ELLIÐAÁRVOGUR VIÐ ÁRTÚNSHÖFÐA

VISTVÆNT BORGARHVERFI MEÐ FÓLK Í FYRIRRÚMI

RAMMASKIPULAG

11.01.17

ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

áherslur og stefna:

BORG FYRIR FÓLK:
gatan sem borgarrými
mannlegur mælikvarði
hæðir húsa
húsnæði fyrir alla

GRÆNA BORGIN:
samhengi við byggð og næsvæði
vistvænar samgöngur
náttúra, landslag og útivist
einkabíll sem gestur

SKAPANDI BORG:
blönduð borg
forsendur fyrir atvinnulíf
stuðla að atvinnu við íbúðabyggð

BORGIN VIÐ SUNDIN:
þétting byggðar
meiri gæði í borgarumhverfi
samfélagsmyndun

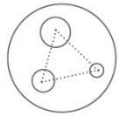
Myndir: Umhverfis- og skipulagssvið, 2013.

Staðsetning hverfishluta (Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, bls. 42)

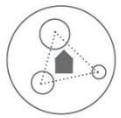
Hagkvæm nýting lands

Græn svæði og vistkerfi

Samgöngur



Atvinna

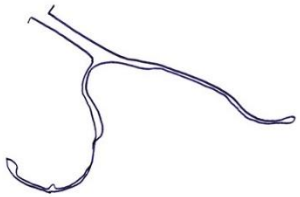


Blöndun byggðar

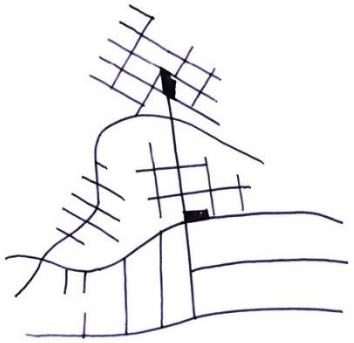
Lýðheilsa

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

upprunaleg strandlína

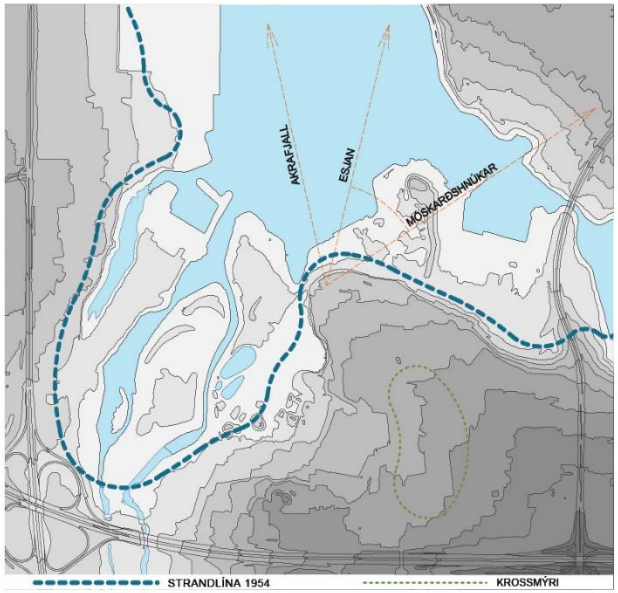


strandlína endurheimt
- blágrænar lausnir



tengingar hverfishluta

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík



staðháttagreining

skjólmyndun - sólaráttir

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

EINKENNI BYGGÐAR:

tengingar við nærliggjandi borgarhluta →

myndun borgarbyggðar →

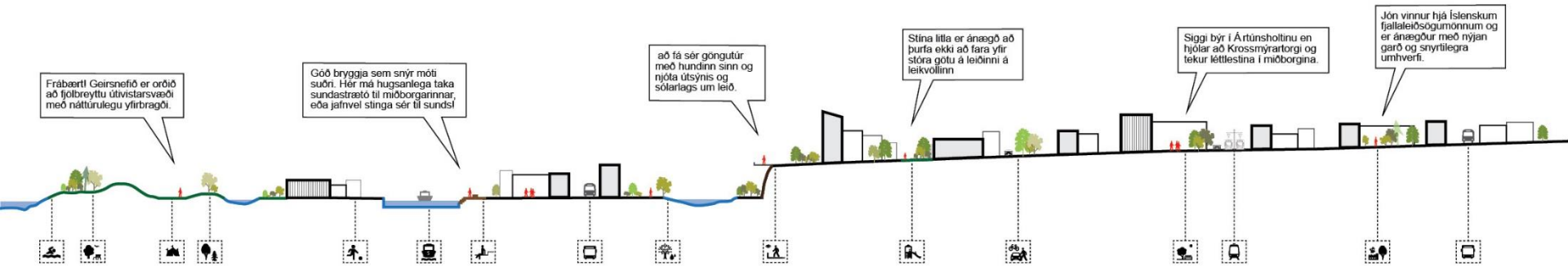
fjölbreytt borgarrými áfangastaðir og kennileiti →

vistvænar samgöngur samfellt göngu og hjólanet →

ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

EINKENNI BYGGÐAR



LOFTMYND FRÁ 2016 OG LÓÐAMÖRK

(Borgarvefsjá, 2016)

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR SÉÐ TIL NORÐURS

yfirlitsmynd

RAMMASKIPULAG

ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS

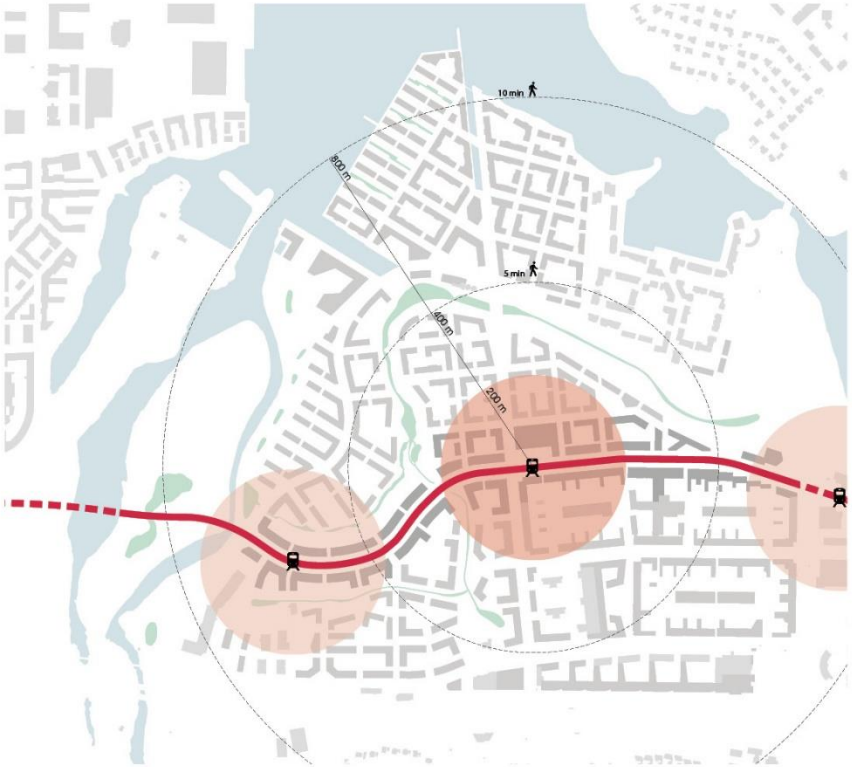
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

YTRI MÖRK RAMMASKIPULAGSINS

LANDNOTKUN

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

SAMGÖNGU- OG ÞRÓUNARÁS



FYRIRMYND UM HÁGÆÐA ALMENNINGSSAMGÖNGUKERFI

Fyrirmynd um hraðvagnakerfi / BRT (bus rapid transit)

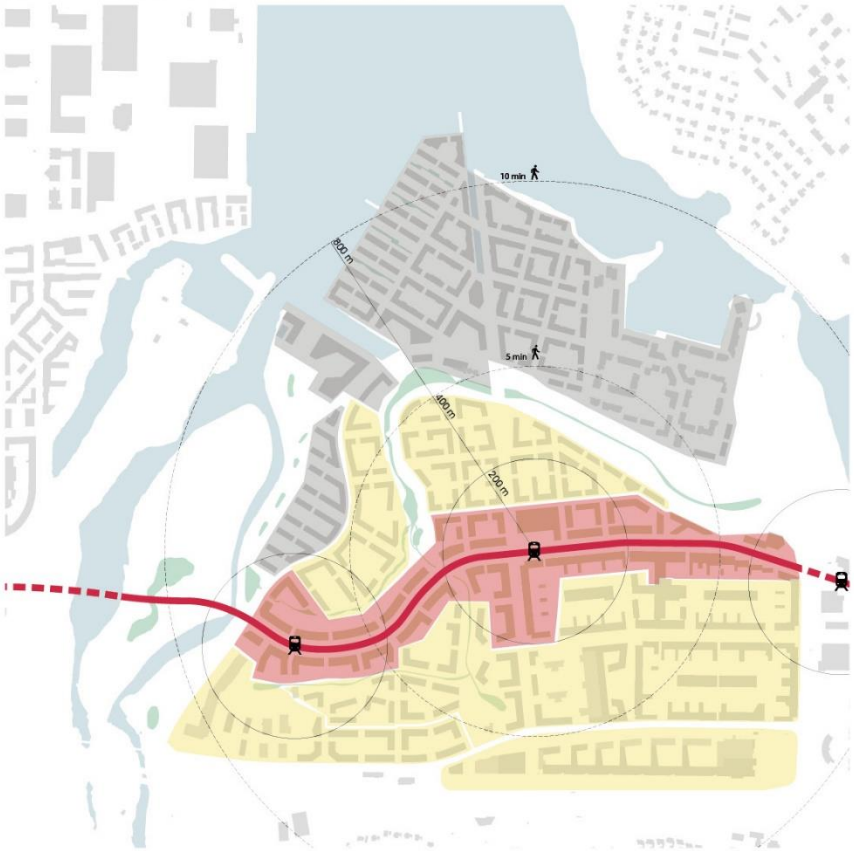
Fyrirmynd um léttlestarkerfi

Fyrirmyndir

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

ÞÉTTLEIKI OG ÁHERSLUR EFTIR SVÆÐUM

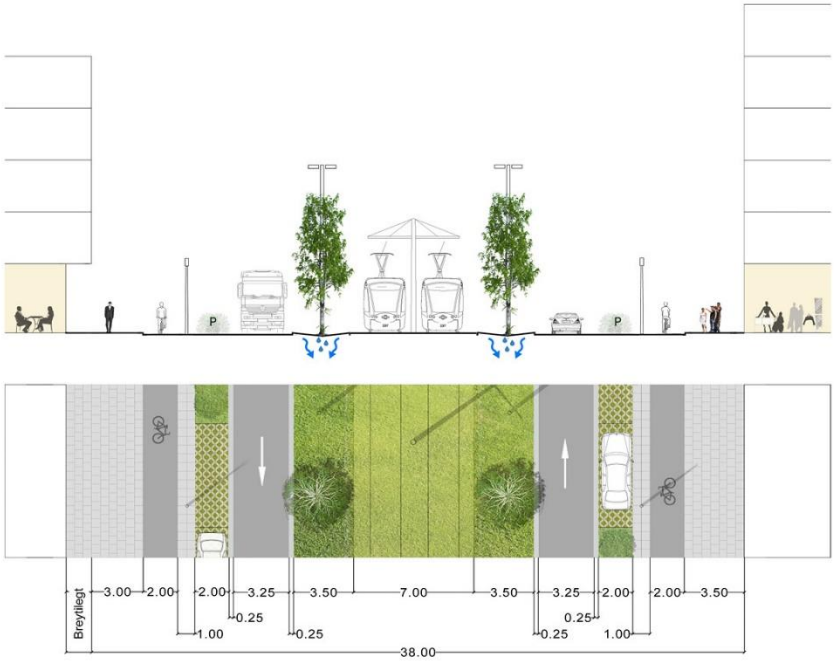


Áhersla á gæða almenningssamgöngur, Borgarlínu og hefðbundna strætisvagna, í skipulaginu leiðir til og krefst hófstillts fjölda bílastæða. Þétt net hjóla- og gönguleiða dregur úr bílastæðaþörf en eykur þörf á hjólastæðum. Almennt er gert ráð fyrir að í hverfinu verði 20-50% færri bílastæði en í hefðbundnu hverfi. Að jafnaði verði 1 bílastæði fyrir hverja íbúð en fjöldi bílastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði verði takmarkaður auk þess sem gerð verði krafa um virka samgöngustefnu fyrirtækja yfir ákveðinni stærð. Takmarkanir á bílastæðafjölda og kröfur um hjólastæðafjölda verði meiri eftir því sem nær dregur samgöngu- og þróunarás.

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

GATNAGERÐIR OG GATNAMYNSTUR

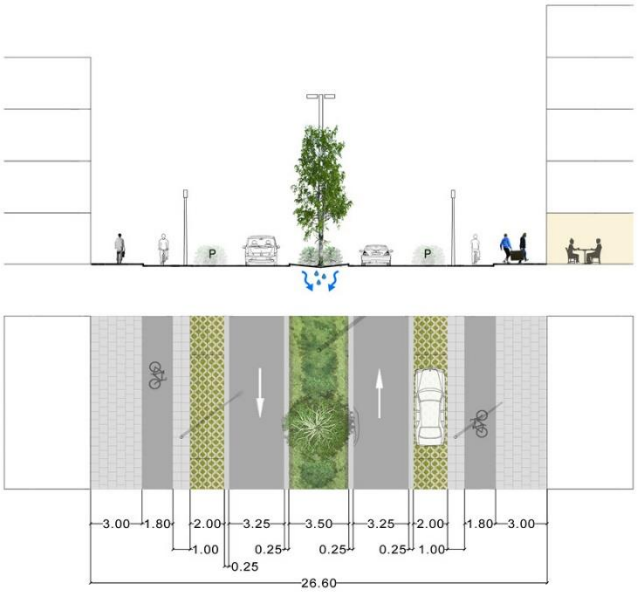
SAMGÖNGU- OG ÞRÓUNARÁS



Samgöngu- og þróunarás - borgarlína.
Hágæða almenningssamgöngur eru í miðju götunnar með gróður beggja vegna sem getur nýst til meðhöndlunar á ofanvatni. Tvær akreinar í gagnstæðar áttir. Almenn bílastæði beggja vegna götu með gróðurbelti á markvissu millibili á milli stæða. Aðgreindir hjólastígar með einstefnu eru einnig sitt hvoru megin götunnar. Götulýsing og hjólastæði eru við gangstéttir.

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

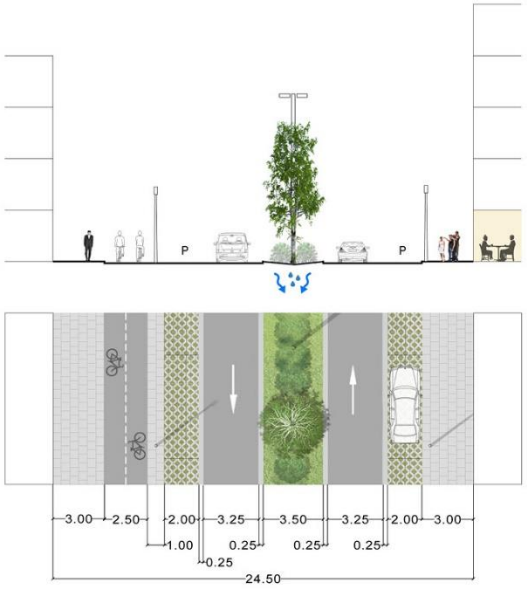
BREIÐSTRÆTI



Myndin sýnir dæmigert breiðstræti með hjólastíg beggja vegna götu. Tvær akreinar í gagnstæðar áttir með gróðurbelti fyrir miðju götunnar sem getur nýst til meðhöndlunar ofanvatns. Almenn bílastæði beggja vegna götu með gróðurbelti á markvissu millibili á milli stæða.

Fyrirmynd

BREIÐSTRÆTI

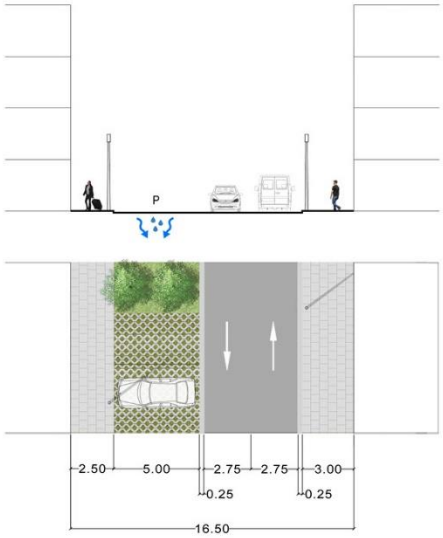


Myndin sýnir dæmigert breiðstræti með hjólastíg í báðar áttir öðru megin við götu. Tvær akreinar í gagnstæðar áttir með gróðurbelti fyrir miðju götunnar getur nýst til meðhöndlunar ofanvatns. Almenn bílastæði beggja vegna götu með gróðurbelti á markvissu millibili á milli stæða.

Fyrirmynd

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

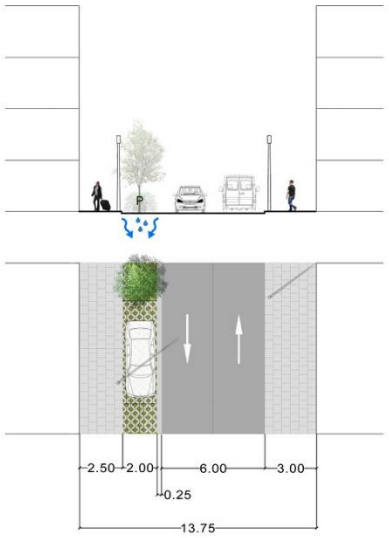
HÚSAGATA 30KM



Myndin sýnir dæmigerða húsagötu með 30km hámarkshraða. Tvær akreinar í gagnstæðar áttir, með þverbílastæði í annarri hlið götunnar. Gróðurbelti er með markvissu millibili á milli bílastæða sem getur nýst til meðhöndlunar ofanvatns. Breiðari göngustígur öðru megin götu sem býður upp á möguleika á t.d. gróðri.

Fyrirmynd

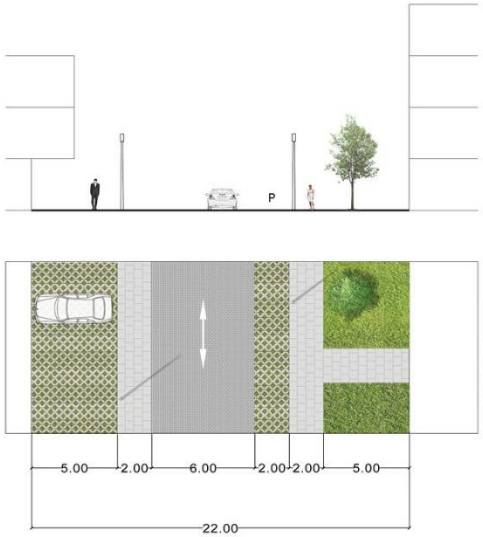
HÚSAGATA 30KM



Myndin sýnir dæmigerða húsagötu með 30km hámarkshraða. Tvær akreinar í gagnstæðar áttir, með almenn bílastæði í annari hlið götunnar. Gróðurbelti er með markvissu millibili á milli bílastæða sem getur nýst til meðhöndlunar ofanvatns. Breiðari göngustígur öðru megin götu sem býður upp á möguleika á t.d. gróðri.

Fyrirmynd

HÚSAGATA 15KM



Myndin sýnir dæmigerða húsagötu með 15km hámarkshraða. Breiðir göngustígar beggja megin götu bjóða uppá ýmsa möguleika fyrir tré og gróður/ker, hjólagrindur og sólríka íverustaði.

Fyrirmynd

ÁRTÚNSHÖFÐI

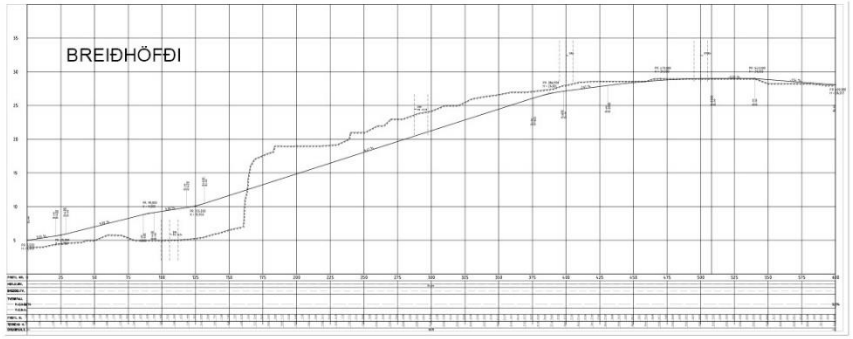
Fyrirmynd

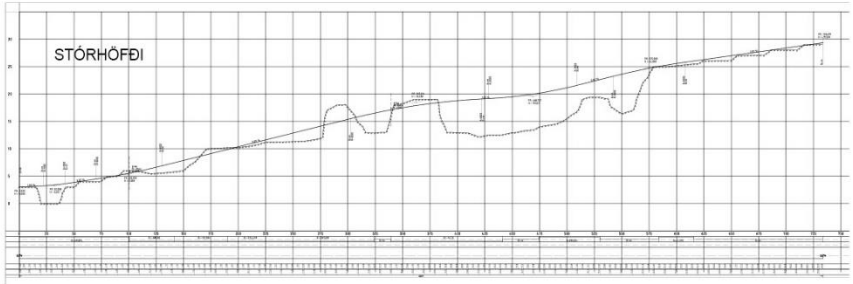
Fyrirmynd

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

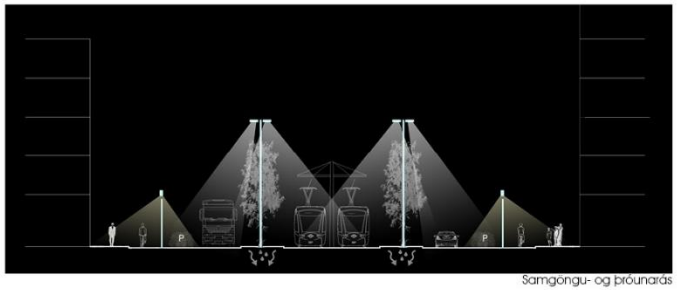
HÆÐARLEGA STÓRHÖFÐA OG BREIÐHÖFÐA

GÖTUSNEIÐINGAR

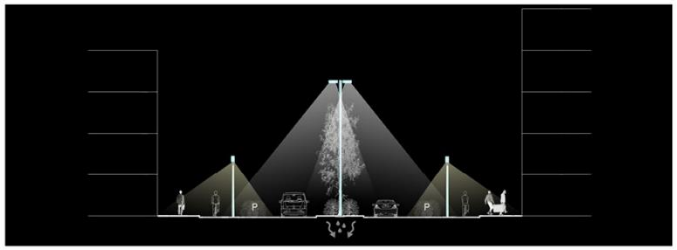




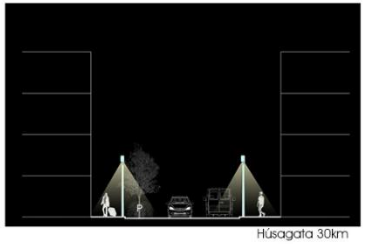
GÖTULÝSING Í BORGARRÝMUM



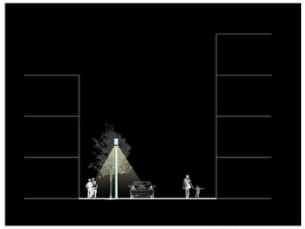
Samgöngu- og þróunarás



Breiðstræti



Húsagata 30km



Húsagata 15km

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

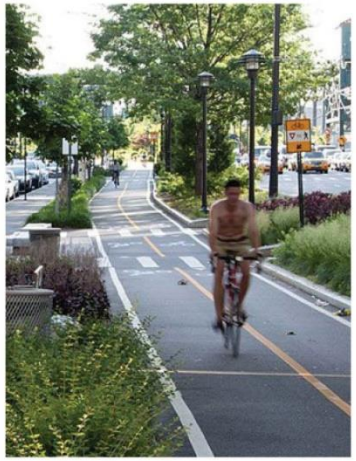
HELSTU GÖNGULEIÐIR

FYRIRMYND AÐ GÖNGULEIÐUM

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

HELSTU HJÓLALEIÐIR

FYRIRMYND AÐ HJÓLALEIÐUM

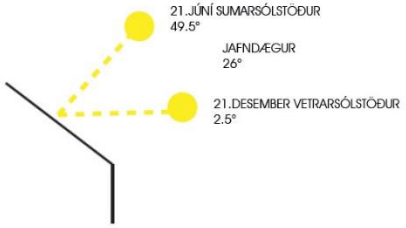


SKIPULAG MEÐ TILLITI TIL STAÐBUNDINS LOFTLAGS, SÓLAR OG VINDA

SKAPA STAÐBUNDIÐ LOFTSLAG Í BORGARRÝMINU

SÓLRÍKIR STAÐIR

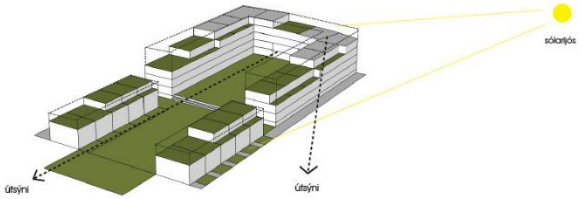
miðgarðar húsa opnast í átt að suðri eða vestri



Heimild: Magnús Jónsson og Sigurður Harðarson, 2014.

SKJÓLGÓÐ SVÆÐI

byggingum er snúið svo að þær skýli fyrir vindum úr suðaustri og norðlægum áttum.



HÆÐIR HÚSA VS.GÖTURÝMI

Æskileg viðmið þegar kemur að því að meta breidd gatna í hlutfalli við hæð bygginga.
Mynd úr aðalskipulagi Reykjavíkur

Hér sjást æskileg viðmið þegar kemur að því að meta breidd gatna í hlutfalli við hæð byggðar (Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, 2013, bls. 85).

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

SKUGGAVARP

jafndægur, kl.12:00

21.júní, kl.12:00

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

OFANVATNSLAUSNIR

OFANVATNSLAUSNIR - FYRIRMYNDIR

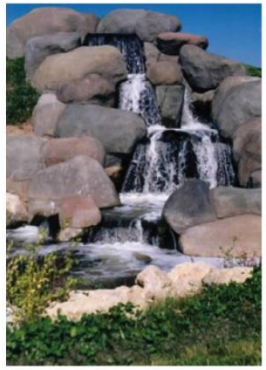
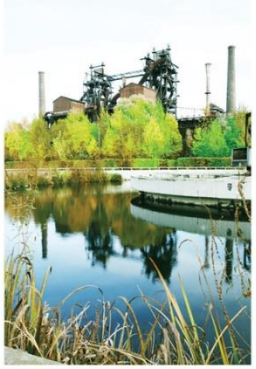
Fjölbreyttar lausnir á mismunandi stöðum.
Dæmi um ofanvatnslausnir eru sýnd í göturýmí og miðgörðum t.d. svelgir og settjarnir.

Ofanvatnslausnir setja sterkan svip á umhverfið og eru hluti af sérkennum hverfisins.

Ofanvatn verður meðhöndlað með fjölbreyttum hætti í keðju ofanvatnslausna, bæði innan götuýma, í grænum ofanvatnsrásum, og með settjörnum og votlendisgróðri í almenningsrýmum sem dregur úr styrk mengandi efna og næringarefna áður en ofanvatni er hleypt í útrásir út í viðtaka.

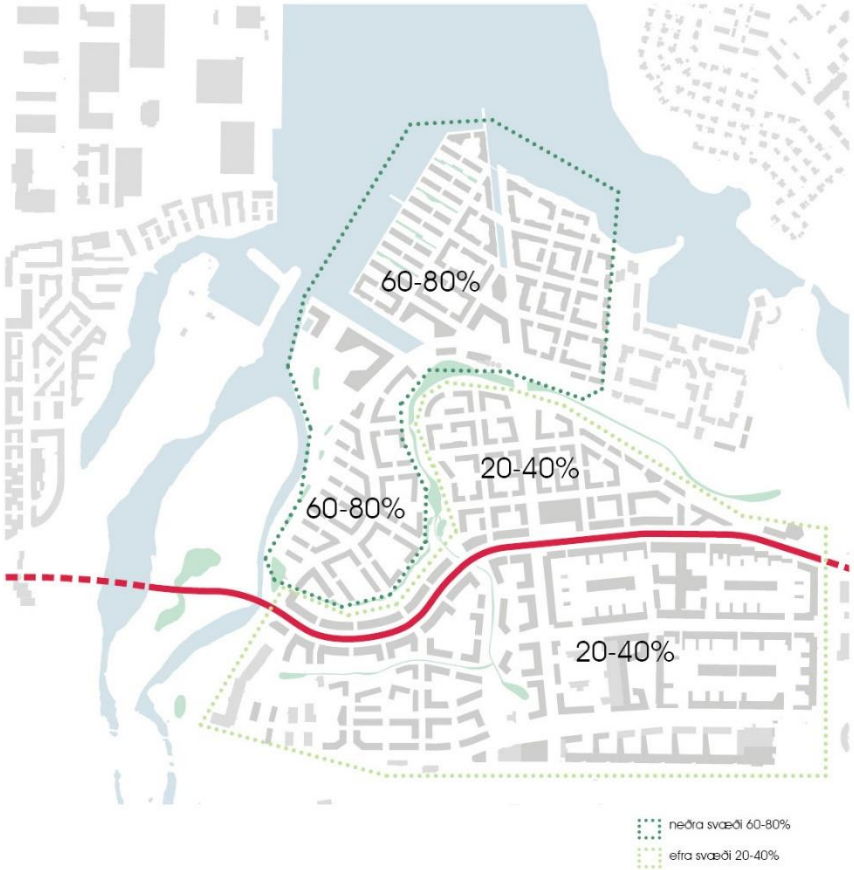
Huga þarf að núverandi ofanvatnskerfi og sjá til þess að uppbygging nýrra ofanvatnslausna sé framarlega í áfangaskiptingu framkvæmda og taki við og hreinsi ofanvatn frá núverandi byggð.

Hafa skal skýrsluna "Frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns fyrir Elliðaárvog og Ártúnshöfða" til hliðsjónar við frekari útfærslur á ofanvatnslausnum á svæðinu.

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

GRÆN ÞÖK OG ÞAKGARÐAR

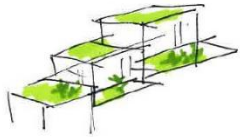


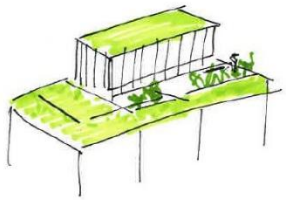
GRÆN ÞÖK OG ÞAKGARÐAR - FYRIRMYNDIR

Sérstök áhersla er lögð á græn þök á neðri svæðum. 60-80% af **flötum** þökum á neðra svæði skulu vera græn þök.

Á efra svæðinu á Ártúnshöfða skulu um 20-40% húsa vera með grænum þökum.
Grænu þökin eru mikilvægur hlekkur í blágrænum lausnum í hverfinu. Þær hægja á niðursigi vatns og auka fjölbreytileika lífríkis.

Sunnan við þróunarásinn er hluffall grænna þaka einnig 20-40% fyrir nýbyggingar.



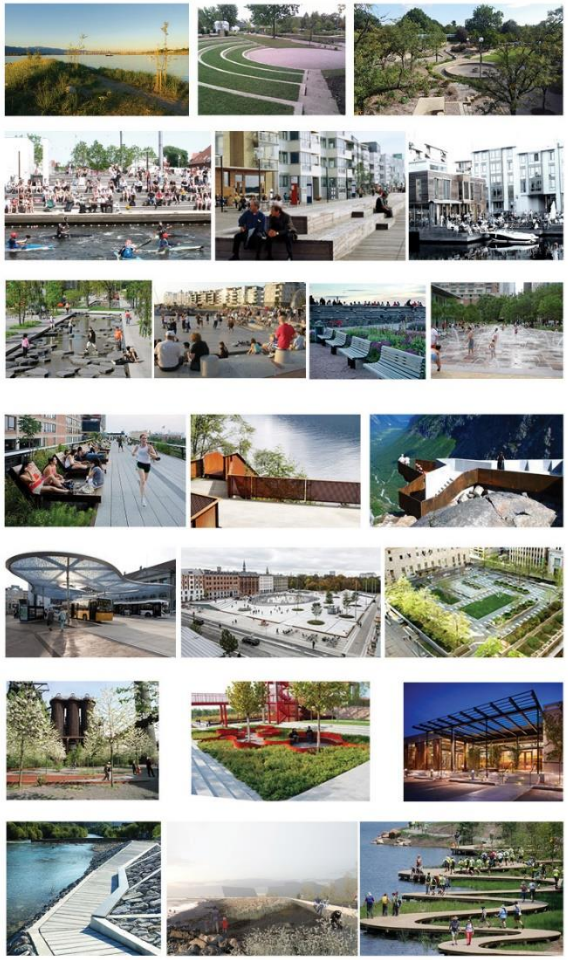


Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

ALMENNINGSRÝMI

- GEIRSNEF
- ELLIÐAHÖFN
- BRYGGJUTORG
- ÁRTÚNSHÖFÐI / HAMRAGARÐUR
- KROSSMÝRARTORG
- HÖFÐAGARÐUR
- STRANDLÍNA Á LANDFYLLINGU

UMHVERFISGÆÐI ALMENNINGSRÝMA



Fyrirmyndir

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

GARÐUR Á NÚVERANDI LÓÐ
BM-VALLÁ (FORNILUNDUR)

GEIRSNEF

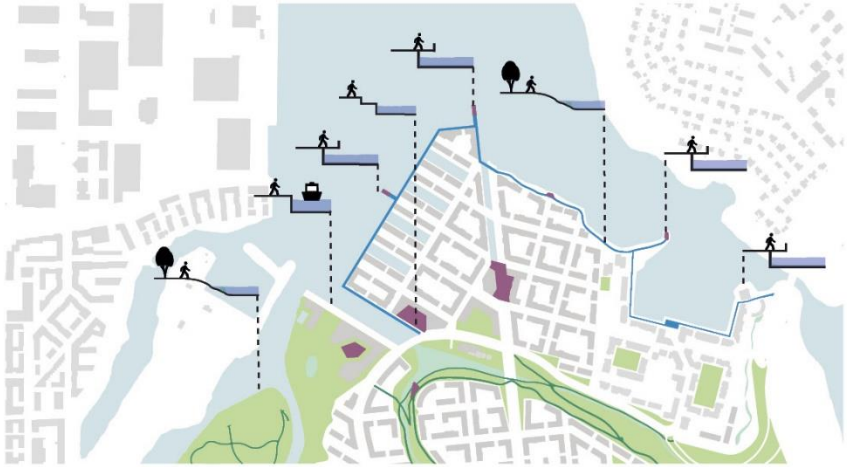
GEIRSNEF VOTLENDI

NÁTTÚRULEG STRANDLÍNA

ÁFANGASTAÐIR / SAMKOMUSTAÐIR

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

STRANDLÍNA Á LANDFYLLINGU



FJÖLBREYTTAR ÚTFÆRSLUR Á LANDFYLLINGU

Fyrirmyndir

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

KENNILEITI

FYRIRMYNDIR AÐ KENNILEITUM

Fyrirmyndir

ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

VIRKAR FRAMHLIÐAR OG ÞUNGAMIÐJUR

FYRIRMYNDIR AÐ VIRKUM FRAMHLIÐUM

SKÓLAR OG LEIKSKÓLAR VEGALENGDIR

FYRIRMYNDIR UM LEIKSKÓLA OG SKÓLALÓÐUM:
Jafnframt geta leikskólar verið á jarðhæðum bygginga.

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

MIÐLÆGAR HJÓLAGEYMSLUR OG HJÓLASTÆÐI

FYRIRMYNDIR AÐ HJÓLAGEYMSLUM OG HJÓLASTÆÐUM

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

LANGSNIÐ Í GEGNUM BREIÐHÖFÐA

ÞÉTTLEIKI Á LANDSSVÆÐUM

HELSTU TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

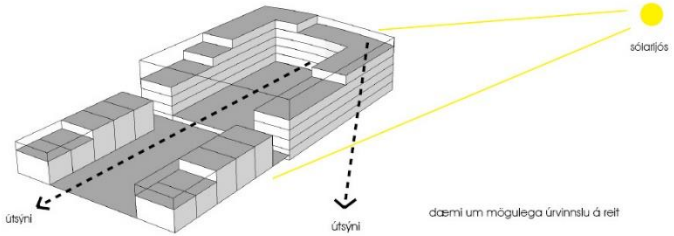
	Blönduð notkun/m²	Íbúðir/m²	Íbúðir/fjöldi	Íbúðir p/ha
Svæði 1				
Hámarks tölur	101.850	189.150	1.455	73
Lágmarks tölur	92.150	171.150	1.317	66
Svæði 2				
Hámarks tölur	21.400	130.200	1.002	61
Lágmarks tölur	19.350	117.800	906	55
Svæði 3				
Hámarks tölur	0	117.600	905	96
Lágmarks tölur	0	106.400	818	87
Svæði 4				
Hámarks tölur	5.450	107.550	827	78
Lágmarks tölur	4.950	97.300	748	70
Svæði 5				
Hámarks tölur	0	118.500	912	97
Lágmarks tölur	0	107.250	825	88
Svæði 6				
Hámarks tölur	69.400	69.400	534	28
Lágmarks tölur	62.800	62.800	483	25
Svæði 7				
Hámarks tölur	68.650	0	0	0
Lágmarks tölur	62.100	0	0	0
Svæði 8				
Hámarks tölur	40.650	0	0	0
Lágmarks tölur	36.800	0	0	0
Samanlagt öll svæði				
Hámarks tölur	307.400	732.400	5.635	
Lágmarks tölur	278.150	662.700	5.100	

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

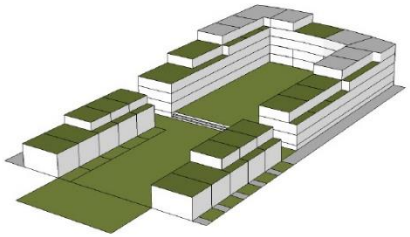
SKILMÁLATAFLA

Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
SVÆÐI 1 Samgöngu og þróunarás (blönduð byggð)	4-7.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Salarhæð við götu amk.4m. Góð tengsl við götu. Verslun og þjónusta á jarðhæð.	Sveigjanleiki í byggingargerðum og íbúðarstærðum. Útsýni og dagsbirta. Þakgarðar. Fjölbreyttar lausnir. Mannlegur mælikvarði.
SVÆÐI 2-1 Fjölbreyttar íbúðar og húsagerðir við Elliðaár (fjölbýli og raðhús v.)	2-5.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Sameiginlegur miðgarður.	Leyfilegt er að 40-60% af inngarði nýtist undir bílgeymslu. Kvöð um 40-60% af lóð blandist við náttúrulegt umhverfi Elliðaáa. Náttúrulegur karakter.
SVÆÐI 2-2 Íbúðir með þakgörðum	3-6.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Sameiginlegur miðgarður. yfir bílastæðageymslu og bílakjallara.	Sveigjanleiki í byggingagerðum og íbúðastærðum. Útsýni og dagsbirta. Græn þök og þakgarðar. Fjölbreyttar lausnir, innskot. Mannlegur mælikvarði.
SVÆÐI 3-1 Fjölbýlishús - randbyggð	3-5.hæðir einstaka hús-hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Byggð lækkar til vesturs og suðurs. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu. Tryggja skal að gróður geti vaxið frá jörðu og upp í garðrými.	Fjölbreyttar íbúðatýpur. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum. Fjölbreyttar lausnir, innskot, Mannlegur mælikvarði.
SVÆÐI 3-2 Fjölbreyttar íbúðar og húsagerðir	3-5.hæðir einstaka hús-hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Byggð lækkar til vesturs og suðurs.	Íbúðir við vatnsfleti. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir.
SVÆÐI 4 Fjölbreyttar íbúðagerðir - randbyggð	3-5.hæðir einstaka hús-hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Byggð lækkar til suðvesturs. Sameiginlegur miðgarður er yfir bílastæðageymslu. Tryggja skal að gróður geti vaxið frá jörðu og upp í garðrými.	Fjölbreyttar íbúðagerðir. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Kennileiti með hærri byggingarhluta á horni reits. Uppbrot í byggingarformum. Mannlegur mælikvarði.
SVÆÐI 5 Fjölbýlishús með innbyggðum svölum	3-5.hæðir einstaka hús-hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu.	Fjölbreyttar íbúðagerðir. Byggingarmassi stallast niður með landhæð. Þakgarðar mögulegir. Kvaðir um gróðurþekju og uppbyggð gróðurker í miðgörðum.
SVÆÐI 6 Blönduð byggð (íbúðir í nýbyggingum og enduruppgerðu iðnaðarhúsnæði verslun,þjónusta ofl)	3-5.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu	Sveigjanleiki í byggingagerðum og íbúðarstærðum. Útsýni og dagsbirta. Þakgarðar og græn þök fyrir nýbyggingar. Fjölbreyttar lausnir bílastæða.
SVÆÐI 7 Athafnasvæði	2-5.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Aðlögun nýbygginga að núverandi byggð, að jafnaði er reiknað með að byggja 1.hæð ofan á núv.byggingar.	Sveigjanleiki í byggingagerðum, aðlagað starfsemi og aðstæðum. Aukin gæði borgarýma með gróðri og aðgengi gangandi vegfarenda. Fjölbreyttar lausnir bílastæða.
SVÆÐI 8 Atvinnuhúsnæði	3-5.hæðir einstaka hús-hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í niðurröðun byggingarmassa. Salarhæð við götu 5m. Góð tengsl við götulif.	Sýnilegar byggingar frá Vesturlandsbraut. Greinilegir inngangar, gott aðgengi. Fjölbreyttar lausnir bílastæða. Hljóðskermun.
SVÆÐI 9 Útivistarsvæði	á ekki við	á ekki við	Mannlegur mælikvarði. Staðarandi og upplifun. Vistvænar lausnir.

SAMANTEKT UM BYGGÐAMYNSTUR EINSTAKRA REITA

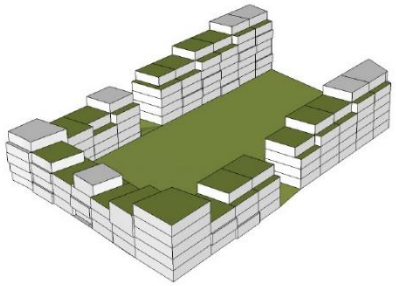


dæmi um mögulega úrvinnslu á reit



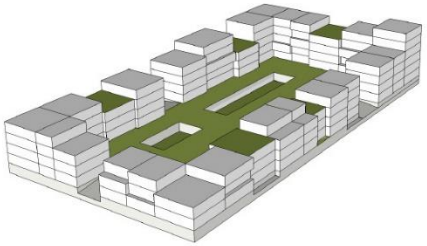
Fjölbreyttar íbúðar og húsagerðir - svæði 2

Fjölbreyttur húsakostur, raðhús og fjölbýli.
Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir.
Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu.
Bílastæðageymsla gengur hálfa hæð niður.
Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu í bland við einkagarða fyrir raðhús.
Þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum.
Grænt þak 60-80%.
Garður trappast niður að Elliðaám.



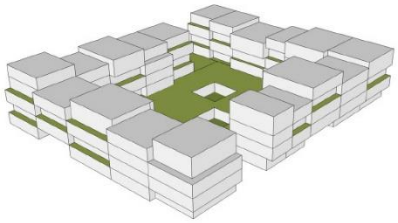
Íbúðir með þakgörðum - svæði 2

Fjölbreyttar íbúðagerðir.
Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu að hluta.
Bílastæðageymsla gengur hálfa hæð niður.
Sameiginlegur miðgarður
yfir bílastæðageymslu/kjallara.
Byggingarmassi trappast niður með landhæð.
Hæstu byggingar til norðurs.
Grænt þak og þakgarðar.
Upprof í ásýnd bygginga.



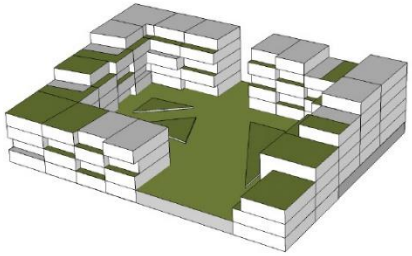
Fjölbýlishús - randbyggð - svæði 3

Fjölbreyttar íbúðagerðir.
Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu.
Bílastæðageymsla gengur hálfa hæð niður.
Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu.
Tryggja skal að gróður geti vaxið frá jörðu og upp í garðrými.
Þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum.



Fjölbreyttar íbúðagerðir - randbyggð- svæði 4

Fjölbreyttar íbúðagerðir.
Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu.
Bílastæðageymsla gengur hálfa hæð niður.
Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu.
Tryggja skal að gróður geti vaxiðfrá jörðu og upp í garðrými.
Leitast skal við að ná fram byggjuhverfiskarakter í efnisvali í miðgörðum.
Kennileiti með hærri byggingarhluta á horni reits.
Ein og hálf lofthæð í stofurýmum á efstu hæð.



Fjölbýlishús - innbyggðar svalir - svæði 5

Fjölbreyttar íbúðagerðir.
Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir.
Byggingarmassi trappast niður með landhæð.
Innbyggðar svalir.
Sameiginlegur miðgarður
yfir bílastæðageymslu/kjallara.
Þakgarðar mögulegir f.íbúðir á efri hæðum.
Kvaðir um hlutfall gróðurþekju.
Kvaðir um uppbyggð gróðurker í inngörðum.

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

SVÆÐI 9

HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:
Á ekki við

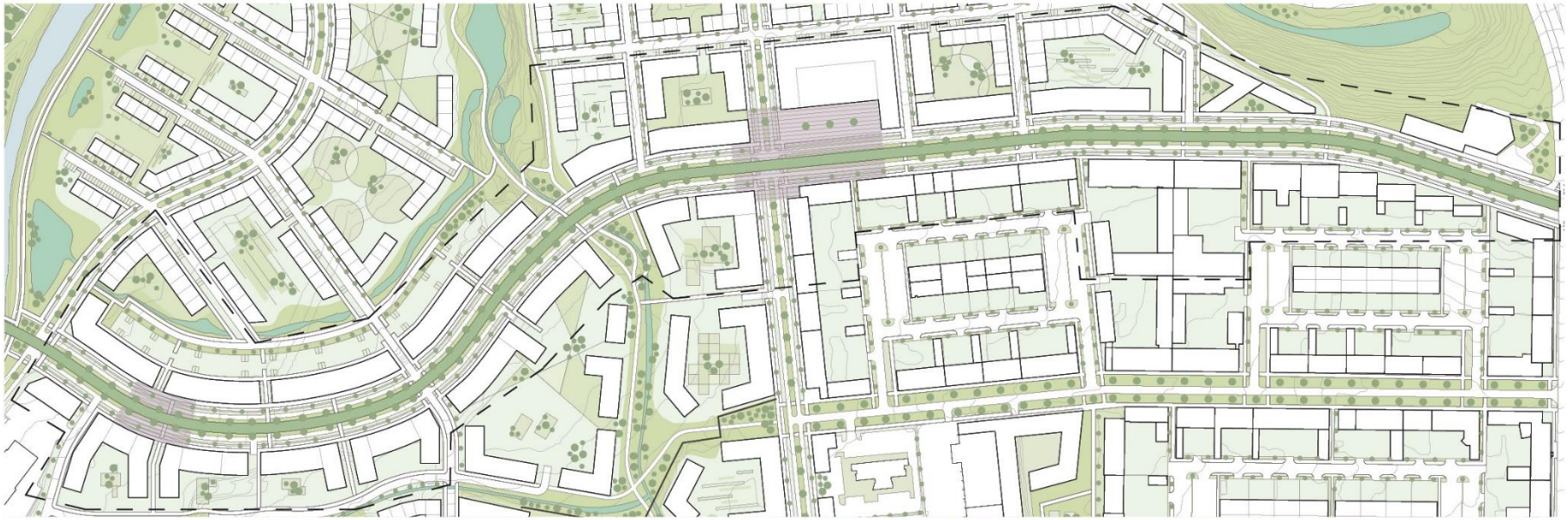
YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:
Gert er ráð fyrir að Geirsnef verði gert að almenningsgarði sem verður framhald af Elliðaárdal fyrir aðliggjandi byggð. Hæðarlegu tangans verði breytt þannig að betri tengsl skapist við vatnsborð vogarins. Upplifunarstígur hlykkjast milli strandhóla og gróðurlunda á útjaðri tangans og færist ýmist niður að flæðarmálinu eða upp- og inn fyrir ávala hóla. Þar sem tanginn er breiðastur er stórt grassvæði til íþrótta, leikja og samkomuhalds. Sunnar á tanganum er svæðið endurmótað með lægð inn að miðju þannig að þar myndist tjarnir og votlendi sem með tíð og tíma munu þróa með sér auðugt lífríki. Með þessum umbreytingum myndi náttúrulegt yfirbragð Elliðaárdalsins vella út undan Elliðaárbrúm fram í voginn líkt og hraunið í dalnum gerði forðum. Geirsnef verður þannig upphafið og endir á grænum geira sem í raun er opinn öllum borgarbúum liggur um Elliðaárdal að Heiðmörk. Núverandi hundaaðstöðu verði fundinn nýr staður, þó kæmi til greina að útfæra hundageði innan garðsins.

Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
SVÆÐI 9	á ekki við	á ekki við	Mannlegur mælikvarði. Staðarandi og upplifun. Vistvænar lausnir.
Útivistarsvæði			

HUGSANLEGIR DEILISKIPULAGSÁFANGAR

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

SVÆÐI 1 - SAMGÖNGU- OG ÞRÓUNARÁS



HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:

Íbúðahúsnæði: 171.150 - 189.150m² - atv./blönduð notkun: 92.150 - 101.850m²

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skal miða að því að þróa miðborgarstarfsemi til austurs, meðfram samgöngu- og þróunarás. Markmiðið er að mynda heildstæða samgöngutengingu frá austri til miðborgar, með áherslu á vistvænar samgöngur.

Byggðin myndar fjölbreytta blöndu íbúða og atvinnuhúsnæðis, með verslun og þjónustu á jarðhæðum (virkar framhliðar, minnst 4.0m salarhæð). Byggðin er mjög þétt. Forgangur strætisvagna er tryggður með sérakreinum, möguleg leið léttlesta í framtíðinni.

Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
SVÆÐI 1 Samgöngu og þróunarás (blönduð byggð)	4-7.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Salarhæð við götu amk.4m. Góð tengsl við götu. Verslun og þjónusta á jarðhæð.	Sveigjanleiki í byggingargerðum og íbúðarstærðum. Útsýni og dagsbirta. Þakgarðar. Fjölbreyttar lausnir. Mannlegur mælikvarði.

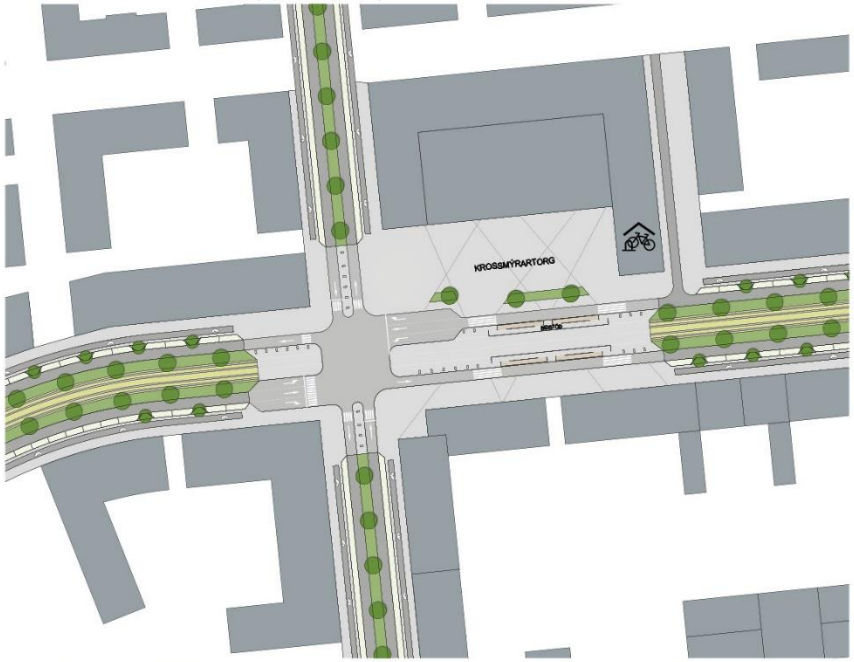
Gerður er fyrirvari við byggingarmagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS

Fyrirmyndir

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

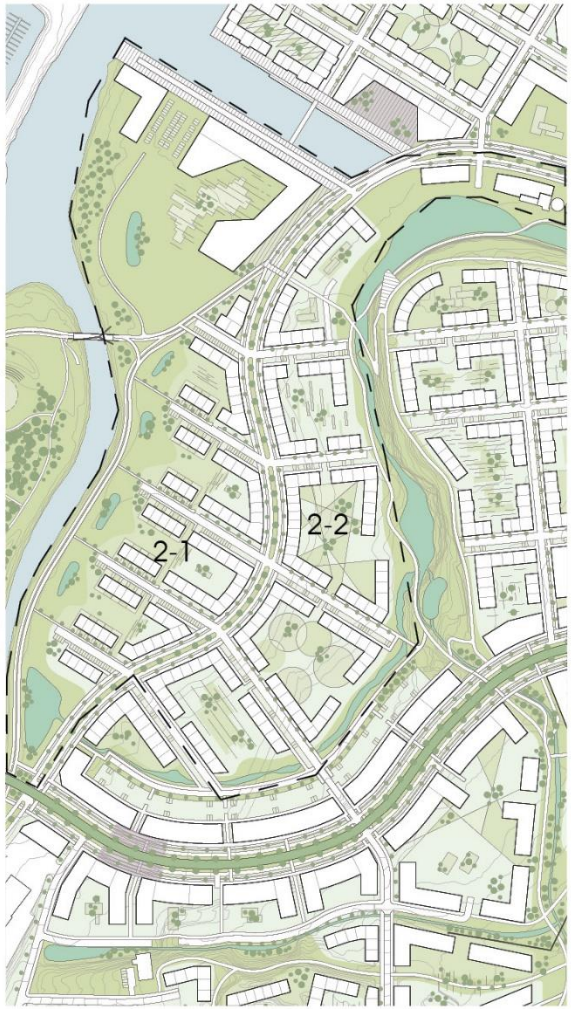
KROSSMÝRARTORG (fyrirmynd)



Krossmýrartorg er þungamiðja staðarins hvað þjónustu varðar og þar er gert ráð fyrir iðandi mannlífi. Hjólaskýli verða við torgið þar sem farþegar borgarlínu geta geymt hjólin sín og hjólastígar tengjast torginu um Stórhöfða og Breiðhöfða. Góðar gönguleiðir og gönguvænt umhverfi tengja torgið við aðra hluta hverfisins. Verslun og þjónusta einkenna jarðhæðir, með blöndu íbúða og atvinnuhúsnæðis á efri hæðum. Þétt byggð umhverfis torgið mun standa undir fjölbreyttri starfsemi og líflegu mannlífi.

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

SVÆÐI 2



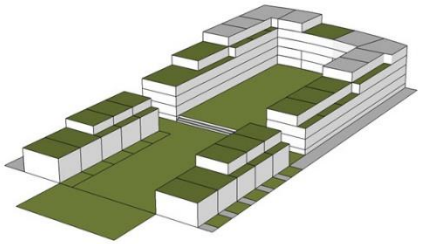
HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:
Íbúðahúsnæði:117.800-130.200m²
atv./blönduðnotkun:19.350 - 21.400m²

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:
Þétt íbúðabyggð sem Sævarhöfðinn hlykkjast í gegnum. Byggðin nýtur veðursældar og nálægðrar við Hamragarðinn og bakka Elliðaánna. Byggðin er 3-5 hæðir en lækkar til vesturs að Elliðaánum og er haldið í hæfilegri fjarlægð frá árbakka.
Náttúruleg gæði hverfisins endurspeglast út frá grænu svæðunum sem tengjast inn í byggðina bæði austan svæðisins og í kringum Elliðaárnar. Þakgarðar og græn þök verða áberandi í þessum hverfishluta þar sem byggðin er í góðu skjóli af landslaginu. Garðrými á milli húsanna liggja vel við sólu og opnast ýmist í átt að suðri eða vestri. Garðrými eru ýmist fyrir íbúa eða gegna hlutverki grenndargarða.
Ákvæði verði um uppbrot húsa.

Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
SVÆÐI 2-1 Fjölbreyttar íbúðar og húsagerðir við Elliðaár (fjölbýli og raðhús v.)	2-5.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Sameiginlegur miðgarður.	Leyfilegt er að 40-60% af inngarði nýtist undir bílgeymslu. Kvöð um 40-60% af lóð blandist við náttúrulegt umhverfi Elliðaáa. Náttúrulegur karakter.
SVÆÐI 2-2 Íbúðir með þakgörðum	3-6.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Sameiginlegur miðgarður. yfir bílastæðageymslu og bílakjallara.	Sveigjanleiki í byggingagerðum og íbúðastærðum. Útsýni og dagsbirta. Græn þök og þakgarðar. Fjölbreyttar lausnir, innskot. Mannlegur mælikvarði.

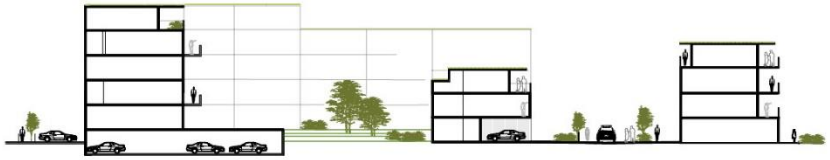
Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

SVÆÐI 2-1



2-1: Fjölbýli og raðhús

Fjölbreyttur húsakostur. Raðhús á 3 hæðum í sambland við 3-5.hæða fjölbýli. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Fjölbýlishúsi er lyft hálfri hæð upp frá götu, bílastæðageymsla gengur hálfa hæð niður á hluta lóðar. Bílastæði á jarðhæð fyrir raðhús. Land stallast í átt að Elliðaám, sameiginlegur miðgarður, sérafnotareitir til suðurs fyrir raðhús. Kvöð um 50-60% af lóð blandist náttúru við Elliðaár. Garður trappast niður að ánum. Náttúrulegur karakter t.d. úthagatorf, grashólar, lágreistur gróður. Hlutfall grænna þaka. Þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum.



Dæmigert snið

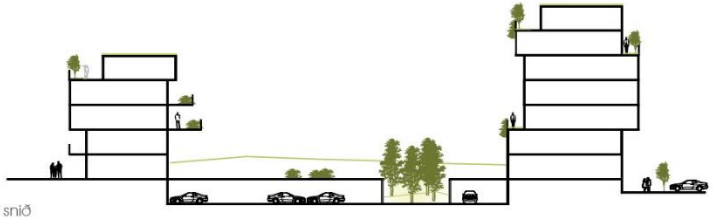
Fyrirmyndir

ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS

SVÆÐI 2-2

2-2: Randbyggð - fjölbreyttar íbúðageróir

3-6.hæðir, dagsbirta og útsýni, bílakjallari. Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu að hluta, bílastæðageymsla gengur hálfa hæð niður. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu. Byggingamassi trappast niður með landhæð. Hæstu byggingar til norðurs. Græn þök og þakgarðar. Kvaðir um gróðurþekju, kvaðir um upphækkuð gróðurker, þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum. Uppbrot í ásýnd bygginga.

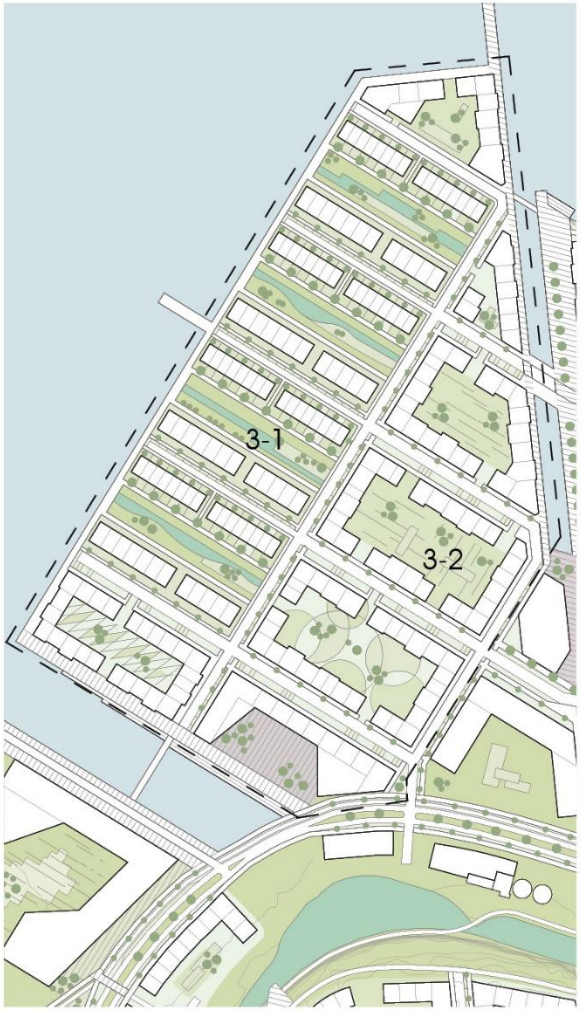


Dæmigert snið

Fyrirmyndir

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

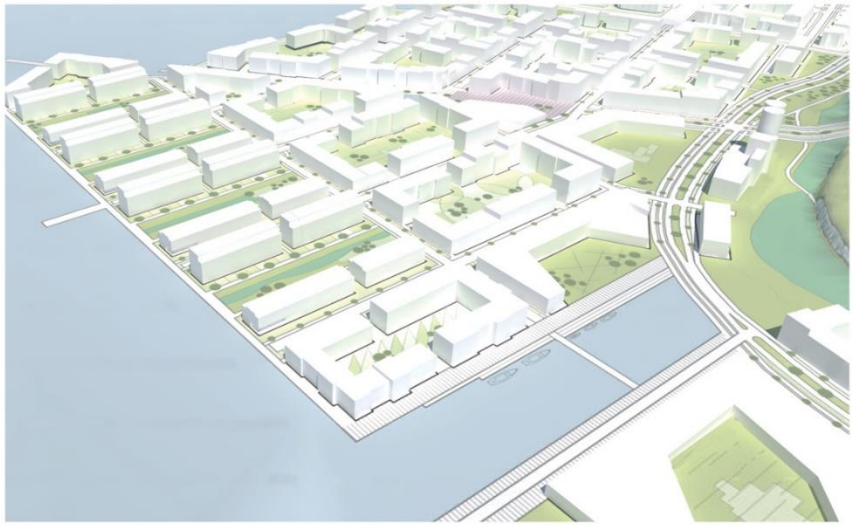
SVÆÐI 3



HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:
Íbúðahúsnæði: 106.400 - 117.600m²

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:
Nýtt Bryggjuhverfi er blanda 3-5 hæða borgarhúsa, flest umhverfis skjólgóða og sólríka inngarða. Byggðin vestast er smágerðust og þar ganga síki inn á milli byggðarinnar til að undirstrika nálægð við hafið. Sjávarfalla gæti ekki í þessum síkjum og er vatni veitt í þau, m.a. af þökum og yfirborði. Gönguleiðin sem liggur meðfram norðurjaðri núverandi hluta Bryggjuhverfis nær meðfram útjaðri nýja hlutans og inn á aðalgönguleið hverfisins yfir í Grafarvog og að brúm yfir Geirsnefið. Þannig myndast samfellt göngu- og útivistarsvæði meðfram sjónum við Bryggjuhverfi. Norðan núverandi síloa er nýtt borgartorg, Bryggjutorg sem er sameiginlegur vettvangur Bryggjuhverfis og annarra hluta hverfisins.
Við Elliðahöfn myndast dýrmætur suðlægur kantur á landfyllingunni sem snýr að sjónum með ásýnd á Ártúnshöfðann. Þar eru skilyrði sem ekki er að finna annars staðar í Reykjavík, þ.e. bryggjusvæði sem snýr á móti sól og í skjóli af höfðanum. Þar verður lifandi hverfiskjarni.

Vegna vaxandi flóðahættu í kjölfar hlýnunar jarðar verða engar byggingar nema bílakjallarar með gólfkóta lægri en 5 m.y.s.



Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
SVÆÐI 3-1 Fjölbýlishús - randbyggð	3-5.hæðir einstaka hús-hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Byggð lækkar til vesturs og suðurs. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu. Tryggja skal að gróður geti vaxið frá jörðu og upp í garðrými.	Fjölbreyttar íbúðatýpur. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum. Fjölbreyttar lausnir, innskot, Mannlegur mælikvarði.
SVÆÐI 3-2 Fjölbreyttar íbúðar og húsagerðir	3-5.hæðir einstaka hús-hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Byggð lækkar til vesturs og suðurs.	Íbúðir við vatnsfleti. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir.

Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

SVÆÐI 3-1

3-1: Fjölbýli og raðhús

Fjölbreyttar íbúðagerðir. Raðhús á 3.hæðum í sambland við 3-5.hæða fjölbýli. dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Byggð lækkar til suðurs og vesturs. Fjölbýlishúsi er lyft hálfri hæð upp frá götu, bílastæðageymsla gengur hálfa hæð niður. Bílastæði á jarðhæð fyrir raðhús. Einkagarðar til suðurs fyrir raðhús.

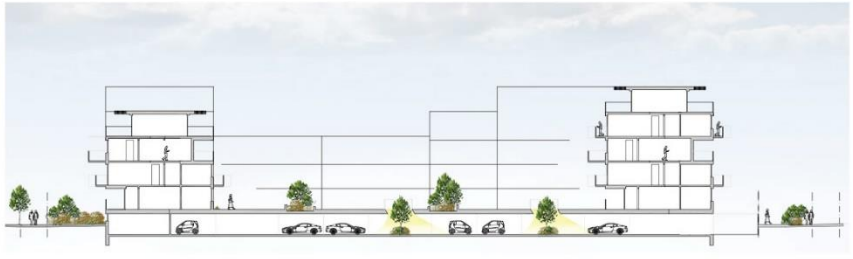
Dæmigert snið

Fyrirmyndir

SVÆÐI 3-2

3-2: Fjölbýli

Fjölbýli, 3-5 hæðir. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Byggð lækkar til suðurs og vesturs. Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu, bílastæðageymsla gengur hálfa hæð niður. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu. Leitast er við að ná fram jarðtengingu gróðurs í miðgarði í gegnum bílageymslu. Leitast skal við að ná fram bryggjuhverfiskarakter í efnisvali í miðgörðum. Kennileiti með hærri byggingarhluta á horni reits. Aukin lofthæð í stofurýmum á efstu hæð.

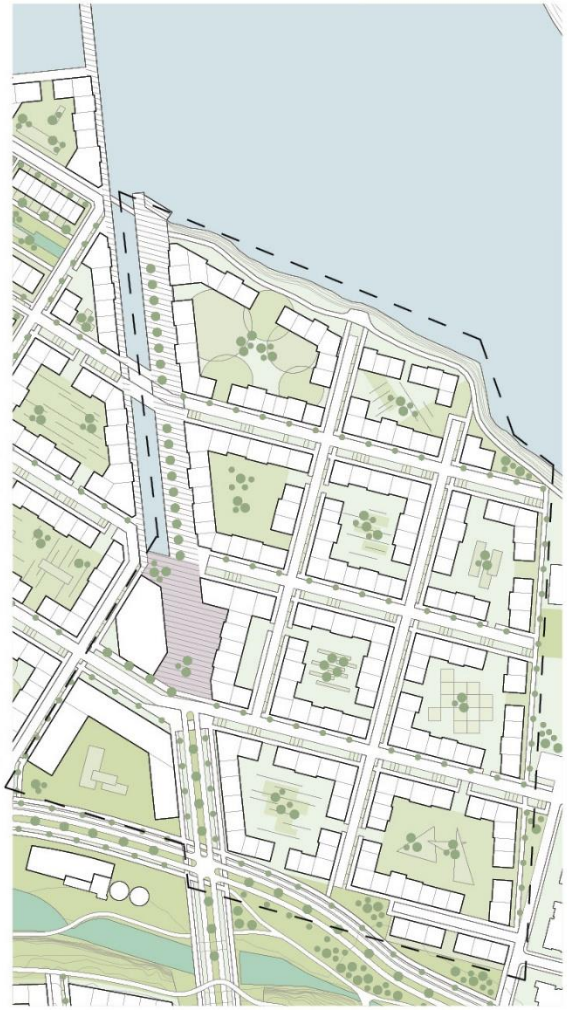


Dæmigert snið

Fyrirmyndir

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

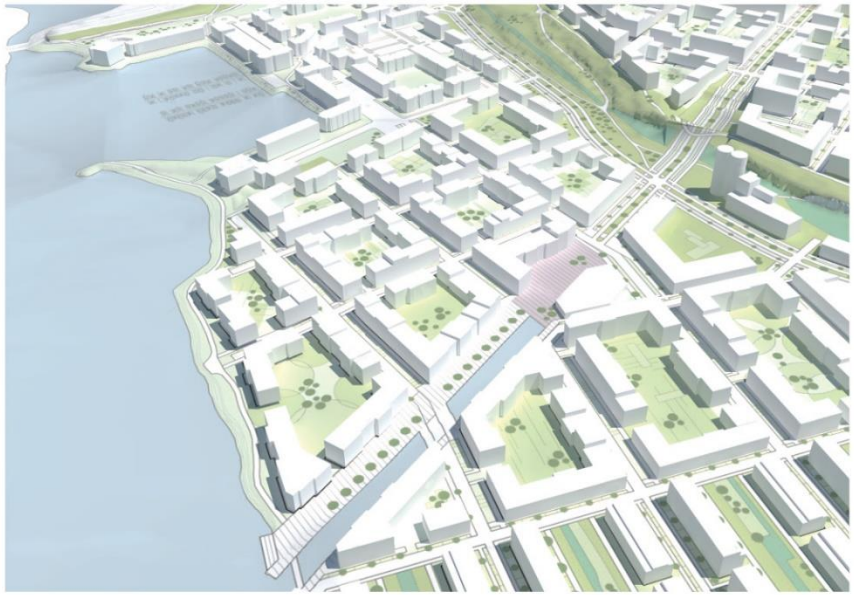
SVÆÐI 4



HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:
Íbúðahúsnæði: 97.300 - 107.550m²
atv./blönduð notkun: 4950 - 5.450m²

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:
Nýtt Bryggjuhverfi er blanda 3-5 hæða borgarhúsa, flest umhverfis skjólgóða og sólríka inngarða.
Byggð fléttast saman við núverandi bryggjuhverfi í austri.
Norðan núverandi sílóa er nýtt borgartorg.
Bryggjutorg sem er sameiginlegur vettvangur Bryggjuhverfis og annarra hluta hverfisins. Gert er ráð fyrir ýmiskonar nærþjónustu og verslun á jarðhæðum bygginga við torgið, t.d. kaupmaðurinn á horninu og ýmsar smærri verslanir og kaffihús. Á torginu er létt bygging fyrir markaði og viðburði.
Sílóin neðan Ártúnshöfða eru mikil kennileiti og geta rúmað menningarstarfsemi og jafnvel tengst hóteli eða íbúðum í átt að Elliðahöfn.

Vegna vaxandi flóðahættu í kjölfar hlýnunar jarðar verða engar byggingar nema bílakjallarar með gólfkóta lægri en 5 m.y.s.

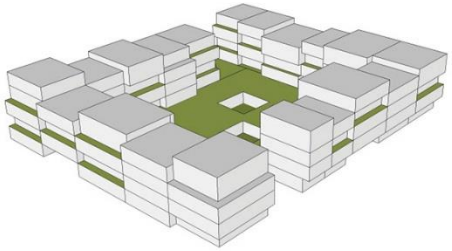


Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
SVÆÐI 4 Fjölbreyttar íbúðagerðir - randbyggð	3-5.hæðir einstaka hús-hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Byggð lækkar til suðvesturs. Sameiginlegur miðgarður er yfir bílastæðageymslu. Tryggja skal að gróður geti vaxið frá jörðu og upp í garðrými.	Fjölbreyttar íbúðagerðir. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Kennileiti með hærri byggingarhluta á horni reits. Uppbrot í byggingarformum. Mannlegur mælikvarði.

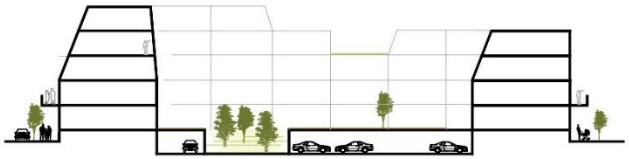
Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

SVÆÐI 4



DÆMI 4-1: Fjölbýli - fjölbreyttar íbúðagerðir - randbyggð
Fjölbýli á 3-5.hæðum. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu, bílastæðageymsla gengur hálfa hæð niður þó ekki í byggingum við torg. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu þar sem leitast skal við að ná fram jarðtengingu
gróðurs í gegnum bílageymslu. Einnig skal leitast við að ná fram bryggjuhverfiskarakter í efnisvali í miðgörðum.
Kennileiti með hærri byggingarhluta á hornreits. Aukin lofthæð í stofurýmni á efstu hæðum.



Dæmigert snið

Fyrirmyndir
ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS

FYRIRMYNDIR FYRIR SVÆÐI 4

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

SVÆÐI 5

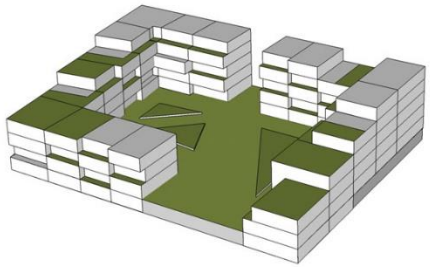
HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:
Íbúðahúsnæði: 107.250 - 118.500m²

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:
Byggðin norðan Stórhöfða byggist út á brún höfðans með það í huga að sem flestir fái notið útsýnis til norðurs. Fjölbýli á 3-5.hæðum og trappast byggingamassi niður með landhæð. Til að njóta hámarks veðursældar er gert ráð fyrir innbyggðum svölum við Hamragarðinn. Þakgarðar eru mögulegir á efri hæðum. Kvaðir eru um hlutfall gróðurþekju og uppbyggð gróðurker í inngörðum.
Á norðvesturhorni höfðans verði byggð kennileitisbygging sem blasir við úr fjarlægð og neðan frá bryggjusvæði.

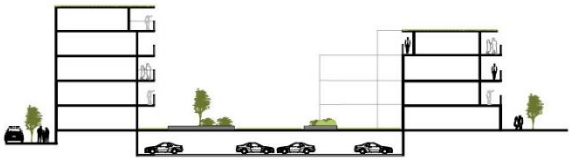
Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
SVÆÐI 5 Fjölbýlishús með innbyggðum svölum	3-5.hæðir einstaka hús-hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu.	Fjölbreyttar íbúðagerðir. Byggingarmassi stallast niður með landhæð. Þakgarðar mögulegir. Kvaðir um gróðurþekju og uppbyggð gróðurker í miðgörðum.

Gerður er fyrirvari við byggingarmagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

SVÆÐI 5



DÆMI 5-1: Fjölbýli - innbyggðar svalir
Fjölbreyttar íbúðagerðir, randbyggð á höfðanum. Fjölbýli á 3-5.hæðum. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir
Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu að hluta. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu. Byggingarmassi trappast niður með landhæð. Innbyggðar svalir. Kvaðir um hlutfall gróðurþekju og upphækkuð gróðurker í miðgörðum.



Dæmigert snið

Fyrirmyndir
ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS

FYRIRMYNDIR FYRIR SVÆÐI 5

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

SVÆÐI 6

HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:
Íbúðahúsnæði: 62.800 - 69.400m²
Blönduð notkun: 62.800 - 69.400m²

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:
Blönduð byggð, atvinnuhúsnæði í bland við íbúðarhúsnæði. Suðvesturhluti byggðar sunnan Stórhöfða er að hluta til núverandi atvinnuhúsnæði, en þar verður þó til viðbótar uppbygging í kringum samgönguásinn þar sem hann hlykkjast upp brekkuna. Skógurinn í Fornalundi ásamt tröllslegum stoðveggjum á lóð BM Vallár verði hluti af almenningsgarði sem teygir grænar fingur út í byggðina.

Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
SVÆÐI 6 Blönduð byggð (íbúðir í nýbyggingum og enduruppgerðu iðnaðarhúsnæði verslun,þjónusta ofl)	3-5.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu	Sveigjanleiki í byggingagerðum og íbúðarstærðum. Útsýni og dagsbirta. Þakgarðar og græn þök fyrir nýbyggingar. Fjölbreyttar lausnir bílastæða.

Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

SVÆÐI 7

HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:

Athafnasvæði: Núverandi byggð: 93.870m²
Aukning: 62.100 - 68.650m²

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:

Mest megnis núverandi atvinnuhúsnæði sem með tíð og tíma umbreytist í blandaða byggð með auknum heimildum til þess að byggja við eða ofan á núverandi byggingar, en ekki síður andlitslyftingu götu- og almenningsrýma. Meginhugmyndin er að fótspor núverandi byggðamassa í þessum hluta haldist að mestu óbreytt þó byggingar verði endurnýjaðar eða endurgerðar. Dvergshöfðinn verði eins konar vistgata með hjólastígum, gangstéttum, götutrjám og bílastæðum í göturýminu. Almenningsgarður verði styrktur á milli Dvergshöfða og Bíldshöfða.

Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
SVÆÐI 7 Athafnasvæði	2-5.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Aðlögun nýbygginga að núverandi byggð, að jafnaði er reiknað með að byggja 1.hæð ofan á núv.byggingar.	Sveigjanleiki í byggingagerðum, aðlagað starfsemi og aðstæðum. Aukin gæði borgarýma með gróðri og aðgengi gangandi vegfarenda. Fjölbreyttar lausnir bílastæða.

Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

SVÆÐI 8

HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:

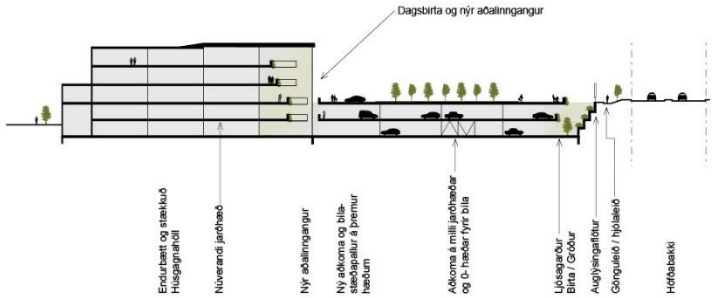
Atvinnuhúsnæði: 36.800 - 40.650m²

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:

Sýnt er fram á hvernig stækka megi Bíldshöfða 20 í öfluga verslunarmiðstöð, þar sem gert er ráð fyrir að byggður verði bílakjallari undir núverandi bílastæði sem og ein hæð ofan á núverandi stæði. Við Axarhöfða er gert ráð fyrir að suðurjaðar byggðarinnar verði endurnýjaður og þar leyfðar nýbyggingar sem ná upp í sömu hæði og mótstæðar byggingar við Bíldshöfða. Þannig fegrast ásýnd hverfisins utan frá, betri nýting næst á jaðri hverfisins. Axarhöfði yrði þannig tveggja hæða gatan. Neðri gata með bílastæðum og aðkomu og efri gatu sem verði nokkurs konar borgargata með römpum niður á neðra planið. Endurbygging á Axarhöfða hefur ekki áhrif á útsýni íbúa í Ártúnsholti til norðurs/Esju. Einnig er lagt til að byggt verði kennileiti í brekkunni við Bíldshöfða/Malarhöfða sem tekur á móti þeim sem eru að koma úr vestri.

Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
SVÆÐI 8 Atvinnuhúsnæði	3-5.hæðir einstaka hús-hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í niðurröðun byggingarmassa. Salarhæð við götu 5m. Góð tengsl við götulíf.	Sýnilegar byggingar frá Vesturlandsbraut. Greinilegir inngangar, gott aðgengi. Fjölbreyttar lausnir bílastæða. Hljóðskermun.

Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.



Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík