3.2 Hlíðahverfi

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 3.2 Hlíðar er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda skv. gátlista um vistheld byggðar. Nærþjónusta er í hverfiskjarna í Suðurveri, sem á að styrkja. Nærþjónusta er einnig við Lönguhlíð. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulag þetta nær til Hlíðarhverfis 3.2. Hverfið afmarkast af Miklubraut í norðri, Bústaðavegi og Suðurhlíðum í vesturs, og Kringlumýrarbraut til austurs.

Hverfisskipulagsuppdráttur sýnir afmörkun hverfisins. Hverfið liggur í miðju borgarhluta 3 og er um 103 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Uppbygging Hlíðahverfis hófst eftir stríð þegar skipulögð byggð í Hlíðunum reis. Fyrsti uppbyggingaráfanginn afmarkaðist af Miklubraut, Lönguhlíð og Hafnarfjarðarvegi, sem nú heitir 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 var byggt upp við Stigahlíð og Suðurhlíðar sem var síðasti stóri áfangginn í uppbyggingu Hlíðahverfis. Í hverfinu eru skilgreind þróunarsvæði í AR2010–2030, AR40, þar sem lögð er áhersla á blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Helstu umferðargötur borgarinnar, Miklabraut, Bústaðavegur og Kringlumýrarbraut afmarka hverfið með tilheyrandi hávaða- og loftmengun.

Hverfið nýtur góðs af nálægð við Klambratún, Öskjuhlíð og Fossvog, stór útivistar- og náttúrusvæði sem tengjast vel göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar.

Byggðin er tiltölulega lágreist. Almennt eru íbúðarhús lítil fjölbýlishús með 3-8 íbúðum, 2-3 hæðir með kjallara og viða er ris nýtt. Stærri íbúðarblokkir eru í jaðri hverfisins við Miklubraut og Eskihlíð. Sérbýli er helst í austurhluta hverfisins við Háuhlíð, Stigahlíð og í Suðurhlíðum. Atvinnuhúsnæði er við Skógarhlíð. Byggðarmynstur hverfisins er einkennandi fyrir uppbyggingu Reykjavíkur eftirstríðsáranna.

Lýsing á skilmálum og skilmáleiningum

Hverfisskipulag í Hlíðarhverfi 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 skipulagsskilmálum deiliskipulags sem felt er úr gildi, b) heltsu óskum íbúa um breytingar og c) nýjum viðverunum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Hlíðarhverfi hefur verið skipt upp í 18 skilmáleiningar, sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 3.2.1. til 3.2.18., sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Þessar skilmáleiningar 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, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur.

Skilmálar fyrir löðirná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, 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 heimilaðar eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndar tvær gerðir af byggingarreitum: takmarkaður byggingarreitur, sem er fyrir minni byggingar, og aðalbyggingarreitur, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreiti og gjöld.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2 í bók I.
- Greiningu á visthæfi 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 áherslna hverfisskipulags í Háteigshverfi. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- Samfélag. Áhrif fjölgunar íbúða, nærþjónustu á miðsvæði, ferðaþjónustu og bættra tenginga við aðliggj 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 náttúruserkenna.
- 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 – íbúðaþáttaka og samráð 15. apríl 2021
- Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 163. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Verkýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 03 Hlíðar dags. 30. október 2015

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun borgarhluta
- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmáleininga
- Hús/byggingar
- Hljóðvarbyggð
- Samfélagsþjónusta
- Miðsvæði
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland

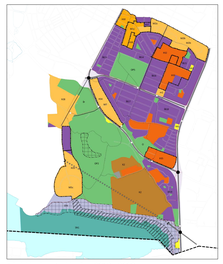
- H – Hverfisgarður: Garður innan hverfis sem þjónar íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og ósnortið óskipulagt grænt svæði
- L – Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D – Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- K – Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn
- G – Grenndarstöð, leiðbeinandi lega
- D – Deilibílar, leiðbeinandi lega
- H – Hleðslustæði, leiðbeinandi lega
- Hljóðvörn
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni
- Hverfistorg

Samgöngur

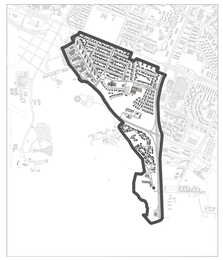
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstétir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Nýj undirgöng/göngubrú

Annað

- Þróunar- /athuganarsvæði
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Bundin byggingarlína, aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- 3.3.10 – Númer skilmáleininga
  - Íb: Íbúðarbyggð
  - S: Samfélagsþjónusta
  - M: Miðsvæði
  - OP: Opin svæði
  - B: Borgargata
  - Þ: Þróunarsvæði
  - Vþ: Verslun og þjónusta
- Kvaðir
- Hverfisvernd - gulur/rauður flokkur
- Fornleifar og yngri minjar
- Friðuð hús / friðlýst hús
- 2h – Hámarkshæð bygginga



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030
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 athugasemdafresti 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 Skógarhlíð og Veðurstofuhæð, sem mun auka framboð verslunar og þjónustu í hverfinu. Hvatt er til að endurvekja verslunarrekstur í þegar byggðu verslunarhúsnæði sem hefur verið tekið til annarra nota. Heimilt er að innrétta aukaíbúð í stórum sérbýlishúsum og upphaflegu íbúða á stórum fjölbýlishúsum. Í fyrirlausum fjölbýlishúsum er heimilt að koma fyrir lyfju ásamt nýrri þakhæð. Starfsemi veitinga- og gististaða er takmörkuð íbúðarhverfum nema húsnæðið sé við borgargötu og reglubundir rútuakstur er óheimill í íbúðargötum. Sérstök áherslu er á heilsueflandi aðgerðir, að auka öryggi íbúa og draga úr neikvæðum áhrifum umferðar. Stefnt er að svo kölluðu 20 mínútna hverfi, þ.e. að í innan við 20 mínútna göngufjarlægð frá heimili verði kostur á fjölbreyttlegri þjónustu, verslun og atvinnustarfsemi. Stefnt er að því að setja gegnumakstursumferð Miklubrautar í stokk milli Landspítala og Kringlu. Í tengslum við stokkinn skapast uppbyggingartækifæri austan og vestan Klambratúns.

Samgöngur

Stefnt er að því að draga úr neikvæðum áhrifum stofnbrauta sem umlykja hverfið og auka öryggi vegfarenda með borgarvæðingu stofnbrauta og helstu gatna innan hverfisins. Sérstök áherslu er á Miklubraut, gegnumakstursumferð verður beint í stokk milli Landspítalalóðar og Kringlu, en ofanjarðar er borgargata með hæga umferð. Miðsvæði almenningssamgangna verður á gatnamótum Miklubrautar og Bústaðavegar/Snorrabrautar. Öflugar almenningssamgöngur eru í hverfinu og liggja leiðir strætó um borgargötur og leiðir borgarlínu fara í sérrými eftir Miklubraut. Hamrahlíð, Lönguhlíð og Kringlumýrarbraut norðan Hamrahlíðar verða útfærðar sem borgargötur. Núverandi gönguleiðir eru festar í sessi og stofnstígar eru forsendum samgönguhjólreiða. Dregið verði úr hámarkshraða akandi umferðar. Stefnt að jafnræði milli samgöngumáta.

Orka og Auðlindir

Stefnt er að aukinni notkun vistvænnar orku í samgöngum með betra aðgengi að Neðslustöðvum rafbíla í hverfinu. Aðstaðar til úrgangsmeðhöndlunar 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 votlendis þar sem það á við. Landrýtni er bætt með uppbyggingu á þróunarsvæðum.
Taka skal tillit til stofnlagna, frá veitu hitaveitu, vatnsveitu og rafmagns, merkt sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.

Gæði byggðar

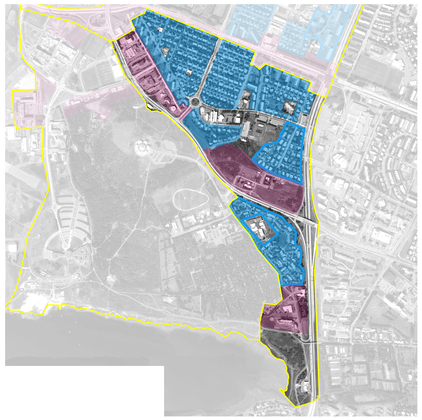
Stefnt er að þróun byggðar á viðtværnum forsendum með því að innleiða nýja skilmála sem eru útfærðir nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Gæði byggðar eru aukin með verndun byggðarmynstura, styrkingu staðaranda, fjölbreytt byggð og almenningsrýmum. Klambratún og borgargarðurinn Öskuhlíð tengjast hverfinu, en innan þess er Minni-Öskjuhlíð, opið svæði í tengslum við skólalóðir hverfisins. Fjölmörg minni leiksvæði innan hverfisins verða efld. Hverfistorg verða við Eskihlíðartorg og Suðurver að Kringlumýrarbraut. Langahlíð, Hamrahlíð og Kringlumýrarbraut norðan Hamrahlíðar verða borgargötur ásamt Miklubraut þar sem gegnumakstur verður settur í stokk. Aðgerðir gegn hljóð- og loftmengun verða við stofnbrautir.

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 jarðfræði Reykjavíkur, ásamt því að hlúa að vistkerfi hverfisins. Sérstakar náttúruminjar í Minni-Öskjuhlíð og Veðurstofuhæð eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Sérstök áherslu er á byggðarvernd og verndun einstakra mannvirkja og menningarminja. Hverfisvernd er sett á einstök svæði og/eða byggingar til að vernda sérkenni byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús á samt forminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

Mannvirki

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vistvæn og sjálfbær og að lítilmi þeirra verði 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 ætlað að aðlaga íbúa og einfalda málsmeðferð hjá Reykjavíkurborg.
Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru víðast farðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Náttúruvá

Með náttúruvá er átt við flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir, en hættan er talin frekar lítil í hverfinu. Hlíðahverfi 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 þá staði meiri hætta af þeim en öðrum hverfum. Ofanvatn verður meðhöndlað með blágrænum lausnum eftir því sem við á og rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tóbari óveðra 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.

Í VINNSLU

3.2 Hlíðahverfi

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 á A1

Dagsetning
08.11.2021

Teikninganúmer
0201

Útgáfa
A

Ráðgjafar
Kanon arkitektar
Teiknistofan Tröð
VSÓ

Hverfisskipulag Reykjavíkur
Reykjavíkurborg