Hverfisskipulag

3.2 Hlíðahverfi

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 3.2 Hlíðar er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda skv. gátlista um vistþæfi byggðar. Nærþjónusta er í hverfiskjarna í Suðurveri, sem á að styrkja. Nærþjónusta er einnig við Lönguhlíð. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulag þetta nær til Hlíðarhverfis 3.2. Hverfið afmarkast af Miklubraut í norðri, Bústaðavegi og Suðurhlíðum í vesturs, og Kringlumýrarbraut til austurs.

Hverfisskipulagsuppdráttur sýnir afmörkun hverfisins. Hverfið liggur í miðju borgarhluta 3 og er um 103 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Uppbygging Hlíðahverfis hófst eftir stríð þegar skipulögð byggð í Hlíðunum reis. Fyrsti uppbyggingaráfanginn afmarkaðist af Miklubraut, Lönguhlíð og Hafnarfjarðarvegi, sem nú heitir Skógarhlíð. Skömmu síðar kom áætlun um uppbyggingu austan Lönguhlíðar að Stakkahlíð og náði sú byggð norður að Flókagötu frá Hamrahlíð í suðri. Á næstu áratugum var byggt upp við Stigahlíð og Suðurhlíðar sem var síðasti stóri áfanginn í uppbyggingu Hlíðahverfis. Í hverfinu eru skilgreind þróunarsvæði í AR2010–2030, AR40, þar sem lögð er áhersla á blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

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

Hverfið nýtur góðs af nálægð við Klambratún, Öskjuhlíð og Fossvog, stór útivistar- og náttúrusvæði sem tengjast vel göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar.

Byggðin er tiltölulega lágreist. Almennt eru íbúðarhús lítil fjölbýlishús með 3-8 íbúðum, 2-3 hæðir með kjallara og víða er ris nýtt. Stærri íbúðarblokkir eru í jaðri hverfisins við Miklubraut og Eskihlíð. Sérbýli er helst í austurhluta hverfisins við Háuhlíð, Stigahlíð og í Suðurhlíðum. Atvinnuhúsnæði er við Skógarhlíð. Byggðarmynstur hverfisins er einkennandi fyrir uppbyggingu Reykjavíkur eftirstríðsáranna.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

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

Hlíðarhverfi hefur verið skipt upp í 18 skilmálaeiningar, sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 3.2.1. til 3.2.18., sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.

Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og til annarra þátta. Hverfisskipulagið gerir ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndar tvær gerðir af byggingarreitum: takmarkaður byggingarreitur, sem er fyrir minni byggingar, og aðalbyggingarreitur, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreiti og gjöld.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2 í bók I.
- Greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3 í bók I.
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók I og greinargerð um samráð, sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5 í bók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr. umfjöllun í kafla 6 í bók I.

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

Umhverfismat hverfisskipulagsáætlunar

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áherslna hverfisskipulags í Háteigshverfi. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- Samfélag. Áhrif fjölgunar íbúða, nærþjónustu á miðsvæði, ferðaþjónustu og bættra tenginga við aðlæg hverfi.
- Gæði byggðar. Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar og borgarbúskapar.
- Samgöngur. Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustíga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bílastæði.
- Vistkerfi og minjar. Áhrif ákvæða um blágrænar ofanvatnslausnir, verndun menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.
- Orka og auðlindir. Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun vistvænna orkugjafa.
- Mannvirki. Áhrif af stækkun byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar og breytingar.
- Náttúruvá. Áhrif af auknum gróðri til að tempra vind og bæta skjól.

Gögn Hverfisskipulags

- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000; er að finna aftast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

- Borgarhluti 3 Hlíðar – Íbúaþátttaka og samráð 15. apríl 2021
- Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 163. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 03 Hlíðar dags. 30. október 2015

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun borgarhluta
- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús/byggingar
- Íbúðarbyggð
- Samfélagsþjónusta
- Miðsvæði
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland

- H – Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L – Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D – Dvalarsvæði: Grænt yfibragð, gróður og íverusvæði
- K – Kyrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn
- G – Grenndarstöð, leiðbeinandi lega
- Hljóðvörn
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni
- Hverfistorg

Samgöngur

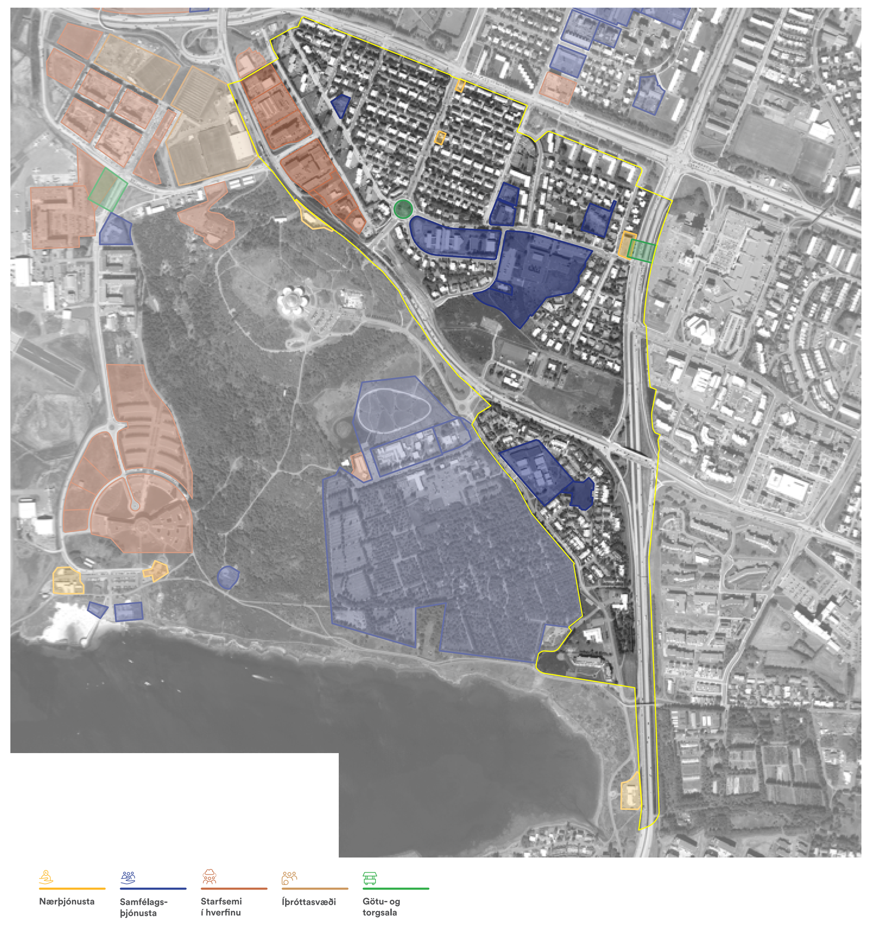
- Götur
- A/B – Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- 3.3.10 – Númer skilmálaeininga
- Kvaðir
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar

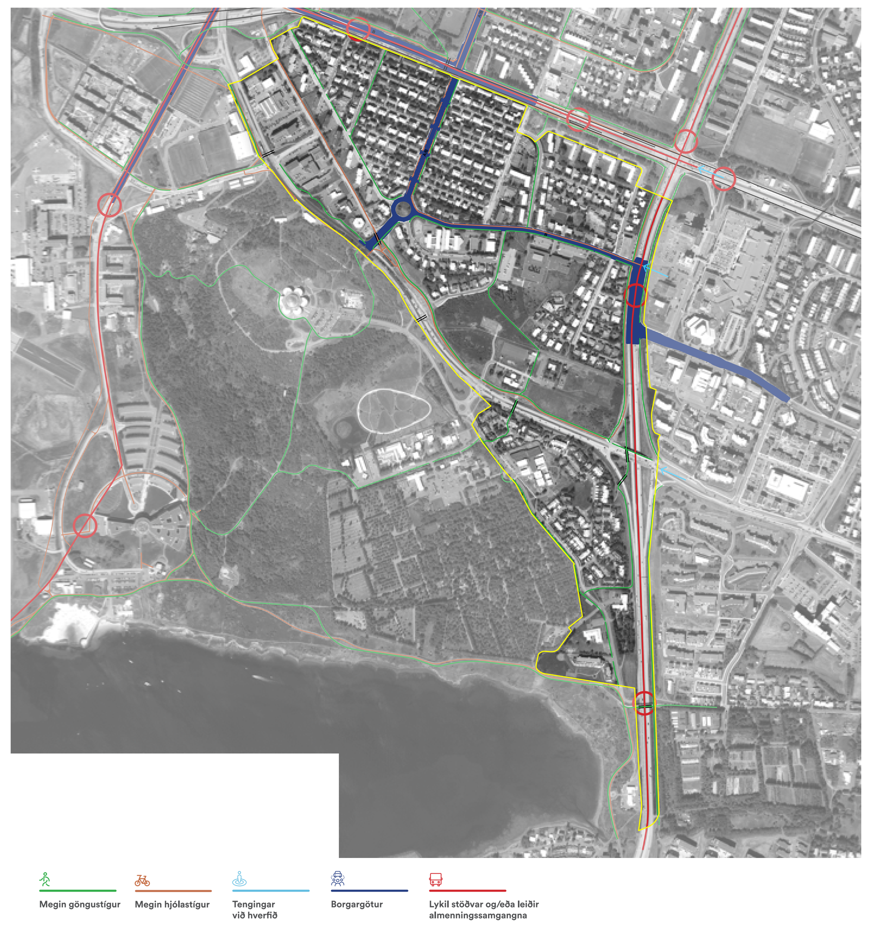
Samfélag

Stefnt er að uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á þróunarsvæðum við Skógarhlíð og Veðurstofuhæð, sem mun auka framboð verslunar og þjónustu í hverfinu. Hvatt er til að endurvekja verslunarrekstur í þegar byggðu verslunarhúsnæði sem hefur verið tekið til annarra nota. Heimilt getur verið að innrétta aukaíbúðir, svo sem í sérbýlishúsum og bílageymslum. Stefnt er að því að takmarka rútuakstur í íbúðargötum. Sérstök áhersla er á heilsueflandi aðgerðir sem auka öryggi íbúa og draga úr neikvæðum áhrifum umferðar. Stefnt er að svokölluðu 15 mínútna hverfi, þ.e. að í innan við 15 mínútna göngufjarlægð frá heimili verði kostur á fjölbreytilegri þjónustu, verslun og atvinnustarfsemi. Stefnt er að því að setja gegnumakstursumferð Miklubrautar neðanjarðar milli Landspítala og Skeifu. Í tengslum við þessar breytingar skapast uppbyggingartækifæri austan og vestan Klambratúns.



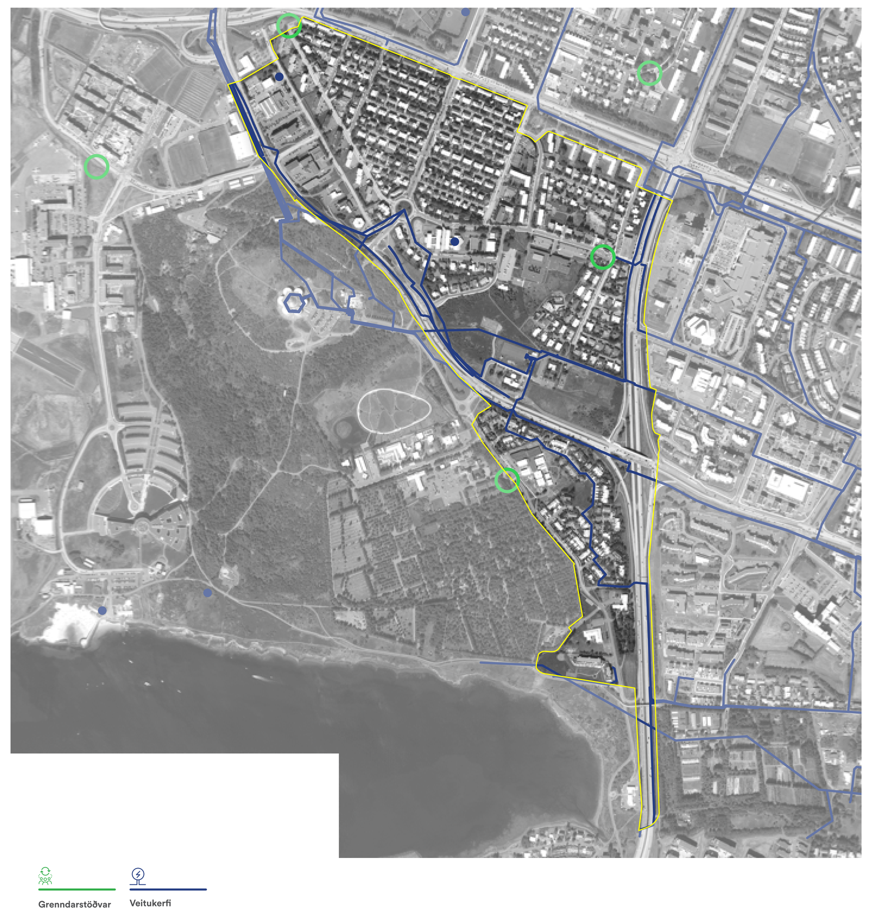
Samgöngur

Stefnt er að því að draga úr neikvæðum áhrifum stofnbrauta sem umlykja hverfið og auka öryggi vegfarenda með borgargötuvæðingu stofnbrauta og helstu gatna innan hverfisins. Sérstök áhersla er á Miklubraut en stefnt er að því að gegnumakstursumferð verði neðanjarðar milli Landspítalalóðar og Skeifu, en ofanjarðar verði borgargata með hæga umferð. Mikilvæg skiptistöð fyrir almenningssamgöngur verður á gatnamótum Miklubrautar og Bústaðarvegar/Snorrabrautar. Öflugar almenningssamgöngur eru í hverfinu og liggja leiðir strætó um borgargötur og leiðir borgarlínu fara í sérrými eftir Miklubraut. Hamrahlíð og Langahlíð verða útfærðar sem borgargötur. Núverandi gönguleiðir eru festar í sessi og stofnstígar eru samkvæmt hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að gera öllum samgöngumátum jafn hátt undir höfði.



Orka og Auðlindir

Stefnt er að aukinni notkun vistvænnar orku í samgöngum með betra aðgengi að hleðslustöðvum rafbíla í hverfinu. Aðstæður til úrgangsmeðhöndlunar eru bættar með því að staðsetja grenndarstöðvar á aðgengilegum stöðum í hverfinu. Stuðlað er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukinn trjágróður á lóðum og opnum svæðum ásamt endurheimt votlendis þar sem það á við. Landnýting er bætt með uppbyggingu á þróunarsvæðum.
Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafmagns, merkt sem veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.



Gæði byggðar

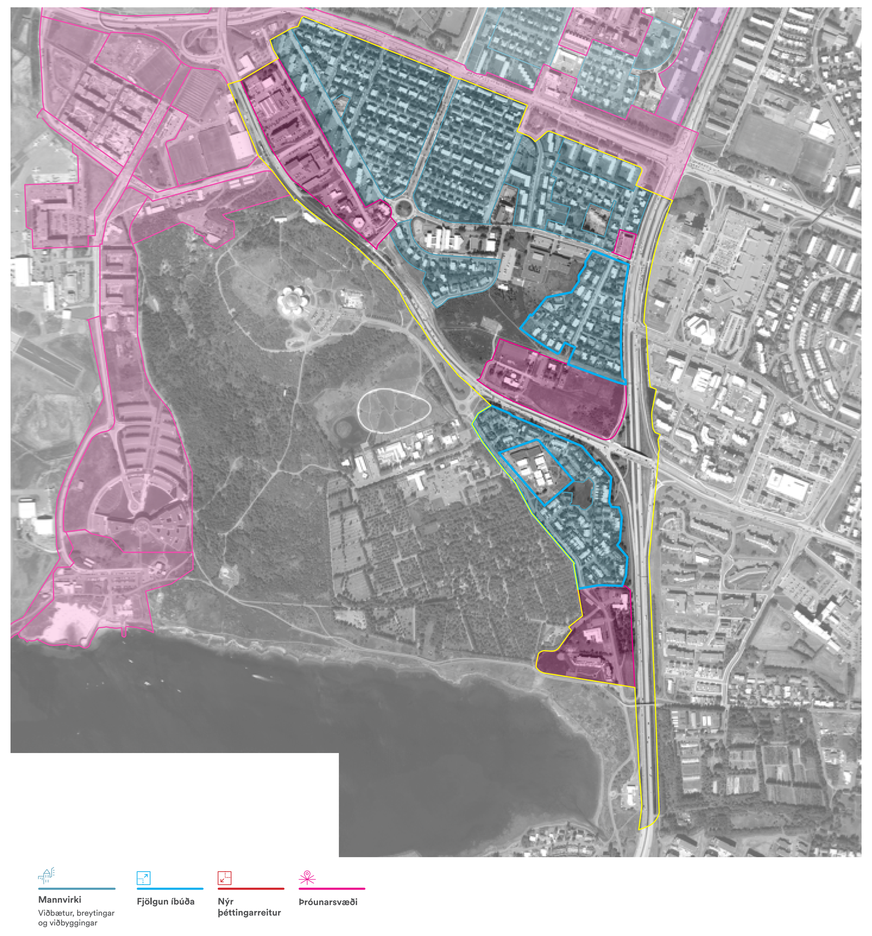
Stefnt er að þróun byggðar á vistvænum forsendum með því að innleiða nýja skilmála sem eru útfærðir nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Gæði byggðar eru aukin með verndun byggðarmynsturs, styrkingu staðarandans, fjölbreyttri byggð og almenningsrýmum. Klambratún og borgargarðurinn Öskuhlíð tengjast hverfinu, en innan þess er Litla-Öskjuhlíð, opið svæði í tengslum við skólalóðir hverfisins. Fjölmörg minni leiksvæði innan hverfisins verða efld. Hverfistorg verða við Eskihlíðartorg og Suðurver að Kringlumýrarbraut. Langahlíð og Hamrahlíð verða borgargötur ásamt Miklubraut þar sem gegnumakstur verður settur neðanjarðar. Aðgerðir gegn hljóð- og loftmengun verða við stofnbrautir.

Vistkerfi og minjar

Stefnt er að því að takmarka uppbyggingu á svæðum með upprunalegum gróðri og landslagi og taka tillit til grágrýtisklappa sem eru eitt af jarðfræðilegum sérkennum Reykjavíkur. Einnig verður hlúð að vistkerfi hverfisins. Sérstakar náttúruminjar í Litlu-Öskjuhlíð og Veðurstofuhæð eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Sérstök áhersla er á byggðarvernd og verndun einstakra mannvirkja og menningarminja. Hverfisvernd er sett á einstök svæði og/eða byggingar til að vernda sérkenni byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

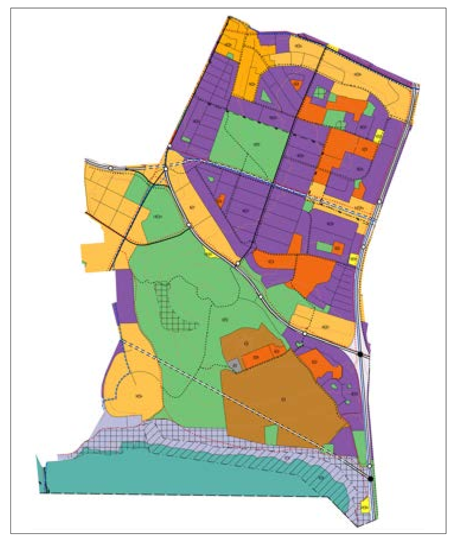
Mannvirki

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



Náttúruvá

Með náttúruvá er átt við flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir, en hættan er talin frekar lítil í hverfinu. Hlíðahverfi stendur nokkuð hátt yfir sjó og er því ekki í hættu vegna ofanflóða, flóðahættu eða hækkunar sjávarstöðu. Hverfið er eins og Reykjavík í heild sinni á áhrifasvæði jarðskjálfta, en ekki er að sjá að því stafi meiri hætta af þeim en öðrum hverfum. Ofanvatn verður meðhöndlað með blágrænum lausnum eftir því sem við á og rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tíðari óveðra í framtíðinni felast í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól, sem hlíft getur bæði byggingum og fólki.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Borgarhluti 3 Hlíðar

Skýringarmynd 1:25000

Samþykktar - og staðfestingarferli

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í

____

þann_________20___og í

____

þann_______________20__.

Tillagan var auglýst frá__________20__ með athugasemdafresti til_________ 20__.

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

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

breytt 30.08.2024
- Afmörkun svæða utan hverfisskipulags skýrð og breyting í lykilskýringum.
- Minniháttar breytingar á afmörkun þessara skilmálaeininga 3.2.1

breytt 14.06.2024
- Afmörkun hverfisverndar í gulum og rauðum flokkum breytt
- Megin gönguleiðir lagfærðar
- Uppfærð lóðarmörk
- Takmarkaðir byggingareitir uppfærðir
- Smávægilegar breytingar á afmörkun skilmálaeininga 3.2.4, 3.2.5, 3.2.8 og 3.2.9
- Kvaðir um umferðarrétt o.fl. merkt á uppdrátt
- Stefnukort, Vistkerfi og minjar og Samgöngur uppfært

3.2 Hlíðahverfi

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 á A1

Dagsetning
31.10.2023, breytt 30.08.2024

Teikninganúmer
0201

Útgáfa
C

Ráðgjafar
Kanon arkitektar
Teiknistofan Tröð
VSÓ

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Reykjavíkurborg