

Bók 1

Árbær

Almenn greinargerð og stefna







5 ÞREP SKIPULAGS

1. LANDSSKIPULAG

Skipulagsáætlun sem nær til landsins alls þar sem lagður er grunnur sem stuðst er við til að taka ákvarðanir um t.d. legu vega og flugvalla og staðarval hafna, þéttbýlisstaða, sumarbyggðar, skóla, landbúnaðarsvæða og friðaðra svæða

2. SVÆÐISSKIPULAG

Skipulagsáætlun fyrir tvö sveitarfélög eða fleiri þar sem leitast er við að samræma stefnu um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar á svæðinu yfir minnst tólf ára tímabil

3. AÐALSKIPULAG

Skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngur, þjónustu, umhverfismál og þróun byggðar yfir minnst tólf ára tímabil

4. DEILISKIPULAG

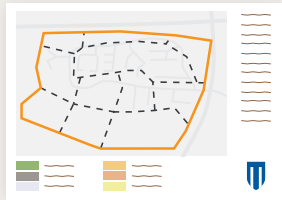
Skipulagsáætlunir fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan sveitarfélags sem eru byggðar á aðalskipulagi og kveða nánar á um útfærslu, t.a.m. tilhögun gatna og húsa.

Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlunir yfir langt tímabil

5. HVERFISSKIPULAG

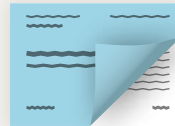
Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Sjá nánar orðskýringar í kafla 7.

HVERFISSKIPULAG SAMANSTENDUR AF



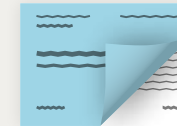
UPPDRÁTTUR

Myndræn framsetning skilmálaeininga og skipulagsskilmála innan þeirra.



BÓK I

Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið



BÓK II

Skilmálar flokkaðir eftir einingum innan hverfis

LEIÐBEININGAR HVERFISSKIPULAGS ERU SKÝRINGARGÖGN VIÐ SKIPULAGSSKILMÁLA ÞAR SEM STEFNU UM EINSTAKAR ÚTFÆRSLUR ER MIÐLAÐ Í SKÝRINGARTEXTUM OG MYNDUM



- Almenningsrými
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Borgarbúskapur
- Borgargötur
- Einbýlishús
- Fjölbýlishús
- Fjölgun íbúða
- Hverfiskjarnar
- Ljósvist
- Parhús og raðhús
- Starfsemi í íbúðarbyggð
- Svalir og útlitsbreytingar
- Útfærsla lóða
- Þakbreytingar

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágússon *verkefnisstjóri*

Ráðgjafar við gerð hverfisskipulag

Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*

Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*

Pétur Jónsson *Landark*

Hönnun , teikningar og ljósmyndir

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndlist*

Pétur Stefánsson *teiknari*

Trípólí Arkitektar *myndefni*

DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*

Búi Hrafn Jónuson *hönnun og myndefni*

Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Særós Sigþórsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____

_____ þann _____ 20__.

og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar

7.2 Árbær: Bók I

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingu á hverfisskipulagi og eftir ábendingum á auglýsingatíma frá Skipulagsstofnun, Veitum ohf., Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, Borgarsögusafni og öðrum hagsmunaaðilum í hverfinu. Ekki er um að ræða efnislegar breytingar frá auglýstu skipulagi.

INNGANGUR

Skilgreiningatexti á hverfisskipulagi á bls. 4 leiðréttur í takt við orðalag í skipulagsreglugerð.

Texta um skipulagsupprátt á bls. 4 breytt.

1. KAFLI

Umfjöllun um breytingar á hverfisskipulagi bætt við kaflann.

2. KAFLI

Umfjöllun um samþykktar- og breytingaferli leiðbeininga hverfisskipulags bætt við kaflann.

3. KAFLI

Greiningu á stöðu bílastæða í hverfinu bætt við kaflann.

Texti um fornleifar og minjar uppfærður skv. tillögum frá Borgarsögusafni.

5. KAFLI

Kaflinn nokkuð mikið breyttur og umfjöllun ítarlegri en áður.

Umfjöllun um markmið aðalskipulags bætt við allar greinar kaflans til að gera skýrari grein fyrir tengslum ákvæða aðalskipulags við stefnu hverfisskipulags.

Umfjöllun um Verndarákvæði og Fornleifar bætt við undirkaflann um VISTKERFI OG MINJAR og um leið tekin út umfjöllun um Verndun byggðarmynsturs í undirkafla um GÆÐI BYGGÐAR.

Titill umræðu um hljóðvarnir í undirkaflanum GÆÐI BYGGÐAR breytist og er nú Hljóðvist og loftmengun í stað Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum.

Titill umræðu um ofanvatnslausnir í undirkaflanum VISTKERFI OG MINJAR breytist og er nú Blágrænar ofanvatnslausnir í stað Meðhöndlun ofanvatns. Umfjöllun um Blágrænar ofanvatnslausnir gerð ítarlegri, skv. tillögum Veitna ohf.

Fornleifar, hverfisvernd og friðuð og friðlýst hús merkt inn á stefnukort um VISTKERFI OG MINJAR.

Titill umræðu um verslun og þjónustu í undirkaflanum SAMFÉLAG breytist og er nú Verslun og þjónusta í stað Nærþjónusta.

Umfjöllun um bílastæði í undirkaflanum SAMGÖNGUR uppfærð og gerð ítarlegri.

Í umfjöllun um Fjölgu íbúða í undirkaflanum SAMFÉLAG er bætt við umræðu um hvernig vakta má þróun íbúðarbyggðar út frá heimildum hverfisskipulags.

Allar stofnlagnir Veitna merktar inn á stefnukort um ORKU OG AUÐLINDIR.

Umræðu um kyrrlát svæði bætt við umfjöllun um Eflingu almenningsskýma og Hljóðvist og loftmengun í undirkaflanum GÆÐI BYGGÐAR.

Umræðu um fjölgun íbúða í skilmálaeiningu 7.2.15 tekin úr umfjöllun um Fjölgu íbúða í undirkaflanum SAMFÉLAG.

Við umfjöllun um Verndarákvæði í undirkaflanum VISTKERFI OG MINJAR er bætt umræðu um hverfisverndun skilmálaeiningar 7.2.3 auk sérstakrar hverfisverndar á tvö hús innan einingarinnar.

6. KAFLI

Nokkur uppstokkun hefur átt sér stað á kaflanum og ýmislegt efni færst milli yfirflokka til samræmis við umfjöllun og flokkun efnis annars staðar í gögnum hverfisskipulags. Einnig er umfjöllun um ákveðna þætti orðin ítarlegri.

Umfjöllun um hvernig vakta má þróun íbúðarbyggðar út frá heimildum hverfisskipulags bætt við undirkaflann SAMFÉLAG.

Umfjöllun um nýbyggingar við Birtingakvísl 3-9 tekin út úr undirkafla um SAMFÉLAG.

Tafla um umhverfismat einstakra aðgerða endurskoðuð.

7. KAFLI

Skilgreining á hverfisskipulagi uppfærð.

Skilgreining á íbúðum endurskoðuð svo að samræmi sé í hugtakanotkun í öllu efni hverfisskipulags.

Búin til skilgreiningu á hugtökunum þaksvalir og þakverandir.

Bætt við skilgreiningu á kyrrlátum svæðum.

8. KAFLI

Kaflinn er felldur út og efni hans (deiliskipulag sem fellt er úr gildi og gögn um yfirfærslu) flyst í bók II.

Efnisyfirlit

KAFLAR	BLS
1 Formáli og samantekt	12
2 Almennar upplýsingar	22
3 Skipulagsforsendur og greining á hverfinu	32
4 Helstu niðurstöður samráðs	50
5 Stefna og helstu áherslur	58
6 Umhverfismat Árbæjar	86
7 Skilgreiningar og lykilhugtök	102



SVEIMÉRÞÁ EF HÉR
VÆRI EKKI KJÖRIÐ AÐ
STUNDA BORGARBUSKAP
OG MOLTUGERÐ!

1

Formáli og samantekt

EFNISYFIRLIT

1.1 Hvað er hverfisskipulag?

1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

1.3 Gátlisti um vistvæna byggð - helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

1.4 Efnistöð og áherslur hverfisskipulags

1. Formáli og samantekt

Í þessari skipulagsgreinargerð, sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsupprætti, er fjallað um hverfisskipulag fyrir hverfi 7.2 Árbæ en hverfið tilheyrir borgarhluta 7 Árbæ. Auk Árbæjar eru í borgarhlutanum hverfin 7.1 Ártúnsholt, 7.3 Selás og 7.4 Norðlingaholt en unnið hefur verið að hverfisskipulagi fyrir öll þessi hverfi samtímis, að undanskildu Norðlingaholti. Ástæða þess að ekki er unnið hverfisskipulag nú fyrir Norðlingaholtið er að þar er nýlegt deiliskipulag með nýlegum breytingum sem látnar verða koma til framkvæmda áður en gert verður hverfisskipulag þar. Mynd 1.1 sýnir hvernig borgarhluta 7 er skipt upp í hverfi.

Hverfisskipulag í borgarhluta 7 var unnið af hópi sérfræðinga Reykjavíkurborgar og þverfaglegu teymi skipulagsráðgjafa. Vinna við þessar hverfisskipulagsáætlanir hefur farið fram í nánu samráði við íbúa og hagsmunaaðila, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar og opinbera aðila eins og Skipulagsstofnun. Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðsins í kafla 4 en nánar er fjallað um samráðið í greinargerð sem er fylgigagn hverfisskipulagsins.

Eins og áður segir er gerð grein fyrir hverfisskipulagi Árbæjar í þessari greinargerð sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsupprætti og fylgigögnum en nánar er gerð grein fyrir innihaldi hverfisskipulagsins í kafla 2. Rétt þykir að nefna að þó að hverfisskipulaginu sé skipt í tvær bækur er um að ræða eina heild sem skoða þarf saman.

Í því sambandi ber sérstaklega að benda á kafla 5, *Stefna og helstu áherslur í Árbæ*, en í þeim kafla koma fram allar mikilvægustu áherslur hverfisskipulagsins. Í bók II, sem inniheldur skilmála hverfisins, er gerð grein fyrir stefnu og áherslum hvernar skilmálaeiningar en þessa stefnu og skilmála ber að skoða í samhengi við það sem fram kemur í kafla 5.

Mynd 1.1

Borgarhluti 7 skiptist í fjögur hverfi, sem eru 7.1 Ártúnsholt, 7.2 Árbær, 7.3 Selás og 7.4 Norðlingaholt. Viðfangsefni þessarar hverfisskipulagsáætlunar er 7.2 Árbær.



Ártúnsholt

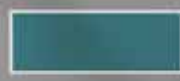
Árbær

Selás

Norðlingaholt



Hverfi til umfjöllunar



Önnur hverfi borgarhlutans sem tekin eru fyrir samtímis



Hverfi ekki tekið fyrir

1.1 Hvað er hverfisskipulag?

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Hverfisskipulag er nýtt skipulagstæki sem var innleitt með skipulagslögum nr. 123/2010. Hverfisskipulag byggir á þeim markmiðum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og ætlað er að stuðla að jákvæðri þróun Reykjavíkur með því að gera hverfi borgarinnar vistvænni, sjálfbærari og heilsueflandi og þróa byggðina í takt við breyttar áherslur í samfélaginu.

Hverfisskipulag byggir á skipulagslögum frá 2010, eins og áður segir, og skipulagsreglugerð frá 2013 þar sem lögfestar voru heimildir sveitarfélaga til að gera hverfisskipulag í þegar byggðu hverfi. Hverfisskipulag varð þar með hluti af þrepaskiptu skipulagskerfi eins og sjá má á mynd 1.2.

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

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

Mynd 1.2

Skipulagskerfið. Skýringarmynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Skipulagið er unnið í nokkrum þrepum. Landsskipulag er efsta þrep, næst er svæðisskipulag og þar á eftir aðalskipulag sveitarfélags. Undir aðalskipulagi má finna deiliskipulag sem er unnið fyrir afmarkað svæði. Hverfisskipulag er deiliskipulag fyrir gróinu hverfi og samanstendur af greinargerð, skipulagsuppdrætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjölum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfisskipulagið er byggt á í kafla 2.



Landskipulag



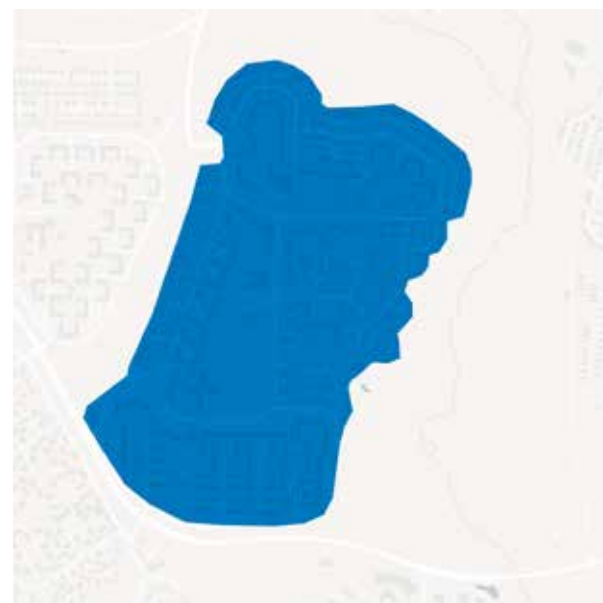
Svæðisskipulag



Aðalskipulag sveitarfélags



Deiliskipulag fyrir ákveðin svæði



Hverfisskipulag

Deiliskipulag



ELDRI BYGGINGARHEIMILDIR

Dæmi um deiliskipulags-áætlanir sem byggt hefur verið eftir yfir 27 ára tímabil og þær 45 breytingar sem á því hafa verið samþykktar



Hverfisskipulag



ÓNÝTTAR BYGGINGARHEIMILDIR VIÐBÓT

Deiliskipulagsáætlanir eru teknar saman í eina áætlun með auknum heimildum og vistvænum áherslum áður en þær eru felldar úr gildi



UPPDRÁTTUR

Afmörkun hverfis og skilmála-eininga innan þess

BÓK I

Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið

BÓK II

Skilmálar flokkaðir eftir einingum innan hverfis

LEIÐBEININGAR

Leiðbeiningar um lausnir á ýmsum efnisatriðum sem skilmálar kveða á um



1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

Mikilvægur hluti af hverfisskipulagi er að umbreyta og sameina eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir gróin hverfi Reykjavíkur í eitt heildarskipulag sem gildir fyrir hverfið í heild. Þetta gerist þannig að um leið og hverfisskipulag er samþykkt er eldra deiliskipulag fellt úr gildi. Til þess að ekki tapist mikilvægir þættir úr eldra skipulagi sem mótaði byggðina í upphafi eru ákvæði eldra deiliskipulags yfirfærð í hið nýja hverfisskipulag, þ.m.t. ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi. Gerð er grein fyrir því hvernig þessar heimildir eru yfirfærðar í skilmálum hvernar skilmálaeiningar. Upplýsingar um þær deiliskipulagsáætlanir sem felldar eru úr gildi er síðan að finna aftast í hverri skilmálaeiningu.

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

Að auki þjónar hverfisskipulag því mikilvæga hlutverki að innleiða vistvænar áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Þessi innleiðing fer fram í gegnum *Gátlista um vistvæna byggð* sem er eitt af grundvallarskipulagstækjum hverfisskipulagsins.

Mynd 1.3

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

1.3 Breytingar á hverfisskipulagi

Gerð almennra og samræmdra skilmála í hverfisskipulagi, sem taka mið af eldri skilmálum og algengum óskum lóðarhafa um breytingar á húsnæði sínu, ætti að draga úr þörf fyrir breytingar á hverfisskipulagi. Það leiðir af eðli hverfisskipulagsins og sjónarmiðum um samræmi í skipulagsskilmálum að þrengri heimildir kunna að vera til að gera sértækar breytingar á hverfisskipulagi, s.s. í þágu einstakra lóðarhafa, heldur séu breytingar almennar fyrir skilmálaeininguna eða hverfið. Í ljósi þess má gera ráð fyrir að breytingar á hverfisskipulagi séu sjaldan svo óverulegar að grenndarkynning ætti við, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagsslaga, heldur má ætla að meginreglan verði sú að breytingar á hverfisskipulagi verði auglýstar eins og um nýtt skipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagsslaga nr. 123/2010.

1.4 Gátlisti um vistvæna byggð – helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

Gátlisti um vistvæna byggð byggir á þeirri stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 að með skipulegum aðgerðum megi draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda og byggðapróunar á umhverfið jafnframt því að lífsgæði og þægindi íbúa verða aukin með sjálfbærum og heilsuefandi lausnum. Gátlisti um vistvæna byggð skiptist í sjö lykiláherslur sem eru eftirfarandi:



SAMFÉLAG

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



GÆÐI BYGGÐAR

Að hverfi borgarinnar myndi fallega og lífandi umgjörð um daglegt líf og aðlaðandi staði sem ýta undir góð samskipti íbúa.



SAMGÖNGUR

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



VISTKERFI OG MINJAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

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



MANNVIRKI

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



NÁTTÚRUVÁ

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

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





EN SÚ MEIRIHÁTTAR NÁTTÚRUPERLA!
NOKKRAR RUSLATUNNUR TIL VIÐBÓTAR
OG ÉG MYNDI KALLA ÞETTA PARADÍS.

MIKID VÆRI NÚ
HUGGULEGT AÐ ÆJA EF HÉR
VÆRI LÍTIÐ KAFFIHÚS.

2

Almennar upplýsingar

EFNISYFIRLIT

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Árbæ

2. Almennar upplýsingar

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru sett fram markmið um mótun borgarinnar til langs tíma. Þar er mótuð sú stefna að öll hverfi borgarinnar skuli þróast og byggjast upp á sjálfbærum forsendum. Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar frá 2015 tekur til þessara þátta. Bæði aðalskipulag og umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkur má nálgast á heimasíðu borgarinnar á þessari vefslóð: <https://reykjavik.is/stefnumorkun-eftir-malaflokkum>.

Tilgangur hverfisskipulagsins er að bæta samfélagið, auka gæði byggðarinnar og innleiða vistvænar og sjálfbærar lausnir. Mikilvægasta skipulagstækið í þessari vinnu er *Gátlisti um vistvæna byggð* sem fjallað var um í formála. Þannig gegnir hverfisskipulagið mikilvægu hlutverki í því að innleiða þessar stefnur Reykjavíkurborgar þar sem meginmarkmiðin eru eftirfarandi:

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

Tilgangur hverfisskipulags í 7.2 Árbæ er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

Mynd 2.1

Árbær séður úr suðri.



2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

Undirbúningur fyrir hverfisskipulag í Reykjavík hófst árið 2012 samhliða vinnu við endurskoðun á aðalskipulaginu. Á árunum 2013 til 2014 var vithæfi hverfanna í átta borgarhlutum greint út frá *Gátlista um vistvæna byggð* sem var unninn samhliða undirbúningsvinnunni. Niðurstöður þessara greininga fyrir hverfin í borgarhluta 7 er að finna í *Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 7 Árbæ*, dags. 16. mars 2015, sem jafnframt er skipulags- og matslýsing fyrir 7 Árbæ, hverfi 7.1, 7.2, 7.3 og 7.4. Verklýsing hverfisskipulags er fylgiskjal með hverfisskipulagi. Þessi skipulags- og matslýsing var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 14. apríl 2015 og borgarráði Reykjavíkur 30. apríl 2015 og í framhaldinu kynnt með lögformlegum hætti opinberlega í fjórar vikur.

Frá því í byrjun árs 2015 hefur verið unnið að mótun tillögu að hverfisskipulagi í þremur hverfum borgarhluta 7 Árbæ en þeirri vinnu var skipt upp í sex verkþætti:

- **Verklýsing** sem er jafnframt skipulags- og matslýsing þar sem fyrirhugaðri skipulagsvinnu var lýst, þ.m.t. helstu áherslum borgaryfirvalda og samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
- **Stefnumótun og framtíðarsýn** þar sem mótaðar voru tillögur um úrbætur og endurskoðun skipulagsskilmála, sem miðuðu að því að styrkja hverfið.
- **Samráð** þar sem leitað var álits íbúa og hagsmunaaðila á hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn. Nánari grein er gerð fyrir samráði í kafla 4 og í sérstakri greinargerð um samráð í fylgigögnum hverfisskipulags.

- **Skilmálagærð** þar sem þróaðir voru nýir skilmálar fyrir hverfið á grundvelli eldri skilmála og óska íbúa og hagsmunaaðila sem fram komu í samráðsferlinu.
- **Tillögugerð** þar sem hugmyndir frá stefnumótun og framtíðarsýn og samráði voru felldar inn í heildstæða tillögu að hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- **Kynningar- og samþykktarferli** þar sem tillaga að hverfisskipulagi var kynnt fyrir íbúum og hagsmunaaðilum á lögformlegan hátt og leitað eftir samþykki hlutaðeigandi yfirvalda.

Mynd 2.2

Vinna við hverfisskipulag í borgarhluta 7 skiptist í sex verkþætti.



2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Árbæ

Gerð er grein fyrir hverfisskipulagi Árbæjar í tveimur bókum til hagræðis fyrir lesendur. Hverfisskipulaginu fylgir skipulagsuppráttur og fylgigögn í aðskildum ritum. Einnig ber að nefna leiðbeiningar hverfisskipulagsins.

Almenn greinargerð og stefna – Bók I

Bók I inniheldur almennar upplýsingar og helstu forsendur verkefnisins ásamt greiningu á stöðu hverfisins út frá *Gátlista um vistvæna byggð*, en gerð er grein fyrir niðurstöðum greiningar í kafla 3. Helstu niðurstöður samráðs eru reifaðar í kafla 4. Einn mikilvægasti kafli bókar I er kafli 5, *Stefna og helstu áherslur í Árbæ*, en hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Kafli 6 fjallar um umhverfismat fyrir Árbæ. Í kafla 7 er farið yfir þær skilgreiningar og lykilhugtök sem notuð eru í hverfisskipulaginu.

Skipulagsskilmálar – Bók II

Bók II fjallar um skipulagsskilmála. Skipulagsskilmálar eru landfræðilega tengdir því sem hér er kallað skilmálaeining en það er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum eða fagurfræðilegum ástæðum. Afmörkun skilmálaeiningar er sýnd á loftmynd. Skipulagsákvæði fyrir skilmálaeininguna eru sýnd á stækkaðri mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir hina afmörkuðu skilmálaeiningu og er nákvæmlega eins og hverfisskipulagsupprátturinn fyrir skilmálaeininguna. Skilmálar ná til atriða eins og leyfilegra viðbygginga, starfsemi í húsum, úrgangsflokkunar, samgangna og gróðurs, svo nokkur atriði séu nefnd.

Rétt er að benda á að leitast er við að hafa skilmálana stuttorða en þess í stað er oft vísað í leiðbeiningar hverfisskipulags þar sem ítarlega er fjallað um einstök efnisatriði.

Myndir 2.3-4

Hverfisskipulag í Árbæ samanstendur af skipulagsgreinargerð sem skiptist í tvær bækur: bók I sem er almenn greinargerð og stefna og bók II sem inniheldur skipulagsskilmála og hverfisskipulagsupprætti.



Hverfisskipulagsuppráttur

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir Árbæ er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfisskipulagsins og skiptingu hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á uppráttinni eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetningu opinna svæða. Á hverfisskipulagsuppráttinni eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur í Ártúnsholti, sem nánar er gerð grein fyrir í kafla 5 í bók I. Sé munur á uppsetningu á uppráttinni og korti í bók II þá gildir hverfisskipulagsupprátturinn. Skipulagsuppráttur er að finna aftast í bók II í vasa innan á baksíðu.



Mynd 2.5

Mynd af hverfisskipulagsuppráttinni fyrir Árbæ, sem er að finna aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu. Þessi hverfisskipulagsuppráttur er hið lögformlega skipulagsgagn ásamt almennri greinargerð í bók I og skipulagsskilmálum í bók II.

Leiðbeiningar hverfisskipulags

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru nýjung. *Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags* er fylgiskjal með öllum hverfisskipulagsáætlunum Reykjavíkur en samþykktin er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfisskipulagið. Leiðbeiningarnar sjálfar eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisskipulagsáætlun heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs, sem haldinn var 19. desember 2018, var samþykkt sérstök samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg, dags. 17. desember 2018. Samþykktinni var síðan vísað til borgarráðs til samþykktar sem var gert á fundi borgarráðs, þann 24. janúar 2019.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfisskipulags, skv. 4. mgr. 37. gr., að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisins í stað þess að setja stranga skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er nýtt deiliskipulag. Í skilmálum hverfisskipulagsins er m.a. kveðið á um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og byggingarreiti og aðra bindandi skilmála. Ákveðið var að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru í hverfisskipulagi. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, hverfisskipulagi og er ætlað að leiðbeina hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisskipulagsáætlun heimilar.

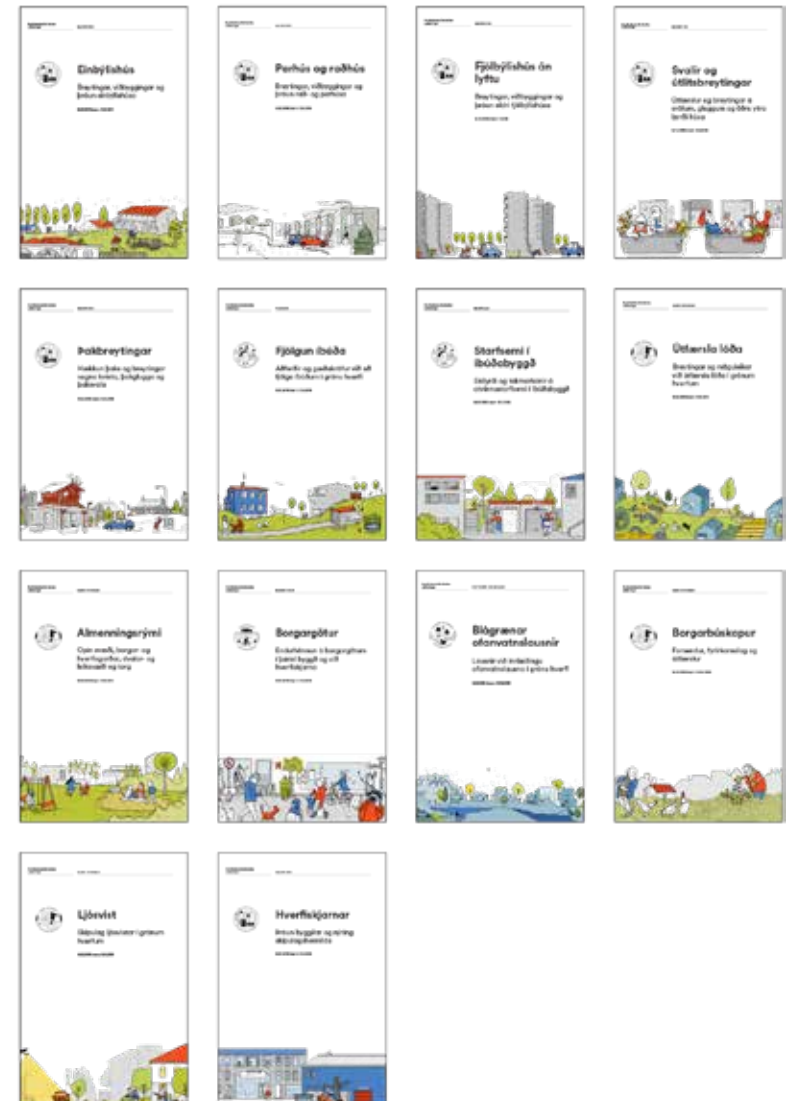
Samþykkt fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg er hugsað sem grundvöllur fyrir málsmeðferð sem leiðbeiningar hverfisskipulagsins fer í. Til að sömu leiðbeiningarnar þurfi ekki að vera auglýstar með hverju og einu hverfisskipulagi er þessi leið farin, þ.e. að láta málsmeðferð á leiðbeiningum grundvallast á samþykkt fyrir hverfisskipulag.

Þegar leiðbeiningar fyrir hverfisskipulag eru samþykktar gilda þær fyrir öll hverfi í borginni.

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

Leiðbeiningar eiga að einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, bæði hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila við að útfæra uppbyggingu svo að hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulags borgarinnar.

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



Mynd 2.6
 Forsíður leiðbeininga hverfisskipulagsins.

Fylgigögn hverfisskipulagsins

Gögn HVSK:

- Almenn Greinargerð – Bók I
- Skipulagsskilmálar – Bók II
- Hverfisskipulagsuppráttur. Prentaður uppráttur í mælikvarða 1:3000.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum, sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl:

- Borgarluti 7 Árbær – Íbúabátttaka og samráð 14.09.2019.
- Byggðakönnun. Borgarluti 7 - Árbær. Skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarluta 07 Árbæ, dags. 16. mars 2015.





3

Skipulagsforsendur og greining hverfisins

EFNISYFIRLIT

3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

3.2 Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010- 2030

3.3 Mat á vithæfi hverfisins

3. Skipulagsforsendur og greining hverfisins

3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

Borgarhluti 7 Árbær nær frá Ártúnsbrekku í vestri að Bugðu í austri. Til norðurs og austurs afmarkast borgarhlutinn af fjölförnum stofnbrautum, Vesturlands- og Suðurlandsvegi. Til suðurs hallar byggðin að Elliðaárdalnum sem er eitt mikilvægasta útivistarsvæði borgarinnar. Auk þessa fara tvær stofnbrautir, Höfðabakki og Breiðholtsbraut, í gegnum borgarhlutann. Af því leiðir annars vegar að hverfin í borgarhlutanum eru mjög vel tengd meginstofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins en hins vegar skilja Höfðabakki og Breiðholtsbraut hverfin Ártúnsholt og Norðlingaholt frá kjarna byggðarinnar í Árbæ og Selási.

Fjögur íbúðahverfi og eitt athafnasvæði eru í borgarhlutanum, Ártúnsholt (7.1), Árbær (7.2), Selás (7.3), Norðlingaholt (7.4) og athafnasvæðið Hálsahverfi. Þess ber að geta að innan borgarhlutans og í næsta nágrenni hans eru helstu athafnasvæði borgarinnar, Hálsahverfi og Ártúnshöfði, en þar vinna fleiri þúsund manns.

Innan borgarhlutans eru nokkur svæði sem ekki eru viðfangsefni hverfisskipulagsins. Þau eru Elliðaárdalurinn, þar með talið hesthúsahverfið í Víðidal, og Hálsahverfi (athafnasvæðið).

Árbær afmarkast af Höfðabakka, Bæjarhálsi, Rofabæ, Fylkisvegi og Elliðaárdal. Öll götunöfn í Árbæ hafa endinguna bær. Að öðru leyti eru skilin á milli Árbæjar

Hverfi	Íbúar	Íbúðir
7.1 Ártúnsholt	1.564	483
7.2 Árbær	3.476	1.402
7.3 Selás	3.286	1.137
7.4 Norðlingaholt	2.811	942
Borgarhluti 7 samtals	11.137	3.964

Mynd 3.1

Yfirlit yfir fjölda íbúa og íbúða í hverfum borgarhlutans í maí 2019.

og Seláss frekar óljós. Á mynd 3.2 er sýnd afmörkun borgarhlutans og hverfisins. Árbæjarhverfið er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en þetta hverfisskipulag nær eingöngu til þess svæðis.

Landslag og staðhættir

Hverfið er ávalt og hallar til suðvesturs að Elliðaám. Hverfið er 77,5 hektarar að stærð og er í 60–80 metra hæð yfir sjávarmáli. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn.

Mynd 3.2

Borgarhluti 7 og íbúðahverfi hans. Árbær er sérstaklega afmarkaður á kortinu og þetta hverfisskipulag gildir einungis fyrir það hverfi.



- Skýringar**
- Borgarhluti
 - Hverfi
 - Fastmótuð byggð
 - Þróunarsvæði skv. AR 2010-30
 - Athugunarsvæði

7.1
Artúnsholt

7.2
Árbær

7.3
Selás

7.4
Norðlingaholt

Núverandi byggð

Um upphaf byggðar í Árbæ verður ekkert fullyrt en Ártúns er fyrst getið í Vilkinsbók árið 1379 og Árbæjar árið 1464 í skjölum vegna jarðakaupa. Vegna starfsemi Rafmagnsveitu Reykjavíkur upp úr 1930 varð til vísir að byggð sem nefnd var Ártúnsblettir við núverandi Rafstöðvarveg. Austan við Höfðabakka og að Selási var Árbæjarblettum úthlutað um 1940. Í Selási var aftur á móti sumarbústaðarlöndum sem nefnd voru Selásblettir úthlutað upp úr 1925. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 1962–1983 eru lögð drög að skipulagi Árbæjarhverfisins og í lok sjöunda áratugar 20. aldar náði byggð í borginni alla leið inn að Elliðaám. Í framhaldi af því urðu Árbæjar- og Breiðholtshverfi fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkur. Deiliskipulag fyrir Árbæ var að stærstum hluta samþykkt á árunum 1964–1966. Í framhaldinu hófust byggingaframkvæmdir í hverfinu en fyrir voru byggingar á svokölluðum Árbæjarblettum.

Hverfið er að mestu lágreist byggð sérbýlishúsa, raðhúsa og þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishúsa. Nyrst eru fjölbýlishús og sunnan þeirra einbýlishús og raðhús. Atvinnusvæði er í kjarna borgarhlutans, Ásnum, en þar er matvöruverslun, bókasafn, heilsugæsla og önnur þjónusta. Í hverfinu er auk þess grunnskóli, tveir leikskólar, kirkja, sundlaug og íþróttastaða.

Mynd 3.3

Árbær: horft úr suðri.



3.2 Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

Hverfisskipulag þetta gildir einungis fyrir 7.2 Árbæ og er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. Í B hluta aðalskipulags, *Skipulag borgarhluta*, er mótuð stefna fyrir borgarhluta 7 Árbæ og einstök hverfi innan hans. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppráttur (mynd 3.4) sýnir nógildandi landnotkun og helstu áherslur.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skal stefnt að því að gera öll hverfi borgarhlutans sem sjálfbærust og skulu gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi. Til að ná markmiðum um sjálfbærari hverfi þarf m.a. að styrkja hverfiskjarna, þjónustu í hverfum og fjölga íbúðum til þess að bæta rekstrargrundvöll þjónustu, þ.m.t. skóla og leikskóla.

Aðalskipulag gerir ráð fyrir að íbúðum í borgarhlutanum geti fjölgað um 240 á skipulagstímabilinu en jafnframt að kannaðir verði enn frekari þéttingarmöguleikar í hverfisskipulagi. Í hverfisskipulaginu eru nokkur þéttingarsvæði afmörkuð. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Ekki er gert ráð fyrir að breyta þurfi aðalskipulagi vegna hverfisskipulags í Árbæ.

Þróunarsvæði Árbæjar

Fjögur þróunarsvæði eru í Árbæ samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

- **Þ78 Ásinn**

Miðsvæði (M16). Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum.

- **Þ79 Rofabær 7–9**

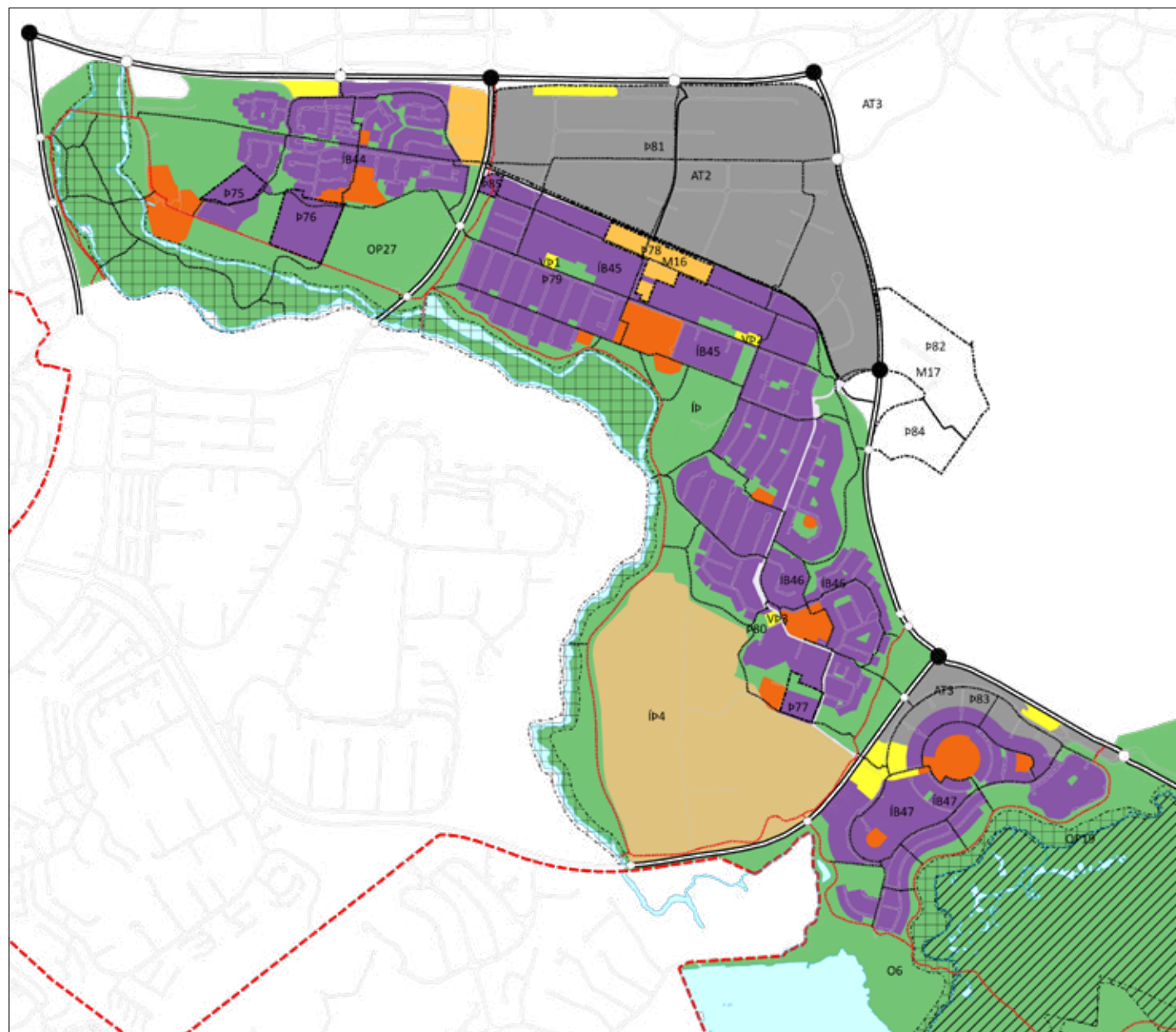
Verslun og þjónusta (VP1). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

- **Þ85 Hraunbær 103–105**

Uppbygging og frekari þróun íbúðabygginga fyrir eldri borgara með stækkun svæðis til vesturs að Höfðabakka.

- **Þ86 Aðalgötur: Hraunbær, Rofabær (Hraunbær 54–140; Rofabær frá Hraunbæ að Fylkisvegi)**

Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun þó að grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðasvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskildum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulag. Markvisst verði unnið að endurbótum á þessum götum, sbr. markmið um götur sem almenningsrými og nánari útfærslu í hverfisskipulagi.



Mynd 3.4
 Borgarhluti 7 Árbær, kort úr Aðalskipulagi
 Reykjavíkur 2010–2030.

Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

Eftirfarandi svæði eru skilgreind í aðalskipulagi sem fastmótuð byggð sem verður endurskoðuð í hverfisskipulagi.

- **M16 Ásinn**

Borgarhlutakjarni (M16). Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum.

- **VP1 Rofabær 7–9**

Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

- **VP2 Rofabær 39**

Verslunar- og þjónustusvæði þar sem eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu.

- **ÍB45 Árbær**

Fastmótuð byggð að undanskildum verslunarlóðum. Við gerð aðalskipulags Reykjavíkur 1962–1983 voru lögð drög að skipulagi Árbæjar- og Seláshverfa. Deiliskipulag fyrir Árbæjarhverfi var samþykkt í nokkrum áföngum á árunum 1964 og 1965. Nokkuð hafði verið byggt af einbýlishúsum á lóðum sunnan Rofabæjar fyrir þann tíma. Fjölbýlis- og raðhúsasvæðin norðan Rofabæjar byggðust að mestu upp fyrir 1970 en einbýlishúsasvæðin hafa verið lengi í uppbyggingu og enn eru vannýttar lóðir á svæðinu sunnan Rofabæjar. Í kringum 1980 voru byggðar 95 íbúðir í raðhúsum við Melbæ og Brekkubæ. Árið 1990 voru byggðar 46 íbúðir fyrir eldri borgara í 10 hæða húsi við Hraunbæ 101–103 og á árunum 2000 til 2001 voru byggðar 57 íbúðir að Hraunbæ 107 A–E í tveggja hæða sambýlishúsum.

Almenn markmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 fyrir Árbæ

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi stefnuákvæði sett fram sem varða Árbæ sérstaklega.

- **Borgarhlutakjarni**

Miðja borgarhlutans er skilgreind við miðsvæðið og þjónustukjarnann við Hraunbæ 102 og Ásinn (borgarhlutakjarni, M16).

- **Nærþjónusta**

Verslun og þjónusta sem sinnir daglegum þörfum íbúa verði að Rofabæ 7–9 og Rofabæ 37–39.

- **Borgargötur**

Í Árbæ eru hlutar Hraunbæjar og Rofabæjar skilgreindir sem borgargötur og verður skipulag viðkomandi gatna mótað í hverfisskipulagi. Við hönnun og skipulag gatnanna verður tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi. Sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd og tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými.

- **Hjólaleiðir**

Hjólaleiðir eru í samræmi við *Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur*. Við hönnun og útfærslu hjólleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum hjólreiðaáætlunarinnar.

- **Hverfisvernd**

Í vinnu við hverfisskipulag verði skoðað hvort setja eigi ákvæði um hverfisvernd á hluta af byggðinni út frá mati á verndargildi húsa og/eða hverfiseininga.

Mynd 3.5

Árbær: horft úr austri.



3.3 Mat á visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisskipulag var lagt mat á hversu vistvænn Árbær væri út frá *Gátlista um vistvæna byggð* en hann byggir á kaflanum *Skipulag vistvænna hverfa* í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þessi gátlisti er mikilvægt hjálpartæki til að meta hversu sjálfbær og vistvæn hverfi borgarinnar eru og til hvaða aðgerða sé hægt að grípa til að stuðla að úrbótum. Gátlistanum er skipt upp í sjö efnisflokka, sbr. númeraða umfjöllun hér á eftir. Nánar er gerð grein fyrir forsendum og aðferðum sem þetta mat byggir á í fygiskjali hverfisskipulags: Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.

Hér fyrir neðan er farið yfir helstu niðurstöður úr þessu mati en í lok umfjöllunar um hvern efnisflokk eru dregnar saman niðurstöður undir fyrisögninni *Helstu tækifæri*.



SAMFÉLAG

Árbær er miðja borgarhlutans, stærsta og fjölmennasta hverfi hans. Þar bjuggu 3.835 íbúar í 1.475 íbúðum samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar í maí 2019, eða að meðaltali 2,6 íbúar í hverri íbúð. Samsetning hverfisins er nokkuð áþekkt meðaltali borgarinnar bæði hvað varðar stærð og gerð húsnæðis.

Verslun og nærþjónusta er í kjarna borgarhlutans, Ásnum, en einnig við Rofabæ 37–39. Verslun og þjónusta hefur þrífist misjafnlega vel. Umhverfið er ekki aðlaðandi og hvetur frekar til þess að fólk komi akandi en að það sæki þangað gangandi eða hjólandi þrátt fyrir að rúmlega helmingur íbúa hverfisins þurfi að ganga minna en 400 metra til að komast í matvörubúð.

Nokkur fjöldi umferðaróhappa hefur orðið í Árbæ á undanförunum árum. Í mörgum tilvikum var ekið á gangandi eða hjólandi vegfaranda. Mjög góð tengsl eru við helstu útivistarsvæði eins og Elliðaárdalinn.

Helstu tækifæri

Fjölgun íbúða nærri kjarna borgarhlutans styrkir rekstrargrundvöll verslunar og þjónustu í hverfinu. Æskilegt er að stærð og gerð húsnæðis sé fjölbreytt til að viðhalda góðri samsetningu í hverfinu. Bættar göngu- og hjólaleiðir stuðla að breyttum ferðavenjum, betri tengingu við aðliggjandi hverfi og auknu öryggi allra vegfarenda.



GÆÐI BYGGÐAR

Hverfið er í senn heildstætt og fjölbreytilegt. Megineinkenni byggðarmynsturs hverfisins er lágreist fjölbýlishúsabyggð við Hraunbæ með skjólgóðum íbúðagörðum. Hverfið skiptist í afmarkaðar hverfiseiningar með sambærilegum húsgerðum en þessi sérkenni gefa hverfinu heildsteypt yfirbragð. Mikill trjágróður er í hverfinu. Byggðarmynstur og gróður stuðlar að skjólmyndun.

Þéttleiki í hverfinu er lítill þó að hverfið sé þéttara en önnur hverfi borgarhlutans. Á móti kemur að hverfið er gróið og skjólgóðir garðar sunnan fjölbýlishúsanna sem eru verðmæt svæði fyrir íbúa. Aðgengi íbúa að útivistarsvæðum er gott þar sem Elliðaárdalurinn er í næsta nágrenni.

Hljóðvist er ábótavant næst Höfðabakka og Bæjarhálsi.

Fjögur leiksvæði eru í hverfinu auk skólalóða leik- og grunnskóla og tvö dvalarsvæði. Stærri leiksvæði með fót- og körfuboltavöllum eru við fjölbýlishús við Hraunbæ og Rofabæ en minni svæði við einbýlis- og raðhús sunnan við Rofabæ. Þrjú hverfisgarðar eru í Árbæ, tveir austast í hverfinu og einn í tengslum við hverfismiðju/torg við Árbæjarkirkju og Árbæjarskóla.

Helstu tækifæri

Styrkja má borgarhlutakjarnann með fjölgun íbúa og endurbótum á umhverfi hans og gönguleiðum. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að göturnar næst kjarnanum verði borgargötur. Hægt er að nýta þær breytingar til að styrkja hverfismiðjuna/torgið við Árbæjarkirkju og við Ásinn.

Minnka má loftmengun og bæta hljóðvist með gróðurbeltum og öðrum mótvægisáðgerðum næst umferðarþungum götum eins og Höfðabakka og Bæjarhálsi.



SAMGÖNGUR

Aðalaðkoma að hverfinu er frá Bæjarhálsi en hverfið tengist götunni á þrennum gatnamótum. Hverfið tengist nokkuð vel stofnbrautum höfuðborgarsvæðisins, Vesturlandsvegi úr norðri og Suðurlandsvegi úr austri. Helsta samgöngutæki íbúa er einkabíllinn.

Hverfið er ágætlega tengt leiðum strætisvagna en tvær aksturleiðir fara um hverfið.

Í hverfinu eru að meðaltali um 1,6 bílastæði á íbúð. Samkvæmt *Gátlista um vistvæna byggð* er æskilegt að fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð sé á bilinu 1–1,5. Að auki eru u.þ.b. 300 stæði á borgarlandi. Á miðsvæði í Árbæ, Ásnum, eru 413 stæði sem ætluð eru verslunar- og þjónustustarfsemi auk íbúða við Hraunbæ 102.

Ekki er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum í hverfinu nema lítillega þó að íbúðum fjölgi þannig að hlutfall bílastæða á íbúð verði ekki hærra en það er í dag.

Stígategingar innan hverfisins eru góðar en huga þarf að tengingum hverfisins við meginhjólastígakerfi borgarinnar og að aðliggjandi hverfum. Höfðabakki sker hverfið

frá Ártúnsholti en bæta mætti stíga og umhverfi við undirgöng milli hverfanna til að stuðla að aukinni notkun þeirra.

Helstu tækifæri

Bæta má stígakerfið og tengingar yfir í nálæga byggð og borgarhlutakjarna Árbæjar. Einnig mætti bæta aðstæður við undirgöng undir Höfðabakka. Strætó gengur þá leið sem best þjónar hverfinu en bæta mætti þjónustu hans með aukinni tíðni ferða. Endurhönnun lykilmála innan hverfisins sem borgargatna getur bætt aðstæður fyrir vistvæna ferðamáta.



VISTKERFI OG MINJAR

Stutt er í græn svæði frá flestum stöðum í hverfinu. Elliðaárdalur liggur sunnan með hverfinu og frá norður- og austurhluta hverfisins er stutt að Rauðavatni. Innan hverfis eru smærri græn svæði, mörg hver rík af gróðri, ræktuðum eða náttúrulegum, sem skapar ákjósanleg skilyrði fyrir líffræðilega fjölbreytni og margs konar vistkerfabjónustu.

Upprunalegar náttúruminjar eru fáar í hverfinu en þó má nefna lítið grágrýtisholt með mólendisgróðri vestast í hverfinu við vesturenda Rofabæjar.

Helstu fornleifar borgarhlutans er að finna við gömlu bæjarstæði Ártúns og Árbæjar. Í útjaðri hverfisins í Elliðaárdal eru fornleifar, yngri minjar og herminjar, sjá mynd 3.5. Borgarsögusafn hefur gert úttekt á menningarminjum og fornleifum í hverfinu, sjá eftirfarandi fylgiskjal hverfisskipulagsins: *Byggðarkönnun. Borgarhluti 7 – Árbær. Skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.*

Engin friðuð eða friðlýst hús eru innan hverfisskipulagsmarka Árbæjar en lagt er til að hverfisvernda Bæina og setja hverfisvernd á Árbæjarkirkju og tvö hús í Bæjum sbr. mynd 3.6.

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Árbæ í tengslum við vinnu við hverfisskipulagið. Mikilvægt er hins vegar að vinna að skjólmyndun gagnvart suðlægum vindum (útsynningi) og gegnir trjágróður og byggð mikilvægu hlutverki í því sambandi.

Helstu tækifæri

Sérstaða hverfisins felst í nálægðinni við Elliðaárdalinn og hið viðkvæma lífríki sem þar er. Í hverfisskipulagi þarf að huga að því hvernig bæta megi aðgengi, gönguleiðir og áningarstaði í tengslum við þetta mikilvæga útivistarsvæði en einnig meðhöndlun ofanvatns til að viðhalda sem eðlilegastri hringrás vatns og vernda viðkvæmt lífríki Elliðaána.

Tækifæri liggja í að auka við og bæta trjágróður á opnum svæðum og almenningsrymum í hverfinu en slíkt veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir fjölbreyttara lífríki.

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

Tækifæri felast í náttúruvernd með því að hlífa jarðminjum og gróðri við raski.

Mynd 3.6

Yfirlit fornminja og minja í borgarhluta 7 Árbæ.



Minjar

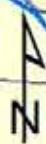
- Fornleifar
- Minjar frá 1918 - 1930
- Minjar frá 1930 og yngri
- Herminjar frá 1940 og yngri
- Vötn og lækir árið 1900
- Bæjanöfn

ALG

0 425

850

1.700 m





ORKA OG AUÐLINDIR

Hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla eru í Ártúni og við hús Orkuveitu Reykjavíkur en áform eru um að fjölga hraðhleðslustöðvum á höfuðborgarsvæðinu.

Grenndargámar eru við verslunar- og þjónustukjarna við Hraunbæ 102a (við gatnamót Rofabæjar og Bæjarbrautar) og á bílaplani við verslunarhúsnæði Rofabæjar 39.

Stofnlagdir hitaveitu, kalds vatns og rafmagns liggja í gegnum skipulagssvæðið og þarf að taka tillit til staðsetningar þeirra við þéttingu byggðar á skipulagssvæðinu.

Helstu tækifæri

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

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

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

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

Til að auka kolefnisbindingu má gróðursetja meira af trjám og setja ný tré í stað þeirra sem fjarlægð eru við uppbyggingu. Einnig má auka trjágróður á jaðri hverfisins en það gefur hverfinu einnig hlýlegra yfirbragð.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa íbúðabyggð á þróunarsvæðum og vannýttum svæðum.



MANNVIRKI

Ekki var reynt að meta visthæfi núverandi mannvirkja í hverfinu í hverfisskipulagi vegna þess að ekki hafði verið þróaður mælikvarði fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísbendingar um stöðu þessa málaflokks er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1960 til 1980. Flest íbúðarhús eru steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð var á Íslandi stærstan hluta 20. aldar.

Mælikvarðar og vottunarkerfi fyrir nýbyggingar eru í þróun. Rétt er að gera kröfu um að opinberar byggingar sem rísi í hverfinu í framtíðinni fylgi umhverfisvottunarstöðlum.

Helstu tækifæri

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

Mynd 3.7

Yfirlit yfir friðlýst og friðuð hús í borgarhluta 7.2 Árbæ.



- Blue square: Friðlýst hús og mannvirki
- Purple square: Friðuð hús
- Red square: Einstök hús, húsaðir og götumyndir með hverfisvernd
- Yellow square: Samstæður húsa og heildir með hverfisvernd
- Orange square: Hús byggð fyrir 1925
- Dashed black line: Mörk hverfisskipulags



NÁTTÚRUVÁ

Náttúruvá er talin lítil í hverfinu. Svæðið er ekki á þekktu sprungusvæði og jarðskjálftahætta ekki meiri en annars staðar í höfuðborginni.

Hverfið er í nokkurri fjarlægð frá sjó og því engin teljandi flóðahætta fyrir íbúðabyggingu. Elliðaárna liggja í dal tugum metra lægra en meginhluti byggðarinnar og flóðahætta frá þeim því talin lítil.

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

Helstu tækifæri

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





4

Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

4.1 Yfirlit og forsendur

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

4.3 Árbær

4. Helstu niðurstöður samráðs

4.1 Yfirlit og forsendur

Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðs í borgarhluta 7, annars vegar fyrir allan borgarhlutann og hins vegar fyrir einstök hverfi.

Í samráðinu var beitt þremur mismunandi aðferðum við að fanga skoðanir og viðhorf íbúa, annars vegar til hugmynda sem kynntar voru í skipulagsferlinu og hins vegar til að fá fram hugmyndir íbúa um aðgerðir til að bæta hverfin sín. Allar þessar aðferðir hafa kosti og galla sem hafa þarf í huga þegar niðurstöður eru skoðaðar.

Fyrsta aðferðin var að fá rýnihópa íbúa úr hverfunum til að rýna og ræða frumhugmyndir að hverfisskipulagi en Gallup sá um framkvæmd þeirra. Niðurstöðurnar úr vinnunni með rýnihópunum voru notaðar til að betrubæta hugmyndir sem síðan voru kynntar á íbúafundum.

Á íbúafundum var beitt tveimur aðferðum til að fanga skoðanir íbúa, bæði á hugmyndum sem kynntar voru á veggspjöldum og til að fá fram hugmyndir íbúanna sjálfra um aðgerðir til að bæta hverfin. Fyrri aðferðin er svokölluð miðaaðferð en seinni aðferðin var skoðanakönnun. Miðaaðferðin er hluti af því sem kallað er skapandi samráð en niðurstöður þess eru skráðar í miðasjá, sem er undirsíða á <http://hverfisskipulag.is>. Gerð er grein fyrir þessum aðferðum í kafla 3 í *greinargerðinni Borgarhluti 7 Árbær - Íbúapátttaka og samráð, dags. 14.09.2019*.

Fyrirvara þarf að setja við þær niðurstöður sem reifaðar verða hér. Þeir íbúar sem tjáðu sig um skipulagsmál í borgarhluta 7, hvort heldur um var að ræða rýnihópa eða íbúafundi, voru aðeins lítill hluti íbúa. Í borgarhluta 7 voru 4 rýnihópar með 8–10 íbúum í hverjum rýnihóp eða um 40 manns en á alla þrjá íbúafundina mættu samtals um 170–190 manns sem er aðeins lítill hluti þeirra rúmlega 11 þúsund íbúa sem búa í öllum fjórum hverfum borgarhlutans. Öðru máli gegndi um þátttöku sjöttubekkinga í hverfisskólunum en þar tóku nær allir nemendur í árganginum þátt í fundum þar sem þeir gátu komið skoðunum um skipulag í sínu hverfi á framfæri.

Þó að þau gögn sem skráð eru í miðasjá og komu fram í skoðanakönnunum sé hægt að draga saman sem tölfærð þarf að setja fyrirvara við að nota gögnin á þann hátt, bæði vegna þess hversu fáir íbúar létu í ljós álit sitt með þessum hætti og hins að úrvinnsluaðferðir eru enn sem komið er ófullkomnar.

Samráðsaðferðir hafa þó dregið fram fjölbreyttar skoðanir íbúa á margvíslegum málum og gefa nokkuð góða vísbendingu um hvert þeir íbúar sem tóku virkan þátt í samráðinu vilja stefna. Rétt þykir að benda á að þó að flestar hugmyndir sem komu fram tengist skipulagsmálum beint er eitthvað um athugasemdir við viðhald og rekstur en slíkum hugmyndum verður komið á framfæri við viðkomandi deildir og skrifstofur Reykjavíkurborgar.

Mynd 4.1

Íbúafundur í Árbæjarskóla fyrir allan borgarhlutann 11. október 2016.





Mynd 4.2

Nemendur í Árbæjarskóla koma hugmyndum um úrbætur í sínum hverfum á framfæri á valfundi.



Mynd 4.3

Nemendur í Árbæjarskóla við model sem þau byggðu í vinnu við skapandi samráð.

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

Eftirfarandi viðburðir fóru fram sem hluti af samráði í borgarhluta 7:

Rýnihópar BH7 Árbær 16.–24. nóv. 2015

- Hópar með um 10 einstaklingum á aldrinum 20–35 ára, 35–55 ára og 55–70 ára sem rýndu hugmyndir.

Skapandi samráð

- Módelsmíði og vinna í grunnskólum 2015–2016; Ártúnsskóli, Árbæjarskóli, Selásskóli og Norðlingaskóli.

Íbúafundir

- Ártúnsholt – 26. nóvember 2015.
- Öll hverfi í BH7 Árbær – Fylkishöll 2. júní 2016.
- Árbæjarskóli – 11. október 2016.

Verkefnisstjóri hverfisskipulags mætti á 12 fundi hjá hverfisráði í borgarhluta 7 á tímabilinu frá því í mars 2015 til október 2017.

Verkefnisstjórar hverfisskipulags voru með viðveru í hverfinu meðan verklýsing var kynnt. Að auki voru haldnir nokkrir fundir þar sem fulltrúar hverfisráðs og íbúasamtaka fóru yfir vinnuna við hverfisskipulagið. Verkefnisstjóri hverfisskipulags mætti auk þess á fund hjá íbúasamtökum Árbæjar í nóvember 2015.

Yfirlit yfir samráðsviðburði er í greinargerð um samráð, sem er fylgigagn hverfisskipulags í borgarhluta 7.

4.3 Árbær

Í úrvinnslu samráðs í Árbæ hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið dregur fram og hins vegar til tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og fjallað er um undir hinum sjö lykiláherslum *Gátlista um vistvæna byggð*. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðan er fjallað um málefni sem dregin eru fram undir lykiláherslum *Gátlista um vistvæna byggð*.

Stefna og áherslur aðalskipulags

Þ78 Þróunarsvæði Ásinn. Miðsvæði

Um er að ræða miðsvæði í borgarhlutanum þar sem aðalskipulagið gerir ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu og starfsemi sem þjónar öllum borgarhlutanum. Þar geti verið verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Hugmyndir um uppbyggingu borgarhlutakjarna á þessum stað voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum og mæltust vel fyrir.

Þ79 Rofabær 7–9

Þetta svæði er skilgreint sem verslun og þjónusta í aðalskipulagi en um tíma hefur verið áhugi á að byggja íbúðir á þessum lóðum. Íbúar eru áhugasamir um að laga svæðið og stuðningur var við að byggja hæðir með íbúðum ofan á núverandi byggingar.

Í samráðsferlinu var leitað eftir viðbrögðum við því að taka opið svæði austan við Rofabæ 7–9 undir íbúðir. Þær hugmyndir mæltust aftur á móti ekki vel fyrir hjá íbúum.

VÞ2 Rofabær 39

Um er að ræða svæði þar sem rekin hefur verið hverfisverslun en hugmyndir hafa komið fram um að leyfa að byggt verði ofan á núverandi byggingar og/eða nýjar byggingar reistar þar sem áfram verði verslunar- og þjónustusvæði á jarðhæð en leyfðar íbúðir á 2. til 4. hæð í takt við byggðamynstrið. Álíka margir voru með og á móti slíkum hugmyndum.

ÍÞ. Íþróttasvæði Fylkis

Þetta er íþróttasvæði og gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun þess til íþrótt- og kappleikja. Í samráðsferlinu komu fram hugmyndir um frekari uppbyggingu fyrir íþróttastarfsemi á svæðinu. Margir íbúar kalla eftir meiri starfsemi á íþróttasvæði Fylkis og nefna þar fimleikahús og yfirbyggðan fótboltavöll.

Fastmótuð gróin byggð

Í rýnihópum og á íbúafundum var kynnt sú hugmynd að heimila eigendum fasteigna að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Fram kom bæði í rýnihópum og á íbúafundum að eitthvað væri um að eigendur hefðu þegar gert þetta. Hugmynd um að heimila þessa aðgerð í skilmálum hverfissskipulags hlaut mjög góðar viðtökur. Einnig voru kynntar hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja upp lyftur til að bæta aðgengi. Vel var tekið í slíkar hugmyndir en margir sáu vankanta á framkvæmdinni og vildu vita meira um hvernig ætti að útfæra slíkt.

Borgarhlutakjarni

Í samráðinu voru kynntar hugmyndir um að efla borgarhlutakjarna við Hraunbæ 102 og við Ásinn í Árbæjarhverfi sem miðju borgarhlutans með aukinni menningarstarfsemi, kaffihúsum og annarri starfsemi. Þessar hugmyndir mæltust mjög vel fyrir á öllum stigum samráðsins og var beinlínis kallað eftir aðgerðum til að gefa kjarnanum við Ásinn andlitslyftingu.

Borgargötur

Hugmyndir um að gera Rofabæ og Bæjarbraut að borgargötu voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Íbúar höfðu ekki miklar skoðanir á þessum hugmyndum en meirihluti þeirra sem tjáðu sig var jákvæður fyrir þeim. Lögð var áhersla á að samfara þessu væru opin svæði lagfærð, komið upp rafhleðslustöðvum og lýsing bætt til nefna það helsta.

Hjólreiðar

Hugmyndir um hjólreiðar og hjólreiðastíga fengu nokkra umfjöllun. Meðal þess sem kom fram var vilji til að aðskilja hjóla- og göngustíga og bæta hjóla- og göngustígatengsl við Árbæ með úrbótum á undirgöngum undir Höfðabakka og með nýrri hjóla- og göngubrú yfir Vesturlandsveg.

Hverfisvernd

Hugmyndir um verndun einstakra húsa eða hverfiseininga í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum.

Gátlisti um vistvæna byggð – Lykiláherslur

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Árbæ er farin sú leið að greina niðurstöður eftir þeim lykiláherslum sem tiltekna eru í *Gátlista um vistvæna byggð*.

**SAMFÉLAG**

Undir samfélag flokkast menntun og tómstundir, menning og félagsmál, verslun og þjónusta og fjölgun íbúa til þess að bæta aldursdreifingu. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga annars vegar og fullorðinna íbúa hins vegar enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Hugmyndir grunnskólanemenda í Árbæjarskóla fjalla flestar um úrbætur á skólalóðinni og í nágrenni en líka um meira framboð á íþróttum og afþreyingu á íþróttasvæði Fylkis. Að mati nemenda vantar búið í hverfið.

Íbúar tjáðu sig um húsnæðismál og kölluðu eftir auknu framboði íbúða af ýmsum gerðum. Kallað var eftir þjónustuíbúðum innan hverfisins og óskir komu fram um leiguíbúðir.

Íbúar hafa áhuga á auknu framboði menningar og var menningarhús nefnt í því sambandi. Þeir vilja geta komist á námskeið á kvöldin og um helgar og komu með hugmyndir um að nýta skólahúsnæðið í meira mæli undir slíka starfsemi og þá utan skólatíma.

Það er mikið kallað eftir kaffihúsi og bar miðsvæðis í Árbæ. Á því svæði er líka óskað eftir bændamarkaði.

Fram kom að það vantar almenningssalerni í hverfið.

Allnokkrir íbúar nefndu að þörf væri á betri leiksvæðum og boltavöllum á opnu svæði austan við Rofabæ 7–9.

Leikvellir fyrir yngri börn eru mörgum ofarlega í huga og þá aðallega á útivistarsvæði í Elliðaárdal í krikanum milli Rofaborgar og íþróttasvæðis Fylkis.



GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði er snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, þ.e. byggðamynstur og staðaranda ásamt eflingu almenningsrýma.

Nemendur í sjötta bekk í Árbæjarskóla hafa áhuga á að bæta umhverfið, ekki síst á skólalóðinni þar sem þeim finnst vanta meiri trjágróður til þess að fegra umhverfið.

Íbúar hafa mikinn áhuga á að fegra og bæta hverfið sitt. Helstu svæðin sem koma til tals í því sambandi eru opið svæði milli Höfðabakka og byggðarinnar en þar vilja margir halda í trjágróður. Annað slíkt svæði er opið svæði austan við Rofabæ 7–9 en þar vilja margir íbúar að leikvellir verði festir í sessi, byggðamynstur varðveitt og opna svæðið byggt upp.



SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningsamgöngur og bílastæði. Samgöngur fá mesta athygli íbúa í Árbæ.

Flestir miðanna í miðasjónni tengdust gangandi og hjólandi umferð við Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ þar sem óskað var eftir úrbótum á gangbrautum og betri göngu- og hjólastígum.

Það sem flestir tjá sig um eru úrbætur á gangstéttum sem eru orðnar úr sér gengnar. Kallað er eftir fleiri gangbrautum og betri lýsingu við stíga og gangbrautir.

Það vantar hjólastíga og einnig hjólastæði. Kvartað er undan of mikilli umferð.

Allnokkrum íbúum finnst vanta fleiri bílastæði.



VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum og meðhöndlun ofanvatns, menningar- og fornminja.

Áhugi íbúa er aðallega á því að vernda trjágróður í hverfinu og jafnframt að ekki verði byggt á opnu svæði við Höfðabakka og á opnu svæði austan við Rofabæ 7–9. Það sama á við um svæði vestan við Rofabæ 39 en á allnokkrum miðum komu fram tillögur um verndun gróðurs, meiri gróður og verndun byggðamynsturs.



ORKA OG AUÐLINDIR

Málaflokkurinn fjallar um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bættu nýtingu auðlinda eins og lands.

Flestar hugmyndirnar snúa að því að það vanti tilfinnanlega ruslatunnur í hverfinu. Einnig er kallað eftir grenndargámum.



MANNVIRKI

Undir þennan málaflokk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur. Fáir íbúar tjáðu sig um slíkar aðgerðir en þeir sem það gerðu óskuðu eftir að heimilað yrði að byggja ofan á fjölbýlishús, viðbyggingar yrðu heimilaðar og að leyft yrði að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir.



NÁTTÚRUVÁ

Til þessa málaflokks taka atriði er snúa að náttúruvá en lítið sem ekkert kom fram í samráðsferlinu um áhyggjur af náttúruvá í Árbæ. Íbúar tjá sig lítt um náttúruvá.



5

Stefna og helstu áherslur í Árbæ

EFNISYFIRLIT

5.1 Forsendur

5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisSKIPULAGS

5. Stefna og helstu áherslur í Árbæ

5.1 Forsendur

Í þessum kafla er fjallað um bindandi stefnu hverfisskipulags Reykjavíkur fyrir Árbæ.

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

Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Árbæ tekur mið af eftirfarandi forsendum:

- Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, þ.á m. stefnumiðum fyrir borgarhlutann Árbæ.
- Greiningu á visthæfi byggðar, sbr. kafla 3.3 í þessari bók.
- Niðurstöðum úr samráði við gerð hverfisskipulags, sbr. kafla 4 í þessari bók..

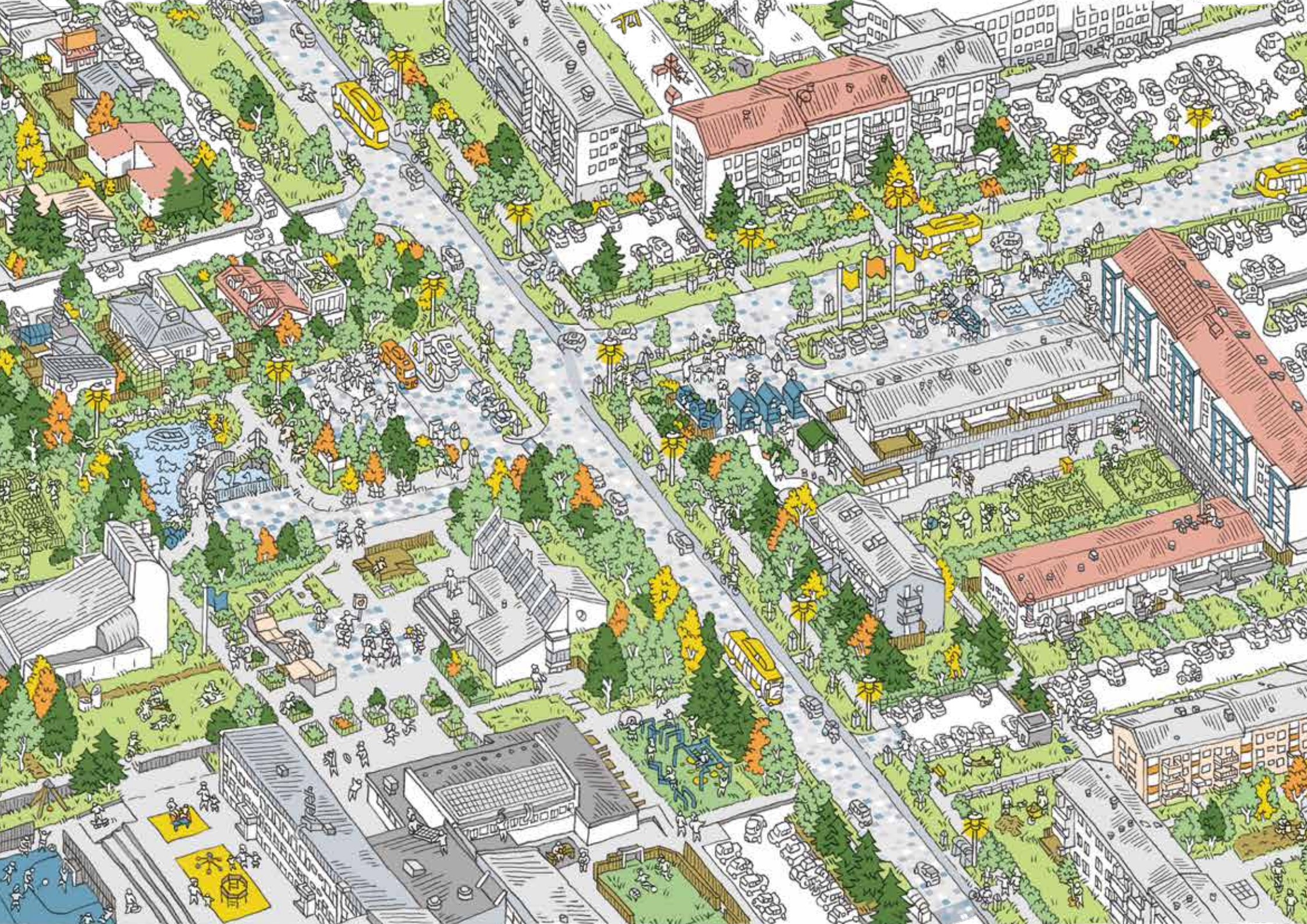
Stefnan er sett fram undir sjö lykiláherslum og á sjö þemakortum. Lykiláherslurnar eru þær sömu og koma fram í greiningu á visthæfi byggðar og eru eftirfarandi: SAMFÉLAG, GÆÐI BYGGÐAR, SAMGÖNGUR, VISTKERFI OG MINJAR, ORKA OG AUÐLINDIR, MANNVIRKI OG NÁTTÚRUVÁ. Þemakortin eru leiðbeinandi

skýringarkort og þeim er ætlað að styðja við skýringar, framsetningu og framfylgd stefnunnar fyrir hverfið. Þessi þemakort skulu notuð þegar breytingar í byggðu umhverfi í hverfinu eru útfærðar, þ.m.t. útfærsla á skilmálum.

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

Mynd 5.1

Listræn túlkun á vistvænni Árbæ í framtíðinni.
Teikning: Pétur Stefánsson.



5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisSKIPULAGS

SAMFÉLAG

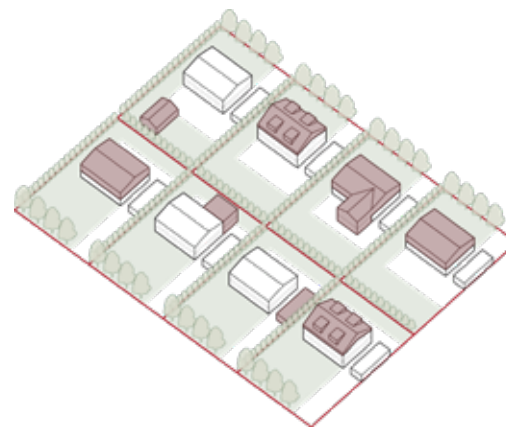
Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þéttingu byggðar, fjölgun íbúða og nærpjónustu en allt þetta skapar aðstæður fyrir bætt mannlíf í hverfinu.

Fjölgun íbúða

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 gerir ráð fyrir því að a.m.k. 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka til að bæta landnotkun og nýtingu ýmissa innviða. Þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að íbúðum fjölgi í Árbæ á þróunarsvæðum við Ásinn, Rofabæ 7–9 og Hraunbæ 103–105. Einnig er kveðið á um að þéttingarmöguleikar verði kannaðir frekar í hverfisSKIPULAGI en í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefna fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

Samsetning hverfisins er nokkuð áþekkt meðaltali borgarinnar hvað varðar stærð og gerð húsnæðis. Í hverfinu er ágætt framboð af ýmsum stærðum og gerðum húsnæðis sem gefur íbúum tækifæri til að búa í hverfinu á öllum lífsskeiðum. Íbúapóttleiki hverfisins er í lágmarki skv. *Gátlista um vistvæna byggð*. Með hóflegri íbúafjölgun gefst tækifæri til að styðja við uppbyggingu hverfiskjarna í Árbæ og uppbyggingu verslunar og þjónustu, ásamt því að nýta betur innviði hverfisins. Gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða eigi sér stað yfir langan tíma enda eru breytingar háðar ýmsum takmörkunum sem kalla á samráð, samþykki og samvinnu lóðarhafa og borgaryfirvalda.



Mynd 5.2

Skýringarmynd. Dæmi um breytingar á sérþýli fyrir viðbyggingu, ofanábyggingu eða stakstæðum skúr í garði.

Mynd: Trípólí Arkitektar.



Mynd 5.3

Skýringarmynd. Þegar aðstæður leyfa má innrétta auka íbúðir í stórum sérþýlishúsum til útleigu.

Mynd: Ydda Arkitektar.



Samfélag

Árbær

Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu um allt að 570 með eftirfarandi aðgerðum:

- Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum.
- Þetta byggð í hverfiskjarna í Ásnum.
- Þetta byggð við Rofabæ 7–9 og 37–39.
- Heimila hækkan fjölbýlishúsa við Hraunbæ og Rofabæ.

Nærþjónusta fyrir hverfið er við Ásinn og á þéttingarsvæði við Rofabæ 7–9 og 37–39.

Bætt aðkoma og aðgengi frá hverfinu að nærþjónustu sett í forgang.

Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



Nærþjónusta
í hverfinu



Starfsemi innan
íbúðarbyggðar



Tímabundin starfsemi
á borgarlandi



Fjölgun íbúða



Nýr þéttingarreitur



Þróunarsvæði



Stefna

Með hverfisskipulaginu er opnað fyrir heimild til að fjölga íbúðum í hverfinu. Með eftirfarandi aðgerðum gæti þeim fjölgað um allt að 533 en um er að ræða hægfara þróun sem verður vöktuð, sjá punkt 8 fyrir neðan.

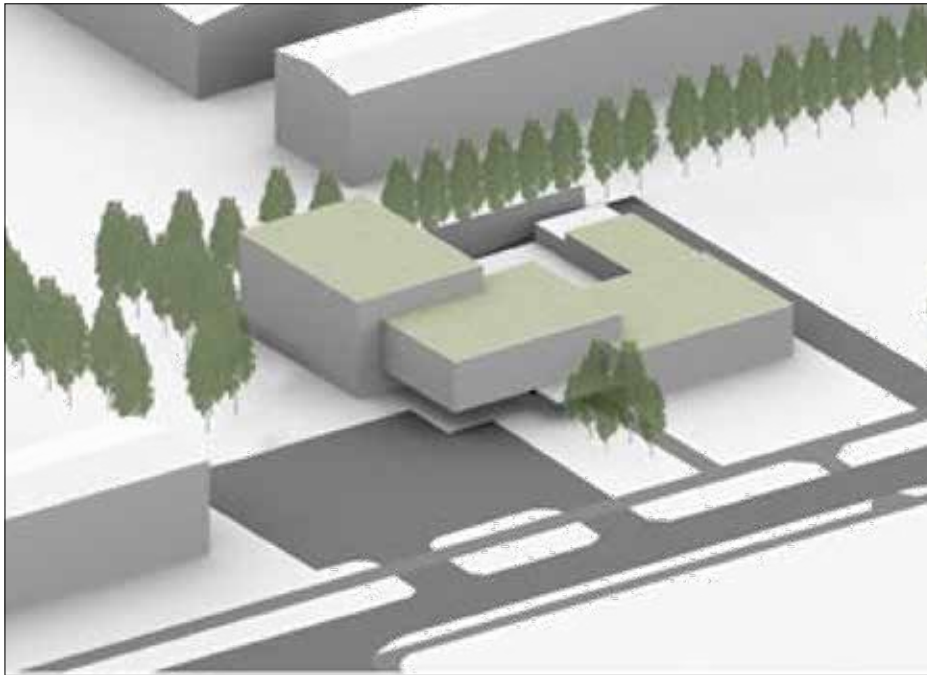
- Aukaíbúðir innan núverandi íbúðabyggðar:
Lóðarhöfum sérbýlishúsa er heimilað að innrétta eina aukaíbúð á sama fastanúmeri þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Aukaíbúð getur verið innan núverandi fasteignar eða í viðbyggingu. Nánar er gerð grein fyrir heimildinni í skilmálaeiningum 7.2.3 og 7.2.12.
- Þétting byggðar í hverfiskjarna við Ásinn:
Veitt er heimild til að byggja viðbyggingar og/eða ofanábyggingar þar sem verslun, þjónusta og skrifstofur eru til húsa í dag (2018). Heimilt er að fjölga íbúðum um allt að 49 á efri hæðum bygginga. Verslun og þjónusta verður áfram á neðri hæðum en er einnig heimil á efri hæðum. Sjá skilmálaeiningar 7.2.6.M, sbr. umfjöllun aftar.
- Ásinn við Bæjarbraut:
Skilmálaeining 7.2.7 nær til lóðanna Hraunbæjar 102 A til H, Rofabæjar 23 og Bæjarbrautar. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem miðsvæði með blandaðri starfsemi, þjónustu á jarðhæðum og íbúðum og atvinnustarfsemi á efri hæðum. Byggingarheimildir og heimildir um bílastæði eru yfirfærðar í hverfisskipulag en engar nýjar heimildir gefnar að svo stöddu. Gert er ráð fyrir að heimildir og skilmálar einingarinnar verði tekin til endurskoðunar á næstu misserum með hliðsjón af þeim áherslum sem kynntar voru í samráðsferli hverfisskipulagsins um uppbyggingu Ássins sem miðju borgarhlutans með aukinni menningarstarfsemi í bland við aðra verslun og þjónustu og íbúðir á efri hæðum.
- Hækkun fjölbýlishúsa:
Veitt er heimild til að hækka fjölbýlishús milli Rofabæjar og Hraunbæjar um eina íbúðarhæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa, gegn því skilyrði að þar verði komið fyrir lyftu til að bæta aðgengi. Gerð er nánari grein fyrir þeirri heimild í skilmálaeiningum 7.2.4 og 7.2.11.
- Fjölgun íbúða við Rofabæ 7–9:
Veitt er heimild til að byggja nýbyggingu, fjölbýlishús fyrir allt að 35 íbúðir á 3 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæðum.

- Fjölgun íbúða við Rofabæ 37–39:
Veitt er heimild til að byggja nýbyggingu, fjölbýlishús fyrir allt að 35 íbúðir á 3 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæðum.
- Hraunbær – Bæjarháls við Tunguháls:
• Skilmálaeining 7.2.10 er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur. Þar gildir sérstakt deiliskipulag, samþykkt 2018, sem gerir ráð fyrir uppbyggingu um 220 íbúða. Stefnt er að því að fella deiliskipulagið inn í hverfisskipulag Árbæjar þegar einingin er fullbyggð.
- Vöktun á fjölgun íbúða og/eða breytingu á íbúðum fer fram í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingagátt (gagnasafn) Mannvirkjastofnunar. Úr gagnasafni Mannvirkjastofnunar verður hægt að vakta þróunina og birta upplýsingar jafnóðum, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá eða með öðrum hætti.



Mynd 5.4

Skýringarmynd. Sýnir mögulega þróun miðsvæðisins – Ássins.
Teikning: Trípólí Arkitektar.



Mynd 5.5

Skýringamynd. Viðbygging og nýbygging með íbúðum á efri hæðum við Rofabæ 7-9.
Mynd: A Arkitektar.



Mynd 5.6

Skýringamynd af uppbyggingu svæðis milli Hraunbæjar og Bæjarháls.
Mynd: A2F Arkitektar.

Verslun og þjónusta

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

Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 7 Árbæ segir að borgarhlutakjarni sé skilgreindur við þjónustukjarnann við Hraunbæ 102 og Ásinn sem skuli njóta forgangs við staðarval þjónustu í hverfinu. Einnig eru nærþjónustukjarnar skilgreindir við Rofabæ 7–9 og Rofabæ 37–39.

Stefna

- Skilgreina Ásinn sem meginverslunarkjarna í austurhluta borgarinnar. Hlutverk fest í sessi með afmörkun á hverfisskipulagsupprætti og með veitingu nýrra heimilda.
- Skilgreina nærþjónustu í hverfinu við Rofabæ nr. 7–9 og nr. 37–39. Veitt er heimild fyrir uppbyggingu íbúða á efri hæðum nærþjónustukjarna og lögð áhersla á verslun og þjónustu.
- Setja í forgang aðkomu og aðgengi að nærþjónustu við endurbætur göngu- og hjólastíga í hverfinu og tengja þá við borgargötu og hverfistorg.
- Heimila útgáfu leyfa fyrir tímabundna starfsemi líkt og matarvagna eða söluhús við borgargötur og á opnum svæðum.

Starfsemi í íbúðabyggð

Í kaflanum *Skapandi borg* í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 kemur fram að helsti styrkur atvinnulífsins í Reykjavík sé fjölbreytni þess sem nauðsynlegt sé að viðhalda og rækta. Breytingar á atvinnuháttum á síðustu áratugum gefa einnig tilefni til

þéttari og blandaðri borgarbyggðar. Ýmiss konar starfsemi fer fram í atvinnuhúsnæði innan íbúðahverfa í Reykjavík en atvinnustarfsemi á heimilum getur einnig aukið mannlíf í hverfum og fjölgað atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan ákveðinna marka, er stutt við fjölbreytt atvinnu- og mannlíf í hverfum.

Stefna

- Heimila minni háttar starfsemi innan íbúðabyggðar.
- Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilud.
- Samþykkja leiðbeiningar um starfsemi innan íbúðabyggðar samhliða hverfisskipulagi.





Mynd 5.7

Skýringarmynd: Rofabær 37-39 núverandi ástand.
Teikning: Trípólf Arkitektar.



Mynd 5.8

Skýringarmynd: Rofabær 37-39, dæmi um mögulega útfærslu af viðbyggingu og ofanábyggingum.
Teikning: Trípólf Arkitektar.



GÆÐI BYGGÐAR

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

Þróun byggðar á vistvænum forsendum

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

Stefna

Stefnt er að því að þróa byggð á vistvænum forsendum með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina nýja skilmála fyrir gróna byggð sem heimila ýmsar viðbætur og breytingar á húsnæði og lóð.
- Samþykkja samhliða hverfisSKIPULAGI leiðbeiningar sem skýra hvernig skuli útfæra nýja skilmála, t.d. um viðbyggingar, hönnun lóða, starfsemi o.s.frv., sbr. kafla 2 í þessari bók þar sem tilgangur og gildi leiðbeininga er útskýrt.



Mynd 5.9

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu almenningsrýma. Mynd: DLD.



Gæði byggðar

7.2

Árbær

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags.

Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs og staðaranda, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar.

Almenningasrými eru eflað með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Bæjarbraut og Árbæjarkirkju ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu.

Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurækt.

Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Bæjarhálsi og Hófðabakka.

Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlátt svæði, sem ætlað er til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



Opin svæði

- H** Hverfisgarður
- L** Leiksvæði
- D** Dvalarsvæði
- K** Kyrrlátt svæði



Hverfistorg



Hljóðvarnir



Efling almenningsrýma

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

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

Stefna

- Móta nýja skilmála fyrir almenningsrými í hverfinu, flokka opin svæði eftir mismunandi notkun, skilgreina almenningsrými á skipulagsupprætti hverfisskipulags.
- Merkja á skipulagsupprætti kyrrlátt svæði og móta skilmála fyrir það. Kyrrlátt svæði er opið svæði sem ætlað er til dvalar og slökunar í skjóli frá helstu umferðarleiðum og þar sem hljóðstig fer ekki yfir tiltekin mörk. Kyrrlátt svæði verður í hverfisgarði vestan við Árbæjarkirkju, skilmálaeining 7.2.9.
- Byggja upp hverfistorg við Hraunbæ og Rofabæ sem verða hluti af endurhönnun götunnar. Umhverfi gatnanna verður fegrað með trjágróðri, bættri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum. Hönnun skal vera vönduð og taka mið af sérkennum hverfisins.
- Byggja upp hverfistorg við Árbæjarkirkju.
- Heimila matjurtagarða á borgarlandi.
- Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfingetu.
- Samþykkja leiðbeiningar um almenningsrými sem skýra hvernig skuli útfæra nýja skilmála samhliða hverfisskipulagi.
- Breyta götum og bílastæðum við skilgreindar borgargötur með áherslu á opin almenningsrými og skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.

- Samþykkja leiðbeiningar um borgargötur samhliða hverfisskipulagi.
- Nánari umfjöllun um borgargötur er í kaflanum um SAMGÖNGUR.

Hljóðvist og loftmengun

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

Stefna

Stefnt er að bættri hljóðvist og loftgæðum með eftirfarandi aðgerðum:

- Setja skilmála fyrir aukna trjá- og gróðurækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.
- Skilgreina á skipulagsupprætti hverfisins kyrrlátt svæði í hverfisgarði vestan við Árbæjarkirkju, skilmálaeining 7.2.9 (sjá einnig umfjöllun um Almenningsrými).

Mynd 5.10

Ljósmynd: Leiksvæði.
Mynd: DLD.





SAMGÖNGUR

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

Borgargötur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram ný sýn á götuna og hugtakið borgargata m.a. skilgreint. Borgargötur eru lykilstoppistöðir í hverju hverfi og skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Í hverfisskipulagi á að hanna borgargötur innan hverfanna heildstætt með aðliggjandi byggð. Meginmarkmiðið er að endurskilgreina götuna sem fjölbreytilegt almenningsrými sem gegnir mikilvægu hlutverki við framtíðarþróun borgarinnar.

Í aðalskipulagi eru göturnar Hraunbær (að hluta), Bæjarbraut og Rofabær skilgreindar sem borgargötur og lögð sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun gatnanna fyrir alla samgöngumáta, með hverfistorgi og helstu innviðum sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykilstoppistöð fyrir almenningsamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og stæðum fyrir deilibíla.

Stefna

Stefnt er að því að styrkja göturnar Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ og umhverfi þeirra með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina göturnar sem borgargötur í hverfisskipulagi.
- Endurhanna og fegra göturnar, sjá einnig stefnu um GÆÐI BYGGÐAR.
- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir götuna.
- Staðsetja við götuna þjónustuinviði á borð við lykilstoppistöð fyrir almenningsamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og stæðum fyrir deilibíla.
- Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um

SAMFÉLAG.

- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um borgargötur.
- Setja skilmála um algilda hönnun gatna, stíga og gangstétta til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.



Mynd 5.11

Skýringarmynd. Dæmi um aðskilda göngu og hjólastíga.
Mynd: DLD



Samgöngur


Árbær

Stefnan er að gera Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ að borgargötum með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi. Þar er gert ráð fyrir lykil strætóstöð, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og deilibílum.


Stefnt er að því að fjölga ekki bílstæðum í hverfinu.

Núverandi gönguleiðir eru festar í sessi og tenging við Elliðaárdal og Fylkissvæði styrktar. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsupprætti.


Stefnt er að endurbótum á undirgöngum við Höfðabakka.

 Gönguleiðir



 Nýjar gönguleiðir



 Nýir hjólastígar

 Tengingar við hverfið

 Borgargötur

 Lykil stöðvar og/eða leiðir almenningssamgangna



Vistvænir samgöngumátar

Efling vistvænna ferðavenja er leiðarljós í allri stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Lykillinn að því að ná árangri við að breyta ferðavenjum er að tryggja samspil ákvarðana um þéttingu byggðar og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólréiðar og gangandi vegfarendur. Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 7 segir að við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum *Hjólréiðaáætlunar Reykjavíkur*.

Stefna

Stefnt er að bættum aðbúnaði fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, sbr. eftirfarandi aðgerðir:

- Festa í sessi lykildöguleiðir á skipulagsupprætti hverfisins.
- Veita heimild fyrir breiðari undirgöngnum undir Höfðabakka, með fegrun og bættri aðkomu.
- Teikna nýjar gönguleiðir að íþróttasvæði Fylkis.
- Teikna nýjar gönguleiðir frá Elliðaárdal sem ná norður að Árbæjarkirkju og þjónustusvæði við Ásinn.
- Skilgreina á hverfisSKIPULAGSUPPRÆTTI hjólréiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöð almenningssamgangna.
- Staðsetja stæði fyrir deilibíla.
- Setja skilmála um algilda hönnun biðstöðva almenningssamgangna til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.

Bílastæði

Markviss stefna í bílastæðamálum er í samræmi við áherslur aðalskipulagsins um þéttari byggð, aukin gæði byggðar og eflingu almenningssamgangna. Stefna hverfisSKIPULAGS í málaflokknum tekur mið af ákvæðum aðalskipulags í kaflanum um vistvænna samgöngur.

Stefna

- Yfirfæra skilmála um bílastæði úr eldra deiliskipulagi.
- Fjölga ekki bílastæðum í hverfinu nema lítillega þó að íbúðum fjölgi þannig að hlutfall bílastæða á íbúð verði ekki hærra en það er í dag.
- Skilgreina í skilmálum bílastæðaviðmið sem taka mið af bíla- og hjólastæðastefnu aðalskipulags.
- Fjölga ekki bílastæðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.
- Heimila fjölgun bílastæða um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð.



Mynd 5.12
Flygildi.





VISTKERFI OG MINJAR

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

Umhverfis- og auðlindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram í níu málaflokkum og hefur m.a. að markmiði að efla þjónustu vistkerfa og líffræðilegan fjölbreytileika í borginni og þar með auka umhverfisgæði. Markmið í trjárækt eru einnig sett fram í aðalskipulagi. Þar segir m.a. að efla skuli trjárækt innan marka þéttbýlis, hvetja til ræktunar á einkasvæðum og styrkja ákvæði um ræktun og skjólmyndun í skilmálum deiliskipulags og byggingarskilmálum.

Stefna

Stefnt er að því að viðhalda fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurrækt á einkalóðum og borgarlandi með eftirfarandi aðgerðum:

- Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála sem vernda núverandi gróður og tré fyrir órökstuddu raski.
- Samþykkja leiðbeiningar um frágang lóða samhliða hverfisskipulagi.
- Samþykkja leiðbeiningar um almenningsrými samhliða hverfisskipulagi.
- Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti.
- Setja fram skilmála sem er ætlað að vernda dalinn fyrir mengun og raski í skilmálaeiningum byggða sem liggja næst Elliðaárdal.



Vistkerfi og minjar

Árbær

Stefnt er á að verja vistkerfi í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir órókstuddu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar.

Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum, eftir því sem við á og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér.

Hverfisvernd er sett á ákveðin svæði og/ eða hús til að vernda sérkenni byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.



Náttúrusérkenni



Lágmarksgegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir



Hverfisvernd

- E** Einstök hús, húsaðir og götummyndir
- S** Samstæður húsa og heildir



Friðuð hús



Friðlýst hús



Fornleifar og yngri minjar



Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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

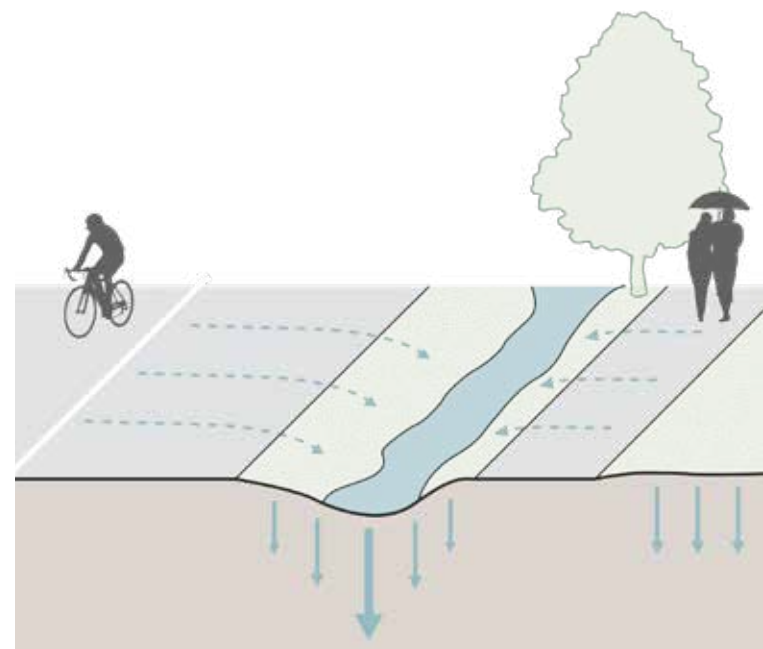
Stefna

Stefnt er að því að nýjar framkvæmdir minnki ekki gegndræpt yfirborð í hverfinu og að meðhöndlun ofanvatns styðjist við náttúrulegar lausnir, sbr. eftirfarandi aðgerðir:

- Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og einkalóðum.
- Tryggja við breytingar á landnotkun flóðaleiðir til auka seiglu svæðisins m.t.t. aukinnar úrkomu og mögulegra flóða í kjölfar loftslagsbreytinga.
- Setja skilmála um notkun blágrænna ofanvatnslausna við breytingar eða nýja uppbyggingu.
- Gæta að því að heimildir um aukið byggingarmagn valdi því ekki að afrennslisstuðull lóðar hækki heldur sé unnið á móti auknu byggingamagni með blágrænum ofanvatnslausnum (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Verndarákvæði

Í gildandi aðalskipulagi er sérstakur kafli um borgarvernd þar sem sett eru markmið sem ætlað er að vernda staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar. Þar er kveðið á um að í hverfisskipulagi skuli móta tillögur um verndun í einstökum hverfum, s.s. verndun



Mynd 5.13

Skýringarmynd. Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir.

Teikning: Trípólí Arkitektar.

stakra húsa, húsaraða og húsasamstæða, og skulu tillögurnar byggja á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur.

Stefna

Stefnt er að því að vernda og styrkja byggðamynstur og staðaranda Árbæjar með eftirfarandi aðgerðum:

- Gera grein fyrir sérstökum byggðareinkennum í hverfisskipulagi, eftir því sem á við, sem lóðarhöfum ber að taka tillit til við breytingar á húsnæði.
- Setja hverfisvernd á skilmálaeiningu 7.2.3, vegna sögulegrar og umhverfislegar sérstöðu, en fyrirkomulag gatna, lóða og húsa á svæðinu felur í sér eldri reitaskiptingu Árbæjarbletta sem mikilvægt er að vernda og taka tillit til. Innan skilmálaeiningarinnar er einnig sett hverfisvernd á eftirfarandi hús: Háþær 39, Fagribær 19.
- Setja hverfisvernd á Árbæjarkirkju, skilmálaeining 7.2.9.

Fornleifar

Fornleifar eru skráðar innan marka hverfisskipulags í Árbæ.

Stefna

- Gera grein fyrir þekktum fornleifum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.
- Merkja þekktar fornleifar á hverfisskipulagsupprátt.

Náttúrusérkenni

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

Náttúrusérkenni með verndargildi eru til staðar innan hverfisskipulags Árbæjar s.s. fallett grágrístholt við gatnamót Rofabæjar og Ystabæjar.

Stefna

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



ORKA OG AUÐLINDIR

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

Markmið umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins eru m.a. bætt landnýting, aukin kolefnisbinding og aukin notkun á innlendum vistvænum orkugjöfum. Einnig að komið sé í veg fyrir sóun á heitu og köldu vatni og að dregið verði úr úrgangi til urðunar og að endurnýting og endurvinnsla sé aukin.

Stefna

Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, auka þjónustu við meðhöndlun á úrgangi, auka kolefnisbindingu og bæta landnýtingu með eftirfarandi aðgerðum:

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



Mynd 5.14

Skýringarmynd. Dæmi um innviði sem eykur gæði byggðar: Flokkun úrgangs og langtíma hjólageymslur.

Mynd: DLD.



Mynd 5.15

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu grenndarstöðvar.

Mynd: DLD.



Orka og Auðlindir

Árbær

Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæðis í hverfinu, heimila húseigendum að reisa stærri úrgangsskýli á eigin lóð og bæta aðstæður fyrir flokkun.

Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu.

Taka skal tillit til stofnagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafmagns, merkt sem Veitukerfi á stefnukort og hverfisskipulgasupprátt.



Grenndarstöðvar



Hleðslustæði



Deilibílar



Veitukerfi





MANNVIRKI

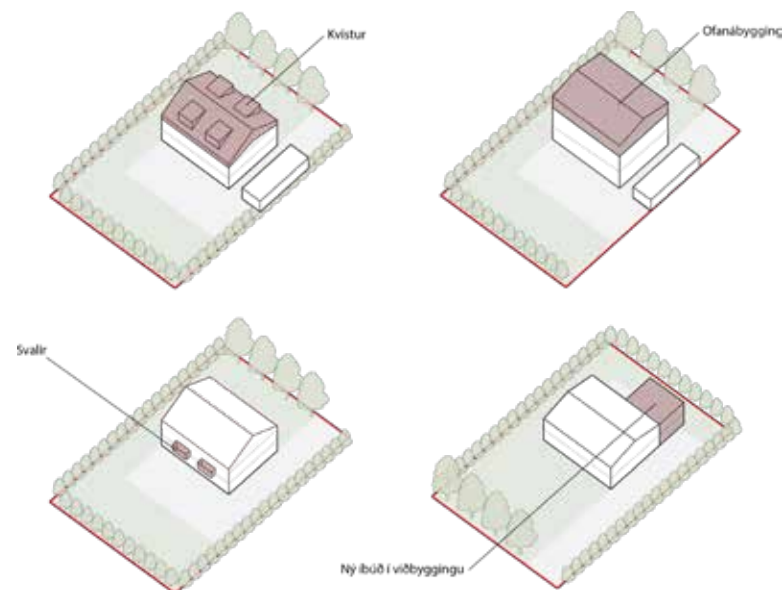
Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi.

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

Stefna

Stefnt er að því að gera mannvirki í hverfinu vistvænni með eftirfarandi aðgerðum:

- Yfirfæra eldri byggingarheimildir í nýja skilmála í nýju hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- Byggingarreitir við íbúðarhús eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir nýbyggingar, minni viðbyggingar og ofanábyggignar við fjölbýlishús.
- Byggingarreitir á miðsvæðum eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir þróun byggðarinnar.
- Byggingarreitir fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.
- Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis:
 - Viðbætur, viðbyggingar og ofanábyggignar.
 - Svalir og kvisti.
- Innréttingu aukaíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfi.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar fyrir breytingar, viðbætur og endurbætur á eldri mannvirkjum og fjölgun íbúða.



Mynd 5.16

Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.
Teikning: Trípólí Arkitektar.



Mannvirki

Árbær

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði sem mest vistvæn og sjálfbær og að líftími þeirra verði sem lengstur.

Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem er ætlað að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borginni.

Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Mannvirki

Viðbætur, breytingar og viðbyggingar





NÁTTÚRUVÁ

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

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

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

Stefna

Stefnt er að því að beita gróðurrækt og vistvænum lausnum til að lágmarka hættu á því að vindur og úrkoma valdi skaða, sbr. eftirfarandi aðgerðir:

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





Náttúruvá

Árbær

Stefnt er að mótnægisáðgerðum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum.

Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótnægisáðgerða.



Tré og gróður

Mótnægisáðgerðir vegna náttúruvá





6

Umhverfismat Árbæjar

EFNISYFIRLIT

6.1 Almennt

6.2 Inngangur

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

6.4 Helstu umhverfisárhif

6. Umhverfismat Árbæjar

6.1 Almenn

Árbær er eitt fjögurra hverfa í borgarluta 7, Árbæ. Hann er kjarninn í borgarlutanum, tiltölulega fastmótað hverfi sem afmarkast af Höfðabakka til vesturs, Bæjarhálsi til norðurs og austurs, Rofabæ og Elliðaárdalnum til suðurs og Fylkisvegi til austurs.

Land hallar í meginatriðum til suðurs að Elliðaárdal. Uppbygging í Árbæ hófst upp úr 1965. Byggðin er fremur lágreist eða hæst þriggja hæða. Hryggjarstykkið í hverfinu er fjölbýlishús við Hraunbæ með skjólgóðum íbúðagörðum. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Í Árbæ eru skilgreindar fjórtán skilmálaeiningar, 7.2.1–7.2.16. Skilmálaeining er samstæður hverfishluti, t.d. þar sem í gildi eru hliðstæð skipulagsákvæði. Skilmálaeiningunum eru gerð ítarleg skil í skilmálum í bók II. Með markvissum ákvæðum í skilmálum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingarleyfisumsóknar vegna minniháttar breytinga.

Mynd 6.1

Árbær afmarkaður á loftmynd.



6.2 Inngangur

Markmið laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum með því að taka tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð. Það skal gert með umhverfismati tiltekinn skipulags- og framkvæmdaáætlana stjórnvalda sem líklegt er að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.

Ákvæði laga um umhverfismat áætlana gilda um umhverfismat þeirra skipulags- og framkvæmdaáætlana sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 (12. gr.) er auk þess ákvæði þess efnis að við gerð skipulagsáætlana skuli gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma og umhverfismats áætlunarinnar, ef við á. Þá skal jafnframt hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við gerð skipulagsáætlana.

Í þeirri hverfisskipulagsáætlun sem hér um ræðir er ekki mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í fyrrnefndum viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Enda þótt allar meginforsendur hverfisskipulagsáætlunarinnar liggi fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er hér sett fram mat á þeim umhverfisþáttum sem máli skipta.

Hverfisskipulag Árbæjar mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

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

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

Stefnumið áætlunarinnar eru í samræmi við stefnu fyrir borgarhlutann í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030, greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3, niðurstöður samráðs, sbr. kafla 4 í bók I og greinargerð um samráð sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.



SAMFÉLAG

Fjölgun íbúða til að styrkja hverfismiðju og þjónustuframboð

Samsetning hverfisins hvað varðar húsgerðir og íbúðastærðir er nokkuð áþekkt meðaltali borgarinnar. Stefnt er að fjölgun íbúða með því að bjóða upp á fjölbreytt húsnaði til þess að styrkja miðju borgarhlutans og bæta þjónustuframboð. Áformin eru í samræmi við stefnu aðalskipulagsins, greiningu á visthæfi hverfisins og óskir íbúa sem fram komu í samráðsferlinu og eru m.a. skráðar í miðsjá hverfisskipulagsins. Hverfisskipulagsáætlun gerir ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um u.þ.b. 570 en sú fjölgun mun eiga sér stað á löngum tíma. Fylgst verður með þróun íbúðafjölda og íbúðagerða í hverfinu í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingagátt Mannvirkjastofnunar sem síðan verður hægt að vakta og birta upplýsingar úr, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá.

Blönduð landnotkun, þ.á m. nærþjónusta á miðsvæði

Markmiðið er að styrkja nærþjónustu í hverfinu sem fyrst og fremst verður í borgarhluta- og hverfismiðjunni Ásnum, en einnig í Rofabæ 7–9 og Rofabæ 37–39.

Bættar tengingar við önnur hverfi

Markmiðið er að bæta göngu- og hjólaleiðir frá Ártúnsholti og Selási að verslun og annarri þjónustu í borgarhlutakjarnanum í Árbæ. Nánari umfjöllun er í liðnum SAMGÖNGUR.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Þétting byggðar, Ásinn–Miðsvæði

Um er að ræða skilmálaeiningar 7.2.6 og 7.2.7. Í skilmálaeiningu 7.2.6 eru heimilar viðbyggingar og ofanábyggingar með íbúðum á efri hæðum. Í skilmálaeiningu 7.2.7 eru eingöngu yfirfærðar eldri byggingarheimildir og heimildir um bílastæði en engar nýjar heimildir gefnar að svo stöddu. Gert ráð fyrir að skilmálar einingar 7.2.7 verði teknir til endurskoðunar á næstu misserum og lögð áhersla á uppbyggingu blandaðrar byggðar á svæðinu. Gert er ráð fyrir að á þessum svæðum geti íbúðum fjölgað talsvert frá því sem er í dag.

Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum

Heimilað er að bæta við einni aukaíbúð í stórum sérbýlishúsum þar sem aðstæður leyfa. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálalið um fjölgun íbúða fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvissa er um hversu mikla fjölgun þessi heimild hefur í för með sér því vitað er að húseigendur hafa í talsverðum mæli nú þegar innréttað litlar íbúðir án þess að hafa til þess heimildir í skipulagi. Einnig er vert að nefna að gerð aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis þarf ekki að leiða til fjölgunar íbúa ef gengið er út frá að meðalfjöldi fermetra á hvern íbúa haldist nokkuð stöðugur. Líklegt er einnig að fjölgun aukaíbúða í hverfinu verði hægfara þróun sem verði vöktuð, sbr. áform sem lýst er að framan og í kafla 5 í umfjöllun um vöktun. Þessi vöktun gerir það síðan mögulegt að bregðast við ef fjölgun íbúa fer að hafa áhrif á innviði.

Núverandi íbúðabyggð í Árbæ, fjölbýlishú

Heimilað er að hækka fjölbýlishús um eina íbúðarhæð þar sem aðstæður leyfa gegn því að komið verði fyrir lyftu í viðkomandi húsi. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálaliðum um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildum í skilmálum fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvíst er hversu mikil fjölgun íbúða hlýst af heimildinni þar sem óljóst er að hversu miklu leyti hún verður nýtt.

Verslun og þjónusta Rofabæ 7–9

Heimild er fyrir viðbyggingu og nýrri byggingu með íbúðum á efri hæðum, jarðhæð auk þriggja íbúðarhæða. Gerð er grein fyrir þessum byggingarheimildum í skilmálaeiningu 7.2.4. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 35 nýjar íbúðir.

Verslun og þjónusta Rofabæ 37–39

Heimilaðar eru íbúðir ofan á núverandi verslunar- og þjónustuhúsnæði við Rofabæ 37–39 eða þriggja hæða nýbygging í anda fjölbýlishúsa sem fyrir eru á reitnum. Gerð er grein fyrir þessum byggingarheimildum í skilmálaeiningu 7.2.11. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 35 nýjar íbúðir.

Hraunbær, austast, milli Hraunbæjar og Bæjarháls

Skilmálaeining 7.2.10 er ekki hluti af hverfisskipulagsáætluninni. Heimiluð eru fjölbýlishús í skilmálaeiningunni. Í hverfisskipulagi er eingöngu lýst stefnu fyrir skilmálaeininguna. Gert hefur verið sérstakt deiliskipulag fyrir hana sem gerir ráð fyrir um 200 nýjum íbúðum.

Vestast við Rofabæ.

Í hverfisskipulagi er eingöngu lýst stefnu fyrir skilmálaeininguna 7.2.15. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir hana. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 50 íbúðir.



GÆÐI BYGGÐAR

Almenningsrými

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

Markmiðið er að tillit sé tekið til byggðarmynsturs og staðaranda í hverfinu.

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

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

Útfærsla lóða

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

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

Hávaðavarnir og skjólmyndun

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Efning almenningsrýma

Almenningsrými eru opin svæði, þ.á.m. hverfisgarðar, dvalarsvæði og leiksvæði. Stefnt er að því að styrkja hverfistorg við Ásinn og Árbæjarkirkju í tengslum við endurnýjun borgarhlutakjarnans og gerð borgargatna. Umhverfi gatnanna verður fegrað og bætt, m.a. með trjágróðri, betri lýsingu, yfirborðsfrágangi, bekkjum og öðrum götugögnum. Sama á við um svæði við verslunar- og þjónustukjarnana við Rofabæ 7–9 og Rofabæ 37–39. Við hönnun almenningsrýma er gerð krafa um að fylgt verði viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi fyrir alla.

Útfærsla lóða

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

Gróður

Til þess að viðhalda og auka við fjölbreyttan gróður bæði á opnum svæðum og lóðum eru settir skilmálar sem eru útfærðir nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Aukinn trjágróður veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir líffræðilega fjölbreytni.

Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

Umferðarhávaði berst frá aðliggjandi stofnbrautum, Höfðabakka og Bæjarhálsi. Því eru merktar leiðbeinandi staðsetningar fyrir hljóðvarnir meðfram stofnbrautunum. Gert er ráð fyrir jarðvegsmönnum eða öðrum hljóðvörnum ásamt því að gróðursetja tré og runna til þess að fegra umhverfið, sem einnig stuðlar að aukinni skjólmyndun.

Borgarbúskapur

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



SAMGÖNGUR

Borgargötur við Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ

Markmiðið er að bæta nánasta umhverfi og milda sambúð gangandi, hjólandi og akandi umferðar (sjá einnig umfjöllun um GÆÐI BYGGÐAR).

Bættar almenningssamgöngur

Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningssamgangna.

Hjóla- og göngustígar, tengingar við aðlæg hverfi

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

Bílastæði

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Borgargötur

Gert er ráð fyrir endurhönnun Rofabæjar, Bæjarbrautar og hluta Hraunbæjar á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisskipulags. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs og uppsetning grenndarstöðvar, hleðslustöðvar fyrir rafbíla og stæða fyrir deilibíla. Meðal annarra aðgerða er fegrún með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna.

Almenningssamgöngur

Lykilstöðvar almenningssamgangna eru skilgreindar í hverfisskipulagi. Með algildri hönnun verður aðgengi allra tryggt að biðstöðvum óháð hreyfigetu. Gert er ráð fyrir að á skipulagstímanum muni þjónusta Strætó bs. batna, s.s. með aukinni ferðatíðni og lengri þjónustutíma.

Göngu- og hjólastígar og tengingar við aðliggjandi hverfi

Gert er ráð fyrir endurbættum göngu- og hjólastígum við Rofabæ og Bæjarbraut samhliða gerð borgargötu og hverfistorgs. Lagfæring verður gerð á undirgöngum undir Höfðabakka að Ártúnsholti og aðkomu að þeim þannig að göngu- og hjólaleiðin verði meira aðlaðandi. Göngu- og hjólastígatenging eftir Rofabæ að mislægum gatnamótum við Suðurlandsveg tengir hverfið til austurs og suðurs. Göngutenging austan við Ásinn styrkir tengsl byggðarinnar sunnan Rofabæjar við verslunar- og þjónustusvæði við Hraunbæ. Í skilmálum fyrir götur, stíga og gangstéttir er gerð krafa um að viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi fyrir alla.

Bílastæði

Í samræmi við stefnu aðalskipulagsins er miðað við 1,5 bílastæði á íbúð. Bílastæðum verður því ekki fjölgað enda eru í hverfinu 1,8 stæði á íbúð samkvæmt *Gátlista um visthæfi byggðar*. Bílastæði fyrir stóra bíla við Hraunbæ verða aflögð sem er í samræmi við vilja íbúa eins og hann birtist í samráðsferlinu. Gert er ráð fyrir stæðum fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við hverfismiðjuna Ásinn. Fjölgun bílastæða vegna aukaíbúðar eða starfsemi í íbúðarhúsnæði verður ekki heimiluð.



VISTKERFI OG MINJAR

Meðhöndlun ofanvatns

Markmiðið er að tryggja gegndræpi yfirborðs á opnum svæðum og lóðum með blágrænum ofanvatnslausnum, m.a. með það að markmiði að vernda vistkerfi hverfisins og Elliðaárdals.

Náttúruminjar

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

Menningar- og fornminjar

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Meðhöndlun ofanvatns

Settir eru skilmálar um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og lóðum til að tryggja gegndræpi yfirborðs og vernda þannig vistkerfi hverfisins og Elliðaárdals. Nánari útfærslur eru í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir.

Verndun náttúrusérkenna

Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annari landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsuppdrætti.

Menningar- og fornminjar

Fjallað er um menningar- og fornminjar í kaffa 2 þar sem sjá má kort frá Borgarsögusafni. Þekktar minjar í Árbæ gefa ekki tilefni til sérstakrar stefnumörkunar eða aðgerða.

Verndarákvæði

Stefnt er að því að byggðin í skilmálaeiningu 7.2.3 njóti hverfisverndar vegna sögulegrar og umhverfislegrar sérstöðu. Einnig er stefnt að því að Árbæjarkirkja auk húsanna við Fagrabæ 19 og Háabæ 39 fái hverfisvernd vegna byggingarlistarlegs gildis.



ORKA OG AUÐLINDIR

Vistvænni orkugjafar, aukin flokkun heimilisúrgangs og betri landnýting

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa.

Stefnt er að bættri aðstöðu og þjónustu við flokkun og skil endurvinnsluefna.

Stefnt er að aukinni kolefnisbindingu.

Stefnt er að betri landnýtingu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Vistvænir orkugjafar

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

Stærri sorpskýli og aukin flokkun úrgangs

Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu endurvinnsluefna við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Til að bæta aðgengi og auðvelda skil endurvinnsluefna er gert ráð fyrir grenndarstöð við Bæjarbraut. Þannig verður stærri hluti íbúa í göngufæri við grenndarstöð.

Aukin kolefnisbinding

Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með því að auka trjágróður í hverfinu, sbr. umfjöllun um gróður í GÆÐI BYGGÐAR.

Betri landnýting

Landnýting er bætt með því að heimila íbúðabyggð við Rofabæ 7–9 og 37–39. Uppbygging og þétting byggðar á miðsvæði borgarhlutans við Hraunbæ/Bæjarbraut stuðlar að sama skapi að betri landnýtingu. Einnig stuðla heimildir um aukaíbúðir í sérbýlishúsum og viðbótarhæðir á fjölbýlishús til betri landnýtingar.



MANNVIRKI

Þróun byggðar og byggðarmynstur

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

Breytingar og viðhald húsnæðis

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

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

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Breytingar á byggingarreitum

Byggingarreitum íbúðarhúsa er breytt og sköpuð skilyrði fyrir byggingu minniháttar einnar hæðar viðbygginga.

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

Breytingar og viðhald húsnæðis

Heimilaðar eru minni viðbyggingar við sérbýlishús til að koma til móts við óskir íbúa um breytingar og gera mannvirkin vistvænni. Einnig eru heimilaðar aukaíbúðir í sérbýlishúsum.

Heimilaðar eru ofanábyggingar á fjölbýlishús án lyftu með því skilyrði að lyftu sé komið fyrir um leið, m.a. til að koma til móts við óskir íbúa og til að bæta aðgengi fyrir alla, sbr. hugmyndafræði um aðgengi fyrir alla.

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

Heimilaðar eru viðbyggingar og lausar kennslustofur við leikskóla og skóla í hverfinu. Auk þess eru heimilaðar viðbyggingar við samfélagsþjónustu og íþróttamannvirki sjá skilmáleiningu 7.2.9 og 7.2.13.

6.4 Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Mynd 6.3 tekur saman helstu aðgerðir sem tiltekna hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið en síðan er fjallað um hverja aðgerð fyrir sig.

Uppbygging á nýjum íbúðum við Rofabæ 7–9, 37–39 og á miðsvæðinu við Ásinn með breyttri landnotkun ásamt heimildum til að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum og ofanábyggingum á fjölbýlishús stuðlar að fjölgun íbúða með áherslu á fjölbreyttar stærðir íbúða. Allt þetta stuðlar að jafnari dreifingu aldursþópa í hverfinu og betri rekstrargrundvelli fyrir nærþjónustu, þar með talið skólustarf. Þetta getur jafnframt dregið úr þörf fyrir að aka um lengri veg til að sækja þjónustu en þó er ekki víst að það náist nema samhliða takist að breyta ferðavenjum íbúa í samræmi viðáhrifslur aðalskipulagsins.

Í skilmálum fyrir Rofabæ 7–9, 37–39 og miðsvæðið við Ásinn er gerð krafa um að ef lóðarhafar sem ætla að nýta sér uppbyggingarheimildir þurfi að ráðast í umhverfisúrbætur. Slíkar umhverfisúrbætur felast m.a. í því að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, auka gróðurþekju á lóðum og endurskoða bílastæði samhliða þessum umhverfisúrbótum.

Til að bæta hljóðvist í hverfinu eru settir skilmálar um hljóðvarnir næst Bæjarhálsi og Höfðabakka og skilmálar um gróður til að bæta loftgæði ásamt því að bæta gæði byggðarinnar. Bætt hljóðvist hefur jákvæð áhrif á samfélagið og gæði byggðar þó að það sé háð útfærslu hljóðvarna hver áhrifin verða á ásýnd hverfisins. Gert er ráð fyrir að vinna að bættri ásýnd hverfisins, m.a. með auknum gróðri.

Ekki verður séð að uppbygging 49 íbúða í skilmáleiningu 7.2.6 við Ásinn kalli á mikla fjölgun bílastæða. Samkvæmt talningu bílastæða sem eru yfirfærð frá eldra deiliskipulagi, eru skráð 50 stæði við Hraunbæ 113, 69 stæði við Hraunbæ 115, 19 stæði við Hraunbæ 117, 46 stæði við Hraunbæ 119, 54 stæði við Hraunbæ 121 og 15 stæði við Hraunbæ 123. Samtals eru þetta 256 bílastæði. Í skilmálum um bílastæði fyrir nýjar íbúðir segir eftirfarandi: *Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað*

innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Það er metið svo að þessir skilmálar um bílastæði fyrir nýjar íbúðir ásamt kröfum um umhverfisúrbætur samfara nýtingu uppbyggingarheimilda muni hamla því að bílastæðum fjölgi á svæðinu, sbr. stefnu hverfisskipulagsins.

Fjölgun íbúða með ofanábyggingum á fjölbýlishús getur leitt til fjölgunar íbúa í hverfinu, en fjöldinn er í lágmarki (40-60 íb/ha), og á renna styrkari stoðum undir nærþjónustu og innviði, sbr. umfjöllun í kaflanum um samfélag fyrir framan. Það er mjög háð útfærslu hver áhrifin verða á gæði byggðar þó gert sé ráð fyrir að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð því hvort tekst að vinna gegn aukningu umferðar og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Brugðist er við bílastæðarþörf samfara fjölgun íbúða í fjölbýlishúsum með skilmálum um bílastæði, sbr. umfjöllun fyrir ofan.

Hvort ofanábyggingar á fjölbýlishús við Hraunbæ og Rofabæ skerði útsýni eða valdi skuggavarp fyrir nágretta er háð aðstæðum og útfærslu. Vandmeðfarið er að hækka hús í fullmótuðu hverfi og vissulega getur slíkt haft neikvæð áhrif á grenndarsamfélagið. Það er metið svo að hækkun um eina hæð á fjölbýlishúsasamstæðum ásamt byggingu á lyftum við Hraunbæ og Rofabæ valdi minniháttar útsýnisskerðingu til norðurs. Skuggavarp vegna ofanábygginga fellur aðallega á bílastæði sem eru norðan við fjölbýlishúsin og því talið ásættanlegt. Leitast er við að halda skuggavarp í lágmarki, m.a. með kröfu um að draga þurfi inn efstu hæðina garðmegin.

Mynd 6.2

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

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Íbúðum fjölgað í þegar byggðum sérbýlis- og fjölbýlishúsum	+	0	+/0		+	0	
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum	+	0	+/0	-/0	+		
Stærri byggingarreitir skilgreindir	+		0			0	
Nýjar íbúðir á efri hæðum hverfiskjarna	+	0	+/0		+		
Efling almenningsrýma - hverfistorg við borgarhlutakjarna, borgargata og bættur umhverfisfrágangur	+	+	+	+			
Hljóðvarnir - leiðbeinandi staðsetning	+		+				
Stærri sorpskýli við íbúðarhúsnæði heimiluð		0/+	+/-		+		
Aukin tíðni og lengri þjónustutími almenningsvagna	+	+	+				
Aðskilnaður gangangi og hjólandi vegfarenda	+	+	+				
Bættar stígatengingar, m.a. lagfæringar á undirgöngum undir Höðfabakka	+	+	+				
Bílastæði fyrir stóra bíla aflögð	0	0	+				
Byggðarvernd - skilmálaeining 7.2.4, Árbæjarkirkja, Háþé 39 og Fagribær 19			+	+		+	
Skilmálar settir um meðhöndlun ofanvatns			+	+			
Búið í haginn fyrirborgarbúskap og matjurtaræktun	+		+	+			
Verndun sérstæðra náttúrusérkenna			+	+			
Bættar aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d. rafhleðslustöðvar fyrir bíla	+	+	+		+		
Aukin kolefnisbinding með auknum trjágróðri			+	+	+		+
Betri landnýting með aukinni íbúðarbyggð		0	+/0		+		

Fjölbýlishúsin við Hraunbæ og Rofabæ eru samtengd og hafa heildstætt yfirbragð. Til þess að halda í það er gerð sú krafa í skilmálum að hanna skuli ofanábyggingar/ viðbyggingar heildstætt þar sem fjölbýlishús eru samliggjandi eða samtengd, hvort heldur er á milli lóða eða innan sömu lóðar. Ákvæði í skilmálum ásamt leiðbeiningum um fjölbýlishús án lyftu eiga að stuðla að því að vandað verði til hönnunar og tekið verði tillit til staðaranda og hönnunarsérkenna.

Heimildir fyrir aukaíbúðum og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði eiga ekki að auka þörfina fyrir bílastæði í hverfinu. Bæði er allnokkur fjöldi bílastæða á borgarlandi í dag, eða um 300 stæði, og í skilmálum fyrir hverfið segir að óheimilt sé að fjölga bílastæðum á lóðum vegna aukaíbúðar eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.

Þétting byggðar og fjölgun íbúða í fullmótuðum hverfum er ætíð vandmeðfarin og því eru umhverfisáhrifin metin óviss og háð útfærslu. Áhrifin eru metin jákvæð fyrir samfélag en óljós fyrir samgöngur og gæði byggðar.

Bætt þjónusta almenningsgangna stuðlar að aukinni notkun þeirra sem aftur hefur jákvæð áhrif á samfélagið og samgöngur.

Aðskilnaður göngu- og hjólastíga þar sem umferð gangandi og hjólandi er mest, stuðlar að meira öryggi og betri upplifun þeirra sem um stígana fara. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag og samgöngur.

Ný eða endurbætt undirgöng undir Höfðabakka bæta tengslin við Árbæjarsafn og stuðla að því að íbúar hverfanna gangi frekar eða hjóli á milli þeirra. Ekki er einungis horft til undirganganna sjálfra heldur einnig næsta umhverfis. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag, gæði byggðar og samgöngur.

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla Rofabæjar, Bæjarbrautar og hluta Hraunbæjar og næsta nágrennis sem borgargötu gerir hverfið öruggara og aðlaðandi fyrir alla ferðamáta, ekki síst gangandi og hjólandi. Það stuðlar að því að fólk gangi og hjóli í auknum mæli í stað þess að nota einkabílinn. Þannig verða fleiri á ferli og fólk

hreyfir sig meira. Breytingarnar verða því jákvæðar fyrir samfélagið, samgöngur og gæði byggðar og umhverfis.

Skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir munu hafa jákvæð áhrif á hverfið og lífríki Elliðaárdals.

Ákvæði um hverfisvernd byggðarinnar innan skilmálaeiningar 7.2.3 ásamt hverfisvernd nokkurra húsa í hverfinu mun hafa jákvæð áhrif á byggðarmynstur og staðaranda í hverfinu.

Aukinn og fjölbreytilegur gróður í hverfinu og skýrar reglur um meðhöndlun ofanvatns hefur margþætt jákvæð áhrif á vistkerfi, minjar og gæði byggðar.

Verndun náttúruminja á opnum svæðum innan hverfisins hefur jákvæð áhrif á vistkerfi og minjar sem og gæði byggðar.

Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa á borgarlandi, við skóla og leikskóla og samfélagsþjónustu eru metnir jákvæðir fyrir hverfið.

Skilmálar um meðhöndlun úrgangs og betri aðstæður til flokkunar eru metnir jákvæðir fyrir hverfið. Ákvæði um aukna kolefnisbindingu í nýjum skilmálum og leiðbeiningum eru sömuleiðis metin jákvæð fyrir hverfið og íbúana. Bætt aðstaða við skil endurvinnsluefna á lóðum fjölbýlishúsa í stað núverandi aðstöðu innanhúss mun auðvelda íbúum að flokka og skila endurvinnsluefnum. Það mun auka magn úrgangs til endurvinnslu og endurnýtingar. Aukin þjónusta við heimili, fyrirtæki og stofnanir við móttöku endurvinnsluefna mun einnig draga úr akstursþörf. Áhrif á orku og auðlindir eru því metin jákvæð en á samgöngur óljós eða jákvæð. Áhrif á gæði byggðar eru metin óljós eða neikvæð vegna áhrifa á ásýnd byggðar.

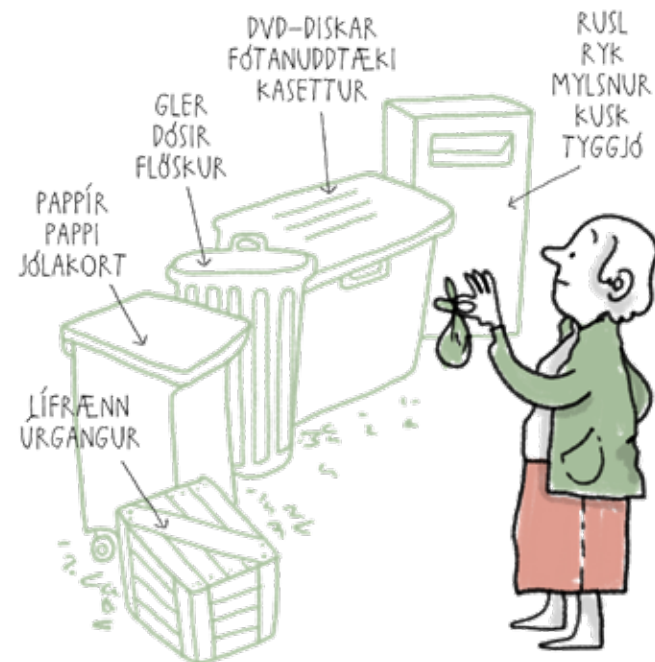
Mynd 6.3

Árbær og Elliðaárdalur séðir úr suðri.



Stærri byggingarreitir íbúðarhúsa og skilgreining nýrra byggingarreita á grunn- og leikskólalóðum og lóðum fyrir samfélagsþjónustu hefur jákvæð áhrif á samfélag þar sem flækjustig vegna minni háttar breytinga minnkar og afgreiðsluferli leyfisveitanda einfaldast og styttest á sama tíma og byggðin fær sveigjanleika til að þróast.

Aftur á móti er það háð útfærslu heimildarinnar hver áhrifin verða á mannvirki og gæði byggðar. Inngrip í fullmótuðum hverfum eru ætíð vandmeðfarin og því eru umhverfisáhrifin metin óviss og háð útfærslu.





7

Skilgreiningar og lykilhugtök

7. Skilgreiningar og lykilhugtök

AÐALGATA

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010–2030 eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru lykilgötur í hverju hverfi.

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

AÐALSKIPULAG

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru lagðar meginlínur stóru línurnar að mótun borgarinnar til langs tíma.

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

AÐGENGI FYRIR ALLA

Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og að það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða. Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

ALGILD HÖNNUN

Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlana og þjónustu sem allir geta nýtt sér,

að því marki sem aðstæður leyfa, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun. Algild

hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir fatlaða sé þeirra þörf.

ALMENNINGSRÝMI

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

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

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

BORGARBÚSKAPUR

Ræktun matvæla í borginni, annaðhvort á lóðum eða borgarlandi.

Samkvæmt skilmálum hverfisskipulags er almennt heimilt að stunda vera með borgarbúskap á lóðum og nýta borgarland til matvælaræktunar fyrir íbúa í hverfinu. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis fyrir matjurtarækt. Heimild til matjurtaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

BORGARGATA

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

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

BORGARHLUTAKJARNAR

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

Í borgarhlutakjörnum geta einnig verið skrifstofur, íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga, og fjölbreytt starfsemi. Borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði (M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

BORGARHLUTI

Reykjavíkurborg er skipt upp í tíu borgarhluta.

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

BYGGÐARMYNSTUR

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

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

BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir og byggingarlínur má sjá á skipulagsuppdrætti og á mæliblöðum.

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Nánar er fjallað um byggingarreiti í skipulagsskilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags.

DEILISKIPULAG

Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

DVALARRÝMI

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

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

EIGNARHALD

Eignarhald er skilgreint eftir húsagerð

Sérbýlishús Íbúðarhús þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús. [1]

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

[1] Ibid. skilgreining nr. 64.

[2] Ibid. skilgreining nr. 30.

FJÖLEIGNARHÚS

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

Fjöleignarhús geta verið:

Fjölbýlishús með íbúðum eingöngu. Hús með bæði íbúðum og húsæði til annarra nota. Hús sem alfarið eru nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi. Raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að hluta eða að öllu leyti til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt. [1]

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

GEGNDRÆPI

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

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

GUSTLOKUN

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

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

HÆÐARBLAÐ

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

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

HAGSMUNAADILAR

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

BYGGINGARMAGN

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

Í hverfisskipulagi er byggingarmagn notað yfir brúttóflatarmál og/eða nýtingarhlutfall bæði fyrir yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir.

Byggingarmagn er alltaf gefið upp sem brúttóflatarmál og tekur til rýma í lokunarflokki A og B, sbr. breytingu á skipulagsreglugerð nr. 903/2016. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998

HEIMILD

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

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

HÚSAGERÐIR

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

Sérbýlishús Íbúðarhús, þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús. Einbýlishús – íbúðarhús með einni íbúð. Parhús – sambyggð íbúðarhús með tveimur íbúðum. Raðhús – sambyggð íbúðarhús með fleiri en tveimur íbúðum sem eru samtengd í röð eða keðju. Hús með blandaða starfsemi Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota, s.s. verslun, þjónustu og/eða annarri atvinnustarfsemi. Fjölbýlishús Hvert það hús sem í eru tvær eða fleiri íbúðir sem hafa sameiginleg rými.

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

HVERFI

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

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

HVERFISKJARNI

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

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

HVERFISSKIPULAG

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

Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar, m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýttra byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskildu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti. [1]

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

Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

Yfirfærslu á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi. Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar. Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.

HVERFISVERND

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

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

ÍBÚÐIR

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

Aukaíbúð Ný íbúð, allt að 50 m² að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar.

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

Séríbúð Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar. Smáíbúð Allar íbúðir sem eru 40 m² eða minni.

Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærrí íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.

INNVIÐIR

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

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

KYRRLÁTT SVÆÐI

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

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

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

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

LANDNOTKUN

Ráðstöfun lands í skipulagi til mismunandi nota.

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

LEIÐBEININGAR

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. Ítarlegri Einnig ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur.

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

LIFANDI GÖTUHLIÐAR Á JARÐHÆÐUM

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

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

LÍFFRÆÐILEG FJÖLBREYTNÍ

Líffræðileg fjölbreytni tekur til margbreytileika lífríkisins, lífverutegunda og vistkerfa.

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

LJÓSVIST

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

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

LJÓSVISTARSKIPULAG

Skipulag sem segir til um hvernig ljósvist skuli háttað.

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

LÝÐHEILSA

Lýðheilsa er samheiti yfir heilsuvernd og forvarnir.

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

MÆLIBLAÐ

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

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

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

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

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

NÆRÞJÓNUSTUKJARNAR

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

Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi. Íbúðir geta verið á efri hæðum bygginga í nærþjónustukjarna.

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

NÝTINGARHLUTFALL

Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

OPIN SVÆÐI

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

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

RÝNIHÓPUR

Hópur sem skoðar og ræðir skipulagshugmyndir í vinnuferli hverfisskipulags undir stjórn Gallup.

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

SAMRÁÐ

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

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

SJÁLFBÆR HVERFI

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

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

SKAPANDI SAMRÁÐ

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

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

SKILMÁLAEINING

Innan hvers hverfisskipulags eru nokkrar skilmálaeiningar.

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

SKILYRÐI

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

SKIPULAGSÁKVÆÐI

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

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags.

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

STAFRÆNT SKIPULAG

Skipulag á stafrænu formi.

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

ÞAKSVALIR

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

ÞAKVERÖND

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

ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR

Byggingarmagn miðað við flatarmál lands.

Þéttleika er m.a. lýst með reikningsstærðum eins og íbúar/hektara eða íbúðir/hektara. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er hlutfallið milli brúttófermetra byggingar og flatarmáls lóðar.

VEITINGA- OG GISTISTAÐIR

Veitinga- og gististaðir eru flokkaðir eftir umfangi og heimildum.

Gististaðir Flokkur I: Heimagisting Flokkur II: Gististaðir án veitinga. Flokkur III: Gististaðir með veitingum, þó ekki áfengisveitingum. Flokkur IV: Gististaðir með áfengisveitingum.

Veitingastaðir Flokkur I: Veitingastaðir án áfengisveitinga. Flokkur II: Umfangslitlir áfengisveitingastaðir. Flokkur III: Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir.

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

VERKLÝSING

Verklýsing hverfisskipulags er lýsing á fyrirhugaðri vinnu við hverfisskipulag.

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

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

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

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

VISTVÆN BYGGÐ – LYKILÁHERSLUR

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru skilgreindar sjö lykiláherslur í skipulagi vistvænnar byggðar.

Þessar lykiláherslur eru innleiddar í vinnu við hverfisskipulag allra hverfa borgarinnar og lúta að SAMFÉLAGI, GÆÐUM BYGGÐAR, SAMGÖNGUM, VISTKERFUM OG MINJUM, ORKU OG AUÐLINDUM, MANNVIRKJUM og MÖGULEGRI NÁTTÚRUVÁ.

Út frá þessum lykiláherslum er staða hverfanna metin og hvað þurfi að gera til að viðkomandi hverfi verði sjálfbærara, vistvænt og meira heilsueflandi.

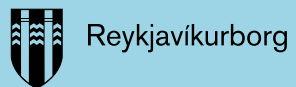
YFIRFÆRSLA BYGGINGARHEIMILDA

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem færast í hverfisskipulag.

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







Útgáfa 0.1 / 12.9. 2019

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík