



Skipulagsstofnun

Mótt.: - 3 feb. 2025

Málnr.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ÁRTÚNSHÖFÐI VIÐ ELLIÐAÁRVOG, SVÆÐI 2A

Deiliskipulag: almenn greinargerð



06.03.2024

Skilmálar og uppdættir uppfærðir í kjölfar auglýsingar 10.06.2024

ÁFANGASKIPTING DEILISKIPULAGS

Deiliskipulag Ártúnshöfða við Elliðaárvog, svæði 2A er hluti af rammaskipulagssvæði Ártúnshöfða við Elliðaárvog. Svæði 2A er fyrsti deiliskipulagsáfangi á svæði 2. Þegar liggja fyrir deiliskipulagsáætlanir fyrir svæði 1 og svæði 4.

Heildstæð skipulagstillaga hefur verið unnin fyrir allt svæði 2. Deiliskipulagssvæði 2 verður skipt niður í minni deiliskipulagsáfanga, hversu marga áfanga er óljóst.

Aðrir skipulagsáfangar á svæði 2 eru deiliskipulag Borgarlínu Ártúnshöfði 2, áfangi 2B og áfangi 2C. Deiliskipulag Borgarlínu skiptir svæði 2 í norður og suður hluta. Svæði 2C liggur sunnan Borgarlínu en svæði 2B liggur norðan við svæði 2A.

Til skýringa, eru fyrirbyggjandi, óstaðfestar, tillögur aðbyggjandi skipulagssvæða sýndar í skýringagögnum fyrir svæði 2A. Slíkar tillögur að byggð utan skipulagssvæðis 2A eru eingöngu sýndar til að gera grein fyrir mögulegu samhengi byggðamynsturs við aðbyggjandi reiti.



EFNISYFIRLIT

Samþykktar- og staðfestingarferli	8
Almennar upplýsingar	9
1 DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ - NÚVERANDI ÁSTAND	10
1.1 Landfræðileg lega, staðhættir, land og gróður	10
1.2 Deiliskipulagssvæði 1 - núverandi ástand	11
1.3 Deiliskipulagssvæði 2 - núverandi ástand	12
1.4 Verndarsvæði, minjar og fornleifar	13
1.5 Borgarvernd og menningarminjar	13
1.6 Mengunarhætta	14
1.7 Náttúruvá	14
1.8 Meðhöndlun ofanvatns	14
1.9 Hljóðvist	15
1.10 Veðurfar	16
2 DEILISKIPULAGSSVÆÐIN	17
2.1 Forsendur	18
2.2 Inngangur	19
2.3 Megináherslur deiliskipulagsins	19
2.4 Leiðarljós	20
2.5 Skipulagsforsendur úr rammaskipulagi	21
2.6 Vistvottun skipulagsins	22
2.7 Deiliskipulagsáætlanir	23
2.8 Umhverfismat áætlana	23
2.9 Aðrar fyrirbyggjandi áætlanir	23
2.10 Fyrirbyggjandi landnotkun	24
2.11 Fyrirbyggjandi leyfi til framkvæmda	24
2.12 Kynning og samráð	24
2.13 Önnur fylgiskjöl	25
3 VIÐFANGSEFNI OG EFNISTÖK DEILISKIPULAGS	26
3.1 Stefna og markmið	26
3.2 Leiðarljós	26
3.3 Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða í Elliðaárvog-Ártúnshöfða	28
3.4 Takmarkanir á landnotkun	28
3.5 Landmótun, efnistaka og efnislosun	28
4 SAMFÉLAG	29
4.1 Starfsemi	31
4.2 Íbúðapróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning	31
4.3 Skólahverfið, grunn- og leikskólar	31
4.4 Frístundastarf	31
4.5 Önnur samfélagsþjónusta	32
4.6 Öryggi og heilsa	32
4.7 Algild hönnun	32
4.8 Hönnun mannvirkja	32



5	ALMENNINGSRÝMI	33
5.1	Leiksvæði og áfangastaðir	34
6	LJÓSVIST	35
7	SAMGÖNGUR	37
8	ORKA OG AUÐLINDIR	38
8.1	Vatns- og orkunotkun	39
8.2	Loftgæði og loftslagsbreytingar	39
8.3	Byggingarefni	39
8.4	Meðhöndlun úrgangs	39
8.4.1	Meðhöndlun Úrgangs á framkvæmdartíma	39
8.4.2	Meðhöndlun úrgangs frá atvinnustarfsemi	40
8.4.3	Meðhöndlun úrgangs frá heimilum	40
8.5	Meðhöndlun ofanvatns	40
9	VEITUR	41
9.1	Almennt	41
9.2	Fráveita	41
9.2.1	Fráveitukerfi	41
9.2.2	Dælustöð fráveitu	41
9.3	Hitaveita	41
9.4	Neysluvatn	42
9.5	Rafmagn	42
9.5.1	Rafdreifikerfi	42
9.5.2	Dreifistöðvar rafmagns	42
9.6	Fjarskipti	42
9.7	Drenlagnir og húsbrunnar	42
10	FRAMKVÆMD, ÁFANGASKIPTING OG FRAMKVÆMDARTÍMI	43
	HEIMILDARSKRÁ	45

MYNDASKRÁ

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæða 1 og 2	8
Mynd 2. Gögn skipulags	9
Mynd 3. Fyrirliggjandi lóðir	10
Mynd 4. Horft til norðaustur yfir núverandi byggð á deiliskipulagssvæði 1	11
Mynd 5. Horft til norðurs yfir núverandi byggð á deiliskipulagssvæði 1	11
Mynd 6. Horft til suðurs yfir núverandi byggð á deiliskipulagssvæði 2	12
Mynd 7. Horft til norðurs yfir núverandi byggð á deiliskipulagssvæði 2	12
Mynd 8. Grjótmulningshús við Sævarhöfða 6-10	13
Mynd 9. Sól og skjólmyndun, mynd úr rammaskipulagi	16
Mynd 10. Landnotkun, hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur	17
Mynd 11. Rammaskipulag Elliðaárvoogs - Ártúnshöfða	18
Mynd 12. Tenging við nálæg hverfi	20
Mynd 13. Myndun borgarbyggðar	20
Mynd 14. Vistvænar samgöngur	20
Mynd 15: Grunnstef rammaskipulags	21
Mynd 16: Horft yfir skipulagssvæðið úr suðri	22
Mynd 17: Hugmynda sneiðing	26
Mynd 18. Borgarlíf	29
Mynd 19. Skóla- og leikskólakort	30
Mynd 20. Fyrirmyndir aðgengi allra	32
Mynd 21. Ferðavenjur	34
Mynd 22. Ljósmengun	35
Mynd 23. Ljósadreifing	35
Mynd 24. Fyrirmyndir djúpgámar	40

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1. Áhrif mismunandi birtu á andrúmsloft eftir litarhitastigi (CCT) ljóss	34
--	----

SAMÞYKKTAR OG STAÐFESTINGAFERLI

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. Skipulagslegar nr. 123/2010

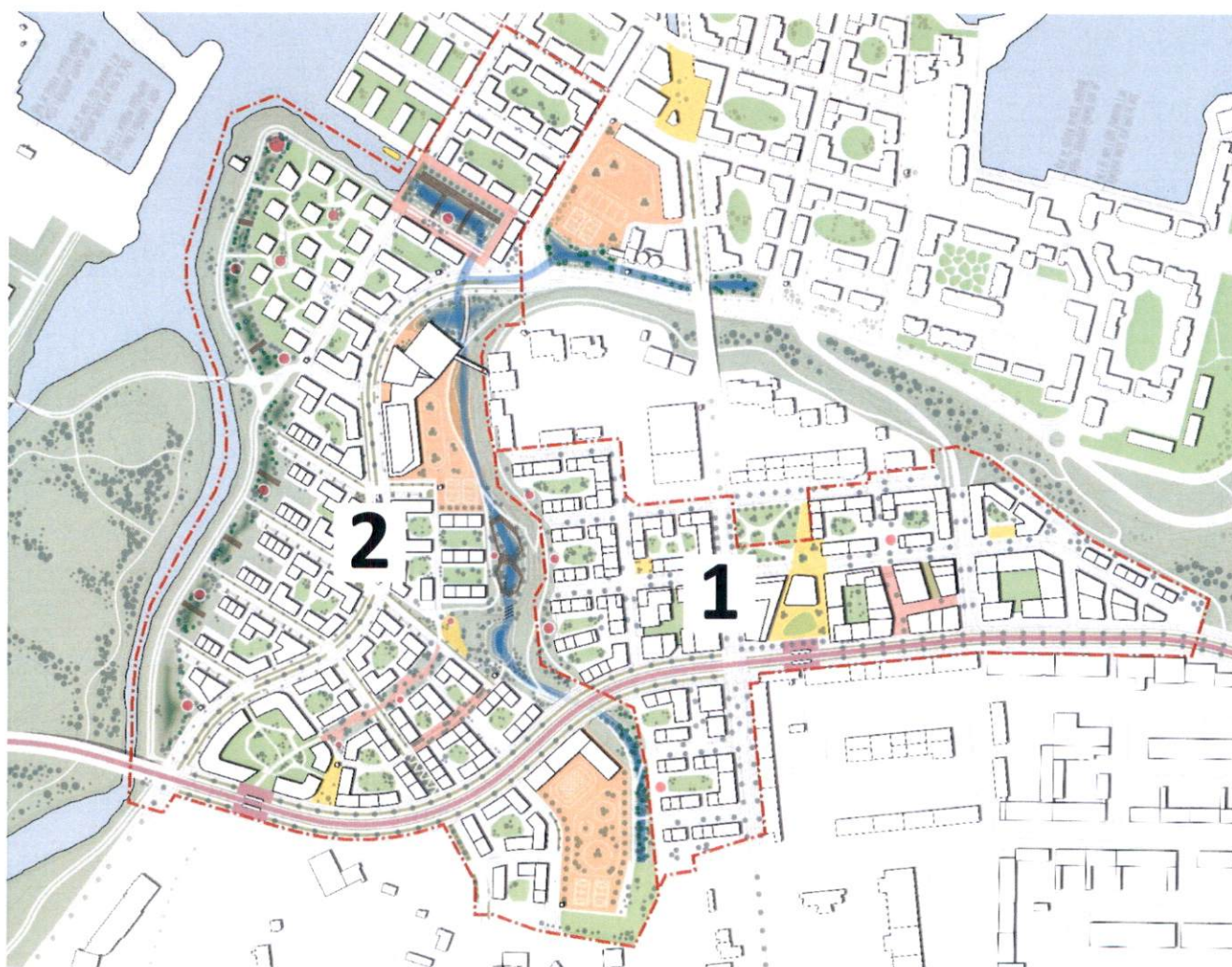
var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 26. júní 2024 og

í borgarráði þann 11. júlí 2024

Tillagan var auglýst frá 4. apríl 2024 með athugasemdafresti til 23. maí 2024

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2024

Björn Halldórsson
REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGSFULLTRÚI



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæða 1 og 2 (samkvæmt hönnunarhandbók)

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Greinargerð þessi gildir um Ártúnshöfða við Elliðaárvog, 2A sem er hluti af rammaskipulagssvæðis Elliðaárvogs - Ártúnshöfða. Það sem fram kemur um önnur svæði í rammaskipulagi Elliðaárvogs - Ártúnshöfða er til upplýsinga og sýnir fyrirhugað samhengi í uppbyggingu hverfisins sem heildar.

Skipulagsáætlanirnar eru settar fram í:

- **Almennri greinargerð fyrir svæði 2A.** Lýsir núverandi umhverfisaðstæðum, sameiginlegum innviðum hverfisins, strandlínu ásamt sorphirðu- og veitukerfum.
- **Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, svæði 2A.** Sértæk greinargerð fyrir innviði og skilmálar fyrir húsbyggingum og mannvirkjum á lóð. Settar eru fram kröfur til einstakra lóða. Jafnframt er fjallað um landmótun, gróður, frágang, efnisval, lýsingu, aðgengismál o.fl.
- **Deiliskipulagsuppdráttur.**
- **Skýringauppdráttur.**

Deiliskipulagsuppdráttir og snið sem fylgja deiliskipulagsáætluninni og sýna í meginatriðum afstöðu byggingareita til götu og lóða við ólíkar aðstæður. Skýringaruppdráttir gefa til kynna hvernig hugsanleg byggð gæti litið út.

Vísað er í Hönnunarhandbókar Elliðaárvogs Ártúnshöfða hvað varðandi útfærslur almenningsrýma, götur, stíga og opin svæði sem er í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar og lesist samhliða þessum greinargerðum.

Deiliskipulagsáætlunin er unnin í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, skipulagslög og skipulagsreglugerð og gildir einungis um Ártúnshöfða við Elliðaárvog, svæði 1 og svæði 2.

Sveitarfélag: Reykjavíkurborg

Heiti skipulags: Ártúnshöfði við Elliðaárvog, svæði 2A

Skipulagsstig: Deiliskipulag

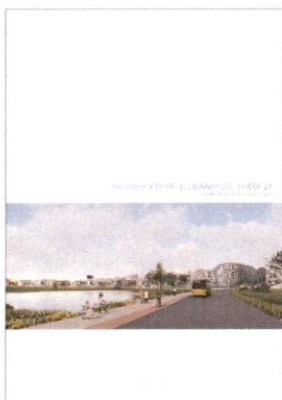
Deiliskipulagshöfundar: ARKÍS arkitektar og Landslag

Höfundar hönnunarhandbókar: Landslag

Verkfræðiráðgjöf: Verkís

Í kjölfar auglýsingar voru uppdráttir uppfærðir með tilliti til djúpgáma og skilmálar uppfærðir með tilliti til lagfæringa ásláttarvillna auk þess sem sérskilmálar á lóðum F, G, H og I voru lagfærðir og samræmdir skilmálatöflu og skerpt á framsetningu.

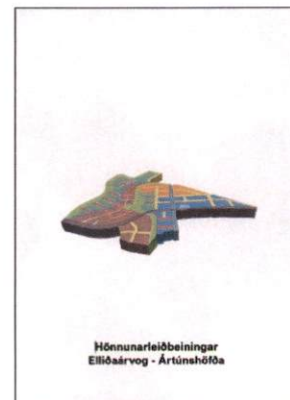
Almenn greinargerð var auk þess uppfærð til að bregðast við framkomnum ábendingum Heilbrigðiseftirlits.



Almenn greinargerð



Skilmálar fyrir byggingar og lóðir



Hönnunarhandbók

Mynd 2. Gögn skipulags

1 DEILISKIPULAGSSVÆÐI - NÚVERANDI ÁSTAND



Mynd 3. Fyrirliggjandi lóðir

1.1 LANDFRÆÐILEG LEGA, STAÐHÆTTIR, LAND OG GRÓÐUR

Deiliskipulagssvæðið er austan við ósa Elliðaána. Ártúnshöfðinn er eins konar háslétta og einkennist af miklum landhalla niður til vesturs og norðurs í átt að Elliðaárvogi og Bryggjuhverfi. Elliðaárvogur er land þar sem áður var strandlína og sjór og landfylling sem hefur byggst upp í áföngum og mun stækka frekar til norðurs. Skipulagssvæði svæðis 2 er tiltölulega flatt en hækkar til suðausturs og rís hæst í um 24 m hæð yfir sjávarmáli við suðurenda svæðisins.

Sævarhöfði liggur í gegnum svæði 2 og er gatan malbikuð. Yfirborð lands er að mestu þakið grasi og lágróðri vestan Sævarhöfða, en austan Sævarhöfða er yfirborð ýmist malarhaugar, malbik eða malarplön og götur. Lítil gróður er á skipulagssvæðinu austanverðu, mest upp við bakka Ártúnshöfða. Ekki er um að ræða friðlýstar náttúruminjar á svæðinu.

Á skipulagssvæðunum eru ýmskonar mannvirki fyrir atvinnustarfssemi sem byggðust upp um miðbik síðustu aldar. Gert er ráð fyrir að öll þau mannvirki víki samhliða uppbyggingu á skipulagssvæðunum.

1.2 DEILISKIPULAGSSVÆÐI 1 - NÚVERANDI ÁSTAND (UTAN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS 2A)

Deiliskipulagssvæði 1 hefur síðustu áratugi verið athafna- og iðnaðarstarfsemi, en stærstu lóðir innan þess hafa verið nýttar af Einingaverksmiðjunni, sem sérhæfir sig í framleiðslu forsteyptra eininga til byggingaframkvæmda og ISAGA, með þjónustu sem tengist notkun á iðnaðargasi og alhliða þjónustu hvað gas varðar. Einnig eru bílasölur á stórum hluta svæðisins. Þessi starfsemi er víkjandi og er að hluta horfin af svæðinu. Starfsemin og byggðin víkur fyrir blandaðri byggð atvinnu- og íbúða í samræmi við aðalskipulag Reykjavíkur.



Mynd 4. Horft til norðaustur yfir núverandi byggð á deiliskipulagssvæði 1

Á svæðinu er í dag iðnaðarstarfsemi sem einkennt hefur Ártúnshöfðann í áratugi. Í Krossamýri var úthlutað lóðum til leigu eða erfðafestu á árunum 1936-1938. Lóðirnar nefndust Krossamýrarblettir. Krossamýrarvegur var lagður þar sem nú er Breiðhöfði. Bærinn Hvammur stóð við Krossamýrarblett 1.



Mynd 5. Horft til norðurs yfir núverandi byggð á deiliskipulagssvæði 1

1.3 DEILISKIPULAGSSVÆÐI 2 - NÚVERANDI ÁSTAND

Deiliskipulagssvæði 2 er að mesta leiti á núverandi landi, en þó er gert ráð fyrir landfyllingum við norðurenda svæðis 2. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af núverandi Ártúnshöfða til austurs, Elliðaám til vesturs og athafnasvæði steypustöðvar til suðurs. Til norðurs snýr deiliskipulagssvæðið til sjávar, en gert er ráð fyrir að núverandi landfylling stækki út í sjó. Norðan við deiliskipulagssvæðið er fyrirhuguð frekari landfylling samkvæmt rammaskipulagi Elliðaárvogs - Ártúnshöfða.

Deiliskipulagssvæði 2 hefur síðustu áratugi verið athafnasvæði iðnaðarstarfsemi, en stærstu lóðir innan svæðisins hafa verið nýttar fyrir starfsemi malbikunarstöðvar og sendibílastöðvar auk þess sem Sorpa rekur endurvinnslustöð á svæðinu.



Mynd 6. Horft til suðurs yfir núverandi byggð á deiliskipulagssvæði 2

Elliðaárvogur er einn veðursælasti staðurinn í Reykjavík. Þar gætir ekki norðanstrengs og Ártúnshöfðinn skýlir fyrir suðaustanátt. Á landfyllingum neðan höfðans felast tækifæri í nálægð við sjóinn og sundin blá auk greiðra tenginga við útivistarleiðir og ríka náttúru í Grafarvogi og Elliðaárdal.



Mynd 7. Horft til norðurs yfir núverandi byggð á deiliskipulagssvæði 2

1.4 VERNDARSVÆÐI, MINJAR OG FORNLEIFAR

Með verndarsvæðum er átt við svæði sem verndarkvaðir hvíla á, t.d. vegna náttúruverndar eða söguminja. Í aðalskipulagi er gerð grein fyrir svæðum á náttúruminjasrá og fjallað um jarðmyndanir og vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 eða hverfisverndar vegna náttúrufars. Ekki eru skráð nein verndarsvæði innan deiliskipulagssvæðisins

Fyrir liggur skýrsla Minjasafns Reykjavíkur frá 2006: Rammaskipulag Elliðaársvogs: Fornleifaskráning og aldur húsa á svæðinu. Samkvæmt þeirri skýrslu eru engar fornminjar á deiliskipulagssvæðinu.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir þeim stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“ s.b. 2. mgr. 24. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012.



Mynd 8. Grjótmulningshús við Sævarhöfða 6-10

1.5 BORGARVERND OG MENNINGARMINJAR

Fyrir liggur húsakönnun Ártúnshöfða, svæði 1-4 (2021). Í skýrslu er lagt til að húsaröð grjótmulningshúsa á svæði 2, við Sævarhöfða 6-10, njóti verndar í gulum flokki með hverfisvernd í deiliskipulagi. Umrædd húsaröð liggur þvert á fyrirhugaða legu Stórhöfða, sem er samgöngu- og þróunarás Elliðaársvogs – Ártúnshöfða og göturými borgarlínu. Til þess að framfylgja megi áætlun deiliskipulags þurfa allar núverandi byggingar á deiliskipulagssvæðinu að víkja ásamt umrædd húsaröð.

1.6 MENGUNARHÆTTA

Svæðið sem deiliskipulagsáætlanirnar taka til hefur verið notað sem iðnaðar- og athafnasvæði um langa tíð. Fyrir liggur mengunarrannsókn á jarðvegi DSK. Elliðaárvogur/Ártúnshöfði svæði 2. Dagsett í nóvember 2021. Rannsóknir á jarðvegi voru gerðar í maí 2020 og júní 2021 sýna að gildi ýmissa málma og olíuefna eru yfir þeim viðmiðum sem reglugerð um mengaðan jarðveg nr. 1400/2020 gefur upp sem hámarksgildi.

Fara skal eftir ákvæðum í gr. 15.1.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 varðandi mengun í jarðvegi. Við mat á því hvort jarðvegur er mengaður skal horft til viðmiða í viðauka við reglugerð nr. 1400/2020.

Hreinsun eða förgun jarðvegs samkvæmt viðurkenndum aðferðum og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur er skilyrði fyrir uppbyggingu.

1.7 NÁTTÚRUVÁ

Hækkuð sjávarstaða og aukin tíðni sjávarflóða eru meðal fyrirsjáanlegra afleiðinga loftslagsbreytinga, en spár um loftslagsbreytingar gera ráð fyrir að sjávarborð við Reykjavík hækki talsvert. Af þeim sökum er mikilvægt að taka sérstakt tillit til slíkrar náttúruvár við hönnun á lágsvæði við strönd, eins og hér um ræðir. Sjá Aðalskipulag Reykjavíkur.

Elliðaár liggja meðfram skipulagsmörkum og eru stór flóð í Elliðaám skjalfest síðustu áratugi. Hækkandi sjávarstaða vegna loftslagsbreytinga getur aukið á flóðahæð ánnar við Elliðaárósa. Gert er ráð fyrir að hæðarsetning húsa og gatna á lágsvæði taki tillit til flóðahættu frá Elliðaám og sjávarstöðu. Miða skal við að gólfkótar fyrstu hæðar séu alls staðar 60cm hærri en skilgreind flóðahæð, eða að lágmarki í kóta 5,5. Sjá DEILISKIPULAG ÁRTÚNSHÖFÐA – SVÆÐI 1 OG 2 BREEAM – SE03 Flóðamat (Verkís 03.11.2021).

Fyrir útgáfu framkvæmdaleyfis fyrir landfyllingu ber að tilkynna framkvæmdina til Skipulagsstofnunar og þarf ákvörðun stofnunarinnar að liggja fyrir áður en framkvæmdaleyfi er gefið út. Auk þess þarf eftir því sem við á að sækja um leyfi til Umhverfisstofnunar og Heilbrigðiseftirlits.

Hætta er á jarðskjálftum á öllu höfuðborgarsvæðinu. Flestir jarðskjálftar sem mælast í Reykjavík eru undir 5,0 á Richter. Skemmdir á mannvirkum og mengun vatnsbóla eru helstu áhættuþættir í jarðskjálfta. Sjá Aðalskipulag Reykjavíkur, C1 - Umhverfisskýrsla – Júlí 2013 – VSÓ Ráðgjöf.

1.8 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Lífriki Elliðaánnar og Elliðaárvogs er viðkvæmt fyrir menguðu afrennsli af götum og lóðum. Í dag er á svæðinu stórar settjarnir sem hreinsa ofanvatn en eru í uppnámi vegna uppbyggingaráformanna í þessu deiliskipulagi. Þá eru breytingar á regnvatnskerfi svæðisins nauðsynlegar vegna nýrrar legu Sævarhöfða og uppbyggingar Stórhöfða/Borgarlínu. Markmið deiliskipulagsins er að sjá til þess að uppbygging svæðisins hafi ekki neikvæð áhrif á lífríki svæðisins.

Ofanvatnskerfi Ártúnshöfða við Elliðaárvog verður samblanda af ofanvatnslögnum í götum og blágrænum ofanvatnslausnum á lóðum og í göturýmum. Megintilgangur blágrænna ofanvatnslausna er að líkja eftir náttúrulegum ferlum regnvatns eins og þeir voru áður en landsvæðið byggðist upp. Það er gert með því að fanga regnvatn þar sem það fellur til jarðar og á húsbök og leyfa eins miklu vatni og hægt er að síast í jörðu eins nálægt þeim stað þar sem það féll og skila restinni í nálægar regnvatnsrásir á þeim hraða, í því magni og með þeim gæðum sem einkenndi svæðið fyrir byggð.

Mikilvægt er að varðveita og vernda lífríki og lágmarka sjónmengun frá ofanvatnskerfinu í viðtaka, við árbakka Elliðaáa og strandlengju Elliðaárvogs. Meðhöndlun ofanvatns verður þar af leiðandi útfærð með eftirfarandi meginmarkmið að leiðarljósi:

- Lágmarka magn ofanvatns sem rennur af yfirborði lóða og almenningsrýma í lagnakerfi og út í viðtaka.
- Hreinsa allt ofanvatn af götum og gangstéttum áður en því er hleypt í lagnakerfi og/eða út í viðtaka.

1.9 HLJÓÐVIST

Eitt af leiðarljósum rannaskipulags Ártúnshöfða var að götu- og almenningsskými verði skjólgóð og vistleg. Í greinargerðum deiliskipulagsins segir að skipulagið miðist við fjölbreytta samgöngumáta þar sem samgönguás almenningssamgangna leiki lykilhlutverk. Dregið verði úr neikvæðum áhrifum umferðar með mótun umferðarkerfis, hraðatakmörkunum, staðsetningu atvinnusvæða við stofnbrautir og þannig reynt að takmarka óþarfa gegnumakstur. Hagkvæmar og vistvænar samgöngur eru því leiðarljós í skipulagi hverfisins og viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða í deiliskipulagi endurspegla það. Takmarkanir á bílastæðafjölda og kröfur um fjölda hjólastæða verði meiri eftir því sem nær dregur samgöngu- og þróunarástæðum liggja mun gegnum hverfið. Allir þessir þættir hjálpast að við að draga úr neikvæðum áhrifum uppbyggingar á hljóðvist svæðisins.

Með skipulagi sem setur velferð notenda í forgang er ýtt undir að heilsa og öryggi séu í forgrunni. Hluti þess er að tryggja að hljóðvist svæðisins sé nægjanlega góð. Möguleikar á að fara um svæðið með virkum ferðamátum og að umhverfið ýti undir daglega hreyfingu hefur þar mikið að segja. Lögð er mikil áhersla á vistvænar samgöngur á svæðinu. Umferð gangandi og hjólandi er í forgangi og almenningssamgöngur verða aðgengilegar og öruggar. Stígakerfi tengist aðliggjandi stígum að Elliðaárvogi, Grafarvogi, Elliðaárdal og Vogabyggð. Allt þetta styrkir og ýtir undir virka ferðamáta sem vegur þungt í því að draga úr umferðarhávaða eins og kostur er.

Fyrir liggur hljóðvistarskýrsla Ártúnshöfði við Elliðaárvog (maí 2021) þar kemur fram að á deiliskipulagssvæðunum reiknast hljóðstig yfir mörkum við framhliðar nokkurra húsa. Hins vegar fer hljóðstig ekki yfir leyfileg mörk á öllum hliðum viðkomandi húsa og því líklega hægt að haga skipulagi þannig að hver íbúð hafi það sem reglugerðin kallar kyrrláta hlið. Þar sem útreikningar sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk er lagt til að gerðar verði viðeigandi ráðstafanir á húsum, líkt og hljóðgildrur o.þ.h., þannig gæði innivistar séu tryggð. Hafa skal í huga að samkvæmt reglugerð 724/2008 má hávaði utan við húsvegg vera meiri en uppgefið hámark ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur.

Nánar er fjallað um hljóðvist Ártúnshöfða við Elliðaárvog í hljóðvistarskýrslu Verkís, maí 2021.

1.10 VEÐURFAR

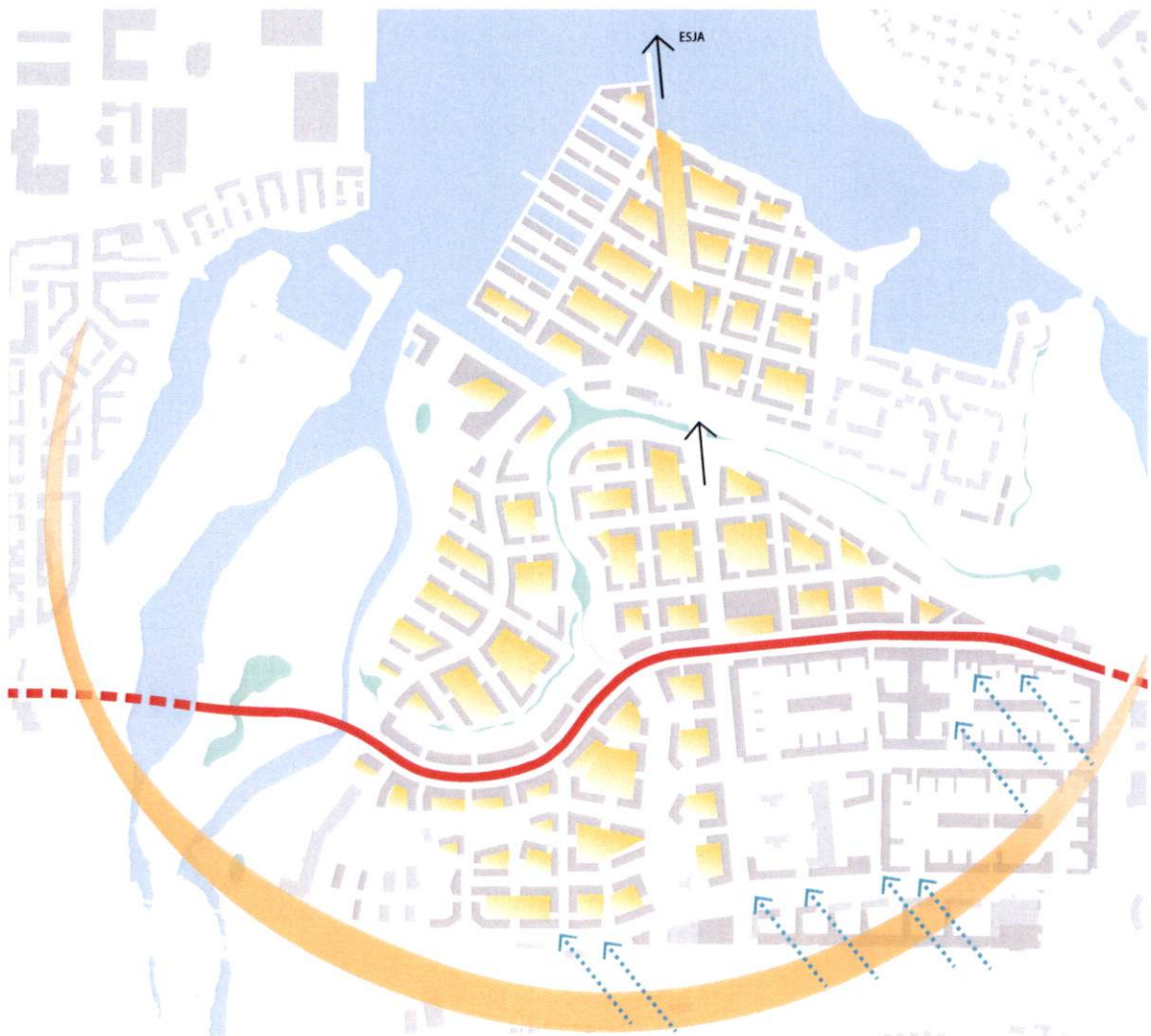
Elliðaárvogur er talinn einn veðursælasti svæði í Reykjavík því þar gætir ekki norðanstrengs og mun Ártúnshöfðinn skýla byggðinni fyrir suðaustanátt. Mótun byggðar með hliðsjón af sól og skjólmyndun er eitt af meginstefum skipulagsins, bæði innan lóða og í almenningsrýmum.

Byggðarmynstur er að mestu leyti mótað sem randbyggð og myndast þar með skjólgóð svæði í inngörðum lóða, þar sem dvalarsvæði eru staðsett. Leitast er við að snúa dvalarsvæðum lóða til suðvesturs og hámarka þannig möguleika á góðri afstöðu til sólar, tryggja góða skjólmyndun og þar með bestu aðstæður varðandi hitastig. Ennfremur koma byggingar til með að skýla dvalarsvæðum fyrir hljóðmengun og annarri mengun frá aðliggjandi umferðaræðum.

Gera má ráð fyrir að snjósöfnun verði almennt meiri við skjólhliðar bygginga, en vísað er til krafna byggingareglugerðar varðandi upphitaðar aðkomuleiðir bygginga.

Veðurvaktin vann fyrir Reykjavíkurborg skýrslu um veðurfar á Ártúnshöfða með hliðsjón af drögum að deiliskipulagi sem fyrir lá (Skipulag Elliðaársvogs og Ártúnshöfða, svæði 1 og 2 - minnisblað um veður og skipulagshönnun, 11.06.2020). Þar er fjallað um vindafar á skipulagssvæðinu og nokkuð almennt um vindhrif byggðar og bygginga. Þar er einnig fjallað um tengsl veðurs, birtu og lífsgæða og ekki síst þörfina á nýrri sýn þegar byggt er þétt og samgöngum er stýrt í nýjar áttir. Þar segir m.a. í niðurstöðum:

„Skipulagið tekur mið af staðháttum og veðurlagi að hluta. Vel er hugað að skuggavarp og birtu, sérstaklega á opnum svæðum, á torgum og við skóla. Á Ártúnshöfða er fremur vindasamt, meginvindáttinni (A-átt) er beint eftir farvegum gatna og skýlla er á milli. Þétt byggðin dregur úr vindi að jafnaði, en gæta þarf að því að hærri byggingar draga niður vind að ofan og valda hvirflum og misvindi í götuhæð.“



Mynd 9. Sól og skjólmyndun, mynd úr rammaskipulagi

2 Tilg
og
að
De
ran
ran



Úr
íbu
lan
ger
lét
og
Áh
ka
Ell
blá
Ski
íbu
sér
en
*
*
*
veir

deili
verk



19a

LIS
 r d
 fylg
 ær
 ula
 kip
 kip
 É
 skip
 gg
 ng-
 fyr
 að
 ús
 er
 n E
 rog
 by
 ing
 gg
 ga
 um
 nær
 aðin
 ofur
 jót:

ula
ma
mo
diō
æð
æð
Rey
væ
jrh
arb
ri h
at
hæ
vog
úð
og
rby
t t
dra
ða
i ge
og
arkite

AG
gs
ski
eō

g
jini
jisi
h
ST9
55
S
S
kja
di
nve
ygy
lulu
vin
ēā
ur
iab
yō
gg
ilh
etti
pri
etur
eftu
kfor;
t

2.1 FORSENDUR

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir að skipulagssvæðið sé einn af meginvalkostum fyrir þróun byggðar í Reykjavík.

Reykjavíkurborg og Arkitektafélag Íslands efndu í febrúar 2015 til hugmyndasamkeppni um rammaskipulag fyrir Elliðavog - Ártúnshöfða í Reykjavík. Eitt af meginmarkmiðum samkeppninnar var „að leita vistvænna skipulagslausna fyrir svæðið sem lykilþróunarsvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur“.

Tillaga Arkís, Landslags og Verkís (2015) varð hlutskörpust í samkeppninni og lögð til grundvallar tillögu að rammaskipulag fyrir svæðið í heild sinni. Rammaskipulag var unnið af sama teymi Arkís, Landslags og Verkís. Vinna við tillögu að rammaskipulagi hófst á vormánuðum 2016 og lauk þeirri vinnu í janúar 2017.



Mynd 11. Rammaskipulag Elliðaársvogs - Ártúnshöfða

2.2 INNGANGUR

Ártúnshöfði við Elliðaárvog, svæði 2A er þriðji deiliskipulagsáfangi sem er unnin á grunni rammaskipulags Elliðaárvogs - Ártúnshöfða, sem byggir á áherslum Aðalskipulags Reykjavíkur. Bryggjuhverfi vestur var fyrsti deiliskipulagsáfanginn sem byggði á rammaskipulaginu, en jafnframt er í gildi deiliskipulag fyrir svæði 1.

Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir að 90% allra nýrra íbúða sem reistar verða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Stefnan er að skapa heildstæðari og þéttari byggð og nýta þar með land og fjárfestingar í innviðum borgarinnar betur. Með þéttari byggð er dregið úr kostnaði og umhverfisáhrifum vegna samgangna. Til að framfylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum sett í forgang. Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum: Vatnsmýri, Miðborgin og Elliðaárvogur (Aðalskipulag Reykjavíkur).

2.3 MEGINÁHERSLUR DEILISKIPULAGSINS

Megináherslur deiliskipulagsins eru fegnar úr Aðalskipulagi Reykjavíkur og úr samþykktu rammaskipulagi fyrir svæðið þar sem vistvæn byggð er höfð að leiðarljósi:



Hagkvæm nýting lands

Í aðalskipulagi er vísað til að á svæðinu verði gert ráð fyrir þéttari byggð á röskuðu landi, þar sem nýttar eru fyrirbyggjandi fjárfestingar og mannvirki. Byggð verði almennt 2 - 5 hæðir eftir staðsetningu og tegund húsnæðis. Fyrirkomulag bílastæða er á forsendum þéttar byggðar.



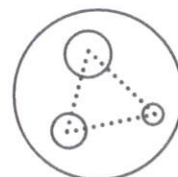
Græn svæði og vistkerfi

Mótuð verða fjölbreytt opin græn svæði og stuðlað að verndun vistkerfis. Lögð er áhersla á að gera Geirsnefið og nágrenni þess að útivistarperlu. Ekki verður gengið á opin græn svæði né lífríki Elliðaánna. Byggð skal mynda skjólgóð bæjarrými og aðgengi að útivistarsvæðum skal vera öruggt og gott.



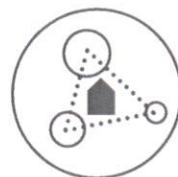
Samgöngur

Skipulagið miðast við fjölbreytta samgöngumáta og samgönguás almenningssamgangna. Dregið verður úr neikvæðum áhrifum umferðar með mótun umferðarkerfis, hraðatakmarkunum, staðsetningu atvinnusvæða við stofnbrautir og því að koma í veg fyrir óþarfan gegnumakstur. Áhersla skal lögð á innri tengingar við Árbæ, Grafarvog og Voga.



Atvinna

Elliðaárvogarnir eru miðlægir á höfuðborgarsvæðinu og vel tengdir stofnbrautum. Við atvinnuuppbyggingu á að nýta þessa sérstöðu og leggja áherslu á skrifstofur, þjónustu og verslun.



Blöndun byggðar

Til að skapa ákveðið umhverfi og stytta ferðir eftir megni er lögð áhersla á blöndun byggðar. Miða skal við íbúðarbyggð fremst á Ártúnshöfða, við strandsvæði og í vogi. Atvinnusvæði verða meðfram stofnbrautum, og blöndun á miðju svæðisins.



Lýðheilsa

Þættir í rammaskipulagi sem stuðla að lýðheilsu íbúa eru fjölbreytt búsetuform, þétt og lágreist byggð, aðgengi að náttúrunni, m.a. að Elliðaárvogi, öryggi, aðgengi að þjónustu og atvinnusvæðum, fjölbreyttur ferðamáti og útsýni (Aðalskipulag Reykjavíkur).

2.4 LEIÐARLJÓS

Auk áðurnefndra atriða úr aðalskipulagi Reykjavíkur, voru eftirfarandi markmið höfð að leiðarljósi við mótun rammaskipulagsins:

- Byggð falli vel að landslagi og byggi á samspili byggðar, jarðfræði og náttúru.
- Skipulagið feli í sér skírskotanir í sögu og þróun svæðisins.
- Hverfið verði heilsteypt, blönduð borgarbyggð með ríkan staðaranda.
- Manneskjan verði í fyrirrúmi á forsendum lýðheilsu, sjálfbærni og vistvænnar hugsunar.
- Byggðin móti umgjörð um fjölbreytt mannlíf allra aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Mælikvarði byggðar verði manneskjulegur.
- Götu- og almenningsskými verði skjólgóð, vistleg og innihaldsrík.
- Umhverfið hvetji til reglulegrar hreyfingar og félagslegra samskipta.
- Hverfið byggist út frá sterkum miðkjarna í tengslum við samgönguás borgarinnar sem mun liggja um byggðina.
- Hverfið verði hlekkur á milli eldri byggðar vestan Elliðaáa og úthverfanna austan þeirra.
- Hverfið verði sjálfstæð heild með samvirkni við nærliggjandi byggð.
- Áhersla verði á almenningssamgöngur og virka ferðamáta, sem dreifa álagi um hverfið.
- Með áherslu á umferðaröryggi verði gatnamynstur hverfisins skilvirkt og auðrætt.
- Byggðin taki mið af fyrirliggjandi byggðarmynstri og atvinnustarfsemi, sem gefst færi á að umbreytast hægfara í þéttari, sjálfbæra, blandaða borgarbyggð.
- Skilyrði verði sköpuð til aukinnar fjölbreytni í atvinnutækifærum í hverfinu.
- Skipulagsáfangar verði skýrir en sveigjanlegir.



Mynd 12. Tenging við nálæg hverfi



Mynd 13. Myndun borgarbyggðar



Mynd 14. Vistvænar samgöngur

2.5 SKIPULAGSFORSENDUR ÚR RAMMASKIPULAGI

Landslag á Ártúnshöfða skiptir hverfinu í tvö megin svæði, byggðina uppi á höfðanum og byggðina niðri við Elliðaárvoginn. Grænt belti teiknar upp gömlu strandlínuna og brún höfðans og myndar jákvæðan jaðar fyrir neðri byggðina.

Ártúnshöfðinn er dreginn sérstaklega fram sem kennileiti með því að færa sjóinn aftur inn að honum með „Elliðahöfn“ sem sker sig inn í landfyllingu og skapar skilyrði fyrir lifandi byggð í nýju bryggjuhverfi sem snýr vel við sól og í skjóli fyrir hafgölu. Áberandi kennileitisbyggingar og útsýnispallur fremst á höfðanum styrkja þessa mynd.

Meginkjarnar byggðarinnar myndast við torg þar sem Breiðhöfðinn sker Stórhöfða (Krossamýrartorg) og norðan gatnamóta Breiðhöfða og Sævarhöfða (Bryggjutorg).

Efri byggðin nýtur útsýnis og almenningsgarða og torga, en sú neðri nálægðar við sjó og aðliggjandi náttúruverur í Elliðaárdal og Grafarvogi. Svæðin njóta nálægðar hvort við annað. Íbúar geta sótt sér hvíld og endurnæringu í vef útivistarsvæða sem fléttast um byggðina og skapar gönguvænt umhverfi sem tengist lengri samfelldum leiðum.

Borgarlínan um Stórhöfða er meginæð á efra svæðinu, en Sævarhöfðinn hlykkjast um neðra svæðið. Framlengdur Breiðhöfði liggur sem sjónás í gegnum efri og neðri byggðina þvert á Stórhöfða og Sævarhöfða og sameinar svæðin tvö.

Hagkvæmar og vistvænar samgöngur eru leiðarljós í skipulagi hverfisins og viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða í deiliskipulagi verða að endurspeglar það. Áhersla á gæða almenningssamgöngur, Borgarlína sem er farvegur léttlestar/ hraðstrætó sem ferðast í eigin umferðarrými og hefðbundna strætisvagna. Biðstöðvar eru fáar og markvisst staðsettar, og í nágrenni þeirra mun rísa þétt byggð með háu þjónustustigi hvað verslun, samfélagsþjónustu, menningu og afþreyingu varðar. Borgarlínunni er valin lega sem tekur mið af því að tengjast inn á Suðurlandsbraut til vesturs og Stórhöfða til austurs. Hún þverar Geirsnaf og hlykkjast upp á Ártúnshöfðann þannig að hún fylgi sem best landslagi og standist hallaviðmið. Stórhöfði og Breiðhöfði styðja við borgarlínuna og bæta samgöngunetið enn freka

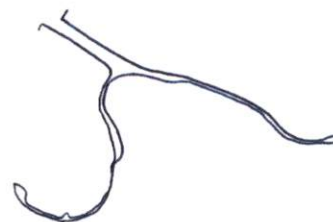
Ný umhverfisgæði verða til jafnt neðan höfðans og uppi á brún hans. Allir strandlægir jaðrar á landfyllingarsvæðum verða lagðir stígum og gerðir aðgengilegir almenningi. Yfirbragð grænna svæða verði náttúrulegt og þau þróuð í átt að sjálfbærni. Lögð er megináhersla á að skapa lifandi götu- og almenningssvæði með trjágróðri til skjóls og yndisauka.

Á skólalóðum verði sköpuð örvandi leikaðstaða sem nýtist íbúum allan ársins hring. Torg og almenningssvæði af mismunandi stærðum og gerðum er að finna á nokkrum stöðum, en megináhersla er á að öll göturými, stór og smá verði aðlaðandi og lifandi. Mikilvægust þeirra er Krossmýrartorg, Bryggjutorg og Elliðahöfn. Á norðurbrún höfðans er sólarlagsstígur sem liggur meðfram steinvegg sem endar í myndarlegum útsýnispalli fremst á Ártúnshöfða. Þaðan blasir við stórbrotið útsýni til fjalla í norðri og yfir borgina og til sólarlagsins í vestri

Geirsnafi verður gert að fjölbreyttu og skjólgóðu útivistarsvæði fyrir aðliggjandi byggð og framlenging af útivistar- og náttúrusvæðinu í Elliðaárdal.



upprunaleg strandlína


strandlína endurheimt
- blágrænar lausnir


tengingar hverfishluta

Mynd 15: Grunnstef rammaskipulags

2.6 VISTVOTTUN SKIPULAGS

Unnið er að vistvottun á deiliskipulagsáföngunum samkvæmt vottunarkerfi „BREEAM Communities“ og hefur skipulagsgerð tekið mið af kröfum vottunarkerfisins. BREEAM er eitt fremsta umhverfisvottunarkerfi bygginga og skipulags á heimsvísu.

BREEAM vottun staðfestir að skipulagssvæðin uppfylli skilyrði BREEAM Communities um vistvænt skipulag, unnið með sjálfbæra þróun og virðingu fyrir umhverfi og samfélagi að leiðarljósi. Þetta þýðir að tryggð eru ákveðin gæði sem m.a. felast í eftirfarandi þáttum:

- Gatnaskipulag gerir ráð fyrir ólíkum ferðamátum, dregur úr umferðarhraða og gerir götur því öruggari fyrir alla vegfarendur.
- Áhersla er lögð á aðgengi fyrir alla og algilda hönnun í almenningssvæðum.
- Stutt í verslun og aðra þjónustu.
- Gott aðgengi að almenningssamgöngum
- Hugað að öryggi gangandi og hjólandi, með aðgengi að gönguleiðum og stofnstígum.
- Stutt í náttúru og góðar tengingar við útivistarsvæði.
- Rými sólrik og skjólsæl.
- Þægileg lýsing utandyra, minni ljósmengun.
- Sjálfbærar ofanvatnslausnir til að tryggja gróðurvænt umhverfi og verndun lífríkis
- Vel hugað að hönnun opinna svæða og val á gróðri með tilliti til vistkerfis hverfisins.
- Hjólastæði eru í almenningssvæðum og innan lóða.
- Hugað að hleðslu rafbíla innan lóða.

Auk vistvottunar skipulags þá býður BREEAM vottunarkerfið upp á umhverfisvottun bygginga.

Ekki er gerð krafa um vistvottun bygginga á skipulagssvæðinu en þróunaraðilar eru hvattir til að kynna sér kosti BREEAM eða annarra vottunarkerfa sem hafa sjálfbæra byggð að leiðarljósi.



Mynd 16: Horft yfir skipulagssvæðið úr suðri.

2.7 DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR

Deiliskipulag Elliðaárdals frá 1994 nær yfir hluta svæðisins vestan Sævarhöfða. Ekki eru til gildandi deiliskipulagsáætlanir á stærstum hluta svæðisins, en fyrir liggja deiliskipulagsáætlanir fyrir eftirtalin aðliggjandi svæði:

- Deiliskipulag Elliðaárvogs- Ártúnshöfða, svæði 1 – samþykkt 21.12.2021
- Bryggjuhverfi vestur, svæði 4 – samþykkt 30.08.2018
- Deiliskipulag Elliðaárdals – samþykkt 19.05.1994, með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Ártúnshöfða, athafna og iðnaðarsvæðis – samþykkt 10.03.1999, með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Bíldshöfða-Sævarhöfða – samþykkt 26.06.1987, með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Sævarhöfða 2-2a – samþykkt 27.09.1994, með síðari breytingum.

Svæði 1 nær að hluta yfir gildandi deiliskipulag frá 1999 „Deiliskipulag Ártúnshöfða, athafna- og iðnaðarsvæði“ og að hluta yfir svæði sem ekki er deiliskipulagt. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu frá 1999. Innan deiliskipulagssvæðisins sem hér er til umfjöllunar hafa verið gerðar tvær breytingar:

- Breiðhöfði 11a, samþykkt 11.2.2011
- Breiðhöfði 10, samþykkt 9.2.2000.

Deiliskipulagið frá 1999 með síðari breytingum verður óbreytt utan svæðis 1. Skipulagsmörkum þess deiliskipulags verður breytt samfara nýju deiliskipulagi.

2.8 UMHVERFISMAT ÁÆTLANA

Vinna við deiliskipulagsáætlunina hefur haft það að leiðarljósi að draga úr mögulegum umhverfisáhrifum skipulagsins líkt og getið er í markmiðum laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir við gerð deiliskipulags:

- Atvinna og samkeppnishæfni.
- Gæði byggðar og nýting lands.
- Náttúra, landslag og menningarminjar.
- Lýðheilsa og öryggi

Niðurstöður eru birtar í umhverfisskýrslu dagsettri í maí 2021.

2.9 AÐRAR FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR

- Aðalskipulag Reykjavíkur.
- Samgöngustefna Reykjavíkurborgar.
- Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna.
- Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar.
- Hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar.
- Leiksvæðastefna Reykjavíkur.
- Menningarstefna í mannvirkjagerð.
- Líffræðileg fjölbreytni – Stefna Reykjavíkur.
- Húsnæðisstefna Reykjavíkur.
- Skýrsla starfshóps um aðlögun vegna loftslagsbreytinga.
- Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2021-2025.
- Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar.

2.10 FYRIRLIGGJANDI LANDNOTKUN

Á svæði 1 hefur síðustu áratugi verið athafna- og iðnaðarstarfsemi. Stærstu lóðir innan svæðisins hafa verið nýttar af Einingaverksmiðjunni ehf, sem sérhæfir sig í framleiðslu forsteyptra eininga til byggingaframkvæmda og ISAGA ehf (nú Linde Gas ehf) með þjónustu sem tengist notkun á iðnaðargasi og alhliða þjónustu hvað gas varðar. Auk þess eru bílasölur á stórum hluta svæðisins. Þessi starfsemi er víkjandi og að hluta horfin af svæðinu. Starfsemin og byggðin vikur fyrir blandaðri byggð atvinnu- og íbúða í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Meginhluti skipulagssvæðis 2 hefur frá sjöunda áratug síðustu aldar verið nýttur sem athafnasvæði, fyrst sem malarnám en síðar sem athafnasvæði malbikunarstöðvar, sendibílastöðvar og endurvinnslustöðvar. Deiliskipulagssvæði 2 nær yfir 28 ha landsvæði. Núverandi byggingar á svæðinu eru 8.483,7 m². Gert er ráð fyrir að þær byggingar víki.

Aðalskipulag Reykjavíkur skilgreinir landnotkun skipulagssvæðisins sem íbúðarbyggð og miðsvæði. Deiliskipulag þetta breytir núverandi skilgreiningu lóða.

2.11 FYRIRLIGGJANDI LEYFI TIL FRAMKVÆMDA

Engin framkvæmdaleyfi eru fyrirbyggjandi á svæðinu.

2.12 KYNNING OG SAMRÁÐ

Forsaga

Deiliskipulagsáætlunin eru afurð ferils sem hefst með hugmyndasamkeppni um um rammaskipulag Elliðaársvogs og Ártúnshöfða. Niðurstöður úr samkeppninni lágu fyrir í júní 2015 og var vinningstillagan grundvöllur að gerð rammaskipulags. Sumarið 2016 var tillaga að rammaskipulagi á vinnslustigi kynnt hagsmunaaðilum á svæðinu. Almennur kynningarfundur var svo haldinn í febrúar 2017 til að kynna rammaskipulagið öllum almenningi. Rammaskipulagið var samþykkt af Borgarstjórn Reykjavíkur í janúar 2017.

Lýsing

Lýsingar á svæðum 1 og 2 sem hér eru til umræðu byggðu á forsendum rammaskipulagsins. Lýsingarnar voru auglýstar 29.12.2017-26.1.2018 og voru þær sendar til umsagnar sjö umsagnaraðila utan stjórnkerfis Reykjavíkurborgar og fimm skrifstofa Reykjavíkuborgar.

Deiliskipulag á vinnslustigi

Á grundvelli lýsingarinnar og rammaskipulagsins hafa verið gerðar tillögur að deiliskipulagi fyrir svæði 1 og 2. Leitað var til hóps sem gæti endurspeglað framtíðaríbúa hverfisins með rýnifundum (e. focus group) þar sem skipulagstillagan var rædd frá ýmsum sjónarmiðum. Tillögur á vinnslustigi voru jafnframt kynntar á opnum fjarfundi í febrúar 2021 og var þátttakendum boðið að senda inn fyrirpurnir fyrir fund, á meðan fundi stóð og eftir fundinn. Þá hafa erindin og kynningarrefni verið gerð aðgengileg á sérstökum kynningarvef fyrir svæðið, www.skipulag.reykjavik.is þar sem almenningi hefur boðist að gera athugasemdir með nýju sniði gegnum korta- og könnunarviðmótið Maptionnaire. Kynningarvefur þessi verður einnig nýttur á auglýsingatíma deiliskipulagsins til að kynna einstaka efnispætti og fá fram viðhorf almennings á einstaka efnispáttum.

Deiliskipulagsáætlunirnar verða vottaðar með BREEAM vottunarkerfinu sem gerir ákveðnar kröfur til samráðs og samvinnu við mótun skipulagsins. Gerðar eru kröfur um skjalfestingu á samráði um ýmsa efnispætti við viðeigandi fagstofnanir og fyrirtæki ríkis, borgar og byggðasamlög.

- Samgöngumál hafa verið rædd við Skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar, Strætó bs, Betri samgöngur ohf og Vegagerðina
- Tæknilegir innviðir hafa verið ræddir við Veitur og gert hefur verið mat á innviðakostnaði fyrir Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar sem síðan hefur verið lögð niður.
- Skóla, fræðslu og frístundamál hafa verið rædd við Skóla- og frístundasvið og Íþrótt- og tómstundaráð.
- Grænir innviðir, náttúra og landslag hafa verið hannaðir og greindir af fagfólki og ræddir við Skrifstofu umhverfisgæða hjá Reykjavíkurborg.
- Byggingaraarflíð hefur verið kortlögð í samstarfi við Borgarsögusafn og leitað samráðs við Minjastofnun.

Deiliskipulag

Deiliskipulagstillögurnar voru auglýstar í samræmi við 1.mgr. 41. gr. Skipulagslaga 123/2010 og gafst almenningi og umsagnaraðilum minnst 6 vikna frestur til að gera athugasemdir.

2.13 ÖNNUR FYLGISKJÖL

- Aðalskipulag Reykjavíkur ásamt fylgigögnum.
- Umhverfisskýrsla: Deiliskipulag Ártúnshöfða við Elliðarárvog - Svæði 1 og 2, VERKÍS (maí 2021).
- Húsakönnun Ártúnshöfði, svæði 1-4, skýrsla nr. 211. Borgarsögusafn Reykjavíkur (apríl 2021).
- Mengunarrannsókn á jarðvegi Dsk. Elliðaárvogur/Ártúnshöfði. Svæði 2 (nóvember 2021).
- Deiliskipulag Ártúnshöfða – SVÆÐI 2, 3 og 4. Jarðfræðilegar og jarðtæknilegar forsendur (maí 2020)
- Elliðaárvogur-Ártúnshöfði: Ferðaáætlun (júní 2021)
- Elliðaárvogur-Ártúnshöfði: Samgöngumat (01.12.2021)
- Skipulag Elliðaárvogs og Ártúnshöfða -svæði 1 og 2- minnisblað um veður og skipulagshönnun (11.06.2020).
- Ártúnshöfði við Elliðaárvog - Hljóðvistarskýrsla, VERKÍS (maí 2021).
- Lýsingaráætlun fyrir myrkurgæði, VERKÍS (september 2021).
- Ártúnshöfði. Orkuáætlun vegna BREEAM, VERKÍS (september 2021).
- Vistfræðilegt áhrifamat og vistfræðiaætlun: Deiliskipulag Ártúnshöfða - Svæði I of II, Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar (mars 2021).
- Ártúnshöfði – Breeam vottun fyrir hverfi/samfélög - Úrgangsaætlun , VERKÍS (19.05.2021).

3 VIÐFANGSEFNI OG EFNISTÖK DEILISKIPULAGS

Deiliskipulagsáætlunin, ákvarðar landnotkun, byggðamynstur og setur skilmála um yfirbragð byggðar, innviði og umhverfi. Skilmálar innviða gera grein fyrir almenningssýmum, gatnahönnun hjóla- og göngustígum, sorphirðu, ofanvatnslausnum og veitukerfum. Skilmálar húsbygginga og mannvirkja á lóð er gerð grein fyrir byggingarmagni, og húshæðum, auk kvaða og viðmiða.

3.1 STEFNA OG MARKMIÐ

Með uppbyggingu Ártúnshöfða við Elliðaárvog breytist grófgert iðnaðarsvæði í þetta blandaða byggð og markar deiliskipulagsáætlunin byrjun á blómlegri endurnýjun Elliðaárvogs - Ártúnshöfða samhliða því að tengjast strandlengju og nálægum útivistarsvæðum við ósa Elliðaáa.

Þétt íbúðabyggð sem blandast verslun og þjónusta á jarðhæðum á suðurhluta svæðisins, næst Stórhöfða. Lögð er áhersla á vandaða hönnun göturýma, aðgengilegra almenningurýma, mannvirkja, stígakerfis og grænna svæða sem mynda staðaranda í tengslum við nærumhverfið sitt og umgjörð um heilbriggt samfélag íbúa og gesta hverfisins.

3.2 LEIÐARLIJÓÐ

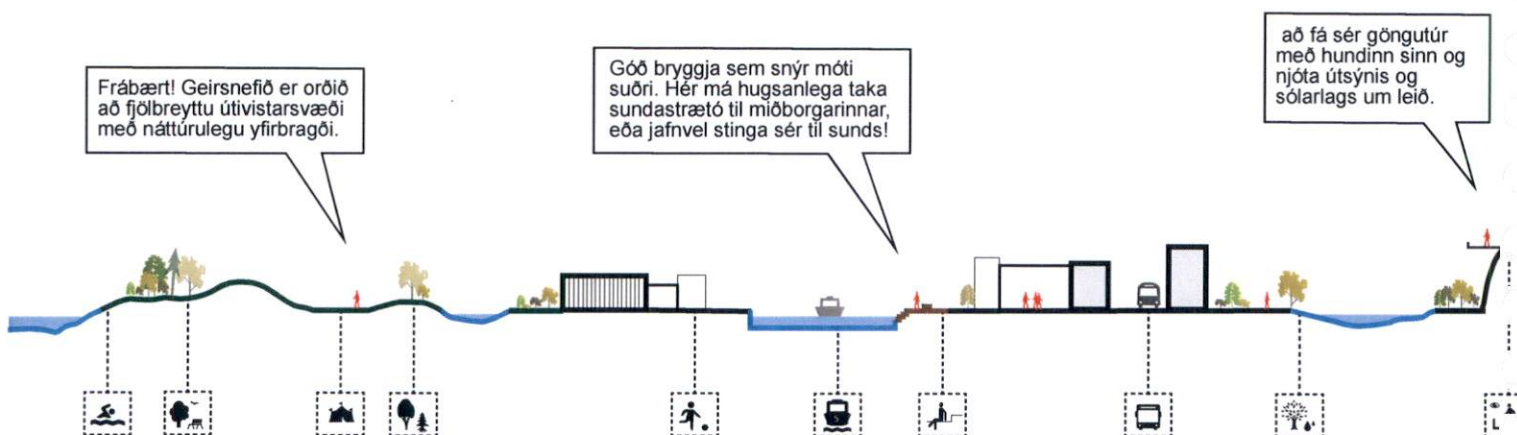
Áherslur og leiðarljós deiliskipulagsins eru í samræmi við höfuðflokka Aðalskipulags Reykjavíkur um visthæfi byggðar, algild hönnun snertir alla höfuðflokkana þar og til að tryggja gæði hverfisins enn frekar er krafa um að hún liggji til grundvallar við alla hönnun.

Samfélag:

- Manneskjan verði í fyrirrúmi á forsendum lýðheilsu, sjálfbærni og vistvænnar hugsunar.
- Byggðin móti umgjörð um fjölbreytt mannlíf allra aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Byggðin taki mið af fyrirbyggjandi byggðarmynstri og atvinnustarfsemi, sem gefst færi á að umbreytast hægfara í þéttari, sjálfbæra, blandaða borgarbyggð.
- Skilyrði verði sköpuð til aukinnar fjölbreytni í atvinnutækifærum í hverfinu.
- Hverfið verði hlekkur á milli eldri byggðar vestan Elliðaáa og úthverfanna austan þeirra.

Gæði byggðar:

- Hverfið verði heilsteypt, blönduð borgarbyggð með ríkan staðaranda.
- Byggð falli vel að landslagi og byggi á samspili byggðar og náttúru.
- Mælikvarði byggðar verði manneskjulegur.



Útirými, græn svæði, strandsvæði:

- Götu- og almenningsrými verði skjólgóð, vistleg og innihaldsrík.
- Umhverfið hvetji til reglulegrar hreyfingar og félagslegra samskipta.
- List í almenningssvæðum

Samgöngur:

- Áhersla verði á almenningssamgöngur og virka ferðamáta, sem dreifa álagi um hverfið.
- Með áherslu á umferðaröryggi verði gatnamynstur hverfisins skilvirkt, auðratað og með góðum sjónlínunum.
- Hverfið tengist með afgerandi hætti fyrirhuguðu Krossmýrartorgi og samgöngu- og þróunarás um Breiðhöfða.
- Útfærslur bílastæða verða á forsendum borgarmiðaðs gatnakerfis og heildstæðra götumynda.

Vistkerfi og minjar:

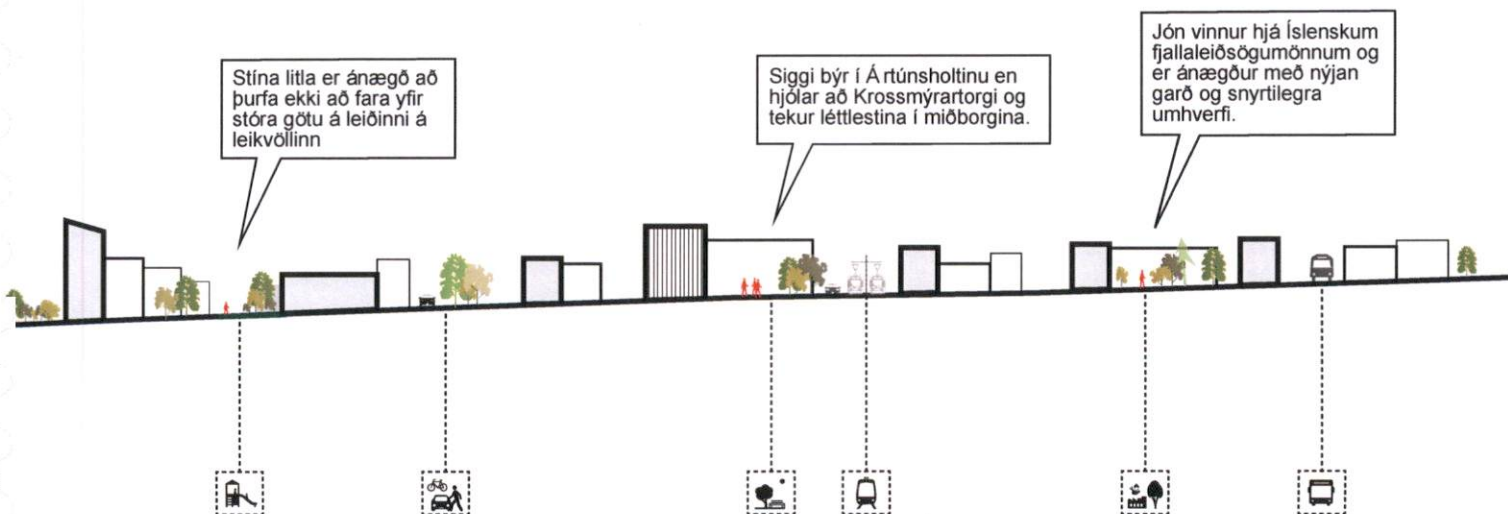
- Skipulagið feli í sér skírskotanir í sögu og þróun svæðisins með því að nýta fyrirhugað votlendi ofanvatnslausna til að kalla fram upprunalega strandlengju meðfram Ártúnshöfða.
- Strandlína verði mótuð með náttúrulegu yfirbragði fremur en harður sjávargarður.
- Gróðurþekja verði aukin frá því sem fyrir er.

Orka og auðlindir:

- Hverfið verði sjálfstæð heild með samvirkni við nærliggjandi byggð.
- Stuðlað verði að ábyrgri landnotkun.
- Kerfi ofanvatnslausna samofið skipulagssvæði rammaskipulags Elliðaárvog og Ártúnshöfða.

Húsbyggingar og mannvirki á lóð:

- Kröfur um gæði og útfærslur.
- Stuðlað verði að visthæfi bygginga.
- Áhersla á fjölbreytileika íbúðagerða, íbúðastærða og íbúahópa.



Mynd 17:Hugmynda sneiðing

3.3 LANDNOTKUN, BYGGINGARMAGN OG FJÖLDI ÍBÚÐA Í ELLIÐAVOG - ÁRTÚNSHÖFÐA

Landnotkun á skipulagssvæðinu er íbúðarbyggð í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur. Nánari skilgreining á landnotkun fyrir hverja lóð kemur fram í sérskilmálum.

Deiliskipulagssvæðið nær yfir 5,48 ha landsvæði. Núverandi byggingar á svæðinu eru 1.125,7 m². Gert er ráð fyrir að þær byggingar víki.

Gert er ráð fyrir um 69.200 m² nýbygginga ofanjarðar (A + B rými). Auk þess má gera ráð fyrir allt að 25.390 m² í niðurgröfnum eða hálf-niðurgröfnum kjöllumurum sem nýta má sem bílageymslur og stoðrými.

Heildarfjöldi íbúða á öllu skipulagssvæðinu er 582.

Í skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð koma fram upplýsingar um byggingarmagn á hverjum reit fyrir sig.

3.4 TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

Starfsemi sem ekki samræmist íbúðabyggð og miðsvæði er óheimil á svæðinu. Atvinnustarfsemi innan svæðisins skal falla vel að íbúðahúsnæði og valda lágmarks óþægindum hvað varðar umferð, hávaða, lykt eða annað ónæði. Sjá nánar í skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

3.5 LANDMÓTUN, EFNISTAKA OG EFNISLOSUN

Deiliskipulagssvæðið er á núverandi landi og landfyllingu. Gera má ráð fyrir að núverandi fyllingu verði raskað vegna veitukerfa í jörðu, bílajakallara og kjallar.

Notkun á uppgreftri eða jarðvegi til landfyllingar telst endurnýting á úrgangi og er starfsleyfis skyld hjá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur sbr. lið 19 í viðauka IV við lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Endurnýting á meira en 500 tonnum af úrgangi er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar vegna mats á umhverfisáhrifum.

Uppgröftur skal lágmarkaður eins og hægt er og reynt að nýta jarðefni sem mest innan svæðis eða sem næst upprunastað. Við nýtingu jarðefna skal taka tillit til eiginleika og gæða þeirra. T.d. nýta burðarhæft efni sem burðarlag í vegagerð eða landfyllingu og ræktanlegan ómengaðan jarðveg sem slíkan þar sem þörf er á honum.

Lögð er áhersla á að sýnilegar jarðmyndanir Ártúnshöfða, sem endurspeglar jarðsögu svæðisins, verði varðveittar og að útfærslur landmótunar dragi fram jarðfræði og náttúruleg einkenni svæðisins.

Deiliskipulagsáætlanirnar gera grein fyrir landmótun, hæðarsetningum og endanlegum frágangi yfirborðs. Gefin verða út hæðar- og mæliblöð fyrir allar lóðir. Hæðarlínur gatna eru leiðbeinandi og fylgja hæðarbreytingum í landi með nauðsynlegri aðlögun til að tryggja afrennsli yfirborðsvatns og uppfylla kröfur með tilliti til ferlimála.

4 SAMFÉLAG

Á rammaskipulagssvæði Elliðaárvog - Ártúnshöfða er gert ráð fyrir þéttri blandaðri byggð sem gefur kost á búsetu, atvinnu og þjónustu innan hverfis. Jafnframt er gert ráð fyrir skilvirkum tengingum almenningssamgangna um Samgöngu- og þróunarás. Þar sem hlutdeild atvinnuhúsnæðis er mest syðst, næst Vesturlandsvegi, en hlutfall íbúðahúsnæðis vex eftir því sem norðar dregur.

Deiliskipulagssvæðin eru að mestu leiti íbúðabyggð. Þó er gert ráð fyrir nærþjónustukjarna og virkum framhliðum á jarðhæðum umhverfis Krossamýrartorg og biðstöð borgarlínu við Stórhöfða auk þess sem heimildir eru fyrir atvinnuhúsnæði á jarðhæð á skilgreindum stöðum innan svæðisins.

Undir Ártúnshöfða á norðurhluta svæðisins er gert ráð fyrir grunnskóla fyrir eldri deildir. Sunnan Stórhöfða, við suðurenda deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir grunnskóla fyrir yngri deildir. Innan skilgreindra íbúðalóða er jafnframt gert ráð fyrir að ungbarnaleiksskólar geti verið á jarðhæðum fjölbýlishúsa.

Áherslur í skipulagi:

Fjölbreytt íbúðarhúsnæði:

- Fjölbýli, hæðir, atvinnuhúsnæði
- Litlar, miðlungs- og stórar íbúðir, einstaklings- og fjölskylduíbúðir.
- Félagslegt húsnæði, leiguhúsnæði, séreignaríbúðir.
- Alls konar íbúðir.

Almennt viðmið um íbúðir í nýbyggingum á lóðum eru eftirfarandi nema annað komi fram í sérskilmálum:

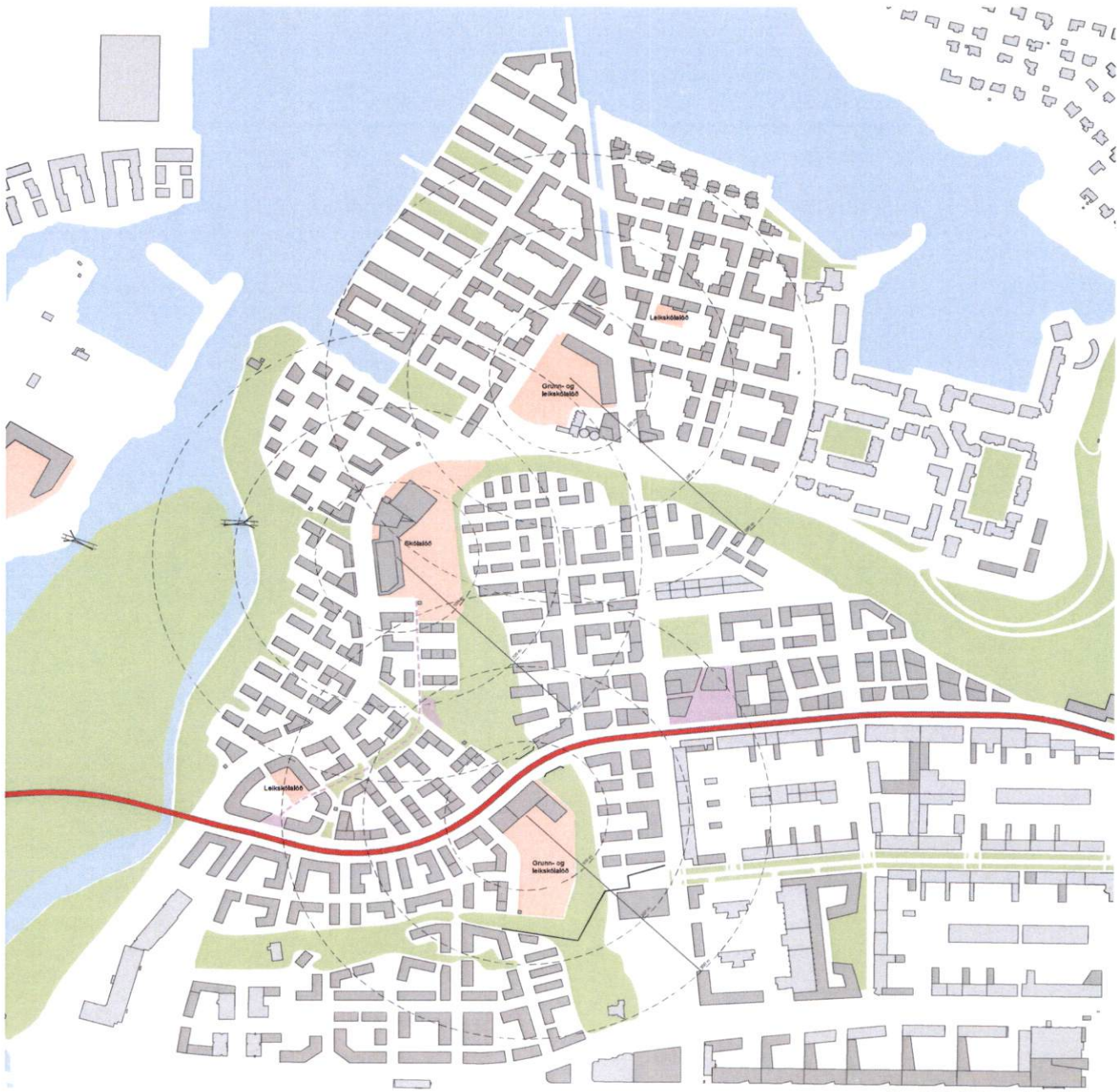
- Gerð íbúða. Krafa er um mismunandi tegundir íbúða. Gerð er nánari grein fyrir hlutfallsskiptingu íbúðastærða í skilmálahefti hvors svæðis.
- Leiguhúsnæði, í byggingum/á lóðum með fleiri en 20 íbúðum á lóð skulu leiguíbúðir vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að 20-25% húsnæðis sé leiguíbúðir og stúdentaíbúðir.
- Félagsbústaðir, í byggingum/á lóðum með fleiri en 40 íbúðum á lóð skulu íbúðir vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar að Félagsbústaðir hafi kauprétt að 5% íbúða.

Fjölbreytt atvinnuhúsnæði:

- Einkafyrirtæki, opinber fyrirtæki, stofnanir, öldrunarþjónusta.
- Verslanir, veitingastaðir, þjónusta, vinnustofur, skrifstofur



Mynd 18. Borgarlíf
Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur



Mynd 19. Skóla- og leikskólakort

4.1 STARFSEMI

Starfsemi á deiliskipulagssvæðinu er í samræmi við landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Nánari skilgreining á landnotkun kemur fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.

Deiliskipulag veitir eftirfarandi heimildir fyrir atvinnustarfsemi á sérstaklega skilgreindum lóðum samkvæmt sérskilmálum:

- Skrifstofur.
- Opinber grunnþjónusta.
- Verslanir, þjónusta og veitingarekstur.
- Menningarhús / gallerí.
- Líkamsræktarstöð.
- Stofnanir / öldrunarþjónusta.
- Leikskólar.

Jafnframt er heimild fyrir ungubarnaleikskóla, grunn- og leikskóla á lóðum samkvæmt skilmálum viðkomandi svæða. Um hávaða frá starfsemi skal fara eftir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST45:2016 Hljóðvist - Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Útlofun lyktarmengunar skal ávalt vera fyrir ofan hæsta dvalarflöt lóðar, þ.m.t. þakgarða.

Starfsemi sem hefur í för með sér mikla umgengni skal aðeins starfrækt á virkum dögum milli kl. 9:00 – 18:00. Starfsemi sem hefur í för með sér ónæði er óheimil.

Í þeim tilfellum þar sem nýting jarðhæða er valkvæð og hæðir geta verið nýttar ýmist sem íbúðir eða atvinnuhúsnæði ber að tryggja að útfærslur uppfylli kröfur mögulegrar framtíðarnotkunar.

4.2 ÍBÚAÞRÓUN, FJÖLDI ÍBÚA OG ALDURSSAMSETNING

Miðað er við að meðaltali 2,5 íbúa í hverri íbúð. Áætlaður íbúðaafjöldi á deiliskipulagssvæði 2A er um 580. Miðað er við að aldurssamsetning hverfisins verði áþekkt meðaltals aldurssamsetningu í Reykjavík.

4.3 SKÓLAHVERFIÐ, GRUNN- OG LEIKSKÓLAR

Á skipulagssvæðunum er gert ráð fyrir a skólalóðum á svæði 2. Gert er ráð fyrir safnskóla fyrir efri deildir grunnskóla undir Ártúnshöfða, sem þjónar rammaskipulagssvæðinu öllu. Gert er ráð fyrir grunnskóla fyrir yngri deildir grunnskóla, frístundastarfi og leikskóla sunnan Stórhöfða, sem þjónar svæðum 1 og 2. Auk þess er gert ráð fyrir menntastofnun á framhaldsskólastigi á svæði 1. Á skipulagssvæði Bryggjuhverfis vestur er jafnframt gert ráð fyrir grunnskóla yngri deilda. Gert er ráð fyrir að grunnskólar yngri deilda verði sambyggðir grunn- og leikskólar. Jafnframt er gert ráð fyrir leikskólum á jarðhæðum íbúðahúsa á ákveðnum lóðum samkvæmt sérskilmálum.

Áætlaður fjöldi grunnskólabarna á deiliskipulagssvæðum 1 og 2 er 860.

Áætlaður fjöldi leikskólabarna á deiliskipulagssvæðum 1 og 2 er 450. Heimilt er að staðsetja ungubarnaleiksskóla innan skilgreindra íbúðalóða á jarðhæðum fjölbýlishúsa.

4.4 FRÍSTUNDASTARF

Í tengslum við uppbyggingu leik- og grunnskóla er gert ráð fyrir frístundaaðstöðu inn í skólum. Elliðaárvogur-Ártúnshöfði er á jaðarsvæði fjögurra íþróttafélaga: Víkings í Blesugróf, Þróttar í Laugardal, Fjölnis í Grafarvogi og Fylkis í Árbæ. Góðar göngu- og hjólastígaleiðir eru að þessum svæðum sem eru í 2 - 4km fjarlægð frá hverfinu.

Í rammaskipulagi Elliðaárvogs - Ártúnshöfða er gert ráð fyrir að Geirsnef verði þróað sem almenningsgarður í framhaldi af Elliðaárdal.

Smábátabryggja Snarfara við Naustavog er í næsta nágrenni, en jafnframt tengist skipulagssvæðið útivistarsvæðinu í Elliðaárvogi.

4.5 ÖNNUR SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA

Þjónustumiðstöð Grafarvogs og Kjalarness sinnir þjónustu við einstaklinga og fjölskyldur, sérfræðiþjónustu við leik- og grunnskóla, frístundaráðgjöf auk almennrar upplýsingagjafar um starfsemi Reykjavíkurborgar. Þjónustumiðstöðin ber ábyrgð á framkvæmd forvarnarstefnu Reykjavíkurborgar og þar fer fram faglegt samstarf með áherslu á samþætta þjónustu. Heilsugæslustöð er staðsett við Bíldshöfða.

4.6 ÖRYGGI OG HEILSA

Rammaskipulag Elliðaársvogs - Ártúnshöfða hverfist að miklu leyti um fyrirhugaðan Samgöngu- og þróunarárs. Samgönguskipulag og byggðamynstur hverfisins stuðlar að vistvænum samgöngum sem draga úr loft- og hávaðamengun ásamt því að hvetja til aukinnar líkamlegrar hreyfingar í daglegu lífi. Almennum leiksvæði og dvalarsvæði eru staðsett á friðsælum stöðum og hverfinu er þjónað af skilvirkri neti göngu- og hjólastíga. Með nærþjónustu og góðum tengslum við stór útivistarsvæði er stuðlað að aukinni skilvirkni hverfisins og bættri lýðheilsu.

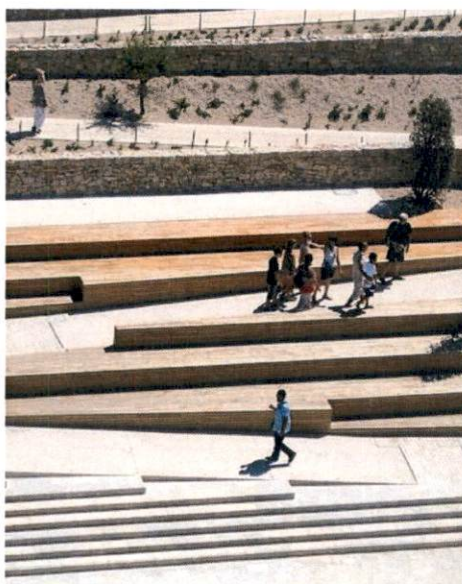
4.7 ALGILD HÖNNUN

Mannvirki og almenningssvæði skulu vera aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við og hönnun húsbýgginga og almenningssvæða, í samræmi við byggingarreglugerð um 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 það geti með öruggum hætti komast inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða. Hönnuðir skulu fara eftir viðeigandi reglugerðum og leiðbeiningum við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

4.8 HÖNNUN MANNVIRKJA

Í stefnu íslenskra stjórnvalda í byggingarlist, Menningarstefnu í mannvirkjagerð, kemur fram að „Byggingarlist er fjárfesting til langs tíma. Mannvirki, sem vandað er til, ávaxtar þá fjármuni sem í það er lagt, hvort heldur litið er til lægri viðhalds- og rekstrarkostnaðar eða sveigjanlegra fyrirkomulags og notagildis á líftíma þess. Þá hefur vönduð byggingarlist og góð borgarrými aðdráttarafl á einstaklinga jafnt sem fyrirtæki. Á tímum þegar fólk og fyrirtæki eru mjög hreyfanleg er mikilvægt að bjóða upp á aðlaðandi kost til búsetu og vaxtar.“ Enn fremur að „Góð hönnun skilar virðisauka fyrir Ísland og eykur arðsemi bygginga.“

Gerð er krafa um viðeigandi fagmenntun hönnuðra bygginga, innviða og mannvirkja. Útfærsla göturýma, garða, almenningssvæða, brúarmannvirkja og sjávarkanta skal vera leidd af teymi landslagsarkitekta, arkitekta, verkfræðinga. Auk þess er gert ráð fyrir að listamenn komi að mótun almenningssvæða. Til að stuðla að fjölbreytni og uppbroti í byggðamynstri er gerð krafa um að sami arkitekt fari ekki með hönnun bygginga á tveimur aðliggjandi lóðum innan deiliskipulagssvæðisins.



Mynd 20. Fyrirmyndir aðgengi allra

5 ALMENNINGSRÝMI

Í þéttri byggð gegna almenningssými veigamiklu hlutverki. Skipulagið gerir almennt ráð fyrir randbyggð, með skjólgóðum inngörðum og bæjarrýmum auk útivistarsvæða við árbaka og strönd og belti votlendis neðan Ártúnshöfða. Ennfremur gegna grunn- og leikskólalóðir veigamiklu hlutverki í hverfinu.

Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningssýma, borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götummyndir og vistvænar áherslur. Almenningsrými er mikilvægur þáttur í samfélagi þar sem ásýnd þeirra hafa áhrif á upplifun okkar.

Almenningssými, götur, stígar og opin svæði er í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Vísað er til Hönnunarhandbókar Elliðaárvogs-Ártúnshöfða og skilmálaheftis hvors svæðis fyrir sig varðandi útfærslur framangreindra borgarrýma.

Tryggt skal að hönnun verði í samræmi við algilda hönnun með auðveldu og einföldu aðgengi að húsnæði og lóðum. Það felur meðal annars í sér að sérstök áhersla er á vandaða hæðarsetningu og frágang á yfirborði, jöðrum og köntum.

Uppfylla þarf kröfur um lang- og hliðarhalla á stígum og bílastæðum utan lóða samkvæmt leiðbeiningum Vegagerðarinnar og við innganga og á dvalarsvæðum innan lóða samkvæmt leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Tryggja þarf að stígar séu vel færir allt árið. Vara þarf við hæðarmun, þrepum og stöllum bæði sjónrænt og með yfirborðsmerkingum en merkingarnar þurfa að vera í samræmi við reglur um lita- og áferðarmun. Réttar merkingar við hindranir þurfa að vera til staðar, sjá nánar handbók Aðgengi fyrir alla.

Vanda þarf lýsingu og staðsetja ljóastólpa og annan lýsingarbúnað í samræmi við algilda hönnun. Forðast skal endurkast og lýsa það sem þarf að sjást með réttum áherslum. Opin svæði og almenningssými skulu vera upplýst með lágstemmdri lýsingu og nýta skal lýsingu til að styrkja áhugaverða upplifun. Lýsing í náttúrulegu landslagi og á grænum svæðum skal einnig vera lágstemmd og glýjulaus ásamt því að tryggja öryggi vegfarenda, sjá nánar í kafla 6 um.

Sérmerkt bílastæði skulu uppfylla kröfur byggingareglugerðar og leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Einnig þurfa bekkir með bak og armstuðningi og hæfilegu bili milli bekkja að vera til staðar. Lýsing í náttúrulegu landslagi og á grænum ásum skal vera lágstemmd og glýjulaus ásamt því að tryggja öryggi vegfarenda.

Útfærslur gróðurs, gatna og opinna svæða skal miða að því að umhirða verði að miklu leyti sjálfbær.

Við hönnun og útfærslu allra almenningssýma og gatna skal lögð sérstök áhersla á:

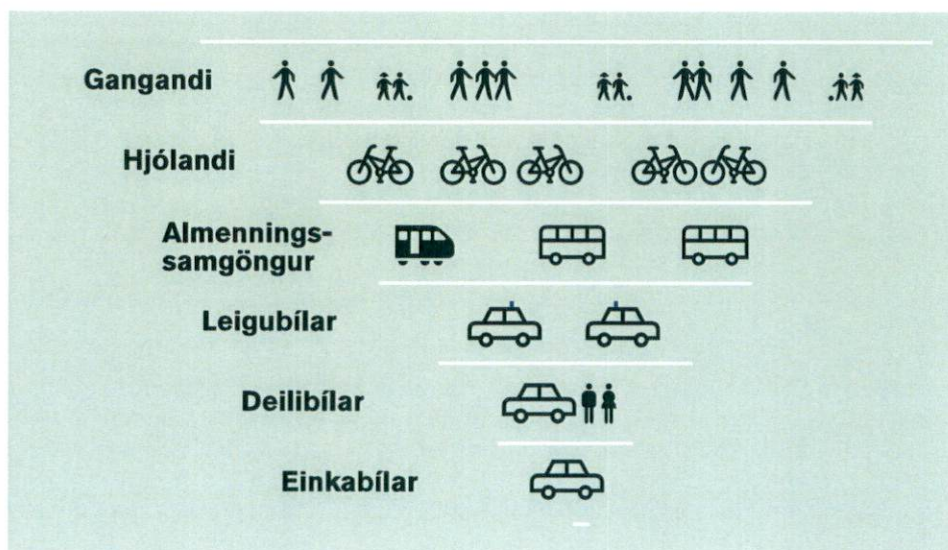
- Heildaryfirbrag hverfisins og efnisval
- List í almenningssýmum
- Leiksvæði, þemavelli og áfangastaði
- Gróður, trjárækt og líffræðilegan fjölbreytileika
- Skipulag við sjó og strandsvæði
- Ofanvatnslausnir
- Samþættingu ferðamáta

Vísað er í Hönnunarhandbókar Elliðaárvogs Ártúnshöfða hvað varðandi útfærslur almenningssýma, götur, stíga og opin svæði sem er í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar og lesist samhliða þessum greinargerðum.

Við hönnun borgarlands skal forgangsraða plássi á eftirfarandi máta:

1. Gangstéttar
2. Almenningsgöngur
3. Hjólastígar
4. Torg, dvalarsvæði, almenningsrými
5. Gróður og regnvatnslausnir
6. Götugögn
7. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða
8. Deilisamgöngur
9. Vörulósun og leigubílastæði
10. Bílastæði

Ekki skal staðsetja atriði frá nr. 5 til 10 fyrir framan innganga húsa, við innganga porta og undirganga, við djúpgáma eða við göngustíga sem liggja inn á lóðir af borgarlandi.



Mynd 21. Ferðavenjur

5.1 LEIKSVÆÐI OG ÁFANGASTAÐIR

Leiksvæðastefna Reykjavíkur er til grundvallar útfærslu leiksvæða Ártúnshöfða við Elliðaárvog. Leiksvæði skuli uppfylla reglugerð nr. 1025/2022 um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim með síðari breytingum. Auk þess þurfi leiktæki að uppfylla kröfur sem fram koma í stöðlum um leikvallatæki og undirlag þeirra, ÍST EN 1176 ásamt ÍST EN 1177.

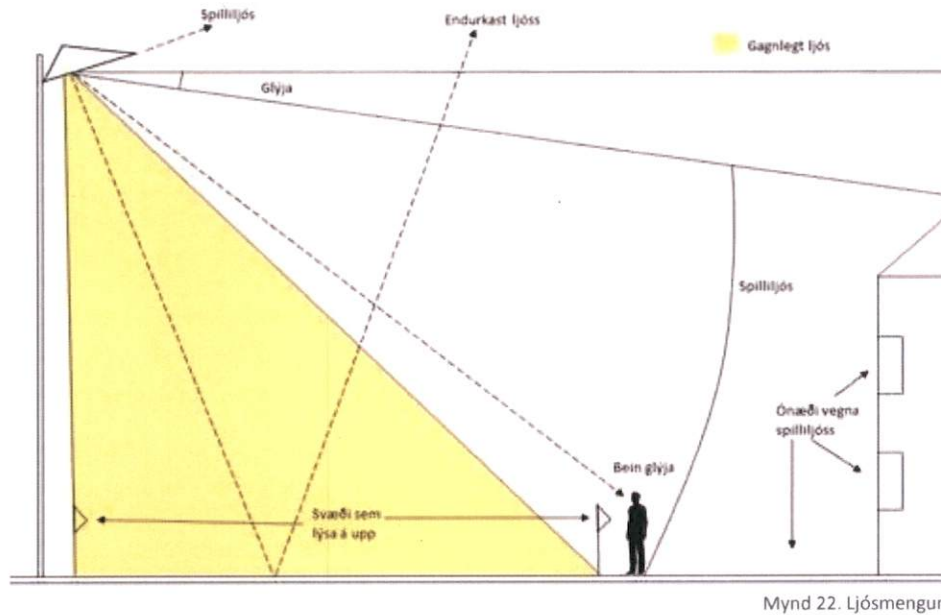
Kvöð um leiksvæði er innan flestra lóða, auk þess sem gert er ráð fyrir leiksvæðum á borgarlandi við og á áherslustöðum. Jafnframt er gert ráð fyrir að grunn- og leikskólalóðir þjóni sem leiksvæði.

Áfanga- og torgsvæði á borgarlandi eru einnig í tengslum viðstöð borgarlínu og áherslustaði við sjóinn

Þá gerir rammaskipulag Elliðaársvogs og Ártúnshöfða ráð fyrir stórum hverfisgarði á Geirsnefi.

6 LJÓSVIST

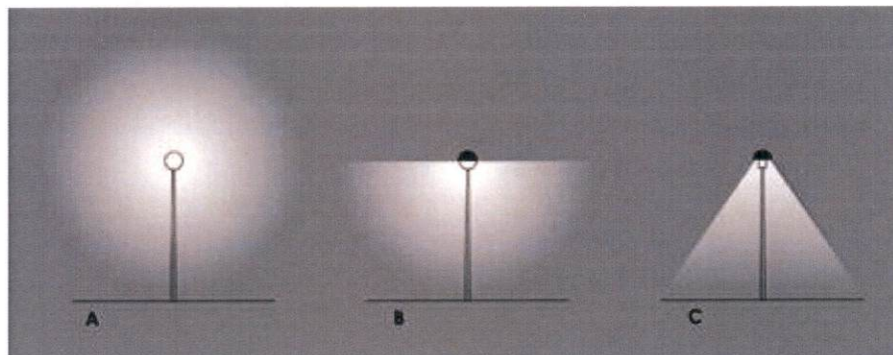
Ljósmengun er algengt vandamál í borgum víðs vegar um heiminn og verður til af óagaðri og óskipulagðri lýsingu. Verkís hefur unnið lýsingaráætlun fyrir myrkurgæði í hverfinu, dagsett september.2021.



Mynd 22. Ljósmengun

Mynd 22 sýnir helstu þætti ljósmengunar. Skermun er takmörkuð og dreifist því ljósið langt út fyrir eiginlegt lýsingarsvæði. Á myndinni sjást vel þau fjögur ljósmengunaratriði sem þarf að hafa í huga við varðveislu myrkurgæða án þess að skerða lýsingu þess svæðis sem lýsa skal. Það eru ljóshjúpur, ágeng lýsing, glýja og oflýsing.

Nálgast skal lýsingu á heildrænan hátt svo hún sé í samhengi við umhverfi sitt og virki sem samþættandi þáttur í nætúrasýnd byggðarinnar. Hægt er að ná góðum birtugæðum með því að nota þá eiginleika og dreifingu ljóss sem er viðeigandi í hverju tilviki fyrir sig. Það er sérstaklega mælt með því að nota ljósgjafa sem valda sem minnstri glýju. Hönnun lýsingarkerfa þarf að miðast við að koma í veg fyrir ágengt ljós við byggingar ásamt óþarfa ljósmengun (Mynd 22 og 23). Til að koma í veg fyrir glýju og truflun á nætúrasýnd byggðarinnar þarf að fela ljósgeisla eins vel og kostur er. Varast skal sérstaklega björt ljós vestast á svæði 2, nálægt Elliðaánum og Elliðaárvogi þar sem það getur truflað farfiska og annað lífríki.



Mynd 23. Ljósdreifing

Mynd 23 sýnir muninn á dreifingu ljóss.

- A: Rangt
- B: Þolanlegt
- C: Best

Litarhitastig (CCT) er hægt að nýta til að greina á milli mismunandi svæða og stigskiptra götutegunda (Tafla). Mikilvægt er að tekið sé tillit til líffræðilegra áhrifa litarhitastigs á manneskur og dýralíf. Viðhafa skal góða litarendurgjöf (CRI) sem er að minnsta kosti Ra70 eða hærri til að tryggja fullnægjandi sjónræn áhrif.

TAFLA 1 - Áhrif mismunandi birtu á andrúmsloft eftir litarhitastigi (CCT) ljóss.

LITARHITASTIG	HEITUR HVÍTUR	MJÚKUR HVÍTUR	HLUTLAUS	KALDUR	MJÚKT DAGSLJÓÐ	DAGSBIRTA
KELVIN	2700K	3000K	3500K	4100K	5000K	6500K
ANDRÚMSLOFT OG ÁHRIF	VINALEGT PERSÓNULEGT NÁÐ	MJÚKT HVLÉGT ÁNÆGJULEGT LÉTT	VINALEGT AÐLADANDI MÆGILEGT	SNYRTILEGT HREINLEGT SKILVIRKT	SKÆRT VOKULT	SKÆRT SVALT

Evrópustaðlaröðin ÍST-EN 13021 1-5:2014/15 skal notuð sem grunnviðmið við flokkun götulýsingar. Hins vegar skal lýsing fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur vera að minnsta kosti jafnmikil eða meiri en á aðliggjandi samsíða vegum.

Notast skal við Evrópustaðalinn ÍST-EN 12464-2:2014 fyrir utanhússlýsingu sem grunnviðmið fyrir alla aðra útlýsingu. Opin svæði eins og t.d. torg, stígar og græn svæði bjóða uppá möguleika fyrir skapandi lýsingu sem hægt er að nýta til að auka umhverfisgæði og gera með því umhverfið aðlaðandi fyrir íbúa og aðra vegfarendur. Lýsing sem er sérstaklega skipulögð og hönnuð fyrir byggingar og framhliðar húsa er mikilvægur þáttur til að skapa karakter og umgjörð sem eykur gæði mannlífsins eftir að skyggja tekur. Mikilvægt er þó að gæta hófs í notkun þátta eins og lita og/eða hreyfanlegra ljósa af virðingu við svæðið, karakter þess og samhengi. Lýsing á framhliðar húsa og aðrar útstillingar skal vera í samræmi við svæðisflokkunina CIE-S-015:2005 eins og fram kemur í minnisblaði Verkís um myrkurgæði í hverfinu, dagsettu september.2021.

Hvað varðar náttúruleg svæði, þá er sérstaklega mælt til þess að myrkursvæði séu varðveitt eins og mögulegt er um leið og öryggi vegfarenda er tryggt með ákjósanlegri lýsingu.

Nauðsynlegt er að viðhafa samráð við bæjaryfirvöld varðandi notkun ljósa- og auglýsingaskilta og skal notkun þeirra alfarið takmörkuð við miðsvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Leyfileg ljósa- og auglýsingaskilti skulu aldrei fara yfir þau mörk sem gefin eru upp í svæðisflokkun CIE-S-015:2005 fyrir viðeigandi ljóma á lóðréttum fleti eins og fram kemur í ofangreindu minnisblaði Verkís um myrkurgæði.

Ártúnshöfði við Elliðaárveg, fellur annars vegar í svæðisflokk E4 (deiliskipulagsvæði 1) sem mikið upplýst svæði í þéttbýli og svæðisflokk E3 (deiliskipulagssvæði 2) sem meðal upplýst svæði í úthverfi.

Að öðru leyti er vísað í leiðbeiningar um ljósvist í ljósvistarskipulagi Reykjavíkurborgar sem er í vinnslu.

7 SAMGÖNGUR

Í gildi er Samgöngustefna Reykjavíkur, Samgöngustefna fyrir starfsemi Reykjavíkurborgar, Loftslagsstefna Reykjavíkur, Umhverfis- og Auðlindastefna Reykjavíkur og Hjólræiðaaætlun þar sem nánar er kveðið á um markmið og aðgerðir í samgöngumálum borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur eru skilvirkar og öruggar samgöngur án umfangsmikilla gatnaframkvæmda markmið.

Þrátt fyrir verulega breytingu í samgöngumálum með uppbyggingu Borgarlínu verður einkabíllinn að líkindum áfram fyrirferðarmikill í umhverfinu, en umhverfisvænni og fyrirferðarminni.

Lögð er megin áhersla á vistvænar samgöngur í samgöngukerfi Ártúnshöfða við Elliðaárvog. Umferð gangandi og hjólandi er í forgangi og almenningssamgöngur skulu vera aðgengilegar, áreiðanlegar og öruggar. Stígakerfi tengist stígakerfi aðliggjandi útivistar- og íbúðarsvæða, Ártúnshöfða, Elliðaárvog, Grafarvogi, Elliðaárdal og Vogabyggð.

Rammaskipulag gerir ráð fyrir nýrri aksturstengingu við Gullinbrú til að tengja Bryggjuhverfi betur við byggð í Grafarvogi. Hún fer í gegnum vegfyllinguna og inn á Gullinbrú til norðurs og suðurs. Sú tenging er utan skipulagssvæðis deiliskipulags Bryggjuhverfis vestur.

Miðað er við að umferðarhraði hverfisins verði takmarkaður. Á Sævarhöfða og Stórhöfða er miðað við 40 km/klst. Lítil umferðarhraði eykur til muna umferðaröryggi sem hvetur til notkunar vistvænna ferðamáta sem gerir götur meira aðlaðandi.

Í Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur eru settar fram reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík eftir svæðum. Samkvæmt stefnunni er deiliskipulagssvæðið á SVÆÐI I og viðmiðin 0.25 - 0.75 stæði/íbúð, gildið fer eftir fjölda herbergja og starfsemi. Unnið var samgöngumat fyrir Elliðaárvogur - Ártúnshöfði (mars 2021) samhliða deiliskipulagi. Í samgöngumati er lokafjöldi bílastæða ákvarðaður þar sem tekið er tillit til aðgengis að almenningssamgöngum, samnýtingar bílastæða, tækifæra fyrir deilibíla/-hjól og innleiðingar samgöngustefnu (Bíla- og hjólastæðastefna, 2018). Í deiliskipulagi er sýnd leiðbeinandi staðsetning hjólastæða við götur annars vegar og hins vegar settar fram kröfur fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Með áherslu á vistvæna ferðamáta gefst tækifæri til að fækka heildarfjölda bílastæða.

Tryggja skal öruggar gönguþveranir samkvæmt deiliskipulagsuppdraetti, þar sem megin göngustígar þvera akstursleiðir. Yfirborð gönguþvera skal vera hraðadempandi og í sömu hæð og aðliggjandi göngustígar. Tryggja skal öruggar sjónlengdir og lýsingu. Nota skal lýsingu við götu sem veitir vegfarendum öryggistilfinningu, um leið og ljósmengun er haldið í lágmarki. Byggt skal á viðmiðum sem gefin eru upp í kafla 6 um ljósvist.

Ártúnshöfði við Elliðaárvog, svæði 2 liggur vel við samgöngukerfum Reykjavíkurborgar:

- Stofnstígakerfi Reykjavíkurborgar tengist skipulagssvæðinu til austurs og vesturs.
- Svæðið er í tengslum við Gullinbrú og Vesturlandsveg
- Borgarlína liggur í gegnum deiliskipulagssvæðið
- Auk ofangreindra samgöngumáta, eru möguleikar á að þróa samgöngur á sjó í tengslum við síðari deiliskipulagsáfanga rammaskipulags Elliðaárvogs og Ártúnshöfða.

8 ORKA OG AUÐLINDIR

Umhverfis- og auðlindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur liggur til grundvallar skipulagi Elliðaársvogs - Ártúnshöfða. Eftirfarandi kemur fram í stefnunni: „Byggingar og önnur mannvirki eru viðamestu notendur náttúrulegra auðlinda og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda er frá byggingum og framleiðslu byggingarhluta. Val á byggingarefnum og byggingartæknilegum útfærslum getur stuðlað að bættu visthæfi bygginga og hverfa, bætt heilsu íbúa og aukið öryggi á byggingarstað. Val á byggingarefnum á að taka tillit til visthæfis og ýta undir framþróun í vistvænni byggingartækni.“ (Reykjavík 2040).

Fyrir liggur ÁRTÚNSHÖFÐI Orkuáætlun vegna BREEAM (Verkís, september 2021). Samkvæmt orkuáætlun eru eftirfarandi kröfur gerðar til bygginga:

Gerð er krafa um einagrunargildi byggingarhluta umfram kröfur byggingareglugerðar. Sýna skal fram á U-gildi bygginga með varmatapsútreikningum. Að lágmarki skal uppfylla eftirfarandi eða sýna fram á samsvarandi niðurstöðu varðandi heildar U-gildi bygginga:

- Gluggar: U-gildi $\leq 1,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Útveggir: U-gildi $\leq 0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Þök: U-gildi $\leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Gólf á grunni: U-gildi $\leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$

Jafnframt eru eftirfarandi kröfur gerðar til tækniakerfa bygginga:

- Nýta skal tíma- eða hreyfistýringu lýsingar þar sem notkun býður upp á slíkan búnað
- Loftræsikerfi skulu vera orkusparandi og með varmaendurvinnslu, sem skammta loftmagn eftir álagi.
- Utan opnunartíma fyrirtækja, skóla og verslana skal fella hita með stýringu hitakerfa.
- Afgangsvarma hitakerfa skal sam- og endurnýta, t.d. í snjóbræðslu.

Ennfremur eru þær kröfur gerðar til götulýsingar að hún verði dagsbirtustýrð og að nýttar verði orkusparandi perur.

8.1 VATNS- OG ORKUNOTKUN

Vatn er auðlind sem ber að nýta á ábyrgan hátt með langtímahagsmuni að leiðarljósi. Rétt meðhöndlun ofanvatns getur skipt sköpum fyrir vistkerfi bæði innan og utan marka borgarinnar, því eru vistvænar útfærslur fráveitukerfa og ofanvatnslausnir mikilvægir þættir í útfærslu vistvænna hverfa. Samhliða deiliskipulagsvinnu var unnin Vatnsnotkunaráætlun, Verkís dagsett 27.03.2021.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur eru ekki bein markmið um orkusparnað. Orka er engu að síður takmörkuð auðlind og ber að nýta hana á ábyrgan hátt. Settar eru fram ýmsar stefnur sem stuðla að betri orkunýtingu og orkusparnaði. Þar má nefna stefnu um vistvænar samgöngur og þéttari byggð.

Bæta má orkunýtingu hverfa og einstakra bygginga með byggingatæknilegum- og skipulagslegum lausnum samhliða því sem dregið er úr kolefnisfótspori byggðarinnar og loftgæði aukin.

8.2 LOFTGÆÐI OG LOFTSLAGSBREYTINGAR

Markmið Reykjavíkurborgar er að verða kolefnishlutlaus fyrir árið 2040 og mun aðlagast að loftslagsbreytingum með vistvænum og mannvænum hætti.

Samgöngur eru ein helsta orsök mengunar í Reykjavík. Rammaskipulag Elliðaárvoogs og Ártúnshöfða leggur því áherslu á þetta og blandaða byggð sem styður við vistvæna samgöngumáta.

Skipulag hverfisins felur í sér markvissa notkun gróðurs og myndun votlendis, en aukin gróðurþekja og votlendi leiða til bættra loftgæða og aukinnar bindingar kolefnis í lífmassa.

8.3 BYGGINGAREFNI

Lögð er áhersla á að val á byggingarefnum byggist á umhverfissjónarmiðum. En heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er lykillinn að mati á visthæfi byggingarefna.

Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur er notkun endurunninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhræfna og óendurvinnanlegra efna.

Notkun mengandi og heilsuspillandi efna er óheimil.

8.4 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur, Umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkur og Loftslagsstefnu Reykjavíkur er stefnt að minnkun úrgangs og aukinni endurvinnslu og endurnýtingu.

Lögð er áhersla á að dregið verði úr úrgangsmýndun og hlutfall endurvinnslu og endurnýtingar aukið. Skilvirkt, einfalt og aðgengilegt kerfi til flokkunar og meðhöndlunar úrgangs er lykill að bættri meðhöndlun úrgangs.

Lögð er áhersla á að lágmarka eins og kostur er úrgang og sóun á öllum stigum hönnunar og uppbyggingar í samræmi við þar til bæra hugmyndafræði (e. Designing out waste principles).

Meðhöndlun og förgun úrgangs skal vera í samræmi við lög nr. 55/2003 um meðhöndlun úrgangs, reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 803/2023, Umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkurborgar og Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar.

8.4.1 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS Á FRAMKVÆMDARTÍMA

Niðurrif mannvirkja er starfsleyfissskyld starfsemi hjá Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sbr. reglugerð nr. 830/2022. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs við umsókn um framkvæmdaleyfi. Endurnýta skal þau byggingarefni og jarðefni á svæðinu, sem mögulegt er að endurnýta, innan svæðis eða innan höfuðborgarsvæðisins. T.d. má endurnýta bæði steypubrot og malbik með takmörkunum sbr. leiðbeiningar Umhverfisstofnunar þar að lútandi. Sé endurnýting ekki möguleg skal koma byggingarefnum í hefðbundinn farveg endurvinnslu.

Fyrir liggur Úrgangsáætlun fyrir Ártúnshöfða (Verkís dags. 19.05.2021). Fara skal eftir þeim leiðbeiningum sem settar eru fram í úrgangsáætluninni við meðhöndlun byggingarúrgangs.

Samkvæmt byggingarreglugerð skal flytja allan úrgang vegna framkvæmda og niðurrifs á mannvirki til viðurkenndrar móttökustöðvar. Minnst 70% af byggingar- og niðurrifsúrgangi skal flokkaður með þeim hætti að hann sé hæfur til endurnýtingar áður en honum er skilað á viðurkennda móttökustöð.

8.4.2 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS FRÁ ATVINNUSTARFSEMI

Við allt atvinnuhúsnæði á deiliskipulagssvæðinu skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við fyrirhugaðan rekstur. Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingareits og í aflokuðum rýmum sem skulu innbyggðar í byggingar. Sorpgeymslur skulu rúma nægilegan fjölda flokkunaríláta sbr. lágmarkskröfur í rg. 803/2023 um meðhöndlun úrgangs og aðstaðan þarf að vera rúmgóð til flokkunar á úrgangi og til að þjónustuaðili geti athafnað sig við tæmingu.

Rekstraraðilar atvinnuhúsnæðis bera ábyrgð á eigin sorphirðu og skulu tryggja sér þjónustu viðeigandi sorphirðufyrirtækis.

8.4.3 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS FRÁ HEIMILUM

Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulagssvæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs. Reykjavíkurborg sinnir sorphirðu heimilisúrgangs og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva. Gott aðgengi að flokkunarstöðum og djúpgámum skal tryggt.

Í Ártúnshöfða við Elliðaárvog, verður sorpflokkun og hirða útfærð með djúpgámum. Gert er ráð fyrir allt að 5 úrgangsflokkum, en til að byrja með verða þeir 4: blandaður úrgangur, pappír, plast og lífrænn úrgangur. Nánar er fjallað um útfærslu djúpgáma í skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.



Mynd 24. Fyrirmyndir djúpgámar

8.5 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Allt uppbyggingarsvæðið, götur, almenningsrými og lóðir er metið sem ein heild þegar kemur að hönnun og útfærslu ofanvatnslausna. Þær fléttast inn í hönnun allra mannvirkja, þ.e. bygginga og garða á lóðum. Útfærslur á ofanvatnslausnum eru einnig ein af forsendunum við hönnun gatnarýmis, stíga og almenningsrýma og eru nánar útfærðar í þeirri hönnun.* Þetta er því þverfaglegt samstarfsverkefni Reykjavíkurborgar og lóðarhafa auk framkvæmdaraðila og notenda svæðisins. Arkitektar, landslagsarkitektar, listamenn, byggingafræðingar og verkfræðingar hanna lausnirnar í samstarfi við Veitur, lóðarhafa og garðyrkjudeild Reykjavíkurborgar sem sér um rekstur og viðhald almenningsrýma og gangstétta í hverfinu. Blágrænar ofanvatnslausnir hlúa að vistkerfi borgarinnar og stuðla að vistvænu og heilbrigðu borgarumhverfi. Þau ásamt ákvæða um vistvænar samgöngur hvetja notendur og íbúa hverfisins til umhverfisvænnar hegðunar.

Í rammaskipulagi svæðisins er lögð áhersla á að nýta græn svæði undir Ártúnshöfðanum fyrir hreinsun ofanvatns frá efri byggðum svæðisins og var sérstök frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns útbúin sem útlistaði leiðbeiningar fyrir stærðarákvörðun, hönnun og útfærslur á ofanvatnslausnum. Megin hluti þessa græna geira liggur í gegnum deiliskipulagssvæðið og tekur við ofanvatni ofan af Ártúnshöfða, Ártúnsholti og frá austurhluta deiliskipulagssvæðisins.

* Skoða þarf ofanvatnslausnir í tilviki lóða þar sem mengaður jarðvegur hefur verið til staðar.

9 VEITUR

9.1 ALMENNT

Innviðir veitufyrirtækja veita grunnþjónustu í borgarumhverfi.

Leggja þarf nýtt stofnkerfi fyrir innviði Veitna á deiliskipulagssvæðinu, jafnhliða að nauðsynlegt er að halda rekstri áfram á núverandi veitukerfi sem liggur um svæðin. Á deiliskipulagssvæðinu eru mikilvægir fráveitu- og vatnsveitustofnar í Sævarhöfða, settjarnir til hreinsunar ofanvatns meðfram Elliðaá, skólþdælustöð við Sorpu og metangasveitustofn úr Álfnesi til staðar á svæðinu sem taka þarf tillit til við uppbyggingaráform. Forgangsraða þarf uppbyggingaráformum þannig að stofnkerfi innviðauppbyggingar sé lagt áður en fyrri kerfi eru tekin úr rekstri.

Margir byggingarreitir á deiliskipulagssvæði eru áætlaðir upp við lóðamörk, svokölluð randbyggð. Uppbyggingarröð hverfisins ætti því að taka mið af uppbyggingu veitu- og gatnakerfa. Helstu lagnaleiðir fyrir veitur og fjarskipti eru í gangstéttum og götum. Huga þarf sérstaklega að vernd veitukerfa meðfram lóðamörkum.

Hönnun og útfærsla á veitukerfum og fjarskiptalögnum verður í höndum Veitna ohf. og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við borgaryfirvöld. Við hönnun í gatnarými þarf að samræma að nægt pláss sé fyrir veitukerfi, trjágróður við götur, blágrænar ofanvatnslausnir og djúpgáma fyrir sorp.

Núverandi dreifikerfi Veitna á svæðinu er í rekstri þar til framkvæmdum við nýtt kerfi er lokið. Nauðsynlegt er að tryggja rekstraröryggi veitukerfa á framkvæmdatíma og ber framkvæmdaraðila að grípa til tímabundinna ráðstafanir þar sem þörf krefur.

9.2 FRÁVEITA

9.2.1 FRÁVEITUKERFI

Nýtt fráveitukerfi á deiliskipulagssvæðinu samanstendur af fráveitustofnum í Sævarhöfða og Stórhöfða, safnkerfi í hliðargötum svæðisins, skólþdælustöð við Elliðaárvog og tengingu við núverandi þrýstilögn yfir Elliðaár. Lagnakerfið þjónar einnig fráveitu af efri svæðum Ártúnshöfða og Ártúnsbrekku og hluta af Bryggjuhverfi Vestur.

Skólplagnir liggja að dælustöð við Elliðaárvog og regnvatn verður ýmist leitt í regnvatnslögnum í settjarnir, eða meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Regnvatnið er að lokum leitt í útrásunum í Elliðaárvog.

Mikilvægt er að huga að áfangaskiptingu vegna uppbyggingar á svæðinu. Núverandi dælustöð og fráveitustofn við Sævarhöfða þjónar stóru svæði utan deiliskipulagsmarka og helst því nauðsynlega í rekstri þar til nýtt fráveitukerfi er tekið í notkun.

Ekki er gert ráð fyrir því að frárennsli frá bílakjöllum ráði hæðarkótum fráveitukerfis. Því þarf að gera ráð fyrir dælukerfum fyrir fráveitu frá bílakjöllum. Tengingar á drenlögnum húsgrunna eru ekki leyfðar í fráveitukerfi. Sé kjallari undir grunnvatnssstöðu eða flóðahæð í fyllingum skal leitast við að byggja hann þannig að hann þoli að standa í vatni. Mögulegt er, í samráði við Veitur, að leiða drenkerfi í regnvatnslagnir sem liggur yfirleitt hærra en kjallarar og því dæluþrúnaður nauðsynlegur. Ef þvottaaðstaða fyrir bíla verður sett upp í bílakjöllum skal fullnægjandi mengunarvarnarbúnaður til staðar. Búnaðurinn þarf að uppfylla staðla þar um sbr. viðauka II í reglugerð nr. 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi.

Almennt er miðað við eina tengingu fyrir fráveitu við hverja lóð. Ákvörðun á staðsetningu tengingu á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa. Nákvæm staðsetning mun koma fram á lóðarblöðum.

9.2.2 DÆLUSTÖÐ FRÁVEITU

Ný dælustöð fráveitu við Elliðaárvog mun taka við hlutverki núverandi dælustöðvar við Sævarhöfða. Útbúin hefur verið lóð fyrir dælustöðina nyrst á deiliskipulagssvæðinu, út við strönd Elliðaárvogs, nálægt tengingu við núverandi þrýstilögn undir Elliðaá. Dælustöðin verður hönnuð, útfærð og framkvæmd með umhverfis- og öryggissjónarmið í fyrirrúmi og hún útbúin neyðarflsstöð og tvískiptri þró til þess lágmarka rekstrarstöðvanir og neyðarlosun um neyðarútrás sem mun mæta kröfum fráveitureglugerðarinnar. Miðað er við að lágmarka sjónræn áhrif af byggingunni og við hönnun verður haft að leiðarljósi að láta hana falla inn í umhverfið.

9.3 HITAVEITA

Nýjar stofnlagnir hitaveitu verða lagðir í Stórhöfða og Sævarhöfða sem munu tengjast fyrirbyggjandi aðveitustofnum og þjóna dreifikerfum á deiliskipulagssvæðinu. Tvöfalt dreifikerfi hitaveitu verður lagt í allar götur og varmi í bakrás hitaveitu endurnýttur á sjálfbæran máta.

Inntaksrými vatns- og hitaveitu á byggingarreitum skulu vera við útvegg, götumegin.

9.4 NEYSLUVATN

Ný stofnlögn vatnsveitu verða lögð í Stórhöfða og Sævarhöfða sem mun tengjast fyrirbyggjandi aðveitustofnum og þjóna dreifikerfum á deiliskipulagssvæðinu.

Almennt er miðað við eitt inntak fyrir kalt neysluvatn fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda inntaka á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum. Inntaksrými vatns- og hitaveitu á byggingarreitum skulu vera við útvegg, götumegin og á jarðhæð.

9.5 RAFMAGN

Lagnir fyrir rafveitu og fjarskipti eru í gangstéttum.

Almennt er miðað við eina heimtaug fyrir rafmagn fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda heimtauga á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfis. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum. Í öllum bílageymslum skal vera aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og við hönnun bílageymslna þarf að gera ráð fyrir plássi fyrir hleðslubúnað. Útfærslur skulu vera samkvæmt algildri hönnun. Jafnframt skal gera ráð fyrir að hægt sé að setja upp hleðslubúnað við öll bílastæði á yfirborði. Þarf að tryggja lagnaleiðir og mögulegar tengingar við öll bílastæði.

9.5.1 RAFDREIFIKERFI

Leggja þarf nýtt dreifikerfi rafmagns innan skipulagssvæðisins. Til að uppfylla markmið skipulagsins um að í öllum bílageymslum skal vera aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla, gera þurfi ráð fyrir plássi fyrir hleðslubúnað og að jafnframt skal gera ráð fyrir að hægt sé að setja upp hleðslubúnað við öll bílastæði á yfirborði þar að tryggja lagnaleiðir og mögulegar tengingar við bílastæði.

9.5.2 DREIFISTÖÐVAR RAFMAGNS

Gert er ráð fyrir 14 nýjum dreifistöðvum á deiliskipulagssvæðinu til að anna aflþörf nýrrar uppbyggingar. Staðsetning dreifistöðva er sýnd á deiliskipulagssupprætti og er staðsetningar bindandi. Útfærsla og nákvæm staðsetning dreifistöðva skal gerð í samráði við Veitur ohf á hönnunarstigi. Tryggja skal aðgengi að dreifistöðvum vegna reksturs og viðhalds. Dreifistöðvar eru staðsettar á 1 hæð/jarðhæð bygginga skulu vera aðgengilegar frá götu.

Dreifistöðvar á svæði 1

7 nýjar dreifistöðvar rafmagns eru áformaðar á svæði 1, þar af eru 6 staðsettar í byggingum annarra, auk einnar smádreifistöðvar sem verður á eigin lóð.

Kröfur Veitna um útfærslu dreifistöðva í byggingu annarra er að finna í handbók Veitna https://www.veitur.is/sites/veitur.is/files/atoms/files/handbok_um_dreifistodvar_i_byggingum_annarra_0.docx. Þar kveður m.a. um mögulega staðsetningu, öryggiskröfur, kröfur um aðgengi og hönnun stöðvanna. Nánari skilmálar fyrir dreifistöðvar í byggingum annarra koma fram í skilmálahefti.

Dreifistöðvar á svæði 2

9 nýjar dreifistöðvar rafmagns eru áformaðar á svæði 2 og eru þær á eigin lóðum.

Aðkoma og rekstur dreifistöðva: Starfsmenn Veitna skulu hafa óhindraðan aðgang að dreifistöðum með mannskap og tæki öllum tímum sólarhrings þegar dreifistöðvar eru komnar í rekstur. Lagnaleiðir fyrir strenglagnir skulu tryggðar að stöðvunum.

Rekstraröryggi á framkvæmdatíma: Mikilvægt að tryggja rekstraröryggi á framkvæmdatíma þar sem núverandi dreifistöðvar Veitna lenda uppnámi vegna framkvæmda og verður að gera ráðstafanir á framkvæmdatíma. Setja þarf upp dreifistöð til bráðabirgða til að sinna rafmagni á þjónustusvæðinu. Útfæra þarf hvernig rafmagnþörf á reitnum verður leyst tímabundið á meðan framkvæmdum stendur og óska Veitur eftir að gert verði áhættumat m.t.t. rekstraröryggis á framkvæmdatíma.

9.6 FJARSKIPTI

Lagnir fyrir fjarskipti eru í gangstéttum.

9.7 DRENLAGNIR OG HÚSBRUNNAR

Drenlagnir og húsbrunnar eru á ábyrgð lóðarhafa. Almennt skulu húsbrunnar og drenlagnir vera innan lóðarmarka. Þar sem húsveggur, bílageymsla eða stoðveggur eru á lóðarmörkum (randbyggð) geta drenlagnir legið utan lóðamarka þá einungis ef hönnun og útfærsla drenlagna sé unnin með tilliti til gatnahönnunar og hljóti samþykki Veitna. Tengingar á drenlögnum eru ekki leyfðar í fráveitukerfi. Sé kjallari undir grunnvatnsstöðu eða flóðahæð í fyllingum skal leitast við að byggja hann þannig að hann þoli að standa í vatni. Mögulegt er að leiða drenkerfi í regnvatnslagnir sem liggur yfirleitt hærra en kjallarar og því líklega dælubrunnur nauðsynlegur.

10 FRAMKVÆMD, ÁFANGASKIPTING OG FRAMKVÆMDARTÍMI

Í skipulagsreglugerð segir: „Gera skal grein fyrir hvernig stefnt er að framkvæmd deiliskipulags svo sem með skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma ef við á. Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmdaáfanga til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar.“

Gert er ráð fyrir að framkvæmdum á skipulagssvæðunum ljúki innan 10 ára frá gildistöku deiliskipulags.

Rammaskipulagssvæði Elliðaárvog - Ártúnshöfða er skipt upp í fleiri deiliskipulagssvæði. Önnur deiliskipulagssvæði hafa aðrar tímalínur og geta framkvæmdir staðið yfir á mörgum svæðum samtímis.

Lóðablöð verða gefin út sem gera grein fyrir framkvæmd deiliskipulags og skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma.

Fyrir útgáfu framkvæmdaleyfis fyrir landfyllingu skal liggja fyrir stafsleyfi hjá Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur og ber að tilkynna framkvæmdina til Skipulagsstofnunar og þarf ákvörðun stofnunarinnar að liggja fyrir áður en framkvæmdaleyfi er gefið út.

HEIMILDASKRÁ:

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030. (2013). Umhverfis- og skipulagssvið. Reykjavík:

Sótt 6. desember 2016 af http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/ar2010-2030_a-hluti_20140224.pdf

Reykjavík 2040. Nýr viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 (2021). Umhverfis- og skipulagssvið. Reykjavík:

Sótt 22.mars 2021 af <https://reykjavik.is/sites/default/files/ar2040-vidauki-forsendur-tillgur-7okt-2020-drog.pdf>

Arkís, Landslag og Verkís. (2015). Elliðahöfn við Ártúnshöfða: Vistvænt borgarhverfi með fólk í fyrirrúmi (Samkeppnistillaga). Reykjavík.

Elliðáarvogur - Ártúnshöfði rammaskipulag. (2017). Umhverfis- og skipulagssvið. Reykjavík: Umhverfis- og skipulagssvið

http://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skjol_utgefid_efni/ellidaarvogur-artunshofdi_-rammaskipulag-utgafa-20160111-2.pdf

Gísli Sigurðsson. (1996). Ættbogi afburðamanna. Lesbók Morgunblaðsins, 4.

Verkís. (2017b). Frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns við Elliðáarvog og Ártúnshöfða. Reykjavík.

VSÓ. (2015). Elliðáarvogur - Ártúnshöfði. Forsendur skipulags og uppbyggingar. Reykjavík: Umhverfis- og skipulagssvið.