

# 3.3 Öskjuhlíðarhverfi

## Víðfangsefni og efnistöð

Tilgangur hverfisSKIPULAGS 3.3 Öskjuhlíðarhverfi er að gera hverfi sjálfbærara, vistvænna og heilsufærni, auka gæði byggðarinnar, verna og styrkja byggðarmyndun og staðaranda skv. gálfesta um vistari byggð. Nærþjónusta í hverfisSKILMÁLUM í Arnarhló, sem á að styrkja. Nærþjónusta verður eining í tengslum við uppbyggingu utan á stökk. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggjagættum staðkæði til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

## Afmörkun hverfisins

HverfisSKIPULAG þetta nær til Öskjuhlíðarhverfis 3.3. Hverfið afmarkast af Bústaðavegi og Suðurlínum í norðri, Reykjavíkurfluvælli til vesturs og Fossvögu í suði. HverfisSKIPULAGSÞRÓUNARÞRÁTTIR sýna afmörkun hverfisins. Hverfið liggur í miðu borgargata 3 og er um 158 hektara lands, þar af eru 55,7ha óvistarvæðir í Öskjuhló, 33,5ha kirkjugarður og 20,7ha strandsvæði við Fossvögu.

## Lýsing á hverfinu

Uppbygging hverfisins hófst með byggingu hitaveitustaka og deilustöðvar í Öskjuhló. Skömmu síðar rísu þjónustubýggingar við Kirkjugarð Reykjavíkurfréttastadans, Fossvogskirkju og kapella. Upp úr síðustu aðamótum hófst uppbygging Háskólans í Reykjavík, kennsluhúsnæði og nemendabúðir. Stafræmi tengir ferðagjafastu helur verði við Flugvallaveg 1. áratugi, Hótel Natura (Loftebúhótel og skrifstofur tengdar flugstarfsemi). Uppbygging Vælsvæðis á Hlíðaranda helur staðla yfir með háum allt frá stöðrun félagsins um mýja síðustu öld, þróttamannvíki, kapella og á síðustu árum helur þar rísa mikið íbúðarbyggð. Í hverfinu eru skilgreind þróunarsvæði í 2010-2030, A340 þar sem liggur er áhersla á blandaða byggð íbúðar- og atvinnuúsnæðis.

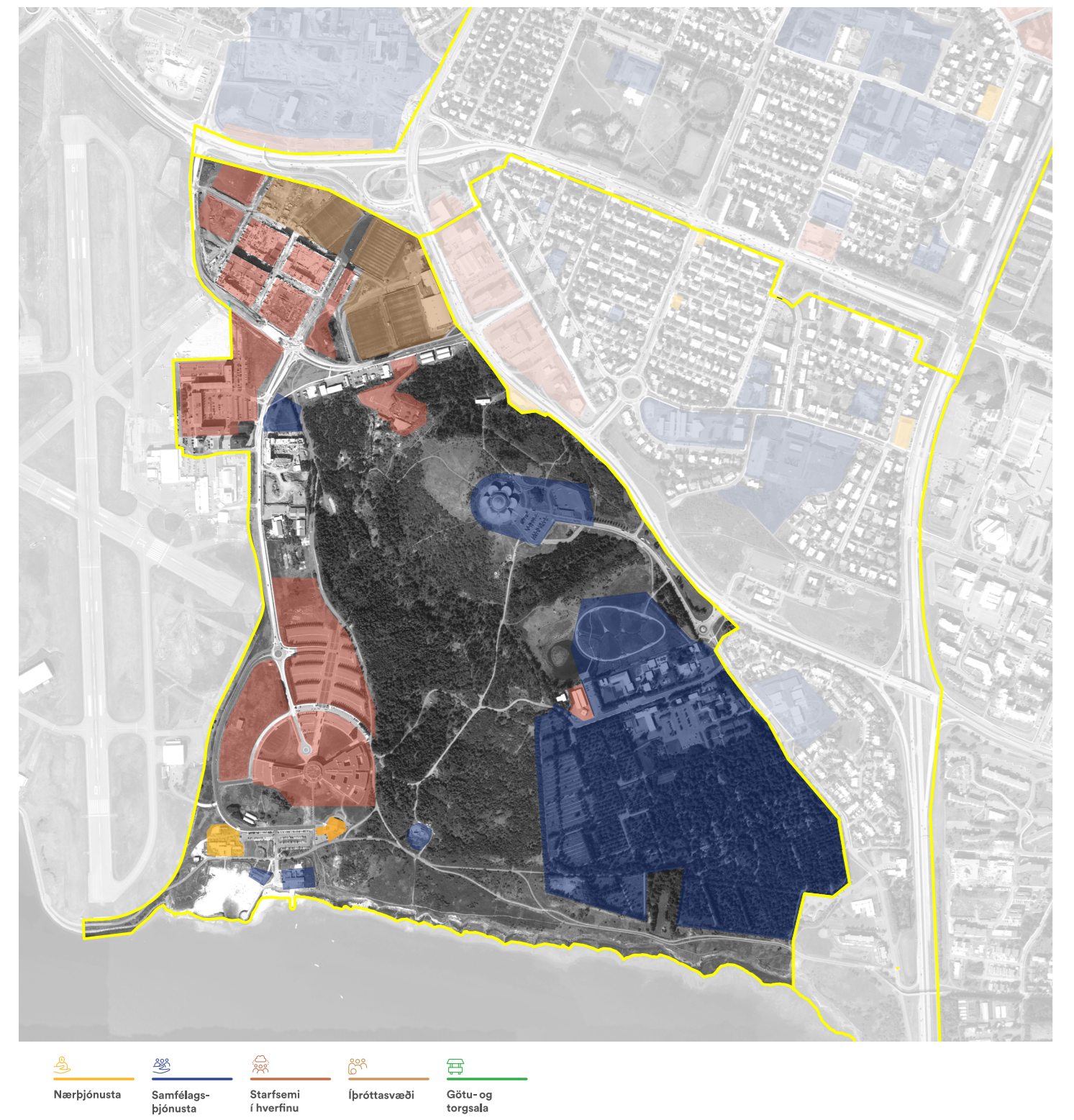
**Stefna og helstu áherslur hverfisSKIPULAGS**

- HverfisSKIPULAGI er byggt á eftirlitard forsendum:
- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið,
- stór umföllum í kalla 3.2 í bók 1,
- Greiningu á vistarætti hverfisins, sbr. kalla 3.3 í bók 1,
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kalla 4 í bók 1 og grennagerð um samráð, sem er fylgjaskil hverfisSKIPULAGS,
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kalla 5 í bók 1,
- Umhverfismat hverfisSKIPULAGSáætlunar, sbr. umföllum í kalla 6 í bók 1.

Stefna og helstu áherslur hverfisSKIPULAGS eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum og skýringartexta borgarinnar.

## Samfélag

Stofn er að byggja á viðhald og atvinnuúsnæði þróunarvæðum við Flugvallaveg og Nausthólsvægi, auk uppbyggingu á Hlíðaranda sem mun auka framfarir verna og þjónustu hverfinu. Áhersla er lögð á uppbyggingu í tengslum við háskólamarkað, þekkingarvætti, ferðagjafastu og búðir. Stafræmi vaxandi og gálfesta er sameinað íbúðarvernum vaxandi úsnæði að byggð og ferðagjafastu og nemendabúðum. Stofn áhersla er á heilbrigði og gæði, auka Öryggi Búð og draga úr neikvæðum áhrifum umhverfis. Stofn er að sýna áherslu á 20 mínútna hverfi, þ.e. að tryggja að 20 mínútna gönguferðing frá heimili verði kostur á fjölbreytt þjónustu, verna og atvinnuúsnæði.



## Gæði byggðar

Stofn er að þróa byggðir á vaxandi forsendum með því að tryggja nýja skilmála sem eru útfærðir í lóðbókuningu hverfisSKIPULAGS. Gæði byggðar eru aukin með verna byggðarmyndun, styrkingu staðaranda, fjölbreyttu byggð og almenningarmun. Borgarinnar Öskjuhló er ein af velvistarvæðum borgarinnar, sem stöðir er að styrkja það sem kynnt er að fylgjast við.



Legend for building quality and infrastructure map.

## Umhverfismat hverfisSKIPULAGSáætlunar

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áhersla hverfisSKIPULAGS í Háteigshverfi. Eftirlitandi umhverfisþættir hafa verið metin:

- Samfélag. Áhrif fylgjunnar íbúða, nærþjónusta á mívæðni og bættra tenginga við aðlag hverfi.
- Gæði byggðar. Áhrif þróunar byggðar byggðarmyndun, almenningarmun, háttavarna og skilgjafunnar og borgarþjónkapa.
- Samþingur. Áhrif bætra samganga, hjóla og gönguvegna, tenginga við nærliggandi hverfi og skilmála um bílastaði.
- 3.3.12, sbr. merkingar og afmörkun á upprætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.
- Skilmálar fjalla um vistvarn áherslur, byggjarmyndun, landnotkun og þróun og yfirtraga byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innvið. Skilmálar innviða gera grein fyrir samþingum, hjóla og bílastaðum, útvarsi gæta, hjóla- og göngustígum og atvinnuáhrum, þ.m.t. leikvæðum, efnistöku úrgangis og heilunarsvæðum fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggjarmagns og hæðarfélaga, svo og til annarra þátta. HverfisSKIPULAGI gerir ráð fyrir því að byggjagættir verði staðkæði svo að þeir náli utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisSKIPULAGI. Á hverfisSKIPULAGSÞRÓUNARÞRÁTTIR eru sýndar tvær gerðir af byggjagættum: teiknarkær byggjagættir, sem er fyrir minni byggingar, og aðalbyggjagættir, sem er fyrir stærri byggingar; sjá skilmála um byggjagætti og gæði.

## Gögn HverfisSKIPULAGS

- Almenn grennagerð - Bók I
- Skipulagsáætlun - Bók II
- HverfisSKIPULAGSÞRÓUNARÞRÁTTIR. Þróaðar upprættir í markkvarða 1:3000; er að fenna áttatíu í vasa lokar til. Leibeiningar hverfisSKIPULAGS eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýr.
- Byggingakönnun fyrir Borgargata 3 - Hlíðar, skýrsla nr. 163. Reykjavík. Borgargögn Reykjavíkur
- Verksýng hverfisSKIPULAGS fyrir borgargata 03 Hlíðar dags. 30. október 2015

## Fylgjaskjöl

- Borgarhlut 3 Hlíðar - Íbúðarþátta og samráð 15. apríl 2021
- Byggingakönnun fyrir Borgargata 3 - Hlíðar, skýrsla nr. 163. Reykjavík. Borgargögn Reykjavíkur
- Verksýng hverfisSKIPULAGS fyrir borgargata 03 Hlíðar dags. 30. október 2015

## Samgöngur

Stofn er að tryggja heilbrigða og viðhald og atvinnuúsnæði þróunarvæðum við Flugvallaveg og Nausthólsvægi, auk uppbyggingu á Hlíðaranda sem mun auka framfarir verna og þjónustu hverfinu. Áhersla er lögð á uppbyggingu í tengslum við háskólamarkað, þekkingarvætti, ferðagjafastu og búðir. Stafræmi vaxandi og gálfesta er sameinað íbúðarvernum vaxandi úsnæði að byggð og ferðagjafastu og nemendabúðum. Stofn áhersla er á heilbrigði og gæði, auka Öryggi Búð og draga úr neikvæðum áhrifum umhverfis. Stofn er að sýna áherslu á 20 mínútna hverfi, þ.e. að tryggja að 20 mínútna gönguferðing frá heimili verði kostur á fjölbreytt þjónustu, verna og atvinnuúsnæði.



## Vistarferfi og minjar

Stofn er að þróa byggðir á vaxandi forsendum með því að tryggja nýja skilmála sem eru útfærðir í lóðbókuningu hverfisSKIPULAGS. Gæði byggðar eru aukin með verna byggðarmyndun, styrkingu staðaranda, fjölbreyttu byggð og almenningarmun. Borgarinnar Öskjuhló er ein af velvistarvæðum borgarinnar, sem stöðir er að styrkja það sem kynnt er að fylgjast við.



Legend for living environment and heritage map.

## Skýringar

Legend for various map symbols including land use, buildings, and infrastructure.

## Orka og Auðlindir

Stofn er að tryggja heilbrigða og viðhald og atvinnuúsnæði þróunarvæðum við Flugvallaveg og Nausthólsvægi, auk uppbyggingu á Hlíðaranda sem mun auka framfarir verna og þjónustu hverfinu. Áhersla er lögð á uppbyggingu í tengslum við háskólamarkað, þekkingarvætti, ferðagjafastu og búðir. Stafræmi vaxandi og gálfesta er sameinað íbúðarvernum vaxandi úsnæði að byggð og ferðagjafastu og nemendabúðum. Stofn áhersla er á heilbrigði og gæði, auka Öryggi Búð og draga úr neikvæðum áhrifum umhverfis. Stofn er að sýna áherslu á 20 mínútna hverfi, þ.e. að tryggja að 20 mínútna gönguferðing frá heimili verði kostur á fjölbreytt þjónustu, verna og atvinnuúsnæði.

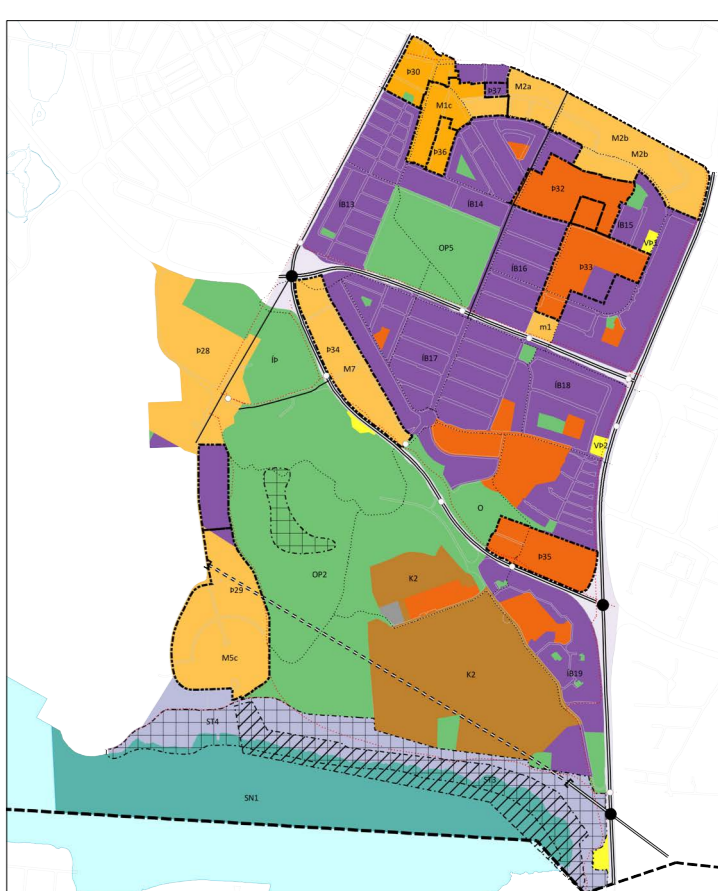


## Mannvirki

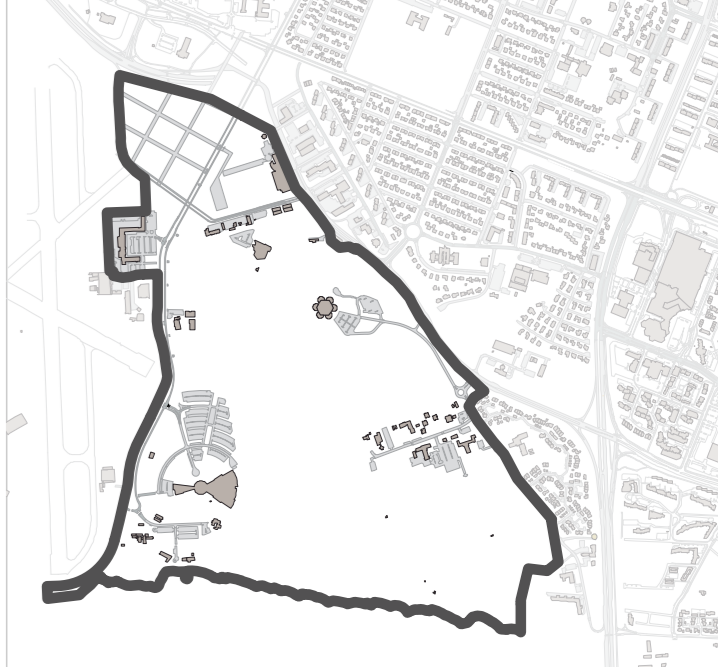
Stofn er að þróa byggðir á vaxandi forsendum með því að tryggja nýja skilmála sem eru útfærðir í lóðbókuningu hverfisSKIPULAGS. Gæði byggðar eru aukin með verna byggðarmyndun, styrkingu staðaranda, fjölbreyttu byggð og almenningarmun. Borgarinnar Öskjuhló er ein af velvistarvæðum borgarinnar, sem stöðir er að styrkja það sem kynnt er að fylgjast við.



Legend for human impact map.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 Borgarhlut 3 Hlíðar



Skýringarmynd 1:25000

Samþykktar- og staðfestingartexti
HverfisSKIPULAG þetta sem ferlegt hefur meðferð í samráði við ákvaði 1. mgr. 41. gr. stv. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í þann...
Tilfang var auglýst frá... með afhugasamdröfi til...
Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-eld Sjávarmálda þann...
Lás yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

## Í VINNSLU

Project information for 3.3 Öskjuhlíðarhverfi, including title, author, scale, date, and contact details.