



Bók 1

# Háteigshverfi

## Almenn greinargerð og stefna



Útgáfa 1/ 31. október 2023

Breytt 14. júní 2024

Breytt 30. ágúst 2024



Reykjavík



## ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið, skrifstofa skipulagsfulltrúa

## ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Björn Axelsson skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Verkefnisstjórn:

Ævar Harðarson deildarstjóri hverfisskipulags

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 3:

Helga Bragadóttir Kanon Arkitektar

Sigríður Magnúsdóttir Teiknistofan Tröð

Hlynur Torfi Torfason VSÓ ráðgjöf

## HVERFISSKIPULAGSTEYMI Í BORGARHLUTA 3

Britta Magdalena Ágústsdóttir verkefnisstjóri

Ólafur Ingibergsson sérfræðingur

Laufey Björg Sigurðardóttir verkefnisstjóri

Heiða Björk Halldórsdóttir landfræðingur í landupplýsingum

Búi Hrafn Jónuson forritari og hönnuður

## HÖNNUN , TEIKNINGAR OG LJÓSMYNDIR

Rán Flygenring teiknari

Trípólí Arkitektar

DLD - Dagný Land Design ehf

Bragi Þór Jóseppson ljómyndari



Reykjavík



## 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 \_\_.

---

Skipulagsfulltrúi



Reykjavík

## HELSTU BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

- Hverfisvernd – Kort sem sýnir tillögur að hverfisvernd uppfært í kaflanum Forsendur og greining. Umfjöllun um hverfisvernd í kafla um Stefnu og helstu áherslur og Umhverfismat aðlöguð að breyttum tillögum.
- Stefnukort – Öll stefnukort uppfærð í kafla um Stefnu og helstu áherslur.
- Borgargötur – Háteigsvegur milli Skipholts og Lönguhlíðar bætist við umfjöllun um borgargötur í kafla um Stefnu og helstu áherslur.



# Efnisyfirlit

HELSTU BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	4
<b>1. Um hverfisskipulag</b>	<b>6</b>
1.1. Hvað er hverfisskipulag?	6
1.2. Markmið hverfisskipulags	7
1.3. Gáttlisti um vistvæna byggð	8
1.4. Gögn hverfisskipulags	9
1.5. Vinnuferli hverfisskipulags	13
<b>2. Forsendur og greining</b>	<b>15</b>
2.1. Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins	15
2.2. Uppbygging og þróun hverfisins	16
2.3. Mat á vithæfi hverfisins	18
<b>3. Stefna og áherslur</b>	<b>24</b>
3.1. Forsendur	24
3.2. Skilmálaeiningar	24
3.3. Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags	25
 SAMFÉLAG	25
 MANNVIRKI	29
 GÆÐI BYGGÐAR	31
 ORKA & AUÐLINDIR	34
 VISTKERFI & MINJAR	36
 SAMGÖNGUR	39
 NÁTTÚRUVÁ	42
<b>4. Umhverfismat</b>	<b>44</b>
4.1. Almenn	44
4.2. Inngangur	44
4.3. Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar	45
4.4. Helstu umhverfisáhrif	49
<b>4. Skilgreiningar og lykilhugtök</b>	<b>52</b>



# 1. Um hverfisskipulag

## 1.1. Hvað er hverfisskipulag?

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Hverfisskipulag er nýtt skipulagstæki sem var innleitt með skipulagslögum nr. 123/2010. Hverfisskipulag byggir á þeim markmiðum sem koma fram í gildandi aðalskipulagi og ætlað er að stuðla að jákvæðri þróun Reykjavíkur með því að gera hverfi borgarinnar vistvænni, sjálfbærari og heilsueflandi og þróa byggðina í takt við breyttar áherslur í samfélaginu.

Hverfisskipulag er unnið af hópi sérfræðinga Reykjavíkurborgar og þverfaglegu teymi skipulagsráðgjafa. Vinna við hverfisskipulagsáætlanir fer fram í nánu samráði við íbúa og hagsmunaaðila, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar og opinbera aðila eins og Skipulagsstofnun.

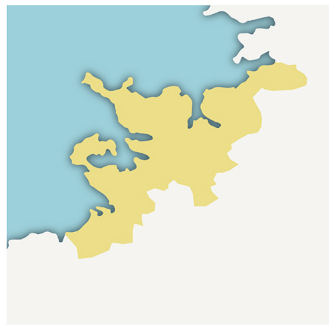
Hverfisskipulag byggir á skipulagslögum frá 2010, eins og áður segir, og skipulagsreglugerð frá 2013 þar sem lögfestar voru heimildir sveitarfélaga til að gera hverfisskipulag í þegar byggðu hverfi. Hverfisskipulag varð þar með hluti af þrepaskiptu skipulagskerfi.

- Landsskipulag þar sem sett eru fram leiðarljós um landnotkun og nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana.
- Svæðisskipulag sem er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem um byggðapróun, samgöngur eða vatnsvernd.
- Aðalskipulag sem er stefna sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.
- Deiliskipulag sem er skipulag fyrir afmarkað svæði, til dæmis einstök hverfi eða götureiti. Það felur í sér skipulagsskilmála um byggðamynstur, einstakar lóðir og byggingar o.fl. Hins vegar er hvert hverfisskipulag gert fyrir gróna byggð, með það að markmiði að þróa byggð í takt við breyttar áherslur í samfélaginu. Deiliskipulag og hverfisskipulag eru jafn rétt há í skipulagskerfinu. Hverfisskipulag var hugsað sem vinnutæki til að gera skipulag yfir gróna byggð þar sem ekkert skipulag er fyrir hendi en einnig er hægt að gera hverfisskipulag á þeim svæðum þar sem fyrir er deiliskipulag í gróinni byggð. Þá er deiliskipulag fellt úr gildi og eitt samfellt skipulag, hverfisskipulag, gert á svæðinu.

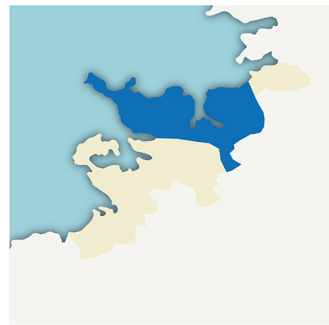
Í hverfisskipulagi birtast skipulagsákvæði sem eru almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar og almennir skipulagsskilmálar, kallaðir skilmálar. Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfisskipulagsins en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, leyfilegar viðbyggingar, starfsemi í húsum, úrgangsflokkun, samgöngur, fyrirkomulag gatna og stíga, fjölda bílastæða, lóða, gróðurs og opinna svæða, svo það helsta sé nefnt. Annað grundvallarhugtak er skilmálaeiningar. Skilmálaeining er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, hvort sem er af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum eða fagurfræðilegum ástæðum, og fær sameiginlega skilmála.



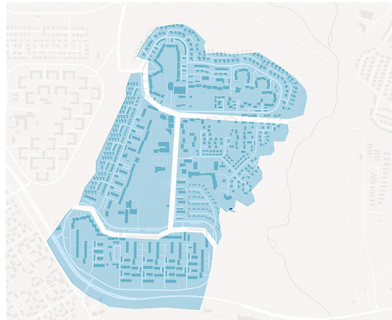
Landskipulag



Svæðisskipulag



Aðalskipulag sveitarfélags



Deiliskipulag fyrir ákveðin svæði



Hverfisskipulag

### Skipulagskerfið

Skýringarmynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Skipulagið er unnið í nokkrum þrepum. Landsskipulag er efsta þrepið, næst er svæðisskipulag og þar á eftir aðalskipulag sveitarfélaga. Undir aðalskipulagi má finna deiliskipulag sem er unnið fyrir afmarkað svæði. Hverfisskipulag er deiliskipulag fyrir gróíð hverfi og samanstendur af greinargerð, skipulagsupprætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjólum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfisskipulagið er byggt á hér að aftan.

## 1.2. Markmið hverfisskipulags

Í gildandi aðalskipulagi eru sett fram markmið um mótun borgarinnar til langs tíma. Þar er mótuð sú stefna að öll hverfi borgarinnar skuli þróast og byggjast upp á sjálfbærum forsendum. Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar tekur til þessara þátta. Bæði aðalskipulag og umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkur má nálgast á heimasíðu borgarinnar á þessari vefslóð: <https://reykjavik.is/stefnumorkun-efrir-malaflokkum>.

Tilgangur hverfisskipulagsins er að bæta samfélagið, auka gæði byggðarinnar og innleiða vistvænar og sjálfbærar lausnir. Mikilvægasta skipulagstækið í þessari vinnu er gátlisti fyrir mat á visthæfi byggðar og skipulags sem settur er fram í aðalskipulagi og fjallað er um í kaflanum Gátlisti um vistvæna byggð í hverfisskipulaginu. Þannig gegnir hverfisskipulagið mikilvægu hlutverki í því að innleiða þessar stefnur Reykjavíkurborgar þar sem meginmarkmiðin eru eftirfarandi:

- Að stuðla að því að hið manngerða umhverfi verði betra og hvetji til samveru og heilsueflandi athafna.
- Að auka sjálfbærni hverfanna og draga úr neikvæðum þáttum.
- Að færa mótun hverfisskipulagsins nær íbúum með virku samráði.
- Að sameina eldri skilmála í nýja skipulagsáætlun til einföldunar fyrir borgarbúa og skipulagsyfirlönd og koma á skipulagi í þeim hverfum þar sem ekki er til deiliskipulag.

- Að þróa traust og notendavænt skipulagstæki sem hentar nútímaþörfum.

Með því að sameina eldri deiliskipulagsáætlanir í eitt hverfisskipulag er verið að einfalda til muna gerð og eftirfylgni áætlana en í forvinnu hverfisskipulagsins kom í ljós að helstu breytingarnar í eldri hverfum borgarinnar voru minni háttar breytingar, svo sem hóflegar viðbyggingar, óskir um aukaíbúðir, smágerð atvinnustarfsemi og óskir um kvisti og svalir, en málsmeðferð slíkra atriða getur verið mjög íþyngjandi ef ekki er gert ráð fyrir þeim í gildandi skipulagi.

Að auki þjónar hverfisskipulag því mikilvæga hlutverki að innleiða vistvænar áherslur gildandi aðalskipulags. Þessi innleiðing fer fram í gegnum gátlista um vistvæna byggð sem er eitt af grundvallarskipulagstækjum hverfisskipulagsins.



Hverfisskipulag mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi, b) yfirfærslu á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

### 1.3. Gátlisti um vistvæna byggð

Gátlisti um vistvæna byggð byggir á þeirri stefnu aðalskipulagsins að með skipulegum aðgerðum megi draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda og byggðapróunar á umhverfið jafnframt því að auka lífsgæði og þægindi íbúa með sjálfbærum og heilsueflandi lausnum. Lykiláherslur Gátlista um vistvæna byggð skiptast í sjö höfuðflokka sem eru eftirfarandi:



#### SAMFÉLAG

Að skapa heildstæð hverfi með sem jafnastri aldursdreifingu þar sem mismunandi þjóðfélagshópar geta búið, starfað og sótt verslun og þjónustu í nærumhverfi sínu.



#### GÆÐI BYGGÐAR

Að hverfi borgarinnar myndi fallega og lifandi umgjörð um daglegt líf og aðlaðandi staði sem ýta



undir góð samskipti íbúa.



## SAMGÖNGUR

Að verslun og þjónusta sé í þægilegri göngufjarlægð frá öllum íbúum í hverfinu og að gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum verði sett í forgang.



## VISTKERFI & MINJAR

Að tryggja og varðveita náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis og menningarminja.



## ORKA & AUÐLINDIR

Að ýta undir sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda, auka kolefnisbindingu og stuðla að betri meðhöndlun úrgangs og aukinni endurvinnslu.



## MANNVIRKI

Að skipulag hverfisins stuðli að vistvænum og sjálfbærum lausnum bæði við nýbyggingar og við endurbætur á eldri byggingum.



## NÁTTÚRUVÁ

Að taka tillit til áhættu vegna náttúruhamfara af völdum eldgosa, jarðskjálfta, sjávarflóða og flóða frá ám og vötnum og huga að náttúruvá vegna óveðurs og loftslagsbreytinga.

Hinar sjö lykiláherslur gátlistans er að finna í öllum þáttum hverfisskipulagsins, allt frá greiningu á styrkleikum og veikleikum hverfisins og tillögum sem kynntar eru í samráðsferlinu til stefnu og helstu áherslna og skilmála fyrir einstakar skilmálaeiningar innan hverfisins.

## 1.4. Gögn hverfisskipulags

Hverfisskipulag er gefið út í tvennu formi. Annars vegar í hefðbundinni útgáfu, þar sem skipulagsgögnin og fylgirit eru í prenthæfu formi og undirrituð og stimpluð. Það er hin lögformlega útgáfa skipulagsins. Að auki er hverfisskipulagið aðgengilegt í stafrænni útgáfu sem nálgast má í svokallaðri Hverfasjá á heimasíðu hverfisskipulags, <https://hverfisskipulag.is>.

Gögnum hverfisskipulags er skipt í fjóra hluta:

- Almenna greinargerð
- Skipulagsskilmála
- Hverfisskipulagsupprátt
- Leiðbeiningar hverfisskipulags

Rétt er að benda á að þó að hverfisskipulaginu sé skipt í fjóra hluta er um að ræða eina heild sem skoða þarf saman.

Almennri greinargerð og skipulagsskilmálum er skipt upp í tvær bækur í prentútgáfu hverfisskipulags (bók I og II) til hagræðis fyrir notendur. Leiðbeiningar hverfisskipulags eru sömuleiðis útgefnar í prenti auk þess sem nálgast má þær í Hverfasjá og á heimasíðu hverfisskipulags þar sem hægt er að hlaða þeim niður.

### Almenn greinargerð

Í greinargerðinni koma fram helstu forsendur hverfisskipulagsvinnunnar, s.s. yfirlit og afmörkun skipulagsins, greining á stöðu hverfisins út frá gátlista um vistvæna byggð og skipulagsleg staða m.t.t. ákvæða gildandi aðalskipulags. Mikilvægur kafli í greinargerðinni er kafli Stefna og áherslur þar sem markmiðum skipulagsins fyrir viðkomandi hverfi er lýst, mörkuð stefna í einstökum málaflokkum og settar almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar. Hafa þarf þennan kafa til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Að síðustu er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlunarinnar.

## Skipulagsskilmálar

Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfisskipulagsins en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem landnotkun, byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, leyfilegar viðbyggingar, starfsemi í húsum, úrgangsflokkun, samgöngur, fyrirkomulag gatna og stíga, fjölda bílastæða, lóða, gróðurs og opinna svæða, svo það helsta sé nefnt. Skilmálum er skipt í sjö flokka í hverfisskipulagi til samræmis við höfuðflokka Gátlista um vistvæna byggð (SAMFÉLAG, GÆÐI BYGGÐAR, SAMGÖNGUR, VISTKERFI & MINJAR, ORKA & AUÐLINDIR, MANNVIRKI og NÁTTÚRUVÁ). Leitast er við að hafa skilmálatexta stuttorða en þess í stað er oft vísað í viðeigandi leiðbeiningar hverfisskipulags sem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.

Annað grundvallarhugtak er skilmálaeiningar. Skilmálaeining er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, hvort sem er af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum, og fær sameiginlega skilmála.

## Hverfisskipulagsuppráttur

Hverfisskipulagsuppráttur fylgir prentaðri útgáfu hverfisskipulags í mælikvarða 1:3000 og má finna í vasa aftan á kápu bókar II. Uppdrátturinn er einnig aðgengilegur í stafrænu formi á Hverfasjá hverfisskipulags þar sem hægt er að þysja inn á einstakar lóðir eða svæði. Á upprættinum er sýnd afmörkun hverfisskipulagsins og skipting hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á upprætti eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetningu opinna svæða. Á prentaðri útgáfu hverfisskipulagsuppráttar eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur eftir höfuðflokkum Gátlista um vistvæna byggð (kortin má einnig finna í kaflanum Stefna og áherslur í Almennri greinargerð). Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreita í hverfisskipulaginu.

Í prentútgáfu hverfisskipulags er birt stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir hverja og eina skilmálaeiningu. Sé munur á uppráttum einstakra skilmálaeininga og hverfisskipulagsupprættinum sem finna má í vasa á bókarkápu prentútgáfunnar gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Leiðbeiningar hverfisskipulags

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru nýjung. Leiðbeiningarnar eru grundvallaðar í stefnumörkun gildandi aðalskipulags og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisskipulagsáætlun heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfisskipulags, skv. 4. mgr. 37. gr., að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisins í stað þess að setja stranga skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er deiliskipulag. Í skilmálum hverfisskipulagsins er m.a. kveðið á um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og byggingarreiti og aðra bindandi skilmála. Ákveðið var að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru í hverfisskipulagi.

Leiðbeiningar eiga að einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, bæði hjá skipulags- og byggingarfulltrúa.

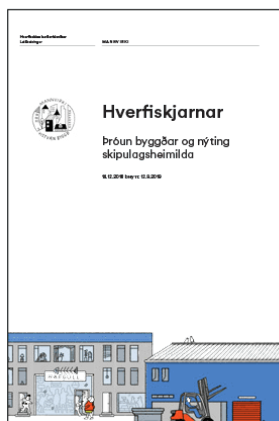
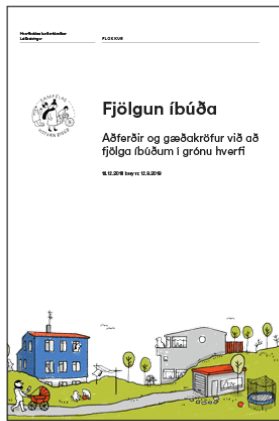
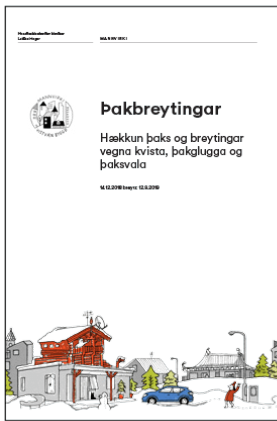
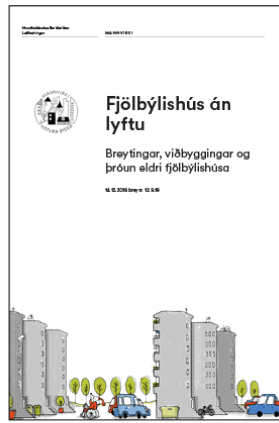
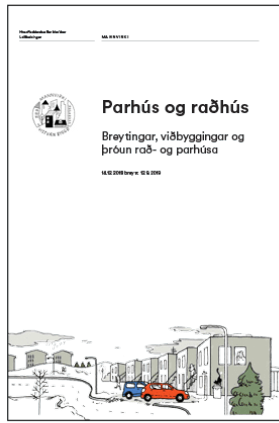
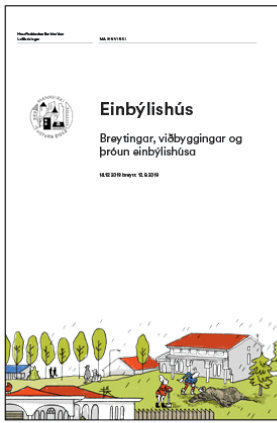
Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila við að útfæra uppbyggingu svo að hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulags borgarinnar.

Leiðbeiningar skal lesa samhliða framtíðarsýn hvernar hverfisskipulagsáætlunar sem og stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir borgina í heild. Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar nýta leiðbeiningarnar til að fræðast um hvernig megi þróa og breyta eigin lóðum eða fasteignum. Leiðbeiningarnar sjálfar eru ekki grundvöllur leyfisveitinga heldur eingöngu leiðbeiningarrit til útfærslu þeirra heimilda sem koma fram í hverfisskipulagi.

## Samþykkt og málsmeðferð leiðbeininga

Á fundi skipulags- og samgönguráðs sem haldinn var 19. desember 2018 var samþykkt sérstök samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg, dags. 17. desember 2018. Samþykktinni var síðan vísað til borgarráðs til samþykktar, sem var gert á borgarráðsfundi þann 24. janúar 2019. Samþykktin er samhljóða fylgiskjal með öllum hverfisskipulagsáætlunum Reykjavíkur og er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfisskipulagið. Þessi leið er farin svo að ekki þurfi að auglýsa leiðbeiningar með hverju og einu hverfisskipulagi fyrir hvert hverfi fyrir sig.

Málsmeðferð leiðbeininganna, samkvæmt samþykktinni, verður með þeim hætti að þær verða lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð sem samþykkir þær til kynningar, líkt og um auglýsingu á deiliskipulagi sé að ræða. Þá eru leiðbeiningarnar kynntar í 4–6 vikur og hafa allir hagsmunaaðilar aðkomu að því að senda inn athugasemdir. Kynningin fer fram á netinu og er auglýst í víðlesnu dagblaði. Athugasemdir eru síðan teknar saman og tekin afstaða um hvort leiðbeiningarnar verði skoðaðar út frá athugasemdum eða ekki. Síðan eru leiðbeiningarnar lagðar fram, ásamt umsögn, til samþykktar hjá skipulags- og samgönguráði og vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar þá er málsmeðferðin eins.



Forsíður leiðbeininga hverfisskipulags.

## Hverfasjá

Öll gögn hverfisskipulagsins má nálgast stafrænt í Hverfasjá hverfisskipulagsins sem aðgengileg er á heimasíðu hverfisskipulagsins, <https://reykjavik.is/hverfisskipulag>. Hverfasjánni er ætlað að bæta aðgengi almennings og fagaðila að gildandi skipulagi svo að á auðveldan og fljótlegan hátt megi sjá hvaða heimildir eru til breytinga á fasteignum og lóðum. Þannig má gera umsóknar- og afgreiðsluferli vegna ýmiss konar breytinga á fasteignum einfaldara og skilvirkara.

Sé munur á skipulagsgögnum sem birtast í hverfasjá og lögformlegri útgáfu hverfisskipulags gildir hin lögformlega útgáfa.

## Fylgigögn

Hverju hverfisskipulagi fylgja fylgigögn sem eru:

- Greinargerð um íbúapátttöku og samráð í viðkomandi hverfi/borgarhluta
- Byggðakönnun Borgarsögusafns fyrir viðkomandi hverfi/borgarhluta
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir viðkomandi borgarhluta
- Samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga hverfisskipulags

Eftir atvikum geta önnur fylgigögn einnig fylgt einstaka hverfisskipulagsáætlunum. Fylgigögn má nálgast í Hverfasjá.

## 1.5. Vinnuferli hverfisskipulags

Undirbúningur fyrir hverfisskipulag í Reykjavík hófst árið 2012 samhliða vinnu við endurskoðun á aðalskipulaginu. Á árunum 2013 og 2014 var vishæfi hverfanna í átta borgarhlutum greint út frá Gátlista um vistvæna byggð sem var unninn samhliða undirbúningsvinnunni. Niðurstöður þessara greininga fyrir hvert hverfi er að finna í Verklýsingu hverfisskipulags fyrir viðkomandi borgarhluta sem er fylgiskjal með hverfisskipulagi.

Mótun tillögu að hverfisskipulagi er skipt í sex verkþætti:

- Verklýsing sem er jafnframt skipulags- og matslýsing þar sem fyrirhugaðri skipulagsvinnu er lýst, þ.m.t. helstu áherslum borgaryfirvalda og samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
- Stefnumótun og framtíðarsýn þar sem mótaðar eru tillögur um úrbætur og endurskoðun skipulagsskilmála, sem miða að því að styrkja hverfið.
- Samráð þar sem leitað er álits íbúa og hagsmunaaðila á hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn. Ítarleg grein er gerð fyrir samráði í samantekt um íbúapátttöku og samráð sem er fylgigagn hverfisskipulags og nálgast má í Hverfasjá.
- Skilmálagerð þar sem þróaðir eru nýir skilmálar fyrir hverfið á grundvelli eldri skilmála og óska íbúa og hagsmunaaðila sem fram koma í samráðsferlinu.
- Tillögugerð þar sem hugmyndir frá stefnumótun og framtíðarsýn og samráði eru felldar inn í heildstæða tillögu að hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- Kynningar- og samþykktarferli þar sem tillaga að hverfisskipulagi er kynnt fyrir íbúum og hagsmunaaðilum á lögformlegan hátt og leitað eftir samþykki hlutaðeigandi yfirvalda.

## Eldri heimildir yfirfærðar í hverfisskipulag

Mikilvægur hluti af hverfisskipulagi er að sameina eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir gróin hverfi Reykjavíkur í eitt heildarskipulag fyrir hverfið. Þetta gerist þannig að um leið og hverfisskipulag er samþykkt er eldra deiliskipulag fellt úr gildi. En til þess að ekki tapist mikilvægir þættir úr eldra skipulagi sem mótaði byggðina í upphafi eru tiltekin ákvæði eldra deiliskipulags yfirfærð í hið nýja hverfisskipulag, s.s. byggingarheimildir, heimildir um bílastæði og ýmiss konar kvaðir. Það

þýðir að þar sem til staðar eru ónýttar heimildir, sem fram koma í deiliskipulagi sem felld er úr gildi, yfirfærast þær í nýtt hverfisskipulag. Upplýsingar um gögn sem yfirfærsla á eldri skipulagsheimildum byggir á er að finna í skilmálaliðnum yfirfærðar byggingarheimildir undir kafla um MANNVIRKI og skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur undir kafla um SAMGÖNGUR í hverri skilmálaeiningu. Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi er síðan að finna aftast í bók II í prentúgáfu hverfisskipulags.

## Breytingar á staðfestu hverfisskipulagi

Skilmálar hverfisskipulags eru almennir og samræmdir og hafa tekið mið af eldri skilmálum og algengum óskum lóðarhafa um breytingar á húsnæði sínu. Það ætti að draga úr þörf á sértækum breytingum á skipulagi fyrir einstaka lóðir. Þess vegna má gera ráð fyrir að breytingar á hverfisskipulagi verði alla jafna almennar fyrir skilmálaeininguna eða hverfið allt og því umfangsmeiri en svo að grenndarkynning ætti við, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Ætla má að meginreglan verði sú að breytingar á hverfisskipulagi verði auglýstar eins og um nýtt skipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 2. Forsendur og greining

### 2.1. Yfirlit og afmörkun hverfis skipulagsins

Borgarhluti 3 Hlíðar er austan við miðborg Reykjavíkur og afmarkast til vesturs af Snorrabraut og Reykjavíkurlflugvelli, til suðurs af strandlengju Fossvogs og til austurs og norðurs af Kringlumýrarbraut, Laugavegi og Hverfisgötu.

Borgarhlutinn nær yfir þrjú hverfi; Háteigshverfi (3.1), Hlíðar (3.2) og Öskjuhlíðarhverfi (3.3). Hverfis skipulag þetta fjallar um 3.1 Háteigshverfi sem afmarkast af Miklubraut til suðurs, Snorrabraut til vesturs, Laugavegi til norðurs og Kringlumýrarbraut til austurs. Afmörkun hverfis skipulags Háteigshverfis nær yfir um 124 ha lands.



## Afmörkun hverfa

Kort sem sýnir afmörkun borgarluta 3 Hlíðar í þrjú hverfi 3.1. Háteigshverfi, 3.2. Hlíðahverfi og 3.3. Öskjuhlíðarhverfi.

Í borgarhlutanum Hlíðum búa u.þ.b. 13.500 íbúar í tæplega 5.900 íbúðum. Þar af eru um 7.100 íbúar í tæplega 3.300 íbúðum í Háteigshverfi (tölur frá því í maí 2023).

## Landslag og staðhættir

Háteigshverfi er þéttbyggt og gróðursælt. Náttúrufar einkenndist áður af holti (Rauðarárholt), túnnum (Klambratún) og mýrum (Norðurmýri), en þar rann áður Rauðará þar sem nú er Rauðarárstígur. Á svæðinu umhverfis Menntavísindasvið HÍ og Tækniskólann (Sjómannaskólann) er að finna merkilegar jarðmyndanir svo sem klappir og hvalbök.

Háteigshverfi er um 124 ha að stærð og er að mestu leyti í 20 til 45 metra hæð yfir sjávarmáli. Hæst ris holtið í u.þ.b. 50 metra hæð við gömlu vatnstankana og hallar land þaðan til allra átta og er lægst við Hlemm í u.þ.b. 10 metra hæð. Hverfið nýtur góðs af nálægð við Öskjuhlíð sem er eitt helsta útivistarsvæði borgarinnar.

Fjölmargar byggingar hverfisins eru kennileiti í borginni, s.s. Kjarvalsstaðir, gamli Sjómannaskólinn, Háteigskirkja og Hlemmur.

## Núverandi byggð

Háteigshverfi er gróið, blandað hverfi. Þar er bæði fastmótuð byggð og þróunarsvæði sem ýmist eru í deiliskipulagsferli, í uppbyggingu eða hafa byggst upp á liðnum árum.

Byggðin er nokkuð þétt og tiltölulega lágreist. Almennu eru íbúðarhús lítil fjölbýlishús með 3–8 íbúðum, tvær hæðir, kjallari og ris. Stærri íbúðarblokkir eru í suðausturjaðri hverfisins. Atvinnuhúsnæði, þrjár til fimm hæðir, byggðist upp í norðurhluta hverfisins frá fjórða áratug síðustu aldar. Byggðamynstur stórs hluta hverfisins er einkennandi fyrir uppbyggingu Reykjavíkur eftirstríðsáranna.

Íbúðarþéttleiki er hár og þar er að finna allar tegundir af íbúðum, mikið af litlum fjölbýlishúsum með minni íbúðum og fá einbýli. Það hefur orðið til þess að fjölmargar fyrirspurnir berast um breytingar á húsnæði. Aldursdreifing íbúa er ágæt og hlutfallslega margir í aldursflokknum 25–34 ára miðað við meðaltal borgarinnar allrar.

Mikil og þung umferð setur mark sitt á hverfið sem er umlukið nokkrum af helstu umferðaræðum borgarinnar. Hverfið nýtur góðs af nálægð við stærstu atvinnu- og verslunarsvæði landsins og er vel tengt öðrum hverfum borgarinnar. Nálægð við Kringluna og miðborgina auk mikillar aukningar ferðamanna hefur mikil áhrif á samfélag og uppbyggingu hverfisins. Hjarta hverfisins og eitt helsta kennileiti er Klambratún. Það er vinsælt útivistarsvæði og þar eru Kjarvalsstaðir, eitt helsta listasafn Reykjavíkurborgar.

Háteigshverfi er eitt skólahverfi. Þar er einn almennur grunnskóli fyrir nemendur í fyrsta til tíunda bekk, Háteigsskóli, auk Skóla Ísaks Jónssonar, sjálfseignarstofnun, sem sinnir menntun yngstu nemenda grunnskóla. Þrír leikskólar eru í hverfinu. Skólar eru fullsetnir. Skólar á framhalds- og háskólastigi eru Tækniskólinn, Menntaskóli í tónlist, Menntavísindasvið Háskóla Íslands og hönnunar- og arkitektúrdeild Listaháskóla Íslands.

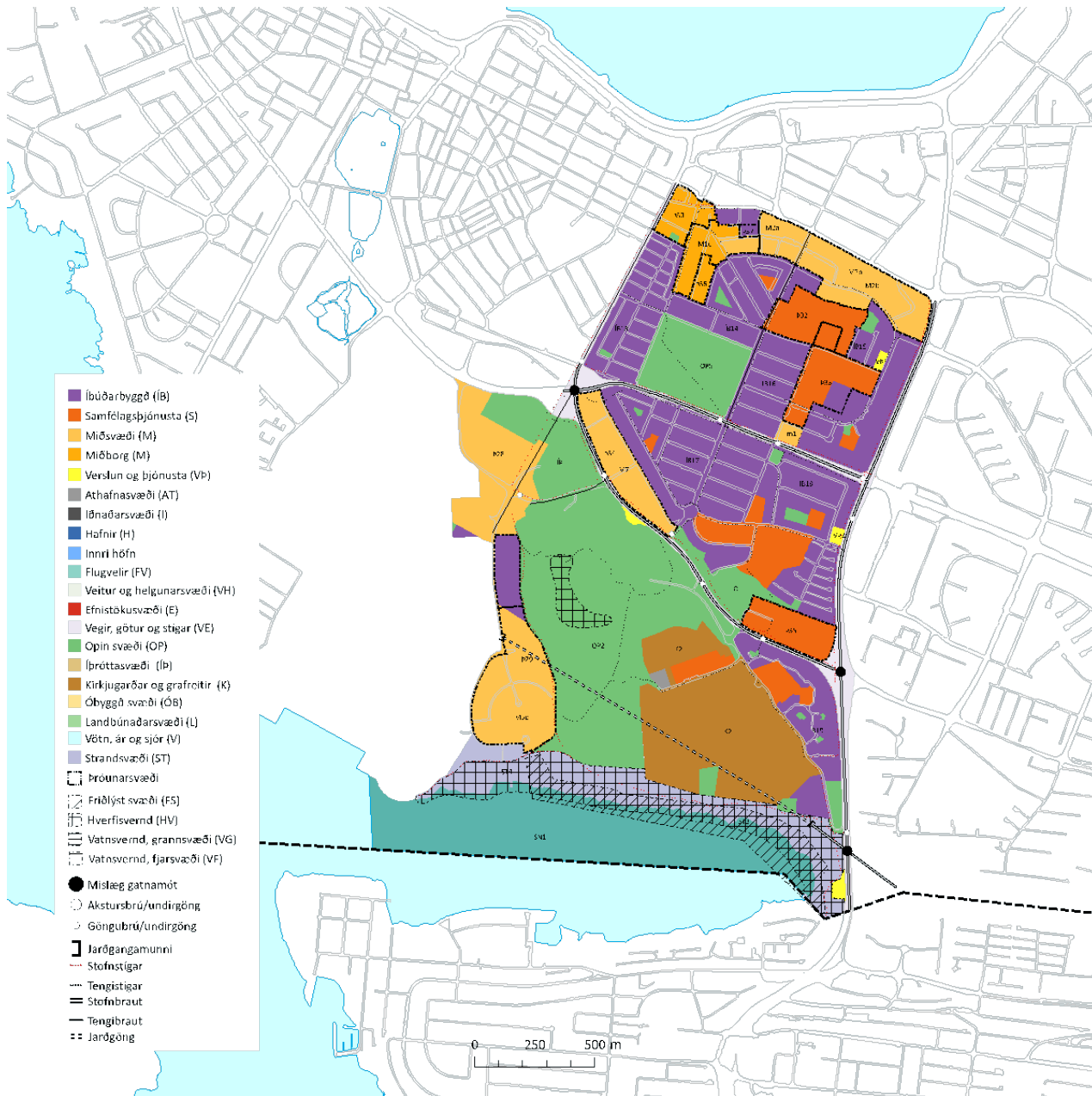
Hverfið er vel staðsett með tilliti til almenningsgangna og göngu- og hjólastígakerfis borgarinnar ásamt því að vera mjög vel tengt stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins. Töluverð atvinnustarfsemi, verslun og þjónusta er í hverfinu eða nágrenni.

## 2.2. Uppbygging og þróun hverfisins

Hverfisskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og gildir einungis fyrir 3.1 Háteigshverfi. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppdráttur sýnir núgildandi landnotkun og helstu áherslur.



Við gerð hverfisskipulags er tekið mið af markmiðum og leiðarljósum sem sett eru fram í aðalskipulagi, m.a. um skipulag vistvænna hverfa og sjálfbæra, lífvænlega og kolefnishlutlaus borg. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skal stefnt að því að gera öll hverfi borgarhlutans sem sjálfbærust og skulu gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi. Til þess að ná markmiðum um sjálfbærari hverfi þarf m.a. að styrkja hverfiskjarna, þjónustu í hverfum og fjölga íbúðum til þess að bæta rekstrargrundvöll þjónustu, þ.m.t. skóla og leikskóla.



### Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Kort sem sýnir gildandi aðalskipulag fyrir borgarhluta 3 Hlíðar

### Uppbyggingarreitir í aðalskipulagi

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega í öllum hverfum borgarhlutans á skipulagstímabilinu þótt mesta uppbyggingin sé í Öskjuhlíðarhverfi. Uppbyggingarreitir fyrir nýja íbúðarbyggð í Háteigshverfi eru skilgreindir á atvinnusvæði í Holtum milli Laugavegar og Skipholts. Svæðinu er skipt upp í fjóra uppbyggingarreiti:

- Laugavegur-Holt I

- Laugavegur-Holt II (Hekklureitur)
- Laugavegur 180
- Valhöll

Að auki eru skilgreindir uppbyggingarreitirnir:

- Sjómannaskólareitur
- KHÍ-lóð-nemendagarðar - Austurhlíð.

Einnig eru skilgreindir tveir uppbyggingarreitir á mörkum Háteigs- og Hlíðahverfis þar sem ráðgert er að setja Miklubraut í stokk

- Miklabraut-stokkur-vestur
- Miklabraut- stokkur-austur

Jafnframt er miðað við að í hverfisskipulagi séu þéttingarmöguleikar kannaðir frekar. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

## 2.3. Mat á vithæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisskipulag var lagt mat á hversu vistvænt Háteigshverfi er út frá Gátlista um vistvæna byggð sem finna má í skjalinu B2: Græna borgin sem er hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Þessi gátlisti er mikilvægt hjálpartæki til að meta hversu sjálfbær og vistvæn hverfi borgarinnar eru og til hvaða aðgerða sé hægt að grípa til að stuðla að úrbótum. Gátlistanum er skipt upp í sjö efnisflokka, sbr. númeraða umfjöllun hér á eftir. Nánar er gerð grein fyrir forsendum og aðferðum sem þetta mat byggir á í fylgiskjali hverfisskipulags: Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 03 Hlíðar. Hér fyrir neðan er farið yfir helstu niðurstöður úr þessu mati en í lok umfjöllunar um hvern efnisflokk eru dregnar saman niðurstöður undir fyrirsögninni Helstu tækifæri.



### SAMFÉLAG

Í borgarhlutanum Hlíðum búa rúmlega 13.500 íbúar í tæplega 5.900 íbúðum. Þar af eru um 7.100 íbúar í tæplega 3.300 íbúðum í Háteigshverfi (maí 2023). Aldurshópurinn 25–34 ára er talsvert fjölmennari í Háteigshverfi en að meðaltali í borginni allri og hlutfall íbúa 67 ára og eldri lægra en meðaltalið. Hverfisskólinn, Háteigsskóli, gæti verið kominn að þolmörkum hvað varðar nemendafjölda.

Heildarstærð Háteigshverfis er 124 ha. Íbúapéttleiki í hverfinu er því u.þ.b. 57 íbúar á hektara sem er í lágmarki skv. mati á vithæfi byggðar. Þó þarf að hafa í huga að stórir hlutar hverfisins eru svæði með engri eða lítilli íbúðarbyggð og því er staðbundinn þéttleiki víðast mun hærri (80–100).

Töluverð atvinnustarfsemi er í hverfinu. Atvinnuhúsnæði er helst í norðurhluta hverfisins að Laugavegi, Skipholti og Brautarholti, 2–5 hæða byggingar. Fjölbreytt framboð verslunar og þjónustu er hverfinu og 85% íbúa búa í göngufæri við verslun. Hverfið nýtur einnig nálægðar við miðborgina og Kringluna.

### Helstu tækifæri

Gert er ráð fyrir fjölgun lítilla, meðalstórra íbúða og stærri fjölskylduíbúða.

Blönduð landnotkun á uppbyggingarsvæðum með íbúðum og aukinni verslun og þjónustu styrkir fjölbreytta starfsemi innan hverfisins og bætir vithæfi þess.



## GÆÐI BYGGÐAR

Hverfið afmarkast af umferðarmiklum stofn- og tengibrautum, Miklubraut, Suðurlandsbraut, Snorrabraut og Kringlumýrarbraut sem hafa áhrif á hjóð- og loftgæði víða í hverfinu. Afmörkun hverfisskipulags í Háteigshverfi nær yfir um 124 ha lands og heildafjöldi íbúða í hverfinu er skv. framansögðu u.þ.b. 3.300. Þetta gerir tæplega 27 íbúðir á hvern hektara lands sem er í lágmarki miðað við viðmið í gátlista um vistvæna byggð (lágmark 20–30 íb/ha). Hafa þarf í huga að stór svæði innan hverfisins eru með fáum eða engum íbúðum og því er staðbundinn þéttleiki víða mun hærri. Mikil tækifæri eru til að blanda byggð betur á núverandi atvinnusvæðum í Holtum.

Gæði byggðar í Háteigshverfi eru mikil og samgöngum fyrir fjölbreyttan hóp er vel þjónað með hefðbundnu gatnaneti. Gæði byggðar eru mikil að því leyti að byggð er tiltölulega lágrest, rótgróin og vel staðsett hvað varðar nálægð við verslun og þjónustu. Aðgengi að grænum svæðum hvers konar er mjög gott bæði hvað varðar stærri útivistarsvæði, garða og minni leikvelli. Þó er ekkert þeirra svæða með aðstöðu fyrir matjurtaræktun. Innan hverfisins eru sex leiksvæði auk skólalóða leik- og grunnskóla. Hverfið er gróið og grænt.

Gönguleiðir eru góðar og hjólaleiðir eru skilgreindar innan hverfisins, en þær eru ekki afmarkaðar sérstaklega. Skýra mætti umferð hjólandi á megingötum betur og bæta tengingar gangandi. Áherslur á borgarvæðingu stofn- og tengibrauta sem felur í sér hönnun sem dregur úr umferðarhraða og bætir aðstæður fyrir fjölbreytta ferðamáta stuðlar að auknu umferðaröryggi og minni hávaða.

### Helstu tækifæri

Setja skilmála og útbúa leiðbeiningar um vistvæna þróun byggðar.

Bæta við svæði/svæðum til borgarbúskapar, þ.e. garðlöndum þar sem unnt er að rækta grænmeti í sérgörðum en jafnframt í félagsskap við aðra. Einnig eru víða vannýtt tækifæri til ræktunar á einkalóðum, s.s. á lóðum fjölbýlishúsa.

Vernda byggðamynstur og gera kröfur til góðrar byggingarlistar til að stuðla að vellíðan fólks og bættu umhverfi.

Efling almenningsrýma og borgargötuvæðing lykilleiða innan hverfisins getur haft jákvæð áhrif á gæði byggðarinnar.



## SAMGÖNGUR

Hverfið er afmarkað af umferðarþungum stofn- og tengibrautum og á aðliggjandi svæðum eru þjónustusvæði sem íbúar sækja, s.s. Kringlan, Laugardalur, Öskjuhlíð, Hlíðarendi og miðborgin. Víða eru gönguljós en mikilvægt er að skoða mögulegar aðgerðir til að bæta tengingar hverfisins.

Aðgengi er gott að almenningsvögnum í hverfinu og gert ráð fyrir að það haldist. Norðvestast í hverfinu er ein af helstu skiptistöðvum almenningsgangna í borginni, en hátt í helmingur þeirra strætóleiða sem keyra á höfuðborgarsvæðinu hafa viðkomu þar. Í hverfisskipulaginu verður litið til útfærslu biðstöðva, þ.e. hvort þörf sé á að bæta aðbúnað.

Þrátt fyrir stíga og gangstéttir í hverfinu eru sérstaklega skilgreindar hjólaleiðir fáar og stuttar. Framfylgd stefnu aðalskipulags um hjólastæði og Hjólreiðaáætlunar til 2025 í hverfisskipulaginu mun bæta aðstæður til hjólreiða.

### Helstu tækifæri

Bæta umferðaröryggi með sérstakri áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur og stuðla þannig að breyttum ferðavenjum.

Borgarvæðing helstu umferðarleiða.

Draga úr hávaða og annarri mengun frá umferð.

Almenningssamgöngur, Strætó og Borgarlína. Auka má hlut almenningssamgangna með aukinni tíðni og bættri þjónustu.



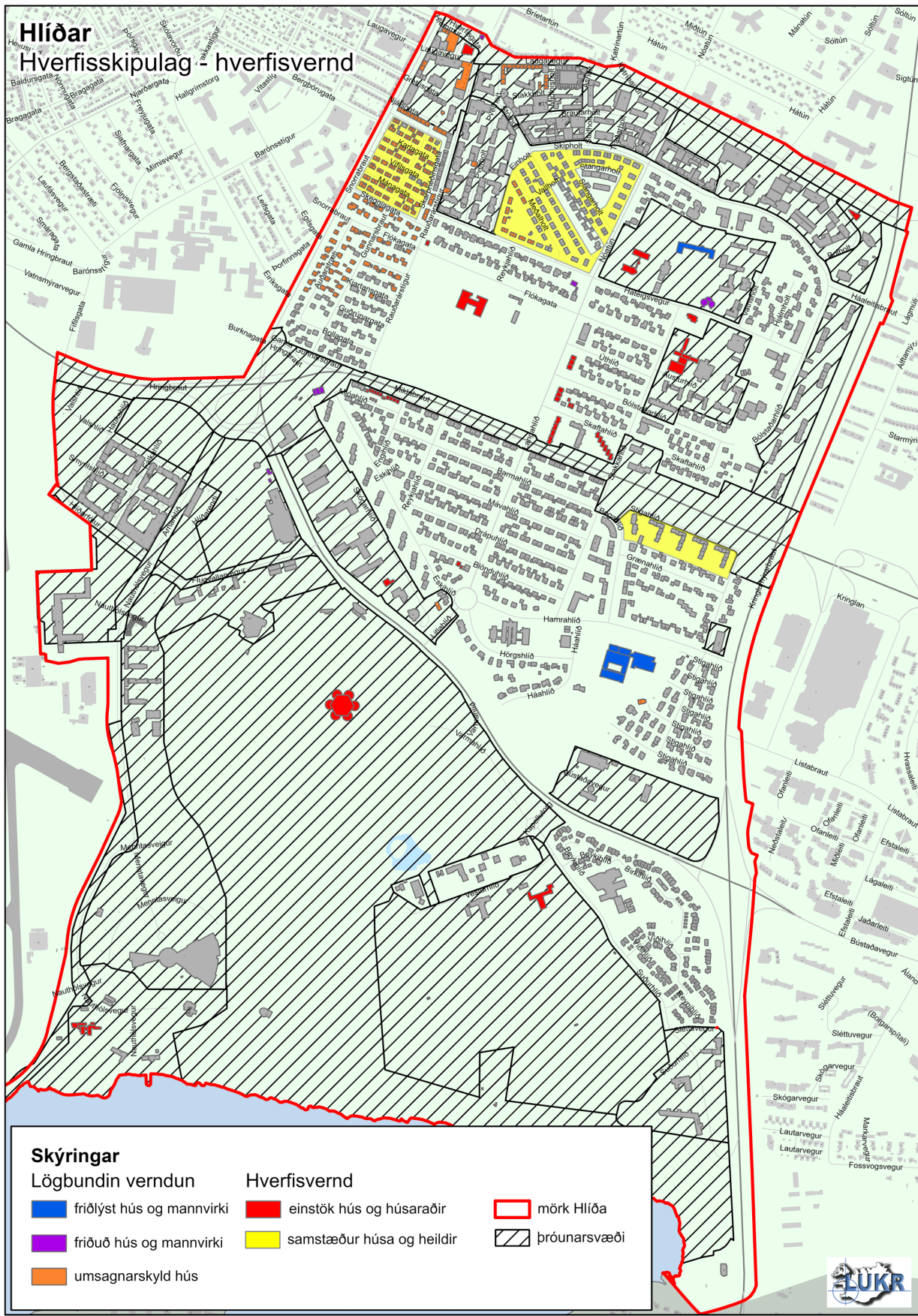
## VISTKERFI & MINJAR

Gróðurþekja og trjágróður eru einkennandi fyrir Háteigshverfi og hverfisSKIPULAG gerir ráð fyrir að því verði viðhaldið. Þó er gegndræpi tiltölulega lágt þar sem um heldur þetta byggð er að ræða, en hverfisSKIPULAG gerir ráð fyrir að ekki verði dregið úr gegndræpi heldur verði því viðhaldið eða aukið. Hverfið er þétt byggt og náttúruminjar fáar, en þó er að finna klappir og holt við Sjómannaskólann.

Víða í hverfinu eru hús og mannvirki sem hafa varðveislugildi og gerir hverfisSKIPULAG ráð fyrir að undirstrika mikilvægi þeirra og leggja til verndun í ákveðnum tilvikum.

### Helstu tækifæri

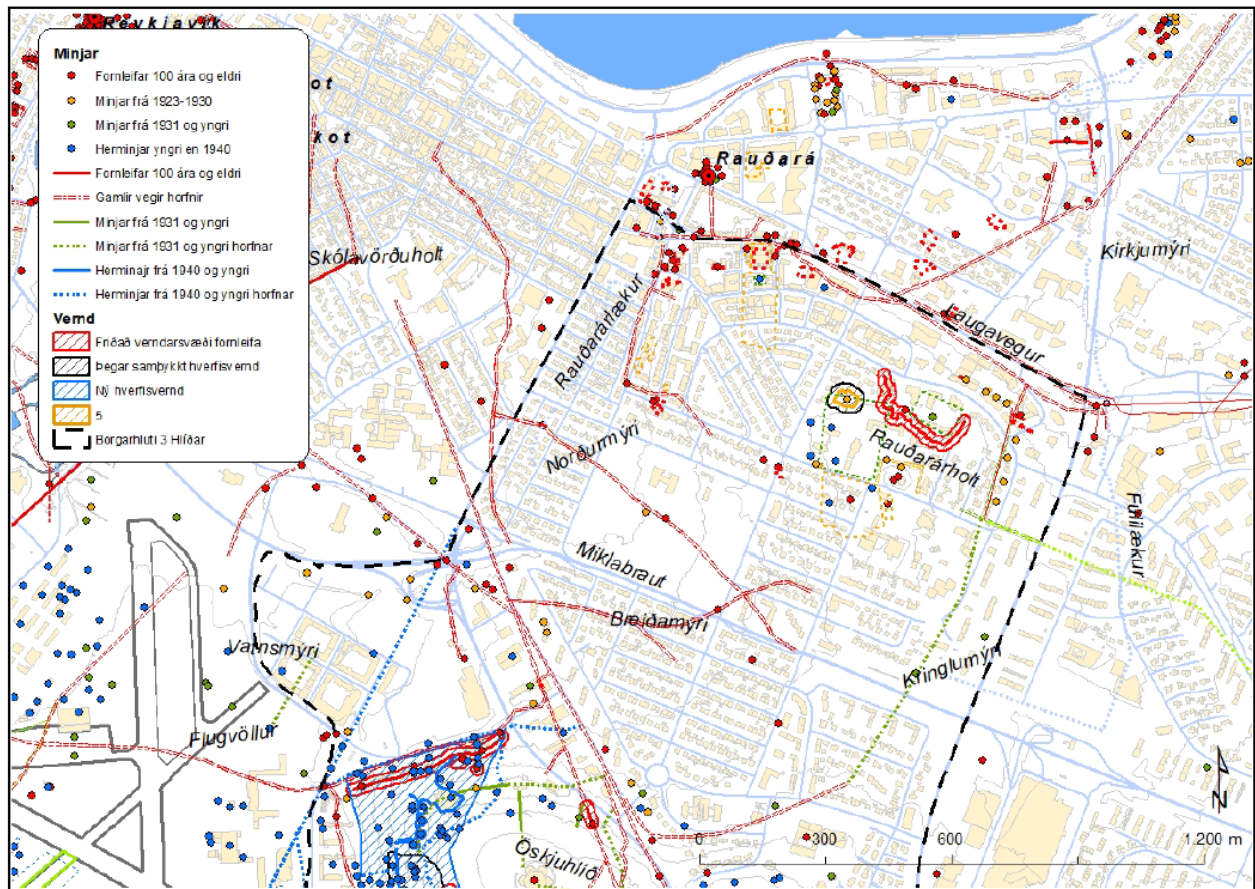
Viðhalda upprunalegum gróðri á svæðinu og draga ekki úr gegndræpu yfirborði í hverfinu, ásamt því að notast við ofanvatnslausnir sem skila vatni í jarðveginn þar sem við á.



**Tillaga að hverfisvernd í Háteigshverfi**

Mynd sem sýnir tillögur að hverfisvernd í Norðurmýri, Rauðarárholti og á Klambratúni.

Vernda byggðamynstur og einstök hús í hverfinu sem hafa menningarlegt og/eða sögulegt gildi.



## Fornminjar

Kort sem sýnir fornminjar og minjar í Háteigshverfi og Hlíðahverfi.



## ORKA & AUÐLINDIR

Rafhleðslustöðvum hefur verið komið upp á nokkrum stöðum í hverfinu á undanförunum árum, s.s. við Kjarvalsstaði, menntavísindasvið HÍ og víðar.

Grenndarstöðvar eru á tveimur stöðum í hverfinu, suðaustast í hverfinu við Bólstaðarhlíð og á bílastæði við Kjarvalsstaði.

Stofnlagnir hitaveitu, kalds vatns og rafmagns liggja í gegnum hverfið og þarf að taka tillit til staðsetningar þeirra við skipulag og framkvæmdir.

Víða má bæta landnýtingu á þeim svæðum sem skilgreind eru sem þróunarsvæði í aðalskipulagi.

### Helstu tækifæri

Bæta má aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Við staðsetningu þarf að huga að tengingum við núverandi dreifikerfi fyrir rafmagn.

Hægt er að auka þjónustu við flokkun og hirðu á endurvinnsluefnum við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma undir úrgang.

Til að bæta aðgengi að skilum á endurvinnsluefnum þarf að festa grenndarstöðvar í sessi með

staðsetningu í hverfisSKIPULAGI.

Með bættri nýtingu má minnka úrgang og með því draga verulega úr auðlindanotkun á sama tíma og kostnaður við meðhöndlun úrgangs er lágmarkaður.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa íbúðarbyggð á þróunarsvæðum.



## MANNVIRKI

Ekki var metið vishæfi núverandi mannvirkja í hverfinu þar sem ekki hafði verið þróaður mælikvarði fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísbendingar um stöðu þessa málaflokks í hverfinu er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður frá þriðja áratug 20. aldar fram á þennan dag. Þau eru flest steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð hefur verið fyrir á Íslandi stærstan hluta 20. aldar. Mælikvarðar og vottunarkerfi fyrir nýbyggingar eru að þróast. Rétt er að gera kröfu um að opinberar byggingar sem rísi í framtíðinni í hverfinu fylgi umhverfisvottunarstöðlum.

### Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í að þróa mælivíðmið fyrir vishæfi eldri mannvirkja. Sérstaklega þarf að huga að því að útbúa leiðbeiningar sem geta hjálpað íbúum að gera eldri íbúðarhús vistvænni, ekki síst þegar ráðist verður í viðhald og endurbætur.



## NÁTTÚRUVÁ

Háteigshverfi stendur fremur 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 hættu af þeim en öðrum hverfum. Staðhættir í Háteigshverfi kalla ekki á staðbundnar mótvægisáðgerðir vegna náttúruvá.

Náttúruvá tengist einkum breyttu veðurfari vegna loftslagsbreytinga. Óveður geta orðið tíðari með mikilli úrkomu og vindi sem skapað getur háttuástand í Háteigshverfi eins og annars staðar í höfuðborginni.

### Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í því að nýta tré og gróður til að binda jarðveg en líka til að tempra vind og auka skjól sem hlíft getur bæði byggingum og fólki í óveðrum. Í þessu sambandi þarf að huga að staðsetningu nýbygginga þannig að þær stuðli að því að bæta skjól í hverfinu. Minnka má flóðahættu með því að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir.

## 3. Stefna og áherslur

### 3.1. Forsendur

Í þessum kafla kemur fram bindandi stefna hverfisskipulags Reykjavíkur fyrir Háteigshverfi.

Tilgangur stefnumótunar í hverfisskipulagi er að ná fram skýrri heildarsýn yfir þróun hverfisins til framtíðar og tryggja að mismunandi skilmálaeiningar með ólíka skilmála séu samræmdar og samtengdar. Tilgangur stefnunnar er einnig að stuðla að heildstæðri sýn á stefnuþætti sem liggja þvert á hverfi borgarinnar, líkt og samgöngur, meðhöndlun ofanvatns og náttúruvá. Stefnumótun skal lesa samhliða skilmálum fyrir hverja hverfisskipulagseiningu.

Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Háteigshverfi tekur mið af eftirfarandi forsendum:

- Stefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.
- Mati á vishæfi byggðar, sbr. kafla að framan í þessari bók.
- Niðurstöðum úr samráði við gerð hverfisskipulags, sbr. meðfylgjandi skýrslu um íbúabátttöku og samráð.

Stefnan er sett fram í sjö málaflokkum og á sjö þemakortum. Málaflokkarnir eru þeir sömu og koma fram í greiningu á vishæfi byggðar og eru eftirfarandi: SAMFÉLAG, GÆÐI BYGGÐAR, SAMGÖNGUR, VISTKERFI OG MINJAR, ORKA OG AUÐLINDIR, MANNVIRKI OG NÁTTÚRUVÁ. Þemakortin eru leiðbeinandi skýringarkort og þeim er ætlað að styðja við skýringar, framsetningu og framfylgd stefnunnar fyrir hverfið. Þessi þemakort skulu notuð þegar breytingar í byggðu umhverfi í hverfinu eru útfærðar, þ.m.t. útfærsla á skilmálum.

Stefnan er útfærð nánar í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu. Ef misræmi er milli þemakorta annars vegar og skipulagsskilmála eða skipulagsuppdráttar hins vegar skal taka mið af skilmálum og/eða hverfisskipulagsuppdrætti.

### 3.2. Skilmálaeiningar

Háteigshverfi hefur verið skipt upp í 30 skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 3.1.1 til 3.1.30, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti.

Skilmálaeiningar eru þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.



### 3.3. Stefna og helstu áherslur hverfisSKIPULAGS



## SAMFÉLAG

Stefnukort fyrir samfélag í Háteigshverfi



Nærþjónusta



Samfélagsþjónusta



Starfsemi í hverfinu



Íþróttasvæði



Götu- og torgsala

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þéttingu byggðar, fjölgun íbúða og nærþjónustu en allt þetta skapar aðstæður fyrir bætt mannlíf í hverfinu.

## Íbúðir

Gildandi aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir því að a.m.k. 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka til að bæta landnotkun og nýtingu ýmissa innviða. Þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.

Stefna aðalskipulags gerir ráð fyrir fjölgun íbúða í borgarhlutanum og kveðið er á um að þéttingarmöguleikar verði kannaðir frekar í hverfisskipulagi. Í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefna fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Þörf er á stærri fjölskylduíbúðum í Háteigshverfi.

## STEFNA

Með hverfisskipulaginu er opnað fyrir heimild til að fjölga íbúðum í hverfinu en um er að ræða hægfare þróun sem verður vöktuð, sbr. umfjöllun að aftan.

Sameining íbúða í sambýlishúsum:

- Til að fjölga stærri fjölskylduíbúðum er víða heimilað að sameina íbúðir í kjallara eða risi íbúðum á aðliggjandi hæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmálalið um íbúðir.

Aukaíbúðir innan núverandi íbúðabyggðar:

- Víða er heimilað að útbúa aukaíbúð í sérbýlishúsum og í bílageymslum við sambýlishús, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmálalið um íbúðir í viðkomandi skilmálaeiningum.

Fjölbýlishús:

- Fjölbýlishúsalóðir við Bólstaðarhlíð og Skipholt, meðfram Kringlumýrarbraut (skilmálaeining nr. 3.1.30), er skilgreind sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Í sérstöku deiliskipulagi gefst tækifæri til að þróa uppbyggingarmöguleika fyrir þessar stóru fjölbýlishúsalóðir sem lóðarhafar gætu nýtt. Gerð er ráð fyrir að sýndir verði nýir byggingarreitir á lóðunum fyrir raðhús á 1–2 hæðum og um leið verði skoðaðir möguleikar á ofanábyggingu á núverandi fjölbýlishús. Gera má ráð fyrir að með nýjum byggingarheimildum væri hægt að heimila allt að 80–90 nýjar íbúðir innan einingarinnar.

Uppbyggingarreiturinn Laugavegur - Holt I:

- Uppbyggingarreiturinn fellur innan skilmálaeininga 3.1.10 og 3.1.12 sem eru afmarkaðar sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag. Húsakönnun verður gerð í tengslum við deiliskipulagsgerð og þar skoðað hvort heimilt verði að fjarlægja núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta.

Uppbyggingarreiturinn Laugavegur - Holt II:

- Uppbyggingarreiturinn fellur innan skilmálaeiningar 3.1.14 sem er afmörkuð sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag. Húsakönnun verður gerð í tengslum við deiliskipulagsgerð og þar skoðað hvort heimilt verði að fjarlægja núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta.

Uppbyggingarreiturinn Sjómannaskólareitur:

- Uppbyggingarreiturinn fellur innan skilmálaeiningar 3.1.8 sem er afmörkuð sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Unnið hefur verið sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð og er uppbygging hafin. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag.

Uppbyggingarreiturinn KHÍ-lóð-Austurhlíð:

- Uppbyggingarreiturinn fellur að mestu innan skilmálaeiningar 3.1.7 sem er afmörkuð sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Unnið hefur verið sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð og er uppbygging hafin. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag.

Uppbyggingarreiturinn Laugavegur 180:

- Uppbyggingarreiturinn fellur innan skilmálaeiningar 3.1.15 sem er afmörkuð sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag. Húsakönnun verður gerð í tengslum við deiliskipulagsgerð og þar skoðað hvort heimilt verði að fjarlægja núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta.

Uppbyggingarreiturinn Valhöll:

- Uppbyggingarreiturinn fellur innan skilmálaeiningar 3.1.15 sem er afmörkuð sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag. Húsakönnun verður gerð í tengslum við deiliskipulagsgerð og þar skoðað hvort heimilt verði að fjarlægja núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta.
- Uppbyggingarreiturinn fellur innan skilmálaeiningar 3.1.23 sem er afmörkuð sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja uppbyggingu. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag.

Uppbyggingarreiturinn Miklabraut - stokkur-austur:

- Uppbyggingarreiturinn fellur innan skilmálaeiningar 3.1.23 sem er afmörkuð sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja uppbyggingu. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag.

Skilmálar um íbúðir eru nánar útfærðir í leiðbeiningunni Fjölgun íbúða, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.

Vöktun á fjölgun íbúða og/eða breytingum á íbúðum fer fram í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingagátt (gagnasafn) Mannvirkjastofnunar. Úr gagnasafni Mannvirkjastofnunar verður hægt að vakta þróunina og birta upplýsingar jafnóðum, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá eða með öðrum hætti.

## Verslun og þjónusta

Í gildandi aðalskipulagi segir að í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skuli vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni svo að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis. Fjölgun íbúa styrkir grundvöll fyrir verslun og þjónustu sem stuðlar að því að íbúar geti sótt helstu nauðsynjar í

göngufæri frá heimilum sínum.

Í Háteigshverfi er staðan góð hvað varðar nálægð við verslun og þjónustu og uppbygging á þróunarsvæðum mun auka framboðið enn frekar innan hverfisins. Nokkuð er um að verslunarhúsnæði hafi verið breytt til annarra nota og liggja þar tækifæri fyrir smærri verslanir og þjónustufyrirtæki á íbúðarsvæðum.

## STEFNA

- Hverfiskjarnar við gatnamót Skipholts og Háteigsvegur og við Hlemm-Rauðarárstíg njóti forgangs við staðarval verslunar og þjónustu í hverfinu.
- Nærþjónustukjarni við gatnamót Rauðarárstígs og Háteigsvegur festur í sessi.
- Skilmálar um hverfiskjarna eru nánar útfærðir í leiðbeiningunni Hverfiskjarnar, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.
- Heimila útgáfu leyfa fyrir tímabundna starfsemi líkt og matarvagna eða söluhús við borgargötur og á borgarlandi.

## Starfsemi í íbúðabyggð

Í kaflanum Skapandi borg í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 kemur fram að helsti styrkur atvinnulífsins í Reykjavík sé fjölbreytni þess, sem nauðsynlegt sé að viðhalda og rækta. Breytingar á atvinnuháttum á síðustu áratugum gefa einnig tilefni til þéttari og blandaðri borgarbyggðar. Ýmiss konar starfsemi fer fram í atvinnuhúsnæði innan íbúðahverfa í Reykjavík en atvinnustarfsemi á heimilum getur einnig aukið mannlíf í hverfum og fjölgað atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan ákveðinna marka, er stutt við fjölbreytt atvinnu- og mannlíf í hverfum.

## STEFNA

- Heimila minni háttar starfsemi innan íbúðabyggðar.
- Starfsemi velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka í velferðarþjónustu er heimiluð.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi innan íbúðabyggðar fylgja hverfisskipulagi í Hlíðum.

## Félags-, íþrótt- og menningarstarfsemi

Í Gátlista um vistvæna byggð í kaflanum Græna borgin í B-hluta aðalskipulags Reykjavíkur segir að skipulag vistvæns hverfis skuli miða að því að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa til að styrkja hverfissamfélag hvers hverfis. Mikilvægt er að styrkja þjónustu og aðstöðu innan einstakra hverfa og hverfissamfélaga sem vinnur á móti skipulagi hefðbundinna svefnhverfa seinustu áratuga þar sem fólk hittist sjaldan og ferðast út úr hverfinu til að sækja sér afþreyingu og þjónustu.

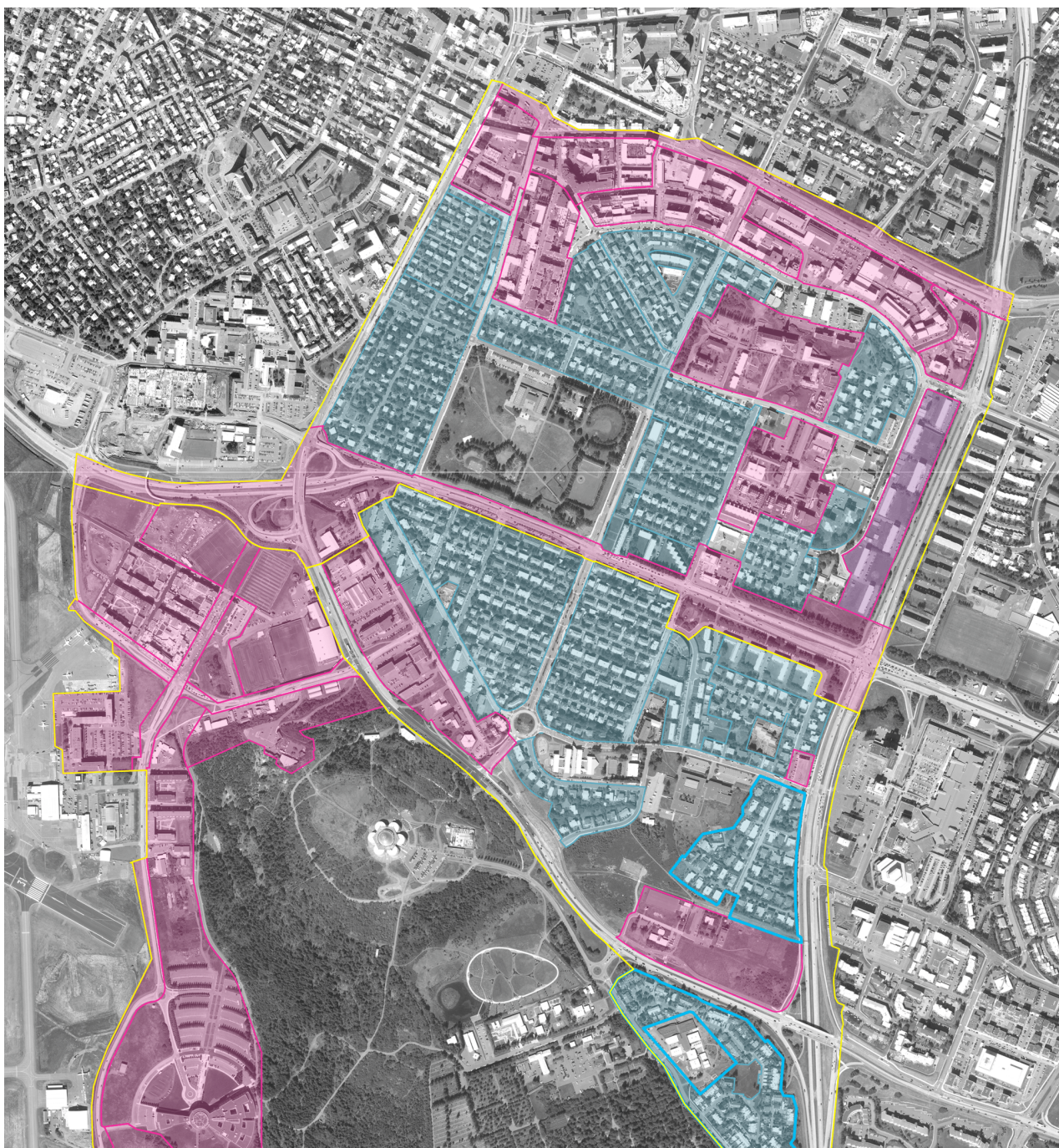
## Stefna

- Stefnt er að því að félags- og tómstundastarf fyrir mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa styrkist innan hverfisins.
- Horft er til þess að nýta núverandi húsnæði grunnskóla og/eða byggja upp nýja aðstöðu í tengslum við skólana sem þannig getur verið hjarta félags- og menningarstarfs í hverju hverfi.



# MANNVIRKI

## Stefnukort fyrir mannvirki í Háteigshverfi



**Mannvirki**  
Viðbætur, breytingar  
og viðbyggingar



**Fjölgun íbúða**



**Nýr  
þéttingarreitur**



**Þróunarsvæði**

Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi með nýjum byggingarreitum.

Í Gátlista um vistvæna byggð er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun mannvirkja. Byggingar og önnur mannvirki eru viðamiklir notendur náttúrulegra auðlinda og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda kemur frá byggingum og framleiðslu byggingarluta.

## STEFNA

- Stefnt er að því að gera mannvirki í hverfinu vistvænni.
- Yfirfæra eldri byggingarheimildir í nýja skilmála í nýju hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- Byggingarreitir við íbúðarhús eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir minni viðbyggingar, smáhýsi, gróðurhús og sorplausnir á lóðinni.
- Byggingarreitir fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur eru skilgreindir á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.
- Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis vegna viðbóta og viðbygginga, svala og kvista.
- Skilmálar um breytingar, viðbætur, viðbyggingar og fjölgun íbúða eru útfærðir í leiðbeiningum sem eru fylgigögn með öllum samþykktum hverfisskipulögum.



# GÆÐI BYGGÐAR

## Stefnukort fyrir gæði byggðar í Háteigshverfi



Opin svæði

H Hverfisgarður

L Leiksvæði

D Dvalarsvæði

K Kyrrlátt svæði



Hverfistorg



Hijóðvarnir

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þróun byggðar á vistvænum forsendum, verndun og styrkingu byggðamynsturs, eflingu almenningsrýma og varna gegn hávaða og loftmengun meðfram stofnbrautum.

## Þróun byggðar á vistvænum forsendum

Í Gátlista um vistvæna byggð, sem skv. aðalskipulagi skal leggja til grundvallar hverfisskipulagi, er m.a. lögð áhersla á að skoða innan viðkomandi hverfa þætti sem varða vistvæna þróun í hönnun og arkitektúr. Áhersla er lögð á að við val á byggingarefnum og tæknilegum útfærslum sé hugað að því að gera byggingar vistvænni.

### STEFNA

- Stefnt er að því að byggð þróist á vistvænum forsendum.
- Skilgreina nýja skilmála fyrir gróna byggð sem heimila ýmsar viðbætur og breytingar á húsnæði og lóð.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags um útfærslu lóða, viðbyggingar og aðra mikilvæga þætti fylgja hverfisskipulagi í Hlíðum.

## Efling almenningsrýma

Almenningsrými eru götur, opin svæði, hverfisgarðar, leiksvæði, dvalarsvæði og hverfistorg. Í stefnu um samgöngur er gerð grein fyrir göngu- og hjólastígum.

Í Gátlista um vistvæna byggð í B-hluta gildandi aðalskipulags segir að torg og önnur almenningsrými eigi að vera áhugaverðir áfangastaðir sem geri borgarbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins. Þau séu mikilvæg til að viðhalda mannlífi og þjónustu og auki umhverfisgæði hverfisins. Í heildarskipulagi opinna svæða, sem uppfært var samhliða gerð aðalskipulagsins, er leitast við að skilgreina, styrkja og bæta núverandi útivistarsvæði og flokka þau eftir eðli, hlutverki og notkun. Þá er í aðalskipulagi sérstakur kafli um borgarbúskap og leiðir til að efla hann og kveðið á um að í hverfis- og deiliskipulagi verði nánar fjallað um útfærslu borgarbúskapar.

### STEFNA

- Móta nýja skilmála fyrir almenningsrými í hverfinu og flokka þau og skilgreina á skipulagsupprætti hverfisskipulags eftir mismunandi notkun.
- Merkja á skipulagsupprátt kyrrlátt svæði og móta skilmála fyrir það. Kyrrlátt svæði er opið svæði sem ætlað er til dvalar og slökunar í skjóli frá helstu umferðarleiðum og þar sem hljóðstig fer ekki yfir tiltekin mörk. Kyrrlátt svæði verður skilgreint á opnu svæði á Rauðarárholti, milli Meðalholts, Einholts og Háteigsvegur, í skilmálaeiningu 3.1.2.
- Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.
- Heimila matjurtargarða á borgarlandi.
- Heimila uppbyggingu nýs torgs á horni Stórhólts og Einholts þar sem í dag eru bílastæði.
- Áhersla lögð á að svæði með upprunalegum gróðri og landslagi haldi sér eins og mögulegt er, s.s. lóð við Sjómannaskólann (Tækniskólann), Háteigskirkju og Menntavísindasvið HÍ.
- Klambatún styrkt í sessi sem hjarta hverfisins og borgarhlutans. Meginstefna fyrir svæðið er að stuðla að aukinni fjölbreytni á svæðinu og bæta þá aðstöðu sem fyrir er.
- Afmarka lausagöngusvæði fyrir hunda á Klambatúni þar sem áður var verkþækistöð Reykjavíkurborgar sem fyrirhugað er að víki af svæðinu.
- Breyta götum og bílastæðum við skilgreindar borgargötur með áherslu á opin almenningsrými og skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.
- Skilmálar um almenningsrými eru nánar útfærðir í leiðbeiningunni Almenningsrými, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.
- Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningunni Borgargötur, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.
- Nánari umfjöllun um borgargötur í kaflanum um SAMGÖNGUR.



## Hljóðvist og loftmengun

Samkvæmt markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulags skal skipulagi þannig háttað að hljóðvist og loftgæði séu sem best á hverjum stað. Þá skal efla þjónustu vistkerfa sem hafa jákvæð áhrif á loftslag og loftgæði. Einnig segir að skilgreina skuli kyrrlát svæði og setja viðmið til að mæla hljóðvist utandyra.

### STEFNA

- Stefnt er að bættri hljóðvist og loftgæðum.
- Áhersla verður lögð á að draga úr umferðarhávaða frá stofnbrautum sem umlykja hverfið auk umferðarpunga gatna innan hverfisins, s.s. Nóatúns, Skipholts, Háteigsvegur og Flókagötu.
- Setja skilmála um mótvægisáðgerðir, s.s. aukna trjá- og gróðurrækt og/eða önnur úrræði, meðfram stofnbrautum og umferðarpungum götum í hverfinu.
- Breytt umferðarfyrirkomulag Miklubrautar með stokk og borgargötu á yfirborðinu mun draga mjög úr hávaða og mengun.
- Við endurhönnun borgargatna og umhverfis þeirra skal hugað að hljóðvist og loftmengun frá götunum.
- Kyrrlát svæði er skilgreint á opnu svæði á Rauðarárholti, milli Meðalholts, Einholts og Háteigsvegur, í skilmálaeiningu 3.1.2.

## Borgarbúskapur

Borgarbúskapur er í takt við áherslur um sjálfbær og vistvæn hverfi og styður við markmið um líffræðilega fjölbreytni í borginni og betri nýtingu á verðmætu landi. Borgarbúskapur ýtir auk þess undir aukna útiveru og neyslu á hollu grænmeti og öðrum afurðum.

### STEFNA

- Nýir skilmálar settir fyrir borgarbúskap á lóðum og borgarlandi.
- Skilmálar um borgarbúskap eru nánar útfærðir í leiðbeiningunni Borgarbúskapur, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.



# ORKA & AUÐLINDIR

## Stefnukort fyrir orku og auðlindir í Háteigshverfi



Grenndarstöðvar



Hleðslustæði



Deilibílar



Veitukerfi

Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til meðhöndlunar á úrgangi, veitukerfa, vistvænna orkugjafa ásamt kolefnisbindingar og landnýtingar.

Markmið umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins eru m.a. bætt landnýting, aukin

kolefnisbinding og aukin notkun á innlendum vistvænum orkugjöfum. Einnig að komið sé í veg fyrir sóun á heitu og köldu vatni og að dregið verði úr úrgangi til urðunar og að endurnýting og endurvinnsla sé aukin.

## STEFNA

- Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, auka þjónustu við meðhöndlun á úrgangi, auka kolefnisbindingu og bæta landnýtingu.
- Festa grenndarstöðvar í sessi á hverfisskipulagsupprætti og í skilmálum.
- Staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla miðlægt í hverfinu. Staðsetning þarf að taka mið af núverandi dreifikerfi rafmagns.
- Heimila húseigendum í öllum gerðum íbúðarhúsa í hverfinu að byggja úrgangsskýli á lóð og bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs.
- Setja fram skilmála sem vernda núverandi gróður fyrir órökstuddu raski og stuðla að frekari gróður- og trjárækt við nýja uppbyggingu, m.a. til að auka kolefnisbindingu.
- Bæta landnýtingu með fjölgun íbúða og þéttingu byggðar, sbr. stefnu um SAMFÉLAG.
- Taka tillit til staðsetningar stofnlagna hitaveitu, kalds vatns og rafmagns við þéttingu byggðar.



# VISTKERFI & MINJAR

Stefnukort fyrir vistkerfi og minjar í Háteigshverfi



Náttúrusérkenni



Lágmarks-  
gegndræpi  
og blágrænar  
ofanvatnslausnir



Fornleifar og yngri  
minjar ★



Friðlýst hús



Umsagnarskyld  
hús



Hverfisvernd

● Rauð hverfisvernd:  
einstök hús,  
húsaraðir og  
götumyndir

● Gul hverfisvernd:  
samtæður húsa  
og heildir

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná til vistkerfa, meðhöndlunar ofanvatns, verndunar menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.

Umhverfis- og auðlindastefna aðalskipulags Reykjavíkur er sett fram í níu málaflokkum og hefur m.a. að markmiði að efla þjónustu vistkerfa og líffræðilegan fjölbreytileika í borginni og þar með auka umhverfisgæði. Markmið í trjárækt eru einnig sett fram í aðalskipulagi. Þar segir m.a. að efla skuli trjárækt innan marka þéttbýlis, hvetja til ræktunar á einkasvæðum og styrkja ákvæði um ræktun og skjólmyndun í skilmálum deiliskipulags og byggingarskilmálum.

## STEFNA

- Stefnt er að því að viðhalda fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurrækt á einkalóðum og borgarlandi.
- Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála sem vernda núverandi gróður og tré fyrir órókstuddu raski.
- Leiðbeiningar um frágang lóða fylgja hverfisskipulagi Hlíða.
- Leiðbeiningar um almenningsrými fylgja hverfisskipulagi Hlíða.
- Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti.

## Blágrænar ofanvatnslausnir

Í Gátlista um vistvæna byggð í B-hluta gildandi aðalskipulags er lögð áhersla á að rétt meðhöndlun ofanvatns geti skipt sköpum fyrir vistkerfi bæði innan og utan marka borgarinnar. Því séu vistvænar útfærslur á fráveitukerfum og ofanvatnslausnum mikilvægir þættir við útfærslu vistvænna hverfa.

Mikilvægt er að við þróun byggðar sé blágrænum ofanvatnslausnum beitt til að hægja á rennsli og hreinsa ofanvatn af þökum og hörðu yfirborði áður en það er leitt í viðtaka. Huga þarf vel að flóðaleiðum til að veita vatni í farveg við úrkomuákefð til að forðast flóð og tjón af völdum þess.

## STEFNA

- Stefnt er að því að nýjar framkvæmdir minnki ekki gegndræpt yfirborð í hverfinu og að meðhöndlun ofanvatns styðjist við náttúrulegar lausnir.
- Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og einkalóðum.
- Tryggja við breytingar á landnotkun flóðaleiðir til að auka seiglu svæðisins m.t.t. aukinnar úrkomu og mögulegra flóða vegna loftslagsbreytinga.
- Setja skilmála um notkun blágrænna ofanvatnslausna við breytingar eða nýja uppbyggingu.
- Gæta að því að heimildir um aukið byggingarmagn valdi því ekki að afrennslisstuðull lóðar hækki heldur sé unnið á mótí auknu byggingamagni með blágrænum ofanvatnslausnum (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.
- Skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir eru útfærðir í leiðbeiningum um Blágrænar ofanvatnslausnir, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.

## Verndarákvæði

Í B-hluta gildandi aðalskipulags er sérstakur kafli um borgarvernd þar sem sett eru markmið sem ætlað er að vernda staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar. Þar er kveðið á um að í hverfisskipulagi skuli móta tillögur um verndun í einstökum hverfum, s.s. verndun stakra húsa, húsaraða og húsasamstæða, og skulu tillögurnar byggja á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur.

## STEFNA

- Stefnt er að því að vernda og styrkja byggðamynstur og staðaranda Háteigshverfis.
- Gera grein fyrir sérstökum byggðareinkennum í hverfisskipulagi, eftir því sem á við, sem lóðarhöfum ber að taka tillit til við breytingar á húsnæði.

- Leggja til hverfisvernd á götummyndir, heildir húsa eða einstök hús byggt á byggðarkönnun Borgarsögusafns. Lögð er til vernd í gulum flokki í skilmálaeiningum 3.1.2, 3.1.24 og 3.1.26. Hverfisvernd er sýnd á stefnukorti um vistkerfi og minjar og á skipulagsupprætti. Verndarákvæði eru útfærð nánar í skilmálum hverfisskipulags.

## Fornleifar

Mjög víða eru fornleifar og herminjar innan Háteigshverfis þó víðast séu yfirborðsummerki um þær horfin.

### STEFNA

- Í hverfisskipulagi er gerð grein fyrir þekktum fornleifum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.
- Fornleifar eru merktar á hverfisskipulagsupprátt.

## Náttúrusérkenni

Í markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins er kveðið á um að umhverfisúttekt verði hluti af skipulagsvinnu og að verndun náttúruauðs og umhverfisgæða í borginni njóti forgangs.

Innan marka hverfisskipulags Háteigshverfis er víða að finna náttúrusérkenni sem hafa verndargildi, s.s. merkilegar jarðmyndanir, klappir og hvalbök sem bera vitni um jarðfræði Reykjavíkur.

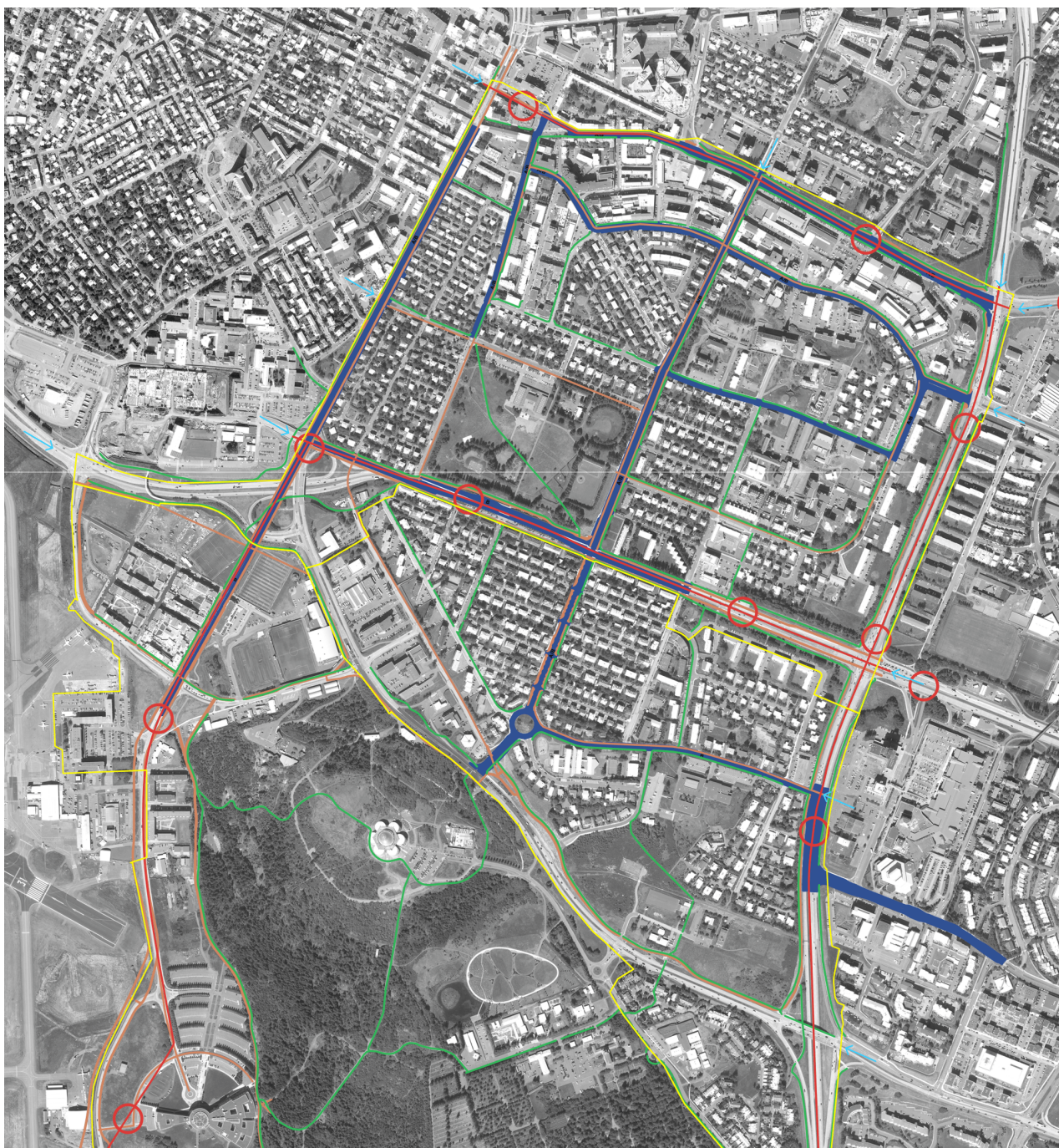
### STEFNA

- Gera grein fyrir mikilvægum náttúrusérkennum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.
- Náttúrusérkenni eru merkt á hverfisskipulagsupprátt.
- Kveða á um varðveislu náttúrusérkenna í skilmálum.



# SAMGÖNGUR

## Stefnukort fyrir samgöngur í Háteigshverfi



Megin göngustígur



Megin hjólastígur



Tengingar  
við hverfið



Borgargötur



Lykil stöðvar og/eða leiðir  
almenningssamgangna

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir göngu- og hjólastíga, tengingar við hverfið, almenningssamgöngur og akandi umferð.

## Borgargötur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er sett fram það leiðarljós að meta skuli götur sem almenningsrými enda mjög stór hluti borgarlands sem fer undir samgöngumannvirki og helgunarsvæði þeirra. Í aðalskipulagi er og hugtakið borgargata m.a. skilgreint. Borgargötur eru lykilstöðurnar í hverju hverfi og skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Í hverfisskipulagi á að hanna borgargötur innan hverfanna heildstætt með aðliggjandi byggð. Meginmarkmiðið er að endurskilgreina götuna sem fjölbreytilegt almenningsrými sem gegnir mikilvægu hlutverki við framtíðarþróun borgarinnar.

Í Háteigshverfi er lögð sérstök áhersla á endurhönnun eftirfarandi borgargatna og tengibrauta með því að afmarka þær í sérstakar skilmálaeiningar:

- Skipholt ásamt hluta Stórhólts, Einholts og Háaleitisbrautar þar sem göturnar tengjast Skipholti
- Háteigsvegur milli Skipholts og Lönguhlíðar
- Rauðarárstígur milli Laugavegar og Flókagötu
- Snorrabraut

Lögð er sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun borgargatna fyrir alla samgöngumáta. Við borgargötur verða ýmsir innviðir sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykilstoppistöðvar almenningsgangna, grenndarstöðvar, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla.

### STEFNA

- Hverfisskipulag heimilar að gegnumumferð um Miklubraut sem á ekki erindi við hverfin í borgarhlutanum fari í stökk eða göng neðanjarðar. Á yfirborðinu verði Miklubraut borgargata með hægum umferð, borgarlínu í sérrými, hjólastíga og gangstéttir. Þessi aðgerð eykur öryggi, bætir loftgæði og hljóðvist, tengir Hlíðahverfi og Háteigshverfi ásamt því að skapa mikil uppbyggingartækifæri. Þetta fyrirkomulag eykur jafnræði allra ferðamáta og tryggir gott og öruggt flæði milli hverfa borgarhlutans.
- Skilgreina göturnar sem borgargötur í hverfisskipulagi.
- Endurhanna og fegra göturnar og umhverfi þeirra, sjá einnig stefnu um **GÆÐI BYGGÐAR**.
- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir göturnar.
- Staðsetja við göturnar þjónustuinviði á borð við lykilstoppistöð fyrir almenningsgangur, grenndarstöð og rafhleðslustöðvar.
- Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um **SAMFÉLAG**.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um borgargötur.
- Setja skilmála um algilda hönnun gatna, stíga og gangstétta til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.
- Rýmri heimildir til veitinga- og gististarfsemi við aðalgötur.

### Vistvænir samgöngumátar

Efling vistvænna ferðavenja er leiðarljós í allri stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur. Lykillinn að því að ná árangri við að breyta ferðavenjum er að tryggja samspil ákvarðana um þéttingu byggðar og umbætur sem varða almenningsgangur, hjólréiðar og gangandi vegfarendur. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða þarf að taka mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar Reykjavíkur.

Strætósamgöngur eru góðar í Háteigshverfi sem verður einnig mjög vel tengt fyrirhugaðri



Borgarlínu, sem mun hafa mjög jákvæð áhrif á hverfið.

## STEFNA

- Skilgreina á hverfisskipulagsuppdrætti hjólreiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Festa í sessi lykilognguleiðir á skipulagsuppdrætti hverfisins.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöðvar almenningsamgangna.
- Setja skilmála um algilda hönnun biðstöðva almenningsamgangna til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.

## Bílastæði

Markviss stefna í bílastæðamálum er í samræmi við áherslur aðalskipulagsins um þéttari byggð, aukin gæði byggðar og eflingu almenningsamgangna. Stefna hverfisskipulags í málaflöknum tekur mið af ákvæðum kaflans um vistvænar samgöngur í B-hluta aðalskipulags.

## STEFNA

- Yfirfæra eldri heimildir um bílastæði í skilmála hverfisskipulags.
- Við uppbyggingu á þróunarsvæðum hækki ekki hlutfall bílastæða á íbúð í hverfinu.
- Skilgreina í skilmálum bílastæðaviðmið sem taka mið af bílastæðastefnu aðalskipulags Reykjavíkur.
- Fjölga ekki bílastæðum vegna starfsemi í íbúðarhúsnæði.



# NÁTTÚRUVÁ

## Stefnukort fyrir náttúruvá í Háteigshverfi



Tré og gróður  
Mótnægisaðgerðir  
vegna náttúruvá

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir, m.a. vegna versnandi veðurfars í kjölfar loftslagsbreytinga.

Í Gátlista um vistvæna byggð er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun byggðar í tengslum við náttúruvá.

Hætta vegna náttúruvá er talin lítil í hverfinu. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tíðari óveðra í framtíðinni felast í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól til að hlífa fólki og byggingum.

## STEFNA

- Stefnt er að því að beita gróðurrækt og vistvænum lausnum til að lágmarka hættu á því að vindur og úrkoma valdi skaða.
- Setja fram skilmála í hverfisskipulagi sem verndar núverandi gróður í hverfi og styður við frekari gróðurrækt, sjá einnig stefnu um VISTKERFI OG MINJAR.
- Beita blágrænum ofanvatnslausnum til þess að takast á við aukna úrkomu vegna loftslagsbreytinga, sjá einnig stefnu um VISTKERFI OG MINJAR.

# 4. Umhverfismat

## 4.1. Almennt

Háteigshverfi er eitt þriggja hverfa í borgarluta 3, Hlíðum. Háteigshverfi er nyrsta hverfi borgarhlutans og afmarkast af Miklubraut til suðurs, Snorrabraut til vesturs, Laugavegi til norðurs og Kringlumýrarbraut til austurs. Háteigshverfi er þéttbyggt og gróðursælt hverfi. Byggðin er lágreist, almennt eru íbúðarhús lítil fjölbýlishús með 3–8 íbúðum, 2–3 hæðir, kjallari og víða er ris.

Byggðamynstur borgarhlutans er einkennandi fyrir uppbyggingu Reykjavíkur eftirstríðsáranna. Áhrif helstu stofnvega höfuðborgarsvæðisins sem umlykja og þvera borgarhlutann eru mikil. Hverfið er í nálægð við miðbæinn og í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Í hverfinu eru skilgreindar 29 skilmálaeiningar, 3.1.1–3.1.29. Skilmálaeiningunum eru gerð ítarleg skil í skilmálum í bók II. Með markvissum ákvæðum í skilmálum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingarleyfisumsókna vegna minni háttar breytinga.



### Háteigshverfi - umhverfismat

Lofmynd sem sýnir afmörkum þess svæðis í Háteigshverfi sem umhverfismatið nær til.

## 4.2. Inngangur

Markmið laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif. Ákvæði laganna gilda um

umhverfismat framkvæmda sem kunna eða eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif og eru tilgreindar í 1. viðauka laganna og um skipulagsáætlanir sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar til þeirra framkvæmda.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 (12. gr.) er auk þess ákvæði þess efnis að við gerð skipulagsáætlana skuli gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið. Þá skal jafnframt hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við gerð skipulagsáætlana.

Í þeirri hverfisskipulagsáætlun sem hér um ræðir er ekki mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í fyrrnefndum viðaukum í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Enda þótt allar meginforsendur hverfisskipulagsáætlunarinnar liggja fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er hér sett fram mat á þeim umhverfisþáttum sem máli skipta.

Hverfisskipulag Háteigshverfis mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

Umhverfismat þetta tekur aðeins til þeirra breytinga á gildandi deiliskipulagsáætlunum sem hverfisskipulagsáætlunin hefur í för með sér.

## 4.3. Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

Stefnumið áætlunarinnar eru í samræmi við markmið og stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, mati á visthæfi hverfisins, sbr. umfjöllun í kaflanum Forsendur og greining, og niðurstöðu samráðs, sbr. meðfylgjandi greinargerð um íbúapátttöku og samráð sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.

### SAMFÉLAG

#### ÍBÚÐIR

Gert er ráð fyrir fjölgun lítilla og meðalstórra íbúða en einnig stærri fjölskylduíbúða. Markmiðið er að fjölga íbúum, m. a. til þess að skapa aukinn grundvöll fyrir þjónustu innan hverfisins. Þéttleiki byggðar og íbúa í hverfinu er samkvæmt visthæfismati hagkvæmur en æskilegt er að auka þéttleika með uppbyggingu á þróunarsvæðum. Nokkur skortur er á stærri fjölskylduíbúðum í hverfinu og er æskilegt að fjölga slíkum eignum samhliða litlum og meðalstórum íbúðum.

#### BLÖNDUÐ LANDNOTKUN MEÐ AUKINNI ÞJÓNUSTU

Markmiðið er að auðvelda íbúum enn frekar að sækja þjónustu innan hverfisins og þannig auka enn frekar möguleika fólks til að nýta vistvæna ferðamáta og draga úr notkun einkabílsins.

#### BORGARVÆÐING HELSTU UMFERÐARLEIÐA

Markmið hverfisskipulags er að borgarvæða helstu umferðarleiðir hverfisins til að draga úr umferðarhraða, hávaða og svifryksmengun.

### Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

#### UPPBYGGING ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS OG BLÖNDUÐ LANDNOTKUN

Nýjar íbúðir í hverfinu eru einkum fyrirhugaðar innan þróunarsvæða sem útfærð eru í sjálfstæðum deiliskipulagsáætlunum. Helstu þróunarsvæðin eru á miðsvæðum við Laugaveg og svæði Háskóla Íslands –menntavísindasviðs ásamt svæði norðan Miklubrautar. Innan þeirra munu byggjast hundruð nýrra íbúða. Í fastmótaðri byggð gerir hverfisskipulagið ráð fyrir breytingum á núverandi íbúðarhúsnæði, viðbyggingum og atvinnustarfsemi í bland við íbúðarbyggð, einkum verslun og þjónustu.

#### STÆKKUN LEIKSKÓLA OG GRUNNSKÓLA

Fjölgun íbúa m.a. vegna uppbyggingar á þróunarsvæðum verður mætt með því að stækka grunnskóla og leikskóla sem fyrir eru í hverfinu.

## UPPBYGGING ATVINNUHÚSNÆÐIS

Hverfisskipulag gerir ráð fyrir uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á þróunarsvæðum til að fjölga störfum í hverfinu og til að auka framboð á verslun og þjónustu í hverfinu.

## BORGARVÆÐING GATNA

Hverfisskipulag gerir ráð fyrir að helstu götur um hverfið verði útfærðar með áherslu á vistvæna samgöngumáta og viðeigandi umferðarhraða sem tryggja góða hljóðvist, loftgæði og öryggi allra vegfarenda. Gatnahönnunin taki mið af samhengi götu og aðliggjandi byggðar og hlutverki gatna sem almenningsrýma.

## GÆÐI BYGGÐAR

### ALMENNINGSRÝMI

Markmiðið er að almenningsrými verði eflað og aðgengi fyrir alla tryggt með því að byggja á aðferðafræði algildrar hönnunar.

Markmiðið er að tillit sé tekið til staðarandans í hverfinu.

Markmiðið er að gera umhverfið öruggara og meira aðlaðandi og hvetja þannig til heilsueflandi útivistar og hreyfingar.

Markmiðið er að stuðla að líffræðilegri fjölbreytni, s.s. með skilmálum um viðhald og ræktun fjölbreytts gróðurs.

### ÚTFÆRSLA LÓÐA

Markmiðið er að útfærslur lóða séu með þeim hætti að gæði þeirra séu sem mest.

Markmiðið er að stuðla að líffræðilegri fjölbreytni, s.s. með skilmálum um viðhald og ræktun fjölbreytts gróðurs.

## HÁVAÐAVARNIR OG SKJÓLMYNDUN

Markmiðið er að hljóð- og loftmengun sé haldið í lágmarki.

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

### BYGGÐAMYNSTUR

Í skilmálum hverfisskiplags er lögð áhersla á varðveislu byggðamynsturs í fastmótaðri byggð og eflingu staðaranda.

### GÖNGUHÆFI

Gert er ráð fyrir að bæta gönguhæfi hverfisins með uppbyggingu stígakerfisins. En verslun og þjónusta er almennt í göngufæri í hverfinu.

### EFLING ALMENNINGSRÝMA

Almenningsrými eru opin svæði, þ. á m. hverfisgarðurinn Klambratún, torg og leik- og dvalarsvæði o.fl. Sérstök áhersla er lögð á bætt umhverfi við borgargötur með auknum trjágróðri, betri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum. Við hönnun almenningsrýma er gerð krafa um að fylgt verði viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi fyrir alla.

### ÚTFÆRSLA LÓÐA

Settir eru skilmálar um útfærslu lóða og lóðamarka þar sem kveðið er á um vandaðan frágang og verndun gróðurs á lóðum.

### GRÓÐUR

Til þess að viðhalda og auka við fjölbreyttan gróður bæði á opnum svæðum og lóðum eru settir skilmálar sem eru útfærðir nánar í leiðbeiningum hverfisskiplags. Aukinn trjágróður veitir meira

skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir líffræðilega fjölbreytni.

## BÆTTAR HLJÓÐVARNIR MEÐFRAM STOFNBRAUTUM

Umferðarhávaði berst inn í hverfið frá aðliggjandi stofn- og tengibrautum, Miklubraut, Laugavegi, Kringlumýrarbraut og Snorrabraut. Hljóðveggir eru við hluta Miklubrautar. Heimilt er að setja upp hljóðveggi meðfram Kringlumýrarbraut. Aðalskipulag markar stefnu um Miklubraut í stökk sem mun draga úr umferðarhávaða. Hljóðvist við borgargötturnar Snorrabraut og Laugaveg verði leyst með lækun umferðarhraða.

## BORGARBÚSKAPUR

Í samræmi við áherslur um sjálfbærari og vistvænni hverfi verður búið í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt bæði á borgarlandi og á lóðum.

## SAMGÖNGUR

### BORGARGÖTUR

Markmiðið er að bæta aðstæður fyrir fjölbreytta samgöngumáta, bæta umhverfi gatnanna og auka umferðaröryggi.

### BÆTTAR ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningsgangna.

### HJÓLA- OG GÖNGUSTÍGAR, TENGINGAR VIÐ AÐLÆG HVERFI

Markmiðið er að fjölga gangandi og hjólandi vegfarendum með því að bæta göngu- og hjólaleiðir í hverfinu og tengingar við nærliggjandi hverfi og græn svæði og gera göngur og hjólreiðar öruggari.

### BÍLASTÆÐI

Markmiðið er að draga úr umfangi þeirra svæða sem fara undir bílastæði, sbr. stefnu aðalskipulags um bílastæði.

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

### BORGARGÖTUR

Gert er ráð fyrir endurhönnun á lykilgötum innan hverfisins á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisskipulags. Í því felst meðal annars fegrun með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna. Einnig er gert ráð fyrir uppsetningu grenndarstöðva, hleðslustöðva fyrir rafbíla og stæða fyrir deilibíla.

### ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Lykilstöðvar almenningsgangna eru skilgreindar í hverfisskipulagi og gerð krafa um að leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi allra að biðstöðvum óháð hreyfigetu. Gert er ráð fyrir að á skipulagstímanum muni þjónusta Strætó bs. batna, s.s. með aukinni tíðni ferða og lengri þjónustutíma.

### GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR

Gert er ráð fyrir að umferð gangandi og hjólandi vegfarenda sé aðskilin á helstu stofnleiðum. Einnig er gert ráð fyrir nýjum stígatengingum til að þétta net samgönguleiða fyrir gangandi og hjólandi. Í skilmálum fyrir götur, stíga og gangstéttir er gerð krafa um að viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi fyrir alla. Hjólastígar fylgi hönnunarleiðbeiningum fyrir hjólreiðar.

### BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

Fjöldi og fyrirkomulag bíla- og hjólastæða taki mið af stefnu aðalskipulags. Gert er ráð fyrir stæði

fyrir deilíbíla og hleðslustæðum í tengslum við borgargötur. Fjölgun bílastæða vegna starfsemi í íbúðarhúsnæði verður ekki heimiluð.

## VISTKERFI OG MINJAR

### VISTKERFI

Markmiðið er að tryggja gegndræpi yfirborðs á opnum svæðum og lóðum með blágrænum ofanvatnslausnum, m.a. með það að markmiði að vernda vistkerfi hverfisins. Áhersla er lögð á að viðhalda upprunalegum gróðri á svæðinu.

### NÁTTÚRUMINJAR

Markmiðið er að tryggja verndun viðkvæmra náttúruminja innan hverfis með afmörkun á skipulagsupprætti.

### MENNINGAR- OG FORNMINJAR

Markmiðið er að vernda menningar- og fornminjar í hverfinu og bæta aðgengi íbúa hverfisins að þeim.

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

### VISTKERFI

Settir eru skilmálar um meðhöndlun ofanvatns og verndun gróðurs fyrir óparfa raski á opnum svæðum og lóðum til að tryggja gegndræpi yfirborðs og vernda þannig vistkerfi hverfisins. Nánari útfærslur eru í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir, útfærslu lóða og almenningsrými.

### VERNDUN NÁTTÚRUSÉRKENNA

Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annarri landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsupprætti.

### VERNDARÁKVÆÐI

Sérstök áhersla er á byggðarvernd og verndun einstakra mannvirkja og menningarminja. Lagt er til að friða og vernda hús og minjar með hliðsjón af húsakönnun og minjaskráningu. Gerð er grein fyrir varðveislumati einstakra menningarminja í skilmálaeiningum.

## ORKA OG AUÐLINDIR

### VISTVÆNNI ORKUGJAFAR, AUKIN FLOKKUN HEIMILISÚRGANGS OG BETRI LANDNÝTING

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa.

Stefnt er að aukinni flokkun heimilisúrgangs.

Stefnt er að aukinni kolefnisbindingu.

Stefnt er að betri landnýtingu.

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

### VISTVÆNIR ORKUGJAFAR

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi og við skóla, leikskóla og samfélagsþjónustu.

### SORPSKÝLI OG AUKIN FLOKKUN ÚRGANGS

Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu endurvinnsluefna við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Staðsetning grenndarstöðva er fest í skipulagi.

### AUKIN KOLEFNISBINDING



Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með meiri trjágróðri í hverfinu, sbr. umfjöllun um gróður í GÆÐI BYGGÐAR.

## BETRI LANDNÝTING

Landnýting er bætt með því að heimila uppbyggingu á þróunarsvæðum.

## MANNVIRKI

### ÞRÓUN BYGGÐAR OG BYGGÐAMYNSTUR

Markmiðið er að byggð þróist á vistvænum forsendum skilmála og leiðbeininga um leið og byggðamynstur er styrkt.

### BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS

Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir minni háttar viðbyggingum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir breytingum á húsnæði, s.s. kvistum, svölum og þakbreytingum, án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Markmiðið er að auðvelda viðbyggingar og staðsetningu lausra skólastofa á skóla- og leikskólalóðum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

### BREYTINGAR Á BYGGINGARREITUM

Byggingarreitum íbúðarhúsa er breytt og sköpuð skilyrði fyrir minni háttar viðbyggingum.

Byggingarreitur fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.

### BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS

Heimilaðar eru minni viðbyggingar við sérbylishús til að koma til móts við óskir íbúa um breytingar og gera mannvirkin vistvænni.

Settir eru skilmálar og leiðbeiningar um svalir og svalalokanir, þakbreytingar og kvisti, útlitsbreytingar og viðhald, nýtingu kjallara, niðurrif, tækniþúnað og ósamþykktar framkvæmdir.

Heimilaðar eru viðbyggingar og lausar kennslustofur við leikskóla og skóla í hverfinu.

## 4.4. Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Í meðfylgjandi töflu eru teknar saman helstu aðgerðir sem tilteknar hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið en síðan er fjallað um hverja aðgerð fyrir sig.

Gert er ráð fyrir að íbúðum í hverfinu verði fjölgað, helst á þróunarsvæðum. Gert er ráð fyrir fjölgun lítilla og meðalstórra íbúða en einnig stærri fjölskylduíbúða. Þessar áherslur stuðla að betri rekstrargrundvelli fyrir nærþjónustu og hagkvæmri nýtingu innviða. Áhrif íbúðauppbyggingar innan þróunarsvæða á skólakerfið er óljós því að aldursdreifing og fjölskyldusamsetning á þróunarsvæðunum er mikilli óvissu háð. Áhrif stefnu hverfisskipulagsins eru talin óveruleg á skóla og félagsþjónustu.

Uppbygging á vannýttum og röskuðum svæðum er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hærrí þéttleiki á svæðinu skapar betri forsendur fyrir ýmiss konar þjónustu í hverfinu og hagkvæma nýtingu innviða, s.s. veitu- og gatnakerfis. Uppbygging hefur jákvæð áhrif á samgöngur þar sem hún styrkir stöðu almenningsamgangna og skapar betri aðstæður fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Stefnan er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á gæði byggðar með bættum þjónustugrundvelli og samgöngum en gæti skert framboð opinna svæða innan

hverfisins. Þétting byggðar innan hverfisins á vannýttum eða röskuðum svæðum dregur úr þörf fyrir að brjóta óraskað land undir uppbyggingu annars staðar í sveitarfélaginu.

Blönduð landnotkun helst í hendur við uppbyggingu á þéttingarsvæðum þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu íbúða í bland við atvinnuhúsnæði. Þessi áhersla bætir gönguhæfi hverfisins (e. walkability), þ.e. eykur möguleika íbúa til að sækja verslun, þjónustu og vinnu innan hverfisins og dregur þannig úr ferðapörf. Bætt gönguhæfi stuðlar að auknum gæðum byggðar, bættri hljóðvist og dregur úr orkupörf.

Efning almenningsrýma, m.a. borgarvæðing helstu umferðarleiða með skilmálum um yfirbragð og umhverfi borgargatna, er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á samgöngur í hverfinu með því að bæta aðstæður fyrir gangandi og hjólandi og draga þannig úr bílapörf og neikvæðum umhverfisáhrifum bílaumferðar. Áherslan er líkleg til að stuðla að bættu yfirbragði byggðar og bæta gönguhæfni hverfisins samhliða aukinni verslun og þjónustu. Þá er áherslan líkleg til að draga úr umferðarhraða, auka umferðaröryggi og draga úr umferðarhávaða, mengun og orkupörf. Áhrifin eru því metin jákvæð á samfélag, gæði byggðar, samgöngur og orku og auðlindir.

Bætt aðstaða almenningsgangna stuðlar að aukinni notkun þeirra sem aftur hefur jákvæð áhrif á samfélagið, m.a. með tilliti til jafnræðis milli félagshópa til að komast ferða sinna um borgina — þeirra sem geta notað einkabíl og þeirra sem ekki eiga kost á því. Almenningsgangur stuðla að minni eldsneytisnotkun og bætt aðgengi að almenningsgangum stuðlar að auknum gæðum byggðar.

Bætt aðstaða fyrir hjólandi hefur jákvæð áhrif á samfélag og samgöngur þar sem hún gefur fólki betra tækifæri að sinna erindum sínum hjólandi. Bætt aðstaða fyrir hjólandi stuðlar að auknum gæðum byggðar, bættri hljóðvist og dregur úr orkupörf.

Áhersla á bætt umferðaröryggi með betri merkingum og lægri umferðarhraða hefur jákvæð samfélagsleg áhrif, jákvæð áhrif á samgöngur og jákvæð áhrif á gæði byggðar en lægri umferðarhraði dregur úr slyshættu, umferðarhávaða og loftmengun.

Áhersla á að viðhalda upprunalegum gróðri og landslagi hefur jákvæð áhrif á samfélag og gæði byggðar og viðheldur staðaranda hverfisins. Þá hefur stefnan jákvæð áhrif á vistkerfi og minjar.

Verndun menningarminja og jarðminja hefur jákvæð áhrif á samfélag og gæði byggðar með því að viðhalda staðaranda. Stefnan hefur jákvæð áhrif á verndun vistkerfa og minja.

Gegndræpi og meðhöndlun ofanvatns hefur jákvæð áhrif á samfélag og gæði byggðar þar sem gróður og ofanvatnslausnir bæta yfirbragð byggðar. Stefnan hefur jákvæð áhrif á vistkerfi þar sem ofanvatn helst innan vistkerfis hverfisins í stað þess að vera leitt með fráveitu til sjávar.

Trjágróður til kolefnisbindingar hefur jákvæð áhrif á gæði byggðar með bættri ásýnd. Hefur einnig jákvæð áhrif á vistkerfi og minjar.

Bætt orku- og vatnsnýting við nýja uppbyggingu er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á gæði byggðar, vistkerfi og minjar og orku og auðlindir.

Stefnan hefur jákvæð áhrif á orku og auðlindir þar sem þétting byggðar styttr vegalengdir og bætir aðgengi að þjónustu í þægilegu göngu- og hjólafæri.

Bætt aðstaða fyrir vistvæna orkugjafa hefur jákvæð áhrif á samgöngur með því að dregið er úr útblæstri frá samgöngum og hefur jákvæð áhrif á orku og auðlindir.

Bættar aðstæður til flokkunar úrgangs hafa jákvæð áhrif á samfélag og gæði byggðar með bættu aðgengi að flokkunaraðstöðu. Stefnan er talin hafa jákvæð áhrif á samgöngur þar sem bætt aðstaða til flokkunar á sorpi stuðlar að endurvinnslu, jafnvel endurnýtingu og dregur úr þörf á að hver íbúi fyrir sig aki sorpi langan veg. Stefnan hefur jákvæð áhrif á vistkerfi þar sem líklegt er að hlutfallslega meiri úrgangur fari í endurvinnslu en í landfyllingu með bættu aðgengi að flokkunaraðstöðu.

# Háteigshverfi - tafla yfir helstu umhverfisáhrif

Í töflunni má sjá helstu aðgerðir sem tiltekna hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið. Áhrifin eru merkt með eftirfarandi hætti: Jákvæð áhrif +, neikvæð áhrif -, óljós áhrif 0. Ef ekki er gert ráð fyrir neinum áhrifum er ekkert merkt.

SF - SAMFÉLAG  
 SG - SAMGÖNGUR  
 GB - GÆÐI BYGGÐAR  
 VM - VISTKERFI & MINJAR  
 OA - ORKA & AUÐLINDIR  
 MV - MANNVIRKI  
 NV - NÁTTÚRUVÁ

Aðgerðir	SF	SG	GB	VM	OA	MV	NV
Fjölgun lítilla, meðalstórra og stærri fjölskylduíbúða	+	0	+		+	+	
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum	+	+	+/0	0	+	0	0
Blönduð landnotkun, atvinnustarfsemi í bland við íbúðarbyggð	+	+	+		+		
Stækkun leikskóla og grunnskóla	+	0	0				
Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla á borgargötum	+	+	+		+	0	
Varðveisla byggðamynsturs og efling staðaranda	+		+				
Bæta gönguhæfi – stígakerfi og aðgengi	+	+	+		+		
Efling almenningsrýma, garðar, torg og borgargötur		+	+				
Aukinn og fjölbreytilegur gróður og skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir	+		+	+			
Hljóðvarnir meðfram stofnbrautum	+		+				
Aukinn borgarbúskapur, matjurtarækt á lóðum og borgarlandi	+		+		+		
Bættar almenningssamgöngur	+	+	+		+		
Bættar göngu- og hjólaleiðir og gera öruggari. Aðskilnaður gangandi og hjólandi á stofnleiðum	+	+	+		+		
Fjöldi bíla- og hjólastæða í samræmi við stefnu aðalskipulags							
Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa	+	+	+		+		
Verndun náttúruminja, sérstæðar jarðminjar og vistgerðir afmarkaðar				+			
Aukin kolefnisbinding og skjólmyndun með auknum trjágróðri			+		+		
Verndun menningarminja, ákvæði um hverfisvernd byggðar	+		+	+			
Skilmálar um meðhöndlun úrgangs og betri aðstæður til flokkunar			+	+	+		
Betri landnýting með uppbyggingu á þróunarsvæðum	+	+	+		+		

## 4. Skilgreiningar og lykilhugtök

### Algild hönnun

Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlana og þjónustu sem allir geta nýtt sér, að því marki sem aðstæður leyfa, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun. Algild hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir fatlaða sé þeirra þörf.

### Almenningsrými

Rými eða svæði sem er opið og aðgengilegt almenningi án endurgjalds.

Almenningsrými eru t.d. göturými, torg, almenningsgarðar, leik- og dvalarsvæði, opin svæði og önnur þess háttar rými á borgarlandi.

### Aðalgata

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru lykilogtúr í hverju hverfi.

Á þessum hugtökum er þó skilgreindur munur; aðalgata tekur til starfsemi við götuna en borgargata tekur til hönnunar og útlits götunnar. Við aðalgötu í hverfi er heimil fjölbreyttari landnotkun, s.s. verslun og þjónusta, gisti- og veitingastarfsemi, samfélagsþjónusta og íbúðir. Í vissum tilvikum getur sama gata verið bæði aðal- og borgargata.

### Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040 eru lagðar meginlínur að mótun borgarinnar til langs tíma.

Aðalskipulagið er mikilvægt stjórnþæki sem mótar bindandi stefnu fyrir allar aðrar skipulagsáætlanir og stýrir ákvarðanatöku í borgarmálum allt frá stefnumótun til framkvæmda. Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins er sú stefna að öll hverfi borgarinnar verði sjálfbærari og vistvæn. Mikilvægur þáttur í því er að setja gæði hins manngerða umhverfis í öndvegi. Hverfisskipulagið gegnir þýðingarmiklu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins um sjálfbær og vistvæn hverfi.

### Aðgengi fyrir alla

Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og að það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða.

Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

### Blágrænar ofanvatnslausnir

Lausnir sem hafa það að markmiði að viðhalda náttúrulegri hringrás ofanvatns.

Blágrænar ofanvatnslausnir eru sjálfbær lausn sem gengur út á að koma yfirborðsvatni (regni og snjó) af ógegndræpum flötum, s.s. byggingum, götum og bílastæðum yfir á gegndræpa fleti og niður í gegnum jarðveg í stað þess að leiða það út í fráveitukerfi. Við það viðhelst heilbrigðari vatnsbúskapur og líffræðilegur fjölbreytileiki eykst.

### Borgarbúskapur

Ræktun matvæla í borginni, annaðhvort á lóðum eða borgarlandi.

Samkvæmt skilmálum hverfisskipulags er almennt heimilt að stunda borgarbúskap á lóðum og

nýta borgarland til matvælaræktunar fyrir íbúa í hverfinu. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis fyrir matjurtarækt. Heimild til matjurtaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

## Borgargata

Lykilgata í hverju hverfi, þar sem hús og gata mynda borgarrými. Við borgargötur skal vera ýmiss konar verslun og þjónusta.

Alla jafna er gert ráð fyrir að hverfistorg og almenningsrými skuli hönnuð í tengslum við borgargötur, ekki síst við hverfis- og þjónustukjarna. Auk þess skal staðsetja aðra stoðþjónustu við þessar götur, s.s. grenndarstöðvar og rafhleðslustöðvar. Borgargata er oft mikilvæg samgöngutenging við næsta hverfi eða borgarhluta. Borgargata skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta og skal hún hönnuð heildstætt með aðliggjandi byggð.

## Borgarhlutakjarnar

Fjölbreytt verslun og þjónusta, með úrvali sérvöruverslana og veitingastaða, sem þjóna heilum borgarhluta eða stærra svæði.

Í borgarhlutakjörnum geta einnig verið skrifstofur, íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga, og fjölbreytt starfsemi. Borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði (M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

## Borgarhluti

Reykjavíkurborg er skipt upp í tíu borgarhluta.

Hverjum borgarhluta er skipt upp í hverfi með sérstakt hverfisskipulag þar sem áhersla verður lögð á sjálfbæra þróun og vistvænar úrlausnir fyrir hverfið í heild sinni.

## Byggingarmagn

Brúttóflatarmál og/eða nýtingarhlutfall bæði fyrir yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir.

Í hverfisskipulagi er byggingarmagn notað yfir brúttóflatarmál og/eða nýtingarhlutfall bæði fyrir yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir. Byggingarmagn er alltaf gefið upp sem brúttóflatarmál og tekur til rýma í lokunarflokki A og B, sbr. breytingu á skipulagsreglugerð nr. 903/2016 Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998

## Byggingarreitir

Byggingarreitir og byggingarlínu má sjá á skipulagsuppdrætti og á mæliblöðum.

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður byggingarreitur og aðalbyggingarreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

## Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð. Takmarkaður byggingarreitur er sýndur með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir.

## Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stíghús, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Fullnýta má þessa byggingarreiti.

Nánar er fjallað um byggingarreiti í skipulagsskilmálum og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS.

## Byggðarmynstur

Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar.

Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf að skoða í sögulegu samhengi. Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétttriðið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu. Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum módernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

## Deiliskipulag

Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess.

Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

## Dvalarrými

Rými íbúðar sem búast má við að fólk dvelji mest í.

Dvalarrými eru t.d. eldhús, stofa/borðstofa, alrými og svefnherbergi.

## Eignarhald

Eignarhald er skilgreint eftir húsagerð

### Sérbýlishús

Íbúðarhús þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús.

[1] Ibid. skilgreining nr. 64.

### Fjöleignarhús

Hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra, sbr. lög um fjöleignarhús. [2]

[2] Ibid. skilgreining nr. 30.

### Fjöleignarhús

Fjöleignarhús telst hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra.

Fjöleignarhús geta verið:

Fjölbýlishús með íbúðum eingöngu.

Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota.

Hús sem alfarið eru nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi.

Raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að hluta eða að öllu leyti til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt. [1]

[1] Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

## Gegndræpi

Sá hluti lóðar eða svæðis sem hleypir ofanvatni niður í jarðveginn er sagður gegndræpur.

Grænt yfirborð, gróðurþekja, jarðvegur, mól og sandur eru gegndræp þar sem þau hleypa vatni í gegn. Önnur yfirborðsefni eins og grassteinn geta líka verið gegndræp, sbr. leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

## Gustlokun

Gustlokun er lausn sem skýlir fyrir vindi og e.t.v. regni, yfirleitt notuð á svölum eða svalagöngum.

Gustlokun er úr gleri og ekki í sýnilegum ramma. Þar af leiðandi eru engar áberandi línur sem hafa áhrif á heildarútlit húsa.

## Hagsmunaaðilar

Þeir aðilar sem eiga hagsmuna að gæta, s.s. íbúar, aðrir eigendur húsnæðis, fyrirtæki, stofnanir o.fl.

## Heimild

Heimild er annað orð yfir leyfi, samþykkt, réttindi eða tilkall.

Í skipulagsáætlunum er gjarnan talað um heimild þegar vísað er til þess hvað má framkvæma.

## Hverfi

Afmarkað svæði innan borgarhluta, en hverjum borgarhluta er skipt í 3–4 hverfi.

Hverfin eru fjölbreytt að stærð, lögun og samsetningu byggðar og opinna svæða sem helgast af mismunandi staðsetningu í borginni og byggingartíma.

## Hverfiskjarni

Svæði innan hverfis fyrir blandaða starfsemi eins og verslun, ýmsa þjónustu og menningarstarfsemi. Íbúðir eru heimilaðar á efri hæðum í hverfiskjarna.

Hverfiskjarnar eru alla jafna staðsettir miðsvæðis með góðu aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og notendur almenningsgangna. Í einu hverfi geta verið einn eða fleiri hverfiskjarnar, allt eftir aðstæðum og skipulagssögu hverfisins. Í aðalskipulagi og hverfisskipulagi er landnotkun merkt annaðhvort sem miðsvæði (M) eða verslun og þjónusta (VP).

## Hverfisskipulag

Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.

Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar, m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýtttra byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskildu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.

[1] Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Hverfisskipulag í Reykjavík mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar verða úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.

Í hverfisSKIPULAGI eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

Yfirfærslu á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi.

Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar. Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.

## Hverfisvernd

Verndun ákveðinna sérkenna byggðarinnar og/eða hluta hennar sem teljast hafa mikið gildi.

Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra en menningarsögulegra minja eða náttúruminja. Ekki er lagst gegn minniháttar breytingum í samræmi við skilmála en þær skulu vera á forsendum þess sem fyrir er.

## Hæðarblað

Uppdráttur sem byggist á mæliblaði og lýsir landhæð á borgarlandi, götum, gangstéttum, lóðarmörkum og helstu lögnum.

Hæðarblað lýsa með nákvæmum hætti hæð á lóðarmörkum (G-tölur), sem eru bindandi og ber lóðarhafa að ganga frá lóð sinni við lóðarmörk í samræmi við hana. Á hæðarblaði eru einnig oft gefin upp leiðbeinandi hæð (L-tölur) við lóðarmörk aðliggjandi lóða eða borgarlands. Þá eru á hæðarblaði gefnir upp tengikvótar frárennslis, Fs fyrir skolplögn og Fr fyrir regnvatnslögn. Í nýjum hverfum sýnir hæðarblað einnig tengistað lagna Orkuveitu Reykjavíkur fyrir rafmagn, heitt og kalt vatn. Hæðarblaði skal skilað með öllum nýbyggingum og þeim umsóknum sem lúta að breytingu á hæðarafsetningu lóðar og mannvirkja.

## Húsagerðir

Sérbýlishús, fjölbýlishús og hús með blandaða starfsemi teljast til húsagerða.

### Sérbýlishús

Íbúðarhús, þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús.

Einbýlishús – íbúðarhús með einni íbúð.

Parhús – sambyggð íbúðarhús með tveimur íbúðum.

Raðhús – sambyggð íbúðarhús með fleiri en tveimur íbúðum sem eru samtengd í röð eða keðju.

### Hús með blandaða starfsemi

Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota, s.s. verslun, þjónustu og/eða annarri atvinnustarfsemi.

### Fjölbýlishús

Hvert það hús sem í eru tvær eða fleiri íbúðir sem hafa sameiginleg rými. Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

## Innviðir

Innviðir borgarinnar eru ýmiss konar aðstaða og þjónusta sem nauðsynleg er hverju hverfi.

Gatnakerfi borgarinnar, göngu- og hjólastígar, brýr, torg, almenningsamgöngur, opin svæði, græn svæði, almenningsgarðar, hverfisgarðar, leik- og og dvalarsvæði, vatns- og fráveitukerfi, hitaveita, fjarskiptakerfi, skólar, leikskólar, bókasöfn, kirkjur, söfn og öll önnur starfsemi sem þjónustar íbúa borgarinnar og einstakra hverfa.



## Kyrrlátt svæði

Afmarkað svæði í skipulagi, ætlað til útivistar þar sem hljóðstig skal vera undir tilteknum mörkum.

Samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða skal hljóðstig á kyrrlátu svæði í þéttbýli ekki fara yfir 50 dB(A) og í dreifbýli ekki yfir 40 dB(A).

Kyrrlát svæði ættu alla jafna að vera gróður- og veðursæl dvalarsvæði þar sem til staðar eru innviðir sem hvetja til viðveru og slökunar, s.s. bekkir og borð. Svæðin geta jafnt verið óröskuð náttúruleg svæði eða hönnuð svæði. Kyrrlát svæði geta verið af öllum stærðum, allt frá litlu rjóðri eða laut og upp í stóra garða.

Í hverfisskipulagi er lögð áhersla á að skilgreina a.m.k. eitt kyrrlátt svæði í hverju hverfi.

## Landnotkun

Ráðstöfun lands í skipulagi til mismunandi nota.

Mismunandi ráðstöfun lands getur t.d. verið fyrir íbúðir, miðsvæði, samfélagsþjónustu, iðnað, verslun og þjónustu og útivist.

## Leiðbeiningar

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Leiðbeiningarnar eru ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins og er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

## Lifandi götuhliðar á jarðhæðum

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa lifandi götuhliðar á jarðhæðum.

Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna skal öll starfsemi vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn.

## Ljósvisst

Hugtakið ljósvisst er notað þegar rætt er um gæði lýsingar og áhrif hennar á íbúa og umhverfi.

Góð og viðeigandi lýsing getur haft mikil áhrif á íbúa og vegfarendur í borgarumhverfinu. Vel hönnuð ljósvisst getur t.d. aukið öryggistilfinningu, bætt sjónskilyrði og aðgengi að svæðum og haft áhrif á heilsu, líðan og upplifun íbúa og vegfarenda á umhverfi sínu. Ljósvisst nær bæði til dagsljóss og raflýsingar og margra tæknilegra þátta, svo sem litarendurgjafir, litarhitastigs, flökts, geislunar, ljóma, glýju, ljósmengunar og orku.

## Ljósvistarskipulag

Skipulag sem segir til um hvernig ljósvisst skuli háttað.

Ljósvistarskipulag tekur til lýsingar á umferðarleiðum, byggingum, opnum svæðum, kennileitum og minnismerkjum auk tillagna um myrkursvæði þar sem það á við.

## Líffræðileg fjölbreytni

Líffræðileg fjölbreytni tekur til margbreytileika lífríkisins, lífverutegunda og vistkerfa.

Líffræðileg fjölbreytni er þýðing á enska orðinu „biodiversity“ og við mótun tillagna um hverfisskipulag og skilmála er unnið út frá stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## Lýðheilsa

Lýðheilsa er samheiti yfir heilsuvernd og forvarnir.

Í hverfisskipulagi er mótuð stefna og settir skilmálar til að styrkja hvers kyns heilsuefingu og hreyfingu.

## Meðhöndlun úrgangs

Málaflokkur þar sem fjallað er um söfnun og flokkun úrgangs frá heimilum, fyrirtækjum og stofnunum.

Markmiðið er að þjónusta íbúa og aðra betur með skil á úrgangi, nýta betur auðlindir og lágmarka mengun. Við heimili, fyrirtæki og stofnanir er miðað við að úrgangur verði flokkaður. Í leiðbeiningum hverfisskipulags eru sýnd dæmi um hvernig bæta má aðstöðu fyrir flokkun og skil endurvinnsluefna innan hverfisins.

## Mæliblað

Hönnunargagn (stofnskjal lóðar) sem unnið er í kjölfar deiliskipulags.

Mæliblað lýsa með nákvæmum hætti stærð lóðar, byggingarreit, kvöðum og öðru er þurfa þykir. Mæliblað er þinglýst skjal.

## Nærþjónustukjarnar

Kaupmaðurinn á horninu, minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa.

>Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi.

Íbúðir geta verið á efri hæðum bygginga í nærþjónustukjarna.

Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23.

## Nýtingarhlutfall

Hlutfall milli brúttó-flatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits.

Um skilgreiningu brúttó-flatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarluta í lokunar-flokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

## Opin svæði

Óbyggð svæði í þéttbýli ætluð til útivistar og tómsunda fyrir borgarbúa og aðra gesti.

Opin svæði eru flokkuð í borgargarða, hverfisgarða, leik- og dvalarsvæði og grænar tengingar. Opin svæði eru alla jafna gróðursæl og með fáum mannvirkjum en hlutverk þeirra og eðli er mismunandi. Sum opin svæði eru mikilvæg fyrir varðveislu náttúru- og/eða menningarminja og eru háð strangari skilyrðum um ástand og notkun en önnur svæði sem eru í mótun og eru t.d. rík af innviðum fyrir afþreyingu og leiki eða aðra þjónustu. Öll opin svæði í þéttbýli eru hluti af grænu neti borgarinnar og tengjast opnum svæðum í útmörkum byggðar.

## Rýnihópur

Hópur sem skoðar og ræðir skipulagshugmyndir í vinnuferli hverfisskipulags undir stjórn Gallup. Í hverjum borgarhluta voru myndaðir fjórir til fimm hópar sem rýndu ýmsar skipulagshugmyndir sem til skoðunar voru áður en endanleg tillaga að hverfisskipulagi var mótuð. Rýnihópunum var stýrt af Gallup og skipt í þrjá aldurshópa. Í hverjum hópi voru um 10–12 manns af báðum kynjum. Fundirnir voru teknir upp á myndband og urðu innlegg í hverfisskipulagsvinnuna.

## Samráð

Skilgreint vinnuferli þar sem leitað er álits íbúa, hagsmunaaðila og opinberra umsagnaraðila.

Við vinnu við hverfisskipulag er haft samráð við íbúa, hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila á öllum stigum ferlisins. Þau gögn sem verða til hverju sinni eru notuð við frekari úrvinnslu í hverfisskipulagsgerðinni.

## Sjálfbær hverfi

Hverfi þar sem áhersla er lögð á jafnvægi milli umhverfislegra, samfélagslegra og efnahagslegra þátta við skipulagsgerð.

Leitast er við að þróa hverfin hvert á sínum forsendum í átt að meiri sjálfbærni, bæði inn á við og út á við.

## Skapandi samráð

Samráð þar sem nemendur í grunnskólum hverfisins taka þátt í að útbúa módel af sínum borgarhluta og segja álit sitt á úrbótum og breytingum í sínu hverfi.

Hluti af skapandi samráði eru íbúafundir þar sem módelin sem nemendurnir í grunnskólanum smíðuðu eru notuð. Þar geta íbúar komið með hugmyndir um atriði sem þeim finnst skipta máli. Niðurstöður úr skapandi samráði eru skráðar í gagnagrunn og notaðar í vinnu við hverfisskipulag.

## Skilmálaeining

Innan hvers hverfisskipulags eru nokkrar skilmálaeiningar.

Skilmálaeiningar eru þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.

## Skilyrði

Orðið skilyrði er notað í skipulagsáætlunum til að lýsa hvað sé óheimilt eða til að lýsa takmörkun heimildar.

## Skipulagsskilmálar

Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags.

Skipulagsskilmálar ná t.d. til byggðarmynsturs, byggingarlína, útlits mannvirkja og forms, fjölda bílastæða, hæðarlegu, gatna, stíga, gróðurs, girðinga og fleira.

## Skipulagsákvæði

Fyrirmæli eða boð sem fullnægja ber við framfylgni svæðis- eða aðalskipulags, svo og við gerð deiliskipulags eða við útgáfu leyfa til framkvæmda.

## Sorpgerði

Opið gerði á lóð ætlað fyrir sorpílát

Ekki manngengt

## Sorpskýli

Skýli á lóð ætlað fyrir sorpílát

Manngengt skýli með þaki og veggjum til geymslu og flokkunar á sorpi.

## Stafrænt skipulag

Skipulag á stafrænu formi.

Í stafrænu skipulagi eru öll staðbundin ákvæði sett fram sem landfræðilega afmarkaðar einingar með margvíslegar eigindir, þar sem efnisatriði skipulagsákvæða koma fram.

## Veitinga- og gististaðir

Veitinga- og gististaðir eru flokkaðir eftir umfangi og heimildum.

### Gististaðir

Flokkur I: Heimagisting

Flokkur II: Gististaðir án veitinga.

Flokkur III: Gististaðir með veitingum, þó ekki áfengisveitingum.

Flokkur IV: Gististaðir með áfengisveitingum.

### Gististaðir

Flokkur I: Veitingastaðir án áfengisveitinga.

Flokkur II: Umfangslitlir áfengisveitingastaðir. Flokkur III: Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir.

Veitingastaðir í flokki I og II eru almennt heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III.

## Verklýsing

Verklýsing hverfisskipulags er lýsing á fyrirhugaðri vinnu við hverfisskipulag.

Í verklýsingu (skipulags- og matslýsingu) er gerð grein fyrir tildrögum skipulagsvinnunnar og hvernig fyrirhugað er að standa að henni. Verklýsing er kynnt opinberlega og almenningur fær tækifæri til að koma ábendingum á framfæri við sveitarfélagið. Samtímis er leitað umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.

## Vistvæn byggð – lykiláherslur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur eru skilgreindar sjö lykiláherslur í skipulagi vistvænnar byggðar.

Þessar lykiláherslur eru innleiddar í vinnu við hverfisskipulag allra hverfa borgarinnar og lúta að SAMFÉLAGI, GÆÐUM BYGGÐAR, SAMGÖNGUM, VISTKERFUM OG MINJUM, ORKU OG AUÐLINDUM, MANNVIRKJUM og MÖGULEGRI NÁTTÚRUVÁ. Út frá þessum lykiláherslum er staða hverfanna metin og hvað þurfi að gera til að viðkomandi hverfi verði sjálfbærara, vistvænt og meira heilsueflandi.

## Viðbótarbyggingarheimildir

Nýjar byggingarheimildir hverfisskipulags fyrir viðbyggingar, ofanábyggingar og/eða nýbyggingar. Þessar heimildir koma fram í skilmálum undir skilmálaliðnum viðbótarbyggingarheimildir og/eða nýbyggingar.

Viðbótarbyggingarheimildir eru brúttóflatarmál þess sem bæta má við skv. skilmálum hverfisskipulags, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum) og önnur skipulagsleg atriði sem skipta máli.

## Yfirfærsla byggingarheimilda

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem færast í hverfisskipulag.

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags og yfirfærast í skilmála hverfisskipulag. Yfirfærðar byggingarheimildir eru brúttóflatarmál, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum), hæðafjöldi, þakgerð og önnur skipulagsleg atriði sem skipta máli.

### Íbúðir

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er fjallað um aukaíbúðir, aðalíbúðir, séríbúðir og smáíbúðir.

#### Aukaíbúð

Ný íbúð, allt að 50 m<sup>2</sup> að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar.

#### Aðalíbúð

Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aukaíbúðin.

#### Séríbúð

Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar.

#### Smáíbúð

Allar íbúðir sem eru 40 m<sup>2</sup> eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.

### Þaksvafr

Svalir sem byggðar eru í þakflöt húss að hluta eða öllu leyti.

### Þakverönd

Verönd sem byggð er ofan á þak bygginar, t.d. ofan á flatt þak bílskúrs, viðbyggingar eða ofanábyggingar. Þakverandir eru yfirleitt stærri en hefðbundnar svalir á útvegg eða þaksvafr.

### Þéttleiki byggðar

Byggingarmagn miðað við flatarmál lands.

Þéttleika er m.a. lýst með reikningsstærðum eins og íbúar/hektara eða íbúðir/hektara.

Nýtingarhlutfall einstakra lóða er hlutfallið milli brúttófermetra byggingar og flatarmáls lóðar.



Útgáfa 1/ 31. október 2023

Breytt 14. júní 2024

Breytt 30. ágúst 2024

Reykjavíkurborg

Borgartún 12-14

105 Reykjavík