Góð hverfi gerð enn betri

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Hverfisskipulag í borgarhluta 3-Hlíðar

Kynning í íbúaráði 25. október 2023

1. Um hverfisskipulag
2. Kynningar- og samþykkktarferli í BH3 Hlíðar
3. Helstu tillögur í borgarhluta 3 Hlíðum

Ævar Harðarson Ph.D. arkitekt deildarstjóri hverfisskipulags

Umhverfis- og skipulagssvið, skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Hvað er hverfisskipulag?

Hverfisskipulag er deiliskipulag fyrir gróin hverfi til að:

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

Vistvæn byggð - 7 lykiláherslur

Helsta skipulagstæki hverfisskipulags

Hverfisskipulag Reykjavíkur

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

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

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

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

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

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

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

Hinar sjö lykiláherslur eru að finna í öllum þáttum hverfisskipulagsins:

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

Staða og umfang

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

Lokið
Nú þegar hafa 6 hverfi í Árbæ og Breiðholti fengið hverfisskipulag.

Í vinnslu og lýkur í vetur

- BH3 - Hlíðar (3 hverfi) – Samþykktarferli 16. nóvember *2023*
- BH5 - Háleiti-Bústöðum (4 hverfi) - *Verklok - vor 2024*

Næstu verkefni – ráðgjafavinna boðin út á næstunni

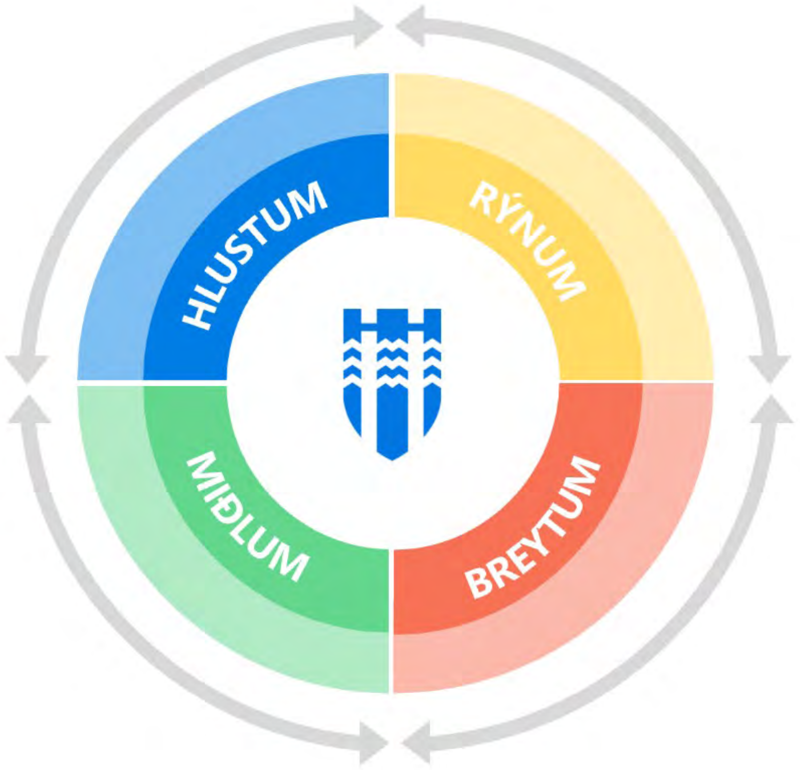
- BH4 - Laugardalur (3 hverfi) – áætluð *verklok 2025*
- BH9 - Kjalarnes (Grunarhverfi) – ekkert byrjað - *verklok 2024*
- BH8 - Grafarvogur (4 hverfi) - *áætluð verklok 2026*
- BH1 - Vesturbær (4 hverfi) - *áætluð verklok 2026*
- BH2 - Miðborgin – (2-3 hverfi) - *áætluð verklok 2027*
- BH10 - Grafarholt (3 hverfi) - *áætluð verklok 2027*

Samráð hverfisskipulags

Samráð við íbúa og hagaðila er mikilvægur hluti af hverfisskipulaginu.

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

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



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

Notaðar eru fjölbreyttar samráðsaðferðir til að ná til sem flestra.

Fasaskipt samráðsferli hverfisskipulags

Hverfisskipulag Reykjavíkur

BH3 – Hlíðar
BH5 – Háaleiti – Bústaðir

Fyrsti fasi

Viðvera í hverfunum
Rýnihópar Gallup
Skapandi samráð
Netsamráð

Annar fasi

Kynning á vinnutillögum
Hverfisgöngur
Kynningarfundur
Netsamráð

Þriðji fasi

Kynning á lokatillögum
Viðvera og sýning
Kynningarfundur

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

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Íbúafundir, hverfisgöngur og hugmyndasöfnun

BH3 – Hlíðar – kynning á vinnutillögum 2021- 2022

Hverfisskipulag Reykjavíkur

- Kynningarsíða opnuð föstudaginn 19. nóvember 2021
- Sýning á Kjarvalsstöðum á vinnutillögum hverfisskipulags 19. til 26. nóvember 2021
- Viðvera á sýningu í Kjarvalsstöðum 19. til 26. nóvember frá kl. 13. til 17 alla daga
- Íbúafundur borgarstjóra á Kjarvalsstöðum 2. febrúar 2021

Hverfisgöngur um borgarhluta 3:

1. hverfisgangan – Háteigshverfi 20. nóvember 2021
2. hverfisgangan – Hlíðarhverfi, kl. 13.00. 20. Nóvember 2021

Opið var fyrir athugasemdir í 12 vikur frá 19. nóvember 9. febrúar 2022

Þátttaka í viðburðum:

- Viðvera og sýning á Kjarvalsstöðum - 140 þátttakendur
- Tvær Hverfisgöngur - 80 þátttakendur

Samráð - niðurstöður

Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Gerð er grein fyrir niðurstöðum úr samráði í sérstökum greinargerðum sem fylgja hverfisskipulagi í Hlíðum.

BH3 – Hlíðar – kynning á lokatillögum

Hverfisskipulag Reykjavíkur

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

BH3 – Kynningaráætlun á lokatillögum nóv/des 2023

- Forkynning í USK ráði - 18. okt.
- Kynning í íbúaráði BH3 - 23. október
- Skipulagsgögn afhent - 27. október
- USK ráð - 1. nóvember 2023
- Borgarráðsfundur - 9. nóvember

- **Kynning hefst 16. nóvember**
  - Kynningarblaði dreift í öll hús
  - Sýning á tillögum í Borgartúni stendur í 6 vikur
- **Íbúafundur borgarstjóra 21. nóvember**
- **Kynning á Kjarvalsstöðum frá 21. - 23. nóvember.**

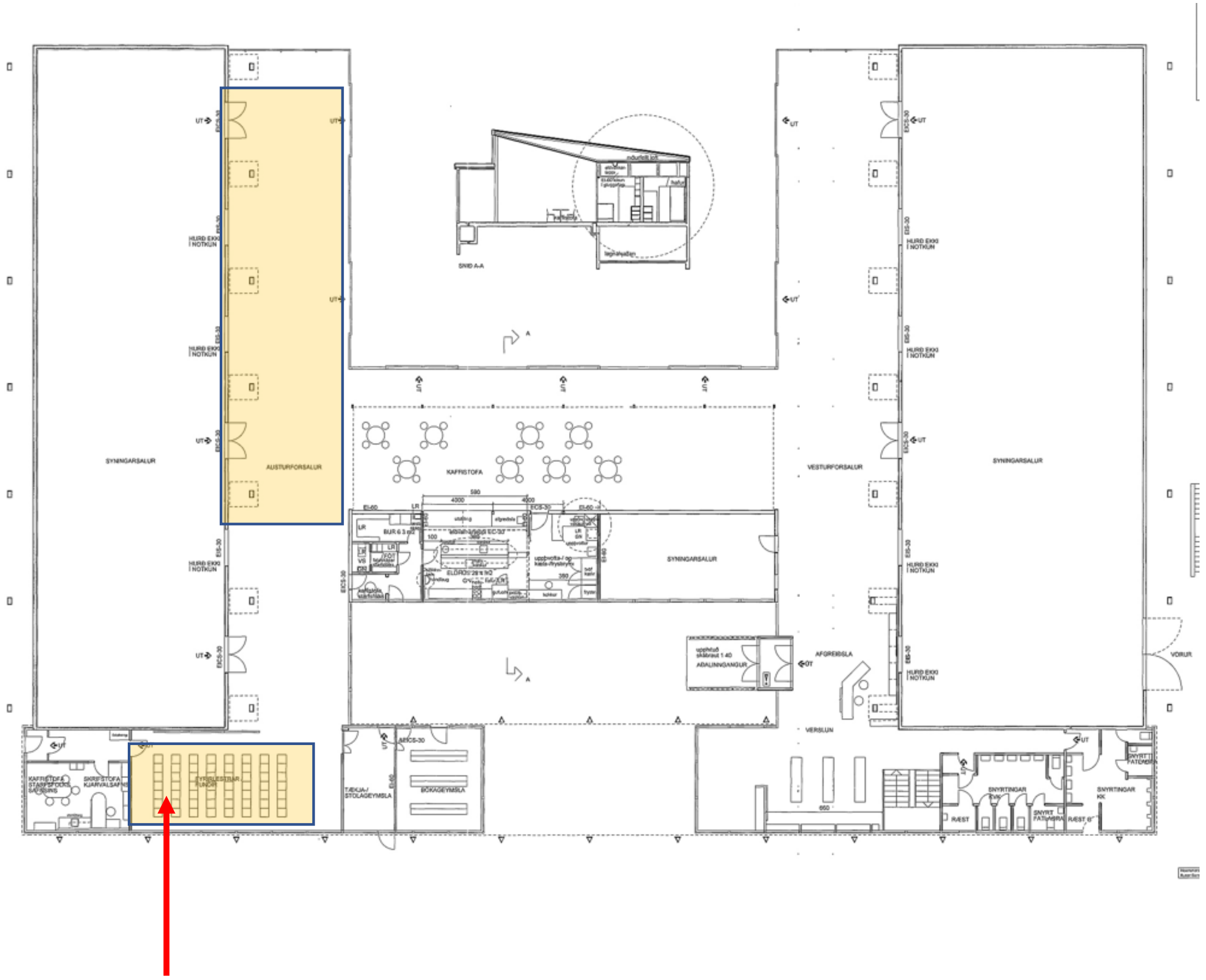
Íbúafundur borgarstjóra 21. nóvember 2023 kl 20

Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Dagskrá íbúafundar:

1. Dagur B. Eggertsson, borgarstjóri: Hlíðar
2. Íbúi ávarpar
3. Ævar Harðarson, arkitekt og deildarstjóri Hverfisskipulags: Samráð í Hlíðum
4. Sigríður Magnúsdóttir arkitekt og ráðgjafi hverfisskipulags: Helstu tillögur
5. Aðili úr borgarhlutanum
6. Fyrirspurnir íbúa sem sendar hafa verið fyrir fundinn eða eru bornar upp í sal

Fundarstjóri – fulltrúi frá Íbúaráði

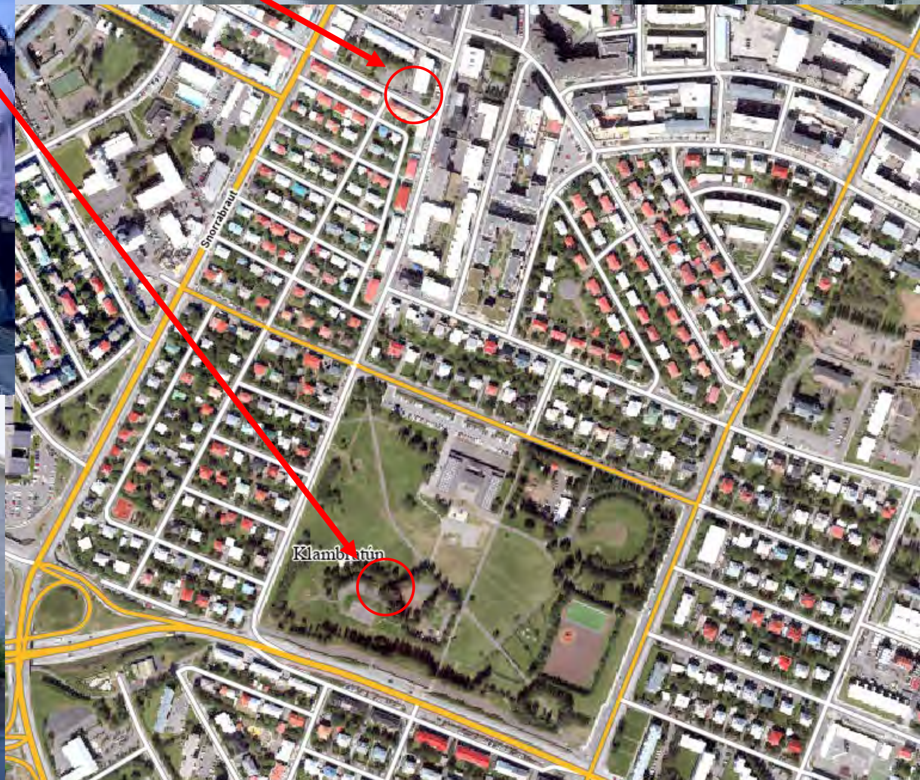


Á að vera með sýning á tillögum á fundinum og í nokkra daga þar á eftir?

Viðburðir tengt kynningum:

1. Smásýning úti í borgarrýminu til að vekja athygli á heimasíðu og sýningu í þjónustuveri
2. Íbúafundur borgarstjóra 21. nóvember
3. Hverfisganga 25. nóvember

Smásýning



Þróunarsvæði í hverfisskipulagi

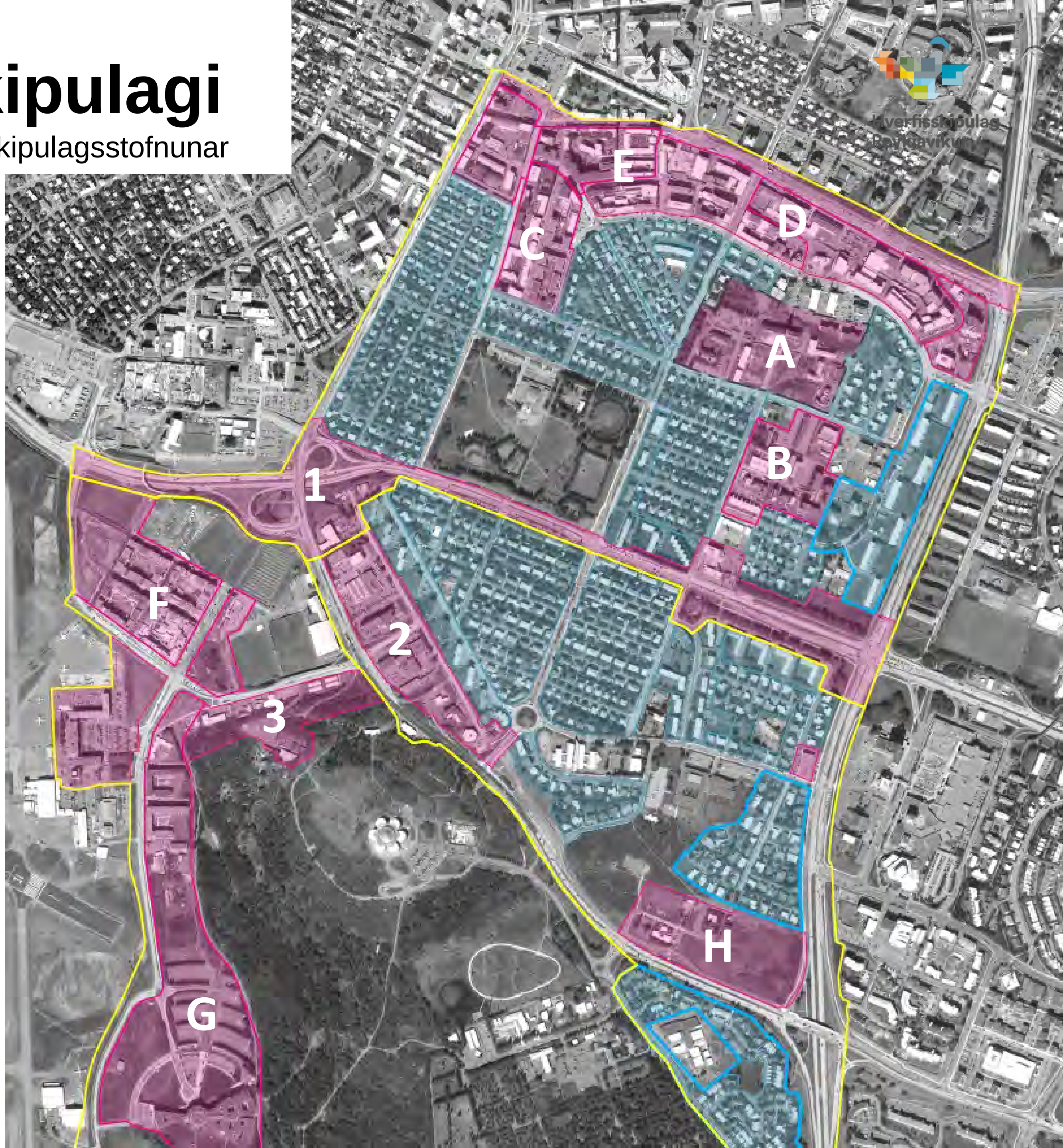
Vinna þarf sérstakt deiliskipulag fyrir þróunarsvæði skv. áliti Skipulagsstofnunar

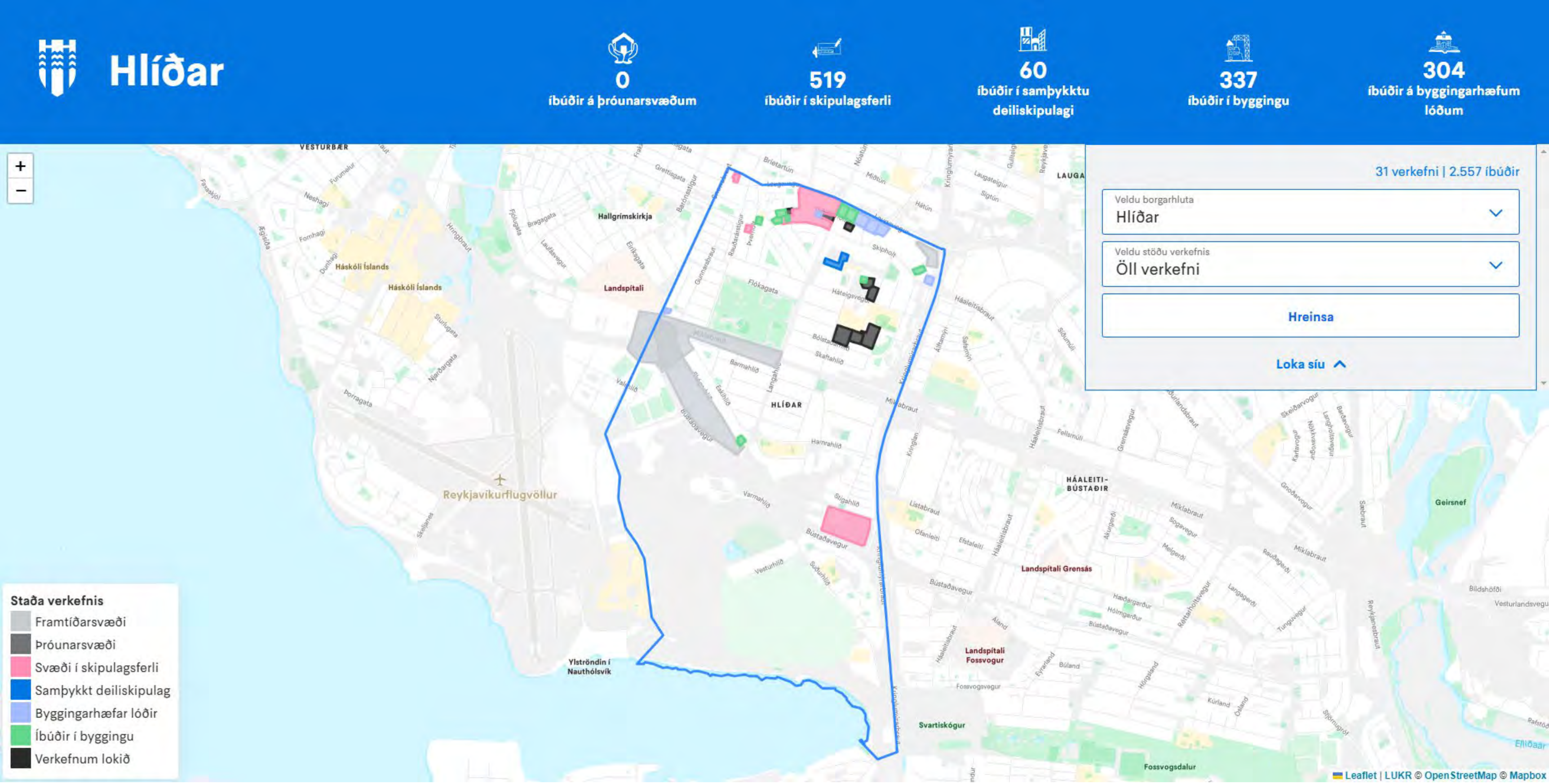
Deiliskipulag tilbúið eða í vinnslu

A. Sjómannaskólareitur
B. KHÍ reitur
C. Svæði milli Rauðaárstíg og Einholts
D. Heklureitur
E. Aðrir reitir við Laugaveg
F. Hlíðarendi
G. HR svæðið
H. Veðurstofuhæð

Deiliskipulagsvinna ekki hafin

1. Miklubrautarstokkur
2. Skógarhlíð
3. Flugvallarvegur





Húsnæðissjá: https://husnaedisuppbygging.reykjavik.is

Lokaafurðir BH3 Hlíðar

Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Greinargerð, skilmálar og uppdrættir

Leiðbeiningar

Öll skipulagsgögn á einum stað

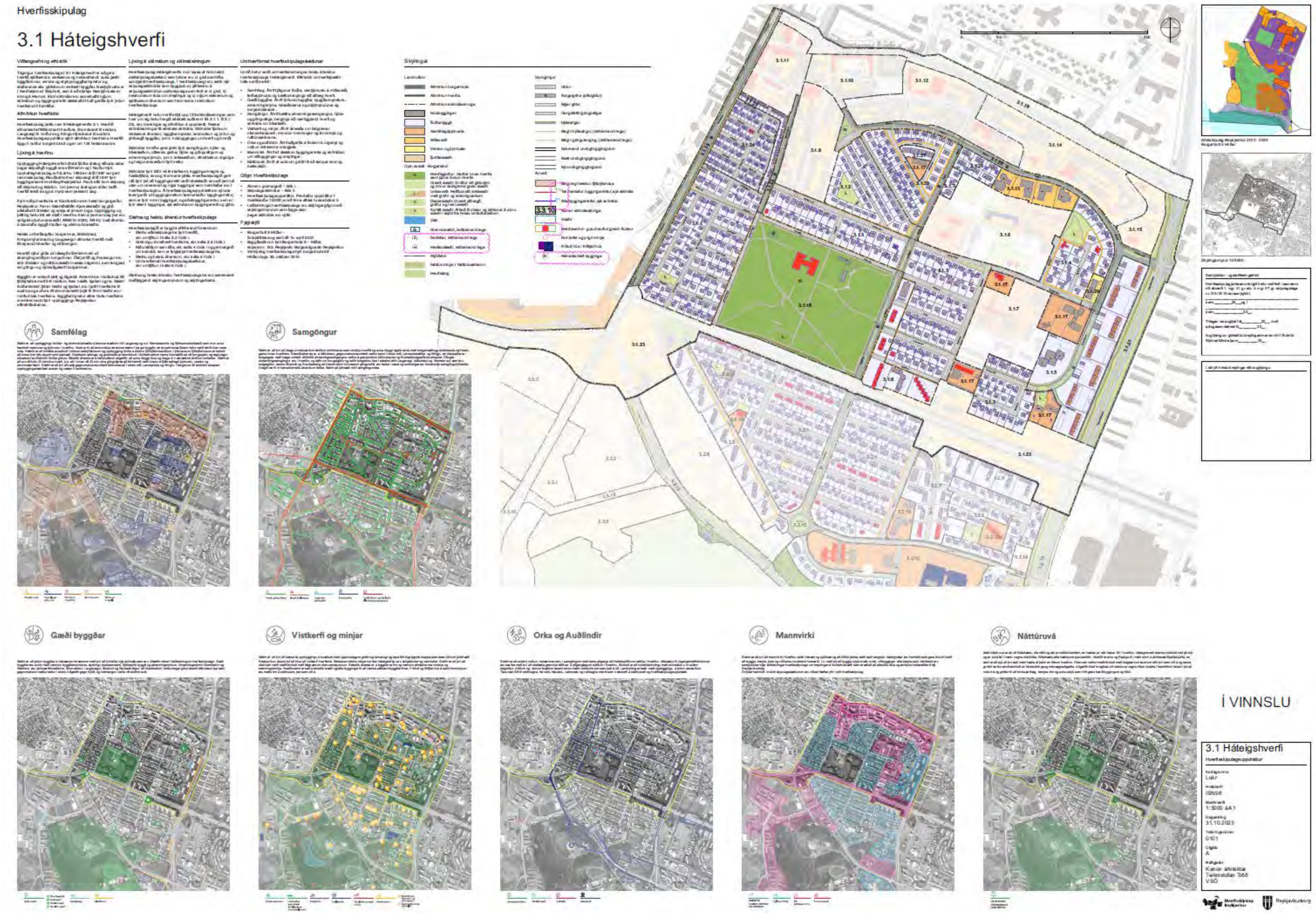
Fylgigögn hverfisskipulags

hverfisskipulag.is

Háteigshverfi
Almenn greinargerð og stefna

Háteigshverfi
Skipulagsskilmálar

3.1. 480 bls.


Hverfisskipulag
3.1 Háteigshverfi
Samfélag
Samgöngur
Gæði byggðar
Vistkerfi og minjar
Orka og Auðlindir
Mannvirki
Náttúruvá
Í VINNSLU
3.1 Háteigshverfi

Hlíðarhverfi
Almenn greinargerð
og stefna

Hlíðarhverfi
Skipulagsskilmálar

Hverfisskipulag
3.2 Hlíðahverfi
Samfélag
Samgöngur
Orka og Auðlindir
Gæði byggðar
Vistkerfi og minjar
Mannvirki
Náttúruvá
Í VINNSLU
3.2 Hlíðahverfi

3.2. 380 bls.

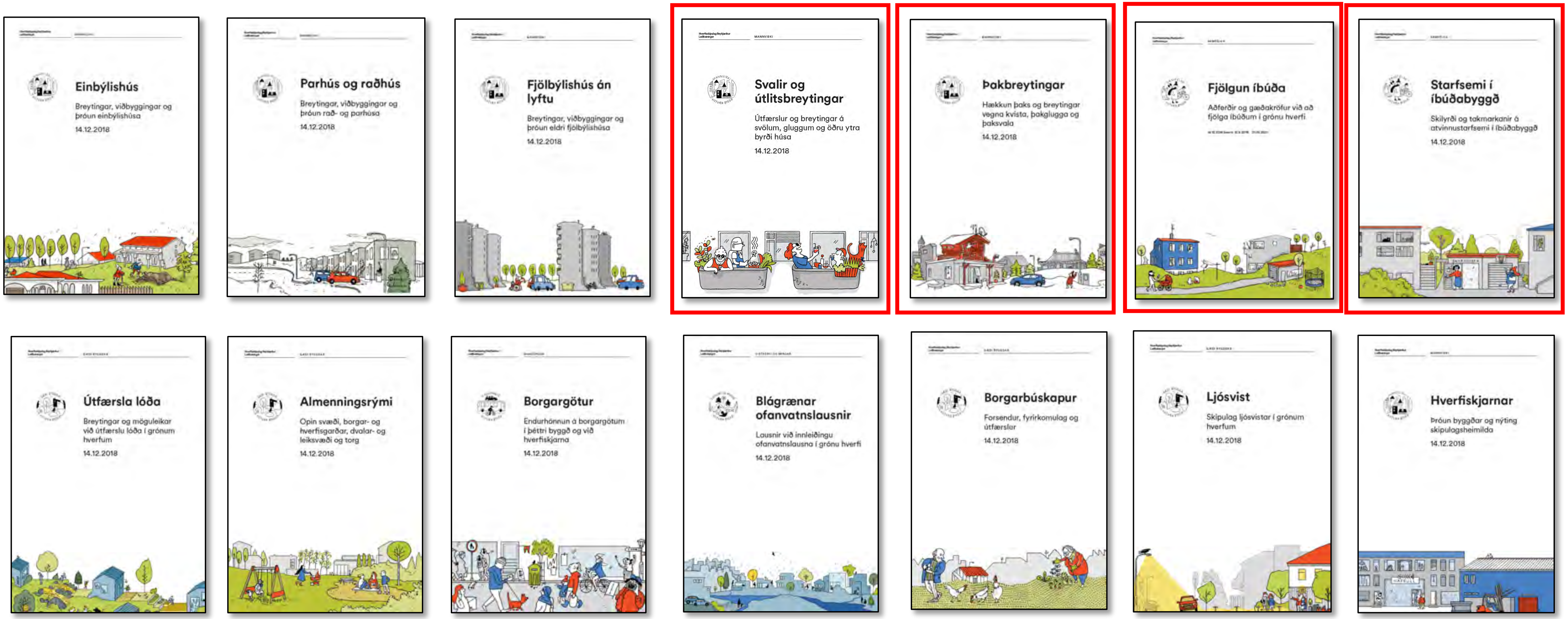
Öskjuhlíðarhverfi
Almenn greinargerð og stefna

Öskjuhlíðarhverfi
Skipulagsskilmálar

Hverfisskipulag
3.3 Öskjuhlíðarhverfi
Í VINNSLU
3.3 Öskjuhlíðarhverfi

3.3. 137 bls.

Leiðbeiningar hverfisskipulags
með lagfæringum og viðbótum



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

Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Nýjar leiðbeiningar í vinnslu

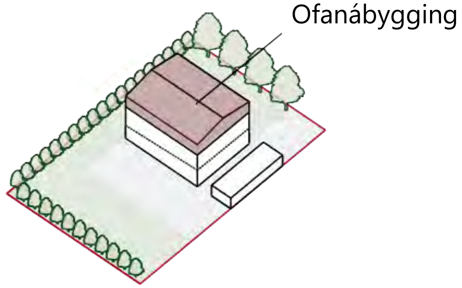
Eldri óútgefnar leiðbeiningar endurskoðun

Helstu tillögur

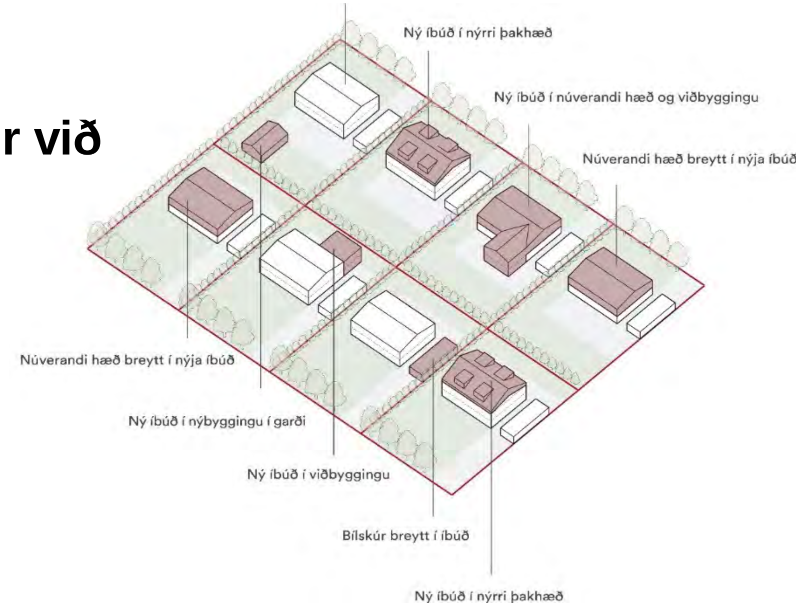
Hverfisskipulag
Reykjavíkur

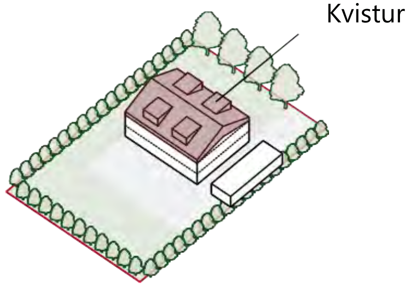
- **Skilmálar fyrir íbúðarbyggðina –**
  „Hvað má ég gera við mína eign?“
- **Hverfisvernd á ákveðnar einingar og hvað þýðir það?**
- **Græn svæði og almenningsrými**
  - **Leiksvæði og dvalarsvæði**
  - **Klambratún**
  - **Grænt Holtatorg**
- **Borgargötur í BH3 Hlíðum**

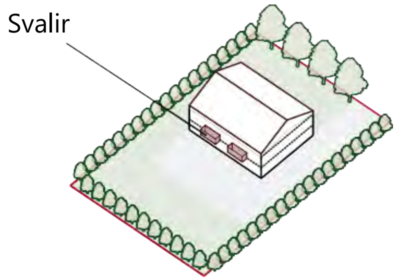
Skilmálar fyrir mannvirki – „Hvað má ég gera við mína eign?“

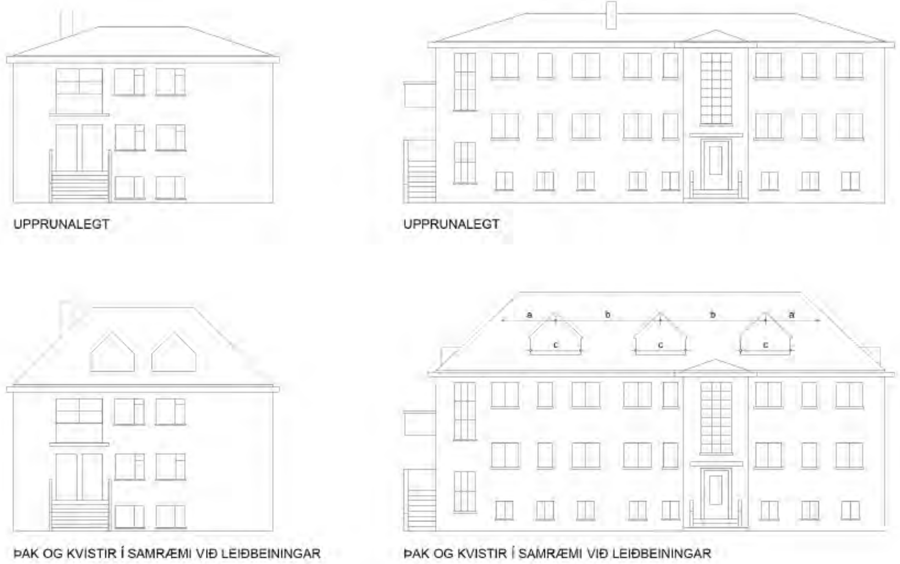


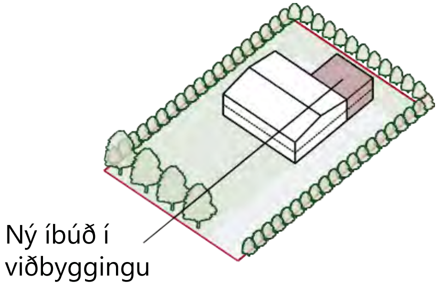
A. Viðbyggingar á ákveðnum svæðum
B. Bætt aðgengi og ofanábyggingar og lyftur við fjölbýlishús
C. Þakhækkanir og kvistir
D. Aukaíbúðir í bílskúrum
E. Nýting á kjöllurum
F. Svalir á eldri byggð með hverfisvernd
G. Aðrar byggingar á lóð











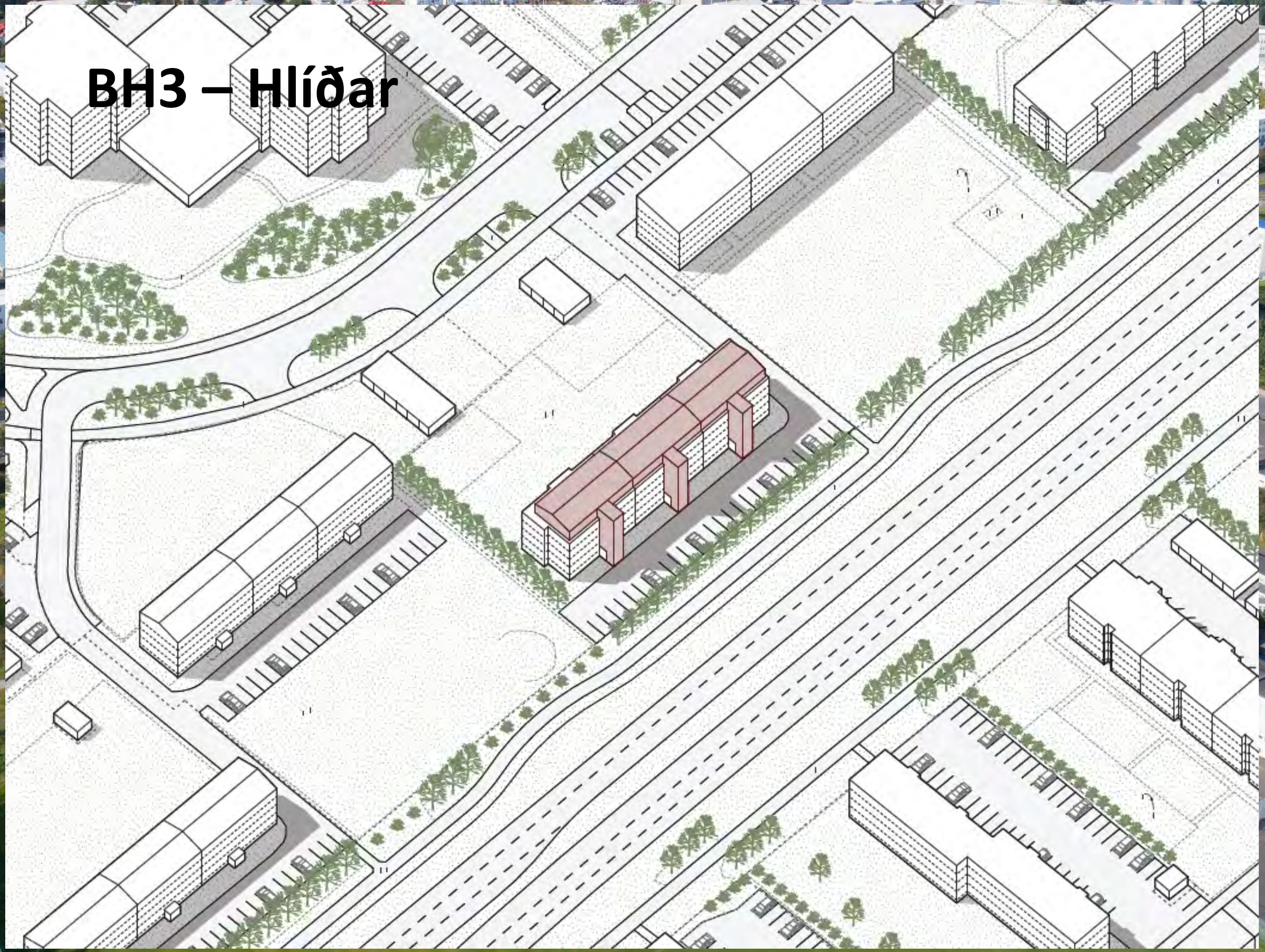
Fjölbýlishús án lyftu við Kringlumýrarbraut

Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Fjölbýlishús við Kringlumýrarbraut eru flest byggð um 1960. Fjölbýlishúsin eru flest 4 og 5 hæðir auk kjallara.

Lyftur eru ekki í neinum þessara fjölbýlishúsa. Þau standa á stórum lóðum með góðu bili á milli húsa. Litlar breytingar hafa verið gerðar á húsunum og engar viðbyggingar reistar.

Fjölbýlishús án lyftu við Kringlumýrarbraut



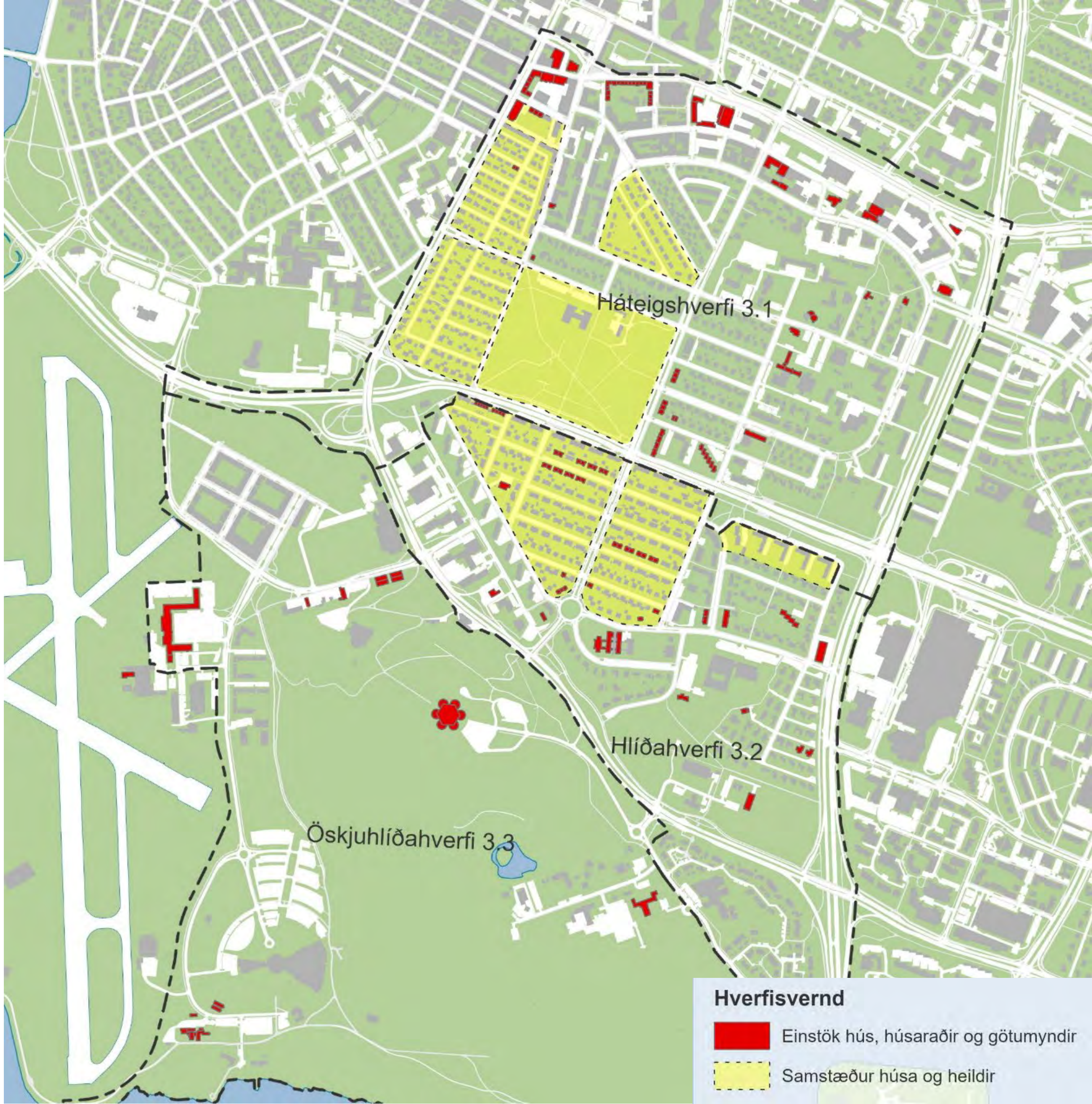
Borgarhluti 3 – Hlíðar
Tillaga að hverfisvernd

Heildir - gul þekja
- Norðurmýri
- Rauðarárholt
- Hlíðar sunnan Miklubrautar
- Fjölbýlishús við Skaftahlíð 6-36

Opin svæði/garðar
- Klambratún

Einstök hús – rauð þekja
- Sjá rauðmerkt hús korti

<u>Hvað þýðir hverfisvernd (næsta glæra)</u>?



Hvað þýðir hverfisvernd?

Hverfisvernd felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar s.s:

- Afstaða og ásýnd húsa gagnvart götu og sólaráttum
- Hæð húsa og hlutföll - 2 hæðir á kjallara auk rishæðar
- Aðalbyggingarefni er yfirborðsmeðhöndluð steinsteypa með stein- eða skeljasandsmulningi í grá- og brúntóna litum
- Þakform (valmaþak) og þakklæðning
- Steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni.
- Steyptir garðveggir

Ýmsar lagfæringar og breytingar eru heimilar skv. skilmálum. s.s. þakhækkanir, kvistir, svalir þar sem þær vantar osfv.

3.1.1. og 3.1 24 Norðurmýri

VISTKERFI & MINJAR

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Hverfið hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með perluákasti, steinmulnings- eða skeljasandsáferð á útveggjum og valmaþaki. Sjá skilmála.

…..

Hverfisvernd nær 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.

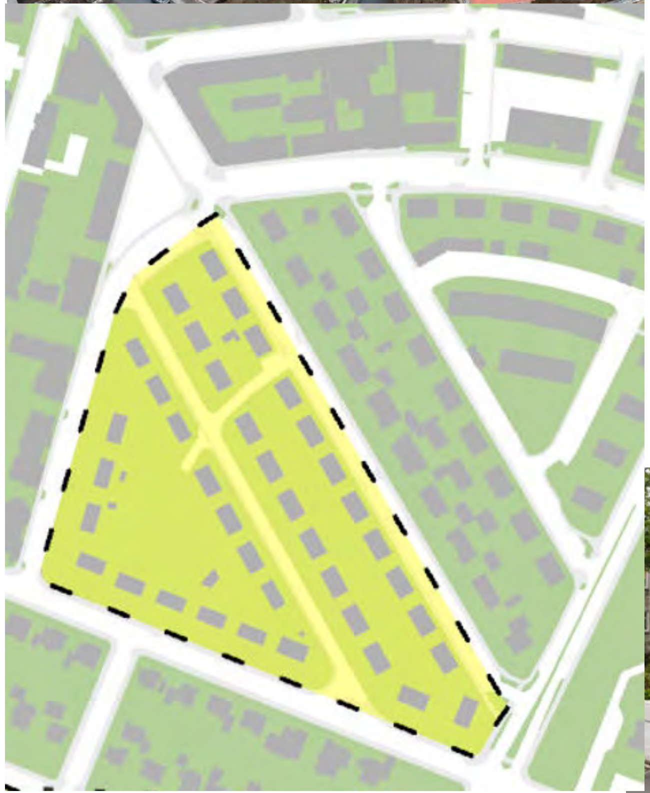
Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

Byggingarstíll og sérkenni hvers húss

- Afstaða og ásýnd húsa gagnvart götu og sólaráttum
- Hæð húsa og hlutföll - 2 hæðir á kjallara auk rishæðar
- Aðalbyggingarefni er yfirborðsmeðhöndluð steinsteypa með 1) stein- eða skeljasandsmulningi í grá- og brúntóna litum, oft í tveimur litum, eða 2) hraunmúr (perlumúr), ómeðhöndlaður (ómálaður)
- Þakform (valmaþak) og þakklæðning
- Steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni þar sem breytingar hafa verið gerðar Timburgluggar og útlit glugga
- Steyptir garðveggir

3.1.2. Rauðarárholt

VISTKERFI & MINJAR



Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Hverfið hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð verkamannabústaða með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með skeljasandsveggáferð og valmaþaki. Mjög fáar breytingar hafa verið gerðar og hefur heildarsvipmót hverfisins haldist mjög vel.

…

Hverfisvernd nær 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.

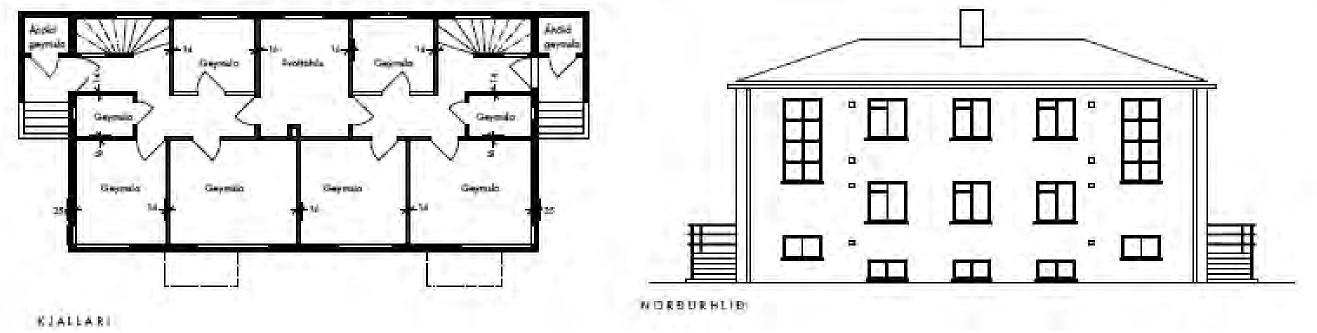
Þau sameiginlegu einkenni "hins íslenska fúnkis" sem móta heildstætt yfirbragð byggðarinnar og ber að varðveita eru:

- Byggingarstíll - haldið verði í byggingarlistaleg einkenni
- Ásýnd frá götu - ekki byggt við framhlið húss
- Hæðir húsa - 2 hæðir
- Steinsteypt - samræmt efnisval
- Hvítmálaðir timburgluggar af upprunalegri gerð
- Steining/skeljasandur í grá- og brúntóna litum (upprunalegur litur)
- Upprunaleg þakgerð - valmaþak/mænisþak án kvista
- Steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni
- Steyptir garðveggir

Viðbót við leiðbeiningar

Hverfisskipulag Reykjavíkur

VERKAMANNABÚSTAÐIR Í RAUÐARÁRHOLTI eftir Guðjón Samúelsson - SVALIR



UPPDRÁTTUR	Aðaluppdráttur
MÆLIKVARÐI	1:100
BREYTING	
VERKKAUPI	

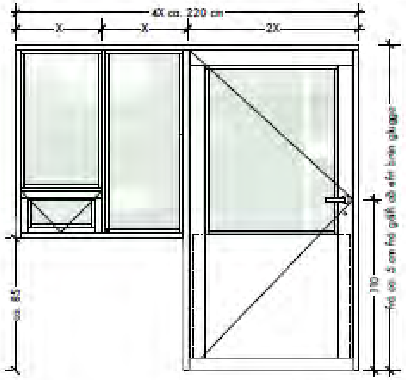
A02

DAGSETNING	17. maí 2022
UNDIRRITUN	

VERKAMANNABÚSTAÐIR Í RAUÐARÁRHOLTI - SVALIR

BLAÐ 1 / 2

GLUGGI OG SVALAHURÐ - YFIRLITSMYND sem sýnir dæmi frá Meðalholti 6 og sambærilegum húsum



Mál eru í cm.

Málsetningar eru til viðmiðunar. Raunmál skulu tekin á staðnum.

ATHI

Breidd hurðarblaðs þarf að ganga upp með dýpt frágengins svala, þannig að hurðarblað rekist ekki í handrið þegar hurð er í opinni 90° stöðu.

Jafnframt þarf hurðarhúnn að vera staðsettur ofan handriðshæðar.

ÚTLIT

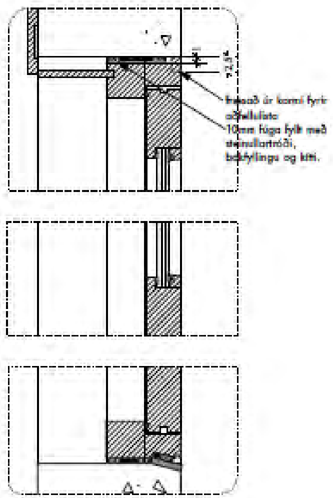
2 stk. + 2stk. spegluð = 4 stk á húsi á þessari gerð af húsi

Athl tvö af hverjum fjórum útlitum á hverju húsi í þessari gerð af húsum eru spegluð miðað við þessa teikningu.

MIKILVÆGT ER AÐ AÐALTEIKNINGAR AF HVERJU HÚSI SÉU HAFÐAR TIL HLIÐSJÓNAR VARÐANDI STÆRÐ OG STAÐSETNINGU.

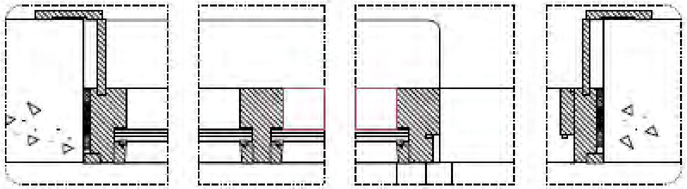
PRÍVÍDDARMYND - dæmi: Meðalholt 8

GLUGGI OG SVALAHURÐ - DEILI



SKURÐUR - LÓÐRÉTT DEILI

PRÍVÍDDARMYND - dæmi: Meðalholt 8



LÁRÉTT DEILI

ÁRITUN BYGGINGARFULLTRÚA

VERKLÝSING

Breytingar - Verklýsing

Staðsetning: ___________
Landeignarnúmer: ___________
Staðgreinir: ___________

Um er að ræða teikningu af glugga með svalahurð, yfirlitsmynd í mælikvarðanum 1:20 og deili í mælikvarðanum 1:5 ásamt þrívíddarmyndum.

Almennt:

Lýsing:

Glugginn er timburgluggi með opnanlegu fagi. Opnanlega fagið er úr oregon pine. Gler er samlímt tvöfalt öryggisgler, einangrunargler.

Svalahurð er timburhurð með glugga, en neðsti hlutinn undir glugganum er samlímt gegnheilt stykki úr oregon pine. Gler er einangrunargler. Innri níðan er samlímt tvöfalt öryggisgler.

MÁLSETNINGAR Á TEIKNINGU ERU TIL VIÐMIÐUNAR. ÞVÍ SKAL EKKI SMÍÐA EFTIR MÁLUM Á TEIKNINGU HELDUR SKULU ÖLL MÁL OG AÐSTÆÐUR ATHUGAST Á STAÐNUM OG STAÐFÆRAST ÁÐUR EN SMÍÐI HEFST.

ATHUGASEMDIR VIÐ BREYTINGAR

MÁTA NR.

UPPDRÁTTUR	Séruppdráttur
MÆLIKVARÐI	1:20 & 1:5
BREYTING	
VERKKAUPI	

S01

A arkitektar

DAGSETNING	17. maí 2022
UNDIRRITUN	

Hverfisskipulag Reykjavíkur

3.2.1. Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar

VISTKERFI & MINJAR

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Hverfishlutinn hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með steinaðri veggáferð og valmaþaki, en einnig má merkja þar þá stílblöndun og þróun sem varð í íslenskri byggingarlist með meiri velmegun eftir stríð. Skipulag svæðisins er verk Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur, Bolla Thoroddsens og Þórs Sandholts. Þrátt fyrir breytingar hefur heildarsvipmót hverfisins haldist nokkuð vel.

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.
Þau sameiginlegu einkenni íbúðarhúsa svæðisins sem njóta hverfisverndar og ber að varðveita eru eftirfarandi:

3.2.6. Stigahlíð-fjölbýlishús

VISTKERFI & MINJAR

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.

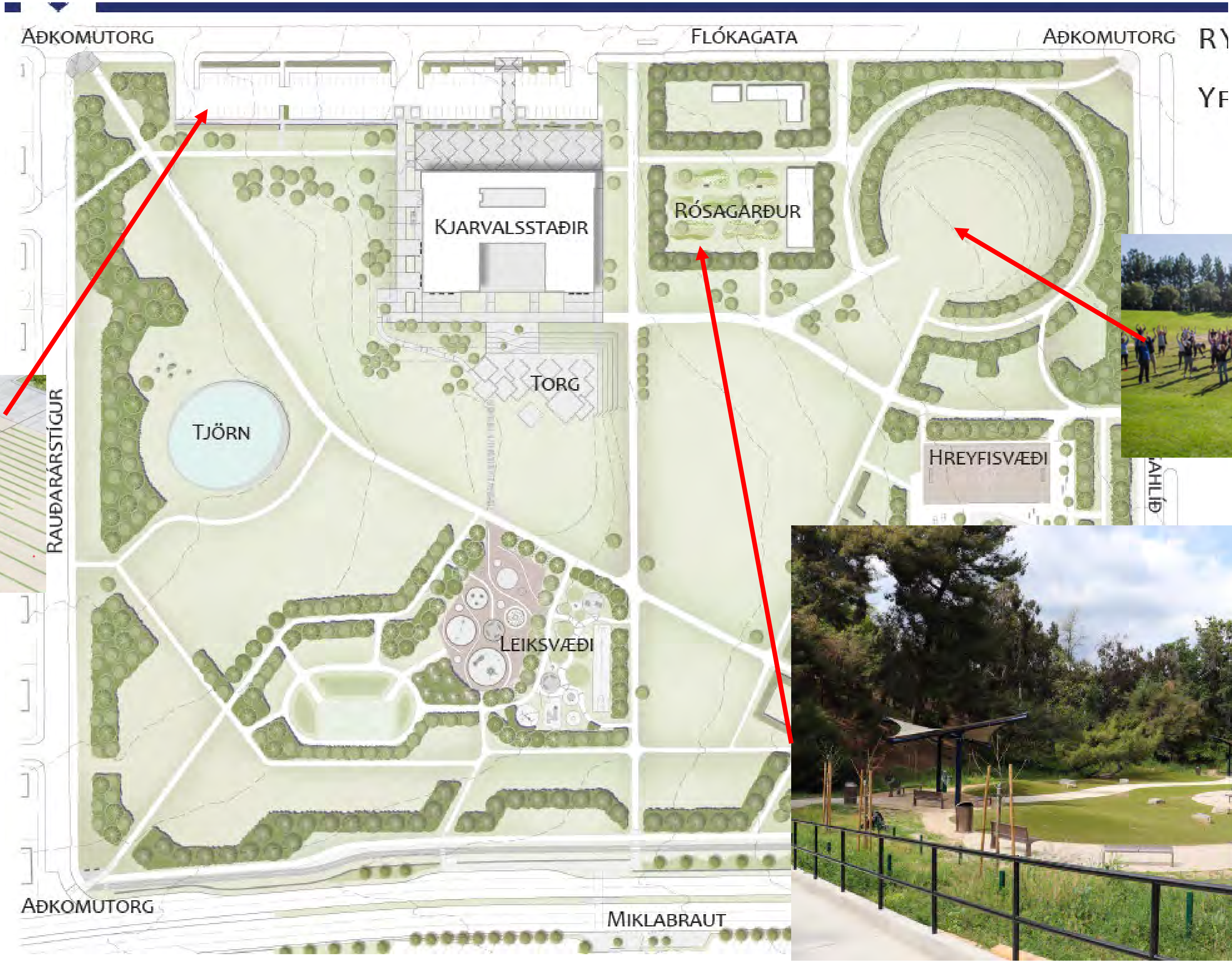
Hverfisvernd nær til til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, svalir, mynstur/uppbrot og frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Græn svæði og almenningsrými

- Leiksvæði og dvalarsvæði
- Klambratún
- Grænt Holtatorg

Klambratún- nýjungar

- Grenndarstöðvar í BH3
- Hundagarður
- Qigong reitur
- Önnur frístundaiðkun



Grænt Holtatorg

Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Borgargötur í Hlíðum

Lagt er til að nokkrar götur verði útfærðar sem borgargötur með áherslu á vistvæna samgöngumáta. Hönnun göturýma tekur miða af öllum ferðamátum og mun draga úr umferðarhraða, auka umferðaröryggi, minnka umferðarhávaða og mengun og auka þannig lífsgæði íbúa en aðstæður geta verið mjög ólíkar á milli hverfa.

Borgargötur í borgarhluta 3 Hlíðar:

- Rauðarárstígur (milli Hverfisgöu og Flókagötu)
- Skipholt
- Hamrahlíð
- Langahlíð (sunnan Miklubrautar)

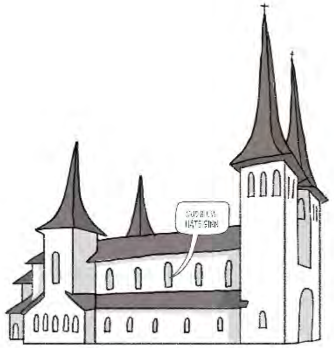
Teikning: DLD Land Design

Skipholt sem borgargata

- Fjölgun búsetutækifæra við borgargötuna
- Fjölgun atvinnutækifæra
- Þjónusta á jarðhæðum
- Hönnun göturýma tekur mið af öllum ferðamátum
- Hverfistorg á horni Skipholts og Einholts

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Spurningar og umræður



Svæði þar sem í gildi er akstursbann hópferðabifreiða