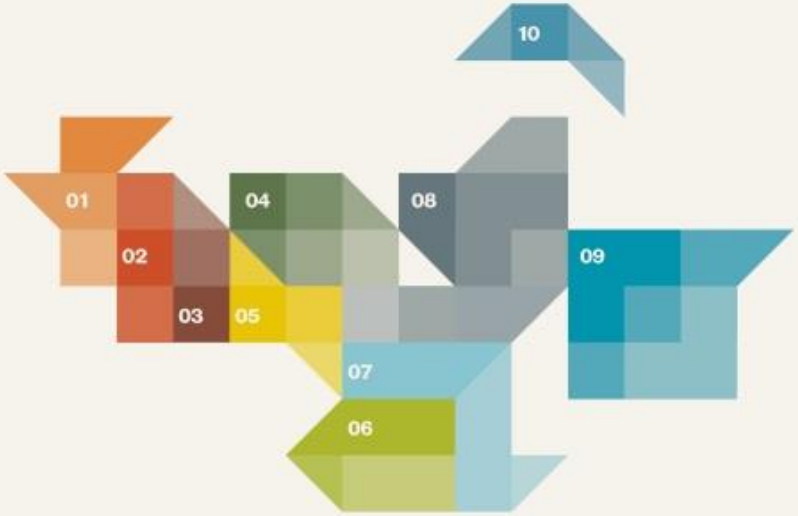
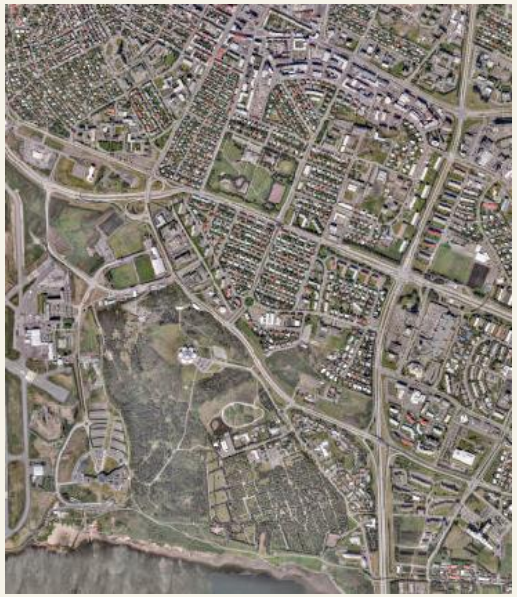


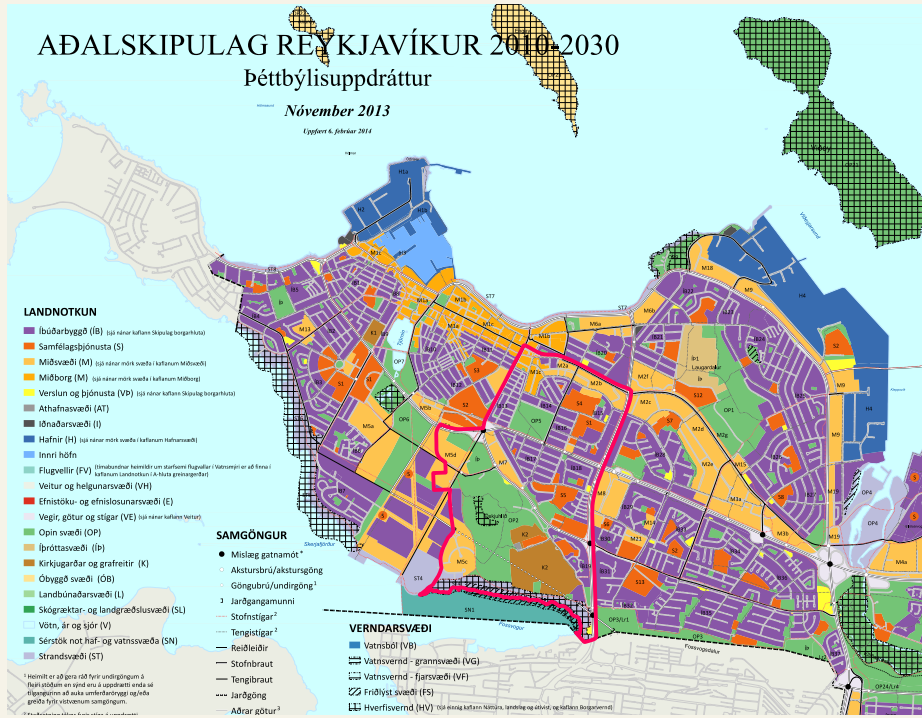
Hverfisskipulag
03 Hlíðar
Verklýsing
Kynning á Kjarvalsstöðum 22. september 2015

Ráðgjafar: Helga Bragadóttir Kanon arkitektar
Sigríður Magnúsdóttir Teiknistofan Tröð
Stefán G. Thors VSÓ Ráðgjöf
Verkefnisstjórar USK: Ævar Harðarson og Guðlaug E. Jónsdóttir

KANON ARKITEKTAR
TeiknistofanTRÖÐ
VSÓ RÁÐGJÖF
STOFNAÐ 1958

BORGARHLUTI 3 – HLÍÐAR
VERKLÝSING
MAT Á UMHVERFISÞÁTTUM





- **Lýsing á viðfangsefninu, en ekki eiginleg skipulagsgerð**

- **Greining á núverandi aðstæðum**
- **Stefnumörkun og áherslur**

HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA OG HVERFISEININGA
BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR

Háteigshverfi 3.1
norðan Miklubrautar

Hlíðahverfi 3.2,
sunnan Miklubrautar

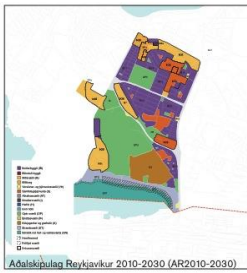
Öskjuhlíðarhverfi 3.3
sunnan Hringbrautar og Bústaðavegar

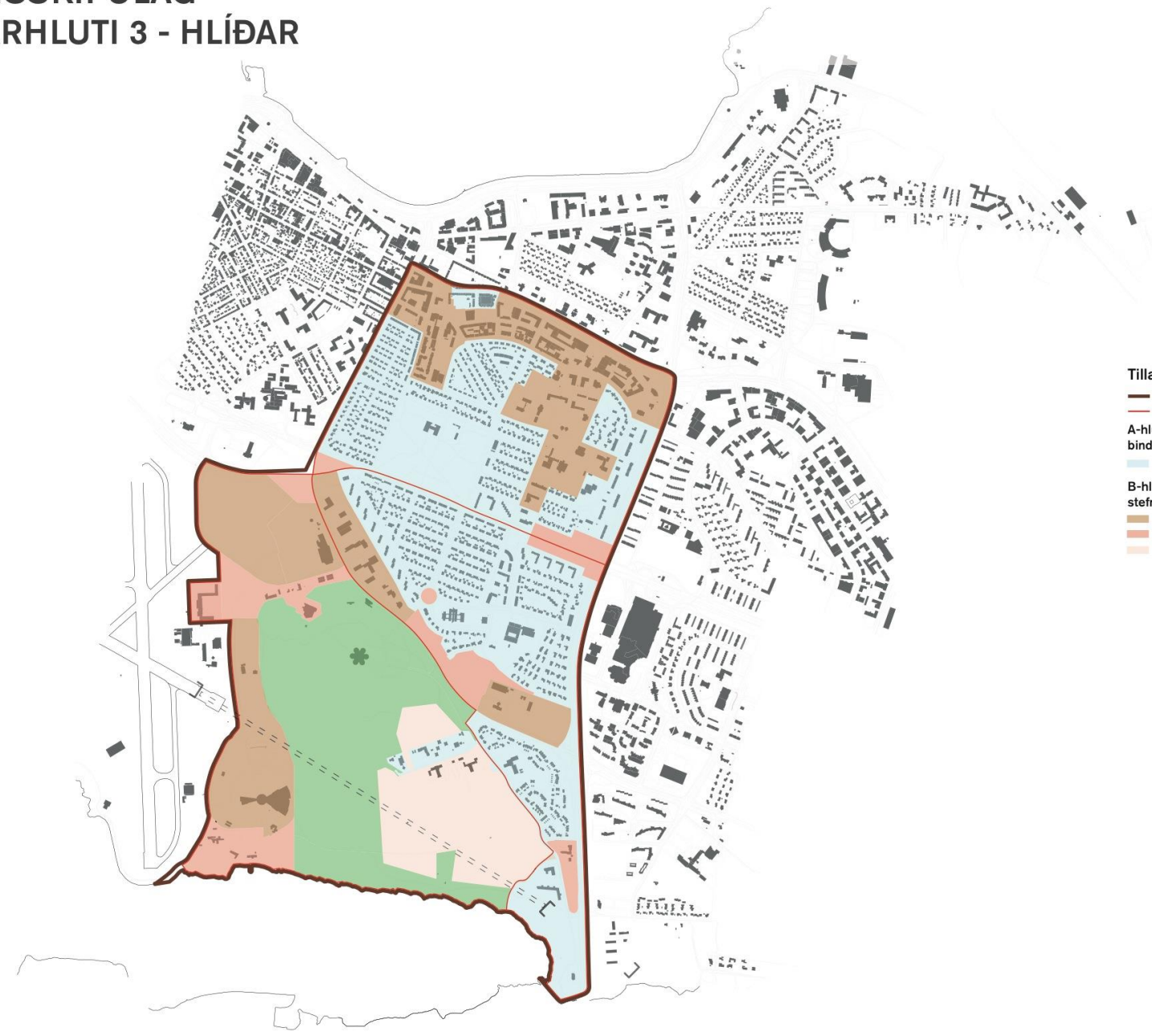
- Borgarhluti
- Hverfi
- Hverfiseining

HVERFIS SKIPULAG

Hverfisskipulag - Borgarhluti 3, Hlíðar	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

HVERFISSKIPULAG - BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR





Tillaga að afmörkun hverfisskipulags

- Borgarhluti
- Hverfi

A-hluti hverfisskipulags, svæði sem unnir verða bindandi skilmálar skv. gr. 5.3.3 í skipulagsreglugerð

- Hverfisskipulag í skilningi reglugerðar

B-hluti hverfisskipulags þar sem unnin verður stefnumótun - framtíðarsýn, til leiðbeiningar

- Þróunarsvæði skv. AR 2010-30
- Athugunarsvæði
- Samfélagsþjónusta, utan hverfisskipulags

Hverfisskipulag - Borgarhluti 3 - Hlíðar	
Dags.:	
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	
Blaðstærð:	

Kanon arkitektar

Teiknistofan Tröð

VSÓ Ráðgjöf

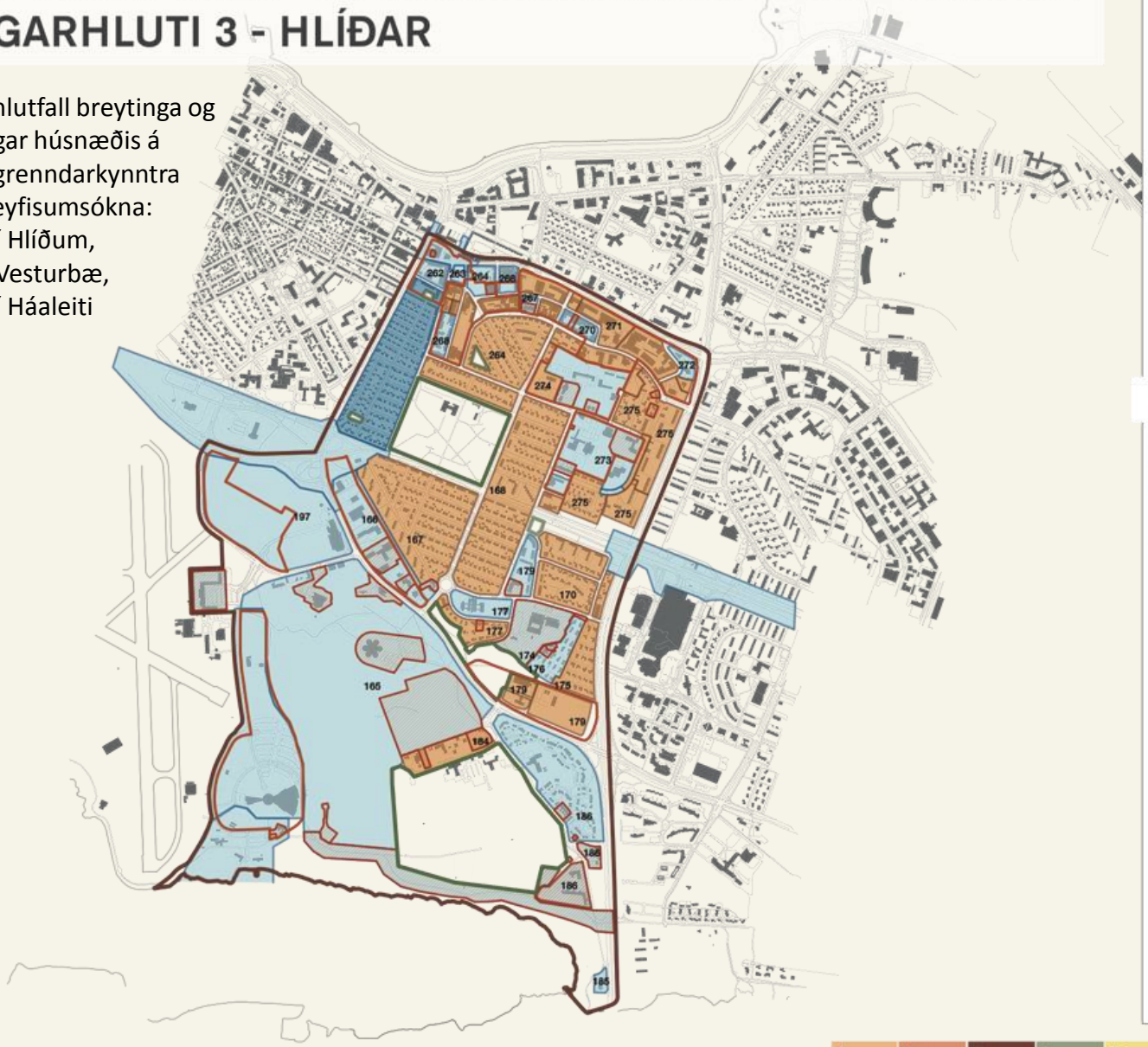
Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14 - 105 Reykjavík - www.hverfisskipulag.is

HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR

Mjög hátt hlutfall breytinga og uppbyggingar húsnæðis á grundvelli grenndarkynntra byggingarleyfisumsókna:

- 46% í Hlíðum,
- 11% Vesturbæ,
- 25% í Háaleiti



Deiliskipulag í gildi

Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir

Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum

Einungis skilmálar, enginn uppdráttur til

Þróunarsvæði

Atvinnusvæði

Græn svæði

Borgarhluti

Númer vísa í deiliskipulagsreits skv. skilgreiningu borgarinnar. Í sumum tilvikum er um fleiri en 1 deiliskipulag að ræða innan hvers reits.

HVERFIS SKIPULAG

Hverfisskipulag - Borgarhluti 3, Hlíðar	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

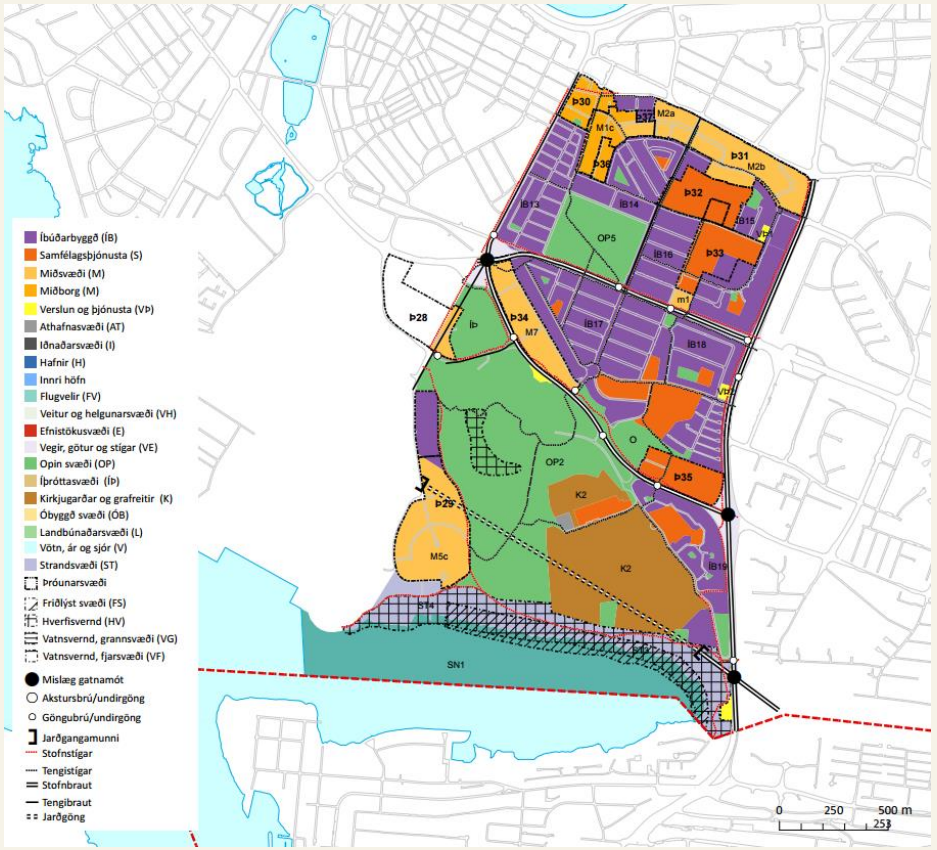
01. Vesturbær | 02. Miðborg | 03. Hlíðar | 04. Laugardalur | 05. Háaleiti | 06. Breiðholt | 07. Árbær | 08. Grafarvogur | 09. Grafarholt | 10. Kjalarnes

BORGARHLUTI 3 – ALMENN LÝSING

- Borgarhluti 3 **byggðist upp af stökum býlum** og síðar hverfiseiningum, allt **frá þriðja áratug síðustu aldar og fram á okkar dag.**
- **Stærð** borgarhlutans er um **360 ha**. Háteigshverfi 105 ha, Hlíðahverfi 150 ha, Öskjuhlíðarhverfi 96 ha.
- **Íbúar eru um 9.500** talsins.
- **Um 4.200 íbúðir** eru í borgarhlutanum, **2.417 í Háteigshverfi** og **1.810 í Hlíðahverfi.**
- **Atvinnuhúsnæði** er um **263.000 m^2**.
- Fastmótuð **íbúðarhverfi afmörkuð af umferðaræðum og útivistarsvæðum**.
- **Stofnbrautir þvera** borgarhlutann **á tveimur stöðum**.
- **Dýrmæt útivistarsvæði** í borgarhlutanum.

BORGARHLUTI 3 – STEFNA OG ÁHERSLUR

- **Æskilegur íbúafjöldi** í sjálfbærum borgarhluta verði **10 þúsund íbúar**.
- Aðallandnotkun borgarhlutans er íbúðarbyggð.
- Byggðin og opnu svæðin eru að mestu í föstum skorðum og yfirbragðið er mjög heildstætt.
- Gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um **650** auk **500** íbúða á Hlíðarenda og **350** íbúða á HR svæði, fyrir utan íbúðir á þróunarsvæðum og **þéttingu undir 50 íbúðum.**
- **Atvinnuhúsnæði** er talið geta **stækkað um 25.000 m²** til 2030.



BORGARHLUTI 3 – STEFNUÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

HVERFISKJARNAR

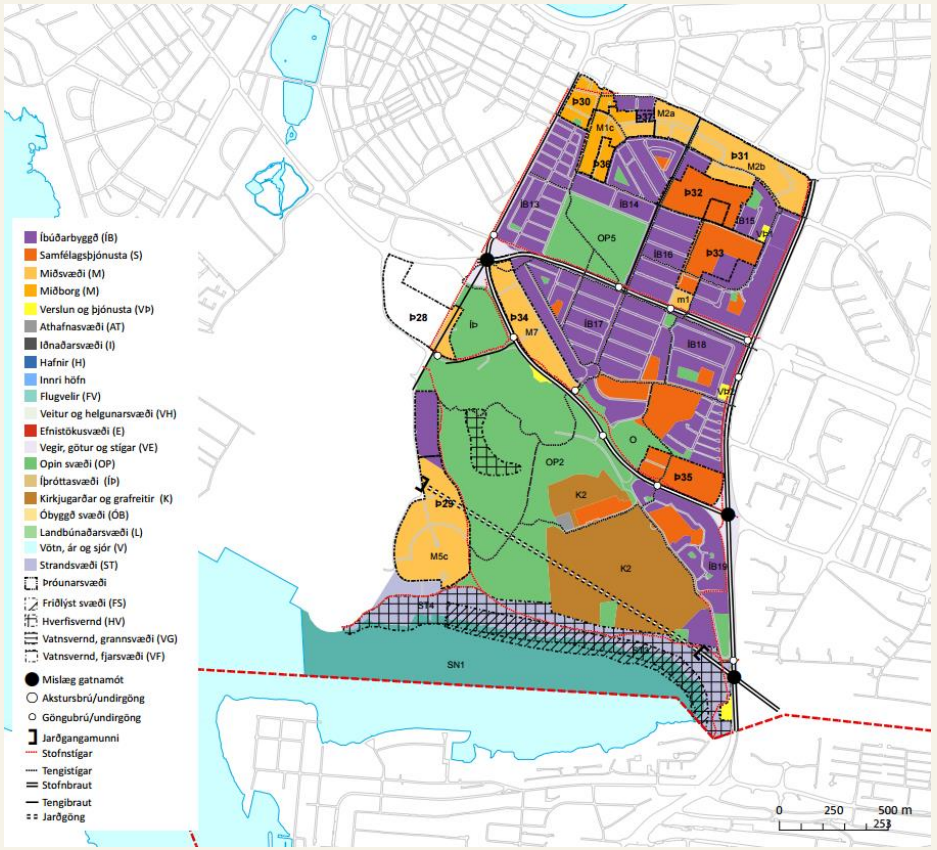
Innan kjarnanna verði öflug verslun og þjónusta. Við staðarval þjónustu í hverfinu njóti hverfiskjarninn forgangs.

- **Hlemmur – Rauðarárstígur**
- **Horn Skipholts og Háteigsvegar**
- **Suðurver við Stigahlíð**

NÆRÞJÓNUSTA

Eftirfarandi kjarnar fyrir verslun og þjónustu sem sinna daglegum þörfum íbúa, verði festir í sessi:

- **Rauðarárstígur – Háteigsvegur**
- **Langahlíð – Miklabraut**
- **Langahlíð – Mávahlíð**

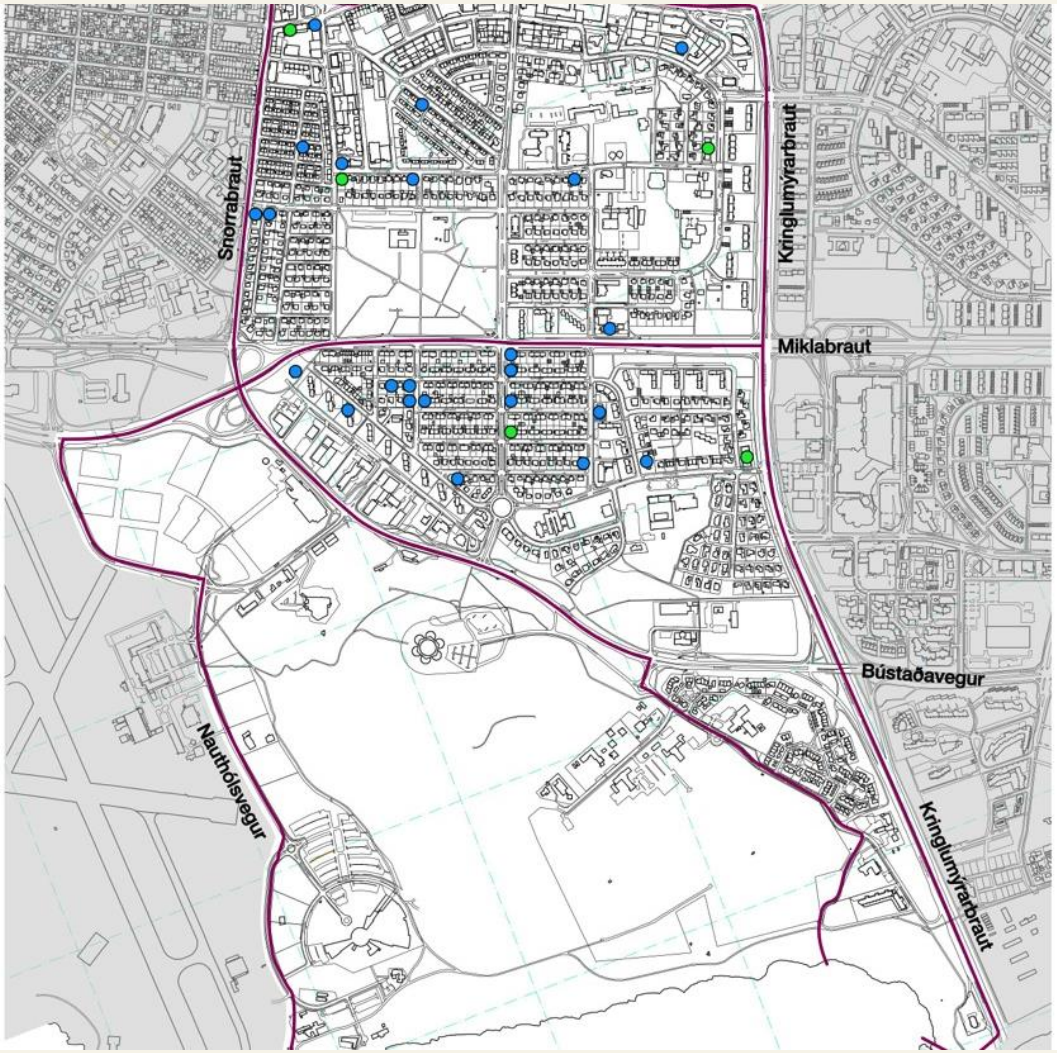


BORGARHLUTI 3 – GREINING

Verslun

Mikill fjöldi matvöruverslana og sérvöruverslana með matvöru var í borgarhlutanum áður, samanborið við ástandið í dag.

Fækkun verslana hefur orðið umtalsverð eftir tilkomu Kringlunnar (1987) og vegna breyttra verslunar- og samgönguhátta.



BORGARHLUTI 3 – STEFNUÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

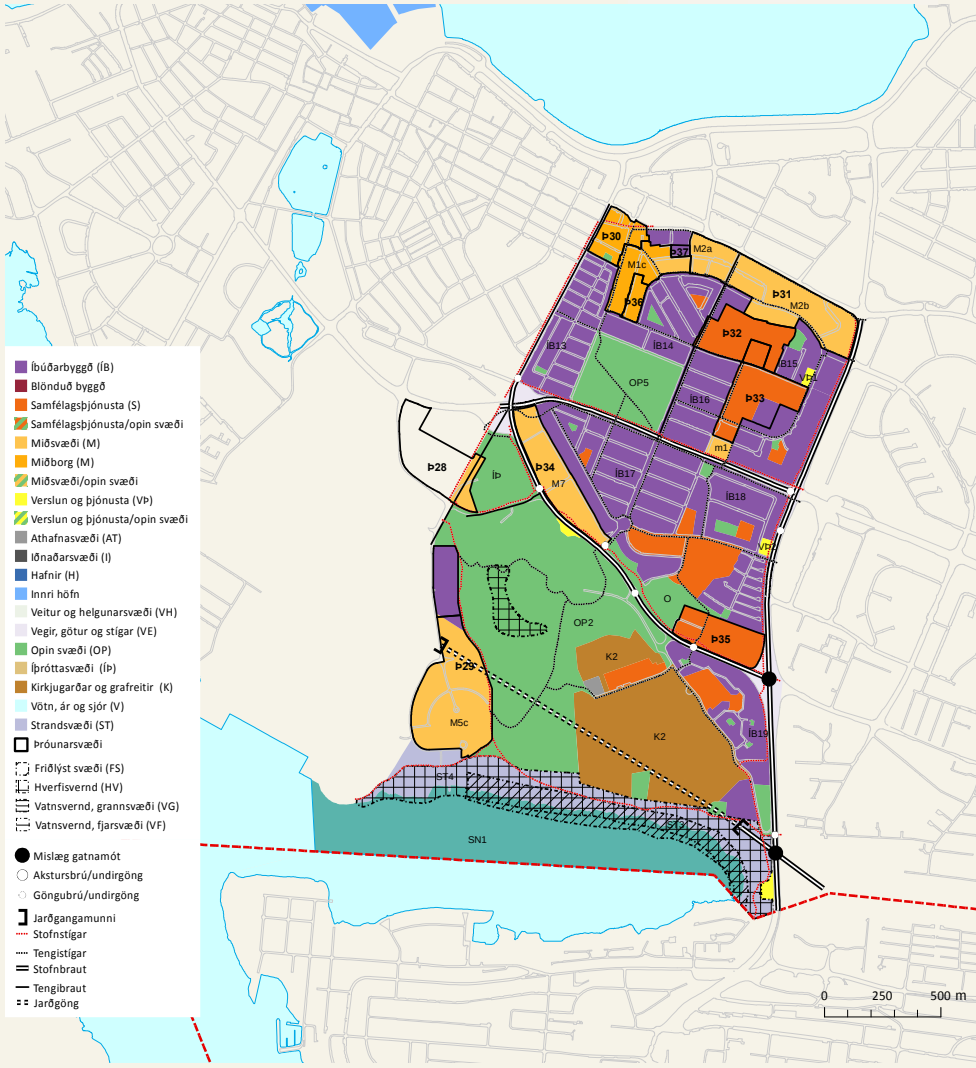
BORGARGÖTUR

Lykilgötur þar sem sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými.

- Hverfisgata – Laugavegur
- Rauðarárstígur að Flókagötu
- Stórholt, Skipholt, að Háaleitisbraut
- Háteigsvegur
- Nóatún, Langahlíð, að Bústaðavegi
- Snorrabraut
- Miklabraut, frá Stakkahlíð að Snorrabraut
- Stakkahlíð frá Hamrahlíð að Háteigsvegi
- Hamrahlíð

BORGARRÝMI

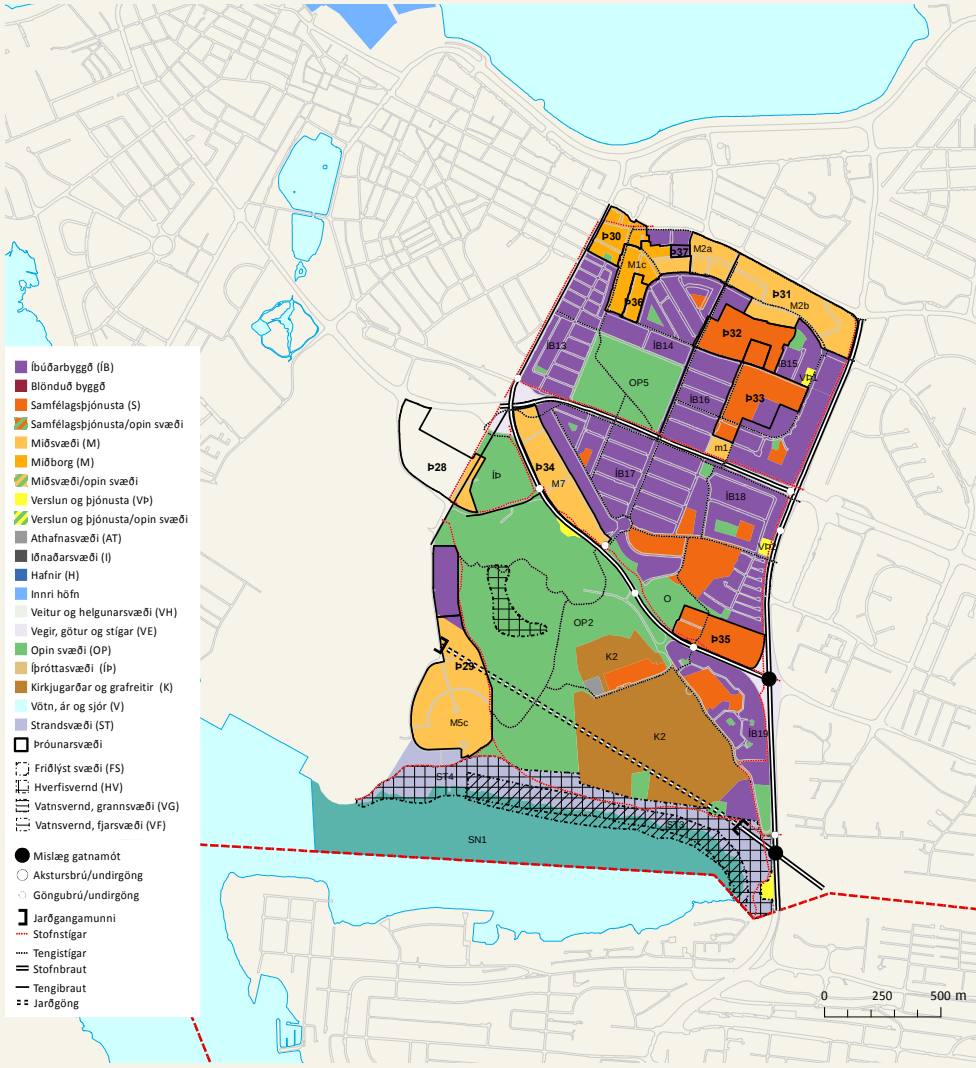
- Klambratún
- Litla Öskjuhlíð



BORGARHLUTI 3 – STEFNUÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

ÞRÓUNARSVÆÐI

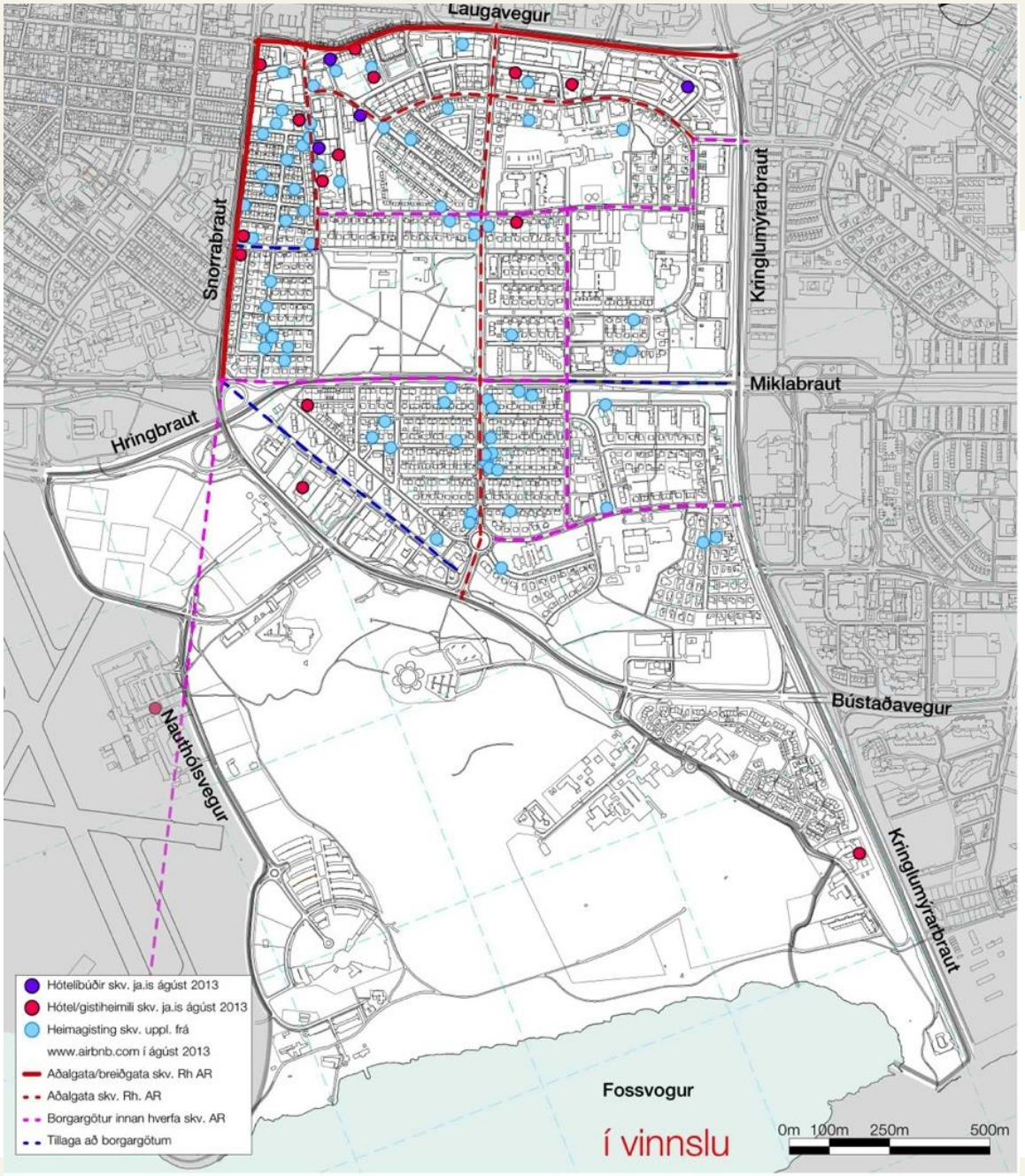
- Þ28 Hlíðarendi
- Þ29 HR miðsvæði og íbúðasvæði
- Þ30 Hlemmur
- Þ31 Holt-Laugavegur
- Þ32 Háteigskirkja og safnaðarheimili, Tækniskólinn
- Þ33 Menntasvið HÍ, Óháða kirkjan, Háteigsskóli, íbúðir eldri borgara
- Þ34 Skógarhlíð
- Þ35 Veðurstofuhæð
- Þ36 Einholt-Þverholt,
- Þ37 Ásholt/Brautarholt 7



BORGARHLUTI 3 – GREINING

Hótel, gistiheimili, hótelíbúðir og heimagisting.

Flest skráð hótel/gistiheimili og hótelíbúðir eru í nánd við Laugaveg, Skipholt, Snorrabraut og Rauðarárstíg



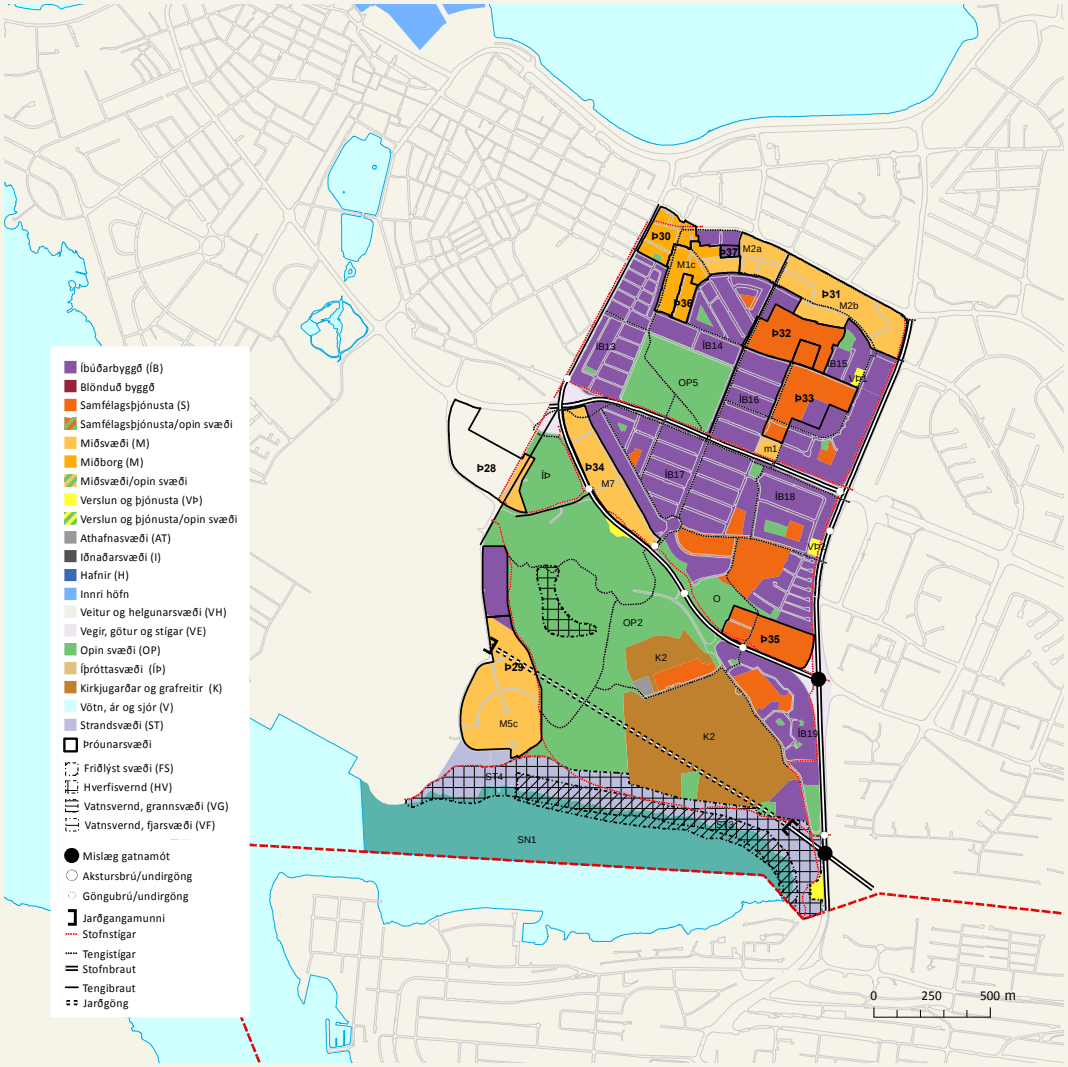
BORGARHLUTI 3 – STEFNUÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

OPIN SVÆÐI

- Öskjuhlíð
- Klambratún
- Nauthólsvík
- Auk minni svæða inni í hverfunum.
- (Fossvogskirkjugarður)

ÍÞRÓTTASVÆÐI

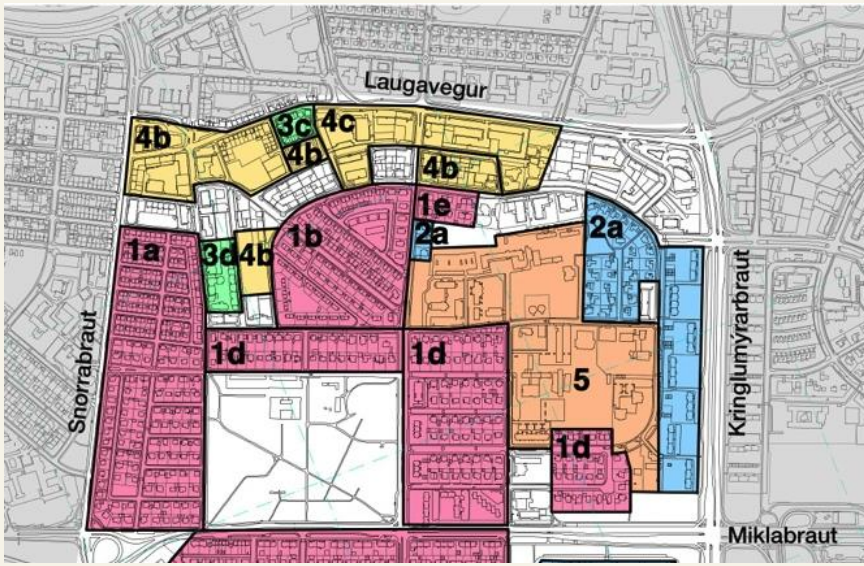
- Íþróttasvæði á Hlíðarenda
- Nauthólsvík



HVERFI 3.1 – Háteigshverfi

GREINING

- Þéttbyggt og gróðursælt hverfi.
- **Atvinnuhúsnæði er einkum í norðurhluta** hverfisins 2ja – 5 hæða byggingar.
- **Íbúðarbyggð** oft **lítil fjölbýlishús** með 3-8 íbúðum, 2-3 **hæðir með kjallara og víða er ris sem nýtt er sem hluti íbúðar eða sem sérstök íbúð**. Uppbygging á löngum tíma.
- Vegna nálægðar við Kringluna og miðbæ á nærþjónusta undir högg að sækja.
- **Gott aðgengi að almenningssamgöngum**.
- Nýtur nálægðar við Klambratún.
- Góð leiksvæði við íbúðarbyggð víðast.
- **2 skólar, 3 leikskólar og verslun** við Háteigsveg/Skipholt, Laugaveg og Skipholt.
- Ýmsar stofnanir og fjölbreytt þjónusta í hverfinu.



HVERFI 3.1 – Háteigshverfi

STEFNA OG ÁHERSLUR

- **Þörf** á byggð **með stærri íbúðum**.
- **Stækkun skólahúsnæðis**.
- Vernda hús og mannvirki.
- **Skilgreina hjólaleiðir** gegnum hverfi.
- **Efla** þjónustu og **aðstöðu á Klambratúni**

Byggð við Miklubraut borgargötu?

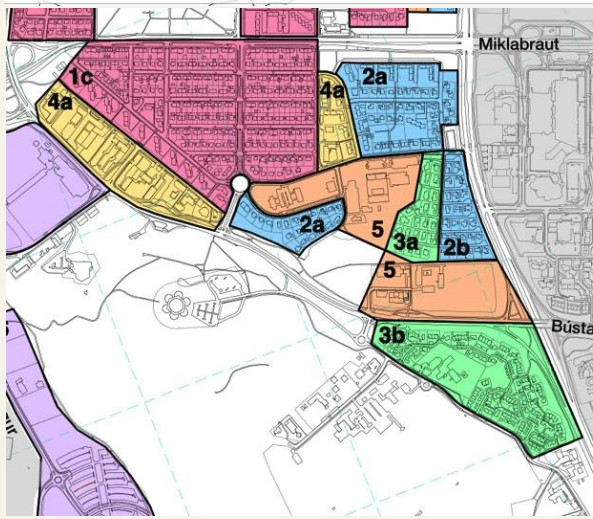
Úr aðalskipulagi: “Borgarvæðing stofn- og tengibrauta…

Markmiðið er að e – r stofn- og tengibrautir verði endurhannaðar sem breiðgötur/borgargötur”.

HVERFI 3.2 – Hlíðahverfi

GREINING

- Þétt byggð. **Fjölbreyttar íbúðagerðir**. Lítil fjölbýlishús með 3 - 8 íbúðum, 2 - 3 hæðir með kjallara og risi sem sérstök íbúð. Raðhús, keðjuhús og einbýli.
- **Atvinnuhúsnæði er í suðvesturhluta hverfisins** við Skógarhlíð.
- Frekar **lítið er um opin svæði innan hverfisins**, helst á Veðurstofuhæð og litlu Öskjuhlíð. Gott **aðgengi að Öskjuhlíð** og Hlíðarenda.
- Mikill gróður í görðum bindur kolefni og bætir umhverfisgæði.
- **3 grunnskólar**, þar af einn sérskóli og einkaskóli. **5 leikskólar**.
- **Nokkuð gott framboð** verslunar og þjónustu.
- Aðlögunarhæft gatnanet.
- **Ýmsar stofnanir** og þjónusta í hverfinu.



HVERFI 3.2 – Hlíðahverfi

STEFNA OG ÁHERSLUR

- **Þörf á** byggð með **stærri íbúðum**.
- **Stækkun skólahúsnæðis.**
- **Vernda** hús, **mannvirki og náttúruleg svæði.**
- **Skilgreina hjólaleiðir** gegnum hverfi.
- **Þróun atvinnusvæðis við Skógarhlíð**, efla þjónustu á jarðhæð.
- **Nýting Veðurstofuhæðar** fyrir hverfið.
- Endurskoðun gatnamóta Miklubrautar og Bústaðvegar og endurskoðun Hlíðatorgs?
- Efla **byggð við Miklubraut borgargötu**.

Kirkevejen, Osló, 4 akreinar + hjólarein

Kurfürstendamm, Berlín, 4 akreinar +

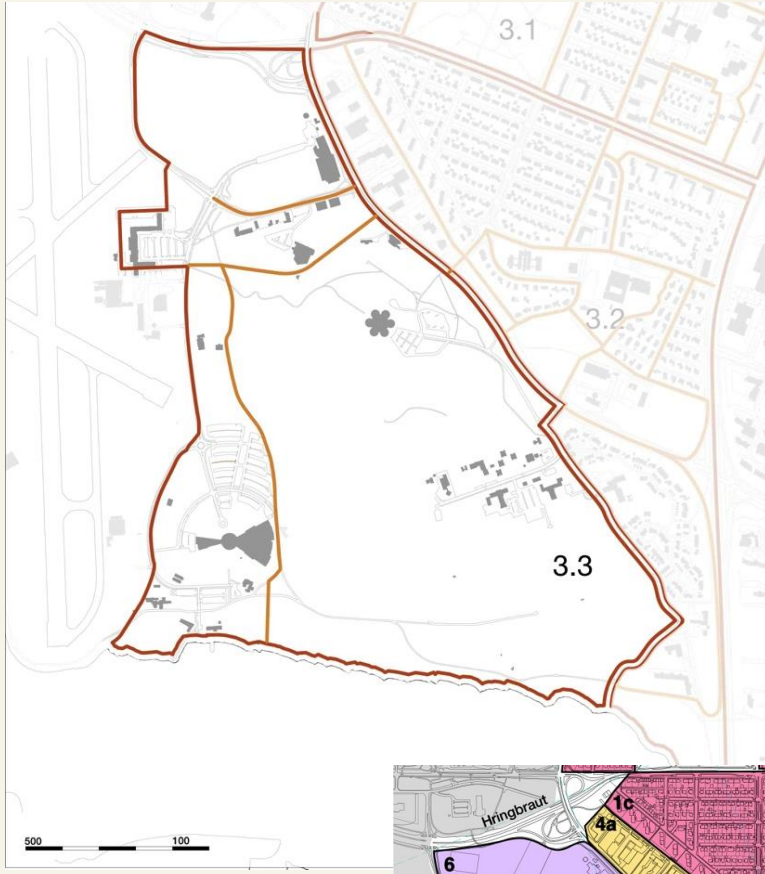
HC Andersens Boulevard, Kaupmannahöfn, 6 akreinar +

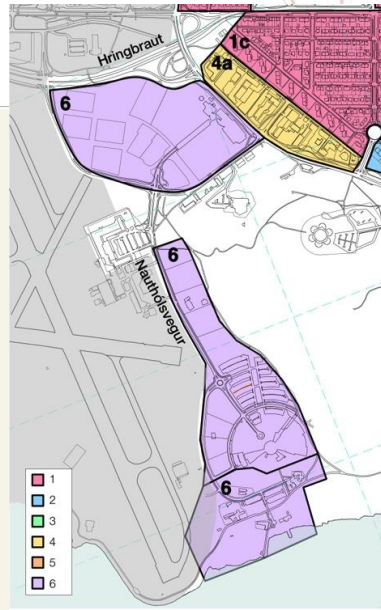
Sveavägen, Stokkhólmur, 4 akgreinar +

HVERFI 3.3 – Öskjuhlíðarhverfi

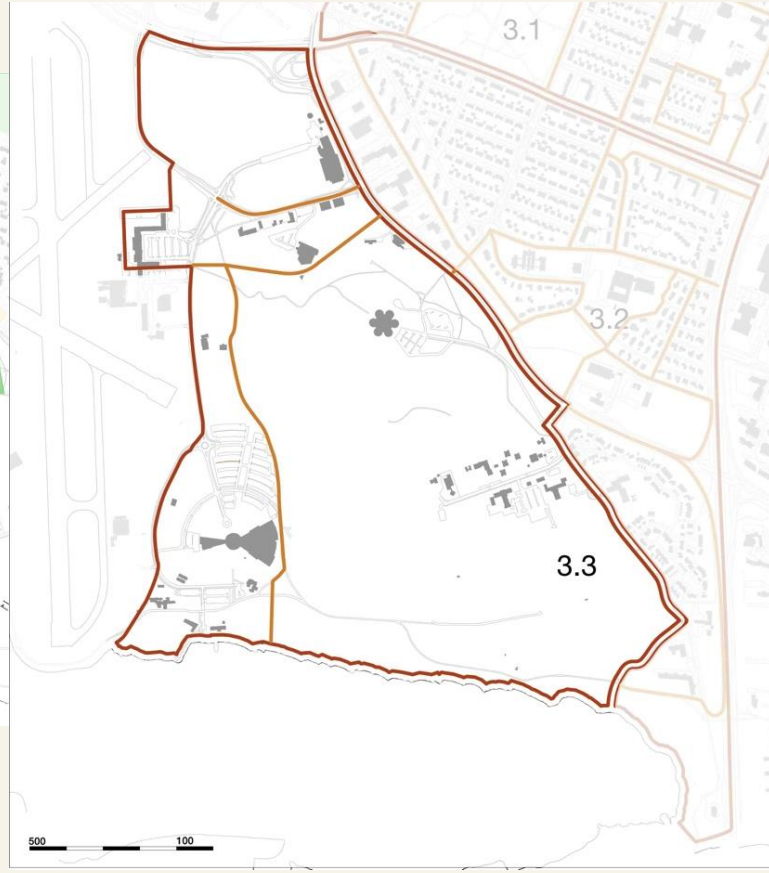
GREINING

- **Öskjuhlíð eitt stóru útivistarsvæða Reykjavíkur**, með strandlengju og Fossvogskirkjugarð til suðurs. Perlan og tankar á háhæð Öskjuhlíðar eitt af kennileitum borgarinnar.
- **Skilgreint** sem **nýtt hverfi**, m.a. vegna **fyrirhugaðrar uppbyggingar**.
- Engin íbúðarbyggð er í hverfinu enn, en fyrir liggur **deiliskipulag** íbúðarsvæðis á Hlíðarenda og **Háskólagarða við Nauthólsveg**. **Hafin** er **uppbygging á Hlíðarenda.**
- Á Valssvæði, Hlíðarenda eru mikil mannvirki og vellir fyrir knattíþróttir.
- Umtalsverð **uppbygging á HR svæði fyrirhuguð**.
- Nokkuð gott **aðgengi að almenningssamgöngum**. Fyrirhuguð ný skiptistöð á BSÍ.
- **1 skóli** Hjallastefnu og sérskóli Brúarskóla. **2 leikskólar.**
- Nánd við verslun og þjónustu.





HVERFI 3.3 – Öskjuhlíðarhverfi

STEFNA OG ÁHERSLUR

- Öskjuhlíðarhverfi **framtíðar uppbyggingarsvæði** borgarhlutans. **Blönduð** byggð **atvinnu- og íbúðarhúsnæðis** og útivistarsvæði verði styrkt. Um **1.000 – 1.500 nýjar íbúðir** mögulegar.
- **Þörf** á nýju **skólahúsnæði**. Aðrir skólar í borgarhlutanum fullsetnir.
- Nýtt þróunarsvæði á **gatnamótum Flugvallavegar og Nauthólsvegar**.
- Þróun **atvinnusvæðis** við **Skógarhlíð mikilvæg** Öskjuhlíðarhverfi.
- Gera **Öskjuhlíð** enn **aðgengilegri fyrir borgarbúa.**
- Frekari **uppbygging á íþrótta- og útivistarsvæði Nauthólsvíkur**. **Skoða** m.a. sérstaklega m.t.t. hugsanlegrar **tengingar um brú** suður **í Kópavog**.