3.1 Háteigshverfi

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 3.1 Háteigshverfi er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda skv. gátlista um visthæfi byggðar. Nærþjónusta er í hverfiskjarna í Skipholti, sem á að styrkja. Nærþjónusta er einnig á Hlemmi. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulag þetta nær til Háteigshverfis 3.1. Hverfið afmarkast af Miklubraut til suðurs, Snorrabraut til vesturs, Laugavegi til norðurs og Kringlumýrarbraut til austurs. Hverfisskipulagsuppdráttur sýnir afmörkun hverfisins. Hverfið liggur í norður borgarhluta 3 og er um 124 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Uppbygging Háteigshverfis hófst á fjórða áratug síðustu aldar þegar skipulögð byggð reis við Hlemm og í Norðurmýri. Upphaflegt skipulag er frá árinu 1932 en árið 1987 var gert rammaskipulag. Rauðarárholt var skipulagt árið 1947 fyrir byggingarsamvinnufélag Reykjavíkur. Þar á eftir kom skipulag við Skipholt og Nóatún. Um þremur áratugum síðar hafði hverfið tekið á sig þá mynd sem þekkist í dag.

Fyrir miðju hverfisins er Klambratún einn helsti borgargarður Reykjavíkur. Þar er listamiðstöðin Kjarvalsstaðir og góð aðstaða til útivistar og leikja af ýmsum toga. Uppbygging og þétting hefur átt sér stað í hverfinu fram á þennan dag þar eru skilgreind þróunarsvæði í AR2010–2030, AR 40, með áherslu á blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

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

Hverfið nýtur góðs af nálægð við Hlemm ein af skamgöngumiðjum borgarinnar. Öskjuhlíð og Fossvogur eru stór útivistar- og náttúrusvæði í næsta nágrenni, sem tengjast vel göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar.

Byggðin er nokkuð þétt og lágreist. Almennt eru íbúðarhús lítil fjölbýlishús með 3-8 íbúðum, tvær hæðir, kjallari og ris. Stærri íbúðarblokkir, fjórar hæðir og kjallari, eru í jaðri hverfisins til austurs og suðurs. Atvinnuhúsnæði þrjár til fimm hæðir eru í norðurhluta hverfisins. Byggðarmynstur stórs hluta hverfisins er einkennandi fyrir uppbyggingu Reykjavíkur eftirstríðsáranna.

Lýsing á skilmálum og skilmáleiningum

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

Háteigshverfi hefur verið skipt upp í 23 skilmálaeiningar, sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 3.1.1. til 3.1. 23., 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, 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 lóðir ná 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 aðlæg hverfi.
- Gæði byggðar. Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar og borgarbúskapar.
- Samgöngur. Áhrif bættra almenningssamgangna, 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 skilmálaeininga
- Hús/byggingar
- Íbúðarbyggð
- Samfélagsþjónusta
- Miðsvæði
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland

- H – Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L – Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D – Dvalarsvæði: Grænt yfibragð, gróður og íverusvæði
- K – Kyrlátt 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

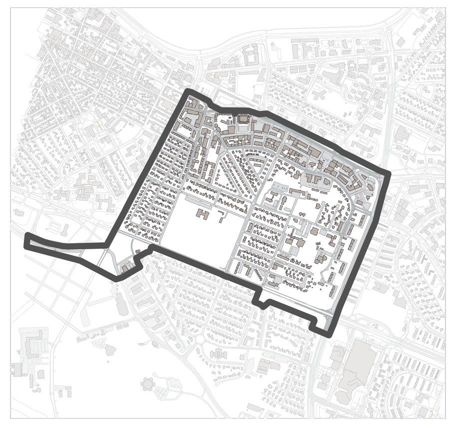
Samgöngur

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

Annað

- Þróunar- /athuganarsvæði
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- T – Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A – Bundin byggingarlína, aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- 3.3.10 – Númer skilmálaeininga
  - 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__.

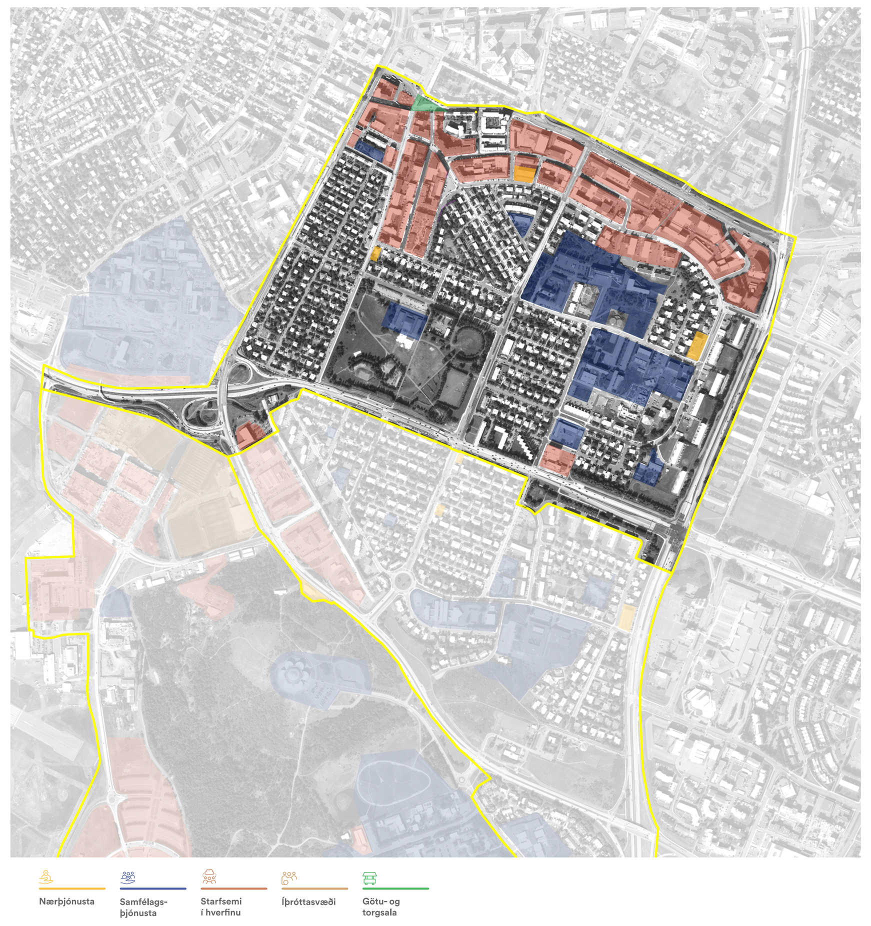
Tillagan var auglýst frá__________20__ með athugasemdafresti til_________ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann__________20__.

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

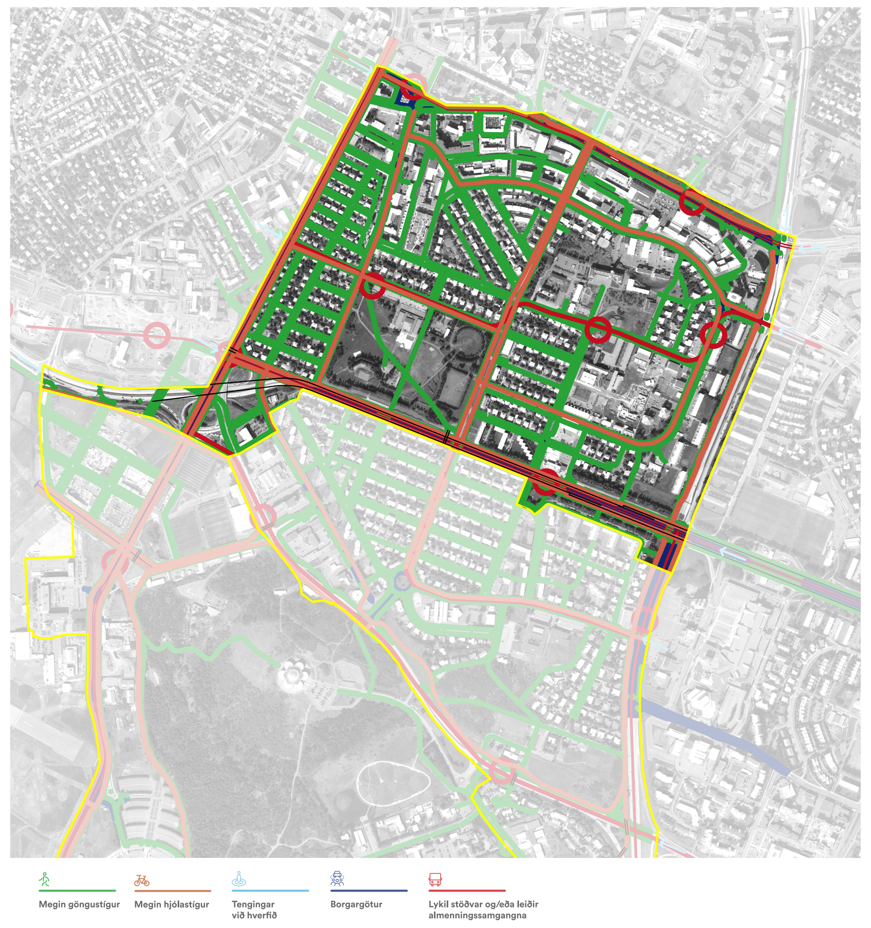
Samfélag

Stefnt er að uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á þróunarsvæðum við Laugaveg og s.k. Kennaraskóla- og Sjómannaskólareiti, 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 uppbygging íbúða á stórum fjölbýlishúsalóðum. Í lyftulausum fjölbýlishúsum er heimilt að koma fyrir lyftu ásamt nýrri þakhæð. Starfsemi veitinga- og gististaða er takmörkuð í íbúðarhverfum nema húsnæðið sé við borgargötu og reglulegur rútuakstur er óheimill í íbúðargötum. Sérstök áhersla 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 fjölbreytilegri 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.



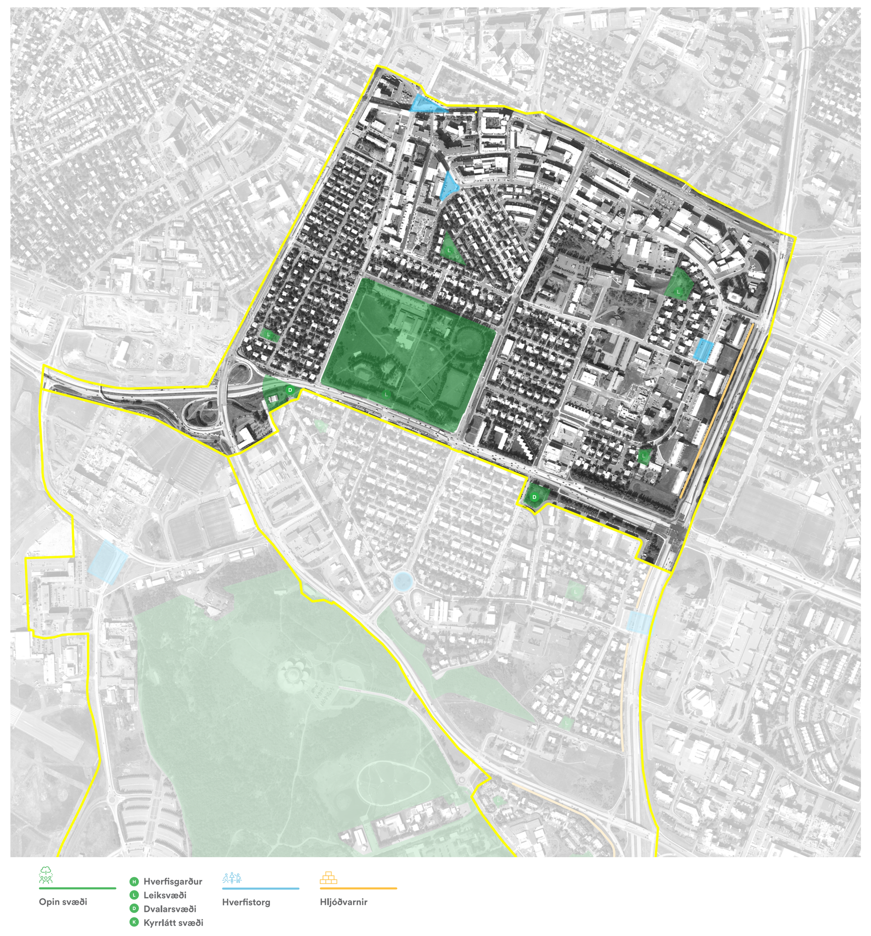
Samgöngur

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 áhersla er á Miklubraut, gegnumakstursumferð verður beint í stokk milli Landspítalalóðar og Kringlu, en ofanjarðar er borgargata með hæga umferð. Miðstöð almenningssamgangna verður á gatnamótum Miklubrautar og Bústaðarvegar/Snorrabrautar. Öflugar almenningssamgöngur eru í hverfinu og leiðir um borgargötur og leiðir borgarlínu fara í sérrými eftir Laugavegi, Miklubraut og Snorrabraut, sem eru borgargötur ásamt Skipholti og Rauðarárstíg að Klambratúni. Núverandi gönguleiðir eru festar í sessi og stofnstígar eru forsendum samgönguhjólreiða. Dregið verði úr hámarkshraða akandi umferðar. Stefnt að jafnræði milli samgöngumáta.



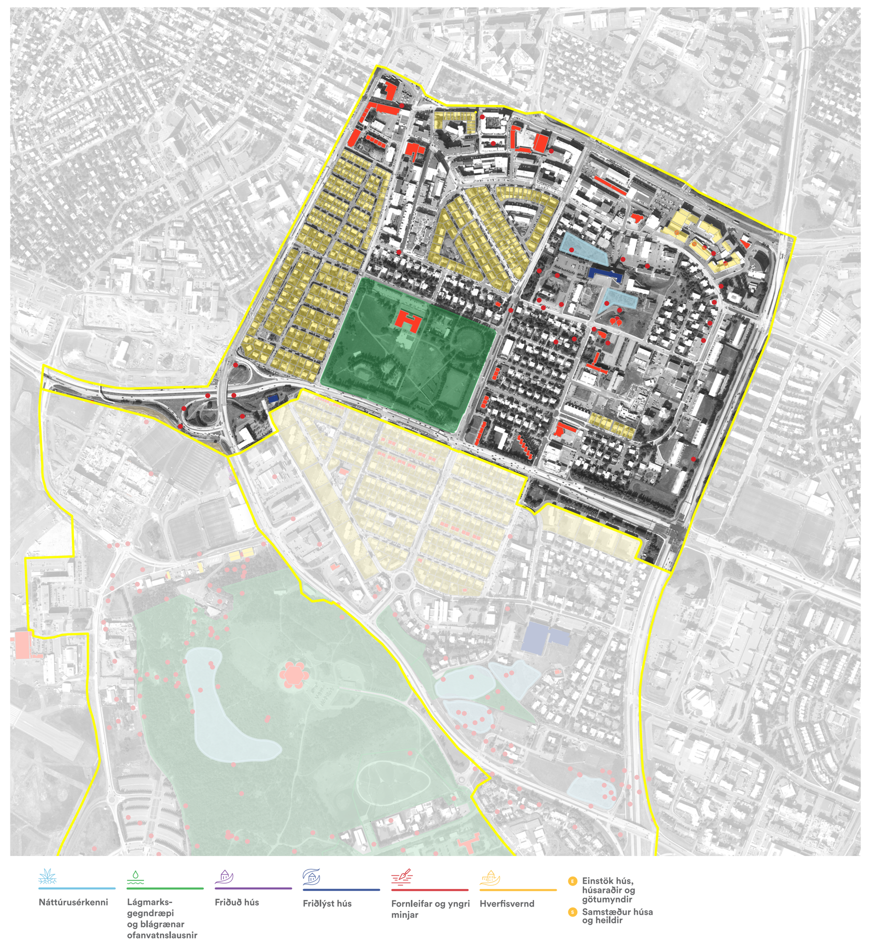
Gæði byggðar

Stefnt er að þróun byggðar á vistvænum forsendum með því að innleiða nýja skilmála sem eru útfærðir nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Gæði byggðar eru aukin með verndun byggðarmynsturs, styrkingu staðarandans, fjölbreyttri byggð og almenningsrýmum. Almenningsrýmin Klambratún og Hlemmur eru lykilsvæði hverfisins. Snorrabraut, Laugavegur, Skipholt og Rauðarárstígur að Klambratúni verða borgargötur ásamt Miklubraut þar sem gegnumakstur verður settur í stokk. Aðgerðir gegn hljóð- og loftmengun verða við stofnbrautir.



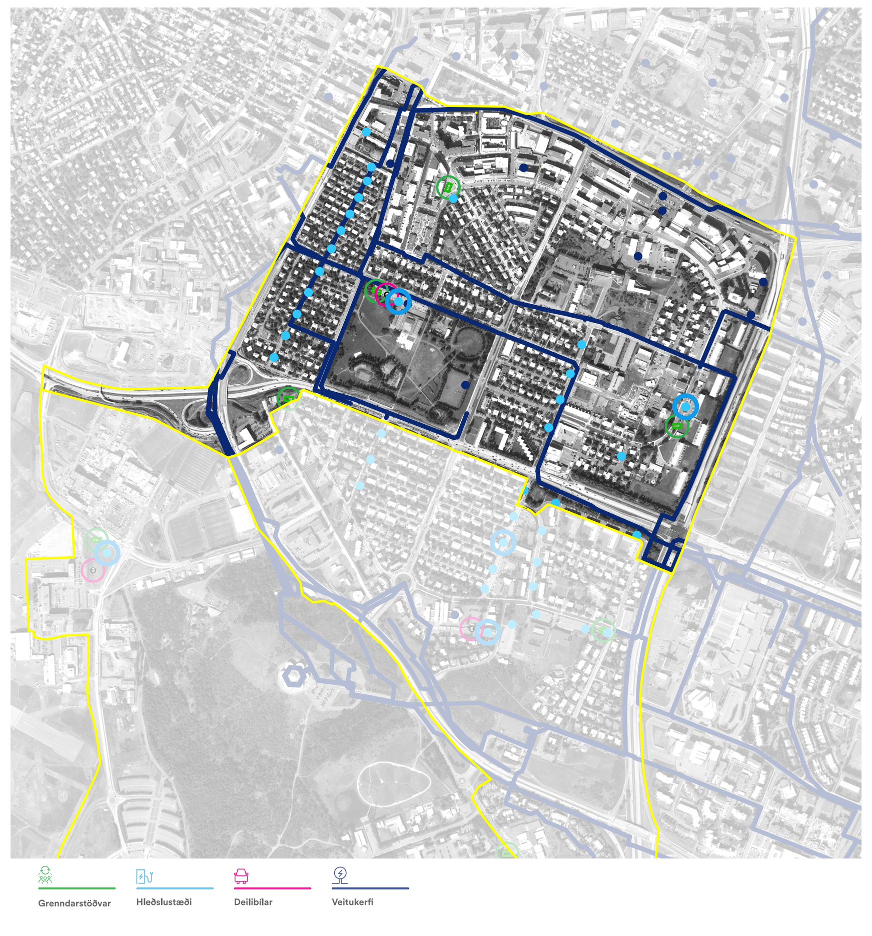
Vistkerfi og minjar

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 norðan Háteigskirkju 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. Friðuð og friðlýst hús á samt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.



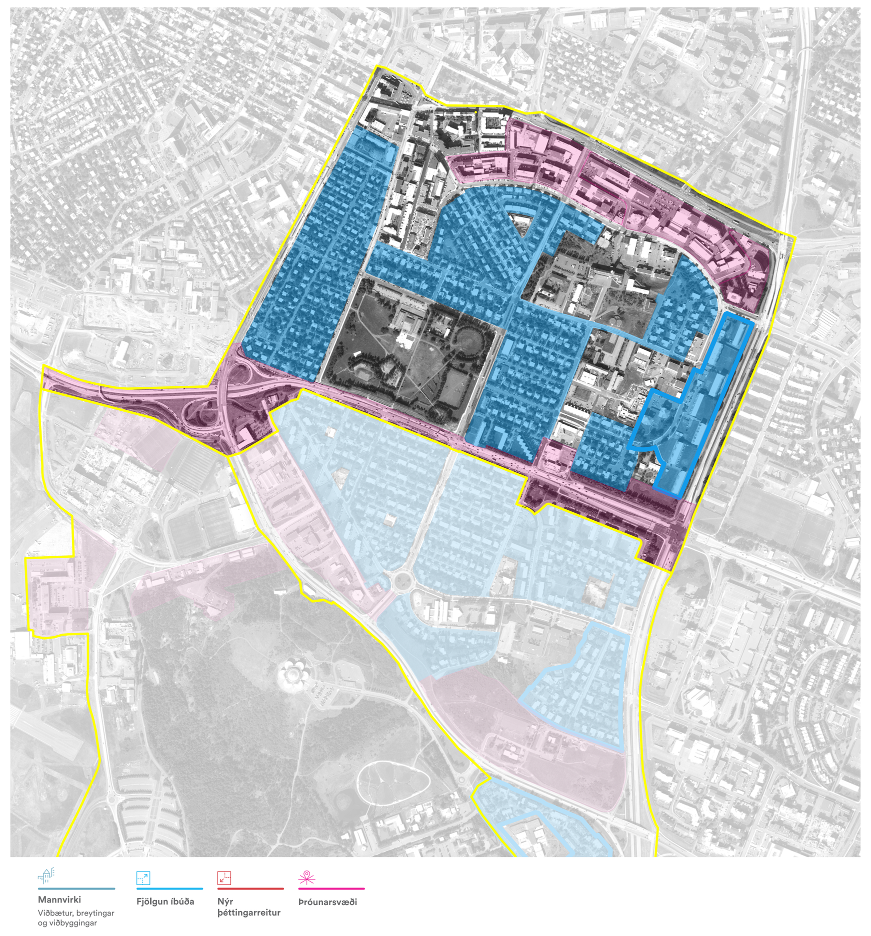
Orka og Auðlindir

Stefnt er að aukinni notkun vistvænnar orku í samgöngum með betra aðgengi að hleðslustöðvum rafbíla í hverfinu. Aðstæður 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. Landnýting er bætt með uppbyggingu á þróunarsvæðum.
Taka skal tillit til stofnlagna, frá veitu hitaveitu, vatnsveitu og rafmagns, merkt sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.



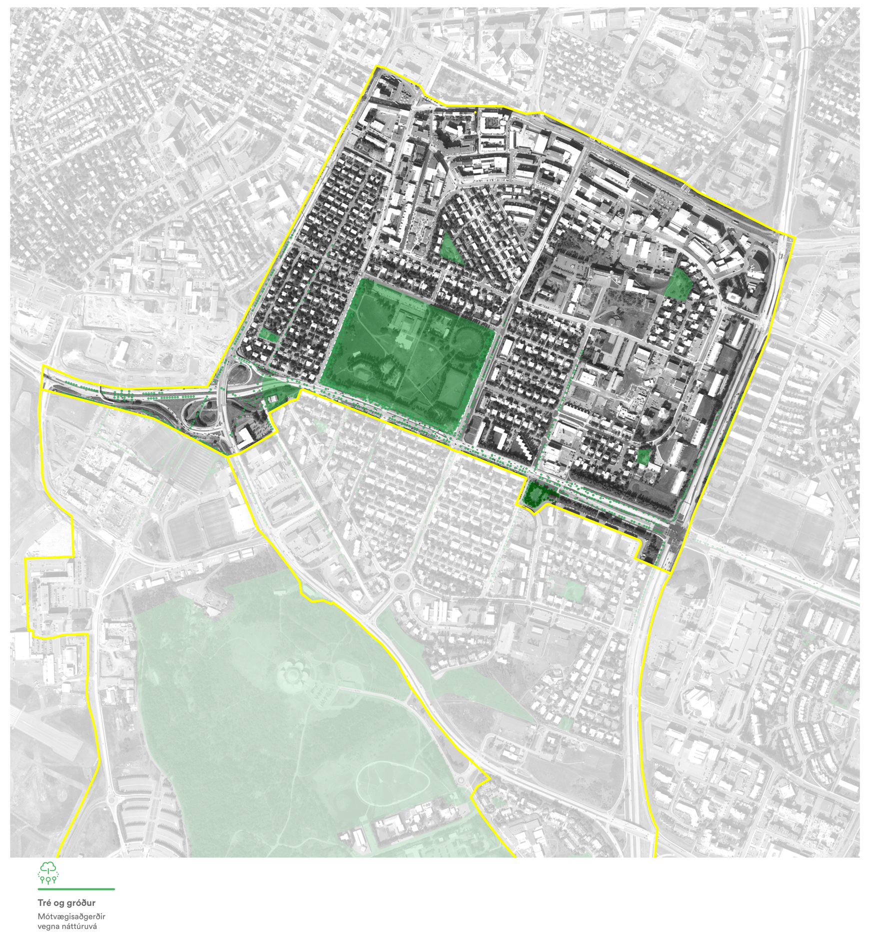
Mannvirki

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vistvæn og sjálfbær og að líftími 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 aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá Reykjavíkurborg.
Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru víðast færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Náttúruvá

Með náttúruvá er átt við flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir, en hættan er talin frekar lítil í hverfinu. Háteigshverfi 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 rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða. 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, sem hlíft getur bæði byggingum og fólki.



Í VINNSLU

3.1 Háteigshverfi

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 á A1

Dagsetning
08.11.2021

Teikninganúmer
0101

Útgáfa
A

Ráðgjafar
Kanon arkitektar
Teiknistofan Tröð
VSÓ

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Reykjavíkurborg