5.4 Fossvogshverfi og Grófir

Hverfisskipulag

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 5.4 Fossvogshverfi er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsuvænlegri, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum litlum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu skv. gátlista um vísthæfi byggðar. Nærþjónusta er í hverfiskjarna í Grímsbæ sem á að styrkja. Nærþjónusta er einnig við Bústaðaveg 130. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stakkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfis

Hverfisskipulag þetta nær eingöngu til Fossvogshverfis, hverfis 5.4. Hverfið afmarkast af Kringlumýrarbraut í vestri, Bústaðavegi í norðri, Reykjanesbraut í austri og Fossvogsdal í suðri. Hverfið liggur í suðurhluta borgarhlutans. Foss- vogshverfi nær yfir um 160 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Fossvogshverfi var skipulagt að mestu leyti á árunum 1968-1980. Árið 1961 lá fyrir samþykkt skipulag af íbúðabyggð í Grófum og á 8. og 9. áratugnum var hverfið að mestu fullbyggt. Skipulag hverfisins er einfalt og hellusteypt. Svæðið er í miklum halla og er um 10- 50 m yfir sjó. Skipulagið byggir á þeirri megin hugmynd að ramma byggðina inn með gróður- geirum og aðgreina bíla og gangandi vegfarenda. Við gróðurgeirana er komið fyrri dagheimilum, leikvöllum og göngu-stígum og við dalsbotninn er grunnskóli og íþróttasvæði. Fossvogshverfið er skipt í fjóra hverfishluta, Slétturvegur, Eyrarland, Fossvogshverfið og Blesugróf. Slétturvegur skiptist í fjölbýlishúsasvæði annars vegar og raðhúsasvæði hins vegar, svæðið er ekki fullbyggt. Eyrarland er blönduð byggð með fjölbýlishúsi, raðhús og einbýlishús. Fossvogshverfið er hefðbundið íbúðarhverfi með skýrri skiptingu á milli fjölbýlishúsa, raðhús og einbýlishúsa. Blesugróf samanstendur af einbýlishúsum.
Hverfið nýtur góðs af nálægð við Fossvogsdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngu- og hjólastigakerfi borgarinnar.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Fossvogshverf 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) yfirfærslu á skipulags- skilmálum deiliskipulags sem felst er úr gildi, b) helstu óskum íbúa um breytingar og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.
Fossvogshverfi hefur verið skipt upp í 17 skilmálaeiningar, sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkennni frá 5.4.1 til 5.4.17, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrattti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.
Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbygg- ingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innvíða gæra grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur.
Skilmálar fyrir lóðirná til starfsemi, bygingarmagns og hæðarfólda, svo og til annarra þátta. Hverfisskipulagið gerir ráð fyrir því að byggingarreitir verði stakkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsuppdrattti eru sýndar tvær gerðir af byggingarreitum: takmarkaður byggingar- reitur, sem er fyrir minni byggingar, og aðalbyggingarreitur, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um bygginar-reitt og gólfd.

Stefna og helsu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- **Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2 í bók I.**
- **Greiningu á vísthæfi 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 hverfisskipulgasins

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

- **Samfélag. Áhrif fjölgunar íbúða og meðalstóra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bættra tenginga við aðlæg hverfi.**
- **Gæði byggðar. Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynstur, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar og borgarbúskapar.**
- **Samgöngur. Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustiga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bíla-stæði.**
- **Vistkerfi og minjar. Áhrif ákvæða um blágrænar ofanvatnslausnir, verndun menningar- og formminja og náttúru-sérkenna.**
- **Orka og auðlindir. Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun vistvænna orkugjafa.**
- **Mannvirki. Áhrif af staðkkun bygginarreita og skilmálum um viðbyggingar og breytingar.**
- **Náttúruvá. Áhrif af aukinum gróðri til að tempra vind og bæta skjól.**

Gögn hverfisskipulags

- **Almenn greinargerð – Bók I.**
- **Skipulagsskilmálar – Bók II.**
- **Hverfisskipulagsuppdrattur. Prentaður uppdrattur 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 5 Háaleiti- Bústaðir – Íbúaþátttaka og samráð XXXX**
- **Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 5 – Háaleiti – Bústaðir, skýrsla nr. 164. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur**
- **Verkfýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 05 Háaleiti – Bústaðir dags. 14. desember 2015**

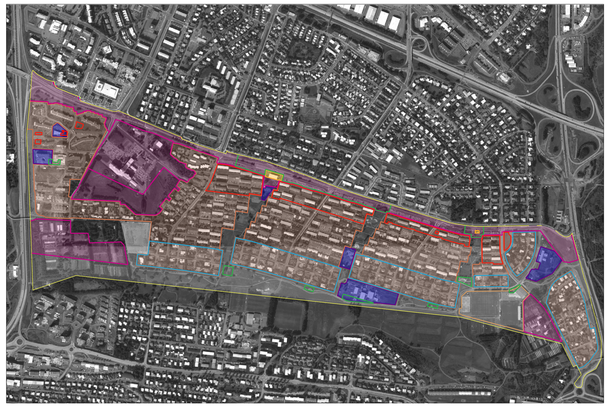
Samgöngur

Stefnan er að gera hluta af Bústaðavegi að borgargötu með endurhönnun, þéttingu byggðar, fegrun og nýju hverfistorgi við Grímsbæ og Bústaðaveg 130. Lykilleiðir og lykilstöðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Stefnan er að bílastæðum fjölgi ekki í hverfinu, nema vegna nýrrar uppbyggingar við þróunarsvæði Bústaðavegar og við skógarektina. Núverandi hjólaleiðir og göngusleðir eru festar í sessi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrattti og hjólaleiðir styrktar.

Megin göngustígar | Megin hjólastígar | Tengingar við hverfið | Borgargötur | Lykil stöðvar og leiðir almenningssamgangna

Samfélag

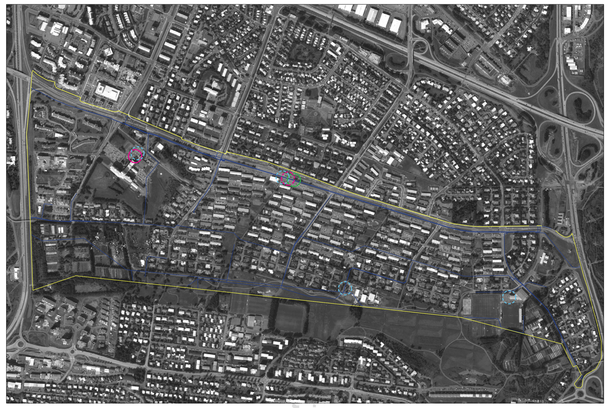
Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu um allt að 3192 með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila íbúðarhúsum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum. b) Þétta byggð við Sléttuveg 1, 3A, 5 og 17A, Markland 2-4 og Undraland 1,3,5, einnig er gert ráð fyrir að þétta byggð á þróunarsvæði Bústaðavegar og við skógarektina. c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa við Bústaðaveg, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt. Nærþjónusta fyrir hverfið er við Grímsbæ og Bústaðaveg 130. Upplýsingaþjónustu á hverfiskjarna í Grímsbæ er sett í forgang. Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



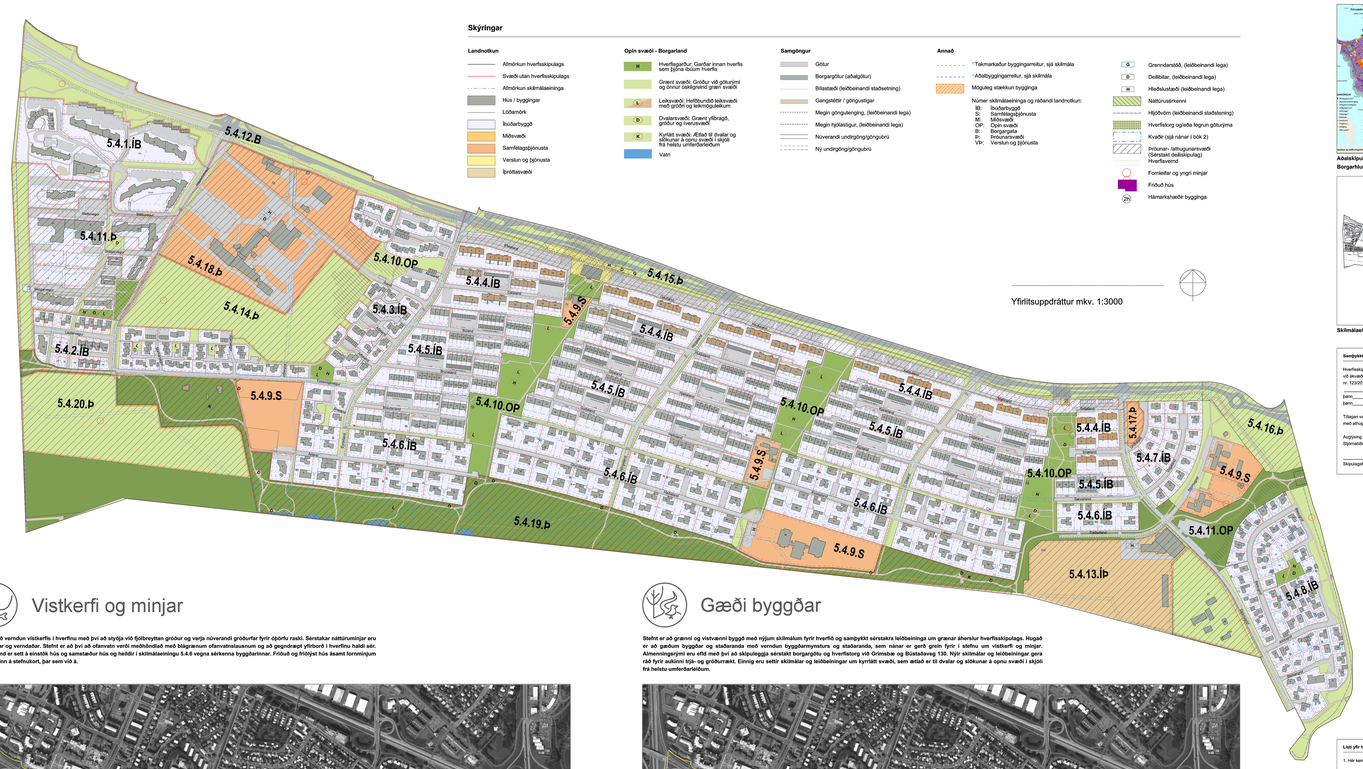
Nærþjónusta | Sameiginleg- þjónusta | Starfsemi í hverfinu | Íþróttasvæði | Útivist- og torgsala | Fjölgun íbúða | Nýir þéttingarreitur | Þróunarsvæði

Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæðis í hverfinu við hverfiskjarna við Grímsbæ. Einnig er húseigendum heimilt að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstæður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir ratbíla og deiliþila við Bústaðaþjónustuna, Grímsbæ, Fossvogsskóla og Knattspyrnufélag Víkings.
Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.



Grenndarstöðvar | Hleðslustæði | Deiliþilar | Veitukerfi



Vistkerfi og minjar

Stefnt er að vernduðum vistkerfis í hverfinu með því að styrkja völl Sjálfsnyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúrumiðjur eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér. Hverfisvernd er settí á einstök hús og samstæður hús og heildir í skilmálaeiningu 5.4.6 vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt formminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

Náttúrusérkenni | Lágmarks- gegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir | Friðuð hús | Friðlýst hús | Fornleifar og yngri minjar | Hverfisvernd | Einstök hús, samstæður og útlitsmynd | Samstæður hús og heildir

Gæði byggðar

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og sambýkkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með vernduðum byggðarmynsturu og staðaranda, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vísthæfni og minjar. Almenningsgrímt eru efld með því að skipuleggja sérstakt borgargötu og hverfistorg við Grímsbæ og Bústaðaveg 130. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir auknni tíðn- og gróðurmætti. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlátt svæði, sem ætlað er til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum.

Opin svæði | Hverfisgarður | Leiksvæði | Dvalarsvæði | Kyrrlátt svæði | Hverfistorg | Hljóðvarnir

Mannvirki

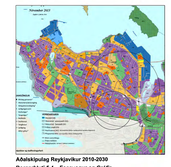
Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði sem mest vistvæn og sjálfbær og að líftími þeirra verði sem lengstur. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru sambýkktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem er ætlað að aðstoða búa og einfalda máneoðferð hjá borginni. Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru farðar yfir í nýtt hverfisskipulag.

Mannvirki: Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

Náttúruvá

Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.

Tré og gróður- Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 5.4 Fossvogur og Grófir

Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

Samþykktar- og staðfestingarferli

Hverfisskipulag þetta sem hingað hafur 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 breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann_____20__.
_____
_____

Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

1. Her kemur list yfir helstu breytingar eftir auglýsingu.

5.4 Fossvogur og Grófir

Hverfisskipulagsuppdrattur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 Á BO

Dagsetning
XXX

Teikningarnúmer
010XXX

Útgáfa
A

Ráðgjafar
Hornsteinar arkitektar
Landlínur
Urban arkitektar