		Y 312 m²	312 m²	
SAMTALS	**893 m²**			**402 m²**	**312 m²**	**0.35 → 0.45**
Stigahlíð 85		**EÍ**		Y 272 m²*	272 m²	
SAMTALS	**735 m²**			**331 m²**	**272 m²**	**0.37 → 0.45**
Stigahlíð 86		**EL**		Y 280 m²	0 m²	
SAMTALS	**856 m²**			**385 m²**	**0 m²**	**0.33 → 0.45**
Stigahlíð 87, 87A		**EN**		Y 224 m²*	224 m²	
		AD		Y 29 m²*	29 m²	
SAMTALS	**792 m²**			**356 m²**	**253 m²**	**0.32 → 0.45**
Stigahlíð 88		**EO**		Y 300 m²	300 m²	
SAMTALS	**856 m²**			**385 m²**	**300 m²**	**0.35 → 0.45**
Stigahlíð 89		**ET**		Y 270 m²*	270 m²	
SAMTALS	**782 m²**			**352 m²**	**270 m²**	**0.35 → 0.45**
Stigahlíð 90		**EÚ**		Y 325 m²	325 m²	
SAMTALS	**856 m²**			**385 m²**	**325 m²**	**0.38 → 0.45**
Stigahlíð 91		**EX**		Y 298 m²*	298 m²	
SAMTALS	**782 m²**			**352 m²**	**298 m²**	**0.38 → 0.45**
Stigahlíð 92		**EÞ**		Y 329 m²	329 m²	
SAMTALS	**855 m²**			**385 m²**	**329 m²**	**0.38 → 0.45**
Stigahlíð 93		**ÉB**		Y 333 m²*	333 m²	
SAMTALS	**782 m²**			**352 m²**	**333 m²**	**0.43 → 0.45**
Stigahlíð 94		**ÉD**		Y 369 m²	369 m²	
SAMTALS	**850 m²**			**383 m²**	**369 m²**	**0.43 → 0.45**
Stigahlíð 95		**ÉF**		Y 32 m²*	32 m²	
		ÉH		Y 213 m²*	213 m²	
SAMTALS	**782 m²**			**352 m²**	**245 m²**	**0.31 → 0.45**
Stigahlíð 97		**ÉK**		Y 259 m²*	259 m²	
SAMTALS	**902 m²**			**406 m²**	**259 m²**	**0.29 → 0.45**

NÝBYGGINGAR

Lóðin ÁI - Stigahlíð 86

Heimilt er að byggja nýbyggingu á lóðinni Stigahlíð 86.

Innan aðalbyggingarreits á lóðinni má byggja einbýlishús á einni til tveimur hæðum. Hámarksbyggingarmagn fyrir lóðina kemur fram í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

Hámarkshæð útveggja allt að 7 m og hámarks mænishæð 8,5 m.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja eitt sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða

stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Lóðirnar AÐ, AG, AI, AJ, AL, AN, AÖ, ÁB, ÁÉ, ÁL, ÁN, AÉ, AÓ, AV, AY, AÞ, ÁÐ, ÁG, ÁJ, ÁÓ - Stigahlíð 50-64, 70-84, 88-94

Hámarkshæð húsa frá uppgefnum hæðarkóta aðalgólfs má vera 6.0 m.

Lóðin ÁI - Stigahlíð 86

Hámarkshæð útveggja allt að 7 m og hámarks mænishæð 8,5 m.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna

náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar.

Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Vegna nálægðar við Kringlumýrarbraut

KVAÐIR

Lóðin AT - Stigahlíð 68

Kvöð er um gönguleið og lagnir í jörð norðaustarlega á lóðinni milli botnlanga Stigahlíðar og göngustígs norðvestan við lóðina.

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

Grenndarstöð

Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og

innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við Stigahlíð 50 er dreifistöð Veitna ohf.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Stigahlíð 68A	0	3	3	Stigahlíð 45 (BL)	0	20	20
Stigahlíð 49	0	1	1	Stigahlíð 50	0	2	2
Stigahlíð 51	0	1	1	Stigahlíð 52	0	2	2
Stigahlíð 53	0	2	2	Stigahlíð 54	0	2	2
Stigahlíð 55	0	1	1	Stigahlíð 56	0	2	2
Stigahlíð 57	0	1	1	Stigahlíð 58	0	2	2
Stigahlíð 59	0	1	1	Stigahlíð 60	0	2	2
Stigahlíð 61	0	1	1	Stigahlíð 62	0	2	2
Stigahlíð 63	0	1	1	Stigahlíð 64	0	2	2
Stigahlíð 65	0	1	1	Stigahlíð 67	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Stigahlíð 68	0	3	3	Stigahlíð 69	0	1	1
Stigahlíð 70	0	2	2	Stigahlíð 71	0	1	1
Stigahlíð 72	0	2	2	Stigahlíð 73	0	1	1
Stigahlíð 74	0	2	2	Stigahlíð 75	0	1	1
Stigahlíð 76	0	2	2	Stigahlíð 77	0	1	1
Stigahlíð 78	0	2	2	Stigahlíð 79	0	1	1
Stigahlíð 80	0	2	2	Stigahlíð 81	0	1	1
Stigahlíð 82	0	2	2	Stigahlíð 83	0	1	1
Stigahlíð 84	0	2	2	Stigahlíð 85	0	1	1
Stigahlíð 86	0	2	2	Stigahlíð 87, 87A	0	1	1
Stigahlíð 88	0	2	2	Stigahlíð 89	0	1	1
Stigahlíð 90	0	2	2	Stigahlíð 91	0	1	1
Stigahlíð 92	0	2	2	Stigahlíð 93	0	1	1
Stigahlíð 94	0	2	2	Stigahlíð 95	0	1	1
Stigahlíð 97	0	1	1				

Lóðirnar AÐ, AÉ, AG, AI, AI, AJ, AL, AN, AÓ, AV, AY, AÞ, AÖ, AÖ, ÁB, ÁB, ÁÐ, ÁÐ, ÁÉ, ÁG, ÁG, ÁJ, ÁJ, ÁL, ÁL, ÁL, ÁN, ÁN, ÁÓ, ÁÓ - Stigahlíð 50-64, 70-84, 88-94

Bílgeymsla skal vera innan byggingarreits í húsinu eða við það og er heimilt að hún sé fyrir tvo bíla.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af

hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.5

Eskihlíð - fjölbýlishús





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.5

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.5 Eskihlíð - fjölbýlishús. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Umsagnarskyld hús
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrsérkenni

Annað
- *Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- ^Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun götuýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 127
HÚSAGERÐIR 127
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 127
ÍBÚÐIR 127
LÝÐHEILSA 127

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 129
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 131
NÝBYGGINGAR 133
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 133
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 133
SVALIR OG SVALALOKANIR 134
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 134
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 135
KJALLARI 135
NIÐURRIF 135
TÆKNIBÚNAÐUR 135
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 135

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 136
ÚTFÆRSLA LÓÐA 136
ALMENNINGSRÝMI 136
BORGARBÚSKAPUR 137
LJÓSVIST 137
HLJÓÐVIST 137
LOFTGÆÐI 138
KVAÐIR 138

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 138
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 139
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 139

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 139
VERNDARÁKVÆÐI 140
FORNLEIFAR 140
NÁTTÚRUSÉRKENNI 140

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 140
SAMGÖNGUSTEFNA 140
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 140
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 140
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 141
HJÓLASTÆÐI 141

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 141
VINDAFAR 141

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin liggur milli Eskihlíðar og Skógarhlíðar og afmarkast af þeim til norðausturs og suðvesturs og nær frá hringtorginu við Litluhlíð og Lönguhlíð í suðaustri að gamla erfðafestubýlinu Eskihlíð, nyrst við götuna, í norðvestri. Innan einingarinnar er fastmótuð fjölbýlishúsabyggð, alls tíu fjögurra til fimm hæða íbúðarblokkir, flestar svipaðar að gerð, sem tóku að rísa á sjötta áratug 20. aldar á grunni skipulagsuppdráttar frá 1945. Húsin snúa langhliðum í austur/vesturátt með opnum fjölbýlishúsalóðum. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa er nokkuð áþekk, húsin með steinmulningsáferð eða múrhúðuð og máluð. Byggingarnar eru þó hver um sig með sterkan heildarsvip.

Syðsta húsið í einingunni er nokkuð frábrugðið öðrum fjölbýlishúsum við Eskihlíð, er byggt á seinni hluta áttunda áratugarins, er öðruvísi fyrirkomið á lóðinni og hefur ólíkan byggingarstíl.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð eða koma fyrir djúpgámum til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Fjölbýlishús á 4-5 hæðum.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Verslunar- og þjónustustarfsemi sem fellur að ákvæðum gildandi aðalskipulags er heimiluð í atvinnuhúsnæði innan íbúðarbyggðar.

Hafi eldra verslunar- eða atvinnuhúsnæði verið breytt í íbúðir er heimilt að breyta því til baka. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa og sækja þarf um byggingarleyfi.

ÍBÚÐIR

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.

- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfisskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Eskihlíð 20B		**ÁN**		Y 48 m²*	48 m²	
SAMTALS	**48 m²**			**48 m²**	**48 m²**	**1.00 → 1.00**
Eskihlíð 6, 6A, 6B		**ÁR**		Y 809 m²*	809 m²	
		ÁP		Y 808 m²*	808 m²	
		ÁÓ		Y 800 m²*	800 m²	
SAMTALS	**3.278 m²**			**2.417 m²**	**2.417 m²**	**0.74 → 0.74**
Eskihlíð 8, 8A		**ÁT**		Y 1.337 m²*	1.337 m²	
		ÁS		Y 1.337 m²*	1.337 m²	
SAMTALS	**3.267 m²**			**2.674 m²**	**2.674 m²**	**0.82 → 0.82**
Eskihlíð 10, 10A		**ÁD**		Y 2.593 m²*	2.593 m²	
SAMTALS	**3.175 m²**			**2.593 m²**	**2.593 m²**	**0.82 → 0.82**
Eskihlíð 12, 12A, 12B		**ÁE**		Y 769 m²*	769 m²	
		ÁÉ		Y 898 m²*	898 m²	
		ÁÐ		Y 741 m²*	741 m²	
SAMTALS	**2.847 m²**			**2.408 m²**	**2.408 m²**	**0.85 → 0.85**
Eskihlíð 14, 14A		**ÁG**		Y 1.129 m²*	1.129 m²	
		ÁF		Y 1.043 m²*	1.043 m²	
SAMTALS	**2.366 m²**			**2.172 m²**	**2.172 m²**	**0.92 → 0.92**
Eskihlíð 16, 16A, 16B		**ÁH**		Y 793 m²*	793 m²	
		ÁÍ		Y 642 m²*	642 m²	
		ÁI		Y 1.155 m²*	1.155 m²	
SAMTALS	**2.942 m²**			**2.590 m²**	**2.590 m²**	**0.88 → 0.88**
Eskihlíð 18, 18A		**ÁJ**		Y 2.170 m²*	2.170 m²	
SAMTALS	**2.638 m²**			**2.170 m²**	**2.170 m²**	**0.82 → 0.82**
Eskihlíð 20, 20A		**ÁL**		Y 1.128 m²*	1.128 m²	
		ÁK		Y 1.127 m²*	1.127 m²	
SAMTALS	**2.468 m²**			**2.255 m²**	**2.255 m²**	**0.91 → 0.91**
Eskihlíð 22, 22A		**AT**		Y 1.055 m²*	1.055 m²	
		AU		Y 1.036 m²*	1.036 m²	
SAMTALS	**2.399 m²**			**2.091 m²**	**2.091 m²**	**0.87 → 0.87**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi, gróðurhús og hjólaskyli upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Byggja má eitt sorpgerði fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt sorpskýli fyrir alla lóðina. Heimilt er að útbúa sérstakt sorpgerði vegna atvinnuhúsnæðis innan lóðar. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út. Stærð sorpskýlis eða -gerðis skal taka mið af ofangreindum hönnunarviðmiðum.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð fjölbýlishúss fyrir hvern stigagang. Smáhýsi má að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina. Stærð á skýli fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina. Stærð á gróðurhúsi fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Mesta hæð gróðurhúss má vera 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Svalalokanir eru heimilaðar. Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og útlitsbreytingar.

Ekki er heimilt að útbúa nýjar svalir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining ef sú áferð var á húsinu í upphafi.

Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind

sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

Fjölbýli

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur gefið út.

Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá

lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við Eskihlíð 20 er dreifistöð Veitna ohf.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Eskihlíð 6, 6A, 6B	0	16	16	Eskihlíð 8, 8A	0	18	18
Eskihlíð 10, 10A	0	28	28	Eskihlíð 12, 12A, 12B	0	26	26
Eskihlíð 14, 14A	0	26	26	Eskihlíð 16, 16A, 16B	0	37	37
Eskihlíð 18, 18A	0	23	23	Eskihlíð 20, 20A	0	25	25

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Eskihlíð 22, 22A	0	28	28

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.6

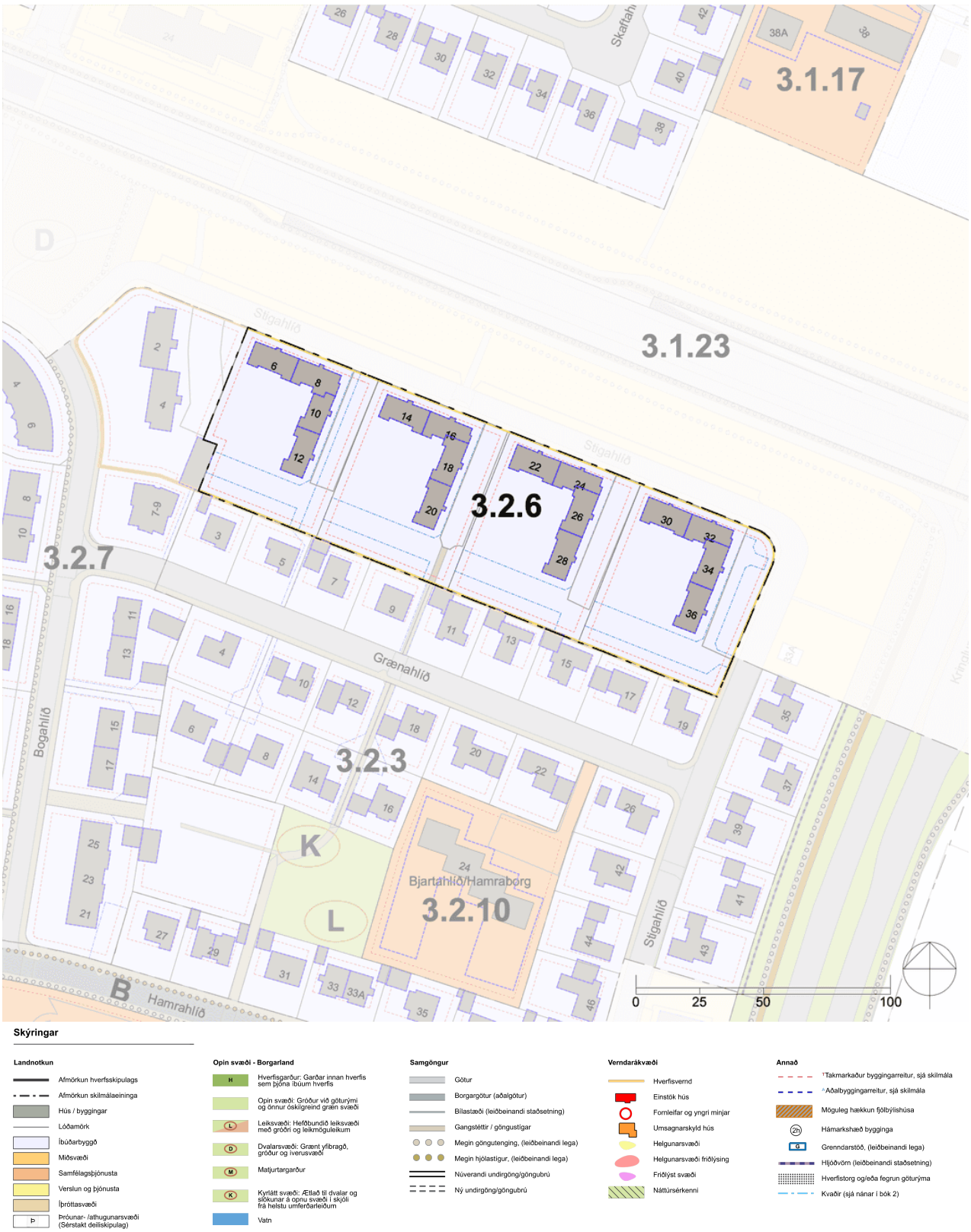
Stigahlíð - fjölbýlishús





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.6

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.6 Stigahlíð - fjölbýlishús. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



SAMFÉLAG

STARFSEMI 147
HÚSAGERÐIR 147
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 147
ÍBÚÐIR 147
LÝÐHEILSA 147

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 148
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 150
NÝBYGGINGAR 151
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 151
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 152
SVALIR OG SVALALOKANIR 153
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 153
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 153
KJALLARI 153
NIÐURRIF 154
TÆKNIBÚNAÐUR 154
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 154

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 154
ÚTFÆRSLA LÓÐA 155
ALMENNINGSRÝMI 155
BORGARBÚSKAPUR 155
LJÓSVIST 156
HLJÓÐVIST 156
LOFTGÆÐI 156
KVAÐIR 156

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 156
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 157
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 157

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 158
VERNDARÁKVÆÐI 158
FORNLEIFAR 159
NÁTTÚRUSÉRKENNI 159

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 159
SAMGÖNGUSTEFNA 159
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 159
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 159
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 160
HJÓLASTÆÐI 160

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 160
VINDAFAR 160

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Stigahlíð til norðurs og austurs, sambýlishúsalóðum við Grænuhlíð til suðurs og lóðinni Stigahlíð 2-4 til vesturs. Fastmótuð byggð fjölbýlishúsa á fjórum hæðum auk kjallara. Húsin eru byggð í vinkil um skjólgott útivistarsvæði sem saman mynda heildstæða götumynd. Litlar útlitsbreytingar hafa verið gerðar á húsunum fyrir utan reglulegt viðhald.

HELSTU ÁHERSLUR

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli heildstæðs svipmóts og yfirbragðs byggðarinnar. Skilmálar miða að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er og samræmist ákvæðum um hverfisvernd.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð eða koma fyrir djúpgámum til að auðvelda flokkun úrgangs.

Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Fjögurra hæða fjölbýlishús.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

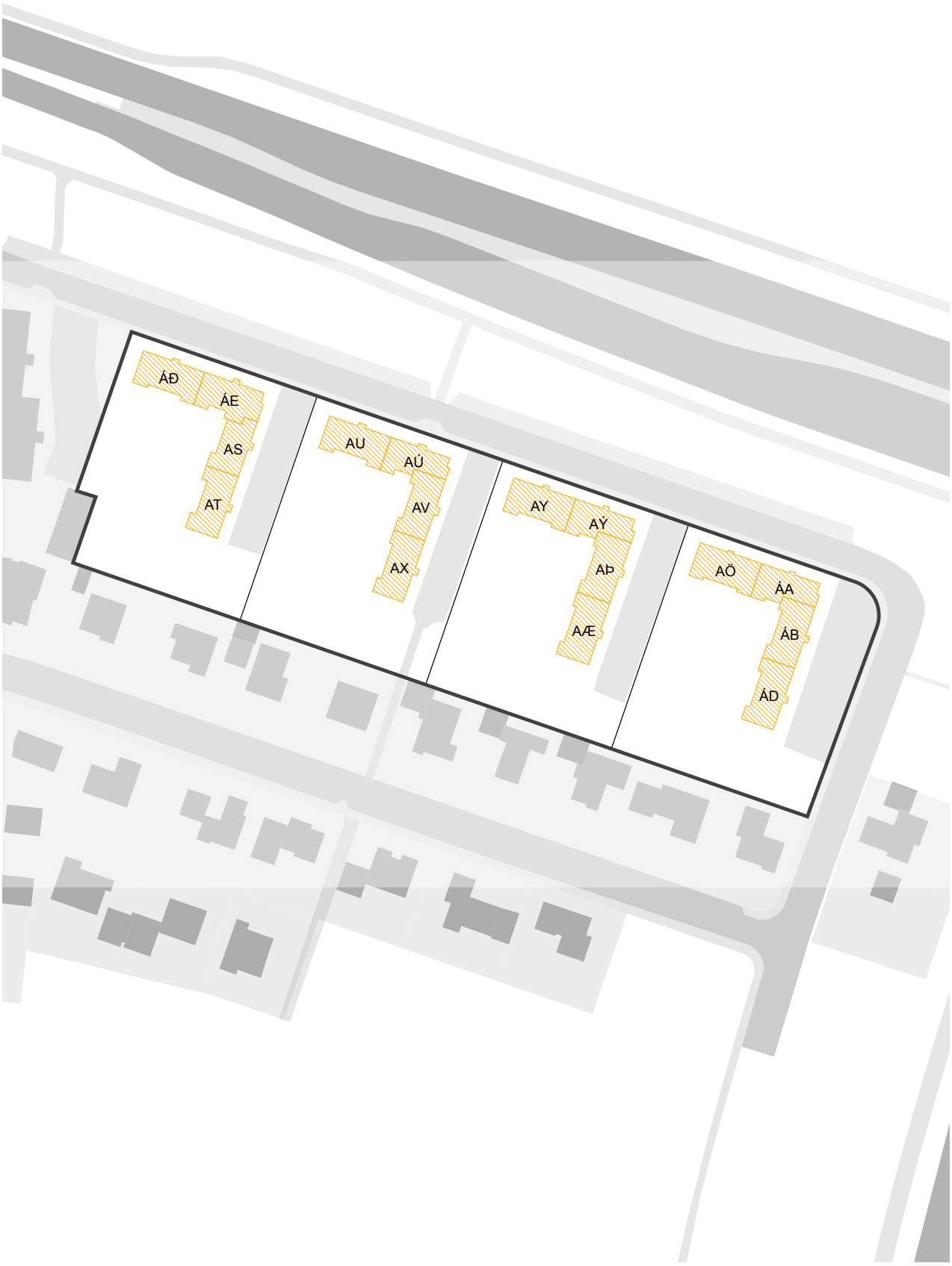
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.

- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfisskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Stigahlíð 6-12		**ÁÐ**		Y 824 m²*	824 m²	
		ÁE		Y 705 m²*	705 m²	
		AS		Y 813 m²*	813 m²	
		AT		Y 824 m²*	824 m²	
SAMTALS	**3.607 m²**			**3.166 m²**	**3.166 m²**	**0.88 → 0.88**
Stigahlíð 14-20		**AU**		Y 824 m²*	824 m²	
		AÚ		Y 724 m²*	724 m²	
		AV		Y 796 m²*	796 m²	
		AX		Y 824 m²*	824 m²	
SAMTALS	**3.714 m²**			**3.168 m²**	**3.168 m²**	**0.85 → 0.85**
Stigahlíð 22-28		**AY**		Y 831 m²*	831 m²	
		AÝ		Y 630 m²*	630 m²	
		AÞ		Y 799 m²*	799 m²	
		AÆ		Y 831 m²*	831 m²	
SAMTALS	**3.714 m²**			**3.091 m²**	**3.091 m²**	**0.83 → 0.83**
Stigahlíð 30-36		**AÖ**		Y 824 m²*	824 m²	
		ÁA		Y 705 m²*	705 m²	
		ÁB		Y 813 m²*	813 m²	
		ÁD		Y 824 m²*	824 m²	
SAMTALS	**3.942 m²**			**3.166 m²**	**3.166 m²**	**0.80 → 0.80**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi, gróðurhús og hjólaskyli upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum

byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Byggja má eitt sorpgerði fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt sorpskýli fyrir alla lóðina. Heimilt er að útbúa sérstakt sorpgerði vegna atvinnuhúsnæðis innan lóðar. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út. Stærð sorpskýlis eða -gerðis skal taka mið af ofangreindum hönnunarviðmiðum.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð fjölbýlishúss fyrir hvern stigagang. Smáhýsi má að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina. Stærð á skýli fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina. Stærð á gróðurhúsi fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Mesta hæð gróðurhúss má vera 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Ekki er heimilt að útbúa nýjar svalir.

Svalalokanir eru óheimilar.

Við viðhald skal halda í einkennandi steypt svalahandrið.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Í gildi er hverfisvernd sem takmarkar heimildir til breytinga sbr. eftirfarandi (sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði):

- Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.
- Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.
- Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining í sem næst upprunalegum lit.
- Upprunalegum lit sé haldið á máluðum flötum svala, innganga og útveggja.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra

landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

Fjölbýli

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur gefið út.

Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggðu rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi

veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Fjölbýlishúsaröðin hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð húsaröð hvað varðar hæðir, afstöðu gagnvart götu og stíleinkenni. Byggðin reis á árunum kringum 1960 og er í fúnkisstíl, útveggir eru steinaðir og þak lágreist mænisþak. Skipulag svæðisins er byggt á skipulagsuppdrætti fyrir byggð austan Stakkahlíðar frá 1952 en hugmyndir um fjölbýlishús á þessum stað komu upphaflega fram á skipulagsdrögum Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur, Bolla Thoroddsens og Þórs Sandholts um skipulag íbúðabyggðar í Hlíðum austan Lönguhlíðar. Heildarsvipmót reitsins hefur haldist mjög vel, en engar breytingar hafa verið gerðar á húsunum.

Hverfisvernd felur í sér varðveislu á á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nær til til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, svalir og mynstur/uppbrot , sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- Byggingarstíll og sérkenni hvers húss
- Afstaða og ásýnd húsa gagnvart götu og sólaráttum

- Áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja, s.s. stein- eða skeljasandsmulningur í sem næst upprunalegum lit.
- Þakform og þakklæðning
- Upprunaleg útfærsla á þakkanti
- Timburgluggar og upprunalegt útlit glugga
- Upprunalegar svalir án svalalokana

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Stigahlíð 6-12	0	12	12	Stigahlíð 14-20	0	14	14

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Stigahlíð 22-28	0	14	14	Stigahlíð 30-36	0	17	17

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.7

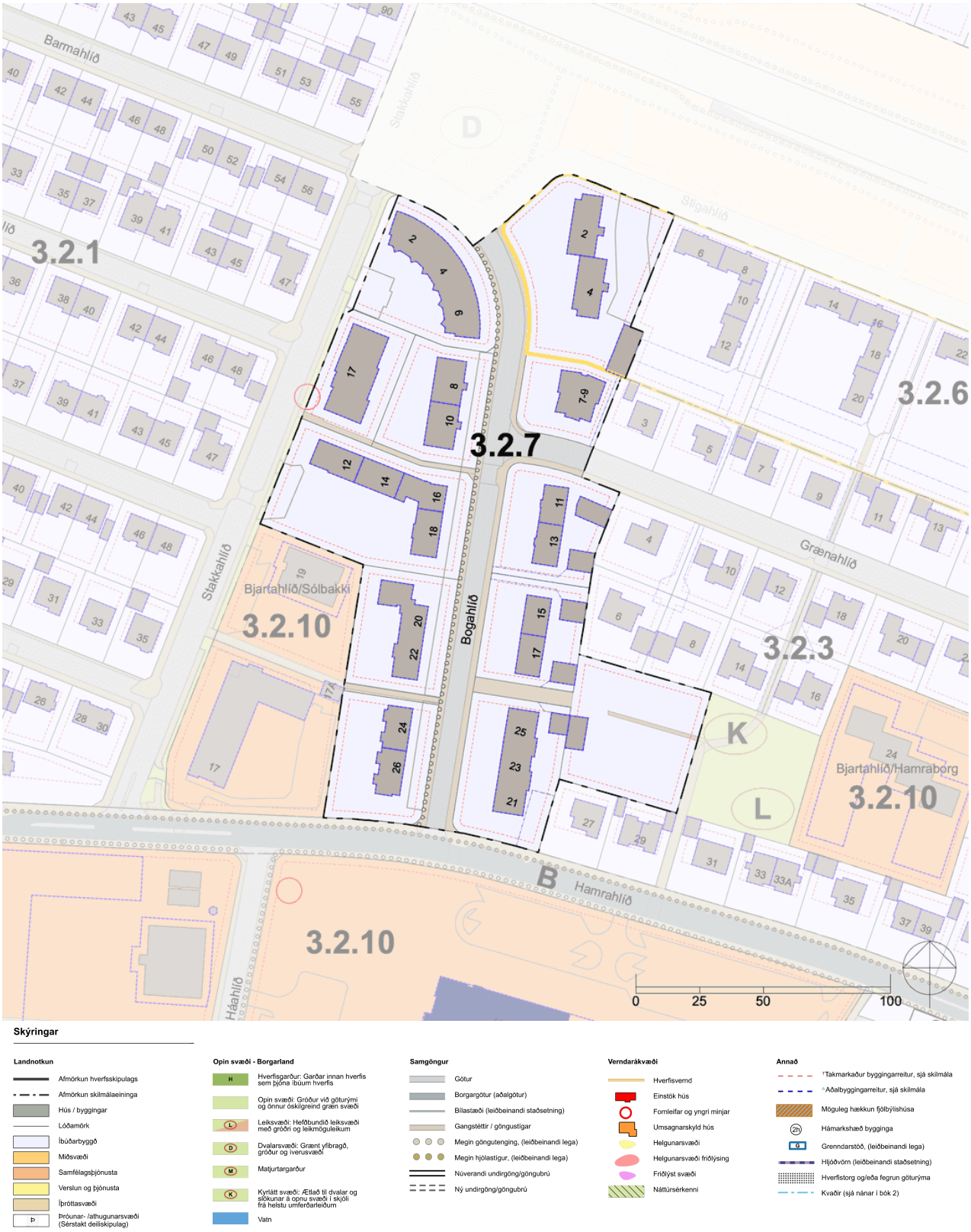
Stakkahlíð - Bogahlíð, fjölbýlishús





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.7

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.7 Stakkahlíð - Bogahlíð, fjölbýlishús. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland
- H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og iverusvæði
- M Matjurtargarður
- K Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Umsagnarskyld hús
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrsérkenni

Annað
- *Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- ^Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h Hámarkshæð bygginga
- G Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 167
HÚSAGERÐIR 167
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 167
ÍBÚÐIR 168
LÝÐHEILSA 168

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 169
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 171
NÝBYGGINGAR 173
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 173
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 174
SVALIR OG SVALALOKANIR 174
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 175
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 175
KJALLARI 175
NIÐURRIF 176
TÆKNIBÚNAÐUR 176
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 176

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 176
ÚTFÆRSLA LÓÐA 176
ALMENNINGSRÝMI 177
BORGARBÚSKAPUR 177
LJÓSVIST 178
HLJÓÐVIST 178
LOFTGÆÐI 178
KVAÐIR 178

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 179
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 179
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 179

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 179
VERNDARÁKVÆÐI 180
FORNLEIFAR 180
NÁTTÚRUSÉRKENNI 181

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 181
SAMGÖNGUSTEFNA 181
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 181
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 181
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 181
HJÓLASTÆÐI 182

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 182
VINDAFAR 182

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin nær yfir fjölbýlishúsalóðir sem standa vestan og austan Bogahlíðar sem liggur um eininguna miðja frá norðri til suðurs. Flest fjölbýlishúsin eru númeruð við Bogahlíð en einnig eru innan einingarinnar fjölbýlishúsin Stigahlíð 2-4, Hamrahlíð 21-25 og Stakkahlíð 17A-C. Fjölbýlishúsabyggð á þremur til fimm hæðum, að undanskildu húsinu við Stakkahlíð 17A-C sem er á tveimur hæðum. Húsin eru byggð á ólíkum tíma, allt frá sjötta ártatug síðustu aldar og fram á fyrsta áratug þessarar aldar. Aftan við húsin Hamrahlíð 21-25 og Bogahlíð 15-17 er lóð ætluð fyrir bílageymslur sem er þó að mestu óbyggð ennþá. Ekki hafa verið gerðar breytingar á byggingum sem talist getur fyrir utan reglulegt viðhald.

HELSTU ÁHERSLUR

Húsið Bogahlíð 2-4 nýtur hverfisverndar í gulum flokki, ásamt aðliggjandi fjölbýlishúsum við Stigahlíð 6-36, á grundvelli heildstæðs svipmóts og yfirbragðs byggðarinnar. Skilmálar miða að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð eða koma fyrir djúpgámum til að auðvelda flokkun úrgangs.

Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Lóðin AÐ - Stakkahlíð 17A, 17B, 17C

Tvílyft fjölbýlishús með bílageymslu neðanjarðar.

Lóðirnar AG, AI, AB, AÍ - Bogahlíð 7-9, 8-18, Hamrahlíð 21-25

Þriggja hæða fjölbýlishús

Lóðirnar AE, AF, AÁ, AD, AH - Bogahlíð 11-17, 20-26, Stigahlíð 2-4

Fjögurra hæða fjölbýlishús

Lóðin AÉ - Bogahlíð 2-6

Tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

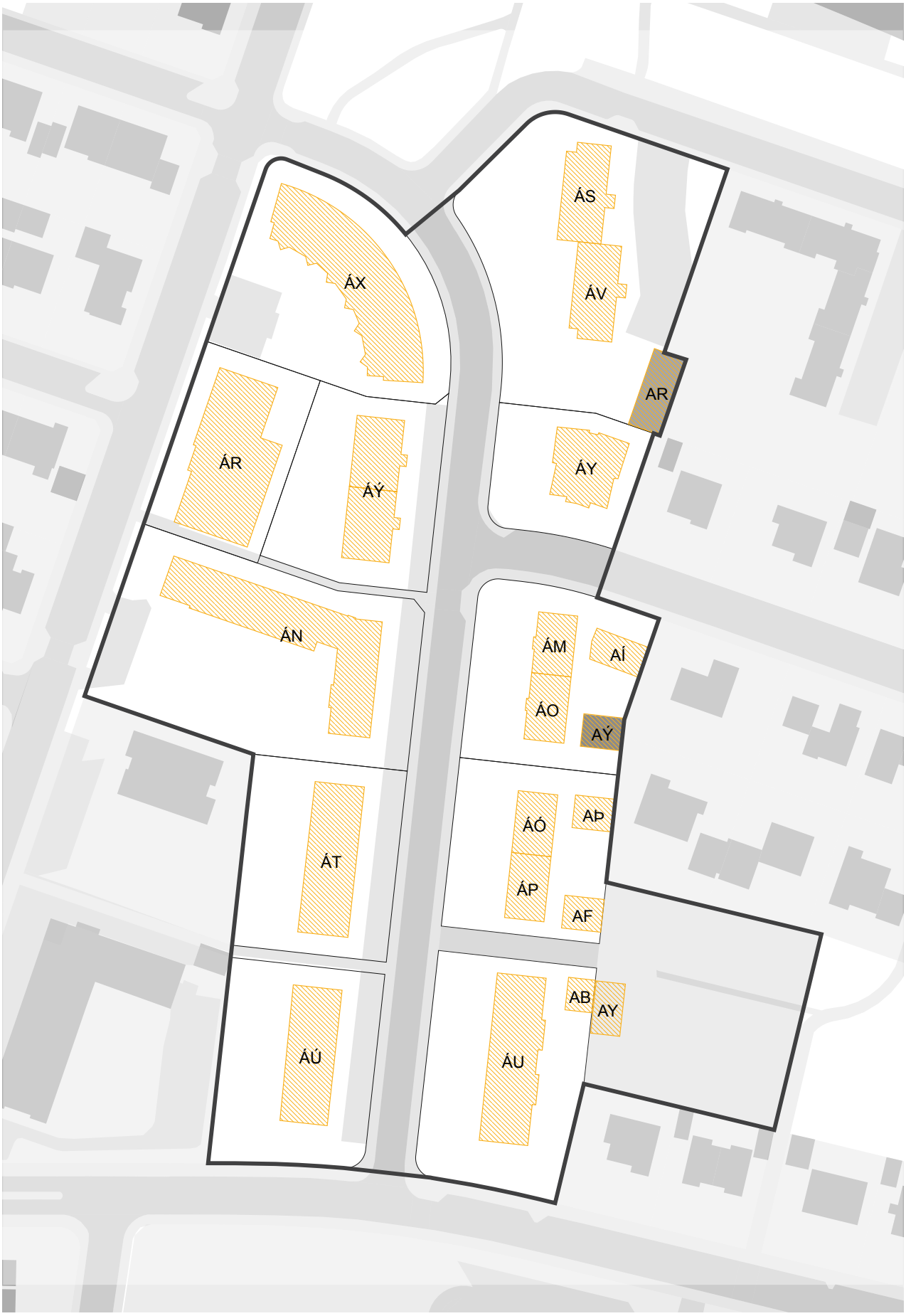
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.

- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfisskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Bogahlíð 2-6		ÁX		Y 2.593 m²	2.521 m²	
		ÁI			0 m²	
SAMTALS	**2.358 m²**			**2.593 m²**	**2.521 m²**	**1.10 → 1.10**
Bogahlíð 7-9		ÁY		Y 1.022 m²*	1.022 m²	
		ÁK			0 m²	
SAMTALS	**1.071 m²**			**1.022 m²**	**1.022 m²**	**0.95 → 0.95**
Bogahlíð 8-10		ÁÝ		Y 1.626 m²	1.576 m²	
		ÁA			0 m²	
		AD			0 m²	
SAMTALS	**1.693 m²**			**1.626 m²**	**1.576 m²**	**0.96 → 0.96**
Bogahlíð 11-13		ÁM		Y 694 m²*	694 m²	
		ÁO		Y 716 m²*	716 m²	
		AÍ		Y 107 m²*	107 m²	
		AÝ		Y 80 m²*	80 m²	
		ÁL			0 m²	
SAMTALS	**1.763 m²**			**1.597 m²**	**1.597 m²**	**0.91 → 0.91**
Bogahlíð 12-18		ÁN		Y 3.025 m²	3.025 m²	
		AJ			0 m²	
		ÁÉ			0 m²	
		AÉ			0 m²	
		ÁH			0 m²	
SAMTALS	**3.340 m²**			**3.025 m²**	**3.025 m²**	**0.91 → 0.91**
Bogahlíð 15-17		ÁÓ		Y 694 m²*	694 m²	
		ÁP		Y 716 m²*	716 m²	
		AÞ		Y 80 m²*	80 m²	
		AF		Y 80 m²*	80 m²	
		ÁÍ			0 m²	
		ÁJ			0 m²	
SAMTALS	**1.617 m²**			**1.570 m²**	**1.570 m²**	**0.97 → 0.97**
Bogahlíð 20-22		ÁT		Y 1.520 m²	1.520 m²	
		AL			0 m²	
SAMTALS						→

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
	1.786 m²			**1.520 m²**	**1.520 m²**	**0.85** **0.85**
Bogahlíð 24-26		**ÁÚ**		Y 1.746 m²	1.715 m²	
		ÁB			0 m²	
		AÆ			0 m²	
SAMTALS	**1.857 m²**			**1.746 m²**	**1.715 m²**	**0.94** → **0.94**
Hamrahlíð 21-25		**ÁU**		Y 1.867 m²*	1.867 m²	
		AB		Y 56 m²*	56 m²	
		ÁÐ			0 m²	
SAMTALS	**2.147 m²**			**1.923 m²**	**1.923 m²**	**0.90** → **0.90**
Stakkahlíð 17A, 17B, 17C		**ÁR**		Y 1.707 m²	1.707 m²	
SAMTALS	**1.392 m²**			**1.707 m²**	**1.707 m²**	**1.23** → **1.23**
Stigahlíð 2-4		**ÁS**		Y 1.325 m²*	1.325 m²	
		ÁV		Y 1.313 m²*	1.313 m²	
		AR		Y 156 m²*	156 m²	
		ÁF			0 m²	
		AÓ			0 m²	
SAMTALS	**3.481 m²**			**2.794 m²**	**2.794 m²**	**0.80** → **0.80**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi, gróðurhús og hjólaskyli upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Byggja má eitt sorpgerði fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt sorpskýli fyrir alla lóðina. Heimilt er að útbúa sérstakt sorpgerði vegna atvinnuhúsnæðis innan lóðar. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út. Stærð sorpskýlis eða -gerðis skal taka mið af ofangreindum hönnunarviðmiðum.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð fjölbýlishúss fyrir hvern stigagang. Smáhýsi má að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi

eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina. Stærð á skýli fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina. Stærð á gróðurhúsi fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Mesta hæð gróðurhúss má vera 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Lóðirnar AB, AÐ, AÉ, AÍ, AH, AF - Bogahlíð 2-26, Stakkahlíð 17A, 17B, 17C

Salir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar

byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Lóðirnar AÁ, AD, AG, AE, AI - Bogahlíð 7-17, Hamrahlíð 21-25, Stigahlíð 2-4

Ekki er heimilt að útbúa nýjar svalir.

Ekki er heimilt að koma fyrir svalalokunum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Lóðin AÐ - Stakkahlíð 17A, 17B, 17C

Hámarkshæð húss yfir gangstéttarhæð er 6,5 m (kóti 42,50). Þakgluggar yfir stigagöngum mega þó fara upp fyrir þá hæð.

Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining ef sú áferð var á húsinu í upphafi.

Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls

frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Dvalar- og leiksvæði

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við

hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Lóðin AE - Stigahlíð 2-4

Bogahlíð 2-4, ásamt aðliggjandi fjölbýlishúsum við Stigahlíð 6-36, nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Fjölbýlishúsaröðin hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð húsaröð hvað varðar hæðir, afstöðu gagnvart götu og stíleinkenni. Byggðin reis á árunum kringum 1960 og er í fúnkisstíl, útveggir eru steinaðir og þak lágreist mænisþak. Skipulag svæðisins er byggt á skipulagsuppdrætti fyrir byggð austan Stakkahlíðar frá 1952 en hugmyndir um fjölbýlishús á þessum stað komu upphaflega fram á skipulagsdrögum Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur, Bolla Thoroddsens og Þórs Sandholts um skipulag íbúðabyggðar í Hlíðum austan Lönguhlíðar. Heildarsvipmót reitsins hefur haldist mjög vel, en engar breytingar hafa verið gerðar á húsunum.

Hverfisvernd felur í sér varðveislu á á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nær til til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, svalir og mynstur/uppbrot, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber aðvarðveita eru:

- Byggingarstíll og sérkenni hvers húss
- Afstaða og ásýnd húsa gagnvart götu og sólaráttum
- Áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja, s.s. stein- eða skeljasandsmulningur í sem næst upprunalegum lit
- Þakform og þakklæðning
- Upprunaleg útfærsla á þakkanti
- Timburgluggar og upprunalegt útlit glugga
- Upprunalegar svalir án svalalokana

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Lóðirnar AÉ, AÐ, AÍ, AI, AÁ, AB, AF, AD, AG, AH - Bogahlíð 7-17, 2-26, Hamrahlíð 21-25, Stakkahlíð 17A, 17B, 17C

Engin hverfisvernd.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010. Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Bogahlíð 2-6	0	8	8	Bogahlíð 7-9	0	4	4
Bogahlíð 8-10	0	14	14	Bogahlíð 11-13	0	7	7
Bogahlíð 12-18	0	24	24	Bogahlíð 15-17	0	6	6
Bogahlíð 20-22	0	16	16	Hamrahlíð 21-25	0	21	21
Stakkahlíð 17A, 17B, 17C	15	2	17	Stigahlíð 2-4	0	30	30

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.8

Skógarhlíð





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.8

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.8 Skógarhlíð. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og iverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Umsagnarskyld hús
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrsérkenni

Annað
- *Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- *Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Hlíða 3.2. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er miðsvæði. Skilmálaeiningin afmarkast af Skógarhlíð til austurs, Bústaðavegi til vesturs, Litluhlíð til suðurs og mislægum gatnamótum Bústaðavegar og Hringbrautar til norðurs. Svæðið er uppbyggingarreitur fyrir nýja íbúðarbyggð skv. gildandi aðalskipulagi (Skógarhlíð). Deiliskipulagsvinna svæðisins er ekki hafin við gildistöku hverfisskipulags.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin Skógarhlíð er skilgreind sem uppbyggingarreitur í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur. Landnotkun innan reitsins er miðsvæði. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á allt að 5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

SKILMÁLAEINING 3.2.9

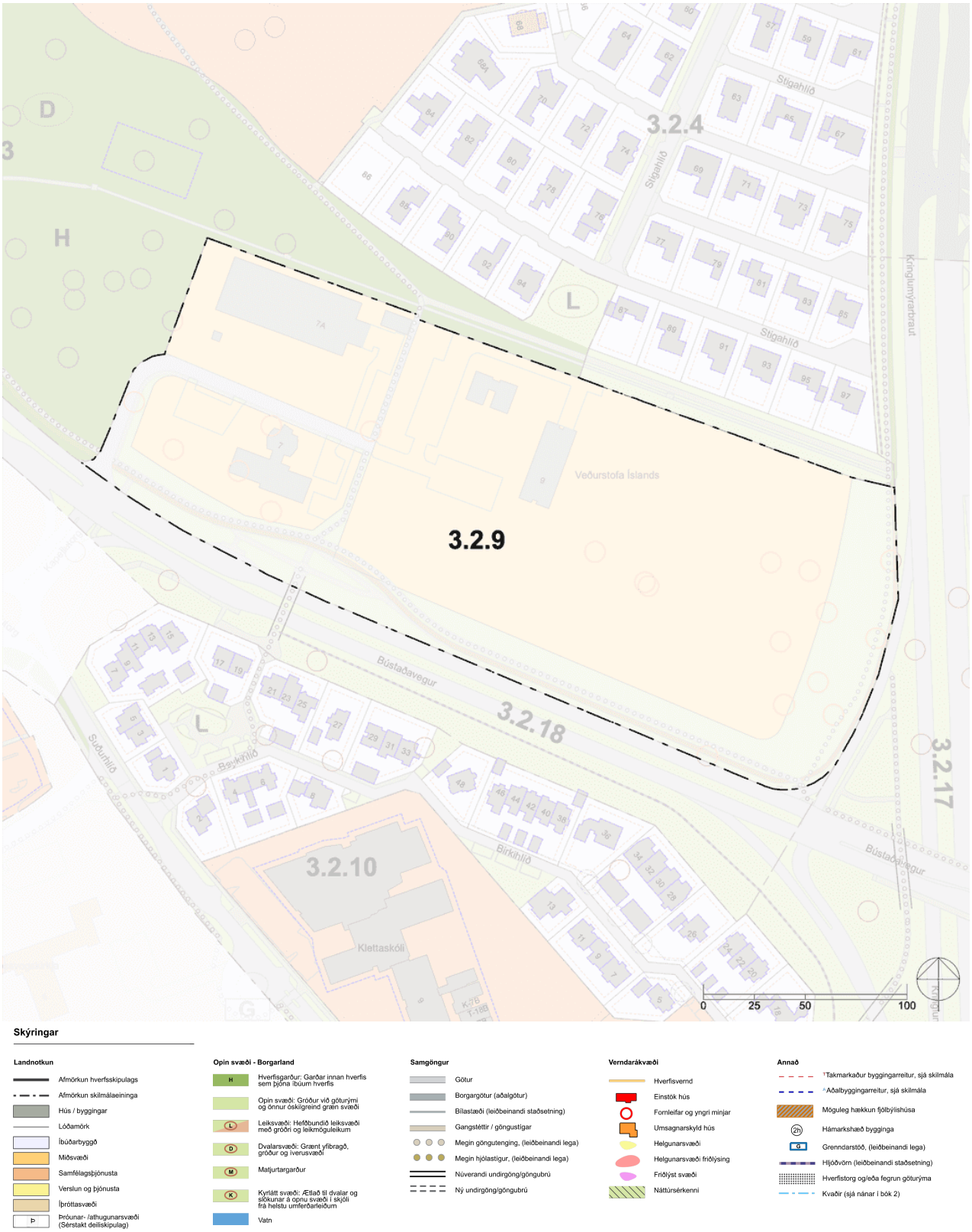
Veðurstofuhæð





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.9

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.9 Veðurstofuhæð. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Hlíða 3.2. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er miðsvæði. Skilmálaeiningin liggur að Bústaðavegi til suðurs og Kringlumýrarbraut til austurs. Norðan við einingunа er einbýlishúsabyggð við Stigahlíð og vestan við hana opið svæði (Litla Öskjuhlíð). Svæðið er uppbyggingarreitur fyrir nýja íbúðarbyggð skv. gildandi aðalskipulagi (Veðurstofuhæð). Deiliskipulagsvinna svæðisins er í gangi við gildistöku hverfisskipulags.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin Veðurstofuhæð er skilgreind sem uppbyggingarreitur í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur. Landnotkun innan reitsins er miðsvæði. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á 3-5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

SKILMÁLAEINING 3.2.10

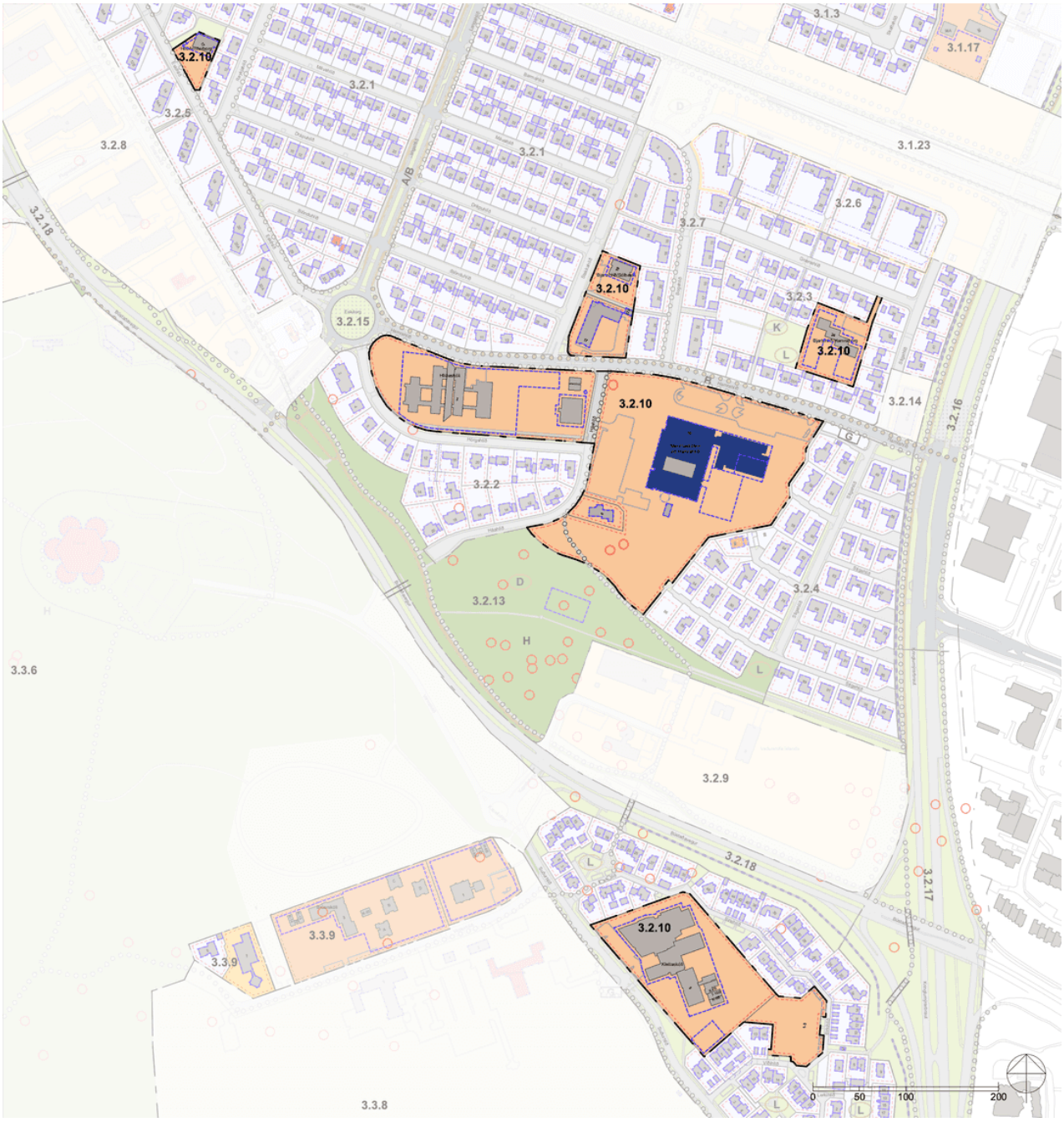
Samfélagsþjónusta





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.10

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.10 Samfélagsþjónusta. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Umsagnarskyld hús
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrsérkenni

Annað
- *Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- ^Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 197
HÚSAGERÐIR 197
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 197
ÍBÚÐIR 197
LÝÐHEILSA 197

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 199
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 201
NÝBYGGINGAR 204
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 204
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 204
SVALIR OG SVALALOKANIR 205
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 205
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 205
KJALLARI 206
NIÐURRIF 206
TÆKNIBÚNAÐUR 206
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 206

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 206
ÚTFÆRSLA LÓÐA 207
ALMENNINGSRÝMI 207
BORGARBÚSKAPUR 208
LJÓSVIST 208
HLJÓÐVIST 208
LOFTGÆÐI 209
KVAÐIR 209

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 209
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 210
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 210

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 210
VERNDARÁKVÆÐI 211
FORNLEIFAR 211
NÁTTÚRUSÉRKENNI 211

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 211
SAMGÖNGUSTEFNA 211
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 211
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 211
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 212
HJÓLASTÆÐI 212

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 212
VINDAFAR 212

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin skiptist í fimm hluta. Stærsti hlutinn nær yfir lóðir Hlíðaskóla og Menntaskólans við Hamrahlíð, sunnan við Hamrahlíð. Annar hluti er norðan Hamrahlíðar og vestan Stakkahlíðar og nær yfir lóðir Blindrafélagsins og leikskólans Björtuhlíðar. Þriðji hlutinn er önnur lóð leikskólans Björtuhlíðar við Grænuhlíð. Fjórði hlutinn er lóð leikskólans Hlíðar við Eskihlíð. Fimmti hluti einingarinnar er lóð Klettaskóla við Suðurhlíð auk aðliggjandi óbyggðrar lóðar við Birkihlíð 1-3.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað er að byggja ofan á núverandi hús við Hamrahlíð 17.

Heimilað verður að byggja viðbyggingar við núverandi leik- og grunnskóla þar sem aðstæður leyfa.

Heimilað verður að byggja færanlegar kennslustofur á skólalóðum.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð eða koma fyrir djúpgámum til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Landnotkun er samfélagsþjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Lóðin AÐ - Hamrahlíð 17

Hús Blindrafélagsins. Heimiluð er tengd starfsemi.

HÚSAGERÐIR

Lóðin AG - Grænahlíð 24

Leikskólabygging á einni hæð ásamt kjallara.

Lóðin AE - Stakkahlíð 19

Leikskólabygging á einni hæð.

Lóðin AD - Eskihlíð 17

Leikskólabygging á einni hæð ásamt kjallara að hluta.

Lóðin AÉ - Hamrahlíð 2

Grunnskólabygging á 2-3 hæðum og íþróttahús.

Lóðin AH - Suðurhlíð 9

Skólabygging á einni til tveimur hæðum.

Lóðin AB - Hamrahlíð 10

Framhaldsskólabygging á tveimur til þremur hæðum ásamt sambyggðu íþróttahúsi.

Lóðin AI - Háahlíð 9

Skátaheimili. Bygging á einni hæð auk kjallara að hluta.

Lóðin AF - Stakkahlíð 21A

Spennistöð.

Lóðin AÐ - Hamrahlíð 17

Hús Blindrafélagsins. Bygging á fimm hæðum með heimild til hækkunar um eina hæð.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

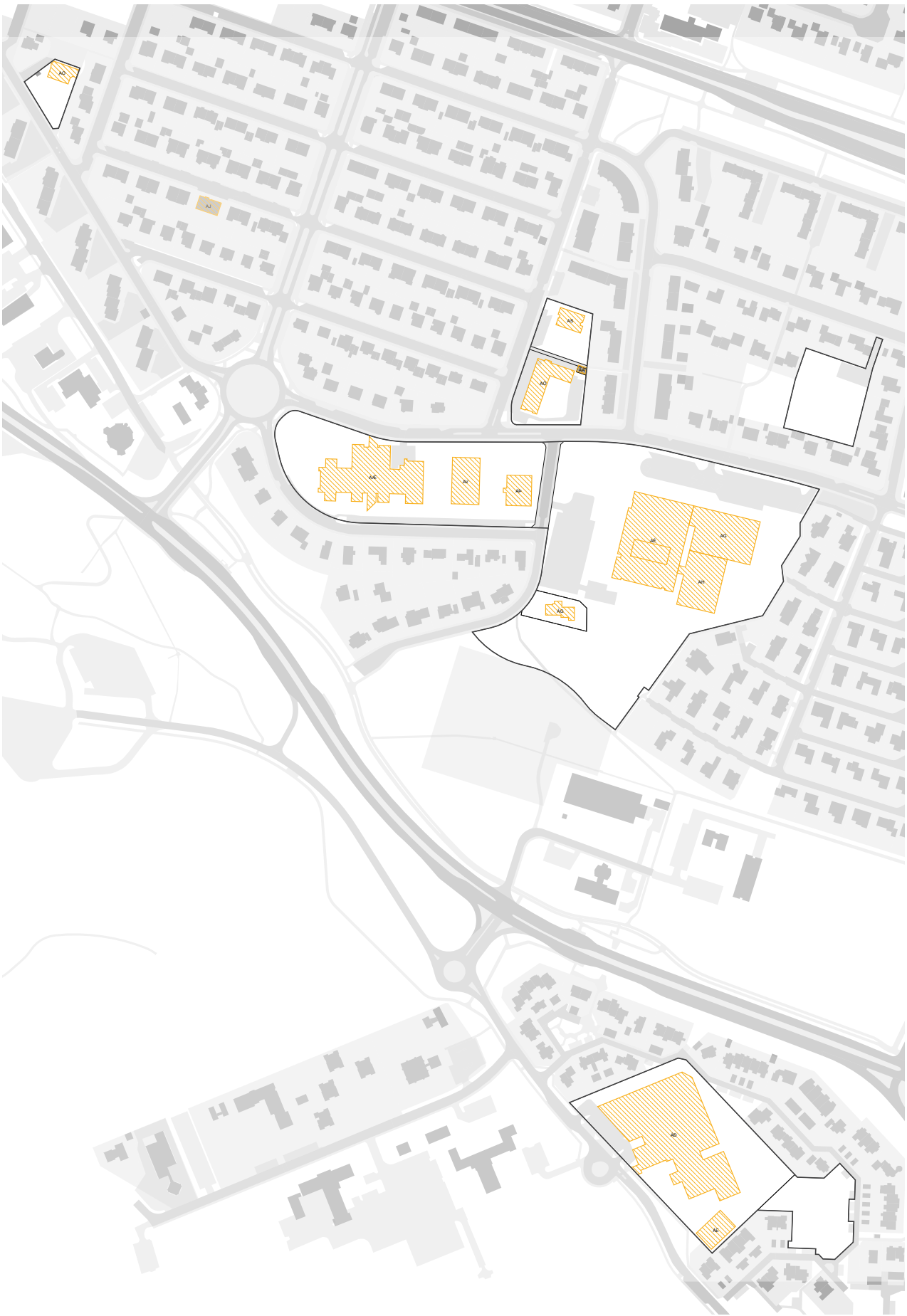
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.

- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfisskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Lóðin AÐ - Hamrahlíð 17

Heimilt er að byggja inndregna hæð ofan á húsið sem verður því 6 hæðir.

Byggingarreitur 6. hæðar er inndreginn um 1,3 m.

Lyftustokkur og tæknirými mega fara 2,0 m uppfyrir hámarkshæð húss. Að hámarki 30 m² að grunnfleti.

Nýting 6. hæðar er fyrir stækkun núverandi starfsemi hússins, hvorki íbúðir né samkomuhald.

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Lóðin AG - Grænahlíð 24

Viðbygging

Heimilt er að byggja viðbyggingu á einni til tveimur hæðum. Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu.

Lóðin AÉ - Hamrahlíð 2

Viðbygging

Heimilt er að bygga viðbyggingu á einni til þremur hæðum. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi. Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu.

Lóðirnar AE, AD, AÉ, AG, AH - Eskihlíð 17, Grænahlíð 24, Hamrahlíð 2, Stakkahlíð 19, Suðurhlíð 9

Færanlegar kennslustofur

Heimilt er að koma fyrir færanlegum kennslustofum innan takmarkaðs byggingarreits. Hámarksbyggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur kemur fram í töflu og er skilgreint sem byggingarmagn á takmörkuðum byggingarreit.

Lóðirnar AE, AE - Stakkahlíð 19

Viðbygging

Heimilt er að byggja viðbyggingu á einni til tveimur hæðum, sjá hámarksbyggingarmagn í töflu.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Eskihlíð 17		**AO**		Y 418 m²*	418 m²	
		AK		T 300 m²	0 m²	
SAMTALS	**1.700 m²**			**718 m²**	**418 m²**	**0.25 → 0.42**
Grænahlíð 24		**BK**		Y 736 m²*	736 m²	
		ÁB		A 800 m²T 1.000 m²	0 m²	
SAMTALS	**4.869 m²**			**2.536 m²**	**736 m²**	**0.15 → 0.52**
Hamrahlíð 2		**AÆ**		Y 6.891 m²*	6.891 m²	
		AV			0 m²	
		AÞ		Y 788 m²*	788 m²	
		AY		A 1.000 m²T 5.000 m²	0 m²	
SAMTALS	**18.129 m²**			**13.679 m²**	**7.679 m²**	**0.42 → 0.75**
Hamrahlíð 10		**AH**		Y 1.985 m²	0 m²	
		AÉ		Y 7.157 m²	7.157 m²	
		AG		Y 4.000 m²	3.132 m²	
SAMTALS	**42.176 m²**			**13.142 m²**	**10.289 m²**	**0.31 → 0.31**
Hamrahlíð 17		**AÓ**		Y 4.898 m²	4.298 m²	
		AM	Ofanábygging og lyftuhús 250 m²	A 250 m²	0 m²	
SAMTALS	**3.592 m²**			**5.148 m²**	**4.298 m²**	**1.36 → 1.43**
Háahlíð 9		**ÁG**		Y 373 m²*	373 m²	
SAMTALS	**1.337 m²**			**373 m²**	**373 m²**	**0.28 → 0.28**
Stakkahlíð 21A		**ÁA**		Y 46 m²*	46 m²	
SAMTALS	**46 m²**			**46 m²**	**46 m²**	**1.00 → 1.00**
Stakkahlíð 19		**AS**		Y 448 m²	364 m²	
		AR		A 230 m²T 1.000 m²	0 m²	
SAMTALS	**2.239 m²**			**1.678 m²**	**364 m²**	**0.20 → 0.75**
Suðurhlíð 9		**ÁE**		Y 560 m²	0 m²	
		ÁÐ		Y 6.940 m²	6.940 m²	
		ÁÉ		T 2.000 m²	0 m²	
SAMTALS	**17.224 m²**			**9.500 m²**	**6.940 m²**	**0.44 → 0.55**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar um sorplausnir.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 25 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 100 m².

Mesta hæð gróðurhúss má vera 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Byggingareiturinn AH - Hamrahlíð 10

Hæð viðbyggingar skal ekki vera umfram hæðarkóta 52,05 m.

Taka skal sérstakt tillit til skuggamyndunar á aðliggjandi lóðum við hönnun nýbygginga.

Byggingareiturinn AG - Hamrahlíð 10

Hæð byggingar skal ekki vera umfram hæðarkóta 52,05 m nema í íþróttasal þar sem hæðarkótinn er 53,60 m.

Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

Lóðirnar AE, AÉ, AH, AD, AG - Eskihlíð 17, Grænahlíð 24, Hamrahlíð 2, Stakkahlíð 19, Suðurhlíð 9

Boltavellir og leiktæki

Við staðsetningu á boltavöllum og leiktækjum skal eftirfarandi haft að leiðarljósi: a) sól, b) skjól, c) nálægð við nágranna, m.a. vegna ónæðis, skuggavarps og/eða útsýnisskerðingar.

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Listaverk

Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Dvalar- og leiksvæði

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar

og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdrátta sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer

fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.

Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Birkihlíð 1-3	0	11	11	Grænahlíð 24	0	11	11
Hamrahlíð 2	0	64	64	Hamrahlíð 10	0	237	237
Hamrahlíð 17	0	32	32	Háahlíð 9	0	6	6

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Stakkahlíð 19	0	11	11	Suðurhlíð 9	0	31	31

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.11

Suðurhlíðar





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.11 Suðurhlíðar. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



SAMFÉLAG

STARFSEMI 219
HÚSAGERÐIR 219
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 220
ÍBÚÐIR 220
LÝÐHEILSA 220

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 221
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 223
NÝBYGGINGAR 231
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 231
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 232
SVALIR OG SVALALOKANIR 233
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 233
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 233
KJALLARI 233
NIÐURRIF 234
TÆKNIBÚNAÐUR 234
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 234

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 234
ÚTFÆRSLA LÓÐA 234
ALMENNINGSRÝMI 235
BORGARBÚSKAPUR 235
LJÓSVIST 236
HLJÓÐVIST 236
LOFTGÆÐI 236
KVAÐIR 236

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 236
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 237
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 237

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 238
VERNDARÁKVÆÐI 238
FORNLEIFAR 238
NÁTTÚRUSÉRKENNI 238

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 238
SAMGÖNGUSTEFNA 238
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 239
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 239
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 240
HJÓLASTÆÐI 240

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 240
VINDAFAR 240

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð auk lítilla opinna svæða innan byggðarinnar. Einngin afmarkast af Bústaðavegi til norðurs, Kringlumýrarbraut til austurs, Suðurhlíð til suðvesturs og lóðinni Suðurhlíð 35 til suðurs. Í einingunni miðri er lóð Klettaskóla auk aðliggjandi óbyggðrar samfélagsþjónustulóðar (Birkihlíð 1-3) sem ekki er hluti af þessari skilmálaeiningu. Byggðin einkennist af fastmótuðum rað- og parhúsum auk stakstæðra húsa sem skipað er um krækl óttar vistgötur sem liggja um eininguna. Húsin eru á einni hæð auk riss og kjallarar þar sem landhalli gefur tilefni til.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Byggingareitirnir ID, , , , BY, ÁE - Víðihlíð 28A

Heimild er fyrir hreinlegri og hávaðalausri starfsemi.

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Lóðirnar AI, AS, ÁÚ, AÖ, ÁM, AM, AÆ, ÁF, ÁL, AR, ÁE, ÁÞ, ÁV, ÁS, AÞ, ÁR, AK - Beykihlíð 1, 27, 2, 8, Birkihlíð 5, 13, 18, 26, 36, 48, Lerkihlíð 3, 9, 6-8, Reynihlíð 12, Víðihlíð 25, 6

Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegu risi

Lóðirnar AÚ, AT, ÁX - Lerkihlíð 2-4, Reynihlíð 8-10, Víðihlíð 2-4

Einnar hæðar parhús með nýtanlegu risi

Lóðirnar AÍ, ÁY, AÝ, ÁÉ - Beykihlíð 3-5, Víðihlíð 1-3, 8-10, 24-26

Einnar hæðar parhús með nýtanlegu risi

Lóðirnar AN, ÁÓ, AL - Lerkihlíð 5-7, Víðihlíð 13-15, 12-14

Tveggja hæða parhús með nýtanlegu risi

Lóðirnar ÁT, AV - Birkihlíð 7-11, Reynihlíð 2-6

Einnar hæðar raðhús með nýtanlegu risi

Byggingareitirnir IB, IM, IP, IT - Víðihlíð 28-34

Einnar hæðar raðhús með nýtanlegu risi

Byggingareitirnir GÍ, GO, GT, IN, IÝ, JÓ, KÉ, GM, GU, GL, GD, KE, GV, ÍK, ÍF, FX, GF, HK, HI - Beykihlíð 11-13, 21-23, Birkihlíð 12-14, 42-44, Lerkihlíð 13-17, Reynihlíð 7-9, 15-17, Víðihlíð 9, 31, 18, 38

Raðhús á tveimur hæðum með nýtanlegu risi

Byggingareitirnir HÍ, IS, JP, IÓ, FÝ, HM, FÞ, IX, HÍ, IS, JP, IÓ, FÝ, HM, FÞ, IX, ÍO, ÍÚ, FV, ÍB, IÉ, ÍG, GÉ, ÍX, IL, HJ, GP, GR, HG, HF, IÞ, IÐ, FÚ, IA, IU, JÝ, ÍD, JN, KB, GÓ, GS, GÆ, HS, IE, IO, IR - Beykihlíð 7-9, 15-19, 25, 29-33, Birkihlíð 8-10, 16, 20-24, 28-34, 38-40, 46, Lerkihlíð 11, Reynihlíð 5, 11-13, Víðihlíð 5-7, 11, 27-29, 33, 16, 20-22, 36, 40-42

Raðhús á einni hæð með nýtanlegu risi

Byggingareitirnir ID, , , , ÍÉ, Íl, ÍN, BY, ÁE - Víðihlíð 41-45, 28A

Smáhús á einni og hálfri hæð

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að útbúa eina aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi eða í byggingum sem tilheyra sama fasteignarnúmeri, s.s. bílageymslu eða stakstæðu húsi.

Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.

Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignanúmeri og vera í einni eigu.

Ef útbúnar hafa verið tvær séríbúðir í húsi, hvort sem er skv. heimild úr eldra deiliskipulagi eða í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti, er ekki heimilt að útbúa aukaíbúð í húsinu.

Aukaíbúð má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana, ef heimildir til viðbygginga eru til staðar, sbr. skilmálalið um viðbótarbyggingarmagn. Einnig má koma fyrir aukaíbúð í bílageymslu ef hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.

- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfisskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Beykihlíð 1		**FP**	Bílskúr 28 m²	Y 32 m²	32 m²	
		FÓ	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð	Y ~~208 m²?~~	208 m²	
SAMTALS	**524 m²**			**240 m²**	**240 m²**	**0.46 → 0.46**
Beykihlíð 2		**HA**	Bílskúr 28 m²	Y 51 m²	51 m²	
		HÁ	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð	Y ~~177 m²?~~	177 m²	
SAMTALS	**729 m²**			**228 m²**	**228 m²**	**0.31 → 0.31**
Beykihlíð 3-5		**IG**	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~179 m²?~~	179 m²	
		ÍÝ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~197 m²?~~	197 m²	
SAMTALS	**650 m²**			**376 m²**	**376 m²**	**0.58 → 0.58**
Beykihlíð 4-6		**ÍA**	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~218 m²?~~	218 m²	
		JK	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~200 m²?~~	200 m²	
		ÁE	Fyrsta hæð 52 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~82 m²?~~	82 m²	
		BY	Fyrsta hæð 52 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~82 m²?~~	82 m²	
SAMTALS	**1.320 m²**			**582 m²**	**582 m²**	**0.44 → 0.44**
Beykihlíð 7-15		**JN**	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~189 m²?~~	189 m²	
		KB	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~183 m²?~~	183 m²	
		FX	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~262 m²?~~	262 m²	
		GF	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~274 m²?~~	274 m²	
		GÓ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~185 m²?~~	185 m²	
		ÁJ	Bílskúr 53 m²	Y 57 m²	57 m²	
		AB	Bílskúr 77 m²	Y 86 m²	86 m²	
SAMTALS	**2.048 m²**			**1.236 m²**	**1.236 m²**	**0.60 → 0.60**
Beykihlíð 8		**JS**	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð	Y ~~298 m²?~~	298 m²	
		JU	Bílskúr 28 m²	Y 42 m²	42 m²	
SAMTALS	**558 m²**			**340 m²**	**340 m²**	**0.61 → 0.61**
Beykihlíð 17-19		**GS**	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~242 m²?~~	242 m²	
			Fyrsta hæð 80 m², útbygging			

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		GÆ	utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~242 m²?~~	242 m²	
		ÁH	Bílskúr 54 m²	Y 54 m²	53 m²	
SAMTALS	865 m²			538 m²	537 m²	0.62 → 0.62
Beykihlíð 21-25		HI	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~308 m²?~~	308 m²	
		HK	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~283 m²?~~	283 m²	
		HS	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~216 m²?~~	216 m²	
		ÁI	Bílskúr 77 m²	Y 78 m²	78 m²	
SAMTALS	1.093 m²			885 m²	885 m²	0.81 → 0.81
Beykihlíð 27		HÖ	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð	Y ~~217 m²?~~	217 m²	
		HÞ	Bílskúr 28 m²	Y 36 m²	36 m²	
SAMTALS	877 m²			253 m²	253 m²	0.29 → 0.29
Beykihlíð 29-33		IE	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~198 m²?~~	198 m²	
		IO	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~181 m²?~~	181 m²	
		IR	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~175 m²?~~	175 m²	
		BG	Bílskúr 77 m²	Y 84 m²	84 m²	
SAMTALS	1.195 m²			638 m²	638 m²	0.53 → 0.53
Birkihlíð 6A		JH		Y 16 m²*	16 m²	
SAMTALS	23 m²			16 m²	16 m²	0.70 → 0.70
Birkihlíð 5		ÍU	Bílskúr 28 m²	Y 36 m²	36 m²	
		ÍV	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~181 m²?~~	181 m²	
SAMTALS	710 m²			217 m²	217 m²	0.31 → 0.31
Birkihlíð 7-11		JO	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~205 m²?~~	205 m²	
		KÐ	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~203 m²?~~	203 m²	
		FY	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~211 m²?~~	211 m²	
SAMTALS	1.085 m²			619 m²	619 m²	0.57 → 0.57
Birkihlíð 8-16		JÝ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~309 m²?~~	309 m²	
		FÚ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~233 m²?~~	233 m²	
		GD	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~370 m²?~~	370 m²	
		GL	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~271 m²?~~	271 m²	
		GP	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~290 m²?~~	290 m²	
			Bílskúr 28 m²			

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		EU		Y 28 m²	28 m²	
		BK	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		EÐ	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		ÁÍ	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		ÁK	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
SAMTALS	**1.840 m²**			**1.613 m²**	**1.613 m²**	**0.88 → 0.88**
Birkihlíð 13		GJ	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~330 m²?~~	330 m²	
			Fyrsta hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~112 m²?~~	0 m²	
SAMTALS	**545 m²**			**442 m²**	**330 m²**	**0.81 → 0.81**
Birkihlíð 18		GX	Bílskúr 28 m²	Y 48 m²	48 m²	
		GÚ	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~204 m²?~~	204 m²	
SAMTALS	**980 m²**			**252 m²**	**252 m²**	**0.26 → 0.26**
Birkihlíð 20-24		HF	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~169 m²?~~	169 m²	
		HJ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~231 m²?~~	231 m²	
		HM	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~168 m²?~~	168 m²	
		ET	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		EO	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		ÁÝ	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
SAMTALS	**1.312 m²**			**652 m²**	**652 m²**	**0.50 → 0.50**
Birkihlíð 26		HÚ	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~204 m²?~~	204 m²	
		HY	Bílskúr 28 m²	Y 38 m²	38 m²	
SAMTALS	**1.022 m²**			**242 m²**	**242 m²**	**0.24 → 0.24**
Birkihlíð 28-34		IÐ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~190 m²?~~	190 m²	
		IL	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~171 m²?~~	171 m²	
		IÓ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~171 m²?~~	171 m²	
		IU	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~169 m²?~~	169 m²	
		AÖ	Bílskúr 112 m²	Y 112 m²	99 m²	
		EÓ	Bílskúr 112 m²	Y 112 m²	98 m²	
SAMTALS	**1.748 m²**			**925 m²**	**898 m²**	**0.53 → 0.53**
Birkihlíð 36		IV	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~240 m²?~~	240 m²	
			Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	**1.030 m²**			**268 m²**	**240 m²**	**0.26 → 0.26**
Birkihlíð 38-46		**IÞ**	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~205 m²?~~	205 m²	
		ÍB	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~160 m²?~~	160 m²	
		ÍF	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~256 m²?~~	256 m²	
		ÍK	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~263 m²?~~	263 m²	
		ÍO	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~231 m²?~~	231 m²	
		BA	Bílskúr 28 m²	Y 32 m²	32 m²	
		ÁF	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		BD	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		BÁ	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		BÐ	Bílskúr 28 m²	Y 30 m²	30 m²	
SAMTALS	**1.779 m²**			**1.261 m²**	**1.261 m²**	**0.71 → 0.71**
Birkihlíð 48		**ÍP**	Bílskúr 28 m²	Y 40 m²	40 m²	
		ÍR	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~257 m²?~~	257 m²	
SAMTALS	**792 m²**			**297 m²**	**297 m²**	**0.38 → 0.38**
Lerkihlíð		**IK**		Y 89 m²	89 m²	
SAMTALS	**132 m²**			**89 m²**	**89 m²**	**0.67 → 0.67**
Lerkihlíð		**JA**	Bílskúr 101 m²	Y 101 m²	101 m²	
SAMTALS	**174 m²**			**101 m²**	**101 m²**	**0.58 → 0.58**
Lerkihlíð 2-4		**HE**	Fyrsta hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~312 m²?~~	312 m²	
		IÆ	Fyrsta hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~312 m²?~~	312 m²	
SAMTALS	**710 m²**			**624 m²**	**624 m²**	**0.88 → 0.88**
Lerkihlíð 3		**IF**	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~265 m²?~~	265 m²	
SAMTALS	**705 m²**			**265 m²**	**265 m²**	**0.38 → 0.38**
Lerkihlíð 5-7		**ÍÞ**	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~315 m²?~~	315 m²	
		JM	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~259 m²?~~	259 m²	
SAMTALS	**659 m²**			**574 m²**	**574 m²**	**0.87 → 0.87**
Lerkihlíð 6		**JÍ**	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~174 m²?~~	174 m²	
		JB	Bílskúr 34 m²	Y 34 m²	34 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	455 m²			208 m²	208 m²	0.46 → 0.46
Lerkihlíð 8		JÖ	Bílskúr 33 m²	Y 33 m²	33 m²	
		JY	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~185 m²?~~	185 m²	
SAMTALS	636 m²			218 m²	218 m²	0.34 → 0.34
Lerkihlíð 9		KD	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~240 m²?~~	240 m²	
			Bílskúr 34 m²	Y 34 m²	0 m²	
SAMTALS	647 m²			274 m²	240 m²	0.42 → 0.42
Lerkihlíð 11-17		FÞ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~230 m²?~~	230 m²	
		GÍ	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~329 m²?~~	329 m²	
		GO	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~331 m²?~~	331 m²	
		GT	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~242 m²?~~	242 m²	
SAMTALS	1.078 m²			1.132 m²	1.132 m²	1.05 → 1.05
Reynihlíð 2-6		HB	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~209 m²?~~	209 m²	
		ÍÁ	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~327 m²?~~	327 m²	
		JÉ	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~329 m²?~~	329 m²	
SAMTALS	1.008 m²			865 m²	865 m²	0.86 → 0.86
Reynihlíð 5-11		ÍX	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~281 m²?~~	281 m²	
		JÓ	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~261 m²?~~	261 m²	
		KÉ	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~261 m²?~~	261 m²	
		FÝ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~278 m²?~~	278 m²	
		EÚ	Bílskúr 102 m²	Y 102 m²	102 m²	
SAMTALS	1.509 m²			1.183 m²	1.183 m²	0.78 → 0.78
Reynihlíð 8-10		JV	Fyrsta hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~248 m²?~~	248 m²	
		FU	Fyrsta hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~245 m²?~~	245 m²	
SAMTALS	704 m²			493 m²	493 m²	0.70 → 0.70
Reynihlíð 12		GB	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~278 m²?~~	278 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		FÖ	Bílskúr 28 m²	Y 32 m²	32 m²	
SAMTALS	607 m²			310 m²	310 m²	0.51 → 0.51
Reynihlíð 13-17		GÉ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~260 m²?~~	260 m²	
		GM	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~341 m²?~~	341 m²	
		GU	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~271 m²?~~	271 m²	
		DÁ	Bílskúr 77 m²	Y 77 m²	77 m²	
SAMTALS	953 m²			949 m²	949 m²	1.00 → 1.00
Víðihlíð 1-3		FO	Bílskúr 80 m²	Y 227 m²	227 m²	
		ÍÍ	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~187 m²?~~	187 m²	
		DT	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		ÁY	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
SAMTALS	1.066 m²			470 m²	470 m²	0.44 → 0.44
Víðihlíð 2-4		GÖ	Fyrsta hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~204 m²?~~	204 m²	
		IÖ	Fyrsta hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~204 m²?~~	204 m²	
SAMTALS	855 m²			408 m²	408 m²	0.48 → 0.48
Víðihlíð 5-11		ÍÚ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~183 m²?~~	183 m²	
		JP	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~183 m²?~~	183 m²	
		KE	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~183 m²?~~	183 m²	
		FV	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~183 m²?~~	183 m²	
		ES	Bílskúr 112 m²	Y 112 m²	56 m²	
		BL	Bílskúr 112 m²	Y 112 m²	56 m²	
SAMTALS	1.447 m²			956 m²	844 m²	0.66 → 0.66
Víðihlíð 6		JI	Bílskúr 28 m²	Y 429 m²	429 m²	
			Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~116 m²?~~	0 m²	
SAMTALS	735 m²			545 m²	429 m²	0.74 → 0.74
Víðihlíð 8-10		JT	Fyrsta hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~236 m²?~~	236 m²	
		FT	Fyrsta hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~212 m²?~~	212 m²	
SAMTALS	787 m²			448 m²	448 m²	0.57 → 0.57
Víðihlíð 12-14		GÐ	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu	Y ~~332 m²?~~	332 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
			hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir			
		GK	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~328 m²?~~	328 m²	
SAMTALS	**644 m²**			**660 m²**	**660 m²**	**1.02 → 1.02**
Víðihlíð 13-15		GE	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~272 m²?~~	272 m²	
		GN	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~293 m²?~~	293 m²	
		BI	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		EP	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
SAMTALS	**1.179 m²**			**621 m²**	**621 m²**	**0.53 → 0.53**
Víðihlíð 16-22		GR	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~298 m²?~~	298 m²	
		GV	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~319 m²?~~	319 m²	
		HG	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~263 m²?~~	263 m²	
		HÍ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~295 m²?~~	295 m²	
SAMTALS	**1.046 m²**			**1.175 m²**	**1.175 m²**	**1.12 → 1.12**
Víðihlíð 24-26		HL	Fyrsta hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~286 m²?~~	286 m²	
		HV	Fyrsta hæð 80 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~286 m²?~~	286 m²	
SAMTALS	**635 m²**			**572 m²**	**572 m²**	**0.90 → 0.90**
Víðihlíð 25		HP	Bílskúr 30 m²	Y 30 m²	30 m²	
		HÓ	Fyrsta hæð 96 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~344 m²?~~	344 m²	
SAMTALS	**686 m²**			**374 m²**	**374 m²**	**0.55 → 0.55**
Víðihlíð 27-33		IA	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~273 m²?~~	273 m²	
		IÉ	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~253 m²?~~	253 m²	
		IN	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~380 m²?~~	380 m²	
		IS	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~259 m²?~~	259 m²	
		BÍ	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		BJ	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		BF	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		ÁÞ	Bílskúr 28 m²	Y 60 m²	60 m²	
SAMTALS	**1.517 m²**			**1.309 m²**	**1.309 m²**	**0.86 → 0.86**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Víðihlíð 28-34, 28A		ID	Fyrsta hæð 52 m², mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~114 m²?~~	114 m²	
		IB	Fyrsta hæð 96 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~356 m²?~~	356 m²	
		IM	Fyrsta hæð 96 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~481 m²?~~	481 m²	
		IP	Fyrsta hæð 96 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~377 m²?~~	377 m²	
		IT	Fyrsta hæð 96 m², möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~376 m²?~~	376 m²	
			Fyrsta hæð 52 m², mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~104 m²?~~	0 m²	
			Fyrsta hæð 52 m², mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~104 m²?~~	0 m²	
			Fyrsta hæð 52 m², mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~104 m²?~~	0 m²	
SAMTALS	**2.333 m²**			**2.016 m²**	**1.704 m²**	**0.86 → 0.86**
Víðihlíð 36-42		IX	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~241 m²?~~	241 m²	
		IÝ	Fyrsta hæð 80 m², önnur hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~236 m²?~~	236 m²	
		ÍD	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~148 m²?~~	148 m²	
		ÍG	Fyrsta hæð 80 m², útbygging utan byggingareits 20 m² ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y ~~205 m²?~~	205 m²	
		EV	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		ÁÉ	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		ER	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
		AÁ	Bílskúr 28 m²	Y 28 m²	28 m²	
SAMTALS	**1.520 m²**			**942 m²**	**942 m²**	**0.62 → 0.62**
Víðihlíð 41		ÍÉ	Fyrsta hæð 52 m², mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~202 m²?~~	202 m²	
SAMTALS	**267 m²**			**202 m²**	**202 m²**	**0.76 → 0.76**
Víðihlíð 43		ÍI	Fyrsta hæð 52 m², mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~228 m²?~~	228 m²	
SAMTALS	**222 m²**			**228 m²**	**228 m²**	**1.03 → 1.03**
Víðihlíð 45		ÍN	Fyrsta hæð 52 m², mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m² ** Möguleg rishæð	Y ~~246 m²?~~	246 m²	
SAMTALS	**278 m²**			**246 m²**	**246 m²**	**0.88 → 0.88**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli

staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja eitt sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda

samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Lóðirnar AÖ, AY, AS, AP, AI, ÁÉ, ÁU, ÁI, ÁÚ, ÁÐ, ÁM, ÁT, AM, AÆ, ÁB, ÁF, ÁH, ÁL, ÁÝ, AR, AR, AX, AX, AÍ, ÁN, AN, AU, AU, ÁE, ÁÓ, AB, ÁÞ, AJ, AÉ, ÁV, ÁS, AÚ, AÞ, ÁA, AT, ÁR, ÁY, AL, AÓ, AÝ, ÁD, ÁG, ÁO, AO, AV, ÁX, AK, ÁÍ, ÁJ, ÁK - Beykihlíð 1-33, 2-8, Birkihlíð 5-13, 2-4, 8-48, Lerkihlíð 3-17, 2-8, Reynihlíð 5-17, 2-12, Víðihlíð 1-15, 25-33, 41-45, 2-42, 28A

Þakgerðs skal vera mænisþak með halla á bilinu 27° - 30°. Kvistir eru heimilaðir en samanlögð lengd þeirra má ekki vera meiri en þriðjungur af þaklengd viðkomandi íbúðarhliðar.

Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara.

Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað

innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við Birkihlíð 6 er dreifistöð Veinta ohf.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Beykihlíð 1	0	1	1	Beykihlíð 2	0	1	1
Beykihlíð 3-5	0	2	2	Beykihlíð 4-6	0	4	4
Beykihlíð 7-15	0	5	5	Beykihlíð 8	0	1	1
Beykihlíð 17-19	0	2	2	Beykihlíð 21-25	0	3	3
Beykihlíð 27	0	1	1	Beykihlíð 29-33	0	3	3
Birkihlíð 5	0	3	3	Birkihlíð 7-11	0	3	3
Birkihlíð 8-16	0	5	5	Birkihlíð 13	0	1	1
Birkihlíð 18	0	1	1	Birkihlíð 20-24	0	3	3
Birkihlíð 26	0	2	2	Birkihlíð 28-34	0	6	6
Birkihlíð 36	0	2	2	Birkihlíð 38-46	0	5	5
Birkihlíð 48	0	1	1	Lerkihlíð	0	3	3
Lerkihlíð	0	4	4	Lerkihlíð	0	5	5
Lerkihlíð 2-4	0	2	2	Lerkihlíð 3	0	1	1
Lerkihlíð 5-7	0	2	2	Lerkihlíð 6	0	1	1
Lerkihlíð 8	0	1	1	Lerkihlíð 9	0	1	1
Lerkihlíð 11-17	0	4	4	Reynihlíð	0	7	7
Reynihlíð 2-6	0	3	3	Reynihlíð 5-11	0	4	4
Reynihlíð 8-10	0	2	2	Reynihlíð 12	0	1	1
Reynihlíð 13-17	0	3	3	Víðihlíð 1-3	0	2	2
Víðihlíð 2-4	0	2	2	Víðihlíð 5-11	0	8	8
Víðihlíð 6	0	1	1	Víðihlíð 8-10	0	2	2
Víðihlíð 12-14	0	4	4	Víðihlíð 13-15	0	4	4
Víðihlíð 16-22	0	4	4	Víðihlíð 24-26	0	2	2
Víðihlíð 25	0	1	1	Víðihlíð 27-33	0	4	4
Víðihlíð 28-34, 28A	0	4	4	Víðihlíð 36-42	0	5	5
Víðihlíð 41	0	1	1	Víðihlíð 43	0	1	1
Víðihlíð 45	0	1	1				

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.12

Suðurhlíðar syðri





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.12

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.12 Suðurhlíðar syðri. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Hlíða 3.2. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin liggur syðst í Hlíðahverfi, meðfram Kringlumýrarbraut sunnan Sléttuvegar. Innan hennar er dreifð byggð; fjölbýlishús, einbýlishús og atvinnuhúsnæði auk starfsemi Suðurhlíðarskóla.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi. Helstu áherslur fyrir svæðið verða skilgreindar í deiliskipulagsvinnu svæðisins.

SKILMÁLAEINING 3.2.13

Opin svæði





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.13

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.13 Opin svæði. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



SAMFÉLAG

STARFSEMI 251
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 251
ÍBÚÐIR 251
LÝÐHEILSA 251

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 252
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 254
NÝBYGGINGAR 255
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 255
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 255
SVALIR OG SVALALOKANIR 255
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 255
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 255
KJALLARI 255
NIÐURRIF 255
TÆKNIBÚNAÐUR 255
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 255

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 255
ÚTFÆRSLA LÓÐA 255
ALMENNINGSRÝMI 256
BORGARBÚSKAPUR 256
LJÓSVIST 257
HLJÓÐVIST 257
LOFTGÆÐI 257
KVAÐIR 257

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 258
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 258
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 258

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 258
VERNDARÁKVÆÐI 259
FORNLEIFAR 259
NÁTTÚRUSÉRKENNI 259

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 259
SAMGÖNGUSTEFNA 259
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 259
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 260
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 260
HJÓLASTÆÐI 260

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 260
VINDAFAR 260

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningu 3.2.13 er opið grænt svæði sem hefur örnefnið Litla Hlíð. Svæðið afmarkast af Bústaðarvegi að sunnan, Háuhlíð til norðvesturs, lóð Menntaskólans við Hamrahlíð til norð austurs og lóð Veðurstofuhæðar til austurs. Víða eru áhugaverð náttúrusérkenni og listaverk á opna svæðinu. Mælireitur fyrir Veðurstofu Íslands og aðkoma að honum er staðsettur á svæðinu samkvæmt deiliskipulagi .

HELSTU ÁHERSLUR

Svæðið er afmarkað sem opið svæði.

Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.

Göngu- og hjólastígar liggja um svæðið.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs. Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.

- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfisskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Byggingarheimildir

AK	Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL	Stærð lóðar
HB	Heimilað hámarks byggingarmagn
BY	Þegar byggt á byggingareit
YNH	Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T	Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A	Innan aðalbyggingarreitar
Y	Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~	Byggt er yfirfært
*	Óstaðfest tala
**	Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AB		0 m²	
SAMTALS	**15.270 m²**		**0 m²**	**0 m²**	**0.00 → 0.00**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir

þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ALMENNINGSRÝMI

Lóðin AÁ

Norðvestan Veðurstofunnar, á opnu svæði við Litlu Öskjuhlíð, er skilgreindur mælireitur/ byggingarreitur Veðurstofu Íslands. Á mælireitnum eru möstur, mælitæki og tengd aðstaða til veðurmælinga og rannsókna. Umhverfis mælireitinn er opið helgunarsvæði, sem nýtist sem útivistarsvæði. Stærð mælireits: 1.050 m². Stærð helgunarsvæðis (að meðtöldum mælireit): 1,5 ha Hámarkshæð masturs fyrir veðurmælingar: 10 m Hámarkshæð tilraunamasturs: 30 m.

Reiturinn er girtur með mannheldri, gegnsærri girðingu (s.s. net- eða rimlagirðingu) og læsanlegu hliði. Útfærsla girðingar skal taka mið af umhverfi. Innan mælireitsins er gert ráð fyrir stæðum fyrir færanlega mælivagna

Ekki skal gera ráð fyrir háum trjágróðri á helgunarsvæði mælireitsins. Almennt gildir að byggingar eða önnur mannvirki mega ekki skyggja á reitinn og forðast skal að nærliggjandi undirlag magni dægursveiflu hita eða raka. Skammt sunnan núverandi hitaveitustokks, innan helgunarsvæðis mælireitsins er gert ráð fyrir aðstöðu Geislavarna ríkisins fyrir mælingar.

Skammt vestan mælireits Veðurstofunnar er útilistaverkið Streymi tímans eftir Sólveigu Aðalsteinsdóttur frá árinu 2012 og skal öll umgengni við það í tengslum við framkvæmdir, rekstur og viðhald nýs mælireits fara fram af varkárni og virðingu.

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Listaverk

Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitna
- Aðgengi um lóð
- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við

hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Lóðin AÁ

Gera þarf ráð fyrir varanlegum akfærum aðkomustíg með gegndræpum yfirborðsfrágangi milli mælireits Veðurstofunnar og aðkomu frá Bústaðavegi. Gert er ráð fyrir yfibyggingu / styrkingu yfir hitaveitustokk sem liggur sunnan mælireitsins svo veita megi þjónustuumferð að reitnum.

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli

borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Ekki heimilað.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.14

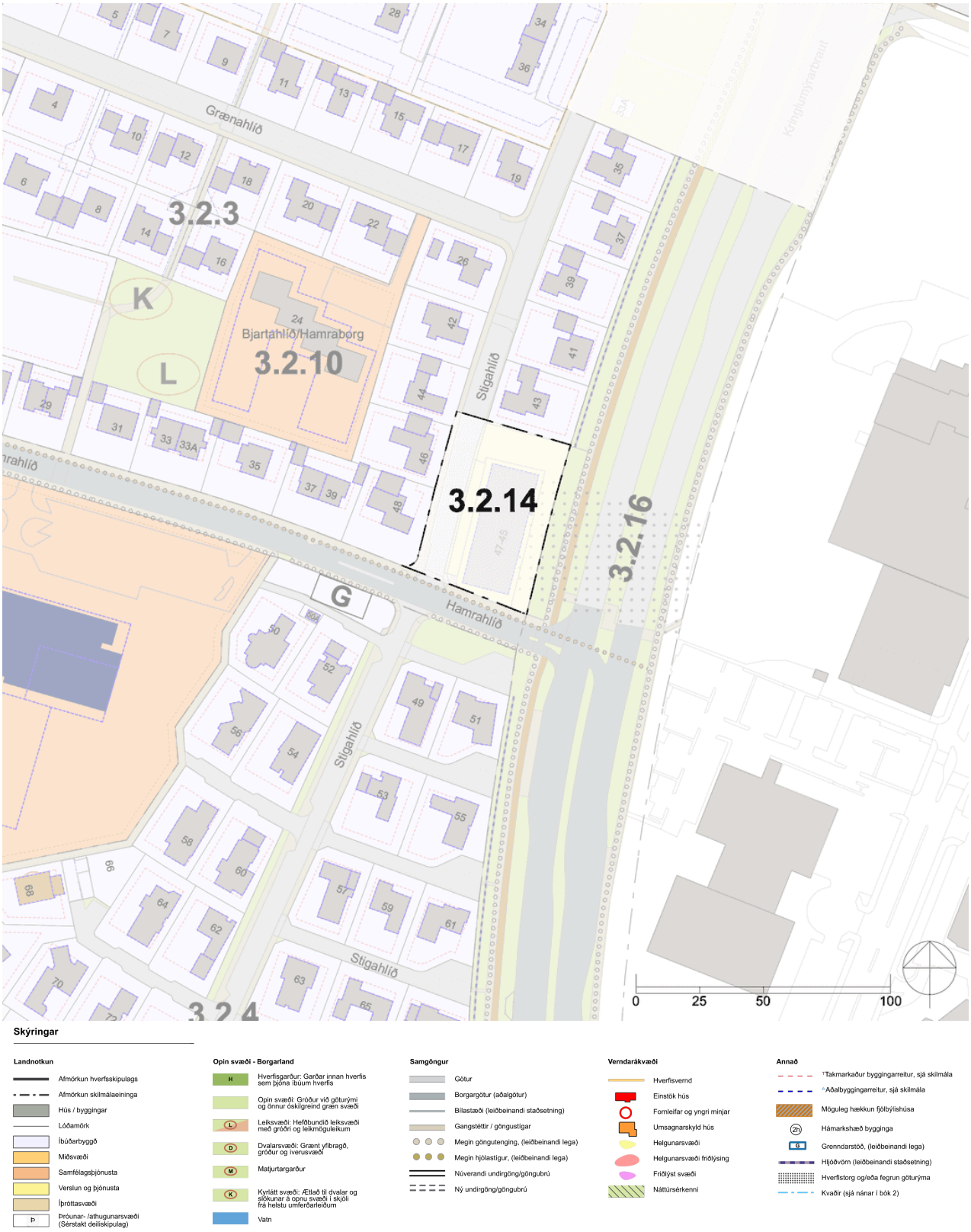
Suðurver





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.14

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.14 Suðurver. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Hlíða 3.2.

Landnotkun innan einingarinnar er skilgreind sem verslun og þjónusta. Einingin afmarkast af Kringlumýrarbraut til austurs, Hamrahlíð til suðurs og Stigahlíð til vesturs og norðurs. Innan einingarinnar er atvinnulóðin Stigahlíð 45-47 með verslunarrýmum og skrifstofum.

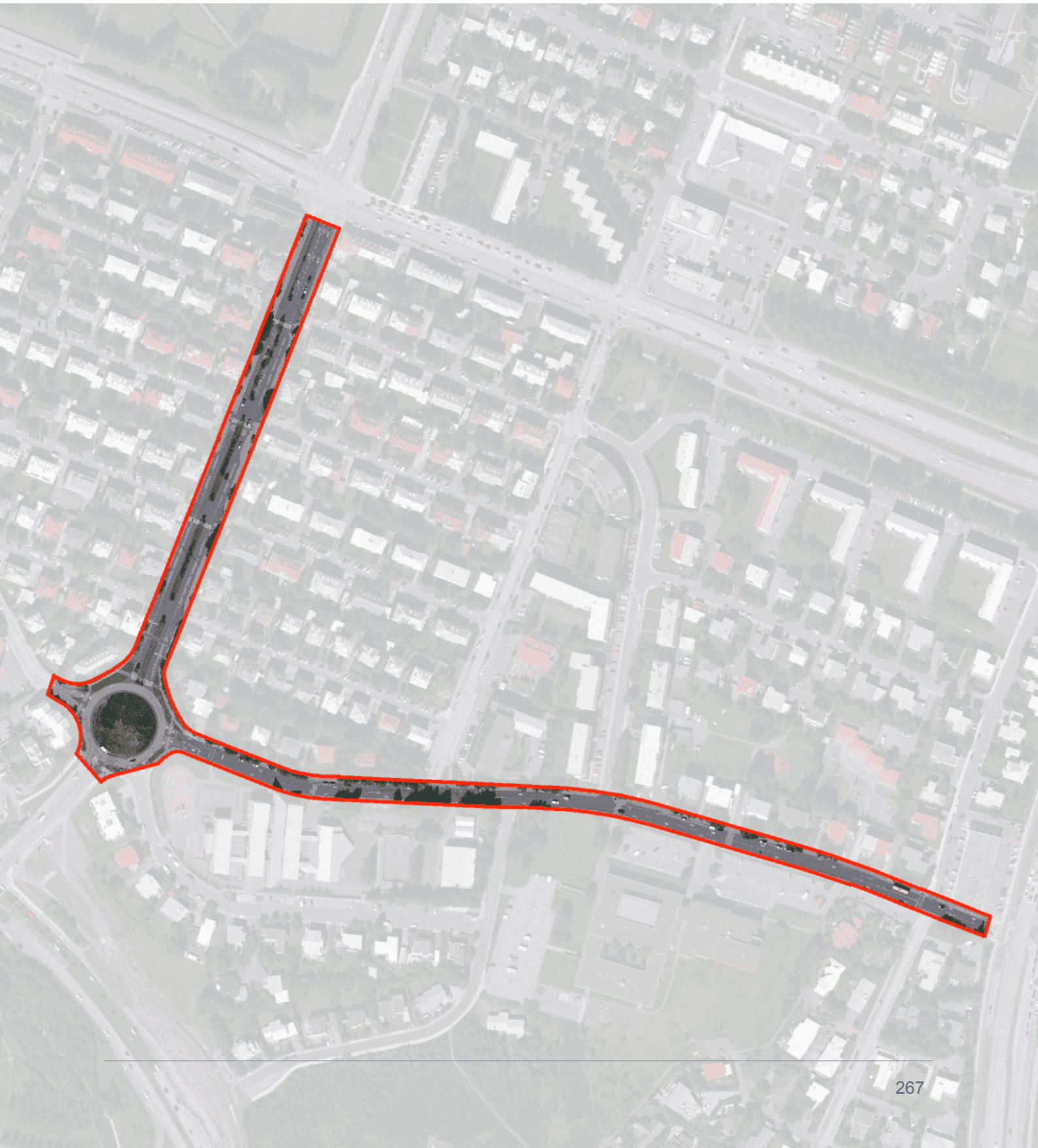
HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi. Helstu áherslur fyrir svæðið verða skilgreindar í deiliskipulagsvinnu svæðisins.

SKILMÁLAEINING 3.2.15

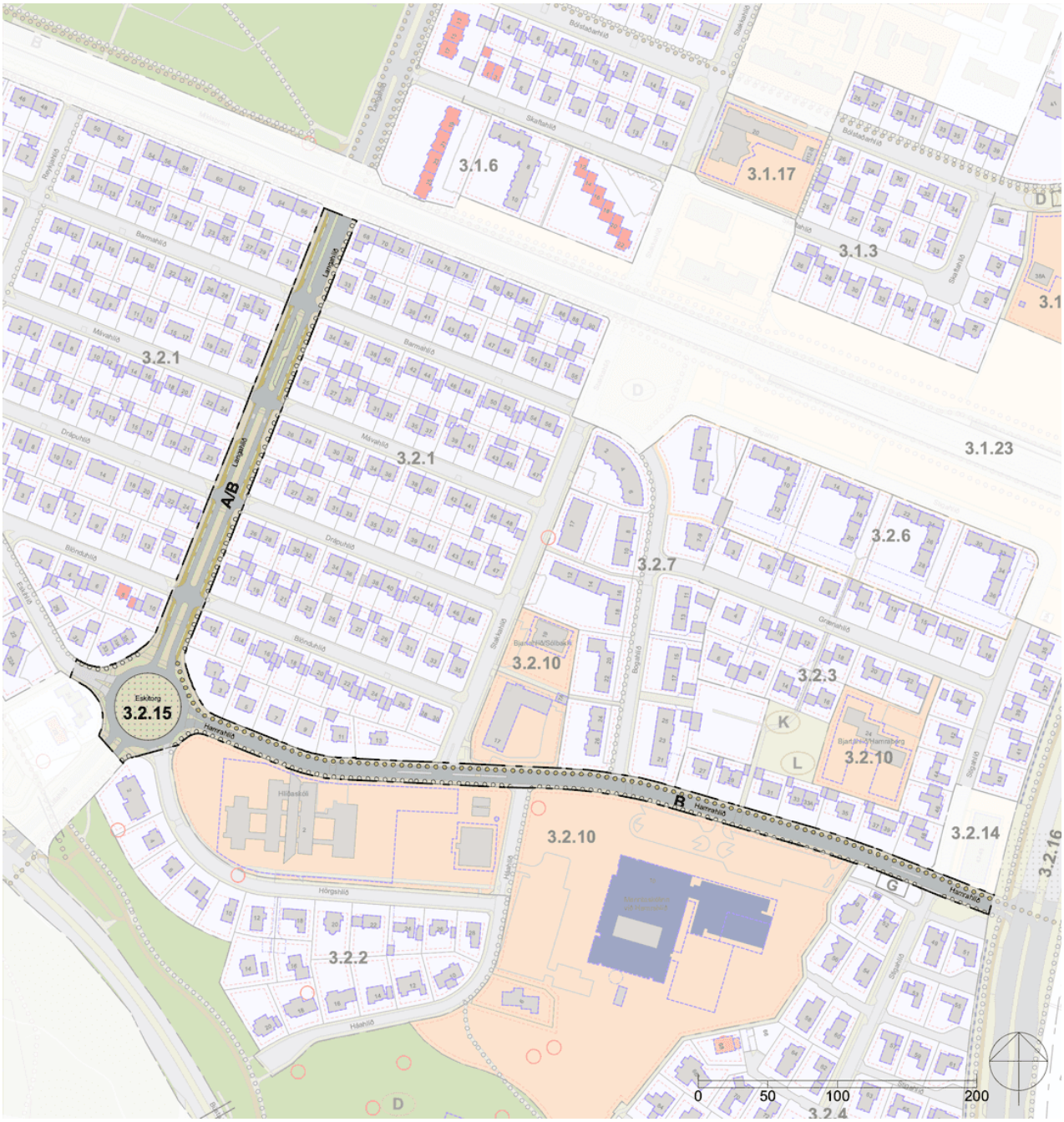
Borgargata - Langahlíð sunnan Miklubrautar, Eskitorg og Hamrahlíð





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.15

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.15 Borgargata - Langahlíð sunnan Miklubrautar, Eskitorg og Hamrahlíð. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland

- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og iverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Umsagnarskyld hús
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrsérkenni

Annað

- *Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- ^Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 271
HÚSAGERÐIR 271
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 271
ÍBÚÐIR 271
LÝÐHEILSA 271

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 272
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 272
NÝBYGGINGAR 272
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 272
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 272
SVALIR OG SVALALOKANIR 272
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 272
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 272
KJALLARI 272
NIÐURRIF 272
TÆKNIBÚNAÐUR 272
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 272

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 272
ÚTFÆRSLA LÓÐA 272
ALMENNINGSRÝMI 272
BORGARBÚSKAPUR 273
LJÓSVIST 273
HLJÓÐVIST 273
LOFTGÆÐI 273
KVAÐIR 273

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 274
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 274
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 274

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 274
VERNDARÁKVÆÐI 275
FORNLEIFAR 275
NÁTTÚRUSÉRKENNI 275

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 275
SAMGÖNGUSTEFNA 275
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 275
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 276
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 276
HJÓLASTÆÐI 276

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 276
VINDAFAR 276

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar eru borgargötur sem ná yfir Lönguhlíð sunnan Miklubrautar, Eskitorg og Hamrahlíð. Langahlíð er einnig aðalgata skv. gildandi aðalskipulagi.

Skilmálaeiningin er borgargata skv. aðalskipulagi þar sem sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými.

Aðliggjandi landnotkun er að mestu íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta en einnig verslun og þjónusta. Göturnar eru fjölfarnar leiðir í gegnum hverfið og að mikilvægum stofnunum og starfsstöðum innan hverfisins. Við göturnar standa einnig skilgreindir hverfis- og nærþjónustukjarnar. Skilmálaeiningin er því mikilvæg tenging innan hverfisins og við aðliggjandi hverfi og svæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Göturnar eru afmarkaðar sem borgargötur og skulu njóta forgangs við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt. Langahlíð er auk þess skilgreind sem aðalgata skv. gildandi aðalskipulagi.

Götuna skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir virka samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

Heimiluð er starfsemi með tímabundin leyfi, s.s. matarvagnar og söluhús.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Endurhönnun götunnar skal m.a. miða að því að halda aksurshraða í lágmarki til að stuðla að betri hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins.

Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum og/eða sérrýmum fyrir almenningssamgöngur.

Við hönnun stöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata skv. gildandi aðalskipulagi.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gönguþverunum og/eða þrengja götuna.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Við breytingar, viðhald og hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða

yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.

Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.

Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Við endurhönnun götunnar og göturýmisins er heimilt að breyta fyrirkomulagi bílastæða og fækka þeim.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.16

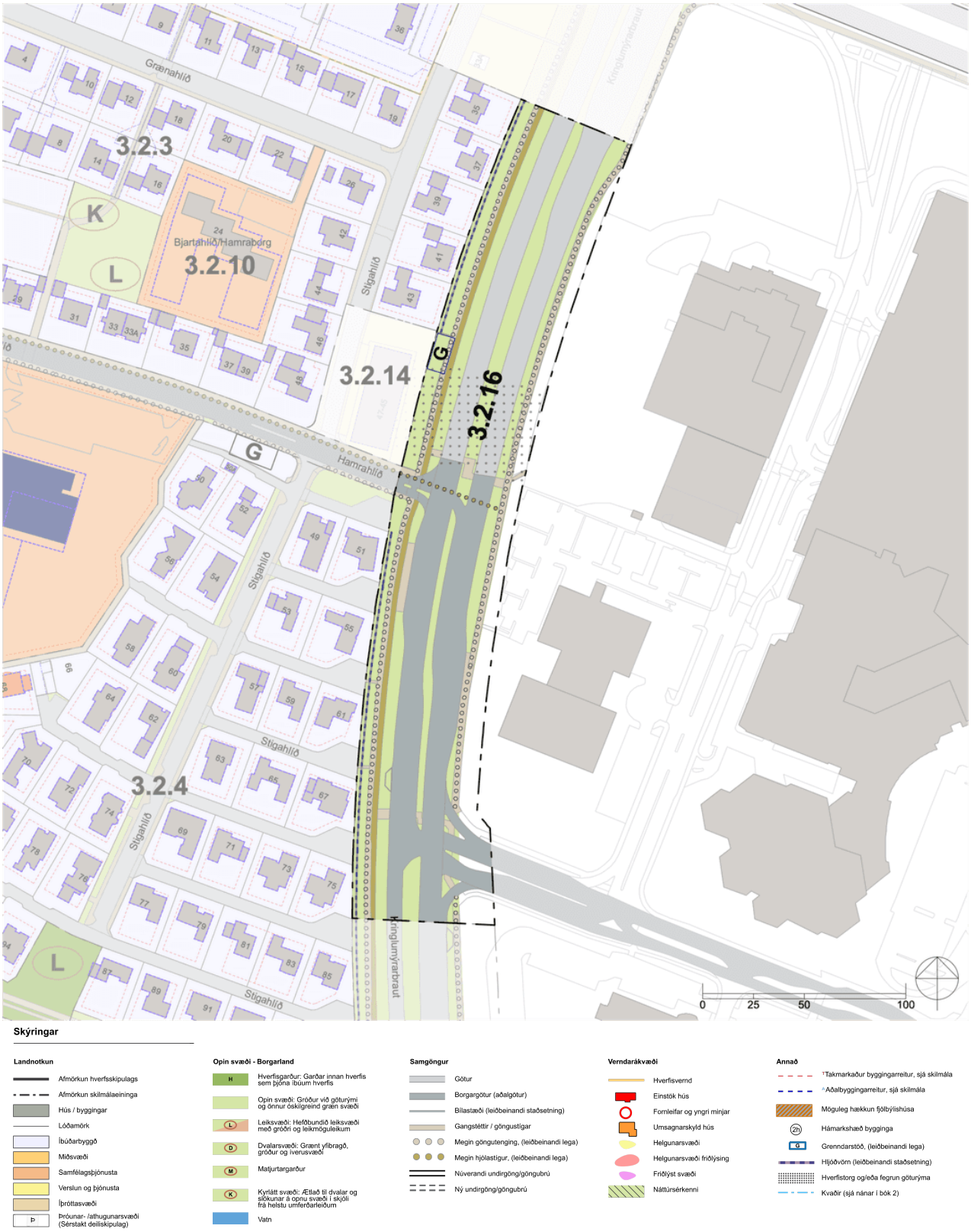
Kringlumýrarbraut - milli Miklubrautar og Listabrautar.





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.16

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.16 Kringlumýrarbraut - milli Miklubrautar og Listabrautar.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



SAMFÉLAG

STARFSEMI 283
HÚSAGERÐIR 283
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 283
ÍBÚÐIR 283
LÝÐHEILSA 283

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 284
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 284
NÝBYGGINGAR 284
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 284
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 284
SVALIR OG SVALALOKANIR 284
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 284
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 284
KJALLARI 284
NIÐURRIF 284
TÆKNIBÚNAÐUR 284
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 284

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 284
ÚTFÆRSLA LÓÐA 284
ALMENNINGSRÝMI 284
BORGARBÚSKAPUR 285
LJÓSVIST 285
HLJÓÐVIST 285
LOFTGÆÐI 285
KVAÐIR 285

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 286
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 286
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 286

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 286
VERNDARÁKVÆÐI 287
FORNLEIFAR 287
NÁTTÚRUSÉRKENNI 287

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 287
SAMGÖNGUSTEFNA 287
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 287
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 288
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 288
HJÓLASTÆÐI 288

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 288
VINDAFAR 288

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar er stofnbrautin Kringlumýrarbraut, milli Miklubrautar og Listabrautar. Aðliggjandi byggð er íbúðarbyggð og verslun og þjónusta að vestanverðu en miðsvæði að austanverðu. Göngu- og hjólastígur liggur vestan við götuna og göngustígur austan við hana.

HELSTU ÁHERSLUR

Gatan og umhverfi hennar er afmörkuð sem stofnbraut.

Göturýmið skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Gera skal ráð fyrir sérrými fyrir borgarlínu. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.

Heimiluð er starfsemi með tímabundin leyfi, s.s. matarvagnar og söluhús, og starfsemi við stöðvar borgarlínu.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

Við stöðvar Borgarlínu er heimilt að staðsetja starfsemi sem þjónar farþegum almenningssamgangna.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Engin verslunar- eða þjónustustarfsemi er heimiluð.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Um skilmálaeininguna liggur umferðarþung gata. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Grenndarstöð

Heimilt er að staðsetja grenndarstöð á núverandi bílastæðum á borgarlandi, austan við Stigahlíð 45-47, ef núverandi grenndarstöð við Hamrahlíð er aflögð. Grenndarstöðinni skal komið fyrir í djúpgámum.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við

hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins.

Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum og/eða sérrýmum fyrir almenningssamgöngur.

Við hönnun stöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

Innan skilmálaeiningarinnar er stofn- og eða tengibraut.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gönguþverunum og/eða þrengja götuna.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Heimilt er að útbúa sérrými fyrir Borgarlínu við endurhönnun göturýmisins.

Heimilt er að útbúa hjólastíga í báðar áttir sitthvoru megin við Kringlumýrarbraut.

Veghald yfir Kringlumýrarbraut er hjá Vegagerðinni.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Ekki heimilað.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.17

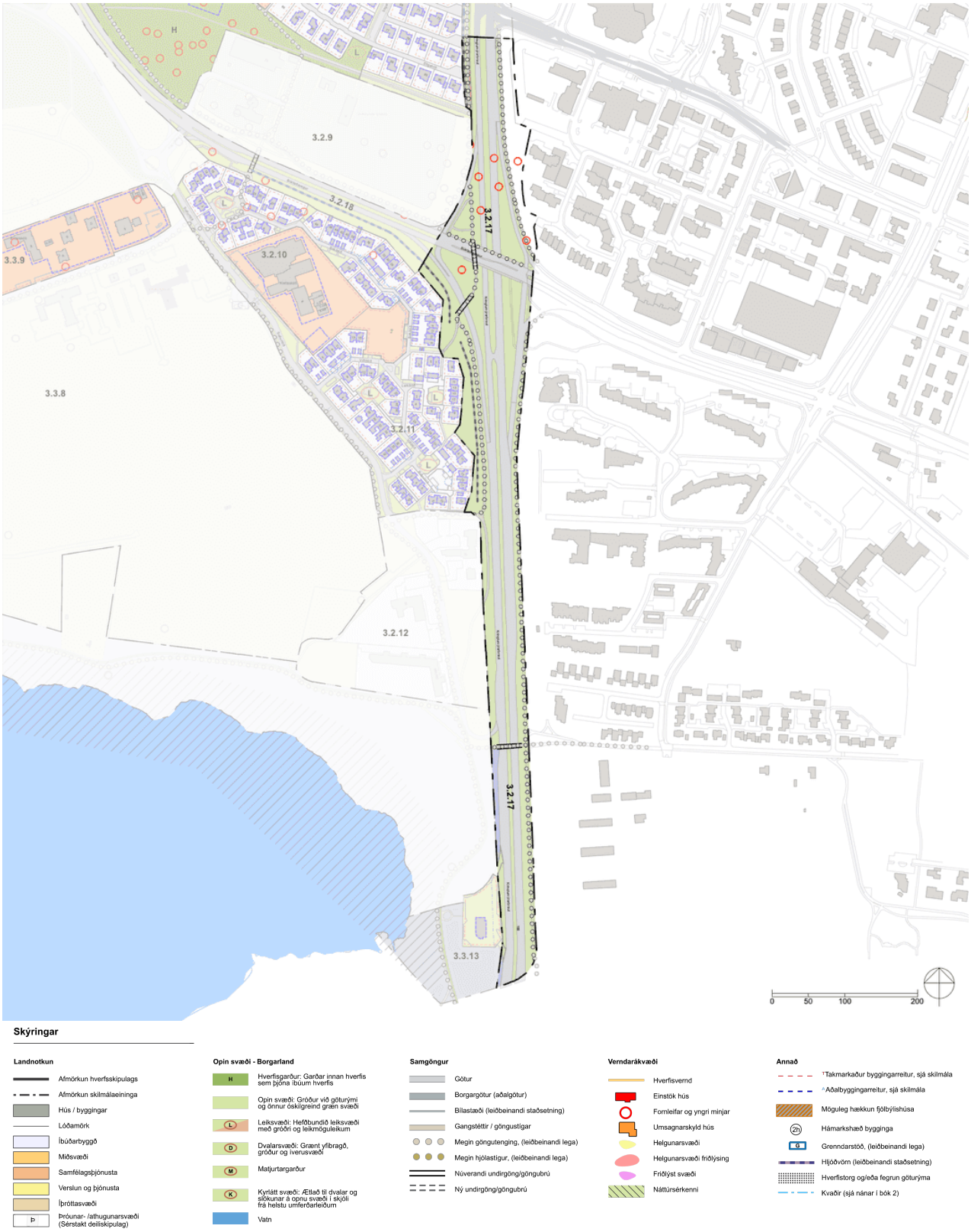
Kringlumýrarbraut - sunnan Listabrautar





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.17

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.17 Kringlumýrarbraut - sunnan Listabrautar. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



SAMFÉLAG

STARFSEMI 295
HÚSAGERÐIR 295
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 295
ÍBÚÐIR 295
LÝÐHEILSA 295

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 296
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 296
NÝBYGGINGAR 296
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 296
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 296
SVALIR OG SVALALOKANIR 296
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 296
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 296
KJALLARI 296
NIÐURRIF 296
TÆKNIBÚNAÐUR 296
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 296

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 296
ÚTFÆRSLA LÓÐA 296
ALMENNINGSRÝMI 296
BORGARBÚSKAPUR 297
LJÓSVIST 297
HLJÓÐVIST 297
LOFTGÆÐI 297
KVAÐIR 297

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 298
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 298
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 298

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 298
VERNDARÁKVÆÐI 298
FORNLEIFAR 299
NÁTTÚRUSÉRKENNI 299

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 299
SAMGÖNGUSTEFNA 299
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 299
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 300
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 300
HJÓLASTÆÐI 300

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 300
VINDAFAR 300

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar er stofnbrautin Kringlumýrarbraut, milli Listabrautar og sveitafélagamarka Kópavogs. Innan einingarinnar eru mislæg gatnamót Kringlumýrarbrautar og Bústaðavegar. Aðliggjandi landnotkun er að mestu íbúðarbyggð og opin svæði en einnig miðsvæði við Veðurstofuhæð. Göngustígar liggja beggja megin götunnar auk þess sem sérmerktur hjólastígur er vestan götunnar norðan Bústaðavegar.

HELSTU ÁHERSLUR

Gatan og umhverfi hennar er afmörkuð sem stofnbraut.

Göturýmið skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Gera skal ráð fyrir sérrými fyrir borgarlínu. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.

Heimiluð er starfsemi með tímabundin leyfi, s.s. matarvagnar og söluhús, og starfsemi við stöðvar borgarlínu.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

Við stöðvar Borgarlínu er heimilt að staðsetja starfsemi sem þjónar farþegum almenningssamgangna.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Engin verslunar- eða þjónustustarfsemi er heimiluð.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Um skilmálaeininguna liggur umferðarþung gata. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins.

Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum og/eða sérrýmum fyrir almenningssamgöngur.

Við hönnun stöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

Innan skilmálaeiningarinnar er stofn- og eða tengibraut.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gönguþverunum og/eða þrengja götuna.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Heimilt er að útbúa sérrými fyrir borgarlínu við endurhönnun göturýmisins.

Heimilt er að útbúa hjólastíga í báðar áttir sitthvoru megin við Kringlumýrarbraut.

Veghald yfir Kringlumýrarbraut er hjá Vegagerðinni.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Ekki heimilað.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.2.18

Bústaðavegur





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.18

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.18 Bústaðavegur. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og iverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Umsagnarskyld hús
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrsérkenni

Annað
- *Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- ^Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 307
HÚSAGERÐIR 307
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 307
ÍBÚÐIR 307
LÝÐHEILSA 307

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 308
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 308
NÝBYGGINGAR 308
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 308
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 308
SVALIR OG SVALALOKANIR 308
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 308
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 308
KJALLARI 308
NIÐURRIF 308
TÆKNIBÚNAÐUR 308
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 308

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 308
ÚTFÆRSLA LÓÐA 308
ALMENNINGSRÝMI 308
BORGARBÚSKAPUR 309
LJÓSVIST 309
HLJÓÐVIST 309
LOFTGÆÐI 309
KVAÐIR 309

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 310
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 310
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 310

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 310
VERNDARÁKVÆÐI 310
FORNLEIFAR 311
NÁTTÚRUSÉRKENNI 311

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 311
SAMGÖNGUSTEFNA 311
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 311
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 311
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 311
HJÓLASTÆÐI 312

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 312
VINDAFAR 312

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar er stofnbrautin Bústaðavegur, milli Kringlumýrarbrautar og Hrinbrautar. Gatan markar að mestu syðri mörk Hlíðahverfis afmarkar byggð í hverfinu frá opnu svæði í Öskjuhlíð. Sunnan við austasta hluta einingarinnar liggur þó íbúðahverfið í Suðurhlíðum sem tilheyrir Hlíðahverfi og slítur gatan því hverfið í tvennt þar. Aðliggjandi landnotkun er að mestu opin svæði og miðsvæði auk íbúðabyggðar. Aðkoma að íbúðahverfinu í Suðurhlíðum er frá Bústaðavegi auk þess sem frá götunni er aðkoma að Hlíðahverfi úr suðri um Litluhlíð. Bústaðavegur þjónar einnig sem tenging milli miðborgar og byggðar austar og sunnar á höfuðborgarsvæðinu.

HELSTU ÁHERSLUR

Gatan er afmörkuð sem stofnbraut.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Engin starfsemi er heimiluð innan skilmálaeiningarinnar.

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Um skilmálaeininguna liggur umferðarþung gata. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

Innan skilmálaeiningarinnar er stofn- og eða tengibraut.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gönguþverunum og/eða þrengja götuna.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Veghald yfir Bústaðavegi er hjá Vegagerðinni.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Ekki heimilað.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Deiliskipulög felld úr gildi

Heiti	Dags.	Skilmálaeiningar
Suðurhlíðar	28. okt 1987	10. Samfélagsþjónusta, 11. Suðurhlíðar, 17. Kringlumýrarbraut - sunnan Listabrautar, 18. Bústaðavegur
Deiliskipulag við Stakkahlíð	6. sep 2003	7. Stakkahlíð - Bogahlíð, fjölbýlishús, 10. Samfélagsþjónusta
Stigahlíð 50-94	19. jún 1983	4. Stigahlíð austur og vestur
Hamrahlíð 2 - Hlíðaskóli	27. jún 2022	10. Samfélagsþjónusta
Golfskálareitur	29. apr 2019	13. Opin svæði
Eskihlíð 24-26	24. 2008	5. Eskihlíð - fjölbýlishús
Hamrahlíð 10 MH	29. júl 2005	10. Samfélagsþjónusta
Suðurhlíðar	28. okt 1989	11. Suðurhlíðar
Hamrahlíð 2 - Hlíðaskóli	13. sep 2006	10. Samfélagsþjónusta
Víðihlíð 30	9. jún 1991	11. Suðurhlíðar
Víðihlíð 45	12. okt 1991	11. Suðurhlíðar
Suðurhlíð 9 - Klettaskóli	28. maí 2019	10. Samfélagsþjónusta
Stigahlíð vestan	19. jún 1983	4. Stigahlíð austur og vestur
Stigahlíð 45 og 47	4. jún 1989	14. Suðurver
Suðurhlíð 9 - Klettaskóli	3. 2014	10. Samfélagsþjónusta
Suðurhlíðar	1. jan 1981	11. Suðurhlíðar
Skógarhlíð / Litlahlíð	10. mar 2001	5. Eskihlíð - fjölbýlishús
Skógarhlíð / Litlahlíð	20. apr 2020	5. Eskihlíð - fjölbýlishús
Stakkahlíð - Hamrahlíð 17	21. jan 2020	10. Samfélagsþjónusta
Stigahlíð 68	22. feb 2007	4. Stigahlíð austur og vestur
Stakkahlíð - Hamrahlíð 17	22. júl 2011	10. Samfélagsþjónusta
Hamrahlíð 2 - Hlíðaskóli	15. apr 2015	10. Samfélagsþjónusta
Stakkahlíð - Hamrahlíð 17	11. mar 2011	10. Samfélagsþjónusta

Hverfisskipulag Reykjavíkur

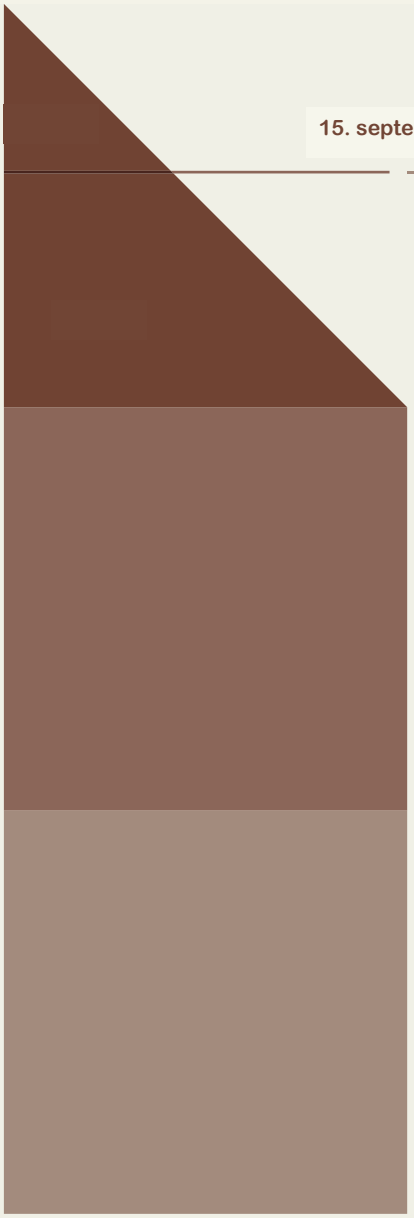
Útgáfa 1 / 31. október 2023
Breytt 14. júní 2024
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14

Reykjavík

105 Reykjavík

Borgarhluti 03

15. september 2015 (Uppfært 30. október 2015)



Hlíðar

Verklýsing hverfisskipulagsgerðar

Háteigshverfi
Hlíðahverfi
Öskjuhlíðarhverfi

Skipulags- og matslýsing sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og sbr. 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

HVERFIS SKIPULAG

Borgarhluti 03

Hlíðar – borgarhluti **bls. 18**

Háteigshverfi – lýsing og matslýsing hverfis bls. 74

Hlíðahverfi – lýsing og matslýsing hverfis bls. 95

Öskjuhlíðarhverfi – lýsing og matslýsing hverfis bls. 119

Unnið af:

Kanon arkitektum, Helga Bragadóttir arkitekt FAÍ

Teiknistofunni Tröð, Sigríður Magnúsdóttir arkitekt FAÍ

VSÓ Ráðgjöf, Stefán G. Thors umhverfishagfræðingur

Reykjavíkurborg

Embætti skipulagsfulltrúa

Umhverfis- og skipulagssvið

Drög 15. september 2015(Uppfært 28 og 30. október 2015)

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Efnisyfirlit

Algengar spurningar **6**

Samantekt **8**

1 INNGANGUR **11**

1.1 Forsendur og markmið 12

1.1.1 Samræming gildandi skipulags- og byggingarskilmála/heimilda 12

1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum 12

1.2 Stefnumið matslýsingar og aðferðir við umhverfismat 13

1.3 Ábyrgð og umsjón 14

1.3.1 Umhverfis- og skipulagsráð 14

1.3.2 Stýrihópur 15

1.3.3 Verkefnisstjórn hverfisskipulags 15

1.3.4 Verkefnisráð hverfisskipulags 15

1.3.5 Verkefnisstjóri hverfisskipulags 15

1.3.6 Verkefnateymi og ráðgjafahópar 16

Umsjón verkefnateyma 16

1.3.7 Ráðgjafar – aðkeypt þjónusta 17

1.3.8 Sérfræðingar verkkaupa um sérstaka málaflokka 17

2 HLÍÐAR. BORGARHLUTI BH03 – ALMENN LÝSING **18**

2.1 Almenn lýsing 18

2.1.1 Staðsetning í borginni 18

2.1.2 Staðhættir 19

2.1.3 Samsetning byggðar. 19

2.1.4 Þróun byggðar 20

2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi Aðalskipulagi 22

2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði 23

2.2.2 Græn svæði 28

2.2.3 Atvinnusvæði 30

2.2.4 Aðrar áherslur 30

2.2.5 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar 31

2.2.6 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – Svæði til endurskoðunar 33

2.2.7 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu 35

2.3 Húsa- og byggðakönnun 36

2.3.1 Byggðarmynstur / yfirbragð byggðar / húsagerðir 36

2.4 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana .. 39
2.4.1 Samfélag 39
2.4.2 Gæði byggðar 52
2.4.3 Samgöngur 59
2.4.4 Vistkerfi og minjar 64
2.4.5 Orka og auðlindir 67
2.4.6 Mannvirki 68
2.4.7 Náttúruvá 69
2.5 Borgarhlutinn Hlíðar, stefna, markmið og áherslur 70
2.6 Framtíðarsýn fyrir skipulag borgarhlutans og þróunarsvæða 72
3 HVERFI 3.1. HÁTEIGSHVERFI – GREINING OG STAÐA 74
3.1 Lýsing sbr. 1. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 74
3.1.1 Almenn lýsing 74
3.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar 75
3.1.3 Flokkun hverfiseiningar eftir byggðarmynstri og skipulagslegri stöðu 76
3.1.4 Stefna, markmið og áherslur fyrir Háteigshverfi 77
3.1.5 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir í Háteigshvefi 3.1 84
3.1.6 Mæliblöð 86
3.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 87
3.2.1 Grunnástand 88
4 HVERFI 3.2. HLÍÐAHVERFI – GREINING OG STAÐA 95
4.1 Lýsing sbr. 1. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 95
4.1.1 Almenn lýsing 95
4.1.2 Afmörkun hverfis og skipting hverfiseininga 97
4.1.3 Flokkun hverfiseininga eftir byggðarmynstri og skipulagslegri stöðu 98
4.1.4 Stefna, markmið og áherslur fyrir Hlíðahverfi 99
4.1.5 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir í Hlíðahverfi 3.2 107
4.1.6 Mæliblöð 109
4.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 110
4.2.1 Grunnástand 111
5 3.3. ÖSKJUHLÍÐARHVERFI – GREINING OG STAÐA 119
5.1 Lýsing sbr. 1. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 119
5.1.1 Almenn lýsing 119
5.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar 121
5.1.3 Flokkun hverfiseininga eftir byggðarmynstri og skipulagslegri stöðu 122
5.1.4 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir 130
5.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 132

5.2.1 Grunnástand 133
6 KYNNING OG SAMRÁÐ 139
6.1 Yfirlit og helstu áherslur 140
6.1.1 Samráð við Íbúa og hagsmunaðila í borgarhlutum. 140
6.1.2 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar 142
6.1.3 Samráð við lögbundna umsagnaraðila 143
6.1.4 Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst 143
7 VIÐAUKI 1. SAMRÁÐ VIÐ GERÐ VERKLÝSINGAR 145
7.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar við vinnslu verklýsingar. 145
7.2 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila 145
7.2.1 Íbúafundir 145
7.2.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum 148

TEIKNINGAR OG KORT:

Hlíðar – Afmörkun hverfisskipulags borgarhluta 3

Hlíðar – Afmörkun hverfiseininga

Hlíðar – Skilmálar og heimildir

FYLGIGÖGN:

1. Mat á visthæfi byggðar og skipulags (gátlisti)
2. Mat á visthæfi byggðar og skipulags – samantekt niðurstaðna úr úrvinnslu gátlista

Algengar spurningar

Hvað er skipulag?

Skipulag (eða skipulagsáætlun) er formleg, bindandi áætlun sveitarfélags um fyrirkomulag byggðar og mótun umhverfis langt inn í framtíðina. Í skipulagi er ákveðið hvernig landi skuli ráðstafað, til dæmis fyrir íbúðarbyggð, frístundabyggð, verslun, þjónustu eða náttúruvernd. Þar eru einnig teknar ákvarðanir um fyrirkomulag gatna og lóða og settar reglur um hönnun einstakra bygginga, svo sem hæðafjölda, fjölda íbúða, byggingarefni og þakform.

Samkvæmt íslenskum lögum á skipulag að tryggja að land sé nýtt á hagkvæman hátt með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.

Hvað er hverfisskipulag?

Á Íslandi eru fjögur skipulagsstig:

- Landsskipulagsstefna fyrir landið í heild. Þar er sett fram leiðarljós og stefna um skipulagsmál á landsvísu. Sveitarfélög á Íslandi þurfa að byggja skipulagsgerð sína á grundvelli gildandi landsskipulagsstefnu.
- Svæðisskipulag. Það er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem samgöngur, sorpmál eða vatnsverndarsvæði.
- Aðalskipulag. Stefna og framtíðarsýn sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.
- Deiliskipulag. Skipulagsáætlun yfir smærra svæði eða reit, til dæmis hverfi eða götureiti. Deiliskipulag felur í sér nákvæmari ákvæði um stakar lóðir og byggingar.

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir gróin hverfi – þ.e.a.s. skipulagsáætlun fyrir fastmótaða byggð sem nær yfir stærra landssvæði en hefðbundið deiliskipulag.

Með hverfisskipulagi er mögulegt að setja fram heildstæða skipulagsáætlun sem nær yfir mörg minni svæði sem annars hafa verið skipulögð sem sjálfstæðar einingar og byggð upp á mismunandi tímabilum. Slíkt gerir sveitarfélagi betur kleift að setja fram samræmda stefnu fyrir margar hverfiseiningar sem voru upphaflega ekki skipulagðar sem ein heild.

Af hverju hverfisskipulag fyrir Reykjavík?

Í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru lagðar stóru línurnar til að móta borgina til langs tíma. Aðalskipulagið er mikilvægt stjórntæki sem mótar bindandi stefnu fyrir allar aðrar skipulagsáætlanir og stýrir ákvarðanatöku í borgarmálum allt frá stefnumótun til framkvæmda. Eitt af meginmarkmiðum Aðalskipulagsins er sú stefna að öll hverfi borgarinnar verði sjálfbærari og mannvænni og gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi.

Hverfisskipulagið gegnir afar mikilvægu hlutverki við að innleiða stefnu Aðalskipulagsins og útfæra nánar markmið þess. Reykjavík skiptist í 10 borgarhluta og 26 hverfi en hverfin eru fjölbreytt að stærð, lögun og samsetningu sem helgast af mismunandi staðsetningu þeirra í borginni. Stefnt er að því að hvert hverfi Reykjavíkur fái sérstakt hverfisskipulag þar sem áhersla verði lögð á sjálfbæra þróun og vistvænar lausnir.

Hverfin standa misvel að vígi eftir því hvaða málaflokkar eru metnir og hvernig, svo sem aðgengi að verslun og þjónustu, almenningssamgöngur, opin rými, fjölbreytilegt húsnæði og svo framvegis. Við gerð hverfisskipulags fyrir hverfin er lögð áhersla á að draga fram

styrkleika hvers hverfis og draga úr þeim veikleikum sem gætu verið til staðar í gildandi skipulagi. Samhliða gerð hverfisskipulags verða eldri deiliskipulagsáætlanir innan hverfanna sameinaðar, samræmdar og uppfærðar til að fá fram heildstæða sýn fyrir hverfið.

Hvernig kemur það mér við?

Með nýju hverfisskipulagi fyrir öll hverfi Reykjavíkur sem miðast við þarfir núverandi íbúa og framtíðarkynslóða, verður stefnt að því auka sveigjanleika svo íbúar eigi auðveldara með að sækja um breytingar og viðbætur á húsnæði í hverfinu

Hverfisskipulag sameinar einnig ólíkar deiliskipulagsáætlanir innan hverfanna í eitt heildarskipulag sem einfaldar til muna gerð og eftirfylgni áætlana sem varða skipulag og uppbyggingu.

Vinnu við gerð hverfisskipulags lýkur árið 2017 og fram að þeim tíma verður leitað til íbúa til að fá fram hugmyndir og ábendingar um nánari útfærslu þess, svo sem hvar megi auka við þjónustu, hvar þurfi að gera úrbætur í aðgengi fyrir gangandi og hjólandi og hvar megi bæta aðgengi að útivistarsvæðum, svo fátt eitt sé nefnt.

Er þetta skjal hverfisskipulagið fyrir Hlíðar?

Nei. Þetta skjal er verklýsing sem gerir grein fyrir hvernig verður staðið að gerð hverfisskipulags fyrir þrjú hverfi innan borgarhlutans Hlíða. Verklýsing gerir grein fyrir áherslum Reykjavíkurborgar við gerð hverfisskipulags og á hvaða forsendum sú vinna er unnin. Hverfin sem um ræðir eru: Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi. Gerð verklýsingar er skylda skv. íslenskum skipulagslögum og unnin skv. 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Hvernig geri ég athugasemdir?

Allir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta geta gert athugasemdir við verklýsinguna með því að senda þær á netfangið skipulag@reykjavík.is merkt hverfisskipulag borgarhluta 3 og því hverfi sem athugasemdin varðar. Einnig er hægt að koma athugasemdum á framfæri á heimasíðu verkefnisins www.hverfisskipulag.is.

Hvernig verður kynning og samráð?

Hverfisskipulag er og verður unnið í nánu samráði við íbúa og hagsmunaaðila. Hverfisráðin eru virkir þátttakendur í samráðinu. Kynningar og samráð fara fram á opnum kynningarfundum og í gegnum vef og fjölmiðla. En til þess að auka samráðið er stefnt að því að setja á fót rýnihóp íbúa sem á að gefa þverskurð af íbúum í borgarhlutanum. Þessu til viðbótar verða ráðgjafar og starfsmenn umhverfis- og skipulagsviðs Reykjavíkur með viðveru í hverfunum á völdum tímum á vinnslutíma hverfiskipulagins.

Viðtækt samráð verður haft við stjórnsýslu borgarinnar. Reglulega verða haldnar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp um hverfisskipulag sem hefur yfirumsjón með verkefninu.

Samráð verður haft við lögbundna umsagnaraðila, svo sem skipulagsstofnun, umhverfisstofnun, nærliggjandi sveitarfélög, heilbrigðiseftirlit, Minjastofnun Íslands, Vegagerðina, Veðurstofu Íslands og Strætó bs.

BH3 Hlíðar – Samantekt

Almennt um hverfisskipulag

Í þessari verkefnislýsingu er því lýst hvernig staðið verður að vinnu við hverfisskipulag fyrir þrjú hverfi innan borgarhlutans Hlíða: Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðahverfi. Þetta er gert til þess að íbúar og hagsmunaaðilar geti áttað sig á þeirri skipulagsvinnu sem er að hefjast. Eftir að þessi verklýsing hefur verið kynnt, unnið úr ábendingum sem berast og hún samþykkt hefst eiginleg hverfisskipulagsvinna.

Verkefnið heyrir undir embætti skipulagsfulltrúa á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (USK). Umhverfis- og skipulagsráð ber ábyrgð á verkefninu en stjórnun verkefnisins er í höndum verkefnisstjórnar og verkefnisstjóra hverfisskipulags. Vinnan við gerð einstakra hverfisskipulagsáætlana er unnin af þverfaglegum ráðgjafateymum og sérfræðingar borgarinnar veita ráðgjöf um einstaka málaflokka.

Lögð er rík áhersla á að hafa náið samráð við íbúa og hagsmunaaðila á meðan unnið er að hverfisskipulaginu. Haldnir verða fundir með hverfisráði, íbúasamtökum og öðrum hlutaðeigandi, ásamt því sem beitt verður ýmsum samráðsaðferðum.



Mynd 1. 1. Loftmynd af hverfinu.

Um borgarhlutann og afmörkun hverfisskipulagsins.

Borgarhlutinn Hlíðar er rétt austan við miðborg Reykjavíkur og afmarkast af Snorrabraut og Nauthólsvegi í vestri, Kringlumýrarbraut í austri, Laugavegi og Hverfisgötu í norðri og strandlengju Fossvogs í suðri og nær yfir um 380 ha landsvæði. Uppbygging hófst í borgarhlutanum á þriðja áratug síðustu aldar. Nú búa þar um 10.300 manns í 4.680 íbúðum. Íbúðaþéttleikinn er mikill og þar er að finna allar tegundir af íbúðum en óvenjumikið er af litlu fjölbýli og lítið um einbýli, sem hefur orðið til þess að fjölmargar fyrirspurnir berast um breytingar á húsnæði. Aldursdreifing íbúa er ágæt og hlutfallslega margir í aldursflokknum 25-34 ára. Skólar eru fullsetnir.

Helstu einkenni borgarhlutans eru fastmótuð íbúðahverfi afmörkuð af umferðaræðum og stór útivistarsvæði, Klambratún og Öskjuhlíð. Nálægð við miðborgina og stóran verslunarkjarna Kringlunnar setur mark sitt á borgarhlutann.

Fjölmargar byggingar borgarhlutans eru kennileiti í borgarinnar s.s. Kjarvalsstaðir, gamli Sjómannaskólinn, Perlan og Háteigskirkja.

Töluverð atvinnustarfsemi er í borgarhlutanum. Öll helsta verslun og þjónusta er innan borgarhlutans eða í nágrenni hans. Nálægð við miðborgina og Kringluna hefur orðið til þess að dregið hefur úr fjölda verslana. Í borgarhlutanum eru fimm menntastofnanir á framhalds- og háskólastigi, tveir grunnskólar, fimm sérskólar á grunnskólastigi auk átta leiksskóla.

Hlíðar eru vel staðsettar m.t.t. gatna- og stígakerfis borgarinnar. Góð aðstaða er fyrir fjölbreytta ferðamáta s.s. göngu- og hjólaleiðir og strætó. Nær öll þjónusta er í innan við 15 mínútna hjólafjarlægð. Stofnbrautir með miklum umferðarþunga og hraða þvera hverfið og eru í jaðri borgarhlutans. Mikill umferðarþungi hefur verið viðvarandi vandamál fyrir íbúana.

Afmörkun hverfisskipulags fyrir borgarhlutann Hlíðar kemur fram á meðfylgjandi korti í lok þessa kafla. Afmörkunin tekur mið af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 – Skipulag borgarhluta (B–hluti Aðalskipulags) og forsendum sem fram koma í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Brún lína á kortinu fylgir afmörkun Aðalskipulagsins og sýnir það svæði sem vinna við stefnumótun – framtíðarsýn fyrir borgarhlutann nær til. Vinna við stefnumótun – framtíðarsýn fyrir einstök hverfi afmarkast af rauðri línu en svæði þar sem settir verða bindandi skilmálar er sýnt með blárri þekju.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2012–2030 eru helstu nýbyggingarsvæði borgarhlutans undir vesturhlíð Öskjuhlíðar í tengslum við Háskólann í Reykjavík og við Hlíðarenda.

Borgarhlutinn Hlíðar, stefnur, markmið og áherslur

Stefna fyrir borgarhlutann er að viðhalda heildstæðu yfirbragði hans, um leið og stuðlað er að aukinni sjálfbærni borgarhlutans.

Áhersla verður lögð á að:

- Fjölga íbúðum í borgarhlutanum.
- Styrkja fjölbreytta atvinnustarfsemi.
- Bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Draga úr neikvæðum áhrifum umferðar.
- Móta skilmála um heimildir til breytinga á húsnæði.

Í skipulagsvinnu verður jafnframt mótuð leiðbeinandi stefna fyrir þróunarsvæði borgarhlutans sem taki mið af ofangreindri stefnu og áherslum.

Hverfi 3.1 Háteigshverfi – Greining og staða

Háteigshverfi er fastmótað, gamalt og gróið hverfi. Stærð hverfisins er 110 ha. Byggðin er nokkuð þétt og tiltölulega lágreist. Almennt eru íbúðarhús lítil fjölbýlishús með 3-8 íbúðum, 2-3 hæðir, kjallari og víða er ris. Fjöldi íbúða árið 2015 var um 2.880. Íbúðaþéttleikinn er að meðaltali 26 íbúðir/ha og íbúaþéttleikinn 52 íbúar/ha.

Atvinnuhúsnæði er helst í norðurhluta hverfisins að Laugavegi, Skipholti og Brautarholti, 2ja–5 hæða byggingar.

Nálægð við miðborgina og mikil aukning ferðamanna hefur mikil áhrif á samfélag og uppbyggingu.

Hjarta hverfisins og jafnframt borgarhlutans er Klambratún. Það er vinsælt útivistarsvæði fyrir alla aldurs- og þjóðfélagshópa og þar eru Kjarvalsstaðir, eitt helsta listasafn borgarinnar.

Háteigshverfi er eitt skólahverfi. Þar er einn almennur grunnskóli, Háteigsskóli, og einkarekinn yngri barna grunnskóli, Ísaksskóli. Þrír leikskólar eru í hverfinu. Skólar á framhalds- og háskólastigi eru Tækniskólinn og menntavísindasvið Háskóla Íslands.

Íbúar Háteigshverfis árið 2014 voru um 5.766. Aldursdreifing íbúa er almennt svipuð í Reykjavík að því undanskildu að aldurshópurinn 6–12 ára er talsvert minni en í Reykjavík og elsti aldurshópurinn, 67+, er heldur minni. Hlutur aldurshópsins 25–34 ára er mun stærri í hverfinu en meðaltal borgarinnar.

Verið er að byggja um 300 íbúðir í Einholti/Þverholti. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru nokkur þróunarsvæði í hverfinu, sem verða þróuð og skipulögð á næstunni.

Hverfi 3.2 Hlíðarhverfi – Greining og staða

Hlíðahverfi er fastmótað, þéttbyggt og gróðursælt hverfi. Stærð hverfisins er 107 ha. Hlíðahverfi er í miðjum borgarhlutanum og afmarkast af Miklubraut til norðurs, Bústaðavegi til suðvesturs og Kringlumýrarbraut til austurs. Byggðin er tiltölulega lágreist. Fjöldi íbúða árið 2015 var um 1.800. Byggðin og íbúðagerðir er fjölbreytt. Almennt eru íbúðarhús lítil fjölbýlishús með 3–8 íbúðum, 2–3 hæðir með kjallara og víða eru risin nýtt til íbúðar. Stærri fjölbýlishús eru í norðausturhluta hverfisins. Sérbýli eru helst í austurhluta hverfisins, við Stigahlíð sunnanverða og í Suðurhlíðum. Íbúðaþéttleikinn er að meðaltali 17 íbúðir/ha og íbúaþéttleikinn 43 íbúar/ha.

Hverfið hefur að flestu leyti sambærilega aldurssamsetningu og borgin í heild. Hlutur ungs fólks á aldrinum 25–34 ára er þó stærri en meðaltal borgarinnar.

Atvinnuhúsnæði er í suðvesturhluta hverfisins, við Skógarhlíð. Hlíðahverfi er eitt skólahverfi, sem Hlíðaskóli annar. Klettaskóli er sérskóli á grunnskólastigi og þjónar öllu landinu. Fimm leikskólar eru í hverfinu. Menntaskólinn við Hamrahlíð er í hverfinu.

Fjölbreytt íbúasamsetning er í hverfinu. Hverfið er mjög vel staðsett innan borgarinnar og íbúar hafa mjög gott aðgengi að þjónustu og verslun. Lítið er um opin svæði innan hverfisins.

Samkvæmt Aðalskipulagi eru tvö þróunarsvæði innan hverfisins, við Skógarhlíð og á Veðurstofuhæðinni.

Hverfi 3.3 Öskjuhlíðarhverfi – Greining og staða

Öskjuhlíðarhverfi afmarkast af Bústaðavegi og Suðurhlíð til norðausturs, Fossvogi/Nauthólsvík til suðurs, Reykjavíkurflugvelli til vesturs og Hringbraut til norðurs. Stærð hverfisins er um 163 ha.

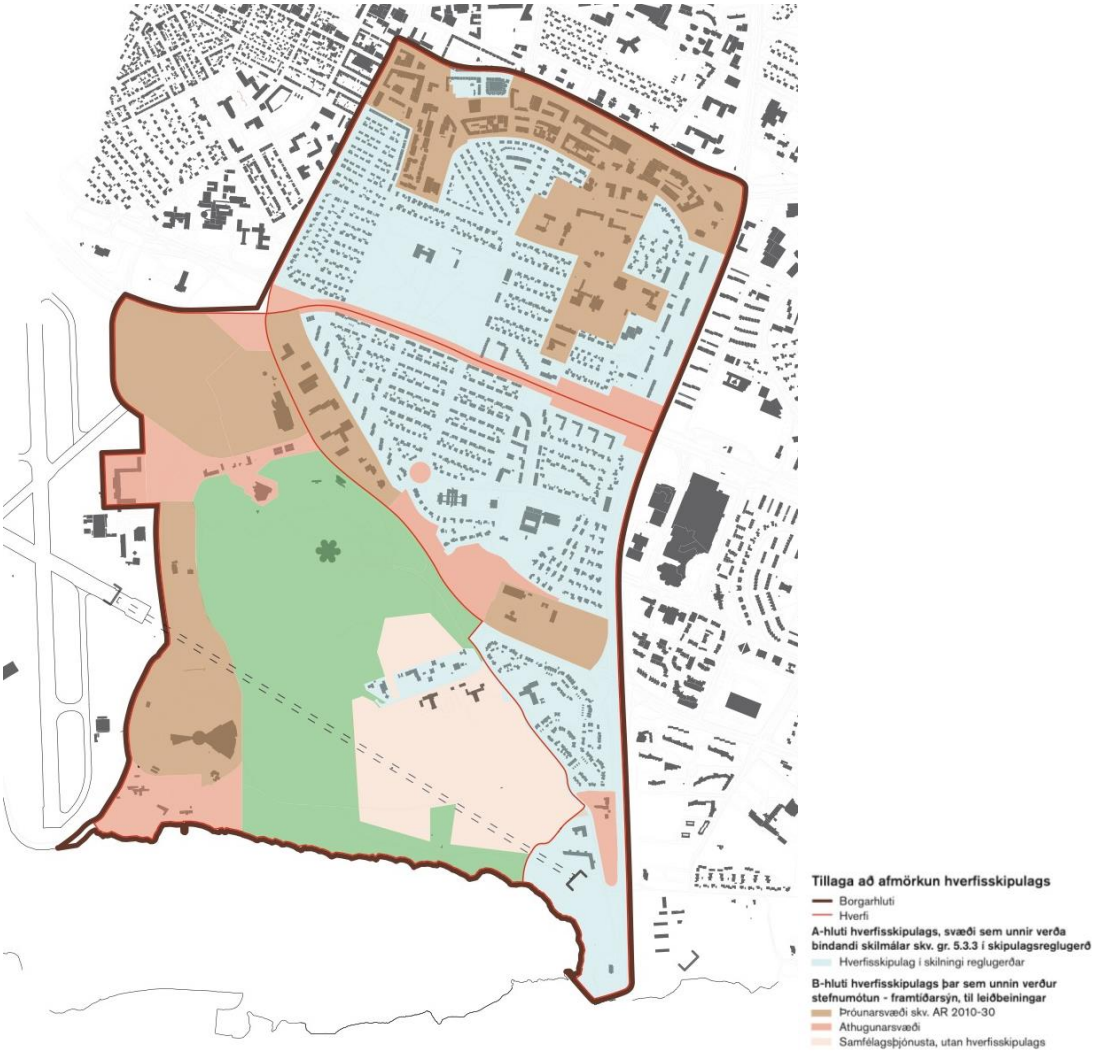
Lítil byggð er í hverfinu sem er í raun eitt af stóru útivistarsvæðum Reykjavíkur, Öskjuhlíð, með strandlengju og Fossvogskirkjugarði til suðurs. Perlan trónir á toppi Öskjuhlíðar sem eitt af kennileitum Reykjavíkur. Engin íbúðabyggð er í hverfinu, enn sem komið er.

Í hverfinu er Háskólinn í Reykjavík með um 3.300 nemendur og á þriðja hundrað stöðugildi. Nú er starfræktur einkarekinn grunnskóli, barnaskóli Hjallastefnunnar, við Hlíðarfót og við Vesturhlíð er ein starfsstöð Brúarskóla, sem er sérskóli, og tveir leikskólar eru í hverfinu.

Helstu styrkleikar hverfisins eru náttúra og saga og tækifæri til útivistar sem styrkir lýðheilsu borgarbúa. Stígar sem tengjast öðrum hlutum höfuðborgarsvæðisins gera svæðið aðgengilegt fyrir vistvæna ferðamáta.

Íbúðauppbygging er ekki hafin í hverfinu en samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er gert ráð fyrir fjölgun íbúða, um 800 talsins. Fyrir liggur deiliskipulag íbúðasvæðis á hluta Valssvæðis á Hlíðarenda. Háskólinn í Reykjavík er í suðvesturhluta hverfisins. Samkvæmt

skipulagi þess svæðis er gert ráð fyrir umtalsverðri uppbyggingu skólans ásamt nemendaíbúðum nyrst á svæðinu.



Mynd 1.2 Afmörkun hverfisskipulags.

Stefnumótun – framtíðarsýn fyrir borgarhlutann.

Svæðið sem stefnumótun – framtíðarsýn hverfiskipulags í BH3 tekur til, fylgir afmörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 – Skipulag borgarhluta (B–hluti Aðalskipulags), fyrir BH3 og er sýnd með dökkrauðri heildreginni línu á mynd 1.2.

Innan borgarhlutans er Öskjuhlíðin en í vinnu við hverfisskipulagið í Hlíðum verður borgarbúum gefinn kostur á að móta stefnu – framtíðarsýn um þessa útivistarperlu, sem síðan verði komið til skila í endurskoðun á deiliskipulagi fyrir Öskjuhlíð.

Skilmálagerð

Skilmálagerð hverfisskipulagsins nær til svæða gróinnar byggðar sem myndar hverfiseiningar með húsum, götum og opnum svæðum inni í hverfunum og á jöðrum, þar sem ekki eru ráðgerðar verulegar breytingar á byggðamynstri. Mörk þess svæðis þar sem settir verða bindandi skilmálar, eru merkt með blárri þekju á mynd.

1 Inngangur

Í þessari verkefnislýsingu er gerð grein fyrir því hvernig staðið verður að hverfisskipulagi fyrir þrjú hverfi innan borgarhlutans Hlíða: Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðahverfi.

Verklýsing er hluti forvinnu við gerð hverfisskipulags og fjallar um skipulag, þróun, uppbyggingarmöguleika og landnotkun. Tilgangur verklýsingar er að vera leiðbeinandi skjal við gerð hverfisskipulags fyrir hverfin þrjú innan borgarhlutans Hlíða í Reykjavík.

Árið 2011 ákvað umhverfis- og skipulagssvið að hefja vinnu við gerð hverfisskipulags fyrir öll hverfi borgarinnar. Hverfisskipulagið gegnir afar mikilvægu hlutverki við að innleiða stefnu Aðalskipulagsins og útfæra nánar markmið þess.

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir gróin hverfi og felst verkefnið við gerð þess í að stuðla að sjálfbærri þróun og vistvænum úrlausnum fyrir hverfi í heild sinni. Hverfin innan Reykjavíkur standa misvel að vígi hvað varðar vistvænar skipulagsáherslur en við gerð hverfisskipulags er lögð áhersla á að draga fram styrkleika hvers hverfis í mismunandi málaflokkum og draga úr þeim veikleikum sem kunna að vera til staðar í skipulagi hverfisins.

Hverfisskipulagi er einnig ætlað að auðvelda skipulagsyfirvöldum að innleiða stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og útfæra nánar markmið þess. Til að einfalda og auðvelda skipulagsgerð í hverfinu mun hverfisskipulag sameina gildandi skipulagsáætlanir í eina áætlun fyrir hverfin sem mun auðvelda íbúum að sækja um breytingar eins og svalir eða kvisti eftir að ákveðin viðmið fyrir hverfið hafa verið sett.

Við lok verkefnisins mun verða til sérstakt hverfisskipulag fyrir hverfin þrjú sem mynda borgarhlutann Hlíðar þar sem kemur fram sýn fyrir sjálfbæra þróun þeirra sem sjálfbærra og sterkra eininga og gildandi skipulagsskilmálar hafa verið sameinaðir og samræmdir eftir atvikum.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 er kveðið á um að þegar vinna við gerð hverfisskipulags hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram komi áherslur sveitarstjórnar við gerð hverfisskipulags og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, s.s. um kynningu og samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila. 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.

Eftir að þessi verklýsing hefur verið kynnt, unnið úr ábendingum sem berast og hún samþykkt hefst eiginleg hverfisskipulagsvinna sem verður unnin með hliðsjón af þeim umsögnum og ábendingum sem berast frá almenningi og hagsmunaaðilum.

1.1 Forsendur og markmið

Reykjavíkurborg er skipt upp í 10 borgarhluta. Innan hvers borgarhluta eru mismörg „hverfi“ og verður hverfisskipulag unnið fyrir hvert einstakt hverfi á grunni kafla um **Skipulag borgarhluta** í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 þar sem sett eru fram leiðbeinandi markmið um þróun og uppbyggingu hvers borgarhluta (aðgengilegt á www.adalskipulag.is). Hverfisskipulagið er unnið á grunni stefnumótunar sem sett er fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og sérstaklega stefnu um skipulag vistvæna hverfa. Þar er lagður grunnur að því markmiði borgaryfirvalda að öll hverfi borgarinnar þróist og byggist upp á sjálfbærum forsendum þar sem áherslur grundvallist m.a. á samfélagslegum forsendum, gæðum hins manngerða umhverfis, vistvænum samgöngum, orkusparnaði og aðgengi að þjónustu og verslun í heimabyggð, verndun náttúrulegra gæða og hverfisanda.

Aðrar tengdar áætlanir eru Hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar (aðgengileg á www.reykjavik.is), Samgöngustefna Reykjavíkurborgar (aðgengileg á www.reykjavik.is) drög að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins (aðgengilegt á www.ssh.is) og drög að landsskipulagsstefnu (aðgengilegt á www.landsskipulag.is).

Viðfangsefni og áherslur hverfisskipulagsins er í meginatriðum tvíþætt:

1.1.1 Samræming gildandi skipulags- og byggingarskilmála/heimilda

Tilgangurinn með samræmingu gildandi skipulags- og byggingarskilmála 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.

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 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. Svo dæmi sé tekið, má þannig 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 viðkomandi borgarhluta. Stefna um vistvæna byggð og byggingar er ein af hliðarstefnum Aðalskipulagsins og ein af lykilforsendum við vinnu hverfisskipulagsins.

1.2 Stefnumið matslýsingar og aðferðir við umhverfismat

Hverfisskipulagsáætlanirnar eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem 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 sé mat á þá þætti sem ástæða er til að meta. Hér þarf að vera vísun í þær framkvæmdir sem falla undir lögin og útskýra þannig hverng hverfisskipulagið fellur undir lögin.

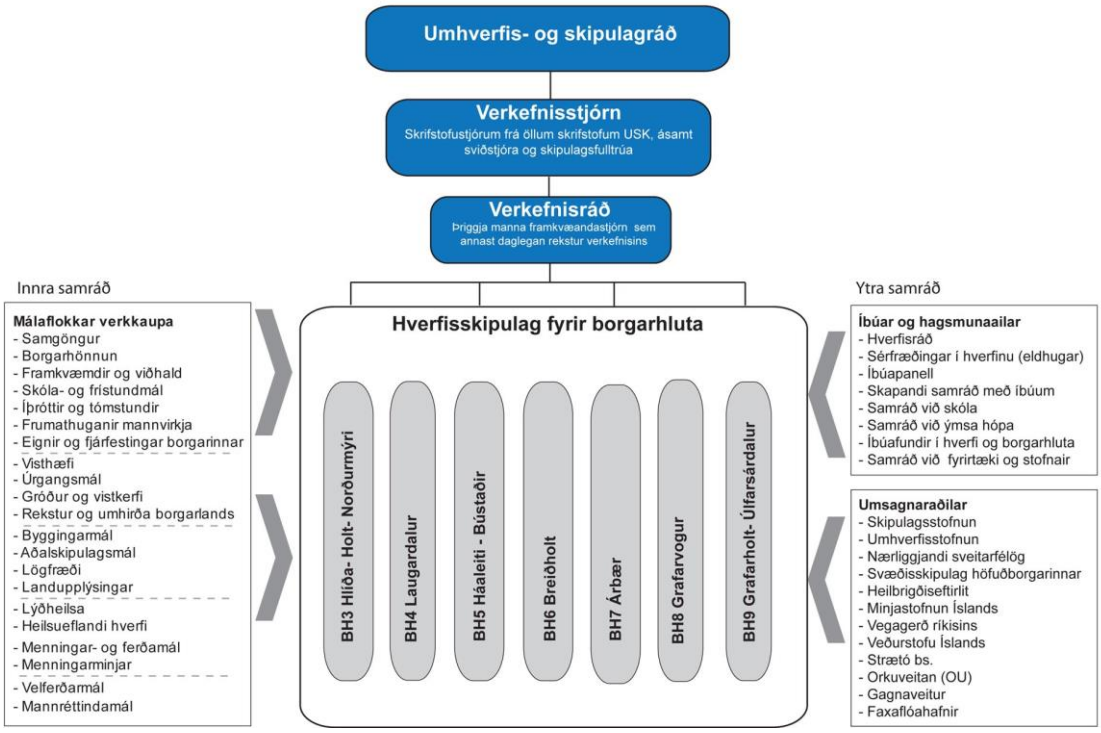
Í lögum um umhverfismat áætlana nr 105/2006 er kveðið á um að hafa þurfi samráð við skipulagsstofnun þegar tekin er ákvörðun um umfang og nákvæmni upplýsinga í umhverfisskýrslu. Matslýsing er hér sett fram sem hluti af almennri lýsingu fyrir gerð hverfisskipulags og er sér matslýsing fyrir hvern borgarhluta.

Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreiningu 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 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*

1.3 Ábyrgð og umsjón

Verkefnið heyrir undir embætti skipulagsfulltrúa á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (USK). Umhverfis- og skipulagsráð ber ábyrgð á verkefninu en til ráðgjafar og umsjónar er sérstakur stýrihópur. Stjórnun verkefnisins er í höndum verkefnisstjórnar hverfisskipulags en daglega stjórnun annast sérstakt verkefnisráð undir forystu verkefnisstjóra hverfisskipulags. Vinnan við gerð einstakra hverfisskipulagsáætlana er unnin af þverfaglegum ráðgjafateymum en sérfræðingar borgarinnar um einstaka málaflokka veita ráðgjöf þvert á ráðgjafateymin. Þess ber að geta að ráðgjafateymin voru valin eftir útboð. Ráðgjafar drógu síðan um hvaða borgarhluta þeir myndu vinna með á kynningarfundi sem haldinn var við upphaf verkefnisins þann 23. maí 2013. Hlutverk mismunandi aðila við vinnslu verkefnisins er lýst í eftirfarandi köflum en skýringarmynd sýnir skipulag og stjórnun ásamt því hvernig samráði verður háttað.



Mynd 1.3 Mynd sem sýnir skipulag verkefnisins og hvernig leitar er samráðs við einingar og svið borgarinnar, íbúa, hagsmunaaðila og lögbundna umsagnaraðila. Nánar er gerð grein fyrir samráði í kafla 6.

1.3.1 Umhverfis- og skipulagsráð

Meginhlutverk umhverfis- og skipulagsráðs er að:

- Bera ábyrgð á verkefninu en til ráðgjafar og umsjónar er sérstakur stýrihópur og verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa.
- Vera upplýst um framvindu verkefnisins og samþykkja það.
- Afgreiða þau mál sem löggjöf gerir ráð fyrir.

1.3.2 Stýrihópur

Stýrihópurinn sem skipaður er pólitískt kjörnum fulltrúum, tryggir gæði skilagagna. Meginhlutverk stýrihóps er að:

- Vera upplýstur um verkefnið og framvindu þess og fylgjast með að verkáætlun sé fylgt.
- Samþykkja skilagögn hvers ráðgjafahóps áður en þau eru tekin fyrir í umhverfis- og skipulagsráði.

1.3.3 Verkefnisstjórn hverfisskipulags

Til þess tengja verkefnið við fjölbreytt starfssvið umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur verður verkefnisstjórn skipuð skrifstofustjórn frá öllum undirskrifstofum sviðsins ásamt sviðsstjóra og skipulagsfulltrúi sem jafnframt er formaður verkefnisstjórnar. Verkefnisstjóri hverfisskipulags situr fundi verkefnisstjórnar. Meginhlutverk verkefnisstjórnar er að:

- Móta stefnu um hvernig unnið verður að hverfisskipulagi innan umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.
- Sjá til þess að unnar séu verkáætlanir fyrir verkefnið í heild og einstök hverfisskipulagsverkefni.
- Sjá til þess og fylgjast með að nægjanlegt samráð sé haft við einingar og deildir innan USK.
- Sjá til þess að unnin sé áhættugreining fyrir verkefnið.

1.3.4 Verkefnisráð hverfisskipulags

Sérstakt verkefnisráð hefur umsjón með daglegri framkvæmd hverfisskipulagsins. Meginhlutverk verkefnisstjórnar er að:

- Sjá til þess að unnar séu verkáætlanir fyrir verkefnið í heild og einstök hverfisskipulagsverkefni.
- Hafa umsjón með að framkvæmd verkefnisins sé í samræmi við verkáætlanir.
- Vinna áhættugreiningu fyrir verkefnið.
- Tryggja að lögum og reglum sé fylgt.
- Leiða samningagerð við ráðgjafahópa sem falið er að vinna einstök hverfisskipulagsverkefni.
- Taka á ágreiningi ef upp kemur.
- Samþykkja beiðnir um breytingar á verkáætlun og eftir atvikum leita samþykkis fyrir þessum breytingum hjá verkefnistjórn, stýrihópi, umhverfis- og skipulagsráði og/eða borgarráði.

1.3.5 Verkefnisstjóri hverfisskipulags

Verkefnisstjóri hverfisskipulags sér um verkefnisstjórn og samræmingu vinnu við gerð hverfisskipulags Reykjavíkur í náinni samvinnu við skipulagsfulltrúa og verkefnisstjórn. Meginhlutverk verkefnisstjóra hverfisskipulags eru að:

- Vera faglegur leiðtogi verkefnateyma og sjá um að markmiðum verkefnisins verði náð.
- Gera verkáætlanir fyrir verkið í heild og einstök hverfisskipulagsverkefni og sjá um að þær séu samþykktar af skipulagsfulltrúa og nefndum og ráðum.
- Upplýsa verkefnisstjórn um framvindu verkefnisins.
- Vinna áfangaskýrslur fyrir verkáfanga og lokaskýrslu fyrir verkefnið í heild.

- Hafa yfirumsjón með verkefnateymum og ráðgjafahópum sbr. kafla 3.4. og sjá til þess að vinna ráðgjafa sé í samræmi við verkáætlanir og samninga.
- Sitja fundi verkefnateyma.
- Fara yfir og staðfesta öll skilagögn ráðgjafahópa og tryggja faglega samræmingu.
- Sjá um skipulag og framkvæmd samráðs við íbúa og aðra hagsmuna- og umsagnaraðila og tryggja að unnið sé með niðurstöður samráðs í tillögugerðinni.
- Sjá um að kalla til sérfræðinga verkkaupa sbr. kafla 3.5.
- Hafa umsjón með miðlunarhópi hverfisskipulagsins sbr. kafla 3.6.
- Sjá um samskipti við helstu stofnanir, nefndir, ráð, skrifstofur og deildir innan og utan borgarkerfis.
- Hafa umsjón með fræðslufyrirlestrum og kynningum fyrir samstarfsfólk, aðrar stofnanir, hagsmunaaðila og íbúa.
- Samþykkja reikninga fyrir aðkeypta þjónustu.

1.3.6 Verkefnateymi og ráðgjafahópar

Sérstök verkefnateymi verða mynduð um vinnu við hverfisskipulag í hverjum borgarhluta en í þeim eru fulltrúar verkkaupa og þess ráðgjafahóps sem á að vinna viðkomandi hverfisskipulag.

Umsjón verkefnateyma

Umsjón verkefnateymis er á höndum eins verkefnisstjóra hjá embætti skipulagsfulltrúa (SKIP). Þessi verkefnisstjóri þarf að þekkja vel til aðstæðna og skipulagsmála í viðkomandi borgarhluta.Honum er ætlað að vinna náið með verkefnisstjóra hverfisskipulags að því að tryggja að vinna við hverfisskipulag í einstökum borgarhlutum sé faglega unnin og fylgi þessari verkáætlun.

Meginhlutverk verkefnisstjóra í verkefnateymum er að:

- Kalla saman vinnufundi verkefnateymis að minnsta kosti á tveggja vikna fresti.
- Rita fundargerðir vinnufunda og dreifa þeim samkvæmt dreifingarlista.
- Taka virkan þátt í stefnumótun og gerð tillögu að hverfisskipulagi í viðkomandi borgarhluta, sem fulltrúi verkkaupa.
- Taka þátt í framkvæmd samráðs í sínum borgarhluta.
- Miðla upplýsingum til ráðgjafa sem þeir þurfa til að sinna þeim verkefnum sem þeim er ætlað samkvæmt þessari verkáætlun.
- Aðstoða ráðgjafa við upplýsingaöflun vegna kortlagningar á gildandi skipulagsheimildum og aðstoða við yfirfærslu á heimildum sbr. kafla 2.2.3.
- Taka þátt í samráðsfundum verkefnisstjóra þar sem tillögur að skilmálum eru rýndar og nothæfi þeirra prófað.
- Fara yfir skilagögn ráðgjafahópsins, greinargerðir og uppdrætti.

Miðað er við að þessir verkefnisstjórar hittist vikulega með verkefnisstjóra hverfisskipulags til þess að fara yfir stöðuna, samræma aðgerðir og skiptast á reynslu. Verkefnisstjóri hverfisskipulags kallar saman þessa fundi.

1.3.7 Ráðgjafar – aðkeypt þjónusta

Ráðgjafahópur í hverjum borgarhluta er skipaður þremur sérfræðingum í skipulagsgerð með víðtæka reynslu. Ráðgjafahópur útnefnir einn hópstjóra sem er faglegur ábyrgðaraðili gagnvart verkkaupa.

Meginhlutverk ráðgjafahóps er að vinna verkefnið í samræmi við verkefnislýsingu. Í því felst m.a. að:

- Vinna endurskoðun á verklýsingum fyrir hverfiskipulag í sínum borgarhluta.
- Vinna tillögu að stefnumótun- framtíðarsýn fyrir hverfiskipulag í sínum borgarhluta..
- Taka þátt í samráði, fundum og kynningum fyrir hverfiskipulag í sínum borgarhluta.
- Vinna tillögur að skipulagsheimildum – skilmálatöflum fyrir hverfiskipulag í sínum borgarhluta.
- Fullvinna tillögu að hverfisskipulagi fyrir einn borgarhluta.
- Sjá til þess að þau verkefni sem ráðgjafar taka að sér séu í samræmi við verkáætlanir, samninga og góðar vinnuvenjur ráðgjafa.

1.3.8 Sérfræðingar verkkaupa um sérstaka málaflokka

Við tillögugerð í hverjum borgarhluta verður leitað til sérfræðinga Reykjavíkurborgar í þeim málaflokum sem verkefnisstjórn telur að taka þurfi tillit til við skipulagsgerðina. Miðað er við að sömu sérfræðingar komi að vinnu við hverfisskipulag í öllum borgarhlutum til þess að tryggja samræmi í ráðgjöf og upplýsingamiðlun. Meginhlutverk þessara sérfræðinga er að:

- Veita faglega ráðgjöf og upplýsingar um þá málaflokka sem þeir eru fulltrúar fyrir til ráðgjafahópa sem eru að vinna með hverfisskipulag í einstökum borgarhlutum.
- Taka þátt í kynningu og svara fyrirspurnum á íbúafundum í borgarhlutunum um sína málaflokka.
- Taka þátt í faglegri rýni á skilagögnum um sína málaflokka.

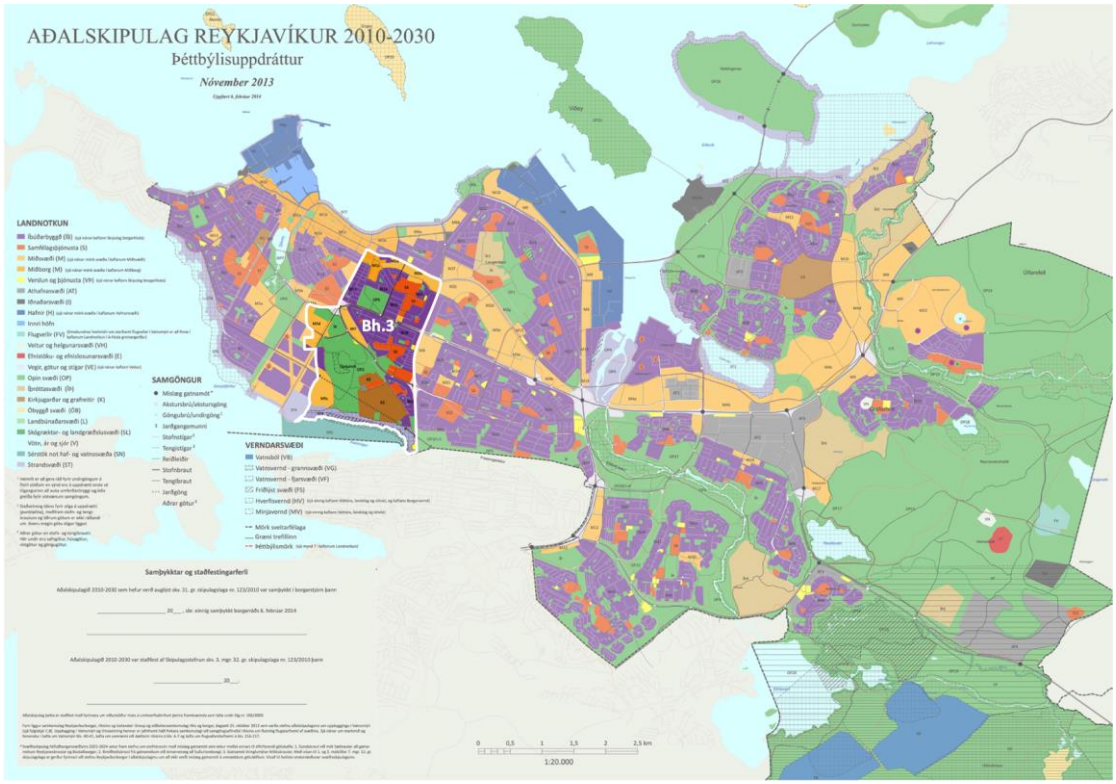
2 Hlíðar. Borgarhluti BH03 – almenn lýsing.

2.1 Almenn lýsing

2.1.1 Staðsetning í borginni

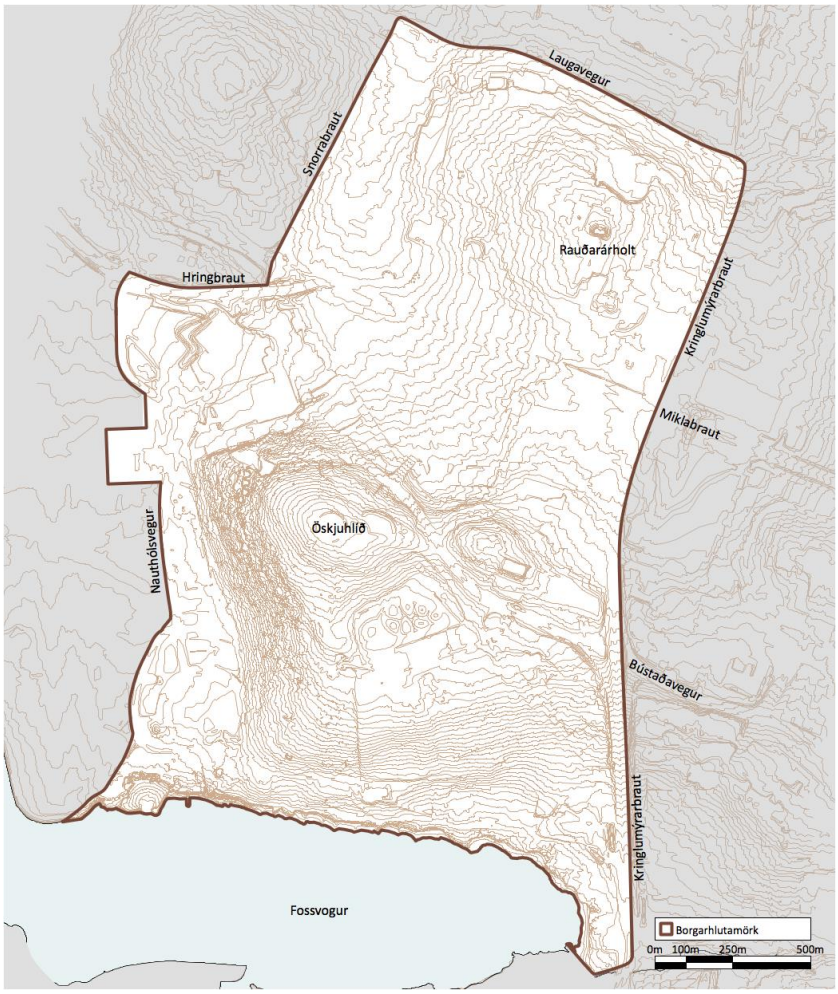
Borgarhluti 3 er rétt austan við miðborg Reykjavíkur og afmarkast í vestur af Snorrabraut, Hringbraut og Nauthólsvegi, í austur af Kringlumýrarbraut, í norður af Laugavegi og Hverfisgötu og í suður af strandlengju Fossvogs. Þessi afmörkun borgarhlutans er í samræmi við rammahluta AR2010–2030; Hlíðarendi með aðalíþróttasvæði borgarhlutans og HR svæði eru þar með innan hans. Afmörkun borgarhlutans í vestur hefur verið breytt frá rammahlutakorti AR2010–2030 og nær nú að afmörkun Reykjavíkurflugvallar.

Borgarhluti 3 byggðist upp sem stök býli og síðan hverfiseiningar í fleiri áföngum, allt frá þriðja áratug síðustu aldar og fram á okkar dag. Fyrirhuguð er töluverð uppbygging í borgarhlutanum skv. AR2010–2030. Víða standast deiliskipulagsáætlanir ekki þær kröfur sem nú eru gerðar til deiliskipulags. Mjög hátt hlutfall breytinga og uppbyggingar húsnæðis síðast liðinna áratuga hefur verið á grundvelli grenndarkynntra byggingarleyfisumsókna. M.a. m.t.t. þess er brýnt er að vinna deiliskipulag fyrir borgarhlutann.



Mynd 2. 2 Myndin sýnir afmörkun borgarhlutans (hvít lína) á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

2.1.2 Staðhættir



Mynd 2. 3. Hæðarlínukort, landslag og sérkenni.

"Tvö holt setja svip sinn á svæðið sem hér er til umfjöllunar, annarsvegar Rauðarárholt og hinsvegar Öskjuhlíð. Holt þessi voru fyrrum umkringd mýrum. Á milli þeirra og til austurs lá Kringlumýri og vestan Rauðarárholts var Norðurmýri. Svæðið milli Kringlumýrar og Norðurmýrar kallaðist Breiðamýri. Rauðará eða Rauðarárlækur rann í gegnum Norðurmýri, þar sem nú er Rauðarárstígur og til sjávar í Rauðarárvík, þar sem samnefnt lögbýli stóð. Vestan Öskjuhlíðar voru Seljamýri og Vatnsmýri og í suðaustanverðri Öskjuhlíð var Leynimýri." Úr Byggðakönnun. Minjasafn Reykjavíkur.

2.1.3 Samsetning byggðar.

Byggð er fjölbreytt og gæði umtalsverð. Meirihluti byggðar er íbúðarhúsnæði í litlum fjölbýlishúsum, atvinnuhúsnæði er á norðursvæðum borgarhlutans. Gott aðgengi er að þjónustu og opnum svæðum, en þung umferð er um borgarhlutann. Stór opin svæði eru í borgarhlutanum, þ.e. Öskjuhlíð og Klambratún. Borgarhluti 3 er um 360 ha að stærð, þar eru um 4.200 íbúðir og íbúar um 9.500 talsins. Atvinnuhúsnæði er um 263.000 m^2. Samkvæmt tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er áætlað að fjölga íbúðum um 1.150 í borgarhlutanum og þar af eru 500 íbúðir á Hlíðarenda.

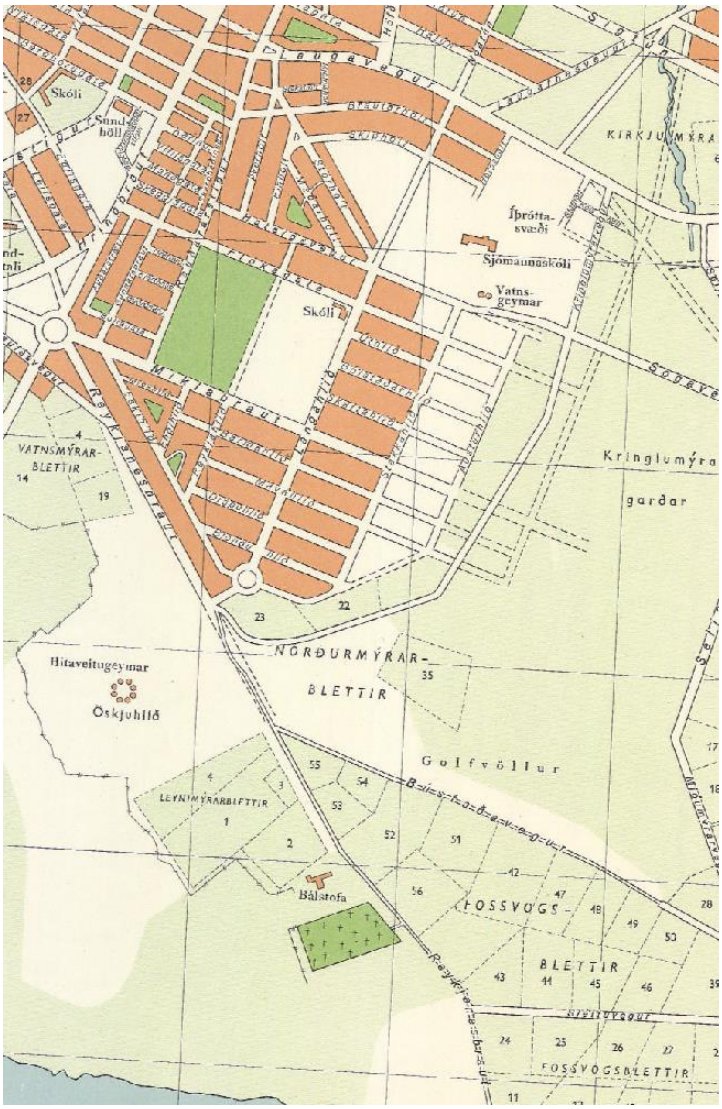
Í borgarhlutanum eru skólar á öllum skólastigum: Hlíðaskóli, Háteigsskóli, Ísaksskóli, Suðurhlíðaskóli, Barnaskóli Hjallastefnunnar, Klettaskóli, Brúarskóli, Tækniskólinn, Menntaskólinn við Hamrahlíð, Menntavísindasvið Háskóla Íslands, Háskólinn í Reykjavík, auk átta leikskóla.

2.1.4 Þróun byggðar

Fyrstu húsin í borgarhlutanum risu rétt austan við Hlemm árið 1927.

Uppbygging stóð síðan yfir með hléum allt fram á níunda áratug síðustu aldar.

Frá þeim tíma má segja að endurskipulagning og endurnýjun hafi hafist nyrst í borgarhlutanum og suðvestast með breyttri landnotkum og byggingum í takt við breytta þróun í borginni. Risið hefur nýtt atvinnuhúsnæði – og íbúðir. Þessi endurbygging stendur sem hæst þessi misserin. Sjá einnig kafla 2.3.



Mynd 2. 4. Skipulagsuppdráttur frá árinu 1947.



Mynd 2. 5. Loftmynd frá árinu 1954.



Mynd 2. 6. Loftmynd frá árinu 1965.

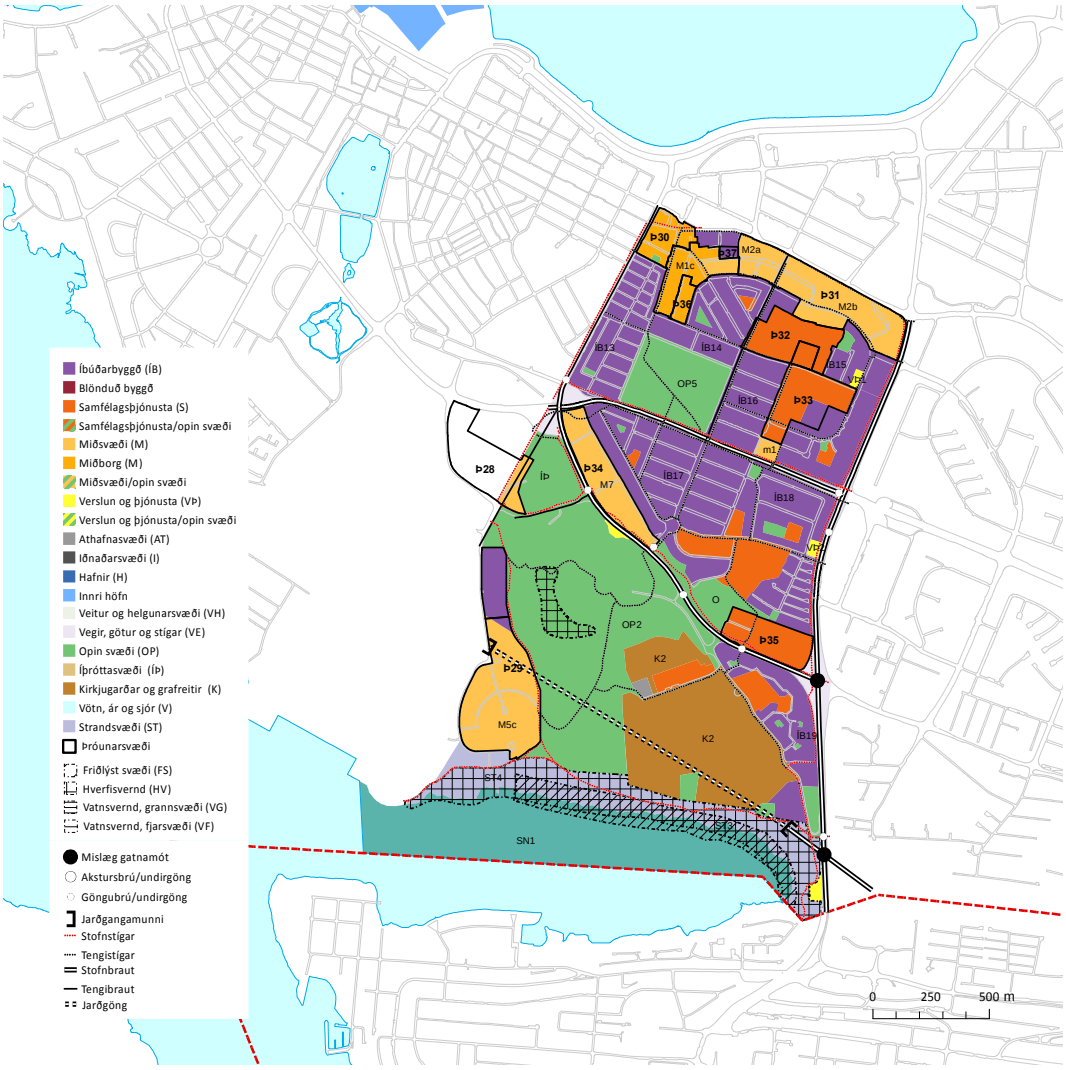


Mynd 2. 7. Loftmynd frá árinu 1979.



Mynd 2. 8 Loftmynd frá árinu 2014.

2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi Aðalskipulagi



Mynd 2. 9. Borgarhlutinn Hlíðar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er mótuð stefna fyrir Borgarhluta 03 Hlíðar. Þar er gerð ítarleg grein fyrir stefnunni og tekur hún til fjölmargra þátta.

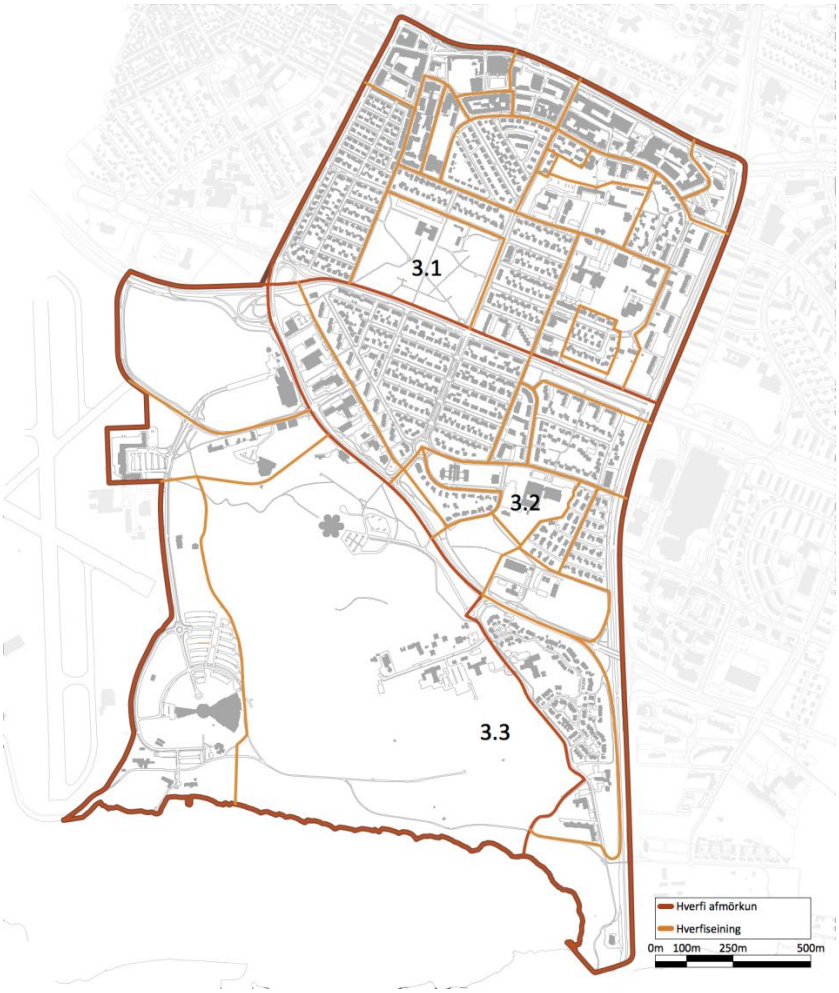
Æskilegur íbúafjöldi í sjálfbærum borgarhluta verði 10 þúsund íbúar eða fleiri og standi undir fjölbreyttum þjónustukjarna, framhaldsskóla og íþróttafélagi.

Aðallandnotkun borgarhlutans er íbúðabyggð, sem skiptist í tvö skólahverfi beggja vegna Miklubrautar. Byggðin og opin svæði eru að mestu í föstum skorðum og yfirbragðið er mjög heildstætt. Í Aðalskipulagi kemur fram að gert er ráð fyrir að íbúðum geti að minnsta kosti fjölgað um 650 auk um 500 íbúða á Hlíðarenda. Atvinnuhúsnæði er talið geta stækkað um allt að 25.000 m^2 til ársins 2030.

Samkvæmt Aðalskipulagi er gert ráð fyrir að kannaðir verði frekari þéttingarmöguleikar á hverfisskipulagsstigi. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

Í samræmi við meginmarkmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 um vistvæna byggð, sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur, aukin gæði byggðar og aðgengi að verslun og þjónustu í heimabyggð verða sett fram stefnuákvæði um borgarhlutann Hlíðar.

2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði



Mynd 2. 10. Borgarhluti 3, skipting í hverfi og hverfiseiningar.

Borgarhluta 3 er skipt upp í þrjú hverfi:

- **3.1 Háteigshverfi**, norðan Miklubrautar.
- **3.2 Hlíðahverfi**, sunnan Miklubrautar.
- **3.3 Öskjuhlíðarhverfi**, sunnan Hringbrautar og suðvestan Bústaðavegar.

Hverfin þrjú afmarkast landfræðilega af stofnbrautunum Kringlumýrarbraut, Snorrabraut, Bústaðavegi og Nauthólsvíkurvegi og Menntavegi til austurs og vesturs og til norðurs og suðurs um Miklubraut/Hringbraut og Laugaveg.

Við afmörkun og skilgreiningu hverfis er m.a. litið til stórra umferðaræða, skólahverfis, göngufjarlægða til skóla, aðgengi að þjónustu og verslun ásamt landfræðilegri stærð.

2.2.1.1 Hverfiskjarnar



Mynd 2. 11. Hverfiskjarnar, verslun og þjónusta.

Aðalþjónustukjarnar hverfanna eru skilgreindir í Suðurveri við Stigahlíð, á horni Skipholts og Háteigsvegar og við Hlemm–Rauðarárstíg. Innan kjarnanna er verslun og þjónusta. Við staðarval þjónustu í hverfinu njóti hverfiskjarninn forgangs.

2.2.1.2 Nærþjónusta

Eftirfarandi kjarnar fyrir verslun og þjónustu sem sinna daglegum þörfum íbúa verði einnig festir í sessi: 1) Langahlíð–Miklabraut; 2) Langahlíð–Mávahlíð; 3) Gatnamót Rauðarárstígs og Háteigsvegar.

Fjölbreytt framboð verslunar og þjónustu er að öðru leyti í borgarhlutanum. Þar eru fimm bensínstöðvar/sölur og borgarhlutinn nýtur einnig nálægðar við Kringluna, miðbæinn og Suðurlandsbraut/Múla varðandi þjónustu og verslun. 85% íbúa búa í göngufæri við verslun. Hefðbundið gatnanet tengir verslun og þjónustu heimilum borgarhlutans.

2.2.1.3 Borgargötur



Mynd 2. 12. Borgargötur skv. AR2010–2030.

Lykilgata viðkomandi hverfis. Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfisins standa við götuna og gatan er gjarnan mikilvægasta samgöngutengingin fyrir alla helstu ferðamáta við næsta hverfi eða borgarhluta. Gata hefur gjarnan sögulegt mikilvægi, sterka ímynd eða er mikilvægur sjónás í borgarlandslaginu. Heitið vísar til hinnar hefðbundnu götu í þéttri byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild. Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í Aðalskipulaginu uppfylla ekki allar þessa skilgreiningu í dag. Skilgreiningin er hinsvegar til framtíðar, þ.e. að viðkomandi götur þróist sem fjölbreytileg almenningsrými en mikilvægur þáttur í því er að efla tengsl götunnar og þeirra bygginga sem við hana standa. Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð.

Borgargötur innan hverfa hafi forgang þegar kemur að endurhönnun og fegrun gatnaumhverfisins. Stefna um borgargötur innan hvefa verði nánar útfærð í hverfisskipulagi.

Skoða skal skilgreindar götur heildstætt við gerð hverfisskipulags og deiliskipulags og eftir atvikum sem sjálfstæð skipulagsverkefni. Áhersla skal lögð á ásýnd götumynda, vistvænar samgöngur, hönnun og fegrun götusvæðis.

Landnotkun við aðalgötur innan íbúðarbyggðar:

Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gistiheimili í flokki I-III.

Borgarvæðing stofn- og tengibrauta:
Markmiðið er að stofn- og tengibrautirnar *Snorrabraut, Hverfisgata* og *Laugavegur* fái sérstaka skilgreiningu og verði endurhannaðar sem breiðgötur/borgargötur.

Samkvæmt Aðalskipulagi eru eftirfarandi lykilgötur skilgreindar sem borgargötur:

1) Hverfisgata–Laugavegur; 2) Rauðarárstígur að Flókagötu; 3) Stórholt, Skipholt að Háaleitisbraut; 4) Nóatún, Langahlíð að Bústaðavegi; 5) Snorrabraut; 6) Miklabraut frá Stakkahlíð að Snorrabraut; 7) Stakkahlíð frá Hamrahlíð að Háteigsvegi; 8) Hamrahlíð; 9) Háteigsvegur.

Á ofangreindum götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Skipulag viðkomandi gatna verði mótað frekar í hverfisskipulagi eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

2.2.1.4 Borgarrými

Í Aðalskipulagi er lögð áhersla á götuna sem borgarrými og leið til að efla vistvænar samgöngur. Bent er á dæmi þar sem veitingastaðir og önnur starfsemi nýta borgarrýmið og ná þannig fram markmiðum um skipulag vistvænni hverfa og hlúið skal að stöðum þar sem fólk hittist og nýtur þess að dveljast.

Skipulag borgarhlutans Hlíða er með þeim hætti að það fellur vel að áherslum Aðalskipulags um borgarrými.

Við skipulag og hönnun verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

2.2.1.5 Hjólaleiðir



Mynd 2. 13. Hjólaleiðir.

Stefna um hjólaleiðir er í samræmi við hjólreiðaáætlun Reykjavíkur 2010 skv. skjalinu Hjólaborgin Reykjavík frá 2010 og endurskoðaða hjólreiðaáætlun 2020, sjá hjolaborgin.is. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum hjólreiðaáætlunar.

2.2.1.6 Hverfisvernd

Svæði og reitir sem njóta sérstakrar verndar vegna byggðarmynsturs, menningarverðmæta, landslags eða náttúrufars falla undir hverfisvernd. Sjá nánar stefnu um borgarvernd og kafla um náttúru, landslag og útivist í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Á hverfisverndarsvæðum skulu eftirfarandi þættir í náttúrufari og lífríki á eftirtöldum svæðum njóta forgangs við gerð deiliskipulags viðkomandi svæða. Gert er ráð fyrir að svæðin verði gerð aðgengileg fólki á látlausan hátt, svo sem með stígum og upplýsingaskiltum um sérstöðu þeirra. Allri mannvirkjagerð skal haldið í lágmarki á hverfisverndarsvæðum. Við gerð deiliskipulags á grundvelli náttúrufarsúttekta verður metið í hverju tilfelli fyrir sig hvort leita þurfi umsagnar umhverfisstofnunar ef deiliskipulag kallar á framkvæmdir sem geta haft í för með sér rask á jarðmyndunum og vistkerfum skv. 37 gr. laga um náttúruvernd. Endanleg afmörkun hverfisverndarsvæða er skilgreind í deiliskipulagi viðkomandi svæða.

Svæði sem njóta hverfisverndar í borgarhlutanum eru Öskjuhlíð n1*, sem jafnframt er á náttúruminjaskrá og strandlengjan að Fossvogi, hluti hennar, Fossvogsbakkar f4* eru friðlýstir sem náttúruvætti árið 1999.

2.2.2 Græn svæði

2.2.2.1 Opin græn svæði



Mynd 2. 14. Almenningsgarðar, útivistarsvæði og leiksvæði.

Yfirbragð borgarhlutans er grænt, þar eru stór opin svæði og fjöldi einkagarða við íbúðabyggð. Lítill gróður er í norðurhluta hverfisins við Laugaveg og í Holtunum, á skilgreindu miðbæjar- og miðsvæði. Innan borgarhlutans eru mikilvæg svæði, sem auk þess að þjóna nærumhverfinu þjóna öllu höfuðborgarsvæðinu, þ.e. almenningsgarðurinn Klambratún og útivistarsvæðið í Öskjuhlíð og við Fossvog. Smærri leiksvæði eru dreifð um borgarhlutann. Útivist og afþreying af ýmsum toga tengd sjónum er stunduð í Nauthólsvík.

Öskjuhlíð og Klambratún eru skilgreindir borgargarðar. Innan borgargarða er gert ráð fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundariðkunar. Einnig má gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum.

Öskjuhlíð er eitt af stærri útivistarsvæðum í Reykjavík og er notuð til fjölbreyttrar útivistar. Í Öskjuhlíð er mikið af jarðsögulegum og menningarsögulegum minjum. Skógur virðist hafa verið í hlíðinni frá öndverðu. Þar er einnig að finna merki þess að sjávarhæð hafi verið hærri. Þegar gerð Reykjavíkurhafnar hófst 1913 var lögð járnbraut úr hlíðinni niður að höfninni til að flytja efni til hafnargerðarinnar. Svæðið hefur mikið gildi sem útivistarskógur í þéttbýli. Um skóginn liggja fjölmargir stígar þar sem m.a. æfingatæki og upplýsingaskilti hafa verið sett upp. Meginstefna í skipulagi er að svæðið þjóni áfram hlutverki sínu sem eini útivistarskógurinn innan þéttbýlissvæðis borgarinnar. Öskjuhlíð tengir byggðina við strandsvæði í Nauthólsvík og er liður í því að skapa samfelldan vef útivistarsvæða í borginni líkt og markmið um heildarskipulag opinna svæða í Reykjavík fela í sér. Uppbyggingu innan og í jaðri svæðisins skal halda í lágmarki.

Litla-Öskjuhlíð. Hverfisgarður. Gert er ráð fyrir áframhaldandi ræktun á svæðinu.

Klambratún þjónar fjölbreyttu hlutverki borgargarðs í borgarhlutanum. Meginstefna fyrir svæðið er að stuðla að aukinn fjölbreytni á svæðinu og bæta þá aðstöðu sem fyrir er.



Mynd 2. 15. Loftmynd af Klambratúni.

Nauthólsvík er vinsælt útivistarsvæði. Þar eru stundaðar alls kyns vatnaíþróttir, svo sem sjósund, kajakróður, kænusiglingar, seglbrettasiglingar og kappróður. Þar er ylströnd. Siglingafélag ÍTR, Siglunes, Siglingafélag Reykjavíkur, Brokey og Sportkafarafélag Íslands eru þar með aðstöðu. Stefnumótun fyrir skipulag svæðisins er að halda í, styðja við og styrkja núverandi nýtingu svæðisins sem sjóbaðs-, útivistar og siglingaaðstöðu.

Hlíðarendi (Valur) er íþróttasvæði borgarhlutans. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins til íþrótta- og kappleikja.

Fossvogskirkjugarður er samgróinn borgarmyndinni með sínum hávaxna trjágróðri og stílhreinu byggingum. Fjölbreyttur trjágróður og mikið fuglalíf gerir garðinn að mikilli náttúruparadís.

Fossvogur. Fossvogsbakkar. Svæðið nær frá Fossvogi út Skerjafjörð að sveitarfélagsmörkum við Seltjarnarnes. Fossvogur er um tveggja kílómetra langur vogur sem gengur til austurs inn úr Skerjafirði. Fyrir liggur deiliskipulag að mestum hluta svæðisins. Stefnumótun fyrir skipulag svæðisins miðar fyrst og fremst að verndun svæðisins ásamt því að skapa betra aðgengi. Svæðið var friðlýst sem náttúruvætti árið 1999.

2.2.3 Atvinnusvæði



Mynd 2. 16. Atvinnusvæði og stofnanir.

Í jaðri borgarhlutans eru mörg helstu atvinnusvæði Reykjavíkur, Borgartún í norðri, Suðurlandsbraut/Múlar og Kringlan í austri, HR í suðri og Landspítalinn, HÍ og miðborgin í vestri. Þá eru skólar á öllum skólastigum í borgarhlutanum.

Fjölbreytt atvinnustarfsemi er í borgarhlutanum, sérstaklega við Laugaveg, í Holtunum og í Skógarhlíð. Einkennandi fyrir borgarhlutann er fjöldi menntastofnana, allt frá leikskólastigi að háskóla ásamt fjölda sérskóla og einkaskóla. Stefnt er að frekari atvinnuuppbyggingu á Veðurstofuhæð við Bústaðaveg og við Flugvallarveg og Nauthólsveg.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur eru alls um 5.270 störf í borgarhluta 3 og atvinnuhúsnæðið er 263.600 m^2 að stærð.

2.2.4 Aðrar áherslur

2.2.5 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar



Mynd 2. 17. Fastmótuð byggð til endurskoðunar, íbúðarbyggð.

Í Aðalskipulagi er mótuð stefna fyrir fastmótaða byggð. Í fastmótaðri byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Eftirfarandi svæði innan borgarhlutans 03 Hlíðar, eru skilgreind sem fastmótuð byggð þar sem gera má ráð fyrir breytingum.

ÍB13 Norðurmýri. Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist að mestu upp á 5. áratug 20. aldarinnar samkvæmt séruppdrætti frá 1936 sem má telja fyrsta nútíma deiliskipulagið sem unnið var fyrir hverfi í Reykjavík. Yfirbragð byggðarinnar er almennt mjög heildstætt hvað varðar hæðir húsa, afstöðu bygginga til götu, byggingarstíl og útlit húsa.

ÍB14 Holt-vestur. Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist að mestu upp á 5. og 6. áratug 20. aldarinnar. Á tímabilinu 1986 til 1997 var byggð þétt í hverfinu og voru byggðar um 90 nýjar íbúðir. Yfirbragð byggðarinnar er heildstætt og er stærsti hluti hverfisins byggður upp samkvæmt séruppdrætti frá 1939 sem er meðal elstu deiliskipulagstillagna fyrir hverfi í Reykjavík.

ÍB15 Skipholt. Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Svæðið byggðist upp að stærstum hluta á seinni hluta 6. áratugarins og á 7. áratugnum. Inn á milli eru nýrri byggingar á einstaka lóð. Svæðið ber nokkuð heildstæðan svip, einkum varðandi hæðir húsa og húsagerðir.

ÍB16 Hlíðar-norður. Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Svæðið tók að byggjast upp á seinni hluta 5. áratugarins, næst Lönguhlíð og var nokkuð lengi í uppbyggingu eða fram á seinni hluta 7. áratugarins þegar lokið var við byggingu fjölbýlishúsa við Bólstaðarhlíð. Yfirbragð

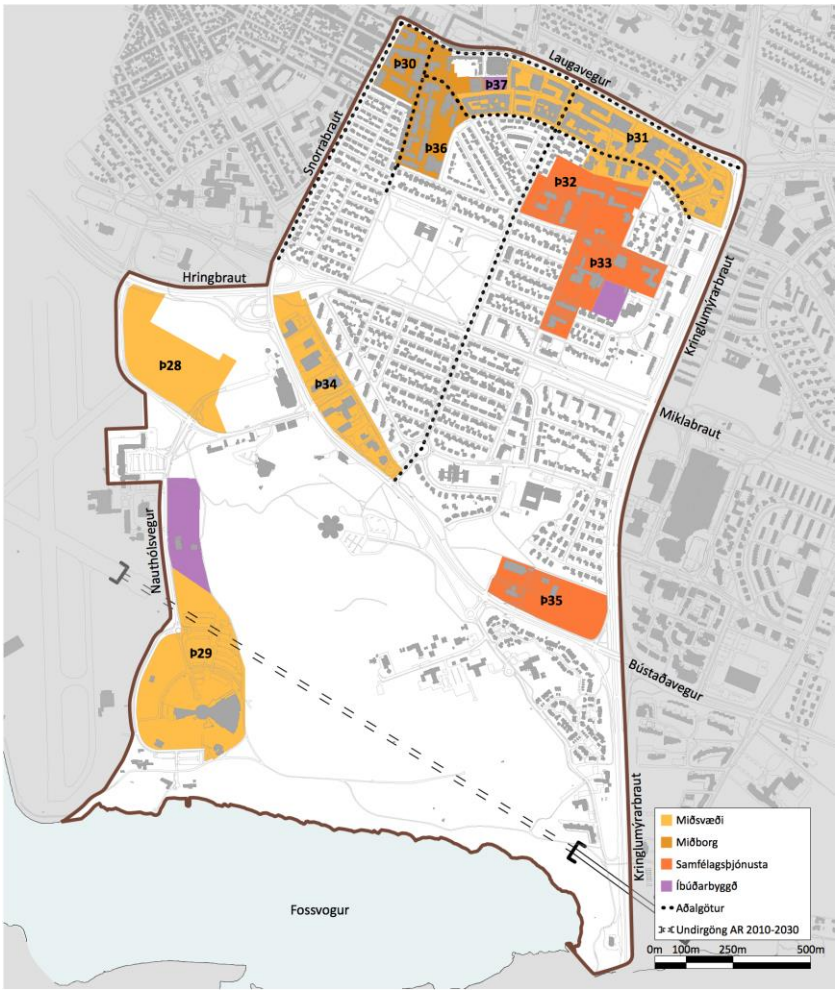
hverfisins er eftir sem áður nokkuð heilsteypt, einkum hvað varðar hæðir húsa og húsagerðir. Árið 1986 voru byggð sex hæða fjölbýlishús við Bólstaðarhlíð með 66 íbúðum fyrir aldraða.

ÍB17 Hlíðar-vestur. Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist að stærstum hluta upp á 5. áratugnum samkvæmt skipulagi sem drög voru lögð að árið 1945. Elstu húsin standa við Miklubraut en yngsta byggðin er við Háuhlíð og Hörgshlíð. Fjölbýlishúsin við Eskihlíð skera sig nokkuð úr öðrum hlutum hverfisins en annars er yfirbragð hverfisins mjög heildstætt.

ÍB18 Hlíðar-austur. Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Svæðið er í stórum dráttum þrískipt. Næst Miklubraut, við Stigahlíð, er fjölbýlishúsabyggð sem reis undir lok 6. áratugarins. Milli Grænuhlíðar og Hamrahlíðar er sambýlishúsabyggð, sem ber keim af hinu hefðbundna byggðamynstri Hlíðanna. Við Stigahlíð, sunnan Hamrahlíðar, er einbýlishúsabyggð, sem einkum reis á tímabilinu 1963 til 1968 en að nokkru eftir 1984.

ÍB19 Suðurhlíðar. Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Suðurhlíðar voru skipulagðar sem íbúðarbyggð í átaki um þéttingu byggðar, upp úr 1980. Hverfið var skipulagt sem heild og er yfirbragð þess mjög heilsteypt.

2.2.6 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – Svæði til endurskoðunar



Mynd 2. 18. Þróunarsvæði – svæði til endurskoðunar.

Í Aðalskipulagi eru eftirfarandi þróunarsvæði innan borgarhlutans.

Þ29 Háskólinn í Reykjavík. Miðsvæði með áherslu á stofnanir og skrifstofur. Á svæðinu er gert ráð fyrir háskólastarfsemi, rannsóknastofnunum og hátækni- og þekkingarfyrirtækjum, auk íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur. Áætluð aukning á skipulagstímabilinu er 25 þúsund fermetrar atvinnuhúsnæðis og 300 nemendaíbúðir.

Þ31. Holt-Laugavegur. Miðsvæði (M2a, M2b). Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótel og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga. Gert er ráð fyrir all nokkurri þéttingu byggðar á svæðinu, ekki síst í því skyni að skapa heildstæðari götumyndir. Einkum er gert ráð fyrir aukningu íbúðarhúsnæðis eða 250 til 300 íbúðum.

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

Þ33. Háskóli Íslands. Menntavísindasvið. Á svæðinu er gert ráð fyrir háskólastarfsemi, rannsóknastofnunum, þekkingarfyrirtækjum og íbúðarhúsnæði fyrir nemendur. Innan svæðisins er einnig að finna grunnskólastofnanir. Gert er ráð fyrir aukningu byggingarmagns í samræmi við þarfir og þróun háskólans og grunnskóla á svæðinu. Á svæði sem liggur frá Stakkahlíð að núverandi íbúðum eldri borgara við Bólstaðarhlíð er gert ráð fyrir um 50 íbúðum fyrir eldri borgara og um 100 námsmannaíbúðum.

Þ34 Skógarhlíð. Miðsvæði (M7). Blanda skrifstofa, þjónustu og stofnana. Gert er ráð fyrir að matvöruverslun og smásöluverslun geti komið á svæðið. Léttur iðnaður, heimill. Áætluð aukning byggingarmagns 10-15 þúsund fermetrar.

Þ35 Veðurstofuhæð. Skrifstofur og stofnanir. Áætluð aukning byggingarmagns um 5-10 þúsund fermetrar.

Þ38 Aðalgötur. Hverfisgata-Laugavegur, Snorrabraut, Rauðarárstígur að Flókagötu, Stórholt-Skipholt, Nóatún, Langahlíð. Meðfram *aðalgötum* er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VÞ, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gistiheimili í flokki I-III. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi götu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis og / eða deiliskipulagi.

2.2.7 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu



Mynd 2. 19. Nýlegt deiliskipulag – svæði í uppbyggingu.

Þ28 Hlíðarendi. Blönduð byggð. Um 11 ha svæði íbúða og skrifstofa, auk verslunar og þjónustu, í næsta nágrenni við íþróttasvæði Vals. Gert er ráð fyrir um 600 íbúðum og 60 þúsund m^2 atvinnuhúsnæðis. Áhersla er á 3-5 hæða randbyggð og borgargötur. Landnotkun, þéttleiki, gatnakerfi og yfirbragð svæðisins tekur mið af heildarskipulagi Vatnsmýrarinnar.

Þ29 Háskólinn í Reykjavík. Háskólagarðar, um 350 íbúðir.

Þ30. Hlemmur. Miðborg. Verslunarsvæði í miðborg.

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

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

2.3 Húsa- og byggðakönnun

Tilvitnanir í skýrslu Minjasafns Reykjavíkur

2.3.1 Byggðarmynstur / yfirbragð byggðar / húsagerðir

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

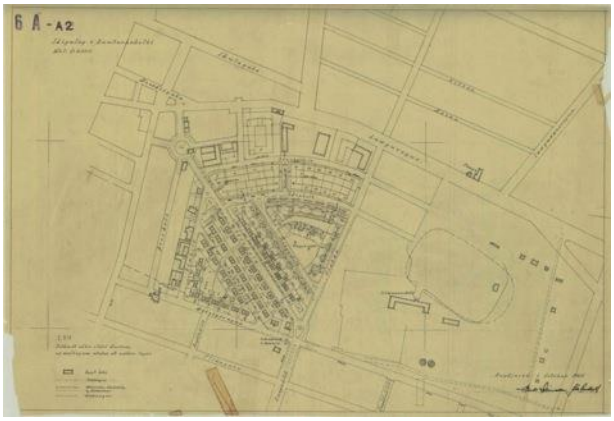
Gunnlaugur Halldórsson arkitekt átti ríkan þátt í að móta ásýnd Snorrabrautar við Hlemm. Hann hannaði samræmt útlit þriggja stórhýsa á lóðunum við Laugaveg 114-118, undir áhrifum frá nýjum alþjóðlegum straumum í byggingarlist, módernismanum.



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

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

Rauðarárholt „Íbúðarbyggð tók að rísa á Rauðarárholtinu á heimsstyrjaldarárunum síðari, en þá var húsnæðisskortur mikill í kjölfar fólksflutninga til bæjarins. Árið 1939 gerði Einar Sveinsson skipulagsuppdrætti að hverfi verkamannabústaða á Rauðarárholti og í kjölfarið hóf Byggingarfélag verkamanna í Reykjavík byggingu verkamannabústaða…" „Alls byggði félagið þarna um 60 hús með 244 íbúðum og náði þar því markmiði sínu að bæta úr brýnni húsnæðisþörf yfir 200 fjölskyldna, sem áður bjuggu í heilsuspillandi og ófullnægjandi íbúðum."



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

„Á austanverðu Rauðarárholti er byggðin samsett af opinberum byggingum og íbúðabyggð. Við Hjálmholt, Vatnsholt og Skipholt eru flest íbúðarhúsanna byggð á árunum 1956-1966. Flest húsanna eru tvílyft, steinsteypt, oft á tíðum tví- og þríbýli, eða sem kalla mætti minni fjölbýlishús.“

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

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



Bærinn Klambrar um 1945. Ljósmyndari Vigfús Sigurgeirsson.

Vorið 1957 blés bæjarráð Reykjavíkur til hugmyndasamkeppni um skipulag á Klambratúni. Það var þó ekki fyrr en nokkrum árum seinna eða 1964 sem samþykktur var nýr skipulagsuppdráttur að skrúðgarði á Klambratúni sem Reynir Vilhjálmsson, sem þá var nýútskrifaður landslagsarkitekt, vann að í samstarfi við Hafliða Jónsson garðyrkjustjóra Reykjavíkur, en Reynir hafði átt eina af þeim þremur tillögum sem verðlaunaðar voru 1957. Árið 1965 samþykkti borgarráð að gangast fyrir byggingu sýningarhúss myndlistarmanna, sem staðsett skyldi á Miklatúni. Hluti sýningarhússins var sérstaklega ætlaður til sýningar á verkum Jóhannesar S. Kjarvals listmálara og skyldi byggingin tengd nafni hans. Arkitekt Kjarvalsstaða er Hannes Kr. Davíðsson.



Loftmynd af Hlíðahverfi 1955. Óþekktur ljósmyndari. Ljósmyndasafn Reykjavíkur.

Hlíðar Hlíðahverfi tók að byggjast upp í lok síðari heimsstyrjaldarinnar og þá fyrst vesturhluti þess. Húsin eru flest reist á árunum 1944-1958. Svæðið austan Lönguhlíðar að Stakkahlíð byggðist næst eða á sjötta og sjöunda áratugnum. Á sjöunda og níunda áratugnum byggist upp einbýlishúsahverfið í Stigahlíð (vesturhluti), sunnan Hamrahlíðar.

„Flest húsanna í Suðurhlíðum eru byggð kringum árin 1982-1983 en deiliskipulag fyrir hverfið var samþykkt árið 1982. Hverfið var eitt af þeim svæðum sem skilgreind voru sem þéttingarsvæði í skipulagsvinnu borgarinnar í kringum 1980, en þá voru flest ný byggingarsvæði vestan Elliðaáa fullbyggð. Hverfið var skipulagt sem heild og byggðist skipulagið á hugmyndum um vistgötur. Einnig var þar lögð var áhersla á að endurskapa andblæ eldri byggðar í nýju hverfi. Skipulagshöfundur hverfisins er Valdís Bjarnadóttir arkitekt.“

„Heimildir eru um að í Öskjuhlíð hafi Reykjavíkurbændur snemma haft nytjar, skóg og selstöðu. Aðalvegur út úr bænum lá áður um Öskjuhlíðina og á 19. öld var Öskjuhlíð notuð æ meira sem útivistarsvæði Reykvíkinga. Þá var þar samkomustaður skólapilta Lærða skólans og kölluðu þeir staðinn Beneventum („staður þar sem gott er að koma“). Ekki er með fullu ljóst hvar staðurinn var en líklega hefur það verið vestan undir klettastöllum í vesturhlíðinni. Grjótnám hófst í hlíðinni þegar steinsmiðir sóttu þangað grjót til húsagerðar á 19. öld og fram yfir 1900 en stórfellt grjótnám hófst í tengslum við hafnargerðina 1913-1917. Árið 1940 var fyrsti hitaveitugeymirinn reistur á kolli Öskjuhlíðar á vegum Hitaveitu Reykjavíkur og síðan sex að auki næstu ár. Árið 1966 bættust við tveir geymar til viðbótar austur af gömlu geymunum. Þessir geymar voru allir rifnir á árunum 1986-1987 og núverandi geymar reistir. Útsýnishúsið Perlan sem byggt var ofan á hitaveitugeymunum var tekið í notkun árið 1991.”

2.4 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana

Umfjöllun um umhverfisáhrif er unnin í samræmi við matslýsingu eins og henni er lýst í kafla 1.2.

Notast er við gátlista við mat á visthæfi byggðar og skipulags. Sá gátlisti og samantekt um úrvinnslu hans og niðurstöður eru fylgigögn 1 og 2. Fyllt er í gátlistann fyrir borgarhlutann í heild og einnig fyrir hvert hverfi fyrir sig. Í þessum kafla er yfirlit yfir helstu niðurstöður gátlistans fyrir núverandi stöðu borgarhlutans í heild sinni. Einnig er vísað í umfjöllun í köflum um einstök hverfi borgarhlutans og fylgigögn 1 og 2.

Matið byggir á eftirfarandi sjö þáttum:

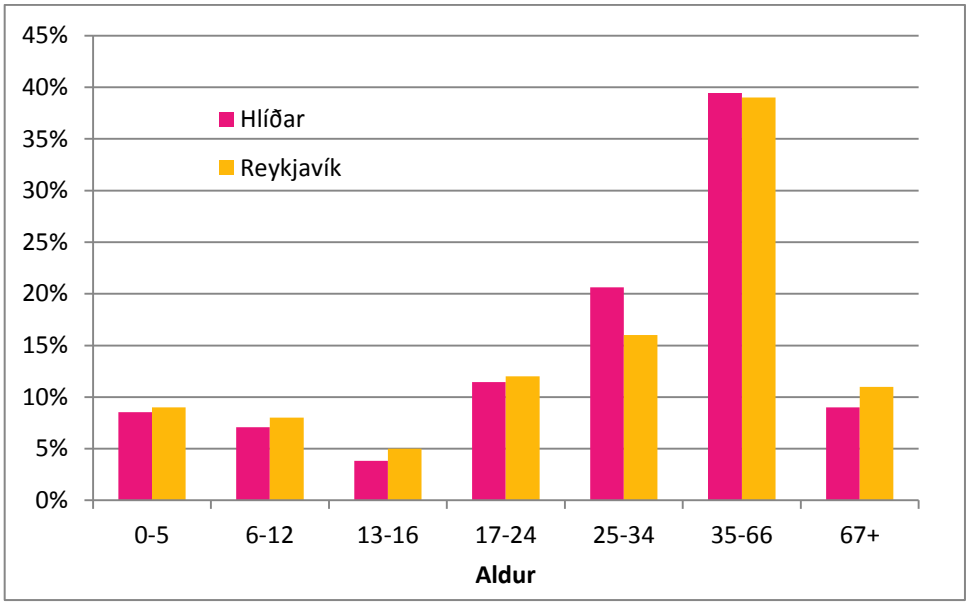
1. Samfélag
2. Gæði byggðar
3. Samgöngur
4. Vistkerfi og minjar
5. Orka og auðlindir
6. Mannvirki
7. Náttúruvá

Sjá nánari umfjöllun um matslýsingu fyrir hvert hverfi fyrir sig í köflum 3.5, 4.5 og 6.5.

2.4.1 Samfélag

2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning

Alls eru íbúar borgarhlutans samkvæmt gögnum Reykjavíkurborgar 10.326. Af gögnum Hagstofunnar má ráða að íbúafjöldinn hafi aukist um 10% frá árinu 1998. Heimildir Hagstofu Íslands ná ekki lengra aftur í tímann hvað varðar einstök hverfi borgarinnar. Íbúasamsetning borgarhlutans er sambærileg því sem gerist í borginni í heild sinni, þó er aldurshópurinn 25-34 ára nokkuð fjölmennari borgarhlutanum, eða sem nemur fjórum af hundraði.



Mynd 2. 20. Aldursskipting íbúa í borgarhluta 3 og Reykjavík.

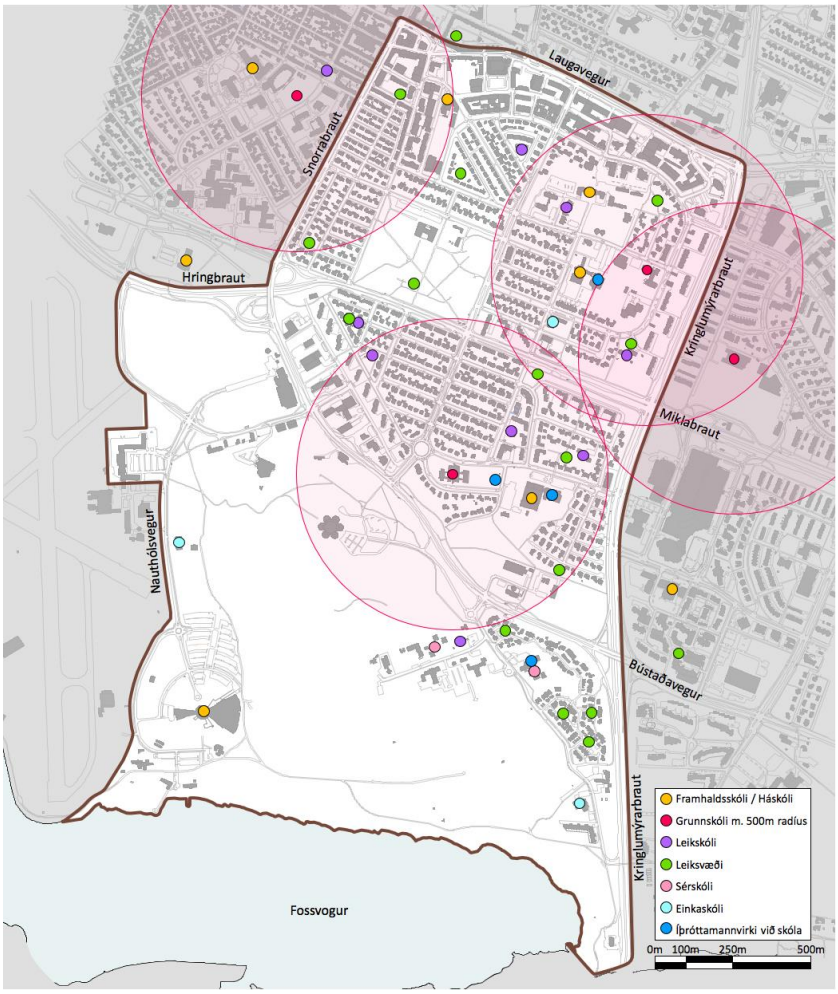
2.4.1.2 Íbúaþéttleiki

Meginhluti borgarhlutans er 40-60 íbúar/ha. Hluti svæðisins, Norðurmýri, er með >80 íbúa/ha. Í Suðurhlíðum er byggð heldur gisnari.

Stærð íbúðaeininga

Stærðir íbúðareininga í borgarhlutanum að meðaltali um 101m^2. Í Reykjavík er meðalstærð minnst í miðborginni eða 94m^2 en stærstar eru íbúðir að meðaltali á Kjalarnesi eða 141m^2.

2.4.1.3 Skólahverfið



Mynd 2. 21 Menntastofnanir, leiksvæði og íþróttahús við skóla. Rauður hringur, 500m frá skóla.

Í borgarhluta 3 eru tveir hverfisskólar, Hlíðaskóli og Háteigsskóli. Skólarnir eru vel nýttir. Í aðliggjandi hverfum utan borgarhlutans eru hverfisskólarnir Austurbæjarskóli, sem mörg börn úr hverfinu sækja og Álftamýrarskóli. Auk hverfisskólanna eru þrír einkaskólar á grunnskólastigi, Ísaksskóli, Suðurhlíðaskóli og skóli Hjallastefnunnar og tveir sérskólar, Klettaskóli og Brúarskóli.

Tveir framhaldsskólar eru í borgarhlutanum, Menntaskólinn í Hamrahlíð og Tækniskólinn.

Menntastofnanir á háskólastigi eru Háskólinn í Reykjavík og hluti Menntavísindasviðs Háskóla Íslands.

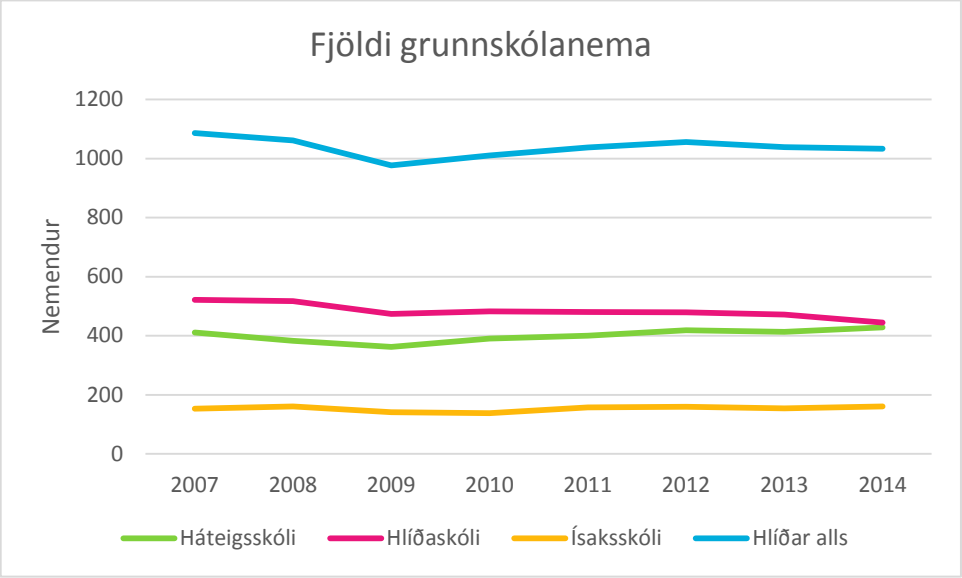
Átta leikskólar eru í borgarhlutanum og fjöldi opinna leiksvæða og nokkur minni íþróttahús í tengslum við skólana.

Tafla 1. Fjöldi íbúða í skólahverfum 2010 og áætlaður fjöldi 2030.

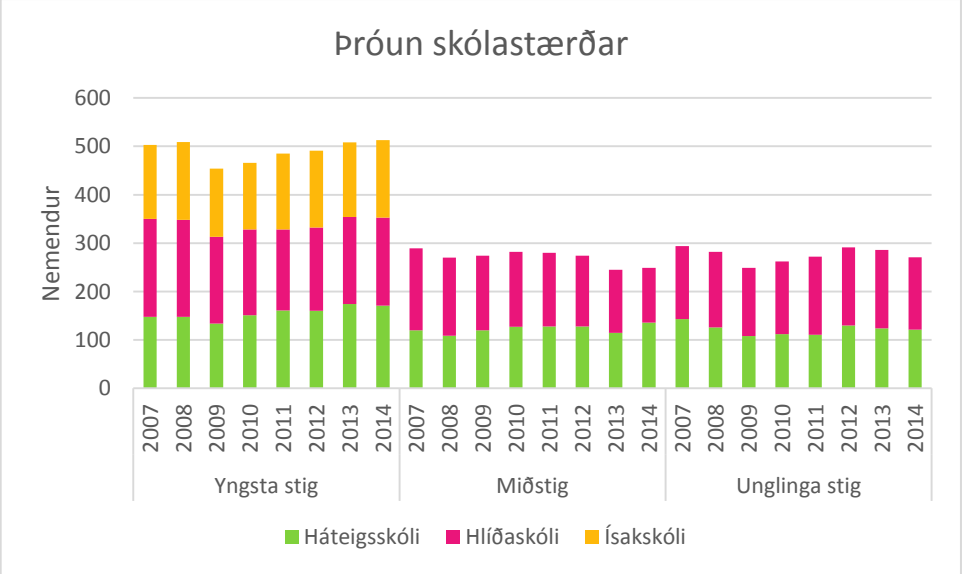
	2015	2030	Fjölgun
Háteigsskóli	2.880	3.230	350
Hlíðaskóli	1.800	1.800	0 *
Nýr skóli	0	800	800 **

*Tækifæri til fjölgunar íbúða á Veðurstofuhæð og Skógarhlíð.

** Nýr skóli í tengslum við uppbyggingu á Hlíðarenda og við Öskjuhlíð.



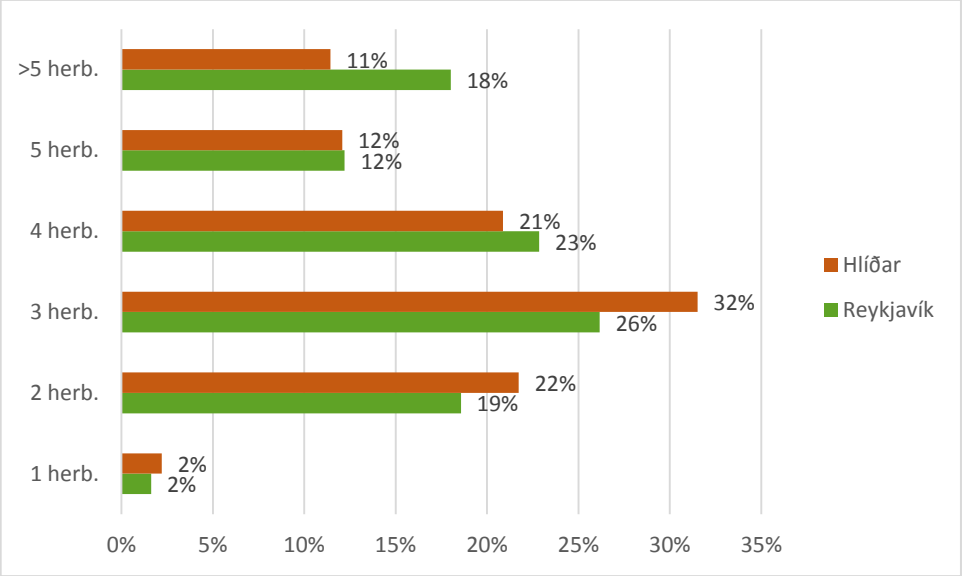
Mynd 2. 22. Nemendafjöldi, þróun og spá. Heimild: Skóla- og frístundasvið.



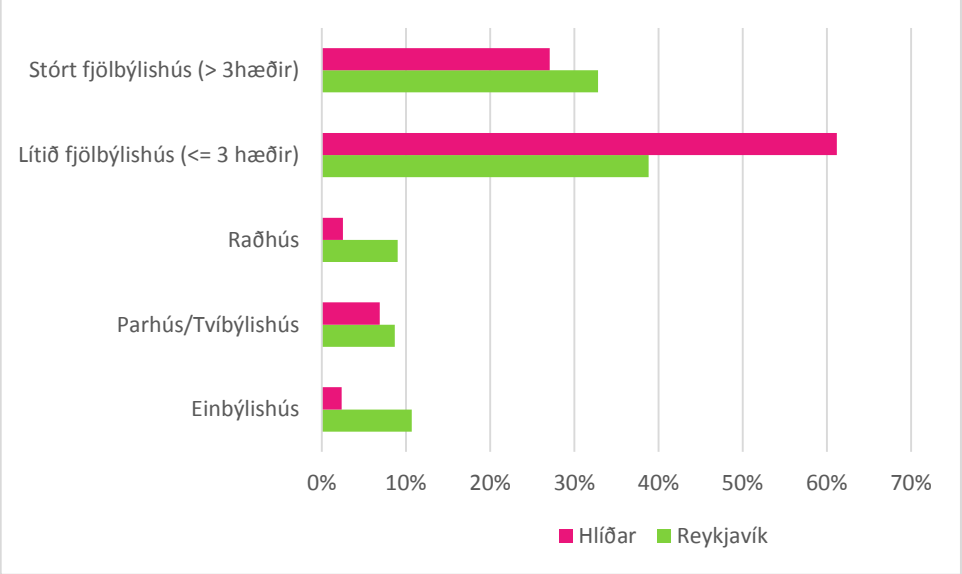
Mynd 2. 23. Þróun skólastærðar.

2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla

Í borgarhluta 3 er 56% íbúða þriggja herbergja eða minni sem er töluvert meira en er í Reykjavík. Hins vegar eru aðeins 11% íbúða stærri en fimm herbergja sem er minna en er að jafnaði í Reykjavík. Miðað við meðaltal í borginni er skortur á stærstu íbúðunum (fleiri en fimm herbergi) og heldur fleiri tveggja og þriggja herbergja íbúðir eru en gengur og gerist í Reykjavík. Óvenju mikið er af litlum fjölbýlishúsum í hverfinu og óvenju lítið um einbýli sem kemur heim og saman við greiningu á herbergjafjölda í íbúðum. Í hverfinu er nokkuð um stúdentaíbúðir. Annað leiguhúsnæði er hvorki meira né minna en gengur og gerist.



Mynd 2. 24. Hlutfallsleg skipting íbúðarhúsnæðis skv. herbergjafjölda.



Mynd 2. 25. Hlutfallsleg skipting íbúðarhúsnæðis skv. húsnæðisgerð.

2.4.1.5 Atvinna / störf

Á jaðri borgarhlutans er hluti helstu atvinnusvæða Reykjavíkur, Borgartún í norðri, Suðurlandsbraut/Múlar og Kringlan í austri, HR í suðri og Landspítalinn, HÍ og miðborgin í vestri. Þá eru skólar á öllum skólastigum í borgarhlutanum.

Fjölbreytt atvinnustarfsemi er í borgarhlutanum, sérstaklega við Laugaveg, í Holtunum og í Skógarhlíð. Einkennandi fyrir borgarhlutann er fjöldi menntastofnanna, allt frá leikskólastigi að háskóla ásamt fjölda sérskóla og einkaskóla. Stefnt er að frekari atvinnuuppbyggingu á Veðurstofuhæð við Bústaðaveg og við Flugvallarveg og Nauthólsveg.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur eru um 5.270 störf í borgarhluta 3 og 263.600m^2 atvinnuhúsnæði.

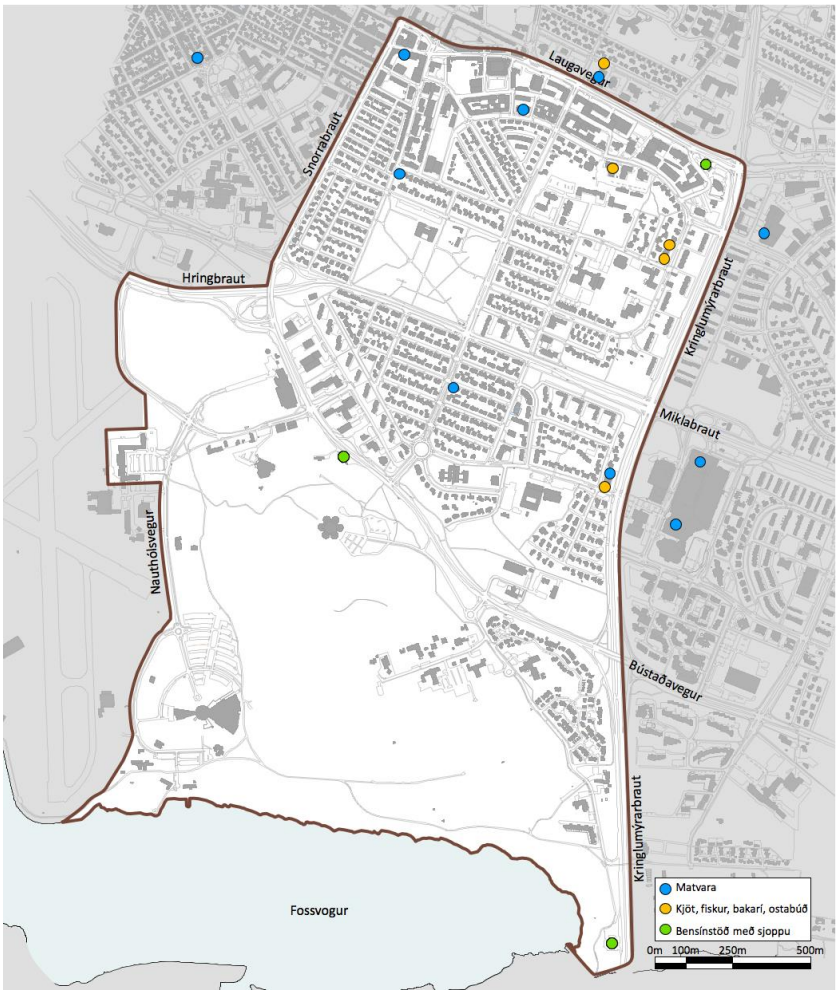
2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu



Mynd 2. 26. Verslun og þjónusta.

Fjölbreytt verslun og þjónusta er í borgarhlutanum. Fimm bensínstöðvar/sölur eru í borgarhlutanum. Borgarhlutinn nýtur einnig nálægðar við Kringluna, miðbæinn og Suðurlandsbraut/Múla varðandi þjónustu og verslun.

2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum

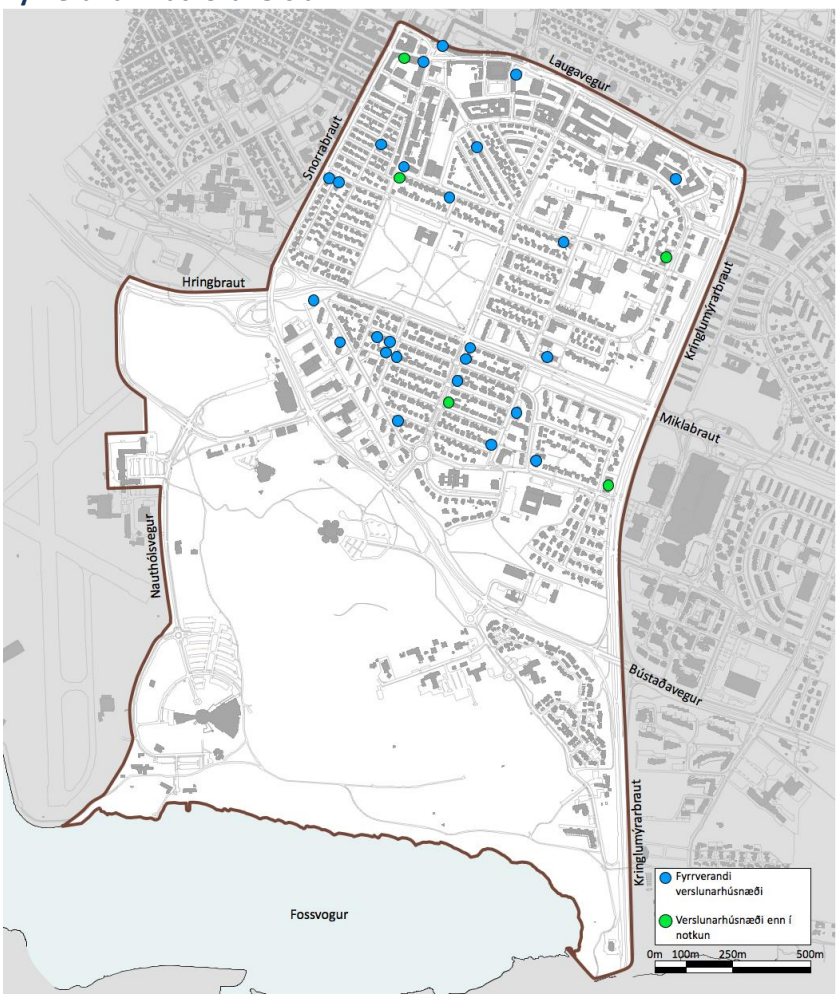


Mynd 2. 27. Staðsetning og gerð matvöruverslana árið 2015 .

Litlar hverfisverslanir eru í borgarhlutanum og þjóna honum vel. Í Suðurhlíðum og Öskjuhlíðarhverfi er lítið aðgengi að matvöruverslunum, syðst í borgarhlutanum er bensínstöð með sjoppu. Lágvöruverslun opnaði í hverfinu árið 2015.

Matvöruverslunum í borgarhlutanum hefur fækkað umtalsvert frá því þegar mest var. Nokkrar minni almennar matvöruverslanir og matvöruverslanir með sérvöru eru innan borgarhlutans.

Fyrverandi matvöruverslanir



Mynd 2. 28. Húsnæði sem áður var nýtt undir matvöruverslun.

Mikill fjöldi matvöruverslana og sérvöruverslana með matvöru var í borgarhlutanum áður samanborið við ástandið í dag. Verslunum fækkaði umtalsvert eftir tilkomu verslunarmiðstöðvarinnar í Kringlumýri (1987) og vegna breyttra verslunar-, samgöngu- og lifnaðarhátta. Dregið hefur mjög úr vinnu innan veggja heimilisins frá því sem áður var og almenn eign og aukin notkun einkabílsins er mikill áhrifavaldur. Íbúar hverfisins voru áður fyrr ekki háðir einkabíl til að afla aðfanga fyrir heimilið.

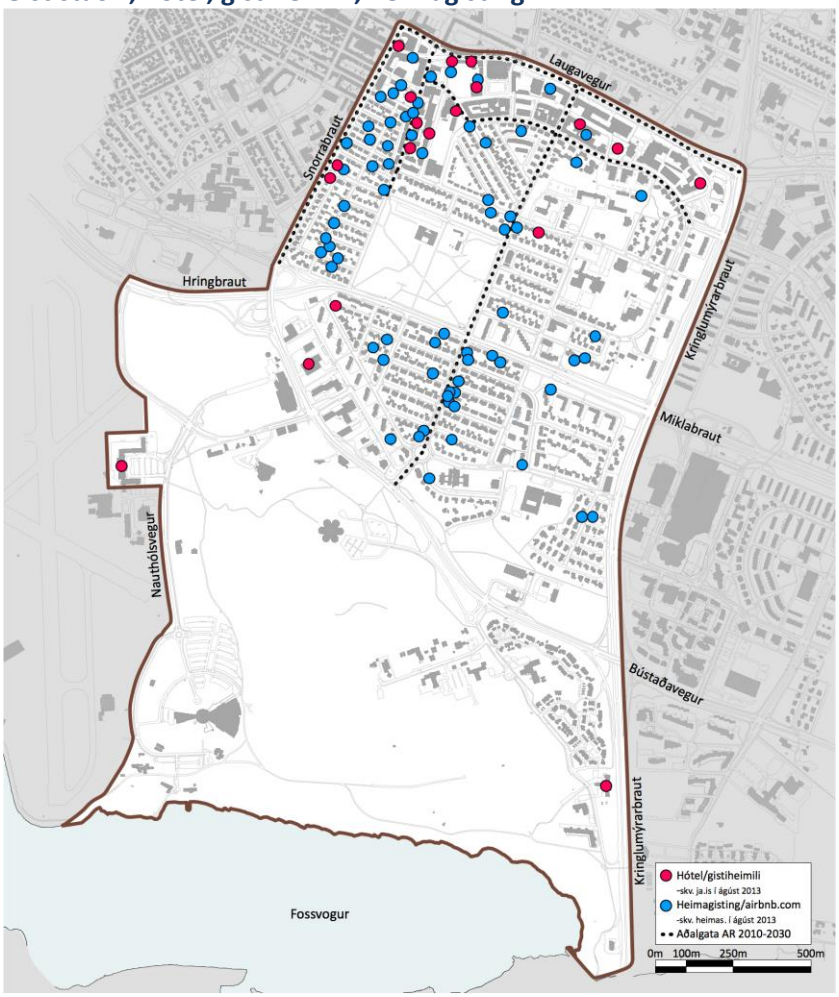
Afþreying



Mynd 2. 29. Afþreying, menning, veitingahús.

Fjölbreytt afþreying er í borgarhluta 3. Flestir veitingastaðir eru í nálægð við Laugaveg, Skipholt og Rauðarárstíg. Stór opin svæði eru við Klambratún og í Öskjuhlíð. Listasafn og leikhús eru í borgarhlutanum.

Gististaðir; hótel, gistiheimili, heimagisting



Mynd 2. 30 Hótel og gistirými 2013.

Gististaðir af öllum gerðum eru víða í borgarhlutanum. Flest skráð hótel/gistiheimili og hótelíbúðir eru í nánd við Laugaveg, Skipholt, Snorrabraut og Rauðarárstíg.

Landnotkun – grunnskilgreiningar Aðalskipulags:

Hótel og gistiheimili eru ekki heimil á athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum og hafnarsvæðum. Hótel og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis, en á sumum takmarkast gistiþjónusta við flokka I, II eða III. Ennfremur er gert ráð fyrir að gistiþjónusta sé almennt heimil á opnum svæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir starfseminni í deiliskipulagi. Hótel og gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum.

•Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistisala.

•Flokkur II: Gististaður án veitinga. Minniháttar gistiheimili.

•Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum. Stærri gistiheimili.

•Flokkur IV: Gististaður með minibar. Umfangsmeiri hótelstarfsemi en flokkur III.

•Flokkur V: Gististaður með bar og/eða veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt. Yfirleitt umfangsmikil hótelstarfsemi.

2.4.1.8 Öryggi og heilsa

Skólabörn upplifa hættu á hringtorgi við gatnamót Hamrahlíðar, Lönguhlíðar, Eskihlíðar og Litluhlíðar. Börn úr Norðurmýri þurfa að fara yfir stórar götur (Snorrabraut eða Lönguhlíð). Leiðirnar eru skýrar og fylgja gatnanetinu víðast hvar en hugsanlega má bæta merkingar við götuþveranir. Afla þarf betri upplýsinga frá nemendum í Austurbæjarskóla og Háteigsskóla um gönguleiðir í skólann.

Mörg alvarleg slys verða á Miklubrautar í Hlíðum, miðað við önnur svæði. Kanna þarf hvort gera ætti úrbætur á þverunum yfir Lönguhlíð og Hamrahlíð. Almennt er hraði á Miklubraut orsakavaldur slysa sem þar verða, auk mikils fjölda bíla sem þar fara um.

Fjöldi innbrota í borgarhlutanum er um miðbik hverfa borgarinnar með um 100 innbrot á hverja 10.000 íbúa. Innbrot eru langflest í miðborg og eru væntanlega ákveðin smitunaráhrif af því á borgarhlutann. Miðað við fjölda hegningarlagabrota árið 2010 eru Hlíðar með næst fæst brot af hverfum Reykjavíkur.

Umferðaröryggi - slys



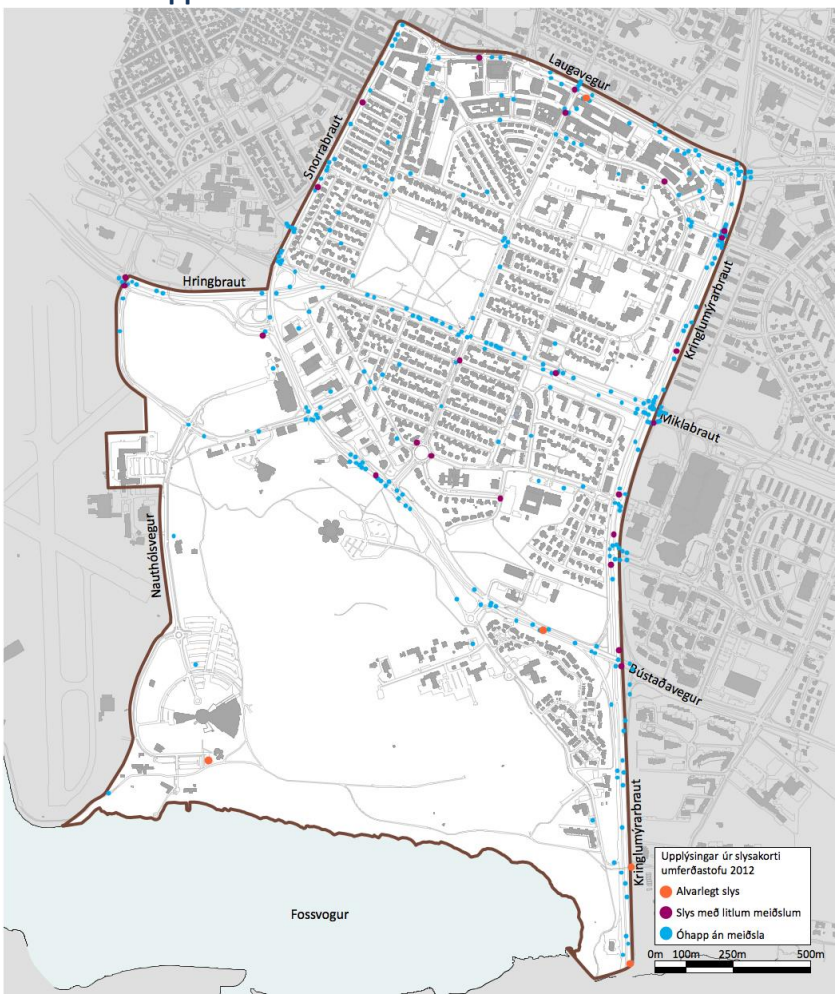
Mynd 2. 31. Slysagreining, umferðarslys 2008-2012 flokkuð eftir alvarleika.

Í mati á grunnástandi borgarhlutans var sérstaklega gerð grein fyrir umferðaröryggi. Unnin var slysagreining fyrir borgarhlutann sem tekur til áranna 2008-2012. Allar upplýsingar byggja á gögnum frá Umferðarstofu/Samgöngustofu. Miklar umferðargötur umlykja borgarhlutann. Umferðarslys eru tíð á þeim götum, sérstaklega við gatnamót. Umferðarslys á smærri götum inn í íbúðarbyggð eru fátíðari.

Samantekt slysagreiningar:

- Um 1.900 slys og óhöpp urðu í borgarhlutanum 2008-2012. Slys á gatnamótunum í kringum borgarhlutann eru talin með.
- Tvö banaslys (ekið á óvarinn vegfaranda og fall af bifhjóli).
- Alvarleg slys 33 (35), þar af tólf óvarðir vegfarendur og níu féllu af bifhjóli.
- Þrjú til tíu alvarleg slys á ári.
- 157 slys þar sem verða lítil meiðsl.
- Árlega eru 24-43 slys, flest árið 2008, 30 árið 2009, 32 árið 2010, færri 2012.
- Fjöldi slysa er nokkuð sambærilegur á milli mánaða, flest slys verða síðdegis.
- Flest óhöpp eru vegna árekstra bíla, sem stefna í sömu átt, eða um helmingur óhappa.
- Flest slys eru þar sem umferð er mest (það er á stofnbrautum).
- Flest slys verða þegar umferð er mest, á háannatíma, fleiri slys síðdegis en árdegis.
- Flest slys eru í janúar, fleiri slys um vetur en á tímabilinu apríl til ágúst.
- Færri alvarleg slys á veturna, því bílstjórar hafa varann á sér, en fleiri óhöpp án meiðsla.

Umferðaróhöpp



Mynd 2. 32. Umferðaróhöpp árið 2012 flokkuð eftir alvarleika slysa.

Tillögur að aðgerðum sem þarf að skoða í skipulagsvinnu.

Göngu/hjóla-þveranir:

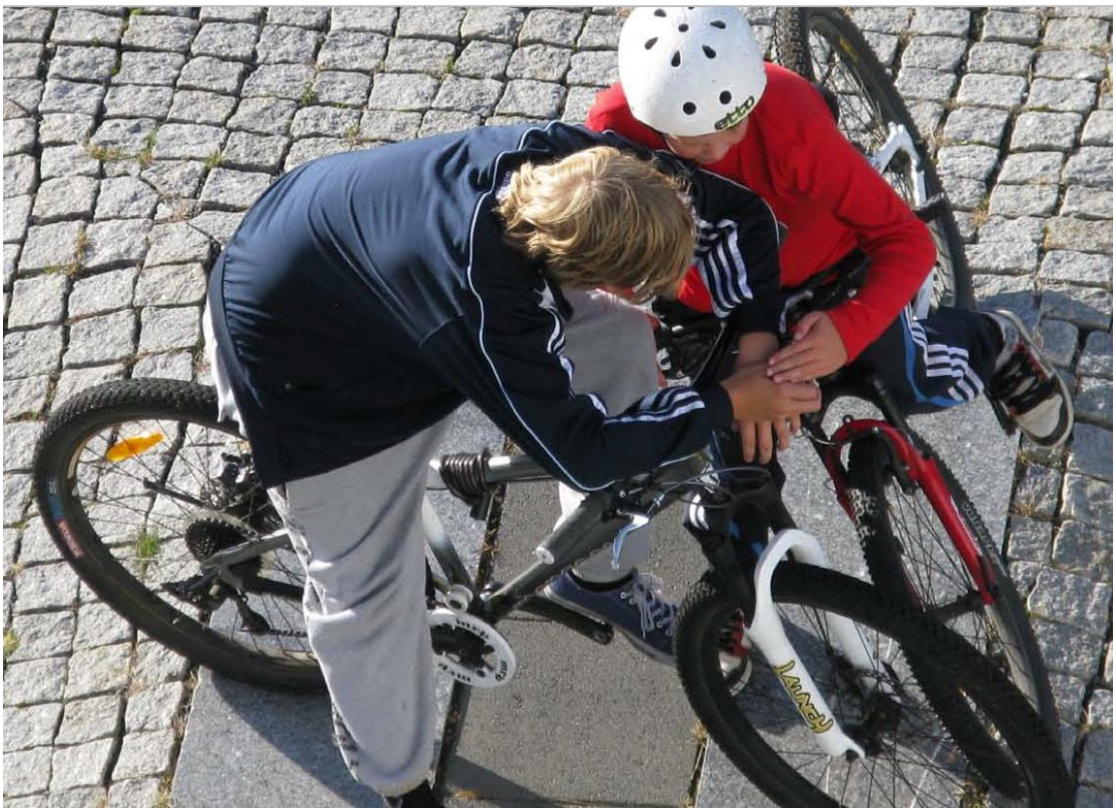
- Tryggja aðgengi gangandi og hjólandi.
- Fylgja reglum við gerð þverana og tryggja góða lýsingu.
- Tryggja að þveranir séu nægilega margar og öruggar.

Bifhjól:

- Fylgja öryggisreglum/stöðlum í gatnagerð.
- Tryggja réttan frágang vegriða.
- Tryggja notkun vistvænni efna í malbiki sem hindrar blæðingar úr malbiki.
- Taka tillit til bifhjóla í hönnun, og þegar staðsetning fyrir skilti, ljósastaura og yfirborðsmerkingar er ákveðin, t.d. í beygjum þar sem hætta er á að hjólið geti skautað.
- Setja höggþolið eftirgefanlegt plaströr utan um staura og skilti.

Ferðamáti í skóla

Við mat á umhverfisáhrifum áætlunarinnar verður meðal annars stuðst við niðurstöður úr ferðavenjukönnun sem Capacent vann fyrir Reykjavíkurborg og Vegagerðina árið 2011. Gerð er grein fyrir ferðum barna á skólaaldri innan hverfahluta.



Hljóðvist og loftgæði



Mynd 2. 33. Hljóðvist reiknuð út frá umferðarþunga.

Vinna við umhverfismat áætlunarinnar mun taka mið af fyrirliggjandi gögnum um hljóðvist sem unnin voru í tengslum við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030.

Viðmið: Reglugerð um hávaða 724/2008.

Við mat á áhrifum áætlunar á loftgæði í borgarhlutanum verður stuðst við fyrirliggjandi gögn sem tengjast hljóðvist. Þau gögn gefa vísbendingu um stöðu loftgæða í borgarhlutanum að því er varðar hljóðvist. Í skipulagsvinnunni verður leitast við að afla frekari gagna um loftgæði í borgarhlutanum.

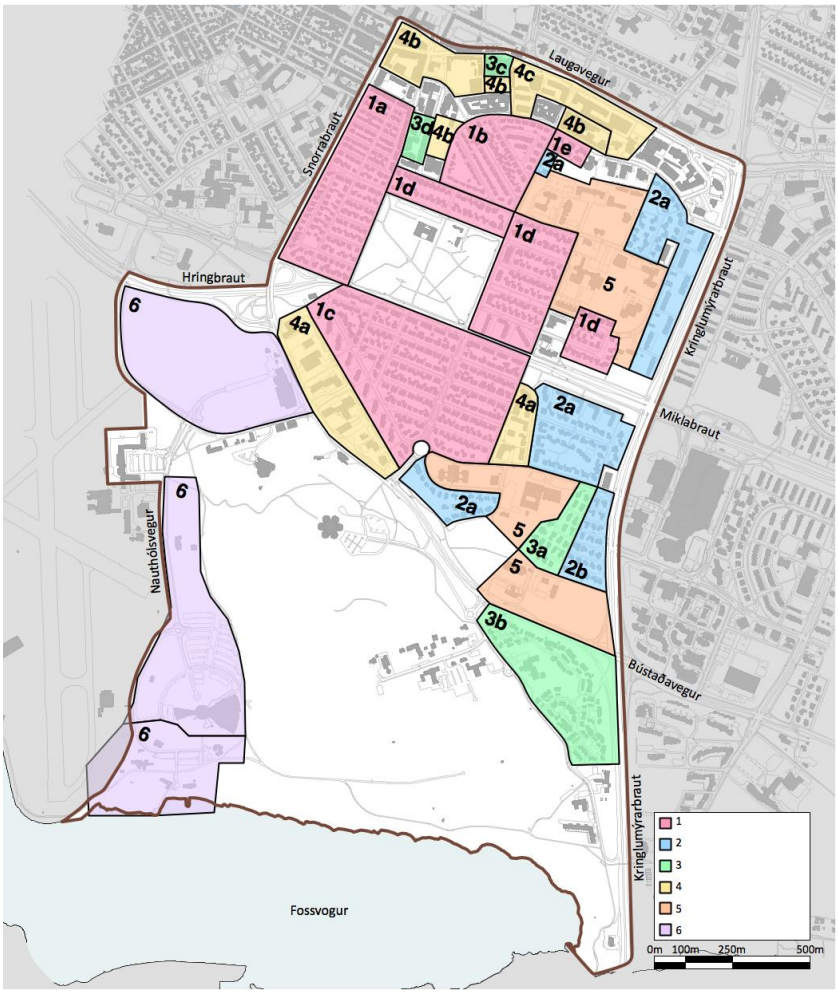
Viðmið: Reglugerð um loftgæði nr. 787/1999.

2.4.1.9 Þátttaka íbúa

Íbúar taka virkan þátt í umræðu um framtíð hverfis síns. Lengi vel voru íbúasamtök hverfisins með þeim öflugri í borginni. Þátttaka í kosningunni um Betri hverfi var mest í Hlíðunum, allra borgarhluta.

Sá nánar kafla 6 um samráð.

2.4.2 Gæði byggðar



Mynd 2. 34. Flokkun byggðar eftir byggðarmynstri.

Borgarhlutinn einkennist af þéttri lágreistri byggð. Hverfiseiningar hafa sterkan heildarsvip og byggð er tiltölulega einsleit í jákvæðri merkingu.

Sjá einnig umfjöllun um gæði byggðar í gátlista (fylgigagn) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.4.2, 4.4.2, 5.4.2 og 6.4.2.

5. bók grunngagna greinir frá gildandi deiliskipulagi og skilmálum.

1 Skipulag/uppdrættir hafa ekki gildi sem deiliskipulag eða þarfnast uppfærslu. Rammaskilmálar, samþykktir og leiðbeinandi gögn s.s. hverfakort. Án uppdráttar. Þörf á skilmálagerð.

1a Upphaflegt skipulag frá 1932(4). Rammaskilmálar frá 1987.

1b Rauðarárholt – Byggingarfélag Reykjavíkur. Skipulag frá 1947(48).

1d Hlíðar, norðan Miklubrautar. Skipulag frá 1946, framkvæmt að hluta.

1e Skipholt/Nóatún.

2 Skilmálar meðfylgjandi úthlutun, skriflegir. Uppdráttur eða mæliblað oft með.

Þar kemur m.a. fram byggingarreitur, aðkoma og kvaðir.

Leiðbeinandi skilmálar í hverfakorti. Þarfnast uppfærslu. Þörf á skilmálagerð.

2a Hjálmholt/Vatnsholt og Grænahlíð/Stigahlíð norður.

2c Nóatún.

3 Deiliskipulag, heildarskipulag hverfis s.s. Suðurhlíðar. Samþykkt fyrir skipulags- og byggingarlög 1997/1998. Deiliskipulagsuppdráttur og skýringarmynd. Úthlutunarskilmálar með skýringarmyndum. Þarfnast nánari skoðunar á hvort þörf er á nýrri skilmálagerð.

3c Ásholt/Laugavegur, Egilsborgir.

4 Deiliskipulag, eftir götureitum, skv. skipulags- og byggingarlögum 1998 (nema 4c). Uppdráttur og greinargerð/skilmálar saman. Landnotkun, byggingarheimildir, nýtingarhlutfall, o.s.frv. Þarfnast nánari skoðunar á hvort þörf er á nýrri skilmálagerð (nema 4c).

4b Hlemmur, Tryggingarstofnunarreitur, Bankareitur, Hampiðjureitur, Skipholtsreitur, Einholt/Þverholt, deilikipulag frá síðustu aldamótum.

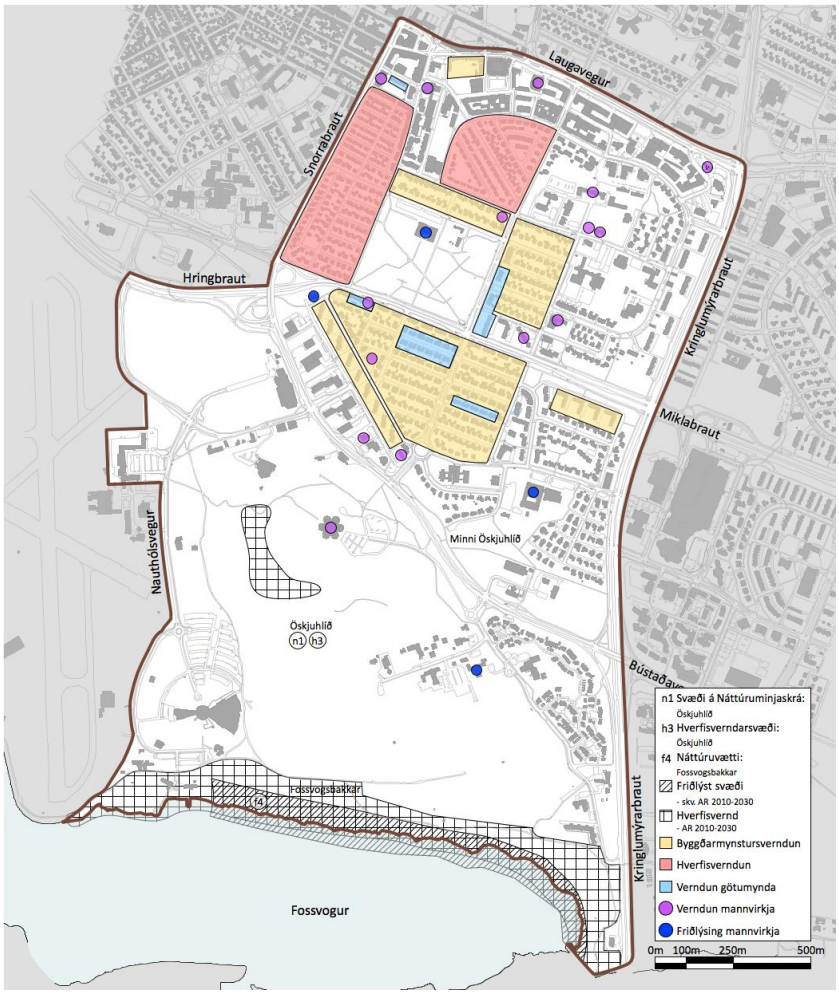
4c Skipholt/Laugavegur, deiliskipulag frá síðustu aldamótum.

5 Deiliskipulag, einkum fyrir opinbera starfsemi /samfélagsþjónustu. Yfirleitt ekki íbúðarsvæði. Uppdráttur og greinargerð/skilmálar saman.

5 Tækniskólinn/Háteigsskóli

5 MH reitur/Hlíðaskóli

2.4.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur



Mynd 2. 35 Mat á varðveislugildi, byggðarmynstri, götumynd, byggingarlist ofl.

Borgarhlutinn hefur verið í þróun frá þriðja áratug síðustu aldar allt fram til dagsins í dag, sjá kafla 2.1.2 Staðhættir, 2.1.4 Þróun byggðar og 2.3 Húsa- og byggðakönnun með tilvísunum í helstu niðurstöðum Minjasafns Reykjavíkur á hverfismati í borgarhluta 3.

Ráðgjafar hverfisskipulags borgarhluta 3 leggja til að eftirfarandi mannvirki og byggingar verði skoðuð sérstaklega með tilliti til verndurnar og friðunar:

- Gömlu stakkstæðin
- Fossvogskapella
- Sjómannaskólinn
- Ísaksskóli
- Hlíðaskóli
- Háteigur
- Þjóðskjalasafnið (Gamla mjólkurstöðin)
- Barmahlíð
- Drápuhlíð

2.4.2.2 Byggðarmynstur

Sérkenni hverfisins eru lítil fjölbýlishús sem finna má í ýmsum útgáfum víða um borgarhlutann. Víðast hvar hefur borgarhlutinn einkenni íbúðahverfis nema næst Hlemmi og þar upp af til austurs. Flest hús eru 3–5 hæðir en næst koma hús með 1–2 hæðir. Hærri hús eru mjög staðbundin. Hærri byggingar eru sjaldséðari.

Nýtingarhlutfall lóða í borgarhlutanum

Nýtingarhlutfall lóða í borgarhlutanum er yfir heildina með því hæsta í borginni.

2.4.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)



Mynd 2. 36. Öryggisráðstafanir vegna gangandi vegfarenda yfir umferðargötur.

Borgarhlutinn er byggður með hefðbundnu gatnaneti sem gerir umferð fjölbreyttra samgöngumáta einfalda og skýra. 85% íbúa búa í göngufæri við verslun. Hefðbundið gatnanet tengir verslun og þjónustu heimilum borgarhlutans. Ákveðin þjónusta er þó handan við jaðar hverfisins, t.d. Kringlan og verslanir í Nótatúni. Við Kringluna mætti gera úrbætur á gönguleiðum innan Kringlusvæðisins, ný gönguljós yfir Kringlumýrarbraut eru sennilega til að bæta aðgengi. Bæta mætti merkingu og aðbúnað leiða frá biðstöðvum Strætó á Miklubraut inn í hverfið. Víða eru gangstéttar bara öðrum megin götunnar og sums staðar illa viðhaldið.

2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (Borgargötur, aðalgötur)

Sjá kafla 2.2.1.3

2.4.2.5 Almenningsrými



Mynd 2. 37 Almenningsrými, útivistarsvæði og leiksvæði.

Torg og önnur almenningsrými eiga að vera áhugaverðir áfangastaðir sem gera borgar- og hverfisbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins. Þau eru mikilvæg tæki til að viðhalda mannlífi og þjónustu innan borgarhlutans.

Yfirbragð borgarhlutans er grænt, þar eru stór opin svæði og fjöldi einkagarða við íbúðarsvæði. Lítill gróður er á norðurhluta hverfisins við Laugaveg og í Holtunum, á skilgreindu miðbæjar og miðsvæði. Smærri leiksvæði eru dreifð um borgarhlutann. Útivist og afþreying af ýmsum toga tengd sjónum er stunduð í **Nauthólsvík**. Öskjuhlíð og Klambratún eru skilgreindir borgargarðar.

Öskjuhlíð er eitt af stærri útivistarsvæðum í Reykjavík og er notuð til fjölbreyttrar útivistar. Í Öskjuhlíð er mikið af jarðsögulegum og menningarsögulegum minjum. Skógur virðist hafa verið í hlíðinni frá öndverðu. Þar er einnig að finna merki þess að sjávarhæð hafi verið hærri. Þegar gerð Reykjavíkurhafnar hófst 1913 var lögð járnbraut úr hlíðinni niður að höfninni til að flytja efni til hafnargerðarinnar. Svæðið hefur mikið gildi sem útivistarskógur í þéttbýli. Um skóginn liggja fjölmargir stígar þar eru m.a. æfingatæki og upplýsingaskilti.

Klambratún þjónar fjölbreyttu hlutverki borgargarðs í borgarhlutanum.

Í **Nauthólsvík** er vinsælt útivistarsvæði. Í Nauthólsvík er stundaðar alls kyns vatnaíþróttir, svo sem sjósund, kajakróður, kænusiglingar, seglbrettasiglingar og kappróður. Þar er ylströnd. Siglingafélag ÍTR, Siglunes, Siglingafélag Reykjavíkur, Brokey og Sportkafarafélag Íslands eru þar með aðstöðu.

2.4.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Borgarhlutinn er nokkuð veðursæll enda inn til landsins, nýtur skjóls af Öskjuhlíð í sunnanátt og er gróinn. Byggð norðan til á Rauðarárholtinu er nokkuð skuggsæl. Skuggamyndun af þekktri nýrri uppbyggingu hefur verið kortlögð í skipulagi.

2.4.2.7 Gróðurþekja



Mynd 2. 38. Gróðurþekja, gegndræpi yfirborðs.

Gegndræpt yfirborð er á bilinu 61-70% af heildarflatarmáli. Hverfið nýtur góðs af opnu svæði í Öskjuhlíð og Fossvogskirkjugarði ásamt miklum fjölda einkagarða. Nyrstu svæðin, atvinnusvæði næst Laugavegi, eru minnst gegndræp.

Yfirbragð borgarhlutans einkennist af miklum trjágróðri í grónum görðum. Stóru útivistarsvæðin í borgarhluta 3, Klambratún og Öskjuhlíð, eru skilgreind sem borgargarðar í Aðalskipulagi.

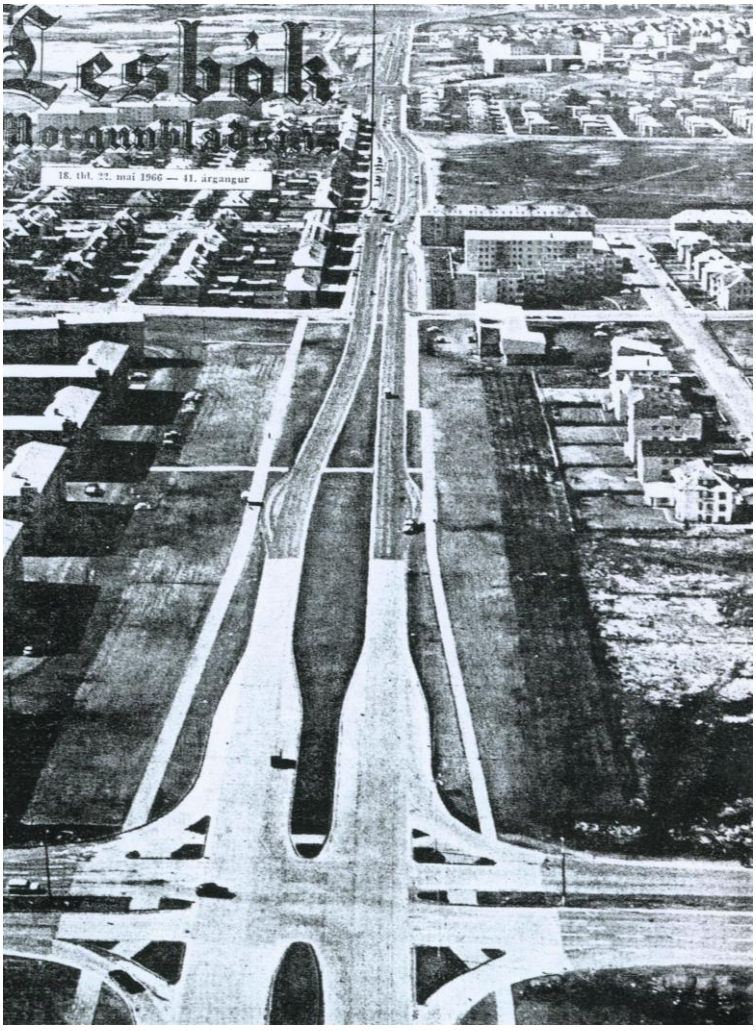
2.4.2.8 Borgarbúskapur

Engin skipulögð og afmörkuð aðstaða er til ræktunar grænmetis í borgarhlutanum, en víða eru matjurtagarðar á einkalóðum.

2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr

Hlíðar sunnan Miklubrautar og Norðurmýrin hafa einkennandi stíl og skipulag. Íbúðablokkir við Skaftahlíð eru dæmi um arkitektúr eftirstríðsáranna. Í borgarhlutanum eru margar merkar byggingar, sumar þeirra kennileiti hans og Reykjavíkurborgar. Má þar nefna Kjarvalsstaði, Háteigskirkju, Tækniskólann (Sjómannaskólann), Menntaskólann við Hamrahlíð, Fossvogskirkju og Perluna.

2.4.2.10 Staðarandi



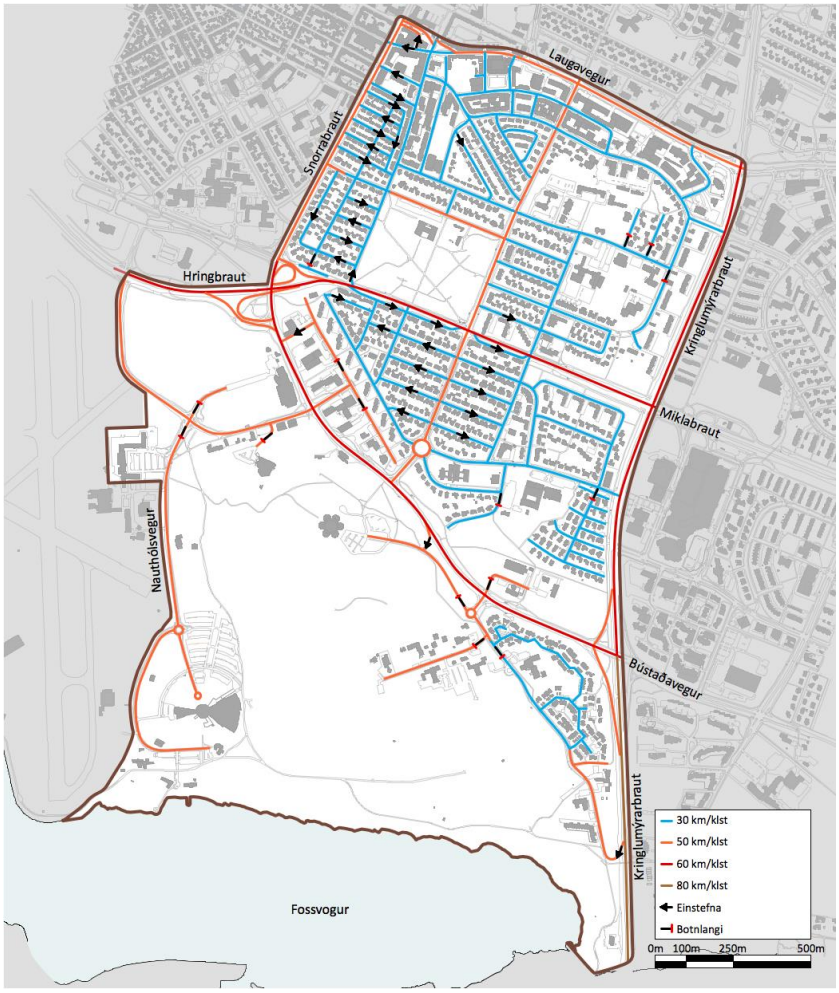
Mynd 2. 39. Gatnamót Miklubrautar og Kringlumýrarbrautar.

Byggðamynstur borgarhlutans er einkennandi fyrir uppbyggingu Reykjavíkur eftirstríðsáranna. Áhrif helstu stofnvega höfuðborgasvæðisins sem umlykja og þvera borgarhlutann eru einnig mikil.



2.4.3 Samgöngur

2.4.3.1 Almennt um samgöngur



Mynd 2. 40. Umferðargreining

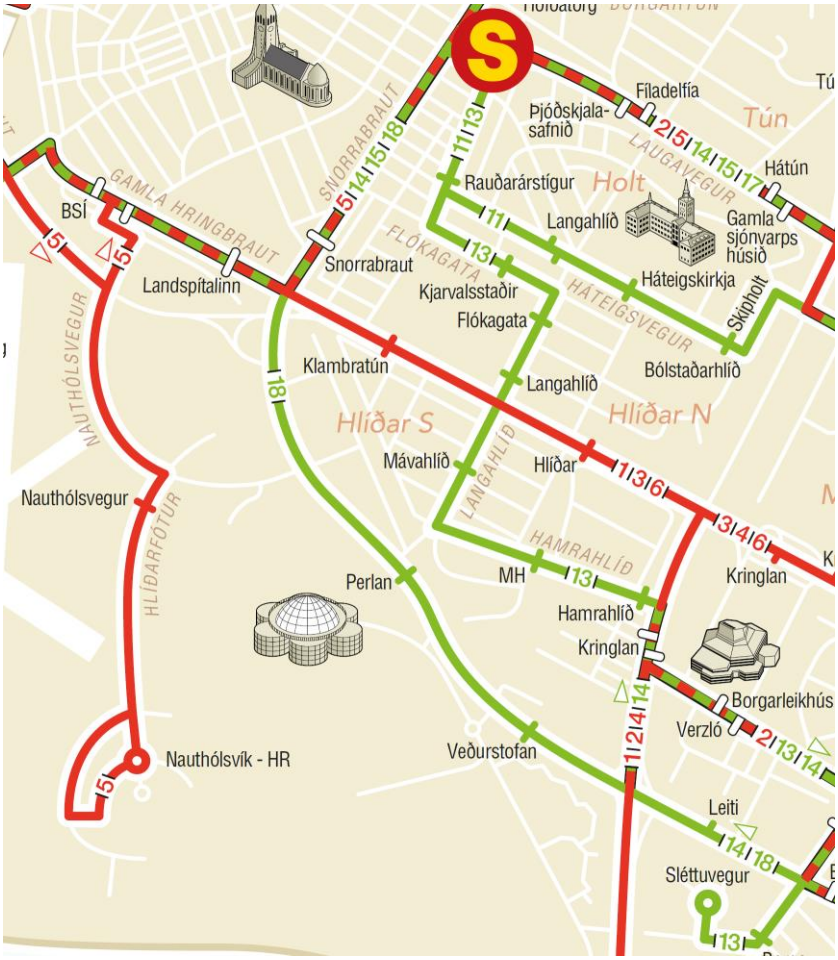
Þung umferð setur mark sitt á borgarhlutann, sem er afmarkaður og þveraður af stofn- og tengibrautum sem tengja miðborgina við úthverfin og aðliggjandi sveitarfélög. Kringlumýrarbraut, Laugavegur, Snorrabraut umlykja borgarhlutann og Miklabraut og Bústaðavegur þvera borgarhlutann og skipta honum upp í hverfi.

Hámarkshraði á stofn- og tengibrautum er 50-80km/klst og 30km/klst í íbúðagötum. Fáir botnlangar eru í borgarhlutanum, en töluvert um einstefnugötur.

Sjá umfjöllun um samgöngur í gátlista (fylgigagn 1 og 2) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5.

Borgarhlutinn er víðast byggður með hefðbundnu gatnaneti sem gerir umferð fjölbreyttra samgöngumáta einfalda og skýra. Víða eru gangstéttar bara öðrum megin götunnar.

2.4.3.2 Almenningssamgöngur



Mynd 2. 41. Strætisvagnaleiðir og biðstöðvar, leiðakerfi strætó BS.

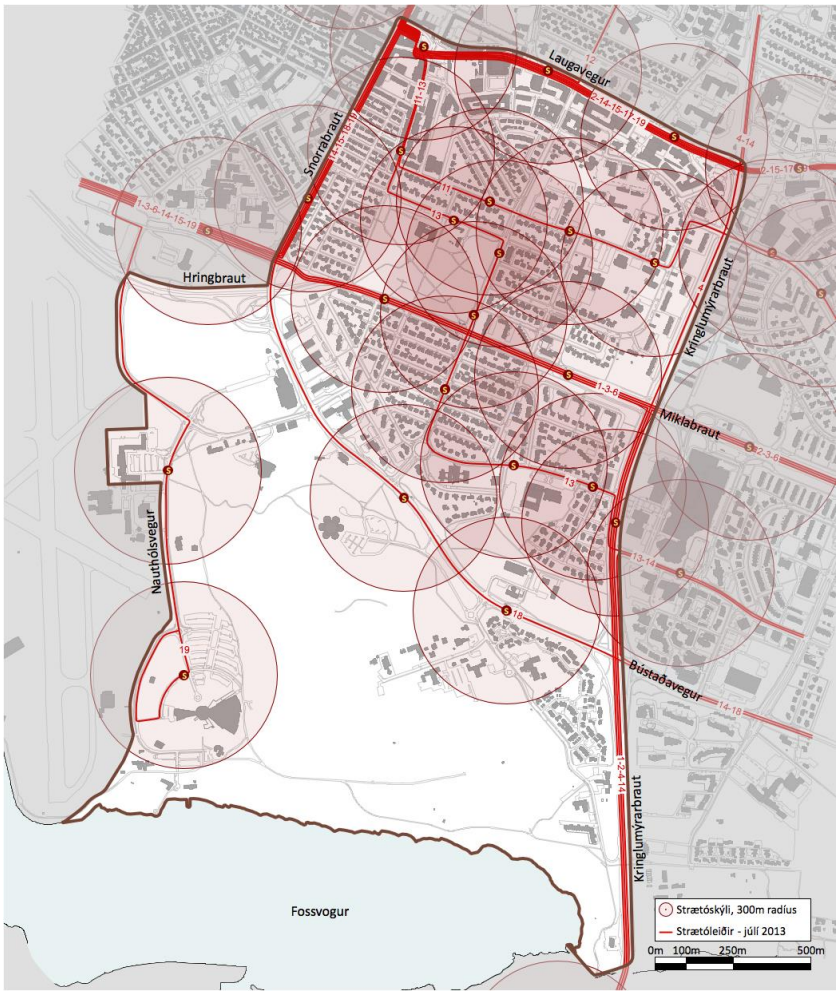
Borgarhlutinn býr að því að vera gegnumakstursleið allra helstu strætisvagnaleiða í borginni. Í öllum borgarhlutanum er byggð í innan við 300m fjarlægð frá biðstöð, nema í Suðurhlíðum. Á stofnbrautum aka þrjár – fimm leiðir strætisvagna. Innan borgarhlutans eru þess utan þrjár leiðir. Alls aka vagnar ellefu mismunandi leiðir um borgarhlutann eða í jaðri hans.

Ein aðalskiptistöð strætisvagnakerfisins er í borgarhlutanum, á Hlemmi. Ekki verður séð hvernig ætti að bæta frekar aðgengi að strætisvögnum nema hugsanlega með því að bæta aðgengi að biðstöðvum á stofnbrautum og auka tíðni strætisvagna. Einnig mætti athuga að bæta við biðstöð á Kringlumýrarbraut við göngubrú milli Suðurhlíða og Fossvogsdals, sem m.a. myndi tengjast nemendaíbúðum og íbúðum aldraða við Sléttuveg og Landspítalanum í Fossvogi. Einungis ein strætisvagnaleið hefur ekið að HR, hún er lítið notuð.

Bæta mætti merkingu og aðbúnað leiða frá biðstöðvum Strætó á Miklubraut inn í hverfið.

Strætisvagnaleiðir í borgarhluta 3 eru 12 talsins

- Háteigshverfi
    - Laugavegur - Leið 2,5,14,15,17
    - Snorrabraut – Leið 5, 14, 15, 18
    - Rauðarárstígur – Leið 11, 13
- Hlíðahverfi
    - Miklubraut – Leið 1, 3, 6
    - Bústaðarvegur – Leið 18
    - Kringlumýrarbraut – Leið 1, 2, 4, 14
    - Hamrahlíð – Leið 13
- Öskjuhlíðarhverfi
    - Hlíðarfótur – Leið 15



Mynd 2. 42. Strætisvagnaleiðir og 300m fjarlægð frá biðstöðvum.

		Leið 3	Leið 4	Leið 12	Leið 17	Niðurstaða í gátlista
Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	mín.	15	15	15	30	II. Æskilegt
Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna	mín.	30	30	30	30	II. Æskilegt
Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum	kl.	06:34	06:36	06:36	06:36	Undir lágmarki
Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum	kl.	00:47	00:49	23:59	20:20	III. Gott
Fyrsti strætisvagn á laugardögum	kl.	07:34	07:36	07:41	07:36	Undir lágmarki
Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum	kl.	00:47	00:49	23:59	20:20	I. Lágmark
Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum	kl.	09:34	09:34	09:35	-	I. Lágmark
Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum	kl.	00:47	00:49	23:59	-	III. Gott

Tíðni vagna og fyrstu og síðustu vagnar, nokkrar leiðir sem aka um borgarhlutann.

Taflan sýnir niðurstöðu skoðunar á núverandi tíðni og aksturstíma þessara leiða skv. spurningum í gátlistanum: Spurningarnar í gátlistanum varðandi tíðni og þjónustutíma Strætó gefa misgóða niðurstöðu eins og sést í töflunni hér fyrir ofan. Það sem dregur heildarniðurstöðuna helst niður er að þjónusta Strætó byrjar seint á morgnana á virkum dögum og laugardögum, miðað við það viðmið sem er í gátlistanum. En þjónustutíminn á kvöldin gefur góða niðurstöðu og tíðni vagna gefur niðurstöðuna „Æskilegt“.



2.4.3.3 Bílastæðakvaðir

Engin sérstök skilyrði eru fyrir bílastæðum víðast þar sem þegar hefur verið byggt.



Bindandi stefna AR2010–2030 er að í borgarhluta 03 skuli miða við:

- 1 bílastæði á 120 m2 íbúð.
- 0,2 bílastæði á námsmannaíbúð.
- 1 bílastæði að hámarki á 50 m2 atvinnuhúsnæðis.
- Eingöngu bílastæði fyrir starfsfólk og hreyfihamlaða við framhaldsskóla.
- Stæði fyrir reiðhjól eða hjólageymslu fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð.
- Hjólastæði við grunnskóla, framhaldsskóla og háskóla fyrir a.m.k. 20% nemenda og starfsmanna skóla. Helmingur stæða skal vera yfirbyggður.
- Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 6 á hverja 1.000 m2. Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi.

2.4.3.4 Hjólreiðar

Hjólamerkingar eru á götum á nokkrum stöðum, s.s. Hamrahlíð og Skipholti. Hjólarein er á Lönguhlíð. Leiðin meðfram Miklubraut er á rúmgóðri gangstétt en er illa farin og nýtist illa sem hjólaleið þótt hún sé um margt ákjósanleg. Lítið nýttir göngustígar eru við Kringlumýrarbraut. Borgarhlutinn tengist stígnum um Fossvogsdal og meðfram ströndinni til vesturs við Suðurhlíðar. Þá liggur ný stofnleið meðfram Laugaveginum.

Gera mætti hjólreiðum á svo miðlægu svæði hærra undir höfði og nýta betur borgargötur til að tengja milli borgarhluta. Skerpa þyrfti á hjólreiðaneti borgarhlutans og tengja það betur stofnstíganeti hjólreiða.

Undirgöng eru við Bústaðaveg, Miklubraut og Snorrabraut. Göngubrú er yfir Kringlumýrarbraut sunnarlega í borgarhlutanum. Göngubrú er einnig vestarlega á reitnum yfir Hringbraut. Handstýrð gönguljós eru á tveimur stöðum við Miklubraut, gönguljós eru einnig við Laugaveg, Snorrabraut, Lönguhlíð, Kringlumýrarbraut og Hamrahlíð.

Girðing er á miðeyjum stærri umferðargatna, Miklubrautar og Kringlumýrarbrautar.

Hjólastígar liggja flestir meðfram stærri umferðargötum og einnig eru hjólastígar í og við Öskjuhlíð og Fossvog.

Sjá einnig kafla 2.2.1.5

2.4.4 Vistkerfi og minjar

2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Borgarhlutinn liggur yfir holt og mýrar um miðbik nessins og teygir sig frá norðurströnd Fossvogs til norðurs.

Sjá umfjöllun um vistkerfi og minjar í gátlista (fylgigagn 1 og 2) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5.

2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Talsvert er af náttúruverndarsvæðum í borgarhlutanum. Gott aðgengi er að lítt eða óröskuðum svæðum og eru þau vinsæl til útivistar (Öskjuhlíð, Fossvogur). Mikill gróður, jarðmyndanir, fuglalíf og strandsvæði.

Sjá kafla 2.2.1.6.

2.4.4.3 Náttúrufar og lífríki

Úttektir á náttúrufari, lífríki og jarðmyndunum í borgarhlutanum eru strjálar og margar komnar til ára sinna. Ekki er til úttekt sem tekur á borgarhlutanum í heild sinni.

Lífríkið hefur breyst mjög með tilkomu byggðar eins og við er að búast. Mýrin í Norðurmýri var ræst fram og Rauðará lokað. Þá hefur trjágróður vaxið mjög í Öskjuhlíð á liðnum áratugum. Gróska er einnig mikil bæði í einka- og almenningsgörðum.

Ekki liggur fyrir náttúrfarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans.

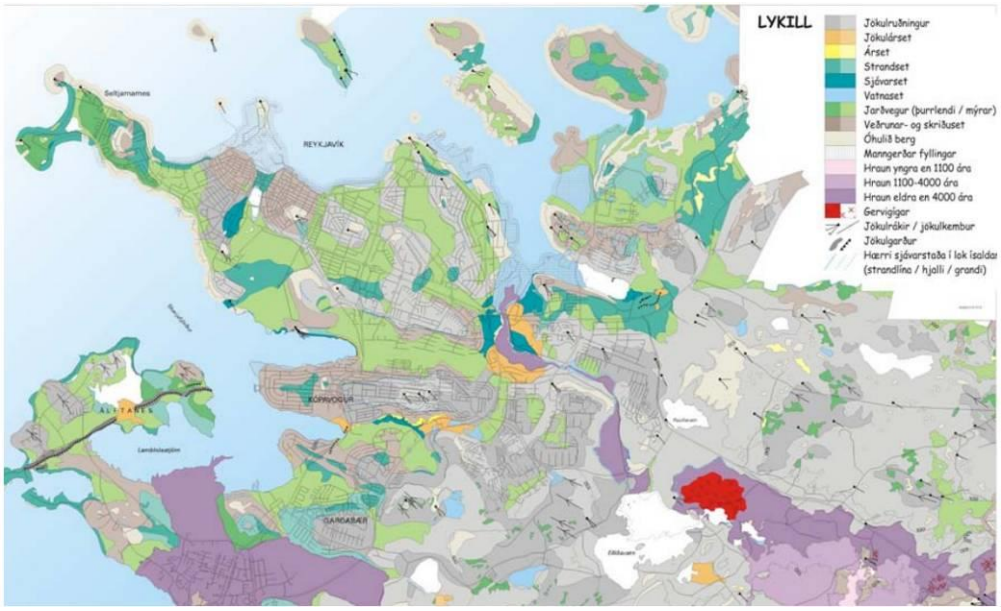
2.4.4.4 Gamlir urðunarstaðir

Ekki eru þekktir gamlir urðunarstaðir í borgarhlutanum.

2.4.4.5 Jarðfræði og jarðmyndanir

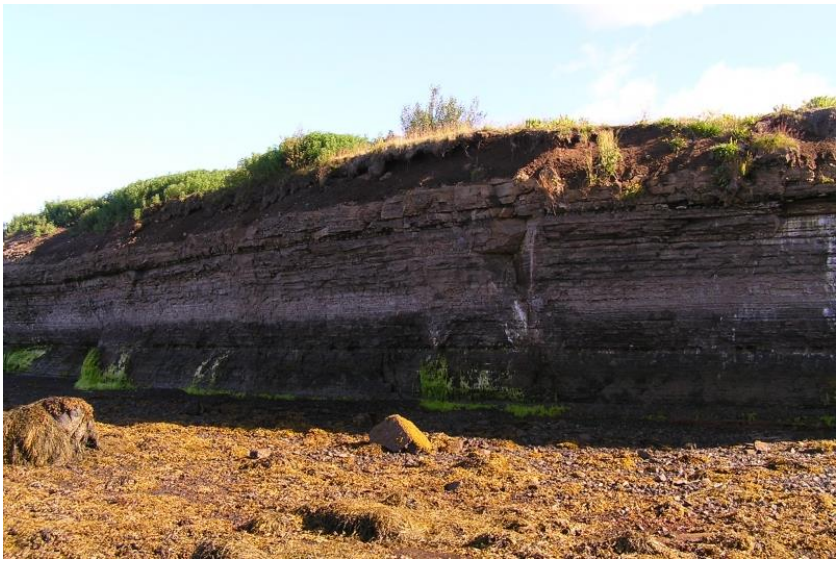
Norðan við Bústaðarveg í Litlu Öskjuhlíð eru merkar jarðminjar, ein stærstu hvalbök sem finna má í Reykjavík. Einnig eru á svæðinu umhverfis Menntavísindasvið HÍ merkilegar jarðmyndanir svo sem klappir og hvalbök.

Það má einnig finna dæmi um holt á svæðinu norðan við Bústaðaveg, austan Veðurstofu.



Mynd 2. 43. Jarðmyndanir á höfuðborgarsvæðinu.

2.4.4.6 Strandlengja



Mynd 2. 44. Fossvogsbakkar

Fossvogsbakkar eru innst í Fossvogi og fylgja strandlínunni um 2 km í vesturátt að Nauthólsvík. Á Fossvogsbökkum eru jarðminjar en í bökkunum eru sjávarsetlög frá lok ísaldar fyrir 11.000 árum. Í setlögunum er að finna ýmsa steingervinga, einkum skeljar lindýra. Þá er jökulset í lögunum sem gefur upplýsingar um sögu jökulhörfunar á svæðinu. Fossvogsbakkar voru friðlýstir sem náttúruvætti árið 1999. Náttúruvætti er einn flokkur friðlýstra náttúruminja og eru skilgreind sem einstök náttúrufyrirbæri, jarðmyndanir eða lífræn fyrirbæri, sem skera sig úr umhverfinu og er ástæða til að varðveita vegna fegurðar, fágætis, stöðu í landslagi, vísindalegs gildis eða af öðrum sambærilegum ástæðum.

2.4.4.7 Ár og vötn

Rauðará rann eitt sinn þar sem nú er Rauðarárstígur. Nú rennur Rauðará í ræsi.

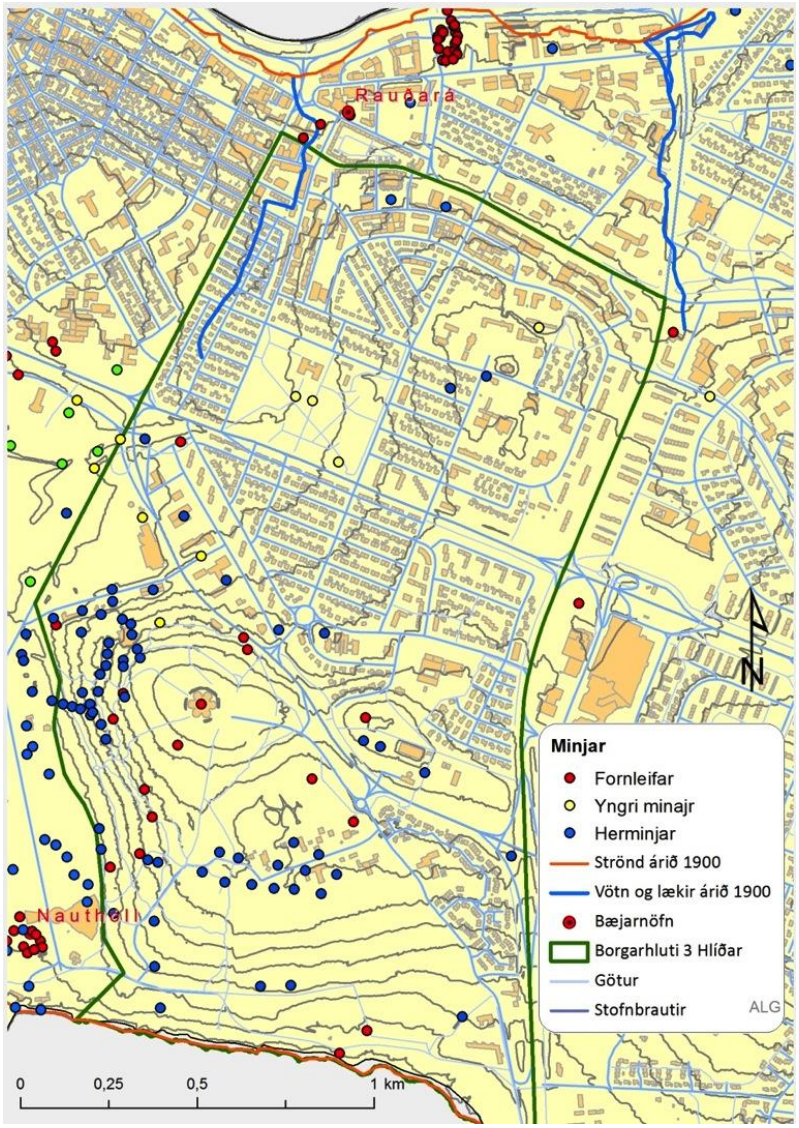
2.4.4.8 Vatnsverndarsvæði

Engin vatnsverndarsvæði eru í borgarhlutanum.

2.4.4.9 Ofanvatn

Ekki eru gerðar sérstakar ráðstafanir vegna ofanvatns. Gegndræpi borgarhlutans er töluvert. Vegna þess hve stór opin svæði eru í þessum borgarhluta má áætla að 50–75% ofanvatns hripi ofan í jarðveginn og hreinsist þar með náttúrulegum ferlum.

2.4.4.10 Borgarvernd og menningarminjar



Mynd 2. 45. Yfirlit yfir minjar og fornleifar.

Í borgarhlutanum eru menningarminjar í Öskjuhlíð og Vatnsmýri frá hersetu í seinni heimsstyrjöld. Þrjú sel eru í Öskjuhlíð sem flokkast sem fornminjar og tvö hús eru friðuð í hverfinu. Það vantar heildstætt yfirlit yfir menningarminjar í borgarhlutanum og stefnu um varðveislu.

Minjar og fornleifar

Helstu minjar í borgarhluta 3 eru fornleifar á bæjarhól Nauthóls, sel og aðrar landbúnaðarminjar i Öskjuhlíð. Í Öskjuhlíð eru auk þess herminjar og er það eini staðurinn í Reykjavík þar sem finna má þó nokkurt magn slíkra minja. Það ætti að vernda sérstaklega herminjarnar á .þessu svæði.

Minjasafn Reykjavíkur áréttar að gera þurfi átak í merkingu á minjastöðum í borgarhluta 3. Búið er að merkja staðinn þar bærinn Klambrar stóð á Klambratúni.

2.4.5 Orka og auðlindir

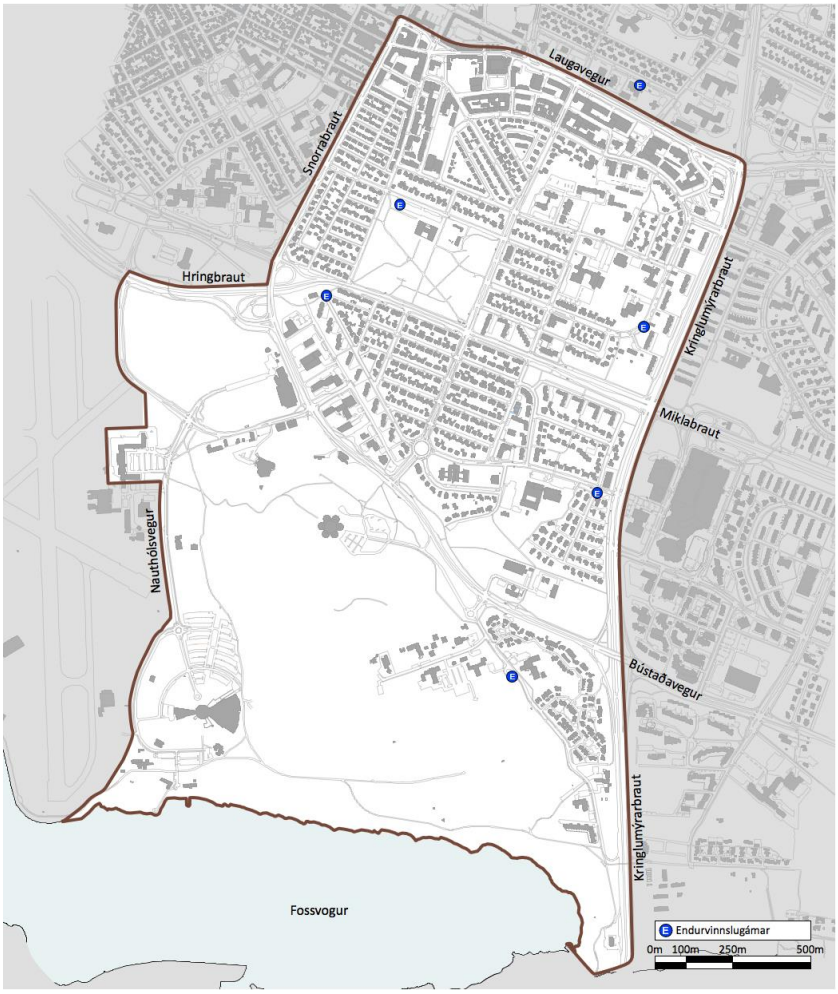
2.4.5.1 Orkunotkun

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

2.4.5.2 Vatnsnotkun

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

2.4.5.3 Úrgangsstjórnun



Mynd 2. 46. Staðsetning endurvinnslugáma.

Endurvinnslugámar

Almennar reglur Reykjavíkurborgar gilda um sorphirðu og flokkun sorps frá heimilum og fyrirtækjum. Stefna Reykjavíkurborgar í sorphirðu og flokkun hefur áhrif á fyrirkomulag grenndargáma sem eru sex í borgarhlutanum.

Mögulegar flokkunaraðferðir eru samkvæmt sorpflokkunarkerfi borgarinnar. Við hvert hús er annars vegar blá tunna fyrir pappír, pappa og fernur og hins vegar grá tunna fyrir almennt sorp. Reykjavíkurborg sér um að tæma þessar tunnur. Kostnaðurinn við flokkunartunnuna frá Reykjavíkurborg er lægri fyrir heimilið en venjuleg tunna. Öll heimili hafa líka þann möguleika að panta tunnu fyrir frekari flokkun frá öðrum fyrirtækjum.

Einnig hafa borgarbúar aðgang að grenndargámum sem hægt er að setja pappa og plast í. Glersöfnun er einnig hafin á grenndarstöðvum og verður innleidd í áföngum til 2020. Fjarlægð í grenndargáma er ca. 400–550m, sem sagt, aðeins rúmlega ákjósanleg gönguvegalengd fyrir mörg heimili. Grendargámar í og við borgarhlutann eru nú sex.

Sorpa er með þrjár endurvinnslustöðvar í Reykjavík, sem tekur við 36 úrgangsflokkum. Endurvinnslustöðin við Ánanaust er næst borgarhlutanum, í um 4km fjarlægð. Jarðefni geta íbúar skilað á endurvinnslustöðvar en efni sem fellur til vegna stærri framkvæmda er keyrt í Bolöldur. Nýting slíks efnis innan þróunarsvæða er ákjósanlegasti kosturinn bæði út frá umhverfislegum sjónarmiðum og kostnaði. Áform eru hjá Reykjavíkurborg um að auka við flokkun með því að taka við plasti í tunnur við heimili.

Skipulag borgarhlutans hentar vel fyrir niðurgrafna gáma fyrir almenna sorphirðu.

Fráveita
Regnvatn og skólp er að litlum hluta aðskilið, blandað frárennsli.

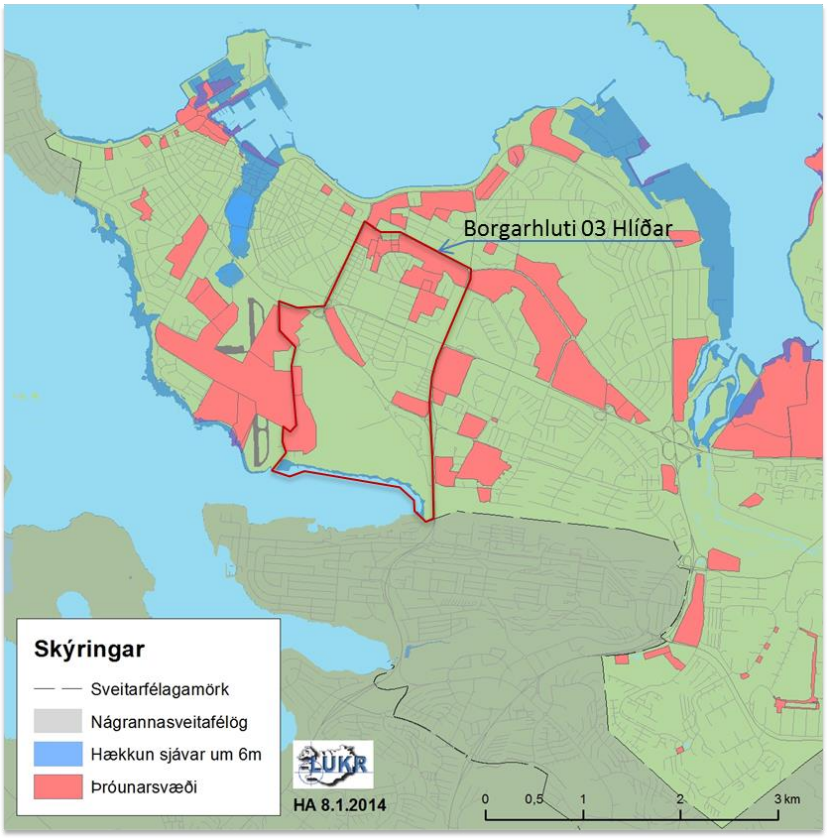
2.4.5.4 Kolefnisbinding

Framræsla mýra á sínum tíma kann að hafa eytt kolefnisforða en með uppbyggingu borgarhlutans hefur komið trjágróður sem vegur upp á móti því tapi. Uppbygging borgarhlutans hefur þýtt aukningu í kolefnisbindingu í gróðri. Huga þarf að eðlilegri grisjun trjágróðurs en ekki vegna uppbyggingar. Ný uppbygging krefst ekki þess að neinn gróður sé fjarlægður en hún gæti leitt af sér meiri trjágróður.

2.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðari stigum.

2.4.7 Náttúruvá



Mynd 2. 47. Spá um hækkun sjávar.

Mynd úr Aðalskipulagi Reykjavíkur sem sýnir borgina, þróunarsvæði og svæði sem geta farið undir vatn miðað við hækkun sjávar um sex metra. Samkvæmt þeirri greiningu er ekki um vá að ræða vegna sjávarflóða í borgarhlutanum.

2.4.7.1 Ofanflóð

Borgarhlutinn er ekki í hættu af völdum ofanflóða.

2.4.7.2 Flóðahætta

Borgarhlutinn er ekki í hættu af völdum flóða.

2.4.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Borgarhlutinn er ekki í hættu af völdum hækkandi sjávarstöðu.

2.4.7.4 Sprungur og jarðhræringar

Borgarhlutinn er ekki í hættu af völdum sprungusvæðis eða jarðhræringa.

2.5 Borgarhlutinn Hlíðar, stefna, markmið og áherslur

Borgarhlutanum er skipt í þrjú hverfi, Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi, sem hefur ákveðna sérstöðu. Háteigshverfi og Hlíðahverfi eru gömul, fastmótuð og gróin hverfi. Mikil þjónusta og atvinnustarfsemi er í borgarhlutanum, sem nýtur einnig nálægðar við miðborgina og Kringluna. Öskjuhlíð er eitt af stóru útivistarsvæðum Reykjavíkur.

Helsta nýbyggingarsvæði borgarhlutans er vestan Öskjuhlíðar. Það er skilgreint sem þróunarsvæði í rammahluta AR2010–2030. Þar er gert ráð fyrir nýbyggingum í tengslum við Háskólann í Reykjavík og á Hlíðarenda. Þá hefur svæði vestan Nauthólsvíkurvegar og Flugvallarvegar bæst við borgarhlutann og er þar gert ráð fyrir uppbyggingu. Minna svigrúm er til uppbyggingar í Háteigshverfi og Hlíðahverfi, en þó eru tækifæri til þéttingar og endurskipulags, m.a. í jöðrum hverfanna sbr byggingu íbúða við Einholt/Þverholt, Brautarholt og á Hampiðjureit. Borgarhlutinn hefur verið greindur og metinn og stefnuáherslur markaðar fyrir ákveðin uppbyggingarsvæði innan hans.

Mikilvægt er að auka sjálfbærni borgarhlutans með því að styrkja fjölbreytta atvinnustarfsemi, hverfisverslun og þjónustu; styrkja aðgengi að almenningssamgöngum; bæta aðgengi og öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, ásamt því að bæta græn svæði og aðgengi að þeim. Fjölgun íbúða í borgarhluta 3 hefur áhrif á nemendafjölda grunnskólanna, sem þegar eru þéttsetnir.

Álag vegna þungrar umferðar um borgarhlutann hefur mikil áhrif á íbúa. Einn af helstu áhersluþáttum hverfisskipulagsvinnunnar er að draga úr neikvæðum áhrifum, eins og hljóð- og hávaðamengun og bæta öryggi.

Stefnt er að fjölgun bæði íbúðar og atvinnuhúsnæðis í borgarhlutanum í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. Það gerir hvort tveggja í senn að bæta nýtingu lands og gefa möguleika á að draga úr tíðni lengri ferða. Stefna Aðalskipulagsins er að ný byggð á þróunarsvæðum verði yfirleitt 3–5 hæðir.

Fjölgun ferðamanna á Íslandi á síðustu árum hefur haft mikil áhrif á borgarhlutann, sérstaklega þau hverfi sem eru næst miðborginni. Marka þarf skýra stefnu um gististaði í íbúðarbyggð og rútuakstur um íbúðargötur.

Góðar hjólasamgöngur eru einn af áhersluþáttum í hverfisskipulagsvinnunni. Það er í samræmi við Aðalskipulag Reyjavíkur 2010–2030 þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilviðfangsefni við gerð hverfisskipulags [...].“ Til dæmis má bæta kerfið með frekari aðgreiningu hjólandi og gangandi og með fjölgun hjólastæða. Einnig er mikilvægt að styðja við möguleika barna og ungmenna til að njóta útivistar og koma sér sjálf á milli staða. Hjólreiðar eru stöðugt að aukast í borgarhlutanum og mikilvægt er að halda áfram að bæta hjólastígakerfið til að styðja áframhaldandi jákvæða þróun.

Kanna þarf nánar í hverfisskipulagsvinnunni hvort fleiri svæði ættu að njóta verndar, s.s. lítil svæði innan hverfa eða borgarhlutans sem hafa þýðingu fyrir líffræðilegan fjölbreytileika borgarinnar í heild sinni.

Í hverfisskipulagsvinnunni þarf að gera úttekt á hvort einhverjar jarðsögulegar minjar séu fyrir hendi innan borgarhlutans. Gera má herminjar enn sýnilegri.

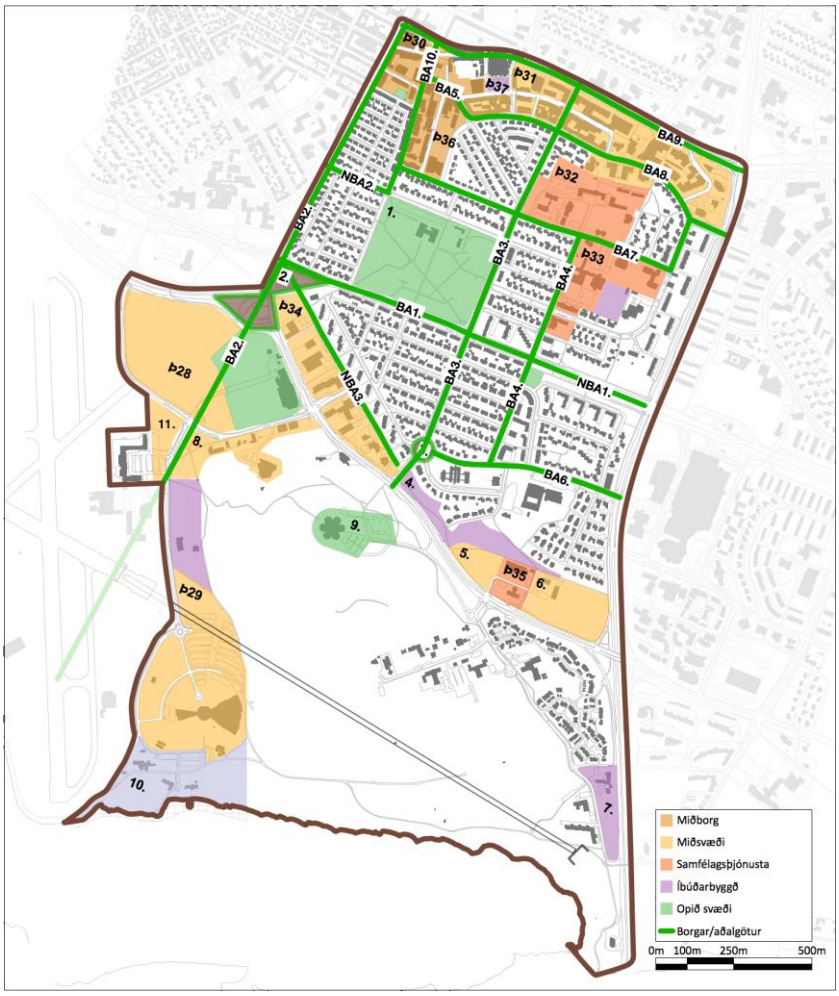


Mynd 2. 48. Borgarhluti 3, Hlíðar.

Stefnan er að viðhalda heildstæðu yfirbragði borgarhlutans ásamt því að stuðla að aukinni sjálfbærni hans. Í skipulagsvinnu verður jafnframt mótuð leiðbeinandi stefna fyrir þróunarsvæði borgarhlutans sem taki mið af ofangreindri stefnu og áherslum.

- Stefna:
    - Sjálfbærni, blöndun byggðar, að styrkja íbúðarbyggð og atvinnusvæði.
    - Vistvænar samgöngur.
    - Að auka öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.
    - Að draga úr loft- og hljóðmengun vegna umferðar.
    - Að auka almenna flokkun sorps.
    - Ferðaþjónusta.
- Markmið:
    - Að lækka umferðarhraða á stofnbrautum sem þvera og umlykja borgarhlutann í 50km/klst.
    - Að fjölga merktum hljólaleiðum.
    - Uppbygging ferðaþjónustu verði ekki á kostnað íbúðarbyggðar.
- Áherslur:
    - Uppbygging blandaðrar byggðar, íbúðir og atvinnuhúsnæði.
    - Borgargötur.
    - Hjólastígar.
    - Niðurgrafnir sorpgámar.
    - Að móta skilmála um heimildir til breytinga á húsnæði.

2.6 Framtíðarsýn fyrir skipulag borgarhlutans og þróunarsvæða



Mynd 2. 49. Samsett kort sem sýnir þróunarsvæði, borgargötur og athugunarsvæði.

Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í heild er nokkuð samhljóða framtíðarsýn fyrir hverfin þrjú. Það eru svipaðir styrkleikar og veikleikar í hverfunum, tækifærin svipuð og sams konar ógnir sem steðja að. Markmið hverfisskipulags fyrir borgarhlutann sem heild hljóta fyrst og fremst að ganga út á að gera hann að eins sjálfbærri einingu og kostur er og uppfylla stefnu og markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030.

Við deiliskipulagsgerð í þegar byggðu hverfi getur sveitarfélag ákveðið að skilgreina afmarkað svæði sem þróunarsvæði þar sem vinna skal hefðbundið deiliskipulag. Í slíkri áætlun skal tilgreina framkvæmdatíma áætlunarinnar sem skal vera a.m.k. fimm ár, en ekki lengri en fimmtán ár.

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

Skýringar á merkingum á skýringamyndum og texta:

Þ28 Þ37 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030

BA1 BA10 Borgar-/aðalgötur skv. AR2010–2030

1. 11. Tillögur að nýjum þróunarsvæðum

NBA1 NBA3 Tillögur að nýjum borgar-/aðalgötum

Skáletrun sýnir áherslur ráðgjafa á þróunarsvæðum umfram það sem fram kemur í Aðalskipulagi:

- **Þ28** Hlíðarendi, blönduð byggð, 500 íbúðir og 60 þús. fm atvinnuhúsnæði. *Breyting: 600 íbúðir og 250 fm atvinnuhúsnæði.*
- **Þ29 HR** Miðsvæði og íbúðasvæði. Aukning á skipulagstímabili 25 þúsund fm atvinnuhúsnæðis og 300 nemendaíbúðir. *Breyting: 350 íbúðir ekki einungis fyrir námsmenn. Jákvætt, m.t.t. skólaeiningar.*
- **Þ30** Hlemmur. *Stýrihópur um Hlemm er að störfum. Aðalskiptistöð er fráfarandi. Hlemmur er segull miðbæjar í austri. Vaxandi svæði vegna sterkara baklands, uppbyggingar Brautarholti 7, Einholti/Þverholti, Smiðjuholti og á Hampiðjureit. Aðstæður góðar fyrir íbúðarbyggð.*
- **Þ31** Holt-Laugavegur. Nokkur þétting byggðar, ekki síst til að skapa heildstæðari götumyndir. Aukning íbúðarhúsnæðis allt að 300 íbúðir. *Deiliskipulag fyrir Brautarholt/Skipholt verði fyrirmynd í markmiðssetningu deiliskipulags (hverfisskipulags). Skólasókn í Háteigsskóla. Fá starfsemi í Þjóðaskjalasafn (gömlu Mjólkurstöð) sem færir meira líf í borgarumhverfið.*
- **Þ32** Háteigskirkja og safnaðarheimil, Tækniskólinn. *Deiliskipulag í gildi, þarfnast endurskoðunar, m.a. vegna hugsanlegra nemendaíbúða við Vatnsholt*
- **Þ33** Menntasvið HÍ, Óháða kirkjan, Háteigsskóli, íbúðir eldri borgara. *Brýnt er að stækka Háteigsskóla vegna fjölgunar íbúða. Gert er ráð fyrir fjölgun íbúða í suðaustur hluta svæðisins.*
- **Þ34** Skógarhlíð. Aukning byggingarmagns 10–15 þúsund fermetrar. *Lögð er til breyting sem leyfir íbúðir á efri hæðum og smásöluverslun á jarðhæðum. Matvöruverslun leyfð á svæðinu.*
- **Þ35** Veðurstofuhæð. Tillaga að breyttri landnotkun.
- **Þ36** Einholt-Þverholt (Smiðjuholt). *Í uppbyggingu!*
- **Þ37** Hampiðjureitur, Ásholt, Brautarholt 7. *Í uppbyggingu!*

3.1

Háteigshverfi

Verklýsing hverfisskipulagsgerðar

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

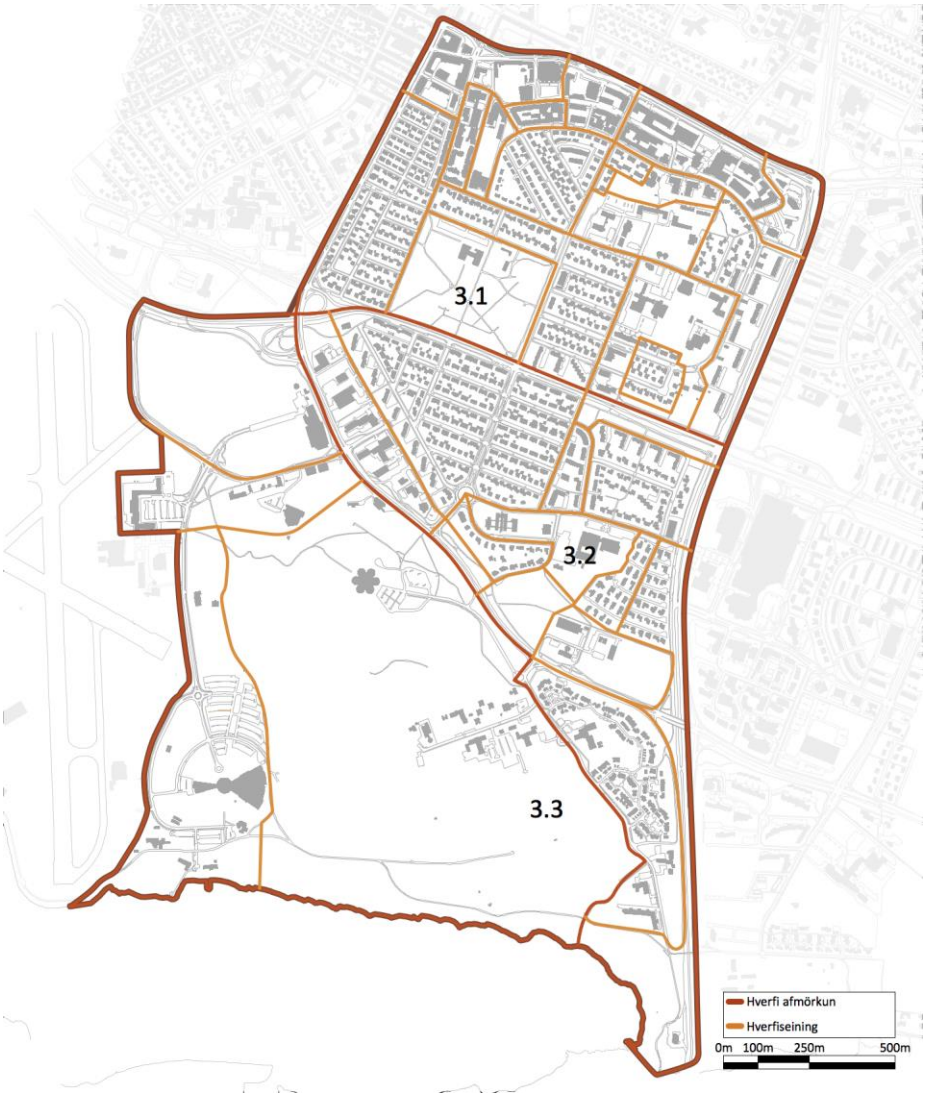
HVERFIS SKIPULAG

3 Hverfi 3.1. Háteigshverfi – greining og staða

3.1 Lýsing sbr. 1. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010.

3.1.1 Almenn lýsing

3.1.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum



Háteigshverfi er nyrsta hverfi borgarhlutans. Hverfið er í næsta nágrenni við miðborgina.

3.1.1.2 Staðhættir

Háteigshverfi er þéttbyggt og gróðursælt. Náttúrufar einkenndist áður af holti (Rauðarárholt), mýrum (Norðurmýri) og túnum (Klambratún).

3.1.1.3 Samsetning byggðar

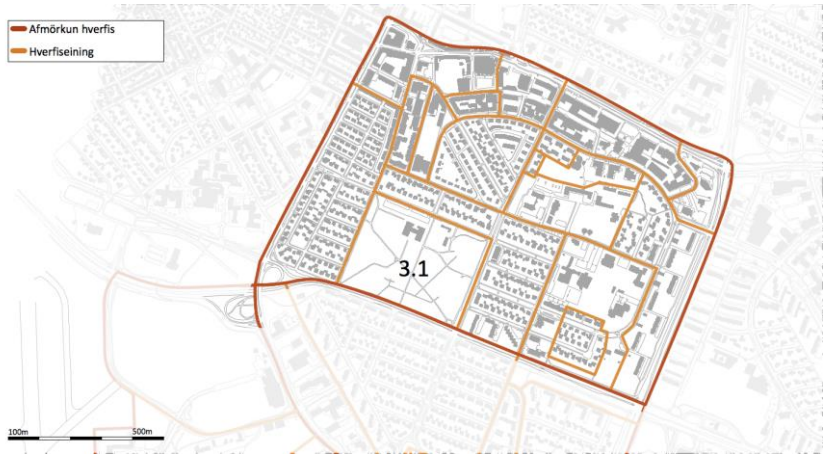
Byggðin er nokkuð þétt og tiltölulega lágreist. Almennt eru íbúðarhús lítil fjölbýlishús með 3–8 íbúðum, 2–3 hæðir með kjallara og víða er ris sem nýtt er sem hluti íbúðar eða sem sérstök íbúð. Atvinnuhúsnæði er einkum í norðurhluta hverfisins að Laugavegi, Skipholti og Brautarholti, 2ja–5 hæða byggingar. Hjarta hverfisins og jafnframt borgarhlutans er Klambratún. Það er vinsælt útivistarsvæði fyrir alla aldurs- og þjóðfélagshópa og þar eru Kjarvalsstaðir, eitt helsta listasafn borgarinnar.

Háteigshverfi er eitt skólahverfi. Þar er einn almennur grunnskóli, Háteigsskóli, fyrir börn í 1.–10. bekk. Ísaksskóli, er einkaskóli fyrir 5–9 ára börn. Þrír leikskólar eru í hverfinu, Klambrar við Háteigsveg 33, Nóaborg við Stangarholt 11 og Stakkaborg við Bólstaðarhlíð 38. Skólar á framhalds- og háskólastigi eru Tækniskólinn, sem er til húsa í gamla Sjómannaskólanum og Menntavísindasvið Háskóla Íslands.

3.1.1.4 Þróun byggðar

Uppbygging hverfisins hófst á þriðja áratug síðustu aldar þegar skipulögð byggð reis við Hlemm og í Norðurmýri. Um þremur áratugum síðar hafði hverfið tekið á sig þá mynd sem við þekkjum í dag. En stöðug uppbygging og þétting hefur átt sér stað alveg fram á þennan dag og í hverfinu eru skilgreind þróunarsvæði í AR2010–2030, þar sem lögð er áhersla á blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

3.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar



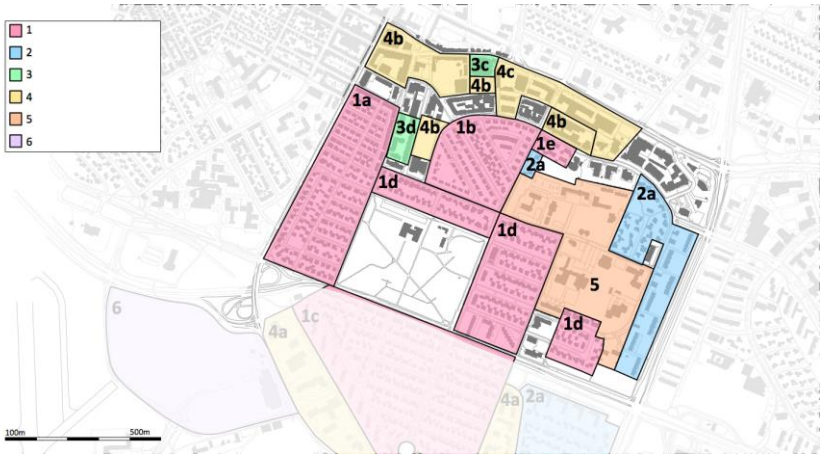
Mynd 3. 1.Háteigshverfi, hverfi 3.1. Afmörkun hverfis og hverfiseininga

Háteigshverfi afmarkast af stórum umferðargötum, Snorrabraut í vestri, Laugavegi til norðurs, Kringlumýrarbraut til austurs og Miklubraut til suðurs. Hverfið skiptist í hverfiseiningar í samræmi við yfirbragð byggðar.

	Magn
Stærð hverfis (ha)	*110 ha*
Fjöldi íbúða	*2880 (Borgarvefsjá okt. 2015)*
Íbúafjöldi	*5766*
Börn á grunnskólaaldri	*556*
Íbúar / íbúð	*2*
Íbúar / ha	*52,4*
Íbúðir / ha	*26,2*

Fjölgun íbúða í Háteigshverfi á skipulagstímabilinu, AR 2010–2030 er 600–650. Eftir stendur að taka fjölgun íbúða á minni reitum inn í þessa tölu og tillögu um fjölgun íbúða á nýjum skilgreindum þróunarsvæðum.

3.1.3 Flokkun hverfiseiningar eftir byggðarmynstri og skipulagslegri stöðu



Mynd 3. 2 Flokkun hverfiseininga eftir byggðarmynstri, Háteigshverfi.

1 Skipulag/uppdrættir hafa ekki gildi sem deiliskipulag eða þarfnast uppfærslu. Rammaskilmálar, samþykktir og leiðbeinandi gögn s.s. hverfakort. Án uppdráttar. Þörf á skilmálagerð.

1a Upphaflegt skipulag frá 1932(4). Rammaskilmálar frá 1987.

1b Rauðarárholt – Byggingarfélag Reykjavíkur. Skipulag frá 1947(48)

1d Hlíðar, norðan Miklubrautar. Skipulag frá 1946, framkvæmt að hluta.

1e Skipholt/Nóatún

2 Skilmálar meðfylgjandi úthlutun, skriflegir. Uppdráttur eða mæliblað oft með.

Þar kemur m.a. fram byggingarreitur, aðkoma og kvaðir.

Leiðbeinandi skilmálar í hverfakorti. Þarfnast uppfærslu. Þörf á skilmálagerð.

2a Hjálmholt/Vatnsholt.

2c Nóatún

3 Deiliskipulag, heildarskipulag. Samþykkt fyrir skipulags- og byggingarlög 1997/1998. Deiliskipulagsuppdráttur og skýringarmynd. Úthlutunarskilmálar með skýringarmyndum. Þarfnast nánari skoðunar á hvort þörf er á nýrri skilmálagerð.

3c Ásholt/Laugavegur, Egilsborgir

4 Deiliskipulag, eftir götureitum, skv. skipulags- og byggingarlögum 1998 (nema 4c). Uppdráttur og greinargerð/skilmálar saman. Landnotkun, byggingarheimildir, nýtingarhlutfall o.s.frv. Þarfnast nánari skoðunar á hvort þörf er á nýrri skilmálagerð (nema 4c).

4b Hlemmur, Tryggingarstofnunarreitur, Bankareitur, Hampiðjureitur, Skipholtsreitur, Einholt/Þverholt, deiliskipulag frá síðustu aldamótum.

4c Skipholt/Laugavegur, deiliskipulag frá síðustu aldamótum.

5 Deiliskipulag, einkum fyrir opinbera starfsemi/samfélagsþjónustu. Yfirleitt ekki íbúðarsvæði. Uppdráttur og greinargerð/skilmálar saman.

5 Tækniskólinn/Háteigsskóli

3.1.4 Stefna, markmið og áherslur fyrir Háteigshverfi

3.1.4.1 Samfélag

Í Háteigshverfi er staðan góð hvað varðar nálægð við verslun og þjónustu. Stór hópur fólks á barneignaraldri býr í hverfinu og verður lögð áhersla á að skapa góð skilyrði fyrir fjölskyldufólk, m.a. með aukningu stærra íbúðarhúsnæðis og öryggis í umferð s.s. með skilgreiningu öruggra hjólaleiða.

Áhersluatriði varðandi samfélagslega þætti í hverfisskipulagi:

- Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning.
- Íbúaþéttleiki.
- Skólahverfið.
- Húsnæði fyrir alla.
- Atvinna / Störf.
- Framboð verslunar og þjónustu.
- Framboð á matvöruverslunum.
- Öryggi og heilsa.
- Þátttaka íbúa.

3.1.4.2 Gæði byggðar

Í hverfinu er verslun og þjónusta almennt í göngufæri, en hjóla- og gönguleiðir verða styrktar. Vegna nándar við verslun og þjónustu munu íbúar að öllum líkindum nýta sér vistvæna ferðamáta til að sækja þá staði og dregur þannig úr þörf einkabílsins. Stefnt er að því að koma lágvöruverslun í hverfið.

Áhersluatriði er varðar gæði byggðar í hverfisskipulagi:

- Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur.
- Byggðamynstur.
- Göngufjarlægðir (gönguhæfni).
- Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur).
- Almenningsrými.
- Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun).
- Gróðurþekja.
- Borgarbúskapur.
- Hönnun og arkitektúr.
- Staðarandi.

Gæði byggðar liggja að stórum hluta í því hvernig rýmið milli bygginganna er, þ.e. götur og almenningsrými. Til að auka gæði byggðar í hverfinu er mikil áhersla lögð á víðtæka notkun gatna og almenningsrýma. Borgarvæðing stofn- og tengibrauta gegnir þar mikilvægu hlutverki. Jafnframt því sem götur verði endurhannaðar með það að markmiði að gera þær fallegri og draga úr umferðarhraða, verði Klambratún sem er einn mikilvægasti borgargarður Reykjavíkur, styrkt með markvissum aðgerðum.

Almenningsrými og græn svæði



Mynd 3. 3. Almenningsrými og græn svæði.

Hverfisskipulag leggur ríka áherslu að hlúð verði að grænum svæðum í hverfinu.

1. Klambratún

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



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

3.1.4.3 Samgöngur

Áhersla í hverfisskipulagi er á hjólandi umferð, strætó, tengingar við aðliggjandi svæði og umferðaröryggi gangandi og hjólandi. Auk þess verður litið til útfærslu og stýringar á gatnamótum, m.a. með tilliti til ofangreindra áherslna.

Hjólandi umferð

Í Háteigshverfi eru skilgreindar hjólaleiðir, en þær eru ekki afmarkaðar sérstaklega. Í hverfisskipulagi verður lagt mat á þörf þess að afmarka leiðirnar. Flokkar sem litið er til eru skv. Hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar:

- Sérstakar hjólabrautir: Athuga með Lönguhlíð, Snorrabraut og Miklubraut.
- Hjólareinar: Athuga með Flókagötu, Rauðarárstíg og Skipholt.
- Einfaldar hjólamerkingar: Athuga með Flókagötu og Skipholt.

Strætó

Strætósamgöngur eru góðar í hverfinu. Í hverfisskipulaginu verður litið til útfærslu biðstöðva, þ.e. hvort þörf sé á að bæta aðbúnað. Í skipulagsvinnu verður lagt mat á hvort biðstöð þurfi að vera yfirbyggð eða einfaldari útfærsla dugi eða henti frekar.

Jafnframt verður í hverfisskipulaginu horft til þróunar á Hlemmi, þ.e. hvort og hvers konar skiptistöð sé ráðgerð þar í framtíðinni.

Tengingar við aðliggjandi svæði

Hverfið er afmarkað af umferðarþungum stofn- og tengivegum, sem eru Laugavegur, Snorrabraut, Kringlumýrarbraut og Miklabraut. Á aðliggjandi svæðum eru þjónustusvæði sem íbúar sækja, s.s. Kringlan, Laugardalur, Öskjuhlíð, Hlíðarendi og miðborgin. Víða eru gönguljós, en mikilvægt er að skoða mögulegar aðgerðir til að bæta tengingar hverfisins. Í hverfisskipulaginu verður litið til þess hvort annars konar útfærsla henti betur s.s. undirgöng og göngubrýr.

Umferðaröryggi

Flest umferðaróhöpp í hverfinu eru á Miklubraut, Kringlumýrarbraut, Laugavegi og Snorrabraut. En auk þeirra eru nokkur á Lönguhlíð og Flókagötu. Í hverfisskipulagi verður lögð áhersla á að stuðla að auknu öryggi og þá sérstaklega gangandi og hjólandi. Hluti af aðgerðum snúa að merkingum hjólaleiða og tenginga hverfisins. Sérstök áhersla verður lögð á þveranir umferðargatna. Í hverfisskipulagi verður farið yfir staðsetningu núverandi þverana, hvort eigi að breyta þeim eða fjölga. Þá verði litið til hvers konar þveranir séu ákjósanlegastar. Innan hverfisins verði sérstaklega litið til Lönguhlíðar m.t.t. umferðar skólabarna og aðgengi að Klambratúni.

Aðgerðir vegna umferðarhávaða og -mengunar

Mikil umferð er um Miklubraut, Kringlumýrarbraut og Lönguhlíð. Í hverfisskipulagi verður litið til mögulegra aðgerða til að draga úr áhrifum umferðarhávaða, umfram það sem felst í að breyta ferðavenjum. Sérstaklega verður litið til íbúðarbyggðar við eftirfarandi götur:

- Syðri hluta Snorrabrautar.
- Lönguhlíð/Nóatún.
- Kringlumýrarbraut, þ.e. fjölbýlishúsin við Bólstaðarhlíð sem standa næst Kringlumýrarbraut.
- Miklabraut. Annars vegar íbúðarbyggðin við Skaftahlíð á milli Stakkahlíðar og Lönguhlíðar, og hins vegar við Bollagötu.

Í hverfisskipulaginu verður lögð til aðgerðaráætlun m.t.t. hávaða og mengunar, sem verður unnin í samráði við umhverfis- og skipulagssvið. Hluti af áætluninni getur verið mælingar á hávaða og loftmengun.

Bílastæði
Bindandi stefna AR 2010–2030 er að í borgarhluta 03 skuli miða við:

- 1 bílastæði á 120 m2 íbúð.
- 0,2 bílastæði á námsmannaíbúð.
- 1 bílastæði að hámarki á 50 m2 atvinnuhúsnæðis.
- Eingöngu bílastæði fyrir starfsfólk og hreyfihamlaða við framhaldsskóla.
- Stæði fyrir reiðhjól eða hjólageymslu fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð.
- Hjólastæði við grunnskóla, framhaldsskóla og háskóla fyrir a.m.k. 20% nemenda og starfsmanna skóla. Helmingur stæða skal vera yfirbyggður.
- Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 6 á hverja 1.000 m^2. Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi.

3.1.4.4 Vistkerfi og minjar

Áhersla er lögð á upprunalegan gróður, jarðmyndanir, ofanvatn og menningarminjar.

Gróin svæði
Við skipulag hverfisins verður svæðum með upprunalegum gróðri og landslagi leyft að halda sér eins og mögulegt er. Þar er um að ræða lóðina við Sjómannaskólann (Tækniskólann), Háteigskirkju og Menntavísindasvið Háskóla Íslands.

Jarðmyndanir
Í hverfisskipulaginu verður tekið tillit til þeirra grágrýtisklappa sem enn eru til staðar og bera vitni um jarðfræði Reykjavíkur. Sérstaklega á þetta við þar sem um þróunarsvæði er að ræða, við Sjómannaskólann og Menntavísindasvið Háskóla Íslands.

Ofanvatn
Almennt er talið ákjósanlegast að ofanvatn hripi niður í jarðveginn og skila sér þannig í náttúrulega hringrás vatnsins í stað þess að því sé veitt um fráveitu til sjávar. Gegndræpi yfirborðs í hverfinu er á bilinu 25–50% í dag og mun verða leitað leiða í skipulagi hverfisins til að halda þessu hlutfalli eða auka það. Ef gengið verður á gegndræpt yfirborð þarf að huga að mögulegum ofanvatnslausnum.

Menningarminjar
Fjölmörg hús og mannvirki í hverfinu hafa menningarlegt og/eða sögulegt gildi og verður leitast við að undirstrika mikilvægi þeirra í skipulaginu.

3.1.4.5 Orka og auðlindir

Í hverfisskipulaginu verður áhersla lögð á að byggja upp á vannýttum eða þegar röskuðum svæðum, leggja fram stefnu um orku- og vatnsnotkun í nýrri byggð og stuðla að árangursríkri úrgangsstjórnun.

Nýting lands

Í skipulagsvinnu verður áhersla lögð á að afmarka uppbyggingarsvæði á þann máta að ekki gangi á óraskað land. Almennt verður litið til tegundar lands sem tekið verður undir möguleg uppbyggingarsvæði. Stefnt er að því að nýta þegar raskað land eða vannýtt. Á þetta við um þróunarsvæðin skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur, sem í þessu hverfi eru:

- Holt og Laugavegur (Þ31).
- Háteigskirkja/Tækniskólinn (Þ32).
- Menntavísindasvið Háskóla Íslands, o.fl. (Þ33).

Orku- og vatnsnotkun
Í hverfisskipulaginu verða lagðar fram áherslur og leiðarljós við uppbyggingu nýrrar byggðar sem taki mið af því að stuðla að bættri orku- og vatnsnýtingu.

Úrgangsstjórnun

Í hverfisskipulaginu verður gert ráð fyrir aðstöðu fyrir endurvinnslugáma og mögulegar flokkunarstöðvar fyrir nýja byggð. Við staðsetningu slíkra stöðva verði litið til vegalengda og mögulegra grenndaráhrifa.

3.1.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

3.1.4.7 Náttúruvá

Háteigshverfi stendur fremur hátt yfir sjó og er því ekki í hættu vegna ofanflóða, flóðahættu eða hækkunar sjávarstöðu. Hverfið er eins og Reykjavík í heild sinni á áhrifasvæði jarðskjálfta en ekki er að sjá að því stafi meiri hætta af þeim en öðrum hverfum. Því er ekki lögð sérstök áhersla á náttúruvá í hverfisskipulagi.

3.1.4.8 Aðrar áherslur

3.1.4.9 Þróunarsvæði



Mynd 3. 4. Þróunarsvæði og athugunarsvæði í Háteigshverfi 3.1.

Aðalskipulag skilgreinir eftirfarandi svæði sem þróunarsvæði í Háteigshverfi:

Þ30. Hlemmur. Miðborg. Verslunarsvæði í miðborg.

Þ31. Holt – Laugavegur. Verslun, þjónusta, íbúðir.

Þ32. Tækniskólinn – Háteigskirkja. Stofnanir, þjónusta, íbúðir.

Þ33. Háskóli Íslands. Menntavísindasvið. Menntastofnanir, íbúðir.

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

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

3.1.4.10 Athugunarsvæði



Mynd 3. 5. Þróunarsvæði og hugmyndir að athugunarsvæðum í Háteigshverfi 3.1.

Auk skilgreindra þróunarsvæða skv. Aðalskipulagi er lagt til að eftirfarandi svæði verði tekin til athugunar í hverfisskipulagi:

1. Klambratún. Menningar- og félagstarfsemi.

Tillögur að nýjum aðal- og borgargötum

Í Aðalskipulagi eru sett fram hugtökin borgargata og aðalgata um götur sem gegna margþættu hlutverki í borgarlandslaginu. (bls 166 AR2010–2030). Borgar-/aðalgötur eru skilgreindar sem þróunarsvæði Þ38 í Aðalskipulagi.

Landnotkun við aðalgötur innan íbúðarbyggðar

Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gistiheimili í flokki I–III.

Borgarvæðing stofn- og tengibrauta



Mynd 3. 6. Borgargötur og athugn umferðarmannvirkja.

Markmiðið er að stofn- og tengibrautirnar *Snorrabraut, Hverfisgata og Laugavegur* fái sérstaka skilgreiningu og verði endurhannaðar sem breiðgötur/borgargötur.

Í AR2010–2030 eru settar fram tillögur að eftirfarandi götur verði borgar-/aðalgötur:

- **BA1** Miklabraut frá Snorrabraut að Lönguhlíð.
- **BA2** Snorrabraut.
- **BA3** Langahlíð og Nóatún.
- **BA4** Stakkahlíð.
- **BA5** Stórholt að Þverholti.
- **BA7** Háteigsvegur.
- **BA8** Skipholt og Háaleitisbraut að Kringlumýrarbraut.
- **BA9** Laugavegur
- **BA10** Rauðarárstígur frá Hlemmi að Flókagötu.

Hugmyndir að athugun á nýjum borgar-/ aðalgötum

Hverfisskipulag setur fram hugmynd um að eftirfarandi götur og umferðarmannvirki verði tekin til athugunar:

NBA2 Flókagata frá Snorrabraut að Rauðarársstíg

Framlenging og tenging við borgargötur sem eru skilgreindar í rammahluta AR2010–2030. Fyrrum verslunarhúsnæði við götuna, í samræmi við skipulag Norðurmýrar, sem breytt hefur verið í íbúðir mætti endurvekja. Fyrstu gistiheimili í Norðurmýrarhverfi komu við Flókagötu vestanverða.

NBA1 Miklabraut frá Stakkahlíð að Kringlumýrarbraut

Athugunarsvæði.

2. Gatnamót Hringbraut/Miklabraut og Snorrabraut/Bústaðavegur

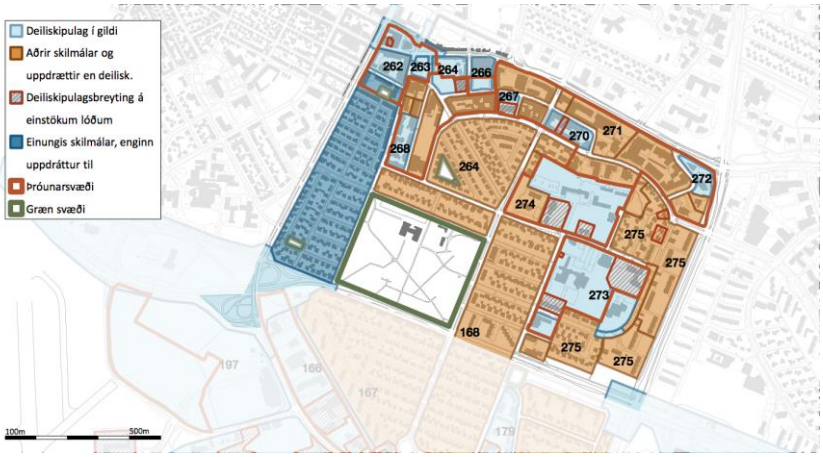
Endurskoðun mislægra gatnamóta Hringbraut/Miklabraut og Snorrabraut/Bústaðavegur er nauðsynleg til samræmis við stefnu AR2010–2030 um borgarvæðingu stofn- og tengibrauta og uppbyggingu í Vatnsmýri.

Úr AR 2010 – 2030: Gatnamót Kringlumýrarbrautar/Miklubrautar og mögulegar stokka- og jarðgangalausnir á Miklubraut.

Í Aðalskipulagi er gerður fyrirvari um gatnamót Kringlumýrarbrautar/Miklubrautar og mögulegar stokka- og jarðgangalausnir á Miklubraut.

„Kannaður verði möguleiki á stokk/jarðgöngum undir Miklubraut. Markmið með gerð stokks eða jarðganga undir Miklubraut er að draga úr umhverfisáhrifum umferðar og bæta borgarbrag í aðliggjandi hverfum, fremur en til að auka afkastagetu Miklubrautar.“

3.1.5 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir í Háteigshvefi 3.1



Mynd 3. 7. Deiliskipulag í gildi (ljósblá svæði), skilmálar (blá svæði) og heimildir, breytingar á heimildum (rauðstrikuð svæði).

Mikilvægur hluti af vinnu við hverfisskipulag er að sameina gildandi deiliskipulagsáætlanir almennum skilmálum í nýju hverfisskipulagi. Með gildistöku hverfisskipulagsins falla allar eldri deiliskipulagsáætlanir úr gildi og í staðinn koma skilmálar í nýju hverfisskipulagi.

Töflurnar að neðan gefa yfirlit yfir deiliskipulagsáætlanir, samþykktar breytingar og skilmála.

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. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?
3.1	**Háteigshverfi**			
	Hlemmur			
1.240.0	Hlemmur	19.10.2004		Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringamyndum.
	Laugavegur 103		29.11.2006	Deiliskipulagsbreyting 19.10.2004. Breyting á einu húsi. Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringarmyndum.
262	**Tryggingastofnunarreitur**			
1.240.1	Tryggingastofnunarreitur		20.7.2006	Breyting á deiliskipulagi 04.11.1975. Uppbygging íbúðarhúsnæðis í stað iðnaðarhúsnæðis. Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringarmyndum.
263	**Bankareitur**			
1.240.2	Bankareitur	20.7.2006		Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringarmyndum.
264	**Brautarholt – Skipholt**			
	Stórholt	13.2.1948		Tveir skipulagsuppdrættir.
	Stangarholt		20.11.1984	Fjölbýlishús og dagheimili. Afstöðumynd, snið og skýringamyndir.
264	**Hampiðjureitur**			
1.241.0 1.241.1	Hampiðjureitur	20.7.2006		Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringarmyndum.

1.241.0 1.241.1	Mjölnisholt 12 og 14		23.1.2007	Breyting á deiliskipulagi 20.07.2006. Breytt lögun byggingar og heimild fyrir íbúðarhúsnæði. Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringarmyndum.
266	**Rauðarárholt**			
	Rauðarárholt	16.6.1987		Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, skuggavarpi, skýringarmyndum. (Ath. síðari tíma breytingar vantar, eða heimildi fyrir háhýsi).
267	**Skipholt 11–13 og Brautarholt 10 – 14**			
1.242.301	Brautarholt 10–14/Skipholt 11–13		17.1.2007	Breyting á deiliskipulagi 06.10.1998. Breytt lóðamörk.
1.242.3	Skipholt 11–13		17.1.2008	Breyting á deiliskipulagi 17.01.2007.Breytt landnotkun og aukið byggingarmagn.
268	**Egilsborgarreitur**			
1.244.2	Egilsborgarreitur	23.3.2006		Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, skýringamyndum og skuggavarpi.
269	**Þverholt – Rauðarárstígur**			
	Rauðarárstígur 25	13.11.1990		Byggingarleyfisumsókn um hækkun skrifstofubyggingar utanríkisráðuneytisins.
	Rauðarárstígur 27	12.12.1989		Afstöðumynd byggingarleyfisumsóknar fyrir skrifstofu- og þjónustuhús.
270	**Skipholtsreitur**			
	Skipholtsreitur	12.11.2002		Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, skýringamyndum og tölulegum upplýsingum.
	Skipholt 23		21.1.2009	Breyting á deiliskipulagi 24.10.2007. Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, skýringamyndum og tölulegum upplýsingum.
	Skipholt 23		24.10.2007	Breyting á deiliskipulagi 12.11.2002. Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, skýringamyndum og tölulegum upplýsingum.
	Brautarholt 24		9.3.2005	Breyting á deiliskipulagi 12.11.2002. Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum.
271	**Laugavegur 170–174 (Hekla)**			
	Laugavegur 170–174 (Hekla)	7.7.1987		Afstöðumynd með fyrirkomulagi bílastæða og stækkun húsnæðis.
272	**Laugavegur 180–182**			
	Laugavegur 180–182	20.7.1999		Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum fyrir bensínstöð og skrifstofubyggingu.
273	**KHÍ – Sjómannaskóli**			
	KHÍ og Sjómannaskólinn	10.9.1996		Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringamyndum.
	Bólstaðarhlíð 47, Háteigsskóli		18.10.2013	
	Bólstaðarhlíð 47, Háteigsskóli		6.3.2009	Breyting á deiliskipulagi 10.9.1996. Boltagerði.
	Háteigsvegur 43		1.3.2006	Breyting á deiliskipulagi 20.01.2004. Afmörkun lóðar fyrir vatnatanka Orkuveitu Reykjavíkur.
	Kennaraháskóli Íslands		19.1.2005	Breyting á deiliskipulagi 10.9.1996. Breytt lóðarmörk. Nemendaíbúðir og spennistöð verði utan lóðar HÍ.
	Sjómannaskólinn		20.1.2004	Breyting á deiliskipulagi 10.9.1996. Ófullnægjandi uppdráttur, skilmálar ólæsilegir.
			11.5.1999	Breyting á deiliskipulagi 10.9.1996. Breytt lóðarmörk. Nemendaíbúðir og leikskóli.

	Lóð HÍ, Stakkahlíð, dreifistöð		10.4.2002	Breyting á deiliskipulagi 10.9.1996. Lóð fyrir dreifistöð.
274	**Háteigskirkja**			
	Háteigskirkja	12.5.1992		Afstöðumynd byggingarleyfisumsóknar fyrir safnaðarheimili.
	Háteigskirkja		15.12.1992	Afmörkun lóðar Háteigskirkju.
275	**Bólstaðarhlíð**			
	Bólstaðarhlíð	14.3.1961		Skipulagsuppdráttur
	Lokun Bólstaðarhlíðar		4.6.2009	Deiliskipulagsbreyting 20.06.1989. Lokun götu á móts við lóð nr. 38. Uppdráttur með skilmálum.
	Bólstaðarhlíð breyting		20.6.1989	Tillaga að mjókkun götu.
	Bólstaðarhlíð 29		15.6.1999	Byggingarleyfisumsókn fyrir bílskúr.
	Bólstaðarhlíð 38		26.4.1988	Afstöðumynd byggingarleyfisumsóknar fyrir leikskóla.
	Bólstaðarhlíð (38) 40–50	3.7.1973		Skipulagsuppdráttur fyrir fjölbýlishús, dagheimili og gæsluvöll.
	Bólataðarhlíð 20, Ísaksskóli		26.10.2005	Breyting á deiliskipulagi 1.11.1988. (Uppdrátt vantar) Byggingarreitur fyrir færanlega kennslustofu.
	Skaftahlíð 31		17.8.1999	Byggingarleyfisumsókn fyrir bílskúr.
	Skaftahlíð 26		6.4.1993	Byggingarleyfisumsókn fyrir bílskúr.
	Skipholt 52		18.5.1976	Ný tvíbýlishúsalóð. (Upprunalegan skipulagsuppdrátt fyrir hverfiseininguna vantar).
	Skipholt 62, 66 og 68		23.7.1999	Deiliskipulagsbreyting 1961. (Upprunalegan skipulagsuppdrátt fyrir hverfiseininguna vantar). Byggingarreitir og skilmálar endurskilgreindir.
xxx	**Norðurmýri**			
	Norðurmýri	1.7.1987		Rammaskilmálar (gögn vantar)
	Norðurmýri		8.12.1987	Breyting á rammaskilmálum júlí 1987. Heimilað að hækka þak sunnan Skeggjagötu. Heimilt að byggja útbyggingar eða svalir á suðurhlið í stil við hús og í sátt við nágranna.
xxx	**Einholt Þverholt**			
	??			Skipulag vantar, er merkt á skipulagssjá
168	**Hlíðar**			
	Hlíðar heildarskipulag	1945		„Hlíðahverfi“ Skipulagsuppdráttur. Langahlíð, Flókagata, Stakkahlíð og Hamrahlíð.

3.1.6 Mæliblöð

Deiliskipulagsuppdrættir eru nokkuð skýrir hvað útfærslur á lóðum varðar. Mæliblöð kveða nánar á um stærðir og nákvæma útfærslu, t.d. á bílastæðum.

3.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Notast er við gátlista við mat á visthæfni byggðar. Gátlistinn er fylgiskjal númer 1. Fyllt er í gátlistann fyrir borgarhlutann í heild og einnig fyrir hvert hverfi fyrir sig. Í þessum kafla er fjallað um Háteigshverfi.

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. Mat á umhverfisþáttum er hér sett fram sem hluti af almennri lýsingu fyrir gerð hverfisskipulags.

Ákveðið var að vinna mat á umhverfisþáttum sem hluta af grunnvinnu fyrir hverfisskipulagsgerðina þrátt fyrir að ekki sé lögformlega skylt að gera matslýsingu og umhverfismat fyrir áætlunina þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

Stefnumið og aðferðir við umhverfismat

Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreiningu 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:

- Samfélag.
- Gæði byggðar.
- Samgöngur.
- Vistkerfi og minjar.
- Orka og auðlindir.
- Mannvirki.
- Náttúruvá.

3.2.1 Grunnástand

3.2.1.1 Samfélag

3.2.1.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning

Aldursdreifing íbúa í Háteigshverfi er almennt svipuð í Reykjavík að því undanskildu að aldurshópurinn 6–12 ára er talsvert minni en í öðrum hverfum Reykjavíkur og elsti aldurshópurinn, 67+, er einnig heldur minni. Aldurshópurinn 25–34 ára sker sig úr varðandi fjölda með 23–27% Háteigshverfi en 16% í Reykjavík í heild. Hlemmur er frábrugðinn hinum hlutum hverfisins, þar eru færri börn og fleiri einstaklingar í hópnum 35–66 ára.

Íbúar	Háteigshverfi 3.1	Hlutfall	Borgarhlutinn 03	Hlutfall
Yngri en 5 ára	451	7,8%	840	8,1%
6–12 ára	373	6,5%	726	7,0%
13–16 ára	183	3,2%	414	4,0%
17–24 ára	623	10,8%	1.178	11,4%
25–34 ára	1.303	22,6%	2.177	21,1%
35–66 ára	2.300	39,9%	4.080	39,5%
67 ára og eldri	533	9,2%	911	8,8%
Alls	5.766		10.326	

3.2.1.1.2 Íbúaþéttleiki

Íbúaþéttleiki hverfisins er mestur í Norðurmýri eða yfir 80 íbúar/ha, en annars staðar í hverfinu er hann 40–60 íbúar/ha. Að meðaltali er þéttleikinn 52,4 íbúi/ha sem er í lægri kantinum samkvæmt viðmiðum í gátlista Reykjavíkurborgar um vistvæna byggð. Ef Klambratún er dregið frá flatarmáli hverfisins er íbúaþéttleikinn 111 íbúar/ha sem er gott. Uppbygging sem nú stendur yfir í Einholti/Þverholti, á Hampiðjureit og síðan Brautarholti mun breyta þessum tölum eitthvað þar sem við bætast um 450 íbúðir.

3.2.1.1.3 Skólahverfið

Samkvæmt fyrirliggjandi tölum þjónar Háteigsskóli a.m.k. 2880 íbúðum sem er langt yfir því viðmiði sem gefið er upp í gátlista fyrir einkunnina gott (1200–1300 íbúðir). Það sem ekki kemur fram er hvort skólinn anni öllum þessum fjölda. Ástand skólahverfis fær því enga einkunn vegna óvissuþáttar. Með byggingu nýrra íbúða sbr. kafla 5.2.1.2. verður fjöldi íbúða í skólahverfinu enn meiri og þörfin fyrir viðbyggingu/nýjan skóla enn brýnni.

3.2.1.1.4 Húsnæði fyrir alla

Miðað við tölur fyrir Reykjavík alla er skortur á íbúðum með fjórum herbergjum eða fleiri í hverfinu en að öðru leyti er herbergjafjöldi í samræmi við Reykjavík í heild. Í hverfinu eru fá einbýlishús, stór fjölbýlishús og raðhús. Hverfið kemur vel út hvað varðar lítil fjölbýli og parhús og tvíbýli. Litlar upplýsingar liggja fyrir um fjölda leiguíbúða í hverfinu, þó er vitað að þar eru 109 stúdentaíbúðir sem eru 7% af íbúðafjölda.

3.2.1.1.5 Atvinna / Störf

Fremur stutt er í stóra vinnustaði frá hverfinu sem er fyrst og fremst vegna hentugrar staðsetningar hverfisins gagnvart mörgum stórum vinnustöðum og svæðum þar sem mikið er um atvinnuhúsnæði.

3.2.1.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Meðalgöngufjarlægð í næstu matvöruverslun er á bilinu 400–800 m. Nokkrar litlar matvöruverslanir eru inni í hverfinu og ein lágvöruverslun er við Skipholt.

3.2.1.1.7 Öryggi og heilsa

Umferðaröryggi inni í hverfinu er gott, um 90–100% gatna í hverfinu eru með 30 km hámarkshraða og göngu- og hjólaleiðir barna í skóla eru öruggar. Gata við opið leiksvæði í Vatnsholti er þó með hærri hámarkshraða á milli Skipholts og Vatnsholts skv. upplýsingum úr grunngögnum. Leiksvæði við Meðalholt er ekki merkt og er nokkuð falið í umhverfinu sem gæti skapað hættu á að bílstjórar gái ekki að sér.

Hverfið er rammað inn af stórum umferðargötum, Miklubraut, Lönguhlíð, Snorrabraut og Kringlumýrarbraut. Fleiri alvarleg slys verða á Miklubraut í Hlíðum en á öðrum svæðum. Þá þarf að kanna hvort gera þurfi úrbætur á þverunum yfir Lönguhlíð. Almennt er hraði á Miklubraut orsakavaldur slysa sem þar verða auk mikils fjölda bíla sem þar fer um.

Gangstéttir eru víðast hvar í hverfinu. Stígar liggja helst utan um hverfið en ekki innan þess. Líklega er gert ráð fyrir því að hjólað sé á götu eða á gangstétt innan hverfis.

3.2.1.1.8 Þátttaka íbúa

Almennt samráð við íbúa í borgarhlutanum.

3.2.1.1.9 Samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Góð staðsetning hvað varðar nálægð við verslun og þjónustu	Aldurshópurinn 25–34 er stór, hætta er á að sá hópur flytjist burt þegar stofnuð er fjölskylda því lítið framboð er af stærra húsnæði. Hverfisskólinn annar ekki hverfinu.
Tækifæri	**Ógnanir**
Skipuleggja byggð með stærri íbúðum. Skilgreina hjólaleiðir í gegnum hverfið.	Stórar umferðargötur umkringja hverfið.

3.2.1.2 Gæði byggðar

3.2.1.2.1 Tilurð byggðarinnar saga og menningararfur

Svæðið sem hér kallast Háteigshverfi tilheyrði jörðinni Rauðará sem fyrst er getið í heimildum árið 1365. Búskapur var stundaður á bænum Rauðará til ársins 1960. Mótekja var

í Norðurmýri um miðja 19. öld og svo aftur á árum fyrri heimsstyrjaldar þegar eldsneytisskortur var mikill. Grjótnám var í Rauðarárholti í byrjun 20. aldar og sjást ummerki þess m.a. við Sjómannaskólann. Fyrsta mannvirkið á holtinu var vatnsgeymir sem byggður var 1917 eftir brunann mikla til að tryggja vatnsþrýsting og vatnsframboð. Annar geymir og viti voru byggðir á holtinu um 1930, Sjómannaskólinn 1942–1945. Á 3. og 4. áratugnum voru þar fiskþurrkunarreitir og stakkstæði. Aðalleiðin austur í þvottalaugarnar í Laugardal lá um Rauðará í lok 19. aldar, þar sem nú er Hlemmur. Nokkur erfðafestubýli voru reist í lok 19. aldar og á fyrstu áratugum 20. aldar og voru mýrarnar vinsæl ræktunarsvæði. Dæmi um erfðafestubýli sem enn standa er húsið Háteigur (nr. 36 við Háteigsveg en gatan dregur nafn sitt af býlinu). Á hernámsárunum voru braggahverfi í hverfinu. Íbúðarbyggð við Hlemm og Norðurmýri fór að rísa á þriðja áratug síðustu aldar en iðnaðarhúsnæði byggðist eitthvað fyrr í holtunum (Minjasafn Rvk. Byggða- og húsakönnun 2013). Um helmingur bygginga í hverfinu hefur einhvers konar menningarlegt gildi. Í húsakönnun 2013 er lagt til að hluti verði hverfisverndaður, hluti fái byggðarmynstursvernd og ákveðnar götumyndir verði verndaðar. Kennileiti í hverfinu eru t.d. Kjarvalsstaðir, Háteigskirkja og Sjómannaskólinn (Tækniskólinn).

3.2.1.2.2 Byggðarmynstur

Íbúðaþéttleiki í hverfinu er í lágmarki miðað við viðmið gátlista, þrátt fyrir að Klambratún sé dregið frá frá flatarmáli hverfisins. Þéttleikinn mælist að meðaltali 26 íbúðir/ha. Hæð húsa er í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar í Aðalskipulagi. Algengast er að hús séu 3–5 hæðir en því næst 1–2 hæðir. Hærri hús eru á stöku stað við Laugaveg og Bólstaðarhlíð.

3.2.1.2.3 Göngufjarlægðir

Áætlað er að um 70–80% íbúa sé í 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Klambratún er vel til þess fallið að vera samkomu- og samverustaður íbúa. Ekki er gert sérstaklega ráð fyrir gangandi og hjólandi í umhverfi verslana og þjónustu.

3.2.1.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Húsin í hverfinu snúa almennt vel við sólu, umferðarhraði er takmarkaður og framhliðar húsa snúa að götu. Bílastæði eru samhliða götunum en hjólastígar eru fáir.

3.2.1.2.5 Almenningsrými

Ekki er gert sérstaklega ráð fyrir hjólandi vegfarendum í umhverfi verslana og þjónustu. Heimili og verslun tengjast vel með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur. Ef reiknað er heildarflatarmál opinna svæða og því deilt niður á íbúa hverfisins kemur í ljós að svæðið er minna en 240m^2/íbúa þrátt fyrir Klambratún og fleiri minni svæði. Samkvæmt einkunnagjöf í gátlista lendir þessi flokkur undir lágmarki. Meðalgöngufjarlægðir í borgargarð/strandsvæði sem er yfir 10 ha og í hverfisgarð sem er 5–10 ha er á bilinu 400–750 m, það gefur einkunnina æskilegt. Hins vegar er meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði minni en 5 ha á bilinu 300–400 m sem telst í lágmarki. 90–95% íbúa búa innan við 300 m frá opnu svæði eða almenningsrými sem er stærra en 2000 m^2.

3.2.1.2.6 Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)

Upplýsingar liggja ekki fyrir. Athuga þarf hvort trjágróður í görðum sé farinn að skyggja of mikið á sólu í þéttum hverfishlutum eins og Norðurmýri.

3.2.1.2.7 Gróðurþekja

Gróðurþekja í hverfinu er í lágmarki eða á bilinu 41–50%. Til þess að teljast góð þarf hún að vera 61–70%.

3.2.1.2.8 Borgarbúskapur

Engin aðstaða til borgarbúskaps er í hverfinu.

3.2.1.2.9 Hönnun og arkitektúr

Sjá kafla 2.2.2.1. Norðurmýrin og hluti Rauðarárholts hefur heildstæða ásýnd og eru húsin byggð í fúnkísstíl.

3.2.1.2.10 Staðarandi

Helst er um áhugaverða sjónása eftir Lönguhlíð í átt til fjalla að ræða. Aðrir sjónásar upphefja ekki sérstaklega byggingar eða önnur kennileiti í hverfinu. Byggingar á svæðinu eru almennt fremur lágar og er Norðurmýrarskipulagið dæmi um það hvernig taka á sérstaklega tillit til birtuskilyrða. Nyrst á svæðinu, í halla mót norðri, þarf að taka tillit til skuggavarps sérstaklega. Við enda Stakkahlíðar ber Sjómannaskólann við himin.

3.2.1.2.11 Gæði byggðar, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Verslun og þjónusta er innan göngufæris.	Hjólaleiðir eru fáar og ekki gert ráð fyrir gangandi og hjólandi við stofnanir og fyrirtæki.
Tækifæri	**Ógnanir**
Styrkja hjóla- og gönguleiðir. Nálægð við verslun og þjónustu gerir hverfið líklegt til að fólk nýti sér vistvæna ferðamáta. Stuðla að lágvöruverslun í hverfið.	Engar.

3.2.1.3 Samgöngur

3.2.1.3.1 Almenningssamgöngur

Hverfið býr að því að vera í nálægð við Hlemm þar sem flestir almenningsvagnar koma við og tengingar eru við aðrar leiðir. Biðstöðvar eru vel staðsettar í hverfinu og meirihluti þeirra er í skjóli. Áætlun strætisvagna mætti vera betri þar sem vagnarnir byrja heldur seint að ganga og hætta fremur snemma.

3.2.1.3.2 Bílastæðakvaðir

Bílastæði við Kjarvalsstaði, Tækniskólann (Sjómannaskólann) og Menntavísindasvið HÍ mætti nýta sem almenningssvæði á sumrin. Bílastæði eru opin almenningi eftir að vinnutíma lýkur. Bílastæðin eru ekki gjaldskyld sem dregur úr visthæfi hverfisins.

3.2.1.3.3 Hjólreiðar

Sérstaklega skilgreindir hjólastígar eru ekki margir eða langir, hvort sem miðað er við íbúafjölda eða fermetra innan hverfisins.

3.2.1.3.4 Samgöngur samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Nálægð við Hlemm sem er miðstöð strætisvagnaleiða.	Hjólastígar ekki skilgreindir.
Tækifæri	**Ógnanir**
Styrkja hjólaleiðir. Gott aðgengi að	Framtíð miðstöðvar strætisvagna á

almenningssamgöngum gerir hverfið líklegt til að fólk nýti sér vistvæna ferðamáta.	Hlemmi.

3.2.1.4 Vistkerfi og minjar

3.2.1.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Háteigshverfi afmarkast til vesturs af Snorrabraut, til austurs af Kringlumýrarbraut, norðurs af Laugavegi og suðurs af Miklubraut. Landið er fremur flatt að undanskildu holtinu þar sem eru Skipholt, Miðholt og fleiri götur með götuheiti sem endar á -holt. Klambratún er miðpunktur hverfisins, stórt opið svæði. Áður en hverfið byggðist einkenndist það af mýrum (Norðurmýri, Kringlumýri, Breiðamýri) og svo klapparholtum þar sem m.a. var grjótnám (sbr. götuheitið Mjölnisholt). Náttúru- og hverfisverndarsvæði.

3.2.1.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Ekkert náttúru- eða hverfisverndarsvæði í hverfinu.

3.2.1.4.3 Náttúrufar og lífríki

Í hverfinu eru blettir þar sem enn má finna upprunalegt gróðurlendi, s.s. mólendi, holtagróður, blómlendi og stöku votlendisbletti. Þessir staðir kunna að vera mikilvægir sem varplönd fyrir mófugla. Dæmi um slíka skika eru lóðin við Sjómannaskólann (Tækniskólann), Háteigskirkju og Menntavísindasvið Háskóla Íslands (Snorri Sigurðsson, líffræðingur 2014 óprentuð heimild).

3.2.1.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Jarðfræði hverfisins er ekki vel sýnileg en þar fyrirfinnast þó grágrýtishnullungar, sem eru hluti af Reykjavíkurgrágrýtinu (Snorri Sigurðsson, líffr. 2014 óprentuð heimild).

3.2.1.4.5 Strandlengja

Á ekki við.

3.2.1.4.6 Ár og vötn

Ár og vötn eru ekki í hverfishlutanum að undanskilinni Rauðará sem rennur í stokk undir Rauðarárstíg.

3.2.1.4.7 Vatnsverndarsvæði

Á ekki við.

3.2.1.4.8 Ofanvatn

Ofanvatn er ekki sérstaklega meðhöndlað í hverfinu en gegndræpi yfirborðs er á bilinu 25–50%. Því getur hluti ofanvatns sameinast náttúrulegri hringrás í stað þess að fara um fráveitukerfi. Borgarvernd og menningarminjar

Í húsakönnun (Minjasafn Reykjavíkur 2013) kemur fram varðveislumat húsa og mannvirkja. Í flokki friðlýstra húsa og mannvirkja er Háteigsvegur 35 ()Sjómannaskólinn. Í flokki einstakra húsa, húsaraða og götumynda er Bólstaðarhlíð 20 (Ísaksskóli), Flókagata 24 (Kjarvalsstaðir), Grettisgata 90–98, Háteigsvegur 36, 43, 56, Laugavegur 105, 114, 116, 118, 162, 180, Rauðarárstígur 25, Langahlíð 19–25,13–17 og 7–11, Skaftahlíð 12–22, Snorrabraut 33, 33a, 35, 37. Í flokki samstæðra húsa og heilda eru Einholt–Skipholt–Nóatún og Háteigsvegur, Laugavegur–Mjölnisholt—Stakkholt–Þverholt. Norðurmýri. Hús byggð fyrir 1925 eru háð

umsagnarskyldu Minjastofnunar um breytingar. Hús 100 ára og eldri eru sjálfkrafa friðuð skv. lögum um minjavernd.

3.2.1.4.9 Vistkerfi og minjar, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hús og mannvirki sem má telja til menningararfleifðar.	Lítil óröskuð svæði með upprunalegu landslagi og gróðri.
Tækifæri	**Ógnanir**
Afmarka og vernda hús, mannvirki og náttúruleg svæði sem bera sögu hverfisins vitni.	Þétting byggðar getur þrengt að eða útmáð bletti með upprunalegum gróðri og landslagi.

3.2.1.5 Orka og auðlindir

3.2.1.5.1 Orkunotkun

Engar upplýsingar liggja fyrir um orkunotkun í hverfinu.

3.2.1.5.2 Vatnsnotkun

Engar upplýsingar liggja fyrir um vatnsnotkun í hverfinu.

3.2.1.5.3 Úrgangsstjórnun

Í hverfinu eru grenndargámar sem eru í æskilegri göngufjarlægð frá heimilum í hverfinu. Grenndargámar eru tveir og taka við pappír/pappa og plasti. Íbúar þurfa að fara akandi með annan úrgang til endurvinnslu nema þeir hafi sérstakar endurvinnslutunnur við heimili sín.

3.2.1.5.4 Land

Á ekki við

3.2.1.5.5 Kolefnisbinding

Mýrarnar sem einkenndu svæðið áður voru ræstar fram við byggingu hverfisins en á móti kemur að trjágróður hefur aukist verulega með tilkomu húsagarða, almenningsgarðsins á Klambratúni og trjágróðurs meðfram Miklubraut. Það vegur mögulega upp á móti þeirri losun koltvísýrings sem tapaðist við framræslu mýra.

3.2.1.5.6 Orka og auðlindir, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Ungt fólk í meirihluta í hverfinu – meiri líkur á að það láti til sín taka umhverfismál.	Íbúar þurfa að aka burt með þann úrgang sem ekki er hægt að setja í endurvinnslugáma.
Tækifæri	**Ógnanir**
Bjóða upp á fleiri gáma og/eða tunnur við heimili. Það gerir fólki enn frekar kleyft að vera bíllaust eða kjósa vistvæna ferðamáta.	Kostnaður eða hindranir í borgarkerfinu.

3.2.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

3.2.1.7 Náttúruvá

Náttúruvá er ekki meiri í þessu hverfi en annars staðar í Reykjavík. Ekki hefur verið gerð úttekt á hættu á eignatjóni við úrhelli eða asahláku.

3.2.1.7.1 Ofanflóð

Engin hætta.

3.2.1.7.2 Flóðahætta

Engin hætta.

3.2.1.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Engin hætta.

3.2.1.7.4 Sprungusvæði, jarðhræringar

Engin hætta.

3.2.1.7.5 Náttúruvá, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Náttúruvá er lítil í þessu hverfi.	Ekki hefur verið gerð úttekt á hættu/eignatjóni vegna úrhellis eða asahláku.
Tækifæri	Ógnanir
Á ekki við.	Engar.

Heimildir:

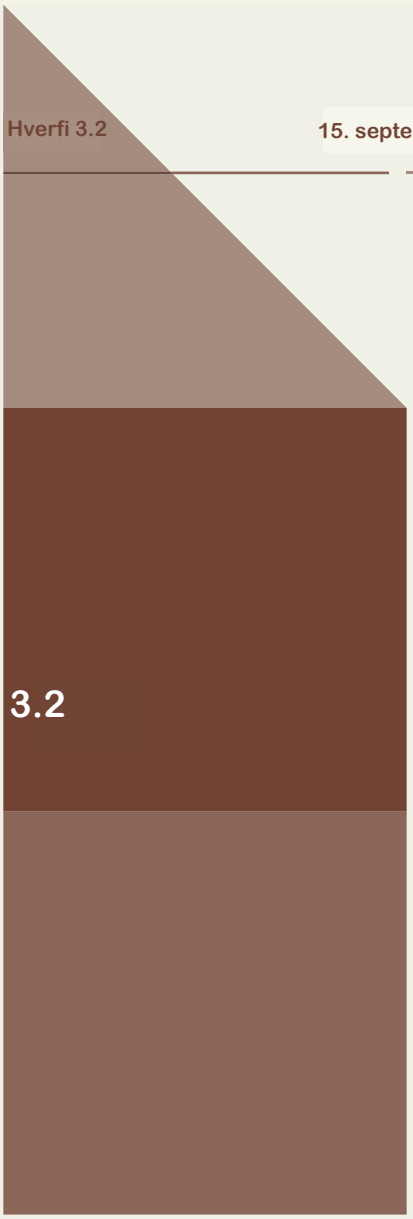
Snorri Sigurðsson, 2014. Óprentuð heimild, tölvupóstur.

Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Helga Mureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir. 2013. *Byggðakönnun Borgarhluti 3 Hlíðar.* Minjasafn Reykjavíkur, Reykjavík.

Borgarhluti 03

Hverfi 3.2

15. september 2015 (Uppfært 30. október 2015)



Hlíðahverf

Verklýsing hverfisskipulagsgerðar

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

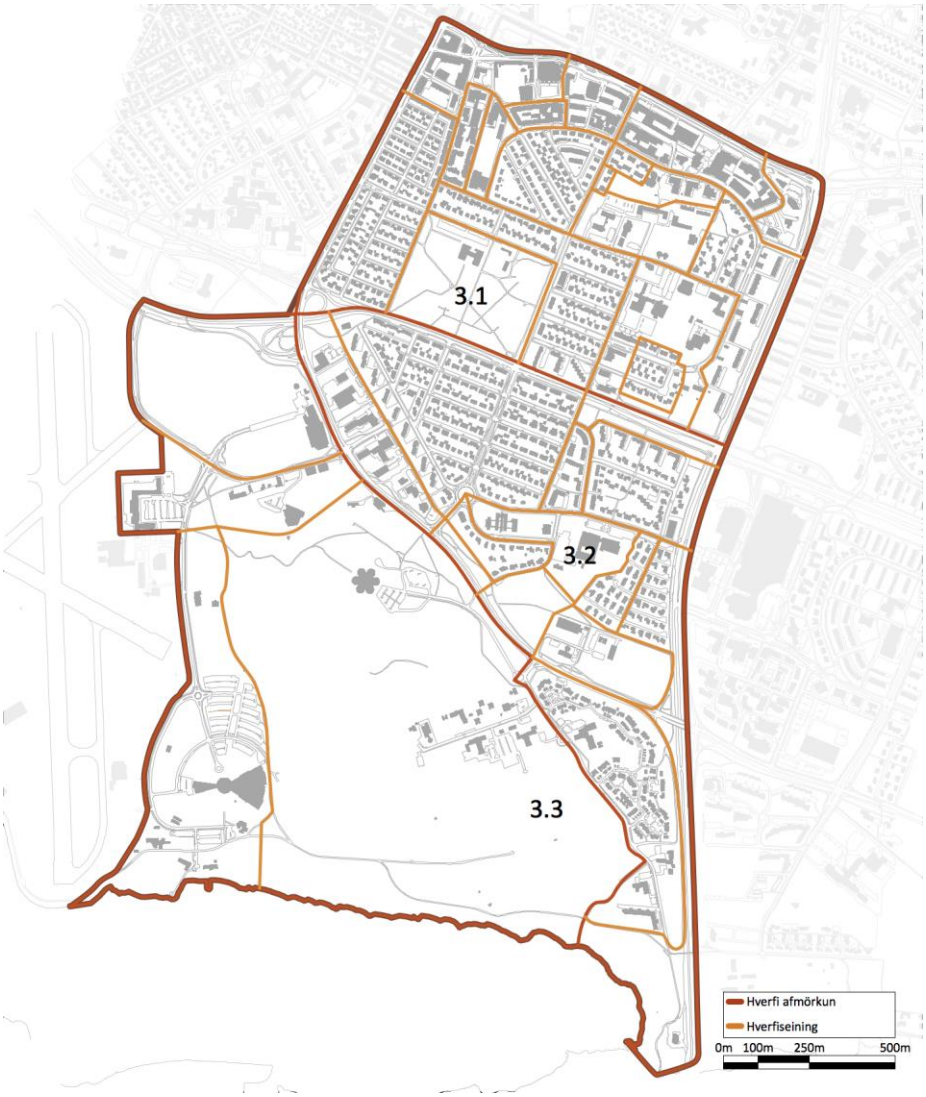
HVERFIS SKIPULAG

4 Hverfi 3.2. Hlíðahverfi – greining og staða

4.1 Lýsing sbr. 1. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010

4.1.1 Almenn lýsing

4.1.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum



Hlíðahverfi er miðju hverfi borgarhlutans og er milli Miklubrautar og Bústaðavegar.

4.1.1.2 Staðhættir

Hlíðahverfi er þéttbyggt og gróðursælt. Nátturfar einkenndist áður af holti, mýrum og túnum.

4.1.1.3 Samsetning byggðar

Byggðin er nokkuð þétt og tiltölulega lágreist. Byggðin og íbúðagerðir eru fjölbreytt. Almennt eru íbúðarhús lítil fjölbýlishús með 3–8 íbúðum, 2–3 hæðir með kjallara og víða er ris nýtt sem hluti íbúðar eða sem sérstök íbúð. Stærri fjölbýlishús eru í norðausturhluta hverfisins við Stigahlíð norðanverða og við Eskihlíð. Sérbýli er helst í austurhluta hverfisins við Stigahlíð sunnanverða og í Suðurhlíðum.

Atvinnuhúsnæði er í suðvesturhluta hverfisins við Skógarhlíð.

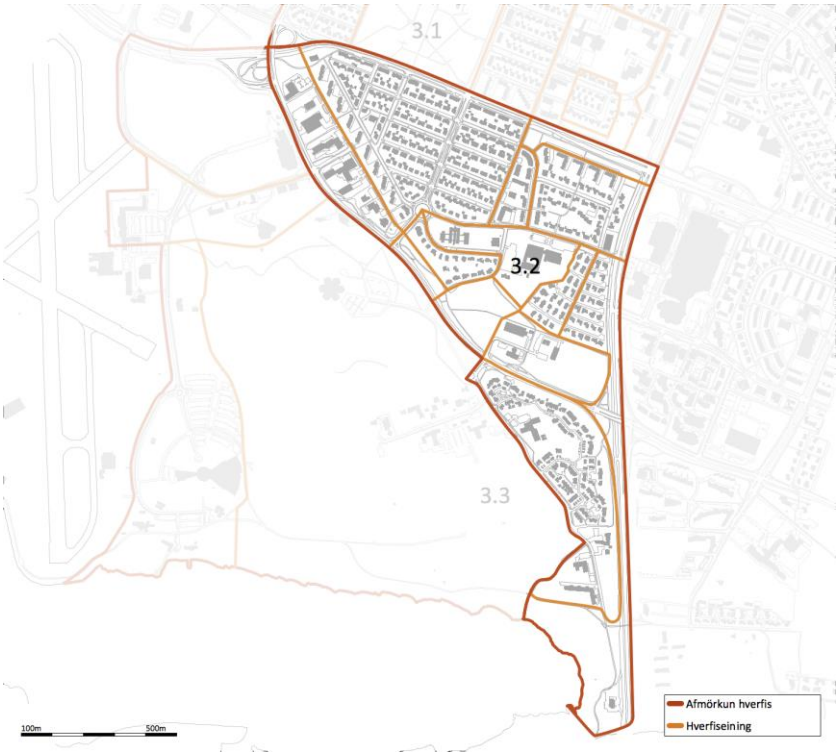
Lítið er um opin svæði innan hverfisins en er helst að finna á Veðurstofuhæð og litlu Öskjuhlíð. Vinsæl sleðabrekka meðal barna í hverfinu er við Litluhlíð norðan við Bústaðaveg.

Hlíðahverfi er eitt skólahverfi. Þar er einn almennur grunnskóli, Hlíðaskóli fyrir börn í 1.–10. bekk. Klettaskóli er sérskóli á grunnskólastigi sem þjónar öllu landinu, skólinn hefur aðsetur í Suðurhlíðum, þar er einnig einkaskóli aðventista, Suðurhlíðaskóli, fyrir börn í 1.–10. bekk. Fimm leikskólar eru í hverfinu, Hamraborg við Grænuhlíð 24 og Sólbakki við Stakkahlíð 19, sem eru sameinaðir undir nafninu Bjartahlíð og Hlíðaborg við Eskihlíð 19 og Sólhlíð við Engihlíð, sem eru sameinaðir undir nafninu Hlíð. Að auki er leikskólinn Sólborg við Vesturhlíð, sem er staðsettur utan hverfismarka, í Öskjuhlíðarhverfi, en skólinn þjónar m.a. íbúum Suðurhlíða. Menntaskólinn við Hamrahlíð er eini skólinn á framhaldsstigi í hverfinu, en Verslunarskólinn er í næsta nágrenni austan Kringlumýrarbrautar.

4.1.1.4 Þróun byggðar

Uppbygging hverfisins hófst eftir stríð þegar skipulögð byggð í Hlíðunum reis. Fyrsti uppbyggingaráfanginn afmarkaðist af Miklubraut, Lönguhlíð og fyrrnefndum Hafnarfjarðarvegi, sem nú er nefndur Skógarhlíð. Skömmu síðar kom áætlun um uppbyggingu austan Lönguhlíðar að Stakkahlíð og náði sú byggð norður að Flókagötu frá Hamrahlíð í suðri. Á næstu áratugum risu hverfiseiningar þar fyrir austan, en uppbygging við vestanverða Stigahlíð og síðan Suðurhlíðar á níunda áratugnum var síðasti stóri áfanginn í uppbyggingu Hlíðahverfis. í hverfinu eru skilgreind þróunarsvæði í AR2010–2030, þar sem lögð er áhersla á blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

4.1.2 Afmörkun hverfis og skipting hverfiseininga



Mynd 4. 1. Hlíðahverfi, hverfi 3.2

Hlíðahverfi afmarkast af stórum umferðargötum, Miklubraut til norðurs, Kringlumýrarbraut til austurs og Bústaðavegi til suð-vesturs.

Hverfið skiptist í hverfiseiningar í samræmi við yfirbragð byggðar.

	Magn
Stærð hverfis (ha)	*107 ha*
Fjöldi íbúða	*1.800 (Borgarvefsjá okt. 2015)*
Íbúafjöldi	*4560*
Börn á grunnskólaaldri	*584*
Íbúar / íbúð	*2,5*
Íbúar / ha	*42,6*
Íbúðir /ha	*16,8*

Í AR2010–2030 er ekki gert ráð fyrir fjölgun íbúða á skiplagstímabilinu.

Eftir er að reikna áætlaðan fjölda íbúða á nýjum þróunarsvæðinum

4.1.3 Flokkun hverfiseininga eftir byggðarmynstri og skipulagslegri stöðu



Mynd 4. 2. Flokkun hverfiseininga eftir byggðarmynstri, Hlíðahverfi.

1 Skipulag/uppdrættir hafa ekki gildi sem deiliskipulag eða þarfnast uppfærslu. Rammaskilmálar, samþykktir og leiðbeinandi gögn s.s. hverfakort. Án uppdráttar. Þörf á skilmálagerð.

1c Hlíðar, sunnan Miklubrautar. Heildarskipulag frá 1946, framkvæmt að hluta.

2 Skilmálar meðfylgjandi úthlutun, skriflegir. Uppdráttur eða mæliblað oft með.

Þar kemur m.a. fram byggingarreitur, aðkoma og kvaðir.

Leiðbeinandi skilmálar í hverfakorti. Þarfnast uppfærslu. Þörf á skilmálagerð.

2a Grænahlíð/Stigahlíð norður, Háahlíð/Hörgshlíð.

2b Stigahlíð austur.

3 Deiliskipulag, heildarskipulag hverfis s.s. Suðurhlíðar. Samþykkt fyrir skipulags- og byggingarlög 1997/1998. Deiliskipulagsuppdráttur og skýringarmynd. Úthlutunarskilmálar með skýringarmyndum. Þarfnast nánari skoðunar á hvort þörf er á nýrri skilmálagerð.

3a Stigahlíð vestur.

3b Suðurhlíðar.

4 Uppdráttur og greinargerð/skilmálar saman. Landnotkun, byggingarheimildir, nýtingarhlutfall o.s.frv. Þarfnast nánari skoðunar á hvort þörf sé fyrir skilmálagerð.

4a Skógarhlíð og Stakkahlíð/Bogahlíð.

5 Deiliskipulag, einkum fyrir opinbera starfsemi/samfélagsþjónustu. Yfirleitt ekki íbúðarsvæði. Uppdráttur og greinargerð/skilmálar saman.

5 MH reitur/Hlíðaskóli. Veðurstofureitur.

4.1.4 Stefna, markmið og áherslur fyrir Hlíðahverfi

4.1.4.1 Samfélag

Í Hlíðahverfi er staðan góð hvað varðar nálægð við verslun og þjónustu. Stór hópur fólks á barneignaraldri býr í hverfinu og verður lögð áhersla á að skapa góð skilyrði fyrir fjölskyldufólk, m.a. með aukningu stærra íbúðarhúsnæðis og öryggis í umferð s.s. með skilgreiningu öruggra hjólaleiða.

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

Áhersluatriði varðandi samfélagslega þætti í hverfisskipulagi:

- Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning.
- Íbúaþéttleiki.
- Skólahverfið.
- Húsnæði fyrir alla.
- Atvinna / störf.
- Framboð verslunar og þjónustu.
- Framboð á matvöruverslunum.
- Öryggi og heilsa.
- Þátttaka íbúa.

4.1.4.2 Gæði byggðar

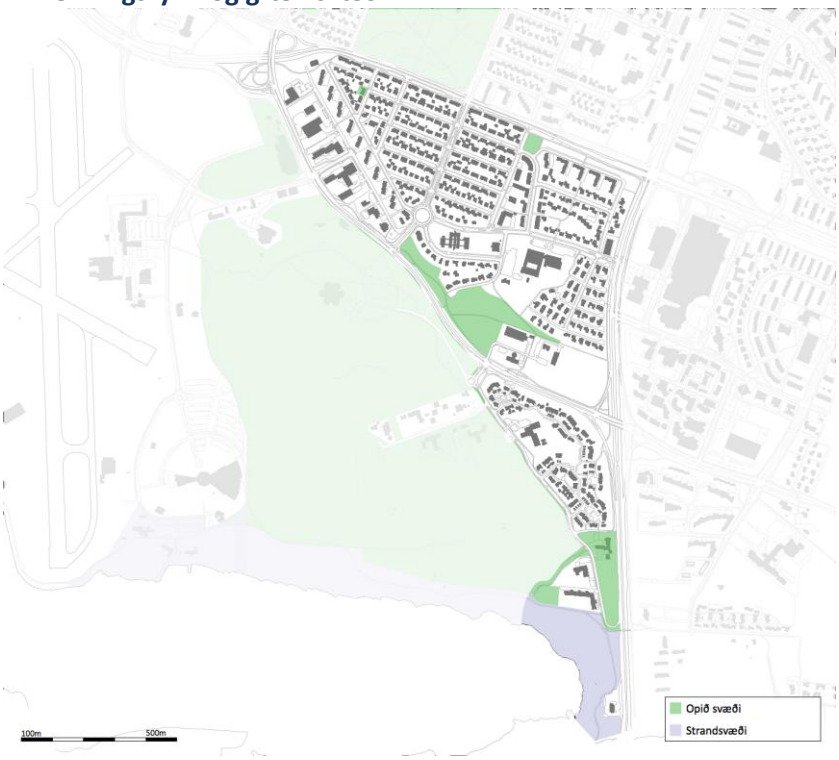
Í hverfinu er verslun og þjónusta almennt í göngufæri, en hjóla- og gönguleiðir verða styrktar. Vegna nándar við verslun og þjónustu munu íbúar að öllum líkindum nýta sér vistvæna ferðamáta til að sækja þá staði og dregur þannig úr þörf einkabílsins. Stefnt er að því að koma lágvöruverslun í hverfið.

Áhersluatriði er varða gæði byggðar í hverfisskipulagi:

- Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur.
- Byggðamynstur.
- Göngufjarlægðir (gönguhæfni).
- Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur).
- Almenningsrými.
- Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun).
- Gróðurþekja.
- Borgarbúskapur.
- Hönnun og arkitektúr.
- Staðarandi.

Gæði byggðar liggja að stórum hluta í því hvernig rýmið milli bygginganna er, þ.e. götur og almenningsrými. Til að auka gæði byggðar í hverfinu er mikil áhersla lögð á víðtæka notkun gatna og almenningsrýma. Borgarvæðing stofn- og tengibrauta gegnir þar mikilvægu hlutverki. Jafnframt því sem götur verði endurhannaðar með það að markmiði að gera þær fallegri og draga úr umferðarhraða, verði Klambratún, sem er einn mikilvægasti borgargarður Reykjavíkur, styrkt með markvissum aðgerðum.

Almenningsrými og græn svæði.



Mynd 4. 3. Almenningsrými og græn svæði.

Lítið er um almenningsrými og græn opin svæði í Hlíðahverfi.

4.1.4.3 Samgöngur

Áhersla í hverfisskipulagi er á hjólandi umferð, strætó, tengingar við aðliggjandi svæði, gegnumakstur og umferðaröryggi gangandi og hjólandi. Auk þess verður litið til útfærslu og stýringar á gatnamótum, m.a. með tilliti til ofangreindra áherslna.

Hjólandi umferð

Í Hlíðahverfi eru skilgreindar hjólaleiðir og er sú sem liggur um Lönguhlíð sú eina sem er afmörkuð sérstaklega. Í hverfisskipulagi verður lagt mat á þörf þess að afmarka hjólaleiðir í hverfinu. Flokkar sem litið er til eru skv. hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar:

- Sérstakar hjólabrautir: Í dag er sérstök hjólabraut á Lönguhlíð, gert er ráð fyrir að svo verði áfram.
- Hjólareinar: Athuga með Hamrahlíð og stíginn meðfram Bústaðavegi.
- Einfaldar hjólamerkingar: Athuga með Eskihlíð, Miklubraut og Skógarhlíð.

Strætó

Strætósamgöngur eru góðar í hverfinu. Í hverfisskipulaginu verður litið til útfærslu biðstöðva, þ.e. hvort þörf sé á að bæta aðbúnað. Í skipulagsvinnu verður lagt mat á hvort biðstöð þurfi að vera yfirbyggð eða einfaldari útfærsla dugi eða henti frekar.

Með framtíðaruppbyggingu miðsvæðis við Skógarhlíð verður litið til þess að staðsetja biðstöð Strætó, sem geti þjónað því svæði.

Tengingar við aðliggjandi svæði

Hverfið er afmarkað af umferðarþungum stofnbrautum, sem eru Kringlumýrarbraut, Miklabraut og Bústaðavegur. Á aðliggjandi svæðum eru þjónustusvæði sem íbúar sækja, s.s. Kringlan, Öskjuhlíð, Hlíðarendi og miðborgin. Víða eru gönguljós eða undirgöng en mikilvægt er að skoða mögulegar aðgerðir til að bæta tengingar hverfisins. Í hverfisskipulaginu verður litið til þess hvort annars konar útfærsla, s.s. göngubrýr, henti betur og hvort staðsetning núverandi tenginga séu ákjósanlegastar.

Sérstök áhersla verður lögð á tengingar hverfisins við Hlíðarenda og miðborgarsvæðið. Þar eru gatnamót Hringbrautar og Snorrabrautar.

Umferðaröryggi

Flest umferðaróhöpp í hverfinu eru á Miklubraut, Kringlumýrarbraut og Bústaðavegi. Tiltölulega fá óhöpp eru inni í hverfinu en nokkur eru skráð við hringtorgið við Eskihlíð. Í hverfisskipulagi verður lögð áhersla á að stuðla að auknu öryggi og þá sérstaklega gangandi og hjólandi vegfarenda. Hluti af aðgerðum snúa að merkingum hjólaleiða og tengingar hverfisins. Sérstök áhersla verður lögð á þveranir umferðargatna. Í hverfisskipulagi verður farið yfir staðsetningu núverandi þverana, hvort breyta eigi þeim eða fjölga. Þá verði litið til hvers konar þveranir séu ákjósanlegastar. Innan hverfisins verði sérstaklega litið til Lönguhlíðar og gatnamóta við Eskihlíð m.t.t. umferðar skólabarna.

Talsverður gegnumakstur er í hverfinu, sem kemur líklega til vegna MH og Hlíðaskóla. En auk þess er líklegt að á háannatímum sé gegnumakstur í hverfinu vegna tafa á Miklubraut og gatnamótum Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar. Í hverfisskipulaginu verði skoðaðar leiðir til að draga úr gegnumakstri á háannatíma, sem getur falist í tímabundinni stýringu s.s. beygjubönnum eða aðgerða sem hægja á umferð.

Endurskoðun gatnamóta

Í hverfinu eru tvenn gatnamót sem verða til endurskoðunar í hverfisskipulaginu. Það eru:

- Eskitorg: Þar þarf að fara yfir mögulegar lausnir m.t.t. umferðaöryggis og aðgengis allra vegfarenda.
- Gatnamót Hringbraut/Miklabraut og Snorrabraut/Bústaðavegur: Endurskoða fyrirkomulag umferðarmannvirkja í samhengi við umferðaöryggi og aðgengi allra vegfarenda og uppbyggingu í Vatnsmýri.

Aðgerðir vegna umferðarhávaða og -mengunar

Mikil umferð er um Miklubraut, Kringlumýrarbraut, Lönguhlíð og Bústaðaveg. Í hverfisskipulagi verður litið til mögulegra aðgerða til að draga úr áhrifum umferðarhávaða, umfram það sem felst í að breyta ferðavenjum. Sérstaklega verður litið íbúðarbyggðar við eftirfarandi götur:

- Miklubraut, sérstaklega vestan Stakkahlíðar.
- Lönguhlíð.
- Kringlumýrarbraut, þ.e. íbúðarbyggðin í Stígahlíð, og byggð í Suðurhlíðum.
- Bústaðavegur, byggð í Suðurhlíðum og framtíðaríbúðarbyggð á Veðurstofuhæðinni.

Í hverfisskipulaginu verður lögð til aðgerðaáætlun m.t.t. hávaða og mengunar, sem verður unnin í samráði við umhverfis- og skipulagssvið. Hluti af áætluninni getur verið mælingar á hávaða og loftmengun.

Bílastæði

Bindandi stefna AR2010–2030 er að í borgarhluta 03 skuli miða við:

- 1 bílastæði á 120 m2 íbúð.
- 0,2 bílastæði á námsmannaíbúð.
- 1 bílastæði að hámarki á 50 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Eingöngu bílastæði fyrir starfsfólk og hreyfihamlaða við framhaldsskóla.
- Stæði fyrir reiðhjól eða hjólageymslu fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð.
- Hjólastæði við grunnskóla, framhaldsskóla og háskóla fyrir a.m.k. 20% nemenda og starfsmanna skóla. Helmingur stæða skal vera yfirbyggður.
- Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 6 á hverja 1.000 m^2. Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi.

4.1.4.4 Vistkerfi og minjar

Í hverfisskipulagi er lögð áhersla á upprunalegan gróður, ofanvatn og menningarminjar.

Gróður

Við skipulag hverfisins verður svæðum með upprunalegum gróðri og landslagi leyft að halda sér eins og mögulegt er. Þar er um að ræða svæðið við Veðurstofuna og jaðra Öskjuhlíðar.

Ofanvatn

Almennt er talið ákjósanlegast að ofanvatn hripi niður í jarðveginn og skila sér þannig í náttúrulega hringrás vatnsins í stað þess að því sé veitt um fráveitu til sjávar. Gegndræpi yfirborðs í hverfinu er á bilinu 41–60% í dag og mun verða leitað leiða í skipulagi hverfisins að halda þessu hlutfalli eða auka það. Ef gengið verður á gegndræpt yfirborð þarf að huga að mögulegum ofanvatnslausnum.

Menningarminjar

Nokkur hús og mannvirki í hverfinu hafa menningarlegt og/eða sögulegt gildi og verður leitast við undirstrika mikilvægi þeirra í skipulaginu. Menningarminjar fá sérstakan sess í skipulaginu og verða áætlanir um hverfisskipulag þess eðlis að menningarminjum verði ekki stefnt í hættu.

4.1.4.5 Orka og auðlindir

Áhersla í hverfisskipulaginu verður lögð á að byggja upp á vannýttum eða þegar röskuðum svæðum, leggja fram stefnu um orku- og vatnsnotkun í nýrri byggð og stuðla að árangursríkri úrgangsstjórnun.

Nýting lands

Almennt verður litið til tegundar lands sem tekið er undir möguleg uppbyggingarsvæði. Stefnt er að því að um sé að ræða þegar raskað land eða vannýtt. Á þetta við um þróunarsvæðin skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur, sem í þessu hverfi eru:

- Skógarhlíð (Þ34).
- Veðurstofuhæðin (Þ35, 5 og 6).
- Litla Öskjuhlíð (4).
- Suðurhlíðar (7).

Í skipulagsvinnu verður áhersla lögð á að afmarka uppbyggingarsvæði á þann máta að ekki gangi á óraskað land.

Orku- og vatnsnotkun

Í hverfisskipulaginu verða lagðar fram áherslur og leiðarljós við uppbyggingu nýrrar byggðar sem taki mið af því að stuðla að bættri orku- og vatnsnýtingu.

Úrgangsstjórnun

Í hverfisskipulaginu verður gert ráð fyrir aðstöðu fyrir endurvinnslugáma og mögulegar flokkunarstöðvar fyrir nýja byggð. Við staðsetningu slíkra stöðva verði litið til vegalengda og mögulegra grenndaráhrifa.

4.1.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

4.1.4.7 Náttúruvá

Hlíðahverfi stendur fremur hátt yfir sjó og er því ekki í hættu vegna ofanflóða, flóðahættu eða hækkunar sjávarstöðu. Hverfið er eins og Reykjavík í heild sinni á áhrifasvæði jarðskjálfta en ekki er að sjá að því stafi meiri hætta af þeim en öðrum hverfum. Áætlanir í hverfisskipulagi koma ekki til með að auka á hættu af náttúrvá.

4.1.4.8 Þróunarsvæði



Mynd 4. 4. Þróunarsvæði og athugunarsvæði í Hlíðahverfi 3.2.

Aðalskipulag skilgreinir eftirfarandi svæði sem þróunarsvæði í Hlíðahverfi:

Þ34. Skógarhlíð. Þjónusta og stofnanir.

Þ35. Veðurstofuhæð. Skrifstofur og stofnanir.

4.1.4.9 Athugunarsvæði



Mynd 4. 5. Þróunarsvæði og hugmyndir að athugunarsvæðum í Hlíðahverfi 3.2.

Auk skilgreindra þróunarsvæða er lagt til að eftirfarandi svæði verði tekin til athugunar í hverfisskipulagi:

4. Bústaðavegur – Íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarbyggðar í tengslum við núverandi byggð. ATH. Litla Öskjuhlíð hluti af skilgreindu þróunarsvæði. Lág smágerð sérbýli í sambýli við skilgreindan hverfisgarð í Aðalskipulagi.

5. Bústaðavegur – Miðsvæði (hluti af Þ35) Stofnanir, skrifstofur, þjónusta og íbúðir.

6. Bústaðavegur- Miðsvæði (hluti af Þ35) Stofnanir, skrifstofur, þjónusta og íbúðir á efri hæðum. 3 – 5 hæðir. Aukið byggingarmagn.

7. Kringlumýrarbraut Uppbygging íbúðarbyggðar. 3ja–4ra hæða fjölbýlishús sem „opnast“ til suðvesturs. 30–50 íbúðir. Eykur á fjölbreytileika íbúðagerða í Suðurhlíðum.

Hugmyndir að athugun á nýjum aðal- og borgargötum.



Mynd 4. 6. Borgargötur og athugunarsvæði.

Í Aðalskipulaginu eru sett fram hugtökin borgargata og aðalgata um götur sem gegna margþættu hlutverki í borgarlandslaginu (bls 166 AR2010–2030). Borgar-/aðalgötur eru skilgreindar sem þróunarsvæði Þ38 í Aðalskipulagi.

Í AR2010–2030 eru settar fram tillögur að eftirfarandi götur verði borgar-/aðalgötur:

- **BA1** Miklabraut frá Snorrabraut að Lönguhlíð.
- **BA3** Langahlíð og Nóatún.
- **BA4** Stakkahlíð.
- **BA6** Hamrahlíð.

Hverfisskipulag setur fram hugmynd um að eftirfarandi götur og umferðarmannvirki verði tekin til athugunar:

2. Gatnamót Hringbraut/Miklabraut og Snorrabraut/Bústaðavegur

Endurskoðun mislægra gatnamóta, Hringbraut/Miklabraut og Snorrabraut/Bústaðavegur, verður nauðsynleg til samræmis við stefnu AR2010–2030 um borgarvæðingu stofn- og tengibrauta og uppbyggingu í Vatnsmýri.

3. Eskitorg.
Endurskoðað verði fyrirkomulag hringtorgs til að auka umferðaröryggi og aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda til jafns við akandi og stöðu Lönguhlíðar, sem borgar-/aðalgötu.

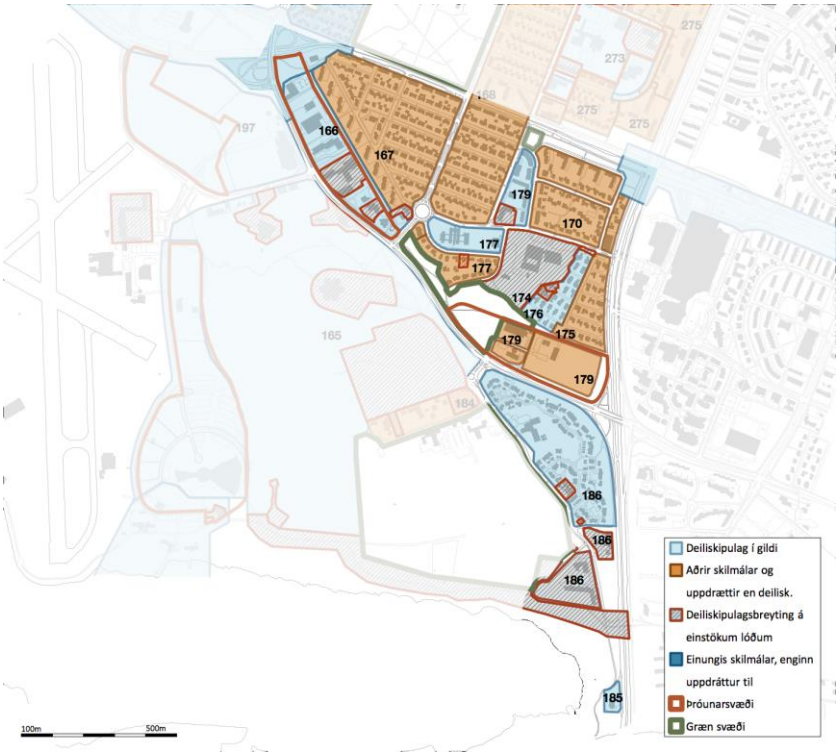
NBA3 Skógarhlíð
Í samræmi við landnotkun í Skógarhlíð sem er miðsvæði, er eðlilegt að þar verði gatan skilgreind sem borgar-/aðalgata. Matvöruverslun og smásala leyfð. Umbreyting byggðar þannig að svæðið verði hluti Hlíða og tengist við Öskjuhlíðarhverfi (3.3) í vestri. Íbúðir á efri hæðum mögulegar. Rými fyrir lágvöruverslun.



NBA1 Miklabraut frá Stakkahlíð að Kringlumýarbraut.
Athugunarsvæði.

Úr AR 2010 – 2030: Gatnamót Kringlumýrarbrautar–Miklubrautar og mögulegar stokka- og jarðgangalausnir á Miklubraut.
Í Aðalskipulagi er gerður fyrirvari um gatnamót Kringlumýrarbrautar–Miklubrautar og mögulegar stokka- og jarðgangalausnir á Miklubraut. “
„Kannaður verði möguleiki á stokk/jarðgöngum undir Miklubraut. Markmið með gerð stokks eða jarðganga undir Miklubraut er að draga úr umhverfisáhrifum umferðar og bæta borgarbrag í aðliggjandi hverfum, fremur en til að auka afkastagetu Miklubrautar.“

4.1.5 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir í Hlíðahverfi 3.2



Mynd 4. 7. Deiliskipulag í gildi (ljósblá svæði), skilmálar og heimildir, breytingar á heimildum (rauðstrikuð svæði).

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 / borgarstjórn	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?
			4.4.2006	
3.2	**Hlíðahverfi**			
	Miklabraut	26.9.2000		Gögn ekki aðgengileg.
166	**Skógarhlíð**			
	Skógarhlíð	10.4.2001		Uppdráttur með skilmálum.
	Skógarhlíð 14		12.4.2006	Stækkun bílgeymslu. Áður samþykkt breyting 8.12.2004. Uppdráttur með skilmálum.
	Skógarhlíð 14		8.12.2004	Stækkun bílgeymslu. Breyting á deiliskipulagi samþykkt 10.10.2003. Uppdráttur með skilmálum.
	Skógarhlíð 18		8.12.2004	Flutningur og stækkun byggingarreits. Uppdráttur með skilmálum.
	Eskihlíð 24–26		21.11.2007	Heimild fyrir 17m^2 sólstofu að hluta undir núverandi svölum. Uppdráttur með skilmálum.
167	**Hlíðar**			
	Hlíðar, heild	1945		„Hlíðahverfi“ skipulagsuppdráttur. Miklabraut, Langahlíð og „Reykjanesbraut"“ (nú Skógarhlíð).
168	**Hlíðar**			
	Hlíðar heildarskipulag	1945		„Hlíðahverfi“ skipulagsuppdráttur. Langahlíð, Flókagata, Stakkahlíð og Hamrahlíð.
169	**Stakkahlíð**			

	Stakkahlíð, Bogahlíð, Hamrahlíð	18.9.2003		Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum og skýringarmyndir með skuggavarpi.
	Hamrahlíð 17		5.8.2011	Stækkun. Uppdráttur með skilmálum.
170	**Grænahlíð**			
	Grænahlíð	17.3.1961		Skipulagsuppdráttur Nr. 06030.
174	**MH**			
	Hamrahlíð 10, MH	7.7.2005		Endurskoðun á skipulagi samþ. 265.06.1990. Byggingarmagn aukið og bílastæðum fjölgað. Uppdráttur með skilmálum.
175	**Stigahlíð austan**			
	Skipulag sunnan Hamrahlíðar, einbýlishúsahverfi	28.11.961		Skipulagsuppdráttur.
176	**Stigahlíð vestan**			
	Deiliskipulg einbýlishúsalóða vestan Stigahlíðar	19.7.1983		Skipulagsuppdráttur og snið.
	Stigahlíð 45–47 bílastæði	4.7.1989		Uppdráttur af bílastæði. Bílastæðalóð fyrir Stigahlíð 45 og 47 og aðkoma að Stigahlíð 50 og 52.
	Stigahlíð 68		7.3.2007	Lóð 68 skipt í tvær lóðir og heimild til að byggja einbýlishús með bílskúr fyrir tvo bíla.
177	**Hörgshlíð–Háahlíð**			
	Hamrahlíð 2, Hlíðaskóli	27.7.2006		Deiliskipulagsppdráttur með skilmálum og skýringarmynd vegna áforma um að koma upp battavelli á skólalóðinni.
	Hörgshlíð 2	2.9.1986		Grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar, afstöðumynd.
	Hörgshlíð 20	22.5.1990		Byggingarleyfisumsókn, afstöðumynd og skýringarmynd, þríbýlishús.
1.730.3	Hörgshlíð – Háahlíð		1956	Mæliblöð.
178	**Veðurstofan**			
	Bústaðavegur 9, Veðurstofan	11.5.1999		Bráðabirgðahús á lóð. Afstöðumynd og snið.
179	**Bústaðavegur 7a**			
	Bústaðavegur 7a, Vatnsveita Reykjavíkur	5.10.1993		Leyfilegt að reisa tvö gerfihnattaloftnet (diska). Uppdráttur og skilmálar.
	Bústaðavegur 7a, Vatnsveita Reykjavíkur	09.0.1985		Undirstaða masturs. Uppdráttur.
185	**Kringlumýrarbraut 100**			
1.178.89	Kringlumýrarbraut 100	20.7.2004		Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum. Skilgreind lóð og byggingarreitur fyrir bensínstöð.
186	**Suðurhlíðar**			
1.780.	Suðurhlíðar, heildarskipulag		1.2.1982	Skilmálar.
1.780.	Íbúðarbyggð við Öskjuhlíð	feb.81		Skilmálar.
	Suðurhlíðar		28.11.1989	Breyting á deiliskipulagi 9.2.1987 (gögn vantar). Uppdráttur frá 1986. Stækkun lóðar Landgræðslusjóðs.
	Suðurhlíð 35	28.9.1999		Deiliskipulag, lóð stækkuð og byggingarmagn aukið. Áður gerð deiliskipulagsbreyting 28.11.1989 var ekki samþykkt með lögformlegum hætti.
	Suðurhlíðar dreifistöð		22.1.2002	Breyting á deiliskipulagi 13.10.1998. Afmörkun lóðar fyrir dreifistöð. Skipulagsuppdráttur með skilmálum.

	Suðurhlíð 38		19.2.2002	Breyting á deiliskipulagi 13.10.1998. Breytt lóðarmörk og landnotkun. Skipulagsuppdráttur með skilmálum.
	Lóðir í Suðurhlíðum sunnan og austan við Fossvogskirkjugarð		13.10.1998	Breyting á deiliskipulagi 10.08.1987. Breyting á lóðarmörkum. Breytt og stækkað athafnasvæði kirkjugarðs. Skipulagsuppdráttur með skilmálum.
	Víðihlíð 41, 43, 45		12.11.1991	Breytt landnotkun. Heimild fyrir rekstur teiknistofu í hluta íbúðarhúsnæðis. Byggingarleyfisumsókn, afstöðumynd, útlit og snið.
	Víðihlíð 28, 32, 34		9.7.1991	Breytt aðkoma að byggingu.
	Aðventistar lóð nr.3		1.8.1985	Rammaskilmálar.
	Landgræðslusjóður lóð nr. 4		1.8.1985	Rammaskilmálar.
	Garðshorn		9.7.1981	Skilmálar um breytt lóðarmörk og heimild fyrir 650m2 gróðurhúsi á einni hæð.

4.1.6 Mæliblöð

Deiliskipulagsuppdrættir eru nokkuð skýrir hvað útfærslur á lóðum varðar. Mæliblöð kveða nánar á um stærðir og nákvæma útfærslu, t.d. á bílastæðum.

4.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Notast er við gátlista við mat á visthæfni byggðar. Gátlistinn er fylgiskjal númer 1. Fyllt er í gátlistann fyrir borgarhlutann í heild og einnig fyrir hvert hverfi fyrir sig. Í þessum kafla er fjallað um Hlíðahverfi.

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. Mat á umhverfisþáttum er hér sett fram sem hluti af almennri lýsingu fyrir gerð hverfisskipulags.

Ákveðið var að vinna mat á umhverfisþáttum sem hluta af grunnvinnu fyrir hverfisskipulagsgerðina þrátt fyrir að ekki sé lögformlega skylt að gera matslýsingu og umhverfismat fyrir áætlunina þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

Stefnumið og aðferðir við umhverfismat

Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreiningu 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:

- Samfélag.
- Gæði byggðar.
- Samgöngur.
- Vistkerfi og minjar.
- Orka og auðlindir.
- Mannvirki.
- Náttúruvá.

4.2.1 Grunnástand

4.2.1.1 Samfélag

4.2.1.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning

Hverfið hefur að flestu leyti sambærilega aldurssamsetningu við borgina í heild. Heldur er þó fleira ungt fólk i hverfinu á aldrinum 25–34 ára en meðaltal borgarinnar er og heldur lægra hlutfall íbúa sem eru 67 ára og eldri. Ekki munar þó meira en 3 prósentustigum á hlutfalli aldurshópa .

Íbúar	Hlíðahverfi 3.2	Hlutfall	Borgarhlutinn 03	Hlutfall
Yngri en 5 ára	389	8,5%	840	8,1%
6–12 ára	353	7,7%	726	7,0%
13–16 ára	231	5,1%	414	4,0%
17–24 ára	555	12,2%	1.178	11,4%
25–34 ára	874	19,2%	2.177	21,1%
35–66 ára	1.780	39,0%	4.080	39,5%
67 ára og eldri	378	8,3%	911	8,8%
Alls	4.560		10.326	

4.2.1.1.2 Íbúaþéttleiki

Hverfið uppfyllir skilyrði um lágmarksþéttleika og er á bilinu 40–60 íbúar á hektara.

4.2.1.1.3 Skólahverfið

Hlíðaskóli er hverfisskólinn. Hann sækja um 480 nemendur. Skólahverfið telur um 1.800 íbúðir sem er nægilega mikið til að halda uppi starfi skólans.

4.2.1.1.4 Húsnæði fyrir alla

Lítið er af sérbyggðu leiguhúsnæði í hverfinu, til dæmis ekki stúdentaíbúðir. Af sértæku húsnæði má þó nefna íbúðar- og vinnuhúsnæði Blindrafélagsins við Hamrahlíð. Eitthvað er af félagslegum íbúðum í eigu Félagsbústaða í hverfinu líkt og víðast hvar í borginni. Hverfishlutinn sker sig ekki úr hvað varðar fasteignamat, leiguverð eða aðra verðmyndandi þætti, hvorki til hækkunar né lækkunar. Fjöldi leigusamninga í borgarhlutanum er í góðu samræmi við stærð hverfisins. Húsnæðisframboð í litlu fjölbýli er óvenju mikið, sem kemur að líkindum til góða fyrir fjölbreytni íbúðastærða. Herbergjafjöldi í íbúðum er nokkuð sambærilegur því sem gerist í borginni í heild, en heldur eru fleiri 3ja herbergja íbúðir en færri 5 herbergja eða stærri.

4.2.1.1.5 Atvinna / störf

Mjög gott aðgengi er að störfum. Stærstu vinnustaðir og atvinnuhverfi eru innan þægilegrar hjólafjarlægðar frá hverfinu, til dæmis LSH, HÍ, HR, Kringlan, Skeifan, Múlar/Suðurlandsbraut og Borgartún. Innan hverfisins er að finna nokkra vinnustaði og atvinnusvæði: MH, Veðurstofuna, slökkviliðið og ýmsa starfsemi við Skógarhlíð.

4.2.1.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Verslun og þjónusta er innan hæfilegrar göngufjarlægðar enda hverfið staðsett nálægt miðborginni. Þess sem síst nýtur er félagsmiðstöð og sundlaug en hvort tveggja er þó

aðgengilegt á hjóli á 15 mínútum. Suðurhlíðar njóta heldur minni þjónustu en Hlíðar norðan Bústaðavegar í þessu tilliti.

4.2.1.1.7 Öryggi og heilsa

Hefðbundið gatnanet umhverfis Hlíðaskóla hefur í för með sér mikla nálægð gangandi og akandi umferðar. Svæðið er allt 30 km svæði og ýmsar leiðir hafa verið farnar til að draga úr akstursshraða. Gönguljós og gangbrautir eru í nágrenni skólans. Leið barna úr Suðurhlíðum er löng og í bratta sem getur verið letjandi fyrir nemendur að ganga. Þó nýtur tengingar um göng undir Bústaðaveg. Innan hverfisins ber ekki á óvenjulegum fjölda slysa. Gönguleiðir við skóla sýna engin slys undanfarin ár.

Um 100 innbrot eru framin á hverja 10.000 íbúa í Hlíðahverfi sem er nærri meðaltalinu á höfuðborgarsvæðinu (95 án miðborgar/107 með miðborg) Það dregur almennt úr glæpatíðni í hverfinu.

4.2.1.1.8 Þátttaka íbúa

Almennt samráð við íbúa í borgarhlutanum.

4.2.1.1.9 Samfélag, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Sterk íbúasamsetning og fjölbreyttar minni íbúðir. Góð staðsetning í samhengi við borgina þýðir gott aðgengi að þjónustu. Verslun inni í hverfinu.	Skortur á sérbýli og stærri íbúðum fyrir fjölskyldur að vaxa upp í. Heildarþéttleiki ívið of lítill. Suðurhlíðar nokkuð einangraður hluti hverfisins.
Tækifæri	**Ógnanir**
Hægt væri að fjölga sérbýlum (t.d. raðhúsum) ef ákveðin svæði væru tekin til þróunar. Atvinnusvæði við Skógarhlíð býður upp á marga möguleika til þróunar og að tengjast þjónustu og uppbyggingu við Hlíðarenda.	Óvíst að skóli geti tekið við auknum fjölda nemenda. Slæmt ef verslun hverfur úr hverfinu.

4.2.1.2 Gæði byggðar

4.2.1.2.1 Tilurð byggðarinnar, saga og menningararfur

Hverfið var byggt upp að öllu leyti innan jarðar Nauthóls. Uppbygging hófst eftir seinni heimsstyrjöld og á korti frá 1947 er gatnanetið orðið greinilegt. Uppbyggingu var fram haldið á sjötta og sjöunda áratuginum og allt fram á þann níunda.

4.2.1.2.2 Byggðarmynstur

Byggðarþéttleiki er um 29 íbúðir á hektara í hverfinu. Í Hlíðum norðan Bústaðavegar er þéttleikinn um 32 íb/ha en í Suðurhlíðum um 13 íb/ha, enda hafa þessir tveir hlutar hverfisins ólíkan brag þar sem um 40 ár skilja uppbyggingu þeirra að.

Hlíðarnar einkennast að miklu leyti af litlum fjölbýlishúsum, sambyggðum tví-, þrí- og fjórbýlum í bland við einbýlishús sem raðast upp á hefðbundið gatnanet. Það sem einnig einkennir þessa byggð er staðsetning húsa gagnvart götu og suðurgarðar þar sem áhersla er á að þeir njóti sólar. Einnig eru í hverfinu stærri íbúðablokkir sem raðast upp við jaðra hverfisins. Að fomi til og uppbyggingartíma svipar hverfinu að mörgu leyti til Melahverfisins í Vesturbænum.

Í Suðurhlíðum gætir nýrra áhrifa og eru þar rað- og keðjuhús umhverfis smátorg sem tengd eru vistgötum.

4.2.1.2.3 Göngufjarlægðir

Hverfið allt er heppilegt til að ganga um. Aðgengi er að tveimur verslunum, annars vegar við Lönguhlíð og hins vegar í Suðurveri. Helst falla fjölbýlishúsin við Eskihlíð og Suðurhlíðar utan þægilegs göngufæris við verslun. Hverfisverslanir eru mjög vel aðgengilegar, en það vantar upp á að aðgengi að Kringlunni sé betra fyrir hjólandi og gangandi svo verslanamiðstöðin nýtist hverfinu sem best.

4.2.1.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Borgargötur hverfisins eru Langahlíð, Hamrahlíð og Stakkahlíð.

Göturými eru aðlaðandi víða og uppfylla mörg þau skilyrði sem sett eru um borgargötur. Víða má þó betrumbæta hvað snertir gangstéttir, hjólaleiðir, staðsetningu bílastæða og gróður. Stakkahlíð hefur ekki sama brag og hinar tvær göturnar þar sem göturýmið er óskýrara og ekki eins mikill hluti almannarýmis í hverfinu og t.d. Langahlíð eða Hamrahlíð.

Í jaðri hverfisins er Miklabraut sem skilgreind er sem borgargata. Hún uppfyllir ekki þau skilyrði sem gerð eru til götu sem borgarrýmis.

4.2.1.2.5 Almenningsrými

Almennt eru göturými hverfisins fyrir blandaða umferð allra samgöngumáta. Gera mætti aðstæður fyrir gangandi skýrari víða. Gönguleiðir fylgja almennt gatnanetinu en einnig eru göngutengingar milli gatna svo sem við Stakkahlíð. Tengingar yfir Skógarhlíð t.d. Í átt að Hlíðarenda eru með veikustu hlekkjum í hverfinu. Gönguleiðir í sumum götum eru illa farnar, aðgengi er skert vegna trjágróðurs eða jafnvel að gangstéttar skortir. Víðast hvar er ásættanleg lýsing, athuga mætti þó gönguleiðir um Skógarhlíð hvað lýsingu snertir.

Innan sjálfs hverfisins eru um 70.000 m^2 opinna svæða og leikvalla. Það gera ekki nema um 35 m^2/íbúa. Hins vegar eru mjög stór útivistarsvæði utan við jaðar hverfisins og mjög gott aðgengi er að Klambratúni, Öskjuhlíð og Fossvogi úr hverfinu.

Hlíðar milli Bústaðavegar og Miklubrautar hafa aðgengi að hverfisgarði á Klambratúni sem er um 10ha. Þá er stutt úr Suðurhlíðum í Fossvogskirkjugarð sem nýtist á margan hátt til útivistar eins og hverfisgarður.

Minni leik- og dvalarsvæði eru á víð og dreif um hverfið og því er yfirleitt mjög stutt út á opin leiksvæði, leikskóla eða skólalóð í öllu hverfinu. Nær allir íbúar hafa aðgang að opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000m^2 í innan við 300m fjarlægð.

4.2.1.2.6 Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndurn, skaflamyndun)

Hverfið er að mestu í skjóli fyrir vindum nema uppi á berangri á Litlu Öskjuhlíð. Garðar eru sunnan húsa víðast hvar og liggja vel við sól . Huga mætti betur að grisjun trjáa sem víða skyggja á lóðir og götur. Ekki er vitað hvort skaflamyndun sé tiltakanlegt vandamál í hverfinu.

4.2.1.2.7 Gróðurþekja

Gróðurþekja hverfisins er nokkuð mikil eða 51–60% af yfirborðinu. Til þess að teljast góð þarf hún að vera 61–70%.

4.2.1.2.8 Borgarbúskapur

Engin svæði eru fyrir borgarbúskap í hverfinu.

4.2.1.2.9 Hönnun og arkitektúr

Hverfið er merkilegur minnisvarði um arkitektúr síns tíma. Sér í lagi eru Barmahlíð, Mávahlíð, Drápuhlíð og Blönduhlíð skemmtilega samhangandi byggð með sterkum einkennum. Einnig voru Suðurhlíðar áhugaverð tilraun í skipulagi og hefur hverfið þróast vel í uppbyggingu.

Víða eru há og mikil tré sem oft afmarka einkalóðir.

4.2.1.2.10 Staðarandi

Í hverfinu ríkir sterkur staðarandi og vitund um staðsetningu hverfisins innan borgarinnar. Sjónás er upp Litluhlíð að Perlunni.

4.2.1.2.11 Gæði byggðar, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hefðbundið gatnanet með rými fyrir fjölbreytta ferðamáta. Auðþekkjanlegar aðalgötur. Ríkulegt aðgengi að fjölbreyttum náttúrusvæðum og andrými. Gott aðgengi að þjónustu innan hverfis. Skýr saga uppbyggingar og þróunin vel sjáanleg í arkitektúr og skipulagi.	Tré skyggja á og vaxa út fyrir lóðamörk. Hverfið skorið frá stærstu opnu svæðum nágrennisins og Kringlunni af umferðargötum. Hugsanlega mikið dreifð nýting útisvæða.
Tækifæri	**Ógnanir**
Gefa mætti ráðleggingar við grisjun trjáa og gróðursetningu.	Breytingar á húsum skerði tengsl við upprunalegan arkitektúr.

4.2.1.3 Samgöngur

4.2.1.3.1 Almenningssamgöngur

Í Hlíðum norðan Bústaðavegar er gott aðgengi að almenningssamgögnum, stutt er á milli biðstöðva, hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð er innan við 500m. Hins vegar er aðgengi að almennissamgögnum í Suðurhlíðum mun verra. Aksturstíðni strætisvagna er 10–15 mínútur á háannatíma og 30–45 mínútur utan háannatíma sem er viðunandi ástand. Á Miklubraut ganga leiðir 1, 3 og 6 biðtími á háannatíma er styttri en 10 mín og styttri en 30 mín utan háannatíma.

Almennt fara vagnar seint af stað í fyrstu ferðir og snemma í síðustu ferðir.

4.2.1.3.2 Bílastæðakvaðir

Í hverfinu eru á bilinu 1–1,5 stæði á íbúð. Fleiri stæði eru á íbúð í Suðurhlíðum. Almennt er um eitt stæði á hverja íbúð í Hlíðum norðan Bústaðavegar.

Hægt væri að gera almenningsstæði á lóðum MH og Veðurstofunnar eða taka þær til annarra nota á sumrin. Þá er Skógarhlíðin ekki vel nýtt í þessu tilliti. Öll stærri stæði í hverfinu standa íbúum til afnota á kvöldin og um helgar nema stæðin innan kirkjugarðsins sem eru lokuð á nóttunni.

Bílastæði eru 1–1,5 á hverja 100m^2 atvinnuhúsnæðis.

Engin gjaldheimta af stæðum er innan hverfisins. Eðlilegt væri að setja á almenna gjaldskyldu ef MH léti t.d. setja bílastæðagjöld á sína lóð.

4.2.1.3.3 Hjólreiðar

Allar götur hverfisins eru hæfar til hjólreiða innan um bíla. Hamrahlíð, Eskihlíð og Langahlíð hafa möguleika á að vera meginhjólreiðaleiðir hverfisins. Eðlilegt er að nýta Miklubraut til hjólreiða út úr hverfinu. Suðurhlíðar tengjast strandstíg um Fossvog.

Menntaskólinn við Hamrahlíð gæti að líkindum bætt verulega aðstöðu til að geyma hjól. Önnur fyrirtæki eru ekki með neina sérstaka aðstöðu til að taka á móti hjólreiðafólki.

Hverfið er mjög vel í sveit sett varðandi aðgengi að þjónustu innan hjólreiðafæris. Miðborgin, stórmarkaður og lágvöruverslun, sundlaug, stærri atvinnusvæði og menntastofnanir – allt er þetta í innan við 15 mínútna hjólreiðafjarlægð.

4.2.1.3.4 Samgöngur, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Góð staðsetning innan borgarinnar. Aðlögunarhæft gatnanet. Gott aðgengi að bílastæðum en ekki yfirgnæfandi bílastæði.	Vantar skilgreindar hjólreiðaleiðir um og gegnum hverfið. Bæta tengingu milli biðstöðva og MH með skýrari gönguleiðum.
Tækifæri	**Ógnanir**
Skoða mætti aðra hjólreiðaleið fyrir utan Miklubraut um Hamrahlíð og Eskihlíð sem tengdi milli Kringlunnar og LSH. Hraðvagnar gætu tengt hverfið betur öðrum borgarhlutum og sveitarfélögum.	Fækkun strætóleiða myndi rýra gæði almenningssamgangna í hverfinu.

4.2.1.4 Vistkerfi og minjar

4.2.1.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Hverfið liggur í norður- og suðurhlíðum Litlu Öskjuhlíðar og norður að mýrlendi Norðurmýrar. Sunnan til rammast hverfið inn af Fossvoginum.

4.2.1.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Garðar og opin svæði eru mjög gróin. Sinna þarf skipulegu viðhaldi á einkagörðum svo þeir skapi þau gæði sem vænst er.

Kanínum hefur farið fjölgandi í Öskjuhlíð undanfarin ár og gætu þær dreifst í garða hverfisins.

4.2.1.4.3 Náttúrufar og lífríki

Garðar og opin svæði eru mjög gróin. Sinna þarf skipulegu viðhaldi á einkagörðum svo þeir skapi þau gæði sem vænst er.

4.2.1.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Jarðfræði svæðisins er nokkuð þekkt. Helst ber að varðveita hvalbök í Öskjuhlíð.

4.2.1.4.5 Strandlengja

Á ekki við.

4.2.1.4.6 Ár og vötn

Mýrar á svæðinu runnu í lækjum og ám til sjávar t.d. í Rauðará. Þeir farvegir eru nú horfnir og ekki annað en götunafnið Rauðarárstígur til minnis um það.

4.2.1.4.7 Vatnsverndarsvæði

Á ekki við.

4.2.1.4.8 Ofanvatn

Sérstakar ofanvatnslausnir eru ekki til staðar, hvorki á lóðum né í stærra tvöföldu kerfi, en gegndræpi yfirborðs er nokkuð mikið í hverfinu.

4.2.1.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Í húsakönnun (Minjasafn Reykjavíkur 2013) kemur fram varðveislumat húsa og mannvirkja. Hús byggð fyrir 1925 eru háð umsagnarskyldu Minjastofnunar um breytingar. Hús 100 ára og eldri eru sjálfkrafa friðuð skv. lögum um minjavernd.

4.2.1.4.10 Vistkerfi og minjar, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Einhverjar jarðminjar standa eftir í Litlu Öskjuhlíð. Mikill gróður og gróska.	Litlar upplýsingar um formlega verndun náttúru og menningar.
Tækifæri	**Ógnanir**
Bæta mætti upplýsingagjöf með skiltum.	Uppbygging á þéttingarreitum gæti eytt þeim jarðminjum sem eftir eru í hverfinu.

4.2.1.5 Orka og auðlindir

4.2.1.5.1 Orkunotkun

Engar upplýsingar liggja fyrir um orkunotkun í hverfinu.

4.2.1.5.2 Vatnsnotkun

Engar upplýsingar liggja fyrir um vatnsnotkun í hverfinu.

4.2.1.5.3 Úrgangsstjórnun

Stefnumörkun í hverfinu er ekki í neinu frábrugðin því sem gengur og gerist í borginni.

Endurvinnslugámar eru í jöðrum hverfisins en ekki í miðjunni, sem gerir það að verkum að fjarlægð er nokkur frá sumum íbúðum. Staðsetning gámastöðvar, t.d. á lóð Hlíðaskóla eða við Lönguhlíð gæti bætt úr.

4.2.1.5.4 Land

Frekari uppbygging færi helst fram á afgangssvæðum innan hverfis sem ekki nýtast vel svo sem á Veðurstofuhæð, en einnig á þróunarsvæði við Skógarhlíð þar sem atvinnustarfsemi gæti þróast í bland við íbúðabyggð.

4.2.1.5.5 Kolefnisbinding

Uppbygging í hverfinu myndi ekki draga úr kolefnisbindingu en framræsing kann að hafa eytt kolefnisforða. Uppbygging hverfisins hefur þýtt aukningu í kolefnisbindingu í gróðri.

Huga þarf að eðlilegri grisjun trjágróðurs. Ný uppbygging krefst ekki þess að neinn gróður sé fjarlægður en gæti aukið trjágróður.

4.2.1.5.6 Orka og auðlindir, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Mikill gróður í görðum bindur kolefni og bætir umhverfisgæði.	Of mörg og há tré skyggja á sólu.
Tækifæri	**Ógnanir**
Auka trjágróður með markvissum hætti á almenningssvæðum en draga úr trjágróðri sem skyggir á útisvæði.	

4.2.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

4.2.1.7 Náttúruvá

Náttúruvá er ekki meiri í þessu hverfi en annars staðar í Reykjavík. Ekki hefur verið gerð úttekt á hættu á eignatjóni við úrhelli eða asahláku.

4.2.1.7.1 Ofanflóð

Engin hætta.

4.2.1.7.2 Flóðahætta

Engin hætta.

4.2.1.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Á ekki við, hverfið stendur hátt yfir sjó.

4.2.1.7.4 Sprungusvæði, jarðhræringar

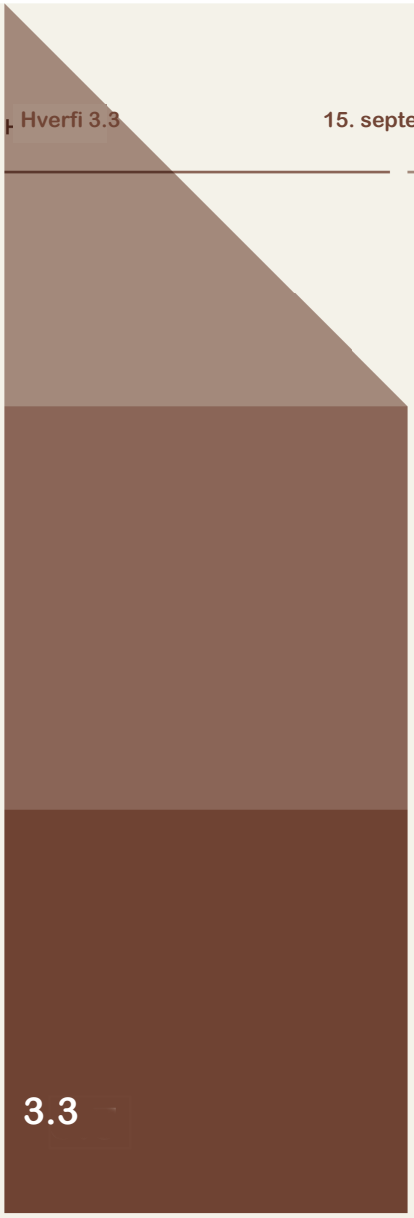
4.2.1.7.5 Náttúruvá, samantekt

Styrkleikar	Veikleikar
Náttúruvá er lítil í þessu hverfi.	Ekki hefur verið gerð úttekt á hættu/eignatjóni vegna úrhellis eða asahláku.
Tækifæri	**Ógnanir**
Á ekki við.	Engar.

Heimildir:

Snorri Sigurðsson, 2014. Óprentuð heimild, tölvupóstur.

Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Helga Mureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir. 2013. *Byggðakönnun Borgarhluti 3 Hlíðar.* Minjasafn Reykjavíkur, Reykjavík.



Öskjuhlíðarhverfi

Verklýsing hverfisskipulagsgerðar

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

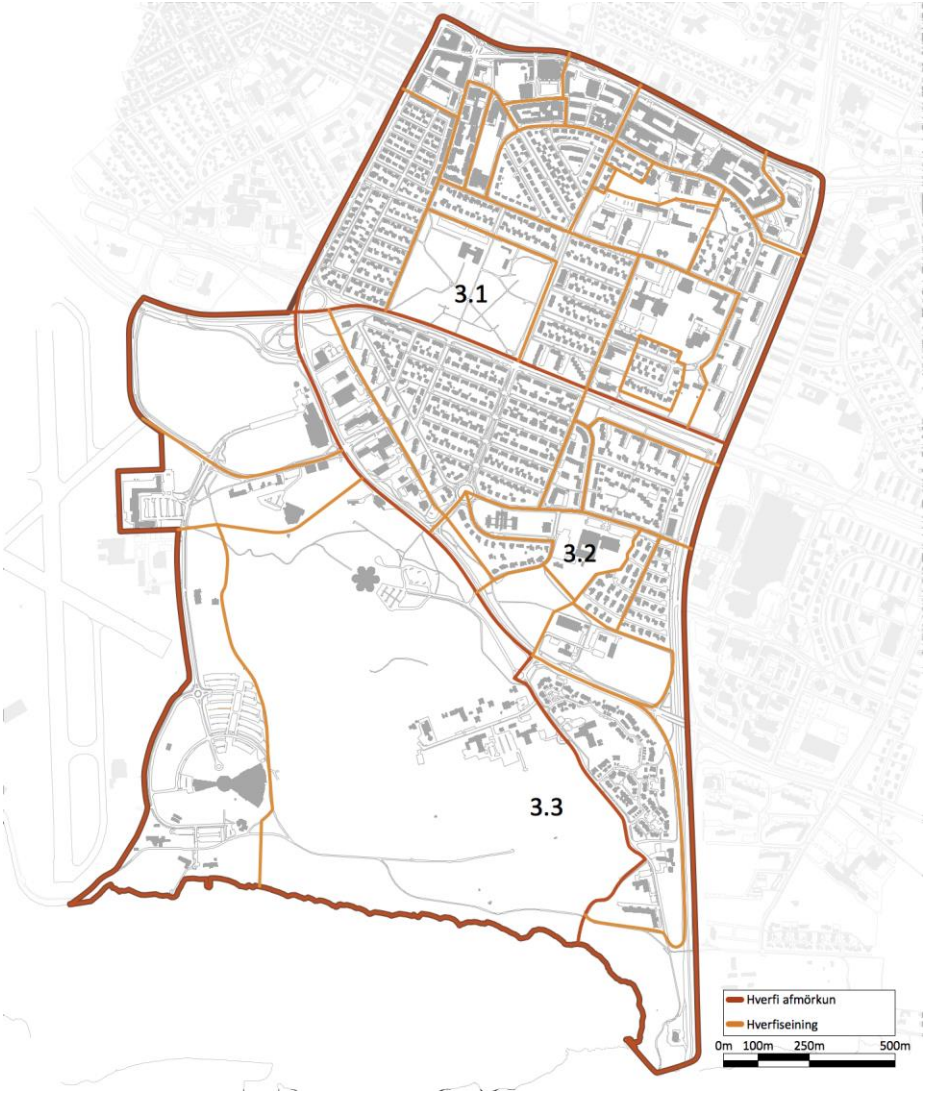
HVERFIS SKIPULAG

5 Hverfi 3.3. Öskjuhlíðarhverfi – greining og staða

5.1 Lýsing sbr. 1. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010

5.1.1 Almenn lýsing

5.1.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum



Öskjuhlíðarhverfi, sem hér er í raun skilgreint sem nýtt hverfi, m.a. vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar, er staðsett í suðvesturhluta borgarhlutans og afmarkast af Hringbraut til norðurs, Bústaðavegi til norð-austurs, Fossvogi til suðurs og Reykjavíkurflugvelli til vesturs.

5.1.1.2 Staðhættir

Öskjuhlíðarhverfi er nær óbyggt og gróðursælt. Náttúrfar einkennist af skógi, holti, mýrum og túnum.

5.1.1.3 Samsetning byggðar

Lítil byggð er í hverfinu, sem er í raun eitt af stóru útivistarsvæðum Reykjavíkur, Öskjuhlíð, með strandlengju og Fossvogskirkjugarð til suðurs. Perlan og tankarnir á toppi Öskjuhlíðar er eitt af kennileitum borgarinnar. Engin íbúðabyggð er í hverfinu, en fyrir liggur deiliskipulag

íbúðasvæðis á hluta Valssvæðis á Hlíðarenda við Nauthólsveg og Hringbraut. Á Valssvæðinu hafa mikil mannvirki og vellir fyrir knattíþróttir verið byggð á undanförnum árum. Háskólinn í Reykjavík er í suðvesturhluta hverfisins. Samkvæmt skipulagi þess svæðis er gert ráð fyrir umtalsverðri uppbyggingu skólans ásamt nemendabústöðum nyrst á svæðinu.

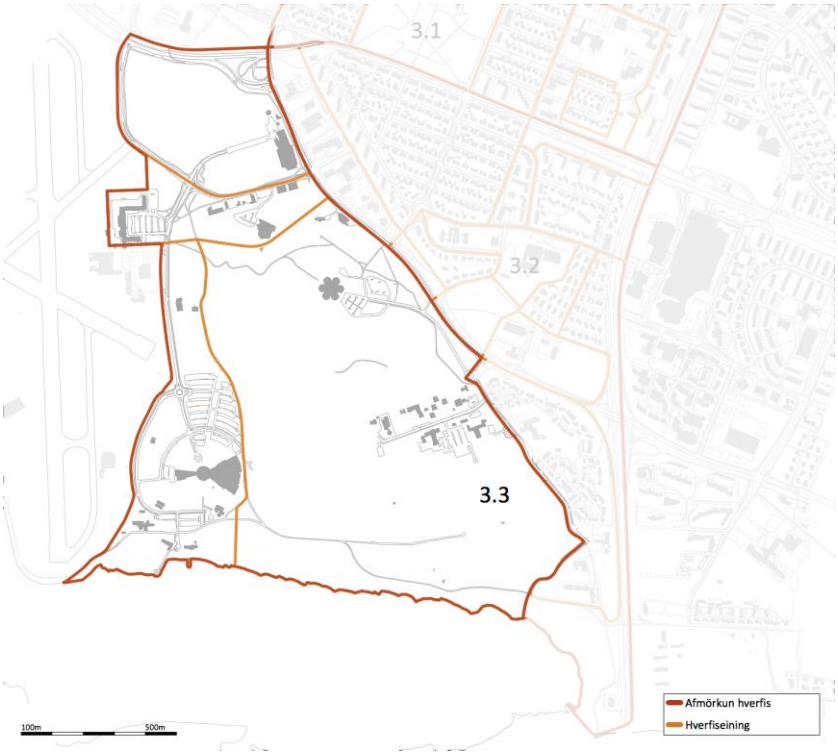
Í hverfinu hefur verið starfræktur einkarekinn grunnskóli, barnaskóli Hjallastefnunar, fyrir sex–níu ára börn, við Hlíðarfót. Við Vesturhlíð er ein starfsstöð Brúarskóla, sem er sérskóli fyrir börn með sérstök skilgreind frávik. Tveir leikskólar eru í hverfinu, Sólborg við Vesturhlíð og einkarekni leikskólinn Askja við Nauthólsveg, þar sem deiliskipulag hefur verið samþykkt.

5.1.1.4 Þróun byggðar

Uppbygging hverfisins hófst með byggingu hitaveitutanka á háhæðinni og dælustöð I norðurhlíðinni. Skömmu síðar risu þjónustubyggingar við Kirkjugarða Reykjavíkurprófastdæma, Fossvogskirkja og kapella. Hótel Natura (Loftleiðahótel og skrifstofur tengdar flugstarfsemi) byggðist á 7. áratug síðustu aldar. Dæmigerð hönnun sem endurspeglar byggingarlag þess tíma. Síðar var Heyrnleysingjaskólinn ásamt leikskóla byggður við Vesturhlíð. Upp úr síðustu aldamótum hófst uppbygging Háskólans í Reykjvík og mannvirkja í Nauthólsvík. Starfsemi tengd ferðaþjónustu hefur verið við Flugvallarveg s.l. áratugi, ásamt keiluhöllinni í gryfjum frá hernámstíma. Stór hluti lands fer undir kirkjugarða og útivistarsvæði. Uppbygging Valssvæðis á Hlíðarenda hefur staðið yfir með hléum allt frá stofnun félagsins á fjórða áratug síðustu aldar. Þar er lítil kapella.

í hverfinu eru skilgreind þróunarsvæði í AR2010–2030, þar sem lögð er áhersla á blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

5.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar



Mynd 5. 1. Öskjuhlíðarhverfi, hverfi 3.3.

Öskjuhlíðarhverfi afmarkast af Bústaðavegi og Suðurhlíð til norðausturs, Fossvogi/Nauthólsvík til suðurs, Reykjavíkurflugvelli til vesturs og Hringbraut til norðurs.

	Magn
Stærð hverfis (ha)	*163 ha*
Stærð Öskjuhlíðar útivistarsvæðis (ha)	*um 55 ha*
Fjöldi íbúða	
Íbúafjöldi	
Börn á grunnskólaaldri	
Íbúar / íbúð	
Íbúar / ha	
Íbúðir /ha	

Íbúðaruppbygging er ekki hafin í hverfinu en samkvæmt AR 2010–2030 er áætluð bygging 800 íbúða sem mun væntanlega kalla á nýjan grunnskóla, ekki síst þar sem grunnskólar í næsta nágrenni eru þegar fullsetnir.

5.1.3 Flokkun hverfiseininga eftir byggðarmynstri og skipulagslegri stöðu



Mynd 5. 2. Flokkun hverfiseininga eftir byggðarmynstri, Öskjuhlíðarhverfi.

6. Deiliskipulag byggðar

Hlíðarendi.

Háskólinn í Reykjavík, háskólagarðar.

5.1.3.1 Samfélag

Öskjuhlíðarhverfi er framtíðaruppbyggingarsvæði borgarhlutans. Þar mun rísa blönduð byggð atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og útivistarsvæði verða styrkt.

Áhersluatriði varðandi samfélagslega þætti í hverfisskipulagi:

- Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning.
- Íbúaþéttleiki.
- Skólahverfið.
- Húsnæði fyrir alla.
- Atvinna / störf.
- Framboð verslunar og þjónustu.
- Framboð á matvöruverslunum.
- Öryggi og heilsa.
- Þátttaka íbúa.

5.1.3.2 Gæði byggðar

Áhersluatriði er varðar gæði byggðar í hverfisskipulagi:

- Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur.
- Byggðamynstur.
- Göngufjarlægðir (gönguhæfni).
- Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur).
- Almenningsrými.
- Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun).
- Gróðurþekja.
- Borgarbúskapur.
- Hönnun og arkitektúr.
- Staðarandi.

Gæði byggðar felast að stórum hluta í því hvernig rýmið milli bygginganna er, þe. götur og almenningsrými.

Til að auka gæði byggðar í hverfinu er mikil áhersla lögð á götur og almenningsrými. Borgarvæðing stofn- og tengibrauta gegnir þar mikilvægu hlutverki, jafnframt sem götur verði endurhannaðar með það að markmiði að gera þær fallegri og draga úr umferðarhraða.

Almenningsrými og græn svæði



Mynd 5. 3. Almenningsrými, græn svæði og strandsvæði.

Stór útivistarsvæði, kirkjugarður og strandsvæði einkenna Öskjuhlíðarhverfi.

5.1.3.3 Samgöngur

Í hverfisskipulagi er áhersla lögð á hjólandi umferð, strætó, tengingar við aðliggjandi svæði, Öskjuhlíðargöng og umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Hjólandi umferð

Í Öskjuhlíðahverfi eru skilgreindar hjólaleiðir. Í hverfisskipulagi verður lagt mat á þörf þess að afmarka hjólaleiðir í hverfinu, þar sem er blönduð umferð. Uppbygging annarra stíga verður útfærð í sérstöku skipulagi Öskjuhlíðar. Flokkar sem litið er til eru skv. hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar:

- Sérstakar hjólabrautir: Ekki er gert ráð fyrir sérstökum hjólabrautum í hverfinu.
- Hjólareinar: Í dag er hjólabraut/göngustígur meðfram Nauthólsvegi og Flugvallavegi, gert er ráð fyrir að svo verði áfram.
- Einfaldar hjólamerkingar: Ekki er gert ráð fyrir að merkja aðrar leiðir.

Strætó

Strætósamgöngur eru þokkalegar í hverfinu og liggja strætóleiðir í jaðri þess. Í hverfisskipulaginu verður litið til þess hvort auka þurfi þjónustu Strætó með uppbyggingu hverfisins. Í skipulagsvinnu verður lagt mat á hvar væri æskilegt að staðsetja biðstöðvar.

Tengingar við aðliggjandi svæði

Hverfið er afmarkað í borgarhlutanum af Bústaðavegi. Í hverfisskipulaginu verður litið til mögulegra aðgerða til að bæta tengingar hverfisins. Í hverfisskipulaginu verður litið til þess hvort annars konar útfærsla henti betur s.s. göngubrýr og hvort staðsetning núverandi tenginga séu ákjósanlegastar.

Öskjuhlíðargöng

Í hverfisskipulaginu verður litið til mögulegra Öskjuhlíðarganga, á þann hátt að gert verði ráð fyrir ákveðnu helgunarsvæði umhverfis gangamunna.

5.1.3.4 Vistkerfi og minjar

Í hverfisskipulagi er lögð áhersla á verndarsvæði, jarðmyndanir og strandlengjuna, ofanvatn og menningarminjar.

Verndarsvæði

Öskjuhlíð er á náttúruminjaskrá og hverfisvernduð og Fossvogsbakkar eru friðlýstir. Tekið verður tillit til sérstöðu þessara svæða varðandi jarðfræði , gróður og landslag við skipulag hverfisins.

Jarðmyndanir og strandlengjan

Við skipulagningu verður tekið tillit til þeirra svæða þar sem grágrýtisklappir og/eða hvalbök eru til staðar og bera vitni um jarðfræði Reykjavíkur. Strandsvæði Fossvogs sem er einn mesti náttúruauður hverfisins fær að haldast óbreytt.

Ofanvatn

Almennt er talið ákjósanlegast að ofanvatn hripi niður í jarðveginn og skili sér þannig í náttúrulega hringrás vatnsins í stað þess að því sé veitt um fráveitu til sjávar. Mjög hátt hlutfall hverfisins hefur yfirborð sem er gegndræpt og þar gegnir Öskjuhlíðin mikilvægu hlutverki. Leitað verður leiða í skipulagi hverfisins að ganga ekki á gegndræpt yfirborð. Ef gengið verður á gegndræpt yfirborð þarf að huga að mögulegum ofanvatnslausnum.

Menningarminjar

Nokkur hús og mannvirki í hverfinu hafa menningarlegt og/eða sögulegt gildi og verður leitast við undirstrika mikilvægi þeirra í skipulaginu. Þarna er t.d. átt við herminjar í Öskjuhlíð. Menningarminjar fá sérstakan sess í skipulaginu og verða áætlanir ekki þess eðlis að þeim verði stefnt í hættu.

5.1.3.5 Orka og auðlindir

Í hverfisskipulaginu verður lögð áhersla á að vernda skóg í Öskjuhlíð, leggja fram stefnu um orku- og vatnsnotkun í nýrri byggð og stuðla að árangursríkri úrgangsstjórnun.

Skógur í Öskjuhlíð

Almennt verður litið til nýs skipulags fyrir Öskjuhlíð. Í hverfisskipulagi verður þó lögð áhersla á að uppbygging í hverfinu verði ekki til þess að fella tré eða skóg í þeim mæli að kolefnisforði tapist. Áhersla í skipulagsvinnu verður lögð á að afmarka uppbyggingarsvæði á þann máta að ekki gangi á skóginn.

Orku- og vatnsnotkun

Í hverfisskipulaginu verða lagðar fram áherslur og leiðarljós við uppbyggingu nýrrar byggðar sem taki mið af því að stuðla að bættri orku- og vatnsnýtingu.

Úrgangsstjórnun

Í hverfisskipulaginu verður gert ráð fyrir aðstöðu fyrir endurvinnslugáma og mögulegar flokkunarstöðvar fyrir nýja byggð. Við staðsetningu slíkra stöðva verði litið til vegalengda og mögulegra grenndaráhrifa.

5.1.3.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

5.1.3.7 Náttúruvá

Öskjuhlíð stendur hátt yfir sjó og er því ekki í hættu vegna ofanflóða, flóðahættu eða hækkunar sjávarstöðu. Strandlengjan meðfram hlíðinni er ekki byggð og því ekki beint hægt að tala um hættu af hækkun sjávar. Miðað við 6 m flóð með 100 ára endurkomutíma gengur sjór inn yfir Nauthólsvíkina og á þriðja tug metra inn á land. Taka þarf mið af þeirri hættu við skipulagningu hverfisins. Hverfið er eins og Reykjavík í heild sinni á áhrifasvæði jarðskjálfta en ekki er að sjá að því stafi meiri hætta af þeim en öðrum hverfum. Áætlanir í hverfisskipulagi koma ekki til með að auka á hættu af náttúrvá.

5.1.3.8 Aðrar áherslur

5.1.3.9 Þróunarsvæði



Mynd 5. 4. Þróunarsvæði í Öskjuhlíðarhverfi 3.3.

Aðalskipulag skilgreinir eftirfarandi svæði sem þróunarsvæði í Öskjuhlíðarhverfi:

Þ28. Hlíðarendi. Blönduð byggð.

Þ29. Háskólinn í Reykjavík. Miðsvæði með áherslu á skrifstofur og stofnanir.

5.1.3.10 Athugunarsvæði



Mynd 5. 5. Þróunarsvæði og hugmyndir að athugunarsvæðum í Öskjuhlíðarhverfi 3.3.

8. Flugvallarvegur – Miðsvæði. Opnu svæði breytt í miðsvæði. Athafnastarfsemi nú þegar á reitnum. Vestasti hluti svæðisins (sem lagi sig að Snorrabrautarási) byggist upp með 3ja–4ra hæða byggð blandaðrar landnotkunar. Íbúðir á efri hæðum (u.þ.b. 200 íbúðir). Svæðið samtengi Hlíðarenda og HR svæði. Styrkir bakland fyrir nýjan grunnskóla í nýju Öskjuhlíðarhverfi.

9. Öskjuhlíð – Opið svæði. Skilgreint sem borgargarður í Aðalskipulagi. Uppbygging í tengslum við útivistarsvæði Öskjuhlíðar. Notkun Perlu í almannaþágu.

10. Nauthólsvík – Strandsvæði. Skilgreint einnig í Aðalskipulagi. Frekari uppbygging á íþrótta- og útivistarsvæði Nauthólsvíkur. Skoða m.a. sérstaklega m.t.t. hugsanlegrar tengingar um brú suður í Kópavog.

11. Hótel Reykjavík Natura/Loftleiðir – Vestan Nauthólsvegar/Flugvallarvegar. Miðsvæði - Svæði sem bætist við borgarhlutann við afmörkun Reykjavíkurflugvallar í deiliskipulagi.



Mynd 5. 6. Borgargötur og athugunarsvæði.

Í AR2010–2030 eru settar fram tillögur um að eftirfarandi götur verði borgar-/aðalgötur:

- **BA2** Snorrabraut, ný gata í beinu framhaldi af núverandi götu.

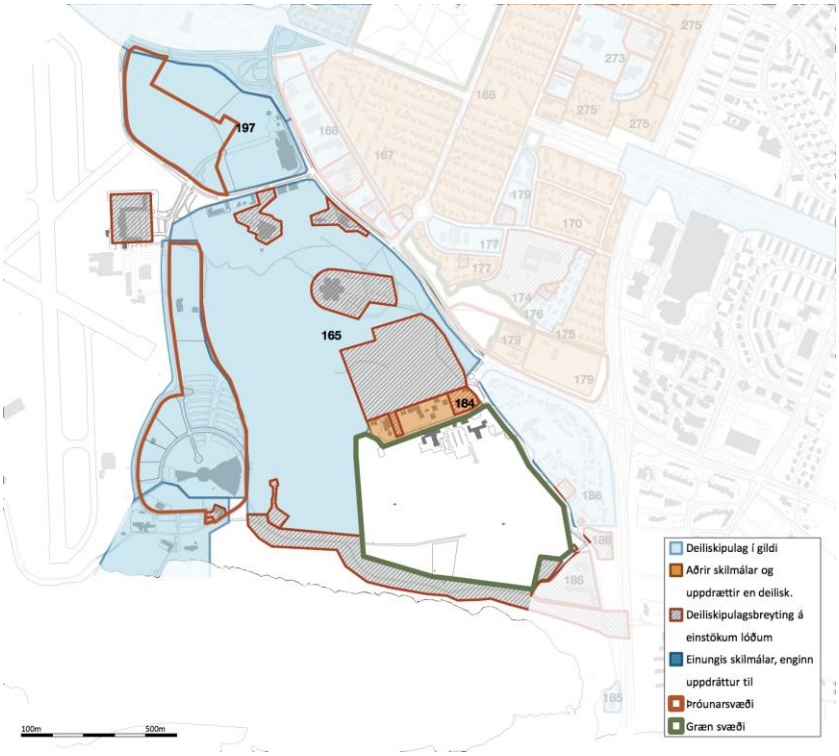
Hugmyndir að athugun á nýjum aðal- og borgargötum.

Í Aðalskipulaginu eru sett fram hugtökin borgargata og aðalgata um götur sem gegna margþættu hlutverki í borgarlandslaginu. (bls 166 AR2010–2030). Borgar-/aðalgötur eru skilgreindar sem þróunarsvæði Þ38 í Aðalskipulagi.

2. Gatnamót Hringbraut/Miklabraut og Snorrabraut/Bústaðavegur

Endurskoðun mislægra gatnamóta Hringbraut/Miklabraut og Snorrabraut/Bústaðavegur til samræmis við stefnu Aðalskipulags um borgarvæðingu stofn- og tengibrauta og uppbyggingu í Vatnsmýri.

5.1.4 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir



Mynd 5. 7 Deiliskipulag í gildi (ljósblá svæði), skilmálar og heimildir, breytingar á heimildum (rauðstrikuð svæði).

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. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?
3.3	**Öskjuhlíðarhverfi**			
165	**Öskjuhlíð**			
	Öskjuhlíð, heildarskipulag	1.6.1999		Deiliskipulagsuppdráttur með skýringartáknum, skilmálar í sérstöku hefti.
	Öskjuhlíð – deiliskipulag, ný lóðarmörk		8.11.2006	Gildandi deiliskipulag frá 1998 ?(er það 1999?). Lóðarmörk skilgreind. Varmahlíð 1 Perlan. Bústaðarvegur 18 dæluhús. Bústaðarvegur 20 bensínstöð.
	Öskjuhlíð, Leynimýri	1.8.1985		Úthlutunarskilmálar Valdís og Gunnar, vinnustofan Þverá. Uppdrátt og skilmála vantar.
	Öskjuhlíð, Leynimýri		16.7.2004	Lóð fyrir duftreit stækkuð, minniháttar breytingar á gerð og legu stíga. Uppdráttur með skilmálum.
	Stofnstígur Öskjuhlíð		12.11.2009	Breyting á deiliskipulagi frá 1998. Uppdráttur með skilmálum.
	Ásatrúarfélag		18.1.2008	Breyting á deiliskipulagi frá 1998. Uppdráttur með skilmálum.
	Öskjuhlíð Keiluhöll	27.2.2001		Deiliskipulag samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 1. júní 1999, breytt 27.02.2001. Uppdrátt og skilmála vantar.

1.752.2	Öskjuhlíð Keiluhöll		14.3.2012	Stækkun Keiluhallar. Uppdráttur með skilmálum.
1.752.2	Öskjuhlíð Keiluhöll		23.11.2011	Stækkun Keiluhallar. Uppdráttur með skilmálum.
1.752.2	Keiluhöllin		14.2.2007	Stækkun Keiluhallar. Uppdráttur með skilmálum.
1.752.2	Flugvallarvegur 1		21.12.2005	Breyting á deiliskipulagi, bensínstöð við Flugvallarveg. Uppdráttur með skilmálum, skýringaruppdráttur.
1.752.2	Öskjuhlíð Keiluhöll		7.10.2004	Stækkun Keiluhallar. Uppdráttur með skilmálum.
184	**Leynimýri / Vesturhlíð**			
	Vesturhlíð 1		1.7.2011	Breyting á lóðarmörkum, byggingarreitur fyrir færanlegar stofur. Uppdráttur með skilmálum. Breyting á skipulagi frá 23.12.1997.
	Vesturhlíð /Leynimýri		18.11.1986	Lóð fyrir líkkistuvinnustofu og íbúðarhús. Rammaskilmálar ágúst 1985 og afstöðumynd.
197	**Hlíðarendi**			
	Hlíðarendi, Valur		23.9.2010	Breyting á deiliskipulagi 20.09.2007. Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, skýringamyndir, þrívíddarmyndir, skuggavarp.
	Hlíðarendi, Valur		5.2.2008	Breyting á deiliskipulagi 3.2.2005.
	Hlíðarendi, Valur	3.2.2005		Deiliskipulag, uppbygging íþróttaðstöðu, atvinnu- og íbúðarbyggð.
	Hringbraut, færsla			
	Hringbraut, færsla	21.10.2003		Uppdráttur með skilmálum.
			13.12.2012	Fleiri breytingauppdrættir.
			4.4.2006	
	Háskólinn í Reykjavík			
	Háskólinn í Reykjavík	14.6.2007		Einn uppdráttur með skilmálum.
			21.11.2008	Tveir breytingauppdrættir með skilmálum. Skipulagsmörk til suðurs færð að lóðarmörkum, heimild fyrir kjallara.
			24.10.2007	
	Nauthólsvík			
	Nauthólsvík	6.10.1998		Einn uppdráttur með skilmálum.
	Nauthólsvík		23.7.2013	Fleiri breytingauppdrættir með skilmálum.
	Nauthólsvík		8.5.2013	
	Nauthólsvík		21.11.2008	
	Nauthólsvík		6.7.2008	
	Nauthólsvík, veitingaskáli		5.1.2006	
	Nauthólsvík		21.1.2004	
	Nauthólsvík		3.6.2003	

5.1.4.1 Mæliblöð

5.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Notast er við gátlista við mat á visthæfni byggðar. Gátlistinn er fylgiskjal númer 1. Fyllt er í gátlistann fyrir borgarhlutann í heild og einnig fyrir hvert hverfi fyrir sig. Í þessum kafla er fjallað um Öskjuhlíðarhverfi.

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. Mat á umhverfisþáttum er hér sett fram sem hluti af almennri lýsingu fyrir gerð hverfisskipulags.

Ákveðið var að vinna mat á umhverfisþáttum sem hluta af grunnvinnu fyrir hverfisskipulagsgerðina þrátt fyrir að ekki sé lögformlega skylt að gera matslýsingu og umhverfismat fyrir áætlunina þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

Stefnumið og aðferðir við umhverfismat

Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreiningu 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:

- Samfélag.
- Gæði byggðar.
- Samgöngur.
- Vistkerfi og minjar.
- Orka og auðlindir.
- Mannvirki.
- Náttúruvá.

5.2.1 Grunnástand

5.2.1.1 Samfélag

5.2.1.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning

Hverfið hefur þá sérstöðu að þar eru engir íbúar og því eiga margir þættir gátlistans ekki við.

5.2.1.1.2 Íbúaþéttleiki

Á ekki við.

5.2.1.1.3 Skólahverfið

Barnaskóli Hjallastefnunnar, Brúarskóli og leikskólinn Sólborg eru í hverfinu. Götur framan við skólana eru með 50–60 km hámarkshraða en framan við tvo fyrrnefndu skólana eru hraðahindranir. Ekki virðist gert sérstaklega ráð fyrir því að fólk komi gangandi eða hjólandi að skólunum.

5.2.1.1.4 Húsnæði fyrir alla

Á ekki við.

5.2.1.1.5 Atvinna / störf

Töluverð atvinnustarfsemi er í hverfinu, m.a. við Flugvallarveg, í HR, við Hótel Natura og á Hlíðarenda. Stefnt er að frekari uppbyggingu atvinnuhúsnæðis m.a. á Hlíðarenda og á HR svæði.

5.2.1.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Bensínstöð, bílaleiga, þjónustufyrirtæki ofl.

5.2.1.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Á ekki við.

5.2.1.1.8 Öryggi og heilsa

Fjölmargir stígar liggja um Öskjuhlíð og meðfram ströndinni. Aðstaða til sjóbaða er í Nauthólsvík. Aðalstígar í Öskjuhlíð eru upplýstir. Sumir álíta að Öskjuhlíð sé ekki öruggur staður vegna utangarðsfólks sem sækir þangað.

5.2.1.1.9 Þátttaka íbúa

Á ekki við.

5.2.1.1.10 Samfélag, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hverfið er vel fallið til útivistar og íþróttaiðkunar sem eflir heilsu og vellíðan. Fyrirhuguð uppbygging í borgarumhverfi.	Öskjuhlíðin þykir af mörgum óöruggur staður. Afskipt svæði að hluta til í vestri.
Tækifæri	**Ógnanir**
Gera Öskjuhlíðina öruggari og snyrtilegri svo fólk geti notið gönguferða í skóginum. Styrkja hverfið enn frekar með uppbyggingu sem gefur bakland fyrir nýjan grunnskóla og tengir það betur Hlíðahverfi og miðborgarhluta.	Hugsanlega örðugt að uppræta ásókn utangarðsfólks í hlíðina. Of mikil uppbygging við útivistarsvæði og náttúru.

5.2.1.2 Gæði byggðar

5.2.1.2.1 Tilurð byggðarinnar, saga og menningararfur

Hverfið var notað snemma af bændum til skógtekju og selstöðu en varð vinsælt útivistarsvæði á 19. öld. Grjótnám var tekið úr Öskjuhlíð til húsagerðar á 19. öld og síðar til hafnargerðar og vegna flugvallar. Hitaveitugeymir var reistur á hæðinni 1940, fleiri bættust svo við og að lokum Perlan og núverandi geymar. Erfðafestubýli var á Hlíðarenda, þar voru íbúðarhús, fjós og hlaða og stendur hluti býlisins enn. Íþróttafélagið Valur hóf sína starfsemi á Hlíðarenda árið 1939. Herinn tók Öskjuhlíð og Vatnsmýri til afnota í seinni heimsstyrjöld og byggði fjölmörg mannvirki sem sum standa enn.

5.2.1.2.2 Byggðarmynstur

Á ekki við.

5.2.1.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Á ekki við.

5.2.1.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Í Aðalskipulagi er gert ráð fyrir svokölluðum Snorrabrautarás; þ.e. að Snorrabraut framlengist til suðurs að strönd í vesturhlíðarfæti Öskjuhlíðar.

5.2.1.2.5 Almenningsrými

Gert er ráð fyrir hjólandi vegfarendum við HR og ylströndina í Nauthólsvík. Við aðrar stofnanir eða fyrirtæki er ekki sértaklega gert ráð fyrir hjólreiðafólki.

5.2.1.2.6 Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)

Skjólsælt er við Öskjuhlíðina vegna mikils trjágróðurs. Sól- og sjóböð eru vinsæl við Ylströndina í Nauthólsvík.

5.2.1.2.7 Gróðurþekja

Hverfið hefur grænt yfirbragð, gróður innan lóða er töluverður og þroskaður, hlutfall opinna svæða er hátt og gróðurþekjuhlutfall mikið miðað við Reykjavík í heild. Gegndræpi svæðis er milli 41–60% sem gefur vísbendingu um hátt hlutfall opinna svæða og þar með gróðurþekju.

5.2.1.2.8 Borgarbúskapur

Engin svæði eru fyrir borgarbúskap er í hverfinu.

5.2.1.2.9 Hönnun og arkitektúr

Þær fáu byggingar sem eru í hverfinu eru einkennandi fyrir svæðið og kennileiti þar. Perlan á toppi Öskjuhlíðar, Fossvogskirkja og Fossvogskapella, Hótel Natura (Loftleiðir), baðhús á ylströnd, veitingahús í Nauthólsvík, braggar og önnur mannvirki eða mannvirkjaleifar frá hernámsárunum og Hlíðarendi 2–6, íþróttamannvirki og Friðrikskapella sem tengjast búsetu- og íþróttasögu hverfisins.

5.2.1.2.10 Staðarandi

Við uppbyggingu hefur verið tekið tillit til Perlunnar en nokkuð hefur verið þrengt að bröggum og öðrum mannvirkjum frá hernámsárunum. Erfðafestubýlið að Hlíðarenda 2–6 gefur svip liðinnar tíðar. Fyrr á tíð, þ.e. áður en framkvæmdir hófust við Miklubraut og Miklatorg, lá Laufásvegur alla leið austur að gamla Hafnarfjarðarvegi (Skógarhlíð) og má sjá þess nokkrar minjar.

5.2.1.2.11 Gæði byggðar, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Gróðursælt.	Nýjum byggingum hafa fylgt umfangsmikil bílastæði.
Tækifæri	**Ógnanir**
Koma upp aðstöðu fyrir borgarbúskap. Byggja upp að vestan og norðanverðu og styrkja þá byggð sem þegar er samþykkt á svæðinu. Suðurhlíðar verði hluti hverfisins.	

5.2.1.3 Samgöngur

5.2.1.3.1 Almenningssamgöngur

Leið 19 gengur frá Háskólanum í Reykjavík að Lækjartorgi og austur í bæ. Næsta biðstöð er við Hótel Natura og telst fjarlægðin þar á milli ásættanleg.

5.2.1.3.2 Bílastæðakvaðir

Hlutfall bílastæða á fermetra atvinnuhúsnæðis er mjög hátt í þessu hverfi. Stærstu bílastæðin eru við HR og Perluna og er innheimt bílastæðagjald af því fyrrnefnda að hluta til.

5.2.1.3.3 Hjólreiðar

Það er misjafnt hversu vel gert er ráð fyrir hjólastæðum við byggingar í hverfinu en fjölmörg hjólastæði eru við HR og við ylströndina. Stofnstígur liggur í gegnum hverfið og tengir austurhluta borgarinnar og önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu við miðborgina og vesturbæ.

5.2.1.3.4 Samgöngur, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Góð tenging fyrir hjólreiðafólk milli borgarhluta.	Tengingu á milli efra svæðis í Öskjuhlíð og neðra svæðis (ylströnd) vantar.
Tækifæri	**Ógnanir**
Opna leið á milli efra og neðra svæðis svo svæðið nýtist sem ein heild.	

5.2.1.4 Vistkerfi og minjar

5.2.1.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Einkenni landslags er brött, stórgrýtt, klettótt og skógi vaxin hlíð með fremur ávölum toppi. Hæst 61 m.y.s. Sléttlendi er undir hlíðinni til vesturs, norðurs og austurs. Afmörkuð af strandlengju Fossvogs til suðurs.

5.2.1.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Hverfisverndarsvæði í Öskjuhlíð h3 verður varðveitt með sérstöku skipulagi svæðisins. Öskjuhlíð er einnig á náttúruminjaskrá. Duftgarður er nú í Leynimýri. Ekki er ljóst hvort votlendisgróður hefur verið varðveittur. Fossvogsbakkar eru friðlýst náttúruvætti síðan 1999.

5.2.1.4.3 Náttúrufar og lífríki

Öskjuhlíð er á náttúruminjaskrá og er jafnframt hverfisvernduð. Fossvogsbakkar njóta verndar sem friðlýst náttúruvætti. Hverfið er vel gróið, hlíðin er skógi vaxin en á láglendi er graslendi ríkjandi og mólendi er víða inni á milli í skóginum. Skógurinn er tilkominn með skipulagðri ræktun upp úr 1950. Votlendi hefur mest allt verið þurrkað upp en syðst í Leynimýri er nokkur væta eftir. Ríkulegt fuglalíf er í Öskjuhlíð og fjöru Fossvogs.

5.2.1.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Öskjuhlíðin er jökulsorfið grágrýti og má sjá jökulrákaðar klappir og hvalbök við Nauthólsvík. Fossvogslögin (Fossvogsbakkar) eru lög sjávarsets sem urðu til þegar jökull hopaði fyrir um

10.000 árum. Minjar um fjörumörk í 43 m hæð í Öskjuhlíð sjást í fjörugrjóti við norðvesturhorn kirkjugarðsins.

5.2.1.4.5 Strandlengja

Óröskuð fjara er frá Nauthólsvík og til austurs inn Fossvog.

5.2.1.4.6 Ár og vötn

Á ekki við.

5.2.1.4.7 Vatnsverndarsvæði

Á ekki við.

5.2.1.4.8 Ofanvatn

Svo til allt svæðið er gegndræpt og því getur ofanvatn sameinast náttúrulegum ferlum í stað þess að fara um fráveitu til sjávar.

5.2.1.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Samkvæmt húsakönnun er lagt til að vernda Fossvogskirkju, Perluna, Hlíðarenda 2–6, bragga við Flugvallarveg og minjar við Nauthólsvík frá seinni heimsstyrjöld.

5.2.1.4.10 Vistkerfi og minjar, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Tækifæri til að upplifa fjölbreytta náttúru og landslag.	Minjar frá hernámsárum eru í slæmu ásigkomulagi.
Tækifæri	**Ógnanir**
Gera herminjum hærra undir höfði og gefa fólki tækifæri á að fræðast um það tímabil á staðnum.	Yfirvofandi grisjun skógarins vegna flugöryggis. Þróun byggðar.

5.2.1.5 Orka og auðlindir

5.2.1.5.1 Orkunotkun

Eitt stæði er við HR þar sem hægt er að hlaða rafmagnsbíla.

Tvær bensínstöðvar eru í hverfinu.

5.2.1.5.2 Vatnsnotkun

Á ekki við.

5.2.1.5.3 Úrgangsstjórnun

Á ekki við.

5.2.1.5.4 Land

Á ekki við.

5.2.1.5.5 Kolefnisbinding

Skógurinn í Öskjuhlíð og Fossvogskirkjugarði leggja sitt af mörkum til kolefnisbindingar en við framræslu mýra vegna byggingaframkvæmda tapast kolefnisforði.

5.2.1.5.6 Orka og auðlindir, samantekt (SVOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Mikill trjágróður bindur kolefni úr andrúmsloftinu.	Framræsla mýra.
Tækifæri	**Ógnanir**

5.2.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

5.2.1.7 Náttúruvá

5.2.1.7.1 Ofanflóð

5.2.1.7.2 Flóðahætta

Engin hætta.

5.2.1.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Mannvirki standa í nokkurri fjarlægð frá sjó svo að hætta af sjávarflóðum er lítil.

5.2.1.7.4 Sprungusvæði, jarðhræringar

Náttúruvá er ekki meiri í þessu hverfi en annars staðar í Reykjavík.

5.2.1.7.5 Náttúruvá, samantekt

Styrkleikar	Veikleikar
Náttúruvá er lítil í þessu hverfi.	
Tækifæri	**Ógnanir**

Heimildir:

Byggðakönnun Borgarhluti 3 Hlíðar. Minjasafn Reykjavíkur, Reykjavík. 2013.

Öskjuhlíð. Náttúra og saga. Árbæjarsafn og Borgarskipulag Reykjavíkur, Reykjavík.

6 Kynning og samráð

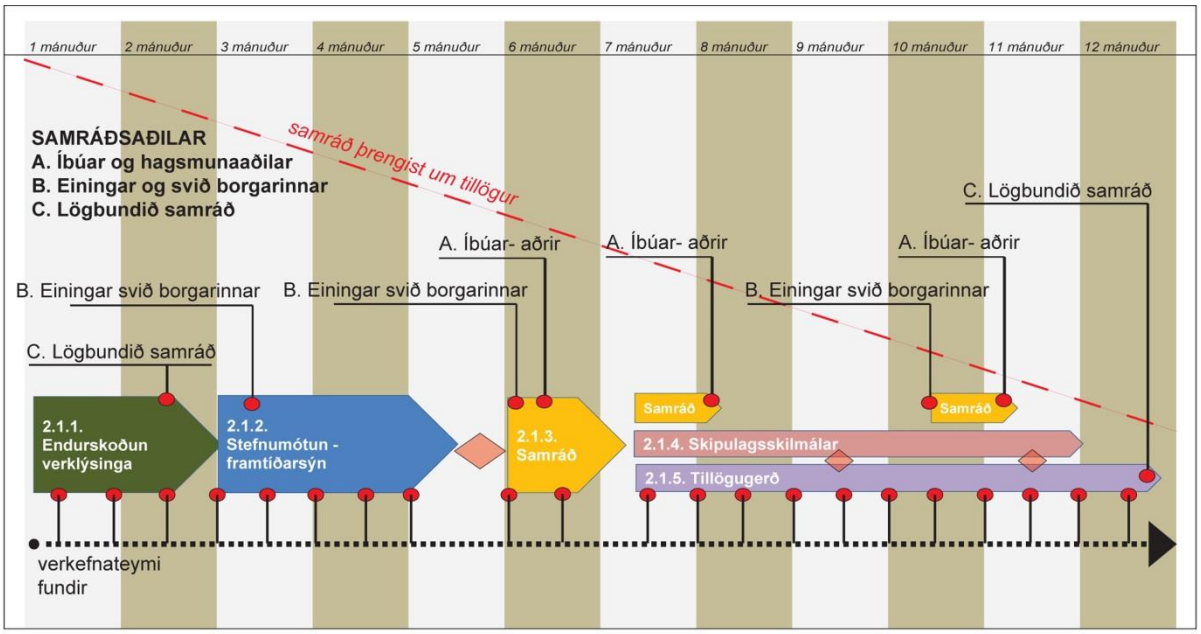
Gerð verklýsingar, matslýsingar og tillögu að hverfisskipulagi er og verður unnið í nánu samráði við eftirtalda aðila:

A. Íbúa og hagsmunaaðila í hverfum borgarinnar.
B. Einingar og svið Reykjavíkurborgar sem hverfisskipulagið snertir.
C. Opinberar stofnanir og fyrirtæki sem hafa þarf samráð við samkvæmt lögum.

Samráðinu er sérstaklega ætlað að gefa þessum aðilum rödd í skipulagsferlinu samhliða því sem leitað er eftir góðum hugmyndum sem stuðlað geta að betra og vistvænna hverfisskipulagi.

Beitt verður nokkrum aðferðum við kynningar og samráð sem lýst er hér á eftir. Samráð tekur mið af fyrra samráði sem borgaryfirvöld hafa átt við íbúa og hagsmunaaðila, bæði við gerð Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og vinnu við 1. áfanga hverfisskipulagsins sem lauk á vormánuðum 2014. Þess bera að geta að á fyrri stigum var samráð opið og leitað var eftir hugmyndum íbúa og hagsmunaaðila um margvísleg málefni í borginni. Hugmyndum sem komu fram var haldið til haga í samantektum frá samráðsfundum og í greinargerðum sem skipulagsráðgjafar skiluðu til verkkaupa. Helstu niðurstöðum úr þessu samráði er komið á framfæri m.a. í þessari verklýsingu..

Skipulag samráðsins eftir að endurskoðun verklýsingar lýkur og vinna við tillögugerð hefst tekur mið af 10 mánaða tímaramma en myndin fyrir neðan sýnir þessa samráðsaðferð og þá aðila sem haft verður samráð við sbr. upptalninguna fyrir framan.



Mynd 6. 1. Mynd sem sýnir skipulag samráðsins. Hvernig samráðið er í upphafi opið en þrengist eftir því sem á líður.

6.1 Yfirlit og helstu áherslur

6.1.1 Samráð við Íbúa og hagsmunaðila í borgarhlutum.

Samráð við íbúa og hagsmunaaðila í einstökum borgarhlutum verður framkvæmt með mismunandi aðferðum. Það er gert til að draga fram sem fjölbreyttastar skoðanir og gefa sem flestum hópum færi á að koma sínum sjónarmiðum sem snerta hverfisskipulagið á framfæri. Samráð verður haft við eftirfarandi aðila í hverfunum:

1. Hverfisráð

Mikilvægur samstarfsaðili við gerð hverfisskipulags er hverfisráð viðkomandi borgarhluta. Því verður miðlun upplýsinga og samráði beint í gegnum hverfisráðið enda er það skilgreindur samráðsvettvangur íbúa, félagasamtaka, atvinnulífs og borgaryfirvalda. Þegar ráðgjafar hafa lagt fram hugmyndir/tillögur og þær hafa verið samþykktar af verkkaupa verða þær fyrst kynntar hverfisráðinu í borgarhlutanum.

2. Rýnihópur

Næsta þrep í samráði við íbúa er svokallaður rýnihópur íbúa, sem er sérvalinn rýnihópur og er ætlað að gefa þverskurð af sjónarmiðum íbúa í borgarhlutanum.

Mikilvægt er að vanda til þess hvernig þátttakendur í rýnihóp eru valdir. Beitt verður aðferðum félagsvísindanna og valið framkvæmt af óháðum aðilum til að tryggja að markmið um þverskurð og gagnsæi náist. Miðað er við að rýnihópur komi úr hverju hverfi og verður valið í þá með slembiúrtaki til þess að til verði þverskurður af íbúum hvað varðar aldur, kyn, þjóðerni, búsetu og önnur atriði sem skipta máli.

Vinnu rýnihóps verður þannig háttað að eftir að hverfisráð hefur fengið tillögur ráðgjafa um stefnumótun – framtíðarsýn til umsagnar hefja rýnihópar störf. Rýnihóparnir verða beðnir að svara ákveðnum spurningum er varða þær hugmyndir sem fram eru komnar.

Framkvæmd rýnihóps er í höndum sérfræðinga, sem skila mun verkefnisstjóra hverfisskipulags niðurstöðum eftir að rýnihópar í hverjum borgarhluta ljúka störfum. Þessum niðurstöðum verður komið á framfæri við ráðgjafa og þær notaðar til að þróa áfram tillögur að hverfisskipulagi.

3. Sérfræðingahópur úr borgarhlutanum

Sérfræðingar (eldhugar) í borgarhlutanum er hópur einstaklinga og/eða fulltrúar félagasamtaka, fyrirtækja og stofnana með aðsetur í borgarhlutanum og sérstaka þekkingu og áhuga á málefnum síns hverfis sem vilja hafa áhrif á mótun þess. Miðað er við að þessi hópur starfi allan verktímann enda verður reglulega leitað álits hjá honum um málefni hverfisskipulagsins.

Leitað verður eftir fulltrúum í þennan hóp hjá eftirfarandi aðilum:

- Hverfisráði.
- Íbúasamtökum.
- Íþróttafélögum í borgarhlutanum.
- Foreldrafélögum í skólum í borgarhlutanum.
- Fyrirtækjum í borgarhlutanum.
- Þjónustustofnunum í borgarhlutanum.

Hugmyndir um stefnumótun – framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og hverfin verða lagðar fyrir þessa hópa samhliða því sem rýnihópur verður spurður álits. Miðað er við að sérfræðingar verkkaupa hitti eldhuga á verktímanum.

4. Verkefni í grunnskólum í hverfunum

Leitað verður til allra skóla í viðkomandi borgarhluta um þátttöku í samráði á grundvelli aðferðarfræði sem kennd er við „Planning for Real" og þýdd hefur verið sem SKAPANDI SAMRÁÐ. Þessi aðferð byggir á því að fá alla íbúa á öllum aldri í viðkomandi hverfi til þess að byggja líkan af sínu nærumhverfi og koma sjónarmiðum um úrbætur á framfæri í kringum vinnu með slíkt líkan. Þessi aðferð hefur verið notuð með góðum árangri í Bretlandi við skipulag nærumhverfis.

Framkvæmd SKAPANDI SAMRÁÐS í hverfisskólum

Hópar úr 5., 6. og/eða 7. bekk í hverfisskólanum fá það verkefni að byggja líkan af sínu hverfi í fyrirfram ákveðnum mælikvarða. Miðað er við að líkanið verði úr léttum efnum á kortagrunni sem hverfisskipulagið útvegar. Skipulagsráðgjafar og starfsmenn hverfisskipulagsins munu taka þátt í verkefninu og leiðbeina nemendum og kennurum sem taka þátt í verkefninu. Útgangspunktur vinnunnar eru hugmyndir um stefnumótun – framtíðarsýn sem ráðgjafar hafa unnið á grundvelli þessarar verklýsingar.

Miðað er við að þessi vinna taki um tvær vikur. Á tímabilinu verður boðið til vinnustofu þar sem foreldrar og aðrir íbúar eru hvattir til að mæta og koma sínum sjónarmiðum um stefnumótun – framtíðarsýn á framfæri. Þeir verða líka hvattir til að koma skoðunum sínum um önnur þörf verkefni í hverfinu á framfæri. Hluti af aðferðarfræði SKAPANDI SAMRÁÐS er að gefa íbúum (skólabörnum, foreldrum og öðrum) tækifæri á að forgangsraða hugmyndum og kjósa um þær hugmyndir sem taldar eru bestar. Kosningin verður framkvæmd í umræddum vinnustofum.

Samhliða vinnustofum í hverfinu verður yngri og eldri nemendum kynntar hugmyndir að stefnumótun – framtíðarsýn og þeir hvattir til umræðu um mótun nærumhverfisins.

Í lok þessa tveggja vikna vinnuferils verður boðað til íbúafundar, sjá lýsingu hér fyrir neðan undir lið 6.

5. Samkeppni um besta myndbandið úr hverfinu.

Samhliða SKAPANDI SAMRÁÐI verður nemendum í 8. til 10. bekk boðið að taka þátt í samkeppni um besta myndbandið um aðstæður í hverfinu. Skipuð verður sérstök dómnefnd og bestu myndböndin valin og veitt verðlaun við hæfi fyrir besta myndbandið. Einnig verða verðlaunamyndbönd gerð aðgengileg á vef hverfisskipulagsins og á Facebook-síðu þess. Nánari lýsing á fyrirkomulagi þessarar samkeppni verður kynnt síðar.

6. Íbúafundir

Haldnir verða nokkrir íbúafundir á vinnslutíma hverfisskipulagsins á vegum umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

A. <u>Íbúafundir í lok SKAPANDI SAMRÁÐS verkefna</u>

Í lok SKAPANDI SAMRÁÐS verður boðað til íbúafundar í viðkomandi hverfisskóla, þar sem hugmyndir sem fram hafa komið í þessu vinnuferli verða ræddar í samhengi við hugmyndir ráðgjafa um stefnumótun – framtíðarsýn. Miðað er við að þrír til fjórir slíkir fundir verði haldnir í hverjum borgarhluta.

B. Íbúafundir eftir úrvinnslu á niðurstöðum SKAPANDI SAMRÁÐS verkefna

Þegar ráðgjafar og verkefnisstjórar verða búnir að vinna úr ábendingum og hugmyndum frá SKAPANDI SAMRÁÐI verður boðað til sameiginlegs íbúafundar í borgarhlutanum. Fundurinn verður auglýstur í hverfisblöðum og fjölmiðlum og hefur það hlutverk að miðla upplýsingum og taka á móti ábendingum á þessu stigi skipulagsvinnunnar.

C. Íbúafundir þegar á líður ferlið

Þegar vinna við tillögu að hverfisskipulagi verður komin lengra verður boðað til kynningarfundar í borgarhlutanum til að miðla upplýsingum um stöðu vinnunnar sem nú fer að nálgast verklok.

D. Kynningar fyrir minnihlutahópa

Skipulagðar verða sérstakar kynningar fyrir minnihlutahópa sem að öllu jöfnu fara á mis við hefðbundna íbúafundi. Hér er horft til a) nýbúa, b) fatlaðra og c) aldraðra. Þessi kynning verður í tengslum við vinnu í SKAPANDI SAMRÁÐI.

Miðað er við að verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa haldi fundi með þessum hópum í samstarfi við mannréttindastofu borgarinnar og þjónustumiðstöð í borgarhlutanum.

7. Viðvera í hverfum

Til að ná til sem flestra íbúa í borgarhlutanum verða skipulagsráðgjafar og starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs með viðveru á fjölförnum stöðum í borgarhlutanum að minnsta kosti þrisvar á vinnslutíma skipulagsins.

Þessi viðvera verður skipulögð í samstarfi við starfsmenn þjónustumiðstöðvarinnar í borgarhlutanum og auglýst sérstaklega í fjölmiðlum. Tilgangur viðverunnar er að koma á framfæri upplýsingum um skipulagsvinnuna og leita eftir ábendingum um hvað mætti betur fara í borgarhlutanum í beinum samtölum við íbúa.

6.1.2 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

Víðtækt samráð verður haft við sérfræðinga borgarinnar á sviði skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, menningar- og ferðamála o.fl. Samráðið fer þannig fram að viðkomandi einingar og svið verða beðin að tilnefna fulltrúa til þess að vinna með ráðgjöfum og verkefnisstjórum skipulagsfulltrúa á verktíma hverfisskipulagsins. Miðað er við að sömu sérfræðingar komi að vinnu við hverfisskipulag í öllum borgarhlutum til þess að tryggja samræmi í ráðgjöf og upplýsingamiðlun.

Meginhlutverk þessara sérfræðinga er að:

- Veita faglega ráðgjöf og upplýsingar um þá málaflokka sem þeir eru fulltrúar fyrir til ráðgjafahópa sem eru að vinna með hverfisskipulag í einstökum borgarhlutum.
- Taka þátt í kynningu og svara fyrirspurnum á íbúafundum í borgarhlutunum um sína málaflokka.
- Taka þátt í faglegri rýni á skilagögnum sbr. lið 2.1. á því sem tengist þeirra málaflokkum.

Verkefnisstjóri hverfisskipulags sér um að kalla til þessa sérfræðinga.

6.1.3 Samráð við lögbundna umsagnaraðila

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila meðan á vinnu við tillögu að hverfisskipulagi stendur:

- Skipulagsstofnun.
- Umhverfisstofnun.
- Nærliggjandi sveitarfélög.
- Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.
- Heilbrigðiseftirlit.
- Minjastofnun Íslands.
- Vegagerðina.
- Veðurstofu Íslands.
- Strætó bs.
- Orkuveituna (ON).
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum.

Samráðið fer þannig fram að skipulagsgögn verða send þessum aðilum til umsagnar.

6.1.4 Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst

Upplýsingum um hverfisskipulagið verður komið reglulega á framfæri með eftirfarandi hætti:

- Á heimasíðu hverfisskipulagsins með helstu upplýsingum og möguleikum á að koma ábendingum á framfæri.
- Á Facebook-síðu verkefnisins.
- Upplýsingamiðlun í gegnum fjölmiðla.
- Gefið verður út prentað upplýsingaefni á vegum Reykjavíkurborgar.

Miðlunarteymi umhverfis- og skipulagssviðs sér um þessa upplýsingamiðlun

7 Viðauki 1. Samráð við gerð verklýsingar

7.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar við vinnslu verklýsingar

Hér á eftir fer yfirlit yfir helstu kynningar og samráð sem fóru fram meðan unnið var að verklýsingu fyrir hverfisskipulag borgarhluta 3.

- 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 við sundlaugar, bókasöfn og aðra staði 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 hverfisráð – febrúar 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþrótta- og tómstundasviði, velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnisstjórar á umhverfis- og skipulagssviði telja nauðsynlegt – janúar 2014.
- Skipulagslýsing og mat á umhverfisþáttum verður kynnt og lagt fram 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 haft við þá aðila sem komu að samráðsferli við gerð lýsingar, í 2. áfanga verkefnisins sem er mótun tillögu að hverfisskipulagi.

7.2 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila

Haldnir hafa verið eftirfarandi samráðsfundir við vinnslu verklýsingar hverfisskipulagsins sem ráðgjafateymið hefur tekið þátt í. Helstu punktar sem komu fram á þessum fundum eru taldir upp hér fyrir neðan.

7.2.1 Íbúafundir

Vinna við hverfisskipulagið hefur tekið mið af ábendingum og áherslum sem komið hafa fram í skipulagsvinnu fyrir borgarhlutann á undanförnum árum. Þar ber m.a. að nefna vinnufundi umhverfis- og skipulagssviðs og íbúa og hagsmunaaðila við mótun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, samráðsfund um Klambratún og sérstakan íbúafund um borgarhlutann.

Út frá ábendingum, athugasemdum og tillögum sem fram hafa komið til þessa hafa skipulagsráðgjafar flokkað niðurstöðu þess samráðs í megináherslur og samantekt á ábendingum og umræðu sem hefur átt sér stað frá árinu 2009.

Klambratún

Kjarni eða miðja borgarhlutans. Margar hugmyndir um uppbyggingu, nýtingu og skipulag.

Þróunar- og breytingarsvæði

Fjölgun íbúa og íbúða.

Spurningar um hvort þurfi að fjölga í hverfinu. Ef svo er þá er mjög mikilvægt að stækka skólana.

Þarf að fjölga í hverfinu?

Betri nýting svæða. Nýta MH lóð betur og lóð Menntavísindasviðs HÍ . Gera öruggari tengingu við Öskjuhlíðina. Skoða Litlu-Öskjuhlíð og svæðið umhverfis Veðurstofuna.

Verslun og þjónusta

Efla kaupmanninn á horninu. Lágvöruverslanir og markað í borgarhlutann, s.s. við Hlemm (ferskvara og beint frá býli).

Verslunum hefur fækkað verulega í borgarhlutanum.

Kringlan hefur mikil áhrif á verslun og þjónustu í hverfinu.

Lokun ákveðinna verslana.

Ákveðin er óánægja með verslun og þjónustu í hverfinu og leggja þarf áherslu á að fá fjölbreyttari verslun og þjónustu í hverfið.

Samgöngur

Umferð hefur mikil áhrif í borgarhlutanum.

Umferðaröryggi. Ýmsar tillögur s.s. forgangur gangandi vegfarenda yfir Snorrabraut.

Draga úr hraða inni í íbúðarhverfum t.d. með vistgötum.

Draga úr hraða á Snorrabraut og Miklubraut. Mörg börn sækja Austurbæjarskóla úr Norðurmýri.

Bæta aðgengi úr Norðurmýri og Hlíðum í Öskjuhlíð.

Huga að aðgengi að Klambratúni.

Setja Miklubraut í stokk. Byggja ofan á og tengja hverfin betur saman.

Fleiri göngu- og hjólastíga. Áhersla á fólk en ekki bíla.

Strætóleiðir og tenging við tómstundir og ferðir barna og ungmenna.

Ánægja með aðstöðu fyrir vistvæna ferðamáta í hverfinu.

Lýsa upp göngustíga.

Ásýnd og yfirbragð

Ásýnd hverfisins. Ákveðin svæði á að vernda, þar sem mjög heildstætt yfirbragð er á byggðinni s.s. í Norðurmýri og í Hlíðum.

Fegra. Lagfæra og gera Brautarholt og Skipholt fallegra og meira aðlaðandi.

Lýðræði

Framkvæmdir og breytingar á skipulagi fái lýðræðislega umfjöllun meðal íbúa.

Samfélag

Hlíðarnar eru frábært hverfi til að búa í.

Miklabraut skiptir borgarhlutanum upp. Erfitt að finna sameiginlegan kjarna.

Suðurhlíðarnar eru afskiptar. Tengja betur við borgarhlutann.

Móta leiðarljós þannig að hönnun snúist um fólk.

Miðstöð fyrir unglinga í borgarhlutann.

Margir skólar: Háteigsskóli, Hlíðaskóli, Klettaskóli, Ísaksskóli, Brúarskóli, Menntaskólinn við Hamrahlíð, Menntavísindasvið HÍ, Tækniskólinn.

Efla samfélagslega starfsemi í borgarhlutanum.

Ýmis skipting til fyrir borgarhlutann í hverfi og margar ólíkar s.s. varðandi skóla, löggæslu, þjónustu við aldraða og heilsugæslu.

Börn sækja íþróttir í Val, Fram og KR.

Almenningsrými

Öskjuhlíðin verði borgarskógur og að ekki verði frekari uppbygging í Öskjuhlíð.

Gera Vatnshólinn að grænu svæði.

Svæði fyrir vetrarútivist.

Vantar leikaðstöðu fyrir ungbörn.

Ánægja með almenningsrými í borgarhlutanum, en óskað eftir fjölbreyttari rýmum.

Mengun

Afla betri upplýsinga um mengun í borgarhlutanum, sérstaklega hvað varðar loftmengun. Ýmsar tillögur til að draga úr hljóðmengun og loftmengun frá bílaumferð.

Setja fram mælanleg markmið um loftgæði og hljóðvist.

Úrgangsmál

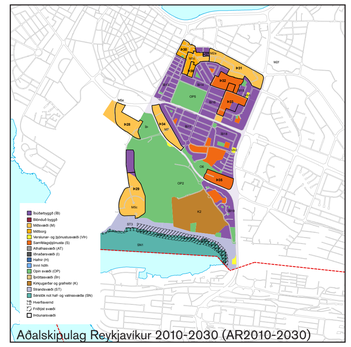
Stuðla að frekari sorpflokkun.

7.2.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum

Vinna við hverfisskipulagið hefur tekið mið af ábendingum og áherslum sem komið hafa fram í skipulagsvinnu fyrir borgarhlutann á undanförnum árum. Þar ber m.a. að nefna vinnufundi umhverfis- og skipulagssviðs og íbúa og hagsmunaaðila við mótun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, samráðsfund um Klambratún og sérstakan íbúafund um borgarhlutann. Í eftirfarandi töflu kemur fram yfirlit yfir nokkra af samráðsfundum sem hafa verið haldnir um borgarhlutann og hvaða viðfangsefni voru m.a. rædd á fundunum.

	Tilefni	Viðfangsefni
1.	Samráðsfundur um Klambratún, 6.maí 2009.	Hugmyndir um margvísleg verkefni og framkvæmdir á Klambratúni.
2.	Samráð haust 2009 um „mínar Hlíðar, mín borg.“	Samgöngur – Miklabraut, borgarskógur, efla samgöngur hjólandi og gangandi, draga úr umferðarhraða.
3.	Vinnufundur um skipulag borgarhlutans, Betri Hlíðar, 15. mars 2012.	Þétting hverfis, þróunarsvæði, kjarnar, efling verslunar og þjónustu, samgöngur, ferðamáti og umferðaröryggi, borgargötur, almenningsrými.
4.	Ábendingar og tillögur um betri Reykjavík fyrir Hlíðar, vor 2013.	Margvísleg verkefni og framkvæmdir á Klambratúni.
5.	Barnaborgarskipulag. Skipulag með börnum – fyrir börn, apríl 2013.	Lýsing á hverfinu og hugmyndir um bættu umhverfi.
6.	Fundir umhverfis- og skipulagssviðs og skipulagsráðgjafa með tengiliðum og fulltrúum úr Hverfaráði 27. júní 2013.	Skipting borgarhlutans í hverfi, samgöngur, þróun verslunar og þjónustu, Klambratún og samfélagsþjónusta.
7.	Vinnufundur umhverfis- og skipulagssviðs og skipulagsráðgjafa með Minjasafni Reykjavíkur, ágúst 2013.	Menningarminjar.
8.	Hugmyndabanki á Hlemmi á menningarnótt 24. ágúst 2013.	Þjónusta og verslun, samgöngur og forgangsröðun verkefna
9.	Fundir umhverfis- og skipulagssviðs og skipulagssráðgjafa með Hverfaráði 16. september 2013.	Aðgengi að gögnum í skipulagsvinnu og samráði, nýting fyrri hugmynda og samráðs, eftirfylgni hugmynda, umferðarskipulag, nýting skóla, umferðaröryggi, málsmeðferð byggingarumsókna, mengun, bílastæði, aðgengi og tengingar milli svæða.
10.	Íbúafundur um borgarhlutann. 17. september 2013.	Samgöngur, Klambratún, umferðaröryggi, byggðamynstur, heimild til breytinga, verslun og þjónusta.
11.	Fundir umhverfis- og skipulagssviðs og ýmissa fagssviða borgarinnar. 12. nóvember 2013 og 16. janúar 2014.	Áhersla á ýmis grunngögn um lýðfræði, lýðheilsu skóla- og frístundamál, náttúrufar, íþróttamannvirki, meðhöndlun úrgangs og leiksvæðastefnu.

HVERFISSKIPULAG - BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR



Tillaga að afmörkun hverfisskipulags

- Borgarhluti
- Hverfi

A-hluti hverfisskipulags, svæði sem unnir verða bindandi skilmálar skv. gr. 5.3.3 í skipulagsreglugerð

- Hverfisskipulag í skilningi reglugerðar

B-hluti hverfisskipulags þar sem unnin verður stefnumótun - framtíðarsýn, til leiðbeiningar

- Þróunarsvæði skv. AR 2010-30
- Athugunarsvæði
- Samfélagsþjónusta, utan hverfisskipulags

Hverfisskipulag - Borgarhluti 3 - Hlíðar	
Dags.:	
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	
Blaðstærð:	

Kanon arkitektar

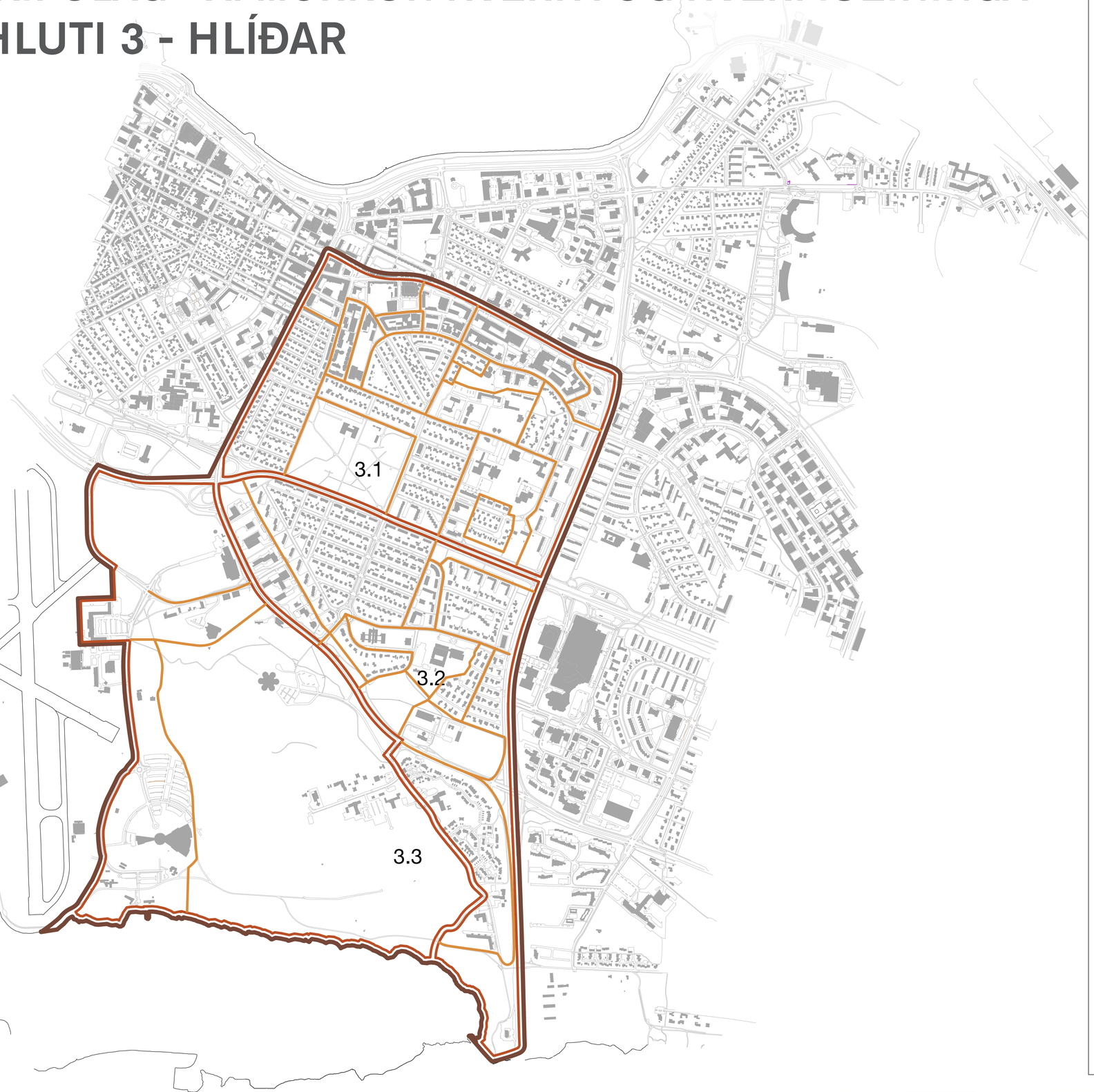
Teiknistofan Tröð

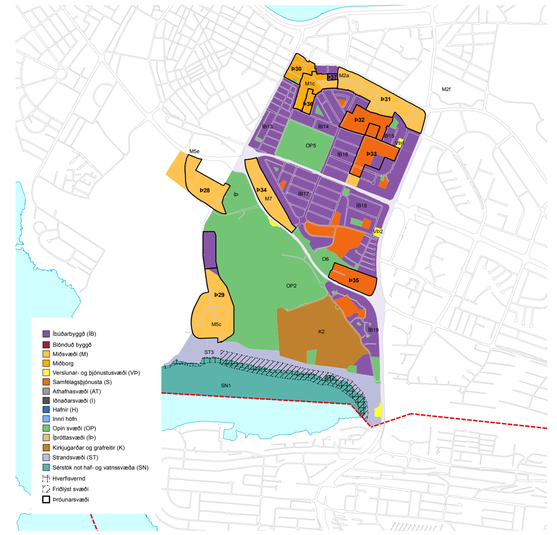
VSÓ Ráðgjöf

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14 - 105 Reykjavík - www.hverfisskipulag.is

HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA OG HVERFISEININGA
BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR





Borgarhluti

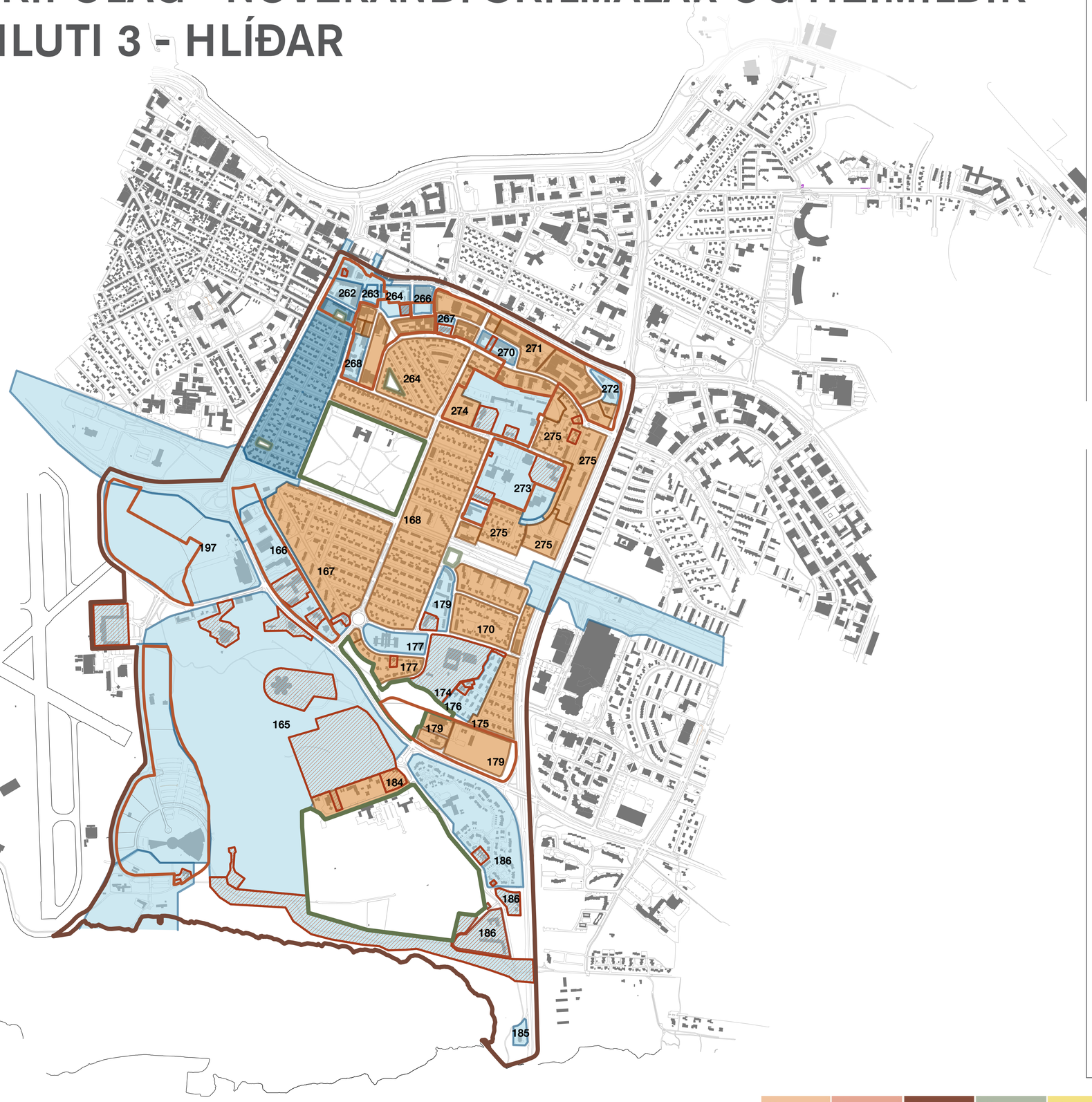
Hverfi

Hverfiseining

HVERFIS SKIPULAG

Hverfisskipulag - Borgarhluti 3, Hlíðar	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR
BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR





Deiliskipulag í gildi

Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir

Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum

Einungis skilmálar, enginn uppdráttur til

Þróunarsvæði

Atvinnusvæði

Græn svæði

Borgarhluti

Númer vísa í deiliskipulagsreits skv. skilgreiningu borgarinnar. Í sumum tilvikum er um fleiri en 1 deiliskipulag að ræða innan hvers reits.

HVERFIS SKIPULAG

Hverfisskipulag - Borgarhluti 3, Hlíðar	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

Mat á visthæfi byggðar og skipulags - 20. desember 2013

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta		Mælanleg viðmið				Greining		
							Ástand		Lýsing
1. Samfélag		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	núv.	áætlað	
1.1) Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldursamsetning	Hvernig er aldursdreifing annars vegar borgarhlutanum og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík aldursbil: 0-5: 9% 6-12: 8% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 16% 35-66: 39% 67+: 11%	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir meðalaldur, bls. 6 og 8 í bók 4.	>3% frávik í aldurshópnum 6-12 ára í Norðurmýri, Holti og Hlemmi og í aldursflokkunum 0-5 ára og 13-16 ára á Hlemmi.	2-3% frávik í aldurshópnum 67 ára og eldri í Norðurmýri og Hlemmi	1-2% frávik í aldurshópnum13-16 ára í Norðurmýri og Holti og í aldurshópnum 17-24 ár á Hlemmi.	<1% frávik í aldurshópnum 0-5 ára og 17-24 ára í Noðurmýri og Holti, 25-66 ára í öllu hverfinu og 67 ára og eldri á Hlemmi.	x		Hverfið er almennt svipað og meðaltal í Reykjavík, nema aldurshópurinn 6-12 ára er talsvert minni en í Reykjavík og elsti aldurshópurinn er heldur minni. Aldurshópurinn 25-34 ára sker sig úr með 23-27% í Hlíðum á móti 16% í Reykjavík. Hlemmur er frábrugðinn hinum hluta hverfisins, þar eru færri börn og fleiri í hópnum 35-66 ára.
1.2) Íbúaþéttleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir íbúaþéttleika, bls. 7-8 í bók 4.	<40 íbúar/ha.	40-60 íbúar/ha. *Hlemmur og Holt*	60-80 íbúar/ha. *Dæmi: Grandar, Melar, Litli-Skerjafjörður, Lækir, Heimar, Bakkar, Hólar og Fell*	80+ íbúar/ha. *Norðurmýrin*	x		Ef allt hverfið er tekið (4787 íbúar á 93 ha) þá er þéttleikinn 51 íbúi á ha sem er lágmark. Ef maður dregur Klambratún frá þá eru það 111 íbúar / ha sem er gott.
1.3) Skólahverfið	Hversu mörgum íbúðum þjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir skólahverfi, bls. 17 og 19 í bók 4. Gögn um skólahverfi send með gátlista.	<1000 íbúðir/skólahverfi	1000-1100 íbúðir/skólahverfi	1100-1200 íbúðir/skólahverfi	1200-1300 íbúðir/skólahverfi		x	Samkvæmt fyrirliggjandi tölum þjónar Háteigsskóli a.m.k. 1640 íbúðum. Spurningin er hvort þær tölur gefa til kynna að skólinn sé sprunginn.
1.4) Húsnæði fyrir alla	Hvert er hlutfall núverandi eða nýrra íbúða innan hvers hverfis borgarhlutans sem miðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir fjölda leiguíbúða, bls. 13 í bók 4. Eigum ekki nákvæmar upplýsingar um þetta. Ráðgjafara þurfa að koma með tilgátu byggða á þeim gögnum sem liggja fyrir.	<10%	10-15%	15-20%	20-25%			Litlar fyrirliggjandi upplýsingar. 109 stúdentaíbúðir í hverfinu sem er 7% af íbúðafjölda.
	Hvernig er hlutfall herbergjafjölda á íbúð í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: 1 herb. 3% 2 herb. 18% 3 herb. 26% 4 herb. 23% 5 herb. 12% >5 herb. 18%	Töflur og gröf send með gátlista.	>6% Í öllum hverfishlutum eru 4 herbergja og yfir 5 herbergja íbúðir undir lágmarki.	Frávik 5-6% í Holtum eru 3 herbergja íbúðir í lágmarki og á Hlemmi og í Norðurmýri eru 5 herbergja íbúðir í lágmarki	Frávik 3-4%	Frávik <3% Almennt er herbergjafjöldi í samræmi við meðalfjölda herbergja í Reykjavík.	x		Skortur er á íbúðum með fjórum herbergjum eða fleirum en að öðru leyti er herbergjafjöldi í samræmi við Reykjavík. Í hverfið vantar einbýlishús og stór fjölbýlishús og raðhús. Hverfið kemur vel út hvað varðar lítil fjölbýli og parhús og tvíbýli.
	Hvernig er hlutfall íbúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: Einbýli 11% Parhús/Tvíbýlishús 8% Raðhús 9% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 39% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 33%	Töflur og gröf send með gátlista.	Frávik >9% Einbýlishús og stór fjölbýlishús eru undir lágmarki í hverfinu.	Frávik 7-9% Raðhús í hverfinu eru í lágmarki.	Frávik 4-6% Parhús og tvíbýli eru í æskilegu hlutfalli.	Frávik <4% Lítið fjölbýli er í samræmi við meðaltal í Reykjavík.	x		
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?								Á ekki við

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
1.5) Atvinna / Störf	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum störfum (fjöldi starfa á m2 atvinnuhúsnæðis) á hverja íbúðaeiningu innan vistsvæðis borgarhlutans, þ.e. í hjólreiðafjarlægð (<3,2 km / <15 mín) (hjólreiðafjarlægð 1,3 sinnum loftlína)? Sjá viðmið um fjölda m2 á starf í blárri töflu í upphafi kaflans fyrir hvern borgarhluta í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 http://eldri.reykjavik.is/Portaldata/1/Resources/umhverfissvid/myndir/skyrlsur/B1._Skipulag_borgarhluta.pdf	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir tegund húsnæðis, bls. 15 í bók 4. Kort með tegund starfsemi og fermetrum húsnæðis sent með gátlista. Viðmið um fjölda fermetra á starf eftir borgarhlutum í Skipulagi borgarhluta AR2010-2030.	<0,7 starf á hverja íbúðareiningu	0,7-0,8 starf á hverja íbúðareiningu	0,8-0,9 starf á hverja íbúðareiningu	0,9-1+ starf á hverja íbúðareiningu			Stutt lýsing á möguleikum og takmörkunum á aukningu starfa innan vistsvæðis borgarhlutans miðað við tillögur hverfisskipulags.
1.6) Framboð verslunar og þjónustu	Hvað af eftirfarandi verslun og þjónustu er til staðar innan borgarhlutans (eða í ásættanlegri göngufjarlægð (<1,2km eða <15 mín) (göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans: *Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Menningarmiðstöð, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Áfengisverslun, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús,* *Veitingastaður, Líkamsræktarstöð, Læknaþjónusta, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensínstöð*	Kafli 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4, vettvangskönnun og samráð.	<46% (<12 af þeim 26 sem talin voru upp)	46 - 60% (12-15 af þeim 26 sem talin voru upp)	61-75% (16-19 af þeim 26 sem talin voru upp)	76%-100% (20-26 af þeim 26 sem talin voru upp)			Norðurmýri á langt að sækja í bókasafn og áfengisverslun.
1.7) Framboð á matvöruverslunum	Meðalgöngufjarlægð í næstu matvöruverslun (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Gögn um þjónustukjarna send með gátlista. Vettvangsskoðun.	>1200m	800-1200m	400-800m	<400m			Lengra fyrir íbúa austurhluta hverfisins heldur en vesturhluta.
1.8) Öryggi og heilsa	Hversu stórt hlutfall af heildarlengd gatna innan hvers hverfis (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða?	Kafli 3. Samgöngur Kort sem sýnir 30km hverfi, bls. 38 í bók 4.	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%			Fleiri alvarleg slys verða á lengdarmetra Miklubrautar í Hlíðum miðað við önnur svæði. Kanna þarf hvort gera ætti úrbætur á þverunum yfir Löngulhlíð. Almennt er hraði á Miklubraut orsakavaldur slysa sem þar verða, auk mikils fjölda bíla sem þar fara um.
	Eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum borgarhlutans hannaðar með það í huga að hægja á umferð?					Nema opið leiksvæði Vatnsholt, virðist ekki vera 30 km gata þar fyrir framan.			
	Eru göngu- og hjólaleiðir barna í skóla öruggar? Eru leiðir yfir götur merktar og öruggir stígar á leiðinni?								
	Hversu mikið er um umferðaróhöpp innan hvers hverfis, miðað við umferð í samanburði við borgina í heild sinni og hvernig er hægt að draga úr umferðaróhöppum?	Kafli 3. Samgöngur Kort sem sýnir umferðaróhöpp, bls. 33 í bók 4.							
	Hversu mörg innbrot í íbúðahúsnæði, á íbúa,eru í hverfum borgarhlutans miðað við borgina alla og hvernig má draga úr slíkum glæpum?	Sjá lögregluskýrslu í ítarefni							Sjá samantekt um borgarhlutann. Upplýsingar eru ekki greindar eftir hverfum.
	Hvernig tekur skipulagið á þáttum er varða glæpi í borgarhlutanum s.s. Eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir utandyra?								Á ekki við
	Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða lýðheilsu íbúa s.s. Hvað varðar samgöngunet fyrir gangandi/hjólandi, gæði opinna svæða og nálægð í verslun og þjónustu?								Samkvæmt gögnum eru gangstéttir og gangstígar víðast hvar í hverfinu. Uppýsingar um stíga í borgarvefsjá sýna að þeir liggja helst utan um hverfið en ekki innan þess. Líklega er gert ráð fyrir því að hjólað sé á götu eða á gangstétt innan hverfis en úr því mætti vel bæta. Gæði opinna svæða má bæta, m.v. umræðu um Klambratún. stutt í verslun og þjónustu.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta			Mælanleg viðmið			Greining		
							Ástand		Lýsing
	Hvernig er yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrými? Eru falin svæði? Eru skilti og leiðbeiningar að svæði? Er slysahætta?					Yfirleitt í lagi, engin skilti þó. Opið leiksvæði við Meðalholt er vel falið og engin skilti.			Stutt greinargerð um núverandi ástand og hvernig hverfisskipulag gerir ráð fyrir að bæta öryggismál.
1.9) Þátttaka íbúa í ákvarðanatöku um skipulag innan skipulagssvæðisins	Er þátttaka á íbúafundum og í samráði á neti að endurspegla samsetningu íbúa eftir kyni, aldri og uppruna?	Mat ráðgjafa á þátttakendum á íbúafundum. Gögnum um bakgrunn þátttakenda í netsamráði verður safnað saman og sent á ráðgjafa síðar.							Samantekt á niðurstöðum íbúafunda og þátttöku í þeim. Skrá niður og greina frávik á aldursdreifingu, kynjaskiptingu og uppruna á íbúafundum.
2. Gæði Byggðar		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**	**núv.**	**áætlað**	
2.1) Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur		Byggðakönnun fyrir borgarhlutann frá Minjastofnun							Um helmingur bygginga í hverfinu hefur einhvers konar menningarlegt gildi. Í húsakönnun (2013) er lagt til að hluti verði hverfisverndaður, hluti fái byggðamynstursvernd og ákveðnar götumyndir verndaðar. Eitt hús er friðlýst og 10 mannvirki vernduð vegna þjóðminjalaga.
2.2) Byggðamynstur	Hver er íbúðaþéttleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?	Gögn með fjölda íbúða send með gátlista		20-30 íbúðir/ha	30-40 íbúðir/ha	>40 íbúðir/ha			1640 íbúðir á 93 ha eða 82 ef Klambratún dregið frá.
	Hvernig gerir hverfisskipulagið ráð fyrir því að fyrirhuguð uppbygging innan skipulagssvæðisins styrki núverandi byggð með: a) auknum þéttleika b) blöndun byggðar og bættri þjónustu c)hágæða arkitektúr d)sérstöðu og frumleika? (Byggðamynstur)								Á ekki við
	Hvernig samræmist fyrirhuguð uppbygging samkvæmt áætlun hverfisskipulagsins almennri stefnu um hæðir húsa í borginni? Er búið að kanna hvernig staðan er í dag? Hvernig er hægt að bregðast við og bæta þá stöðu?								Algengasta hæð er 3-5 hæðir og því næst 1-2. Á stöku stað eru byggingar hærri, s.s. við Laugaveg og Bólstaðarhlíð.
	Mætir skipulag hverfisins ólíkum þörfum kvenna/karla eða stúlkna/drengja? Hafa einhverjir þættir í skipulagi hverfisins ólík áhrif á konur/karla eða stúlkur/drengi.								Vantar forsendur
2.3) Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	Hversu hátt hlutfall íbúa er í 400 metra göngufjarlægð frá verslun og þjónustu?	Kafli 1. Samfélag Kort af þjónustukjörnum á bls. 16. Kortið sýnir 300m radíus en það jafngildir ca. 400m göngufjarlægð. Gögn um þjónustukjarna og fjölda íbúa send með gátlista.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			lýsing...

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining	
				Mælanleg viðmið			Ástand	Lýsing
2.4) Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir skýrt afmörkuðum göturýmum þar sem: a) framhliðar húsa snúa að götu b) götustæðið er meðhöndlað sem almenningsrými c) bílastæði eru samhliða götunum d) götugögn eru til staðar e) lágir gangstéttarkantar sem auðvelda aðgengi f) umferðarhraði er takmarkaður g) hjólastígar h) aðgengi fyrir alla i) jafnvægi í fjarlægðum milli framhliða, breidd gatna og einkalóða j) gatan snýr vel við sól og skjól er fyrir vindum							lýsing...
	Gerir skipulagið ráð fyrir borgargötum í borgarhlutanum sem eru skýrt afmarkaðar af byggingum með þjónustu á jarðhæðum og fjölbreyttri umferð gangandi, hjólandi og akandi (shared space)?	Skoða stefnu um borgargötur í kaflanum Gatan sem borgarrými í drögum að aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	Ekki er gert ráð fyrir neinni borgargötu innan borgarhlutans	Einni megingötu innan borgarhlutans	Tveimur til þremur megingötum innan borgarhlutans	Öllum megingötum innan borgarhlutans		lýsing...
2.5) Almenningsrými	Eru almenningrými innan hvers hverfis hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi?							Er hverfistorg í borgarhlutanum sem hefur verið sérstaklega hannað sem samkomu / samverustaður íbúa?
	Tengjast heimili verslun og þjónustu með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur?							Lýsing á gönguleiðum í hverfinu, öryggi þeirra og hvað þarf að bæta.
	Eru gönguleiðir með viðunandi lýsingu, skjólgóðar og öruggar?							Vantar upplýsingar.
	Eru gönguleiðir hindrunarlausar fyrir; a) börn b) eldri borgara c) blinda og sjónskerta einstaklinga d) fatlað fólk e) fólk með barnavagna f) hjólandi fólk							Stutt lýsing á aðgengi fyrir alla á gönguleiðum í borgarhlutanum
	Er framtíðarleikvöllur/tómstundasvæði: a) að bjóða upp á fullnægjandi starfsemi/autt pláss fyrir stráka og stelpur b) með möguleika á að svæðið/leikvöllurinn geti verið án eftirlits							Hvernig leikvöllum eða aðstöðu til íþróttaiðkunar í almenningsrýminu er gert ráð fyrir? Ath. fleiri möguleika en sparkvelli eða körfuboltavelli sem ekki allir hópar nota. Hvað með fimleikavöll? Blak? Tennis? Samráð við alla, t.d. stelpur á grunnskólaaldri? Hvað vilja þær?
	Eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými?							lýsing...
	Hvernig er staða skipulassvæðisins þegar horft er til stærðar og hlutfalls opinna svæða og almenningsrýma á hvern íbúa innan skipulagssvæðisins?	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	<240m2/íbúa	240-260 m2/íbúa	260-280 m2/íbúa	280-300 m2/íbúa		lýsing...
	Meðalgöngufjarlægð í borgargarð/strandsvæði stærri en 10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>1000 metrar	750-1000 metrar	500-750 metrar	<500 metrar		lýsing...

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining	
				Mælanleg viðmið			Ástand	Lýsing
	Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>600 metrar	500-600 metrar	400-500 metrar	<400 metrar		lýsing...
	Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði <5ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>400 metrar	300-400 metrar	200-300 metrar	<200 metrar		lýsing...
	Hvert er hlutfall íbúa á skipulagssvæðinu sem búa innan við 300 metra frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m2?	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4. Gögn með opnum svæðum og um fjölda íbúa send með gátlista.	<85%	85-90%	90-95%	95-100%		lýsing...
	Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga?							Það eru gangstéttar en ekki gert sérstaklega ráð fyrir hjólandi, engin hjólastæði.
2.6) Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	Er gert ráð fyrir skjólbeltum í skipulaginu eða er skjólmyndun náð fram með byggðaformi og/eða með öðrum hætti? Hefur verið gerð úttekt á veðurfari og gripið til viðeigandi mótvægisaðgerða innan og/eða í grennd við skipulagssvæðið?							Lýsing á núverandi ástandi á vindafari innan hvers hverfis borgarhlutans og hvernig hverfisskipulagið kemur til með að bregðast við því.
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að meðhöndla skuggamyndun af fyrirhugaðri uppbyggingu innan skipulagssvæðisins? Hafa verið gerð skuggavörp af fyrirhugaðri uppbyggingu sem hafa verið kynnt íbúum og eru talin ásættanleg?							Lýsing á núverandi ástand og sólstöðu í borgarhlutanum Tékklisti: *Tekur lega byggðar mið af helstu vindáttum?* *Taka hæðir húsa mið af helstu vindáttum og vindhraða?* *Gróðursetning og skjólbelti í borgarhlutanum taka mið af helstu vindáttum?* *Tekur lega byggðar mið af sólargangi?* *Taka hæðir húsa mið af sólargangi?*
	Skapar snjósöfnun á ákveðnum svæðum innan hverfisins vandamál fyrir mismunandi ferðamáta eða hamlar aðgengi á einhvern hátt?							Lýsing á svæðum þar sem snjór hefur safnast og hvernig gert er ráð fyrir að hverfisskipulagið taki á snjósöfnun
2.7)Gróðurþekja	Hvert er hlutfall af gegndræpu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningsrými + einkagarðar)?	Kafli 6. Mannvirki. Kort sem sýna gegndræpt yfirborð, bls. 50-51 í bók 4 og kort með ítarlegri skiptingu eins og gert er ráð fyrir í gátlistanum, sem var sent með tölvupósti	<41%	41-50%	51-60%	61-70%		Ath eiginlega sama spurning varðandi ofanvatn en þar er gefið kost á flokknum 25-50% sem var valinn þar.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining	
				Mælanleg viðmið			Ástand	Lýsing
2.8)Borgarbúskapur	Hafa íbúar innan borgarhlutans aðgang að svæði til ræktunar á grænmeti? Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að bæta úr því? A) Grenndargarðar í jaðri skipulagssvæðisins. B) Miðlægu ræktunarsvæði innan skipulagssvæðisins. C) Nokkrum almennum ræktunarsvæðum sem dreift er jafnt innan skipulagssvæðisins.	Vettvangsskoðun og samráð	Engin svæði til ræktunar á grænmeti í borgarhlutanum	A	B	C		lýsing...
2.9) Hönnun og arkitektúr	Hefur hverfið sérstakan byggingarstíl og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið?							Norðurmýrin, og Holtið hafa einkennandi stílbragð. Kennileiti eru Kjarvalsstaðir, Háteigskirkja, Fjöltækniskólinn. Sjá nánar umfjöllun um minjavernd.
	Er lögð áhersla á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar?							Á stofnanasvæði kringum Háteigsskóla og Fjöltækniskólinn er mikið af svæði sem virðist falla milli lóða og gæti orðið betra. Lóðir eru litlar nyrst á svæðinu á atvinnusvæðum við Skipholt og nágrenni.
2.10) Staðarandi	Sjónásar: Tekur hverfisskipulagið tillit til áberandi og þekktra kennileita innan skipulagssvæðisins, borgarinnar eða í sjóndeildarhring hennar (landslag, mannvirki)?							Helst er um áhugaverða sjónása eftir Lönguhlíð í átt til fjalla að ræða. Aðrir sjónásar upphefja ekki sérstaklega byggingar eða önnur kennileiti í hverfinu.
	Núv staðhættir: Tekur hverfisskipulagið markvisst tillit til landslagseinkenna á eða í nágrenni skipulagssvæðisins? Taka hæðir húsa tillit til landslags og núverandi byggðar?							Byggingar á svæðinu eru almennt fremur lágar og er Norðurmýrarskipulagið dæmi um það hvernig taka á sérstaklega tillit til birtuskilyrða. Nyrst á svæðinu í halla mót norðri þarf að taka tillit til skuggavarps sérstaklega.
	Ísl. sérstaða / byggð götumyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynsturs. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar.							Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.
3. Samgöngur		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**		
3.1)Almenningssamgöngur	Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?							Hverfið býr vel að því að vera í nálægð við Hlemm þar sem flestir vagnar koma við eða tengingar við aðrar leiðir.
	Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kafli 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800m á milli biðstöðva	600-800 m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva	<400 m á milli biðstöðva		lýsing..
	Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kafli 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800 metrar	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar		lýsing..
	Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	http://www.straeto.is/	>20 mín	15-20 mín	10-15 mín	<10 mín		lýsing..
	Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna		>60 mín	45-60 mín	30-45 mín	<30 mín		
	Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum		Eftir kl. 06:30	06:30	06:00	Fyrir kl. 06:00		
	Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00		
	Fyrsti strætisvagn á laugardögum		Eftir kl. 07:30	07:30	07:00	Fyrir kl. 07:00		
	Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum		Fyrir kl. 00:00	00:00	01:00	Eftir kl. 01:00		
	Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Eftir kl. 10:00	10:00	09:00	Fyrir kl. 08:00		

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta			Mælanleg viðmið			Greining		
							Ástand		Lýsing
	Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00			
	Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum (í framtíðinni ætti markmiðið að vera upphituð skýli með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.)	Vettvangsskoðun	<40%	40-60%	60-80%	>80%			lýsing..
3.2)Bílastæðakvaðir	Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans	Vantar tölur um fjölda bílastæða. Ráðgjafar geta metið út frá tegundum húsnæðis og áætlað ákveðinn fjölda bílastæða á tiltekna tegund húsnæðis t.d. með því að skoða skilmála (t.d. 2 bílastæði á einbýlishús, 1,5 á íbúð í fjölbýlishúsi...). Vettvangsskoðun og loftmyndir.	>2 stæði á íbúð	1,6-2 stæði á íbúð	1-1,5 stæði á íbúð	<1,0 stæði á íbúð			Lýsing .... Hvaða kröfur mun hverfisskipualgið gera til bílastæða innan hverfa borgarhlutans?....
	Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?	Vettvangsskoðun							Stæði við Kjarvalsstaði og við Fjöltækniskólann (Stýrimannaskólann) og við Kennslufræðisvið HÍ mætti nýta sem almenningssvæði á sumrin.
	Hversu hátt hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?	Vettvangsskoðun	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			lýsing...
	Hversu mörg bílastæði eru á 100m2 atvinnuhúsnæðis í hverfinu?	Loftmyndir og merkt bílastæði á gildandi deiliskipulagsuppdráttum Kort með starfsemi og fermetrum húsnæðis send með gátlista. Vantar nákvæm gögn en ráðgjafar þurfa að meta út frá þeim gögnum sem til eru og vettvangsskoðunum.	>2	1,6-2	1-1,5	<1			lýsing...
	Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?	http://www.bilastaedasjodur.is/desktopdefault.aspx/tabid-4126/	<15%	15-19%	20-25%	>25%			lýsing...
3.3)Hjólreiðar	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista							Miðað við uppýlýsingar af http://is.ridethecity.com/iceland er það innan við meter/m2
	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista	<0,5m/íbúa	0,5-0,75m/íbúa	0,76-1m/íbúa	>1m/íbúa (rétt tæplega það í Stokkhólmi)			
	Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólastígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?								Nei svo virðist ekki vera. Þeir stígar og gangstéttir sem eru fyrir eru notaðir. Ekki sérstaklega skilgreindir fyrir hjólafólk.
	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólastæðum eða pláss í hjólageymslu per íbúð?		<0,5 stæði/íbúð	0,5-1 stæði/íbúð	0,6-1 stæði/íbúð	>1 stæði/íbúð			Vantar upplýsingar.
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 fm að stærð innan hverfa borgarhlutans?		<8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	9-10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	>10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis			Engin hjólastæði fyrir utan verslunarhúsnæði.
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum á hvert starf/notenda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?		Stæði fyrir <10% starfsmanna/notenda	Stæði fyrir 10-15% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir 16-20% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir >20% starfsmanna / notenda.			Engar upplýsingar. Samkvæmt vettvangsathugun eru þó almennt engin hjólastæði.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
	Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans Tékklisti: Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús.	Kafli 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			lýsing...
4. Vistkerfi og minjar		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**			
4.1) Landfræðileg lega og staðhættir									Borgarhlutinn Háteigshverfi afmarkast til vesturs af Snorrabraut, til austurs af Kringlumýrarbraut, norðurs af Laugavegi og suðurs af Miklubraut. Landið er fremur flatt að undanskildu holtinu þar sem Skipholt, Miðholt og fleiri götur með sömu endingu eru. Klambratún er miðpuntkur hverfisins með stóru opnu svæði.
4.2)Náttúru- og hverfisverndarsvæði	Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (nátturminjasvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annarri stefnumótun sveitarfélags eða ríkis?								Hverfisverndarsvæði eru vel skilgreind, engin náttúruverndarsvæði í hlutanum.
4.3)Náttúrufar og lífríki	Hefur verið unnin úttekt á náttúrufari og lífríki innan borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.								Nei, um er að ræða mikið byggt svæði og lítið eftir af óspilltri náttúru.
4.4)Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum á borgarhluta og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.								Ekki sérstaklega en vitað er að áður en hverfið byggðist einkenndist það af mýrum (Norðurmýri, Kringlumýri, Breiðamýri) og svo klapparholtum þar sem m.a. var grjótnám (Mjölnisholt).
4.5)Strandlengja	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan borgarhlutans taki tillit til og vinni með strandlengju borgarinnar og verndi óraskaðrar fjörur?								Stutt greinargerð um aðgengi að strandsvæðum og hvernig megi vernda þau svæði og gera þeim hátt undir höfði í skipulagi ef þau eru innan borgarhlutans.
4.6)Ár og vötn	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins taki fullt tillit til fjarlægðar frá ám og vötnum á grunni náttúrufarsúttektar?								Ár og vötn eru ekki í hverfishlutanum að undanskilinni Rauðará sem rennur í stokk undir Rauðarárstíg.
4.7)Vatnsverndarsvæði	Hefur verið gerð úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærri eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði og til hvaða mótvægisaðgerða verður gripið til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið?								Á ekki við
4.8)Ofanvatn	Gerir skipulagið ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns? Til heimabrúks, Gegndræp bílastæði, "græn"þök, náttúrulegir ferlar, mýrlendi eða settjörnum.								Nei, engar aðgerðir.
	Hversu hátt hlutfall ofanvatns gerir skipulagið ráð fyrir að verði leitt í gegnum náttúrulega ferla og hreinsað?		<25%	25-50%	50-75%	75-100%			Umfang Klambratúns vegur hér þungt.
4.9)Borgarvernd og menningarminjar	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir verndun bygginga og eldri byggðamynsturs og götumynda innan skipulagsvæðisins								

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining	
				Mælanleg viðmið			Ástand	Lýsing
	Hefur verið gerð úttekt á menningarminjum innan borgarhlutans og þær verndaðar á viðeigandi hátt?							Húsakönnun frá árinu 2013 liggur fyrir. Þar kemur fram varðveislumat húsa og mannvirkja. Í flokki friðlýstra húsa og mannvirkja er Háteigsvegur 35 Sjómannaskólinn. Í flokki einstakra húsa, húsaraða og götumynda er Bólstaðarhlíð 20 Ísaksskóli, Flókagata 24 Kjarvalsstaðir, Grettisgata 90-98, Háteigsvegur 36, 43, 56, Laugavegur 105, 114, 116, 118, 162, 180, Rauðarárstígur 25, Langahlíð 19-25,13-17 og 7-11, Skaftahlíð 12-22, Snorrabraut 33, 33a, 35, 37. Í flokki samstæðra húsa og heilda eru Einholt- Skipholt- Nóatún og Háteigsvegur, Laugavegur - Mjölnisholt- Stakkholt- Þverholt. Norðurmýri. Hús byggð fyrir 1925 eru háð umsagnarskyldu Minjastofnunar um breytingar.
5. Orka og auðlindir		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**		
5.1)Orkunotkun	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr orkunotkun í skilmálum og útfærslu skipulagssvæðisins?							Ekki liggja fyrir upplýsingar um aðgerðir sem miða að því að draga úr orkunotkun. Ekki líklegt að slíkt sé til staðar.
	Gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki?							Enginn rafpóstur í hverfinu.
5.2)Vatnsnotkun	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagssvæðisins og í einstaka byggingum?							Engar upplýsingar liggja fyrir.
5.3)Úrgangsstjórnun	Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu							Stutt greinargerð um ástand endurvinnslu og áform um flokkunaraðferðir.
	Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguð þar sem áður var miðað við of langar fjarlægðir.	Kafli 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4. Umhverfis- og auðlindastefna í kaflanum um grænu borgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	>700 m	500-700 m	300-500 m	<300 m		Lýsing….
	Hvernig er endurvinnslu háttað í borgarhlutanum	Kafli 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4.						allajafna tveir gámar sem taka við pappa/pappír og plasti. Íbúar þurfa að fara akandi með annan úrgang.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
5.4)Land	Hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu á? A) á yfirgefnu og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)		C	B og C	B	A og B			Á ekki við
	Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrrum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?		<70%	70-79%	80-89%	90-100%			Á ekki við
5.5)Kolefnisbinding	Gerir skipulagið ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs		Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og ekki er gert ráð fyrir nýrri gróðursetningu af sama magni	Ef uppbygging kallar á fellingu trjágróðurs eða skógarlunda er gert ráð fyrir sambærilegri nýrri gróðursetningu af sama magni og umfangi og niðurfellingin nemur innan eða í grennd við skipulagssvæðið	Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða en skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu	Ekki eru gerð nein ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða. Skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu			Á ekki við
	Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?								Trjágróður er aðallega í húsagörðum, á Klambratúni og meðfram Miklubraut.
	Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?								Það er nú þegar búið að ræsa fram mýrar með byggingu hverfisins.
	Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimtingu votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?								Ekki líklegt að það sé mögulegt í þessum hverfishluta þar sem hann er þétt byggður.
6. Mannvirki		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**			
7.1)Þjónustustofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.2)Opinberar stofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.3)Umhverfisvottaðar bygginar	Hversu hátt hlutfall af byggingarefnum (m3) sem notuð eru í uppbyggingu opinberra bygginga og samgönguleiða haf fengið viðurkennda umhverfisvottun til þess bærra aðila			<60%	60-80%	>80%			
7.4)Byggingarefni	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.5)Endurnýting eldra húsnæðis	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.6)Endurnýting núv. Bygginga	Hversu stórt hlutfall af núverandi byggingum á skipulassvæðinu er gert ráð fyrir að verði endurnýttar eða endurgerðar			25%	25-50%	50+%			
7. Náttúruvá		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**			
7.1)Ofanflóð	Hefur verið gerð úttekt á ofanflóðahættu og gripið til viðeigandi mótvægisaðgerða til að koma í veg fyrir tjón á mannvirkjum og fólki?								Engin hætta
7.2)Flóðahætta	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr flóðahættu sem kann að stafa af eða orsakast af fyrirhuguðu skipulagi?								Ekki hefur verið lagt mat á þennan þátt. Þar sem meirihluti byggðarinnar stendur á votlendi gæti verið meiri hætta á eignatjóni við mikið úrhelli.
7.3)Hækkun sjávarstöðu	Tekur skipulagið tillit til hækkunar sjávarstöðu vegna hlýnunar jarðar?								Engin hætta

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
7.4) Sprungusvæði jarðhræringar	Til hvaða aðgerða verður gripið til þess að draga úr hugsanlegu tjóni vegna jarðhræringa innan borgarhlutans								Engin hætta

Mat á visthæfi byggðar og skipulags - 20. desember 2013

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta			Mælanleg viðmið			Greining	
							Ástand	Lýsing
1. Samfélag		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	núv.	áætlað	
1.1) Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldursamsetning	Hvernig er aldursdreifing annars vegar borgarhlutanum og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík aldursbil: 0-5: 9% 9 6-12: 8%8 13-16: 5%5 17-24: 12%12 25-34: 16%18 35-66: 39%38 67+: 11%10	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir meðalaldur, bls. 6 og 8 í bók 4.	>3% frávik	2-3% frávik	1-2% frávik	<1% frávik			Hverfishlutinn er í engu frábrugðinn borginni í heild sinni.
1.2) Íbúaþéttleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir íbúaþéttleika, bls. 7-8 í bók 4.	<40 íbúar/ha.	40-60 íbúar/ha. *Dæmi: Skjól, Hlíðar (nema Norðurmýri), Teigar, Laugarás, Sund, Háaleiti, Árbær, Rimar, Engi og Bryggjuhverfi*	60-80 íbúar/ha. *Dæmi: Grandar, Melar, Litli-Skerjafjörður, Lækir, Heimar, Bakkar, Hólar og Fell*	80+ íbúar/ha. *Dæmi: Gamli Vesturbær og Norðurmýri*			Hverfishlutinn uppfyllir lágmarksskilyrði um íbúaþéttleika en ekki meir.
1.3) Skólahverfið	Hversu mörgum íbúðum þjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir skólahverfi, bls. 17 og 19 í bók 4. Gögn um skólahverfi send með gátlista.	<1000 íbúðir/skólahverfi	1000-1100 íbúðir/skólahverfi	1100-1200 íbúðir/skólahverfi	1200-1300 íbúðir/skólahverfi			1800 íbúðir eru í skólahverfi Hlíðaskóla. Hugsanlega eru þó of margar íbúðir í skólahverfinu.
1.4) Húsnæði fyrir alla	Hvert er hlutfall núverandi eða nýrra íbúða innan hvers hverfis borgarhlutans sem miðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir fjölda leiguíbúða, bls. 13 í bók 4. Eigum ekki nákvæmar upplýsingar um þetta. Ráðgjafara þurfa að koma með tilgátu byggða á þeim gögnum sem liggja fyrir.	<10%	10-15%	15-20%	20-25%			Hverfishlutinn sker sig ekki úr hvað varðar fasteignamat, leiguverð eða aðra verðmyndandi þætti, hvorki til hækkunar né lækkunar. Meðalstærð íbúða er 101-150 m2 . Fjöldi leigusamninga í borgarhlutanum í heild virðist ekki skera sig úr. Af þekktu húsnæði í hverfinu er "Blindrablokkin" og húsnæði fyrir utangarðsmenn við Miklubraut. Velta má vöngum yfir hvort allar íbúðir í útleigu eða bara íbúðir í eigu leigufélaga falli hér undir. Alls voru 31504 leigusamningar undirritaðir 2005-2012. Þar af 1651= 5,2% í Hlíðum sem er ekki mikið minna en 6% hlutdeild hverfisins af öllum íbúðum Rvk.
	Hvernig er hlutfall herbergjafjölda á íbúð í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: 1 herb. 3%1% 2 herb. 18%16% 3 herb. 26%30% 4 herb. 23%26% 5 herb. 12%14% >5 herb. 18% 13%	Töflur og gröf send með gátlista.	>6%	Frávik 5-6%	Frávik 3-4% 3% meðaltali	Frávik <3%			Hvernig mun hverfisskipulagið gera ráð fyrir fjölbreyttni í íbúðasamsetningu og íbúðategunda til að tryggja samfélgslega blöndun innan hvers hverfis?
	Hvernig er hlutfall íbúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: Einbýli 11%3% Parhús/Tvíbýlishús 8%3% Raðhús 9% 3% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 39%60% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 33%21%	Töflur og gröf send með gátlista.	>9%	Frávik 7-9% Um 8% að meðaltali.	Frávik 4-6%	Frávik <4%			
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?								Lýsing á núverandi ástandi og staðsetningu mismunandi húsnæðistegunda, hvernig verður brugðist við því í hverfisskipulagin til að mæta og stefna AR 2010-2030 um "Húsnæði fyrir alla" fyrir borgarhlutann.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta			Mælanleg viðmið			Ástand		Greining Lýsing
1.5) Atvinna / Störf	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum störfum (fjöldi starfa á m2 atvinnuhúsnæðis) á hverja íbúðaeiningu innan vistsvæðis borgarhlutans, þ.e. í hjólreiðafjarlægð (<3,2 km / <15 mín) (hjólreiðafjarlægð 1,3 sinnum loftlína)? Sjá viðmið um fjölda m2 á starf í blárri töflu í upphafi kaflans fyrir hvern borgarhluta í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 http://eldri.reykjavik.is/Portaldata/1/Resources/umhverfissvid/myndir/skyrlsur/B1._Skipulag_borgarhlu	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir tegund húsnæðis, bls. 15 í bók 4. Kort með tegund starfsemi og fermetrum húsnæðis sent með gátlista. Viðmið um fjölda fermetra á starf eftir borgarhlutum í Skipulagi borgarhluta AR2010-2030.	<0,7 starf á hverja íbúðareiningu	0,7-0,8 starf á hverja íbúðareiningu	0,8-0,9 starf á hverja íbúðareiningu	0,9-1+ starf á hverja íbúðareiningu			Mjög vel staðsett upp á aðgengi að störfum, allir stærstu vinnustaðir landsins eru innan hjólreiðafjarlægðar t.d. LSH, HÍ, HR, Kringlan, Skeifan, Ármúli/Síðumúli, Borgartún o.fl.
1.6) Framboð verslunar og þjónustu	Hvað af eftirfarandi verslun og þjónustu er til staðar innan borgarhlutans (eða í ásættanlegri göngufjarlægð (<1,2km eða <15 mín) (göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans: *Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Menningarmiðstöð, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Áfengisverslun, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús,* *Veitingastaður, Líkamsræktarstöð, Læknaþjónusta, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensínstöð*	Kafli 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4, vettvangskönnun og samráð.	<46% (<12 af þeim 26 sem talin voru upp)	46 - 60% (12-15 af þeim 26 sem talin voru upp)	61-75% (16-19 af þeim 26 sem talin voru upp)	76%-100% (20-26 af þeim 26 sem talin voru upp)			Þættir sem ekki nýtur: félagsmiðstöð, sundlaug, (heilsugæsla rétt utan við rammann), (kirkja, þó er tilboðsluhús múslima), lögregla, pósthús. Ekki er líklegt komið verði fyrir þeim þáttum sem ekki nýtur þar sem þeir eru flestir nærri þótt þeir séu ekki innan 15 mínútna göngufjarlægðar. Suðurhlíðar skera sig að einhverju letyti úr en njóta þó mikillar þjónustu af Kringlunni. Göngutengingar þar hafa verið bættar nokkuð undanfarið.
1.7) Framboð á matvöruverslunum	Meðalgöngufjarlægð í næstu matvöruverslun (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Gögn um þjónustukjarna send með gátlista. Vettvangsskoðun.	>1200m	800-1200m	400-800m	<400m			Lýsing...
1.8) Öryggi og heilsa	Hversu stórt hlutfall af heildarlengd gatna innan hvers hverfis (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða?	Kafli 3. Samgöngur Kort sem sýnir 30km hverfi, bls. 38 í bók 4.	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%			Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða umferðaröryggi íbúa s.s. hvað varðar; lýsingu, göngu og hjólaleiðir, þverun gatna, hraðatakmarkanir umferðar, leiksvæði barna o.s.frv? Hvernig verður brugðis við stöðum þar sem umferðaróhöpp hafa átt sér stað?
	Eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum borgarhlutans hannaðar með það í huga að hægja á umferð?				Hefðbundið gatnanet umhverfis Hlíðaskóla hefur í för með sér mikla nálægð gangandi og akandi umferðar. Svæðið er allt 30 km svæði og ýmsar leiðir hafa verið farnar til að minnka akstursbraða				
	Eru göngu- og hjólaleiðir barna í skóla öruggar? Eru leiðir yfir götur merktar og öruggir stígar á leiðinni?				Gönguljós og gangbrautir eru í nágrenni skólans. Leið barna úr Suðurhlíðum er löng og í bratta. Þó nýtur tengingar um göng undir Bústaðaveg				
	Hversu mikið er um umferðaróhöpp innan hvers hverfis, miðað við umferð í samanburði við borgina í heild sinni og hvernig er hægt að draga úr umferðaróhöppum?	Kafli 3. Samgöngur Kort sem sýnir umferðaróhöpp, bls. 33 í bók 4.			Innan hverfisins ber ekki á óvenjulegum fjölda slysa. Gönguleiðir við skóla sýna engin slys undanfarin ár.				
	Hversu mörg innbrot í íbúðahúsnæði, á íbúa,eru í hverfum borgarhlutans miðað við borgina alla og hvernig má draga úr slíkum glæpum?	Sjá lögregluskýrslu í ítarefni			Um 100 innbrot eru framin á hverja 10.000 íbúa í Hlíðahverfi sem er nærri meðaltalinu á Hbsv. (95 án miðborgar/107 með miðborg) Glæpatíðni í hverfinu er almennt á niðurleið				Stutt greinagerð um eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir í hverfinu.
	Hvernig tekur skipulagið á þáttum er varða glæpi í borgarhlutanum s.s. Eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir utandyra?								Stutt greinargerð um hvernig hverfisskipulagið gerir ráð fyrir að bæta yfirgefin og óhirt svæði og aðra staði sem gætu talist hættuleg.
	Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða lýðheilsu íbúa s.s. Hvað varðar samgöngunet fyrir gangandi/hjólandi, gæði opinna svæða og nálægð í verslun og þjónustu?								Stutt greinagerð um núverandi ástand og hvernig hverfisskipulagið gerir ráð fyrir að bæta lýðheilsu.
	Hvernig er yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrými? Eru falin svæði? Eru skilti og leiðbeiningar að svæði? Er slysahætta?								Stutt greinargerð um núverandi ástand og hvernig hverfisskipulag gerir ráð fyrir að bæta öryggismál.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
1.9) Þátttaka íbúa í ákvarðanatöku um skipulag innan skipulagssvæðisins	Er þátttaka á íbúafundum og í samráði á neti að endurspegla samsetningu íbúa eftir kyni, aldri og uppruna?	Mat ráðgjafa á þátttakendum á íbúafundum. Gögnum um bakgrunn þátttakenda í netsamráði verður safnað saman og sent á ráðgjafa síðar.				Líklega var svo á fyrsta kynningarfundi. Þar voru fulltrúar allra aldurshópa og beggja kynja, greina má betur nákvæma kynjaskiptingu.			Samantekt á niðurstöðum íbúafunda og þátttöku í þeim. Skrá niður og greina frávik á aldursdreifingu, kynjaskiptingu og uppruna á íbúafundum.
2. Gæði Byggðar		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**	**núv.**	**áætlað**	
2.1) Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur		Byggðakönnun fyrir borgarhlutann frá Minjastofnun							Hverfið er byggt upp að öllu leyti innan jarðar Nauthóls. Uppbygging hefst eftir seinni heimsstyrjöld, gatnanetið er orðið greinilegt á korti frá 1947. En byggð heldur áfram að þéttast á 6. og7. áratugnum og allt fram á þann 9. Hlíðarnar sunnan Miklubrautar og vestan Lönguhlíðar byggist upp á árunum 1945-1949. Einbýlishúsahverfi við Stigahlíð byggist svo upp að austan á 7. áratugnum en að vestan uppúr 1980.
2.2) Byggðamynstur	Hver er íbúðaþéttleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?	Gögn með fjölda íbúða send með gátlista		20-30 íbúðir/ha Hverfisins er um 20 íb/ha en borgarhlutinn er meða minni þéttleika alls.	30-40 íbúðir/ha	>40 íbúðir/ha			Hvað gerir hverfisskipulagið ráð fyrir að heildarþéttleiki íbúða á núverandi eða fyrirhuguðu uppbyggingarvæði sé á hektara (brúttó) þ.e. Íb./ha? (nýtingarhlutfall)
	Hvernig gerir hverfisskipulagið ráð fyrir því að fyrirhuguð uppbygging innan skipulagssvæðisins styrki núverandi byggð með: a) auknum þéttleika b) blöndun byggðar og bættri þjónustu c)hágæða arkitektúr d)sérstöðu og frumleika? (Byggðamynstur)								Ekki ætti að gera ráð fyrir að auka nýtingu á flestum uppbyggðum lóðum nema sem litlu nemur. Ónýtt svæði ættu heldur að koma til þróunar.
	Hvernig samræmist fyrirhuguð uppbygging samkvæmt áætlun hverfisskipulagsins almennri stefnu um hæðir húsa í borginni? Er búið að kanna hvernig staðan er í dag? Hvernig er hægt að bregðast við og bæta þá stöðu?								Greinagerð um stöðu borgarhlutans í dag og heilstæð stefna um hæðir húsa í borgarhlutanum mótuð
	Mætir skipulag hverfisins ólíkum þörfum kvenna/karla eða stúlkna/drengja? Hafa einhverjir þættir í skipulagi hverfisins ólík áhrif á konur/karla eða stúlkur/drengi.								lýsing...
2.3) Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	Hversu hátt hlutfall íbúa er í 400 metra göngufjarlægð frá verslun og þjónustu?	Kafli 1. Samfélag Kort af þjónustukjörnum á bls. 16. Kortið sýnir 300m radíus en það jafngildir ca. 400m göngufjarlægð. Gögn um þjónustukjarna og fjölda íbúa send með gátlista.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			Aðgengi að verslun í hverfinu veltur á tveimur verslunum, annars vegar við Lönguhlíð og hins vegar í Suðurveri. Það er eru fjölbýlishúsin við Eskihlíð sem helst falla utan við þægilegt göngufæri við verslun sem og Suðurhlíðar.
2.4) Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir skýrt afmörkuðum göturýmum þar sem: a) framhliðar húsa snúa að götu b) götustæðið er meðhöndlað sem almenningsrými c) bílastæði eru samhliða götunum d) götugögn eru til staðar e) lágir gangstéttarkantar sem auðvelda aðgengi f) umferðarhraði er takmarkaður g) hjólastígar h) aðgengi fyrir alla i) jafnvægi í fjarlægðum milli framhliða, breidd gatna og einkalóða j) gatan snýr vel við sól og skjól er fyrir vindum								Göturými eru aðlaðandi á flestum stöðum og uppfylla þau skilyrði sem sett eru nema hvað að bílastæði eru yfirleitt þvert á götu, sums staðar vantar gangstéttir og hjólaleiðir.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining	
				Mælanleg viðmið			Ástand	Lýsing
	Gerir skipulagið ráð fyrir borgargötum í borgarhlutanum sem eru skýrt afmarkaðar af byggingum með þjónustu á jarðhæðum og fjölbreyttri umferð gangandi, hjólandi og akandi (shared space)?	Skoða stefnu um borgargötur í kaflanum Gatan sem borgarrými í drögum að aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	Ekki er gert ráð fyrir neinni borgargötu innan borgarhlutans	Einni megingötu innan borgarhlutans	Tveimur til þremur megingötum innan borgarhlutans	Öllum megingötum innan borgarhlutans		Allar megingötur hverfisins eru borgargötur.
2.5) Almenningsrými	Eru almenningrými innan hvers hverfis hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi?							Almennt eru göturými fyrir blandaða umferð allra samgöngumáta. Gera mætti aðstæður fyir gangandi skýrari sums staðar.
	Tengjast heimili verslun og þjónustu með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur?							Gönguleiðir fylgja almennt gatnanetinu en einnig eru göngutengingar milli gatna svo sem við Stigahlíð. Tengingar yfir Skógarhlíð t.d. Í átt að Hlíðarenda eru með veikustu hlekkjum í hverfinu. Gönguleiðir í sumum götum eru orðnar illa farnar, aðgengi er skert vegna trjágróðurs eða jafnvel að gangstéttar skortir.
	Eru gönguleiðir með viðunandi lýsingu, skjólgóðar og öruggar?							Víðast hvar ásættanleg lýsing. Athuga mætti þó gönguleiðir um Skógarhlíð
	Eru gönguleiðir hindrunarlausar fyrir; a) börn b) eldri borgara c) blinda og sjónskerta einstaklinga d) fatlað fólk e) fólk með barnavagna f) hjólandi fólk							Stutt lýsing á aðgengi fyrir alla á gönguleiðum í borgarhlutanum
	Er framtíðarleikvöllur/tómstundasvæði: a) að bjóða upp á fullnægjandi starfsemi/autt pláss fyrir stráka og stelpur b) með möguleika á að svæðið/leikvöllurinn geti verið án eftirlits							Hvernig leikvöllum eða aðstöðu til íþróttaiðkunar í almenningsrýminu er gert ráð fyrir? Ath. fleiri möguleika en sparkvelli eða körfuboltavelli sem ekki allir hópar nota. Hvað með fimleikavöll? Blak? Tennis? Samráð við alla, t.d. stelpur á grunnskólaaldri? Hvað vilja þær?
	Eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými?							Sjá 2.5
	Hvernig er staða skipulassvæðisins þegar horft er til stærðar og hlutfalls opinna svæða og almenningsrýma á hvern íbúa innan skipulagssvæðisins?	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	<240m2/íbúa	240-260 m2/íbúa	260-280 m2/íbúa	280-300 m2/íbúa		*Innang sjálfs hverfisins eru um 70.000 m2 opinna svæða og leikvalla. Það gera ekki nema um 35 m2/íbúa. Hins vegar eru mjög stór útivistarsvæði utan við jaðar hverfisins.*
	Meðalgöngufjarlægð í borgargarð/strandsvæði stærri en 10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>1000 metrar	750-1000 metrar	500-750 metrar	<500 metrar		Mjög gott aðgengi að Klambratúni, Öskjuhlíð og Fossvogi.
	Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>600 metrar	500-600 metrar	400-500 metrar	<400 metrar		Hlíðar milli Bústaðavegar og Miklubrautar hafa aðgengi að Klambratúni sem er um 10ha. Þá er stutt úr Suðurhlíðum í Fossvogskirkjugarð sem hefur sum einkenni minni garða líkt og þeirra sem spurt er um.
	Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði <5ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>400 metrar	300-400 metrar	200-300 metrar	<200 metrar		Yfirleitt er mjög stutt út á opin, leiksævði, leikskóla eða skólalóð í öllu hverfinu.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining	
				Mælanleg viðmið			Ástand	Lýsing
	Hvert er hlutfall íbúa á skipulagssvæðinu sem búa innan við 300 metra frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m2?	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4. Gögn með opnum svæðum og um fjölda íbúa send með gátlista	<85%	85-90%	90-95%	95-100%		lýsing...
	Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga?							Hverfisverslanir eru mjög vel aðgengilegar. Vantar upp á að aðgengi að Kringlunni sé betra fyrir hjólandi og gangandi.
2.6) Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	Er gert ráð fyrir skjólbeltum í skipulaginu eða er skjólmyndun náð fram með byggðaformi og/eða með öðrum hætti? Hefur verið gerð úttekt á veðurfari og gripið til viðeigandi mótvægisaðgerða innan og/eða í grennd við skipulagssvæðið?	Hverfið er að mestu í skjóli fyrir vindum nema uppi á berangri á Litlu Öskjuhlíð.						Lýsing á núverandi ástandi á vindafari innan hvers hverfis borgarhlutans og hvernig hverfisskipulagið kemur til með að bregðast við því.
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að meðhöndla skuggamyndun af fyrirhugaðri uppbyggingu innan skipulagssvæðisins? Hafa verið gerð skuggavörp af fyrirhugaðri uppbyggingu sem hafa verið kynnt íbúum og eru talin ásættanleg?	Garðar eru víðast hvar vel settir gagnvart sólargangi með garða sunnan húsa.						Lýsing á núverandi ástand og sólstöðu í borgarhlutanum Tékklisti: *Tekur lega byggðar mið af helstu vindáttum?* *Taka hæðir húsa mið af helstu vindáttum og vindhraða?* *Gróðursetning og skjólbelti í borgarhlutanum taka mið af helstu vindáttum?* *Tekur lega byggðar mið af sólargangi?* *Taka hæðir húsa mið af sólargangi?*
	Skapar snjósöfnun á ákveðnum svæðum innan hverfisins vandamál fyrir mismunandi ferðamáta eða hamlar aðgengi á einhvern hátt?	Snjósöfnun er ekki tiltakanlegt vandamál svo vitað sé.						Lýsing á svæðum þar sem snjór hefur safnast og hvernig gert er ráð fyrir að hverfisskipulagið taki á snjósöfnun
2.7)Gróðurþekja	Hvert er hlutfall af gegndræpu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningsrými + einkagarðar)?	Kafli 6. Mannvirki. Kort sem sýna gegndræpt yfirborð, bls. 50-51 í bók 4 og kort með ítarlegri skiptingu eins og gert er ráð fyrir í gátlistanum, sem var sent með tölvupósti	<41%	41-50%	51-60%	61-70%		Tiltölulega grænt svæði í heild sinni.
2.8)Borgarbúskapur	Hafa íbúar innan borgarhlutans aðgang að svæði til ræktunar á grænmeti? Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að bæta úr því? A) Grenndargarðar í jaðri skipulagssvæðisins. B) Miðlægu ræktunarsvæði innan skipulagssvæðisins. C) Nokkrum almennum ræktunarsvæðum sem dreift er jafnt innan skipulagssvæðisins	Vettvangsskoðun og samráð	Engin svæði til ræktunar á grænmeti í borgarhlutanum	A	B	C		lýsing...
2.9) Hönnun og arkitektúr	Hefur hverfið sérstakan byggingarstíl og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið?							Hverfið er merkilegur minnisvarði um arkitektúr síns tíma. Sér í lagi eru Máva, Barma, Drápu, og Blönduhlíð skemmtilega samhangandi byggð með sterkum einkennum. Einnig eru Suðurhlíðar merk tilraun í skipulagi. Merkar byggingar eru helst MH.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta			Mælanleg viðmið			Ástand		Greining
									Lýsing
	Er lögð áhersla á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar?								Víðast hvar er engin sérstök lóðahönnun við íbúðarhús eða hún fylgir mjög formi húsanna. Víða eru há og mikil tré.
2.10) Staðarandi	Sjónásar: Tekur hverfisskipulagið tillit til áberandi og þekktra kennileita innan skipulagssvæðisins, borgarinnar eða í sjóndeildarhring hennar (landslag, mannvirki)?								Sjónás er upp Litluhlíð að Perlunni.
	Núv staðhættir: Tekur hverfisskipulagið markvisst tillit til landslagseinkenna á eða í nágrenni skipulagssvæðisins? Taka hæðir húsa tillit til landslags og núverandi byggðar?								Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.
	Ísl. sérstaða / byggð götumyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynsturs. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar.								Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.
3. Samgöngur		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**			
3.1)Almenningssamgöngur	Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?								Athugun og mat á strætisvagnasamgöngum úr borgarhlutanum á mikilvæga áfangastaði.
	Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kafli 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800m á milli biðstöðva	600-800 m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva	<400 m á milli biðstöðva			
	Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kafli 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800 metrar	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar			Suðurhlíðar hafa verra aðgengi en Hlíðar norðan Bústaðavegar. Þar eru um 800m í biðstöð.
	Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	http://www.straeto.is/	>20 mín	15-20 mín	10-15 mín	<10 mín			Á Miklubraut ganga leiðir 1,3 og 6. Ef ekki skiptir máli hvaða leið er tekin þá er biðtími á háannatíma minni en 10 mín og minna en 30 min utan háannatíma.
	Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna		>60 mín	45-60 mín	30-45 mín	<30 mín			
	Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum		Eftir kl. 06:30	06:30	06:00	Fyrir kl. 06:00			
	Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00			
	Fyrsti strætisvagn á laugardögum		Eftir kl. 07:30	07:30	07:00	Fyrir kl. 07:00			
	Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum		Fyrir kl. 00:00	00:00	01:00	Eftir kl. 01:00			
	Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Eftir kl. 10:00	10:00	09:00	Fyrir kl. 08:00			
	Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00			
	Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum (í framtíðinni ætti markmiðið að vera upphituð skýli með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.)	Vettvangsskoðun	<40%	40-60%	60-80%	>80%			lýsing..
3.2)Bílastæðakvaðir	Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans	Vantar tölur um fjölda bílastæða. Ráðgjafar geta metið út frá tegundum húsnæðis og áætlað ákveðinn fjölda bílastæða á tiltekna tegund húsnæðis t.d. með því að skoða skilmála (t.d. 2 bílastæði á einbýlishús, 1,5 á íbúð í fjölbýlishúsi...). Vettvangsskoðun og loftmyndir.	>2 stæði á íbúð	1,6-2 stæði á íbúð	1-1,5 stæði á íbúð	<1,0 stæði á íbúð			Fleiri stæði á íbúð í Suðurhlíðum. Almennt um eitt stæði á hverja íbúð í Hlíðum norðan Bústaðavegar.
	Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?	Vettvangsskoðun							Líklegast við Veðurstofu en einnig við MH. Skógarhlíð ekki vel nýtt að þessu tilliti.
	Hversu hátt hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?	Vettvangsskoðun	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			Öll stæði nema innan Kirkjugarðsins eru opin öllum íbúum til notkunar utan vinnutíma.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
	Hversu mörg bílastæði eru á 100m2 atvinnuhúsnæðis í hverfinu?	Loftmyndir og merkt bílastæði á gildandi deiliskipulagsuppdráttum Kort með starfsemi og fermetrum húsnæðis send með gátlista. Vantar nákvæm gögn en ráðgjafar þurfa að meta út frá þeim gögnum sem til eru og vettvangsskoðunum.	>2	1,6-2	1-1,5	<1			
	Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?	http://www.bilastaedasjodur.is/desktopdefault.aspx/tabid-4126/	<15%	15-19%	20-25%	>25%			Engin gjaldheimta er innan svæðisins. Ekki ætti að vera óeðlilegt að setja á almenna gjaldskyldu ef Menntaskólinn t.d. Léti setja bílastæðagjöld á sína lóð.
3.3)Hjólreiðar	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista							lýsing..
	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista	<0,5m/íbúa	0,5-0,75m/íbúa	0,76-1m/íbúa	>1m/íbúa (rétt tæplega það í Stokkhólmi)			Eingöngu er um stíga á Lönguhlíð að ræða, alls 700 metra.
	Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólastígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?								Allar götur hverfisins eru hæfar til hjólreiða innan um bíla. Hamrahlíð, Eskihlíð og Langahlíð hafa möguleika á að vera meginhjólreiðaleiðir hverfisins. Eðlilegt er að nýta Miklubraut til hjólreiða út úr hverfinu. Suðurhlíðar tengjast strandstíg um Fossvog.
	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólastæðum eða pláss í hjólageymslu per íbúð?		<0,5 stæði/íbúð	0,5-1 stæði/íbúð	0,6-1 stæði/íbúð	>1 stæði/íbúð			Á ekki við
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 fm að stærð innan hverfa borgarhlutans?		<8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	9-10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	>10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis			Á ekki við.
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum á hvert starf/notenda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?		Stæði fyrir <10% starfsmanna/notenda	Stæði fyrir 10-15% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir 16-20% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir >20% starfsmanna / notenda.			Menntaskólinn við Hamrahlíð gæti að líkindum bætt verulega aðstöðu til að geyma hjól. Kanna mætti betur atvinnusvæði við Skógarhlíð og Veðurstofuna.
	Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans Tékklisti: Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús	Kafli 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			Hverfið er mjög vel í sveit sett upp á aðgengi að þjónustu innan hjólreiðfæris.
4. Vistkerfi og minjar		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**			
4.1) Landfræðileg lega og staðhættir									
4.2)Náttúru- og hverfisverndarsvæði	Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (nátturminjasvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annarri stefnumótun sveitarfélags eða ríkis?								Hverfisverndarsvæði í Öskjuhlíð h3 er varðveitt með sérstöku skipulagi svæðisins sem er í vinnslu í samræmi við niðurstöðu samkeppni. Öskjuhlíðer einnig á Náttúruminjaskrá. Duftgarður er nú í Leynimýri, ekki ljóst hvort votlendisgróður hafi verið varðveittur. Fossvogsbakkar eru friðlýst náttúruvætti síðan 1999
4.3)Náttúrufar og lífríki	Hefur verið unnin úttekt á náttúrufari og lífríki innan borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.								Garðar og opin svæði eru mikið gróin. Sinna þarf skipulegu viðhaldi á einkagörðum svo þau skapi þau gæði sem til er ætlast.
4.4)Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum á borgarhluta og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.								Jarðfræði svæðisins er nokkuð þekkt. Helst ber að varðveita hvalbök í Öskjuhlíð/Litlu Öskjuhlíð og Fossvogsbakka.
4.5)Strandlengja	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan borgarhlutans taki tillit til og vinni með strandlengju borgarinnar og verndi óraskaðrar fjörur?								Strandsvæðin við Fossvog eru meðal mesta náttúruauðs hverfisins sbr. Hina friðlýstu Fossvogsbakka.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
4.6)Ár og vötn	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins taki fullt tillit til fjarlægðar frá ám og vötnum á grunni náttúrufarsúttektar?								Mýrar á svæðinu runnu í lækjum og ám til sjávar t.d. Í Rauðará. Þeir farvegir eru nú horfnir og ekki annað en götunafnið Rauðarárstígur til minnis um það.
4.7)Vatnsverndarsvæði	Hefur verið gerð úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærri eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði og til hvaða mótvægisaðgerða verður gripið til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið?								Vatnsvernd er ekki á svæðinu.
4.8)Ofanvatn	Gerir skipulagið ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns? Til heimabrúks, Gegndræp bílastæði, "græn"þök, náttúrulegir ferlar, mýrlendi eða settjörnum.								Nei slíkar lausnir eru ekki til staðar en gegndræpi yfirborðs er nokkuð mikið í hverfinu.
	Hversu hátt hlutfall ofanvatns gerir skipulagið ráð fyrir að verði leitt í gegnum náttúrulega ferla og hreinsað?		<25%	25-50%	50-75%	75-100%			Ekkert liggur fyrir.
4.9)Borgarvernd og menningarminjar	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir verndun bygginga og eldri byggðamynsturs og götumynda innan skipulagsvæðisins								Nokkrar tillögur eru gerðar í húsakönnun borgarhlutans frá árinu 2013. Vernda ætti byggðamynstur Barma- , Máva-, Drápu- og Blönduhlíðar og sömuleiðis Eskihlíðar.
	Hefur verið gerð úttekt á menningarminjum innan borgarhlutans og þær verndaðar á viðeigandi hátt?								Í húsakönnun frá árinu 2013 er helstu menningarminjum hverfisins gerð ítarleg skil. Hluta þeirra upplýsinga mætti færa út í hverfið á skiltum.
5. Orka og auðlindir		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**			
5.1)Orkunotkun	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr orkunotkun í skilmálum og útfærslu skipulagssvæðisins?	Liggur ekki fyrir.							Lýsing sem fjallar um eftirfarandi: A) Skipulag byggðarinnar tekur mið af sólarátt og skjólmyndun. B) Hámarka einungrun bygginga og lágmarka mögulegt hitatap þeirra. C) Lágmarka þörf á kyndingu og/eða kælingu með besta mögulega búnaði og hitastjórnun. D) Heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu hefur verið reiknuð út. E) Möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum hafa verið fullnýttir (á svæðinu eða í einstökum byggingum)..
	Gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki?	Ekki eru neinar hleðslustöðvar en gera mætti ráð fyrir slíkum í einkastæðum, við bílskúra og á plani blokka við Eskihlíð.							Stutt lýsing á því hvernig og hvar skipulagsáætlunin gerir ráð fyrir hleðslustöðum
5.2)Vatnsnotkun	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagssvæðisins og í einstaka byggingum?	Liggur ekki fyrir.							Lýsing….

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
5.3)Úrgangsstjórnun	Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu								Ekki að neinu frábrugðið öðrum hverfum, nokkuð langt er þó í næstu grenndarstöð.
	Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguð þar sem áður var miðað við of langar fjarlægðir.	Kafli 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4. Umhverfis- og auðlindastefna í kaflanum um grænu borgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	>700 m	500-700 m	300-500 m	<300 m			Endurvinnslugámar eru til jaðra hverfisins en ekki í miðjunni sem gerir það að verkum að fjarlægð er nokkur. Staðsetning gámastöðvar á lóð Hlíðaskóla eða við Lönguhlíð gæti bætt úr.
	Hvernig er endurvinnslu háttað í borgarhlutanum	Kafli 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4.							Lýsing….
5.4)Land	Hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu á? A) á yfirgefnu og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)		C	B og C	B	A og B			Helst á afgangssvæðum innan hverfis sem ekki nýtast vel svo sem á Veðurstofuhæð, einnig á þróunarsvæði við Skógarhlíð þar sem atvinnustarfsemi gæti þroskast.
	Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrrum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?		<70%	70-79%	80-89%	90-100%			Lýsing….
5.5)Kolefnisbinding	Gerir skipulagið ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs		Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og ekki er gert ráð fyrir nýrri gróðursetningu af sama magni	Ef uppbygging kallar á fellingu trjágróðurs eða skógarlunda er gert ráð fyrir sambærilegri nýrri gróðursetningu af sama magni og umfangi og niðurfellingin nemur innan eða í grennd við skipulagssvæðið	Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða en skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu	Ekki eru gerð nein ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða. Skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu			Huga þarf að eðlilegri grisjun en ekki vegna uppbyggingar. Ný uppbygging krefst ekki þess að neinn gróður sé fjarlægður en gæti aukið trjágróður.
	Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?								Nei ekki sérstaklega.
	Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?								Hverfið var byggt á votlendi sem ekki væri æskilegt að endurheimta. Engin frekari framræsing mun eiga sér stað.
	Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimtingu votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?								Sjá ofan.
6. Mannvirki		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**			
7.1)Þjónustustofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.2)Opinberar stofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.3)Umhverfisvottaðar bygginar	Hversu hátt hlutfall af byggingarefnum (m3) sem notuð eru í uppbyggingu opinberra bygginga og samgönguleiða haf fengið viðurkennda umhverfisvottun til þess bærra aðila			<60%	60-80%	>80%			
7.4)Byggingarefni	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.5)Endurnýting eldra húsnæðis	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
7.6)Endurnýting núv. Bygginga	Hversu stórt hlutfall af núverandi byggingum á skipulassvæðinu er gert ráð fyrir að verði endurnýttar eða endurgerðar			25%	25-50%	50+%			
7. Náttúruvá		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**			
7.1)Ofanflóð	Hefur verið gerð úttekt á ofanflóðahættu og gripið til viðeigandi mótvægisaðgerða til að koma í veg fyrir tjón á mannvirkjum og fólki?								Liggur ekki fyrir en er að líkindum óþarft.
7.2)Flóðahætta	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr flóðahættu sem kann að stafa af eða orsakast af fyrirhuguðu skipulagi?								Liggur ekki fyrir en er að líkindum óþarft.
7.3)Hækkun sjávarstöðu	Tekur skipulagið tillit til hækkunar sjávarstöðu vegna hlýnunar jarðar?								Sökum legu inn til landsins er ekki von á að hverfið verði fyrir áhrifum af hækkunar sjávarstöðu.
7.4) Sprungusvæði jarðhræringar	Til hvaða aðgerða verður gripið til þess að draga úr hugsanlegu tjóni vegna jarðhræringa innan borgarhlutans								Liggur ekki fyrir

Mat á visthæfi byggðar og skipulags - 20. desember 2013

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta			Mælanleg viðmið			Greining		
							Ástand		Lýsing
1. Samfélag		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	núv.	áætlað	
1.1) Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldursamsetning	Hvernig er aldursdreifing annars vegar borgarhlutanum og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík aldursbil: 0-5: 9% 6-12: 8% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 16% 35-66: 39% 67+: 11%	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir meðalaldur, bls. 6 og 8 í bók 4.	>3% frávik	2-3% frávik	1-2% frávik	<1% frávik			Á ekki við, engir íbúar
1.2) Íbúaþéttleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir íbúaþéttleika, bls. 7-8 í bók 4.	<40 íbúar/ha.	40-60 íbúar/ha. *Dæmi: Skjól, Hlíðar (nema Norðurmýri), Teigar, Laugarás, Sund, Háaleiti, Árbær, Rimar, Engi og Bryggjuhverfi*	60-80 íbúar/ha. *Dæmi: Grandar, Melar, Litli-Skerjafjörður, Lækir, Heimar, Bakkar, Hólar og Fell*	80+ íbúar/ha. *Dæmi: Gamli Vesturbær og Norðurmýri*			Á ekki við, engir íbúar
1.3) Skólahverfið	Hversu mörgum íbúðum þjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir skólahverfi, bls. 17 og 19 í bók 4. Gögn um skólahverfi send með gátlista.	<1000 íbúðir/skólahverfi	1000-1100 íbúðir/skólahverfi	1100-1200 íbúðir/skólahverfi	1200-1300 íbúðir/skólahverfi			Á ekki við, engir íbúar
1.4) Húsnæði fyrir alla	Hvert er hlutfall núverandi eða nýrra íbúða innan hvers hverfis borgarhlutans sem miðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir fjölda leiguíbúða, bls. 13 í bók 4. Eigum ekki nákvæmar upplýsingar um þetta. Ráðgjafara þurfa að koma með tilgátu byggða á þeim gögnum sem liggja fyrir.	<10%	10-15%	15-20%	20-25%			Á ekki við, engir íbúar
	Hvernig er hlutfall herbergjafjölda á íbúð í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: 1 herb. 3% 2 herb. 18% 3 herb. 26% 4 herb. 23% 5 herb. 12% >5 herb. 18%	Töflur og gröf send með gátlista.	>6%	Frávik 5-6%	Frávik 3-4%	Frávik <3%			Á ekki við, engir íbúar
	Hvernig er hlutfall íbúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: Einbýli 11% Parhús/Tvíbýlishús 8% Raðhús 9% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 39% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 33%	Töflur og gröf send með gátlista.	>9%	Frávik 7-9%	Frávik 4-6%	Frávik <4%			
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?								Á ekki við, engir íbúar

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining	
				Mælanleg viðmið			Ástand	Lýsing
1.5) Atvinna / Störf	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum störfum (fjöldi starfa á m2 atvinnuhúsnæðis) á hverja íbúðaeiningu innan vistsvæðis borgarhlutans, þ.e. í hjólreiðafjarlægð (<3,2 km / <15 mín) (hjólreiðafjarlægð 1,3 sinnum loftlína)? Sjá viðmið um fjölda m2 á starf í blárri töflu í upphafi kaflans fyrir hvern borgarhluta í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 http://eldri.reykjavik.is/Portaldata/1/Resources/umhverfissvid/myndir/skyrlsur/B1._Skipulag_borgarhluta.pdf	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir tegund húsnæðis, bls. 15 í bók 4. Kort með tegund starfsemi og fermetrum húsnæðis sent með gátlista. Viðmið um fjölda fermetra á starf eftir borgarhlutum í Skipulagi borgarhluta AR2010-2030.	<0,7 starf á hverja íbúðareiningu	0,7-0,8 starf á hverja íbúðareiningu	0,8-0,9 starf á hverja íbúðareiningu	0,9-1+ starf á hverja íbúðareiningu		Á ekki við, engir íbúar
1.6) Framboð verslunar og þjónustu	Hvað af eftirfarandi verslun og þjónustu er til staðar innan borgarhlutans (eða í ásættanlegri göngufjarlægð (<1,2km eða <15 mín) (göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans: *Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Menningarmiðstöð, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Áfengisverslun, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús,* *Veitingastaður, Líkamsræktarstöð, Læknaþjónusta, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensínstöð*	Kafli 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4, vettvangskönnun og samráð.	<46% (<12 af þeim 26 sem talin voru upp)	46 - 60% (12-15 af þeim 26 sem talin voru upp)	61-75% (16-19 af þeim 26 sem talin voru upp)	76%-100% (20-26 af þeim 26 sem talin voru upp)		Á ekki við, engir íbúar
1.7) Framboð á matvöruverslunum	Meðalgöngufjarlægð í næstu matvöruverslun (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Gögn um þjónustukjarna send með gátlista. Vettvangsskoðun.	>1200m	800-1200m	400-800m	<400m		Á ekki við, engir íbúar
1.8) Öryggi og heilsa	Hversu stórt hlutfall af heildarlengd gatna innan hvers hverfis (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða?	Kafli 3. Samgöngur Kort sem sýnir 30km hverfi, bls. 38 í bók 4.	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%		Engin gata með 30 km, enda ekki íbúðahverfi. Gata fyrir framan leikskóla er ekki hönnuð til að draga úr hraða en þar er ein hraðahindrun. Örfá umferðarslys. Engar göngu- og hjólaleiðir í Brúarskóla og Barnaskóla Hjallastefnu, sennilega gert ráð fyrir að börnin komi á bíl.
	Eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum borgarhlutans hannaðar með það í huga að hægja á umferð?							
	Eru göngu- og hjólaleiðir barna í skóla öruggar? Eru leiðir yfir götur merktar og öruggir stígar á leiðinni?							
	Hversu mikið er um umferðaróhöpp innan hvers hverfis, miðað við umferð í samanburði við borgina í heild sinni og hvernig er hægt að draga úr umferðaróhöppum?	Kafli 3. Samgöngur Kort sem sýnir umferðaróhöpp, bls. 33 í bók 4.						
	Hversu mörg innbrot í íbúðahúsnæði, á íbúa,eru í hverfum borgarhlutans miðað við borgina alla og hvernig má draga úr slíkum glæpum?	Sjá lögregluskýrslu í ítarefni						Á ekki við, engir íbúar
	Hvernig tekur skipulagið á þáttum er varða glæpi í borgarhlutanum s.s. Eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir utandyra?							Öskjuhlíðin er sennilega (engar heimildir) ekki talin sérstaklega öruggur staður, sérstaklega eftir að skyggja tekur.
	Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða lýðheilsu íbúa s.s. Hvað varðar samgöngunet fyrir gangandi/hjólandi, gæði opinna svæða og nálægð í verslun og þjónustu?							Fjölmargir göngu- og hjólastígar eru í Öskjuhlíð sem stuðla að bættri lýðheilsu þeirra sem þangað sækja.
	Hvernig er yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrými? Eru falin svæði? Eru skilti og leiðbeiningar að svæði? Er slysahætta?							Engin skilti og mörg falin svæði. Slysahætta af sprautunálum og mögulega af mannvirkjum frá seinni heimsstyrjöldinni.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta			Mælanleg viðmið			Greining		
							Ástand		Lýsing
1.9) Þátttaka íbúa í ákvarðanatöku um skipulag innan skipulagssvæðisins	Er þátttaka á íbúafundum og í samráði á neti að endurspegla samsetningu íbúa eftir kyni, aldri og uppruna?	Mat ráðgjafa á þátttakendum á íbúafundum. Gögnum um bakgrunn þátttakenda í netsamráði verður safnað saman og sent á ráðgjafa síðar.							Á ekki við, engir íbúar
2. Gæði Byggðar		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**	**núv.**	**áætlað**	
2.1) Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur		Byggðakönnun fyrir borgarhlutann frá Minjastofnun							Notað snemma af bændum til skógtekju og selstöðu. Varð vinsælt útivistarsvæði á 19. öld. Grjótnám til húsagerðar á 19. öld og síðar tilhafnargerðar og vegna flugvallar. Hitaveitugeymir 1940, fleiri bættust svo við og að lokum Perlan og núverandi geymar. Erfðafestuland á Hlíðarenda, íbúðarhús, fjós og hlaða, Valur byrjaði sína starfsemi 1939. Herinn tók Öskjuhlíð og Vatnsmýri til nota í seinni heimsstyrjöld og byggði fjölmörg mannvirki.
2.2) Byggðamynstur	Hver er íbúðaþéttleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?	Gögn með fjölda íbúða send með gátlista		20-30 íbúðir/ha	30-40 íbúðir/ha	>40 íbúðir/ha			Á ekki við, engir íbúar
	Hvernig gerir hverfisskipulagið ráð fyrir því að fyrirhuguð uppbygging innan skipulagssvæðisins styrki núverandi byggð með: a) auknum þéttleika b) blöndun byggðar og bættri þjónustu c)hágæða arkitektúr d)sérstöðu og frumleika? (Byggðamynstur)								Á ekki við, engir íbúar
	Hvernig samræmist fyrirhuguð uppbygging samkvæmt áætlun hverfisskipulagsins almennri stefnu um hæðir húsa í borginni? Er búið að kanna hvernig staðan er í dag? Hvernig er hægt að bregðast við og bæta þá stöðu?								Á ekki við.
	Mætir skipulag hverfisins ólíkum þörfum kvenna/karla eða stúlkna/drengja? Hafa einhverjir þættir í skipulagi hverfisins ólík áhrif á konur/karla eða stúlkur/drengi.								Ekki forsendur til að meta.
2.3) Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	Hversu hátt hlutfall íbúa er í 400 metra göngufjarlægð frá verslun og þjónustu?	Kafli 1. Samfélag Kort af þjónustukjörnum á bls. 16. Kortið sýnir 300m radíus en það jafngildir ca. 400m göngufjarlægð. Gögn um þjónustukjarna og fjölda íbúa send með gátlista.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			Á ekki við, engir íbúar

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
2.4) Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir skýrt afmörkuðum göturýmum þar sem: a) framhliðar húsa snúa að götu b) götustæðið er meðhöndlað sem almenningsrými c) bílastæði eru samhliða götunum d) götugögn eru til staðar e) lágir gangstéttarkantar sem auðvelda aðgengi f) umferðarhraði er takmarkaður g) hjólastígar h) aðgengi fyrir alla i) jafnvægi í fjarlægðum milli framhliða, breidd gatna og einkalóða j) gatan snýr vel við sól og skjól er fyrir vindum								Á ekki við.
	Gerir skipulagið ráð fyrir borgargötum í borgarhlutanum sem eru skýrt afmarkaðar af byggingum með þjónustu á jarðhæðum og fjölbreyttri umferð gangandi, hjólandi og akandi (shared space)?	Skoða stefnu um borgargötur í kaflanum Gatan sem borgarrými í drögum að aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	Ekki er gert ráð fyrir neinni borgargötu innan borgarhlutans	Einni megingötu innan borgarhlutans	Tveimur til þremur megingötum innan borgarhlutans	Öllum megingötum innan borgarhlutans			Á ekki við.
2.5) Almenningsrými	Eru almenningrými innan hvers hverfis hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi?								Nei.
	Tengjast heimili verslun og þjónustu með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur?								Á ekki við, engir íbúar
	Eru gönguleiðir með viðunandi lýsingu, skjólgóðar og öruggar?								Vantar upplýsingar.
	Eru gönguleiðir hindrunarlausar fyrir; a) börn b) eldri borgara c) blinda og sjónskerta einstaklinga d) fatlað fólk e) fólk með barnavagna f) hjólandi fólk								Vantar upplýsingar.
	Er framtíðarleikvöllur/tómstundasvæði: a) að bjóða upp á fullnægjandi starfsemi/autt pláss fyrir stráka og stelpur b) með möguleika á að svæðið/leikvöllurinn geti verið án eftirlits								Enginn leikvöllur á svæðinu.
	Eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými?								Nei.
	Hvernig er staða skipulassvæðisins þegar horft er til stærðar og hlutfalls opinna svæða og almenningsrýma á hvern íbúa innan skipulagssvæðisins?	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	<240m2/íbúa	240-260 m2/íbúa	260-280 m2/íbúa	280-300 m2/íbúa			Mjög stórt útivistarsvæði og engir íbúar.
	Meðalgöngufjarlægð í borgargarð/strandsvæði stærri en 10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>1000 metrar	750-1000 metrar	500-750 metrar	<500 metrar			Engir íbúar á svæðinu en stórt útivistarsvæði og strönd.
	Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>600 metrar	500-600 metrar	400-500 metrar	<400 metrar			Á ekki við, engir íbúar

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
	Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði <5ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>400 metrar	300-400 metrar	200-300 metrar	<200 metrar			Á ekki við, engir íbúar
	Hvert er hlutfall íbúa á skipulagssvæðinu sem búa innan við 300 metra frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m2?	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4. Gögn með opnum svæðum og um fjölda íbúa send með gátlista.	<85%	85-90%	90-95%	95-100%			Á ekki við, engir íbúar
	Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga?								Er ágætt við HR, Valsheimilið. Má vera betra en gæti líka verið verra. Engin hjólastæði við hótel.
2.6) Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	Er gert ráð fyrir skjólbeltum í skipulaginu eða er skjólmyndun náð fram með byggðaformi og/eða með öðrum hætti? Hefur verið gerð úttekt á veðurfari og gripið til viðeigandi mótvægisaðgerða innan og/eða í grennd við skipulagssvæðið?								Skjólsælt við Öskjuhlíðina vegna mikils trjágróðurs. Einnig skjólsælt í Nauthólsvík þar sem sjó- og sólböð fara fram.
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að meðhöndla skuggamyndun af fyrirhugaðri uppbyggingu innan skipulagssvæðisins? Hafa verið gerð skuggavörp af fyrirhugaðri uppbyggingu sem hafa verið kynnt íbúum og eru talin ásættanleg?								Á ekki við.
	Skapar snjósöfnun á ákveðnum svæðum innan hverfisins vandamál fyrir mismunandi ferðamáta eða hamlar aðgengi á einhvern hátt?								Vantar upplýsingar.
2.7)Gróðurþekja	Hvert er hlutfall af gegndræpu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningsrými + einkagarðar)?	Kafli 6. Mannvirki. Kort sem sýna gegndræpt yfirborð, bls. 50-51 í bók 4 og kort með ítarlegri skiptingu eins og gert er ráð fyrir í gátlistanum, sem var sent með tölvupósti	<41%	41-50%	51-60%	61-70%			Svo til allt svæðið er með gegndræpu yfirborði.
2.8)Borgarbúskapur	Hafa íbúar innan borgarhlutans aðgang að svæði til ræktunar á grænmeti? Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að bæta úr því? A) Grenndargarðar í jaðri skipulagssvæðisins. B) Miðlægu ræktunarsvæði innan skipulagssvæðisins. C) Nokkrum almennum ræktunarsvæðum sem dreift er jafnt innan skipulagssvæðisins.	Vettvangsskoðun og samráð	Engin svæði til ræktunar á grænmeti í borgarhlutanum	A	B	C			Á ekki við, engir íbúar
2.9) Hönnun og arkitektúr	Hefur hverfið sérstakan byggingarstíl og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið?								Perlan, Hlíðarendi 2-6 tengist búsetusögu og íþróttasögu, braggar við Öskjuhlíð, byggingar við Nauthólsvík.
	Er lögð áhersla á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar?								Á ekki við.

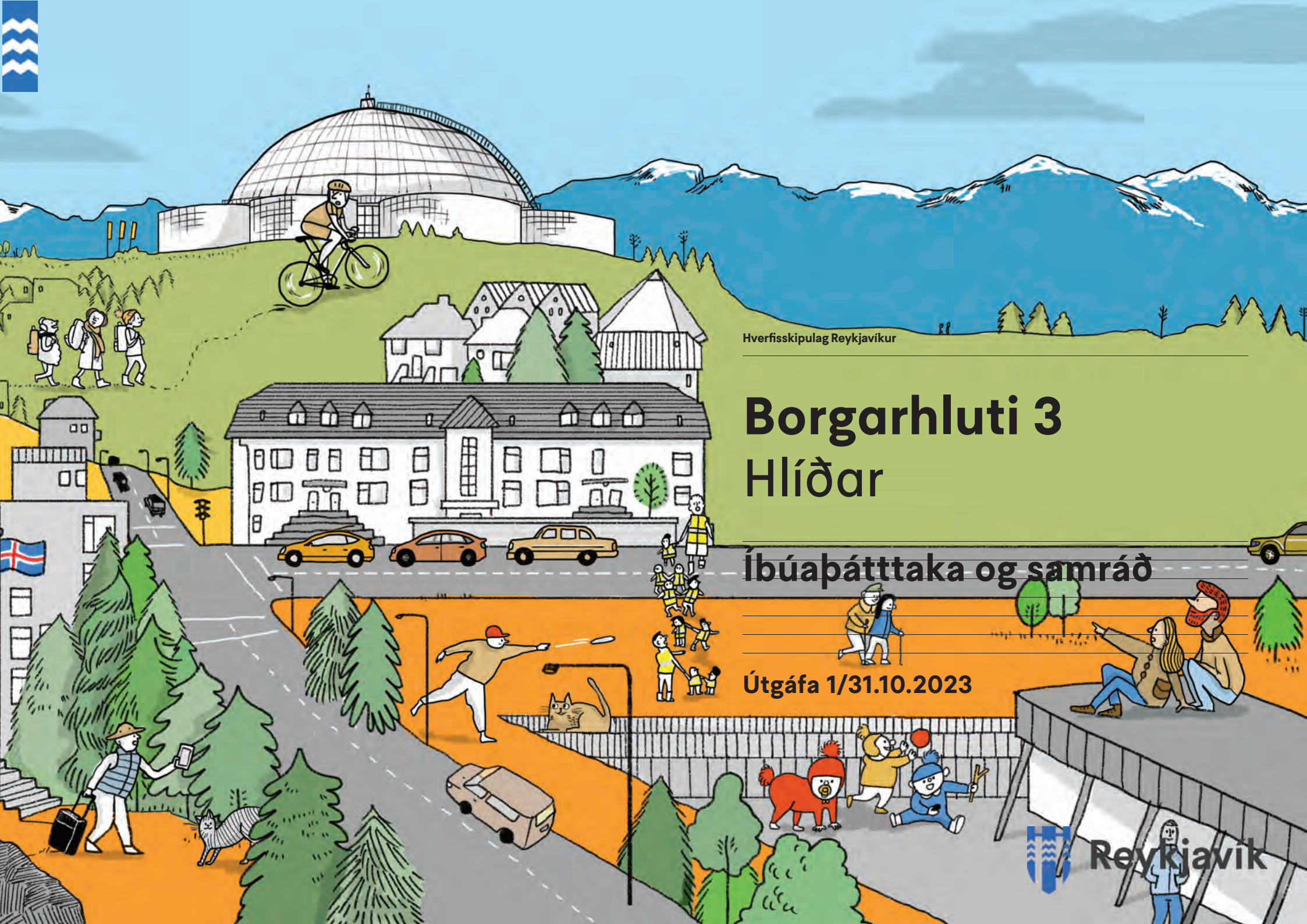
Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
2.10) Staðarandi	Sjónásar: Tekur hverfisskipulagið tillit til áberandi og þekktra kennileita innan skipulagssvæðisins, borgarinnar eða í sjóndeildarhring hennar (landslag, mannvirki)?								Tillit er tekið til Perlunnar en þrengt hefur verið að bröggum og byggingum frá hernámsárum sem og Hlíðarenda 2-6.
	Núv staðhættir: Tekur hverfisskipulagið markvisst tillit til landslagseinkenna á eða í nágrenni skipulagssvæðisins? Taka hæðir húsa tillit til landslags og núverandi byggðar?								Á ekki við.
	Ísl. sérstaða / byggð götumyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynsturs. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar.								Á ekki við.
3. Samgöngur		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**			
3.1)Almenningssamgöngur	Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?								Leið 19 gengur frá HR og hótelinu að Lækjartorgi og svo austur í bæ.
	Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kafli 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800m á milli biðstöðva	600-800 m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva	<400 m á milli biðstöðva			
	Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kafli 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800 metrar	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar			Á ekki við, engir íbúar.
	Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	http://www.straeto.is/	>20 mín	15-20 mín	10-15 mín	<10 mín			Þessi einkunnagjöf er miðuð útfrá íbúahverfum, á ekki við hér.
	Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna		>60 mín	45-60 mín	30-45 mín	<30 mín			
	Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum		Eftir kl. 06:30	06:30	06:00	Fyrir kl. 06:00			
	Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00			
	Fyrsti strætisvagn á laugardögum		Eftir kl. 07:30	07:30	07:00	Fyrir kl. 07:00			
	Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum		Fyrir kl. 00:00	00:00	01:00	Eftir kl. 01:00			
	Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Eftir kl. 10:00	10:00	09:00	Fyrir kl. 08:00			
	Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00			
	Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum (í framtíðinni ætti markmiðið að vera upphituð skýli með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.)	Vettvangsskoðun	<40%	40-60%	60-80%	>80%			
3.2)Bílastæðakvaðir	Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans	Vantar tölur um fjölda bílastæða. Ráðgjafar geta metið út frá tegundum húsnæðis og áætlað ákveðinn fjölda bílastæða á tiltekna tegund húsnæðis t.d. með því að skoða skilmála (t.d. 2 bílastæði á einbýlishús, 1,5 á íbúð í fjölbýlishúsi...). Vettvangsskoðun og loftmyndir.	>2 stæði á íbúð	1,6-2 stæði á íbúð	1-1,5 stæði á íbúð	<1,0 stæði á íbúð			Á ekki við, engir íbúar.
	Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?	Vettvangsskoðun							Við HR og Nauthólsvík.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
	Hversu hátt hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?	Vettvangsskoðun	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			Á ekki við, engir íbúar.
	Hversu mörg bílastæði eru á 100m2 atvinnuhúsnæðis í hverfinu?	Loftmyndir og merkt bílastæði á gildandi deiliskipulagsuppdráttum Kort með starfsemi og fermetrum húsnæðis send með gátlista. Vantar nákvæm gögn en ráðgjafar þurfa að meta út frá þeim gögnum sem til eru og vettvangsskoðunum.	>2	1,6-2	1-1,5	<1			Gífurlegt framboð af bílastæðum í þessum hverfishluta miðað við atvinnuhúsnæði.
	Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?	http://www.bilastaedasjodur.is/desktopdefault.aspx/tabid-4126/	<15%	15-19%	20-25%	>25%			Bílastæðin við HR eru gjaldskyld og þau eru um helmingur bílastæða í hverfinu (miðað við flatarmál).
3.3)Hjólreiðar	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista							Vantar upplýsingar. Umfangsmikið svæði, sennilega frekar lágt hlutfall.
	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista	<0,5m/íbúa	0,5-0,75m/íbúa	0,76-1m/íbúa	>1m/íbúa (rétt tæplega það í Stokkhólmi)			Á ekki við, engir íbúar.
	Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólastígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?								Það er stofnstígur sem liggur í gegnum hverfið og tengir austurhluta borgarinnar og önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu við miðborgina.
	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólastæðum eða pláss í hjólageymslu per íbúð?		<0,5 stæði/íbúð	0,5-1 stæði/íbúð	0,6-1 stæði/íbúð	>1 stæði/íbúð			Á ekki við, engir íbúar.
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 fm að stærð innan hverfa borgarhlutans?		<8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	9-10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	>10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis			Á ekki við.
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum á hvert starf/notenda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?		Stæði fyrir <10% starfsmanna/notenda	Stæði fyrir 10-15% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir 16-20% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir >20% starfsmanna / notenda.			Ástandið virðist vera gott við HR þó ekki liggi fyrir tölur um það. Á öðrum stöðum er ástandið verra (ekki gert ráð fyrir
	Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans Tékklisti: Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús.	Kafli 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			Á ekki við, engir íbúar.
4. Vistkerfi og minjar		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**			
4.1) Landfræðileg lega og staðhættir									Brött, stórgrýtt, klettótt og skógi vaxin hlíð með fremur ávölum toppi. Hæst 61 m.y.s. Sléttlendi er undir hlíðinni til vesturs og austurs. Afmörkuð af strandlengju Fossvogs.
4.2)Náttúru- og hverfisverndarsvæði	Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (nátturminjasvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annarri stefnumótun sveitarfélags eða ríkis?								Öskjuhlíð er á náttúruminjaskrá og er jafnframt hverfisvernduð. Fossvogsbakkar njóta verndar sem friðlýst náttúruvætti.
4.3)Náttúrufar og lífríki	Hefur verið unnin úttekt á náttúrufari og lífríki innan borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.								Úttektir eru ekki samfelldar, eru hér og þar og misgamlar. Heildstæðasta úttektin er í bók Árbæjarsafns og Borgarskipulags Reykjavíkur frá árinu 1993.
4.4)Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum á borgarhluta og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.								Sama svar og hér fyrir ofan.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
4.5)Strandlengja	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan borgarhlutans taki tillit til og vinni með strandlengju borgarinnar og verndi óraskaðrar fjörur?								Á ekki við
4.6)Ár og vötn	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins taki fullt tillit til fjarlægðar frá ám og vötnum á grunni náttúrufarsúttektar?								Á ekki við þar sem þessi greining fjallar um núverandi ástand. Þess ber þó að geta að ekki hefur verið byggt niður að sjó í hverfinu.
4.7)Vatnsverndarsvæði	Hefur verið gerð úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærri eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði og til hvaða mótvægisaðgerða verður gripið til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið?								Ekkert vatnsverndarsvæði.
4.8)Ofanvatn	Gerir skipulagið ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns? Til heimabrúks, Gegndræp bílastæði, "græn"þök, náttúrulegir ferlar, mýrlendi eða settjörnum.								Svo til allt svæðið er gegndrænt.
	Hversu hátt hlutfall ofanvatns gerir skipulagið ráð fyrir að verði leitt í gegnum náttúrulega ferla og hreinsað?		<25%	25-50%	50-75%	75-100%			Svo til allt svæðið er gegndrænt.
4.9)Borgarvernd og menningarminjar	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir verndun bygginga og eldri byggðamynsturs og götumynda innan skipulagsvæðisins								
	Hefur verið gerð úttekt á menningarminjum innan borgarhlutans og þær verndaðar á viðeigandi hátt?								Samkvæmt húsakönnun er lagt til að vernda Fossvogskirkju, Perluna, Hlíðarenda 2-6, bragga við Flugvallarveg og minjar við Nauthólsvík frá seinni heimsstyrjöld.
5. Orka og auðlindir		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**			
5.1)Orkunotkun	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr orkunotkun í skilmálum og útfærslu skipulagssvæðisins?								Á ekki við
	Gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki?								Eitt hleðslustæði er við HR.
5.2)Vatnsnotkun	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagssvæðisins og í einstaka byggingum?								Á ekki við
5.3)Úrgangsstjórnun	Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu								Á ekki við, engir íbúar.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
	Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguð þar sem áður var miðað við of langar fjarlægðir.	Kafli 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4. Umhverfis- og auðlindastefna í kaflanum um grænu borgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	>700 m	500-700 m	300-500 m	<300 m			Á ekki við, engir íbúar.
	Hvernig er endurvinnslu háttað í borgarhlutanum	Kafli 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4.							Engin
5.4)Land	Hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu á? A) á yfirgefnu og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)		C	B og C	B	A og B			Á ekki við
	Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrrum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?		<70%	70-79%	80-89%	90-100%			Á ekki við
5.5)Kolefnisbinding	Gerir skipulagið ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs		Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og ekki er gert ráð fyrir nýrri gróðursetningu af sama magni	Ef uppbygging kallar á fellingu trjágróðurs eða skógarlunda er gert ráð fyrir sambærilegri nýrri gróðursetningu af sama magni og umfangi og niðurfellingin nemur innan eða í grennd við skipulagssvæðið	Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða en skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu	Ekki eru gerð nein ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða. Skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu			Á ekki við
	Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?								Það er mikill skógur í hverfinu, bæði í Öskjuhlíð og í Fossvogskirkjugarði.
	Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?								Það hefur verið ræst fram talsvert votlendi vegna flugvallarins.
	Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimtingu votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?								Á ekki við
6. Mannvirki		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**			
7.1)Þjónustustofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.2)Opinberar stofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.3)Umhverfisvottaðar bygginar	Hversu hátt hlutfall af byggingarefnum (m3) sem notuð eru í uppbyggingu opinberra bygginga og samgönguleiða haf fengið viðurkennda umhverfisvottun til þess bærra aðila			<60%	60-80%	>80%			
7.4)Byggingarefni	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.5)Endurnýting eldra húsnæðis	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
7.6)Endurnýting núv. Bygginga	Hversu stórt hlutfall af núverandi byggingum á skipulassvæðinu er gert ráð fyrir að verði endurnýttar eða endurgerðar			25%	25-50%	50+%			
7. Náttúruvá		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott			
7.1)Ofanflóð	Hefur verið gerð úttekt á ofanflóðahættu og gripið til viðeigandi mótvægisaðgerða til að koma í veg fyrir tjón á mannvirkjum og fólki?								Engin hætta
7.2)Flóðahætta	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr flóðahættu sem kann að stafa af eða orsakast af fyrirhuguðu skipulagi?								Engin hætta, ekki miklar byggingar nálægt sjó.
7.3)Hækkun sjávarstöðu	Tekur skipulagið tillit til hækkunar sjávarstöðu vegna hlýnunar jarðar?								Engin hætta, ekki miklar byggingar nálægt sjó.
7.4) Sprungusvæði jarðhræringar	Til hvaða aðgerða verður gripið til þess að draga úr hugsanlegu tjóni vegna jarðhræringa innan borgarhlutans								Engin hætta



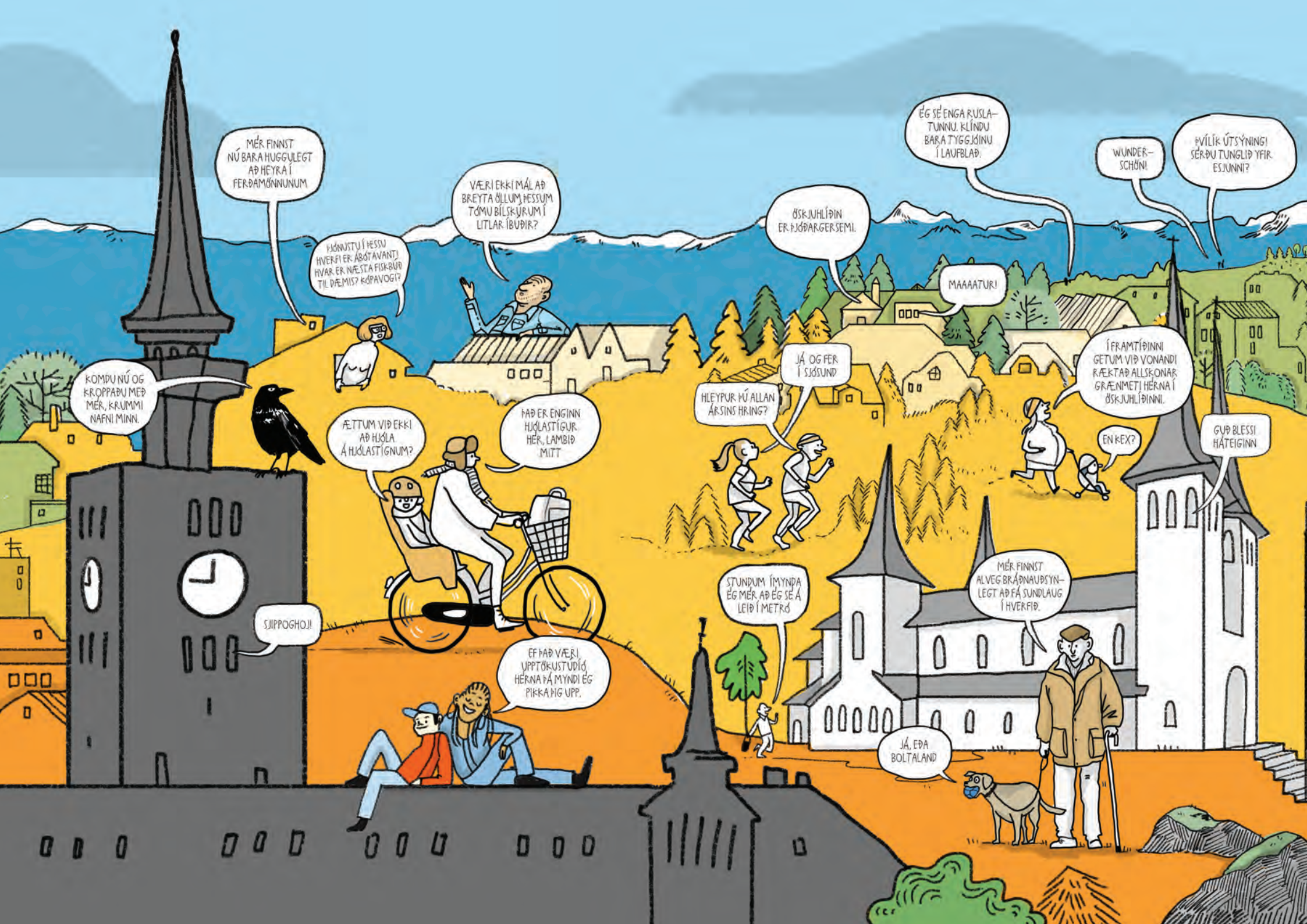
Hverfisskipulag Reykjavíkur

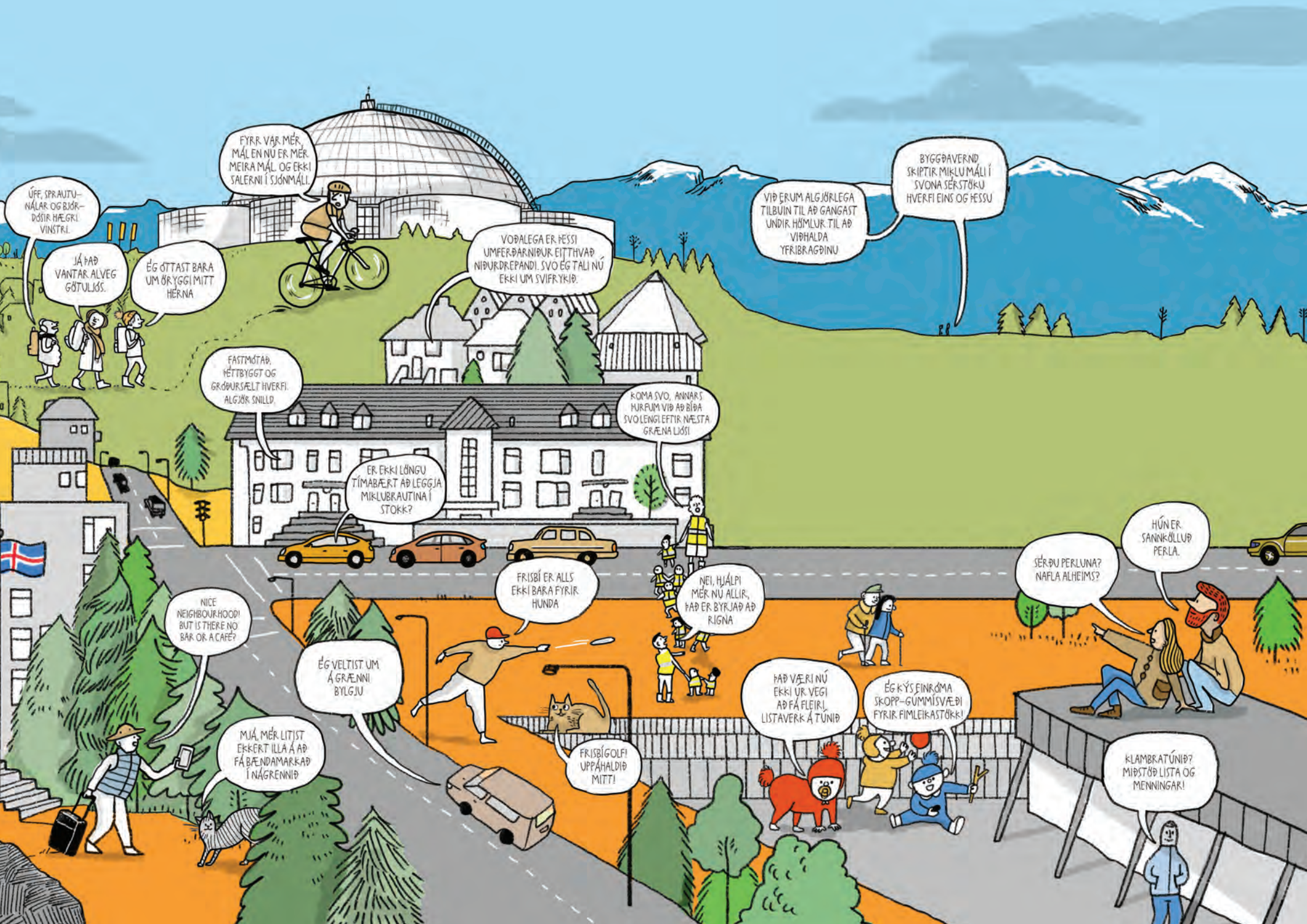
Borgarhluti 3
Hlíðar

Íbúaþátttaka og samráð

Útgáfa 1/31.10.2023

Reykjavík


MÉR FINNST NÚ BARA HUGGULEGT AÐ HEYRA Í FERÐAMÖNNUNUM
ÞJÓNUSTU Í ÞESSU HVERFI ER ÁBÓTAVANT! HVAR ER NÆSTA FISKBÚÐ TIL DÆMIS? KÓPAVOGI?
VÆRI EKKI MÁL AÐ BREYTA ÖLLUM ÞESSUM TÓMU BÍLSKÚRUM Í LITLAR ÍBÚÐIR?
ÖSKJUHLÍÐIN ER ÞJÓÐARGERSEMI.
ÉG SÉ ENGA RUSLATUNNU. KLÍNDU BARA TYGGJÓINU Í LAUFBLAÐ.
MAAAATUR!
WUNDERSCHÖN!
ÞVÍLÍK ÚTSÝNING! SÉRÐU TUNGLIÐ YFIR ESJUNNI?
KOMDU NÚ OG KROPPAÐU MEÐ MÉR, KRUMMI NAFNI MINN.
ÆTTUM VIÐ EKKI AÐ HJÓLA Á HJÓLASTÍGNUM?
ÞAÐ ER ENGINN HJÓLASTÍGUR HÉR, LAMBIÐ MITT
HLEYPUR ÞÚ ALLAN ÁRSINS HRING?
JÁ OG FER Í SJÓSUND
Í FRAMTÍÐINNI GETUM VIÐ VONANDI RÆKTAÐ ALLSKONAR GRÆNMETI HÉRNA Í ÖSKJUHLÍÐINNI.
EN KEX?
GUÐ BLESSI HÁTEIGINN
SJIPPOGHOJ!
EF ÞAÐ VÆRI UPPTÖKUSTUDÍÓ HÉRNA ÞÁ MYNDI ÉG PIKKA MIG UPP.
STUNDUM ÍMYNDA ÉG MÉR AÐ ÉG SÉ Á LEIÐ Í METRÓ
MÉR FINNST ALVEG BRÁÐNAUÐSYNLEGT AÐ FÁ SUNDLAUG Í HVERFIÐ.
JÁ, EÐA BOLTALAND


ÚFF, SPRAUTU-NÁLAR OG BJÓR-DÓSIR HÆGRI VINSTRI.
JÁ ÞAÐ VANTAR ALVEG GÖTULJÓS.
ÉG ÓTTAST BARA UM ÖRYGGI MITT HÉRNA
FYRR VAR MÉR MÁL EN NÚ ER MÉR MEIRA MÁL. OG EKKI SALERNI Í SJÓNMÁLI.
VOÐALEGA ER ÞESSI UMFERÐARNIÐUR EITTHVAÐ NIÐURDREPANDI. SVO ÉG TALI NÚ EKKI UM SVIFRYKIÐ.
VIÐ ÞURUM ALGJÖRLEGA TILBÚIN TIL AÐ GANGAST UNDIR HÖMLUR TIL AÐ VIÐHALDA YFIRBRAGÐINU
BYGGÐAVERND SKIPTIR MIKLU MÁLI Í SVONA SÉRSTÖKU HVERFI EINS OG ÞESSU
FASTMÓTAÐ, ÞÉTTBYGGT OG GRÓÐURSÆLT HVERFI. ALGJÖR SNILLD.
KOMA SVO, ANNARS HÖRFUM VIÐ AÐ BÍÐA SVO LENGI EFTIR NÆSTA GRÆNA LJÓSI
ER EKKI LÖNGU TÍMABÆRT AÐ LEGGJA MIKLUBRAUTINA Í STOKK?
NICE NEIGHBOURHOOD! BUT IS THERE NO BAR OR A CAFÉ?
FRISBÍ ER ALLS EKKI BARA FYRIR HUNDA
NEI, HJÁLPI MÉR NÚ ALLIR, ÞAÐ ER BYRJAÐ AÐ RIGNA
ÉG VELTIST UM Á GRÆNNI BYLGJU
MJÁ, MÉR LITIST EKKERT ILLA Á AÐ FÁ BÆNDAMARKAÐ Í NÁGRENNIÐ
FRISBÍGOLF! UPPÁHALDIÐ MITT!
ÞAÐ VÆRI NÚ EKKI ÚR VEGI AÐ FÁ FLEIRI LISTAVERK Á TÚNIÐ
ÉG KÝS EINRÓMA SKOPP-GÚMMÍSVÆÐI FYRIR FIMLEIKASTÖKK!
SÉRÐU PERLUNA? NAFLA ALHEIMS?
HÚN ER SANNKÖLLUÐ PERLA.
KLAMBRATÚNIÐ? MIÐSTÖÐ LISTA OG MENNINGAR!

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Björn Axelsson skipulagsfulltrúi

Verkefnisstjórn
Ævar Harðarson deildarstjóri hverfisskipulags

Ráðgjafar við gerð hverfisskipulag
Helga Bragadóttir Kanon Arkitektar
Sigríður Magnúsdóttir Teiknistofan Tröð
Hlynur Torfi Torfson VSO **ráðgjöf**

Hverfisskipulagsteymi í borgarhluta 3
Ólafur Ingibergsson sérfræðingur
Britta Magdalena Ágústsdóttir verkefnisstjóri
Heiða Björk Halldórsdóttir Landfræðingur landupplýsingar
Búi Hrafn Jónuson forritari og hönnuður
Laufey Björk Sigurðardóttir verkefnisstjóri

Hönnun , teikningar og ljósmyndir
Rán Flygenring teiknair
Trípólí Arkitekta
DLD - Dagný Land Design ehf myndefni
Bragi Þór Jósepsson ljómyndari

SAMÞYKKTAR– OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í _____ _____ þann _____ 20___

og í _____ þann _____ 20___.

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

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

_____

Skipulagsfulltrúi

Efnisyfirlit

KAFLAR		BLS
1	Formáli	6
2	Samantekt	10
3	Aðferðarfræði	16
4	Samráðsferlið	32
5	Helstu niðurstöður samráðs	46
6	Viðauki	66

KAFLI

1

Formáli


1

1. Formáli

Þessari áfangaskýrslu er ætlað að kynna aðferðafræði, ferli og helstu niðurstöður fyrstu fasa samráðs í borgarhluta 3 Hlíðum, eftir að vinnutillögur að hverfisskipulagi voru kynntar frá nóvember 2021 til janúar 2022. Skýrslan er gerð við upphaf þriðja og síðasta fasa vinnunnar þegar lokatillögur að nýju hverfisskipulagi eru að fara í kynningu. Skýrslunni er ætlað að sýna hvernig samráð í fyrri fösum vinnunnar var skipulagt, hvaða hugmyndir og athugasemdir komu fram og hvernig unnið hefur verið úr þeim við gerð vinnutillagna að hverfisskipulagi. Samráðið hefur verið víðtækt og náð til margra aðila. Þó hefur einkum verið leitast við að ná til þriggja hópa:

- Íbúa og hagsmunaaðila í borgarhlutanum.
- Eininga og sviða Reykjavíkurborgar sem hverfisskipulagið varðar.
- Opinberra stofnana og fyrirtækja sem hafa þarf samráð við samkvæmt lögum.

Auk þessa hefur mikilvægur hluti af samráðinu verið upplýsingamiðlun á vefnum hverfisskipulag.is og á sérstakri undirsíðu, samfélagsmiðlum og með fræðsluerindum verkefnisstjóra á fundum og ráðstefnum.

Farið er yfir hvernig samráðinu var háttað í þessari greinargerð. Skýrslan er þannig uppbyggð að fyrst er samantekt helstu niðurstaðna, síðan kemur lýsing á þeim aðferðum sem beitt var við samráðið en þar á eftir er gerð grein fyrir samráðsferlinu og helstu hugmyndum sem voru kynntar. Að lokum er farið yfir niðurstöður og þær reifaðar í stuttum umræðukafla. Aftast er viðauki þar sem hugmyndir og tillögur sem kynntar voru í ferlinu eru sýndar ásamt öðru ítarefni.

Það er von okkar sem stöndum að hverfisskipulagi að þessi skýrsla gefi góða mynd af því víðtæka samráði sem átti sér stað við gerð lokatillagna hverfisskipulags í borgarhlutanum Hlíðum.

Reykjavík, 31. október 2023

Ævar Harðarson, deildarstjóri hverfisskipulags Reykjavíkur

2

Samantekt


2

2. Samantekt

Í vinnu við hverfisskipulag er samráð við íbúa í hverfum borgarinnar í forgrunni. Miklum tíma og orku er varið í samráðið. Um það vitna fjöldi viðburða á vegum hverfisskipulagsins. Samráð við gerð hverfisskipulags er lögbundið og byggir á skipulagslögum nr. 123/2010. Þar er gert ráð fyrir þrískiptu samráði, í upphafi vinnu við skipulag, á vinnslustigi og þegar skipulagstillaga liggur fyrir. Fyrsta tímabil samráðs hverfisskipulags í Hlíðum hófst í september 2015 og stóð fram til vorsins 2016. Annað samráðstímabilið hófst 19. nóvember 2021 og stóð til 21. janúar 2022. Markmiðið með öðru samráðstímabilinu var að gefa íbúum tækifæri til þess að bregðast við og betrumbæta vinnutillögurnar sem byggðu á ábendingum og athugasemdum íbúa sem fram komu á fyrra samráðstímabilinu. Þriðja samráðstímablið hefst þegar endanlegar tillögur að hverfisskipulagi liggja fyrir og fara í lögbundið kynningar- og samþykktarferli.

Í kafla 3 er fjallað um þær aðferðir og þann fræðilega grunn sem beitt er í samráði hverfisskipulags en í kafla 4 er gerð grein fyrir samráðsferlinu.

Í kafla 5 er farið yfir helstu niðurstöður samráðsins eftir hverfum. Fyrst er gerð grein fyrir niðurstöðum fyrsta fasa samráðs við íbúa og hagsmunaaðila, þ.e. rýnihópa Gallup og íbúafunda þar sem notast var við miðakerfi til að kalla fram hugmyndir þátttakenda. Niðurstöðurnar eru flokkaðar eftir áherslum aðalskipulags og sjö lykiláherslum hverfisskipulags um vistvæna byggð. Þar á eftir er gerð grein fyrir þeim athugasemdum sem komu fram þegar vinnutillögur að hverfisskipulagi voru kynntar síðla árs 2021. Í endanlegri útgáfu skýrslunnar verður gerð grein fyrir athugasemdum sem fram koma við lokatillögur að hverfisskipulagi eftir auglýsingu.

Rétt er að nefna að fjölmörg atriði sem fram hafa komið í samráði við íbúa snúa að óskum um ýmsar úrbætur í hverfunum, s.s. viðhaldi gatna og stíga og umhirðu, en þetta eru atriði sem ekki rata inn í hverfisskipulag en eru samt mjög mikilvægur þáttur í því að bæta hverfin og borgina. Slíkum ábendingum og athugasemdum verður komið til viðkomandi eininga og sviða með því að veita fulltrúum þeirra aðgang að niðurstöðum samráðsins.

Nefna verður að oft heyrast þær raddir að lítið tillit sé tekið til ábendinga íbúa í samráði. Í vinnu við hverfisskipulag hefur hins vegar verið leitast við að taka tillit til hugmynda íbúa um úrbætur í sínum hverfum við útfærslu á endanlegum tillögum. Hægt er að skoða niðurstöður samráðs í þessari skýrslu en einnig eru ábendingar og athugasemdir íbúa sem fram komu á íbúafundum í fyrsta fasa samráðs birtar í svokallaðri miðasjá sem er aðgengileg á hverfisskipulag.is. Aðrar athugasemdir og ábendingar eru einnig birtar ópersónugreinanlegar í fylgiskjölum með þessari skýrslu.

Mynd 2.1
Íbúafundur í Hlíðaskóla.


MIKLABRAUT
KRINGLUMÝRARBRAUT
58
56
52

KAFLI

3

Aðferðafræði

EFNISYFIRLIT

3.0 Yfirlit

3.1 Íbúar og hagsmunaaðilar

3.2 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

3.3 Lögbundið samráð

3.4 Upplýsingamiðlun um verkefnið


3

3. Aðferðafræði

3.0 Yfirlit

Í þessum kafla er farið yfir skipulag samráðsins og gerð grein fyrir hvaða aðferðum var beitt við það. Eins áður hefur komið fram var samráðinu ætlað að ná til fjölmargra aðila sem til hagræðis eru flokkaðir í þrjá hópa:

- Íbúar og hagsmunaaðilar í borgarhlutanum.
- Einingar og svið Reykjavíkurborgar sem hverfisskipulagið snertir.
- Opinberar stofnanir og fyrirtæki sem hafa þarf samráð við samkvæmt lögum.

Í samráði við þessa hópa var beitt nokkrum aðferðum sem lýst verður nánar hér á eftir. Samráðinu er sérstaklega ætlað að gefa þessum aðilum rödd í skipulagsferlinu samhliða því að leita eftir góðum hugmyndum sem stuðlað geta að betra og vistvænna hverfisskipulagi. Mynd 3.1. lýsir því hvernig samráðið var byggt upp og skipulagt í tímaröð.

Auk þess ber að geta þess að liður í samráði er upplýsingagjöf um verkefnið á heimasíðum, samfélagsmiðlum og í fjölmiðlum en gerð er grein fyrir þeim þætti í lok þessa kafla.

3.1 Íbúar og hagsmunaaðilar

Einn mikilvægasti hópurinn sem samráðinu var ætlað að ná til voru íbúar og hagsmunaaðilar í hverfunum. Eins og gefur að skilja er þetta samsettur hópur bæði hvað varðar aldur, áhugasvið og þarfir. Við skipulag samráðsins höfðu komið fram ábendingar um að hefðbundnir íbúafundir með kynningum, framsögum og fyrirspurnum næðu ekki að virkja íbúa nægilega vel. Sérstaklega var þar horft til aðferða sem næðu betur til barna og ungmenna, barnafjölskyldna og eldri borgara en allt eru þetta mikilvægir aðilar í hverju hverfi. Bent var á að hefðbundnir íbúafundir henta ekki þessum hópum sérlega vel. Hefðbundnir íbúafundir voru hins vegar taldir henta betur miðaldra fólki með sterkar skoðanir sem er fært í að tjá sig með framsögu á opinberum fundum. Af þessum sökum voru innleiddar nokkrar nýjungar í samráði sem höfðu þann tilgang að ná til sem flestra og gefa þeim rödd í skipulagsferlinu. Farið verður yfir þessar aðferðir hér að aftan en þær skiptast í þrjá fasa eftir tímabilum en vinna við síðasta fasann er að hefjast og gerð verður grein fyrir honum í endanlegri útgáfu þessarar skýrslu.

Fyrsti fasi (2016):

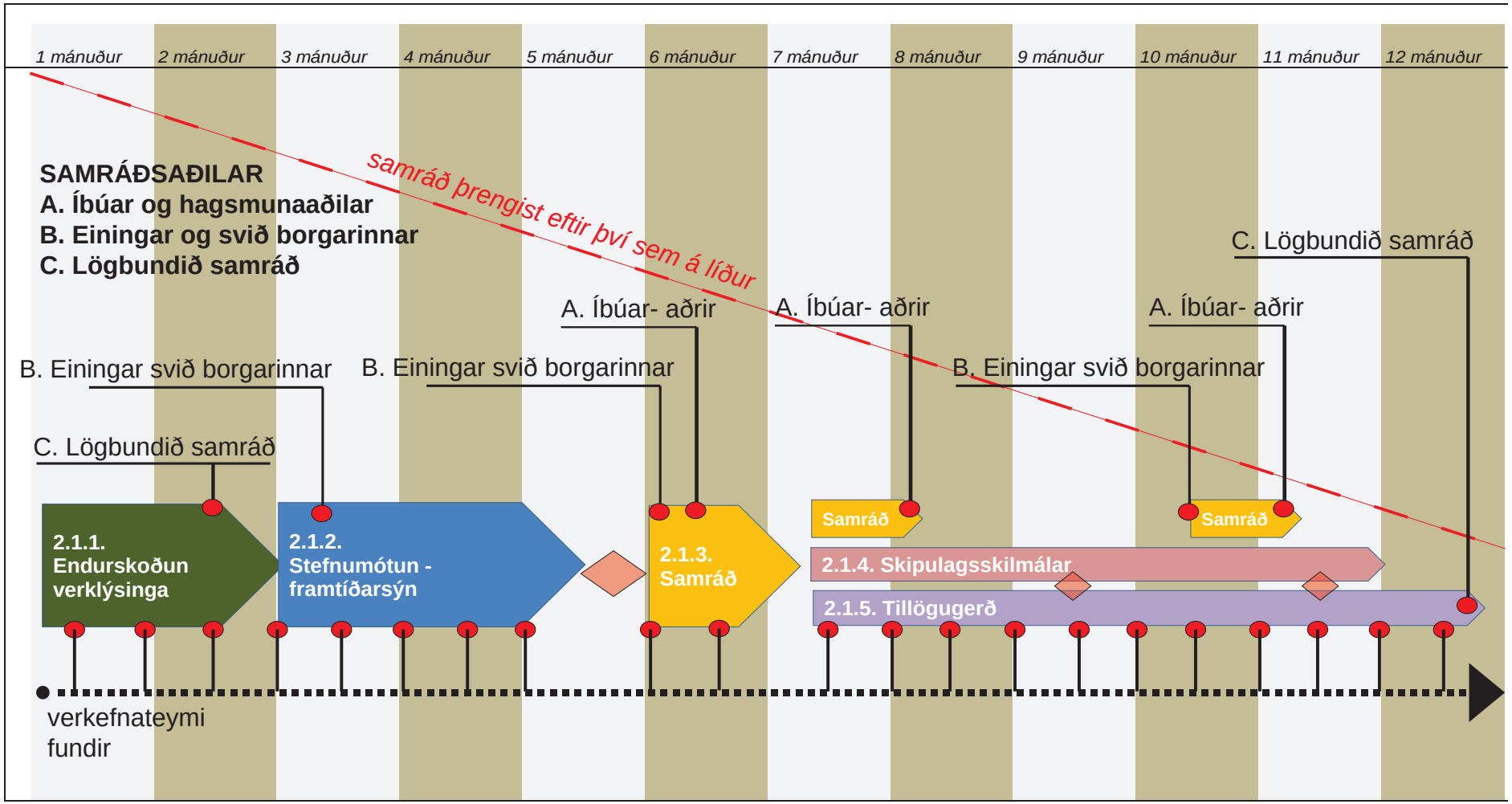
- Fundir með hverfisráði
- Viðvera í hverfinu
- Rýnihópar Gallup
- Skapandi samráð (Planning for Real) í hverfum
- Íbúafundir fyrir alla í tengslum við skapandi samráð
-

Annar fasi (2021-2022):

- Kynning á vinnutillögum að nýju hverfisskipulagi á sérstakri kynningarsíðu
- Viðvera í borgarhlutanum
- Hverfisgöngur
- Kynningarfundur

Þriðji fasi:

Gerð verður grein fyrir samráðs- og kynningarferli þegar þar að kemur.



Mynd 3.1
Skýringarmynd sem sýnir hvernig samráðið var skipulagt og raðað niður í tímaröð. Í upphafi var samráðið opið en þrengist eftir því sem leið á ferlið. Leitast var við því að tengja samráðið við þá verkþætti sem voru í gangi hverju sinni.



Mynd 3.2
Verkefnastjórar með viðveru vegan hverfisskipulags.



Mynd 3.3
Mynd sem sýnir dæmigerðan rýnihóp að störfum. Heimild: http//www.pra.ca/en/focus-group-facility

3.1.1 Fyrsti fasi (2016)

Fundir með hverfisráði

Mikilvægur samstarfsaðili við gerð hverfisskipulags var hverfisráðið í borgarhlutanum. Áætlanir um framkvæmd vinnu við hverfisskipulag voru kynntar fyrir hverfisráðinu á fundum ráðsins. Þar var leitað eftir áliti ráðsmanna á einstökum atriðum. Einnig voru hugmyndir um helstu áherslur og tillögur sem ráðgjafateymi voru að þróa fyrst kynntar fyrir hverfisráði áður en þær voru kynntar fyrir íbúum. Á vinnslutíma hverfisskipulagsins var fundað nokkrum sinnum með hverju hverfisráði, sjá nánar umfjöllun í 4. kafla þar sem farið er yfir samráðsferlið.

Viðvera í hverfinu

Til að ná til sem flestra íbúa í borgarhlutanum voru verkefnisstjórar hverfisskipulagsins með viðveru í hverfinu á vinnslutíma skipulagsins. Þessi viðvera var skipulögð í samstarfi við starfsmenn þjónustumiðstöðvarinnar í borgarhlutanum og auglýst sérstaklega í fjölmiðlum. Tilgangur viðverunnar var að koma á framfæri upplýsingum um skipulagsvinnuna og leita eftir ábendingum og hugmyndum um úrbætur frá íbúum í beinum samtölum við þá. Verkefnisstjórar hverfisskipulagsins voru með viðveru í borgarhlutanum þegar verklýsing hverfisskipulags var í kynningu og í tengslum við auglýsta íbúafundi. Nánar er gerð grein fyrir viðveru í kafla 4.

Rýnihópar Gallup

Þegar ráðgjafateymi voru komin með drög að stefnumótun og framtíðarsýn fyrir borgarhlutana og áður en komið var að íbúafundum var Gallup fengið til að vera með rýnihópa til að fá fram viðhorf íbúanna til þessara hugmynda. Hugmyndin á bak við rýnihópana var að gera fulltrúum borgarinnar og ráðgjöfum kleift að setja sig í spor íbúa úr borgarhlutanum og skoða viðhorf þeirra til þéttingarsvæða, hverfiskjarna, samgöngumála, grænna áherslna og skilmálagerðar fyrir núverandi byggð.

Rýnihóparnir fóru þannig fram að fylgst var með hópi fólks ræða þær hugmyndir sem verið var að meta en nærvera frá fulltrúum borgarinnar og ráðgjafa hafði ekki áhrif á umræðuna. Rýnihóparnir fóru fram í þægilegu og óþvinguðu umhverfi í húsakynnum Gallup. Umræðustjóri, sem er frá Gallup, sá um að stýra umræðum. Má lýsa framkvæmdinni sem óformlegu samtali fámenns hóps þátttakenda þar sem umræðustjórinn kynnti hugmyndir að hverfisskipulagi með glærusýningu á skjávarpa og leiddi umræðurnar. Umræðurnar í hópunum stýrðust af skilgreindum ramma og voru verkefni eða leikir notaðir þegar við átti til að auka samskiptaflæði og fá fólk til að hugsa á ferskan hátt um viðfangsefnið.

Hópaskipting var ákveðin í samráði Reykjavíkurborgar og Gallup og tók mið af því að þátttakendur í hverjum hópi væru á svipuðum aldri. Þannig voru búnir til fjórir til fimm hópar úr hverjum borgarhluta þar sem þátttakendur voru að jafnaði átta til tíu talsins, ýmist á aldrinum 20–35 ára, 35–55 ára, 55–70 ára eða 67 ára og eldri. Yngstu þátttakendurnir voru rétt um tvítugt en þeir elstu á níræðisaldri. Samkvæmt þeirri aðferðafræði sem Gallup starfar eftir er reynt að hafa aldursmun þátttakenda



Mynd 3.4
Mynd af Margaret Wilkinson og verkefnistjórum á námskeiði um Planning for Real aðferðarfræðina.

í rýnihópum ekki mikinn. Þetta er gert til að koma í veg fyrir árekstra á milli kynslóða vegna aldurs, reynslu eða þekkingar. Einnig ber að nefna að íbúar á ólíkum aldri nota mismunandi þjónustu, s.s. leikskóla, grunnskóla, vegakerfi, almenningssamgöngur, velferðarþjónustu o.s.frv.

Gallup sá um að bjóða íbúum þátttöku í rýnihópunum og var það gert með því að hringja í íbúa eftir slembiúrtaki. Fundurinn með hverjum rýnihóp tók um eina og hálfa klukkustund og fengu þátttakendur gjafabréf í lokin sem þakklætisvott fyrir veitta aðstoð.

Gallup leggur mikla áherslu á að viðskiptavinurinn fylgist með umræðum hópanna, en það er gert á skjá í öðru rými með vitund og vilja þátttakenda í rýnihópunum. Auk þess voru umræður teknar upp en starfsmaður Gallup gerði síðan orðrétt afrit af samræðum í rýnihópunum ásamt stuttum útdrætti. Hvort tveggja var síðan afhent fulltrúum hverfisskipulagsins og notað við úrvinnslu og áframhaldandi tillögugerð.

Skapandi samráð

Við vinnu að nýju hverfisskipulagi fyrir öll hverfi borgarinnar var ákveðið að byggja á samráðsaðferðinni Planning for Real, sem á uppruna sinn í Bretlandi, en var við framkvæmd verkefnisins í Reykjavík kölluð Skapandi samráð. Hugmyndafræðin að baki Planning for Real er að skapa grundvöll fyrir samtal við íbúa og nýta sérfræðiþekkingu þeirra á nærumhverfi sínu. Til að undirbúa verkefnið kom einn af frumkvöðlum aðferðafræðinnar, Margaret Wilkinson, til landsins haustið 2015 og hélt námskeið fyrir lykilstarfsmenn hverfisskipulagsins en Wilkinson hefur þróað og unnið með Planning for Real aðferðina í hartnær fjörutíu ár og haldið námskeið víða um heim.

Skapandi samráð – hugmyndafræðin

Grunnhugmynd Planning for Real og Skapandi samráðs er að fá íbúa (oft börn) til að hjálpa til við að búa til einfalt módel af sínu hverfi, sem svo er notað sem samráðstæki á íbúafundum. Gestum fundarins er þá boðið að koma á framfæri

sínum athugasemdum með því að leggja litla miða með hugmyndum inn á módelið á þann stað sem við á. Hver miði er svo í fundarlok skráður í gagnabanka sem nýtist við áframhaldandi skipulagsvinnu. Kostirnir við þessa aðferðafræði eru m.a.:

Módelvinna barna/íbúa hverfisins vekur athygli á verkefninu og gefur íbúunum hlutdeild í því.

Tækifæri eru til að koma fleiri skoðunum á framfæri en heyrast á hefðbundnum íbúafundum.

Auðveldara er fyrir þá sem eru óframfærnir, feimnir eða finnst óþægilegt að viðra skoðanir sínar opinberlega að koma hugmyndum sínum á framfæri þar sem ekki þarf að gera það munnlega.

Módelin eru meðfærileg svo að auðvelt er að setja þau upp hvar sem er og færa þannig fundina nær íbúum eða einstökum hópum sem óskað er eftir hugmyndum frá.

Skráning á niðurstöðum funda (þ.e. miðunum sem lagðir eru á módelið) er fljótleg og auðvelt er að miðla þeim á aðgengilegan hátt til almennings og annarra sem málið varðar.

Aðferðin styrkir beint íbúalýðræði.

Í köflum 3.1.6 til 3.1.9 verður framkvæmd samráðsferlisins Skapandi samráð útskýrð nánar.

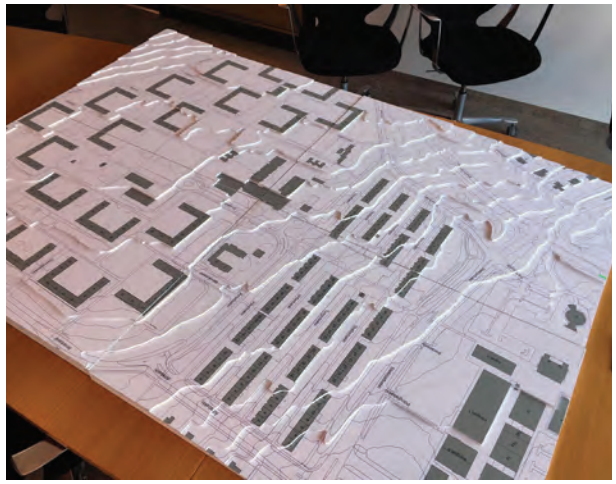
Skapandi samráð – módelgerð í grunnskólum

Skapandi samráð – miðakerfi

Sérstakt miðakerfi var útbúið fyrir Skapandi samráð og notað á samráðsfundum með íbúum. Fundargestir gátu valið miða með tilbúnum hugmyndum/athugasemdum eða tekið tóma miða og skrifað á þá eigin hugmyndir og lagt á viðeigandi stað á módelið sem grunnskólanemar höfðu gert.

Miðakerfi Skapandi samráðs byggði að miklu leyti á grunni sem Margaret Wilkinson, einn af frumkvöðlum aðferðafræðinnar Planning for Real, sendi verkefnisstjóra hverfisskipulags. Sá grunnur var þýddur, staðfærður og tekið úr honum og bætt við eftir aðstæðum. Miðakerfinu var skipt í sex yfirflokka og útbjó Múlalundur sérstakar möppur fyrir miðakerfið. Á íbúafundum var möppunum raðað á borð í kringum módelin, tvær til þrjár möppur fyrir hvern yfirflokk svo að fleiri kæmust að í einu til að skoða hugmyndirnar í hverjum flokki.

Í möppu hvers aðalflokks voru á bilinu 15–35 miðar með fyrir fram skráðum hugmyndum auk þess sem í hverjum flokki voru auðir miðar merktir Þín hugmynd þar sem gestum gafst færi á að skrá eigin hugmynd undir hvern yfirflokk. Hver flokkur hafði sinn litakóða og voru miðarnir prentaðir á pappír í viðeigandi lit. Einnig voru í boði auðir miðar í hlutlausum lit en þeir voru ætlaðir hugmyndum sem fólk gat ekki fundið stað innan þessara sex yfirflokka.



Mynd 3.5
Módelgrunnur í skalanum 1:500 sem notaður var í vinnunni.

Yfirflokkarnir og litir þeirra voru:

Mennta-, íþrótta- og tómstundamál (dökkbláir miðar)

Menningar- og félagsmál (ljósbláir miðar)

Verslun og þjónusta (bleikir miðar)

Umhverfi og náttúra (grænir miðar)

Húsnæðismál (gulir miðar)

Samgöngur (rauðir miðar)

Yfirflokkunum var skipt niður í nokkra undirflokka og hverjum miða gefið númer sem gaf til kynna yfirflokk og undirflokk tiltekins miða. Undirflokkarnir voru þó ekki sýnilegir notendum á íbúafundunum enda frekar hugsaðir til hagræðis við skráningu og úrvinnslu gagnanna og framsetningu niðurstaðna.

Ekki var í öllum tilfellum augljóst undir hvaða yfirflokk einstakar hugmyndir ættu að heyra. Í endanlegri útgáfu miðakerfisins var horft til þess að yfirflokkarnir yrðu ekki of margir og að enginn flokkur yrði of stór eða yfirgripsmikill, enda mikilvægt fyrir aðferðafræðina að miðakerfið sé aðgengilegt og auðskiljanlegt. Miðakerfinu má heldur ekki vera of þröngur stakkur skorinn þannig að þátttakendum finnist að einungis sé sóst eftir tilteknum hugmyndum en ekki öðrum. Mikilvægt er að íbúar upplifi að öllum skoðunum sé fagnað í ferlinu og að úrval fyrir fram skráðra hugmynda geti um leið kveikt nýjar hugmyndir.

Skapandi samráð – íbúafundir

Íbúafundir voru haldnir í öllum borgarhlutunum þegar módelsmíðinni var lokið í skólunum. Allur gangur var á því hversu snemma eftir módelsmíðina fundirnir voru haldnir. Einn fundur var haldinn aðeins viku seinna en oftast liðu nokkrar vikur eða mánuðir frá módelvinnu í skólunum að íbúafundum. Það sem helst réð tímasetningu íbúafundanna var hvenær hugmyndir ráðgjafa að stefnumótun og framtíðarsýn borgarhlutans voru tilbúnar og hvenær módelgerð var lokið í hverjum borgarhluta.

Yfirleitt var sá háttur hafður á að halda einn íbúafund í hverju hverfi og hafa fundinn í viðkomandi hverfisskóla eða að tvö hverfi innan sama borgarhluta hefðu sameiginlegan fund. Í einhverjum tilfellum var haldinn einn íbúafundur fyrir allan borgarhlutann. Fyrsti íbúafundurinn var haldinn í Ártúnsskóla fyrir íbúa Ártúnsholts, í beinu framhaldi af módelgerðinni þar, en Ártúnsskóli var fyrsti skólinn til að taka þátt í Skapandi samráði. Líta má á þann íbúafund sem prófun á aðferðum Skapandi samráðs.

Mennta-, íþrótta- og tómstundamál	**Menningar- og félagsmál**	**Verslun og þjónusta**
• Menntamál • Tómstundamál • Íþróttamál • Þín hugmynd.	• Aðstaða og aðgegni • Dýrahald • Menning og listir • Velferð • Öryggi • Þín hugmynd	• Matur og drykkur • Önnur þjónusta • Annað • Þín hugmynd
Umhverfi og náttúra	**Samgöngur**	**Húsnæðismál**
• Ræktun • Gróður og garðar • Sorp og mengun • Þín hugmynd	• Akandi umferð • Gangandi og hjólandi • Almenningssamgöngur • Annað • Þín hugmynd	• Húsnæði sem vantar • Heimildir til breytinga • Verndun • Annað • Þín hugmynd

Mynd 3.6
Yfirlit yfir miðakerfi skapandi samráðs.

Til fundanna var boðað með dreifibréfi sem sent var inn á öll heimili í viðkomandi hverfi. Hengdar voru upp auglýsingar á áberandi stöðum í hverju hverfi. Skólastjórnendur sáu um að kynna íbúafundi með tölvupósti og hverfisráð og íbúasamtök kynntu viðburði á samfélagsmiðlum. Auk þess voru keyptar útvarpsauglýsingar fyrir nokkra íbúafundi. Þessu til viðbótar voru íbúafundirnir kynntir á heimasíðum hverfisskipulagsins og Reykjavíkurborgar og á tiltækum samfélagsmiðlum. Þannig má segja að allmikið hafi verið lagt í að kynna þessa viðburði vel.

Hver íbúafundur hófst síðan með því að Ævar Harðarson, verkefnisstjóri hverfisskipulags, setti fundinn og sagði stuttlega frá fyrirkomulagi fundarins. Fyrirkomulag allra íbúafunda var með svipuðum hætti og í grunninn má segja að fundarfyrirkomulagið hafi byggt á fjórum meginatriðum:

Á veggi voru hengd veggspjöld þar sem kynntar voru hugmyndir ráðgjafahópa að stefnumótun fyrir hvern borgarhluta.

Í miðju fundarrýminu var módeli stillt upp sem nemendur í hverfinu/borgarhlutanum höfðu gert og á borðum í kringum módelið lágu möppur með miðakerfi sem fundargestir gátu notað til að koma hugmyndum sínum á framfæri á módelinu.

Á íbúafundi mættu fulltrúar ráðgjafahópa og starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs og gátu fundargestir beint spurningum og athugasemdum til þeirra í óformlegu spjalli á gólfinu.

Afriti af hugmyndum ráðgjafahópa að stefnumótun, sem voru til sýnis á veggspjöldum á fundinum, var dreift til fundargesta á A4 ljósritum og þeir beðnir um að gefa einstökum hugmyndum einkunn með lituðum límmiðum eða tússpennum; grænn (fylgjandi hugmynd), gulur (hvorki fylgjandi né andvíg/ur hugmynd) eða rauður (andvíg/ur hugmynd). Það var undir hverjum og einum komið hvort viðkomandi gaf öllum hugmyndum einkunn eða bara þeim sem hann/hún hafði sterkasta skoðun á. Þessari aðferð var ekki beitt á fyrstu fjórum íbúafundunum, þ.e. í Ártúnsholti, Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti. Þar var fundargestum gefinn kostur á að skrifa skoðanir sínar á hugmyndum ráðgjafahópa á flettitöflur, en sú aðferð þótti ekki nógu skilvirk.

Fundirnir stóðu í eina og hálfa klukkustund og voru allir haldnir eftir kvöldmatarleyti á virkum dögum nema fundurinn í Efra-Breiðholti sem haldinn var á laugardagseftirmiðdegi.

Fundargestir gátu nýtt sér miðakerfið og módelið til að bregðast við hugmyndum ráðgjafateyma sem kynntar voru á veggspjöldum á fundinum en einnig komið á framfæri ýmsum öðrum hugmyndum og athugasemdum sem þeir kunnu að hafa um hverfið, hvort sem þær tengdust hverfisskipulagi beint eða óbeint. Þátttakendur gátu sett eins marga miða á módelið og þeir kusu og engin krafa var gerð um að viðkomandi setti nafn sitt við hugmyndina/athugasemdina. Þannig söfnuðust heilmiklir gagnabankar um hugmyndir íbúanna um nauðsynlegar úrbætur í hverfunum og um framtíðarsýn íbúanna.

Í fundarlok skráðu starfsmenn hverfisskipulags niður allar athugasemdir og hugmyndir sem lagðar höfðu verið á módelið í rafrænan gagnagrunn sem sérstaklega var útbúinn fyrir hverfisskipulagið. Staðsetning hvers miða var skráð í gagnagrunninn með GPS-hniti. Úr gagnagrunninum er svo mögulegt að kalla fram þær upplýsingar sem skráðar hafa verið með ýmsum síunarmöguleikum. Nánar verður sagt frá gagnagrunninum í næsta kafla.

Skapandi samráð – miðasjá

Mynd 3.8
Dæmigerður íbúafundur þar sem veggspjöld hanga á veggjum, módel er á miðju gólfi, ráðgjafar og starfsmenn svara fyrirspurnum og leiðbeina og íbúar gefa hugmyndum og stefnumótun og framtíðarsýn einkunnir, sbr. lið 4 fyrir ofan.



Allir miðar sem lagðir voru á módelin, hvort sem var á valfundi nemenda eða á íbúafundum í hverfunum, voru í fundarlok skráðir í rafrænan gagnagrunn sem sérstaklega var útbúinn fyrir hverfisskipulagið og kallaður hefur verið miðasjá. Skráning í grunninn er eingöngu opin fyrir starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs sem vinna að hverfisskipulagi.

Grunnurinn byggir á kortavef frá Mapbox sem býður upp á að hægt sé að gefa hverjum miða sem lagður hefur verið á módel GPS-hnit með nokkurri nákvæmni. Hver miði hefur sitt einstaka númer sem hann er skráður eftir og mögulegt er að skrá aukalegar athugasemdir ef slíkar athugasemdir voru handskrifaðar á viðkomandi miða, sem oft var raunin. Í miðasjánni er því hægt að kalla fram alla miða sem lagðir hafa verið á módelin auk þess sem hægt er að sía niðurstöðurnar á ýmsan máta, t.d. eftir yfirflokkum, undirflokkum eða einstökum miðum eða eftir tilteknum svæðum s.s. borgarhlutum, hverfum eða öðrum afmörkuðum svæðum.

Sérstakan aðgang þarf að fá að miðasjánni til að geta leitað í gagnagrunninum eftir öllum áðurnefndum síunaraðferðum og hafa starfsmenn hverfisskipulagsins slíkan aðgang auk ráðgjafahópanna sem vinna tillögur að hverfisskipulagi og annarra lykilaðila í vinnunni sem málið varðar. Einfaldari útgáfa af miðasjánni hefur einnig verið tengd við heimasíðu hverfisskipulagsins, sjá hverfisskipulag.is, þar sem hver sem er getur skoðað alla miða sem skráðir hafa verið í miðasjána og síað niðurstöður eftir hverfum og yfirflokkum.

3.1.2 Annar fasi (2021)

Kynningarsíða

Áður en lokahönd var lögð á tillögur að hverfisskipulagi fyrir öll hverfi Hlíða var opnuð sérstök kynningarsíða (hverfisskipulag.is/kynning/hlidar) þar sem vinnutillögur að hverfisskipulagi voru kynntar. Síðan fór í loftið um 19. nóvember 2021 og var aðgengileg af forsíðu hverfisskipulagsins (hverfisskipulag.is) til 9. febrúar 2022, þegar athugasemdafrestur við vinnutillögurnar rann út.

Kynningarsíðan var auglýst með keyptum auglýsingafærslum á Facebook og var markhópur auglýsinganna íbúar í Hlíðum 18 ára og eldri.

Tillögurnar voru kynntar í texta, á myndum og uppdráttum og með myndbandskynningum. Fremst á síðunni var almenn kynning á verkefninu og forsendum þess. Þar fyrir aftan var umfjölluninni skipt í sjö kafla, þ.e. Vistvænni samgöngur, Mín eign, Þróun íbúðabyggðar, Þróunarsvæði, Grænar áherslur, Klambratún og Samráð.

Í kafla um vistvænni samgöngur voru m.a. kynntar hugmyndir um borgargötur með áherslur á almenningssamgöngur og vistvæna ferðamáta, bættar tengingar milli hverfa og rætt um áherslu á að setja Miklubraut í stokk. Kaflinn Mín eign kynnti hugmyndir um aukaíbúðir í sérbýlishúsum, ofanábyggingar á fjölbýlishús og aðrar breytingar sem íbúum verður gert auðveldara að ráðast í með tilkomu hverfisskipulags. Í kafla um Þróun íbúðabyggðar var m.a. rætt um heimildir til atvinnustarfsemi innan íbúðabyggðar, styrkingu hverfiskjarna og hverfisverndarákvæði í hverfisskipulagi. Farið var yfir ýmis þróunarsvæði og stærri uppbyggingarreiti í borgarhlutanum í kafla um Þróunarsvæði. Í kafla um Grænar áherslur var rætt um áherslur hverfisskipulags um hljóðvist, meðhöndlun úrgangs, og borgarbúskap auk hugmynda um vistlok yfir Kringlumýrarbraut. Í sérstökum kafla um Klambratún voru kynntar hugmyndir hverfisskipulags um að afmarka sérstakan lausagöngugarð fyrir hunda á Klambratúni. Að lokum var farið yfir samráðsferlið á fyrri stigum hverfisskipulagsvinnunnar í kafla um Samráð.

Sýning og viðvera í hverfinu

Starfsfólk hverfisskipulags var með viðveru á Kjarvalsstöðum í viku dagana 19.-26. nóvember 2021. Opið var frá 13-17 flesta daga en 13-15 tvo daga og 13-22 einn dag. Á veggspjöldum mátti kynna sér helstu vinnutillögur hverfisskipulagsins

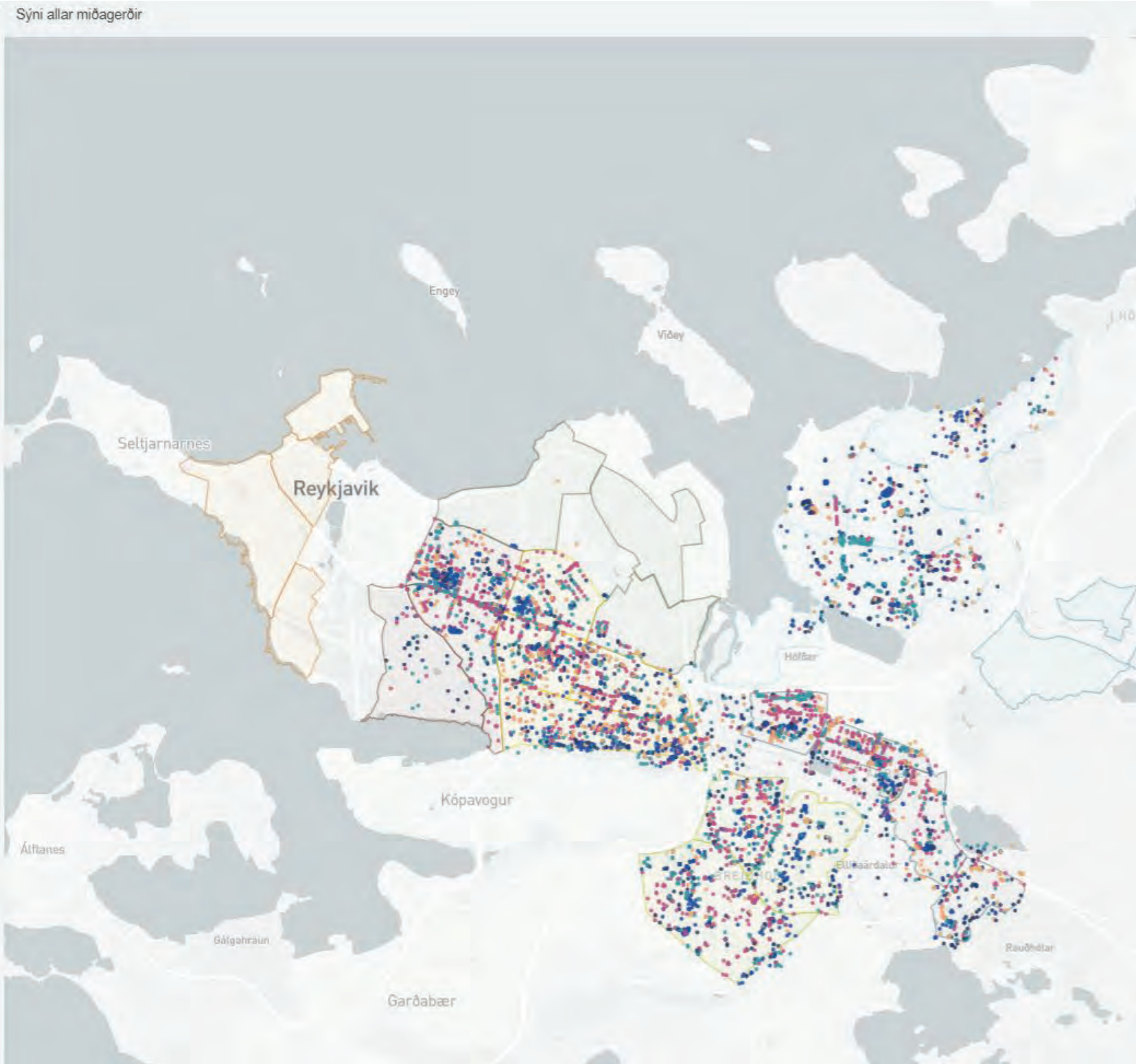
Mynd 3.7
Mynd sem sýnir uppbyggingu miðasjár.

Miðasjá

Leita | Velja hverfi

Yfirflokkur

- Menntun, íþróttir & tómstundir
- Menning & félagsmál
- Verslun & þjónusta
- Umhverfi & náttúra
- Samgöngur
- Húsnæðismál



fyrir öll hverfi Hlíða, s.s. skipulagsuppdrætti, stefnukort og annað ítarefni. Einnig lágu frammi drög að samráðsskýrslu sem lýsti samráðsaðferðum á fyrri stigum skipulagsgerðarinnar og byggðakönnun Borgarsögusafns fyrir Hlíðar.

Á þessum tíma gafst íbúum og öðrum hagsmunaaðilum færi á að koma og kynna sér og ræða vinnutillögurnar, fá svör við spurningum sem á þeim brunnu og koma á framfæri athugasemdum og ábendingum. Á staðnum voru sérstök eyðublöð sem áhugasamir gátu fyllt út til að koma á framfæri skoðunum sínum, ábendingum og athugasemdum en einnig var boðið upp á að senda athugasemdir í tölvupósti á netfang hverfisskipulagsins, hverfisskipulag@reykjavik.is.

Viðveran var auglýst í fjölmiðlum, s.s. með útvarpsauglýsingum og auglýsingum og greinarskrifum í hverfisblað Miðborgar og Hlíða, og með auglýsingum á vefsíðum og samfélagsmiðlum Reykjavíkurborgar og hverfisskipulagsins.

Hverfisgöngur

Á meðan á viðveru í hverfinu stóð var farið í tvær hverfisgöngur, önnur um Háteigshverfi og hin um Hlíðahverfi. Göngurnar voru báðar farnar laugardaginn 20. nóvember, sú fyrri kl. 10.00 um Háteigshverfi og seinni kl. 13.00 um Hlíðahverfi. Göngurnar voru skipulagðar með þeim hætti að með reglulegu millibili var stoppað og starfsfólk hverfisskipulags og skipulagsráðgjafar kynntu ýmsar tillögur og áherslur sem finna mátti í vinnutillögum hverfisskipulags, s.s. um samgöngumál, þéttingu byggðar og fjölgun íbúða, grænar áherslur o.s.frv. Við lok hverrar göngu gafst þátttakendum færi á að spyrja spurninga og koma á framfæri sínum athugasemdum.

Hverfisgöngurnar voru auglýstar í fjölmiðlum, s.s. með útvarpsauglýsingum og auglýsingum í hverfisblaði Miðborgar og Hlíða, og með auglýsingum á vefsíðum og samfélagsmiðlum Reykjavíkurborgar og hverfisskipulagsins.

Netkönnun – Maptionnaire

Dagana 1.-9. febrúar 2022 gátu áhugasamir svarað netkönnun hverfisskipulags fyrir Hlíðar. Í könnuninni var spurt um þrjú atriði sem kynnt voru í vinnutillögum hverfisskipulags; um byggð á Veðurstofureit, nýtt torg við Stórholt/Einholt og lausagöngugarð hunda á hluta Klambratúns. U.þ.b. 65 manns svöruðu könnuninni á þeim tíma. Könnunin var kynnt á íbúafundi borgarstjóra á Kjarvalsstöðum 2. febrúar og með auglýsingum og stöðuuppfærslum á samfélagsmiðlum hverfisskipulags og Reykjavíkurborgar.

Íbúafundur borgarstjóra

Á íbúafundi borgarstjóra á Kjarvalsstöðum, 2. febrúar 2022, kynnti Ævar Harðarson deildarstjóri hverfisskipulags samráðsferli hverfisskipulagsins í Hlíðum og sagði frá þeim athugasemdum sem hefðu borist við vinnutillögurnar. Tillögurnar höfðu þá verið í kynningu í u.þ.b. 11 vikur og ein vika var eftir af kynningartímanum. Einnig var kynnt netsamráðskönnun og kallað eftir frekari athugasemdum við vinnutillögurnar en opið var fyrir athugasemdir til 9. febrúar. Helga Bragadóttir, ráðgjafi við hverfisskipulagsgerð í Hlíðum, sagði einnig frá helstu vinnutillögum hverfisskipulagsins. Hluti af sýningunni sem sett var upp við upphaf kynningartíma vinnutilagnanna var aftur sett upp á Kjarvalsstöðum við þetta tilefni svo gestir gætu kynnt sér helstu tillögurnar fyrir fundinn.

3.1.3 Þriðji fasi 2022

Gerð verður grein fyrir samráðs- og kynningarferli þriðja fasa þegar þar að kemur.

3.2 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

Víðtækt samráð var haft við einingar og svið Reykjavíkurborgar. Þetta samráð fór annars vegar fram með upplýsingamiðlun í formi fræðsluerinda þar sem verkefnisstjóri hverfisskipulags kynnti verkefnið og helstu áherslur. Hins vegar var leitað eftir því að þær einingar og svið sem hverfisskipulagið var talið snerta tilnefndu fulltrúa sem tækju að sér ákveðin verkefni um þau málefni sem snertu þeirra sérsvið og þörf væri á að taka tillit til í vinnunni. Meginhlutverk þessara sérfræðinga var að:

- Veita faglega ráðgjöf og upplýsingar um þá málaflokka sem þeir eru fulltrúar fyrir í vinnu við hverfisskipulag í einstökum borgarhlutum.
- Taka þátt í kynningu og svara fyrirspurnum á íbúafundum í borgarhlutunum um sína málaflokka.
- Taka þátt í mótun skilmála um sína málaflokka og sinna faglegri rýni á lokaafurðum hverfisskipulagsins.

Samráð og samstarf við einingar og svið Reykjavíkurborgar mun halda áfram út vinnslutíma hverfisskipulagsins.

3.3 Lögbundið samráð

Samráð var haft við eftirfarandi umsagnaraðila meðan á vinnu við tillögu að hverfisskipulagi stóð:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Nærliggjandi sveitarfélög
- Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðina
- Veðurstofu Íslands
- Strætó bs.
- Veitur og lagnir (fyrirtæki Orkuveitunnar)
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

Samráðið fór þannig fram að skipulagsgögn voru send þessum aðilum til umsagnar.



3.4. Upplýsingamiðlun um verkefnið

Litið er svo á að mikilvægur liður í samráði sé upplýsingamiðlun um hverfisskipulagið. Við þá upplýsingamiðlun hefur verið beitt nokkrum aðferðum sem taldar eru upp hér fyrir neðan:

- Heimasíða hverfisskipulagsins, hverfisskipulag.is, en heimasíðan hefur verið í stöðugri þróun allan vinnslutíma skipulagsins. Heimasíðan er nátengd heimasíðu Reykjavíkurborgar þar sem gagnkvæm fréttamiðlun um skipulagsmál fer fram.

- Kynningarsíða fyrir vinnutillögur hverfisskipulags, sem aðgengileg eru á skipulag.reykjavik.is.

- Upplýsingamiðlun á Facebook-síðum hverfisskipulagsins, Reykjavíkurborgar, hverfisráða og íbúasamtaka.

- Sýningar á afurðum hverfisskipulagsins þar sem tilgangurinn er að veita upplýsingar og m.a. vekja athygli fjölmiðla á hverfisskipulaginu. Auk kynningarsíðu og sýningu á vinnutillögum hverfisskipulags á Kjarvalsstöðum á meðan á viðveru í hverfinu stóð var einn slíkur viðburður haldinn 9. til 15. júní 2016 í Tjarnarsal Ráðhússins.

- Íbúafundur borgarstjóra þar sem kynntar voru helstu vinnutillögur að hverfisskipulagi.

- Umfjöllun um verkefnið í fjölmiðlum.

Nánar verður gerð grein fyrir framkvæmd upplýsingamiðlunar í kafla 4.

KAFLI

4

Samráðsferlið

EFNISYFIRLIT

4.0 Yfirlit

4.1 Íbúa og hagsmunaaðili í borgarhlutanum

4.3 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

4.5 Opinberar stofnanir og fyrirtæki

4.6 Kynningar og samráð við aðra

4.7 Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst


4

4. Samráðsferlið

4.0 Yfirlit

Við mótun á tillögum að hverfisskipulagi fyrir hvert hverfi borgarinnar hefur verið leitað eftir hugmyndum og áliti frá eftirfarandi hópum:

- íbúum og hagsmunaaðilum í hverfunum,
- stjórnsýslu Reykjavíkurborgar, þ.m.t. einingar og svið ábyrg fyrir málaflokkum,
- opinberum stofnunum og fyrirtækjum sem hverfisskipulagið varðar,
- öðrum hagsmunaaðilum.

Auk þessa hefur hverfisskipulagið verð kynnt og rætt við fjölda annarra aðila, s.s. fulltrúa fjölmenningar, eldri borgara, grunnskóla, framhaldsskóla og fulltrúa frá háskólum o.fl. Þess ber að geta að á meðan á vinnunni við hverfisskipulag í fjórum borgarhlutum hefur staðið hafa verið haldnir um 300 fundir og samráðsviðburðir, en u.þ.b. fjórðungur þessara viðburða tengjast hverfisskipulagi Hlíða með beinum og óbeinum hætti.

Framkvæmd samráðsins fylgdi vinnuferli hverfisskipulagsins sem er skipt upp í sex verkþætti, sýnd á meðfylgjandi skýringarmynd.

Hér á eftir verður gerð grein fyrir framkvæmd samráðsins, sem fylgir þeim verkferlum sem lýst er á mynd 4.1.

Í undirköflum er gerð grein fyrir samráði við áðurnefnda þrjá hópa en frásögnin af viðburðum er í tímaröð. Myndir í kaflanum eru skýringarmyndir og ljósmyndir af viðburðum. Í kafla 6, viðauka, eru myndir af hugmyndum og tillögum sem kynntar voru.

Þessi framsetning á að gefa greinargott yfirlit yfir það víðtæka samráð sem átt hefur sér stað við gerð hverfisskipulags fyrir hverfin í borgarhluta 3 Hlíðum.

4.1 Íbúar og hagsmunaaðilar í borgarhlutanum

Umfjöllunin í kaflanum er tengd þeim verkþáttum sem farið var í gegnum. Fyrst var unnið að endurskoðun verklýsinga og þær kynntar og síðan auglýstar. Þar á eftir hófst vinna við stefnumótun og framtíðarsýn þar sem tvinnað var inn margháttuðu samráði. Síðustu tveir verkþættirnir voru svo tillögu- og skilmálagerð.

4.1.1 Endurskoðun verklýsinga

Hér birtist yfirlit yfir samráð við íbúa og hagsmunaðila meðan á endurskoðun verklýsinga fór fram:

Heimasíða og kynningarefni um hverfisskipulag

Samhliða því sem unnið var að endurskoðun verklýsingar fyrir hverfisskipulag í borgarhluta 3 Hlíðum var opnuð ný heimasíða fyrir hverfisskipulagið. Til þess að kynna þessa síðu var bæklingum dreift í öll hús í borgarhlutanum. Samhliða var væntanlegur íbúafundur borgarstjóra í Hlíðum auglýstur.

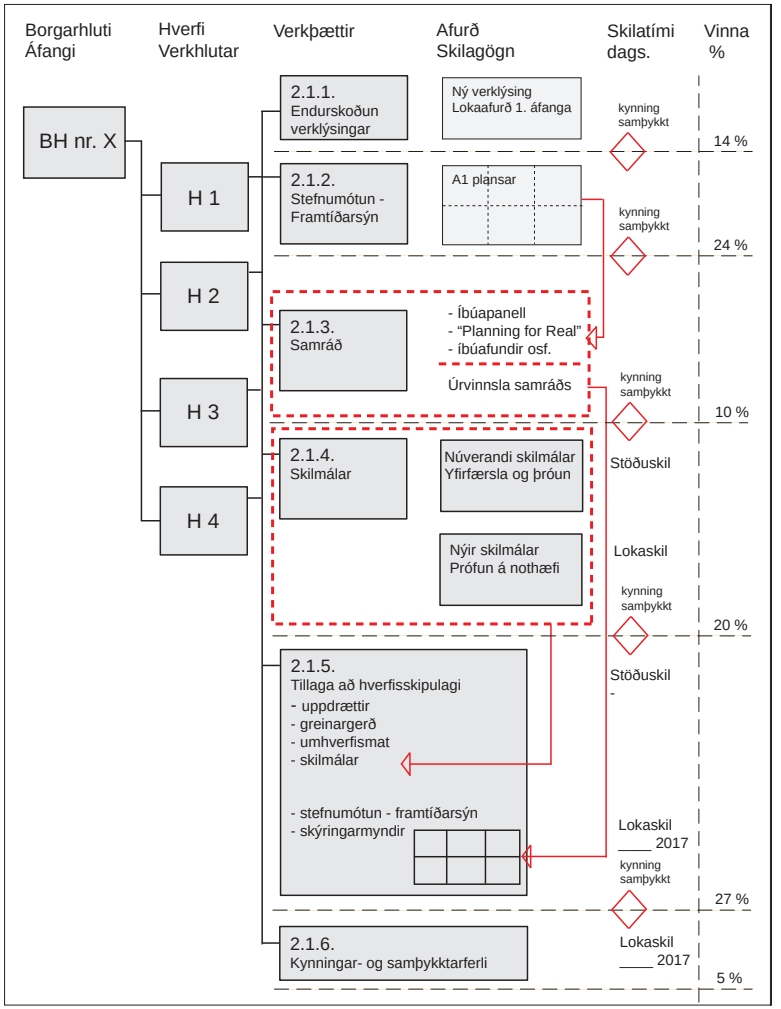
Fundur borgarstjóra um hverfisskipulag

Fjölsóttur íbúafundur var svo haldinn á Kjarvalsstöðum þriðjudaginn, 22. september 2015. Þar flutti Dagur B. Eggertsson borgarstjóri ávarp og fór yfir viðhorf íbúa til þjónustunnar í hverfinu og fyrirhugaðar framkvæmdir. Ævar Harðarson kynnti hverfisskipulag í Hlíðum.

Þess bera að geta að borgarstjóri færði skrifstofu sína á Kjarvalsstaði í heila viku eða frá 21. til 25. september sem hluta af því að kynna hverfisskipulag Hlíða.

Viðvera verkefnisstjóra í borgarhlutanum

Verkefnisstjórar hverfisskipulags voru með viðveru á Kjarvalsstöðum í kjölfar íbúafundar borgarstjóra, dagana 23. og 24. september kl. 15-17 báða dagana. Þar gafst íbúum tækifæri til að koma hugmyndum og athugasemdum um hverfisskipulag Hlíða á framfæri. Allnokkrir íbúar gerðu sér ferð til þess að ræða við verkefnisstjóra.



Mynd 4.1
Skýringarmynd sem sýnir hvernig vinnu við hverfisskipulagið var skipt upp í verkþætti.

Auglýsing á endurskoðuðum verklýsingum
Eftir að endurskoðuð verklýsing hafði verið kynnt á íbúafundi borgarstjóra fór hún í efnislega umfjöllun hjá umhverfis- og skipulagsráði og var síðan samþykkt af borgaráði 5. nóvember 2015 í auglýsingu. Samhliða var verklýsing send til umsagnar hjá opinberum stofnunum og fyrirtækjum sem hafa þarf samráð við samkvæmt lögum.

Verklýsingin var auglýst í 4 vikur. Umsagnir og ábendingar sem borist höfðu á auglýsingartíma voru síðan teknar til efnislegrar meðferðar hjá umhverfis- og skipulagsráði 3. febrúar 2016.

4.1.2. Stefnumótun og framtíðarsýn
Þegar verklýsing hafði verið auglýst hófst vinna við næsta verkþátt sem var stefnumótun og framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og einstök hverfi innan hans. Þessi vinna byggðist á efni í verklýsingum og hugmyndum sem borist höfðu á kynningartíma verklýsingar. Samráð við íbúa og hagsmunaaðila í þessum verkþætti var margháttað og er lýst nánar í kafla 4.1.3.

4.1.3 Fyrsti fasi samráðs við íbúa og hagsmunaaðila í borgarhlutanum
Þegar drög að stefnumótun og framtíðarsýn lágu fyrir hófst fyrsti fasi samráðs við íbúa og hagsmunaaðila og var leitað álits hverfisráðs og drögin kynnt íbúasamtökum.

Á þessu stigi var ákveðið að fá Gallup til þess að prófa hugmyndir í rýnihópum áður en þær færu í opinbera umfjöllun, sjá yfirlit yfir rýnihópa fyrir neðan.

Rýnihópar Gallup í Hlíðum
Í borgarhluta 3 Hlíðum voru myndaðir fjórir rýnihópar og fór vinna þeirra fram á tímabilinu 29. til 30. mars 2016. Hver fundur tók um eina og hálfa klukkustund. Mæting var ágæt eða frá 7 til 11 í hverjum hópi. Kynnt voru drög að framtíðarsýn fyrir öll hverfin í borgarhlutanum sem tóku til þéttingarsvæða, hverfiskjarna, samgangna, grænna áherslna og skilmála fyrir núverandi byggð. Þessi drög voru kynnt með glærum á skjávarpa og fylgdust ráðgjafar og fulltrúar Reykjavíkurborgar með umræðum í öðru rými.

Gerð er grein fyrir niðurstöðum rýnihópa í kafla 5.

Skapandi samráð í Háteigsskóla
Háteigsskóli var fyrri skólinn í borgarhlutanum til að taka þátt í Skapandi samráði sem fór fram 29. febrúar til 4. mars 2016. Þá unnu nemendur í 6. bekk við smíði líkans af hverfinu. Við upphaf vinnunnar fengu nemendur stutt fræðsluerindi um arkitektúr, skipulagsmál, vistvænar samgöngur og græn svæði í borginni. Fræðsluerindin voru haldin af starfsmönnum umhverfis- og skipulagssviðs og vinnu við módelgerðina var sömuleiðis stýrt af starfsmanni hverfisskipulagsins í samstarfi við kennara. Nemendur máluðu módelgrunninn, bjuggu til hús úr pappír og tré úr vattkúlum og tannstönglum. Rúmlega 40 börn tóku þátt í vinnunni í Háteigsskóla.

Valfundur nemenda þar sem börnin sem unnu að gerð módelsins gátu komið á framfæri eigin hugmyndum um úrbætur og framtíðarsýn hverfisins, var haldinn í vikunni á eftir, þriðjudaginn 8. mars.

Skapandi samráð í Hlíðaskóla
Módelgerð í Hlíðaskóla fór fram dagana 7. til 11. mars 2016. Nemendur í 6. bekkjum unnu að gerð módelsins og var fyrirkomulag vinnunnar með sama sniði og í Háteigsskóla. Byrjað var á fræðsluerindum áður en módelgerðin hófst og var vinnunni stýrt af starfsmanni hverfisskipulagsins í samstarfi við kennara. Um það bil 35 börn tóku þátt í vinnunni í Hlíðaskóla.

Valfundur nemenda var haldinn í vikunni á eftir, mánudaginn 14. mars.

Íbúafundur í Hlíðaskóla
Tveir íbúafundir voru haldnir í borgarhlutanum og var sá fyrri í Hlíðaskóla þriðjudaginn 17. maí 2016 kl. 19.30 til 21.00. Fundurinn var ætlaður íbúum í Hlíðahverfi og kynnt var framtíðarsýn fyrir Hlíða- og Öskjuhlíðarhverfi.



Mynd 4.2
Nemendur í Háteigskóla við líkan af hverfinu sem þeir tóku þátt í að fullklára. Myndin er frá því í febrúar 2016.



Mynd 4.3
Nemendur í Hlíðaskóla við líkan af hverfinu sem þeir tóku þátt í að fullklára. Myndin er frá því í maí 2016.

Fundarformið var eins og lýst var í kafla 3.1.7 og á fundinn mættu um 40–50 manns. Góðar umræður sköpuðust milli íbúa, ráðgjafa og starfsmanna hverfisskipulagsins og margar áhugaverðar ábendingar voru skráðar í miðasjá Skapandi samráðs.

Íbúafundur í Háteigsskóla
Seinni íbúafundurinn var haldinn í Háteigsskóla miðvikudaginn 18. maí 2016 kl. 19.30 til 21.00. Fundurinn var ætlaður íbúum Háteigshverfis.

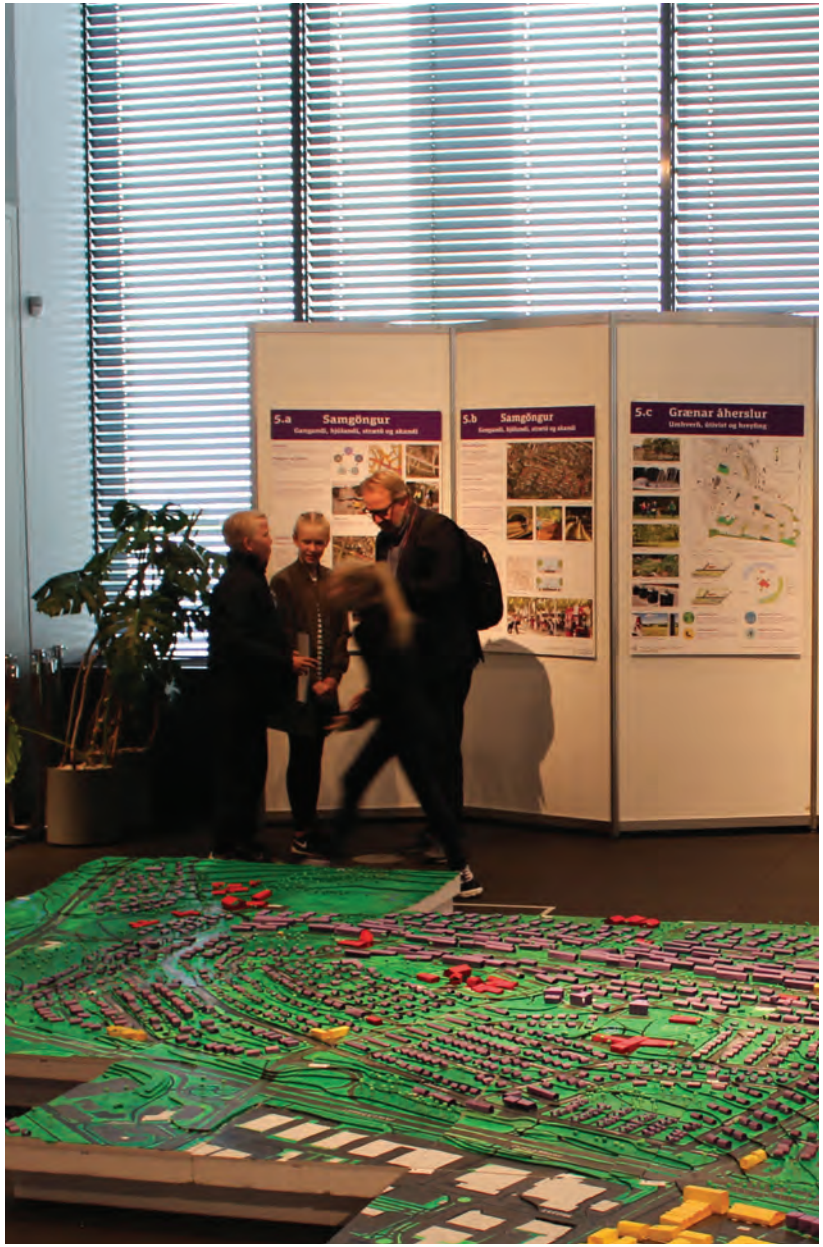
Eins og áður var fundarformið eins og lýst var í kafla 3.1.7. Mæting var svipuð og á fundinn í Hlíðaskóla, u.þ.b. 40-50 íbúar. Fundurinn gekk mjög vel og eins og á fyrri fundinum voru ýmis mál rædd óformlega meðal gesta, ráðgjafa og starfsmanna hverfisskipulagsins og fjölmargar hugmyndir skráðar í miðasjána.

Sýning í Tjarnarsal Ráðhússins
Í tilefni þess að búið var að halda íbúafundi í öllum fjórum borgarhlutunum var opnuð sýning á afrakstri hverfisskipulags fimmtudaginn 9. júní 2016 í Tjarnarsal Ráðhússins, en sýningin var opin til miðvikudagsins 15. júní. Þar voru sýndar hugmyndir ráðgjafa að framtíðarsýn í Hlíðum, Háaleiti, Bústöðum, Breiðholti og Árbæ ásamt líkönunum sem 6. bekkingar í hverfisskólunum höfðu búið til.

Á opnunarhátíðina var boðið öllum 6. bekkingum sem tekið höfðu þátt í verkefninu og þeim veitt viðurkenning fyrir þátttökuna.

Á meðan á sýningunni stóð höfðu starfsmenn umhverfis- og skipulagsráðs viðveru allan tímann. Töluvert rennsli var af fólki á sýninguna. Það voru hins vegar mest erlendir ferðamenn sem voru komnir til að skoða Íslandslíkanið sem tekur stóran hluta af Tjarnarsalnum þegar það er til sýnis. Giskað er á að hátt í 80% gesta á sýningunni hafi verið erlendir ferðamenn.

4.1.4 Annar fasi samráðs
Í október 2021 voru vinnutillögur að nýju hverfisskipulagi settar í forkynningu áður en lokahönd var lögð á tillögurnar. Forkynningar- og samráðsferlið hófst með því að sett var á laggirnar sérstök kynningarsíða á vinnutillögunum.



Kynningarsíða
Um miðjan nóvember 2021 var sett upp sérstök vefsíða á slóðinni hverfisskipulag.is/kynning/hlidar þar sem helstu vinnutillögur að hverfisskipulagi voru kynntar.

Kynningarsíðan var auglýst með keyptum auglýsingafærslum á Facebook og Instagram og var markhópur auglýsinganna íbúar í Hlíðum 18 ára og eldri. Birtingartímabil auglýsinganna var 19. nóvember 2021 – 21.janúar 2022 og á þeim tíma náðu auglýsingarnar til xxx manns. sáu XXXXXX manns færslurnar og af þeim smelltu XXXXXX á hlekkinn til að opna kynningarsíðuna. Síðunni var einnig deilt en á hverfissíður Hlíða á Facebook (Hlíðar – besta hverfið! og Upplýsingataflan – Hlíðar, Holt og Norðurmýri). Frá því síðan fór í loftið og fram til 21. janúar 2021 heimsóttu XXXXX manns síðuna.

Sýning og viðvera í borgarhlutanum
Starfsfólk hverfisskipulags var með viðveru á Kjarvalsstöðum dagana 19.–26. nóvember 2021. Þar mátti kynna sér vinnutillögurnar og fá svör við spurningum frá starfsfólki hverfisskipulagsins. Á staðnum voru einnig sérstök eyðublöð til að koma á framfæri athugasemdum og ábendingum við tillögurnar. Einnig var boðið upp á að senda athugasemdir og ábendingar í tölvupósti.

Samkvæmt skráningu starfsfólks komu u.þ.b. 140 manns á Kjarvalsstaði og 13 ábendingar/athugasemdir bárust á útfylltum eyðublöðum. Til loka kynningartímans, 21. janúar, bárust auk þess 16 athugasemdir í tölvupósti á skipulag@reykjavik.is.

Mynd 4.4
Mynd frá sýningunni í Tjarnarsal ráðhússins.

Hverfisgöngur
20. nóvember 2021 (á sama tímabili og viðvera var á Kjarvalsstöðum) voru farnar tvær hverfisgöngur þar sem vinnutillögur hverfisskipulags voru kynntar af starfsfólki hverfisskipulags og skipulagsráðgjöfum. Göngurnar voru farnar kl. 10.00 í Háteigshverfi og 13.00 í Hlíðahverfi. Í hvorri göngu tóku u.þ.b. 50 manns þátt.

Netkönnun – Maptionnaire

Netkönnunin var opin dagana 1.-9. febrúar 2022, í síðustu viku kynningartíma vinnutillagnanna. U.þ.b. 65 manns svöruðu könnuninni á þeim tíma.

Íbúafundur borgarstjóra
Borgarstjóri hélt íbúafund á Kjarvalsstöðum fyrir íbúa Hlíða miðvikudagskvöldið 2. febrúar 2022, kl. 20.00 til 22.00. Á fundinum voru kynntar helstu vinnutillögur að hverfisskipulagi sem þá voru í kynningu, farið yfir athugasemdir sem borist höfðu á þeim tíma og kynnti netkönnun sem þá var komin í loftið og athugasemdafrest til 9. febrúar. U.þ.b. 70 manns mættu á fundinn.

4.1.5 Þriðji fasi samráðs
Gerð verður grein fyrir samráðs- og kynninfarferli þriðja fasa þegar þar að kemur.

4.2 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

Víðtækt samráð hefur verið haft við fjölda aðila innan borgarkerfisins við gerð hverfisskipulagi í þessum borgarhluta. Um er að ræða samráð við kjörna fulltrúa, fulltrúa í nefndum og ráðum, hverfisráði og fulltrúa eininga og sviða sem verkefnið tengdist.

Stýrihópur hverfisskipulags
Hluti af innra eftirliti með verkefninu var á hendi stýrihóps sem hafði það hlutverk að tryggja gæði skilagagna, fylgjast með framvindu og tryggja að tekið væri tillit til niðurstaðna úr samráði við íbúa. Í stýrihóp hafa setið borgarstjóri og kjörnir fulltrúar meirihluta ásamt embættismönnum. Frá því að 2. áfangi hverfisskipulags hófst rétt eftir 2015 hefur stýrihópur verið með fastan fundartíma síðasta mánudag í hverjum mánuði. Fundirnir voru haldnir í Maríubúð á 3. hæð í Ráðhúsinu undir forystu Dags B. Eggertssonar borgarstjóra.

Umhverfis- og skipulagsráð / skipulags- og samgönguráð
Á vinnslutíma 2. áfanga hverfisskipulags (janúar 2015 – janúar 2022) hefur verið fjallað um málefni tengd hverfisskipulagi á u.þ.b. 50-60 fundum ráðanna.

Í upphafi voru verk- og tímaáætlanir ásamt áætlunum um samráð bornar undir umhverfis- og skipulagsráð. Næsti liður í samráði við umhverfis- og skipulagsráð var síðan að fjalla efnislega um skipulags- og matslýsingu (eða það sem kallað er verklýsingar) fyrir hverfisskipulag í einstökum borgarhlutum. Þessar verklýsingar voru kynntar og ræddar í ráðinu sem síðan samþykkti að senda þær í opinbera kynningu.

Verklýsingar fyrir borgarhlutana Árbæ og Breiðholt fengu efnislega umfjöllun í umhverfis- og skipulagsráði á vormánuðum 2015. Verklýsing fyrir borgarhlutann Hlíðar fékk efnislega umfjöllun á haustmánuðum 2015. Verklýsing fyrir borgarhlutann Háaleiti-Bústaðir fékk síðan efnislega umfjöllun á fyrri hluta árs 2016.

Hugmyndir að framtíðarsýn fyrir borgarhlutana Árbæ, Breiðholt, Hlíðar og Háaleiti-Bústaði voru kynntar og ræddar á vormánuðum 2016 samhliða íbúafundum úti í hverfunum sem fóru þá fram.

Niðurstöður úr samráði við íbúa voru kynntar fyrir umhverfis- og skipulagsráði á haustmánuðum 2016.

Mynd 4.5
Nemendur í Hlíðaskóla við líkan af hverfinu.



Á vormánuðum 2017 var staðan í vinnunni við hverfisskipulag í borgarhlutunum Árbæ, Breiðholti, Hlíðum og Háaleiti- Bústöðum kynnt fyrir ráðsmönnum. Jafnframt voru drög að skipulagsskilmálum kynnt.

Sumarið 2018 var umhverfis- og skipulagsráði skipt upp í tvö ráð; skipulags- og samgönguráð annarsvegar og umhverfis- og heilbrigðisráð hinsvegar. Síðan þá hefur hverfisskipulag heyrt undir skipulags- og samgönguráð.

Þess ber að geta að mikil nýsköpunar- og þróunarvinna hefur verið unnin í hverfisskipulagi. Þessi vinna hefur aðallega falist í því að skilgreina og þróa hverfisskipulagið sem nýja skipulagsaðferð á Íslandi. Á haustmánuðum 2018 var hverfisskipulag í þremur hverfum í borgarhluta 7 Árbæ, ásamt 14 leiðbeiningum, tilbúið í kynningar- og samþykktarferli. Hverfisskipulag í þessum þremur hverfum tók síðan gildi í nóvember 2019 eftir umfangsmikið kynningar- og samþykktarferli. Vinna við endanlegan frágang á hverfisskipulagi í öðrum borgarhlutum, þ.m.t. Hlíðum, var því látið bíða þangað til hverfisskipulag í Árbæ hafði tekið gildi enda voru þar lagðar línur um helstu þætti vinnunnar.

Haustið 2021 voru vinnutillögur að hverfisskipulagi og kynningaráætlun fyrir öll hverfi Hlíða kynntar í skipulags- og samgönguráði. Að afloknum kynningartíma vinnutillagnanna voru ráðinu gerð grein fyrir þeim athugasemdum og ábendingum sem bárust á kynningartímanum og hvernig unnið verður með þær.

Einingar og svið Reykjavíkurborgar

Umfangsmikið samráð var haft við einingar og svið Reykjavíkurborgar en yfir 60 formlegir fundir og kynningar eru skráðar sem tengjast þessum aðilum.

Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar fór fram með tvennum hætti. Annars vegar voru haldnir fjölmargir kynningarfundir fyrir starfsmenn í einstökum deildum og sviðum í samráði við yfirstjórnendur. Hins vegar fór samráðið þannig fram að þær einingar og svið sem talin voru hafa sérstakra hagsmuna að gæta í vinnu við hverfisskipulag voru beðin um að tilnefna sérfræðinga til að vinna með verkefnisstjórn hverfisskipulagsins til að sjá til þess að þeirra sjónarmið kæmust til skila í vinnunni.

Hér þykir rétt að nefna sérfræðinga borgarinnar á sviði skipulags- og byggingarmála, samgöngumála, framkvæmda- og mannvirkjamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, íþróttamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, menningar- og ferðamála o.fl.

Meginhlutverk þessara sérfræðinga var að:

- veita verkefnisstjórn og ráðgjafahópum sem eru að vinna að hverfisskipulagi í einstökum borgarhlutum faglega ráðgjöf og upplýsingar um þá málaflokka sem

Mynd 4.6
Flygildi.



þeir eru fulltrúar fyrir,

- taka þátt í að móta og rýna tillögur að hverfisskipulagi í hverfunum.

Samráð við þessa sérfræðinga fór fram á vinnufundum verkefnisstjórnar hverfisskipulags og sérstökum vinnufundum með ráðgjöfum hverfisskipulags. Einnig með því að sérfræðingarnir unnu ákveðin verkefni. Yfirlit yfir þessa vinnufundi er ekki að finna í lista yfir samráðsfundi en minnispunktar frá vinnufundum eru í skjalasafni hverfisskipulags.

Íbúaráð/Hverfisráð í BH3 Hlíðum

Mikilvægur hluti samráðs við gerð hverfisskipulags fyrir hverfin í Hlíðum fór í gegnum hverfisráð borgarhlutans, sem í dag heita íbúaráð. Samráðið fór þannig fram að verkefnisstjóri hverfisskipulags kynnti verk- og tímaáætlanir og fór yfir helstu hugmyndir sem voru í vinnslu á hverjum tíma á formlegum fundum hverfisráðsins. Þess á milli fundaði verkefnisstjóri með formanni og varaformanni hverfisráðs. Samkvæmt lista yfir samráðsfundi eru skráðir fundir verkefnisstjóra með aðilum úr hverfis- og íbúaráðum Hlíða 5 talsins.

4.3 Opinberar stofnanir og fyrirtæki

Samráð við opinberar stofnanir og fyrirtæki var skipulagt með tvennum hætti. Annars vegar var um að ræða samráð við aðila sem hafa það hlutverk að veita umsagnir um skipulagsgögn hverfisskipulagsins. Þetta eru aðilar eins og Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðin, nærliggjandi sveitarfélög o.s.frv. Hins vegar er um að ræða aðila sem hafa beinna hagsmuna að gæta vegna eignaraðildar eða umsjónar með ákveðnum þáttum á skipulagssvæðinu. Þetta eru t.d. Veitur ohf, sem er dótturfyrirtæki OR, og Vegagerðin.

Aðilar með umsagnarhlutverk

Í upphafi vinnu við hverfisskipulag var leitað umsagna við skipulags- og matslýsingar og óskað eftir skriflegum umsögnum hjá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun,
- Umhverfisstofnun,
- nærliggjandi sveitarfélögum,
- svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins,
- Heilbrigðiseftirliti,
- Minjastofnun Íslands,
- Vegagerðinni,
- Veðurstofu Íslands,
- Strætó bs.,
- Veitum (Orkuveitunni),
- öðrum hlutaðeigandi stofnunum eftir atvikum.

Þegar tillaga að hverfisskipulagi verður tilbúin verður hún send til umsagnar hjá sömu aðilum.

Þess ber að geta að Skipulagsstofnun hefur einnig ráðgefandi hlutverki að gegna en stofnunin á að tryggja að þau gögn sem hverfisskipulagið lætur útbúa standist ákvæði skipulagslaga og reglugerða. Því hefur í vinnu við hverfisskipulagið verið haft nánara samráð við stofnunina, m.a. með sérstökum fundum þar sem ákveðin mál hafa verið rædd. Í fundaryfirliti fyrir þennan málaflokk eru skráðir 15 formlegir fundir, þar af fimm fundir með Skipulagsstofnun.

4.4 Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst

Upplýsingum um hverfisskipulagið hefur reglulega verið komið á framfæri með eftirfarandi hætti:

- á heimasíðu hverfisskipulagsins með helstu upplýsingum og möguleikum á að koma ábendingum á framfæri
- á sérstakri kynningarsíðu hverfisskipulags fyrir borgarhlutann Hlíðar
- á Facebook-síðu verkefnisins
- með upplýsingamiðlun í gegnum fjölmiðla
- með prentuðu upplýsingaefni á vegum Reykjavíkurborgar

Sérstaklega ber að nefna miðasjá hverfisskipulags.


ÚFF, SPRAUTU-
NÁLAR OG BJÓR-
DÓSIR HÆGRI
VINSTRI.
ÉG ÓTTAST BARA
UM ÖRYGGI MITT
HÉRNA
JÁ ÞAÐ
VANTAR ALVEG
GÖTULJÓS.

KAFLI

5

Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

5.1 Háteigshverfi

5.2 Hlíðar

5.3 Öskjuhlíðarhverfi


5

5. Helstu niðurstöður samráðs

Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðs við íbúa og hagsmunaaðila í borgarhluta 3, fyrir fyrsta fasa samráðs (2016) þar sem niðurstöður eru greindar eftir hverfum, og fyrir annan fasa samráðsins (2021-2022) þar sem niðurstöður eru birtar fyrir borgarhlutann í heild og/eða fyrir einstök hverfi og hverfahluta eftir því sem við á. Í fyrsta fasa samráðsferlisins var leitað eftir viðhorfum íbúa til hugmynda að framtíðarsýn borgarhlutans sem kynnt var á íbúafundum og kallað eftir hverskonar ábendingum og tillögum frá íbúum sem nota mætti til að styrkja tillögurnar. Í öðrum fasa samráðsferlisins var óskað eftir viðbrögðum, athugasemdum og ábendingum við vinnutillögum að hverfisskipulagi sem unnar höfðu verið með hliðsjón af niðurstöðum samráðs í fyrsta fasa.

Gerð er nákvæm grein fyrir aðferðafræðinni sem beitt var við samráð í kafla 3 í þessari skýrslu og ferli samráðsins í kafla 4.

Þegar dregnar eru saman niðurstöður úr samráði og gerð grein fyrir þeim er mikilvægt að setja ákveðna fyrirvara. Þrátt fyrir góða kynningu á tillögum og umtalsverða aðsókn á heimasíðu hverfisskipulags er það minnihluti íbúa sem tjáir sig skriflega um tillögur hverfisskipulagsins í formi athugasemda.

Í fyrsta samráðsfasa voru í borgarhluta 3 myndaðir fjórir rýnihópar með 7–11 íbúum í hverjum rýnihóp eða um 40 manns. Á tvo íbúafundi sem haldnir voru í borgarhlutanum í fyrsta fasa mættu samtals um 80–100 manns. Í öðrum fasa samráðsins mættu um 140 íbúar í viðveru á Kjarvalsstöðum og kynntu sér vinnutillögurnar. Þá bárust 34 athugasemdir við tillögurnar sem verður að teljast lítið fyrir borgarhluta þar sem búa 13-14 þúsund íbúar.

Segja má að meirihluti íbúa hafi ekki tekið virkan þátt í samráðsferlinu hver svo sem ástæðan fyrir því er. Samráðið getur hafa farið fram hjá einhverjum íbúum þrátt fyrir góða auglýsingu og kynningu og ágæta aðsókn að kynningarsíðunni um vinnutillögur í Hlíðum. Eins og fram hefur komið voru yfir 1000 heimsóknir á kynningarsíðu hverfisskipulags í nóvember 2021 til febrúar 2022, á kynningartíma vinnutilagnanna. Einnig má gera ráð fyrir að einhver hluti íbúa hafi ekki tekið

þátt vegna þess að þeir hafi almennt litlar skoðanir á skipulagsmálum hverfisins eða að þeim hugnist vel framtíðarsýnin og tillögurnar sem kynntar voru á umræddri kynningasíðu og geri því ekki athugasemdir við þær. Aðsóknartölur að kynningarsíðu vinnutillagna hverfisskipulags í Hlíðum gefa ástæðu til að ætla að talsvert fleiri hafi kynnt sér tillögurnar en þeir sem virkan þátt hafa tekið í samráðsferlinu sem gerð hefur verið grein fyrir í þessari skýrslu.

Þó að ýmis gögn sem verða til í samráðinu sé hægt að draga saman í tölfræðilegar upplýsingar þarf að setja fyrirvara við að nota gögnin á þann hátt bæði vegna þess hversu lágt hlutfall heildaríbúafjölda borgarhlutans lét í ljós álit sitt með þessum hætti.

Samráðsaðferðirnar hafa þó dregið fram fjölbreyttar skoðanir íbúa á margvíslegum málum. Þær gefa nokkuð góða vísbendingu um hvert þeir íbúar sem tóku virkan þátt í samráðinu vilja stefna. Rétt þykir að benda á að þótt flestar hugmyndir sem koma fram tengist beint skipulagsmálum er eitthvað um athugasemdir við viðhald og rekstur en slíkum hugmyndum hefur verið komið á framfæri við viðkomandi einingar og deildir Reykjavíkurborgar.

5.1 Fyrsti fasi 2016

Yfirlit yfir skráðar niðurstöður

Borgarhluti 3, allir miðar eftir síun	samtals	%
Samfélag	156	24,4
Gæði byggðar	204	31,9
Samgöngur	228	35,7
Vistkerfi og minjar	17	2,7
Orka og auðlindir	25	3,9
Mannvirki	9	1,4
Náttúruvá	0	0,0
Samtals	639	100,0

Tafla 1. Yfirlit yfir skráða miða í miðasjá fyrir borgarhluta 3 Hlíðar en miðarnir koma frá íbúafundum og valfundum með nemendum. Hægt er að skoða þessa miða á hverfisskipulag.is undir miðasjá.

Mynd 5.1.
Íbúafundur í Hlíðarskóla


ægð né óánægð/jákvæð
ð gagnvart hugmynd
/neikvæð gagnvart

Háteigshverfi

Í úrvinnslu samráðs í Háteigshverfis hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið mótar stefnu um og hins vegar til tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og falla undir sjö lykilstoðir Gátlista um vistvæna byggð. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðar er fjallað um málefni sem dregin eru fram undir lykilstoðum um Gátlista um vistvæna byggð.

Stefna og áherslur aðalskipulags
Miklabraut

Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um breytingar á Miklubraut með það að markmiði að auka öryggi vegfarenda og minnka og hljóð- og loftmengun frá götunni. Annarsvegar voru kynntar hugmyndir um að grafa Miklubraut í göng milli Stakkahlíðar og Rauðarárstígs og hinsvegar um að gera Miklubraut að borgargötu, byggja að götunni, lækka hámarkshraða og sporna gegn hljóðmengun með sértækum aðgerðum.

Hugmyndin um að grafa Miklubraut í göng hlaut góð viðbrögð, bæði í rýnihópum og á íbúafundum. Töldu þátttakendur að með göngum væri hægt að auka öryggi, minnka hjóð- og loftmengun í borgarhlutanum og tengja hverfin betur saman. Þátttakendur höfðu margir litla trú á að aðrar sértækar lausnir, s.s. um lækkun hámarkshraða, myndu leysa áðurgreindan vanda. Margir tóku vel í að ef gegnumakstursumferð færi í göngum undir yfirborði mætti gera rólega borgargötu á yfirborðinu. Fannst sumum þátttakendum í rýnihópum að göngin mættu einnig byrja austar en við Stakkahlíð.

Skiptar skoðanir voru um hugmyndir um þéttingu byggðar meðfram Miklubraut næst Kringlumýrarbraut. Heldur fleiri voru mótfallnir hugmyndunum en yngra fólk almennt jákvæðara.

Klambratún

Í rýnihópum voru kynntar tvennskonar hugmyndir að framtíðarsýn fyrir Klambratún, annarsvegar með áherslu á svæðið sem hefðbundinn borgargarð með áherslu á innviði fyrir útivist og leiki, dvalarsvæði o.þ.h., og hinsvegar sem svæði fyrir ýmiskonar menningar- og félagsstarfsemi, m.a. með uppbyggingu félagsmiðstöðvar fyrir alla aldurshópa á túninu.

Mjög skýrt kom fram í rýnihópum að þátttakendur voru hrifnir af báðum áherslum fyrir framtíð Klambratúns og töldu annað ekki útiloka hitt. Almennt koma fram í viðhorfum fólks að það lítur á Klambratún sem hjarta borgarhlutans og flestir er ánægðir með svæðið og sækja það reglulega. Margir lýstu ánægju með hugmyndir um uppbyggingu félagsmiðstöðvar á túninu og töldu slíka starfsemi geta styrkt Klambratún enn frekar. Almennt var mikil jákvæðni með að Klambratún væri nýtt til hverskonar menningarviðburða, s.s. tónleika og sirkussýninga, en að stýra þyrfti álaginu svo ekki skapaðist af því of mikið ónæði fyrir íbúa. Í rýnihópum komu fram fjölmargar hugmyndir um aukna nýtingu á svæðinu, s.s. skautasvell, hundagerði, hlaupabrautir o.fl.

Gististarfsemi

Spurt var sérstaklega um viðhorf þátttakenda í rýnihópum til gististarfsemi í hverfinu og hugmynda um að heimildir fyrir gististaði yrðu takmarkaðar við skilgreindar borgargötur.

Almennt töldu þátttakendur að gististarfsemi væri ekki að skapa mikil vandamál í hverfinu og að ferðamenn lífguðu upp á hverfið. Fáir nefndu að hávaði frá ferðamönnum að koma og fara um nætur væri vandamál en þátttakendum leist yfirleitt vel á að gististaðir væru við borgargötur frekar en inn í íbúðargötum.

Mynd 5.2.
Háteigshvefi og Klambratún



Nærþjónusta
Í rýnihópum og á íbúafundum var ekki mikil umræða um nærþjónustu innan hverfisins. Í tengslum við mögulega þéttingu meðfram Miklubraut var rætt um möguleikann á verslunar og þjónustuhúsnæði en töldu margir ekki þörf á verslunarhúsnæði þar vegna nálægðar við Laugaveg og Kringlu. Hugmyndir um breytingar á Skógarhlíð, með verslun- og þjónustu á jarðhæðum, fékk hinsvegar góð viðbrögð. Hugmyndir sem kynntar voru á veggspjöldum á íbúafundum um hlúa að verslun og þjónustu í borgarhlutanum með því að takmarka heimildir til breytinga á verslunarhúsnæði í íbúðir hlutu einnig mjög góð viðbrögð á svarblöðum sem skilað var í lok fundanna. Nokkrir þátttakendur í rýnihópum og á íbúafundum sögðu helst vanta kaffihús og bakarí í göngufæri.

Fastmótuð gróin byggð
Í rýnihópum var leitað viðbragða við hugmyndum um að takmarka heimildir til breytinga á húsum, s.s. breytinga á þaki, svölum, girðingum, kvistum o.s.frv., til að varðveita byggðarmynstur í einstaka hverfishlutum.

Meirihluti þátttakenda var samþykkur hugmyndum um verndun útlits og byggðarmynsturs eins og þær voru kynntar og sögðust flestir tilbúnir til að taka á sig kvaðir og hömlur á breytingum. Fram kom að mikilvægt væri að góðar leiðbeiningar þyrfti fyrir fasteignaeigendur að fylgja varðandi mögulegar breytingar á húsum og fylgja þyrfti slíkum reglum vel eftir.

Borgargötur
Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um borgargötur. Umræður um þær náðu þó ekki miklu flugi nema um mögulega borgargötu á Miklubraut ef mesti umferðarþunginn færðist neðanjarðar í göng, sbr. umfjöllun að ofan um Miklubraut.

Hjólreiðar
Ekki var mjög mikil umræða um hjólreiðar í rýnihópum en fram kom samt að nokkrir þátttakendur hjóla reglulega um hverfið. Almennt var að heyra að vilji væri til að bæta aðstæður til hjólreiða í hverfinu og sáu t.d. þátttakendur tækifæri til bættra aðstæðna hjólafólks á rólegri borgargötu á Miklubraut ef mesti umferðarþunginn færðist í göng neðanjarðar. Hugmyndir um uppbyggingu hjólastígakerfis á forsendum samgönguhjólreiða fengu einnig jákvæð viðbrögð á svarblöðum sem dreift var á íbúafundum auk þess sem á fundunum komu fram óskir um sérstaka hjólastíga meðfram Miklubraut og Kringlumýrarbraut sunnan Miklubrautar.

Gátlisti um visthæfi byggðar – höfuðflokkar

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Háteigshverfi er farin sú leið að greina niðurstöður eftir þeim höfuðflokkum sem tilteknir eru í Gátlista um vistvæna byggð.

SAMFÉLAG

Undir samfélag flokkast menntun og tómstundir, menning og félagsmál, verslun og þjónusta og fjölgun íbúa til þess að bæta aldursdreifingu. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga í Háteigsskóla annars vegar og fullorðinna íbúa hins vegar, enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Þessi málaflokkur var sá vinsælasti á valfundi nemenda og voru helstu hitasvæði skráðra hugmynda á lóð skólans og Klambratúni. Höfðu nemendur mikinn áhuga á uppbyggingu á aðstöðu til ýmiskonar íþrótta og leikja, s.s. fótbolta, hjólabretta og línuskauta en einnig var áberandi ósk um trampólíngarð.

Klambratún var einnig mikið hitasvæði hugmynda hjá öðrum íbúum hverfisins þó hugmyndir í þessum málaflokki hafi líka dreyfst mun víðar um hverfið. Höfðu íbúar mikinn áhuga á uppbyggingu ýmiskonar innviða í borgarlandinu, s.s. bekkja, drykkjarfonta og annarskonar aðstöðu sem hvetur til útiveru. Einnig eru

ýmiskonar menningarmál ofarlega á baugi eins og uppbygging menningarhúss/ félagsmiðstöðvar, bókasafns og listaverka í opinberu rými.

GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði sem snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, þ.e. byggðarmynstur, staðarandi og efling almenningsrýma.

Helstu hugmyndir sem skráðar voru í þennan flokk af íbúafundum voru um svæði til uppbyggingar íbúarhúsnæðis, s.s. meðfram Kringlumýrarbraut, við Miklubraut og á Heklureit.

SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningsamgöngur og bílastæði.

Fjölmargar athugasemdir bárust í þennan flokk og eðlilega var Miklabraut og umhverfi hennar mikið hitasvæði hugmynda. Langalgengasta hugmyndin sem skráð var af íbúafundum var um að gatan væri sett í göng en á valfundum nemenda komu fram ákveðnar hugmyndir um að hægja þyrfti á umferðinni, að hún væri of mikil og bæta þyrfti gönguþveranir. Á Klambratúni voru einnig margar hugmyndir skráðar um bætta göngustíga og lýsingu á túninu og um hjóla- og göngustíga við Rauðarárstíg, Flókagötu og Miklubraut.

Víða annarsstaðar í hverfinu voru gerðar athugasemdir um akstursrhaða og umferðarmagn. Einnig voru nokkrar óskir um göngubrú yfir Kringlumýrarbraut til móts við Álftamýri og íþróttasvæði Fram.

VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum, meðhöndlun ofanvatns, menningar- og fornminja.

Nemendur höfðu fyrst og fremst áhuga á auknum gróðri á Klambratúni. Aðrir íbúar hverfisins kölluðu sömuleiðis eftir auknum gróðri, bæði blómabeðum og kerjum og trjágróðri, á Klambratúni og víðar um hverfið. Nokkuð var einnig um að óskað eftir að svæðið við Grettisgötu, milli Rauðarárstígs og Snorrabrautar, yrði hreinsað upp en þar brann hús til grunna fyrir nokkrum árum. Talsvert var einnig um athugasemdir um hljóð- og loftmengun, sérstaklega við Miklubraut og Snorrabraut.

ORKA OG AUÐLINDIR

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bætta nýtingu auðlinda og betri landnýtingu.

Í þessum flokki voru nánast eingöngu skráðar hugmyndir um fjölgun ruslastampa á opnum svæðum í hverfinu.

MANNVIRKI

Undir þennan málaflokk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur.

Mjög fáar athugasemdir eru skráðar í þennan málaflokk en þó eru nokkrar hugmyndir um heimildir til breytinga á húsnæði, s.s. um svalir, kvisti, hækkun á þaki og íbúðir í bílskúrum.

NÁTTÚRUVÁ

Þessum málaflokki tilheyra atriði sem snúa að náttúruvá.

Engar athugasemdir eru skráðar í þennan málaflokk frá íbúafundum eða valfundum nemenda.

Hlíðahverfi

Í úrvinnslu á samráði í Hlíðahverfi hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið dregur fram og hins vegar tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og fjallað er um undir hinum sjö lykilstoðum Gátlista um vistvæna byggð. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðan fjallað um málefni sem tiltekin eru í Gátlistanum.

Stefna og áherslur aðalskipulags

Miklabraut
Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um breytingar á Miklubraut með það að markmiði að auka öryggi vegfarenda og minnka og hljóð- og loftmengun frá götunni. Annarsvegar voru kynntar hugmyndir um að grafa Miklubraut í göng milli Stakkahlíðar og Rauðarárstígs og hinsvegar um að gera Miklubraut að borgargötu, byggja að götunni, lækka hámarkshraða og sporna gegn hljóðmengun með sértækum aðgerðum.

Hugmyndin um að grafa Miklubraut í göng hlaut góð viðbrögð, bæði í rýnihópum og á íbúafundum. Töldu þátttakendur að með göngum væri hægt að auka öryggi, minnka hjóð- og loftmengun í borgarhlutanum og tengja hverfin betur saman. Þátttakendur höfðu margir litla trú á að aðrar sértækar lausnir, s.s. um lækkun hámarkshraða, myndu leysa áðurgreindan vanda. Margir tóku vel í að ef gegnumakstursumferð færi í göngum undir yfirborði mætti gera rólega borgargötu á yfirborðinu. Fannst sumum þátttakendum í rýnihópum að göngin mættu einnig byrja austar en við Stakkahlíð, t.d. við Kringlumýrarbraut.

Klambratún
Í rýnihópum voru kynntar tvennskonar hugmyndir að framtíðarsýn fyrir Klambratún, annarsvegar með áherslu á svæðið sem hefðbundinn borgargarð með áherslu á innviði fyrir útivist og leiki, dvalarsvæði o.þ.h., og hinsvegar sem svæði fyrir ýmiskonar menningar- og félagsstarfsemi, m.a. með uppbyggingu félagsmiðstöðvar fyrir alla aldurshópa á túninu.

Mjög skýrt kom fram í rýnihópum að þátttakendur voru hrifnir af báðum áherslum fyrir framtíð Klambratúns og töldu annað ekki útiloka hitt. Almennt koma fram í viðhorfum fólks að það lítur á Klambratún sem hjarta borgarhlutans og flestir er ánægðir með svæðið og sækja það reglulega. Margir lýstu ánægju með hugmyndir um uppbyggingu félagsmiðstöðvar á túninu og töldu slíka starfsemi geta styrkt Klambratún enn frekar. Almennt var mikil jákvæðni með að Klambratún væri nýtt til hverskonar menningarviðburða, s.s. tónleika og sirkussýninga, en að stýra þyrfti álaginu svo ekki skapaðist af því of mikið ónæði fyrir íbúa. Í rýnihópum komu fram fjölmargar hugmyndir um aukna nýtingu á svæðinu, s.s. skautasvell, hundagerði, hlaupabrautir o.fl.

Þ34 Skógarhlíð
Svæðið er skilgreint sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, blanda skrifstofa, þjónustu og stofnana. Í rýnihópum og íbúafundum voru kynntar

Mynd 5.3.
Skógarhlíð séð til vesturs


pwc

hugmyndir um uppbyggingu blandaðrar byggðar við Skógarhlíð, með verslun og þjónustu á jarðhæðum, og íbúðum og skrifstofum á efri hæðum, samhliða því sem gatan væri gerð að borgargötu.

Hugmyndirnar hlutu mjög góðar viðtökur í rýnihópum og á íbúafundum. Þátttakendur voru sammála um að þar væru vannýtt svæði sem mætti byggja á og tóku vel í hugmyndir um að gatan tengdist Hlíðahverfi betur og fengi fallegra yfirbragð.

Þ35 Veðurstofuhæð
Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur er um að ræða svæði fyrir skrifstofur og stofnanir og áætlað aukið byggingarmagn um 5-10 þúsund fermetrar. Almennt var tekið vel í að þétta byggð á Veðurstofuhæð en þátttakendur í rýnihópum vildu margir frekar sjá íbúðir en stofnanir.

Bústaðavegur
Um er að ræða athugunarsvæði í hverfisskipulagi á opnu svæði norðan Bústaðavegar milli Litluhlíðar og Veðurstofu Íslands þar sem gert er ráð fyrir að byggja megi 20-25 smágerð sérbýli (sjá nánari afmörkun svæðis í .

Nokkuð skiptar skoðanir voru um uppbygginu á þessu svæði og kom fram í rýnihópum að vestast á svæðinu er mikill halli og svæðið gjarnan nýtt sem sleðabrekka af börnum og öðrum íbúum. Flestum þátttakendum hugnaðist betur að byggja austar á svæðinu.

Gististarfsemi
Spurt var sérstaklega um viðhorf þátttakenda í rýnihópum til gististarfsemi í hverfinu og hugmynda um að gististaðir yrðu takmarkaðir við skilgreindar borgargötur.

Almennt töldu þátttakendur að gististarfsemi væri ekki að skapa mikil vandamál í hverfinu og að ferðamenn lífguðu upp á hverfið. Fáir nefndu að hávaði frá ferðamönnum að koma og fara um nætur væri vandamál en þátttakendum leist yfirleitt vel á að gististaðir væru við borgargötur frekar en inn í íbúðargötum.

Nærþjónusta
Í rýnihópum og á íbúafundum var ekki mikil umræða um nærþjónustu innan hverfisins. Í tengslum við mögulega þéttingu meðfram Miklubraut var rætt um möguleikann á verslunar og þjónustuhúsnæði en töldu margir ekki þörf á verslunarhúsnæði þar vegna nálægðar við Laugaveg og Kringlu. Hugmyndir um breytingar á Skógarhlíð, með verslun- og þjónustu á jarðhæðum, fékk hinsvegar góð viðbrögð. Hugmyndir sem kynntar voru á veggspjöldum á íbúafundum um hlúa að verslun og þjónustu í borgarhlutanum með því að takmarka heimildir til breytinga á verslunarhúsnæði í íbúðir hlutu einnig mjög góð viðbrögð á svarblöðum sem skilað var í lok fundanna. Á íbúafundum voru skráðar hugmyndir um aukna þjónustu í hverfið, s.s. um kaffihús/bar, sjoppu og fiskbúð.

Fastmótuð gróin byggð
Í rýnihópum var leitað viðbragða við hugmyndum um að takmarka heimildir til breytinga á húsum, s.s. breytinga á þaki, svölum, girðingum, kvistum o.s.frv., til að varðveita byggðarmynstur í einstaka hverfishlutum.

Meirihluti þátttakenda var samþykkur hugmyndum um verndun útlits og byggðarmynsturs eins og þær voru kynntar og sögðust flestir tilbúnir til að taka á sig kvaðir og hömlur á breytingum. Fram kom að mikilvægt væri að góðar leiðbeiningar þyrfti fyrir fasteignaeigendur að fylgja varðandi mögulegar breytingar á húsum og fylgja þyrfti slíkum reglum vel eftir.

Mynd 5.4.
Noruðurmýrin séð til norðurs



Borgargötur
Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um borgargötur. Umræður um þær náðu þó ekki miklu flugi nema um mögulega borgargötur í Skógarhlíð samhliða uppbyggingu þar og á Miklubraut ef mesti umferðarþunginn færðist neðanjarðar í göng, sbr. umfjöllun að ofan um þessi svæði.

Hjólreiðar
Ekki var mjög mikil umræða um hjólreiðar í rýnihópum en fram kom samt að nokkrir þátttakendur hjóla reglulega um hverfið. Almennt var að heyra að vilji væri til að bæta aðstæður til hjólreiða í hverfinu og sáu t.d. þátttakendur tækifæri til bættra aðstæðna hjólafólks á rólegri borgargötu á Miklubraut ef mesti umferðarþunginn færðist í göng neðanjarðar. Hugmyndir um uppbyggingu hjólastígakerfis á forsendum samgönguhjólreiða fengu einnig jákvæð viðbrögð á svarblöðum sem dreift var á íbúafundum auk þess sem á fundunum komu fram óskir um sérstaka hjólastíga meðfram Miklubraut og Kringlumýrarbraut sunnan Miklubrautar.

Gátlisti um visthæfi byggðar – höfuðflokkar

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Hlíðum er farin sú leið að flokka frekari úrvinnslu á niðurstöðum eftir þeim höfuðflokkum sem fjallað er um í Gátlista um vistvæna byggð.

SAMFÉLAG

Undir samfélag flokkast menntun og tómstundir, menning og félagsmál, verslun og þjónusta og fjölgun íbúa til þess að bæta aldursdreifingu. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga annars vegar og annarra íbúa hins vegar, enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Rúmur helmingur skráðra athugasemda af valfundi nemenda í Hlíðaskóla er í þessum málaflokki. Langflestar hugmyndirnar eru skráðar á skólalóð Hlíðaskóla og snúast að mestu leyti um bætta leikvelli á lóðinni.

Málaflokkurinn er hinsvegar ekki eins ofarlega í huga annarra íbúa og engar skýrar línur í skráðum athugasemdum. Fram komu hugmyndir um bændamarkað og svæði fyrir grænmetisræktun og sundlaug við MH.

GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði sem snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, þ.e. byggðamynstur, staðarandi og efling almenningsrýma.

Helst fannst íbúum vanta bekki í hverfið og vildu að svæði í niðurníðslu væru lagfærð, s.s. leikskólalóð Björtuhlíðar og svæði í kringum húsin Eskihlíð 2-4. Einnig höfðu íbúar áhuga á aukinni þjónustu, s.s. kaffihúsi/bar, sjoppu og fiskbúð.

SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningssamgöngur og bílastæði

Nánast allar skráðar hugmyndir af valfundi nemenda í þessum flokki voru við Miklubraut, Kringlumýrarbraut og Hamrahlíð. Flestar sneru að umferðarhraða og umferðarmagni á Miklubraut og óskum um fleiri og betri gönguþveranir. Einnig er óskað eftir hjólastíg meðfram Miklubraut og Kringlumýrarbraut.

Hjá öðrum íbúm hverfisins er þetta langstærsti málaflokkurinn og Miklabraut sérstakt hitasvæði þó fjölmargar athugasemdir séu einnig skráðar víðsvegar annarsstaðar í hverfinu, s.s. við Lönguhlíð, Skógarhlíð, Hamrahlíð og víðar. Áberandi

ósk er um að Miklabraut sé sett í göng. Einnig hafa íbúar áhyggjur af umferðarhraða víða um hverfið, t.d. við Lönguhlíð og Hamrahlíð. Einnig er óskað eftir göngu- og hjólabrú við gatnamót Miklubrautar og Kringlumýrarbrautar og hjólastíg meðfram Miklubraut og Kringlumýrarbraut, milli Miklubrautar og Bústaðavegar.

VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum, meðhöndlun ofanvatns, menningar- og fornminja.

Langflestar athugasemdir í þessum málaflokki snúa að hjóð- og lofmengun frá Miklubraut og Kringlumýrarbraut.

ORKA OG AUÐLINDIR

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bætta nýtingu auðlinda, svo sem landrýmis.

Örfáar athugasemdir eru skráðar í þennan flokk og snúast um að fjölga ruslatunnum og grenndargámum.

MANNVIRKI

Undir þennan málflokk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur.

Einungis ein hugmynd er skráð í þennan málaflokk, um heimild til að byggja svalir við hús.

NÁTTÚRUVÁ

Til þessa málaflokks taka atriði er snúa að náttúruvá.

Engar athugasemdir eru skráðar í þennan flokk af íbúafundum eða valfundum nemenda.

Öskjuhlíðarhverfi

Öskjuhlíðarhverfi er nýtt hverfi og á þeim tíma sem samráðsferli hverfisskipulagsins stóð yfir var engin íbúðabyggð innan hverfisins. Í rýnihópum Gallup voru því engir íbúar úr hverfinu og ekki kynntar tilteknar hugmyndir fyrir hverfið. Sú íbúðabyggð sem nú hefur risið á Hlíðarendasvæðinu verður ekki hluti af hverfisskipulagi Öskjuhlíðarhverfis þar sem um er að ræða tiltölulega nýtt deiliskipulag og uppbygging á svæðinu samkvæmt því enn í fullum gangi.

Á íbúafundum og valfundum nemenda í Hlíðum voru skráðar u.þ.b. 30 hugmyndir/athugasemdir innan marka Öskjuhlíðarhverfis en þar sem ekki er um meira efni að ræða verður ekki reynt að greina helstu niðurstöður samráðs eins og í hinum hverfum borgarhlutans. Hinsvegar er hægt að kynna sér þær hugmyndir/athugasemdir sem skráðar voru á íbúafundum í miðasjá á vefnum hverfisskipulag.is.

5.2 Annar fasi 2021-2022

Þær vinnutillögur hverfisskipulags sem kynntar voru í Hlíðum í nóvember 2021 til febrúar 2022 tóku mið af ábendingum og athugasemdum frá samráðsferlinu 2016. Gerð er nánar grein fyrir þessu í kafla 2. Samantekt.

Hér fyrir aftan verður gerð grein fyrir þeim athugasemdum sem bárust við vinnutillögur hverfisskipulags sem kynntar voru á tímabilinu 19. nóvember 2021 til 9. febrúar 2022. Eins og komið hefur fram að framan bárust athugasemdir ýmist í tölvupósti eða á útfylltum eyðublöðum sem lágu frammi á meðan á viðveru í borgarhlutanum stóð dagana 19.–26. nóvember.

Við úrvinnslu athugasemdanna kom í ljós að gróflega mátti skipta þeim í nokkra flokka og hér að aftan er gerð grein fyrir samantekt á því helsta sem fram kom í hverjum flokki.

Allar athugasemdir sem bárust má sjá í viðauka með þessari skýrslu. Persónugreinanlegar upplýsingar hafa verið afmáðar. Nánari úrvinnslu athugasemda við vinnutillögurnar og viðbrögð við þeim má sjá í fylgjiskjali með þessari skýrslu (úrvinnsla athugasemda við vinnutillögum dags. 10. mars 2022).

Þróunarsvæði

Níu athugasemdir bárust sem varða svæði sem skilgreind verða sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi, þ.e. svæði sem standa utan hverfisskipulags og unnið verður sérstakt deiliskipulag fyrir. Þau svæði sem athugasemdir bárust um eru Miklabraut, Vatnsholt, Veðurstofuhæð og Suðurhlíð. Flestar athugasemdir fjölluðu um mögulega uppbyggingu á þessum svæðum og aðgengi. Þar sem hverfisskipulag mun ekki fjalla um þessi svæði verður ekki fjallað nánar um þessar athugasemdir hér en hægt er að kynna sér athugasemdirnar og úrvinnslu þeirra í fylgiskjali þessarar skýrslu.

Nærþjónusta

Flestar fjalla athugasemdirnar um skort á almenningssalernum á Klambratúni og lengri opnunartíma á Kjarvalsstöðum. Einnig um skort á veitinga- og kaffihúsum í hverfunum. Þá er bent á að enduvekja mætti hverfiskjarna í sunnanverðri Lönguhlíð. Einnig barst athugasemd um skort á rafhleðslustæðum.

Viðbrögð:
Skv. skýrslu sem var gefin út í júlí 2016 varðandi stefnu og tillögur að almenningssalernum í Reykjavík þar var lagt til að bæta við nýjum svokölluðum salernisturni á Klambratún við stíg næst Kjarvalsstöðum. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir salernum í garðinum þar sem nú er fyrirhugað að hafa rósargarð þar sem hverfisstöð Reykjavíkurborgar er í dag.

Athugasemdum er varða lengri opnunartíma Kjarvalsstaða verður komið á framfæri hjá menningar-og ferðamálasviði.

Í skilmálum og stefnu hverfisskipulagsins er lögð áhersla á virka hverfiskjarna og að íbúar geti sótt þjónustu og afþreyingu í nærumhverfi sínu. Með aukinni blandaðri byggð, verslun og þjónustu með uppbyggingu við Miklubraut, Stigahlíð og Skipholt má búast við að flóra veitingastaða, kaffihúsa og bara verði ríkari. Það gæti hugsast að endurvekja gamla kjarna sem trekkja að nágranna þar sem stefna Reykjavíkurborgar er að gera gangandi, hjólandi og almenningssamgöngum hærra undir höfði.

Bent er á að heimildir eru fyrir fjölgun rafhleðslustöðva í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Rýna þarf enn frekar hvar hentugar stöðvar verði staðsettar sem er gert í samstarfi við skrifstofu umhverfisgæða innan Reykjavíkurborgar.

Samgöngur/almenningsrými

Athugasemdir í þessum flokki voru fjölbreyttar. Ein athugasemd var um að útbúin yrði biðstöð Strætó við Kringlumýrarbraut þar sem innkeyrsla er í Suðurhlíðar. Einnig bárust tvær athugasemdir við tillögur hverfisskipulags um nýtt torg við Skipholt, Einholt og Stórholt og áhyggjur viðraðar af því að bílastæðum muni fækka. Þrjár

athugasemdir óska eftir aðgerðum til að fegra Háteigsveg og hægja á umferð. Þá komu einnig fram athugasemd um að bæta stígatenginar frá Bólstaðahlíð að Kringlumýrarbraut. Einnig um að komið yrði undirgöngum frá Litluhlíð yfir í Öskjuhlíð og að hjóla- og göngustígar við Lönguhlíð verði bættir og að þeir nái alveg niður að Nóatúni. Að síðustu barst ein athugasemd þar sem lagt er til að útbúin verði stétt á Klambratúni með stútum fyrir gosbrunna.

Viðbrögð:
Samþykkt hefur verið að leyfa deiliskiplagsbreytingu fyrir stoppistöð við Kringlumýrarbraut og Suðurhlíðar áður en hverfisskipulag tekur gildi. Þetta mál er því komið í réttan farveg.

Svæðið við Skipholt, Einholt og Stórholt sem lagt er til að verði gert að nýju hverfistorgi er í dag bílastæði á borgarlandi. Þar eru m.a. geymd hjólhýsi. Mikið er af bílastæðum á þessum svæði sem sjaldnast eru fullnýtt. Aftur á móti vantar góð almenningsrými eins og nýtt hverfistorg. Nauðsynlegt er að hafa fjölbreytt dvalarsvæði fyrir íbúa í borginni m.t.t. lýðheilsusjónarmiða og samfélagsþátta. Þess má geta að fyrir nokkrum árum var þarna verkefni sem nefnt var „Torg í biðstöðu“ og gaf sú tilraun fyrirheit um að þarna mætti breyti vannýttu bílastæði í blómlegt borgartorg. Er það mat hverfisskipulagsins að torg á þessum stað auki flóru almenningsrýma í þessum borgarhluta til muna. Fyrirhugað torg liggur afar vel við sólu og er í nokkuð góðu skjóli af húsunum í kring. Skjól má síðan auka með trjágróðri á torginu og öðrum skjólmyndandi aðgerðum þegar ráðist verður í hönnun og útfærslu.

Vissulega má bæta og fegra Háteigsveg enda samrýmist það stefnu Reykjavíkurborgar og hverfisskipulags. Nú þegar eru hraðahindranir í götunni en alltaf má betur gera varðandi umferð og umferðarhraða. Skv. umferðaröryggisáætlun Reykjavíkurborgar er ætlunin að hámarkshraði í götunni verði 30 km/klst. Þó er ekki talið að Háteigsvegur uppfylli skilyrði til að geta talist borgargata og fá skipulagsskilmála sem slík.

Athugasemdum um bætta stíga við Lönguhlíð og stígatengingar Bólastaðahlíðar við Kringlumýrarbraut hefur verið komið til skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar. Lagt er til að mótaðar verði tillögur í hverfisskipulagi um hvernig tengja megi Hlíðahverfi betur við Öskjuhlíð, hvort sem er með undirgöngum, brú eða vistloki.

Hugmynd um gosbrunnastétt er sömuleiðis áhugaverð og hefur verið vísað yfir til skrifstofu borgarhönnunar.

Byggingaheimildir

Gerðar voru nokkrar athugasemdir við tillögur um byggingarheimild á lóð hússins Langahlíð 19-25. Fram kom í athugasemdunum að íbúar væri mótfallnir hugmyndum um að byggja fyrir framan húsið sem væri kennileiti í hverfinu. Í athugasemdum komu einnig fram spurningar um hvort byggingarréttur á bílskúrum yfirfærðist í hverfisskipulag og um heimildir til að breyta bílskúrum í íbúðir og/eða annarskonar rými. Þá er spurt um heimildir fyrir bílskúrabyggingum á lóð við Bogahlíð og Hamrahlíð sem sýnd er sem grænt svæði í aðalskipulagi. Þá mótmælir ein athugasemd tillögum hverfisskipulags um að heimilt verði að byggja ofan á lyftulaus fjölbýlishús. Að lokum bárust tvær athugasemdir sem fjalla um heimildir til breytinga og viðbygginga á svæðum sem lagt er til að hverfisvernda þar sem kemur fram að mjög varlega þurfi að fara í að heimila breytingar eða viðbætur.

Viðbrögð:
Fallið hefur verið frá áformum um að heimila fjölbýlishúsum að byggja nýbyggingar á lóðum sínum. Því verður lagt til að ekki verið veittur sérstakur byggingaréttur í skilmálum hverfisskipulag fyrir Lönguhlíð 19 – 25.

Bílskúrsrétturinn verður yfirfærður í nýtt hverfisskipulag. Í skilmálum hverfisskipulags kemur fram hvort heimilt verðu að búa til íbúðir í húsnæði sem í upphafi var bílageymsla. Margar bílgeymslur eru við lóðamörk og í þeim tilfellum þar sem heimilt er að útbúa íbúð í bílageymslu eru gerðar sérstakar kröfur til samráðs við aðliggjandi lóðarhafa. Ekki er búið að setja skilmála fyrir skilmálaeiningar hverfissins og er því að svo stöddu ekki hægt að svara með vissu hvort heimilt

verði að breyta bílskúr í íbúð eða stækka við hann. Í hverfisskipulagi í Breiðholti voru gefnar heimildir fyrir aukaíbúðum í bílageymslum en hafa þarf í huga ýmsar aðstæður eru öðruvísi í Hlíðum. Heimildir fyrir íbúðum í bílageymslum verða skoðaðar í áframhaldandi vinnu við hverfisskipulag og kveðið skýrt um þær í skilmálum skipulagsins.

Varðandi lóð við Bogahlíð og Hamrahlíð er það ósk hverfisskipulagsins að þessi lóð verði áfram merkt grænt svæði þar sem skortur er á smærri og kyrrlátum grænum svæðum innan hverfisins. Hinsvegar mætti skoða að byggja einhverja vinnustofur á lóðinni í stað bílgeymslna. Því er lagt upp með að þetta svæði verði fest í sessi sem opið svæði í hverfisskipulagi til samræmis við nýsamþykkt aðalskipulag AE2040. Þar verði einnig óheimilt að byggja fleiri bílskúra og að vera með bílastæði. Skoðað verði hvaða starfsemi megi heimila í núverandi bílskúrum sem fara vel með opnu svæði.

Til að bæta aðgengi að íbúðum á efri hæðum er í hverfisskipulagi farin sú leið að heimila húsfélögum í lyftulausum fjölbýlishúsum að byggja eina aukahæð ofan á mörg lyftulaus fjölbýlishús, gegn því skilyrði að um leið verði komið fyrir lyftu við húsið. Nýr byggingarréttur er verðmætur og getur húsfélagið ráðstafað honum og nýtt hagnaðinn til að fjármagna lyftu við húsið og jafnvel til að sinna öðru viðhaldi á húsi eða lóð. Bætt aðgengi að íbúðum á efri hæðum getur einnig aukið verðgildi íbúðanna og gert mörgum kleift að búa lengur í íbúðum sínum. Síðast en ekki síst er lykilatriði að heimild til ofanábyggingar er verðmæti sem lóðarhafar einir eiga og ekki er hægt að ráðstafa nema um það sé samstaða. Til að hægt væri að fara í þessar framkvæmdir þyrftu allir eigendur í fjölbýlishúsinu að samþykkja að út í þær yrði farið. Áfram er því lagt til að sambærilegir skilmálar verði settir um ofanábyggingar á lyftulaus fjölbýlishús og í öðrum hverfum þar sem hverfisskipulag hefur verið staðfest.

Í hverfisskipulagi verður kveðið á um hverfisvernd eftir tillögum frá Borgarsögusafni Reykjavíkur. Stífir skipulagsskilmálar verða mótaðir í samvinnu við sérfræðinga í húsa- og byggðavernd hjá borgarsögusafni með það að markmiði að standa vörð um það sem markverðast og verðmætast þykir á hverju svæði. Með það í huga verð t.d. mótaðar tillögur að stöðluðum breytingum (s.s. vegna nýrra svala) sem falla vel að viðkomandi byggingum og vernda byggðarmynstrið.

Netkönnun - Maptionnaire

Í könnuninni var spurt um viðhorf til þriggja tillagna sem kynntar voru í vinnutillögum hverfisskipulags

- Nýtt hverfistorg við Skipholt, Einholt og Stórholt
- Uppbyggingu á Veðurstofuhæð
- Lausagöngugarð hunda á Klambratúni

Að auki var spurt hversu vel svarendur hefðu kynnt sér vinnutillögur hverfisskipulags og bakgrunnsupplýsinga. Alls bárust 65 svör við könnuninni.

Tveir þriðju hlutar svarenda sögðust hafa kynnt sér tillögurar frekar eða mjög vel. Um fjórðungur sagðist hvorki hafa kynnt sér þær vel né illa en einungis um 6% sagðist hafa kynnt sér þær frekar eða mjög illa.

Holtatorg

Mynd 5.5.
Hlíðarhverfi, Eskihlið og Langahlíð



Rúmum helmingi svarenda (57%) sagðist lítast mjög vel á hugmyndir um nýtt torg og um 15% leist frekar vel á þær. 8% sagðist hvorki lítast vel né illa á tillögurnar en um 16% leist frekar eða mjög illa á þær.

Veðurstofuhæð

Hægt var að bregðast við tillögunum með því að merkja punkta á kort til að lýsa ánægju eða óánægju með tiltekin atriði í tillögunum. Hátt í helmingi fleiri punktar voru jákvæðir en neikvæðir í svörum við spurningunni.

Helstu ástæður ánægju voru m.a. bætt aðgengi yfir Bústaðaveg, fyrirhuguð endurnýting á núverandi byggingum og fjölgun íbúða m.a. námsmannaíbúða.

Helstu ástæður óánægju voru áhyggjur af hæð bygginga og skuggavarpi á núverandi byggð, þéttleika nýrrar byggðar og auknu umferðarmagni á reitnum og í nágrenni. Sum töldu að halda ætti svæðinu óbyggðu.

Þar sem um er að ræða þróunarsvæði utan hverfisskipulags verður ekki gerð nánari grein fyrir niðurstöðum hér en þær hafðar til hliðsjónar þegar nýtt deiliskipulag verður unnið fyrir reitinn.

Lausagöngugarður á Klambratúni

57% svarenda sagðist líka mjög eða frekar vel við hugmyndir um lausagöngugarð á Klambratúni. 29% segast hvorki lítast vel né illa á hugmyndirnar og einungis 12% líst frekar eða mjög illa á þær.

Mynd 5.6.
Öskjuhlíðin séð til norðvesturs



KAFLI

6

Viðauki

EFNISYFIRLIT

6.0 Yfirlit

6.1 Hugmyndir að framtíðarsýn

6.2 Annað efni

6.3 Myndir


6

6. Viðauki

6.0 Yfirlit

Í viðauka er að finna myndir sem sýna þær hugmyndir sem kynntar voru í samráðsferlinu, myndir af heimasíðu hverfisskipulagsins, skjáskot úr miðasjá og ljósmyndir frá samráðsferlinu. Þetta er gert til þess að þeir sem vilja kynna sér hvernig staðið var að samráðinu geti á einum stað farið yfir efnið í samráðsferlinu.

6.1 Hugmyndir að framtíðarsýn

Hér er að finna myndir af þeim hugmyndum sem kynntar voru í samráðsferlinu. Þessar hugmyndir sýna drög að stefnumótun og framtíðarsýn fyrir hverfin í borgarhlutanum. Ýmist er um að ræða afrit af glærusýningum sem rýnihópar tóku til umfjöllunar eða smækkanir á stórum veggspjöldum sem voru til sýnis á íbúafundum. Vilji lesendur kynna sér betur efnið á stóru veggspjöldunum er bent á rafræna útgáfu af greinargerð um samráðið þar sem hægt er að stækka myndir að vild.

Efni sem sýnt er:

- Glærur frá rýnihópum Gallup 29. til 31. mars 2016
- Veggspjöld frá íbúafundi í Hlíðaskóla 17. maí 2016
- Veggspjöld frá íbúafundi í Háteigsskóla 18. maí 2016

Glærur frá rýnihópum Gallup 29. til 31. mars 2016

Samgöngur

Tillögur í skoðun

A: Miklabraut í göng

- Milli Rauðarárstígs og Stakkahlíðar

B: Miklabraut - Aðgerðir

- Uppbygging skv. aðferðarfræði um borgargötur
- Lækka hámarkshraða í 50 km/klst.
- Hljóðskermar og aðgerðir við íbúðarbyggð



A: Miklabraut í göng

Milli Rauðarárstígs og Stakkahlíðar



A: Miklabraut í göng

- Gatnamót Miklubrautar og Lönguhlíðar



A: Miklabraut í göng

- Gatnamót Miklubrautar og Lönguhlíðar



A: Miklabraut í göng

- Gatnamót Miklubrautar og Lönguhlíðar
- Gegnumakstur í göngum



A: Miklabraut í göng

- Gatnamót Miklubrautar og Lönguhlíðar
- Gegnumakstur í göngum





B: Miklabraut - Aðgerðir

Tilgangur: Jafnari hraði og færri stopp
Byggja að henni skv. aðferðarfræði Borgargötu



B: Miklabraut - Aðgerðir

Tilgangur: Jafnari hraði og færri stopp
Byggja að henni skv. aðferðarfræði Borgargötu







B: Miklabraut - Aðgerðir

Tilgangur: Jafnari hraði og færri stopp
Sértækar aðgerðir vegna umferðarhávaða



Eskitorg: Tillögur í skoðun

Tilgangur: Bæta aðgengi og öryggi gangandi og hjólandi

A: Ljósastýrð gatnamót

B: Minna hringtorg

C: Breyta fyrirkomulagi hringtorgs



Eskitorg: Tillögur í skoðun

A: Ljósastýrð gatnamót



Loka Hörgshlíð
Ljósastýring
Færri þveranir

B: Minna hringtorg



Loka Hörgshlíð
Færri þveranir

C: Breyta fyrirkomulagi hringtorgs



Færa gangbrautir 5-10 m
Mjókka akstursbrautir

Klambratún

Hjarta borgarhlutans

A: Borgargarður

- Afmarkaður af umferðargötum á allar hliðar
- "Central park" borgarhlutans

B: Menningar- og félagsstarfsemi

- Uppbygging félagsmiðstöðvar
- Kjarvalsstaðir



A: Klambratún Borgargarður

Fjölbreytt notkun

Útivist og almenn afþreying

- Leiksvæði og ýmis tæki
- Boltavellir
- Púttvöllur
- Brekka
- Göngustígar
- Grasflöt
- Bekkir







Klambratún

Gangstétt að Flókagötu

Í dag er ekki gangstétt að Klambratúni

- Tengist gangstéttum við Löngulíð og Rauðarárstíg





B: Klambratún – Menningar- og félagsstarfssemi

Fjölbreytt notkun

Viðburðir

- Tónleikar
- Cirkus







Klambratún - Félagsmiðstöð

Rauða

- Staðsett á horni Rauðarárstígs og Flókagötu

Eða

Flóka

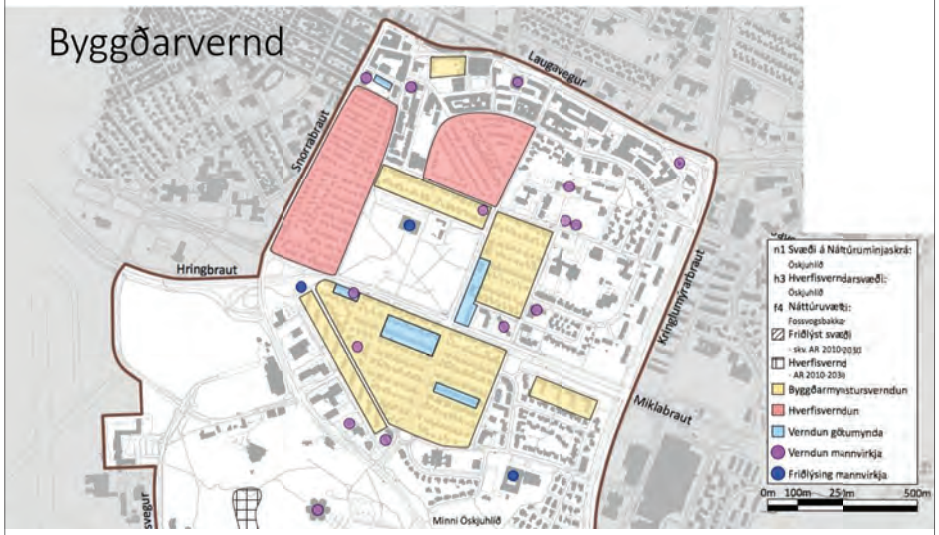
- Staðsett við Flókagötu, austan Kjarvalsstaða, þar sem nú er hverfamiðstöð







Byggðarvernd



Byggðarvernd

Byggðarmynstur

Sérkenni hverfisins eru lítil fjölbýlishús sem finna má í ýmsum útgáfum víða um borgarhlutann. Víðast hvar hefur borgarhlutinn einkenni íbúðahverfis nema næst Hlemmi og þar upp af til austurs. Flest hús eru 3-5 hæðir en næst koma hús með 1-2 hæðir. Hærri hús eru mjög staðbundin. Hærri byggingar eru sjaldséðari.





Byggðarvernd –

Eftirfarandi mannvirki og byggingar verði skoðuð sérstaklega með tilliti til verndurnar og friðunar:

- Gömlu stakkstæðin
- Fossvogskapella
- Sjómannaskólinn
- Ísaksskóli
- Hlíðaskóli
- Háteigur
- Þjóðskjalasafnið (Gamla mjólkurstöðin)
- Barmahlíð
- Drápuhlíð





Byggðarmynstur

Hverfið eða hluti hverfa hefur heildstætt yfirbragð t.d. Norðurmýri, Hlíðar og x. Gert er ráð fyrir að halda yfirbragðinu og vernda byggðamynstrið. Það hefur í för með sér að meiri takmarkanir verði á breytingum í þeim hlutum.

- Eru þið fylgjandi því?
- Eða á að heimila breytingar alls staðar?





Byggðarmynstur – skilmálar í grónu hverfi

Lóðarveggir

- Steyptir, sama yfirbragð og húsið
- Timburveggir





Byggðarmynstur – skilmálar í grónu hverfi

Svalir

- Steyptar svalir og svalahandrið, sama yfirborð og húsið
- Málmklæðning, ekki í samræmi við húsið





Byggðarmynstur – skilmálar í grónu hverfi

Heildaryfirbragð

- Einsleit hús, sama yfirborð
- Fjölbreytt byggðarmynstur







Byggðarmynstur – skilmálar í grónu hverfi

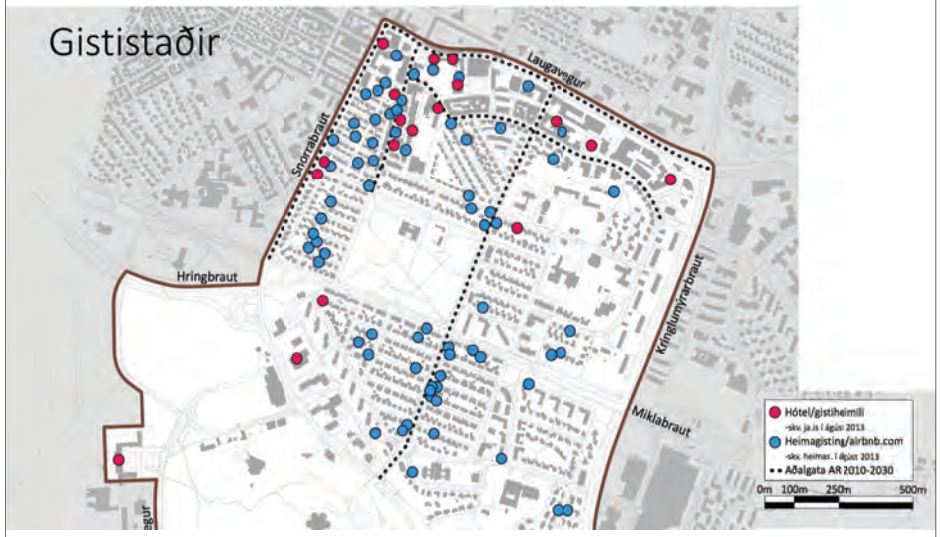
Kvistir

- Takmarkaðar heimildir, litlir kvistir
- Allskonar kvistir









Gististaðir – í grónu íbúðarhverfi

- Íbúðar og verslunarhús verður gististaður
- Hótel við "Borgargötu"







Borgargötur og gistirými

Heimildir um gististaði



Miklabraut Athugunarsvæði

Borgarhús hús 3-5 hæðir, verslun og þjónusta á neðri hæðum, íbúðir á efri hæðum









Þ34 Skógarhlíð

Athugunarsvæði - Borgargata

Dæmi um borgargötu
Verslun og þjónusta á jarðhæð
Íbúðir og skrifstofur á efri hæðum
Allir ferðamátar jafnvígir
Breiðar gangstéttir
Hjólareinar
Almenningssamgöngur
Einkabílar
Önnur umferð







Þéttingarreitir

Uppbyggingarsvæði

- Veðurstofuhæð
- Skógarhlíð







Þéttingar- og athugnarsvæði

Þéttingarreitir

- 4. Bústaðarvegur – 20 til 25 lág smágerð sérbýli við skilgreindan hverfisgarð í aðalskipulagi.
- 5. - 6. -Veðurstofuhæð – Stofnanir og atvinnusvæði 3-5 hæðir, íbúðir á efri hæðum





Veggspjöld frá íbúafundi í Hlíðaskóla 17. maí 2016



3.a Samgöngur

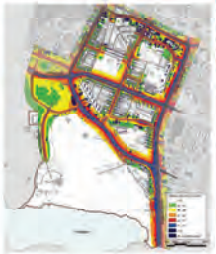
Gangandi, hjólandi, strætó og akandi

Mengun

Hljóð- og loftmengun er mikil í borgarlíkaninu Hlíðar. Við allar stofnbrautir, sem umlykja og þvera borgarhlutann, er hljóðstig yfir viðmiðunarmörkum fyrir íbúðarbyggð.

Í hverfisskipulagi er leitað leiðanna til að draga úr mengun og auka hvggi íbúa.

Skoðaðir eru mismunandi aðgerðir til að ná framangreindu markmiði. Aðgerðirnar geta verið allt frá breyttum forsendum og nýju almenningssamgöngukerfi til kostnaðarsamra framkvæmda á stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins.



Akandi umferð

Stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins hefur neikvæð áhrif á íbúa hverfisins. Loft- og hljóðmengun er mikil vegna hraðaksturs og umferðarþunga í gegnum hverfið. Hverfisskipulag leggur áherslu á að ökka umferðarhraða, breyta forhávenjum og kanti umhverfi gatna til að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar.





Miklabraut í göng

Milli Stakkahlíðarog Rauðarárstígs.





Miklabraut aðgerðir

Jafnari hraði og færri stopp. Uppbygging við Miklubraut samkvæmt hugmyndum um borgargötu.





Hjóla- og göngustígar

Uppbygging hjólastígakerfis á forsendum samgönguhlíðrisks mun geta dregið úr umferð einkabíla milli útiverða og miðborgar.





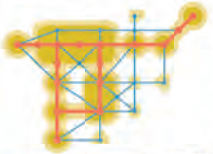


Almenningssamgöngur

Borgarhlutinn Hlíðar er mjög vel tengdur strætókerfi höfuðborgarsvæðisins.

Borgarlína

Þétt almenningssamgöngukerfi samkvæmt Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2040. Það mun hafa jákvæð áhrif á alla umferð milli útiverfa og miðborgar.











• Hvað er borgargata?

„Borgargötur" eru lykilgöturnar í hverju hverfi. Þær skapa nýjta legangs við endurhönnun og legrun sem almenningsrými og umferða með fyrir alla ferðamáta.

Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð. Sumar borgargötur eru einnig skilgreindar sem „aðalgötur" og við þær er fjölbreyttari starfsemi heimil en við aðrar götur í viðkomandi hverfi.

Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfis standa við borgargötu og gatan er oft mikilvægasta samgöngugeisingin við restina hverfi fyrir alla hópa ferðamáta. Sata sem hefur sögulegt mikilvægi, aterka mynd eða er mikilvægur staður í borgarlandslaginu. Heildi vegar (í hönnu) hafðhumiðu götu (þétt) byggð þar sem húsið, gatan og opna (torg) mynda aðra heild.

Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulagino uppfylla ekki allar þessa skilgreiningu, sist götunar í útiverfum borgarlínnar.

Skilgreiningin vísar hins vegar til framtíðarinnar, þ.e. til þess að viðkomandi götur þróist sem fjölbreytileg almennigsrými.
Mikilvægur þáttur í því er að efla tengsl götunnar og þeirra bygginga sem við hana standa.

Í markmiðum í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 um endurhönnun gatna og umhverfis þeirra kemur fram að tilgreindar götur skulu skoðaðar sérstaklega við gerð hverfisskipulags og þeim skilgreiningum eða efla atvinnu sem hæfðnað skipulagsverkefni.

3.b Grænar áherslur

Umhverfi, útivist og hreyfing

Hjólreiðar

Umhverfi og íþróttalíf.



Leiksvæði

Allir aldurshópar.



Græn svæði, útivist og leikur

Stór hluti lands í Hlíðum er þakinn gróðri

- Öskjuhlíð
- Fossvogskirkjugarður
- Klambratún
- Skóla- og stofnanalóðir
- Leikskólalóðir
- Grænt svæði
- Leikvellir



Hreyfing og útivist

Aðstaðar í Öskjuhlíð.



Líffræðilegur fjölbreytileiki

Stór hluti lands í Hlíðum er þakinn gróðri



Gróðurþekja

Stór hluti lands í Hlíðum er þakinn gróðri





Rafmagnsbílar

Aðstaðar í Öskjuhlíð

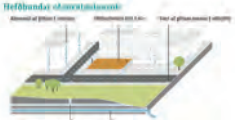
Til skoðunar er að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla í hverfið. Huga þarf meðu mögu að aðgengi, afstöðu svæðis, umferðarmynstrum við hleðslustöðvar og almennu þæri.

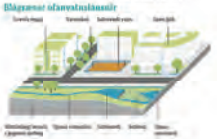


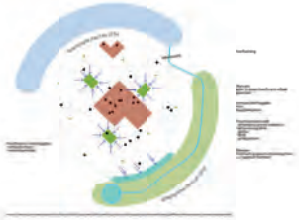
Sorphirða

Nýtt fyrirkomulag sorphirðu. Gámum fyrir flokkaðan heimilisúrgang er komið fyrir í jörðu, nálægt botnöll. Þessar gámar eru staðsettir við götu sem auðveldar aðgengi aðenda og þjónustuaðila.









Umhverfisvæn áhrif

Grænt svæði hafa jákvæð áhrif á hringrás vatns og orkuog gróður stuðlar að hreinna lofti. Á grænum svæðum má koma fyrir matjurtagörðum fyrir íbúa í fjölbýlum.

Útivist

Íbúar geta notið sín hvort sem er við hvíld eða leik á fjölbreyttum svæðum. Gróin svæði veita skjól samtímis gæði svæðisins.

Vellíðan

Grænt svæði hafa jákvæð áhrif á andlega og líkamlegan vellíðan fólks.

Hreyfing

Gott stígakerfi frá íbúðabyggð að grænum svæðum stuðlar að hreyfingu og íþróttaiðkun íbúa. Leik- og göngustígar á stökk svæðum gera þar íbúum á öllum aldri kleift að stunda útiíþrótt allan ársins hring.

3.c Miðsvæði

Betri almenningsrými, þjónusta og leiksvæði

Klambratún

Í hverfisskipulagi er lögð áhersla á að styrkja Klambratún sem hjarta borgarhlutans, sem mikilvægt menningar- og útivistarsvæði.

Borgargarður

"Central park" Reykjavíkur, almenningsgarður umlukinn umferðargötum. Þar eru haldnir fjösir viðburðir sína og tónleikar og útikaffi. Leiksvæði fyrir alskonar fólk á öllum aldri eru í garðinum.

Menningarstarfsemi

Kjarvalsstaðir er ein af þremur byggingum Listasafns Reykjavíkur. Þar eru reglulegar sýningar á verkum Jóhannesar Kjarvals og á þróunarverkefnum sem samtímalist eða virta íslenska og erlenda listamenn.

Félagsstarfsemi

Klambratún gegnir mikilvægu félagslegu hlutverki fyrir íbúa Háteigs- og Hlíðahverfis.

Í hverfisskipulaginu er sett fram hugmynd um uppbyggingu félagsmiðstöðvar fyrir borgarhlutann. Húsnæði þar sem allir aldurshópar geta fundið sér athvarf, en þó sérstaklega hugsað að unglinum borgarhlutans. Tillaga að staðsetningu:

- A: "Rauða" á horni Flókagötu og Rauðarárstígs
- B: "Flóka" á lóð hverfaþjónustu











Verslun og þjónusta

Tillaga hverfisskipulags er að húsa að versluna og þjónustu í hverfinu, með því að takmarka heimildir til breytinga á verslunarhúsnæði í íbúðir.





Áhrif ferðaþjónustu

Ferðaþjónusta hefur umtalsverð áhrif í borgarhlutanum.



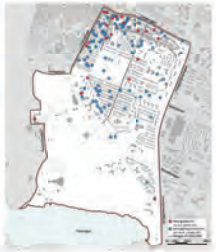


Gistiheimili og hótel

Víða hefur íbúðarhúsum verið breytt í gist heimili og hótel og heimagisting er algeng í hverfinu.

Tillaga hverfisskipulags er að heina uppbyggingu gistiheimila að borgargötum.





Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Skipulagsfulltrúi

Hverfisskipulag Reykjavíkur - www. hverfisskipulag.is
BH3 - Hlíðar

3.d Núverandi byggð

Hugmyndir að nýjum skilmálum







Byggðarmynstur

Hlíðahverfi og gömlu hluta Þess hafa heildstæð yfirbragð. Hverfisskipulag gerir ráð fyrir að halda heildar yfirbragði og sérkennum hverfisins með verndun byggðarmynstursins.







Flokkun hverfiseininga

Hverfisskipulag leggur til flokkun byggðar í hverfiseiningar eða byggðarmynstri, alveg og gerð húsa.

Til að auka gæði og verðmæti núverandi byggðar verða þróaðar leiðbeiningar og skilmálar um gera heimild til minniháttar breytinga.



Verndun

Byggðarverndun og -varðveisla.
Tillaga að vernduðu einstökru mannvirkja:

- Gömlu stakkstæði
- Fossvogskapella
- Sjómannaskólinn
- Íslakaskóli
- Hlíðaskóli
- Háteigur
- Þjóðhátíðarsafnið (fáeinir eyðiðkunnuðir)
- Barnaskóli
- Drakuhlíð



Svalir

Sleyjar svalir og svalahandrið með sama yfirbragði og húsið eru algengasta upphaflag svalagerðin, þó finna megi einstaka undantekningar á því.

Við gerð nýrra svala eða þegar þau hafa verið endurgerðar er að finna fjölda dæmi um breytingar.







Lóðarveggir

Sleyptir lóðarveggir með sama yfirlitsvið og húsið eru einkennandi fyrir ákveðna hluta hverfisins.

Við endurgerð og viðhald lóðarveggja hafa komið fram nýjar gerðir lóðarveggja sem eru ósamrar gerðar en húsið á áðinni.







Kvistir

Algengt er að upphaflag þakgerð bygginga sé ýmist kvistalaus eða með litlum kvistum.

Fjölmörg dæmi eru um ýmsar útfærslur í viðta, bæði staerð og gerð.







Hækkun húsa

Hækkuð hús hafa áhrif á byggðarmynstur og heildaryfirbragð hverfisins. Lítið er um að hús hafi verið hækkuð frá upphaflegri gerð, þó eru einstaka dæmi um breytt þakform, og hækkuð hús eru víða.







Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Skipulagsfulltrúi

Hverfisskipulag Reykjavíkur - www. hverfisskipulag.is
BH3 - Hlíðar

3.1.1 Háteigshverfi
Helstu áherslur

Framtíðarsýn

Stefnan er að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar, einkum að auknum sjálfhæmi með vistvænum áherslum og varðveita byggðarmynstur hverfisins, ásamt því að móta leiðbeinandi stefnu fyrir þróunar- og uhugunarsvæði.

Byggð

Hverfisskipulag leggur áherslu á að varðveita byggðarmynstur einstakra hverfseininga og gatna og setur skilmála fyrir núverandi byggð.

Borgarvanding stolu- og tengiheasta mun auka gæði byggðar. Þessar götur verða endurhannaðar sem „borgargötur" með það að markmið. að draga úr umferðarhraða, auka öryggi og jafnræði milli samgöngumáta ásamt því að fegra umhverfið.

Þétting byggðar

Stefnt er að uppbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis í samræmi við stefnu aðalskipulags um þróunarsvæði. Auk þess tekur hverfisskipulag til athugunar svæði sem hugsanlega nð nýta til uppbyggingar. Þróunarsvæðis eruýmist skilgreind sem miðsvæði eða stofnanasvæði. Athugunarsvæðin eru skilgreind sem íbúðarbyggð.

Megináherslur uppbyggingar á þróunarsvæðum er við Laugaveg frá Klömmi að Kringlumýrarbraut, við svokallaðan þróunarás í aðalskipulagi. Þar má hugsa sér uppbyggingu blandaðrar byggðar, atvinnu- og íbúðahúsnæðis. Auk þess eru stofnanasvæði norðan og sunnan við Háteigsveg skilgreind sem þróunarsvæði.

Áætluð fjölgun íbúða í Háteigshverfi er 600-650.

Almennt er ekki gert ráð fyrir fjölgun íbúða í þegar byggðum íbúðarhúsum.

Samgöngur

Hverfisskipulag leggur til aðgerðir sem hafa það að markmiði að draga úr neikvæðum afleiðingum milli ólíkra umferðarmáta á lífsgæði íbúa í hverfinu. Loft-, hljóð- og sjónmengun ásamt almennu öryggi eru þeir þættir sem unnið er með. Lögð er áhersla á að styrkja vistvæna samgöngumáta. Borgargötur, hjóla- og gönguleiðir og almenningsamgöngur ásamt hvottri lóttarás Miklubrautar eru skoðaðar í því samhengi.

Grænar áherslur

Stefnt er að markvissum aðgerðum til að auka líffræðilegan fjölbreytileika í hverfinu með trjágróðri og grænum svæðum. Það mun stuðla að bættri lýðheilsu og hafa almenn jákvæð áhrif á líðan íbúa í hverfinu. Klambratún er lykilsvæði sem grænt neðturinn í hverfinu.

Miðsvæði

Þróunarsvæði aðalskipulags og athugunarsvæði hverfisskipulags eru skilgreind sem miðsvæði fyrir blandaða byggð.

„Borgargatan" Miklabraut

Það sem draga vandaga úr neikvæðum áhrifum umferðar ólíkra umferðarmáta og loft-, hljóð- og sjónmengun með því að endurskilgreina Miklubraut sem „borgargötu". Jafnræði milli samgöngumáta gæti aukið flutningsgetu og öryggi Miklubrautar. Fegun umhverfis Miklubrautar eykur lífsgæði íbúa og vegfarenda.

- Draga úr umferð
- Lækka umferðarhraða
- Hljóðvistlin
- Almenningsrými
- Fegurð umhverfi



Áhersla á götur og almenningsrými

Til að auka gæði byggðar er lögð áhersla á að bæta umhverfi gatna og almenningsrýma. Borgarvæðing miðn- og tengibrauna gegnir þar mikilvægu hlutverki, götur verði endurhannaðar með það að markmiði að gera þær fallegri, draga úr umferðarhraða og auka öryggi allra vegfarenda.





Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Skipulagsfulltrúi

Hverfisskipulag Reykjavíkur - www. hverfisskipulag.is
BH3 - Hlíðar

3.2.2 Þéttingarsvæði
Tillögur að þéttingarsvæðum

Þéttingarsvæði

Stefnt er að uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í hverfinu í samræmi við stefnu aðalskipulags. Þessi svæði eru ýmist skilgreind sem miðsvæði eðastofnanasvæði. Megináherslur uppbyggingar er við Bústaðaveg. Auk þess tekur hverfisskipulag tilathugunar svæði þar sem hugsanlega má þétta byggð.

Athugunarsvæði

Hverfisskipulag setur fram hugmynd að uppbyggingu við Bústaðaveg, sem rammar inn og styður við hverfismynd Miklubrautar í borgargötu. Þróunin til fimm hæða byggð fyrir blandaða starfsemi. Verslun, þjónusta, skrifstofur og íbúðir á efri hæðum. Áætluð byggingarmagn 10-15 þúsund fermetrar.

Þ34 Skógarhlíð

Hugmynd að þróun til fimm hæða byggð fyrir blandaða starfsemi. Smásöluverslun og veitingastaðir á fyrstu hæð, þjónusta, skrifstofur og íbúðir á efri hæðum. Þjónustuæsing sem hefur hæð hlutverk samgöngumiðstöðvarinnar. Áætluð aukning byggingarmagns 15-15 þúsund fermetrar.

3 Eskitorg

Endurskoðun hringtorgsins með tilliti til öryggis skólabarna og skólaaðar Hlíðaskóla.

4 Litla Hlíð

Hugmynd að par- og raðhúsum til að mæta þörf fyrir stærri fjölskylduíbúðir.
Um 2ha land fyrir 60-65 íbúðir.

Þ35 Veðurstofuhæð

Stóðt stofnanasvæði með tilliti/eiga litla nýtingu. Lagt er til að vikka út landnotkun á svæði 5. og 6. í miðsvæði. Sett er fram hugmynd að víggja til fimm hæða byggð. Verslun, þjónusta, skrifstofur og íbúðir mynda þjónustusvæðinu sem þjónar bæði hverfinu og öllu höfuðborgarsvæðinu.

7 Suðurhlíðar

Hverfisskipulag leggur til stækkun íbúðarbyggðar í Suðurhlíðum. Hugmynd að þróun til fimm hæða fjölbýlishúsabyggð, um 2ha landsvæði fyrir 100-140 íbúðir.

Dæmi um athugunarsvæði







Hverjir eru kostir þess að þétta byggð ?

Samfélagið

Meiri nærvera milli manneskna hefur jákvæð áhrif á andlega og líkamlega velliðan fólks.

Vistkerfið

Með þéttingu byggðar minnkar útsprur borgarinnar, dregur úr ótjenalia sem takmarkar álag og efnýtingu á ónýtilnum landsins.

Efnahagur

Við nýtum fjármuni borgarinnar, fyrirtækja og einstaklinga betur með aukinni samnýtingu á innviðum.

20 mínútna hverfið

Þétting byggðar getur mögulega á fjölbreyttingri þjónustu og starfsemi í raunlegu 20 mínútna göngufjarlægð frá heimilinu.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Skipulagsfulltrúi

Hverfisskipulag Reykjavíkur - www. hverfisskipulag.is
BH3 - Hlíðar

3.3.1 Öskjuhlíðarhverfi
Helstu áherslur

Framtíðarsýn
Öskjuhlíðarhverfi er nýtt hverfi í áttunda miðborgar Reykjavíkur. Hverfi sem byggist upp í samræmi við vistvænar áherslur aðalskipulags um sjálfbæri hverfisins. Þar er lögð áhersla á borgarmiðað gatnakerfi og þétti, þriggja til fimm hæða byggð, fyrir blandaða starfsemi eina og íbúðir, verslanir, þjónusta, skrifstofur, léttur iðnaður og margt fleira.

Byggð
Núverandi byggð í Öskjuhlíðarhverfi reis á sjötta og sjöunda áratugnum. Þar eru menntastofnanir, Háskólinn í Reykjavík, Íþróttamannvirki Hlíðasenda og fjöldi lunar atvinnuhúsnæði eins og hótel, þjónustubyggingar við Reykjavíkurflugvöll, og Perlan. Þessar byggingar munu gegna mikilvægu hlutverki í framtíðaruppbyggingu Öskjuhlíðarhverfis. Þar er fyrirhuguð blönduð byggð fyrir atvinnu-, skóla- og íbúðarhúsnæði, 1.000-1.500 nýjar íbúðir og hugsanlega nýr grunnskóli.

Þétting byggðar
Stefnt er að uppbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis í samræmi við stefnu aðalskipulags um svæðisvæði. Auk þess verður hverfisskipulag til athugunar svæði sem hugsanlega nú nýta til uppbyggingar. Þróunarsvæðin eru fjögur skilgreind sem miðsvæði eða stofnanasvæði. Athugunarsvæðin eru skilgreind sem íbúðarbyggð og miðsvæði.

Meginþungi uppbyggingar er í Hlíðarenda og við Háskólann í Reykjavík. Nýtt þróunarsvæði á gatnamótum Flugvallarvegar og Nauthólsvegar vestur af Bústaðavegi.

Áætlaður íbúðafjöldi í Öskjuhlíðarhverfi er 1.000-1.500.

Samgöngur
Hverfisskipulag leggur til aðgerðir sem laða það að markmiði að draga úr notkunarmöguleikum allra umferðar á lífsgæði íbúa í hverfinu. Loftbúið- og nýtnimöguleikum innan almennu byggð eru þeir þættir sem unnið er með. Lögð er áherslu á að styrkja vistvæna samgöngumáta. Borgargötur, hjóla- og gönguleiðir og almenningssamgöngur innan miðlægum gatnamótum Hlíðarbrautar og Snorrabrautar / Bústaðavegar eru skoðaðar í því samhengi.

Grænar áherslur
Stefnt er að markvissum aðgerðum til að auka líffræðilegan fjölbreytileika í hverfinu með trjágróðri og grænum svæðum. Það mun stuðla að bættri lýðheilsu og hafa almenn jákvæð áhrif á íbúa íbúa í hverfinu. Öskjuhlíð og strandsvæðið í Nauthólsvík mun gegna lykilhlutverki sem útivistarsvæði hverfisins.

„Snorrabrautarás"
Framtíðarskipulag Vatnsmýrar gerir ráð fyrir að byggð sem þar risi tengist miðborginni meðal annars um „Snorrabrautarás" sem er framlenging Snorrabrautar til suðurs. Þetta kallar á endurskoðun mislægra gatnamóta Snorrabrautar og Miklubrautar, sem helst í hendur með endurhönnun þeirra gatna sem „borgargötur". Jafnvægi milli samgöngumáta og öryggi er ekkið með hættu ábyggni gangandi og hjólandi vegfarenda.





3.3.2 Þéttingarsvæði
Tillögur að þéttingarsvæðum

Þéttingarsvæði
Öskjuhlíðarhverfi er uppbyggingarsvæði til framtíðar. Landnotkun, þéttleiki, gatnakerfi og yfirbragð byggðar ættur mið af heildarskipulagi Vatnsmýrar.

Þ28 Hlíðarendi
Þriggja til fimm hæða blönduð byggð. Smásöluverslun og veitingastaðir á fyrstu hæð, þjónusta, skrifstofur og íbúðir á efri hæðum. Áætlað er að byggja 600 íbúðir og um 250 þúsund fermetra atvinnuhúsnæðis. Samsýkkt deiliskipulag og fyrsti áfangi er í framkvæmd.

8 og 11 Athugunarsvæði
Opna svæði breytt í miðsvæði. Hugmynd að þar rísi þriggja til fimm hæða byggð fyrir blandaða starfsemi. Verslun, þjónusta, skrifstofur og íbúðir á efri hæðum. Fjöldi íbúða í Öskjuhlíðarhverfi kallar á grunn- og leikskóla á svæðinu.

Þ29 HR háskólagarðar
Deiliskipulag fyrir um 350 íbúðir.

Þ29 HR deiliskipulag
Miðsvæði samþykkt deiliskipulag. Auðun og atvinnuhúsnæðis á skipulagstímabilinu 25 þúsund fermetrar.

9 Öskjuhlíð Perlan
Skilgreint sem borgargarður í aðalskipulagi. Uppbygging í tengslum við útivistarsvæði Öskjuhlíðar.

10 Nauthólsvík
Skilgreint sem strandsvæði í aðalskipulagi. Frekari uppbygging á íþrótta- og útivistarsvæðið og bílastæðum við Fossvogsstrendur.
Skoða svæðið sérstaklega með tilliti til hraðarlegingar við Kópavog.





Hverjir eru kostir þess að þétta byggð ?

Samfélagið
Meiri nærvera milli manna sem hefur jákvæð áhrif á andlega og líkamlega velferð fólks.

Vistkerfið
Með þéttingu byggðar minnkar útþynn borgarinnar, dregur úr útþynnin sem takmarkar áhrif og ofnýtingu á auðlindum landsins.

Efnahagur
Við nýtum fjármuni borgarinnar, fyrirtækja og einstaklinga betur með aukinni samnýtingu á innviðum.

20 mínútna hverfið
Þétting byggðar gefur möguleika á fjölbreyttari þjónustu og afþreyingu í nærumhverfi íbúa. Hverfi sem gefur íbúum kost á að sinna daglegum erindum sínum á 20 mínútna gangi- eða hjólaleið.

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Reykjavíkurborg

Hverfi | Miðasjá | Skipulagssjá | Spurningar & svör

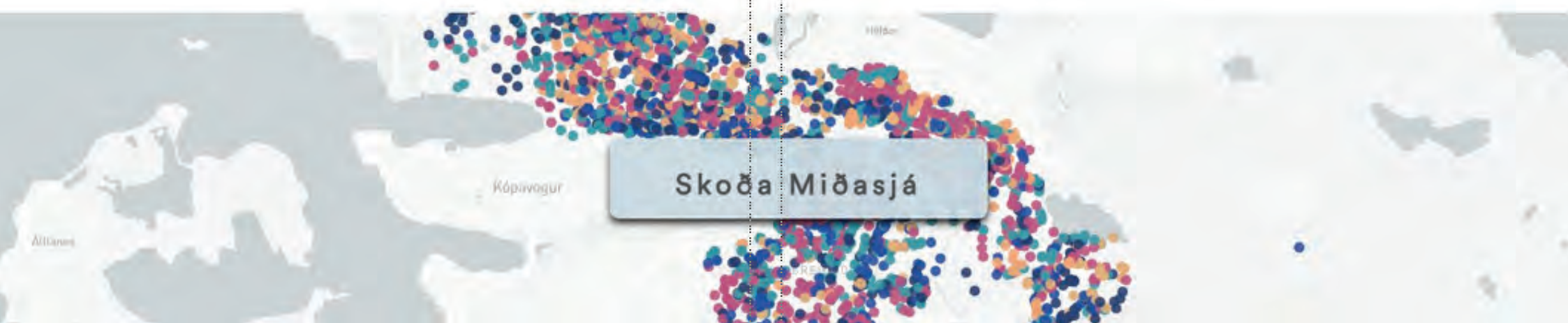
Hvað er hverfisskipulag?

Stóru línurnar lagðar að mótun borgarinnar til langs tíma

Hverfisskipulagið gegnir afar mikilvægu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins og útfæra nánar markmið þess. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru stóru línurnar lagðar að mótun borgarinnar til langs tíma. Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins er að öll hverfi borgarinnar verði sjálfbærari og mannvænni og að gæði hins manngerða umhverfis verði sett í öndvegi.

Hugmyndir skráðar í Miðasjá hverfisskipulags sjá

www.hverfisskipulag.is





Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir gróin hverfi – þ.e.a.s. skipulagsáætlun fyrir fastmótaða byggð sem nær yfir stærra landssvæði en hefðbundið deiliskipulag.

Nýtt hverfisskipulag mun sameina ólíkar deiliskipulagsáætlanir innan hverfanna í eitt heildarskipulag sem einfaldar til muna gerð og eftirfylgni áætlana sem varða skipulag, uppbyggingu og framtíðarsýn hvers hverfis.

Hvað er skipulag?

Hvernig mun hverfisskipulagið líta út?

Hvers vegna þurfum við hverfisskipulag?

Er hverfisskipulagið tilbúið?

Fréttir



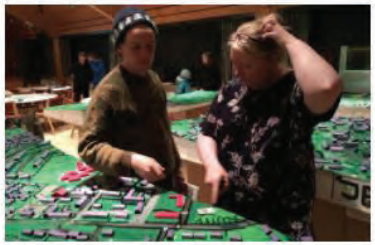
Undirbúningur fyrir hverfisskipulag Kjalarness



Vellíðan fyrir alla – Jöfnuður og heilsa



Undirbúningur fyrir hverfisskipulag Kjalarness



Gott, gagnlegt og skapandi samráð í Breiðholti

Fleiri fréttir

Miðasjá Hverfisskipulagsins heldur utan um raddir íbúanna

Unnið er með miðana í svokallaðri Miðasjá



Miðasjáin er tæki sem birtir alla miða sem lagðir hafa verið niður á samráðsfundum hverfisskipulagsins. Með henni er hægt að fletta upp athugasemdum eftir ákveðnum gerðum, flokkum eða stöðum. Við skipulagsgerðina rýna ráðgjafar og starfsmenn hverfisskipulagsins í miðasjánna og vinna með þær hugmyndir og skoðanir sem þar koma fram. Miðasjáin er einnig opin almenningi.

Skoða Miðasjána

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Sjö lykiláherslur hverfisskipulags

Hvert hverfisskipulag er unnið eftir gátlista um visthæfi byggðar

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er skilgreindur gátlisti fyrir visthæfi byggðar. Gátlistanum er ætlað að gefa borgaryfirvöldum vísbendingar um visthæfi mismunandi hverfa með það að markmiði að móta tillögur og aðgerðir til úrbóta.

Með vistvænum lausnum og umhverfisvænni hugsun er kröfum samtímans mætt um leið og með ábyrgum hætti er gætt að hag komandi kynslóða. Aðgerðir sem byggja á þessum sjö lykiláherslum munu styrkja hverfi borgarinnar og gera hana fallegri og heilsusamlegri. Með þessum aðgerðum verður Reykjavíkurborg í forystu við innleiðingu vistvænna lausna og sjálfbæra þróun í skipulagi.

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

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Forsíða > Hverfin > Háteigshverfi

Háteigshverfi | Hlíðahverfi | Öskjuhlíðahverfi

Háteigshverfi



Flýtileiðir í verkþætti

1 Verklýsing
2 Stefnumótun
3 Samráð
4 Skilmálagerð
5 Tillögugerð
6 Kynningar- og samþykktarferli

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Forsíða > Hverfin > Hlíðahverfi

Háteigshverfi | Hlíðahverfi | Öskjuhlíðahverfi

Hlíðahverfi



Flýtileiðir í verkþætti

1 Verklýsing
2 Stefnumótun
3 Samráð
4 Skilmálagerð
5 Tillögugerð
6 Kynningar- og samþykktarferli

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Forsíða > Hverfin > Öskjuhlíðahverfi

Háteigshverfi | Hlíðahverfi | Öskjuhlíðahverfi

Öskjuhlíðahverfi



Flýtileiðir í verkþætti

1 Verklýsing
2 Stefnumótun
3 Samráð
4 Skilmálagerð
5 Tillögugerð
6 Kynningar- og samþykktarferli

Hverfisskipulag Reykjavíkur

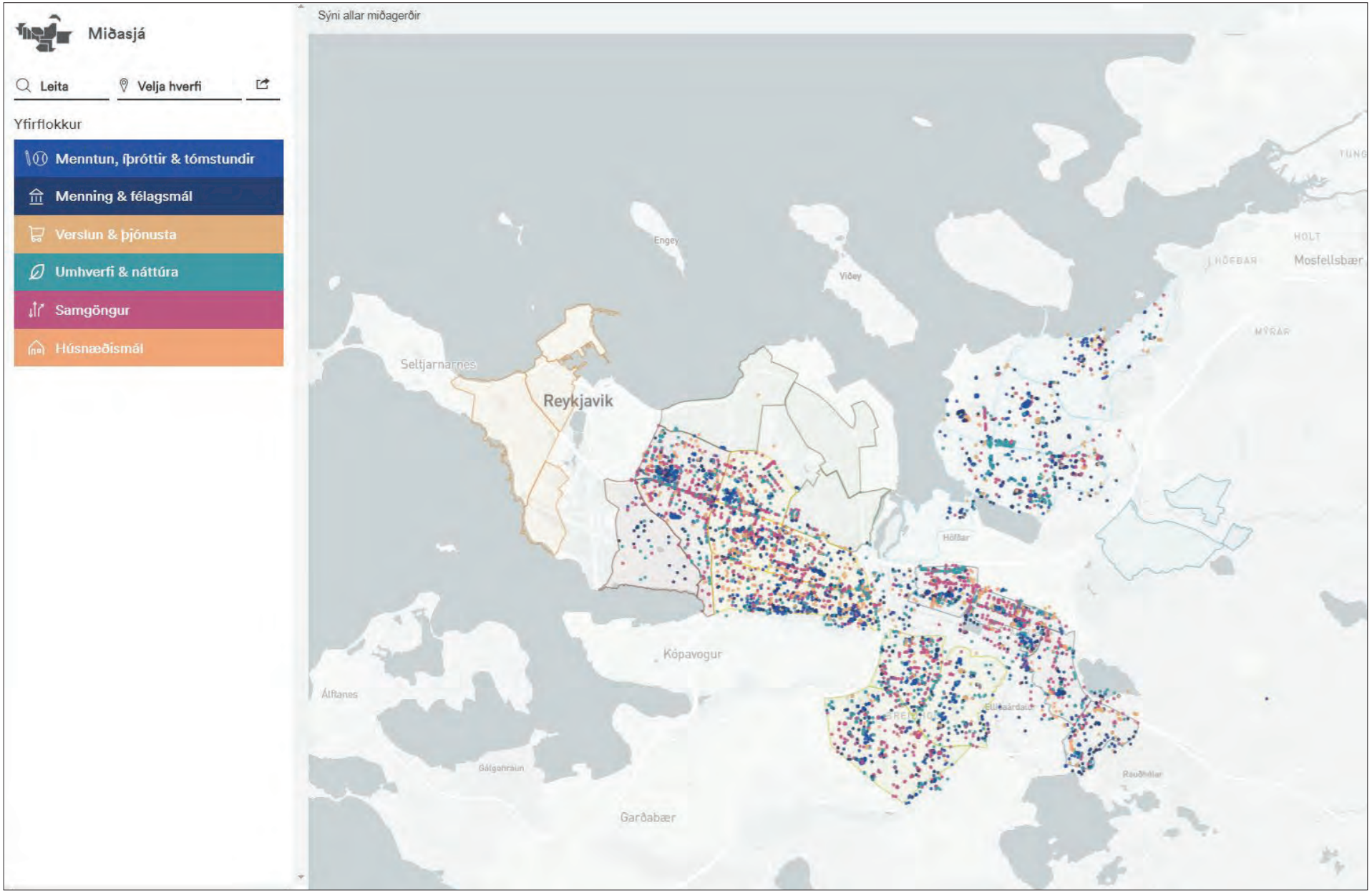
Miðasjáin er tæki sem heldur utan um alla þá miða sem íbúar hafa sett fram á íbúafundum til að tjá hugmyndir eða skoðanir

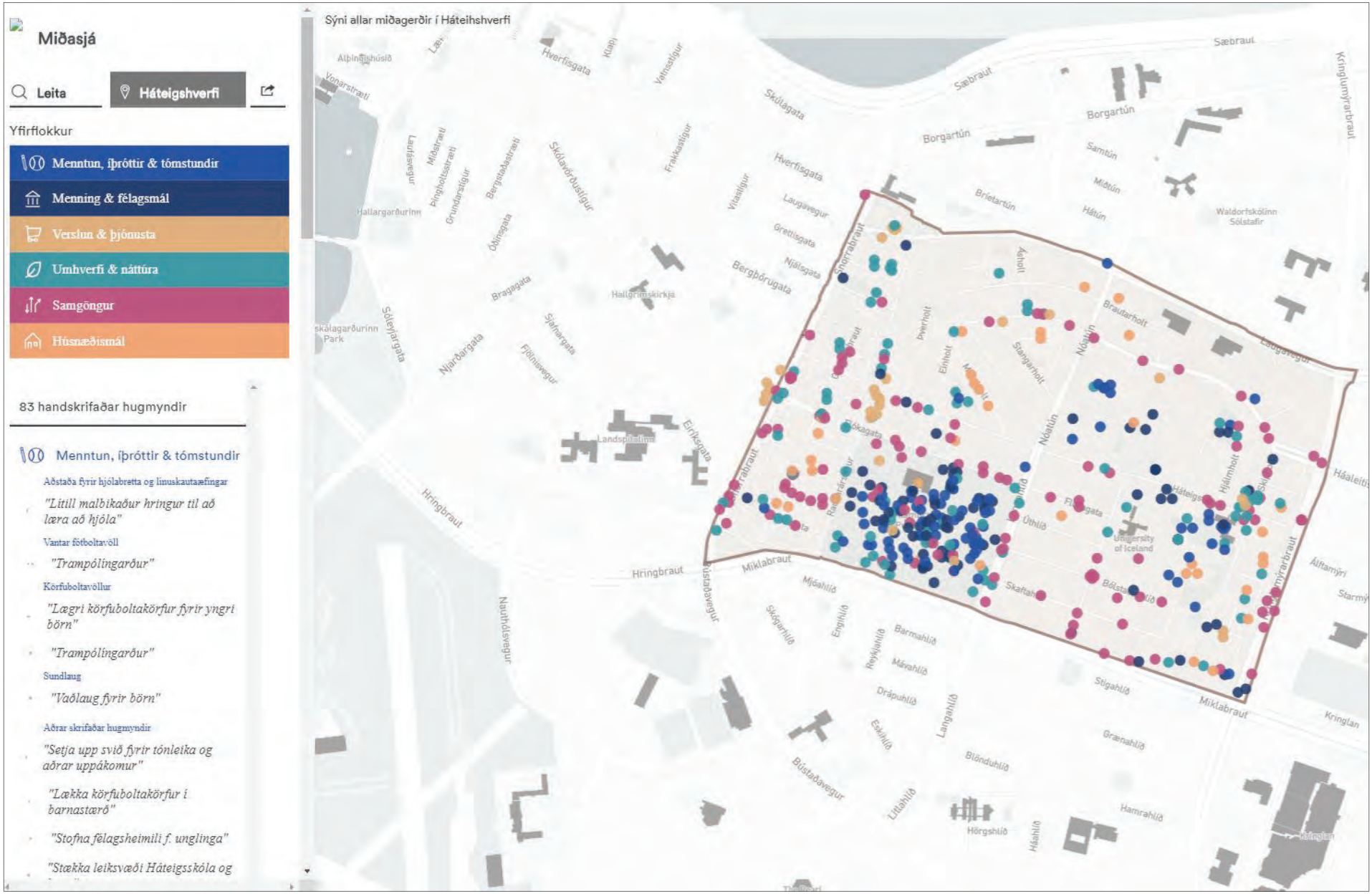
Allir miðar skráðir í Miðasjá

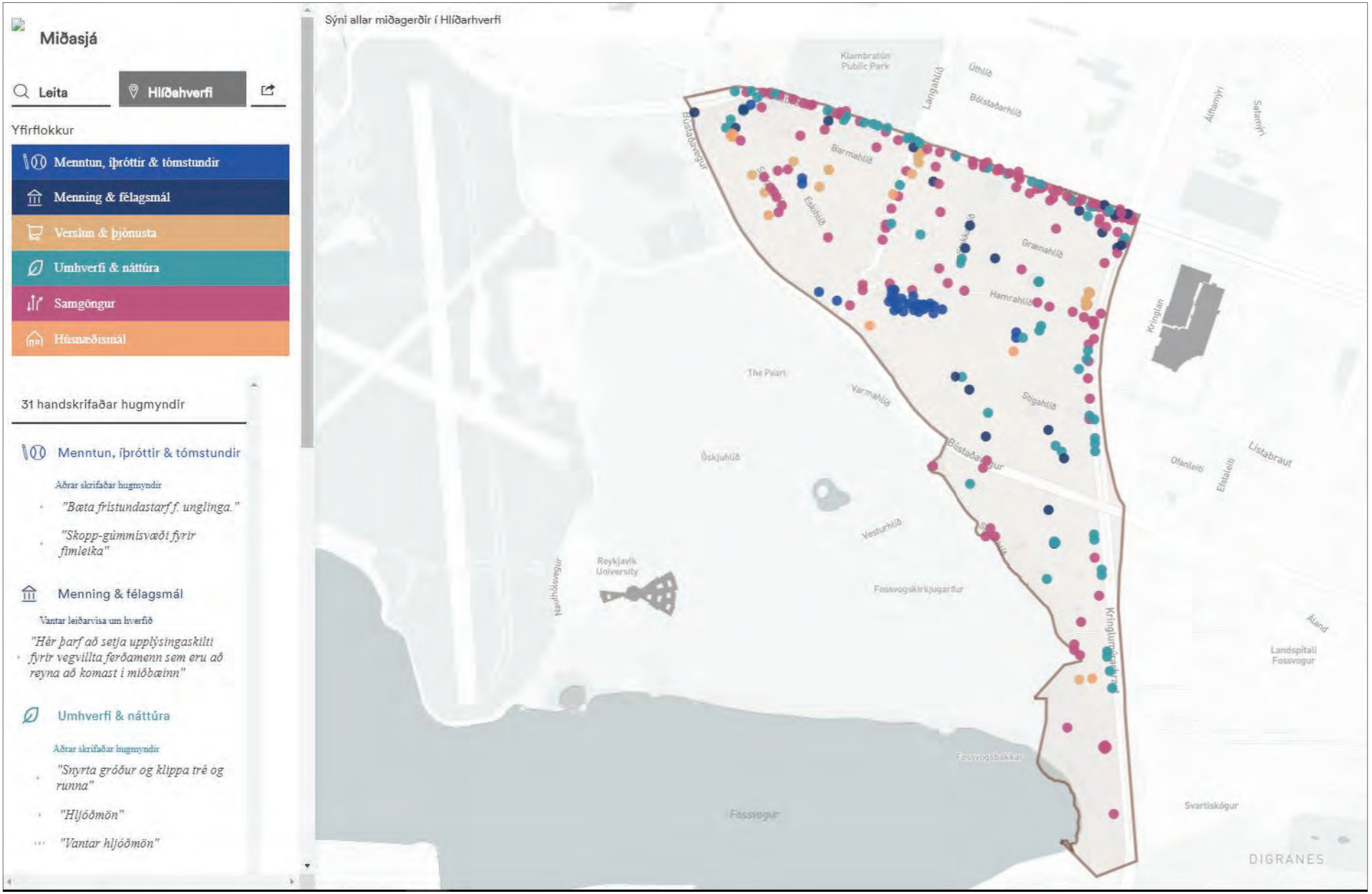
Í gegnum sérhannað miðakerfi skapandi samráðs, sem tekur til helstu málaflokka sem skipta máli við skipulag hverfanna, gefst íbúum kostur á að bregðast við skipulagshugmyndum og koma á framfæri ábendingum með því að leggja miða með hugmyndum eða athugasemdum á viðeigandi stað á líkani.

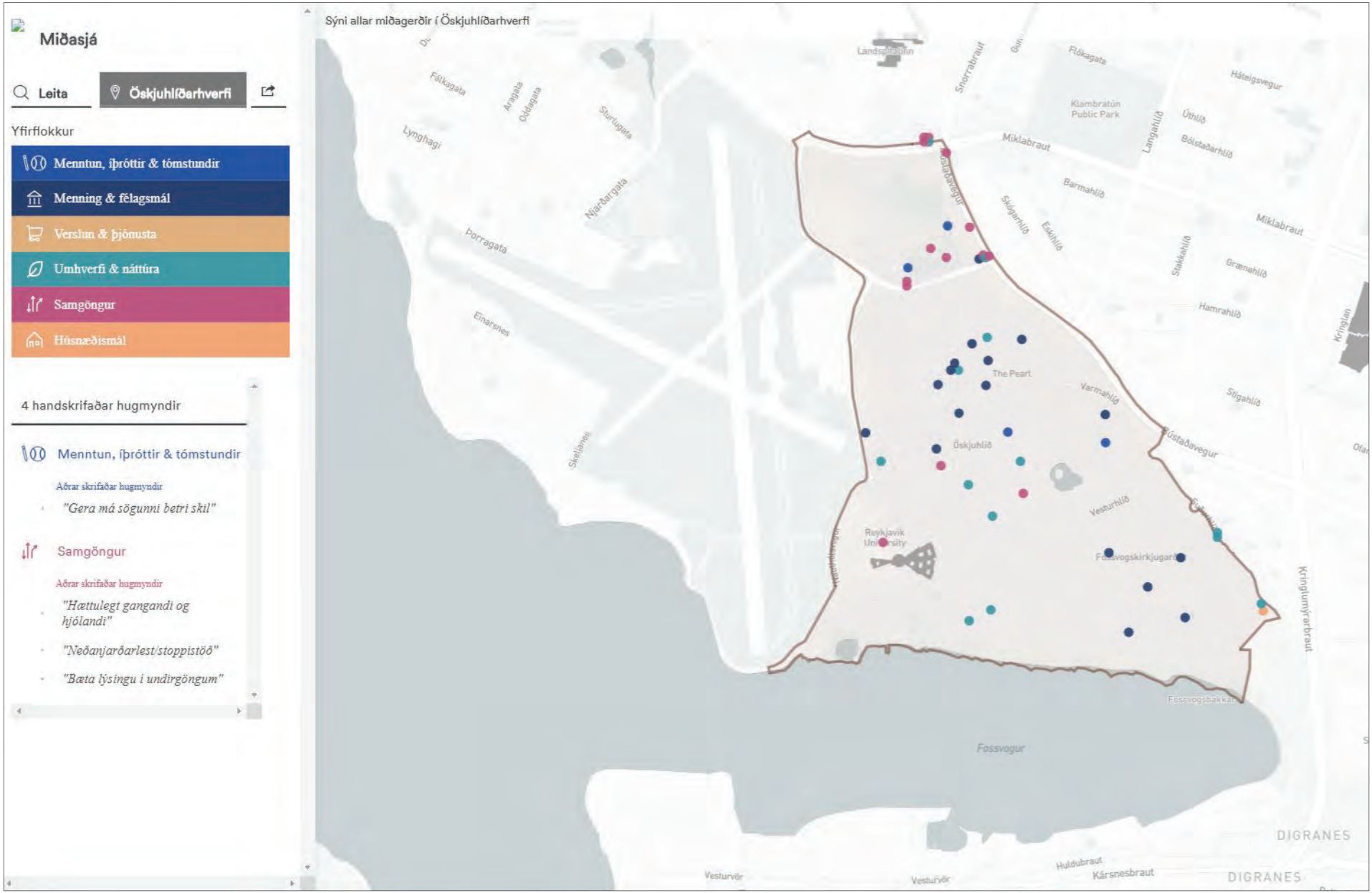





Miðasjá
Leita
Velja hverfi
Yfirflokkur
Menntun, íþróttir & tómstundir
Menning & félagsmál
Verslun & þjónusta
Umhverfi & náttúra
Samgöngur
Húsnæðismál
Sýni allar miðagerðir
Engey
Viðey
Seltjarnarnes
Reykjavik
Kópavogur
Álftanes
Garðabær
Mosfellsbær
HÖFÐAR
MÝRAR
HOLT


Miðasjá
Leita
Háteigshverfi
Yfirflokkur
Menntun, íþróttir & tómstundir
Menning & félagsmál
Verslun & þjónusta
Umhverfi & náttúra
Samgöngur
Húsnæðismál
83 handskrifaðar hugmyndir
Menntun, íþróttir & tómstundir
Aðstaða fyrir hjólabretta og línuskautaæfingar
"Lítill malbikaður hringur til að læra að hjóla"
Vantar fótboltavöll
"Trampólingarður"
Körfuboltavöllur
"Lægri körfuboltakörfur fyrir yngri börn"
"Trampólingarður"
Sundlaug
"Vaðlaug fyrir börn"
Aðrar skrifaðar hugmyndir
"Setja upp svið fyrir tónleika og aðrar uppákomur"
"Lækka körfuboltakörfur í barnastærð"
"Stofna félagsheimili f. unglinga"
"Stækka leiksvæði Háteigsskóla og
Sýni allar miðagerðir í Háteihshverfi
Hringbraut
Miklabraut
Nóatún
Borgartún
Sæbraut
Hverfisgata
Skúlagata
Bústaðavegur
Háteigsvegur
Stigahlíð
Grænahlíð
Hamrahlíð
Hörgshlíð
Bólstaðarhlíð
Mjóahlíð
Barmahlíð
Mávahlíð
Dráphlíð
Blönduhlíð
Eskihlíð
Langahlíð
Litlahlíð
Háahlíð
Skaftahlíð
Úthlíð
Flókagata
Einholt
Stangarholt
Brautarholt
Laugavegur
Samtún
Miðtún
Brietartún
Hátún
Ártúnsbrekka
Kringlumýrarbraut
Háaleitisbraut
Háaleitisbraut
Háaleitisbraut
Miklatorg
Kringlan
Hallgrímskirkja
Landspítalinn
Hallargarðurinn
Klambratún
Park
Nauthólsvegur
Njarðargata
Fjólugata
Sóleyjargata
Bergþórugata
Njálsgata
Grettisgata
Laugavegur
Vitastígur
Frakkastígur
Skúlavörðustígur
Bergstaðastræti
Þingholtsstræti
Grundarstígur
Óðinsgata
Bragagata
Spítalastígur
Lækjargata
Vonarstræti
Alþingishúsið
Hverfisgata
Vatnsstígur
Waldorfskólinn Sólstafir
University of Iceland


Miðasjá
Leita
Hlíðahverfi
Yfirflokkur
Menntun, íþróttir & tómstundir
Menning & félagsmál
Verslun & þjónusta
Umhverfi & náttúra
Samgöngur
Húsnæðismál
31 handskrifaðar hugmyndir
Menntun, íþróttir & tómstundir
Aðrar skrifaðar hugmyndir
"Bæta fristundastarf f. unglinga."
"Skopp-gúmmísvæði fyrir fimleika"
Menning & félagsmál
Vantar leiðarvísa um hverfið
"Hér þarf að setja upplýsingaskilti fyrir vegvillta ferðamenn sem eru að reyna að komast í miðbæinn"
Umhverfi & náttúra
Aðrar skrifaðar hugmyndir
"Snyrta gróður og klippa tré og runna"
"Hljóðmön"
"Vantar hljóðmön"
Sýni allar miðagerðir í Hlíðarhverfi
Klambratún Public Park
Langahlíð
Úthlíð
Bólstaðarhlíð
Álftamýri
Safamýri
Bústaðavegur
Barmahlíð
Eskihlíð
Grænahlíð
Hamrahlíð
Kringlan
The Paart
Varmahlíð
Stigahlíð
Ofanleiti
Efstaleiti
Listabraut
Ðskjuhlíð
Vesturhlíð
Reykjavík University
Nauthólsvegur
Fossvogskirkjugarður
Kringlumýrarbraut
Áland
Landspítali Fossvogur
Fossvogsbakkar
Fossvogur
Svartiskógur
DIGRANES


Miðasjá
Leita
Öskjuhlíðarhverfi
Yfirflokkur
Menntun, íþróttir & tómstundir
Menning & félagsmál
Verslun & þjónusta
Umhverfi & náttúra
Samgöngur
Húsnæðismál
4 handskrifaðar hugmyndir
Menntun, íþróttir & tómstundir
Aðrar skrifaðar hugmyndir
"Gera má sögunni betri skil"
Samgöngur
Aðrar skrifaðar hugmyndir
"Hættulegt gangandi og hjólandi"
"Neðanjarðarlest/stoppistöð"
"Bæta lýsingu í undirgöngum"
Sýni allar miðagerðir í Öskjuhlíðarhverfi
Fálkagata
Lynghagi
Sturlugata
Njarðargata
Þorragata
Einarsnes
Skeljanes
Snorrabraut
Flókagata
Klambratún Public Park
Miklabraut
Langahlíð
Úthlíð
Bólstaðarhlíð
Barmahlíð
Skógarhlíð
Eskihlíð
Stakkahlíð
Grænahlíð
Hamrahlíð
Kringlan
The Pearl
Varmahlíð
Stigahlíð
Öskjuhlíð
Vesturhlíð
Reykjavík University
Fossvogskirkjugarð
Kringlumýrarbraut
Fossvogsbakkar
Fossvogur
DIGRANES
Vesturvör
Huldubraut
Kársnesbraut

6.2 Annað efni

Hér er að finna annað kynningarefni, svo sem skjáskot af heimasíðu, miðasjá og





Mynd 6.1-5
Ljósmyndir frá Íbúafundi í Hlíðaskóla.









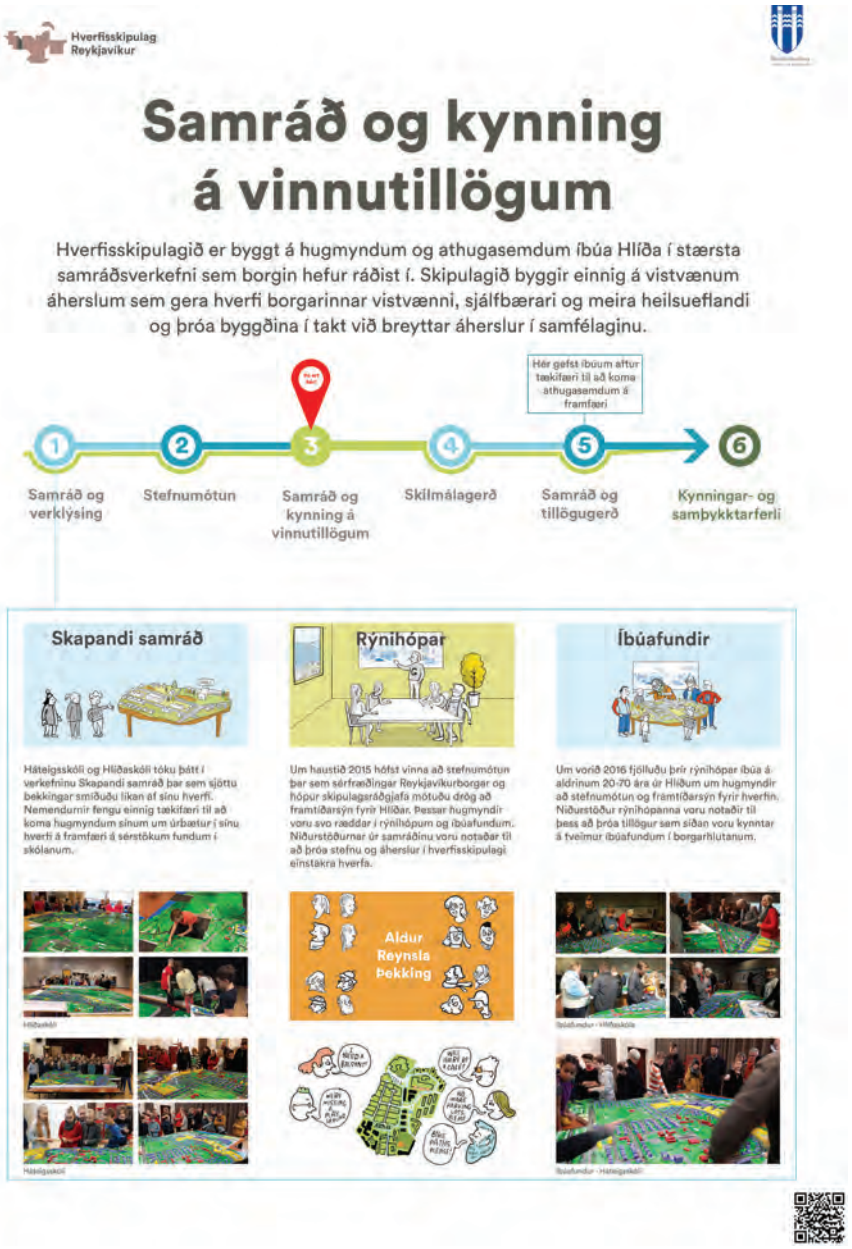






Mynd 6.6-9
Ljósmyndir frá samráði við skóla í hverfinu.

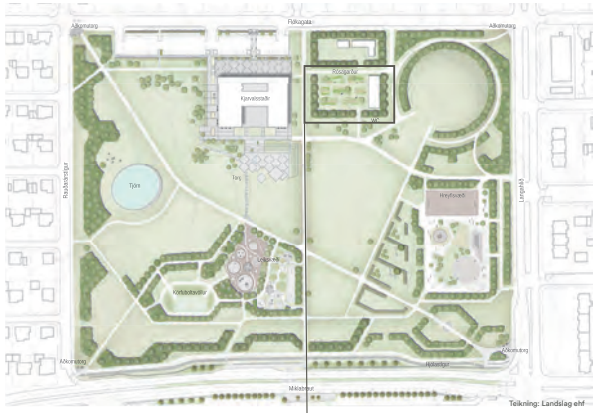
Plaköt af sýningu á Kjarvalsstöðum 19.nóvember 2021.



Hverfisskipulag Reykjavíkur

Klambratún

Klambratún hefur verið opið svæði innan íbúðabyggðar frá því Norðurmýrin og Hlíðarnar byggðust upp snemma á 20. öldinni en varð hins vegar ekki formlega almenningsgarður fyrr en um 1964 þegar framkvæmdir hófust undir handleiðslu Reynis Vilhjálmssonar landslagsarkitekts.



Auk hefðbundinna stíga, bekkja, grasflata og gróðurs eru innan garðsins leiksvæði fyrir börn, frisbígolf, sparkvöllur, körfuboltavöllur og strandblakvöllur. Á veturna notar gönguskíðafólk Klambratún til útivistar og börnin í hverfinu mæta með sleða og skíði og renna sér í brekkunni í skeifunni í norðausturhorni garðsins. Þar sem Kjarvalsstaðir opnast út að garðinum er nú komið lítið hellulagt torg sem er umlukið setstöllum á tvo vegu og því kjörið fyrir alls kyns uppákomur.

Klambratún er mjög vinsælt útivistarsvæði meðal hundaeigenda í aðliggjandi hverfum. Þar má sjá hunda við ra sig með mannfólki sínu alladagaen hundaeigendur hafa aldreiverið fleiri í sögu Reykjavíkur. Hér er sýnd tillaga að því að í stað hverfismiðstöðvarinnar, sem er á milli Kjarvalsstaða og skeifunnar í norðausturhorninu, komi afgirtur garður með grasflötum, stígum, bekkjum og lítilli tjörn þar sem lausaganga hunda verði leyfð. Samkvæmt deiliskipulagi á hverfismiðstöðin að fara.



Mynd: Rán Flygenring

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Grænar áherslur

Í hverfisskipulagi er lögð áhersla á að auka trjágróður og fjölga gróðurkerjum á opnum svæðum. Við uppbyggingu þróunarsvæða verður gætt að gróðurþekju, grasflötum og trjágróðri.





Vilji er til að auka hlutfall almenningsrýma; bæði hverfisgarða, dvalarsvæða og svokallaðra kyrrlátra svæða, í öllum hverfum borgarhlutans.

Hlúð verður að upprunalegum gróðri á svæðinu og þess gætt að ekki sé dregið úr gegndræpu yfirborði í hverfinu og að notast sé við ofanvatnslausnir sem skila vatni í jarðveginn þar sem við á



Vistlok

Vistlok, sem einnig má kalla náttúrubrýr, búa til græna tengingu milli hverfa og borgarhluta og bæta þannig til muna göngu- og hjólatengingar, auka við græn svæði og draga úr loft- og hljóðmengun frá þungri umferð.













Hverfisskipulag Reykjavíkur

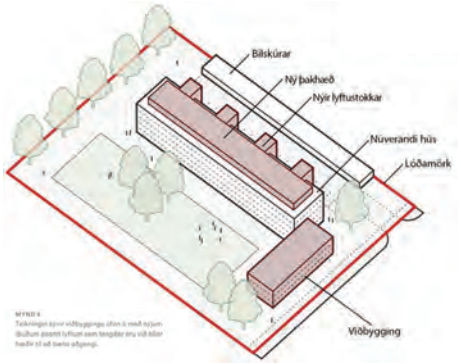
Hvað má ég gera við mína eign?

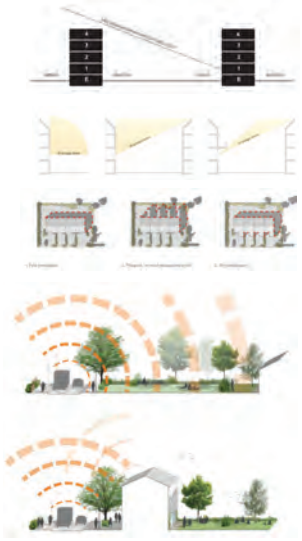
Leiðbeiningar hverfisskipulags gegna því hlutverki að aðstoða og fræða opinbera- og einkaaðila sem hyggja á framkvæmdir. Þær hjálpa til við útfærslu hönnunar gatna, lóða og bygginga, svo þær séu í samræmi við stefnu borgarinnar og auki gæði umhverfisins. Leiðbeiningar einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá Reykjavíkurborg. Þær tryggja að gróin byggð fái tækifæri til að breytast og þróast.



Bætt aðgengi

Samkvæmt hverfisskipulagi er húsfélögum heimilað að byggja eina aukahæð ofan á mörg lyftulaus fjölbýlishús, gegn því skilyrði að um leið verði komið fyrir lyftu við húsið og aðgengi að íbúðum á efri hæðum þannig bætt. Húsfélög gætu þannig fjármagnað framkvæmdir við lyftu og jafnvel viðhald og endurbætur með þeim verðmætum sem skapast við fjölgun íbúða. Framkvæmdir væru þó háðar því að allir eigendur íbúða á lóð þyrftu að samþykkja þær. Rauðbrúnir fletir tákna mögulegar viðbyggingar.





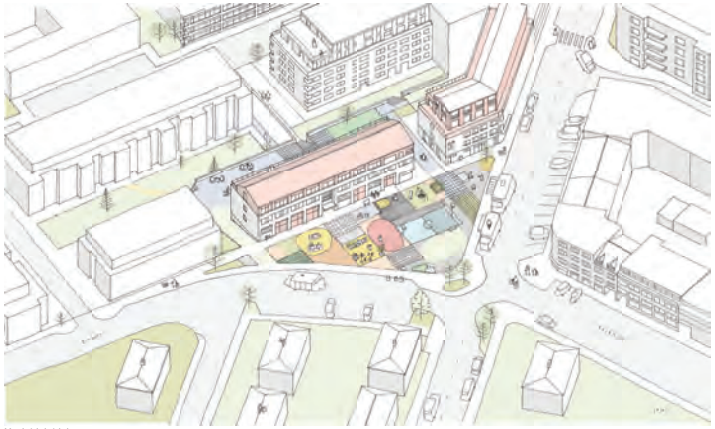
Byggingarréttur

Verið er að vinna að tillögum um að heimilt verði að reisa nýbyggingar á lóðum þeirra fjölbýlishúsa sem eru með stórar og lítið nýttar lóðir. Þannig gæti viðkomandi húsfélag

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Skipholt og nýtt Holtatorg

Skipholt er skv. aðalskipulagi og hverfisskipulagi borgargata. Með áherslu á vistvæna samgöngumáta mun umbreyting Skipholts í borgargötu breyta ásýnd hverfisins. Gatnahönnun mun draga úr umferðarhraða, auka umferðaröryggi, minnka umferðarhávaða og mengun og auka þannig lífsgæði íbúa.



Mynd: Jakob Jakobsson



Gerð tillaga um nýtt torg við mót Skipholts, Stórholts og Einholts, sem gæti fengið nafnið **Holtatorg** en á meðfylgjandi mynd má sjá mögulega útfærslu á því.



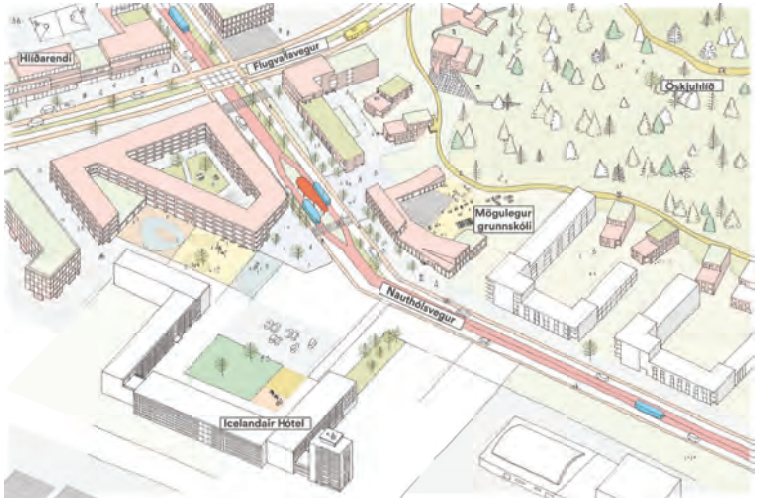
Mynd: Yrki

Árið 2017 var haldin lokuð hugmyndasamkeppni um heildstætt skipulag lóða á reitnum sem afmarkast af Laugavegi, Bolholti, Skipholti, Brautarholti og Nóatúni, auk nærliggjandi svæða, þar sem tillit var tekið til uppbyggingar og effingar á svæðinu í heild sinni. Vinningstillagan kom frá Yrki arkitektum. Húsnæði hentar vel fyrir blandaða byggð með áherslu á íbúðir, þar sem hugað er að hvort tveggja í senn einkalífi íbúa og almenningsrýmum. Umfang og gerð almenningsrýma hæfir svæðinu og flæði allra ferðamáta er gott. Uppbygging lágra húsa við Skipholt er áhugaverð og styður við bróun götunnar sem borgargötu.

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Öskjuhlíðarhverfi

Við vestasta hluti svæðisins er gerð tillaga um að reisa þriggja til fimm hæða byggð með íbúðum á efri hæðum en verslun og þjónusta á jarðhæð. Svæðið á að tengja saman Hlíðarenda og HR-svæðið ásamt Skógarhlíð og mun styrkja bakland fyrir nýjan grunnskóla í Öskjuhlíðarhverfi.



Teikning: Jakob Jakobsson

Flugvallavegur og Nauthólsvegur

Borgarlínustöð mun koma við gatnamót Flugvallarvegar og Nauthólsvegar. Sunnan megin við gatnamótin er stórt opið svæði þar sem er mögulegt að byggja upp. Við rætur Öskjuhlíðar liggur svo fyrir samþykkt deiliskipulag þar sem meðal annars er gert er ráð fyrir fjögurra til fimm hæða íbúðarhúsi á götuhorninu með þjónustu á jarðhæð. Þeim megin við götuna er einnig gert ráð fyrir að geti risið nýr grunnskóli fyrir hverfið eins og sjá má á myndinni.



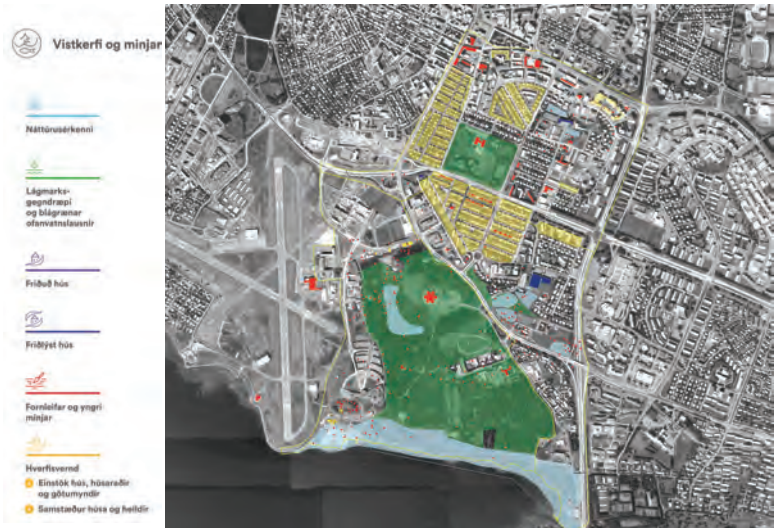
Hlíðarendi

Byggð með íbúðum, skrifstofum, verslun og þjónustu. Áhersla er lögð á þriggja til fimm hæða randbyggð hús. Landnotkun, þéttleiki, gatnakerfi og yfirbragð svæðisins tekur mið af heildarskipulagi Vatnsmýrarinnar.



Hverfisskipulag Reykjavíkur





Hverfisskipulag Reykjavíkur

Nemendaspár í skólum Hlíða

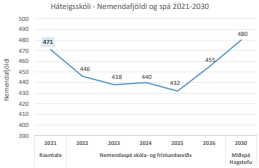
Hlíðaskóli

Hlíðaskóli er fyrir 1. - 10. bekk og stunda 556 nemendur nám við skólann í dag.
Þegar ekki er tekið tillit til þéttingar er engu að síður spáð fjölgun í skólanum á næstu árum þegar horft er til árganga næstu ára í hverfinu. Þar spilar uppbyggingin í hverfinu að undanförnu inn í en einnig hefur hverfið nýlega yngst nokkuð.
Uppbygging í skólahverfi Hlíðaskóla mun halda áfram á næstu árum og því gæti fjölgunin orðið enn meiri en myndin sýnir. Þó þarf líka að hafa í huga að miðspá Hagstofunnar gerir heilt yfir ráð fyrir lítilli aukningu barna á grunnskólaaldri fram til ársins 2030.



Háteigsskóli

Háteigsskóli er fyrir 1. - 10. bekk og stunda 471 nemandi nám við skólann í dag.
Þegar ekki er tekið tillit til þéttingar benda árgangar í núverandi hverfi til þess að nemendafjöldinn gæti lækkað lítillega á næstu árum og farið svo aftur upp á við eftir 5 ár. Miðspá Hagstofunnar gerir ráð fyrir lítilli aukningu barna á grunnskólaaldri á Íslandi fram til ársins 2030. En hversu hratt uppbyggingin í hverfinu gengur og hversu mikið af börnum flytur inn í nýtt húsnæði getur haft áhrif á þróunina á næstu árum.









Nemendafjöldi í grunnskólum Hlíða 1/10 2021

Nemendafjöldi í borgarreknu grunnskólunum eftir árgöngum

Skóli	1. bekkur	2. bekkur	3. bekkur	4. bekkur	5. bekkur	6. bekkur	7. bekkur	8. bekkur	9. bekkur	10. bekkur	Samtals
Brúarskóli				1	8	6	6	3	3	6	33
Háteigsskóli	32	38	36	49	61	46	69	39	47	54	471
Hlíðaskóli	49	56	66	55	49	64	68	49	48	52	556
Klettaskóli	12	11	10	14	18	10	14	9	14	12	124
Samtals	**93**	**105**	**112**	**119**	**136**	**126**	**157**	**100**	**112**	**124**	**1184**

Í borgarhlutanum eru einnig þrír sjálfstætt reknir grunnskólar:

Barnaskóli Hjallastefnunnar (1. – 7. bekkur) - > 174 nemendur
Skóli Ísaks Jónssonar (1. – 4. bekkur) - > 208 nemendur
Suðurhlíðarskóli (1. – 10. bekkur) - > 48 nemendur

Nemendaspár sem hér birtast byggja á eftirfarandi:

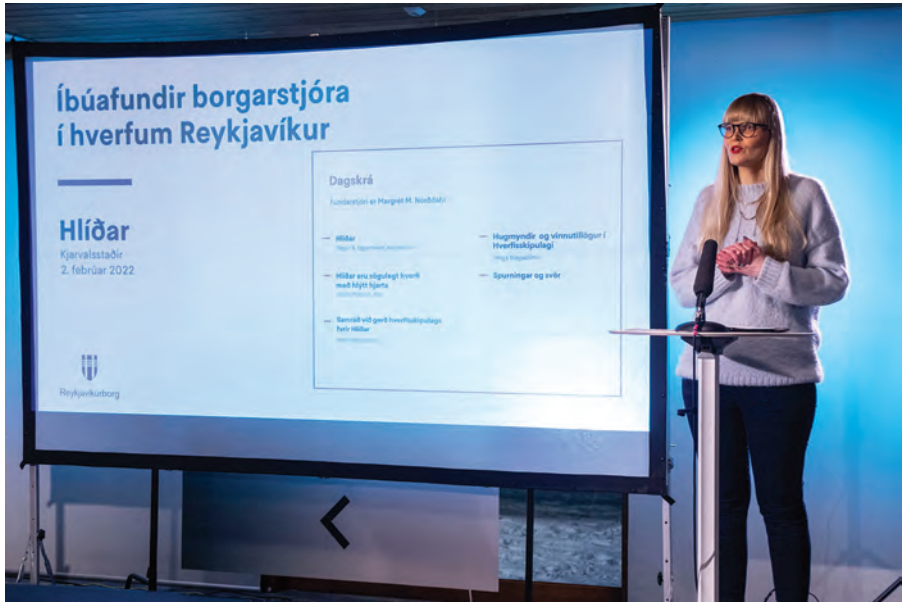
- Fjölda barna með lögheimili í viðkomandi skólahverfi
- Sögulegum skilum af þeim fjölda í viðkomandi skóla
- í sumum tilfellum á sögulegum brottflutningi barna-fjölskyldna úr viðkomandi skólahverfum.
- Mannfjöldaspám Hagstofunnar fyrir ákveðna aldurs-hópa þegar horft er lengra fram í tímann.







Myndir af íbúafundi á Kjarvalsstöðum.


Íbúafundir borgarstjóra
í hverfum Reykjavíkur
Hlíðar
Kjarvalsstaðir
2. febrúar 2022
Dagskrá
Reykjavíkurborg


Hverfi innan borgarhlutans
Hlíðar











Skjáskot af kynningarsíðu fyrir Hlíðar nóvember 2021 - janúar 2022.



Reykjavík

Forsíða Vistvænni samgöngur Mín eign Þróun íbúðabyggðar Þróunarsvæði Grænar áherslur Klambratún Samráð IS / EN Velja tungumál

Íbúafundur borgarstjóra – Hlíðar

Borgarstjóri býður til opins íbúafundar miðvikudaginn 2. febrúar kl. 20:00 fyrir íbúa í Hlíðum, en þeim borgarhluta tilheyra Norðurmýri, Holt, Hlemmur og Öskjuhlíð. Á fundinum kynnir borgarstjóri það sem efst er á baugi í hverfinu og mun eiga samtal við íbúa um framtíð hverfisins.

Streymt verður frá íbúafundinum á þessa vefsíðu og hér verður allt efni aðgengilegt að loknum fundi.
Við verðum á Kjarvalsstöðum fyrir þau okkar sem vilja mæta og að sjálfsögðu gætum við að smitvörnum.
Vefslóð íbúafundarins í kvöld er https://reykjavik.is/ibuafundir/hlidar



Netsamráð

Opnað hefur verið fyrir **netsamráð** hér á vefnum í tengslum við kynningu á vinnutillögum fyrir hverfisskipulag í **Hlíðum.**
Öllum er velkomið að taka þátt í þessu samráði sem stendur til og með 9**. febrúar 2022** eða jafn lengi og kynningin á vinnutillögum hverfisskipulagsins stendur yfir á netinu.

Taka þátt!

Reykjavík

Forsíða Vistvænni samgöngur Mín eign Þróun íbúðabyggðar Þróunarsvæði Grænar áherslur Klambratún Samráð IS / EN Velja tungumál

Innan borgarhluta 3 eru gamalgróin hverfi: **Hlíðar**, **Holt** og **Norðurmýri** en líka hið nýja **Öskjuhlíðarhverfi**, sem afmarkast af Hringbraut til norðurs, Reykjavíkurflugvelli til vesturs, strandlengju Fossvogs til suðurs og Bústaðavegi og Suðurhlíð til norðausturs.

Í forsendum hverfisskipulags er borgarhlutanum skipt í þrennt: **Háteigshverfi** (Holt og Norðurmýri), **Hlíðar** og **Öskjuhlíðarhverfi**, og fær hver hluti sitt hverfisskipulag





Kynning á vinnutillögum
Þær hugmyndir sem hér eru kynntar koma meðal annars frá íbúum á fyrri stigum samráðsins og hafa verið unnar áfram af sérfræðingum okkar. Tillögurnar eru enn í vinnslu og hvetjum við ykkur til að hafa áhrif á þær með því að taka þátt í samráðinu sem nú stendur yfir. Saman mynda þessar vinnutillögur drög að framtíðarsýn sem verður unnin áfram eftir ábendingar og athugasemdir sem berast í þessari samráðsumferð.

Vinnutillögur fyrir borgarhluta 3 – Hlíðar eru kynntar hér á vefnum frá 19. nóvember til 9. febrúar 2022.
Vinnutillögurnar verða til sýnis á Kjarvalsstöðum frá 19. til 26. nóvember. Opið er fyrir ábendingar og athugasemdir við vinnutillögur til 9. febrúar 2022. Ef þú vilt koma með ábendingu eða gera athugasemdir má senda

Reykjavík

Forsíða Vistvænni samgöngur Mín eign Þróun íbúðabyggðar Þróunarsvæði Grænar áherslur Klambratún Samráð IS / EN Velja tungumál



Deildarstjóri Hverfisskipulags segir frá vinnunni við skipulagið

Ævar Harðason
Deildarstjóri Hverfisskipulags Reykjavíkur.

Gott samtal við íbúa

Hverfisskipulag hefur verið í vinnslu eftir umfangsmikið samráð við íbúa, jafnt unga sem aldna, á árunum 2016 til 2017. Tillögurnar eru byggðar á þeim fjölmörgu hugmyndum, ábendingum og áherslum sem íbúar settu fram á íbúafundum, í rýnihópum og í vinnu með börnum og ungmennum í skólum hverfanna. Hér má lesa **ítarlegra yfirlit yfir samráðsferlið.**

Einnig er hægt að skoða **Miðasjá hverfisskipulags**, sem heldur utan um alla þá miða sem íbúar hafa sett fram á íbúafundum til að tjá hugmyndir eða skoðanir.

Kynningargöngur í hverfunum

Efnt var til léttra göngutúra um Hlíðar í tengslum við kynninguna á vinnutillögunum á Kjarvalsstöðum og var þátttaka nokkuð góð. Starfsmenn borgarinnar og skipulagsráðgjafar sögðu frá helstu hugmyndum um uppbyggingu í hverfunum.

Hér má skoða myndbönd:

Miklabraut og Norðurmýri
20. nóvember 2021

Holtin og Klambratún
20. nóvember 2021

Reykjavík

Forsíða Vistvænni samgöngur Mín eign Þróun íbúðabyggðar Þróunarsvæði Grænar áherslur Klambratún Samráð IS / EN Velja tungumál

Hér má skoða myndbönd:

Miklabraut og Norðurmýri
20. nóvember 2021



Holtin og Klambratún
20. nóvember 2021



Miklubrautarstokkur og nágrenni
20. nóvember 2021



Reykjavík

Forsíða Vistvænni samgöngur Mín eign Þróun íbúðabyggðar Þróunarsvæði Grænar áherslur Klambratún Samráð IS / EN Velja tungumál

Klambratún

Klambratún er með stærri almenningsgörðum í Reykjavík og iðar af lífi árið um kring. Þar er einn vinsælasti frisbígolfvöllur borgarinnar og víla spilarar ekki fyrir sér að fara völlinn jafnvel í snjókomu í svartasta skammdeginu og nota þá frisbídiska með blikkandi ljósum.



Klambratún hefur verið opið svæði innan íbúðabyggðar frá því Norðurmýrin og Hlíðarnar byggðust upp snemma á 20. öldinni en varð hins vegar ekki formlega almenningsgarður fyrr en um 1964 þegar framkvæmdir hófust undir handleiðslu Reynis Vilhjálmssonar landslagsarkitekts.
Garðurinn afmarkast af Miklubraut, Rauðarárstíg, Flókagötu og Löngulíð en svæðið er nefnt eftir býlinu Klömbrum.

Kjarvalsstaðir eru við norðurenda Klambratúns en í þessari fallegu byggingu, sem Hannes Kr. Davíðsson arkitekt hannaði, er sýningarrými

Tilvalið til að deila og ræða á þinni Facebook hverfasíðu

→ Facebook Twitter Email

Klambratún er mjög vinsælt útivistarsvæði meðal hundaeigenda í aðliggjandi

Reykjavík

Forsíða Vistvænni samgöngur Mín eign Þróun íbúðabyggðar Þróunarsvæði Grænar áherslur Klambratún Samráð IS / EN Velja tungumál

Samráð við íbúa

Hugmyndir að vinnutillögum hverfisskipulags fyrir borgarhluta 3 – Hlíðar eru kynntar hér á vefnum frá 19. nóvember til 21. janúar 2022.

Vinnutillögurnar verða til sýnis á Kjarvalsstöðum frá 19. til 26. nóvember.



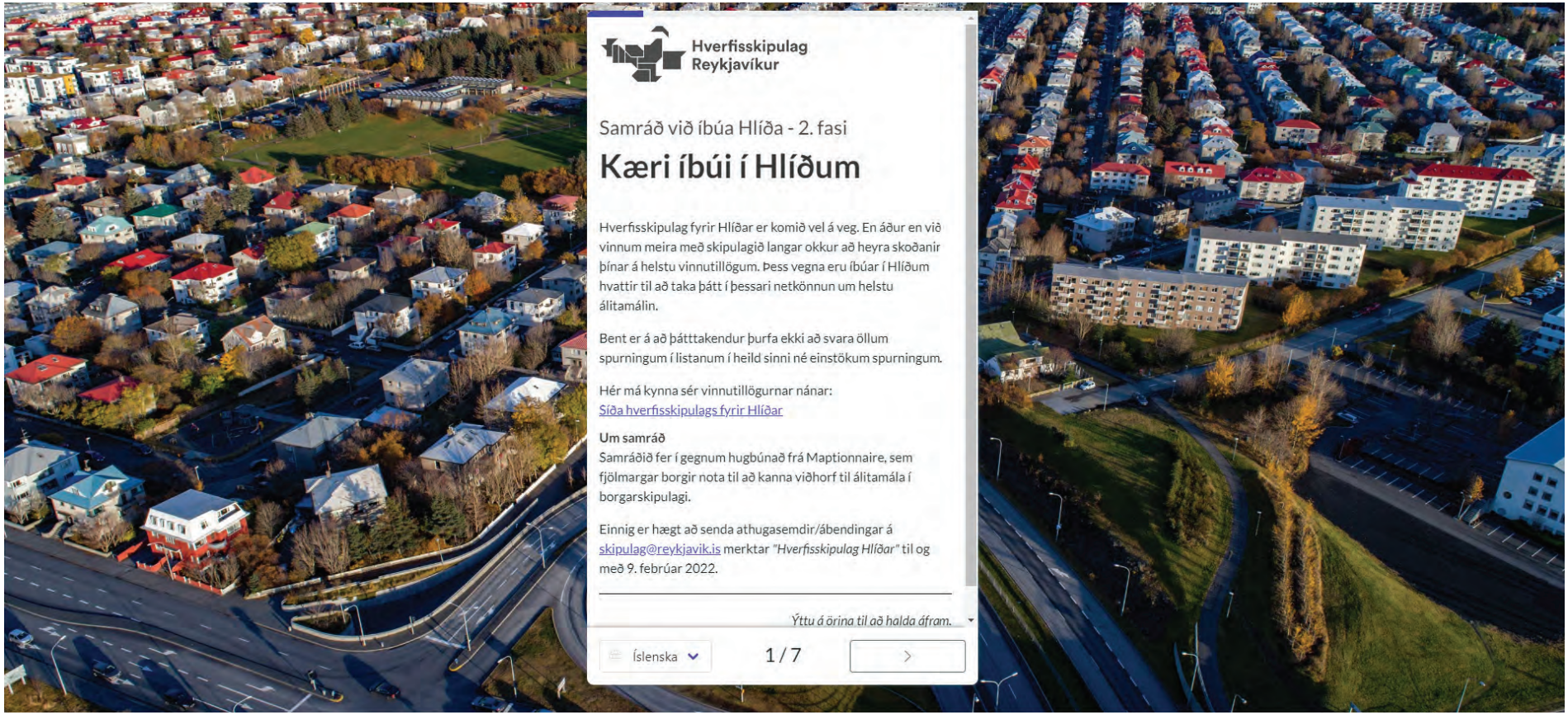
Hugmyndir að vinnutillögum að hverfisskipulagi fyrir **Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi** byggja á umfangsmiklu samráði á fyrri stigum við íbúa í borgarhlutanum, jafnt unga sem aldna og hugmyndum, ábendingum og áherslum sem þar komu fram. Tillögurnar eru enn í vinnslu og eru lagðar fram til að fá viðbrögð og mögulega geta af sér aðrar útfærslur eða hugmyndir. Hvetjum við ykkur til að leggja ykkar af mörkum með því að taka þátt í samráðinu sem nú stendur yfir. Íbúum og hagsmunaaðilum á svæðinu er boðið til sérstaks upplýsingafundar með borgarstjóra á Kjarvalsstöðum fimmtudaginn 24. nóvember kl. 19.30. Þar

Tilvalið til að deila og ræða á þinni Facebook hverfasíðu

→ Facebook Twitter Email

Tillögurnar eru enn í vinnslu og eru lagðar fram til að fá viðbrögð og mögulega geta af sér aðrar

Skjáskot af vefkönnun fyrir Hlíðar.



Lausagöngugarður fyrir hunda

Í vinnutillögum hverfisskipulags er sýnd hugmynd um að í stað hverfismiðstöðvarinnar, sem er á milli Kjarvalsstaða og skeifunnar í norðausturhorninu, komi afgirtur garður með grasflötum, stígum, bekkjum og lítilli tjörn þar sem lausaganga hunda verði leyfð.

Hversu vel eða illa líkar þér við vinnutillögur um lausagöngugarð fyrir hunda á Klambratúni?

- Mjög vel
- Frekar vel
- Hvorki vel né illa
- Frekar illa
- Mjög illa
- Veit ekki

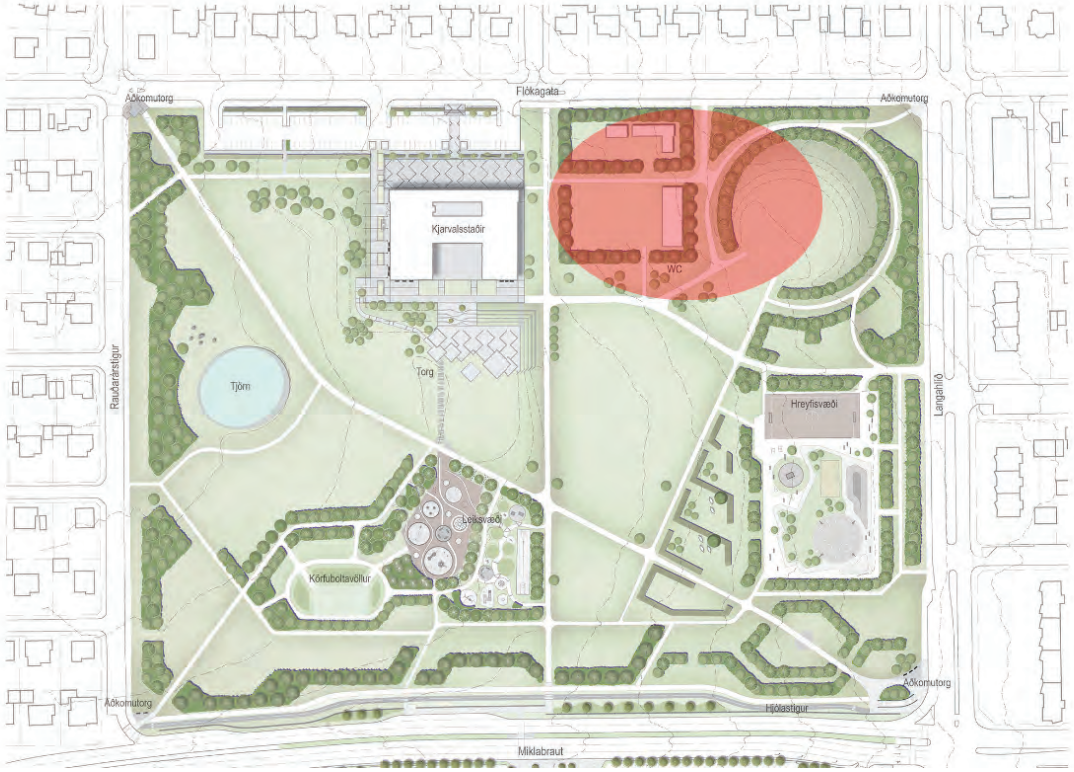
Smelltu á hnappana fyrir neðan og staðsettu punkt á þá staði á myndinni sem þér líkar eða mislíkar við. Þú getur staðsett allt að 10 punkta í hverjum lit á myndina og skrifað athugasemd í framhaldinu.

Líkar við

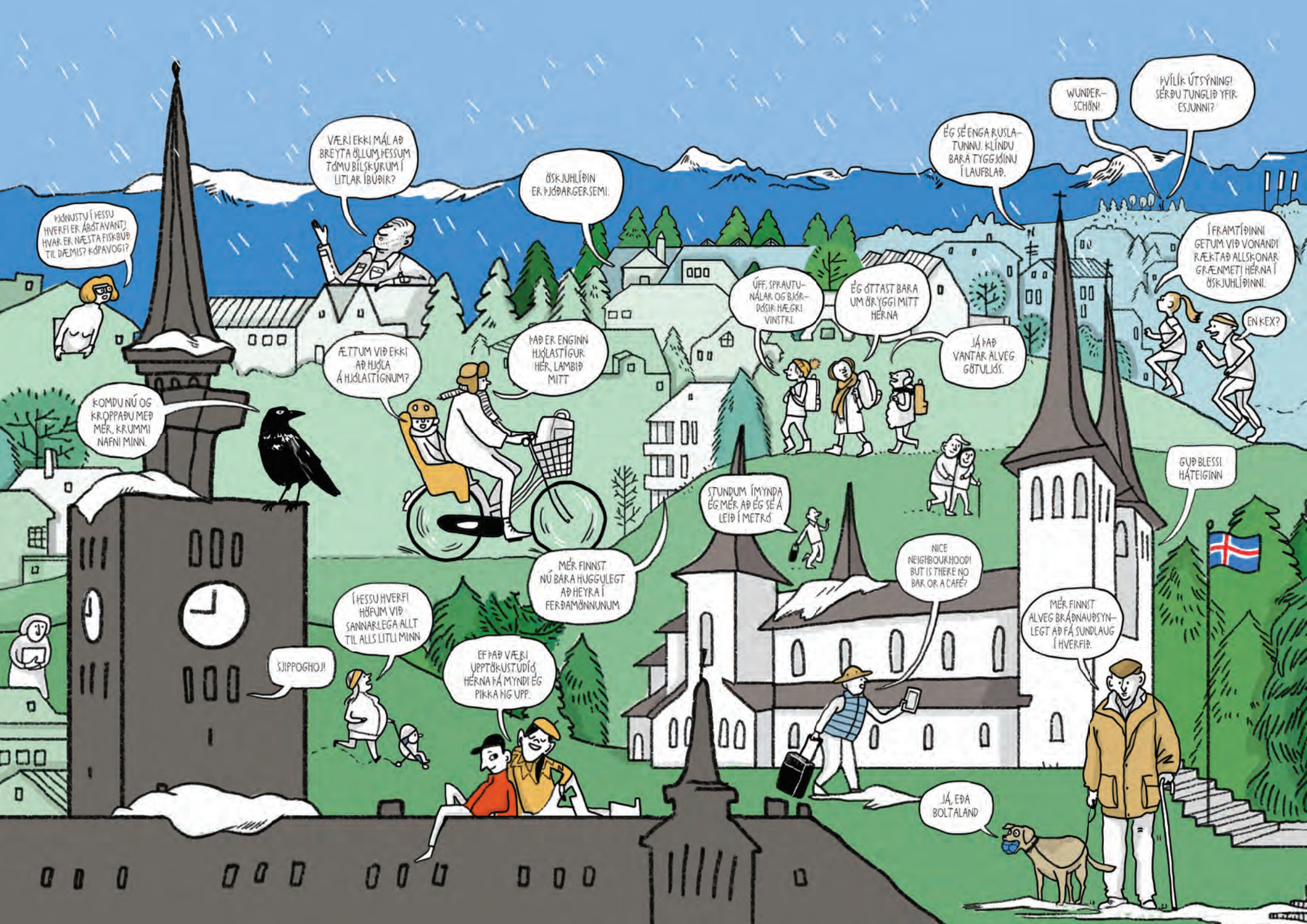
Líkar ekki við

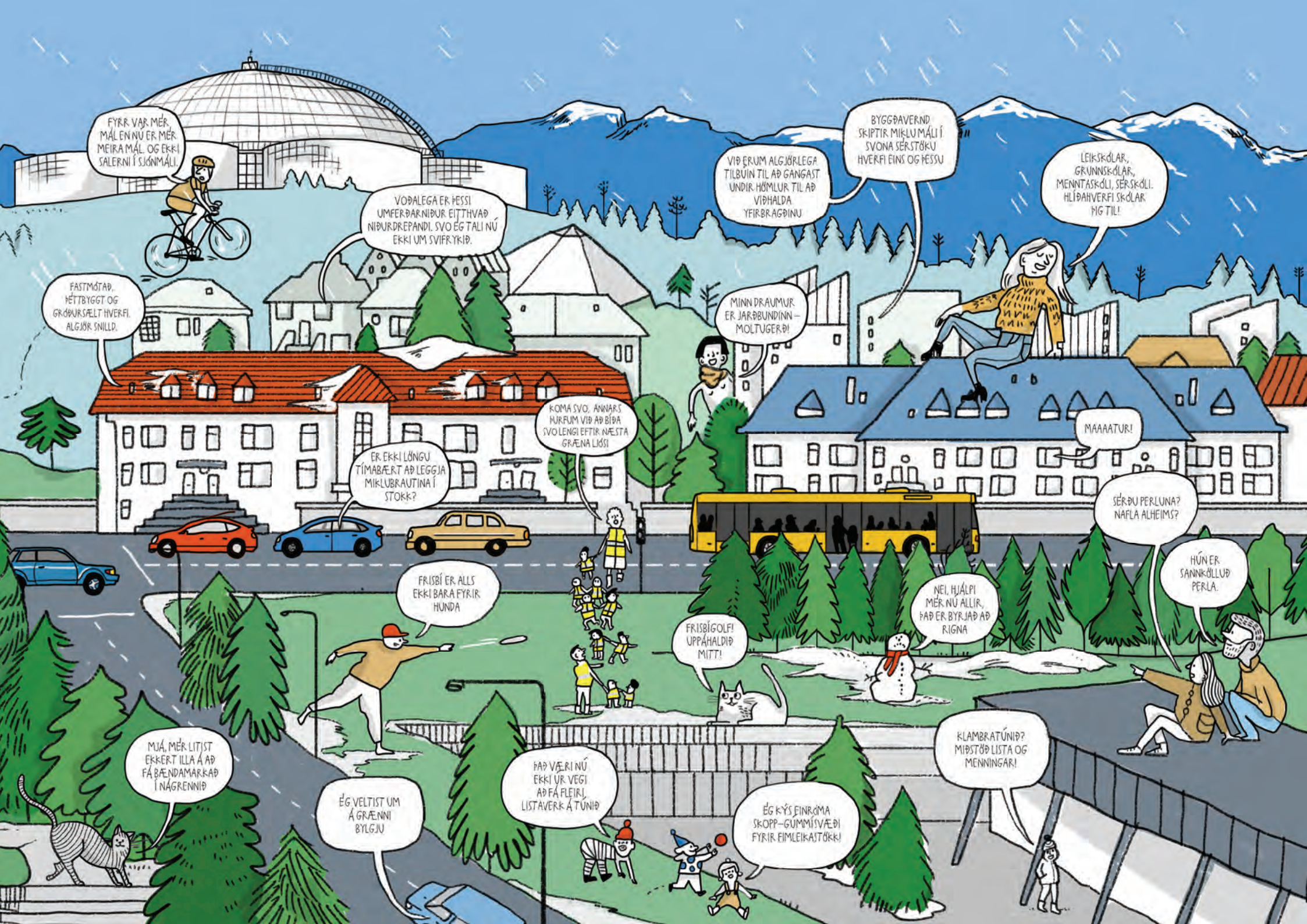
Athugasemd / Tillaga

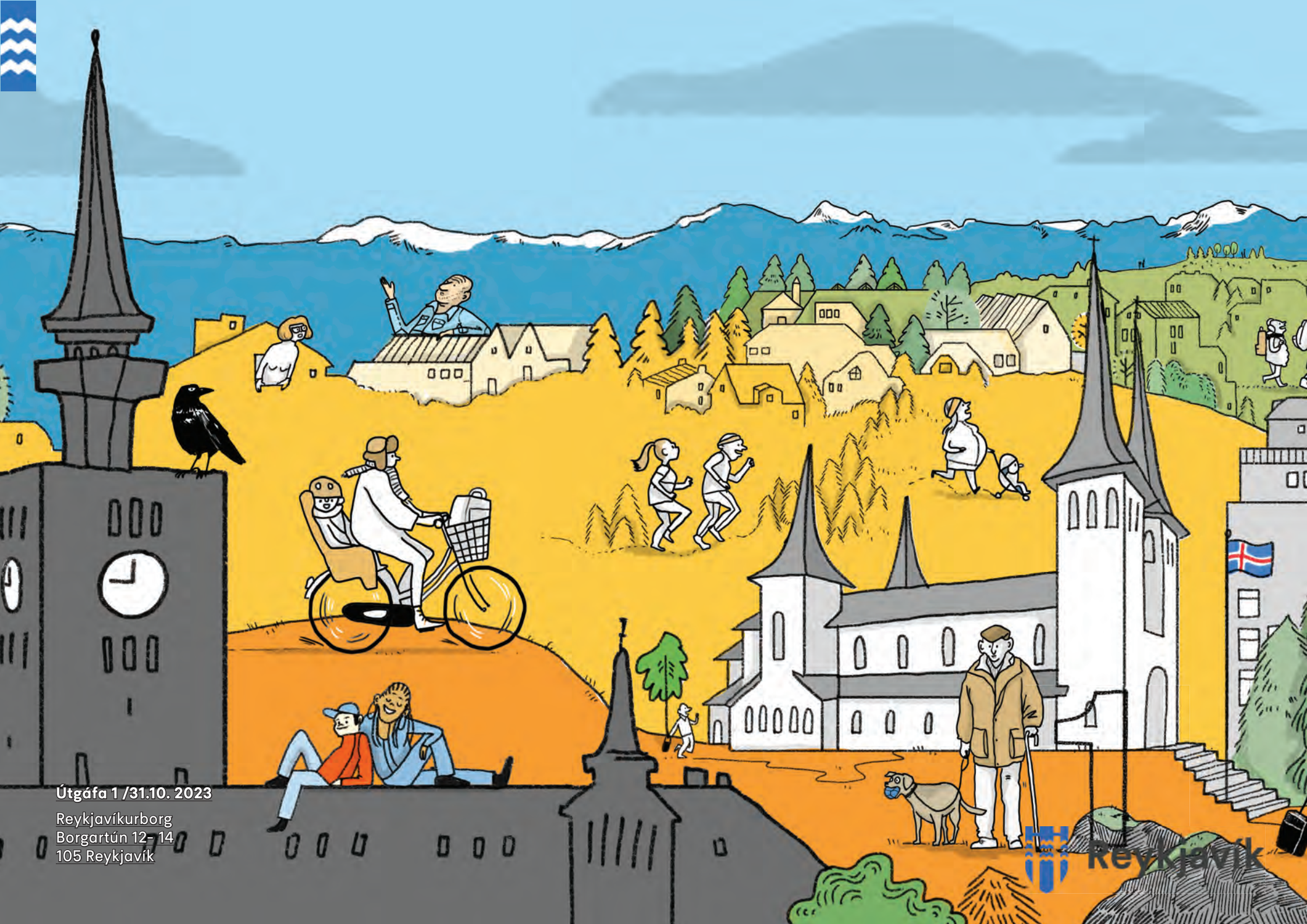
5 / 7




Veðurstofuhæð
Vinna við hönnun veðurstofuhæðarinnar er ekki hafin en Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að byggja u.þ.b 250 íbúðir.
Hugmyndir um námsmannagarð í gamla veðurstofuhúsinu.
Sambýli fyrir fatlaða með 5-7 íbúa.
Samnýtanlegt bílastæðahús með möguleika á þjónustu og verslun á jarðhæð.
Framtíðar byggingarreitur vegna stækkunar á kaldavatnstanki Veitna.
Bætt aðgengi milli hverfa m.a. yfir Bústaðaveg.
Vilji er til að halda í óraskaðar klappir, kjarr og mosa.
Stór hluti svæðisins verður áfram grænt svæði, minni Öskjuhlíð hjá MH og hornið á Bústaðavegi og Kringlumýrarbraut.
Smelltu á hnappana fyrir neðan og staðsettu punkt á þá staði á myndinni sem þér líkar eða mislíkar við. Þú getur staðsett allt að 10 punkta í hverjum lit á myndina og skrifað athugasemd í framhaldinu.
Líkar við
Líkar ekki við
Athugasemd / Tillaga
4 / 7
Grænt svæði
Gróin grágrýtishlíð norðan Litlu Öskjuhlíðar
Opið svæði
Nýr mælireitur Veðurstofunnar
Ný staðsetning geislamælingahúss Geislavarna ríkisins
VEITUR ohf. Stækkun kaldavatnstanks
Nýtt skrifstofuhús Veðurstofunnar
Sambýli fyrir fatlaða
Námsmannagarður í gamla Veðurstofuhúsinu
Bílastæðahús samnýtt með Veðurstofunni
Íbúðareitur 1 – Hagkvæmt húsnæði
Íbúðareitur 2 – Almennur markaður
Íbúðareitur 3 – Grænt húsnæði
Grænt svæði
Náttúrulegur gróðurreitur


ÞJÓNUSTU Í ÞESSU HVERFI ER ÁBÓTAVANT! HVAR ER NÆSTA FISKBÚÐ TIL DÆMIS? KÓPAVOGI?
VÆRI EKKI MÁL AÐ BREYTA ÖLLUM ÞESSUM TÓMU BÍLSKÚRUM Í LITLAR ÍBÚÐIR?
ÖSKJUHLÍÐIN ER ÞJÓÐARGERSEMI.
ÉG SÉ ENGA RUSLATUNNU. KLÍNDU BARA TYGGJÓINU Í LAUFBLAÐ.
WUNDERSCHÖN!
ÞVÍLÍK ÚTSÝNING! SÉRÐU TUNGLIÐ YFIR ESJUNNI?
Í FRAMTÍÐINNI GETUM VIÐ VONANDI RÆKTAÐ ALLSKONAR GRÆNMETI HÉRNA Í ÖSKJUHLÍÐINNI.
EN KEX?
ÚFF, SPRAUTUNÁLAR OG BJÓRDÓSIR HÆGRI VINSTRI.
ÉG ÓTTAST BARA UM ÖRYGGI MITT HÉRNA
JÁ ÞAÐ VANTAR ALVEG GÖTULJÓS.
ÆTTUM VIÐ EKKI AÐ HJÓLA Á HJÓLASTÍGNUM?
ÞAÐ ER ENGINN HJÓLASTÍGUR HÉR, LAMBIÐ MITT
KOMDU NÚ OG KROPPAÐU MEÐ MÉR, KRUMMI NAFNI MINN.
STUNDUM ÍMYNDA ÉG MÉR AÐ ÉG SÉ Á LEIÐ Í METRÓ
GUÐ BLESSI HÁTEIGINN
NICE NEIGHBOURHOOD! BUT IS THERE NO BAR OR A CAFÉ?
MÉR FINNST NÚ BARA HUGGULEGT AÐ HEYRA Í FERÐAMÖNNUNUM
Í ÞESSU HVERFI HÖFUM VIÐ SANNARLEGA ALLT TIL ALLS LITLI MINN
SJIPPOGHOJ!
EF ÞAÐ VÆRI UPPTÖKUSTUDÍÓ HÉRNA ÞÁ MYNDI ÉG PIKKA MIG UPP.
MÉR FINNST ALVEG BRÁÐNAUÐSYNLEGT AÐ FÁ SUNDLAUG Í HVERFIÐ.
JÁ, EÐA BOLTALAND


FYRR VAR MÉR MÁL EN NÚ ER MÉR MEIRA MÁL. OG EKKI SALERNI Í SJÓNMÁLI.
VOÐALEGA ER ÞESSI UMFERÐARNIÐUR EITTHVAÐ NIÐURDREPANDI. SVO ÉG TALI NÚ EKKI UM SVIFRYKIÐ.
FASTMÓTAÐ, HÉTTBYGGT OG GRÓÐURSÆLT HVERFI. ALGJÖR SNILLD.
VIÐ ERUM ALGJÖRLEGA TILBÚIN TIL AÐ GANGAST UNDIR HÓMLUR TIL AÐ VIÐHALDA YFIRBRAGÐINU
BYGGÐAVERND SKIPTIR MIKLU MÁLI Í SVONA SÉRSTÖKU HVERFI EINS OG ÞESSU
LEIKSKÓLAR, GRUNNSKÓLAR, MENNTASKÓLI, SÉRSKÓLI. HLÍÐAHVERFI SKÓLAR ÞIG TIL!
MINN DRAUMUR ER JARÐBUNDINN – MOLTUGERÐ!
KOMA SVO, ANNARS HURFUM VIÐ AÐ BÍÐA SVO LENGI EFTIR NÆSTA GRÆNA LJÓSI
ER EKKI LÖNGU TÍMABÆRT AÐ LEGGJA MIKLUBRAUTINA Í STOKK?
MAAAATUR!
SÉRÐU PERLUNA? NAFLA ALHEIMS?
HÚN ER SANNKÖLLUÐ PERLA.
FRISBÍ ER ALLS EKKI BARA FYRIR HUNDA
FRISBÍGOLF! UPPÁHALDIÐ MITT!
NEI, HJÁLPI MÉR NÚ ALLIR, ÞAÐ ER BYRJAÐ AÐ RIGNA
MJÁ, MÉR LITIST EKKERT ILLA Á AÐ FÁ BÆNDAMARKAÐ Í NÁGRENNIÐ
ÉG VELTIST UM Á GRÆNNI BYLGJU
ÞAÐ VÆRI NÚ EKKI ÚR VEGI AÐ FÁ FLEIRI LISTAVERK Á TÚNIÐ
ÉG KÝS EINRÓMA SKOPP-GUMMÍSVÆÐI FYRIR EIMLEIKASTÖKK!
KLAMBRATÚNIÐ? MIÐSTÖÐ LISTA OG MENNINGAR!



Útgáfa 1 /31.10. 2023

Reykjavíkurborg
Borgartún 12- 14
105 Reykjavík

Byggðakönnun

Borgarhluti 3 – Hlíðar



[Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um lagfæringar - Fylgiskjöl í vinnslu]

Reykjavík 2023

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 223

Borgarsögusafn Reykjavíkur



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

Byggðakönnun

Borgarhluti 3 – Hlíðar

Anna Lísa Guðmundsdóttir
Drífa Kristín Þrastardóttir
Guðlaug Erna Jónsdóttir
Margrét Björk Magnúsdóttir



Reykjavík 2023

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 223

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Unnið að beiðni Umhverfis- og skipulagsviðs Reykjavíkurborgar
vegna vinnu við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhluta 3 - Hlíðar.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur.
Ábyrgðarmaður: María Karen Sigurðardóttir, deildarstjóri minjavörslu og rannsókna.

© Borgarsögusafn Reykjavíkur
Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir, Guðlaug Erna Jónsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir

Mynd á forsíðu: Loftmynd tekin yfir Hlíðarnar og Austurbæinn árið 1949. *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS LS 32-44. Ljósmyndari Þorsteinn Jósepsson.

Kort á innri forsíðu: Þórarinn Jón Jóhannsson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.

Borgarsögusafn Reykjavíkur.
Reykjavík 2023.
Öll réttindi áskilin.

Borgarsögusafn
Reykjavíkur

Efnisyfirlit

Formáli 5
1. Saga byggðar í borgarhluta 3 – Hlíðum 6
1.1 Afmörkun og hverfisskipting 6
1.2 Staðhættir og örnefni 7
1.3 Í landi Rauðarár, Reykjavíkur og Skildinganess 9
1.4 Svæðið fyrir tíð skipulags 12
1.4.1 Öskjuhlíð 12
1.4.2 Norðurmýri og Breiðamýri 21
1.4.3 Rauðarárholt 21
1.4.4 Hlemmur 25
1.4.5 Erfðafestubýli 27
1.4.6 Hernámsárin 42
1.5 Skipulag hverfa og hverfishluta 47
1.5.1 Svæðið kringum Hlemm – Fyrsta skipulagða byggð í borgarhlutanum 47
1.5.2 Norðurmýri – Fyrsta heilsteypta hverfið byggt samkvæmt skipulagi 50
1.5.3 Holtin – Iðnaðar- og atvinnusvæði á Rauðarárholti 54
1.5.4 Holtin – Verkamannabústaðir á Rauðarárholti 57
1.5.5 Holtin – Íbúða- og stofnanabyggð á Rauðarárholti 59
1.5.6 Hlíðarnar – Sunnan og norðan Miklubrautar 64
1.5.7 Miklabraut 78
1.5.8 Klambratún og Kjarvalsstaðir 80
1.5.9 Fossvogskirkjugarður og skipulag í Öskjuhlíð austanverðri 84
1.5.10 Suðurhlíðar 87
1.5.11 Skipulag og uppbygging vestan Öskjuhlíðar 88
2. Skráning og varðveislumat menningarminja í borgarhluta 3 – Hlíðum 96
2.1 Lög, reglugerðir og reglur um verndun og skráningu menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja 96
2.1.1 Lög um menningarminjar nr. 80/2012 96
2.1.2 Skráning menningarminja og húsakannanir vegna hverfis- og deiliskipulags 98
2.1.4 Markmið og tilgangur skráningar mennningarminja 100
2.2 Skráning menningarminja á vegum Borgarsögusafns 101
2.2.1 Fornleifaskrá Reykjavíkur 101

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur 103
2.3 Fornleifaskráning og varðveislumat fornleifa og yngri minja 105
2.3.1 Fornleifar í borgarhluta 3 107
2.3.1.1. Fornleifar í Öskjuhlíð 107
2.3.1.2 Samkomustaðir 108
2.3.1.3 Landamerki 108
2.3.1.4 Nauthóll og nágrenni 109
2.3.1.5 Námur 111
2.1.3.5 Vegir og brýr 114
2.1.3.6 Erfðafestublettir og og önnur horfin hús hús byggð fyrir 1923 115
2.3.2 Yngri minjar í borgarhluta 3 116
2.3.3 Herminjar í borgarhluta 3 119
2.3.3.1 Herminjar við Flugvallarveg 120
2.3.3.2 Herminjar í Öskjuhlíð 125
2.3.3.3 Herminjar við Nauthólsvík 132
2.3.3.4 Herminjar við Veðurstofuhæð 138
2.3.3.5 Herminjar við Fossvog 139
2.3.4. Varðveislumat fornleifa, mannvirkja og yngri minja 140
2.3.4.1 Fornleifar við Flugvallarveg og Öskjuhlíð 142
2.3.4.2 Bæjarhóllinn við Nauthól 144
2.3.4.3 Fornleifar og yngri minjar við Sjómannaskólann 145
2.3.4.4 Herminjar við Flugavallarveg og Öskjuhlíð 146
2.3.4.5 Herminjar í Nauthólsvík 148
2.3.4.6. Vélbyssubyrgi við Veðurstofuhæð 149
2.3.4.7. Vélbyssubyrgi við Fossvog 150
2.4 Varðveislumat húsa og heilda í borgarhluta 3 – Hlíðum 151
2.4.1 Verndarflokkar 152
2.4.1.1 Verndarflokkar sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012 152
2.4.1.2 Um hverfisvernd og verndarflokka hverfisverndar 153
2.4.2 Endurskoðun og breyttar forsendur varðveislumats hús og heilda 154
2.4.3 Aðferðir við skráningu og varðveislumat húsa og heilda í þessari byggðakönnun 155
2.4.4 Verndarstaða húsa og mannvirkja gagnvart lögum 158
2.4.4.1 BLÁR FLOKKUR – Friðlýst hús og mannvirki 158

2.4.4.2 FJÓLUBLÁR FLOKKUR – Friðuð hús og mannvirki 159
2.4.4.3 APPELSÍNUGULUR FLOKKUR – Umsagnarskyld hús 161
2.4.4.4 Kort yfir lögvernduð hús og mannvirki 171
2.4.5 Niðurstöður og tillögur um hverfisvernd húsa og heilda 174
2.4.5.1 GULUR FLOKKUR – Samstæður húsa og heildir 175
2.4.5.1.1 Háteigshverfi (3.1) – Gulur flokkur – Samstæður húsa og heildir 175
2.4.5.1.2 Hlíðahverfi (3.2) – Gulur flokkur – Samstæður húsa og heildir 177
2.4.5.1.3 Öskjuhlíðarhverfi (3.3) – Gulur flokkur – Samstæður húsa og heildir ... 178
2.4.5.1.4 Hverfisverndarkort – Gulur flokkur 179
2.4.5.2 ÁBENDINGARFLOKKUR – Aðrar heildir 182
2.4.5.2.1 Háteigshverfi (3.1) – Ábendingarflokkur – Aðrar heildir 182
2.4.5.2.2 Hlíðahverfi (3.2) – Ábendingarflokkur – Aðrar heildir 182
2.4.5.2.3 Öskjuhlíðarhverfi (3.3) – Ábendingarflokkur – Aðrar heildir 182
2.4.5.2.4 Kort yfir aðrar heildir sem vakin er athygli á – Ábendingarflokkur 183
2.4.5.3 RAUÐUR FLOKKUR – Hús og húsaraðir 186
2.4.5.3.1 Háteigshverfi (3.1) – Rauður flokkur – Hús og húsaraðir 186
2.4.5.3.2 Hlíðahverfi (3.2) – Rauður flokkur – Hús og húsaraðir 194
2.4.5.3.3 Öskjuhlíðarhverfi (3.3) – Rauður flokkur – Hús og húsaraðir 198
2.4.5.3.4 Hverfisverndarkort – Rauður flokkur 204
2.4.6 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir 207
Heimildaskrá 211
Fylgiskjal 1: Minjatöflur, minjakort og áætluð hverfisvernd herminja i
Fylgiskjal 2: Mat á varðveislugildi hverfisheilda í borgarhluta 3 – Hlíðum iii
Fylgiskjal 3: Húsaskrá – Friðlýst hús [Í vinnslu] v
Fylgiskjal 4: Húsaskrá – Friðuð hús [Í vinnslu] vii
Fylgiskjal 5: Húsaskrá – Umsagnarskyld hús [Í vinnslu] ix
Fylgiskjal 6: Húsaskrá – Hús og húsaraðir sem lagt er til að hverfisvernda í rauðum flokki [Í vinnslu] xi
Fylgiskjal 7: Heildarkort yfir hverfisvernd minja: Yngri minja, húsa og hverfisheilda [Í vinnslu] xiii

Formáli

Hér fer á eftir könnun byggðar og minja í **borgarhluta 3, Hlíðum**, í Reykjavík en svæðið afmarkast í stórum dráttum af Snorrabraut, Hlíðarfæti og Nauthólsvegi til vesturs, strandlínu Fossvogs til suðurs, Kringlumýrarbraut til austurs og Hverfisgötu og Laugavegi (austan Rauðarárstígs) til norðurs.

Skýrslan er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur vegna vinnu við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhlutann. Um er að ræða *endurskoðun* á áður útgefinni skýrslu Borgarsögusafns (þá Minjasafns Reykjavíkur), sem unnin var á fyrri stigum hverfisskipulagsvinnunnar.[1]

Í fyrri hluta skýrslunnar er að finna sögulega samantekt þar sem leitast er við að gefa yfirlit yfir sögu svæðisins, lýsa staðháttum og greina frá upphafi og þróun byggðar og skipulagðra hverfishluta í borgarhlutanum. Annar hluti skýrslunnar, ásamt fylgiskjölum, inniheldur skráningu og varðveislumat menningarminja í borgarhlutanum, þ.e. fornleifa, húsa og mannvirkja.

Þegar unnið er að skipulagsgerð á vegum sveitarfélags, gilda ákveðin lagaákvæði, reglugerðir, reglur og leiðbeiningar um skráningu, umfjöllun og ákvarðanatöku um fornleifar og byggingararf, sem Borgarsögusafn vinnur eftir og greint er frá í kafla 2.1 í skýrslunni. Í kafla 2.2 er almenn umfjöllun um skráningu menningarminja á vegum Borgarsögusafns.

Í kafla 2.3 og undirköflum er gerð grein fyrir fornleifum og yngri minjum í borgarhlutanum og lagt fram *varðveislumat fornleifa og yngri minja*. Nákvæm skráning fornleifa í borgarhlutanum, sem unnin er eftir stöðlum og kröfum Minjastofnunar Íslands um fornleifaskráningu vegna deiliskipulags, er að finna í sérstakri skýrslu sem kemur út samhliða þessari skýrslu (*Fornleifaskrá. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 224).

Í kafla 2.4 og undirköflum er greint frá verndarstöðu húsa og *niðurstöðum Borgarsögusafns um varðveislugildi og hverfisvernd húsa og byggðaheilda* í borgarhlutanum. Í fylgiskjölum má finna skráningu yfir varðveisluverðar heildir og einstök hús, þar sem lagt er mat á varðveislugildi þeirra út frá byggingarlist, menningarsögu, umhverfisgildi og upprunaleika. Í undirköflum er jafnframt greint frá forsendum og aðferðum við gerð varðveislumats og skráningar á húsum og heildum í þessari endurskoðun á eldri skýrslu safnsins. Í kafla 2.4.6 er greint frá þeim svæðum innan borgarhlutans sem skilgreind eru sem þróunarsvæði, en fyrir þau svæði verða samhliða hefðbundnu deiliskipulagi unnar húsakannanir með nánari skráningu og varðveislumati byggðar.

Markmið og tilgangur skýrslunnar, eins og skráningar menningarminja almennt, er tryggja verndun og varðveislu menningararfsins og stuðla að því að hægt sé að móta stefnu um verndun hans og taka ákvarðanir um breytingar á byggð og skipulagi á grunni þekkingar og faglegs mats á gildi menningarminja.

26. október 2023
María Karen Sigurðardóttir
deildarstjóri minjavörslu og rannsókna
Borgarsögusafni Reykjavíkur

[1] Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir o.fl.: *Byggðakönnun: Borgarhluti 3 – Hlíðar* (skýrsla 163, 2013).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

1. Saga byggðar í borgarhluta 3 – Hlíðum

1.1 Afmörkun og hverfisskipting

Borgarhlutinn Hlíðar afmarkast í stórum dráttum af Snorrabraut, Hlíðarfæti og Nauthólsvegi til vesturs, strandlínu Fossvogs til suðurs, Kringlumýrarbraut til austurs og Hverfisgötu og Laugavegi (austan Rauðarárstígs) til norðurs (sjá nánari afmörkun á mynd 1).



Mynd 1. Afmörkun og hverfisskipting borgarhluta 3 – Hlíða.[2]

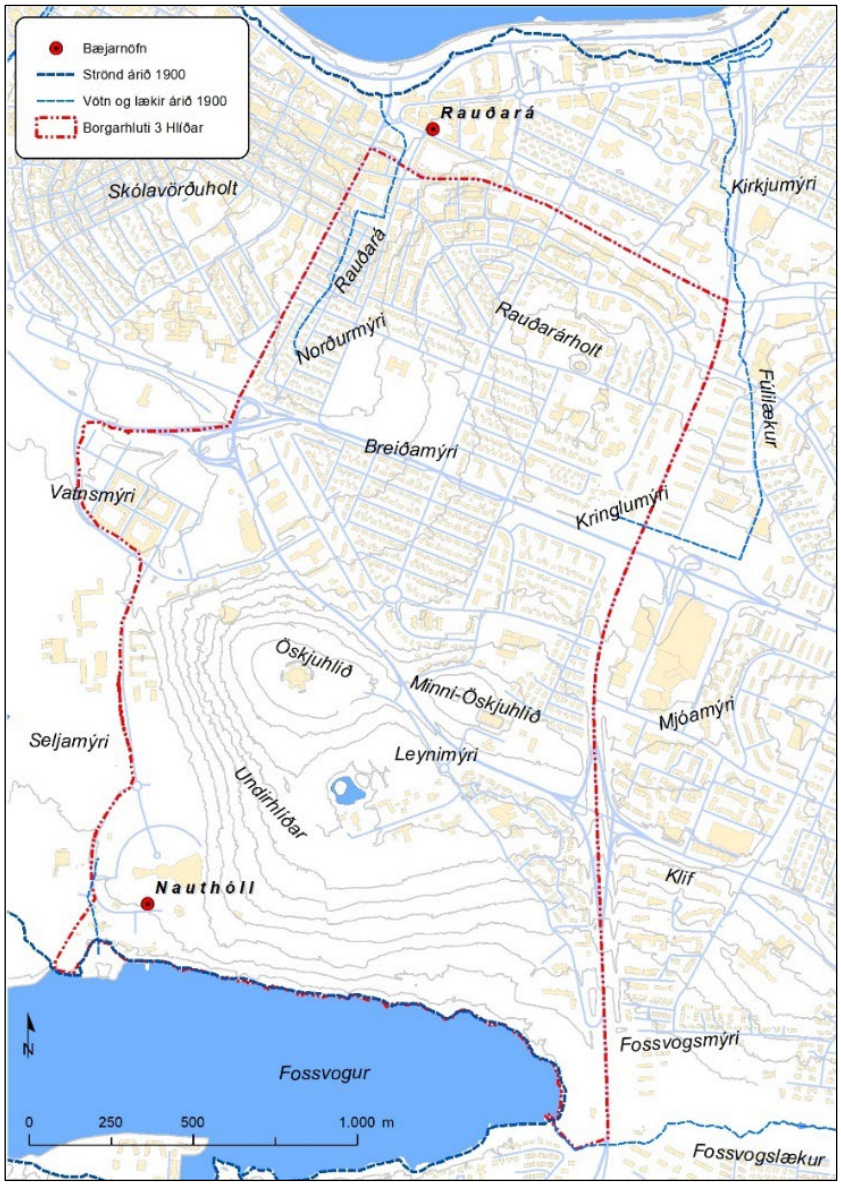
[2] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, umhverfis- og skipulagssviði.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Borgarhlutinn skiptist í þrjú hverfi, Háteigshverfi (3.1), Hlíðahverfi (3.2) og Öskjuhlíðarhverfi (3.3). Hvert hverfi skiptist í minni hverfishluta sem fela mestmegnis í sér blandaða íbúðabyggð og eiga hverfishlutarnir það sameiginlegt að yfirbragð byggðar er mjög heildstætt. Til hverfisins teljast hverfishlutar sem í daglegu tali eru kallaðir *Norðurmýri, Hlemmur, Holt, Hlíðar, Suðurhlíðar, Öskjuhlíð* og *Nauthólsvík*.

1.2 Staðhættir og örnefni

Tvö holt setja svip sinn á svæðið sem hér er til umfjöllunar, annarsvegar *Rauðarárholt* og hinsvegar *Öskjuhlíð*, en austur af Öskjuhlíð liggur lægri hæð sem kölluð hefur verið *Minni-Öskjuhlíð* eða Litla-Öskjuhlíð (einnig Golfskálahæð og í seinni tíð Veðurstofuhæð).

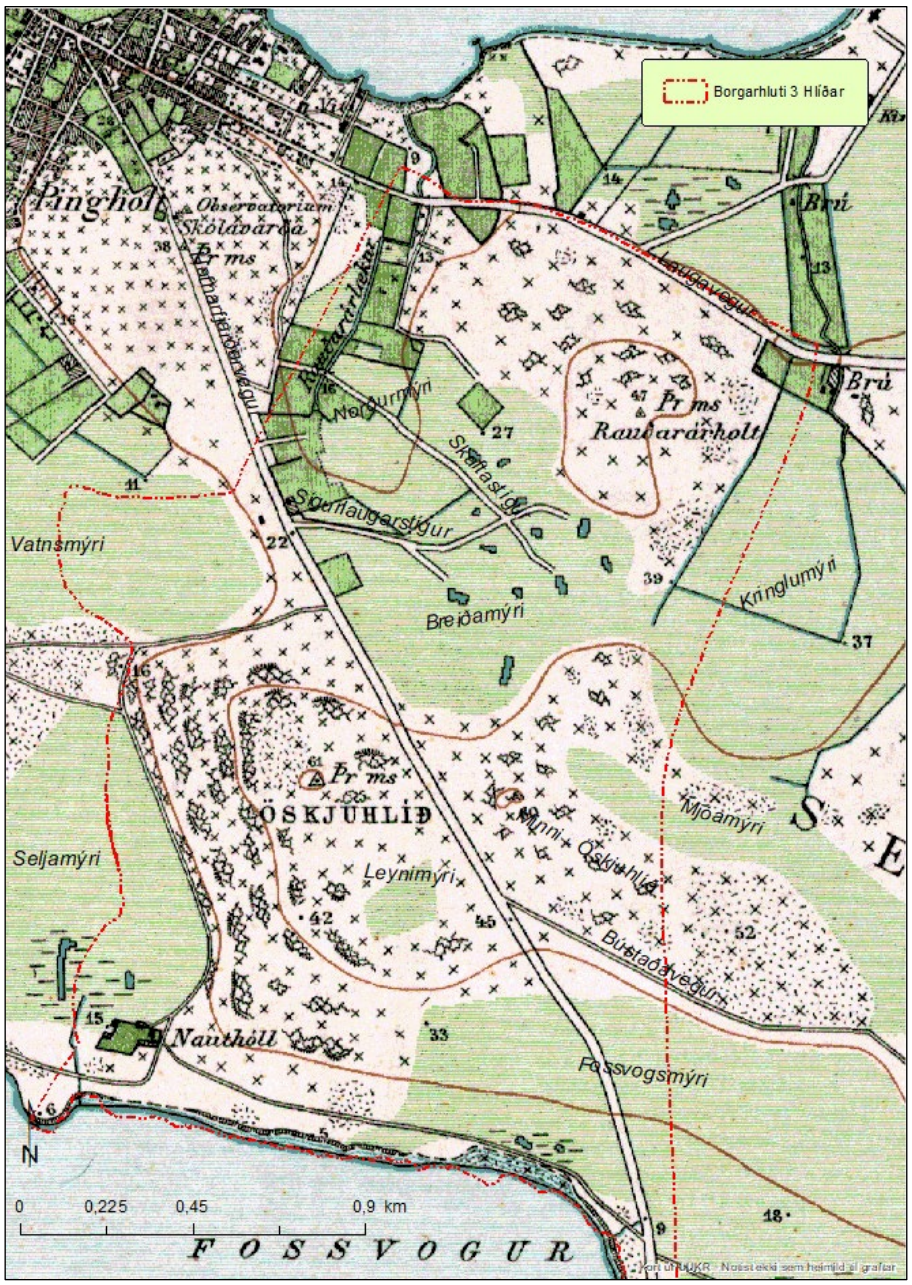


Mynd 2. Afmörkun borgarhlutans Hlíða og helstu örnefni sem falla undir svæðið.[3]

[3] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á kortagrunn Landupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR) 2023. Kortavinnsla: ALG,. Heimild um örnefni: Einar S. Arnalds, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 4. bindi, 171-172 (kort Guðlaugs R. Guðmundssonar).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Holt þessi voru fyrrum umkringd mýrum. Á milli þeirra og til austurs lá *Kringlumýri* og vestan Rauðarárholts var *Norðurmýri*, en eldra heiti á henni er *Arnarhólsmýri*. Svæðið milli Kringlumýrar og Norðurmýrar kallaðist *Breiðamýri* (sjá myndir 2 og 3). Rauðará eða *Rauðarárlækur* rann í gegnum Norðurmýri og til sjávar í Rauðarárvík, þar sem samnefnt lögbýli stóð. Vestan Öskjuhlíðar voru *Seljamýri* og *Vatnsmýri* og í suðaustanverðri Öskjuhlíð var *Leynimýri*.[4]



Mynd 3. Afmörkun borgarhlutans sett inn á kort frá 1902, en þá var svæðið enn óbyggt að mestu og mýrar og holt settu svip sinn á það.[5] Sýndir eru helstu vegir og slóðar, mýrar og mótökustaðir.

[4] Einar S. Arnalds, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 4. bindi, 171-172 (kort Guðlaugs R. Guðmundssonar) – Þórunn Valdimarsdóttir, *Sveitin við Sundin*, 8-9 (kort Karls Benediktssonar).
[5] Landmælingar Íslands. Landmælingadeildar herforingjaráðsins, „Nágrenni Reykjavíkur og Hafnarfjarðar," 1902. Merking örnefna og vegaheita: ALG, Borgarsögusafni.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Öskjuhlíð er grágrýtishæð, stórgrýtt og klettótt að vestan- og norðanverðu. Fyrir um 10.000 árum var Öskjuhlíð eyja og eru þar menjar um hæstu sjávarstöðu frá þeim tíma. Talið er að í upphafi byggðar og fram eftir öldum hafi hæðin verið gróin og birki vaxin.[6] Öskjuhlíð er á skrá yfir náttúruminjar sem ástæða þykir til að friðlýsa.[7]

Til suðurs hallar Öskjuhlíð niður að sjó og þar taka við þverhníptir sjávarhamrar, *Fossvogsbakkar*. Bakkarnir eru setlög sem sýna sjávarstöðubreytingar í lok síðasta jökulskeiðs. Fossvogsbakkar eru friðlýstir sem náttúruvætti.[8]

1.3 Í landi Rauðarár, Reykjavíkur og Skildinganess

Landsvæðið sem núverandi borgarland Reykjavíkur nær yfir skiptist á öldum áður upp í jarðir lögbýla og svæðið sem hér er til umfjöllunar, borgarhluti 3, tilheyrði að mestu leyti þremur jörðum, *Rauðará*, *Reykjavík* og *Skildinganesi* (sjá mynd 4).

Nyrsti hluti svæðisins var innan landamerkja *Rauðarár*. Jarðarinnar er fyrst getið í heimildum árið 1395 og tilheyrði hún þá Viðeyjarklaustri.[9] Við siðaskipti komst hún í eigu Danakonungs. Suðurmörk jarðarinnar lágu í beinni línu frá svokallaðri Ámundaborg austan Rauðarárholts, vestur yfir holtið og niður í Rauðarárlæk í miðri Norðurmýri. Vesturmörkin fylgdu Rauðarárlæk til sjávar en að austanverðu réð Fúlutjarnarlækur merkjum að mestu.[10]

Árið 1835 var jörðin Rauðará lögð undir lögsagnarumdæmi Reykjavíkurkaupstaðar ásamt jörðunum Arnarhóli, Hlíðarhúsum og Seli. Árið 1885 keypti bæjarstjórn Reykjavíkur jörðina Rauðará.[11] Bú var rekið á Rauðará fram til 1960.[12]

Svæðið sunnan landamerkjalínunnar sem lá í austur-vestur yfir Rauðarárholt, þ.e. suðurhluti Rauðarárholts og Norðurmýrar, Kringlumýri og Öskjuhlíð, tilheyrði jörðinni *Reykjavík* (Vík). Reykjavík var bújörð allt frá landnámi fram til þess að Innréttingarnar eignuðust jörðina 1752 og þéttbýli tók að myndast sem síðar þróaðist í kaupstaðinn Reykjavík.

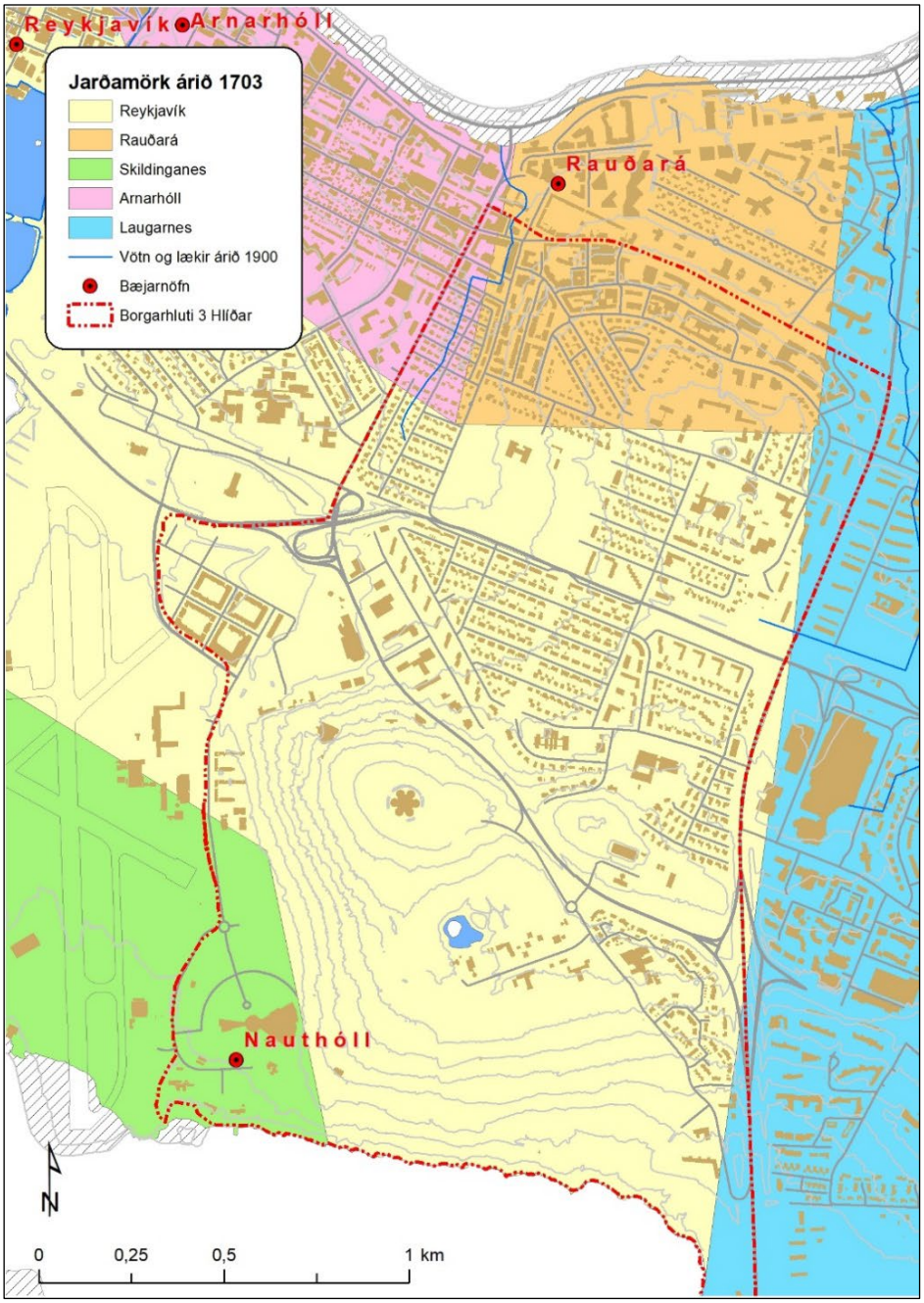
Landnámsjörðin Reykjavík var víðfeðm en talið er að þegar við upphaf byggðar hafi jörðin Laugarnes fljótlega afmarkað land Reykjavíkur til austurs og á 12. öld átti annað stórbýli, Nes við Seltjörn, land að vesturmörkum Reykjavíkurjarðarinnar. Reykjavík var í eigu bænda þar til snemma á 17. öld þegar jörðin var keypt undir konung. Um 1700 voru átta hjáleigur í landi Reykjavíkur. Árið 1752 samþykkti konungur að gefa hinum nýstofnuðu Innréttingum jörðina Reykjavík og lauk þar með ábúð á jörðinni en þorp myndaðist í staðinn í kringum starfsemi Innréttinganna í Aðalstræti. Árið 1786 öðlaðist Reykjavík kaupstaðaréttindi og varð brátt aðalverslunarstaðurinn í þessum hluta landsins. Um sama leyti hófst flutningur stofnana og embætta til Reykjavíkur sem um miðja 19. öld festist í sessi sem

---

[6] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 9, 12.
[7] Öskjuhlíð mun vera skráð á svokallaðan C-hluta náttúruminjaskrár sem er skrá yfir náttúruminjar sem ástæða þykir að friðlýsa. *Vef.* Umhverfisstofnun, „Suðvesturland: Aðrar náttúruminjar," https://ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/natturuminjaskra/sudvesturland/ („119. Öskjuhlíð");
[8] *Vef.* Umhverfisstofnun, „Fossvogsbakkar, Reykjavík," https://www.ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/fridlyst-svaedi/sudvesturland/fossvogsbakkar-reykjavik/.
[9] *Íslenzkt fornbréfasafn* III, 598.
[10] Guðlaugur R. Guðmundsson, „Örnefnalýsing Laugarness, Klepps og Rauðarár," 298, 304-305.
[11] Þórunn Valdimarsdóttir, *Sveitin við Sundin*, 8; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), 6; Guðlaugur R. Guðmundsson, „Örnefnalýsing Laugarness, Klepps og Rauðarár," 296.
[12] Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), 7; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3*, 3, 4.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

höfuðstaður landsins. Árið 1835 var lögsagnarumdæmi Reykjavíkur fært út þannig að það takmarkaðist að vestan af úthaga Eiðis og Lambastaða, að sunnan af úthaga Skildinganess og að austan af Laugarneslandi. Þá voru lagðar undir það jarðirnar Örfirisey, Hlíðarhús, Ánanaust, Sel, Arnarhóll og Rauðará.[13]



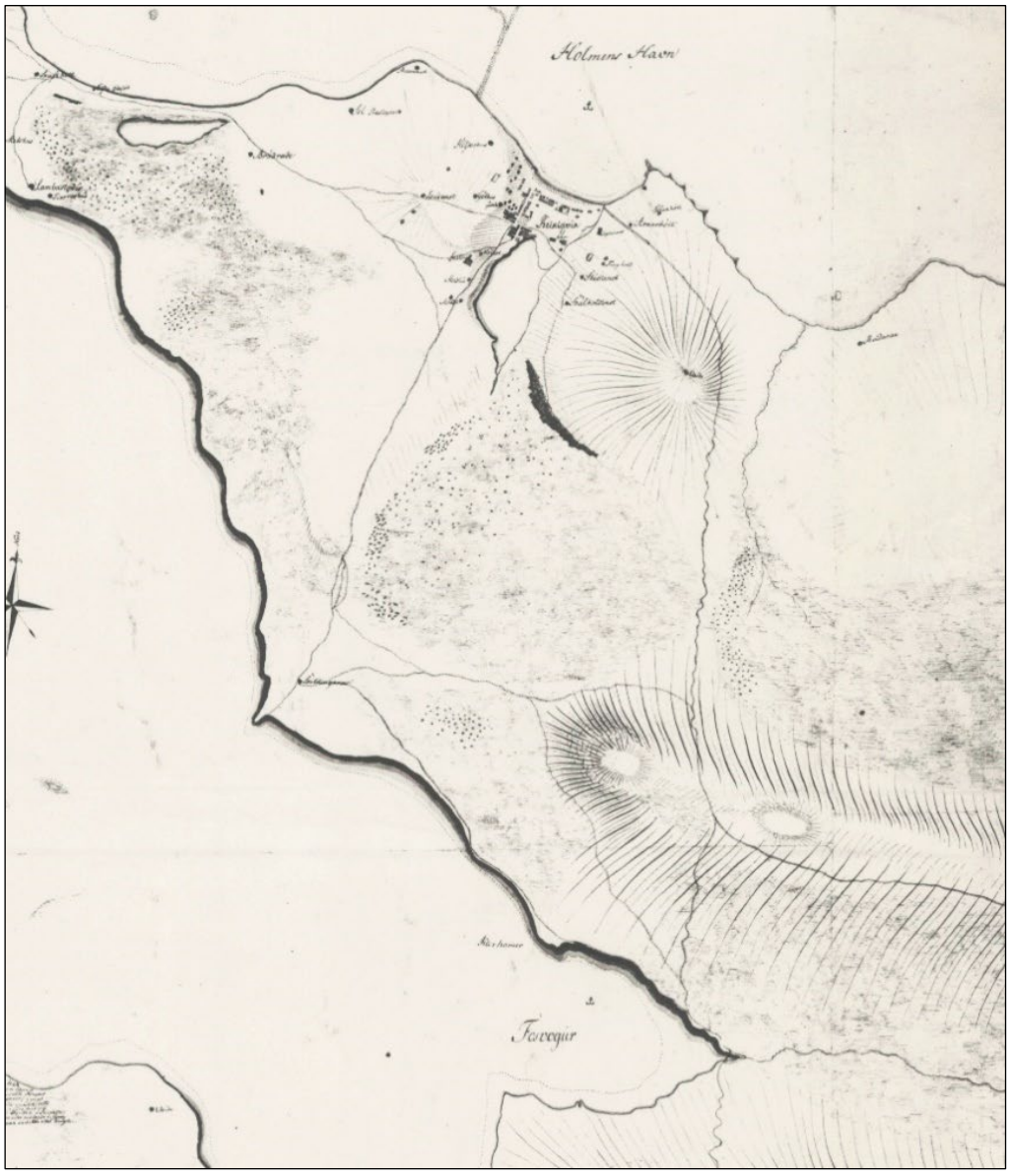
Mynd 4. Kort sem sýnir jarðamörk lögbýla á svæðinu árið 1703.[14]

[13] Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), 14-18; Einar S. Arnalds, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 4. bindi, 7-11; Árbæjarsafn – Minjasafn Reykjavíkur, *Saga Reykjavíkur frá býli til borgar*, 4-11; Nikulás Úlfar Másson, „Ágrip byggðarþróunar í Reykjavík," 17-18; Klemens Jónsson, *Saga Reykjavíkur*, fyrra bindi, 140.

[14] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á kortagrunn Landupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR) 2023. Kortavinnsla: ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Skildinganesjörð náði vestur undir Öskjuhlíð en jörðin byggðist úr Reykjavíkurlandi. Eftir að Reykjavík fékk kaupstaðaréttindi árið 1786 var ágreiningur um landamerki gagnvart Skildinganesi. Málið var svo leist árið 1839 og settir upp þrír áletraðir landamerkjasteinar. Einn steinn er í Öskjuhlíð, annar á Skildinganeshólum og sá þriðji var við Lambhól. Skildinganesjörð var talin sjálfstæð jörð árið 1553 og þá í eigu Skálholtsstóls, en var orðin konungseign 1556. Kvaðir voru á jörðinni um að flytja Bessastaðamenn yfir Skerjafjörð og koma þeim til Reykjavíkur og Viðeyjar. Jörðin fór svo í einkaeign um 1800.[15] Skildinganes heyrði undir Seltjarnarneshrepp fram til ársins 1932 er það var lagt undir lögsagnarumdæmi Reykjavíkur.[16]



Mynd 5. Hluti af korti sem norski liðsforinginn Ole Ohlsens gerði árið 1802 af Seltjarnarnesi og nágrenni.[17] Kortið sýnir byggð, vegi, holt, mýrar, vötn og læki sem þá voru á svæðinu.

[15] Páll Líndal, *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), 51-53.
[16] Lög um stækkun lögsagnarumdæmis Reykjavíkur nr. 69/1931.
[17] *Borgarsögusafn.* Korta- og uppdráttasafn. Ole Ohlsen, „Trigonometrisk situationskart over Seltiarnarnæs, Alptanæs og Hraunsnæs samt de mellem samme indsluttede Fiorde, Havne og Bugter i Island … 1802“ (hluti).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

1.4 Svæðið fyrir tíð skipulags

1.4.1 Öskjuhlíð

Heimildir eru um að í Öskjuhlíð hafi Reykjavíkurbændur snemma haft nytjar, skóg og selstöðu. *Víkursels* er fyrst getið í máldaga frá 1379 og var það í notkun allt fram á 19. öld. Það mun hafa verið vestan og sunnan undir Öskjuhlíð, í Undirhlíðum.[18] Í Öskjuhlíð er auk þess að finna fleiri minjar sem tilheyra gamla bændasamfélaginu, nokkrir stekkir og fjárhús.



Mynd 6. Mýrarnar á svæðinu sem borgarhlutinn nær yfir á korti frá 1850.[19] Arnahólsmýri er merkt inn þar sem síðar var farið að tala um Norðurmýri og Breiðamýri.

[18] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 9-12, 23-24.
[19] Björn Gunnlaugsson, kort af Reykjavík og nágrenni um 1850 (hluti). Hér tekið eftir: *Reykjavíkurkort: Dagatal 1986*. Frumrit kortsins er varðveitt á Þjóðskjalasafni Íslands.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Um Öskjuhlíðarháls lá fyrrum einn aðalvegurinn til bæjarins (sjá mynd 4). Leið lá frá Elliðaánum um Bústaðaholt að Öskjuhlíðarhálsi og þaðan með austanverðu Skólavörðuholti að Arnarhólströðum. Frá Fossvogsbotni lágu þrjár leiðir um svæðið. Ein leiðin lá austan með Öskjuhlíð að Öskjuhlíðarhálsi, og mætti þar leiðinni sem kom eftir Bústaðahálsinum. Önnur leið lá um Öskjuhlíðina að vestan, austan við Seljamýri og svo á milli Seljamýrar og Vatnsmýrar yfir að Skildinganesi. Þriðja leiðin var svo með bökkum Fossvogs að norðanverðu að Skildinganesi og til Reykjavíkur eftir Suðurgötu.[20]



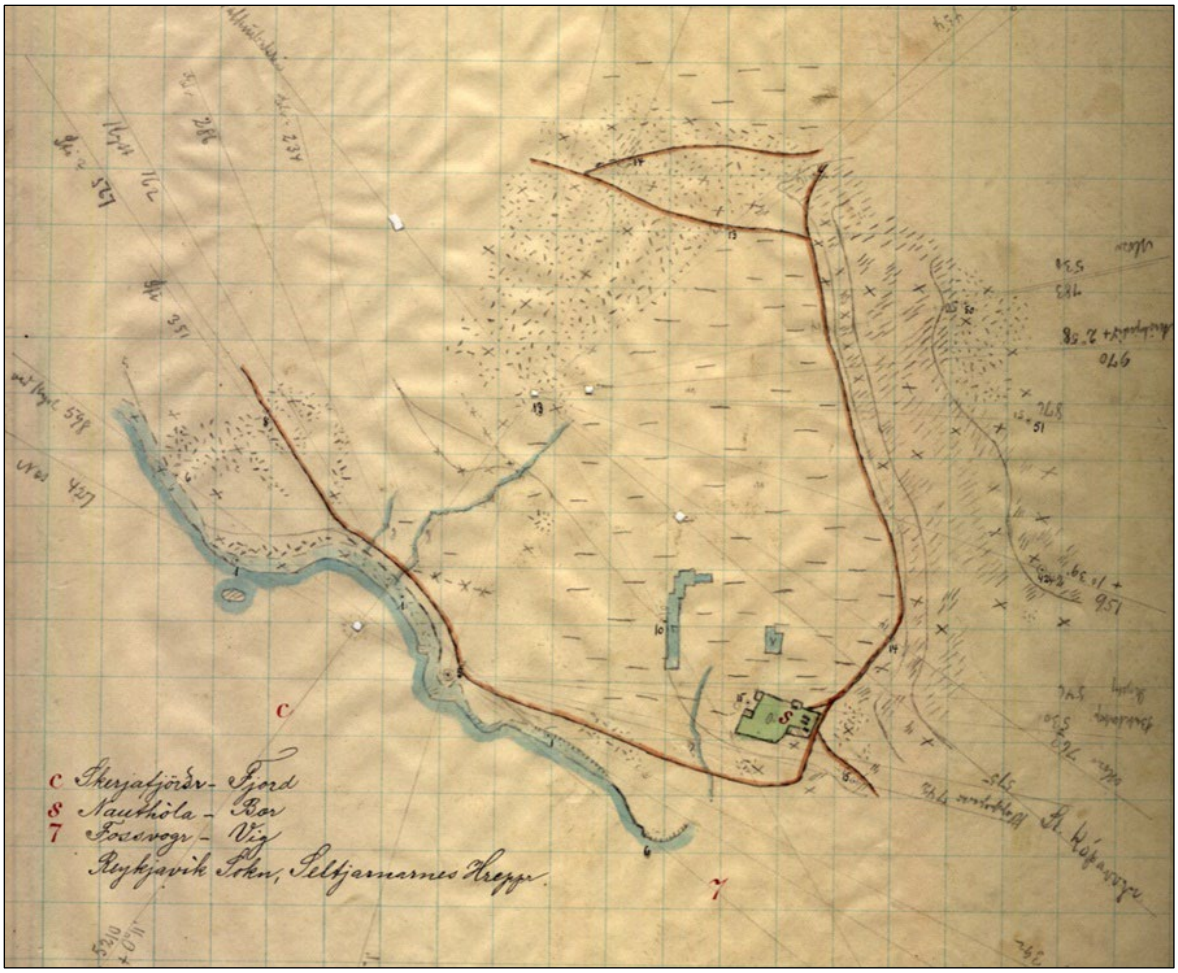
Mynd 7. Hluti Norðurmýrar, Rauðará, Skólavörðuholt og Skuggahverfi á korti frá 1902.[21] Vegurinn frá Skólavörðuholti í átt að Öskjuhlíð er hér nefndur Hafnarfjarðarvegur.

[20] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 28; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 128.
[21] Landmælingadeild herforingjaráðsins, *Reykjavík*, 1902 (hluti). Útgefið (prentað) kort.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Vegna þess hve mýrar voru víðlendar umhverfis Reykjavík var ekki greið leið frá kaupstaðnum nema helst yfir holtin og með ströndinni, eins og fyrr segir. Flest bendir til að leiðin um Bústaðaholt að Öskjuhlíðarhálsi hafi verið þjóðbraut í nokkrar aldir, eins og sést meðal annars á korti frá 1802 (sjá mynd 5). Árið 1870 lét bæjarstjórn Reykjavíkur gera nýjan þjóðveg á svipuðum slóðum og gamli troðningurinn hafði verið. Enn má sjá móta fyrir þeim vegi á stuttum köflum í Öskjuhlíð norðaustanverðri.[22] Annað kort, frá 1850, sýnir Öskjuhlíðina og mýrarnar þar í kring. Þar er merkt inn Arnarhólsmýri, sem síðar var farið að kalla Norðurmýri og Breiðamýri (sjá mynd 6).

Á korti af Reykjavík frá 1902 er vegurinn yfir Skólavörðuholt í átt að Öskjuhlíð nefndur Hafnarfjarðarvegur (sjá mynd 7). Vegurinn til Hafnarfjarðar lá seinna frá Hringbraut (þar sem Miklatorg var gert 1942) og áfram þar sem göturnar Skógarhlíð og Suðurhlíð eru nú og hét þá Reykjanesbraut (einnig kallaður Hafnarfjarðarvegur í daglegu tali), en götuheitið var aflagt á þessum stað þegar Bústaðavegur var framlengdur að Hringbraut á 9. áratug 20. aldar.[23]



Mynd 8. Nauthóll og nágrenni um 1902-1903. Græna svæðið er túnið við bæinn, en brúnu strikin sýna vegarslóða sem lágu vestan með Öskjuhlíð að Nauthól og í vestur til Skildinganess.[24]

[22] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 28.
[23] Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 5; 3. bindi (R-Ö), 13, 56.
[24] *Landmælingar Íslands*. Söguleg gögn. Bæjarteikningar landmælingadeildar danska herforingjaráðsins. „Nauthóll."

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Meðfram Fossvogsbökkum, frá Fossvogsdal yfir í Skildinganes, var einnig allfjölfarinn vegarslóði, sem áður er lýst, og við hann, suðvestan undir Öskjuhlíð, stóð bærinn *Nauthóll*, sem var hjáleiga frá Skildinganesi. Nauthóll var kominn í ábúð um 1850 en um aldamótin 1900 kom þar upp taugaveiki og var bærinn þá brenndur og ekki búið þar eftir það. Ýmsar minjar hafa varðveist á svæðinu, húsarústir, garðar og brunnar.[25]

Á 19. öld og í byrjun þeirrar 20. var Öskjuhlíð notuð æ meira sem útivistarsvæði Reykvíkinga. Þá var þar samkomustaður skólapilta Lærðra skólans og kölluðu þeir staðinn *Beneventum* („staður þar sem gott er að koma“). Ekki er með fullu ljóst hvar staðurinn var en líklega hefur það verið vestan undir klettastöllum í vesturhlíðinni.[26] Árið 1874 var útbúið þjóðhátíðarsvæði á kolli Öskjuhlíðar í tilefni af hátíðahöldum sem þar fóru fram á 1000 ára afmæli Íslandsbyggðar.[27] Þann 25. ágúst 1908 hófu Ungmennafélag Reykjavíkur og Ungmennafélagið Iðunn að ryðja urðina norðanmegin í Minni-Öskjuhlíð fyrir skíðabraut sem til stóð að yrði 135 faðma löng. Brekkan var frekar hallalítil en breikkaði þegar neðar dró.[28] Þetta var stærsta framkvæmd félaganna sem voru mjög öflug á þessum tíma.



Mynd 9. Ungmennafélagspiltar gera skíðabraut í Minni-Öskjuhlíð árið 1910. Þvert yfir myndina gengur Hafnarfjarðarvegur (þar sem nú er gatan Skógarhlíð) og hægra megin má sjá litla þyrpingu húsa sem stóðu við veginn: bæinn Eskihlíð sem stóð norðan vegarins (lengst til hægri) og húsin Eskihlíð b og c sem stóðu sunnan hans. Ofarlega fyrir miðri mynd sést stórt hvítt hús sem er Kennaraskólinn (gamli) og fjær er byggðin í Þingholtum.[29]

[25] Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun*, 4-6, 45-47; Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 26-27; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 188.
[26] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 28-29; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), 205-206.
[27] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 29-30; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), 206-207.
[28] T.Á, „Ungmennafjelag Reykjavíkur,“ *Unga Ísland* 4, nr. 11 (1908), 85.
[29] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS 1 802. Ljósmyndari óþekktur.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 10. Hafnarfjarðarvegur á mynd tekinni úr Öskjuhlíð í átt að Skólavörðuholti 1924.[30] Ofarlega vinstra megin á myndinni sjást sést sama húsaþyrping við veginn og á myndinni fyrir ofan, en dökkar byggingar lengst til vinstri eru Pólarnir. Húsin sem sjást norðan vegarins fyrir miðri mynd eru tilheyrðu hugsanlega býlinu Blönduhlíð, sem reist var um 1916-1921 og stóð þar sem nú er blokkin Eskihlíð 20-20a.

Grjótnám hófst í Öskjuhlíð þegar steinsmiðir sóttu þangað grjót til húsagerðar á 19. öld og fram yfir 1900 en stórfellt grjótnám hófst í tengslum við hafnargerðina 1913-1917. Grjót var þá sprengt úr grágrýtisklettum undir norðurtagli hlíðarinnar og flutt með járnbrautarlest niður að Reykjavíkurhöfn þar sem það var notað í uppfyllingar. Járnbrautarteinar voru lagðir sérstaklega fyrir þessa flutninga meðfram norðurhlíð Öskjuhlíðar, á svipuðum slóðum og Flugvallarvegur var síðar lagður (sjá mynd 11). Síðan voru lagðir teinar, annars vegar austur yfir Mela og niður að Örfiriseyjargranda og hins vegar um austanvert Skólavörðuholt norður að sjó og meðfram strandlengjunni vestur að Ingólfsgarði. Þessar leiðir lágu þá utan við meginbyggð bæjarins.[31]

Norðvestan Öskjuhlíðar, í jaðri Norðurmýrar eða hér um bil þar sem Miklatorg var síðar gert, var reist bækistöð fyrir járnbrautirnar sem kölluð var *Hafnarsmiðjan*. Þar var bæði birgðastöð og skýli yfir eimreiðarnar, en eftir að hafnargerðinni var lokið þjónaði Hafnarsmiðjan sem verkstæði fyrir Reykjavíkurhöfn.[32] Þegar unnið var að endurbótum á Miklatorgi árið 1947 mun gamla Hafnarsmiðjan hafa verið fjarlægð.[33]

[30] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. PSÖ 28. Ljósmyndari Pétur J. Sørå.
[31] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 31-32; *Járnbrautin í Reykjavík: Hafnargerð í Reykjavík og járnbrautir á Íslandi*, 10, mynd 1; Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun*, 10, mynd 8.
[32] *Járnbrautin í Reykjavík: Hafnargerð í Reykjavík og járnbrautir á Íslandi*, 14.
[33] *Vísir*, 17. júlí 1947, 1; 6. október 1947, 3.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 11. Leið járnbrautarinnar í Reykjavík.[34]

Rétt sunnan við Hafnarsmiðjuna, við suðurenda Laufásvegar (sem náði þá mun lengra í suðaustur en nú og var á þessum kafla seinna breytt í Vatnsmýrarveg) voru *Pólarnir* reistir á árunum 1916-1918. Þetta voru bráðabirgðabyggingar fyrir húsnæðislaust fólk sem fátækranefnd Reykjavíkur lét reisa, en húsnæðisvandi var mikill í Reykjavík á árum fyrri heimsstyrjaldar. Um var að ræða þrjú timburhús eða íbúðalengjur sem mynduðu U í kringum ferhyrnt port (*Efripóll*, *Neðripóll* og *Stóripóll* eða *Austurpóll*). Fjórða húsið, *Kálfakot*, stóð norðvestan við portið en það hafði verið flutt frá Úlfarsá. Framkvæmdin sætti frá upphafi mikilli gagnrýni og þóttu húsakynnin léleg og voru alla tíð umdeild. Tvö húsanna voru rifin 1936 og 1938 og var Flugvallarbraut lögð frá Hringbraut yfir það svæði þar sem húsin höfðu staðið en austasta húsið (Austurpóll) stóð til um 1960 og húsið Kálfakot allt til 1989.[35]

[34] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á kortagrunn Landupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR) 2023. Kortavinnsla ALG. Heimild: *Járnbrautin í Reykjavík: Hafnargerð í Reykjavík og járnbrautir á Íslandi*, mynd 1.
[35] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Valssvæði og umhverfi*, 5-6; Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun*, 17-18; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 196-197.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 12. Norðvesturhluti borgarhlutans, Norðurmýri og hluti Vatnsmýrar um 1915-1918, áður en skipulögð byggð reis á svæðinu.[36] Neðarlega fyrir miðju má sjá hús Hafnarsmiðjunnar við Hafnarfjarðarveg og þrjú hús sem voru skráð undir heitinu Eskihlíð (b-d). Vestar eru Pólarnir (við Laufásveg) og enn vestar Aldamótagarðarnir, garðlönd Reykvíkinga á þessum tíma.

[36] *Umhverfis- og skipulagssvið.* Landupplýsingar. Kortasafn. Ólafur Þorsteinsson og G.V. Anderup, „Reykjavíkur kaupstaður“ 1915-1918 (hluti).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 13. Pólarnir við Vatnsmýraveg. Stóripóll eða Austurpóll er tvílyfta húsið og Efripóll er til vinstri, en í miðjunni má sjá kamra.[37]

Árið 1937 fékk Golfklúbbur Íslands (síðar Golfklúbbur Reykjavíkur) leyfi til að byggja golfskála á leigulandi sínu norðaustan Öskjuhlíðar, á því svæði sem kallað er *Minni-Öskjuhlíð*, Litlahlíð eða Litla-Öskjuhlíð. Á sama tíma var Golfklúbbnum úthlutað landi undir golfvöll í Mjóumýri syðst í Kringlumýri. Þar var gerður níuholu golfvöllur sem var vígður, ásamt golfskálanum í Litluhlíð, í ágúst 1938 að viðstöddum Friðriki krónprinsi Danmerkur og Íslands og Ingiríði krónprinsessu.[38] Skálanum var valinn staður efst á hæðarbungunni og stóð hann fram á seinni hluta 8. áratugar 20. aldar, en var þá rifinn.[39] Eftir tilkomu golfskálans var jafnhliða farið að kalla svæðið *Golfskálahæð*.

Á árunum 1939-1943 var aðalæð Hitaveitu Reykjavíkur, svokölluð *Reykjaæð*, lögð frá Reykjum í Mosfellssveit vestur í nýreista safngeyma í Öskjuhlíð.[40] Æðin var lögð eftir Bústaðaholti endilöngu, áfram til vesturs eftir Minni-Öskjuhlíð, norðan við og nokkurn veginn samhliða Bústaðavegi (sem lá þá lítið eitt norðar en í dag), framhjá golfskálanum og áfram í átt að tönkunum efst á Öskjuhlíð. Upphaflega lá öll æðin ofanjarðar í steyptum stokki með hvelfdu loki og hefur stokkurinn víða þjónað mikilvægu hlutverki sem göngustígur í gegnum tíðina (sjá mynd 15). Þar sem stokkurinn lá hafa nú víðast hvar verið lagðar nýjar leiðslur í jörðu og gamli stokkurinn grafinn niður eða jafnaður við jörðu. Á svæðinu sem liggur innan borgarhluta 3, í Minni-Öskjuhlíð og norðan til í Öskjuhlíð, liggur stokkurinn enn að hluta ofanjarðar á sínum upprunalega stað en þó ekki með sínu upprunalega lagi með hvelfdu loki.

---

[37] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. KAN 002 122-1-2. Ljósmyndari Karl Christian Nilsen.
[38] „Vígsla Golfklúbbsins," *Kylfingur* 4, nr. 1 (1938), 2-3; *Morgunblaðið*, 18. mars 1937, 7; *Alþýðublaðið*, 29. júlí 1938, 4; „Golfklúbbur og baðstofubað," *Fálkinn* 11, nr. 39 (1938), 3; Guðjón Friðriksson, *Saga Reykjavíkur: Bærinn vaknar*, síðari hluti, 159.
[39] *Morgunblaðið*, 18. mars 1937, 7; *Alþýðublaðið*, 29. júlí 1938, 4; „Golfklúbbur og baðstofubað," *Fálkinn* 11, nr. 39 (1938), 3.
[40] Eggert Þór Bernharðsson, *Saga Reykjavíkur: Borgin,* seinni hluti, 82-83; Lúðvík Kristjánsson, *Úr bæ í borg*, 304-306; *Lögberg* 52, nr. 34 (31. ágúst 1939), 1.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 14. Golfskáli Golfklúbbs Íslands í Minni-Öskjuhlíð. Ljósmyndin var tekin á jeppasýningu fyrir Bifreiðar og Landbúnaðarvélar, þann 19. nóvember 1955.[41]



Mynd 15. Ljósmynd frá um 1942, sem sýnir verkamenn einangra hitaveiturör í hitaveitustokk, með torfi, norðan í Öskjuhlíð. Í baksýn sjást Hjarðarholt, Hlíðarnar, Pólarnir og Landspítalinn.[42]

[41] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. RVI 435 11. Ljósmyndari Ragnar Vignir.
[42] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. 1997 233 004 2-1. Ljósmyndari óþekktur.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

1.4.2 Norðurmýri og Breiðamýri

Í Norðurmýri var mikil mótekja meðan mór var notaður til eldsneytis, bæði um miðja 19. öld og svo aftur á árum fyrri heimsstyrjaldar þegar eldsneytisskortur var mikill.[43] Neðri hluti mýrarinnar var nefndur *Holur* því þar hafði mórinn verið stunginn í ósamstæðum holum með þunnum bökkum á milli, en svæðið ofar í mýrinni var kallað *Stálið* því þar var grafið samfelldar og endað með stáli eða bakka.[44] Tveir vegir eða stígar lágu um mýrarsvæðið sem Norðurmýri og Breiðamýri mynduðu. Annar vegurinn, nefndur *Skaftastígur*, lá yfir norðanvert svæðið, frá austri til vesturs yfir Rauðarárlæk, en hinn frá Hafnarfjarðarvegi (Reykjanesbraut) þvert austur á Skaftastíg, nefndur *Sigurlaugarstígur* (sjá mynd 3).[45] Vegir þessir munu hafa verið kenndir við fólk sem mest notaði þá við mótekju og flutning, Skafta Skaftason (d. 1896) og Sigurlaugu Þorkelsdóttur (d. 1874). Ein mósölukonan hét Elsa Ottesen (d. 1887) og var norðurhluti Norðurmýrar kenndur við hana og kallaður *Elsumýri*.[46] Mór var auk þess tekinn í Seljamýri, við Nauthól, og í Fossvogsmýri.

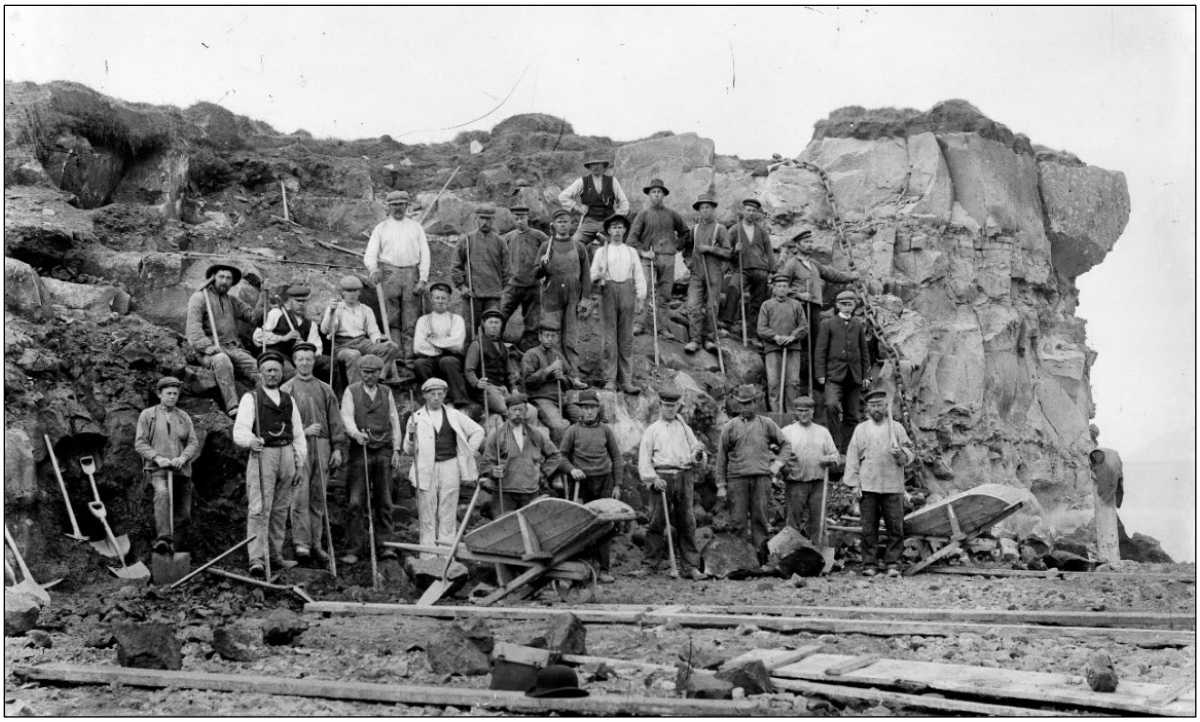
1.4.3 Rauðarárholt

Rauðarárholt var allgrýtt og nýtt sem beitiland fyrr á öldum. Einstaka athafnamenn sáu verðmæti í grjótinu og vildu nýta það. Ekki er alveg ljóst hvenær grjótnám hófst í Rauðaárholti en líklega hefur það verið eitthvað fyrir 1900. Árið 1903 var stofnað hlutafélagið Mjölnir um grjótnámið að frumkvæði Knuds Zimsen, síðar bæjarstjóra.[47] Félagið keypti allstórt land til grjótnáms í Rauðaárholti. Grjótið var flutt í mulningsverksmiðju Mjölnis sem var byggð rétt austan við tún Rauðarár.[48] Ætlunin var að nota mulninginn til gatnagerðar en hann þótti of dýr svo að brugðið var á það ráð að steypa úr honum stein til húsbygginga. Til að sýna fram á notagildi Mjölnissteinsins reisti Knud Zimsen úr honum íbúðarhús sitt Gimli á Bernhöftstorfu á árunum 1905-1906 (Lækjargata 3). Eftir verksmiðjunni er gatan Mjölnisholt nefnd en hún hét áður Mjölnisvegur og náði þá norður fyrir Laugarveg.[49] Náman í Rauðaárholti varð síðar eign bæjarins og árið 1923 voru um 60 manns í atvinnubótavinnu í grjótnáminu.[50] Sama ár var keypt ný grjótmulningsvél á vegum bæjarins (Grjótnám Reykjavíkur) og var hún staðsett í námunni.[51] Námunni var síðan lokað árið 1945 og voru þá vélarnar fluttar í nýja námu við Elliðaárvog.[52] Grjót var einnig tekið af Rauðarárholti vegna hafnargerðarinnar á árunum 1913-1917 og er klettastál norðaustan við Sjómannaskólann minjar um það grjótnám. Íþróttafélagið Fram fékk námuna til afnota undir knattspyrnuvöll og

[43] Þórunn Valdimarsdóttir, *Sveitin við Sundin*, 224.
[44] Guðlaugur R. Guðmundsson: „Örnefnalýsing Laugarness, Klepps og Rauðarár," 306.
[45] Guðlaugur R. Guðmundsson: „Örnefnalýsing Laugarness, Klepps og Rauðarár," 306; Vigfús Guðmundsson: „Búnaðarmál í Reykjavík," 155; *Landmælingar Íslands*. Kortasafn. Landmælingadeild herforingjaráðsins í Kaupmannahöfn. „Nágrenni Reykjavíkur og Hafnarfjarðar" 1902.
[46] Guðlaugur R. Guðmundsson: „Örnefnalýsing Laugarness, Klepps og Rauðarár," 306; Vigfús Guðmundsson: „Búnaðarmál í Reykjavík," 155.
[47] *Bæjarskrá Reykjavíkur* 1909, 78.
[48] *Þjóðólfur* 56, nr. 3 (15. janúar 1904), 1.
[49] Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 184.
[50] *Alþýðublaðið*, 14. desember 1923, 2.
[51] *Morgunblaðið,* 8. desember 1925, 5.
[52] „Grjót- og sandnám og gatnagerð í Reykjavík," *Lesbók Morgunblaðsins* 20, nr. 47 (2. desember 1945), 598.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

aðstöðu árið 1945 og starfaði þar til 1972.[53] Enn má greina suðurvegg námunar norðan við Sjómannaskólann.



Mynd 16. Verkamenn við grjótnám á Rauðarárholti. Áður var talið að þessi mynd væri tekin í Öskjuhlíð en greina má Akrafjalla í baksýn, þannig að myndin er líklega tekin í námunni á Rauðarárholti.[54]

Árið 1916 lét Vatnsveita Reykjavíkur reisa nýjan vatnsgeymi á Rauðarárholti, til að bæta úr vatnsskorti í bænum og tryggja nægan vatnsþrýsting. Um leið voru skilyrði til slökkvistarfa bætt en bruninn mikli í miðbæ Reykjavíkur var þá nýlega afstaðinn. Bygging vatnsgeymis á Rauðarárholti hafði reyndar verið ráðgerð allt frá upphafi vatnsveitu Reykjavíkur árið 1907 og Jón Þorláksson verkfræðingur mun hafa gert tillöguteikningar að honum. Byggingu vatnsgeymisins var hins vegar slegið á frest þar til fór að bera á vatnsskorti í efri byggðum bæjarins og var loks samþykkt í bæjarstjórn 20. janúar 1916 og lokið vorið 1916.[55] Geymirinn var eitt fyrsta mannvirkið sem reis á holtinu og var frá upphafi kennileiti sem sást víða að. Árið 1929 var reistur viti ofan á vatnsgeyminum, Reykjavíkurviti, sem tók við hlutverki Helgastaðavita sem áður var í Skuggahverfi (sjá mynd 17).[56] Árið 1930 var annar samskonar geymir reistur austan við þann eldri. Einnig þá var verið að bregðast við viðvarandi vatnsskorti í bænum.[57] Sá geymir var klæddur á sama hátt og sá eldri með jarðvegi

[53] *Fram: 100 ára afmælisrit: 1. maí 2008*, 8.
[54] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. MAÓ 759. Ljósmyndari Magnús Ólafsson.
[55] Hilmar Garðarsson, *Saga Vatnsveitu Reykjavíkur 1909-1999*, 133-135; *Morgunblaðið*, 22. janúar 1916, 1; Lúðvík Kristjánsson, *Úr bæ í borg*, 125-126; Guðjón Friðriksson, *Saga Reykjavíkur: Bærinn vaknar*, fyrri hluti, 268-269; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), 8; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 15.
[56] Hilmar Garðarsson, *Saga Vatnsveitu Reykjavíkur*, 133-135; Guðjón Friðriksson, *Saga Reykjavíkur: Bærinn vaknar*, fyrri hluti, 268; *Ísafold*, 30. apríl 1929, 4; *Morgunblaðið*, 1. maí 1929, 3.
[57] Hilmar Garðarsson, *Saga Vatnsveitu Reykjavíkur*, 157; *Morgunblaðið*, 17. júlí 1930, 2; *Verkalýðsblaðið* 1, nr. 20 (1930): 3; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), 8; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 18.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

og torfi og þannig felldur að eldri geyminum svo að saman mynda þeir eina heild undir samfelldri grasbrekku. Geymarnir standa enn á sínum stað við Háteigsveg efst á Rauðarárholti og hafa í gegnum tíðina þjónað meðal annars sem sleðabrekkur og útsýnisstaður fyrir börn og aðra íbúa í nærliggjandi íbúðabyggð. Geymarnir gegna ekki lengur sínu upprunalega hlutverki en hafa verið innréttaðir fyrir farsímastöð. Vitinn ofan á eldri vatnsgeyminum þjónaði sem Reykjavíkurviti í um 15 ár. Þegar bygging Sjómannaskólans á Rauðarárholti var undirbúin var gert ráð fyrir að á honum yrði turn og þar komið fyrir nýjum innsiglingarvita fyrir Reykjavíkurhöfn. Það gekk eftir og þegar Sjómannaskólinn var fullbyggður um 1944-1945 var Reykjavíkurvitinn færður í turn skólabyggingarinnar og um leið gerður að rafljósvita.[58] Þar þjónaði hann sínu hlutverki til um 2010 þegar nýtt háhýsi við Borgartún tók að skyggja á vitaljósið, en hefur nú verið færður í nýtt vitahús úti við ströndina við Sæbraut, norðan við húsið Höfða.



Mynd 17. Vatnsgeymarnir á Rauðarárholti á sjómannadeginum 4. júní 1946. Sjá má vitann uppi á vestari geyminum.[59]

Á Rauðarárholti var einnig komið upp fiskreitum eða stakkstæðum á 3. og 4. áratugi 20. aldar.[60] Vegna dýrtíðar og bágra aðstæðna í atvinnumálum haustið 1921, í kjölfar eftirstríðsárakreppunnar, brá bæjarstjórnin á það ráð að taka bankalán og láta búa til nýjan stóran fiskreit á Rauðarárholti í atvinnubótavinnu.[61] Fyrst var gerður reitur sunnan við Háteigsveg.[62] Við fiskreitagerðina í holtinu unnu þá um 60-70 manns. Holtið var mjög stórgrýtt en engar klappir voru þar og var grjótið fleygað sundur og lagt niður til að mynda slétt yfirborð. Stór hluti grjótsins var líka tekinn upp og svæðið síðan sléttað, en grjótið var

[58] Guðmundur Bernódusson, Guðmundur L. Hafsteinsson og Kristján Sveinsson: *Vitar á Íslandi*, 228-230; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund,* 3. bindi (R-Ö), 8.
[59] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. KAN 002 106 4-2. Ljósmyndari Karl Christian Nielsen.
[60] Guðjón Friðriksson, *Saga Reykjavíkur: Bærinn vaknar*, síðari hluti, 52-53.
[61] Ingvar Haraldsson, „Eftirstríðsárakreppan frá 1920 til 1923," 10-11 og 14; *Alþýðublaðið,* 9. október 1921, 2; 10. október 1921, 3; *Vísir*, 12. október 1921, 2.
[62] *Borgarsögusafn*. Korta- og uppdráttasafn. Þorleifur Kristófersson. [Erfðafestublettir í Reykjavík], dags. 5. apríl 1955.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

flutt af hleðslumönnum annaðhvort á handbörum eða í vögnum sem rennt var eftir teinum. Grjótið sem til féll vegna vinnunnar við fiskreitagerðina var meðal annars mulið niður í ofaníburð, sem notaður var í akveg sem lagður var frá býlinu Háteigi að Sunnuhvoli (núverandi Háteigsvegur).[63] Fiskvinnslan Ari fróði hf. var fyrst til að leigja fiskreitinn og í framhaldi af því, árið 1923, reisti fyrirtækið stórt fiskgeymslu- og fiskþvottahús sunnan Háteigsvegar og tveimur árum síðar annað minna hús á svæðinu.[64] Á næstu árum skiptust fyrirtækin Kveldúlfur hf. og Ari fróði á um að leigja reitinn og reka þar fiskvinnslu.[65] Árið 1948 var vinnslan ásamt tilheyrandi fiskgeymsluhúsum enn í höndum Kveldúlfs.[66] Stóra fiskgeymsluhúsið stóð fram á 6. áratug 20. aldar og hefur líklega verið rifið um það leyti sem bygging kirkju Óháða safnaðarins hófst árið 1956.

Til að bregðast við miklu atvinnuleysi í kjölfar heimskreppunnar, var aftur farið í fiskreitagerð á vegum bæjarins á Rauðarárholti árið 1933.[67] Þá var gerður stór fiskreitur norðar á svæðinu, norðan Háteigsvegar (sjá mynd 18). Hluti af þessum fiskreit er enn sýnilegur vestan við Sjómannaskólann. Þar má sjá hvernig grjótið hefur verið lagt haganlega niður til að slétta svæðið. Þetta er eitt síðasta heillega manngerða stakkstæðið sem eftir er í Reykjavík og mikilvægur minnisvarði um sögu verkafólks og fiskvinnslu í Reykjavík sem ber að vernda sem slíkan. Fiskreiturinn var notaður fram yfir miðja 20. öld.



Mynd 18. Börn og konur vinna við að breiða út saltfisk á fiskreit á Rauðarárholti, vestan við Sjómannaskólann, árið 1954. Í baksýn sér í þakið á húsinu Háteig lengst til vinstri og húsin við Stórholt og Stangarholt.[68]

Árið 1953 lét Fegrunarfélag Reykjavíkur setja upp lágmynd Sigurjóns Ólafssonar, *Fiskstöflun* frá 1934, á lóð Sjómannaskólans sem þá var risinn á Rauðarárholti. Lóðin var

[63] *Vísir,* 25. nóvember 1921, 2.
[64] *Morgunblaðið*, 21. desember 1928, 4; *Borgarskjalasafn*. Brunabótavirðingar. Aðf. 741. Bók 1922-1924, brunavirðing 23. mars 1923 (br.nr. 1851).
[65] *Morgunblaðið*, 21. desember 1928, 8; *Morgunblaðið*, 8. febrúar 1986, 34.
[66] *Borgarskjalasafn*. Brunabótavirðingar. Aðf. 4340. Bók 1947-1950, brunavirðing 29. maí 1948 (br.nr. 1851).
[67] *Alþýðublaðið*, 26. júlí 1933, 3; *Morgunblaðið*, 5. október 1933, 2.
[68] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. HEF 001 046 4-3. Ljósmyndari Helga Fietz.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

valin sem staður fyrir verkið vegna þess að þar var „gamall fiskreitur“.[69] Var ákveðið að lágmyndin skyldi reist á lóð Sjómannaskólans, „í þakklætis- og virðingarskyni við þær mörgu hendur sem unnið hefðu að því að gera Reykjavík að fiskveiða- og fiskverkunarbæ“.[70] Myndin stendur enn á sínum stað við innkeyrsluna að Sjómannaskólanum, rétt vestan við vatnsgeymana við Háteigsveg.



Mynd 19. Fiskstöflun, listaverk Sigurjóns Ólafssonar, við innkeyrsluna að Sjómannaskólanum.[71]

Á áratugunum um og eftir aldamótin 1900, risu nokkur býli og íbúðarhús á jöðrum Rauðarárholts, en landsvæðinu vestan, sunnan og austan háholtsins var þá skipt í svokallaða erfðafestubletti, sem úthlutað var til ræktunar og búrekstrar með ákveðnum skilmálum (erfðafestu). Gerð er nánari grein fyrir þessari byggð í kafla 1.4.5 hér aftar.

1.4.4 Hlemmur

Á ofanverðri 19. öld lá aðalleiðin austur í Laugarnes og Þvottalaugar um norðurjaðar svæðisins sem hér er til umfjöllunar og yfir Rauðarárlæk. Árið 1885 var ákveðið að framlengja Laugaveg í átt að Þvottalaugunum og var þá gerð brú yfir Rauðarárlæk til að greiða fyrir umferðinni. Var hún jafnan nefnd *Hlemmur*.[72] Árið 1912 var gerð vatnsþró rétt austan við Hlemm. Hún var úr steinsteypu og tæpur metri á hæð en lengdin að sögn eitthvað á þriðja metra. Í henni var rennandi vatn enda hafði vatnsveitan tekið til starfa í Reykjavík árið 1909. Fleiri vatnsþrær voru í Reykjavík en sú við Hlemm var einna kunnust enda var hún í alfaraleið.[73] Eftir að strætisvagnaferðir hófust í Reykjavík 1931 var leið nr. 1 með endastöð við vatnsþróna hjá Hlemmi og myndaðist þá þarna vísir að torgi. Fljótlega upp úr því var vatnsþróin lögð niður og ummerki hennar fjarlægð.[74] Torgið, ásamt strætisvagnamiðstöðinni

[69] *Þjóðviljinn,* 2. desember 1953, 12; *Alþýðublaðið*, 29. nóvember 1953, 1; *Vef*. Listasafn Íslands, „Safneign: Saltfiskstöflun,“ https://safneign.listasafnreykjavikur.is/is/verk/H-012.
[70] *Þjóðviljinn,* 2. desember 1953, 12.
[71] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin við vettvangskönnun, maí 2019, DKÞ, Borgarsögusafni.
[72] Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 44, 128.
[73] Guðjón Friðriksson, *Saga Reykjavíkur: Bærinn vaknar*, síðari hluti, 56; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), 138; Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Snorrabraut – Hverfisgata – Rauðarárstígur – Laugavegur* (skýrsla 113, 2004), 5.
[74] Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 44; 3. bindi (R-Ö), 138.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

sem reist var á þessum stað á 8. áratug 20. aldar (nú mathöll), er enn í daglegu tali kallað Hlemmur eða Hlemmtorg.



Mynd 20. Hestum brynnt við vatnsþróna við Hlemm, líklega um 1904-1910. Húsið Norðurpóll við Hverfisgötu í bakgrunni.[75]



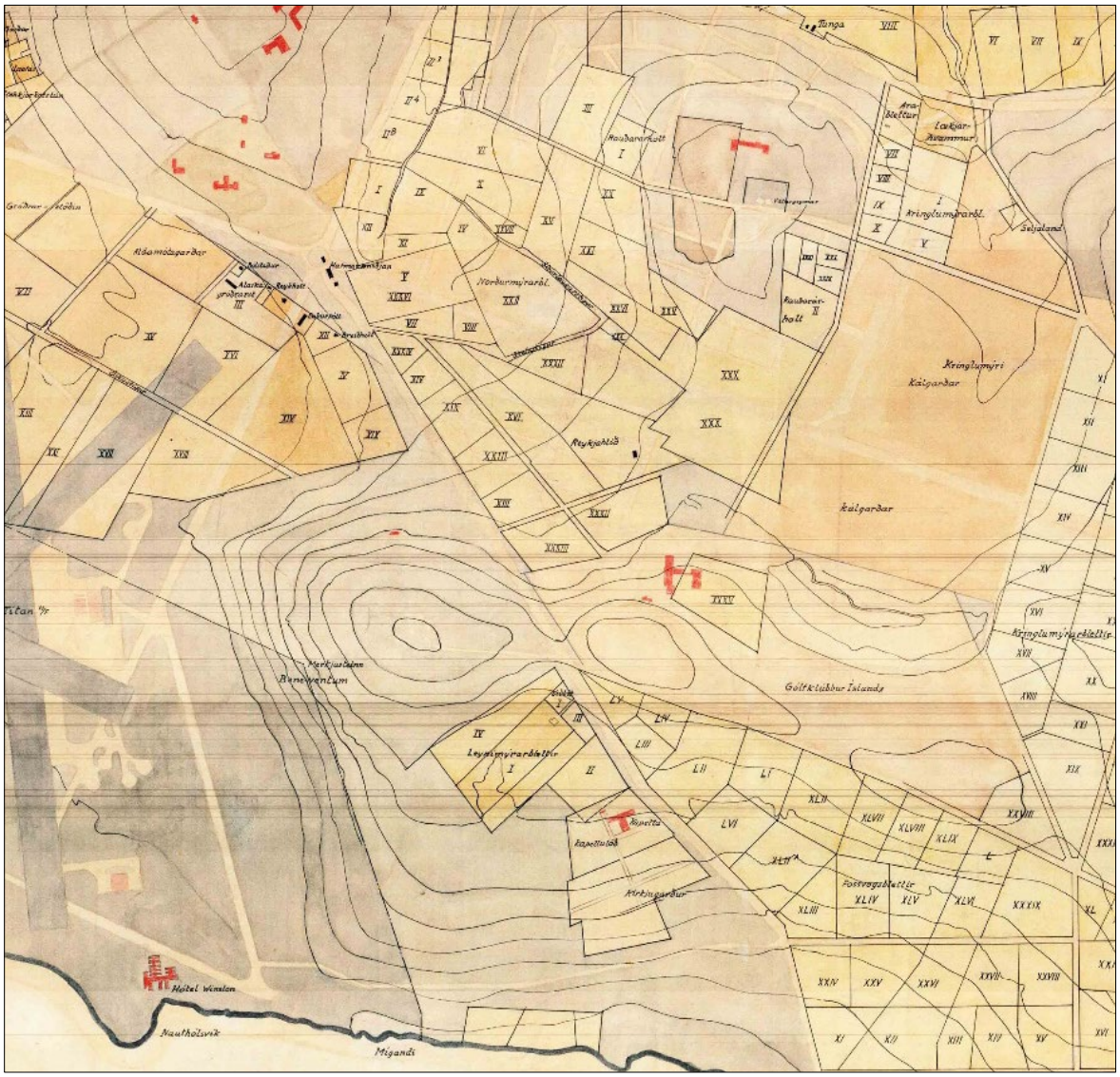
Mynd 21. Prúðbúið fólk á ferð í bíl við Hlemm árið 1924. Í baksýn er Gasstöðin og nær er brúin yfir Rauðaá, hinn upprunalegi „Hlemmur“.[76]

[75] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur.* EFT 116. Ljósmyndari ókunnur (Daníel Daníelsson?).
[76] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. EFT 2304. Ljósmyndari ókunnur.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

1.4.5 Erfðafestubýli

Allmörg erfðafestubýli voru reist á svæðinu sem hér um ræðir í lok 19. aldar og á fyrstu áratugum 20. aldar. Bæjaryfirvöld hófu úthlutun á erfðafestulandi á síðari hluta 19. aldar til að hvetja til aukinnar ræktunar og búrekstrar í nágrenni við þéttbýlið í Reykjavík og tryggja nægilegt framboð af landbúnaðarafurðum eins og mjólk, sem var nauðsynlegt vegna þess hve vegasamband við sveitirnar var slæmt og erfitt að flytja þaðan nauðsynjar. Vegna þessa áttu erfðafestubýlin eftir að gegna mikilvægu hlutverki, einkum á kreppuárunum þegar framboð á mat, sér í lagi mjólkurvörum, var lítið.[77] Einkum voru mýrarnar vinsælar undir ræktunarsvæðin, þar sem holtin voru grýtt og melarnir harðir.



Mynd 22. Erfðafestublettir á svæðinu sem borgarhlutinn Hlíðar nær nú yfir.[78] Norðurmýrarblettir voru þar sem nú eru hverfin Norðurmýri og Hlíðar, ásamt Klambratúni, en Kringlumýrarblettir austar og að hluta þar sem nú eru götur austan Sjómannaskólans (merktur með rauðu). Leynimýrarblettir voru í suðausturhlíðum Öskjuhlíðar.

[77] Þórunn Valdimarsdóttir, *Sveitin við Sundin*, 106; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 6; Nikulás Úlfar Másson, *Húsakönnun: Skógarhlíð* (skýrsla 80, 2001), 1.
[78] *Borgarsögusafn*. Korta- og uppdráttasafn. Þorleifur Kristófersson. [Erfðafestublettir í Reykjavík], dags. 5. apríl 1955.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Norðurmýrin var eitt af þeim svæðum í nánd við bæinn sem tekin voru undir túnrækt á síðasta áratug 19. aldar. Í upphafi 20. aldar var haldið áfram að úthluta landi úr Norðurmýrinni og gengið á mýrina eftir því sem mólandið leyfði. Á árunum fyrir fyrri heimsstyrjöld hófst úthlutun erfðafestulanda í Kringlumýri, Laugardal, Fossvogi, Kleppi og Sogamýri.[79] Svæðin voru ræst fram og skipt í bletti sem afhentir voru til eignar gegn árlegri leigu, en erfðafestuhafar voru þó skyldaðir til að láta af hendi byggingarlóðir úr erfðafestulöndum sínum, ef á þyrfti að halda, gegn niðurfærslu á árgjaldinu.[80] Á erfðafestulöndunum risu hús sem sum hver standa enn í dag en önnur eru horfin. Mörg býlanna lögðust af með mjólkursölulögum sem sett voru árið 1934 en þau höfðu í för með sér að bændum í Reykjavík reyndist erfiðara að selja mjólk sína beint til neytenda.[81] Erfðafestubýlin féllu svo gjarnan inn í hina nýju byggð eftir því sem hún breiddi úr sér yfir gömlu erfðafestulöndin og erfðafestuhafarnir fengu í staðinn lóðir sem mældar voru út umhverfis íbúðarhús þeirra. Í öðrum tilvikum þurftu gömlu býlin, með öllum ummerkjum um búskap og ræktun, að víkja fyrir nýju skipulagi.



Mynd 23. Bæjarhús býlisins Eskihlíðar, íbúðarhús og sambyggð útihús, sem reist voru í áföngum á árunum 1892-1936. Árið 1959 var verslunin Hagkaup stofnuð í miðhluta hússins (fjósinu), en myndin er tekin árið 1965.[82] Húsið stendur enn við enda götunnar Eskihlíðar, sem nefnd er eftir gamla býlinu, og er elsta húsið í borgarhlutanum.

Af þeim húsum sem byggð voru á erfðafestulandi í þessum borgarhluta standa nokkur enn. Elst þeirra er húsið númer 2-4 við Eskihlíð, en þar reisti Magnús Benjamínsson úrsmiður steinbæ árið 1892 og gaf nafnið *Eskihlíð* (Eskihlíð a). Bæ sinn byggði hann við gömlu leiðina úr bænum sem lá frá Arnarhóli yfir Skólavörðuholt og áfram að Öskjuhlíðahálsi. Talsvert var

[79] Þórunn Valdimarsdóttir, *Sveitin við Sundin*, 44, 106.
[80] Þórunn Valdimarsdóttir, *Sveitin við Sundin*, 39; Guðjón Friðriksson, *Saga Reykjavíkur: Bærinn vaknar*, fyrri hluti, 47-49.
[81] Þórunn Valdimarsdóttir, *Sveitin við Sundin*, 106; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 4.
[82] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ALB 013 140 1-2. Ljósmyndari Jóhann Vilberg Árnason.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

síðar byggt við steinbæinn en hann stendur enn sem hluti af núverandi húsi á lóðinni. Allmikill búskapur var lengi vel í Eskihlíð, einkum í tíð Geirs Gunnlaugssonar sem keypti býlið árið 1934 og hófst þegar handa við að stækka húsin og koma upp myndarlegu kúabúi. Seinna byggði hann upp býlið Lund við Nýbýlaveg í Kópavogi. Árið 1959 stofnaði Pálmi Jónsson kaupmaður verslunina Hagkaup í húsinu og varð það vísirinn að stórveldi Hagkaupa, sem síðar varð.[83] Húsið stendur nú við vestari enda götunnar Eskihlíðar sem nefnd er eftir gamla býlinu.



Mynd 24. Horft austur yfir Rauðarárholt um 1920-1930.[84] Fyrir miðri mynd eru bæjarhúsin að *Sunnuhvoli* sem stóðu þar sem nú er götustæði Háteigsvegar móts við Þverholt og fjær er býlið *Háteigur* sem enn stendur við Háteigsveg 36. Efst á holtinu (dökk þúst milli húsanna) er vatnsgeymirinn sem byggður var um 1915. Fremst sést fólk við heyskap á túni Sunnuhvols.

Húsið *Háteigur* er annað gamalt erfðafestubýli sem enn stendur innan þessa borgarhluta. Það var byggt á erfðafestulandi ofarlega í Rauðarárholti og stendur nú á lóð númer 36 við Háteigsveg. Upphaflega byggði Guðmundur nokkur Jafetsson timburhús á landinu árið 1907 sem hann nefndi Háteig. Það hús stóð þar sem nú er gatan Langahlíð og var seinna kallað Litli-Háteigur. Gata sem lögð var frá Rauðarárstíg að Háteigi og áfram upp á holtið á þessum tíma var nefnd Háteigsvegur eftir býlinu. Halldór Þorsteinsson skipstjóri keypti síðan Háteig árið 1914 og árið 1920 reisti hann þar, ásamt konu sinni Ragnhildi Pétursdóttur frá Engey, steinsteypta íbúðarhúsið sem enn stendur.[85] Halldór og Ragnhildur voru þjóðþekkt fólk, en Halldór var meðal annars skipstjóri á Jóni forseta, fyrsta togaranum

[83] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Valssvæði og umhverfi* (skýrsla 96, 2002), 4 og 9; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 6; Nikulás Úlfar Másson, *Húsakönnun: Skógarhlíð* (skýrsla 80, 2001), 7; Þórunn Valdimarsdóttir, *Sveitin við Sundin*, 99.
[84] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur.* KAN ÁBS 5044. Ljósmyndari Karl Christian Nielsen.
[85] *Borgarsögusafn*. Húsaskrá Reykjavíkur; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 35; *Vísir*, 3. júlí 1914, 2; 27. október 1920, 3.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

sem smíðaður var fyrir Íslendinga. (1907). Ragnhildur var landskunn fyrir afskipti sín af félags- og menningarmálum og að Háteigi stundaði hún kúabúskap um aldarfjórðungsskeið. Voru þar oftast um tíu gripir í fjósi og munu hafa verið með nytjahæstu kúm á landinu.[86] Árið 1945 var landið tekið úr erfðafestu vegna skipulags íbúðarbyggðar í holtinu og lagningar Lönguhlíðar. Húsið Litli-Háteigur mun þá hafa verið flutt að Skipasundi. Skólagarðar voru síðan á hluta af túnum Háteigs og seinna urðu þau hluti af almenningsgarðinum Miklatúni (nú Klambratún).



Mynd 25. Loftmynd frá 1954 sem sýnir byggðina sem þá var risin í Hlíðunum.[87] Merkt eru inn örnefni og nöfn erfðafestubýla og braggahverfa á svæðinu.

Við Stigahlíð 68 stendur timburhús sem byggt var á erfðafestulandi. Húsið byggði Jón B. Jónsson bókari árið 1937 á Norðurmýrarbletti 35 og nefndi *Efrihlíð*. Þarna hafði Jón búskap í mörg ár og byggði útihús undir hesta, fé og hænsni. Útihúsin voru rifin árið 1964

[86] Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 35.
[87] *Vef*. Reykjavíkurborg, Borgarvefsjá, http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/, „Saga og þróun: Reykjavík 1954.“ Merking örnefna og staðarheita: ALG, Borgarsögusafni. Heimildir um braggahverfi: Eggert Þór Bernharðsson, *Undir bárujárnsboga*, 24-25; Þór Whitehead, *Ísland í hers höndum*, 224-225. Heimildir um býli: Ýmis kort og loftmyndir af Reykjavík.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

þegar farið var að skipuleggja og reisa byggð einbýlishúsa við Stigahlíð, sunnan Hamrahlíðar. Fjórum árum síðar keypti Reykjavíkurborg landið ásamt íbúðarhúsinu og seldi ríkissjóði húsið sama ár undir barnaheimili. Þarna var í mörg ár rekið barnaheimilið *Efrihlíð* fyrir börn stúdenta. Á 9. áratugnum var húsið fellt inn í áframhaldandi skipulag einbýlishúsabyggðar vestan Stigahlíðar. Árið 2007 var því aftur breytt í íbúðarhús og annað íbúðarhús byggt á lóð þess (Stigahlíð 68a).[88]



Mynd 26. Húsið Efrihlíð (Stigahlíð 68) á ljósmynd frá um 1970.[89] Í baksýn sjást hús við Hamrahlíð ásamt verslunarkjarnanum Suðurveri, en lengst til hægri sést í byggð einbýlishúsa sem reist voru á 7. áratugnum við Stigahlíð. Þegar áframhald þeirrar byggðar var skipulagt og reist á 9. áratugnum var húsið Efrihlíð fellt inn í þá byggð.

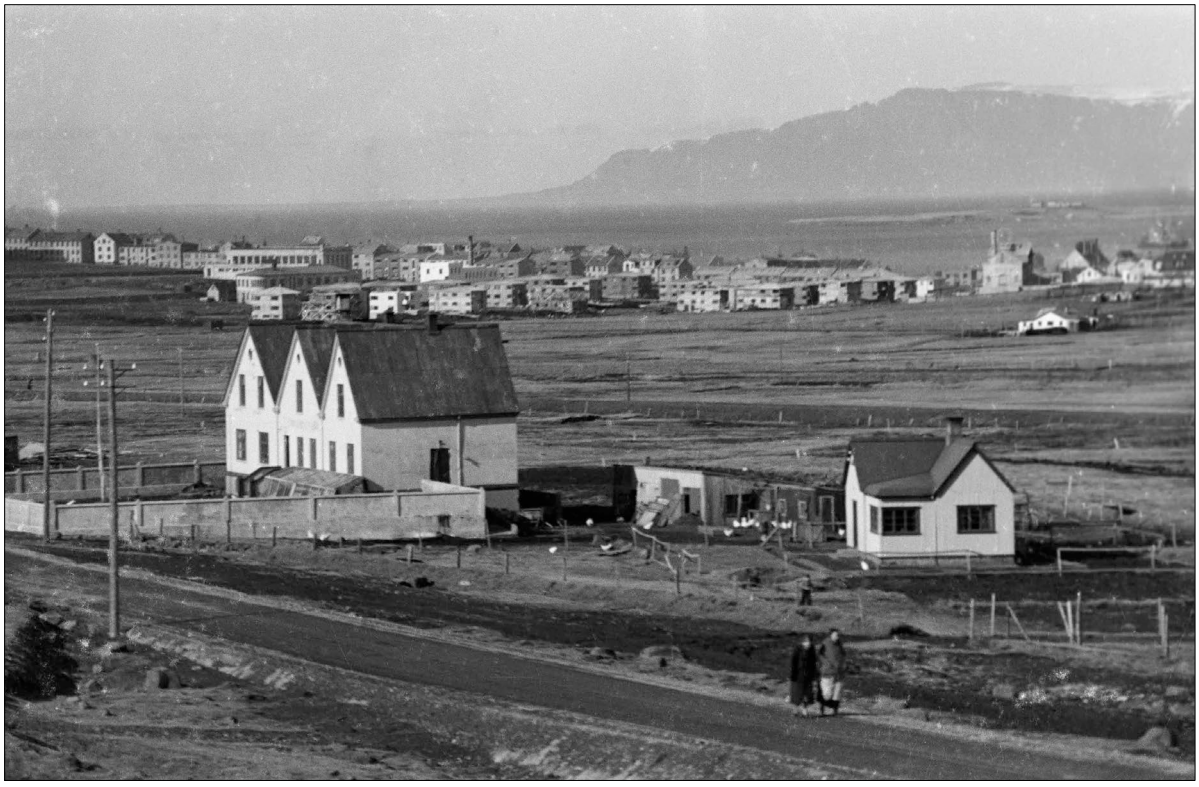
Á vesturjaðri svæðisins sem hér er til umfjöllunar standa enn tvö hús, íbúðarhús og útihús (fjós og hlaða), sem Jón Kristjánsson prófessor reisti árið 1916 á erfðafestulandi sínu *Hlíðarenda* í norðausturhorni Vatnsmýrar. Guðjón Guðlaugsson alþingismaður keypti jörðina árið 1919 og bjó á henni til dauðadags 1939. Þá var hún seld knattspyrnufélaginu Val, ásamt þeim húsum sem þar stóðu, og hefur félagið síðan byggt þar upp athafnasvæði sitt og ný mannvirki undir nafninu *Hlíðarenda* og nýtt gömlu bæjarhúsin undir félagsstarfsemi.[90]

Þóroddsstaðir við Skógarhlíð 22 eru fjórða erfðafestubýlið sem enn stendur á þessum slóðum. Húsið byggði Guðmundur Jónsson bifreiðarstjóri árið 1927 á erfðafestulandi sínu Norðurmýrarbletti 13 austan Hafnarfjarðarvegar (Reykjanesbrautar). Guðmundur H. Þorláksson byggingarmeistari teiknaði húsið og er það í burstabæjarstíl, en Guðmundur gerði

[88] *Borgarsögusafn.* Húsaskrá Reykjavíkur; *Morgunblaðið*, 8. júlí 1938, 7.
[89] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. SVK 001 052 2-4. Ljósmyndari Svanur Karlsson.
[90] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun. Valssvæði og umhverfi* (skýrsla 96, 2002), 2-3,4, 10; Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 161, 2013), 16-17; Frímann Helgason, „Æfisaga þín og mín," *Valsblaðið* 17-20: nr. 17-19 (1961), 70.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

margar tillögur að húsum í þessum þjóðlega stíl í upphafi steinsteyputímabilsins í Reykjavík. Í eystri helmingi burstanna voru fjós og hlaða en íbúð í þeim vestari. Í upphafi 5. áratugarins keypti Jóhannes Kristjánsson, bóndi að Brekku við Sogaveg, Þóroddsstaði og hélt þar áfram búinu þar til setuliðið tók húsið árið 1942 og breytti fjósinu og hlöðunni í baðhús. Eftir stríð var starfrækt trésmíðaverkstæði í húsinu í langan tíma.[91]



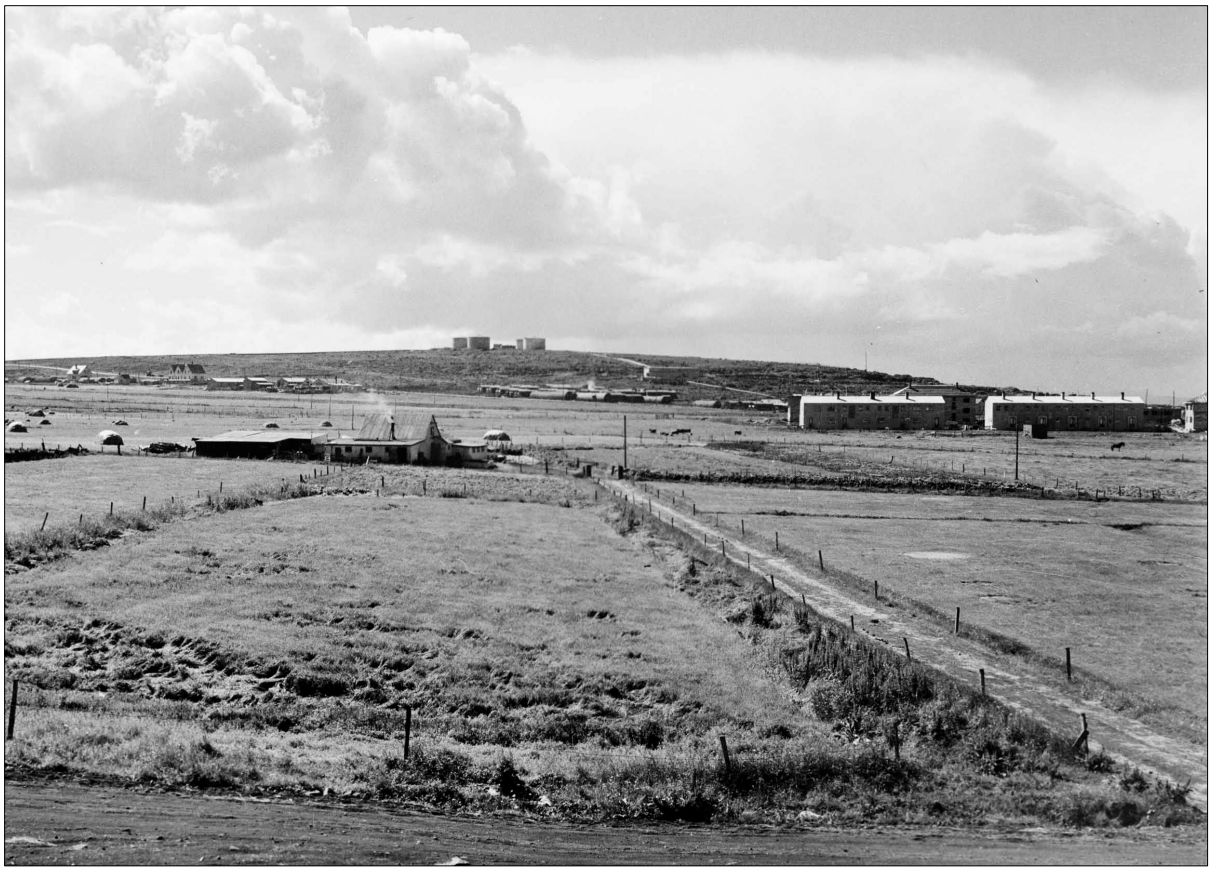
Mynd 27. Húsið Þóroddsstaðir á ljósmynd frá um 1935-1940, en húsið var byggt árið 1927 í þjóðlegum burstabæjarstíl.[92] Hægra megin á myndinni sést sumarbústaður sem stóð á landi býlisins Litlu-Hlíðar og lenti síðar austan götunnar Litluhlíðar. Í baksýn má sjá hverfið Norðurmýri í byggingu og lengst til hægri býlið Klambra á Klambratúni. Þóroddsstaðir standa enn (Skógarhlíð 22) en sumarbústaðurinn við Litluhlíð var fjarlægður á 9. áratug 20. aldar.

Af horfnum erfðafestubýlum í þessum borgarhluta er fyrst að nefna *Klambra*, sem Klambratún heitir eftir.[93] Bæinn reisti Maggi Júl. Magnús, sem svo kallaði sig, læknir og bæjarfulltrúi, árið 1925 á erfðafestulandi sínu Norðurmýrarbletti 4, sem var hluti af því landi sem síðar var lagt til almenningsgarðsins Miklatúns (nú Klambratún).[94] Christian Christensen keypti Klambra árið 1934 og hóf þar búskap ásamt konu sinni, Ólöfu Ólafsdóttur. Eftir stríð rak hann þar svínasláturhús, reykhús og kjötverslun sem seinna fluttist að Háteigsvegi 2.[95] Bæjarsjóður leysti til sín land Klambra árið 1946 og á árunum 1948-1958 voru skólagarðar

[91] Nikulás Úlfar Másson, *Húsakönnun: Skógarhlíð* (skýrsla 80, 2001), 8.
[92] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. AGH 004 004 4-1. Ljósmyndun: Amatörvinnustofa G. Ásgeirssonar.
[93] Bærinn mun upphaflega hafa verið nefndur *Klömbur*, eftir býlinu Klömbum í Vesturhópi í Vestur-Húnavatnssýslu, en þangað átti eigandinn Maggi Júl. rætur að rekja. Hins vegar virðist fljótlega hafa orðið óljóst hver nefnifallsmynd bæjarnafnsins ætti að vera og fram komu nýjar fleirtölumyndir sem urðu algengari, þ.e. *Klömbrur* og *Klambrar*.“ Baldur Jónsson: „Klambrar saga,“ 130-132.
[94] Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 181.
[95] *Morgunblaðið*, 30. júlí 1986, 34; Kjartan Kjartansson, „Túnið við Klömbrur,“ *SunnudagsMogginn*, 18. júlí 2010, 32-33.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

starfræktir í einu horni Klambratúns. Christian Christensen og fjölskylda munu hafa búið á Klömbrum til 1963 en árið 1965 voru bæjarhúsin rifin.[96]



Mynd 28. Séð yfir tún Klambra í átt að Öskjuhlíð á ljósmynd frá um 1945.[97] Bæjarhúsin standa vinstra megin við miðju, en hægra megin við þau sést vegur sem lá að bænum frá Flókagötu (upphaflega frá Háteigsvegi). Lengst til hægri má sjá nýbyggð raðhús við Miklubraut (Miklabraut 22-30 og 32-38), sem tilheyrðu nýju íbúðarhverfi, Hlíðahverfi, sem verið var að byggja á þessum tíma sunnan Miklubrautar.

Annað horfið erfðafestubýli á þessum slóðum er *Sunnuhvoll*, sem stóð austan við Rauðarárstíg þar sem nú er götustæði Háteigsvegar móts við Þverholt (sjá myndir 24 og 25). Þar byggði Pétur Hjaltested úrsmiður reisulegt timburhús í nýklassískum stíl árið 1906, sem búið var ýmsum þægindum sem þá voru sjaldgæf hér á landi, svo sem vatnssalerni og baðkeri, en vatnsleiðsla var lögð í húsið og skolpleiðsla frá því í safngryfju langt niðri á túni.[98] Húsið var rifið á 6. áratug 20. aldar.[99]

Í austurjaðri Rauðarárholts, þar sem Kringlumýrarvegur lá áður (sjá mynd 29) en nú austasti hluti götunnar Skipholts og Bolholt, byggðust upp nokkur erfðafestubýli á Kringlumýrarblettum í kringum 1930 (Kringlumýrarblettir 1-10). Á Kringlumýrarblettum var búskapur mismikill en flestir höfðu þar garðrækt, enda var jarðvegurinn léttur og hentugur til ræktunar þótt landið þætti lélegt byggingarland. Þar reistu menn kofa og sumarskýli á löndum

[96] Kjartan Kjartansson, „Túnið við Klömbrur," *SunnudagsMogginn*, 18. júlí 2010, 32-33; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 181.
[97] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. EPB 002 135 1-2. Ljósmyndari Eggert P. Briem.
[98] Vigfús Guðmundsson, „Búnaðarmál í Reykjavík," 153-156; Þórunn Valdimarsdóttir, *Sveitin við Sundin*, 99; *Lögrétta* 1, nr. 40 (22. ágúst 1906), 159.
[99] Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), 106.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

sínum og sumir heilsársbústaði.[100] Þar á meðal voru *Fagridalur* (nálægt þar sem nú er verslunarhúsið Skipholt 70), *Hlíðardalur* (Skipholt 66), *Höfn* (Skipholt 62), *Helgadalur* (á horni Bolholts og Skipholts, Háaleitisbraut 1), *Finnbogahús*, sem var eldra hús, hlaðið úr steini um 1900 (þar sem nú er Bolholt 8). Vestar voru svo *Hraun, Hamrar* og *Berg* (Skipholt 35). Flest þessara húsa þurftu að víkja fyrir skipulagðri byggð upp úr 1960, en tvö þeirra, Hlíðardalur og Höfn, féllu inn í nýja byggð við Skipholt og stóðu allt til þess að þau urðu að víkja fyrir nýbyggingum í kringum 2000. Húsið Fagridalur mun hafa verið flutt inn í Blesugróf og gert þar upp og stækkað.[101]



Mynd 29. Loftmynd frá 1954 sem sýnir byggðina sem þá var á Rauðarárholti austanverðu, meðal annars erfðafestubýli við Kringlumýrarveg og braggahverfi við Háteigsveg.[102]

Suðaustanvert á Rauðarárholti, sunnan Háteigsvegar og vestan þáverandi Kringlumýrarvegar (núverandi Bólstaðahlíðar), voru einnig nokkrir erfðafestublettir (Kringlumýrarblettir 29-31 og Rauðarárholt II), þar sem stóðu tvö hús sem viku þegar skólahús Æfingaskóla Kennaraháskólans (Háteigsskóla) var reist um 1966-1968.[103] Á háholti Rauðarárholts var ekki úthlutað erfðafestublettum, en þar lét bærinn búa til áðurnefnda fiskreiti. Eitt íbúðahús reis þó þar á svipuðum tíma og húsin á erfðafestublettunum í kring, en það var hús sem Þórður Sigurðsson prentari (1865-1937) byggði árið 1925, innan lóðar vatnsgeymisins sem þá var risinn á Rauðarárholti. Húsið stóð norðan við geyminn og var

[100] María Gísladóttir, *Húsakönnun: Bólstaðarhlíð – Stakkahlíð – Háteigsvegur*, 7.
[101] Freyja Jónsdóttir, „Kringlumýrarblettir," *Dagur: Íslendingaþættir*, nr. 53 (28. mars 1998), II.
[102] *Vef.* Reykjavíkurborg, Borgarvefsjá, http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/, „Saga og þróun: Reykjavík árið 1954." Merking örnefna og staðarheita: ALG, Borgarsögusafni. Heimildir um braggahverfi: Eggert Þór Bernharðsson, *Undir bárujárnsboga*, 24-25; Þór Whitehead, *Ísland í hers höndum*, 224-225. Heimild um býli við Kringlumýrarveg: Viðtal ALG, Borgarsögusafni við Magnús Gunnar Pálsson, dags. 16. september 2013.
[103] María Gísladóttir, *Húsakönnun: Bólstaðarhlíð – Stakkahlíð – Háteigsvegur*, 7-8.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

kennt við hann og kallað *Geymisvöllur*. Það stóð á holtinu allt til ársins 1991 þegar það var rifið.[104]

Í Kringlumýri, austan Kringlumýrarvegar, voru ein helstu ræktunarlönd Reykvíkinga í mörg ár. Á kreppuárunum beindust sjónir manna í auknum mæli að garðyrkju og smábúskap og þá lét Reykjavíkurbær ræsa betur fram hluta Kringlumýrar og plægja þar garða sérstaklega undir matjurtarækt. Þar var úthlutað um 100 görðum til matjurtaræktar árið 1933 og rúmlega 260 til viðbótar á árunum 1937-1939, auk garða sem bættust við í landi Seljalands árið 1942. Þarna voru ein helstu ræktunarlönd bæjarbúa í mörg ár og mikil byggð kartöfluskúra, en undir lok 6. áratugar 20. aldar voru garðarnir í Kringlumýri lagðir niður.[105] Hluti garðlandanna í Kringlumýri var á því svæði sem nú fellur undir borgarhlutann Hlíðar, vestan Kringlumýrarbrautar, meðal annars þar sem nú eru blokkirnar við Bólstaðarhlíð og íbúðabyggðin við Grænuhlíð og Stigahlíð, sunnan Miklubrautar.



Mynd 30. Horft til norðausturs yfir Kringlumýri, Rauðarárholt og Túnin á loftmynd frá 1946. Meðal annars sjást erfðafestubýli á Kringlumýrarblettum austan Sjómannaskólans og ræktunarlönd í Kringlumýri.[106]

Á svæði núverandi Hlíðahverfis, sunnan Miklubrautar, voru einnig nokkur erfðafestubýli sem urðu að víkja fyrir nýjum byggingum og skipulagi. Þar á meðal var býlið *Reykjahlíð* sem stóð þar sem nú er götustæði Stakkahlíðar, milli Drápuhlíðar og Mávahlíðar. Í Reykjahlíð reisti Gestur Guðmundsson lítið steinsteypt íbúðarhús með áfastri hlöðu, fjósi og geymslu árið 1923

[104] Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir, *Sjómannaskólareitur* (skýrsla 198, 2019), 16; *Borgarskjalasafn*: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Geymisvöllur við Háteigsveg (B/11721). Bréf byggingarfulltrúa, dags. 17. júlí 1991.

[105] Þórunn Valdimarsdóttir, *Sveitin við Sundin*, 250-252; Freyja Jónsdóttir, „Kringlumýrarblettir," *Dagur: Íslendingaþættir*, nr. 53 (28. mars 1998), II; *Alþýðublaðið*, 6. september 1944, 2; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 106; *Morgunblaðið*, 13. apríl 1961, 15; Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl., *Byggðakönnun: Borgarhluti 5 – Háaleiti* (skýrsla 164, 2014), 16; María Gísladóttir, *Húsakönnun: Bólstaðarhlíð – Stakkahlíð – Háteigsvegur* (skýrsla 175, 2016), 7.

[106] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS LS 32-40. Ljósmyndari Sigurhans Vignir.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

og bjó þar síðan með konu sinni Guðrúnu Ragnheiði Jónsdóttur og sjö börnum. Þarna var Gestur með bæði kúa- og sauðfjárbúskap og flutti mjólk til bæjarbúa á hestvögnum. Í lok 5. áratugarins var hann orðinn stærsti fjárbóndinn í Reykjavík með 120 fjár. Á þeim tíma var vesturhluti Hlíðahverfis fullbyggður og austurhlutinn að rísa. Áformað var að leggja götuna Stakkahlíð þvert yfir bæjarstæði Reykjahlíðar, en býlið stóð þó enn um sinn og gatan var lögð að því úr báðum áttum. Sauðfjárbúskap rak Gestur áfram í Reykjahlíð allt til þess að borgarráð keypti land hans og hús árið 1964. Stuttu síðar voru bæjarhúsin í Reykjahlíð látin víkja og lagning götunnar Stakkahlíðar kláruð. Í vesturhluta hverfisins er gata sem hlaut nafngiftina Reykjahlíð.[107]



Mynd 31. Horft til norðausturs úr Öskjuhlíð í átt að Kringlumýri á mynd frá 1924. Hafnarfjarðarvegur liggur þvert yfir myndina og bærinn Reykjahlíð, á miðri mynd, er eina byggðin sem þarna er risin á svæðinu. Bærinn stóð þar sem gatan Stakkahlíð liggur nú, milli Mávahlíðar og Drápuhlíðar.[108]

Nokkru sunnar, rétt austan við núverandi gatnamót Háuhlíðar og Hamrahlíðar, stóð býlið *Varmahlíð* sem Sigurður Gíslason lögregluþjónn byggði árið 1932 (Norðurmýrarblettur 32). Varmahlíð var háreist íbúðarhús úr timbri en býlinu tilheyrðu einnig fjós, hesthús, hlaða og önnur útihús, sem risu á árunum 1932-1944. Íbúðarhúsið stóð á horni Hamrahlíðar og Háuhlíðar, rétt vestan Menntaskólans við Hamrahlíð, allt fram á seinni hluta 8. áratugarins, þegar það var fjarlægt. Suðaustan götunnar Litluhlíðar, sem lögð var frá Bústaðavegi að Eskitorgi þegar Hlíðahverfi reis á 5. áratugnum, stóð býlið *Litla-Hlíð* (Norðurmýrarblettur 33). Þar reisti J. P. Lange fyrst lítið sumarhús úr timbri árið 1931, sem stóð þétt við götuna eftir að hún var lögð, en árið 1933 byggðu Björn og Þorkell Þórðarsynir stærra íbúðarhús úr timbri lítið eitt austar á blettinum, þar sem nú er suðausturhorn lóðarinnar Hörgshlíðar 2. Bæði húsin stóðu allt fram á 9. áratug 20. aldar, en voru fjarlægð þegar núverandi hús var byggt á lóðinni Hörgshlíð 2. Þessi býli töldust standa við *Reykjanesbraut* (sem var einnig í

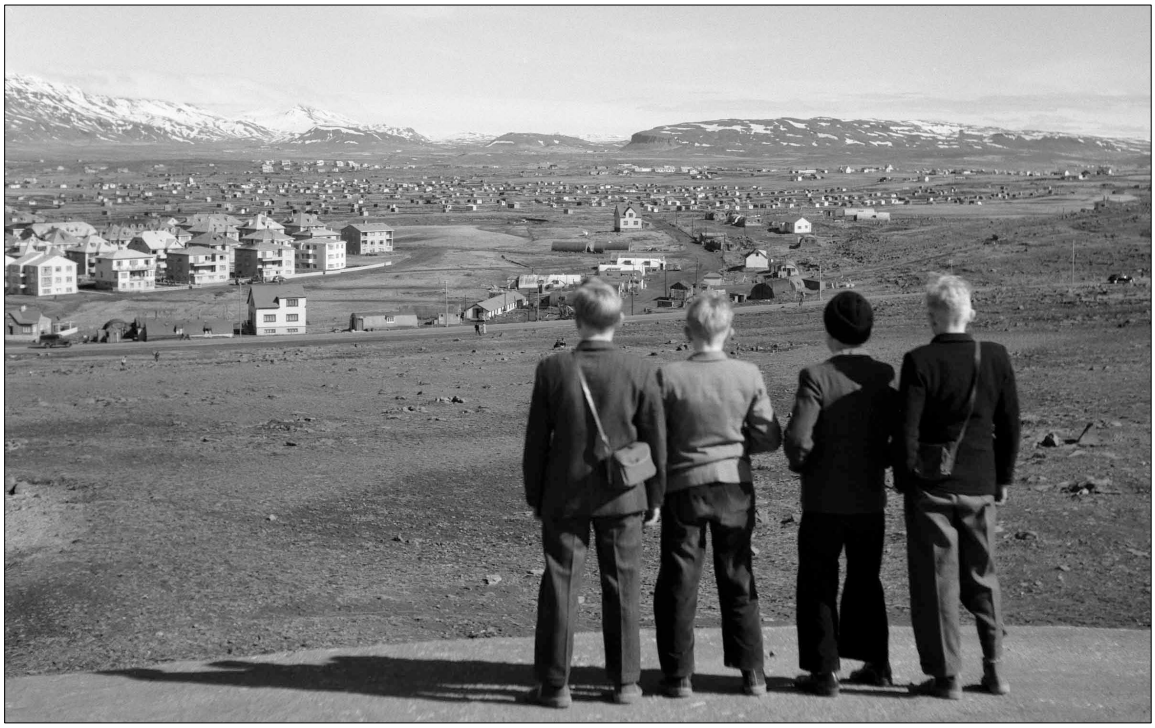
[107] *Morgunblaðið*, 16. maí 1974, 18 og 22; *Vísir*, 25. júlí 1964, 6 og 16.
[108] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. PSÖ 29. Ljósmyndari Peter J. Søra.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

daglegu tali kölluð Hafnarfjarðarvegur), sem lá þá þar sem nú eru göturnar Skógarhlíð og Suðurhlíð.[109]



Mynd 32. Húsið Varmahlíð nálægt núverandi gatnamótum Háuhlíðar og Hamrahlíðar á mynd frá 1963. Framhjá fara MR-ingar að dimmittera í opnum kerrum dregnum af dráttarvélum.[110]



Mynd 33. Útsýni frá Öskjuhlíð austur yfir Hlíðar og Kringlumýri á mynd frá um 1945-1950. [111] Lengst til vinstri má sjá húsin í landi Litlu-Hlíðar og fyrir miðri mynd er húsið Varmahlíð, timburhús með miðjukvisti. Á svæðinu á milli eru braggar sem hafa tilheyrt herskálahverfinu Camp Melrose, en þar eru nú íbúðagöturnar Hörgshlíð og Háahlíð. Í fjarska má sjá skúra og skýli í garðlöndunum í Kringlumýri.

[109] *Borgarsögusafn*. Húsaskrá Reykjavíkur.
[110] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. 365 skólar MR 4. Ljósmynd úr safni Vísis. Ljósmyndari ókunnur.
[111] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. HAP RVK 053 1-2. Ljósmyndari Hannes Pálsson.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 34. Útsýni úr Öskjuhlíð norður yfir Hlíðar á mynd frá um 1950-1953.[112] Fremst sjást nokkur þeirra býla og húsa sem stóðu við gömlu Reykjanesbraut (Hafnarfjarðarveg), sem nú er Skógarhlíð. Fremst vinstra megin sjást útihús býlisins Blönduhlíðar (þar sem nú er bílaplan Eskihlíðar 20-20a). Fyrir miðju eru Þóroddsstaðir, sem enn standa við Skógarhlíð. Hægra megin sést sumarbústaður J. P. Lange og lengst til hægri býlið Litla-Hlíð.



Mynd 35. Annað sjónarhorn á byggðina sem stóð við gömlu Reykjanesbraut (nú Skógarhlíð) á mynd frá um 1955-1960.[113] Sjá má blokkirnar við Eskihlíð og útihús býlisins Blönduhlíðar fast við blokkina nr. 20-20a. Lengst til vinstri er býlið Hjarðarholt, þá braggagrunnar og bensínstöðin við Skógarhlíð sem reist var 1954. Vinstra megin, sunnan vegarins, sjást Þóroddsstaðir og Litla-hlíð.

[112] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. GRÓ 005 123 2-1. Ljósmyndari Gunnar Rúnar Ólafsson.
[113] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. 1997 171 86. Ljósmyndari Pétur Thomsen.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Sunnan Reykjanesbrautar (núverandi Skógarhlíðar), skammt suðaustan Hlíðarenda, stóð býlið *Hjarðarholt*, með reisulegu steinsteyptu íbúðarhúsi og áföstu hænsnahúsi, sem Vilhelm Bernhöft bakari reisti árið 1928 á erfðafestulandi sínu (Vatnsmýrarbletti 19). Strax 1929 var býlið komið í eigu Ámunda Kristjánssonar og Fanneyjar Pétursdóttur. Árið 1944 var reist annað íbúðarhús á sama bletti, skammt norðan við húsið Hjarðarholt, sem var lágreist timburhús, líklega kallað *Stapar*.[114] Þessi hús voru fjarlægð á 10. áratug 20. aldar til að rýma fyrir nýju skriftstofuhúsi sem reist var á lóðinni árið 2001 (Skógarhlíð 12). Nokkru norðar og vestar (norðan við Skógarhlíð 6), stóð býlið *Breiðholt* (Vatnsmýrarvegur 38) sem var byggt 1925 og rifið 1989. Á þeim slóðum, við enda Reykjanesbrautar nálægt Miklatorgi, þar sem nú eru mislæg gatnamót Snorrabrautar, Hringbrautar, Miklubrautar og Bústaðavegar, voru fleiri gömul hús sem voru sum talin við Vatnsmýrarveg, en önnur við Reykjanesbraut. Sum voru rifin vegna færslu Hringbrautar 2003-2005 en önnur fyrr, m.a. *Eskihlíð b*, *Eskihlíð c* (Vatnsmýrarvegur 37) og *Eskihlíð d* (Vatnsmýrarvegur 39).[115]



Mynd 36. Mynd tekin til norðurs úr Öskjuhlíð um 1948. Langa húsið fremst er dælustöð sem reist var í Öskjuhlíð 1942. Hægra megin við hana sést bærinn Hjarðarholt og tvö hvít hús lengra til hægri eru Valfell og Grund (þar sem fjölbýlishúsið Eskihlíð 10-10a stendur nú). Fyrir miðju má sjá gamla Eskihlíðarbæinn og lengst til vinstri húsin Breiðholt og Eskihlíð c.[116]

Af öðrum býlum sem byggð voru á þessum slóðum á 3. og 4. áratug 20. aldar og nú eru horfin má nefna *Blönduhlíð*, sem stóð norðan Reykjanesbrautar, þar sem nú er lóð fjölbýlishússins Eskihlíðar 20-20a. Magnús Th. S. Blöndahl byggði þar íbúðarhús á erfðafestulandi (Norðurmýrarbletti 23) árið 1916, hesthús og geymsluhús árið 1921 (sem var breytt í íbúðarhús 1929), og svo tveggja bursta hús með fjósi og hlöðu árið 1933. Þegar

[114] *Borgarsögusafn*. Húsaskrá Reykjavíkur.
[115] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Valssvæði og umhverfi* (skýrsla 96, 2002), 5.
[116] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. RVI 694 01. Ljósmyndari Ragnar Vignir.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

núverandi fjölbýlishús var reist á lóðinni á árunum 1955-1957 stóð fjós- og hlöðubyggingin enn og var ekki fjarlægð strax heldur stóð áfram við suðausturhorn fjölbýlishússins í nokkur ár (sjá myndir 35 og 36). Nokkru norðvestar, þar sem seinna reis fjölbýlishúsið Eskihlíð 10-10a, stóðu einnig tvö timburhús sem reist voru á erfðafestubletti (Norðurmýrarbletti 14) norðan Reykjanesbrautar í lok 3. áratugarins, *Valfell* (byggt 1928) og *Grund* (byggt 1929). Þau voru rifin um 1956 þegar byrjað var að byggja fjölbýlishúsið á lóðinni.



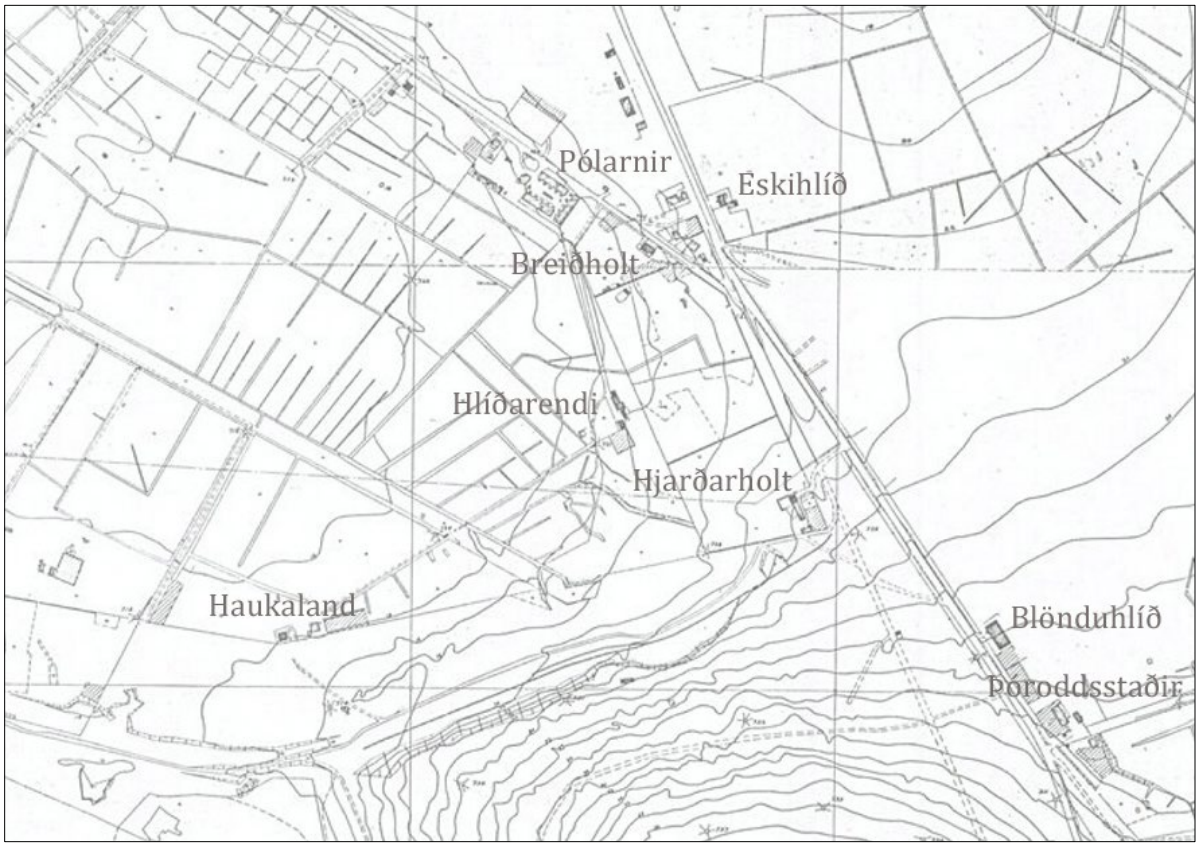
Mynd 37. Séð yfir Hlíðarendaland úr Öskjuhlíð um 1950-1955.[117] Hvítu húsin vinstra megin eru íbúðarhús og útihús býlisins Hlíðarenda sem enn standa innan íþróttasvæðis Vals.

Norðvestan Öskjuhlíðar, þar sem nú eru gatnamót Nauthólsvegar og Flugvallarvegar, stóð býlið *Haukaland* (Vatnsmýrablettur 18). Húsið var upphaflega byggt af Erlingi Filippussyni árið 1919, fyrst sem torfbær og að hluta bindingsverkshús, auk þess sem Erlingur reisti útihús úr torfi á blettinum. Ári seinna, eða 1920, byggði Erlingur steinsteypt hús svolítið fyrir austan eldra húsið.[118] Býlið er teiknað inn á kort frá 1933 (sjá mynd 38).[119] Svæði sem lá austan húsanna að Haukalandi var úthlutað til Knattspyrnufélagsins Vals árið 1926 þegar æfingavöllur á Melunum var tekinn af félaginu. Svæðið var stórgrýtt og illt yfirferðar en með samtakamætti ruddu menn þar nýtt vallarstæði og vorið 1936 var nýr völlur vígður og tekinn í notkun. Valur keypti síðan land býlisins *Hlíðarenda* árið 1939, eins og áður er nefnt og í framhaldinu var öll starfsemi félagsins flutt þangað.[120] Þegar herinn kom sér fyrir við Reykjavíkurflugvöll fór stór hluti af landi Haukalands (Vatnsmýrarbletti 18) undir norður-

[117] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. PTH 059 055 1-1. Ljósmyndari Pétur Thomsen.
[118] *Borgarskjalasafn.* Brunabótavirðingar. Aðf. 739. Bók 1917-1920, brunavirðing 3. júní 1919; brunavirðing 10. júlí 1920 (br.nr. 1430).
[119] *Borgarsögusafn*. Korta- og uppdráttasafn. Bolli Thoroddsen, [Öskjuhlíð 1932-1933].
[120] Frímann Helgason, „Æfisaga þín og mín," *Valsblaðið* 17-20: nr. 17-19 (1961), 59-61, 70.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

suður flugbrautina.[121] Húsið Haukaland var rifið árið 1941, en flugvallarnefndin svokallaða (þ.e. bresk-íslenska matsnefndin) ákvað á fundi 18. maí 1942 að Þorsteinn Stefánsson, eigandi Haukalands, fengi bætur þar til lokið væri byggingu nýs íbúðarhúss sem hann byggði að Hrísateig 8.[122]



Mynd 38. Helstu býli og hús sem stóðu norðan og norðvestan Öskjuhlíðar og meðfram Hafnarfjarðarvegi (Reykjanesbraut) merkt inn á kort frá um 1933.[123]

Austanvert í suðurhlíðum Öskjuhlíðar, á svæðinu sem kallast Leynimýri ofan við Fossvogskirkjugarð, voru tvö erfðafestubýli frá því snemma á 20. öld. Býlið *Leynimýri* stóð ofar af þessum tveimur, á Leynimýrarbletti 1. Þar reisti Jónatan Þorsteinsson trésmiður, kaupmaður og bæjarfulltrúi hús úr tilhöggnum steini árið 1912 og seinna var bætt við útihúsum á landinu. Þarna var stundaður búskapur fram yfir seinni heimsstyrjöld. Húsin stóðu til 1989 en þá keypti borgarsjóður þau til niðurrifs þar sem þau samræmdust ekki skipulagi á svæðinu.[124] Býlið *Sólland* stóð litlu sunnar, á Leynimýrarbletti 2 í suðurjaðri Leynimýrar, þar sem nú er lóð leikskólans Sólborgar (Vesturhlíð 1). Þar byggði Sigurbjörg Þorláksdóttir íbúðarhús árið 1930, sem var stækkað með viðbyggingum á 5. áratugnum. Þarna var

[121] *Borgarsögusafn*. Korta- og uppdráttasafn. Bolli Thoroddsen, [Öskjuhlíð 1932-1933]; Þorleifur Kristófersson, [Erfðafestublettir í Reykjavík], dags. 5. apríl 1955.
[122] *Lesbók Morgunblaðsins*, 21. október 2000, 5.
[123] *Borgarsögusafn*. Korta- og uppdráttasafn. Bolli Thoroddsen, [Öskjuhlíð 1932-1933]. Merking staðarheita: DKÞ.
[124] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 32; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 140; Steinunn Finnbogadóttir: „Að fortíð skal hyggja," *Þjóðmál* 4, nr. 5 (6. mars 1974), 15.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

stundaður búskapur til um 1954, með kýr, hænsni og hesta.[125] Húsin stóðu allt fram til 2007 en nýlega hefur verið reist nýtt hús fyrir leikskólann þar sem íbúðarhúsið stóð áður. Nýr duftgarður sem skipulagður var þar sem áður voru tún Leynimýrar var tekinn í notkun 2. október 2009 og er hann nefndur Sólland.



Mynd 39. Loftmynd tekin til suðausturs yfir Öskjuhlíð og Litlu-Öskjuhlíð.[126] Fyrir miðju má greina golfskála Golffélags Íslands í Litlu-Öskjuhlíð en undir hlíðinni er braggahverfið Camp Liberty. Reykjaæð liggur í hitaveitustokk eftir Bústaðaholti og undir Hafnafjarðarveg, yfir í vatnsgeymana á kolli Öskjuhlíðar. Bragga-hverfin Bytown Camp og Bunker Hill Camp liggja sunnan hitaveitustokksins, við gamla Bústaðaveg.

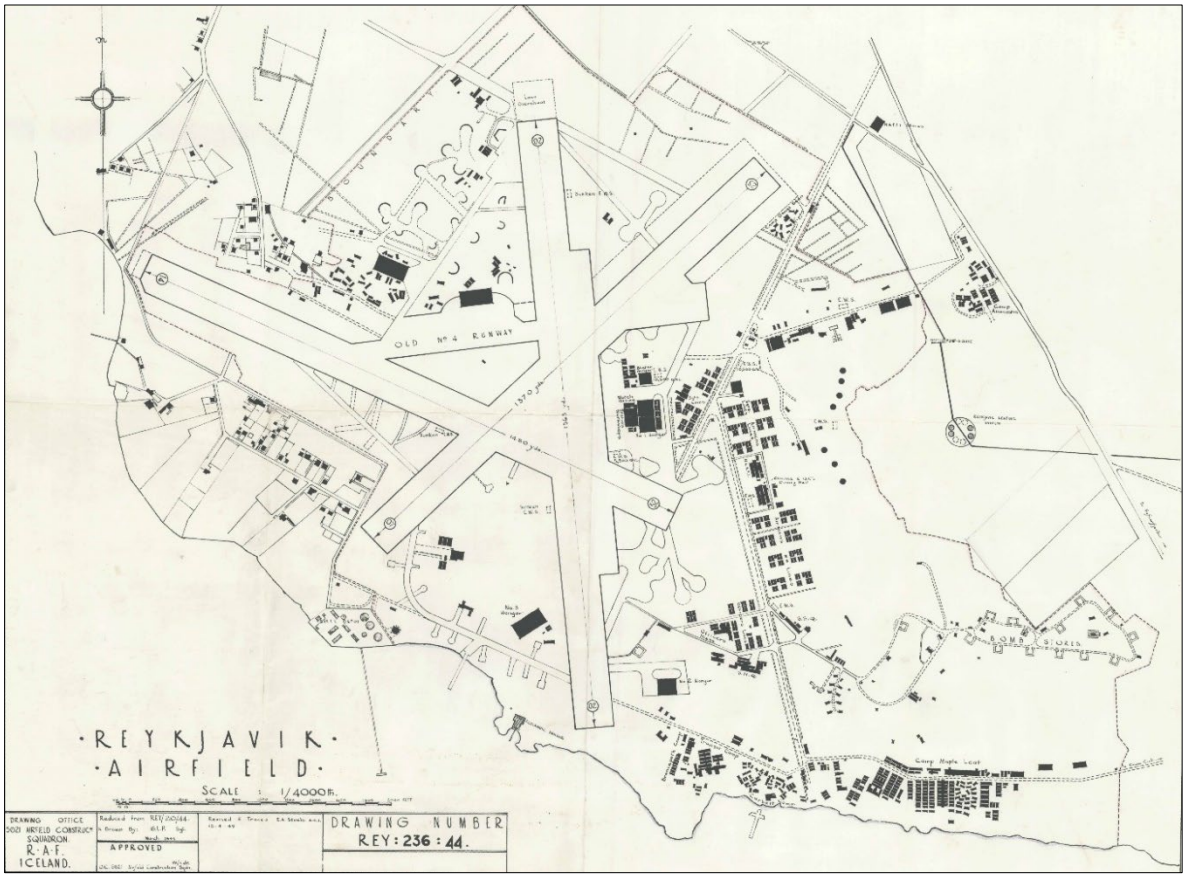
1.4.6 Hernámsárin

Á svæðinu sem nú fellur undir borgarhluta 3 voru umsvif hersins mikil í tíð hernámsins. Öskjuhlíð, ásamt Vatnsmýri og Seljamýri, er sá staður í borgarlandinu þar sem herminjar hafa best varðveist til dagsins í dag. Við hernám Breta árið 1940 yfirtók herinn svæðið og reisti fjölda mannvirkja í tengslum við flugvöllinn sem lagður var í Vatnsmýrinni 1941. Við flugvallargerðina fór fram mikið grjótnám í Öskjuhlíð og myndaðist mikil geil í hlíðina þar sem Keiluhöllin var síðar byggð auk fjögurra hringlaga svæða sem hýstu olíutanka. Á svæðinu er enn (2023) að finna margvíslegar minjar um umsvif hernámsliðsins, bæði uppistandandi byggingar og mannvirki og leifar þeirra. Meðal minja í og við Öskjuhlíð og Nauthólsvík eru skotbyrgi, stjórnbyrgi, skotgrafir, varnarveggir fyrir eldsneytistanka, neðanjarðarvatnstankar, bryggja, vegir og gólf og grunnar undan bröggum og öðrum byggingum. Á svæðinu risu hundruð bragga og var braggabyggðin einna þéttust vestan í Öskjuhlíðinni og út með Fossvoginum (sjá myndir 40 og 41). Nokkrir braggar standa enn

[125] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 33.
[126] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS LS 33-39. Ljósmyndari Sigurhans Vignir.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

undir norðurrótum Öskjuhlíðar við Flugvallaveg og einn við gamla flugturninn. Einnig er hluta af flutningsbúðum eða *Transit Camp* að finna í Nauthólsvík (Nauthólsvegur 100). Þau hús voru endurgerð á árunum 2018-2019. Fleiri braggar tilheyrðu áður þessum herbúðum, en þeir eru allir horfnir nema einn stakur íbúðarbraggi sem hýsir nú Einherja, Víkingafélag Reykjavíkur og stendur um 30 metrum fyrir norðan aðalþyrpinguna, auk tveggja bragga á bæjarstæði Nauthóls, sem eru á vegum Flugmálastjórnar.[127]



Mynd 40. Kort af Öskjuhlíð og Reykjavíkurflugvelli árið 1944, gert af breska flughernum, þar sem sýnd eru braggahverfi og önnur hernámsmannvirki á svæðinu.[128]

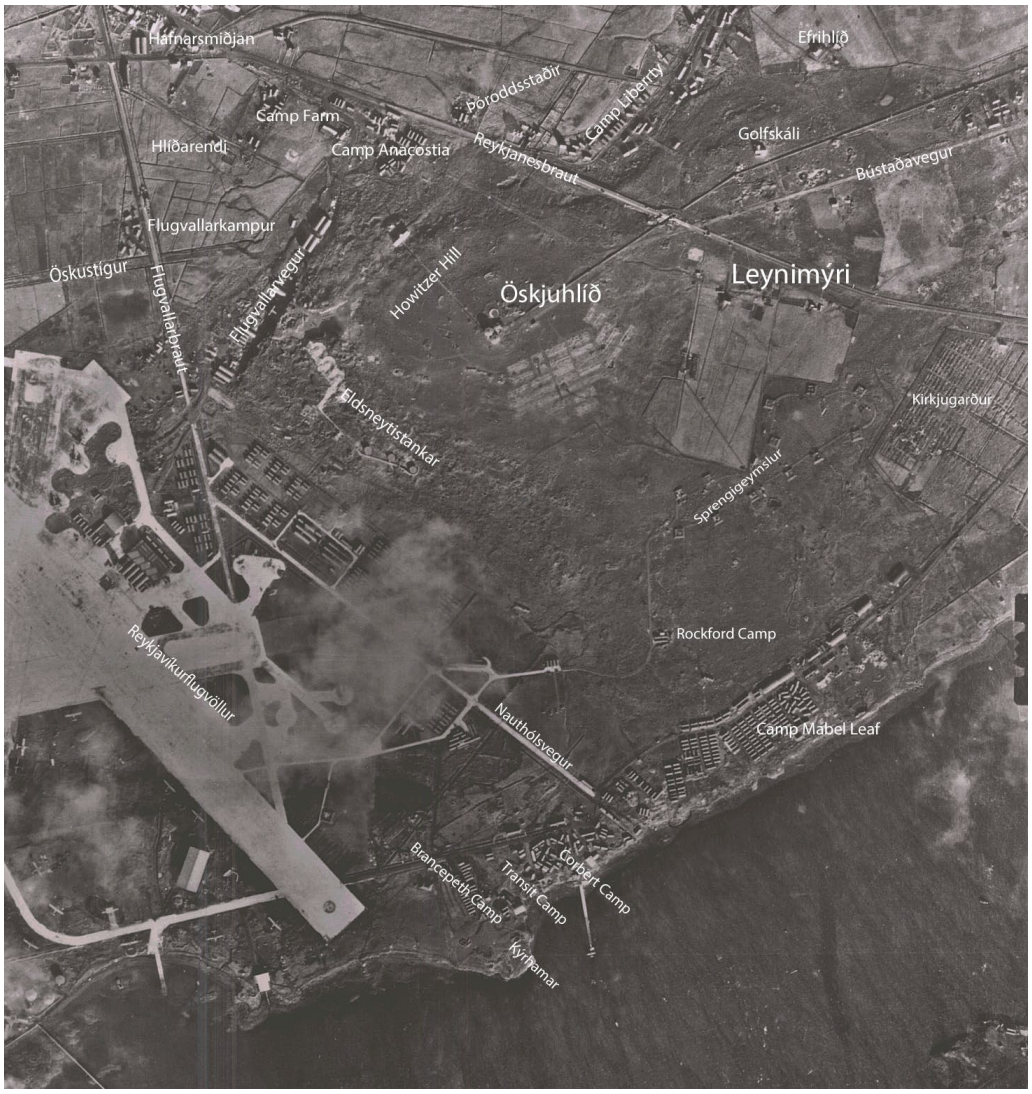
Á því svæði sem tilheyrði flugvallasvæðinu reis stór kampur með 200 bröggum á bökkum Fossvogs, austan við Lyngberg. Þetta var bækistöð flugliðs Bandaríkjaflota, U.S. Navy, Fleet Air Base, eða *Camp Kwitcherbelliakin*. Nafnið útleggst, þegar nánar er skoðað, sem „Quit your bellyaching“ eða „Hætt‘að væla“, en nafninu var breytt í *Camp Mapel Leaf* til heiðurs

[127] Um frekari umfjöllun og skráningu eftirstandandi braggahverfa og herminja í og við Öskjuhlíð vísast í fornleifaskráningu og varðveislumat fornleifa í kafla 2.3 hér á eftir og nánari fornleifaskráningu Borgarsögusafns fyrir borgarhluta 3: Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir, *Borgarhluti 3 – Hlíðar. Fornleifaskrá* (skýrsla 224, 2023). Aðra umfjöllun um efnið er að finna í eftirtöldum ritum: Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 161, 2013)*;* Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga;* Eggert Þór Bernharðsson, *Undir bárujárnsboga;* Þór Whitehead: *Ísland í hers höndum*.

[128] Helgi M. Sigurðsson og Ingvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 41; *Borgarsögusafn.* Korta- og uppdráttasafn. Royal Air Force, „Reykjavik Airfield,“ 1944.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

kanadíska þjóðartákninu þegar 162. sjóhernaðarflugsveitin kanadíska tók þar við.[129] Vestar við Fossvog, þar sem nú er ylströndin við Nauthólsvík, var *Corbett Camp*. Það voru herbúðir norska sjóflugliðsins en áður bækistöðvar breskra sjóflugliða sem fyrstir gerðu út flugbáta.[130] Enn vestar var *Transit Camp*. Í allmörgum þeirra bragga var gistiaðstaða sem notuð var fyrir flugmenn og aðra sem áttu leið um Reykjavíkurflugvöll. Eftir stríð var Flughótelið rekið þar í mörg ár á vegum Flugmálastjórnar.[131] Hluti af þessari



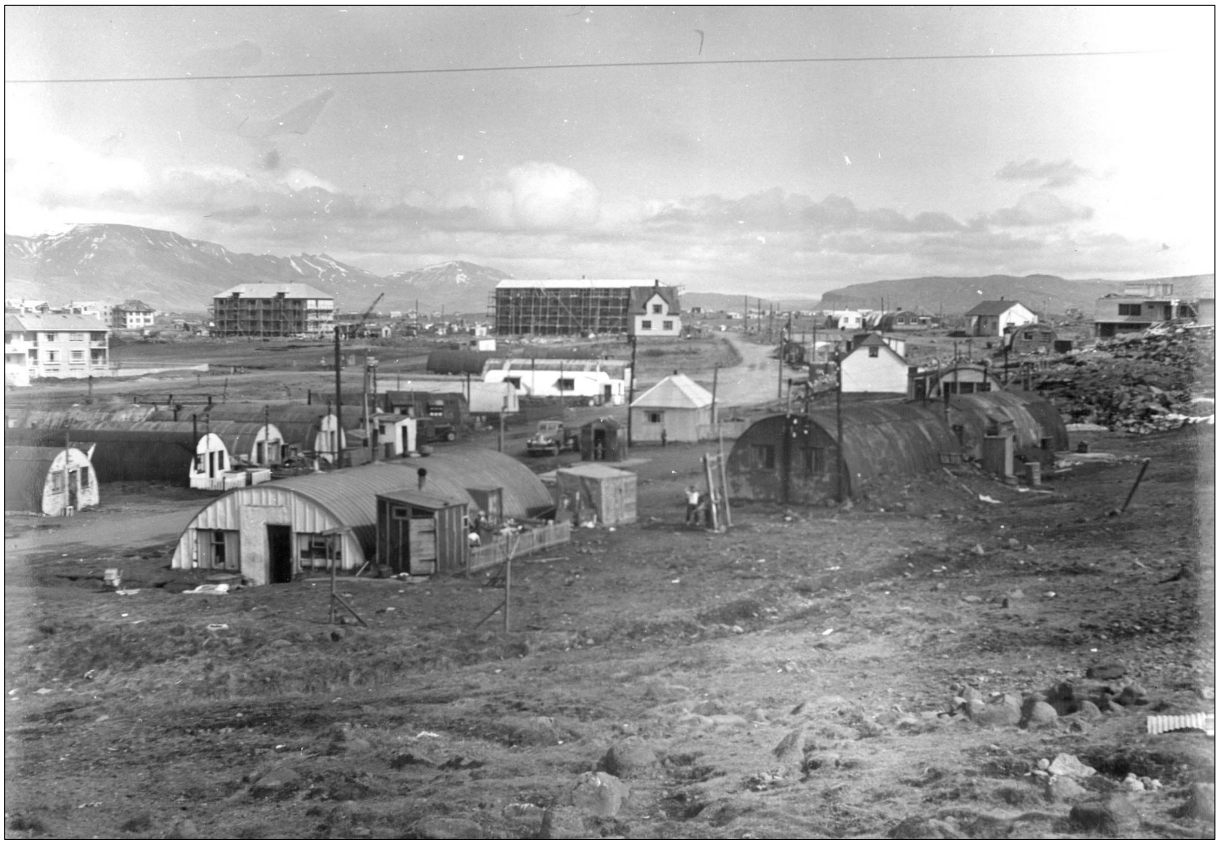
Mynd 41. Braggahverfi og hernámsmannvirki í Nauthólsvík, Öskjuhlíð og nágrenni merkt inn á loftmynd frá 1942.[132]

braggaþyrpingu hefur varðveist, eins og fyrr segir. Á svæði vestan við Nauthólsveg 100 var

[129] Þór Whitehead, *Ísland í hers höndum*, 226; Helgi M. Sigurðsson og Ingvi Þór Loftsson: *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 41; Eggert Þór Bernharðsson, *Undir bárujárnsboga*, 25-26, 83; *Borgarsögusafn.* Korta- og uppdráttasafn. Royal Air Force, „Reykjavik Airfield," 1944.
[130] Þór Whitehead, *Ísland í hers höndum*, 226. Helgi M. Sigurðsson og Ingvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 41; Eggert Þór Bernharðsson, *Undir bárujárnsboga*, 25-26, 83; *Borgarsögusafn.* Korta- og uppdráttasafn. Royal Air Force, „Reykjavik Airfield," 1944.
[131] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 45.
[132] *Landmælingar Íslands*. Loftmyndasafn. Þýsk njósnamynd, GX 12501 IS87/41SD, tekin 15. október 1942, hluti. Örnefni og staðanöfn: ALG, Borgarsögusafni.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

herskálahverfið *Brancepeth Camp*. Innan þess, efst og næst veginum, var félagsheimili KFUM. Í *Brancepeth Camp* bjó fyrst breskt og síðar bandarískt fótgönguliðsundirfylki. Meðfram Nauthólsvegi voru nokkur hundruð braggar en þau braggahverfi báru ekki eiginlega nöfn. Þar voru herskálahverfi eða flugliðabúðir fyrir óbreytta breskra flugliða og foringja.



Mynd 42. Braggahverfið Camp Liberty, þar sem nú er gatan Hörgshlíð, á mynd frá 1955.[133] Hvítt hús með kvisti, sem sést ofar, er húsið Varmahlíð sem stóð nálægt núverandi gatnamótum Hamrahlíðar og Háuhlíðar. Bak við það sjást fjölbýlishús við Bogahlíð í byggingu.

Á svæðinu sem nú fellur undir Hlíðahverfi risu einnig nokkur braggahverfi á árum síðari heimsstyrjaldarinnar en ummerki um þau hurfu að mestu með tilkomu skipulagðrar byggðar.[134] Þar sem nú eru mislæg gatnamót Miklubrautar og Bústaðavegar var *Camp Hilton*. Nokkuð vestar, þar sem áður var endinn á NA-SV flugbrautinni og nú eru göturnar Valshlíð og Arnarhlíð, var *Camp Daniel Boone*, seinna nefndur *Flugvallarkampur*. Á milli Reykjanesbrautar (nú Skógahlíðar) og býlisins Hlíðarenda, var *Camp Farm*. Enn suðaustar, þar sem nú er slökkvistöðin við Skógahlíð (Skógarhlíð 14), var *Camp Anacostia*. Austan við býlin Þóroddsstaði og Litlu-Hlíð norðan Reykjanesbrautar (Skógarhlíðar), sunnan núverandi Hörgshlíðar, var *Camp Melrose*, síðar *Þóroddsstaðakampur* Lítið eitt norðaustar (nálægt býlinu Varmahlíð) og hér um bil þar sem gatan Háahlíð og lóð Menntaskólans við Hamrahlíð eru nú, var *Camp Liberty* (áður *Craven*). Einn kampur mun einnig hafa verið við gamla

[133] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. 1997 158 19. Ljósmyndari ókunnur.
[134] Upplýsingar um eftirtalin braggahverfi eru teknar eftir: Eggert Þór Bernharðsson, *Undir bárujárnsboga*, 24-25; Þór Whitehead, *Ísland í hers höndum*, 224-225.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Bústaðaveginn austan við Veðurstofuna, nefndur *Bytown Camp*, en síðar *Bústaðakampur*.[135] Austar við Bústaðaveginn var svo *Bunker Hill Camp*, þar sem nú er Kringlumýrarbraut. Niðri við Fossvog, nálægt því þar sem gatan Suðurhlíð endar nú, var *Camp Cook* (áður *Marine Camp* og þar á undan *Fleet Air Base, Iceland, East Camp*). Við Fossvogsbotn var *Camp Fossvogur*, rétt norðan við þann stað þar sem nú er bensínstöð N1.

Á Rauðarárholti og í jöðrum þess voru einnig nokkur braggahverfi sem nú eru engar minjar um.[136] Efst á holtinu við Háteigsveg, rétt austan við þar sem Háteigskirkja reis og austur að Stakkahlíð, var *Camp Sheerwood*. Á móti vatnsgeymunum (þar sem kirkja Óháða safnaðarins er nú) var *Camp Tower Hill* sem dró nafn sitt af vitanum á vatnsgeymunum. Það var tvískipt hverfi og voru loftvarnarbyssur í vestari hlutanum og íbúðir og vörugeymslur (áður fiskvinnsluhús Kveldúlfs) í eystri kampinum. Norðarlega í holtinu, vestan við lóðina þar sem Mjólkursamsalan reisti hús sín við Laugaveg (þar sem Þjóðskjalasafnið er nú) var *Camp Vulcan* og teygði sig vestur að Þverholti (sjá mynd 43). Sunnan við hús Mjólkursamsölunnar var mikil birgðastöð hersins og austar, þar sem nú eru Laugavegur 164 og 166, var svo *Camp Hounslow*.



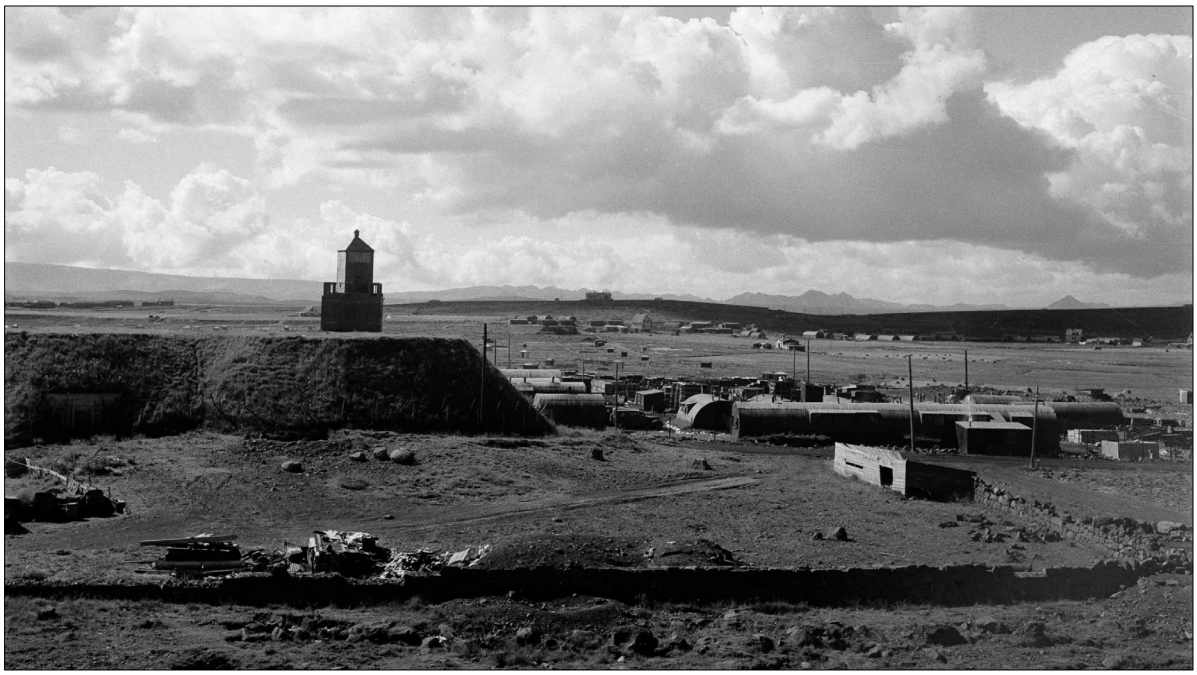
Mynd 43. Hér sjást braggahverfi á Rauðarárholti á loftmynd frá 1946, þegar uppbygging íbúðarhverfa í borgarhlutanum var hafin. Neðst til hægri er *Camp Vulcan* (þar sem nú eru göturnar Brautarholt og Skipholt) og vinstra megin fyrir miðju er *Camp Sheerwood* við Háteigsveg *og Camp Tower Hill* aðeins austar (sunnan við Sjómannaskólann).[137]

[135] Heimildum ber ekki að fullu saman um heiti og staðsetningu braggahverfa á þessum slóðum, sjá: Eggert Þór Bernharðsson*: Undir bárujárnsboga*, 24-25; Þór Whitehead, *Ísland í hers höndum*, 224-225.
[136] Upplýsingar um eftirtalin braggahverfi eru teknar eftir: Eggert Þór Bernharðsson*, Undir bárujárnsboga*, 24-25; Þór Whitehead, *Ísland í hers höndum*, 224-225.
[137] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS LS 32-35. Ljósmyndari Sigurhans E. Vignir.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Á svæðinu suðvestan Hlemms, milli Laugavegar og Grettisgötu, þar sem síðar reis m.a. hús Tryggingastofnunar (Laugavegur 114), var *Storey's Gate* birgðageymslan og síðar bresk fluglögreglustöð og litlu sunnar, austan við þar sem nú er barnaleikvöllurinn við Grettisgötu, var *Camp Herold*.[138]

Í öllum þessu bröggum bjuggu nokkur þúsund hermenn á meðan á stríðinu stóð, en eftir að þeir yfirgáfu landið flutti fólk í húsnæðisvanda inn í sum braggahverfin og fengu þau þá gjarnan ný heiti. Á svæðinu sem heyrir til borgarhlutans Hlíða var búið í *Bústaðakampi*, *Þóroddsstaðakampi*, *Flugvallarkampi*, *Háteigskampi*, *Vatnsgeymiskampi* og *Fossvogskampi*.[139]



Mynd 44. Vatnsgeymarnir og vitinn á Rauðarárholti um 1945-1950.[140] Aftar sést braggahverfið Camp Tower Hill (Vatnsgeymiskampur), sem dró nafn sitt af vitanum.

1.5 Skipulag hverfa og hverfishluta

1.5.1 Svæðið kringum Hlemm – Fyrsta skipulagða byggð í borgarhlutanum

Á áratugunum í kringum 1900 margfaldaðist íbúafjöldi í Reykjavík og á fyrstu árum 20. aldar var húsnæðisekla orðin mikil. Bærinn tók þá að stækka hratt og teygði byggðin sig mest í austurátt og upp í Skólavörðuholtið. Fljótlega eftir að Laugavegur var lagður austur á bóginn um 1885 fór húsum að fjölga mjög upp eftir götunni. Norðanvert Skólavörðuholtið byggðist síðan upp úr 1900 og varð svæðið að miklu leyti fullbyggt á fyrsta áratug aldarinnar.

Svæðið austan og sunnan Skólavörðuholts var enn um sinn utan meginbyggðarinnar, enda þótti það óhentugt til byggingar sökum mýrlendis. Þó myndaðist þar dreifð byggð erfðafestubýla á fyrstu áratugum 20. aldar eins og áður er lýst. Á sama tíma hélt byggð við Laugaveg áfram að færast í austur og hús tóku að rísa á svæðinu í kringum Hlemm. Á

[138] Eggert Þór Bernharðsson, *Undir bárujárnsboga*, 24-25; Þór Whitehead, *Ísland í hers höndum*, 224-225.
[139] Eggert Þór Bernharðsson, *Undir bárujárnsboga*, 80-81
[140] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. EPB 003 005 1-2. Ljósmyndari Eggert P. Briem.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

suðausturhorni Laugavegar og Rauðarárstígs, þar sem nú er Laugavegur 120, reis lítil þyrping timburhúsa á 1. áratug aldarinnar. Þar stóð meðal annars húsið *Lundur*, sérkennilegt og skrautlegt timburhús, sem Stefán B. Jónsson reisti eftir eigin teikningu árið 1902, en það taldist númer 104 (seinna 124) við Laugaveg.[141] Sunnan við Lund, austan Rauðarárstígs, stóðu nokkur timburhús sem reist voru á árunum 1905-1910 og töldust þá númer 1-9 við Rauðarárstíg (seinna númer 17-25). Aðeins eitt hús reis á þessum tíma vestan götunnar, húsið *Árbakki*, sem talið var númer 10 við Rauðarárstíg (þar sem nú er Grettisgata 89).[142] Þessi smágerða byggð hvarf öll á 7. áratugnum þegar stórhýsi Búnaðarbankans var reist á horni Rauðarárstígs og Laugavegs (nú Laugavegur 120).



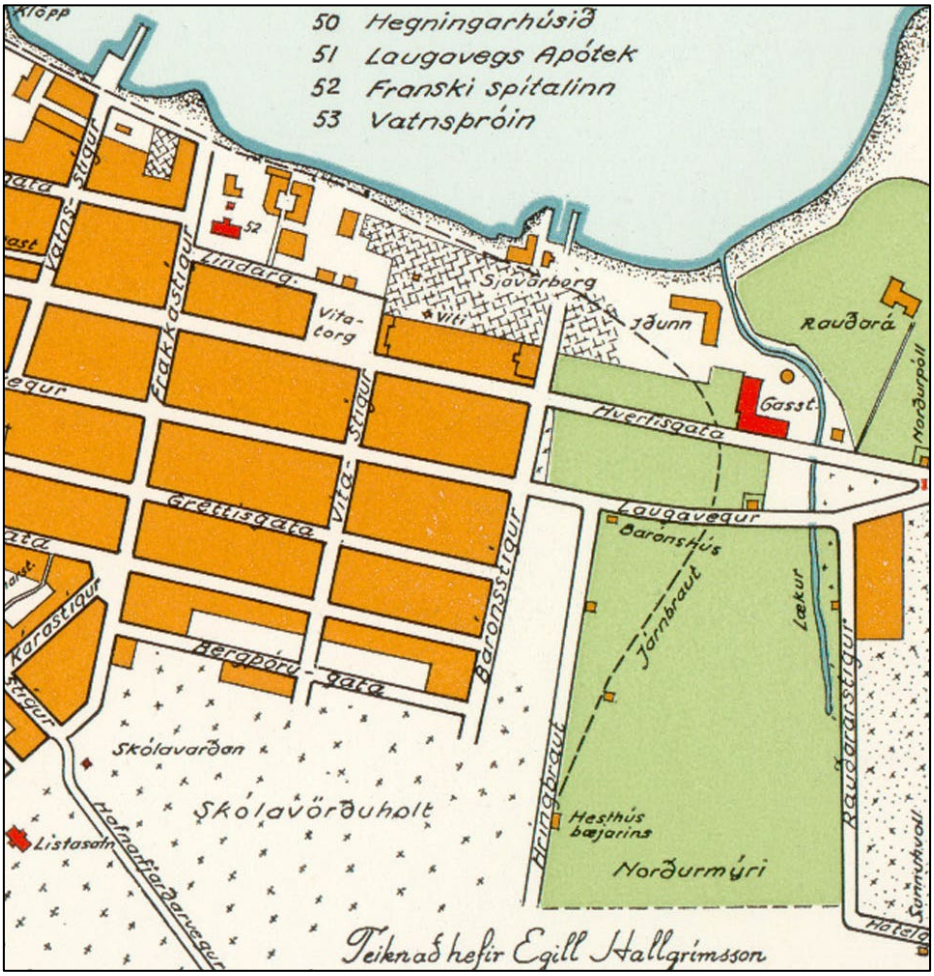
Mynd 45. Hluti af loftmynd sem líklega var tekin 1928. Óbyggða svæðið fyrir miðju er Norðurmýri, en ofan hennar sést byggð sem myndast hafði við Rauðarárstíg og framhald Laugavegar til austurs. Lengst til hægri sjást býlin Sunnuhvoll og Háteigur við Háteigsveg.[143]

Á 3. áratugnum risu fyrstu íbúðarhúsin á svæðinu sem byggð voru samkvæmt ákveðnum hugmyndum um skipulag bæjarins, en það eru sambyggðu húsaraðirnar sem standa við göturnar Þverholt, Laugaveg og Mjölnisholt (Þverholt 3-7, Laugavegur 126-144 og Mjölnisholt 4-10).[144] Á þeim tíma var í gildi fyrsta heildarskipulagið sem gert var fyrir Reykjavík og samþykkt var í bæjarstjórn 1927. Samkvæmt skipulaginu átti umferðagata (Hringbraut) að umlykja bæinn og ekki gert ráð fyrir að byggðin í Reykjavík næði út fyrir hana næstu áratugi. Gert var ráð fyrir samfelldum röðum tveggja og þriggja hæða steinhúsa meðfram flestum götum, en slík skipulagsgerð nefnist blokkbygging eða randbyggð og

[141] Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 136-137.
[142] Drífa Kristín Þrastardóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Pétur Ármannsson, *Húsakönnun. Grettisgata – Snorrabraut – Laugavegur – Rauðarárstígur* (skýrsla 127, 2005), 9.
[143] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. 2011 1 55. Ljósmyndari Loftur Guðmundsson.
[144] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun. Ásholt – Brautarholt – Einholt – Háteigsvegur – Laugavegur – Mjölnisholt – Stakkholt – Þverholt* (skýrsla 106, 2004), 42-57, 61-63.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

þekkist meðal annars frá Kaupmannahöfn og Berlín.[145] Húsaröðin við Þverholt, Laugaveg og Mjölnisholt reis utan hins skipulagða svæðis sem afmarkað var innan Hringbrautar, en við byggingu hennar var þó fylgt hugmyndum skipulagsins um hæð og fyrirkomulag húsa.



Mynd 46. Skólavörðuholt og Norðurmýri á korti frá 1920, þar sem byggð svæði eru sýnd með appelsínugulum lit.[146] Sjá má að vísir byggðar hefur myndast austan Norðurmýrar, við Rauðarárstíg og áframhald Laugavegar.

Á 4. áratugnum hóf Egill Vilhjálmsson bifreiðastjóri uppbyggingu á reitnum sem afmarkast af Laugavegi, Rauðarárstíg, Grettisgötu og Snorrabraut, en fyrirtæki hans var á sínum tíma eitt hið stærsta hér á landi á sviði bifreiðasölu, bifreiðasmíði og viðgerða- og varahlutaþjónustu. Þarna byggði Egill samfellda röð stórbygginga í nokkrum áföngum meðfram Rauðarárstíg, Laugavegi og Grettisgötu á árunum 1931-1953 (Rauðarárstígur 6-10, Laugavegur 116-118 og Laugavegur 114). Á svipuðum tíma byggði Sveinn Egilsson stórhýsi í áföngum undir bifreiðarekstur sinn á lóð vestan Hlemms (Laugavegur 105). Á Hlemmi var einnig lengi aðsetur fyrir leigubifreiðastöðvar, fyrst Litlu bílastöðina og seinna Hreyfil, og þar reisti Olíuverzlun Íslands nýtískulega bensínafgreiðslustöð árið 1947. Svæðið í kringum

[145] Páll Líndal, *Bæirnir byggjast*, 186-188;Trausti Valsson, *Reykjavík: Vaxtarbroddur*, 42-43; Trausti Valsson, *Skipulag byggðar á Íslandi*, 122-125.
[146] Egill Hallgrímsson. „Reykjavík 1920“. Útgefið (prentað) kort.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Hlemm varð því einskonar miðstöð bifreiðaiðnaðar í Reykjavík á þessum tíma.[147] Árið 1970 var ákveðið að aðalmiðstöð Strætisvagna Reykjavíkur skyldi vera á Hlemmi og jókst þá til muna umferðin um þetta svæði. Nýtt hús fyrir strætisvagnamiðstöðina var reist á árunum 1977-1978 eftir teikningu Gunnars Hanssonar arkitekts, en það hýsir nú mathöllina Hlemm.[148]



Mynd 47. Svæðið kringum Hlemm á loftmynd frá 1930.[149] Lengst til vinstri er húsaþyrping sem reis um 1900-1910 sunnan Laugavegar og austan Rauðarárstígs. Norðurmýrin er enn óbyggð og í gegnum mýrina og undir brúna Hlemm, rennur Rauðarárlækur. Lengst til hægri má sjá gasstöðina sem var rifin 1958 og íbúðarhús gasstöðvarstjóra sem enn stendur við Hlemm og telst til Hverfisgötu 115.

Frá um 1970 hefur svæðið í kringum Hlemm einkum hýst ýmsar opinberar stofnanir og þjónustufyrirtæki. Meðal bygginga sem reistar hafa verið sérstaklega fyrir slíka starfsemi er stórhýsið við Laugaveg 120, sem reist var fyrir Búnaðarbanka Íslands á árunum 1967-1968, en hýsir nú hótel og veitingastað.

1.5.2 Norðurmýri – Fyrsta heilsteypta hverfið byggt samkvæmt skipulagi

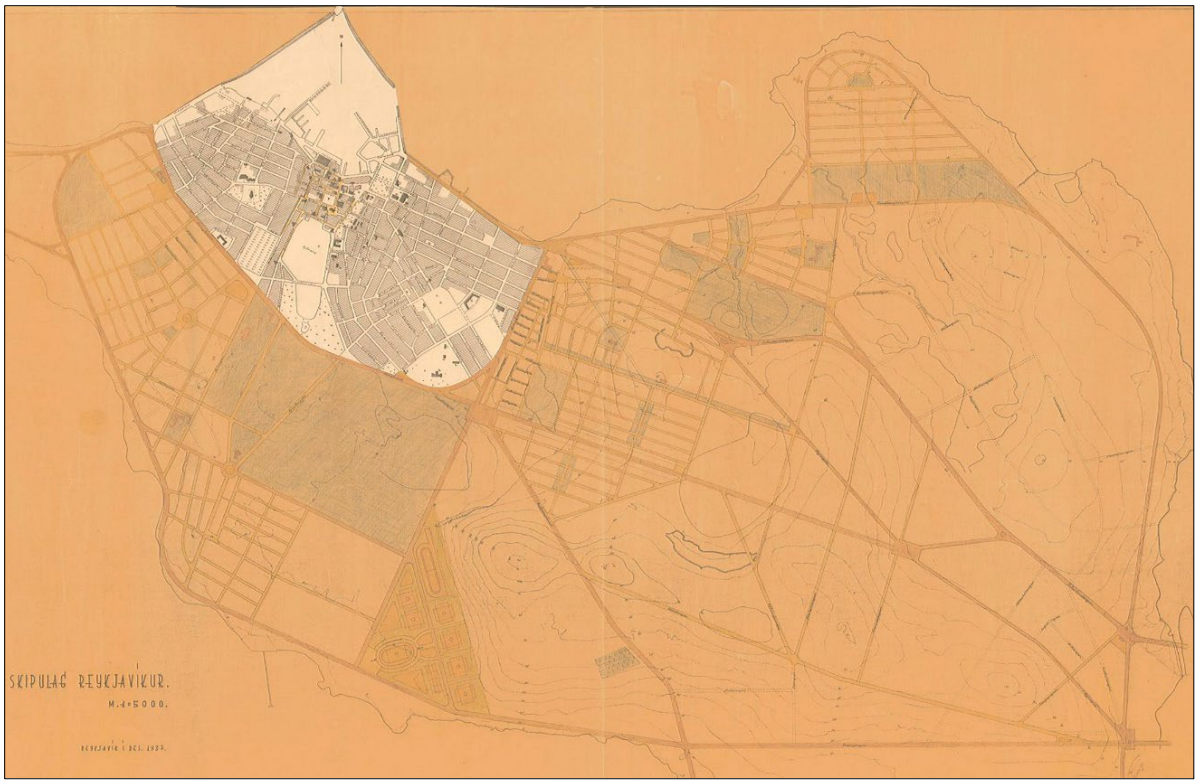
Fyrsta heildstæða íbúðabyggðin sem skipulögð var á þessum slóðum er *Norðurmýri* og er það jafnframt fyrsta heilsteypta hverfið sem byggt var samkvæmt skipulagi utan gamla bæjarins sem rúmaðist innan Hringbrautar. Fljótlega eftir að fyrsti skipulagsuppdrátturinn fyrir Reykjavík var samþykktur í bæjarráði árið 1927 kom í ljóst að vöxtur bæjarins var hraðari en

[147] Drífa Kristín Þrastardóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Pétur Ármannsson, *Húsakönnun: Grettisgata – Snorrabraut – Laugavegur – Rauðarárstígur* (skýrsla 127, 2005), 8-12; Örn Sigurðsson og Ingibergur Bjarnason, *Íslenska bílaöldin*, 72; Guðjón Friðriksson, *Saga Reykjavíkur: Bærinn vaknar*, fyrri hluti, 182-183.
[148] Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 44-45; Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Snorrabraut – Hverfisgata – Rauðarárstígur – Laugavegur* (skýrsla 113, 2004).
[149] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ABS 1 769. Ljósmyndari ókunnur.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

nokkurn grunaði og að huga þyrfti að framtíðarskipulagi utan Hringbrautar. Uppdrátturinn var felldur úr gildi 1933 og fljótlega eftir það farið að skipuleggja íbúðahverfi utan Hringbrautar.

Á uppdrættinum frá 1927 hafði verið gert ráð fyrir járnbraut með aðaljárnbrautarstöð í Norðurmýri. Um leið og hann var felldur úr gildi varð ljóst að endurskoða þyrfti staðsetningu járnbrautarstöðvar í Norðurmýri, því fyrirsjáanlegt var að stöðin myndi hamla umferð milli byggðanna austan og vestan við Norðurmýrina og eyðileggja gott byggingarsvæði.[150] Járnbrautarmálinu var þá skotið á frest en aldrei varð síðan af því að járnbraut yrði lögð um borgarlandið.



Mynd 48. Uppdráttur að framtíðarskipulagi bæjarins utan Hringbrautar frá 1937.[151] Hér sjást m.a. fyrstu hugmyndir um skipulag íbúðahverfa austan Snorrabrautar, í Norðurmýri, á Rauðarárholti og þar sem Hlíða-hverfi átti eftir að rísa, beggja vegna umferðarbrautar sem ráðgerð var til austurs í framhaldi af Hringbraut.

Árið 1934 voru Einar Sveinsson arkitekt, sem ráðinn hafði verið sem húsameistari Reykjavíkur, og Valgeir Björnsson bæjarverkfræðingur fegnir til að vinna að skipulagi Reykjavíkur utan Hringbrautar. Meðal þess fyrsta sem þeir gerðu var að skipuleggja nýtt íbúðarhverfi í Norðurmýri.[152] Skipulag Einars og Valgeirs er brautryðjendaverk í skipulagssögu Reykjavíkur en þar var í fyrsta sinn skipulagt heilt hverfi með fyrirfram ákveðna útkomu í huga. Norðurmýri er því ekki einungis eitt fyrsta hverfið sem reis utan Hringbrautar heldur einnig fyrsta heilsteypta hverfið í Reykjavík sem byggt var samkvæmt skipulagi.

[150] Páll Líndal, *Bæirnir byggjast*, 205-206.
[151] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Skipulag Reykjavíkur," [óundirritað,] dags. desember 1937.
[152] Pétur H. Ármannsson, *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*, 11; *Umhverfis- og skipulagssvið*. Finnur Kristinsson, „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur," 19; *Vísir*, 5. júní 1934, 2.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Einar var menntaður í Þýskalandi og aðhylltist svokallaða fúnkisstefnu í byggingarlist, en á þeim tíma var fúnkísstefnan allsráðandi í evrópskri byggingarlist. Einar var einn þeirra arkitekta sem urðu boðberar hinna nýju stefnu hér á landi bæði í skipulagsgerð og almennri húsagerð. Ný tækni í formi járnbentrar steinsteypu bauð upp á þessum tíma upp á nýja möguleika í húsbyggingum sem skapaði möguleika á að byggja efnisminni og einfaldari hús með stærri gluggum en tíðkast hafði í eldri byggingarstílum. Samkvæmt hinni nýju stefnu skyldu byggingartækni og efni birtast í ytra og innra formi húsanna og útlit þeirra endurspegla notkun þeirra. Í skipulagi skyldi tryggja nægjanlega sól og útivistarsvæði við húsin og miða að því að almenningur fengi ódýrar íbúðir sem fylltu nútímakröfur um rými, birtu og hreinlæti.[153]



Mynd 49. Uppdráttur af skipulagi í Norðurmýri frá 1936.[154]

Nýja hverfið í Norðurmýri hóf að byggjast strax árið 1936, samkvæmt uppdrætti Einars og Valgeirs frá því ári (sjá mynd 49). Hverfið var frá upphafi kennt við mýrina sem áður lá um svæðið, en ákveðið var að göturnar fengju heiti sem vísuðu til Íslendingasagna.[155]

Hönnun og skipulag hverfisins var mjög í anda hinna nýju hugmynda fúnkisstefnunnar, en var líka undir áhrifum frá svokallaðri garðborgarstefnu („Garden City“) sem birst hafði í skipulagshugmyndum Guðmundar Hannessonar fyrr á öldinni, þar sem áhersla var á lágreista byggð og afstöðu húsa og lóða gagnvart sól, þannig að stefna og breidd gatna og afstaða, hæð og dýpt húsa var ákvörðuð með hliðsjón af nýtingu sólarljóss og birtu. Áhersla var einnig í báðum stefnum, á að aðskilja atvinnusvæði og íbúðasvæði.[156]

---

[153] Pétur H. Ármannsson, *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*, 3, 11, 15; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 10; Guðmundur L. Hafsteinsson, „Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu 1750-1970,“ 123; Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Snorrabraut – Grettisgata – Rauðarárstígur – Njálsgata* (skýrsla 105, 2004), 4-5.

[154] Borgarsögusafn. Korta- og uppdráttasafn. „Skipulag í Norðurmýri,“ undirritað af Einari Sveinssyni og Valgeiri Björnssyni, dags. maí 1936.

[155] *Alþýðublaðið*, 17. október 1935, 3; 6. janúar 1937, 4; *Morgunblaðið*, 6. janúar 1937, 3.

[156] Pétur H. Ármannsson, *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*, 11; Pétur H. Ármannsson, *Borgarhluti verður til*, 5; Pétur H. Ármannsson, „Er til íslensk þéttbýlishefð?“ *Lesbók Morgunblaðsins*, 3. mars 2001, bls. 12-13.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Í suður- og miðhluta hverfisins, sunnan Skeggjagötu, var gert ráð fyrir stakstæðum tví- eða þríbýlishúsum en í norðurhlutanum, norðan Skeggjagötu, áttu að vera samstæð fjórbýlishús eða parhús. Meðfram norðurjaðri hverfisins, við Njálsgötu og fyrir hornið á Rauðarárstíg, áttu að vera fjölbýlishús í samfelldri röð (randbyggð), en stakstæð fjölbýlishús meðfram áframhaldi Rauðarárstígs að Skeggjagötu. Skipulagið gerði upphaflega ráð fyrir að í hluta hverfisins, norðan Skeggjagötu og vestan Gunnarsbrautar, yrðu húsin einlyft með kjallara og háreistu mænisþaki, en byggingarnefnd heimilaði frávik þannig að á endanum urðu þau hús öll tvílyft með lágu valmaþaki, eins og ráðgert var og raungerðist í öðrum hlutum hverfisins. Undantekning er eitt hús, við Karlagötu 14-16, sem byggt var með háu risi í þeirri mynd sem skipulagið hafði upphaflega gert ráð fyrir.[157]



Mynd 50. Loftmynd frá 1946. Hverfið Norðurmýri er fullbyggt, á Rauðarárholti er risið hverfi verkamanna-bústaða og sunnan Miklubrautar er Hlíðahverfi að byggjast upp. Bærinn *Klambrar* stendur á Klambratúni og sjá má að enn eru óbyggðir blettir í kringum býlin *Sunnuhvol* og *Háteig* við Háteigsveg. Neðarlega sést býlið *Eskihlíð* og önnur eldri hús á því svæði. Braggahverfi eru á Rauðarárholti, m.a. á móts við Sjómannaskólann.[158]

Mikill heildarsvipur er á hverfinu, þar sem flest húsin eru svipaðrar gerðar, steinsteypt hús í íslenskum fúnkisstíl, tvílyft með kjallara og valmaþaki. Eins og áður segir átti Einar Sveinsson stóran þátt í mótun hins íslenska fúnkisstíls og þeirrar húsagerðar sem ríkjandi varð í nýjum íbúðahverfum í Reykjavík, eins og Norðurmýri, á árunum 1935-1960, enda

[157] *Alþýðublaðið*, 17. október 1935, 3, Hörður Bjarnason, „Byggingarmál Reykjavíkur," *Vísir: Sunnudagsblað*, 14. nóvember 1937, 5; Pétur H. Ármannsson, *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*, 11; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 11; Guðmundur Gunnarsson, „Starfsumhverfi íslenskra arkitekta á tímabilinu 1930 til 1970," 98; Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur), *Hverfaskipulag: Borgarhluti 3: Tún, Holt, Norðurmýri, Hlíðar og Suðurhlíðar*; Guðrún Jónsdóttir, Jón Þórisson og Ragnheiður Ragnarsdóttir, *Norðurmýri – Rauðarárholt: Tillaga að hverfaskipulagi 1984-2004*, 3.
[158] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. VIG 001 125 4-2. Ljósmyndari Sigurhans E. Vignir.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

skipulagði hann ekki einungis hverfin heldur teiknaði einnig mörg húsanna sjálfur.[159] Eitt helsta sérkenni byggðarinnar er steining eða skeljun útveggja, en sú aðferð að húða útveggi steyptra húsa með mulningi úr íslenskum steinefnum eða skeljabrotum var þróuð hér á landi um og upp úr 1930, af Guðjóni Samúelssyni í tengslum við byggingu Þjóðleikhússins, og er íslensk aðferð, aðlögun fúnkisstílsins að íslenskum aðstæðum og eitt helsta einkenni hins íslenska fúnkisstíls og íslenskra steinsteyptra húsa frá tímabilinu 1930-1960.[160] Þegar Norðurmýrarhverfið byggðist upp var steiningin alveg ný aðferð og þar byggðist í fyrsta sinn heilt hverfi húsa með hinni einkennandi múrhúðun. Flest húsanna eru múruð með mulningi úr hrafntinnu, kvarsi og/eða silfurbergi, en einnig eru nokkur múruð með skeljasandi og allmörg, einkum nyrst í hverfinu, með hraunmúr (perlumúr) sem var orðin algeng aðferð við húðun útveggja áður en steiningin kom til sögunnar. Á sumum húsanna eru tveir litir í steiningunni til að brjóta upp annars einsleita veggfleti, svo sem á svölum og kringum inngangströppur. Önnur einkenni byggðarinnar eru valmaþök, steyptir þakkantar og steyptir garðveggir meðfram lóðamörkum, sem jafnframt eru einkenni hins íslenska fúnkisstíls. Hverfið var fullbyggt skömmu eftir stríðslok og hefur litlum breytingum tekið síðan.

1.5.3 Holtin – Iðnaðar- og atvinnusvæði á Rauðarárholti

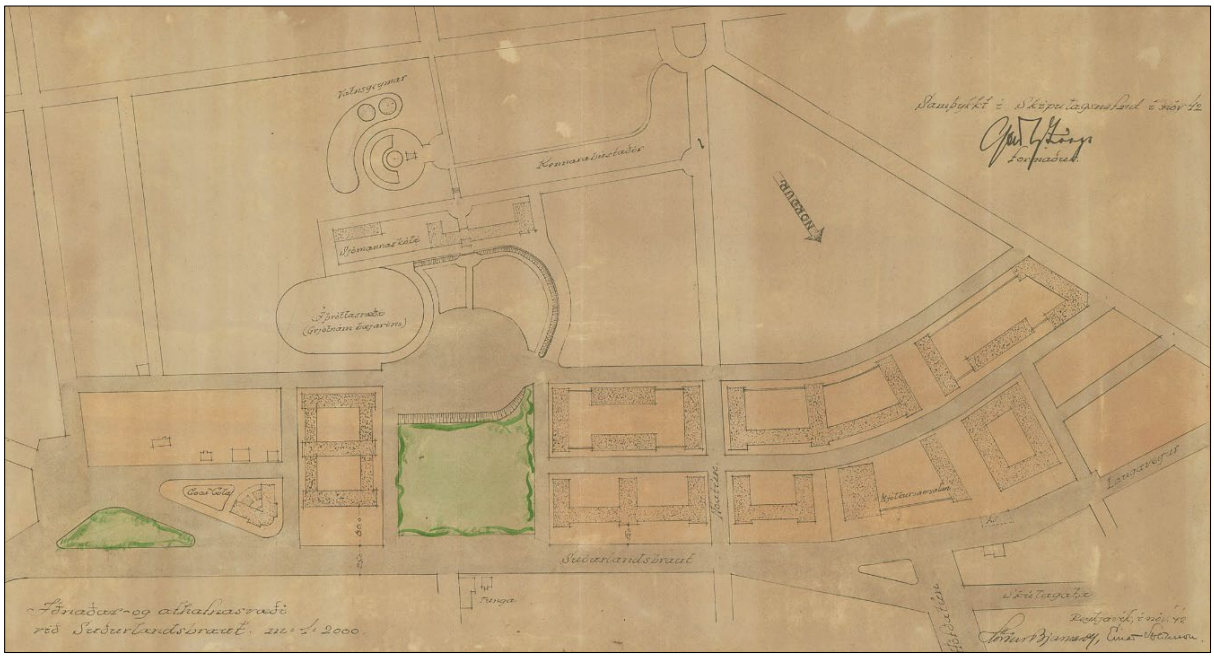
Á *Rauðarárholti* tóku að rísa byggingar undir ýmiskonar iðnrekstur þegar um aldamótin 1900 en iðnaðarhverfi má segja að hafi orðið til þar á 3. og 4. áratug 20. aldar. Þá voru iðnaðarhverfi á undanhaldi í austurátt vegna örrar stækkunar bæjarins. Fyrstu iðnfyrirtækin á þessu svæði hófu starfsemi á lóðum austan Rauðarárstígs en síðan fikraðist starfsemin upp eftir vestanverðu holtinu og fyrirtæki með fjölbreytta iðnaðarstarfsemi komu sér fyrir við göturnar Þverholt, Einholt, Stakkholt og Brautarholt, og voru rekin þar um áratugaskeið. Meðal fyrirtækja sem þarna störfuðu eru *Vinnufatagerð Íslands* sem stofnuð var 1932 og var til húsa í Þverholti, *Hampiðjan* sem stofnuð var 1934 og byggði hús á lóð milli Stakkholts og Brautarholts, *Ofnasmiðjan* sem tók til starfa 1936 við Háteigsveg 7, *Litir og lökk*, sem hóf starfsemi í Einholti 8 árið 1937, *Smjörlíki h.f.*, *Kexverksmiðjan Esja*, *Sól h.f.*, *Pólar*, *Dagblaðið*, *Prentsmiðja Guðjóns Ó.* og fleiri.[161]

Á 5. áratugnum hófst uppbygging atvinnuhúsnæðis á norðanverðu holtinu, eftir að samþykkt var árið 1942 skipulag iðnaðar- og athafnasvæðis á reitum milli Skipholts og Laugavegar, allt frá Stórholti og Mjölnisholti austur að Kringlumýri, en það mun hafa verið fyrsta heildarskipulag atvinnusvæðis í borginni (sjá mynd 51).[162] Þar reis á næstu áratugum fjölbreytilegt iðnaðar- og atvinnuhúsnæði á lóðum sem teljast til Brautarholts, Skipholts og Laugavegar. Fyrsta uppbyggingin var meðal annars á lóðum við Laugaveg, þar sem stórhýsi *Mjólkursamsölunnar* (Laugavegur 162) og trésmiðjunnar *Víðis* (Laugavegur 166) risu um og eftir stríðsárin, ásamt bifreiða- og vélaverkstæðum austan Nóatúns (Laugaveg 170-174). Við

[159] Pétur H. Ármannsson, *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*, 15.
[160] Ari Trausti Guðmundsson og Flosi Ólafsson, *Steinuð hús*, 6-7, 12-19; Guðmundur L. Hafsteinsson, „Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu 1750-1970," 123-124.
[161] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Ásholt – Brautarholt – Einholt – Háteigsvegur – Laugavegur – Mjölnisholt – Stakkholt – Þverholt* (skýrsla 106, 2004), 8-9.
[162] *Borgarsögusafn*. Korta- og uppdráttasafn. „Iðnaðar- og athafnasvæði við Suðurlandsbraut," undirritað af Herði Bjarnasyni og Einari Sveinssyni, dags. nóvember 1942; *Umhverfis- og skipulagssvið.* Finnur Kristinsson, „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur", 29, 30, 36, 42, 263.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

göturnar Brautarholt og Skipholt hófu á svipuðum tíma að rísa sambyggðar raðir iðnaðar- og atvinnuhúsa á grunni skipulagsins frá 1942 og seinni tíma breytinga á því. Þessi byggð hélt áfram að þéttast á 6., 7. og 8. áratugnum, en í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962-1983 var svæðið að mestu skilgreint sem blandað iðnaðar-, vörugeymslu- og miðbæjarsvæði í samræmi við þá starfsemi sem þar hafði þegar tekið að byggjast upp.[163] Á árunum 1960-1965 bættist meðal annars við þyrping skrifstofubygginga, verslana- og iðnaðarhúsa austast á svæðinu, við Bolholt og Skipholt.[164] Miðhluti svæðisins, á milli Laugavegar 172 og 176, var skilgreindur fyrir opinberar byggingar og tengdur við lóðir Sjómannaskólans og Kennaraháskólans til suðurs.[165] Þar var autt svæði allt til 8. áratugarins, þegar einnig reis þar atvinnuhúsnæði.



Mynd 51. Uppdráttur frá 1942 að skipulagi iðnaðar- og athafnasvæðis á reitum milli Laugavegar (hér Suðurlandsbrautar) og núverandi Skipholts í norðanverðu Rauðarárholti. Fyrsta heildarskipulag atvinnusvæðis í borginni.[166]

Athafnasvæðin vestan og norðan til í Rauðarárholti hafa verið í áframhaldandi byggingu, breytingu og þróun á síðustu árum og ný atvinnu- og þjónustustarfsemi og íbúðarbyggð hefur tekið við þar sem áður var iðnaður. Í skipulagi eru í dag skilgreindir þéttingar- og þróunarreitir á öllu svæðinu og á sumum þeirra hefur þegar átt sér stað stórfelld endurskipulagning byggðar, niðurrif eldra húsnæðis og uppbygging nýrrar byggðar. Byggð austan Rauðarárstígs hefur breyst úr iðnaðar- og vörugeymslusvæði í miðbæjar- og íbúðarsvæði, m.a. með byggingu randbygginga og fjölbýlishúsa á nýjum íbúðasvæðum milli Rauðarárstígs og Einholts og Laugavegar og Brautarholts, vestan Ásholts og sunnan

[163] Reykjavíkurborg, *Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-83*.
[164] María Gísladóttir, *Húsakönnun: Heklureitur* (skýrsla 184, 2017), 10.
[165] María Gísladóttir, *Húsakönnun: Heklureitur* (skýrsla 184, 2017), 7; Reykjavíkurborg, *Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-83*.
[166] *Borgarsögusafn*. Korta- og uppdráttasafn. „Iðnaðar- og athafnasvæði við Suðurlandsbraut," undirritað af Herði Bjarnasyni og Einari Sveinssyni, dags. nóvember 1942.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Stakkholts. Markmiðið með þessari þéttingu byggðarinnar hefur meðal annars verið að styrkja miðborgina með fjölgun íbúða.[167]



Mynd 52. Rauðarárholt á loftmynd frá 1946.[168] Fyrir miðju, ofan Sjómannaskólans, sést fyrsti vísir uppbyggingar á iðnaðar- og atvinnulóðum milli Laugavegar og Skipholts, en lengra til vinstri sjást m.a. hús Mjólkursamsölunnar (Laugavegur 162). Lengst til vinstri er eldri iðnaðarbyggð austan Rauðarárstígs og nýrisið hverfi verkamannabústaða milli Háteigsvegar og Stórholts.



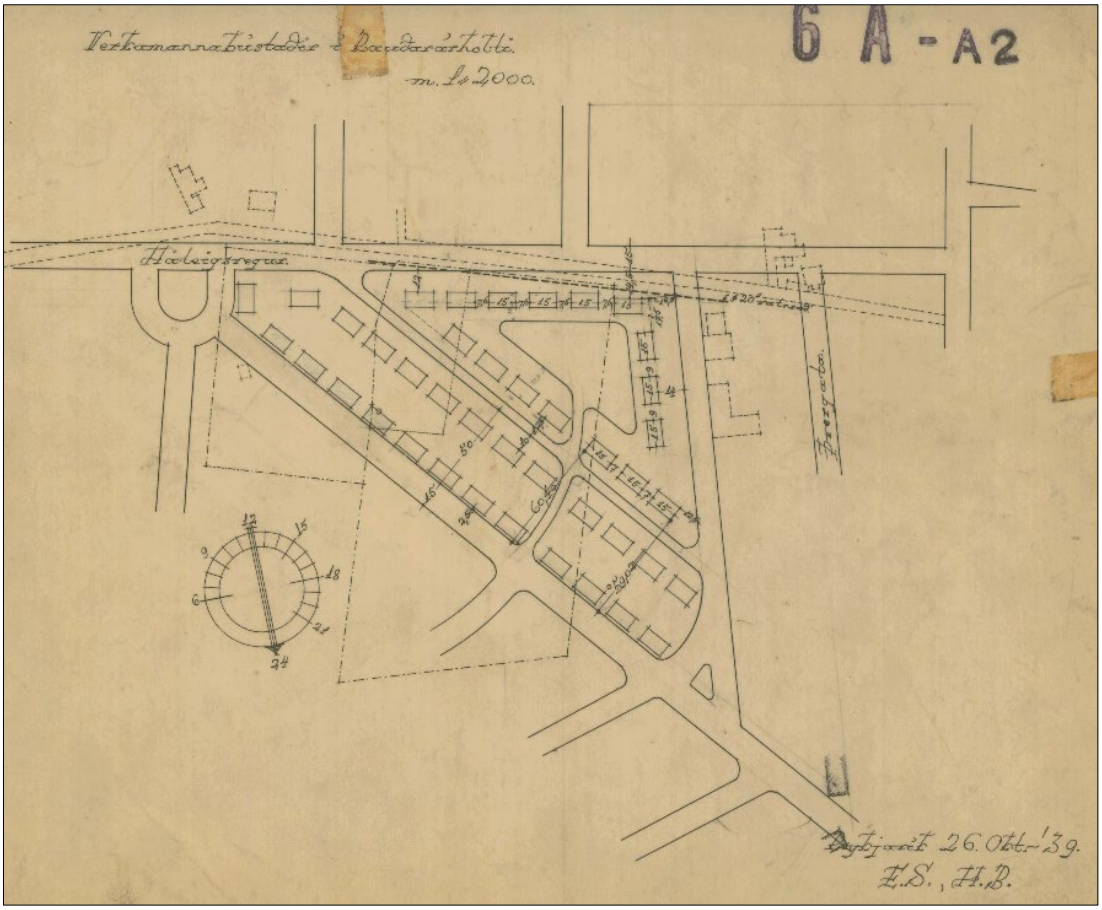
Mynd 53. Uppdráttur að skipulagi íbúða- og iðnaðarbyggðar í Rauðarárholti frá 1948.[169]

[167] Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur), *Hverfaskipulag: Borgarhluti 3: Tún, Holt, Norðurmýri, Hlíðar og Suðurhlíðar*.
[168] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. VIG 001 126 2-1. Ljósmyndari Sigurhans Vignir.
[169] *Borgarsögusafn*. Korta- og uppdráttasafn. „Skipulag í Rauðarárholti," undirritað af Einari Sveinssyni og Þór Sandholt, dags. febrúar 1948.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

1.5.4 Holtin – Verkamannabústaðir á Rauðarárholti

Íbúðarbyggð tók að rísa á Rauðarárholti á heimsstyrjaldarárunum síðari, en þá var húsnæðisskortur mikill í kjölfar fólksflutninga til bæjarins. Árið 1939 var Byggingarfélagi verkamanna í Reykjavík úthlutað lóðum í Rauðarárholti vestanverðu, norðan Háteigsvegar, þar sem það hugði á byggingu verkamannabústaða til að bregðast við húsnæðisskortinum.[170] Uppdráttur að hverfi verkamannabústaða á svæðinu, undirritaður af Einari Sveinssyni húsameistari Reykjavíkur og Herði Bjarnasyni skrifstofustjóra skipulagsnefndar ríkisins, var samþykktur af bæjarráði í október 1939 (sjá mynd 54).[171] Hverfið var, eins og Norðurmýri, hannað í anda nýrra hugmynda fúnkísstefnunnar og eldri hugmynda garðborgarstefnunnar, þar sem stefna gatna og afstaða og dýpt húsa og lóða var ákvörðuð með hliðsjón af nýtingu sólarljóss. Við skipulag hverfisins var jafnframt gert ráð fyrir sameiginlegu útivistarsvæði eða leikvelli í skjóli húsa sem standa á þríhyrndum reit innan Meðalholts, Háteigsvegar og Einholts.



Mynd 54. Uppdráttur að hverfi verkamannabústaða á Rauðarárholti frá 1939.[172] Norður snýr niður á uppdrættinum og Háteigsvegur er því efst.

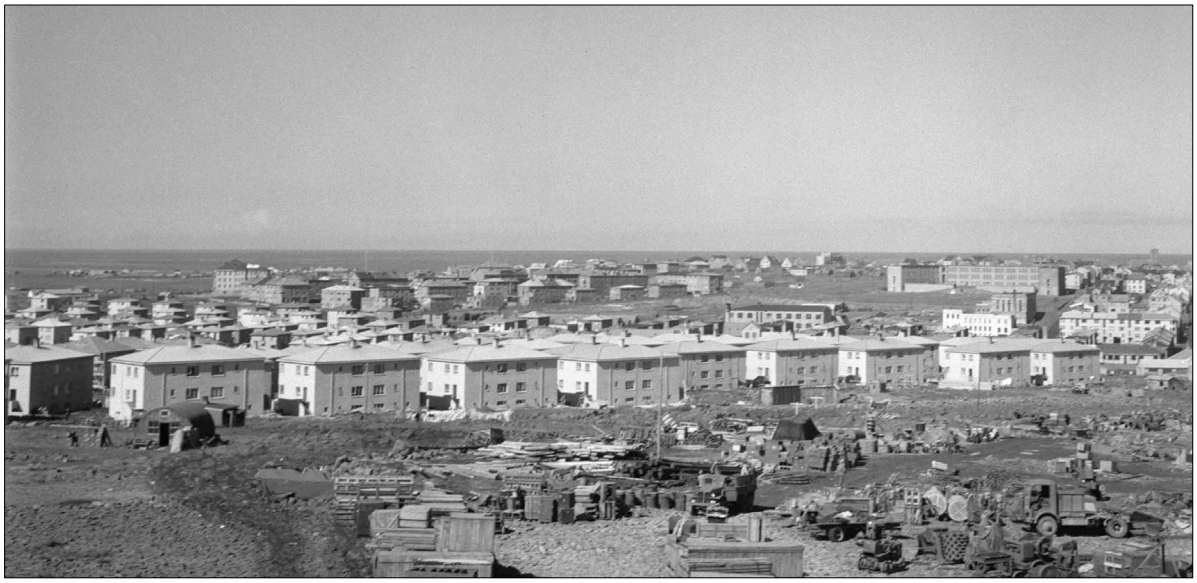
[170] Ingólfur Kristjánsson, „Saga byggingarfélagsins í fimmtán ár," 28.
[171] *Umhverfis- og skipulagssvið.* Finnur Kristinsson: „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur," 19, 28 (mynd 13); Pétur H. Ármannsson, *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*, 11, 40; *Borgarsögusafn*. Korta- og uppdráttasafn. „Verkamannabústaðir í Rauðarárholti," undirritað af E.S. [Einari Sveinssyni] og H.B. [Herði Bjarnasyni], dags. 26. október 1939.
[172] *Borgarsögusafn*. Korta- og uppdráttasafn. „Verkamannabústaðir í Rauðarárholti," undirritað af E.S. [Einari Sveinssyni] og H.B. [Herði Bjarnasyni], dags. 26. október 1939.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Strax í kjölfar skipulagsins hóf Byggingarfélagið metnaðarfulla uppbyggingu á svæðinu og byggðist hverfið upp í fjórum áföngum á árunum 1939-1955. Í fyrstu þremur áföngunum voru byggð húsin við Háteigsveg, Einholt, Meðalholt og Stórholt (1939-1948) og Stangarholt og Skipholt (1949-1954). Þau voru öll reist eftir teikningum arkitektanna Bárðar Ísleifssonar og Guðjóns Samúelssonar og er ein húsagerð þar ráðandi; tveggja hæða hús í hinum „íslenska fúnkisstíl“, samhverf um miðju, með valmaþaki, skeljasandshúð og steyptum þakkanti. Fjórar íbúðir eru í hverju húsi, tvær í hvorum helmingi, með inngangi á hvorum gafli. Steyptir garðveggir að götu einkenna jafnframt þessa byggð. Húsin voru öll hönnuð með hagkvæmni og einfaldleika að leiðarljósi enda byggð sem verkamannabústaðir fyrir efnaminna fólk.

Í síðasta áfanga (1954-1955) voru byggð stærri hús, sem skipað var með gafl að götu meðfram götunni Nóatúni, auk tveggja samskonar húsa við Skipholt. Þau hús voru byggð eftir teikningum Óskars Sveinssonar húsameistara og eru tvílyft fjölbýlishús með háreistu mænisþaki og stigagangi fyrir miðju.

Alls byggði Byggingarfélag verkamanna um 60 hús á Rauðarárholti, með 244 íbúðum og náði þar með því markmiði sínu að bæta úr brýnni húsnæðisþörf yfir 200 fjölskyldna, sem áður bjuggu í heilsuspillandi og ófullnægjandi íbúðum. Eitt hús innan byggðarinnar, Stórholt 16 á horni Stórholts og Vallholts, var frá upphafi hannað sem verslunar- og skrifstofuhús og hýsti matvöruverslun, mjólkur- og brauðsölubúð og fiskbúð, auk skrifstofa Byggingarfélags verkamanna.[173] Byggðin er enn mjög heildstæð og upprunaleg og húsin hafa haldið yfirbragði sínu og einkennum, en eitt helsta sérkenni byggðarinnar er skeljasandshúð á útveggjum. Steining eða skeljun útveggja var nýjung á þessum tíma, eins og áður segir, aðlögun fúnkisstílsins að íslenskum aðstæðum og eitt helsta einkenni hins íslenska fúnkisstíls og íslenskra steinsteyptra húsa frá tímabilinu 1930-1960.[174]



Mynd 55. Horft til suðvesturs frá Rauðarárholti um 1945.[175] Verkamannabústaðir við Stórholt og Meðalholt.

[173] Ingólfur Kristjánsson, „Saga byggingarfélagsins í fimmtán ár,“ 21-22, 28-40.
[174] Ari Trausti Guðmundsson og Flosi Ólafsson, *Steinuð hús*, 6-7, 12-19; Guðmundur L. Hafsteinsson, „Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu 1750-1970,“ 123-124.
[175] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. EPB 001 111 1-1. Ljósmyndari Eggert P. Briem.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 56. Loftmynd frá 1946.[176] Fyrstu áfangar verkamannabústaða risnir við Háteigsveg, Einholt, Meðalholt og Stórholt.

1.5.5 Holtin – Íbúða- og stofnanabyggð á Rauðarárholti

Á stríðsárunum reis á Rauðarárholti aðalbygging Sjómannaskólans í Reykjavík, sem sameinaði undir einu þaki helstu menntastofnanir sjómannastéttarinnar, Stýrimannaskólann í Reykjavík og Vélskóla Íslands, ásamt loftskeytaskólanum og öðrum tengdum skólum. Bæjarstjórn Reykjavíkur gaf lóð efst á Rauðarárholti undir skólahúsið og aðrar byggingar sem kynnu að verða reistar í tengslum við skólann.[177] Arkitektunum Sigurði Guðmundssyni og Eiríki Einarssyni var í kjölfar hugmyndasamkeppni falið að gera fullnaðaruppdrætti að húsinu, sem reis á árunum 1942-1945.[178] Fljótlega var byggð önnur skólabygging fyrir verklega kennslu Vélaskólans á lóðinni austan við aðalbygginguna og á 6., 7. og 8. áratugnum risu frekari viðbyggingar á svæðinu undir aðra starfsemi skólans.[179] Árið 2008 var aðalbygging Sjómannaskólans við Háteigsveg friðuð af menntamálaráðherra samkvæmt þágildandi lögum um húsafriðun nr. 104/2001.[180]

---

[176] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS LS 32-36. Ljósmyndari Sigurhans Vignir.
[177] Friðrik V. Ólafsson: „Sjómannaskólinn," *Sjómannablaðið Víkingur* 6, nr. 10 (1944), 259-260.
[178] *Borgarskjalasafn*. Skjöl byggingarnefndar (B). Háteigsvegur, Sjómannaskóli (B/847); *Skjalaver Höfðatorgi*. Aðaluppdrættir. Háteigsvegur 35-39. Teikning undirrituð af Sigurði Guðmundssyni og Eiríki Einarssyni, BN 657/42, sþ. 26. nóvember 1942.
[179] Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir, *Sjómannaskólareitur* (skýrsla 198, 2019), 20-23.
[180] *Vef.* Minjastofnun Íslands, „Friðlýst hús og mannvirki: Sjómannaskólinn (Fjöltækniskóli Íslands), Háteigsvegur," https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridlyst-hus-og-mannvirki/sjomannaskolinn-fjoltaekniskoli-islands.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 57. Rauðarárholt séð til norðurs á loftmynd frá 1946.[181] Sjómannaskólinn og vatnsgeymarnir fyrir miðri mynd en á bakvið sést grjótnámið í norðanverðu holtinu og ný iðnaðar- og atvinnuhús milli Skipholts og Laugavegar. Í forgrunni er braggahverfið *Camp Tower Hill*. Neðst til hægra sjást hús, líklega á Kringlumýrarbletti 29.

Á stríðsárunum byrjaði einnig að rísa byggð íbúðarhúsa við framhald Flókagötu meðfram Klambratúni og á lóðum sunnan Háteigsvegar og risu flest húsin þar á árunum 1942-1946, í beinu framhaldi af byggingu Norðurmýrar. Einstaka lóðir byggðust seinna, sem skýrist meðal annars af því að þær tilheyrðu áður tveimur gömlum býlum, *Sunnuhvoli* og *Háteigi*. Þar risu hús á árunum 1960-1962 og stöku hús enn seinna. Á tímabilinu 1947-1954 reis jafnframt íbúðabyggð við framhald af Háteigsvegi og Flókagötu austan Lönguhlíðar, og við Úthlíð, Bólstaðarhlíð og Skaftahlíð austur að Stakkahlíð, og síðan við áframhald Bólstaðarhlíðar og Skaftahlíðar á árunum 1954-1961. Þessi byggð tilheyrir í raun skipulagi Hlíðahverfis, sem nánar er greint frá í næsta kafla.

Á árunum 1956-1965 reis íbúðabyggð á holtinu í nánasta umhverfi Sjómannaskólans, fyrst norðvestanvert við aðalbygginguna, á horni Nóatúns og Skipholts, og síðan austan við skólann, við göturnar Vatnsholt, Hjálmholt og austurhluta Skipholts og síðan við áframhald af götunni Bólstaðarhlíð. Þessi byggð virðist reist samkvæmt hugmyndum sem koma fram á heildaruppdrætti sem gerður var árið 1957, fyrir stórt svæði í Kringlumýri og Háaleiti, sem náði allt frá Stakkahlíð austur að Grensásvegi og milli Suðurlandsbrautar og Bústaðavegar, og tók meðal annars til norðausturhluta Hlíða og Rauðarárholts (sjá mynd 58).[182] Byggðin austan Sjómannaskólans eða á austanverðu Rauðarárholti reis að mestu á árunum 1962-1967, samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti frá 1961, þar sem nánar var útfærð byggð við Bólstaðarhlíð, Vatnsholt, Hjálmholt og hluta Skipholts (sjá mynd 59).[183]

[181] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS LS 32-34. Ljósmyndari ókunnur.
[182] *Umhverfis- og skipulagssvið.* Finnur Kristinsson, „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur," 49, 64 (mynd 43).
[183] *Vef.* Skipulagsstofnun, Skipulagsvefsjá, https://map.is/skipulag/, deiliskipulag, „Skipulag við Bólstaðarhlíð," undirritað af Aðalsteini Richter, sþ. 14. mars 1961.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



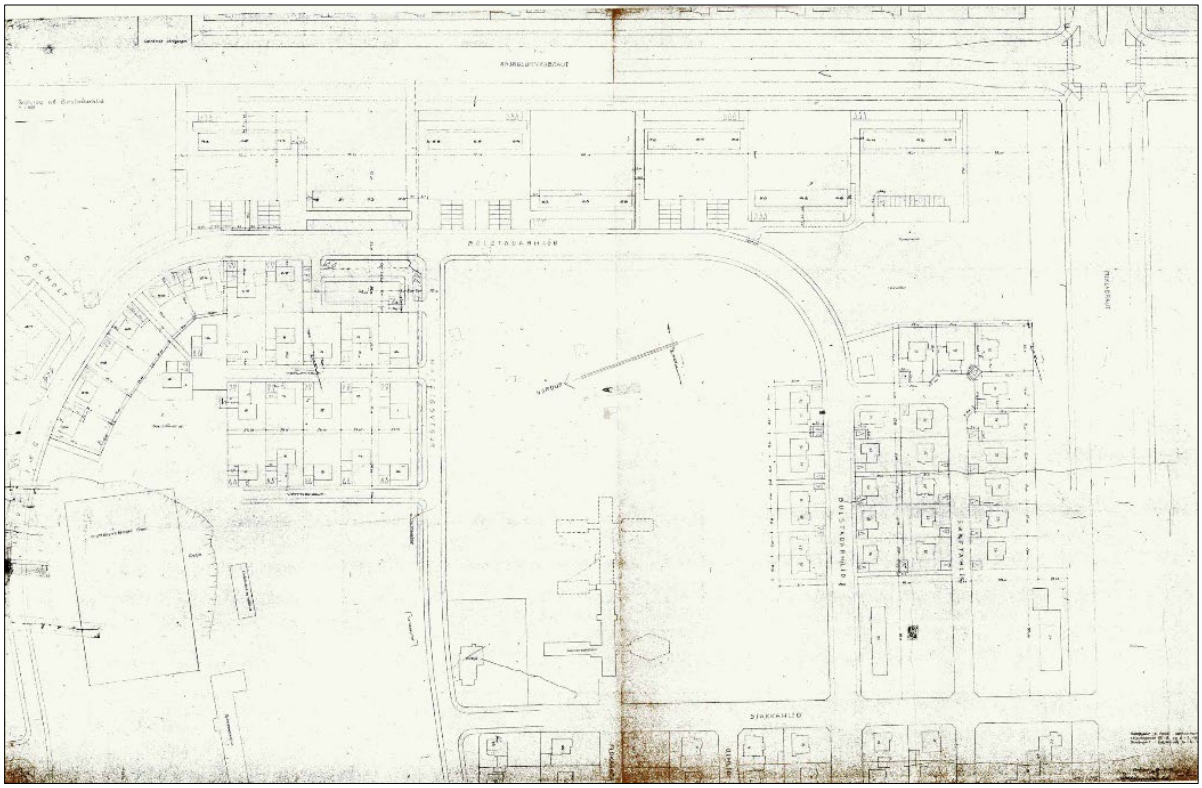
Mynd 58. Heildaruppdráttur frá 1957 að stóru svæði í Kringlumýri og Háaleiti, allt frá Stakkahlíð austur að Grensásvegi og milli Suðurlandsbrautar og Bústaðavegar [184]

Við síðarnefndu göturnar þrjár risu vegleg stakstæð íbúðarhús, öll af svipaðri stærð og gerð, með sterkum sameiginlegum einkennum þess afbrigðis módernismans sem einkennir flest íbúðarhús í Reykjavík byggð á tímabilinu 1960-1970, svo sem flöt eða einhalla þök og múrsléttað og málað yfirborð með uppbrotum og litaskilum á útveggjum. Á þessum slóðum stóðu fyrir nokkur eldri hús sem tilheyrðu Kringlumýrarblettum og þurftu flest þeirra að víkja fyrir hinni nýju skipulögðu byggð, en tvö, *Hlíðardalur* og *Höfn*, voru felld inn í nýju byggðina og stóðu allt til um 2000 þegar ný hús voru byggð á lóðum þeirra, eins og fjallað er um hér framar (sjá kafla 1.4.5). Við götuna Bólstaðarhlíð austanverða, sem framlengd var í

[184] *Umhverfis- og skipulagssvið.* Finnur Kristinsson, „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur," 64 (mynd 43).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

boga og áfram norður að Skipholti, risu síðan fjölbýlishús eftir sama skipulagi á árunum 1963-1967. Húsin standa á austurjaðri borgarhlutans, meðfram Kringlumýrarbraut og endurspegla með skýrum hætti, eins og önnur fjölbýlishús meðfram stofnbrautunum Miklubraut og Kringlumýrarbraut, byggðaþróun þessa tíma og skipulagshugmyndir módernismans um að byggja skyldi há fjölbýlishús meðfram umferðaræðum til að skerma af aðra smágerðari íbúðabyggð í hverfum borgarinnar.



Mynd 59. Uppdráttur frá 1961 að skipulagi byggðar við Bólstaðarhlíð, Vatnsholt, Hjálmholt og hluta Skipholts. Einnig er sýnd byggð við Bólstaðarhlíð og Skaftahlíð, austan Stakkahlíðar. Austur snýr upp á uppdrættinum.[185]

Á sama tímabili eða á árunum 1957-1964 reis Háteigskirkja á holtinu, suðvestanvert við Sjómannaskólann. Kirkjan, sem hönnuð var af Halldóri H. Jónssyni arkitekt, þótti óvenjuleg en um leið setja mikinn svip á umhverfi sitt, einkum hinir fjórir turnar hennar, en kirkjan hefur frá því að hún var byggð verð eitt af kennileitum Rauðarárholts. Frá upphafi var gert ráð fyrir að byggt yrði safnaðarheimili á lóðinni norðan við kirkjuna og tengigangur á milli bygginganna og risu þær byggingar árið 1992, eftir teikningum Garðars Halldórssonar arkitekts, sonar Halldórs sem lést í febrúar sama ár.[186]

Á Rauðarárholti suðaustanverðu, á svæðinu sunnan Háteigsvegar, austan Stakkahlíðar og norðan Bólstaðarhlíðar, tóku að rísa opinberar byggingar í lok 6. áratugarins og á 7.

[185] *Vef.* Skipulagsstofnun, Skipulagsvefsjá, https://map.is/skipulag/, deiliskipulag, „Skipulag við Bólstaðarhlíð," undirritað af Aðalsteini Richter, sþ. 14. mars 1961.
[186] Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir, *Sjómannaskólareitur* (skýrsla 198, 2019), 27-29; *Morgunblaðið*, 30. maí 1959, 6; 4. maí 1963, 6; 21. desember 1965, 3; *Vísir*, 20. ágúst 1963, 1; 13. júlí 1965, 1; 13. nóvember 1965, 1; *Þjóðviljinn*, 12. desember 1965, 1; *Tíminn*, 15. desember 1965, 16; 21. desember 1965, 2 og 15; *Alþýðublaðið*, 21. desember 1965, 3 og 10; J. Þ., „Háteigskirkja vígð 19. des. 1965," *Kirkjuritið* 32, nr. 1 (1966), 30-32; Hörður Ágústsson: „Af minnisblöðum málara". *Birtingur* 4, nr. 3.-4. (1958), 42.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

áratugnum. Þar höfðu áður verið fiskreitir og fiskvinnsluhús og síðar braggahverfið *Camp Tower Hill* á hernámsárunum og eftirstríðsárunum, eins og áður er fjallað um. Elstu hugmyndir um skipulag á þessu svæði er að finna á uppdrætti undirrituðum af Einari Sveinssyni, Bolla Thoroddsen og Þór Sandholt að skipulagi 2. áfanga Hlíðahverfis, austan Lönguhlíðar, frá um 1946 (sjá mynd 64). Þar var gert ráð fyrir áframhaldandi íbúðabyggð á svæðinu með svipuðu sniði og vestan Stakkahlíðar, en hús sem risu austan Stakkahlíðar á árunum 1954-1961, við áframhald gatnanna Bólstaðarhlíðar og Skaftahlíðar, voru þau einu sem reist voru á svæðinu í samræmi við þessar hugmyndir. Á stóra heildaruppdrættinum sem gerður var árið 1957 fyrir Kringlumýri og Háaleiti, og áður er nefndur (sjá mynd 58), virðist gert ráð fyrir gisinni stofnanabyggð á svæðinu, en þar er jafnframt sýnd Kirkja óháða safnaðarins, sem reis á horni Háteigsvegar og Stakkahlíðar á árunum 1950-1959, hönnuð af Gunnari Hanssyni arkitekt.[187] Á skipulagsuppdrætti að byggð við Bólstaðarhlíð, Vatnsholt, Hjálmholt og hluta Skipholts frá 1961 (sjá mynd 59),[188] er svæðið þó enn óskipulagt að mestu, en þó hefur bæst þar við fyrirhugað hús Kennaraháskóla Íslands sem síðan reis við Stakkahlíð á árunum 1962-1965, en arkitekt þess var Steinar Guðmundsson sem starfaði hjá húsameistara ríkisins á þeim tíma.[189]



Mynd 60. Hús Kennaraháskóla Íslands við Stakkahlíð, séð frá Háteigsvegi, á ljósmynd frá 2005.[190]

[187] *Umhverfis- og skipulagssvið.* Finnur Kristinsson, „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur,“ 49, 64 (mynd 43); María Gísladóttir, *Húsakönnun: Bólstaðarhlíð – Stakkahlíð – Háteigsvegur* (skýrsla 175, 2016).
[188] *Vef.* Skipulagsstofnun, Skipulagsvefsjá, https://map.is/skipulag/, deiliskipulag, „Skipulag við Bólstaðarhlíð,“ undirritað af Aðalsteini Richter, sþ. 14. mars 1961.
[189] „Steinar Guðmundsson: In memoriam,“ *Menntamál* 36, nr. 2: 181-182.
[190] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. Úr stafrænu safni Fréttatímans. d31270605_kenno_01. Ljósmyndari Páll Bergmann.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Ekkert heildarskipulag hefur verið unnið fyrir svæðið síðan og hefur uppbygging húsa á reitnum verið ákveðin með staðbundnum deiliskipulagsbreytingum hverju sinni.[191] Á árunum 1966-1968 bættist við á svæðinu skólahús Æfingaskóla Kennaraháskólans, sem nú heitir Háteigsskóli, á austurjaðri svæðisins á horni Háteigsvegar og Bólstaðahlíðar, teiknað af Gunnari Hanssyni arkitekt. Á þeim slóðum stóðu áður hús sem tilheyrðu Kringlumýrar-blettum en voru fjarlægð þegar skólinn var byggður. Seinna bættust þarna við íþróttahús Æfingaskólans (1975), viðbyggingar við Kennaraháskólann (1982, 2002 og 2005), íbúðablokkir á vegum Samtaka aldraðra við Bólstaðarhlíð 41-45 (1986), námsmannaíbúðir við Bólstaðarhlíð 23 (1998) og nú síðast nýjar íbúðablokkir við Austurhlíð 2-4 og Stakkahlíð 3-5 (2022).



Mynd 61. Hús við Skaftahlíð meðfram Miklubraut á mynd frá um 1960-1961.[192] Lengst til vinstri er Skaftahlíð 24 þar sem veitingastaðurinn Lídó var um tíma og síðar Tónabær.

1.5.6 Hlíðarnar – Sunnan og norðan Miklubrautar

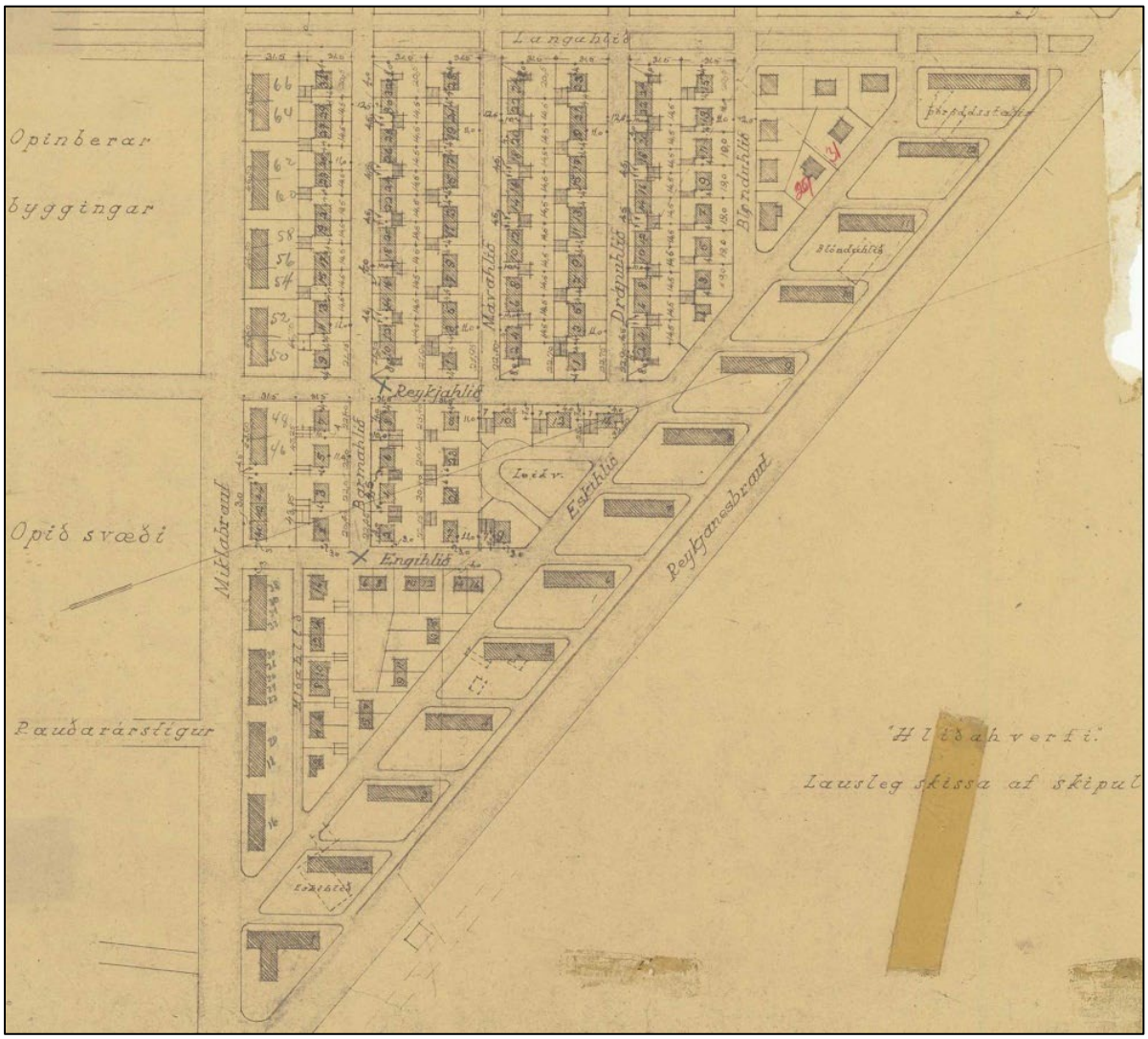
Hlíðahverfi eða *Hlíðarnar* eru heilsteypt íbúðahverfi sem tók að rísa í framhaldi af uppbyggingu Norðumýrar í stríðslok og eitt fyrstu hverfunum sem byggðust í kjölfar þess að byggð tók að þenjast út fyrir Hringbraut (og núverandi Snorrabraut) og því með eldri hlutum borgarinnar. Hverfið byggðist að mestu á 5. og 6. áratug 20. aldar, samkvæmt skipulagsuppdráttum sem unnir voru í tíð Einars Sveinssonar og Þórs Sandholts hjá embætti húsameistara Reykjavíkur og Bolla Thoroddsens bæjarverkfræðings í Reykjavík. Hlíðarnar eru með fyrstu heildstæðu íbúðarhverfunum í Reykjavík sem byggðust samkvæmt fyrirfram ákveðnu skipulagi og hugmyndafræði.

Hverfið skiptist í tvennt um Miklubraut og byggðist í nokkrum áföngum. Fyrst var hafist handa við uppbyggingu vesturhluta hverfisins, sem myndar þríhyrnt svæði sunnan Miklubrautar austur að Lönguhlíð. Sá hluti byggðist samkvæmt uppdrætti sem er óundirritaður og ódagsettur, en var líklega unninn af Einari Sveinssyni þáverandi húsameistara Reykjavíkur, sem áður hafði unnið skipulag Norðurmýrar og

[191] María Gísladóttir, *Húsakönnun. Bólstaðarhlíð – Stakkahlíð – Háteigsvegur* (skýrsla 175, 2016), 10.
[192] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. VIG L33 2. Ljósmyndari Sigurhans Vignir.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

verkamannabústaðanna á Rauðarárholti (sjá mynd 62).[193] Fyrstu húsin sem byggð voru í samræmi við þennan uppdrátt voru raðhúsin númer 22-30 og 32-38 við Miklubraut sem reist voru á árunum 1942-1943 eftir teikningum Gísla Halldórssonar og Sigvalda Thordarsonar. Hús af þeirri gerð voru nýmæli á þeim tíma og gerðu höfundarnir tillögu að byggð slíkra húsa á stærra svæði í þessum hluta Hlíðanna en ekki varð af byggingu þeirra.[194] Göturnar Mjóahlíð, Engihlíð, Reykjahlíð, Barmahlíð, Mávahlíð, Drápuhlíð, Blönduhlíð og Eskihlíð urðu síðan til á grunni þessa skipulags og urðu að mestu fullbyggðar, austur að Lönguhlíð, á árunum 1945-1949. Þar risu aðallega samstæð eða stakstæð íbúðarhús úr steinsteypu, tvílyft eða þrílyft, með kjallara og risi og fjórum, sex eða átta íbúðum. Meðfram Miklubraut byggðust áfram raðhús og sambyggðar raðir tveggja hæða fjölbýlishúsa.



Mynd 62. Uppdráttur að skipulagi Hlíðahverfis vestan Lönguhlíðar frá um 1945.[195] Austur snýr upp. Gert er ráð fyrir samstæðum eða stakstæðum íbúðarhúsum við flestar götur, en raðhúsum og lágum fjölbýlishúsum meðfram Miklubraut og stærri fjölbýlishúsum milli Eskihlíðar og Reykjanesbrautar (Skógarhlíðar).

[193] Pétur H. Ármannsson, *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*, 11; *Umhverfis- og skipulagssvið.* Finnur Kristinsson, „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur," 30; *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Hlíðahverfi. Lausleg skissa af skipulagi," [óundirrituð] [ódags.].
[194] Gísli Halldórsson og Margrét Leifsdóttir, *Gísli Halldórsson arkitekt*, 36.
[195] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Hlíðahverfi. Lausleg skissa af skipulagi," [óundirrituð] [ódags.].

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Fjögurra hæða fjölbýlishúsin meðfram Eskihlíð tilheyra einnig þessu skipulagi en byggðust á lengra tímabili, á árunum 1946-1956. Þrjú þau elstu, byggð 1946-1947, eru meðal elstu blokkarbygginga í borginni, reist skömmu eftir byggingu fyrstu fjórlyftu blokkanna við Hringbraut 37-41 og 43-47 og á svipuðum tíma og fjölbýlishús bæjarins við Skúlagötu 52-80 (nú Bríetartún 6-36) og Lönguhlíð 19-25. Austast í hverfishlutanum, við austurenda Mávahlíðar og Drápuhlíðar, eru nokkur yngri hús (Mávahlíð 46-48 og 47 og Drápuhlíð 43-45 og 47), sem risu á lóðum sem ekki voru teknar til byggingar fyrr en eftir 1956, þegar fjarlægt hafði verið eldra hús, *Reykjahlíð*, sem áður stóð þar á erfðafestulandi.



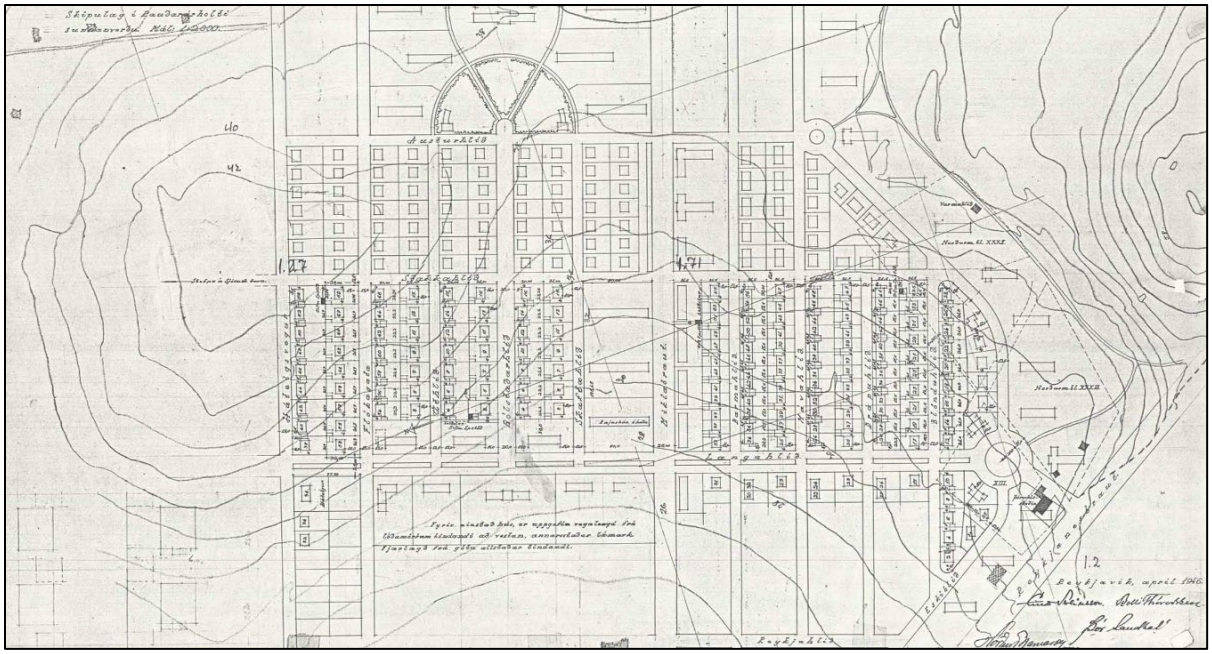
Mynd 63. Loftmynd tekin 1946 þegar Hlíðarnar vestan Lönguhlíðar eru í uppbyggingu. Meðal annars má sjá að verið er að reisa fyrstu blokkirnar við Eskihlíð (nr. 12-12b og 14-14b).[196]

Fljótlega eftir að byggðin vestan Lönguhlíðar tók að rísa hófst einnig uppbygging á svæðinu austan Lönguhlíðar að Stakkahlíð, bæði norðan og sunnan Miklubrautar. Til er samþykktur deiliskipulagsuppdráttur að þeim hluta hverfisins frá 1946, undirritaður af Einari Sveinssyni, Bolla Thoroddsen og Þór Sandholt (sjá mynd 64).[197] Á grunni þess skipulags reis áframhaldandi byggð sunnan Miklubrautar austur að Stakkahlíð, við framhald af götunum Barmahlíð, Mávahlíð, Drápuhlíð og Blönduhlíð og við Hamrahlíð norðanverða og varð sá hverfishluti að mestu fullbyggður á árunum 1946-1952. Þar reis samskonar byggð tveggja til þriggja hæða sambýlishúsa og vestan Lönguhlíðar, auk sambyggðra tveggja hæða fjölbýlishúsa áfram austur eftir Miklubraut.

[196] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS LS 32-41. Ljósmyndari Sigurhans E. Vignir.
[197] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Skipulag í Rauðarárholti sunnanverðu," undirritað af Einari Sveinssyni, Bolla Thoroddsen, Þór Sandholt og Herði Bjarnasyni, dags. apríl 1946.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Á svipuðum tíma og eftir sama skipulagi, reis byggðin norðan Miklubrautar milli Lönguhlíðar og Stakkahlíðar, við áframhald Háteigsvegar og Flókagötu og við göturnar Úthlíð, Bólstaðarhlíð og Skaftahlíð. Þar var gert ráð fyrir stakstæðum og sambyggðum íbúðarhúsum, samskonar og sunnan Miklubrautar, en fjölbýlishúsum á vesturjaðri og syðsta hluta svæðisins, meðfram Lönguhlíð og Skaftahlíð/Miklubraut. Þessi hverfishluti varð mestu fullbyggður á árunum 1947-1954. Meðal fyrstu húsanna sem risu þar voru fjölbýlishúsin við Lönguhlíð, þar á meðal „Lönguhlíðarblokkin“ svokallaða sem Einar Sveinsson arkitekt teiknaði og var fullbyggð árið 1947 á horni Miklubrautar og Lönguhlíðar (Langahlíð 19-25). Reykjavíkurbær stóð fyrir byggingu hennar og var það liður í að mæta húsnæðisvandanum sem varð í kjölfar hernámsins. Mun Lönguhlíðarblokkin hafa verið stærsta fjölbýlishús landsins á sínum tíma.[198] Nokkrar lóðir við Háteigsveg og Flókagötu byggðust aðeins seinna en aðrar í hverfishlutanum, eða á árunum 1958-1964, en fram að því var þar hluti braggahverfisins *Camp Sheerwood*. Á svipuðum tíma risu fjölbýlishúsin milli Skaftahlíðar og Miklubrautar (Skaftahlíð 4-10 og 12-22).



Mynd 64. Uppdráttur að Hlíðahverfi austan Lönguhlíðar, beggja vegna Miklubrautar, frá 1946. Austur snýr upp.[199]

Skipulagsuppdrátturinn frá 1946 gerði ráð fyrir áframhaldandi samskonar íbúðabyggðar austan Stakkahlíðar og vestan götunnar (sjá mynd 64). Sá hluti skipulagsins náði þó einungis að litlum hluta fram að ganga og göturnar Bólstaðarhlíð og Skaftahlíð voru þær einu sem voru framlengdar austur fyrir Stakkahlíð. Þar reis samskonar íbúðabyggð og vestan Stakkahlíðar á árunum 1954-1961, eins og nefnt er hér í fyrri kafla og voru það einu húsin sem reist voru á því svæði í samræmi við hugmyndir skipulagsins frá 1946.

[198] Einar Sveinsson, „Húsnæðisvandamálið og íbúðarbyggingar Reykjavíkurbæjar,“ *Morgunblaðið*, 13. október 1948, 10; Eggert Þór Bernharðsson, *Saga Reykjavíkur: Borgin*, fyrri hluti, 306.
[199] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Skipulag í Rauðarárholti sunnanverðu,“ undirritað af Einari Sveinssyni, Bolla Thoroddsen, Þór Sandholt og Herði Bjarnasyni, dags. apríl 1946.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 65. Svæðið á korti frá 1947.[200] Hér sést að risin eru fyrstu stóru íbúðarhverfin austan Hringbrautar (Snorrabrautar), í Norðurmýri, Rauðarárholti vestanverðu og Hlíðum vestan Stakkahlíðar, en á svipuðum tíma byrjuðu Túnin, Teigarnir, Sundin og Vogarnir að byggjast.

[200] Ágúst Böðvarsson, *Reykjavík og Seltjarnarnes*, 1947 (hluti). Útgefið (prentað) kort.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 66. Borgarhlutinn á loftmynd frá 1954.[201] Hlíðahverfi er að mestu fullbyggt samkvæmt skipulags-uppdráttum frá 5. áratug aldarinnar og samskonar íbúðabyggð er risin á svæði austan Stakkahlíðar.

Hlíðahverfi, líkt og Norðurmýri og verkamannabústaðirnir á Rauðarárholti, endurspeglar hugmyndir síns tíma um nútímalegt skipulag þar sem ráðandi eru hugmyndir fúnkisstefnunnar og hinnar eldri garðborgarstefnu. Afstaða og hlutföll húsa og lóða taka mið af sólarátt og stefna gatna ræðst um leið af því. Húsum er skipað samsíða og meðfram götu og garðsvæði liggja að mestu sunnan húsa. Meðfram umferðargötum á jöðrum byggðarinnar var skipað niður röðum fjölbýlishúsa, sem var nýmæli á þessum tíma sem einungis hafði áður birst í skipulagi Melahverfis.[202] Þjóðbrautin Reykjanesbraut (núverandi Skógarhlíð) afmarkaði hverfið til suðurs en skipulagi annarra umferðargatna innan hverfisins, Eskihlíðar, Lönguhlíðar og Hamrahlíðar, var komið fyrir þannig að þær sameinuðust í stóru hringtorgi í suðurjaðri hverfisins, sem fékk nafnið Eskitorg. Gert var ráð fyrir opnum svæðum og leiksvæðum innan hverfisins, sem og dagvöruverslunum, einkum á hornlóðum. Hlíðahverfi byggðist síðan upp sem mjög heildstætt hverfi að því leyti að húsin urðu öll áþekk að stærð og hæð enda lutu þau sameiginlegum skipulagsskilmálum varðandi húsgerð, hæð, umfang og staðsetningu gagnvart götu.

[201] *Vef*. Reykjavíkurborg, Borgarvefsjá, http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/, „Saga og þróun: Reykjavík 1954."

[202] Pétur H. Ármannsson, *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*, 11.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 67. Ásýnd Hlíðahverfis frá Öskjuhlíð um 1950-1955, áður en nokkur tré risu á svæðinu.[203] Fremst er býlið Blönduhlíð sem stóð þar sem nú er lóð fjölbýlishússins Eskihlíðar 20-20a. Bakvið það sjást hús við götuna Blönduhlíð.

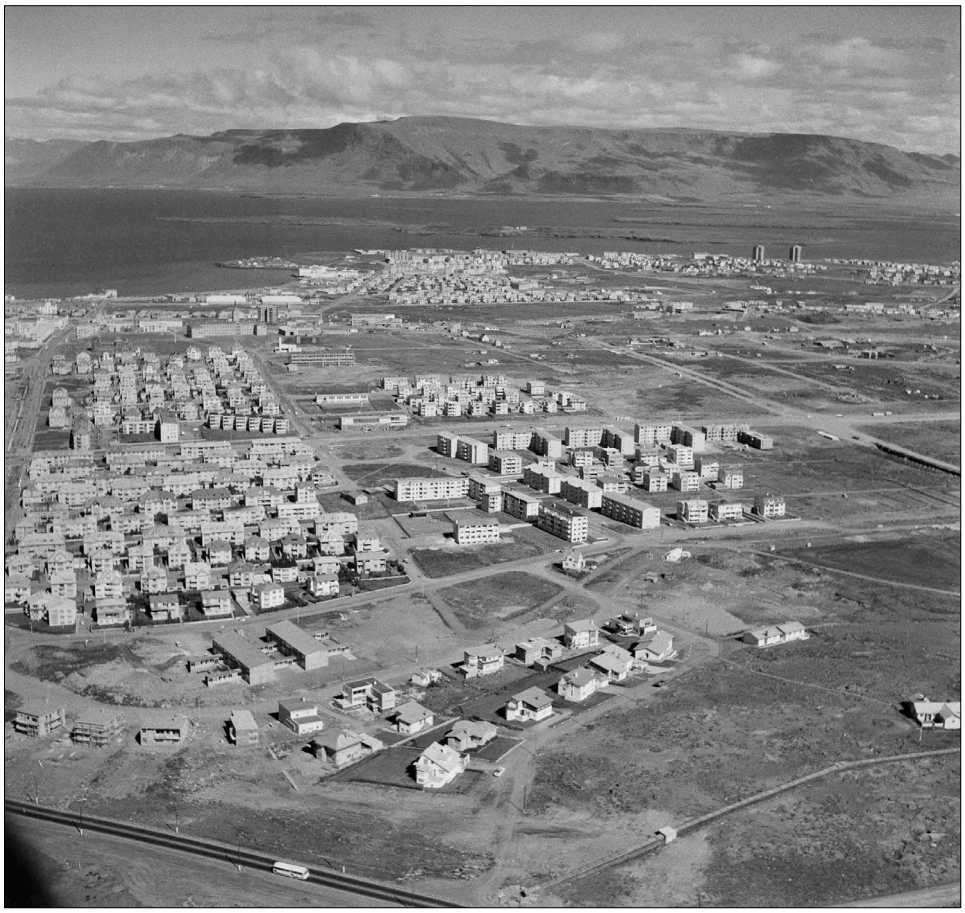
Hverfið sem heild ber þó glöggt vitni um þróun byggingarstíla og blöndun ýmissa stílbrigða á tímabilinu, en miklar hræringar áttu sér stað í skipulagi og byggingarlist á þeim tíma þegar hverfið var að byggjast upp. Tímabilið 1930-1960 var mikill mótunartími í íslenskri byggingarlist; mikið var byggt og áhrif úr ólíkum áttum bárust með nýútskrifuðum arkitektum sem báru með sér nýja strauma í kjölfar uppgangs fúnkisstefnunnar í byggingarlist. Áhrif smituðust auðveldlega á milli arkitekta og ýmissa byggingaraðila. Eldri húsin í hverfinu eru flest af svipaðri stærð og gerð og hlutföll, þakform og yfirborðsáferð með áþekku móti, þar sem valmaþök með litlum kvistum og steinmulnings- eða skeljasandsáferð eru ráðandi, sem og önnur einkenni hins íslenska fúnkisstíls. Innan um og einkum norðan Miklubrautar má finna fjölbreytilegri húsagerðir og meiri blöndun stílbrigða, en þar má meðal annars greina þær breytingar sem urðu í íslenskri byggingarlist með aukinni velmegun á eftirstríðsárunum og birtust meðal annars í stærri grunnfleti húsa, útskotum, hærra þaki og margbreyttara þakformi, íburðarmeiri stíl, margrúðugluggum, skrauti og mynstri, meðal annars í handriðum og girðingum úr forsteyptum einingum, en einnig aukin áhrif módernisma eftir því sem líður á byggingarskeið hverfisins.[204]

Byggð í Hlíðunum hélt áfram að þéttast og vaxa til austurs og suðurs á 6. og 7. áratugnum. Íbúðabyggð við göturnar Hörgshlíð og Háuhlíð sunnanvert í hverfinu, reis á árunum 1954-1964, eftir hugmyndum um skipulag sunnan Hamrahlíðar sem samþykktar voru

[203] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. HAP RVK 010 1-2. Ljósmyndari Hannes Pálsson.
[204] Pétur H. Ármannsson, *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*, 15; Pétur H. Ármannsson, *Borgarhluti verður til*, 10; Pétur H. Ármannsson, „Arkitektinn og verk hans," 98; Eggert Þór Bernharðsson, „Að byggja sér veldi: Hugleiðing um húsagerðarlist „nýfrjálsrar" þjóðar," *Ný saga* 7, nr. 1 (1995), 88-90.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

í bæjarráði 1953.[205] Húsin við Háuhlíð byggðust fyrst, eða á árunum 1954-1958, og eru flest íburðarmikil sérbýlishús en húsin við Hörgshlíð, sem eru ýmist sérbýli eða sambýlishús með sérhæðum, risu flest á árunum 1956-1964. Tvö hús eru yngri, byggð 1988 (Hörgshlíð 2) og 1991 (Hörgshlíð 20), þar sem áður voru hús frá eldri tíð. Í þessum hverfishluta má vel greina þá þróun og blöndun stíltegunda sem varð á 6. og 7. áratugnum, þegar hinn íslenski fúnkisstíllinn var á undanhaldi og hús urðu stærri, meðal annars með aukinni velmegun eftirstríðsáranna, og þegar áhrif frá alþjóðlegum móderisma bárust hingað til lands með arkitektum sem komu heim frá námi.



Mynd 68. Loftmynd tekin yfir austurhluta Hlíðahverfis 1961. Fremst má sjá nýbyggð hús við Hörgshlíð og Háuhlíð og fjær eru tvær af þremur álmum Hlíðaskóla sem reistur var á árunum 1960-1964.[206]

Íbúðabyggð í austanverðum Hlíðum, sunnan Miklubrautar og austan Bogahlíðar, við göturnar Grænuhlíð, Stigahlíð og Hamrahlíð, reis á svipuðum tíma samkvæmt skipulagsuppdrætti sem var samþykktur af bæjarráði árið 1954 (sjá mynd 69).[207] Skipulagið gerði ráð fyrir fjölbýlishúsum á vestur-, norður- og austurjöðrum svæðisins, við Bogahlíð og meðfram Miklubraut og Kringlumýrarbraut, en lágreistari byggð tví- eða þrílyftra

[205] *Borgarsögusafn Reykjavíkur*. Korta- og uppdráttasafn. „Golfskálahæð," undirritað af Þór Sandholt, 28. nóvember 1952.
[206] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. GRÓ 005 067 2-3. Ljósmyndari Gunnar Rúnar Ólafsson.
[207] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. Skipulag í Hlíðum sunnan Miklubrautar og austan Stakkahlíðar, undirritað af Þór Sandholt, dags. 19. febrúar 1954, sþ. 26. mars 1954; *Umhverfis- og skipulagssvið.* Finnur Kristinsson: „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur," 48, 54 (mynd 33).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

sambýlishúsa við Grænuhlíð og Hamrahlíð. Sömu hugmyndir um skipulag hverfishlutans má sjá á heildaruppdrættinum frá 1957 að skipulagi í Kringlumýri og Háaleiti, sem áður er nefndur (sjá mynd 58).[208] Þar er meðal annars sýnd lega nýrrar umferðaræðar, *Kringlumýrarbrautar*, sem á árunum 1960-1970 var lögð þvert suður yfir Kringlumýrina, hér um bil hornrétt á Miklubraut. Meðfram þessum tveimur stóru umferðaræðum var gert ráð fyrir fjögurra hæða fjölbýlishúsum sem skerma áttu af aðra smágerðari íbúðabyggð í hverfunum. Byggðin við Grænuhlíð, Stigahlíð og Hamrahlíð reis að mestu samkvæmt hugmyndum þessara skipulagsuppdrátta á árunum 1955-1967, þar á meðal vinkilbyggð fjölbýlishús við Stigahlíð, meðfram Miklubraut, sem reist voru af Byggingafélagi verkamanna og teiknuð af Tómasi Vigfússyni húsasmíðameistara. Fjölbýlishús sem áttu samkvæmt skipulaginu að standa milli Kringumýrarbrautar og Stigahlíðar, voru ekki byggð, heldur risu þar samskonar stakstæð íbúðarhús og vestan Stigahlíðar, auk verslunarkjarnans *Suðurvers*. Byggðin fylgir sama byggðamynstri og í eldri hlutum Hlíðahverfis, að því leyti að húsunum er skipað samsíða og meðfram götu og garðsvæði liggja að mestu sunnan húsa, en undantekning er á



Mynd 69. Uppdráttur samþykktur 1954 að skipulagi íbúðabyggðar í austanverðum Hlíðum, sunnan Miklubrautar og austan Bogahlíðar, við göturnar Grænuhlíð, Stigahlíð og Hamrahlíð.[209]

[208] *Umhverfis- og skipulagssvið.* Finnur Kristinsson, „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur," 49, 64 (mynd 43).
[209] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. [Skipulag í Hlíðum sunnan Miklubrautar og austan Stakkahlíðar], undirritað af Þór Sandholt, dags. 19. febrúar 1954, sþ. 26. mars 1954.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

lóðum austan Stigahlíðar, þar sem húsin standa á víxl fremst og aftar á lóð. Byggðin í þessum hverfishluta endurspeglar vel þá þróun sem varð í byggingarlist á því tímabili þegar hún reis, en bæði innan byggðarinnar og í hönnun einstakra húsa blandast mismunandi byggingarstílar þannig að finna má áhrif frá hinum norræna fúnkisstíl sem smám saman færðist nær hinum alþjóðlega módernisma sem einkennir flest íbúðarhús í Reykjavík sem byggð voru á tímabilinu 1960-1970.



Mynd 70. Horft suður eftir Kringlumýrarbraut frá gatnamótunum við Miklubraut á mynd frá 1989.[210]

Á 7. áratugnum risu einnig þær tvær skólabyggingar sem standa á svæðinu sunnan Hamrahlíðar. Frá upphafi virðist hafa verið gert ráð fyrir skólabyggingu á svæðinu austan Eskitorgs og þar var Hlíðaskóli reistur á árunum 1960-1963, eftir teikningum Sigvalda Thordarson arkitekts. Þær þrjár álmur sem þá voru byggðar áttu upphaflega að mynda hluta af stærri heild samtengdra skólabygginga sem Sigvaldi hannaði. Skólinn var þó aldrei fullbyggður í þeirri mynd en á 9. og 10. áratug aldarinnar var hann stækkaður með viðbyggingum hönnuðum af Guðmundi Kr. Guðmundssyni arkitekt. Menntaskólinn við Hamrahlíð var síðan reistur á næstu lóð austan Hlíðaskóla á árunum 1964-1970, eftir teikningum Skarphéðins Jóhannssonar arkitekts. Byggingin var nýstárleg í hönnun á sínum tíma, bæði hið ytra og innra, og árið 2008 var hún friðuð sem merk byggingarlist og höfundarverk Skarphéðins.[211]

[210] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. 365 RVK YFR 159 001 6-3. Ljósmyndari Kristján A. Einarsson.
[211] *Vef.* Minjastofnun Íslands, „Friðlýst hús og mannvirki: Menntaskólinn við Hamrahlíð, Hamrahlíð 10,“ https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridlyst-hus-og-mannvirki/menntaskolinn-vid-hamrahlid.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

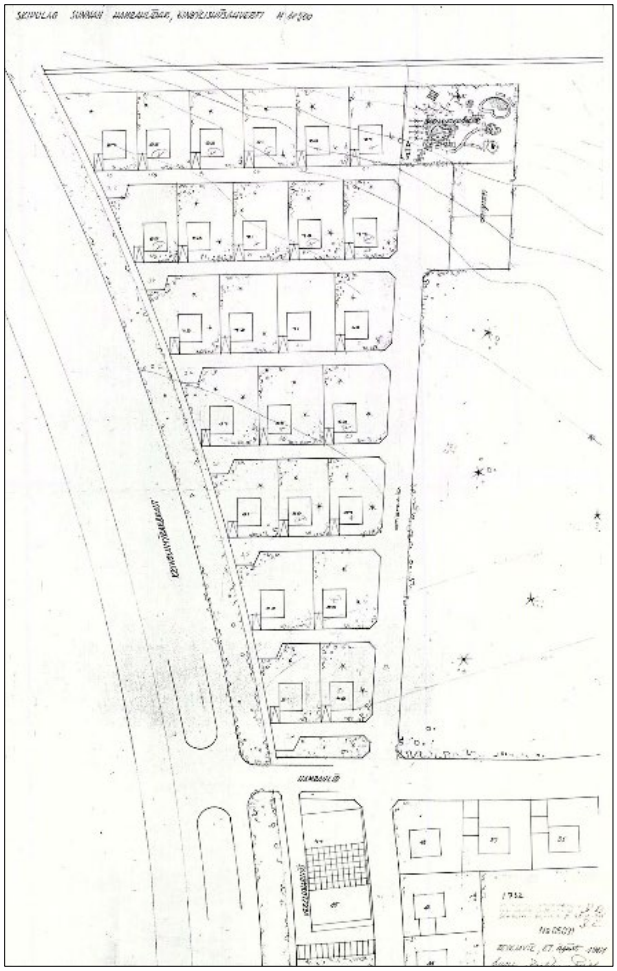


Mynd 71. Horft norðaustur yfir Hlíðarnar á mynd frá 1982.[212]

Yngsti hluti íbúðabyggðarinnar í Hlíðahverfi, einbýlishúsabyggðin við Stigahlíð sunnan Hamrahlíðar á austurjaðri borgarhlutans, var skipulögð í tvennu lagi, fyrst austurhlutinn á 7. áratugnum og síðan vesturhlutinn upp úr 1980. Á áðurnefndum uppdráttum að byggðinni norðan Hamrahlíðar frá um 1952-1954 má sjá að þá þegar var gert var ráð fyrir áframhaldi þeirrar byggðar sunnan Hamrahlíðar, meðfram Kringlumýrarbraut (sjá mynd 69).[213] Svæðið var þó ekki skipulagt nánar fyrr en í byrjun 7. áratugarins, en þá var ákveðið framhald af götunni Stigahlíð til suðvesturs og skipulagðar lóðir og botnlangar frá götunni á þríhyrningslaga svæði austan hennar. Deiliskipulagsuppdráttur að þeirri byggð var samþykktur í bæjarráði árið 1961 (sjá mynd 72).[214] Þar risu stakstæð einbýlishús á árunum 1963-1968, nýtískuleg hús á einni eða einni og hálfri hæð, einföld í formi og stílhrein, en ný kynslóð ungra arkitekta kom að hönnun flestra húsanna, sem voru byggð eftir nýjustu straumum í byggingarlist á þeim tíma og bera sterk sameiginleg módernísk einkenni. Vesturhluti hverfisins var ekki skipulagður fyrr en með deiliskipulagi sem samþykkt var 1983 (sjá mynd 73).[215] Þar reis áframhald samskonar byggðar, einbýlishús við botnlangagötur, á árunum 1984-1994, en þar er er póstmóderníska byggingarstíll þess tíma ríkjandi.

[212] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. 365 RVK YFR 087 1-3. Ljósmyndari Bjarnleifur Bjarnleifsson.
[213] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. [Skipulag í Hlíðum sunnan Miklubrautar og austan Stakkahlíðar], undirritað af Þór Sandholt, dags. 19. febrúar 1954, sþ. 26. mars 1954.
[214] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Skipulag sunnan Hamrahlíðar, einbýlishúsahverfi," undirritað af Örnólfi Hall og Aðalsteini Richter, dags. 27. ágúst 1961, sþ. 28. nóvember 1961.
[215] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Deiliskipulag einbýlishúsalóða vestan Stigahlíðar," undirritað af Aðalsteini Richter, dags. 12. júlí 1983, sþ. 19. júlí 1983.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu




Myndir 72 og 73. Vinstra megin er deiliskipulag einbýlishúsabyggðarinnar austan Stigahlíðar frá 1961. Hægra megin er deiliskipulag byggðarinnar vestan Stigahíðar frá 1983.[216]

Til Hlíðahverfis telst einnig stofnana- og athafnasvæðið milli Skógarhlíðar og Bústaðarvegar, en það hefur verið í uppbyggingu frá 6. áratugnum.[217] Þá lá Reykjanesbraut (eða Hafnarfjarðarvegur) þar sem Skógarhlíð er nú og þjónaði sem aðalumferðargatan frá Reykjavík til Hafnarfjarðar og Suðurnesja, en Bústaðavegur hafði þá ekki enn verið framlengdur til norðvesturs að Miklatorgi. Á svæðinu vestan Reykjanesbrautar var þá enn dreifð byggð erfðafestubýla, meðal annars býlin Hjarðarholt og Breiðholt og hús sem töldust til Vatnsmýrarvegar (sjá kafla 1.4.5), ásamt braggahverfinu Camp Anacostia. Árið 1954 reisti olíufélagið Shell bensínstöð á þessu svæði (Skógarhlíð 16), sem var þá með aðalaðkomu frá Reykjanesbraut og í alfaraleið. Sú stöð stendur enn og er nú ein elsta sérhannaða bensínstöð á landinu sem enn er varðveitt í því sem næst upprunalegri mynd.[218]

[216] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Skipulag sunnan Hamrahlíðar, einbýlishúsahverfi," undirritað af Örnólfi Hall og Aðalsteini Richter, dags. 27. ágúst 1961, sþ. 28. nóvember 1961; *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Deiliskipulag einbýlishúsalóða vestan Stigahlíðar," undirritað af Aðalsteini Richter, dags. 12. júlí 1983, sþ. 19. júlí 1983.
[217] Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur), *Hverfaskipulag: Borgarhluti 3: Tún, Holt, Norðurmýri, Hlíðar og Suðurhlíðar*.
[218] Nikulás Úlfar Másson, *Húsakönnun: Skógarhlíð* (skýrsla 80, 2001), 1-3, fylgibréf 3, dags. 20. janúar 1999; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 8 og 13.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



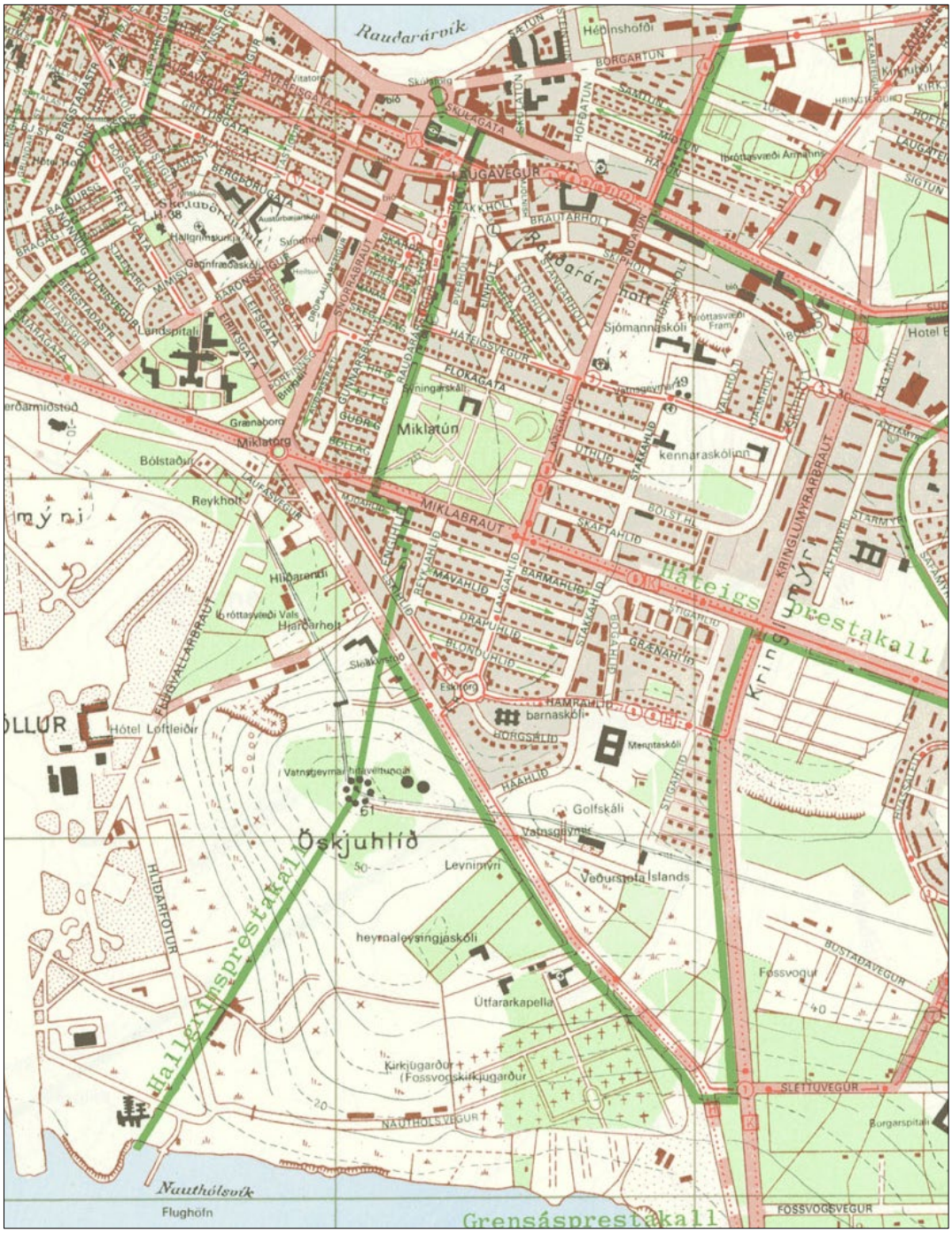
Mynd 74. Mynd tekin árið 1989 yfir gatnamótin þar sem Miklatorg var áður.[219] Verið er að framlengja Bústaðaveg að gatnamótunum, sem búið er að breyta úr hringtorgi í ljósastýrð gatnamót. Ofar sést byggð við Eskihlíð, fremst gamli bærinn Eskihlíð og önnur gömul hús sem stóðu á þessum slóðum, og hægra megin hús sem standa við Skógarhlíð (gömlu Reykjanesbraut/Hafnarfjarðarveg).

Einnig reisti Sölufélag garðyrkjumanna hús á svæðinu um 1954-1956 (Skógarhlíð 6) og stendur það enn við norðurenda götunnar og hýsir nú (2023) til bráðabirgða leikskólann Öskju. Þar sem Camp Anacostia hafði áður staðið var árið 1963 reist bygging fyrir Slökkvistöðina í Reykjavík (Skógarhlíð 14), sem hefur seinna verið hækkuð og stækkuð. Árið 1966 reisti rútubílafyrirtækið Landleiðir hf. skrifstofuhús á svæðinu (Skógarhlíð 10), en eitt aðalverkefni fyrirtækisins var rekstur Hafnarfjarðarleiðarinnar svokölluðu.[220] Á 8. áratugnum var byggt verkstæðishús til viðbótar á lóðinni. Í þessum húsum fer enn fram rekstur hópferðabifreiða, sem og annar tengdur og ótengdur rekstur. Árið 1982 bættist við á svæðinu húsið Skógarhlíð 8 sem frá hefur upphafi hýst starfsemi Krabbameinsfélag Íslands. Um 1988-1990 voru miklar breytingar gerðar á gatnakerfi á þessum slóðum og í kringum þáverandi Miklatorg. Bústaðavegur var lagður í brú yfir Kringlumýrarbraut og framlengdur að Miklatorgi, sem þá var um leið breytt úr hringtorgi í ljósastýrð gatnamót. Bústaðavegur varð þar með aðalsamgönguæðin á þessum slóðum í stað Reykjanesbrautar. Sú gata varð á þessum kafla lokuð í báða enda og fékk heitið Skógarhlíð. Um svipað leiti risu tvö hús við suðurenda götunnar, Skógarhlíð 18, sem byggt var sem skrifstofuhús fyrir Bifreiðastöð Reykjavíkur en hýsir nú Heilsugæslu Hlíða og Skógarhlíð 20, sem reist var sem félagsheimili og tónleikahús fyrir Karlakór Reykjavíkur en þjónar nú sem moska og húsnæði Stofnunar múslima á Íslandi. Heildarskipulag var ekki unnið fyrir svæðið fyrr en 2001 og heimilaði það hækkun og

[219] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. 365 RVK GAG 122 3-4. Ljósmyndari Gunnar V. Andrésson.
[220] F.B., „Landleiðir h.f. og Ísarn reisa sér stórhýsi við Reykjanesbrautina“. *Tíminn*, 31. júlí 1966, 16.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

stækkun húsa á reitnum, sem og nýbyggingar á nokkrum lóðum, jafnframt því að staðfesta hverfisvernd bensínstöðvarinnar við Skógarhlíð 16 og *Þóroddsstaða* við Skógarhlíð 22.[221] Á þessum tíma reis yngsta húsið á svæðinu, fjögurra hæða skrifstofuhús á lóðinni Skógarhlíð 12, þar sem áður hafði staðið býlið *Hjarðarholt*.



Mynd 75. Borgarhlutinn á korti frá 1971. Flestir hverfi og hverfishlutar eru fullbyggð, utan einbýlishúsabyggðar vestan Stigahlíðar og Suðurhíðahverfis sem byggðust á 9. áratugnum og seinni þéttingar byggðar.[222]

[221] *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Skógarhlíð, sþ. 10. apríl 2001.
[222] Ágúst Böðvarsson, *Reykjavík, Hafnarfjörður, Kópavogur, Seltjarnarnes* 1971 (hluti). Útgefið (prentað) kort.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

1.5.7 Miklabraut

Umferðaræðin Miklabraut liggur þvert í gegnum borgarhlutann og skiptir Hlíðahverfi í tvennt. Á skipulagsuppdráttum af Reykjavík allt frá um 1935 var gert ráð fyrir umferðarbraut til austurs í framhaldi af Hringbraut allt að Elliðaárbrúm og árið 1942 var ákveðið að sú gata skyldi heita Miklabraut.[223] Menn voru á þessum tíma farnir að velta fyrir sér að þörf væri á annarri aðalbraut út úr bænum en Suðurlandsbraut. Árið 1942 var einnig unnið að breytingum á Hringbraut og gatnamót þar sem Hringbraut, Reykjanesbraut og Miklabraut skyldu mætast nefnd Miklatorg. Um leið var norðurenda Hringbrautar breytt í Snorrabraut.[224] Árið 1947 hófst vinna við að malarbera Miklubraut og gera hana akfæra allt frá Miklatorgi austur að Suðurlandsbraut, rétt fyrir neðan Elliðaár. Vinnu við lagningu Miklubrautar lauk árið 1949 og þótti hún mikil samgöngubót fyrir bæinn.[225]



Mynd 76. Frá framkvæmdum við Miklubraut um 1957-1958.[226] Býlið Klambrar (Klömbrur) hægra megin. Íbúðahverfið Norðurmýri og Skólavörðuholt í baksýn.

Árið 1957 var ákveðið að ráðast í þá framkvæmd að skipta um jarðveg undir götustæðinu frá Miklatorgi að Lönguhlíð vegna þess að mælingar þóttu sýna að mýrarjarðvegurinn undir götunni myndi ekki þola aukið umferðarálag í framtíðinni. Um leið var farið í samskonar framkvæmdir við götuna Lönguhlíð. Jarðvegurinn sem kom upp við þessa vinnu var fluttur á Klambratún þar sem hann var látinn þorna og átti að þjóna sem

[223] *Umhverfis- og skipulagssvið.* Finnur Kristinsson, „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur," 29; *Morgunblaðið*, 18. ágúst 1936, 6; 5. apríl 1960, 13; *Alþýðublaðið*, 4. maí 1942, 2.
[224] *Umhverfis- og skipulagssvið.* Finnur Kristinsson, „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur," 29.
[225] *Vísir*, 17. júlí 1947, 1; 6. október 1947, 3; *Alþýðublaðið*, 21. nóvember 1947, 1; 15. október 1948, 4; *Morgunblaðið*, 17. júlí 1947, 1; 20. ágúst 1949, 1.
[226] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*, BSK Gamlar myndir 22. Ljósmyndari ókunnur.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

gróðurmold. Við þessar framkvæmdir var Miklabraut breikkuð meðfram Klambratúni og gerð undirgöng undir götuna við gatnamót Lönguhlíðar og Miklubrautar auk ýmissa annarra umbóta sem miðuðu að auknu umferðaröryggi. Á næstu árum eftir þetta var Miklubraut svo malbikuð smám saman til austurs.[227]

Við vesturenda götunnar, þar sem Miklabraut og gamla Hringbraut mætast, hafa orðið miklar breytingar frá því í lok 9. áratugar 20. aldar. Þá var Miklatorgi breytt úr hringtorgi í ljósastýrð gatnamót, eins og áður er nefnt, en með færslu Hringbrautar til suðurs á árunum 2003-2005 var gatnamótunum breytt í mislæg gatnamót.



Mynd 77. Horft austur eftir Miklubraut um 1962-1964.[228] Vinstra megin sjást fjölbýlishús við Skaftahlíð og hægra megin fjölbýlishús við Miklubraut og Stigahlíð.

[227] *Vísir*, 11. mars 1957, 1; *Morgunblaðið*, 22. desember 1957, 5; 2. nóvember 1958, 11.
[228] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. BSK Gamlar myndir 22. Ljósmyndari ókunnur.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

1.5.8 Klambratún og Kjarvalsstaðir

Á mörkum hverfishlutanna Norðurmýrar, Holta og Hlíða er almenningsgarðurinn Klambratún sem áður hét Miklatún. Á fyrri hluta 20. aldar tilheyrði svæðið að stórum hluta býlunum *Klömbrum*, *Háteigi* og *Sunnuhvoli*. Á Klömbrum var búið allt fram til 1963 og bæjarhúsin voru ekki rifin fyrr en 1965. Bæjarsjóður hafði þó leyst til sín land Klambra árið 1946 og frá þeim tíma höfðu verið uppi ýmsar vangaveltur um það hvernig því væri best ráðstafað. Nokkuð mun hafa verið sóst eftir byggingarlóðum þar, m.a. undir veitingahús og gistihús og einnig hafði túnið verið skoðað sem heppilegur staður fyrir ýmsar opinberar byggingar, m.a. nýja skólabyggingu Menntaskólans í Reykjavík, kirkju Háteigssóknar og seinna nýtt ráðhús og leikhús.[229] Það var þó gömul hugmynd og vinsæl meðal bæjarbúa að gera skemmtigarð fyrir almenning á túninu.

Þegar verið var að skipuleggja og byggja upp íbúðahverfin í Norðurmýri, Rauðarárholti og Hlíðum var svæðið afmarkað og skilið eftir sem opið svæði. Fyrsti uppdráttur að Hlíðahverfi frá um 1945 gerði ráð fyrir að gatan Reykjahlíð gengi í gegnum svæðið frá Háteigsvegi að Eskihlíð og að austan hennar yrði svæði fyrir opinberar byggingar (sjá mynd 62).[230] Það gekk ekki eftir og gatan Reykjahlíð er nú beggja megin við Klambratún, annars vegar milli Háteigsvegar og Flókagötu og hins vegar frá Miklubraut að Eskihlíð.



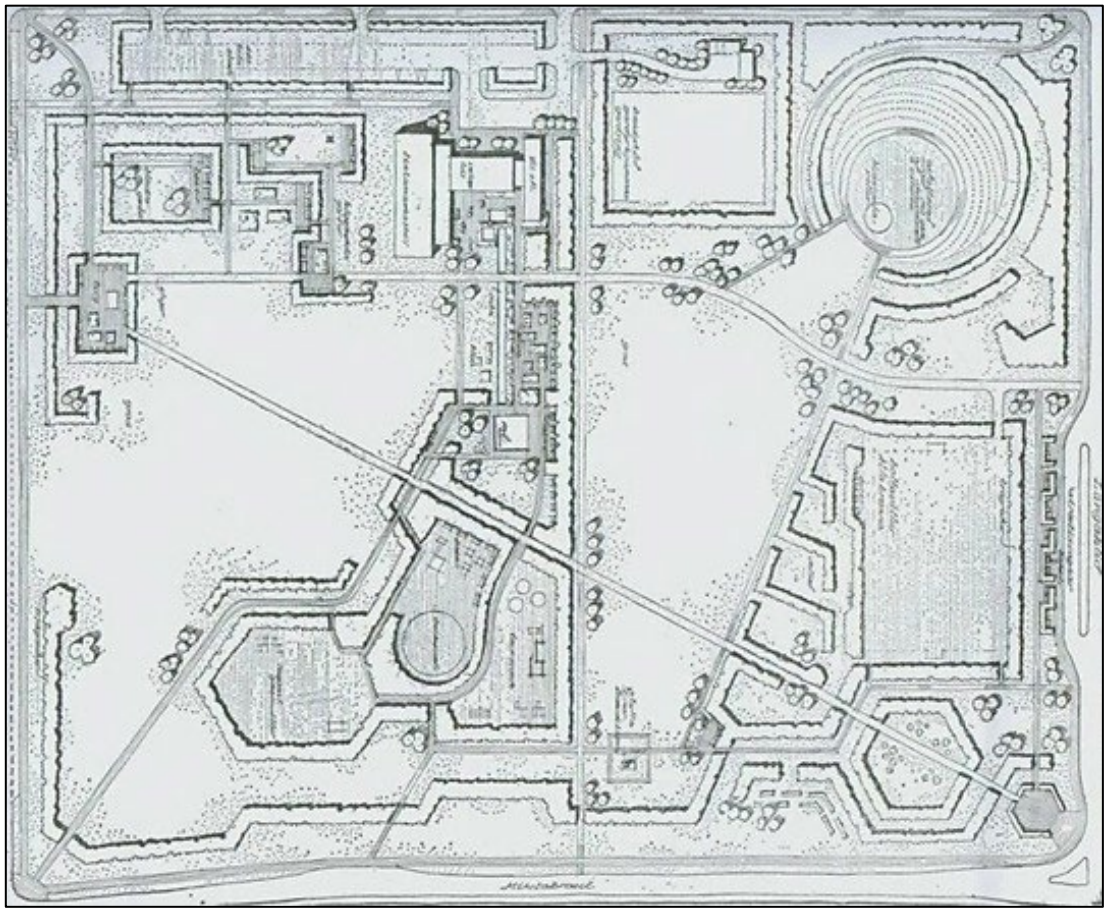
Mynd 78. Borgarhlutinn á loftmynd frá 1954, þegar íbúðahverfi höfðu byggst upp allt í kringum Klambratún.[231]

[229] Bragi Bergsson, „Almenningsgarðar á Íslandi,“ 241; *Vef.* Bragi Bergsson, „Miklatún,“ *Hugsandi,* 2. mars 2009; *Morgunblaðið*, 24. febrúar 1957, 9; 30. janúar 1957, 10; *Tíminn*, 17. september 1957, 5; *Alþýðublaðið*, 8. september 1957, 1.
[230] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Hlíðahverfi. Lausleg skissa af skipulagi,“ [óundirrituð] [ódags.].
[231] *Vef.* Reykjavíkurborg. Borgarvefsjá, http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/, „Saga og þróun: Reykjavík árið 1954.“

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Mikið var rætt um nafnið á túninu en þegar Miklabraut hafði verið lögð meðfram því fór nafnið Miklatún að heyrast oftar meðfram Klambratúnsnafninu en einnig heyrðust m.a. nöfnin Háteigstún og Hlíðatún.[232] Þegar endurbæturnar voru gerðar á Miklubraut um miðjan 6. áratuginn hófust aftur miklar umræður um framtíð Klambratúns.

Vorið 1957 blés bæjarráð Reykjavíkur til hugmyndasamkeppni um skipulag á Klambratúni. Tilgangurinn var að fá úr því skorið hvort byggja ætti á svæðinu eða halda því óbyggðu og gera það að almenningsgarði. Þrjár tillögur hlutu verðlaun og þóttu samræmast best þeirri hugmynd dómnefndarinnar að Klambratún yrði „aðlaðandi og fjölbreytilegt garðsvæði, þar sem almenningur g[æ]ti notið hvíldar og skemmtunar í rólegu og fögru umhverfi.“[233] Framkvæmdir á túninu töfðust þó, meðal annars vegna gatnagerðar-framkvæmdanna við Miklubraut, en jarðvegurinn sem þar kom upp átti þó eftir að nýtast vel til upphækkunar garðsins. Þetta leiddi þó til þess að í fimm ár var meira og minna stöðugt moldrok í Hlíðahverfi og Norðurmýri sem olli íbúunum óþægindum og ama.[234]

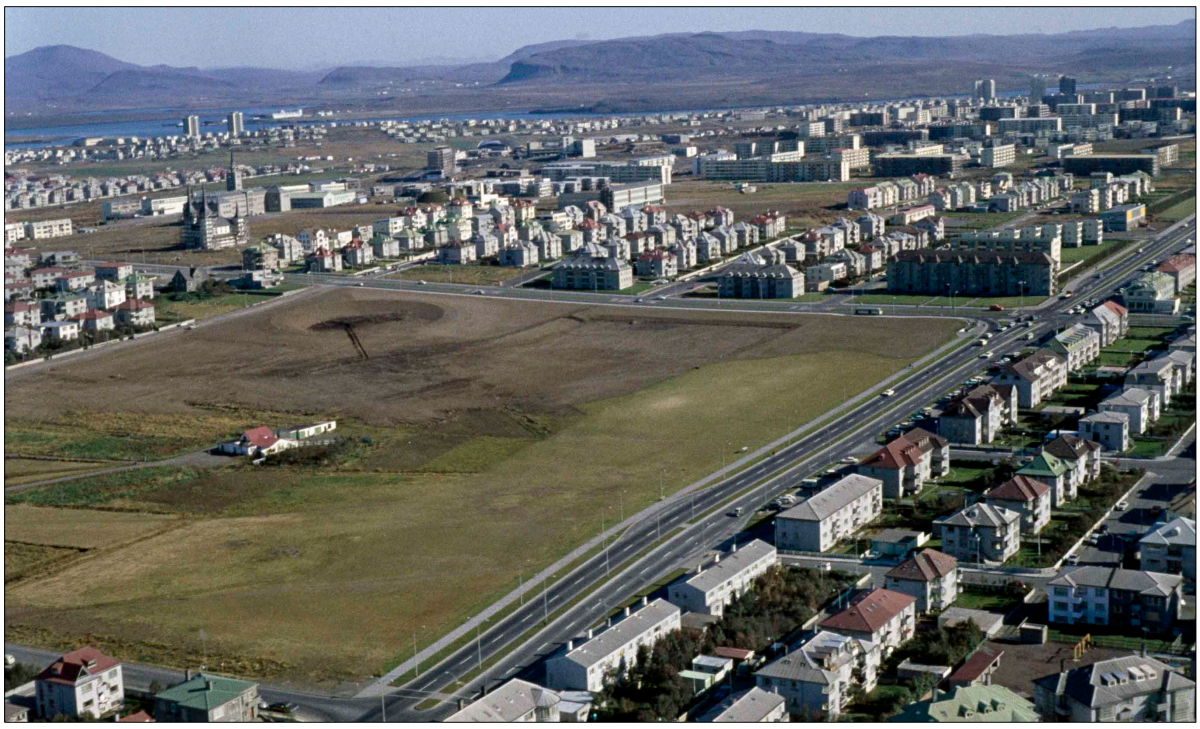


Mynd 79. Uppdráttur Reynis Vilhjálmssonar og Hafliða Jónssonar að skipulagi á Klambratúni frá 1964.[235]

[232] *Morgunblaðið*, 2. ágúst 1953, 1; 25. ágúst 1953, 8; *Tíminn*, 27. mars 1953, 7.
[233] H. G., „Hugmyndasamkeppni um skipulag á Klambratúni, *Tímarit Verkfræðingafélags Íslands* 47, nr. 5 (1. október 1957), 72; Bragi Bergsson, „Almenningsgarðar á Íslandi,“ 241; *Vef.* Bragi Bergsson, „Miklatún,“ *Hugsandi,* 2. mars 2009.
[234] Bragi Bergsson, „Almenningsgarðar á Íslandi,“ 243; *Vef.* Bragi Bergsson, „Miklatún,“ *Hugsandi,* 2. mars 2009.
[235] Mynd tekin eftir: *Morgunblaðið*, 29. febrúar 1964, 10.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Upp úr 1960 ákvað bæjarstjórnin loks að hefja skyldi undirbúning að almenningsgarði á Klambratúni. Þá var horfið frá því að fylgja tillögunum úr samkeppninni 1957 því viðhorf til svæðisins var breytt. Það var þó ekki fyrr en nokkrum árum seinna eða 1964 sem samþykktur var nýr skipulagsuppdráttur að skrúðgarði á Klambratúni sem Reynir Vilhjálmsson, sem þá var nýútskrifaður landslagsarkitekt, vann í samstarfi við Hafliða Jónsson garðyrkjustjóra Reykjavíkur, en Reynir hafði átt eina af þeim þremur tillögum sem verðlaunaðar voru 1957.[236]
Samkvæmt nýju tillögunni var m.a. gert ráð fyrir húsi norðanvert í garðinum sem í væru m.a. sýningarskáli og veitingahús. Sunnan við veitingahúsið átti að vera hellulagt svæði fyrir útiveitingar. Þar áttu einnig að vera nokkrar tjarnir, m.a. vaðtjörn fyrir börn að leika sér í. Vestan sýningarhússins átti að vera höggmyndagarður og garður sem hannaður yrði með þarfir blindra og sjónskertra í huga. Einnig var gert ráð fyrir gæsluvelli og leiksvæðum í suðvesturhorni garðsins. Einn veigamesti punktur garðsins skyldi vera styttan af Einari Benediktssyni sem afhjúpuð hafði verið á Klambratúni í tilefni af aldarafmæli skáldsins árið 1964. Annar veigamikill punktur var skálarlaga svæði í norðausturhorni garðsins þar sem gert var ráð fyrir samkomustað á sumrin og jafnvel skautasvelli á veturna. Vestan þess var afmarkað athafnasvæði fyrir starfsfólk svæðisins. Nær Lönguhlíð var gert ráð fyrir stórum leikvelli fyrir boltaleiki, þar sem einnig mætti halda áramótabrennu. Stígar garðsins áttu að vera hellulagðir eða malarbornir. Hugmyndir að garðinum voru sóttar til Norðurlanda og þóttu nútímalegar á sínum tíma.[237]



[236] Bragi Bergsson, „Almenningsgarðar á Íslandi," 243; *Vef.* Bragi Bergsson, „Miklatún," *Hugsandi,* 2. mars 2009; *Vísir*, 7. október 1960, 1; *Morgunblaðið*, 29. febrúar 1964, 10 og 14.
[237] Bragi Bergsson, „Almenningsgarðar á Íslandi," 243; *Vef.* Bragi Bergsson, „Miklatún," *Hugsandi,* 2. mars 2009; *Morgunblaðið*, 29. febrúar 1964, 10 og 14.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Mynd 80. Horft norðaustur yfir Klambratún um 1964, þegar undirbúningur að gerð almenningsgarðs á túninu er hafinn og byrjað er að móta skálarlaga svæði í norðausturhorni þess.[238]

Eftir að ákveðið var að gera almenningsgarð á Klambratúni þótti mörgum nafnið Klambratún ekki hæfa og urðu þá nokkrar umræður um nafnið og sýndist sitt hverjum. Garðyrkjustjóri lagði m.a. til að staðnum yrði valið annað heiti en Klambratún. Aðrir bentu á söguleg tengsl þó að Klambrar og Klambratún væru að vísu ekki mjög gömul heiti á þessum stað. Nafnanefnd borgarinnar gerði tillögu um nöfnin Miklatún og Mikligarður og árið 1964 tók borgarráð þá ákvörðun að nefna túnið Miklatún í samræmi við heiti Miklubrautar. Nafnið Klambratún lifði þó áfram og var notað meðfram nafninu Miklatún en eins og kunnugt er var því formlega breytt í Klambratún árið 2010. [239]

Árið 1965 samþykkti borgarráð að gangast fyrir byggingu sýningarhúss myndlistarmanna sem staðsett skyldi á Miklatúni. Þá voru einnig samþykktir uppdrættir Hannesar Kr. Davíðssonar arkitekts að húsinu, sem var skipulagt sem tvær aðalbyggingar með tengibyggingu. Var önnur aðalbyggingin sérstaklega ætluð til sýningar á verkum Jóhannesar S. Kjarvals listmálara og skyldi byggingin tengd nafni hans. Tilkynnt var um þessa ákvörðun á áttræðisafmæli Kjarvals í október þetta ár og á 180 afmæli Reykjavíkurborgar í ágúst árið eftir tók Kjarval sjálfur fyrstu skóflustunguna að húsinu, sem þá var búið að ákveða að nefna *Kjarvalsstaði*.[240] Framkvæmdir við byggingu hússins fóru að mestu fram 1968-1969 en unnið var að því að fullgera það til 1973. Það var svo formlega vígt og tekið í notkun 24. mars 1973 með opnun stórrar sýningar á verkum Kjarvals.[241]



[238] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. GRÓ 017 119 1-5. Ljósmyndari Gunnar Rúnar Ólafsson.
[239] *Vísir*, 3. nóvember 1964, 8; 10. september 1964, 10; *Morgunblaðið*, 9. september 1964, 6; 5. nóvember 1964, 25; Bragi Bergsson, „Almenningsgarðar á Íslandi," 249.
[240] *Morgunblaðið*, 15. október 1965, 1, 31; 27. mars 1973, 14-15; *Þjóðviljinn*, 15. október 1965, 1.
[241] *Morgunblaðið*, 25. mars 1973, 1; 27. mars 1973, 14-15; *Vísir*, 26. mars 1973, 3; *Tíminn*, 27. mars 1973, 3.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Mynd 81. Kjarvalsstaðir á mynd frá 1979.[242]

Stefnt hafði verið að því að almenningsgarðurinn á Miklatúni yrði fullkláraður árið 1968 og átti vígsluhátíð að fara fram á afmælisdegi Reykjavíkur 18. ágúst það ár. Þó fór svo að ekki var þá lokið öðru en að leggja göngustíga og planta trjám, en bærinn keypti mikinn fjölda trjáa frá gróðrarstöð Sigurbjörns Björnssonar í Fossvogi, sem þurfti að víkja vegna skipulags á þessum tíma, og flutti í garðinn. Einnig var búið að grafa út skálina í norðausturhorni garðsins. Þegar Kjarvalsstaðir voru vígðir voru framkvæmdirnar þó komnar lengra í áttina að því sem hugmyndir Reynis Vilhjálmssonar og Hafliða Jónssonar gengu út á en garðurinn hefur þó aldrei verið fullkláraður eftir tillögu þeirra.[243]



Mynd 82. Horft suðvestur yfir Rauðarárholt, Klambratún, Hlíðar og Vatnsmýri á loftmynd frá um 1970-1975.[244]

1.5.9 Fossvogskirkjugarður og skipulag í Öskjuhlíð austanverðri

Nýjum kirkjugarði sem taka skyldi við af Hólavallagarði sem aðalkirkjugarður Reykjavíkur, var valið stæði í landi Reykjavíkurbæjar við Fossvog, sunnan í Öskjuhlíð, árið 1929. Árið 1931 voru teikningar að kirkjugarðinum og girðingu um hann samþykktar af byggingarnefnd

[242] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. 365 Reykjavík byggingar Kjarvalsstaðir 7. Ljósmyndari Ari.
[243] Bragi Bergsson, „Almenningsgarðar á Íslandi," 245; *Vef.* Bragi Bergsson, „Miklatún," *Hugsandi,* 2. mars 2009; Inga [Huld Hákonardóttir], „„Það þýðir ekki að glápa upp í loftið"… Rætt við Sigurbjörn Björnsson garðyrkjumann," *Tíminn: Sunnudagsblað* 7, nr. 32 (29. september 1968), 749.
[244] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS S91 15 13. Ljósmyndari ókunnur.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Reykjavíkur. Fossvogskirkjugarður var síðan vígður í september 1932 um leið og jarðsettir voru þar Gunnar Hinriksson vefari og Ólafur Þorkelsson, unglingspiltur sem látist hafði í bílslysi við Þóroddsstaði.[245]

Nokkur hús hafa verið byggð á svæðinu í tengslum við kirkjugarðinn og kirkjugarðaþjónustu. Á árunum 1945-1948 var Fossvogskirkja reist við efsta hluta kirkjugarðsins, en hún var sérstaklega hönnuð til að gegna alfarið hlutverki útfararkirkju með allri aðstöðu til slíkrar þjónustu. Um leið voru byggð tvö hús, íbúðar- og skrifstofuhús, á lóð kirkjunnar (Vesturhlíð 2 og 4). Árið 1960 var reist hús undir kistuverksmiðju og skrifstofur vestar á lóðinni (Vesturhlíð 8).



Mynd 83. Horft yfir Fossvog á loftmynd frá 1946. Elstu hlutar Fossvogskirkjugarðs sjást neðst til vinstri. Við Fossvogsbotn sést *Camp Fossvogur*, rétt norðan við þann stað þar sem nú er bensínstöð N1.[246]

Fossvogskirkjugarður var stækkaður smám saman til suðurs og vesturs á áratugunum eftir að hann var vígður. Árið 1950 var duftgarðurinn í Fossvogi tekinn í notkun. Á miðju ári 1982 var búið að nýta allt land innan þáverandi marka garðsins og var þá öll nýgreftrun færð yfir í Gufuneskirkjugarð. Þá voru suðurmörk garðsins komin niður undir Fossvog, þar sem áður voru ræktunarblettir, meðal annars blettur sem Hannes Guðmundsson læknir fékk til afnota og ræktunar árið 1934. Þar ræktaði hann skógarlund og reisti sumarhús sem enn stendur, endurreist eftir bruna 1953 (*Læknisgarður*), en bletturinn er enn afmarkaður sérstaklega og stendur utan hins skilgreinda kirkjugarðssvæðis sem liggur beggja vegna. Árið 1987 var tekið í notkun viðbótarsvæði vestast í Fossvogsgarði og fékkst með því rúm fyrir

[245] *Vef.* Þórir Stephensen, „Kirkjugarðar Reykjavíkurprófastsdæma,“ 31-34; *Morgunblaðið*, 2. september 1952, 7.
[246] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS F001 1-2. Ljósmyndari ókunnur.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

3900 grafir í viðbót. Haustið 1994 var vígður duftreitur fyrir fóstur á svæði sunnanvert í garðinum og 2. október 2009 var tekinn í notkun nýr duftgarður, Sólland, í hlíðinni ofan við kirkjugarðinn, þar sem áður voru lönd býlanna Leynimýrar og Sóllands.[247]

Á svæðinu ofan kirkjugarðsins var gatan Vesturhlíð lögð um 1970 og norðan hennar var hús Heyrnleysingjaskólans (Vesturhlíð 3) reist árið 1971 eftir teikningum Skarphéðins Jóhannssonar, ásamt heimavistarhúsum sem byggð voru 1972 á sömu lóð, en nú er starfræktur þarna Brúarskóli. Á 10. áratug aldarinnar bættust þarna við húsin Vesturhlíð 7, sem reist var fyrir líkkistuvinnustofu, og íbúðarhúsið Vesturhlíð 9, sem og hús leikskólans Sólborgar (Vesturhlíð 1), en á lóð hans stóð jafnframt íbúðarhús býlisins Sóllands allt til 2007, þegar reist var þar nýtt hús fyrir leikskólann.



Mynd 84. Ljósmynd frá um 1970. Horft suður að Kópavogi yfir gamla Hafnarfjarðarveg (Reykjanesbraut), sem lá þar sem gatan Suðurhlíð liggur nú. Vestan vegarins stendur gamla býlið Sólland og fjær Fossvogskirkja.[248]

Gatan Suðurhlíð liggur austan með Öskjuhlíð og Fossvogakirkjugarði, en hún var áður hluti af Reykjanesbraut (Hafnarfjarðarvegi) sem þjónaði sem aðallvegurinn frá Reykjavík til Hafnarfjarðar þar til Kringlumýrarbraut var lögð á 7. áratug 20. aldar. Árið 1974 var reist skólabygging austan götunnar eftir teikningum arkitektanna Ormars Þór Guðmundssonar og Örnólfs Hall (Suðurhlíð 9) og þar hóf Öskjuhlíðarskóli starfsemi árið 1975, sem grunnskóli fyrir nemendur sem taldir voru þurfa sérúrræði. Árið 2011 voru Öskjuhlíðarskóli og Safamýrarskóli sameinaðir og nýr skóli, Klettaskóli, hóf starfsemi í skólahúsinu, sem hefur síðan verið stækkað mikið með viðbyggingum. Suðurhlíðahverfi var reist á svæðinu austan Reykjanesbrautar (nú Suðurhlíðar) og vestan Kringlumýrarbrautar á 9. áratugnum og var í

[247] *Vef.* Kirkjugarðasamband Íslands, Gardur.is, „Fossvogskirkjugarður: Söguágrip.“
[248] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÓSS 008 075 3-1. Ljósmyndari Óskar Sigvaldason.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

raun skipulagt í kringum lóð Öskjuhlíðarskóla (sjá umfjöllun í næsta kafla). Sá kafli Reykjanesbrautar sem lá austan með Öskjuhlíð varð þá fyrst og fremst akstursgata að hverfinu og Fossvogskirkjugarði og fékk heitið Suðurhlíð.

1.5.10 Suðurhlíðar

Íbúðahverfið *Suðurhlíðar* austan Öskjuhlíðar byggðist upp á fyrri hluta 9. áratugar 20. aldar, en deiliskipulag fyrir hverfið, unnið af Valdísi Bjarnadóttur arkitekt, var samþykkt í borgarráði árið 1982 (sjá mynd 85).[249] Hverfið var eitt af þeim svæðum sem skilgreind voru sem þéttingarsvæði í skipulagsvinnu borgarinnar í kringum 1980, en þá voru flest byggingarsvæði vestan Elliðaáa fullbyggð. Hverfið var skipulagt sem heild og hverfist að hluta um stóra lóð Öskjuhlíðarskóla sem fyrir var á svæðinu, eins og fyrr er nefnt. Skipulagið byggðist á hugmyndum um vistgötur og áherslu á að endurskapa andblæ eldri byggðar í nýju hverfi, með þéttri byggð, mannlegum mælikvarða í húsum og nærumhverfi og myndun samfélagslegrar heildar, sem var ný nálgun í skipulagi á þessum tíma. Í skipulaginu voru settir skýrir skilmálar um þakgerð, þakhalla og hæðir húsa sem eiga stóran þátt í að móta sameiginleg einkenni húsanna í hverfinu og gefa því ákveðið heildaryfirbragð.[250] Hverfið er þannig samsett af lágreistri og þéttri byggð einnar til tveggja hæða einbýlishúsa, parhúsa og raðhúsa, þar sem ráðandi þakgerð er mænisþak með kvistum. Þetta skipulag er í anda svokallaðrar „tæt-lav“ hugmyndafræði, sem var algeng á Norðurlöndum á 8. og 9. áratug 20. aldar og lagði áherslu á afmarkaða, þétta og lágreista byggð sérbýlishúsa þar sem bílar væru víkjandi gagnvart hjólandi og gangandi umferð (vistgötur). Þessi hugmyndafræði raungerðist þó ekki að fullu í Suðurhlíðahverfi þar sem greitt er fyrir notkun bíla innan hverfisins með því að staðsetja bílskúra fremst á lóðum og meðfram götum.

Á neðsta hluta Suðurhlíðasvæðisins voru á svipuðum tíma samþykktar lóðir undir stofnana- og atvinnurekstur.[251] Þar var meðal annars fyrir gróðrarstöðin Garðshorn, sem starfsrækt var á landi neðan Sléttuvegar sem áður tilheyrði Fossvogsblettum (Fossvogsblettur 24). Um 1974 reis þar núverandi hús á lóðinni, sem byggð var stór íbúðabygging við árið 1989 (Suðurhlíð 35). Vestan Reykjanesbrautar eða núverandi Suðurhlíðar, neðan Fossvogskirkjugarðs, voru lóðir Landgræðslusjóðs og Aðventista. Þar reistu Aðventistar skólabyggingu árið 1990, þar sem nú er Suðurhlíðaskóli (Suðurhlíð 36). Á lóð Landgræðslusjóðs (Suðurhlíð 38) stóðu söluskálar þar sem meðal annars fór fram árleg jólatréssala í yfir tvo áratugi eða allt þar til eignir sjóðsins á svæðinu voru seldar 1999. Nýjustu byggingar á svæðinu eru fjölbýlishús sem risu þar á árunum 2002-2003 (Suðurhlíð 38A-D).[252]

---

[249] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Suðurhlíðar,“ deiliskipulag, undirritað af Valdísi Bjarnadóttur, dags. 1982, sþ. 8. júní 1982.
[250] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Suðurhlíðar,“ skipulagsskilmálar, unnir af Valdísi Bjarnadóttur, dags. febrúar 1982.
[251] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Suðurhlíðar: Neðra svæði: Tillaga að lóðastærðum,“ undirrituð af Valdísi Bjarnadóttur, dags. 25. september 1981, sþ. 6. október 1981; „Suðurhlíðar. Neðra svæði, atvinnulóðir,“ deiliskipulag, unnið af Valdísi og Gunnari vinnustofu, sþ. 10.2.1987.
[252] *Umhverfis- og skipulagssvið.* Finnur Kristinsson, „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur,“ 106, 158 og 167; Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur), *Hverfaskipulag. Borgarhluti 3. Tún, Holt, Norðurmýri, Hlíðar og Suðurhlíðar*; Pétur H. Ármannsson, *Heimili og húsagerð 1967-1987*, 77-78.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 85. Skipulag Suðurhlíðahverfis sem samþykkt var 1982.[253]

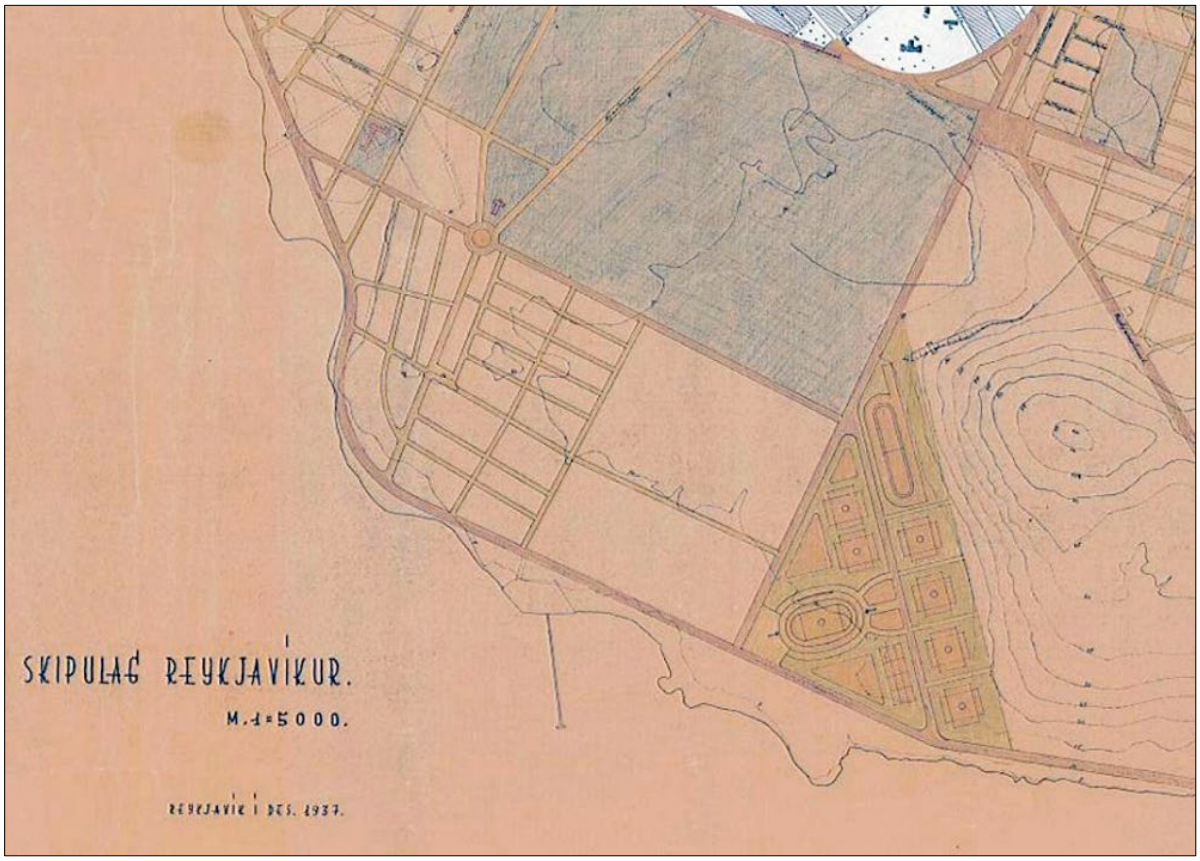
1.5.11 Skipulag og uppbygging vestan Öskjuhlíðar

Fyrstu skipulagshugmyndir um svæðið vestan Öskjuhlíðar voru settar fram á uppdrætti að framtíðarskipulagi Reykjavíkur frá 1937 en þar var gert ráð fyrir stóru íþróttasvæði fyrir Reykvíkinga vestanvert í Öskjuhlíð (sjá mynd 86). Á flatlendinu vestan hlíðarinnar áttu að vera margskonar íþróttavellir og áhorfendasvæði í hlíðarhallanum. Jafnframt var þá fyrirhugað að koma upp baðaðstöðu í Nauthólsvík, sem var þá þegar orðinn vinsæll baðstaður hjá Reykvíkingum. Lögð voru drög að vegum um svæðið, bæði frá Hringbraut að íþróttasvæðinu og meðfram strandlengjunni. Með hernáminu og gerð flugvallar og braggahverfa á svæðinu varð hins vegar að hverfa frá fyrirætlunum um íþróttasvæði við Öskjuhlíð og baðstaðnum í Nauthólsvík var lokað fyrir almenningi. Á hernámsárunum var

[253] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Suðurhlíðar," deiliskipulag, undirritað af Valdísi Bjarnadóttur, dags. 1982, sþ. 8. júní 1982.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

hins vegar lagður grunnur að því vegakerfi sem liggur enn í og við Öskjuhlíð.[254] Á skipulagsuppdrætti frá 1948 var íþróttasvæðið flutt inn í Laugardal og í staðinn gert ráð fyrir íbúðarbyggð í og meðfram vesturhlíð Öskjuhlíðar og hélst sú hugmynd í skipulagi fyrir Reykjavík fram yfir 1960.[255]



Mynd 86. Hugmyndir um skipulag íþróttasvæðis við Öskjuhlíð og vegakerfis um Vatnsmýri og Skerjafjörð á uppdrætti að framtíðarskipulagi Reykjavíkur frá 1937.[256]

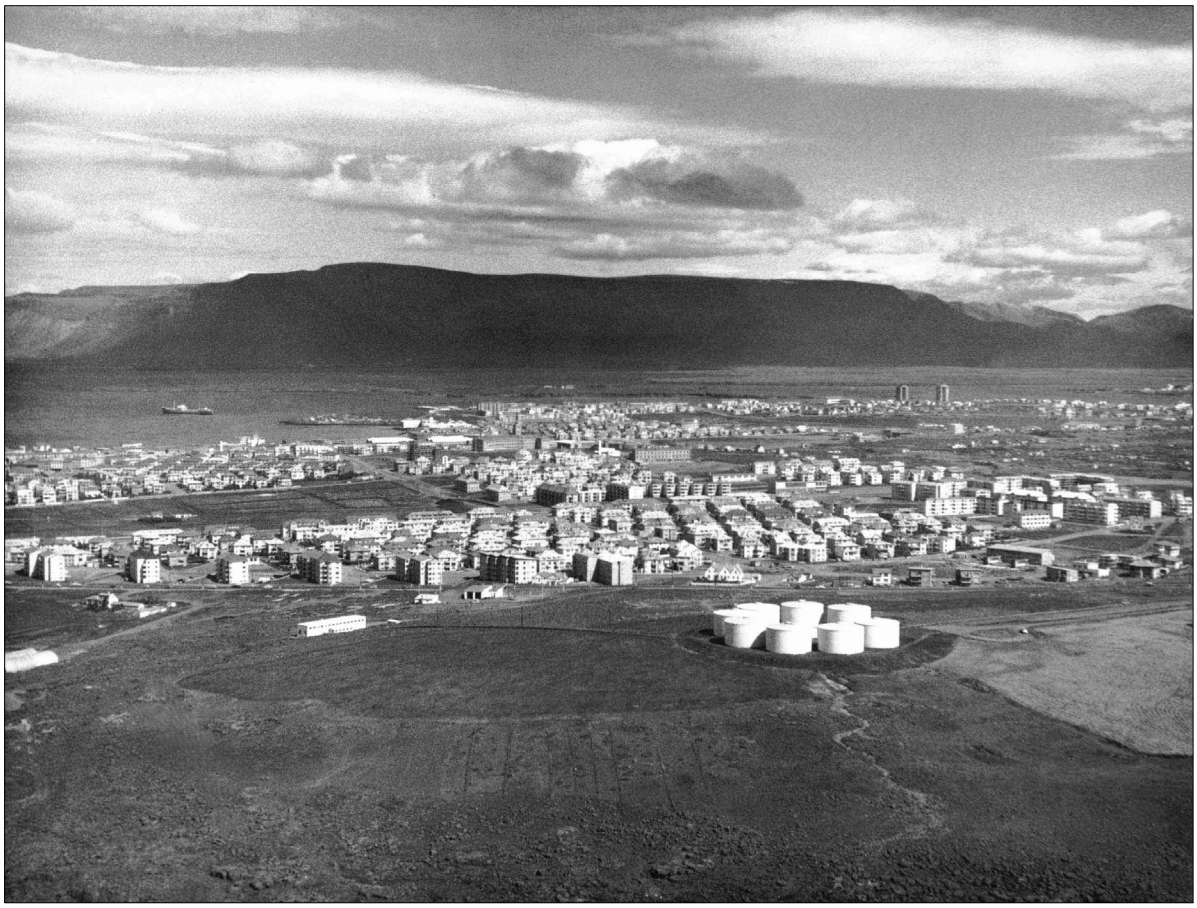
Árið 1940 var fyrsti hitaveitugeymirinn reistur á kolli Öskjuhlíðar á vegum Hitaveitu Reykjavíkur og síðan sex að auki næstu ár. Árið 1966 bættust við tveir geymar til viðbótar austur af gömlu geymunum. Þessir geymar voru allir rifnir á árunum 1986-1987 og núverandi geymar reistir. Útsýnishúsið Perlan sem byggt var ofan á hitaveitugeymunum var tekið í notkun árið 1991.[257]

Upp úr 1950 var hafin tilraun með uppgræðslu í Öskjuhlíð þegar bæjarstjórn samþykkti áætlun um uppgræðslu hlíðarkollsins og gróðursetningu trjáplantna suðvestan í

[254] *Morgunblaðið*, 10. nóvember 1936, 8; *Alþýðublaðið*, 31. maí 1936, 1; *Vísir*, 21. desember 1935, 2; Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 34 og 50; Trausti Valsson, *Reykjavík - Vaxtarbroddur*, 48-49; Arnþór Gunnarsson, *Saga flugvalla og flugleiðsögu á Íslandi*, 35; Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir, *Nýi-Skerjafjörður. Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 204, 2021), 25-28.
[255] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 50.
[256] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Skipulag Reykjavíkur," [óundirritað,] dags. desember 1937.
[257] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 35.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

hlíðinni. Nú er samfelldur skógur í vestur- og suðurhlíð Öskjuhlíðar og skóglendi ríkjandi gróðurfar þar.[258]



Mynd 87. Loftmynd frá 1955 tekin norðaustur yfir Öskjuhlíð, Hlíðar og austurborgina í átt að Esju. Sjá má eldri hitaveitutankana á hlíðarkollinum, þar sem reistir voru nýir geymar ásamt Perlunni um 1987-1991.[259]

Nauthólsvík, við strönd Fossvogs suðvestan Öskjuhlíðar, varð aftur vinsæll sjó- og sólbaðsstaður á 6. áratug 20. aldar. Ýmislegt var gert til að bæta aðstöðu sólbaðsunnenda í víkinni á þeim tíma og m.a. gerðar fjórar hvilftir í landið vestan hennar og U-laga torfveggur norðan hennar. Um 1960 var skeljasandi dælt í víkina. Eftir miðjan 7. áratuginn lögðust sjóböð hins vegar af í Nauthólsvík vegna skólpmengunar. „Heiti lækurinn“ svokallaði sem rann í Nauthólsvík (einnig nefndur „Volga“) varð aftur á móti vinsæll baðstaður á 8. áratugnum og fram á þann og 9., bæði að nóttu sem degi. Í hann var veitt yfirfallsvatni frá hitaveitugeymunum í Öskjuhlíð en því var hætt árið 1983 vegna ógætilegrar umgengni baðgesta við lækinn.[260] Eftir að Reykjavíkurborg og nágrannasveitarfélögin stóðu fyrir uppbyggingu skolphreinsikerfis og hreinsun strandlengjunnar eftir 1992, hefur Nauthólsvík

[258] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 9; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), 207.
[259] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS LS 32-48. Ljósmyndari ókunnur.
[260] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 34-35; Anna Lísa Guðmundsdóttir o.fl., *Nauthólsvík og Nauthólsvegur: Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 200, 2019), 40, 80.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

aftur orðið vinsæll baðstaður, ekki síst eftir tilkomu ylstrandarinnar og byggingu þjónustumiðstöðvar með búninga-, sturtu- og salernisaðstöðu árið 2001.[261]

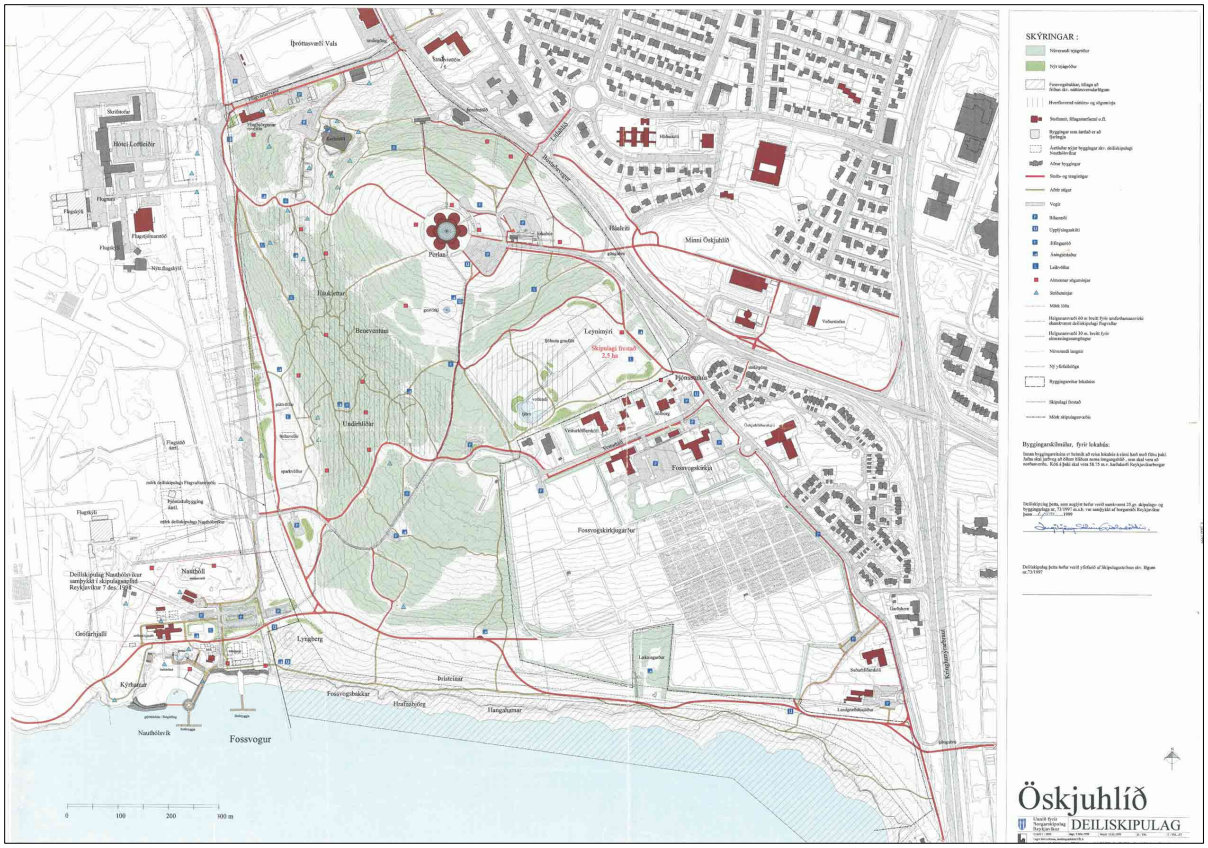


Mynd 88. Horft norðvestur yfir Öskjuhlíð og Vatnsmýri árið 1967.[262] Trjágróður er skammt á veg kominn og braggar og önnur hernámsmannvirki sjást vel í hlíðinni og hlíðarfætinum. Neðst á myndinni sjást mannvirki sem stóðu þar sem Háskólinn í Reykjavík er nú.

Á uppdráttum að heildarskipulagi Reykjavíkur var fram yfir 1960 gert ráð fyrir íbúðabyggð vestan í Öskjuhlíð, eins og áður er nefnt, en með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962-84, sem var fyrsta aðalskipulag fyrir Reykjavík sem hlaut nauðsynlega staðfestingu ráðherra, var horfið frá þeim hugmyndum og ákveðið að Öskjuhlíð skyldi öll ætluð til útivistar.[263] Árið 1974 var gerð áætlun um opin svæði í borgarlandinu í tengslum við gerð aðalskipulags fyrir Reykjavíkur sem gilda átti 1975-1995.[264] Þar voru birtar hugmyndir um heildarskipulag Öskjuhlíðar og Nauthólsvíkur sem útivistarsvæðis, með áherslu á að halda þar landslagseinkennum og villtum gróðri. Skipulagðir voru göngu- og hjólastígar um svæðið og meðal annars gerð tillaga um grasagarð í brekkunni norðvestan í Öskjuhlíð og þrjá leikvelli vestan og sunnan í hlíðinni. Þessu skipulagi var í grófum dráttum fylgt við stígagerð og gróðursetningu á svæðinu, en aðrir þættir þess komu ekki til framkvæmda.[265]

[261] *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Nauthólsvík, sþ. 6. október 1998.
[262] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. 1998 15 001 3-2. Ljósmyndari Adolf Karlsson.
[263] Reykjavíkurborg, *Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-83*, 129; Trausti Valsson, *Skipulag byggðar á Íslandi*, 130-131, 134-135, 140-141 (myndir af skipulagsuppdráttum); Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 50.
[264] Reykjavíkurborg, *Umhverfi og útivist: Áætlun*, 35, kort aftan við 36.
[265] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 50-51.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 89. Núgildandi heildarskipulag Öskjuhlíðar sem samþykkt var 1999.[266] Hverfisvernd náttúru- og söguminja í vestur- og suðurhlíðum er sýnd með lóðréttri strikun.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 1990-2010 voru meginhluti Öskjuhlíðar og Fossvogsbakkar skilgreind sem borgarvernduð svæði, þ.e. svæði sem borgarstjórn hefði samþykkt að vernda vegna sérstæðrar náttúru, landslags, söguminja, umhverfis- eða útivistargildis.[267] Við útgáfu aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 var Öskjuhlíð komin á náttúruminjaskrá[268] og hverfisvernd (sem áður hét borgarvernd) var þá skilgreind fyrir minna svæði en áður í Öskjuhlíð og fyrir svæðið Leynimýri austantil í Öskjuhlíð.[269] Fossvogsbakkar voru friðlýstir sem náttúruvætti 1999.[270] Sama ár var samþykkt gildandi deiliskipulag fyrir Öskjuhlíð og eru hverfisverndarsvæði (verndarsvæði náttúru og söguminja) í Öskjuhlíð og Leynimýri afmörkuð þar á svipaðan hátt og í Aðalskipulaginu 2001-2024 (sjá mynd 89).[271] Í núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er Öskjuhlíð tilgreind sem hverfisverndarsvæði, en

[266] *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Öskjuhlíð, sþ. 1. júní 1999.
[267] Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur): *Aðalskipulag Reykjavíkur 1990-2010*. Upplýsingarit, 33. Landnotkunaruppdráttur.
[268] Öskjuhlíð mun vera skráð á svokallaðan C-hluta náttúruminjaskrár sem er skrá yfir náttúruminjar sem ástæða þykir að friðlýsa. *Vef.* Umhverfisstofnun, „Suðvesturland: Aðrar náttúruminjar," https://ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/natturuminjaskra/sudvesturland/ („119. Öskjuhlíð"); Reykjavíkurborg, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Greinargerð, 109.
[269] Reykjavíkurborg, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024*. Greinargerð I, 18-19.
[270] *Vef.* Umhverfisstofnun, „Fossvogsbakkar, Reykjavík," https://www.ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/fridlyst-svaedi/sudvesturland/fossvogsbakkar-reykjavik/.
[271] *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Öskjuhlíð, sþ. 1. júní 1999.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

afmörkun hverfisverndarinnar tekur til minna svæðis en í deiliskipulaginu frá 1999.[272] Öskjuhlíð er þar annars skilgreind sem opið svæði og borgargarður, þar sem gert ráð fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðisins til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundaiðkunar, samkvæmt skilgreiningu borgargarða. Einnig má þar gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum og jafnframt er heimilt að gera þar ráð fyrir samfélagsstofnunum, svo sem skólastofnun, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.[273]



Myndir 90 og 91. Öskjuhlíð og umhverfi 1975 og 2022.[274]

Áður var í skipulagi gert ráð fyrir stofnbraut, svokölluðum Hlíðarfæti, sem liggja átti frá Hringbraut meðfram Öskjuhlíð og austur með Fossvogi, með tengingu við Fossvogsveg eða Fossvogsbraut sem liggja átti í gegnum Fossvogsdal. Hugmyndir um slíkan veg komu fyrst fram á uppdrætti að skipulagi Reykjavíkur frá 1937 og voru formfestar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962-83 og seinni aðalskipulögum, en í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 var gert ráð fyrir að brautin yrði fyrst og fremst almenningsvagnaleið. Með Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 var horfið frá hugmyndinni um stofnbraut ofanjarðar meðfram Öskjuhlíð en í staðinn gert ráð fyrir svokölluðum Öskjuhlíðargöngum sem ganga ættu í gegnum Öskjuhlíð og tengjast Kringlumýrarbraut í Fossvogsdal. Í núgildandi aðalskipulagi fyrir skipulagstímabilið til 2040 er áfram gert ráð fyrir þeim möguleika að Öskjuhlíðargöng

[272] Reykjavíkurborg, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Greinargerð, 111. Græna borgin, 101-103. Þéttbýlisuppdráttur.
[273] Reykjavíkurborg, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Greinargerð, 106.
[274] *Vef.* Reykjavíkurborg. Borgarvefsjá, http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/, „Saga og þróun: Reykjavík árið 1954“; „Myndefni: Lágflugsloftmynd 2022.“

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

verði á því tímabili lögð frá Vatnsmýri í Fossvogsbotn.[275] Skipulagsstefna Reykjavíkurborgar gerir einnig ráð fyrir samgöngutengingu og svokölluðum þróunarás frá miðborginni um framtíðarbyggð í Vatnsmýri vestan Öskjuhlíðar og lagningu Borgarlínu meðfram Öskjuhlíð og áfram um brú yfir Fossvog frá flugbrautarenda vestan Nauthólsvíkur yfir á Kársnes í Kópavogi.[276]

Í gegnum tíðina hefur verið sóst eftir byggingarlandi undir margskonar starfsemi í og við Öskjuhlíð, m.a. golfvöll, tjaldsvæði, heilsurækt, hótel, veitingarekstur og fleira sem ekki hefur hlotið samþykki borgaryfirvalda.[277] Meðal mannvirkja sem hins vegar hafa verið samþykkt í Öskjuhlíð á síðustu áratugum eru Keiluhöllin, sem byggð var 1985 inn í geil í vesturhlíðinni, þar sem grjótnám fór fram á stríðsárunum,[278] nýir hitaveitugeymar ásamt Perlunni, sem risu á toppi Öskjuhlíðar á árunum 1986-1991, bensínstöð Skeljungs, sem byggð var í norðurhlíðinni 1989 (Bústaðavegur 20) og bækistöð Flugbjörgunarbjörgunarsveitarinnar, sem reist var á fyrrum braggasvæði við Flugvallarveg 7 um 1992.



Mynd 92. Mynd tekin 2013.[279] Horft norðvestur yfir Öskjuhlíð, Perluna, Hlíðarenda, Skógarhlíð, Hlíðahverfi, Norðurmýri og Austurbæ.

[275] Reykjavíkurborg, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Greinargerð, 140. Þéttbýlisuppdráttur.
[276] Reykjavíkurborg, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Greinargerð, 28; *Borgarlínan. 1. lota forsendur og frumdrög*.
[277] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 51.
[278] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 38.
[279] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. FBL GVA 13899. Ljósmyndari Gunnar V. Andrésson.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Gildandi heildarskipulag fyrir Öskjuhlíð var samþykkt var 1999, eins og áður er nefnt. Einu nýbyggingarnar sem þar var þá gert ráð fyrir eru byggingar sem heimilaðar voru með deiliskipulagi Nauthólsvíkur árið 1998, vegna uppbyggingar þjónustuhúsa við ylströnd og aðstöðu til siglinga.[280] Síðan hafa verið gerðar margar breytingar á skipulagi Öskjuhlíðar, meðal annars vegna hofbyggingar Ásatrúarfélagsins á lóð í suðvesturhlíðinni, sem ekki hefur enn verið reist og ýmissa göngu- og hjólastíga um hlíðina.[281]

Árið 2005 var Háskólanum í Reykjavík úthlutað lóð suðvestan Öskjuhlíðar og í framhaldinu var samþykkt deiliskipulag svæðis sem ætlað var skólanum og tengdum byggingum og nær frá Nauthólsvík norður að núverandi norðumörkum lóðarinnar Nauthólsvegar 83.[282] Við Nauthólsvík var bygging háskólans reist á á árunum 2007-2009 og tekin í notkun í lok árs 2010. Á árunum 2009-2013 voru barnaskóla- og leikskólabyggingar Hjallastefnunnar reistar á svæðinu (Nauthólsvegur 87-87b) og á síðustu árum (2018-2021) hafa verið reist þar tvö fjölbýlishús með stúdentaíbúðum (Nauthólsvegur 83 og 85). Á svæðinu voru fyrir minjar sem tengdust einkum horfnum braggahverfum og öðrum mannvirkjum setuliðsins á hernámsárunum.[283]

Nýjasta íbúðahverfið í borgarhlutanum er byggðin við Hlíðarenda, vestan íþróttasvæðis Vals. Í kjölfar samnings sem gerður var árið 2002 á milli Reykjavíkurborgar og knattspyrnufélagsins Vals var farið að vinna að deiliskipulagi íbúðarbyggðar á svæðinu samhliða endurskipulagningu íþróttasvæðis Vals.[284] Árið 2010 var samþykkt núverandi deiliskipulag íbúðarhverfisins við Hlíðarenda sem gerir ráð fyrir randbyggð á svæðinu eða svokölluðu reitakerfi gatna og hefur hverfið verið í uppbyggingu frá um 2015 þar sem sambyggð fjölbýlishús eru risin við göturnar Valshlíð, Arnarhlíð, Fálkahlíð, Haukahlíð, Smyrilshlíð og Hlíðarfót.[285]

---

[280] *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Öskjuhlíð, sþ. 1. júní 1999; *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Nauthólsvík, sþ. 6. október 1998.
[281] Sjá skipulagsáætlanir fyrir Öskjuhlíð: *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag,
[282] *Morgunblaðið*, 18. september 2005, 55; *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Háskólinn í Reykjavík, sþ. 14. júní 2007.
[283] Anna Lísa Guðmundsdóttir, *Fornleifaskráning lóðar Háskóla Reykjavíkur* (skýrsla 130, 2006).
[284] *Skjalaver Höfðatorgi*. Skipulagsuppdrættir. „Hlíðarendi. Tillaga að greinargerð og skilmálum fyrir reiti 1.62, 1.628.8," unnin af ALARK arkitektum ehf., dags. 10. mars 2005.
[285] *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Hlíðarendi, sþ. 23. september 2010.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2. Skráning og varðveislumat menningarminja í borgarhluta 3 – Hlíðum

2.1 Lög, reglugerðir og reglur um verndun og skráningu menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja

2.1.1 Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Samkvæmt **lögum um menningarminjar nr. 80/2012** fer ráðherra með yfirstjórn verndunar og vörslu menningarminja í landinu. Tilgangur laganna er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða. Lögin eiga jafnframt að tryggja eftir föngum varðveislu menningarminja í eigin umhverfi. *Minjastofnun Íslands*, sem er ríkisstofnun undir yfirstjórn ráðherra, annast framkvæmd laganna, hefur yfirumsjón með og setur reglur um skráningu fornleifa og friðaðra og friðlýstra húsa og mannvirkja og skil á gögnum þar að lútandi.[286]

Menningarminjar teljast ummerki um sögu þjóðarinnar, svo sem fornminjar, menningar- og búsetulandslag, kirkjugripir og minningarmörk, hús og önnur mannvirki, skip og bátar, samgöngutæki, listmunir og nytjahlutir, svo og myndir og aðrar heimildir um menningarsögu þjóðarinnar. Lögin taka einnig til staða sem tengjast menningarsögu.

Um *friðun* og *friðlýsingu* er fjallað í 5. gr. laganna:

> Friðun felur í sér sjálfkrafa verndun fornminja, húsa og mannvirkja á grundvelli aldurs þeirra, samkvæmt nánari fyrirmælum laga þessara. … Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.

Friðlýsing er síðan nánar útfærð í 18. gr. laganna en samkvæmt þeim skal Minjastofnun Íslands hafa samráð við skipulagsyfirvöld þess landsvæðis sem menningarminjar tilheyra þegar fjallað er um friðlýsingu þeirra.

> Friðlýsa má fornleifar, skip og báta, svo og hús og mannvirki eða hluta þeirra, sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi. Friðlýsing getur náð til nánasta umhverfis hins friðlýsta minjastaðar, húss eða mannvirkis. Friðlýsa má samfelld svæði þar sem fleiri en einn minjastaður teljast hafa sérstakt menningarsögulegt gildi. Einnig má friðlýsa samstæður húsa sem hafa sama gildi og að framan greinir og gilda þá reglur friðlýsingar um hvert einstakt þeirra.

Samkvæmt lögum eru allar fornleifar friðhelgar og verndaðar gegn hvers kyns raski. Í 21. gr. laganna segir:

> Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Þetta á við um allar fornleifar, kunnar sem ókunnar, samanber 24. gr.:

> Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

[286] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 15. gr.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Fornminjar njóta friðunar nema annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands. Fornminjar eru annars vegar forngripir og hins vegar fornleifar. Fornleifar eru skilgreindar svo samkvæmt 3. gr. laganna:

> Fornleifar teljast hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á og eru 100 ára og eldri, svo sem:
> **a.** búsetulandslag, skrúðgarðar og kirkjugarðar, byggðaleifar, bæjarstæði og bæjarleifar ásamt tilheyrandi leifum mannvirkja og öskuhauga, húsaleifar hvers kyns, svo sem leifar kirkna, bænhúsa, klaustra, þingstaða og búða, leifar af verbúðum, naustum og verslunarstöðum og byggðaleifar í hellum og skútum,
> **b**. vinnustaðir þar sem aflað var fanga, svo sem leifar af seljum, verstöðvum, bólum, mógröfum, kolagröfum og rauðablæstri,
> **c.** tún- og akurgerði, leifar rétta, áveitumannvirki og aðrar ræktunarminjar, svo og leifar eftir veiðar til sjávar og sveita,
> **d.** vegir og götur, leifar af stíflum, leifar af brúm og öðrum samgöngumannvirkjum, vöð, varir, leifar hafnarmannvirkja og bátalægi, slippir, ferjustaðir, kláfar, vörður og önnur vega- og siglingamerki ásamt kennileitum þeirra,
> **e.** virki og skansar og leifar af öðrum varnarmannvirkjum,
> **f.** þingstaðir, meintir hörgar, hof og vé, brunnar, uppsprettur, álagablettir og aðrir staðir og kennileiti sem tengjast siðum, venjum, þjóðtrú eða þjóðsagnahefð,
> **g.** áletranir, myndir eða önnur verksummerki af manna völdum í hellum eða skútum, á klettum, klöppum eða jarðföstum steinum og minningarmörk í kirkjugörðum,
> **h.** haugar, dysjar og aðrir greftrunarstaðir úr heiðnum eða kristnum sið,
> **i.** skipsflök eða hlutar þeirra.

Byggingararfur er skilgreindur í 4. gr. og teljast hús og önnur mannvirki og einstakir hlutar þeirra sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi til byggingararfs þjóðarinnar:

> **a**. stök hús eða hlutar þeirra og húsasamstæður, hvort sem er til íbúðar eða menningar- og atvinnustarfsemi í þéttbýli eða dreifbýli, húsaþyrpingar og götumyndir,
> **b**. kirkjur og bænhús, ásamt tilheyrandi mannvirkjum, svo sem klukkuturnum, garðhleðslum og sáluhliðum, klaustur, samkomuhús, skólahús og nánasta umhverfi þeirra, aðrar opinberar byggingar, íþróttamannvirki og sundlaugar,
> **c**. brýr og hvers konar samgöngumannvirki, virkjanir, stíflur, dælustöðvar og önnur orkumannvirki, hafnarmannvirki, vind- og vatnsmyllur, vitar, slippir, hjallar, manngerðir hellar og réttir.

Ákvæði um *verndun og varðveislu húsa og mannvirkja* er að finna í VII. kafla laganna, 29.-33. gr. Frá því að lögin tóku gildi 2013 og fram til ársloka 2022, kvað 29. gr. laganna á um að öll hús 100 ára og eldri væru friðuð, en samkvæmt breytingu á lögunum sem tók gildi 1. janúar 2023[287] eru nú *öll hús og mannvirki sem byggð voru árið 1923 eða fyrr friðuð*. Um þessi hús gildir eftirfarandi ákvæði:

> Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

[287] Lög um breytingar á lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (aldursfriðun húsa og mannvirkja) nr. 126/2022, 1. gr.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Einnig hefur orðið breyting á 30. gr. laganna um verndun annarra húsa og mannvirkja,[288] sem kveður nú á um *umsagnarskyldu vegna húsa sem byggð eru 1940 eða fyrr* (gilti áður um hús byggð 1925 eða fyrr):

> Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru [1940] eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

2.1.2 Skráning menningarminja og húsakannanir vegna hverfis- og deiliskipulags

Þegar unnið er að skipulagsgerð á vegum sveitarfélags, gilda ákveðin lagaákvæði, reglugerðir, reglur og leiðbeiningar um skráningu, umfjöllun og ákvarðanatöku um fornleifar og byggingararf, sem hér er greint frá.

Samkvæmt **lögum um menningarminjar nr. 80/2012** skal skráning *fornleifa, húsa og mannvirkja* fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi.[289] Minjastofnun Íslands hefur yfirumsjón með skráningu fornleifa og friðaðra og friðlýstra húsa og mannvirkja og hefur sett reglur þar sem skilgreindar eru kröfur stofnunarinnar um skráningu fyrir hvert skipulagsstig.[290]

Í **skipulagsreglugerð nr. 90/2013** er einnig greint frá því hvernig fjalla skuli um *friðun og verndun* svæða og einstakra menningarminja og mannvirkja í deiliskipulagi (5.3.2.17 gr.):

> Gera skal grein fyrir gildandi stefnu aðalskipulags og ákvæðum laga um friðun og vernd þ.m.t. um náttúruvernd, minjavernd, vatnsvernd og hverfisvernd.
>
> Afmarka skal verndarsvæði og merkja friðaðar og friðlýstar menningarminjar sem njóta verndar skv. lögum um menningarminjar og gera grein fyrir skilmálum sem um þau gilda.
>
> Setja skal nánari skilmála um framkvæmdir og umgengni á viðkomandi svæðum eftir því sem tilefni þykir til, innan þeirrar stefnumörkunar sem fram kemur í aðalskipulagi og lög heimila.

Þar er jafnframt greint frá heimild til að setja í deiliskipulag ákvæði um *hverfisvernd* eldri byggðar og minja (5.3.2.17 gr.), sem byggir á 12 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 (sjá hér aftar í kafla 2.4.3.2):

> Heimilt er við gerð deiliskipulags að setja ákvæði um hverfisvernd þótt slíkt svæði sé ekki afmarkað í aðalskipulagi, svo sem til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminja, náttúrufar, gróður eða annað vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis. Gera skal grein fyrir ástæðu hverfisverndarinnar og hvaða skilmálar gilda um framkvæmdir og umgengni.

Um skráningu *fornleifa* vegna deiliskipulags er sérstaklega fjallað í reglum Minjastofnunar: **Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda, nr. 620/2019**, þar sem segir (4. gr.):

> Fornleifaskráningu vegna deiliskipulags skal vinna í samræmi við staðla Minjastofnunar Íslands um fornleifaskráningu. Sýnilegar fornleifar skulu mældar upp og útlínur skráðra

[288] Lög um breytingar á lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (aldursfriðun húsa og mannvirkja) nr. 126/2022, 2. gr.
[289] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr., 1. mgr.
[290] Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

> fornleifa skulu færðar inn á skipulagsuppdrátt þannig að fram komi með skýrum hætti umfang og afstaða minjanna.

Minjastofnun hefur gefið út staðla fyrir skráningu fornleifa sem stofnunin gerir kröfu um að farið sé eftir svo fornleifaskráning í tengslum við skipulagsgerð teljist fullnægjandi.[291]

Um skráningu *húsa og mannvirkja* vegna deiliskipulags gilda annars vegar lög um menningarminjar nr. 80/2012, ásamt reglum um skráningu jarðfastra menningarminja, og hins vegar ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 um gerð húsakannana.[292]

Í **reglum um skráningu jarðfastra menningarminja nr. 620/2019** er fjallað um skráningu *friðaðra, friðlýstra og varðveisluverðra* húsa og mannvirkja og þar segir um skráningu vegna deiliskipulags (4. gr.):

> Skrá skal friðuð, friðlýst og varðveisluverð hús, húsasamstæður og mannvirki á deiliskipulagsreit í samræmi við staðla Minjastofnunar Íslands um húsaskráningu, sbr. einnig húsakönnun skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á deiliskipulagsuppdrætti skal sýna staðsetningu húsa og mannvirkja sem falla undir lög um menningarminjar og umfang þeirra.

Í **skipulagslögum nr. 123/2010** er kveðið á um gerð *húsakönnunar* vegna deiliskipulags, en samkvæmt lögunum skal húsakönnun taka til *allrar byggðar og einstakra bygginga* í þegar byggðum hverfum sem verið er að skipuleggja (37. gr.):

> Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar.

Í **skipulagsreglugerð nr. 90/2013** er eftirfarandi skilgreining á húsakönnun (1.3. gr.):

> Upplýsingar um byggð sem fyrir er og mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga, þar sem m.a. er skoðað byggingar- og menningarsögulegt samhengi.

Minjastofnun Íslands hefur gefið út rafrænt skráningarform og **leiðbeiningar** sem nota skal við skráningu húsa og gerð húsakannana. Í leiðbeiningaritinu er eftirfarandi skilgreining á húsakönnun:[293]

> Húsakönnun: Byggingarlistaleg og menningarsöguleg könnun sem byggir á skráningu húsa og mannvirkja sem studd er sagnfræðilegum heimildum, vettvangskönnun og mati á varðveislugildi einstakra húsa, húsasamstæða, byggðaheilda og svipmóti byggðar.

Í **skipulagsreglugerð nr. 90/2013** er nánar kveðið á um að í deiliskipulagi skuli setja *markmið og skilmála um verndun og viðhald* byggðar og bygginga *á grunni húsakannana* (5.3.2.1. gr.):

> Í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar og setja markmið og skilmála um verndun og viðhald á grunni þeirrar könnunar.

Þar er jafnframt, eins og áður er nefnt, vísað til heimildar skipulagslaga (12 gr.) um að setja megi í deiliskipulag ákvæði um *hverfisvernd* eldri byggðar og tekið fram að (5.3.2.17 gr.):

---

[291] Minjastofnun Íslands, *Skráningarstaðlar fornleifa*, 2013.
[292] Skipulagslög nr. 123/2010, 37. gr., 5. mgr.
[293] Guðlaug Vilbogadóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og María Gísladóttir, *Húsaskráning – Huginn – Húsakönnun*, 4.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

> Ákvörðun um hverfisvernd húsa, götumynda og byggðarmynsturs skal m.a. byggja á húsakönnun.

Samkvæmt sömu grein skipulagsreglugerðar, skal gera *grein fyrir ástæðu hverfisverndarinnar* og *hvaða skilmálar gilda* vegna hennar um framkvæmdir og umgengni, eins og kemur fram hér framar.[294]

Í **skipulagslögum nr. 123/2010** og **skipulagsreglugerð nr. 90/2013** er fjallað sérstaklega um húsakannanir vegna þeirrar gerðar deiliskipulags sem kallast *hverfisskipulag*. Hverfisskipulag er sérstök framsetning eða útfærsla af deiliskipulagi í þegar byggðu hverfi, en getur tekið til mun stærra svæðis en hefðbundið deiliskipulag.

Í **skipulagsreglugerð** er eftirfarandi skilgreining á hverfisskipulagi (1.3. gr.):

> Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.

Ennfremur segir þar um viðfangsefni hverfisskipulags (5.3.3.3. gr.):

> Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar m.a. með hliðsjón af húsakönnun.

Í **skipulagslögum** segir um framsetningu hverfisskipulags (37. gr.):

> Þegar unnið er að slíku hverfisskipulagi er heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulagsáætlana í nýrri byggð og leggja frekar áherslu á almennar reglur um yfirbragð og varðveislugildi byggðarinnar auk almennra rammaskilmála.

Í **skipulagsreglugerð** segir um sama efni (5.3.3.1. gr.):

> Í deiliskipulagi í þegar byggðum hverfum þar sem ekki eru ráðgerðar verulegar breytingar á byggðamynstri er heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulags svo sem hvað varðar skilmála og mælikvarða uppdrátta.

Í **leiðbeiningum Minjastofnunar** segir um húsakannanir vegna hverfisskipulags: [295]

> Hverfisskipulag er sérstök framsetning eða tegund af deiliskipulagi í þegar byggðu hverfi … Það gilda því sömu reglur um skráningu húsa og mannvirkja og gerð húsakannana við gerð hverfisskipulags og deiliskipulags. Í hverfisskipulagi eru settar almennar reglur „um yfirbragð byggðarinnar“, en þær þurfa að byggja á mati á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga, sem er hluti af húsakönnun. Það er sérstaklega mikilvægt að unnin sé húsakönnun fyrir hverfisskipulag þegar því er ætlað að vera „endanlegt“ skipulag, þ.e. ekki verður unnið deiliskipulag fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan hverfisins.

2.1.4 Markmið og tilgangur skráningar mennningarminja

Eitt markmið skráningar menningarminja; fornleifa, húsa og mannvirkja, er að koma í veg fyrir að þær verði fyrir raski eða skemmdum að nauðsynjalausu. Það er hagur þeirra sem stýra framkvæmdum að til sé yfirlit yfir menningaminjar á tilteknum svæðum og það fæst með skráningu minjanna.

---

[294] Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, 5. kafli, 5.3.2.17. gr.
[295] Guðlaug Vilbogadóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og María Gísladóttir, *Húsaskráning – Huginn – Húsakönnun*, 9.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Fornleifaskráning minnkar líkur á því að óvænt finnist fornleifar á svæðinu sem nauðsynlega verður að rannsaka. Björgunaruppgröftur sem unninn er vegna framkvæmda og undir þrýstingi frá framkvæmdaraðilum er ekki æskilegur frá sjónarmiði fornleifafræðinnar. Fornleifaskráning sameinar því hagsmuni framkvæmdaraðila og fræðigreinarinnar. Almennt er æskilegast að framkvæmdum sé beint frá minjastöðum, því að þeir sem standa fyrir meiriháttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna, samanber 28. gr. laga um menningarminjar:[296]

> Framkvæmdaraðili greiðir kostnað við þær rannsóknir á fornleifum sem Minjastofnun Íslands ákveður að séu nauðsynlegar vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Við allar umfangsmiklar framkvæmdir skal sá sem fyrir þeim stendur bera kostnað af nauðsynlegum rannsóknum og vettvangsskráningu fornleifa.

Tilgangur húsakannana er að tryggja að ákvarðanir sem varða breytingar á byggð eða einstökum húsum séu teknar af þekkingu á því gildi sem þau hafa fyrir umhverfi, sögu og byggingarlist. „Með skráningu húsa og mannvirkja fæst yfirlit yfir byggingararfinn sem leggur grunn að því að unnt sé að móta stefnu um verndun hans“ og stuðlar að því að ákvarðanir sem varða verndun og/eða breytingar á byggð eða einstökum húsum byggi á faglegum grunni.[297]

2.2 Skráning menningarminja á vegum Borgarsögusafns

Borgarsögusafn Reykjavíkur heldur skrár yfir menningarminjar í Reykjavík, fornleifaskrá og húsaskrá, sem eru rafrænar skrár og gagnagrunnar. Skrárnar eru undirstaða þeirrar vinnu sem felst í gerð fornleifaskráningar, húsakannana og annarrar skýrslugerðar eða umsagna á vegum Borgarsögusafns vegna skipulags og framkvæmda í borginni. Við skráningu í fornleifaskrá og húsaskrá Borgarsögusafns er unnið eftir stöðlum og leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands, en skrárnar eru í sífelldri þróun, vexti og endurskoðun.

2.2.1 Fornleifaskrá Reykjavíkur

Fornleifaskrá Reykjavíkur var fyrst gefin út árið 1995 og þá voru um 200 minjastaðir skráðir. Stöðugt er unnið að endurskoðun hennar og nú (2023) eru um 4200 minjastaðir skráðir. Fornleifaskráning er í raun skilyrði þess að hægt sé að vinna markvisst að varðveislu fornleifa. Allar fornleifar eru skráðar í *Sarp* – menningarsögulegan gagnagrunn. Minjar eru skráðar eftir jörðum og þeirri jarðaskiptingu fylgt sem tíðkaðist um 1835-1845. Minjarnar fá þrískipt númer: Í fyrsta lagi landsnúmer sem fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar úthlutar, í öðru lagi jarðarnúmer úr Jarðabók Johnsens frá 1847 og í þriðja lagi hlaupandi tölu innan jarðarnúmersins. Á því rannsóknarsvæði sem hér um ræðir eru skráðar minjar í landi jarðanna Rauðarár (181289-9), Reykjavíkur (181285- 5), Laugarness (181165-230) og Skildinganess (181156- 220). Fornleifaskrá þessi er unnin eftir stöðlum Minjastofnunar Íslands[298] í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Minjastofnun úthlutar skráningaraðilum verkefnanúmeri og hefur þessi skráning hlotið númerið **2645**, hér skammstafað MÍ-númer.

---

[296] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 28. gr.
[297] Guðlaug Vilbogadóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og María Gísladóttir, *Húsaskráning – Huginn – Húsakönnun*, 3 og 5; *Vef.* Minjastofnun Íslands, „Skráning vegna skipulags – húsakönnun – Huginn,“ https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/skraning-husa-og-mannvirkja.
[298] Minjastofnun Íslands: *Skráningarstaðlar fornleifa*, 2013.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Við skráningu fornleifa og annarra menningarminja er byrjað á að fara yfir ritheimildir og fyrri rannsóknir sem varða svæðið ásamt því að rýnt er í kort og loftmyndir sem vísað er til eftir því sem við á. Þessi skráning byggir að hluta til á eldri sögulegum úttektum ásamt vettvangsrannsókn sem felst í því að gengið er um viðkomandi svæði og minjar leitaðar uppi. Þar sem minjar eru sjáanlegar er staðháttum lýst, minjar mældar upp og ljósmyndaðar. Ef minjar sjást ekki á yfirborði eru þær skráðar sem **heimild**, *en á þeim stöðum eru líkur á því að minjar sé enn að finna í jörðu og geti komið í ljós við jarðrask*. Í lokin er vísað í þær heimildir sem hafa gefið tilefni til skráningar fornleifa. Þá er reynt að áætla út frá útliti og staðsetningu hvaða hlutverk minjar hafa haft og lagt mat á ástand þeirra.

Við staðsetningu á minjum er gömlum kortum og loftmyndum varpað (þær strekktar) á hnitsettan grunn sem sóttur er í Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR) og þar eru minjarnar hnitsettar í kerfinu ISN 93 sem punktar. [299] Ef minjarnar eru sjáanlegar á yfirborði eru þær mældar inn á vettvangi.

Minjarnar eru flokkaðar eftir aldri sem er áætlaður út frá útliti og upplýsingum um sögu byggðar. Elstu minjarnar eru fornleifar 100 ára eða eldri í *rauðum flokki* og eru þær friðaðar og hafa 15 m friðhelgað svæði, þeim má enginn breyta, hylja eða raska. Yngri minjar eru merktar með gulum og grænum lit. Í *gulum flokki* eru minjar sem teljast ekki til friðaðra fornleifa en verða friðaðar fornleifar á næstu árum. Í *grænum flokki* eru yngri minjar frá því eftir 1934. Herminjar eru flokkaðar sérstaklega og merktar *bláum lit*. Þær eru frá árunum 1940-45 en sérstaklega er nú gætt að þeim minjum þar sem þær fara að verða fágætar á Reykjavíkursvæðinu.

Tafla 1. Aldursflokkun minja

Flokkur	*Tegundir minja*	*Litur flokks*
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	● Rauður
2	Minjar frá 1924-1934	● Gulur
3	Minjar frá 1934 og yngri	● Grænn
4	Herminjar frá 1940 og yngri	● Blár
		Samtals

Á því svæði sem hér liggur undir, það er að segja borgarhluta 3 – Hlíðum, hafa fornleifar og yngri minjar verið skráðar áður og eldri skráning er fyrirliggjandi í eftirtöldum skýrslum og ritum, en einungis fjórar síðastnefndu eru unnar samkvæmt núgildandi stöðlum:

- *Sögulegar minjar í Öskjuhlíð og Vatnsmýri,* úttekt ásamt tillögum um verndun og lagfæringar, skýrsla Árbæjarsafns nr. 8, 1991.
- *Fornleifaskrá Reykjavíkur*, skýrsla Árbæjarsafns nr. 46, 1995.
- *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 1993.
- *Fornleifaskráning lóðar Háskóla Reykjavíkur: Öskjuhlíð – Nauthóll*, skýrsla Minjasafns Reykjavíkur nr. 130, 2006.
- *Vatnsmýri, Seljamýri, Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun*, skýrsla Minjasafns Reykjavíkur nr. 161, 2013.

[299] Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- *Sjómannaskólareitur: Nóatún, Háteigsvegur, Vatnsholt, Skipholt: Fornleifaskrá og húsakönnun*, skýrsla Borgarsögusafns nr. 191, 2019.
- *Nauthólsvík og Nauthólsvíkurvegur: Fornleifaskrá og húsakönnun*, skýrsla Borgarsögusafns nr. 200, 2019.
- *Göngustígur í Öskjuhlíð: Fornleifaskrá*, skýrsla Borgarsögusafns nr. 205, 2020.
- *Veðurstofuhæð: Fornleifaskrá*, skýrsla Borgarsögusafns nr. 209, 2022.

Sá hluti fornleifaskráningar og niðurstöður sem birtast í þessari byggðakönnun byggja á ofangreindum skýrslum auk nýrrar skráningar og uppmælinga, sem unnar eru samkvæmt viðurkenndum aðferðum Minjastofnunar. Um 300 minjastaði er um að ræða í þessum hverfishluta og ekki rými til að birta nákvæma skráningu í þessari skýrslu heldur einungis niðurstöður skráningar. *Nákvæm skráning minja, samkvæmt stöðlum Minjastofnunar, birtist því í sérstakri skýrslu, skýrslu Borgarsögusafns nr. 224*: *Fornleifaskrá: Borgarhluti 3 – Hlíðar.*

2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur

Húsaskrá Reykjavíkur er gagnagrunnur um hús í Reykjavík, sem haldið er utan um á Borgarsögusafni Reykjavíkur (áður Árbæjarsafni / Minjasafni Reykjavíkur). Megintilgangurinn með skránni er að safna á einn stað upplýsingum um hús í Reykjavík og varpa ljósi á byggingararf borgarinnar. Í húsaskránni má meðal annars finna upplýsingar um byggingarár húsa, hönnuði, upprunalega gerð, byggingarefni húsa, helstu breytingar sem gerðar hafa verið á viðkomandi húsum og annað sem lýtur að sögu þeirra. *Við skráningu í Húsaskrá Reykjavíkur er unnið eftir leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands um húsaskráningu.*[300] *Húsaskráin er undirstaða þeirrar vinnu sem felst í gerð húsakannana og mati á varðveislugildi húsa og byggðaheilda, sem leggja skal til grundvallar við gerð deiliskipulags í þegar byggðum hverfum, samkvæmt skipulagslögum.*

Húsaskráin byggir á margvíslegum heimildum og frumgögnum svo sem brunavirðingum, gögnum byggingarnefndar, teikningum, kortum og ljósmyndum en einnig prentuðum heimildum og vettvangskönnunum. Skráin er góður grunnur fyrir rannsóknir á byggingarsögu Reykjavíkur, þar sem í henni eru upplýsingar um hús sem byggð hafa verið í Reykjavík í gegnum tíðina, einnig þau sem hafa verið rifin.

Brunavirðingar eru mikilvægar heimildir um hús í Reykjavík. Eftir að Reykjavík fékk inngöngu í Brunabótafélag danskra kaupstaða árið 1874 voru öll hús bæjarins virt til brunabóta. Þá var húsunum lýst mjög nákvæmlega og verðmæti þeirra metið og skráð. Þessar brunavirðingar veita mikilvægar upplýsingar um byggingarár húsa og breytingar sem gerðar hafa verið á þeim. Byggingarnefnd tók til starfa í Reykjavík árið 1839. Á Borgarskjalasafni Reykjavíkur eru varðveitt öll skjöl byggingarnefndar frá upphafi, svo sem umsóknir um nýbyggingar og breytingar, leyfisveitingar nefndarinnar og umsagnir ýmissa aðila.

Teikningar og ljósmyndir veita mikilsverðar upplýsingar þegar rannsökuð er byggingarsaga húsa og þróun byggðar. Hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkur eru varðveittar allar teikningar af húsum í Reykjavík sem sótt hefur verið um samþykki fyrir. Ljósmyndir koma

[300] Guðlaug Vilbogadóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og María Gísladóttir, *Húsaskráning – Huginn – Húsakönnun*.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

sér vel við athugun á ýmsum atriðum, t.d. því hvernig gluggar húsa hafa tekið breytingum í gegnum tíðina, en slíkar breytingar eru yfirleitt ekki skráðar í skjalleg gögn. Ljósmyndir af húsum í Reykjavík eru varðveittar á Ljósmyndasafni Reykjavíkur og Þjóðminjasafni Íslands. Kort og uppdrættir eru einnig mikilvægar heimildir um þróun byggðar og meðal þeirra sem gagnast við rannsóknir á sögu Reykjavíkur eru ýmis frumkort af Reykjavík frá 18., 19. og 20. öld, sem og kort mælingadeildar Reykjavíkurborgar og skipulagsuppdrættir. Prentaðar heimildir eru til fjölmargar um sögu Reykjavíkur. Þær koma allar að góðum notum við gerð húsaskrárinnar, hvort sem um frásagnir samtíðarmanna er að ræða eða sagan er skráð af eftirkomendum.

Með skoðun og ljósmyndun á vettvangi er unnt að meta ástand viðkomandi húss eða svæðis og þannig næst jafnframt heildaryfirsýn yfir gerð og efnisnotkun. Umhverfislegt mat og þar með varðveislugildi húss byggir síðan á samanburði á núverandi ástandi og skjallegum upplýsingum um upphaflega gerð húss.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.3 Fornleifaskráning og varðveislumat fornleifa og yngri minja

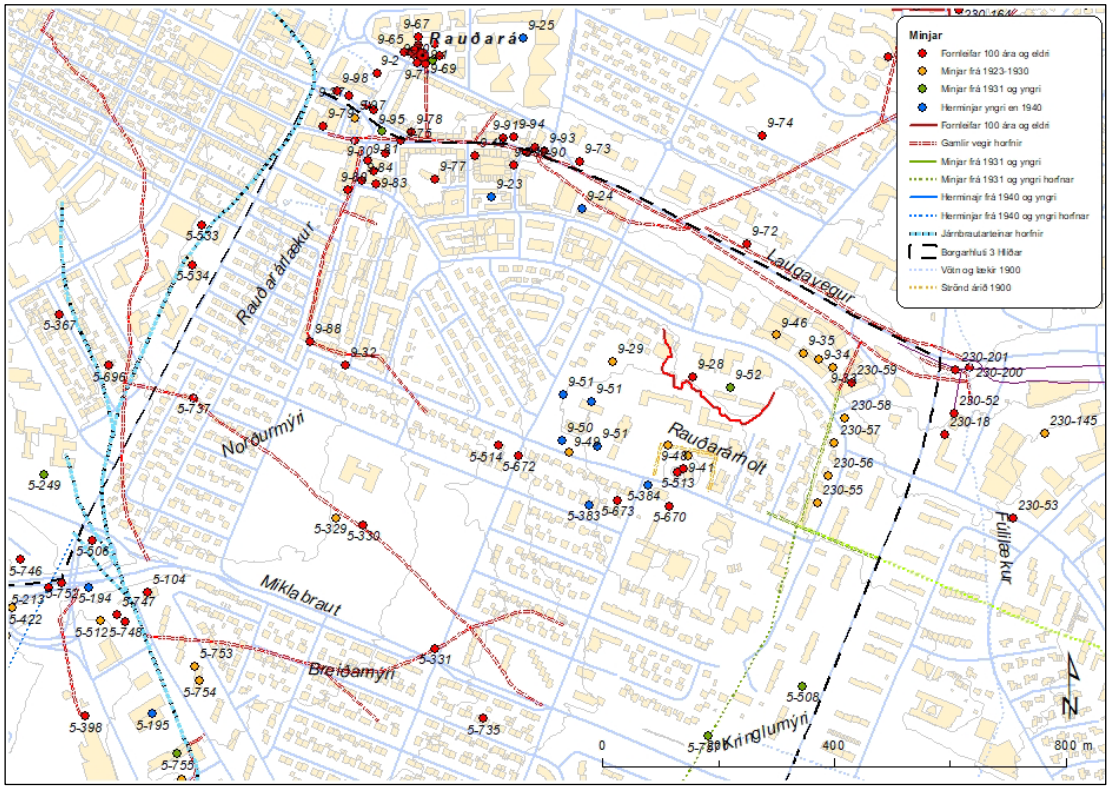
Hér er greint frá minjum á úttektarsvæði sem nefnist borgarhluti 3 - Hlíðar, í Reykjavík en svæðið afmarkast í stórum dráttum af Snorrabraut, Hlíðarfæti og Nauthólsvegi til vesturs, strandlínu Fossvogs til suðurs, Kringlumýrarbraut til austurs og Hverfisgötu og Laugavegi (austan Rauðarástígs) til norðurs. sjá mynd 1. Vettvangsrannsókn fór fram í júní til ágúst 2022 og vetur 2023. Kort og teikningar voru unnin á grunna Landupplýsingakerfis Reykjavíkurborgar (LUKR) í tölvuforritinu ArcMap. Minjastofnunar Íslands úthlutaði verkefnanúmerinu **2645** fyrir þetta svæði.

Minjar á þessu svæði tilheyra jörðunum Rauðará (181289-9), Reykjavík (181285-5), Laugarnesi (181165-230) og Skildinganesi (181156-220). Á rannsóknarsvæðinu eru 309 minjastaðir skráðir og eru þeir flokkaðir í þrjá hópa eftir aldri auk þess sem herminjar eru í sérstökum flokki, sjá töflu 2.

Tafla 2. Skráðar minjar í borgarhluta 3 - Hlíðum

Flokkur	*Tegundir minja*	*Litur flokks*	*Fjöldi*
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	Rauður	77
2	Minjar frá 1924-1934	Gulur	30
3	Minjar frá 1935 og yngri	Grænn	45
4	Herminjar frá 1940 og yngri	Blár	155
		Samtals	307

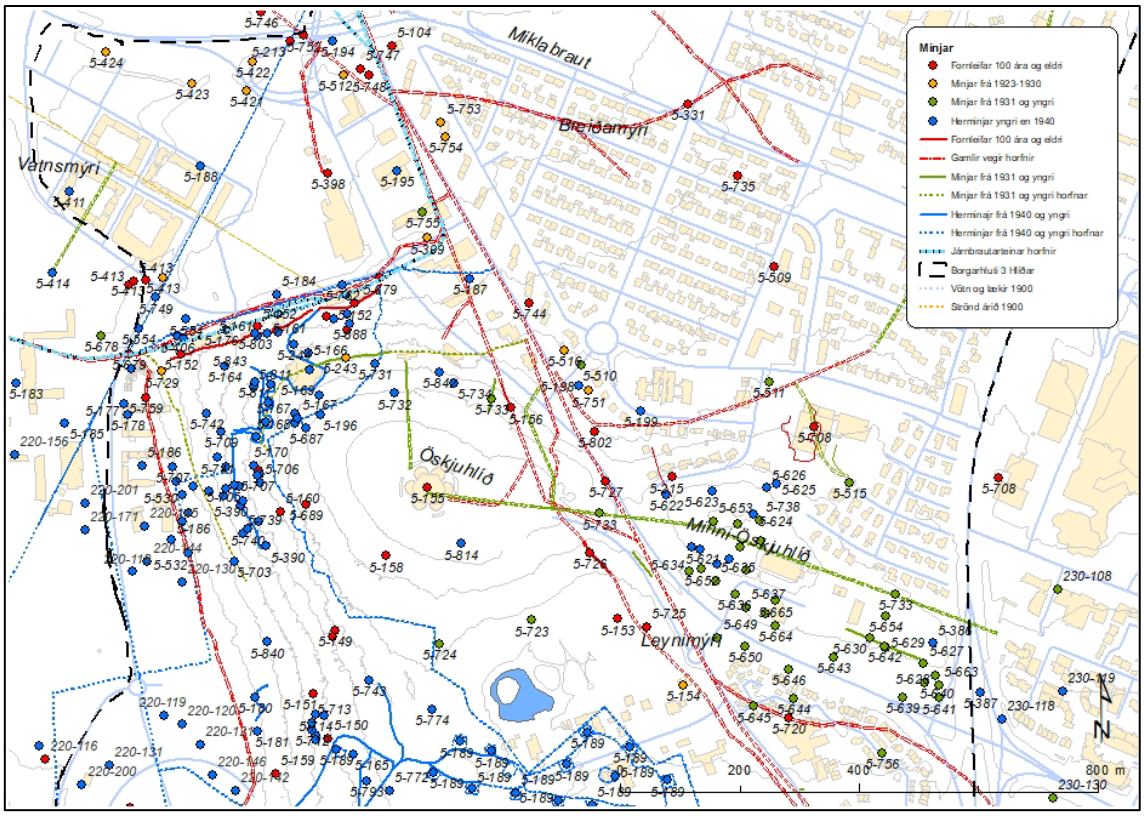
Allar minjar eru staðsettar á korti sem punktur, sjá myndir 93, 94 og 95.



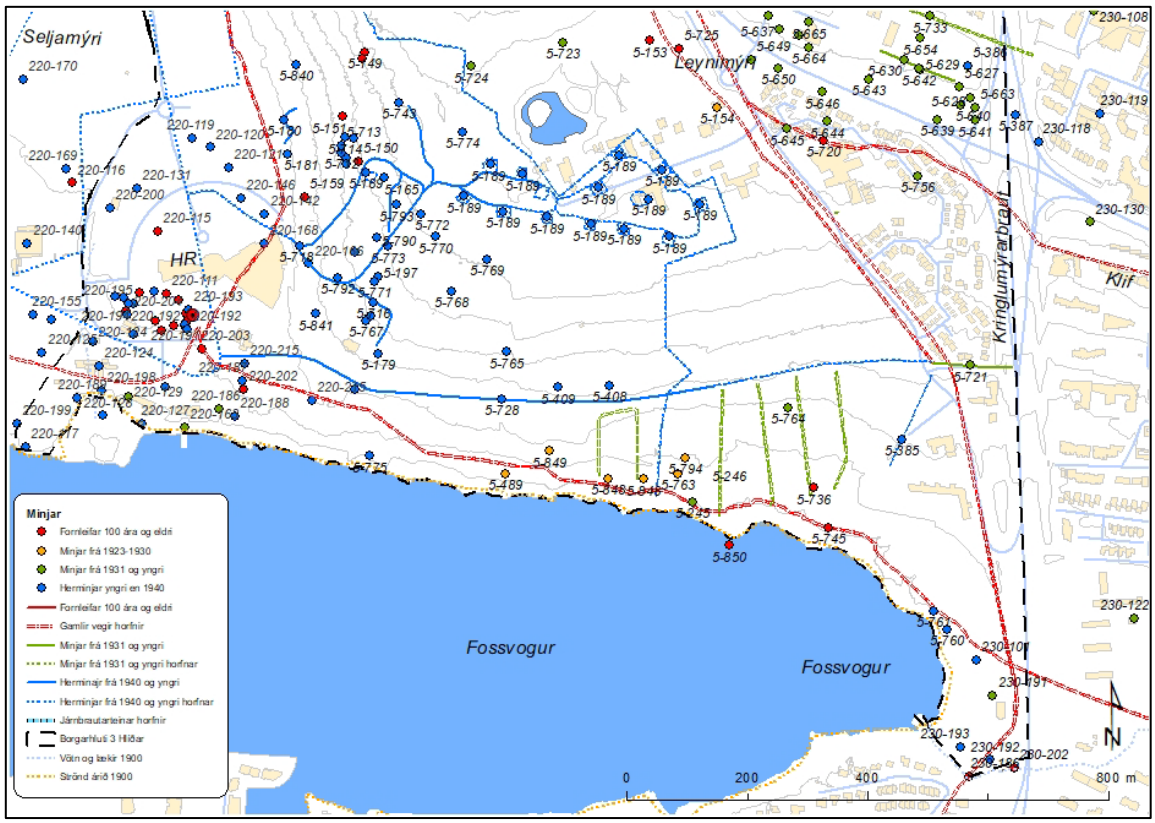
Mynd 93. Kortið sýnir dreifingu skráðra minja á norðurhluta svæðis í borgarhluta 3.[301]

[301] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 94. Kortið sýnir dreifingu skráðra minja á miðjuhluta svæðis í borgarhluta 3.[302]



Mynd 95. Kortið sýnir skráðar minjar á suðurhluta svæðis í borgarhluta 3.[303]

[302] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG.
[303] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.3.1 Fornleifar í borgarhluta 3

Fornleifar í borgarhluta 3 Hlíðar eru 77 talsins, sjá töflu í fylgiskjali 1. Í töflunni eru fornleifunum raðað upp eftir jarðarnúmeri og hlaupandi númeri. Hér á eftir verður farið yfir helstu minjar þar sem þær sýnilegar á ýmsum svæðum innan hverfissins.

2.3.1.1. Fornleifar í Öskjuhlíð

Í Öskjuhlíð eru flestar fornleifarnar sem enn er sýnilegar sjá töflu hér fyrir neðan.

Tafla 3. Fornleifar í Öskjuhlíð

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin
5-149	Skildinganesstekkur	Stekkur	Tóft	1850	357718	405968	Ómetið	Nei
5-150	Öskjuhlíð	Stekkur	Tóft	1850	357712	405788	Gott	Nei
5-151	Öskjuhlíð	Fjárborg	Tóft	1850	357703	405786	Gott	Nei
5-158	Öskjuhlíð	Beitarhús	Tóft	1900	357810	406094	Sæmilegt	Nei
5-159	Víkursel (Öskjuhlíðarsel)	Sel	Tóft	1703	357623	405728	Sæmilegt	Nei
5-683	Öskjuhlíð	Útihús	Rúst	1900	357743	406471	Sæmilegt	Nei
5-689	Öskjuhlíð	Útihús	Rúst	1900-1930	357676	406177	Sæmilegt	Nei

Ýmsar fornleifar frá gamla bændasamfélaginu hafa varðveist í Öskjuhlíð. En Öskjuhlíðin var notuð sem beitiland fyrr á öldum frá Reykjavík. Elsta heimild um notkun á jarðnæði á þessu svæði er frá árinu 1703 en þar segir frá *Víkurseli* (5-159). Nafngiftin bendir til seljabúsakapar en Víkursel var í Öskjuhlíð.[304] Í dag (2023) eru rústir Víkursels skógi vaxnar og ill sjáanlegar. Aðrar fornleifar frá þessum tíma eru stekkir (5-149 og 5-150), fjárborg (5-151), beitarhús (5-158) og útihús(5-683 og 5-689). Minjar þessar hafa verið hlaðnar úr torfi og grjóti og bera merki þess að á þeim hefur verið troðið í gegnum tíðina, sumar eru verulega laskaðar líklega eftir herinn.



Mynd 96. Stekkur (5-150) í Öskjuhlíð.[305]



Mynd 97. Fjárborg (5-151) í Öskjuhlíð.[306]

[304] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga,* 23-24; Bjarni F. Einarsson, *Fornleifaskrá Reykjavíkur*.
[305] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[306] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 98. Beitarhús (5-158) í Öskjuhlíð.[307]



Mynd 99. Víkursel (5-159) í Öskjuhlíð.[308]

Eins og sjá má á þessum myndum er minjarnar mjög illa farnar af gróðri og eða átroðningi.

2.3.1.2 Samkomustaðir

Á 19. öld var Öskjuhlíðin notuð sem samkomustaður af skólapiltum Lærða skólans og kölluðu þeir samkomustað sinn Beneventum (5-157). Nafnið er latneskt og merkir: „Staður þar sem gott er að koma.“[309] Ekki er með fullu ljóst hvar staðurinn var en líklega hefur það verið vestan undir klettastöllum í vesturhlíðinni, þar er nú búið að planta mikið af trjám. Annar samkomustaður var síðan efst á Öskjuhlíðinni (5-155) en þar var minnst 1000 ára afmælis Íslandsbyggðar árið 1874.[310]

Tafla 4. Fornleifar í Öskjuhlíð

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin
5-155	Hátíðarsvæði	Samkomustaður	Tún	1874	357878	406209	Ómetið	Já
5-157	Beneventum	Samkomustaður	Grasflöt	1850	357657	406239	Ómetið	Já

2.3.1.3 Landamerki

Tafla 5. Fornleifar í Öskjuhlíð

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin
5-160	Landamerkjasteinn	Landamerki	Áletrun	1839	357632	406167	Gott	Nei

Landamerkjasteinn (5-160) er í Öskjuhlíð en hann er kominn til vegna deilna um landamerki á milli jarðanna Reykjavíkur og Skildinganess. Þegar þessi deila leystist var ákveðið að merkja þrjá steina á landamerkjum jarðana með áletruninni “Landmerke” og ártalinu „1839“ í Öskjuhlíð, á Skildinganeshólum og við Lambhól.[311]

[307] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[308] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari ALG.
[309] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga,* 29.
[310] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*, 29-30; Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), 206-207.
[311] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga,* 26.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 100. Landamerkjasteinn (5-160) í Öskjuhlíð. Letrið er á vinstri steininum ef vel er að gáð, göngustígurinn kemur á á milli stóru steinana og hlaðinn veggur fyrir framan.[312]

2.3.1.4 Nauthóll og nágrenni

Á bæjarhól Nauthóls og í nágrenni eru skráðar 8 fornleifar (mynd 101 og 102). Bærinn Nauthóll var ein af hjáleigum frá Skildinganesi, hann var í byggð á árunum 1850-1902 en þá kom upp taugaveiki þar og í framhaldi var bærinn brenndur. Til eru kort af bæjarstæði Nauthóls frá árunum 1903 og 1933 en á þeim eru garðar og leifar húss mjög greinilegar (sjá mynd 5, 101 og 102). Rutt hefur verið úr rústum bæjarhúsanna (220-104) og er bæjar tóftin því ekki lengur greinileg þar.

Tafla 6. Fornleifar við Nauthól

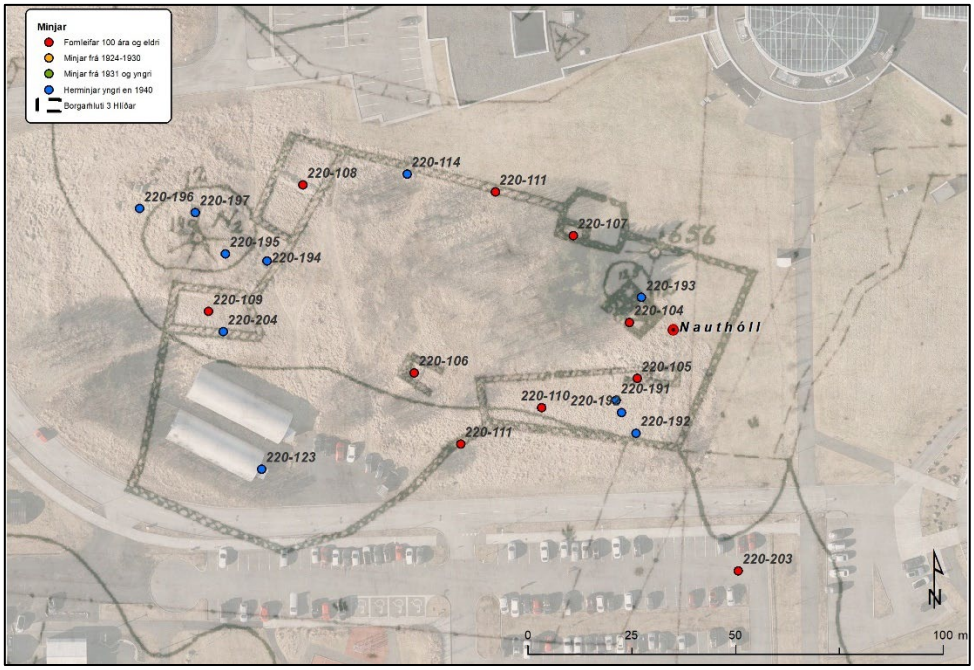
BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin
220-104	Nauthóll	Bæjarstæði	Heimild	1850-1902	357426	405536	Slæmt	Að hluta
220-105	Nauthóll	Útihús	Tóft	1850-1902	357428	405522	Sæmilegt	Nei
220-106	Nauthóll	Útihús	Tóft	1850-1902	357375	405523	Sæmilegt	Nei
220-107	Nauthóll	Útihús, gerði	Tóft	1850-1902	357413	405556	Slæmt	Að hluta
220-108	Nauthóll	Matjurtagarður	Garður	1850-1902	357348	405569	Gott	Nei
220-109	Nauthóll	Matjurtagarður	Garður	1850-1902	357325	405538	Slæmt	Að hluta
220-110	Nauthóll	Matjurtagarður	Garður	1850-1902	357405	405515	Sæmilegt	Nei
220-111	Nauthóll	Túngarður	Heimild, garður	1850-1902	357394	405567	Sæmilegt	Að hluta

[312] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 101. Bæjarstæði Nauthóls og þekktar fornleifar og yngri minjar þar í kring.[313]



Mynd 102. Korti af Nauthól frá 1933 sem hefur verið varpað yfir loftmynd frá 2021 úr LUKR.[314] Staðsetning húsanna og matjurtagarðanna er nokkuð ljós. Númer eiga við fornleifaskrá, rauðir punktar eru fornleifar en bláir punktar eru herminjar.

Herinn kom sér líka fyrir í rústunnum á bæjarhólnum og voru þar t.d. tvö loftskeytamöstur og en fleiri vestar við hólinn. Vegna byggingar Háskólans í Reykjavík fór fram fornleifarannsókn á hluta af bæjarhól Nauthóls árið 2007. Rannsökuð var rúst 220-107 og reyndust þar vera leifar útihúss og girðingar frá seinni hluta 19. aldar.

[313] *Borgarsögusafn*. Minjastaðir merktir inn á loftmynd úr Borgarvefsjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/, „Myndefni: Lágflugsloftmynd 20/4 2021“. Kortavinnsla ALG.
[314] *Borgarsögusafn*. Minjastaðir merktir inn á samsett kort: *Borgarsögusafn*. Korta- og uppdráttasafn. Bolli Thoroddsen. [Nauthólsvík-Fossvogur, 1932-1933] (hluti); Borgarvefsjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/, „Myndefni: Lágflugsloftmynd 20/4 2021“. Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 103. Teikning af rúst 220-107 á Nauthóli, þar sem gráir steinar afmarka útlínur útihúss en bláir steinar afmarka girðingu.[315]

2.3.1.5 Námur

Grjótnám í Öskjuhlíð og Rauðárholti var fyrst í litlu magni, en þangað sóttu steinsmiðir fyrr á öldum sér grjót til húsagerðar.[316] Þegar bygging Reykjavíkurhafnar hófst 1913 var grjót og möl sótt í næstu holt og hæðir, þar á meðal Öskjuhlíð (5-152). Til að flytja grjótið og mölina sem þurfti til við hafnargerðina voru lagðir 12 kílómetra af járnbrautarteinum í hálfhring um bæinn. Tvær járnbrautalestir fóru samtals 25 ferðir á dag með efni, en vagnar í hverri ferð voru 17-22.[317] Birgðastöð og viðgerðarskýli fyrir lestarnar var nefnd Hafnarsmiðjan og var hún þar sem nú eru mislæg gatnamót Bústaðavegar og Miklubrautar (5-506).[318]

Tafla 7. Fornleifar, námur

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin
5-152	Grjótnáma Öskjuhlíð	Náma	Náma	1913	357593	406479	Gott	Nei
5-421	Gullholan	Borhola	Heimild	1922	356818	406661	Ómetið	Já
5-506	Hafnarsmiðjan	Vélsmiðja, byggingin	Heimild	1913-1947	357723	407040	Ómetið	Já
5-679	Járnbraut í Reykjavík	Járnbrautarteinar	Heimild	1913-1928	357392	406441	Ómetið	Já
5-684	Öskjuhlíð - grjótnám	Hús	Hleðsla	1920	357699	406491	Sæmilegt	Nei
5-735	Breiðamýri	Mógröf	Heimild	1902	358399	406732	Ómetið	Já
5-736	Fossvogsmýri	Mógröf	Heimild	1902	358471	405245	Ómetið	Já
9-28	Grjótnám Reykjavíkur Rauðarárholt	Náma	Náma	1913-1945	358763	407324	Sæmilegt	Nei
9-46	Grjótnám Reykjavíkur	Hús	Heimild	1926-1950	358907	407395	Ómetið	Já

[315] Oscar Aldred: *Excavations at Nauthóll 2007*, 6.
[316] Páll Líndal, *Reykjavík: Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), 184; Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga,* 31.
317 Guðjón Friðriksson, *Saga Reykjavíkur: Bærinn vaknar*, fyrri hluti, 324-324; Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga,* 31.
[318] *Járnbrautin í Reykjavík. Hafnargerð í Reykjavík og járnbrautir á Íslandi.*

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

5-684	Öskjuhlíð - grjótnám Hafnagerð	Hús	Hleðsla	1920-1940	357699	406491	Sæmilegt	Nei
220-115	Seljamýri	Mógröf	Heimild	1902	357379	405672	Ómetið	Já



Mynd 104. Leiðir járnbrautarinnar lágu frá Öskjuhlíð og Skólavörðuholti að Höfninni. Rauða línan sýnir legu járnbrautateinana, að náminni í Öskjuhlíð þar sem grjót var tekið og á Skólavörðuholtið þar sem möl var tekinn.[319]

[319] *Borgarsögusafn*. Járnbrautarleiðir merktar inn á samsetta mynd: Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR); *Járnbrautin í Reykjavík. Hafnargerð í Reykjavík og járnbrautir á Íslandi*, kort. Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 105. Hafnarsmiðjan, vélaverkstæði fyrir lestar og vagna járnbrautarinnar árið 1946. Landspítali í baksýn.[320]



Mynd 106. Horft frá Landspítala að Öskjuhlíð um 1935-40, fremst á myndinni er húsið *Bólstaður* sem stóð við Laufásveg/Vatnsmýraveg og í fjarska í Öskjuhlíð er langt timburhús og krani sem líklega tilheyrði gamla grjótnáminu.[321]

Timburhús í Öskjuhlíðinni (5-684). Húsið sést á ljósmyndum og kortum, það hefur líklega tilheyrt grjótnáminu, en á staðnum er restar af gólfi hússins.

Mýrarnar í kringum Reykjavík voru námur fyrir eldsneyti og var þangað sóttur mór. Mórinn var stunginn upp, þar mynduðust stórar djúpar holur sem síðarfylltust af vatni, þessar

[320] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*, ÁBS S88 1 018. Ljósmyndari ókunnur.
[321] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*, ADF 1997 171 39. Ljósmyndari ókunnur.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

holur gátu verið hættulegar bæði mönnum og skepnum. Samkvæmt korti frá 1908 má sjá mótökustaði í Breiðamýri (5-735), Seljamýri (220-115 og 220-116) og Fossvogsmýri (5-736), allir þessir mótökustaðir eru nú löngu horfnir.



Mynd 107. Unnið við mótekju í mýri í Reykjavík á árunum 1910-1920.[322]

2.1.3.5 Vegir og brýr

Leiðir og götur lágu áður á milli bæja og héraða, á korti frá 1802 (mynd 3) eru merktar inn þær leiðir sem lágu þá að Reykjavík og í grunnin voru það sömu leiðir og merktar eru inn á korti frá 1902 en þar má sjá elstu leiðirnar og síðan nýrri vagna vegi. Ein forn leið lá frá frá Digranesi að Nauthól (5-745). Hér nefnd *Fossvogsleið*. Frá Nauthól lá svo önnur að Skildinganesi hér nefnd *Skildinganesleið* (220-203). Þriðja leiðinn lá svo frá Nauthól með Öskjuhlíð að vestanverðu hér nefnd *Gamla Nauthólsleið* (5-759). Ein gata eða þjóðleið var síðna *Bústaðvegur hin forni* (5-720) sem lá frá vaðinu við Elliðaár að Bústöðum og eftir Bústaðahálsi að Öskjuhlíðarhálsi. Þar um lá önnur gömul leið sem lá um Skólavörðuholtið að austanverðu að Eskihlíð og um Öskjuhlíðhálsi og suður að Fossvogslæk (5-726) nefnd *Gamli Hafnafjarðarvegur*. Þessi vegur var síðar endurgerður (1874) yfir Skólavörðuholtið og settur norðan í Öskjuhlíðina og nefndur *Öskjuhlíðavegur* (5-156), hann reyndist illa, var of brattur og var því endurgerður aftur 1902, þá aftur nær þar sem gamla gatan hafði legið og var nefndur *Hafnafjarðarvegur* eða *Reykjanesbrau*t (5-727) hann lá í suður að brúnni yfir Fossvogslæk (230-186) og áfram til Hafnarfjarðar. Tveir stígar eða slóðar að mótöku stöðum lágu um Breiðamýri *Sigurlagarstígur* sem lá frá gamla veginum um Skólavörðuholt og um brú (5-737) á Rauðárárlæk og Norðurmýri og út að mótökustað í Breiðamýri (7-35). Hinn stígurinn var nefndur *Skaftastígur* (5-331) sem lá frá býlinu Eskihlið út í Breiðumýri.

[322] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. PSÖ 43. Ljósmyndari Peter J. Søra.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Laugvegur nær nú frá mótum Bankastrætis og Skólavörðustígs að Kringlumýrarbraut. Lega götunnar var fyrst ákveðin 1885 en áður náði götuspotti frá Bankastræti að núverandi Vegamótastíg sem kallaður var Vegamótastígur eða Vegamótabrú. Laugavegur var svo lagður alla leið inn að Þvottalaugum (í Laugardal) á árunum 1885-1890 og dregur hann nafn sitt af þeim.[323] Þar sem Laugvegur lá yfir Rauðarárlæk var gerð brú sem nefnd var *Hlemmur* (9-30) (sjá mynd 21) þar var áningarstaður og vatnsþró (9-75) (sjá mynd 20), þar var hægt að brynna ferða hestum sem þar voru á ferð. Frá Hlemmi og suður með Ráðárlæk var svo lagður *Rauðaárstígur* hann beygði svo í austur að Sunnuhvoli og upp Háteigsveg, síðar var Rauðarárstígur framlengdur að Miklubraut. *Laufásvegur* lá frá Bókhlöðustíg að Laufási (Laufásvegur 48) og áfram í austur að Kennaraskólanum og síðan yfir Vatnsmýrina að Öskjuhlíðarvegi, síðar eða 1983 fékk vegurinn nafnið *Vatnsmýravegur* sem var sunnan gömlu Hringbrautar. Allir þessir gömlu vegaminjar er að mestu horfnar í sinni upphaflegu mynd í borgahluta 3, þó má finn nokkur merki, þá aðallega í Öskjuhlíð og við Fossvog.

Tafla 8. Fornleifar, vegir og brýr

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin
5-156	Öskjuhlíðarvegur	Vegur	Vegur	1870	358019	406343	Slæmt	Nei
5-330	Sigurlaugarstígur	Stígur	Heimild	1902-1965	358193	407067	Ómetið	Já
5-331	Skaftastígur	Stígur	Heimild	1902	358317	406853	Ómetið	Já
5-720	Bústaðavegur hin forni	Gata/þjóðleið	Heimild	900-1932	358486	405822	Ómetið	Já
5-726	Gamli Hafnafjarðavegu	Vegur	Heimild, vegur	900-1870	358152	406100	Slæmt	Að hluta
5-727	Hafnafjarðavegur – Reykjanesbraut	Vegur	Heimild, vegur	1902-1980	358178	406219	Slæmt	Að mestu
5-737	Rauðarárlækur	Brú á Sigurlaugar-stígur	Heimild	1902	357899	407287	Ómetið	Já
5-745	Fossvogsleið	Gata/leið	Heimild	1909	358496	405179	Góð	Nei
5-752	Laufásvegur – Vatnsmýravegur	Vegur	Heimild	1880-2020	357724	406936	Ómetið	Já
5-759	Gamla Nauthólsleið	Gata/leið	Heimild	1800-1930	357407	406360	Ómetið	Já
9-30	Hlemmur	Brú	Heimild	1885	358178	407733	Ómetið	Já
9-75	Vatnsþróin við Hlemm	Vatnsþró	Heimild	1912-1931	358258	407733	Ómetið	Já
9-87	Laugavegur	Gata, í þéttbýli	Gata	1902	358476	407713	Ómetið	Já
9-88	Rauðárárstígur	Gata, í þéttbýli	Gata	1902	358097	407411	Ómetið	Já
220-203	Skildinganesleið	Gata/leið	Heimild	1100-1920	357453	405476	Ómetið	Já
230-186	Fossvogslækur	Brú	Brú	1902	358728	404765	Gott	Nei

2.1.3.6 Erfðafestublettir og og önnur horfin hús hús byggð fyrir 1923

Úthlutun á landi fyrir erfðafestubýli hófst í lok 19. aldar og á fyrstu áratugum 20. aldar og voru nokkur erfðafestubýli reist á svæðinu sem hér um ræðir. Þau þeirra sem risu fyrir 1923 voru *Leynimýri* (1900-1989, 5-153), *Finnbogahús* (1900-1960, 230-59), Háteigur síðar *Litli Háteigur* (1907-1945, 5-514), *Sunnuhvoll* (1906-1960, 9-32), *Blönduhlíð* (1916-1960, 5-774), *Haukaland* (1919-1941, 5-413), *Leynimýrablettur 3* (1920-1984?, 5-725), og *Reykjahlíð* (1923-1964, 5-509). Þau erfðafestubýli sem enn standa frá þessu tímabili eru *Eskihlíð* (b.

[323] *Vef.* Guðjón Friðriksson, „Alfræði Reykjavíkur.“

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

1892, 5-104,), *Hlíðarendi* (b. 1914, 5-398) og *Háteigur* (b. 1920, 5-514). Einnig voru á þessum tíma reistir vatnstankar í Rauðarárholti, en öll þessi hús eru tekin fyrir í húsahlutanum í þessari skýrslu.

Önnur hús sem voru byggð á þessu svæði og eru horfin eru t.d. *Lundur*, Laugavegur 104 (1902 – rifið?, 9-76), *Sólheimar* (1905-1953, 9-77), *Árbakki* (1907-1965, 9-80) og fleiri hús svið Rauðarárstíg. *Eskihlíð b og c* (5-747 og 748)), *Pólarnir* (5-213) og *Kálfakot* (5-213) við Laufásveg. Á þeim svæðum sem þessi hús stóðu má hugsanlega finna minjar frá þessum húsum.

Uppúr aldarmótum var Norðurmýrin og svæðið í kringum Rauðará að Þvottalaugum tekið undir ræktunarland en reynt var að halda Vatnsmýrinni óskertri sem beitiland fram til ársins 1909.[324]

Tafla 9. Fornleifar, horfin hús

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnitm	Y-hnitm	Ástand	Horfin
5-153	Leynimýri	Bústaður	Heimild	1900-1989	358191	405998	Ómetið	Já
5-213	Pólarnir/ Suðurpóll/Kálfakot	Íbúðahverfi	Heimild	1916-1960	357627	406976	Ómetið	Já
5-413	Haukaland, Vatnsmýrablettur 18	Erfðafestubýli	Heimild	1930-1941	357394	406555	Ómetið	Já
5-509	Reykjahlíð	Erfðafestubýli	Heimild	1923-1964	358460	406580	Ómetið	Já
5-672	Háteigur - Litli Háteigur	Íbúðarhús	Heimild	1907-1945	358462	407187	Ómetið	Að mestu
5-673	Fiskreitur bæjarins	Stakkstæði	Heimild	1922-1960	358632	407110	Ómetið	Já
5-725	Leynimýrarblettur 3	Bústaður	Heimild	1920-1984?	358246	405974	Ómetið	Já
5-744	Blönduhlíð	Erfðafestubýli	Horfið	1916-1960	358049	406519	Ómetið	Já
5-747	Eskihlíð c	Íbúðarhús	Heimild	1905	357766	406912	Ómetið	Já
5-748	Eskihlíð b	Íbúðarhús	Heimild	1901	357781	406900	Ómetið	Já
9-32	Sunnuhvoll	Íbúðarhús	Heimild	1906-1960	358162	407343	Ómetið	Já
9-40	Mjólnisstöðin - Otursstöðin	Fiskverkunarhús	Heimild	1915	358385	407706	Ómetið	Já
9-49	Svarti skúrinn	Hús	Heimild	1921	358549	407194	Ómetið	Já
9-76	Lundur	Íbúðarhús	Heimild	1902	358232	407709	Ómetið	Já
9-77	Sólheimar	Hús	Heimild	1905-1953	358317	407665	Ómetið	Já
9-79	Laugavegur 103	Íbúðarhús	Heimild	1910-1968	358123	358123	Ómetið	Já
9-80	Árbakki	Íbúðarhús	Heimild	1907-1965	358165	358165	Ómetið	Já
9-81	Múr og steiniðjufélagið	Hús	Heimild	1905	358200	407697	Ómetið	Já
9-82	Rauðarárstígur 5	Íbúðarhús	Heimild	1907	358210	407680	Ómetið	Já
9-83	Rauðarárstígur 5	Íbúðarhús	Heimild	1909	358216	407657	Ómetið	Já
9-84	Rauðarárstígur 5	Íbúðarhús	Heimild	1918	358191	407663	Ómetið	Já
230-59	Finnbogahús Háleitisbraut 1	Íbúðarhús Erfðafestubýli	Heimild	1900-1960	359037	407312	Ómetið	Já

2.3.2 Yngri minjar í borgarhluta 3

Tímabilið 1924-1934

Skráðir minjastaðir frá tímabilinu 1924-1934 eru 30 talsins í borgarhluta 3. Þeir eru frá þeim tíma þegar landnotkun byggðist á úthlutun erfðafestubletta í Vatnsmýri, Norðurmýri og um

[324] Þórunn Valdimarsdóttir, *Sveitin við Sundin*, 44.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

1929 var Kringlumýrarblettum úthlutað en það voru mun smærri blettir en áður hafði verið úthlutað á erfðafestu.[325] Á þessu tímabili voru *Klambrar* á Klambratúni byggðir, Á lóðunum sem töldust til Vatnsmýrabletta voru það *Þóroddsstaðir*,(b. 1927, 5-516), *Breiðholt* (1925-1989, 5-512), *Reykholt* (1925-1928, 5-746), *Litla-Hlíð* tvö hús (annað b.1932, 5-751 og hitt b. 1933, 5-510) Varmahlíð (b. 1933 5-511) auk *Valfells* og *Grundar.* Hús risu áfram við Kringlumýraveg *Hraun*, *Hamar, Berg*, *Hlíðadalur*, *Helgadalur* og síðar *Höfn*. hús sem enn standa frá þessu tímabili eru Þóroddsstaðir og sumarhús í Læknisgarði (5-763).Aðrar minjar sem eru í þessu flokki eru stakkstæðið 9-29 við Sjómannaskólann, sem er eini fiskreiturinn sem er eftir á þessu svæði en hann er þegar *hverfisverndaður*. En aðrar merkilegar yngir minjar eru gamli Bústaðavegurinn sem er á Veðurstofuhæð (5-630) frá 1932 sjá töflu 10.

Tafla 10. Minjar frá 1924-1934

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin
5-154	Sólland, Leynimýrarblettur 2	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1930-2007	358309	405877	Ómetið	Já
5-243	Öskjuhlíð	Vegur	Vegur	1925	357741	406427	Gott	Nei
5-329	Klambrar	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1926-1965	358145	407079	Ómetið	Já
5-399	Hjarðarholt, Vatnmýrablettur XIX	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1928-2000	357878	406627	Ómetið	Já
5-422	Vatnsmýrablettur 3	Jarðrækt	Heimild	1930	357585	406923	Ómetið	Já
5-423	Vatnsmýrablettur 16	Jarðrækt	Heimild	1930	357484	406887	Ómetið	Já
5-424	Vatnsmýrablettur 15	Jarðrækt	Heimild	1930	357338	406939	Ómetið	Já
5-427	Öskustígur-Öskuvegur	Vegur	Vegur	1930	357139	406901	Ómetið	Nei
5-510	Litla-Hlíð, Norðurmýrablettur 33	Erfðafestubýli	Heimild	1933-1985	358137	406414	Ómetið	Já
5-511	Varmahlíð, Norðurmýrablettur 32	Erfðafestubýli	Heimild	1932	358453	406386	Ómetið	Já
5-512	Breiðholt, Vatnsmýrablettur XII	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1925-1989	357738	406901	Ómetið	Já
5-516	Þóroddsstaðir, Skógarhlíð 22	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Hús	1927	358109	406439	Gott	Nei
5-630	Gamli Bústaðavegurinn	Vegur	Heimild, Vegur	1932-1970	358621	405957	Slæmt	Að hluta
5-746	Reykholt, Vatnsmýrarvegur 26	Íbúðarhús	Heimild	1925-1998	357600	407007	Ómetið	Já
5-751	Litla Hlíð, Norðurmýrablettur 33	Íbúðarhús	Heimild	1932	358149	406371	Ómetið	Já
5-753	Valfell	Íbúðarhús	Heimild	1928-1957	357902	406821	Ómetið	Já
5-754	Grund	Íbúðarhús	Heimild	1929-1957	357909	406797	Ómetið	Já
5-756	Birkihlíð, Fossvogsblettur 55	Erfðafestubýli	Heimild	1930-1979	358646	405753	Ómetið	Já
5-757	Kringlumýravegur	Vegur	Heimild	1930	358789	406701	Ómetið	Já
5-763	Læknisgarður	Sumarbústaður	Hús	1930	358245	405268	Gott	Nei
5-794	Fossvogur	Sólbaðsskeifa	Niðurgröftur	1930	358257	405295	Slæmt	Nei
5-848	Fossvogur	Mannvirki, lóð	Heimild	1930	358128	405261	Ómetið	Já
5-849	Fossvogur	Mannvirki, lóð	Heimild	1930	358030	405306	Ómetið	Já
9-29	Fiskreitir bæjarins	Fiskreitur	Stakkstæði	1933	358625	407349	Sæmilegt	Nei

[325] *Borgarsögusafn*. Korta- og uppdráttasafn. Þorleifur Kristófersson. [Erfðafestublettir í Reykjavík], dags. 5. apríl 1955.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

9-33	Hraun, Skipholt 35	Íbúðarhús	Heimild	1930	359005	407340	Ómetið	Já
9-34	Hamrar, Skipholt 35	Íbúðarhús	Heimild	1930	358980	407355	Ómetið	Já
9-35	Berg, Skipholt 35	Íbúðarhús	Heimild	1930	358954	407365	Ómetið	Já
9-47	Geymisvöllur	Íbúðarhús	Heimild	1925-1991	358753	407187	Ómetið	Já
9-48	Lóð Vatnsgeymana	Girðing	Heimild	1924-1950	358719	407205	Ómetið	Já
230-55	Fagridalur, Skipholt 70	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1929	358978	407106	Ómetið	Já
230-56	Hlíðardalur, Skipholt 66	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1929	358996	407152	Ómetið	Já
230-57	Höfn, Skipholt 62	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1932-2001	359007	407208	Ómetið	Já
230-58	Helgadalur, Háleitisbraut 1	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1928	359026	407251	Ómetið	Já

Tímabilið 1935 og síðar

Skráðir minjastaðir frá því eftir 1935 eru 45 talsins í borgarhluta 3. Um 1935 var búið að skipta allri Vatnsmýrinni upp í erfðafestulönd. Öskustígur (5-427) var vegur sem lá frá Öskjuhlíð og vestur að Loftskeytastöðinni við Suðurgötu og skipti Vatnsmýri í tvennt. Hluti af Öskustíg er enn sjáanlegur inni við Njarðargötu, sjá töflu 11. Mýrin var nýtt til ræktunar þar til hún var tekin undir Reykjavíkurflugvöll árið 1940. Öll býli sem reist voru eftir 1933 á þessu blettum eru horfin í dag nema *Efrihlíð* (Stigahlíð 68, 5-515). Eftir 1933 var farið að úthluta erfðafestublettum sem kenndir voru við Fossvog, öll hús sem byggð voru á þeim blettum eru horfin, nokkur ummerki eftir garðrækt og girðingar eru við Fossvogsblett 51 og 52 þar sem nú er skilgreinda Veðurstofuhæð. En aðrar yngir minjar er baðstaðurinn Læragjá (220-186) neðan við Nauthólsveg sem vert væri að vernda.

Tafla 11. Minjar frá 1935 og yngri

BSS-númer	*Sérheiti*	*Hlutverk*	*Tegund*	*Aldur*	*X-hnit m*	*Y-hnit m*	*Ástand*	*Horfin*
5-245	Öskjuhlíð	Jarðhús	Tóft	1944	358268	405222	Sæmilegt	Nei
5-507	Golfskáli Golfklúbbs Íslands	Félagsheimili	Steypa	1937-1976	358400	406148	Ómetið	Já
5-508	Garðlönd Kringlumýri	Matjurtagarður	Heimild	1940-1965	358952	406787	Ómetið	Já
5-515	Efrihlíð, Norðurmýrablettur 35	Erfðafestubýli	Hús	1937	358586	406217	Gott	Nei
5-627	Fossvogsblettur 51	Girðing	Garðlag	1936	358712	405912	Gott	Nei
5-628	Fossvogsblettur 51	Húsgrunnur, íbúðarhúss	Húsgrunnur	1939-1968	358731	405893	Gott	Nei
5-629	Fossvogsblettur 51	Girðing	Garðlag	1936	358647	405940	Gott	Nei
5-631	Gólfskálinn	Vegur	Heimild	1937	358398	406091	Ómetið	Já
5-632	Gólfvöllur	Vegur	Heimild	1938	358469	406108	Ómetið	Já
5-633	Norðurmýrablettir	Kofi, óþ. hlutv	Heimild	1954	358414	406070	Ómetið	Já
5-634	Fossvogsblettur 55	Erfðafestubýli	Heimild	1936-1964	358319	406068	Ómetið	Já
5-635	Fossvogsblettur 55	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1936	358363	406052	Ómetið	Já
5-636	Fossvogsblettur 55	Hús, Erfðafestubýli	Heimild	1936	358395	406030	Ómetið	Já
5-637	Fossvogsblettur 54	Erfðafestubýli	Heimild	1936-1964	358414	406007	Ómetið	Já
5-638	Hvassafell Fossvogsblettur 54	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1938-1978	358446	405996	Ómetið	Já
5-639	Fossvogsblettur 51	Erfðafestuland	Heimild	1935-1964	358676	405857	Ómetið	Já
5-640	Fossvogsblettur 51	Undirstaða	Þúst	1936	358714	405881	Gott	Nei
5-641	Fossvogsblettur 51	Vegur	Heimild	1938-1984	358733	405836	Ómetið	Já

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

5-642	Fossvogsblettur 52	Hornstólpi	Steinsteypa	1936	358646	405942	Gott	Nei
5-643	Fossvogsblettur 52	Erfðafestubýli	Heimild	1936-1964	358561	405924	Ómetið	Já
5-644	Fossvogsblettur 52	Íbúðarhús	Heimild	1947-1970	358492	405854	Ómetið	Já
5-645	Fossvogsblettur 52 v Reykjanesbraut	Erfðafestubýli	Heimild	1948-1979	358425	405841	Ómetið	Já
5-646	Fossvogsblettur 52	Hænsnahús	Heimild	1948-1970	358485	405903	Ómetið	Já
5-649	Fossvogsblettur 53	Erfðafestubýli	Heimild	1936-1964	358366	405957	Ómetið	Já
5-650	Fossvogsblettur 53	Erfðafestubýli	Heimild	1944-1975	358412	405943	Ómetið	Já
5-651	Fossvogsblettur 53 v Reykjanesbraut	Vegur	Heimild	1944	358387	405923	Ómetið	Já
5-652	Fossvogsblettur 55	Vegur	Heimild	1936-1964	358339	406071	Ómetið	Já
5-653	Streymi tímans	Listaverk	Náttúruminjar	2012	358359	406152	Gott	Nei
5-654	Öskjuhlíðarvöllur	Golfvöllur	Heimild	1937-1970	358648	405993	Ómetið	Já
5-663	Fossvogsblettur 51	Geymsla, Skúr, Bílskúr	Heimild	1936	358738	405877	Ómetið	Já
5-664	Fossvogsblettur 54	Hesthús, Bílskúr	Heimild	1940	358462	405976	Ómetið	Já
5-665	Fossvogsblettur 54	Vegur	Heimild	1936-1979	358462	406019	Ómetið	Já
5-721	Sléttuvegur	Vegur	Vegur	1930	358730	405449	Ómetið	Að mestu
5-723	Leynimýrarblettur 4	Erfðafestuland	Heimild	1937	358053	405986	Ómetið	
5-724	Leynimýrarblettur 4	Hornstólpi	Steinsteypa	1937	357899	405945	Gott	Nei
5-729	Öskjuhlíð	Vegur	Heimild, Vegur	1930	357432	406403	Gott	Nei
5-733	Reykjaæð	Hitaveitulögn	Heimild	1939-1970	358131	406169	Ómetið	Að mestu
5-738	Litla - Öskjuhlíð	Borhola	Steypa	1960	358437	406154	Gott	Nei
5-751	Litla Hlíð, Norðurmýrablettur 33	Íbúðarhús	Heimild	1932	358149	406371	Ómetið	Já
5-755	Stapar Hjarðarholt	Íbúðarhús	Heimild	1944	357870	406671	Ómetið	Já
5-757	Kringlumýravegur	Vegur	Heimild	1930	358789	406701	Ómetið	Já
5-764	Fossvogsgarðar	Garðland, Ræktunarreitur	Heimild	1943-1957	358427	405378	Slæmt	Nei
5-850	Fossvogur	Skipsflak	Flak	1953-1954	358329	405150	Slæmt	Nei
9-52	Framvöllur	Fótboltavöllur	Heimild	1945-1972	358828	407305	Ómetið	Já
220-163	Nauthólsvík	Dráttarbraut	Bryggja	1970	357424	405346	Gott	Nei
220-186	Læragjá, Volga	Baðstaður, Affall	Skurður	1940	357481	405376	Gott	Nei
230-191	Nesti í Fossvogi	Bensínstöð	Heimild	1957	358768	358768	Ómetið	Já

2.3.3 Herminjar í borgarhluta 3

Herminjar eru langstærsti minjaflokkurinn í borgarhluta 3. Þær minjar eru ekki friðaðar en mjög mikilvægar í sögu borgarinnar. Almennt hafa þessar minjar verð látnar víkja fyrir skipulagi og eru því að mestu horfnar í Reykjavík en þær sem eftir eru finnast flestar við Reykjavíkurflugvöll innan girðingar, í Öskjuhlíð og Nauthólsvík.[326] Svæðin í Öskjuhlíð og Nauthólsvík tilheyra Borgarhluta 3 og eru því skoðuð hér en þessi svæði eru mikilvægust í tilliti til verndunar á herminjum í Reykjavík. Í flokki herminja eru 155 minjastaðir skráðir, sjá fylgiskjal 1. Stór hluti minjanna er horfinn með öllu af þessu svæði og er þá helst að nefna fjöldann allan af herskálum eða bröggum sem tilheyrðu starfsemi hersins. Hér á eftir verður

[326] Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 161, 2013), 128.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

farið yfir helstu herminjar við Flugvallaveg, í Öskjuhlíð við Nauthólsveg, í Nauthólsvík og við Fossvog. Í kafla 2.3.4 um varðveislumat er gerð verndaráætlun fyrir þessi svæði.

2.3.3.1 Herminjar við Flugvallarveg

Flugvallavegur (7-62) var upphaflega námuvegurinn að gömlu grjótnámunni þar sem efni var flutt með lestar vögnum til uppbyggingar á hafnargörðum fyrir Reykjavíkurhöfn. Um þennan veg lá síðar leiðinn að flugvellinum að austanverðu. Við veginn og í gömlu námunni (5-152) standa en þrír braggar (5-175, 5-176, og 5-407) frá tíma hersetunnar og rís berstálið upp fyrir aftan braggana. Þegar flugvöllurinn var byggður var aftur farið í þessa gömlu námu en þá ofar í hlíðina (5-162), búin var til geil þar sem Keiluhöllin stendur nú og þar sem 4 olíugeymar voru (5-163), en mulningsvélarnar hersins stóðu fremst í námunni og sandur og möl var látinn renna niður steypta rennu (5-730) og eftir annarri rennu milli tveggja hlaðinna stoðaveggja eða varnaveggja (5-161) mynd 108. Líklega rann efnið beint á vagna sem fluttu það í flugvöllinn. Leifar tveggja sprengiskýla eru en sjáanleg á nyrðri brúnin námunar (5-166 og 5-224), en þangað hafa námu mennirnir leitað skjóls þegar sprengt var. Braggarnir við Flugvallarveg eru á upprunalegri staðsetningu og eru einu braggarnir sem eru eftir í allri Reykjavík auk bragga í Nauthólsvík.

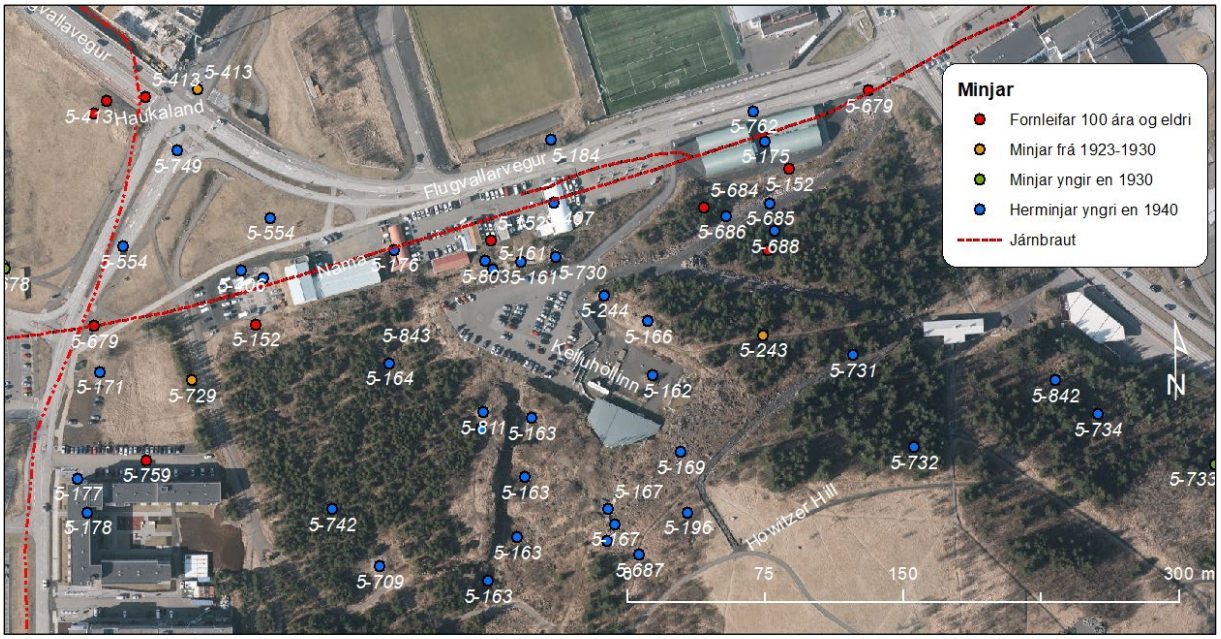
Tafla 12. Herminjar við Flugvallarveg

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin
5-161	Flugvallavegur	Varnarveggur	Hleðsla	1941	357594	406463	Gott	Nei
5-162	Flugvallavegur	Grjótnáma	Náma	1941	357681	406406	Sæmilegt	Nei
5-163	Flugvallavegur	Grjótnáma	Gryfja	1941	357608	406318	Gott	Nei
5-164	Öskjuhlíð	Skotgröf	Hleðsla	1941	357538	406412	Ómetið	Nei
5-166	Öskjuhlíð	Sprengiskýli	Tóft	1941	357679	406435	Sæmilegt	Nei
5-175	Flugvallarvegur 1	Birgðaskemmur	Braggar af breskri gerð	1941	357742	406532	Gott	Nei
5-176	Flugvallarvegur 7A	Trésmíðaverkstæði	Raggi af breskri – IRIS gerð	1942	357541	406474	Gott	Nei
5-244	Öskjuhlíð	Sprengiskýli	Tóft	1940	357655	406449	Gott	Nei
5-407	Flugvallavegur 5	Herminjar	Braggi af breskur – Nissen gerð	1942	357628	406499	Gott	Nei
5-730	Flugvallavegur	Renna	Steypa	1941	357629	406470	Gott	Nei
5-762	Flugvallavegur	Vegur	Heimild	1941	357736	406549	Ómetið	Já
5-803	Flugvallavegur	Járnbrautarteinn		1940	357470	406458	Sæmilegt	Nei
5-811	Öskjuhlíð	Skotgröf	Garðlag	1940	357589	406386	Sæmilegt	Nei

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 108. Braggar við Flugvallarveg 4. mars 1946. Til hægri er herskálahverfið Camp Anacostia þaðan liggur Flugvallavegur þvert yfir myndina, að Flugvallabraut vegur sem náði frá Laufásvegi að Nauthólsvegi. Á miðri mynd er námusvæðið (þar sem Keiluhöllin er núna) og vestar eru fjögur hringlaga göt, berggryfjur sem hýstu olíugeyma.[327]



Mynd 109. Loftmynd frá 2022 sem sýnir bragga við Flugvallarveg. Bláir punktar eru herminjar. [328]

Við Flugvallarveg eru austast samstæða fjögurra stórra bragga sem standa tveir og tveir saman (5-175). Lengra til suðvesturs standa tveir stakir braggar, annar á lóð bílaleigu (Flugvallarveg 5, 5-407), hinn á lóð Flugbjörgunarsveitarinnar í Reykjavík (Flugvallarveg 7a, 5-176), en á milli þeirra eru aðrar byggingar tilheyrandi starfsemi á þessum lóðum. Áður var mun fleiri braggar á þessu svæði (sjá mynd 108). Vitað er að íslendingar bjuggu í bröggum við Flugvallarveg á tímabili.[329]

[327] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS LS 33-44 Ljósmyndari Sigurhans Vignir.
[328] *Borgarsögusafn*. Minjastaðir merktir inn á loftmynd úr Borgarvefsjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/, „Myndefni: Lágflugsloftmynd 20/7 2022“. Kortavinnsla ALG.
[329] Eggert Þór Bernharðsson, *Undir bárujárnsborga*, 124.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 110. Braggar 5-175 við Flugvallarveg. Tvær samstæður tvístæðra bragga af breskri gerð.[330]



Mynd 111. Braggi við Flugavallarveg 5, (5-407), braggi af Nisan gerð.[331]

[330] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[331] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 112. Braggi við Flugvallarveg 7a (5-176). Braggi af IRIS gerð.[332]



Mynd 113. Hlaðnir garðar (5-161) við Flugvallarveg, þar fyrir ofna voru grjótmulningsvélar hersins og renna niður á milli hlöðnu garðanna til hægri má sjá brautarteina.[333]

Stærstu mannvirkinn í Öskjuhlíð voru varnarmannviki sem byggð voru í kringum eldsneytisgeymslur. Fjórar hvelfingar eða berggryfjur (5-163) voru sprengdar inn í hlíðina að vestanverðu við námuna. Þar voru reistri fjórir stórir olíugeymar úr járni. Til þess að þeir væru ekki sýnilegir úr lofti, voru þeir huldir með netum, sjá mynd 114 - 116 .

[332] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[333] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.



Mynd 114. Horft í vestur eftir fjórum berg gryfjunum sem hýstu eldsneytistanka (5-163).[334]

Nú er búið er að fjarlægja járngeymana sjálfa er gryfjurnar með grjóthleðslum á milli hólfa eru áberandi í landslaginu, þó að gróður sé að yfirtaka svæðið, ýmsir hópar nota þetta svæði..



Mynd 115. Vestasta gryfjan (5-163).[335]



Mynd 116. Horft í austur yfir allar gryfjurnar (5-163).[336]

Skotgröf (5-164) er síðan að finna vestan við stóru gryfjuna (5-163), en álíka skotgrafir er að finna austar í hlíðinni, hún er hlaðin úr grjóti, en algengara var að skotgrafir væru hlaðnar úr sandpokum.

[334] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[335] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022 [?]. Ljósmyndari MBM.
[336] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022 [?]. Ljósmyndari MBM.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 117. Grjót hlaðinn skotgröf (**5-164**) í Öskjuhlíð.[337]

2.3.3.2 Herminjar í Öskjuhlíð

Sunnar í Öskjuhlíðinni er að finna fleiri minjar frá tíma setuliðsins. Hér verður farið yfir helstu mannviki sem eru á því svæði, sjá í töflu 13 og á mynd 118.

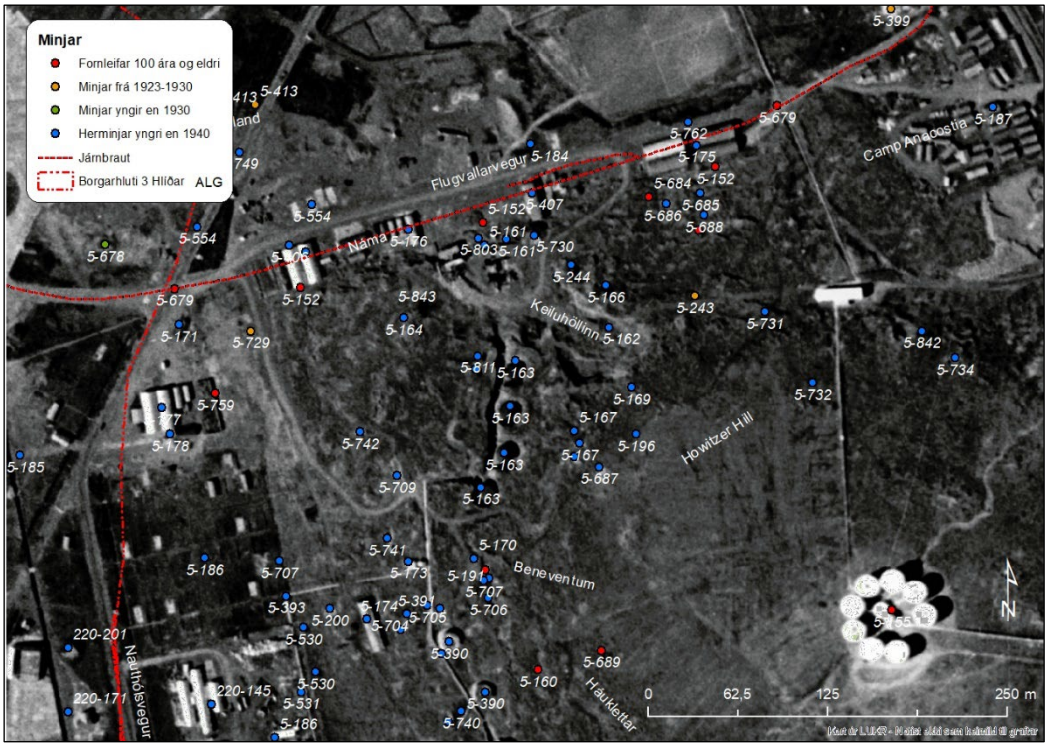
Tafla 13. Herminjar í Öskjuhlíð

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin
5-167	Stjórnstöð	Byrgi	Steypa	1944	357657	406333	Gott	Nei
5-168	Öskjuhlíð	Skotbyrgi	Steypa	1944	357657	406316	Gott	Nei
5-169	Öskjuhlíð	Skotbyrgi	Steypa	1944	357697	406364	Gott	Nei
5-170	Öskjuhlíð	Vatnsgeymir	Steypa	1944	357587	406245	Gott	Nei
5-172	Öskjuhlíð	Varnarveggur	Hleðsla	1941	357564	406178	Ómetið	Nei
5-173	Dælustöð	Dæluhús	Grunnur	1944	357550	406246	Gott	Nei
5-174	Vararafstöð	Rafstöð	Grunnur	1941	357512	406202	Gott	Nei
5-190	Öskjuhlíð	Herminjar	Tóft	1940	357661	406229	Ómetið	Nei
5-196	Howitzer Hill	Herminjar	Örnefni	1940	357705	406341	Ómetið	Nei
5-200	Öskjuhlíð	Rafstöð	Grunnur	1940	357486	406210	Sæmilegt	Nei
5-390	Öskjuhlíð	Eldsneytisgeymir	Steypa	1941	357608	406110	Ómetið	Nei
5-391	Öskjuhlíð	Rafstöð	Heimild	1940	357575	406184	Ómetið	Já
5-392	Öskjuhlíð	Steinþró	Steypa	1940	357467	406152	Gott	Nei
5-393	Öskjuhlíð	Leiðsla	Heimild	1940	357469	406203	Ómetið	Já
5-531	Öskjuhlíð	Steinþró	Steypa	1940	358288	406863	Sæmilegt	Nei
5-532	Öskjuhlíð	Undirstaða	Steypa	1940	356844	408431	Sæmilegt	Nei

[337] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2005. Ljósmyndari MBM.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

5-687	Öskjuhlíð	Herminjar	Steypa	1940	357674	406308	Slæmt	Að hluta
5-688	Öskjuhlíð	Skotgröf	Hola	1940	357747	406484	Sæmilegt	Nei
5-689	Öskjuhlíð	Útihús, skotgröf	Tóft	1900	357676	406177	Sæmilegt	Nei
5-703	Öskjuhlíð	Braggagrunnur	Steypa	1940	357557	406082	Sæmilegt	Nei
5-704	Öskjuhlíð	Byssustæði	Hleðsla	1940	357540	406206	Gott	Nei
5-705	Öskjuhlíð	Vegur	Hleðsla	1940	357555	406212	Gott	Nei
5-706	Öskjuhlíð	Skotgröf	Hleðsla	1940	357597	406217	Gott	Nei
5-707	Öskjuhlíð	Skotgröf	Hleðsla	1940	357594	406229	Gott	Nei
5-709	Öskjuhlíð	Athafnasvæði	Rutt svæði	1940	357533	406302	Gott	Nei
5-732	Öskjuhlíð	Skotgröf	Grjóthrúga	1940	357823	406367	Slæmt	Nei
5-739	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur með hleðslu	1940	357569	406131	Sæmilegt	Nei
5-740	Öskjuhlíð	Lögn	Hleðsla, Steinsteypa	1940	357578	406138	Slæmt	Nei
5-741	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357526	406259	Sæmilegt	Nei
5-742	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357507	406333	Sæmilegt	Nei



Mynd 118. Herminjar í vestanverðri Öskjuhlíð. Bláir punktar eru herminjar en rauðir punktar fornleifar.[338]

Austur af Keiluhöllinni voru varnarmannviki á Howitzer Hill (5-169) sem þýða mætti sem „Fallbyssuhæð“ en Howitzer er ákveðin tegund af fallbyssum. Þar er nú að finna tvö vélbyssubyrgi eða skotbyrgi (5-168 og 5-169) og stjórnstöð (5-167).

[338] *Borgarsögusafn*. Minjastaðir merktir inn á loftmynd úr Borgarvefsjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/, „Saga og þróun: Reykjavík árið 1954.“ Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 119. Stjórnstöð (5-167), í Öskjuhlíð. Steypt mannvirki með þremur útgögnum, einn er rör sem liggur neðanjarðar í um 23 m og tveir aðrir sem voru með járnhurðum.[339]



Mynd 120. Vélbyssubyrgi eða skotbyrgi (5-168).[340]

[339] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[340] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 121.Vélbyssubyrgi eða skortbyrgi (5-169).[341]

Þrír eldsneytistankar (5-392) voru aðeins sunnar í hlíðinni. Búið er að fjarlægja sjálfa geymana sem voru úr járni og klæddir með steyptum steinum, en eftir eru háir og miklir varnarveggir hlaðnir úr tilhöggnu grágrýti (5-172), sjá mynd 122 - 125. Þessir veggir áttu að koma í veg fyrir að logandi eldsneytið rynni niður hlíðina ef til árásar kæmi. Þessir veggir eru mjög vönduð mannvirki.



Mynd 122. Varnaveggur (5-172) og austasti geymirinn (5-390). Geymarnir voru steyptir og hlaðið var utan um þá steypusteinum. Ljósmynd frá árinu 1977.[342]

[341] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[342] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÓKM 077 002 037. Ljósmyndari Ólafur K. Magnússon.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 123.Varnarveggir úr tilhöggnu grágrýti og steypa á milli (5-172), horft í austur.[343]



Mynd 124. Varnarveggur 5-172 horft í vestur.[344]



Mynd 125. Varnarveggur 5-172, horft í austur að neðan verðu.[345]

Neðan við þennan varnarvegg, voru síðan mannvirki sem hýstu dælur og búnað til að dreifa eldsneyti um flugvallarsvæðið (5-174, 5-200, 5-392, 5-393). Skotgrafir úr torfi og grjóti voru svo bæði fyrir neðan og ofan þennan varnavegg (5-706, 5-707, 5-739, 5-741).

Vatnsgeymir (5-170), grasivaxinn, er að finna undir klettabeltinu austan við stóra varnavegginn, þar eru líka tvær skotgrafir torfhlaðnar (5-706 og 5-707) sem liggja undir skemmdum vegna gróðurs.

[343] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[344] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[345] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 126. Vatnsgeymir (5-170) ein af tveimur sem eftir er á svæðinu. Búið er að gera dyr á geyminn sem er steyptur. Var á tímabil notaður sem geymsla fyrir kartöflur.[346]



Mynd 127. Dælustöð (5-173), var notuð til að dæla olíu út á austurhluta flugvallasvæðisins svæðið.[347]

Að geymunum lágu olíuleiðslur frá olíubryggjunni í Skerjafirðinum og líka út á flugbrautirnar.

Neðar í brekkunni voru rafstöðvar hersins, líklegt er að hún hafi séð hluta af svæðinu fyrir rafmagni.

[346] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[347] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 128. Steypugrunnur vararafstöðvar (5-174).[348]

Skotæfingasvæði (5-180), er nokkuð vel varðveitt sunnar í Öskjuhlíðinni þar er hellulagður hálfhringur, og undirstöður tveggja skotturna (sjá myndir 129 og 130)



Mynd 129. Skotæfingasvæði, (5-180).[349]



Mynd 130. Skotæfingarsvæði (5-180).[350]

Suður af skotæfingarsvæðinu var áður braggi (5-181) þar sem dúfur voru haldnar, en dúfur gegndu mikilvægu hlutverki í flughernaði, flugmenn tóku með séu sinn dúfnakassa í hvern leiðangur. Ef vélarnar þeirra löskuðust sendu þeir dúfurnar með upplýsingum um staðsetningu þeirra.

Þar sem stekkurinn (5-150) og fjárborgin (5-151) voru, var Öskjuhlíðin vel gróin og þar er sjö holur sem flokkast sem skotgrafir (5-710 til 5-716). Austar og ofar í brekkunni er síðan ein hlaðin skotgröf (5-774) sem er sérstök að því leiti að töluvert hefur verið lagt í hana.

[348] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[349] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari ALG.
[350] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.3.3.3 Herminjar við Nauthólsvík

Við Nauthólsvík var mikilvægt svæði varanlega séð fyrir landið. Þar var aðstaða fyrir sjóvélar af Northrop gerð sem sáu um varnir landsins úr lofti. Dráttarbrautin (220-128) er nú á kafi undir sandi ylstrandarinnar, þar voru sjóvélarnar dregnar á land til viðgerðar og geymslu. Upp af dráttarbrautinni er byrgi sem grafin voru inn í bakkann og tjaldað yfir (220-198) þar eru nú sólbaðsskeifur. Annað flugskýli var svo vestar með steyptum veggjum (220-189).

Tafla 14. Herminjar við Nauthólsvík

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin
220-114	Nauthóll	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357374	405571	Gott	Nei
220-117	Nauthólsvík	Skotbyrgi	Steypa	1940	357159	405313	Gott	Nei
220-123	Nauthólsvegur	Braggi	Braggi	1944	357338	405500	Gott	Nei
220-124	Transit Camp; Flugvallahótel	Herbúðir, hótel	Braggi	1944-1945	357281	405447	Gott	Nei
220-126	Corbett Camp	Herbúðir	Heimild	1941-1971	357391	405413	Ómetið	Já
220-127	Nauthólsvík	Bryggja	Heimild	1940	357352	405352	Ómetið	Að hluta
220-128	Northrop- brautin	Dráttarbraut	Heimild, Bryggja	1940	357288	405365	Gott	Nei
220-130	Nauthólsvegur	Herbúðir	Braggagrunnur	1941	357467	406049	Slæmt	Að mestu
220-187	Lyngberg	Loftvarnabyssa	Undirstöður	1940	357520	405422	Slæmt	Að hluta
220-188	Nauthólsvík	Herminjar	Hleðsla	1940	357507	405364	Gott	Nei
220-189	Nauthólsvík	Flugskýli	Undirstöður	1940	357245	405395	Gott	Nei
220-191	Nauthóll	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357423	405517	Gott	Nei
220-192	Nauthóll	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357425	405514	Gott	Nei
220-193	Nauthóll	Mastur, f. fjarskipti	Undirstöður	1940	357429	405542	Gott	Nei
220-194	Nauthóll	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357339	405550	Gott	Nei
220-195	Nauthóll	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357329	405552	Gott	Nei
220-196	Nauthóll	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357308	405563	Gott	Nei
220-197	Nauthóll	Byssustæði	Undirstöður	1940	357322	405562	Gott	Nei
220-198	Nauthólsvík	Flugskýli	Byrgi	1940	357285	405407	Gott	Nei
220-199	Kýrhamar	Loftvarnabyssa	Heimild	1942	357145	405352	Ómetið	Já

Hluti af flutningsbúðum Transit Camp (220-124) stendur enn við Nauthólsvík (Nauthólsvegur 100). Húsin voru endurgerð á árunum 2018-2019. Fleiri braggar tilheyrðu áður þessum herbúðum, en þeir eru allir horfnir nema einn stakur íbúðarbraggi (220-124) sem hýsir nú Einherja, Víkingafélag Reykjavíkur og stendur hann um 30 m fyrir norðan aðalþyrpinguna. Tveir braggar standa á bæjarstæði Nauthóls, sem eru á vegum Flugmálastjórnar en þar hafi Flugbjörgunarsveitin áður aðstöðu.[351]

[351] Um frekari umfjöllun og skráningu braggahverfa og herminja í og við Öskjuhlíð vísast í eftirtalin rit: Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir *Fornleifaskrá. Borgarhluti 3 Hlíðar*; Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga;* Eggert Þór Bernharðsson, *Undir bárujárnsboga*; Þór Whitehead, *Ísland í hers höndum*.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 131. Loftmynd frá 1954 sem sýnir braggaþyrpingar við Nauthólsvík. Bláir punktar eru herminjar, rauðir fornleifar. [352]



Mynd 132. Skotbyrgi (220-117) á Kýrhamri, horft í suður.[353]

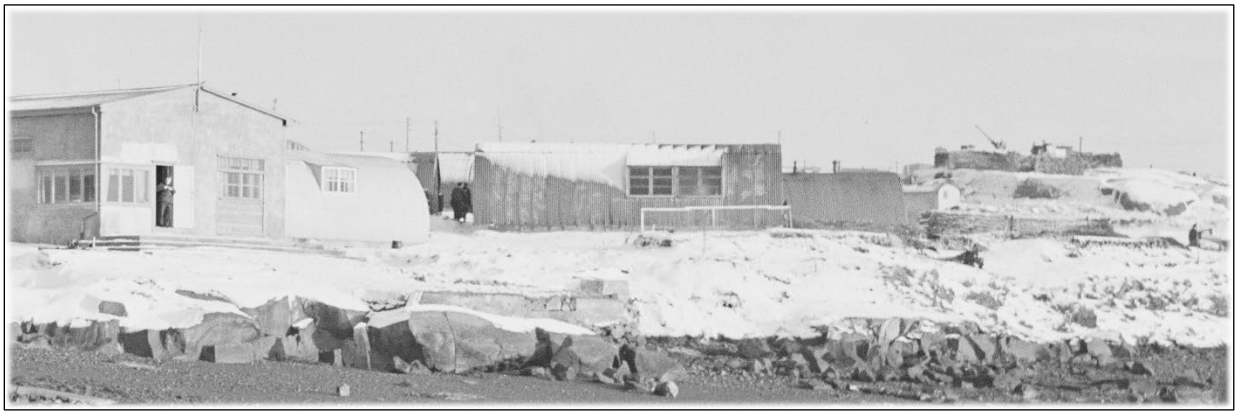


Mynd 133. Skotbyrgi (220-117), ummál afmarkað með blárri línu.[354]

[352] *Borgarsögusafn*. Minjastaðir merktir inn á loftmynd úr Borgarvefsjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/, „Saga og þróun: Reykjavík árið 1954.“ Kortavinnsla ALG.
[353] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[354] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM. Merkingar MBM.



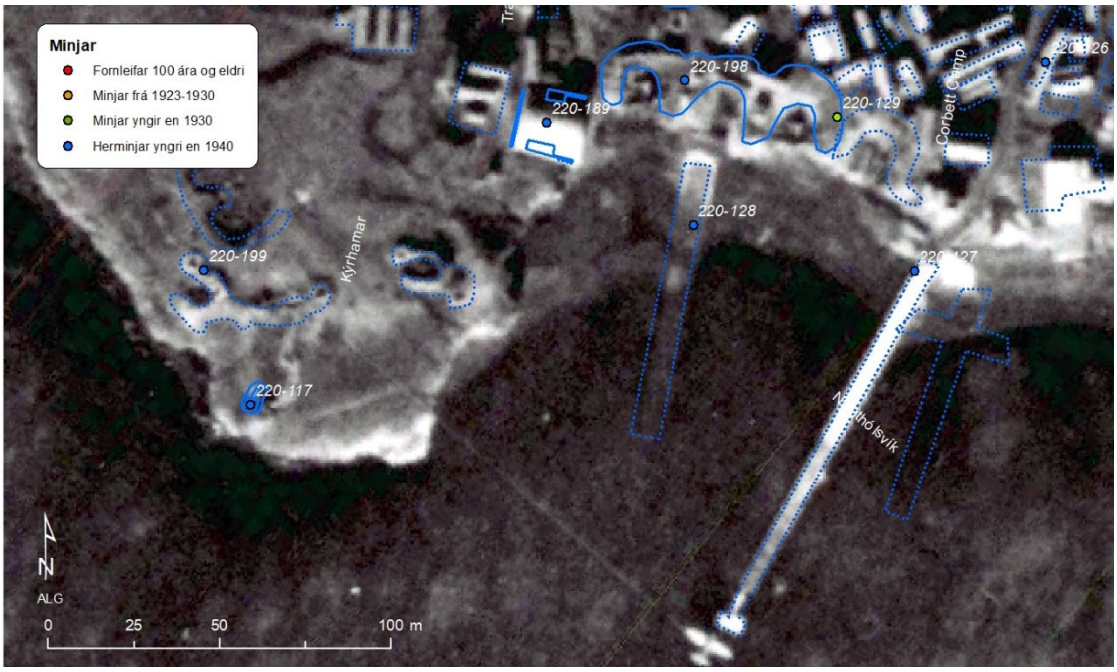
Mynd 134. Horft í suður yfir bæjarstæði Nauthóls og braggabyggðina við Nauthólsvík 15. júlí 1946. Á bæjarstæðinu hafa verið reist fjarskiptamöstur. Fjær eru ýmis braggahverfi og Transit Camp með ljósari þökum til hægri. [355]



Mynd 135. Í Nauthólsvík að vetri til á árunum 1940-45. Séð frá bryggjunni (1999-29) yfir hluta af „Corbett Camp“ austur að Lyngbergi, þar sem loftvarnabyssa var.[356]

[355] *Ljósmyndasafn Reykjavíkur*. ÁBS F001 3-2. Ljósmyndari óþekktur.
[356] *Vef*. Digitalarkivet, ljósmyndavefur (Historiske foto), https://foto.digitalarkivet.no/fotoweb/archives/5001-Historiske-foto/, skráarheiti: „L_6061Fo30141706280018“ („Norges eldste flysquadron i arbeide“).

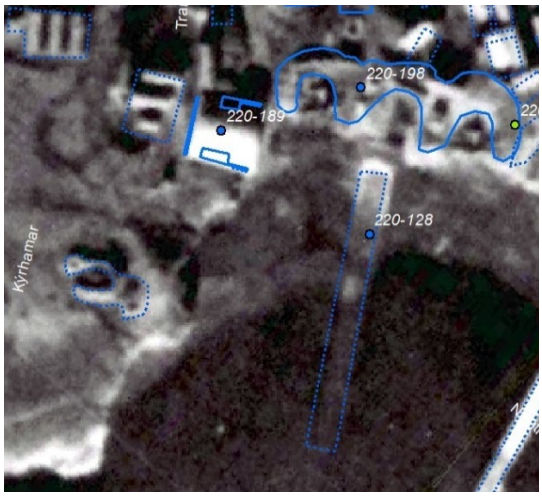
Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 136. Northrop-brautin (220-128) við Nauthólsvík á loftmynd frá árinu 1942. Vestan við brautina má sjá flugskýlið (220-189) og upp af brautinni má sjá skeifulaga flugvélaskjól (220-198).[357]



Mynd 137. Flugskýli (220-198) í Nauthólsvík, horft í norðaustur.[358]

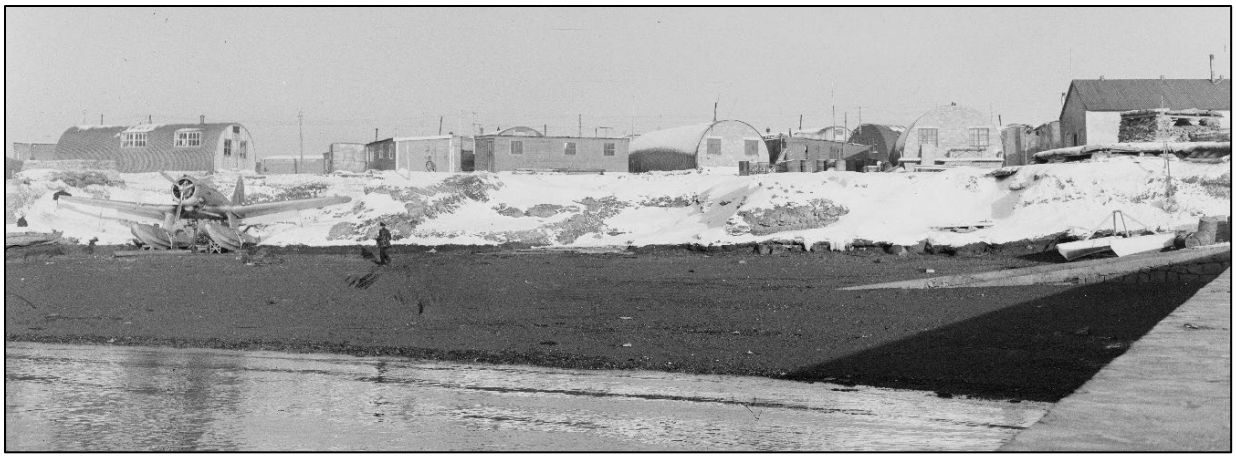


Mynd 138. Flugskýli (220-198) í Nauthólsvík.[359]

Aðrar minjar eru vélbyssubyrgi (220-117) á Kýrhamri og flugvélabyrgi (220-189 og 220-198) í Nauthólsvík, en þar var aðstaða fyrir sjóflugvélar sem vörðu landið fyrir árásum áður en flugvöllurinn var lendingahæfur. Í miðri Nauthólsvík var svo dráttarbraut (220-128) þar sem sjóvélarnar voru dregnar í land og önnur þjónustu bryggja (220-127). Upp á Lyngbergi var síðan stór fallbyssa (220-187).

[357] *Landmælingar Íslands*. Loftmyndasafn. Þýsk njósnamynd, GX 12501 IS87/41SD, tekin 15. október 1942, hluti. Örnefni og merkingar: ALG, Borgarsögusafni.
[358] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[359] *Landmælingar Íslands*. Loftmyndasafn. Þýsk njósnamynd, GX 12501 IS87/41SD, tekin 15. október 1942, hluti. Örnefni og merkingar: ALG, Borgarsögusafni.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 139. Nauthólsvík að vetri, ein flugvél er í fjörunni framan við Corbett Camp. Bryggja (220-127) er lengst til hægri á myndinni. Öll þessi hús eru nú horfin.[360]

Skildinganes 220-124 Transit Camp

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin	BSS-númer	Sérheiti
220-124	Transit Camp	Herbúðir, Hótel	Braggi, hús	1944	357281 357271	405447 405488	79	64	Gott	Nei

Staðhættir: Nauthólsvegur nr. 100 er hluti af Transit Camp. Húsin voru endurgerð á árunum 2018-2019. Fleiri braggar tilheyrðu áður þessum herbúðum, en þeir eru allir horfnir nema einn stakur íbúðarbraggi (1999-36) sem hýsir nú Einherja, Víkingafélag Reykjavíkur og stendur um 30 m fyrir norðan aðalþyrpinguna. Mörg hundruð braggar af þessari gerð voru reistir í Reykjavík á stríðsárunum, nú eru þeir flestir horfnir. Tansit Camp var reistur frekar seint á stríðsárunum, eða 1944, og sést ekki á loftmynd frá 1942. Í allmörgum bragganna var gistiaðstaða sem notuð var fyrir flugmenn og aðra sem áttu leið um Reykjavíkurflugvöll. Eftir stríð var *Flughótelið* rekið þar í mörg ár á vegum Flugmálastjórnar.[361]
Lýsing: Braggi og fleiri hús, sem nú hýsa kaffihús og annað frá Háskólanum í Reykjavík, nýlega uppgert. Braggi Einherja er eini íbúðarbragginn sem eftir er. Ytra útlit hans er óbreytt frá því sem var á stríðsárunum, að gaflhurðinni undanskilinni. Upphaflega voru í honum átta herbergi og lá gangur eftir honum endilöngum.

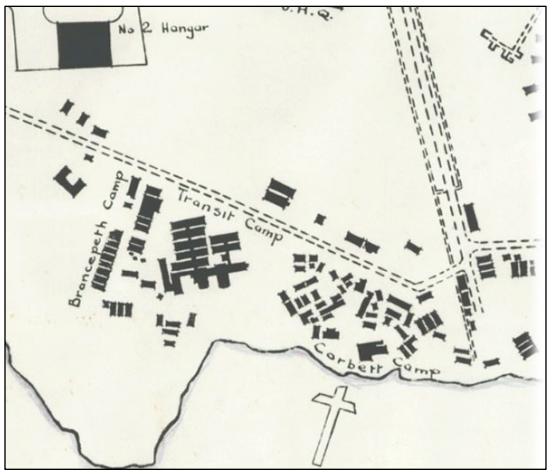
[360] *Vef*. Digitalarkivet, ljósmyndavefur (Historiske foto), https://foto.digitalarkivet.no/fotoweb/archives/5001-Historiske-foto/, skráarheiti: „L_6058Fo30141706280015“ („Norges eldste flysquadron i arbeid“).

[361] Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson, *Öskjuhlíð: Náttúra og saga,* 45.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 140. Staðsetning Transit Camp, bláar punktalínur, út frá korti frá árinu 1944 sem lagt var yfir nýlega loftmynd.[362]



Mynd 141. Kort frá árinu 1944 sem sýnir staðsetningu Transit Camp.[363]



Mynd 142. Nauthólsvegur 100, horft í vestur, hluti af Transit Camp.[364]



Mynd 143. Braggi Víkingafélagsins Einherja, nyrsti bragginn sem tilheyrði Transit Camp, horft í suðaustur.[365]

[362] *Borgarsögusafn*. Minjastaðir merktir inn á loftmynd úr Borgarvefsjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/, „Myndefni: Lágflugsloftmynd 17/7 2018.“ Kortavinnsla ALG.
[363] *Borgarsögusafn.* Korta- og uppdráttasafn. Royal Air Force, „Reykjavik Airfield,“ 1944.
[364] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[365] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 144. Loftmynd frá 2022 sem sýnir braggabyggðina við Nauthólsvík. Aðeins hluti af Transit Camp er uppistandandi (220-124), auk tveggja bragga við Nauthól (220-123).[366]

2.3.3.4 Herminjar við Veðurstofuhæð

Á Veðurstofuhæð eru tvö vélbyssubyrgi (5-216 og 5-217) auk annarra herminja sjá myndir 145 og 146. Úr þessum byrgjum var vöktuð umferð um Bústaðaveg og gömlu Reykjanesbraut/Hafnafjarðaveg. Minjar á Veðurstofuhæð eru skráðar í skýrslu 209[367] og unnið er að skipulagi þar, sem ekki er lokið.

Tafla 15. Herminjar á Veðurstofureit

BSS-númer	*Sérheiti*	*Hlutverk*	*Tegund*	*Aldur*	*X-hnit m*	*Y-hnit m*	*Ástand*	*Horfin*
5-216	Öskjuhlíð	Herminjar	Skotbyrgi	1940	358337	406105	Gott	Nei
5-217	Öskjuhlíð	Herminjar	Skotbyrgi	1940	358385	406089	Gott	Nei

[366] *Borgarsögusafn*. Minjastaðir merktir inn á loftmynd úr Borgarvefsjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/, „Myndefni: Lágflugsloftmynd 20/7/ 2022.“ Kortavinnsla ALG.
[367] Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir, *Veðurstofuhæð: Fornleifaskráning*.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 145. Vélbyssubyrgi (5-216) á Veðurstofuhæð.[368]



Mynd 146. Vélbyssubyrgi (5-217) á Veðurstofuhæð.[369]

2.3.3.5 Herminjar við Fossvog

Innst í Fossvogi voru áður tvö herskálahverfi Camp Cook/Marine Camp og Camp Fossvogur. Engar minjar eru lengur eftir þessi braggahverfi en lengi stóð einn bragi á svæðinu sem tilheyrði Landgræðslusjóði Suðurhlíð 38 en hann var fluttur þangað fyrir 1975. Auk þess voru tvö íbúðarhúsa við Nesti Fossvogi sem voru byggð af hernum en voru rifinn upp úr 2008. Aðrar minjar eru vélbyssubyrgi (5-760) sem er staðsett við Tjaldhól. Búið er að loka skotraufinni og líklegt að byrgið hafi verið breytt í geymslu, engin hurð er fyrir byrginu.

Tafla 16. Herminjar við Fossvog

BSS-númer	*Sérheiti*	*Hlutverk*	*Tegund*	*Aldur*	*X-hnit m*	*Y-hnit m*	*Ástand*	*Horfin*
5-760	Fossvogur	Herminjar	Skotbyrgi	1940	358692	405010	Gott	Nei



Mynd 147. Vélbyssubyrgi (5-760) við Fossvogsbotn.[370]

[368] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[369] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.
[370] *Borgarsögusafn*. Ljósmynd tekin á vettvangi 2022. Ljósmyndari MBM.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.3.4. Varðveislumat fornleifa, mannvirkja og yngri minja

Í þessum kafla er farið yfir helstu niðurstöður skráningarinnar og lagt mat á varðveislugildi fornleifa, mannvirkja og yngri minja. Skilgreind eru 7 verndarsvæði sem lagt er til að verði tekið tillit í væntanlegu skipulagi. Það er að segja að allar framkvæmdir sem verða á þessum svæðum verði miðaðar út frá minjunum. Innan þessara svæða eru bæði friðaðar fornleifar og yngri minjar.

- Fornleifar við Flugvallarveg og í Öskjuhlíð
- Bæjarstæði við Nauthól
- Herminjar við Flugvallarveg og Öskjuhlíð
- Herminjar við Nauthólsvík
- Vélbyssubyrgi við Veðurstofuhæð
- Vélbyssubyrgi við Fossvog
- Fornleifar og yngri minjar við Sjómannaskólann

Settar eru fram hugmyndir um hvernig umgengni um svæðin verður best háttað með tilliti til minjaverndar og bætts aðgengis almennings að minjasvæðum. Öllum friðuðum fornleifum 100 ára og eldri fylgir friðhelgað svæði sem er 15 m út fyrir sjáanlegar eða áætlaðar fornleifar sem geta verið í jörðu en friðlýstum fornleifum fylgir 100 m friðhelgað svæði.[371]

Tafla 17. Skráðar minjar, aldur og fjöldi

Flokkur	*Tegundir minja*	*Litur flokks*	*Fjöldi*
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	● Rauður	77
2	Minjar frá 1924-1934	● Gulur	30
3	Minjar frá 1935 og yngri	● Grænn	46
4	Herminjar frá 1940 og yngri	● Blár	155
		Samtals	307

Á hverfisskipulagssvæði Hlíðar borgarhluti 3 eru skráðar um 307 fornleifar, mannvirki og yngri minjar sem eru flokkaðar eftir aldri, sjá töflu 16. Þar af eru friðaðar fornleifar 100 ára og eldri 77 talsins og af þeim eru 20 sjáanlegar á yfirborði. Engar friðlýstar fornleifar eru á svæðinu.

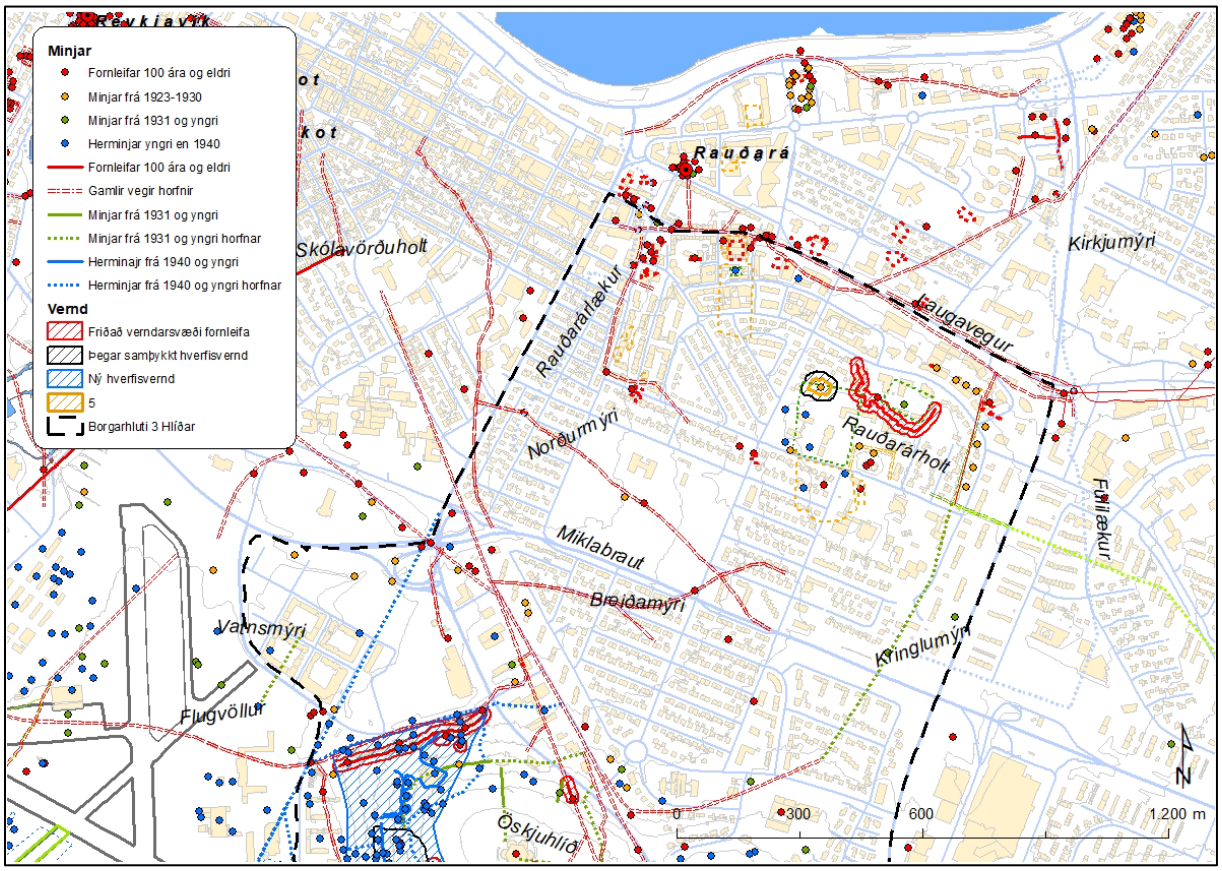
Elstu sjáanlegu minjarnar eru Víkursel og stekkir sem tilheyra gamla bændasamfélaginu og bæjarstæði Nauthóls. Ástand þessara minja er almennt ekki gott vegna skógræktar og slæmrar umgengni. *Allar þessar minjar eru einstakra og ber að varðveita þær til framtíðar.*

Yngri minjar sem eru í gulum flokki og tilheyra tímabilinu 1924-1934 eru samtals 30. Minjar frá tíma erfðafestubýla, sem voru allsráðandi á svæðinu frá síðari hluta 19. aldar til 1934, eru að mestu horfnar. Fimm hús eru þó ágætir fulltrúar þessa tímabils en það eru *Eskihlíð, Þóroddsstaðir, Hlíðarendi, Háteigur og Efrihlíð.* Þessi hús eru ýmist aldursfriðuð eða umsagnarskyld, samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012, sjá kafla 2.4.4.2 og 2.4.4.3. Yngri minjar í grænum flokki eru 45 talsins og eru frá því eftir 1935, engin hús eru eftirstandandi á erfðafestublettum frá þessu tímabili en nokkrar minjar, eins og fiskþurrkunarreitur (stakkstæði) við Sjómannaskólann tilheyrir því.

[371] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 22. gr.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

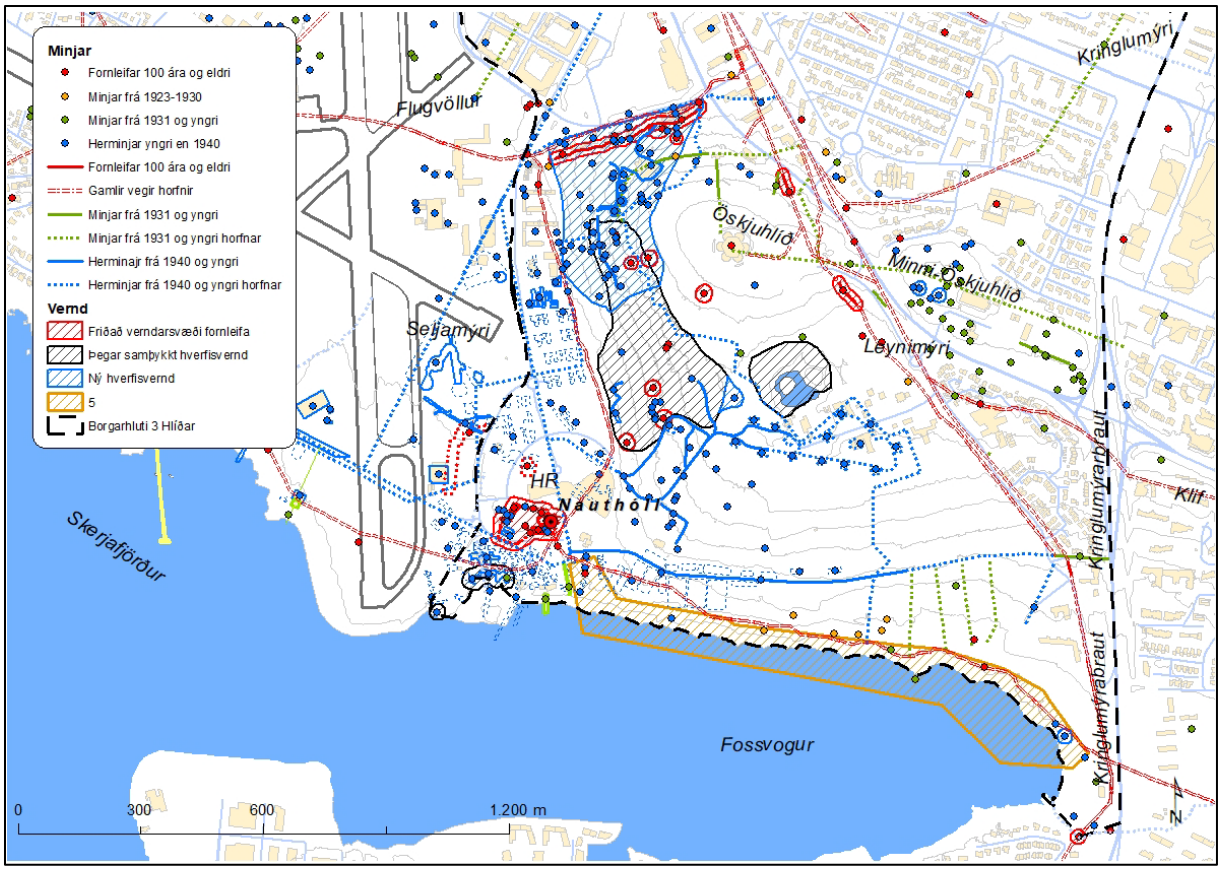
Herminjar eru stærsti minjaflokkurinn í borgarhluta 3. Skráðir minjastaðir í þessum flokki eru þar 155 talsins. Þar af eru á 38 stöðum sýnileg mannvirki eða hlutar mannvirkja. Flestir þessir staðir eru í Öskjuhlíð eða í nágrenni við Reykjavíkurflugvöll og tengjast gerð og rekstri flugvallar frá tíma setuliðsins. Einu braggarnir í Reykjavík sem eftir standa af fleiri hundruð sem þar stóðu á hernámstíma eru við Flugvallarveg og Nauthólsveg. Þeir eru 10 talsins og standa allri á sínum upprunalegum stað. Nokkur vélbyssubyrgi eru innan hverfishlutans á Veðurstofuhæð, í Öskjuhlíð, við Nauthólsvík og við Fossvog. Nú þegar hefur verið sett hverfisvernd á herminjar við Nauthólsvík, með samþykktu skipulagi frá 2020. Samkvæmt deiliskipulagi fyrir Öskjuhlíð frá 1998 var hluti af Öskjuhlíð að vestan hverfisvernduð vegna náttúruminja. Nú er lagt til að það svæði verði stækkað að Flugvallarvegi til að hverfisvernda sem flestar herminjar. *Því er lagt til í þessu skipulagi að nær flest allar sýnilegar herminjar í borgarhluta 3 hljóti hverfisvernd. Mikilvægt er að vernda allar herminjar í Öskjuhlíð og við Nauthólsvík þar sem þær eru einstakar fyrir Reykjavík, en ekkert svæði í borgarlandinu státar af svipuðum minjum frá þessu tímabili, sem hafði svo gríðarlega áhrif á þróun Reykjavíkur. Komi til þess að þörf verði talin á að raska skráðum minjum skal leita til Minjastofnunar Íslands.*



Mynd 148. Verndarsvæði í borgarhluta 3. Rauðu svæðin sína hvar fornleifar eru, Svört sýna þegar samþykkt hverfisvernd fyrir yngri minjar og blá sýna tillögur að nýjum hverfisverndarsvæðum herminja.[372]

[372] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 149. Verndarsvæði í borgarhluta 3. Rauðusvæðin sína hvar fornleifar eru, Svört sýna þegar samþykkt hverfisvernd fyrir herminjar og blá sýna tillögur að nýjum hverfisverndarsvæðum herminja.[373]

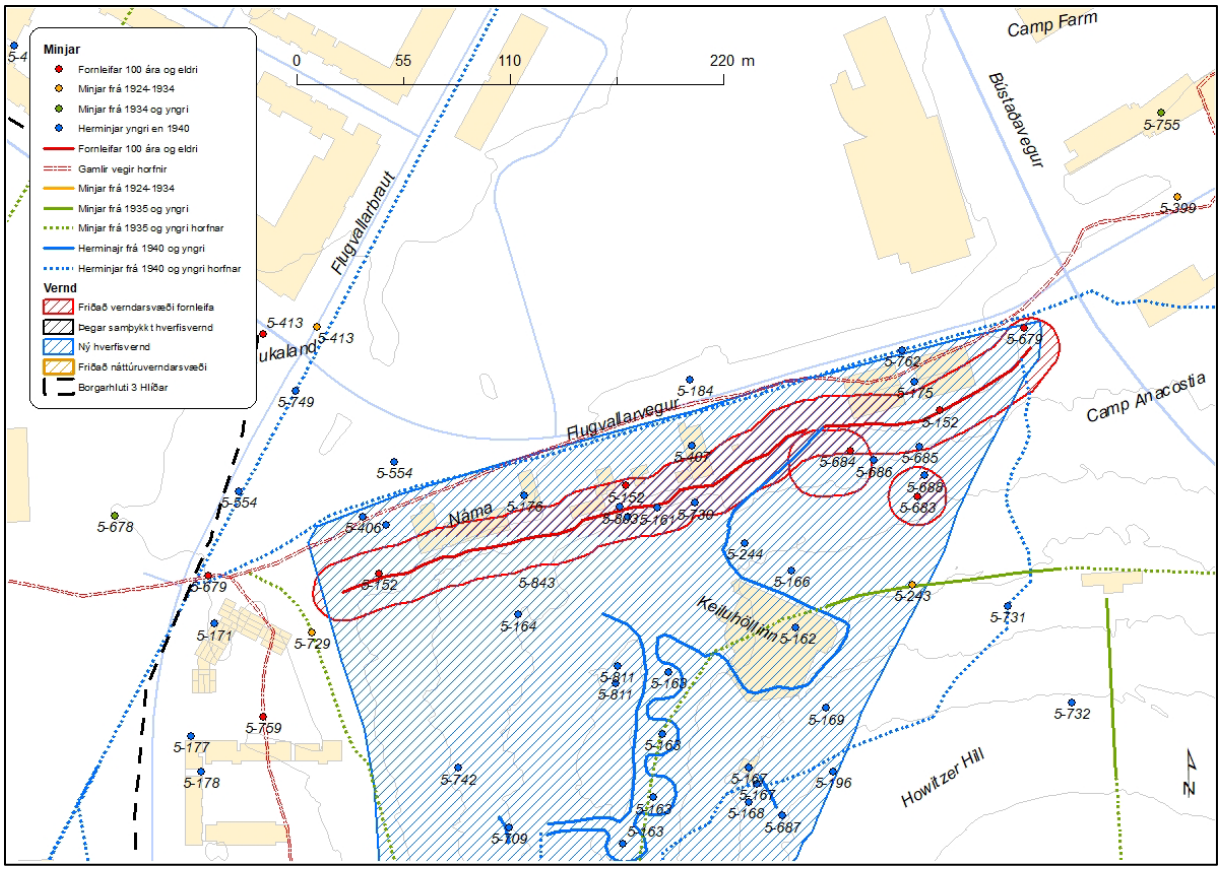
2.3.4.1 Fornleifar við Flugvallarveg og Öskjuhlíð

Þar sem Flugvallarvegur er í dag var áður námugólf gömlu námunnar (5-679), þangað sem sótt var grjót til hafnargerðar. Grjótið var flutt með lestarvögnum annaðhvort til vesturs að Grandagarði eða í austur að Batterísgarði síðar Ingólfsgarði. Enginn merki um þessa flutninga er lengur sjáanleg á þessu svæði, en *bergstál námunnar* má sjá fyrir aftan þær byggingar sem nú standa þar.

Svæðið er sérstakt þar sem þessi náma er ein fyrsta náman sem tengist stórframkvæmd í Reykjavík, það er hafnargerðinni 1913-17. Ástand námunnar er sæmilegt og sér í námuvegginn á milli húsa, Mælt er með því að þessar minjar verði varðveittar og áfram sýnilegar, svo fólk sjái og skynji sögu svæðisins. Ekki er æskilegt að byrgja það útsýni meir. Ákjósanlegt er að koma upp menningarmerkingum þar sem saga námunnar og hafnargerðarinnar er rakin.

[373] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

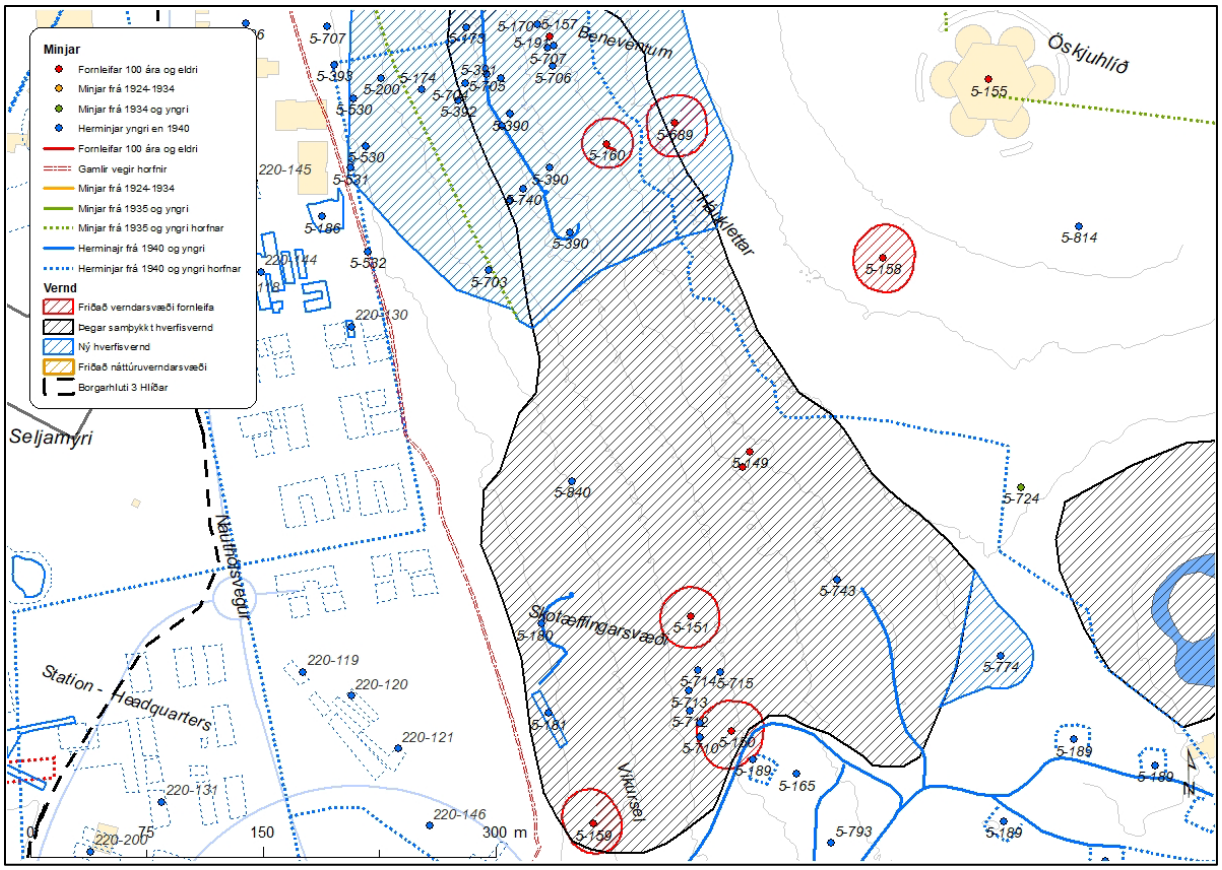


Mynd 150. Fornleifar og 15 m verndarsvæði við Flugvallarveg, gamli námuveggurinn (5-152) og mannviki 5-684 og 5-683.[374]

Aðrar fornleifar í Öskjuhlíð tilheyra flestar gamla bændasamfélaginu, þar er að finna elstu sýnilegu fornleifarnar frá því að búskapur var á jörðinni Reykjavík og Öskjuhlíðin var nýtt sem beitiland. Þar eru rúst Víkursels (5-159) *mjög illa farin og skógi vaxin. Hreinsa þarf gróður, fella barrtré og gera selið sýnilegt, auka þarf aðgengi með göngustíg og merkja*. Ofar í hæðinni og austar er stekkur (5-150) og fjárborg (5-151). Þetta svæði virðist vera notað af hjólreiðafólki og fólki sem hefur safnað saman og hróflað upp ýmsum skógarúrgangi. Fjarlægja þarf tré af rústunum, hreinsa rusl og skógarúrgang af svæðinu og setja upp menningarmerkingar. Við aðrar fornleifar í Öskjuhlíð Skildinganesstekk (5-149), beitarhús (5-158), útihús (5-683 og 5-689) og landamerki (5-160) gildir það sama, *fjarlægja þarf tré og gróður af rústunum, bæta þarf aðgengi með göngustígum að rústunum og setja upp menningarmerkingar. Allar fornleifar í Öskjuhlíð njóta friðunar og um þær er friðað svæði 15 m frá sýnilegur útlínum rústarnar. Flestar eru inn þess svæði sem nú er lagt til að verði hverfisverndað vegna herminja en l*eita þarf umsagnar Minjastofnunar fyrir öllum breytingum á friðum svæðum við fornleifar.

[374] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



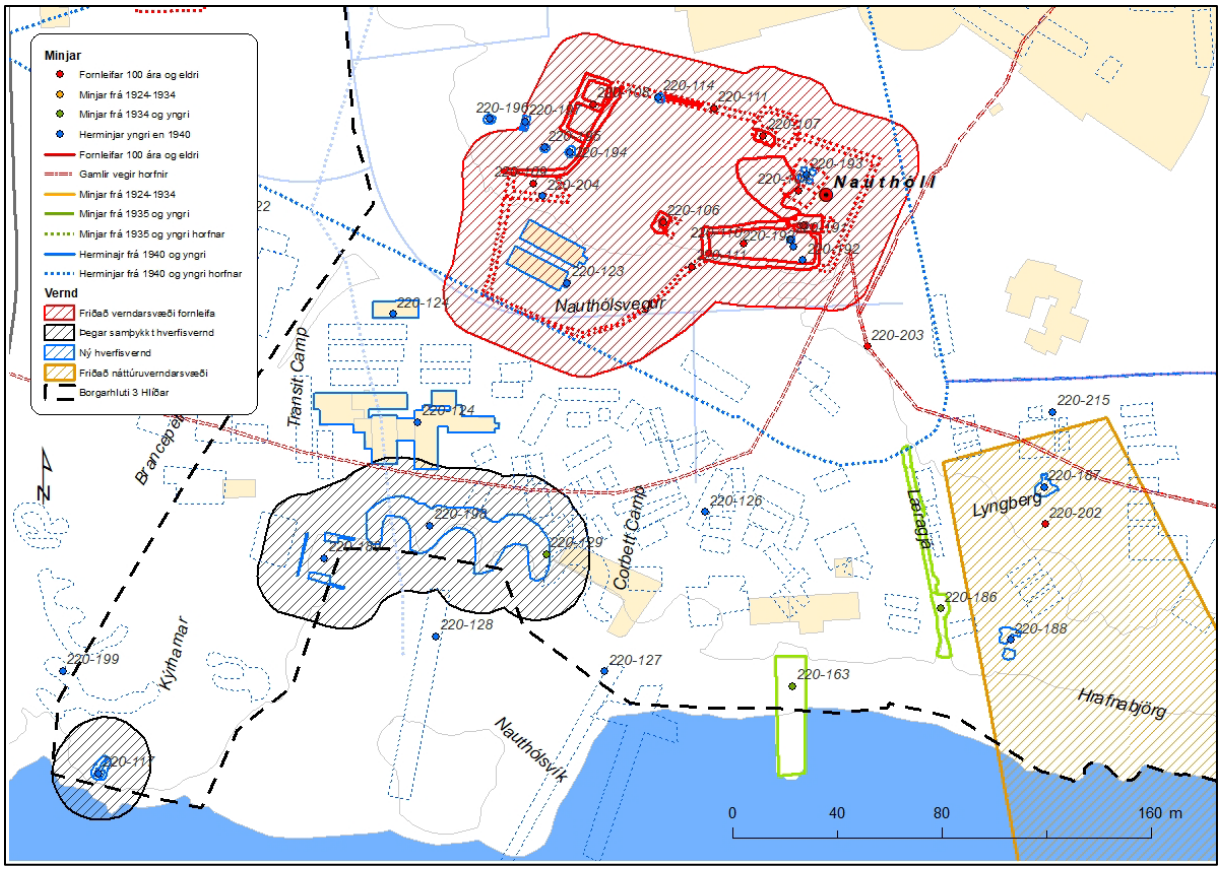
Mynd 151. Fornleifar og 15 m verndarsvæði þeirra í Öskjuhlíð. Víkursel 5-159, stekkir 5-151 og 5-150, landamerki 5-160 og aðrar rústir, beitarhús 5-158 og útihús 5-689.[375]

2.3.4.2 Bæjarhóllinn við Nauthól

Bæjarhóll Nauthóls er vel sýnilegur, garðar og nokkur útihús. Nauthóll var hjáleiga frá Skildinganesi, þar var búið á árunum 1850-1902 en þá kom upp taugaveiki þar og í framhaldi var bærinn brenndur. Rutt hefur verið úr rústum bæjarhúsanna (220-104) og er bæjartóftin sjálf ekki greinileg lengur. Herinn koma sér fyrir á bæjarhólnum, þannig að hann hefur auk þess að geyma ýmsar herminjar, eins og skotgrafir. Samkvæmt skipulagi á eftir að reisa eina álmu við HR sem nær alveg að bæjarhólnum. Hægt er að sjá fyrir sér að nemendur gætu nýtt þetta sem úti svæði. *Bæjarhóllinn Nauthóls er í þokkalegu ásigkomulagi, auka þyrfti samt aðgengi, nauðsynlegt er að grisja skóginn og/eða fjarlægja hluta af honum. Gera mætti þar áningarstað með bekkjum og borðum. Setja þarf upp menningarmerkingar. Svæðið er allt friðað*, leita þarf umsagnar Minjastofnunar fyrir öllum breytingum á svæðinu.

[375] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 152. Fornleifar og friðaða verndarsvæði þeirra við Nauthól. Herminjar og hverfisvernd herminja við Nauthólsvík.[376]

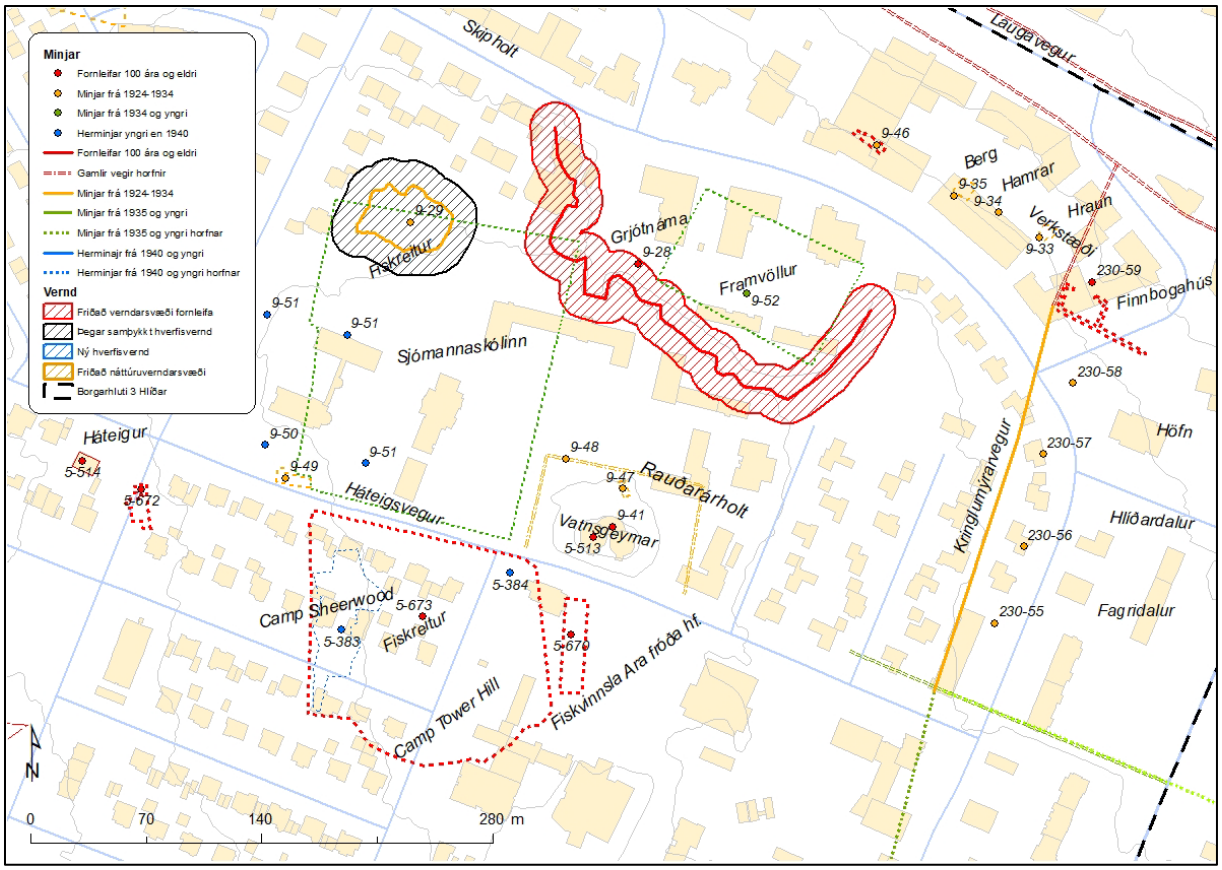
2.3.4.3 Fornleifar og yngri minjar við Sjómannaskólann

Á Rauðarárholti var grjótnáman nú við Skipholt (9-26), norðan við Sjómannaskólann, en þar má enn sjá ummerki eftir grjótnámið sem fram fór á fyrri hluta 20. aldar, þ.e. bergstál sem markar syðri mörk námunar. Byggt hefur verið í námunni og fyllt að námuveggnum, *vernda ber þessi ummerki námunar sem en sjást til framtíðar og merkja staðinn.*

Vestan við Sjómannaskólann er *fiskþurrkunarreiturinn, stakkstæðið (9-29), sem er sjaldgæfur og einstakur minjastaður. Margir slíkir reitir voru víða í Reykjavík fyrr á tímum, bæði náttúrulegir fiskreitir við ströndina og manngerðir reitir eins og á Rauðarárholtinu, en hann er eini sjáanlegi fiskþurrkunnar reiturinn sem eftir er í Reykjavík.* Svæðið er merkt með menningarmerkingu en nauðsynlegt væri að fjarlægja tré og annan gróður af reitnum til að grjótið sjáist. Auka þarf aðgengi að svæðinu. Nota mætti reitinn til að sviðsetja saltfiskþurrkun og gott væri að salt bærist á svæðið til að eyða gróðri. Auk þess mætti setja upp borð og bekki til að búa til góðan áningarstað í jaðri svæðisins. *Búið er að samþykkja hverfisvernd svæðisins í deiliskipulagi Sjómannaskólareits frá 2020.*[377]

[376] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG.
[377] *Vef*. Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Sjómannaskólareitur, sþ. 13. febrúar 2020.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



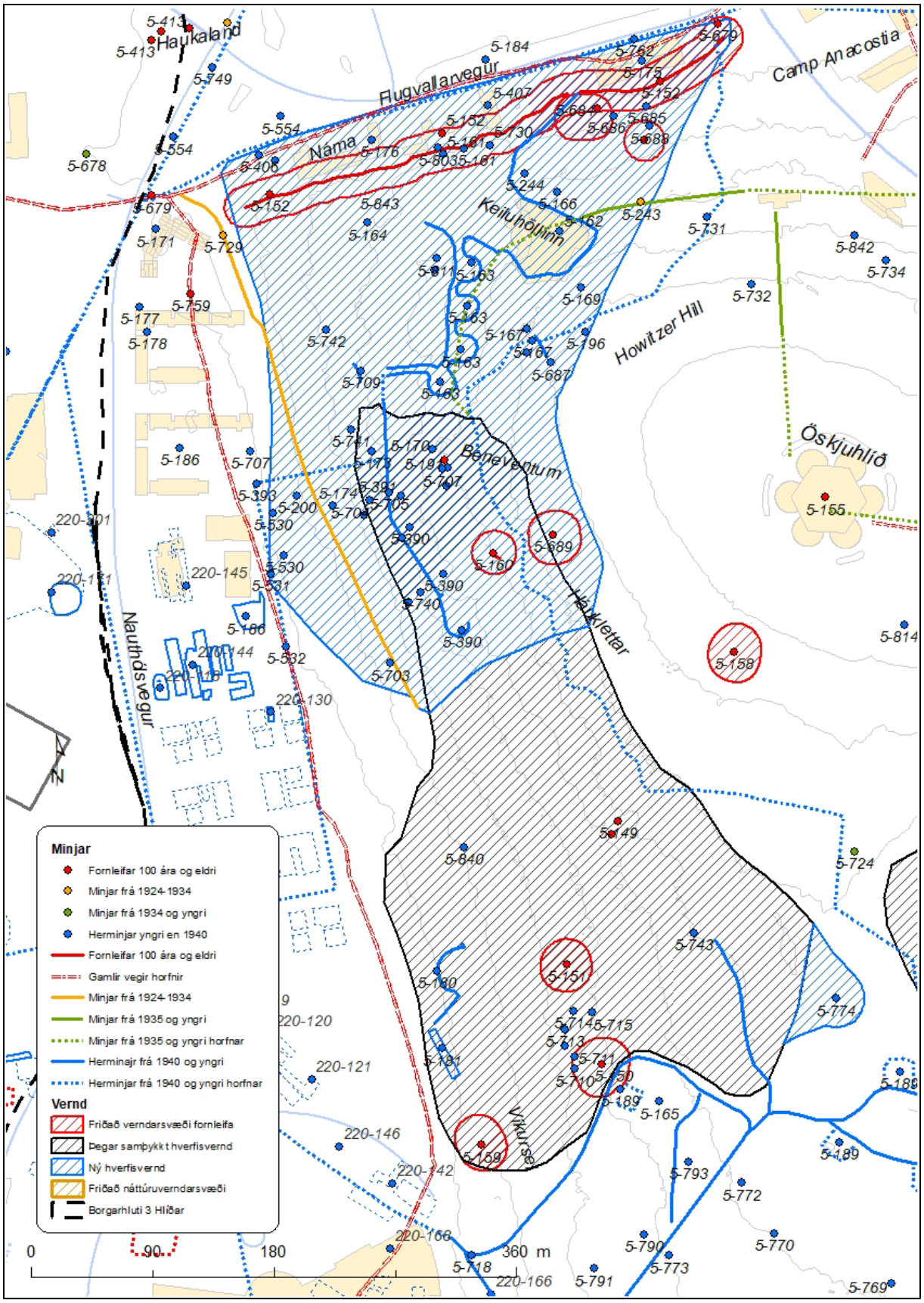
Mynd 153. Verndarsvæði grjót námunar 9-28 og fiskreitsins 9-29 við Sjómannaskólann.[378]

2.3.4.4 Herminjar við Flugavallarveg og Öskjuhlíð

Við Flugvallarveg eru nokkrir braggar sem eru frá tímum hersetunnar, þeir og braggar við Nauthólsvík eru einu braggarnir sem eftir eru á öllu flugvallarsvæðinu og standa á sínum upprunalegum stað. Mikilvægt er að vernda þessar byggingar, til minningar um þessa tíma. Búið var í bröggum á sínum tíma við Flugvallarveg. Braggarnir eru í ágætu ástandi og í notkun. Hægt er að sjá fyrir sér að þeir verið notaðir sem sýningarhúsnæði fyrir herminjasafn. Ofar í hlíðinni eru svo allar herminjarnar, vélbyssubyrgi, neðanjarðar stjórnstöð, skotgrafir, auk mikilla mannvirkja sem tengdust olíugeymum. *Allar þessar minjar hafa mikið gildi, því þetta eru best varðveittu herminjarnar á öllu Reykjavíkursvæðinu þær eru fágætar en góðir minnisvarðar um þetta tímabil í sögunni. Mikilvægt er að hreinsa trjágróðri af herminjunum þar sem það á við. Búið er að koma fyrir söguskiltum við hluta af þessum minjum en bæta þarf aðeins í merkingar til þess að auka upplifun á svæðinu. Huga þarf betur að því hvernig svæðið verði nýtt til útivistar í framtíðinni. Ekki er æskilegt að nýta minjarnar beint, þar sem þær verða fyrir hnjaski, ekki er æskilegt að hjóla yfir þær eða breyta þeim á neinn hátt. Gera þarf áætlun um hvernig best er að varveita steypuna í þeim og halda þeim við. Nú er lagt til að þegar samþykkt hverfisverndarsvæði í Öskjuhlíð verði stækkað til norðurs svo þessar minjar verði allar hverfisverndaðar. Gera þarf verndaráætlun fyrir allar herminjar í Öskjuhlíð.*

[378] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Mynd 154. Herminjar í Öskjuhlíð og tillaga að nýju hverfisverndarsvæði herminja, blástrikuð svæði.[379]

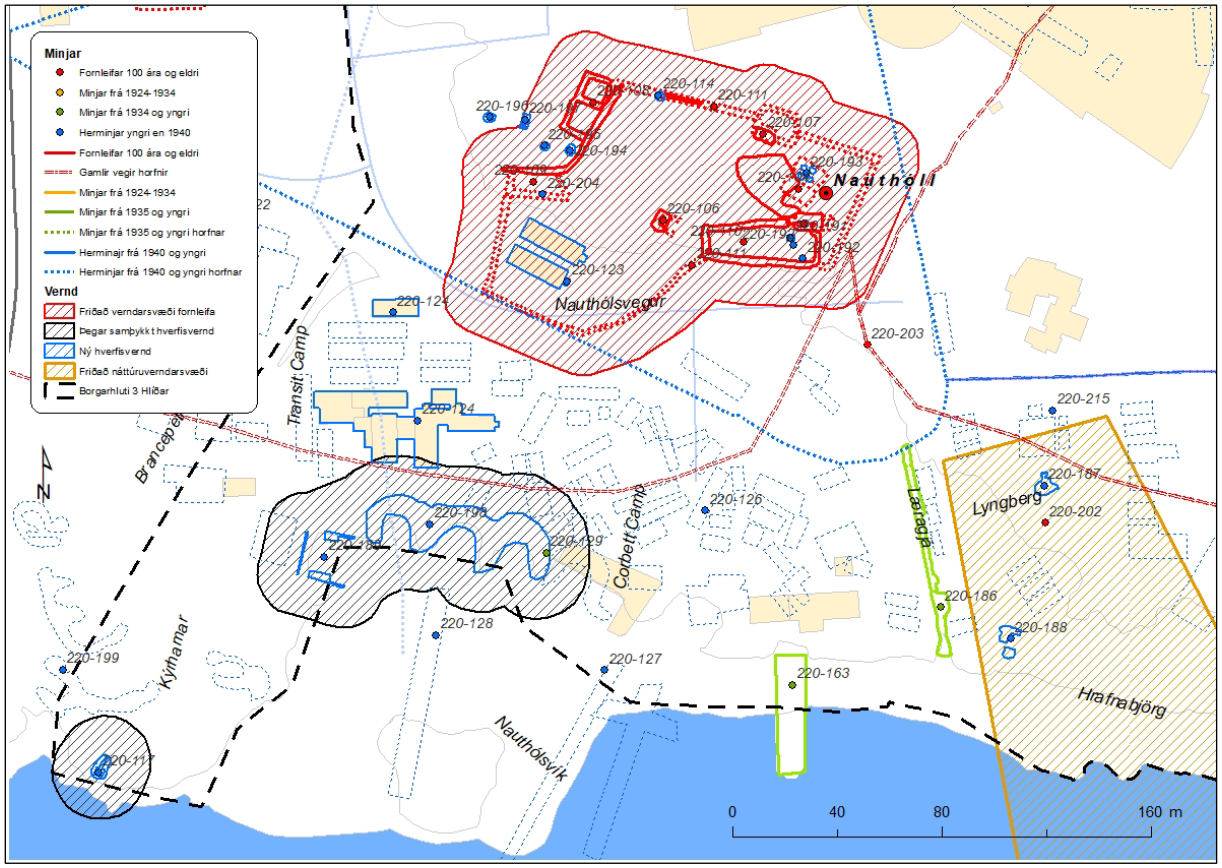
[379] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.3.4.5 Herminjar í Nauthólsvík

Í Nauthólsvík eru nokkrir braggar og hefur hluti af Transit Camp (Nauthólsvegur 100) verðið gerður upp og er í notkun. Annar braggi sem tilheyrði sömu samstæðu og er hinum megin við bílastæðið er ekki í góðu ásigkomulagi og þarf að laga hann. Auk þess eru tveir samstæðir braggar í eigu Flugmálstjórnar á bæjarstæði Nauthóls (Nauthólsvegur 99), sem eru í góðu standi.

Út á Kýrhamri er eru vélbyssubyrgi (220-117) og flugvélabyrgi í Nauthólsvík (220-189) og (220-198). *Huga þarf að viðhaldi á steypu í þessum minjum og gera áætlun um viðhald. Á svæðinu er menningamerkingar en merkja þarf vélbyssubyrgið. Minjarnar þessar eru þegar hverfisverndaðar samkvæmt skipulagi Nauthólsvíkur frá 2020.*



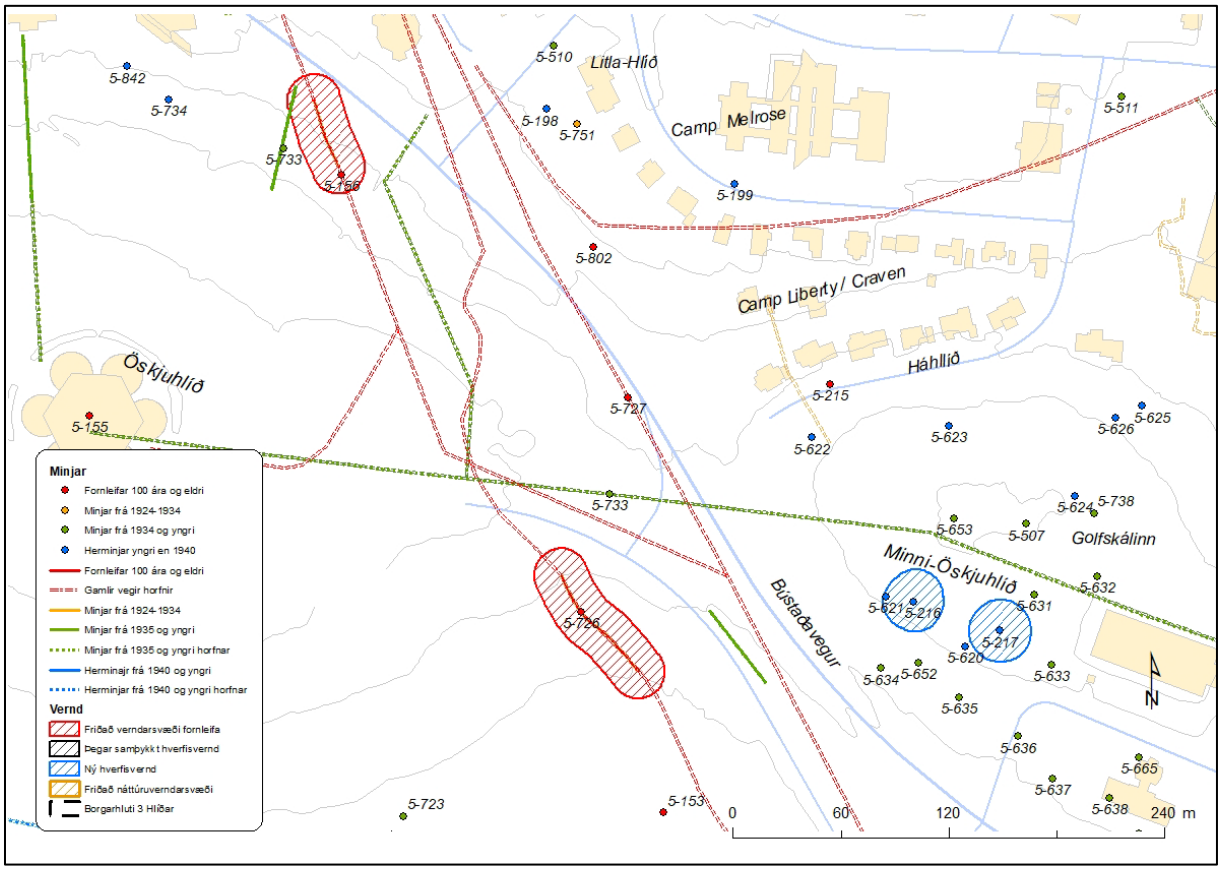
Mynd 155. Herminjar við Nauthólsvík, vélbyssubyrgið (220-117) á Kýrhamri og flugvélabyrgin (220-189 og 220-198) við Nauthólsvík. Hverfisverndað 2020.[380]

[380] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.3.4.6. Vélbyssubyrgi við Veðurstofuhæð

Á Veðurstofuhæð eru tvö steypt vélbyssubyrgi, auk annarra herminja sem eru skráð í skýrslu 209, Veðurstofuhæð – Fornleifaskrá 2022. *Byrgin (5-216 og 5-217) eru á vestanverðu svæðinu, í góðu ásigkomulagi. Hreinsa þarf trjágróður af minjunum og merkja minjasvæðið til þess að auka upplifun, en auðvelt er að gera sér í hugarlund notkun skotbyrgjanna. Lagt var til í umræddri skýrslu að þessar herminjar hljóti hverfisvernd eins og aðrar heillegar og fágætar minjar frá þessu tímabili og er sama tillagan lögð fram hér.*



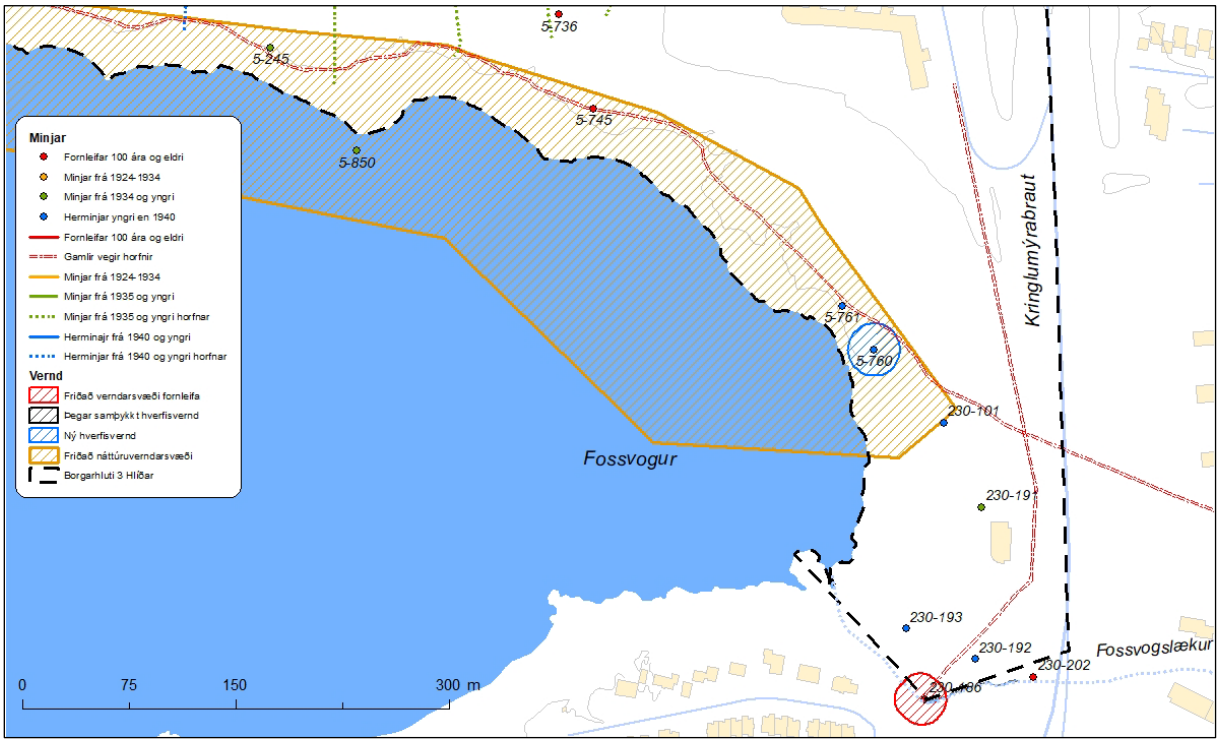
Mynd 156. Hverfiverndarsvæði vélbyssubyrgja (5-216 og 5-217) á Veðurstofuhæð við Bústaðaveg.[381]

[381] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.3.4.7. Vélbyssubyrgi við Fossvog

Við Fossvogsbotn eru eitt vélbyssubyrgi (5-760) við Tjaldhól sem tilheyrði Camp Fossvog við botn Fossvogs. Annað herskálahverfi Camp Cook/Marin Camp var við Suðurhlíð, en öll merki um þessa herskálahverfi eru horfin. Úr byrginu var útsýni til sjávar þannig að þar hefur verið hægt að fylgst með skipaferðum og flugi yfir Fossvogi. Fyllt hefur verið upp í skotraufina en líklega hefur það verið nota sem geymsla fyrir matjurtir seinna. *Byrgið er annars í góðu ásigkomulagi, merkja þarf minjarnar til þess að auka upplifun. Lagt er til að þetta byrgi hljóti hverfisvernd eins og aðrar heillegar og fágætar minjar frá þessu tímabili. Birgið er innan svæðis sem er friðlýst svæði Fossvogsbakka.*



Mynd 157. Hverfisverndarsvæði fyrir vélbyssubyrgi 5-760 við Fossvog.[382]

[382] *Borgarsögusafn*. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.4 Varðveislumat húsa og heilda í borgarhluta 3 – Hlíðum

Í eftirfarandi köflum er annars vegar gerð grein fyrir *verndarstöðu* húsa í borgarhlutanum gagnvart lögum og hins vegar niðurstöðum og tillögum Borgarsögusafns um *hverfisvernd* húsa og heilda í borgarhlutanum. Byggðin sem er til umfjöllunar liggur innan svæðis sem afmarkast í stórum dráttum af Snorrabraut og Nauthólsvegi til vesturs, strandlínu Fossvogs til suðurs, Kringlumýrarbraut til austurs og Hverfisgötu og Laugavegi austan Rauðarárstígs til norðurs og skiptist í þrjú hverfi, Háteigshverfi (3.1), Hlíðahverfi (3.2) og Öskjuhlíðarhverfi (3.3) (sjá kort á mynd 158). Niðurstöður þessar byggja á aðferðafræði sem fjallað er um í eftirfarandi köflum, og skráningu og varðveislumati húsa og heilda sem finna má í fylgiskjölum með skýrslunni (sjá fylgiskjöl 2-6). [Fylgiskjöl 3- væntanleg í lokaútgáfu]



Mynd 158. Heildarafmörkun borgarhlutans og skipting hverfa innan hans.[383]

[383] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, umhverfis- og skipulagssviði.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.4.1 Verndarflokkar

Í varðveislumati byggða- og húsakannana er gerð grein fyrir *verndarstöðu* húsa og mannvirkja á viðkomandi svæði gagnvart lögum og gildandi deiliskipulagi sveitarfélags, þ.e. hvort hús eru friðlýst, friðuð, umsagnarskyld eða hverfisvernduð. Friðlýsing húsa og friðun húsa sem byggð eru 1923 og fyrr byggir á lögum um menningarminjar (sjá kafla 2.1.1). Þar er jafnframt kveðið á um umsagnarskyldu vegna húsa sem byggð eru 1940 og fyrr.[384] Hverfisvernd byggir á skilgreiningu og heimildum sem kveðið er á um í skipulagslögum og skipulagsreglugerð (sjá kafla 2.1.2).[385] Í byggða- og húsakönnunum eru, á grundvelli varðveislumats og niðurstöðu um varðveislugildi, gerðar tillögur um hverfisvernd húsa eða heilda sem síðan geta hlotið samþykkt í deiliskipulagi. Hverfisvernd húsa og mannvirkja í Reykjavík byggir m.a. á borgarverndarstefnu Reykjavíkurborgar sem sett er fram í aðalskipulagi.

2.4.1.1 Verndarflokkar sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012

***Friðlýst hús og mannvirki* - BLÁR FLOKKUR**

Í þessum flokki eru hús og mannvirki sem *friðlýst hafa verið með ákvörðun ráðherra* samkvæmt 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.[386] Hús sem voru friðuð samkvæmt eldri lögum teljast nú einnig friðlýst.[387] Um friðlýsingu segir í 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012: „Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja."

***Friðuð hús og mannvirki* - FJÓLUBLÁR FLOKKUR**

Öll hús og mannvirki sem *byggð voru árið 1923 og fyrr* eru friðuð samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/201.[388] Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

***Umsagnarskyld hús* - APPELSÍNUGULUR FLOKKUR**

Hús sem hvorki eru friðuð né friðlýst en *byggð 1940 eða fyrr*, og kirkjur reistar 1940 eða fyrr, eru umsagnarskyld samkvæmt 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, þ.e. eigendum þeirra er skylt að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.[389]

---

[384] Lög um menningarminjar nr. 80/2012.
[385] Skipulagslög nr. 123/2010, 2. gr. og 12. gr.; Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.3.2.17.
[386] Lög um menningarminjar nr. 80/2012.
[387] Friðlýst hús eru á skrá hjá Minjastofnun Íslands og þar er getið um friðunarár og hvaða hluti byggingar er friðaður, sjá: *Vef.* „Minjastofnun Íslands. Friðlýst hús og mannvirki," https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridlyst-hus-og-mannvirki.
[388] Lög um menningarminjar nr. 80/2012; *Vef.* Minjastofnun Íslands. „Friðuð hús og mannvirki," https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridud-hus-og-mannvirki.
[389] Lög um menningarminjar nr. 80/2012; Lög um breytingar á lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (aldursfriðun húsa og mannvirkja) nr. 126/2022.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.4.1.2 Um hverfisvernd og verndarflokka hverfisverndar

Eins og áður hefur komið fram (sjá kafla 2.1.2) skulu ákvarðanir um *hverfisvernd* gerðar á grundvelli varðveislumats og niðurstaðna *húsakannana* um varðveislugildi húsa og byggðaheilda.

Skilgreiningu á hverfisvernd er að finna í **skipulagslögum nr. 123/2010** (2. gr.):

> *Hverfisvernd:* Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja.

Um heimild til að setja ákvæði um hverfisvernd í skipulagsáætlun segir jafnframt (12. gr.):

> Ef talin er þörf á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, náttúrufar eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis við gerð skipulagsáætlunar, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum, skal setja í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd.

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir jafnframt um hverfisvernd í (5.3.2.17. gr):

> Heimilt er við gerð deiliskipulags að setja ákvæði um hverfisvernd þótt slíkt svæði sé ekki afmarkað í aðalskipulagi, svo sem til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminja, náttúrufar, gróður eða annað vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis. Gera skal grein fyrir ástæðu hverfisverndarinnar og hvaða skilmálar gilda um framkvæmdir og umgengni. Ákvörðun um hverfisvernd húsa, götumynda og byggðarmynsturs skal m.a. byggja á húsakönnun.

Í ***Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040*** er sett fram núgildandi borgarverndarstefna Reykjavíkurborgar og skilgreindir þeir verndarflokkar sem byggt er á við hverfisverndun húsa og byggðaheilda í Reykjavík:[390]

Einstök hús, húsaraðir og götumyndir **- RAUÐUR FLOKKUR**
Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.[391]

Samstæður húsa og heildir **- GULUR FLOKKUR**
Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.[392]

Það er skilningur Borgarsögusafns að tilgangur hverfisverndar sé ekki að koma í veg fyrir allar breytingar á verndaðri byggð heldur sé hún *tæki minjavörslu og skipulagsyfirvalda til að vekja athygli á, leiðbeina um og standa vörð um sérkenni og sérstöðu eldri byggðar*, til að draga fram þau einkenni og gæði sem veita henni sérstöðu eða ljá henni heildstætt yfirbragð og *tryggja að tekið sé mið af þeim sérkennum, einkennum og gæðum við viðhald eða breytingar þannig að þau verði varðveitt til framtíðar.*

[390] Reykjavíkurborg, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Greinargerð, 140-143 („Borgarvernd“); Viðaukar, 52 („Viðauki 8. Skilgreining verndarflokka vegna borgarverndar“); Fylgirit B2: Borg fyrir fólk, 164-167.
[391] Áður: **grænn** flokkur: Verndun 20. aldar bygginga, **rauður** flokkur: Tillaga að friðun og **dökkgulur** flokkur: Verndun götumynda. Sjá: Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur), *Húsvernd í Reykjavík: Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.* Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.
[392] Áður: **ljósgulur** flokkur: Verndun byggðamynsturs og **milligulur** flokkur: Verndun svæða. Sjá: Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur), *Húsvernd í Reykjavík: Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.*

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.4.2 Endurskoðun og breyttar forsendur varðveislumats hús og heilda

Í eftirfarandi köflum er um er að ræða *endurskoðun á eldra varðveislumati og tillögum um hverfisvernd húsa og heilda* sem birtar voru í áður útgefinni skýrslu safnsins, sem unnin var á fyrri stigum hverfisskipulagsvinnu fyrir borgarhluta 3 – Hlíðar, á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.[393]

Þessi endurskoðun er nauðsynleg meðal annars vegna *breytinga sem orðið hafa á verndarstöðu einstakra húsa* í borgarhlutanum gagnvart lögum síðan eldri skýrslan var gefin út árið 2013, en einnig vegna *breytinga sem kunna að hafa orðið á aðferðum og viðhorfum til varðveislumats og verndar húsa og mannvirkja* á þeim tíma sem liðinn er frá útgáfu eldri skýrslunnar (10 árum). Síðast en ekki síst er endurskoðun varðveislumats og verndartillagna Borgarsögusafns nauðsynleg vegna *breytinga sem orðið hafa á forsendum varðveislumats vegna hverfisskipulags* á þeim tíma sem liðinn er frá því að vinna hófst við gerð hverfisskipulags á vegum Reykjavíkurborgar.

Áður var gert ráð fyrir að vinna Borgarsögusafns tæki mið af rýmri kröfum um framsetningu hverfisskipulags með áherslu á almennar reglur um yfirbragð og varðveislugildi byggðar og almenna rammaskilmála (sbr. skipulagslög og skipulagsreglugerð, sjá kafla 2.1.2). Í fyrri áfanga yrðu því unnar svokallaðar *byggðakannanir* með almennu yfirliti yfir sögu svæðis og greiningu byggðar, með áherslu á varðveislumat heilda og yfirbragðs byggðar, en í seinni áföngum yrðu unnar *húsakannanir* með hefðbundinni skráningu einstakra húsa og nánari útfærslu varðveislumats og verndar fyrir hefðbundið deiliskipulag afmarkaðri svæða (sjá formála eldri skýrslu).

Nú er ljóst að nákvæm framsetning og skilmálagerð vegna hverfisskipulagsvinnu á vegum Reykjavíkurborgar kallar á aðlögun á verkefni Borgarsögusafns. Jafnframt er ljóst að einungis er gert ráð fyrir að hefðbundnar húsakannanir verði unnar fyrir þau svæði innan hvers borgarhluta sem sérstaklega eru skilgreind sem *þróunarsvæði*, þar sem unnið verður hefðbundið deiliskipulag. Ekki er gert ráð fyrir að unnið verði hefðbundið deiliskipulag fyrir önnur svæði innan borgarhlutanna heldur mun hverfisskipulag gilda sem slíkt. Þar með mun ekki gefast tækifæri til að vinna hefðbundna húsaskráningu og húsakannanir fyrir önnur svæði en þróunarsvæði. Samkvæmt leiðbeiningariti Minjastofnunar Íslands um gerð húsakannana, þurfa kannanir sem unnar eru vegna hverfisskipulags að uppfylla kröfur sem gerðar eru til hefðbundinna húsakannana. Þar segir jafnframt: „Það er sérstaklega mikilvægt að unnin sé húsakönnun fyrir hverfisskipulag þegar því er ætlað að vera „endanlegt“ skipulag, þ.e. ekki verður unnið deiliskipulag fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan hverfisins.“[394] *Með tilliti til þessa hefur Borgarsögusafn nú breytt aðferðum og áherslum við skráningu og gerð varðveislumats vegna hverfisskipulags og fært nær viðmiðum um skráningu og varðveislumat húsakönnunar vegna deiliskipulags og auknum kröfum um skýra framsetningu, rökstuðning og verndaráherslur sem nýtist við gerð skilmála hverfisskipulags*.

[393] Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir o.fl., *Byggðakönnun: Borgarhluti 3 – Hlíðar* (skýrsla 163, 2013).
[394] Guðlaug Vilbogadóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og María Gísladóttir, *Húsaskráning – Huginn – Húsakönnun*, 9.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.4.3 Aðferðir við skráningu og varðveislumat húsa og heilda í þessari byggðakönnun

Borgarsögusafn hefur um árabil unnið húsakannanir með skráningu og varðveislumati byggðar og einstakra húsa vegna deiliskipulags, í samræmi við lög og reglugerðir (sjá kafla 2.1.2), borgarverndarstefnu aðalskipulags og skráningarstaðal og leiðbeiningar Minjastofnunar Íslands.

Vegna umfangs og stærðar þeirra svæða sem hverfisskipulag fyrir borgarhluta Reykjavíkur nær til er ljóst að ekki er unnt að vinna hefðbundnar húsakannanir fyrir hvert þeirra svæða í heild, með skráningu og fjórþættu varðveislumati á hverju og einu húsi, eins og mælt er fyrir um í leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands um húsakannanir.[395] Borgarsögusafn hefur því frá upphafi unnið svokallaðar byggðakannanir fyrir hverfisskipulag, þar sem áhersla hefur verið á almenna greiningu byggðar og varðveislumat heilda, en eins og áður er nefnt hefur safnið nú, samhliða endurskoðun eldri skýrslu fyrir borgarhluta 3 – Hlíðar, endurskoðað aðferðir sínar við skráningu og varðveislumat húsa og heilda vegna hverfisskipulags, og er hér nánar greint frá þeim aðferðum sem notaðar hafa verið við gerð nýrrar og endurskoðaðrar skýrslu.

Vinna Borgarsögusafns við skráningu, greiningu og varðveislumat byggðar í borgarhlutanum hefur annars vegar miðað að því að draga fram *varðveisluverðar heildir*, s.s skipulagsheildir eða aðra hluta byggðarinnar sem mynda heildstæðar einingar, og meta og greina yfirbragð og helstu einkenni þeirra, og hins vegar að því að draga fram *einstök hús eða húsaraðir* sem hafa hátt varðveislugildi og ástæða þykir til að vernda með hverfisvernd.

Eftirfarandi kaflar skýrslunnar greina frá niðurstöðum þessarar vinnu og tillögum Borgarsögusafns um hverfisvernd húsa og heilda. Annars vegar eru gerðar tillögur um hverfisvernd heilda í *gulum flokki* hverfisverndar: *Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í skipulagi*. Hins vegar eru gerðar tillögur um hverfisvernd húsa eða húsaraða í *rauðum flokki* hverfisverndar: *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í skipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra*. Í fylgiskjölum skýrslunnar má síðan finna skráningu og mat á varðveislugildi afmarkaðra skipulagsheilda og einstakra húsa sem niðurstöður og tillögur safnsins byggja meðal annars á.

Við val á varðveisluverðum húsum og húsaröðum og mat á varðveislugildi þeirra hefur reynst nauðsynlegt að beita öðrum aðferðum en við varðveislumat hefðbundinna húsakannana, þar sem ekki hefur verið unnt, eins og áður segir, að skrá hvert og eitt hús með hefðbundnum hætti og meta með fjórþættu varðveislumati: mati á byggingarlistalegu gildi, menningarsögulegu gildi, umhverfisgildi og upprunaleika og niðurstöðu um heildarvarðveislugildi (hátt, miðlungs eða lágt). Við varðveislumat og ákvörðun um hverfisvernd þessara húsa og húsaraða hefur í staðinn verið notuð sú aðferð að *beita fyrst sjónrænu mati á byggingarlist, upprunaleika og umhverfisgildi* húsa í borgarhlutanum*, með vettvangsathugunum og stuðningi gagna eins og teikninga og ljósmynda,* og *velja* þannig þau hús sem nánar eru skoðuð, skráð og metin með fjórþættu varðveislumati. Við val á þessum húsum er meðal annars horft til þess hvort þau teljast góðir fulltrúar byggingarlistar ákveðins

[395] Guðlaug Vilbogadóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og María Gísladóttir, *Húsaskráning – Huginn – Húsakönnun*.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

tímabils, eru góð höfundarverk eða kennileiti í byggðinni og hvort þau hafa haldið upprunaleika sínum.[396] Til að ákvarða hverfisvernd einstakra húsa *vegna menningarsögulegs gildis* er horft til *aldurs húsa*, samkvæmt fasteignaskrá eða húsaskrá Borgarsögusafns og eldri byggð könnuð og kortlögð með samanburði á eldri og núverandi byggð á loftmyndum og kortum. Auk þess getur sú sagnfræðilega könnun og byggðasöguritun sem er hluti af gerð byggðakönnunar, leitt í ljós menningarsögulegt gildi einstakra húsa sem standa frá eldri tíð. Ennfremur er horft til bygginga sem hafa táknrænt gildi fyrir samfélagið vegna hlutverks eða sögu. Skráningu og fjórþætt varðveislumat þeirra húsa sem valin hafa verið með þessum aðferðum er að finna í Fylgiskjali 6 í skýrslunni [væntanlegt í lokaútgáfu skýrslu]. Samantekt og kort yfir þessi hús er jafnframt að finna í niðurstöðukafla um hverfisvernd húsa í rauðum flokki, kafla 2.4.5.3 í skýrslunni.

Samhliða vinnu við varðveislumat á stærri heildum í borgarhlutanum hefur Borgarsögusafn unnið að því að *þróa aðferð og framsetningu* sem hentað geti fyrir varðveislumat slíkra heilda. Forsenda varðveislumatsins er *greining byggðarinnar*, þar sem meðal annars er horft til *sögulegs samhengis, skipulags og uppbyggingar* hverrar heildar eða hverfishluta, greindar þær *skipulagshugmyndir, viðmið eða nýjungar* sem legið hafa að baki við skipulag hverfisins eða hverfishlutans og *einkenni og sérkenni byggðarinnar* kortlögð, greindar helstu *húsagerðir* og *byggingarstílar* sem setja svip á hverfið, og svo horft til þess *hversu heildstæð og upprunaleg byggðin er* og þar með *hversu viðkvæm* hún er gagnvart breytingum og viðhaldi. Við þessa greiningu hefur einnig verið stuðst við þá hverfisskiptingu sem byggt er á í hverfisskipulagsvinnu Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar þar sem hverfum borgarhlutans hefur verið skipt upp í hverfiseiningar (skilmálaeiningar) út frá byggðamynstri og sameiginlegum einkennum.[397]

Við varðveislumat á byggðinni hefur Borgarsögusafn nú farið þá leið að beita *fjórþættu varðveislumati*, sem jafnan er notað við varðveislumat stakra húsa í hefðbundnum húsakönnunum, þar sem lagt er mat á byggingarlistalegt gildi, menningarsöguleg gildi, umhverfisgildi og upprunaleika og fengin niðurstaða um heildarvarðveislugildi (hátt, miðlungs eða lágt). Hér eru þessir þættir heimfærðir upp á *þær hverfisheildir sem lagt er til að hverfisvernda (hátt varðveislugildi) og aðrar áhugaverðar heildir í borgarhlutanum (miðlungs til hátt varðveislugildi)*. Greining og fjórþætt varðveislumat fyrir þessar afmörkuðu heildir er síðan sett fram með rökstuddri niðurstöðu um varðveislugildi hverrar heildar. Þegar gerð er tillaga um hverfisvernd eru ástæður og áhersluatriði verndarinnar tilgreind. Jafnframt eru settar fram ábendingar um einstök hús innan hverrar heildar sem teljast hafa hátt byggingarlistalegt gildi og eru upprunaleg dæmi um einkennandi húsagerðir hverrar heildar. Mat á varðveislugildi hverfisheildanna er að finna í fylgiskjali 2 í skýrslunni. Yfirlit og kort yfir heildir sem lagt er til að vernda má finna í kafla 2.4.5.1 í skýrslunni. Aðrar heildir með

[396] Guðlaug Vilbogadóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og María Gísladóttir, *Húsaskráning – Huginn – Húsakönnun*, 33-34.

[397] Í eldri skýrslu Borgarsögusafns (þá Minjasafns Reykjavíkur) fyrir borgarhlutann Hlíðar er einnig að finna skrá yfir alla hverfishluta í borgarhlutanum, sem vísast til sem yfirlits yfir helstu einkenni og tegundir byggðar í hverjum hverfishluta, sjá: Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir o.fl., *Byggðakönnun: Borgarhluti 3 – Hlíðar* (skýrsla 163, 2013), 71- 88.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

hátt eða miðlungs varðveislugildi, sem ástæða þykir til að vekja athygli á, þó ekki sé lögð til hverfisverndun þeirra, eru tilgreindar í kafla 2.4.5.2 í skýrslunni.[398]

Við varðveislumat heilda í borgarhluta 3 – Hlíðum hefur meðal annars verið horft til þeirrar heildarhverfisverndar sem gildir um allt *svæðið innan Hringbrautar* og að hvaða leyti má heimfæra sömu eða svipuð viðmið á hverfi eða byggðaheildir ***borgarhlutans Hlíða, sem er einn af þeim hlutum borgarinnar sem fyrst byggðust í kjölfar þess að byggð tók að þenjast út fyrir hinn elsta kjarna innan Hringbrautar og er því með eldri hlutum borgarinnar***.

Þá er einnig horft til *borgarverndarstefnu Reykjavíkurborgar*, sem gerð er grein fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, þar sem meðal annars er lögð áhersla á eftirfarandi markmið við skipulag og breytingar í eldri hverfum:[399]

- Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er - að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað.
- Varðveisla byggingararfsins verði almennt leiðarljós við endurskipulagningu eldri hverfa borgarinnar, svo og varðveisla þeirra umhverfisgæða sem í byggðinni eru fólgin. Hlúð verði að þessum arfi, hann gerður sýnilegur og leitast verði við að rækta hann við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar.
- Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.
- Leitast verði við að minnast sögunnar, svo sem sögustaða, örnefna, horfinna mannvirkja, gatna, sjónása og kennileita, í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar og mannvirkja, ekki síst við hönnun opinberra bygginga og almenningsrýma.
- Ákvarðanir um verndun byggðaheilda, húsaraða, stakra húsa og annarra mannvirkja verði ávallt byggðar á faglegu og heildrænu mati með almannahagsmuni að leiðarljósi.

Borgarhlutinn skiptist í þrjú hverfi, Háteigshverfi (skilmálaeiningu 3.1), Hlíðahverfi (skilmálaeiningu 3.2) og Öskjuhlíðarhverfi (skilmálaeiningu 3.3) og miðast framsetning í eftirfarandi köflum við það, þar sem niðurstöður og tillögur um hverfisvernd eru settar fram í undirköflum fyrir hvert hverfi fyrir sig.

Fyrst er þó, í sérstökum kafla, gerð grein fyrir þeim húsum og mannvirkjum í borgarhlutanum, sem njóta verndar á grundvelli laga um menningarminjar.

[398] Það endurskoðaða varðveislumat og verndartillögur sem hér er gerð grein fyrir var unnið í náinni samvinnu við ráðgjafateymi sem komið hefur að gerð hverfisskipulags fyrir borgarhluta 3 – Hlíðar, en Borgarsögusafn ber alfarið ábyrgð á endanlegum niðurstöðum og verndartillögum í skýrslunni. Í ráðgjafateymi fyrir BH3 – Hlíðar eru þær Helga Bragadóttir arkitekt, Kanon arkitektum og Sigríður Magnúsdóttir arkitekt, Teiknistofunni Tröð.
[399] Reykjavíkurborg, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Fylgirit B2: Borg fyrir fólk, 165.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.4.4 Verndarstaða húsa og mannvirkja gagnvart lögum

Innan borgarhlutans, eins og hann er afmarkaður í hverfisskipulagi, standa nú (2023) alls ***205*** *hús eða mannvirki sem eru friðlýst, friðuð eða umsagnarskyld samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012*, en eftir breytingu á þeim lögum sem tók gildi 1. janúar 2023, varð mikil aukning á fjölda umsagnarskyldra húsa.[400] Gerð er grein fyrir þessum húsum í eftirfarandi köflum, á kortum (sjá kafla 2.4.4.4) og í húsaskrám í ***fylgiskjölum 3, 4 og 5*** [Væntanleg í lokaútgáfu skýrslu].

2.4.4.1 BLÁR FLOKKUR – Friðlýst hús og mannvirki

Um er að ræða hús og mannvirki sem friðlýst eru með ákvörðun ráðherra samkvæmt 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.[401] Hús sem voru friðuð samkvæmt eldri lögum teljast nú einnig friðlýst. Um friðlýsingu segir í 31. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012: „Óheimilt er að gera nokkrar breytingar á friðlýstu húsi eða mannvirki án vitundar Minjastofnunar Íslands. Við endurbætur og viðhald friðlýstra húsa og mannvirkja skal leita álits og ef til þarf leyfis Minjastofnunar Íslands með minnst sex vikna fyrirvara.“ Í 5. gr. segir jafnramt: „Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.“ [402]

Tvö hús innan borgarhlutans hafa verið friðlýst með ákvörðun ráðherra.

- **Hamrahlíð 10 – *Menntaskólinn við Hamrahlíð***. Reistur 1964-1970. Hönnuður Skarphéðinn Jóhannsson arkitekt. Friðaður af menntamálaráðherra 19. maí 2008 samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001 og telst því friðlýst hús skv. 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðun nær til ytra borðs hússins.[403] Menntaskólinn við Hamrahlíð er kunnasta opinbera bygging Skarphéðins Jóhannssonar. Stórir steinsteyptir veggfletir og samfelld lárétt gluggabönd einkenna bygginguna. Efnisnotkunin, þar sem notuð er ómeðhöndluð steinsteypa (sjónsteypa) bæði utan- og innandyra, var nýjung hér á landi á þeim tíma þegar Skarphéðinn hannaði bygginguna. Margt nýstárlegt var einnig í innra skipulagi hússins í takt við nýjustu strauma í skólabyggingum á Norðurlöndum á 6. og 7. áratug 20. aldar, svo sem inngarðar með gróðri og listaverkum.
- **Háteigsvegur 35 – *Sjómannaskólinn í Reykjavík* (Tækniskólinn)**. Reistur 1945. Hönnuðir Sigurður Guðmundsson og Eiríkur Einarsson arkitektar. Friðaður af menntamálaráðherra 19. maí 2008 samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001 og telst því friðlýst hús skv. 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

[400] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 30. gr.; Lög um breytingar á lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (aldursfriðun húsa og mannvirkja) nr. 126/2022.
[401] Friðlýst hús eru á skrá hjá Minjastofnun Íslands og þar er getið um friðunarár og hvaða hluti byggingar er friðaður, sjá: *Vef.* Minjastofnun Íslands. „Friðlýst hús og mannvirki,“ https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridlyst-hus-og-mannvirki.
[402] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 5. gr, 18. gr., 31 gr.
[403] *Vef.* Minjastofnun Íslands. „Friðlýst hús og mannvirki: Menntaskólinn við Hamrahlíð, Hamrahlíð 10,“ https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridlyst-hus-og-mannvirki/menntaskolinn-vid-hamrahlid.

Friðunin nær til ytra borðs hússins.[404] Sjómannaskólinn er merk bygging, eitt af stórvirkjum íslenskrar byggingarlistar og mikilvægur vitnisburður um sögu menntunar og framfara á sviði sjómennsku og sjávarútvegs. Byggingin er áberandi og þekkt kennileiti á Rauðarárholti, stendur tignarlega á háholtinu og þarf mikið umhverfislegt andrými. *Því er rík ástæða til að leggja áherslu á að ekki verði skyggt á ásýnd Sjómannaskólans eða byggt fyrir sjónlínur að skólanum.* Sjá varðveislumat í skýrslu Borgarsögusafns nr. 198/2019.[405]

2.4.4.2 FJÓLUBLÁR FLOKKUR – Friðuð hús og mannvirki

Um er að ræða öll hús og mannvirki sem ***byggð voru árið 1923 eða fyrr***, samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. „Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.“[406] Áður gilti friðun um öll hús og mannvirki 100 ára og eldri, en með breytingu á lögunum, sem tók gildi 1. janúar 2023, var ákvæðinu um friðun húsa breytt og miðast það nú við árið 1923.[407]

Athuga skal að ósamræmi getur komið upp milli fasteignaskrár og annarra heimilda um byggingarár húsa. Hér er miðað við dagsetningu fyrstu brunavirðingar sem gerð var á húsinu eða önnur skjöl sem teljast áreiðanlegar heimildir um byggingarár.[408]

Innan borgarhlutans teljast **sex hús og mannvirki** (undir fimm staðföngum) friðuð, samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar, sem gildir nú um ***hús byggð 1923 eða fyrr***.

- **Eskihlíð 2-4** – ***Eskihlíð***. Erfðafestubýli. Íbúðarhús (mhl. 01). Reist 1892. Hönnuður ókunnur. Elsti hluti hússins, vesturhluti (mhl. 01), er steinhlaðið hús byggt árið 1892 og því *aldursfriðað*. Mið- og austurhluti (mhl. 02 og 03) voru byggðir sem fjós og hlaða á árunum 1934-1936, og eru því *umsagnarskyldir* samkvæmt lögum um menningarminjar. Árið 1934 var steinhlaðna húsið lengt með steinsteyptri viðbyggingu til norðurs og múrhúðað og var þá að mestu komið í núverandi mynd. Um er að ræða elsta húsið í borgarhlutanum, eitt af örfáum húsum sem eftir standa af þeirri byggð sem reis þar á erfðafestublettum og fágætt dæmi um varðveislu bæði íbúðahúss og sambyggðra útihúsa erfðafestubýlis. Húsið, steinhlaðið hús ásamt áföstum útihúsum, hefur mikið varðveislugildi sem vitnisburður um byggingar- og byggðasögu Reykjavíkur og þann búskap sem áður einkenndi svæðið. Seinna var verslunin Hagkaup stofnuð í húsinu. Húsið stendur nú við enda götunnar Eskihlíðar, sem nefnd er eftir gamla býlinu. Lagt er til að húsið sem heild verði *jafnframt*

[404] *Vef.* „ Minjastofnun Íslands. „Friðlýst hús og mannvirki: Sjómannaskólinn (Fjöltækniskóli Íslands), Háteigsvegurhttps://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridlyst-hus-og-mannvirki/sjomannaskolinn-fjoltaekniskoli-islands.
[405] Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir, *Sjómannaskólareitur* (skýrsla 198, 2019), 55 og 67.
[406] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 29. gr.
[407] Lög um breytingar á lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (aldursfriðun húsa og mannvirkja) nr. 126/2022
[408] Komi upp vafamál í tengslum við byggingarár húsa í Reykjavík má leita upplýsinga hjá Borgarsögusafni Reykjavíkur í gegnum netfangið minjavarsla@reykjavik.is.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

hverfisverndað í rauðum flokki (sjá kafla 2.4.5.3.1).[409]

- **Háteigsvegur 36** – ***Háteigur***. Erfðafestubýli. Íbúðarhús. Reist 1920. Hönnuður Finnur Ó. Thorlacius húsasmíðameistari. Eitt af örfáum húsum sem eftir standa af þeirri byggð sem reis á erfðafestublettum í borgarhlutanum. Reisulegt steinhús í nýbarokkstíl, vitnisburður um elstu byggð í hverfinu og búskaparhætti fyrri tíðar í Reykjavík. Stendur við götuna Háteigsveg, sem nefnd er eftir býlinu. Lagt er til að húsið verði *jafnframt hverfisverndað í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).[410]

- **Háteigsvegur 43**. Vatnsgeymir (mhl. 01). Reistur 1916. Sá eldri af tveimur vatnsgeymum sem standa sambyggðir við Háteigsveg á Rauðarárholti. Vatnsgeymirinn var eitt fyrsta mannvirkið sem reis á holtinu og var frá upphafi kennileiti sem sást víða að. Hinn vatnsgeymirinn, sem reistur var árið 1930, er samskonar mannvirki að gerð og í útliti. Hann er nú umsagnarskyldur (sjá hér aftar). Vatnsgeymarnir sem heild, ásamt yngra dæluhúsi, njóta *jafnframt hverfisverndar í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).[411]

- **Hlíðarendi 6-10 – *Hlíðarendi***. Erfðafestubýli. Íbúðarhús (mhl. 01) og fjós (mhl. 03).[412] Reist 1916. Hönnuður ókunnur. Með örfáum húsum sem eftir standa af þeirri byggð sem reis á erfðafestublettum í borgarhlutanum og fágætt dæmi um varðveislu bæði íbúðahúss og útihúss erfðafestubýlis, en húsin hafa fengið að standa óhreyfð innan íþróttasvæðis Vals og verið fundið þar hlutverk. Vitnisburður um elstu byggð á svæðinu, búskaparhætti fyrri tíðar í Reykjavík og jafnframt um íþróttasögu borgarinnar. Húsin eru friðuð vegna aldurs og njóta *jafnframt hverfisverndar* í gulum flokki samkvæmt deiliskipulagi,[413] en nú er lagt til að hverfisverndin verði skilgreind *í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.3).

- **Hverfisgata 115**. Íbúðarhús. Reist 1910. Hönnuður ókunnur.[414] Íbúðarhús gasstöðvarstjóra, eini sýnilegi vitnisburður sem eftir er um gasstöðina við Hlemm og horfið skeið í sögu svæðisins. Steinsteypuklassík, sérstakt hús gerðar sinnar vegna, merkur fulltrúi fyrstu steinsteyptu húsanna í Reykjavík. Kennileiti í miðborginni. Áður hafa verið gerðar

[409] Sjá einnig eldri verndartillögur: Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Valssvæði og umhverfi* (skýrsla 96, 2002), 4, 7 og 9; Nikulás Úlfar Másson, *Húsakönnun: Skógarhlíð* (skýrsla 80, 2001), 2, 3 og 7; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 6 og 13.
[410] Sjá einnig: Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 7 og 13.
[411] Sjá: Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir, *Sjómannaskólareitur* (skýrsla 198, 2019), 68-69; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 15.
[412] Samkvæmt fasteignaskrá eru hús á lóðinni skráð undir staðfanginu „Hlíðarendi 6-10“ (https://fasteignaskra.is/), en í Borgarvefsjá er lóðin tölusett nr. 2-6 (https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/).
[413] *Vef*. Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Hlíðarendi, sþ. 23. september 2010. Sjá einnig eldri verndartillögur: Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Valssvæði og umhverfi* (skýrsla 96, 2002), 7 og 10; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 7 og 13.
[414] Ekki er ljóst hver hannaði húsið, en upphaflegar teikningar að gasstöðinni virðast merktar með upphafsstöfunum I.S eða T.S., sjá: *Skjalaver Höfðatorgi*. Aðaluppdrættir. Gasstöð Reykjavíkur. Teikningar undirritaðar af I.S.(?), BN 108/09, dags. 5. ágúst 1909.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

tillögur um hverfisvernd hússins.[415] Lagt er til að húsið verði *jafnframt hverfisverndað í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).[416]

2.4.4.3 APPELSÍNUGULUR FLOKKUR – Umsagnarskyld hús

Um er að ræða hús og mannvirki sem hvorki eru friðuð né friðlýst en ***byggð 1940 eða fyrr***, og kirkjur reistar 1940 eða fyrr. Þau hús eru umsagnarskyld samkvæmt 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, þ.e. eigendum þeirra er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.[417] Áður gilti ákvæðið um hús og mannvirki byggð 1925 eða fyrr, en með breytingu á lögunum, sem tók gildi 1. janúar 2023, var ákvæðinu breytt og miðast það nú við árið 1940.[418]

Athuga skal að ósamræmi getur komið upp milli fasteignaskrár og annarra heimilda um byggingarár húsa. Hér er miðað við dagsetningu fyrstu brunavirðingar sem gerð var á húsinu eða önnur skjöl sem teljast áreiðanlegar heimildir um byggingarár.[419]

Alls eru **197 hús** í borgarhlutanum byggð á tímabilinu ***1924-1940*** og því umsagnarskyld samkvæmt lögum.[420] Þar af eru **158** í hverfinu Norðurmýri, sem byggðist upp á árunum 1936-1946 og **10** sem tilheyra byggð verkamannabústaða á Rauðarárholti, sem byggðist upp á árunum 1939-1954, en **29** í öðrum hverfum borgarhlutans, sjá eftirfarandi upptalningu. Lagt er til að hverfið Norðurmýri verði einnig hverfisverndað sem heild í gulum flokki, sem og verkamannabústaðirnir á Rauðarárholti (sjá kafla 2.4.5.1.1). Önnur umsagnarskyld hús í borgarhlutanum eru flest jafnframt tilgreind í tillögum Borgarsögusafns um hverfisvernd húsa í rauðum flokki (sjá kafla 2.4.5.3), enda alla jafna um að ræða hús sem hafa hátt varðveislugildi vegna byggða- og byggingarsögulegs samhengis og/eða menningarsögulegs gildis, auk aldurs.

Hús í Norðurmýri byggð 1940 eða fyrr (skilmálaeiningar 3.1.1, 3.1.24 og 3.1.25):

- **Auðarstræti 3**. Reist 1937. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Auðarstræti 5**. Reist 1940. Hönnuður. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Auðarstræti 7**. Reist 1939. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Auðarstræti 9**. Reist 1937. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.

---

[415] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Snorrabraut – Hverfisgata – Rauðarárstígur – Laugavegur* (skýrsla 113, 2004), 9 og 13; *Borgarsögusafn*. Húsakannanir, óútgefnar. Helga Maureen Gylfadóttir og Pétur H. Ármannsson, „Húsakönnun: Lögreglustöðvarreitur 1.222.0“ (dags. 15. júní 2005), 4, 5; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 8 og 13.

[416] Sjá einnig: Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Snorrabraut – Hverfisgata – Rauðarárstígur – Laugavegur* (skýrsla 113, 2004), 9 og 13; *Borgarsögusafn*. Húsakannanir, óútgefnar. Helga Maureen Gylfadóttir og Pétur H. Ármannsson, „Húsakönnun: Lögreglustöðvarreitur 1.222.0“ (dags. 15. júní 2005), 4, 5; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 8 og 13.

[417] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 30. gr

[418] Lög um breytingar á lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (aldursfriðun húsa og mannvirkja) nr. 126/2022.

[419] Komi upp vafamál í tengslum við byggingarár húsa í Reykjavík má leita upplýsinga hjá Borgarsögusafni Reykjavíkur í gegnum netfangið minjavarsla@reykjavik.is.

[420] Hús eru hér skráð og talin út frá staðföngum skráðum í fasteignaskrá (https://fasteignaskra.is/), þannig að parhús eða hús sem eru sambyggð tvö og tvö, þar sem hvort hús eða helmingur hefur sitt staðfang, eru jafnan talin sem tvö mismunandi hús.

- **Auðarstræti 11**. Reist 1938. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Auðarstræti 13**. Reist 1938. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Auðarstræti 15**. Reist 1938. Hönnuður Einar Erlendsson arkitekt.
- **Auðarstræti 15A**. Spennistöð. Reist 1937. Hönnuður S.Ó.
- **Flókagata 1**. Reist 1937. Hönnuðir Einar Sveinsson og Sigmundur Halldórsson arkitektar.
- **Flókagata 3**. Reist 1937. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Flókagata 4**. Reist 1938. Hönnuður Guðmundur H. Þorlaksson byggingameistari.
- **Flókagata 5**. Reist 1937. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Flókagata 6**. Reist 1938. Hönnuður Guðmundur H. Þorlaksson byggingameistari.
- **Flókagata 7**. Reist 1938. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Flókagata 8**. Reist 1938. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Flókagata 9**. Reist 1938. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Flókagata 10**. Reist 1937. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Flókagata 12**. Reist 1938. Hönnuður Gunnlaugur Halldórsson arkitekt.
- **Flókagata 13**. Reist 1939. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Flókagata 14**. Reist 1938. Hönnuður Bárður Ísleifsson arkitekt.
- **Flókagata 15**. Reist 1940. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Flókagata 18**. Reist 1938. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Gunnarsbraut 26**. Reist 1940. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Gunnarsbraut 30**. Reist 1939. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Gunnarsbraut 32**. Reist 1939. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Gunnarsbraut 34**. Reist 1939. Hönnuður Kristvin Guðmundsson húsasmíðameistari.
- **Gunnarsbraut 36**. Reist 1939. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Gunnarsbraut 38**. Reist 1938. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Hrefnugata 1**. Reist 1940. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Hrefnugata 2**. Reist 1939. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Hrefnugata 3**. Reist 1938. Hönnuður Guðmundur H. Þorlaksson byggingameistari.
- **Hrefnugata 4**. Reist 1939. Hönnuður Þórir Baldvinsson arkitekt.
- **Hrefnugata 5**. Reist 1939. Hönnuður Guðmundur H. Þorlaksson byggingameistari
- **Hrefnugata 6**. Reist 1939. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Hrefnugata 7**. Reist 1939. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Hrefnugata 8**. Reist 1938. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Hrefnugata 9**. Reist 1938. Hönnuður Sigurður Guðmundsson arkitekt.
- **Hrefnugata 10**. Reist 1938. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Karlagata 1**. Reist 1936. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Karlagata 2**. Reist 1936. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Karlagata 3**. Reist 1936. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Karlagata 4**. Reist 1936. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Karlagata 5**. Reist 1938. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- **Karlagata 6 (6-8)**.[421] Reist 1940. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Karlagata 7**. Reist 1938. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.
- **Karlagata 9**. Reist 1937. Hönnuður Pjetur Ingimundarson forsmiður.
- **Karlagata 10**. Reist 1936. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Karlagata 11**. Reist 1937. Hönnuður Pjetur Ingimundarson forsmiður.
- **Karlagata 12**. Reist 1936. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Karlagata 13**. Reist 1938. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Karlagata 14**. Reist 1936. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Karlagata 15**. Reist 1938. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Karlagata 16**. Reist 1936. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Karlagata 17**. Reist 1940. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Karlagata 18**. Reist 1938. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Karlagata 19**. Reist 1940. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Karlagata 20**. Reist 1938. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Karlagata 21**. Reist 1936. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Karlagata 22**. Reist 1937. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Karlagata 24**. Reist 1937. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Kjartansgata 6**. Reist 1939. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Kjartansgata 9**. Reist 1939. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Mánagata 1**. Reist 1936. Hönnuður Ágúst Pálsson arkitekt.
- **Mánagata 2**. Reist 1937. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.
- **Mánagata 3**. Reist 1936. Hönnuður Ágúst Pálsson arkitekt.
- **Mánagata 4**. Reist 1937. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.
- **Mánagata 5**. Reist 1936. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Mánagata 6**. Reist 1938. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Mánagata 7**. Reist 1936. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Mánagata 8**. Reist 1938. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Mánagata 9**. Reist 1937. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Mánagata 11**. Reist 1937. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Mánagata 13**. Reist 1938. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Mánagata 14**. Reist 1937. Hönnuður Einar Erlendsson arkitekt.
- **Mánagata 15**. Reist 1938. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Mánagata 16**. Reist 1937. Hönnuður Einar Erlendsson arkitekt.
- **Mánagata 17**. Reist 1937. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Mánagata 18**. Reist 1938. Hönnuður Hörður Bjarnason arkitekt.
- **Mánagata 19**. Reist 1937. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Mánagata 20**. Reist 1938. Hönnuður Hörður Bjarnason arkitekt.
- **Mánagata 21**. Reist 1937. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.

[421] Staðfangið Karlagata 6 á við um báða helminga hússins, samkvæmt fasteignaskrá (https://fasteignaskra.is/), en í Borgarvefsjá (https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/) eru helmingarnir merktir með húsnúmerunum 6 og 8.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- **Mánagata 22**. Reist 1940. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Mánagata 23**. Reist 1937. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Mánagata 24**. Reist 1939. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Mánagata 25**. Reist 1937. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Njálsgata 90**. Reist 1938. Hönnuður Jón J. Víðis landmælingamaður.
- **Njálsgata 92**. Reist 1936. Hönnuður Jón J. Víðis landmælingamaður.
- **Njálsgata 94**. Reist 1936. Hönnuður Jón J. Víðis landmælingamaður.
- **Njálsgata 96**. Reist 1936. Hönnuður Jón J. Víðis landmælingamaður.
- **Njálsgata 98**. Reist 1936. Hönnuður Jón J. Víðis landmælingamaður.
- **Njálsgata 100**. Reist 1937. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Njálsgata 102**. Reist 1936. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Njálsgata 104**. Reist 1936. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Njálsgata 106.** Reist 1938. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Njálsgata 108**. Reist 1938. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Njálsgata 110**. Reist 1937. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Rauðarárstígur 36**. Reist 1940. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Rauðarárstígur 38**. Reist 1940. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Rauðarárstígur 40**. Reist 1939. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Rauðarárstígur 42**. Reist 1939. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Skarphéðinsgata 2**. Reist 1938. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Skarphéðinsgata 4**. Reist 1939. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Skarphéðinsgata 10**. Reist 1940. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Skarphéðinsgata 12**. Reist 1939. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
- **Skarphéðinsgata 14**. Reist 1938. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Skarphéðinsgata 16**. Reist 1938. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Skarphéðinsgata 18**. Reist 1938. Hönnuður Einar Erlendsson arkitekt.
- **Skeggjagata 1**. Reist 1937. Hönnuður Eiríkur Einarsson arkitekt.
- **Skeggjagata 2**. Reist 1938. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Skeggjagata 3**. Reist 1936. Hönnuður Eiríkur Einarsson arkitekt.
- **Skeggjagata 4**. Reist 1936. Hönnuður Gunnlaugur Halldórsson arkitekt.
- **Skeggjagata 5**. Reist 1937. Hönnuður Óskar Gíslason múrari.
- **Skeggjagata 6**. Reist 1937. Hönnuður Gunnlaugur Halldórsson arkitekt.
- **Skeggjagata 7**. Reist 1937. Hönnuður Óskar Gíslason múrari.
- **Skeggjagata 8**. Reist 1938. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Skeggjagata 9**. Reist 1937. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Skeggjagata 10**. Reist 1939. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Skeggjagata 11**. Reist 1937. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Skeggjagata 12**. Reist 1939. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Skeggjagata 13**. Reist 1937. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Skeggjagata 14**. Reist 1939. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Skeggjagata 15**. Reist 1937. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- **Skeggjagata 16**. Reist 1939. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Skeggjagata 17**. Reist 1938. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Skeggjagata 19**. Reist 1938. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Skeggjagata 21**. Reist 1939. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Skeggjagata 23**. Reist 1939. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Snorrabraut 33** Reist 1940. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.[422]
- **Snorrabraut 33a**. Reist 1940. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.[423]
- **Snorrabraut 61**. Reist 1938. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Snorrabraut 63**. Reist 1937. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Snorrabraut 65**. Reist 1938. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Snorrabraut 67**. Reist 1939. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Snorrabraut 69**. Reist 1939. Hönnuður Sigvaldi Guðmundsson húsasmiður.
- **Snorrabraut 71**. Reist 1938. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Snorrabraut 73**. Reist 1938. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Snorrabraut 75**. Reist 1938. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.
- **Snorrabraut 77**. Reist 1937. Hönnuður Guttormur Andrésson arkitekt.
- **Vífilsgata 1**. Reist 1936. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Vífilsgata 2**. Reist 1937. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.
- **Vífilsgata 3**. Reist 1936. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt.
- **Vífilsgata 4**. Reist 1937. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.
- **Vífilsgata 5**. Reist 1938. Hönnuður Árni Pálsson trésmíðameistari.
- **Vífilsgata 6 (6-8)**.[424] Reist 1940. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Vífilsgata 7**. Reist 1939. Hönnuður Árni Pálsson trésmíðameistari.
- **Vífilsgata 9**. Reist 1938. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.
- **Vífilsgata 10**. Reist 1937. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Vífilsgata 11**. Reist 1938. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.
- **Vífilsgata 12**. Reist 1937. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.
- **Vífilsgata 13**. Reist 1938. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Vífilsgata 14**. Reist 1937. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Vífilsgata 15**. Reist 1938. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Vífilsgata 16**. Reist 1937. Hönnuður Sigmundur Halldórsson arkitekt.
- **Vífilsgata 17**. Reist 1937. Hönnuður Ágúst Pálsson arkitekt.
- **Vífilsgata 19**. Reist 1936. Hönnuður Ágúst Pálsson arkitekt.
- **Vífilsgata 21**. Reist 1936. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.

---

[422] Sjá einnig um hverfisvernd hússins í rauðum flokki í kafla 2.4.5.3.1 hér aftar. Sbr. einnig eldri verndartillögur: Drífa Kristín Þrastardóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Pétur Ármannsson, *Húsakönnun: Grettisgata – Snorrabraut – Laugavegur – Rauðarárstígur* (skýrsla 127, 2005), 16, 25-26.

[423] Sjá einnig um hverfisvernd hússins í rauðum flokki í kafla 2.4.5.3.1 hér aftar. Sbr. einnig eldri verndartillögur: Drífa Kristín Þrastardóttir Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Pétur Ármannsson, *Húsakönnun: Grettisgata – Snorrabraut – Laugavegur – Rauðarárstígur* (skýrsla 127, 2005), 16, 25-26.

[424] Staðfangið Vífilsgata 6 á við um báða helminga hússins, samkvæmt fasteignaskrá (https://fasteignaskra.is/), en í Borgarvefsjá (https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/) eru helmingarnir merktir með húsnúmerunum 6 og 8.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- **Vífilsgata 23**. Reist 1936. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari.
- **Vífilsgata 24**. Reist 1937. Hönnuður Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari.

Verkamannabústaðir á Rauðarárholti byggðir 1940 eða fyrr (skilmálaein. 3.1.2 og 3.1.26):

- **Einholt 7**. Reist 1940. Hönnuður Guðjón Samúelsson arkitekt.
- **Einholt 9**. Reist 1940. Hönnuður Guðjón Samúelsson arkitekt.
- **Einholt 11**. Reist 1940. Hönnuður Guðjón Samúelsson arkitekt.
- **Háteigsvegur 9**. Reist 1940. Hönnuður Guðjón Samúelsson arkitekt.
- **Háteigsvegur 11**. Reist 1940. Hönnuður Guðjón Samúelsson arkitekt.
- **Háteigsvegur 13**. Reist 1940. Hönnuður Guðjón Samúelsson arkitekt.
- **Háteigsvegur 15**. Reist 1940. Hönnuður Guðjón Samúelsson arkitekt.
- **Meðalholt 2**. Reist 1940. Hönnuður Guðjón Samúelsson arkitekt.
- **Meðalholt 4**. Reist 1940. Hönnuður Guðjón Samúelsson arkitekt.
- **Meðalholt 6**. Reist 1940. Hönnuður Guðjón Samúelsson arkitekt.

Önnur hús í borgarhlutanum byggð á tímabilinu 1924-1940:

- **Eskihlíð 2-4** – ***Eskihlíð***. Erfðafestubýli. Útihús (mhl. 02 og 03). Reist 1934-1936. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari. Elsti hluti hússins, vesturhluti (mhl. 01), er steinhlaðið hús byggt árið 1892 og því *aldursfriðað*. Mið- og austurhluti (mhl. 02 og 03) voru byggðir sem fjós og hlaða á árunum 1934-1936, og eru því *umsagnarskyldir* samkvæmt lögum um menningarminjar. Árið 1934 var steinhlaðna húsið lengt með steinsteyptri viðbyggingu til norðurs og múrhúðað og var þá að mestu komið í núverandi mynd. Um er að ræða elsta húsið í borgarhlutanum, eitt af örfáum húsum sem eftir standa af þeirri byggð sem reis þar á erfðafestublettum og fágætt dæmi um varðveislu bæði íbúðahúss og sambyggðra útihúsa erfðafestubýlis. Húsið, steinhlaðið hús ásamt áföstum útihúsum, hefur mikið varðveislugildi sem vitnisburður um byggingar- og byggðasögu Reykjavíkur og þann búskap sem áður einkenndi svæðið. Seinna var verslunin Hagkaup stofnuð í húsinu. Húsið stendur nú við enda götunnar Eskihlíðar, sem nefnd er eftir gamla býlinu. *Lagt er til að húsið sem heild verði jafnframt hverfisverndað í rauðum flokki* (sjá kafla xxx).[425]
- **Háteigsvegur 43.** Vatnsgeymir. Reistur 1930. Annar af tveimur vatnsgeymum sem standa efst á Rauðarárholti. Eldri geymirinn er reistur árið 1915 og er því aldursfriðaður (sjá hér framar), en sá yngri árið 1930 og er nú umsagnarskyldur. *Jafnframt njóta vatnsgeymarnir sem heild, ásamt yngra dæluhúsi, hverfisverndar í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).[426]
- **Hverfisgata 112**. Íbúðarhús. Reist 1928. Hönnuður Axel Sveinsson verkfræðingur. Hluti

[425] Sjá einnig eldri verndartillögur: Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Valssvæði og umhverfi* (skýrsla 96, 2002), 4, 7 og 9; Nikulás Úlfar Másson, *Húsakönnun: Skógarhlíð* (skýrsla 80, 2001), 2, 3, 7; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 6 og 13.
[426] Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir, *Sjómannaskólareitur* (skýrsla 198, 2019), 61-62, 67, 68; *Vef*. Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Sjómannaskólareitur, sþ. 13. febrúar 2020.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

af samfelldri húsaröð við Hverfisgötu, vitnisburður um merkar skipulagshugmyndir 3. áratugar 20. aldar.

- **Hverfisgata 114**. Íbúðarhús. Reist 1927. Hönnuður Pjetur Ingimundarson forsmiður. Hluti af samfelldri húsaröð við Hverfisgötu, vitnisburður um merkar skipulagshugmyndir 3. áratugar 20. aldar.
- **Laugavegur 105**. Iðnaðar- og verslunarhús. Reist í áföngum 1926-1947. Hönnuðir Einar Erlendsson arkitekt og Guðmundur H. Þorlákssson byggingameistari. Fimm hæða iðnaðar- og verslunarhús með þakhæð, reist í áföngum á stórri lóð milli Laugavegs og Hverfisgötu, með framhlið að Hlemmi. Stórhýsi í fúnkisstíl með áhrifum frá Art deco-stefnunni, kennileiti í umhverfinu og mikilvægt í götumynd við Hlemm. Elsti hluti hússins, neðsta hæð á horni Laugavegs og Hlemms, var reist 1926 og 1936 var búið að framlengja jarðhæðina meðfram Hlemmi og Hverfisgötu. Árið 1938 var allt húsið hækkað upp í tvær hæðir. Húsið var síðan hækkað í núverandi mynd fimm hæða stórhýsis, eftir teikningum Guðmundar H. Þorlákssonar, á árunum 1939-1947. Þar sem eldri hlutar hússins eru byggðir fyrir 1940 er það umsagnarskylt samkvæmt lögum um menningarminjar. *Jafnframt hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd hússins í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).[427]
- **Laugavegur 126**. Íbúðarhús. Reist 1933. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Laugavegur 128**. Íbúðarhús. Reist 1926. Hönnuður Einar Erlendsson arkitekt. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Laugavegur 130**. Íbúðarhús. Reist 1927. Hönnuður Pjetur Ingimundarson forsmiður. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Laugavegur 132**. Íbúðarhús. Reist 1929. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Laugavegur 134**. Íbúðarhús. Reist 1930. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður. Hluti

[427] Sjá einnig eldri verndartillögu: Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun. Snorrabraut – Hverfisgata – Rauðarárstígur – Laugavegur* (skýrsla 113, 2004), 9, 15.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).

- **Laugavegur 136**. Íbúðarhús. Reist 1927. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Laugavegur 138**. Íbúðarhús. Reist 1927. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Laugavegur 140**. Íbúðarhús. Reist 1927. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Laugavegur 142**. Íbúðarhús. Reist 1927. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Laugavegur 144**. Íbúðarhús. Reist 1928. Hönnuður Finnur Thorlacius arkitekt. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Mjölnisholt 4**. Íbúðarhús. Reist 1928. Hönnuður Pjetur Ingimundarson forsmiður. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tím sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins a. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Mjölnisholt 6**. Íbúðarhús. Reist 1928. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Mjölnisholt 8**. Íbúðarhús. Reist 1928. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).

- **Mjölnisholt 10**. Íbúðarhús. Reist 1933. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Nauthólsvík – *Læknisgarður***.[428] Sumarbústaður. Reistur 1934/1953.[429] Hönnuður ókunnur. Byggður af Hannesi Guðmundssyni lækni. Stendur á grónum reit við Fossvog, sem nú er umkringdur landi Fossvogskirkjugarðs. Er ásamt nánasta umhverfi sínu vitnisburður um þá byggð sumarhúsa og ræktunarlanda sem eitt sinn settu svip sinn á bæjarlandið, meðal annars í Fossvogi. *Lagt er til að húsið verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.3).
- **Njálsgata 89**. Gæsluvallarhús. Reist 1939. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt. Húsið hefur frá upphafi tilheyrt barnaleikvellinum við Njálsgötu (Njálsgöturóló) sem var opnaður 1939 og var einn af fyrstu gæsluvöllunum í borginni. Tengist uppbyggingu íbúðahverfis í Norðurmýri og er, ásamt leikvellinum sjálfum og steinvegg umhverfis hann, vitnisburður um sögu barnagæsluvalla í Reykjavík. Húsið hefur verið stækkað með frambyggingu.[430]
- **Rauðarárstígur 6, 8 og 10 og Laugavegur 118b** (áður Rauðarárstígur 10). Verslunar- og verkstæðishús. Reist 1932. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt. Reist sem verslun og bifreiðaverkstæði Egils Vilhjálmssonar hf., upphaflega tvílyft hús í anda steinsteypuklassíkur en hækkað og breytt í núverandi mynd 1979. Hluti af samfelldri húsaröð meðfram Rauðarárstíg og Laugavegi. Vitnisburður um uppgang og sögu bifreiðaiðnaðar á Íslandi.[431]
- **Rauðarárstígur 39.** Ölgerðarhús. Reist 1930. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt. Byggt fyrir öl- og gosdrykkjargerðina Þór hf. sem var sameinuð Ölgerð Egils Skallagrímssonar 1932. Húsið skiptist í tvo hluta, kornhlöðu og brugghús og er líklega elsta hús sinnar tegundar á landinu, byggt sérstaklega til framleiðslu á öli. *Lagt er til að húsið verði jafnframt hverfisverndað í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).

---

[428] Húsið, ásamt geymsluskúr, er skráð undir staðfanginu „Nauthólsvík“ í fasteignaskrá (https://fasteignaskra.is/), fasteignanúmer F2032832, landnúmer L107480.
[429] Upphaflegt byggingarár miðast við 1934, þegar húsið var fyrst brunavirt, en uppgefið byggingarár í fasteignaskrá (https://fasteignaskra.is/) er 1935. Húsið var hins vegar endurbyggt árið 1953 eftir bruna, í sömu mynd og áður, úr timbri og múrhúðað, samkvæmt brunavirðingu frá því ári. *Borgarskjalasafn*. Brunabótavirðingar. Aðf. 4341. Bók 1950-1953, virðing 5. september 1953 (br.nr. 3295).
[430] Samþykkt hefur verið deiliskipulag fyrir reitinn sem leikvöllurinn tilheyrir, sem gerir ráð fyrir uppbyggingu nýs leikskóla á lóðinni, en samkvæmt því mun gæsluskýlið áfram standa og verða nýtt sem hluti af nýjum leikskóla. *Vef*. Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, reitur 1.240.3, sþ. 4.7.2019.
[431] Drífa Kristín Þrastardóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Pétur Ármannsson, *Húsakönnun. Grettisgata – Snorrabraut – Laugavegur – Rauðarárstígur* (skýrsla 127, 2005), 9-11 og 23.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- **Skógarhlíð 22 – *Þóroddsstaðir***. Erfðafestubýli. Reist 1927. Hönnuður Guðmundur H. Þorlaksson byggingameistari. Mikilvægt dæmi um steinsteypt hús í burstabæjarstíl. Hefur jafnframt umhverfislegt gildi sem kennileiti og menningarsögulegt gildi sem sýnilegur vitnisburður um sögu erfðafestubýla og byggðasögu svæðisins sem nú tilheyrir Hlíðahverfi. *Nýtur jafnframt hverfisverndar í rauðum flokki samkvæmt deiliskipulagi* (sjá kafla 2.4.5.3.2).[432]
- **Snorrabraut 33 og 33a**. Sambyggð sambýlishús. Reist 1940. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður. Hluti af samfelldri og heillegri húsaröð í fúnkisstíl við Snorrabraut. *Gerð hefur verið tillaga um hverfisvernd húsanna í flokki verndunar götumyndar, sem staðfest er í deiliskipulagi* (sjá kafla 2.4.5.3.1).[433]
- **Stigahlíð 68 – *Efrihlíð***. Erfðafestubýli. Reist 1937. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt. Eitt af elstu húsunum í borgarhlutanum. Vitnisburður um sögu svæðisins fyrir tíð skipulagðrar byggðar. *Lagt er til að húsið verði jafnframt hverfisverndað í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.2).
- **Þverholt 3**. Íbúðarhús. Reist 1927. Hönnuður Pjetur Ingimundarson forsmiður. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Þverholt 5**. Íbúðarhús. Reist 1929. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Þverholt 7**. Íbúðarhús. Reist 1933. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari. Hluti af heillegri og vel varðveittri, samfelldri húsaröð frá 3. áratugi 20. aldar, sem endurspeglar merkar skipulagshugmyndir þess tíma sem gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. *Lagt er til að húsaröðin verði jafnframt hverfisvernduð í rauðum flokki* (sjá kafla 2.4.5.3.1).
- **Þverholt 13**. Verksmiðjuhús. Reist 1935. Hönnuður Pjetur Ingimundarson forsmiður. Upphaflega reist fyrir kexverksmiðjuna Esju. Eitt af fáum iðnaðarhúsum frá eldri tíð sem eftir eru í Þverholti og á Rauðarárholti vestanverðu.
- **Þverholt 20**. Verksmiðjuhús. Reist 1934. Hönnuður Guðmundur Guðjónsson arkitekt. Upphaflega reist sem trésmiðja. Eitt af fáum iðnaðarhúsum frá eldri tíð sem eftir eru í Þverholti og á Rauðarárholti vestanverðu.

---

[432] Nikulás Úlfar Másson, *Húsakönnun: Skógarhlíð* (skýrsla 80, 2001), 1-3, fylgibréf 3; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 8 og 13; *Vef*. Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Skógarhlíð, sþ. 10. apríl 2001.
[433] Drífa Kristín Þrastardóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Pétur Ármannsson, *Húsakönnun. Grettisgata – Snorrabraut – Laugavegur – Rauðarárstígur* (skýrsla 127, 2005), 16, 25-28; *Vef*. Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Tryggingastofnunarreitur, sþ. 20. júlí 2006.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.4.4.4 Kort yfir lögvernduð hús og mannvirki[434]

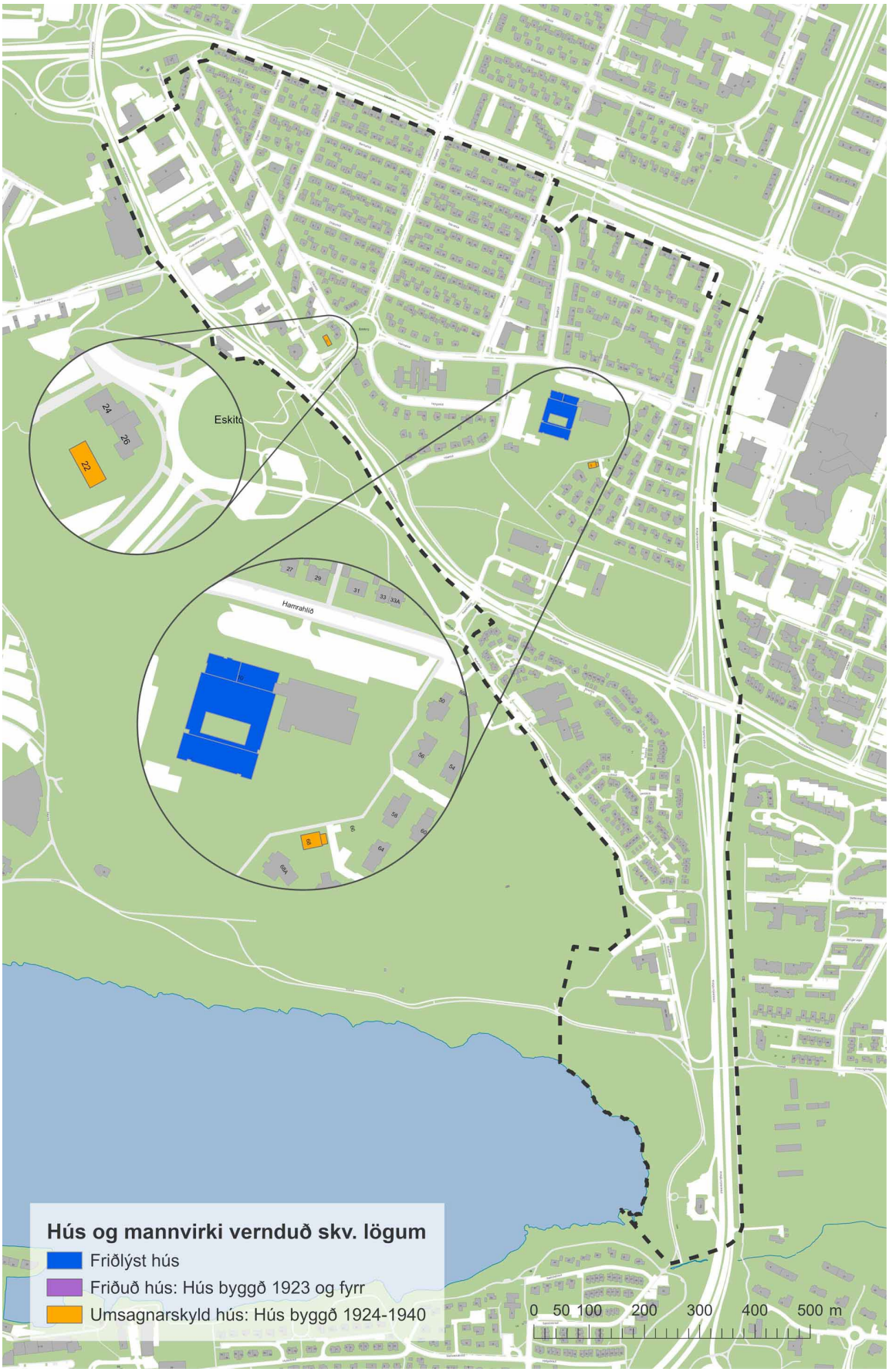
HÁTEIGSHVERFI (3.1) – LÖGVERNDUÐ HÚS OG MANNVIRKI



[434] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, umhverfis- og skipulagssviði.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

HLÍÐAHVERFI (3.2) – LÖGVERNDUÐ HÚS OG MANNVIRKI



Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

ÖSKJUHLÍÐARHVERFI (3.3) – LÖGVERNDUÐ HÚS OG MANNVIRKI



Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.4.5 Niðurstöður og tillögur um hverfisvernd húsa og heilda[435]

Hér fara á eftir niðurstöður Borgarsögusafns og tillögur um hverfisvernd byggðar í borgarhluta 3 – Hlíðum; annars vegar í gulum flokki: *Samstæður húsa og heildir* og hins vegar í rauðum flokki: *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir*, sbr. flokka hverfisverndar sem skilgreindir eru í aðalskipulagi Reykjavíkur.[436] Tillögur þessar byggja á niðurstöðum varðveislumats fyrir hús og heildir sem unnið eru eftir þeim aðferðum sem lýst er hér að framan (sjá kafla 2.4.3).

Borgarhlutinn skiptist í þrjú hverfi, *Háteigshverfi* (3.1), *Hlíðahverfi* (3.2) og *Öskjuhlíðarhverfi* (3.3) og miðast framsetning efnisins við það og er skipt í þrjá hluta, þar sem niðurstöður og tillögur fyrir hvorn flokk hverfisverndar eru settar fram í undirköflum og á kortum fyrir hvert hverfi fyrir sig.

Jafnframt er í sérstökum kafla (kafla 2.4.5.2) vakin athygli á hverfisheildum sem hafa miðlungs til hátt varðveislugildi og sameiginleg einkenni sem vert er að benda á og varðveita, þó ekki sé lögð til hverfisvernd þeirra í þessari byggðakönnun („Ábendingarflokkur – Aðrar heildir“).

Athuga skal að í samræmi við áherslur hverfisskipulags fyrir borgarhlutann eru hér ***ekki*** til umfjöllunar þeir hverfishlutar sem falla innan skilgreindra ***þróunarsvæða*** í borgarhlutanum (sjá kafla 2.4.6). *Ekki er því gert varðveislumat eða tillögur um hverfisvernd fyrir þá hverfishluta í þessari byggðakönnun,* nema innan þeirra séu *einstök hús eða húsaraðir* sem tilefni þykir til að draga sérstaklega fram í þessari byggðakönnun, samkvæmt ofangreindum aðferðum, og leggja til að verði vernduð í rauðum flokki. Í þeim tilfellum þar sem *þegar hefur verið gerð húsakönnun* fyrir þróunarsvæði eða önnur svæði í borgarhlutanum, er hér einnig gerð grein fyrir þeim tillögum um hverfisvernd sem þar liggja fyrir og hefur í sumum tilfellum þegar verið staðfest í núgildandi deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir að skráning og mat á varðveislugildi húsa og heilda á öðrum þróunarsvæðum verði unnið og birt í sérstökum *húsakönnunum sem unnar verði meðfram deiliskipulagi* fyrir þau svæði (sjá yfirlit í kafla 2.4.6).

[435] Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að að tillögur um verndun húsa og heilda sem settar eru fram í byggða- og húsakönnunum safnsins séu viðbót við og endurskoðun á húsverndarstefnu Reykjavíkur, eða svokallaðri Húsverndarskrá Reykjavíkur. Húsverndarskrá Reykjavíkur var gefin út í þemaheftinu *Húsvernd í Reykjavík: Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar* sem fylgdi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Þar segir: „Húsverndarskráin er grunnur að framtíðarstefnumótun í húsverndarmálum í Reykjavík og mun hún verða staðsett á Árbæjarsafni. Tillögur um verndun og friðun eru gerðar á grundvelli hennar og mun hún verða yfirfarin með reglulegu millibili“ (bls. 9).

[436] Reykjavíkurborg, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Viðaukar, 52 („Viðauki 8. Skilgreining verndarflokka vegna borgarverndar“).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.4.5.1 GULUR FLOKKUR – Samstæður húsa og heildir

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

Í eftirfarandi köflum er gerð grein fyrir tillögum Borgarsögusafns um verndun hverfisheilda í gulum flokki hverfisverndar, í hverju af þremur hverfum borgarhluta 3 – Hlíða.

Tillögur þessar byggja á greiningu og varðveislumati sem finna má í ***fylgiskjali 2: Mat á varðveislugildi hverfisheilda í borgarhluta 3 – Hlíðum***.

Sjá staðsetningu og afmörkun þessara heilda á kortum hér aftar (kafli 2.4.5.1.4).

Fyrir samstæður húsa og heildir sem vernduð eru í gulum flokki gilda þau almennu verndarákvæði og áhersluatriði sem í eldri húsverndarstefnu[437] eiga við um:
- Milligulan flokk: *Svæði sem lagt er til að vernda*
- Ljósgulan flokk: *Byggðamynstur sem lagt er til að vernda*

- *Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.*
- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.*
- *Lagt er til að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist.*
- *Steyptir garðveggir setja svip á margar götur og hafa mikið umhverfisgildi.*

Í ***fylgiskjali 2: Mat á varðveislugildi hverfisheilda í borgarhluta 3 – Hlíðum*** er gerð nánari grein fyrir sameiginlegum sérkennum og áhersluatriðum verndar fyrir hverja og eina heild.

2.4.5.1.1 Háteigshverfi (3.1) – Gulur flokkur – Samstæður húsa og heildir

Niðurstaða varðveislumats Borgarsögusafns er að *fimm hverfisheildir innan Háteigshverfis (3.1) hafi hátt varðveislugildi og þá sérstöðu að ástæða sé til að leggja til hverfisvernd þeirra í gulum flokki*.

Mat á varðveislugildi hverrar hverfisheildar er að finna í fylgiskjali 2, með rökstuðningi og niðurstöðu, þar sem lagt er mat á byggingarlistalegt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunalega gerð.

- **Norðurmýri** (skilmálaeiningar 3.1.1, 3.1.24 og 3.1.25)

  *Hverfið hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með valmaþaki og perluákasti, steinmulnings- eða skeljasandsáferð á útveggjum. Norðurmýrin er fyrsta hverfið utan Hringbrautar og fyrsta heilsteypta hverfið í Reykjavík sem byggt er samkvæmt skipulagi og ákveðinni hugmyndafræði og því brautryðjendaverk í*

[437] Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur), *Húsvernd í Reykjavík: Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.* Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

skipulagssögu Reykjavíkur. Þrátt fyrir breytingar á einstaka húsum hefur heildarsvipmót hverfisins haldist vel.[438]

- **Rauðarárholt – Verkamannabústaðir** (skilmálaeiningar 3.1.2 og 3.1.26) [439]

  *Hverfið hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð fastmótuð byggð verkamannabústaða með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls þar sem skeljasandsáferð útveggja og valmaþak eru meðal helstu einkenna. Bygging húsanna var metnaðarfullt framtak Byggingafélags verkamanna til að bregðast við miklum húsnæðisskorti í kjölfar aukinna fólksflutninga frá landsbyggðinni til borgarinnar. Mjög fáar breytingar hafa verið gerðar á húsunum og hefur heildarsvipmót hverfisins því haldist mjög vel.*[440]

- **Hlíðar norðan Miklubrautar** (skilmálaeiningar 3.1.3(a) og 3.1.6)

  *Hverfishlutinn Hlíðar norðan Miklubrautar hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með steinaðri veggáferð og valmaþaki. Hlíðahverfi er með eldri hverfum borgarinnar og er jafnframt eitt af fyrstu stóru íbúðarhverfunum í Reykjavík sem byggðust samkvæmt fyrirfram ákveðnu skipulagi. Í hverfishlutanum norðan Miklubrautar má sjá skýr merki þeirrar stílblöndunar og þróunar sem varð með aukinni velmegun eftir stríð og þróun fúnkisstílsins á Norðurlöndum, sem og áhrif módernisma í yngri húsum hverfisins. Þrátt fyrir breytingar á einstaka húsum, hefur heildarsvipmót hverfisins haldist mjög vel.*[441]

- **Vatnsholt – Hjálmholt** (skilmálaeining 3.1.4(a)) [442]

  *Hverfishlutinn hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð, fastmótuð og mjög upprunaleg byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni norrænna og móderníska áhrifa sem einkenndu íslenska byggingarlist á árunum 1960–1970.*

- **Bolholt 4-8 – Skipholt 33-37 – Laugavegur 176-178** (skilmálaeining 3.1.14, austurhluti)

  *Hverfishlutinn hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð og mjög upprunaleg þyrping skrifstofu- og verslunarhúsa frá 7. áratugi 20. aldar með sterkum sameiginlegum einkennum og formtungumáli módernisma.*[443]

---

[438] Áður hafa verið gerðar tillögur um hverfisvernd þessarar heildar, sjá: Guðrún Jónsdóttir, Jón Þórisson og Ragnheiður Ragnarsdóttir, *Norðurmýri – Rauðarárholt: Tillaga að hverfaskipulagi 1984-2004*, 24-25; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 14.

[439] Undanskilin vernd eru húsin Stórholt 23-47 norðan megin götu og Stangarholt, sem ekki eru hluti af þessari heild verkamannabústaða.

[440] Áður hafa verið gerðar tillögur um hverfisvernd þessarar heildar, sjá: Guðrún Jónsdóttir, Jón Þórisson og Ragnheiður Ragnarsdóttir, *Norðurmýri – Rauðarárholt: Tillaga að hverfaskipulagi 1984-2004*, 24-25; ; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 14.

[441] Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd þessarar heildar, sjá: Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 14

[442] Undanskilin vernd eru þau hús innan skilmálaeiningarinnar sem standa við Skipholt, þó þau teljist mikilvægur hluti af heildinni og beri að meta sem slík.

[443] Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd þessarar heildar, sjá: María Gísladóttir, *Húsakönnun: Heklureitur* (skýrsla 184, 2017), 36.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.4.5.1.2 Hlíðahverfi (3.2) – Gulur flokkur – Samstæður húsa og heildir

Niðurstaða varðveislumats Borgarsögusafns er að *fjórar hverfisheildir innan Hlíðahverfis (3.1) hafi hátt varðveislugildi og þá sérstöðu að ástæða sé til að leggja til hverfisvernd þeirra í gulum flokki*.

Mat á varðveislugildi hverrar hverfisheildar er að finna í fylgiskjali 2, með rökstuðningi og niðurstöðu, þar sem lagt er mat á byggingarlistalegt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunalega gerð.

- **Hlíðar sunnan Miklubrautar** (skilmálaeining 3.2.1)

  *Hverfishlutinn Hlíðar sunnan Miklubrautar hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska funkisstíls með steinaðri veggáferð og valmaþaki. Hlíðahverfi er með eldri hverfum borgarinnar og er jafnframt eitt af fyrstu stóru íbúðarhverfunum í Reykjavík sem byggðust samkvæmt fyrirfram ákveðnu skipulagi. Í yngri hlutum hverfisins má sjá merki þeirrar stílblöndunar og þróunar sem varð með aukinni velmegun eftir stríð og þróun funkisstílsins á Norðurlöndum, sem og áhrif módernisma í yngri húsum hverfisins. Þrátt fyrir breytingar á einstaka húsum, hefur heildarsvipmót hverfisins haldist mjög vel.* [444]

- **Fjölbýlishús við Eskihlíð 6-22a** (skilmálaeining 3.2.5)

  *Fjölbýlishúsaröðin hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð röð fjölbýlishúsa hvað varðar hæðir, afstöðu gagnvart götu og stíleinkenni. Byggðin ber vitni um þær breytingar og mótun sem áttu sér stað í íslenskri byggingarlist á 5. og 6. áratug síðustu aldar eða milli 1946 og 1957. Skipulag svæðisins er byggt á upprunalegum hugmyndum um skipulag íbúðabyggðar í Hlíðum vestan Lönguhlíðar. Heildarsvipmót húsanna hefur haldist mjög vel þar sem nánast engar breytingar hafa verið gerðar á þeim.*

- **Fjölbýlishús við Stigahlíð 2-36** (skilmálaeining 3.2.6)

  *Fjölbýlishúsaröðin hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð húsaröð hvað varðar hæðir, afstöðu gagnvart götu og stíleinkenni. Húsin eru meðal annarra metnaðarfullra verkefna sem Byggingafélag verkamanna réðst í til að koma á móts við húsnæðisskort í borginni. Húsin mynda sterka skipulagslega heild og heildstæða götumynd og eru kennileiti við Miklubraut. Þau endurspegla með skýrum hætti byggðaþróun og skipulagshugmyndir síns tíma um að byggja skyldi há fjölbýlishús meðfram umferðaræðum til að skerma af aðra smágerðari íbúðabyggð í hverfum borgarinnar. Heildarsvipmót húsaraðarinnar hefur haldist mjög vel, en litlar sem engar breytingar hafa verið gerðar á húsunum.*

- **Einbýlishús við Stigahlíð 49-97 (oddatölur)** (skilmálaeining 3.2.4, austurhluti)

  *Hverfishlutinn hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk*

[444] Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd þessarar heildar, sjá: Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 14

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

sameiginleg byggingarlistaleg einkenni þess afbrigðis módernismans sem einkenndi íslenska byggingarlist á árunum 1960–1970. Skipulag svæðisins er verk Aðalsteins Richter skipulagsstjóra Reykjavíkur og arkitektar koma að hönnun flestallra húsanna. Heildarsvipmót hverfishlutans hefur haldist vel þar sem fáar breytingar hafa verið gerðar á húsunum.

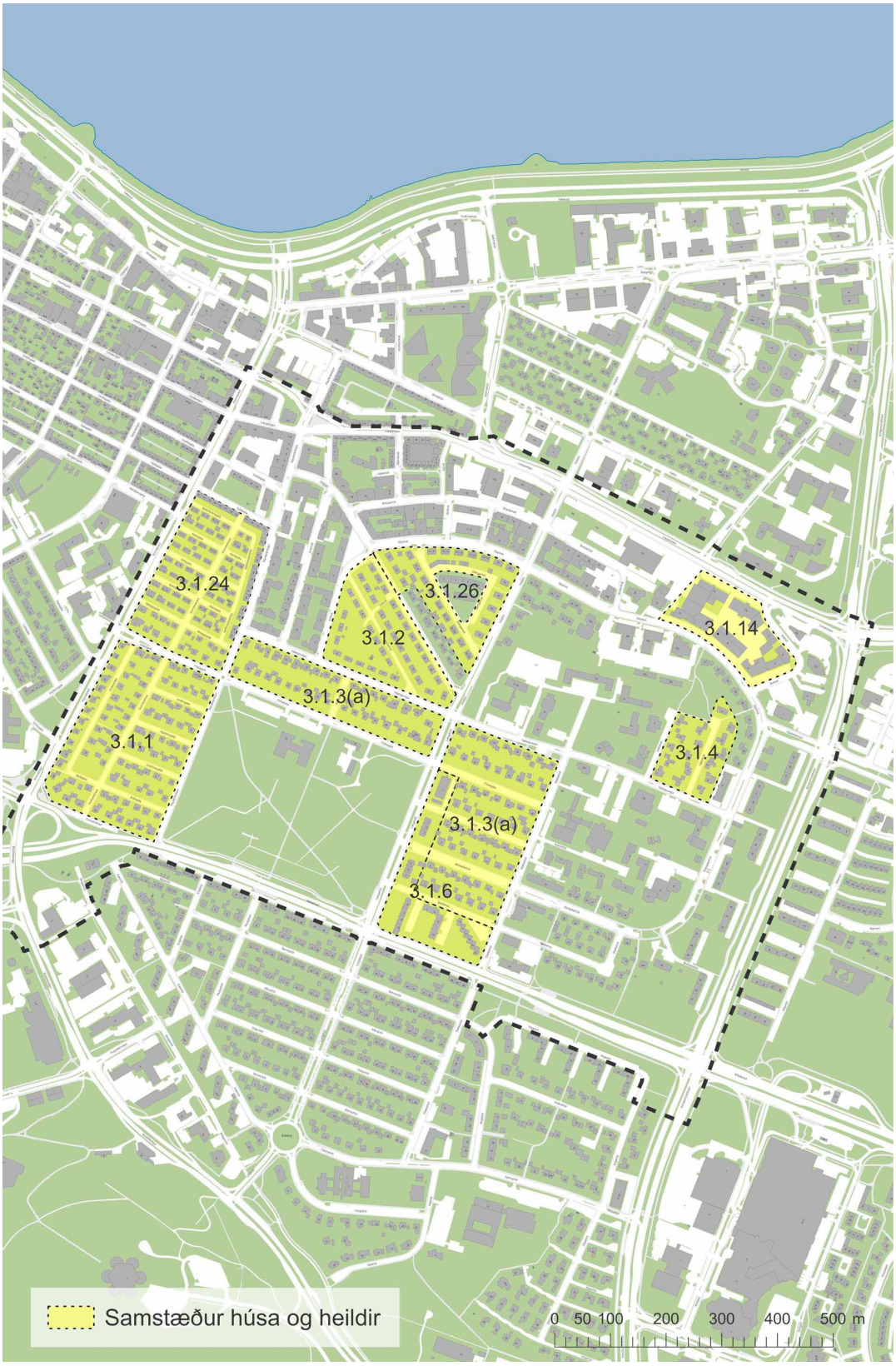
2.4.5.1.3 Öskjuhlíðarhverfi (3.3) – Gulur flokkur – Samstæður húsa og heildir

Ekki eru gerðar tillögur um hverfisvernd heilda í gulum flokki í Öskjuhlíðarhverfi (3.3).

Lagt er til að braggaheildir við Flugvallarveg og Nauthólsveg, sem áður hefur verið lagt til að yrðu verndaðar í gulum flokki, verði verndaðar í rauðum flokki (sjá kafla 2.4.5.3.3). Sjá einnig tillögur um hverfisverndarsvæði hernámsminja í borgarhlutanum (kafla 2.3.4).

2.4.5.1.4 Hverfisverndarkort – Gulur flokkur [445]

HÁTEIGSHVERFI (3.1) – GULUR FLOKKUR



[445] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, umhverfis- og skipulagssviði.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

HLÍÐAHVERFI (3.2) – GULUR FLOKKUR



ÖSKJUHLÍÐAHVERFI (3.3) – GULUR FLOKKUR


Samstæður húsa og heildir
0 50 100 200 300 400 500 m

2.4.5.2 ÁBENDINGARFLOKKUR – Aðrar heildir

ÁBENDINGARFLOKKUR – *Aðrar heildir* með verndargildi – *Ekki hverfisvernd*

Hér er vakin athygli á öðrum heildum eða hverfishlutum í borgarhluta 3 – Hlíðum, sem hafa miðlungs til hátt varðveislugildi og sameiginleg einkenni eða svipmót sem vert er að benda á og huga að í skipulagi, þó ekki sé lögð til hverfisvernd þeirra í þessari byggðakönnun.

Sjá staðsetningu og afmörkun þessara heilda á kortum hér aftar (kafla 2.4.5.2.4).

Ástæða gæti verið til að setja í hverfisskipulag/deiliskipulag ***verndandi skilmála*** um svipmót, yfirbragð, hæð, mælikvarða eða annað sem einkennir þessar heildir, þó ekki sé lögð til hverfisvernd.

Ef ráðgerðar verða breytingar á þessum heildum sem munu hafa áhrif á heildarsvipmót þeirra og hugsanlega rýra upprunaleika þeirra eða varðveislugildi mælir Borgarsögusafn með því að *tilefni til hverfisverndar verði metið á ný með gerð* ***húsakönnunar***.

2.4.5.2.1 Háteigshverfi (3.1) – Ábendingarflokkur – Aðrar heildir

Innan Háteigshverfis (3.1) eru tvær aðrar hverfisheild, auk þeirra sem lagt er til að hverfisvernda, sem Borgarsögusafn telur vert að vekja athygli á vegna varðveislugildis, sameiginlegra einkenna eða svipmóts.

Mat á varðveislugildi hverrar hverfisheildar er að finna í fylgiskjali 2, með rökstuðningi og niðurstöðu, þar sem lagt er mat á byggingarlistalegt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunalega gerð.

- **Fjölbýlishús við Bólstaðarhlíð 40-68 og Skipholt 43-55** (skilmálaeining 3.1.5)
- **Bólstaðarhlíð – Skaftahlíð**, austan Stakkahlíðar (skilmálaeining 3.1.3(b))

2.4.5.2.2 Hlíðahverfi (3.2) – Ábendingarflokkur – Aðrar heildir

Innan Hlíðahverfis (3.2) eru þrjár aðrar hverfisheildir, auk þeirra sem lagt er til að hverfisvernda, sem Borgarsögusafn telur vert að vekja athygli á vegna varðveislugildis, sameiginlegra einkenna eða svipmóts.

Mat á varðveislugildi hverrar hverfisheildar er að finna í fylgiskjali 2, með rökstuðningi og niðurstöðu, þar sem lagt er mat á byggingarlistalegt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunalega gerð.

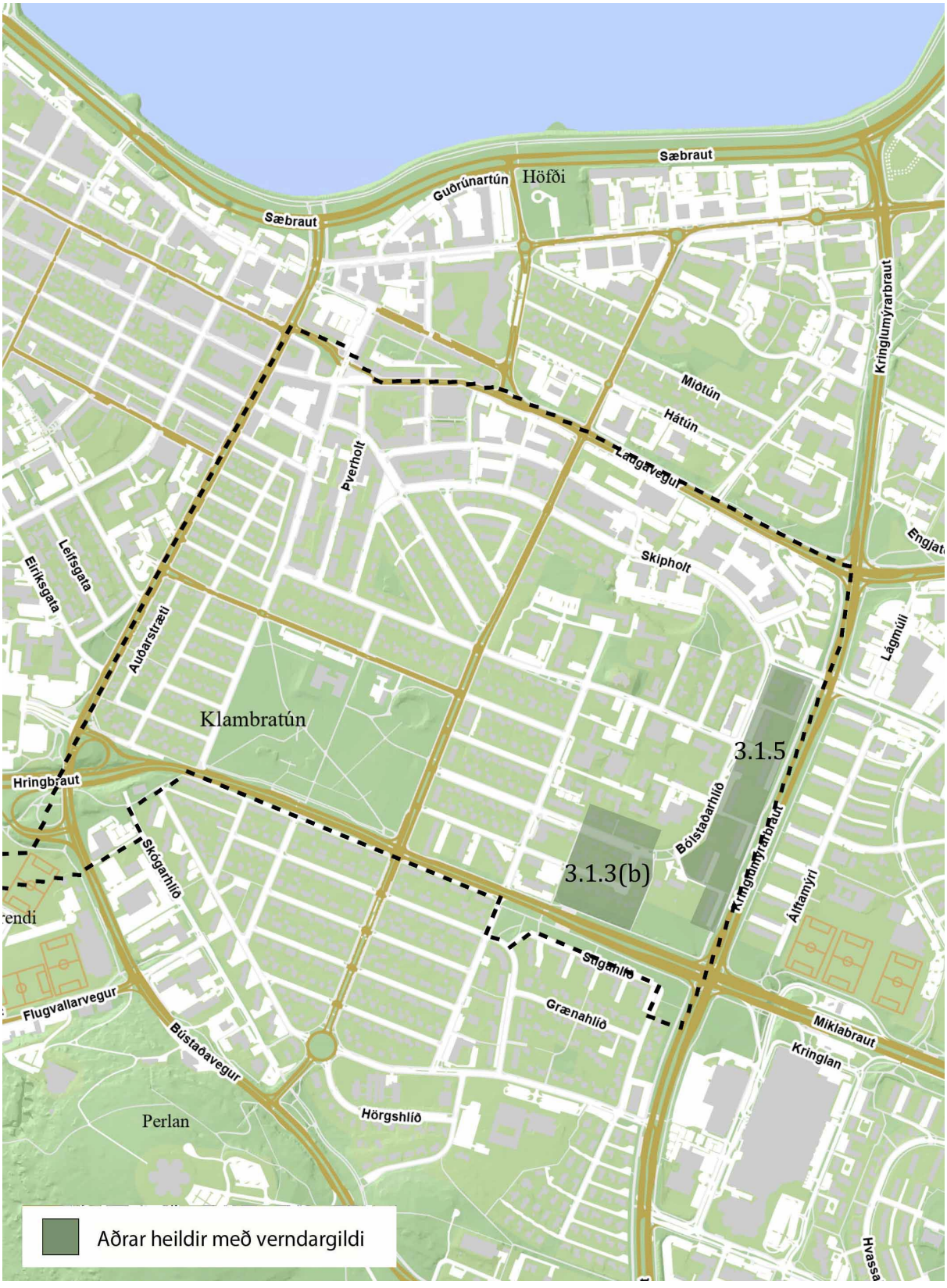
- **Hörgshlíð – Háahlíð** (skilmálaeining 3.2.2)
- **Grænahlíð – Stigahlíð – Hamrahlíð** (skilmálaeining 3.2.3)
- **Suðurhlíðar** (skilmálaeining3.2.11)

2.4.5.2.3 Öskjuhlíðarhverfi (3.3) – Ábendingarflokkur – Aðrar heildir

Ekki eru innan Öskjuhlíðarhverfis (3.3) aðrar hverfisheildir sem bent er á vegna varðveislugildis, sameiginlegra einkenna eða svipmóts.

2.4.5.2.4 Kort yfir aðrar heildir sem vakin er athygli á – Ábendingarflokkur [446]

HÁTEIGSHVERFI (3.1) – ÁBENDINGARFLOKKUR



[446] Kort úr Borgarvefsjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/. Kortavinnsla: DKÞ, Borgarsögusafni.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

HLÍÐAHVERFI (3.2) – ÁBENDINGARFLOKKUR



ÖSKJUHLÍÐAHVERFI (3.3) – ÁBENDINGARFLOKKUR



Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.4.5.3 RAUÐUR FLOKKUR – Hús og húsaraðir

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

Í eftirfarandi köflum er gerð grein fyrir tillögum Borgarsögusafns um verndun húsa, húsaraða og götumynda í rauðum flokki hverfisverndar, í þeim þremur hverfum sem borgarhluti 3 – Hlíðar skiptist í. Tillögurnar byggja á niðurstöðum varðveislumats sem unnið er eftir aðferðum sem lýst er hér framar (sjá kafla 2.4.3).

Umrædd hús eru listuð upp í eftirfarandi köflum með helstu upplýsingum og samantekt um varðveislugildi, en um nánari skráningu og varðveislumat húsanna vísast í ***fylgiskjal 6: Húsaskrá – Hús og húsaraðir sem lagt er til að hverfisvernda í rauðum flokki*** [Væntanlegt í lokaútgáfu skýrslu]

Sjá staðsetningu húsanna á kortum fyrir hvert hverfi borgarhlutans hér aftar (kafla 2.4.5.3.4).

Fyrir hús sem vernduð eru í rauðum flokki gilda þau almennu verndarákvæði og áhersluatriði sem í eldri húsverndarstefnu[447] eiga við um:
- Rauðan flokk: *Byggingar sem lagt er til að friða*
- Grænan flokk: *Verndun 20. aldar bygginga (hús með listrænt gildi, 30 ára og eldri, höfundardæmi)*
- Dökkgulan flokk: *Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi (heildarsvipmót götumyndar/húsaraðar og hús með umhverfisgildi, t.d. hornhús)*

- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Útlit húsa verði fært til upprunalegs horfs, þar sem breytingar eru til lýta.*

*Lagt er til að **leitað verði umsagnar Borgarsögusafns** ef gera á breytingar á þessum húsum sem geta haft áhrif á ásýnd þeirra, upprunaleika og/eða varðveislugildi.*

2.4.5.3.1 Háteigshverfi (3.1) – Rauður flokkur – Hús og húsaraðir

Niðurstaða Borgarsögusafns er að í Háteigshverfi (3.1) sé alls **61 hús, bæði stakstæð hús og hús sem standa sem hluti af húsaröðum**, sem hafi hátt varðveislugildi og þá byggingarlistalegu, menningarsögulegu og/eða umhverfislegu sérstöðu að ástæða sé til að leggja til hverfisvernd þeirra í rauðum flokki í skipulagi.

- **Bólstaðarhlíð 20** – ***Ísaksskóli***. Skólabygging. Eldri hluti (mhl. 01). Reist 1954. Hönnuðir Sigurður Guðmundsson og Eiríkur Einarsson arkitektar. Lagt er til að eldri hluti núverandi skólabyggingar (mhl. 01), sem er vönduð og vel varðveitt skólabygging frá 6. áratugi 20. aldar, verði vernduð í rauðum flokki.

[447] Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur), *Húsvernd í Reykjavík: Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.* Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- **Brautarholt 22 og 24**. Iðnaðarhús. Reist 1947 og 1946. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari. Tvö hús úr röð sambyggðra iðnaðarhúsa við Brautarholt, meðal fárra slíkra á svæðinu sem varðveist hafa án verulegra útlitsbreytinga (utan útbyggingar á austurhlið Brautarholts 22) og bera enn einkenni síns tíma t.d. í veggáferð og gluggagerð. Mynda saman vitnisburð um upphaflega götumynd og sögu og þróun svæðisins á 4. og 5. áratugnum, þegar iðnaður og atvinnustarfsemi byggðist upp í Rauðarárholti vestan- og norðanverðu. Brautarholt 22 er jafnframt hornhús og kennileiti í umhverfi sínu.[448]
- **Brautarholt 29** – ***Færeyska sjómannaheimilið***. Gistihús. Reist 1981. Hönnuðir Ormar Þór Guðmundsson og Örnólfur Hall, arkitektar. Hús sérhannað undir þá starfsemi sem það hýsir enn, sem gistiheimili fyrir færeyska sjómenn. Ber sterk póstmódernísk einkenni, sker sig úr umhverfinu og hefur fágætisgildi. Óvenjulegt hús og skýrt höfundarverk Ormars og Örnólfs. Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd hússins í rauðum flokki.[449]
- **Eskihlíð 2-4** – ***Eskihlíð***. Erfðafestubýli. Íbúðarhús (mhl. 01) og útihús (mhl. 02 og 03).[450] Reist 1892-1936. Hönnuður ókunnur (mhl. 01) / Arnibjörn Þorkelsson húsasmíðameistari (mhl. 02 og 03). Elsti hluti hússins, vesturhluti (mhl. 01), er steinhlaðið hús byggt árið 1892 og því *aldursfriðað* (sjá kafla 2.4.4.2). Mið- og austurhluti (mhl. 02 og 03) voru byggðir sem fjós og hlaða á árunum 1934-1936, og eru því *umsagnarskyldir* samkvæmt lögum um menningarminjar (sjá kafla 2.4.4.3). Árið 1934 var steinhlaðna húsið lengt með steinsteyptri viðbyggingu til norðurs og múrhúðað og var þá að mestu komið í núverandi mynd. Hér er lagt til að *húsið sem heild, steinhlaðna húsið ásamt útihúsunum, verði jafnframt verndað í rauðum flokki hverfisverndar*. Áður hefur verið lagt til að elsti hluti hússins eða húsin sem heild yrðu hverfisvernduð og er vernd elsta hlutans staðfest í deiliskipulagi.[451] Um er að ræða elsta húsið í borgarhlutanum, eitt af örfáum húsum sem eftir standa af þeirri byggð sem reis þar á erfðafestublettum og fágætt dæmi um varðveislu bæði íbúðahúss og sambyggðra útihúsa erfðafestubýlis. Húsheildin hefur mikið varðveislugildi sem vitnisburður um byggingar- og byggðasögu Reykjavíkur og þann búskap sem áður einkenndi svæðið. Seinna var verslunin Hagkaup stofnuð og starfrækt í húsinu. Húsið er gamalt kennileiti í borgarmyndinni, upphaflega staðsett á mótum fjölfarinna vega inn og út úr bænum, en stendur nú lítt sýnilegt á borgarlandi, milli götuenda Skógarhlíðar og götunnar Eskihlíðar, sem nefnd er eftir gamla býlinu.
- **Flókagata 17 – *Englaborg***. Íbúðarhús. Reist 1943. Hönnuður Gunnlaugur Halldórsson arkitekt. Hús Jóns Engilberts listmálara. Hefur menningarsögulegt og byggingarlistalegt

[448] Ekki var gerð tillaga um verndun húsanna í eldri skýrslu Árbæjarsafns: Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Brautarholt – Skipholt – Nóatún* (skýrsla 89, 2002).
[449] Sjá: María Gísladóttir, *Húsakönnun: Heklureitur* (skýrsla 184, 2017), 20, 35.
[450] Gamla býlið Eskihlíð sunnan Miklubrautar ætti í sögulegu og skipulagssögulegu samhengi að teljast til Hlíðahverfis (Hlíða sunnan Miklubrautar), en ekki Háteigshverfis, en í samræmi við afmörkun hverfanna í hverfisskipulagi, er fjallað um það hér undir Háteigshverfi (sbr. gögn og uppdrætti umhverfis- og skipulagssviðs fyrir hverfisskipulag BH3 – Hlíða).
[451] Sjá eldri verndartillögur og deiliskipulag: Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Valssvæði og umhverfi* (skýrsla 96, 2002), 4, 7 og 9; Nikulás Úlfar Másson, *Húsakönnun: Skógarhlíð* (skýrsla 80, 2001), 2, 3 og 7; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 6 og 13; *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Færsla Hringbrautar, sþ. 21. október 2003.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

gildi. Einstakt og óvenjulegt hús, sérhannað sem íbúðarhús og vinnustofa listamanns, með stórum stúdíóglugga á norðurgafli og stórum gluggalausum veggflötum á öðrum hliðum, þar sem teikningar sýna að gert var ráð fyrir veggmyndum. Kennileiti á horni Flókagötu og Rauðarárstígs.

- **Flókagata 24 – *Kjarvalsstaðir***. Listasafnsbygging. Reist 1968-1973. Hönnuður Hannes Kr. Davíðsson arkitekt. Merk opinber bygging, ein af fyrstu byggingum hérlendis sem hönnuð er sérstaklega sem listsýningarskáli, reist á vegum Reykjavíkurborgar og Félags íslenskra myndlistarmanna til að hýsa listsýningar og heiðra og sýna verk Jóhannes S. Kjarval listmálara, nú safnhús Listasafns Reykjavíkur. Fáguð og vönduð bygging með léttu yfirbragði, þrjár álmur sem umlykja miðjugarð, þar sem meginbyggingarefni er ómeðhöndluð steypa, sjónsteypa, en ýmis atriði í burðarvirki og útliti ljá byggingunni léttleika, eins og grannar súlur sem standa með reglulegu millibili milli veggflata úr gleri og stáli og láréttir gluggaborðar undir þakbrún, sem skilja að veggi og koparklæddan þakflöt.[452] Byggingunni var valinn staður á Klambratúni, þar sem hún nýtur sín vel í samspili við náttúru og umhverfi. *Eitt af merkari húsum borgarinnar, sem rík ástæða væri til að friðlýsa*.

- **Grettisgata 90-98** (sléttar tölur). Fjölbýlishús. Reist 1949-1952. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson húsasmíðameistari. Þrílyft fjölbýlishús í íslenskum fúnkisstíl, mjög upprunalegt að gerð, mikilvæg í götumynd Grettisgötu á þessum kafla. Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd hússins og er sú verndun staðfest í deiliskipulagi.[453]

- **Háaleitisbraut 1 – *Valhöll***. Skrifstofubygging. Reist 1975. Hönnuðir Halldór H. Jónsson og Garðar Halldórsson arkitektar. Hús sérhannað til að hýsa höfuðstöðvar stjórnmálaflokks, byggt til setja svip á umhverfið („mónúmental“). Útlit hússins og staðsetning endurspeglar hlutverk þess. Hefur hátt varðveislugildi, einkum sem áberandi kennileiti á hornlóð og táknræn bygging. Þarf umhverfisleg andrými sem slíkt. Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd hússins í rauðum flokki.[454] Ekki er gerð grein fyrir þeirri vernd í deiliskipulagi.[455]

- **Háteigsvegur 27-29** – ***Háteigskirkja***. Kirkjubygging. Reist 1964. Hönnuður Halldór H. Jónsson arkitekt. Kirkjubygging með hefðbundnu formi en óvenjulegum stílbrigðum í byggingarstíl á Íslandi, blöndu af nýgotneskum stíl og márískum áhrifum. Áberandi og þekkt kennileiti, vel staðsett á háholti Rauðarárholts. Þarf ásamt tengdum byggingum mikið umhverfislegt andrými. Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd hússins í rauðum flokki.[456]

---

[452] Guja Dögg Hauksdóttir: *Kjarvalsstaðir*; Dennis Jóhannesson o.fl., *Leiðsögn um íslenska byggingarlist*, 103; Birgit Abrecht: *Arkitektúr á Íslandi: Leiðarvísir*, 124.
[453] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun. Snorrabraut – Grettisgata – Rauðarárstígur – Njálsgata* (skýrsla 105, 2004), 8, 11-15; *Vef*. Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, reitur 1.240.3, sþ. 4. júlí 2019.
[454] *Borgarsögusafn*. Húsakannanir, óútgefnar. Drífa Kristín Þrastardóttir, „Háaleitisbraut 1 og Bolholt 5-5a: Húsakönnun“ (dags. 5. júlí 2019).
[455] *Vef*. Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Háaleitisbraut 1, sþ. 2. nóvember 2019.
[456] Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir, *Sjómannaskólareitur* (skýrsla 198, 2019), 51, 68.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- **Háteigsvegur 27-29**. Safnaðarheimili. Reist 1992. Garðar Halldórsson arkitekt. Safnaðarheimili Háteigskirkju, ásamt tengigangi, er hannað með hliðsjón af blönduðum stíl kirkjubyggingarinnar, myndar eina heild með henni og fellur vel að umhverfi. Gæta þarf þess að heildin sem slík njóti umhverfislegs andrýmis. Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd húsanna í rauðum flokki.[457]
- **Háteigsvegur 36** – ***Háteigur***. Erfðafestubýli. Íbúðarhús. Reist 1920. Hönnuður Finnur Ó. Thorlacius húsasmíðameistari. Eitt af örfáum húsum sem eftir standa af þeirri byggð sem reis á erfðafestublettum í borgarhlutanum. Reisulegt steinhús í nýbarokkstíl, vitnisburður um elstu byggð í hverfinu og búskaparhætti fyrri tíðar í Reykjavík. Stendur við götuna Háteigsveg, sem nefnd er eftir býlinu. Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd hússins.[458] *Húsið er jafnframt friðað vegna aldurs* (sjá kafla 2.4.4.2).
- **Háteigsvegur 43.** Vatnsgeymar ásamt dæluhúsi. Eldri geymirinn (mhl. 01) er reistur árið 1915 og er því *jafnframt aldursfriðaður*, en sá yngri (mhl. 02) árið 1930 og er nú *umsagnarskyldur* (sjá kafla 2.4.4.3). Áður hefur verið lagt til að vatnsgeymarnir sem heild, ásamt áföstu yngra dæluhúsi, njóti hverfisverndar í rauðum flokki. Gerð er grein fyrir hverfisvernd heildarinnar í deiliskipulagi.[459]
- **Háteigsvegur 56 – *Kirkja Óháða safnaðarins***. Kirkjubygging. Reist 1950-1959. Hönnuður Gunnar Hansson arkitekt. Stílhrein kirkjubygging með sterkum módernískum einkennum, einföldum, hreinum formum og stórum veggflötum máluðum í bláum litum sem draga fram grunnform hússins. Með fyrstu óhefðbundnu kirkjubyggingum sem reistar voru á Íslandi.[460] Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd hússins í rauðum flokki.[461]
- **Hjálmholt 12**. Íbúðarhús. Reist 1964. Hönnuður Sigvaldi Thordarson arkitekt. Íbúðarhús í módernískum anda, stílhreint í formi. Sterk höfundareinkenni koma fram í byggingarstíl hússins, s.s. stórum veggflötum máluðum í einkennislitum Sigvalda, bláum, gulum og hvítum og gluggasetningu. Húsið er upprunalegt að sjá ef frá er talin gustlokun við svalir og verönd.
- **Hverfisgata 115**. Íbúðarhús. Reist 1910. Hönnuður J.S. Íbúðarhús gasstöðvarstjóra, eini sýnilegi vitnisburður sem eftir er um gasstöðina við Hlemm og horfið skeið í sögu svæðisins. Steinsteypuklassík, sérstakt hús gerðar sinnar vegna, merkur fulltrúi fyrstu steinsteyptu húsanna í Reykjavík. Kennileiti í miðborginni. Áður hafa verið gerðar

[457] Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir, *Sjómannaskólareitur* (skýrsla 198, 2019), 52, 68.
[458] Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 7 og 13.
[459] Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir, *Sjómannaskólareitur* (skýrsla 198, 2019), 61-62, 67, 68; *Vef*. Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Sjómannaskólareitur, sþ. 13.2.2020.
[460] Dennis Jóhannesson o.fl., *Leiðsögn um íslenska byggingarlist*, 104.
[461] Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir o.fl., *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar* (skýrsla 163, 2013); María Gísladóttir, *Húsakönnun. Bólstaðarhlíð – Stakkahlíð – Háteigsvegur* (skýrsla 175, 2016), 28, 36.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

tillögur um hverfisvernd hússins.[462] *Húsið er jafnframt friðað vegna aldurs* (sjá kafla 2.4.4.2).

- **Karlagata 14-16** (sléttar tölur). Íbúðarhús. Reist 1936. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur. Einlyft parhús með kjallara og háu risi, eina húsið í Norðurmýri sem var byggt samkvæmt upphaflegum hugmyndum um skipulag Norðurmýrar (en Einar var sjálfur annar af höfundum þess), um útlit og lag húsa í þessum hluta hverfisins, sem að öðru leyti byggðist tvílyftum fjórbýlis- eða fjölbýlishúsum með lágu valmaþaki.[463] *Húsið er jafnframt umsagnarskylt vegna aldurs* (sjá kafla 2.4.4.3).
- **Langahlíð 7-11 (**oddatölur). Fjölbýlishús. Reist 1947-1949. Hönnuðir Árni Hoff-Möller og Þórir Baldvinsson arkitektar. Annað af tveimur samskonar fjölbýlishúsum í íslenskum fúnkisstíl, sem mynda saman fallega götumynd við Lönguhlíð vestan Klambratúns.
- **Langahlíð 13-17** (oddatölur). Fjölbýlishús. Reist 1949. Hönnuðir Árni Hoff-Möller og Þórir Baldvinsson arkitektar. Annað af tveimur samskonar fjölbýlishúsum í íslenskum fúnkisstíl, sem mynda saman fallega götumynd við Lönguhlíð vestan Klambratúns.
- **Langahlíð 19-25** (oddatölur). Fjölbýlishús. Reist 1947-1949. Hönnuðir Einar Sveinsson og Gunnar H. Ólafsson arkitektar. Fjölbýlishús í íslenskum fúnkisstíl, stærsta fjölbýlishús landsins á sínum tíma, eitt af þeim sem Reykjavíkurbær lét reisa til að bregðast við íbúðaskorti á styrjaldar- og eftirstríðsárunum og eitt af brautryðjendaverkum Einars í hönnun fjölbýlishúsa með nútímasniði.[464] Kennileiti á horni Lönguhlíðar og Miklubrautar.
- **Laugavegur 105**. Iðnaðar- og verslunarhús. Reist í áföngum 1926-1947. Hönnuðir Einar Erlendsson arkitekt og Guðmundur H. Þorlákssson byggingameistari. Fimm hæða iðnaðar- og verslunarhús með þakhæð, reist í áföngum fyrir bifreiðafyrirtæki Sveins Egilssonar, á stórri lóð milli Laugavegar og Hverfisgötu, með framhlið að Hlemmi. Tvær neðstu hæðir hússins voru byggðar í áföngum á árunum 1926-1938. Húsið var síðan hækkað í núverandi mynd fimm hæða stórhýsis, eftir teikningum Guðmundar H. Þorlákssonar, á árunum 1939-1947. Húsið er stórhýsi í fúnkisstíl með áhrifum frá Art deco-stefnunni eða „Streamline Moderne“,[465] kennileiti í umhverfinu og mikilvægt í götumynd við Hlemm. Það er jafnframt vitnisburður um uppgang og umsvif bifreiðaiðnaðar á sínum tíma á svæðinu í kringum Hlemm. Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd hússins.[466] Þar sem eldri hlutar hússins eru byggðir fyrir 1940 er það *jafnframt umsagnarskylt samkvæmt lögum um menningarminjar* (sjá kafla 2.4.4.3).

[462] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun. Snorrabraut – Hverfisgata – Rauðarárstígur – Laugavegur* (skýrsla 113, 2004), 9 og 13; *Borgarsögusafn*. Húsakannanir, óútgefnar. Helga Maureen Gylfadóttir og Pétur H. Ármannsson, „Húsakönnun: Lögreglustöðvarreitur 1.222.0“ (dags. 15. júní 2005), 4, 5; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 8 og 13.
[463] Pétur H. Ármannsson, *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*, 11; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 11; *Alþýðublaðið*, 17. október 1935, 3.
[464] Pétur H. Ármannsson, *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*, 19.
[465] *Vef*. Jón Guðmundsson, „Hlemmur. Hugleiðingar um sögulega stöðu og framtíðarhlutverk Hlemmtorgs,“ 12.
[466] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir. *Húsakönnun. Snorrabraut – Hverfisgata – Rauðarárstígur – Laugavegur* (skýrsla 113, 2004), 9, 15.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- **Laugavegur 107 – *Hlemmur***. Biðstöð/Mathöll. Reist 1978. Hönnuður Gunnar Hansson arkitekt. Bygging sérhönnuð sem yfirbyggð biðstöð Strætisvagna Reykjavíkur með þjónustu- og verslanarýmum. Húsið myndi flokkast til þess afbrigðis módernismans sem kallast „strúktúralismi.“ Þak hússins gefur því sterk byggingarlistaleg sérkenni. Það skiptist upp í átta pýramídalaga einingar með þakglugga á toppi hverrar einingar. Stálburðarvirki hússins er sýnilegt og er stór hluti af bæði innra rými og útliti hússins. Fyrirkomulag hússins er sniðið utan um þá starfsemi sem henni var upphaflega ætluð, þ.e. sem biðstöð (samgöngumiðstöð), þar sem möguleiki er á að fylgjast með umferð strætisvagna að og frá stöðinni. Mjög mikilvæg bygging fyrir það hlutverk sem hún gegndi. Húsið er mikilvægt kennileiti í umhverfinu og mikilvægur hluti af götumynd og staðaranda við Hlemm. Hefur menningarsögulegt gildi sem hluti af sögu samgangna og dægurmenningar í Reykjavík. Í byggingunni hefur verið starfrækt mathöll frá árinu 2017 auk þess sem hún þjónar enn sem strætisvagnabiðstöð.[467]
- **Laugavegur 114 og 116-118**. Sambyggð verslunar- og skrifstofuhús. Reist 1945-1948 og 1953. Hönnuður Gunnlaugur Halldórsson arkitekt. Röð fjögurra hæða verslunar- og skrifstofuhúsa í anda módernisma eftirstríðsáranna, sem hönnuð voru af einum og sama arkitekt fyrir starfsemi bifreiðafyrirtækis Egils Vilhjálmssonar Mynda samfellda og heildstæða húsaröð við Laugaveg, frá horni Snorrabrautar og Laugavegs. Vitnisburður um uppgang og umsvif bifreiðaiðnaðar á sínum tíma á svæðinu í kringum Hlemm. Mikilvægt er að standa vörð um húsaröðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á yfirbragði hennar í deiliskipulagi. Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd húsanna í flokki verndunar götumyndar, sem staðfest er í deiliskipulagi.[468]
- **Laugavegur 126-146** (sléttar tölur) **– Mjölnisholt 4-10** (sléttar tölur) **– Þverholt 3-7** (oddatölur). Samfelld húsaröð. Reist 1926-1933 og eitt hús 1993. Ýmsir hönnuðir. Heillegar og vel varðveittar, samfelldar húsaraðir frá 3. áratugi 20. aldar sem mynda heildstæða götumynd og endurspegla merkar skipulagshugmyndir 3. áratugarins. Mikilvægt er að standa vörð um húsaraðirnar sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á yfirbragði þeirra og mælikvarða í deiliskipulagi.[469] Húsin eru meðal elstu húsa sem falla innan marka borgarhlutans Hlíða, byggð fyrir 1940 og því *jafnframt umsagnarskyld samkvæmt lögum um menningarminjar* (sjá kafla 2.4.4.3). Húsið Laugavegur 146 er yngra, en með byggingu þess árið 1993 var fyllt upp í skarð í húsaröðinni og mynduð áframhaldandi samfella húsa á horni Laugavegs og Mjölnisholts.

[467] Í breytingu á deiliskipulagi fyrir Hlemm og nágrenni frá 2022 er gert ráð fyrir viðbyggingu áfastri við vesturhlið hússins og tekið fram að taka skyldi „tillit til hönnunar fyrrum áningarstaðar SVR á Hlemmi, nú mathöll .. svo nýbyggingin rýri ekki menningarsögulegt gildi byggingar Gunnars Hanssonar arkitekts. Nýbyggingu/viðbyggingu skal vinna í samráði við embætti skipulagsfulltrúa og handhafa höfundarréttar.“ *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Hlemmur og nágrenni, sþ. 3. febrúar 2022.
[468] Sjá skýrslu Borgarsögusafns: Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl. *Húsakönnun. Grettisgata – Snorrabraut – Laugavegur – Rauðarárstígur* (skýrsla 127/2005), 16, 20-22; *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Tryggingastofnunarreitur, sþ. 20. júlí 2006.
[469] Ekki var gerð tillaga um hverfisvernd húsaraðarinnar í eldri skýrslu Minjasafns Reykjavíkur: Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir: *Húsakönnun. Ásholt – Brautarholt – Einholt – Háteigsvegur – Laugavegur – Mjölnisholt – Stakkholt – Þverholt* (skýrsla 106, 2004).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- **Laugavegur 162 – *Mjólkursamsalan* / *Þjóðskjalasafn Íslands***. Samstæða iðnaðar- og skrifstofuhúsa. Reist 1945. Hönnuður Þórir Baldvinsson arkitekt. Húsasamstæða byggð fyrir starfsemi Mjólkursamsölunnar á stórri lóð við ofanverðan Laugaveg. Um er að ræða fjögur hús sem voru að mestu fullbyggð árið 1945: Framhús (mhl,. 01) og bakálmu (mhl. 02) vestast á lóð, mjólkurvinnsluhús (mhl. 04) austast á lóð og bílskúralengju (mhl. 10) meðfram suðurmörkum lóðar, sem var byggð um 1947-1954. Á þakhæð mjólkurvinnsluhússins var salur með hljómsveitarpalli og þar var rekinn skemmtistaður í umboði Mjólkursamsölunnar á árunum 1945-1953, þar sem haldnir voru dansleikir og aðrar skemmtanir.[470] Öll húsin voru teiknuð af Þóri Baldvinssyni, sem einnig teiknaði þakbreytingu á vesturhúsunum árið 1959. Húsin voru keypt undir Þjóðskjalasafn Íslands árið 1985, sem flutti þangað starfsemi sína og safnkost á árunum 1987-1998, með tilheyrandi breytingum á húsnæðinu. Lagt er til að húsin verði vernduð sem heild í rauðum flokki sem dæmi um vel varðveitt iðnaðarhús síns tíma og vitnisburður um iðnaðar- og atvinnusögu Reykjavíkur. Meðal einkenna húsanna er þakkantur múrhúðaður með skeljasandi sem æskilegt er að haldist óbreyttur.
- **Laugavegur 180**. Bensínstöð. Reist 1949. Hönnuður Þór Sandholt arkitekt. Bensínstöð byggð í anda módernisma með áhrifum frá „Streamline“-stefnunni. Byggingin hefur hátt varðveislugildi sem elsta sérhannaða bensínstöð í borginni sem enn stendur og hefur sérstöðu vegna byggingarstíls og fágætis minja um bílaþjónustu á uppgangstíma bílamenningar á Íslandi um miðja síðustu öld. Breytingar sem hafa verið gerðar á henni rýra byggingarlistalegt gildi hennar, en eru afturkræfar.[471]
- **Rauðarárstígur 25 – *Utanríkisráðuneytið***. Opinber bygging. Reist 1980. Hönnuður Helgi Hjálmarsson arkitekt, Teiknistofan Óðinstorgi. Hús reist undir Framkvæmdastofnun ríkisins, en hefur hýst Utanríkisráðuneytið frá 1995. Stílhrein vönduð byggingalist í anda alþjóðlegs módernisma og gott dæmi um höfundaverk Helga. Hefur stöðu kennileitis á hornlóð.
- **Rauðarárstígur 39**. Ölgerðarhús. Reist 1930. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt. Byggt fyrir öl- og gosdrykkjargerðina Þór hf. sem var umsvifamikil í nokkur ár en sameinuð Ölgerð Egils Skallagrímssonar 1932. Húsið skiptist í tvo hluta, kornhlöðu og brugghús og er líklega elsta hús sinnar tegundar á landinu, byggt sérstaklega til framleiðslu á öli. Húsið er vel varðveitt og fágætt dæmi um verksmiðjuhús síns tíma með margrúðugluggum og klassískum einkennum (iðnaðarklassík), og ber enn veglegan og einkennandi skorstein í formi flöskustúts, sem vísar í upphaflegt hlutverk hússins.
- **Skaftahlíð 1-3**. Parhús. Reist 1948. Hönnuður Hannes Kr. Davíðsson arkitekt. Íbúðarhús Jóns Björnssonar landslagsarkitekts. [… Ath. sérstöðu garðs …]
- **Skaftahlíð 12-22** (sléttar tölur). Fjölbýlishús. Reist 1958. Hönnuður Sigvaldi Thordarson arkitekt. Reist fyrir starfsmenn Stjórnarráðs Íslands. Húsinu er skipt í sex sjálfstæðar en

[470] *Vef*. Helgi Jónsson, „Mjólkurstöðin [tónlistartengdur staður] (1945-53),“ *Glatkistan*, 16. október 2019; Björn Jón Bragason, „Dansað öll kvöld vikunnar,“ *Dagblaðið Vísir – DV* 105, nr. 67 (4. september 2015), 18.
[471] Gerð hefur verið tillaga um hverfisvernd bensínstöðvarinnar við Laugaveg 180 í nýrri skýrslu Borgarsögusafns um bensínstöðvarbyggingar í Reykjavík: Guðlaug Erna Jónsdóttir og Salvör Jónsdóttir, *Bensínstöðvar á uppbyggingarlóðum: Húsakönnun* (skýrsla 226, 2023).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

samliggjandi einingar með einni íbúð á hverri hæð og sameina þannig kosti sérbýlis og fjölbýlis. Innra fyrirkomulag er einstaklega vel heppnað en hver íbúð nýtur sólarljóss frá fjórum hliðum, sem er einstakt í fjölbýlishúsum. Húsið er hannað í anda módernisma og hefur sterk höfundareinkenni Sigvalda með uppdeilingu og málun veggflata í einkennislitum höfundar: hvítum, bláum og okkurgulum. Húsið er meðal þekktustu og mikilvægustu höfundarverka Sigvalda Thordarson.

- **Skipholt 23 og 25**. Sambyggð iðnaðarhús. Reist 1946 og 1947. Hönnuðir Sigmundur Halldórsson arkitekt (Skipholt 23) og Bárður Ísleifsson arkitekt (Skipholt 25). Hluti af röð sambyggðra atvinnuhúsa við Skipholt. Meðal fárra iðnaðarhúsa á svæðinu sem varðveist hafa án verulegra útlitsbreytinga. Mynda saman vitnisburð um upphaflega götumynd og sögu og þróun svæðisins á 4. og 5. áratugnum, þegar iðnaður og atvinnustarfsemi byggðist upp í Rauðarárholti vestan- og norðanverðu.
- **Skipholt 33** – ***Tónabíó***. Kvikmynda- og atvinnuhús. Reist 1962-1964 / 1985. Hönnuður Kjartan Sigurðsson arkitekt. Húsið hefur mikið menningarsögulegt og byggingarlistalegt gildi. Það var reist í áföngum en heildarútlit þess er í módernískum anda. Vesturhluti (mhl. 01) og áfast bakhús (mhl. 02) voru reist 1962-1964. Tónlistarfélagið í Reykjavík stóð fyrir byggingu hússins og þar var Tónabíó starfrækt og seinna bingósalurinn Vinabær, en á efri hæð var Tónlistarskólinn í Reykjavík frá upphafi. Bakhúsið var hannað fyrir bifreiðaverkstæði. Austurhlutinn, skrifstofu- og iðnaðarhús, var teiknaður á sama tíma sem framtíðarbygging, en þó ekki byggður fyrr en 1985, þá eftir teikningum Ásmundar Ólasonar og Óla Jóhanns Ásmundsonar, en að mestu í samræmi við hugmyndir Kjartans Sigurðssonar um heildarútlit hússins. Húsið er áhugaverð heild sérhannaðs menningar-, atvinnu- og skrifstofuhúsnæðis í anda módernisma og hefur jafnframt menningarsögulegt gildi sem þekkt kvikmynda- og samkomuhús og vegna tenginga við sögu tónlistarkennslu. Því er lagt til að það verði verndað sem heild í rauðum flokki.
- **Snorrabraut 33-35a** (oddatölur). Sambyggð sambýlishús. Reist 1940 og 1946. Hönnuðir Björn Rögnvaldsson forsmiður (Snorrabraut 33-33a) og Gísli Halldórsson, Sigvaldi Thordarson og Kjartan Sigurðsson arkitektar (Snorrabraut 35-35a). Samfelld og heillegri húsaröð í fúnkisstíl við Snorrabraut. Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd húsaraðarinnar í flokki verndunar götumyndar, sem staðfest er í deiliskipulagi.[472] Þar sem húsin nr. 33-33a eru reist árið 1940 eru þau *jafnframt umsagnarskyld samkvæmt lögum um menningarminjar* (sjá kafla 2.4.4.3).
- **Snorrabraut 37 – *Austurbæjarbíó***. Kvikmynda- og samkomuhús. Reist 1945. Hönnuðir Hörður Bjarnason, Ágúst Steingrímsson og Gunnlaugur Pálsson. Húsið hefur mikið menningarsögulegt og byggingarlistalegt gildi. Það var byggt á vegum Tónlistarfélagsins í Reykjavík og hannað sérstaklega fyrir tónlistarflutning og var stærsta þar til gerða hús landsins á þeim tíma. Það hýsti frá upphafi ýmsa menningarviðburði og skemmtanahald auk tónleika og kvikmyndasýninga og seinna m.a. skemmti- og veitingastaðinn

[472] Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl., *Húsakönnun. Grettisgata – Snorrabraut – Laugavegur – Rauðarárstígur* (skýrsla 127, 2005), 16, 25-28; *Vef*. Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Tryggingastofnunarreitur, sþ. 20. júlí 2006.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Silfurtunglið (1955-1975). Húsið er áberandi hluti fúnkisskipulags Norðurmýrarinnar og götumyndar Snorrabrautar, sem er einkar heildstæð á þessu svæði. Það er góður fulltrúi höfunda sinna og íslenska fúnkisstílsins og er lítið breytt að ytri gerð utan þess að útveggir, sem upphaflega voru steinaðir með marmarasalla, hafa verið málaðir. Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd hússins í grænum flokki: Verndun 20. aldar bygginga (samsvarandi núverandi rauðum flokki), sem staðfest er í deiliskipulagi.[473]

- **Stakkahlíð 1** – ***Kennaraháskóli Íslands***. Skólabygging. Elsti hluti, aðalbygging (mhl. 01-05). Reist 1962-1965. Hönnuður Steinar Guðmundsson arkitekt. Um er að ræða elstu bygginguna á lóðinni sem samanstendur af tveimur álmum, álmu sem liggur til norðurs (mhl. 01) og álmu sem snýr í vestur-austur (mhl. 03-05), ásamt millibyggingu (mhl. 02). Húsið hefur mikið byggingarlistalegt og umhverfislegt gildi. Það er þekkt opinber bygging, hönnuð í módernískum anda, með reglubundinni uppdeilingu veggflata og glugga, en með mænisþaki í anda eldri húsagerða. Húsið er mjög upprunalegt að gerð og ásýnd þess er óbreytt og mikilvæg í götumynd Háteigsvegar, en viðbyggingar og nýbyggingar hafa verið gerðar sunnan og austan við það. Húsið er jafnframt mikilvægt í sögu menntunar og kennslu á Íslandi. Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd hússins í rauðum flokki. [474]
- **Vatnsholt 10.** Íbúðarhús. Reist 1964. Hönnuður Guðmundur Kr. Kristinsson arkitekt. Íbúðarhús í módernískum anda, stílhreint í formi, upphaflega með flötu þaki en síðar var þaki breytt eftir teikningum höfundar, úr flötu í valmaþak, en vegna þess hve lágreist það er hefur það óveruleg áhrif á upprunalegt útlit hússins.

2.4.5.3.2 Hlíðahverfi (3.2) – Rauður flokkur – Hús og húsaraðir

Niðurstaða Borgarsögusafns er að í Hlíðahverfi (3.2) séu **49 hús, sem standa sem einstök hús eða hluti af húsaröðum**, sem hafi hátt varðveislugildi og þá byggingarlistalegu, menningarsögulegu og/eða umhverfislegu sérstöðu að ástæða sé til að leggja til hverfisvernd þeirra í rauðum flokki í skipulagi.

- **Barmahlíð 11-13, 19-29 og 10-24**. Sambýlishús. Reist 1945-1947. Hönnuðir Gísli Halldórsson og Sigvaldi Thordarson ariktektar, fyrir Byggingarsamvinnufélag Reykjavíkur. Húsin voru upphaflega eins að formi, efnisvali og klæðningu. Einhverjar breytingar hafa verið gerðar á húsunum, t.d. hefur verið málað yfir steininguna á húsum nr. 10-16, en húsin mynda enn heillega götumynd. Húsið Barmahlíð 9 tilheyrir einnig þessari heild húsa en hefur verið breytt mikið. Ásýnd húsanna nr. 15-17 hefur einnig verið breytt mikið með hækkun (þakhæð) sem samræmist ekki upphaflegri gerð. Því er lagt til að þessi hús verði undanskilin verndunninni.
- **Blönduhlíð 8 – *Árskógar***. Íbúðarhús. Reist 1949. Hönnuðir Freymóður Jóhannsson og Hafliði Jóhannsson húsasmíðameistari. Íbúðarhús Freymóðs Jóhannssonar listmálara og

[473] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Snorrabraut – Grettisgata – Rauðarárstígur – Njálsgata* (skýrsla 105, 2004), 8, 10; *Vef*. Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, reitur 1.240.3, sþ. 4. júlí 2019.
[474] María Gísladóttir, *Húsakönnun: Bólstaðarhlíð – Stakkahlíð – Háteigsvegur* (skýrsla 175, 2016), 30, 36-37.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

lagahöfundar Sérstætt hús, sérhannað sem íbúðarhús með vinnustofu listamanns („atelier“), sem skartar stórum þakglugga. Sjá má ákveðin „art nouevau“ áhrif í stíl hússins, mjúkar línur og samhverfu, en Freymóður dvaldi um tíma á Ítalíu þaðan sem hugmyndin að útliti hússins mun vera komin.

- **Blönduhlíð 12**. Íbúðarhús. Reist 1951. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt. Gott dæmi um íbúðarhús með skýr höfundareinkenni Einars.
- **Bogahlíð 21-25.** Fjölbýlishús. Reist 1955. Hönnuður Sigvaldi Thordarson arkitekt. Vönduð byggingarlist í módernískum stíl með skýr höfundareinkenni Sigvalda.
- **Bogahlíð 24-26.** Fjölbýlishús. Reist 1956. Hönnuður Sigvaldi Thordarson arkitekt. Vönduð byggingarlist í módernískum stíl með skýr höfundareinkenni Sigvalda.
- **Bústaðavegur 9** – ***Veðurstofa Íslands***. Skrifstofuhús (mhl. 01). Reist 1973. Hönnuður Skarphéðinn Jóhannsson arkitekt.[475] Bygging í módernískum anda, sem birtist í láréttum gluggaböndum og hreinum flötum. Skarphéðinn lést í mars árið 1970, um það bil sem teikningar voru samþykktar og sáu arkitektarnir Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson um hönnun innréttinga í húsið. Húsið var hannað undir höfuðstöðvar opinberrar stofnunar og hýsir enn upphaflega starfsemi. Kennileiti fyrir svæðið, sem oft er kallað Veðurstofuhæð. Áður hefur verið gerð tillaga um hverfisvernd hússins í rauðum flokki.[476]
- **Drápuhlíð 27-41**. Sambýlishús. Reist 1948-1950. Hönnuður Aðalsteinn Richter arkitekt, fyrir Byggingarsamvinnufélag starfsmanna ríkisstofnana. Heilleg röð sambýlishúsa í fúnkisstíl (norrænn fúnkis), með einkennandi skáskotnum útskotsgluggum, sem haldið hafa upprunalegu útliti sínu að mestu og mynda samræmda og heildstæða götumynd. Útlit grindverks að götu er jafnframt samræmt að mestu og æskilegt að því verði haldið.
- **Eskihlíð 17 – *Hlíð (Eskihlíð)***. Leikskólabygging. Reist 1955. Hönnuðir Þór Sandholt og Ágúst Pálsson arkitektar. Vönduð og vel varðveitt leikskólabygging frá 6. áratugi 20. aldar. Fyrsta skólabygging reist fyrir börn í Hlíðahverfi, hönnuð sem leikskólahús, en notuð fyrstu árin sem skólahús fyrir börn í hverfinu (Eskihlíðarskóli), þar til Hlíðaskóli tók til starfa 1960. Húsið var stækkað með viðbyggingu við bakhlið um 1990, en hefur haldið upprunalegri ásýnd og útliti á götuhlið, m.a. gluggagerð.
- **Grænahlíð 24 – *Bjartahlíð (Hamraborg)***. Leikskólabygging. Reist 1962. Hönnuður Bárður Daníelsson arkitekt. Ein af þremur eða fjórum samskonar leikskólabyggingum sem Bárður hannaði á árunum 1961-1964.[477] Leikskólinn Bjartahlíð (Hamraborg) við

[475] Undir teikningarnar ritar samstarfsmaður Skarphéðins, Ulrich Stahr arkitekt.
[476] Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Veðurstofuhæð. Húsakönnun* (skýrsla 208, 2022), 31, 38.
[477] Ein þeirra, Laugaborg (Laugasól) við Leirulæk 6, nýtur þegar hverfisverndar sem eitt af merkustu verkum höfundar síns í byggingarlistalegu tilliti. Í því felst að mikilvægt er að útlitseinkennum hússins verði ekki raskað og að við endurbætur og mögulega stækkun hússins sé tekið sérstakt tillit til byggingarlistarlegra sérkenna hvað varðar útlitshönnun, innra skipulag og stærðarhlutföll. Sjá: *Borgarsögusafn*. Húsakannanir, óútgefnar. Nikulás Úlfar Másson og Pétur H. Ármannsson, „Húsakönnun. Dalbrautarreitur“ (dags. 14. maí 2001); *Vef.* Skipulagsssjá. Deiliskipulag. Dalbrautarreitur, sþ. 16. apríl 2002, https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/Dalbrautarreitur.pdf.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Grænuhlíð hefur varðveist án verulegra útlitsbreytinga og hefur varðveislugildi sem merk byggingarlist og höfundardæmi.

- **Hamrahlíð 2 – *Hlíðaskóli***. Skólabygging, eldri álmur. Reistar 1960-1963. Hönnuður Sigvaldi Thordarson arkitekt. Upphaflega var skólinn hannaður sem sex samsíða álmur tengdar saman með gegnsæjum tengigöngum og innigörðum milli hluta þeirra. Af þessari heildartillögu Sigvalda voru aðeins þrjár álmur byggðar, í þremur áföngum í byrjun 7. áratugar 20. aldar. Um er að ræða vanda byggingarlist í módernískum anda sem ber skýr höfundareinkenni Sigvalda, með þéttum, reglubundnum gluggaröðum og einhalla þaki og mynduðu byggingarnar heildstæða og taktfasta þrenningu á lóðinni. Fyrirkomulag skólans þótti nýstárlegt en hann átti á sínum tíma að verða stærsti skóli landsins, er allar byggingar væru risnar. Skólinn þótti sameina ýmsa kosti smærri skóla, eins og aðskilin leiksvæði og margar inngöngudyr.[478] Á 9. og 10. áratug aldarinnar var skólinn stækkaður með viðbyggingum hönnuðum af Guðmundi Kr. Guðmundssyni arkitekt og Arkþing arkitektastofu. Byggðar voru m.a. ný álma austan við þær eldri og millibygging sem komið var fyrir milli tveggja af eldri álmunum, sem um leið voru lengdar til norðurs. Nýbyggingarnar eru í póstmódernískum stíl, brjóta upp reglubundinn takt eldri bygginganna og hafa breytt mjög ásýnd þeirra og raskað þeim hugmyndum sem upphaflega var byggt eftir. Lagt er til að eldri álmurnar, þ.e. upprunaleg hönnun Sigvalda Thorvaldssonar, verði verndaðar í rauðum flokki og er mikilvægt að haldið verði í þau upprunalegu stíleinkenni þeirra sem eftir eru.
- **Hamrahlíð 13**. Íbúðarhús. Reist 1953. Hönnuður Hörður Bjarnason arkitekt. Upphaflega hannað sem einbýlishús á hæð og rishæð, með læknastofu í kjallara. Húsið hefur ákveðin einkenni hins norræna fúnkis og er gott dæmi um höfundarverk Harðar.
- **Háahlíð 9**. Íbúðarhús/Skátaheimili. Reist 1954. Hönnuður Skarphéðinn Jóhannsson arkitekt. Húsið var upphaflega teiknað sem embættisbústaður fyrir rektor Menntaskólans í Reykjavík, en þá var fyrirhugað að flytja Menntaskólann úr miðbænum á lóð við Hamrahlíð. Ekki varð af því en húsið þjónaði þó sem bústaður rektors MR fyrstu tvö árin eftir að það var byggt. Árið 1958 var starfsemi Húsmæðrakennaraskóla Íslands flutt í húsið og var þar (sem hluti af Kennaraháskóla Íslands frá 1977) allt til ársins 2001. Þá keypti Skátasamband Reykjavíkur ásamt skátafélaginu Landnemum húsið og hefur það síðan verið notað sem skátaheimli.[479] Húsið er gott dæmi um íbúðarhús síns tíma eftir Skarphéðinn Jóhannsson, vandað að ytri og innri gerð, enda hannað sem embættisbústaður. Það er upprunalegt að ytri gerð og útliti þó breytingar hafi verið gerðar á innra skipulagi með breyttri notkun. Húsið stendur eitt og sér utan skipulags íbúðagatna, og ber staðsetningin vitni um tengingu þess við byggingu menntaskóla í næsta nágrenni. Húsið hefur menningarsögulegt gildi vegna fjölbreyttrar tengingar við sögu mennta- og tómstundamála í borginni.

[478] *Þjóðviljinn*, 8. nóvember 1961, 12.
[479] *Morgunblaðið*, 20. ágúst 1958, 2; *Tíminn*, 23. september 1958, 7; *Vísir*, 19. ágúst 1958, 6; *Vef*. Björn Bjarnason, „Menntaskólinn við Hamrahlíð 30 ára,“ https://www.bjorn.is/greinar/nr/178; *Vef*. Skátafélagið Landnemar. „Um okkur: Skátafélagið Landnemar,“ https://www.landnemi.is/um-okkur.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- **Hörgshlíð 28**. Íbúðarhús. Reist 1956. Hönnuður Sigvaldi Thordarson arkitekt. Húsið er byggt í módernískum stíl, steinsteypt með sýnilegri borðaáferð á máluðum útveggjum. Það hefur hátt byggingalistalegt gildi með skýrum höfundareinkennum Sigvalda, s.s. einhalla þaki, uppbroti bæði í lóðréttum og láréttum flötum og einkennandi gluggagerðum.
- **Miklabraut 22-30**. Raðhús. Reist 1942-1943. Hönnuðir Gísli Halldórsson og Sigvaldi Thordarson arkitektar. Raðhús af þessari gerð voru nýmæli í byggingarlist í Reykjavík á sínum tíma og þóttu framúrstefnuleg. Þau voru fyrstu húsin sem risu í hinu fyrirhugaða Hlíðahverfi, sem að öðru leyti hóf að byggjast samkvæmt skipulagi um 1945. Hönnun húsanna er einföld og ber einkenni hins norræna fúnkísstíls. Steyptur kantur umhverfis útihurðir og handrið úr beygðum stálrörum setja sterkan svip á framhliðar húsanna auk veggja/girðinga á lóðamörkum.[480]
- **Miklabraut 32-38**. Raðhús. Reist 1943-1945. Hönnuðir Gísli Halldórsson og Sigvaldi Thordarson arkitektar. Raðhús af þessari gerð voru nýmæli í byggingarlist í Reykjavík á sínum tíma og þóttu framúrstefnuleg. Þau voru fyrstu húsin sem risu í hinu fyrirhugaða Hlíðahverfi, sem að öðru leyti hóf að byggjast samkvæmt skipulagi um 1945. Hönnun húsanna er einföld og ber einkenni hins norræna fúnkísstíls. Handrið úr beygðum stálrörum setja sterkan svip á framhliðar húsanna auk girðinga/veggja á lóðarmörkum.[481]
- **Skógarhlíð 16**. Bensínstöð og smurstöð. Reist 1954. Hönnuður Þór Sandholt arkitekt. Ein elsta sérhannaða bensínstöð á landinu sem enn stendur í því sem næst upprunalegri mynd. Vönduð byggingarlist í fúnkisstíl undir sterkum áhrifum frá „art nouveau“ og smárúðugluggar sem minna á iðnaðarklassík. Mikilvæg vegna sérstæðs byggingarstíls og fágætis minja um bílaþjónustu frá miðri 20. öld í borginni.[482] Húsið nýtur nú þegar hverfisverndar samkvæmt deiliskipulagi.[483]
- **Skógarhlíð 22 – *Þóroddsstaðir***. Erfðafestubýli. Íbúðarhús. Reist 1927. Hönnuður Guðmundur H. Þorláksson byggingarmeistari. Mikilvægt dæmi um steinsteypt hús í burstabæjarstíl. Hefur menningarsögulegt gildi sem sýnilegur vitnisburður um sögu erfðafestubýla og byggðasögu svæðisins sem nú tilheyrir Hlíðahverfi. Hefur jafnframt umhverfislegt gildi sem gamalt kennileiti í umhverfinu, enn sýnilegt frá fjölförnum vegamótum Bústaðavegar og Litluhlíðar. Nýtur þegar hverfisverndar í rauðum flokki samkvæmt deiliskipulagi[484] og er nú *jafnframt umsagnarskylt* samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (sjá kafla 2.4.4.3).
- **Stigahlíð 68 – *Efrihlíð***. Reist 1937. Erfðafestubýli. Íbúðarhús. Hönnuður Einar Sveinsson arkitekt. Eitt af elstu húsunum í borgarhlutanum. Eftirstandandi íbúðarhús

[480] Gísli Halldórsson og Margrét Leifsdóttir: *Gísli Halldórsson arkitekt*, 36.
[481] Gísli Halldórsson og Margrét Leifsdóttir: *Gísli Halldórsson arkitekt*, 36.
[482] Guðlaug Erna Jónsdóttir og Salvör Jónsdóttir, *Bensínstöðvar á uppbyggingarlóðum: Húsakönnun* (skýrsla 226, 2022).
[483] Nikulás Úlfar Másson, *Húsakönnun: Skógarhlíð* (skýrsla 80, 2001), 1-3, fylgibréf 3; *Vef.* Reykjavíkurborg. Skipulagssjá. Deiliskipulag. Skógarhlíð, sþ. 10. apríl 2001.
[484] Nikulás Úlfar Másson, *Húsakönnun: Skógarhlíð* (skýrsla 80, 2001), 1-3, fylgibréf 3; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 8, 13; *Vef.* Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Skógarhlíð, sþ. 10. apríl 2001.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

býlisins Efrihlíðar sem áður stóð á erfðafestulandi ásamt útihúsum sem nú eru horfin. Þjónaði lengi sem leikskólabygging. Húsið er sýnilegur vitnisburður um sögu erfðafestubýla og byggðasögu svæðisins fyrir tíð skipulagðrar byggðar. Það er jafnframt gott dæmi um ákveðna gerð timburhúsa frá 4. áratugi 20. aldar sem hafa skírskotun til steinsteyptra fúnkishúsa í gluggasetningu og gluggagerð.

- **Stigahlíð 73**. Íbúðarhús. Reist 1965. Hönnuður Bárður Daníelsson arkitekt. Annað af tveimur samskonar íbúðarhúsum sem standa hlið við hlið innan einbýlishúsahverfisins austan Stigahlíðar. […]
- **Stigahlíð 75**. Íbúðarhús. Reist 1964. Hönnuður Bárður Daníelsson arkitekt. Annað af tveimur samskonar íbúðarhúsum sem standa hlið við hlið innan einbýlishúsahverfisins austan Stigahlíðar. […]
- **Stigahlíð 45-47** – ***Suðurver***. Verslunarhús / Hverfiskjarni. Reist 1964. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt. Verslunar- og skrifstofuhús í módernískum anda frá 7. áratug 20. aldar. Eitt af þeim húsum sem reist voru á 7. áratugnum sem verslunarkjarnar fyrir ný og nýleg íbúðahverfi í borginni og eitt af fáum slíkum sem varðveist hafa án verulegra útlitsbreytinga.[485]

2.4.5.3.3 Öskjuhlíðarhverfi (3.3) – Rauður flokkur – Hús og húsaraðir

Niðurstaða Borgarsögusafns er að í Öskjuhlíðarhverfi (3.3) séu **11 hús, sem standa sem einstök hús eða hluti af húsaröðum**, sem hafi hátt varðveislugildi og þá byggingarlistalegu, menningarsögulegu og/eða umhverfislegu sérstöðu að ástæða sé til að leggja til hverfisvernd þeirra í rauðum flokki í skipulagi.

- **Flugvallarvegur – Braggar**
  - **Flugvallarvegur 1** – Fjórir braggar í tveimur samstæðum (mhl. 01 og 03, 02 og 04) – Reistir 1941
  - **Flugvallarvegur 5** – Stakstæður braggi (mhl. 01) – Reistur 1942
  - **Flugvallarvegur 7a** – Stakstæður braggi (mhl. 02) – Reistur 1942

  Um er að ræða fjóra bragga við Flugvallarveg, undir norðurrótum Öskjuhlíðar. Næst gatnamótum við Bústaðaveg (Flugvallarv. 1) er samstæða fjögurra stórra bragga sem standa tveir og tveir saman (sambyggðir). Lengra til suðvesturs standa tveir stakir braggar, annar á lóð bílaleigu (Flugvallarv. 5), hinn á lóð Flugbjörgunarsveitarinnar í Reykjavík (Flugvallarv. 7a), en á milli þeirra eru aðrar byggingar tilheyrandi starfsemi á þessum lóðum.

  Braggarnir eru frá upphafsárum hernáms Reykjavíkur og standa allir á sínum upprunalega stað. Braggarnir fjórir við Flugvallarveg 1 eru bogaskemmur af breskri gerð og hafa verið notaðir til geymslu. Þeir eru mjög upprunalegri að gerð þó að bárujárnsklæðningin hafi verið endurnýjuð. Bragginn við Flugvallarveg 5 er breskur, af gerðinni IRIS og var

[485] Meðal annarra verslunarkjarna frá svipuðum tíma má nefna verslunarhúsið við Skipholt 70 (b. 1965), verslunar- og samkomuhúsið við Skaftahlíð 24 (Austurver og Lídó, b. 1959), Austurver við Háaleitisbraut (b. 1964) og Miðbæ við Háaleitisbraut (b. 1965).

notaður á sínum tíma sem bifreiðaverkstæði breska flughersins. Braggar af þessari gerð voru fremur veikbyggðir og ekki byggðir í miklum mæli hérlendis.[486] Gerðar hafa verið viðbyggingar við vesturhlið þessa bragga. Bragginn við Flugvallarveg 7a er breskur, af gerðinni Nissen sem var algengasta gerð bragga hérlendis, og var notaður sem trésmíðaverkstæði breska flughersins um tíma.[487] Vestan hans stóð upphaflega röð minni bragga sem hurfu fyrir 1970, ásamt öðrum bröggum sem stóðu á lóðinni allt fram undir lok 20. aldar.

Saman mynda þessir eftirstandandi braggar fágæta heild mannvirkja frá hernámsárunum og hluta af stærri heild hernámsminja sem dreifast um austanvert svæði Reykjavíkurflugvallar, vesturhlíð Öskjuhlíðar og Nauthólsvík, en þar er um að ræða heillegustu og best varðveittu hernámsminjar í Reykjavík.[488] Jafnframt hafa braggarnir hátt varðveislugildi sem hluti af íslenskum byggingararfi vegna þess hversu fágætir hernámsbraggar og aðrar varðveittar herskálabyggingar eru í dag. Stærri braggarnir fjórir eru jafnframt áberandi kennileiti í umhverfi sínu, við gatnamót Flugvallarvegar og Bústaðavegar.

Áður hefur verið lögð til verndun braggaheildarinnar í gulum flokki hverfisverndar,[489] en nú er lagt til að þeir verði verndaðir í rauðum flokki sem stök hús sem jafnframt mynda heild, með margháttaða byggingarlistarlega, menningarsögulega og umhverfislega sérstöðu.

Þar sem braggar frá hernámstíð eru *jafnframt skilgreindir sem minjar* út frá viðmiðum fornleifaskráningar (yngri minjar) er einnig í þessari skýrslu lagt til að svæðið sem braggarnir standa á verði skilgreint sem verndarsvæði minja (yngri minja / hernámsminja), með vísan til ákvæðis skipulagslaga um hverfisvernd minja, sjá kafla 2.3.4 og ítarlegri fornleifaskráningu borgarhlutans í skýrslu Borgarsögusafns nr. 224.

Út frá sögulegu sjónarmiði væri æskilegast að allir braggarnir stæðu áfram á sínum upprunalegu stöðum. Borgarsögusafn telur þó að þétta mætti braggabyggðina við Flugvallarveg án þess að söguleg tenging og sanngildi minjanna tapaðist, til dæmis með því að útfæra flutning annars eða beggja minni bragganna innan svæðisins, þ.e. innan þess svæðis eða þeirra lóða sem liggja sunnanmegin Flugvallarvegar og við norðurrætur Öskjuhlíðar. Þannig gætu núverandi braggar á svæðinu myndað þéttari og sterkari heild og mættu áfram verða varðveittir og nýttir á svæðinu, sem er einn helsti hernámsminja- og hernámssögustaður Reykjavíkur.

---

[486] *Vef*. Friðþór Eydal: „Hermannaskálar (braggar) á Íslandi í síðari heimsstyrjöld," 7, 20-21.
[487] Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 161, 2013), 76, 77, 79, 131; *Vef*. Friðþór Eydal: „Hermannaskálar (braggar) á Íslandi í síðari heimsstyrjöld," 6.
[488] Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 161, 2013), 128-129, 132.
[489] Sjá niðurstöður eldra varðveislumats mannvirkja og minja í Vatnsmýri og Öskjuhlíð: Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 161, 2013), 76, 77, 79, 131-132.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- **Hlíðarendi 6-10 – *Hlíðarendi*.** Erfðafestubýli. Íbúðarhús (mhl. 01) og fjós (mhl. 03).[490] Reist 1916. Hönnuður ókunnur. Með örfáum húsum sem eftir standa af þeirri byggð sem reis á erfðafestublettum í borgarhlutanum og fágætt dæmi um varðveislu bæði íbúðahúss og útihúss erfðafestubýlis, en húsin hafa fengið að standa óhreyfð innan íþróttasvæðis Vals og verið fundið þar hlutverk. Vitnisburður um elstu byggð á svæðinu, búskaparhætti fyrri tíðar í Reykjavík og jafnframt um íþróttasögu borgarinnar. Húsið nýtur nú þegar hverfisverndar í gulum flokki samkvæmt deiliskipulagi,[491] en hér er lagt til að það verði hverfisverndað í rauðum flokki. Húsið er *jafnframt friðað vegna aldurs* (sjá kafla 2.4.4.2).
- **Nauthólsvegur – Braggar og herskálar**
  - **Nauthólsvegur 99** – Tveir stakstæðir braggar (mhl. 01 og 02) – Reistir 1942-1943
  - **Nauthólsvegur 100** – Þyrping sambyggðra húsa ásamt bragga (mhl. 01, 03, 04, 06, 06 og 07) – Reist 1944-1945 og 2017
  - **Nauthólsvegur 100** – Stakstæður braggi (mhl. 10) – Reistur 1945

  Heildstæð þyrping bragga og annarra mannvirkja frá hernámsárunum sem standa í Nauthólsvík, hluti af stærri heild hernámsminja sem finna má í Vatnsmýri (á austanverðum Reykjavíkurflugvelli), Öskjuhlíð og Nauthólsvík og er stærsta og heillegasta heild minja sem varðveittar eru um veru breska og bandaríska setuliðsins í Reykjavík.[492]

  Húsaþyrpingin sem stendur á lóðinni Nauthólsvegi 100 var upphaflega hluti af stærri herskálaþyrpingu sem reist var af breska flughernum í Nauthólsvík veturinn 1944-1945 til að hýsa gistibúðir flugáhafna og farþega og var eftir stríð nýtt sem flugvallarhótel. Þyrpingin hefur, ásamt nærliggjandi bröggum við Nauthólsveg 100, mikið gildi sem vitnisburður um sögu hernámsins í Reykjavík og upphaf og sögu Reykjavíkurflugvallar. Húsin hafa jafnframt hátt gildi sem hluti af íslenskum byggingararfi í dag vegna fágætis og sem kennileiti í Nauthólsvík.[493]

  Áður hefur verið lögð til verndun heildarinnar í gulum flokki hverfisverndar,[494] en nú er lagt til að húsin verði *vernduð í rauðum flokki* sem stök hús sem jafnframt mynda heild, með margháttaða byggingarlistarlega, menningarsögulega og umhverfislega sérstöðu.

---

[490] Samkvæmt fasteignaskrá eru hús á lóðinni skráð undir staðfanginu „Hlíðarendi 6-10“ (https://fasteignaskra.is/), en í Borgarvefsjá er lóðin tölusett nr. 2-6 (https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/).
[491] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Valssvæði og umhverfi* (skýrsla 96, 2002), 7, 10; Nikulás Úlfar Másson, *Borgarhluti 3* (skýrsla 13, 1992), 7, 13; Vef. Reykjavíkurborg, Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/, deiliskipulag, Hlíðarendi, sþ. 23. september 2010.
[492] Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 161, 2013), 128-129, 131-132.
[493] Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir: *Nauthólvík og Nauthólsvegur. Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 200, 2019), 91-93 og 101-102; Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 161, 2013), 82-84, og 131-132.
[494] Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir, *Nauthólvík og Nauthólsvegur. Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 200, 2019), 91-93, 101-103; Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 161, 2013), 82-84, 131-132.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Þar sem braggar og önnur mannvirki frá hernámstíð eru jafnframt skilgreind sem minjar út frá viðmiðum fornleifaskráningar (yngri minjar) er einnig í þessari skýrslu lagt til að svæðið verði skilgreint sem verndarsvæði minja (yngri minja / hernámsminja), með vísan til ákvæðis skipulagslaga um hverfisvernd minja, sjá kafla 2.3.4 og ítarlegri fornleifaskráningu borgarhlutans í skýrslu Borgarsögusafns nr. 224.

- **Nauthólsvegur 50-52 – *Hótel Loftleiðir* – og flugturn Reykjavíkurflugvallar**.[495] Hótel- og skrifstofubygging ásamt flugturni. Reist 1958-1961 og 1962-1971. Hönnuður Gísli Halldórsson arkitekt / Teiknistofan Tómasarhaga 31. Um er að ræða fjögurra hæða hótel- og skrifstofubyggingu í fjórum samtengdum álmum ásamt flugturni Reykjavíkurflugvallar sem tengdur er samstæðunni með lágri millibyggingu. Flugturninn var fyrsta húsið í þessari húsasamstæðu sem reis, byggður á árunum 1958-1961 eftir teikningum Gísla Halldórssonar, til að taka við hlutverki gamla flugturnsins frá upphafsárum flugvallarins og til að hýsa flugumferðastjórn og aðra flugtengda starfsemi. Turninn átti upphaflega að verða hluti af flugstöðvarbyggingu sem reisa átti á staðnum, en horfið var frá byggingu hennar þegar búið var að steypa undirstöður og kjallara. Flugfélagið Loftleiðir fékk þá leyfi til að byggja á lóðinni stórhýsi undir starfsemi sína, sem var í miklum vexti á þessum tíma, og ákveðið var að nýta grunn flugstöðvar-byggingarinnar undir hótel.[496] Gísli Halldórsson gerði teikningar að öllum hinum fyrirhuguðum byggingum á staðnum. Fyrsti áfangi að húsi Loftleiða, skrifstofuhús sem er hluti af norðurálmu núverandi húss (vestur-austur), var reistur á árunum 1962-1964. Hótelbygging, sem er miðhluti hússins, var reist á árunum 1965-1966. Við byggingu hennar var beitt nýjum byggingaraðferðum á þeim tíma og útveggir gerðir úr innfluttum verksmiðjuframleiddum einingum.[497] Hótelið var byggt af miklum metnaði og innréttað samkvæmt ítrustu kröfum um nútímahótel. Það var stærsta hótel landsins á sínum tíma, ásamt Hótel Sögu sem þá var nýbyggt, og rúmaði m.a. tvo veitingasali, innisundlaug og finnskt sána. Stór mósaíkmynd eftir Nínu Tryggvadóttur prýðir vegg tengibyggingar milli hótelsins og skrifstofubyggingarinnar og myndar mikilvægan hluta af ásýnd byggingarinnar, en Gísli lagði áherslu á slíkt samspil byggingarlistar og myndlistar í fleiri byggingum sem hann hannaði, m.a. Tollstöðinni við Tryggvagötu.[498] Viðbygging við hótelið, suðurálma, var reist á árunum 1969-1971 og þá var einnig gerð lág millibygging tengd við flugturninn. Síðasti áfanginn í byggingu húsasamstæðunnar var stækkun skrifstofubyggingarinnar með álmu til norðurs, sem bættist við um 1976-1977, þegar Loftleiðir og Flugfélag Íslands höfðu sameinast undir merkjum Flugleiða.

  Bygging Loftleiða, sem nú hýsir m.a. hótelið Reykjavík Natura, er ein af þeim byggingum í Reykjavík sem teljast stórvirki síns tíma, hönnuð í módernískum stíl og hefur haldið sinni upprunalegu ytri stílgerð og útliti. Ásamt flugturninum ber byggingin

[495] Flugturninn tilheyrir landi Reykjavíkurflugvallar og er skráður í fasteignaskrá sem matshluti 08 á landnúmeri L106748, undir staðfanginu „Flugvöllur“ (https://fasteignaskra.is/).
[496] Jón M. Ívarsson: *Gísli Halldórsson*, 127-129; Gísli Halldórsson og Margrét Leifsdóttir: *Gísli Halldórsson arkitekt*, 76; *Vef*. E. Aspelund: „Byggingarsaga Hótels Loftleiða 1964-1971,“ 1-2, https://www.icelandhotelcollectionbyberjaya.com/is/hotel/reykjavik/reykjavik-natura-hotel/hotelid.
[497] Jón M. Ívarsson: *Gísli Halldórsson*, 130-131; Gísli Halldórsson og Margrét Leifsdóttir: *Gísli Halldórsson arkitekt*, 76; *Vef*. E. Aspelund: „Byggingarsaga Hótels Loftleiða 1964-1971,“ 2.
[498] Gísli Halldórsson og Margrét Leifsdóttir: *Gísli Halldórsson arkitekt*, 73, 76.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

jafnframt vitni um þróun og uppgang flugreksturs í landinu á 7. áratugnum og er áberandi kennileiti í umhverfi sínu.

- **Nauthólsvík/Fossvogur**, ***Læknisgarður***.[499] Sumarbústaður. Reistur 1934/1953.[500] Hönnuður ókunnur. Byggður af Hannesi Guðmundssyni lækni. Stendur á grónum reit við Fossvog, sem nú er umkringdur landi Fossvogskirkjugarðs. Er ásamt nánasta umhverfi sínu vitnisburður um þá byggð sumarhúsa og ræktunarlanda sem eitt sinn settu svip sinn á bæjarlandið, meðal annars í Fossvogi. Húsið telst *jafnframt umsagnarskylt samkvæmt lögum um menningarminjar*, ef miðað er við upphaflegt byggingarár, 1934 (sjá kafla 2.4.4.3).
- **Varmahlíð 1 – *Perlan***. Útsýnis-, samkomu- og veitingahús á hitaveitugeymum. Reist 1985-1991, ásamt hitaveitugeymum sem byggðir voru í stað eldri geyma. Hönnuður Ingimundur Sveinsson arkitekt. Perlan er mannsvirki sem hefur mikla sérstöðu með tilliti til byggingarlistar, sögu og menningar og ekki síst umhverfislegs gildis. Hugmyndin um slíkt útsýnishús á kolli Öskjuhlíðar kom fyrst fram þegar ákveðið var að koma þar fyrir hitaveitugeymum í lok 4. áratugar 20. aldar, en hugmyndin var endurvakin þegar endurnýja þurfti hitaveitugeymana á 9. áratugnum. Um er að ræða hátt hvolfþak úr stáli og gleri sem hvílir á burðarvirki sem komið er fyrir innan hitaveitutankanna sex, sem raðað er í hring á hæðarkollinum. Tankarnir eru tengdir saman með glerveggjum svo að innan þeirra myndast stórt lokað rými, sem hugsað var sem vetrargarður með sýningar- og samkomurými. Á efstu hæð undir hvolfþakinu var komið fyrir veitingastað með snúningsgólfi, en á hæðinni fyrir neðan er útgengi að útsýnispöllum ofan á geymunum. Perlan er eitt þekktasta og sýnilegasta kennileitið í borgarlandinu, sýnileg víða að úr borginni og nágrenni hennar og hefur öðlast stöðu sem eitt af táknum borgarinnar.
- **Vesturhlíð 6 – *Fossvogskirkja***.[501] Kirkjubygging ásamt hliðarálmum. Reist 1945-1948. Hönnuðir Sigurður Guðmundsson og Eiríkur Einarsson arkitektar. Fossvogskirkja, upphaflega og oft í daglegu tali kölluð Fossvogskapella, var vígð árið 1948 og er í eigu Kirkjugarða Reykjavíkurprófastsdæma. Hún var sérstaklega hönnuð til að gegna alfarið hlutverki útfararkirkju með allri aðstöðu til slíkrar þjónustu, svo sem líkgeymslu, líkbrennslu og aðstöðu til kistulagninga, í hliðarálmum vestan og austan við kirkjubygginguna. Kirkjubyggingin stendur við elsta hluta Fossvogskirkjugarðs og snýr aðalinngangi að hliði kirkjugarðsins. Byggingin er stílhrein og látlaus, með klassískum og fúnkis/módernískum einkennum og einföldum, hreinum formum. Árið 1983 var kapella byggð við norðausturhorn austurálmu kirkjunnar til notkunar við kistulagningar og fámennar jarðarfarir, eftir teikningu Ólafs Sigurðssonar arkitekts. Árið 1990 voru gerðar

[499] Húsið, ásamt geymsluskúr, er skráð undir staðfanginu „Nauthólsvík“ í fasteignaskrá, fasteignanúmeri F2032832 og landnúmeri L107480 (https://fasteignaskra.is/). Í brunavirðingum er húsið upphaflega skráð staðsett við Fossvog, en seinna við Reykjanesbraut.
[500] Upphaflegt byggingarár miðast við 1934, þegar húsið var fyrst brunavirt, en uppgefið byggingarár í fasteignaskrá er 1935 (https://fasteignaskra.is/). Húsið var hins vegar endurbyggt árið 1953 eftir bruna, í sömu mynd og áður, úr timbri og múrhúðað, samkvæmt brunavirðingu frá því ári. *Borgarskjalasafn*. Brunabótavirðingar. Aðf. 4341. Bók 1950-1953, virðing 5. september 1953 (br.nr. 3295).
[501] Kirkjan er merkt í Borgarvefsjá með staðfanginu „Vesturhlíð 6“ (mhl. 03) (https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/), en finnst í fasteignaskrá, ásamt öðrum húsum á lóðinni, undir heitinu „Fossvogskirkja“ (https://fasteignaskra.is/).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

endurbætur á kirkjunni innanhúss eftir hugmyndasamkeppni, þar sem farið var eftir verðlaunateikningum arkitektanna Árna og Sigurbjörns Kjartanssona, en áhersla lögð á að breyta ytra útlit kirkjunnar sem minnst.[502] Tvö hús, íbúðarhús (Vesturhlíð 4, mhl. 01) og íbúðar- og skrifstofuhús (Vesturhlíð 2, mhl. 02) í látlausum fúnkisstíl, voru byggð um leið og kirkjan á lóðinni, einnig eftir teikningum Sigurðar Guðmundssonar og Eiríks Einarssonar, og standa þar enn.

[502] Ásbjörn Björnsson, „Fossvogskirkja 50 ára,“ *Morgunblaðið*, 14. nóvember 1998, 40.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

2.4.5.3.4 Hverfisverndarkort – Rauður flokkur[503]

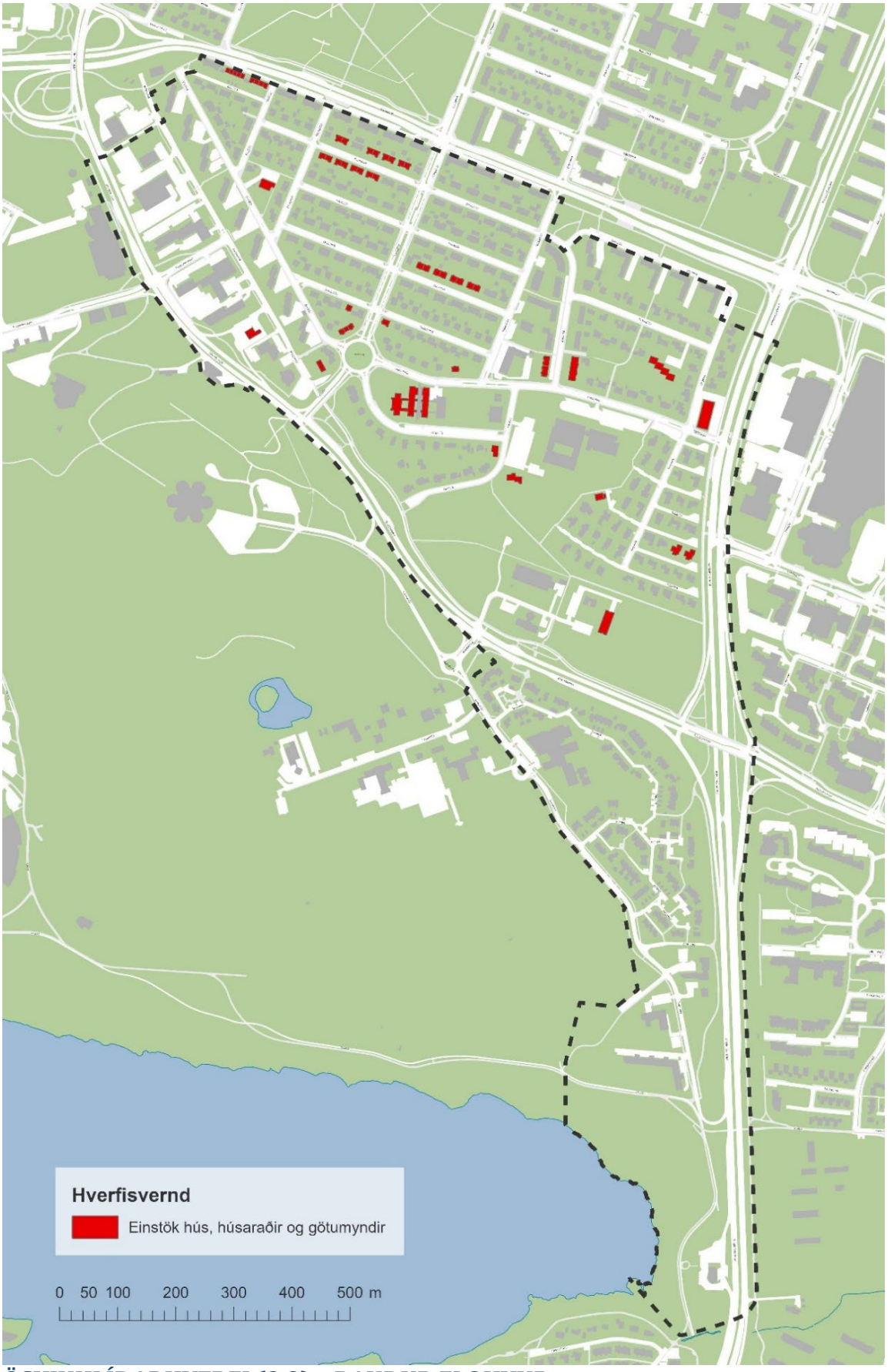
HÁTEIGSHVERFI (3.1) – RAUÐUR FLOKKUR



[503] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, umhverfis- og skipulagssviði.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

HLÍÐAHVERFI (3.2) – RAUÐUR FLOKKUR



ÖSKJUHLÍÐARHVERFI (3.3) – RAUÐUR FLOKKUR


Hverfisvernd
Einstök hús, húsaraðir og götumyndir
0 50 100 200 300 400 500 m

2.4.6 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir

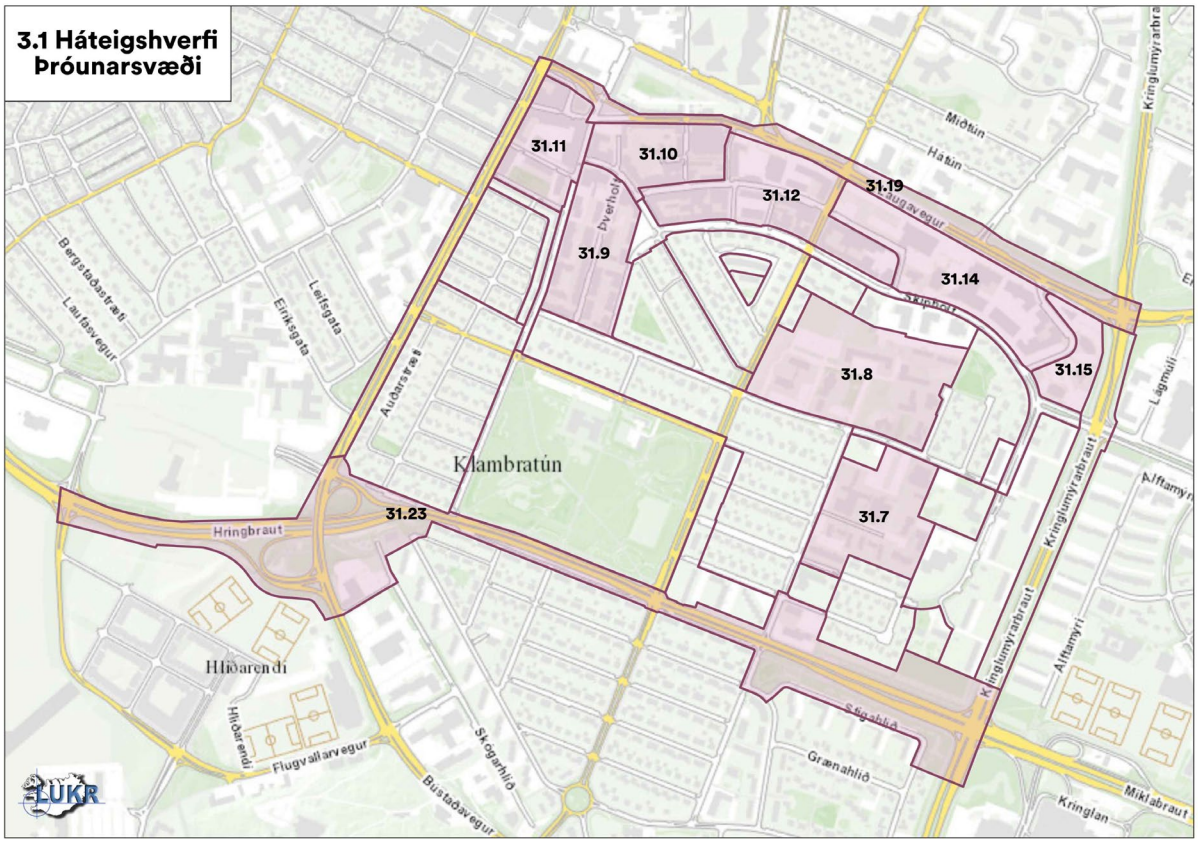
Gera þarf húsakannanir fyrir þau svæði þar sem fyrirhugaðar eru breytingar á þeirri byggð sem fyrir er, svo sem á þróunarsvæðum eða öðrum svæðum þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu nýrrar byggðar eða breytingum á húsum og byggð (sbr. kafla 2.4.2 Endurskoðun og breyttar forsendur varðveislumats hús og heilda).

Í skipulagslögum nr. 123/2010 er gert ráð fyrir heimild til að skilgreina þróunarsvæði við deiliskipulagsgerð (37. gr., 6. mgr.):

> Við deiliskipulagsgerð í þegar byggðu hverfi getur sveitarfélag ákveðið að skilgreina afmarkað svæði sem þróunarsvæði þar sem vinna skal heföbundið deiliskipulag.“

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur skilgreint 24 svæði innan borgarhluta 3 – Hlíða sem þróunarsvæði og ***innan þeirra flestra er eldri byggð sem lögum samkvæmt*** [504] ***skal skrá og meta með gerð sérstakra húsakannana samhliða deiliskipulagsgerð*** (sjá meðfylgjandi kort og lista).

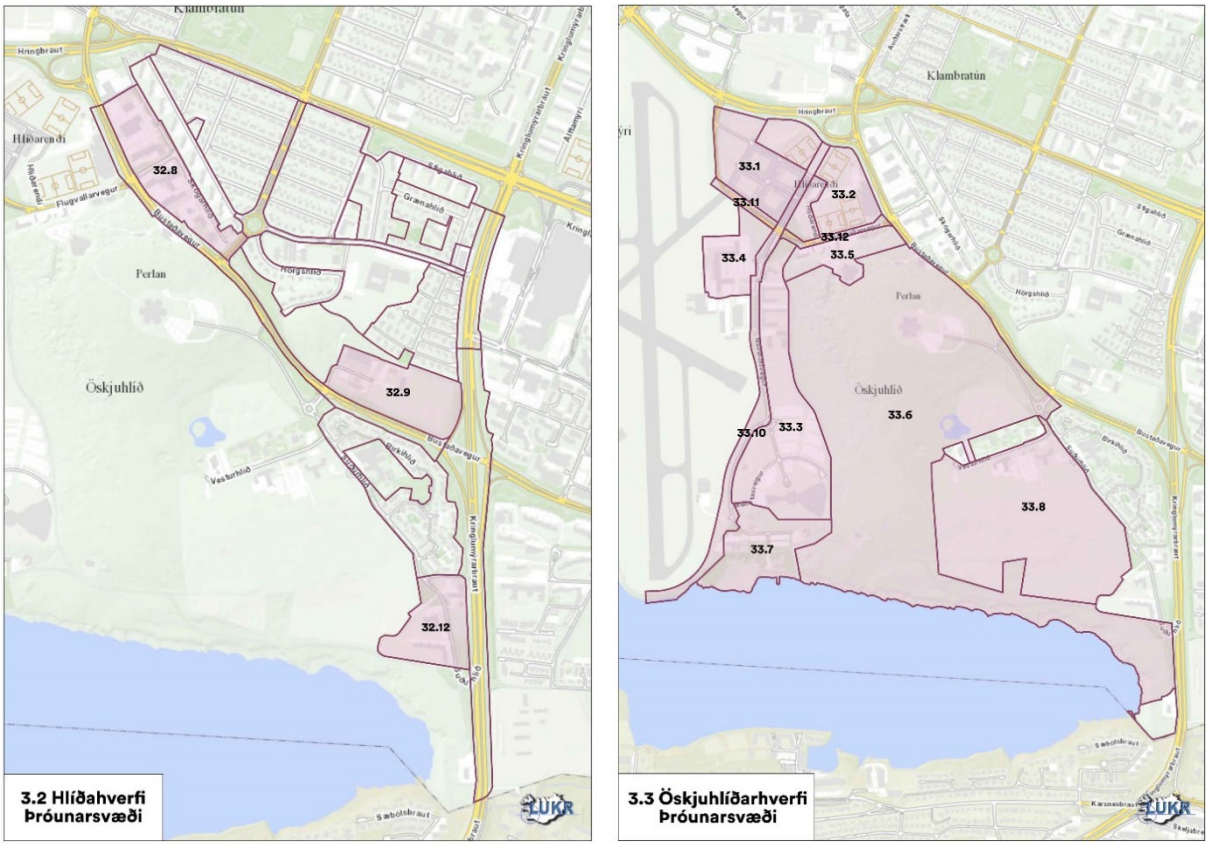
ÞRÓUNARSVÆÐI
Borgarhluti 3 – Hlíðar



Mynd 159 Þróunarsvæði í Háteigshverfi (3.1).[505]

[504] Skipulagslög nr. 123/2010, 37. gr.; Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr., 1. mgr.; Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, 1.3. gr., 5.3.2.1. gr.
[505] Kort frá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur. Kortavinnsla: Heiða Björk Halldórsdóttir.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu



Myndir 160 og 161 Þróunarsvæði í Hlíðahverfi (3.2) og Öskjuhlíðarhverfi (3.3).[506]

Á eftirfarandi fimm þróunarsvæðum hafa *nú þegar verið unnar húsakannanir* vegna deiliskipulagsgerðar:

- **3.1.7** Þróunarsvæði – **Menntavísindasvið HÍ** (lóðir við Stakkahlíð, Bólstaðarhlíð og Háteigsveg) – Sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 175, 2016.[507]
- **3.1.8** Þróunarsvæði – **Sjómannaskólareitur** (lóðir við Háteigsveg, Vatnsholt og Skipholt) – Sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 198, 2019.[508]
- **3.1.14** Þróunarsvæði – **Heklureitur, Laugavegur, Skipholt og Bolholt** (svæði sem afmarkast af Laugavegi, Nóatúni, Brautarholti, Skipholti og Bolholti) – Sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 184, 2017.[509]
- **3.2.9** Þróunarsvæði – **Veðurstofuhæð** (svæði sem afmarkast af Kringlumýrarbraut, Bústaðavegi, Háuhlíð og göngustígum að norðan) – Sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 208, 2021.[510]

[506] Kort frá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur. Kortavinnsla: Heiða Björk Halldórsdóttir.
[507] María Gísladóttir, *Húsakönnun: Bólstaðarhlíð – Stakkahlíð – Háteigsvegur* (skýrsla 175, 2016).
[508] Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir, *Sjómannaskólareitur* (skýrsla 198, 2019).
[509] María Gísladóttir, *Húsakönnun: Heklureitur. Bolholt – Brautarholt – Laugavegur – Nóatún – Skipholt* (skýrsla 184, 2017).
[510] Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir, *Veðurstofuhæð: Húsakönnun* (skýrsla 208, 2021).

- **3.3.7** Þróunarsvæði – **Nauthólsvík** (nær yfir íþrótta- og útivistarsvæði Nauthólsvíkur og aðliggjandi byggð sunnan HR svæðis) – Sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 200, 2019.[511]

Á eftirfarandi fjórtán þróunarsvæðum *þarf að vinna húsakannanir eða endurskoða eldri húsakannanir*:

- **3.1.9** Þróunarsvæði – **Einholt, Þverholt og Rauðarárstígur** (svæði sem afmarkast af Rauðarárstíg, Háteigsvegi, Einholti og Stórholti) – Til er eldri húsakönnun sem þarfnast endurskoðunar, sjá skýrslu Minjasafns Reykjavíkur nr. 106 (2004).[512]
- **3.1.10** Þróunarsvæði – **Hampiðjureitur og nágrenni milli Rauðarárstígs og Ásholts** (svæði sem afmarkast af Laugavegi, Þverholti, Brautarholti og Ásholti) – Til eru eldri húsakannanir sem þarfnast endurskoðunar, sjá skýrslu Minjasafns Reykjavíkur nr. 106 (2004) og óútgefna húsakönnun dags. 15. júní 2005.[513]
- **3.1.11** Þróunarsvæði – **Hlemmur og nágrenni að Njálsgötu** (svæði sem afmarkast af Hverfisgötu, Rauðarárstíg, Njálsgötu og Snorrabraut) – Til eru eldri húsakannanir sem þarfnast endurskoðunar, sjá skýrslur Minjasafns Reykjavíkur nr. 105/2004, nr. 113 (2004) og nr. 127 (2005).[514]
- **3.1.12** Þróunarsvæði – **Brautarholt/Skipholt og Laugavegur 162-164** (svæði sem afmarkast af Laugavegi, Ásholti, Brautarholti, Stórholti, Skipholti, Brautarholti og Nóatúni) – Ekki er til húsakönnun fyrir svæðið.
- **3.1.15** Þróunarsvæði – **Austan Bolholts** (svæði sem afmarkast af Bolholti, Laugavegi, Kringlumýrarbraut og Háaleitisbraut) – Til er húsakönnun fyrir hluta svæðisins, sjá óútgefna húsakönnun dags. 5. júlí 2019.[515]
- **3.1.23** Þróunarsvæði – **Miklabraut** (göturými Miklubrautar ásamt lóðunum Eskihlíð 2-4, Skógarhlíð 6, Skaftahlíð 24 og opnum svæðum meðfram Miklubraut austan Lönguhlíðar) – Til er eldri húsakönnun fyrir hluta svæðisins sem þarfnast endurskoðunar, sjá skýrslu Árbæjarsafns nr. 80 (2001).[516]

---

[511] Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir, *Nauthólsvík og Nauthólsvegur. Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 200, 2019).
[512] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun. Ásholt – Brautarholt – Einholt – Háteigsvegur – Laugavegur – Mjölnisholt – Stakkholt – Þverholt* (skýrsla 106, 2004).
[513] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun. Ásholt – Brautarholt – Einholt – Háteigsvegur – Laugavegur – Mjölnisholt – Stakkholt – Þverholt* (skýrsla 106, 2004); *Borgarsögusafn*. Húsakannanir, óútgefnar. Helga Maureen Gylfadóttir og Pétur H. Ármannsson, „Húsakönnun. Bankareitur. Laugavegur – Rauðarárstígur – Stórholt – Þverholt," dags. 15. júní 2005.
[514] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun. Snorrabraut – Grettisgata – Rauðarárstígur – Njálsgata* (skýrsla 105, 2004); Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun. Snorrabraut – Hverfisgata – Rauðarárstígur – Laugavegur* (skýrsla 113, 2004); Drífa Kristín Þrastardóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Pétur H. Ármannsson, *Húsakönnun. Grettisgata – Snorrabraut – Laugavegur – Rauðarárstígur* (skýrsla 127, 2005).
[515] *Borgarsögusafn*. Húsakannanir, óútgefnar. Drífa Kristín Þrastardóttir, „Háaleitisbraut 1 og Bolholt 5-5a: Húsakönnun," dags. 5. júlí 2019.
[516] Nikulás Úlfar Másson, *Húsakönnun: Skógarhlíð* (skýrsla 80, 2001).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

- **3.2.8** Þróunarsvæði – **Skógarhlíð** (svæði sem afmarkast af Skógarhlíð, Bústaðavegi, Litluhlíð og lóðamörkum milli Skógarhlíðar 6 og 8) – Til er eldri húsakönnun fyrir svæðið sem þarfnast endurskoðunar, sjá skýrslu Árbæjarsafns nr. 80 (2001).[517]
- **3.2.12** Þróunarsvæði – **Suðurhlíðar syðri** (svæði sem afmarkast af Kringlumýrarbraut til austurs, Sléttuvegi til norðurs, Fossvogskirkjugarði til vesturs og göngu- og hjólastíg til suðurs) – Ekki er til húsakönnun fyrir svæðið.
- **3.3.2** Þróunarsvæði **– Hlíðarendi – íþróttasvæði** (nær yfir íþróttahús og félagsaðstöðu Vals og íþrótta- og æfingasvæði suðvestan og norðvestan við íþróttahúsið) – Til er eldri húsakönnun fyrir svæðið sem þarfnast endurskoðunar, sjá skýrslu Árbæjarsafns nr. 96 (2002).[518]
- **3.3.3** Þróunarsvæði – **Háskólinn í Reykjavík, háskólagarðar HR** (svæði vestan Öskjuhlíðar og austan Nauthólsvegar) – Ekki er til húsakönnun fyrir svæðið.
- **3.3.4** Þróunarsvæði – **Svæði austan við Reykjavíkurflugvöll** (lóð Nauthólsvegar 50-52 og svæði norðaustan og sunnan lóðarinnar) – Til er eldri húsakönnun fyrir svæðið sem þarfnast endurskoðunar, sjá skýrslu Minjasafns Reykjavíkur nr. 161 (2013).[519]
- **3.3.5** Þróunarsvæði – **Flugvallarvegur** (lóðir og opin svæði við Flugvallarveg 1-7) – Til er eldri húsakönnun fyrir svæðið sem þarfnast endurskoðunar, sjá skýrslu Minjasafns Reykjavíkur nr. 161 (2013).[520]
- **3.3.6** Þróunarsvæði – **Öskjuhlíð og strandsvæði** (opið svæði sem afmarkast af byggð við Flugvallarveg til norðurs, svæði HR og háskólagarða til vesturs, strandlínu til suðurs og Fossvogskirkjugarði og Bústaðavegi til austurs) – Ekki er til húsakönnun fyrir svæðið.
- **3.3.8** Þróunarsvæði – **Fossvogskirkjugarður** – Ekki er til húsakönnun fyrir svæðið.

Á öðrum þróunarsvæðum innan borgarhlutans er ekki eldri byggð, heldur einungis göturými og gatnamannvirki eða ný byggð í uppbyggingu á áður óbyggðu svæði. *Ekki þarf að vinna húsakannanir fyrir þau svæði*:

- **3.1.19** Þróunarsvæði – **Laugavegur** (göturými Laugavegar).
- **3.3.1** Þróunarsvæði – **Hlíðarendi – vestan og austan við Arnarhlíð**.
- **3.3.10** Þróunarsvæði – **Borgargata – Snorrabrautarás** (göturými Nauthólsvegar og Arnarhlíðar ásamt aðliggjandi opnum svæðum að fyrirhugaðri Fossvogsbrú).
- **3.3.11** Þróunarsvæði – **Borgargata – Sturlugötuás** (göturými hluta Hlíðarfóts).
- **3.3.12** Þróunarsvæði – **Borgargata – Flugvallarvegur** (göturými Flugvallarvegar).

[517] Nikulás Úlfar Másson, *Húsakönnun: Skógarhlíð* (skýrsla 80, 2001).
[518] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir, *Húsakönnun: Valssvæði og umhverfi: Hringbraut – Bústaðavegur – Flugvallarvegur – Hlíðarfótur* (skýrsla 96, 2002).
[519] Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 161, 2013).
[520] Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun* (skýrsla 161, 2013).

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Heimildaskrá

Óprentaðar / Óútgefnar heimildir

Borgarskjalasafn Reykjavíkur

Brunabótavirðingar Reykjavíkur

Aðf. 733–749. Bækur 1874–1945. Sjá vef Borgarskjalasafns, https://www.borgarskjalasafn.is/is/midlun/brunavirdingar-husa-i-reykjavik-1811-1981, sótt 22. september 2023.

Aðf. 4339-4341. Bækur 1945-1953. Sjá vef Borgarskjalasafns, https://www.borgarskjalasafn.is/is/midlun/brunavirdingar-husa-i-reykjavik-1811-1981, sótt 22. september 2023.

Lýsingabækur brunavirðinga 1954-1981. Sjá vef Borgarskjalasafns, https://www.borgarskjalasafn.is/is/midlun/brunavirdingar-husa-i-reykjavik-1811-1981/brunavirdingar-lysingabaekur-1954-1981, sótt 22. september 2023.

Aðf. 3374. Götunöfn og húsanúmer 1914–1960.

Skjöl byggingarnefndar og byggingarfulltrúa (B-skjöl)

B-skjöl fyrir ýmis hús í borgarhluta 3 – Hlíðum.

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Fornleifaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá.

Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá og gagnasafn.

Húsakannanir, óútgefnar.

Drífa Kristín Þrastardóttir, „Háaleitisbraut 1 og Bolholt 5-5a: Húsakönnun," bréf til skipulagsfulltrúans í Reykjavík, dags. 5. júlí 2019.

Helga Maureen Gylfadóttir og Pétur H. Ármansson, „Húsakönnun: Bankareitur. Laugavegur – Rauðarárstígur – Stórholt – Þverholt," bréf til skipulagsfulltrúans í Reykjavík, dags. 15. júní 2005.

Helga Maureen Gylfadóttir og Pétur H. Ármannsson, „Húsakönnun: Lögreglustöðvarreitur 1.222.0," bréf til skipulagsfulltrúans í Reykjavík, dags. 15. júní 2005.

Nikulás Úlfar Másson og Pétur H. Ármannsson, „Húsakönnun. Dalbrautarreitur," bréf til Borgarskipulags Reykjavíkur, dags. 14. maí 2001.

Korta- og uppdráttasafn.

Bolli Thoroddsen. [Nauthólsvík-Fossvogur, 1932-1933]. Uppdráttur nr. 424. Eftir pappírsafriti í vörslu Borgarsögusafns. Án safnmarks. Sjá skannað afrit á vef Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5003-Borgars%C3%B6gusafn-Reykjav%C3%ADkur/Arbaejarsafn/2011/05/1116005.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5003-Borgars%25C3%25B6gusafn-Reykjav%25C3%25ADkur%2F%3Fq%3D1930 (leitarorð: „Nauthóll 1930," skráarheiti: „1116005.tif"), sótt 26. september 2023.

Bolli Thoroddsen. [Öskjuhlíð, 1932-1933]. Uppdráttur nr. 422. Eftir pappírsafriti í vörslu Borgarsögusafns. Safnmark 2.2.4. - 11. Sjá skannað afrit á vef Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5003-Borgars%C3%B6gusafn-

Reykjav%C3%ADkur/Arbaejarsafn/2011/05/1116002.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5003-Borgars%25C3%25B6gusafn-Reykjav%25C3%25ADkur%2F%3Fq%3D1933 (leitarorð: „1933,“ skráarheiti: „1116002.tif“), sótt 26. september 2023.

„Golfskálahæð,“ undirritað af Þór Sandholt, 28. nóvember 1952, grunnur annars uppdráttar sþ. 15. september 1953, skv. áritun á þessum uppdrætti. Sjá vef Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5003-Borgars%C3%B6gusafn-Reykjav%C3%ADkur/Arbaejarsafn/2011/04/11020_10.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5003-Borgars%25C3%25B6gusafn-Reykjav%25C3%25ADkur%2F%3Fq%3Dgolfsk%25C3%25A1lah%25C3%25A6%25C3%25B0 (leitarorð: „Golfskálahæð,“ skráarheiti: „11020_10.tif“), sótt 26. september 2023.

Ole Ohlsen. „Trigonometrisk situationskart over Seltiarnarnæs, Alptanæs og Hraunsnæs samt de mellem samme insluttede Fiorde, Havner og Bugter i Island. Opmaalt og tegnet af Liutenant Ohlsen. Aar 1802.“ Eftir pappírsafriti í vörslu Borgarsögusafns. Frumrit er á Sjómælingastofnuninni í Kaupmannahöfn. Sjá skannað afrit Borgarsögusafns á vef Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5000-Skjalasafn-RVK-%C3%96ll-s%C3%B6fn/Skjalasafn/Arbaejarsafn/2011/03/1122_.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5000-Skjalasafn-RVK-%25C3%2596ll-s%25C3%25B6fn%2F%3Fq%3D1802 (leitarorð: „1802,“ skráarheiti: „1122_.tif“), sótt 26. september 2023.

„Iðnaðar- og athafnasvæði við Suðurlandsbraut,“ undirritað af Herði Bjarnasyni og Einari Sveinssyni, dags. nóvember 1942, sþ. í nóvember 1942. Sjá vef Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5003-Borgars%C3%B6gusafn-Reykjav%C3%ADkur/Arbaejarsafn/2011/02/2011-_29.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5003-Borgars%25C3%25B6gusafn-Reykjav%25C3%25ADkur%2F%3Fq%3Dsu%25C3%25B0urlandsbraut%25201942 (leitarorð: „Suðurlandsbraut 1942,“ skráarheiti: „2011-_29.tif“), sótt 26. september 2023..

Royal Air Force (Drawing Office, 5021 Airfield Construction Squadron). „Reykjavik Airfield,“ 1944, 1:4000. Teiknað af G.L.P. Sgt. Uppdráttur nr. REY:236:44. Sjá skannað afrit Borgarsögusafns á vef Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5000-Skjalasafn-RVK-%C3%96ll-s%C3%B6fn/Skjalasafn/Arbaejarsafn/2011/05/1116003.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5000-Skjalasafn-RVK-%25C3%2596ll-s%25C3%25B6fn%2F%3Fq%3D1944 (leitarorð: „1944,“ skráarheiti: „1116003.tif“), sótt 29. september 2023.

„Skipulag í Norðurmýri,“ undirritað af Einari Sveinssyni og Valgeiri Björnssyni, dags. maí 1936. Rafrænt afrit af uppdrættinum í lit er í fórum Borgarsögusafns. Upprunalegur uppdráttur finnst ekki hjá Skjalaveri Reykjavíkurborgar í Höfðatorgi eða á Borgarskjalasafni Reykjavíkur.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

„Skipulag í Rauðarárholti,“ undirritað af Einari Sveinssyni og Þór Sandholt, dags. febrúar 1948. Sjá vef Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5003-Borgars%C3%B6gusafn-Reykjav%C3%ADkur/Arbaejarsafn/2011/02/2011-_76.tif.info (leitarorð: „Rauðarárholt,“ skráarheiti: „2011-_76.tif“), sótt 22. febrúar 2019.

„Verkamannabústaðir í Rauðarárholti,“ undirritað af E.S. [Einars Sveinssyni] og H.B. [Herði Bjarnasyni], dags. 26. október 1939. Sjá vef Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5003-Borgars%C3%B6gusafn-Reykjav%C3%ADkur/Arbaejarsafn/2011/02/2011-_67.tif.info (leitarorð: „Rauðarárholt,“ skráarheiti: „2011-_67.tif“), sótt 22. febrúar 2019.

Þorleifur Kristófersson. [Erfðafestublettir í Reykjavík], dags. 5. apríl 1955. Eftir pappírsafriti í vörslu Borgarsögusafns.

Kort unnin vegna skýrslugerðar.

Fornleifakort. Kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni

Húsverndarkort. Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.

Ljósmyndir teknar við vettvangskannanir. Sjá upplýsingar í neðanmálstilvísunum.

Ljósmyndasafn Reykjavíkur:

Ljósmyndir úr safneign. Sjá upplýsingar um hverja mynd í neðanmálstilvísunum.

Landmælingar Íslands

Kortasafn.

Landmælingadeild herforingjaráðsins í Kaupmannahöfn. „Nágrenni Reykjavíkur og Hafnarfjarðar“ 1902, 1:25000. Safnanúmer 144.02.1. Reykjavík og Kaupmannahöfn: Generalstabens topografiske Afdeling (Landmælingadeild herforingjaráðsins), 1903. Sjá vefsjá Landmælinga fyrir kortasöfn: https://atlas.lmi.is/kortasafn-lmi/?map=2137, sótt 27. september 2023.

Loftmyndasafn.

Þýsk njósnamynd, GX 12501 IS87/41SD, tekin 15. október 1942.

Söguleg gögn.

Bæjarteikningar landmælingadeildar herforingjaráðsins í Kaupmannahöfn (Generalstabens topografiske Afdeling).

„Nauthóll“ [1903?]. Sjá kortasjá Landmælinga: https://atlas.lmi.is/soguleg_gogn/herforingjarad_frumgogn_myndir/baejarteikningar/Baejarteikningar_jpg_veflausn/RVK_myndir/B27LB10.jpg, sótt 25. september 2023.

Skjalaver Reykjavíkurborgar Höfðatorgi

Skipulagstillögur.

Skipulagsuppdrættir (Uppdráttasafn Umhverfis- og skipulagssviðs).

„Deiliskipulag einbýlishúsalóða vestan Stigahlíðar,“ undirritað af Aðalsteini Richter, dags. 12. júlí 1983, sþ. 19. júlí 1983, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5002-Skipulagsuppdr%C3%A6ttir/Skipulagsuppdraettir/2009/04/2009-04-14_012.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5002-

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Skipulagsuppdr%25C3%25A6ttir%2F%3Fq%3D2009-04-14_012.tif (leitarorð: „Stigahlíð,“ skráarheiti: „2009-04-14_012.tif“), sótt 7. september 2023.

„Hlíðahverfi. Lausleg skissa af skipulagi,“ [óundirritað] [ódags.], https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5002-Skipulagsuppdr%C3%A6ttir/Skipulagsuppdraettir/2009/04/2009-03-27_040.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5002-Skipulagsuppdr%25C3%25A6ttir%2F%3Fq%3Dhl%25C3%25AD%25C3%25B0ar (leitarorð: „Hlíðar,“ skráarheiti: „2009-03-27_040.tif“), sótt 7. september 2023.

„Hlíðarendi. Tillaga að greinargerð og skilmálum fyrir reiti 1.62, 1.628.8 sem markast af Hringbraut (eftir færslu), Bústaðavegi, Flugvallarvegi og Hlíðarfæti,“ unnin af ALARK arkitektum ehf., dags. 10. mars 2005, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5000-Skjalasafn-RVK-%C3%96ll-s%C3%B6fn/Skjalasafn/Skipulagsuppdraettir/2010/02/S%209-2.pdf.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5000-Skjalasafn-RVK-%25C3%2596ll-s%25C3%25B6fn%2F%3Fq%3DS%25209-2.pdf (leitarorð: „Hlíðarendi,“ skráarheiti: „S 9-2.pdf“), sótt 14. ágúst 2023.

[Skipulag í Hlíðum sunnan Miklubrautar og austan Stakkahlíðar], undirritað af Þór Sandholt, dags. 19. febrúar 1954, sþ. 26. mars 1954, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5002-Skipulagsuppdr%C3%A6ttir/Skipulagsuppdraettir/2010/08/2010-_45.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5002-Skipulagsuppdr%25C3%25A6ttir%2F%3Bo%3Dfn%3Fq%3D2010 (leitarorð: „Kringlumýrarbraut,“ skráarheiti: „2010-45.tif“), sótt 7. september 2023.

„Skipulag í Rauðarárholti sunnanverðu,“ undirritað af Einari Sveinssyni, Bolla Thoroddsen og Þór Sandholt, dags. apríl 1946, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5002-Skipulagsuppdr%C3%A6ttir/Skipulagsuppdraettir/2009/04/2009-04-06_045.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5002-Skipulagsuppdr%25C3%25A6ttir%2F%3Fq%3Dhl%25C3%25AD%25C3%25B0ar (leitarorð: „Hlíðar,“ skráarheiti: „2009-04-06_045.tif“), sótt 7. september 2023.

„Skipulag Reykjavíkur,“ [óundirritað,] dags. desember 1937, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5002-Skipulagsuppdr%C3%A6ttir/Skipulagsuppdraettir/2010/08/2010-_10.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5002-Skipulagsuppdr%25C3%25A6ttir%2F%3Fq%3D1932 (leitarorð: „Skipulag Reykjavíkur 1932 [sic]“, skráarheiti: „2010-_10.tif“), sótt 7. september 2023.

„Skipulag sunnan Hamrahlíðar, einbýlishúsahverfi,“ undirritað af Örnólfi Hall og Aðalsteini Richter, dags. 27. ágúst 1961, sþ. 28. nóvember 1961, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5002-Skipulagsuppdr%C3%A6ttir/Skipulagsuppdraettir/2009/04/2009-04-14_002.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5002-

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Skipulagsuppdr%25C3%25A6ttir%2F%3Fq%3D2009-04-14_002.tif (leitarorð: „Stigahlíð“, skráarheiti: „2009-04-14_002.tif“), sótt 7. september 2023.
„Skipulag við Bólstaðarhlíð,“ undirritað af Aðalsteini Richter, sþ. 14. mars 1961, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5002-Skipulagsuppdr%C3%A6ttir/Skipulagsuppdraettir/2009/07/2009-07-23_023.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5002-Skipulagsuppdr%25C3%25A6ttir%2F%3Fq%3Dvatnsholt (leitarorð: „Vatnsholt,“ skráarheiti „2009-07-23_023.tif“), sótt 7. september 2023.
„Suðurhlíðar,“ deiliskipulag, undirritað af Valdísi Bjarnadóttur (Valdís og Gunnar vinnustofa), dags. 1982, sþ. 8. júní 1982, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5002-Skipulagsuppdr%C3%A6ttir/Skipulagsuppdraettir/2009/04/2009-04-20_004.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5002-Skipulagsuppdr%25C3%25A6ttir%2F%3Fq%3Dsu%25C3%25B0urhl%25C3%25AD%25C3%25B0ar (leitarorð: „Suðurhlíðar,“ skráarheiti „2009-04-20_004.tif“), sótt 18. nóvember 2022.
„Suðurhlíðar,“ skipulagsskilmálar, unnir af Valdísi Bjarnadóttur með umferðarráðgjöf Gunnars Inga Ragnarssonar (Valdís og Gunnar vinnustofa), dags. febrúar 1982, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5002-Skipulagsuppdr%C3%A6ttir/Skipulagsuppdraettir/2010/02/S%207-13.pdf.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5002-Skipulagsuppdr%25C3%25A6ttir%2F%3Fq%3Dsu%25C3%25B0urhl%25C3%25AD%25C3%25B0ar (leitarorð: „Suðurhlíðar,“ skráarheiti „S 7-13.pdf“), sótt 7. september 2023.
„Suðurhlíðar: Neðra svæði: Tillaga að lóðastærðum,“ undirrituð af Valdísi Bjarnadóttur, dags. 25. september 1981, sþ. 6. október 1981, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5002-Skipulagsuppdr%C3%A6ttir/Skipulagsuppdraettir/2009/04/2009-04-20_001.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5002-Skipulagsuppdr%25C3%25A6ttir%2F%3Fq%3Dsu%25C3%25B0urhl%25C3%25AD%25C3%25B0ar (leitarorð: „Suðurhlíðar,“ skráarheiti „2009-04-20_001.tif“), sótt 7. september 2023.
„Suðurhlíðar. Neðra svæði, atvinnulóðir,“ deiliskipulag unnið af Valdísi og Gunnari vinnustofu, sþ. 10. febrúar 1987, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5002-Skipulagsuppdr%C3%A6ttir/Skipulagsuppdraettir/2009/04/2009-04-20_016.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5002-Skipulagsuppdr%25C3%25A6ttir%2F%3Fq%3Dsu%25C3%25B0urhl%25C3%25AD%25C3%25B0ar (leitarorð: „Suðurhlíðar,“ skráarheiti „2009-04-20_016.tif“), sótt 7. september 2023.

Aðaluppdrættir (Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík).
Gasstöð Reykjavíkur. Teikningar undirritaðar af I.S. eða T.S., BN 108/09, dags. 5. ágúst 1909, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5001-

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

A%C3%B0aluppdr%C3%A6ttir/?q=gasst%C3%B6%C3%B0, sótt 22. september 2023.

Háteigsvegur 35-39. Teikning undirrituð af Sigurði Guðmundssyni og Eiríki Einarssyni, BN 657/42, sþ. 26. nóvember 1942, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5001-A%C3%B0aluppdr%C3%A6ttir/?q=657%2F42 , sótt 22. september 2023.

Teikningar af húsum í borgarhluta 3 – Hlíðum.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur

Finnur Kristinsson: „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur“. Óútgefið handrit. Reykjavík: Borgarskipulag Reykjavíkur, 1995.

Landupplýsingar.

Kortasafn.

Ólafur Þorsteinsson og G.V. Anderup, „Reykjavíkur kaupstaður Bl. 2“ 1915-1918, 1:2000. Teiknað af G.V. Anderup eftir mælingum Ólafs Þorsteinssonar 1915-1918. Sjá vef Reykjavíkurborgar, „Söguleg kort,“ https://reykjavik.is/soguleg-kort.

Örnefnaskrá Guðlaugs R. Guðmundsonar fyrir Skildinganes. 181156-220-2. Örnefnasvið Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum.

Prentaðar / útgefnar heimildir

Alþýðublaðið, 9. október 1921, 10. október 1921, 14. desember 1923, 26. júlí 1933, 17. október 1935, 31. maí 1936, 6. janúar 1937, 29. júlí 1938, 4. maí 1942, 6. september 1944, 21. nóvember 1947, 15. október 1948, 29. nóvember 1953, 8. september 1957, 21. desember 1965.

Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir. *Veðurstofuhæð: Húsakönnun.* Skýrsla 208. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.

Anna Lísa Guðmundsdóttir. *Fornleifaskráning lóðar Háskóla Reykjavíkur: Öskjuhlíð – Nauthóll*. Skýrsla 130. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur, 2006.

Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir. *Nauthólsvík og Nauthólsvegur: Fornleifaskrá og húsakönnun*. Skýrsla 200. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2019.

Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir. *Sjómannaskólareitur: Nóatún – Háteigsvegur – Vatnsholt – Skipholt: Fornleifaskrá og húsakönnun*. Skýrsla 198. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2019.

Ari Trausti Guðmundsson og Flosi Ólafsson. *Steinuð hús: Varðveisla, viðgerðir, endurbætur og nýsteining*, ritstýrt af Ara Trausta Guðmundssyni. Ritröð Húsafriðunarnefndar ríkisins: Viðhald og endurbætur friðaðra og varðveisluverðra húsa. Reykjavík: Húsafriðunarnefnd ríkisins, 2003.

Arnþór Gunnarsson: *Saga flugvalla og flugleiðsögu á Íslandi*. Reykjavík: Isavia, 2018.

Ágúst Böðvarsson, *Reykjavík, Hafnarfjörður, Kópavogur, Seltjarnarnes, Garðahreppur, Bessastaðahreppur* 1971. [Reykjavík:] Ágúst Böðvarsson, 1971. Sjá skannað afrit af pappírseintaki Borgarsögusafns á vef Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5003-Borgars%C3%B6gusafn-Reykjav%C3%ADkur/Arbaejarsafn/2011/04/1102014_.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5003-Borgars%25C3%25B6gusafn-Reykjav%25C3%25ADkur%2F%3Fq%3D1971 (leitarorð: „1971," skráarheiti: „1102014.tif").

Ágúst Böðvarsson. *Reykjavík og Seltjarnarnes*, 1947, 1:5000. Kaupmannahöfn: Geodætisk Institut, [1947]. Sjá skönnuð afrit af pappírseintökum Borgarsögusafns á vef Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5003-Borgars%C3%B6gusafn-Reykjav%C3%ADkur/?q=1947 (leitarorð: „1947").

Árni Magnússon og Páll Vídalín: *Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalín* III. bindi. *Gullbringu- og Kjósarsýsla*. 2. útg. [ljósprentun]. Kaupmannahöfn: Hið íslenzka fræðafélag, 1982.

Ásbjörn Björnsson. „Fossvogskirkja 50 ára," *Morgunblaðið*, 14. nóvember 1998: 40.

Baldur Jónsson: „Klambrar saga". *Orð og tunga* 11. Reykjavík: Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum, 2009: 117-142.

Birgit Abrecht. *Arkitektúr á Íslandi: Leiðarvísir*. Reykjavík: Mál og menning, 2000.

Bjarni F. Einarsson. *Fornleifaskrá Reykjavíkur*. Skýrsla 46. Reykjavík: Árbæjasafn, 1995.

Björn Jón Bragason, „Dansað öll kvöld vikunnar," *Dagblaðið Vísir – DV* 105, nr. 67 (4. september 2015): 18-19.

Borgarlínan. 1. lota forsendur og frumdrög. Reykjavík: Verkefnastofa Borgarlínu, 2021.

Bragi Bergsson. „Almenningsgarðar á Íslandi." Skýrsla 165. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur, 2014.

Bæjarskrá Reykjavíkur 1909. Reykjavík: Ísafoldarprentsmiðja, 1909.

Dennis Jóhannesson, Albína Thordarson, Málfríður Kristjánsdóttir og Sigríður Ólafsdóttir, ritstj. *Leiðsögn um íslenska byggingarlist*. Reykjavík: Arkitektafélag Íslands, 2000.

Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir. *Byggðakönnun: Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Skýrsla 163. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur, 2013.

Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir. *Byggðakönnun: Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Skýrsla 164. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur, 2014.

Drífa Kristín Þrastardóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Pétur Ármannsson. *Húsakönnun: Grettisgata – Snorrabraut – Laugavegur – Rauðarárstígur*. Skýrsla 127. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur, 2005.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir, *Nýi-Skerjafjörður. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Skýrsla 204. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.

Einar S. Arnalds. *Reykjavík. Sögustaður við Sund*. 4. bindi (Lykilbók). Reykjavík: Bókaútgáfan Örn og Örlygur hf., 1989.

Einar Sveinsson. „Húsnæðisvandamálið og íbúðarbyggingar Reykjavíkurbæjar.“ *Morgunblaðið*, 13. október 1948: 10.

Eggert Þór Bernharðsson. „Að byggja sér veldi: Hugleiðing um húsagerðarlist „nýfrjálsrar“ þjóðar,“ *Ný saga* 7, nr. 1 (1995): 83-96.

Eggert Þór Bernharðsson. *Undir bárujárnsboga. Braggalíf í Reykjavík 1940-1970*. Reykjavík: JPV útgáfa, 2000.

Eggert Þór Bernharðsson. *Saga Reykjavíkur: Borgin 1940-1990*. Fyrri og síðari hluti. Reykjavík: Iðunn, 1998.

Egill Hallgrímsson. „Reykjavík 1920.“ Afrit í lit gert af Á.Þ.Á. undir leiðsögn E.H. 1961. Reykjavík: Reykjavíkurborg, [1961]. Sjá skannað pappírseintak Borgarsögusafns á vef Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5003-Borgars%C3%B6gusafn-Reykjav%C3%ADkur/Arbaejarsafn/2011/03/111_.tif.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5003-Borgars%25C3%25B6gusafn-Reykjav%25C3%25ADkur%2F%3Fq%3D1920 (leitarorð: „Reykjavík – 1920“, skráarheiti: „111_.tif“), sótt 27. september 2023.

F.B., „Landleiðir h.f. og Ísarn reisa sér stórhýsi við Reykjanesbrautina“. *Tíminn*, 31. júlí 1966, 16.

Fram: 100 ára afmælisrit: 1. maí 2008. Reykjavík: Knattspyrnufélagið Fram, 2008.

Freyja Jónsdóttir. „Kringlumýrarblettir.“ *Dagur: Íslendingaþættir*, nr. 53 (28. mars 1998): II.

Friðrik V. Ólafsson. „Sjómannaskólinn.“ *Sjómannablaðið Víkingur* 6, nr. 10 (1944): 258-261.

Frímann Helgason. „Æfisaga þín og mín.“ *Valsblaðið* 17-20: nr. 17-19 (1961): 58-133.

Gísli Halldórsson og Margrét Leifsdóttir: *Gísli Halldórsson arkitekt*. [Reykjavík:] Gísli Halldórsson, 2009.

„Golfklúbbur og baðstofubað,“ *Fálkinn* 11, nr. 39 (1938): 3.

„Grjót- og sandnám og gatnagerð í Reykjavík,“ *Lesbók Morgunblaðsins* 20, nr. 47 (2. desember 1945).

Guðjón Friðriksson. *Saga Reykjavíkur: Bærinn vaknar: 1870-1940*. Fyrri og síðari hluti. Reykjavík: Iðunn, 1991, 1994.

Guðlaug Erna Jónsdóttir og Salvör Jónsdóttir. *Bensínstöðvar á uppbyggingarlóðum: Húsakönnun*. Skýrsla 226. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

Guðlaugur R. Guðmundsson. „Örnefnalýsing Laugarness, Klepps og Rauðarár“. Í *Reykjavík: Miðstöð þjóðlífs*. Safn til sögu Reykjavíkur. Reykjavík: Sögufélag, 1977.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Guðlaug Vilbogadóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og María Gísladóttir. *Húsaskráning – Huginn – Húsakönnun*. Leiðbeiningar 2. Reykjavík: Minjastofnun Íslands, 2019.

Guðmundur Bernódusson, Guðmundur L. Hafsteinsson og Kristján Sveinsson: *Vitar á Íslandi. Leiðarljós á landsins ströndum 1878-2002*. Kópavogur: Siglingastofnun Íslands, 2002.

Guðmundur Gunnarsson. „Starfsumhverfi íslenskra arkitekta á tímabilinu 1930 til 1970.“ Í *Arkitektatal*. Ritstýrt af Haraldi Helgasyni. Reykjavík: Þjóðsaga, 1997.

Guðmundur L. Hafsteinsson. „Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu 1750-1970.“ Í *Skrá yfir friðuð hús og hús í vörslu safna: Lög, reglugerðir og samþykktir, Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu 1750-1970*, ritstýrt af Magnúsi Skúlasyni og Þorsteini Gunnarssyni. Ritröð Húsafriðunarnefndar ríkisins: Viðhald og endurbætur friðaðra og varðveisluverðra húsa. Reykjavík: Húsafriðunarnefnd ríkisins, 2000.

Guðrún Jónsdóttir, Jón Þórisson og Ragnheiður Ragnarsdóttir. *Norðurmýri – Rauðarárholt: Tillaga að hverfaskipulagi 1984-2004*. Unnið fyrir Reykjavíkurborg. Reykjavík: Teiknistofa Guðrúnar Jónsdóttur, 1987.

Guja Dögg Hauksdóttir. *Kjarvalsstaðir*. Reykjavík: Listasafn Reykjavíkur, 2008.

Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir. *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð: Byggðakönnun: Fornleifaskrá og húsakönnun*. Skýrsla 161. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur, 2013.

Helgi M. Sigurðsson og Yngvi Þór Loftsson. *Öskjuhlíð: Náttúra og saga*. Reykjavík: Árbæjarsafn, Borgarskipulag Reykjavíkur, 1993.

H. G. „Hugmyndasamkeppni um skipulag á Klambratúni, *Tímarit Verkfræðingafélags Íslands* 47, nr. 5 (1. október 1957): 71-74.

Hilmar Garðarsson: *Saga Vatnsveitu Reykjavíkur 1909-1999*. Reykjavík: Orkuveita Reykjavíkur, 2007.

Hörður Bjarnason, „Byggingarmál Reykjavíkur,“ *Vísir: Sunnudagsblað*, 14. nóvember 1937: 4-5, 8.

Hörður Ágústsson: „Af minnisblöðum málara“. *Birtingur* 4, nr. 3.-4. (1958): 40-47.

Inga [Huld Hákonardóttir]. „„Það þýðir ekki að glápa upp í loftið og bíða eftir að guð sendi rigninguna.“ Rætt við Sigurbjörn Björnsson garðyrkjumann.“ *Tíminn: Sunnudagsblað* 7, nr. 32 (29. september 1968): 749-751.

Ingólfur Kristjánsson. „Saga byggingarfélagsins í fimmtán ár.“ Í *Byggingarfélag verkamanna í Reykjavík: Fimmtán ára*. Reykjavík: Alþýðuprentsmiðjan h.f., 1954: 21-59.

Ingvar Haraldsson: „Eftirstríðsárakreppan frá 1920 til 1923. Efnahagserfiðleikar hjá ný fullvalda þjóð“. BA-ritgerð í sagnfræði, Háskóli Íslands, 2015, https://skemman.is/bitstream/1946/21326/1/IngvarHaraldsson.BA.ritger%C3%B0_.pdf, sótt 27. september 2023.

Ísafold, 30. apríl 1929.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Íslenzkt fornbréfasafn, sem hefir inni að halda bréf og gjörninga, dóma og máldaga, og aðrar skrár, er snerta Ísland eða íslenzka menn = Diplomatarium Islandicum III (1269-1415). Kaupmannahöfn: Hið íslenzka bókmenntafjelag, 1896.

Járnbrautin í Reykjavík. Hafnargerð í Reykjavík og járnbrautir á Íslandi. Bæklingur. Reykjavík: Árbæjarsafn, 1982.

Jón M. Ívarsson. *Gísli Halldórsson: Minningar, menn og málefni*. Reykjavík: Tómasarhagi 31, 2005.

J. Þ. „Háteigskirkja vígð 19. des. 1965," *Kirkjuritið* 32, nr. 1 (1966): 30-32.

Kjartan Kjartansson. „Túnið við Klömbrur." *SunnudagsMogginn*, 18. júlí 2010: 32-33.

Klemens Jónsson. *Saga Reykjavíkur*. Fyrra bindi. Reykjavík: Steindór Gunnarsson, 1929.

Landmælingadeild herforingjaráðsins í Kaupmannahöfn. *Reykjavík*, 1902, 1:5000. Reykjavík og Kaupmannahöfn: Landmælingadeild herforingjaráðsins [Generalstabens topografiske Afdeling], 1903. Sjá skönnuð afrit af pappírseintökum Borgarsögusafns á vef Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5003-Borgars%C3%B6gusafn-Reykjav%C3%ADkur/?q=1902 (leitarorð: „Reykjavík 1902").

Lúðvík Kristjánsson. *Úr bæ í borg: Nokkrar endurminningar Knud Zimsens fyrrverandi borgarstjóra um þróun Reykjavíkur*. Reykjavík: Helgafell, 1952.

Lögberg 52, nr. 34 (31. ágúst 1939).

Lögrétta 1, nr. 40 (22. ágúst 1906).

Lög um breytingar á lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (aldursfriðun húsa og mannvirkja) nr. 126/2022, https://www.althingi.is/altext/stjt/2023.035.html , sótt 15. september 2023.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012, https://www.althingi.is/lagas/nuna/2012080.html, sótt 15. september 2023.

Lög um stækkun lögsagnarumdæmis Reykjavíkur nr. 69/1931.

Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir. *Veðurstofuhæð: Fornleifaskráning*. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 209. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

María Gísladóttir. *Húsakönnun: Bólstaðarhlíð – Stakkahlíð – Háteigsvegur*. Skýrsla 175. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2016.

María Gísladóttir. *Húsakönnun: Heklureitur: Bolholt – Brautarholt – Laugavegur – Nóatún – Skipholt*. Skýrsla 184. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

Minjastofnun Íslands. *Skráningarstaðlar fornleifa*. [Reykjavík:] Minjastofnun Íslands, 2013, https://www.minjastofnun.is/static/files/Fornleifaskraning/skraningarstadlar_2013_fornleifar.pdf, sótt 15. september 2023.

Morgunblaðið, 22. janúar 1916, 8. desember 1925, 21. desember 1928, 1. maí 1929, 17. júlí 1930, 5. október 1933, 18. ágúst 1936, 10. nóvember 1936, 6. janúar 1937, 18. mars

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

1937, 8. júlí 1938, 17. júlí 1947, 13. október 1948, 20. ágúst 1949, 2. september 1952, 2. ágúst 1953, 25. ágúst 1953, 30. janúar 1957, 24. febrúar 1957, 22. desember 1957, 20. ágúst 1958, 2. nóvember 1958, 30. maí 1959, 5. apríl 1960, 13. apríl 1961, 4. maí 1963, 29. febrúar 1964, 9. september 1964, 15. október 1965, 5. nóvember 1964, 21. desember 1965, 25. mars 1973, 27. mars 1973, 16. maí 1974, 8. febrúar 1986, 30. júlí 1986.

Nikulás Úlfar Másson. „Ágrip byggðarþróunar í Reykjavík“. Í *Leiðsögn um íslenska byggingarlist*, ritstýrt af Dennis Jóhannessyni, Albínu Thordarson, Málfríði Kristjánsdóttur og Sigríði Ólafsdóttur. Reykjavík: Arkitektafélag Íslands, 2000.

Nikulás Úlfar Másson. *Borgarhluti 3. Byggingar og minjar*. Skýrsla 13. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur, 1992.

Nikulás Úlfar Másson. *Húsakönnun. Skógarhlíð*. Skýrsla 80. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur, 2001.

Norðurmýri – Rauðarárholt: Tillaga að hverfaskipulagi 1984-2004. Unnið fyrir Reykjavíkurborg af teiknistofu Guðrúnar Jónsdóttur, Tjarnargötu 4, Reykjavík. Reykjavík: … 1987.

Oscar Aldred. *Excavations at Nauthóll 2007: Framvinduskýrsla / Interim report*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands, 2007.

Páll Líndal. *Bæirnir byggjast: Yfirlit um þróun skipulagsmála á Íslandi til ársins 1938: Tekið saman í tilefni af 60 ára afmæli skipulagslaganna nr 55/2021*. Reykjavík: Skipulagsstjóri ríkisins, Sögufélag, 1982.

Páll Líndal. *Reykjavík: Sögustaður við Sund*. 1.-3. bindi (A-G, H-P, R–Ö). Reykjavík: Bókaútgáfan Örn og Örlygur hf., 1986-1991.

Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir. *Húsakönnun: Ásholt – Brautarholt – Einholt – Háteigsvegur – Laugavegur – Mjölnisholt – Stakkholt – Þverholt*. Skýrsla 106. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur, 2004.

Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir. *Húsakönnun. Snorrabraut – Grettisgata – Rauðarárstígur – Njálsgata*. Skýrsla 105. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur, 2004.

Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir. *Húsakönnun: Snorrabraut – Hverfisgata – Rauðarárstígur – Laugavegur*. Skýrsla 113. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur, 2004.

Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir. *Húsakönnun: Valssvæði og umhverfi*: *Hringbraut – Bústaðavegur – Flugvallarvegur – Hlíðarfótur*. Skýrsla 96. Reykjavík: Árbæjarsafn, 2002.

Pétur H. Ármannsson. „Arkitektinn og verk hans.“ Í *Halldór H. Jónsson arkitekt*. Reykjavík: Hið íslenska bókmenntafélag, 2022: 79-212.

Pétur H. Ármannsson. *Borgarhluti verður til: Byggingarlist og skipulag í Reykjavík eftirstríðsáranna*. Sýningarskrá samnefndrar sýningar á Kjarvalsstöðum 1999. Reykjavík: Listasafn Reykjavíkur – byggingarlistardeild, Árbæjarsafn, Ljósmyndasafn Reykjavíkur, 1999.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Pétur H. Ármannsson. *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*. Sýningarskrá samnefndrar sýningar á Kjarvalsstöðum 1995. Reykjavík: Listasafn Reykjavíkur – byggingarlistardeild, Borgarverkfræðingur – byggingadeild, 1995.

Pétur H. Ármannsson, „Er til íslensk þéttbýlishefð?“ *Lesbók Morgunblaðsins*, 3. mars 2001, bls. 12-13.

Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*. Reykjavík: Almenna bókafélagið, 1987.

Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019. Minjastofnun Íslands, 14. júní 2019. Stjórnartíðindi B, 1. júlí 2019, https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?RecordID=b16a0ee3-05fb-42fd-ac95-eec0e082284b, sótt 15. september 2023.

Reykjavíkurborg. *Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-83.* Reykjavík: Reykjavíkurborg, 1966.

Reykjavíkurborg. *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, 2014.

Reykjavíkurborg. *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, 2021.

Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur). *Aðalskipulag Reykjavíkur 1990-2010*. Reykjavík: Borgarskipulag Reykjavíkur, 1992.

Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur). *Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar/ Snorrabrautar*. Þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. Reykjavík: Borgarskipulag Reykjavíkur, 1998.

Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur). *Hverfaskipulag: Borgarhluti 3: Tún, Holt, Norðurmýri, Hlíðar og Suðurhlíðar*. Reykjavík: Borgarskipulag Reykjavíkur, 1992.

Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur). *Umhverfi og útivist. Áætlun.* Reykjavík: Borgarskipulag Reykjavíkur, 1974.

Reykjavíkurborg (Borgarskipulag Reykjavíkur). *Umhverfi og útivist.* Þemahefti AR 1996-2016: Heildarskipulag útivistarsvæða. Reykjavík: Borgarskipulag Reykjavíkur, 1998.

Reykjavíkurborg (Skipulags- og byggingarsvið). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024*. Reykjavík: Skipulags- og byggingarsvið, 2002/2010.

Reykjavíkurborg. *Umhverfi og útivist: Áætlun*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, 1974.

Reykjavíkurkort: Dagatal 1986. Reykjavík, Árbæjarsafn, 1986.

Árbæjarsafn – Minjasafn Reykjavíkur. *Saga Reykjavíkur frá býli til borgar*. Sýningarskrá. Reykjavík: Árbæjarsafn – Minjasafn Reykjavíkur, 2000.

Skipulagslög nr. 123/2010, https://www.althingi.is/lagas/nuna/2010123.html, sótt 15. september 2023.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, https://island.is/reglugerdir/nr/0090-2013, sótt 15. september 2023.

„Steinar Guðmundsson: In memoriam,“ *Menntamál* 36, nr. 2: 181-182.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Steinunn Finnbogadóttir. „Að fortíð skal hyggja,“ *Þjóðmál* 4, nr. 5 (6. mars 1974): 8-9, 15.

T.Á. „Ungmennafjelag Reykjavíkur.“ *Unga Ísland* 4, nr. 11 (nóvember 1908): 85-86.

Tíminn, 27. mars 1953, 17. september 1957, 23. september 1958, 15. desember 1965, 21. desember 1965, 31. júlí 1966, 27. mars 1973, 27. mars 1973.

Trausti Valsson. *Reykjavík – Vaxtarbroddur: Þróun höfuðborgar*. Reykjavík: Fjölvi, 1986.

Trausti Valsson. *Skipulag byggðar á Íslandi: Frá landnámi til líðandi stundar*. Reykjavík: Háskólaútgáfan, 2002.

Verkalýðsblaðið 1, nr. 20 (1930).

Vigfús Guðmundsson. „Búnaðarmál í Reykjavík“, Í *Þættir úr sögu Reykjavíkur gefnir út vegna 150 ára afmælis Reykjavíkurkaupstaðar.* Reykjavík: Félagið Ingólfur, 1936.

„Vígsla Golfklúbbsins,“ *Kylfingur* 4, nr. 1 (1938): 2-3.

Vísir, 3. júlí 1914, 27. október 1920, 12. október 1921, 25. nóvember 1921, 21. desember 1935, 3. júlí 1914, 5. júní 1934, 17. júlí 1947, 6. október 1947, 11. mars 1957, 19. ágúst 1958, 7. október 1960, 20. ágúst 1963, 25. júlí 1964, 10. september 1964, 3. nóvember 1964, 13. júlí 1965, 13. nóvember 1965, 26. mars 1973.

Þjóðólfur 56, nr. 3 (15. janúar 1904).

Þjóðviljinn, 2. desember 1953, 8. nóvember 1961, 15. október 1965, 12. desember 1965.

Þórunn Valdimarsdóttir. *Sveitin við Sundin. Búskapur í Reykjavík 1870–1950*. Safn til sögu Reykjavíkur. Reykjavík: Sögufélag, 1986.

Þór Whitehead: *Ísland í hers höndum. Myndir úr stríði 1940-1945*. Reykjavík: Vaka-Helgafell, 2002.

Örn Sigurðsson og Ingibergur Bjarnason. *Íslenska bílaöldin*. Reykjavík: Forlagið, 2003.

Vefheimildir / Rafræn gögn / Kortasjár

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrslur, https://borgarsogusafn.is/utgafa/skyrslur og https://borgarsogusafn.is/utgafa/skyrslur-nytt. Sjá „Prentaðar/útgefnar heimildir.“

Björn Bjarnason. „Menntaskólinn við Hamrahlíð 30 ára. Ávarp á 30 ára afmæli Menntaskólans við Hamrahlíð 22. september 1996,“ https://www.bjorn.is/greinar/nr/178, sótt 31. mars 2023.

Bragi Bergsson. „Miklatún.“ *Hugsandi,* 2. mars 2009. Landsbókasafn Íslands – Háskólabókasafn, Vefsafn.is, https://vefsafn.is/is/20090306120411/http://hugsandi.is/articles/miklatun/, afrit tekið 6. mars 2009, sótt 7. september 2023.

Digitalarkivet.
Ljósmyndavefur (Historiske foto), https://foto.digitalarkivet.no/fotoweb/archives/5001-Historiske-foto/

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

„Norges eldste flysquadron i arbeide“ (skráarheiti: „L_6061Fo30141706280018“), sótt 26. september 2023.
„Norges eldste flysquadron i arbeid“ (skráarheiti: „L_6058Fo30141706280015“) , sótt 26. september 2023.

E. Aspelund. „Byggingarsaga Hótels Loftleiða 1964-1971,“ Berjaya Reykjavik Natura Hotel, https://www.icelandhotelcollectionbyberjaya.com/static/files/Marina/byggingarsaga-hotels-loftleida.pdf.

Friðþór Eydal. „Hermannaskálar (braggar) á Íslandi í síðari heimsstyrjöld,“ https://www.minjastofnun.is/static/files/skjol-i-grein/Hermannaskalar-braggar-a-Islandi.pdf, sótt 26. september 2023.

Guðjón Friðriksson. „Alfræði Reykjavíkur.“ Landsbókasafn Íslands – Háskólabókasafn, Vefsafn.is, https://vefsafn.is/is/20180518230114/http://gudjonfr.is/alfraedi-reykjavikur/, afrit tekið 18. maí 2018, sótt 18. september 2023.

Helgi Jónsson. „Mjólkurstöðin [tónlistartengdur staður] (1945-53),“ *Glatkistan*, 16. október 2019, https://glatkistan.com/2019/10/16/mjolkurstodin-tonlistartengdur-stadur/, sótt 18. október 2023.

Húsnæðis og mannvirkjastofnun
Fasteignaskrá, https://fasteignaskra.is/.

Jón Guðmundsson. „Hlemmur. Hugleiðingar um sögulega stöðu og framtíðarhlutverk Hlemmtorgs í borgarlandslaginu með hliðsjón af fyrirliggjandi skipulagsáætlunum.“ Viðauki 1. Í skýrslu starfshóps um Hlemm og skipulag Hlemms, [2013], Reykjavíkurborg, https://reykjavik.is/sites/default/files/hlemmur_-_skyrsla_starfshops_2014.pdf, sótt 25. september 2023.

Kirkjugarðasamband Íslands
Gardur.is. „Fossvogskirkjugarður: Söguágrip,“ https://gardur.is/gardur.php?gID=003&fulltext, sótt 15. apríl 2013.

Landsbókasafn Íslands – Háskólabókasafn
Vefsafn.is, https://vefsafn.is/is/.
Tímarit.is, https://timarit.is/.

Listasafn Íslands
„Safneign: Saltfiskstöflun,“ https://safneign.listasafnreykjavikur.is/is/verk/H-012 , sótt 29. september 2023.

Minjastofnun Íslands
„Friðlýst hús og mannvirki,“ https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridlyst-hus-og-mannvirki, sótt 14. september 2023.

„Friðlýst hús og mannvirki: Sjómannaskólinn (Fjöltækniskóli Íslands), Háteigsvegur,“ https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridlyst-hus-og-mannvirki/sjomannaskolinn-fjoltaekniskoli-islands, sótt 14. september 2023.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

„Friðlýst hús og mannvirki: Menntaskólinn við Hamrahlíð, Hamrahlíð 10“, https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridlyst-hus-og-mannvirki/menntaskolinn-vid-hamrahlid, sótt 14. september 2023.

„Friðuð hús og mannvirki,“ https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridud-hus-og-mannvirki, sótt 14. september 2023.

„Skráning vegna skipulags – húsakönnun – Huginn,“ https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/skraning-husa-og-mannvirkja, sótt 15. september 2023.

Reykjavíkurborg.

Borgarvefsjá, http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/.

Skipulagssjá, https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/.

Deiliskipulag.

Færsla Hringbrautar, sþ. 21. október 2003, https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/Hringbraut_faersla_20_05_2003.pdf , 25. september 2023.

Háaleitisbraut 1, sþ. 2. nóvember 2019, https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/Haaleitisbraut_1_Bolholt_5_02_11_2019.pdf, sótt 25. september 2023.

Háskólinn í Reykjavík, sþ. 14. júní 2007, https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/HR_2007.pdf, sótt 14. ágúst 2023.

Hlemmur og nágrenni, sþ. 3. febrúar 2022, https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/Hlemmur_umferdarskipulag_03_02_2022.pdf, sótt 25. september 2023.

Hlíðarendi, sþ. 23. september 2010, https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/Hlidarendi_23_09_2010.pdf, sótt 14. ágúst 2023.

Nauthólsvík, sþ. 6. október 1998, https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/Nautholsvik_06_10_1998.pdf, sótt 14. ágúst 2023.

Reitur 1.240.3, Snorrabraut, Grettisgata, Rauðarárstígur, Njálsgata, sþ. 4. júlí 2019, https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/Reitur_1_240_3_04_07_2019.pdf, sótt 25. september 2023.

Sjómannaskólareitur, sþ. 13. febrúar 2020, https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/Sjomannaskolareitur_1_254_13_02_2020.pdf, sótt 19. september 2023.

Skógarhlíð, sþ. 10. apríl 2001, https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/Skogarhlid_10_04_2001.pdf, sótt 6. september 2023.

Tryggingastofnunarreitur, sþ. 20. júlí 2006, https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/Tryggingarstofnunarreitur_10_07_2006.pdf , sótt 25. september 2023.

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Öskjuhlíð, sþ. 1. júní 1999, https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/Oskjuhlid_heildarskipulag_01_06_1999.pdf, sótt 14. ágúst 2023.
„Söguleg kort," https://reykjavik.is/soguleg-kort.
Vefur Skjalavers Höfðatorgi, https://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/.

Skipulagsstofnun.
Skipulagsvefsjá, https://map.is/skipulag/.
Deiliskipulag.
„Skipulag við Bólstaðarhlíð," undirritað af Aðalsteini Richter, sþ. í bæjarráði 14. mars 1961, http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=19636045364679654226, sótt 6. september 2023.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur.
Landupplýsingar.
Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR).

Umhverfisstofnun.
„Suðvesturland: Aðrar náttúruminjar," https://ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/natturuminjaskra/sudvesturland/, sótt 5. maí 2023.
„Fossvogsbakkar, Reykjavík," https://www.ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/fridlyst-svaedi/sudvesturland/fossvogsbakkar-reykjavik/, sótt 5. maí 2023.

„Um okkur: Skátafélagið Landnemar," Skátafélagið Landnemar, https://www.landnemi.is/um-okkur, sótt 25. september 2023.

Þórir Stephensen. „Kirkjugarðar Reykjavíkurprófastsdæma. Saga þeirra og starfsemi frá upphafi kristni á Íslandi og til ársloka 1951." Vefur Kirkjugarðar Reykjavíkurprófastsdæma, http://www.kirkjugardar.is/saga/saga_kgrp_til_1951.pdf , sótt 15. apríl 2013.

Munnlegar heimildir

Viðtal ALG, Borgarsögusafni við Magnús Gunnar Pálsson, dags. 16. september 2013.

Fylgiskjal 1: Minjatöflur, minjakort og áætluð hverfisvernd herminja

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Fylgiskjal 1

Minjatöflur, minjakort og áætluð hverfisvernd herminja

Fornleifaskrá Borgarsögusafns Reykjavíkur í gagnagrunni Sarps, sótt 24.10.2023.

Tafla 1. Fornleifar, Borgarhluti 3 – Hlíðar.

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin
5-104	Eskihlíð	Erfðafestubýli	Hús	1892	357820	406950	Ómetið	Nei
5-149	Skildinganesstekkur	Stekkur	Tóft	1850	357718	405968	Ómetið	Nei
5-150	Öskjuhlíð	Stekkur	Tóft	1850	357712	405788	Gott	Nei
5-151	Öskjuhlíð	Fjárborg	Tóft	1850	357703	405786	Gott	Nei
5-152	Grjótnáma Öskjuhlíð	Náma	Náma	1913	357593	406479	Gott	Nei
5-153	Leynimýri	Bústaður	Heimild	1900-1989	358191	405998	Ómetið	Já
5-155	Hátíðarsvæði	Samkomustaður	Tún	1874	357878	406209	Ómetið	Já
5-156	Öskjuhlíðarvegur	Vegur	Vegur	1870	358019	406343	Slæmt	Nei
5-157	Beneventum	Samkomustaður	Grasflöt	1850	357657	406239	Ómetið	Já
5-158	Öskjuhlíð	Beitarhús	Tóft	1900	357810	406094	Sæmilegt	Nei
5-159	Víkursel (Öskjuhlíðarsel)	Sel	Tóft	1703	357623	405728	Sæmilegt	Nei
5-160	Landamerkjasteinn	Landamerki	Áletrun	1839	357632	406167	Gott	Nei
5-213	Pólarnir/Suðurpóll/Kálfakot	Íbúðahverfi	Heimild	1916-1960	357627	406976	Ómetið	Já
5-215	Minni - Öskjuhlíð	Útivistarsvæði, skíðasvæði	Heimild	1910	358342	406171	Ómetið	Já
5-246	Öskjuhlíð	Fjárborg	Heimild	1900	358329	405276	Ómetið	Já
5-330	Sigurlaugarstígur	Stígur	Heimild	1902-1965	358193	407067	Ómetið	Já
5-331	Skaftastígur	Stígur	Heimild	1902	358317	406853	Ómetið	Já
5-398	Hlíðarendi, Vatnsmýrablettur XIV	Erfðafestubýli	Jarðræktarsvæði	1914	357712	406736	Gott	Nei
5-413	Haukaland	Erfðafestubýli	Heimild	•1919-1941	357394	406555	Ómetið	Já
5-421	Gullholan	Borhola	Heimild	1904-1924	356818	406661	Ómetið	Já
5-506	Hafnarsmiðjan	Vélsmiðja, byggingin	Heimild	19131947	357723	407040	Ómetið	Að fullu
5-509	Reykjahlíð	Erfðafestubýli	Heimild	1923-1964	358460	406580	Ómetið	Já
5-513	Vatnstankar Rauðarárholti	Vatnsgeymir	Vatnsgeymir	1915	358735	407158	Gott	Nei
5-514	Háteigur	Erfðafestubýli	Hús	1921	358426	407204	Gott	Nei
5-670	Arastöðin	Fiskverkunarhús	Heimild	1923-1960	358722	407099	Ómetið	Já
5-672	Háteigur - Litli Háteigur	Íbúðarhús	Heimild	1907-1945	358462	407187	Ómetið	Að mestu
5-673	Fiskreitur bæjarins	Stakkstæði	Heimild	1922-1960	358632	407110	Ómetið	Já
5-679	Járnbraut í Reykjavík	Vagnteinn, járnbraut	Heimild	1913-1928	357392	4E+05	Ómetið	Já
5-683	Öskjuhlíð	Útihús	Rúst	1900	357743	406471	Sæmilegt	Nei
5-684	Öskjuhlíð - Grjótnám	Hús	Hleðsla	1920-1940	357699	406491	Ómetið	Nei
5-689	Öskjuhlíð	Útihús, Skotgröf	Tóft	1900-1930	357676	406177	Sæmilegt	Nei
5-708	Kringlumýri	Náma	Heimild	1920-1923	358837	406225	Ómetið	Já
5-720	Bústaðvegur hin forni	Þjóðvegur	Heimild	900-1900	358486	405822	Ómetið	Já
5-725	Leynimýrarblettur 3	Bústaður	Heimild	1920-1984	358246	405974	Ómetið	Já
5-726	Gamli Hafnafjarðarvegur	Vegur	Heimild, vegur	900-1870	358152	406100	Slæmt	Að hluta
5-727	Hafnarfjarðarvegur	Vegur	Heimild, vegur	1902-1980	358178	406219	Slæmt	Að mestu
5-735	Breiðamýri	Mógröf	Heimild	1902	358399	406732	Ómetið	Já
5-736	Fossvogsmýri	Mógröf	Heimild	1902	358471	405245	Ómetið	Já
5-737	Rauðarárlækur	Brú	Heimild	1902	357899	407287	Ómetið	

5-744	Blönduhlíð	Erfðafestubýli	Horfið	1916-1960	358049	406519	Ómetið	Já
5-745	Fossvogsleið	Gata, leið	Heimild	900-1902	358496	405179	Gott	Að hluta
5-747	Eskihlíð c	Hús	Heimild	1905-2002	357766	406912	Ómetið	Já
5-748	Eskihlíð b	Íbúðarhús	Heimild	1901-2005	357781	406900	Ómetið	Já
5-752	Laufásvegur - Vatnsmýravegur	Vegur	Heimild	1880-2020	357724	406936	Ómetið	Já
5-759	Gamla Nauthólsleið	Gata, leið	Heimild	1800-1930	357407	406360	Ómetið	Já
5-802	Háfaleiti	Tóft	Heimild	●1850-1960	358159	406303	Ómetið	Já
9-28	Grjótnám Reykjavíkur	Náma	Náma	1913-1945	358763	407324	Sæmilegt	Nei
9-30	Hlemmur	Brú	Heimild	1885	358178	407733	Ómetið	Já
9-32	Sunnuhvoll	Íbúðarhús	Heimild	1906-1960	358162	407343	Ómetið	Já
9-40	Mjólnisstöðin - Otursstöðin	Fiskverkunarhús	Heimild	1915	358385	407706	Ómetið	Já
9-41	Rauðarárholt	Varða	Heimild	1883	358747	407176	Ómetið	Já
9-46	Grjótnám Reykjavíkur	Hús	Heimild	1900-1950	358907	407395	Ómetið	Já
9-30	Hlemmur	Brú	Heimild	1885	358178	407733	Ómetið	Já
9-32	Sunnuhvoll	Íbúðarhús	Heimild	1906-1960	358162	407343	Ómetið	Já
9-40	Mjólnisstöðin - Otursstöðin	Fiskverkunarhús	Heimild	1915	358385	407706	Ómetið	Já
9-41	Rauðarárholt	Varða	Heimild	1883	358747	407176	Ómetið	Já
9-46	Grjótnám Reykjavíkur	Hús	Heimild	1900-1950	358907	407395	Ómetið	Já
9-49	Svarti skúrinn	Hús	Heimild	1921-1965	358549	407194	Ómetið	Já
9-75	Vatnsþróin við Hlemm	Vatnsþró	Heimild	1912-1931	358258	407733	Ómetið	Já
9-76	Lundur við Laugarveg	Íbúðarhús	Heimild	1902	358232	407709	Ómetið	Já
9-77	Sólheimar, Heyrnleysingjaskólinn	Hús	Heimild	1905-1953	358317	407665	Ómetið	Já
9-79	Laugavegur 103	Íbúðarhús	Heimild	1910-1968	358123	358123	Ómetið	Já
9-80	Árbakki	Íbúðarhús	Heimild	1907-1965	358165	358165	Ómetið	Já
9-81	Múr og steiniðjufélagið	Hús	Heimild	1905	358200	407697	Ómetið	Já
9-82	Rauðarárstígur 5	Íbúðarhús	Heimild	1907	358210	407680	Ómetið	Já
9-83	Rauðarárstígur 5	Íbúðarhús	Heimild	1909	358216	407657	Ómetið	Já
9-84	Rauðarárstígur 5	Íbúðarhús	Heimild	1918	358191	407663	Ómetið	Já
9-87	Laugavegur	Gata, í þéttbýli	Gata	1902	358476	407713	Ómetið	Já
9-88	Rauðárárstígur	Gata, í þéttbýli	Gata	1906	358101	407385	Ómetið	Já
220-104	Nauthóll	Bæjarstæði	Heimild	1850-1902	357426	405536	Slæmt	Að hluta
220-105	Nauthóll	Útihús	Tóft	1850-1902	357428	405522	Sæmilegt	Nei
220-106	Nauthóll	Útihús	Tóft	1850-1902	357375	405523	Sæmilegt	Nei
220-107	Nauthóll	Útihús, gerði	Tóft	1850-1902	357413	405556	Slæmt	Að hluta
220-108	Nauthóll	Matjurtagarður	Garður	1850-1902	357348	405569	Gott	Nei
220-109	Nauthóll	Matjurtagarður	Garður	1850-1902	357325	405538	Slæmt	Að hluta
220-110	Nauthóll	Matjurtagarður	Garður	1850-1902	357405	405515	Sæmilegt	Nei
220-111	Nauthóll	Túngarður	Heimild, garður	1850-1902	357394	405567	Sæmilegt	Að hluta
220-115	Seljamýri	Mógröf	Heimild	1902	357379	405672	Ómetið	Já
220-202	Lyngberg	Huldufólks-bústaður	Heimild	1890-1900	357521	405408	Gott	Nei
220-203	Skildinganesleið	Leið, gata	Heimild	1100-1920	357453	405476	Ómetið	Já
230-59	Finnbogahús, Háleitisbraut 1	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1900-1960	359037	407312	Ómetið	Já
230-186	Fossvogslækur	Brú	Brú	1902	358728	404765	Gott	Nei

Tafla 2. Minjar frá 1924-1934 – Borgarhluti 3, Hlíðar

BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnit m	Y-hnit m	Ástand	Horfin
5-154	Sólland, Leynimýrarblettur 2	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1930-2007	358309	405877	Ómetið	Já
5-243	Öskjuhlíð	Vegur	Vegur	1925	357741	406427	Gott	Nei
5-329	Klambrar	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1926-1965	358145	407079	Ómetið	Já
5-399	Hjarðarholt, Vatnmýrablettur XIX	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimildi	1928-2000	357878	406627	Ómetið	Já
5-422	Vatnsmýrablettur 3	Jarðrækt	Heimild	1930	357585	406923	Ómetið	Já
5-423	Vatnsmýrablettur 16	Jarðrækt	Heimild	1930	357484	406887	Ómetið	Já
5-424	Vatnsmýrablettur 15	Jarðrækt	Heimild	1930	357338	406939	Ómetið	Já
5-427	Öskustígur-Öskuvegur	Vegur	Vegur	1930	357139	406901	Ómetið	Nei
5-510	Litla-Hlíð, Norðurmýrablettur 33	Erfðafestubýli	Heimild	1933-1985	358137	406414	Ómetið	Já
5-511	Varmahlíð, Norðurmýrablettur 32	Erfðafestubýli	Heimild	1932	358453	406386	Ómetið	Já
5-512	Breiðholt, Vatnsmýrablettur XII	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1925-1989	357738	406901	Ómetið	Já
5-516	Þóroddsstaðir, Skógarhlíð 22	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Hús	1927	358109	406439	Gott	Nei
5-630	Gamli Bústaðavegurinn	Vegur	Heimild, Vegur	1932-1970	358621	405957	Slæmt	Að hluta
5-746	Reykholt, Vatnsmýrarvegur 26	Íbúðarhús	Heimild	1925-1998	357600	407007	Ómetið	Já
5-753	Valfell	Íbúðarhús	Heimild	1928-1957	357902	406821	Ómetið	Já
5-754	Grund	Íbúðarhús	Heimild	1929-1957	357909	406797	Ómetið	Já
5-756	Birkihlíð, Fossvogsblettur 55	Erfðafestubýli	Heimild	1930-1979	358646	405753	Ómetið	Já
5-757	Kringlumýravegur	Vegur	Heimild	1930	358789	406701	Ómetið	Já
5-763	Læknisgarður	Sumarbústaður	Hús	1930	358245	405268	Gott	Nei
5-794	Fossvogur	Sólbaðsskeifa	Niðurgröftur	1930	358257	405295	Slæmt	Nei
5-848	Fossvogur	Mannvirki, lóð	Heimild	1930	358128	405261	Ómetið	Já
5-849	Fossvogur	Mannvirki, lóð	Heimild	1930	358030	405306	Ómetið	Já
9-29	Fiskreitir bæjarins	Fiskreitur	Stakkstæði	1933	358625	407349	Sæmilegt	Nei
9-33	Hraun, Skipholt 35	Íbúðarhús	Heimild	1930	359005	407340	Ómetið	Já
9-34	Hamrar, Skipholt 35	Íbúðarhús	Heimild	1930	358980	407355	Ómetið	Já
9-35	Berg, Skipholt 35	Íbúðarhús	Heimild	1930	358954	407365	Ómetið	Já
9-47	Geymisvöllur	Íbúðarhús	Heimild	1925-1991	358753	407187	Ómetið	Já
9-48	Lóð Vatnsgeymana	Girðing	Heimild	1924-1950	358719	407205	Ómetið	Já
230-55	Fagridalur, Skipholt 70	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1929	358978	407106	Ómetið	Já
230-56	Hlíðardalur, Skipholt 66	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1929	358996	407152	Ómetið	Já
230-57	Höfn, Skipholt 62	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1932-2001	359007	407208	Ómetið	Já
230-58	Helgadalur, Háleitisbraut 1	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1928	359026	407251	Ómetið	Já

Tafla 3. Minjar frá 1935 og yngri – Borgarhluti 3, Hlíðar.

BSS-númer	*Sérheiti*	*Hlutverk*	*Tegund*	*Aldur*	*X-hnit m*	*Y-hnit m*	*Ástand*	*Horfin*
5-245	Öskjuhlíð	Jarðhús	Tóft	1944	358268	405222	Sæmilegt	Nei
5-507	Golfskáli Golfklúbbs Íslands	Félagsheimili	Steypa	1937-1976	358400	406148	Ómetið	Já
5-508	Garðlönd Kringlumýri	Matjurtagarður	Heimild	1940-1965	358952	406787	Ómetið	Já
5-515	Efrihlíð, Norðurmýrablettur 35	Erfðafestubýli	Hús	1937	358586	406217	Gott	Nei
5-627	Fossvogsblettur 51	Girðing	Garðlag	1936	358712	405912	Gott	Nei
5-628	Fossvogsblettur 51	Húsgrunnur, íbúðarhúss	Húsgrunnur	1939-1968	358731	405893	Gott	Nei
5-629	Fossvogsblettur 51	Girðing	Garðlag	1936	358647	405940	Gott	Nei
5-631	Gólfskálinn	Vegur	Heimild	1937	358398	406091	Ómetið	Já
5-632	Gólfvöllur	Vegur	Heimild	1938	358469	406108	Ómetið	Já
5-633	Norðurmýrablettir	Kofi, óþ. hlutv	Heimild	1954	358414	406070	Ómetið	Já
5-634	Fossvogsblettur 55	Erfðafestubýli	Heimild	1936-1964	358319	406068	Ómetið	Já
5-635	Fossvogsblettur 55	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1936	358363	406052	Ómetið	Já
5-636	Fossvogsblettur 55	Hús, Erfðafestubýli	Heimild	1936	358395	406030	Ómetið	Já
5-637	Fossvogsblettur 54	Erfðafestubýli	Heimild	1936-1964	358414	406007	Ómetið	Já
5-638	Hvassafell Fossvogsblettur 54	Íbúðarhús, Erfðafestubýli	Heimild	1938-1978	358446	405996	Ómetið	Já
5-639	Fossvogsblettur 51	Erfðafestuland	Heimild	1935-1964	358676	405857	Ómetið	Já
5-640	Fossvogsblettur 51	Undirstaða	Þúst	1936	358714	405881	Gott	Nei
5-641	Fossvogsblettur 51	Vegur	Heimild	1938-1984	358733	405836	Ómetið	Já
5-642	Fossvogsblettur 52	Hornstólpi	Steinsteypa	1936	358646	405942	Gott	Nei
5-643	Fossvogsblettur 52	Erfðafestubýli	Heimild	1936-1964	358561	405924	Ómetið	Já
5-644	Fossvogsblettur 52	Íbúðarhús	Heimild	1947-1970	358492	405854	Ómetið	Já
5-645	Fossvogsblettur 52 v Reykjanesbraut	Erfðafestubýli	Heimild	1948-1979	358425	405841	Ómetið	Já
5-646	Fossvogsblettur 52	Hænsnahús	Heimild	1948-1970	358485	405903	Ómetið	Já
5-649	Fossvogsblettur 53	Erfðafestubýli	Heimild	1936-1964	358366	405957	Ómetið	Já
5-650	Fossvogsblettur 53	Erfðafestubýli	Heimild	1944-1975	358412	405943	Ómetið	Já
5-651	Fossvogsblettur 53 v Reykjanesbraut	Vegur	Heimild	1944	358387	405923	Ómetið	Já
5-652	Fossvogsblettur 55	Vegur	Heimild	1936-1964	358339	406071	Ómetið	Já
5-653	Streymi tímans	Listaverk	Náttúruminjar	2012	358359	406152	Gott	Nei
5-654	Öskjuhlíðarvöllur	Golfvöllur	Heimild	1937-1970	358648	405993	Ómetið	Já
5-663	Fossvogsblettur 51	Geymsla, Skúr, Bílskúr	Heimild	1936	358738	405877	Ómetið	Já
5-664	Fossvogsblettur 54	Hesthús, Bílskúr	Heimild	1940	358462	405976	Ómetið	Já
5-665	Fossvogsblettur 54	Vegur	Heimild	1936-1979	358462	406019	Ómetið	Já
5-721	Sléttuvegur	Vegur	Vegur	1930	358730	405449	Ómetið	Að mestu
5-723	Leynimýrarblettur 4	Erfðafestuland	Heimild	1937	358053	405986	Ómetið	
5-724	Leynimýrarblettur 4	Hornstólpi	Steinsteypa	1937	357899	405945	Gott	Nei
5-729	Öskjuhlíð	Vegur	Heimild, Vegur	1930	357432	406403	Gott	Nei
5-733	Reykjaæð	Hitaveitulögn	Heimild	1939-1970	358131	406169	Ómetið	Að mestu
5-738	Litla - Öskjuhlíð	Borhola	Steypa	1960	358437	406154	Gott	Nei

5-751	Litla Hlíð, Norðurmýrablettur 33	Íbúðarhús	Heimild	1932	358149	406371	Ómetið	Já
5-755	Stapar Hjarðarholt	Íbúðarhús	Heimild	1944	357870	406671	Ómetið	Já
5-764	Fossvogsgarðar	Garðland, Ræktunarreitur	Heimild	1943-1957	358427	405378	Slæmt	Nei
5-850	Fossvogur	Skipsflak	Flak	1953-1954	358329	405150	Slæmt	Nei
9-52	Framvöllur	Fótboltavöllur	Heimild	1945-1972	358828	407305	Ómetið	Já
220-163	Nauthólsvík	Dráttarbraut	Bryggja	1970	357424	405346	Gott	Nei
220-186	Læragjá, Volga	Baðstaður, Affall	Skurður	1940	357481	405376	Gott	Nei
230-191	Nesti í Fossvogi	Bensínstöð	Heimild	1957	358768	358768	Ómetið	Já

Tafla 4. Herminjar frá 1940 og yngri – Borgarhluti 3, Hlíðar.

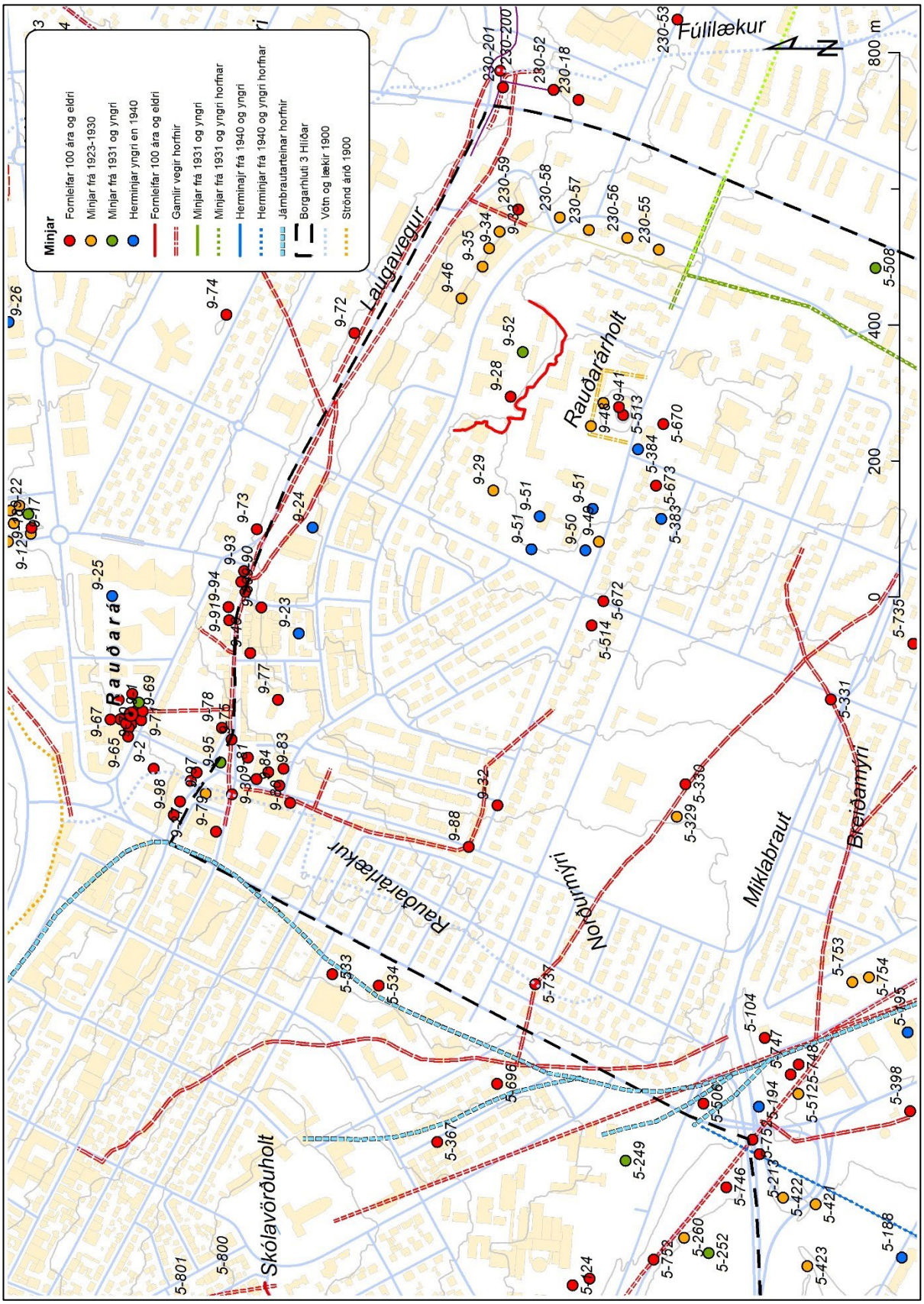
BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	X-hnitm	Y-hnitm	Ástand	Horfin
5-217	Öskjuhlíð	Herminjar	Skotbyrgi	1940	358385	406089	Gott	Nei
5-244	Flugvallavegur	Sprengiskýli	Tóft	1940	357655	406449	Gott	Nei
5-383	Háteigskampur/ Camp Sheerwood	Herbúðir	Heimild	1940	358583	407102	Ómetið	Já
5-384	Camp Tower Hill	Herbúðir	Heimild	1940	358685	407136	Ómetið	Já
5-385	Camp Cook/Marine Camp/Fleet Air Base (F.A.B.I.) East Camp	Herbúðir	Heimild	1940	358617	405326	Ómetið	Já
5-386	Bytown Camp, Bústaðakampur	Herbúðir	Heimild	1940	358511	406016	Ómetið	Já
5-387	Bunker Hill Camp	Herbúðir	Heimild	1940	358755	405780	Ómetið	Já
5-390	Öskjuhlíð	Eldsneytisgeymir	Steypa	1941	357608	406110	Ómetið	Nei
5-391	Öskjuhlíð	Rafstöð	Heimild	1940	357575	406184	Ómetið	Já
5-392	Öskjuhlíð	Steinþró	Steypa	1940	357467	406152	Gott	Nei
5-393	Öskjuhlíð	Leiðsla	Heimild	1940	357469	406203	Ómetið	Já
5-406	Öskjuhlíð	Verkstæði	Heimild	1944	357460	406452	Ómetið	Já
5-407	Flugvallarvegur	Herminjar	Braggi	1942	357628	406499	Gott	Nei
5-408	Nauthólsvíkurvegur	Braggi	Heimild	1944	358131	405415	Ómetið	Já
5-409	Nauthólsvíkurvegur	Braggi	Heimild	1944	358045	405412	Ómetið	Já
5-411	Flugbraut NA-SV	Flugbraut, herminjar	Flugbraut	1944	357278	406705	Gott	Að hluta
5-197	Rockfort Camp	Herbúðir	Heimild	1942	357745	405596	Ómetið	Já
5-187	Camp Anacostia	Herbúðir	Heimild	1944	357949	406559	Ómetið	Já
5-198	Camp Melrose	Herbúðir	Heimild	1942	358133	358133	Ómetið	Já
5-199	Camp Liberty áður Craven	Herbúðir	Heimild	1941	358227	406409	Ómetið	Já
5-161	Flugvallavegur	Varnarveggur	Hleðsla	1940	357594	406463	Gott	Nei
5-162	Öskjuhlíð	Grjótnáma	Náma	1941	357681	406406	Sæmilegt	Nei
5-163	Flugvallarvegur	Grjótnáma	Gryfja	1941	357608	406318	Gott	Nei
5-164	Flugvallarvegur	Skotgröf	Hleðsla	1940	357538	406412	Gott	Nei
5-165	Öskjuhlíð	Herminjar	Skotgröf	1940	357755	405762	Sæmilegt	Nei
5-166	Flugvallarvegur	Sprengiskýli	Jarðhýsi	1941	357679	406435	Sæmilegt	Nei
5-167	Neyðarstjórnstöð	Byrgi, skráð e. hlutv.	Steypa	1944	357657	406333	Gott	Nei
5-168	Öskjuhlíð	Skotbyrgi	Steypa	1944	357657	406316	Gott	Nei
5-169	Öskjuhlíð	Skotbyrgi	Steypa	1944	357697	406364	Gott	Nei
5-170	Öskjuhlíð	Vatnsgeymir	Steypa	1944	357587	406245	Gott	Nei
5-171	Nauthólsvíkurvegur	Vatnsgeymir	Heimild	1944	357381	406407	Ómetið	Já
5-172	Öskjuhlíð	Varnarveggur	Hleðsla	1941	357564	406178	Ómetið	Nei
5-173	Dælustöð	Dæluhús	Grunnur	1944	357550	406246	Gott	Nei
5-174	Vararafstöð	Rafstöð	Grunnur	1940	357512	406202	Gott	Nei
5-175	Flugvallarvegur	Birgðaskemma	Braggi	1941	357742	406532	Gott	Nei
5-180	Öskjuhlíð	Skotæfingasvæði	Stígur	1941	357590	405857	Gott	Nei
5-176	Flugvallarvegur	Trésmíðaverkstæði	Braggi	1942	357541	406474	Gott	Nei
5-177	Nauthólsvegur	Klæðageymsla	Heimild	1944	357369	406350	Ómetið	Já
5-178	Nauthólsvegur	Skotfærageymsla, vélaverkstæði	Heimild	1944	357375	406331	Ómetið	Já
5-179	Öskjuhlíð	Vatnstankur	Vatnsgeymir	1941	357745	405468	Gott	Nei

5-181	Dúfnahús	Herminjar	Grunnur	1941	357594	405800	Sæmilegt	Nei
5-184	Flugvallarvegur	Vatnsgeymir	Heimild	1944	357626	406533	Ómetið	Já
5-186	Nauthólsvegur 85	Herbúðir	Heimild	1944	357399	406245	Ómetið	Já
5-188	Camp Daniel Boone/Flugvallarkampur	Herbúðir	Heimild	1940-1965	357497	406748	Ómetið	Já
5-189	Bomb Stores	Sprengigeymsla	Grunnur	1940	358210	405784	Ómetið	Nei
5-194	Camp Hilton	Herbúðir	Heimild	1940	357711	406988	Ómetið	Já
5-195	Camp Farm	Herbúðir	Heimild	1944	357828	406740	Ómetið	Já
5-196	Howitzer Hill	Herminjar	Örnefni	1940	357705	406341	Ómetið	Nei
5-200	Öskjuhlíð	Rafstöð	Grunnur	1940	357486	406210	Sæmilegt	Nei
5-216	Öskjuhlíð	Herminjar	Skotbyrgi	1940	358337	406105	Gott	Nei
5-190	Öskjuhlíð	Herminjar	Tóft	1940	357661	406229	Ómetið	Nei
5-530	Öskjuhlíð	Ker, óþ. notk.	Steypa	1940	357468	406197	Sæmilegt	Nei
5-531	Öskjuhlíð	Undirstaða	Steypa	1940	358288	406863	Sæmilegt	Nei
5-532	Öskjuhlíð	Undirstaða	Steypa	1940	356844	408431	Sæmilegt	Nei
5-620	Minni-Öskjuhlíð	Byssustæði	Niðurgröftur, Rutt svæði	1940	358365	406090	Gott	Nei
5-621	Minni-Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	358321	406108	Gott	Nei
5-622	Minni - Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur með hleðslu	1940	358280	406197	Gott	Nei
5-623	Minni - Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	358356	406203	Sæmilegt	Nei
5-624	Minni-Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	358427	406164	Sæmilegt	Nei
5-625	Minni-Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	358464	406214	Sæmilegt	Nei
5-626	Minni - Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	358449	406208	Sæmilegt	Nei
5-554	Nauthólsvegur	Herminjar, braggi	Heimild	1940	357474 - 375394	406491 - 406476	Ómetið	Já
5-685	Öskjuhlíð	Undirstaða	Hleðsla	1940	357745	406499	Gott	Nei
5-686	Öskjuhlíð	Undirstaða	Hleðsla	1940	357721	406492	Gott	Nei
5-687	Öskjuhlíð	Herminjar	Steypa	1940	357674	406308	Slæmt	Að hluta
5-688	Öskjuhlíð	Skotgröf	Hola	1940	357747	406484	Sæmilegt	Nei
5-689	Öskjuhlíð	Útihús, skotgröf	Tóft	1900-1940	357676	406177	Sæmilegt	Nei
5-703	Öskjuhlíð	Braggi	Braggagrunnur, Steypa	1940	357557	406082	Sæmilegt	Nei
5-704	Öskjuhlíð	Byssustæði	Hleðsla	1940	357540	406206	Gott	Nei
5-705	Öskjuhlíð	Vegur	Hleðsla	1940	357555	406212	Gott	Nei
5-706	Öskjuhlíð	Skotgröf	Hleðsla	1940	357597	406217	Gott	Nei
5-707	Öskjuhlíð	Skotgröf	Hleðsla	1940	357594	406229	Gott	Nei
5-709	Öskjuhlíð	Athafnasvæði	Rutt svæði	1940	357533	406302	Gott	Nei
5-710	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357692	405784	Sæmilegt	Nei
5-711	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357692	405793	Sæmilegt	Nei
5-712	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357685	405801	Sæmilegt	Nei
5-713	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357685	405814	Sæmilegt	Nei
5-714	Öskjuhlíð	Skotgröf	Grjótgarður	1940	357691	405827	Sæmilegt	Nei
5-715	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357705	405826	Sæmilegt	Nei
5-718	Öskjuhlíð	Vegur	Heimild, Vegur	1940	357616	405647	Gott	Að hluta
5-730	Öskjuhlíð	Renna	Steinsteypa	1944	357629	406470	Gott	Nei
5-731	Öskjuhlíð	Girðing	Heimild	1940	357790	406417	Ómetið	Já
5-732	Öskjuhlíð	Skotgröf	Grjóthrúga	1940	357823	406367	Slæmt	Nei

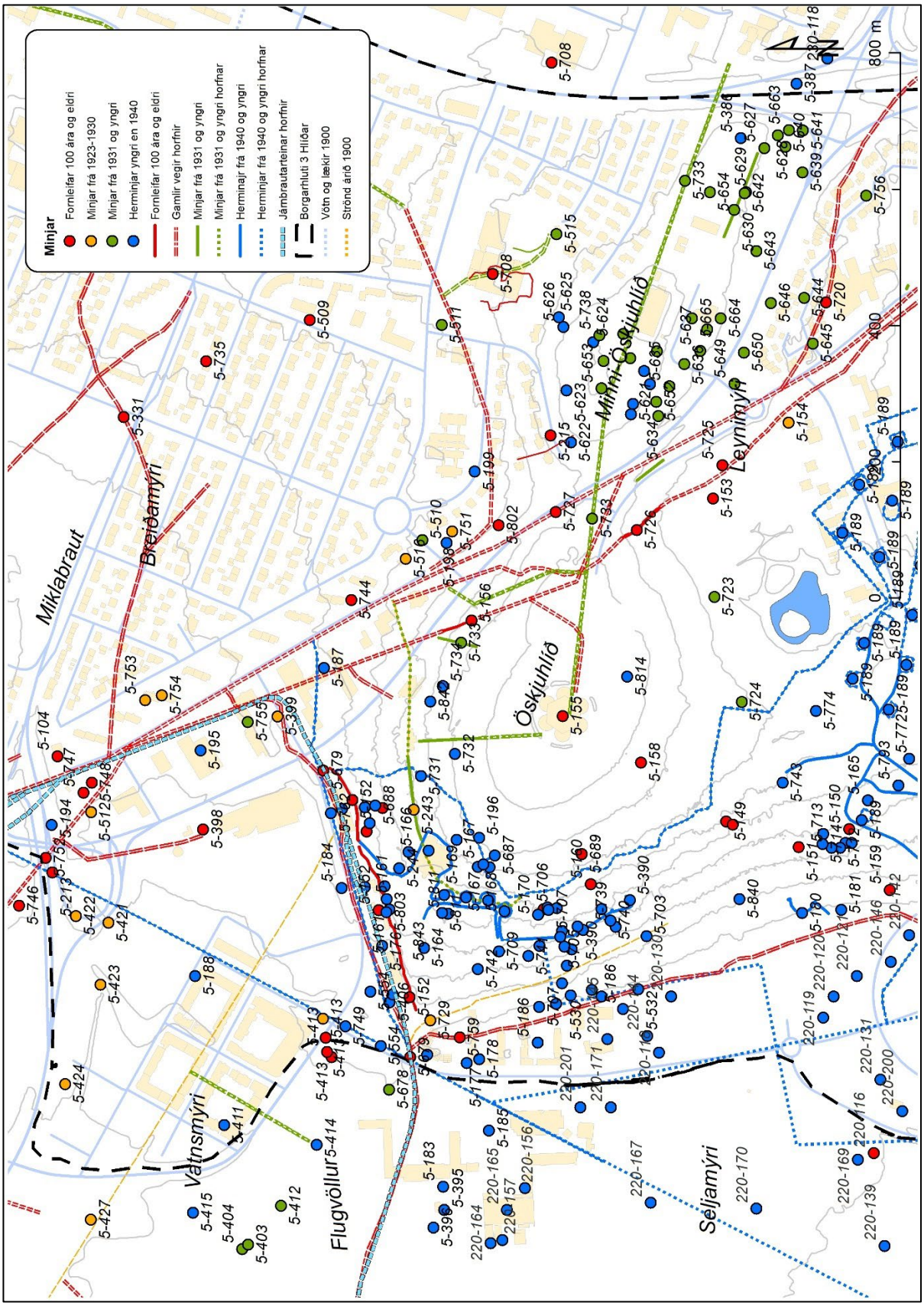
5-734	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357923	406384	Gott	Nei
5-739	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur með hleðslu	1940	357569	406131	Sæmilegt	Nei
5-740	Öskjuhlíð	Pípulögn	Hleðsla, Steinsteypa	1940	357578	406138	Slæmt	Nei
5-741	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357526	406259	Sæmilegt	Nei
5-742	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357507	406333	Sæmilegt	Nei
5-743	Öskjuhlíð	Braggi	Grunnur	1940	357781	405886	Slæmt	Nei
5-716	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357736	405553	Sæmilegt	Nei
5-728	To Camp Cook	Vegur	Vegur	1940	357950	405392	Ómetið	Já
5-760	Camp Fossvogur	Skotbyrgi	Steinsteypa	1940	358692	405010	Gott	Nei
5-761	Camp Fossvogur	Byssustæði	Steinsteypa	1940	358670	405041	Gott	Nei
5-765	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur með hleðslu	1940	357959	405471	Slæmt	Nei
5-766	Öskjuhlíð	Skotgröf	Grjótgarður, Skotgröf	1940	357734	405531	Gott	Nei
5-767	Öskjuhlíð	Skotgröf	Grjótgarður, Skotgröf	1940	357725	405523	Gott	Nei
5-768	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357868	405572	Gott	Nei
5-769	Öskjuhlíð	Skotgröf	Grjótgarður, Skotgröf	1940	357927	405625	Gott	Nei
5-770	Öskjuhlíð	Skotgröf	Skotgröf	1940	357840	405663	Gott	Nei
5-771	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357739	405588	Gott	Nei
5-772	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357816	405700	Gott	Nei
5-773	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357762	405646	Gott	Nei
5-774	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur með hleðslu	1940	405646	405837	Gott	Nei
5-775	Fossvogur	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357731	405298	Gott	Nei
5-790	Öskjuhlíð	Skotgröf	Skotgröf	1940	357744	405662	Sæmilegt	Nei
5-791	Öskjuhlíð	Skotgröf	Skotgröf	1940	357707	405636	Sæmilegt	Nei
5-792	Öskjuhlíð	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357677	405594	Sæmilegt	Nei
5-793	Öskjuhlíð	Óþekkt, skráð e. hlutv.	Skjólgarður	1940	357777	405716	Sæmilegt	Nei
5-803	Öskjuhlíð	Járnbrautarteinn		1940	357470	406458	Sæmilegt	Nei
5-811	Öskjuhlíð	Skotgröf	Garðlag	1940	357589	406386	Sæmilegt	Nei
5-840	Öskjuhlíð	Skotgröf	Skotgröf	1940	357610	405949	Sæmilegt	Nei
5-841	Öskjuhlíð	Skotgröf	Skotgröf	1940	357641	357641	Sæmilegt	Nei
5-842	Öskjuhlíð	Skotgröf	Skotgröf	1940	357900	406403	Ómetið	
5-843	Öskjuhlíð	Grunnur	Steinsteypa	1940	357547	406432	Slæmt	Nei
5-182	Camp Maple Leaf	Herskálahverfi	Braggagrunnur, Húsgrunnur	1940	357708	405409	Sæmilegt	Nei
9-23	Camp Vulcan	Herbúðir	Heimild	1940	358414	407635	Ómetið	Já
9-24	Camp Hounslow	Herbúðir	Heimild	1940	358570	407614	Ómetið	Já
9-51	Rauðaárholt	Herminjar	Heimild	1940	358586	407280	Ómetið	Já
220-114	Nauthóll	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357374	405571	Gott	Nei
220-117	Nauthólsvík	Skotbyrgi	Steypa	1940	357159	405313	Gott	Nei
220-118	Nauthólsvíkurvegur	Vatnsgeymir	Herminjar, Steypa	1944	357385	406067	Gott	Nei
220-119	Nauthólsvegur	Vatnsgeymir	Heimild	1941-2006	357436	405826	Ómetið	Já
220-120	Nauthólsvegur	Sjúkraskýli	Heimild	1944-2006	357467	405811	Ómetið	Já
220-121	Nauthólsvegur	Líkhús	Heimild	1941-2006	357497	405777	Ómetið	Já
220-123	Nauthólsvegur	Braggi	Braggi	1944	357338	405500	Gott	Nei

220-124	Transit Camp; Flugvallahótel	Herbúðir, Hótel	Braggi	1944-1945	357281	405447	Gott	Nei
220-126	Corbett Camp	Herbúðir, Herminjar	Heimild	1941-1971	357391	405413	Ómetið	Já
220-127	Nauthólsvík	Bryggja	Heimild	1940	357352	405352	Ómetið	Að hluta
220-128	Northrop- brautin	Dráttarbraut	Heimild, Bryggja	1940	357288	405365	Gott	Nei
220-130	Nauthólsvegur	Herbúðir	Braggagrunnur	1941	357467	406049	Slæmt	Að hluta
220-131	Station Headquarters	Herbúðir	Heimild	1942	357345	405742	Ómetið	Já
220-142	Nauthólsvegur	Verkstæði, byggingin	Heimild	1940	357557	405700	Ómetið	Já
220-144	Nauthólsvegur	Herbúðir	Braggagrunnur	1941	357409	406084	Slæmt	Já
220-145	N.A.A. F.I.	Félagsheimili, Verslun	Heimild	1940	357404	406143	Ómetið	Já
220-146	Nauthólsvegur	Æfingasvæði, hernaðarlegt	Heimild	1940	357518	405727	Ómetið	Já
220-166	Öskjuhlíð	Vegur, herminjar	Vegur	1940	357630	405617	Gott	Nei
220-168	Skammbyssugeymsla	Braggi	Heimild	1943	357555	405651	Ómetið	Já
220-187	Lyngberg	Loftvarnabyssa	Undirstöður	1940	357520	405422	Slæmt	Að hluta
220-189	Nauthólsvík	Flugskýli	Undirstöður	1940	357245	405395	Gott	Nei
220-188	Nauthólsvík	Herminjar	Hleðsla	1940	357507	405364	Gott	Nei
220-191	Nauthóll	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357423	405517	Gott	Nei
220-192	Nauthóll	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357425 - 357428	405514 - 405509	Gott	Nei
220-193	Nauthóll	Mastur, f. fjarskipti	Undirstöður	1940	357429	405542	Gott	Nei
220-194	Nauthóll	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357339	405550	Gott	Nei
220-195	Nauthóll	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357329	405552	Gott	Nei
220-196	Nauthóll	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	357308	405563	Gott	Nei
220-197	Nauthóll	Byssustæði	Undirstöður	1940	357322	405562	Gott	Nei
220-198	Nauthólsvík	Flugskýli	Byrgi	1940	357285	405407	Gott	Nei
220-199	Kýrhamar	Loftvarnabyssa	Heimild	1942	357145	405352	Ómetið	Já
220-200	Veðurstofa	Veðurstofa	Braggagrunnur	1940-2005	357299	405710	Ómetið	Já
220-204	Nauthóll	Mastur, f. fjarskipti	Undirstöður	1940	357329	405533	Slæmt	Að hluta
220-215	Fleet Air Base Iceland: Camp Kwitcherbelliakín; Camp Maple Leaf	Herbúðir	Braggagrunnur	1940	357634	405390	Slæmt	Að mestu
230-101	Camp Fossvogur/Camp Cook South	Herbúðir	Heimild	1940	358741	404959	Slæmt	Nei
230-192	Camp Fossvogur	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	358764	404793	Gott	Nei
230-193	Fossvogur	Skotgröf	Niðurgröftur	1940	358715	404814	Gott	Nei

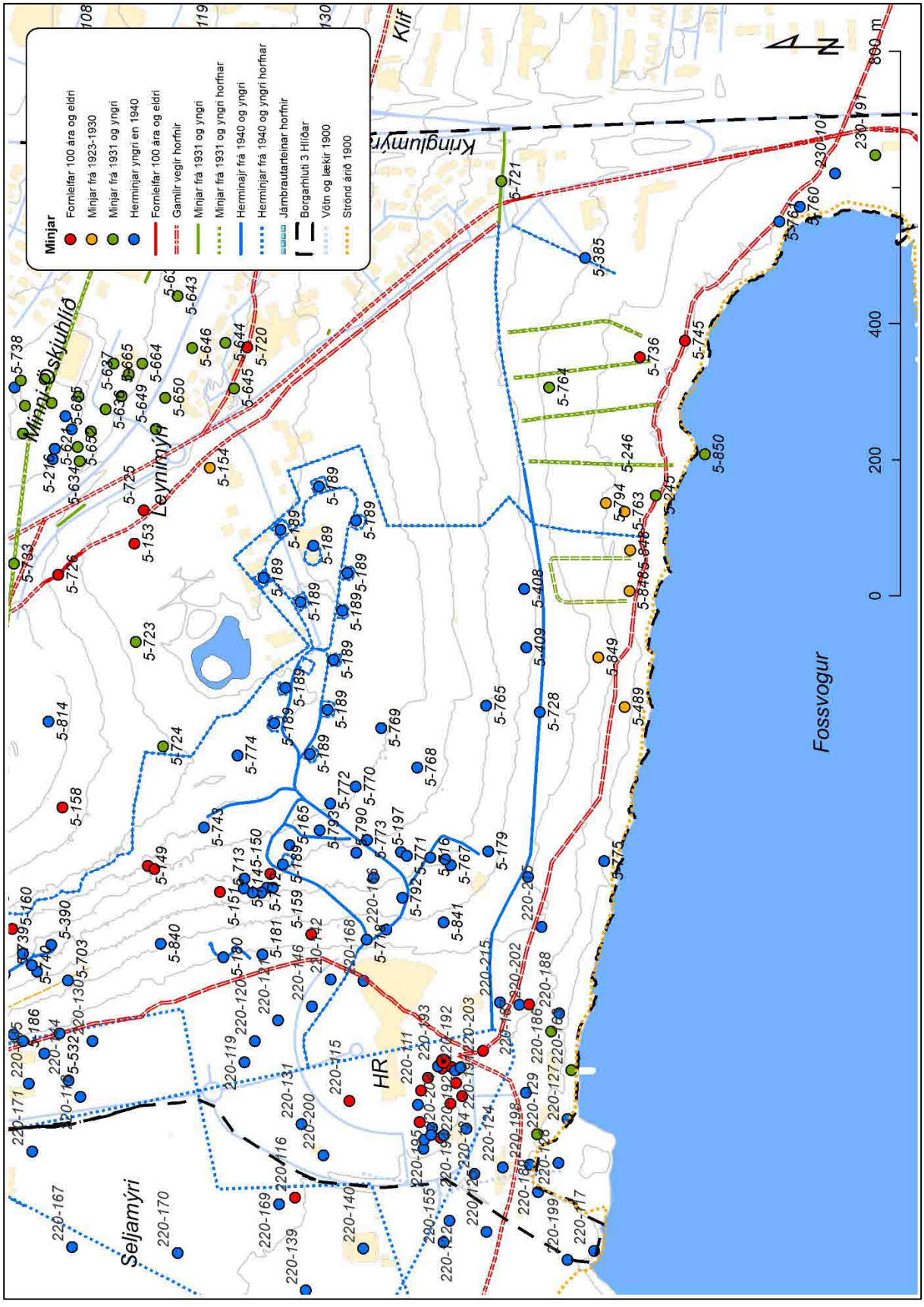
Minjakort Borgarhluti 3 Hlíðar Rauðárholt



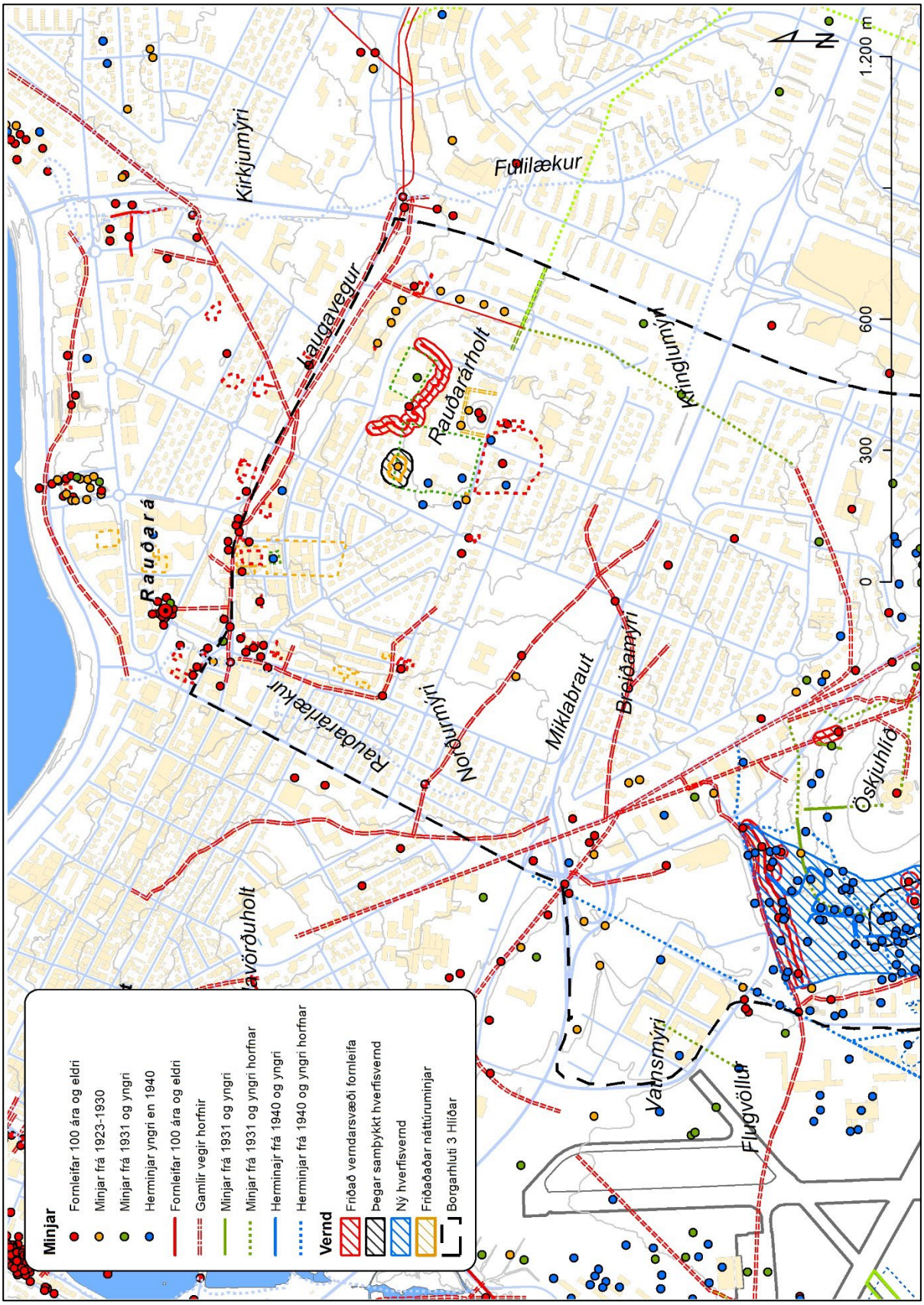
Minjakort Borgarhluti 3 Hlíðar Öskjuhlíð



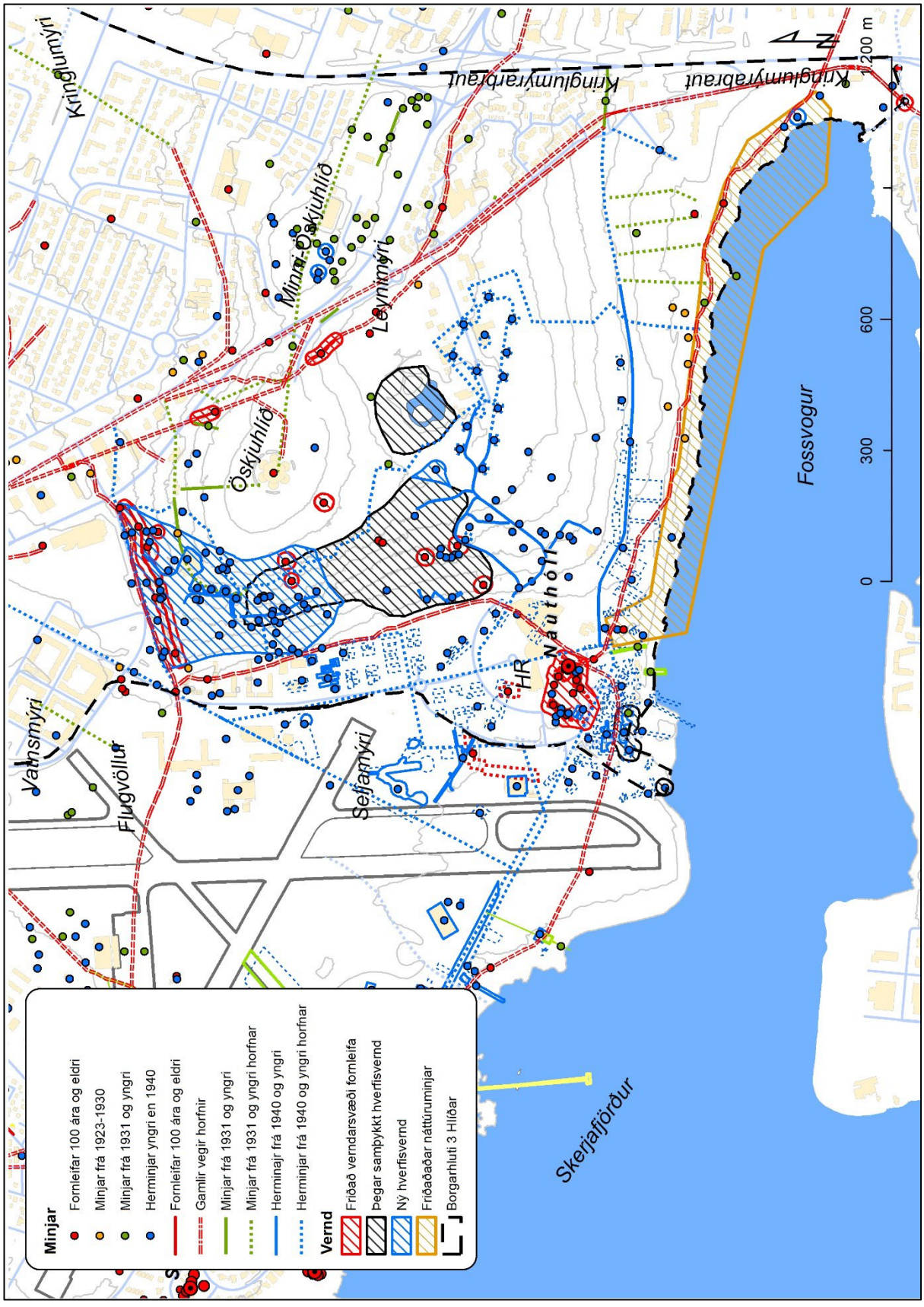
Minjakort Borgarhluti 3 Hlíðar Fossvogur



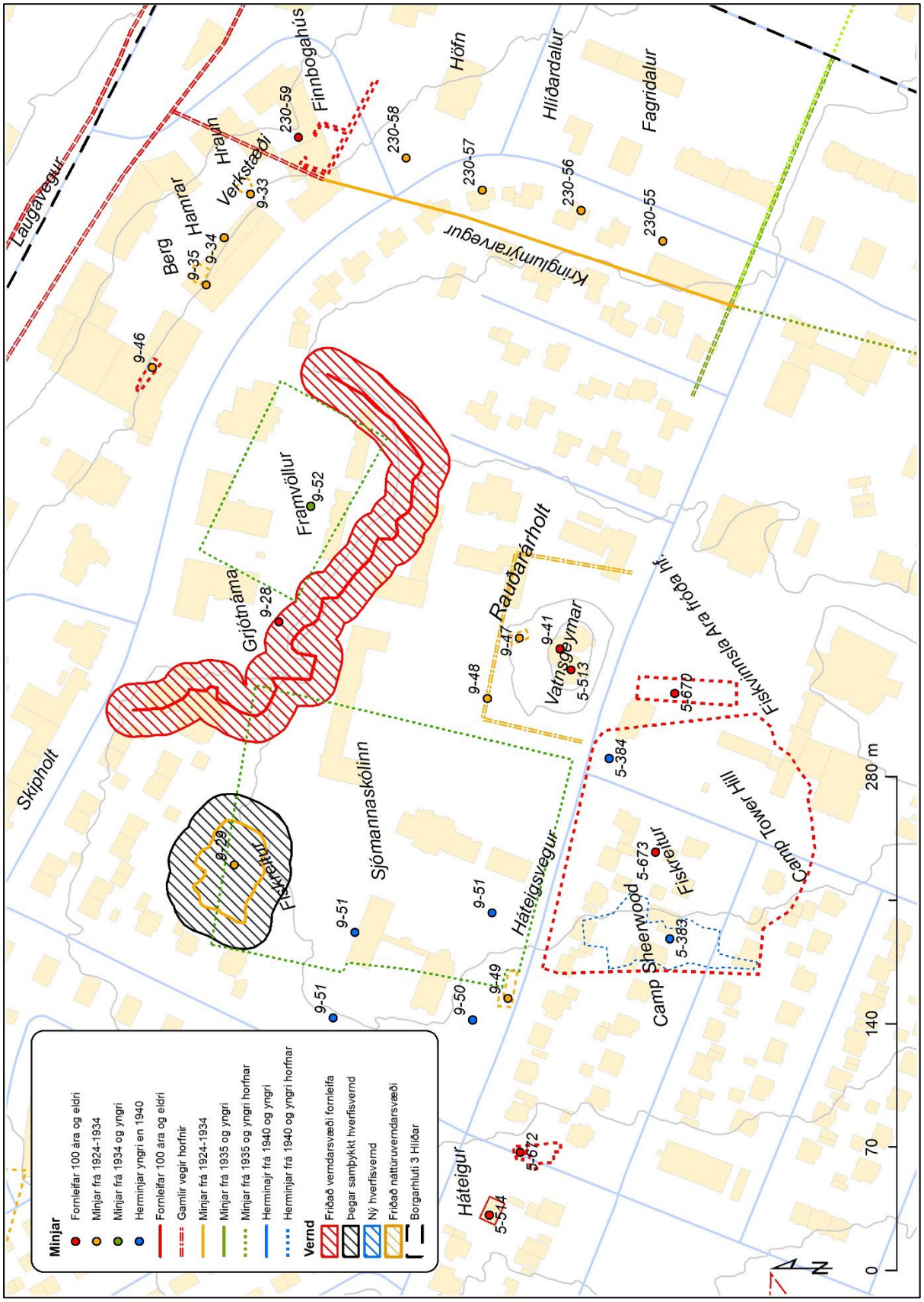
Hverfisvernd Borgarhluti 3 Hlíðar Rauðárholt



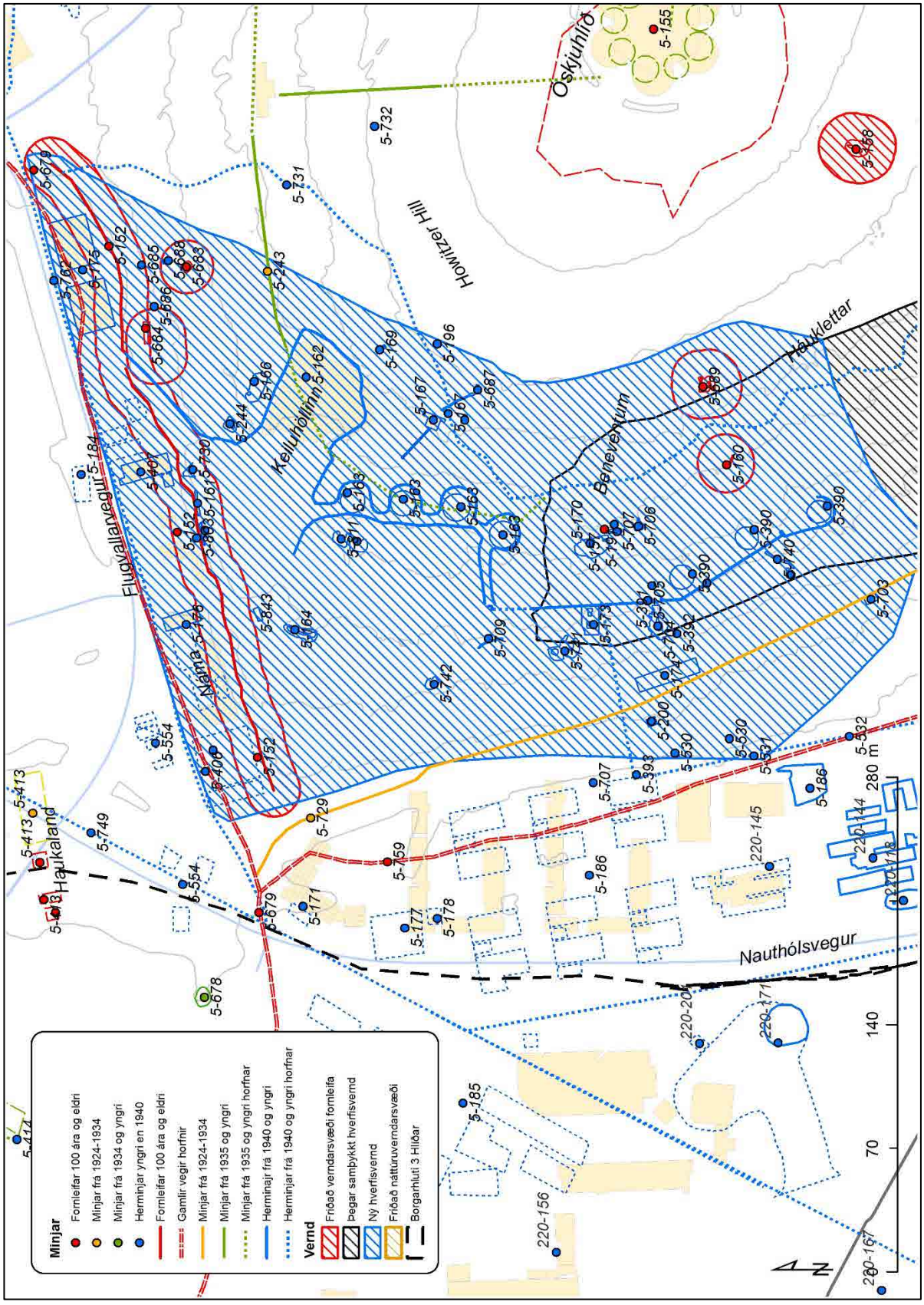
Hverfisvernd Borgarhluti 3 Hlíðar Öskjuhlíð



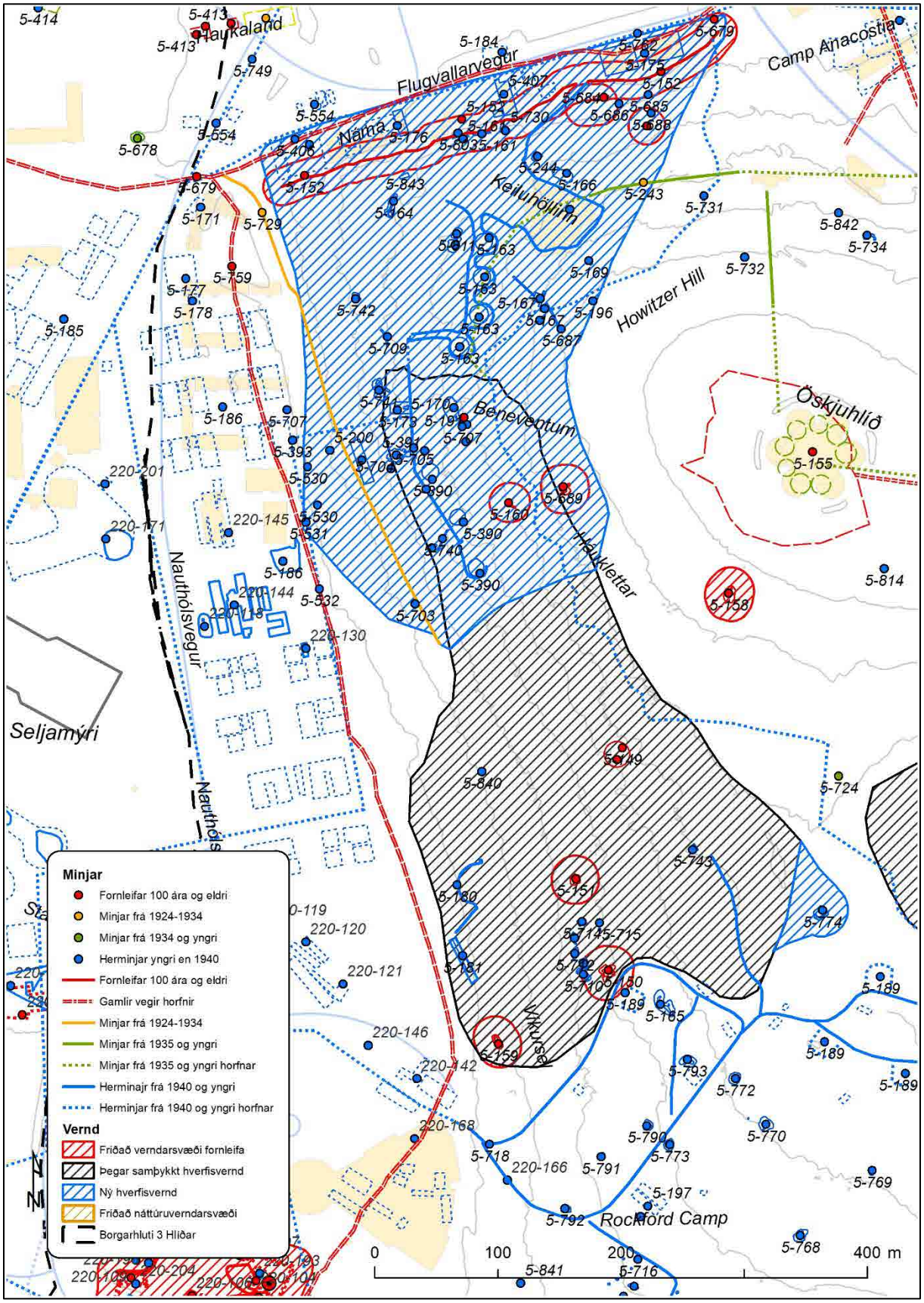
Hverfisvend Borgarhluti 3 Hlíðar Rauðarárholt



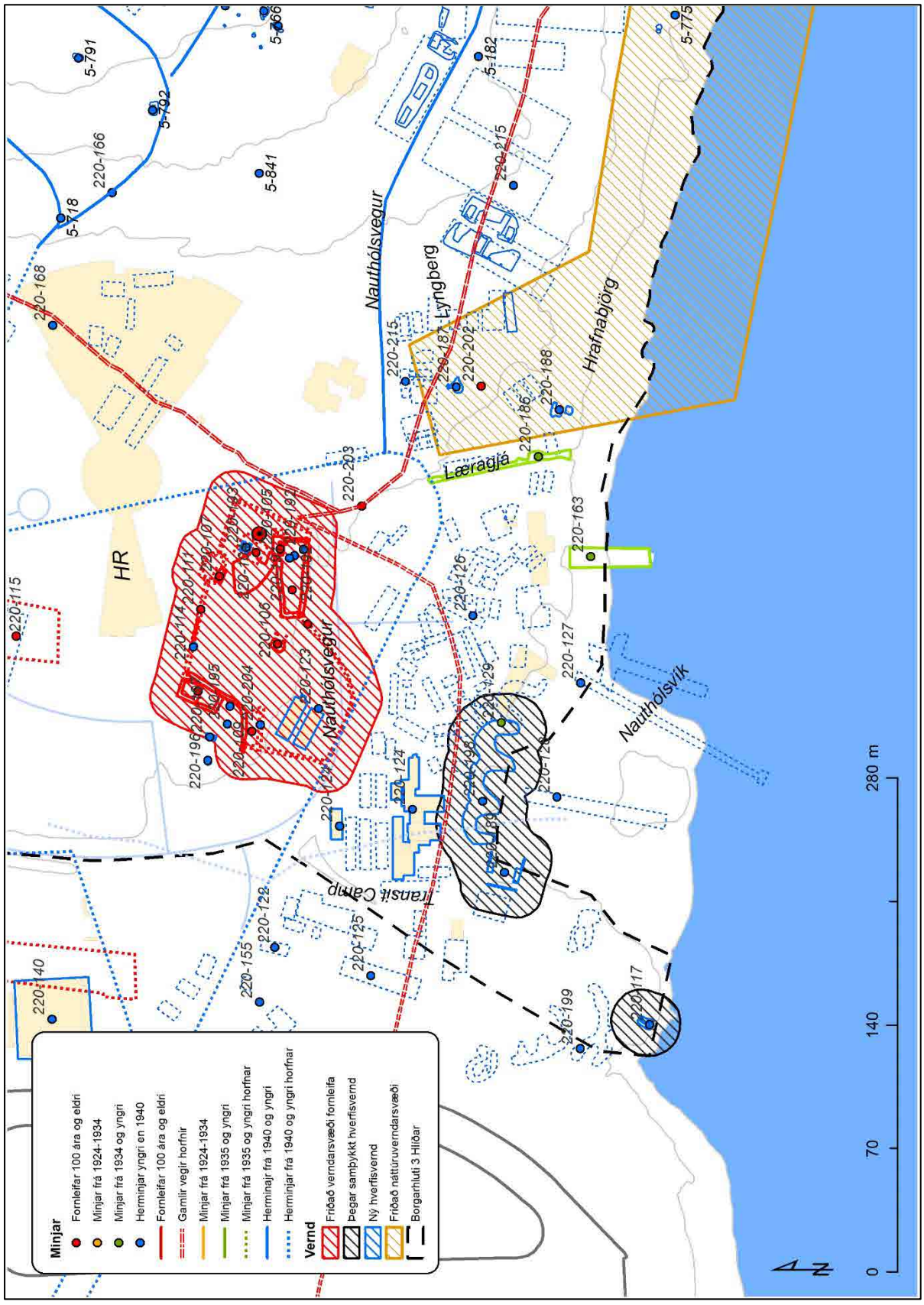
Hverfisvend Borgarhluti 3 Hlíðar Flugvallarvegur



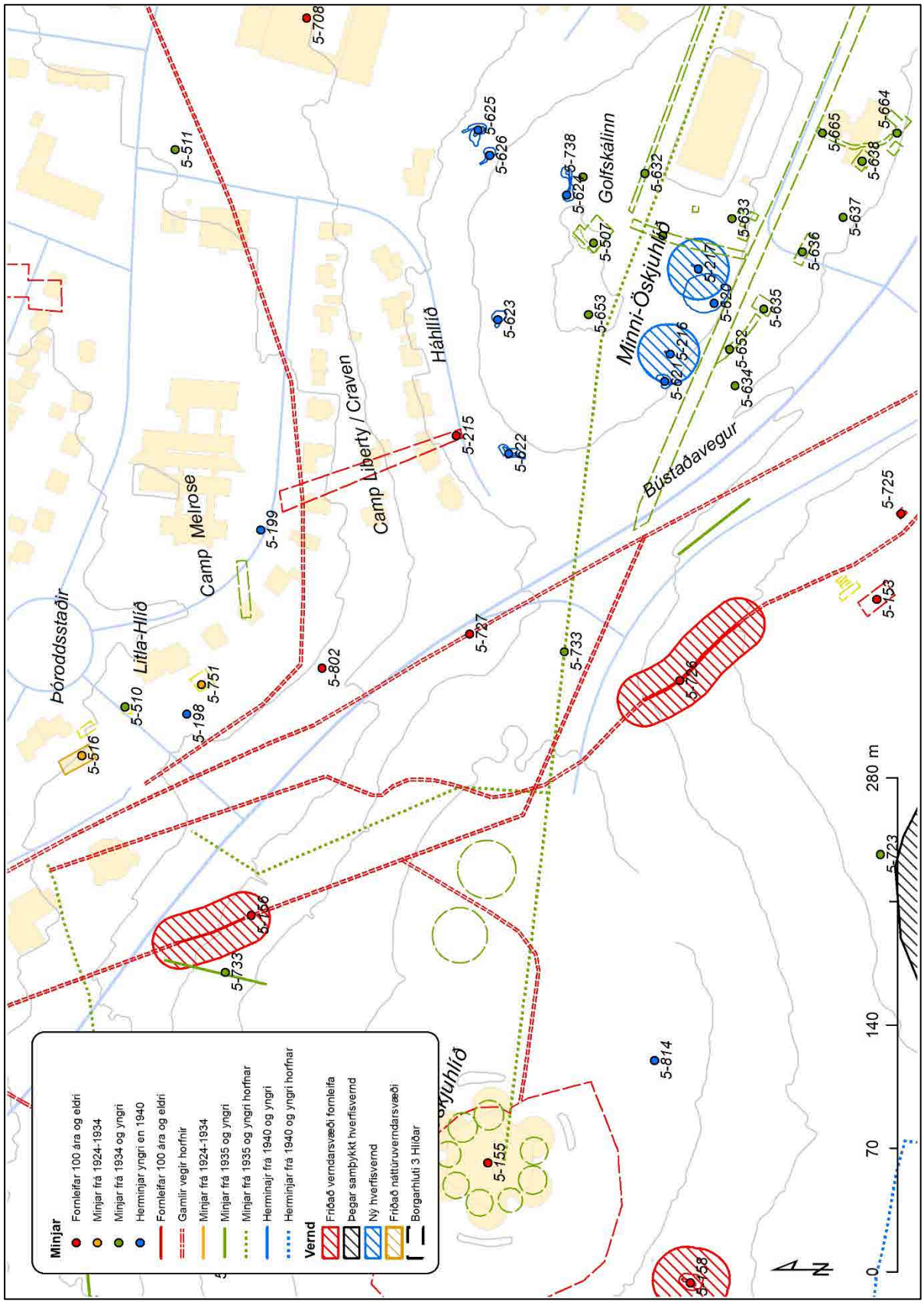
Hverfisvend Borgarhluti 3 Hlíðar Öskjuhlíð



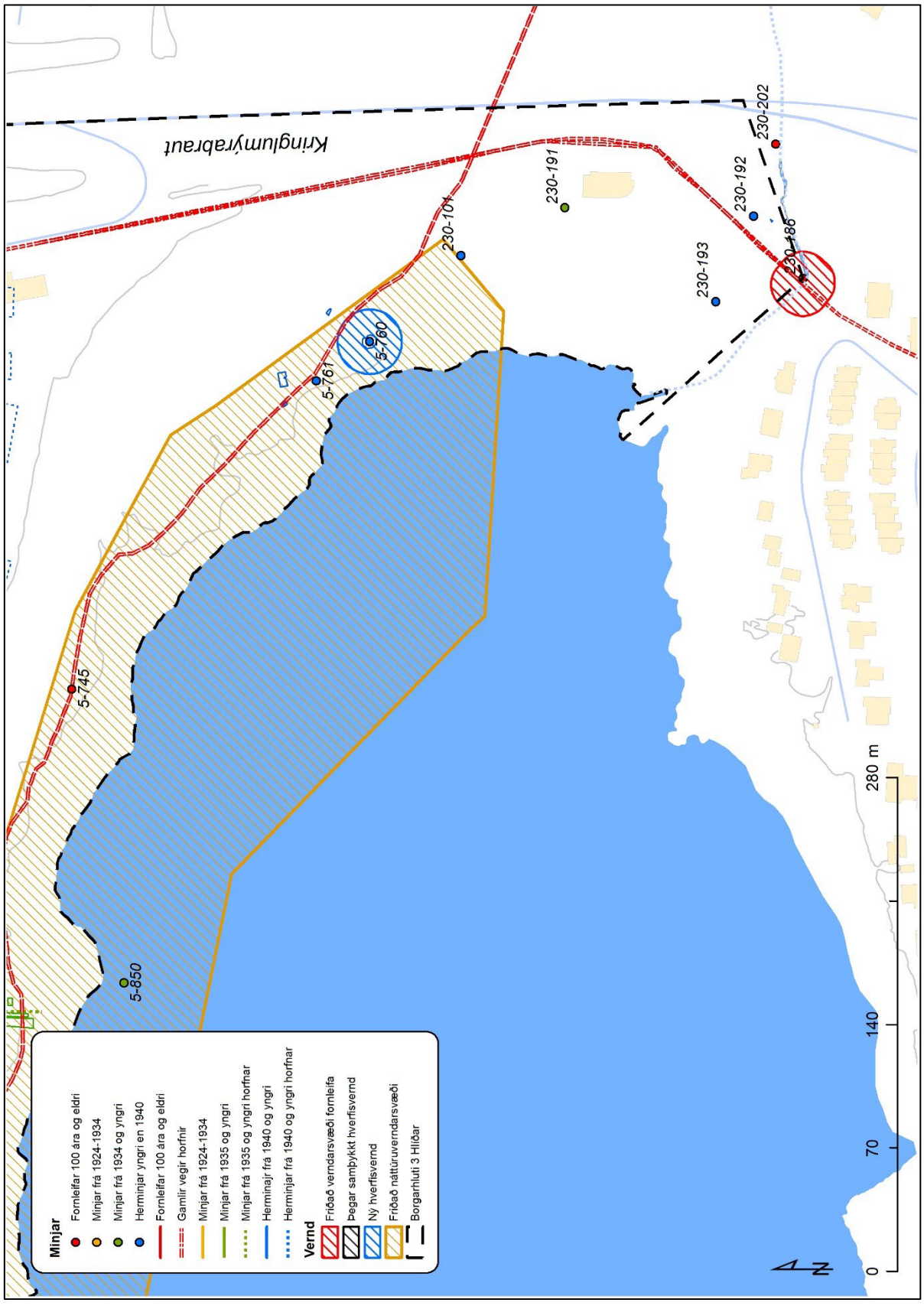
Hverfisvend Borgarhluti 3 Hlíðar Nauthóll



Hverfisvend Borgarhluti 3 Hlíðar Veðurstofuhæð



Hverfisvend Borgarhluti 3 Hlíðar Fossvogur



Fylgiskjal 2: Mat á varðveislugildi hverfisheilda í borgarhluta 3 – Hlíðum

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

3 Hlíðar

Mat á varðveislugildi

Hverfisverndaðar heildir í gulum flokki og aðrar áhugaverðar heildir

Fylgiskjal 2 með skýrslu Borgarsögusafns nr. 223 Byggðakönnun Borgarhluti Hlíðar 03/ 2023.

Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

Efnisyfirlit

3.1 Háteigshverfi

Hverfisverndaðar heildir

3.1.1/25/26 Norðurmýri 1

3.1.2 Rauðarárholt – verkamannabústaðir 6

3.1.3a Hlíðar Norður 10

3.1.4 Vatnsholt – Skipholt 19

Aðrar áhugaverðar heildir

3.1.3b Bólstaðarhlíð - Skaftahlíð 16

3.1.5 Fjölbýlishús við Bólstaðarhlíð og Skipholt 22

3.2 Hlíðahverfi

Hverfisverndaðar heildir

3.2.1 Hlíðar Suður 25

3.2.4 Stigahlíð einbýli austurhluti 36

3.2.5 Fjölbýlishús við Eskihlíð 40

3.2.6 Fjölbýlishús við Stigahlíð

Aðrar áhugaverðar heildir

3.2.2 Hörgshlíð og Háahlíð 30

3.2.3 Grænahlíð, Stigahlíð og Hamrahlíð 32

3.2.11 Suðurhlíðar 47

3.3 Öskjuhlíðarhverfi

Ekki er gerð tillaga að hverfisvernduðum eða áhugaverðum heildum

3 HLÍÐAR

3.1 Háteigshverfi

3.1.1 Norðurmýri - sunnan Skeggjagötu
3.1.25 Norðurmýri - norðan Skeggjagötu
3.1.26 Norðurmýri - húsaröð meðfram Rauðarárstíg og Njálsgötu

Afmörkun hverfisverndar: Snorrabraut, Miklubraut, Rauðarárstígur og Njálsgata.
Byggingarár: 1936-1946
Húsagerðir: Sunnan Skeggjagötu (3.1.1) eru stakstæð 2ja hæða sambýlishús (tví- eða þríbýli) ráðandi. Norðan Skeggjagötu (3.1.25) eru einkennandi tveggja hæða samstæð fjórbýlishús, samhverf um miðju. Meðfram Rauðarárstíg (3.1.26) og Njálsgötu eru sambyggðar raðir 2ja hæða fjölbýlishúsa.
Skipulag: Skipulagsuppdráttur er frá 1936. Undirritaður af Einari Sveinssyni húsameistara Reykjavíkur og Valgeiri Björnssyni bæjarverkfræðingi.

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá: Kortagrunnur LUKR / 2022.07.20.



Mynd: Bragi Þór Jóseps



Flókagata frá Snorrabraut að Gunnarsbraut

Þau sérkenni og sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- *byggingarstíll – hæð húsa, form og hlutföll*
- *byggingarlistarleg sérkenni hvers húss*
- *skipulaghugmynd - afstaða húsa á lóð og ásýnd gagnvart götu*
- *áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja s.s.*
    - *stein- eða skeljasandsmulningur í grá- og brúntóna litum, oft í tveim litum*
    - *hraunmúr (perlumúr), ómeðhöndlaður (ómálaður)*
- *upprunalegt þakform (valmaþak) og þakklæðing (bárujárn)*
- *steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni*
- *timburgluggar og upprunalegt útlit glugga*
- *kvistir og svalir sem virða byggingarstíl og efnisval húsa*
- *steyptir garðveggir að götu*

Byggingarlistalegt gildi: Miðlungs - hátt gildi

Byggingarstíll húsanna á reitnum er í meginatriðum „íslenskur fúnkis" tveggja hæða steinsteypt hús sem voru aðlöguð að íslenskum aðstæðum. Sameiginleg ríkjandi einkenni eru grunnform og hlutföll bygginga, meðhöndlun útveggja (steining, skeljun eða hraunmúr), gluggagerð, valmaþak og steyptar þakrennur. Hagkvæmni, notagildi og einfaldleiki fúnkis stílsins er ráðandi við hönnun húsanna. Flest húsanna eru byggð eftir teikningum þeirra húsasmíðameistara sem byggðu þau en þeirra afkastamestir voru Hafliði Jóhannsson, Arinbjörn Þorkelsson, Guðmundur H. Þorlákssson og Sigmundur Halldórsson. Af arkitektum teiknaði Einar Sveinsson fjölda húsa en aðrir sem vert er að nefna sem höfunda einstakra húsa á reitnum eru Þorleifur Eyjólfsson, Ágúst Pálsson, Sigurður Guðmundsson, Gunnlaugur Halldórsson. Byggingarlistarlegt gildi einstakra húsa er misjafnt en nokkur eftirtektarverð hús eru á reitnum sem flokkast með hátt byggingarlistarlegt gildi (sjá lista aftast).



Flókagata 8-10



Flókagata 4-6

Myndir: Bragi Þór Jósefs



Skeggjagata



Kjartansgata 10



Hrefnugata 10

Myndir: Bragi Þór Jósefs



Rauðarárstígur 40-42



Njálsgata 96-98 Myndir: Bragi Þór Jósefs

Menningarsögulegt gildi: Hátt gildi

Skipulag Norðurmýrar er brautryðjendaverk í skipulagssögu Reykjavíkur en það er fyrsta heilsteypta hverfið í Reykjavík sem byggt var samkvæmt skipulagi og jafnframt eitt fyrsta hverfið sem reis utan Hringbrautar. Þar var í fyrsta sinn skipulagt heilt hverfi út frá ákveðinni hugmyndafræði. Hverfið er einnig fyrsta hverfið þar sem hinn „íslenski fúnkisstíll“ var allsráðandi en helstu sérkenni hans eru skeljasandáferðin (*steining eða skeljun útveggja)*, einfalt form húsa, lágreist valmaþak, steyptar þakrennur og horngluggar. Upphaflega hugmyndin var að húsin í hverfinu yrðu í mun þjóðlegri stíl með háu risþaki en aðeins eitt hús var byggt af þeirri gerð (Karlagata 14-16).



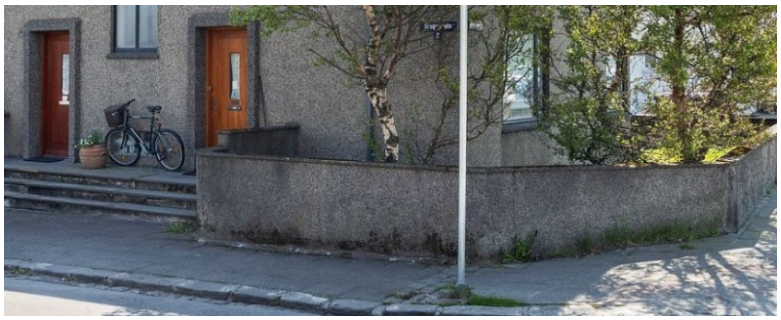
Karlagata 14-16



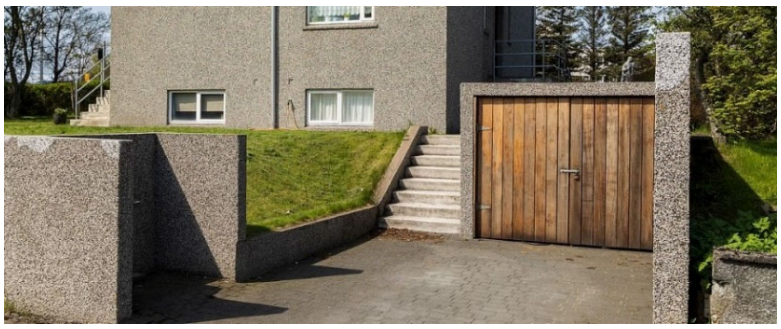
Skeggjagata 4 Myndir: Bragi Þór Jósefs

Umhverfisgildi: Hátt gildi

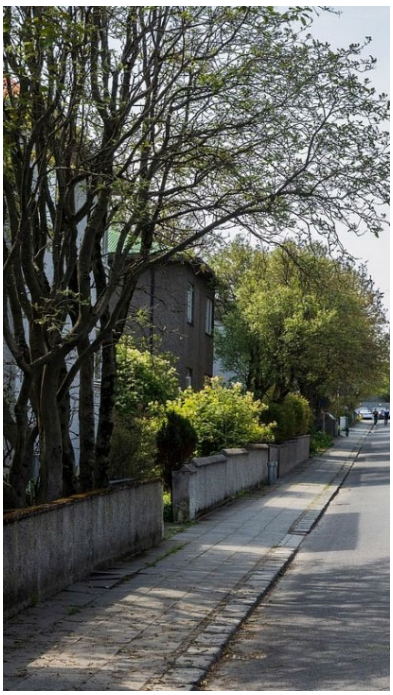
Norðurmýrin hefur mjög heildstætt og fastmótað yfirbragð sem rótgróin og nokkuð vel varðveitt byggð. Hugmyndir skipulagsins byggja á afstöðu húsa og lóða, þar sem hæð og dýpt húsanna og staðsetning á lóð var ákvörðuð með hliðsjón af sólaráttum og nýtingu sólarljóss og birtu. Í skipulagi hverfisins má þannig sjá áhrif frá fúnkisstefnunni en einnig ákveðin tengsl við hugmyndir garðborgarstefnunnar sem m.a. birtist í því að upphaflega áttu húsin að vera ein hæð með háreistu mænisþaki (Karlagata 14-16). Húsum er skipað reglulega meðfram götu og mynda heildstæða ásýnd þar sem inngangströppur, garðar, garðveggir og trjágróður setja sterkan svip á götumyndir. Gert var ráð fyrir bæði dagvöruverslunum og leiksvæðum innan hverfisins.



Skeggjagata 2



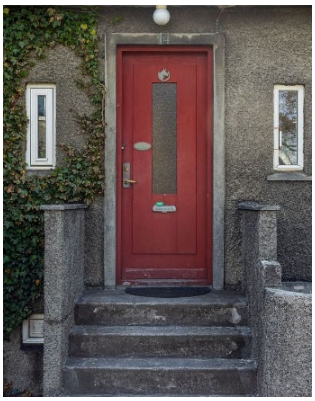
Snorrabraut 77



Auðarstræti Myndir: Bragi Þór Jósefs

Upprunaleg gerð: Miðlungs gildi

Heildarsvipmót hverfisins hefur varðveist nokkuð vel en breytingar sem gerðar hafa verið á einstaka húsum hafa sumar dregið úr mikilvægum sameiginlegum einkennum og raskað heildaryfirbragði hverfisins. Þar ber helst að nefna breytingar á þakformi og þakkanti, málun yfir steiningu, kvisti, svalir og/eða yfirbyggingar yfir svalir. Sem dæmi um óæskilegar breytingar má nefna breytingar á þakformi og þakkanti og málun á steinuðum útveggjum auk þess sem kvistir, svalir og/eða yfirbyggingar ýmiskonar geta fallið illa að hlutföllum og byggingarstíl einstakra húsa.



Karlagata 14



Rauðarárstígur 40



Mánagata 13 Myndir: Bragi Þór Jósefs

Niðurstaða varðveislumats:

*Hverfið hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með valmaþaki og perluákasti, steinmulnings- eða skeljasandsáferð á útveggjum. Norðurmýrin er fyrsta hverfið utan Hringbrautar og fyrsta heilsteypta hverfið í Reykjavík sem byggt er samkvæmt skipulagi og ákveðinni hugmyndafræði. Þrátt fyrir breytingar á einstaka húsum hefur heildarsvipmót hverfisins haldist nokkuð vel.*

Lagt er til að svæðið sem heild njóti hverfisverndar í gulum flokki, sem felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nái til byggðamynsturs þ.e. afstöðu húsa á lóð, mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa auk ásýndar þeirra og götumyndar. Með ásýnd húsa er átt við upprunalegt útlit sem býr í stíleinkennum húsa, efnisvali, áferð, mynstrum og litum, gluggagerðum, þakgerð, þakkanti, kvistum og svölum. Hverfisvernd nær einnig yfir frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Dæmi um hús sem teljast góð byggingarlist og/eða upprunalegar einkennandi húsagerðir:

Staðsetning	Byggingarár	Hönnuður	Starfsheiti
Flókagata 4-6	1937	Guðmundur H. Þorlaksson	húsasmíðameistari
Flókagata 8-10	1937-38	Einar Sveinsson	arkitekt
Hrefnugata 8	1938	Sigurður Guðmundsson	arkitekt
Karlagata 14-16	1936*	Einar Sveinsson	arkitekt
Kjartansgata 6	1939	Einar Sveinsson	arkitekt
Kjartansgata 10	1941	Gísli Halldórsson og Sigvaldi Thordarson	arkitektar
Mánagata 13-15	1937	Einar Sveinsson	arkitekt
Mánagata 14-16	1937	Einar Erlendsson	arkitekt
Njálsgata 90-100	1936-38	Jón Víðis	mælingamaður
Rauðarárstígur 40-42	1938	Þorleifur Eyjólfsson	arkitekt
Skeggjagata 4	1936	Gunnlaugur Halldórsson	arkitekt

* rauður flokkur - *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

3 HLÍÐAR

3.1 Háteigshverfi

3.1.2 Rauðarárholt – sunnan Stórholts – Verkamannabústaðir
3.1.26 Rauðarárholt – norðan Stórholts – Verkamannabústaðir.*

Afmörkun hverfisverndar: Háteigsvegur, Einholt, Skipholt og Nóatún.
*Undanskilin hverfisvernd eru Stórholt 23-47 norðan megin götu og Stangarholt.
Byggingarár: 1939-1955.
Húsin voru byggð fyrir Byggingarfélag verkamanna og var hönnun húsanna í höndum arkitektanna Bárðar Ísleifssonar, Guðjóns Samúelssonar og Óskars Sveinssonar byggingarfræðings.
Húsagerðir: Fyrstu húsin í áfanganum voru tveggja hæða hús með 4 íbúðum samhverf um miðju og lágreisu valmaþaki. Síðar stækka húsin, valmaþak verður hærra og með kvistum. Í síðasta áfanga voru húsin frábrugðin þeim fyrri, eru tveggja hæða með með háu nýtanlegu risþaki, 6 íbúðir með séríbúð í risi. Öll húsin eru með kjallara.
Skipulag: Skipulagsuppdráttur er frá 1939, undirritaður af Einari Sveinssyni.

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá: Kortagrunnur LUKR /2022.07.20.


Mynd: Bragi Þór Jósefs

Þau sameiginlegu einkenni „hins íslenska fúnkis“ sem móta heildstætt yfirbragð byggðarinnar og ber að varðveita eru:

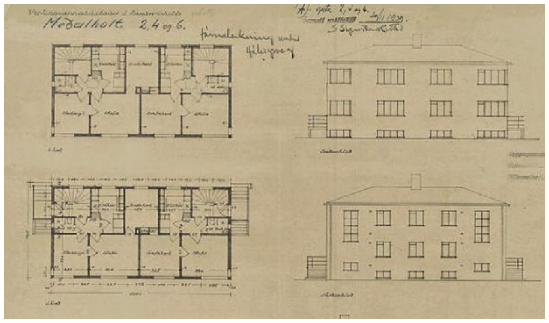
- *byggingarstíll – formgerð og hlutföll*
- *ásýnd frá götu – ekki byggt við framhlið húss*
- *hæðir húsa – 2 hæðir*
- *steinsteypa sem byggingarefni – samræmt efnisval*
- *hvítmálaðir timburgluggar af upprunalegri gerð*
- *steining/skeljasandur í grá- og brúntóna litum (upprunalegum lit)*
- *upprunalegt þak og kvistir (valmaþak /mænisþak)*
- *steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni*
- *steyptir garðveggir að götu*



Kvistir við Skipholt 28 Mynd: Bragi Þór Jósefs

Byggingarlistalegt gildi: Miðlungs gildi

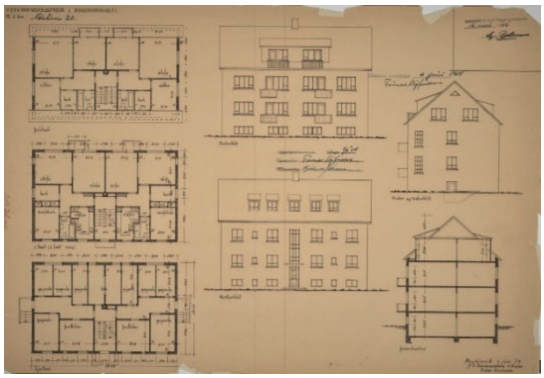
Byggingarstíll flestra húsanna á reitnum ber einkenni hins „íslenska fúnkis“. Hagkvæmni, notagildi og einfaldleiki einkennir húsin sem eru lítil fjölbýlishús, tveggja hæða með inngöngum á gafli. Þök eru mishá valma- eða risþök, skeljasandsáferð er á útveggjum og þakkantar steyptir. Um er að ræða mjög áþekkar húsagerðir og hafa sameiginlegt yfirbragð hvað varðar hlutföll, efnisval og stíl. Hverfið er merkilegur áfangi í sögu verkamannabústaða í Reykjavík og felst varðveislugildi þess öðru fremur í því og hve heildstætt og vel varðveitt það er. Ekkert einstakt hús er því metið með hærra byggingarlistalegt gildi en önnur.



Meðalholt 6



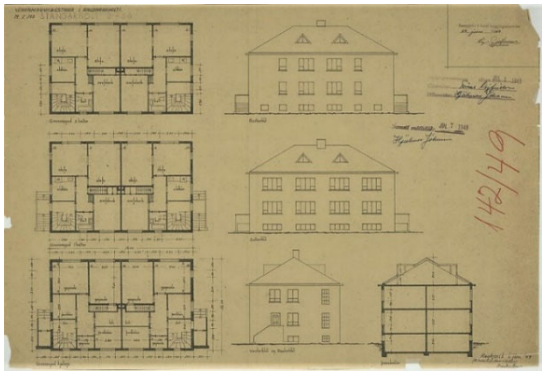
Meðalholt 6



Nóatún 26



Nóatún 26



Stórholt 17
Teikningavefur Reykjavíkurborgar



Stórholt 17 Myndir: Bragi Þór Jósefs

Menningarsögulegt gildi: Hátt gildi

Svæðið byggðist upp samkvæmt skipulagsuppdrætti frá 1939 sem undirritaður er af Einari Sveinssyni arkitekt og því meðal fyrstu skipulögðu svæða utan þáverandi Hringbrautar. Bygging húsanna var metnaðarfullt framtak Byggingafélags verkamanna til að bregðast við miklum húsnæðisskorti í kjölfar aukinna flutninga fólks frá landsbyggðinni til borgarinnar. Hverfið var einnig eitt af fyrstu heildstæðu hverfunum þar sem hinn „íslenski fúnkisstíll“ var allsráðandi en helsta sérkenni hans er skeljasandáferðin (*steining eða skeljun útveggja)*, einfalt form, valmaþak, steyptar þakrennur og horngluggar.



Loftmynd, Ljósmyndasafn Reykjavíkur



Stangarholt 11



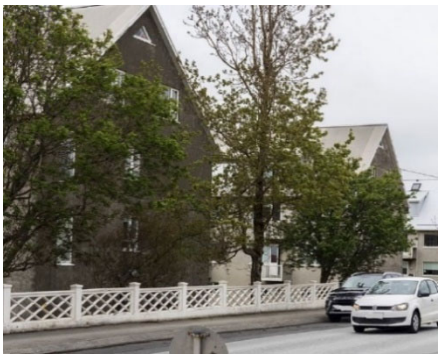
Myndir: Bragi Þór Jósefs

Umhverfisgildi: Hátt gildi

Verkamannabústaðirnir við Rauðarárholt hafa heildstætt og fastmótað yfirbragð sem rótgróin, einsleit og vel varðveitt byggð. Skipulag hverfisins er undir áhrifum frá bæði fúnkis og garðborgar-stefnunni hvað varðar afstöðu húsa og lóða gagnvart sól, þar sem bæði hæð og dýpt húsa og staðsetning á lóð var ákvörðuð með hliðsjón af því. Húsum er skipað reglulega meðfram götu og hafa því heildstæða ásýnd en garðar, garðveggir og trjágróður setja sterkan svip á götumyndir. Gert var ráð fyrir bæði dagvöruverslunum og leiksvæðum innan hverfisins.



Meðalholt 6



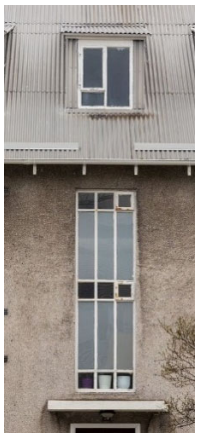
Nóatún 26

Mynd: Bragi Þór Jósefs

Upprunaleg gerð: Hátt gildi

Heildarsvipmót hverfisins hefur varðveist mjög vel. Lítið er um breytingar ef frá eru taldar misheppilegar útfærslur svala á bakhliðum húsa við Stórholt. Mikilvægt er að setja skýra skilmála um hugsanlegar breytingar og endurgerð húsanna til að koma í veg fyrir breytingar sem draga úr sameiginlegum einkennum þeirra og styrkleika hverfisins sem heild. Þar ber helst að nefna breytingar á þakformi, þakkanti og yfirborðsáferð auk þess sem svalir þurfa að vera samræmdar í útliti og taka mið af hlutföllum og byggingarstíl einstakra húsa.


Nóatún 26


Nóatún 26


Meðalholt 7


Stórholt 17

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Niðurstaða varðveislumats:

*Hverfið hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð fastmótuð byggð verkamannabústaða með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls þar sem skeljasandsáferð útveggja og valmaþak eru meðal helstu einkenna. Bygging húsanna var metnaðarfullt framtak Byggingafélags verkamanna til að bregðast við miklum húsnæðisskorti í kjölfar aukinna fólksflutninga frá landsbyggðinni til borgarinnar. Mjög fáar breytingar hafa verið gerðar á húsunum og hefur heildarsvipmót hverfisins því haldist mjög vel.*

Lagt er til að verkamannabústaðirnir sem heild njóti hverfisverndar í gulum flokki, sem felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nái til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra, með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, kvisti, svalir, mynstur og frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Höfundar verkamannabústaðanna á Rauðarárholti:

Staðsetning	**Byggingarár**	**Hönnuður**	**Starfsheiti**
Einholt 7, 9 og 11	1940	Guðjón Samúelsson	arkitekt
Háteigsvegur 9, 11, 13 og 15			
Meðalholt 2, 4 og 6	1942		
Háteigsvegur 17 og 19, 23 og 25	1942	Bárður Ísleifsson	arkitekt
Meðalholt 3, 5, 7	1942-47		
Meðalholt 8 - 21	1942		
Stórholt 12-32 (sléttar tölur)	1942-48		
Stórholt 17, 19 og 21	1948-51		
Stangarholt 2-36 (sléttar tölur)	1950-51		
Skipholt 6-24 (sléttar tölur)	1953		
Skipholt 26 og 28	1954	Óskar Sveinsson	byggingafræðingur
Nóatún 24-32 (sléttar tölur)	1954-55		

3 HLÍÐAR

3.1 Háteigshverfi

3.1.3a Hlíðar norðan Miklubrautar (vestan Stakkahlíðar)

3.1.6 Fjölbýlishús - Langahlíð, Skaftahlíð

Afmörkun hverfisverndar: Rauðarárstígur, Háteigsvegur, Stakkahlíð, Miklabraut, Langahlíð og Flókagata.
Byggingarár: 1942- 1962.
Húsagerðir: Stakstæð tveggja hæða (hæðir), 3-4 íbúðir og samstæð tveggja hæða, samhverf um miðju, 6-8 íbúðir. Öll hús eru með kjallara og flest með nýtanlegt þakrými.
Skipulag: Skipulagsuppdráttur frá 1946 undirritaður af Einari Sveinssyni húsameistara Reykjavíkur, Bolla Thoroddsen og Þóri Sandholt. Heildaruppdrátturinn nær yfir svæði beggja vegna Miklubrautar.

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá: Kortagrunnur LUKR /2022.07.20.


Mynd: Bragi Þór Jósefs

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- *byggingarstíll – hæð húsa, form og hlutföll*
- *byggingarlistarleg sérkenni hvers húss*
- *skipulagshugmynd - afstaða húsa á lóð og ásýnd gagnvart götu*
- *áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja s.s.*
  - *stein- eða eða skeljasandsmulningur í upprunalegum lit*
  - *litauppbrot í máluðum útveggjum*
- *upprunalegt þakform og þakklæðing*
- *upprunaleg útfærsla á þakkanti*
- *timburgluggar og útlit glugga (gluggapóstar)*
- *kvistir og svalir sem virða byggingarstíl og upprunalegt efnisval*
- *steyptir garðveggir að götu*

Byggingarlistalegt gildi: Miðlungs - hátt gildi

Byggingarstíll flestra húsanna á reitnum ber einkenni hins „íslenska fúnkis“ með steinaðri veggáferð, valmaþaki og steyptum þakrennum. Á þeim árum þegar reiturinn var að byggjast upp var fúnkisstíllinn að þróast og aðlagast aðstæðum í hverju landi fyrir sig. Aukin velmegun eftirstríðsáranna hafði m.a. þau áhrif að grunnflötur húsanna varð stærri, húsin veglegri og íburður meiri, sem m.a. birtist í breytilegum þakgerðum, smárúðugluggum, mynstri í útveggjum, steyptum handriðum og girðingum. Við Flókagötu og Háteigsveg má sjá fjölbreytta byggingarstíla. Þar má sjá klassísk áhrif en einnig módernísk áhrif í mörgum húsanna sem birtist í sléttmúruðum máluðum útveggjum, stærri gluggaflötum og flötu eða lágreistu þaki. Grunnhugmyndin við hönnun húsanna var þó alltaf sú sama, hagkvæmni, notagildi og einfaldleiki. Byggingarlistarlegt gildi einstakra húsa er misjafnt en mörg eftirtektarverð hús eru innan hverfishlutans og flokkast mörg þeirra með hátt byggingarlistarlegt gildi (sjá lista).



Flókagata 55



Flókagata 25 Myndir: Bragi Þór Jósefs



Flókagata 57



Flókagata 63 Myndir: Bragi Þór Jósefs



Háteigsvegur 10



Skaftahlíð 3 Myndir: Bragi Þór Jósefs



Skaftahlíð 12-22



Langahlíð 19-25 Myndir: Bragi Þór Jósefs

Menningarsögulegt gildi: Hátt gildi

Hlíðahverfi er *heilsteypt íbúðahverfi* sem byggðist að mestu leyti á 5. og 6. áratug síðustu aldar samkvæmt skipulagsuppdrætti Einars Sveinssonar, Bolla Thoroddsens og Þórs Sandholts. Hverfið reis í framhaldi af uppbyggingu Norðurmýrar og er eitt fyrstu hverfunum sem byggðust utan Hringbrautar / Snorrabrautar. Það er því með eldri hverfum borgarinnar. Jafnframt er það eitt af fyrstu stóru íbúðarhverfunum í Reykjavík sem byggðust samkvæmt fyrirfram ákveðnu skipulagi. Sjá má merki um þær breytingar sem urðu í byggingarlist á árunum 1950-1960 bæði í kjölfar aukinnar velmegunar eftirstríðsáranna og þeirrar þróunar sem varð á fúnkisstílnum á Norðurlöndum. Í hverfinu má sjá áhrif frá módernisma, norræn áhrif og einnig klassísk áhrif.



Langahlíð 7-11



Háteigur, Háteigsvegur 36 Myndir: Bragi Þór Jósefs

Umhverfisgildi: Hátt gildi

Byggðin í Hlíðum norðan Miklubrautar hefur mjög heildstætt og fastmótað yfirbragð sem rótgróin og nokkuð vel varðveitt byggð. Í skipulag hverfisins má sjá áhrif frá bæði fúnkis og garðborgar-stefnunni. Megináhersla var lögð á afstöðu húsa og lóða gagnvart sól og var stefna gatna, hæð og dýpt húsa og staðsetning á lóð ákvörðuð með hliðsjón af því. Húsum er skipað reglulega meðfram götu og hafa því heildstæða ásýnd en steyptir garðveggir og trjágróður setja sterkan svip á götumyndir.



Yfirlitsmynd Flókagata - Háteigsvegur
Myndir: Bragi Þór Jósefs

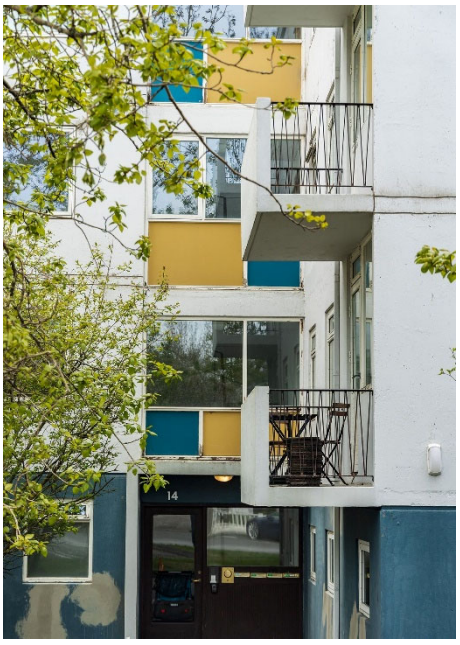




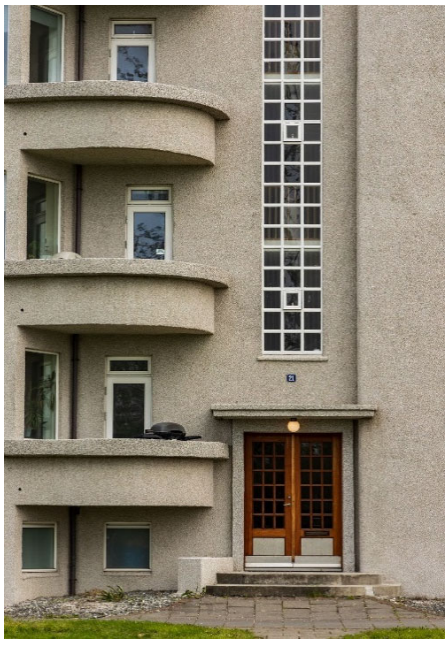
Flókagata - garðveggir

Upprunaleg gerð: Hátt gildi

Heildarsvipmót hverfisins hefur varðveist nokkuð vel en þær breytingar sem hafa verið gerðar hafa sumar hverjar verið til þess fallnar að draga úr mikilvægum sameiginlegum einkennum húsanna og raska heildaryfirbragði hverfisins. Mikilvægt er að við hugsanlegar breytingar og endurgerð húsanna sé tekið sé mið af byggingarstíl, upprunalegri gerð og sameiginlegum einkennum. Sem dæmi um óæskilegar breytingar má nefna breytingar á þakformi og þakkanti og málun á steinuðum útveggjum auk þess sem kvistir, svalir og/eða yfirbyggingar ýmiskonar geta fallið illa að hlutföllum og byggingarstíl einstakra húsa.



Skaftahlíð 12
Myndir: Bragi Þór Jósefs



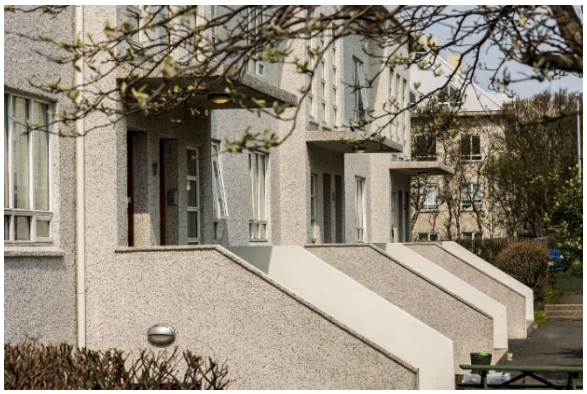
Langahlíð 21



Úthlíð 10



Flókagata 60



Langahlíð 13-17



Flókagata 55



Flókagata 60



Flókagata 55





Flókagata 17 – hús Jóns Engilberts



Háteigsvegur 6-8-10



Úthlíð 8, 10, 12, 14 og 16

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Niðurstaða varðveislumats:

*Hverfishlutinn Hlíðar norðan Miklubrautar hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með steinaðri veggáferð og valmaþaki og sem eitt fyrsta stóra íbúðarhverfið utan Hringbrautar sem byggðist samkvæmt fyrirfram ákveðnu skipulagi og hugmyndafræði. Sjá má skýr merki þeirrar stílblöndunar og þróunar sem varð með aukinni velmegun eftir stríð í hverfishlutanum sem birtist m.a. í veglegri húsum. Þróun fúnkisstílsins á Norðurlöndum skilaði sér einnig með þeim arkitektum sem hlutu menntun sína þar og teiknuðu hús í hverfinu. Þá var módernisminn í örri þróun í Evrópu og hafði smám saman afgerandi áhrif á byggingarstíl húsa sem byggð voru hér á landi á árabilinu 1960-1970, þar á meðal í Hlíðunum. Þrátt fyrir breytingar á einstaka húsum, hefur heildarsvipmót hverfisins haldist mjög vel.*

Lagt er til að svæðið sem heild njóti hverfisverndar í gulum flokki, sem felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nái til byggðamynsturs þ.e. afstöðu húsa á lóð, mælikvarða, hlutfalla, hæðar húsa auk ásýndar þeirra og götumyndar. Ásýnd húsa nær yfir upprunalegt útlit húsa s.s. stíleinkenni, efnisval, áferð, mynstur og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, kvisti og svalir. Til götumyndar nær hverfisvernd einnig yfir frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Dæmi um hús sem teljast góð byggingarlist og/eða upprunalegar einkennandi húsagerðir:**

Staðsetning	Byggingarár	Hönnuður	Starfsheiti
Flókagata 17***	1942	Gunnlaugur Halldórsson	arkitekt
Flókagata 53	1949	Einar Sveinsson	arkitekt
Flókagata 55	1951	Einar Sveinsson	arkitekt
Flókagata 57	1950	Einar Erlendsson	arkitekt
Flókagata 60	1951	Bárður Ísleifsson	arkitekt
Flókagata 63	1959	Halldór H. Jónsson	arkitekt
Háteigsvegur 8	1960	Kjartan Sveinsson	byggingatæknifræðingur
Háteigsvegur 24	1944	Gísli Halldórsson	arkitekt
Háteigsvegur 54	1953	Halldór H. Jónsson	arkitekt
Langahlíð 7-11*	1949	Árni Hoff Möller og Þórir Baldursson	arkitektar
Langahlíð 13-17*	1949	Árni Hoff Möller og Þórir Baldursson	arkitektar
Langahlíð 19-25*	1948	Einar Sveinsson og Gunnar Ólafsson	arkitektar
Skaftahlíð 1-3*	1948	Hannes Kr. Davíðsson	arkitekt
Skaftahlíð 12-22*	1958	Sigvaldi Thordarson	arkitekt

* rauður flokkur - *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá nánar í greinargerð).

** listinn byggir á vettvangsskoðun, ljósmyndum og samþykktum uppdráttum og er ekki tæmandi.

*** byggt sem vinnustofa og íbúðarhús listamannsins Jóns Engilberts (1908-1972). Einnig í rauðum flokki*.

3 HLÍÐAR

3.1 Háteigshverfi

3.1.3b Bólstaðarhlíð – Skaftahlíð

Afmörkun: Bólstaðarhlíð 25-39 (utan nr. 38 og 38a) og Skaftahlíð 25-42.
Byggingarár: 1954-1961.
Skipulag: Skipulagsuppdráttur frá 1946, undirritaður af Einari Sveinssyni húsameistara Reykjavíkur, Bolla Thoroddsen og Þór Sandholt.
Reiturinn er hluti af íbúðahverfinu Hlíðum norðan Miklubrautar (3.1.3) en er staðsettur austan Stakkahlíðar og stendur sem sjálfstæð eining (3.1.3b).

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá: Kortagrunnur LUKR /2022.07.20.


Mynd: Bragi Þór Jósefs

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- *byggingarstíll – hæð húsa, form og hlutföll*
- *byggingarlistarleg sérkenni hvers húss*
- *skipulagshugmynd - afstaða húsa á lóð og ásýnd gagnvart götu*
- *upprunaleg áferð/ásýnd/litir yfirborð útveggja*
- *þakform og frágangur við þakkant*
- *timburgluggar og útlit glugga*
- *svalir/svalahandrið af upprunalegri gerð*

Byggingarlistalegt gildi: Miðlungs - hátt gildi

Byggingarstíll húsanna innan reitsins er fjölbreyttur og ber merki þeirra breytinga sem áttu sér stað í byggingarlist á árunum 1950-60. Hinn „íslenski fúnkis“ var á undanhaldi og sjá má aukin áhrif frá þeirri þróun sem átti sér stað í byggingarlist á Norðurlöndunum. Ný kynslóð arkitekta bar með sér nýja strauma í byggingarlist og hugmyndir þeirra voru mun framsæknari en hin hefðbundnari hús sem hönnuð voru og byggð af byggingameisturum. Fjölbreytileikinn birtist í fjölbreyttari útfærslum á þaki/risi, formgerð, áferð útveggja, gluggagerð og svölum.



Skaftahlíð 36 og 38



Skaftahlíð 26-40 Myndir: Bragi Þór Jósefs



Bólstaðarhlíð 33-35



Bólstaðarhlíð 11 Myndir: Bragi Þór Jósefs

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs – hátt gildi

Skipulag byggðarinnar er hluti af heildarskipulagi íbúðabyggðar í Hlíðum norðan Miklubrautar sem sett var fram á skipulagsuppdrætti 1946. Byggðin ber vitni um þær miklu breytingar og mótun sem áttu sér stað í íslenskri byggingarlist á þeim tíma þegar hún reis, á 6. áratug síðust aldar og árunum kringum 1960 en aukin velmegun eftirstríðsáranna birtist í íburðarmeiri og fjölbreyttari húsum.

Umhverfisgildi: Miðlungs gildi

Á reitnum ríkir ákveðinn fjölbreytileiki í byggingarstíl húsanna en svipmót byggðarinnar er þó er heildstætt hvað varðar hæðir húsa og afstöðu gagnvart götu. Megináhersla er lögð á afstöðu húsa og lóða gagnvart sól og var stefna gatna, hæð og dýpt húsa og staðsetning á lóð ákvörðuð með hliðsjón af því. Húsum er skipað reglulega meðfram götu og hafa því heildstæða ásýnd en garðveggir og trjágróður setja sterkan svip á götumyndir.





Skaftahlíð götumyndir Myndir: Bragi Þór Jósefs

Upprunaleg gerð: Hátt gildi

Svipmót hverfisins hefur varðveist nokkuð vel og er ekki að sjá áberandi breytingar á húsunum á reitnum.



Bólstaðarhlíð 26-30



Bólstaðarhlíð 30 Myndir: Bragi Þór Jósefs

Niðurstaða varðveislumats:

Hverfið hefur **MIÐLUNGS TIL HÁTT** *varðveislugildi sem heildstæð byggð hvað varðar hæðir og afstöðu gagnvart götu. Byggðin er fjölbreytt og ber vitni um þær breytingar og mótun sem átti sér stað í íslenskri byggingarlist á árunum kringum 1960. Skipulag svæðisins er frá 1946, undirritað af Einari Sveinssyni húsameistara Reykjavíkur, Bolla Thoroddsen og Þór Sandholt. Heildarsvipmót reitsins hefur haldist nokkuð vel en breytingar hafa þó verið gerðar á nokkrum húsum sem rýrt hefur heildarsvipmót byggðarinnar.*

Ekki er lagt til að hverfishlutinn verði hverfisverndaður en bent á að byggðin er heildstæð og upprunaleg með tilliti til byggðamynsturs, hlutfalla og hæðar og ber byggingarlistaleg einkenni og yfirbragð síns tíma sem vert er að standa vörð um í skipulagi.

Dæmi um hús sem teljast góð byggingarlist og/eða upprunalegar einkennandi húsagerðir:**

Staðsetning	Byggingarár	Hönnuður	Starfsheiti
Skaftahlíð 28		Aðalsteinn Richter	arkitekt
Skaftahlíð 34		Sigvaldi Thordarson	arkitekt
Skaftahlíð 36		Sigvaldi Thordarson	arkitekt
Bólstaðarhlíð 30		Sigvaldi Thordarson	arkitekt
Bólstaðarhlíð 32		Gunnlaugur Pálsson	arkitekt

** listinn byggir á vettvangsskoðun, ljósmyndum og samþykktum uppdráttum og er ekki tæmandi.

3 HLÍÐAR

3.1 Háteigshverfi

3.1.4a Vatnsholt - Hjálmholt

3.1.4b Skipholt 52-68 (sléttar tölur).*

Afmörkun reits og hverfisverndar: Vatnsholt, Háteigsvegur og Skipholt.
*Undanþegin hverfisvernd eru húsin við Skipholt 52-74.
Byggingarár: 1962-1967 (3 hús bættust við á árunum 2000-2002 við Skipholt).
Húsagerðir: Tveggja hæða stakstæð hús með kjallara og lágreistu eða flötu þaki.
Skipulagsuppdráttur: Tillögur voru unnar að skipulagi reitsins á 6. áratugnum, en endanleg útfærsla er sýnd á uppdrætti frá árinu 1961.

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá: Kortagrunnur LUKR / 2022.07.20.


Mynd: Bragi Þór Jósefs

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- *byggingarstíll – hæð húsa, form og hlutföll*
- *byggingarlistarleg sérkenni hvers húss*
- *skipulaghugmynd - afstaða húsa á lóð og ásýnd gagnvart götu*
- *áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja og glugga*
- *þakform og frágangur við þakkant*
- *svalir/svalahandrið af upprunalegri gerð*

Byggingarlistalegt gildi: Miðlungs - hátt gildi

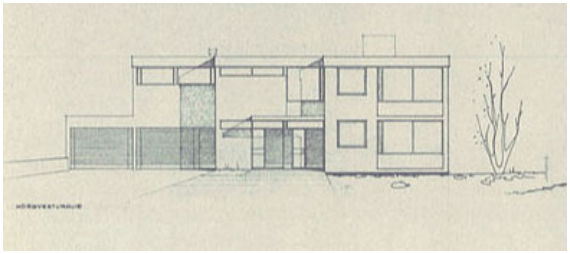
Íbúðarhúsin innan reitsins bera sterk einkenni þess afbrigðis hins móderniska byggingarstíls sem einkennir flest íbúðarhús í Reykjavík sem byggð voru á tímabilinu 1960-1970. Húsin eru steinsteypt, flest 2 hæðir á kjallara og einföld í formi. Útveggir eru sléttpússaðir og málaðir, gjarnan með litaskilum og uppbroti í steyptum flötum. Þök húsanna eru lítt áberandi, lágreist eða flöt. Þakkantar mynda fingerða línu og eru ýmist með eða án útkrögunar. Stórir gluggafletir gefa hverju húsi sterk byggingarlistaleg sérkenni, ásamt útfærslu á inngangströppum, svölum og handriðum. Bílgeymslur eru sambyggðar eða innbyggðar. Byggingarlistarlegt gildi einstakra húsa er mismunandi og flokkast tvö þeirra með hátt byggingarlistarlegt gildi (sjá hér aftast).



Hjálmholt 12



Hjálmholt 12 Myndir: Bragi Þór Jósefs



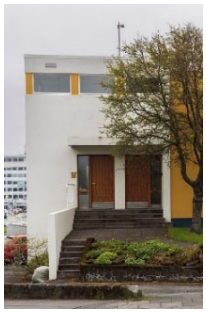
Vatnsholt 10
Teikningavefur Reykjavíkurborgar



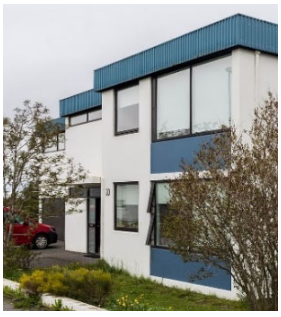
Vatnsholt 10 Mynd: Bragi Þór Jósefs

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs gildi

Reiturinn sem nær yfir Hjálmholt og Vatnsholt ásamt tilheyrandi húsaröð við Skipholt, byggðist upp á 7. áratug síðustu aldar. Í byggðinni má lesa þær breytingar sem voru að eiga sér stað í byggingarlist á þessum tíma, þar sem aukin áhrif módernismans á byggingarlist er orðin greinileg, enda hafði kynslóð arkitekta útskrifast sem bar með sér nýjustu strauma í byggingarlist í Evrópu.









Hjálmholt 12 Vatnsholt 2 Vatnsholt 10 Vatnsholt 4 Myndir: Bragi Þór Jósefs

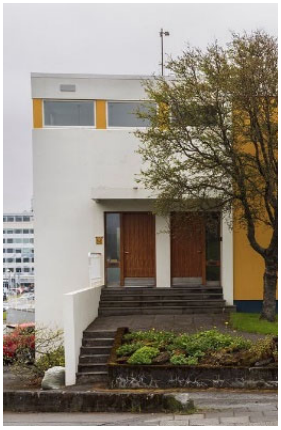
Umhverfisgildi: Miðlungs - hátt gildi

Svipmót byggðarinnar er mjög heildstætt. Fyrirkomulag húsa og gatna er skýrt þar sem húsin standa á víxl 4 metra frá götu og 14 metra frá götu. Skipulag hverfisins er undir sterkum módernískum áhrifum og myndar sterka heild áþekkra húsa.

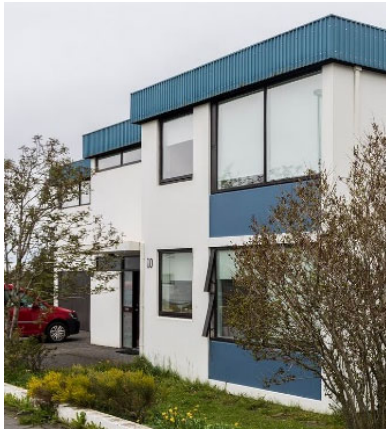
Upprunaleg gerð: Miðlungs - hátt gildi

Reiturinn hefur haldið heildstæðu yfirbragði sínu þar sem húsin hafa lítið breyst. Nokkur þeirra hafa þó verið klædd að utan en útfærslan hefur að mestu tekið tillit til byggingarstíls þeirra og sérkenna.


Hjálmholt 12


Hjálmholt 12


Hjálmholt 10


Vatnsholt 10 Myndir: Bragi Þór Jósefs

Niðurstaða varðveislumats:

*Hverfishlutinn hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni norrænna áhrifa og móderníska áhrifa sem einkenndu íslenska byggingarlist á árunum 1960–1970.*

Lagt er til að hluti reitsins þ.a. húsin við Vatnsholt og Hjálmholt njóti hverfisverndar í gulum flokki. Þau hús sem standa við Skipholt teljast þó mikilvægur hluti af heildinni og ber að meta sem slík. Hverfisvernd felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nái til byggðamynsturs þ.e. afstöðu húsa á lóð, mælikvarða, hlutfalla, hæðar húsa auk ásýndar þeirra og götumynd. Ásýnd húsa nær yfir upprunalegt útlit húsa s.s. stíleinkenni, efnisval, áferð, mynstur og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, kvisti og svalir. Til götumyndar nær hverfisvernd einnig yfir frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk

Dæmi um hús sem teljast góð byggingarlist og/eða upprunalegar einkennandi húsagerðir:**

Staðsetning	Byggingarár	Hönnuður	Starfsheiti
Hjálmholt 12 *	1963	Sigvaldi Thordarson	arkitekt
Vatnsholt 10 *	1964	Guðmundur Kr. Kristinsson	arkitekt
Hjálmholt 8	1962	Gunnar Hansson	arkitekt

* rauður flokkur - *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

** listinn byggir á vettvangsskoðun, ljósmyndum og samþykktum uppdráttum og er ekki tæmandi.

3 HLÍÐAR

3.1 Háteigshverfi

3.1.5 Fjölbýlishús við Bólstaðarhlíð og Skipholt

Afmörkun reits: Bólstaðarhlíð/ Skipholt, Miklabraut, Kringlumýrarbraut og Háaleitisbraut.
Byggingarár: 1963- 1967
Húsagerðir: Fjölbýlishús 4 hæðir auk stakstæðra bílskúrslengja.
Skipulags: Deiliskipulagsuppdráttur frá 1961, undirritaður af Aðalsteini Richter, þáverandi Skipulagsstjóra Reykjavíkur.

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá: Kortagrunnur LUKR / 2022.07.20.



Mynd: Bragi Þór Jósefs

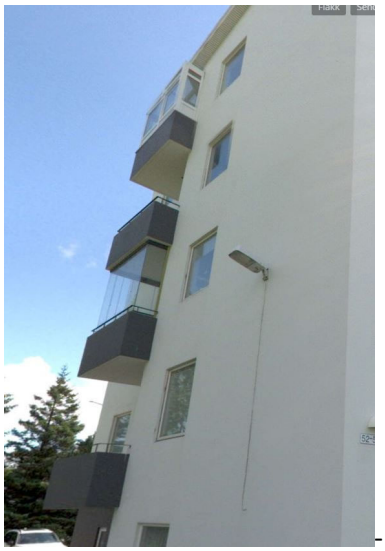
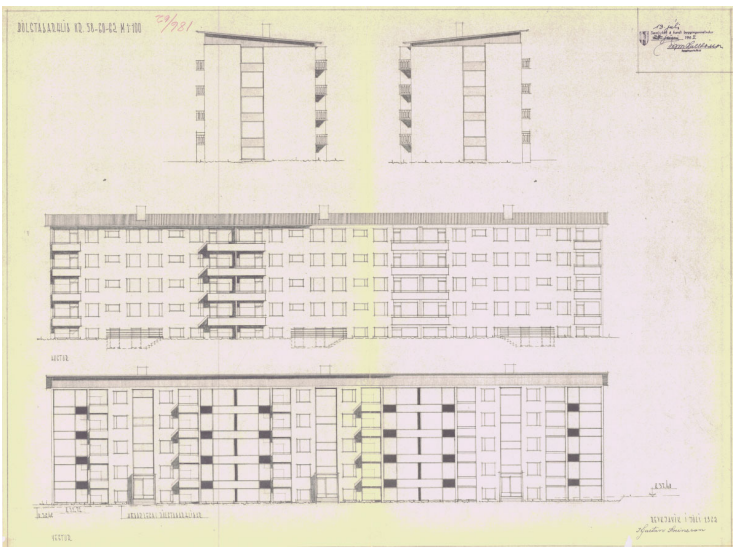
Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- *útfærsla svala og svalalokana*
- *þakgerð og frágangur við þakkant*
- *anddyri og inngangar*
- *útlit glugga*
- *uppbrot í útveggjum*

Byggingarlistalegt gildi: Miðlungs-hátt gildi

Um er að ræða sjö fjölbýlishúsalengjur sem eru fjögurra hæða og bera stíleinkenni þess afbrigðis módernismans sem einkennir flest fjölbýlishús í Reykjavík sem byggð voru á tímabilinu 1960-1970. Stíleinkenni þessi birtast m.a. í uppbrotum og litaskilum á útveggjum oft við innganga, svalir og undir þakskeggi. Þök eru einhalla eða lágt mænisþak, útveggir sléttmúraðir og málaðir. Fjölbýlishúsin mynda sterka samfellu og heildstætt svipmót sem mikilvægt er að varðveita þrátt fyrir mismunandi útlit en húsin lúta sömu lögmálum í grunnformi og hlutföllum.



Menningarsögulegt gildi: Miðlungs gildi

Um er að ræða röð fjölbýlishúsa sem standa á austurjaðri borgarhlutans, á svæði meðfram Kringlumýrarbraut, austan gatnanna Bólstaðahlíðar og Skipholts. Húsin risu á árunum 1963-1967, samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti Aðalsteins Richter frá 1961, þar sem útfærð var byggð við Bólstaðarhlíð, Vatnsholt, Hjálmholt og hluta Skipholts.




Umhverfisgildi: Miðlungs gildi

Fjölbýlishúsin mynda heilsteypta ásýnd meðfram Kringlumýrarbraut. Húsunum er skipað á víxl með langhliðar austur-vestur með aðkomu frá Bólstaðarhlíð /Skipholti. Bílskúrslengjur sem tilheyra fjölbýlishúsunum hafa neikvæð áhrif á ásýnd götumyndar Bólstaðarhlíðar, bæði vegna staðsetningar þeirra og ástands. Lóðir eru stórar og einkennast af háum trjágróðri á lóðamörkum og stórum grasflötum.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi

Heildarsvipmót fjölbýlishúsanna hefur varðveist nokkuð vel en helstu breytingar sem hafa verið gerðar eru endurnýjun svalahandriða og einstaka svalalokanir. Endurnýjun svalahandriða hefur tekið mið af upprunalegri útfærslu en misjafnlega hefur tekist til með svalalokanir enda falla þær illa að móderniskum byggingarstíl og hafa neikvæð áhrif á heildstætt útlit einstakra fjölbýlishúsa á reitnum.





Niðurstaða varðveislumats:

*Fjölbýlishúsin við Bólstaðarhlíð og Skipholt hafa **MIÐLUNGS til HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð og fastmótuð byggð fjölbýlishúsa í módernískum stíl frá 7. áratug 20. aldar. Heildarsvipmót húsanna hefur haldist vel þar sem fáar breytingar hafa verið gerðar en staðsetning bílgeymslna næst götu draga þó verulega niður ásýnd götumyndar.*

Ekki er lagt til að þessi heild húsa verði hverfisvernduð en *bent á að húsin hafa ákveðin sameiginleg einkenni og heildarsvip sem vert er að varðveita, m.a. í hæð og mælikvarða, þakgerð, yfirborðsáferð og byggingarstíl.*

Mikilvægt er að standa vörð um fjölbýlishúsin sem eina órofa heild, huga að heildstæðri vernd á svipmóti þeirra og mælikvarða í deiliskipulagi og standa vörð um sameiginleg einkenni þeirra, svo sem í efnisvali, áferð og litum, gluggagerðum, þakgerðum, þakköntum, svölum, handriðum og uppbroti.

Eftirfarandi eru hönnuðir fjölbýlishúsanna:

Staðsetning	Byggingarár	Hönnuður	Starfsheiti
Bólstaðarhlíð 40-44**	1965	Bárður Ísleifsson	arkitektar
Bólstaðarhlíð 46-50**	1967	Bárður Ísleifsson	arkitektar
Bólstaðarhlíð 52-56	1965	Bárður Daníelsson og Stefán Jónsson	arkitektar
Bólstaðarhlíð 58-62	1963	Kjartan Sveinsson.	byggingatæknifr.
Bólstaðarhlíð 64-68	1963	Kjartan Sveinsson	byggingatæknifr.
Skipholt 43-47	1963	Þorvaldur Kristmundsson	arkitekt
Skipholt 49-55	1963	Bárður Daníelsson arkitekt	arkitekt

** byggt á vegum Byggingarfélags Verkamanna.

HLÍÐAR

3.2 Hlíðarhverfi
3.2.1 Hlíðar sunnan Miklubrautar

Afmörkun hverfisverndar: Miklabraut, Stakkahlíð, Hamrahlíð og Eskihlíð.
Byggingarár: 1942-1953 og 1957-1968.
Húsagerðir: Öll hús í hverfishlutanum eru tveggja hæða á kjallara og eru flest með valmaþaki og mörg með séríbúð í risi. Húsin innan reitsins eru flest stakstæð og sambyggð (samhverf) með 3-8 íbúðum en meðfram Miklubraut eru lítil fjölbýlishús og 2 raðhúsalengjur.
Skipulag: Skipulagsuppdráttur frá 1946, undirritaður af Einari Sveinssyni húsameistara Reykjavíkur, Bolla Thoroddsen verkfræðingi og Þór Sandholt arkitekt.

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá: Kortagrunnur LUKR / 2022.07.20.


Mynd: Bragi Þór Jósefs

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- *byggingarstíll – hæð húsa, form og hlutföll*
- *byggingarlistarleg sérkenni hvers húss*
- *skipulagshugmynd - afstaða húsa á lóð og ásýnd gagnvart götu*
- *áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja s.s.*
    - *stein- eða eða skeljasandsmulningur í upprunalegum lit*
    - *litauppbrot í máluðum útveggjum*
- *þakform (valmaþak) og þakklæðing*
- *steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni*
- *timburgluggar og útlit glugga (gluggapóstar)*
- *kvistir og svalir sem virða byggingarstíl og upprunalegt efnisval*
- *steyptir garðveggir að götu*

Byggingarlistalegt gildi: Miðlungs - hátt gildi

Byggingarstíll flestra húsanna á reitnum bera einkenni hins „íslenska fúnkis“ með steinaðri veggáferð, valmaþaki og steyptum þakrennum. Á þeim árum þegar reiturinn var að byggjast upp var fúnkisstíllinn að þróast í ólíkar áttir og aðlagaðist aðstæðum í hverju landi fyrir sig. Aukin velmegun eftirstríðsáranna birtist meðal annars í stærri grunnfleti húsa, hærra þaki, útskotum, stærri gluggum, stundum smárúðugluggum, ýmiskonar uppbroti og mynstri, meðal annars við innganga, í svalahandriðum og garðveggjum úr forsteyptum einingum. Grunnhugmynd fúnkisstefnunnar var þó áfram ríkjandi þar sem hagkvæmni, notagildi og einfaldleiki var ráðandi. Í nokkrum húsanna má sjá áhrif frá því afbrigði fúnkisstílsins sem einkenndi þróun hans á Norðurlöndum (norrænum fúnkis) og barst hingað með nýrri kynslóð arkitekta sem hlotið höfðu menntun sína þar. Byggingarlistarlegt gildi einstakra húsa er misjafnt en mörg eftirtektarverð hús eru innan hverfishlutans og flokkast mörg þeirra með hátt byggingarlistarlegt gildi (sjá lista).



Barmahlíð 26-28



Miklabraut 2

Myndir: Bragi Þór Jósefs



Blönduhlíð 30



Eskihlíð 33-35

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Menningarsögulegt gildi: Hátt gildi

Um er að ræða þann hluta Hlíðahverfis sem byggðist fyrst, vestan Löngulíðar, á árunum 1942-1949 og síðan áframhald samskonar byggðar austan Löngulíðar að Stakkahlíð, sem reis að mestu á árunum 1947-1951. Við Barmahlíð voru byggð hús á vegum Byggingasamvinnufélags Reykjavíkur, hönnuð af Gísla Halldórssyni arkitekt og við Barmahlíð og Drápuhlíð voru byggð hús á vegum Byggingafélags starfsmanna ríkisins, hönnuð af Aðalsteini Richter arkitekt. Nokkuð ber á merkjum um þær breytingar sem eiga sér stað í byggingarlist á þessum árum, en þar má sjá áhrif bæði frá módernisma og norrænum straumum í arkitektúr.



Drápuhlíð 39-41



Miklabraut 50-52

Myndir: Bragi Þór Jósefs



Barmahlíð 11-13



Hamrahlíð 13

Myndir: Bragi Þór Jósefs



Barmahlíð 27-29



Blönduhlíð 12

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Umhverfisgildi: Hátt gildi

Hverfishlutinn Hlíðar sunnan Miklubrautar hefur mjög heildstætt og fastmótað yfirbragð sem rótgróin og nokkuð vel varðveitt byggð. Skipulag hverfisins er undir áhrifum frá bæði fúnkis og garðborgar-stefnum. Megináhersla var lögð á afstöðu húsa og lóða gagnvart sól og var stefna gatna, hæð og dýpt húsa og staðsetning á lóð ákvörðuð með hliðsjón af því. Húsum er skipað reglulega meðfram götu og hafa því heildstæða ásýnd en steyptir garðveggir og trjágróður setja sterkan svip á götumyndir.



Horft til suðvesturs yfir Klambratún



Barmahlíð 10-16

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Upprunaleg gerð: Miðlungs - hátt gildi

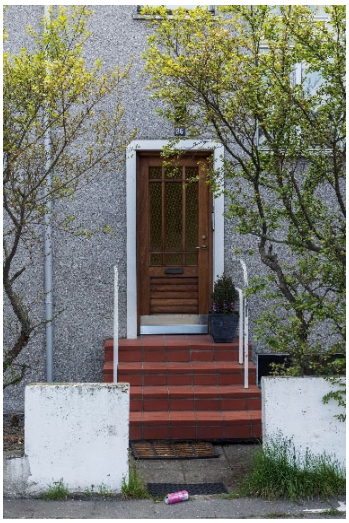
Heildarsvipmót hverfisins hefur varðveist nokkuð vel. Helstu breytingar eru þakhækkanir, kvistir og svalir í þaki og yfirbyggingar ýmiskonar. Málað hefur verið yfir steiningu á útveggjum nokkurra húsa. Mikilvægt er að vanda til hugsanlegra breytinga og leggja áherslu á að við endurgerð húsanna að tekið sé mið af byggingarstíl, upprunalegri gerð og sameiginlegum einkennum en margar af þeim breytingum sem gerðar hafa verið falla illa að hlutföllum og byggingarstíl einstakra húsa.



Blönduhlíð 30



Blönduhlíð 8 (Árskógar)



Miklabraut 36



Blönduhlíð 30



Drápuhlíð 39



Eskihlíð 35

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Niðurstaða varðveislumats:

*Hverfishlutinn Hlíðar sunnan Miklubrautar hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með steinaðri veggáferð og valmaþaki. Þegar líða tekur á uppbyggingu hverfishlutans má sjá skýr merki þeirrar stílblöndunar og þróunar sem varð með aukinni velmegun eftir stríð og birtist m.a. í veglegri húsum. Þróun fúnkisstílsins á Norðurlöndum skilaði sér einnig hingað með þeim arkitektum sem hlutu menntun sína þar. Þá var módernisminn í örri þróun í Evrópu og hafði mikil áhrif á byggingarstíl húsa sem byggð voru hér á landi á árabilinu 1960-1970. Þrátt fyrir breytingar á einstaka húsum, hefur heildarsvipmót hverfisins haldist mjög vel.*

Lagt er til að svæðið sem heild njóti hverfisverndar í gulum flokki, sem felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nái til byggðamynsturs þ.e. afstöðu húsa á lóð, mælikvarða, hlutfalla, hæðar húsa auk ásýndar þeirra og götumyndar. Ásýnd húsa nær yfir upprunalegt útlit húsa s.s. stíleinkenni, efnisval, áferð, mynstur og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, kvisti og svalir. Til götumyndar nær hverfisvernd einnig yfir frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Dæmi um hús sem teljast góð byggingarlist og/eða upprunalegar einkennandi húsagerðir:**

Staðsetning	**Byggingarár**	**Hönnuður**	**Starfsheiti**
Miklabraut 22-30 *	1942-43	Gísli Halldórsson og Sigvaldi Thordarson	arkitektar
Miklabraut 32-38*	1943-45	Gísli Halldórsson og Sigvaldi Thordarson	arkitektar
Barmahlíð 11-13, 19-29 (oddatölur) * Barmahlíð 10-24 (sléttar tölur) *	1946-47	Gísli Halldórsson og Sigvaldi Thordarson Byggt fyrir Bygginga-samvinnufélag Reykjavíkur	arkitektar
Drápuhlíð 27-41	1948-50	Aðalsteinn Richter Byggt fyrir Bygginga-samvinnufélag starfsmanna ríkisstofnana	arkitekt
Blönduhlíð 8 – Árskógar ***	1949	Freymóður Jóhannsson Hafliði Jóhannsson	listmálari húsasmiður
Blönduhlíð 12	1951	Einar Sveinsson	arkitekt
Hamrahlíð 13	1953	Hörður Bjarnason	arkitekt
Mjóahlíð 6	1944	Gísli Halldórsson og Sigvaldi Thordarson	arkitektar
Mávahlíð 10-12	1946	Már Ríkarðsson	arkitekt****
Hamrahlíð 13	1953	Hörður Bjarnason	arkitekt
Mávahlíð 47	1955	Ágúst Steingrímsson	byggingafræðingur
Blönduhlíð 30	1951	Aðalsteinn Richter	arkitekt

* rauður flokkur - *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá nánar í greinargerð).

** listinn byggir á vettvangsskoðun, ljósmyndum og samþykktum uppdráttum og er ekki tæmandi.

*** hannað sem búðarhús og vinnustofa listamannsins Freymóðs Jóhannssonar.

**** lauk ekki námi í arkitektúr

3 HLÍÐAR

3.2 Hlíðahverfi

3.2.2 Hörgshlíð og Háahlíð

Afmörkun: Hörgshlíð, Háahlíð, Bústaðavegur og Litlahlíð.
Byggingarár: 1954-1964
Húsagerðir: Einbýlishús og lítil sambýlishús á 1-2 hæðum auk kjallara og þakhæðar.
Skipulag: Skipulagsuppdráttur frá 1953.

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá: Kortagrunnur LUKR / 2022.07.20



Mynd: Bragi Þór Jósefs

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- *byggingarstíll – hæð húsa, form og hlutföll*
- *byggingarlistarleg sérkenni hvers húss*
- *skipulaghugmynd - afstaða húsa á lóð og ásýnd gagnvart götu*
- *áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja og glugga*
- *þakform og frágangur við þakkant*
- *svalir/svalahandrið af upprunalegri gerð*

Byggingarlistalegt gildi: Miðlungs - hátt gildi

Byggingarstíll húsanna innan reitsins ber merki þeirra breytinga sem áttu sér stað í byggingarlist á Íslandi á árunum 1955-1965 og einkennist reiturinn af fjölbreyttum útfærslum í hönnun einstakra húsa. Sjá má áhrif frá fúnkis, módernisma og klassík sem birtist m.a. í breytilegum þakgerðum, gluggagerðum og mynstri í útveggjum og steyptum handriðum. Við Háuhlíð má sjá stílblöndu íburðarmikilla sérbýlishúsa en við Hörgshlíð eru móderísk áhrif mun greinilegri í flestum húsanna. Útveggir eru flestir sléttpússaðir og málaðir. Nokkur húsanna teljast hafa hátt byggingarlistarlegt gildi (sjá lista yfir hús).



Hörgshlíð 18



Háahlíð 20



Menningarsögulegt gildi: Miðlungs gildi

Um er að ræða heilsteypta og rótgróna byggð stakstæðra íbúðarhúsa, sem reist voru á árunum 1954-1964, í framhaldi af uppbyggingu elsta hluta Hlíðahverfis, eftir hugmyndum um skipulag sunnan Hamrahlíðar frá 1953.

Umhverfisgildi: Hátt gildi

Íbúðarhúsin við Hörgshlíð og Háuhlíð standa frekar áberandi í jaðri Hlíðahverfis, efst í halla milli Hlíðarskóla og „Litlu-Öskjuhlíðar“. Hverfishlutinn er aðskilinn frá öðrum íbúðahverfum í Hlíðum. Fjölbreytileiki er í byggingarstíl húsanna sem ýmist eru einbýli eða 2ja-4ra íbúða lítil fjölbýli.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi

Breytingar hafa verið gerðar á sumum húsanna sem hafa haft neikvæð áhrif á upprunalega gerð þeirra og stíleinkenni. Þar ber helst að nefna útveggjaklæðningar, svalabreytingar og viðbyggingar sem taka lítið mið af upprunalegri gerð, hlutföllum og byggingarstíl

Niðurstaða varðveislumats:

*Hverfið hefur **MIÐLUNGS varðveislugildi** sem heildstæð byggð hvað varðar hæðir og afstöðu gagnvart götu. Byggðin sýnir breytingar/þróun í byggingarlist sem verða áberandi á árunum kringum 1960.*
Heildarsvipmót reitsins hefur haldist nokkuð vel en nokkrar breytingar hafa þó verið gerðar.

Ekki er lagt til að hverfishlutinn verði hverfisverndaður en bent á að byggðin er heildstæð og upprunaleg með tilliti til byggðamynsturs, hlutfalla og hæðar og ber byggingarlistaleg einkenni og yfirbragð síns tíma sem vert er að standa vörð um í skipulagi.

Dæmi um hús sem teljast góð byggingarlist og/eða upprunalegar einkennandi húsagerðir:**

Staðsetning	Byggingarár	Hönnuður	Starfsheiti
Hörgshlíð 8	1963	Guðmundur Kr. Kristinsson.	arkitekt
Hörgshlíð 10	1961	Guðmundur Kr. Kristinsson.	arkitekt
Hörgshlíð 16	1957	Gísli Halldórsson	arkitekt
Hörgshlíð 18	1961	Sigvaldi Thordarson	arkitekt
Hörgshlíð 28*	1956	Sigvaldi Thordarson	arkitekt

* rauður flokkur - *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

3 HLÍÐAR

3.2 Hlíðahverfi

3.2.3 Grænahlíð, Stigahlíð og Hamrahlíð

Afmörkun: Grænahlíð – Bogahlíð – Hamrahlíð 27-39 (oddatölur) – Stigahlíð 35-44 (nema 45-47).
Byggingarár: 1957-1967
Skipulagsuppdráttur: Frá 1953, drög að skipulagi fyrir Kringlumýri, Grensás og Háaleiti undirritað af Gunnari Ólafssyni sem er orðinn að endanlegri útfærslu á uppdrætti frá 1955, Skipulag Hlíða sunnan Miklubrautar.

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá: Kortagrunnur LUKR / 2022.07.20.



Mynd: Bragi Þór Jóseps

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- *byggingarstíll – hæð húsa, form og hlutföll*
- *byggingarlistarleg sérkenni hvers húss*
- *skipulaghugmynd - afstaða húsa á lóð og ásýnd gagnvart götu*
- *áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja s.s.*
- *þakform og frágangur við þakkant*
- *timburgluggar og útlit glugga*
- *svalir/svalahandrið af upprunalegri gerð*

Byggingarlistalegt gildi: Miðlungs - hátt gildi

Byggingarstíll flestra húsanna innan reitsins ber merki þeirra breytinga sem áttu sér stað vegna móderniskra áhrifa sem einkennir flest íbúðarhús í Reykjavík sem byggð voru á tímabilinu 1960-1970. Á reitnum eru flest húsin 2-3ja hæða stakstæð hús á kjallara og 3. hæðin er gjarnan fullnýtt þakhæð. Auk þess eru 2 fjögurra hæða fjölbýlishús við Bogahlíð sem teljast hafa hátt byggingarlistalegt gildi. Útveggir flestra húsanna eru sléttpússaðir og málaðir, gjarnan með uppbroti, stórum gluggaflötum og lágreistu þaki. Útfærslur á þaki, inngangströppum, svölum og gluggum gefa hverju húsi sín byggingarlistalegu sérkenni. Byggingarlistarlegt gildi einstakra húsa er mismunandi og flokkast nokkur þeirra með hátt byggingarlistarlegt gildi (sjá lista aftast).



Grænahlíð 7



Hamrahlíð

Myndir: Bragi Þór Jósefs



Grænahlíð 15



Hamrahlíð 37-39

Myndir: Bragi Þór Jósefs



Bogahlíð 24-26



Bogahlíð 2

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs gildi

Um er að ræða nokkuð heilsteypta og rótgróna byggð stakstæðra íbúðarhúsa, sem reist voru á árunum 1957-1967, í framhaldi af uppbyggingu elsta hluta Hlíðahverfis. Reiturinn er hluti af skipulagi Kringlumýrar, Grensáss og Háaleitis og sýndur í nánari útfærslu á uppdrætti frá 1955 ”Skipulag Hlíða sunnan Miklubrautar”. Á reitnum má sjá þær breytingar sem voru að eiga sér stað í byggingarlist á þessum tíma sem frá hinum steinaða fúnkis stíl sem einkennir stærsta hluta Hlíðahverfis og yfir í meira móderníska stíl sem einkennir flest íbúðarhús í Reykjavík sem byggð voru milli 1960-70.



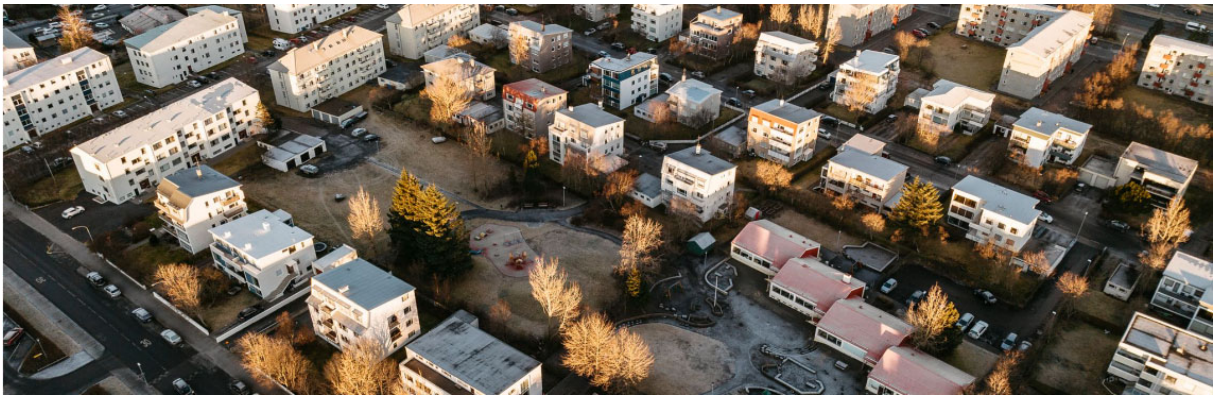


Grænahlíð 24 (leikskóli)

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Umhverfisgildi: Miðlungs gildi

Ákveðinn fjölbreytileiki einkennir svipmót byggðarinnar. Reiturinn er heildstæður hvað varðar hæðir, grunnform, húsgerð og afstöðu gagnvart götu. Umhverfi húsanna er gróið og við mörg þeirra eru steinsteypt grindverk á lóðamörkum að götu.

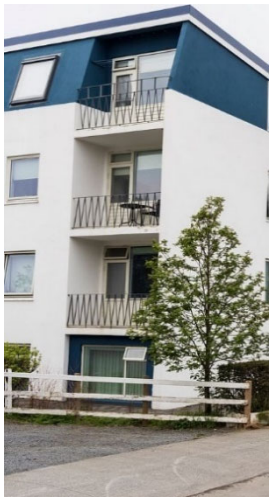


Yfirlitsmynd yfir reit 3.2.3

Mynd: Bragi Þór Jósefs

Upprunaleg gerð: Miðlungs - lágt gildi

Breytingar hafa verið gerðar á mörgum húsanna á svæðinu sem dregur úr heildaryfirbragði og rýrir byggingarstíl einstakra húsa. Þar ber helst að nefna útveggjaklæðningar (steni), breytingar og yfirbyggingar á svölum og breytingar þakkanti.

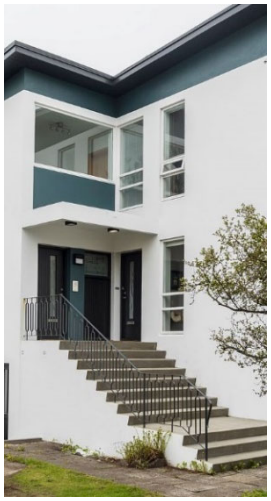


Grænahlíð 10



Bogahlíð 21-25





Hamrahlíð 35

Myndir: Bragi Þór Jósefs



Hamrahlíð 29



Bogahlíð 24-26

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Niðurstaða varðveislumats:

*Hverfið hefur **Miðlungs til hátt** varðveislugildi sem heildstæð byggð hvað varðar hæðir og afstöðu gagnvart götu. Byggðin sýnir breytingar/þróun í byggingarlist sem verður áberandi á árunum kringum 1960.*
Skipulag svæðisins er samþykkt af Aðalsteini Richter sem á þeim tíma var skipulagsfulltrúi.
Heildarsvipmót reitsins hefur haldist nokkuð vel en breytingar hafa þó verið gerðar á nokkrum húsum sem rýrt hefur heildarsvipmót byggðarinnar.

Ekki er lagt til að hverfishlutinn verði hverfisverndaður en bent á að byggðin er heildstæð og upprunaleg með tilliti til byggðamynsturs, hlutfalla og hæðar og ber byggingarlistaleg einkenni og yfirbragð síns tíma sem vert er að standa vörð um í skipulagi.

Einstök hús í hverfishlutanum með hátt byggingarlistarlegt gildi: **

Staðsetning	Byggingarár	Hönnuður	Starfsheiti
Grænahlíð 7	1958	Sigvaldi Thordarson	arkitekt
Grænahlíð 10	1960	Sigvaldi Thordarson	arkitekt
Grænahlíð 15	1967	Þór Sandholt	arkitekt
Hamrahlíð 29	1958	Guðmundur Kr. Kristinsson	arkitekt
Hamrahlíð 31	1960	Skarphéðinn Jóhannsson	arkitekt
Hamrahlíð 33	1964	Kjartan Sveinsson	byggingatæknifræðingur
Bogahlíð 21-25***	1955	Sigvaldi Thordarson	arkitekt
Bogahlíð 24-26***	1956	Sigvaldi Thordarson	arkitekt

* rauður flokkur - *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá nánar í greinargerð.

** listinn byggir á vettvangsskoðun, ljósmyndum og samþykktum uppdráttum og er ekki tæmandi.

*** fjölbýlishús sem standa utan við afmörkun reitsins en ástæða þykir að vekja athygli á vegna byggingarlistar

3 HLÍÐAR

3.2 Hlíðahverfi

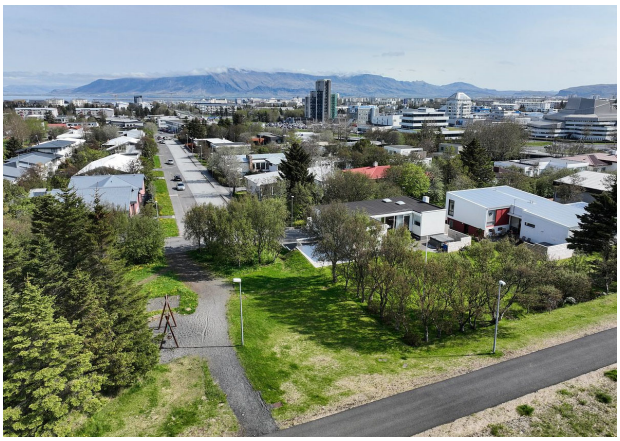
3.2.4 Stigahlíð einbýlishús austurhluti

Afmörkun hverfisverndar: Stigahlíð 49-97 (oddatölur).
Húsagerðir: Einbýlishús á einni til tveimur hæðum.
Byggingarár: 1963-1971
Skipulag: Skipulagsuppdráttur frá 1961.

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá: Kortagrunnur LUKR / 2022.07.20



Mynd: Bragi Þór Jósefs

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- *byggingarstíll*
- *hæðir húsa og stöllun bæði í ytra formi og innra skipulagi*
- *upprunaleg áferð veggja*
- *upprunalegt útlit og fyrirkomulag glugga*
- *innfellingar í steypu sem mynda uppbrot og etv. litaskil á útveggjum*
- *þakgerð - flatt þak eða lágreist einhalla eða ósamhverft mænisþak*
- *frágangur við þakkant*
- *upprunaleg útfærsla handriða á svölum og útitröppum*

Byggingarlistalegt gildi: Hátt gildi

Byggingarstíll húsanna innan reitsins ber sterk byggingarlistaleg einkenni hins alþjóðlega módernisma sem var ríkjandi á árunum 1960-1970 og koma arkitektar að hönnun nánast allra húsanna á reitnum. Hér er um að ræða nýtískuleg steinsteypt einbýlishús á einni til einni og hálfri hæð. Form húsanna er einfalt og þökin lítt áberandi, flöt eða þakhalli lítill. Almennt eru þakkantar í formi láréttra borða þétt við vegg en einnig má sjá útkragandi þak á einstaka húsum. Húsin eru einföld í formi en gjarnan með uppbroti í útveggjum og þaki. Útveggir eru sléttpússaðir og málaðir, oft í hvítum litum. Stórir gluggafletir einkenna húsin, horngluggar og lárétt gluggabönd, fáir gluggapóstar og þá gjarnan lóðréttir. Bílgeymslur eru hluti af íbúðarhúsi eða samtengdar því. Nokkur húsanna á reitnum teljast hafa hátt byggingarlistarlegt gildi (sjá lista).



Stigahlíð 55



Stigahlíð 65 Myndir: Bragi Þór Jósefs



Stigahlíð 75



Stigahlíð 63 Myndir: Bragi Þór Jósefs



Stigahlíð 75



Stigahlíð 87 Myndir: Bragi Þór Jósefs

Menningarsögulegt gildi: Hátt gildi

Einbýlishúsin við Stigahlíð byggðust upp á 7. áratug síðustu aldar samkvæmt skipulagsuppdrætti frá 1961, undirrituðum af Aðalsteini Richter arkitekt sem hafði þá nýlega verið ráðinn skipulagsstjóri Reykjavíkur. Ný kynslóð ungra arkitekta kom að hönnun flestra húsanna enda húsin byggð eftir nýjustu straumum í byggingarlist á þeim tíma. Um er að ræða mjög heilsteypt og vel varðveitt einbýlishús með sterkum sameiginlegum móderniskum einkennum.

Umhverfisgildi: Miðlungs - hátt gildi

Einbýlishúsin við Stigahlíð hafa mjög heildstætt yfirbragð og skipulagshugmyndin er í anda hugmynda módernismans sem voru ríkjandi á 7. áratug síðustu aldar. Einkabíllinn hefur fengið aukið vægi og gatnakerfið er byggt upp sem margir litlir botnlangar þar sem hús standa eingöngu öðru megin götu. Hverfið er vel gróið og götumyndir heildstæðar.



Yfirlitsmyndir



Myndir: Bragi Þór Jósefs

Upprunaleg gerð: Hátt gildi

Um er að ræða mjög vel varðveitta heild einbýlishúsa sem haldið hefur að mestu upprunalegri gerð og þar sem byggingarstíllinn hefur sterk sameiginleg módernisk einkenni. Einstaka þakbreytingar hafa verið gerðar sem falla illa að heildaryfirbragði reitsins og ríkjandi byggingarstíl.



Stigahlíð 55
Myndir: Bragi Þór Jósefs



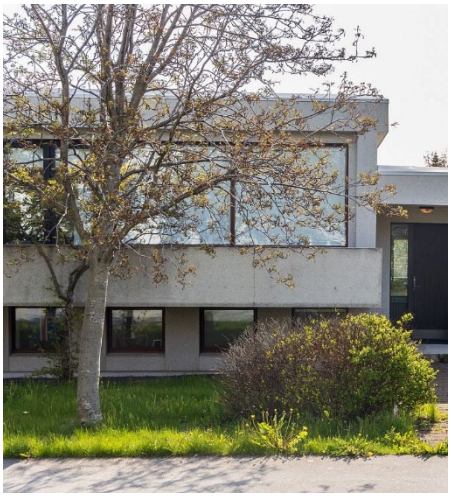
Stigahlíð 73



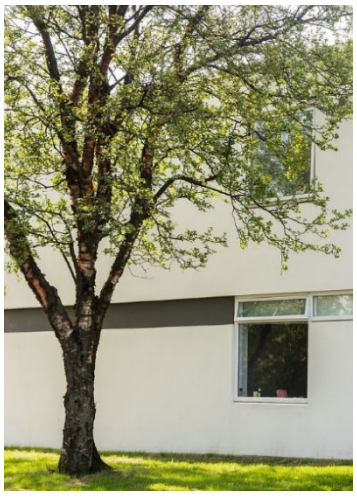
Stigahlíð 87



Stigahlíð 73
Myndir: Bragi Þór Jósefs



Stigahlíð 63



Stigahlíð 87

Niðurstaða varðveislumats:

*Hverfið hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni þess afbrigðis módernismans sem einkenndi íslenskan byggingarstíl á árunum 1960–1970.*
Skipulag svæðisins er verk Aðalsteins Richter skipulagsstjóra Reykjavíkur og arkitektar koma að hönnun flestallra húsanna. Heildarsvipmót hverfisins hefur haldist vel en fáar breytingar hafa verið gerðar á því.

Lagt er til að einbýlishúsabyggðin austan Stigahlíðar og sunnan Hamrahlíðar njóti hverfisverndar í gulum flokki, sem felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar, mælikvarða og þeim sameiginlegu módernísku einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og virða höfundareinkenni þau sem birtast í einstaka húsum.

Hverfisvernd nái til byggingarlistar, mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, svalir, mynstur/uppbrot og frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Dæmi um hús sem teljast góð byggingarlist og/eða upprunalegar einkennandi húsagerðir:**

Staðsetning	**Byggingarár**	**Hönnuður**	**Starfsheiti**
Stigahlíð 49 og 65	1965	Gunnar Hansson	arkitekt
Stigahlíð 55	1967	Helgi Hjálmarsson	arkitekt
Stigahlíð 57	1963	Guðmundur Kr. Kristinsson	arkitekt
Stigahlíð 63	1968	Gísli Halldórsson og Jósef Reynis	arkitekt
Stigahlíð 73 og 75*	1964-65	Bárður Daníelsson.	arkitekt
Stigahlíð 83	1967	Kjartan Sveinsson	byggingafræðingur
Stigahlíð 87	1965	Skúli Norðdahl	arkitekt
Stigahlíð 89	1964	Bárður Ísleifsson	arkitekt

* rauður flokkur - *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá nánar í greinargerð).

** listinn byggir á vettvangsskoðun, ljósmyndum og samþykktum uppdráttum og er ekki tæmandi.

Á eftirfarandi húsum eru dæmi um breytingar sem mælt er gegn:
Stigahlíð 59, 67, 79, 91, 93

3 HLÍÐAR

3.2 Hlíðarhverfi

3.2.5 Fjölbýlishús við Eskihlíð

Afmörkun: Eskihlíð 6-22a (sléttar tölur).
Byggingarár: 1946-1957.
Skipulagsuppdráttur: Óundirritaður og ódagsettur uppdráttur ("Hlíðahverfi. Lausleg skissa af skipulagi"), líklega unninn af húsameistara Reykjavíkur, Einari Sveinssyni arkitekt um 1945.

Hverfið Hlíðar skiptist í tvennt um Miklubraut (norðan og sunnan Miklubrautar) og nær ofangreindur skipulagsuppdráttur yfir þann hluta sem liggur sunnan Miklubrautar og vestan Lönguhlíðar. Fjölbýlishúsin við Eskihlíð eru innan afmörkunar hans.

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá: Kortagrunnur LUKR /


Mynd: Bragi Þór Jóseps

Þau sérkenni og sameiginlegu einkenni fjölbýlishúsanna sem móta heildstætt yfirbragð þeirra og ber að varðveita eru:

- *byggingarstíll – hæð húsa, form og hlutföll*
- *byggingarlistarleg sérkenni hvers húss*
- *skipulaghugmynd - afstaða húsa á lóð og ásýnd gagnvart götu*
- *áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja s.s.*
  - *stein- eða skeljasandsmulningur í sem næst upprunalegum lit*
  - *litauppbrot í máluðum útveggjum*
- *upprunalegt þakform og þakklæðing*
- *upprunaleg útfærsla á þakkanti*
- *timburgluggar og upprunalegt útlit glugga*
- *upprunalegar svalir án svalalokana*

Byggingarlistalegt gildi: Miðlungs gildi

Byggingarstíll fjölbýlishúsanna við Eskihlíð er að mestu fúnkis en ýmis áhrif má sjá s.s. bæði klassísk og móderísk. Greinilegur munur er á byggingarstíl elstu og yngstu húsanna. Eldri húsin sem byggð voru milli 1946 og 1947 eru með steinmulningi eða hvítmáluð og með háreistu valmaþaki, sum undir lítils háttar nýklassískum áhrifum, á meðan byggingarstíll yngri húsanna, sem byggð voru 10 árum seinna, sýnir skýr módernísk áhrif. Byggingarlistarleg sérkenni húsanna njóta sín mest í ýmis konar uppbroti, við innganga og á svölum.



Eskihlíð 6-6a-6b.



Eskihlíð 20-20a

Myndir: Bragi Þór Jósefs



Eskihlíð 22-22a

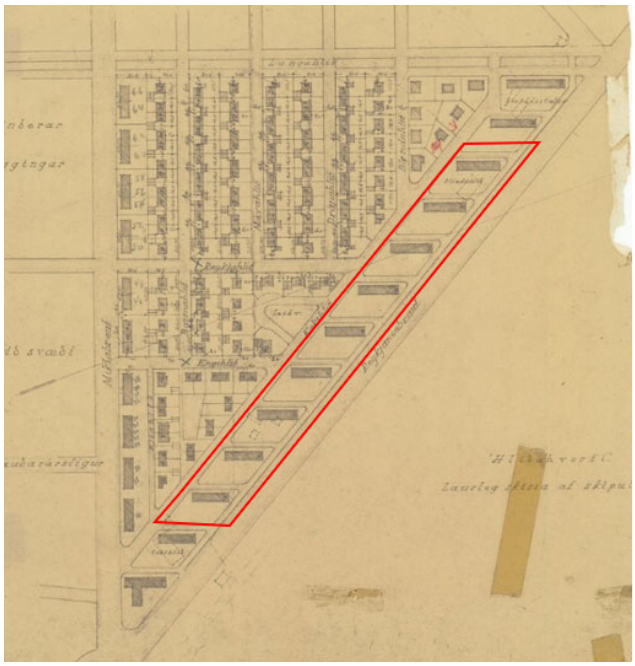


Eskihlíð 16-16a-16b

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs - hátt gildi

Fjölbýlishúsin, sem byggð voru eftir upphaflegum hugmyndum um skipulag Hlíðahverfis frá um 1945, eru meðal elstu heildstæðu 4-5 hæða fjölbýlishúsa í Reykjavík. Byggingarstíll fjölbýlishúsanna er fjölbreyttur og bera sum þeirra nýklassísk einkenni á meðan önnur eru undir greinilegum áhrifum frá hinum norræna fúnkis og módernisma.



Skipulagsuppdráttur af hluta Hlíðahverfis frá um 1945. Teikningavefur Reykjavíkurborgar

Þekktar byggingar í næsta nágrenni



Bensínstöðin við Skógarhlíð 16. Arkitekt: Þór Sandholt. Mynd: Bragi Þór Jóseps



Þóroddsstaðir við Skógarhlíð 22. Erfðafestubýli frá 1927. Mynd: Bragi Þór Jóseps

Umhverfisgildi: Hátt gildi

Fjölbýlishúsin við Eskihlíð mynda sterka skipulagslega heild og samfellu meðfram götu ???. Þeim er skipað reglulega í 45° stefnu gagnvart götu með aðkomu og bílastæði norðaustan megin og garðsvæði í suðvestur. Svipmót er mjög heildstætt hvað varðar afstöðu og fyrirkomulag á lóð, hæðir húsa og hlutföll en byggingarstíll er fjölbreytilegur.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi

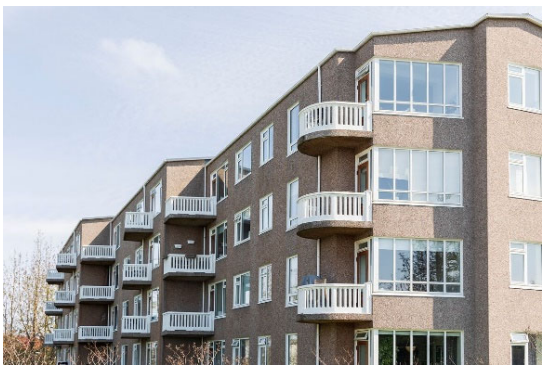
Húsin eru mjög upprunaleg að gerð og nánast engar breytingar hafa verið gerðar á þeim.



Eskihlíð 16



Eskihlíð 22



Eskihlíð 6-6a-6b

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Niðurstaða varðveislumats:

*Fjölbýlishúsaröðin hefur **hátt varðveislugildi** sem heildstæð röð fjölbýlishúsa hvað varðar hæðir, afstöðu gagnvart götu og stíleinkenni. Byggðin ber vitni um þær breytingar og mótun sem áttu sér stað í íslenskri byggingarlist á 5. og 6. áratugnum eða milli 1946 og 1957.*
Skipulag svæðisins er byggt á upprunalegum hugmyndum um skipulag íbúðabyggðar í Hlíðum vestan Lönguhlíðar. Heildarsvipmót húsanna hefur haldist mjög vel þar sem nánast engar breytingar hafa verið gerðar á þeim.

Lagt er til að reiturinn njóti hverfisverndar í gulum flokki, sem felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nái til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, svalir, mynstur/uppbrot og frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Í eftirfarandi töflu er listi yfir fjölbýlishúsin við Eskihlíð, byggingarár og höfunda þeirra:

Staðsetning	**Byggingarár**	**Hönnuður**	**Starfsheiti**
Eskihlíð 6-6a-6b	1956.	Ágúst Pálsson	arkitekt
Eskihlíð 8-8a	1955	Sigmundur Halldórsson	húsameistari/ arkitekt ****
Eskihlíð 10-10a	1958	Sigmundur Halldórsson	húsameistari/ arkitekt****
Eskihlíð 12-12a-12b	1946	Sigurður Guðmundsson og Eiríkur Einarsson	arkitektar
Eskihlíð 14-14a	1946	Guðmundur H. Þorláksson	byggingameistari
Eskihlíð 16-16a-16b	1947	Guðmundur H. Þorláksson	byggingameistari
Eskihlíð 18-18a	1956	Ágúst Steingrímsson	byggingafræðingur
Eskihlíð 20-20a	1957	Ágúst Steingrímsson	byggingafræðingur.
Eskihlíð 22-22a	1959	Þórir Baldvinsson	arkitekt

3 HLÍÐAR

3.2 Hlíðarhverfi

3.2.6 Fjölbýlishús við Stigahlíð

Afmörkun: Stigahlíð 2-36 (sléttar tölur)
Byggingarár: 1956-1962
Húsgerð: Fjölbýlishús, 4 hæðir með lágreistu þaki. Útveggir steinaðir en málaðir fletir á svölum og við inngang.
Skipulagsuppdráttur: Uppdráttur Þórs Sandholts frá 1954 sem byggir að hluta á uppdrætti Einars Sveinssonar húsameistari Reykjavíkur, Bolla Thoroddssens og Þórs Sandholts frá 1946.

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá – kortagrunnur LUKR / loftmynd 2022.07.20


Mynd: Bragi Þór Jósefs

Þau sameiginlegu einkenni fjölbýlishúsanna sem móta heildstætt yfirbragð þeirra og ber að varðveita eru:

- *byggingarstíll – hæð húsa, form og hlutföll*
- *skipulaghugmynd - afstaða húsa á lóð og ásýnd gagnvart götu*
- *áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja s.s. stein- eða skeljasandsmulningur í sem næst upprunalegum lit*
- *upprunaleg útfærsla á þakformi og þakkanti*
- *timburgluggar og upprunalegt útlit glugga*
- *upprunalegar svalir án svalalokana*





Stigahlíð 30-36

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Byggingarlistalegt gildi: Miðlungs gildi

Fjölbýlishúsin við Stigahlíð eru í fúnkisstíl sem mætti kalla „norrænan fúnkis“, fjögurra hæða, steinsteypt með steinaðri veggáferð, en sléttpússaðir málaðir fletir eru við innganga og á svölum. Húsin eru byggð í vinkil og mynda skjólgóð útisvæði til suðvesturs. Þak er ósamhverft, lágreist mænisþak og sperruendar eru sýnilegir undir þakkanti. Hagkvæmni, notagildi og einfaldleiki er ráðandi við hönnun húsanna. Hönnuður húsanna við Stigahlíð 6-36 var Tómas Vigfússon byggingarmeistari en húsið Stigahlíð 2-4 er byggt eftir teikningu Sigmundar Halldórssonar húsameistara í örlítið frábrugðinni útfærslu en efnismeðferð, hæð og útlitseinkenni eru þau sömu.

Menningarsögulegt gildi: Hátt gildi

Fjölbýlishúsaröðin við Stigahlíð 6-36 (sléttar tölur) var byggð á árunum 1956-1962 og er eitt af þeim metnaðarfullu verkefnum sem Byggingafélag verkamanna réðst í til að koma á móts við þann mikla húsnæðisskort sem var til staðar á þeim tíma. Fjölbýlishúsin risu samkvæmt skipulagi sem var samþykkt í bæjarráði árið 1954, en hugmyndin um fjölbýlishús á þessum stað meðfram Miklubraut, byggði á skipulagshugmyndum um hærri fjölbýlishús meðfram umferðaræðum m.a. til að skerma aðra smágerðari byggð í hverfum borgarinnar.





Stigahlíð 30-36.

Myndir: Bragi Þór Jósefs

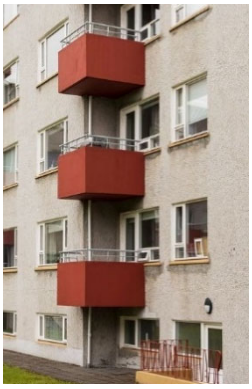
Umhverfisgildi: Hátt gildi

Fjölbýlishúsin við Stigahlíð 6-36 mynda sterka skipulagslega heild, þar sem hvert hús er byggt í vinkil og myndar þannig skjólgott og bjart garðsvæði sem opnar sig til suðvesturs. Saman mynda þessi hús heildstæða götumynd og eru sterkt kennileiti meðfram Miklubraut.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi

Húsin eru óbreytt að öðru leyti en því að á hornum tveggja húsanna hefur verið sett klæðning utan á efsta hluta veggjar.







Stigahlíð 30-36. Stigahlíð 2-4 Myndir: Bragi Þór Jósefs

Niðurstaða varðveislumats: Hátt gildi

*Fjölbýlishúsaröðin hefur **HÁTT varðveislugildi** sem heildstæð húsaröð hvað varðar hæðir, afstöðu gagnvart götu og stíleinkenni. Byggðin reis á árunum kringum 1960 og er í fúnkisstíl, útveggir eru steinaðir og þak lágreist mænisþak. Skipulag svæðisins er byggt á skipulagsuppdrætti fyrir byggð austan Stakkahlíðar frá 1954 en hugmyndir um fjölbýlishús á þessum stað komu upphaflega fram á skipulagsdrögum Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur, Bolla Thoroddsens og Þórs Sandholts um skipulag íbúðabyggðar í Hlíðum austan Lönguhlíðar. Heildarsvipmót reitsins hefur haldist mjög vel, en litlar sem engar breytingar hafa verið gerðar á húsunum.*

Lagt er til að fjölbýlishúsin við Stigahlíð 2-36 njóti hverfisverndar í gulum flokki, sem felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nái til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, svalir, mynstur/uppbrot og frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Höfundar fjölbýlishúsanna eru Tómasi Vigfússon húsasmíðameistari (Stigahlíð 6-36) og Sigmundur Halldórsson húsameistari (Stigahlíð 2-4).

3 HLÍÐAR

3.2 Hlíðarhverfi

3.2.11 Suðurhlíðar

Afmörkun heildar: Bústaðavegur, Kringlumýrarbraut, Sléttuvegur og Suðurhlíðar.
Byggingarár: 1982-1985
Skipulag: Deiliskipulag frá 1982, unnið af Valdísi Bjarnadóttur arkitekt (Vinnustofan Þverá).
Húsgerð: Þétt lágreist byggð sérbýlishúsa, lítilla sambýlishúsa og raðhúsa/parhúsa.

Mat á varðveislugildi



Borgarvefsjá: Kortagrunnur LUKR /



Mynd: Bragi Þór Jóseps

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- *lögun og hæð húsanna (lágreist byggð)*
- *stöllun í hæð húsa og á lóð*
- *málaðir steinsteyptir útveggir*
- *mænisþak og þakhalli bundinn*
- *afgerandi skilmálar um kvisti*
- *vistgötur og gróðursælt umhverfi*



Dæmi um kvisti í Suðurhlíðum

Myndir: Bragi Þór Jóseps

Byggingarlistalegt gildi: Miðlungs gildi

Hverfið er samsett af afmarkaðri, lágreistri og þéttri byggð einnar til tveggja hæða einbýlishúsa, parhúsa og raðhúsa sem öll bera svipuð útlitseinkenni. Fjölbreytileiki í útfærslum einstakra húsa, áberandi þök, efnismiklir þakkantar og mismunandi útlit kvista og glugga jafnvel á sama húsi, eru einkennandi fyrir hverfið. Í byggingarstíl húsanna má sjá áhrif frá póstmódernisma en hann varð til sem eins konar mótvægi við módernisma 6. og 7. áratugarins í Evrópu. Eitt af fyrstu húsunum sem reist voru á reitnum (Reynihlíð 13-17) var hannað af Valdísi Bjarnadóttur arkitekt, en það hús er gott dæmi um hvaða hugmyndir skipulagshöfundur hafði um húsin en það ásamt nokkrum öðrum hefur mun léttara yfirbragð þar sem gott jafnvægi ríkir í formgerð og hlutföllum.



Reynihlíð 13-17



Víðihlíð 11-15

Myndir: Bragi Þór Jósefs



Víðihlíð 9

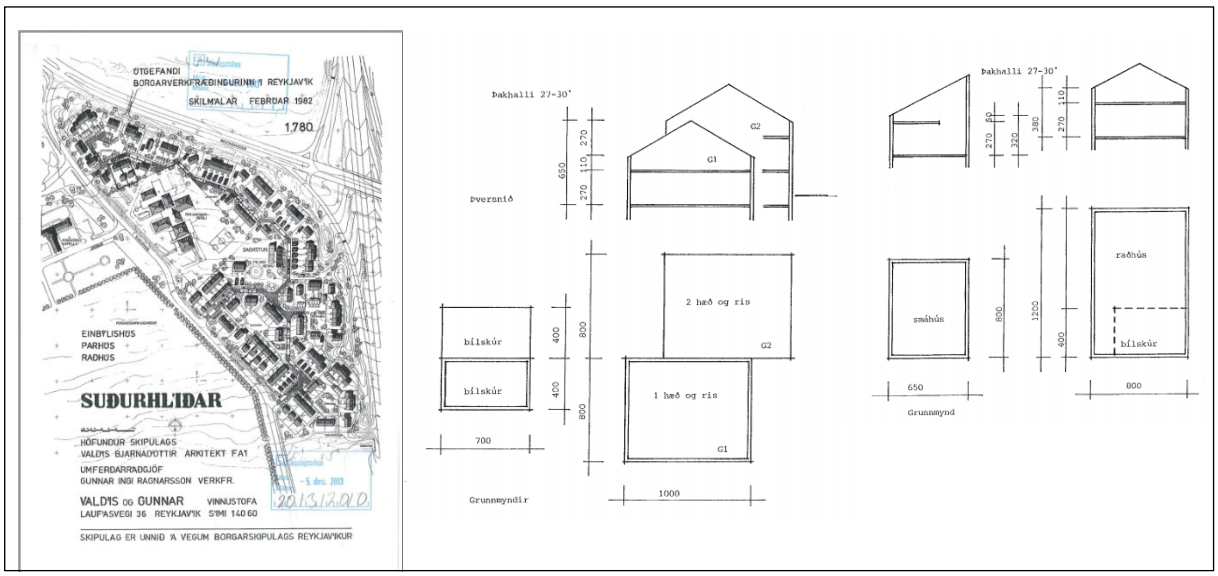


Beykihlíð 17-19

Myndir: Bragi Þór Jósefs

Menningarsögulegt gildi: Hátt gildi

Skipulag Suðurhlíða byggir á „tæt-lav“ hugmyndafræðinni sem algeng var á Norðurlöndum á 8. og 9. áratug 20. aldar. „Tæt-lav“ einkenndist af afmarkaðri þéttri og lágreistri byggð lítilla sambýlishúsa sem höfðu mörg einkenni og kosti sérbýlishúsa en heimild var fyrir fleiri en einni íbúð í hverju húsi (fjölskylduhús). Bílar áttu að vera víkjandi fyrir hjólandi og gangandi umferð (vistgötur) og leiksvæði sameiginleg. Markmiðið var m.a. öruggt nærumhverfi og sterkt nágrannasamfélag. Suðurhlíðar eru eitt heildstæðasta slíka hverfið í Reykjavík.



https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplysingar/DSK_PDF/Sudurhlidar_28_11_1989.pdf

Umhverfisgildi: Miðlungs gildi

Skipulag Suðurhlíða byggir á „þétt-lágreist“ („tæt-lav“) hugmyndafræðinni, en hún átti töluverðu brautargengi að fagna á Norðurlöndum á 9. áratug síðustu aldar. Suðurhlíðar eru aftengdar öðrum íbúðahverfum með stórum umferðaræðum og af þeirri ástæðu lagði höfundur skipulagsins áherslu á að skapa heillegt hverfi með góðum innbyrðis tengslum. Skýrir skilmálar um þakgerð, þakhalla og hæðir húsa eiga stóran þátt í að móta sameiginleg einkenni húsanna á reitnum og gefa hverfinu ákveðið heildaryfirbragð. Andstætt „tæt-lav” hugmyndafræðinni hefur einkabíllinn fengið mikið vægi í Suðurhlíðum en bílskúrar standa gjarnan í röðum fremst við götu og verða því mjög áberandi í götumynd hverfisins.





Upprunaleg gerð: Miðlungs gildi

Þrátt fyrir breytingar á einstaka húsum og þann fjölbreytileika sem ríkir í útfærslu þeirra hefur hverfið mjög heildstætt yfirbragð. Hverfið er ekki viðkvæmt fyrir lítilsháttar breytingum innan skilmála skipulagsins.

Niðurstaða varðveislumats:

*Hverfið hefur **MIÐLUNGS til HÁTT varðveislugildi** sem heildstætt, fastmótað hverfi þar sem greina má aukin áhrif póstmódernisma á útlit húsa s.s. í fjölbreyttari formgerðum í gluggum, þaki, þakkanti, kvistum og svölum. Skipulag svæðisins byggir á hugmyndum um „þétta og lágreista byggð“ („tæt-lav“) þar sem reynt er að sameina gæði sérbýlis og hagkvæmni fjölbýlis með þéttri byggð einnar til þriggja hæða raðhúsa, parhúsa eða stakstæðra húsa með fleiri en einni íbúð. Íbúðir eru yfirleitt fjölbreyttar að stærð og garðrými aðgengilegt frá öllum íbúðum. Vegna skilmála um hæðir og þakgerð og óreglulegs fyrirkomulags húsa og gatna, hefur heildarsvipmót hverfisins haldist vel.*

Ekki er lagt til að Suðurhlíðar verði hverfisverndaðar en fágæti skipulagshugmyndarinnar og óreglulegt fyrirkomulag gatna og húsa gefur hverfinu ákveðna sérstöðu.

Skilmálar upphaflegs skipulags eru mjög skýrir og lagt er til að þeir verði áfram hafðir til viðmiðunar við breytingar og viðbyggingar.

Dæmi um hús sem teljast góð byggingarlist og/eða upprunalegar einkennandi húsagerðir:

Staðsetning	Byggingarár	Hönnuður	Starfsheiti
Reynihlíð 13-17	1983	Valdís Bjarnadóttir	arkitekt
Víðihlíð 27-33	1982-83		arkitekt
Víðihlíð 36-42	1983		arkitekt
Víðihlíð 8-10	1982		arkitekt
Víðihlíð 12-14	1983-84		arkitekt
Birkihlíð 14	1984		arkitekt
Beykihlíð 21-25	1984		arkitekt

Fylgiskjal 3: Húsaskrá – Friðlýst hús [Í vinnslu]

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Fylgiskjal 4: Húsaskrá – Friðuð hús [Í vinnslu]

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Fylgiskjal 5: Húsaskrá – Umsagnarskyld hús [Í vinnslu]

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Fylgiskjal 6: Húsaskrá – Hús og húsaraðir sem lagt er til að hverfisvernda í rauðum flokki [Í vinnslu]

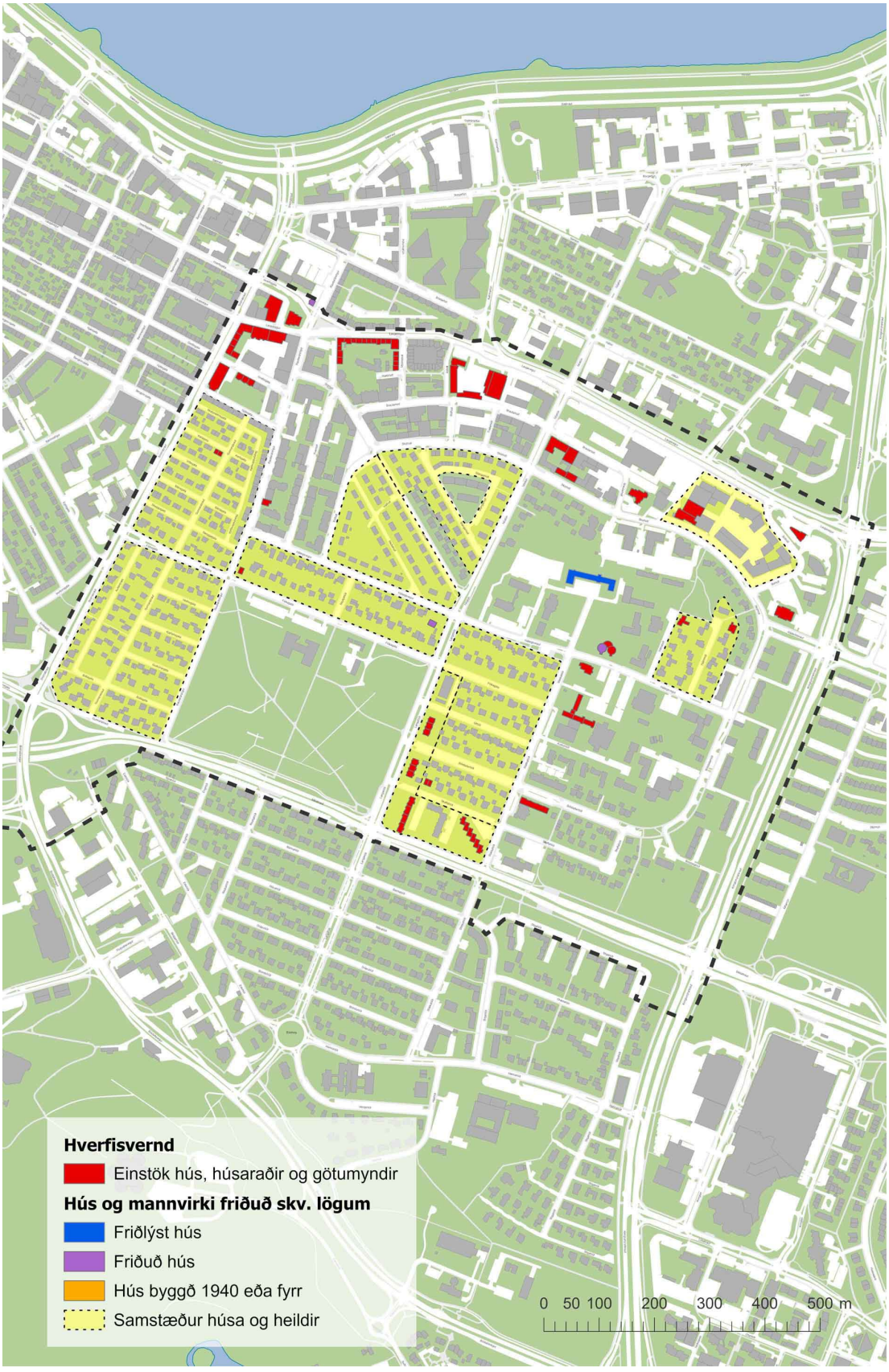
Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Fylgiskjal 7: Heildarkort yfir hverfisvernd minja: Yngri minja, húsa og hverfisheilda [Í vinnslu]

Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

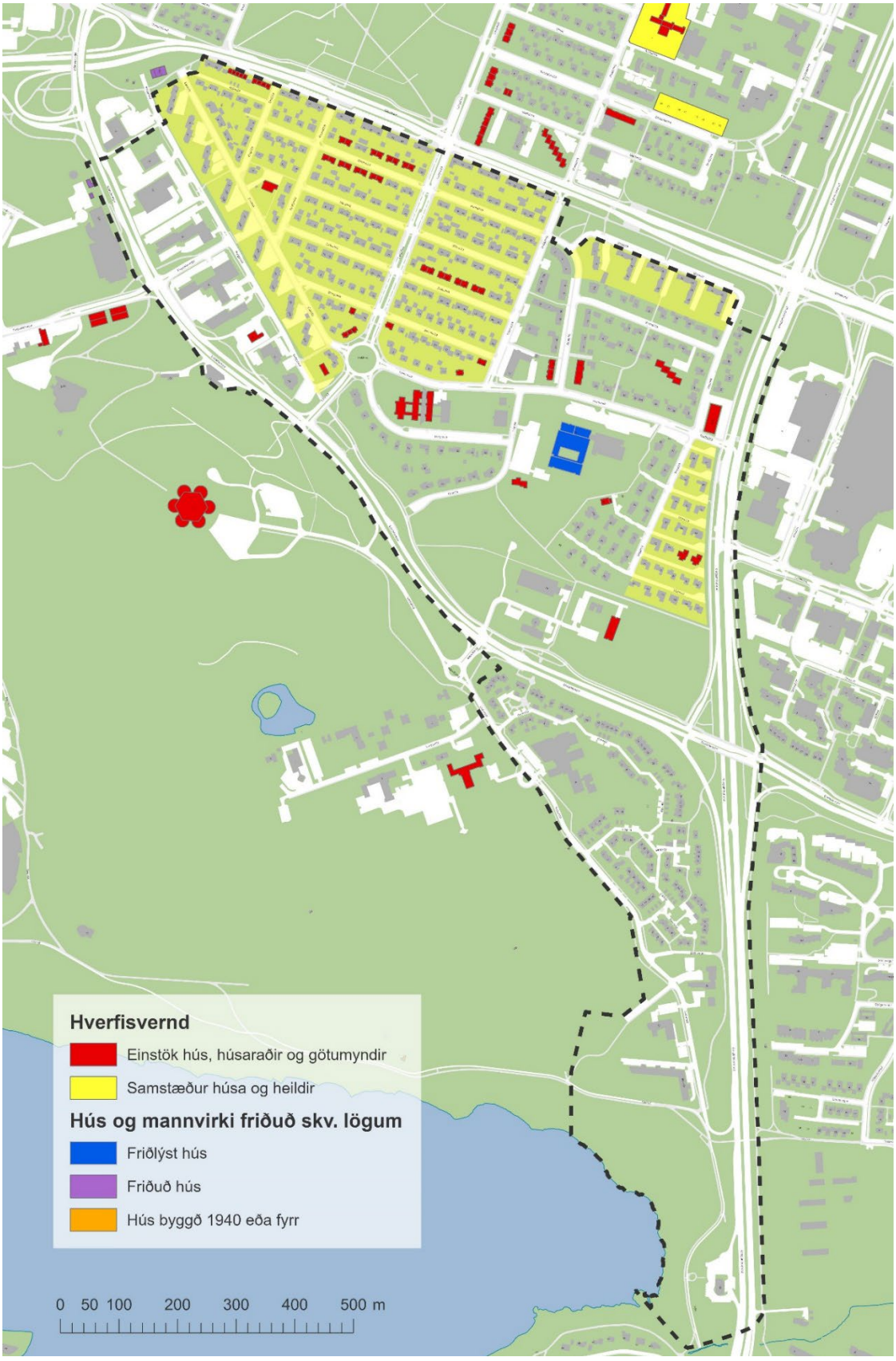
Lokadrög 26.10.2023 – Með fyrirvara um prófarkalestur og lokalagfæringar – Fylgiskjöl í vinnslu

Háteigshverfi (3.1)[521] [Færa inn verndarsvæði yngri minja] [Lagfæra skýringar]



[521] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, umhverfis- og skipulagssviði.

Hlíðahverfi (3.2)[522] [Færa inn verndarsvæði yngri minja] [Lagfæra skýringar]



[522] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, umhverfis- og skipulagssviði.

Öskjuhlíðarhverfi (3.3)[523] [Færa inn verndarsvæði yngri minja] [Lagfæra skýringar]



[523] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, umhverfis- og skipulagssviði.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur

190 Sólrún Inga Traustadóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2017.* Rvk. 2018.

191 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning á efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík Þerneyjarsundi.* Rvk. 2018.

192 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna athafnasvæðis á Hólmsheiði.* Rvk. 2018.

193 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Köllunarklettur Þ47. Héðinsgata, Köllunarklettsvegur, Sundagarðar, Sæbraut.* Rvk. 2018.

194 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Stórahnjúk Úlfarsfelli.* Rvk. 2018.

195 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á bæjarstæði Mógilsár.* Rvk. 2019.

196 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Dunhagi, Hjarðarhagi, Tómasarhagi. Fornleifaskrá og húsakönnun.* Rvk. 2019.

197 Sólrún Inga Traustadóttir o.fl.: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2018.* Rvk. 2019.

198 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Sjómannaskólareitur. Nóatún, Háteigsvegur, Vatnsholt, Skipholt. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.

199 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning á lóð fyrir innsiglingamerki á Gufuneshöfða.* Rvk. 2019.

200 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Nauthólsvík og Nauthólsvíkurvegur. Fornleifaskrá og húsakönnun.* Rvk. 2019

201 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning á hluta jarðarinnar Jörfa á Kjalarnesi vegna deiliskipulags.* Rvk. 2019.

202 Sólrún Inga Traustadóttir, Almar Smári Óskarsson, Anna Soffía Ingólfsdóttir, Björn Ari Örvarsson, Ísak Freyr Valsson, Jóhanna Valgerður Guðmundsdóttir, Katrín Alda Ámundadóttir, Snædís Sunna Thorlacius: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Framvinduskýrsla 2019.* Rvk. 2020.

203 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Alma Sigurðardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Elliðaárdalur. Fornleifaskrá og húsakönnun.* Rvk. 2020.

204 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Nýi-Skerjafjörður. Fornleifaskrá og húsakönnun.* Rvk. 2021.

205 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Göngustígur í Öskjuhlíð. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.

206 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Skúlagata – Frakkastígur 1. Fornleifaskrá.* Rvk. 2020.

207 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir:. *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsvegar frá Bæjarhálsi austur að Hólmsá. Fornleifaskrá.* Rvk. 2020.

208 Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Veðurstofuhæð*. *Húsakönnun*. Rvk. 2021.

209 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Veðurstofuhæð. Fornleifaskrá*. Rvk. 2022.

210 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Laugavegur sem göngugata 2. áfangi*. Fornleifaskrá. Rvk. 2021.

211 Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ártúnshöfði. Svæði 1-4. Húsakönnun*. Rvk. 2021.

212 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir*: Ártúnshöfði. Fornleifaskrá.* Rvk. 2021.

213 Sólrún Inga Traustadóttir, Ásta Rakel Viðarsdóttir, Þóra Kristín Briem, Jakob Kristján Þrastarson, Ögn Þórarinsdóttir*: Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2020.* Rvk. 2021.

214 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2021.

215 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskrá. Vesturgata - Framkvæmdarsvæði frá Stýrimannastíg að Bræðraborgastíg og þaðan niður að Hlésgötu*. Rvk. 2021.

216 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir, María Gísladóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 6 – Breiðholt*. Rvk. 2021.

217 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Rauðhólar. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.

218 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Sörlaskjól. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.

219 Sólrún Inga Traustadóttir, Albína Hulda Pálsdóttir, Brynja Árnadóttir, Gavin Lucas, Sigþór Bjarmi Geirsson, Torbjörn Brorsson*: Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2021.* Rvk. 2022.

220 Salvör Jónsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Stúdentagarðar við Eggertsgötu. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2022.

221 Alma Sigurðardóttir *KR-svæðið – Frostaskjól 2-6. Húsakönnun.* Rvk. 2022.

222 Salvör Jónsdóttir: *Keldur og Keldnaholt. Húsakönnun*. Rvk. 2022.

223 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir, Guðlaug Erna Jónsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2023.

224 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskrá. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2023.

225 Sólrún Inga Traustadóttir, Daníel Freyr Ívarsson, Guðrún M. Eyfjörð Skarphéðinsdóttir, Ingvar Örn Magnússon, Jóhanna Teuffer, Margrét Rós Svansdóttir: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2022.* Rvk. 2023.

226 Guðlaug Erna Jónsdóttir og Salvör Jónsdóttir*: Bensínstöðvar á uppbyggingarlóðum. Húsakönnun*. Rvk. 2023.

227 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Leirtjörn vestur. Fornleifaskrá*. Rvk. 2023.

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Reykjavíkurborg
Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Kópavogi, 21. nóvember 2023
23111092/501.00 KH

Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðahverfi. Umsagnarbeiðni.

Á fundi skipulagsráðs 20. nóvember 2023 var lögð fram umsagnarbeiðni Reykjavíkurborgar dags. 16. nóvember 2023 vegna tillögu að nýju hverfisskipulagi.

Bókun skipulagsráðs:
Lagt fram. Skipulagsráð gerir ekki athugasemdir við framlagt erindi.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsfulltrúa
Karlotta Helgad.

Karlotta Helgadóttir
Ritari skipulagsdeildar

Vegna: Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Ég er með almenna athugasemd varðandi hverfisskipulagið þar sem Reykjavíkurborg virðist leggja áherslu á að þétta byggð enn frekar (nýja íbúðabyggðin við Hlíðarenda og með því að nýta stórar lóðir til að byggja fleiri hús). Ég fann hinsvegar hvergi áætlun um að styrkja innviði samhliða þessari fólksfjölgun í hverfinu. Er það raunin?

Leik- og grunnskólar eru nú þegar með hámark nemenda og eru leikskólarnir með langa biðlista (eins og annarsstaðar í borginni). Reykjavíkurborg verður að gera ráð fyrir því fólki sem á að búa í nýju íbúðunum og að þau þurfi að öllum líkindum að nýta innviði sem þessa.

Í stað þess að henda upp bráðabirgðalausnum með stuttum fyrirvara líkt og að byggja skúra á skólalóðum eða lofa leikskólaplássum í leikskólum sem er ekki enn búið að byggja þarf að gera ráð fyrir íbúum borgarinnar samhliða uppbyggingu hverfa. Börnin okkar og barnafjölskyldur eiga ekki að vera seinastar á forgangslistanum.

Höfundur: Iðunn Svala Árnadóttir/[redacted]

Sent inn þann: 10.01.2024

Vegna: Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Samkvæmt Nýju leiðaneti Strætó þá mun Borgarlínan fara eftir Kringlumýrarbraut á milli Miklubrautar og Suðurlandsbrautar/Laugavegar. Það vantar að sýna þetta á kortum.

Samkvæmt Nýju leiðneti Strætó þá munu almenningssamgöngur ekki ganga inn Hamrahlíðina frá Kringlumýrarbraut. Vantar að laga kort.

Almennt, í orðskýringum þá mætti fjalla um almenningssamgöngur og segja að bæði strætisvagnar og borgarlínuvagnar munu þjóna almenningi. Þannig væri hægt að nota bara orðið almenningssamgöngur. Almennt í texta þá er annaðhvort nefnt Strætó, Borgarlínan eða almenningssamgöngur.

Á kortum er hluti Kringlumýrarbrautar, rétt er að minna á að gatan er í eigu og umsjá Vegagerðarinnar og verður að hafa gott samráð varðandi breytta skilgreiningu á götunni.

Höfundur: Hallbjörn Reynir Hallbjörnsson [redacted]

Sent inn þann: 11.01.2024 , **Fyrir hönd:** Borgarlína

Veðurstofa Íslands

Reykjavíkurborg
Bt Þuríði Maríu Guðmundsdóttur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Dags. 15. janúar 2024
Tilv. 5618-0-0005
Mál 2024-0033

Með erindi dags. 4. janúar sl. óskaði Reykjavíkurborg eftir umsögn Veðurstofu Íslands um hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðarhverfi og Öskjuhlíðarhverfi.

Veðurstofa Íslands gerir ekki athugasemd við hverfisskipulag þetta.

Virðingarfyllst,
fh. Veðurstofu Íslands



Hlíf Sævarsdóttir
Sérfræðingur á rekstrarsviði

Vegna: Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Frá Isavia Innanlandsflugvöllum

Isavia vekur athygli á að umhverfis Reykjavíkurflugvöll gilda skipulagsreglur sem settar voru 23. júlí 2009. Í skipulagsreglum eru settar fram ákveðnar kvaðir sem gilda við og umhverfis flugvelli m.a. hindranfletir flugvallar. Hindranafletir setja ákveðnar kröfur varðandi hæðir mannvirkja og gróðurs nærri flugvellinum. Taka þarf tillit til þessa við skipulagsgerðina en ekki er að sjá að það sé gert þrátt fyrir að kveðið sé á um það í lögum. Sjá nánar lög um loftferðir nr. 80/2022.

Virðingarfyllst
Sigrún Björk Jakobsdóttir, framkvæmdastjóri

Höfundur: Sigrún Björk Jakobsdóttir/[redacted]

Sent inn þann: 15.01.2024

Reykjavík, 23. janúar 2024

Efni: Umsögn Strætó bs. um *Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi*

Meðfylgjandi eru athugasemdir Strætó við tillögu að hverfisskipulagi í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi.

Skjal 3.1. Háteigshverfi

Mynd á bls. 39
Liturinn á hjólastígum og leiðum almenningssamgangna er of líkur. Erfitt er að greina hvort það sé gert ráð fyrir almenningssamgöngum í Harmahlíðinni t.d.

Hvernig er stöðvar á kortinu valdar sem lykilstöðvar? Næstum allar stöðvar eru merktar þarna inn en samt ekki allar. Betra væri að sýna annaðhvort allar stöðvar eða örfáar lykilstöðvar. Mikilvæg stöð verður t.d. við gatnamót Miklubrautar og Kringlumýrarbrautar sem ekki er sýnd. Þetta á einnig við um sambærileg kort í skjölum 3.2. og 3.3.

Stöðin á Kringlumýrarbraut er teiknuð norðan við Hamrahlíð. Sú staðsetning hentar leiðakerfinu í heild ekki nægilega vel þar sem gert er ráð fyrir öflugum skiptipunkti við gatnamót Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar. Verður þá of stutt á milli stöðvanna, sér í lagi þar sem um er að ræða Borgarlínuleið (leið D í Nýju leiðaneti). Það hentar leiðakerfinu betur að hafa stöðina nær Listabraut, stöðin væri þá innan borgargötu. Þetta á einnig við um sambærileg kort í skjölum 3.2. og 3.3.

Snorrabraut er ekki merkt inn á kortið sem Borgargata en samt talað um hana sem Borgargötu í textanum á bls. 40. Langahlíð er teiknuð sem Borgargata en ekki talað um í textanum.
Borgargöturnar í hverfinu eru að mestu ekki þar sem almenningssamgöngur liggja og því ekki hægt að ná því markmiði að staðsetja lykilstöðvar almenningssamganga við þær.

Skjal 3.2 Hlíðahverfi

Bls. 43 – Talað er um Hamrahlíð sem Borgargötu en hún er ekki merkt með bláu inn á kortið

Bls. 19
Í textanum stendur: “Aðgengi er mjög gott að almenningsvögnum víðast í hverfinu og gert er ráð fyrir að það haldist. Síst er aðgengið úr Suðurhlíðum. Flestar strætóleiðir keyra í jöðrum hverfisins, á Miklubraut, Kringlumýrarbraut og Bústaðavegi, auk þess sem ein gengur í gegnum eldri hluta hverfisins”

Strætó bs.
Hesthála 14
110 Reykjavík
S. 540-2700
strætó.is

Hér er líklega verið að tala um leið 13 sem ekur í dag Hamrahlíð. Í Nýju leiðaneti er ekki gert ráð fyrir leið í Hamrahlíð. Áfram verða leiðir í jöðrum hverfisins.

Skjal 3.3 Öskjuhlíðarhverfi

Borgargötur eru ekki inni á korti

Skjal 3.1. Háteigshverfi – Hverfisskipulagsuppdr.
Í textanum um samgöngur stendur: „Miðstöð almenningssamgangna verður á gatnamótum Miklubrautar og Bústaðavegar/Snorrabrautar“. Þarna er ekki planið að verði miðstöð almenningssamgangna heldur mikilvæg skiptistöð á hnútpunkti í leiðakerfinu þar sem hægt verður að skipta á milli leiða til að fara í mismunandi áttir. Þetta á líka við um sambærilegan texta í skjali 3.2.

Talað er um sérrými fyrir almenningssamgöngur á Snorrabraut. Frábært að gert sé ráð fyrir því.

Skjal 3.2. Hlíðahverfi – Hverfisskipulagsuppdr.

Í textanum um samgöngur stendur: „… og leiðir Borgarlínu fara í sérrými eftir Miklubraut“. Það má alveg bæta hér við „… og Kringlumýrarabraut“

Virðingarfyllst,
Skipulagsdeild Strætó bs.

Vegna: Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Hverfisskipulagið tekur til viðbygginga á eldri hús, staðsetningu fyrir sorp, og annars sem getur talist til hönnunar eða útfærslu. Í stuttu máli fjallar hverfisskipulagið svokallaða um hönnun og útfærslur en er ekki eiginlegt skipulag sem stjórntæki um borgarlíf sem leiðir til sjálfbærrar þróunar. Sem dæmi má taka að það er markmið borgarinnar að skipulag stuðli að sjálfbærum hverfum þar sem fólk fer sem mest gangandi og hjólandi til að sinna nauðsynjum og þar sem góður andi getur skapast milli íbúanna. Ekkert er fjallað um slíkt í umræddu hverfisskipulagi. Hlíðar eru staðsettar er hverfi með fremur háan íbúaþéttleika nálægt stærsta þjónustukjarna Höfuðborgarsvæðisins. Sem slíkt hverfi ætti skipulag að byggja undir að miklu fleiri íbúar hverfisins geti lifað bíllausum lífsstíl. Þá þarf að undirbyggja með skipulagi að leggja grunn að staðsetningu lágvöruverslunar og mikilvægrar þjónustu á þeim stað eða stöðum í hverfinu sem liggur best við að fólk fari gangandi og hjólandi. Einnig er þörf á að stuðla að samkomustað í hverfinu í formi m.a. kaffihúss ofl. þess háttar. Út frá íbúaþéttleika og miðlægrar staðsetningar slíks kjarna sem tekur mið af virkum samgöngumátum ætti að horfa á miðju Lönguhlíðar sunnan Miklubrautar. Staðan í dag er þannig að mjög margir íbúar hverfisins virðast fara nauðsynlegra erindagjörða á bíl, þrátt fyrir fremur háan íbúaþéttleika. Í hverfinu er lítið um að vera á gðtum og þeir fullir af bílum og slegist um bílastæði. Skipulag er stjórntæki sem snýst um m.a. að skapa umgjörð um samfélag, hafa áhrif á félagsleg samskipti, stuðla að góðri lýðheilsu og hafa áhrif á hegðun fólks eins og hún yrði til góðs fyrir umhverfi og samfélag til lengri tíma. Sé forsvarsfólki hverfisskipulagsins ekki nægilega ljóst þetta hlutverk skipulags er þeim hér með boðið til samtals við undirritaða.
Með kveðju, Dr. Harpa Stefánsdóttir prófessor í skipulagsfræði við Landbúnaðarháskóla Íslands

Höfundur: Harpa Stefánsdóttir [redacted]

Sent inn þann: 26.01.2024

Vegna: Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

Athugasemd:

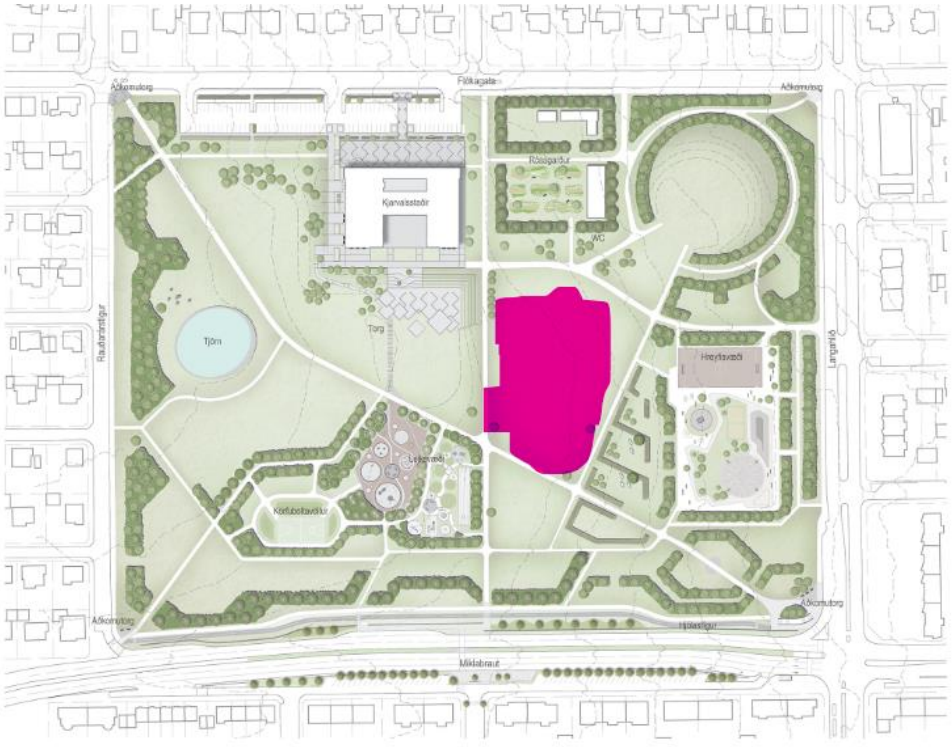
Sjá meðfylgjandi skjal

Höfundur: Finnur Sigurðsson/[redacted]

Sent inn þann: 29.01.2024

Klambratún er mjög mikilvægt útivistarsvæði fyrir Hlíðar og þarf að nýtast íbúum á öllum aldri sem best. Núna er þar folfvöllur, sem er vissulega skemmtilegt fyrir þá sem það stunda, en er ekki gott fyrir aðra hópa sem vilja njóta þar útiveru. Þú þarft alltaf að hafa varann á að fá ekki folfdisk í þig og það getur skapað togstreitu og stress. Það þyrfti að finna annan betri stað fyrir folfvöll, á sér svæði, ef Klambratún á að vera staður fyrir alla til að njóta sín. Klambratún getur nýst í margt annað sem gæti höfðað til mun fleiri hópa.
Tillögur um hundagarð í norðaustur horni garðsins eru sömuleiðis lítið til gagns fyrir aðra en hundaeigendur og það svæði færi betur á að nýta í eitthvað sem þjónar mun stærri hópi.
Ellert Þór Jóhannsson kom með góðar athugasemdir í sinni umsögn um svæðið.

Ég hef gengið mikið um Klambratún á flestum tímum sólarhrings allan ársins hring. Svæðið sem ég merki hér á myndinni er fallegasta svæði garðsins með tilliti til útsýnis og sólargangs. Þar er sól langt fram á kvöld á sumrin. Ég hef þó orðið var við að fólk nýtir svæðið lítið eins og staðan er í dag. Þarna væri hins vegar tilvalið að hanna svæðið þannig að Hlíðabúar, sem og aðrir borgarbúar, ungir sem aldnir, gætu komið saman á góðviðris- og sólardögum (sem og öðrum dögum allan ársins hring). Það væri frábært að koma upp kaffihúsi sem væri mjög opinn (með glerveggjum eða stórum gluggum) og stórt útisvæði með stólum og borðum allt um kring. (Mér myndi þykja það hæfa þessu svæði vel að hafa húsið kringlótt.) Mikilvægt væri að börn hefðu nóg um að vera á meðan, til dæmis væri hægt að gera baðlaug, fótalaug og/eða gosbrunn. Þarna væri líka mikilvægt að hafa almenningsklósett einhvers staðar á svæðinu. Það er búið að tala mikið um það á hverfisgrúppum á Facebook að það vanti kaffihús í hverfið. Þessi staður er algjörlega miðsvæðis í Hlíðunum og besti staðurinn fyrir slíka uppbyggingu að mínu mati. Mikilvægt er að aðgengi á rafskútum væri gott og gert ráð fyrir stæði fyrir þær.



Núverandi kaffihús á Kjarvalsstöðum mun ekki nýtast vel sem svona samkomustaður, meðal annars vegna þess að þaðan er sól farin í hvarf mjög snemma, aðgengi er lélegt og ekki hægt að laga þannig að vel sé. Nýlega var sett upp hellulagt torg fyrir neðan Kjarvalsstaði sem virðist vera lítið nýtt, en þar væri einmitt möguleiki á að koma fyrir til dæmis fyrrnefndum laugum (fótalaug og/eða gosbrunn).

Annað sem mig langar að stinga upp á er baðstaður í Reykjavík þar sem fólk getur komið saman og fengið sér drykk. Reynslan af t.d. Sky Lagoon og sjóböðunum á Húsavík sýnir okkur þörfina fyrir stað þar sem fólk getur á góðviðrisdögum baðað sig í heitu vatni og notið veitinga á meðan. Ísland er þekkt fyrir heitt vatn og baðlón og með aðgengi að öllu þessu heita vatni er kjörið tækifæri til uppbyggingar á slíkum baðstöðum, þar sem heimamenn geta jafnvel keypt árskort fyrir lítinn pening.

Tilvalinn staður hér í Reykjavík væri í mýrinni niðri við Nauthólsvík, fyrir neðan hof Ásatrúarfélagsins sem þar er í byggingu. Staðurinn er skjólsæll, frábært útsýni yfir Fossvoginn og góðar samgöngur þegar Borgarlínan er komin. Það þyrfti ekki vera jafnmiklu kostað til og t.d. í Sky Lagoon, aðalmálið væri að geta farið í heita potta eða laugar og notið veitinga, í skjóli með frábært útsýni allan ársins hring, eins og t.d. Secret Lagoon á Flúðum. Þó að það yrði kannski dýrara í slíka laug en í aðrar almenningssundlaugar í Reykjavík væri hægt að bjóða upp á að kaupa t.a.m. 10 miða kort eða árskort. Það myndi fyrst og fremst þjónusta íbúa Reykjavíkur, líkt og aðrar almenningssundlaugar. Hér að neðan má sjá mynd með tillögu að því hvaða svæði mætti nýta til slíkrar uppbyggingar:



Holtatorg býður upp á marga skemmtilega möguleika. Þó eru nokkur atriði sem þyrfti að skoða betur m.t.t. Íslensks veðurfars. Sól og skjól skiptir Íslendinga afar miklu máli á sumrin, því hér er oft vindur og mjög sjaldan verulega hlýtt. Hús Seðlabankans sem stendur vestan við torgið mun skyggja á sól á a.m.k. svæðisins seinni part dags, eftir að vinnudegi lýkur hjá þorra fólks. Það veitir ekki heldur mikið skjól fyrir vindi á torginu þar sem vindur kemur sjaldnast úr þeirri átt (meiri þörf er t.d. á skjóli fyrir norðanátt víðast hvar í Reykjavík).

Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.
henny@minjastofnun.is

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
Borgartún 12-14
105 Reykjavik

Reykjavík, 30. janúar 2024
*MÍ*202311-0091/ 6.09 / 0645

Efni: Borgarhluti 3, Hlíðar - Hverfisskipulag fyrir Háteigshverfi, Hlíðarhverfi og Öskjuhlíðarhverfi.

Minjastofnun Íslands barst tölvubréf skipulagsgáttarinnar dagsett 16. nóvember sl., þar sem fram kom að Reykjavíkurborg óskaði eftir umsögn stofnunarinnar um tillögu að Hverfisskipulagi fyrir Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi, mál nr. 0873/2023. Meðfylgjandi erindinu voru greinargerðir, stefnur, skipulagsskilmálar og skipulagsuppdrættir, unnið af Reykjavíkurborg, Kanon arkitektum, Teiknistofunni Tröð og VSÓ ráðgjöf, dagsett 31.10.2023. Einnig fylgdi erindinu *Byggðarkönnun Borgarhluti 3 – Hlíðar*, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2023, skýrsla nr. 223 ásamt skýrslu um íbúaþáttöku og samráð dagsett 31.10.2023 og verklýsing hverfisskipulagsgerðar – Hlíðar, dagsett 30.10.2015.

Borgarhluta 3 – Hlíðar er skipt í þrjú hverfi, Háteigshverfi, Hlíðarhverfi og Öskjuhlíðarhverfi. Hverfunum er skipt upp í skilmálaeiningar og þróunarsvæði á eftirfarandi hátt:

- 3.1 Háteigshverfi: Afmarkast af Miklubraut til suðurs, Snorrabraut til vesturs, Laugavegi til norðurs og Kringlumýrarbraut til austurs, u.þ.b. 124 ha.. Svæðinu er skipt upp í 30 skilmálaeiningar þar af eru 10 þróunarsvæði.
- 3.2 Hlíðahverfi: Afmarkast af Miklubraut til norðurs, Bústaðavegi og Fossvogskirkjugarði til suðvesturs og Kringlumýrarbraut til austurs, u.þ.b. 101 ha.. Svæðinu er skipt í 18 skilmálaeiningar, þar af eru 2 þróunarsvæði.
- 3.3 Öskjuhlíðarhverfi: Afmarkast af Hringbraut til norðurs, Reykjavíkurflugvelli til vesturs, strandlengju Fossvogs til suðurs og Bústaðarvegi og Suðurhlíð til norðausturs, u.þ.b. 160 ha.. Svæðinu er skipt upp í 13 skilmálaeiningar, þar af eru 8 þróunarsvæði og 3 svæði sem ekki eru hluti af hverfisskipulagi.

Á hverfisskipulagsuppdráttum eru fornleifar og yngri minjar auðkenndar með rauðum hring. Friðlýst og friðuð hús eru auðkennd með sérstökum litum.

Samkvæmt 16. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar skal skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fara fram áður en gengið er frá aðal- eða deiliskipulagi. Í leiðbeiningablaði nr. 9 frá Skipulagsstofnun segir: *„Hverfisskipulag er annað afbrigði af deiliskipulagi fyrir þegar byggð hverfi þar sem settar eru fram almennar reglur eða skilmálar um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar.“*

Eins og fram hefur komið liggur fyrir *Byggðarkönnun Borgarhluti 3 – Hlíðar*, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2023, skýrsla nr. 223. Skýrslan er vönduð og ítarleg og gefur mjög góða mynd af sögu svæðisins í heild. Sögukafla skýrslunnar er skipt upp í að fjalla annarsvegar um svæðið fyrir tíð skipulags og svo um skipulag hverfa og hverfishluta.
Samkvæmt skýrslunni eru tvö friðlýst hús, fimm friðuð hús og 193 umsagnarskyld hús skv. lögum nr. 80/2012 um menningarminjar innan borgarhlutans og eru þau sýnd á kortum í kafla 2.4.4.4.
Samkvæmt skýrslunni eru engar friðlýstar fornleifar skráðar innan borgarhlutans, en skráðar eru 77 friðaðar fornleifar, þar af eru 20 sjáanlegar á yfirborði. Skráðar eru 155 herminjar í borgarhlutanum, en stór hluti þeirra er þegar horfinn og aðeins 38 staðir enn sýnileg á yfirborði. Herminjar eru ekki friðaðar skv. lögum nr. 80/2012, en eru mjög mikilvægar í sögu borgarinnar. Aðrar skráðar minjar frá tímabilinu 1924-1934 eru 30 talsins og frá árinu 1935 og síðar eru skráðar 45 minjar.

Í skipulagsgögnunum er tekið fram að fyrirhugað sé að vinna deiliskipulag fyrir öll þróunarsvæðin með heföbundinni húsakönnun. Fyrir skilmálaeiningarnar er hverfisskipulagið sem hér er til umsagnar látið gilda sem „endanlegt“ skipulag og því mun ekki gefast tækifæri til að vinna heföbundna húsakönnun fyrir þau. Af þessum sökum hefur Borgarsögusafn breytt aðferðum og áherslum við skráningu og gerð varðveislumats vegna hverfisskipulags og fært viðmiðin nær þeim kröfum sem gerðar eru vegna deiliskipulags í meðfylgjandi skýrslu *Byggðarkönnun Borgarhluti 3 – Hlíðar*.

Þegar bornar eru saman tillögur um hverfisvernd (rauður flokkur) er samræmi milli þeirra tillagna sem settar eru fram í Byggðarkönnuninni og í Hverfisskipulagsgögnunum. Öðru máli gegnir um hverfisvernd (gulur flokkur) en þar er ósamræmi milli tillagnanna. Í Byggðarkönnuninni er lögð til hverfisvernd á fleiri samstæður húsa og heilda en sýnt er í skipulagsgögnunum. Ekki kemur fram hvað veldur þessu ósamræmi, en Minjastofnun telur mikilvægt að Byggðakönnunin fái að standa óbreytt sem faglegt mat á varðveislugildi hverfisheilda þrátt fyrir að tillögunum sé ekki fylgt eftir að öllu leyti í skipulaginu.

Eins og fram hefur komið er fyrirliggjandi Byggðarkönnun Borgarhluti 3 – Hlíðar, vönduð og vel unnin og dugir hún sem skráning til afgreiðslu þessa hverfisskipulags fyrir skilmálaeiningarnar.
Minjastofnun fer fram á að unnin verði fornleifa- og húsakönnun sbr. 16. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar, fyrir þróunarreitina þegar unnið verður deiliskipulag á þeim.

Uppfæra þarf eftirfarandi atriði í skipulagsgögnum:
Útlínur sýnilegra fornleifa skulu færðar inn á hverfisskipulags-uppdrættina þannig að fram komi með skýrum hætti umfang og afstaða minjanna. Skráðar fornleifar sem ekki eru sýnilegar á yfirborði skulu merktar með punkti/hring eins og sýnt er á meðfylgjandi uppdráttum. Æskilegt væri að uppmælingar af herminjum, sem liggja fyrir, verði einnig færðar inn á hverfisskipulagsuppdráttinn. Þar sem ekki gilda sömu verndarákvæði fyrir fornleifar og yngri minjar þarf að auðkenna þær með mismunandi lit á stefnukortum „Vistkerfi & Minjar" á uppdráttum.

Öll hús og mannvirki sem falla undir lög nr. 80/2012 um menningarminjar (friðlýst, friðuð og umsagnarskyld) þarf að auðkenna sérstaklega á hverfisskipulagsuppdráttum og verndarákvæða þeirra skal getið í skilmálatextum. Á hverfisskipulagsuppdráttum vantar t.a.m. að auðkenna umsagnarskyld hús og mannvirki. Á stefnukortum „Vistkerfi & Minjar" á uppdráttum þarf einnig að auðkenna umsagnarskyld hús og mannvirki.

Uppfærðir hverfisskipulagsuppdrættir skulu sendir stofnuninni til umsagnar þegar þeir liggja fyrir.

Virðingarfyllst,

Henny Hafsteinsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds.
Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Mál nr. 873/2023
Nýtt hverfisskipulag
Reykjavíkurborg
Þuríður María Guðmundsdóttir, í umboði fyrir Reykjavíkurborg

Efni: Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi

Vegagerðin hefur yfirfarið innsend gögn hvað varðar nýtt hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi, með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar, og gerir ekki athugasemdir en vill koma eftirfarandi ábendingum á framfæri.

Í greinargerðum er talað um að Miklabraut verði sett í stokk, Vegagerðin vill benda á að ekki er búið að taka ákvörðun um hvort Miklabraut verði útfærð í stokk eða sett í jarðgöng. Nýtt hverfisskipulag hverfanna þriggja gerir ráð fyrir töluverðri fjölgun íbúða. Fjölgun íbúða fylgir fjölgun íbúa sem hefur áhrif á staðbundna umferð. Nokkuð vel er farið yfir samgöngumál í innsendum gögnum, hverfin eru miðsvæðis og vel tengd með tilliti til stofnstíga og almenningssamgangna. Góðar aðstæður eru skapaðar fyrir íbúa að nýta sér vistvænar samgöngur. Einnig eru hverfin vel tengd stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins. Vegagerðin vill benda á að kanna vel áhrif aukningu íbúanna á staðbundna umferð og áhrif þeirra á nærliggjandi stofnvegakerfi og gatnamót.

Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði stofnvega 30 m til hvorrar handar frá miðlínu vega en 15 m frá miðlínu annarra þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.

Vegagerðin minnir á ákvæði VI. kafla vegalaga nr. 80/2007 varðandi skipulag og veghelgunarsvæði.

Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.

Katrín Halldórsdóttir,
verkfræðingur á Höfuðborgarsvæði Vegagerðarinnar

Vegagerðin
Suðurhrauni 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

vegagerdin
@vegagerdin.is

USK Skipulag

Frá: Pétur Marteinn Tómasson [redacted]
Sent: fimmtudagur, 1. febrúar 2024 23:52
Til: USK Skipulag
Afrit: Heimir Snær Guðmundsson
Efni: Athugasemdir íbúaráðs Miðborgar og Hlíða vegna hverfisskipulags
Viðhengi: Athugasemdir íbúaráðs Miðborgar og Hlíða - Hverfisskipulag.docx

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Heil og sæl,

Meðfylgjandi eru athugasemdir íbúaráðs Miðborgar og Hlíðar vegna hverfisskipulags Háteigsshverfis, Hlíðahverfis og Öskjuhlíðahverfis.

F.h. íbúaráðsins,

Pétur Marteinn Urbancic Tómasson
s. 8430132

Athugasemdir íbúaráðs Miðborgar og Hlíða

vegna hverfisskipulags Háteigshverfis, Hlíðahverfis og Öskjuhlíðarhverfis

Íbúaráðið þakkar kærlega fyrir vel unna og vandaða vinnu. Hverfisskipulagið er mikil framför frá bútasaumi gildandi deiliskipulagsáætlana og er vel til þess fallið að auka festu, fyrirsjáanleika og heildaryfirbragð hverfanna. Jákvætt er að þétting byggðar verði víða á forsendum íbúanna sjálfa og að þeir njóti beins og áþreifanlegs ávinnings af henni. Þá er ánægjulegt að sjá áherslu á almannarýmið, svo sem Klambratún, Holtatorg og borgargötur. Að meginstefnu til fagnar íbúaráðið því skipulaginu þrátt fyrir eftirfarandi athugasemdir.

Við alla uppbyggingu í þegar grónum hverfum ber að huga sérstaklega að innviðum fyrir börn. Skólar á svæðinu eru víða nú þegar þétt setnir og því er þegar orðið brýnt úrlausnarefni að huga að framtíðarskipan leik- og grunnskóla í hverfunum. Huga mætti betur að þessu í hverfisskipulaginu.

Þrátt fyrir að jákvætt sé að sjá áherslu á borgargötur mættu þær, í fullkomnum heimi, vera fleiri og lengri. Sér í lagi mætti Langahlíð öll vera borgargata. Íbúaráðið áttar sig á að hönnun slíkra gatna kostar sitt en horfir til þess að hverfisskipulagið á væntanlega að standa að meginstefnu til óhaggað um nokkurn tíma. Þá mæla skipulagsáætlanir fyrir um heimildir til framkvæmda til framtíðar, en ekki skyldu. Því mætti að mati ráðsins bæta í hvað þetta varðar.

Umferðarhraði í hverfunum hefur víða verið of hár. Bæði er hámarkshraði víða nokkuð hár og umferð reglulega mun hærri en hámarkshraði gerir ráð fyrir. Samræma mætti hraða í hverfunum í 30 km/klst., sér í lagi en ekki eingöngu í Litluhlíð, Lönguhlíð, Valshlíð og Nóatúni. Þá þarf að leggja áherslu á að minnka hraða við skóla í hverfinu.

Þá mætti fjölga einstefnugötum í Hlíðum sunnan Miklubrautar. Þær einstefnugötur sem nú þegar eru þar hafa gefið góða raun og mætti gera Hamrahlíð, Stigahlíð og Grænuhlíð að slíkum götum, með það að markmiði að draga úr umferðarþunga og gegnumakstri og auka öryggi á svæðinu.

Bæta þarf tengingar fyrir virka ferðamáta við stórar umferðargötur sem skera hverfin í sundur, svo sem Miklubraut og Kringlumýrarbraut, sem er á hverfamörkum.

Íbúaráðinu hafa borist athugasemdir frá íbúa í Norðurmýri sunnan Flókagötu sem mótmælir að Gunnarsbraut verði opnuð fyrir bílaumferð Miklubrautar megin. Hverfið, sem sé nú þegar umlukið af Snorrabraut, Miklubraut, Flókagötu og Rauðarárstíg megi ekki við meiri umferð. Frekar ætti að stefna að því að minnka umferð en auka hana. Íbúaráðið tekur undir framangreindar athugasemdir.

F.h. íbúaráðs Miðborgar og Hlíða
Pétur Marteinn Urbancic Tómasson,
formaður

01. febrúar 2024

Hverfisskipulag Hlíða
Umsögn íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis

Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis kallar eftir því að öruggum þverunum fyrir gangandi, hjólandi og óvarða vegfarendur almennt verði fjölgað yfir Kringlumýrarbraut milli Hlíða og Háaleitis- og Bústaðahverfis. Fjöldi þungra gatnamóta er að finna við Kringlumýrarbraut þar sem ólíkir ferðamátar blandast saman og óvarðir vegfarendur eru í návígi við mikla bílaumferð. Æskilegt er að einangruðum þverunum sem eru einungis ætluð óvörðum vegfarendum verði fjölgað. Á það til að mynda við milli Álftamýrar og Bólstaðahlíðar en einnig milli Veðurstofareits og Leita.

Gera ætti grein fyrir nýjum þverunum yfir Kringlumýrarbraut á samgöngukortum hvers hverfishluta sem og í tilheyrandi köflum í skipulagsskilmálum er varða Kringlumýrarbraut og nágrenni hennar. Einnig er bent á að svo virðist sem að einn megin hjólastígur borgarinnar yfir göngubrú í Fossvogi sé ekki merktur inn á tilheyrandi samgöngukort.

Fyrir hönd íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis
Birkir Ingibjartsson

Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 1.febrúar 2024

Efni: Umsögn Veitna vegna tillögu að Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi
Mál 873/2024

Veitur hafa fengið til umsagnar tillögur að hverfisskipulagi Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi. Tillagan er lögð fram sem almenn greinargerð og stefna ásamt skipulagsskilmálum sem skiptast upp í samfélag, mannvirki, gæði byggðar, orka og auðlindir, vistkerfi og minjar, samgöngur og náttúruvá.

Helstu markmið hverfisskipulagsins eru að stuðla að sjálfbærum og vistvænum hverfum, bæta þjónustu, fjölga íbúðum og auðvelda íbúum að sækja um breytingar á fasteignum sínum. Auk þess er verið að einfalda skipulagsferlið fyrir íbúa, t.d. með því að útbúa heimildir til hækkunar húsa og breytinga á lóðum. Aukinni svæðisnýtingu verði náð með því að núverandi byggingarreitir verða stækkaðir, auk þess að þróunarsvæði þar sem nýbygging er áformuð eru afmörkuð í tillögunni.

Um er að ræða þrjá hverfisskipulagsuppdrætti sem sýna auknar heimildir í uppbyggingu og þéttingu byggðar innan hverfanna. Þar sem um gróin hverfi er að ræða eru veitukerfi þegar til staðar og tengja íbúa, stofnanir, þjónustu og aðra starfsemi við grunninnviði. Álagsgreina þarf veitukerfin til að athuga hvort auka þurfi afkastagetu þeirra í tengslum við uppbyggingu hvers hverfishluta. Í þeim tilfellum sem auka þarf afkastagetu veitukerfanna þá getur slík framkvæmd teygt sig út fyrir hverfin sjálf. Á þessum tímapunkti er óljóst hvort auka þurfi afkastagetu veitumiðla og einnig hversu umfangsmikil slík endurnýjun yrði.

Fjölmargar stofnæðar veitukerfanna liggja innan skipulagssvæðanna. Veitur benda á mikilvægi þess að hafa staðsetningu veitukerfanna í huga við upphaf stefnumótunar, svo að forðast megi raski á veitum og þörf á flutningi lagna með tilheyrandi kostnaði, oft löngum framkvæmdatíma, seinkunum og öðrum óþægindum. Í vissum tilfellum geta lagnir og veitukerfi takmarkað möguleika á uppbyggingu svæða og er því mikilvægt að þessar upplýsingar liggi fyrir sem hluti af hverfisskipulagstillögunum.

Núverandi kvaðir Veitna á lóðum og í skipulagi
Veitur vekja athygli á því að dreifilagnir veitukerfa geta legið innan lóða og takmarka því möguleika á uppbyggingu innan þeirra lóða. Mikilvægt er að allar kvaðir um veitukerfin á lóðablöðum og í gildandi skipulagi verði yfirfærð í nýtt hverfisskipulag enda falli eldra skipulag úr gildi.

Hleðsla rafbíla, aðgengi að rafmagni og dreifistöðvar
Samkvæmt skipulaginu er stefnt af því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Veitur vekja athygli á að mögulega þarf að styrkja innviði rafmagns á svæðinu fyrir slíka hleðslu, þ.m.t. að byggja nýjar dreifistöðvar rafmagns. Mikilvægt er að samstarf sé haft við Veitur varðandi

staðsetningu hleðslustöðva til að forðast samfélagslegan kostnað ef aðrir jafngóðir skipulagskostir eru ódýrari.

Meðhöndlun ofanvatns og notkun ofanvatnslausna

Veitur fagna umfjöllun um gegndræpi yfirborðs og markmiðum um að hlutfalli þess verði ekki breytt ella komi til mótvægisaðgerðir t.d. með blágrænum ofanvatnslausnum (BGO). Slíkar lausnir stuðla m.a. að því að minnka álag á fráveitukerfið, og taka Veitur virkan þátt í þróun og innleiðingu þessara lausna. Veitur benda einnig benda á að lóðarhöfum er skylt við endurnýjun að tvöfalda fráveitukerfi innan lóðar.

Ofanvatn

Æskilegt er að fjallað verði um meðhöndlun ofanvatns á skipulagssvæðunum í greinargerð hverfisskipulagsins í ofanvatnsáætlun. Í slíkri áætlun væri kynnt stefna um meðhöndlun ofanvatns fyrir hvert hverfi í heild, í borgarlandi og innan lóða, notkun blágrænna ofanvatnslausna, kröfur til hreinsunar ofanvatns, náttúruvá og möguleg úrræði og viðbrögðum við flóðum. Enn fremur er mikilvægt að huga að gegndræpi svæðisins. Við innleiðingu BGO á borgarlandi t.d. í íbúðagötum getur þurft að skapa pláss fyrir hreinsun ofanvatns. Skipulagssvæðið sem nú er til kynningar nær m.a. yfir framræst mýrarsvæði, en tjarnir til söfnunar ofanvatns (flóðatafa/flóðavarna) er ekki að finna í skipulaginu að undanskildum tjörnum neðst í Fossvoginum.

Flóðahætta og greiðir farvegir vatns til sjávar

Almennt þarf að tryggja lagnaleiðir fyrir sjálfrennsli fráveitu af skipulagssvæðinu í átt til sjávar eða að öðrum viðtaka með fullnægjandi flutningsgetu. Vekja má athygli sveitarfélaga á því að í úrhelli þarf að gera ráð fyrir rennslisfarvegum flóðavatns á yfirborði. Ef afköst lagna eða farvega ofanjarðar eru ekki fullnægjandi þarf að gera viðeigandi ráðstafanir til að minnka líkur á tjónum t.d. með miðlunartjörnum eða skipuleggja opin svæði sem geta miðlað flóðavatni. Hefð er fyrir að hönnunarforsendur fráveitulagna taki mið af 10 ára úrkomuviðburðum. Ekki er hægt að ganga út frá því að kerfin anni stærri viðburðum. Meta þarf flóðahættu á yfirborði með tilliti til þessa.

Þróunarsvæði

Uppdrættir hverfisskipulagsins afmarka þróunarsvæði sem eru fyrirhuguð til uppbyggingar og verður unnið sérstakt deiliskipulag fyrir. Mörg þessara svæða eru á opnum svæðum þar sem stofnlagnir Veitna eru staðsettar. Mikilvægt er að samráð verði haft við Veitur við þessa stefnumótun svo að fyrir liggi hvað uppbyggingin getur haft í för með sér.

Ekki er mögulegt að byggja yfir stofnlagnir þar sem aðgengi að þeim þarf að vera tryggt að öllum tímum, og tryggja þarf lágmarksfjarlægð mannvirkja frá lögnum til að tryggja öryggi starfsmanna sem koma að viðhaldi eða breytingum á þeim í framtíðinni. Færsla stofnlagna hefur umtalsverðan kostnað í för með sér og slíkar framkvæmdir eru einnig mjög tímafrekar og geta haft mikil áhrif á gatnakerfin og umferð í borginni. Slíkar breytingar geta því haft mikil áhrif á tímaætlun allra annarra framkvæmda innan svæðisins. Því er mikilvægt að samtal eigi sér stað sem fyrst og lausn liggi fyrir við samþykkt skipulags. Þær lausnir sem eru í boði fyrir tegundir veitna (hita-/ vatns- /frá- og rafveitu) eru mismunandi og þarf í tíma að finna ákjósanlegar lausnir í samráði Veitna og skipulagshöfunda.

Vakin er athygli á því að fráveitukerfið hefur sérstöðu þar sem það er hannað í sjálfrennsli, sem felur í sér að skólp og regnvatn er leitt frá notanda niður að sjó, þar sem flutningskerfi fráveitunnar tekur

við skólpinu og flytur meðfram ströndinni til hreinsistöðva við Ánanaust og Klettagarða. Sjálfrennslið tryggir að flutningur fráveitu getur átt sér stað þrátt fyrir önnur áföll í kerfinu (t.d. víðtækt rafmagnsleysi), en felur í sér sérstakar áskoranir þar sem það fylgir yfirborði lands og æskilegt er að hæðarsetja skipulagsáætlanirnar til að tryggja að mögulegt sé að þjóna svæðinu varðandi fráveitu á skólpi og ofanvatni. Enn fremur hefur rigning og önnur ofankoma áhrif á fráveitukerfið og við hönnun þarf einnig að tryggja að hægt sé að meðhöndla ofanvatn innan lóðar eða veita í regnvatnskerfið.

Borholur

Einnig eru mjög mikilvægt að tryggja nauðsynlegt athafnasvæði umhverfis borholur hitaveitu. Innan þess athafnasvæðis er ekki hægt að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað þegar vinna þarf við holurnar. Jarðhitasvæðið í Laugarnesi hefur ákveðna útbreiðslu neðanjarðar og einungis þar er hægt að sækja vökvann með borholum. Núverandi borholur eru komnar til ára sinna og á næstu árum verður þörf á að endurnýja þær með því að bora nýjar holur. Bæði borun á nýjum holum og viðhald á þeim eldri krefst þess að koma jarðbor á staðinn og öllum þeim viðbótarbúnaði sem þarf til verksins.

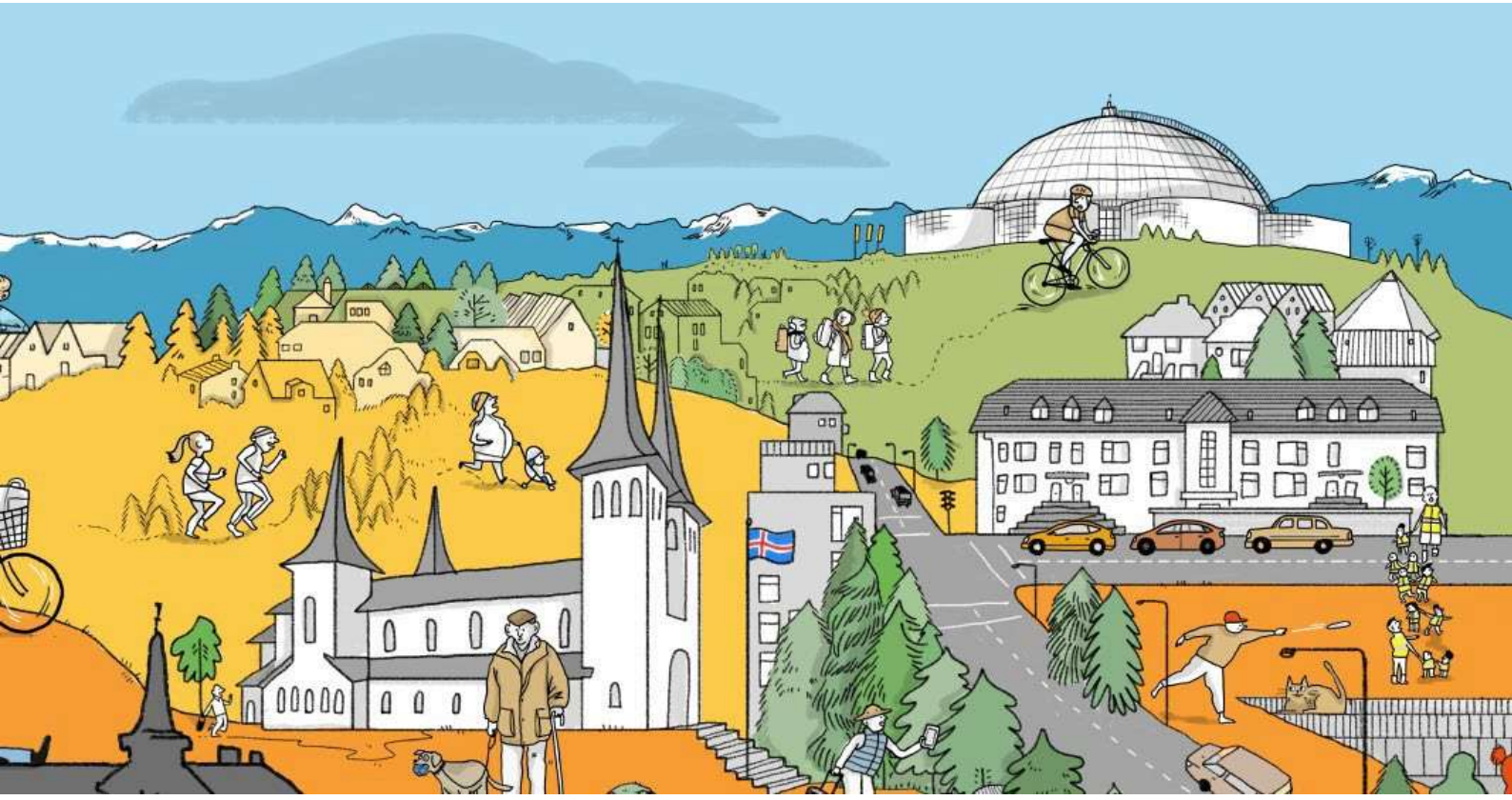
Jarðhitasvæðið í Laugarnesi er eitt gjöfulasta jarðhitasvæði landsins. Jarðhitasvæðið liggur neðanjarðar umhverfis gatnamót Laugarvegar og Kringlumýrarbrautar. Það er ásamt jarðhitasvæðum í Mosfellsbæ ein af grunnstoðum hagsældar á Íslandi. Í miðri borg er nú hægt að sækja orku til húshitunar sem er sambærileg að afli og Sultartangavirkjun (125 MW) en þessi orka dugar til að hita upp húsnæði, sundlaugar og vinnustaði fyrir 30.000 manna samfélag eða hitað yfir 20.000 íbúðir í allra verstu kuldaköstum. Mikilvægi þess að hafa aðgengi að þessari auðlind á þessum stað verður því seint ofmetið.

Samráð

Umfangsmikil og metnaðarfull vinna liggur að baki kynntum skipulagsáætlunum og er stefna og tillögur um framtíðarþróun svæðanna sett fram á aðgengilegan hátt. Veitur leggja áherslu á mikilvægi samráðs varðandi innviði við skipulagsvinnunna og óska Veitur eftir því að taka þátt í vinnu við framtíðar tillögur og nýja þróunarsvæði. Mikilvægt er að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að mögulegum breytingum svo sem styrkingu kerfisins vegna aukins íbúafjölda, færslu lagna þar sem þess er þörf og samþættingu við framkvæmdir við endurnýjun og uppbyggingu á vegum Veitna.

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Hverfisskipulag í borgarhluta 3 Hlíðar



Umsögn skipulagsfulltrúa við athugasemdum og ábendingum eftir auglýsingu

Reykjavík 14. júní 2024

Reykjavík

Efnisyfirlit

1. INNGANGUR 2

MYNDIR FRÁ VIÐBURÐUM 3

UMSAGNIR FRÁ ÍBÚUM 9

HVERFISVERND 10
FRIÐUN OG HÆKKUN ÞAKA 11
KLAMBRATÚN 14
GRENNDARSTÖÐVAR 16
HJÓLA- OG GÖNGULEIÐIR OG DVALARSVÆÐI OG MEIRI GJALDSKYLDU 18
HOLTATORG 19
BÍLSKÚRSRÉTTUR 23
BYGGINGARHEIMILDIR OG AFMARKANIR SKILMÁLAEININGA 24
DVALARSVÆÐI 26
SVALIR 27
ALMENNT UM SKIPULAGIÐ OG UMFERÐ 28

NEFNDIR OG RÁÐ REYKJAVÍKURBORGAR 31

ÍBÚARÁÐ MIÐBORGAR OG HLÍÐA 31
ÍBÚARÁÐ HÁALEITIS- OG BÚSTAÐAHVERFIS 32

UMSAGNIR FRÁ OPINBERUM AÐILUM 33

MINJASTOFNUN ÍSLANDS 33
STRÆTÓ OG BORGARLÍNA 34
ISAVIA 35
UMHVERFISSTOFNUN 35
VEGAGERÐIN 37
VEITUR 37
KÓPAVOGSBÆR 38
SKIPULAGSSTOFNUN 38
VEÐURSTOFAN 38

1. Inngangur

Eftir samþykkt skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs voru tillögur að hverfisskipulagi í 3.1 Háteigshverfi, 3.2 Hlíðahverfi og 3.3 Öskjuhlíðarhverfi auglýstar í samræmi við 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillögurnar voru auglýstar frá 16. nóvember 2023 og til 1. febrúar 2024 eða í 10 vikur. Kynning á tillögunum var með fjölbreyttum hætti, sjá upptalningu fyrir neðan. Myndir frá þessum viðburðum má einnig skoða fyrir neðan.

Kynningar á vef:

- Vefur Reykjavíkurborgar: https://reykjavik.is/hverfisskipulag/hlidar
- Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar: https://skipulagsgatt.is/issues/2023/873

Íbúafundir og aðrir viðburðir

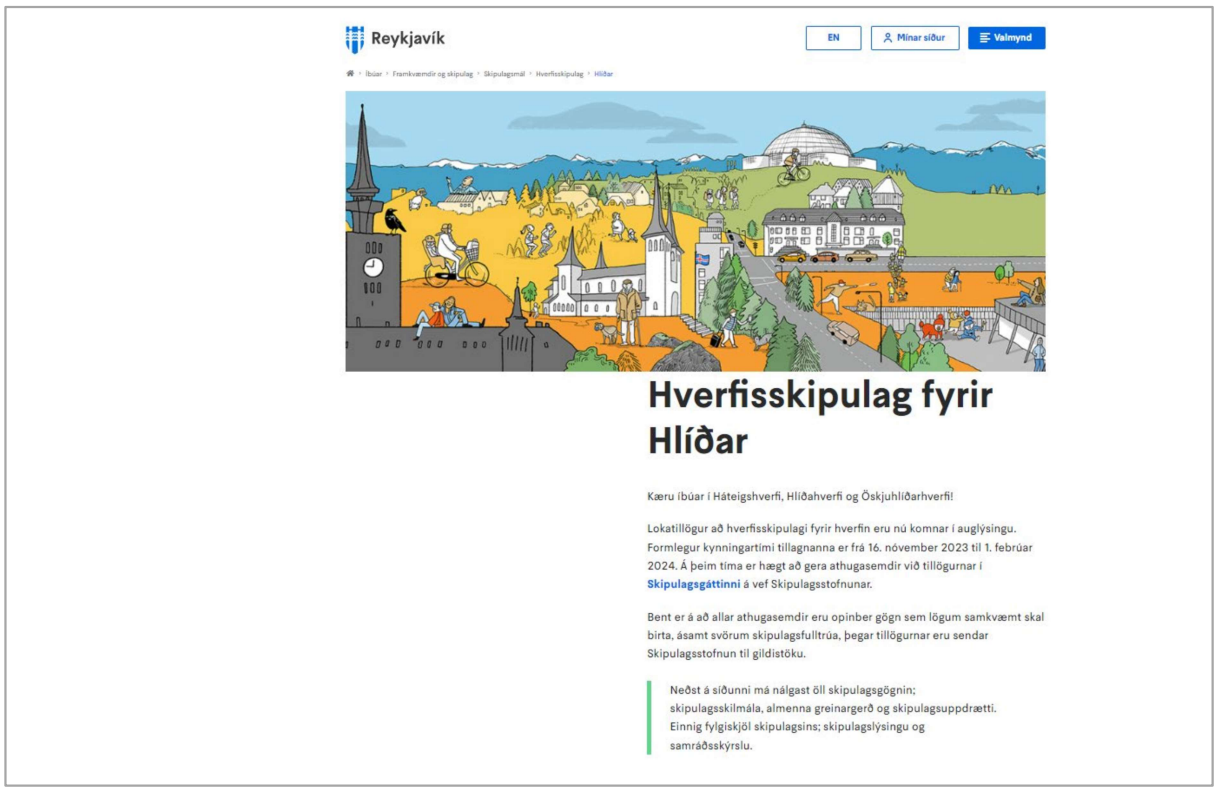
- Borgarstjóri Reykjavíkur Dagur B. Eggertsson stóð fyrir kynningarfundi á hverfisskipulagi þriðjudaginn 21. nóvember kl. 19.30 til 21.00.
- Hverfisganga með íbúum fór fram sunnudaginn 26. nóvember kl. 13. Lagt var af stað frá Kjarvalsstöðum og var þátttakendum boðið upp á kakó inni á kaffihúsinu Klömbrum við upphaf göngu.
- Boðið var upp á leiðsögn um sýningu hverfisskipulags í þjónustuverinu í Borgartúni miðvikudaginn 10. janúar frá kl. 16.00 til 17.30.
- Íbúafundir og aðrir viðburðir.

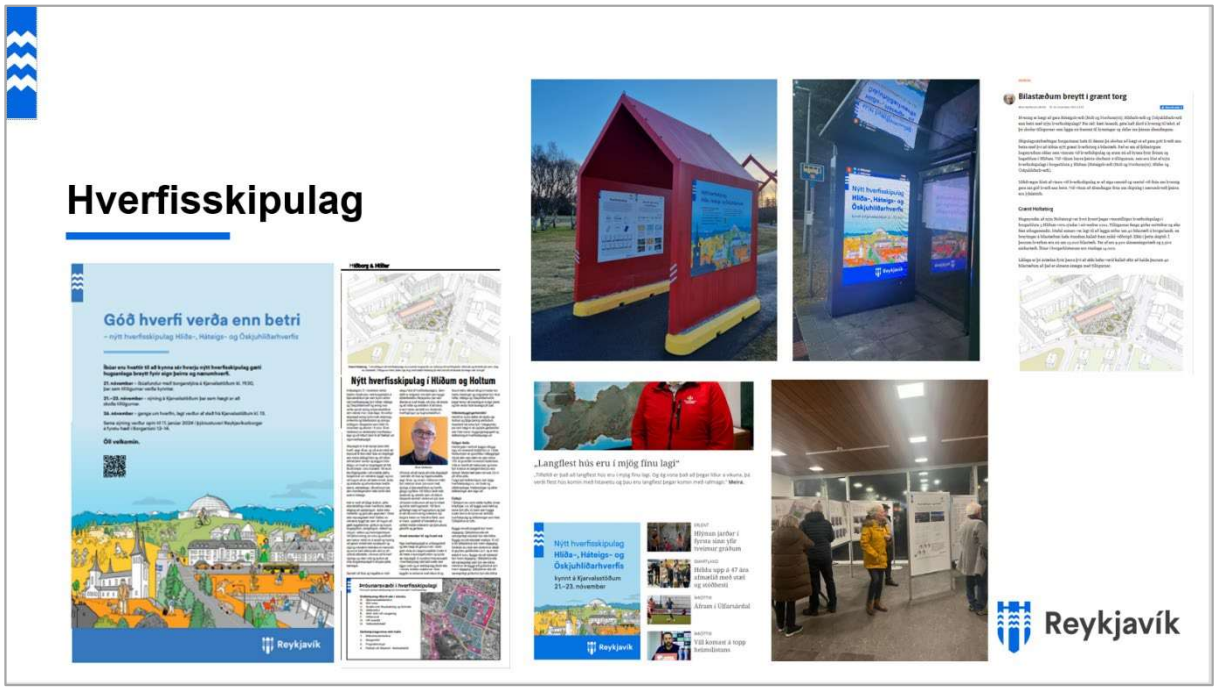
Sýningar:

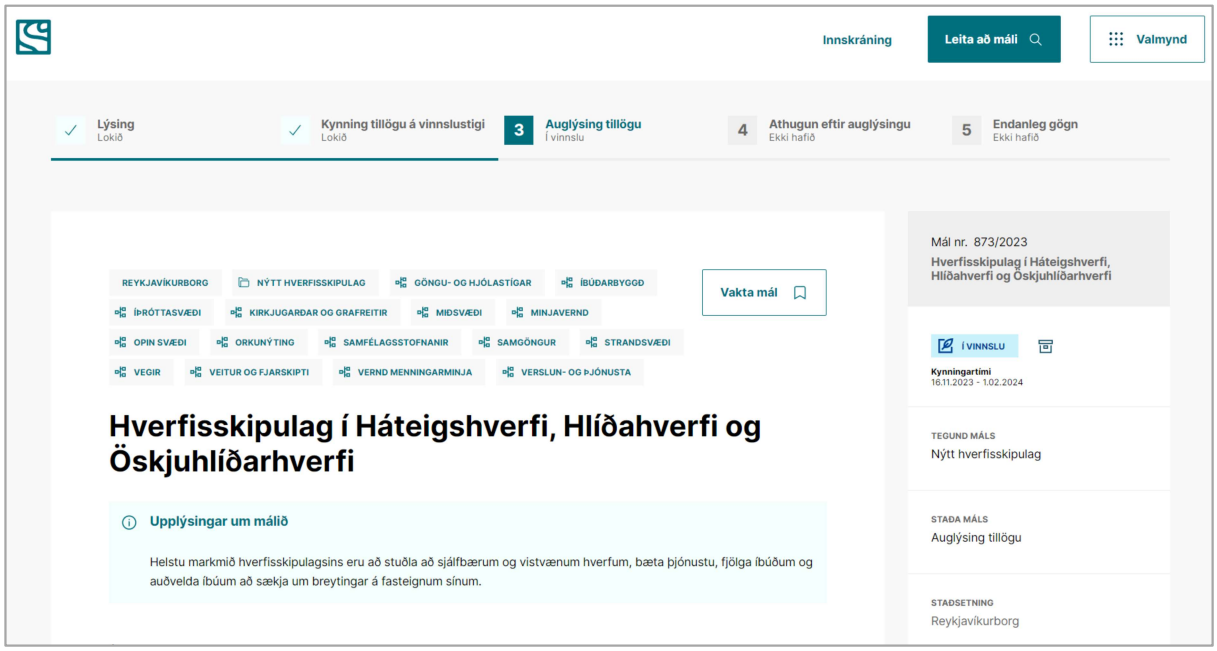
- Sérstök sýning var sett upp í þjónustuveri Reykjavíkurborgar í Borgartúni 12–14 sem stóð frá 16. nóvember 2023 til 1. febrúar 2024. Myndir frá sýningunni má sjá fyrir neðan.
- Á Kjarvalsstöðum var sett upp sýning með sama efni og var á sýningunni í Borgartúni. Þessi sýning stóð frá 21. til 23. nóvember 2023, en 21. nóvember hélt borgarstjóri íbúafund um hverfisskipulag á Kjarvalsstöðum.
- Allan kynningartímann voru tvær sýningar utanhúss, á Hlemmi og Klambratúni, með völdu efni. Tilgangurinn með útisýningunum var að vekja athygli á viðburðum og sýningunni í þjónustuveri Reykjavíkurborgar.

Myndir frá viðburðum

Kynningarefni á vef






Innskráning
Leita að máli
Valmynd
Lýsing
Lokið
Kynning tillögu á vinnslustigi
Lokið
3
Auglýsing tillögu
Í vinnslu
4
Athugun eftir auglýsingu
Ekki hafið
5
Endanleg gögn
Ekki hafið
REYKJAVÍKURBORG
NÝTT HVERFISSKIPULAG
GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR
ÍBÚÐARBYGGÐ
ÍÞRÓTTASVÆÐI
KIRKJUGARÐAR OG GRAFREITIR
MIÐSVÆÐI
MINJAVERND
OPIN SVÆÐI
ORKUNÝTING
SAMFÉLAGSSTOFNANIR
SAMGÖNGUR
STRANDSVÆÐI
VEGIR
VEITUR OG FJARSKIPTI
VERND MENNINGARMINJA
VERSLUN- OG ÞJÓNUSTA
Vakta mál
Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi
Upplýsingar um málið
Helstu markmið hverfisskipulagsins eru að stuðla að sjálfbærum og vistvænum hverfum, bæta þjónustu, fjölga íbúðum og auðvelda íbúum að sækja um breytingar á fasteignum sínum.
Mál nr. 873/2023
Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi
Í VINNSLU
Kynningartími
16.11.2023 - 1.02.2024
TEGUND MÁLS
Nýtt hverfisskipulag
STAÐA MÁLS
Auglýsing tillögu
STAÐSETNING
Reykjavíkurborg

Íbúafundir og aðrir viðburðir



Íbúafundur borgarstjóra á Kjarvalsstöðum 21. nóvember 2023.



Sýningar



Opnun á sýningu á hverfisskipulagi í Hlíðum 16. nóvember 2023.



Sýning á Kjarvalsstöðum 21. nóvember 2023.





Rauðu húsin sem staðsett voru á Klambratúni og Hlemmi með kynningarefni um hverfisskipulag í borgarhluta 3 á tímabilinu 16. nóvember 2023 til 1. febrúar 2024.



Leiðsögn á sýningu í Borgartúni 12–14, 10. janúar 2024.

Kynning á sýningunni og öðrum viðburðum hverfisskipulagsins fór fram með auglýsingum í fjölmiðlum, á strætóskýlum og á vef- og samfélagsmiðlum.

Í byrjun janúar 2024 þegar kynningin hafði staðið í sex vikur kom í ljós að aðeins tíu umsögnum hafði verið skilað í skipulagsgátt.is.

Til þess að vekja athygli á hverfisskipulaginu og hvetja íbúa til þess að senda inn ábendingar var ráðist í sérstakt kynningarátak. Þetta átak fólst í greinarskrifum á vísir.is og viðtali á RÚV þar sem íbúar og hagaðilar voru hvattir til að kynna sér hverfisskipulagið. Birtar voru auglýsingar á samfélagsmiðlum og boðið var upp á leiðsögn um sýninguna í Borgartúni 12–14 þriðjudaginn 10. janúar. Þetta átak skilaði sér í ágætri mætingu á auglýsta leiðsögn.

Þegar kynningartíma lauk 1. febrúar höfðu borist 55 umsagnir bæði frá íbúum og opinberum umsagnaraðilum. Farið er yfir allar umsagnir sem bárust að aftan og þeim svarað.

UMSAGNIR FRÁ ÍBÚUM

Alls höfðu borist 55 skriflegar umsagnir í skipulagsgátt.is þegar auglýsingatíma hverfisskipulagsins lauk 1. febrúar 2024. Að aftan er farið yfir allar helstu umsagnir og athugasemdir frá íbúum og hagaðilum, þ.m.t. nefndum og ráðum Reykjavíkurborgar og opinberum aðilum, sem hafa lögbundna umsagnarskyldu við deiliskipulagstillögur sem eru auglýstar. Öllum umsögnum og athugasemdum er svarað í þessari greinargerð, sjá yfirlit yfir umsagnir og svör. Umsagnir eins og þær sem bárust í skipulagsgátt eru síðan birtar í sérstöku fylgiskjali með hverfisskipulaginu.

Umfjölluninni er skipt upp í þrettán umfjöllunarefni:

1. Hverfisvernd
2. Friðun og hækkun þaka
3. Klambratún
4. Grenndarstöðvar
5. Hjóla- og gönguleiðir og dvalarsvæði
6. Holtatorg
7. Bílskúrsréttur
8. Byggingarheimildir og afmörkun skilmálaeininga
9. Dvalarsvæði
10. Svalir
11. Almennt um skipulagið og umferð

Hverfisvernd

Tvær umsagnir bárust er varða tillögur að hverfisvernd í borgarhluta 3 Hlíðum. Önnur umsögnin kemur frá Minjastofnun sem er með lögbundið umsagnarhlutverk og verður svarað í kaflanum *Opinberir aðilar* fyrir aftan.

Hin umsögnin kemur frá íbúum í Hlíðum og verður fjallað um hana hér.

Umsögn frá Leó A. Guðmundssyni og Sigríði V. Jónsdóttur vegna hverfisverndar.
Umsögnin lýtur að því að það sé ósamræmi á milli tillögu í hverfisskipulagi og tillögu í skýrslunni *Byggðakönnun Borgarhluti 3 - Hlíðar,* sem er unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur.

Svar:
Fyrir liggur byggðakönnun Borgarsögusafns, Byggðakönnun, Borgarhluti 3 - Hlíðar, sem unnin var að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Þar eru gerðar tillögur að hverfisvernd í borgarhlutanum, í rauðum og gulum flokkum.

Að mati umhverfis- og skipulagssviðs geta jafn víðtækar tillögur að hverfisvernd og settar eru fram í umræddri byggðakönnun orðið til þess að minnka tiltrú á hugmyndinni um hverfisvernd og í raun gjaldfellt áherslur minjavörslunnar. Þannig er hætta á að hús og húsasamstæður sem hafa mikið gildi í byggða- og þróunarsögu Reykjavíkur, út frá þeim viðmiðunum sem liggja skulu til grundvallar við tillögugerð að verndun byggingararfsins, missi raunverulegt gildi sitt; hverfi í fjöldann. Í þessu ljósi lét umhverfis- og skipulagssvið vinna nánari úrvinnslu á tillögum Borgarsögusafns að verndun einstakra húsa og húsasamstæðna, í samstarfi við Minjastofnun Íslands.

Í úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs eru gerðar tillögur að hverfisvernd sem eru ekki eins miklar og víðtækar og lagt er til í byggðakönnun Borgarsögusafns. Það er einn megintilgangur með gerð skipulags í grónum hverfum að tryggja það að allar breytingar á byggðinni séu gerðar í samræmi við aldur og gerð húsa og ríkjandi byggðamynstur.

Í vinnu við gerð nýs skipulags geta skilin milli tillagna að varðveislu og skilmála skipulagsins orðið óljós, en mikilvægt er að gera greinarmun þar á milli. Í skilmálatextum og leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna ýmis skilyrði sem eru mikilvæg í því skyni að varðveita svipmót og listræn einkenni hverfa sem eru með sterkum samræmdum heildarsvip, svo sem að: „allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar.“ … „Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.“ … „Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi.“ Þar sem slík skilyrði eru sett fram í skilmálatexta er ekki talið nauðsynlegt að ganga svo

langt að setja gulan hverfisverndarlit á viðkomandi hverfi. Þetta á t.a.m. við um svæði þar sem heimilt er að hækka þök með ákveðnum skilyrðum. Mikilvægt er að ofangreind ákvæði standi sem skilmálar enda þótt ekki séu sett ákvæði um hverfisvernd.

Friðun og hækkun þaka

Þrettán umsagnir bárust sem snúa að tillögum hverfisskipulags um að takmarka þakbreytingar á nokkrum svæðum, sem eru 1) Rauðarárholt, 2) Norðurmýri norðan Skeggjagötu, 3) Skipholt 30–50 og Nóatún 25 og 4) Barmahlíð. Umsögnum sem taka til sama svæðis eða sömu atriða er svarað saman.

1. Rauðarárholt - Umsagir og athugasemdir vegna þakhækkana og svala.

Umsagnir og athugasemdir sem varða breytingar á „verkamannabústöðum“ í Rauðarárholti og taka til þakhækkana og svala bárust frá Önnu Beverlee Saari, Hjalta Sigmundssyni og Lísu Ann Hartranft. Þessum íbúum er svarað saman.

Svar:
Í skipulagslögum, VIII. kafla, 37. gr. um deiliskipulag, segir eftirfarandi um gerð húsakannana:

„Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar.“

Þar segir jafnframt að reglur um deiliskipulag gildi um hverfisskipulag eftir því sem við á.

Tilgangur með gerð húsakannana er að rannsaka uppruna bygginga og út frá þeim gildum sem liggja til grundvallar leggja mat á varðveislugildi einstakra húsa og húsasamstæða. Fyrir liggur byggðakönnun Borgarsögusafns, Byggðakönnun, Borgarhluti 3 – Hlíðar, sem unnin var að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Að ósk umhverfis- og skipulagssviðs var unnin nánari úrvinnsla á tillögum Borgarsögusafns að verndun einstakra húsa og húsasamstæðna í samstarfi við Minjastofnun Íslands. Þar er tekið undir tillögu Borgarsögusafns þar sem lögð er til hverfisvernd á gömlu verkamannabústöðunum í Rauðarárholti, sem reistir voru á fimmta áratug 20. aldar. Um þá segir í tillögunum:

Rauðarárholt – Verkamannabústaðir.
Hverfið hefur HÁTT varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð verkamannabústaða með sterk sameiginleg byggingarlistarleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls þar sem skeljasandsáferð útveggja og valmaþak eru meðal helstu einkenna. Bygging húsanna var metnaðarfullt framtak Byggingafélags verkamanna til að bregðast við miklum húsnæðisskorti í kjölfar aukinna fólksflutninga frá landsbyggðinni til borgarinnar. Mjög fáar breytingar hafa verið gerðar á húsunum og hefur heildarsvipmót hverfisins því haldist mjög vel.

Vegna uppruna þessarar byggðar og þess að litlar breytingar hafa verið gerðar á

henni í gegnum tíðina hefur hún hátt varðveislugildi og myndu hækkanir einstakra húsa í þessari heildstæðu byggð raska mjög yfirbragði hennar og rýra þar með gildi hennar, bæði í sögulegu og byggingarlistalegu tilliti. Vel hannaðar og gerðar svalir á bakhliðum húsa á svæðinu eru hvorki talin raska heildarmynd svæðisins né einstakra götumynda og er því ekki talið að það rýrði varðveislugildi umrædds svæðis.

2. Norðurmýri norðan Skeggjagötu - Umsagnir vegna þakhækkana.

Umsagnir og athugasemdir sem varða þakbreytingar innan skilmáleiningar 3.1.24 Norðurmýri norðan Skeggjagötu bárust frá Herði Valgarðssyni, sem óskar eftir rökstuðningi fyrir því hvers vegna verði óheimilt að hækka þök innan þessarar skilmálaeiningar.

Svar:
Í skipulagslögum, VIII. kafla, 37. gr. um deiliskipulag segir eftirfarandi um gerð húsakannana:

„Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar.“

Þar segir jafnframt að reglur um deiliskipulag gildi um hverfisskipulag eftir því sem við á.

Tilgangur með gerð húsakannana er að rannsaka uppruna bygginga og út frá þeim gildum sem liggja til grundvallar leggja mat á varðveislugildi einstakra húsa og húsasamstæðna. Fyrir liggur byggðakönnun Borgarsögusafns, Byggðakönnun, Borgarhluti 3 – Hlíðar, sem unnin var að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Að ósk umhverfis- og skipulagssviðs var unnin nánari úrvinnsla á tillögum að verndun einstakra húsa og húsasamstæðna í samstarfi við Minjastofnun Íslands. Þar er tekið undir tillögu Borgarsögusafns um hverfisvernd á nyrðri hluta Norðurmýrar. Um það segir í tillögunum:

Norðurmýri, norður, milli Skeggjagötu og Skarphéðinsgötu.

Hverfið hefur HÁTT varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistarleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með valmaþaki og perluákasti, steinmulnings- eða skeljasandsáferð á útveggjum. Norðurmýrin er fyrsta hverfið utan Hringbrautar og fyrsta heilsteypta hverfið í Reykjavík sem byggt er samkvæmt skipulagi og ákveðinni hugmyndafræði og því brautryðjendaverk í skipulagssögu Reykjavíkur. Þrátt fyrir breytingar á einstaka húsum hefur heildarsvipmót hverfisins haldist vel.

Deiliskipulag nyrðri hluti Norðurmýrar, milli Skeggjagötu og Skarphéðinsgötu, er hið fyrsta sem gert var fyrir svæði utan Snorrabrautar og Hringbrautar, árið 1934. Deiliskipulag syðri hluta Norðurmýrar var gert tveimur árum síðar og var þá gert ráð fyrir stærri lóðum og húsum. Vegna uppruna þessarar byggðar og þess að litlar breytingar hafa verið gerðar á henni í gegnum tíðina hefur hún hátt varðveislugildi og myndu frekari hækkanir einstakra húsa í þessari heildstæðu byggð raska mjög yfirbragði hennar og rýra þar með gildi hennar, bæði í sögulegu og byggingarlistalegu tilliti. Auk alls þessa ber að taka tillit til þess að vegna smæðar

lóða yrði skuggavarp á næstu lóðum óviðunandi ef hús hækkuðu á umræddu svæði. Vel hannaðar og gerðar svalir á húsum á svæðinu eru hvorki talin raska heildarmynd svæðisins né einstakra götumynda og er því ekki talið að það rýrði varðveislugildi umrædds svæðis.

3. Skipholt 30–50 og Nóatún 25 - Umsagir frá fimmtán fasteignaeigendum.

Umsagnir snúa að athugasemdum við að þakhækkanir séu óheimilar á fjölbýlishúsum við Skipholt 30–50 og Nóatún 25. Eftirtaldir fimmtán fasteignaeigendur skrifuðu undir athugasemdina: Einar Gunnar Karlsson, Jón Arason, Benedikt J. Þórðarson, Sigríður J. Magnúsdóttir, Helgi Hilmarsson, Hrafnhildur Ragnarsdóttir, Hulda B. Hákonardóttir, Þorgeir Tryggvason, Örn Ottósson, Þórður Örn Björnsson, María Dóra Björnsdóttir, Marcos Zotes, Björk Vilhelmsdóttir, Ólafur Þór Gunnarsson, Nanna Björk Viðarsdóttir.

Svar:

Í umsögn frá fasteignaeigendum í Skipholti 30–50 og Nóatúni 25 er spurt hvort bann við þakbreytingum á öllum húsum sem tilheyra skilmálaeiningu 3.1.28. sé eðlilegt. Fram kemur að þakform húsa innan skilmálaeiningarinnar séu nokkuð mismunandi. Þetta er rökstutt með teikningum og myndum af húsum. Teikningar sýna að flest þessara þaka eru svokölluð „veghefilsþök“ en þetta er þakform sem var notuð á eitthvað af íbúðarhúsum á 6. áratug 20. aldar.

Í umsögn er bent á það að á Sjómannaskólareit, sem er við hliðina á skilmálaeiningu 3.1.28., séu heimilar rishæðir og kvistir. Færð eru fleiri rök fyrir því að heimila ætti þakhækkanir á þessu svæði, m.a. að slíkar þakbreytingar geti skapað meira samræmi við nærliggjandi byggð. Einnig að betri nýting á þakrýmum sé í samræmi við stefnu borgarinnar um fjölgun íbúða og þéttingu byggðar. Að lokum er bent á að í skilmálaeiningu 3.2.1, sem er í Hlíðahverfi, séu hús með svokölluðu „veghefilsþaki“ en þar séu þakbreytingar heimilar.

Niðurstaðan eftir skoðun á röksemdum fasteignaeiganda í Skipholti 30–50 og Nóatúni 25, studd af mati sérfræðinga umhverfis- og skipulagssviðs um húsverndar- og varðveislugildi, er að falla frá banni við þakhækkunum í skilmálaeiningu 3.1.28.

Því er lagt til að skilmálunum ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS verði breytt fyrir skilmálaeiningu 3.1.28 og að þeir verði sambærilegir og í skilmálaeiningum í Hlíðunum þar sem þakhækkanir og þakbreytingar eru heimilar.

4. Barmahlíð - Umsagnir vegna tillögu að verndun húsa við Barmahlíð.

Umsagnir og athugasemdir um tillögu að verndun húsa við Barmahlíð og banni við þakbreytingum bárust frá eftirtöldum níu aðilum: Bryndís Loftsdóttir, Dagný Guðmundsdóttir, Sigurður Jónsson, Guðjón Steinar Þorláksson, Dagbjört Elva Sigurðardóttir, Heiður Baldursdóttir, Hafsteinn Snæland Grétarsson, Karl Jóhann Jóhannsson og Kristín Una Sigurðardóttir.

Umsagnaraðilar eru ósáttir við tillögur að verndun sem þeir telja að skerði rétt þeirra m.a. til þakhækkana og breytinga.

Svar:
Fyrir liggur byggðakönnun Borgarsögusafns, Byggðakönnun, Borgarhluti 3 – Hlíðar, sem unnin var að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Þar er m.a. lögð til verndun húsa nr. 10–12, 11–13, 14–16, 18–20, 19–21, 22–24, 23–25 og 27–29 við Barmahlíð, sem umsagnaraðilar andmæla.

Að mati umhverfis- og skipulagssviðs geta jafn víðtækar tillögur að hverfisvernd og settar eru fram í umræddri byggðakönnun orðið til þess að minnka tiltrú á hugmyndinni um hverfisvernd og í raun gjaldfellt áherslur minjavörslunnar. Þannig er hætta á að hús og húsasamstæður sem hafa mikið gildi í byggða- og þróunarsögu Reykjavíkur, út frá þeim viðmiðunum sem liggja skulu til grundvallar við tillögugerð að verndun byggingararfsins, missi raunverulegt gildi sitt; horfið í fjöldann. Í þessu ljósi lét umhverfis- og skipulagssvið vinna nánari úrvinnslu á tillögum Borgarsögusafns að verndun einstakra húsa og húsasamstæða, í samstarfi við Minjastofnun Íslands.

Niðurstaðan er m.a. sú að gera ekki tillögu að sérstakri verndun umræddra húsa við Barmahlíð heldur að almennir skilmálar hverfisskipulagsins myndu tryggja að allar breytingar á núverandi byggð yrðu gerðar í samræmi við aldur og gerð húsa og ríkjandi byggðamynstur. Þetta heimilar t.d. þakhækkanir.

Klambratún

Þrjár umsagnir varða Klambratún og taka til 1) gönguleiðar um Klambratún, 2) hundagarðs og nýtingu Klambratúns og 3) betri nýtingu á miðju Klambratúns.

1. Gönguleiðir um Klambratún - Umsögn frá Samúel Torfa Péturssyni.
Umsögnin lýtur að því að það vanti alveg góða gönguleið úr NA-horni Klambratúns niður í SV-horn þess. Þetta er vinsæl gönguleið. Í umsögn er hvatt til þess að setja þessa gönguleið inn á skipulag.

Svar:
Skrifstofa umhverfisgæða hjá Umhverfis- og skipulagssviði hefur skoðað þetta atriði. Niðurstaðan er að það sé takmörkunum háð að koma á þessari tengingu vegna þess að grunnskipulag garðsins gerir ekki ráð fyrir greiðri NA-SV tengingu.

2. Hundagarður og nýting Klambratúns - Umsögn frá Ellert Þór Jóhannssyni.
Í umsöginni er því mótmælt að svæði þar sem áður var verkstöð Reykjavíkurborgar verði hundagerði. Þetta er rökstutt með því að þetta svæði sé dýrmætur reitur rammaður inn með háum þéttum gróðri og er því skjólgóður. Lagt er til að svæðið verði frekar nýtt sem yndisreitur t.d. í japönskum stíl eða a.m.k. reitur með sérstöðu sem

nýtist en ekki aðeins hundaeigendum. Einnig var bent á að passa þurfi að túnið verði ekki eingöngu fyrir fáa hópa eins og t.d. hundaeigendur og frisbíiðkendur.

Svar:
Skrifstofa umhverfisgæða hjá Umhverfis- og skipulagssviði tekur undir mörg af þeim atriðum sem koma fram í þessari umsögn.

Samkvæmt skjalinu KLAMBRATÚN – ENDURSKOÐUÐ STEFNUMÖRKUN frá því í október 2020 var sett fram hugmynd um að þegar verkbækistöð færi kæmi á þessu svæði rósagarður. Í kynningu á vinnutillögum hverfisskipulags í lok árs 2021 og byrjun árs 2022 voru kynntar hugmyndir um að staðsetja á þessum stað svokallaðan laugagöngugarð fyrir hunda og að nýta byggingar sem eru þarna m.a. fyrir almenningssalerni. Mikið hefur verið kallað eftir almenningsalernum í garðinum frá íbúum í Hlíðunum og notendum garðsins. Einnig komu fram hugmyndir um að nýta mætti núverandi húsnæði verkbækistöðvar fyrir félags- og fundaraðstöðu fyrir íbúa.

Engin mótmæli komu við þessum hugmyndum heldur voru umsagnir íbúa jákvæðar þar sem því var fagnað að breyta nýtingu á þessu svæði og gera að eðlilegum hluta af almenningsgarðinum. Það er því mat skipulagsfulltrúa að hugmyndir um lausagöngugarð fyrir hunda, friðsælt og afskermað svæði, almenningssalerni og aðstöðu fyrir félagstarf geti farið vel saman og muni verða til hagsbóta fyrir íbúa í Hlíðum og notendur garðsins.

Í hverfisskipulagi er einungis sett fram tillaga um að heimilt sé að nýta þetta svæði fyrir ýmsa útivist, s.s. lausagöngugarð fyrir hunda og kyrrlátt svæði. Einnig að byggingar megi nýta fyrir almenningssalerni og félags- og fundaraðstöðu fyrir íbúa borgarinnar þegar verkbækistöð verður lögð niður. Ljóst er að hugmyndir um nýtingu á þessu dýrmæta svæði þurfa að fá að þroskast í samráði og samvinnu við helstu notendur Klambratúns, íbúa í aðliggjandi hverfum og aðra notendur.

3. Betri nýtingu á miðju Klambratúns - Umsögn frá Finni Sigurðssyni.
Óskar eftir betri nýtingu á miðju túnsins, svæðið austan við nýja hellulagða torgið, þar sem þar nýtur sólar lengi og gott útsýni er í allar áttir. Tillaga um kaffihús á þessum reit, vaðlaug fyrir börn eða gosbrunn. Einnig óskað eftir almenningssalerni á túninu.

Svar:
Miðja Klambratúns sem um ræðir er margnota svæði sem nýtist t.d. fyrir litla og stóra viðburði. Það verður að teljast verðmætt að hafa opið svæði sem hægt er að nýta á margs konar hátt.

Nú þegar er kaffihús á Kjarvalsstöðum sem er mikið notað.

Það er gert ráð fyrir tjörn í lágpunkti Klambratúns upp við Rauðarárstíg.

Ljóst er að það vantar almenningssalerni. Tillaga hverfisskipulags fyrir Klambratún

gerir ráð fyrir að hluta af núverandi húsum verkbækistöðvar verði breytt í almenningssalerni. Þar eru fyrir lagnir sem auðvelda slíka framkvæmd.

Grenndarstöðvar

Fjórar umsagnir bárust vegna tillögu að grenndarstöð við Stigahlíð á gatnamótum að Bogahlíð. Um er að ræða fjórar athugasemdir þar sem ein athugsemdin er með undirskriftum 34 íbúa í Stigahlíð 2–12. Umsögnum er öllum svarað saman til hagræðis.

Grenndarstöð við Stigahlíð - Umsagnir og athugasemdir vegna staðsetningar.
Um er að ræða fjórar athugasemdir frá Tinnu Gilbertsdóttur, Friðriki Erni Jörgenssyni, Jóni Bjarna Friðrikssyni og Kolbrúnu Jarlsdóttur. Athugasemd Jóns Bjarna er undirrituð af 34 íbúum við Stigahlíð 2-12, m.a. af þeim Tinnu, Friðriki Erni og Kolbrúnu sem gerðu sérstakar athugasemdir. Athugasemdirnar eru í öllum aðalatriðum samhljóma og eru að mótmæla staðsetningu á þessari grenndarstöð. Í athugasemdunum eru færð rök fyrir því að staðsetningin 1) muni skapa ónæði við íbúðarhús, 2) valdi sjónmengun, 3) ógni umferðaröryggi og 4) valdi fækkun bílastæða.

Svar:
Fyrir neðan eru númeruð svör við efnisatriðum í umsögnunum.

1. Ónæði við íbúðarhús
Í athugasemd Jóns Bjarna Friðrikssonar koma fram áhyggjur af því að fyrirhuguð grenndarstöð við Stigahlíð sé of nálægt fjölbýlishúsi og muni valda ónæði vegna hávaða frá umferð og við notkun gámanna.

Bent er á að ekki er óalgengt í Reykjavík að grenndarstöðvar séu staðsettar nærri íbúðarhúsum enda hluti af lögbundnum innviðum í nærumhverfi íbúa. Grenndarstöð við Stigahlíð stæði í u.þ.b. 15 metra fjarlægð frá húsvegg en þó nokkur dæmi eru um að grenndarstöðvar séu u.þ.b. 10–30 metra frá húsvegg íbúðarhúss. Því væri ekki um nýjung að ræða við staðsetningu grenndarstöðvar eða stefnubreytingu frá því sem verið hefur.

Í athugasemdum er bent á svefnherbergisgluggar í húsinu nr. 2–4 við Stigahlíð snúa að fyrirhugaðri grenndarstöð. Um leið og þessum athugasemdum er sýndur skilningur þarf það að koma fram að staðsetning grenndarstöðva tekur almennt ekki mið af innra skipulagi íbúða í næsta nágrenni.

Ekki er tekið undir áhyggjur af því að grenndargámar muni auka umferð þannig að hún verði íþyngjandi eða spilli næði. Sömuleiðis er ekki talið sennilegt að notkun gáma verði mikil að næturlagi og komi til með að spilla næturró íbúa. Þess vegna er ekki tekið undir athugasemdir um að fyrirhuguð staðsetning sé íþyngjandi umfram það sem eðlilegt má telja í borgarbyggð.

2. Sjónmengun
Í athugasemdum koma fram áhyggjur af sjónmengun frá grenndarstöð á þessum stað, ekki síst vegna sóðaskapar og lélegrar umgengni. Ábendingar um ásýnd grenndarstöðva eru alltaf bundnar huglægu mati en við uppsetningu nýrra stöðva er jafnan reynt að draga úr sjónrænum áhrifum þeirra og eru framkvæmdir gjarnan nýttar til þess að fegra umhverfið t.a.m. með gróðri og skjólveggjum umhverfis stöðvarnar. Um leið er minnt á að rekstur grenndarstöðva í nærumhverfi íbúa er lögbundið hlutverk Reykjavíkurborgar og því óhjákvæmilegt að þær séu flestar staðsettar þannig að útsýni sé til þeirra frá nærliggjandi íbúðum.

Umgengni um grenndarstöðvar er nokkuð misjöfn milli stöðva en hefur því miður verið vandamál á undanförnum misserum. Til að stemma stigu við þessu stendur nú yfir vinna við að setja skynjara í gáma sem eiga að tryggja tímabæra losun á gámunum. Þá stendur til að fara í aukið eftirlit við grenndarstöðvar með tilliti til umgengi við þær og jafnvel að auka rafræna vöktun.

3. Umferðaröryggi
Í öllum athugasemdum birtast áhyggjur af umferðaröryggi á svæðinu vegna grenndarstöðvarinnar. Bent er á að fyrirhuguð stöð standi við gönguþverun sem talsvert er notuð, ekki síst af börnum í hverfinu vegna nálægðar við leikvöll auk þess sem nemendur í Ísaksskóla og Menntaskólanum við Hamrahlíð fari þar um. Gönguþverunin sé ekki upphækkuð eða áberandi á annan hátt. Þá koma fram athugasemdir við að beygjan á Stigahlíð, frá Bogahlíð, sé nokkuð blind og oft liggi við árekstrum og að grenndarstöð muni skerði útsýni enn frekar.

Við val á staðsetningu grenndarstöðvarinnar var leitað álits hjá skrifstofu samgöngustjóra sem taldi staðsetningu stöðvarinnar ekki hafa teljandi áhrif á umferðaröryggi gangandi, hjólandi eða akandi. Fram kom hjá skrifstofu samgöngustjóra að koma mætti til móts við þessar ábendingar með endurgerð á gönguþverun á svæðinu og bættri lýsingu. Þá er bent á að hindrun á útsýni í áðurnefndri beygju í götunni er fyrst og fremst vegna gróðurs á lóðamörkum Stigahlíðar 2–4. Þó er talið að ef ekið er samkvæmt reglum og aðstæðum sé umferðaröryggi ekki ógnað með teljandi hætti jafnvel þó komið væri fyrir grenndarstöð á umræddum stað. Bættur sýnileiki gönguþverunar og lækkaður trjágróður við lóðamörk myndi auka öryggi enn frekar, hvort sem grenndarstöð er komið fyrir á svæðinu eða ekki.

4. Fækkun bílastæða
Íbúar gera gera athugasemd við að bílastæðum sé fækkað vegna fyrirhugaðrar grenndarstöðvar. Í athugasemdum þeirra kemur fram að lítið sé um bílastæði í þessum hluta Stigahlíðar, vegna fjölda íbúða og starfsemi Landspítala handan götunnar.

Bílastæðum myndi fækka um fjögur vegna grenndarstöðvar í Stigahlíð. Hefði það helst áhrif á íbúa við lóðirnar Stigahlíð 2–4 og 6–12. Innan lóðanna tveggja eru 47 bílastæði og á borgarlandi fyrir framan lóðirnar eru 35 stæði til viðbótar. Alls er það 82 bílastæði fyrir 50 íbúðir í húsunum tveimur. Það telst vera talsvert hátt hlutfall

bílastæða á hverja íbúð samkvæmt viðmiðum bíla- og hjólstæðastefnu Reykjavíkur, sérstaklega sé tekið mið af staðsetningu í borginni, aðgengi að almenningssamgöngum og að nærliggjandi verslunar- og þjónustusvæðum. Áhrifin af því að fækka bílastæðum um fjögur eru því talin hverfandi.

Niðurstöður:
Við val á staðsetningu grenndarstöðva eru nokkur sjónarmið sem taka þarf mið af þar sem þau helstu eru þessi:

- Nálægð íbúa við þjónustuna en miðað er við að grenndarstöðvar séu að jafnaði ekki fjær íbúum en 500 metrar.
- Aðgengi hirðuaðila.
- Umferðaröryggi s.s. sjónlínur.
- Ásýnd í borgarumhverfinu.
- Staðsetning stöðva á borgarlandi.

Þó fyrirhuguð staðsetning í Stigahlíð, sem lögð var til í auglýstri tillögu að hverfisskipulagi, sé ákjósanleg að mörgu leyti er hún ekki talin jafn hentug og núverandi staðsetning við Hamrahlíð, sérstaklega út frá fjarlægðarviðmiðum við sem flesta íbúa. Helsti ókostur núverandi staðsetningar er sá að stöðin stendur ekki á borgarlandi og er því háð samþykki lóðarhafa.

Í ljósi þess er lagt til að sú breyting verði gerð á tillögu að hverfisskipulagi að fallið verði frá fyrirhugaðri tilfærslu grenndarstöðvar í Stigahlíð. Lagt er til að hún verði áfram á núverandi stað við Hamrahlíð, ef samkomulag næst við núverandi lóðarhafa. Til vara að grenndarstöðin verði færð á borgarland á norðanvert bílastæðið við verslunarkjarnann Suðurver.

Hjóla- og gönguleiðir og dvalarsvæði og meiri gjaldskyldu

Tvær umsagnir bárust vegna 1) hjólaleiða og 2) gönguleiða og dvalasvæða, sjá umfjöllun fyrir neðan.

1. Nýjar hjólaleiðir og stærra gjaldskyldusvæði - umsögn frá Samúel Torfa Péturssyni i

Íbúi óskar eftir því að Stórholtið verði skilgreint sem meginhjólaleið frá Nóatúni að Rauðarárstíg. Þetta er rökstutt með því að þetta sé beinasta leið fólks úr Hlíðum niður á Hlemmsvæði og miðborgina. Einnig er ósk eftir stærra gjaldskyldusvæði fyrir bíla, t.d. bæta við Stórholti og fleiri götum í nágrenni Hlemms. Skrifstofa samgöngustjóra og borgarhönnunar hefur skoðað þessa umsögn og lagt til svar, sjá fyrir neðan.

Svar:
Áherslur borgarinnar í málefnum hjólandi eru settar fram í hjólreiðaáætlun. Samkvæmt núgildandi hjólreiðaáætlun, sem gildir út árið 2025, er ekki unnið að

sérstökum hjólastígum í Stórholti. Almennt er talið ásættanlegt að hjólað sé á akbrautum þar sem hámarkshraði er 30 km/klst eða lægri og því meiri áhersla á að gera aðgreindar hjólaleiðir á leiðum sem eru annaðhvort ekki við götu í dag eða þar sem hámarkshraði er hærri.

Reykjavíkurborg er með verklagsreglur um innleiðingu nýrra gjaldsvæða á borgarlandi sem tryggja eiga samræmt ákvörðunarferli um innleiðingu gjaldsvæða. Samkvæmt þeim eru ný gjaldsvæði innleidd ef annaðhvort nýting er að jafnaði yfir 85% eða ef borgin metur sem svo að innleiðing á nýju gjaldsvæði sé mikilvægur liður til að framfylgja markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur. Framkvæmdar eru talningar með reglulegu millibili og ákvörðun um breytingar á gjaldsvæðum teknar að jafnaði einu sinni á ári.

2. Gönguþverun við Nóatún - umsögn frá Samúel Torfa Péturssyni .
Íbúi óskar eftir nýrri gönguleið yfir Nóatún við Stangarholtið, til að tengja Sjómannaskólareitinn við Hlemmsvæðið. Rökstuðningur er: Uppbygging er á Sjómannaskólareitnum og nýtt deiliskipulag þar gerir ráð fyrir gönguleið á þessum stað. Einnig vantar gönguleið yfir Nóatúnið á kaflanum frá Háteigsvegi að Skipholti. Skrifstofa samgöngustjóra og borgarhönnunar hefur skoðað þessa umsögn og lagt til svar, sjá fyrir neðan.

Svar:
Nóatún er bæði skilgreind sem borgargata í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og er stefnt að hjólastígum í götunni skv. hjólreiðaáætlun Reykjavíkur. Það liggur því fyrir að gatan verði endurhönnuð á komandi misserum og verður athugasemdin tekin inn í þá vinnu.

Holtatorg

Fimm athugasemdir bárust vegna fyrirhugaðs Holtatorgs þar sem í dag eru bílastæði á horni Skipholts, Stórholts og Einholts. Athugasemdirnar eru efnislega eins og verður því svarað saman.

Holtatorg - Umsagir og athugasemdir vegna bílastæða.
Umsagnir og athugasemdir bárust frá Lísu Ann Hartranft, Önnu Beverlee Saari, Ómari Inga Jóhannessyni, Söru Axelsdóttur og Sif Bjarnadóttur. Athugasemdirnar eru nánast samhljóma og taka til þriggja atriða, sem eru 1) skortur á bílastæðum, 2) torgið/almenningsrýmið sé óþarft og 3) svæðið henti illa sem torg vegna veðuraðstæðna.

Svar:

1. Skortur á bílastæðum

Í öllum athugasemdum koma fram áhyggjur af skorti á bílastæðum og birta umsagnaraðilar ljósmyndir máli sín til stuðnings. Einnig er bent á að bíða eigi eftir borgarlínu áður en ráðist verður í hönnun og framkvæmdir við fyrirhugað torg.

Þegar fjallað er um bílastæði og bílastæðafjölda þarf að horfa til þeirrar samræmdu stefnu sem felst í bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.

Rétt er að byrja á að ræða tímaramma verkefnisins. Með hverfisskipulagi kemur skipulagsleg heimild til að fjarlægja bílastæðin og útbúa torg en öll hönnun á torginu og annar undirbúningur er eftir og mun að öllum líkindum haldast í hendur við endurhönnun borgargatnanna við Skipholt og Stórholt. Einnig á eftir að sjá hversu framarlega tillögurnar raðast í forgangsáætlunum borgaryfirvalda með hliðsjón af fjárheimildum. Þess vegna er alls óvíst að framkvæmdir við fyrirhugað Holtatorg muni hefjast fyrr en eftir að fyrsti áfangi borgarlínu verði kominn í gagnið.

Í athugasemd sinni vísar Ómar Ingi Jóhannesson í gildandi bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkur og segir að samkvæmt þeim eigi hver íbúð við Meðalholt rétt á a.m.k. 0,85 bílastæðum. Sú túlkun á reglunum er ekki rétt því eins og fram kemur í inngangskafla reglnanna eru sett fram viðmið og hámörk um fjölda bílastæða í töflum á blaðsíðu átta í reglunum. Þar segir að með hliðsjón af samgöngumati fyrir tiltekin svæði megi rökstyðja fjölda bílastæða niður eða upp frá viðmiðinu, en þó aldrei upp fyrir hámörkin sem fram koma. Í slíkum rökstuðningi skiptir einna mestu máli aðgengi að almenningssamgöngum, tækifæri til samnýtingar bílastæða og önnur atriði.

Ómar vitnar einnig í greinargerð hverfisskipulags þar sem gerð er grein fyrir fjölda bílastæða í hverfinu, annars vegar einkastæðum og hins vegar almenningsstæðum. Í athugasemd sinni bendir hann á að ekki sé skilgreint nánar hvað átt er við með hugtökunum einka- og almenningsstæði. Það skal áréttað hér að með einkastæðum er átt við bílastæði sem eru innan lóða (hvort sem er íbúðar- eða atvinnulóða) en almenningsstæði eru öll stæði sem staðsett eru á landi borgarinnar, hvort sem er í íbúðargötum eða annars staðar.

Eins og komið hefur fram segir í reglunum að rökstyðja megi fjölda bílastæða niður frá viðmiðinu, m.a. með hliðsjón af aðgengi að almenningssamgöngum, tækifærum til samnýtingar bílastæða o.s.frv. Í greinargerð hverfisskipulags Háteigshverfis kemur fram að hverfið er mjög vel tengt almenningssamgöngum enda ein stærsta skiptistöð borgarinnar í jaðri þess. Þá afmarkast hverfið til norðurs af Laugavegi sem ásamt Suðurlandsbraut myndar meginsamgönguás borgarinnar með uppbyggingu borgarlínu. Í greinargerð hverfisskipulags kemur einnig fram að innan hverfisins er töluverð atvinnustarfsemi og fjölbreytt framboð verslunar- og þjónustu auk þess sem hverfið njóti góðs af nálægð við miðborgina og Kringluna. Það er því ljóst að byggðin í Rauðarárholti er betur tengd almenningssamgöngum en flest önnur byggð í Reykjavík, hefur gott aðgengi að fjölbreyttri verslun og þjónustu og er í nálægð við nokkur af stærstu atvinnusvæðum borgarinnar. Gæði

almenningssamgangna munu svo aukast með tilkomu borgarlínu. Sömuleiðis er mikill meirihluti bílastæða á borgarlandi og ekki merktur tilteknum húsum eða íbúðum og því miklir möguleikar til samnýtingar bílastæða. Þess vegna er talið eðlilegt að gera ráð fyrir að bílastæðafjöldi á þessu svæði sé nokkuð undir þeim viðmiðum sem fram koma í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

Samkvæmt upplýsingum úr borgarvefsjá er áætlað 81 bílastæði á borgarlandi innan þess svæðis sem afmarkað er á mynd 1 hér að aftan. Innan sama svæðis eru 112 íbúðir. Það jafngildir u.þ.b. 0,72 bílastæðum á hverja íbúð sem er aðeins undir viðmiðum bíla- og hjólastæðastefnunnar, sé gert ráð fyrir að allar íbúðir séu þriggja herbergja eða stærri. Bílastæði innan lóða sem heimiluð eru á nokkrum stöðum hækka þó hlutfallið eitthvað svo það er í raun nær 0,8.

Ef skoðunarsvæðið er stækkað eins og sjá má á mynd 2 eru bílastæði á borgarlandi 210 talsins en íbúðir 242. Það jafngildir u.þ.b. 0,87 bílastæðum á hverja íbúð. Mun algengara er að bílastæði og bílskúrar séu innan lóða norðanmegin við Stórholt sem færir hlutfall bílastæða upp í u.þ.b. 1,15 á íbúð.

Ef öll íbúðarbyggðin milli Háteigsvegar, Skipholts, Nóatúns og Einholts er tekin með í reikninginn (sjá mynd 3) eru bílastæði á borgarlandi 345 talsins og íbúðirnar 336 sem jafngildir u.þ.b. 1,03 bílastæðum á hverja íbúð. Með bílastæðum innan lóða er hlutfall bílastæða komið í u.þ.b. 1,5 á íbúð.



Mynd 1



Mynd 2



Mynd 3

Áréttað skal að í öllum útreikningunum hér að framan eru ótalin bílastæðin þar sem Holtatorg er fyrirhugað. Það er því einungis þegar syðsti hluti íbúðarbyggðarinnar er skoðaður sérstaklega, þ.e. við Meðalholt, Einholt og Háteigsveg, sem fjöldi bílastæða virðist vera um eða undir almennu viðmiðunum, sem þó mætti telja eðlilegt samkvæmt ákvæðum bíla- og hjólastæðastefnu borgarinnar. Jafnvel þó skoðunarsvæðið væri stækkað enn frekar, alla leið að Rauðarárstíg og Laugavegi, og tekið mið af núverandi aðstæðum (þ.e. fjölda íbúða og atvinnurýmis) er hlutfall bílastæða á svæðinu ennþá þó nokkuð yfir viðmiðum reglnanna.

Með hliðsjón af þessu eru talin tækifæri til að fækka bílastæðum í hverfinu og styðja þannig við markmið Reykjavíkurborgar um breyttar ferðavenjur. Til að ná þeim markmiðum og minnka bílaumferð þarf samspil ýmissa þátta, s.s. þéttingu byggðar með aukinni nærþjónustu, bættum aðstæðum fyrir vistvæna

samgöngumáta og framkvæmdum í borgarlandi sem draga úr hvatanum fyrir notkun einkabílsins.

2. Torgið/almenningsrýmið sé óþarft

Þegar fjallað er um athugasemd íbúa um að torgið/almenningsrýmið sé óþarft þarf að skoða þá röksemd í ljósi ákvæða aðalskipulags og stefnu um bætt almenningsrými.

Í gildandi aðalskipulagi er kveðið á um að á gildistíma skipulagsins skuli markvisst stefnt að því að fækka bílastæðum á landi borgarinnar og taka landið undir önnur not í almannaþágu, s.s. opin græn svæði, leiksvæði og önnur almenningsrými, sjá *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, greinargerð, bls. 30.* Sambærilegar áherslur eru lagðar í tillögu að hverfisskipulagi fyrir Háteigshverfi.

Í greinargerð hverfisskipulags kemur meðal annars fram að við greiningu á hverfinu hafi meðal helstu tækifæra til úrbóta verið talin efling almenningsrýma, s.s. fegrun og endurhönnun borgargatna og bættar aðstæður fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Með tillögu að nýju Holtatorgi við borgargötuna Skipholt er verið að útfæra stefnu aðalskipulagsins um bætt almenningsrými um leið og brugðist er við atriðum sem fram komu í greiningarvinnu sem unnin var á vegum hverfisskipulags og koma m.a. fram í verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 3 Hlíðar.

Enn fremur er bent á að hugmynd um torg á þessu svæði er ekki ný af nálinni en í deiliskipulagi Einholts-Þverholts frá árinu 2014 er gert ráð fyrir að breyta umræddu bílastæði í torg.

Íbúaþéttleiki í hverfinu hefur aukist nokkuð undanfarin ár og mun aukast enn frekar með uppbyggingu og endurnýjun byggðar á þróunarsvæðum. Aukinn íbúaþéttleiki styrkir stoðir almenningssamgangna og grundvöll fjölbreyttrar þjónustu og verslunar. Í þéttri byggð með hágæða almenningssamgöngum og fjölbreyttri nærþjónustu eru íbúar síður háðir einkabíl og samhliða minnkar þörfin fyrir bílastæði. Með auknum þéttleika verður hins vegar aukin þörf fyrir fjölbreytt dvalarsvæði. Á nýjum uppbyggingarsvæðum er gjarnan horft til þess að umfang dvalarsvæða taki mið af heildarstærð íbúða á svæðinu. Þegar byggð þéttist og þörfin fyrir bílastæði minnkar er því eðlilegt og nauðsynlegt að horfa til þess að dvalarsvæði stækki á kostnað bílastæða.

Það er rétt sem fram kemur í athugasemdum íbúa að bæði torgið við Hlemm, sem verið hefur verið í uppbyggingu undanfarin ár og verður áfram, og borgargarðurinn Klambratún eru nærri byggðinni í Rauðarárholti. Sömuleiðis dvalar- og leiksvæðið milli Meðalholts og Háteigsvegar. Öll eru þessu svæði þó mjög ólík og með auknum þéttleika og breyttum ferðavenjum eykst þörfin á fjölbreyttum almenningsrýmum sem eru ólík að stærð og gerð og með mismunandi eiginleikum og útliti. Þess vegna er lögð áhersla á það í hverfisskipulagi að fyrirhugað Holtatorg hafi grænna og mýkra yfirbragð en t.d. Hlemmsvæðið sem er skammt undan.

3. Svæðið henti illa sem torg vegna veðuraðstæðna

Í athugasemdum íbúa koma fram áhyggjur af því að svæðið sé vindasamt og henti því illa sem torg. Því er lýst í einni umsögn að það sé „nánast alltaf hífandi rok og kuldi á þessum reit“. Af þessum sökum væri því skynsamlegra að leggja fjármagn í viðhald á núverandi almenningssvæðum frekar en að útbúa torg á þessu svæði. Því er jafnframt lýst að vindstrengur sé algengur upp Stórholtið.

Það eru auðvitað ekki óþekktar aðstæður í Reykjavík að almenningsrými geti verið vindasöm þó almennt hafi vindafar batnað mikið í borginni undanfarna áratugi með auknum gróðri og þéttari byggð. Skipulagsfulltrúi tekur ekki undir að veðurfarslegar aðstæður séu slíkar að ekki sé réttlætanlegt að útbúa torg á svæðinu. Vinna má á móti vindstrengjum í hönnun svæðisins, bæði á fyrirhuguðu torgi og í göturýminu við Stórholt og Skipholt sem lagt er til að verði endurhannaðar sem borgargötur.

Ljóst er að fyrirhugað torg nýtur sólar stóran hluta dags og getur því orðið gott dvalarsvæði með hönnun sem tekur mið af aðstæðum.

Bílskúrsréttur

Fjórar umsagnir bárust frá fasteignareigendum varðandi bílskúrsrétt sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi í skilmála hverfisskipulags.

Bílskúrsréttur – Umsagnir og athugasemdir
Frá eftirtöldum fasteignareigendum bárust umsagnir vegna bílskúrsréttar: 1) Andrea Ósk Jónsdóttir - Stórholt 17, 2) Friðrik Klingbeil Gunnarsson - Stangarholt 36, 3) Lísa Ann Hartranft - Grænahlíð 9 og 4) Sveinn Orri Tryggvason - Drápuhlíð 2.

Svar:
Almenna vinnureglan í hverfisskipulagi er að eldri byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar og eru tilgreindar á lögformlegum skjölum, eins og eldra deiliskipulagi, mæliblöðum eða öðrum skjölum frá byggingar- og skipulagsyfirvöldum, og eru eignarréttarlegs eðlis séu yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags. Þetta á einnig við um byggingarrétt vegna bílskúra.

Við yfirferð á umsögnum var það því sérstaklega skoðað hvort eldri byggingarréttur vegna bílskúra hefði verið rétt yfirfærður í skilmála hverfisskipulags.

Varðandi byggingarrétt fyrir bílskúra á þeim lóðum sem umsagnirnar taka til er þetta að segja:

1. **Stórholt 17**
Eldri byggingarheimild fyrir bílskúr fyrir Stórholt 17 er til staðar og yfirfærist í skilmála hverfisskipulags í Háteigshverfi.

2. **Stangarholt 36**

Eldri byggingarheimild fyrir bílskúr fyrir Stangarholt 36 er til staðar og yfirfærist í skilmála hverfisskipulags í Háteigshverfi.

3. Grænahlíð 9

Eldri byggingarheimild fyrir bílskúr fyrir Grænuhlíð 9 er til staðar og yfirfærist í skilmála hverfisskipulags í Hlíðarhverfi.

4. Drápuhlíð 2

Bílskúrsréttur vegna bílskúrs á lóðinni Drápuhlíð 2 er ekki að finna í eldra deiliskipulagi, mæliblaði eða öðrum skjölum frá byggingar- og skipulagsyfirvöldum eins og aðaluppdráttum. Eina skjalið þar sem fjallað er um bílskúrsrétt á þessari lóð er í eignaskiptasamningi fyrir Drápuhlíð 2. Þar segir: „Íbúð 0101 og 0201 eiga bílskúrsréttindi leyfi byggingaryfirvöld byggingu bílskúrs á lóðinni.“ Í þessu skjali er ekkert frekar sagt um þennan byggingarrétt. Bílskúrsréttur er því ekki til staðar á lóðinni Drápuhlíð 2 skv. athugun skipulagsfulltrúa.

Byggingarheimildir og afmarkanir skilmálaeininga

Þrjár umsagnir eru flokkaðar undir byggingarheimildir og afmarkanir á skilmálaeiningum og eru af ólíkum toga, sjá umfjöllun fyrir neðan sem tekur til 1) fjölbýlishúsa - byggingarheimildir, 2) Mávahlíðar 26 og 28 – stækkun á verslunarhúsnæði og 3) afmörkun á skilmálaeiningu 3.2.4 og 3.2.9.

1. Skipholt 43–47 – byggingarheimildir fjölbýlishúsa

Bergþóra Skarphéðinsdóttir gerir athugasemdir við það að í tillögum að hverfisskipulagi séu settar fram hugmyndir um heimildir til að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús samhliða því sem aðgengi er bætt með lyftum og hugmyndir um raðhús við Skipholt 43–47. Umsagnaraðili mótmælir þessum hugmyndum sem eru taldar óþarfar og valdi óþægindum.

Svar:

Tillögur um bætt aðgengi að lyftulausum fjölbýlishúsum sem heimila viðbætur og breytingar eins og fjölbýlishúsin við Skipholt 43–47 hafa lengi verið hluti af megintillögum hverfisskipulags. Talið er að á bilinu 10–12 þúsund íbúðir í fjölbýli séu í húsum án lyftu. Hluti af tillögunum hefur verið að heimila húsfélaginu að byggja eina hæð ofan á viðkomandi fjölbýlishús bæði til að fjölga íbúðum og þétta byggð en líka til þess að auðvelda húsfélögum að fjármagna lyftubyggingar því að hugsunin var sú að fjármunir frá sölu íbúða/byggingarréttar væru nýttir í lyftuframkvæmd. Þessar heimildir eru í samþykktu hverfisskipulagi bæði í Árbæ og Breiðholti.

Í Háteigshverfi var sú leið valin að afmarka fjölbýlishúsasvæðið við Skipholt og Bólstaðarhlíð næst Kringlumýrarbraut sem sérstakt þróunarsvæði. Þar standa í dag sex fjölbýlishús á frekar stórum lóðum. Samkvæmt hverfisskipulagi eru því

ekki gefnar heimildir fyrir lyftum, ofanábyggingu eða raðhúsum eins og kynningarefnið sýnir heldur er miðað við að unnið verði sérstakt deiliskipulag fyrir þennan reit í samráði við viðkomandi lóðarhafa.

2. Mávahlíð 26 og 28 – stækkun á verslunarhúsnæði

Fasteignaeigandi í Mávahlíð 26–28 óskar eftir heimildum til stækkunar á verslunarhúsnæði en á 1. hæð. Hverfisverslun hefur verið í þessu húsnæði frá því Hlíðarhverfið byggðist. Í dag er Krambúðin með rekstur í verslunarrýminu. Umsagnaraðili gerir einnig athugasemdir við tillögur um hverfisvernd í Hlíðarhverfi.

Svar:

Það er í takt við stefnu hverfisskipulags að styrkja nærþjónustu og hverfiskjarna t.d. með því að veita heimildir til stækkunar og þróunar á slíku húsnæði. Skipulagsfulltrúi telur hins vegar að til þess að hægt sé að taka afstöðu til hugmynda um stækkun á verslunarhúsnæði þurfi að liggja fyrir greiningar á þörfum verslunarreksturs. Einnig hugmyndir um útfærslu, sem og samþykki annarra lóðarhafa fyrir slíkum breytingum.

Bent er á að fallið hefur verið frá hverfisvernd á þessu svæði og þ.m.t. Mávahlíð 26–28, sjá umfjöllun fyrir framan.

3. Afmörkun á skilmálaeiningu 3.2.4 og 3.2.9

Jörgen Már Ágústsson lögmaður hjá Magna lögmönnum, fyrir hönd íbúa við Stigahlíð 87, 89, 91, 93, 95 og 97, gerir athugasemd við afmörkun þróunarsvæðis á Veðurstofuhæð í tillögum að hverfisskipulagi fyrir Hlíðahverfi. Í athugasemd sinni óskar hann eftir upplýsingum um hvaða ástæður liggja að baki því að ósamræmi sé milli afmörkunar þróunarsvæðisins í hverfisskipulagi (skilmálaeiningar 3.2.9) og afmörkunar sem sýnd er í skipulagslýsingu fyrir nýtt deiliskipulag á Veðurstofuhæð frá 7. mars 2023. Fram kemur að umbjóðendur hans hafa áhyggjur af því að afmörkun einingarinnar í hverfisskipulagi þýði að fyrirhugað sé að færa áformaða uppbyggingu á Veðurstofuhæð nær lóðunum við Stigahlíð.

Svar:

Afmörkun skilmálaeiningarinnar 3.2.4, sem einbýlishúsin við Stigahlíð nr. 87–97 tilheyra, var í tillögum hverfisskipulags látin fylgja lóðamörkum viðkomandi lóða eins og oft er í hverfisskipulagi. Af þeim sökum voru mörk skilmálaeiningar 3.2.9 (þróunarsvæðisins) sömuleiðis látin liggja að lóðamörkunum. Samkvæmt gildandi aðalskipulagsuppdrætti nær landnotkunarafmörkun íbúðarbyggðarinnar við Stigahlíð hins vegar lengra til suðurs. Hún nær yfir göngustíg sunnan við lóðirnar sem aðskilur byggðina við Stigahlíð frá þróunarreitnum á Veðurstofuhæð, eins og hann er afmarkaður í skipulagslýsingu fyrir svæðið.

Þrátt fyrir að afmörkun skilmálaeininganna hafi verið með þessum hætti í hverfisskipulagi eru engin áform uppi um að færa fyrirhugaða uppbyggingu á Veðurstofuhæð nær einbýlishúsabyggðinni við Stigahlíð. Skiljanlegt er hins vegar

að þessi afmörkun valdi slíkum áhyggjum og ljóst að ef afmörkun skilmálaeininganna í hverfisskipulagi hefði tekið mið af landnotkunarafmörkuninni sem sýnd er á aðalskipulagsuppdrætti hefði mátt forðast þennan misskilning.

Brugðist verður við athugasemdinni með þeim hætti að afmörkun einiganna verður breytt til samræmis við landnotkunarafmörkun aðalskipulags, áður en hverfisskipulag Hlíðahverfis verður sent til staðfestingar og gildistöku.

Dvalarsvæði

Tvær umsagnir snúa að vöntun á fleiri dvalarsvæðum í Háteigshverfi og varða 1) dvalarsvæði við Nóatún/Stórholt og 2) dvalarsvæði við í Bólstaðarhlíð.

1. **Dvalarsvæði við Nóatún/Stórholt**

Samúel Torfi Pétursson bendir á að það vanti fleiri dvalarsvæði og bendir í því sambandi á grænan reit við Nóatún, milli Stórholts og Háteigsvegar, sem gæti verið upplagt dvalarsvæði.

Svar:
Tekið er undir þessa góðu ábendingu og hefur verið brugðist við henni með því að merkja á hverfisskipulagsuppdrætti dvalarsvæði á grænu svæði við Nóatún á milli Stórholts og Háteigsvegar. Í framhaldi af þessu er síðan miðað við að byggt verði þarna upp dvalarsvæði með gróðri, bekkjum og öðru því sem fylgir slíkum almenningsrýmum.

2. **Dvalarsvæði við Bólstaðarhlíð**

Bryndís Björk Arnardóttir bendir á að það vanti fleiri torg og dvalarsvæði norðan Miklubrautar og tiltekur sérstaklega grænan blett sem lokar Bólstaðarhlíð við leikskólann Stakkaborg.

Svar:
Tekið er undir þessa ábendingu. Brugðist hefur verið við henni með því að merkja á hverfisskipulagsuppdrætti dvalarsvæði á þessum stað.

Bent er á að þarna er í dag grenndarstöð. Skipulagsfulltrúi telur að það geti vel farið saman að vera með grenndarstöð og dvalarsvæði á sama stað. Slík blanda getur styrkt bæði grenndarstöðina og dvalarsvæðið, t.d. með því að stuðla að auknum félagslegum tengslum íbúa, boðið upp á skipti á nytjahlutum eins og bókum og bætt umgengni við grenndarstöðina.

Svalir

Ein umsögn barst vegna svala á fjölbýlishúsi við Lönguhlíð, sjá umfjöllun fyrir neðan.

Svalir á fjölbýlishús við Lönguhlíð
Ellý Alda Þorsteinsdóttir gerir athugasemd við að í skilmálaeiningu 3.1.6 sé lagt almennt bann við því að útbúnar séu nýjar svalir á hús innan einingarinnar. Í athugasemd sinni segir hún m.a.:

„Almennt geri ég ekki athugasemd við þessa takmörkun enda kann það að bæta við svölum á þau rótgrónu hús, sem kaflinn tekur til, að raska stórlega rótgróinni götumynd. Að því sögðu tel ég þessa takmörkun of víðtæka því svölum hefur verið bætt við að minnsta kosti tvær íbúðir á efstu hæð í húsunum nr. 7–11 og 13–17 við Lönguhlíð án þess að því hafi fylgt nein breyting á ytra útliti húsanna. Eina breytingin, sem af því hlaust, var að glugga á efstu hæð er breytt í svaladyr. Þeim, sem ekki veit af tilvist þessara svala, mun eflaust reynast erfitt að koma auga á að þær séu til staðar í ákveðnum íbúðum húsanna en ekki öðrum.“

Óskar hún eftir því að skilmálum fyrir einingunа sé breytt þannig að öðrum íbúðum á efstu hæðum umræddra húsa verði heimilt að útbúa svalir með sambærilegum hætti.

Svar:
Eins og umsagnaraðili bendir réttilega á er erfitt að koma auga á þessar svalir sem útbúnar hafa verið á tveimur stöðum í þakfleti fjölbýlishúsanna.

Svalir geta aukið gæði íbúða og verið mikilvæg flóttaleið við bruna og því eðlilegt að reynt sé að koma þeim fyrir þar sem hægt er. Í raun má segja að á umræddum húsum séu allt að því tilbúnar svalir fyrir framan núverandi kvisti og það eina sem gera þarf er að útbúa aðgengi að þeim og koma fyrir lítið áberandi handriði. Því er tekið undir það sem fram kemur í athugasemd umsagnaraðila að svalirnar sem útbúnar hafa verið við tvær íbúðir í fjölbýlishúsunum við Lönguhlíð 7–11 og 13–17 breyta ásýnd og útliti húsanna sáralítið.

Brugðist hefur verið við athugasemdinni með því að breyta skilmálum fyrir einingunа þannig að heimilt verði að útbúa svalir við íbúðir á efstu hæðum með sambærilegum hætti og gert hefur verið við áðurnefndar tvær íbúðir. Áfram verði þó óheimilt að bæta við nýjum svölum á öðrum stöðum við húsin.

Almennt um skipulagið og umferð

Sex umsagnir snúa að umferð og hverfisskipulaginu almennt og varða 1) umferð í Norðurmýri, 2) umferð í Skipholti og Háteigsvegi, 3) hótel og gististarfsemi, 4) leik- og grunnskóla, 5) þjónustukjarna og 6) sjálfbærari hverfi. Umsögnunum er svarað í þessari röð.

1. Umferð í Norðurmýri

Margrét M. Norðdahl gerir athugasemd við að það eigi að opna fyrir umferð á milli Gunnarsbrautar og Miklubrautar vegna hættu á meiri og hættulegri umferð.

Svar:
Svæðið við Miklubraut mun taka töluverðum breytingum á komandi árum, í samræmi við samgöngusáttmála. Til stendur að gatan fari annað hvort í stokk eða göng (þ.e. neðanjarðar) og þá verður gatnakerfinu ofanjarðar breytt. Ekki stendur til að tengja Gunnarsbraut og Miklubraut saman.

2. Umferð í Skipholti og Háteigsvegi

Óskar Ómarsson bendir á mikla og þunga umferð sem fer um Skipholt og Háteigsveg og hættu sem skapast vegna þess, sérstaklega í kringum Háteigsskóla. Óskað er eftir skýrum mótvægisaðgerðum til að minnka umferðarhraða og auka öryggi. Lagt til að Háteigsvegur verði líka borgargata og skoðað verði að loka fyrir gegnumumferð á svæðinu við Háteigsskóla.

Svar:
Farið hefur verið í nokkrar aðgerðir til að bæta umferðaröryggi í grennd við Háteigsskóla. Fylgst er með götum á svæðinu og brugðist við eftir því sem þörf er talin á og eftir forgangsröðun.

Brugðist er við þessari athugasemd með því að gera Háteigsveg frá gatnamótum Skipholts og að gatnamótum Lönguhlíðar að borgargötu og sameina hana núverandi borgargötu Skipholti. Fjallað er um þessa breyting á hverfisskipulagsuppdráttum og í skilmálum.

3. Hótel og gististarfsemi

Friðrik Sturlaugsson f.h. húsfélagsins Skipholti 29b gerir athugasemdir er varða skilmálaeiningu 3.1.12 sem gengur út á að hótelum verði ekki fjölgað á reitnum né á nærliggjandi reitum, t.d. Heklureit sem er í skilmálaeiningu 3.1.14. Einnig að sett verði þak á leyfilegt hlutfall íbúða í fjöleignarhúsum til skammtímaútleigu, t.d. 10% hlutfall.

Svar:
Bæði skilmálaeining 3.1.12 og 3.1.14 eru þróunarsvæði, sem eru utan hverfisskipulags. Fyrir skilmálaeiningu 3.1.12 er í gildi deiliskipulag frá 2002 en svæðið er miðsvæði skv. aðalskipulagi þar sem gististarfsemi er heimil. Fyrir

skilmálaeiningu 3.1.14 er í gildi deiliskipulag frá 2022. Það svæði er einnig miðsvæði skv. aðalskipulagi þar sem gististarfsemi er heimil.

4. Leik- og grunnskólar

Iðunn Svala Árnadóttir óskar eftir skýrari áætlun um hvernig innviðir verði styrktir við þéttingu byggðarinnar, t.d. með fjölgun leik- og grunnskóla.

Svar:

Varðandi styrkingu innviða og þá sérstaklega fjölgun leik- og grunnskóla er vísað til stefnumótunarvinnu á vegum Skóla- og frístundasviðs og borgarstjórnar.

Að öðru leyti má það koma fram að umfangsmikil kortlagningarvinna fór fram á þörfum leik- og grunnskóla í borgarhlutanum í samvinnu starfsmanna hverfisskipulags og skóla- og frístundasviðs. Þar var skoðað hvað hægt væri að byggja við núverandi leik- og grunnskóla í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi. Einnig var horft til þess að kortleggja þarfir fyrir tímabundnar byggingar eins og færanlegar kennslustofur og færanlegar húseiningar á leikskólalóðum. Niðurstaðan af þessari vinnu var að í tillögur að hverfisskipulagi fyrir umrædd hverfi voru settar verulegar byggingarheimildir vegna viðbygginga við nánast alla leik- og grunnskóla í borgarhlutanum. Einnig voru settar heimildir fyrir tímabundnar byggingar á leik- og grunnskólalóðir en mikið hefur þurft að nýta slíkar byggingar vegna viðgerða og endurbóta á eldra skólahúsnæði. Það er mat skipulagsfulltrúa að þessar heimildir mæti viðbótarbyggingarþörfum fyrir leik- og grunnskóla í borgarhlutanum.

5. Þjónustukjarnar

Kristinn Árnason bendir á að það vantar þjónustukjarna í Hlíðahverfi sunnan Miklubrautar og óskar eftir að skipulagið taki betur á þessum skorti. Einungis er nefnt húsnæði við Mávahlíð 26 (Krambúðin) og Miklabraut 68 (sem er leigt út sem íbúðarhúsnæði). Annað dæmi um þjónustuhúsnæði sem er leigt út sem íbúð er Mávahlíð 25 og kemur umsagnaraðili með tillögur að lausnum.

Svar:

Umsagnaraðila er þakkað fyrir tillögur að lausn á þessu vandamáli sem er vel þekkt. Ein af tillögum umsagnaraðila er að endurhanna Lönguhlíð. Samkvæmt tillögu að hverfisskipulagi fyrir Hlíðahverfi er Langahlíð borgargata og verður endurhönnuð. Einnig er lagt til að skoðað verði með heimildir til þess að stækka verslunarhúsnæði sem Krambúðin er í dag sem býður upp á að bæta verslunarrekstur.

Benda má á það að í hverfisskipulagi er lögð áhersla á að verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð frá íbúum og er gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum sett í forgang. Mikilvægt atriði sem haft getur góð og

hvetjandi áhrif á uppbyggingu á verslun og þjónustu bæði sunnan og norðan Miklubrautar eru áætlanir um að setja Miklubraut í stokk eða göng. Þegar það er gert er gengið út frá því að göturýmið ofanjarðar verði borgargata. Við það skapast ýmis tækifæri, t.d. á götuhornum og á svæðum sem losna úr veghelgun til uppbyggingar á verslun og þjónustu í göngufæri fyrir íbúa.

6. Sjálfbærari hverfi

Harpa Stefánsdóttir óskar eftir meiri áherslu á sjálfbærni hverfis, t.d. með því að leggja grunn að staðsetningu lágvöruverðsverslunar og mikilvægrar þjónustu. Einnig að stuðlað verði að samkomustað í hverfinu, t.d. í formi kaffihúss. Að mati umsagnaraðila ætti hverfiskjarni að vera um miðbik Lönguhlíðar sunnan Miklubrautar.

Svar:

Kjarni hverfisskipulagsins er að þétta og þróa hverfi sem eru gróin, í takt við breyttar áherslur, og byggja á þeim markmiðum sem koma fram í gildandi aðalskipulagi. Eins og fram kemur í umsögn er það markmið borgarinnar að skipulag stuðli að sjálfbærum hverfum og hverfisskipulagið framfylgir því með því að innleiða vistvænar og sjálfbærar lausnir. Eitt helsta verkfærið sem er notað er gátlisti fyrir mat á visthæfi byggðar og skipulags sem er í aðalskipulagi og fjallað er um í greinargerð hverfisskipulagsins, m.a. í kaflanum Gátlisti um vistvæna byggð. Í greinargerð hverfisskipulagsins kemur fram stefnumótun og lykiláherslur í sjö efnisflokkum og einnig markmið og skilgreindar leiðir til að ná þeim. Með þessum hætti er hverfisskipulagið markvisst að stuðla að sjálfbærni í hverfunum og gera þau vistvænni.

Hverfisskipulagið gengur út á að skýra og skilgreina uppbyggingarmöguleika til að færa byggð nær nútíma hýbýlaháttum, að endurskipuleggja svæði og benda á möguleika til viðbygginga og endurbóta í fastmótaðri byggð. Hverfisskipulagið setur fram leiðbeiningar með útfærslum fyrir breytingar á húsnæði, t.d. til að stækka húsnæði eða fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum. Einnig eru leiðbeiningar til að hjálpa íbúum að geta betrumbætt húsnæði sitt og framkvæmt í samræmi við skilmála og varðveislumat. Með leiðbeiningum og skilmálum er íbúum hverfisins gert auðveldara að stuðla að því að byggðin þróist og að íbúum fjölgi. Það leiðir svo til þéttingar byggðar og gerir hverfið sjálfbærara.

Hverfisskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag hvað varðar verslun og þjónustu. Þjónustuhúsnæði er til staðar í hverfinu og lágvöruverðsverslun er þegar komin í Háteigshverfi og gert er ráð fyrir lágvöruverðsverslun í Skógarhlíð. Samkvæmt skilgreiningu aðalskipulagsins eru skráðir hverfiskjarnar t.d. í Skipholti/Háteigsvegi og í Stigahlíð og einnig er hverfisverslun í dag í Mávahlíð og í Skipholti. Í hverfisskipulagi eru að auki skilgreindir nærþjónustukjarnar á gatnamótum Rauðarárstígs og Háteigsvegar, í Mávahlíð 26 og á Miklubraut 68.

Bent er á áherslubreytingu sem kemur fram í hverfisskipulaginu, skilgreiningu gatna hverfisins, en samkvæmt skipulaginu eru margar lykilgötur nú skilgreindar sem borgargötur. Í borgargötum er leitast eftir því að endurhanna og útfæra göturnar með ólíka vegfarendur í huga sem aðlaðandi og mannvæn almenningsrými. Í borgargötum er lögð áhersla á tengsl við hverfistorg, verslun og ýmsa þjónustu. Þetta mun stuðla að því að gangandi og hjólandi íbúar kjósi að sinna sínum erindum án bíls því að umhverfið er öruggt, aðlaðandi og þar er meira mannlíf.

Einnig má benda á að í hverfisskipulaginu er lögð áhersla á að verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð frá íbúum og er gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum sett í forgang. Áætlun um Miklubraut í stokk styður við það markmið.

NEFNDIR OG RÁÐ REYKJAVÍKURBORGAR

Íbúaráð Miðborgar og Hlíða

Pétur Marteinn Urbancic Tómasson f.h. Íbúaráðs Miðborgar og Hlíða óskar eftir skýrari áætlun um hvernig innviðir verði styrktir við þéttingu byggðarinnar, t.d. með fjölgun leik- og grunnskóla. Einnig er óskað eftir enn fleiri borgargötum og að þær séu lengri. Einnig að svæðið með 30 km/klst hámarkshraða sé stækkað og sérstaklega að minnka akstursþraða nálægt skólasvæðum. Vilji til að fjölga einstefnugötum í Hlíðum sunnan Miklubrautar, t.d. Hamrahlíð, Stigahlíð og Grænuhlíð, til að draga úr umferð og auka öryggi. Bæta þarf tengingar yfir stórar götur, t.d. Miklubraut og Kringlumýrarbraut. Íbúaráðið styður þær athugasemdir að ekki eigi að opna Gunnarsbraut fyrir umferð við Miklubraut.

Svar:
Varðandi fjölgun leik- og grunnskóla er vísað í umfangsmikla kortlagningarvinnu sem fór fram á þörfum leik- og grunnskóla í borgarhlutanum í samvinnu starfsmanna hverfisskipulags og skóla- og frístundasviðs. Í þeirri vinnu var kannað hvað mætti byggja við núverandi leik- og grunnskóla í Háteigshverfi, Hlíðarhverfi og Öskjuhlíðarhverfi. Einnig var horft til þess hvar mætti koma fyrir tímabundnum byggingum eins og færanlegum kennslustofum og færanlegum húseiningum á leikskólalóðum. Niðurstaðan af þessari vinnu var að í tillögur að hverfisskipulagi fyrir umrædd hverfi voru settar verulegar byggingarheimildir vegna viðbygginga við nánast alla leik- og grunnskóla í borgarhlutanum. Einnig voru settar heimildir fyrir tímabundnar byggingar á leik- og grunnskólalóðum en mikið hefur þurft að nýta slíkar byggingar vegna viðgerða og endurbóta á eldra skólahúsnæði. Það er mat skipulagsfulltrúa að þessar heimildir mæti viðbótarbyggingarþörfum við leik- og grunnskóla í borgarhlutanum.

Varðandi umferðarmál kemur það fram í svari frá skrifstofu samgöngustjóra við þessari umsögn að í borginni séu fjölmargir staðir þar sem gera þarf lagfæringar og úrbætur til að bæta umferðaröryggi. Á hverju ári er farið í nokkurn fjölda aðgerða til að bæta öryggi á þessum stöðum. Þetta eru ýmsar smærri aðgerðir, oftast í tengslum við gönguleiðir skólabarna, svo sem að bæta götulýsingu, merkja gangbrautir, gera hraðahindranir og ýmislegt fleira. Listinn er því miður langur og það þarf að forgangsraða.

Svæðið við Miklubraut mun taka töluverðum breytingum á komandi árum, í samræmi við samgöngusáttmála. Til stendur að gatan fari annað hvort í stokk eða göng (þ.e. neðanjarðar) og þá verður gatnakerfinu ofanjarðar breytt.

Farið hefur verið í nokkrar aðgerðir til að bæta umferðaröryggi í grennd við Háteigsskóla. Fylgst er með götum á svæðinu og brugðist við eftir því sem þörf er talin á og eftir forgangsröðun.

Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis

Birkir Ingibjartsson f.h. Íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis óskar eftir öruggum þverunum yfir Kringlumýrarbraut milli Hlíðahverfis og Háaleitis- og Bústaðahverfis. Gera þarf grein fyrir nýjum þverunum yfir Kringlumýrarbraut á samgöngukortum hvers hverfishluta sem og í tilheyrandi köflum í skipulagsskilmálum. Einnig er bent á að það vanti einn meginhjólastíg borgarinnar yfir göngubrú í Fossvogi inn á samgöngukort.

Svar:
Um er að ræða mjög þarfa og nauðsynlega ábendingu frá Íbúaráði Háaleitis- og Bústaðahverfis. Farið var yfir þessar ábendingar bæði með ráðgjöfum hverfisskipulags í borgarhluta 3 og 5 og skrifstofu samgöngustjóra.

Fram kom að Kringlumýrarbrautin er í vegumsjón hjá Vegagerð sem er skráður eigandi skv. Borgarvefsjá. Skipulagslegar ákvarðanir um þveranir þarf því að skoða í samstarfi við eiganda götunnar. Einnig þarf að fara fram umfangsmikil greiningarvinna þar sem skoða þarf hvar heppilegt sé að koma fyrir slíkum gönguþverunum og hvort það sé hægt t.d. með tilliti til lóða sitt hvoru megin við Kringlumýrarbrautina.

Niðurstaðan er því að það sé ótímabært að setja inn gönguþverun yfir Kringlumýrarbraut á skipulagsuppdrætti og stefnukort hverfisskipulags í borgarhluta 3 Hlíðum. Slíkt þurfi að gera samhliða í vinnu við hverfisskipulag í borgarhluta 5 Háaleiti-Bústaði og að undangengini vandaðri greiningarvinnu og í nánu samstarfi við Vegagerðina.

UMSAGNIR FRÁ OPINBERUM AÐILUM

Minjastofnun Íslands

Henný Hafsteinsdóttir og María Gísladóttir f.h. Minjastofnunar benda á ósamræmi milli þeirra tillagna sem settar eru fram í „Byggðarkönnun Borgarhluti 3“ og í Hverfisskipulagsgögnunum hvað varðar hverfisvernd í gulum flokki. Í Byggðarkönnun er lögð til hverfisvernd á fleiri samstæður húsa og heilda en sýnt er í skipulagsgögnum. Uppfæra þarf þessi atriði: 1. Útlínur sýnilegra fornleifa þurfa að fara á uppdrætti (skráðar fornleifar en ekki sýnilegar mega vera með rauðum punkti/hring eins og þær eru sýndar nú). Æskilegt væri að færa líka inn uppmælingar af herminjum sem liggja fyrir. Þar sem ekki gilda sömu verndarákvæði fyrir fornleifar og yngri minjar þarf að auðkenna þær með mismunandi lit á stefnukortum „Vistkerfi og minjar“ á uppdráttum. Á uppdráttum vantar að auðkenna umsagnarskyld hús. Á stefnukortum „Vistkerfi og minjar“ þarf einnig að auðkenna umsagnarskyld hús. Verndarákvæði þeirra skal getið í skilmálatextum. Senda uppfærða uppdrætti aftur til þeirra til umsagnar.

Svar:
Fyrir liggur byggðakönnun Borgarsögusafns, Byggðakönnun, Borgarhluti 3 - Hlíðar, skýrsla nr. 223, sem unnin var að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Umhverfis- og skipulagssvið hefur látið vinna nánari úrvinnslu á tillögum að hverfisvernd Hlíða eins og þær eru settar fram í ofannefndri byggðakönnun, með fulltingi Borgarsögusafns og í nánu samstarfi við Minjastofnun Íslands.

Að mati umhverfis- og skipulagssviðs geta jafn víðtækar tillögur að hverfisvernd og settar eru fram í umræddri byggðakönnun orðið til þess að minnka tiltrú á hugmyndinni um hverfisvernd og í raun gjaldfellt áherslur minjavörslunnar. Þannig er hætta á að hús og húsasamstæður sem hafa mikið gildi í byggða- og þróunarsögu Reykjavíkur, út frá þeim viðmiðunum sem liggja skulu til grundvallar við tillögugerð að verndun byggingararfsins, missi raunverulegt gildi sitt; horfið í fjöldann. Í úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs eru gerðar tillögur að hverfisvernd sem eru því ekki eins miklar og víðtækar og lagt er til í byggðakönnun Borgarsögusafns. Tillögur að hverfisvernd, eins og þær koma fram þar, munu verða hluti af endanlegri samþykkt hverfisskipulags fyrir Hlíðar.

Í tillögum umhverfis- og skipulagssviðs kemur fram að í borgarhlutanum sé mikið um herminjar sem sé aðkallandi að skoða og skrá sérstaklega með tilliti til varðveislugildis og verndunar þeirra. Er því ekki gerð frekari tillaga að verndun herminja í tillögunum. Herminjar mætti skoða og meta í víðu samhengi slíkra minja á höfuðborgarsvæðinu í samvinnu Borgarsögusafns og Minjaráðs Reykjavíkur og nágrennis, í samráði við Minjastofnun Íslands.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 eru afmörkuð svæði í hverfisskiplaginu skilgreind sem þróunarsvæði, þar sem unnið verður hefðbundið deiliskipulag.

Tillaga að varðveislu húsa og húsasamstæðna á þróunarsvæðum er því ekki hluti fyrirliggjandi tillagna að hverfisvernd, heldur bíður húsakannana sem gerðar verða vegna vinnu við gerð deiliskipulags, sbr. ofannefnd skipulagslög.

Eins og fram kemur í athugasemdum Minjastofnunar Íslands gefur byggðakönnun Borgarsögusafns mjög góða mynd af sögu borgarhluta Hlíða. Hún mun verða fylgiskjal og því áfram hluti þeirra gagna sem fylgir endanlegri samþykkt hverfisskiplags fyrir borgarhlutann. Í úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs kemur fram að þau hús sem tilheyra rauðum flokki, einstök hús, húsaraðir og götumyndir, í byggðakönnun Borgarsögusafns og ekki er gerð tillaga að sérstakri verndun í fyrirliggjandi tillögum, haldi stöðu sinni sem áhugaverð byggingarlist, en ekki verður gerð grein fyrir þeim á korti.

Á uppdráttum hverfiskiplagsins mun verða komið til móts við kröfur Minjastofnunar um merkingar og auðkenningu fornleifa og húsa og mannvirkja, sem falla undir lög um menningarminjar.

Nánari úrvinnsla umhverfis- og skipulagssviðs að hverfisvernd einstakra húsa og húsasamstæðna í borgarhluta 3, Hlíðar, og meðhöndlun húsverndar í hverfisskipulaginu, hefur verið afhent Minjastofnun Íslands til staðfestingar.

Uppdrættir hafa verið lagaðar og samræmdir sbr. umsögn Minjastofnunar.

Strætó og Borgarlína

Borgarlína

Hallbjörn Reynir Hallbjörnsson f.h. Borgarlínu kemur með ábendingar um nýtt leiðakerfi Strætó og leiðakerfi Borgarlínu sem ætti að fjalla um saman sem almenningssamgöngur. Bent er á lagfæringar sem má gera bæði á hverfisskiplagsuppdráttum og stefnukortum.

Svar:
Brugðist hefur verið við ábendingum frá umsagnaraðila með því að gera lagfæringar bæði á hverfisskiplagsuppdráttum og stefnukortum. Einnig hefur umfjöllun um almenningssamgöngur verið yfirfarin og lagfærð út frá þessum ábendingum.

Skipulagsdeild Strætó bs.

Skipulagsdeild Strætó kemur með ýmsar ábendingar eins og að litir á kortum fyrir hjólastíga og almenningssamgöngur séu of líkir og að borgargötur vanti á sum kort. Einnig eru ábendingar um lykilstöðvar almenningssamgangna og fleiri atriði.

Svar:
Skipulagsdeild Strætó eru þakkaðar góðar og gagnlegar ábendingar sem brugðist hefur verið við í vinnu við lagfæringar á bæði skipulagsuppdráttum, stefnukortum, greinargerðum og skilmálum.

Isavia

Isavia vekur athygli á að umhverfis Reykjavíkurflugvöll gilda skipulagsreglur sem settar voru 23. júlí 2009. Í skipulagsreglum eru settar fram ákveðnar kvaðir sem gilda við og umhverfis flugvelli, m.a. hindranafletir flugvalla. Hindranafletir setja ákveðnar kröfur varðandi hæðir mannvirkja og gróðurs nærri flugvellinum. Taka þarf tillit til þessa við skipulagsgerðina en ekki er að sjá að það sé gert þrátt fyrir að kveðið sé á um það í lögum. Sjá nánar lög um loftferðir nr. 80/2022.

Svar:

Rétt er að það er í gildi skipulag fyrir Reykjavíkurflugvöll, dags. 23. júlí 2009. Þar er fjallað um hindranafleti og hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflugvöll og hafa áhrif á hæð mannvirkja og gróðurs. Við uppbyggingu eða breytingar þarf að taka tillit til þess og nánar er gerð grein fyrir þessum þáttum í samþykktum skipulagsreglum.

Vakin er athygli á því að Öskjuhlíðin er skilgreind sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi og í gildi er sérstakt deiliskipulag fyrir Öskjuhlíð.

Umhverfisstofnun

Axel Benediktsson og Hulda Soffía Jónasdóttir f.h. Umhverfisstofnunar leggja fram umsögn sem tekur til eftirfarandi þátta 1) Öskjuhlíðar, 2) friðlýst svæði við Fossvogsbakka, 3) mengaðs jarðvegs, 4) líffræðilegur fjölbreytileiki og endurheimt, 5) fuglalíf, 6) lýðheilsa, 7) hljóðvist og loftgæði, 8) græn svæði og 9) vatns- og fráveita.

Svar:

Fyrir neðan eru farið yfir þau atriði sem koma fram í umsögn Umhverfisstofnunar. Umfjöllunin er í númeraröð.

1. Öskjuhlíð
Öskjuhlíð og strandlengjan er innan afmörkunar 3.3. Öskjuhlíðarhverfis en er þrátt fyrir það skilgreint sem þróunarsvæði sem ekki er hluti af hverfisskipulagi. Ástæðan er sú að í gildi er deiliskipulag fyrir Öskjuhlíð, Fossvogskirkjugarð og Fossvogsbakka frá 1999 ásamt allnokkrum síðari tíma breytingum. Síðasta breytingin á deiliskipulagi Öskjuhlíðar er frá 2022. Ekki þykir ástæða til að fella gildandi deiliskipulag inn í hverfisskipulag enda því fyrst og fremst ætlað að fjalla um gróna byggð.

Gildandi landnotkun er opið svæði. Miðað er við að allar athugasemdir Umhverfisstofnunar sem snúa að Öskjuhlíð verði ávarpaðar í deiliskipulagi svæðisins.

2. Friðlýst svæði við Fossvogsbakka

Friðlýstu svæðin við Fossvogsbakka eru hluti af deiliskipulagi Öskjuhlíðar sem eins og kom fram að framan er ekki hluti af hverfisskipulagi. Því er miðað við að allar athugasemdir Umhverfisstofnunar sem snúa að Fossvogsbökkum verði ávarpaðar í deiliskipulagi svæðisins.

3. Mengaður jarðvegur

Umsögn Umhverfisstofnunar sem tekur til mengaðs jarðvegs nær til tveggja svæða. Annars vegar er um að ræða kvikasilfursmengun á veðurmælingarstöð veðurstofunnar við Bústaðarveg frá árinu 1972. Hins vegar er um að ræða mengun frá aflagðri bensínstöð í Bolholti. Um bæði þessi svæði er það að segja að þau eru á skilgreindum þróunarsvæðum utan hverfisskipulags þar sem annaðhvort er í gildi deiliskipulag eða nýtt deiliskipulag í vinnslu. Hér er því eins og í fyrri svörum miðað við að allar athugasemdir Umhverfisstofnunar sem snúa að menguðum jarðvegi verði ávarpaðar í viðkomandi deiliskipulagi.

4. Líffræðilegur fjölbreytileiki og endurheimtu

Í stefnu og skilmálum hverfiskipulags í 3.1. Háteigshverfi og 3.2. Hlíðarhverfi er líffræðilegur fjölbreytileiki ávarpaður bæði í stefnu og skilmálum. Í 3.3 Öskjuhlíðarhverfi þar sem stærstu opnu svæðin eru er miðað við að fjallað verði um þetta atriði í viðkomandi deiliskipulagi.

5. Fuglalíf

Þar sem flest það í umsögn Umhverfisstofnunar sem varðar fuglalíf tekur til Öskjuhlíðarhverfis og Fossvogs sem eru þróunarsvæða og utan hverfisskipulags er miðað við að allar athugasemdir Umhverfisstofnunar sem snúa að þessum þáttum verði ávarpaðar í viðkomandi deiliskipulagi.

6. Lýðheilsa

Í stefnu hverfisskipulag í öllum hverfum eru fjallað um mikilvægi lýðheilsu og þá sérstaklega aðgengi íbúa að góðum göngu- og hjólaleiðum og öruggum útivistarsvæðum. Í skilmálum hverfisskipulags eru ákvæði um lýðheilsu þar sem segir:

> *Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra. Lýsing og*

hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

Eins og áður er miðað við að allar athugasemdir Umhverfisstofnunar sem snúa að Öskjuhlíðarhverfi verði ávarpaðar í viðkomandi deiliskipulagi.

7. **Hljóðvist og loftgæði**

Athugasemdir Umhverfisstofnunar sem varða hljóðvist og loftgæði verða skoðaðar í nánu samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem tekið hefur virkan þátt í vinnu við stefnu og skilmála hverfisskipulags sem snúa að hljóðvist og loftgæðum.

8. **Græn svæði**

Athugasemdir Umhverfisstofnunar sem varða græn svæði verða skoðaðar í áframhaldandi vinnu við hverfisskipulag og í nánu samráði við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skiplagssviði.

9. **Vatns- og fráveita**

Athugasemdir Umhverfisstofnunar sem varða vatns- og fráveitumál og áhrif á vistkerfi og dýralíf verða skoðaðar í samstarfi við Veitur og viðkomandi skrifstofur á umhverfis- og skiplagssviði.

Vegagerðin

Katrín Halldórsdóttir f.h. Vegagerðarinnar segir að í greinargerðum sé talað um að Miklabraut verði sett í stokk. Bent er á að ekki er búið að ákveða hvort Miklabraut verði útfærð í stokk eða sett í jarðgöng. Einnig er bBent á að kanna þurfi áhrif af aukningu íbúa á staðbundna umferð og áhrif þeirra á nærliggjandi stofnvegakerfi og gatnamót. Óskað er eftir að veghelgunarsvæði séu sýnd á uppdráttum.

Svar:

Brugðist hefur verið við ábendingum Vegagerðarinnar. Varðandi veghelgunarsvæði þá eru þau inni á þróunarsvæðum þar sem unnin verða sérstakar deiliskipulagsáætlanir.

Veitur

Bent er á mikilvægi þess að núverandi kvaðir um veitukerfin í skipulagi verði yfirfærð í nýtt hverfisskipulag. Æskilegt er að fjallað sé um meðhöndlun ofanvatns á skipulagssvæðunum í greinargerð hverfisskipulagsins í ofanvatnsáætlun. Meta þarf flóðahættu á yfirborði og skipuleggja t.d. miðlunartjarnir eða opin svæði sem geta

miðlað flóðavatni. Sjá nánar bréf frá Veitum varðandi t.d. þróunarsvæðin, stofnlagnir og mikilvægi þess að aðgengi að borholum sé óheft.

Svar:

Brugðist hefur verið ábendingum og athugasemdum frá Veitum með lagfæringum á stefnukortum, skipulagsuppdráttum og skilmálum.

Kópavogsbær

Skipulagsráð Kópavogs sendir inn umsögn án athugasemda.

Svar:

Skipulagsráð Kópavogs er þakkað fyrir umsögnina.

Skipulagsstofnun

Skipulagsstofnun telur það ekki vera hlutverk sitt að gefa almenna umsögn um tillögu að hverfisskipulagi á á þessu stigi málsins.

Veðurstofan

Veðurstofa Íslands gerir ekki athugasemd við hverfisskipulag fyrir borgarhluta 3 - Hlíðar.

Svar:

Veðurstofunni er þakkað fyrir umsögnina.