Betri borgarbragur

Hverfisgreining

Austurbær, Háaleiti, Skeifan, Breiðholt og samanburður hverfa.

Apríl 2013
Hans-Olav Andersen
Ragnhildur Kristjánsdóttir
Teiknistofan Tröð

Hverfisgreining

Austurbær, Háaleiti, Skeifan, Breiðholt og samanburður hverfa

Apríl 2013
Hans-Olav Andersen
Ragnhildur Kristjándsóttir
Teiknistofan Tröð

Titill	Hverfisgreiningar
Undirtitill	Austurbær, Háaleiti, Skeifan, Breiðholt og samanburður hverfa.
Útgáfa	00
Útgáfuár	2013
Höfundur	Hans-Olav Andersen og Ragnhildur Kristjánsdóttir, Teiknistofan Tröð
Tungumál	Íslenska
Blaðsíðufjöldi	253
Tilvísanir	Eru neðst á þeim blaðsíðum sem við á
Lykilorð	Skipulag, sjálfbærni, greining, borg, hverfi, þróun, starfsemi, íbúðagerðir, aldursdreifing, þéttleiki, nýtingarhlutfall, fjöldi íbúa, fjöldi íbúða, samgöngur, þjónusta, borgarrými, borgarmynstur, Austurbær, Háaleiti, Skeifan, Breiðholt
Keywords	Planning, sustainability, neighbourhood, city, development, activities, apartment types, age distribution, density, residential density, population density, transportation urban space, urban pattern, figure ground
ISBN	ISBN 978-9935-463-09-8
Ljósmyndir	Loftmyndir og kort fengin hjá Borgarvefsjá.is. Aðrar myndir voru teknar af höfundum skýrslunnar. Ljósmyndir í viðauka teknar af meðlimum Betri borgarbrags.
Teikningar	Voru unnar af höfundum skýrslunnar.
Forsíða	Sverrir Ásgeirsson
Útgefandi	Teiknistofan Tröð, Laugavegi 26, 101 Reykjavík E-mail: info@tst.is www.tst.is

Heimilt er að gera úrdrátt sé heimildar getið:
Hans-Olav Andersen og Ragnhildur Kristjánsdóttir (2013) Hverfisgreining - Austurbær, Háaleiti, Skeifan, Breiðholt og samanburður hverfa. Reykjavík - Betri borgarbragur, Teiknistofan Tröð.

Betri borgarbragur

Menn hafa byggt sér skýli í einhverri mynd í einhverja tugi árþúsunda, og á norðlægum slóðum hefur húsaskjól verið ein af grunnþörfum manna. Allan þennan tíma hafa byggingarmenn þurft að finna lausn á því hvernig heppilegast og hagkvæmast væri að ná góðum árangri með þeim efnum sem buðust hverju sinni. Með vaxandi þéttbýlismyndun hefur flækjustig aukist og nú þarf ekki einungis að hugsa fyrir húsaskjóli einu saman heldur hefur nábýli og feikihröð þörf fyrir aukin samskipti og flutninga sett nýjar kröfur á hið byggða umhverfi. Kröfur til umhverfisins hafa stöðugt aukist og nú er í vaxandi mæli gerð krafa um að stefnt skuli í átt að sjálfbærari þróun í byggingariðnaði sem öðrum starfssviðum í þjóðfélaginu. Verðmæti sem liggja í hinu byggða umhverfi eru feikimikil, byggt er til langs tíma og því nauðsynlegt að fjárfestingin nýtist ókomnum kynslóðum með lágmarksálagi á umhverfi.

Vorið 2009 tóku fulltrúar sjö aðila höndum saman um að skilgreina rannsóknaverkefni sem fjalla skyldi um hið byggða umhverfi, með áherslu á hvernig gera mætti þéttbýli umhverfisvænna og sjálfbærara heldur en verið hefur. Þar sem verkefnasviðið mjög umfangsmikið og snertir mjög ólík starfssvið og hagsmuni þá var ákveðið að verkefnisstjórn skyldi vera skipuð einum aðila frá hverjum þátttakanda, en með öflugu tengslaneti yrðu aðrir áhugaaðilar tengdir verkefninu. Verkefnið hlaut þriggja ára Öndvegisstyrk Tækniþróunarsjóðs Rannís árin 2009-2012 og árin 2009-2010 styrk frá Rannsóknasjóði Vegagerðarinnar.

Verkefnisstjórn skipuðu eftirtaldir aðilar;

- Björn Marteinsson, arkitekt og verkfræðingur, Nýsköpunarmiðstöð Íslands og dósent við Háskóla Íslands-Umhverfis- og byggingarverkfræðideild, verkefnisstjóri
- Hans-Olav Andersen, arkitekt, Teiknistofan Tröð
- Harpa Stefánsdóttir, arkitekt, Akitektúra
- Hildigunnur Haraldsdóttir, arkitekt, Hús og skipulag
- Helgi B. Thóroddsen,arkitekt, Kanon arkitektar
- Páll Gunnlaugsson, arkitekt, ASK arkitektar
- Sigbjörn Kjartansson, arkitekt, Gláma-Kím arkitektar

Að verkefninu hefur, auk verkefnisstjórnar, komið fjöldi aðila og skulu þeir helstu nafngreindir:

- Anna Sóley Þorsteinsdóttir, arkitekt, Kanon arkitektar
- Bjarni Reynarsson,skipulagsfræðingur , Landráð
- Gunnar Örn Sigurðsson, arkitekt, ASK arkitektar
- Ólafur Tr. Mathíesen, arkitekt, Gláma-Kím arkitektar
- Ragnhildur Kristjánsdóttir, arkitekt, Teiknistofan Tröð
- Sverrir Ásgeirsson,hönnuður , Hús og skipulag
- Þorsteinn Helgason, arkitekt, ASK arkitektar
- Þorsteinn Hermannsson,verkfræðingur, Mannvit
- Brynhildur Davíðsdóttir, dósent við Háskóla Íslands, Umhverfis- og auðlindasvið
- Sigurður Jóhannesson, Háskóli Íslands, Félagsvísindasvið-Hagfræðistofnun
- Helgi Þór Ingason, dósent við Háskólann í Reykjavík

Í verkefninu var talað við fjölda aðila; hönnuði, stjórnmálamenn, embættismenn hjá ríki og sveitarfélögum auk háskólafólks, sem ekki verða nafngreindir fjöldans vegna.

Verkefnisstjórn kann þátttakendum í verkefninu og viðmælendum bestu þakkir fyrir þeirra liðsinni, og rannsóknasjóðunum báðum fyrir fjármögnunina- án ykkar þátttöku hefði þessi úttekt ekki orðið að veruleika.

Verkefnið hefur verið kynnt fjölda aðila á fundum og ráðstefnum, og einnig skrifaður fjöldi erinda sem birst hafa innanlands og erlendis.

Árangur verkefnisins er birtur í yfirlitsskýrslunni „Betri borgarbragur“ og að auki í alls 17 skýrslum um ólíka málaflokka sem snerta verkefnissviðið;

- Lífsgæði og sjálfbærari byggingar
- Reykjavík-skipulag; saga og sjálfbærni
- Geta góð lög stuðlað að sjálfbærni í skipulagi
- Vistvænar samgöngur og borgarskipulag. I. hluti - Áhrifaþættir og mælikvarðar
- Skipulag og vistvænar samgöngur, samantektarskýrsla.
- Skipulag á höfuðborgarsvæðinu, sjálfbær þróun í samgöngum- áfangaskýrslur sem voru áður gefnar út í mars og október 2010
- Gæðamat í byggðu umhverfi
- Borgarmenning
- Þéttleiki borga, samanburður
- Sjálfbærni á Höfuðborgarsvæðinu
- Framtíð höfuðborgarsvæðisins: Á að þétta byggðina?
- Miklabraut - þjóðvegur í þéttbýli
- Hverfisgreining - Austurbær, Háaleiti, Skeifan, Breiðholt og samanburður hverfa
- Suðurlandsbraut – Vesturgata
- Upp sprettur borg
- Lífsgæði og borgarumhverfi.
- Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013. Könnun unnin fyrir verkefnið Betri borgar bragur og Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Efnisyfirlit

Austurbær

2 Inngangur
4 Saga og þróun
6 Hverfaskilgreiningar
8 Starfsemi
16 Íbúðagerðir
20 Aldurssamsetning
24 Verðmæti fasteigna
26 Götur og stígar
28 Umferð og bílar
32 Nýting, yfirborð og lóðamörk
34 Meðaltalsstærðir
36 Almenningssamgöngur og gönguradíus
38 Þjónusta
40 Landslag og gróðurfar
44 Rými á milli húsa
46 Rými á milli húsa ásamt nærumhverfi
50 Borgarmynstur

Háaleiti

58 Inngangur
60 Saga og þróun
62 Hverfaskilgreiningar
64 Starfsemi
70 Íbúðagerðir
72 Aldurssamsetning
74 Verðmæti fasteigna
76 Götur og stígar
78 Umferð og bílar
82 Nýting, yfirborð og lóðamörk
84 Meðaltalsstærðir
86 Almenningssamgöngur og gönguradíus
88 Þjónusta
90 Landslag og gróðurfar
94 Rými á milli húsa
98 Rými á milli húsa ásamt nærumhverfi
104 Borgarmynstur

Skeifan

110 Inngangur
112 Saga og þróun
114 Hverfaskilgreiningar
116 Starfsemi / verðmæti fasteigna
120 Götur og stígar
122 Umferð og bílar
124 Nýting, yfirborð og lóðamörk
126 Almenningssamgöngur og gönguradíus
128 Þjónusta
130 Landslag og gróðurfar
134 Rými á milli húsa
136 Rými á milli húsa ásamt nærumhverfi
138 Borgarmynstur

Breiðholt

144 Inngangur
146 Saga og þróun
148 Hverfaskilgreiningar
150 Starfsemi
156 Íbúðagerðir
158 Aldurssamsetning
160 Verðmæti fasteigna
162 Götur og stígar
164 Umferð og bílar
168 Nýting, yfirborð og lóðamörk
170 Meðaltalsstærðir
172 Almenningssamgöngur og gönguradíus
174 Þjónusta
176 Landslag og gróðurfar
180 Rými á milli húsa
182 Rými á milli húsa ásamt nærumhverfi
184 Borgarmynstur

Samanburður hverfa

190 Inngangur
192 Saga og þróun
194 Hverfaskilgreiningar
196 Starfsemi
198 Uppbygging
200 Verðmæti fasteigna
204 Götur og stígar
206 Umferð og slys
208 Yfirborð, grunnflötur og nýting
210 Meðaltalsstærðir
212 Samgöngur og gönguradíus
214 Þjónusta
216 Landslag og gróður
220 Rými á milli húsa
224 Rými á milli húsa ásamt nærumhverfi
228 Borgarmynstur

Viðauki

234 Gönguferð / gæðavísar
236 Staðir
240 Samantekt á göngu
242 CABE
244 Umhverfi og samfélag
246 Yfirbragð
248 Götur, bílastæði og gangandi umferð
250 Hönnun og uppbygging
252 Rýni á aðferðafræði

Úrdáttur

Fjögur hverfi í Reykjavík voru skoðuð, greind og kortlögð út frá ýmsum þáttum og upplýsingarnar settar fram á grafískan hátt. Hvert hverfi er sett upp í sérkafla auk eins samanburðarkafla þar sem bera má saman hverfin fjögur. Markmiðið var að velja hverfi sem eru ólík að uppbyggingu, aldri og staðsetningu innan borgarinnar til að fá sem áhugaverðastan samanburð á milli þeirra og öðlast þannig betri skilning á samhengi og uppbyggingu borgarinnar.

Það sem meðal annars var skoðað var hvenær og hvernig hverfið byggðist upp og farið yfir ólíkar merkingar á hugtakinu hverfi. Gerð voru gröf og kort sem sýna starfsemi, aldursdreifingu, íbúðasamsetningu og verðmæti fasteigna innan hverfis. Helsta þjónusta var kortlögð m.a. skólar, matvöruverslanir og önnur almenn þjónusta sem finna má í nærumhverfinu. Skoðað var aðgengi að almenningssamgöngum, tíðni vagna, umferð og umferðaslys innan hverfis og á stofnbrautum umhverfis. Götur og stígar hverfisins voru kortlagðir til að meta aðgengi akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda.

Nýtingarhlutfall innan hverfis var reiknað út frá byggðu flatarmáli og flatarmáli lands. Hlutfall af þöktu landsvæði og lands utan lóðamarka var reiknað út frá teikningum. Græn svæði og trjágróður hvers hverfis var kortlagt út frá loftmyndum frá Borgarvefsjá. Reiknaðar voru út meðaltalsstærðir íbúða, íbúafjöldi og dreifing þeirra innan hverfisins. Auk þess voru göturými skoðuð og borgarmynstur hverfisins.

Gögnin sem unnin voru fyrir hverfisgreiningarnar hafa verið notuð í öðrum skýrslum á vegum Betri Borgarbragar; í skýrslu um þróunarmöguleika hverfanna, við hverfisskipulag í Efra-Breiðholti og í System Dynamics kúrs í við Háskóla Íslands.

Summary

Four neighbourhoods in Reykjavík were studied, analysed and mapped in various ways and the information presented graphically. Each neighbourhood is presented in its own chapter as well as in a comparison chapter. The objective was to select neighbourhoods that vary in structure, age and location within the city in order to get the most interesting comparison between them and in that way gain a better understanding of the context and structure of the city.

The report looks at, amongst other things, how and when the neighbourhood developed and at different meanings of the term neighbourhood. Graphs and maps where drawn that show the distribution of activities, age, apartment types and the value of real estate. A service map was drawn that shows the placement of schools, grocery shops and other general services that may be found in the local neighbourhood. The access to public transport, frequency of buses, traffic and traffic accidents within the neighbourhood and on the surrounding arterial roads was mapped. Roads and paths within the neighbourhood were mapped in order to assess the accessibility of different modes of transport, vehicular, bicycle and pedestrian.

The floor area ratio on smaller plots within the neighbourhood was calculated from the built area and the total area of land. Green spaces and vegetation was mapped from areal photographs. The average size of dwellings was calculated, as well as residential density and population density. Streetscapes and figure ground maps where drawn and analysed.

The data made has been used in other reports written by Betri Borgarbragur: in a Reykjavik City Density Study, Neighbourhood Planning in Breidholt and in a System Dynamics course at the University of Iceland.

TeiknistofanTRÖÐ

Betri borgarbragur

Austurbær

Hverfisgreining

Inngangur

Afmörkun

Greiningarreitur Austurbæjar er afmarkaður af stærri umferðaræðum: Sæbraut, Snorrabraut, Gömlu Hringbraut, Sóleyjargötu og Lækjagötu.

Byggð á reit er þétt og blönduð, þjónustustig hátt, stutt er í flesta nærþjónustu og mikil verslun er á svæðinu. Reiturinn hefur mikla sögu, þar er miðstöð stjórnsýslu landsins, mikil verslun, menning og næturlíf. Byggð hefur þróast á öðrum forsendum og á öðrum hraða en nýrri úthverfi.

Loftmynd af greiningarreit

Greiningarreitur
Afmörkun miðborgar

Loftmynd úr Borgarvefsjá, mars 2011

Betri borgarbragur

Reykjavík 1902

Helstu götur miðbæjarins voru farnar að mótast árið 1902. Á kortinu frá 1902 mótar orðið skýrt fyrir Laugavegi, Skólavörðustígi og Bankastræti. Skipulag Kvosarinnar er líkt því sem við þekkjum í dag.

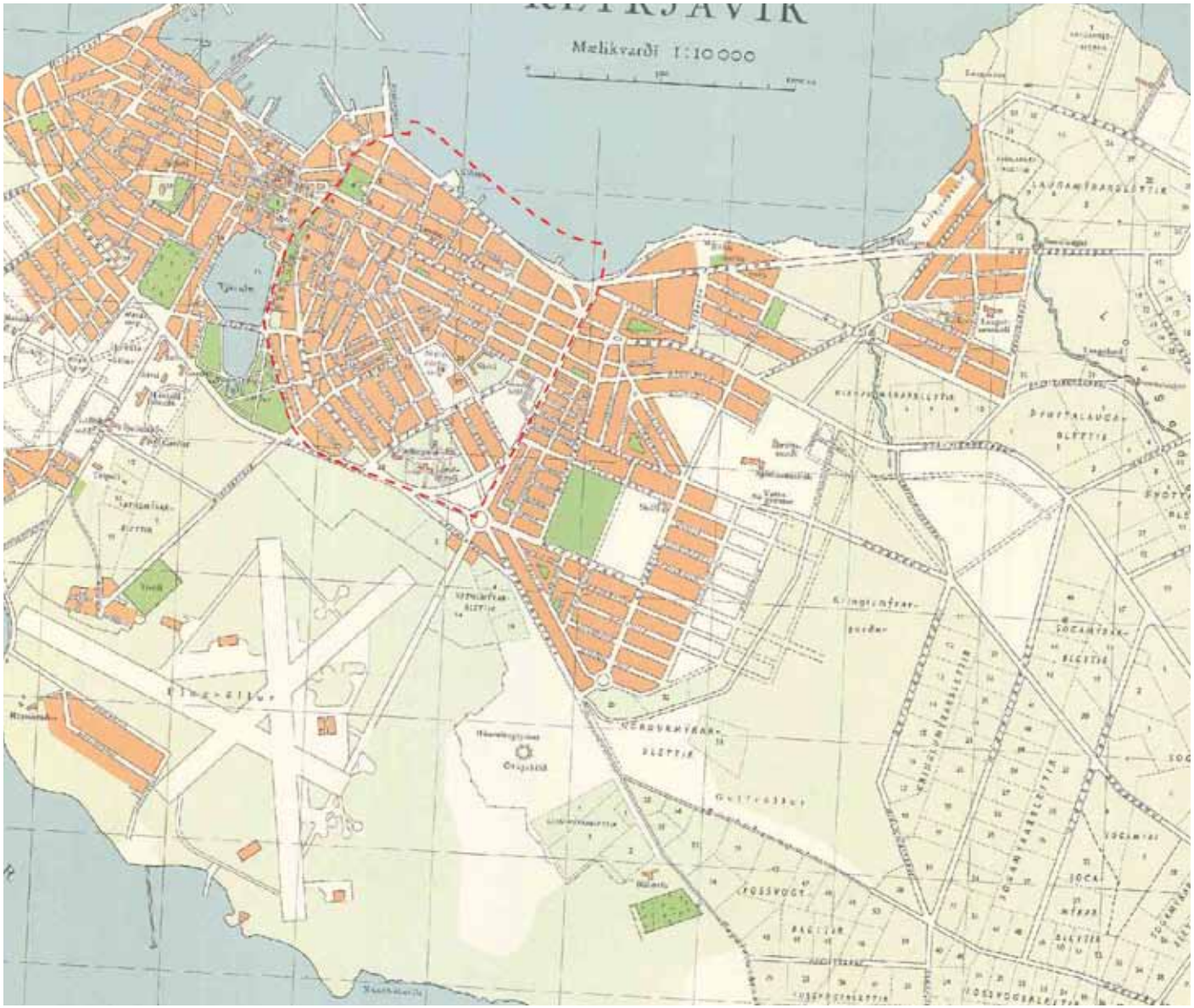
▪▪▪▪▪ Útlínur greiningarreits

Kort úr Borgarvefsjá, mars 2011

Saga og þróun

Reykjavík 1947

Með því að bera saman kort og loftmyndir af Austurbæ frá árunum 1947 til dagsins í dag má sjá hvernig hverfið hefur þróast og breyst í gegnum árin.



Útlínur greiningarreits

Kort úr Borgarvefsjá, ágúst 2011

Betri borgarbragur

1954

Skipulag og gatnamynstur Austurbæjar var skýrt mótað árið 1954 í þeirri mynd sem við þekkjum í dag.

1979

Mikil uppbygging hefur verið á Landspítalalóð frá 1954. Aukin landfylling er við sjávarsíðuna.

2010

Uppbygging hefur orðið við Skúlagötuna og í Skuggahverfi. Fjölbýli og háhýsi reist norðan við Lindargötu frá 1979. Aukin landfylling er við sjávarsíðuna.

Hverfaskilgreiningar

Hvað er hverfi?

Austurbærinn er hluti af skilgreindri miðborg Reykjavíkur. Hann er í póstnúmeri 101. Grunnskóli hverfisins er Austurbæjarskóli. Forgangsskólar í framhaldsnám eru Menntaskólinn í Reykjavík og Menntaskólinn við Hamrahlíð. Kampur, frístundamiðstöð Miðborgar og Hlíðar, er staðsettur í Austurbæjarskóla. Austurbærinn er hluti af löggæslusvæði 5 ásamt Miðborg, Seltjarnarnesi og Vesturbænum.

Samsett kort

Hverfaskipting

Miðborg

Hverfahlutar

Austurbær

Frístundamiðstöðvar

Kampur
Frístundamiðstöð Miðborgar og Hlíða

- Frístundaheimili
- Félagsmiðstöðvar
- Siglingaklúbbur

Heilsugæsla

Heilsugæsla Miðbæjar

- Heilsugæslan Vesturgötu 7
- Aðrar heislugæslustöðvar

Grunnskólahverfi

Grunnskólahverfi

- Grunnskóli
- Forgangsskólar í framhaldsnám
- Aðrir framhaldsskólar á reit

Póstnúmer

101

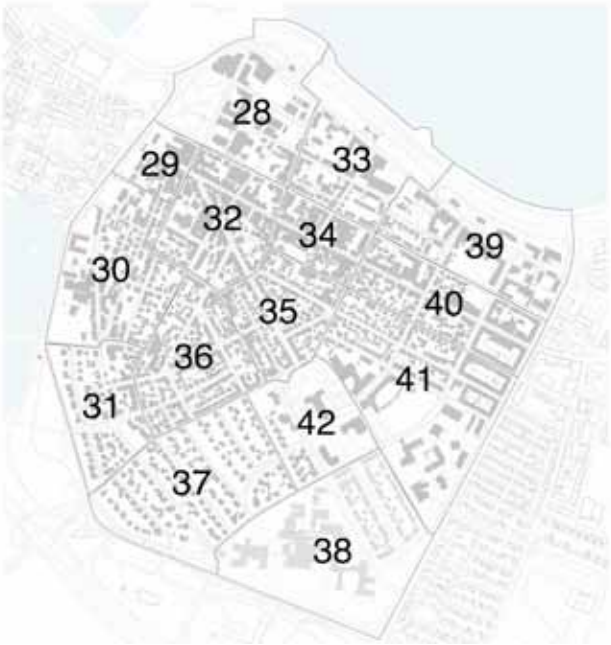
Löggæslusvæði

Löggæslusvæði 5
Miðborg, Seltjarnarnes, Vesturbær

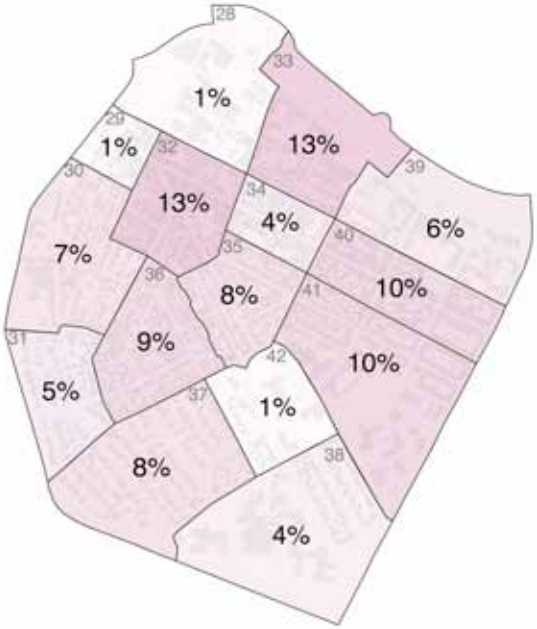
- Lögreglustöð

Starfsemi

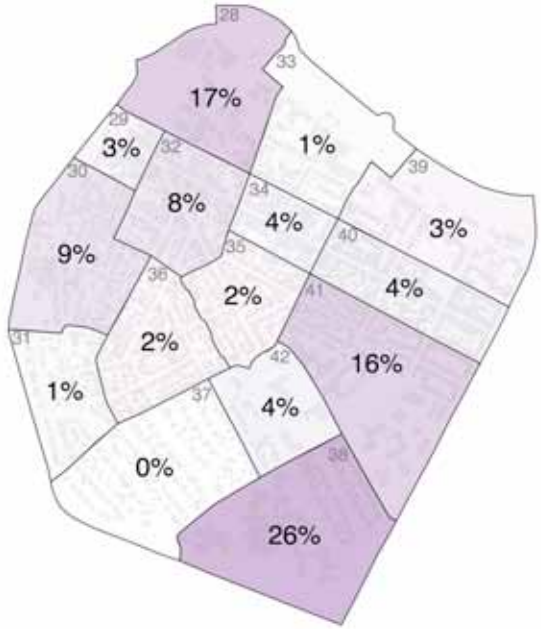
Reitaskipting



Íbúðir / skúrar



Sérhæft* / vörugeymsla



Hverfinu er skipt í fimmtán reiti samkvæmt Borgarvefsjá, númeraðir frá 28-42. Hlutfall hverrar starfsemi er reiknað sem hlutfall af heild skv. upplýsingum um byggt flatarmál úr Borgarvefsjá. Íbúðarhúsnæði er nokkuð jafndreift yfir reitinn. Mesta hlutfall íbúða er 13% á reitum 32 og 33, sem er annars vegar í Skuggahverfinu og hins vegar á svæðinu við mót Laugavegar, Skólavörðustígs og Bankastrætis. Stærsta hlutfall sérhæfðar starfsemi er 26% á reit 38, á Landspítalareit. Einnig er mikil sérhæfð starfsemi á reitum 28 og 41. Mesta hlutfall skrifstofu- og verslunarhúsnæðis er umhverfis Laugaveg og neðst á Skólavörðustíg. Lágt hlutfall verslunar- og skrifstofuhúsnæðis er á suður- og vesturhluta reitar. Iðnaður er nánast einskorðaður við svæði norðan Hverfisgötu.

Íbúðir	Nr reita	Skúrar	Nr reita	Íbúðir/skúrar	Nr reita
5,720 m2	28	112 m2	28	5,832 m2	28
4,629 m2	29	99 m2	29	4,728 m2	29
35,870 m2	30	1,060 m2	30	36,930 m2	30
25,171 m2	31	1,083 m2	31	26,254 m2	31
70,812 m2	32	610 m2	32	71,422 m2	32
70,484 m2	33	3,387 m2	33	73,871 m2	33
20,749 m2	34	751 m2	34	21,500 m2	34
43,219 m2	35	1,341 m2	35	44,560 m2	35
48,362 m2	36	1,365 m2	36	49,727 m2	36
41,183 m2	37	2,816 m2	37	43,999 m2	37
23,826 m2	38	1,598 m2	38	25,424 m2	38
28,860 m2	39	2,090 m2	39	30,950 m2	39
53,358 m2	40	734 m2	40	54,092 m2	40
51,861 m2	41	974 m2	41	52,835 m2	41
3,616 m2	42	562 m2	42	4,178 m2	42
527,720 m2	Samtals	18,582 m2	Samtals	546,302 m2	Samtals

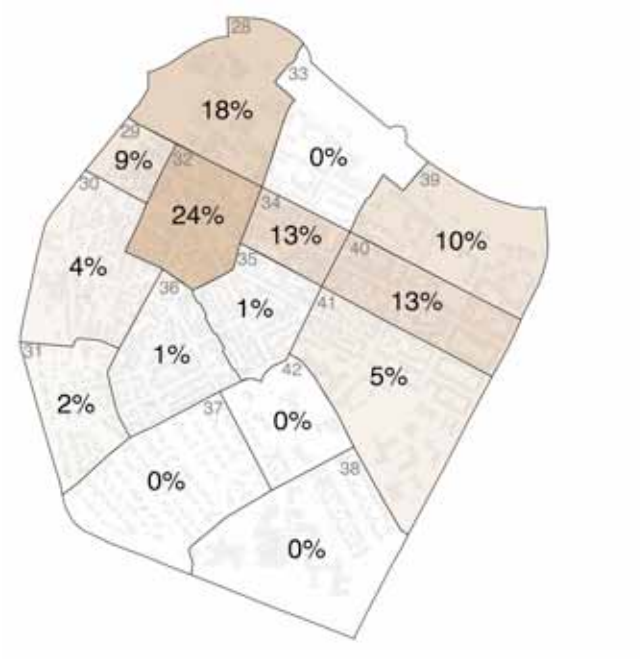
Sérhæft	Nr reita	Vörugeymsla	Nr reita	Sérh/vörug	Nr reita
33,554 m2	28	5,306 m2	28	38,860 m2	28
6,985 m2	29	537 m2	29	7,522 m2	29
21,036 m2	30	40 m2	30	21,076 m2	30
1,545 m2	31	0 m2	31	1,545 m2	31
16,281 m2	32	747 m2	32	17,028 m2	32
2,124 m2	33	145 m2	33	2,269 m2	33
8,890 m2	34	279 m2	34	9,169 m2	34
5,084 m2	35	89 m2	35	5,173 m2	35
5,572 m2	36	0 m2	36	5,572 m2	36
728 m2	37	0 m2	37	728 m2	37
59,453 m2	38	0 m2	38	59,453 m2	38
5,230 m2	39	673 m2	39	5,903 m2	39
8,950 m2	40	284 m2	40	9,234 m2	40
35,621 m2	41	11 m2	41	35,632 m2	41
9,944 m2	42	0 m2	42	9,944 m2	42
220,997 m2	Samtals	8,111 m2	Samtals	229,108 m2	Samtals

*Sérhæft húsnæði er hannað sérstaklega undir ákveðna starfsemi, t.d. skólar, spítalar, fiskvinnsluhús, gistihús.

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

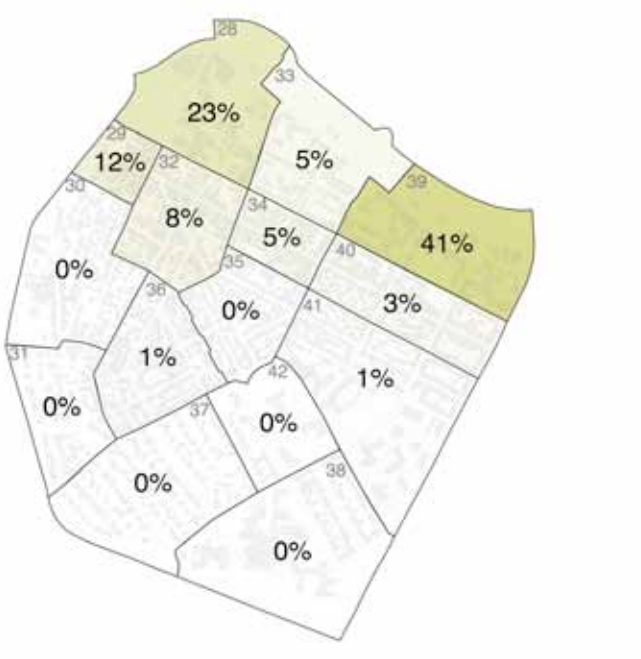
Betri borgarbragur

Verslun / skrifstofa



Verslun/skrifst	Nr reita
21,577 m2	28
10,769 m2	29
4,342 m2	30
2,698 m2	31
28,546 m2	32
253 m2	33
15,972 m2	34
1,212 m2	35
921 m2	36
0 m2	37
367 m2	38
11,763 m2	39
14,902 m2	40
5,402 m2	41
0 m2	42
118,724 m2	Samtals

Iðnaður



Iðnaður	Nr reita
3,214 m2	28
1,612 m2	29
82 m2	30
0 m2	31
1,183 m2	32
660 m2	33
702 m2	34
0 m2	35
83 m2	36
0 m2	37
0 m2	38
5,727 m2	39
445 m2	40
173 m2	41
0 m2	42
13,881 m2	Samtals

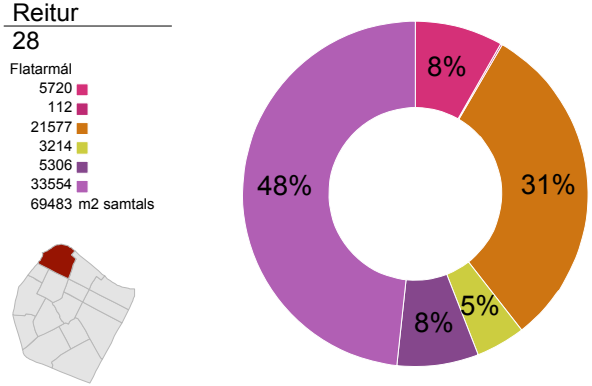
Samsetning innan reita

Skífuritin sýna hlutfall mismunandi starfsemi í hverjum reit, reiknað út frá byggðu flatarmáli.

Íbúðarhúsnæði er yfir 50% af byggðu flatarmáli í tíu reitum af fimmtán. Sérhæfð starfsemi er um 70% á tveimur reitum. Á reitum 28,29 34 og 39 er starfsemi nokkuð mikið blönduð.

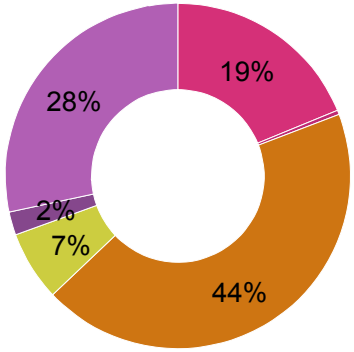
Reitur 28

Flatarmál
5720
112
21577
3214
5306
33554
69483 m2 samtals



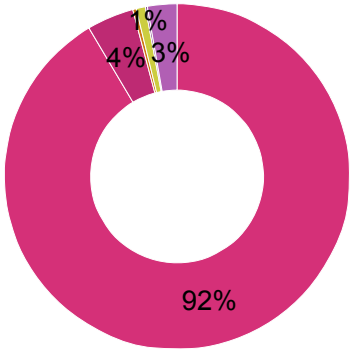
Reitur 29

Flatarmál
4,629
99
10,769
1,612
537
6,985
24,631 m2 samtals



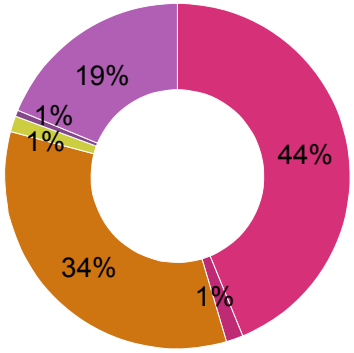
Reitur 33

Flatarmál
70,484
3,387
253
660
145
2,124
77,053 m2 samtals



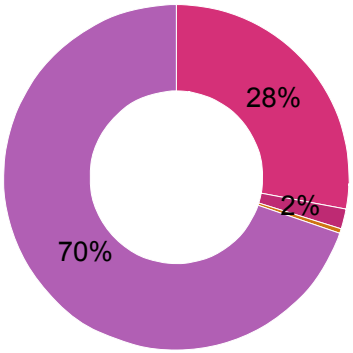
Reitur 34

Flatarmál
20,749
751
15,972
702
279
8,890
47,343 m2 samtals



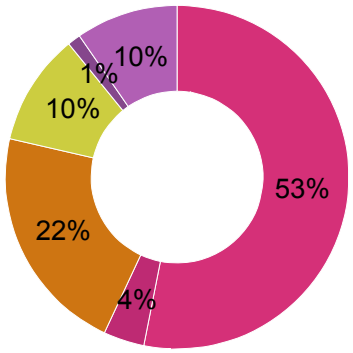
Reitur 38

Flatarmál
23,826
1,598
367
0
0
59,453
85,244 m2 samtals



Reitur 39

Flatarmál
28,860
2,090
11,763
5,727
673
5,230
54,343 m2 samtals

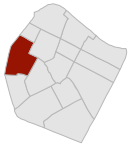


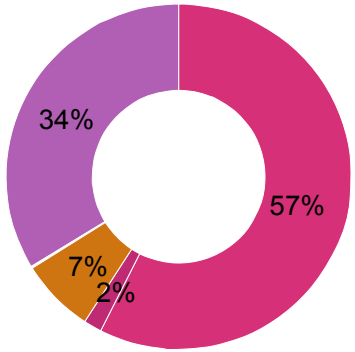
Íbúðir
Skúrar
Verslun/skrifstofur
Iðnaður
Sérhæft
Vörugeymslur

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

Reitur 30

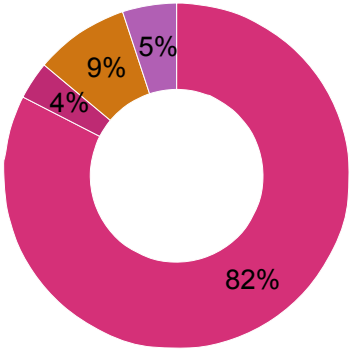
Flatarmál
35,870
1,060
4,342
82
40
21,036
62,430 m2 samtals





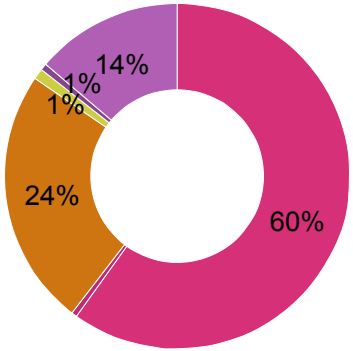
Reitur 31

Flatarmál
25,171
1,083
2,698
0
0
1,545
30,497 m2 samtals



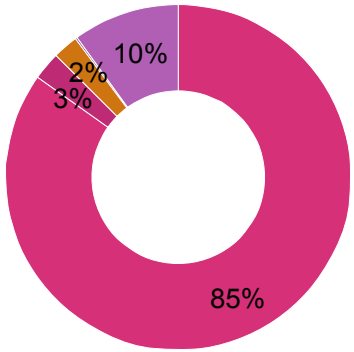
Reitur 32

Flatarmál
70,812
610
28,546
1,183
747
16,281
118,179 m2 samtals



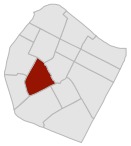
Reitur 35

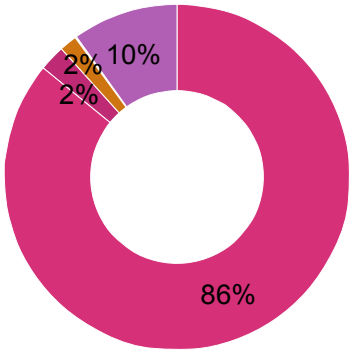
Flatarmál
43,219
1,341
1,212
0
89
5,084
50,945 m2 samtals



Reitur 36

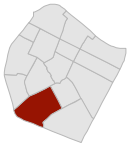
Flatarmál
48,362
1,365
921
83
0
5,572
56,303 m2 samtals

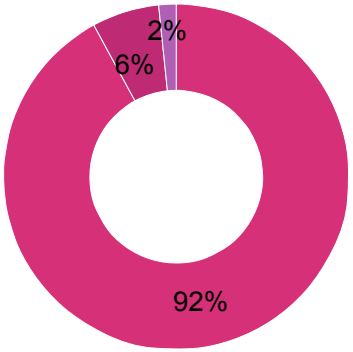




Reitur 37

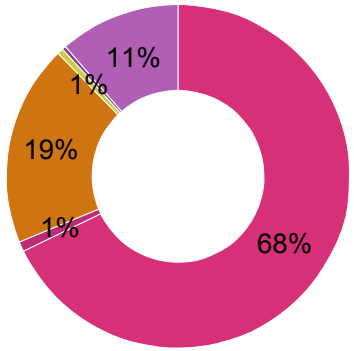
Flatarmál
41183
2816
0
0
0
728
44727 m2 samtals





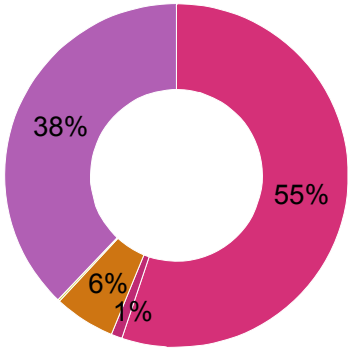
Reitur 40

Flatarmál
53,358
734
14,902
445
284
8,950
78,673 m2 samtals



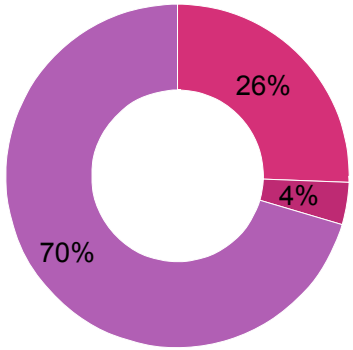
Reitur 41

Flatarmál
51,861
974
5,402
173
11
35,621
94,042 m2 samtals

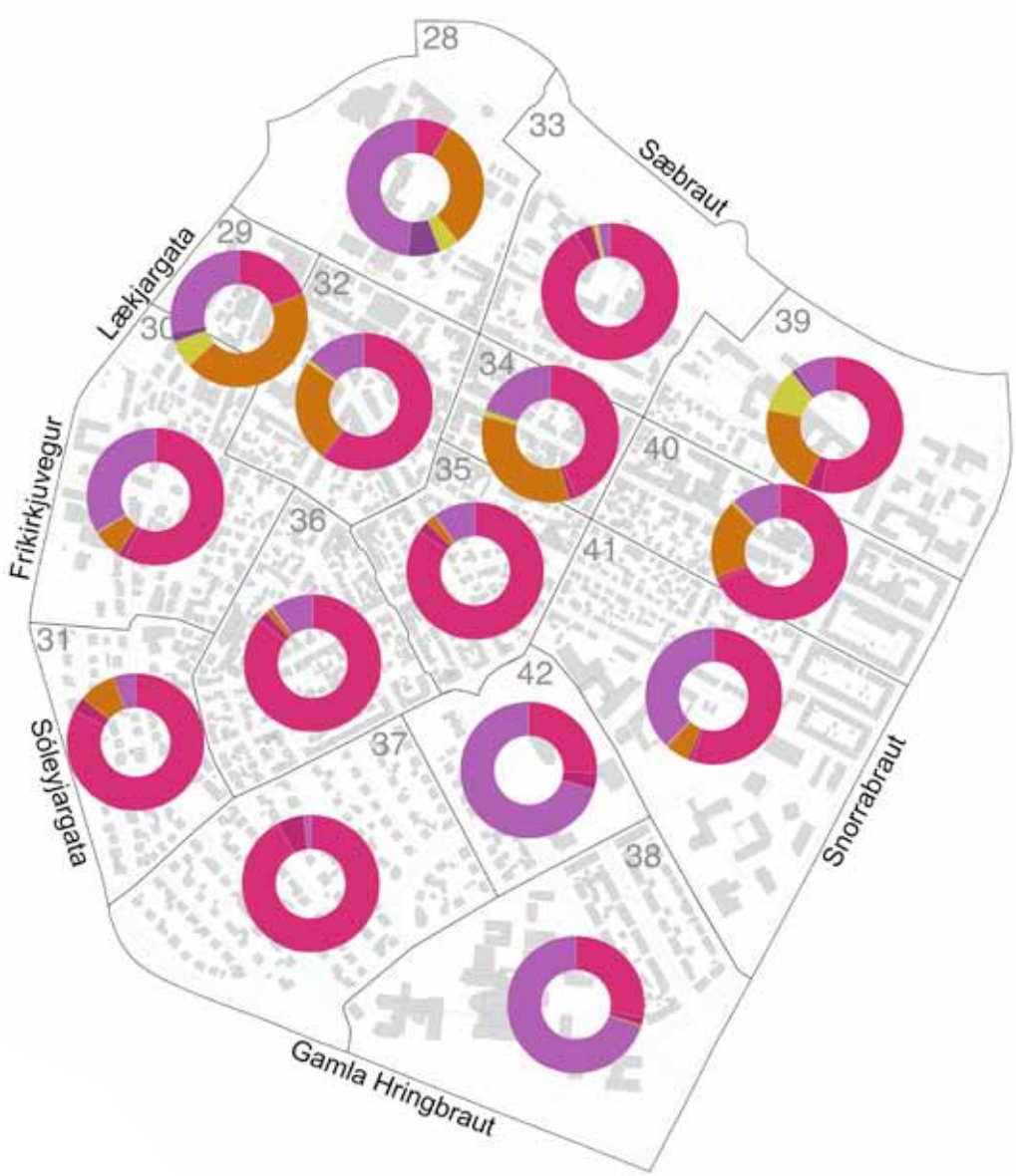


Reitur 42

Flatarmál
3,616
562
0
0
0
9,944
14,122 m2 samtals



Samsett kort



Kortið sýnir samhengi á milli starfsemi og landfræðilegar staðsetningu. Sjá má að sérhæfð starfsemi er mest á reitum 28, 38, og 42, umhverfis Landspítala, Hallgrímskirkju og á norðvesturhluta reitar. Mikið er um blandaða starfsemi við Laugaveginn, Bankastrætið og nálægar götur. Íbúðarhúsnæði er í meirihluta á reitum 31, 33 og 35-37.

Íbúðir Verslun/skrifstofur Sérhæft
Skúrar Iðnaður Vörugeymslur

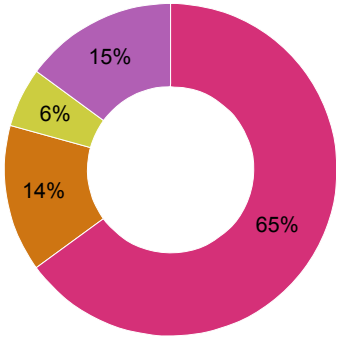
Betri borgarbragur

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

Samanburður við Reykjavík

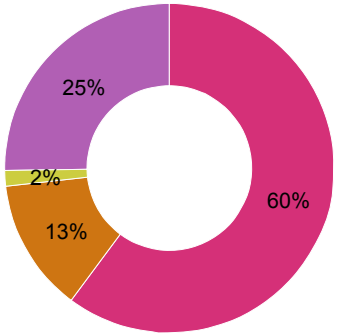
Reykjavík

Flatarmál
6.333.866 m2 65%
1.409.741 m2 14%
585.066 m2 6%
1.467.746 m2 15%
9.796.419 m2 samtals



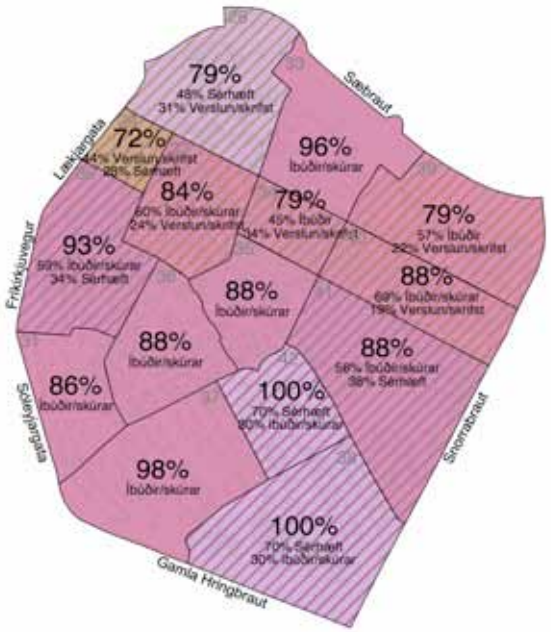
Greiningarreitur

Flatarmál
546.302 m2 60%
118.724 m2 13%
13.881 m2 2%
229.108 m2 25%
908.015 m2 samtals



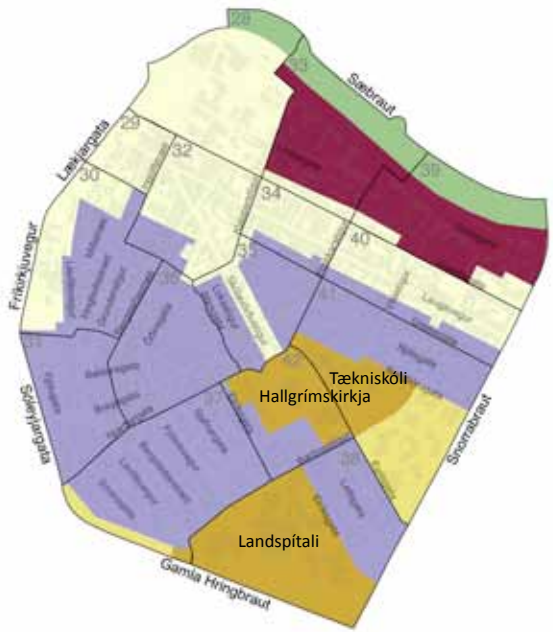
5% munur er á hlutfalli íbúðarhúsnæðis í Reykjavík og Austurbæ og 1% munur á verslunar- og skrifstofuhúsnæði. Hlutfall sérhæfðar starfsemi er 10% meira á greiningarreit samanborið við höfuðborgarsvæðið. Hlutfall iðnaðarhúsnæðis er 4% lægra en í Reykjavík.

Tveir helstu starfsþættir innan reita



Íbúðarhúsnæði er í meirihluta í flestum reitum en nokkuð góð blöndun er á ólíkri starfsemi á greiningarreit.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024



Landspítali, Hallgrímskirkja og Tækniskólinn eru á skilgreindu svæði fyrir þjónustustofnanir sem eiga að veita almenna þjónustu við samfélagið. Svæði milli Snorrabrautar og Barónsstígs er skilgreint miðsvæði sem er fyrst og fremst fyrir verslun- og þjónustu. Laugavegur, Hverfisgata, Bankastræti og Lækjargata eru á skilgreindu miðborgarsvæði sem á að þjónusta landinu í heild t.d. á sviði stjórnsýslu, viðskipta og menningar. Blönduð byggð er við Skúlagötu og Lindargötu þar sem gert er ráð fyrir íbúðarbyggð með tilheyrandi nærþjónustu og fjölþættri starfsemi. Íbúðarsvæði er skilgreint sunnan við Laugaveg og á suðvesturhluta reitar. Opið svæði er við Sæbrautina sem er svæði sem hefur útivistargildi á einn eða annan hátt.

Útsýni yfir Bankastræti og Skólavörðustíg

SAMTÖKIN '78
VÍSIR
emmessís

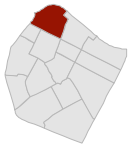
Íbúðagerðir

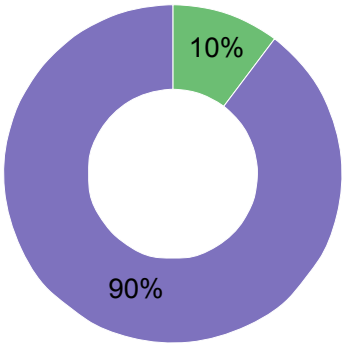
Samsetning innan reita

Skífuritin sýna hlutfall flatarmáls mismunandi íbúðagerða í hverjum reit.

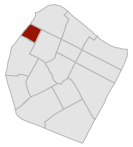
Hæsta hlutfall einbýlis er 31% á reit 31. Hlutfall einbýlis er einnig hátt á reitum 37 og 42. Flest raðhús, 5-6%, eru á reitum 29 og 36. Hlutfall fjölbýlis er yfir 80% í öllum reitum fyrir utan reit 31, 36, 37 og 42.

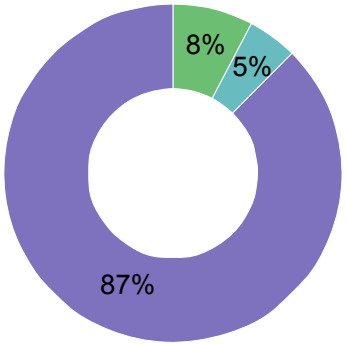
Reitur
28
Flatarmál
588
0
5132
5720 m2 samtals



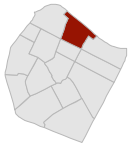


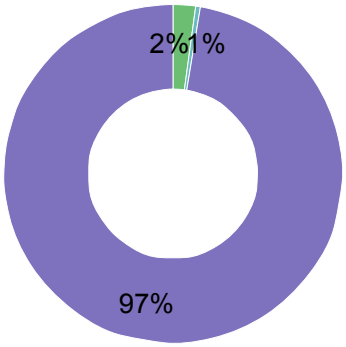
Reitur
29
Flatarmál
356
220
4053
4629 m2 samtals



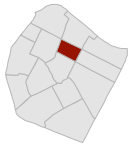


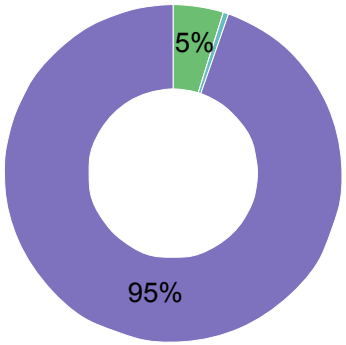
Reitur
33
Flatarmál
1517
314
68653
70484 m2 samtals



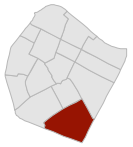


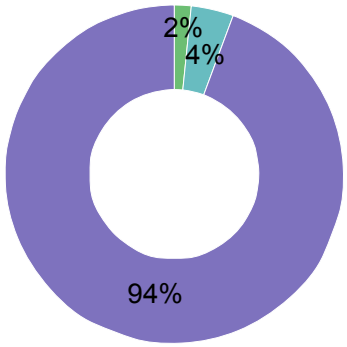
Reitur
34
Flatarmál
1000
106
19643
20749 m2 samtals



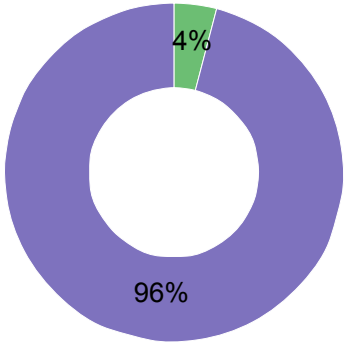


Reitur
38
Flatarmál
384
966
22476
23826 m2 samtals





Reitur
39
Flatarmál
1174
0
27686
28860 m2 samtals

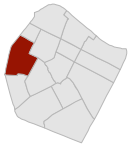


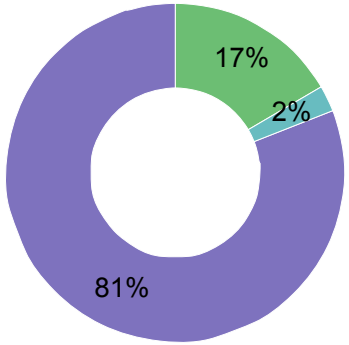
Einbýli Fjölbýli
Raðhús

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

Reitur 30

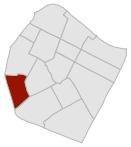
Flatarmál
5935
894
29041
35870 m2 samtals

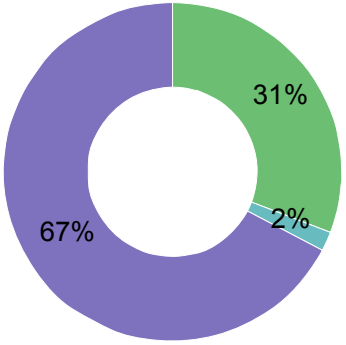




Reitur 31

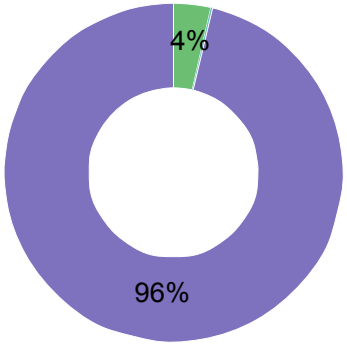
Flatarmál
7761
465
16945
25171 m2 samtals





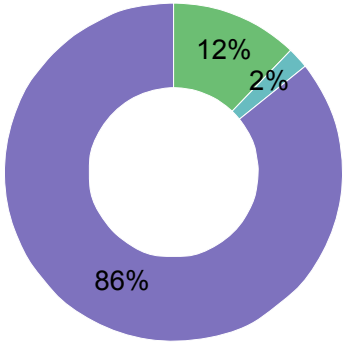
Reitur 32

Flatarmál
2512
126
68174
70812 m2 samtals



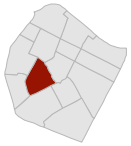
Reitur 35

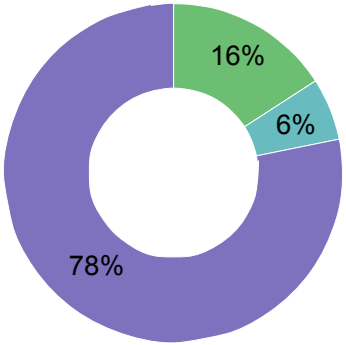
Flatarmál
5264
877
37078
43219 m2 samtals



Reitur 36

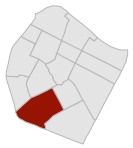
Flatarmál
7671
2881
37810
48362 m2 samtals

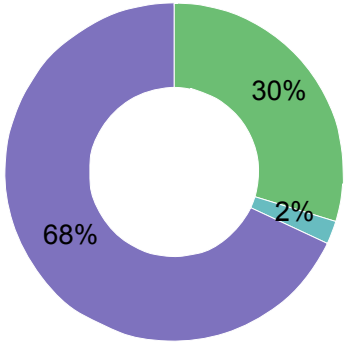




Reitur 37

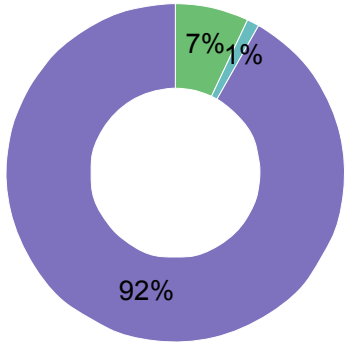
Flatarmál
12243
912
28028
41183 m2 samtals





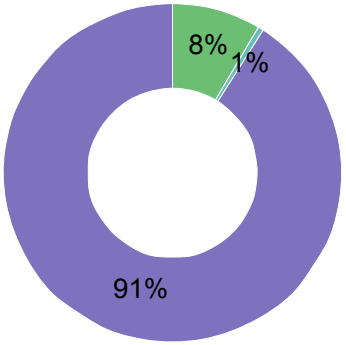
Reitur 40

Flatarmál
3747
624
48987
53358 m2 samtals



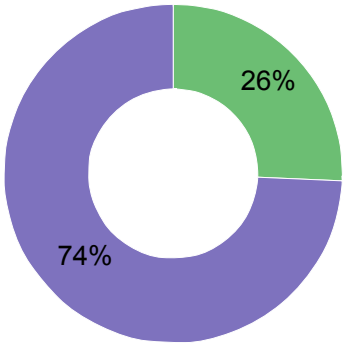
Reitur 41

Flatarmál
4400
273
47188
51861 m2 samtals



Reitur 42

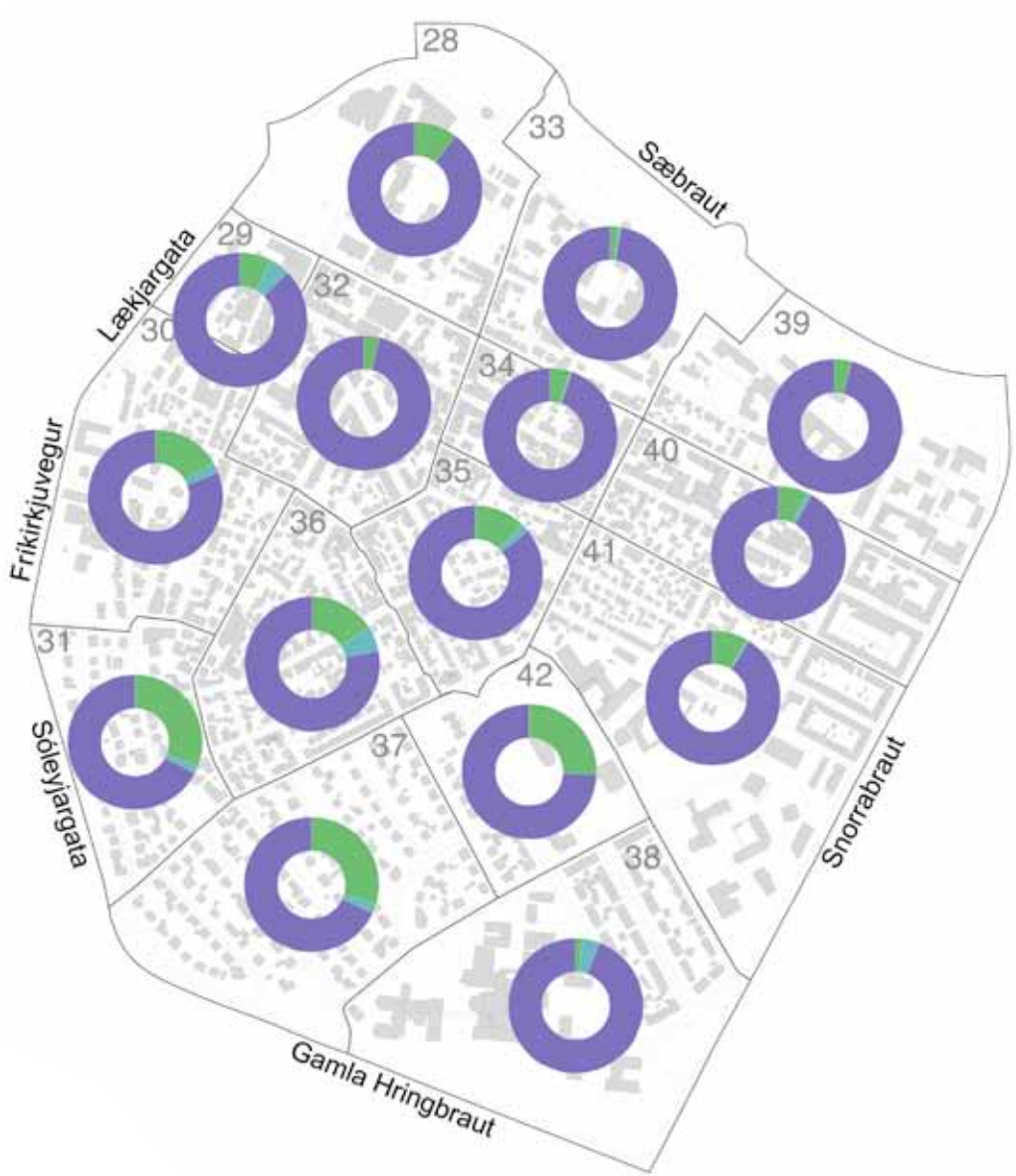
Flatarmál
929
0
2687
3616 m2 samtals



Samsett kort

Ólíkar húsagerðir í skuggahverfi

Kortið sýnir samhengi á milli íbúðagerða og landfræðilegrar staðsetningu. Hátt hlutfall einbýlishúsa er norðanvestan við Landspítalareit (38) og við Sóleyjargötu og Fríkirkjuveg. Hátt hlutfall fjölbýlis er í Skuggahverfi við Lindargötu.



Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

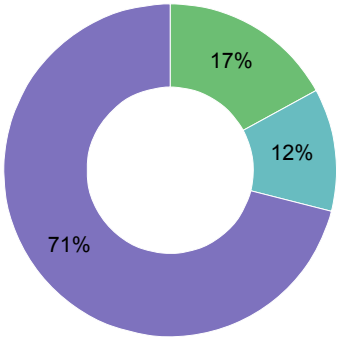
Betri borgarbragur

Samanburður við Reykjavík

Reykjavík

Flatarmál

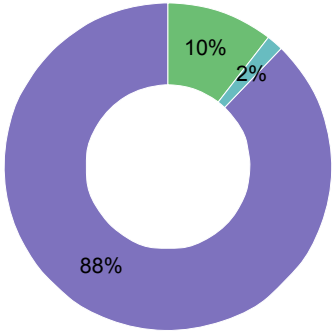
1.079.306 m2	17%
755.462 m2	12%
4.499.097 m2	71%
6.333.866 m2	samtals



Greiningarreitur

Flatarmál

2.737 m2	10%
15.161 m2	2%
135.491 m2	88%
153.389 m2	samtals



Hlutfall einbýlis og raðhúsa er lægra á greiningarreit í samanburði við Reykjavík. Einbýli eru 17% af íbúðarhúsnæði í Reykjavík og 10% í Austurbæ. Hlutfall raðhúsa er 10% hærra í Reykjavík. Hlutfall fjölbýlis er 88% á greiningarreit og 71% í Reykjavík, eða 17% mismunur.

Húsnæði á greiningarreit

Leifsgata

Skúlagata

Barónsstígur

Laufásvegur

Einbýli Fjölbýli
Raðhús

Rvk: Unnið úr gögnum frá FMR, 2009 / Reitur: Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

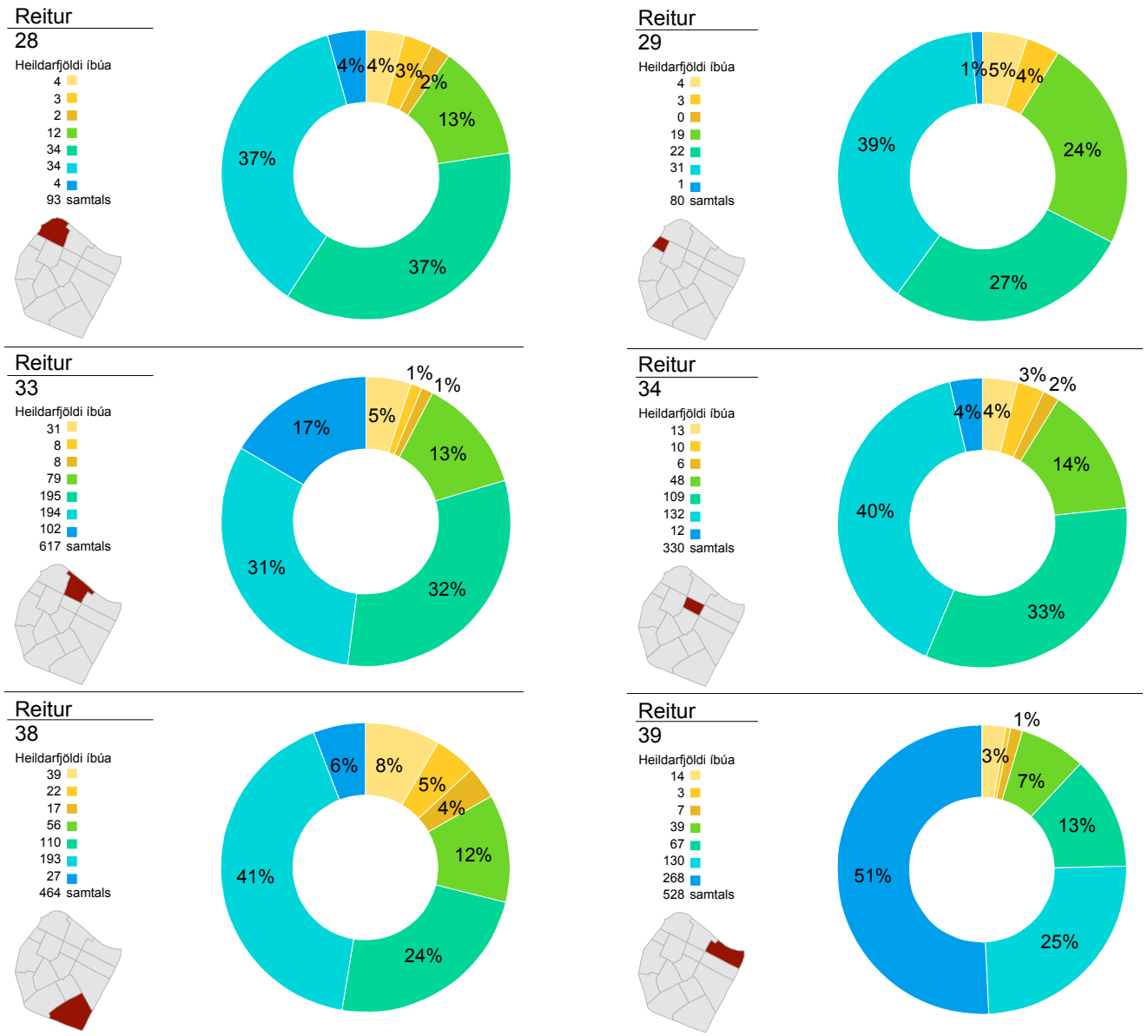
Aldurssamsetning

Samsetning minni reita

Það sem vekur helst athygli er reitur 39, á horni Snorrabrautar og Sæbrautar. Aldurssamsetningin í honum er ólík hinum reitunum en þar eru íbúar 67 og eldri 51% af íbúum. Reykjavíkurborg er með fjölda þjónustuíbúða á Lindargötu sem útskýrir þessa ólíku aldurssamsetningu. Ef reitur 39 er ekki tekinn með þá eru fæstir eldri borgarar, 1%, á reit 29 en flestir, 17%, á 33 norðan Hverfisgötu. Hlutfall er annars á bilinu 3-13%.

Ef reitur 39 er undanskilinn eru fæst börn á leikskóla- og grunnskólaaldri, 16 ára og yngri, á reit 33. Hæsta hlutfall barna er 21% á reit 37, norðvestan við Landspítalann. Hæsta hlutfall íbúa 17-24 ára er 24% á reit 29. Eins og áður ef reitur 39 er undanskilinn er lægsta hlutfall íbúa 17-24 10% á reit 35 og 41. Annars er hlutfallið á milli 11-20%. Hlutfall íbúa á aldrinum 25-34 er lægst 13% á reit 39 og 42 en hæst 37% á reit 28.

Hlutfall íbúa á aldrinum 35-66, ef reitur 39 er undanskilinn, er á milli 31-41%.

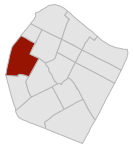


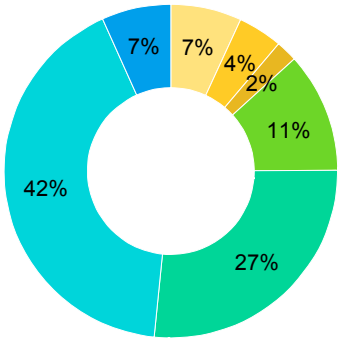
Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

Reitur 30

Heildarfjöldi íbúa

43
27
13
73
167
261
42
626 samtals

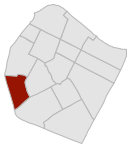


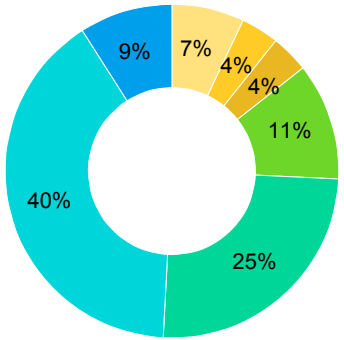


Reitur 31

Heildarfjöldi íbúa

21
11
11
34
75
120
27
299 samtals

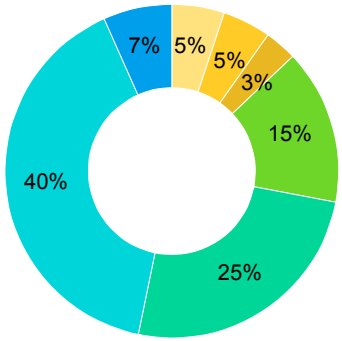




Reitur 32

Heildarfjöldi íbúa

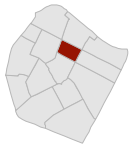
26
24
16
77
129
205
34
511 samtals

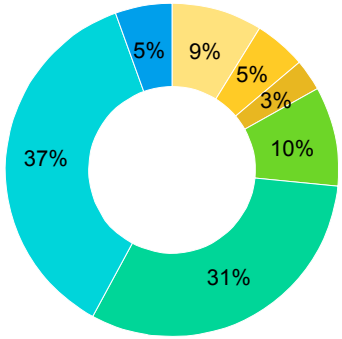


Reitur 35

Heildarfjöldi íbúa

72
41
25
79
256
299
45
817 samtals

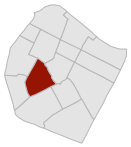


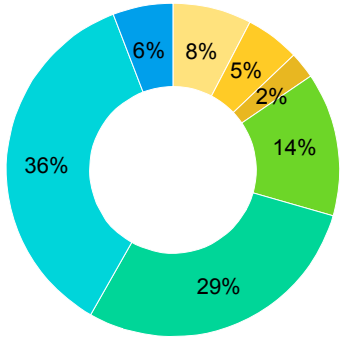


Reitur 36

Heildarfjöldi íbúa

80
55
27
146
301
376
61
1046 samtals

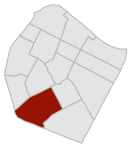


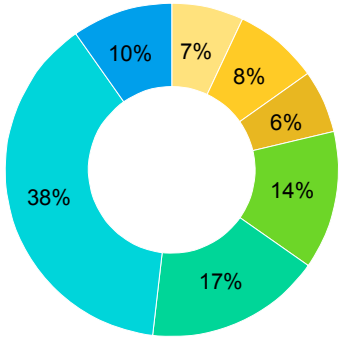


Reitur 37

Heildarfjöldi íbúa

40
47
35
77
98
220
56
573 samtals

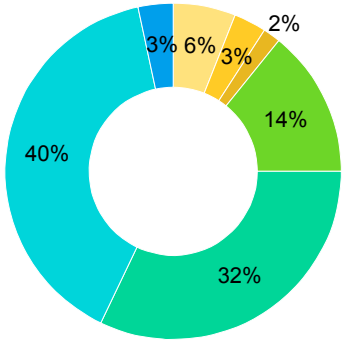




Reitur 40

Heildarfjöldi íbúa

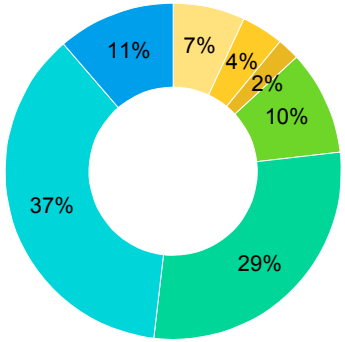
50
26
14
118
267
329
28
832 samtals



Reitur 41

Heildarfjöldi íbúa

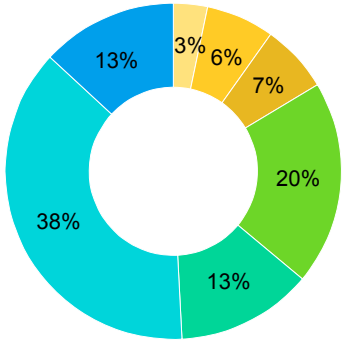
77
45
24
112
319
410
126
1113 samtals



Reitur 42

Heildarfjöldi íbúa

2
4
4
12
8
23
8
61 samtals



Aldurssamsetning

Samsett kort

Horn Frakkastígs og Njálsgötu

Kortið sýnir aldursdreifingu í samhengi við landfræðilega staðsetningu. Reitur 39 sker sig úr þar sem eldri borgarar er yfir 50% íbúa. Hlutfall barna er lægra á norðurhluta greiningarreitar og umhverfis Laugaveginn í samanburði við suðurhlutann.

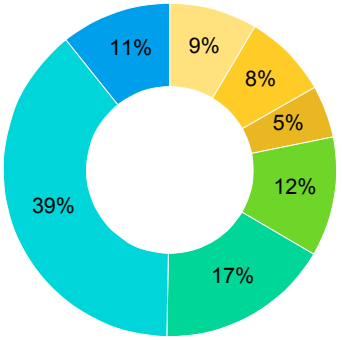
Íbúar 5 ára og yngri
Íbúar 6-12 ára
Íbúar 13-16 ára
Íbúar 17-24 ára
Íbúar 25-34 ára
Íbúar 35-66 ára
Íbúar 67 ára og eldri

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

Betri borgarbragur

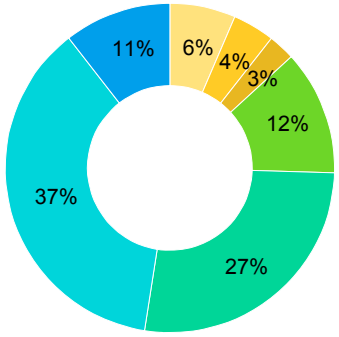
Reykjavík

10.082	9%
9.745	8%
5.996	5%
13.737	12%
19.950	17%
46.111	39%
12.705	11%
118.326	samtals



Greiningarreitur

516	6%
329	4%
209	3%
981	12%
2.157	27%
2.957	37%
841	11%
7.990	samtals



Drekinn á horni Frakkastígs og Njálsgötu

Hlutfall íbúa á aldrinum 17-24, 35-66 og 67 ára og eldri er svipaður eða sá sami og í Reykjavík. Hlutfall íbúa á aldrinum 23-34 er hinsvegar 10% hærra innan greiningarreitar og hlutfall barna undir 16 ára er 9% lægra en í Reykjavík.

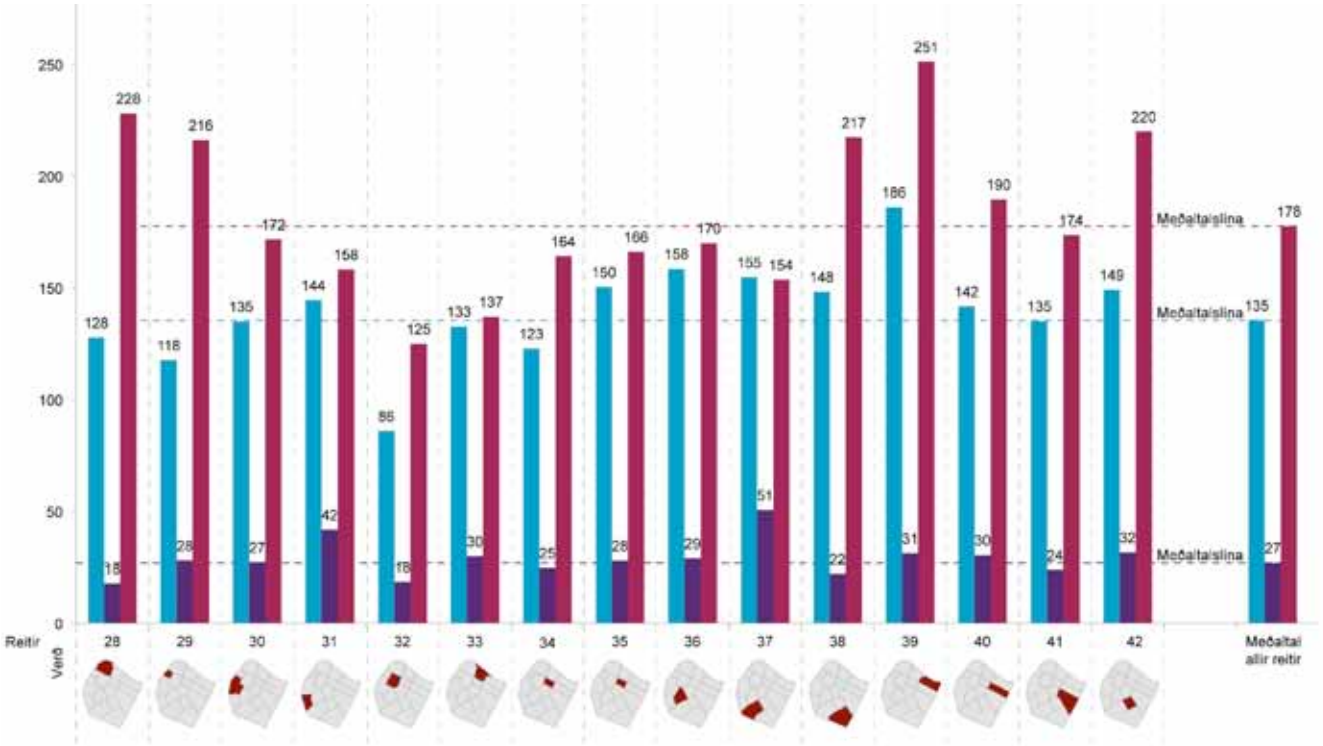
Rvk:Unnið úr gögnum hagstofunnar, 2010/Reitur:Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

Verðmæti fasteigna

Fasteignamat

Fasteignamat, lóðamat og brunabótamat hvers reitar er deilt með byggðu flatarmáli innan reitar til að fá verð á fermetra í þúsundum króna.

Fasteigna- og brunabótamat er hæst á reit 39 og lægst á reit 32. Lóðamat er hæst á reit 37 og lægst á reitum 28 og 32.



Verðmæti fasteigna í þús. króna

Fasteignamat	Reitur	Lóðamat	Reitur	Brunabótamat	Reitur
8,874,275	28	1,221,916	28	15,843,135	28
2,898,686	29	689,784	29	5,322,952	29
8,424,138	30	1,700,216	30	10,717,727	30
4,404,780	31	1,273,700	31	4,825,370	31
10,153,575	32	2,175,899	32	14,768,143	32
10,225,285	33	2,300,772	33	10,562,749	33
5,813,242	34	1,167,986	34	7,770,981	34
7,659,601	35	1,425,858	35	8,463,142	35
8,922,257	36	1,629,027	36	9,568,014	36
6,921,199	37	2,261,830	37	6,870,379	37
12,635,530	38	1,871,016	38	18,518,455	38
10,113,683	39	1,698,144	39	13,649,434	39
11,142,425	40	2,399,208	40	14,916,298	40
12,701,408	41	2,236,974	41	16,326,534	41
2,106,235	42	446,420	42	3,105,440	42
122,996,319	Samtals	24,498,750	Samtals	161,228,753	Samtals

Byggt flatarmál

Samtals byggt flatarmál	
69,483	28
24,631	29
62,430	30
30,497	31
118,179	32
77,053	33
47,343	34
50,945	35
56,303	36
44,727	37
85,244	38
54,343	39
78,673	40
94,042	41
14,122	42
908,015	Samtals

Fasteignamat/byggt flatarmál
Brunabótamat/byggt flatarmál
Lóðamat/byggt flatarmál

Unnið úr gögnum frá Borgarvefsjá, maí 2011

Hljómalindarreitur (Torg milli Klapparstígs, Hverfisgötu, Bergstaðastrætis og Laugavegar)

Götur og stígar

Stofn- og tengigötur

Stórar stofnbrautir umlykja greiningarreit, sem tengja Austurbæinn vel inn í umferðarkerfi borgarinnar. Smærri tengibrautir þvera reitinn.

Botnlangar og smærri götur

Lítill stigsmunur er á götum. Gegnumstreymi er um flestar götur og fáir botnalangar.

Göngustígar

Hverfið hefur þétt net göngustíga. Göngustígar eru samhliða umferðagötum og með sjávarsíðunni. Net göngustíga er á torgi við Hallgrímskirkju og útisvæði við Arnarhól. Erfitt aðgengi er fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur frá Skúlagötu yfir Sæbrautina að stíg meðfram sjávarsíðunni.

Stofngötur
Tengigötur
Botnlangar, smærri götur
Göngustígar

Samsett kort gatna og stíga

Staðsetning göngustíga helst í hendur við umferðagötur og myndar samofið net mismunandi ferðamáta sem deila svæði.

Götulýsing

Net ljósastaura er þéttast við Laugaveg, Bankastræti, neðst á Skólavörðustíg og við Hallgrímskirkju, þ.e. við helstu verslunar- og þjónustusvæði miðborgar. Utan þess er lýsing nokkuð jafn dreifð um greiningarreit. Lítil lýsing er við Arnarhól.

Bekkir og ruslastampar

Fjöldi bekkja og ruslastampa eru á og við Laugaveg og Skólavörðustíg, þ.e. helstu verslunargötur. Einnig er fjöldi við Lækjargötu og efst á Arnarhóli.

Stofngötur — Botnlangar, smærri götur
Tengigötur — Göngustígar

Ljósastaurar

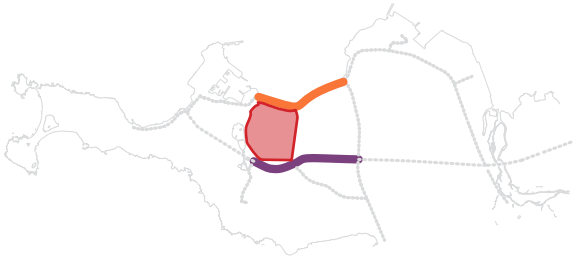
Unnið úr upplýsingum úr Borgarvefsjá, maí 2011

Bekkir
Ruslastampar

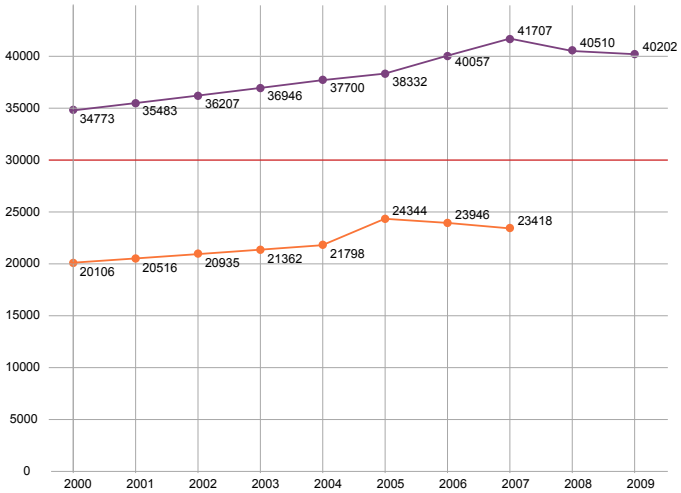
Unnið úr upplýsingum úr Borgarvefsjá, maí 2011

Umferð og bílar

Lykilmynd af stofnbrautum

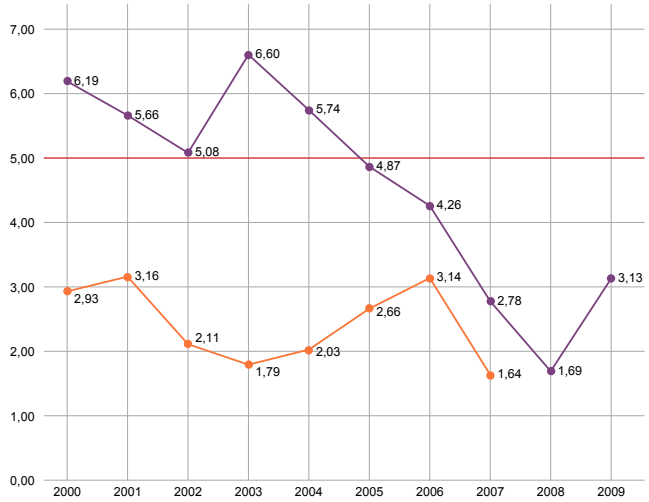


Ársdagsumferð á stofnbrautum



Umferð jókst á Nesbraut frá 2000 til 2007 en eftir 2007 hefur hún farið minnkandi. Umferð jókst einnig á Reykjanesbraut frá 2000 til 2005 en minnkaði eftir 2005. Þróunin á brautunum er nokkuð svipuð fyrir utan að umferð minnkaði fyrr á Reykjanesbraut. Upplýsingar vantar um Reykjanesbraut eftir 2007.

Slysatíðni á stofnbrautum



Þróun slysatíðni er ólík á þessum tveim stofnbrautum. Slysatíðni á Nesbraut minnkaði frá 2003 fram til 2008, en hækkaði árið 2009. Slysatíðnin á Reykjanesbraut lækkaði frá 2001 til 2003, en eftir það fór hún hækkandi fram til 2006. Upplýsingar vantar um Reykjanesbraut eftir 2007.

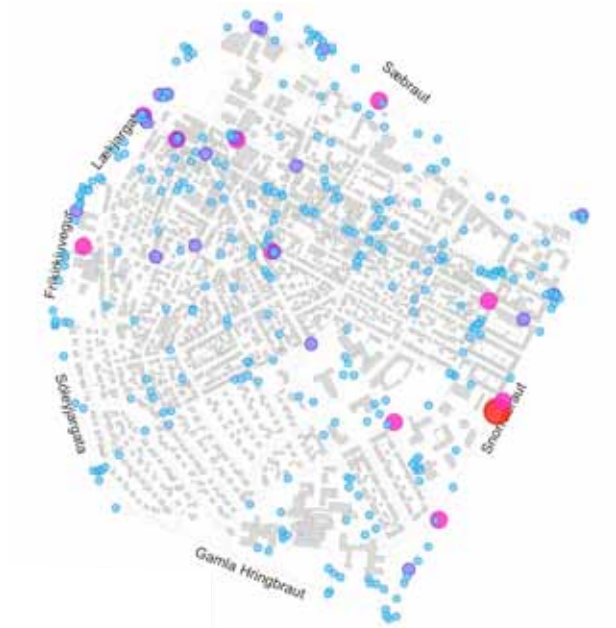
Greiningarreitur
Nesbraut (49), kaflanr. 04
Reykjanesbraut (41), kaflanr. 02

Reykjanesbraut (41), kaflanr. 02
Nesbraut (49), kaflanr. 04

Reykjanesbraut (41), kaflanr. 02
Nesbraut (49), kaflanr. 04

Unnið úr gögnum frá Vegagerðinni, 2011

Slysakort 2010



Skv. gögnum fyrir 2010 var fjöldi smærri óhappa nokkuð jafndreift um greiningarreit, tíðnin var þó meiri á stærri götum sem umlykja reitinn, á Laugvegi og Hverfisgötu. Nokkur alvarleg slys voru á greiningarreit og eitt banaslys varð á Snorrabraut.

Hámarkshraði

Hámarkshraði er 30 km á öllum götum innan greiningarreitar. Hámarkshraði á Sæbraut er 60 km og 50 km á öðrum götum sem umlykja reitinn.

Óhapp án meiðsla
Slys með litlum meiðslum
Alvarlegt slys
Banaslys

Unnið úr upplýsingum frá slysakorti Umferðastofu, fyrir 2010

60 km
30 km
50 km

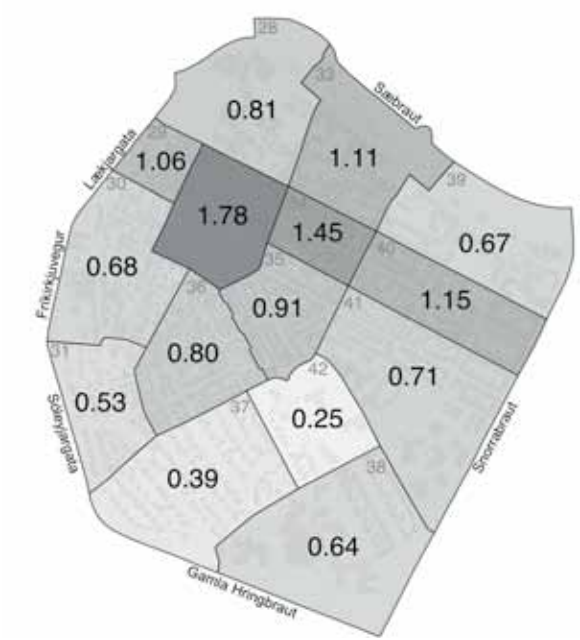
Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

Hverfisgata, horft í átt að Hlemmi

SM 703

Nýting, yfirborð og lóðamörk

Nýtingarhlutfall



byggt flatarmál/flatarmáli reitar

Byggt flatarmál			Flatarmál reita			Nytingarhlutfall	
69,483	m2	28	85,652	m2	28	0.81	28
24,631	m2	29	23,232	m2	29	1.06	29
62,430	m2	30	91,892	m2	30	0.68	30
30,497	m2	31	57,644	m2	31	0.53	31
118,179	m2	32	66,482	m2	32	1.78	32
77,053	m2	33	69,157	m2	33	1.11	33
47,343	m2	34	32,715	m2	34	1.45	34
50,945	m2	35	55,951	m2	35	0.91	35
56,303	m2	36	70,043	m2	36	0.80	36
44,727	m2	37	115,301	m2	37	0.39	37
85,244	m2	38	133,254	m2	38	0.64	38
54,343	m2	39	81,091	m2	39	0.67	39
78,673	m2	40	68,554	m2	40	1.15	40
94,042	m2	41	133,083	m2	41	0.71	41
14,122	m2	42	55,953	m2	42	0.25	42
908,015	m2	Samtals	1,140,004	m2	Samtals	0.80	Medaltal

Nýtingarhlutfall er hæst á reit 32 við mót Laugavegar og Skólavörðustígs. Nýtingarhlutfall er yfir 1 umhverfis Laugaveg og í Skuggahverfi. Nýtingarhlutfallið er lægst 0,25 umhverfis Hallgrímskirkju.

Yfirborð vega

Flatarmál reitar	Flatarmál vega	Hlutfall
1.182.450 m²	163.595m²	13,8%

Yfirborðshlutfall vega er 13,8% af reit, grunnflötur íbúða er 20,3% og yfirborð bílastæða 9,4%. Samfellt hlutfall af þökktu yfirborði reitar er 43,6%

Grunnflötur húsnæðis

Flatarmál reitar	Flatarmál húsnæðis	Hlutfall
1.182.450 m²	239.885m²	20,3%

Unnið úr upplýsingum Borgarvefsjá, maí 2011

Yfirborð bílaplana

Flatarmál reitar	Flatarmál bílaplana	Hlutfall
1.182.450 m²	111.480m²	9,4%

Samanlagt þakið yfirborð

Flatarmál reitar	Samanlagt flatarmál	Hlutfall
1.182.450 m²	514.960m²	43,6%

Yfirborð vega, grunnflötur húsnæðis og yfirborð bílaplana samsett í eitt kort.

Svæði utan lóðamarka

Flatarmál reitar	Svæði utan lóðamarka	Hlutfall
1.182.450 m²	215.935 m²	18,3%

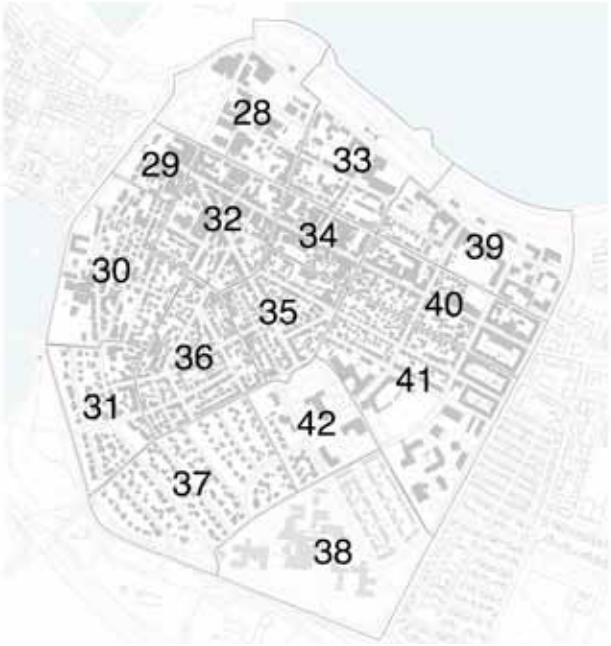
Svæði utan skilgreindra lóðamarka, skv. upplýsingum um lóðamörk úr Borgarvefsjá, eru 18,3% af greiningarreit. Mikið af því landsvæði liggur meðfram stofnbrautum, einnig er nokkuð í kringum Hallgrímskirkju.

Lóðir
Vegir
Svæði utan lóðamarka

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

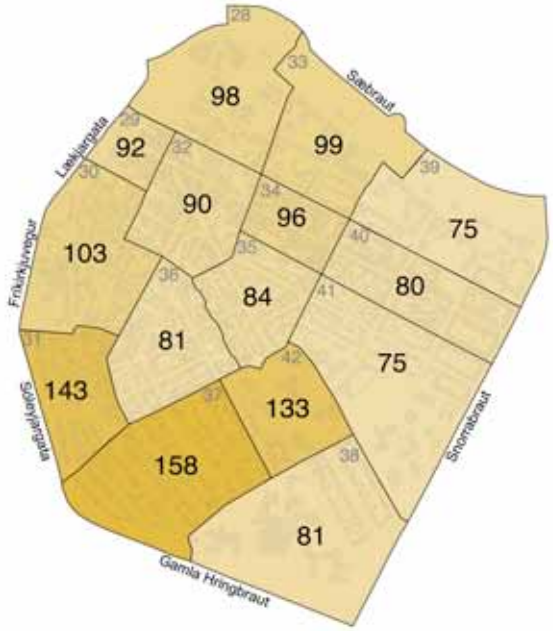
Meðaltalsstærðir

Samantekt



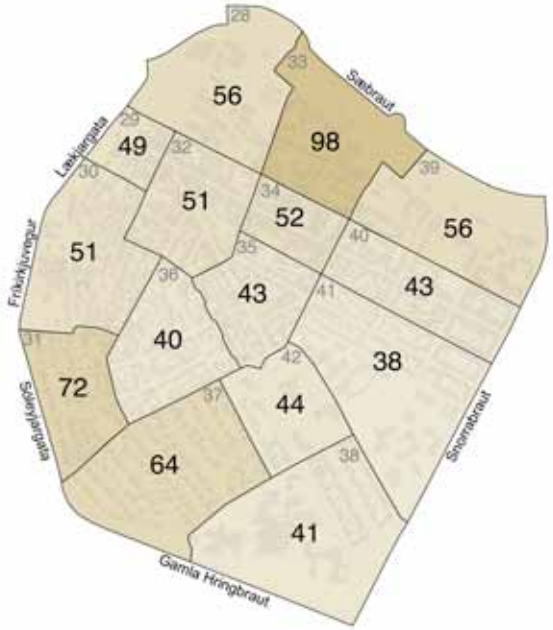
Meðalstærð íbúða á svæðinu er 99 m^2. Stærstar eru íbúðir á reit 37 vestan Landspítala, að meðaltali 158 m^2 og minnstar á reit 41, 75 m^2. Meðaltal flatarmáls á íbúa er 51 m^2. Á reit 33 er að meðaltali flestir fermetrar á mann, eða 98 m^2 og fæstir fermetrar á mann á reit 41, eða 38 m^2. Að meðaltali eru 70 íbúar á hektara. Flestir íbúar á hektara eru 149 á reit 36. Fæstir íbúar á hektara eru 11 á reit 38. Það eru að meðaltali 39 íbúðir á hektara á öllum greiningarreitnum. Flestar íbúðir eru 89 á reit 33 og fæstar 4 á reit 42. Að meðaltali eru 1.8 íbúi á heimili. Mestur er fjöldinn 3.1 á reit 42 og fæstir 1.0 á reit 33.

Meðalstærð íbúða í fermetrum



Stærð íbúða	Nr reita	Fjöldi íbúða	Nr reita	Stærð/fj. íbúða	Nr reita
5188 m2	28	53	28	98 m2	28
3884 m2	29	42	29	92 m2	29
31615 m2	30	308	30	103 m2	30
21582 m2	31	151	31	143 m2	31
26202 m2	32	292	32	90 m2	32
60497 m2	33	613	33	99 m2	33
17068 m2	34	178	34	96 m2	34
34882 m2	35	414	35	84 m2	35
41491 m2	36	513	36	81 m2	36
36668 m2	37	232	37	158 m2	37
19160 m2	38	237	38	81 m2	38
29321 m2	39	390	39	75 m2	39
35819 m2	40	447	40	80 m2	40
42343 m2	41	564	41	75 m2	41
2655 m2	42	20	42	133 m2	42
408375 m2	Samtals	4454	Samtals	92 m2	Meðaltal

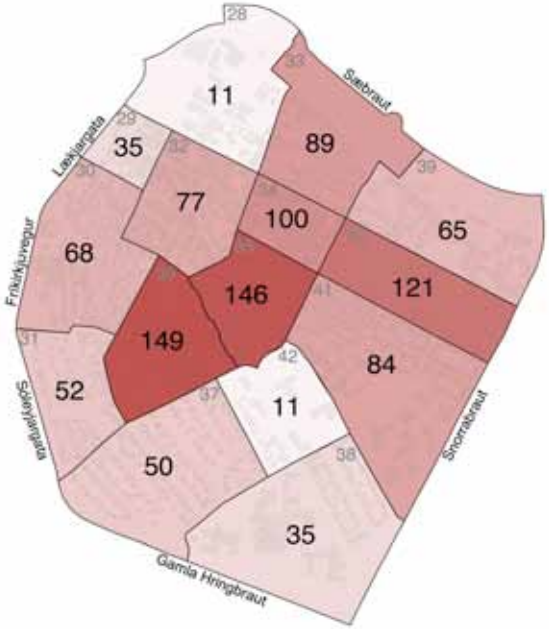
Meðaltal flatarmáls á íbúa



Stærd íbúða	Nr reita	Fjöldi íbúa	Nr reita	Stærð/fj. íbúa	Nr reita
5188 m2	28	93	28	56 m2	28
3884 m2	29	80	29	49 m2	29
31615 m2	30	626	30	51 m2	30
21582 m2	31	299	31	72 m2	31
26202 m2	32	511	32	51 m2	32
60497 m2	33	617	33	98 m2	33
17068 m2	34	330	34	52 m2	34
34882 m2	35	817	35	43 m2	35
41491 m2	36	1046	36	40 m2	36
36668 m2	37	573	37	64 m2	37
19160 m2	38	464	38	41 m2	38
29321 m2	39	528	39	56 m2	39
35819 m2	40	832	40	43 m2	40
42343 m2	41	1113	41	38 m2	41
2655 m2	42	61	42	44 m2	42
408375 m2	Samtals	7990	Samtals	51 m2	Meðaltal

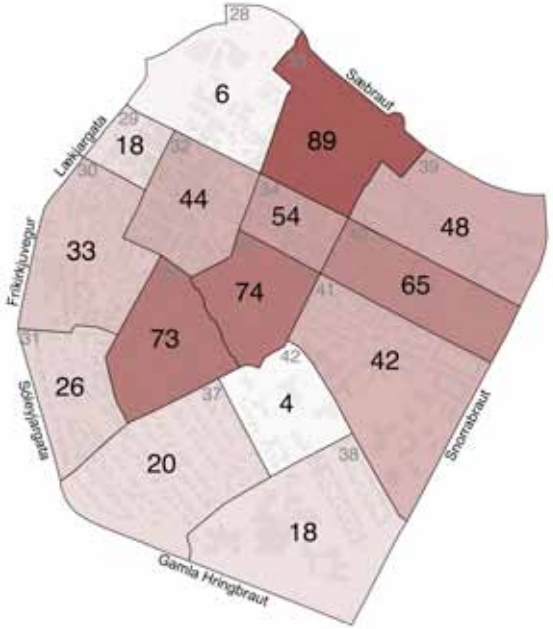
Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

Fjöldi íbúa á hektara



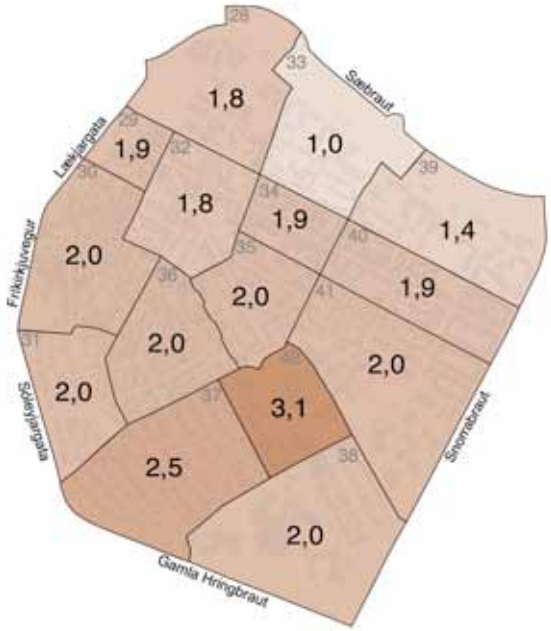
Fjöldi íbúa	Nr reita	Stærð reitar	Nr reita	Íbúar/ha	Nr reita
93	28	9 ha	28	11	28
80	29	2 ha	29	35	29
626	30	9 ha	30	68	30
299	31	6 ha	31	52	31
511	32	7 ha	32	77	32
617	33	7 ha	33	89	33
330	34	3 ha	34	100	34
817	35	6 ha	35	146	35
1046	36	7 ha	36	149	36
573	37	12 ha	37	50	37
464	38	13 ha	38	35	38
528	39	8 ha	39	65	39
832	40	7 ha	40	121	40
1113	41	13 ha	41	84	41
61	42	6 ha	42	11	42
7990	Samtals	114 ha	Samtals	70	Meðaltal

Fjöldi íbúða á hektara



Fjöldi íbúða	Nr reita	Stærð reitar	Nr reita	Íbúðir/ha	Nr reita
53	28	9 ha	28	6	28
42	29	2 ha	29	18	29
308	30	9 ha	30	33	30
151	31	6 ha	31	26	31
292	32	7 ha	32	44	32
613	33	7 ha	33	89	33
178	34	3 ha	34	54	34
414	35	6 ha	35	74	35
513	36	7 ha	36	73	36
232	37	12 ha	37	20	37
237	38	13 ha	38	18	38
390	39	8 ha	39	48	39
447	40	7 ha	40	65	40
564	41	13 ha	41	42	41
20	42	6 ha	42	4	42
4454	Samtals	114 ha	Samtals	39	Meðaltal

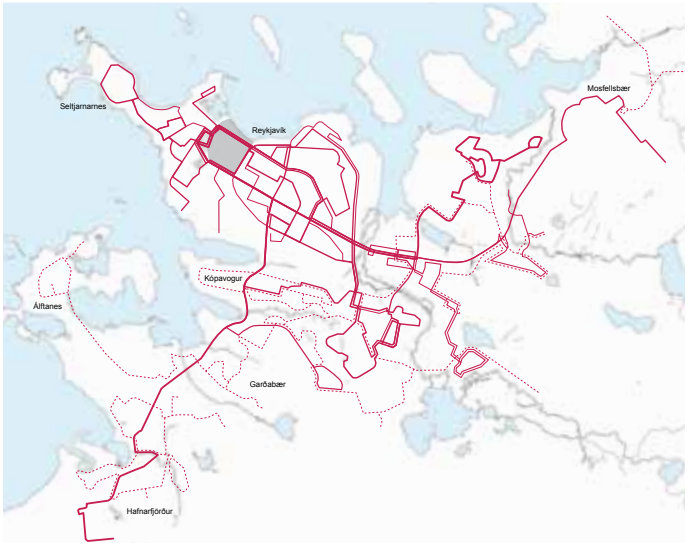
Fjöldi íbúa á heimili



Fjöldi íbúa	Nr reita	Fjöldi íbúda	Nr reita	Íbúar/íbúðir	Nr reita
93	28	53	28	2	28
80	29	42	29	2	29
626	30	308	30	2	30
299	31	151	31	2	31
511	32	292	32	2	32
617	33	613	33	1	33
330	34	178	34	2	34
817	35	414	35	2	35
1046	36	513	36	2	36
573	37	232	37	2	37
464	38	237	38	2	38
528	39	390	39	1	39
832	40	447	40	2	40
1113	41	564	41	2	41
61	42	20	42	3	42
7990	Samtals	4454	Samtals	2	Medaltal

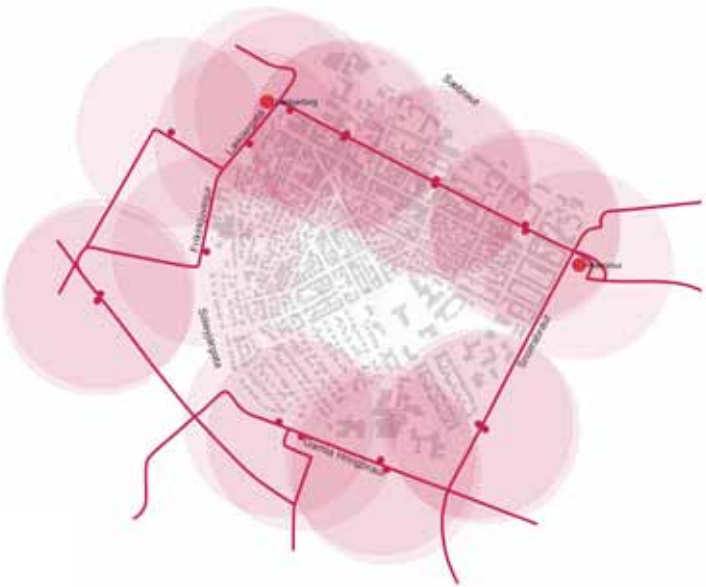
Almenningssamgöngur og gönguradíus

Strætóleiðir



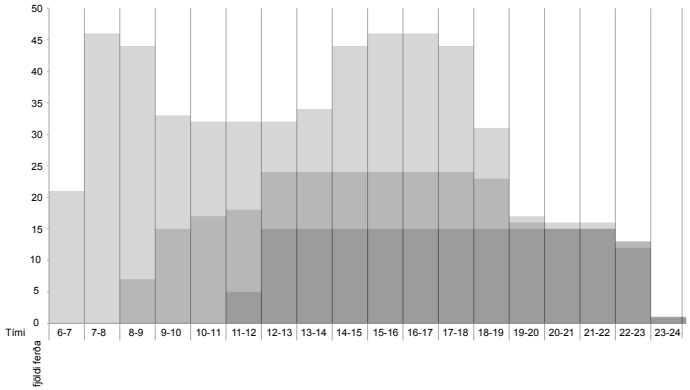
Fjöldi strætóleiða liggur umhverfis og gegnum reit, 14 af 25 leiðum skv. heimasíðu strætó, eða 56% af leiðum á stórhöfuðborgarsvæðinu. Austurbærinn er vel tengdur því almenningsvagnakerfi sem er í boði. Tvær skiptistöðvar eru við greiningarreitinn sem flestar strætóleiðir fara um.

Staðsetning og fjöldi strætóskýla



Strætó keyrir um Snorrabraut, Hverfisgötu, Lækjargötu, Fríkirkjuveg og Gömlu Hringbraut. Hringirnir tákna 300m radíus kringum strætóskýli, lengsta gönguleið í strætóskýli er frá miðjum greiningarreit þar sem engir hringir skarast.

Strætótíðni



Þétt tíðni vagna er á virkum dögum, sérstaklega milli 7 til 9 og frá 14 til 18. Þá er samanlögð tíðni allra vagna sem fara um svæðið á milli 45-50 á klukkutíma. Tíðnimunstur er annað um helgar, vagnar byrja að ganga seinna, færri ferðir og jafnari yfir daginn, án hápunkta eins og á virkum dögum.

Leiðir sem liggja að greiningarreit
Aðrar leiðir

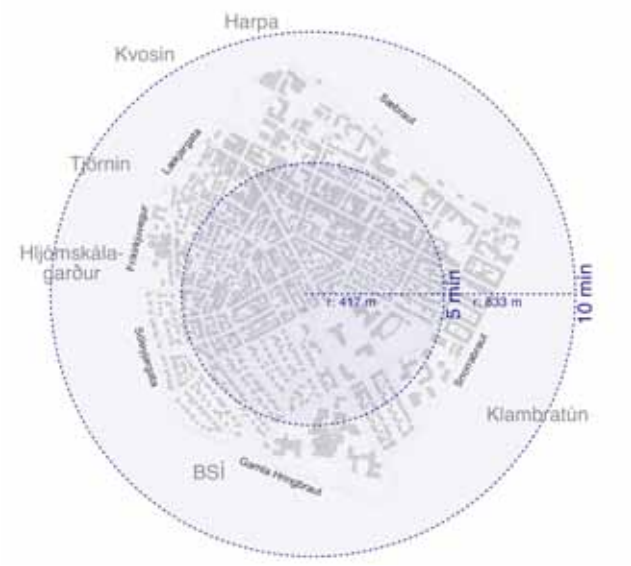
Stoppustöðvar
300m radíus
Akstursleið

Virkir dagar
Sunnu- og helgidagar
Laugardagar

Upplýsingar um leiðir unnar úr gögnum straeto.is, janúar 2012

Upplýsingar um tíðni unnar úr gögnum straeto.is, janúar 2012

Gönguradíus m.v. 5km/klst



Frá miðju reitar er hægt að ganga að útjöðrum þess, m.v. loftlínu, á innan við 10 mín á gönguhraðanum 5 km/klst. Kvosin, Hljómskálagarður, BSÍ og Klambratún eru öll innan við 10 mín gönguradíusar. Harpa, Háskóli Íslands, Þjóðarbókhlaðan og Valur knattspyrnufélag eru öll rétt utan við þennan gönguhring.

Samsett kort, almenningssamgöngur og gönguradíus

Loftmyndir úr Borgarvefsjá, mars 2011

Þjónusta

Menntun

Einn grunnskóli er innan greiningarreitar, Austurbæjarskóli. Tjarnarskóli fyrir 7-10 bekk er við Lækjargötu. Fjöldi leiksskóla er einnig á reit. Þrír framhaldsskólar eru á svæðinu. Hluti af starfsemi Listaháskóla Íslands er á Sölvhólsgötu.

1. Austurbæjarskóli
2. Tjarnarskóli (7.-10. bekkur)
3. Lindarborg
4. Njálsborg
5. Ós
6. Barónsborg
7. Grænaborg
8. Laufásborg
9. Menntaskólinn í Reykjavík
10. Kvennaskólinn
11. Tækniskólinn
12. Kampur frístundamiðstöð
13. Tónmenntaskóli Reykjavíkur
14. Söngskólinn í Reykjavík
15. Listaháskóli Íslands

Félags- og heilbrigðisþjónusta

Ýmiss félagssþjónusta er á svæðinu m.a. gistiskýli, unglingaathvarf, dagdeildir og þjónustumiðstöð fyrir aldraða. Landspítali-Háskólasjúkrahús er á suðurhluta reitar.

1. Unglingaathvarf
2. Gistiskýlið Þingholtsstræti
3. Dagdeild fyir minnissjúkdóma
4. Lindargata, íbúðir og þjónustumiðstöð
5. Lindargata, íbúðir og þjónustumiðstöð
6. Þjónustumiðstöð Miðborgar og Hlíða
7. Búsetuþjónusta fyrir geðfatlaða
8. Landspítali - Háskólasjúkrahús
9. Domus Medica
10. Hvítabandið

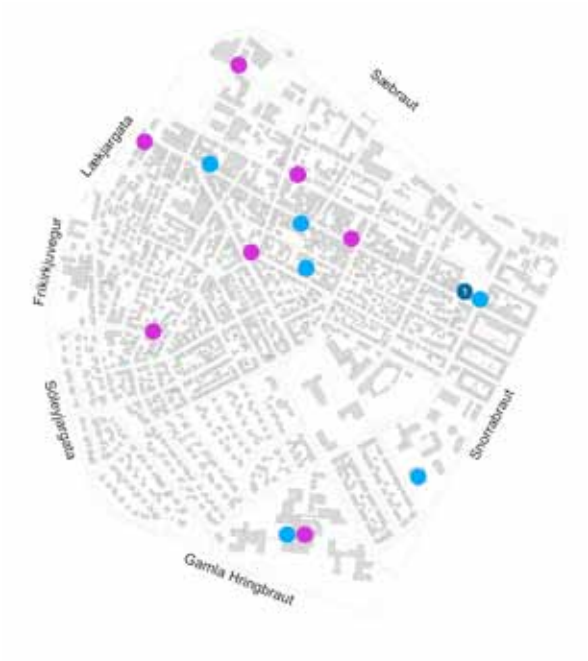
Matvara og verslun

Tvær Bónusverslanir auk nokkurra smærri matvöruverslana eru á svæðinu. Mikið er um aðra almenna verslun og þjónustu á reit.

1. Verslunin Vísir
2. Bónus
3. Fiskbúðin Freyjugötu
4. Krambúð
5. Bónus
6. Frú Lauga
7. Ostabúðin

Skólahverfi · Grunnskóli · Leiksskóli · Framhaldsskóli · Háskóli · Aðrar menntastofnanir · Frístundamiðstöð · Félagsþjónusta · Heilbrigðisþjónusta · Apótek · Matvara · Verslun og þjónusta

Ýmis þjónusta



Einn banki er inn á greiningarreit, auk nokkrura hraðbanka og póstkassa.

1. Landsbankinn

Ýmis afþreying

Hallgrímskirkja, Aðventkirkjan og Fríkirkjan eru á reitnum. Fjöldi safna er á svæðinu, eitt bíó og tvö leikhús. Á svæðinum er mikill fjöldi kaffihúsa, bara og veitingahúsa.

1. Hallgrímskirkja
2. Aðventkirkjan
3. Fríkirkjan
4. Bíó Paradís
5. Listasafn ASÍ
6. Nýlistasafnið
7. Listasafn Íslands
8. Listasafn Einars Jónssonar
9. Þjóðmenningarhúsið
10. Þjóðleikhúsið
11. Gamla Bíó leikhús
12. Gallerí Ágúst

Íþróttir og útivist

Ekki er mikið um stór græn svæði innan reitar en nokkuð er um smærri græn svæði og opin leiksvæði. Stærri græn svæði eru við jaðar reitar eða rétt utan, við Sæbraut og Lækjargötu, stórt opið grænt svæði er í Hljómskálagarðinum vestan Sóleyjargötu og Fríkirkjuvegar. Sundhöll er við Barónsstíg og battavöllur við Austurbæjarskóla.

1. Battavöllur
2. Sundhöllin

● Póstkassi ● Hraðbanki
● Banki

● Kaffi/bar/veitingasala ● Leikhús ● Bókasafn
● Listir/menning ● Kvikmyndahús ● Kirkja

● Íþróttavellir/salir ● Líkamsrækt ● Grænt útivistarsvæði
● Sundlaugar ● Opin leiksvæði

Landslag og gróðurfar

Trjágróður

Trjágróður er meiri sunnan Laugavegar en norðan við. Mestur trjágróður er við vestan við Landspítalareit. Nánast enginn trjágróður er milli Skúlagötu og Sæbrautar.

Grasfletir

Margir grasigrónir garðar eru vestan við Landspítalareit. Græn svæði eru einnig við Landspítala, Fríkirkjuveg, Lækjargötu og Arnarhól. Umferðaeyjar við Sæbrautina eru grasigrónar.

Samsett gróðurkort og útilistaverk

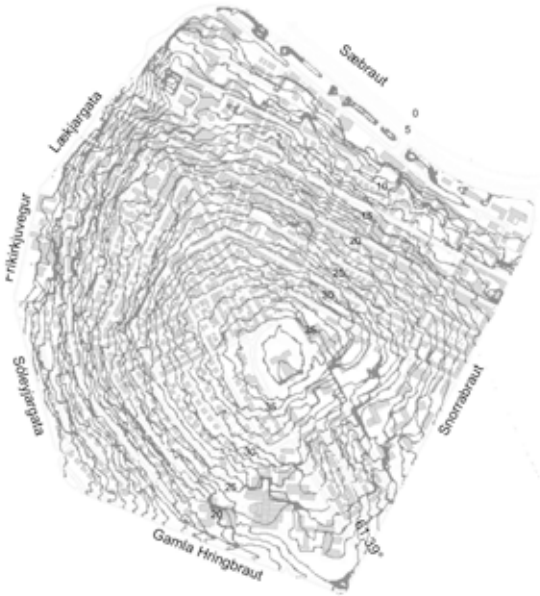
Austurbærinn er gamalt og gróið hverfi. Lítill gróður er við Laugaveg og umhverfis Skúlagötu.

Listaverk eru m.a. staðsett við Fríkirkjuveg, Lækjargötu, Hallgrímskirkju og við Sæbraut, í garði við Sóleyjargötu og við Landspítala.

▲ Útilistaverk

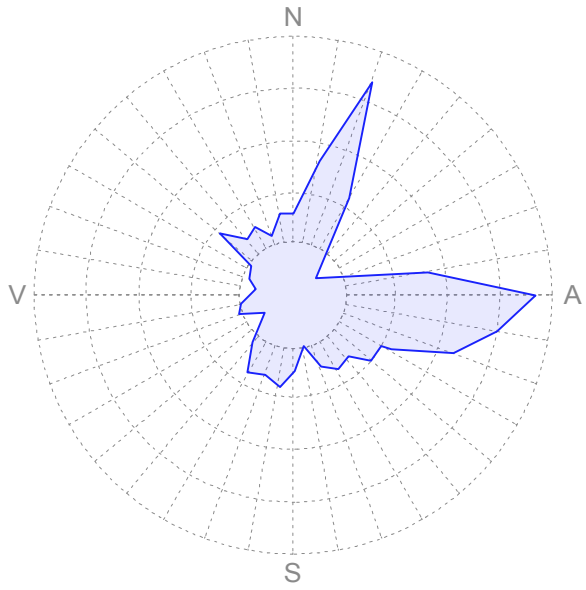
Gögn unnin út frá loftmyndum úr Borgarvefsjá, mars 2011

Hæðarlínur



Hallgrímskirkja stendur á efsta punkti Skólavörðuholtsins, hæsti punktur þess er um 38 metrum fyrir ofan sjávarmál.

Vindrós við Reykjavíkurhöfn 1998-2005



Norðan- og austanátt eru ríkjandi vindáttir við Reykjavíkurhöfn.

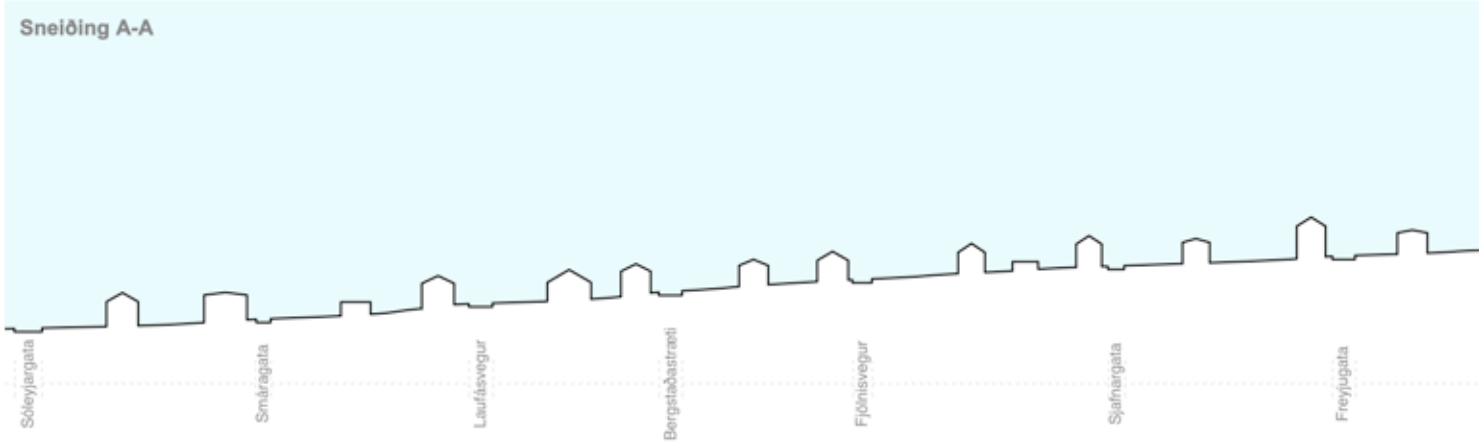
Útitafl við Lækjargötu

Rými á milli húsa

Sneiðingar í gegnum greiningarreit

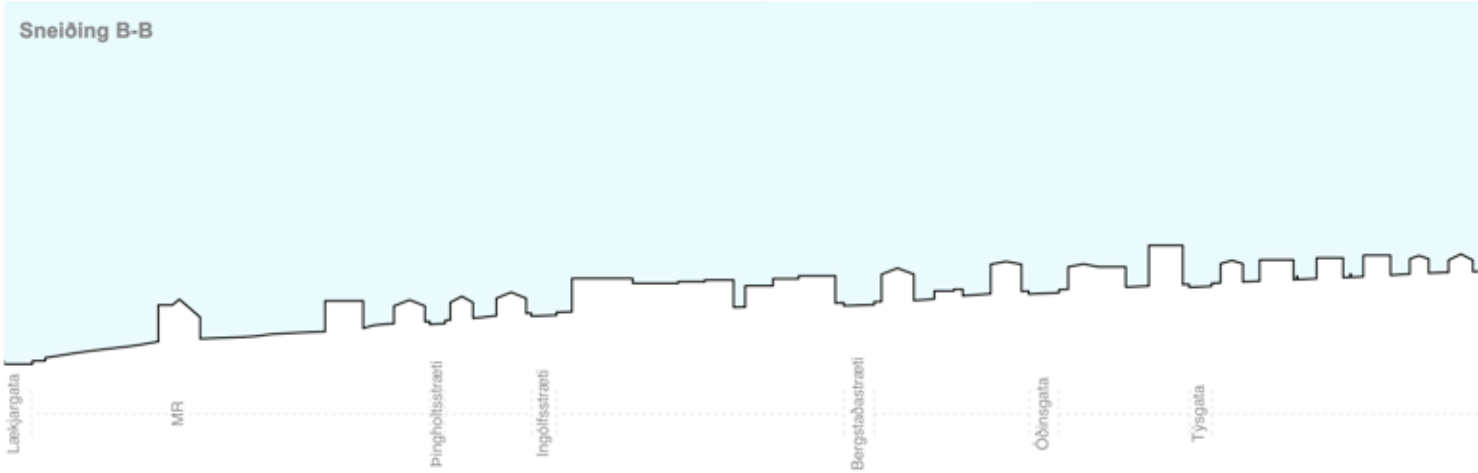
Sneiðing A-A

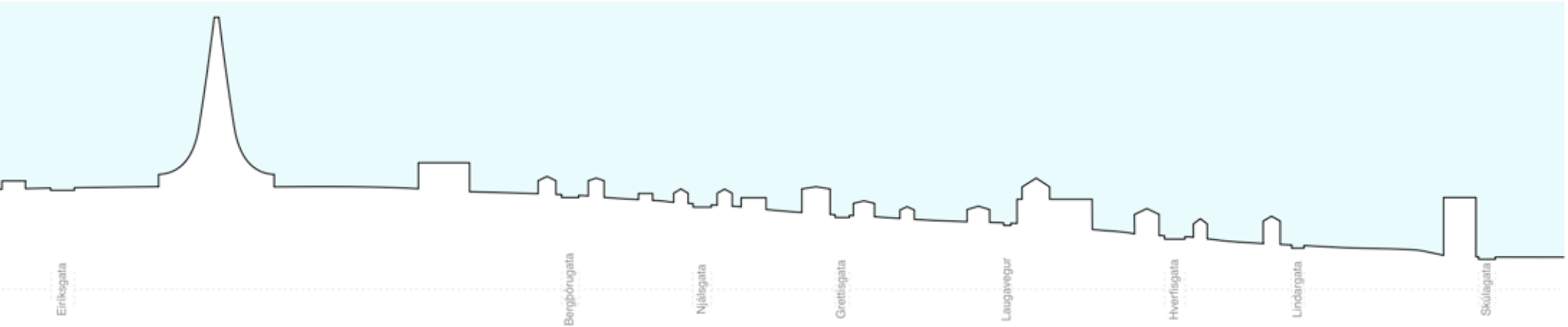
Byggðarmunstur er ólíkt sunnan og norðan við Hallgrímskirkju. Óregluleg þétt byggð er norðan Hallgrímskirkju og almennt lágreist en hækkar umtalsvert um og við Skúlagötuna. Hús eru samhliða og liggja upp að götum, fjöldi húsa er einnig í bakgörðum. Garðar eru annað hvort til suðurs eða norðurs Byggðin er reglulegri sunnan kirkju, húsagerðir eru svipaðar og hús jafnhá, með stórum görðum til suðvesturs. Opið og vítt rými á milli bygginga.

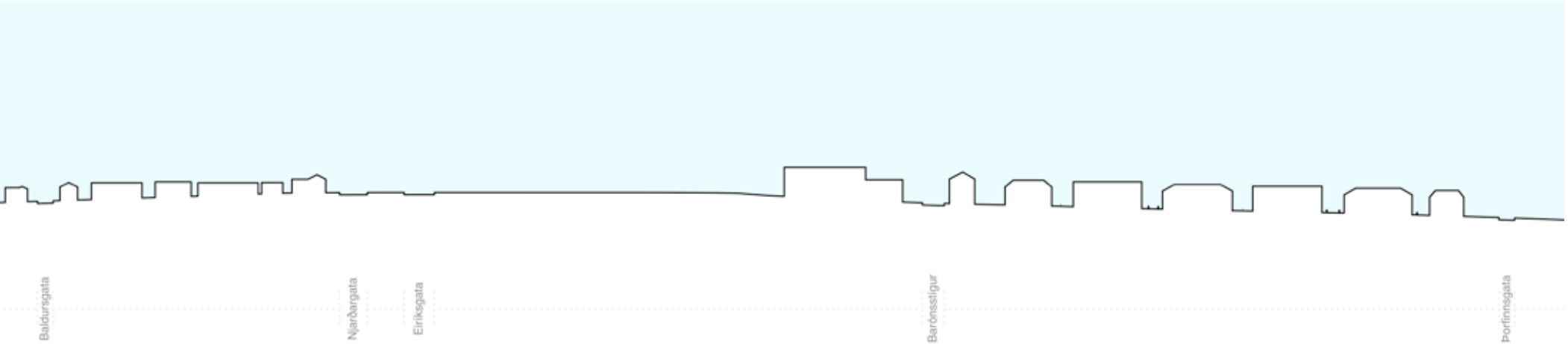


Sneiðing B-B

Stórt og opið rými er á toppi Skólavöruholts þar sem Hallgrímskirkja stendur, milli Eiríksgötu og Barónstígs. Byggðarmunstur er mjög reglulegt austan Barónstígs, húsagerðir eru svipaðar og byggingar álíka háar. Garðar eru framan og aftan við hús. Byggðarmunstur er óreglulegra vestan Njarðargötu. Byggðin er þétt og lágreist með ýmsum byggingagerðum. Opið rými umhverfis Menntaskólann í Reykjavík.







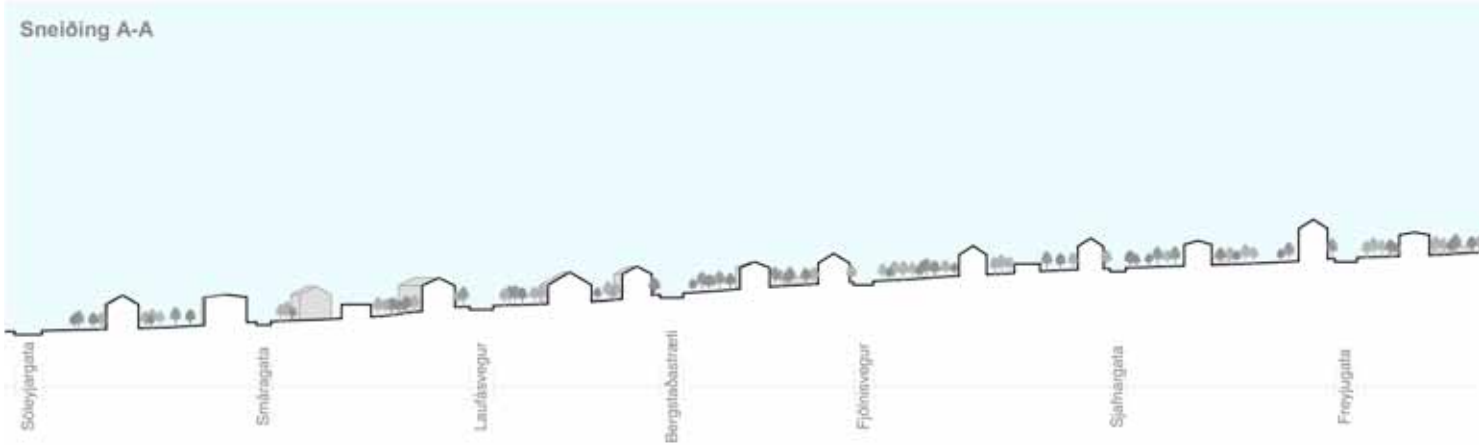
0 25 50 100m

Betri borgarbragur

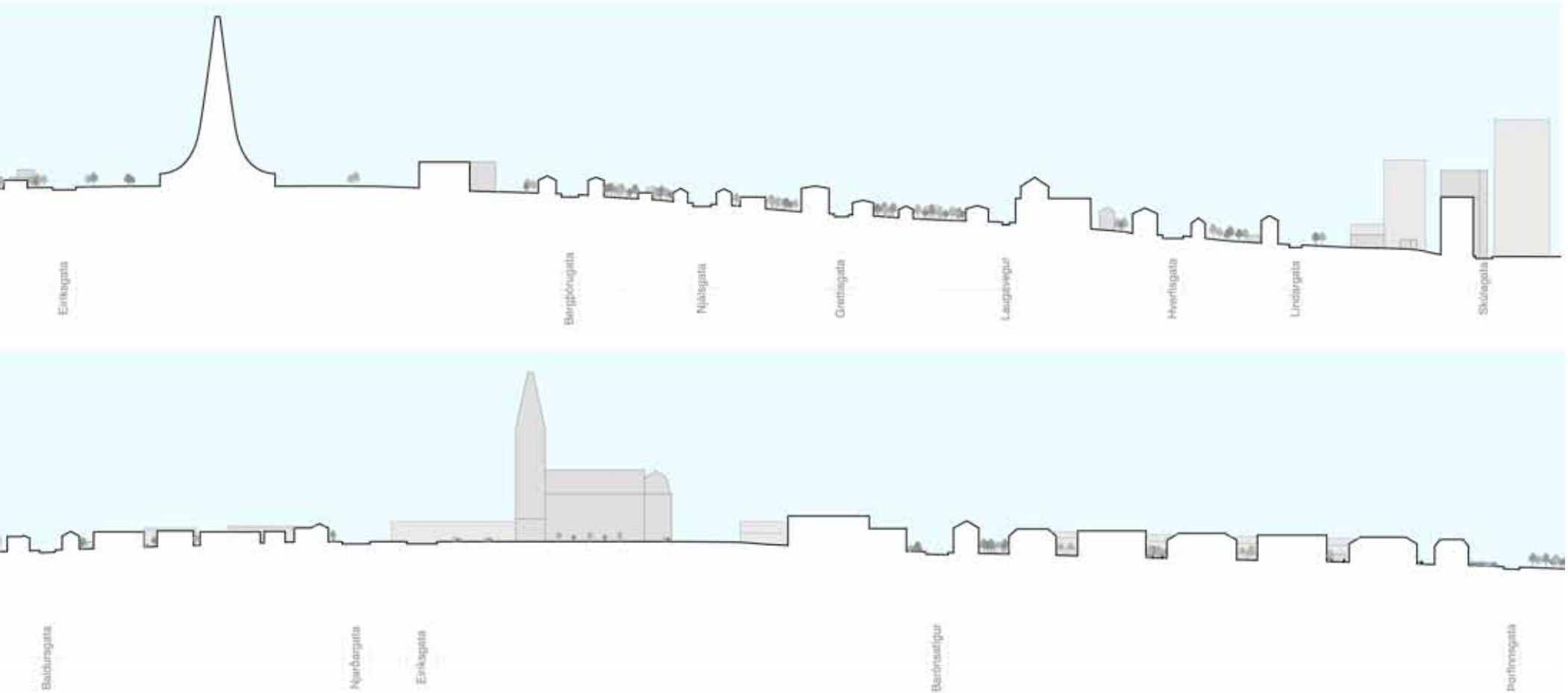
Rými á milli húsa ásamt nærumhverfi

Sneiðingar í gegnum greiningarreit

Sneiðing A-A
Mikill gróður er í kringum íbúðarhúsnæði sunnan við Hallgrímskirkju. Lítill gróður umhverfis kirkju. Þó nokkur trjágróður er sunnan við kirkju en minnkar norðan við Laugaveg. Fjöldi háhýsa er við Skúlagötu sem gnæfa yfir lágreistari byggð sunnan við þau. Byggingar og gróður skilgreina mörg göturými.



Sneiðing B-B
Minni trjágróður er á sneiðingu B-B samanborið við sneiðingu A-A. Opið rýmið og lítill gróður er umhverfis Hallgrímskirkju. Opið svæði með gróðri er milli Þorfinnsgötu og Snorrabrautar.

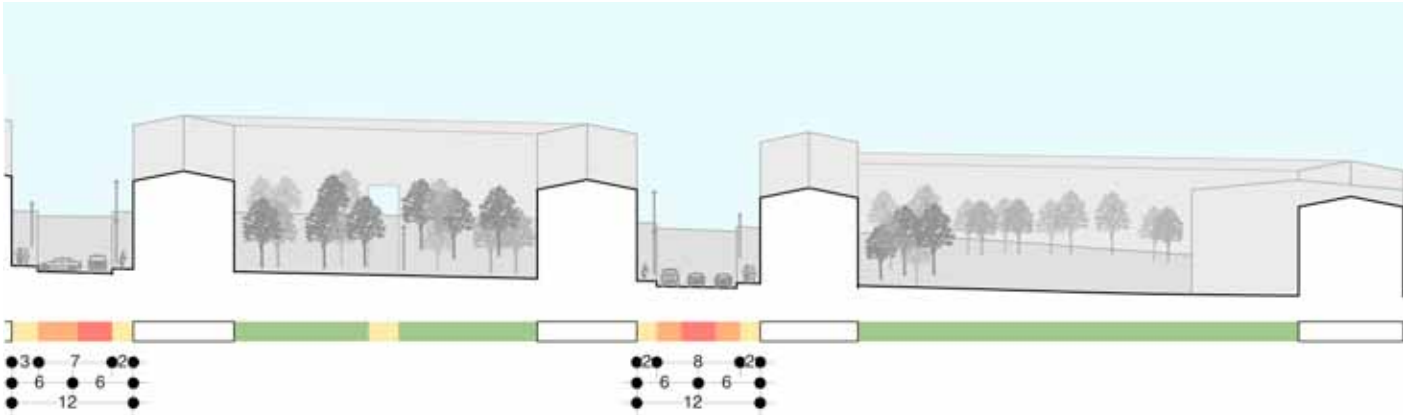

Einkagata
Bergþórugata
Njálsgata
Grettisgata
Laugavegur
Hverfisgata
Lindargata
Skúlagata
Baldursgata
Njarðargata
Einkagata
Barónsstígur
Þórsgata
0
25
50
100m

Torg austan við Lækjarbrekku við Bankastræti

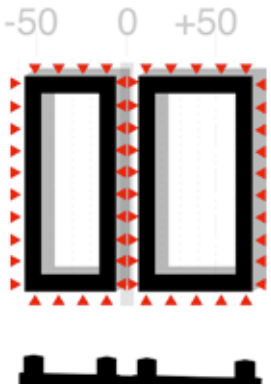
iTM
TOURIST
INFORMATION
RENT-A-BIKE

Borgarmynstur

Grettisgata



Einfaldað byggðarmunstur/samantekt



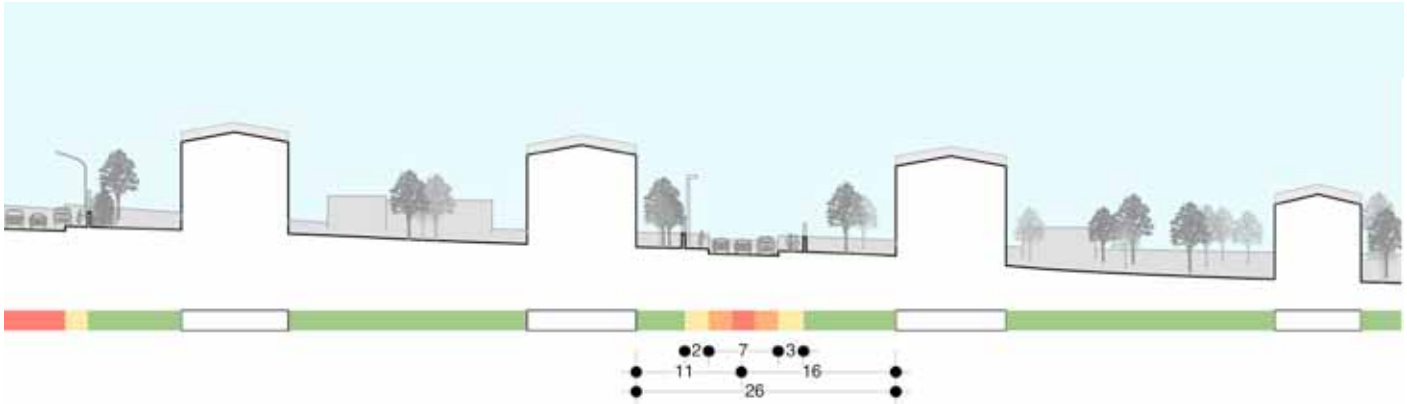
Íbúðagata	
1,15	Nýtingarhlutfall*
80 m^2	Meðalstærð íbúða*
43 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
121	Fjöldi íbúa á hektara*
65	Fjöldi íbúða á hektara*
1,9	Fjöldi íbúa í heimili*
142	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
30	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
190	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

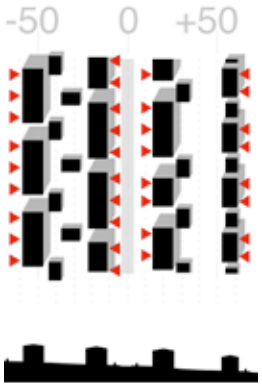
*m.v. reit 40

Á þessum hluta Grettisgötu og Laugavegar liggja hús beint upp að gangstéttum og eru ekki frádregin frá götu. Lítil fjölbýli liggja samhliða umferðagötu og snúa aðalinngangi að henni. Byggingar mynda samfellda húsaröð. Bílastæði eru meðfram götu og gangstéttir eru beggja megin. Garðar eru bak við hús. Byggingar skilgreina göturýmið.

Byggingar · Umferðareyja · Umferðargata · Smærri gata · Bílastæði · Gangstétt · Einkarými · Grænt svæði

Byggingar · Umferðargata · Inngangur · Skuggavarp

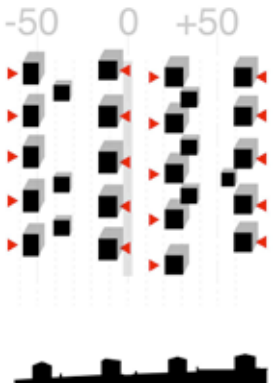




Íbúðagata	
X	Nýtingarhlutfall*
81 m^2	Meðalstærð íbúða*
41 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
X	Fjöldi íbúa á hektara*
X	Fjöldi íbúða á hektara*
2,0	Fjöldi íbúa í heimili*
X	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
X	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
X	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

*m.v. reit 38. Landspítali er á reit sem skekkir tölur um nýtingarhlutfall o.þ.h. fyrir götuna svo þær tölur eru ekki teknar með í töflu.

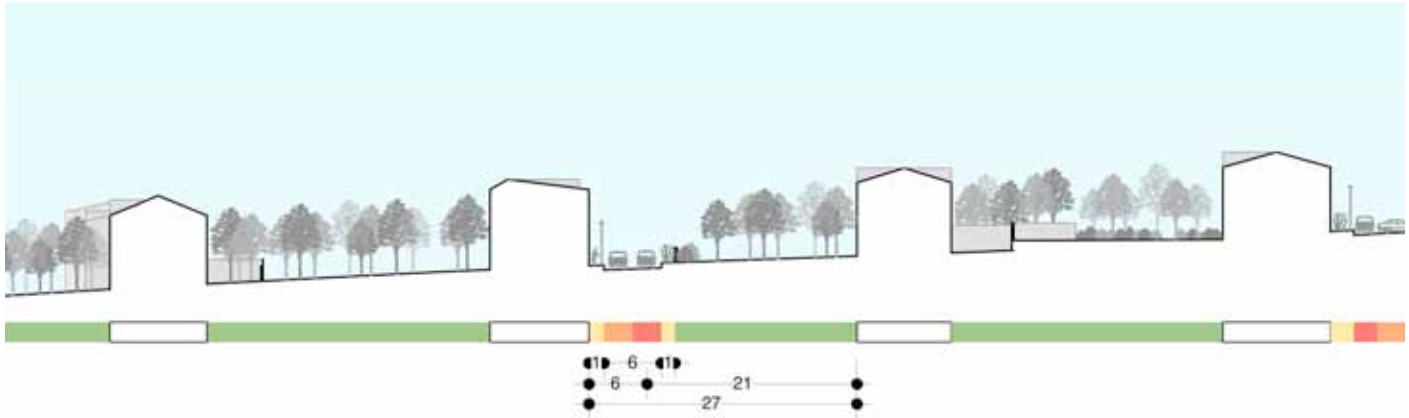
Hús er frádregin götu beggja megin Leifsgötu. Hús liggja samhliða umferðagötu og snúa aðalinngangi að henni. Lítil fjölbýli. Garðar eru framan og aftan við hús. Skúrar eru milli húsa. Gangstéttar og bílastæði eru samhliða og beggja megin götu. Einstefnu gata. Gróður og grindverk skilgreina göturými.



Íbúðagata	
0,39	Nýtingarhlutfall*
158 m^2	Meðalstærð íbúða*
64 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
50	Fjöldi íbúa á hektara*
20	Fjöldi íbúða á hektara*
2,5	Fjöldi íbúa í heimili*
155	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
51	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
154	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

*m.v. reit 37

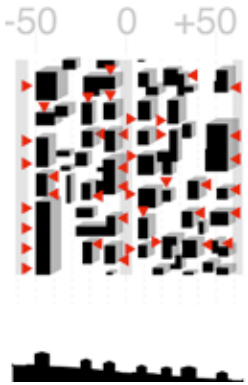
Hús liggja upp að Sjafnargötu vestanmegin götu, en eru frádregin austanmegin með einkagarði milli götu og húss. Garður snýr til suðvesturs. Aðalinngangar snúa að götu. Einstefna er í götunni. Gangstéttir og bílastæði eru samhliða götu, auk einkastæða utan við hús. Byggingar, gróður og grindverk skilgreina göturými.



Byggingar
Umferðareyja
Umferðargata
Smærri gata
Bílastæði
Gangstétt
Einkarými
Grænt svæði

Byggingar
Umferðargata
Inngangur
Skuggavarp

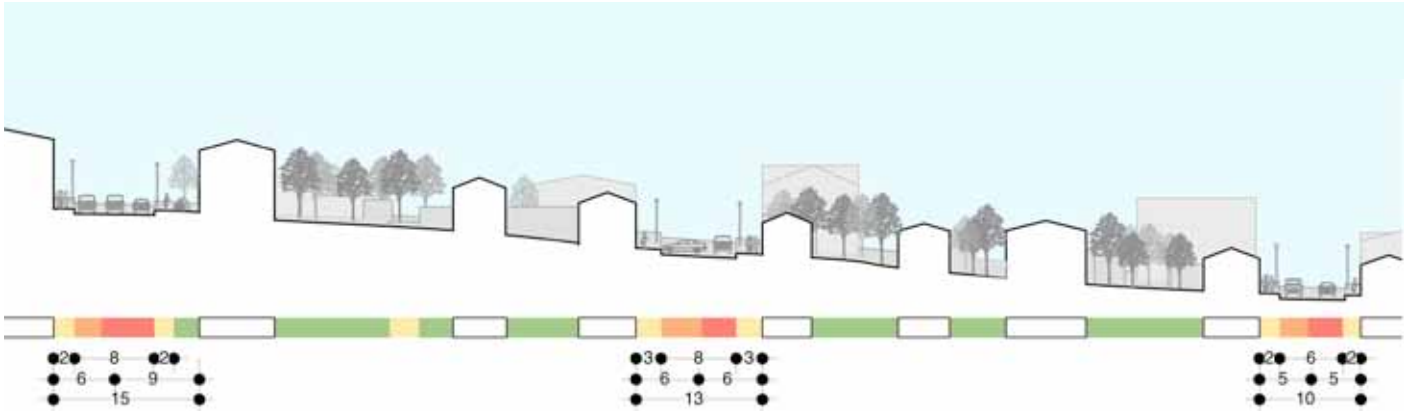
Betri borgarbragur



Íbúðagata	
0,71	Nýtingarhlutfall*
75 m^2	Meðalstærð íbúða*
38 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
84	Fjöldi íbúa á hektara*
42	Fjöldi íbúða á hektara*
2,0	Fjöldi íbúa í heimili*
135	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
24	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
174	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

*m.v. reit 41

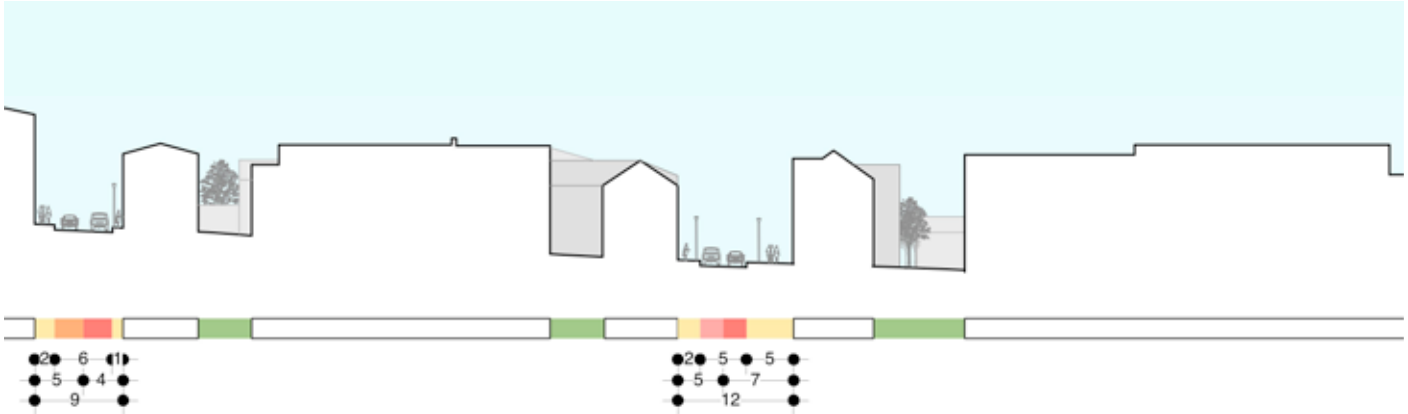
Hús liggja meðfram og upp að gangstéttum, óreglulegt skipulag er fyrir aftan. Gangstéttir og bílastæði eru meðfram einstefnugötum. Byggingar og gróður skilgreina göturými. Byggðin er lág og þétt, ýmsar gerðir húsa og grónir garðar sunnan eða norðan við hús. Inngangar eru á ýmsa vegu, fyrir framan, aftan eða á hlið húsa.



Byggingar Umferðargata Bílastæði Einkarými
Umferðareyja Smærri gata Gangstétt Grænt svæði

Byggingar Inngangur
Umferðargata Skuggavarp

Laugavegur



Einfaldað byggðarmunstur/samantekt

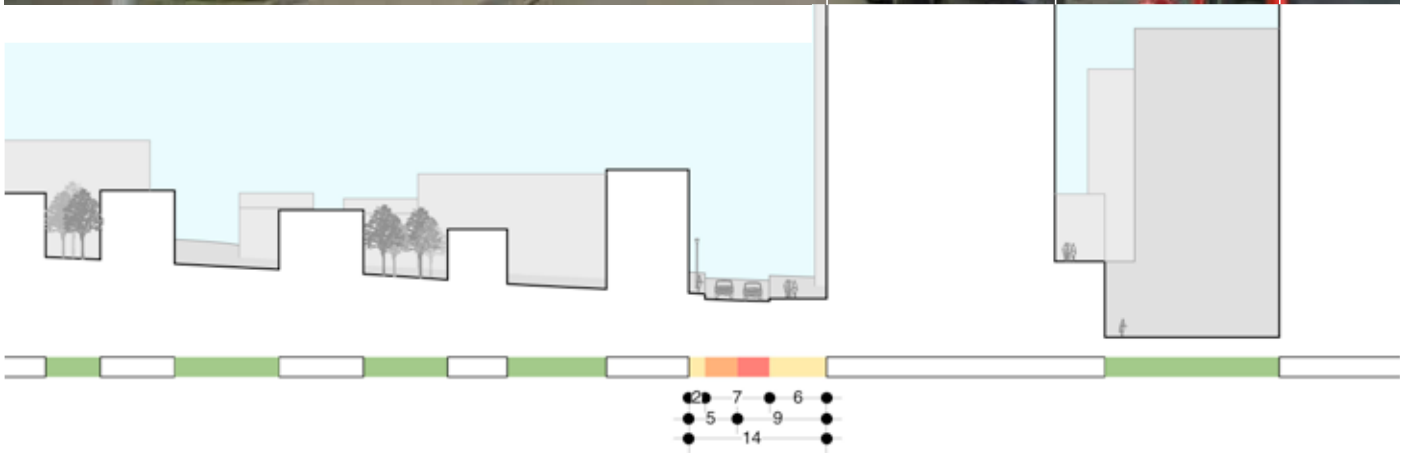
Verslun- og þjónustugata	
1,45	Nýtingarhlutfall*
96 m^2	Meðalstærð íbúða*
52 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
100	Fjöldi íbúa á hektara*
54	Fjöldi íbúða á hektara*
1,9	Fjöldi íbúa í heimili*
123	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
25	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
164	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

*m.v. reit 34

Samfelldar húsaraðir og stök hús mynda göturými við Laugaveg, byggð eru einnig í bakgörðum. Gatan er þröng einstefnu gata þar sem umferð og gangandi umferð tvinnast saman. Byggð er nokkuð lágreist og þétt, með margvíslegum húsagerðum og litlum gróðri, fáir einkagarðar. Flestir inngangar liggja út að Laugavegi.

Byggingar · Umferðareyja · Umferðargata · Smærri gata · Bílastæði · Gangstétt · Einkarými · Grænt svæði

Byggingar · Umferðargata · Inngangur · Skuggavarp



Byggingar
Umferðareyja
Umferðargata
Smærri gata
Bílastæði
Gangstétt
Einkarými
Grænt svæði

Einfaldað byggðarmunstur/samantekt

Íbúðagata	
1,11	Nýtingarhlutfall*
99 m^2	Meðalstærð íbúða*
98 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
89	Fjöldi íbúa á hektara*
89	Fjöldi íbúða á hektara*
1,0	Fjöldi íbúa í heimili*
133	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
30	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
137	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

*m.v. reit 33

Margar ólíkar húsagerðir eru við Lindargötu, allt frá 18 hæða háhýsum til 1-2 hæða eldri einbýla. Byggð er háreist er norðan Lindargötu og lággreist sunnan hennar. Lítill gróður. Byggingar eru samhliða götu og mynda göturýmð. Inngangar húsa eru á ýmsa vegu.

Byggingar
Umferðargata
Inngangur
Skuggavarp

Háaleiti
Hverfisgreining

Inngangur

Afmörkun

Háaleitið er skýrt afmarkað af stórum umferðaræðum á alla vegu, það er áhugavert vegna miðlægrar staðsetningar sinnar á höfuðborgarsvæðinu, skipulags og vegna hraðrar uppbyggingar. Hverfið er tvískipt að skipulagi, íbúðarhverfi annarsvegar og hinsvegar þjónustu og iðnaðarsvæði.

Greiningarreitur er afmarkaður af Kringlumýrarbraut, Suðurlandsbraut, Grensásvegi og Miklubraut.

Loftmynd af greiningarreit

Greiningarreitur
Afmörkun miðborgar

Loftmynd úr Borgarvefsjá, ágúst 2011

Betri borgarbragur

Stígur milli íbúðarhúsa við Safamýri og Háaleitisbraut

Saga og þróun

Skipulagssaga

"Á árinu 1957 var hafist handa um stórt skipulagsverkefni. Ákveðið var að gera heildarskipulag af öllu svæðinu milli Suðurlandsbrautar og Bústaðavegar, vestan fyrirhugaðar Kringlumýrarbrautar, austur að Grensásvegi-Háaleitisbraut." (Skipulagssaga Reykjavíkur, bls 49)

Með því að bera saman loftmyndir af svæðinu frá 1954 til dagsins í dag má sjá hve hröð þróun og uppbygging hverfisins var. Kort af Reykjavík frá 1947 sýnir að ekki er búið að skipuleggja reitinn fyrir byggð á þeim tíma.

Reykjavík 1947

Greiningarreitur

Kort úr Borgarvefsjá, ágúst 2011

Betri borgarbragur

1954

Á loftmynd frá 1954 má sjá á móta fyrir görðum, Múlakampi, malarnámu og einstaka bæjum. Suðurlandsbraut, Miklabraut og Grensásvegur eru nokkuð skýrt mótaðir í landslaginu og afmarka hverfið að hluta. Kringlumýrarbraut er enn ómótuð. Smærri vegir þvera hverfið og liggja inn á milli garðanna og í gegnum kampinn.

1979

Hröð uppbygging var á næstu árum, en árið 1965 var búið að reisa nánast alla núverandi íbúðarbyggð, á suður- og vesturhluta reitar. Bygging var einnig hafin á iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhluta hverfisins á norður og austurhluta reitsins. Sá hluti byggðist þó hægar upp á næstu tuttugu árum.

2010

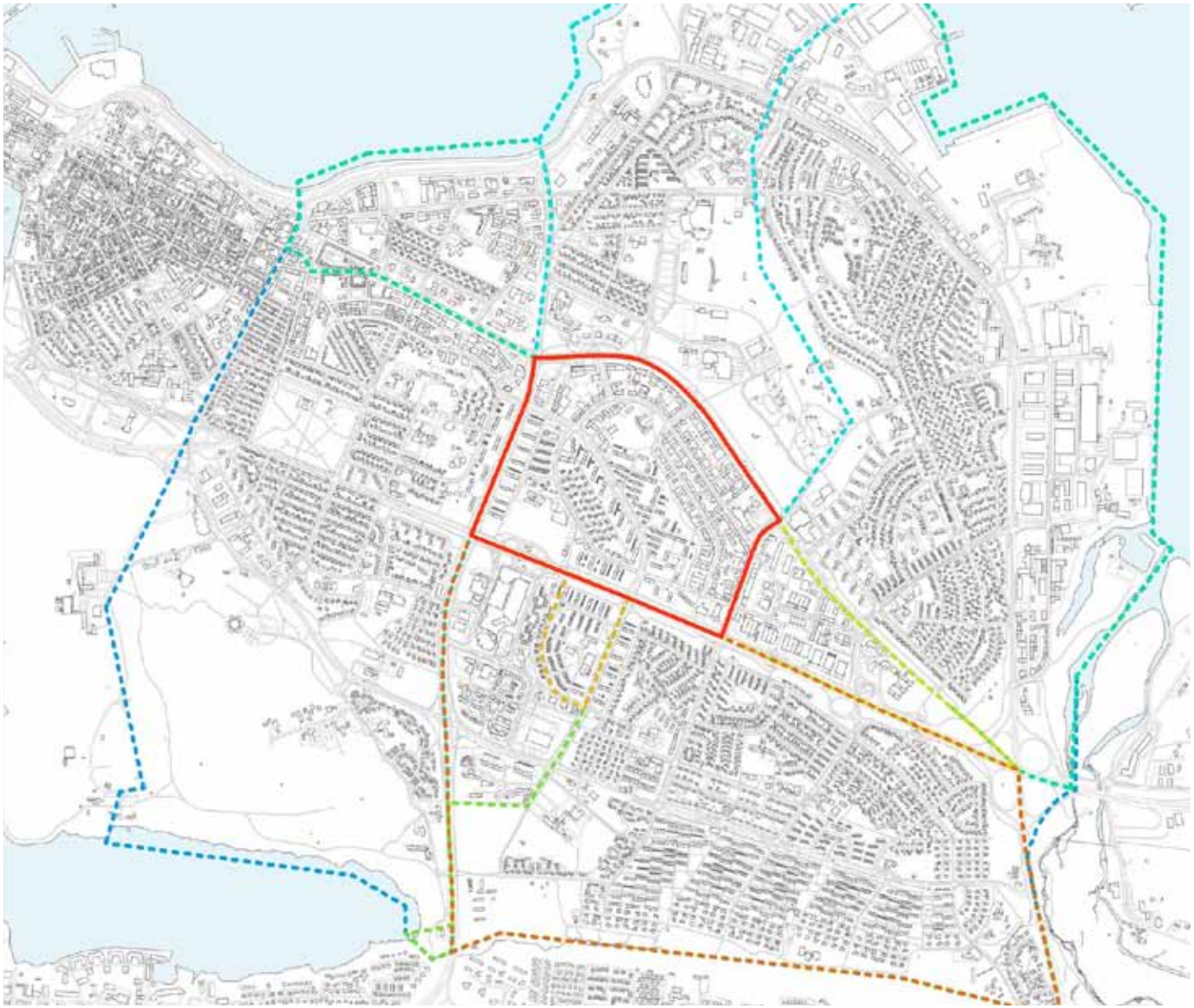
Norðausturhluti reitarins orðinn fullbyggður.

Hverfaskilgreiningar

Hvað er hverfi?

Í Borgarvefsjá heitir hverfið og hverfahlutinn Háaleiti. Tveir grunnskólar eru á reitnum, Álftamýrarskóli og Safamýrarskóli, sem er sérskóli. Forgangsskólar í framhaldsnám eru Fjölbrautarskólinn í Ármúla, sem er innan reitar, og Menntaskólinn við Hamrahlíð. Félagsmiðstöðin Tónabær og frístundaheimilið Álftabær eru í Safamýri. Heilsugæsla er innan reitar við Lágmúla. Reiturinn er hluti af póstnúmeri 108 og löggæslusvæði 1.

Samsett kort



Hverfaskipting

Háaleiti

Hverfahlutar

Háaleiti

Frístundamiðstöðvar

Kringlumýri
Frístundamiðstöð Laugardals og Háaleitis

- Frístundaheimili
- Félagsmiðstöðvar
- Frístundaklúbbar

Heilsugæsla

Heilsugæslan Lágmúla

- Heilsugæslan Lágmúla 4
- Aðrar stöðvar

Grunnskólahverfi

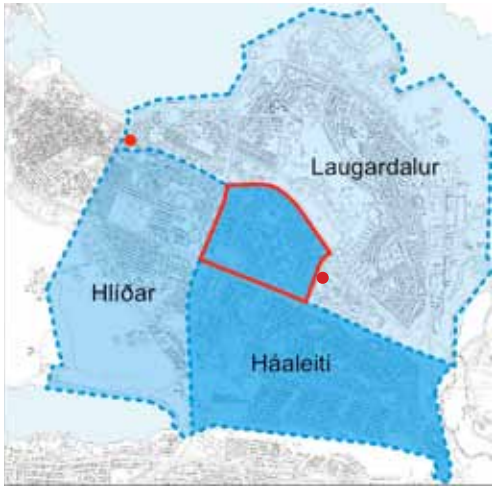
Grunnskólahverfi

- Grunnskóli
- Forgangsskólar í framhaldsnám

Póstnúmer

108

Löggæslusvæði



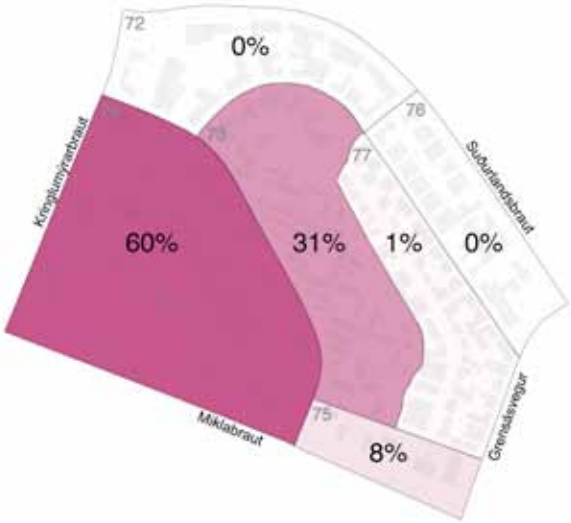
Löggæslusvæði 1
Hlíðar, Háaleiti, Laugardalur

- Lögreglustöð

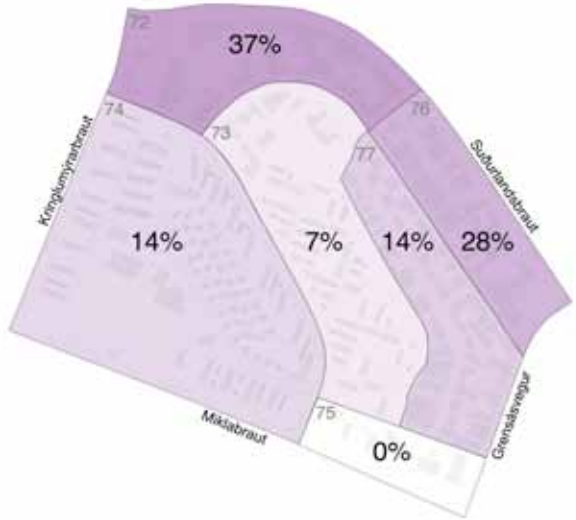
Starfsemi

Reitaskipting

Íbúðir / skúrar



Sérhæft* / vörugeymsla



Reitnum er skipt í sex smærri greiningarreiti samkvæmt borgarvefsjá, númeraðir frá 72-77. Hverfið er algerlega tvískipt í uppbyggingu, annars vegar í íbúðabyggð og hinsvegar í verslunar-, skrifstofu- og iðnaðarsvæði. Upplýsingar um annað húsnæði en íbúðir vantar fyrir reit 75 sem skekkir útreikninga á þeim reit.

Starfsemishlutfallið er reiknað út frá skráðum fermetratölum í Borgarvefsjá. Samkvæmt því er 60% af íbúðum á svæðinu á reit 74 og 31% íbúðabyggðar er á reit 73. Fermetrar undir sérhæfða starfsemi og vörugeymslur hafa jafnari dreifingu yfir svæðið í samanburði við íbúðar byggð. Hæsta hlutfallið er á svæðinu milli Suðurlandsbrautar og Ármúla, 37% á reit 72 og 28% á reit 76. Verslun og skrifstofur eru flestar milli Suðurlandsbrautar, Síðumúla og Ármúla, 38% á reit 72, 20% á reit 76 og 33% á reit 77. Flestir fermetrar af iðnaðarhúsnæði, eða 71% er á reit 77, á svæðinu milli Fellsmúla, Síðumúla og Ármúla.

Íbúðir	Nr reita	Skúrar	Nr reita	Íbúðir/skúrar	Nr reita
0 m2	72	0 m2	72	0 m2	72
48,913 m2	73	1,585 m2	73	50,498 m2	73
90,412 m2	74	4,989 m2	74	95,401 m2	74
12,578 m2	75	0 m2	75	12,578 m2	75
0 m2	76	0 m2	76	0 m2	76
1,486 m2	77	0 m2	77	1,486 m2	77
153,389 m2	Samtals	6,574 m2	Samtals	159,963 m2	Samtals

Sérhæft	Nr reita	Vörugeymsla	Nr reita	Sérh/vörug	Nr reita
26,654 m2	72	8,060 m2	72	34,714 m2	72
6,380 m2	73	0 m2	73	6,380 m2	73
12,823 m2	74	0 m2	74	12,823 m2	74
27 m2	75	0 m2	75	27 m2	75
24,989 m2	76	667 m2	76	25,656 m2	76
6,752 m2	77	6,163 m2	77	12,915 m2	77
77,625 m2	Samtals	14,890 m2	Samtals	92,515 m2	Samtals

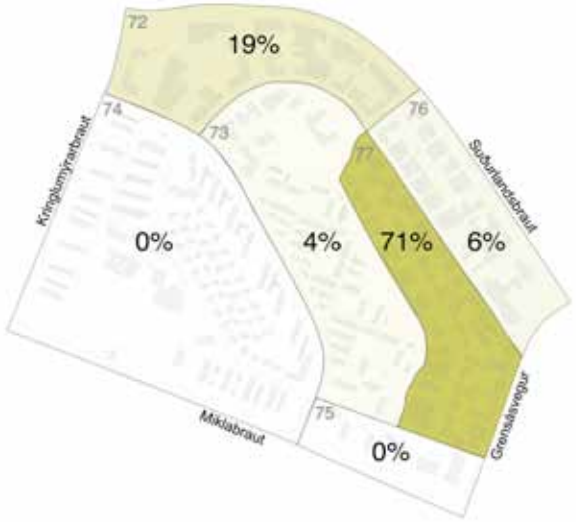
*Sérhæft húsnæði er hannað sérstaklega undir ákveðna starfsemi, t.d. skólar, spítalar, fiskvinnsluhús, gistihús.

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, mars 2011

Verslun / skrifstofa

Verslun/skrifst	Nr reita
71,718 m2	72
8,638 m2	73
7,111 m2	74
0 m2	75
37,964 m2	76
61,960 m2	77
187,391 m2	Samtals

Iðnaður



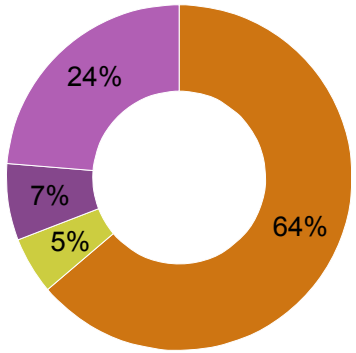
Iðnaður	Nr reita
6,023 m2	72
1,377 m2	73
0 m2	74
0 m2	75
1,804 m2	76
22,170 m2	77
31,374 m2	Samtals

Samsetning minni reita

Skífuritin sýna hlutfall flatarmáls mismunandi húsnæðistegunda í hverjum reit. Gera má ráð fyrir einhverjum skekkjum vegna reitar 75, þar sem upplýsingar vantar um annað húsnæði en íbúðarhúsnæði. Ef reitur 75 er ekki tekinn með er hæsta hlutfall íbúðarhúsnæðis og skúra á reit 74, eða 83%. Næst á eftir kemur reitur 73 með 75%. Hæsta hlutfall verslunar og skrifstofuhúnæðis er 63-64% á reitum 72 og 77. Hæsta hlutfall sérhæfðs húsnæðis er á reit 76, eða 38%.

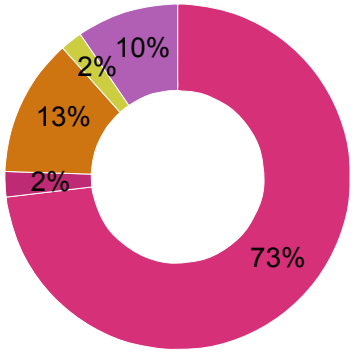
Reitur 72

Flatarmál
0
0
71.718
6.023
8.060
26.654
112.455 m2 samtals



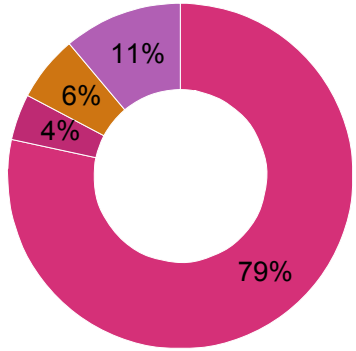
Reitur 73

Flatarmál
48.913
1.585
8.638
1.377
0
6.380
66.893 m2 samtals



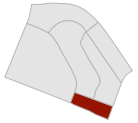
Reitur 74

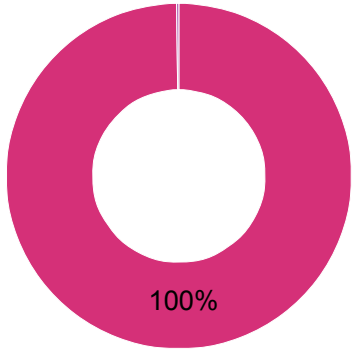
Flatarmál
90.412
4.989
7.111
0
0
12.823
115.335 m2 samtals



Reitur 75

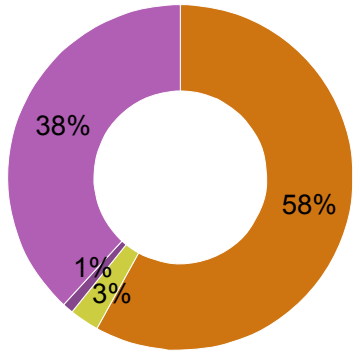
Flatarmál
12.578
0
0
0
0
27
12.605 m2 samtals





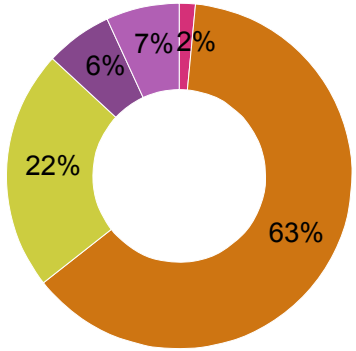
Reitur 76

Flatarmál
0
0
37.964
1.804
667
24.989
65.424 m2 samtals



Reitur 77

Flatarmál
1.489
0
61.960
22.170
6.163
6.752
98.531 m2 samtals



Íbúðir
Skúrar
Verslun/skrifstofur
Iðnaður
Sérhæft
Vörugeymslur

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, mars 2011

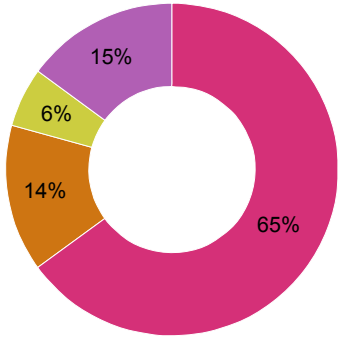
Betri borgarbragur

Samanburður við Reykjavík

Reykjavík

Flatarmál

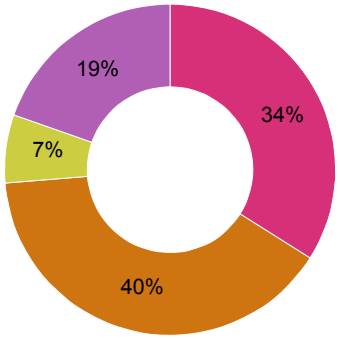
6.333.866 m2	65%
1.409.741 m2	14%
585.066 m2	6%
1.467.746 m2	15%
9.796.419 m2	samtals



Greiningarreitur

Flatarmál

159.963 m2	34%
187.391 m2	40%
31.374 m2	7%
92.515 m2	19%
471.243 m2	samtals



Hlutfall húsnæðisgerða innan greiningarreits er mjög ólík í samanburði við Reykjavík. 65% af byggðu húsnæði í Reykjavík eru íbúðir og skúrar, hinsvegar er 34% húsnæðis á greiningarreit íbúðarhúsnæði, mismunur er 31%. Minni munur er á hlutfalli flatarmáls undir sérhæft húsnæði og vörugeymslur, sem er 15% af byggðum fermetrum í Reykjavík en 19% af byggðum fermetrum á Háaleitisreitnum. Hlutfall iðnaðarhúsnæðis er nánast það sama eða 6% í Reykjavík og 7% á greiningarreit. Stór munur er hinsvegar á hlutfalli verslunar- og skrifstofuhúsnæðis sem er 14% á höfuðborgarsvæðinu en 40% af húsnæði í Háaleiti, eða 26% mismunur.

Tveir helstu starfsþættir innan reita

Mjög skýr skipting er á starfsemi á svæðinu. Kortið sýnir hlutfall stærstu starfsemisþáttana í hverjum reit. Íbúðar byggðin er öll sunnan við Háaleitisbraut, Ármúla, Síðumúla og Fellsmúla, á reitum 73-75, bleiku svæðin á kortinu. Hlutfall annarrar starfsemi er hærra við Suðulandsbraut og á svæðinu milli Síðumúla og Ármúla, á reitum 72, 76 og 77.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

Samkvæmt aðalskipulagi er hverfið tvískipt í uppbyggingu, annars vegar í íbúðar byggð á suðvesturhluta reitar og miðsvæði í norðaustur. Hluti reitar milli Ármúla og Háaleitisbrautar er m.a. skilgreindur sem svæði fyrir opinberar stofnanir, þar sem Fjölbrautaskólinn við Ármúla er staðsettur. Svæði á horni Miklubrautar og Kringulmýrarbrautar, þar sem íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Fram er, er skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota.

Íbúðir · Verslun/skrifstofur · Sérhæft · Skúrar · Iðnaður · Vörugeymslur

Rvk: Unnið úr gögnum frá FMR, 2009 / Reitur: Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, mars 2011

Íbúðarsvæði · Svæði fyrir þjónustustofnanir · Miðvæði · Opið svæði til sérstakra nota

Skipulagssjá, 2011

Raðhús við Háaleitisbraut

69 - 75

Íbúðagerðir

Samsetning innan minni reita

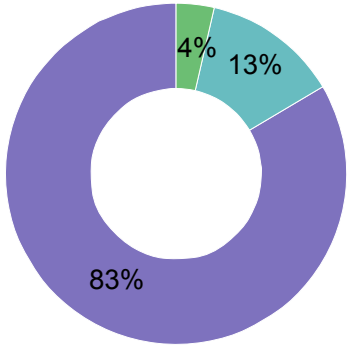
Hæsta hlutfall einbýlishúsa er 4% á reit 73. Engin skráð einbýlishús eru á reit 75 og 77. Hæsta hlutfall raðhúsa er á reit 73, eða 13%. Hlutfall fjölbýlis er frá 83% til 100% eftir reitum.

Reitur 72

Flatarmál
0
0
0

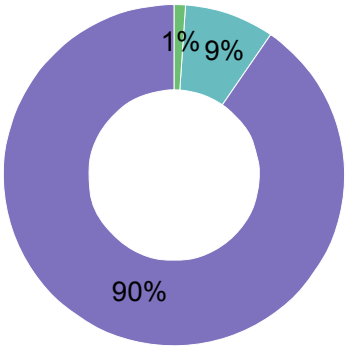
Reitur 73

Flatarmál
1.759
6.299
40.855
48.913 m2 samtals



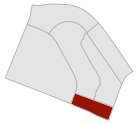
Reitur 74

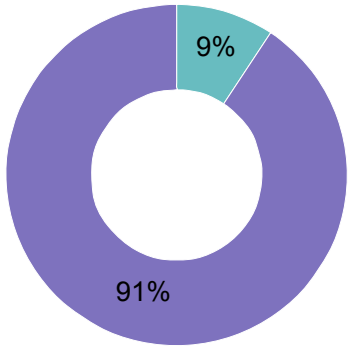
Flatarmál
978
7.693
81.741
90.412 m2 samtals



Reitur 75

Flatarmál
0
1.169
11.409
12.578 m2 samtals



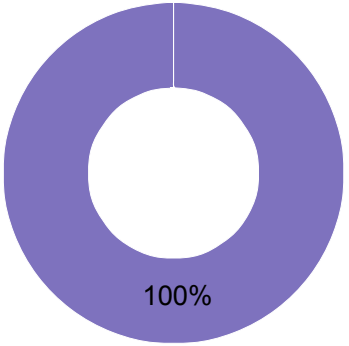


Reitur 76

Flatarmál
0
0
0

Reitur 77

Flatarmál
0
0
1.486
1.486 m2 samtals



Einbýli Fjölbýli
Raðhús

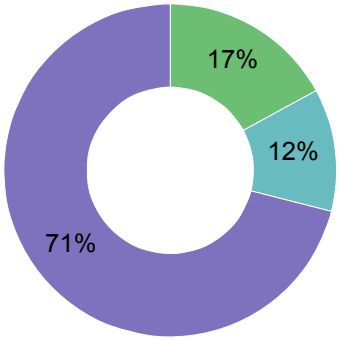
Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, mars 2011

Betri borgarbragur

Samanburður við Reykjavík

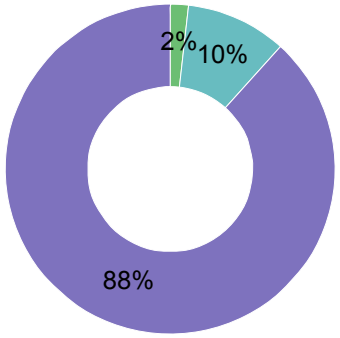
Reykjavík

Flatarmál
1.079.306 m2 17%
755.462 m2 12%
4.499.097 m2 71%
6.333.866 m2 samtals



Greiningarreitur

Flatarmál
2.737 m2 2%
15.161 m2 10%
135.491 m2 88%
153.389 m2 samtals



Hlutfall fermetra undir fjölbýli er 88% á greiningarreit, sem er 17% hærra en í Reykjavík. Lítill munur er á hlutfalli raðhúsa sem er 10% í Háaleiti en er 12% í Reykjavík. 15% munur er á hlutfalli einbýlishúsa, sem er 17% á Reykjavíkursvæðinu en einungis 2% af íbúðar húsnæði í Háaleitinu.

Húsnæði á greiningarreit

Einbýli í Safamýri

Raðhús í Álftamýri

Sérhæðir í Safamýri

Fjölbýli í Safamýri

Aldurssamsetning

Samsetning innan minni reita

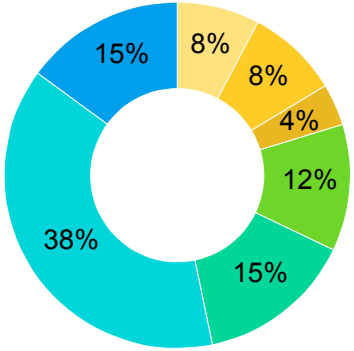
Skífuritin sýna aldursdreifingu innan reita hverfisins, samkvæmt upplýsingum úr Borgarvefsjá. Aldursskipting er nokkuð svipuð í öllum reitum hverfisins. Hlutfall barna yngri en 5 ára eru flest í reit 75, 10%. Hlutfall barna á grunnskólaaldri, 6-16 ára, er 12 % í öllum reitum. Hlutfall íbúa á aldrinum 17-24 er hæst 15 % í reit 75 og lægst 11% í reit 24. Fólk á aldrinum 25-34 ára er frá 15-17% eftir reitum. Sama hlutfall íbúa á aldrinum 35-66, 38% er í reitum 73 og 74. Hæsta hlutfall eldri borgara er 15% í reit 73.

Reitur 72

Fjöldi íbúa
0
1
0
1
5
2
0
Samtals: 9

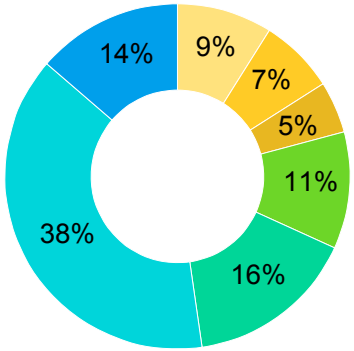
Reitur 73

Fjöldi íbúa
77
86
39
118
146
383
148
Samtals: 997



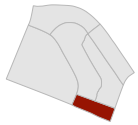
Reitur 74

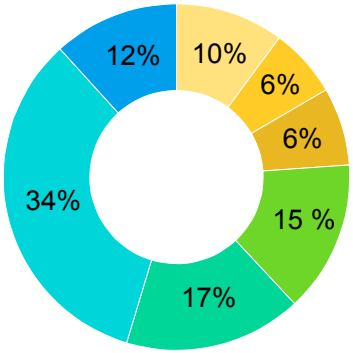
Fjöldi íbúa
151
119
82
185
269
651
231
Samtals: 1.688



Reitur 75

Fjöldi íbúa
25
16
16
37
41
83
29
Samtals: 247





Reitur 76

Fjöldi íbúa
0
0
0
0
0
0
0
Samtals: 0

Reitur 77

Fjöldi íbúa
0
2
1
0
2
6
0
Samtals: 11

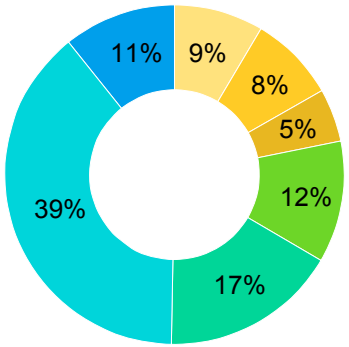
Íbúar 5 ára og yngri
Íbúar 6-12 ára
Íbúar 13-16 ára
Íbúar 17-24 ára
Íbúar 25-34 ára
Íbúar 35-66 ára
Íbúar 67 ára og eldri

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, mars 2011

Betri borgarbragur

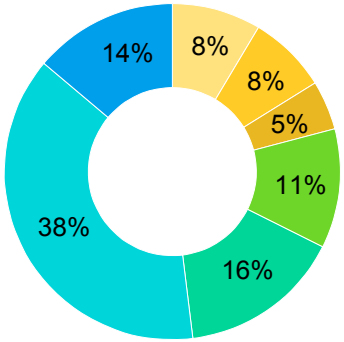
Reykjavík

10.082	9%
9.745	8%
5.996	5%
13.737	12%
19.950	17%
46.111	39%
12.705	11%
118.326	samtals



Greiningarreitur

253	8%
224	8%
138	5%
341	11%
463	16%
1.125	38%
408	14%
2.952	samtals



Aldursdreifing á greiningarreit er svipuð og í Reykjavík. Mesti munurinn er 3% í elsta aldurshópnum 67 ára og eldri, annars er einungis ±1% munur í öðrum aldurshópum.

Leikskólinn Álftaborg

Íbúar 5 ára og yngri
Íbúar 6-12 ára
Íbúar 13-16 ára
Íbúar 17-24 ára
Íbúar 25-34 ára
Íbúar 35-66 ára
Íbúar 67 ára og eldri

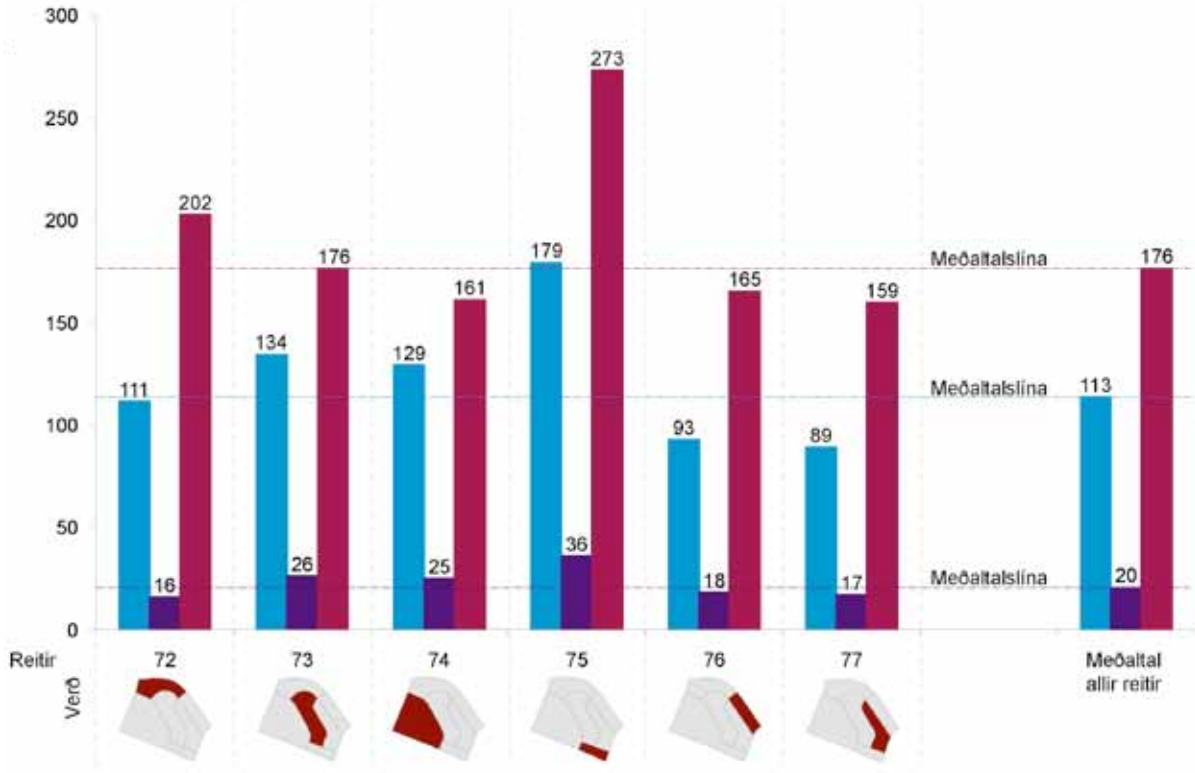
Rvk:Unnið úr gögnum hagstofunnar, 2010/Reitur:Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, mars 2011

Verðmæti fasteigna

Fasteignamat

Fasteignamat, lóðamat og brunabótamat reitar er deilt með byggðu flatarmáli til að fá verð á fermetra í þúsundum króna.

Samkvæmt upplýsingum úr Borgarvefsjá er hæsta fasteigmat/lóðamat/brunabótamat m.v. fermetra á reit 75, á svæðinu milli Fellsmúla og Miklubrautar, og lægst á reit 77, á milli Síðumúla, Ármúla og Fellsmúla.



Verðmæti fasteigna í þús. króna

Fasteignamat		Lóðamat		Brunabótamat	
12.509.940	72 Reitir	1.754.332	72 Reitir	22.756.375	72 Reitir
8.972.895	73	1.733.002	73	11.771.660	73
14.867.640	74	2.847.075	74	18.544.780	74
2.256.040	75	449.464	75	3.438.180	75
6.057.070	76	1.176.872	76	10.793.160	76
8.754.565	77	1.660.118	77	15.712.700	77
53.418.150	Samtals	9.620.863	Samtals	83.016.855	Samtals

Byggt flatarmál

Flatarmál	
112.455 m²	72
66.893 m²	73
115.335 m²	74
12.605 m²	75
65.424 m²	76
98.531 m²	77
471.243 m²	Samtals

Fasteignamat/byggt flatarmál
Brunabótamat/byggt flatarmál
Lóðamat/byggt flatarmál

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, mars 2011

Íbúðir við Háaleitisbraut

Götur og stígar

Stofn- og tengigötur

Hverfið er vel tengt við gatnakerfi höfuðborgarsvæðisins en stórar umferðaæðar, Miklabraut, Suðurlandsbraut, Kringlumýrarbraut og Grensásvegur liggja umhverfis hverfið. Háaleitisbraut klífur íbúðahverfið í tvennt.

Botnlangar og smærri götur

Aðkoma að íbúðarhúsnæði er um net botnlanga og smærri gatna sem tengjast inn á stærri umferðagötur. Línulegt umferðaflæði er í Múlunum og við Suðurlandsbraut þar sem smærri götur liggja samhliða stærri umferðagötum.

Göngustígar

Göngustígar eru meðfram öllum umferðagötum, tveir stígar liggja um íbúðarhverfið sem eru ótengdir bílaumferð. Erfitt aðgengi er fyrir gangandi og hjólandi í Múlunum og við Suðurlandsbraut. Þar er mikið um staka stígbúta sem liggja á milli gatna og bílastæða sem takmarkar yfirsýn vegfarenda.

Stofngötur
Tengigötur

Botnlangar, smærri götur

Göngustígar

Samsett kort gatna og stíga

Flæði bílaumferðar og gangandi vegarenda er ólíkt í norðaustur og suðvestur hluta. Flæðið er línulegra í norðaustur hluta reitar þar sem umferðagötur, smærri götur og göngustígar liggja samhliða hvert öðru. Í íbúðarhluta greinist umferðin meira þar sem íbúðargötur liggja út frá umferðagötum og stígar liggja ýmist samhliða götum eða á milli íbúðar hverfa.

Stofngötur
Tengigötur
Botnlangar, smærri götur
Göngustígar

Götulýsing

Götulýsing er við umferðagötur og í botnlöngum við íbúðarhús. Ljós eru við göngustíg milli Ármúla og Háaleitisbrautar.

Ljósastaurar

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, mars 2011

Bekkir og ruslastampar

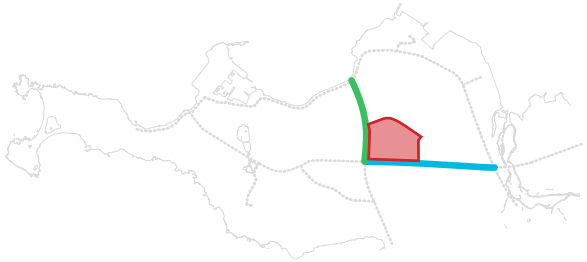
Þó nokkrir bekkir eru við göngustíg á milli Safamýrar og Háaleitisbrautar, annars eru ekki margir skráðir bekkir í hverfinu. Ruslastampar eru helst staðsettir við strætóskýli.

Bekkir
Ruslastampar

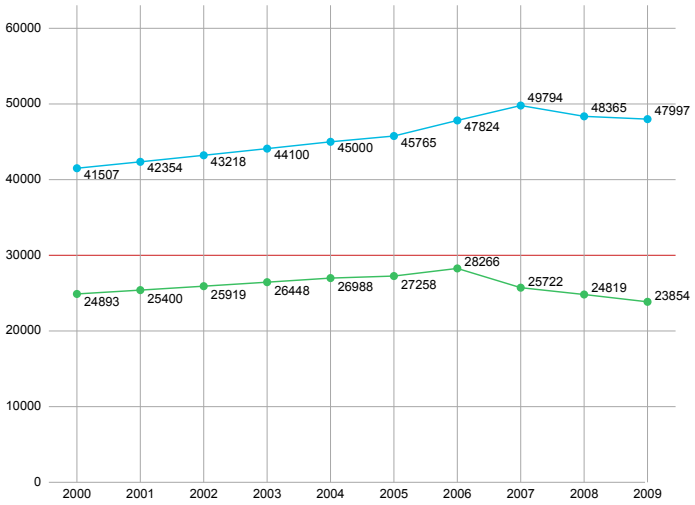
Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, mars 2011

Umferð og bílar

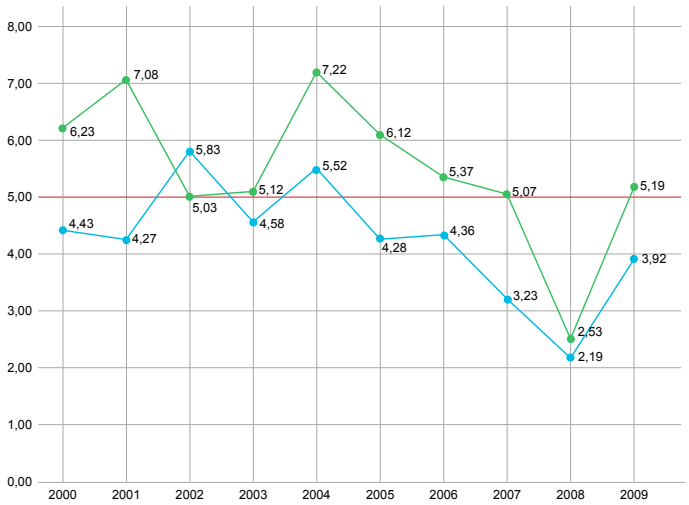
Lykilmynd af stofnbrautum



Ársdagsumferð á stofnbrautum



Slysatíðni á stofnbrautum



Tveir stofnvegir liggja meðfram hverfinu. Miklabraut (Nesbraut (49), kaflanr. 03) sunnan við hverfið og Kringlumýrarbraut (Hafnarfjarðarvegur (40), kaflanr. 00) vestan megin. Grafið sýnir ársdagsumferð á vegunum milli áranna 2000-2009. Árdagsumferð er meðalumferð á dag yfir árið. Umferð á vegunum jókst jafnt og þétt frá árinu 2000 til 2006/7, en umferð hefur farið minnkandi síðan þá til ársins 2009. Meðalumferð á dag árið 2009 á Miklubrautinni voru 48 þúsund bílar og 24 þúsund bílar um Kringlumýrarbrautina.

Þróun slysatíðnar á Hafnarfjarðavegi og Nesbraut er nokkuð svipuð eftir 2004 en ólík frá 2000-2004. Eftir 2004 er lækkandi slysatíðni fram til 2008 en hækkaði árið 2009.

Hafnarfjarðarvegur (40), kaflanr. 00 Greiningarreitur
Nesbraut (49), kaflanr. 03

Hafnarfjarðarvegur (40), kaflanr. 00
Nesbraut (49), kaflanr. 03

Hafnarfjarðarvegur (40), kaflanr. 00
Nesbraut (49), kaflanr. 03

Unnið úr gögnum frá Vegagerðinni, 2011

Slysakort 2010

Flest umferðaslys eru á gatnamótum við stærri umferðagötur sem liggja umhverfis greiningarreitinn. Samkvæmt slysakorti Umferðastofu frá 2010 eru flest umferðaslys á gatnamótum Miklubrautar og Grensásvegar, mörg slys eru einnig á gatnamótum Miklubrautar/Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar/Háaleitisbrautar. Slys eru einnig algeng við gatnamót Kringlumýrarbrautar/Háaleitisbrautar og Kringlumýrarbrautar/Suðurlandsbrautar. Þó nokkuð af skráðum slysum er við Miðbæ Háaleitisbrautar og við skrifstofu/verslunarkjarna í Lágmúla.

Hámarkshraði

60 km hámarkshraði er á Kringlumýrarbraut og Miklubraut. Í Safamýri, botnlöngum við íbúðarhús og á hluta Háaleitisbrautar er 30 km hámarkshraði. Annars staðar í hverfinu er 50km hámarkshraði.

Óhapp án meiðsla
Alvarlegt slys
Slys með litlum meiðslum

Unnið úr upplýsingum frá slysakorti Umferðastofu, fyrir 2010

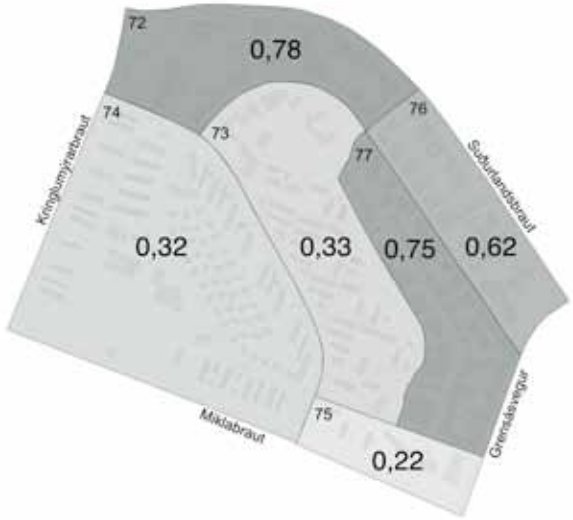
60 km
30 km
50 km

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

Síðumúli

Nýting, yfirborð og lóðamörk

Nýtingarhlutfall



byggt flatarmál/flatarmáli reitar

Byggt flatarmál		Stærð reitar		Hlutfall	
112.455 m²	72 Reitur	144.743 m²	72 Reitur	0,78	72 Reitur
66.893 m²	73	199.930 m²	73	0,33	73
115.335 m²	74	359.542 m²	74	0,32	74
12.605 m²	75	58.464 m²	75	0,22	75
65.424 m²	76	105.791 m²	76	0,62	76
98.531 m²	77	130.848 m²	77	0,75	77
471.243 m²	Samtals	999.318 m²	Samtals	0,47	Meðaltal

Nýtingarhlutfall er hærra á iðnaðar- og verslunarsvæði við Suðurlandsbraut og Síðumúla, eða frá 0,62-0,78. Nýtingarhlutfall er lægra á íbúðarhluta reitar, frá 0,22-0,33.

Yfirborð vega

Flatarmál reitar	Flatarmál vega	Hlutfall
999.320 m²	85.080m²	8,5%

Yfirborðsflötur vega er 8,5% af reit, grunnflötur húsnæðis er 18,4% og yfirborð bílastæða er 25,5%. Samanlagt hlutfall af þökktu yfirborði reitar er 52,4%.

Grunnflötur húsnæðis

Flatarmál reitar	Flatarmál húsnæðis	Hlutfall
999.320 m²	184.140 m²	18,4%

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, mars 2011

Betri borgarbragur

Yfirborð bílaplana

Flatarmál reitar	Flatarmál bílaplana	Hlutfall
999.320 m²	254.530m²	25,5%

Samanlagt yfirborð

Flatarmál reitar	Samanlagt flatarmál	Hlutfall
999.320 m²	523.750 m²	52,4%

Yfirborð vega, grunnflötur húsnæðis og yfirborð bílaplana samsett í eitt kort.

Svæði utan lóðamarka

Flatarmál reitar	Svæði utan lóðamarka	Hlutfall
999.320 m²	216.410 m²	21.7%

Svæði sem eru utan skilgreindra lóðarmarka, skv. upplýsingum úr Borgarvefsjá, eru 21,7% af reit. Stærsti hlutinn eru landsvæðin samhliða umferðagötum. Hluti er einnig við íbúðarsvæði milli Háaleitisbrautar og Síðmúla auk smá landsvæðis vestan við Miðbæ verslunarkjarna Háaleitisbrautar.

Lóðir
Svæði utan lóðamarka
Vegir

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, mars 2011

Meðaltalsstærðir

Samantekt

Íbúðir eru á þremur reitum af sex innan greiningarreitar, á reitum 73-75. Meðalstærð íbúða er 115 - 125 m2, meðaltal fermetra á íbúa er 50 - 54 m2. Fjöldi íbúða á hektara er 19 - 21 og fjöldi íbúa er 42 - 50 á hektara. Fjöldi íbúa á heimili er 2,2 - 2,6 manns.

Meðalstærð íbúða í fermetrum

Stærð íbúða	Nr reita	Fjöldi íbúða	Nr reita	Meðalstærð	Nr reita
m2	72		72	m2	72
48,913 m2	73	390	73	125 m2	73
90,412 m2	74	763	74	118 m2	74
12,578 m2	75	109	75	115 m2	75
m2	76		76	m2	76
m2	77		77	m2	77
151,903 m2	Samtals	1,262	Samtals	120 m2	Meðaltal

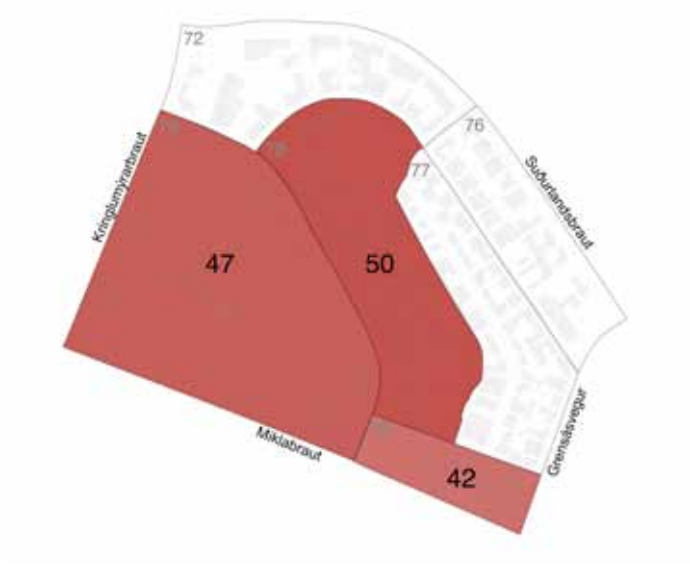
Meðaltal flatarmáls á íbúa

Stærd íbúða	Nr reita	Fjöldi íbúa	Nr reita	Meðaltal	Nr reita
m2	72		72	m2	72
48,913 m2	73	997	73	49 m2	73
90,412 m2	74	1,688	74	54 m2	74
12,578 m2	75	247	75	51 m2	75
m2	76		76	m2	76
m2	77		77	m2	77
151,903 m2	Samtals	2,932	Samtals	52 m2	Meðaltal

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, mars 2011

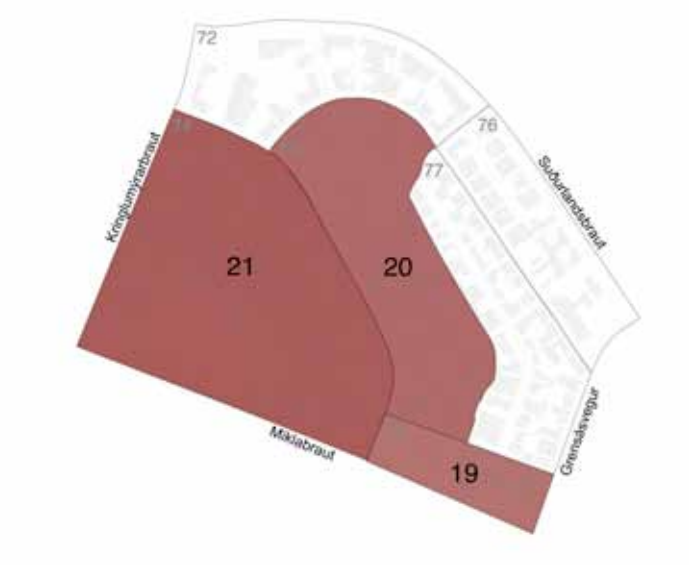
Betri borgarbragur

Fjöldi íbúa á hektara



Fjöldi íbúa	Nr reita	Stærð reitar	Nr reita	Íbúar/ha	Nr reita
	72	ha	72		72
997	73	20.0 ha	73	50	73
1,688	74	36.0 ha	74	47	74
247	75	5.8 ha	75	43	75
	76	ha	76		76
	77	ha	77		77
2,932	Samtals	61.8 ha	Samtals	47	Meðaltal

Fjöldi íbúða á hektara



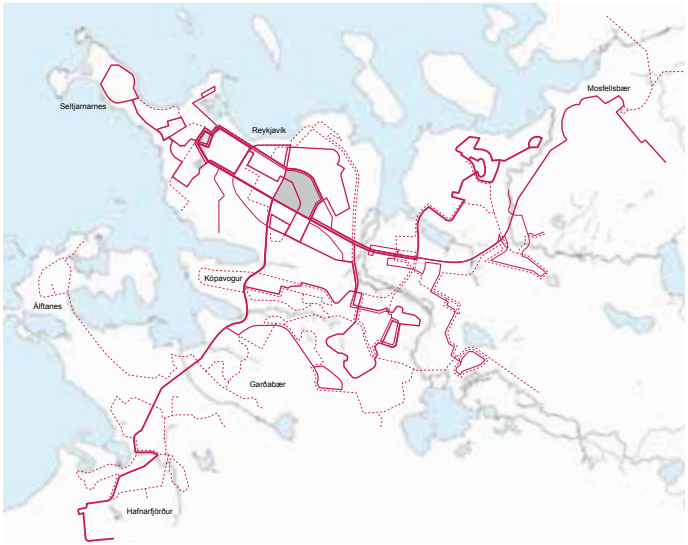
Fjöldi íbúða	Nr reita	Stærð reitar	Nr reita	Íbúðir/ha	Nr reita
	72	ha	72		72
390	73	20.0 ha	73	20	73
763	74	36.0 ha	74	21	74
109	75	5.8 ha	75	19	75
	76	ha	76		76
	77	ha	77		77
1,262	Samtals	61.8 ha	Samtals	20	Meðaltal

Fjöldi íbúa á heimili

Fjöldi íbúa	Nr reita	Fjöldi íbúða	Nr reita	Íbúar/íbúðir	Nr reita
	72		72		72
997	73	390	73	2.6	73
1,688	74	763	74	2.2	74
247	75	109	75	2.3	75
	76		76		76
	77		77		77
2,932	Samtals	1,262	Samtals	2.3	Meðaltal

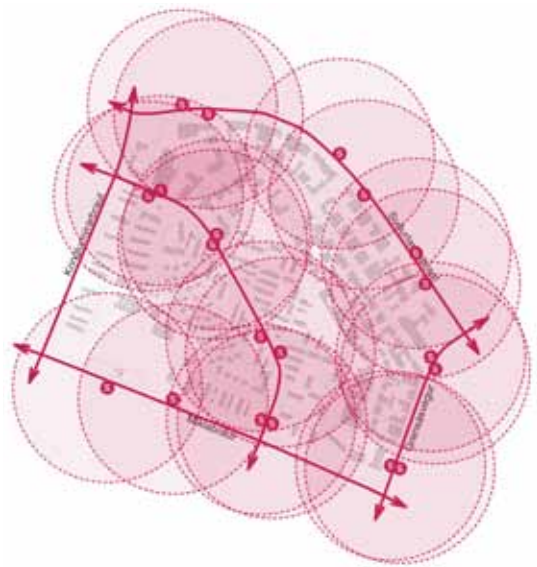
Almenningssamgöngur og gönguradíus

Strætóleiðir



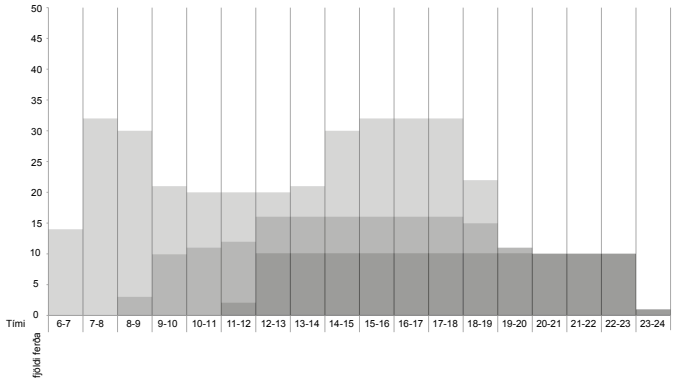
Fjöldi strætóleiða liggur umhverfis og í gegnum reit og tengir hverfið nokkuð vel við úthverfi Reykjavíkur og nærliggjandi sveitarfélög. 11 af 25 leiðum strætó eða 44% leiða tengjast hverfinu.

Strætóskýli



Hverfið er vel tengt þeim almenningssamgöngum sem eru í boði, strætisvagnar fara um göturnar umhverfis greiningarreit og keyra einnig í gegnum hverfið um Háaleitisbrautina. Innan við 300 m er allstaðar úr hverfinu í næsta strætóskýli.

Strætótíðni



Nokkuð þétt tíðni vagna er á virkum dögum, sérstaklega milli 7 til 9 og frá 14 til 18. Tíðnimunstur er annað um helgar, vagnar byrja að ganga seinna, færri ferðir og jafnar yfir daginn, án hápunkta eins og á virkum dögum. Mest er tíðni vagna 30-35 á klukkustund.

Leiðir sem liggja að greiningarreit
Aðrar leiðir

Upplýsingar um leiðir unnar úr gögnum straeto.is, janúar 2012

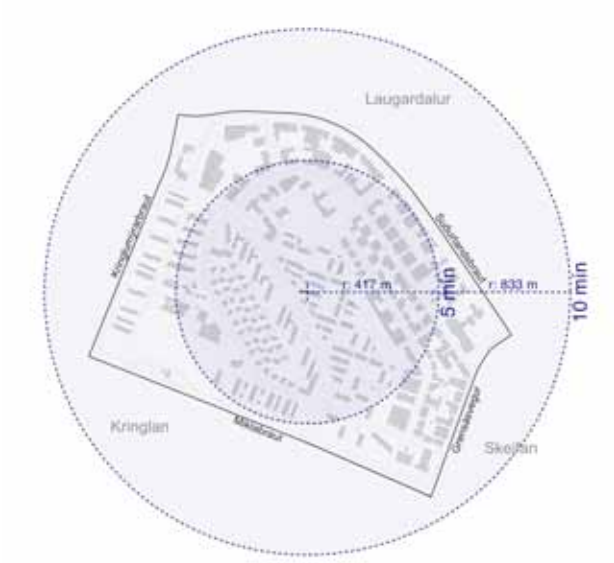
Stoppustöðvar
300m radíus
Akstursleið

Virkir dagar
Sunnu- og helgidagar
Laugardagar

Upplýsingar um tíðni unnar úr gögnum straeto.is, janúar 2012

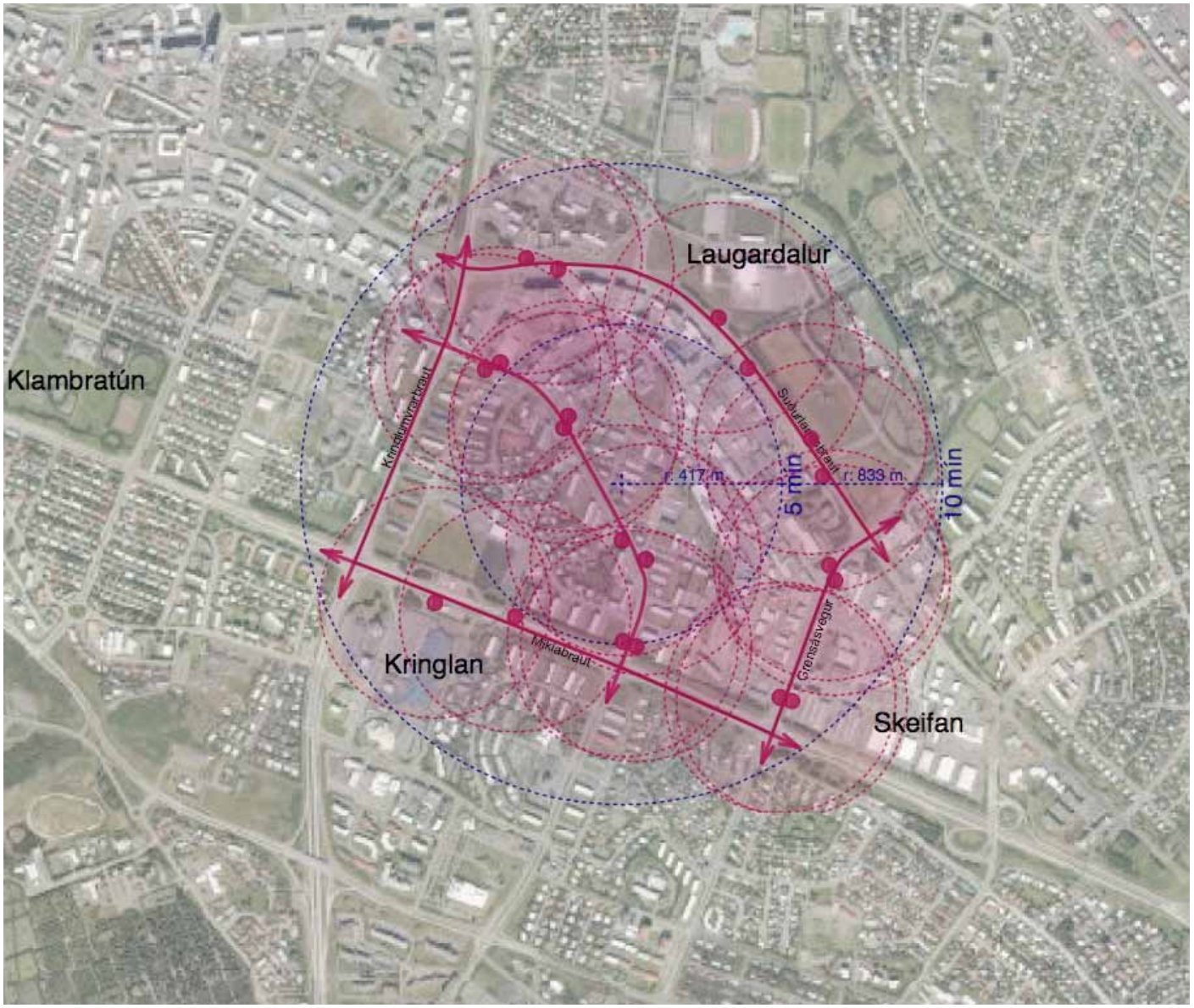
Betri borgarbragur

Gönguradíus m.v. 5km/klst.



Miðað við 5km gönguhraða frá miðju hverfisins er hægt að ná útjöðrunum þess á innan við 10 mínútum. Útivistarsvæðið í Laugardal, verslunar- og þjónustusvæði við Skeifuna og Kringlan verslunarmiðstöð eru öll í 10 mínútna gönguradíus frá miðju hverfisins.

Samsett kort



Loftmyndir úr Borgarvefsjá, mars 2011

Þjónusta

Skólar

Tveir skólar á grunnskólastigi eru á reitnum, Álftamýrarskóli og Safamýrarskóli sem er sérskóli. Einnig eru tveir leikskólar á svæðinu og nokkrir tónlistarskólar. Einn framhaldsskóli er í Háaleiti, Fjölbrautarskólinn við Ármúla.

1. Álftamýrarskóli
2. Safamýrarskóli - sérskóli
3. Álftaborg
4. Múlaborg
5. Fjölbrautaskólinn við Ármúla
6. Frístundaheimilið Álftabær / Félagsmiðstöðin Tónabær
7. Gítarskóli Ólafs Gauks
8. Tónlistarskóli Þorsteins Gauta
9. Gís - Gítarskóli Íslands

Félags- og heilbrigðisþjónusta

Heilsugæslu, Læknamiðstöð Austurbæjar og Orkuhúsið meðferðastaður eru á greiningarreit. Þrjú apótek eru á svæðinu. Þjónustumiðstöð Laugardals og Háaleitis, Lyngás dagvistun og Þroskahjálp eru meðal annars með starfsemi á greiningarreit.

1. Þjónustumiðstöð Laugardals og Háaleitis
2. Lyngás dagvistun
3. Þroskahjálp
4. Læknamiðstöð Austurbæjar
5. Heilsugæsla
6. Orkuhúsið
7. Lækning

Matvara og verslun

Mikið er um sérhæfða verslun og þjónustu á svæðinu. Nokkrar dagvöruverslanir eru einnig á reitnum. Stutt er í þjónustu- og verslunarsvæði Kringlunnar og Skeifunnar.

1. Tíu-ellefu
2. Kjöthöllin
3. Sjávarhöllin fiskbúð
4. Mosfellsbakarí
5. Fylgifiskar
6. Heilsuhúsið

Skólahverfi · Grunnskóli · Leiksskóli · Framhaldsskóli · Aðrar menntastofnanir · Frístundamiðstöð

Félagsþjónusta · Heilbrigðisþjónusta · Apótek

Matvara · Verslun og þjónusta

Ýmis þjónusta

Pósthús og nokkrir póstkassar eru innan reitar. Tveir bankar og nokkrir hraðbankar eru á svæðinu.

1. Pósturinn, Síðumúla 3-5
2. Íslandsbanki
3. MP banki

Ýmis afþreying

Á greiningarreitnum er að finna nokkur kaffihús, veitinga- og matsölustaði. Ekki eru skráð söfn, bíó eða þ.h. á greiningarreit en stutt er í ýmsa menningartengda þjónustu sem m.a. má finna á Kringlusvæðinu og í Laugardalnum.

1. Ásatrúarfélagið
2. Félag Múslima

Útivist og íþróttir

Knattspyrnufélagið Fram er með starfsemi á svæðinu, battavöllur er við Álftarmýrarskóla. Ekki eru græn svæði á norður- og austurhluta reitar en nokkur smærri græn svæði og grænn göngustígur er á mið- og suðurhluta reitar. Eitt opið leiksvæði er í miðju reitar. Útivistarsvæði Laugardalsins er rétt utan greiningarreitar.

1. Battvöllur
2. Völlur - æfingagras
3. Völlur - gervigras
4. Júdófélag Reykjavíkur
5. Íþróttahús Fram
6. Klassíski listdansskólinn

● Pósthús ● Banki
● Póstkassi ● Hraðbanki

● Kaffi/bar/veitingasala
● Kirkja

● Íþróttavellir/salir ● Opin leiksvæði
● Líkamsrækt ● Grænt útivistarsvæði

Landslag og gróðurfar

Trjágróður

Mikill trjágróður er við raðhús í Álftamýri og smærri fjölbýli í Safamýri. Tré eru einnig notuð til að skerma af byggð frá Miklubraut. Lítill trjágróður er í verslunar- og þjónustahluta hverfis.

Grasfletir

Stórar grasflatir eru við öll stærri fjölbýli auk þess sem grænn ás er við göngustíg milli íbúðarbyggðar við Háaleiti og Síðumúla. Stór hluti af graslandi í hverfinu fer undir æfingasvæði Fram. Lítill sem enginn gróður er á iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhluta greiningarreitar.

Samsett gróðurkort og útilistaverk

Gróðursælla er á suðvesturhluta reitar, íbúðarhlutanum, samanborið við norðaustur hlutann.

Skráð eru útilistaverk við Fjölbrautarskólann og Vegmúla.

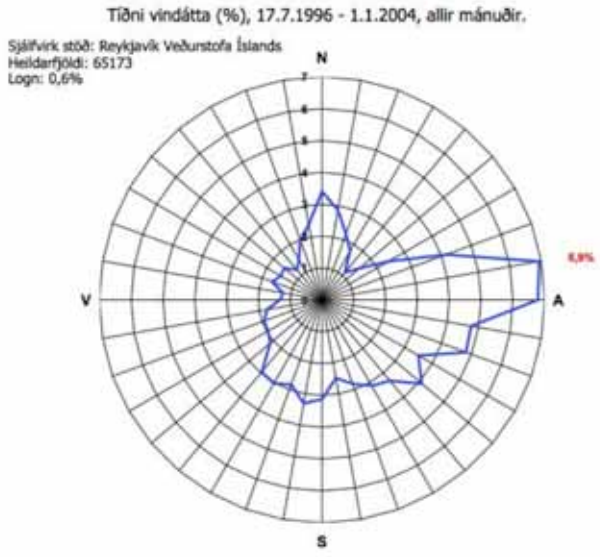
▲ Útilistaverk

Gögn unnin út frá loftmyndum úr Borgarvefsjá, mars 2011

Hæðarlínur

Aflíðandi brekka er í miðju hverfinu. Um 20 m hæðarmunur er frá lægsta punkti í þann hæsta á reit. Blokkir við Háaleitsbraut eru staðsettar á hæsta punkti hverfisins. Hlíðar gömlu námunnar eru enn sýnilegar.

Vindrós við Veðurstofu Íslands



Austanátt er ríkjandi vindátt við Veðurstofu Íslands á Bústaðarvegi.

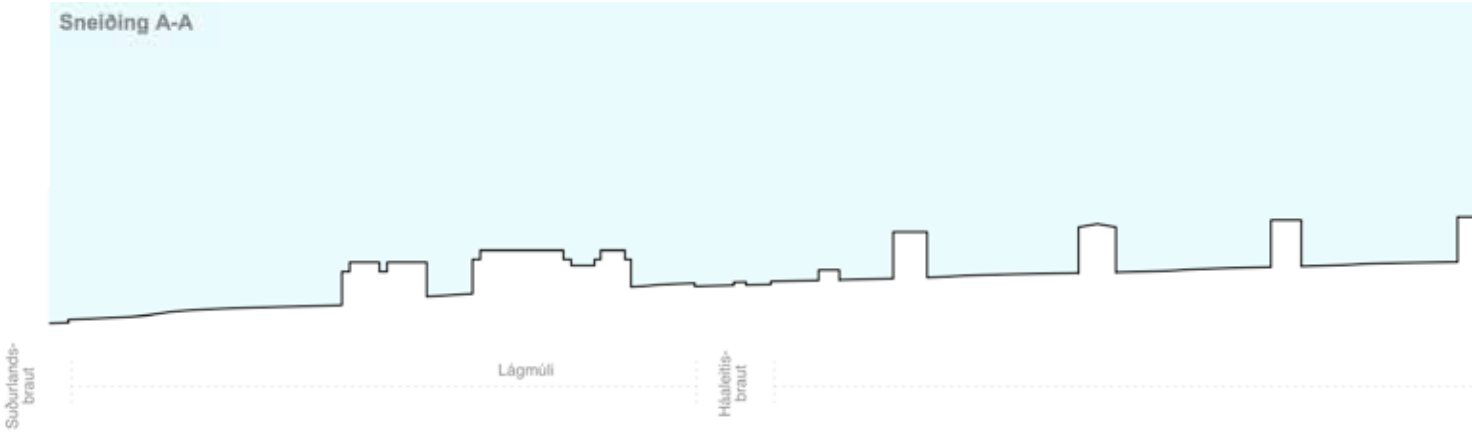
Stígur milli Síðumúla og Háaleitisbrautar

Rými á milli húsa

Sneiðingar í gegnum greiningarreit

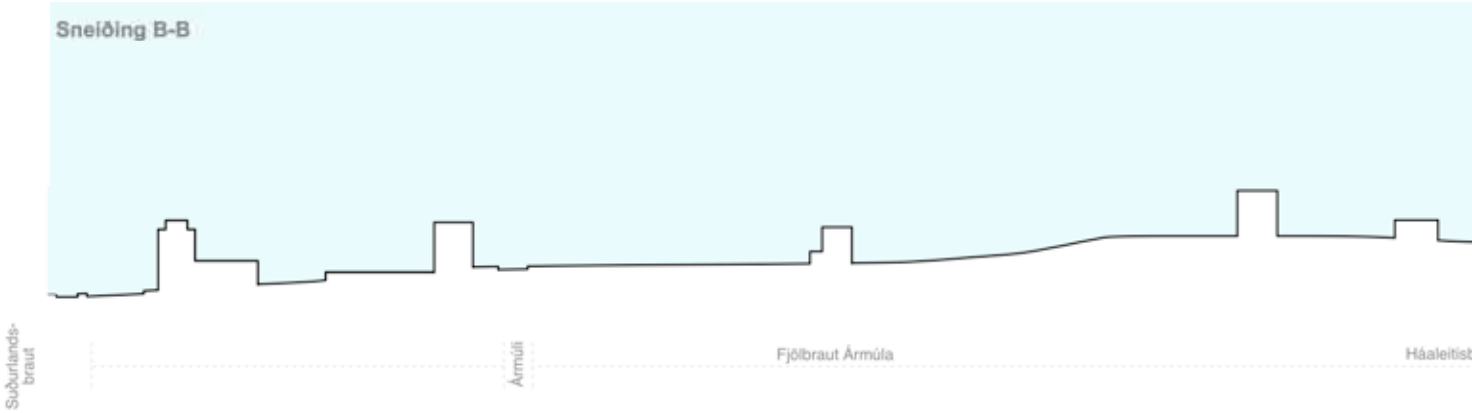
Sneiðing A-A

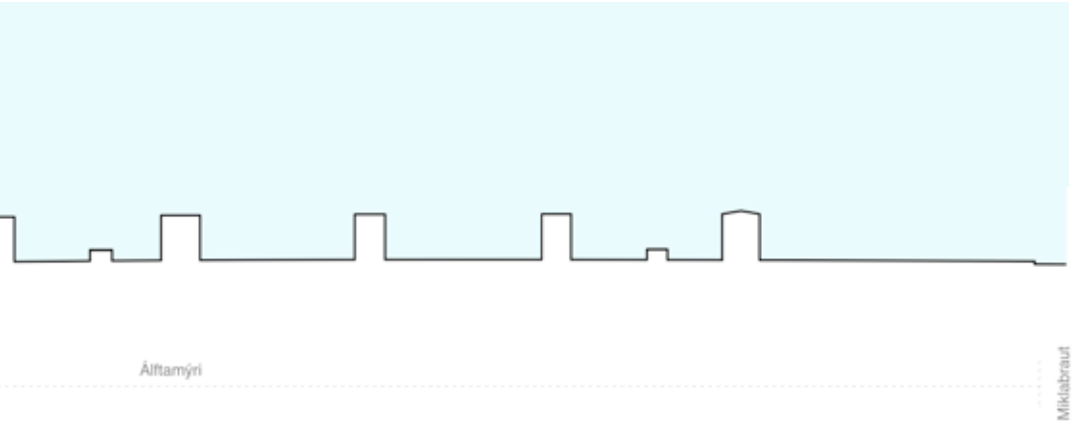
Byggðarmunstur er reglulegt með röðum af jafnháum fjölbýlishúsum staðsett með jöfnu millibili. Mikið opið rými er á milli bygginga. Umferðarými við Háaleitisbraut er breitt og gatan ekki afmörkuð með aðliggjandi byggingum.

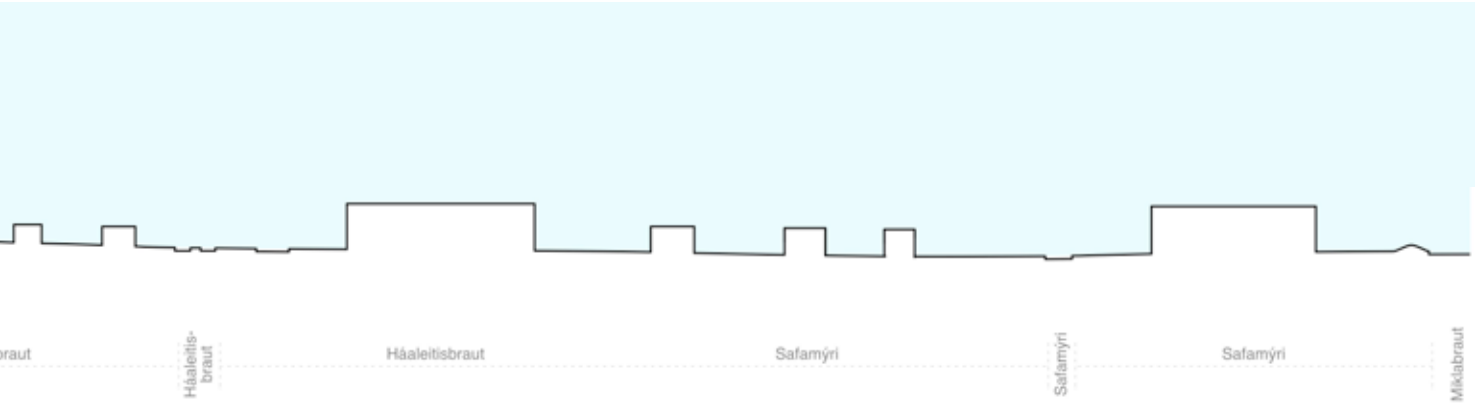


Sneiðing B-B

Byggð er gisin með stórum opnum rýmum á milli bygginga. Húsnæðisgerðir eru breytilegar, frá stóru skrifstofuhúsnæði til smærri raðhúsa. Umferðarými við Ármúla, Suðurlandsbraut og Háaleitisbraut eru breið með fáum aðliggjandi byggingum. Stórt opið svæði er við Fjölbrautarskólann í Ármúla.



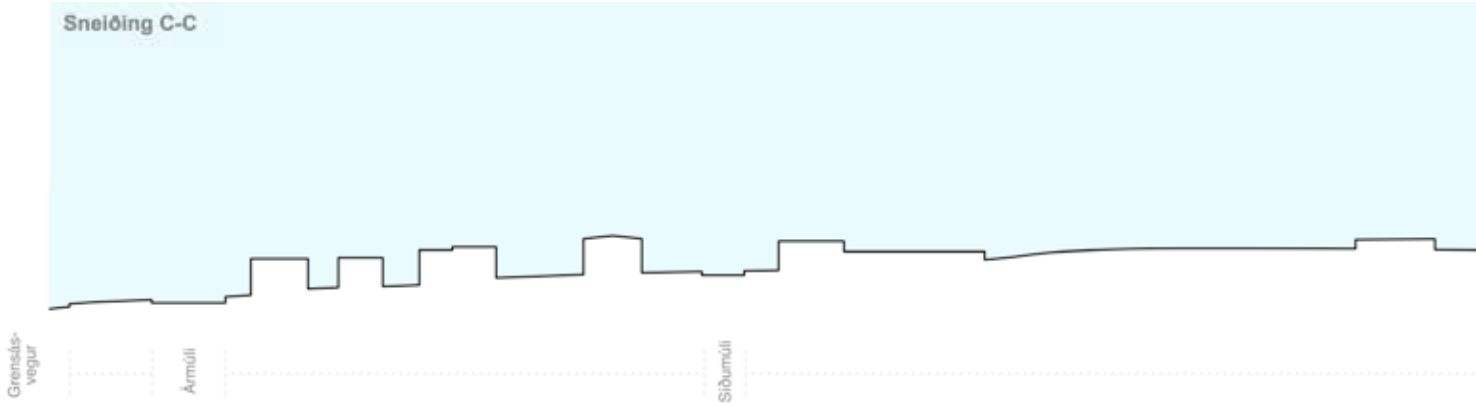

Álftamýri
Miklabraut


braut
Háaleitis-
braut
Háaleitisbraut
Safamýri
Safamýri
Safamýri
Miklabraut

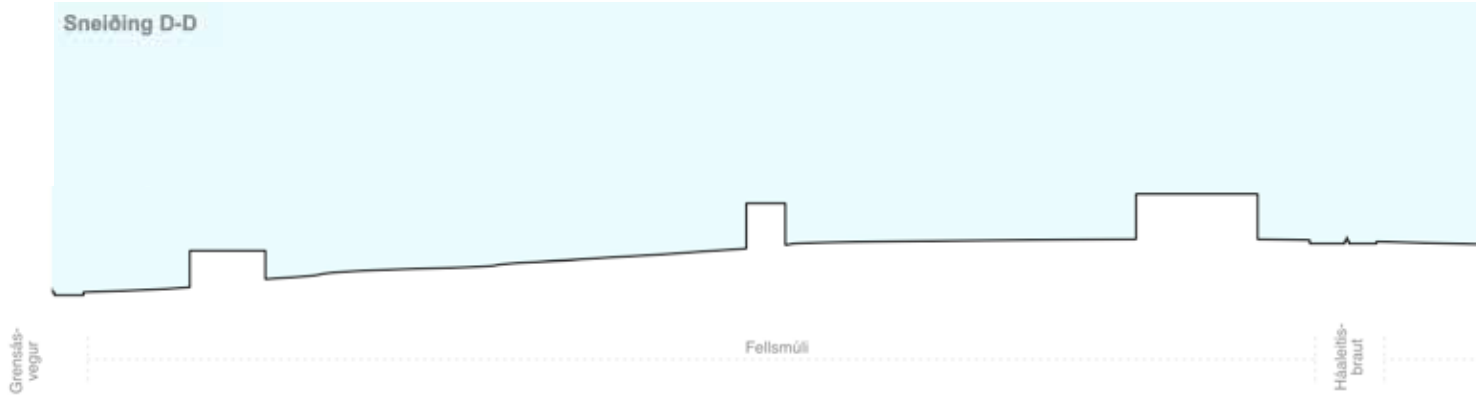
0 25 50 100m

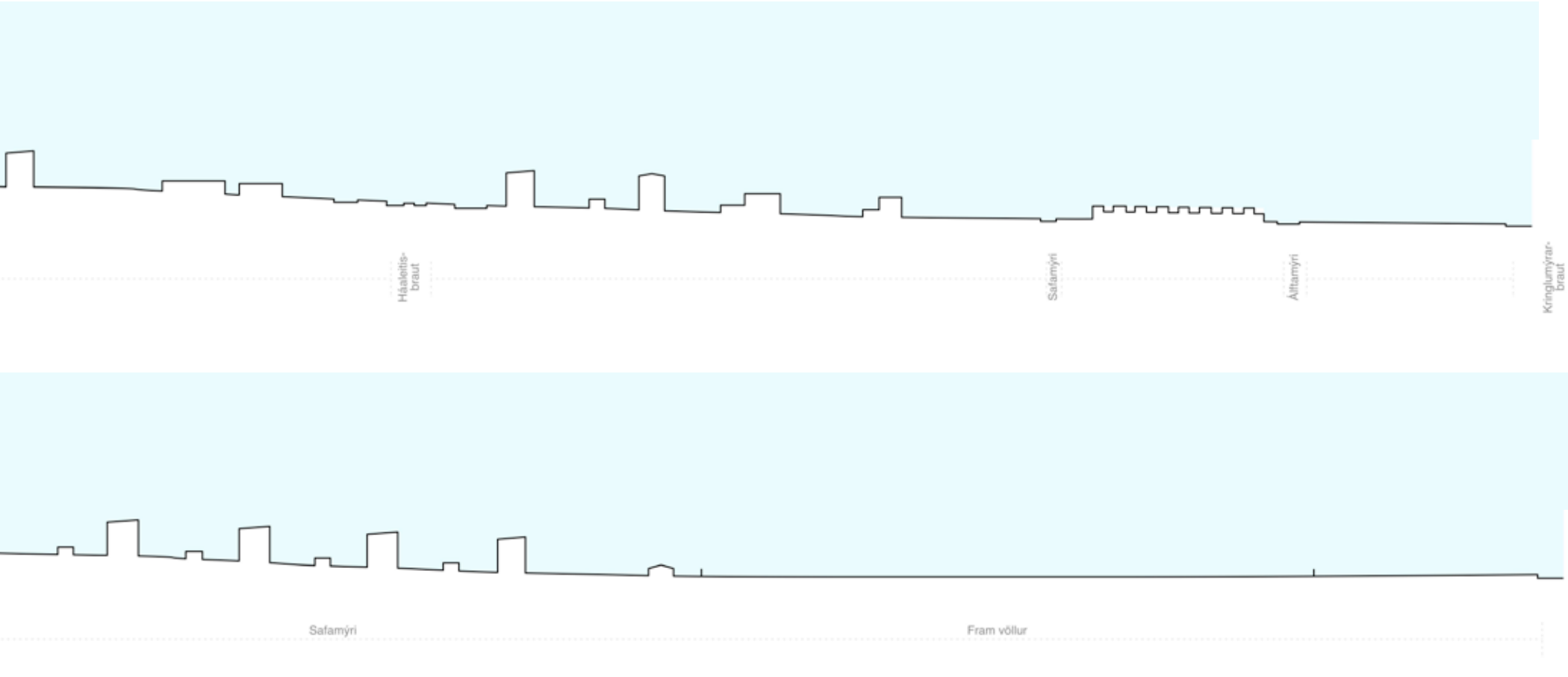
Sneiðingar í gegnum greiningarreit

Sneiðing C-C
Byggðarmunstur er breytilegt með mismunandi starfsemi, iðnaðar, verslunar og skrifstofubyggð auk íbúðarbyggðar. Stór opin rými eru á milli húsa og göturými breið.



Sneiðing D-D
Reglulegt byggðarmunstur er við Safamýri með jafnháum fjölbýlishúsum í röð og bílskúrum milli húsa. Stórt opið svæði er við knattspyrnuvöll Fram. Stór og opin rými eru milli húsa frá Grensásvegi að Háaleitisbraut. Umferðarými eru breið.





0 25 50 100m

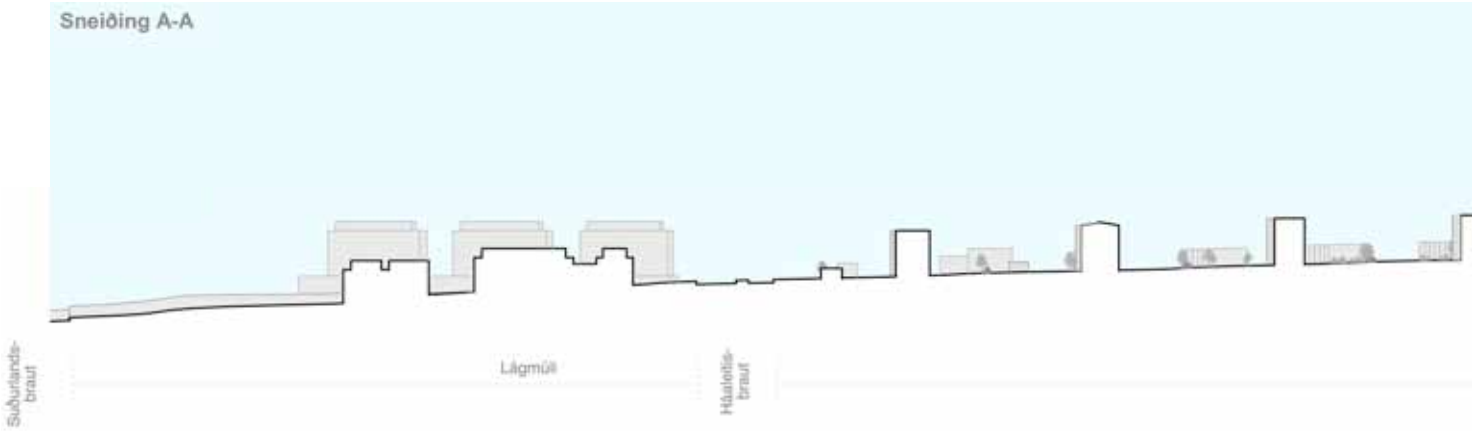
Betri borgarbragur

Rými á milli húsa ásamt nærumhverfi

Sneiðingar í gegnum greiningarreit

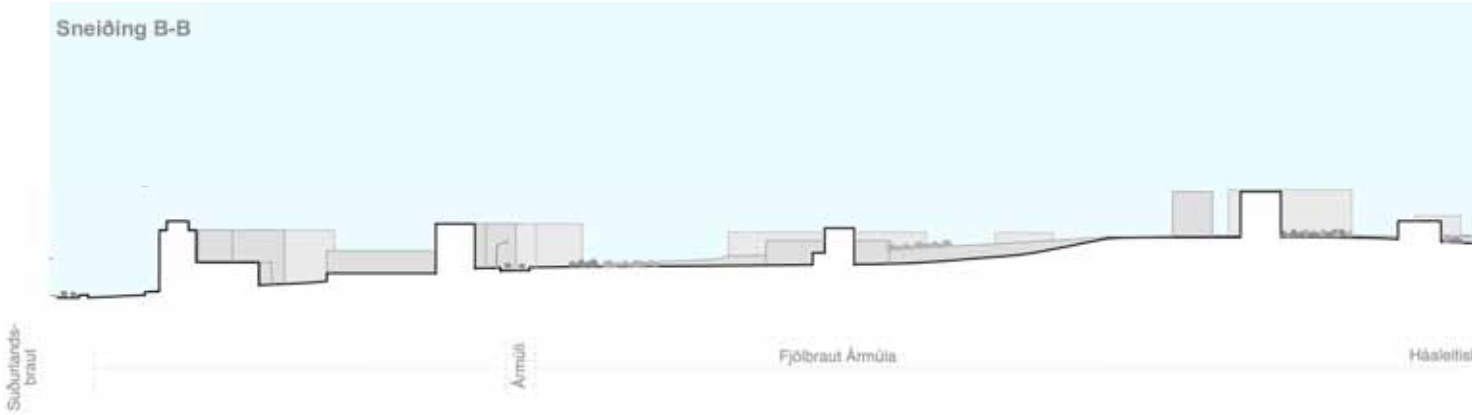
Sneiðing A-A

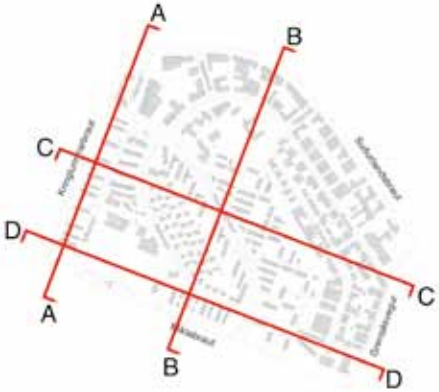
Háar skrifstofubyggingar eru austanmegin við Lágmúlann. Opið og vítt rými er á milli fjölbýla í Álftamýri og fátt sem skermir af útsýni til austurs og vesturs. Lág raðhús og trjágróður mynda að hluta til lokuð rými við norðurenda Álftamýrar. Trjágróður við Miklubrautina er notaður til að skerma af umferð frá íbúðarbyggð.

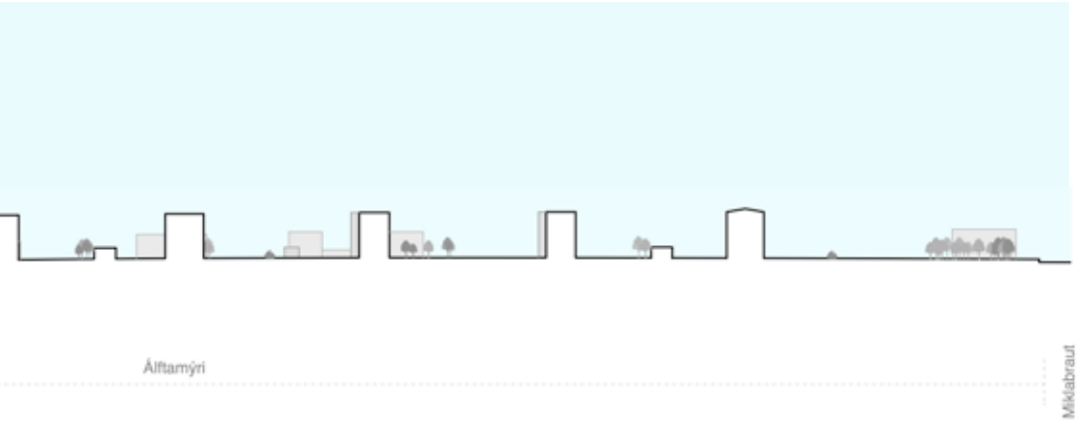


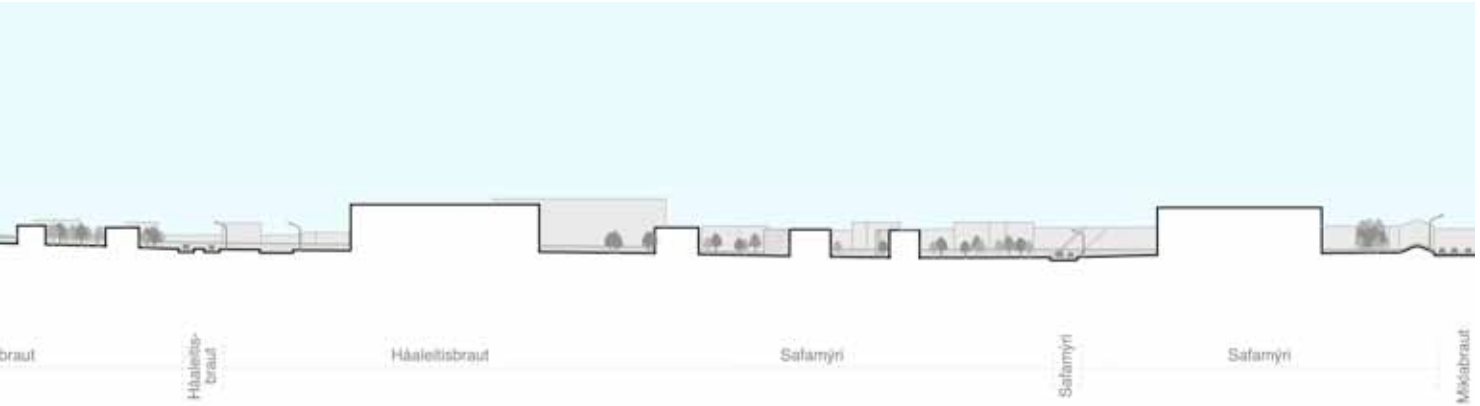
Sneiðing B-B

Skýr götumynd með samfelldum byggingarröðum eru sunnan Suðurlandsbrautar og norðanmegin við Ármúlann. Opið og vítt rými er umhverfis Fjölbrautarskólann í Ármúla. Há fjölbýli eru upp á hæð við Háaleitisbraut. Raðhús og sérhæðir eru staðsett á milli fjölbýla við Háaleitisbraut og Safamýri. Suðurgarðar við raðhús og sérhæðir. Gróður og mön skermir íbúðarbyggð frá Miklubraut. Göturými opin til austurs.





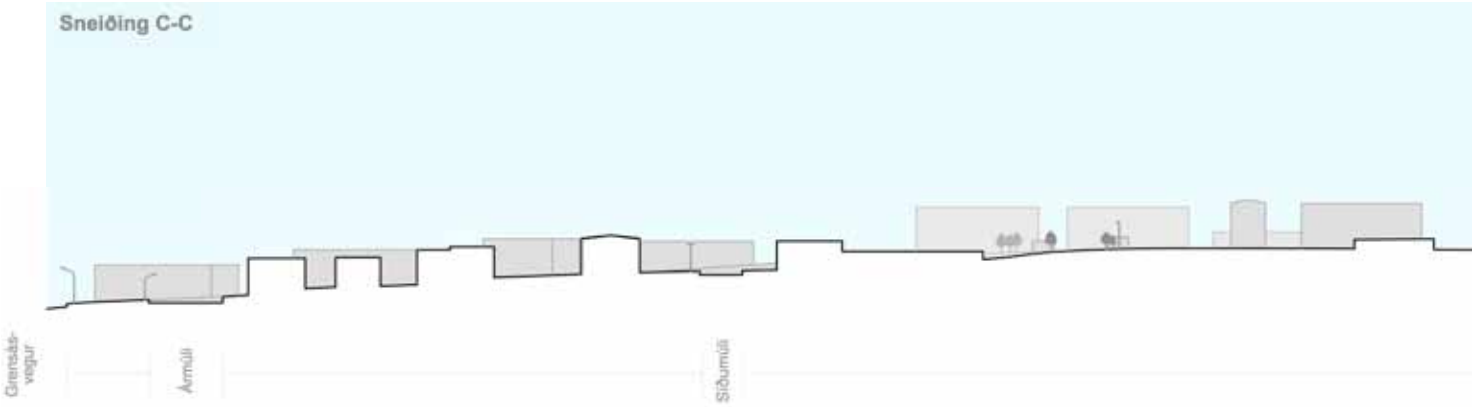

Álftamýri
Miklabraut


braut
Háaleitis-
braut
Háaleitisbraut
Safamýri
Safamýri
Safamýri
Miklabraut

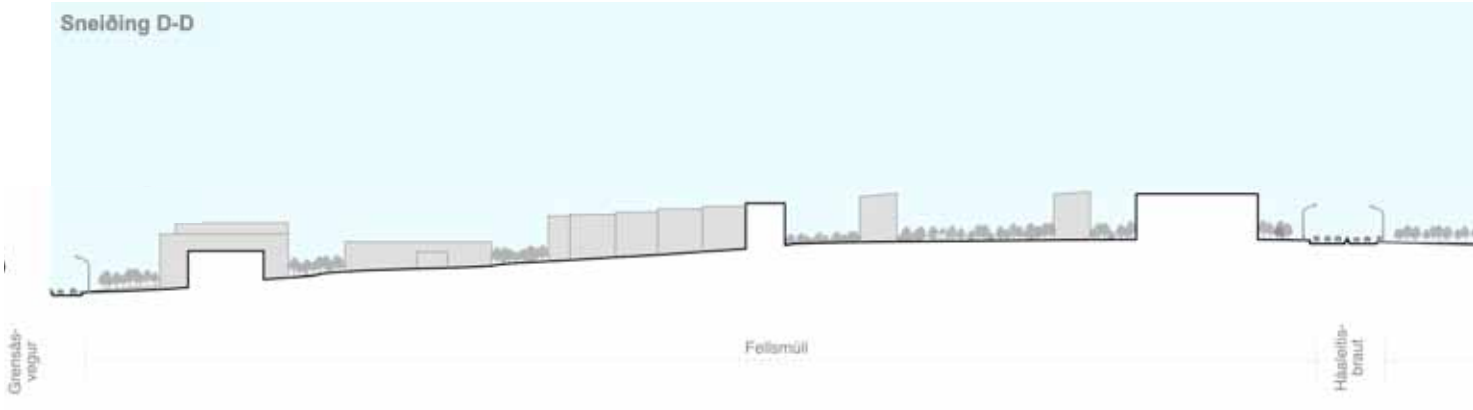
0 25 50 100m

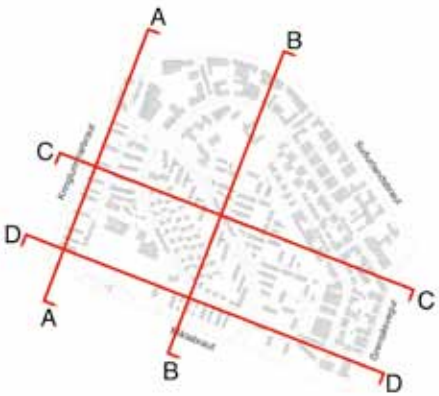
Sneiðingar í gegnum greiningarreit

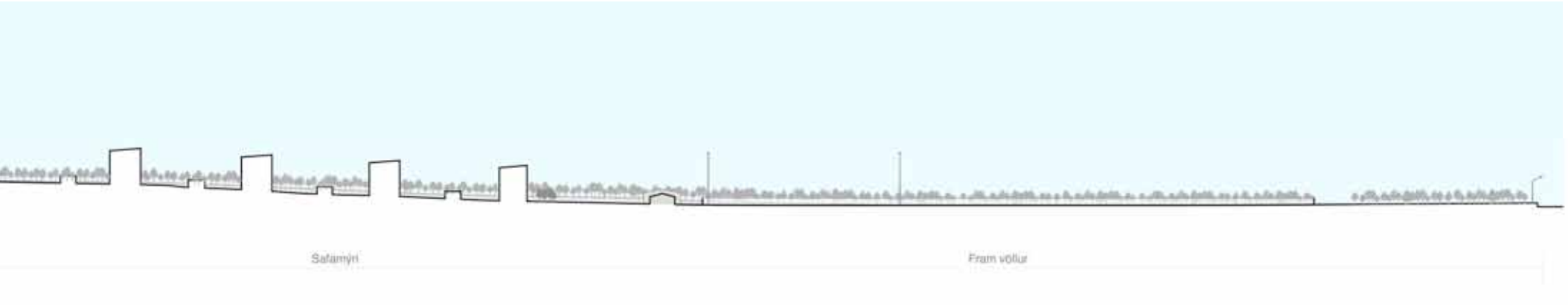
Sneiðing C-C
Götur við Ármúla og Síðumúla eru sveigðar með samfelldum húsaröðum sem skerma af útsýni til suðurs og norðurs. Fjölbýlishúsabyggð er upp á hæðinni auk lágra raðhúsa sem mynda lokað rými til suðurs. Sveigðar götur í Safamýri mynda lokaða íbúðargötu. Gróður skermir að hluta til af umferð við Kringlumýrarbraut.



Sneiðing D-D
Gróður er notaður til að skerma af nærliggjandi íbúðarhúsnæði og íþróttavelli frá Miklubraut. Byggingar við Fellsmúla skerma að hluta til umferð. Opin rými eru milli bygginga. Hús liggja að hluta til samhliða umferðargötu við Fellsmúla en liggja þvert á götu við Safamýri.





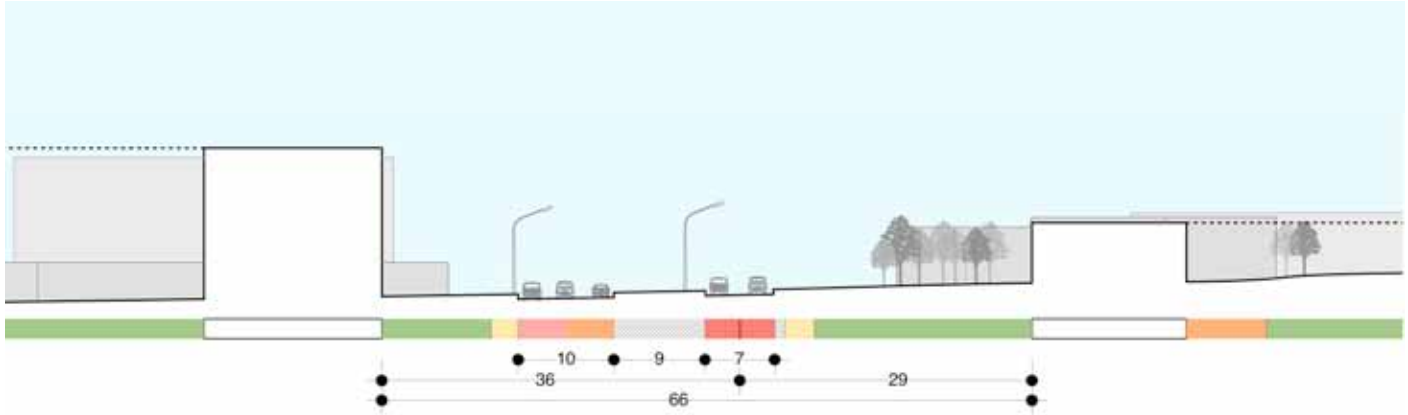


0 25 50 100m

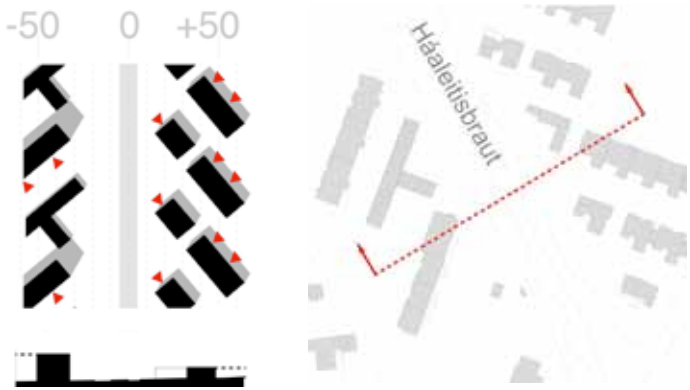
Fyrir utan Safamýrarskóla

Borgarmynstur

Háaleitisbraut



Einfaldað byggðarmunstur/samantekt



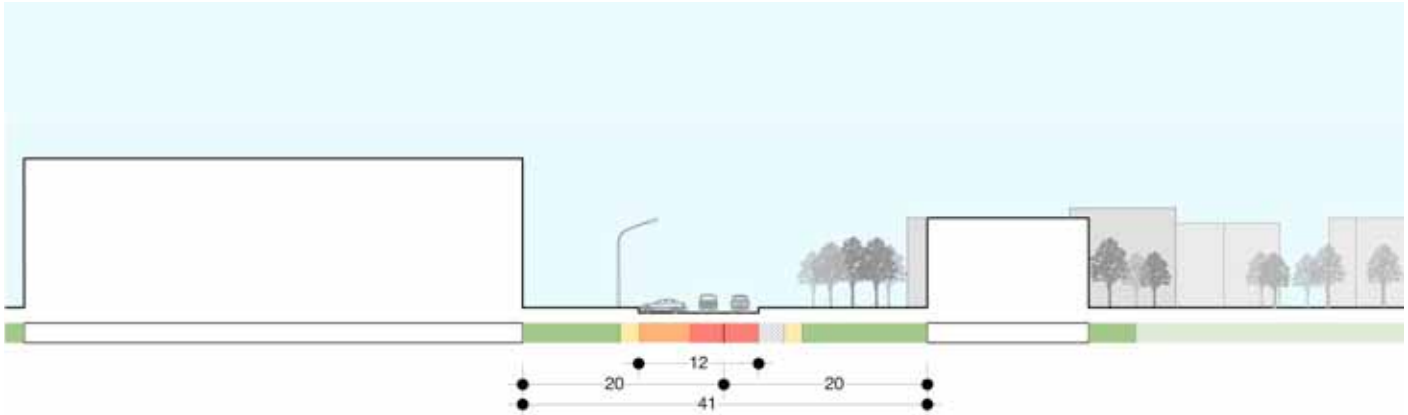
Íbúðagata	
0,32	Nýtingarhlutfall*
120 m^2	Meðalstærð íbúða*
52 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
47	Fjöldi íbúa á hektara*
21	Fjöldi íbúða á hektara*
2,3	Fjöldi íbúa í heimili*
131	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
25	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
166	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

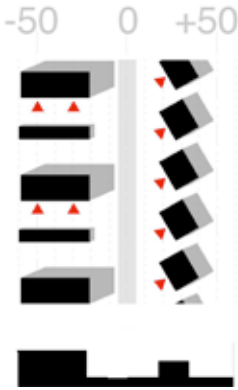
*m.v. meðaltal af reitum 73 og 74 (ath Fram völlur á reit)

Samhliða Háaleitisbraut er sér akgrein til innkeyrslu í fjölbýlishús sunnan við götuna, sem tvöfaldar götuna. Umferða hraði á Háaleitisbraut virðist vera til vandræða, því búið að þrengja og gera hlykkjur á götuna, bæta við hraðahindrunum og lækka umferðahraðann niður í 30km á hluta götunnar. Hús eru ekki samhliða götu heldur snúa hornrétt á hana. Inngangar að húsum eru á ýmsa vegu. Garðar við minni hús eru sunnanmegin. Garðar eru vestanmegin við fjölbýli. Lítil fjölbýli og meðalstórar blokkir liggja að götu. Börn þurfa að þvera Háaleitisbraut til að komast í skóla.

Byggingar · Umferðareyja · Umferðargata · Smærri gata · Bílastæði · Gangstétt · Einkarými · Grænt svæði

Byggingar · Umferðargata · Inngangur · Skuggavarp





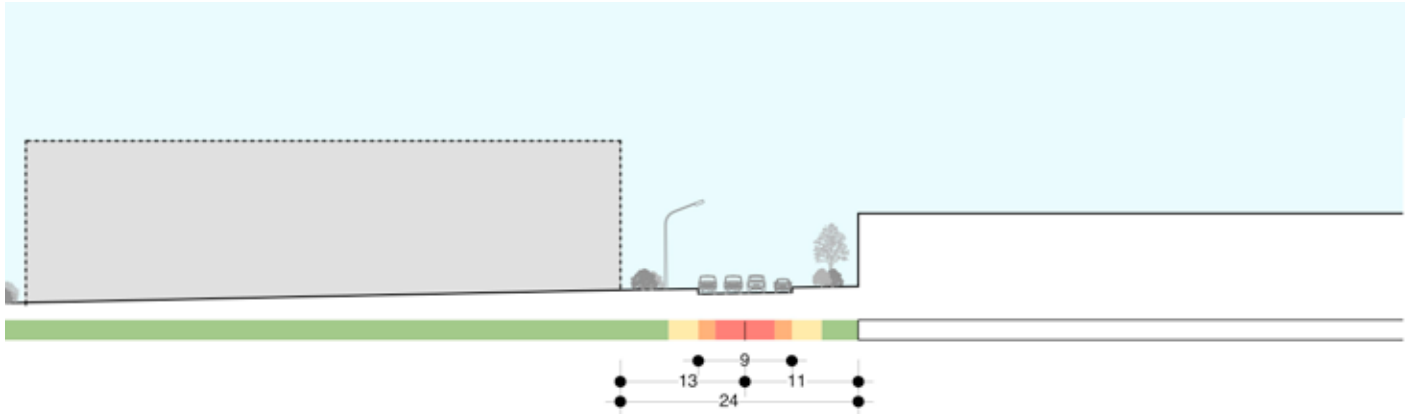
Íbúðagata	
0,32	Nýtingarhlutfall*
119 m^2	Meðalstærð íbúða*
54 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
47	Fjöldi íbúa á hektara*
21	Fjöldi íbúða á hektara*
2,2	Fjöldi íbúa í heimili*
129	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
25	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
161	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

*m.v. reit 74 (ath Fram völlur á reit)

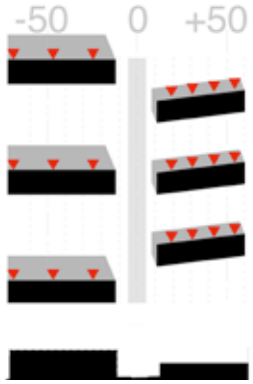
Umferðagatan við Safamýri er opin til austurs, sveigur á götunni lokar henni að hluta til vesturs. Trjágróður er við sérhæðir norðanmegin götu sem skermir íbúðarhúsnæði að hluta frá umferð. Hús sunnanmegin götunnar snúa gaflinum að henni. Hús norðanmegin snúa horni að götunni. Inngangar eru á ýmsa vegu. Garðar eru vestan við fjölbýli.

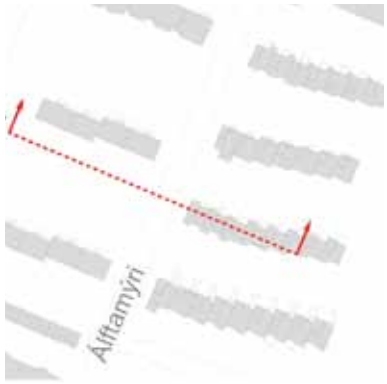
Byggingar · Umferðareyja · Umferðargata · Smærri gata · Bílastæði · Gangstétt · Einkarými · Grænt svæði

Byggingar · Umferðargata · Inngangur · Skuggavarp



Einfaldað byggðarmunstur/samantekt





Íbúðagata	
0,32	Nýtingarhlutfall*
119 m^2	Meðalstærð íbúða*
54 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
47	Fjöldi íbúa á hektara*
21	Fjöldi íbúða á hektara*
2,2	Fjöldi íbúa í heimili*
129	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
25	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
161	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

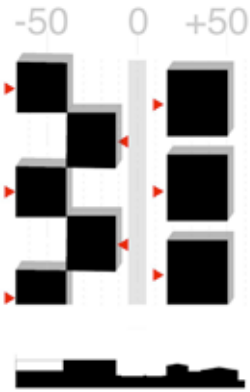
*m.v. reit 74 (ath Fram völlur á reit)

Gatan er opin til norðurs og suðurs. Skammhliðar íbúðarhúsnæðis beggja megin götunnar eru samhliða henni. Garðar eru sunnan megin við íbúðir og inngangur að norðan. Trjágróður er beggja megin götunnar.

Byggingar
Umferðareyja
Umferðargata
Smærri gata
Bílastæði
Gangstétt
Einkarými
Grænt svæði

Byggingar
Umferðargata
Inngangur
Skuggavarp

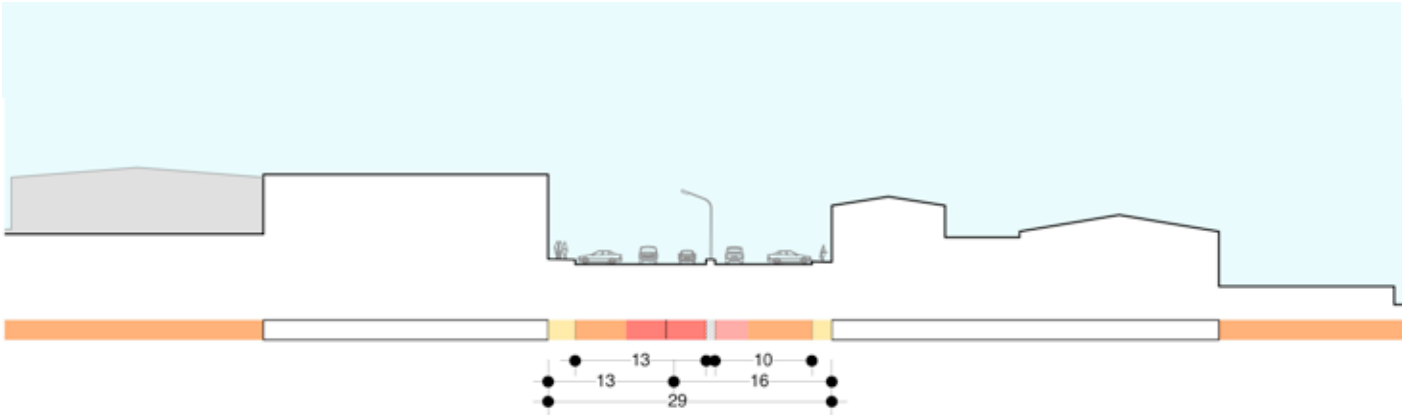
Betri borgarbragur



Verslun og þjónusta	
0,69	Nýtingarhlutfall*
0 m^2	Meðalstærð íbúða*
0 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
0	Fjöldi íbúa á hektara*
0	Fjöldi íbúða á hektara*
0	Fjöldi íbúa í heimili*
90	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
17	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
162	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

*m.v. meðaltal á reit 76 og 77

Byggingar við Suðurlandsbraut og í Múlum eru samhliða umferðargötum og snúa aðalinngangi að þeim. Bílastæði eru beint utan við og allt umhverfis húsin. Lítill sem enginn gróður er við göturnar. Mikil bílaumferð og gangstéttabútar gera umferð gangandi erfiða. Nærliggjandi byggingar eru 1-3 hæða.



Byggingar
Umferðareyja
Umferðargata
Smærri gata
Bílastæði
Gangstétt
Einkarými
Grænt svæði

Byggingar
Umferðargata
Inngangur
Skuggavarp

Skeifan

Hverfisgreining

Inngangur

Afmörkun

Skeifan er verslunar- og þjónustusvæði miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu. Það er vel tengt umferðakerfi borgarinnar. Hverfin Háaleiti, Laugar, Heimar, Vogar, Merkur og Gerði liggja öll að Skeifunni.

Greiningarreiturinn er afmarkaður af stórum umferðaræðum, Miklubraut, Grensásvegi, Suðurlandsbraut og Skeiðarvogi.

Loftmynd af greiningarreit

Greiningarreitir

Loftmynd úr Borgarvefsjá, ágúst 2011

Betri borgarbragur

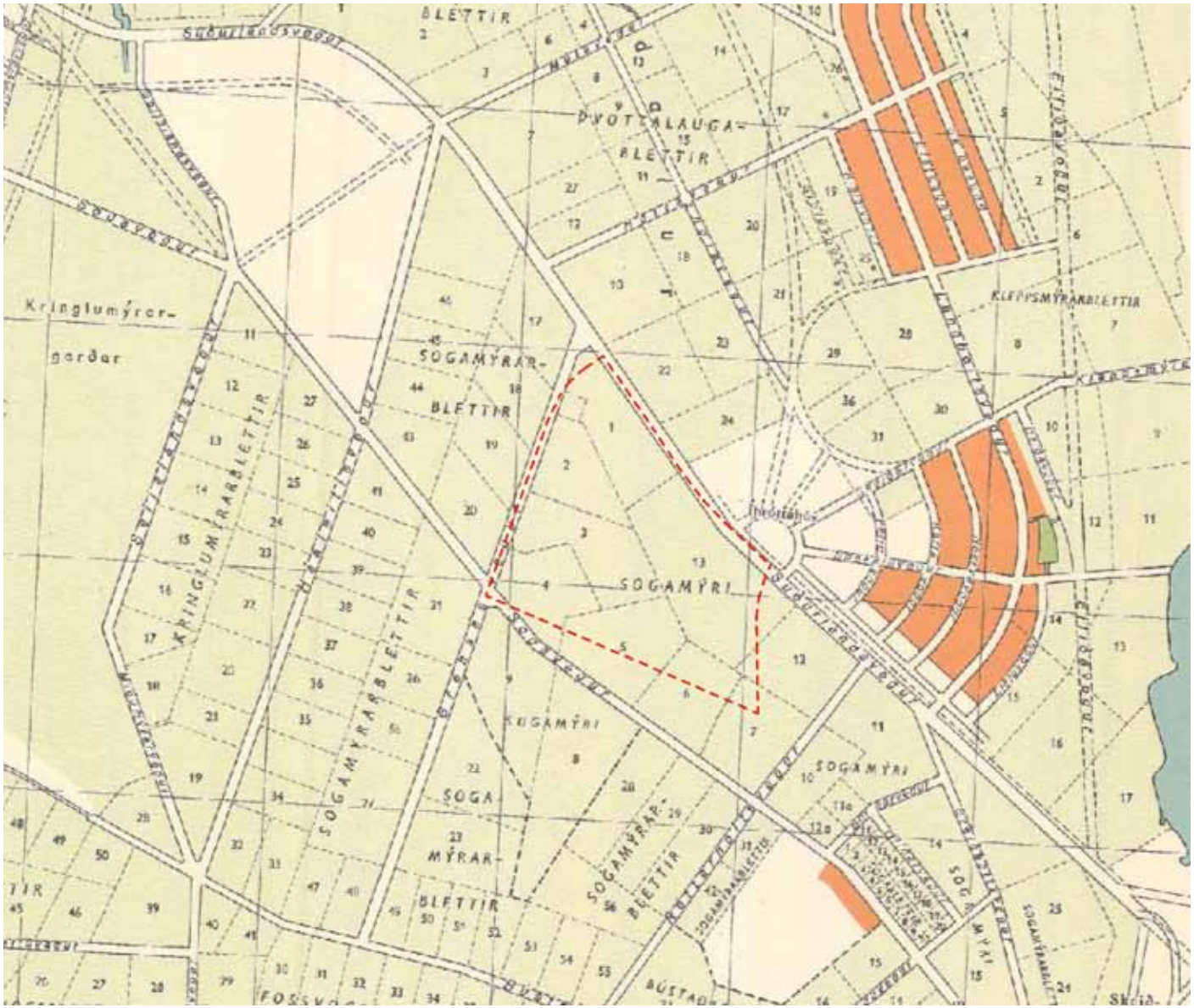
A4

Saga og þróun

Reykjavík 1947

„Á árinu 1957 var hafist handa um stórt skipulagsverkefni. Ákveðið var að gera heildarskipulag af öllu svæðinu milli Suðurlandsbrautar og Bústaðavegar, vestan fyrirhugaðar Kringlumýrarbrautar, austur að Grensásvegi-Háaleitisbraut“ (Skipulagssaga Reykjavíkur, bls 49)

Á korti af Reykjavík frá 1947 má sjá að reiturinn enn óskipulagður fyrir byggð og notaður fyrir graslendi og garða. Bygging er hafin í Vogunum og Sundunum.



Útlínur greiningarreits

Kort úr Borgarvefsjá, september 2012

Betri borgarbragur

1954

Á loftmynd frá 1954 má sjá móta fyrir görðum og graslendi. Göturnar Suðurlandsbraut, Miklabraut og Grensásvegur eru nokkuð skýrt mótaðar í landslaginu og afmarka reitinn að hluta. Uppbygging er hafin í Gerðunum rétt utan reitar.

1979

Mikil uppbygging hefur átt sér stað á reitnum og umhverfis síðan 1954.

2010

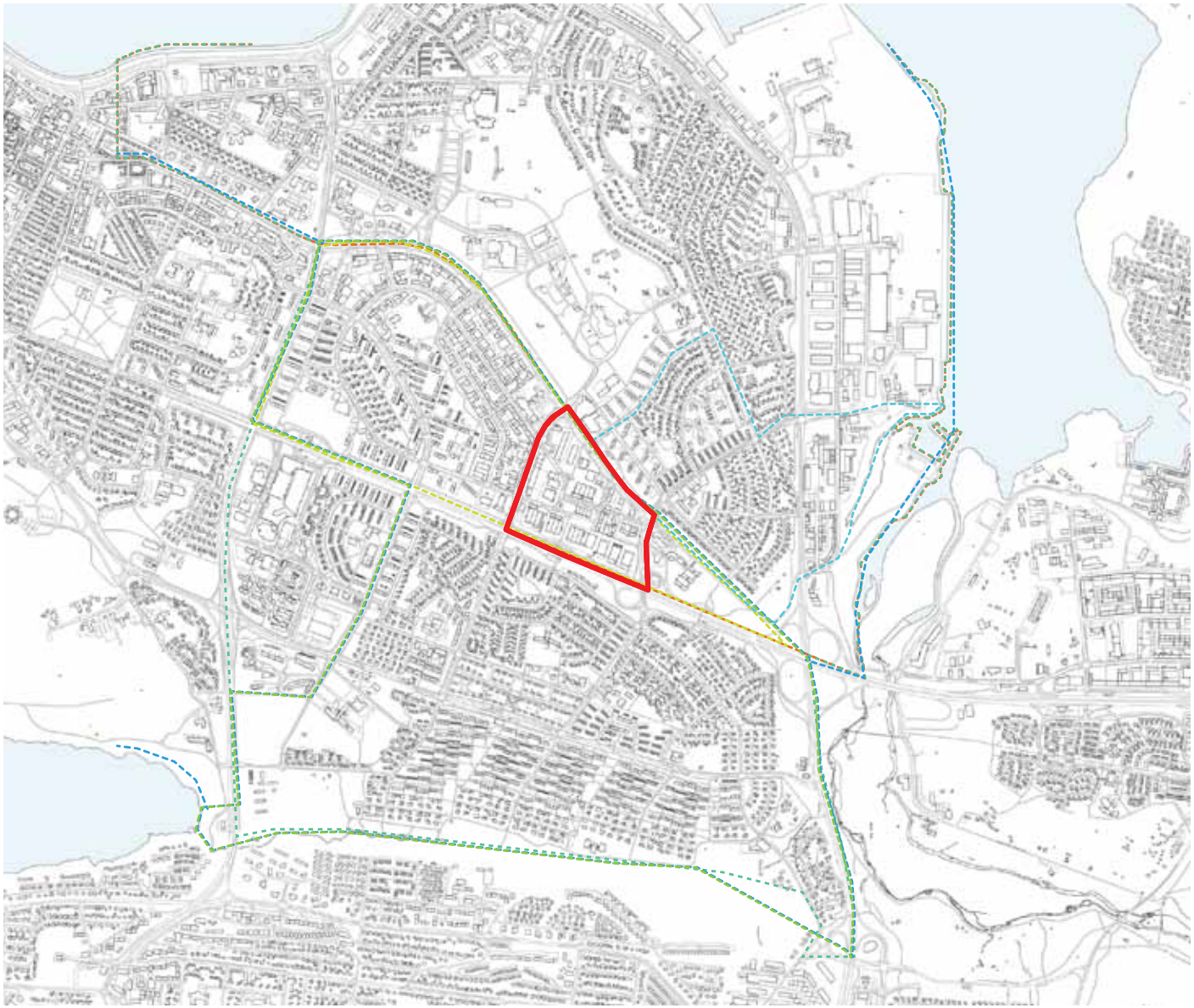
Reiturinn fullbyggður.

Hverfaskilgreiningar

Hvað er hverfi?

Í Borgarvefsjá heitir hverfahlutinn Skeifan sem er hluti af Laugardalshverfinu. Skeifan er hluti af grunnskólahverfi Háaleitis og Markar en enginn skóli er á reitnum sjálfum. Kringlumýri er frístundamiðstöð Háaleitis og Laugardals. Skeifan er hluti af póstnúmer 108 og tilheyrir löggæslusvæði 1. Menntaskólinn Hraðbraut var í Skeifunni.

Samsett kort



Hverfaskipting

Laugardalur

Hverfahlutar

Skeifan

Frístundamiðstöðvar

Kringlumýri
Frístundamiðstöð Laugardals og Háaleitis

- Frístundaheimili
- Félagsmiðstöðvar
- Frístundaklúbbar

Heilsugæsla

Heilsugæslan Glæsibæ, Voga- og Heimahverfi

- Heilsugæslan Glæsibæ, Voga- og Heimahverfi
- Aðrar stöðvar

Grunnskólahverfi

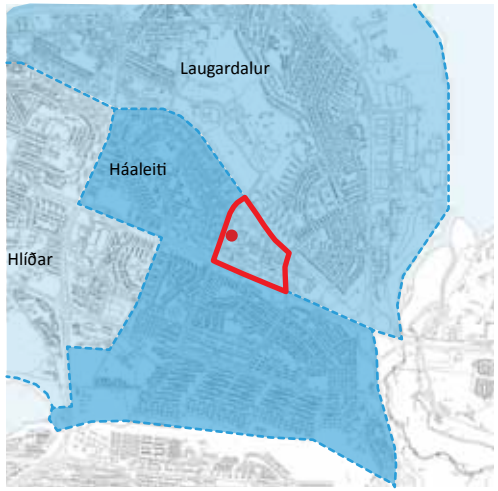
Grunnskólahverfi

- Grunnskóli
- Forgangskólar

Póstnúmer

108

Löggæslusvæði



Löggæslusvæði 1
Hlíðar, Háaleiti, Laugardalur

- Lögreglustöð

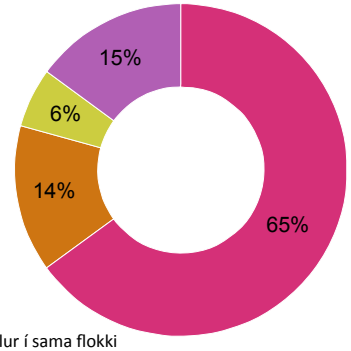
Starfsemi / verðmæti fasteigna

Samanburður við Reykjavík

Reykjavík

Flatarmál

6.333.866 m2	65%
1.409.741 m2	14%
585.066 m2	6%
1.467.746 m2	15%*
9.796.419 m2	samtals

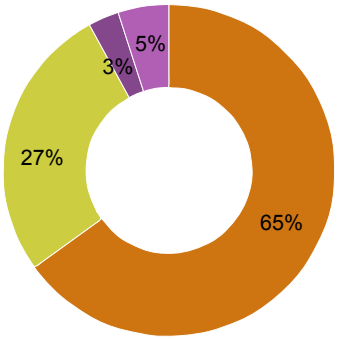


* Sérhæft húsnæði og vörugeymslur í sama flokki

Greiningarreitur

Flatarmál

0 m2	0%
74.688 m2	65%
30.995 m2	27%
3.447	3%
5.693	5%
114.827 m2	samtals



Skeifan er mjög ólík að uppbyggingu í samanburði við Reykjavík. Starfsemi í Skeifunni er einskorðuð við verslun og þjónustu. Engin íbúðabyggð er á reitnum. (Í Reykjavík er sérhæft húsnæði og vörugeymslur í sama flokki)

Tveir helstu starfsþættir innan reits

Tveir helstu atvinnuþættir á reitnum er iðnaður (65%) og verslun og skrifstofur (27%), samanlagt 92% af öllu húsnæði.

Aðalskipulag

Öll Skeifan er skilgreind sem miðsvæði sem er fyrst og fremst fyrir verslun- og þjónustu.

Reiturinn var upphaflega skipulagður sem iðnaðarsvæði.

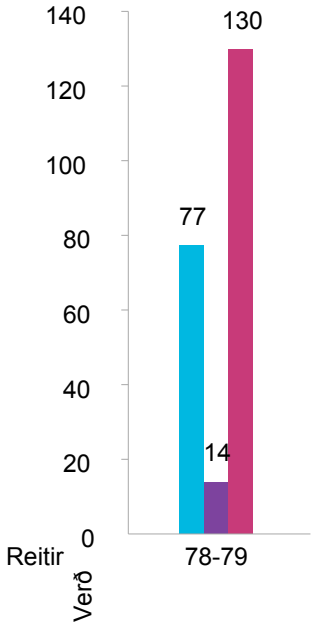
** Sérhæft húsnæði er hannað sérstaklega undir ákveðna starfsemi, t.d. skólar, spítalar, fiskvinnsluhús, gistihús.

Íbúðir · Skúrar · Verslun/skrifstofur · Iðnaður · Sérhæft** · Vörugeymslur · Miðsvæði

Rvk: Unnið úr gögnum frá FMR, 2009 / Reitur: Unnið úr gögnum Skipulagssjá, október 2012

Skipulagssjá, 2012

Betri borgarbragur



Fasteignamat, lóðamat og brunabótamat reitar er deilt með byggðu flatarmáli til að fá verð á fermetra í þúsundum króna.

Bílastæði við Rúmfatalagerinn

Fasteignamat/byggt flatarmál
Brunabótamat/byggt flatarmál
Lóðamat/byggt flatarmál

Unnið úr gögnum Þjóðskrá Íslands (skra.is) október 2012

Skeifan, horft í áttina að Grensásvegi

Götur og stígar

Stofn- og tengigötur

Hverfið er vel tengt við gatnakerfi höfuðborgarsvæðisins en stórar umferðaræðar, Miklabraut, Suðurlandsbraut, Grensásvegur og Skeiðarvogur liggja umhverfis hverfið. Smærri tengigötur liggja í gegnum reitinn.

Tengigötur um bílastæði

Nokkrar tengigötur liggja í gegnum bílastæði á reitnum.

Göngustígar

Göngustígar liggja meðfram megin stofngötum og flestum tengigötum. Erfitt er fyrir gangandi að ferðast um svæðið, mikið er um þveranir yfir götur og gegnum bílastæði. Oft vantar tengingar fyrir gangandi frá bílastæðum að inngangi bygginga.

Stofngötur
Tengigötur
Botnlangar, smærri götur
Göngustígar

Samsett kort gatna og stíga

Göngustígar fylgja almennt umferðagötum, einhverjar stígar eru þvert á stefnu umferðagatna og þvera reitinn.

Götulýsing

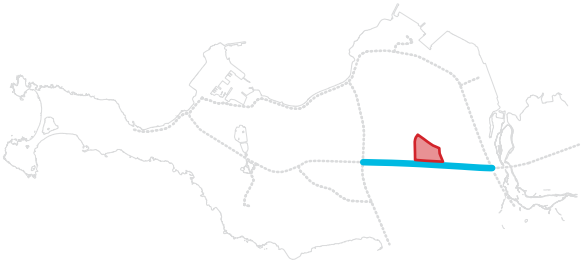
Götulýsing er við umferðagötur, minni lýsing er upp við og milli bygginga.

Bekkir og ruslastampar

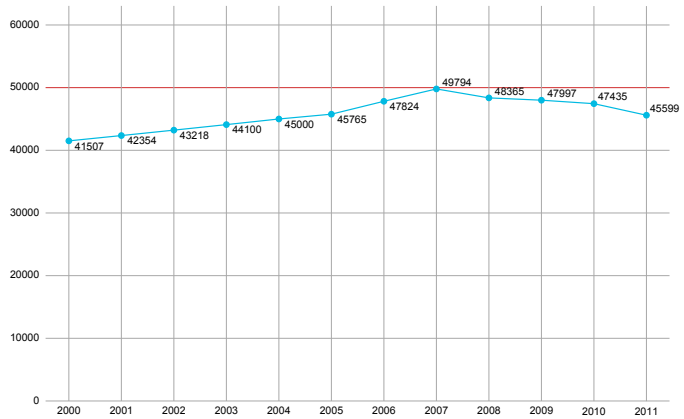
Ruslastampar eru staðsettir við stærri umferðargötur, almennt nálægt strætóskýlum. Einn bekkur er meðfram Miklubraut, enginn skráður inn á reit.

Umferð og bílar

Lykilmynd af stofnbrautum

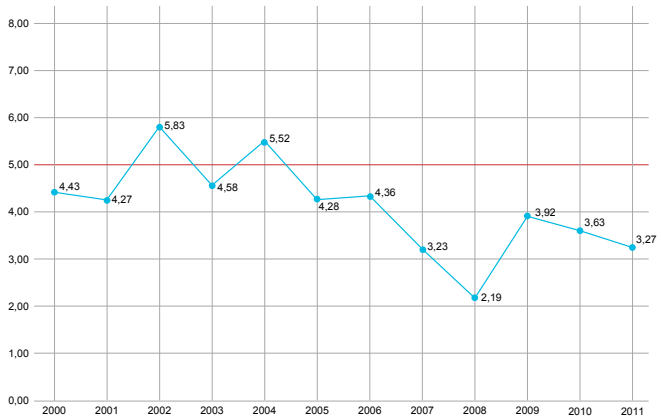


Ársdagsumferð á stofnbrautum



Miklabraut (Nesbraut (49), kaflanr. 03) liggur sunnan við reitinn. Grafið sýnir ársdagsumferð á vegunum milli áranna 2000-2011. Árdagsumferð er meðalumferð á dag yfir árið. Umferð á veginum jókst jafnt og þétt frá árinu 2000 til 2007, en umferð hefur farið minnkandi síðan. Árið 2011 var meðalumferð á dag um 45.600 bílar.

Slysatíðni á stofnbrautum



Slysatíðni er fjölda slysa á milljón ekinna km. Slysatíðni er nokkuð óregluleg á vegakaflnum eftir árum, hún sveiflast upp og niður frá 2000-2006. Hún lækkar milli áranna 2006-2008 og 2009-2011 en hækkaði milli 2008-2009.

Greiningarreitur
Nesbraut (49), kaflanr. 03

Unnið úr gögnum frá Vegagerðinni, frá 2000-2011

Slysakort 2010

Nokkuð er um minni óhöpp án meiðsla inn á miðjum reit. Mikið er um slys á stærri stofngötum, á gatnamótum við Miklubraut/ Grensásveg og Suðurlandsbraut/Grensásveg.

Hámarkshraði

Hámarkshraði á Miklubraut er frá 60-80 km, inn á reit er hámarkshraði 50 km.

Óhapp án meiðsla
Slys með litlum meiðslum
Alvarlegt slys

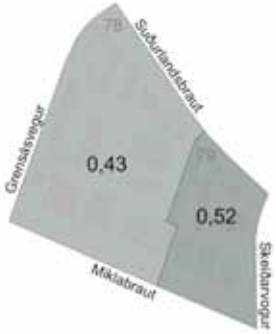
Unnið úr upplýsingum frá slysakorti Umferðastofu, fyrir 2011

80 km
60 km
50 km

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, ágúst 2011

Nýting, yfirborð og lóðamörk

Nýtingarhlutfall



Byggt flatarmál			Flatarmál reita			Nýtingarhlutfall	
76,263	m2	78	177,981	m2	78	0.43	78
39,102	m2	79	75,397	m2	79	0.52	79
115,365	m2	Samtals	253,378	m2	Samtals	0.46	Meðaltal

Nýtingarhlutfall á vesturhluta reitar er lægra en á austurhluta reitar. Nýtingarhlutfall alls reitsins er 0,46.

Yfirborð vega

Flatarmál reitar	Flatarmál vega	Hlutfall
224,739 m2	13,510 m2	6.0 %

Yfirborðsflötur vega er 6,0% af reit, grunnflötur húsnæðis er 25,6% og yfirborð bílastæða er 40,9%. Samanlagt hlutfall af þökktu yfirborði reitar er 72,5%.

Grunnflötur húsnæðis

Flatarmál reitar	Flatarmál húsa	Hlutfall
224,739 m2	57,618 m2	25.6 %

Yfirborð bílaplana

Flatarmál reitar	Flatarmál bílastæða	Hlutfall
224,739 m2	91,849 m2	40.9 %

Samanlagt yfirborð

Flatarmál reitar	Flatarmál vega	Hlutfall
224,739 m2	162,977 m2	72.5 %

Samanlagt yfirborð vega, grunnflötur húsnæðis og yfirborð bílaplana samsett í eitt kort.

Svæði utan lóðamarka

Flatarmál reitar	Svæði utan lóðamarka	Hlutfall
224,739 m2	44,576 m2	19.8 %

Svæði sem eru utan skilgreindra lóðamarka, skv. upplýsingum úr Borgarvefsjá, eru 19,8 % af reit. Stærsti hlutinn eru landsvæðin samhliða umferðargötum.

Lóðir
Svæði utan lóðamarka
Vegir

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, september 2011

Almenningssamgöngur og gönguradíus

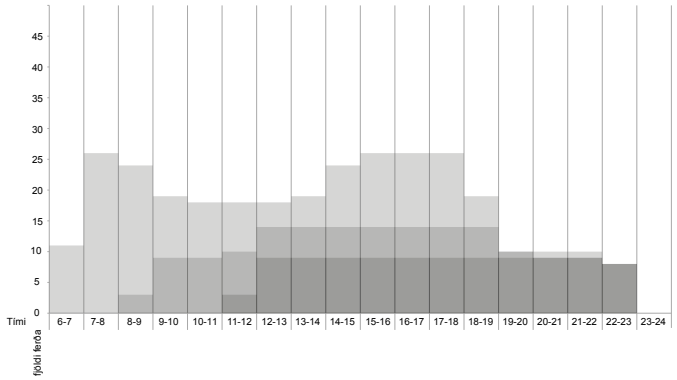
Strætóleiðir

Fjöldi strætóleiða liggur umhverfis reit og tengir hann nokkuð vel við úthverfi Reykjavíkur. 8 af 25 leiðum strætó eða 32 % leiða tengjast hverfinu.

Strætóskýli

Skeifan er nokkuð vel tengd þeim almenningssamgöngum sem eru í boði. Innan við 300 m eru allstaðar af reitnum í næsta strætóskýli.

Strætótíðni



Nokkuð þétt tíðni vagna er á virkum dögum, sérstaklega milli 7 til 9 og frá 14 til 18. Tíðnimunstur er annað um helgar, vagnar byrja að ganga seinna, færri ferðir og jafnar yfir daginn, án hápunkta eins og á virkum dögum. Mest er tíðni vagna 25-30 á klukkustund.

Leiðir sem liggja að greiningarreit
Aðrar leiðir

Upplýsingar um leiðir unnar úr gögnum straeto.is, janúar 2012

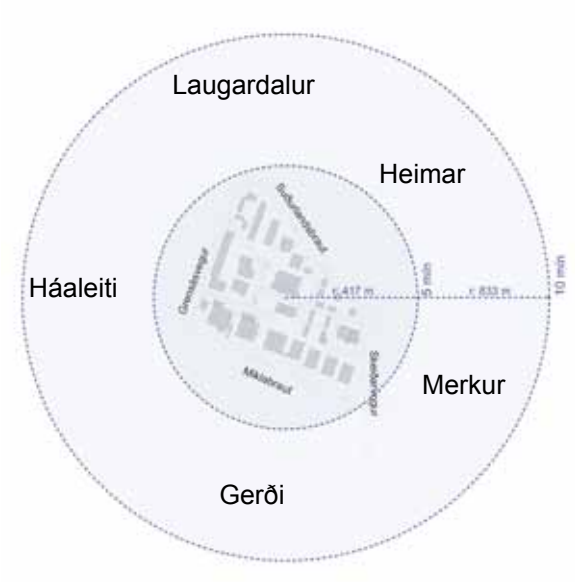
Stoppustöðvar
300m radíus
Akstursleið

Virkir dagar
Sunnu- og helgidagar
Laugardagar

Upplýsingar um tíðni unnar úr gögnum straeto.is, janúar 2012

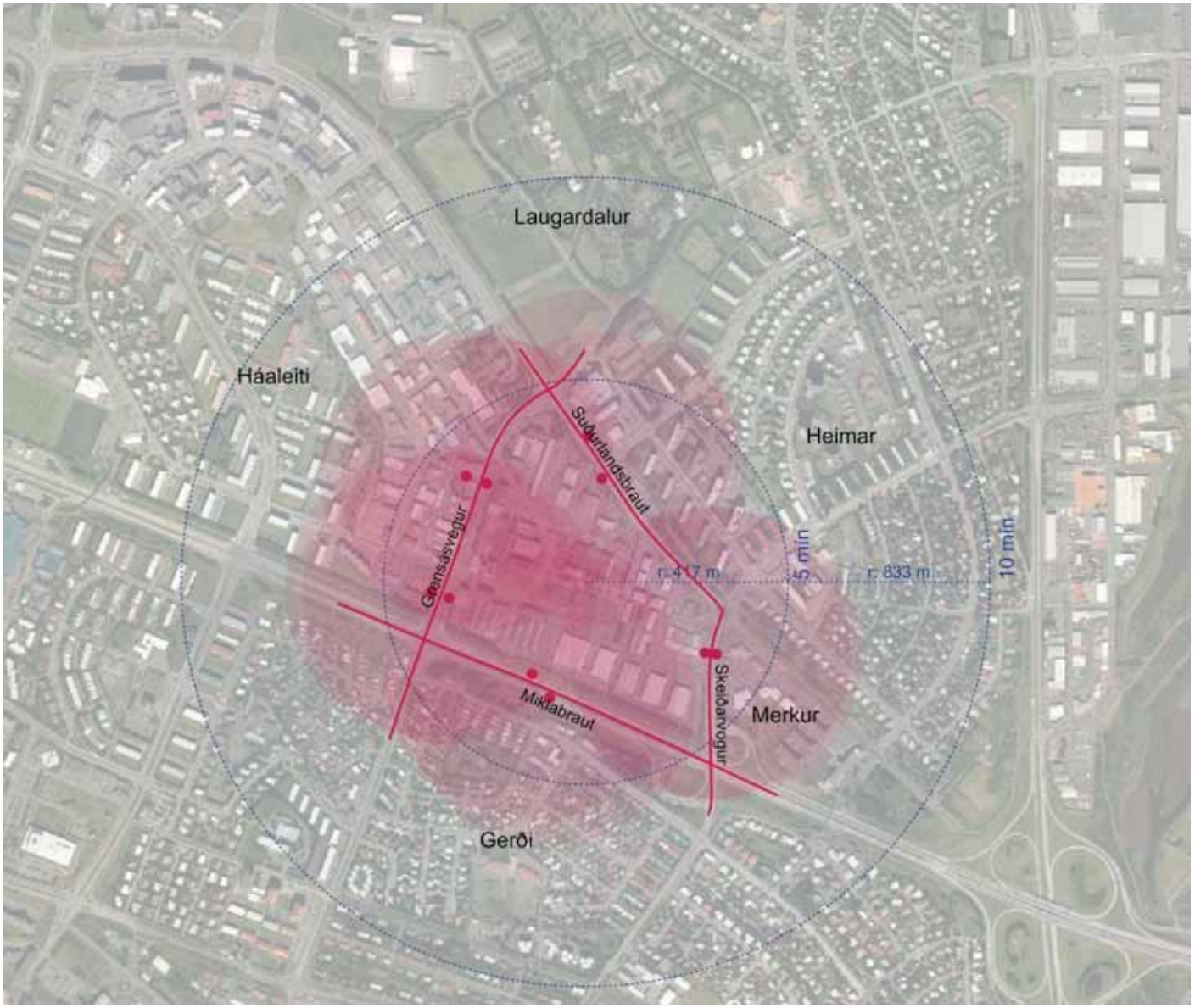
Betri borgarbragur

Gönguradíus m.v. 5km/klst.



Allur reiturinn er inn 5 mínútna gönguradíusar. Nálæg hverfi, Laugardalur, Heimar, Merkur, Gerði og Háaleiti, eru öll innan 10 mínútna göngufjarlægðar frá Skeifunni m.v. hraðann 5km/klst.

Samsett kort



Loftmynd úr Borgarvefsjá, september 2012

Þjónusta

Skólar

Menntaskólinn Hraðbraut var á reitnum. Nýi tónlistarskólinn er á Grensásvegi.

1. Menntaskólinn Hraðbraut
2. Nýi tónlistarskólinn

Félags- og heilbrigðisþjónusta

Apótek er í Hagkaupum í Skeifunni.

Matvara og verslun

Þrjár almennar matvöruverslanir eru á reitnum. Mikið er um ýmsa verslun og þjónustu í Skeifunni.

1. Víðir
2. Bónus
3. Hagkaup

Skólahverfi
Framhaldsskóli
Aðrar menntastofnanir
Apótek
Matvara
Verslun og þjónusta

Ýmis þjónusta

Finna má hraðbanka og póstkassa á reitnum.

Ýmis afþreying

Fjöldi matsölustaða er í Skeifunni.

Útivist og íþróttir

Finna má líkamsræktarstöðvar og lítinn íþróttavöll á reitnum.

1. Íþróttahús, lítið

● Póstkassi ● Hárgreiðslustofa
● Hraðbanki

● Kaffi/bar/veitingasala

● Íþróttavellir/salir
● Líkamsrækt

Landslag og gróðurfar

Trjágróður

Grasfletir eru meðfram Miklubraut, Suðurlandsbraut og Skeiðarvogi. Lítið er um grasfleti innan reitar.

Grasfletir

Þéttur trjágróður er meðfram Miklubraut. Þó nokkur trjágróður er einnig meðfram Suðurlandsbraut.

Samsett gróðurkort

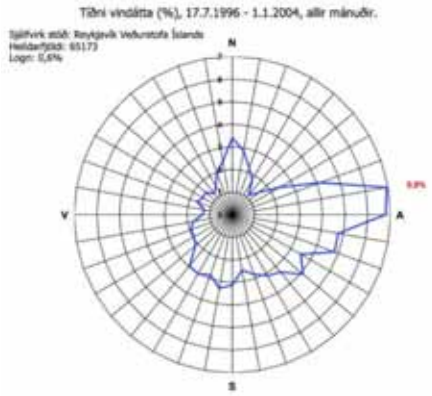
Meiri gróður er meðfram útjaðri reitarins en innan hans.

Gögn unnin út frá loftmyndum úr Borgarvefsjá, september 2012

Hæðarlínur

Landslag er nokkuð flatt á greiningarreit.

Vindrós við Veðurstofu Íslands



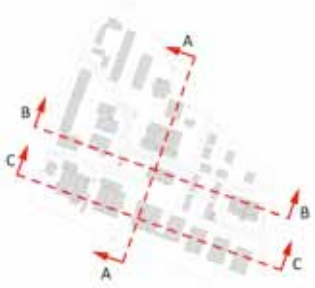
Austanátt er ríkjandi vindátt við Veðurstofu Íslands á Bústaðarvegi.

66 NORTH ICELAND
66 NORTH ICELAND
SONN
66 NORTH ICELAND
pilu

ÖRNINN
OUTLET
BÓNUS
HB

Rými á milli húsa

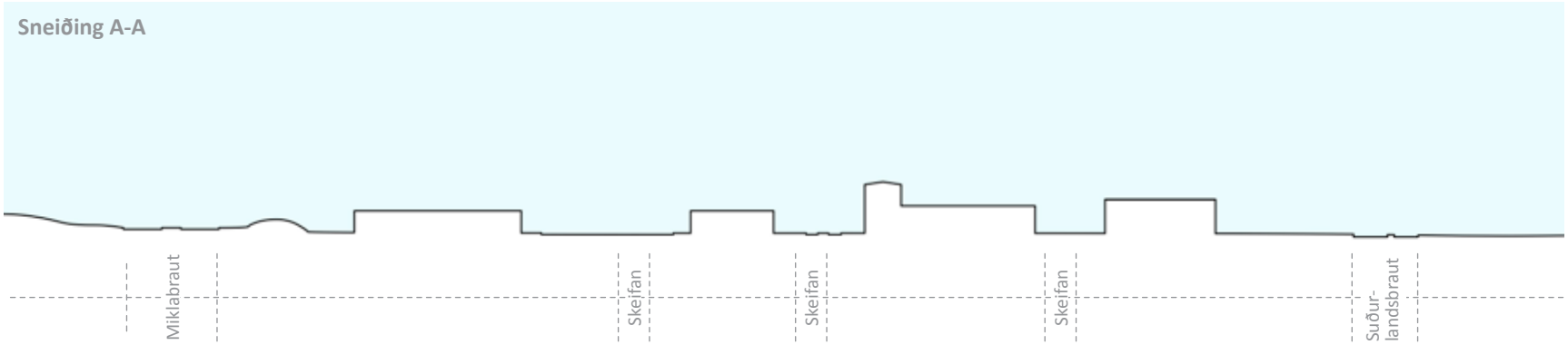
Sneiðingar í gegnum greiningarreit

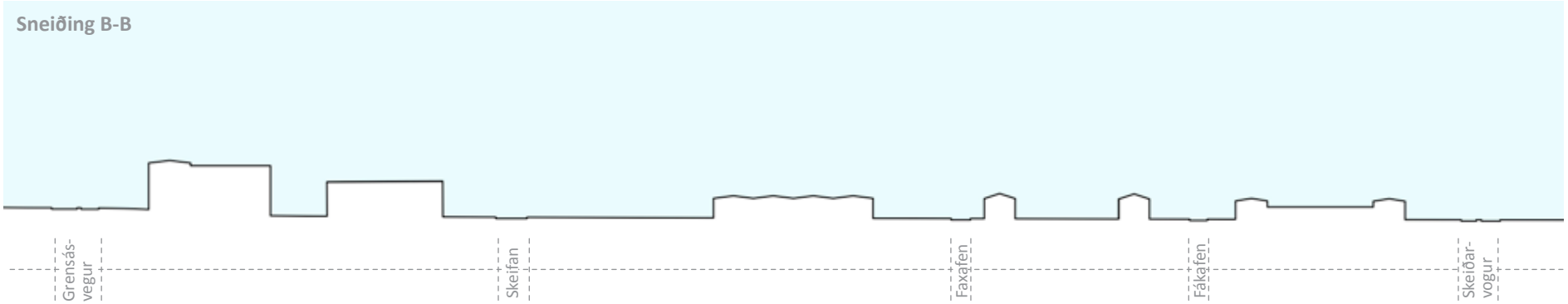


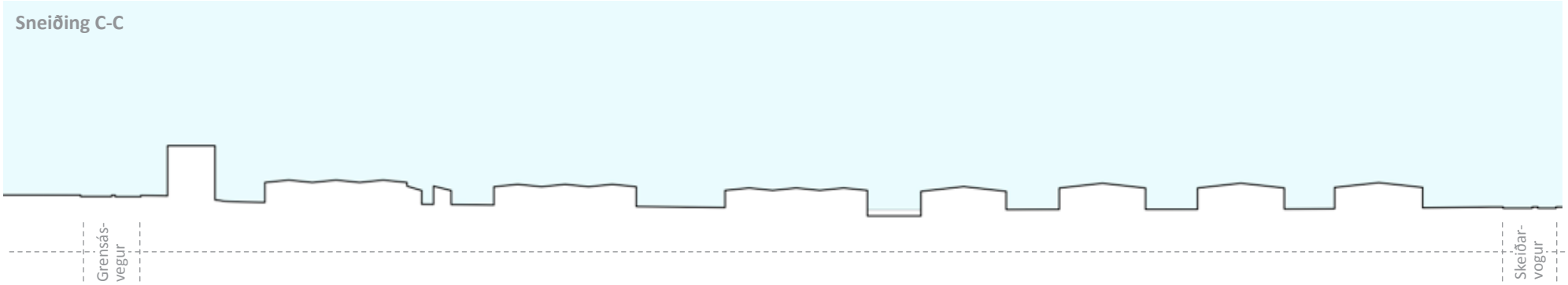
Sneiðing A-A
Byggð af svipaðri hæð, örlítið hærri hús á miðjum reit. Mikið bil á milli húsa. Mikil fjarlægð húsa frá Miklubraut og Suðurlandsbraut.

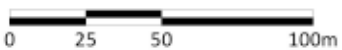
Sneiðing B-B
Mikið bil á milli húsa. Hús almennt tvær hæðir og ris en hækka því sem nær dregur Grensásvegi. Stór bílaplön utan við hús.

Sneiðing C-C
Hús af svipaðri hæð með reglulegu millibili. Sama húsagerð endurtekin á austurhluta reitar. Hús hækka því sem nær dregur Grensásvegi.


Sneiðing A-A
Miklabraut
Skeifan
Skeifan
Skeifan
Suður-
landsbraut

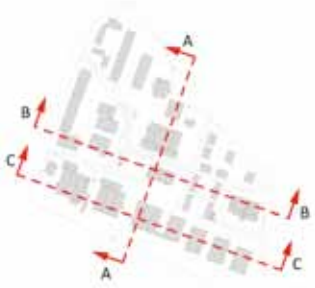

Sneiðing B-B
Grensás-
vegur
Skeifan
Faxafen
Fákafen
Skeiðar-
vogur


Sneiðing C-C
Grensás-
vegur
Skeiðar-
vogur


0
25
50
100m

Rými á milli húsa ásamt nærumhverfi

Sneiðingar í gegnum greiningarreit

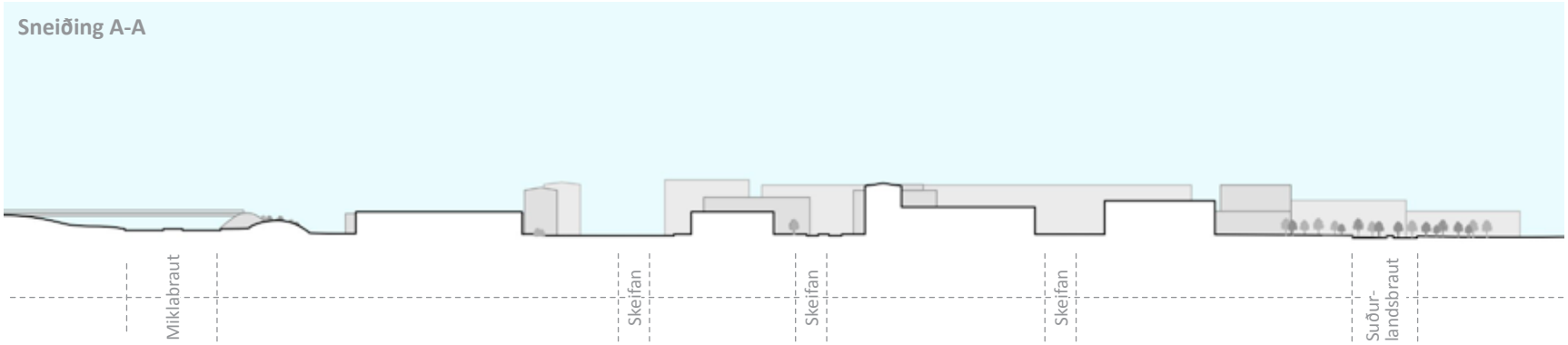


Sneiðing A-A
Hús við Grensásveg skerma af útsýni til vesturs. Upphækkun á landi við Miklubraut vegna göngubrúar. Gróður í kringum Suðurlandsbraut.

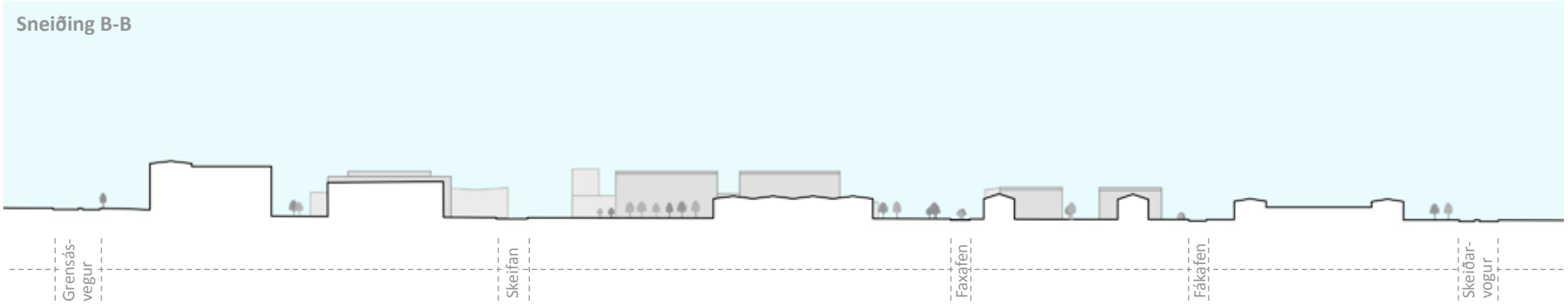
Sneiðing B-B
Opið og vítt rými á milli húsa. Hús skerma að hluta til af útsýni til norðurs á miðjum reit annars nokkuð víðsýnt á milli húsa. Lítill gróður á milli húsa.

Sneiðing C-C
Hús skerma að hluta til af útsýni til norðurs á vestursturhluta reitar. Vöruhús og skrifstofubyggingar blandast saman. Lítill gróður á reit.

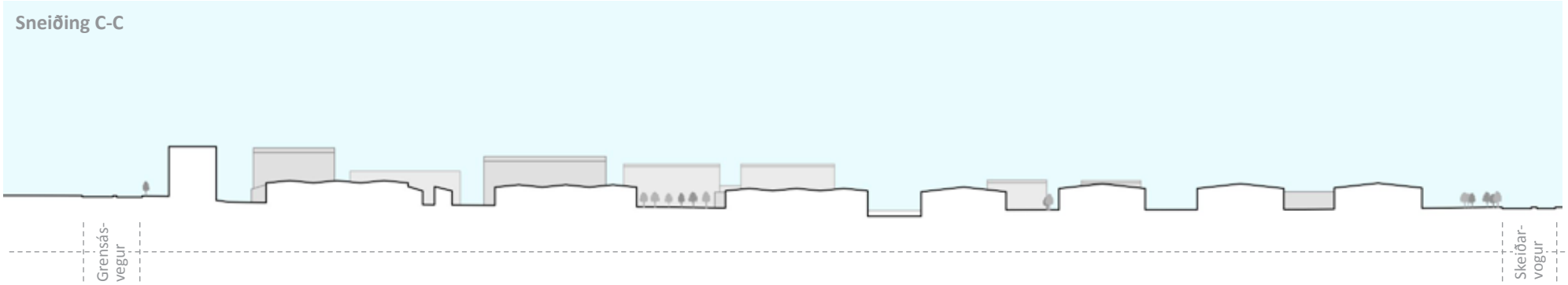
Sneiðing A-A



Sneiðing B-B



Sneiðing C-C

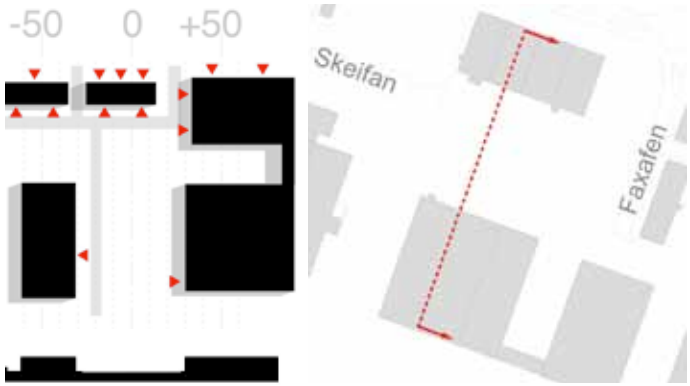


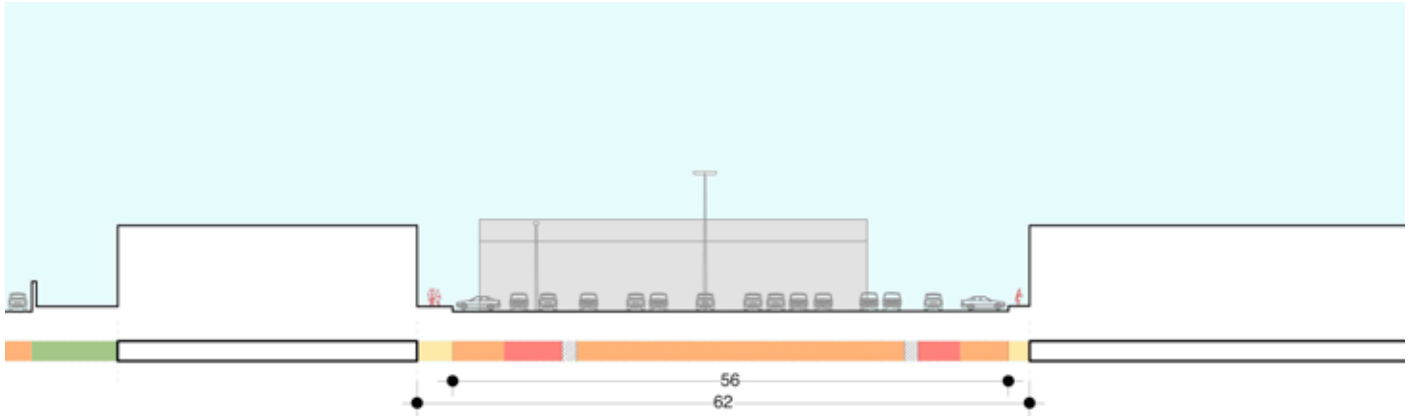
0 25 50 100m

Borgarmynstur

Skeifan

Einfaldað byggðarmunstur/samantekt



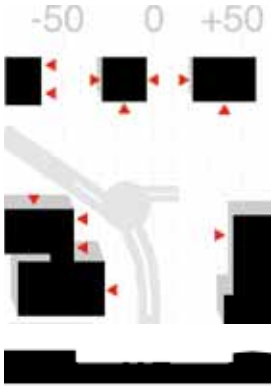


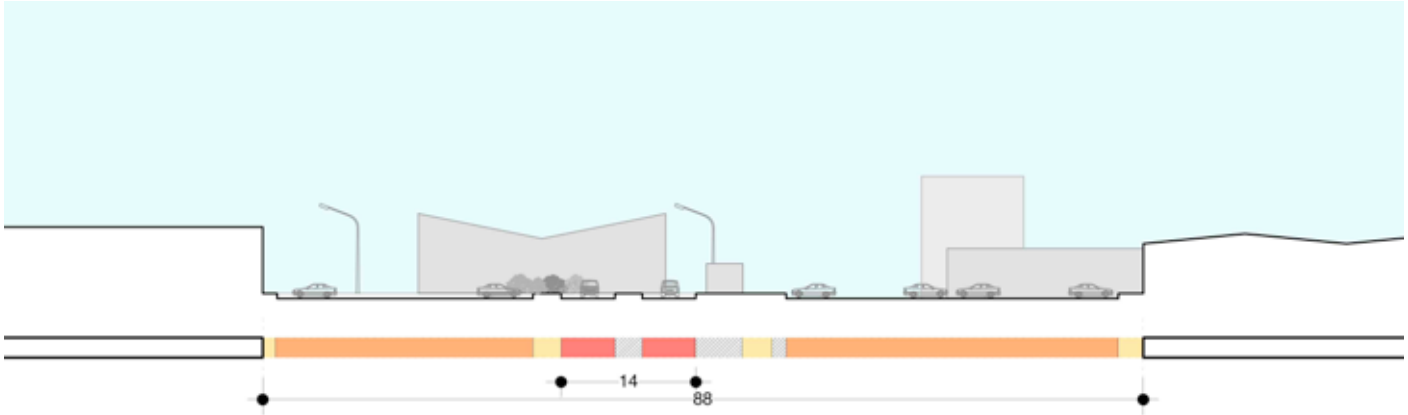
Skurður í gegnum bílaplan fyrir utan Rúmfatalagerinn og Hagkaup. Hús eru samhliða götu. Verslanir eru í stórum vöruhúsum. Minni verslunar- og skrifstofuhúsnæði er við enda bílplans. Inngangar snúa að bílaplani. Umferðargata liggur í gegnum bílaplan.

Byggingar | Umferðareyja | Umferðargata | Smærri gata | Bílastæði | Gangstétt | Einkarými | Grænt svæði

Byggingar | Umferðargata | Inngangur | Skuggavarp

Betri borgarbragur



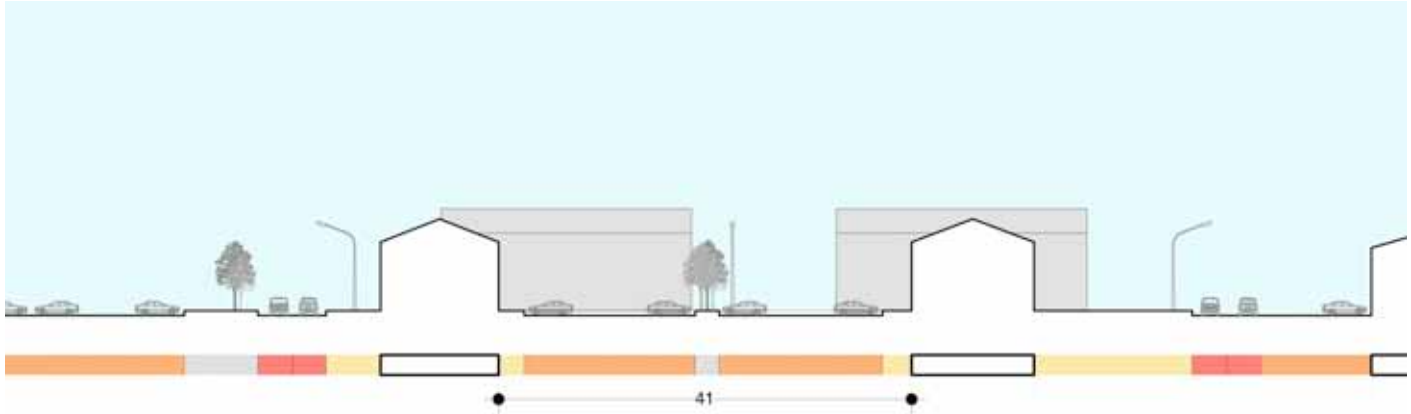


Skurður í gegnum bílaplan og umferðargötu, horft til norðurs. Hús austan og vestan megin eru samhliða götu. Hús fyrir norðan standa við bílaplan. Verslanir, iðnaður og skrifstofur eru í nærliggjandi byggingum. Inngangar í byggingar snúa að götum og bílaplönum. Lítill sem enginn gróður.

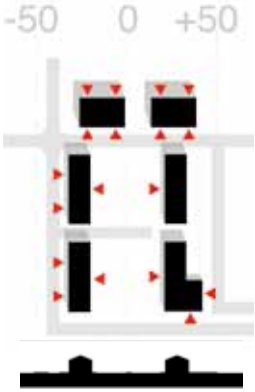
Byggingar
Umferðareyja
Umferðargata
Smærri gata
Bílastæði
Gangstétt
Einkarými
Grænt svæði

Byggingar
Umferðargata
Inngangur
Skuggavarp

Faxafen



Einfaldað byggðarmunstur/samantekt



Sneiðing í gegnum þyrpingu fjögurra húsa sem mynda einskonar torg á milli sín. Rýmið á milli húsa notað undir bílaplan. Röð trjáa á miðju plani. Inngangar í hús frá bílaplani og að hluta til frá umferðargötu. Tveggja hæða hús ásamt risi.

Faxafen

Breiðholt

Hverfisgreining

Inngangur

Afmörkun

Hverfið er í útjaðri borgarinnar, gróðursælt og með gott aðgengi að stórum útivistarsvæðum. Íbúðahlutfall er hátt en hlutfall annarrar starfsemi er lágt.

Greiningarreitur er afmarkaður af Elliðaárdal, Breiðholtsbraut og Neðra-Breiðholti.

Loftmynd af greiningarreit

Greiningarreitur

Loftmynd úr Borgarvefsjá, ágúst 2011

Betri borgarbragur

Garðrými milli fjölbýla við Vesturhóla

Saga og þróun

Uppbygging

Með því að bera saman loftmyndir frá 1954 til dagsins í dag má sjá hvernig hverfið byggðist upp á árunum um og eftir 1970. Árið 1979 er stærsti hluti hverfisins uppbyggður þó að enn eigi eftir að byggja eitthvað við jaðar hverfisins til austurs.

1971

1975

1954

Uppbygging ekki hafin.

1979

Mikil uppbygging hefur átt sér stað og hverfið nánast fullbyggt. Austurhluti byggðar enn í byggingu.

2010

Hverfið fullmótað í þeirri mynd sem við þekkjum það í dag.

Hverfaskilgreiningar

Hvað er hverfi?

Breiðholt skiptist í þrjár hverfiseiningar, Efra-Breiðholt, Neðra-Breiðholt og Seljahverfi. Fell, Berg og Hólar eru hverfahlutar Efra-Breiðholts. Greiningarreitur er hluti af póstnúmeri 111. Grunnskólar eru Fellaskóli og Hólabrekkuskóli, forgangsskóli í framhaldsnám er Fjölbrautarskólinn í Breiðholti. Frístundamiðstöð Breiðholts heitir Miðberg. Heilsugæsla er í Hraunbergi. Breiðholtið er hluti af löggæslusvæði 3 ásamt Kópavogi.

Samsett kort

Hverfaskipting

Breiðholt

Hverfahlutar

Berg
Fell
Hólar

Frístundamiðstöðvar

Miðberg
Frístundamiðstöð Breiðholts

● Frístundaheimili
○ Félagsmiðstöðvar

Heilsugæsla

Heilsugæslan Efra-Breiðholt

● Heilsugæslan Hraunbergi 6
○ Aðrar stöðvar

Grunnskólahverfi

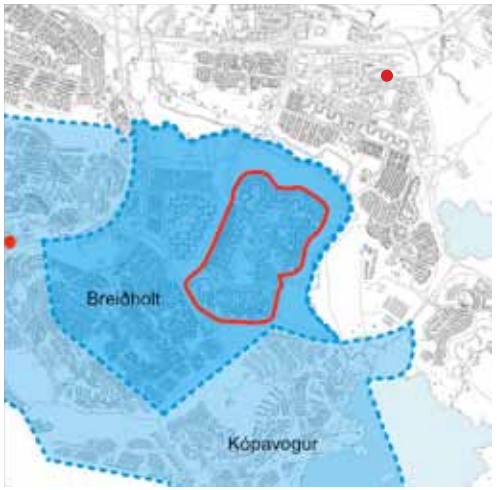
Grunnskólahverfi

● Grunnskólar
○ Forgangsskóli í framhaldsnám

Póstnúmer

111

Löggæslusvæði



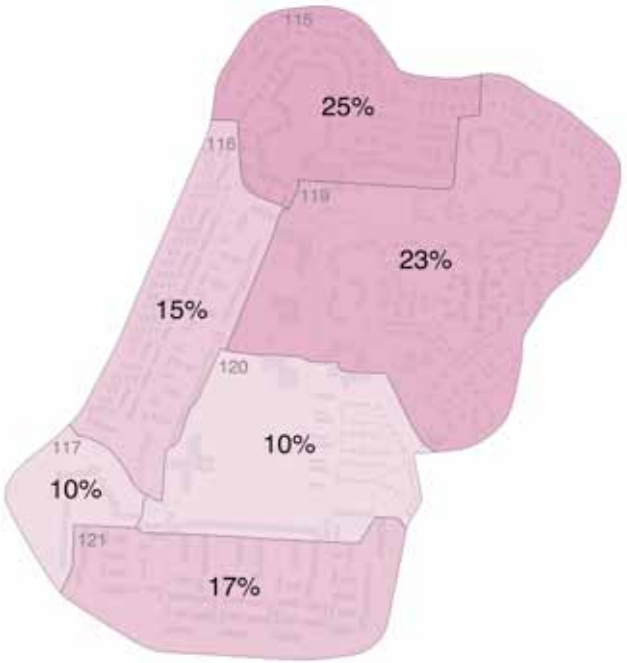
Löggæslusvæði 3
Breiðholt, Kópavogur

● Lögreglustöð

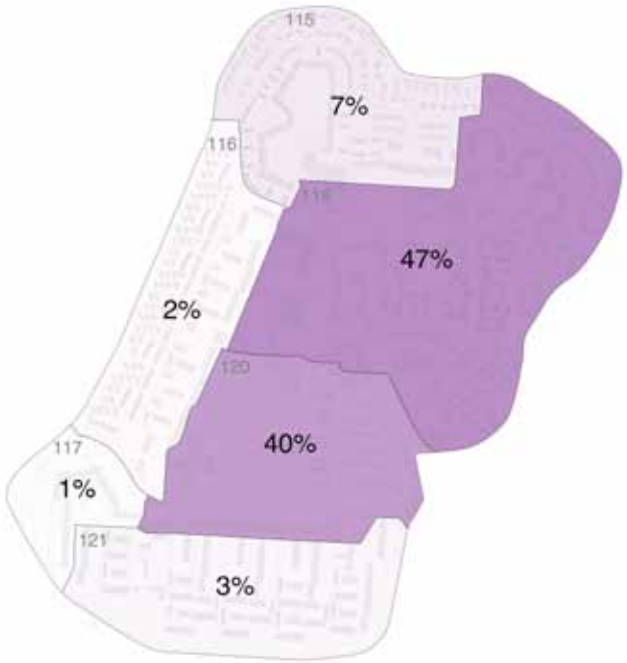
Starfsemi

Reitaskipting

Íbúðir / skúrar



Sérhæft* / vörugeymsla



Greiningarreitnum er skipt í sex smærri reiti samkvæmt Borgarvefsjá, númeraðir frá 115-117 og 119-121.

Hlutfall íbúðarhúsnæðis er nokkuð jafn dreift yfir allan reitinn, það er yfir 10% í öllum reitum. Húsnæði undir sérhæfða starfsemi er nánast einskorðað við norðausturhluta reitar þar sem það er yfir 40% í reitum 119 og 120. Verslunar- og skrifstofuhúsnæði er hlutfallslega hæst í reit 120, 49%. Ekkert verslunar- og skrifstofuhúsnæði er skráð í reitum 117 og 121. Hlutfall verslunar- og skrifstofuhúsnæðis er yfir 22% í norðurausturhluta reitar. Iðnaðarstarfsemi er einungis skráð í reit 119, 136 m^2.

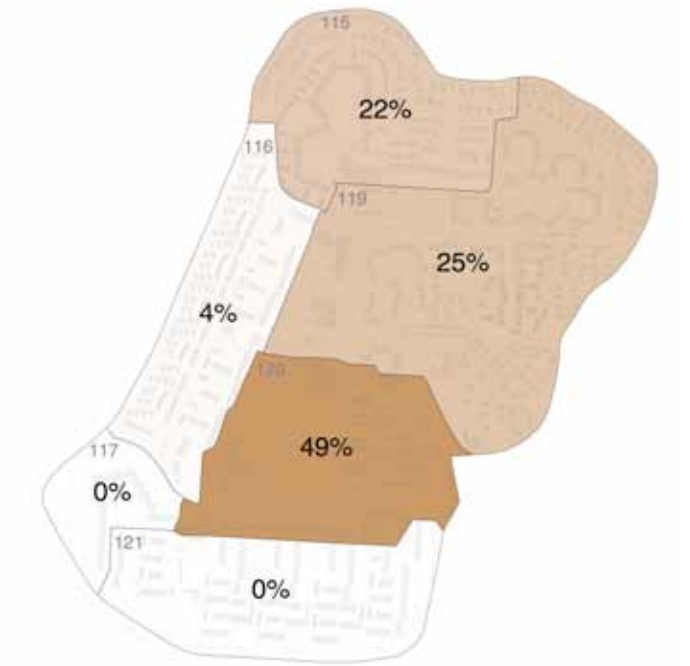
Íbúðir	Nr reita	Skúrar	Nr reita	Íbúðir/skúrar	Nr reita
100,838 m2	115	7,938 m2	115	108,776 m2	115
64,170 m2	116	546 m2	116	64,716 m2	116
43,949 m2	117	0 m2	117	43,949 m2	117
92,359 m2	119	3,737 m2	119	96,096 m2	119
38,635 m2	120	1,802 m2	120	40,437 m2	120
73,015 m2	121	700 m2	121	73,715 m2	121
412,966 m2	Samtals	14,723 m2	Samtals	427,689 m2	Samtals

Sérhæft	Nr reita	Vörugeymsla	Nr reita	Sérh/vörug	Nr reita
3,162 m2	115	0 m2	115	3,162 m2	115
1,107 m2	116	0 m2	116	1,107 m2	116
642 m2	117	0 m2	117	642 m2	117
21,446 m2	119	0 m2	119	21,446 m2	119
18,125 m2	120	0 m2	120	18,125 m2	120
1,393 m2	121	0 m2	121	1,393 m2	121
45,875 m2	Samtals	0 m2	Samtals	45,875 m2	Samtals

*Sérhæft húsnæði er hannað sérstaklega undir ákveðna starfsemi, t.d. skólar, spítalar, fiskvinnsluhús, gistihús.

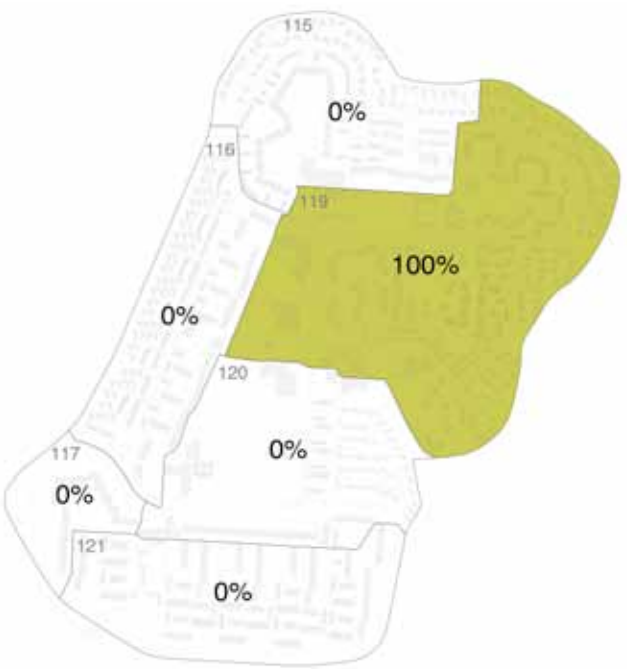
Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, ágúst 2011

Verslun / skrifstofa



Verslun/skrifst	Nr reita
1793 m2	115
290 m2	116
0 m2	117
2048 m2	119
4015 m2	120
0 m2	121
8146 m2	Samtals

Iðnaður



Iðnaður	Nr reita
0 m2	115
0 m2	116
0 m2	117
136 m2	119
0 m2	120
0 m2	121
136 m2	Samtals

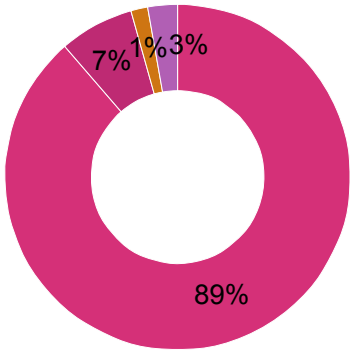
Samsetning innan minni reita

Skífuritin sýna hlutfall flatarmáls mismunandi húsnæðistegunda í hverjum reit.

íbúðarhúsnæði er yfirráðandi í öllum reitum, það er minnst 62% í reit 120 og mest 99% í reit 117. Fjölbreyttasta starfsemin er í reitum 119 og 120 þar sem sérhæfð starfsemi, skrifstofu- og verslunarhúsnæði blandast inn í íbúðabyggð.

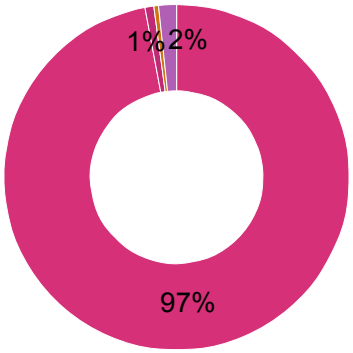
Reitur 115

Flatarmál
100,838
7,938
1,793
0
0
3,162
113,731 m2 samtals



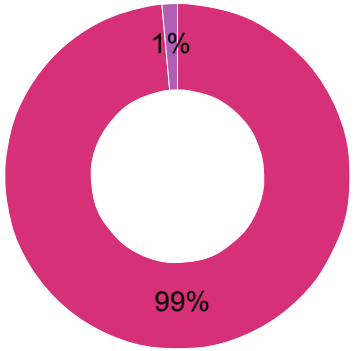
Reitur 116

Flatarmál
64,170
546
290
0
0
1,107
66,113 m2 samtals



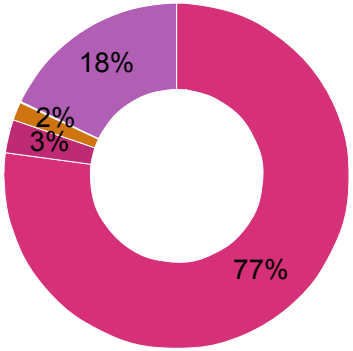
Reitur 117

Flatarmál
43,949
0
0
0
0
642
44,591 m2 samtals



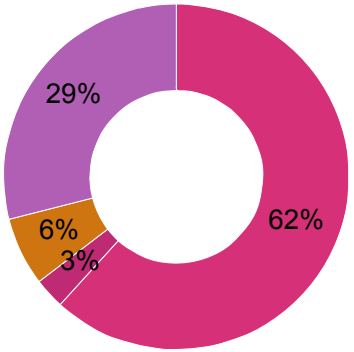
Reitur 119

Flatarmál
92359
3737
2048
136
0
21446
119726 m2 samtals



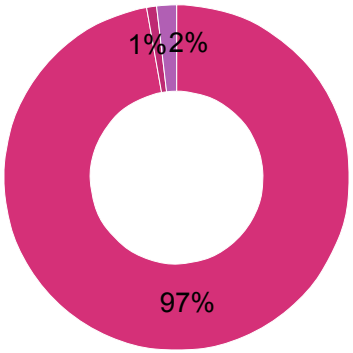
Reitur 120

Flatarmál
38,635
1,802
4,015
0
0
18,125
62,577 m2 samtals



Reitur 121

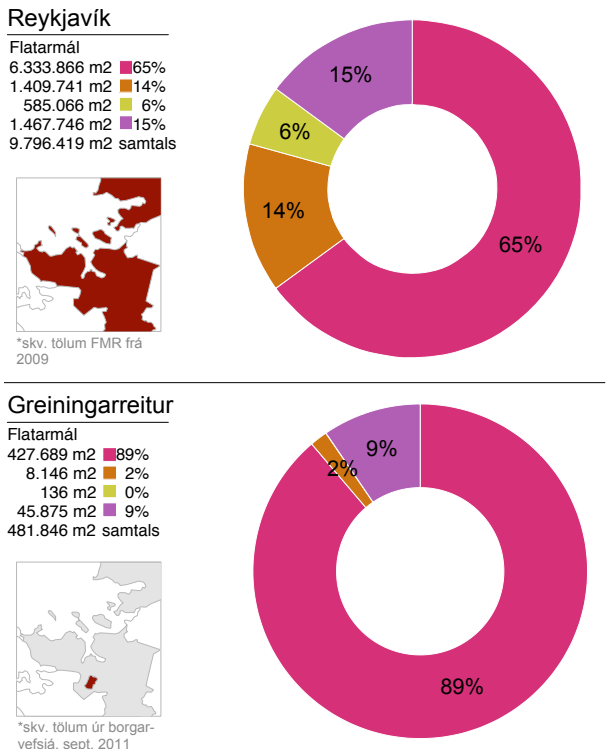
Flatarmál
73,015
700
0
0
0
1,393
75,108 m2 samtals



Íbúðir
Skúrar
Verslun/skrifstofur
Iðnaður
Sérhæft
Vörugeymslur

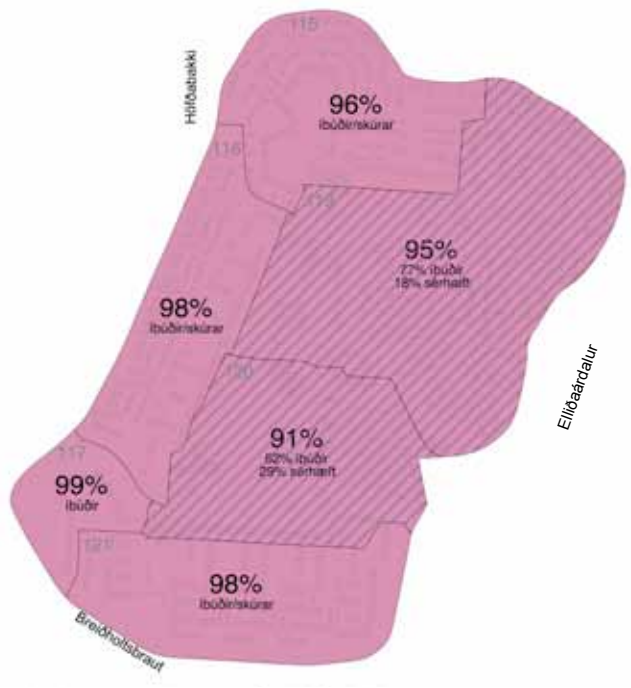
Unnið úr upplýsingum úr Borgarvefsjá, ágúst 2011

Samanburður við Reykjavík



Samanborið við Reykjavík er samsetning húsnæðis mjög ólík. Íbúðarhúsnæði er mjög hátt í Efra-Breiðholti, 89% af byggðu flatarmáli samanborið við 65% í Reykjavík. Enginn iðnaður er á greiningarreit og hlutfall verslunar- og skrifstofuhúsnæðis er einungis um 2% samanborið við 14% í Reykjavík. Hlutfall sérhæfðar starfsemi og vörugeymsla er 6% hærra í Reykjavík en á greiningarreit.

Tveir helstu starfsþættir innan reita



Hlutfall íbúða og skúra er yfir 96% í öllum reitum utan tveimur. Helsta blöndun starfsemi er á austurhluta reitar þar sem íbúðir og sérhæfð starfsemi er blönduð saman.

Aðaskipulagstampar

Íbúðarbyggð er allsráðandi í hverfinu með grænum jöðrum. Blönduð starfsemi er í miðju hverfi þar sem land fer undir íþróttastarfsemi og þjónustustofnanir. Á útjaðri reitar til suðvesturs er bensínstöð á skilgreindu miðsvæði, sem er fyrst og fremst fyrir verslun- og þjónustu.

Íbúðir · Verslun/skrifstofur · Sérhæft · Skúrar · Iðnaður · Vörugeymslur

Íbúðarsvæði · Opið svæði til sérstakra nota · Svæði fyrir þjónustustofnanir · Miðsvæði

Rvk: Unnið úr gögnum frá FMR, 2009 / Reitur: Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, september 2011

Skipulagssjá, 2011

Valshólar

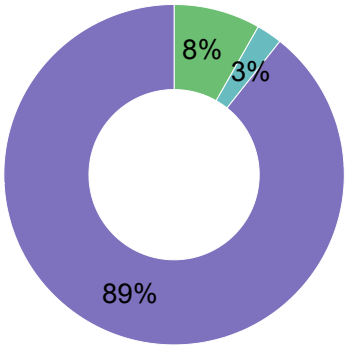
Íbúðagerðir

Samsetning innan minni reita

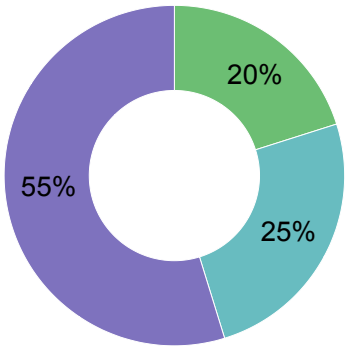
Skífuritin sýna hlutfall flatarmáls mismunandi íbúðagerða í hverjum reit.

Hlutfall fjölbýlis er 100% í reit 117. Mesta blöndun íbúðagerða er á reit 116 og 119. Engin raðhús eru í reit 120 og engin einbýli eru í reit 121.

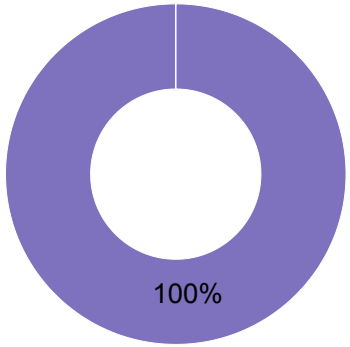
Reitur
115
Flatarmál
8302
2465
90071
100838 m2 samtals



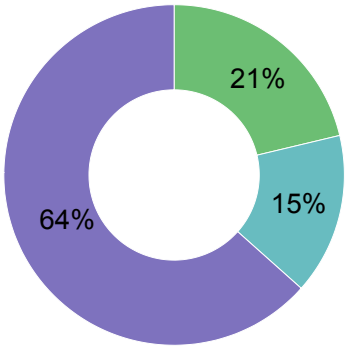
Reitur
116
Flatarmál
12902
16123
35145
64170 m2 samtals



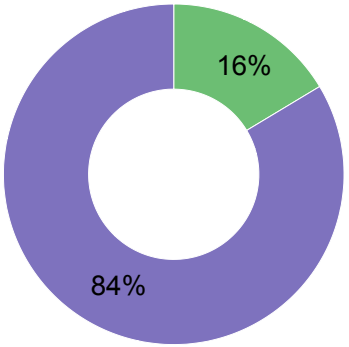
Reitur
117
Flatarmál
0
0
43949
43949 m2 samtals



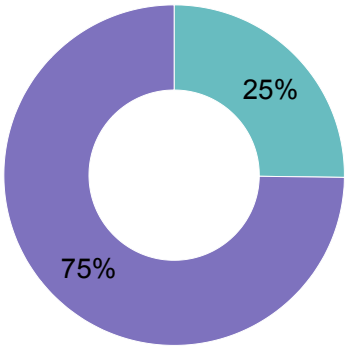
Reitur
119
Flatarmál
19644
14150
58565
92359 m2 samtals



Reitur
120
Flatarmál
6329
0
32306
38635 m2 samtals



Reitur
121
Flatarmál
0
18407
54608
73015 m2 samtals



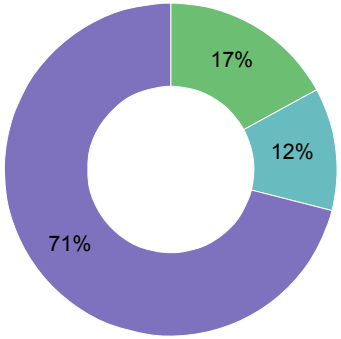
Einbýli Fjölbýli
Raðhús

Unnið gögnum úr Borgarvefsjá, ágúst 2011

Samanburður við Reykjavík

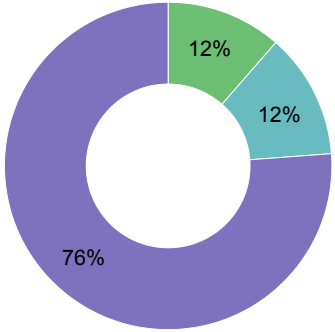
Reykjavík

Flatarmál
1.079.306 m2 17%
755.462 m2 12%
4.499.097 m2 71%
6.333.866 m2 samtals



Greiningarreitur

Flatarmál
47.177 m2 10%
51.145 m2 2%
314.644 m2 88%
412.966 m2 samtals



Hlutfall íbúðagerða er nokkuð svipað og í Reykjavík. Hlutfall raðhúsa er það sama, en 5% munur er á hlutfalli einbýla og fjölbýla.

Húsnæði á greiningarreit

Einbýli í Starrahólum

Raðhús á Hólavegi

Fjölbýli í Unufelli

Fjölbýli við Dúfnahóla og Gaukshóla

Einbýli Fjölbýli
Raðhús

Rvk: Unnið úr gögnum frá FMR, 2009 / Reitur: Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, ágúst 2011

Aldurssamsetning

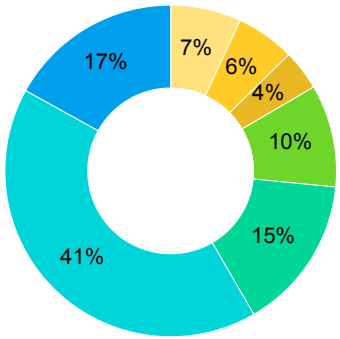
Samsetning innan minni reita

Hæsta hlutfall barna er í reit 120, þar sem 26% íbúa er undir 16 ára. Þar er einnig hlutfall íbúa 67 ára og eldri lægst, 6%. Hlutfall 67 ára og eldri er hæst reitum 115 og 117, yfir 16%.

Reitur 115

Heildarfjöldi íbúa

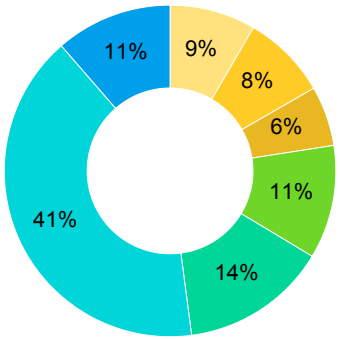
126	
105	
72	
183	
276	
758	
310	
1830	samtals



Reitur 116

Heildarfjöldi íbúa

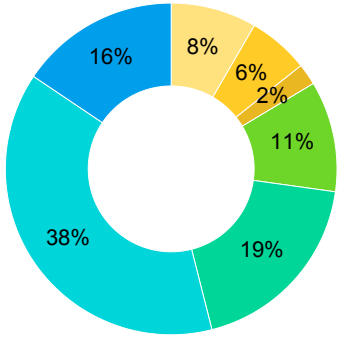
109	
108	
76	
144	
186	
529	
148	
1300	samtals



Reitur 117

Heildarfjöldi íbúa

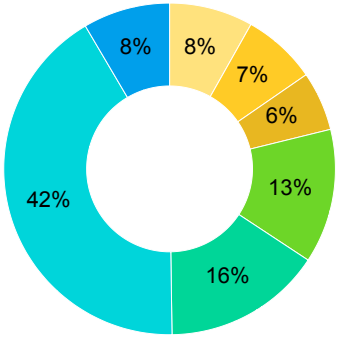
72	
51	
18	
93	
162	
330	
134	
860	samtals



Reitur 119

Heildarfjöldi íbúa

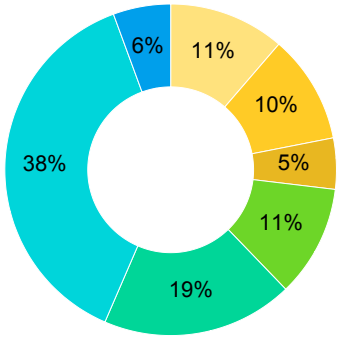
157	
139	
111	
252	
298	
803	
163	
1923	samtals



Reitur 120

Heildarfjöldi íbúa

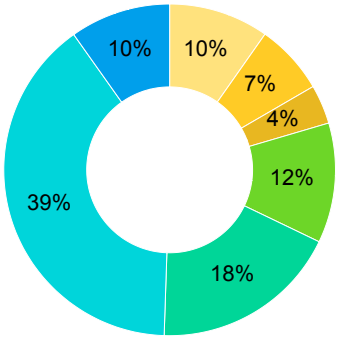
109	
102	
48	
105	
180	
365	
54	
963	samtals



Reitur 121

Heildarfjöldi íbúa

166	
117	
65	
199	
313	
675	
167	
1702	samtals



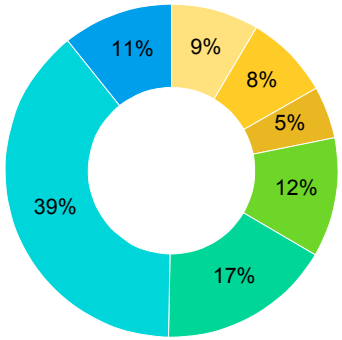
Íbúar 5 ára og yngri
Íbúar 6-12 ára
Íbúar 13-16 ára
Íbúar 17-24 ára
Íbúar 25-34 ára
Íbúar 35-66 ára
Íbúar 67 ára og eldri

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, ágúst 2011

Betri borgarbragur

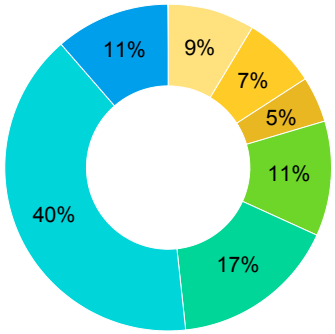
Reykjavík

10.082	9%
9.745	8%
5.996	5%
13.737	12%
19.950	17%
46.111	39%
12.705	11%
118.326	samtals



Greiningarreitur

739	6%
622	4%
390	3%
976	12%
1.415	27%
3.460	37%
976	11%
8.578	samtals



Aldursdreifing er nánast eins á greiningarreit og í Reykjavík, 1% munur er á aldurshópi 17-24 og 35-66 ára.

Á göngu í Vesturbergi

Íbúar 5 ára og yngri
Íbúar 6-12 ára
Íbúar 13-16 ára
Íbúar 17-24 ára
Íbúar 25-34 ára
Íbúar 35-66 ára
Íbúar 67 ára og eldri

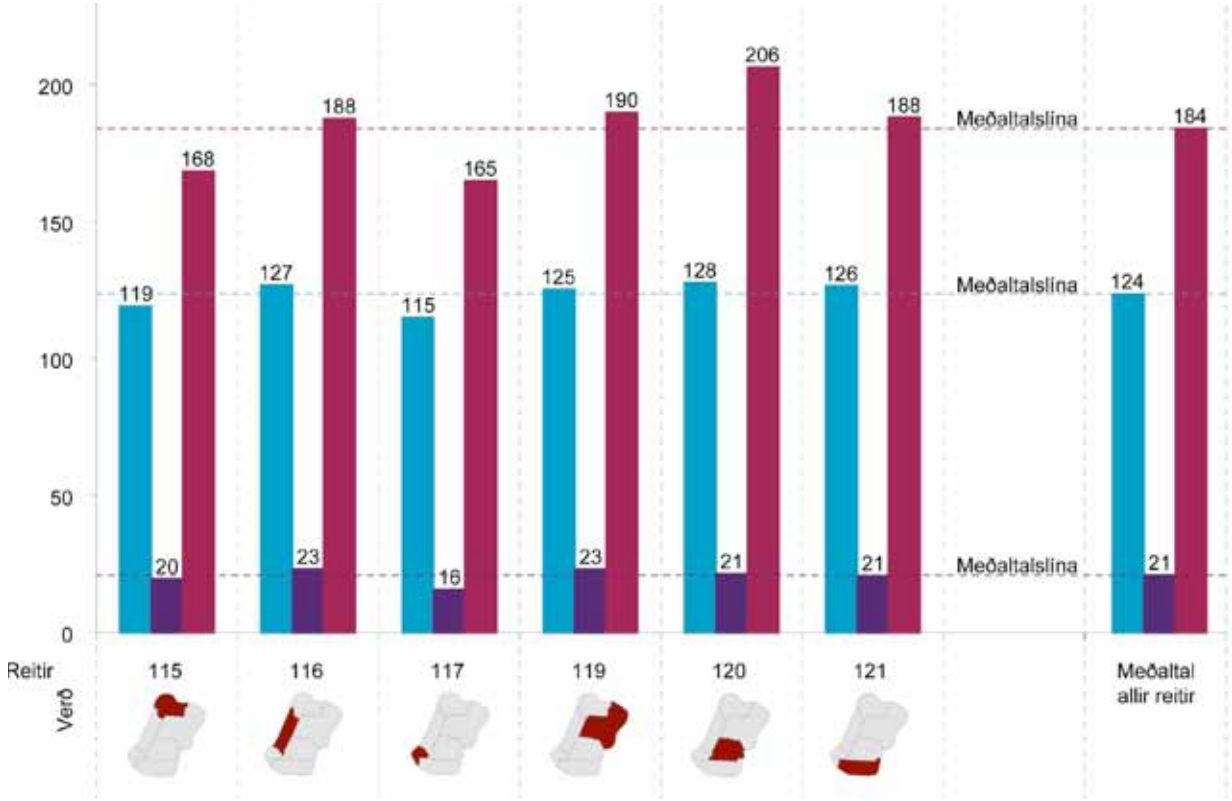
Rvk:Unnið úr gögnum hagstofunnar, 2010/Reitur:Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, maí 2011

Verðmæti fasteigna

Fasteignamat

Fasteignamat, lóðamat og brunabótamat reitar er deilt með byggðu flatarmáli til að fá verð á fermetra í þúsundum króna.

Fasteignamat, lóðamat og brunabótamat er lægst í reit 117, hæsta fasteignamat er í reit 120, lóðamat er hæst í reitum 116 og 119.



Verðmæti fasteigna í þús. króna

Fasteignamat		Lóðamat		Brunabótamat	
13,549,156	115	2,223,786	115	19,143,930	115
8,383,495	116	1,528,655	116	12,399,401	116
5,126,987	117	700,566	117	7,349,855	117
14,990,147	119	2,760,808	119	22,729,060	119
7,990,365	120	1,338,917	120	12,911,200	120
9,498,070	121	1,551,977	121	14,118,790	121
59,538,220	Samtals	10,104,709	Samtals	88,652,236	Samtals

Byggt flatarmál

Samtals byggt flatarmál	
113,731	115
66,113	116
44,591	117
119,726	119
62,577	120
75,108	121
481,846	Samtals

Fasteignamat/byggt flatarmál
Brunabótamat/byggt flatarmál
Lóðamat/byggt flatarmál

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, ágúst 2011

Raðhús og fjölbýli í Vesturbergi

Götur og stígar

Stofn- og tengigötur

Stórir stofnvegir liggja ekki í gegnum hverfið heldur upp að því og tengjast inn á tengigötur sem liggja um hverfið og tengir það innbyrðis.

Botnlangar og smærri götur

Húsagötur eru flestar botnlangar sem tengjast inn á hringvegakerfi hverfisins.

Göngustígar

Þétt net göngustíga liggur um hverfið. Mikið er um útivistarstíga við jaðar hverfisins. Göngustígar meðfram umferðagötu eru oft einungis öðrumegin við götu.

Stofngötur
Tengigötur
Botnlangar, smærri götur
Göngustígar
Slóðar

Betri borgarbragur

Samsett kort gatna og stíga

Flæði gangandi umferðar og bílaumferðar er nokkuð vel aðgreint. Net göngustíga kvíslast um allt hverfið og umhverfis.

Götulýsing

Þéttriðið net ljósastaura er meðfram götum og göngustígum. Meiri lýsing er við umferðar- og húsagötur en við útivistarstíga.

Bekkir og ruslastampar

Göngustígar og ruslastampar eru meðfram útivistarstígum, við leiksvæði og menningarmiðstöðina Gerðuberg.

Stofngötur — Botnlangar, smærri götur — Slóðar
Tengigötur — Göngustígar

Ljósastaurar

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, ágúst 2011

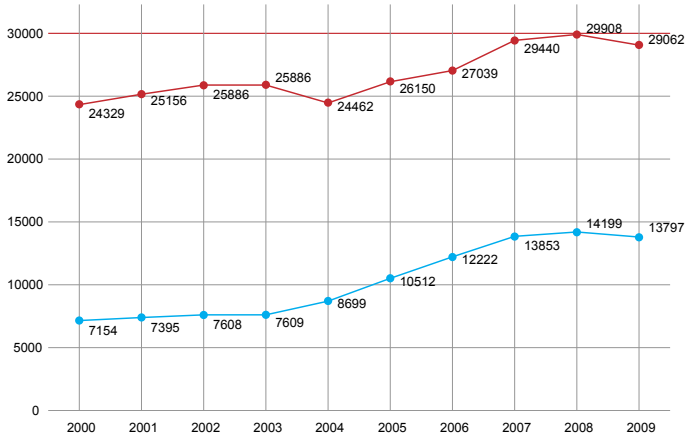
Bekkir
Ruslastampar

Unnið úr upplýsingum úr Borgarvefsjá, ágúst 2011

Umferð og bílar

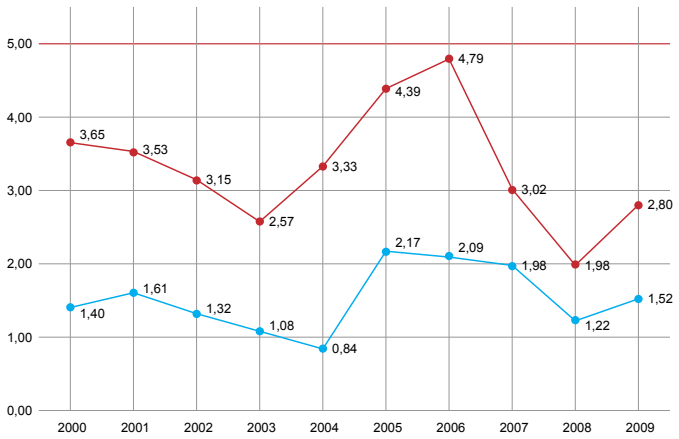
Lykilmynd af stofnbrautum

Ársdagsumferð á stofnbrautum



Umferð var nokkuð jöfn frá 2000-2003, en jókst jafnt og þétt frá 2004 til 2008. Umferð minnkaði eitthvað aðeins milli 2008 og 2009

Slysatíðni á stofnbrautum



Ekki er regluleg þróun á slysatíðni á Breiðholtsbraut, hún lækkaði á árum frá 2000-2004 og 2006-2008. Frá 2003-2006 hækkaði hún og svo aftur frá 2008.

Breiðholtsbraut (413), kaflanr. 01 Greiningarreitur
Breiðholtsbraut (413), kaflanr. 02

Breiðholtsbraut (413), kaflanr. 01
Breiðholtsbraut (413), kaflanr. 02

Breiðholtsbraut (413), kaflanr. 01
Breiðholtsbraut (413), kaflanr. 02

Unnið úr gögnum Vegagerðarinnar, 2011

Slysakort 2010

Samkvæmt slyskorti Umferðastofu voru engin alvarleg slys eða banaslys í hverfinu árið 2010, nokkuð um minni slys en flest án meiðsla.

Hámarkshraði

Hámarkshraði á Breiðholtsbraut og Höfðabakka er milli 60-70km. Hámarkshraði innan hverfis er annað hvort 50km eða 30km.

Óhapp án meiðsla
Slys með litlum meiðslum

Unnið úr upplýsingum frá slysakorti Umferðastofu, fyrir 2010

60 km
30 km
50 km

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, ágúst 2011

Gatnamót Höfðabakka og Vesturbergs

Höfðá

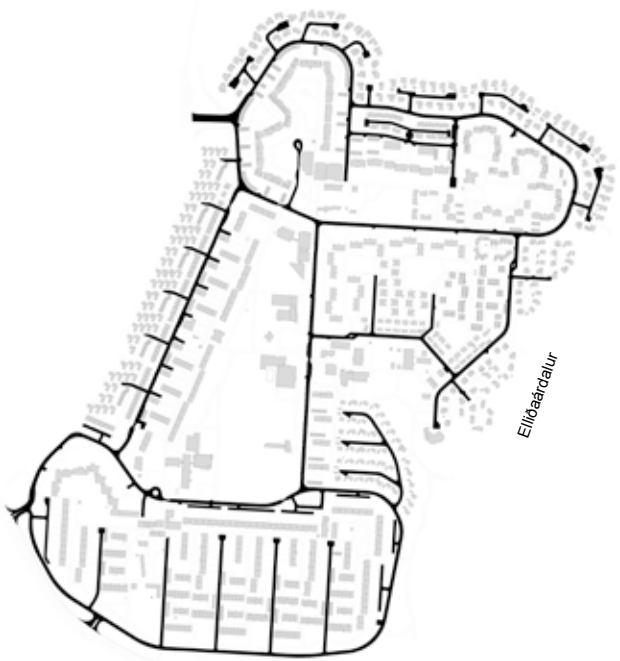
Nýting, yfirborð og lóðamörk

Nýtingarhlutfall

Byggt flatarmál	Nr reita	Flatarmál reita	Nr reita	Nýtingahl.	Nr reita
113,731 m2	115	201,904 m2	115	0.56	115
66,113 m2	116	181,976 m2	116	0.36	116
44,591 m2	117	68,033 m2	117	0.66	117
119,726 m2	119	435,759 m2	119	0.27	119
62,577 m2	120	231,407 m2	120	0.27	120
75,108 m2	121	209,506 m2	121	0.36	121
481,846 m2	Samtals	1,328,585 m2	Samtals	0.36	Samtals

Nýtingarhlutfallið er hæst 0.66 á reit 117, á suðvesturhluta reitar. Lægst er nýtingarhlutfallið 0.27 á austurhluta reitar.

Yfirborð vega



Flatarmál reitar	Flatarmál vega	Hlutfall
1.328.585 m^2	97.746 m^2	7,4%

Yfirborðshlutfall vega er 7,4% af reit, grunnflötur íbúða er 14,8% og yfirborð bílastæða 12,7%. Samfellt hlutfall af þökktu yfirborði reitar er 34,9%

Grunnflötur húsnæðis

Flatarmál reitar	Flatarmál vega	Hlutfall
1.328.585 m^2	196.748 m^2	14,8%

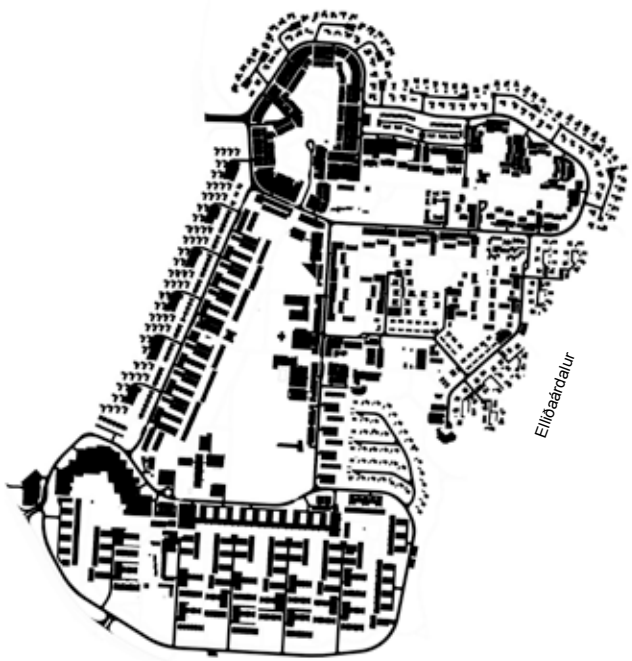
Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, september 2011

Betri borgarbragur

Yfirborð bílaplana

Flatarmál reitar	Flatarmál bílaplana	Hlutfall
1.328.585 m²	168.558 m²	12,7%

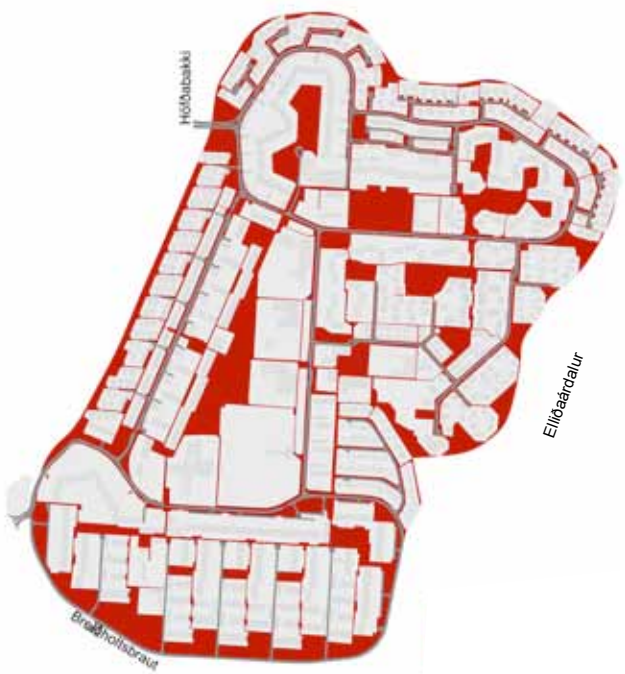
Samanlagt yfirborð



Flatarmál reitar	Samanlagt flatarmál	Hlutfall
1.328.585 m²	463.052 m²	34,9%

Yfirborð vega, grunnflötur húsnæðis og yfirborð bílaplana samsett í eitt kort.

Svæði utan lóðamarka



Flatarmál reitar	Svæði utan lóðamarka	Hlutfall
1.328.585 m²	331.384 m²	24,9%

Svæði utan skilgreindra lóðamarka, skv. upplýsingum um lóðamörk úr Borgarvefjsá, eru 24,9% af greiningarreit. Stór hluti þess svæðið liggur með meðfram útjöðrum reitar auk þess sem fjöldi opinna svæða eru innan hverfis.

Lóðir
Svæði utan lóðamarka
Vegir

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, september 2011

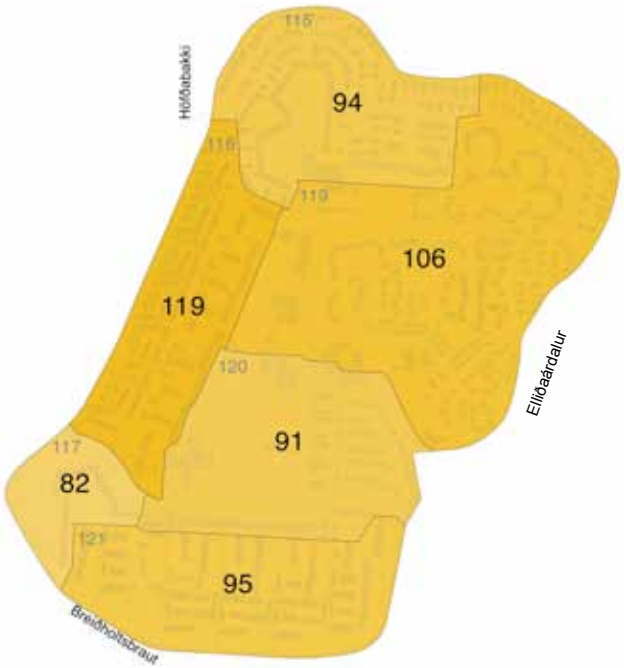
Meðaltalsstærðir

Samantekt

Greiningarreitnum er skipt í sex smærri reiti samkvæmt borgarvefsjá, númeraðir frá 115-117 og 119-121.

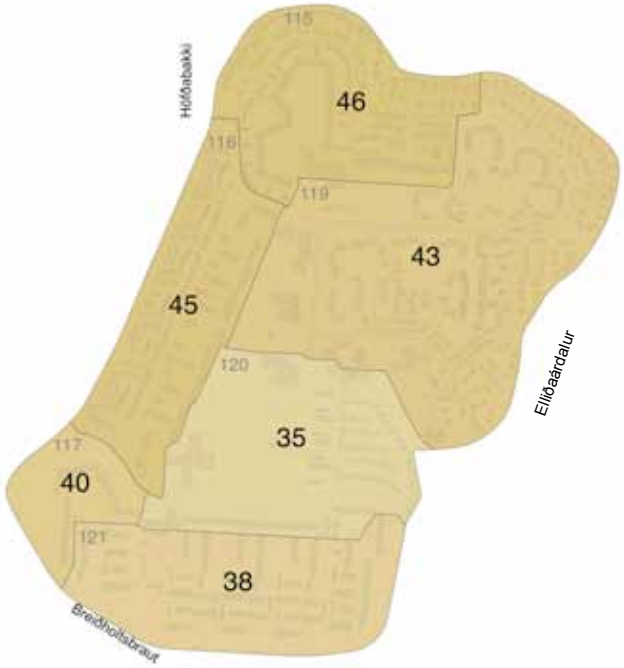
Meðalstærð íbúða í hverfinu er 98 m^2. Að meðaltali eru stærstu íbúðirnar 119 m^2 í reit 116 og minnstar 82 m^2 í reit 117. Meðaltal fermetra á íbúa er 38-49 m^2. Fjöldi íbúða á hektara er frá 42 til 126, meðaltal yfir reitinn eru 65 íbúar á hektara. Fjöldi íbúða á hektara er mest 62 og minnst 16. Meðaltal yfir reitinn eru 27 íbúðir á hektara. Fjöldi íbúa á heimili er 2,0-2,6.

Meðalstærð íbúða í fermetrum



Stærð íbúða	Nr reita	Fjöldi íbúða	Nr reita	Meðalstærð	Nr reita
84,319 m2	115	897	115	94 m2	115
58,952 m2	116	497	116	119 m2	116
34,767 m2	117	424	117	82 m2	117
82,627 m2	119	779	119	106 m2	119
33,553 m2	120	368	120	91 m2	120
64,215 m2	121	678	121	95 m2	121
358,433 m2	Samtals	3,643	Samtals	98 m2	Meðaltal

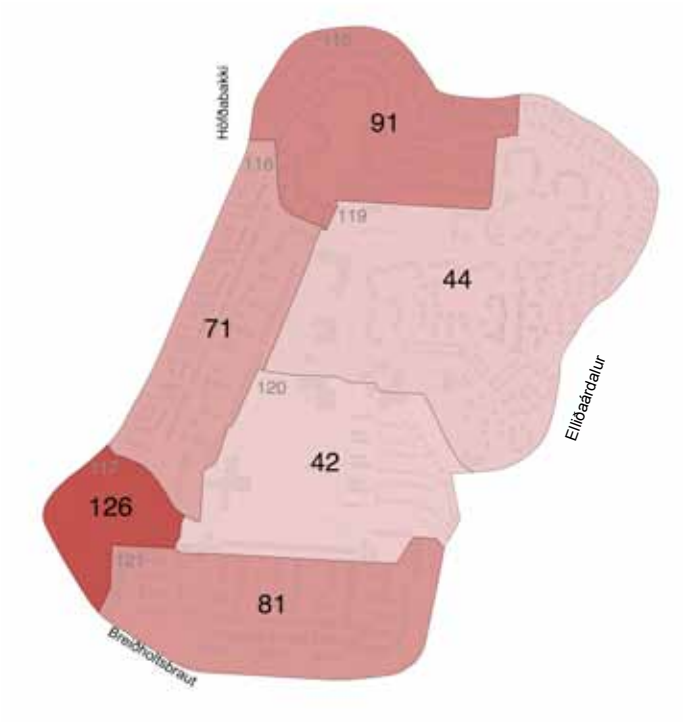
Meðaltal flatarmáls á íbúa



Stærð íbúða	Nr reita	Fjöldi íbúa	Nr reita	Meðaltal	Nr reita
84,319 m2	115	1,830	115	46 m2	115
58,952 m2	116	1,300	116	45 m2	116
34,767 m2	117	860	117	40 m2	117
82,627 m2	119	1,923	119	43 m2	119
33,553 m2	120	963	120	35 m2	120
64,215 m2	121	1,702	121	38 m2	121
358,433 m2	Samtals	8,578	Samtals	42 m2	Meðaltal

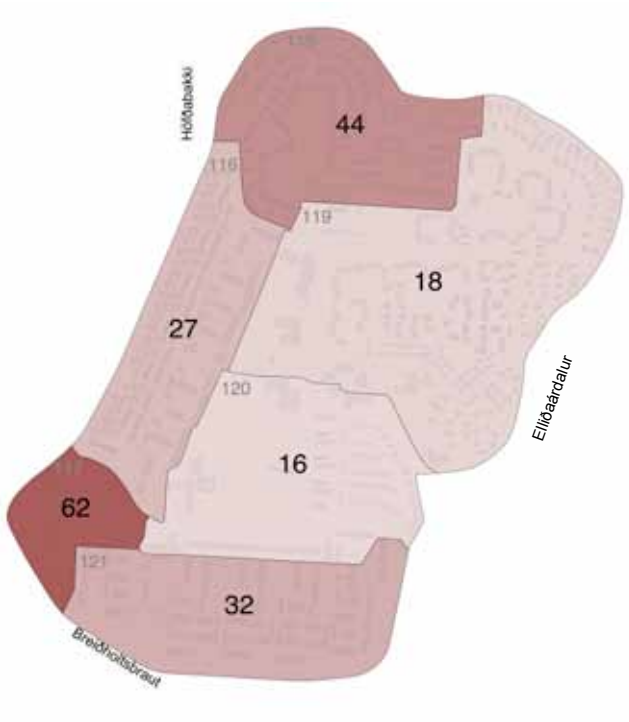
Unnið úr gögnum Borgarvefsjá, september 2011

Fjöldi íbúa á hektara



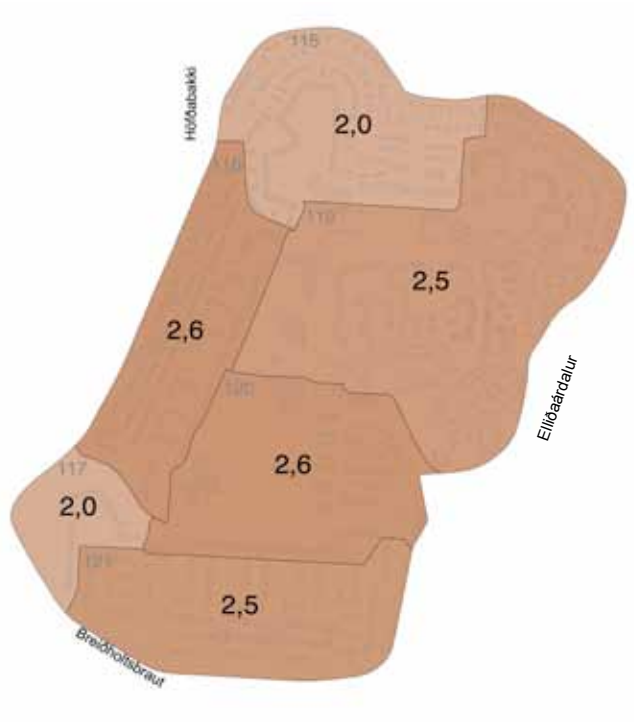
Fjöldi íbúa	Nr reita	Stærð reitar	Nr reita	Íbúar/ha	Nr reita
1,830	115	20.2 ha	115	91	115
1,300	116	18.2 ha	116	71	116
860	117	6.8 ha	117	126	117
1,923	119	43.6 ha	119	44	119
963	120	23.1 ha	120	42	120
1,702	121	21.0 ha	121	81	121
8,578	Samtals	132.9 ha	Samtals	65	Meðaltal

Fjöldi íbúða á hektara



Fjöldi íbúða	Nr reita	Stærð reitar	Nr reita	Íbúðir/ha	Nr reita
897	115	20.2 ha	115	44	115
497	116	18.2 ha	116	27	116
424	117	6.8 ha	117	62	117
779	119	43.6 ha	119	18	119
368	120	23.1 ha	120	16	120
678	121	21.0 ha	121	32	121
3,643	Samtals	132.9 ha	Samtals	27	Meðaltal

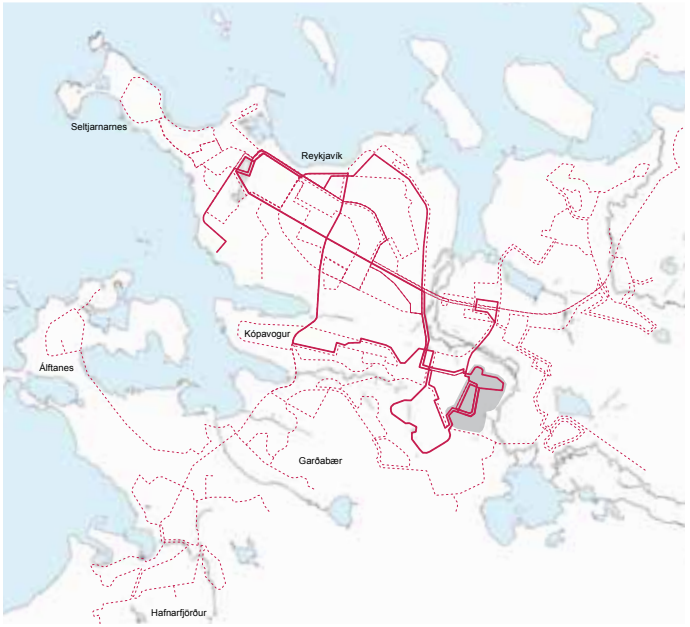
Fjöldi íbúa á heimili



Fjöldi íbúa	Nr reita	Fjöldi íbúða	Nr reita	Íbúar/íbúðir	Nr reita
1,830	115	897	115	2.0	115
1,300	116	497	116	2.6	116
860	117	424	117	2.0	117
1,923	119	779	119	2.5	119
963	120	368	120	2.6	120
1,702	121	678	121	2.5	121
8,578	Samtals	3,643	Samtals	2.4	Meðaltal

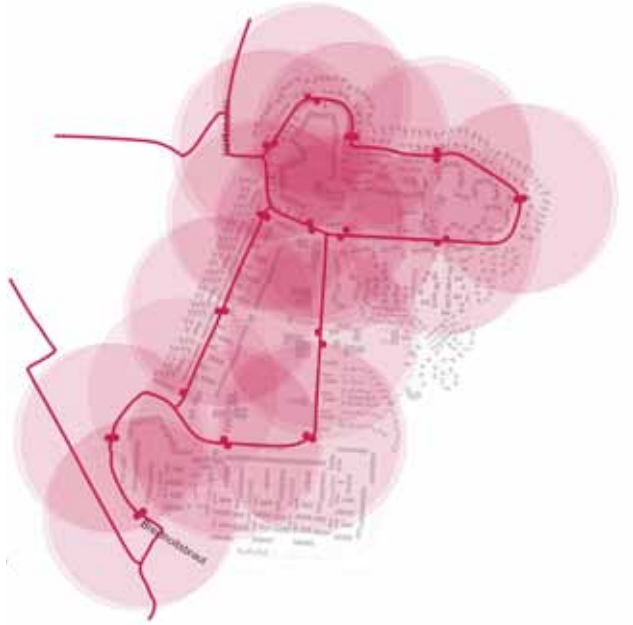
Almenningssamgöngur og gönguradíus

Strætóleiðir



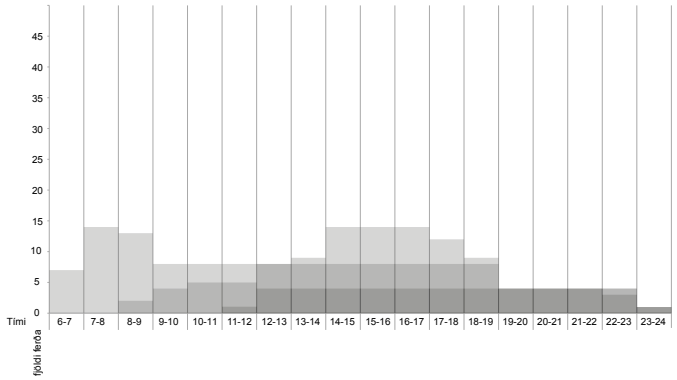
Fjórar strætóleiðir fara í gegnum hverfið og tengir það við miðsvæði Reykjavíkur. Ekki eru bein tengsl milli hverfa og sveitarfélaga norðan og sunnan við greiningarreit. 4 af 25 leiðum strætó eða 16% leiða tengjast hverfinu.

Strætóskýli



Hverfið er nokkuð vel tengt þeim almenningssamgöngum sem eru í boði, fjórir vagnar fara um hverfið, nr 3,4, 12 og 17. Lengst er fyrir íbúa á suðausturhluta og austurhluta hverfisins út á stoppustöð.

Strætótíðni



Samanlögð tíðni þeirra fjögurra vagn sem fara um hverfið er mest í kringum 15 ferðir á morgnana og síðdegis á virkum dögum. Minnst er tíðni vagna á sunnudögum eða færri en 5 vagnar fara um hverfið á klukkutíma.

Leiðir sem liggja að greiningarreit
Aðrar leiðir

Upplýsingar um leiðir unnar úr gögnum straeto.is, janúar 2012

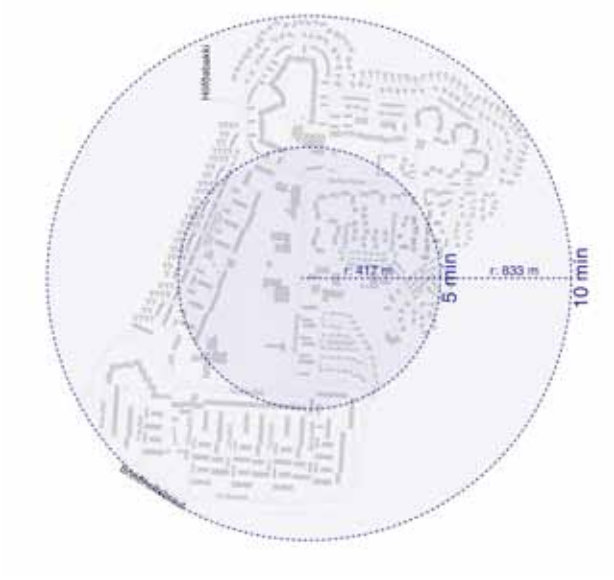
Stoppustöðvar
Akstursleið
300m radíus

Virkir dagar
Laugardagar
Sunnu- og helgidagar

Upplýsingar um tíðni unnar úr gögnum straeto.is, janúar 2012

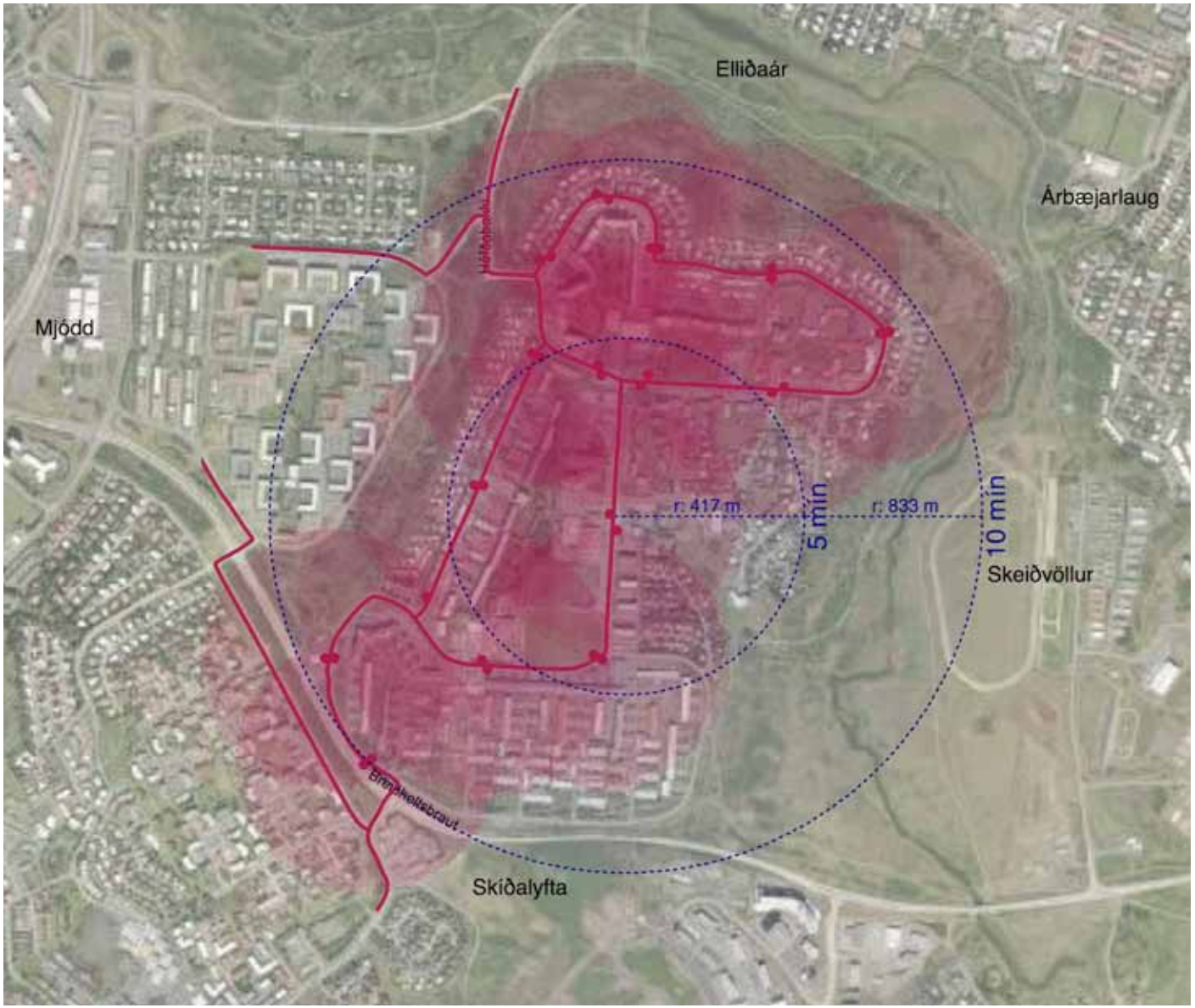
Betri borgarbragur

Gönguradíus m.v. 5km/klst.



Frá miðju reitar er hægt að ganga að útjöðrum þess á innan við 10 mín miðað við gönguhraðann 5 km/klst. Útivistarsvæði við Elliðaár og hesthúsasvæði í Víðdal er innan 10 mínútna gönguradíusar.

Samsett kort



Loftmyndir úr Borgarvefsjá, ágúst 2011

Þjónusta

Skólar

Tveir grunnskólar eru á reitnum auk fjölda leiksskóla. Fjölbrautarskólinn í Breiðholti er á miðjum greiningarreit.

1. Hólabrekkuskóli
2. Fellaskóli
3. Suðurborg
4. Hólaborg
5. Hraunborg
6. Vinaminni
7. Fellaborg
8. Völvukot
9. Völvuborg
10. Ösp
11. Fjölbrautarskólinn í Breiðholti
12. Álfheimar
13. Vinafell
14. Tónskólinn

Félags- og heilbrigðisþjónusta

Heilsugæsla Efra-Breiðholts er á greiningarreit, þar er einnig að finna stuðningsheimili, vistheimili og unglingaathvarf. Mikið félagsstarf fer fram í Menningarmiðstöðinni í Gerðubergi. Eitt apótek er á svæðinu.

1. Stuðningsheimilið Tilveran
2. Vistheimili barna
3. Tröð Unglingaathvarf
4. Félagsstarf Gerðubergi
5. Heilsugæslan Efra Breiðholti

Matvara og verslun

Þrjár skráðar matvöruverslanir eru á greiningarreit. Ekki er mikið um aðra verslun á svæðinu.

1. Bónus
2. Sparverslun
3. Mini Market

Skólahverfi · Grunnskóli · Leiksskóli · Framhaldsskóli · Aðrar menntastofnanir · Frístundamiðstöð · Félagsþjónusta · Heilbrigðisþjónusta · Apótek · Matvara · Verslun og þjónusta

Ýmis þjónusta

Tveir hraðbankar og einn póstkassi er á greiningarreit.

- Póstkassi
- Hraðbanki

Ýmis afþreying

Fella- og Hólakirkja er á reitnum. í Gerðubergi fer fram mikil menningar og listatengd starfsemi. Nokkrir matsölustaðir eru á svæðinu.

1. Fella- og Hólakirkja
2. Borgarbókasafn Reykjavíkur
3. Gerðuberg, menningarmiðstöð

- Kaffi/bar/veitingarsala
- Listir/menning
- Bókasafn
- Kirkja

Útivist og íþróttir

Íþróttafélagið Leiknir er með aðstöðu á miðjum greiningarreit í nágrenni við Breiðholtslaug. Mörg opin leiksvæði eru skráð í hverfinu auk þess sem grænt útivistarsvæði umlykur nánast allan reitinn.

1. Völlur Battavöllur
2. Völlur - gervigras
3. Völlur - viðurkenndur með stúku
4. Völlur - æfingagras
5. Íþróttahús - stórt
6. Breiðholtslaug

- Íþróttavellir/salir
- Sundlaugar
- Opin leiksvæði
- Grænt útivistarsvæði

Landslag og gróðurfar

Trjágróður

Mikill trjágróður er í hverfinu sérstaklega við smærri húsaþyrpingar í Keilufelli, Vesturbergi, Norðurhólum og Hólabergi. Hlíðarnar umhverfis Efra Breiðholt eru vel grónar.

Grasfletir

Grasflatir eru við flest íbúðarhús auk þess sem grænn ás liggur um mitt hverfið. Stór grasflötur í miðju reitar fer undir knattspyrnuvöll.

Samsett gróðurkort og útilistaverk

Yfirbragð hverfis er almennt grænt. Nokkuð land fer undir bílastæði við fjölbýli og þjónustustofnanir við Austurberg.

Útilistaverk er á torgi við Menningarmiðstöðina í Gerðubergi.

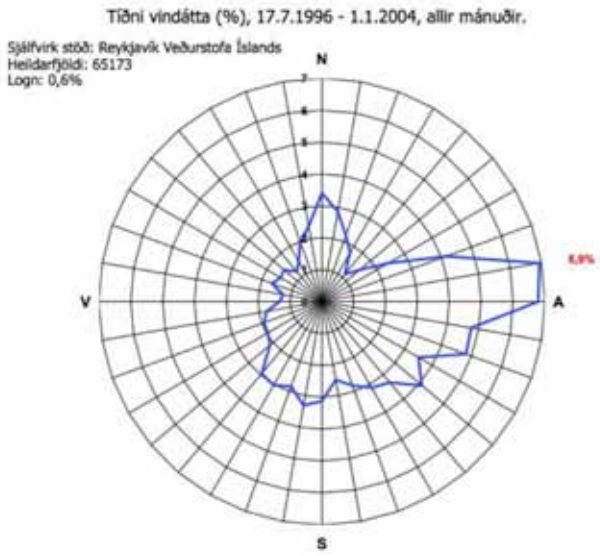
▲ Útilistaverk

Gögn unnin út frá loftmyndum úr Borgarvefsjá, ágúst 2011

Hæðarlínur

Hverfið stendur á hæð ofan við Elliðaá.

Vindrós við Veðurstofu Íslands



Austanátt er ríkjandi vindátt við Veðurstofu Íslands á Bústaðarvegi.

Útsýni yfir reiðsvæði Fáks í Víðidal

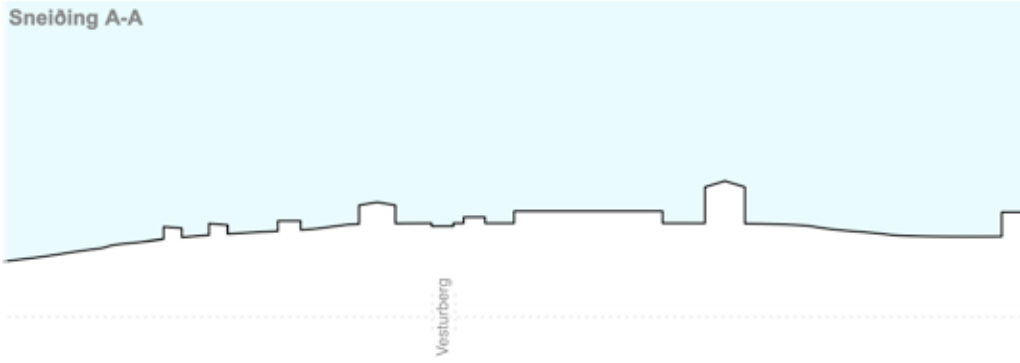
Rými á milli húsa

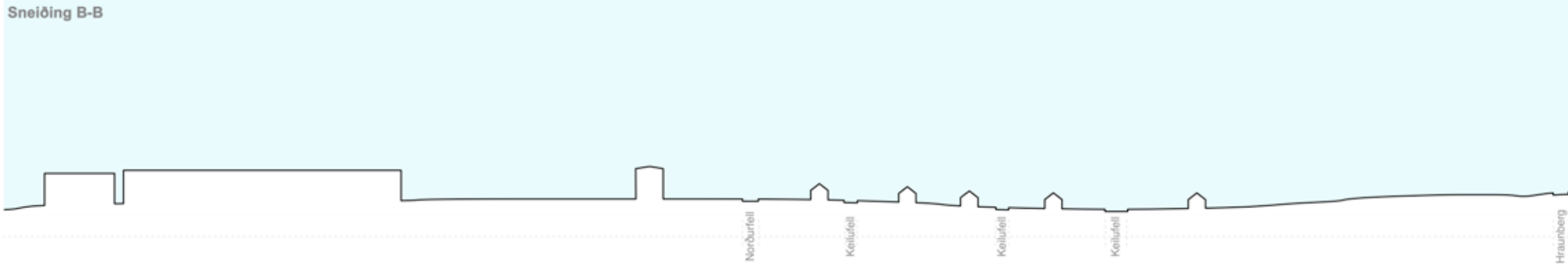
Sneiðingar í gegnum greiningarreit

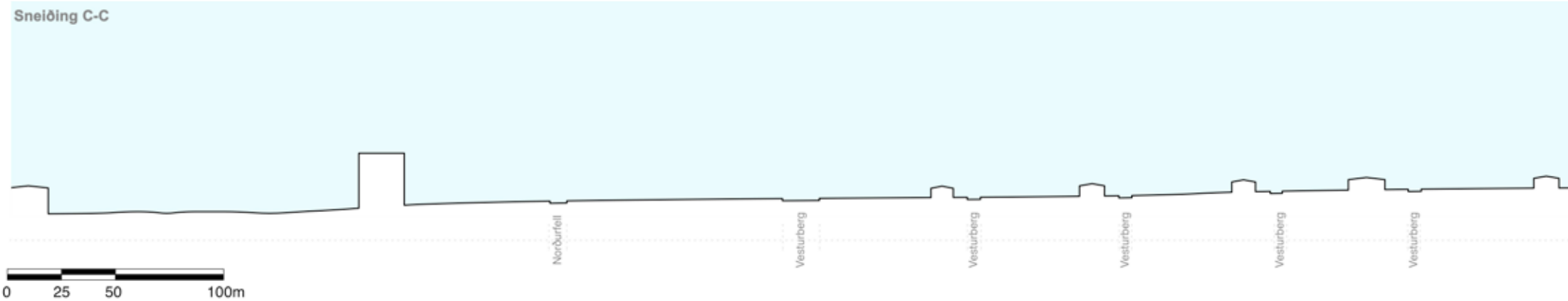
Sneiðing A-A: Byggð er lággreist og opin svæði milli bygginga. Ýmsar byggingagerðir. Lítil einbýli, lág fjölbýlishús og raðhús.

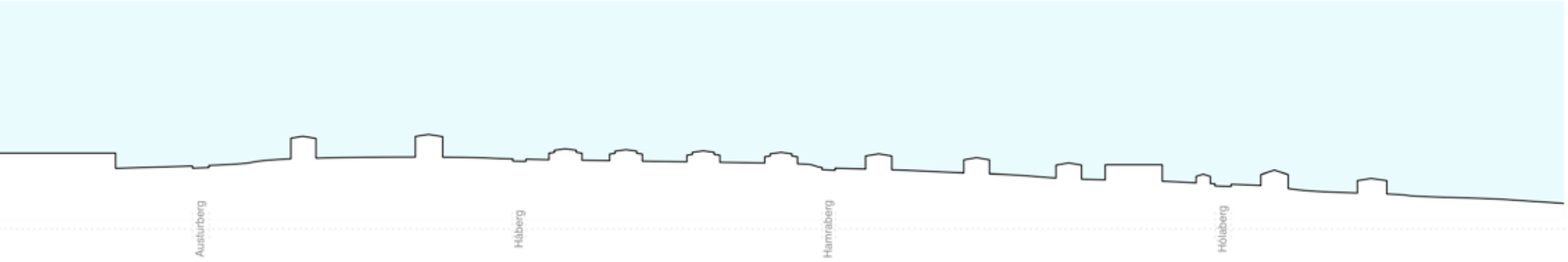
Sneiðing B-B: Á suðurhluta sneiðingar er þyrping fjögurra hæða fjölbýlishúsa auk raðhúsabyggðar. Norðan hennar er þyrping lítilla einbýla í Keilufelli. Byggðin verður ögn óreglulegri því sem norðar dregur þar sem lág fjölbýli, stórar blokkir, raðhús og einbýli blandast saman.

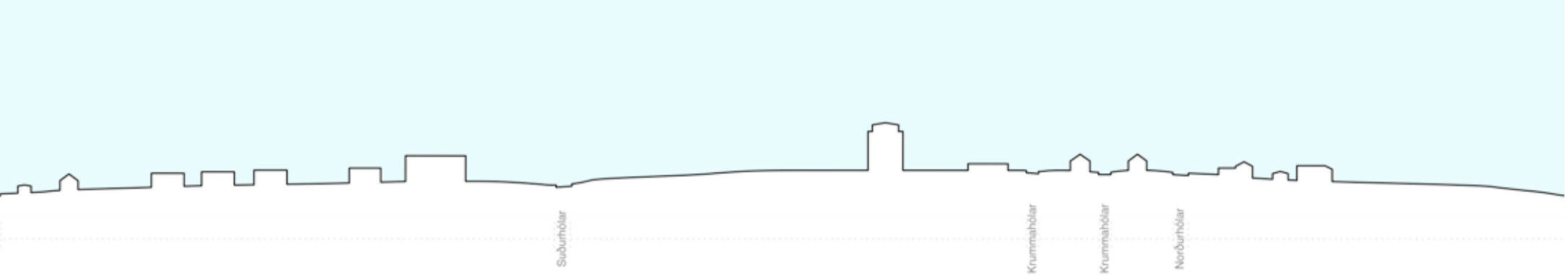
Sneiðing C-C: Há fjölbýlishús eru á norður- og suðurhluta reitar með lægri byggð á milli. Opin rými eru á milli húsa.

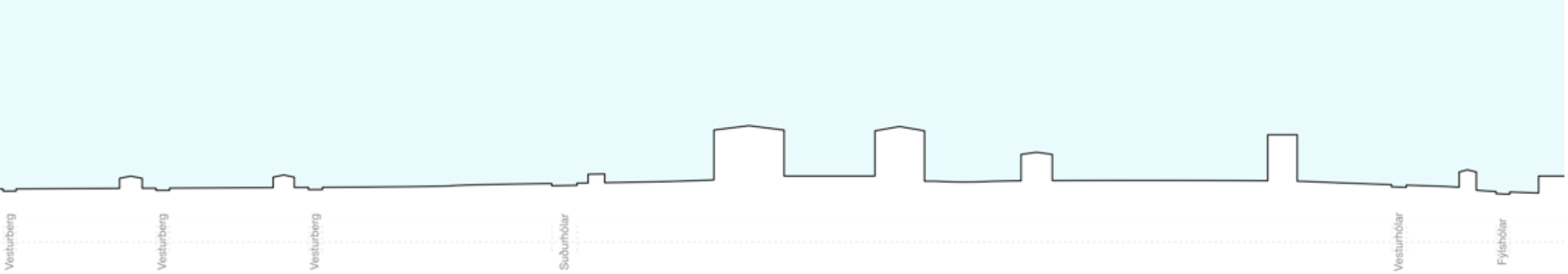







Austurberg
Háberg
Hamraberg
Hólaberg


Suðurhólar
Krummahólar
Krummahólar
Norðurhólar


Vesturberg
Vesturberg
Vesturberg
Suðurhólar
Vesturhólar
Fylshólar

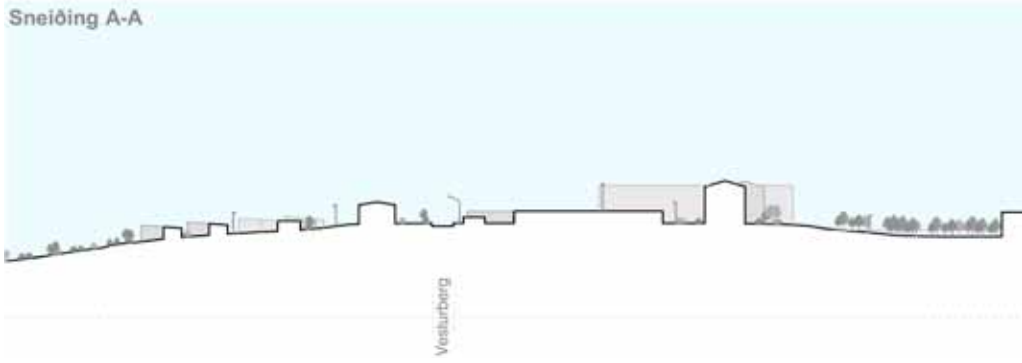
Rými á milli húsa ásamt nærumhverfi

Sneiðingar í gegnum greiningarreit

Sneiðing A-A: Útirými afmörkuð með gróðri og byggingum. Grænt svæði í miðju hverfi milli Vesturbergs og Austurbergs.

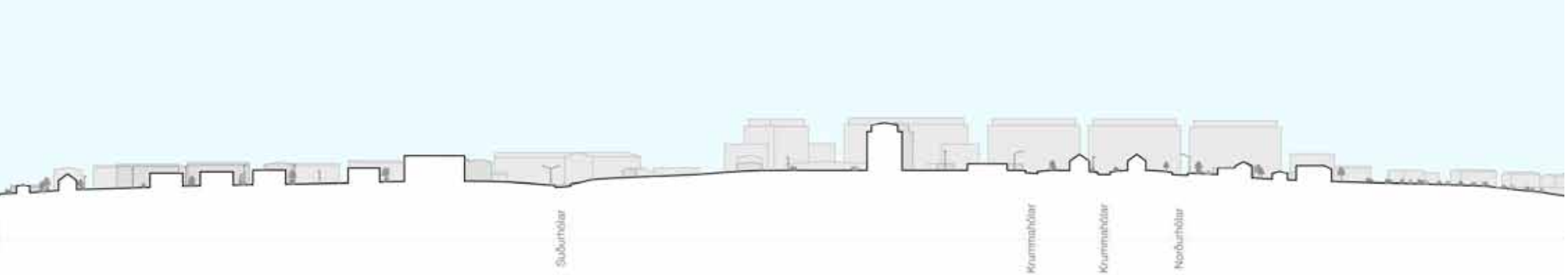
Sneiðing B-B: Há fjölbýli loka útsýni til vesturs á norðurhluta sneiðingar. Gróið umhverfi er í Keilufelli.

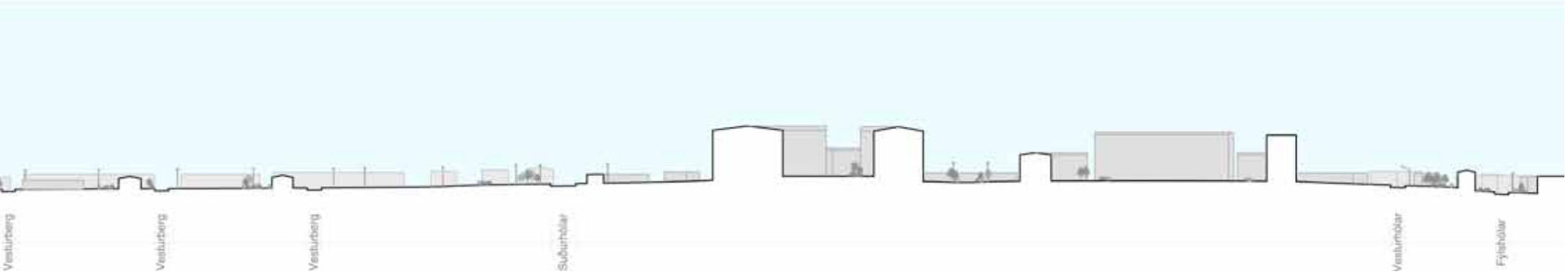
Sneiðing C-C: Há fjölbýli við norður og suðurhluta sneiðingar loka að hluta til á útsýni til vesturs. Lág byggð er í Vesturbergi.



Betri borgarbragur

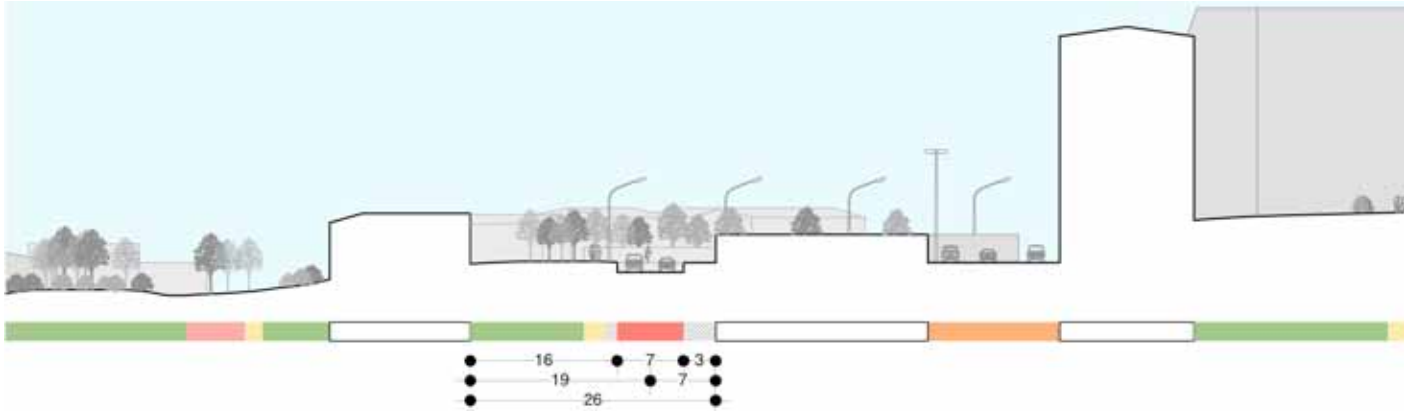
Austurberg
Háberg
Hamraborg
Hólaberg


Suðurhólar
Krummahólar
Krummahólar
Norðurhólar

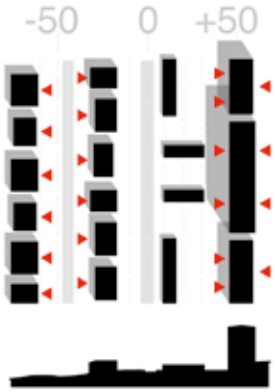

Vesturberg
Vesturberg
Vesturberg
Suðurhólar
Vesturhólar
Fylkishólar

Borgarmynstur

Vesturhólar



Einfaldað byggðarmunstur/samantekt



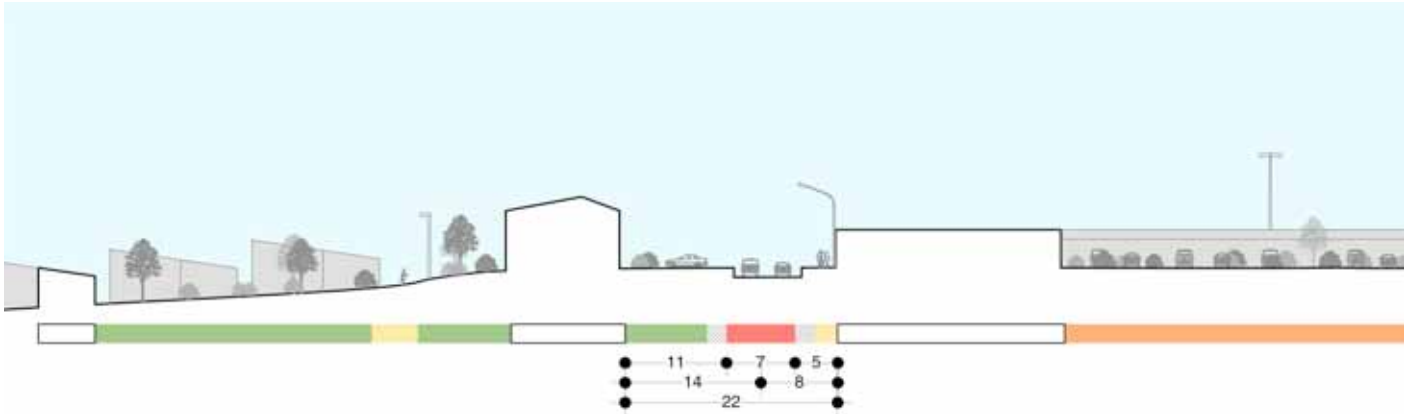
Íbúðagata	
0,56	Nýtingarhlutfall*
94 m^2	Meðalstærð íbúða*
46 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
91	Fjöldi íbúa á hektara*
44	Fjöldi íbúða á hektara*
2,0	Fjöldi íbúa í heimili*
127	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
23	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
188	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

*m.v. reit 115

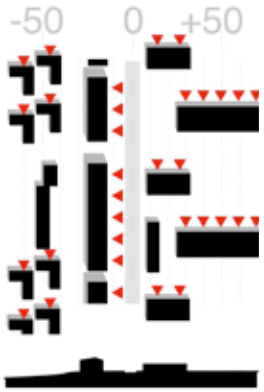
Gata er afmörkuð vestanmegin með einkagörðum, gróðri og grindverki. Bílskúrar og opin rými eru austanmegin sem trappar sig upp í háar blokkir austan við bílskúra. Inngangar einbýlishúsa snúa að íbúðargötu. Inngangar fjölbýlishúsa eru beggja megin húss, að garðrými og bílastæðum.

Byggingar · Umferðareyja · Umferðargata · Smærri gata · Bílastæði · Gangstétt · Einkarými · Grænt svæði

Byggingar · Umferðargata · Inngangur · Skuggavarp



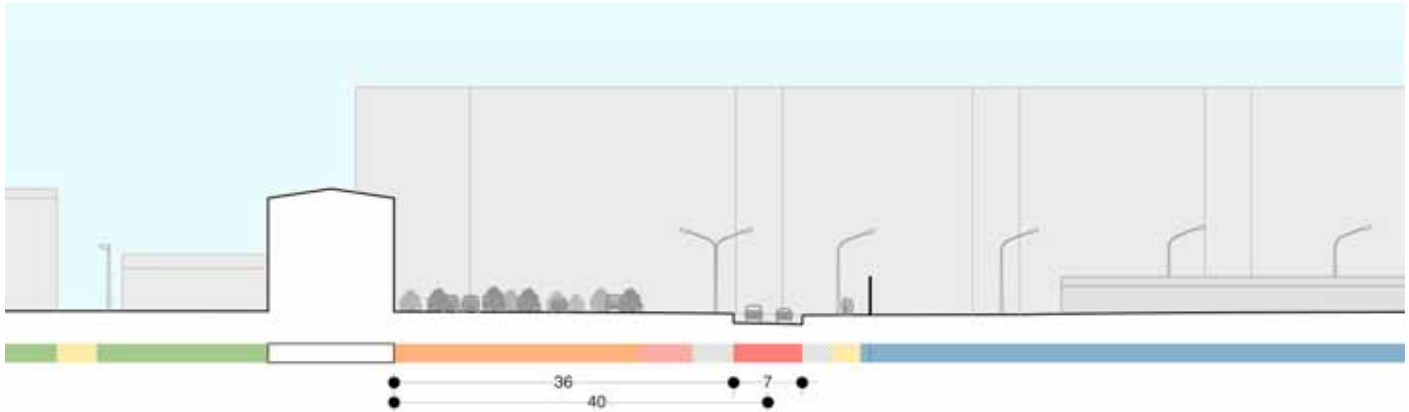
Einfaldað byggðarmunstur/samantekt



Íbúðagata	
0,36	Nýtingarhlutfall*
119 m^2	Meðalstærð íbúða*
45 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
71	Fjöldi íbúa á hektara*
26	Fjöldi íbúða á hektara*
2,6	Fjöldi íbúa í heimili*
127	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
23	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
188	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

*m.v. meðaltal á reit 116

Raðhús og innkeyrslur húsa afmarka götuna til vesturs. Garðar eru vestan við raðhús. Lág tvíbýli, bílskúrar og bílastæða afmarka götuna austanmegin. Inngangar raðhúsa vestanmegin snúa að götu. Inngangar austanmegin snúa að bílastæðum.



Einfaldað byggðarmunstur/samantekt

Íbúðagata	
0,36	Nýtingarhlutfall*
95 m^2	Meðalstærð íbúða*
38 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
81	Fjöldi íbúa á hektara*
32	Fjöldi íbúða á hektara*
2,5	Fjöldi íbúa í heimili*
126	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
21	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
188	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

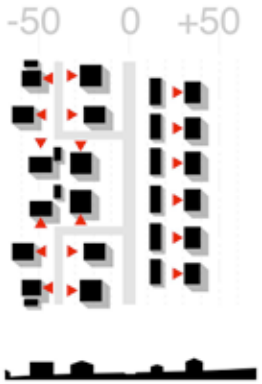
*m.v. reit 121

Opið rými er umhverfis götu. Sunnan við götu er fjölbýlishúsalengja. Norðan við götu er stórt opið íþróttasvæði afmarkað með girðingu. Hátt fjölbýlishús lokar af útsýni til vesturs.

Byggingar · Umferðareyja · Umferðargata · Smærri gata · Bílastæði · Gangstétt · Einkarými · Grænt svæði · Íþróttavöllur

Byggingar · Umferðargata · Inngangur · Skuggavarp

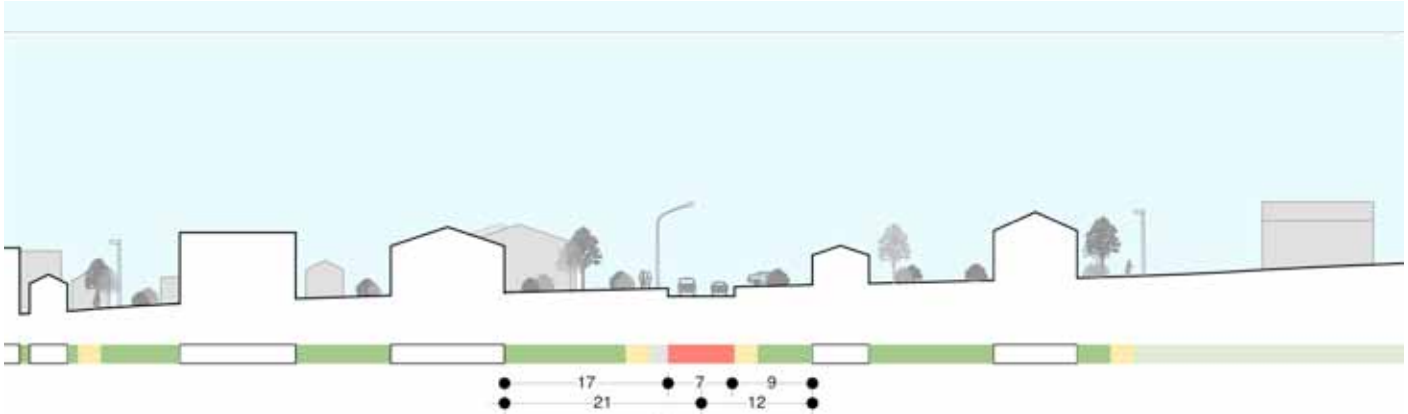
Betri borgarbragur



Íbúðagata	
0,27	Nýtingarhlutfall*
105 m^2	Meðalstærð íbúða*
43 m^2	Meðaltal flatarmáls á íbúa*
44	Fjöldi íbúa á hektara*
18	Fjöldi íbúða á hektara*
2,5	Fjöldi íbúa í heimili*
125	Fasteignamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
23	Lóðamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*
190	Brunabótamat/byggt m^2 (Verð á m^2 í þús kr.)*

*m.v. reit 119

Einkarými eru beggja megin götu, göturými er afmarkað sunnanmegin götu með gróðri. Norðanmegin skilgreina byggingar, bílastæði og gróður göturýmið.



Byggingar · Umferðareyja · Umferðargata · Smærri gata · Bílastæði · Gangstétt · Einkarými · Grænt svæði

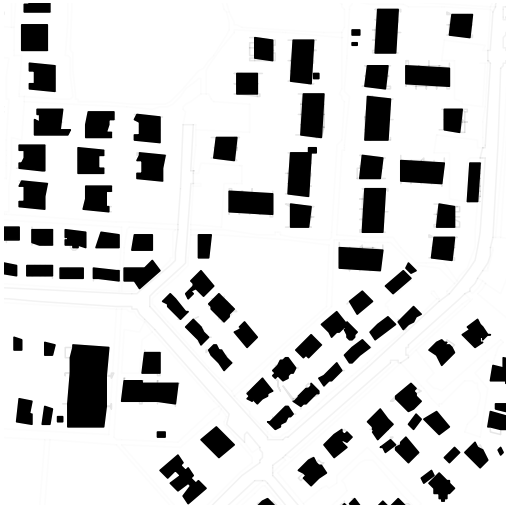
Byggingar · Umferðargata · Inngangur · Skuggavarp

Greining og samanburður

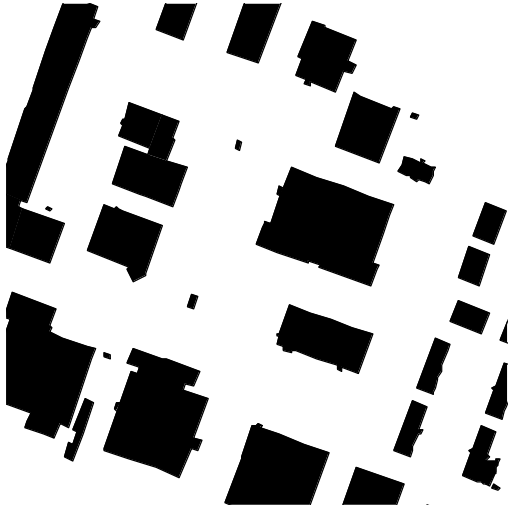
fjögurra hverfa í Reykjavík

Austurbær

Háaleiti



Breiðholt



Skeifan

Inngangur

Fjögur hverfi

Skýrsla þessi er samantekt á fjórum skýrslum þar sem tekin voru fyrir hverfi í Reykjavík og þau greind á ýmsan hátt. Hér eru helstu kort sett saman í eina skýrslu til að auðvelda samanburð á milli hverfa. Meira ítarefni er í skýrslum um hvert hverfi fyrir sig. Þessi fjögur hverfi innan Reykjavíkur urðu fyrir valinu til greiningar vegna þess hve ólík þau eru að uppbyggingu, aldri og skipulagi.

Loftmynd af reitum

Greiningarreitir
Miðbæjarsvæði

Kort úr Borgarvefsjá, mars 2011

Betri borgarbragur

Austurbær

Byggð er þétt og blönduð, þjónustustig hátt, stutt er í flesta nærþjónustu og mikil verslun er á svæðinu. Byggð hefur þróast á öðrum forsendum og hraða en nýrri úthverfum.

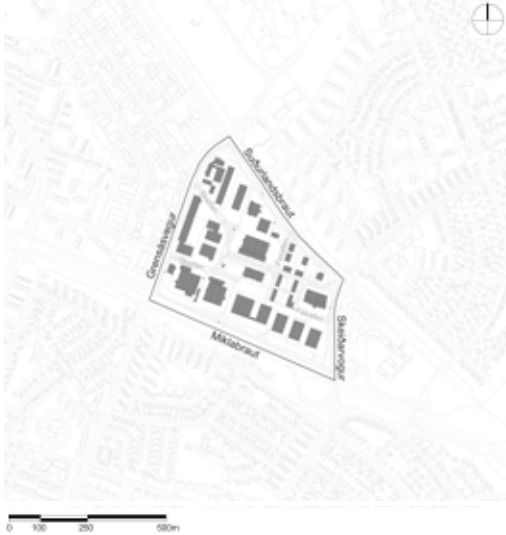
Háaleiti

Háaleiti er skýrt afmarkað af stórum umferðaræðum á alla vegu, það er áhugavert vegna miðlægrar staðsetningar sinnar á höfuðborgarsvæðinu, skipulags og vegna hraðar uppbygginar. Hverfið er tvískipt að skipulagi, í íbúðarhverfi annars vegar og hins vegar í þjónustu- og iðnaðarsvæði.

Breiðholt

Breiðholt er yngst þessara hverfa, staðsett í útjaðri borgarinnar. Umhverfið er gróðusælt og með gott aðgengi að stórum útivistarsvæðum. Íbúðahlutfall er hátt en hlutfall iðnaðar, verslunar og sérhæfðrar starfsemi er lágt.

Skeifan



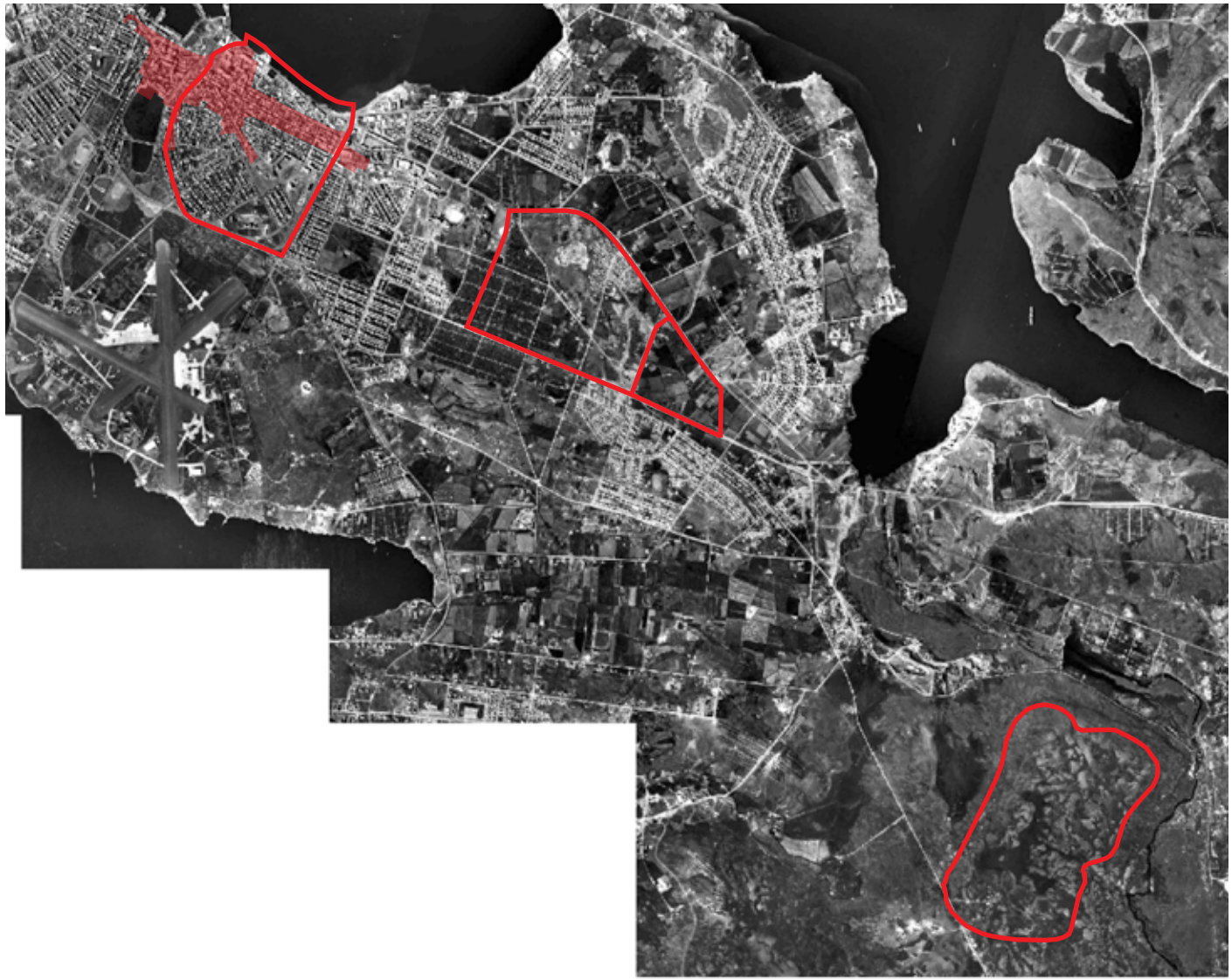
Skeifan er eina hverfið þar sem er engin íbúðabyggð. Í Skeifunni er mikil þjónusta, iðnaður og skrifstofuhúsnæði. Hverfið er staðsett miðlægt í Reykjavík og í nálægð við mörg íbúðarhverfi.

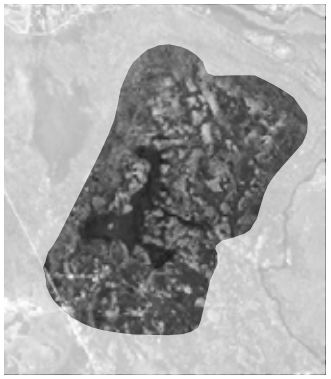
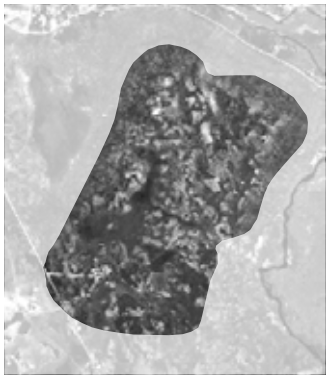
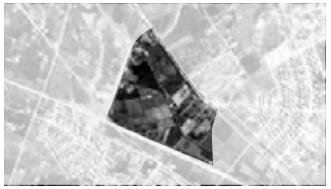
Saga og þróun

Samantekt

Ef skoðaðar eru loftmyndir af greiningarreitum frá mismunandi tímum má sjá hvernig hverfin hafa byggst upp á ólíkan hátt.

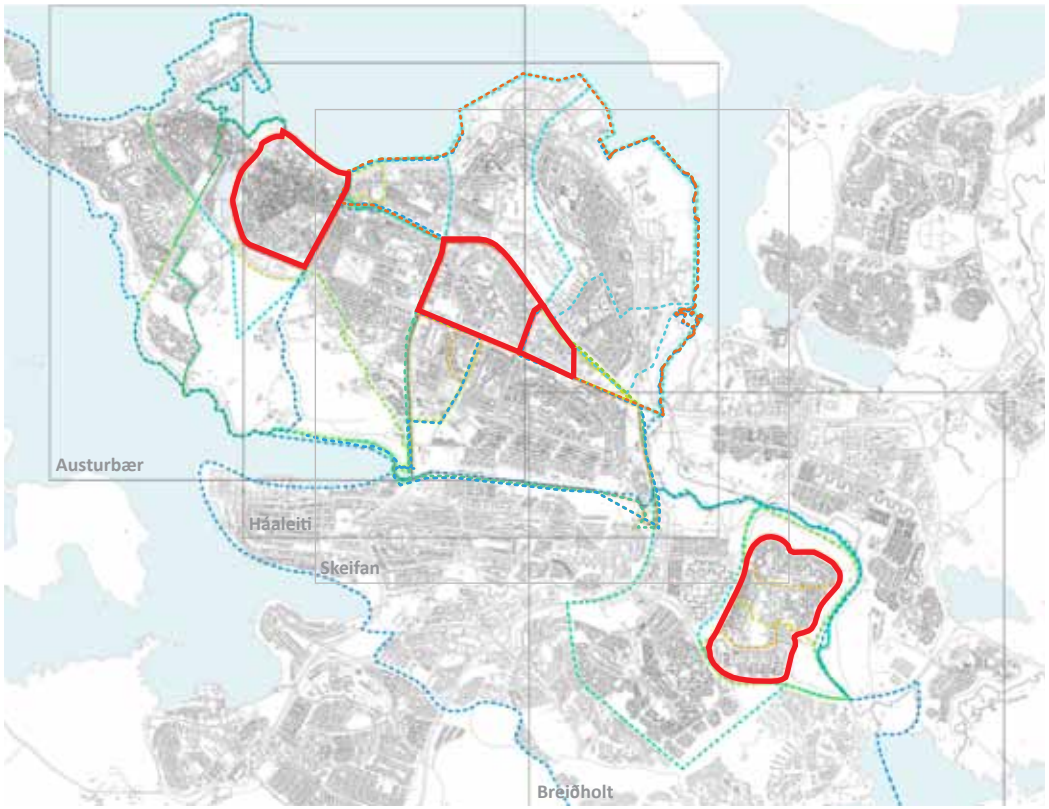
Loftmynd af Reykjavík frá 1954



	1954	1965	1979	2010
Austurbær				
Háaleiti				
Breiðholt				
Skeifan				

Hverfaskilgreiningar

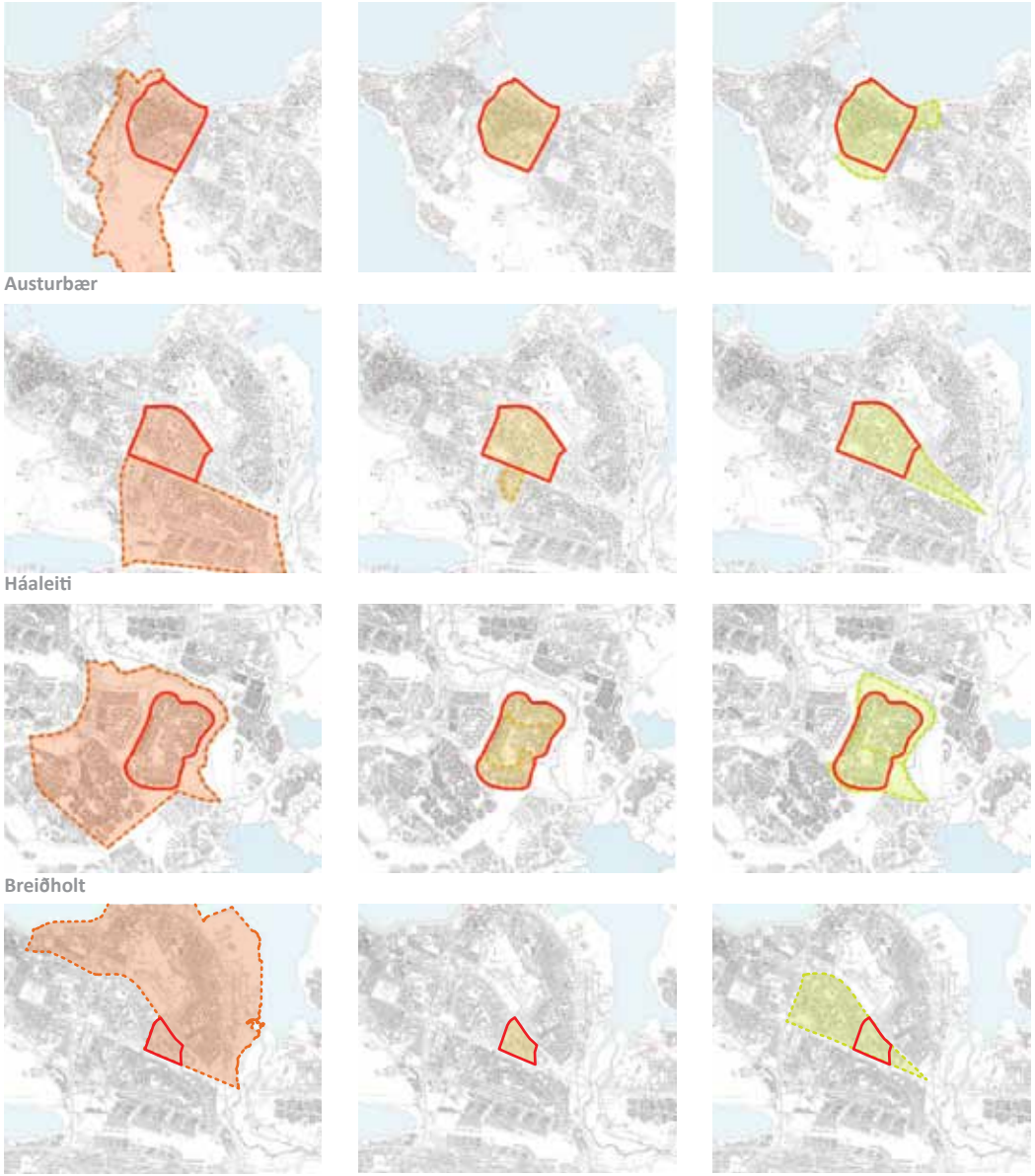
Samsett kort

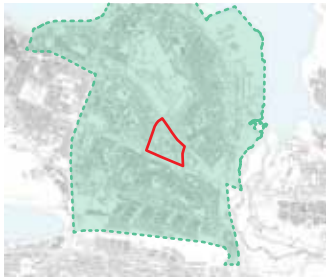
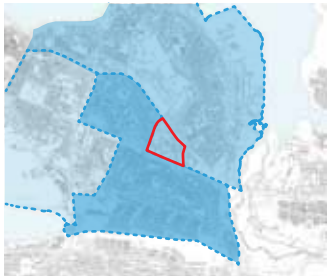


Hægt er að skilgreina hverfi á margan hátt, hvort sem er út frá stjórnsýslu, landfræðilegri legu, huglægðu mati, sögulegu samhengi, helstu starfsemi, skólahverfum, samsetningu samfélagsins og svo framvegis.

Margar af þessu skilgreiningum skarast og ná yfir misstór svæði sem endurspeglar hvernig borgarhlutar eru ekki einstakar sjálfstæðar einingar heldur eru hluti af stærri og flóknara neti borgarumhverfisins.

Hverfaskipting | Hverfahlutar | Grunnskólahverfi



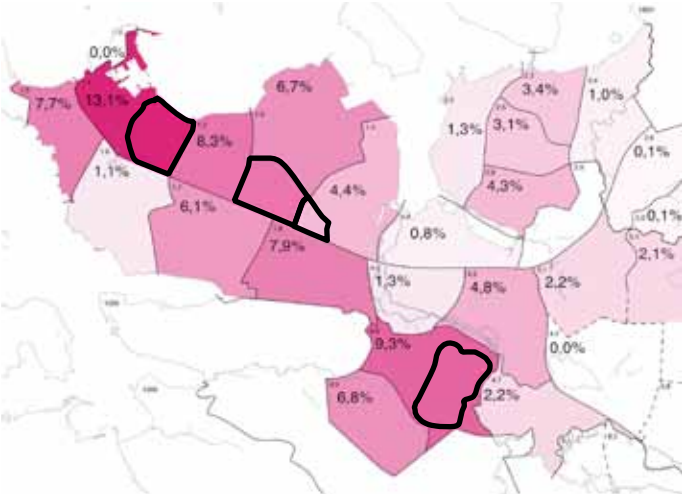
	Heilsugæsla	Frístundamiðstöðvar	Póstnúmer	Löggæslusvæði
Austurbær				
Háaleiti				
Breiðholt				
Skeifan				

Starfsemi

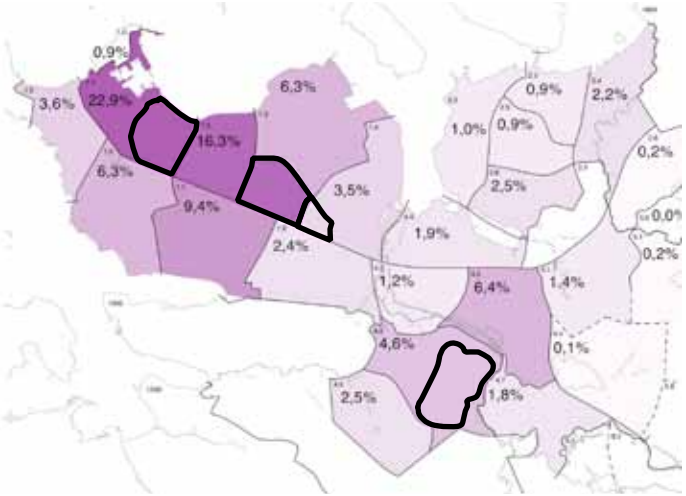
Samantekt

Kortin sýna landnotkun á höfuðborgarsvæðinu, sem hlutfall af heildarflatarmáli eftir starfsemi. Gögn eru unnin út frá fermetratölum FMR frá 2009. Greiningarreitur í Austurbæ er hluti af reit 1.1, Háaleiti hluti af reit 1.2, Breiðholt af reit 4.6. og Skeifan hluti af reit 1.4. Hlutfall íbúða er hæst í reit 1.1, 13,1%, vestan Snorrabrautar og norðan Hringbrautar, hlutfall íbúða er næsthæst 9,3% á reit 4,6. Hlutfall sérhæfðar starfsemi er hæst 22,9% á reit 1.1. og næst hæst, 16,3%, á reit 1.2. Hæsta hlutfall skrifstofu- og verslunarhúsnæðis er 31,6% á reit 1.2. og þar á eftir 17,4% á reit 1.1. Iðnaður er nær eingöngu norðan Miklubrautar, hæst 25,6% á reit 4.0 við Geirsnef og Höfða.

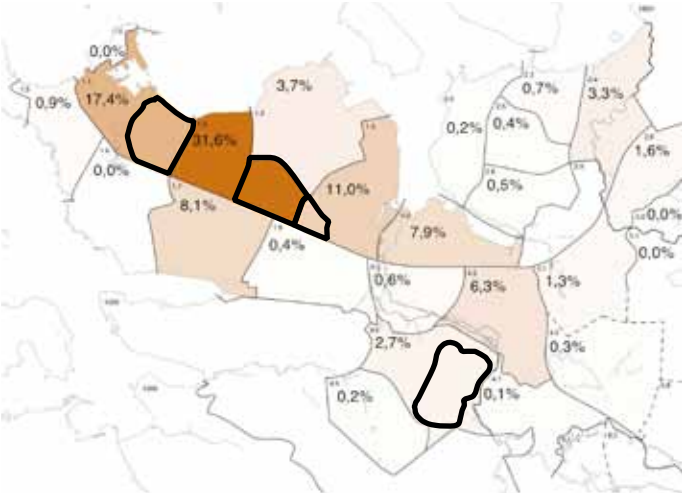
Íbúðir



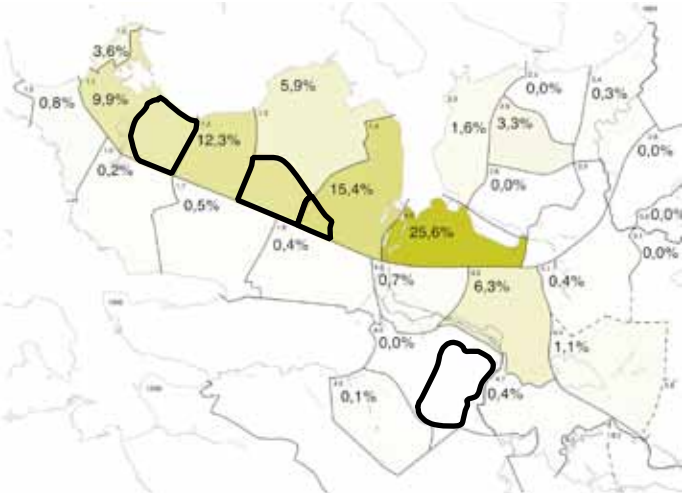
Sérhæft*/vörugeymsla



Verslun / skrifstofa



Iðnaður



Greiningarreitir

*Sérhæft húsnæði er hannað sérstaklega undir ákveðna starfsemi, t.d. skólar, spítalar, fiskvinnsluhús, gistihús.

Unnið úr gögnum FMR, 2009

Hlutfall hverrar starfsemi er reiknað sem hlutfall af heild skv. upplýsingum um byggt flatarmál úr Borgarvefsjá. Ekki fundust upplýsingar um starfsemi innan minni reita í Skeifunni.

Uppbygging

Samantekt

Aðalskipulag:
Samkvæmt aðalskipulagi er Austurbær fjölbreyttastur að upplagi og einsleitnin mest í Skeifunni. Háaleiti er tvískipt að upplagi, í íbúðabyggð og atvinnusvæði. Breiðholt er nánast eingöngu íbúðarsvæði.

Skífur:
Með því að bera saman uppbyggingu mismunandi þátta í Reykjavík og á greiningarreitum má sjá að þeir eru allir ólíkir að upplagi. Starfsemi er reiknuð sem hlutfall fermetra af mismunandi húsnæðisgerðum. Austurbær hefur nokkuð blandaða starfsemi með mikla íbúðabyggð en litla iðnaðarstarfsemi, hann er líkastur að uppbygginu og Reykjavík í samanburði við hina reitina. Í Háaleiti er atvinnustarfsemi mikil í samanburði við íbúðabyggð. Í Breiðholti er þessu öfugt farið þar sem atvinnustarfsemi er mjög lítil en hlutfall fermetra undir íbúðabyggð er hátt. Í Skeifunni eru engar íbúðir en hlutfall iðnaðar er hátt.

Fjölbýli er algengasta íbúðagerðin í Reykjavík og á greiningarreitunum. Breiðholt og Reykjavík eru líkust að uppbyggingu, í Austurbæ og Háaleiti er hlutfall fjölbýlishúsa hærra en í Reykjavík. Engar íbúðir eru skráðar í Skeifunni.

Aldursdreifing er nokkuð svipuð í Háaleiti og Breiðholti í samanburði við Reykjavík. Í Austurbæ er hlutfall íbúa á aldrinum 25-34 ára hærra en á hinum reitunum og hlutfall barna er lægra í samanburði. Engir íbúar eru í Skeifunni.

- Blönduð byggð
- Miðborg
- Svæði fyrir þjónustu
- Íbúðarsvæði
- Miðvæði
- Opið svæði

- Íbúðir
- Verslun/skrifstofur
- Sérhæft
- Skúrar
- Iðnaður
- Vörugeymslur

- Einbýli
- Fjölbýli
- Raðhús

- Íbúar 5 ára og yngri
- Íbúar 13-16 ára
- Íbúar 25-34 ára
- Íbúar 67 ára og eldri
- Íbúar 6-12 ára
- Íbúar 17-24 ára
- Íbúar 35-66 ára

Aðalskipulag

Austurbær

Barnaspítalinn

Háaleiti

Fjölbrautaskólinn við Ármúla

Breiðholt

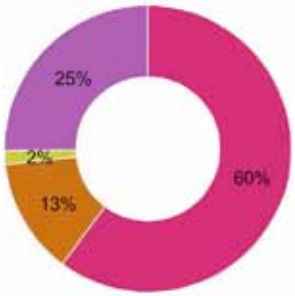
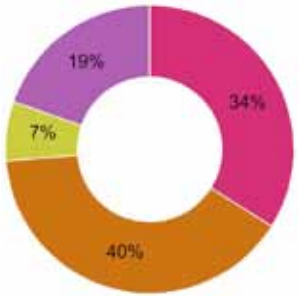
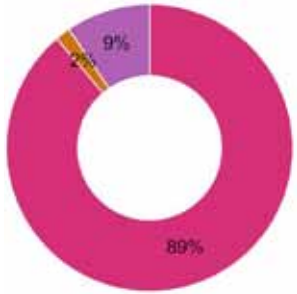
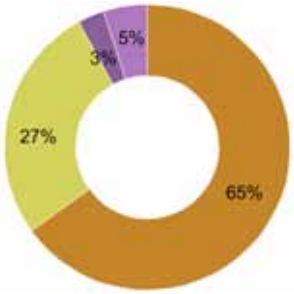
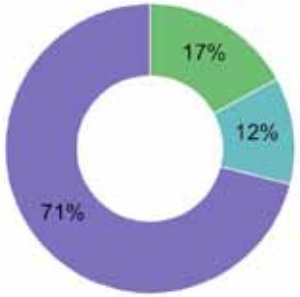
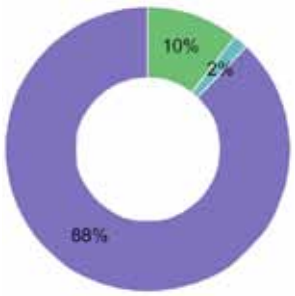
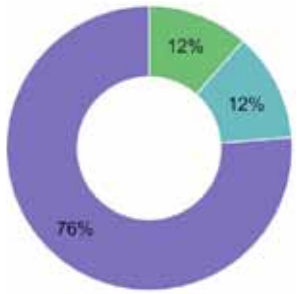
Gerðuberg menningarmiðstöð

Skeifan

Skrifstofu- og verslunarhúsnæði Skeifunni

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá

Betri borgarbragur

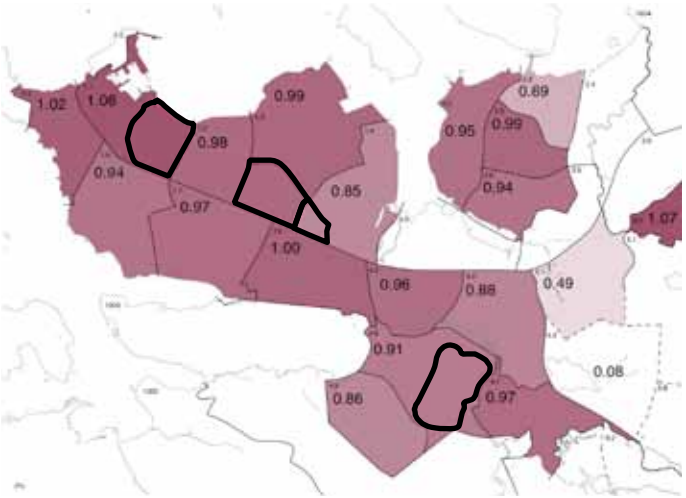
	Reykjavík	Austurbær	Háaleiti	Breiðholt	Skeifan
Starfsemi					
Íbúðargerðir					
Aldursdreifing					

Verðmæti fasteigna

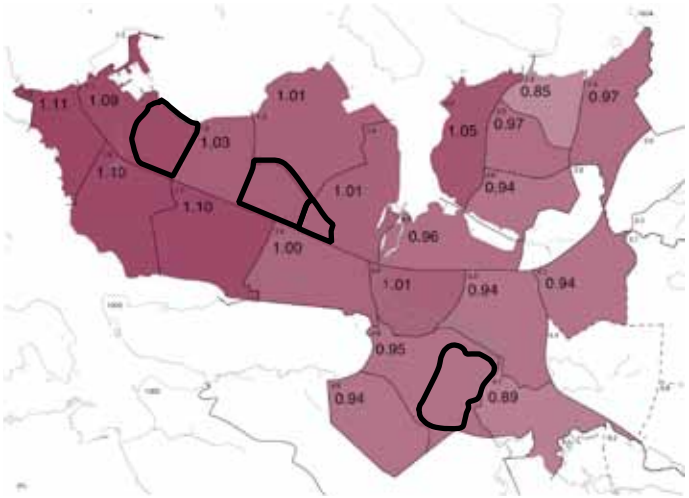
Samantekt

Yfirlitskortin af Reykjavík sýna samanburð á húsnæðisverði fasteigna eftir reitum og árum, reiknað hlutfallslega m.v. reit 1.8 í Fossvoginum sem hefur fastann 1. Gögn eru unnin úr gagnagrunni frá fasteignamati. Tölur sýna frávik í prósentum frá staðaldæmi. Íbúðaverð á miðborgarsvæði og Vesturbæ hefur hækkað hlutfallslega mest á síðustu árum meðan að verð í úthverfum hefur lækkað hlutfallslega mest. Samkvæmt útreikningum vex verðmunur eftir hverfum seinni árin. Áhugavert er að skoða fasteignaverð í hlutfalli við fjarlægð frá miðbæ.

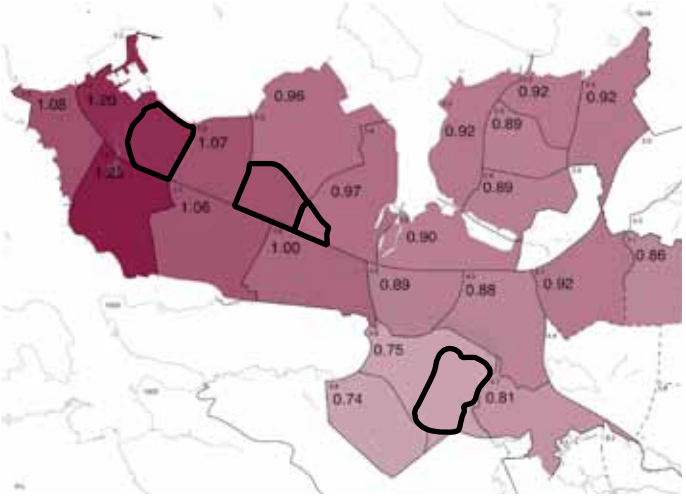
1994



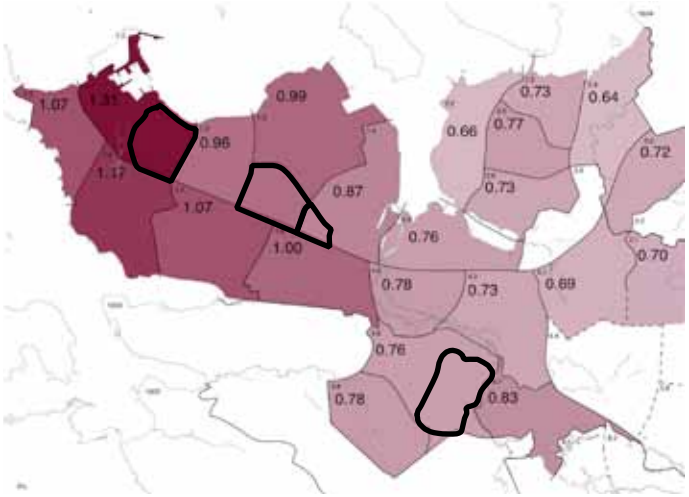
2000



2007



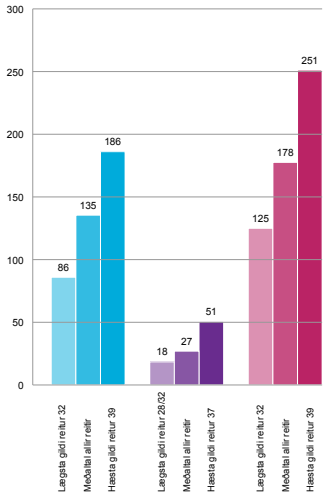
2010



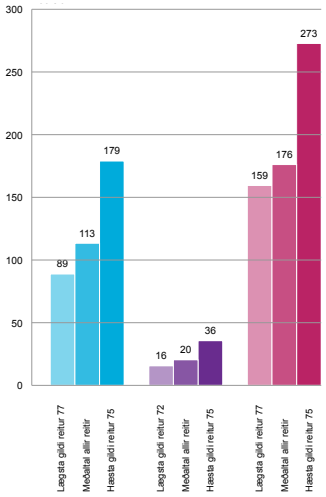
Greiningarreitir

Fasteignamat, lóðamat og brunabótamat reitar er deilt með byggðu flatarmáli til að fá verð á fermetra í þúsundum króna.

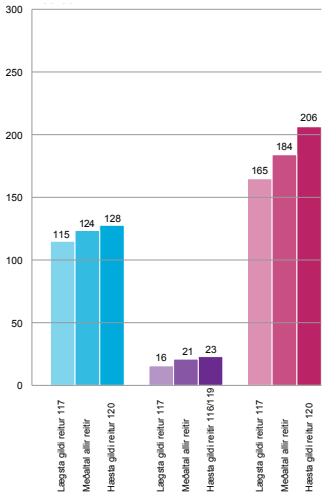
Austurbær



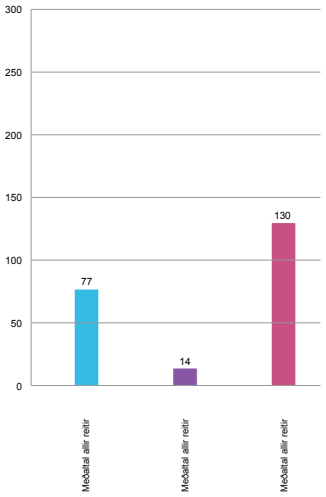
Háaleiti



Breiðholt



Skeifan



Fasteignamat/byggt flatarmál
Brunabótamat/byggt flatarmál
Lóðamat/byggt flatarmál

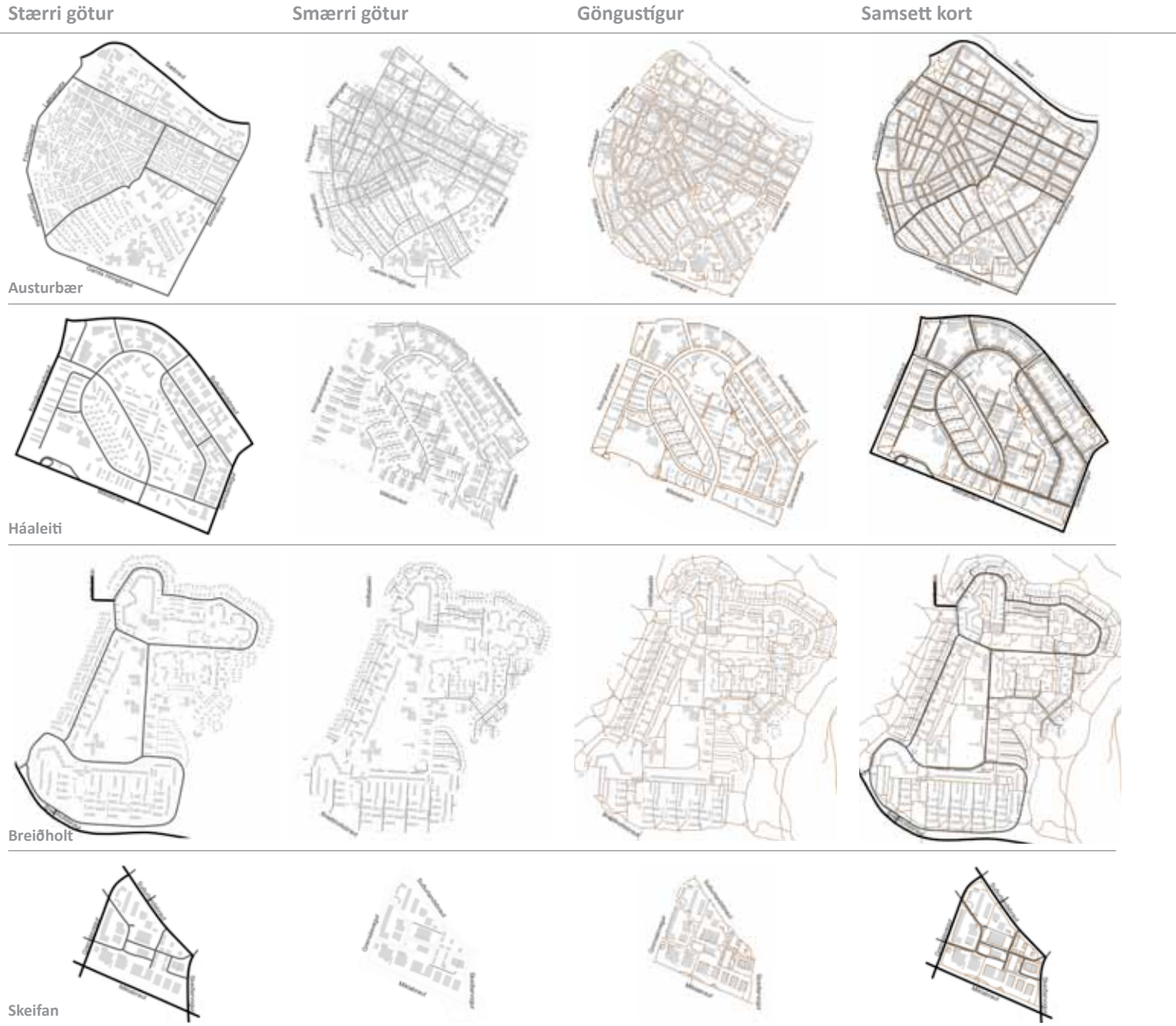
Loftmynd af miðbæjarsvæði Reykjavík

Götur og stígar

Samantekt

Stíga- og gatnakerfi reitanna þriggja er ólíkt að uppbyggingu. Greinilegastur er munurinn á milli Austurbæjar og Breiðholts. Í Austurbæ liggja göngustígar samhliða umferðargötum á meðan mun meiri aðgreining er á milli gangandi og akandi umferðar í Breiðholti. Háaleiti er blanda af báðum. Í Skeifunni er erfitt fyrir gangandi að ferðast um svæðið, mikið er um þveranir yfir götur og gegnum bílastæði.

Stofngötur — Botnlangar, smærri götur
Tengigötur — Göngustígar



Betri borgarbragur

Flestir eru ruslastampar og bekkir í nágrenni við Laugaveg og Skólavörðustíg þar sem mikil umferð gangandi er. Öll hverfin eru vel upplýst. Dreifing lýsingar er minnst í Skeifunni.

Kárastígur

Síðumúli

Gerðuberg menningarmiðstöð

Bílastæði við Rúmfatalagerinn í Skeifunni

Ljósastaurar

Bekkir
Ruslastampar

Götulýsing | Bekkir og ruslastampar

Austurbær

Háaleiti

Breiðholt

Skeifan

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá

Betri borgarbragur

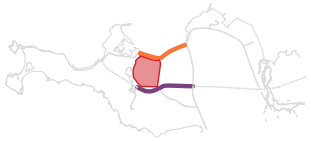
Umferð og slys

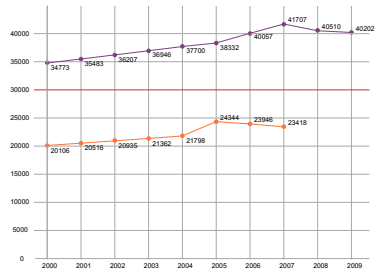
Samantekt

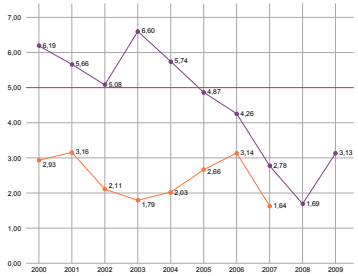
Árdagsumferð er meðalumferð á dag yfir árið. Gröfin sýna að umferð hefur almennt aukist frá 2000, en farið minnkandi síðustu ár.

Lykilmynd	Ársdagsumferð	Slysatíðni

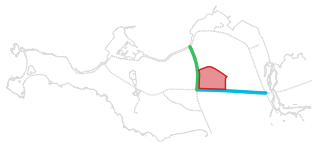
Austurbær

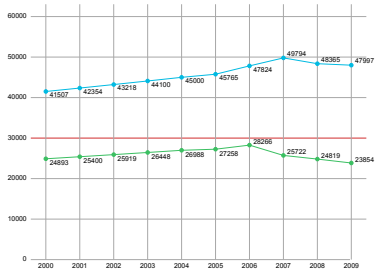


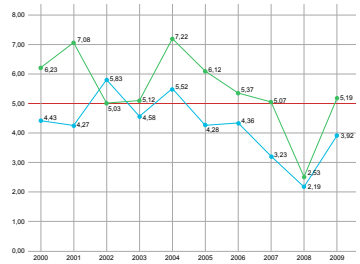




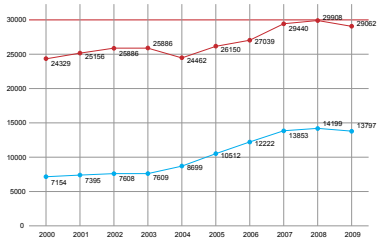
Háaleiti

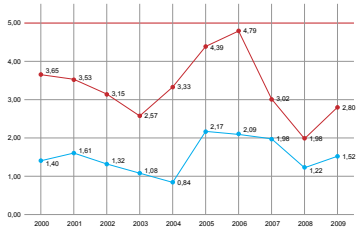




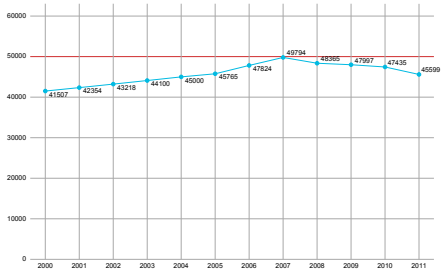


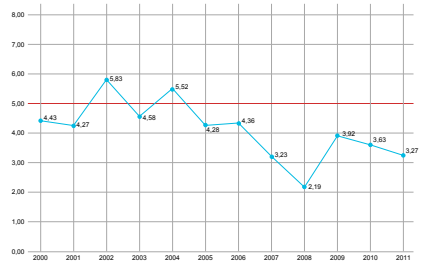
Breiðholt





Skeifan





Unnið úr gögnum Vegagerðarinnar

Betri borgarbragur

Slysatíðni er há á gatnamótum Miklubrautar og Grensásvegar við Háaleiti og Skeifuna. Þó nokkuð er um alvarleg slys í Austurbæ og í Háaleiti. Fá slys eru skráð í Breiðholti.

Hámarkshraði er 30 km á öllum götum innan reitar í Austurbæ. Hámarkshraði er almennt 50 km í Háaleiti fyrir utan húsagötur. Tengigötur í Breiðholti eru flestar með 50 km hámarkshraða en á minni götum og við skóla er hámarkshraði 30 km. Hámarkshraði í Skeifunni er 50 km.

Snorrabraut

Suðurlandsbraut

Hraunberg

Grensásvegur

70km — 50 km
60 km ····· 30 km

Óhapp án meiðsla — Alvarlegt slys
Slys með litlum meiðslum — Banaslys

Slysakort 2010 — Hámarkshraði

Austurbær

Háaleiti

Breiðholt

Skeifan

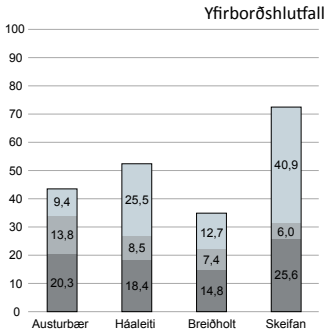
Slysakort: Unnið úr upplýsingum frá Umferðastofu/ Hraði: Unnið úr gögnum Borgarvefsjá

Betri borgarbragur

Yfirborð, grunnflötur og nýting

Samantekt

Hæsta hlutfall af samanlögðu þökktu yfirborð er í Skeifunni (72,5%) og lægst í Breiðholti (34,9%). Háaleiti er tvískipt að upplagi þar sem nánast allur norðurausturhlutinn hefur þakið yfirborð en mun meira er af opnum svæðum á suðvesturhluta. Í Breiðholti eru fleiri opin og græn svæði sem endurspeglast í lægra hlutfalli. Í Austurbæ er nokkuð jafn dreifing af steyptu yfirborði og opnum svæðum. Skeifan er nær alþakin steyptu yfirborði



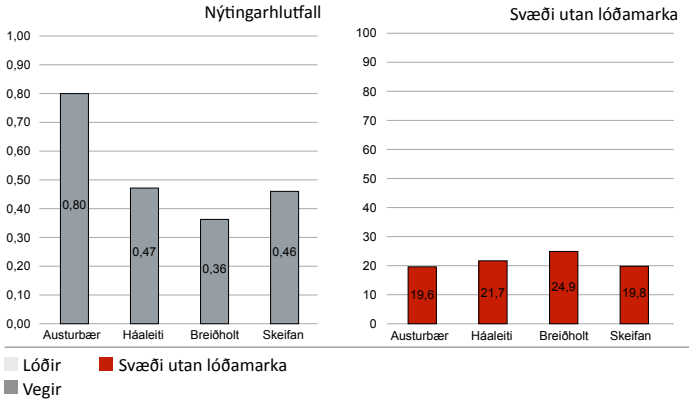
	Yfirborð bygginga	Yfirborð vega	Yfirborð bílaplana	Samsett kort
Austurbær	Hlutfall: 20,3%	Hlutfall: 13,8%	Hlutfall: 9,4%	Hlutfall: 43,6%
Háaleiti	Hlutfall: 18,4%	Hlutfall: 8,5%	Hlutfall: 25,5%	Hlutfall: 52,4%
Breiðholt	Hlutfall: 14,8%	Hlutfall: 7,4%	Hlutfall: 12,7%	Hlutfall: 34,9%
Skeifan	Hlutfall: 25,6%	Hlutfall: 6,0%	Hlutfall: 40,9%	Hlutfall: 72,5%

Betri borgarbragur

Samantekt

Nýtingarhlutfall er hæst að meðaltali í Austurbæ (0,80) og lægst í Breiðholti (0,36). Hæsta einstaka nýtingarhlutfallið er 1,78 á reit í Austurbæ og lægst 0,22 á reit í Háaleiti.

Landsvæði utan lóðamarka er um 18-25% af heildarflatarmáli reita. Í Háaleiti, Austurbæ og Skeifunni eru þau svæði helst við og meðfram vegum en í Breiðholti má finna þó nokkur svæði inn á milli byggðar og einnig meðfram vegum.



Þingholtsstræti

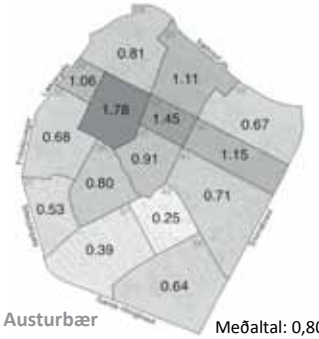
Síðumúli

Asparfell

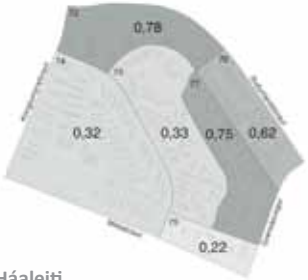
Bláu húsin Faxafeni

Nýtingarhlutfall

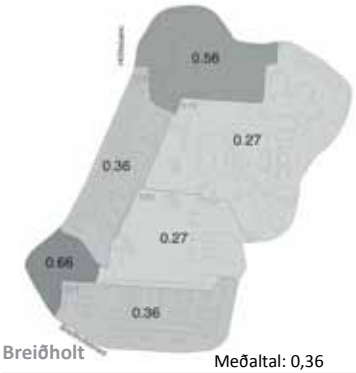
Svæði utan lóðamarka



Austurbær — Meðaltal: 0,80 — Hlutfall: 18,3%



Háaleiti — Meðaltal: 0,47 — Hlutfall: 21,7%



Breiðholt — Meðaltal: 0,36 — Hlutfall: 24,9%

Skeifan — Meðaltal: 0,46 — Hlutfall: 19,8%

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá

Meðaltalsstærðir

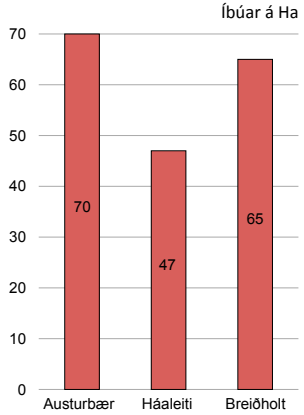
Samantekt

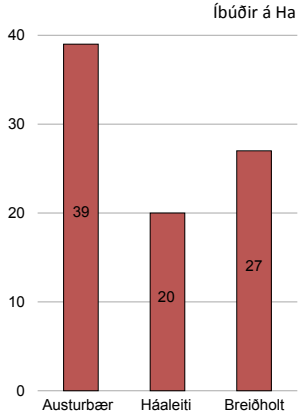
Samkvæmt meðaltali eru flestir íbúar 70 á hektara í Austurbænum, þeir eru aðeins færri eða 65 í Breiðholti en fæstir eru íbúar á hektara eru 47 í Háaleiti. Hæsta einstaka gildið er 149 á reit 36 í Austurbæ.

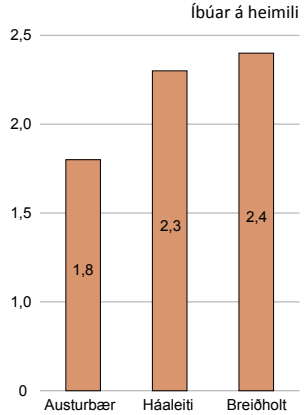
Flestar íbúðir á hektara eru 39 í Austurbænum, í Breiðholti eru að meðaltali 27 íbúðir á hektara og 20 í Háaleiti. Hæsta einstaka hlutfallið er 89 íbúðir á hektara í Skuggahverfinu í Austurbæ, reitur 33.

Svipaður fjöldi íbúa eru á heimili í Háaleiti og Breiðholti 2,3-2,4. Í Austurbæ eru að meðaltali færri í heimili en á hinum greiningarreitunum, eða 1,8.

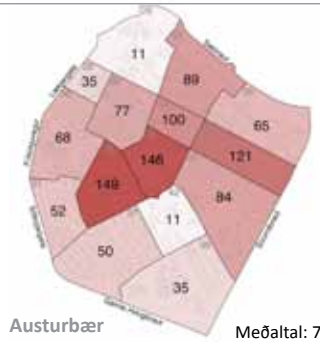
Engir íbúar eða íbúðir eru skráðar í Skeifunni.







Fjöldi íbúa á Ha



Austurbær — Meðaltal: 70

Háaleiti — Meðaltal: 47

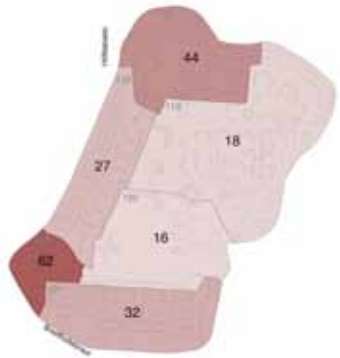
Breiðholt — Meðaltal: 65

Skeifan

Fjöldi íbúða á Ha

Austurbær — Meðaltal: 39

Háaleiti — Meðaltal: 20

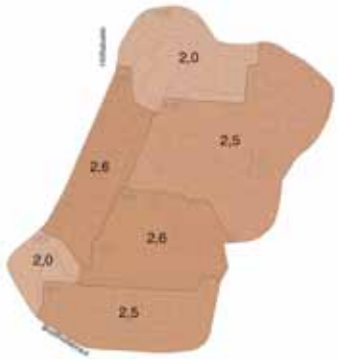


Breiðholt — Meðaltal: 27

Fjöldi íbúa á heimili

Austurbær — Meðaltal: 1,8

Háaleiti — Meðaltal: 2,3



Breiðholt — Meðaltal: 2,4

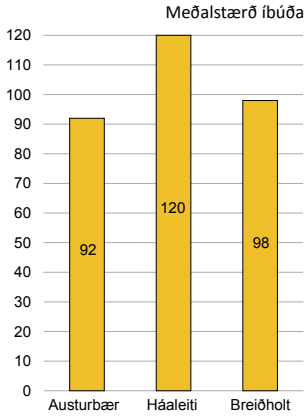
Unnið úr gögnum Borgarvefsjá

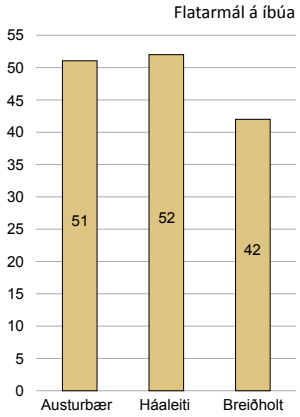
Samantekt

Stærstar eru íbúðirnar í Háaleiti, að meðaltali 120m^2 og minnstar 92m^2 í Austurbæ.

Fermetrar á íbúa eru svipaðir í Austurbæ og Háaleiti. Í Breiðholti eru að meðaltali færri fermetrar á mann samanborði við hina greiningarreitina.

Engir íbúar eða íbúðir eru skráðar í Skeifunni.





Sjafnargata

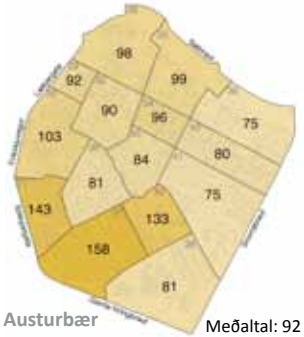
Háaleitisbraut

Vesturberg

Faxafen

Meðalstærð íbúða

Flatarmál á íbúa



Austurbær

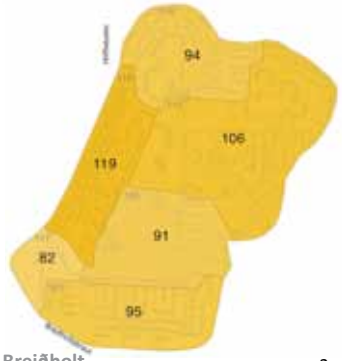
Meðaltal: 92 m^2

Meðaltal: 51 m^2

Háaleiti

Meðaltal: 120 m^2

Meðaltal: 52 m^2



Breiðholt

Meðaltal: 98 m^2

Meðaltal: 42 m^2

Skeifan

Unnið úr gögnum Borgarvefsjá

Betri borgarbragur

Samgöngur og gönguradíus

Samantekt

Strætósamgöngur eru góðar frá úthverfum til miðbæjar Reykjavíkur, erfiðara er að fara beint á milli úthverfa. Flestir vagnar Strætó bs liggja um Austurbæ og er tíðni vagna því há á reitnum. Strætósamgöngur eru einnig góðar í Háaleiti og Skeifunni þar sem margir vagnar keyra um Suðurlandsbraut og Miklubraut. Tíðni vagna í Háaleiti er nokkuð þétt en þó minni en í Austurbæ. Mun færri vagnar fara um Breiðholt sem er ekki staðsett við jafnmiklar umferðagrötur og hinir greiningarreitirnir.

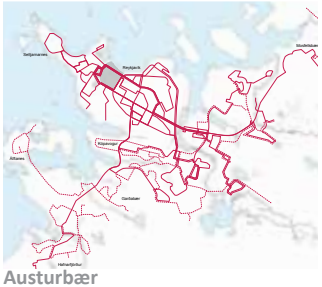
Breiðholt hefur þétt net strætóskýla, það er sjaldnast meira 300m gangur fyrir alla í næsta skýli. Háaleiti og Skeifan hefur einnig þétt net strætóskýla. Í Austurbæ eru strætóskýli við útjaðar svæðisins svo að frá miðjum reit eru meira en 300m í næsta strætóskýli.

Stoppustöðvar
300m radíus
Akstursleið

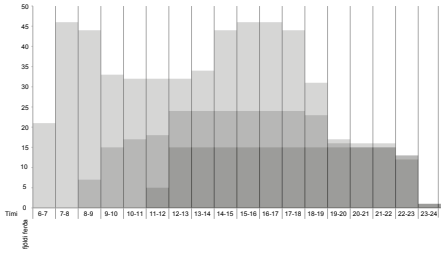
Strætóleiðir

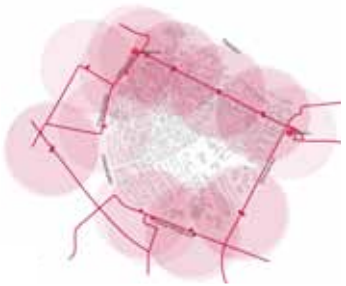
Strætótíðni

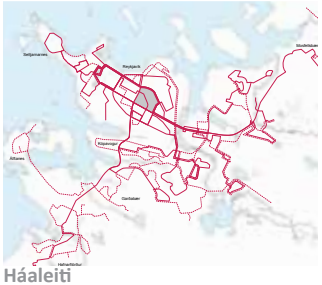
Strætóskýli



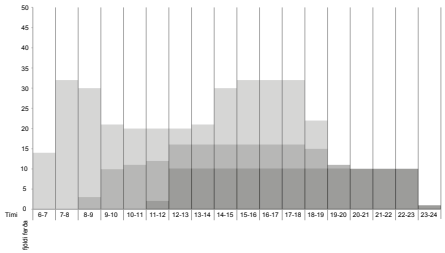
Austurbær

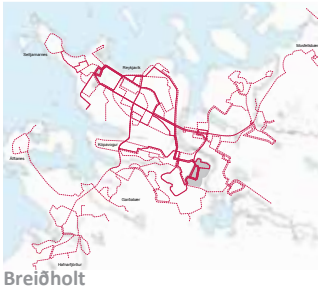




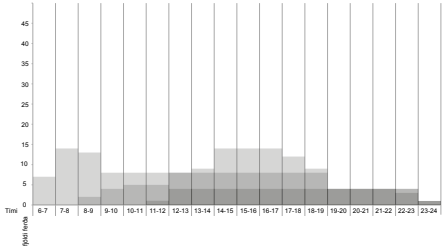


Háaleiti

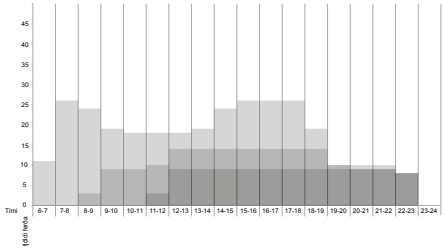




Breiðholt



Skeifan



Upplýsingar um leiðir og tíðni unnar úr gögnum straeto.is, janúar 2012

Betri borgarbragur

Gönguradíus m.v. 5km/klst

Þjónusta

Samantekt

Einn almennur grunnskóli er í Austurbæ og Háaleiti, tveir grunnskólar eru í Breiðholti, enginn grunnskóli er í Skeifunni. Í Háaleiti er einn sérskóli á grunnskólastigi. Heilsugæsla er innan reitar í Háaleiti og Breiðholti. Landspítali er á greiningarreit Austurbæjar. Mikið er um almenna verslun og þjónustu í Austurbæ, Háaleiti og Skeifunni.

Skólar | Félags- og heilbrigðisþjónusta | Matvara og verslun

Skólahverfi
Leiksskóli
Háskóli
Frístundamiðstöð
Grunnskóli
Framhaldsskóli
Aðrar menntastofnanir

Félagsþjónusta
Apótek
Heilbrigðisþjónusta

Matvara
Verslun og þjónusta

Betri borgarbragur

Samantekt

Þjónustustig er hærra í Austurbæ, Háaleiti og Skeifunni samanborið við Breiðholt. Það er fjöldi kaffi- og veitingastaða í Austurbæ en minna um þá í hinum hverfunum. Breiðholt er umvafið grænum útivistarsvæðum, í Háaleiti og Skeifunni er stutt í Laugardalinn og í Austurbæ er stutt í Hljómskálagarðinn.

- Pósthús
- Banki
- Póstkassi
- Hraðbanki

- Kaffi/bar/veitingarsala
- Leikhús
- Bókasafn
- Listir/menning
- Kvikmyndahús
- Kirkja

- Íþróttavellir/salir
- Líkamsrækt
- Grænt útivistarsvæði
- Sundlaugar
- Opin leiksvæði

Þjónusta	Frístundir	Útivist & íþróttir

Austurbær

Háaleiti

Breiðholt

Skeifan

Landslag og gróður

Samantekt

Breiðholt hefur mun grænna yfirbragð en hinir reitirnir enda umvafið grænu útivistarsvæði sem vefar sig inn í hverfið. Í Háaleitinu er gróður nær einskorðaður við suðausturhluta hverfisins. Minni gróður er á norðurhluta Austurbæjar en á suðurhlutanum. Nánast enginn gróður er í Skeifunni fyrir utan gróður við umferðagötur umhverfis reitinn.

▲ Útilistaverk

Trjágróður	Grasfletir	Samsett kort og listaverk

Gögn unnin út frá loftmyndum úr Borgarvefsjá

Betri borgarbragur

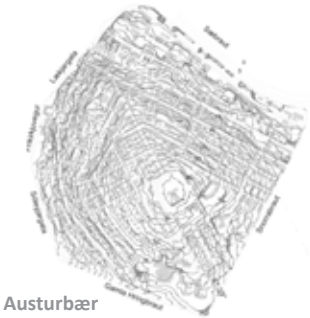
Arnarhóll

Graslendi við Safamýri

Opið leiksvæði við Austurberg, Breiðholtslaug í bakgrunni

Stígur við Suðurlandsbraut

Hæðarlínur

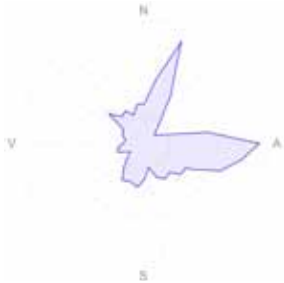

Austurbær

Háaleiti

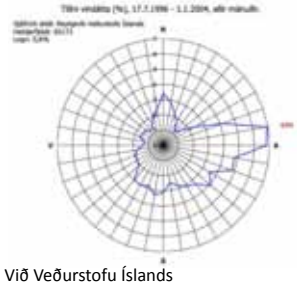
Breiðholt

Skeifan

Vindrós



Við Reykjavíkurhöfn


Við Veðurstofu Íslands

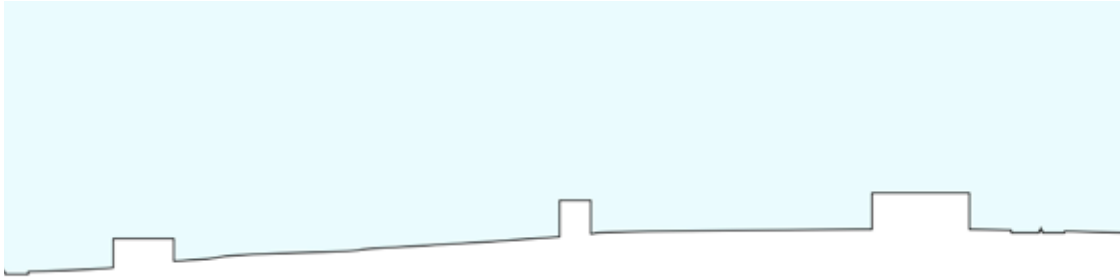
Loftmynd af miðbæ Reykjavíkur

Rými á milli húsa

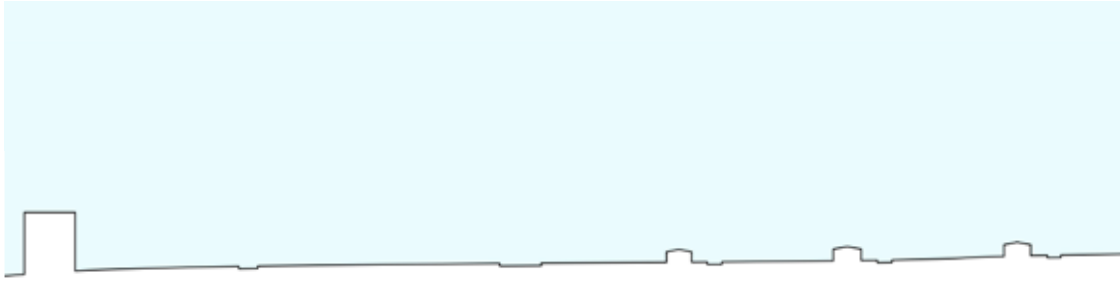
Sneiðingar í gegnum greiningarreit

Yfirbragð Austubærjar er nokkuð ólíkt í samanburði við reitina. Byggðarmunstur þar er almennt lægra og þéttara. Meira rými er á milli bygginga í Háaleiti, Breiðholti og Skeifunni.

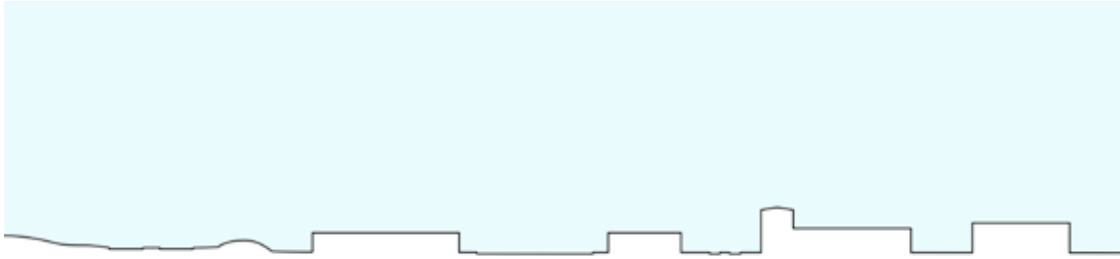
Austurbær



Háaleiti

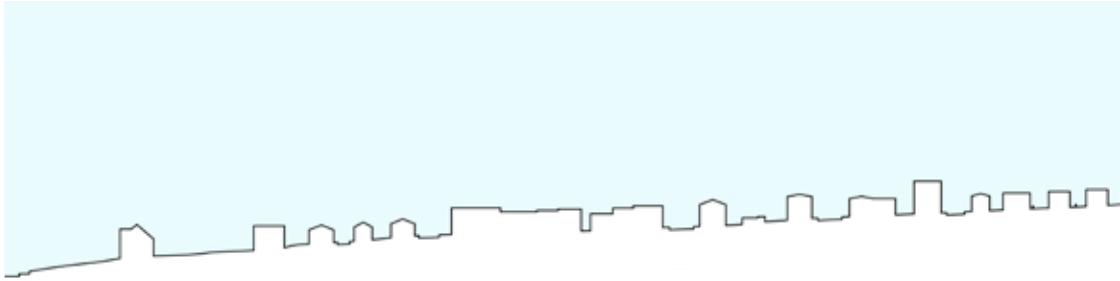


Breiðholt

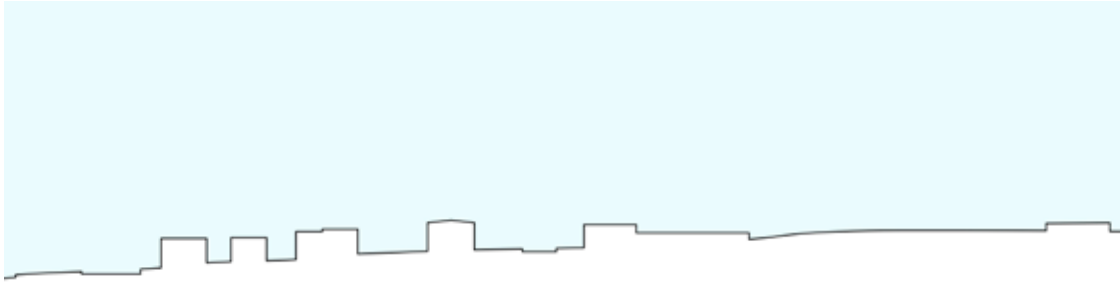


Skeifan

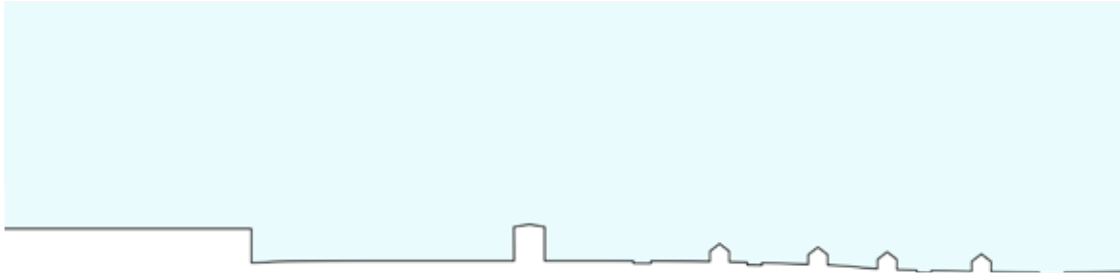
Byggð er lágreist og þétt í Austurbæ, stórt opið svæði á toppi Skólavörðuholts umhverfis Hallgrímsskirkju. Byggðarmunstur er óreglulegra í sneiðingum um gegnum Háaleiti, Breiðholt og Skeifuna með stórum opnum svæðum milli húsa.



Austurbær

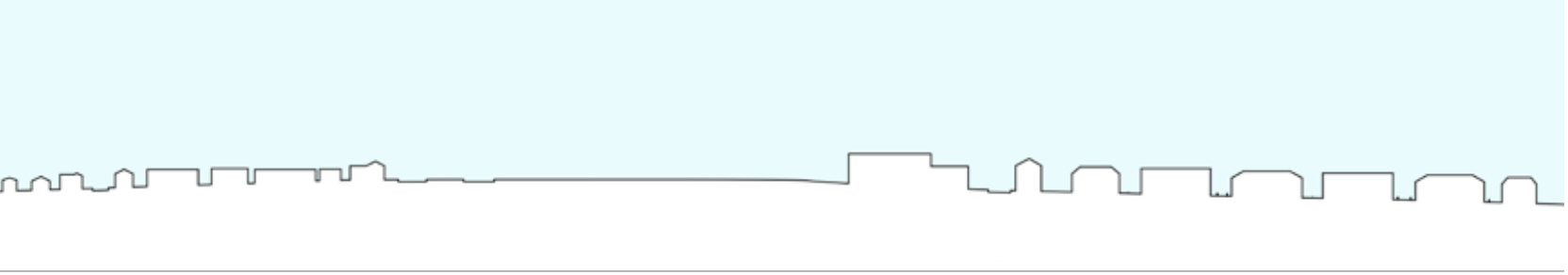


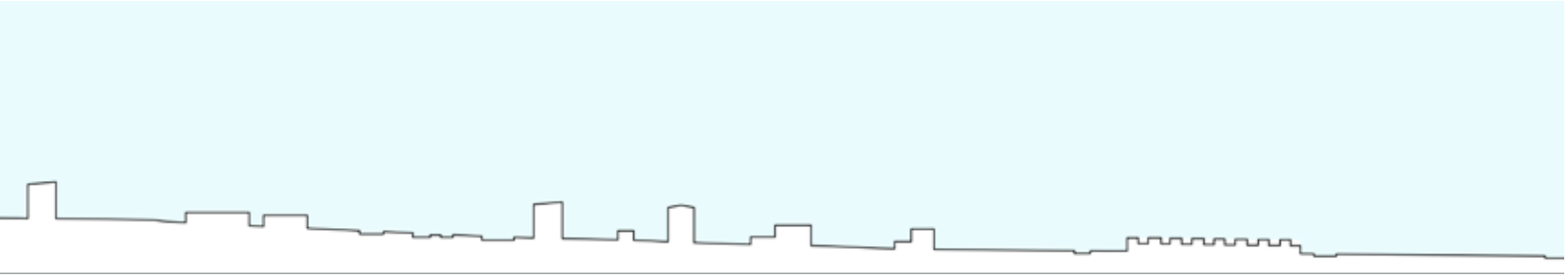
Háaleiti

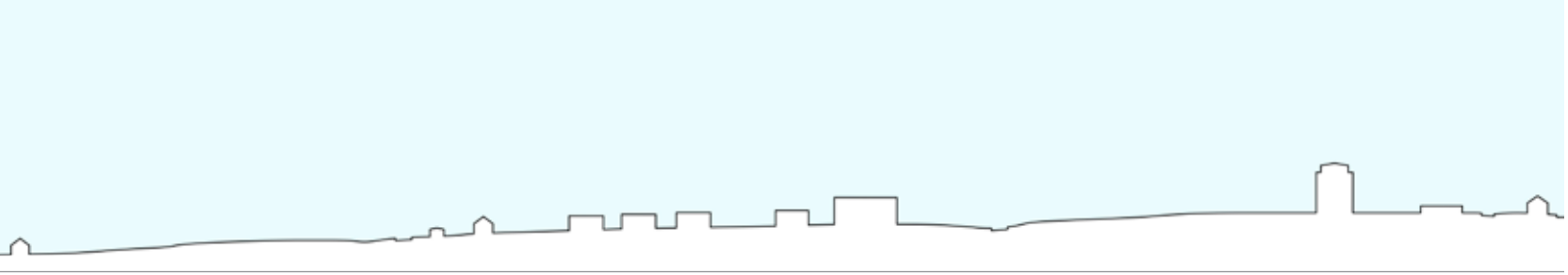


Breiðholt

Skeifan







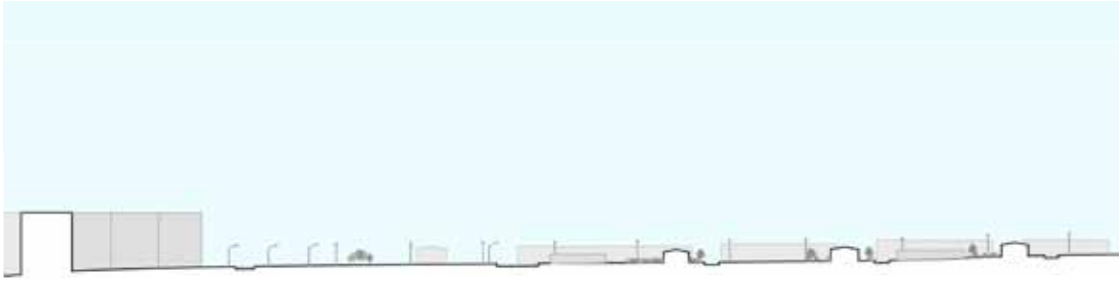
Rými á milli húsa ásamt nærumhverfi

Sneiðingar í gegnum greiningarreit

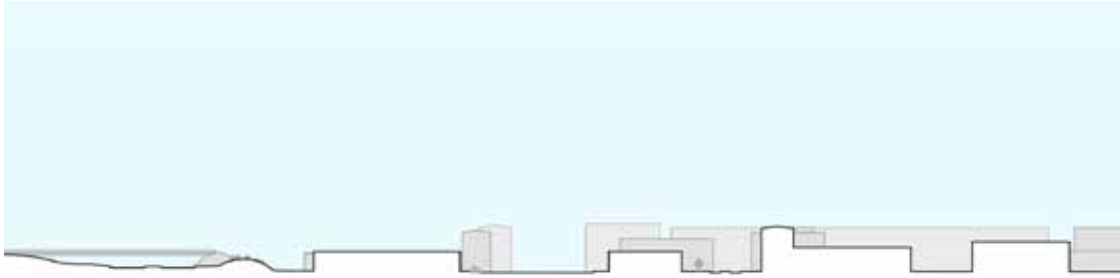
Mikill gróður er í görðum við íbúðarhús í Austurbæ. Í Háaleiti er mikið gróðurbelti við Miklubrautina til að skerma íbúðahverfi frá umferðinni. Byggð er lággreist á miðjum reit í Breiðholti en hækkar við jaðar. Byggð er óreglulegri í Skeifunni, gróður er við Suðurlandsbraut.

Austurbær

Háaleiti

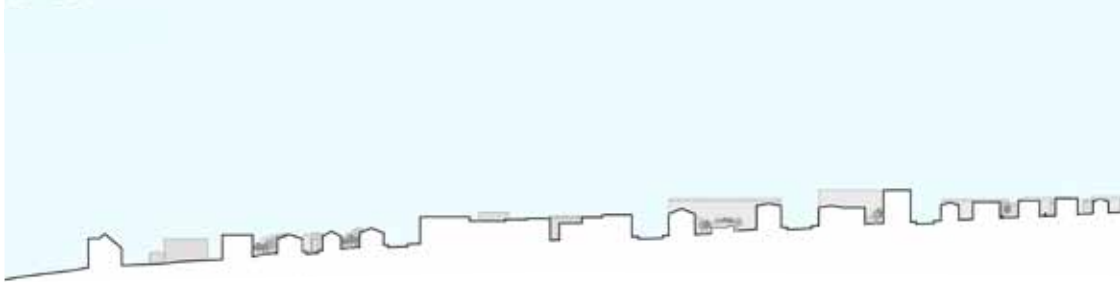


Breiðholt



Skeifan

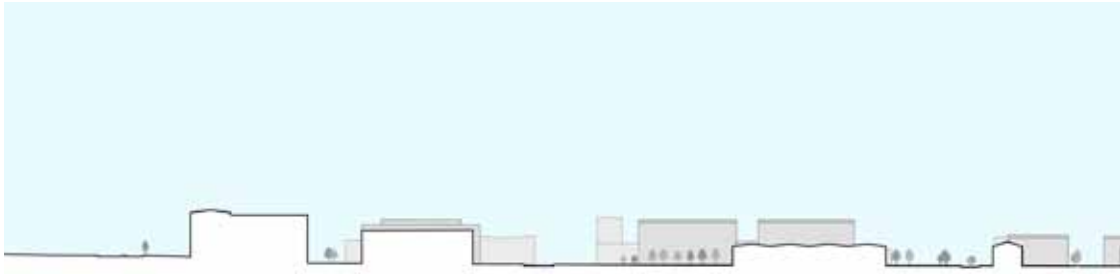
Lítill gróður er umhverfis Hallgrímskirkju á miðjum reit. Einhver gróður er í görðum við íbúðarhús. Lítill sem enginn gróður er á austurhluta sneiðingar, umhverfið er grænna á vestuhlutanum. Í Háaleiti er meiri gróður á íbúðahluta hverfisins á vesturhluta sneiðingar en nánast enginn gróður er á austurhlutanum. Í Breiðholti er mikill gróður er við einbýli í Keilufelli á miðri sneiðingu og við einbýli við jaðar reitar. Minni gróður er við stærri fjölbýli á reit. Fjölbýli mynda einskonar virkisvegg sem lokar fyrir útsýni til vesturs. Byggð er óregluleg í sneiðingu gegnum Skeifuna, lítill gróður er á reitnum. Byggð hækkar því sem nær dregur Grensásvegi.



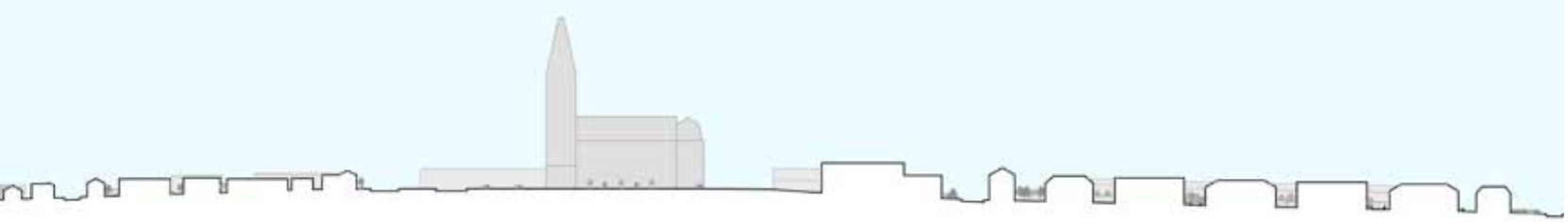
Austurbær

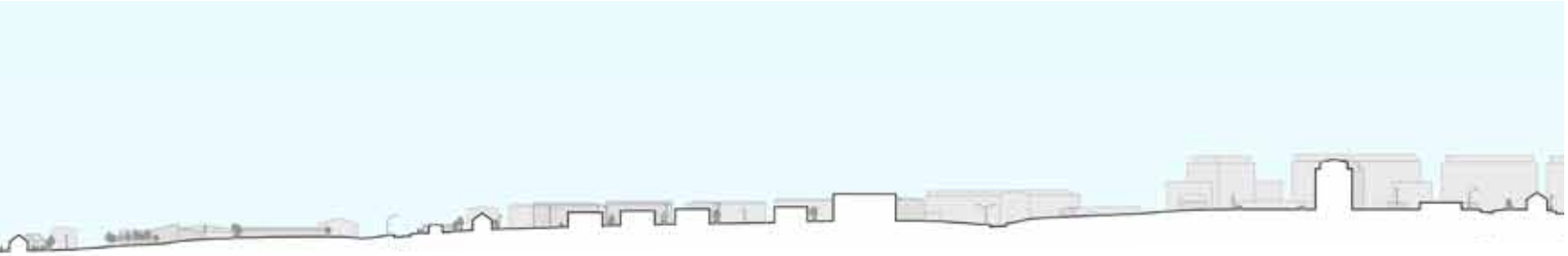
Háaleiti

Breiðholt



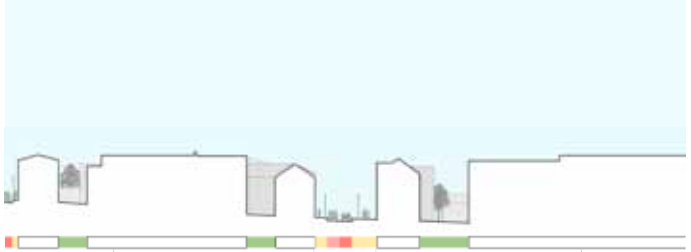
Skeifan



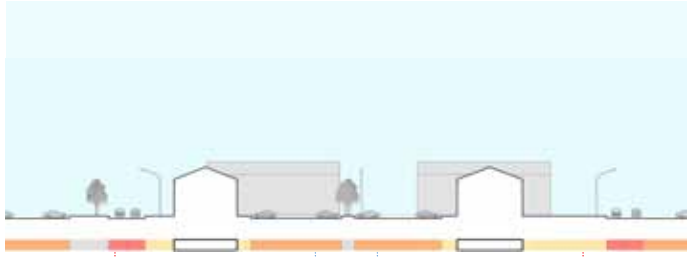


Borgarmynstur

Göturými



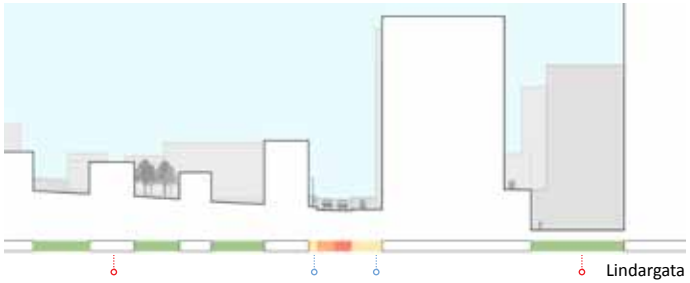
Sneiðingar teknar í gegnum göturými. Litakóti fyrir neðan sneiðingar sýnir uppbyggingu götunnar og nærliggjandi umhverfi. Af þeim sneiðingum sem teknar voru er minnsta göturýmið á hluta Laugavegar þar sem fjarlægð milli húsa er 12 metrar og mesta göturýmið 88 metrar í Skeifunni.

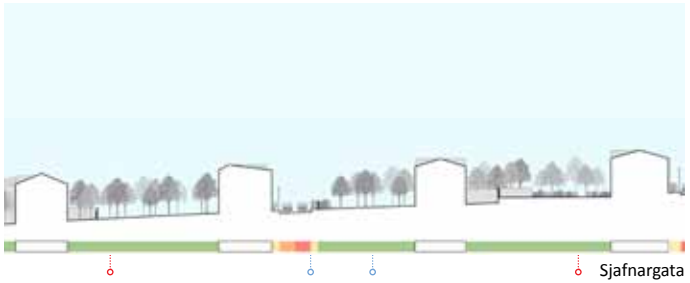


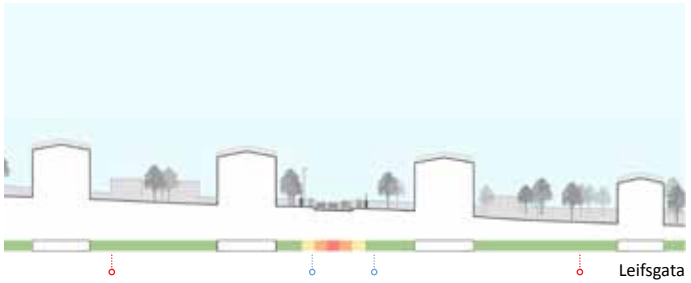
Minnsta göturýmið á Laugavegi, 12 m
Mesta göturýmið í Skeifunni, 88 m

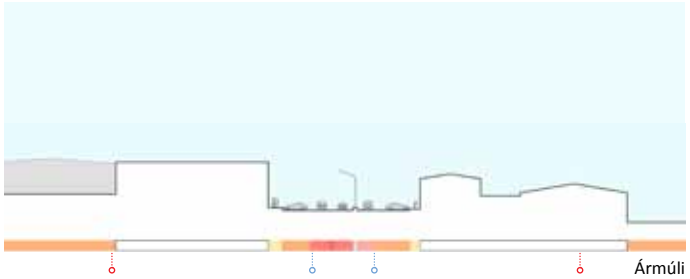
Byggingar
Umferðareyja
Umferðargata
Smærri gata
Bílastæði
Gangstétt
Einkarými
Grænt svæði
Íþróttavöllur

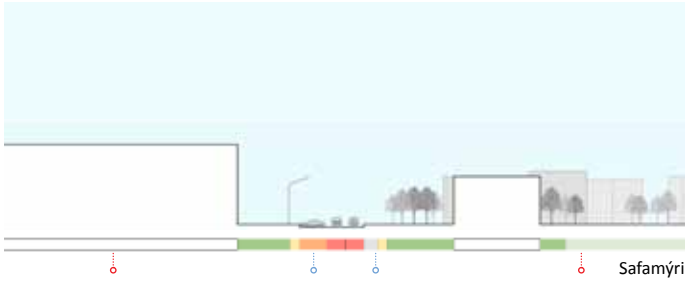
Betri borgarbragur

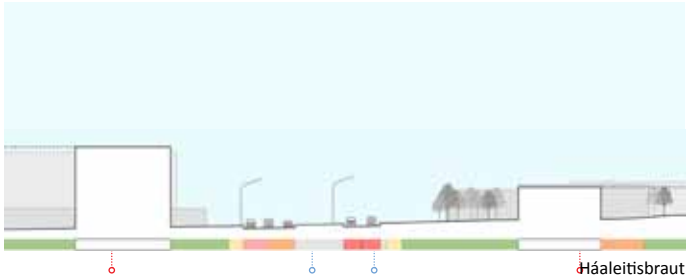


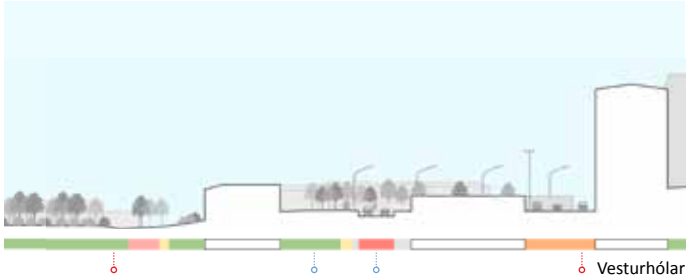


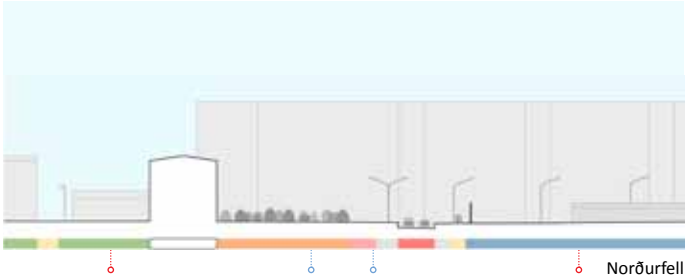


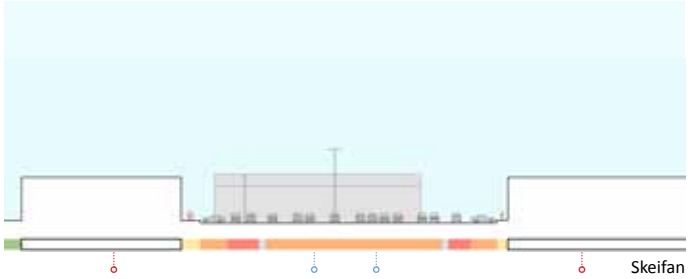


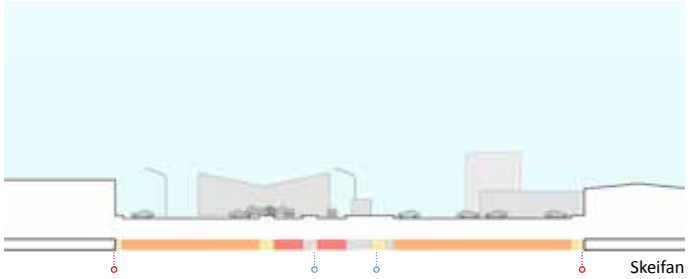








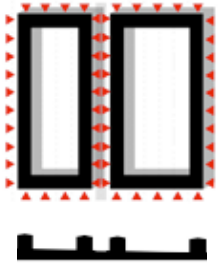




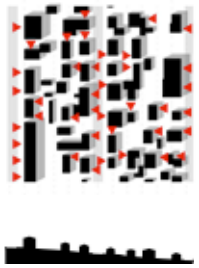
Betri borgarbragur

Austurbær

1,45 Nýtingarhl.*
54 Íbúðir á ha*
Laugavegur
*m.v. reit 34



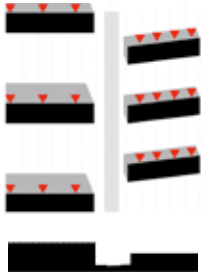
1,15 Nýtingarhl.*
65 Íbúðir á ha*
Grettisgata
*m.v. reit 40



0.71 Nýtingarhl.*
42 Íbúðir á ha*
Njálsgata
*m.v. reit 41

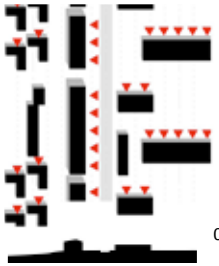
Myndir sýna einfaldað byggðarmynstur á nokkrum reitum. Skýringarmyndirnar sýna grunnflöt bygginga, umferðargötur og innganga. Nýtingarhlutfall er hæst 1,45 við Laugveg og lægst 0,27 í Hólabergi. Flestar íbúðir á hektara eru 89 við Lindargötu og fæstar 18 við Hólaberg.

Háaleiti



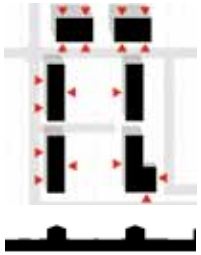
0,32 Nýtingarhl.*
21 Íbúðir á ha*
Álftamýri
*m.v. reit 74

Breiðholt



0,36 Nýtingarhl.*
26 Íbúðir á ha*
Vesturberg
*m.v. reit 116

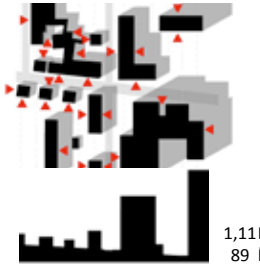
Skeifan



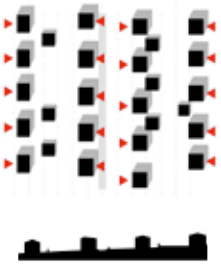
0,52 Nýtingarhl.*
0 Íbúðir á ha*
Faxafen
*m.v. reit 79

■ Byggingar ▲ Inngangur
Umferðargata ■ Skuggavarp

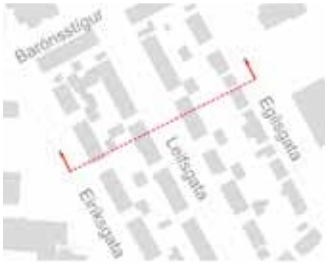
Betri borgarbragur

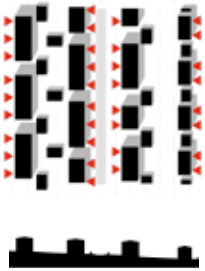


1,11 Nýtingarhl.*
89 Íbúðir á ha*
Lindargata *m.v. reit 33

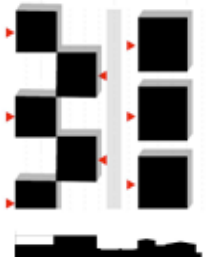


0.39 Nýtingarhl.*
20 Íbúðir á ha*
Sjafnargata *m.v. reit 37

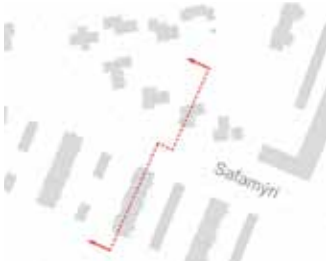


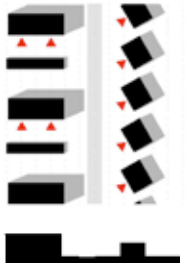


X Nýtingarhl.*
X Íbúðir á ha*
Leifsgata *m.v. reit 38

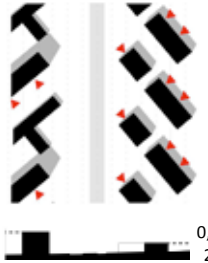


0,69 Nýtingarhl.*
0 Íbúðir á ha*
Ármúli *m.v. reit 76/77

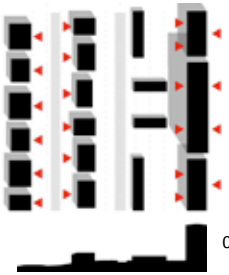




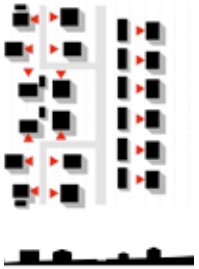
0,32 Nýtingarhl.*
21 Íbúðir á ha*
Safamýri *m.v. reit 74



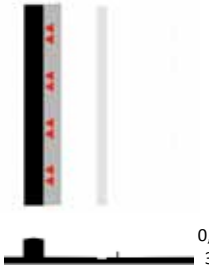
0,32 Nýtingarhl.*
21 Íbúðir á ha*
Háaleitisbraut *m.v. reit 73/74



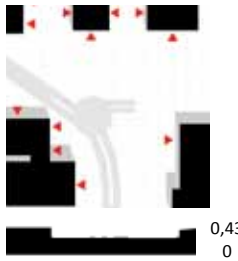
0,56 Nýtingarhl.*
44 Íbúðir á ha*
Vesturhólar *m.v. reit 115



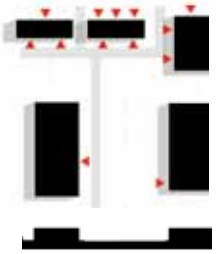
0,27 Nýtingarhl.*
18 Íbúðir á ha*
Hólaberg *m.v. reit 119



0,36 Nýtingarhl.*
32 Íbúðir á ha*
Norðurfell *m.v. reit 121



0,43 Nýtingarhl.*
0 Íbúðir á ha*
Skeifan *m.v. reit 79



0,43 Nýtingarhl.*
0 Íbúðir á ha*
Skeifan *m.v. reit 79

Betri borgarbragur

Viðauki

Gæðavísar

Gönguferð / gæðavísar

Kynning

Ákveðið var að fara í gönguferð með meðlimum BBB um Háaleitishverfið til að leggja mat á huglæga upplifun og prufukeyra gæðavísa frá CABE (Commission for Architecture and the Built Environment.)

Þáttakendur úr hópi BBB fóru í gönguferð um Háaleitið skrifuðu niður upplifun og mat á mismunandi stöðum innan hverfisins. Gönguleiðin var ekki ákveðin fyrirfram en reynt var að fara um sem stærstan hluta hverfisins og á milli ólíkra svæða innan greiningarreits. Stopp voru tekin á nokkrum stöðum á leiðinni og vangaveltur um þá skráðar niður.

Mat á greiningarreit var í tveimur hlutum, annars vegar voru einstök svæði innan hverfisins tekin til greiningar og hins vegar hverfið sem heild út frá spurningalistum CABE.

Upplifunar-/gæðaskali úr bókinni ***Sansernes Hospital*** var notaður til viðmiðunar við einkunnagjöf/mat. Samkvæmt honum er rýmum skipt niður í fimm rýmisflokka, í háleit, þægileg, óáhugaverð/hlutlaus, óþægileg og heilsuspillandi/hættuleg rými. Einkunnagjöf var samkvæmt þessu á skalanum frá eitt til fimm, auk þess sem umsögn fylgdi hverju mati til útskýringar. Taka þurfti flokkunarkerfinu með fyrirvara því það miðast við um rými innandyra en hægt er að yfirfæra að hluta til huglægt mat rýmis og rýmislýsinga yfir á rými utanhúss.

Þáttakendur gönguferðarinnar sendu svo inn umsagnir og einkunnagjöf til úrvinnslu.

Flokkunarkerfi

Tegund rýmis	Þættir	Almenn lýsing	Samantekt
1. Háleitt rými	Huglæg mynd	Ljóst og stórt rými með góðri lýsingu. Gefur notalega og þægilega tilfinningu.	Háleita rýmið framkallar jákvæða mynd. Rýmið er fallegt, veitir örugga tilfinningu og er hátíðlegt
	Upplifun	Hátíðlegt, andríkt, glæsilegt og fallegt rými.	
	Mat	Maður týnist í stærð rýmisins.	
2. Þægilegt rými	Huglæg mynd	Röð og regla, góð rýmismyndun og upplifgandi umhverfi.	Rýmið hefur jákvæð áhrif á þá starfsemi sem fer fram í því, það er upplifgandi og bjóðandi.
	Upplifun	Þægilegt og öruggt rými.	
	Mat	Upplifgandi og bjóðandi rými.	
3. Óáhugavert/ hlutlaust rými	Huglæg mynd	Hvorki fallegt, ljótt né fráhrindandi, óáhugavert.	Hlutlaus rými mynda tómleika og leiðinda tilfinningu. Skortur er á séreinkennum og litaval er óspennandi. Rýmið er óáhugavert og lítið að gerast í umhverfinu til að mynda skoðun á.
	Upplifun	Ókunnugt rými.	
	Mat	Óáhugavert og hlutlaust rými.	
4. Óþægilegt rými	Huglæg mynd	Erfitt að ná áttum vegna lélegrar rýmismyndunar, sem er óúthugsuð. Hvorki líkami né hugur nær að hvílast.	Rýmið hefur neikvæð áhrif á upplifun, það er ótryggt og framandi. Það hefur óþægilega og ógnandi tilfinningu.
	Upplifun	Óöruggt rými.	
	Mat	Ruglingsleg og óþægileg rýmisupplifun.	
5. Heilsuspillandi/ hættuleg rými	Huglæg mynd	Dimmt, sóðalegt og ruglingslegt rými. Loftið einkennist af reyk og slæmri lykt.	Heilsuskaðleg rými eru t.d. með of rakt eða of þurrt loft. Óþægilegt hitastig og slæm lykt sem hefur áhrif á líkamleg þægindi og heilsu.
	Upplifun	Fráhrindandi og óhugglegt rými.	
	Mat	Heilsuspillandi rými valda ógleði og lystarleysi.	

Sansernes Hospital. (2007) Ritstjóri Lars Heslet og Kim Dirckinck-Holmfeld. Danmörk, Arkitektens Forlag. Bls. 263.

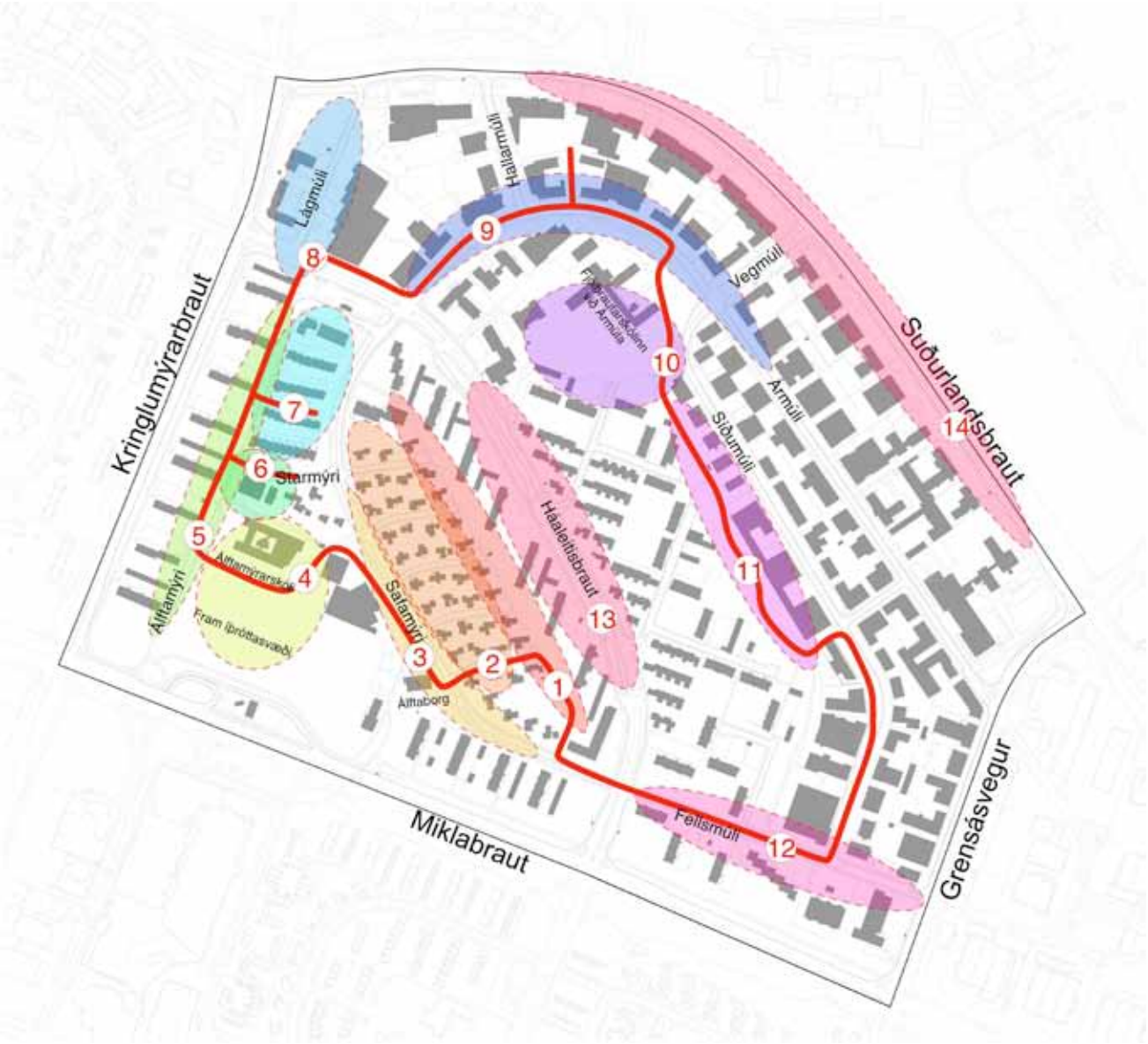
Lýsing á korti

Rauða línan sýnir gönguleiðina sem var farin. Númerin merkja þau stopp sem tekin voru á leiðinni þar sem myndir voru teknar og hugleiðingar og almenn upplifun á staðnum var skrásett. Lituðu svæðin tákna aðliggjandi greiningarsvæði við hvert stopp. Gengið var frá Miðbæ, verslunarkjarna, merkt nr. 1, gegnum Safamýri, Álftamýri, Ármúla, Síðumúla að punkti 12 við Fellsmúla. Umhverfi og göturými við Háaleitisbraut og Suðurlandsbraut voru einnig tekin með til greiningar en þátttakendur fóru um þau svæði á eigin vegum þegar tími gafst til.

Stopp og aðliggjandi greiningarsvæði

1. Göngustígur milli Safamýri og Háaleiti
2. Lítil fjölbýli við Safamýri
3. Göturými við Safamýri
4. Umhverfi við Álftamýrarskóla
5. Göturými og umhverfi við Álftamýri
6. Verslunar- og þjónustukjarni á horninu við Starmýri/ Álftamýri
7. Raðhús við Álftamýri
8. Umhverfi og göturými við Lágmúla
9. Umhverfi og göturými við Ármúla
10. Grænt svæði sunnan við Fjölbrautaskólann í Ármúla
11. Göngustígur milli Síðumúla og Háaleitisbrautar
12. Umhverfi og göturými við Fellsmúla
13. Umhverfi og göturými við Háaleitisbraut
14. Umhverfi og göturými við Suðurlandsbraut

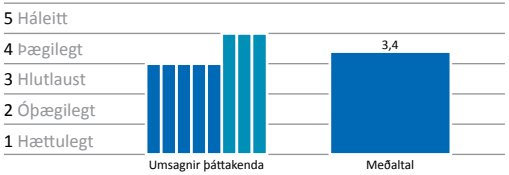
Kort af gönguleið, stoppum og aðliggjandi greiningarsvæðum



Gönguleið

Staðir

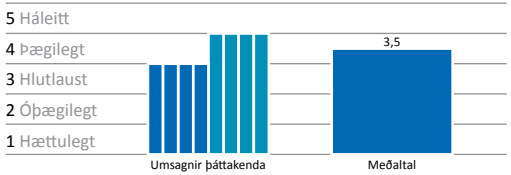
1. göngustígur milli Safamýri og Háaleitisbrautar



Umsagnir þátttakenda

- Lokað og gott rými. Þægilegt og rólegt andrúmsloft. Mætti afmarka enn betur með byggð. Þyrfti að opna betur í báða enda, til að það væri góður kostur fyrir þá sem eru að labba í gegnum hverfið.
- Óskýr mörk milli almenningsrýmis og einkalóða. Fjölbýlishúsalóðir eru vannýttar - almennt fáir á ferli. Setbekkir meðfram stíg sem telst jákvætt.
- Rólegt yfirbragð, gróðursælt umhverfi við stíginn.
- Stígur er friðsæll, gefur góð tengsl fyrir margar íbúðir og verslunarkjarna. Víðast vel afmarkaður með gróðri. Leiksvæði við enda stígs full opið, þarf "innréttingu". Byggð full gisin. Gott að fá lága kálfa milli fjölbýlishúsalóða og stígs?
- Ágætt útisvæði, umferðarlaus stígur.
- Góður göngustígur og leiksvæði, bakhlið verslunarmiðstöðvar óþægileg.
- Stígurinn (og opna rýmið) á köflum snoturt, en tengingar við umhverfi ómarkvissar.
- Stígur / bilastæði, fólk á rölti, óskýrt rými, öruggt, gróðurbelti.

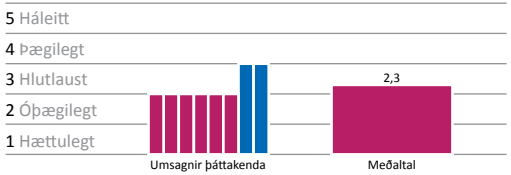
2. Lítil fjölbýli við Safamýri



Umsagnir þátttakenda

- Í sjálfu sér ok - en galli að hafa gangstétt einungis að austan verðu. Billinn hefur forgang.
- Þægileg götumynd.
- Gott að götur séu stuttar og bognar, sömuleiðis að þær séu botnlangar. Rólegar.
- Tvíbýlishús, gangstétt aðeins öðrum megin við götu.
- Þægileg íbúðagata, skilgreind rými.
- Nothæf rýmismyndun – vantar herslumun á frágang við sameiginleg svæði.
- Sérhæðir, grónir garðar sem móta götuýmin. Götur þægilega sveigðar, en full breiðar. Galli við sérhæðir að aðeins 1. hæð nýtur garðtengsla.
- Botnlangi, bílastæði, ágæt hús, fjölbýli-hæðir, fáar girðingar, „mænistefna", húsin fylgja ekki götustefnu.

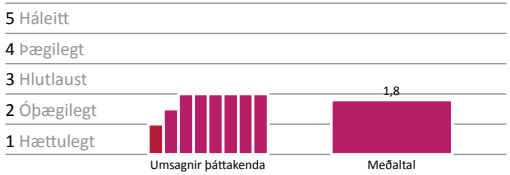
3. Göturými við Safamýri



Umsagnir þátttakenda

- Göturými of breitt. Vantar fullt af húsum til að ramma inn götuna. Hér er gott pláss fyrir hjólastíg.
- Leikskóli, rok, gangstétt frá götu, óskýrt rými, börn á leið úr skóla, brú yfir í Kringlu.
- Mikið malbik - ruglingslegt.
- Rými flæðandi og óskilgreint, opið út á Miklubraut, vantar gæði í sameiginleg rými, bílastæðafargan, möguleikar til uppbyggingar.
- Breitt umferðarrými, vannýttar lóðir og skipulagsleysi.
- Safamýri er nú róleg gata, en það hefur kostað margar hraðahindranir. Gatan er hönnuð allt of breið og greið, mikið illa nýtt pláss. Fjölbýlishús sunnan götu hrópa á kálfa meðfram Miklubraut. Þar gætu verið skrifstofur sem kalla á norður birtu.
- Óskilgreint, vítt rými
- Illa afmarkað rými, of stór götukassi vekur óöryggiskennd.

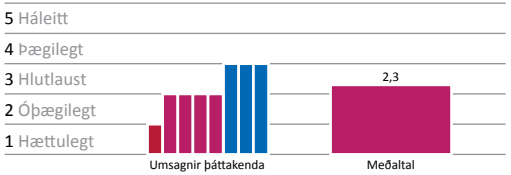
4. Skólalóð Álftamýrarskóla



Umsagnir þátttakenda

- Afar óaðlaðandi skólalóð – óskýrt rými, umferðargnýr (og örugglega svifryk og önnur mengun).
- Ekki uppbyggilegt á neinn hátt.
- Skólalóð grá og óaðlaðandi, svæði opið út á Miklubraut, mikill umferðahávaði.
- Gróðurleysi, tilviljanakent, ljótt umhverfi. Ekki sæmandi að bjóða grunnskólabörnum upp á þetta umhverfi.
- Of mikil steypa, hávaði frá Miklubraut, óspennandi leiksvæði, ekki í samræmi við starfsemina á svæðinu.
- Allt of opið svæði. Vantar gróður. Kuldalegt.
- Malbik, óskýrt rými, hávaði frá Miklubraut.
- Skólalóðin er hörð og kuldaleg nema smá reitur vestan húss. Vantar gróður, rýmismyndun, loka af íþróttasvæði með gróðri. Íþróttasvæði hrópar á lága byggð meðfram Miklubraut og Kringlumýrarbraut. Slíkt myndi draga verulega úr hávaða á svæðinu.

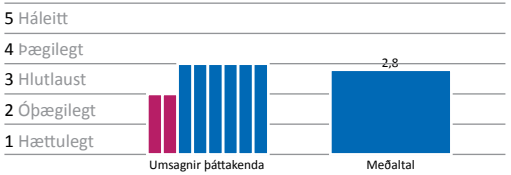
5. Göturými og umhverfi við Álftamýri



Umsagnir þáttakenda

- Umhverfi einsleitt, mikið göturými, opið út á Kringlumýrabraut með tilheyrandi umferðarhávaða, raðhús vönduð og falleg, rakið að byggja smágert meðfram Álftamýri og meðfram Kringlumýrabraut og búa til fallegra göturými.
- Óþétt, hávaði frá Miklubraut, bílar, gangandi á leið í og úr Kringlu.
- Billinn í forgangi - þröngar gangstéttar.
- Illa afmarkað rými, tilgangslaust malbiksflæmi vekur óöryggiskennd.
- Hlutlaust umhverfi, Hús verslunarinnar og Lágmúli 9 loka götunni til endanna.
- Gatan er óþægilega breið, nauðsynlegt að þrengja að henni. Of mikið bil milli blokka, vond útirými. Blokkir kalla á lága kálfa meðfram Kringlumýrarbraut sem opna sig til austurs. Vantar miklu meiri gróður.
- Óskilgreint, opið til endanna, of opið, óspennandi, hávaði frá Miklubraut.
- Of löng gata og vont að hún sé opin í báða enda. Of breitt göturými. Kuldalegt, mætti byggja á öllum blokkarlóðum og loka þannig á kringlumýrarbrautina.

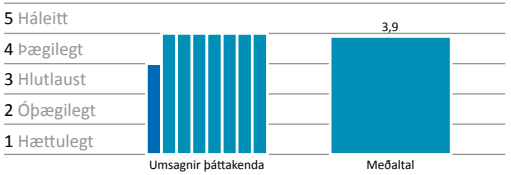
6. Verslunar- og þjónustukjarni á horninu við Starmýri og Álftamýri



Umsagnir þáttakenda

- Engin hverfistenging - fremur kalt og fráhrindandi.
- Æskilegt að styrkja þjónustukjarnann. Virkar steindauður.
- Dapurlegt, lítil starfsemi.
- Óvirkt, óskilgreint.
- Trjágróður bjargar því sem bjargað getur.
- Verslunarkjarni er klúðurslegur.
- Aflagður þjónustukjarni.
- Einbýlishús við verslunarkjarna fín, standa fallega og mynda rólega þyrpingu. Verslunarkjarninn er illa staðsettur, hálf yfirgefinn, vonlaus staðsetning til að rekstur þrífist? Ætti að breyta honum í íbúðir eða taka hann fyrir skólastarfssemi þegar börnum fjölgar í hverfinu vegna nýbygginga?

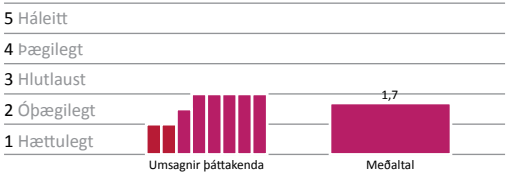
7. Raðhús við Álftamýri



Umsagnir þáttakenda

- Vönduð hús og ágætar götumyndir, mætti vanda frágang við götu, mikið malbik.
- Skilgreint rými, skjól, rólegt, bílar.
- Rólegir raðhúsabotnlangar, allir garðar til suðurs.
- Býsna gott - lykilatriði að geta labbað í gegnum þessar götur.
- Raðhúsin liggja vel og sum þeirra þokkalega teiknuð. Manneskjulegar stærðir, fínt rými milli húsa sem afmarkast af gróðri. Einhliða mötun frá götu gefur öllum frábæra suður garða. Kjarni norðan þeirra ekki mjög vel staðsettur, leiðinleg aðkoma, bílastæði og norðan garri. Líklega erfitt að reka fyrirtæki þar.
- Fín hús og garðar, í ósamræmi við nærumhverfið
- Nothæf rýmismynd, vantar herslumun á frágang á sameiginlega svæðinu.
- Þægilegt rými milli raðhúsa.

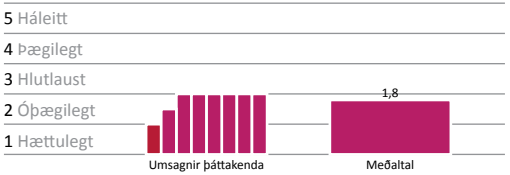
8. Umhverfi og göturými við Lágmúla



Umsagnir þáttakenda

- Húsin við Lágmúla 5-7-9, sterk form, standa vel. Forrými leiðinleg bílastæðaflæmi. Gatan allt of breið og breikkar vegna bílastæða beggja vegna götu. Húsin vestan götu mjög smágerð miðað við hús handan götunnar.
- Bílar, hávaði, óskýrt rými, óöruggt
- Hávaði, mikil umferð, bílastæði, ekki grænn blettur fyrir utan umferðareyjur og brekka til norðurs við bensínstöð.
- Hávaði, mikil umferð, opið, erfitt aðgengi fyrir fótgangandi og hjólandi, bílar og bílastæði í forgangi.
- Illa afmarkað rými, of stór götukassi og bílastæðakraðak vekur óöryggiskennd.
- Bílastæði, bílastæði, bílastæði. Hér þyrfti að færa gönguleiðir frá götu og hafa frekar meðfram húsum.
- Mikið malbik fyrir bíla - lítið malbik fyrir gangandi/hjólandi vegfarendur. Fráhrindandi umhverfi.
- Rými byggðarinnar er óþægilegt. Ægir saman öllum hugsanlegum húsgerðum, hávaði frá götu, bensínstöð bætir ekki umhverfið.

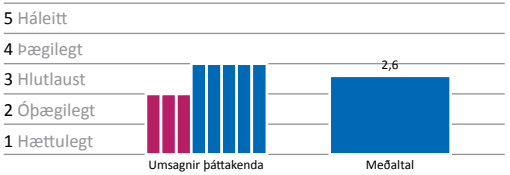
9. Umhverfi og göturými við Ármúla



Umsagnir þátttakenda

- Götumynd nokkuð skýr, of breið gata, illa skilgreind götumynd sunnanmegin við Ármúla, m.a. við Fjölbrautaskólann. Skánar þegar Fjölbrautarskólanum sleppir.
- Hnignun, sprungnar gangstéttir, bílar.
- Mikið malbik fyrir bíla - lítið malbik fyrir gangandi/hjólandi vegfarendur. Fráhrindandi umhverfi. Lítið sem ekkert samhengi í gönguleiðum.
- Vel afmarkað göturými, vond hús og erfitt að ferðast sem gangandi eftir götunni.
- Erfitt aðgengi fyrir fótgangandi og hjólandi, bílar og steypa í forgrunni, mikið rými bak við hús,
- Ömurlegt, illa afmarkað rými, of stór götukassi og bílastæðakraðak vekur óöryggiskennd.
- Allt of breið gata og illa innrömmuð. Óþægilegt rými.
- Gatan er óþægilega breið. Neðan húsa er víða bílastæðaflæmi niður að húsum við Suðurlandsbraut. Hús eru sundurleit í stíl og hæð. Heildaryfirbragð götu er frekar ljótt þó þar séu góð hús innan um.

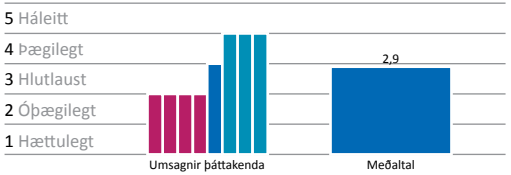
10. Grænt svæði sunnan við Fjölbrautarskólann í Ármúla



Umsagnir þátttakenda

- Mjög stórt grænt einskins mannsland. Lóðin stór og illa nýtt. Tenging við íbúðabyggð ómarkviss. Mjög áhugavert svæði til uppbyggingar, gæti orðið einskonar miðja hverfis.
- Ekkert að gerast - en kannski ekkert sérstaklega óaðlaðandi.
- Mjög óskýrt rými. Hvað er þetta -Eitthvað sem varð eftir.
- Ónýtt svæði, ílla tengt við nánasta umhverfi. Liggur vel við sólu.
- SLOAP (Space Left Over After Planning)
- Fjölbrautarskólinn liggur vel í landi. Aðkoma er um ljótt, ófrágengið bílaflæmi. Baklóð sár eftir efnistöku klædd undarlegri grasbrekku. Lítt nothæft eins og er, nema sem sleðabrekka. Mikil tækifæri fyrir byggð og/eða útivist.
- Skondið, hávaði, bland í poka, óskilgreint,
- Tilgangslaust einskinsmannsland

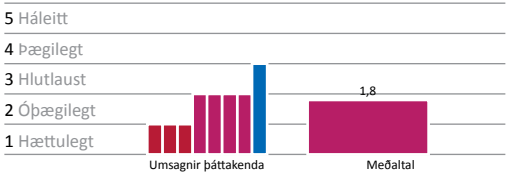
11. Göngustígur milli Síðumúla og Háaleitisbrautar



Umsagnir þátttakenda

- Undarlega lagður stígur, tengingar við umhverfi afar ómarkvissar.
- Hér liggur vandinn í jöðrum svæðisins. Frágangur við fjölbýlishúsalóðir er mjög lélegar og flestar baklóðir skrifstofu og þjónustuhúsa við Síðumúla eru til skammar.
- Einskismannsland á milli hverfahluta. Tenging við íbúðabyggð ómarkviss. Áhugavert svæði til uppbyggingar.
- Einskonar náttúra.
- Stígur virðist bara hafa lent þarna, en þar eru víða fín og þægleg gróðurrými. Mun betra rými þar sem eru hús neðan stígs.
- Óspennandi gönguleið, liggur ekkert.
- Furðulegt svæði. Mætti ramma betur af með byggingum í Ármúla og gróðri.
- Tætt umhverfi sitthvorum megin en með gróðri tekst að skapa þægilegan stíg. Vantar tengingar niður í Síðumúla.

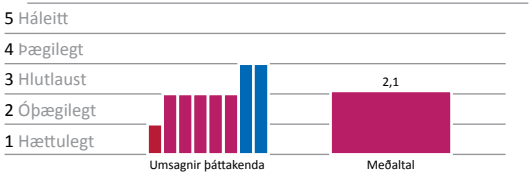
12. Fellsmúli



Umsagnir þátttakenda

- Billinn í forgangi.
- Göturými ómarkvisst, órólegt og óþægilegt.
- Gatan er breið og vond. Húsin líða vegna umferðarhávaða frá Miklubraut. Mikilvægt að fá lága byggð meðfram Miklubraut, t.d. skrifstofur sem kalla á norðurglugga. Atvinnuhúsnæði óaðlaðandi og sunduleitt.
- Hávaði, breitt, óskilgreint, kökulykt,
- Illa afmarkað rými, of stór götukassi vekur óöryggiskennd.
- Umferð, ósamhangandi gönguleiðir.
- Hættulegt að vera gangandi vegfarandi. Erfitt að stoppa bíla fyrir utan íbúðarhús.
- Sunnan götu eru nokkrar blokkir sem gætu allt eins verið á umferðareyju, umkringdar af stórum götum á alla kanta. Gatan er mjög illa innrömuð.

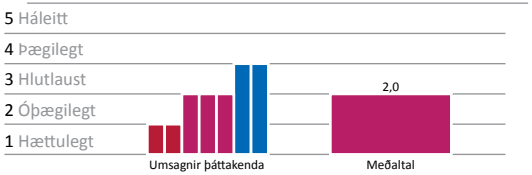
13. Göturými og umhverfi við Háaleitisbraut



Umsagnir þátttakenda

- Dæmigerð verkfræðileg nálgun. Óspennandi götumynd.
- Götusnið of breitt. Mikið göturými miðað við umferð. Gata við hliðina á götu. Lóðir illa nýttar. Miklir möguleikar til þróunar.
- Allt of umfangsmikið göturými, girðingar.
- Vítt göturými, stórar umferðareyjar, flókin og óþarflega mikil umferðarmannvirki, tvær samsíða götur.
- Háleitisbrautin er óhóflega breitt göturými, hannað fyrir allt of mikinn hraða og umferð. Tvær götur hlið við hlið, illa skilgreind rými milli húsa sem leka út í götuflæmið. Það myndi hjálpa að hafa eina götu, afleggjara að húsaþyrpingum og fá kálfa meðfram Háleitisbraut.
- Breið gata, ekki í samræmi við hlutverk og starfsemi nærumhverfisins, óskilgreint rými.
- Illa afmarkað rými, of stóri götukassi og bílastæðakraðak vekur óöryggiskennd.
- Breytingar sem hafa verið gerðar eru til hins betra. Nú má bara byggja yfir bílastæðagötuna. Þá væri gatan nokkuð góð

14. Umhverfi og göturými við Suðurlandsbraut



Umsagnir þátttakenda

- Billinn í forgangi. Umferð gangandi vegfarenda miðast við rölt frá bílastæðum að viðkomandi húsi.
- Skýrt byggðarmynstur, bílastæði norðan við húsin setja mark sitt á umhverfi, enda er ekki göngustígur meðfram á stærsta hluta brautarinnar, varla gert ráð fyrir gangandi og hjólandi.
- Mér finnst Suðurlandsbrautin ljót og leiðinleg og byggðin við hana líka. Þetta er ekki faglegt mat og ég mun ekki gefa einkunn. Þar eru hins vegar óþrjótandi tækifæri þegar hún þróast sem þéttbyggð gata meðfram græna ásnum í borginni.
- Erfitt aðgengi hjólandi og gangandi, skuggi, breið umferðagata, óspennandi umhverfi, margir möguleikar.
- Illa afmarkað rými, of stór götukassi og bílastæðakraðak vekur óöryggiskennd.
- Bílastæði, allt miðast við að komið sé á bílum.
- Gönguleiðir sundurslitnar á öllum lóðarmörkum, skuggsælt, allt of opið rými. Kuldalegt rokbæli.

Samantekt á göngu

Upplifun

Þeir staðir sem sem fengu verstu umsögnina voru göturými og umhverfi við Lágmúla og Fellsmúla.

Lágmúlinn fékk ekki góða umsögn m.a. vegna þess að billinn þótti þar vera í algerum forgangi á kostnað gangandi og hjólandi vegfarenda. Það er mikil umferð um svæðið með tilheyrandi hávaða og mengun. Bílastæðakraðak við Múlann vakti einnig óöryggiskennd, auk þess sem göturýmið þótti fráhrindandi, óskýrt og óþægilegt.

Umhverfið við Fellsmúlann þótti vera illa afmarkað, of stórt og breitt. Margskonar starfsemi er við Fellsmúla, vörugeymslur, iðnaðarhúsnæði, skrifstofur og íbúðir sem gerir hana óskilgreinda og sundurleita. Gatan þótti of stór og breið, með mikilli umferð og umferðahávaða frá Miklubraut.

Skólalóð við Álftamýrarskóla fékk einnig lélega umsögn og einkunn, þar sem lóðin þótti grá og óaðalandi, hörð og kuldaleg og alls ekki sæmandi fyrir grunnskólabörn.

Umhverfi og göturými við Lágmúla

Skólalóð Álftamýrarskóla

Umhverfi og göturými við Fellsmúla

Skólalóð Álftamýrarskóla

Þau svæði sem fengu hvað besta umsögn voru smærri íbúðarbyggðirnar í hverfinu, raðhúsin í Álftamýri og smærri fjölbýlin í Safamýri.

Raðhúsin stóðu helst upp úr þar sem að göturýmið þótti skilgreint, þægilegt og vel afmarkað. Húsin virðast vönduð, gatan róleg, skjól og garðar til suðurs. Mikill gróður.

Götumynd við smærri fjölbýli í Safamýri þótti einnig vera þægileg, róleg, með grónum görðum og skilgreint göturými. Galli hinsvegar að göngustígur sé einungis öðrum megin götunnar sem setur bílinn í forgang.

Ekki er þó hægt að bera beint saman þau göturými sem fengu hæstu og lægstu umsagnirnar þar um er að ræða rými að hluta til með ólíka starfsemi.

Fjölbýli við Safamýri

Raðhús við Álftamýri

Fjölbýli við Safamýri

Raðhús við Álftamýri

CABE

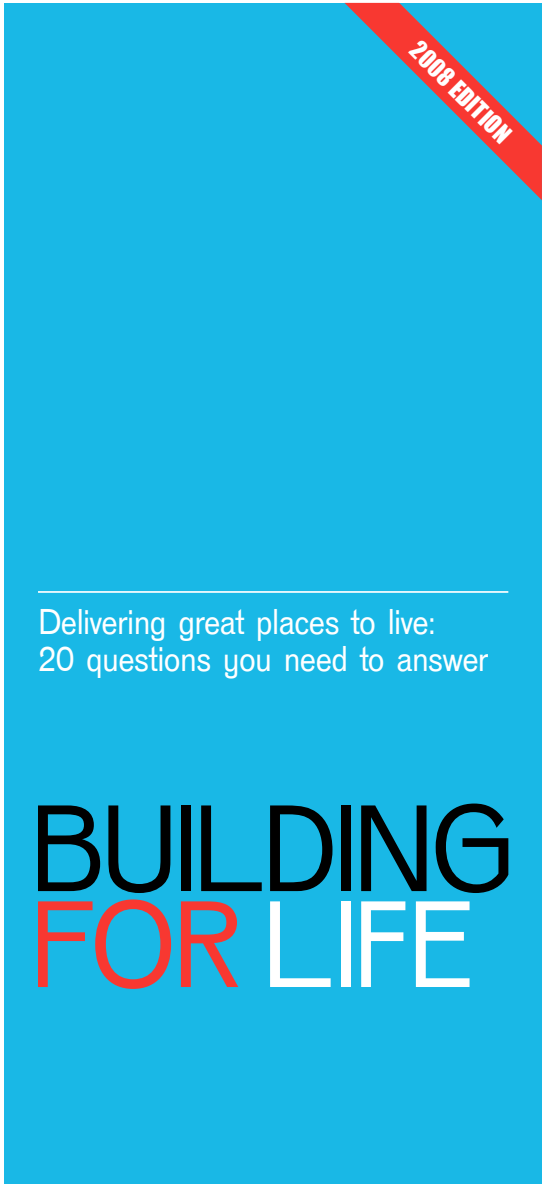
Hvað er CABE?

CABE stendur fyrir Commission for Architecture and the Built Environment. CABE var ráðgjafi ríkisins í arkitektúr, skipulagi og hönnun opinbera rýma í Englandi. Hlutverk þess var að hafa áhrif og hvetja fólk til þess að taka ákvarðanir um byggt umhverfi þess og að hvetja almenning til þess að krefjast betri hönnunar. Ráðið sameinaðist hönnunarráði Bretlands 2011.

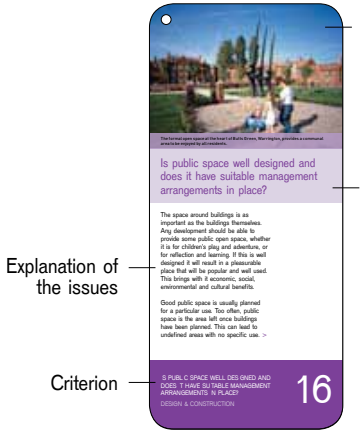
Building for Life er bæklingur sem CABE gaf út, þar er að finna leiðarvísir um hvernig sé hægt sé að meta gæði hverfa. Hægt er að nota hann bæði á skipulagsstigi og til að meta nú þegar byggt umhverfi. Leiðarvísirinn er settur upp sem 20 spurningar sem endurspegla sýn samtakanna um að hönnun og skipulag eigi að vera aðlaðandi, hagnýtt og sjálbært.

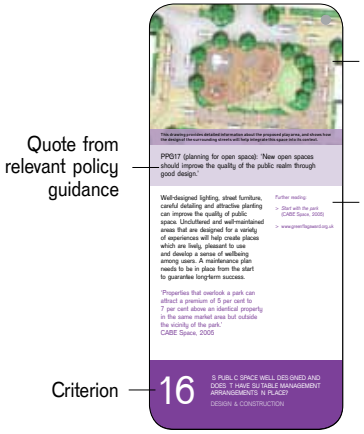
BBB hópurinn reyndi að svara þessum spurningum til að meta gæði umhverfisins í Háaleiti og hvernig væri að nota svona gæðavísa til greiningar á skipulagi og umhverfi hér á landi.

Hægt er að skoða skjalasafn CABE á slóðinni:
www.cabe.org.uk



How to use this guide





THE BUILDING FOR LIFE QUESTIONS

ENVIRONMENT & COMMUNITY

1. Does the development provide (or is it close to) community facilities, such as a school, parks, play areas, shops, pubs or cafés?
2. Is there an accommodation mix that reflects the needs and aspirations of the local community?
3. Is there a tenure mix that reflects the needs of the local community?
4. Does the development have easy access to public transport?
5. Does the development have any features that reduce its environmental impact?

CHARACTER

6. Is the design specific to the scheme?
7. Does the scheme exploit existing buildings, landscape or topography?
8. Does the scheme feel like a place with distinctive character?
9. Do the buildings and layout make it easy to find your way around?
10. Are streets defined by a well-structured building layout?

STREETS, PARKING & PEDESTRIANISATION

11. Does the building layout take priority over the streets and car parking, so that the highways do not dominate?
12. Is the car parking well integrated and situated so it supports the street scene?
13. Are the streets pedestrian, cycle and vehicle friendly?
14. Does the scheme integrate with existing streets, paths and surrounding development?
15. Are public spaces and pedestrian routes overlooked and do they feel safe?

DESIGN & CONSTRUCTION

16. Is public space well designed and does it have suitable management arrangements in place?
17. Do the buildings exhibit architectural quality?
18. Do internal spaces and layout allow for adaptation, conversion or extension?
19. Has the scheme made use of advances in construction or technology that enhance its performance, quality and attractiveness?
20. Do buildings or spaces outperform statutory minima, such as building regulations?

This guide explains the 20 criteria used for the Building for Life standard. Developers can use the 20 questions that go with them as a basis for writing development briefs, helping them to speed up planning approvals and win local community support. Local authorities can use them to demand high standards of design. *Delivering great places to live* provides a valuable tool to assess design quality in new housing schemes. Anyone applying for the Building for Life standard should refer to this guide.

References: 2: *Living in Britain 2002* (Office for National Statistics, 2004), 4: *Transport statistics bulletin: National travel survey: 2006* (DfT, 2006), 8: *Urban design compendium 1* (English Partnerships and The Housing Corporation, 2000), 16: *Does money grow on trees?* (CABE Space, 2005), 17: *CABE and MORI research*, 2000, 18: *Getting value for money from construction projects through design: how auditors can help* (National Audit Office, 2004), 19: *Sustainable communities: building for the future* (ODPM, 2003), 20: *What homebuyers want* (CABE, 2005)

Building for Life is led by:

in association with the Housing Corporation, English Partnerships, Design for Homes and the Civic Trust.

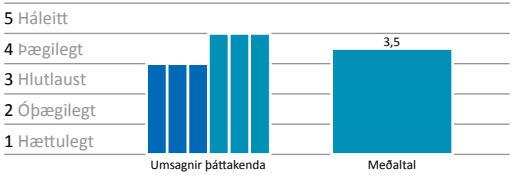
www.buildingforlife.org

Umhverfi og samfélag

spurningar frá CABE

Spurningar 1-5 varða umhverfið og samfélagið í hverfinu. Hvernig er þjónustustigið, er gott aðgengi að verslunum, skólum og almenningssamgöngum? Er fjölbreytilegt íbúðaframboð og íbúasamsetning?

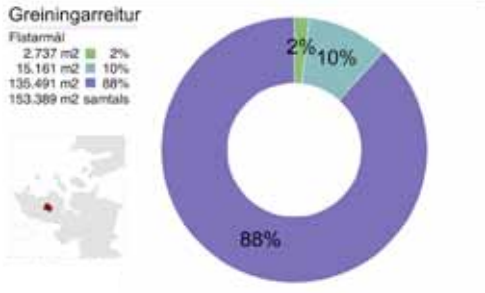
1. Er hverfið nálægt sameiginlegri þjónustu s.s. skólum, útivistarsvæðum, verslunum?

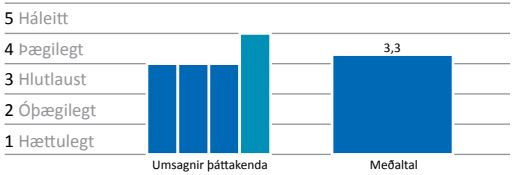


Umsagnir þátttakenda

- Skortir upp á nærþjónustu í íbúðarhverfi. Mætti bæta hverfisbrag með þéttari byggð og skapa grundvöll fyir fjölbreyttari þjónustu.
- Ekki of miklar fjarlægðir í leikskóla, skóla og íþróttasvæði. Smá kjarni með matvöru, bakarí og þ.h. fyrir íbúa.
- Skólar og mikil verslun er í hverfinu
- Stutt í margt, jafnvel eigin verslunarmiðstöð, Laugardalur nærri.
- Innan hverfis er grunnskóli, framhaldsskóli og lítill verslunarkjarni. Íþróttasvæði er innan hverfis. Útivistarsvæði, sundlaug og stærri verslunarkjarnar eru innan göngu- og hjólafjarlægðar.

2. Er íbúðaframboð og eignarhald á íbúðum í samræmi við þarfir og væntingar í hverfinu?

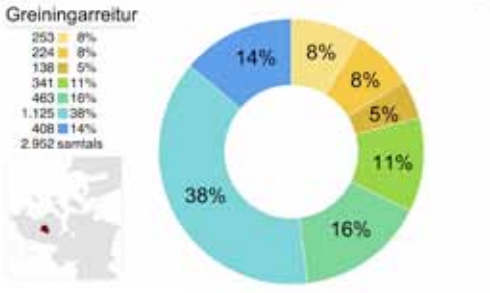


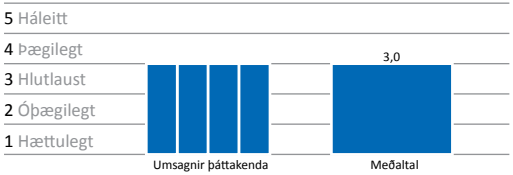


Umsagnir þátttakenda

- Virðist vera frekar tilviljanakennt, en þó húsnæði fyrir flesta tekjuhópa.
- Í hverfinu eru hátt hlutfall fjölbýlishúsa þar sem íbúðir eru á frekar vægu verði. Þar eru raðhúsaþyrpingar og fáein einbýlishús. Flestir ættu að geta fundið húsnæði í verðflokki sem hentar.

3. Er íbúasamsetning í samræmi við væntingar hverfissamfélagsins?

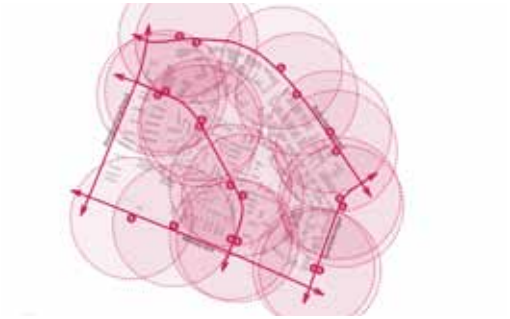


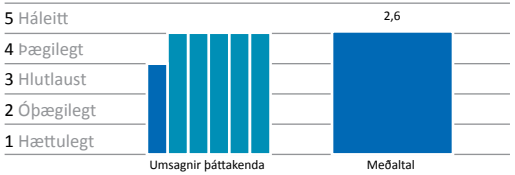


Umsagnir þátttakenda

- Íbúasamsetning er svipuð og á höfuðborgarsvæðinu. Aldraðir eru þó fleiri en á höfuðborgarsvæðinu, en búast má við því í hverfinu vegna aldurs byggðarinnar.
- Íbúasamsetning og íbúðaframboð virðist vera frekar fjölbreytt, 4 hæða blokkir, sérhæðir, raðhús og einbýlishús. Of mikið af einsleitum blokkum. Erfitt að segja til um væntingar, þar sem hverfið er saumað saman úr íbúa- og iðnaðarsvæði.

4. Nýtur hverfið almenningssamgangna?

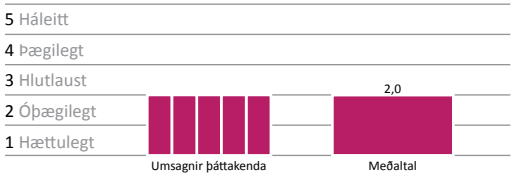




Umsagnir þátttakenda

- Liggur ágætlega við þeim almenningssamgöngum sem boðið er upp á.
- Stórar strætóleiðir sitthvoru megin við hverfi og eitthvað í gegnum hverfið.
- Já.
- Hverfið er í góðum tengslum við strætó.
- Vel tengt við strætóleiðir

5. Eru úrræði í hverfinu sem minnka / vinna gegn umhverfisáhrifum þess?



Umsagnir þátttakenda

- Ekki eru úrræði sem vinna gegn umhverfisáhrifum þess. Götur eru breiðar, göturými beinlínis ljót og lítið hefur verið gróðursett til að styrkja illa afmörkuð göturými.
- Nei
- Lítill gróður, mikill yfirborðsflötur steyptur, allt of stórar götur m.v. samhengi og umhverfi.
- Trjám plantað meðal göngustígum, en engin heildstæð stefna eða framtíðarsýn fyrir hverfið. Hraðahindranir hægja á umferð í Safamýri.

Samantekt

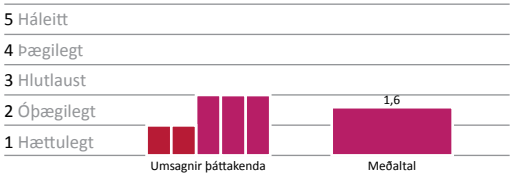
Helsta nærþjónusta er í hverfinu eins og til dæmis skólar, matarvöruverslanir auk þess sem gott aðgengi er að almenningssamgöngum. Almennt er húsnæði ágætt, nokkur fjölbreytileiki í íbúðategundum og breytilegar íbúðastærðir. Meira mætti gera til að vinna gegn umhverfisáhrifum í hverfinu.

Yfirbragð

spurningar frá CABE

Spurningar 6-10 varða yfirbragð hverfisins. Hefur það einhver sérkenni, er hverfið heillegt og tekur skipulagið mið af landslagi og staðháttum? Er auðvelt að átta sig á og rata um hverfið? Hvernig eru göturými skilgreind?

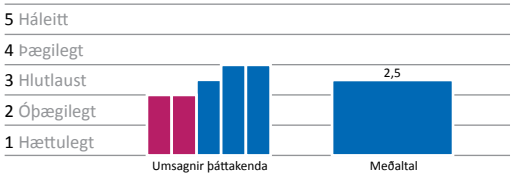
6. Hefur hverfið heillega mynd? / Er hverfið heillegt?



Umsagnir þátttakenda

- Hverfið eru frekar sundurleitt. Innan hverfis eru litlar þyrpingar raðhúsa sem eru þokkalega heillegar. Fjölbýlishúsaþyrpingar líða vegna of mikils bils milli húsa og vöntunar á rýmismyndun og skjóli. Atvinnuhluti hverfisins er sundurleitur. Helsta einkenni alls hverfisins eru of breiðar götur.
- Hverfið er mjög sundurleitt, mismunandi íbúðartegundir eru ótengdar og afmarkaðar frá hvorum öðrum.
- Sundurleitt hverfi.
- Nei.
- Hverfið hefur mjög sundurlausan strúktúr, og geldur fyrir slakar tengingar á milli hverfishluta.

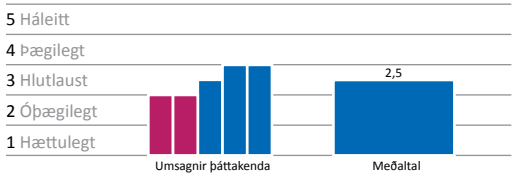
7. Tekur skipulagið mið af byggingararfi á staðnum, landslagi og staðháttum?



Umsagnir þátttakenda

- Hverfið líður fyrir að vera tilviljanakenndur bútasaumur. Lítill byggingararfur fyrir, kartöflugarðar og braggahverfi.
- Skipulag tekur ekki tillit til byggingararfs á staðnum, valtað var yfir fyrra skipulag og umhverfi. Byggð er ekki hluti af landslaginu.
- Fjölbýlishúsabyggð á Háaleiti tekur aðeins mið af hæð lands, útsýni og umhverfi. Húsin stallast svo flestir njóta stórbrotins útsýnis, en fyrir bragðið er þyrpingin of gisin. Annars tekur byggðin lítið mið af landi og ytri aðstæðum s.s. umferðaræðum.
- Enginn byggingararfur sýnilegur en landslag sem augljóslega hefur kallað á þetta borgarform sem Ármúli-Síðumúli hafa.

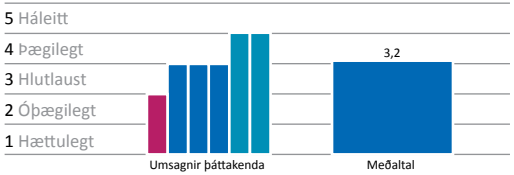
8. Hefur hverfið eigið sérkenni?



Umsagnir þátttakenda

- Helsta sérkenni er sundurleysi.
- Helsta séreinkennið er hvursu sundurlaust og samhengislaust umhverfið er. Mikið af óskilgreindum rýmum.
- Mikið af stórum og ljótum húsum í svipuðum stíl.
- Helsta einkennið eru breið og ljót göturými. Byggðin ber með sér svipmót sem sýnir að hverfið er að mestu leyti byggt á stuttu tímabili þar sem hús voru frekar stílhrein.
- Nei, sundurlaust og margar hugmyndir í gangi.

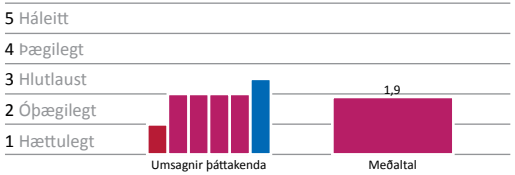
9. Er auðvelt ad rata um hverfið?



Umsagnir þátttakenda

- Hverfið er einfalt, alls staðar eru góð yfirsýn vegna stórra göturýma. Auðvelt er að rata um hverfið, en það gefur ekki spennandi upplifun að ferðast um umferðarrými hverfisins.
- Hverfið er með stór opin göturými sem gerir það auðveldara að rata um, hinsvegar vantar séreinkenni og kennileiti til að geta staðsett sig í umhverfinu.
- Hverfið er það sundurlaust og illa tengt að frekar erfitt er að rata.
- Rötun er ekki vandamáli, en það er ekki skipulagi að þakka heldur auðveldari yfirsýn vegna gróðurleysis.

10. Eru eru göturýmin vel skilgreind með byggingum eða gróðri?



Umsagnir þátttakenda

- Lítill gróður í almenningsrýmum þar til kemur að göngustíg sunnan við Síðumúla.
- Göturýmin eru yfirleitt illa skilgreind með byggingum, og gróðri. Mikið ósamræmi í stefnu húsa og gatna. Hér má á köflum finna sundurleitustu svæði Reykjavíkur.
- Nei, gisið og tætingslegt.
- Göturými eru illa skilgreind, hvorki styrkt með gróðri né byggingum. Eina undantekningin eru aðkomugötur í raðhúsaþyrpingum þar sem hús og gróður umfaðma göturýmin.
- Göturými eru mjög illa skilgreind. Stór göturými, stakstæðar blokkir sem mynda lítil tengsl á milli sín, lítið um gróður. Einstaka áhugarverðir staðir og skilgreind rými inn á milli.
- Göturýmin eru vel skilgreind með bílastæðum.

Samantekt

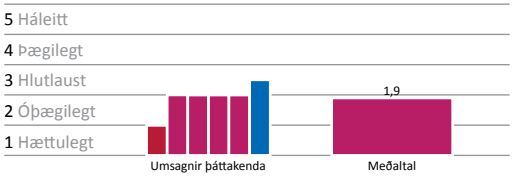
Hverfið þykir ekki heillegt í uppbyggingu, helsta séreinkennið er sundurlaus uppbygging og víð göturými. Gróður og þéttari byggð þykir vanta til að skilgreina göturými betur.

Götur, bílastæði og gangandi umferð

spurningar frá CABE

Spurningar 11-15 varða götur, bílastæði og gangandi umferð í hverfinu. Er billinn eða gangandi og hjólandi vegfarendur í forgangi? Eru byggingar í forgunni og hvernig eru bílastæði fléttuð inn í byggðina? Hvernig er hverfið tengt innbyrðis og út á við? Er góð yfirsýn yfir hverfið og er það öruggt?

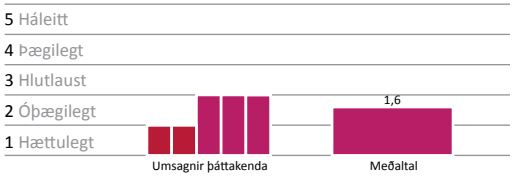
11. Eru byggingar í forgrunni þannig að bílaumferð yfirgnæfi ekki?



Umsagnir þátttakenda

- Helsta einkenni svæðisins eru óþægilega breiðar götur, götur við hlið gatna (Háaleitisbraut), bílastæðaflæmi við göturnar og langt í næstu hús.
- Sjaldnast.
- Stórar götur klippa hverfið í sundur og gerir það sundurleitt. Göturnar eru of stórar m.v. starfsemi og umhverfi.
- Nei, billinn ræður víðast hvar.

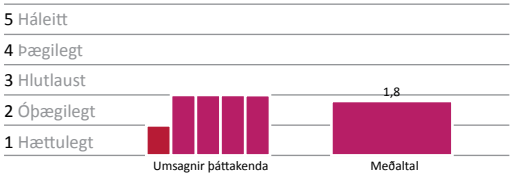
12. Eru bílastæði fléttuð inn í byggðina svo þau styðji götumyndir?



Umsagnir þátttakenda

- Bílastæði yfirgnæfa, sérstaklega í iðnaðar- og verslunarhluta hverfisins. Þau eru einnig mjög áberandi við fjölbýlihús í hverfinu en betur fléttuð inn við smærri húsin.
- Nei, brjóta niður hér sem annars staðar.
- Bílastæðaflæmi oft ráðandi í götumyndum. Frágangur er yfirleitt óaðlandi.
- Bílastæðin eru yfirþyrmandi og í forgrunni við fjölbýlishús og á atvinnusvæðum. Eina undantekningin eru raðhús og einbýlishús, þar sem þau fléttast víða inn á milli gróinna framlóða.

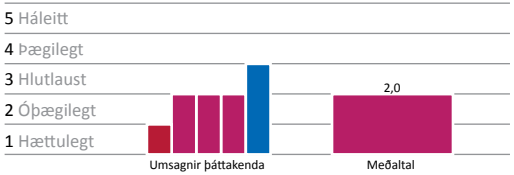
13. Eru göturnar vingjarnlegar gangandi, hjólandi og akandi? / Hvetja göturnar til fjölbreyttra ferðamáta?



Umsagnir þátttakenda

- Betra sunnan Háleitisbrautar. Ármúlasvæðið fær falleinkun í hvatningu til fjölbreyttari ferðamáta.
- Götur eru almennt fráhrindandi fyrir gangandi og hjólandi. Þær eru hannaðar fyrir allt of hraðan akstur miðað við húsagötur í íbúðarhverfi. Mikið eru um hraðahindranir til að leitast við að gera umhverfið öruggara/bærilegra.
- Iðnaðar og verslunarhlutinn er mjög erfiður fótgangandi og hjólandi. Ágætir stígar eru inn á milli í íbúðarhlutanum, margir eru þó óskilgreindir og leiða ekki neitt.
- Nei, en þó göngustígar og gangstéttir.

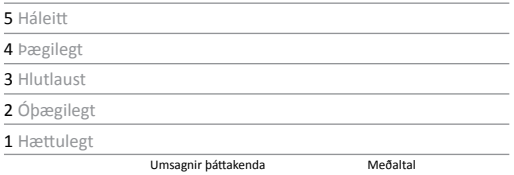
14. Er hverfið vel og eðlilega tengt innbyrðis og út á við með götum, stígum og byggð?



Umsagnir þátttakenda

- Hverfið er umferðarlega í mjög ýktum tengslum innbyrðis og við umhverfið með götum og stígum. Götur eru almennt í yfirstærð, gætu annað milljónaborg og eru flestar óþægilega breiðar.
- Hverfið er lokað af á alla vegu af stórum umferðagötum með miklum bílafjölda og hraðri umferð. Stígar innan hverfis eru ekki sérlega vel skilgreindir né spennandi.
- Vel tengt fyrir bíla en verr fyrir aðra.
- Hverfishlutar eru ómarkvisst tengdir innbyrðis. Mikið er um einskinsmannslönd eða illa skilgreind afgangssvæði sem erfitt er að sjá hvaða tilgangi gegna.
- Umferðarkerfi bílsins ræður og er fullmikið tengt í gegnum hverfið, t.d. Háaleitisbraut.

15. Er góð yfirsýn yfir almenningsrými og gönguleiðir og virðast þau örugg?



Umsagnir þátttakenda

- Spurning 15 misfórst í undirbúningsgögnum og spurningalistum og vantar því samantekt á henni.

Samantekt

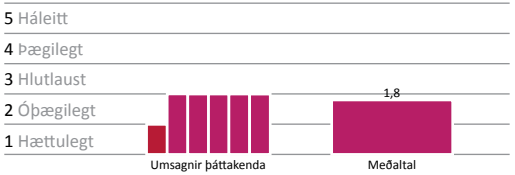
Billinn er í flestum tilfellum í forgangi yfir aðra vegfarendur, göturými eru stór og mikið um stór bílastæði utan við byggingar og íbúðarhús. Hverfið er vel tengt inn í umferðarnet borgarinnar en erfitt er fyrir gangandi og hjólandi að komast yfir stórar umferðargötur. Göngubrú er yfir Miklubraut sem tengir Kringluna og hverfið þar í kring við Háaleitið.

Hönnun og uppbygging

spurningar frá CABE

Spurningar 16-20 varða hönnun og uppbyggingu hverfisins. Eru almenningsrými og byggingar vel hannaðar og af góðum gæðum? Eru skilgreindir umsjónaraðilar sem sjá um umsjón og viðhald þeirra? Er hægt að aðlaga og breyta innra skipulagi og koma við nýjungum til að auka gæði hverfisins?

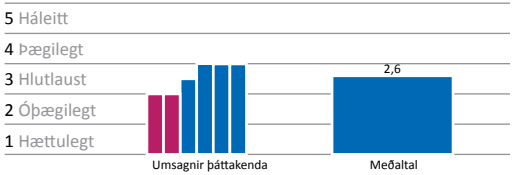
16. Eru almenningsrýmin vel hönnuð og umsjón þeirra skilgreind?



Umsagnir þátttakenda

- Almenningsrými þyrftu að vera betur skilgreind með markvissari tenginu við byggð. Almenningsrými virka eins og afgangsrými.
- Íþróttasvæði eru helsta útivistarsvæði í hverfinu. Það er illa skilgreint og óvarið gagnvart umferðaræðum. Skólalóð grunnskóla er afleit nema vesturendi. Lóð framhaldsskóla er bílastæðaflæmi. Stígur milli Háleitis og Múla, fínir tilburðir, en á handahófskenndan hátt.
- Lítið er um skilgreind almenningsrými. Stór opin græn svæði eru við hverjar blokkir sem eru í eign þeirra. Stígar eru á milli sem leiða ekki neitt.
- Nei, svo er alls ekki ljóst hvort þau eru hönnuð yfirleitt, eða urðu bara eftir.

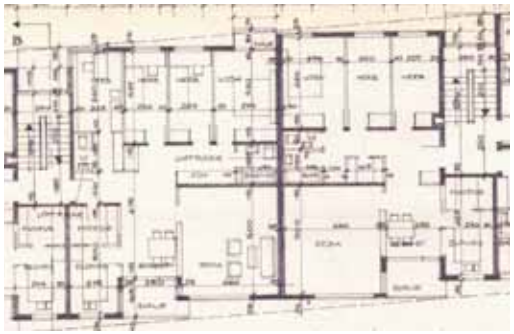
17. Er byggingarlist af góðum gæðum?

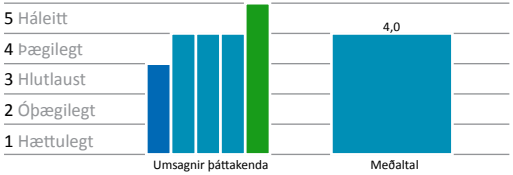


Umsagnir þátttakenda

- Nokkuð er af vel hönnuðum húsum. Mikið af einsleitum blokkum. Byggðamynstur með nokkrum undantekningum sundurlaust og órólegt, t.d. Háaleitisbraut.
- Byggðin ber með sér svipmót sem sýnir að hverfið er að mestu leyti byggt á stuttu tímabili þar sem hús voru frekar stílhrein. Fáeinar gersemar leynast innan hverfis, ein blokk og fáein einbýlishús og raðhús.
- Byggingarlist er af ágætum gæðum, íbúðarhús fremur látlaus og stílhrein. Skrifstofuhús við Múlana eru sundulausari og af misjöfnum gæðum.

18. Er möguleiki á aðlögun, breytingu eða stækkun á innra rými og skipulagi?

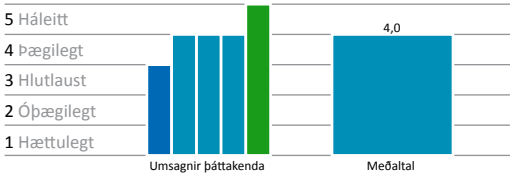




Umsagnir þátttakenda

- Það er mögulegt að þétta byggð verulega og nýta nýbyggingar til að skilgreina göturými, gera garða skjólbetri og gefa þeim þægilegri rýmistilfinningu og skerma þá frá umferðaræðum. Þetta gæti gefið fjármagn til að laga hús og garða.
- Hægt að skilgreina göturými betur með byggð og gróðri, þrengja götur, fækka bílastæðum og flétta betur inn í götumynd. Einnig má hugsa sér að bæta gæði t.d. fjölbýlishúsa með því að koma fyrir lyftum. Byggja meðfram stofnbrautum, Miklubraut og Kringlumýrabraut, til að bæta hljóðvist.
- Fullt af rými til uppbyggingar
- Já, ef það tekst að losna við bílinn að einhverju leyti.

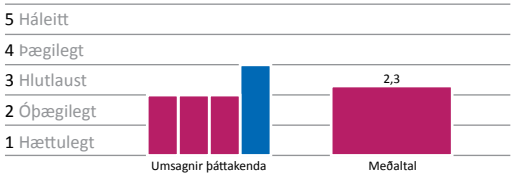
19. Er möguleiki að koma við nýjungum í byggingartækni til að auka gæði hverfisins?



Umsagnir þátttakenda

- Auðvelt að byggja meðfram hávaðasömum götum, en ná samt góðri hljóðvist í vistarverum.
- Unnt er að bæta gæði fjölbýlishúsa, t.d. koma fyrir lyftum, endurnýja íbúðir, bæta einangrun og setja hljóðdempandi gler í íbúðir nærri umferðaræðum.

20. Ganga hönnunarlausnir bygginga eða rýma lengra en lágmarkskröfur, s.s. í byggingarreglugerð?



Umsagnir þátttakenda

- Að einhverju leyti, bílastæðalöggjöf, fjarlægð húsa að götu, helgunarsvæði vegagerðar.
- Nei held ekki.
- Núverandi húsakostur er víða óþægilegur varðandi hljóðvist. Almennt er byggð á svæðinu frá tímabili þar sem einangrun var frekar slök. Svalir og útirými við hús eru víða ónothæf vegna hávaðamengunar.

Samantekt

Íbúðarbyggð er látlaus og stílhrein með nokkrum perlum inn á milli. Skrifstofu- og þjónustuhúsnæði í Múlunum og við Suðurlandsbraut er sundurlausara og af misjöfnum gæðum. Miklir möguleikar og tækifæri eru til endurnýjunar og uppbyggingar í hverfinu. Meðal annars er hægt að byggja að umferðagötum til að skilgreina götu- og einkarými betur, einnig er hægt er að aðlaga og breyta eldra húsnæði til að auka lífsgæði íbúa. Bæta mætti almenningsrými, skilgreina þau betur og auka þjónustu við þau.

Rýni á aðferðafræði

Um gæðaflokka

Notað var flokkakerfi úr bókinni ***Sansernes hospital***, þar sem skilgreindir voru fimm flokkar auk sértækra lýsingarorða til aðgreiningar á flokkum.

Gagnrýni kom á skalann sjálfann, betra þætti að hafa hreinan töluskala þ.e. engar túlkanir við einkunn, s.s. „Háleitt“... „Hættulegt“ þar sem túlkunin getur verið gildishlaðin og hugtökin eiga ekki endilega við í öllum tilvikum.

Erfitt getur einnig verið að gera samanburð með svona skala þar sem mat og rýmisupplifun er mjög huglæg. Einnig er spurning hvort betra sé að nota skala frá 1-4 þannig að ekki sé hægt að velja meðaleinkunn.

Um framkvæmd gönguferðar

Fyrir vettvangskönnunina hefði þurft að afmarka betur hvað var væri verið að skoða og greina til að fá skýrari niðurstöður. Það hefði verið hægt með því að skipta rannsóknarefnum niður í einstök málefni eins og t.d.:

Göngu- og hjólastígar
Aðgengi að þjónustu
Gróður, skjólmyndun, umhverfi
Göturými
Almenningsrými og notkun þeirra
Bílanotkun
o.s.frv.

Hugsanlega þyrfti einnig að fara oftar en einu sinni í vettvangskönnun, á mismunandi tímum dags, í mismunandi veðráttu og á mismunandi árstímum, til að fá samanburð á því hvernig rýmin, umhverfið og notkun breytist í samræmi við utanaðkomandi aðstæður.

Mikilvægt er að heyra í íbúum hverfisins og hverjar þeirra skoðanir eru. Hverjar eru væntingar hverfasamfélagsins?

Um CABE spurningar

Spurningarnar frá CABE þóttu margar áhugaverðar. Þær þyrfti hingsvegar að aðlaga og breyta svo að þær eigi betur við hverfi sem búið er að byggja auk þess sem það vantar staðbundnari spurningar sem eiga við aðstæður hér eins og t.d. spurningar sem tengjast:

Dagsbirtu, munur á vetri og sumri
Veðurfar
Útsýni til fjalla...
o.s.frv.

Hvað næst...

Gaman væri að taka fyrir fleiri ólík hverfi til að geta gert samanburð á uppbyggingu þeirra og leita að þeim þáttum sem teljast vera gæði í borgarumhverfi og hvernig skipulag getur hvatt fólk til sjálbærari lifnaðarhátta.

Sansernes Hospital. (2007) Ritstjóri Lars Heslet og Kim Dirckinck-Holmfeld. Danmörk, Arkitektens Forlag. Bls. 263.

Fjölbýli við Háaleitisbraut