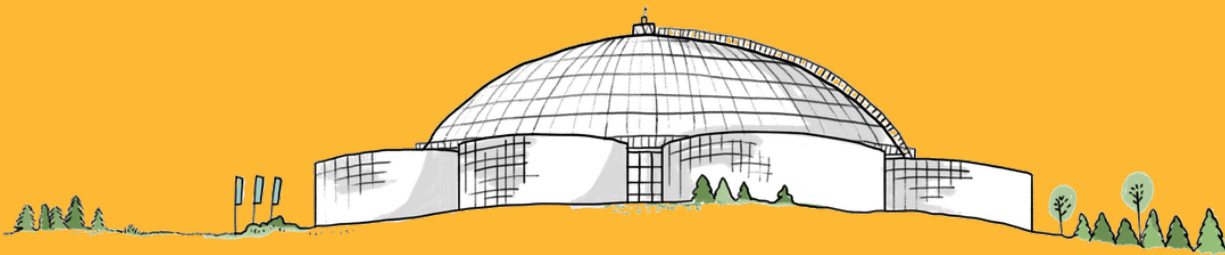




Bók 1

Öskjuhlíðarhverfi

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.
- Stefnukort – Öll stefnukort uppfærð í kafla um Stefnu og helstu áherslur.



Efnisyfirlit

HELSTU BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	4
1. Um hverfisskipulag	6
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
2. Forsendur og greining	15
2.1. Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins	15
2.2. Uppbygging og þróun hverfisins	16
2.3. Mat á vithæfi hverfisins	18
3. Stefna og áherslur	23
3.1. Forsendur	23
3.2. Skilmálaeiningar	23
3.3. Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags	24
 SAMFÉLAG	24
 MANNVIRKI	27
 GÆÐI BYGGÐAR	29
 ORKA & AUÐLINDIR	31
 VISTKERFI & MINJAR	33
 SAMGÖNGUR	36
 NÁTTÚRUVÁ	39
4. Umhverfismat	41
4.1. Almennt	41
4.2. Inngangur	41
4.3. Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar	42
4.4. Helstu umhverfisáhrif	47
4. Skilgreiningar og lykilhugtök	50



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.

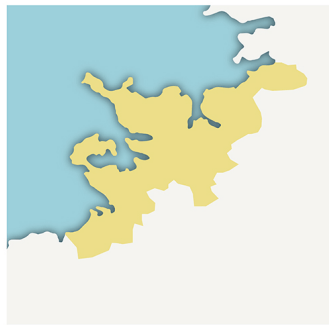
Hverfisskipulag byggir á skipulagslögum frá 2010, eins og áður segir, og skipulagsreglugerð frá 2013 þar sem lögfestar voru heimildir sveitarfélaga til að gera hverfisskipulag í þegar byggðu hverfi. Hverfisskipulag varð þar með hluti af þrepaskiptu skipulagskerfi.

- 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.

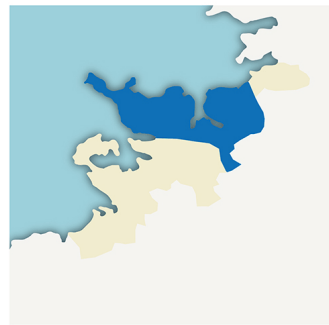
Í hverfisskipulagi birtast skipulagsákvæði sem eru almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar og almennir skipulagsskilmálar, kallaðir skilmálar. Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfisskipulagsins en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem byggðamynstur, byggingarlínur, 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.



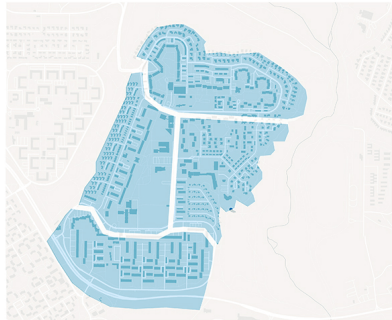
Landskipulag



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 gróið 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 skipulagsyfirvöld 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 kafla 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 landnóktunarreitna 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.

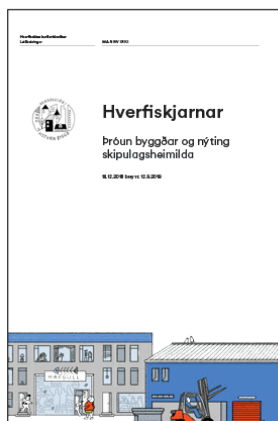
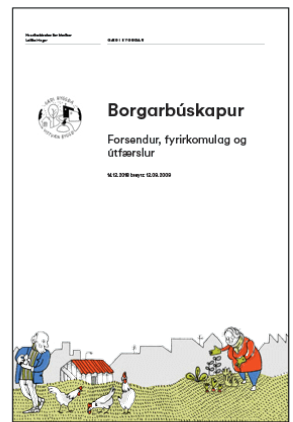
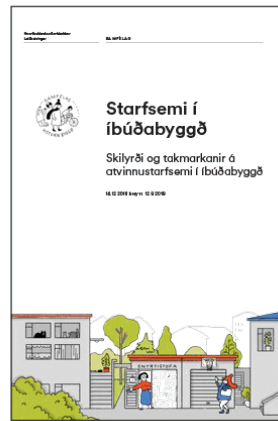
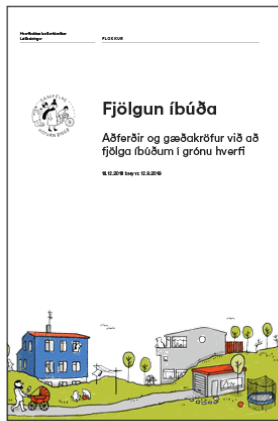
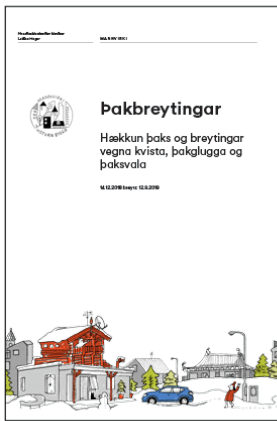
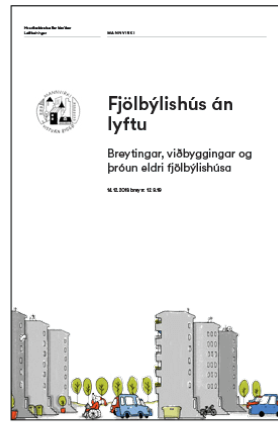
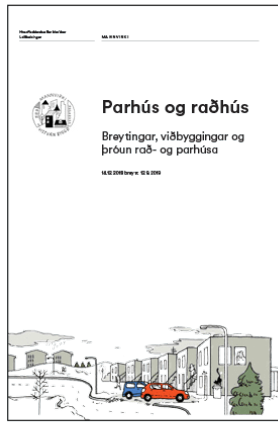
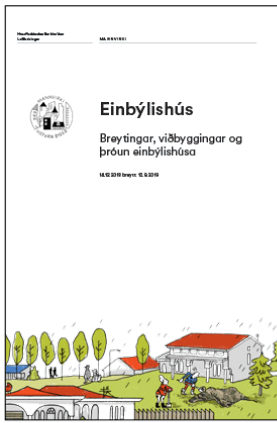
Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila við að útfæra uppbyggingu svo að hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulags borgarinnar.

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>. Hverfasjanni 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 fellt 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 fellt er úr gildi er síðan að finna aftast í bók II í prentúgáfu hverfisskipulags.

Breytingar á staðfestu hverfisskipulagi

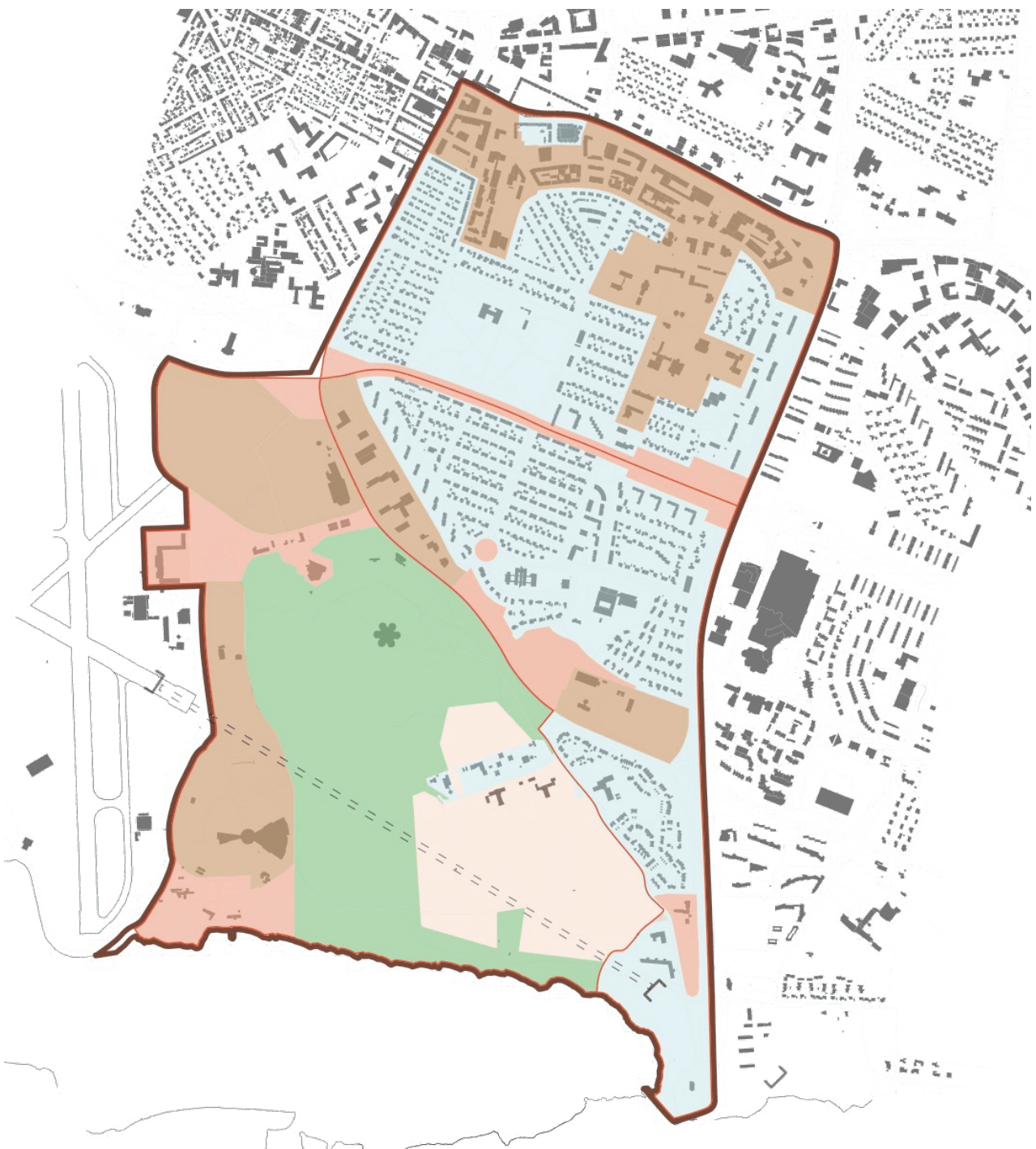
Skilmálar hverfisskipulags eru almennir og samræmdir og hafa tekið mið af eldri skilmálum og algengum óskum lóðarhafa um breytingar á húsnæði sínu. Það ætti að draga úr þörf á sértækum breytingum á skipulagi fyrir einstaka lóðir. Þess vegna má gera ráð fyrir að breytingar á hverfisskipulagi verði alla 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 Reykjavíkurlugvelli, 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 3.3 Öskjuhlíðarhverfi sem afmarkast af Hringbraut til norðurs, Reykjavíkurlugvelli til vesturs, strandlengu Fossvogs til suðurs og Bústaðavegi og Suðurhlíð til norðausturs. Afmörkun hverfis skipulags Öskjuhlíðarhverfis nær yfir um 160 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 rúmlega 1.400 íbúar í 800 íbúðum í Öskjuhlíðarhverfi (tölur frá því í maí 2023). Mikil uppbygging er í gangi á þróunarsvæðum.

Landslag og staðhættir

Öskjuhlíðarhverfi er mjög gróðursælt og byggð stakstæð og dreifð. Náttúrufar einkennist af skógi vaxinni klettóttri hlíð, holti, mýrum, túnum og óröskuðu strandsvæði.

Öskjuhlíðarhverfi er um 160 ha að stærð, þar af eru 55,7 ha útivistarsvæði í Öskjuhlíð, 33,5 ha kirkjugarður og 20,7 ha strandsvæði að Fossvogi. Landið er annars vegar tiltölulega flatt undirlendi í um og yfir 10 metra hæð yfir sjávarmáli og hins vegar Öskjuhlíð sem rís hæst í 61 metra hæð. Hverfið er vel staðsett með tilliti til göngu- og hjólastígakerfis borgarinnar ásamt því að vera mjög vel tengt stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Perlan og tankarnir á toppi Öskjuhlíðar eru eitt helsta kennileiti borgarinnar.

Núverandi byggð

Öskjuhlíðarhverfi er skilgreint sem nýtt hverfi, m.a. vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á þróunarsvæðum. Helstu einkenni hverfisins eru stór útivistarsvæði í Öskjuhlíð að Fossvogi, Fossvogskirkjugarður, stakstæð byggð og nýbyggingarsvæði á Hlíðarenda.

Í Öskjuhlíðarhverfi er eitt af stóru útivistarsvæðum Reykjavíkur og einn helsti grafreitir Reykjavíkurprófastdæma, Fossvogskirkjugarður. Í vesturhluta hverfisins eru stórir uppbyggingarreitir skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Byggð hverfisins einkennist af stakstæðum byggingum í jöðrum Öskjuhlíðar og í tengslum við Fossvogskirkjugarð og flugvöllinn.

Fyrir liggur deiliskipulag íbúðarsvæðis á hluta Valssvæðis á Hlíðarenda við Nauthólsveg og Hringbraut þar sem uppbygging er í gangi og búið að taka í notkun fyrstu íbúðarhúsin. Á Valssvæðinu eru mannvirki og vellir fyrir knattípróttir. Háskólinn í Reykjavík er í suðvesturhluta hverfisins. Samkvæmt skipulagi þess svæðis er gert ráð fyrir umtalsverðri uppbyggingu í tengslum við skólann, ásamt nemendabústöðum nyrst á svæðinu. Á því svæði er möguleiki á grunnskólabyggingu.

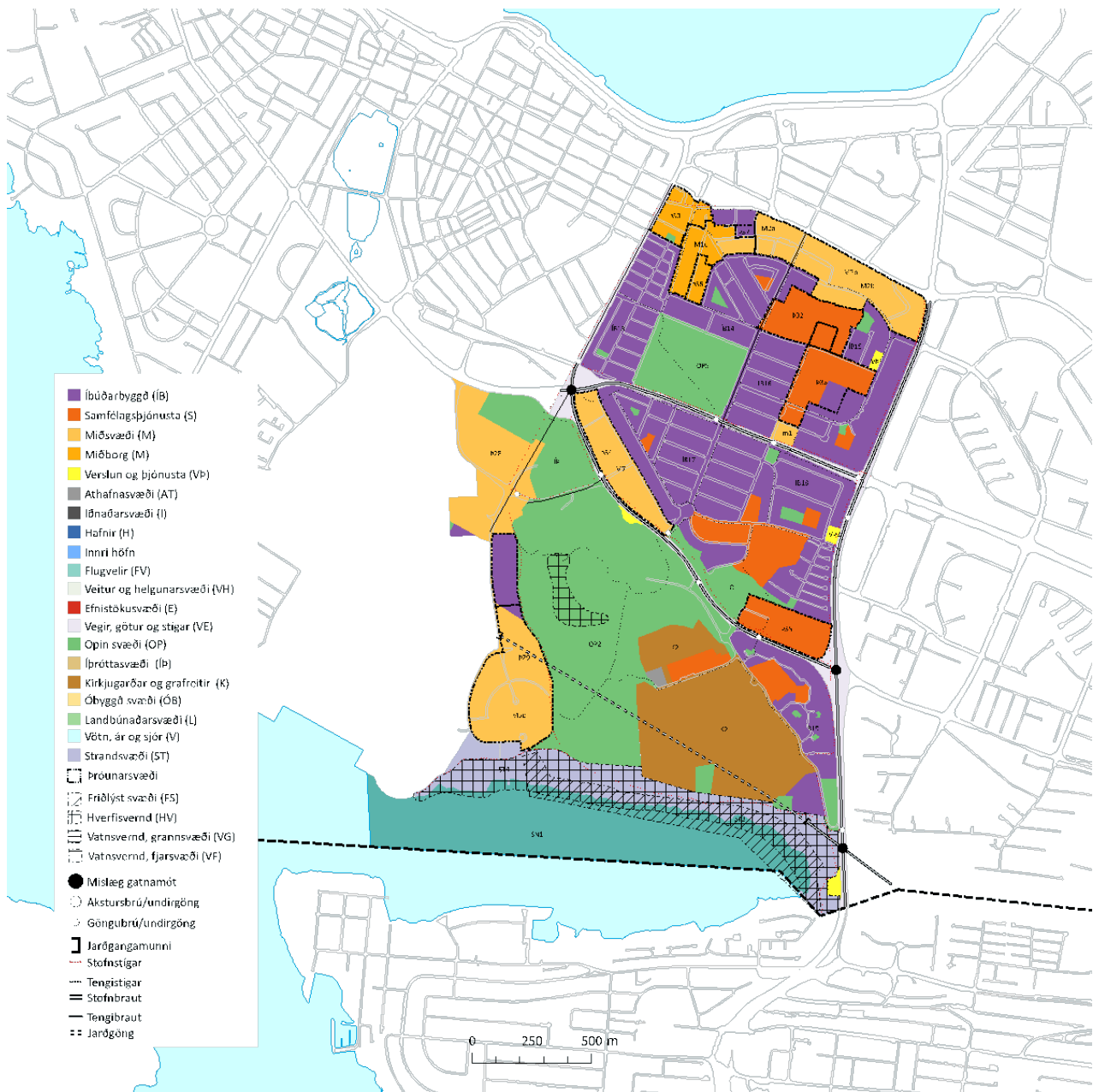
Í hverfinu er ein starfstöð Brúarskóla, sem er sérskóli fyrir börn og leikskólinn Sólborg við Vesturhlíð.

Hverfið nýtur góðs af nálægð við stærstu atvinnu- og verslunarsvæði landsins og er vel tengt öðrum hverfum borgarinnar. Nálægð við miðborgina og mikil aukning ferðamanna hefur mikil áhrif á samfélag og uppbyggingu.

2.2. Uppbygging og þróun hverfisins

Hverfisskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og gildir einungis fyrir 3.3 Öskjuhlíðarhverfi. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppráttur 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 aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega í öllum hverfum borgarhlutans á skipulagstímabilinu og að mesta uppbyggingin sé í Öskjuhlíðarhverfi.

Uppbyggingarreitir fyrir nýja íbúðarbyggð í Öskjuhlíðarhverfi eru skilgreindir á eftirfarandi svæðum:

- Öskjuhlíð-Nauthólsveg
- Hlíðarenda
- Loftleiðasvæði

Jafnframt er miðað við að í hverfisskipulaginu 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 visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfissskipulag var lagt mat á hversu vistvænt Öskjuhlíðarhverfi væri 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 fygiskjali hverfissskipulags: Verklýsing hverfissskipulags fyrir borgarhluta 03 Hlíðar dags. 15. september 2015 (uppfærð 30. október 2015). 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 rúmlega 1.400 íbúar í 800 íbúðum í Öskjuhlíðarhverfi (maí 2023). Öskjuhlíðarhverfi er framtíðaruppbyggingarsvæði borgarhlutans. Þar mun rísa blönduð byggð atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og útivistarsvæði verða styrkt.

Leikskólinn Sólborg og Brúarskóli eru í hverfinu. Gata framan við skólana er með 50 km hámarkshraða. Ekki virðist gert sérstaklega ráð fyrir því að fólk komi gangandi eða hjólandi að skólunum.

Atvinnustarfsemi í hverfinu er m.a. við Flugvallarveg, í HR, við Hótel Natura og á Hlíðarendu. Stefnt er að frekari uppbyggingu atvinnuhúsnæðis m.a. á Hlíðarendu og á HR-svæði.

Fjölmargir stígar liggja um Öskjuhlíð og meðfram ströndinni. Aðstaða til sjóbaða er í Nauthólsvík. Aðalstígar í Öskjuhlíð eru upplýstir. Sumir upplifa Öskjuhlíð ekki sem öruggan stað, m.a. vegna utangarðsfólks sem sækir þangað.

Hverfið er vel fallið til útivistar og íþróttaiðkunar sem eflir heilsu og vellíðan.

Helstu tækifæri

Fjölgun íbúða á þróunarsvæðum.

Blönduð landnotkun með aukinni þjónustu.

Borgarvæðing helstu umferðarleiða.

Gera Öskjuhlíðina öruggari og snyrtilegri svo að fólk geti notið gönguferða í skóginum.

Styrkja hverfið enn frekar með uppbyggingu sem gefur bakland fyrir nýjan grunnskóla og tengir það betur Hlíðahverfi og miðborgarhluta.



GÆÐI BYGGÐAR

Hverfið hefur grænt yfirbragð, hlutfall opinna svæða og gróðurpekju er hátt miðað við Reykjavík í heild. Skjólsælt er við Öskjuhlíðina vegna mikils trjágróðurs. Sól- og sjóböð eru vinsæl við Ylströndina í Nauthólsvík.

Margar af eldri byggingum í hverfinu eru einkennandi fyrir svæðið og kennileiti þar. Perlan á toppi Öskjuhlíðar, Fossvogskirkja og Fossvogskapella, Hótel Natura (Loftleiðir), baðhús á ylströnd, veitingahús í Nauthólsvík, braggar og önnur mannvirki eða mannvirkjaleifar frá hernámsárunum og Hlíðarendi 2–6, íþróttamannvirki og Friðrikskapella sem tengjast búsetu- og íþróttasögu hverfisins.

Helstu áherslur

Byggja upp að vestan og norðanverðu og styrkja þá byggð sem þegar er samþykkt á svæðinu. Suðurhlíðar verði hluti hverfisins.

Koma upp aðstöðu fyrir borgarbúskap.



SAMGÖNGUR

Hverfið tengist stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins. Almenningsvagnar ganga að Háskólanum í Reykjavík og Hótel Natura.

Hlutfall bílastæða á fermetra atvinnuhúsnæðis er mjög hátt.

Stofnstígur hjólaleiðakerfisins liggur í gegnum hverfið og tengir austurhluta borgarinnar og önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu við miðborgina og vesturbæ. Hjólasteræði eru við Háskólann í Reykjavík og ylströndina.

Helstu áherslur

Opna leið á milli efra og neðra svæðis svo að svæðið nýtist sem ein heild.



VISTKERFI & MINJAR

Einkenni landslags er brött, stórgrýtt, klettótt og skógi vaxin hlíð með fremur ávölum toppi. Hæst 61 m yfir sjávarmáli. Sléttlendi er undir hlíðinni til vesturs, norðurs og austurs. Afmörkun strandlengju Fossvogs til suðurs.

Hverfisverndarsvæði í Öskjuhlíð h3 verður varðveitt með sérstöku skipulagi svæðisins. Fossvogsbakkar eru friðlýst náttúruvætti síðan 1999.

Ríkulegt fuglalíf er í Öskjuhlíð og fjöru Fossvogs.

Gegndræpi svæðis er milli 41–60% sem gefur vísbendingu um hátt hlutfall opinna svæða og þar með gróðurþekju.

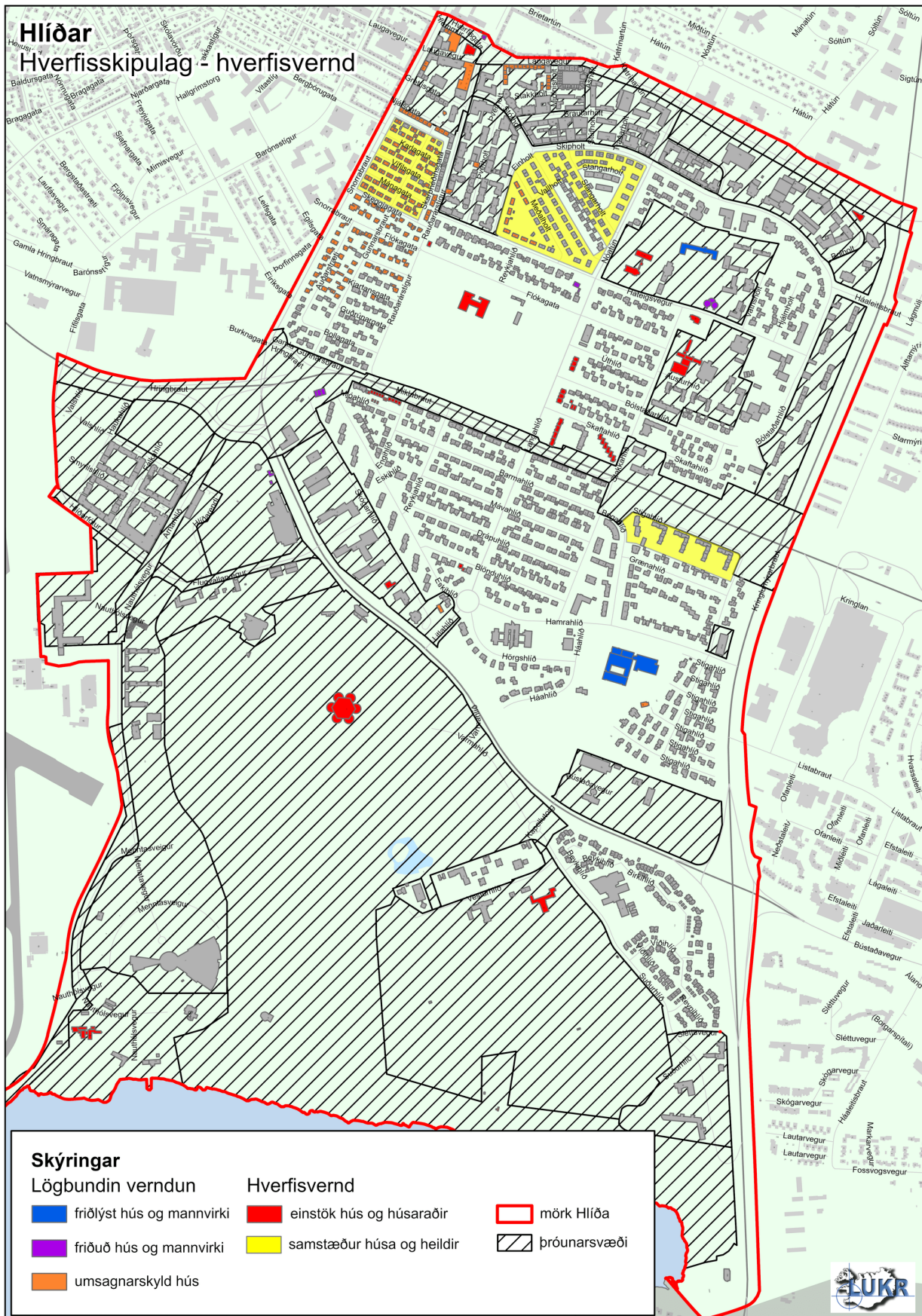
Víða í hverfinu eru hús og mannvirki sem hafa varðveislugildi og gerir hverfisskipulag ráð fyrir að undirstrika mikilvægi þeirra og leggja til verndun í ákveðnum tilvikum.

Helstu áherslur

Viðhalda upprunalegum gróðri á svæðinu og draga ekki úr gegndræpu yfirborði í hverfinu.

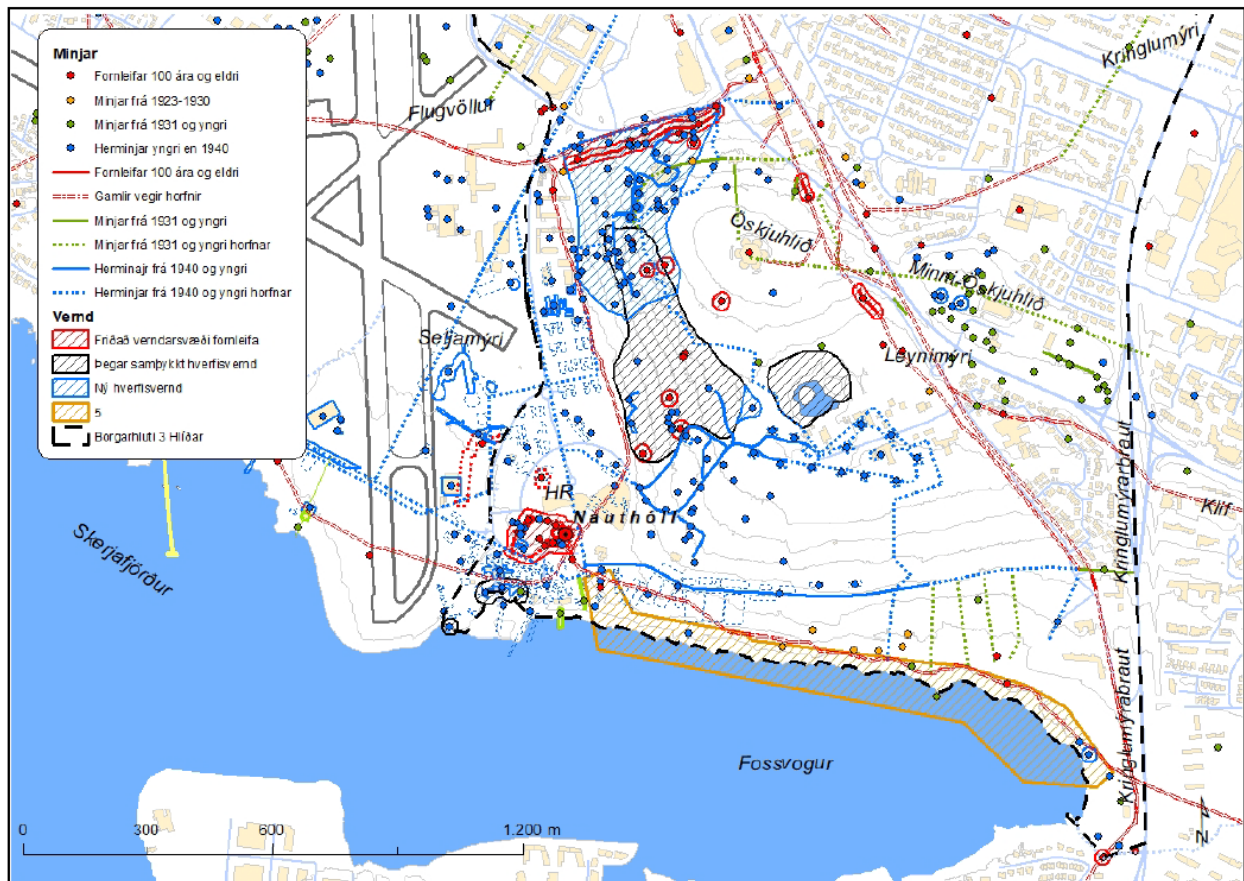
Vernda hús í hverfinu sem hafa menningarlegt og/eða sögulegt gildi og vernda mikilvægar jarðmyndanir í hverfinu.

Gera herminjum hærra undir höfði og gefa fólki tækifæri á að fræðast um það tímabil á staðnum.



Tillaga að hverfisvernd í Öskjuhlíðarhverfi

Kort sem sýnir tillögu að hverfisvernd á einstökum húsum í Öskjuhlíðarhverfi.



Fornminjar

Kort sem sýnir fornminjar og minjar í Borgarhluta 3 Öskjuhlíðarhverfi.



ORKA & AUÐLINDIR

Rafhleðslustöðvum hefur verið komið upp í hverfinu, svo sem við HR, Hotel Natura og bensinstöð við Kringlumýrabraut.

Þrjár bensinstöðvar eru í hverfinu, við Bústaðaveg, Flugvallarveg og Kringlumýrabraut.

Skógurinn í Öskjuhlíð og Fossvogskirkjugarði leggur sitt af mörkum til kolefnisbindingar en framræsing mýra vegna byggingarframkvæmda rýrir hana.

Helstu áherslur

Vistvænir orkugjafar í samgöngum.

Aukin flokkun úrgangs.

Betri landnýting.

Kolefnisbinding og endurheimt votlendis.



MANNVIRKI

Ekki var metið visthæfi 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. Mælikvarðar og vottunarkerfi fyrir nýbyggingar eru að þróast. Rétt er að gera kröfu um að opinberar byggingar sem rísi í framtíðinni í hverfinu fylgi umhverfsvottunarstöðlum.

Helstu áherslur

Tækifæri liggja í að þróa mælivíðmið fyrir visthæfi eldri mannvirkja.



NÁTTÚRUVÁ

Öskjuhlíðarhverfi liggur frá strandlínu og norður fyrir Öskjuhlíð. Ekki er hættu vegna ofanflóða, flóðahættu eða hækkunar sjávarstöðu. Mannvirki standa í nokkurri fjarlægð frá sjó og gegndræpi jarðvegs er mikið.

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 Öskjuhlíðarhverfi kalla ekki á staðbundnar mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá.

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 Öskjuhlíðarhverfi.

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. Stefnuna skal lesa samhliða skilmálum fyrir hverja hverfisskipulagseiningu.

Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Öskjuhlíðarhverfi 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 & MINJAR, ORKA & 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

Öskjuhlíðarhverfi hefur verið skipt upp í 13 skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 3.3.1 til 3.3.13, 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.

Um hverja skilmálaeiningu gilda almenn skipulagsákvæði hverfisskipulagsins eins og þau birtast í almennri greinargerð, skipulagsskilmálum og á hverfisskipulagsuppdrætti.

3.3. Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags



SAMFÉLAG

Stefnukort fyrir samfélag í Öskjuhlíðarhverfi



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. Gert er ráð fyrir mikilli fjölgun íbúða á skilgreindum uppbyggingarreitum í Öskjuhlíðarhverfi.

STEFNA

Öll uppbygging íbúða í hverfinu, bæði sú sem verið hefur undanfarin ár og sú sem er fyrirhuguð, er innan skilgreindra uppbyggingarreita í gildandi aðalskipulagi. Uppbyggingarreitirnir falla allir innan skilmálaeininga í hverfisskipulagi sem skilgreindar eru sem þróunarsvæði. Fyrir þau svæði þarf að gera 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.

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.

STEFNA

Í gildandi deiliskipulagi fyrir Hlíðarenda er gert ráð fyrir blandaðri byggð með atvinnuhúsnæði á jarðhæðum. Uppbyggingarsvæði blandaðrar byggðar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis eru á skilgreindum uppbyggingarreitum í aðalskipulagi sem falla allir innan skilmálaeininga í hverfisskipulagi sem skilgreindar eru sem þróunarsvæði. Fyrir þau svæði þarf að gera sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag.

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

Uppbyggingarsvæði blandaðrar byggðar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis eru á skilgreindum uppbyggingarreitum í aðalskipulagi sem falla allir innan skilmálaeininga í hverfisskipulagi sem skilgreindar eru sem þróunarsvæði. Fyrir þau svæði þarf að gera sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins

felld inn í hverfisskipulag.



MANNVIRKI

Stefnukort fyrir mannvirki í Öskjuhlíðarhverfi



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 byggingarhluta.

STEFNA

- Stefnt er að því að gera mannvirki í hverfinu vistvænni.
- Yfirfæra eldri byggingarheimildir í nýja skilmála í nýju hverfisSKIPULAGI fyrir hverfið.
- Byggingarreitir fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.
- Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis vegna viðbóta og viðbygginga, svala og kvista.
- Samþykkja samhliða hverfisSKIPULAGI leiðbeiningar fyrir breytingar, viðbætur, endurbætur á eldri mannvirkjum og fjölgun íbúða.



GÆÐI BYGGÐAR

Stefnukort fyrir gæði byggðar í Öskjuhlíðarhverfi



Opin svæði

H Hverfisgarður

L Leiksvæði

D Dvalarsvæði

K Kyrrlátt svæði



Hverfistorg



Hljóðvarnir

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.

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 skipulagsuppdraetti hverfisskipulags eftir mismunandi notkun.
- Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.

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 og borgargötum innan hverfisins.
- Setja skilmála um mótvægisáðgerðir, s.s. aukna trjá- og gróðurrækt og eða önnur úrræði, meðfram stofnbrautum og umferðarpungum götum í hverfinu.
- Við endurhönnun borgargatna og umhverfis þeirra skal hugað að hljóðvist og loftmengun frá götunum.

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 Öskjuhlíðarhverfi



Grenndarstöðvar



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.
- Staðsetja grenndarstöð miðlægt í hverfinu. 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.
- Setja fram skilmála sem vernda núverandi gróður fyrir örökstuddu raski og stuðla að frekari gróður- og trjárækt við nýja uppbyggingu m.a. til að auka kolefnisbindingu.
- Bæta landnýtingu með þéttingu byggðar.
- Taka tillit til staðsetningar stofnlagna hitaveitu, kalds vatns og rafmagns við þéttingu byggðar.



VISTKERFI & MINJAR

Stefnukort fyrir vistkerfi og minjar í Öskjuhlíðarhverfi



Náttúrusérkenni



Lágmarks-
gegndræpi
og blágrænar
ofanvatnslausnir



Fornleifar og yngri
minjar ★



Friðuð hús



Friðlýst hús



Umsagnarskyld
hús



Hverfisvernd



Rauð hverfisvernd:
einstök hús,
húsaraðir og
götumyndir



Gul hverfisvernd:
samstæður 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.
- Vernda núverandi gróður og tré fyrir órökstuddu raski.
- Samþykkja leiðbeiningar um frágang lóða samhliða hverfisskipulagi.
- Samþykkja leiðbeiningar um almenningsrými samhliða hverfisskipulagi.
- 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 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 móti auknu byggingamagni með blágrænum ofanvatnslausnum (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

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

- Gera grein fyrir sérstökum byggðareinkennum í hverfisskipulagi, eftir því sem á við, sem lóðarhöfum ber að taka tillit til við breytingar á húsnæði.

Fornleifar

Mjög víða eru fornleifar og herminjar innan Öskjuhlíðarhverfis.

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 Öskjuhlíðarhverfis er að finna náttúrusérkenni sem njóta verndar og 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 Öskjuhlíðarhverfi



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, almenningsamgöngur 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 lykilgötur í hverju hverfi og skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Meginmarkmiðið er að endurskilgreina götuna sem fjölbreytilegt almenningsrými sem gegnir mikilvægu hlutverki við framtíðarþróun borgarinnar.

Eftirfarandi götur eru skilgreindar sem borgargötur í Öskjuhlíðarhverfi:

- Snorrabrautarás Hlíðarendi
- Nauthólsvegur og Arnarhlíð
- Flugvallarvegur
- Hlíðarfótur

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

- Skilgreina göturnar sem borgargötur í hverfisskipulagi.
- Endurhanna og fegra göturnar og umhverfi þeirra, sjá einnig stefnu um GÆÐI BYGGÐAR.
- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum fyrir göturnar.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um borgargötur.

Vistvænir samgöngumáttar

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 almenningsamgöngur, hjólreiðar og gangandi vegfarendur. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða þarf að taka mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar Reykjavíkur.

Strætósamgöngur í hverfinu munu taka breytingum í samræmi við uppbyggingu á þróunarsvæðum og tilkomu borgarlínu og brúar yfir Fossvog. Öskjuhlíðarhverfi verður mjög vel tengt fyrirhugaðri Borgarlínu, sem mun hafa mjög jákvæð áhrif á hverfið. Í Öskjuhlíðarhverfi er ein af lykilleiðum hjólaleiðakerfisins meðfram Fossvogi og Öskjuhlíð. Aðrar hjólaleiðir eru merktir hjólastígar og blandaðir hjóla- og göngustígar.

STEFNA

- Skilgreina á hverfisskipulagsupprætti hjólreiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Festa í sessi lykilgönguleiðir á skipulagsupprætti hverfisins.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöðvar almenningsgangna.

Bílastæði

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

Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða á uppbyggingarsvæðum utan hverfisskipulags er samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

STEFNA

- Yfirfæra eldri heimildir um bílastæði í skilmála hverfisskipulags.
- Skilgreina í skilmálum bílastæðaviðmið sem taka mið af bílastæðastefnu aðalskipulags Reykjavíkur.



NÁTTÚRUVÁ

Stefnukort fyrir náttúruvá í Öskjuhlíðarhverfi



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.
- Beita blágrænum ofanvatnslausnum til þess að takast á við aukna úrkomu vegna loftslagsbreytinga, sjá einnig stefnu um VISTKERFI OG MINJAR.
- Setja fram skilmála í hverfisskipulagi sem verndar núverandi gróður í hverfi og styður við frekari gróðurrækt, sjá einnig stefnu um VISTKERFI OG MINJAR.

4. Umhverfismat

4.1. Almenn

Öskjuhlíðarhverfi er eitt þriggja hverfa í borgarluta 3, Hlíðum. Öskjuhlíðarhverfi er staðsett í suðvesturluta borgarhlutans og afmarkast af Hringbraut til norðurs, Bústaðavegi til norðausturs, Fossvogi til suðurs og Reykjavíkurfugvelli til vesturs. Öskjuhlíðarhverfi er mjög gróðursælt og byggð sundurleit og dreifð. Náttúrufar einkennist af skógivaxinni klettóttu hlíð, holti, mýrum, túnum og óróskuðu strandsvæði.

Núverandi og fyrirhuguð byggð teygir sig meðfram Öskjuhlíð frá Hlíðarenda að Nauthólsvík auk stofnana við vesturhlíð. Öskjuhlíðarhverfi er eitt af stóru útivistarsvæðum Reykjavíkur, þar er Fossvogskirkjugarður. Öskjuhlíð er stór hluti gegndræps yfirborðs í borgarluta 3. Hverfið er vel staðsett með tilliti til göngu- og hjólastígakerfis borgarinnar, er í nokkurri nálægð við miðbæinn, ásamt því að vera mjög vel tengt stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Í hverfinu eru skilgreindar 13 skilmálaeiningar, 3.3.1–3.3.13. Skilmálaeining er samstæður hverfishluti, t.d. þar sem í gildi eru hliðstæð skipulagsákvæði. 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.



Öskjuhlíðarhverfi - umhverfismat

Lofmynd sem sýnir afmörkun þess svæðis í Öskjuhlíðarhverfi 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 Öskjuhlíðarhverfis 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 íbúabátttöku og samráð sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.

SAMFÉLAG

FJÖLGUN ÍBÚÐA

Gert er ráð fyrir mikilli fjölgun íbúða á skilgreindum uppbyggingarreitum í Öskjuhlíðarhverfi sem eru Hlíðarendi, Öskjuhlíð-Nauthólsvegur og hluti Loftleiðasvæðis. Þar er áætlað að muni byggjast upp um 2100 íbúðir. Við Nauthólsveg eru nemendaíbúðir í stuttu göngufæri frá Háskólanum í Reykjavík.

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. Uppbyggingarsvæði blandaðrar byggðar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis eru á skilgreindum uppbyggingarreitum í hverfisskipulagi sem skilgreindir eru sem þróunarsvæði.

BORGARVÆÐING HELSTU UMFERÐARLEIÐA

Skilgreindar eru borgargötur í Öskjuhlíðarhverfi: Snorrabrautarás yfir að Hlíðarenda, Arnarhlíð og Nauthólsvegur. Í hverfisskipulagi á að hanna borgargötur innan hverfanna heildstætt með aðliggjandi byggð og gera ráð fyrir öllum samgöngumátum.

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. Gert er ráð fyrir mögulegri atvinnustarfsemi á jarðhæðum á þróunarsvæðum. Lögð er áhersla á íbúðaruppbyggingu í tengslum við háskóla- og þekkingarsamfélagið.

AUKIÐ FRAMBOÐ VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTU

Uppbygging á þróunarsvæðum mun auka framboð á verslun og þjónustu við íbúa sem og aðra borgarbúa. Vegna nándar við verslun og þjónustu eiga íbúar svæðisins kost að nýta sér vistvæna ferðamáta og draga úr daglegri notkun einkabílsins.

STÆKKUN LEIKSKÓLA OG GRUNNSKÓLA

Gert er ráð fyrir að mæta fjölgun íbúa á þróunarsvæðum með stækkun grunn- og leikskóla í samræmi við þörf.

UPPBÝGGING 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 tryggi 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 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.

Áhersla er lögð á að svæði með upprunalegum gróðri og landslagi haldi sér eins og mögulegt er.

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

Uppbygging á þróunarsvæðum myndar nýtt byggðamynstur sem gefur hverfinu nýjan staðaranda.

GÖNGUHÆFI

Áhersla er á þéttingu byggðar og þjónustu í hverfinu bættir gönguhæfi hverfisins. Áhersla er lögð á vandað stígakerfi og öruggar gönguleiðir, einkum þar sem fara þarf yfir götur. Leitast verður við að auka trjágróður í borgarlandi svo sem meðfram götum, til skjólmyndunar og fegrunar umhverfis.

EFLING ALMENNINGSRÝMA

Almenningsrými eru opin svæði, svo sem Öskjuhlíð, torg og leik- og dvalarsvæði o.fl. Lögð er áhersla á eflingu almenningsrýma. Ekki verður gengið á opnu svæðin í Öskjuhlíð. 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 hverfisskipulags. 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 og Bústaðavegi. Breytt umferðarfyrirkomulag Miklubrautar með stökk og tilkoma borgargatna mun draga mjög úr hávaða og mengun. Gert er ráð fyrir að gerðar verði mælingar á hávaða og loftmengun til að fylgjast með breytingum.

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

BÆTTAR ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningsgangna.

HJÓLA- OG GÖNGUSTÍGAR, TENGINGAR VIÐ AÐLÆG HVERFI

Markmiðið er að bæta aðstöðu fyrir gangandi og hjólandi umferð.

UMFERÐARÖRYGGI

Markmiðið er að bæta umferðaröryggi með sérstakri áherslu á öryggi fyrir gangandi og hjólandi.

BORGARGÖTUR

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

BÍLASTÆÐI

Markmiðið er að draga úr umfangi þeirra svæða sem fara undir bílastæði.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

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. Öskjuhlíðarhverfi verður mjög vel tengt fyrirhugaðri Borgarlínu, sem mun hafa mjög jákvæð áhrif á hverfið.

GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR

Stefna um hjólréiðar er í samræmi við aðalskipulag og Hjólréiðaáætlun Reykjavíkur. Gert er ráð fyrir að umferð gangandi og hjólandi vegfarenda sé aðskilin á helstu stofnleiðum. Ný brú yfir Fossvog mun bæta aðstöðu fyrir hjólandi og gangandi með styttri ferðatíma og bæta tengingu við önnur hverfi. 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 og hönnunarleiðbeiningum fyrir hjólréiðar.

BORGARGÖTUR

Gert er ráð fyrir endurhönnun á lykilogötum innan hverfisins á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisskipulags. Í því felst meðal annars fegrin 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.

BÍLASTÆÐI

Fjöldi og fyrirkomulag bíla- og hjólastæða taki mið af bíla- og hjólastæðastefnu aðalskipulags. Við meiri háttar uppbyggingu verði beitt samgöngumati við ákvörðun bílastæða. Gert er ráð fyrir stæði fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við borgargötur. Fjölgun bílastæða vegna starfsemi í íbúðarhúsnæði verður ekki heimiluð.

VISTKERFI OG MINJAR

VISTKERFI

Stefnt er að því að takmarka uppbyggingu á svæðum með upprunalegum gróðri og landslagi og taka tillit til jarðminja sem bera vitni um jarðfræði Reykjavíkur, ásamt því að hlúa að vistkerfi hverfisins.

NÁTTÚRUMINJAR

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

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

Við skipulag hverfisins er stefnt að því að svæði með upprunalegum gróðri og landslagi haldi sér eins og mögulegt er. Í leiðbeiningum hverfisskipulags eru settir skilmálar um leiðir til þess að viðhalda og auka fjölbreyttan gróður á opnum svæðum og lóðum. Settir eru skilmálar um meðhöndlun ofanvatns og verndun gróðurs fyrir óþarfa 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

Tekið verður tillit til þeirra mikilvægu jarðmyndana sem eru í hverfinu. Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annarri landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsuppdrætti.

VERNDARÁKVÆÐI

Sérstök áhersla er á byggðarvernd og verndun einstakra mannvirkja og menningarminja. Lagt er til að vernda Fossvogskirkju, Perluna, Hlíðarenda 2–6, bragga við Flugvallarveg og minjar frá seinni heimsstyrjöld í Öskjuhlíð og Nauthólsvík. Gerð er grein fyrir varðveislumati einstakra menningarminja í skilmálaeiningum.

ORKA OG AUÐLINDIR

VISTVÆNNI ORKUGJAFAR, AUKIN FLOKKUN HEIMILISÚRGANGS OG BETRI LANDNÝTING

Stefnt er að betri landnýtingu.

Bætt orku- og vatnsnýting við nýja uppbyggingu.

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa.

Stefnt er að aukinni flokkun úrgangs.

Stefnt er að aukinni kolefnisbindingu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

BETRI LANDNÝTING

Landnýting er bætt með því að heimila uppbyggingu á þróunarsvæðum, vannýttum og röskuðum svæðum.

ORKU- OG VATNSNOTKUN

Stefnt að því að við uppbyggingu nýrrar byggðar verði stuðlað að bættri orku- og vatnsnýtingu.

VISTVÆNNI 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.

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 leyfsveitanda.

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 leyfsveitanda.

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

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 sérbýlishús til að koma til móts við óskir íbúa um breytingar og gera mannvirkin vistvænni. Einnig eru heimil stakstæð minni hús þar sem aðstæður leyfa við sérbýlishús.

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 töluverðri uppbyggingu íbúða í hverfinu. Áhrif íbúðauppbyggingar innan þróunarsvæða á skólakerfið eru óljós því að aldursdreifing og fjölskyldusamsetning á þróunarsvæðunum er mikilli óvissu háð. Áhrif stefnu hverfisskipulagsins er talin óveruleg á skóla og félagsþjónustu.

Uppbygging á vannýttum og röskuðum svæðum er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hærri þéttleiki á svæðinu skapar betri forsendur fyrir ýmiss konar þjónustu í hverfinu og hagkvæma nýtingu innviða, s.s. veitu- og gatnakerfs. Uppbygging hefur jákvæð áhrif á samgöngur þar sem hún styrkir stöðu almenningsgangna 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 ferðaþörf. Bætt gönguhæfni stuðlar að auknum gæðum byggðar, bættri hljóðvist og dregur úr orkuþörf.

Efling almenningsryma, 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 bílaþörf og neikvæðum umhverfisáhrifum bílaumferðar. Áherslan er líkleg til að stuðla að bættu yfirbragði byggðar og bæta gönguhæfi hverfisins samhliða aukinni verslun og þjónustu. Þá er áherslan líkleg til að draga úr umferðarhraða, auka umferðaröryggi og draga úr umferðarhávaða, mengun og orkuþörf. 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 til að sinna erindum sínum hjólandi. Bætt aðstaða fyrir hjólandi stuðlar að auknum gæðum byggðar, bættri hljóðvist og dregur úr orkuþörf.

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 yfrbragð 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 stytir vegalengdir og bætir aðgengi að þjónustu í þægilegu göngu- og hjólaferi.

Öskjuhlíðahverfi - 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
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum við Hlíðarenda og Nauthólsveg	+	0	+	0	+	0	
Blönduð landnotkun, atvinnustarfsemi í bland við íbúðarbyggð	+	+	+		+		
Borgarvæðing helstu umferðarleiða, borgarmiðuð hönnun gatna	+	+	+		+		
Brú yfir Fossvog fyrir vistvænar samgöngur	+	+	+		+		
Efling almenningsrýma, garðar og borgargötur		+	+				
Áhersla á bættar almennings-samgöngur	+	+	+		+		
Bæta gönguhæfni – stígakerfi og aðgengi	+	+	+		+		
Bætt aðstaða fyrir hjólandi	+	+	+		+		
Bætt umferðaröryggi með betri hönnun og lægri umferðarhraða	+	+	+				
Áhersla á að viðhalda upprunalegum gróðri og landslagi	+	+	+				
Verndun menningarminja og jarðminja	+		+	+			
Áhersla á gegndræpi yfirborðs og blágærnar ofanvatnslausnir	+		+	+			
Betri landnýting á vannýttum og röskuðum svæðum	+	+	+/0	+	+		
Aukin kolefnisbinding og skjólmyndun með auknum trjágróðri	+		+	+	+		
Bætt orku- og vatnsnýting við nýja uppbyggingu	+		+	+	+		
Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa.	+	+	+		+		
Skilmálar um betri aðstæður til flokkunar úrgangs	+	+/0	+	+	+		

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 rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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 þétrið 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 (VÞ) 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 m² 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 m² 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.

Þaksvalir

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 þaksvalir.

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



Reykjavík