5.2 Kringlan - Leiti - Gerði

Hverfisskipulag

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 5.2 Kringlan, Leiti og Gerði er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum litlum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu skv. gátlista um visthæfi byggðar. Nærþjónusta er í hverfiskjarna í við Háaleitisbraut sem á að styrkja. Einnig stór verslunarkjarni í Kringlu. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfis

Hverfið 5.2 Kringlan, Leiti og Gerði er sunnan Miklubrautar og afmarkast af Kringlumýrarbraut til vesturs, Grensásvegi til austurs og Bústaðavegi til suðurs.

Lýsing á hverfinu

B Hverfi 5.2 er á svæði sem áður var hluti af landnámsjörðinni Laugarnesi. Landslagið einkennist af holtum, ásum og mýrum. Grensásinn liggur í norður-suður stefnu eftir hverfinu og hallar landi frá honum til austurs og vesturs. Hverfið liggur í um 50 60 m hæð yfir sjávarmáli.

Hverfið skiptist í nokkur gróin íbúðasvæði, Hvassaleiti, Leiti og Gerði. Einnig eru tvö þróunarsvæði skilgreind í hverfinu samkvæmt aðalskipulagi; annars vegar Kringlan miðsvæði og hins vegar reitur við Útvarpshúsið.

Íbúabyggðin er blönduð byggð einbýlis-, rað-, par-, og fjölbýlishúsa. Aðalatvinnusvæðið Kringlan er staðsett í norð-vestuhluta hverfisins og þar eru byggingar öllu stærri og hærri.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Kringlu, Leiti og Gerði 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 fellt er úr gildi, b) helstu óskum íbúa um breytingar og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Kringlu, Leitiumog Gerðum hefur verið skipt upp í skilmálaeiningar, sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 5.2.1 til 5.1.x, 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, 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 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 helsu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun íkafla 3.2 íbók I.
- Greiningu ávisthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3 íbók I.
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 íbók I og greinargerðum samráð, sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5 íbók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr. umfjöllun íkafla 6 íbók I.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum og skýringartexta.

Umhverfismat hverfisskipulgasins

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áherslna hverfisskipulags Háleitis og Múla. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- Samfélag. Áhrif fjölgunar lítilla og meðalstórra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bættra tenginga við aðlæg 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 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 ímælikvarða 1:3000; er aðfinna aftast ívasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn meðskýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

- Borgarhluti 5 Háaleiti- Bústaðir Íbúaþátttaka og samráðXXXX
- Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 5 Háaleiti Bústaðir, skýrsla nr. 164. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 05 Háaleiti Bústaðir dags. 14. desember 2015

Samgöngur

Stefnan er að gera Háaleitisbraut, Grensásveg og Listabraut að borgargötum með endurhönnun, þéttingu byggðar, fegrun og nýju hverfistorgi. 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. Núverandi hjólaleiðir og gönguleiðir eru festar í sessi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti og hjólaleiðir styrktar.

Megin göngustígur · Megin hjólastígur · Tengingar við hverfið · Borgargötur · Lykil stöðvar og/eða leiðir almenningssamgangna

Samfélag

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu um allt að 200 með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum. b) Þétta byggð Við Stóragerði og Hvassaleiti einnig er gert ráð fyrir að þétta byggð á þróunarsvæði Kringlunar um 450 íbúðir. Uppbygging á hverfiskjarna við Háaleitisbraut Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.

Nærþjónusta · Samfélags-þjónusta · Starfsemi í hverfinu · Íþróttasvæði · Götu- og torgsala · Fjölgun íbúða · Nýr þéttingarreitur · Þróunarsvæði

Vistkerfi og minjar

Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúruminjar 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 sett á einstök hús og samstæður hús og heildir í skilmálaeiningu 5.2. x vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

Náttúrusérkenni · Lágmarks-gegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir · Friðuð hús · Friðlýst hús · Fornleifar og yngri minjar · Hverfisvernd · Samstæður húsa og heildir

Gæði byggðar

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs og staðaranda, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningsrými eru efld með því að skipuleggja sérstakt borgargötu og hverfistorg við Háleitisbraut, Grensásveg og Listabraut. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt. 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

Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæðis í hverfinu við hverfiskjarna við hverfiskjarna við Háaleitisbraut og einnig við Grensásveg. Hhúseigendumverður heimilt að reisa úr gangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstæður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla við Háaleitisbraut og Grensásveg.

Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.

Grenndarstöðvar · Hleðslustæði · Deilibílar · Veitukerfi

Mannvirki

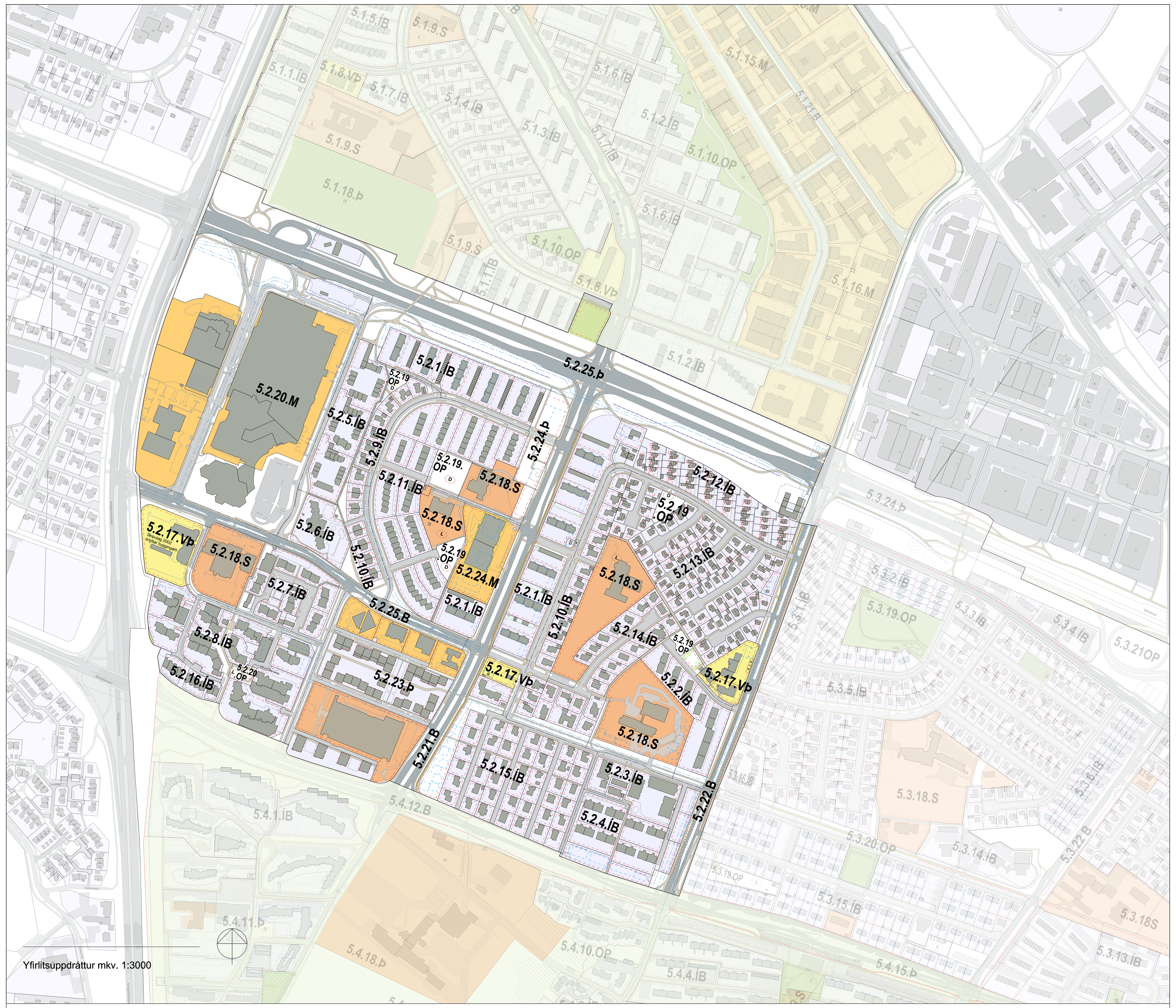
Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði sem mest vistvæn og sjálfbær og að líftími þeirra verði sem lengstur. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt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

Mannvirki
Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

Náttúruvá

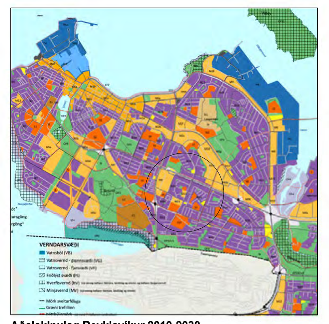
Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.

Tré og gróður
Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá

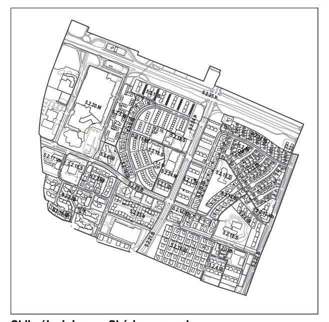


Yfirlitsuppdráttur mkv. 1:3000

Landnotkun · Opin svæði - Borgarland · Samgöngur



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 5.2 Kringlan - Leiti - Gerði



Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

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 athugasemdarfresti til____________20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnatíðinda þann________________20__.

____

Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

1. Hér kemur listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu.

5.1.11.íb

5.2 Kringlan - Leiti - Gerði

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 Á BO

Dagsetning
XXX

Teikninganúmer
010XXX

Útgafa
A

Ráðgjafar
Hornsteinar arkitektar
Landlínur
Urban arkitektar