



Árbær

Verklýsing hverfisskipulagsgerðar

Skipulags- og matslýsing sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og sbr. 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Borgarhluti 07

Árbær – borgarhluti	bls. 7
Ártúnsholt – lýsing + matslýsing hverfis	bls. 34
Árbær – lýsing + matslýsing hverfis	bls. 57
Selás – lýsing + matslýsing hverfis	bls. 81
Norðlingaholt – lýsing + matslýsing hverfis	bls. 104

Dags. 16.03.2015 (lagfært 24.04.2015)

Algengar spurningar

Hvað er skipulag?

Skipulag (eða skipulagsáætlun) er formleg, bindandi áætlun sveitarfélags um fyrirkomulag byggðar og mótun umhverfis langt inn í framtíðina. Í skipulagi er ákveðið hvernig landi skuli ráðstafað, til dæmis fyrir íbúðarbyggð, frístundabyggð, verslun, þjónustu eða náttúruvernd. Þar eru einnig teknar ákvarðanir um fyrirkomulag gatna og lóða og settar reglur um hönnun einstakra bygginga, svo sem hæðafjöldi, fjöldi íbúða, byggingarefni og þakform.

Samkvæmt íslenskum lögum á skipulag að tryggja að land sé nýtt á hagkvæman hátt með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.

Hvað er hverfisSKIPULAG?

Á Íslandi eru fjögur skipulagsstig:

- Landsskipulagsstefna fyrir landið í heild. Þar eru sett fram leiðarljós og stefna um skipulagsmál á landsvísu. Sveitarfélög á Íslandi þurfa að grundvalla sína skipulagsgerð á grundvelli gildandi landsskipulagsstefnu.
- Svæðisskipulag. Það er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem samgöngur, sormál eða vatnsverndarsvæði.
- Aðalskipulag. Stefna og framtíðarsýn sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.
- Deiliskipulag. Skipulagsáætlun yfir smærra svæði eða reit, til dæmis hverfi eða götoreiti. Deiliskipulag felur í sér nákvæmari ákvæði um einstaka lóðir og byggingar.

HverfisSKIPULAG er tegund deiliskipulags fyrir gróin hverfi – þ.e.a.s. skipulagsáætlun fyrir fastmótaða byggð sem nær yfir stærra landssvæði en hefðbundið deiliskipulag.

Með hverfisSKIPULAGI er mögulegt að setja fram heildstæða skipulagsáætlun sem nær yfir mörg minni svæði sem annars hafa verið skipulögð sem sjálfstæðar einingar og byggð upp á mismunandi tímabilum. Slíkt gerir sveitarfélagi betur kleift að setja fram samræmda stefnu fyrir margar hverfiseiningar sem voru upphaflega ekki skipulagðar sem ein heild.

Af hverju hverfisSKIPULAGI fyrir Reykjavík?

Í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru lagðar stóru línurnar til að móta borgina til langs tíma. Það er mikilvægt stjórnþæki sem setur bindandi stefnumótun fyrir allar aðrar skipulagsáætlanir og stýrir ákvarðanatöku í borgarmálum allt frá stefnumótun til framkvæmda. Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins er sú stefna að öll hverfi borgarinnar verði sjálfbærari og mannvænni og gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi.

HverfisSKIPULAGIÐ gegnir afar mikilvægu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins og útfæra nánar markmið þess. Reykjavík skiptist í 10 borgarluta og 26 hverfi en hverfin eru fjölbreytt að stærð, lögun og samsetningu sem helgast af mismunandi staðsetningu þeirra í borginni. Stefnt er að því að hvert hverfi Reykjavíkur fái sérstakt hverfisSKIPULAG þar sem áhersla verður lögð á sjálfbæra þróun og vistvænar lausnir.

Hverfin standa misvel að vígi eftir því hvaða málaflokkar eru metnir og hvernig, svo sem aðgengi að verslun og þjónustu, almenningsamgöngur, opin rými, fjölbreytilegt húsnæði og svo framvegis. Við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir hverfin er lögð áhersla á að draga fram styrkleika hvers hverfis og draga úr þeim veikleikum sem gætu verið til staðar í gildandi

skipulagi. Samhliða gerð hverfisskipulags verða eldri deiliskipulagsáætlanir innan hverfanna sameinuð, samræmd og uppfærð til að fá fram heildstæða sýn fyrir hverfið.

Hvernig kemur það mér við?

Með nýju hverfisskipulagi fyrir öll hverfi Reykjavíkur sem miðast við þarfir núverandi íbúa og framtíðarkynslóða, verður stefnt að því auka sveigjanleika svo íbúar eigi auðveldara með að sækja um smábreytingar á fasteignum án þess að þurfa að fara í kostnaðarsamar breytingar á gildandi skipulagi fyrir það svæði sem þeir búa á.

Hverfisskipulag sameinar einnig ólíkar deiliskipulagsáætlanir innan hverfanna í eitt heildarskipulag sem einfaldar til muna gerð og eftirfylgni áætlana sem varða skipulag og uppbyggingu.

Vinnu við gerð hverfisskipulags lýkur árið 2017 og fram að þeim tíma verður leitað til íbúa til að fá fram hugmyndir og ábendingar um nánari útfærslu þess, svo sem hvar megi auka við þjónustu, hvar þurfi að gera úrbætur í aðgengi fyrir gangandi og hjólandi og hvar megi bæta aðgengi að útivistarsvæðum, svo fátt eitt sé nefnt.

Er þetta skjal hverfisskipulagið fyrir Árbær?

Nei. Þetta skjal er verklýsing sem gerir grein fyrir hvernig verður staðið að gerð hverfisskipulags fyrir fjögur hverfi innan borgarhlutans Árbæjar. Verklýsing gerir grein fyrir áherslum Reykjavíkurborgar við gerð hverfisskipulags og á hvaða forsendum sú vinna er unnin. Hverfin sem um ræðir eru: Ártúnsholt, Árbær, Selás og Norðlingaholt. Gerð verklýsingar er skylda skv. íslenskum skipulagslögum og unnin skv. 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Hvernig geri ég athugasemdir?

Allir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta geta gert athugasemdir við verklýsinguna með því að senda þær á netfangið skipulag@reykjavik.is merkt hverfisskipulag borgarhluta 7 og því hverfi sem athugasemdin varðar. Einnig er hægt að koma athugasemdum á framfæri á heimasíðu verkefnisins www.hverfisskipulag.is.

Hvernig verður kynning og samráð?

Hverfisskipulag er og verður unnið í nánú samráði við íbúa og hagsmunaaðila. Hverfisráðin eru virkir þátttakendur í samráðinu. Kynningar og samráð fara fram á opnum kynningarfundum, í gegnum vef og fjölmiðla. En til þess að auka samráðið er stefnt að því að setja á fót rýnihóp íbúa sem á að gefa þverskurð af íbúum í borgarhlutanum. Þessu til viðbótar verða ráðgjafar og starfsmenn umhverfis- og skipulagsviðs Reykjavíkur með viðveru í hverfunum á völdum tímum á vinnslutíma hverfisskipulagsins.

Viðtækt samráð verður haft við stjórnslu borgarinnar. Reglulega verða haldnar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp um hverfisskipulag sem hefur yfirumsjón með verkefninu.

Samráð verður haft við lögbundna umsagnaraðila, svo sem skipulagsstofnun, umhverfisstofnun, nærliggjandi sveitarfélög, heilbrigðiseftirlit, Minjastofnun Íslands, Vegagerð ríkisins, Veðurstofu Íslands og Strætó bs.

Unnið af:

Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssyni og félagum ehf

(Gylfi Guðjónsson, Jóhann E Jónsson)

Landark ehf (Pétur Jónsson)

Eflu hf (Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir, Bryndís Friðriksdóttir)

Reykjavíkurborg

Skrifstofa skipulagsstjóra

Umhverfis- og skipulagssvið

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	1
1.1	Forsendur og markmið	2
1.2	Samræming gildandi skipulags- og byggingarskilmála/heimilda.....	2
1.2.1	Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum.....	2
1.3	Stefnumið matslýsingar og aðferðir við umhverfismat.....	3
1.4	Ábyrgð og umsjón.....	3
1.4.1	Umhverfis- og skipulagsráð	3
1.4.2	Stýrihópur.....	4
1.4.3	Verkefnisstjóri hverfisSKIPULAGS.....	4
1.4.4	Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa	4
1.4.5	Ráðgjafateymi.....	5
1.4.6	Sérfræðingar.....	5
1.4.7	Skipulagsfulltrúi	6
2	ÁRBÆR. BORGARHLUTI BH07 – ALMENN LÝSING	7
2.1	Almenn lýsing	7
2.1.1	Staðsetning í borginni.....	7
2.1.2	Staðhættir.....	7
2.1.3	Samsetning byggðar	7
2.1.4	Þróun byggðar	8
2.2	Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi.....	9
2.2.1	Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði	9
2.2.1.1	Hverfiskjarni.....	11
2.2.1.2	Nærþjónusta	11
2.2.1.3	Borgargötur.....	11
2.2.1.4	Borgarrými	11
2.2.1.5	Hjólaleiðir.....	11
2.2.1.6	Hverfisvernd.....	13
2.2.2	Græn svæði	13
2.2.3	Atvinnusvæði.....	13
2.2.4	Aðrar áherslur.....	14
2.2.5	Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar	14
2.2.6	Þróunarsvæði skv. AR 2010–30 – Svæði til endurskoðunar	14
2.2.7	Þróunarsvæði skv. AR 2010–30 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu	14
2.3	Húsa- og byggðakönnun	14
2.4	Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans.....	14
2.4.1	Samfélag.....	14

2.4.1.1	Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldursamsetning	14
2.4.1.2	Íbúaþéttleiki	15
2.4.1.3	Skólahverfið	16
2.4.1.4	Húsnæði fyrir alla	17
2.4.1.5	Atvinna/Störf.....	17
2.4.1.6	Framboð verslunar og þjónustu.....	18
2.4.1.7	Framboð matvöruverslana.....	18
2.4.1.8	Öryggi og heilsa.....	18
2.4.1.9	Þátttaka íbúa.....	19
2.4.2	Gæði byggðar	20
2.4.2.1	Tilurð/saga byggðarinnar/menningararfur	20
2.4.2.2	Byggðamynstur	20
2.4.2.3	Göngufjarlægðir	21
2.4.2.4	Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur).....	21
2.4.2.5	Almenningsrými	21
2.4.2.6	Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun).....	22
2.4.2.7	Gróðurþekja	23
2.4.2.8	Borgarbúskapur.....	23
2.4.2.9	Hönnun og arkitektúr.....	23
2.4.2.10	Staðarandi.....	23
2.4.3	Samgöngur.....	24
2.4.3.1	Almennt	24
2.4.3.2	Almenningssamgöngur	24
2.4.3.3	Bílastæðakvaðir.....	25
2.4.3.4	Hjólreiðar	25
2.4.4	Vistkerfi og minjar	25
2.4.4.1	Landfræðileg lega og staðhættir.....	25
2.4.4.2	Náttúru- og hverfisverndarsvæði.....	25
2.4.4.3	Náttúrufar og lífríki	27
2.4.4.4	Gamlir urðunarstaðir	27
2.4.4.5	Jarðfræði og jarðmyndanir	28
2.4.4.6	Strandlengja	28
2.4.4.7	Ár og vötn.....	28
2.4.4.8	Vatnsverndarsvæði	28
2.4.4.9	Ofanvatn	28
2.4.4.10	Borgarvernd og menningarminjar.....	29
2.4.5	Orka og auðlindir	30
2.4.5.1	Orkunotkun	30
2.4.5.2	Vatnsnotkun.....	30

2.4.5.3	Úrgangsstjórnun.....	30
2.4.5.4	Kolefnisbinding	30
2.4.6	Mannvirki.....	30
2.4.7	Náttúruvá	30
2.4.7.1	Ofanflóð	30
2.4.7.2	Flóðahætta.....	30
2.4.7.3	Hækkun sjávarstöðu	31
2.4.7.4	Sprungusvæði jarðhræringa.....	31
2.5	Borgarlutinn, stefna, markmið og áherslur	31
3	HVERFI 7.1 ÁRTÚNSHOLT – GREINING OG STAÐA.....	33
3.1	Lýsing sbr. 6. grein laga um umhverfismat áætlana nr 105/2006.....	33
3.1.1	Almenn lýsing	33
3.1.1.1	Staðsetning í borgarlutanum	33
3.1.1.2	Staðhættir	33
3.1.1.3	Samsetning byggðar.....	33
3.1.1.4	Próun byggðar.....	34
3.1.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar.....	34
3.1.3	Stefna, markmið og áherslur fyrir Ártúnsholt	35
3.1.3.1	Samfélag.....	35
3.1.3.2	Gæði byggðar.....	35
3.1.3.3	Samgöngur	37
3.1.3.4	Vistkerfi og minjar.....	37
3.1.3.5	Orka og auðlindir	37
3.1.3.6	Mannvirki	38
3.1.3.7	Náttúruvá.....	38
3.1.3.8	Aðrar áherslur	38
3.1.3.9	Próunarsvæði.....	38
3.1.3.10	Athugunarsvæði.....	39
3.1.4	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.....	39
3.2	Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006	44
3.2.1	Grunnástand.....	44
3.2.1.1	Samfélag.....	44
3.2.1.2	Gæði byggðar.....	49
3.2.1.3	Samgöngur	51
3.2.1.4	Vistkerfi og minjar.....	53
3.2.1.5	Orka og auðlindir	55
3.2.1.6	Mannvirki	56
3.2.1.7	Náttúruvá.....	56
4	HVERFI 7.2 ÁRBÆR – GREINING OG STAÐA	59

4.1	Lýsing sbr. 1. mgr. 40. gr skipulagslaga	59
4.1.1	Almenn lýsing	59
4.1.1.1	Staðsetning í borgarlutanum	59
4.1.1.2	Staðhættir	59
4.1.1.3	Samsetning byggðar.....	59
4.1.1.4	Þróun byggðar.....	60
4.1.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar.....	60
4.1.3	Stefna, markmið og áherslur fyrir Árbæ.....	61
4.1.3.1	Samfélag:	61
4.1.3.2	Gæði byggðar:.....	61
4.1.3.3	Samgöngur	63
4.1.3.4	Vistkerfi og minjar.....	63
4.1.3.5	Orka og auðlindir	63
4.1.3.6	Mannvirki	64
4.1.3.7	Náttúruvá	64
4.1.3.8	Aðrar áherslur	64
4.1.3.9	Þróunarsvæði.....	64
4.1.4	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.....	64
4.2	Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006	69
4.2.1	Grunnástand.....	69
4.2.1.1	Samfélag.....	69
4.2.1.2	Gæði byggðar.....	74
4.2.1.3	Samgöngur	76
4.2.1.4	Vistkerfi og minjar.....	78
4.2.1.5	Orka og auðlindir	79
4.2.1.6	Mannvirki.....	80
4.2.1.7	Náttúruvá.....	80
5	HVERFI 7.3 SELÁS – GREINING OG STAÐA	83
5.1	Lýsing sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010	83
5.1.1	Almenn lýsing	83
5.1.1.1	Staðsetning í borgarlutanum	83
5.1.1.2	Staðhættir	83
5.1.1.3	Samsetning byggðar.....	84
5.1.1.4	Þróun byggðar.....	84
5.1.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar.....	84
5.1.3	Stefna, markmið og áherslur fyrir Selás	85
5.1.3.1	Samfélag.....	85
5.1.3.2	Gæði byggðar.....	85
5.1.3.3	Samgöngur	87

5.1.3.4	Vistkerfi og minjar	88
5.1.3.5	Orka og auðlindir	88
5.1.3.6	Mannvirki	88
5.1.3.7	Náttúruvá	88
5.1.3.8	Aðrar áherslur	88
5.1.3.9	Próunarsvæði	88
5.1.4	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingar-skilmálum	89
5.2	Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006	93
5.2.1	Grunnástand	93
5.2.1.1	Samfélag	93
5.2.1.2	Gæði byggðar	98
5.2.1.3	Samgöngur	100
5.2.1.4	Vistkerfi og minjar	102
5.2.1.5	Orka og auðlindir	104
5.2.1.6	Mannvirki	105
5.2.1.7	Náttúruvá	105
6	HVERFI 7.4 NORÐLINGAHOLT – GREINING OG STAÐA	107
6.1	Lýsing sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr 123/2010	107
6.1.1	Almenn lýsing	107
6.1.1.1	Staðsetning í borgarhlutanum	107
6.1.1.2	Staðhættir	107
6.1.1.3	Samsetning byggðar	107
6.1.1.4	Próun byggðar	108
6.1.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar	108
6.1.3	Stefna, markmið og áherslur fyrir Norðlingaholt	109
6.1.3.1	Samfélag	109
6.1.3.2	Gæði byggðar	109
6.1.3.3	Samgöngur	110
6.1.3.4	Vistkerfi og minjar	111
6.1.3.5	Orka og auðlindir	111
6.1.3.6	Mannvirki	111
6.1.3.7	Náttúruvá	111
6.1.3.8	Aðrar áherslur	111
6.1.3.9	Próunarsvæði	111
6.1.4	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum	112
6.2	Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006	116
6.2.1	Grunnástand	116
6.2.1.1	Samfélag	116
6.2.1.2	Gæði byggðar	121

6.2.1.3	Borgarbúskapur.....	123
6.2.1.4	Samgöngur	124
6.2.1.5	Vistkerfi og minjar.....	125
6.2.1.6	Orka og auðlindir	127
6.2.1.7	Mannvirki.....	128
6.2.1.8	Náttúruvá.....	128
7	KYNNING OG SAMRÁÐ	129
7.1	Yfirlit og helstu áherslur	129
7.2	Kynning og samráð við íbúa.....	129
7.3	Kynning og samráð við stjórnarsýslu borgarinnar	130
7.4	Samráð við umsagnaraðila	130
7.5	Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst.....	131
7.6	Upplýsingamiðlun um reynslu af samráði	131
7.7	Skipulagsferlið og helstu tímasetningar	131
8	VIÐAUKI.....	134
8.1	Kynningar og samráð við íbúa og stjórnarsýslu borgarinnar við vinnslu verklýsingar.	134
8.2	Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila	134
8.2.1	Íbúafundir	134
8.2.2	Fundir með tengiliðum og hverfisráðum.....	136

1 Inngangur

Í þessari verkefnislýsingu er gerð grein fyrir því hvernig staðið verður að hverfisSKIPULAGI fyrir fjögur hverfi innan borgarhlutans Árbæjar: Ártúnsholt, Árbæjarhverfi, Selás og Norðlingaholt.

Verklýsing er hluti forvinnu við gerð hverfisSKIPULAGS og fjallar um skipulag, þróun, uppbyggingarmöguleika og landnotkun. Tilgangur verklýsingar er að vera leiðbeinandi skjal við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir hverfin fjögur innan borgarhlutans Árbæjar í Reykjavík.

Árið 2011 ákvað umhverfis- og skipulagssvið að hefja vinnu við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir öll hverfi borgarinnar. HverfisSKIPULAGIÐ gegnir afar mikilvægu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins og útfæra nánar markmið þess.

HverfisSKIPULAG er tegund deiliskipulags fyrir gróin hverfi og felst verkefnið við gerð þess að stuðla að sjálfbærri þróun og vistvænum úrlausnum fyrir hverfi í heild sinni. Hverfin innan Reykjavíkur standa misvel að vígi hvað varðar vistvænar skipulagsáherslur en við gerð hverfisSKIPULAGS er lögð áhersla á að draga fram stykleika hvers hverfis í mismunandi málaflokkum og draga úr þeim veikleikum sem kunna að vera til staðar í skipulagi hverfisins.

HverfisSKIPULAGI er einnig ætlað að auðvelda skipulagsyfirvöldum að innleiða stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og útfæra nánar markmið þess. Til að einfalda og auðvelda skipulagsgerð í hverfinu mun hverfisSKIPULAG sameina gildandi skipulagsáætlanir í eina áætlun fyrir hverfin sem mun auðvelda íbúum að sækja um breytingar eins og svalir eða kvisti eftir að ákveðin viðmið fyrir hverfið hafa verið sett.

Við lok verkefnisins mun verða til sérstakt hverfisSKIPULAG fyrir hverfin fjögur sem mynda borgarhlutann Árbæ þar sem kemur fram sýn fyrir þróun þeirra sem sjálfbærar og sterkar einingar og gildandi skipulagsskilmálar hafa verið sameinaðir og samræmdir eftir atvikum.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 er kveðið á um að þegar vinna við gerð hverfisSKIPULAGS hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram skuli koma áherslur sveitarstjórnar við gerð hverfisSKIPULAGS og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, s.s. um kynningu og samráð gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Lýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Eftir að þessi verklýsing hefur verið kynnt, unnið úr ábendingum sem berast og hún samþykkt hefst eiginleg hverfisSKIPULAGSVINNA sem verður unnin með hliðsjón af þeim umsögnum og ábendingum sem berast frá almenningi og hagsmunaaðilum.

1.1 Forsendur og markmið

Reykjavíkurborg er skipt upp í 10 borgarhluta. Innan hvers borgarhluta eru mismörg „hverfi“ og verður hverfisskipulag unnið fyrir hvert einstakt hverfi á grunni kafla um **Skipulag borgarhluta** í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 þar sem sett eru fram leiðbeinandi markmið um þróun og uppbyggingu hvers borgarhluta (aðgengilegt á www.adalskipulag.is). Hverfisskipulagið er unnið á grunni stefnumótunar sem sett er fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og sérstaklega stefnu um skipulag vistvæna hverfa. Þar er lagður grunnur að því markmiði borgaryfirvalda að öll hverfi borgarinnar þróist og byggist upp á sjálfbærum forsendum þar sem áherslur grundvallist m.a. á samfélagslegum forsendum, gæðum hins manngerða umhverfis, vistvænum samgöngum, orkusparnaði og aðgengi að þjónustu og verslun í heimabyggð, verndun náttúrulegra gæða og hverfisanda.

Aðrar tengdar áætlanir er Hjólréiðaáætlun Reykjavíkurborgar (aðgengileg á www.reykjavik.is), Samgöngustefna Reykjavíkurborgar (aðgengileg á www.reykjavik.is), drög að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins (aðgengilegt á www.ssh.is) og drög að landsskipulagsstefnu (aðgengilegt á www.landsskipulag.is)

Viðfangsefni og áherslur hverfisskipulagsins er í meginatriðum tvíþætt:

1.2 Samræming gildandi skipulags- og byggingarskilmála/heimilda

Tilgangurinn með samræmingu gildandi skipulags- og byggingarskilmála er gerð heildstæðrar hverfisskipulagsáætlunar með almennum byggingar- og skipulagsákvæðum. Þetta er gert fyrir öll hverfi borgarinnar til að einfalda skipulagsyfirvöldum fram- og eftirfylgni skipulagsáætlana um leið og borgarþúum er auðveldað að sækja um breytingar á eigin húsnæði innan skipulagsramma viðkomandi hverfis án breytingar á deiliskipulagi. Flestar eldri heimildir í deiliskipulagi sem fellt verður úr gildi, halda sér óbreyttar í hverfisskipulagi sem verður heildstæð áætlun með samræmdum heimildum þar sem tillit er m.a. tekið til ríkjandi byggðamynsturs, varðveislugildis og óska íbúa með hagsmuni heildarinnar að leiðarljósi..

1.2.1 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum

Hverfisskipulagi borgarinnar er ætlað það metnaðarfulla hlutverk að leggja grunn að þróun borgarhverfa inn í framtíðina með skipulagslausnum, framkvæmdum og öðrum aðgerðum á sjálfbærum forsendum. Markmiðið er að mæta kröfum samtímans um leið og gætt er að hag komandi kynslóða með ábyrgum hætti. Stefnumótun borgaryfirvalda um skipulag vistvænni hverfa í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 hefur það að leiðarljósi að stuðla að sjálfbærri byggðapróun, atvinnuþróun og tengslum við þjónustukerfið á samfélagslegum forsendum hvers hverfis fyrir sig. Liður í þeirri nálgun er að auka áhrif íbúa á nærumhverfi sitt og bæta þannig lífsgæði íbúa hverfisins um leið og dregið er úr neikvæðum áhrifum hugsanlegrar uppbyggingar og áhrifa hennar á umhverfið. Þannig má sem dæmi draga úr rekstarkostnaði bygginga og auka verðmæti íbúðarhúsnæðis. Lögð er rík áhersla á samráð við íbúa í gegnum allt skipulagsferlið.

Helstu forsendur hverfisskipulagsins er varða aðalskipulagið eru settar fram í skipulagi borgarhluta sem unnið hefur verið sérstaklega fyrir alla tíu borgarhluta borgarinnar þar sem fram koma helstu þróunarsvæði og breytingar á landnotkun er varða borgarhlutann. Stefna um vistvæna byggð og byggingar er ein af hliðarstefnum aðalskipulagsins og ein af lykilsforsendum við vinnu hverfisskipulagsins.

1.3 Stefnumið matslýsingar og aðferðir við umhverfismat

Hverfisskipulagsáætlanirnar eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem deiliskipulag (þ.m.t. hverfisskipulag) fellur í flokk áætlana sem ætlað er að marka ramma fyrir leyfisveitingar til framkvæmda. Umhverfismatið þarf að taka mið af umfangi og áherslum skipulagstillögunnar – þ.e. að lagt sé mat á þá þætti sem ástæða er til að meta.

Í lögum um umhverfismat áætlana nr 105/2006 er kveðið á um að hafa þurfi samráð við Skipulagsstofnun þegar tekin er ákvörðun um umfang og nákvæmni upplýsinga í umhverfisskýrslu. Matslýsing er hér sett fram sem hluti af almennri lýsingu fyrir gerð hverfisskipulags.

Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreining út frá grunngögnum með hliðsjón af Gátlista um mat á visthæfi byggðar (sjá fylgiskjal 1) og stefnu borgaryfirvalda um skipulag vistvænna hverfa sem sett er fram í tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og öðru því sem viðkemur skipulagi borgarhlutans og stöðu hans innan borgarinnar. Matið byggir á eftirfarandi sjö þáttum:

1. Samfélag
2. Gæði byggðar
3. Samgöngur
4. Vistkerfi og minjar
5. Orka og auðlindir
6. Mannvirki
7. Náttúruvá

1.4 Ábyrgð og umsjón

Verkefnið heyrir undir embætti skipulagsfulltrúa á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Verkefnisstjórar hjá embætti skipulagsfulltrúa hafa umsjón með miðlun upplýsinga og leiðsögn hverfisskipulagsgerðarinnar auk þess að sjá um almenn samskipti við viðkomandi ráðgjafateymi. Hver verkefnisstjórahópur er skipaður þremur verkefnisstjórum og stýrir vinnu tveggja ráðgjafateyma sem starfa hvort í sínum borgarhlutanum. Einnig stýra verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa vinnu sérfræðinga í aðkeyptri þjónustu en þeir sérfræðingar vinna þvert á öll ráðgjafateymi. Ráðnir voru alls 24 ráðgjafar til verksins frá 24 fyrirtækjum sem mynda átta þriggja manna teymi, eitt fyrir hvern af þeim átta borgarhlutum sem verkefnið tekur til. Ráðgjafar drógu um hvaða borgarhluta þeir myndu vinna með á kynningarfundum sem haldinn var við upphaf verkefnisins þann 23. maí 2013. Hlutverk mismunandi aðila við vinnslu verkefnisins er eftirfarandi:

1.4.1 Umhverfis- og skipulagsráð

Meginhlutverk umhverfis- og skipulagsráðs er að:

- bera ábyrgð á verkefninu; til ráðgjafar og umsjónar er sérstakur stýrihópur og verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa.
- vera upplýst um framvindu verkefnisins og samþykkja það.
- afgreiða þau mál sem löggjöf gerir ráð fyrir.

1.4.2 Stýrihópur

Stýrihópurinn er skipaður pólitískt kjörnum fulltrúum, sem hefur yfirumsjón með verkefninu og er borgarstjóri formaður hópsins. Megin hlutverk hópsins er að:

- fara með yfirumsjón verkefnisins.
- vera upplýstur um verkefnið og framvindu þess.
- samþykkja skilagögn hvers ráðgjafahóps áður en mál eru tekin fyrir í umhverfis- og skipulagsráði.

1.4.3 Verkefnisstjóri hverfisSKIPULAGS

Verkefnisstjórinn sér um verkefnisstýringu og samræmingu vinnu við gerð hverfisSKIPULAGS Reykjavíkur í náinni samvinnu við skipulagsfulltrúa og aðra verkefnisstjóra. Meginhlutverk verkefnisstjóra eru:

- yfirumsjón verkefnisteyma.
- eftirlit með aðkeyptum ráðgjöfum, hönnuðum og verktökum.
- samskipti við helstu stofnanir, nefndir, ráð, skrifstofur og deildir innan og utan borgarkerfis.
- samskipti við íbúa og aðra hagsmuna- og umsagnaraðila.
- umsjón fræðslufyrirlestra og kynningar fyrir samstarfsfólk, aðrar stofnanir, hagsmunaaðila og íbúa.

1.4.4 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa

Hópurinn skipa þrjú sérfræðingar/verkefnisstjórar fyrir hönd verkkaupa. Hver hópur hefur umsjón með tveimur borgarhlutum. Í hópunum er einn aðili sem ber ábyrgð á að kalla saman fundi og tryggja að undirbúningi, verklagi og tímaáætlunum sé framfylgt. Yfirumsjón er í höndum skipulagsfulltrúa.

Meginhlutverk hópsins er að:

- stýra ferli verkefnisins.
- hafa samvinnu um verkefnið og sjá til þess að verkefnið vinnist í samræmi við verkefnislýsingu.
- hafa umsjón með miðlun upplýsinga og aðstoða við að lesa úr þeim ef þörf er á.
- veita leiðsögn um hvaðeina við vinnslu verkefnisins.
- halda reglulega vinnufundi þar sem farið er yfir stöðu vinnunnar.
- taka þátt í öðrum fundum svo sem með stýrihópnum.
- undirbúa og tryggja framkvæmd samráðsferlis, tryggja að unnið sé með niðurstöður samráðsferlis.
- taka þátt í vinnufundum eftir þörfum.

- afla upplýsinga ef þörf er á.
- fara yfir og staðfesta skilagögn ráðgjafahópsins, greinargerðir og uppdrætti.
- tryggja faglega samræmingu milli ráðgjafahópanna.

1.4.5 Ráðgjafateymi

Hópin skipa þrjú sérfræðingar í skipulagsgerð. Í hópnum er einn aðili sem ber meginábyrgð fyrir hönd hópsins, teymisstjóri, og ber hann meginábyrgð gagnvart verkkaupa. Meginhlutverk hópsins er að vinna verkefnið í samræmi við verkefnislýsingu og í því felst m.a. að:

- setja fram rökstudda tillögu að skiptingu viðkomandi borgarluta í hverfi og hverfiseiningar.
- meta og greina forsendur og grunnöggn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarluta og hverfa hans.
- vinna úr grunnögnum greina þau og setja fram á skipulegan hátt.
- yfirfara, meta og greina gildandi deiliskipulagsáætlanir og skilmála (þ.m.t. mæliblöð) til að finna það sem er sameiginlegt og það sem er ólíkt í gildandi áætlunum og skilmálum innan viðkomandi borgarluta.
- leggja fram tillögu að samræmdum skipulags- og byggingarskilmálum.
- setja fram á skipulegan og aðgengilegan hátt styrk- og veikleika viðkomandi borgarluta út frá grunnögnum með hliðsjón af gátlistum hverfisSKIPULAGSINS.
- setja fram tillögur m.a um afmörkun þróunarsvæða og marka meginstefnu um þau.
- skrifa greinargerð, skilmála, lýsingu, mat á umhverfisþáttum, fylla út gátlista.
- vinna og setja fram frumdrög að skipulagsuppdrætti, skilmála og greinargerð til kynningar ásamt öðrum nauðsynlegum skýringargögnum.
- fara í vettvangsferðir eins og þörf er á vegna mats á byggðinni.
- taka þátt í samráðsferli m.a. samráðsfundum.
- taka þátt í vinnufundum m.a. með verkefnastjórnahópum.
- kynna framvindu verkefnisins m.a. fyrir stýrihópnum og umhverfis- og skipulagsráði.
- leggja fram frumtillögu hverfisSKIPULAGS.
- sjá til þess að hver verkþáttur vinnist innan tímamarka og uppfylli ákvæði verklýsingar.

1.4.6 Sérfræðingar

Hópur þverfaglegra sérfræðinga sem skipaðir/ráðnir verða af skipulagsfulltrúa. Meginhlutverk sérfræðinganna er að:

- veita faglega ráðgjöf inn í hverfisSKIPULAGSVINNUNA þegar óskað er eftir af ráðgjafahópum eða verkefnisstjórahópum.

1.4.7 Skipulagsfulltrúi

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar er ábyrgðaraðili verkefnis. Meginhlutverk skipulagsfulltrúa er að:

- vera faglegur leiðtogi og bera ábyrgð á samræmingu verkefnishópanna.
- tryggja samræmda faglega línu.
- taka á ágreiningi ef upp kemur.

2 Árbær. Borgarluti BH07 – almenn lýsing

2.1 Almenn lýsing

2.1.1 Staðsetning í borginni

Árbær sem nú er kjarni borgarhlutans er fyrsta hverfi Reykjavíkur sem byggðist austan Elliðaána upp úr 1965. Borgarhlutinn afmarkast af Elliðaám til suðurs og suðvesturs, ánni Bugðu til suðausturs, Suðurlandsvegi til norðausturs, en Vesturlandsvegur afmarkar borgarhlutann til norðurs.



Mynd 1. Borgarhlutinn Árbær.

2.1.2 Staðhættir

Borgarhlutinn nær frá Ártúnsbrekku allt að Bugðu í austri. Fjölfarnar stofnbrautir, Vesturlands- og Suðurlandsvegur umlykja norður- og austurjaðar borgarhlutans en auk þess þvera hann tvær stofnbrautir, Höfðabakki og Breiðholtsbraut. Af því leiðir m.a. að hverfin eru mjög vel tengd meginstofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins en stofnbrautirnar aðskilja þó á vissan hátt Ártúnsholt og Norðlingaholt frá kjarna byggðarinnar í Árbæ. Hverfunum hallar að Elliðaárdalnum sem er mikilvægt útivistarsvæði.

2.1.3 Samsetning byggðar

Helstu sérkenni byggðar í borgarhlutanum eru fastmótuð íbúðarhverfi þar sem sérbýli og lágreist fjölbýlishús eru ríkjandi húsagerðir. Stór hluti byggðarinnar í Ártúnsholti, Árbæ og

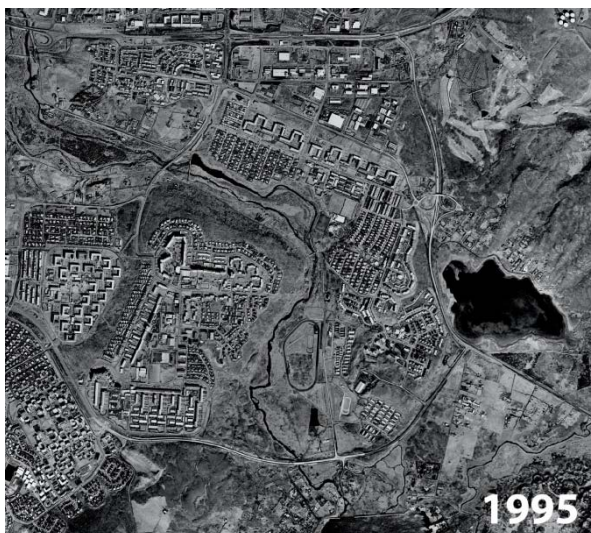
Selási myndar lágrest jaðarsvæði að Elliðaárdalnum. Lágrest jaðarsvæði Norðlingaholts snýr hins vegar að Bugðu og Rauðhólum.

Í Ártúnsholti er sérbýli ráðandi húsagerð. Í Árbær er gott jafnvægi á milli sérbýlis og fjölbýlis. Í Selási er sérbýli ráðandi en í Norðlingaholti er fremur einsleit fjölbýlishúsabyggð þótt þar sé einnig að finna raðhús og sérbýli.

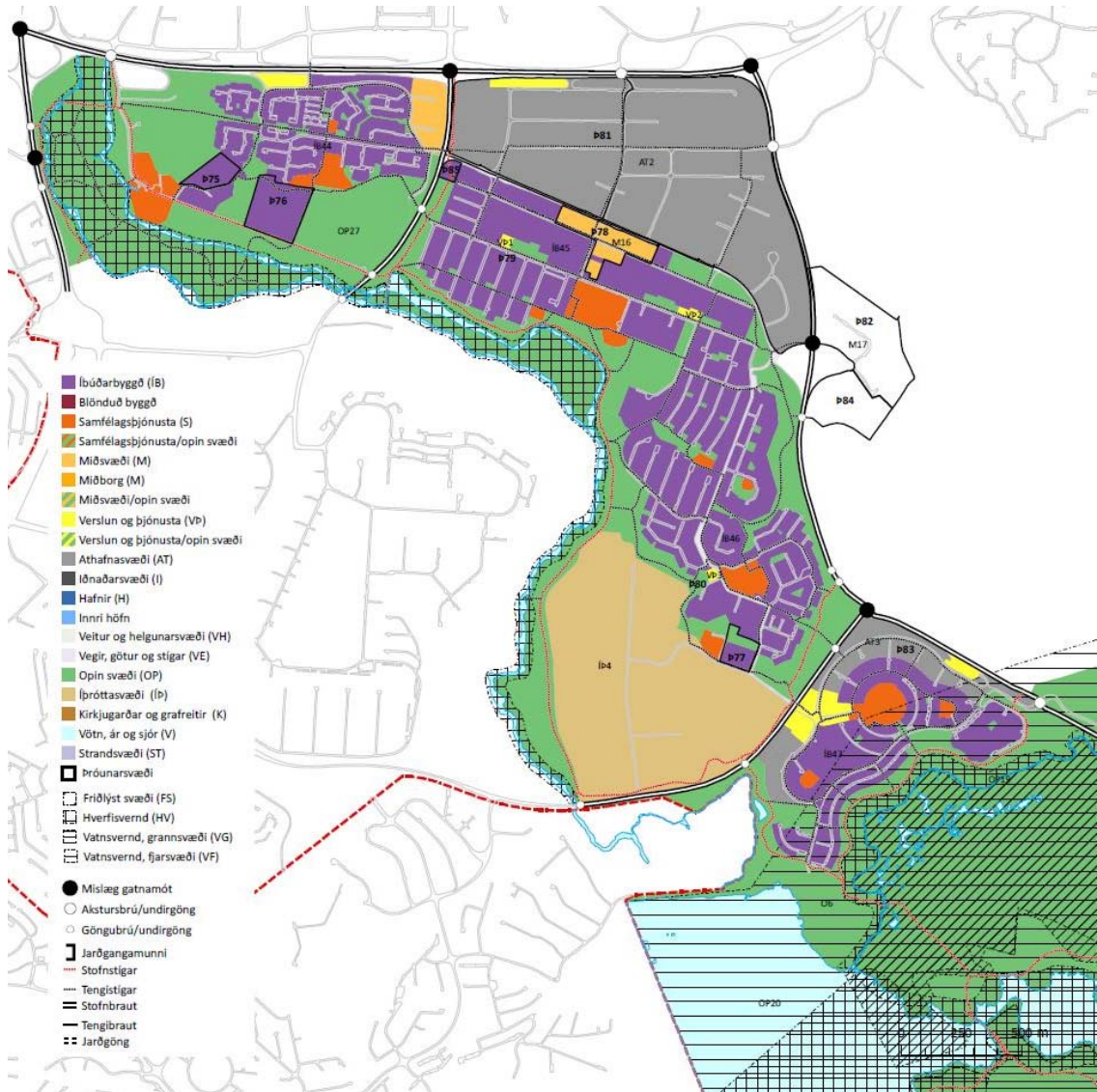
Utan skilgreindra hverfa eru í borgarhlutanum einnig svæði fyrir verslun og þjónustu, bensinstöðvar með fjölpætttri þjódvegabjónustu, athafnasvæði og aðliggjandi útivistar- og verndarsvæði, Rauðavatn, Bugða og Elliðaárdalur.

2.1.4 Próun byggðar

Borgarhlutinn skiptist í fjögur hverfi. Árbær byggðist upp úr 1965. Í framhaldinu hófst uppbygging Seláshverfisins. Um 1970 fór af stað uppbygging athafnasvæðisins í Hálsu. Uppbygging í Suður-Selási og Ártúnsholti hófst samhliða upp úr 1980 en Norðlingaholt austan Breiðholtsbrautar hefur verið að byggjast upp síðan 2004. Auk þess eru í borgarhlutanum víðfeðm útivistarsvæði Elliðaárdalsins með hesthúsasvæðinu í Víðidal, Árbæjarsafni og Ártúnsbrekku.



2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi



Mynd 2. Borgarhlutinn Árbær samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði

Borgarhluti 7, Árbær skiptist í fjögur hverfi:

- Ártúnsholt (7.1)
- Árbær (7.2)
- Selás (7.3)
- Norðlingaholt (7.4)

Ártúnsholt er vestasta og Norðlingaholt austasta hverfið í borgarhlutanum en stofnbrautirnar Höfðabakki og Breiðholtsbraut aðskilja þau frá hinum hverfunum tveimur.

Skilin á milli Árbæjar og Seláss eru ekki augljós, en austasti hluti Rofabæjar og Fylkisvegur marka skilin á milli „bæja“ og „ása“, þ. e. Árbæjar og Seláss.



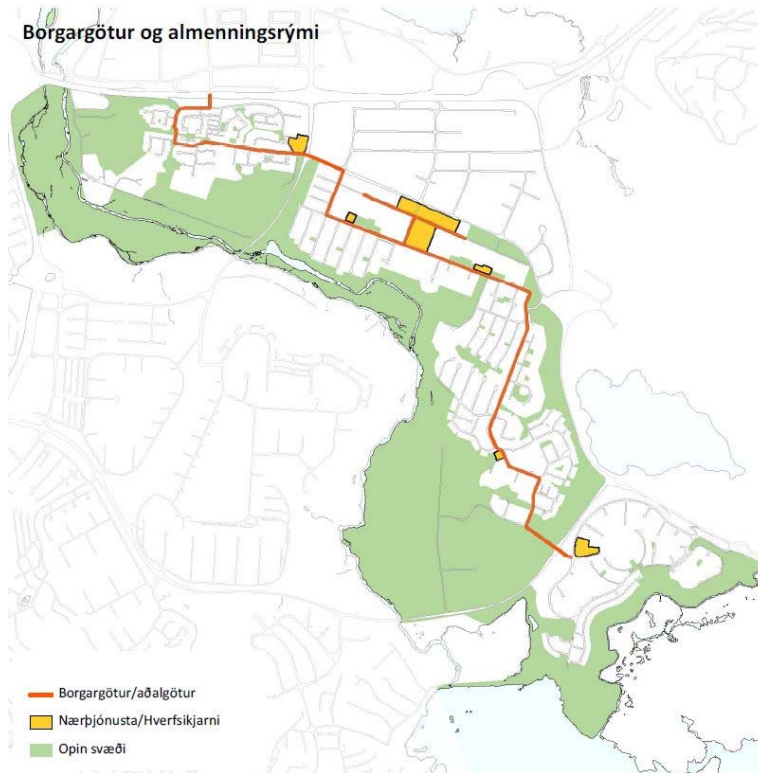
Mynd 3. Borgarhluti 7. Hverfaskipting.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er ekki gert ráð fyrir mikilli fjölgun íbúða í borgarhlutanum. Í Ártúnsholti er skilgreind ný lágreist sérbýlishúsa byggð með allt að 50 íbúðum suðvestan núverandi byggðar. Áætlað er að íbúðum í borgarhlutanum fjölgi samtals um 240 og atvinnuhúsnæði aukist um 40 þúsund fermetra á skipulagstímabilinu. Helstu áherslusvæði eru þróunarsvæði suður af Ártúnsholti, miðsvæðið í Árbæ, svæði við Brekknaás í Selási og athafnasvæði í Norðlingaholti

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru í aðalskipulaginu sett fram eftirfarandi stefnuákvæði um borgarhlutann Árbæ:

2.2.1.1 Hverfiskjarni

Miðja borgarlutans er skilgreind við miðsvæðið og þjónustukjarnann við Hraunbæ 102 og Ásinn (borgarlutakjarni, M16). Innan kjarnans verði öflug verslun og þjónusta og vettvangur mannlífs. Við staðarval þjónustu njóti hverfiskjarninn forgangs.



Mynd 4. Borgargötur og almenningssvæði í Árbæ.

2.2.1.2 Nærþjónusta

Eftirtaldir kjarnar fyrir verslun og þjónustu sem sinna daglegum þörfum íbúa verða festir í sessi: Ásinn við Hraunbæ/Bæjarbraut, Nethylur/Stangarhylur, Árkvörn, Rofabær 7–9, Rofabær 39 og Selásbraut 98.

2.2.1.3 Borgargötur

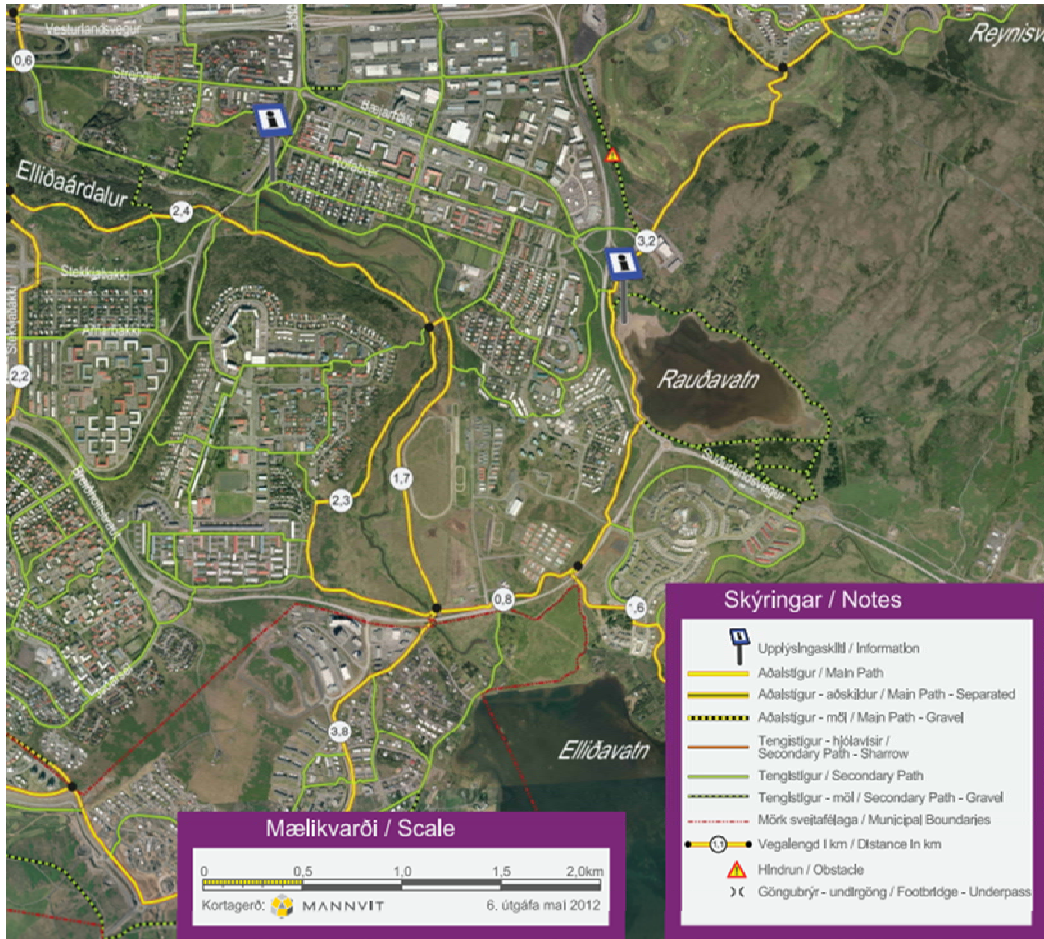
Eftirtaldar lykilgötur verði skilgreindar sem borgargötur: Strengur, Hraunbær (að hluta), Rofabær, Selásbraut og Árvað. Lögð verði sérstök áhersla á að bæta umhverfi gatnanna, skapa heildstæða götumyndir og skapa skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningssvæði. Skipulag ofangreindra gatna verði útfært nánar í hverfisskipulagi eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við skipulag og hönnun gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

2.2.1.4 Borgarsvæði

Eftirtalin svæði eru skilgreind sem sérstök áherslusvæði: Hraunbær 102, Árbæjartorg, Árbæjarkirkja og kirkjutorg og íþróttasvæði og sundlaug við Fylkisveg. Við skipulag og hönnun verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

2.2.1.5 Hjólaleiðir

Hjólaleiðir eru í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar. Við skipulag og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af ákvæðum hennar.



Mynd 5. Núverandi göngu- og hjólastígakort.



Mynd 6. Hugmyndir að nýjum stofnbrautum (rauðar) í Árbæ skv. Hjólréiðaáætlun Reykjavíkurborgar.

2.2.1.6 Hverfisvernd

Svæði og reitir sem njóta sérstakrar verndar vegna byggðarmynsturs, menningarverðmæta, landslags eða náttúrufrars. Sjá nánar stefnu um borgarvernd og kafla um náttúru, landslag og útivist í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

2.2.2 Græn svæði

Opin svæði eru víða í Árbæ, bæði minni svæði innan hverfa og svo stór aðliggjandi svæði. Þessi eru helst:

Ellíðaárdalur (Op4). Ellíðaárdalur liggur meðfram borgarhlutanum til suðurs og vesturs. Ellíðaárdalur (270 ha) nær frá Ellíðavatni, að Ellíðavogi og dregur nafn sitt af Ellíðaáam sem um hann renna. Dalurinn er eitt mest sóttu útivistarsvæðið í borginni. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu. Stefnt er að afmörkun hverfisverndarsvæðis fyrir Ellíðaárna og nánasta umhverfi þeirra í deiliskipulagi innan þriggja ára frá samþykkt aðalskipulagsins. Meginstefna í skipulagi svæðisins er að skapa jafnvægi á milli verndunar og nýtingar svæðisins til útivistar.

Árbæjarsafn (Op). Árbæjarsafn flokkast sem útivistarsvæði til sérstakra nota. Gert er ráð fyrir áframhaldandi þróun og uppbyggingu svæðisins sem safns.

Rauðhólar (Op13). Rauðhólar er þyrping gervigiga við suðausturjaðar borgahlutans og tilheyra Heiðmörk.

Rauðavatn (Op17). Rauðavatn er fjölsótt útivistarsvæði allan ársins hring enda eru þar miklir möguleikar til vetraríþróttar og leikja. Ekki liggur fyrir deiliskipulag að svæðinu en stefnt er að því að þungamiðja þjónustu fyrir svæðið verði norðan við vatnið í tengslum við óbyggt athafnasvæði.

Bugða (Op19). Áin austan Norðlingaholts heitir Bugða og rennur hún í Ellíðavatn. Bugða er hreint og tært vatnsfall og er gróskumikið votlendi á bökkum hennar. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu. Stefnt er að því að halda uppbyggingu í algjöru lágmarki en bæta aðgengi um svæðið.

Einnig eru stór opin svæði neðan Áróns, m.a. Ártúnsholti sem notuð er mikið til vetrarleikja, auk grænsvæða sem liggja meðfram byggð og tengjast Ellíðaárdal, auk grænsvæða meðfram stofnbrautum.

Í aðalskipulagi eru skilgreind þrjú íþróttasvæði:

Athafnasvæði hestamanna í Víðidal (Íþ4). Starfsemi á svæðinu hófst árið 1965. Auk hesthúsa og tilheyrandi mannvirkja er á svæðinu félagsheimili, reiðhöll og dýraspítali. Á svæðinu eru einnig keppnisvellir, reiðleiðir og önnur aðstaða fyrir hestamenn.

Íþróttasvæði Fylkis (Íþ). Æfinga- og keppnisvellir Fylkis ásamt íþróttahúsi og stúku. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins. Svæðið er nátengt Árbæjarsundlaug, en hún er á milli Ábæjar og Seláshverfis.

Íþróttasvæði við Rauðavatn (Íþ). Hér er gert ráð fyrir aðstöðu til æfinga án mannvirkja að nokkru ráði.

2.2.3 Atvinnusvæði

Umfangsmikið atvinnusvæði, Hálsahverfi, er í borgarhlutanum. Það hverfi er ekki eiginlegt viðfangsefni hverfisSKIPULAGSINS. Austast í Ártúnsholti, næst Höfðabakka, er athafnasvæði, einkum heildverslanir, skrifstofur og önnur starfsemi sem ekki þjónar hverfinu sérstaklega. Sama má segja um athafnasvæðið á norðvesturjaðri Norðlingaholts. Að öðru leyti er atvinnustarfsemi í borgarhlutanum einkum tengd stofnunum, leik- og grunnskólum og hverfisverslunum

2.2.4 Aðrar áherslur

Í borgarhlutanum er í aðalskipulagi ennfremur lögð áhersla á að varðveita núverandi yfirbragð borgarhlutans og styrkja tengsl hans við verðmæt útivistarsvæði suðvestur af byggðinni og við Rauðavatn í austri, umhverfis Bugðu og Rauðhóla.

2.2.5 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar

Fastmótuð byggð er í Ártúnsholti (1), Árbæ (Í2), Selási (Í3) að undanskildri verslunarlóð og í Norðlingaholti (Í4). Einnig er fastmótuð byggð í Nethyl/Stangarhyl (M1), Ásnum (M2), við Árvað (V3), Rofabæ 39 (V2) og á bensinstöðvarlóðum (V4).

2.2.6 Þróunarsvæði skv. AR 2010–30 – Svæði til endurskoðunar

Samtals eru í aðalskipulagi skilgreind 12 þróunarsvæði í borgarhlutanum. Á fjórum þeirra (Þ1, Þ2, Þ3 og Þ11) er gert ráð fyrir íbúðabyggð, eitt svæði (Þ4) varðar miðsvæðið í Árbæ og tvö (Þ5 og Þ6) verslunar- og þjónustusvæði í Árbæjar- og Seláshverfi og eitt athafnasvæði í Norðlingaholti (Þ9). Aðalgata, Hraunbær–Rofabær, er í aðalskipulagi skilgreind sem þróunarsvæði (Þ24) með það að markmiði að unnið verði að endurbótum göturýmis sbr. markmið um götur sem almenningsrými. Fyrir liggur samþykkt uppbygging í aðalskipulagi og/eða deiliskipulagi á svæði Þ7 (Hálsahverfi), Þ8 (Hádegismóar) og Þ9 (athafnasvæði í Norðlingaholti). Þau svæði falla ekki undir viðfangsefni hverfisSKIPULAGSINS svo og íþróttasvæði við Rauðavatn (Þ10).

	2000	2005	2010	2014
Ártúnsholt	1732	1618	1577	1554
Árbært	4096	4154	4061	4146
Selás	2953	2758	2661	2569
Norðlingaholt	-	-	1950	2490

2.2.7 Þróunarsvæði skv. AR 2010–30 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu

Í Norðlingaholti er í gildi nýlegt deiliskipulag athafnasvæðis á norðvesturjaðri hverfisins. Svæðið er í uppbyggingu en verður endurskoðað í hverfisSKIPULAGINU, einkum með það að markmiði að byggð verði blönduð, þ.e. athafnasvæði og íbúðabyggð.

2.3 Húsa- og byggðakönnun

Von er á skýrslu Minjasafns Reykjavíkur og mun efni hennar nýtast við tillögugerð.

2.4 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans

Notast er við gátlista við mat á vishæfni byggðar. Gátlistinn er fylgiskjal númer 1. Fyllt er í gátlistann fyrir borgarhlutann í heild og einnig fyrir hvert hverfi fyrir sig. Í þessum kafla er yfirlit yfir borgarhlutann í heild sinni.

2.4.1 Samfélag

2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúapróun, fjöldi, aldurssamsetning

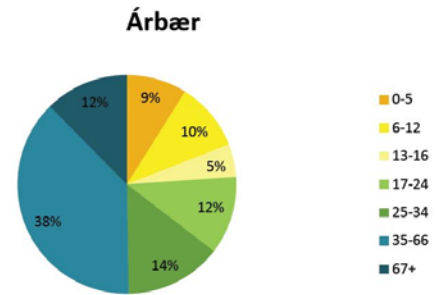
Íbúapróun

Í Árbæ búa nú um 10.760 íbúar.

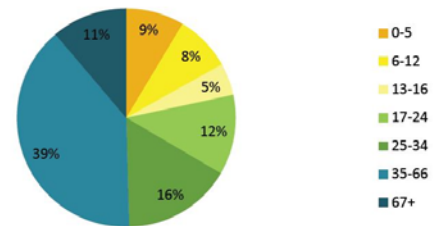
Meðfylgjandi tafla sýnir gróflega þróun íbúa í hverfinu frá árinu 2000. Íbúum í Ártúnsholti og Selási hefur fækkað, íbúafjöldi í Árbæ hefur staðið í stað en íbúum hefur fjölgað í Norðlingaholti.

Aldurssamsetning

Aldursskipting íbúa í borgarlutanum er nánast sambærileg aldursskiptingu íbúa í Reykjavík í heild.



Reykjavík

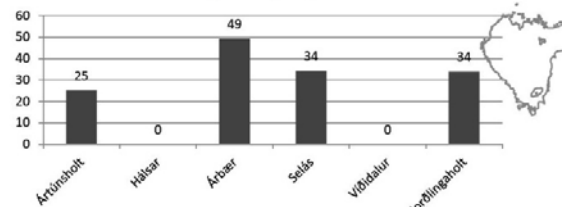


2.4.1.2 Íbúapéttleiki

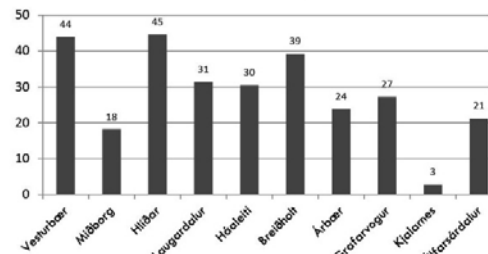
Íbúapéttleiki

Íbúapéttleiki í borgarlutanum er 24 íbúar/ha og er með því minnsta sem gerist í Reykjavík. Péttleikinn er hins vegar mjög mismunandi eftir hverfum, minnstur í Ártúnsholti og mestur í Árbæ.

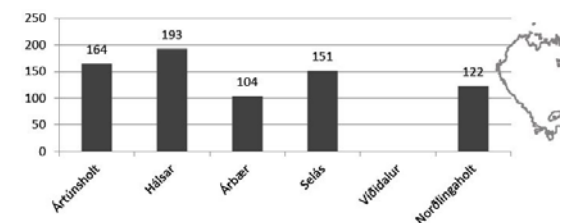
Íbúapéttleiki í Árbæ (íbúar/ha)



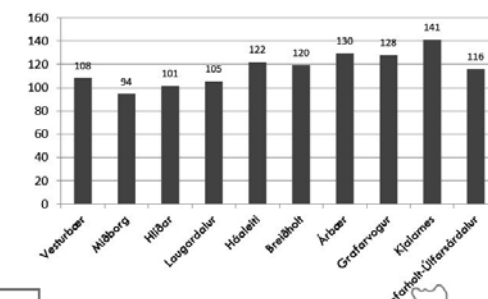
Íbúapéttleiki í Reykjavík (íbúar/ha)



Meðalflatarmál íbúða í Árbæ /m²



Meðalflatarmál íbúða í Reykjavík /m²



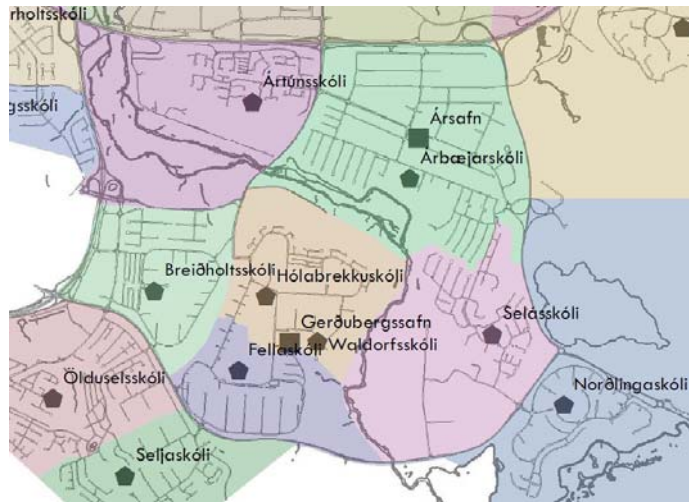
Stærð íbúðaeininga

Stærðir íbúðaeininga í borgarlutanum eru með því mesta í Reykjavík eða að meðaltali um 130 m². Meðalstærðin er minnst í miðborginni eða 94 m² en stærstar eru íbúðir að meðaltali á Kjalarnesi eða 141 m².

2.4.1.3 Skólahverfið

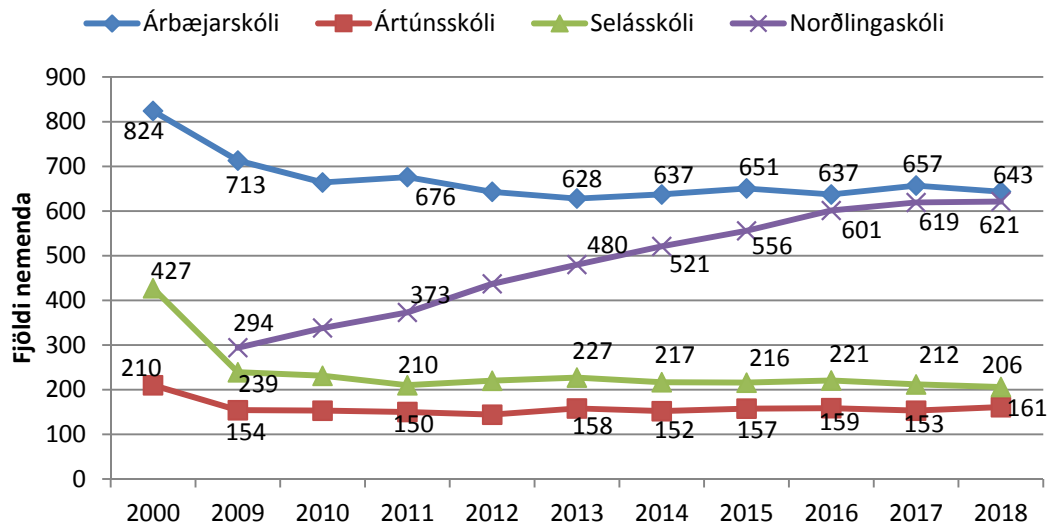
Skólahverfi

Í borgarhlutanum eru tveir skólar með 1.–10. bekk grunnskóla, þ.e. Árbæjarskóli og Norðlingaskóli. Auk þess eru Ártúnsskóli og Selásskóli með 1.–7. bekk. Árbæjarskóli er safnskóli fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás.



Tafla 1. Fjöldi íbúða í skólahverfum 2010 og áætlaður fjöldi 2030.

	2010	2030	Mismunur
Ártúnsskóli	475	525	50
Árbæjarskóli	1.500	1.570	70
Selásskóli	950	970	20
Norðlingaholtsskóli	830	930	100



Mynd 7. Árbær, nemendafjöldi, þróun og spá. Heimild: Skóla- og frístundasvið

Leikskólar og opin leiksvæði, íþróttamannvirki og sundlaugar

Í borgarhlutanum eru átta leikskólar, tveir í Ártúnsholti, tveir í Árbæ, þrjár í Selási og einn í Norðlingaholti.

Auk þess er mikill fjöldi leiksvæða af ýmsu tagi í borgarhlutanum. Íþróttahús eru við grunnskólana en auk þess er í borgarhlutanum í fjölþætt íþróttastaða á vegum íþróttafélagsins Fylkis og Árbæjarlaug.

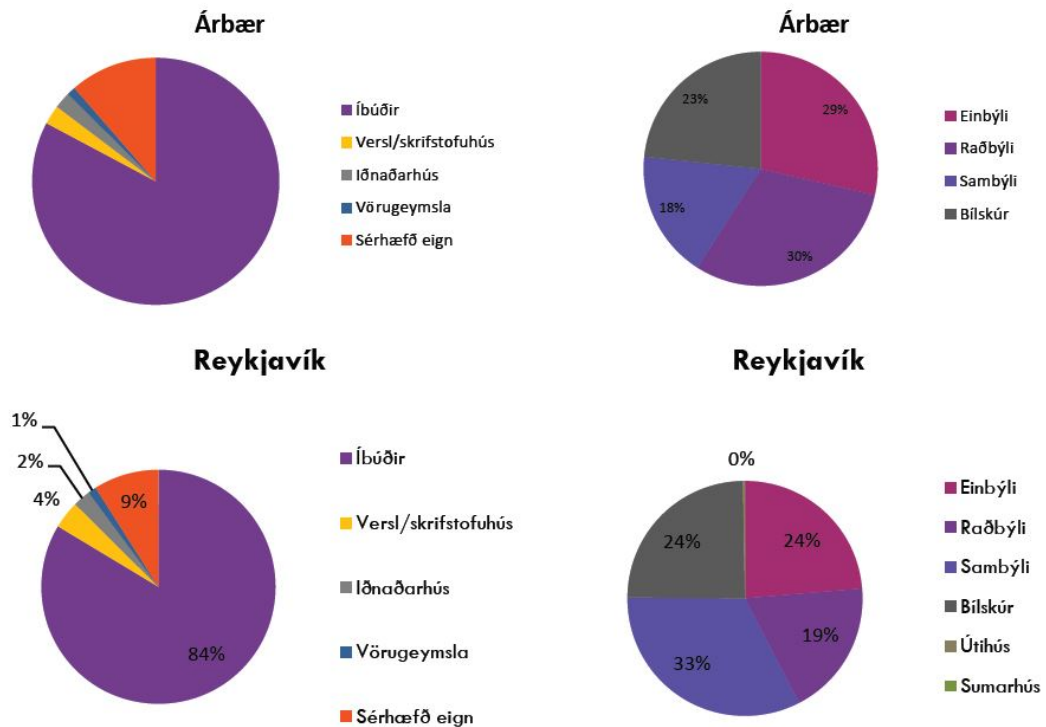
2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla

Samkvæmt könnun um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnæði í borgarhlutanum áætlað um 8% íbúða. Ekki er unnt út frá leigusamningum að meta nánar hvernig húsnæðismálum sé háttað með tilliti til framboðs húsnæðis fyrir alla, leiguíbúðir, eignaríbúðir eða íbúðir fyrir aldraða eða fatlað fólk.

Í borgarhlutanum er hlutfall einbýlishúsa um 30% íbúðarhúsnæðis, raðhúsa 29% en fjölbýlishúsa 23%. Í Reykjavík sem heild er sambærileg skipting 24%/19%/33%.

Hlutfall af mismunandi tegundum húsnæðis eftir starfsemi (landnotkun)

Hlutfall af mismunandi tegundum íbúðarhúsnæðis, bílskúrum, útihúsum og sumarhúsum



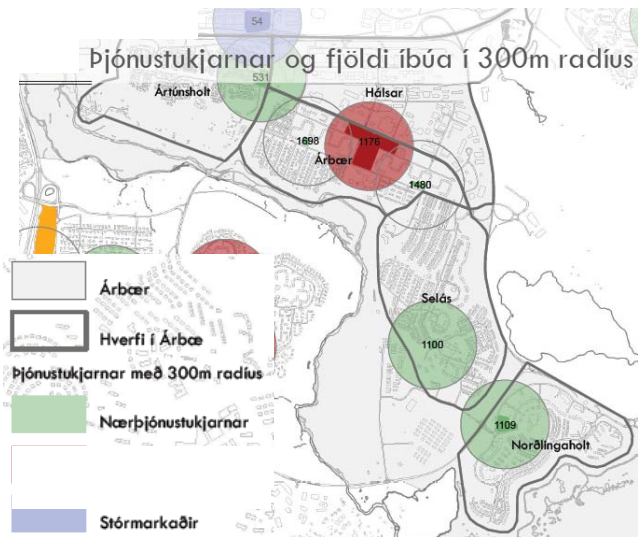
2.4.1.5 Atvinna/Störf

Vísað er til samnefndra kafla í umfjöllun um einstök hverfi borgarhlutans.

2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Í öllum hverfum er einhver þjónusta, þó mismikil. Mesta framboð þjónustu er í Árbæ en minna í hinum hverfunum.

Skipulag hverfanna gerir ráð fyrir nærþjónustukjörnum en vegna smæðar hverfanna hefur reynst erfitt að reka verslun í þeim.



2.4.1.7 Framboð matvöruverslana

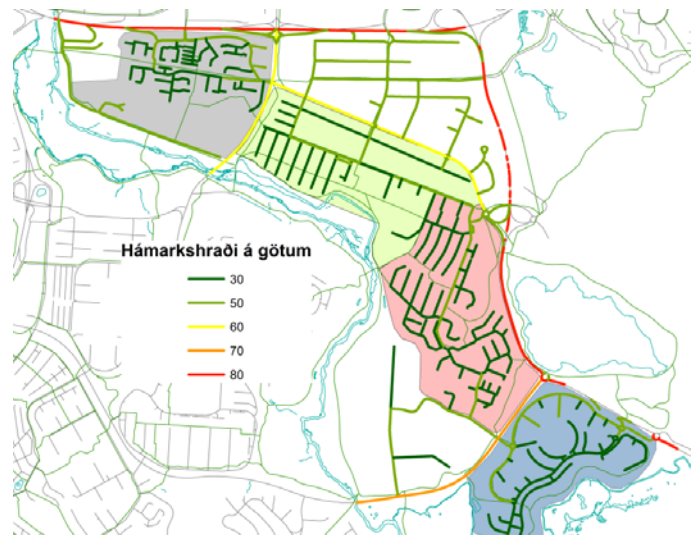
Nokkurt framboð er á matvöruverslunum í borgarhlutanum en það einskorðast við hverfi 7.2 (Árbæ). Í Árbæ eru tvær lágvöruverslanir, annars vegar í hverfismiðjunni á mótum Hraunbæjar og Bæjarbrautar (Bónus) en hins vegar austast í Rofabæ (Krónan). Skammt norðan borgarhlutans við Bíldshöfða (Húsgagnahöllin) er fjölbreytileg verslun og þjónusta, þ.á.m. matvöruverslun sem íbúar hverfanna nýta sér.

2.4.1.8 Öryggi og heilsa

Umferðarhraði

Rúmlega 40% gatna eru með 30 km/klst. hámarkshraða (mest húsgötur). 50 km/klst hámarkshraði er á safn- og tengibrautum innan hverfanna en enn hærri hámarkshraði er á stofnbrautum í kring.

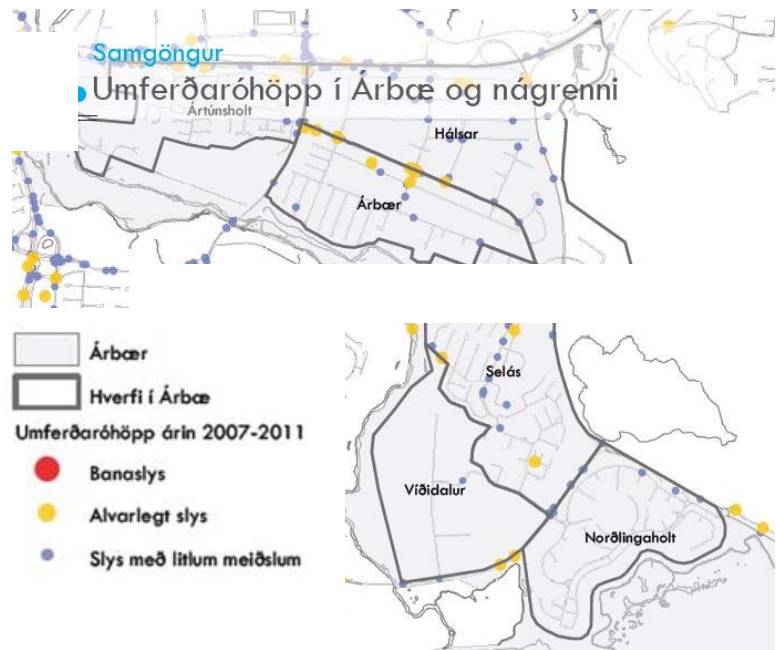
Götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfumunum eru yfirleitt hannaðar með það í huga að hægja á umferð. Göngu- og hjólaleiðir barna í skóla eru yfirleitt öruggar og leiðir yfir götur almennt merktar.



Umferðaróhöpp

Alls urðu 44 umferðarslys í borgarhlutanum á árunum 2007–2012. Flestu urðu í Selási (17) en einnig urðu mörg umferðarslys í Árbæ.

Áberandi er að meira en helmingur slysanna var á óvörðum vegfarendum (24 slys) og er það stærsti einstaki flokkur slysa. Flest þeirra voru með litlum meiðslum eða 18 en 6 þeirra voru alvarleg slys. Flest slysanna urðu í Selási (11) en næst flest í Árbæ (9).



Ferðamáti í skóla

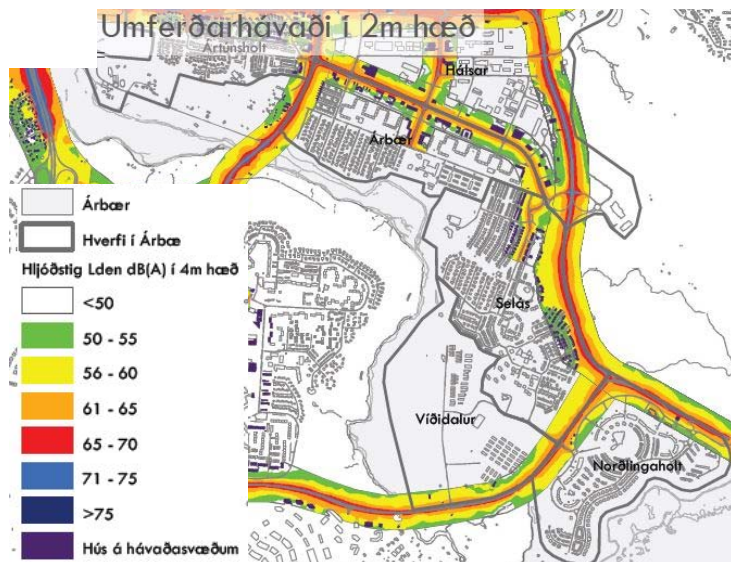
Samkvæmt niðurstöðum úr könnun um ferðamáta í skóla er meira um að skólabörnum í Ártúnsholti og Seláshverfi sé ekið í skóla eða þau taka strætó enda eru skólar þar einungis upp í 7. bekk en eftir það fara börnin í Árbæjarskóla.

Flestir vástaðir voru í Rofabæ, milli Bæjarbrautar og Fylkisvegjar. Einnig voru margir vástaðir í Selásnum.

Umferðarhávaði

Til eru hljóðreikningar sem sýna umferðarhávaða í 2 m hæð við stærstu götur borgarhlutans, þ.e. Suðurlandsveg, Breiðholtsbraut, Höfðabakka, Vesturlandsveg og Bæjarháls.

Viðmiðunarmörk byggingarreglugerðar eru að hljóðstig sé ekki hærra en 55dB (L_{Aeq24}) við opnanlegan glugga.



2.4.1.9 Þátttaka íbúa

Haldinn var formlegur íbúafundur í Fylkishöll 24. september 2013. Þátttaka var lítil eða um 40 manns, aðallega karlmenn á miðjum aldri sem tæplega getur endurspeglað aldurs- og kynjahlutfall í borgarhlutanum.

Sumarið 2013 og í upphafi árs 2014 voru auk þess þrjú samráðsfundir í þjónustumiðstöð Árbæjar með fulltrúum úr hverfisráði og öðrum lykilaðilum í borgarhlutanum þar sem kynnt var viðfangsefni og staða hverfisSKIPULAGSins.

Sá nánar kafla 7.3 um samráð.

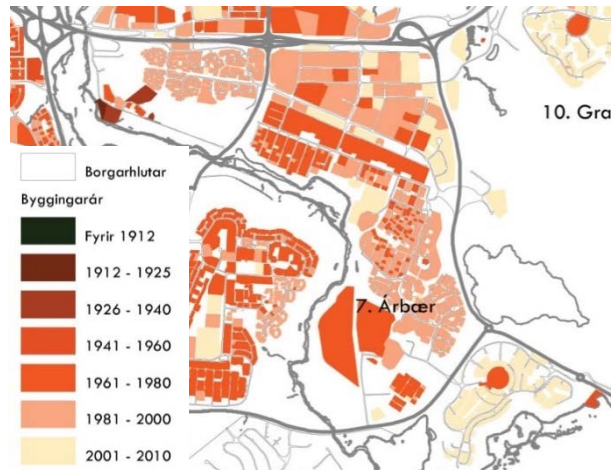
2.4.2 Gæði byggðar

Sjá einnig umfjöllun um gæði byggðar í gátlista (fylgigagn) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.4.2, 4.4.2, 5.4.2 og 6.4.2.

2.4.2.1 Tilurð/saga byggðarinnar/menningararfur

Sjá kafla 2.1.2 Staðhættir og 2.1.4 Þróun byggðar.

Um upphaf byggðar í Árbæ verður ekkert fullyrt, en Ártúns er fyrst getið í jarðabókum árið 1379 og Árbæjar árið 1464. Árið 1960 hófst vinna við Aðalskipulag Reykjavíkur 1962–1983 þar sem lögð voru drög að skipulagi Árbæjarhverfis. Í lok sjöunda áratugarins náði byggð í borginni alla leið inn að Elliðaá og voru Árbæjarhverfi og Breiðholtshverfi fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkurborgar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur, austursvæði 1981–1989, var ákveðið að að Ártúnsholt og Seláshverfi yrðu næstu hverfi sem kæmu til uppbyggingar og byggðust þau upp nokkuð samhliða upp úr 1980. Uppbygging Norðlingaholts hófst árið 2004 og stendur enn. Skipulag Bæjarháls er frá miðjum níunda áratugnum. Minjastofnun Reykjavíkur vinnur að úttekt á borgarhlutanum.

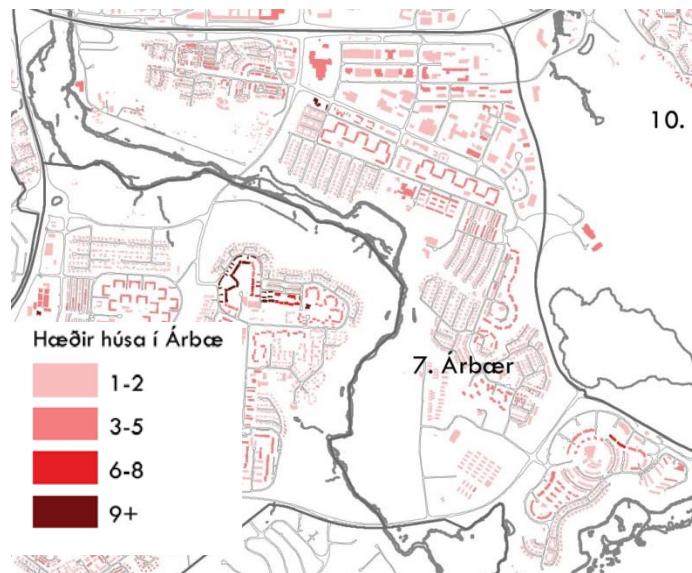


2.4.2.2 Byggðamynstur

Í borgarhlutanum er að langmestu leyti um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða sérbýlishús og fjölbýlishús allt að fjórum hæðum með fáum undantekningum.

Íbúðapéttleiki borgarhlutans er 3.800 íb/307 ha eða 12.4 íb/ha Aðalskipulag gerir ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 240 og verði þá árið 2030, 4043 íbúðir, eða 13.1 íb/ha.

Þessi íbúðapéttleiki er innan við lágmarksviðmið. Æskilegur péttleiki er 30–40 íb/ha. Lámarsviðmið er 20–30 íb/ha. Fjölga þyrfti íbúðum í borgarhlutanum um rúmlega 2000 til þess að ná lágmarksviðmiðum.



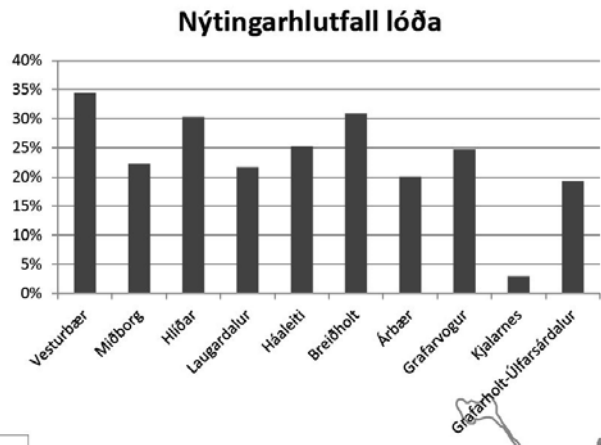
Hins vegar eru öll fjögur hverfi borgarhlutans fullbyggð og nokkuð formföst og fáir þéttingarvalkostir.

Lögð verður áhersla á að ný byggð á skilgreindum þróunarsvæðum og fyrirhuguðum uppbyggingarsvæðum falli vel að núverandi byggð hvað varðar byggðarmynstur svo sem húsaæðir. Péttleiki á þeim svæðum er áætlaður allt að 20 íbúðum/ha.

Aðalskipulag gerir ráð fyrir aukningu atvinnuhúsnæðis um 36.000 m² til 2030.

Nýtingarhlutfall lóða í borgarhlutanum

Nýtingarhlutfall lóða í borgarhlutanum er með því minnsta í borginni eða um 20%. Hæst er nýtingarhlutfall lóða í Vesturbæ eða tæplega 35%. Næst koma Hlíðar og Breiðholt þar sem nýtingarhlutfall lóða er um og yfir 30%.



2.4.2.3 Göngufjarlægðir

Miðað er við að æskilegt sé að yfir 80% íbúa séu í innan 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Þetta viðmið er ekki uppfyllt í borgarhlutanum. Fyrir borgarhlutann í heild eru 36% íbúa í innan við 400 m göngufjarlægðar. Ástandið er langverst í Selásnum þar sem einungis 8% íbúa eru í viðunandi göngufjarlægð.

2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

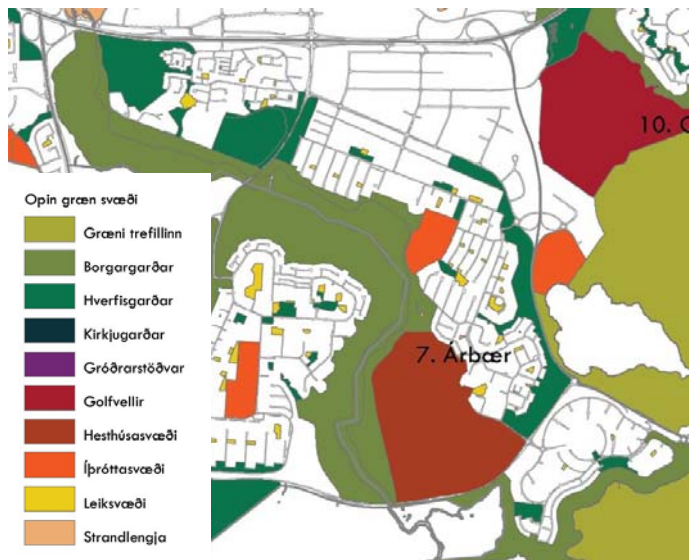
Skilgreindur er umferðarás sem er einskonar tengilína sem liggur í gegnum allan borgarhlutann, borgargata. Í hverju hverfi er síðan eitt miðjusvæði, meðfram eða í jaðri borgargötu, sem skilgreint er sem hjarta hverfis, en kjarni borgarhlutans er í Árbæ. Þessi svæði eru mikilvæg áherslusvæði og þarfnast sérstakrar skoðunar.

2.4.2.5 Almenningsrými

Opin græn svæði

Elliðaárdalur liggur meðfram borgarhlutanum og er skilgreindur sem borgargarður. Stígar liggja frá Elliðaárdalnum og upp í borgarhlutann og skapa góð tengsl íbúa við græn svæði og stígakerfið. Norðlingaholtið er reyndar meira í tengslum við Elliðavatn og Bugðu/Rauðhóla.

Elliðaárdalur ásamt Elliðavatni skapa síðan áframhaldandi tengsl við stór útivistarsvæði fjær, s.s. Heiðmörk, Rauðhóla svo og Hólmsheiði en þessi svæði eru hluti af græna treflinum sem er útivistarsvæði og trjábelti sem umlykur allt höfuðborgarsvæðið.



Innan borgarhlutans og í útjöðrum hans eru síðan hverfisgarðar sem tengja hverfin innbyrðis og aðliggjandi útivistarsvæðum. Innan borgarhlutans eru einnig minni útivistar- og leiksvæði, nærsvæði íbúanna.

Íþróttasvæði Fylkis er með keppnisvöll og æfingasvæði miðsvæðis í borgarhlutanum í góðum tengslum við Elliðaárdal ásamt Árbæjarsundlaug sem er ein vinsælasta sundlaug höfuðborgarsvæðisins.

Hesthúsasvæði Fáks er stórt reiðíþróttasvæði með reiðvöllum, reiðhöll, hesthúsum, keppnis- og æfingaaðstöðu með góð tengsl og reiðleiðir að Elliðavatni og upp í útivistarsvæðin og græna trefilinn. Yfirbragð borgarhlutans er grænt enda gegndræpi hans hátt.

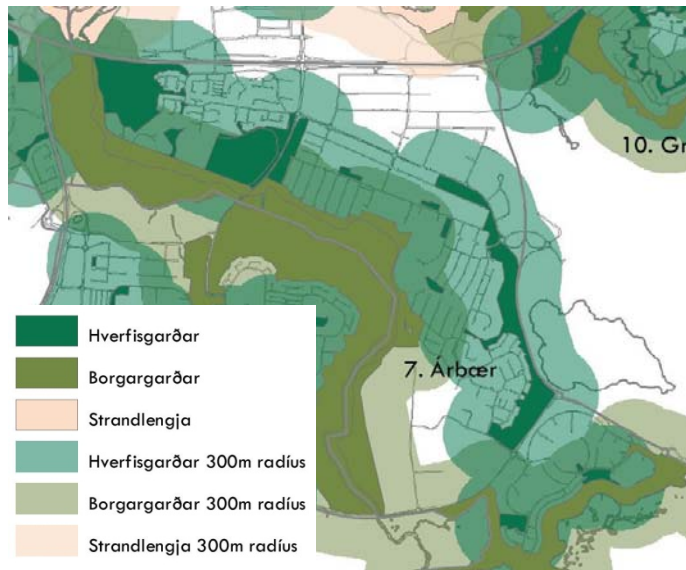
Árbæjarsafn er skilgreint sem útivistarsvæði til sérstakra nota.

Ártúnsbrekkan vestur af Ártúnsholti er vinsælt vetrarleikjasvæði og íþróttaiðkunaraðstaða er í nánd við gömlu rafstöðina.

Meðaltalsgöngufjarðlægðir í hverfis- og borgargarða er 350–400 m. Opin leiksvæði eru víða í innan við 300 m göngufæri.

Hverfis- og borgargarðar

Í borgarhlutanum er aðengi að útivistarsvæðum gott. Borgargarðurinn Elliðaárdalur er í ásættanlegri göngufjarlægð frá hverfunum. Norðlingaholt nýtur góðs af umhverfi Bugðu. Hverfisgarðar eru síðan innan byggðar, í jaðri byggðar og meðfram stofnbrautum. Síðastnefndu svæðin hafa ekki þau gæði sem almennt er krafist af útivistarsvæðum. Kortið sýnir áhrifasvæði grænna svæða í hverfunum. Borgarhlutinn hefur ekki aðgang að strandlengju við sjó en hins vegar að vatnsbökkum Elliðaáa og strandlengju Rauðavatns.

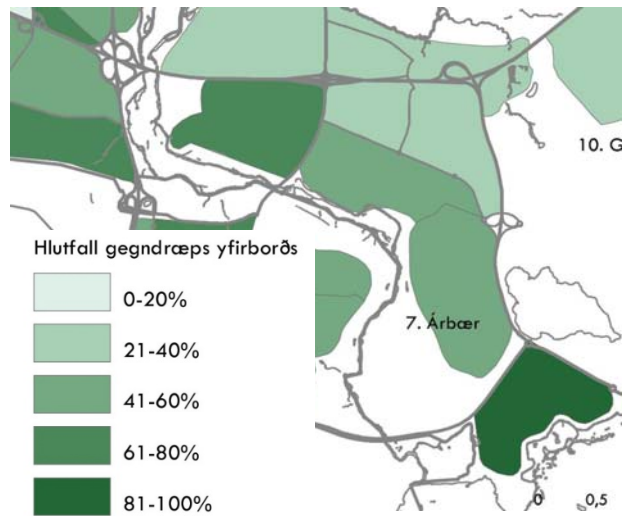


2.4.2.6 Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)

Eins og annars staðar á höfuðborgarsvæðinu eru ríkjandi suðaustlægar úrkomuáttir í borgarhlutanum. Yfirleitt er bjartviðri í norðlægum áttum á sumrum. Ekki verður séð að skipulag hverfanna hafi á markvissan hátt tekið mið af veðurfari. Þó má segja að fjölbýlishúsabyggðin í Árbæ og Selási skýli byggðinni, í Árbæ fyrir norðanvindi og í Selási fyrir austan- og norðanvindi. Gróður í Elliðaárdal skýlir og byggðinni að einhverju marki fyrir útsynningi. Ekki er sviptivindasamt í borgarhlutanum enda almennt um fremur lágreista byggð að ræða. Af sömu ástæðum er skuggamyndun ekki vandamál. Skaflamyndun í borgarhlutanum er fyrst og fremst í götum, einna helst í hverfiseiningum sem snúa mót norðri. Skaflamyndun er mjög háð byggðarmynstri og fátt til ráða til að draga úr henni.

2.4.2.7 Gróðurþekja

Borgarhlutinn hefur í heildina grænt yfirbragð. Hann liggur að stórum útivistarsvæðum og er Elliðaárdalurinn gróðri vaxinn sérstaklega hólminn milli áa. Töluvert er um gróður í eldri hverfunum Ártúnsholti, Árbæ og Selási, en minna í Norðlingaholti. Síðan má nefna eldri góðurlundi í vesturhluta Ártúnsholts og Björnslund í Norðlingaholti. Töluvert hefur verið gróðursett í opin svæði innan byggðar, og einnig í hverfisgarða. Gegndræpi borgarhlutans er um 65% sem þykir gott og gefur vísbendingu um hlutfall grænna svæða.



Hlutfall gegndræps yfirborðs er hæst í Norðlingaholti eða 81–100%. Í Ártúnsholti er hlutfallið 61–80% en í Árbæ og Selási er það 41–60%.

2.4.2.8 Borgarbúskapur

Allvel er séð fyrir svæðum til ræktunar grænmetis í borgarhlutanum, einkum í Ártúnsholti þar sem matjurtarækt er m.a. tengd skólasterfi Ártúnsskóla.

2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr

Hver og ein hverfiseining borgarhlutans er með sínu sniði sem m.a. er afleiðing mismunandi skilmálaákvæða. Viðfangsefni hverfisSKIPULAGSINS m.t.t. hönnunar og byggingarlistar er fyrst og fremst að varðveita þau einkenni og styrkja þar sem kostur er. Byggingarstíll borgarhlutans er mjög mismunandi eftir tímاسkeiðum uppbyggingar og tíðaranda.

2.4.2.10 Staðarandi

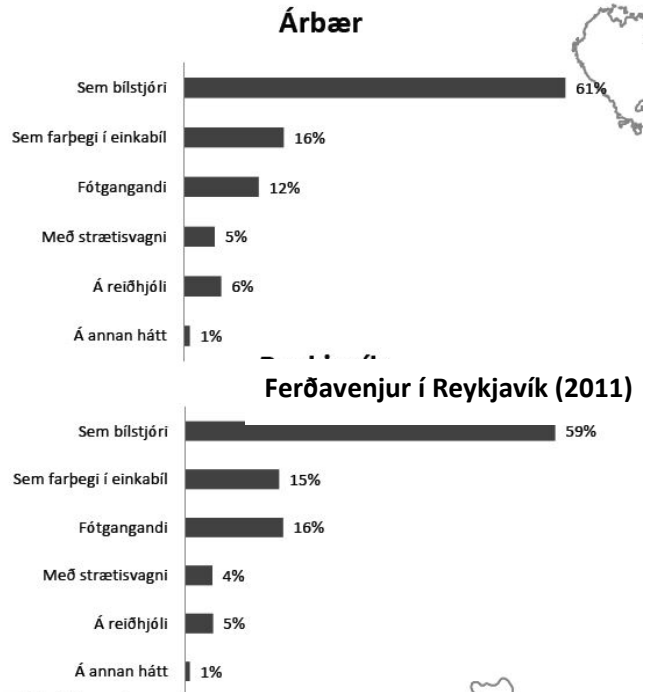
Skipulag borgarhlutans tekur ekki á augljósan hátt tillit til áberandi og þekktra kennileita á svæðinu. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæði Elliðaárdalsins. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almennu er um að ræða lágreista byggð einnar til tveggja hæða sérbýlishúsa og fjölbýlishúsa allt að fjórum hæðum með fáum undantekningum.

2.4.3 Samgöngur

2.4.3.1 Almennt

Gatnakerfið í Árbæ er hefðbundið flokkað gatnakerfi með stofnbrautum, tengibrautum, safngötum og húsagötum. Stærstu götur borgarhlutans eru stofnbrautirnar Breiðholtsbraut sem aðgreinir Norðlingaholt frá Selási og Höfðabakki sem aðgreinir Ártúnsholt frá Árbæ. Innan hverfanna sjálfra eru Bæjarháls, Hraunbær, Rofabær og Selásbraut stærstu göturnar.

Hlutfall samgöngumannvirkja er nokkuð sambærilegt í Árbæ og annarsstaðar í Reykjavík. Þó fer meira svæði undir bílastæði og helgunarsvæði gatna í Árbæ en að meðaltali í Reykjavík.



Einkabíllinn er vinsælasti ferðamátinn í Árbæ líkt og annarsstaðar í Reykjavík. Aðeins hærra hlutfall fólks ferðast með einkabíl í Árbæ en að meðaltali í Reykjavík. Á móti ferðast færri fótgangandi í Árbæ.

2.4.3.2 Almenningsamgöngur

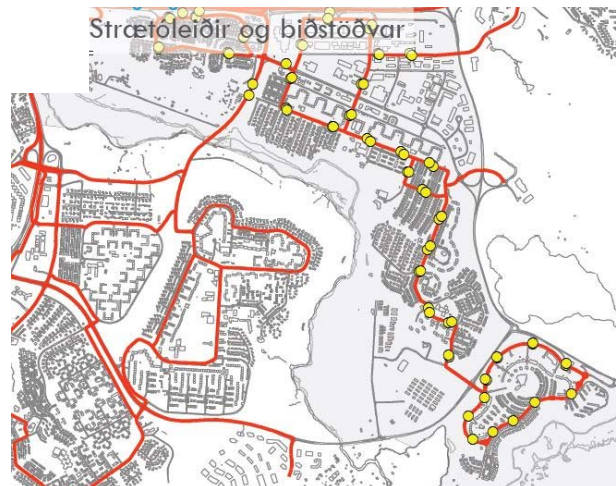
Nokkrar leiðir strætisvagna ganga um borgarhlutann. Ein þeirra gengur í öll hverfin (leið 19).

Í Ártúnsholti ganga leiðir 12, 16 og 24 auk þess sem skiptistöðin Ártún er nálægt hverfinu þar sem enn fleiri leiðir stoppa. Í Árbæ aka leiðir 5, 16 og 26, í Selás og Norðlingaholt ekur leið 5 ásamt því að leiðir 51 og 52 aka eftir Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegi.

Leiðir 16 og 26 hafa skerta þjónustu (gangna ýmist ekki um kvöld eða helgar). Aðrar leiðir hafa ágætis þjónustu og tíðni.

Fjarlægð milli biðstöðva er í flestum tilvikum góð (<400 m) með nokkrum undantekningum í Ártúnsholti. Hámarks göngufjarlægð frá íbúðum er einnig góð (<400 m) allsstaðar nema í Selási þar sem hún er 450 m.

Almennt eru biðskýli sem skýla fyrir veðri og vindum fyrir farþega sem eru á leið út úr borgarhlutanum (niður í miðbæ) en staurar á öðrum biðstöðvum.



2.4.3.3 Bílastæðakvaðir

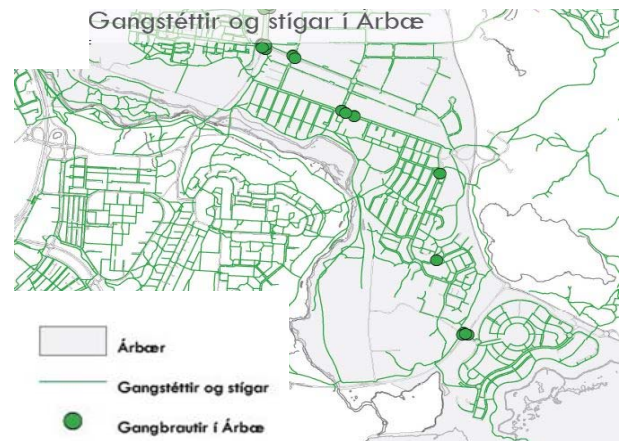
Í borgarhlutanum eru að meðaltali um 1,8 bílastæði á íbúð. Samkvæmt gátlista um vistvæna byggð er æskilegt að fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð sé á bilinu 1–1,5.

Í borgarhlutanum eru að meðaltali um 2,1 bílastæði fyrir hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis. Samkvæmt gátlista um vistvæna byggð er æskilegt að fjöldi bílastæða fyrir hverja 100 m² sé á bilinu 1–1,5.

2.4.3.4 Hjólreiðar

Ekki eru sérstakir hjólastígar í borgarhlutanum en hjólreiðamenn hjóla á göngustígum og götunni. Net gangstétta og stíga er nokkuð gott í borgarhlutanum en gangstéttir eru við flestar götur. Einna helst vantar betri og fleiri tengingar milli hverfa eins og Ártúnsholts og Árbæjar og Norðlingaholts og Seláss. Einnig mætti þetta net gönguleiða frá Hraunbæ niður í Rofabæ.

Í tengslum við átakið Hjólað í vinnuna hefur þátttakendum verið gefinn kostur á því að merkja inn leiðina sem þeir hjóla ásamt því að merkja inn staði sem þeir telja vera hættulega. Vinsælasta hjólaleiðin er eftir Elliðaárdalnum (beggja megin ána). Flestir vástaðirnir sem þátttakendur merkja inn á, eru við Höfðabakka.



2.4.4 Vistkerfi og minjar

2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Ártúnsholt og Árbær liggja á ás sem hallar til vestur og suðurs í átt að Elliðaárdal. Selás er á hliðarás út frá aðalásnum og hallar að Elliðaárdal, að hluta að Rauðavatni, og syðst er halli innan hverfis. Selás stendur hæst í um 105 m hæð. Norðlingaholt stendur á tiltölulega sléttu holti á svæði í um 77–88 m hæð. Meðfram borgarhlutanum renna Elliðaárnar frá Elliðavatni. Rauðavatn liggur í dalverpi handan við Selás. Þá liggur Bugða meðfram Norðlingaholti.

2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Sjá umfjöllun um vistkerfi og minjar í gátlista (fylgiskjal 1) og fyrir hvert hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5. Borgar og hverfisverndarsvæði eru skilgreind í aðalskipulagi. Friðland er friðlýst svæði samkvæmt náttúrverndarlögum. Í borgarhlutanum eða í nálægð hans eru svæði sem njóta sérstakrar verndar.

Mynd 8. Verndarsvæði:

- n4 Elliðaárdalur. Friðlýstur staður.
- h6 Elliðaárdalur. Hverfisverndarsvæði.
- h14 Rauðavatn. Hverfisverndarsvæði.
- h17 Elliðavatn. Hverfisverndarsvæði.
- f6 Rauðhólar. Friðlýstur staður.
- n5 Myllulækjartjörn í Heiðmörk. Friðlýstur staður.



N4 Elliðaárdalur

(270 ha). Elliðaárdalur er dalur í Reykjavík sem nær frá Elliðavatni vestur og norður að Elliðavogi. Hann dregur nafn sitt af Elliðaám sem um hann renna. Elliðavogshraun þekur dalbotninn. Austan og norðan við dalinn eru hverfin Árbær og Höfðar, en sunnan og vestan við hann eru Heimar, Sogamýri, Fossvogur og Breiðholt. Dalurinn er eitt mest sóttu útivistarsvæðið í borginni. Reykjavíkurborg keypti Elliðaárnar árið 1906, ekki til laxveiða heldur beislunar vatnsafls og rafstöðin var reist um 1920. Um það leyti hefur líklega hafist trjárækt í Elliðaárdalnum en árið 1951 hóf Rafmagnsveita Reykjavíkur skógræktar- og uppgræðslustarf í árhólmanum, sem er eitt mesta aðráttarafl dalsins. Fuglalíf er fjölskrúðugt í Elliðaárdal og þar hafa einnig fundist fornminjar, m.a. frá tíð Innrétinganna. Elliðaárdalur skiptist í megindráttum í tvo hluta, ofan og neðan við Breiðholtsbraut sem þverar svæðið. Innan svæðisins eru hesthúsabyggðin í Víðidal, íþróttasvæði og ræktaður útivistarskógur. Fjölbreytt starfsemi á jöðrum dalsins, náttúrulegt umhverfi, skógargeirar og gott aðgengi gera svæðið eins ákjósanlegt til útiveru og raun ber vitni. Árnar og nánasta umhverfi þeirra, Blásteinshólmi og árbakkar Dimmu falla undir hverfisvernd. Svæðið setur mjög mikinn svip á ásýnd borgarinnar og er eitt mikilvægasta andrými hennar. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu. Stefnt er að afmörkun hverfisverndarsvæðis fyrir Elliðaárnar og nánasta umhverfi þeirra í deiliskipulagi innan þriggja ára frá samþykkt aðalskipulagsins. Meginstefna í skipulagi svæðisins er að skapa jafnvægi á milli verndunar og nýtingar svæðisins til útivistar.

h6 Elliðaárdalur: Árnar og nánasta umhverfi, Blásteinshólmi, hraun, votlendi og mólendi, árbakkar Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf. Leitahraun, um 4500 ára gamalt, þekur dalbotninn. Hraunið hefur mikið fræðslu- og vísindagildi. Dalurinn er að miklu leyti manngerður en þó eru afmörkuð svæði þar sem villt náttúra ræður ríkjum svo sem í Blásteinshólma og með bökkum Dimmu. Gróðurfarið einkennist af graslendi, mólendi og trjáræktarsvæðum. Votlendisblettir eru hér og þar og hafa að geyma sérstæða flóru. Fuglalíf er fjölbreytt við árosinn og á óræktuðu svæðunum ofan við stífluna.

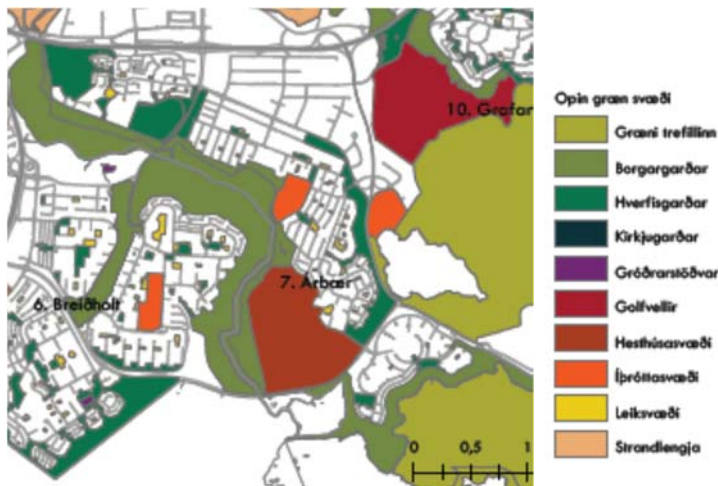
h14 Rauðavatn: Hverfisverndarsvæði. Nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf. Stöðuvatn í dæld aðliggjandi grágrýtisholta. Fyrstu skref skógræktar á Íslandi voru tekin við Rauðavatn um 1900.

f17 Elliðavatn: Hverfisvernd: Nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf. Elliðavatn var upphaflega tvö vötn en með tilkomu miðlunarstíflu, byggðri 1924–1928, tvöfaldaðist flatarmál vatnsins. Vatnasvið Elliðavatns er um 270 km². Tvær ár renna í vatnið, Bugða og Hólmsá. Úr Elliðavatni rennur Dimma en neðar taka Elliðaár við. Elliðavatn og Elliðaár eru á náttúruminjaskrá.

f6 Rauðhólar (45 ha) eru þyrping gervigíga við suðausturútjaðar Reykjavíkur sem tilheyrir Heiðmörk. Gervigígarnir mynduðust fyrir um 4600 árum þegar Elliðaárhraun rann. Upphaflega voru þeir 80 talsins en hefur fækkað síðustu áratugi sökum efnistöku. Mestur hluti efnisins var nýttur í Reykjavíkurflogvöll á tímum heimstyrjaldarinnar síðari. Rauðhólar hafa verið friðlýstir frá árinu 1961 og fólkvangur frá árinu 1974.

h15 Bugða: Suðurá hverfisverndarsvæði. Gróskumikið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf sem tengist Rauðhólum og vatnasviði Elliðavatns.

Efst í Selási eru jökulsorfin grágrýtisholt á opnum svæðum sem ekki njóta sérstakrar verndar. Kanna þarf nánar í hverfisSKIPULAGSVINNUNNI hvort önnur svæði ættu að njóta verndar, s.s. lítil svæði innan hverfa eða borgarhlutans sem hafa þýðingu fyrir líffræðilegan fjölbreytileika borgarinnar í heild sinni.



2.4.4.3 Náttúrufar og lífríki

Til eru úttektir sem gerðar hafa verið á svæðinu. Skipulagið tekur tillit til þeirra en skoða þarf hvort vernd sé nægileg til þess að halda náttúrulegri fjölbreytni.

Gróðurkönnun hefur verið gerð í Elliðaárdalnum og einnig á Ártúnssvæðinu sem er svæðið vestan hverfis en þar er gróðursamsetning heldur fábreyttari en í dalnum almennt. Sérstaklega er getið mólendis með gullkollu í Ártúnsbrekku ofan við Ártún. Töluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Helstu náttúrusvæði borgarinnar falla undir hverfisvernd sbr. 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Svæðin eru skilgreind og afmörkuð á grunni náttúrufarsúttekta sem gerðar hafa verið á flestum útivistarsvæðum borgarinnar en sú vinna hófst árið 1996 og stendur enn yfir. Í landi Reykjavíkur er gróðurfar allfjölbreytt. Það einkennist af þurrlendi, aðallega mosabembu, mólendi (lyngmóar, starmóar og graslendi), kjarrlendi og melum. Á melum vex bersvæðisgróður með fjölda smávaxinna tegunda og á grjótinu eiga kjörlendi fjölmargar tegundir af hrúðurfléttum og mosum. Votlendi með flóum og mýrum finnst enn, þó að umfang þeirra hafi minnkað mjög á 20. öld vegna framræslu. Auk þess eru á svæðinu ýmis smærri gróðurlendi, t.d. jaðrar, flög og blómlendi. Fjörugróður er sumsstaðar óskertur með ströndinni. Síðan land borgarinnar var friðað fyrir beit búpenings hefur villtum gróðri aukist ásmegin og má segja að ástand gróðurs sé yfirleitt gott á flestum stöðum. Skráðar hafa verið ríflega 200 villtar íslenskar tegundir blómplantna og byrkninga. Auk þess vex í borgarlandinu mikill fjöldi mosa-, fléttu- og sveppategunda. Eftirtaldar tegundir hafa nokkra sérstöðu, gullkollur, blátoppa og grámulla.

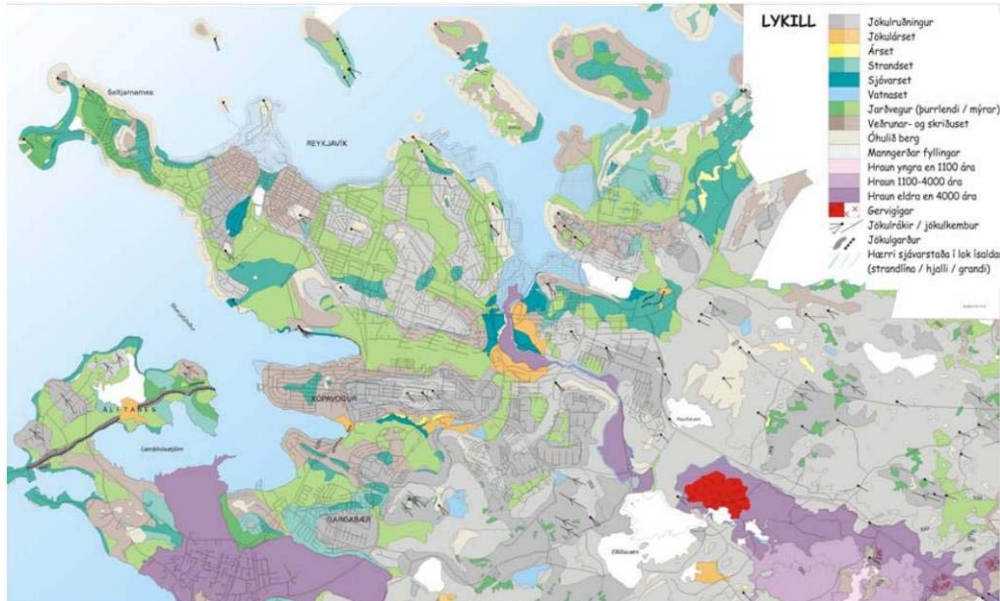
2.4.4.4 Gamli urðunarstaðir

Í jaðri byggðar í Ártúnsholtinu efst í Ártúnsbrekku, er markaður urðunarstaður. Ekki eru aðrir þekktir urðunarstaðir í borgarlutanum.



2.4.4.5 Jarðfræði og jarðmyndanir

Berggrunnur borgarhlutans er að meginhluta grágrýti. Aðeins eitt hraun hefur runnið á nútíma, Leitahraun (4500 ára gamalt) en það rann suðaustan úr Bláfjöllum og í sjó fram í Elliðaavog. Ekki eru merkar jarðminjar innan hverfanna en í Elliðaárdal eru merkar jarðmyndanir.



Mynd 9. Jarðmyndanir á höfuðborgarsvæðinu

2.4.4.6 Strandlengja

Borgarhlutinn liggur ekki að sjó.

2.4.4.7 Ár og vötn

Meðfram borgarhlutanum renna Elliðaárnar frá Elliðavatni og Rauðavatn liggur í dalverpi handan við Selásinn. Þá liggur Bugða meðfram Norðlingaholti og rennur í Elliðavatn. Við Elliðavatn og tengt því er Helluvatn og Hrauntúnstjörn.

2.4.4.8 Vatnsverndarsvæði

Borgarhlutinn er ekki á vatnsverndarsvæði en Norðlingaholt er í jaðri fjarsvæðis vatnsverndar.

2.4.4.9 Ofanvatn

Þegar borgarhlutinn var byggður þá var ekki lögð áhersla á meðhöndlun ofanvatns eins og stefnan er í dag. Í Norðlingaholti var gerð settjörn í suðurhluta svæðis og í Selás er settjörn í vesturhlíð hverfis rétt á mótum við Fákssvæðið.

2.4.4.10 Borgarvernd og menningarminjar

Friðlýstar fornminjar

Í Elliðaárdal hafa fundist fornminjar m.a. frá tíð Innréttinga Skúla Magnússonar.

Herminjar eru nokkrar austast í Norðlingaholti, við Ártúnsbrekku, við Elliðaárnar nyrst í Víðidal og við Rauðavatn.

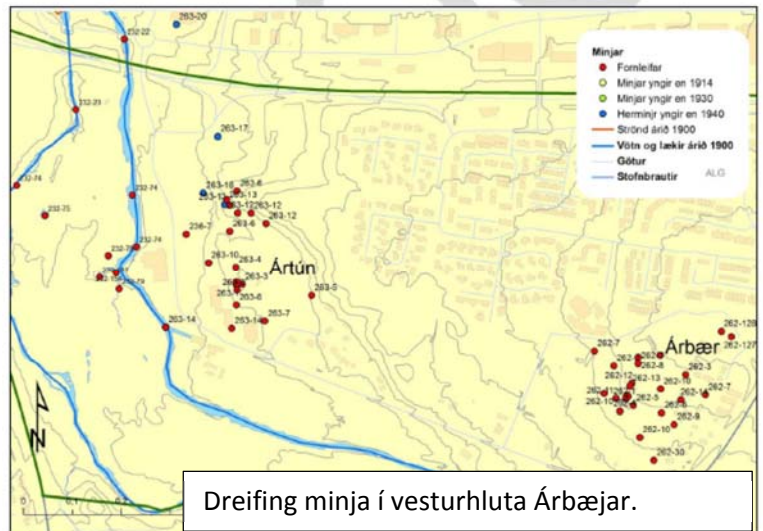
Fornminjar eru merktar með litum á myndunum til hliðar og tákna rauður litur minjar eldri en 100 ára en þær eru friðaðar.

Helstu fornleifar er að finna í Norðlingaholti; þær gætu verið mjög gamlar, rannsaka þarf þessar minjar.

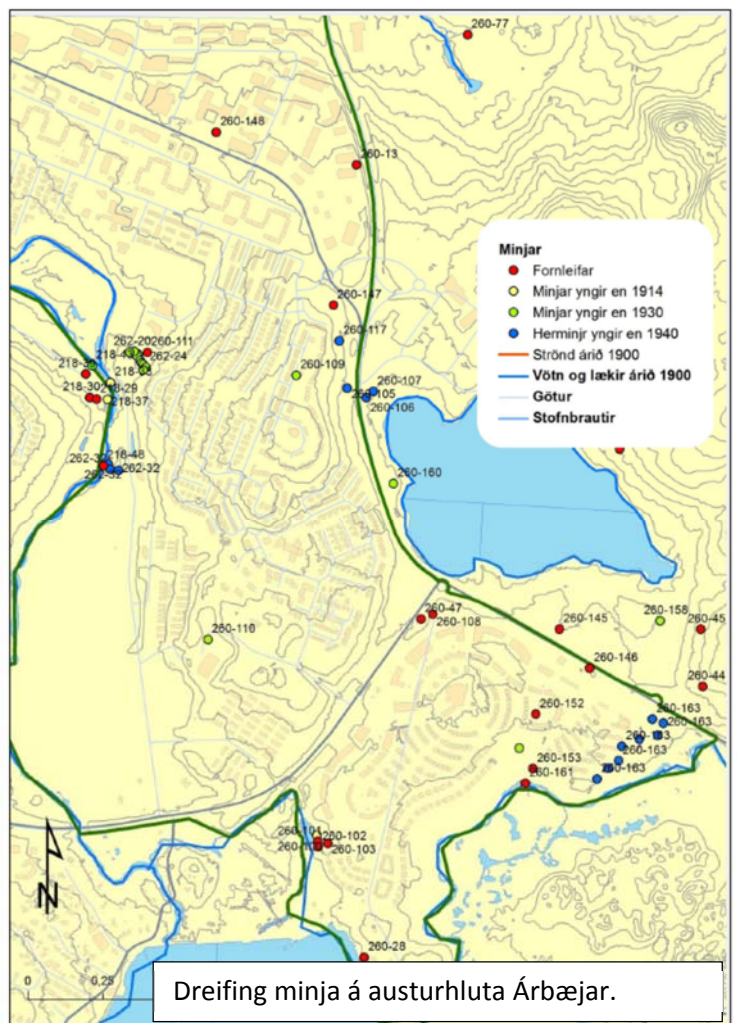
Helstu minjastaðir eru við gömlu bæjarhóla Ártúns og Árbæjar, auk Innréttingaminja í Árhólma vestan við Ártún. Merkja þarf minjar þar og við Ártún.

Friðuð hús í borgarhlutanum eru mannvirki sem tilheyra Elliðaárvirkjun, friðuð 14. júní 2012.

Þessi mannvirki eru: Rafstöðvarhúsið í Elliðaárdal (Rafstöðvarvegur 6, 1920–21), Elliðavatnsstífla (1924–28), Árbæjarstífla (1920–29) og þrýstivatnspípa (lögð 1978 í stað pípu sem lögð var árið 1920), stöðvarstjórastífla Elliðaárvirkjunar í Elliðaárdal (Rafstöðvarvegur 8, 1921), smiðja/fjós í Elliðaárdal (1921), hlaða í Elliðaárdal (1932–33), straumskiptistöð/aðveitustöð í Elliðaárdal (reist 1937 eftir teikningum Sigurðar Guðmundssonar arkitekts, án síðari tíma viðbygginga).



Dreifing minja í vesturhluta Árbæjar.



Dreifing minja á austurhluta Árbæjar.

2.4.5 Orka og auðlindir

2.4.5.1 Orkunotkun

Hleðslutæki fyrir rafmagnsbíla (rafpóstar) eru við Smáralind, í Ártúninu og við hús OR. OR hefur áform um að reisa 10 hraðhleðslustöðvar á höfuðborgarsvæðinu. Til viðbótar má nefna metanafgreiðslustöð í Mjódd.

2.4.5.2 Vatnsnotkun

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

2.4.5.3 Úrgangsstjórnun

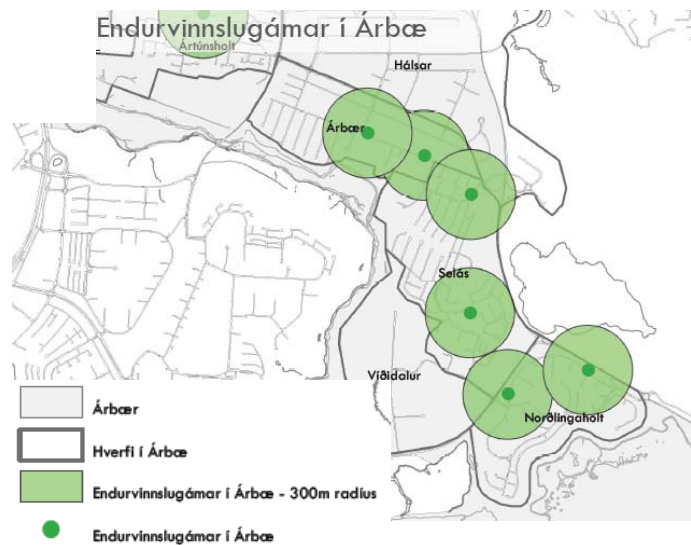
Fráveita og skólp

Regnvatn og skólp er að stærstum hluta aðskilið, aðeins byggðin við Rafstöðvarveg er með blandað frárennsli.

Endurvinnslugámar

Í Árbæ eru um 6000 tunnuígildi við heimili, þar af 32% bláar tonnur undir pappírsefni og 7 grenndarstöðvar, dreyfðar um öll fjögur hverfin. Hámarksgöngufjarlægð að grenndarstöð er almennt á bilinu 630-695 m (mæld loftlína). Í Ártúnsholti er fjarlægðin minnst um 550 m sem er æskileg fjarlægð.

Í viðhorfskönnun SORPU bs. og Reykjavíkurborgar kemur fram að það hentar 52% borgarbúa að skila endurvinnanlegum úrgangi við heimili en öðrum hentar betur að nota grenndar- og endurvinnslustöðvar. Niðurstöður könnunarinnar sýndu einnig að flestir geta komið fyrir 3 tunnum við heimili en það fór eftir tegund húsnæðis hversu vel það hentaði.



2.4.5.4 Kolefnisbinding

Ekki liggja fyrir tölur um kolefnisbindingu borgarhlutans en borgarhlutinn er gróinn og ráðgert er að auka trjárækt, sérstaklega í hverfisgöngum og við aðliggjandi stofnbrautir. Ekki er gert ráð fyrir fellingu trjáa að neinu marki við uppbyggingu þróunarsvæða. Kolefnisbinding borgarhlutans mun því aukast til lengri tíma litið.

2.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðari stigum.

2.4.7 Náttúruvæðing

2.4.7.1 Ofanflóð

Lega borgarhlutans er þannig að ekki er talin hætta af ofanflóðum.

2.4.7.2 Flóðahætta

Ellliðaárnar liggja að borgarhlutanum og er helst flóðahætta við þær en stíflumannvirki við Elliðavatn og stífla ofan Höfðabakkabráar gera stýringu mögulega á rennsli ána.

Svæðið við Bugðu sem liggur með mörkum Norðlingaholts flæðir á vorin og þá á votlendissvæðið meðfram ánni. Lítil hætta er talin á að það ógni byggð.

2.4.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Borgarhlutinn liggur þannig að ekki er talin hætta af flóðum vegna hækkandi sjávarstöðu.

2.4.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Borgarhlutinn er að hluta á sprungusvæði og taka þarf tillit til þess við hönnun mannvirkja. Jarðskjálftahætta er almennt á öllu höfðuborgarsvæðinu en meiri hætta er á jarðsprunguhreyfingum þar sem eru þekkt sprungusvæði. Hætta á eldgosum er mest suður og austur af höfðuborgarsvæðinu og í slíkum tilfellum getur hætta stafað af hraunstaumum á svæðum sem liggja lágt. Borgarhlutinn liggur mest í hlíðum og á ásum og ætti slík hætta því ekki að vera til staðar.

2.5 Borgarhlutinn, stefna, markmið og áherslur

Íbúar borgarhlutans eru almennt ánægðir með hverfin sín. Styrkleikar borgarhlutans felast m.a. í nálægð við Elliðaárdalinn, eitt mikilvægasta útivistarsvæði Reykjavíkur og því er mikilvægt að efla og styrkja aðgengi íbúanna að dalnum.

Meðal annars er stefnt að því að efla þjónustukjarnann í Árbæ (hverfi 7.2) og styrkja göngutengsl annarra hverfa borgarhlutans við þann kjarna. Einnig er mikilvægt að sporna við fækkun íbúa þannig að bakland verslunar og þjónustu veikist ekki meira en orðið er. Því er markviss uppbygging á skilgreindum þróunarsvæðum mikilvæg.

Horft er til áframhaldandi og óbreyttrar starfsemi Árbæjarsafns en æskilegt er að tengsl safnsins við stígakerfi Elliðaárdalsins verði bætt verulega sem styrkja mun borgarhlutann í heild sinni. Horft er til þróunar eins konar samgönguáss allt frá gömlu rafstöðinni í botni dalsins um Árbæjarsafn að hesthúsasvæðinu í Víðidal með framhald yfir í Norðlingaholt.

Gert er ráð fyrir að skilgreindar verði meginleiðir fyrir hjólréiðamenn eftir Rofabæ og í Elliðaárdalnum meðfram borgarhlutanum þar sem stígar fyrir hjólréiðamenn og gangandi verða aðskildir.

Mikilvægt er að tengja Rauðavatnssvæðið betur við borgarhlutann og starfsemi tengd útivist og íþróttum festist í sessi í botni Elliðaárdals neðan Ártúnsbrekku þar sem horft er til frekari uppbyggingar í framtíðinni.

Litið er til þess að athafnasvæðið í Hálsun muni þróast áfram og starfsemi og blöndun byggðar verði með svipuðu sniði og nú er.

Æskilegt er að hesthúsahverfið í Víðidal verði aðgengilegra íbúum borgarhlutans og tengsl þess við dalinn og hverfin eflid.

Í hverfisskipulaginu verða kannaðir frekari þéttingarkostir en í aðalskipulagi er aðeins bindandi stefna fyrir reiti þar sem skilgreindar eru fleiri en 50 almennar íbúðir eða sambærileg uppbygging.

Nánar er fjallað um stefnur og markmið í hverfisskipulagsáætlunum einstakra hverfa í næstu köflum.



Árbær

Ártúnsholt

Verkefnislýsing
hverfisskipulagsgerðar



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



3 Hverfi 7.1 Ártúnsholt – greining og staða



Mynd 10. Ártúnsholt, hverfi 1 í borgarhluta 7. Loftmynd.

3.1 Lýsing sbr. 6. grein laga um umhverfismat áætlana nr 105/2006

3.1.1 Almenn lýsing

3.1.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Um er að ræða vestasta hluta borgarhlutans, vestan Höfðabakka. Hverfið afmarkast af Vesturlandsvegi til norðurs og Höfðabakka til austurs. Elliðaárdalurinn, Árbæjarsafn og byggðin við gömlu rafstöðina liggja að hverfinu að sunnan og vestan.

3.1.1.2 Staðhættir

Landslag hverfisins er ávalt og svæðinu hallar til suðurs og vesturs að Elliðaánum og Ártúnsbrekku og til norðurs að Vesturlandsvegi. Vesturlandsvegur afmarkar hverfið til norðurs. Skilgreind stærð hverfisins er 70,8 ha og það er í 42–68 m hæð yfir sjávarmáli. Hverfið er í mjög góðum tengslum við stofnbrotakerfi höfuðborgarsvæðisins og segja má að þaðan liggja leiðir til allra átta. Aðkomuleiðir að Ártúnsholti eru þrjár, frá Ártúnsbrekku, Bíldshöfða og Höfðabakka.

3.1.1.3 Samsetning byggðar

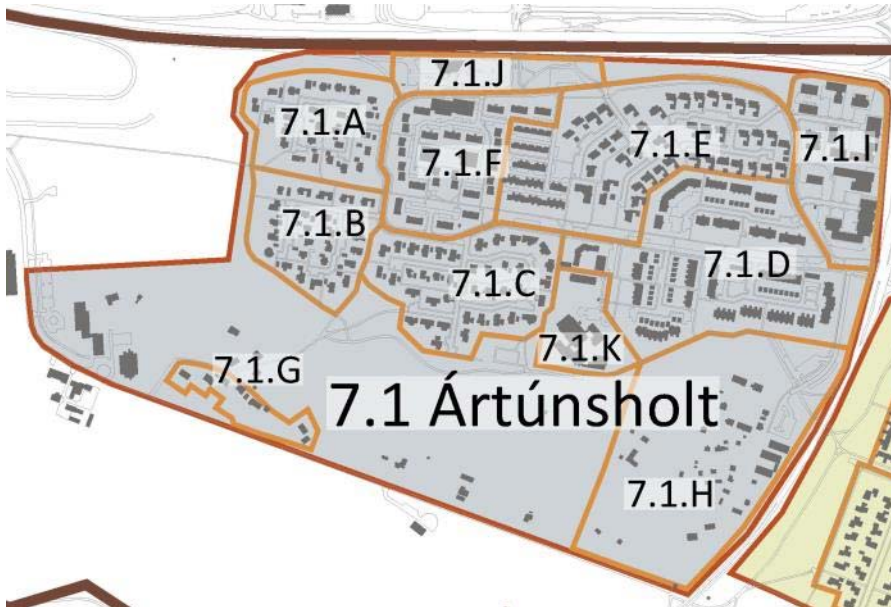
Um er að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða sérbýlishús og allt að þriggja hæða fjölbýlishús. Þéttust er byggðin á háásnum þar sem standa nokkur lágreist fjölbýlishús en almennt er lágreistari byggð í jöðrunum. Við Rafstöðvarveg er byggð sérbýlishúsa frá fyrri tíð sem reis í tengslum við orkuframleiðslu. Við Höfðabakka austast í hverfinu er athafnasvæði, tveggja hæða byggð, aðallega heildverslanir og skrifstofur, en engin nærþjónusta.

3.1.1.4 Próun byggðar

Eins og fram hefur komið skiptist borgarhlutinn í fjögur hverfi. Fyrst byggðist Árbær (7.2) síðan Selás (7.3) en Ártúnsholt (7.1) vestan Höfðabakka byggðist upp úr 1980 á grundvelli heildstæðs deiliskipulags fyrir allt hverfið. Við Rafstöðvarveg er húsabyrping frá fyrri tíð.

Að öðru leyti er vísað til samnefnds liðar, 2.1.4 í umfjöllun um borgarhlutann.

3.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar



Mynd 11. Ártúnsholt. Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar.

Eins og fram hefur komið, afmarkast hverfið af Vesturlandsvegi til norðurs og Höfðabakka til austurs. Elliðaárdalurinn, Árbæjarsafn og byggðin við gömlu rafstöðina liggja að hverfinu að sunnan og vestan.

Skilgreindar eru ellefu hverfiseiningar í Ártúnsholti sem einkennast af mismunandi byggðarmynstri og húsagerðum sem m. a. taka mið af ólíkum aðstæðum og skipulagsákvæðum. Einingarnar eru nokkuð augljósar og hefur hver þeirra sín sérkenni. Varðandi lýsingu á einstökum hverfiseiningum er vísað til ítarefnis í fylgiskjali 2.

	Magn
Stærð hverfis (ha)	70,8 ha
Fjöldi íbúða	484
Íbúafjöldi	1.513
Íbúar/íbúð	3,13
Íbúðir/ha	6,8

3.1.3 Stefna, markmið og áherslur fyrir Ártúnsholt

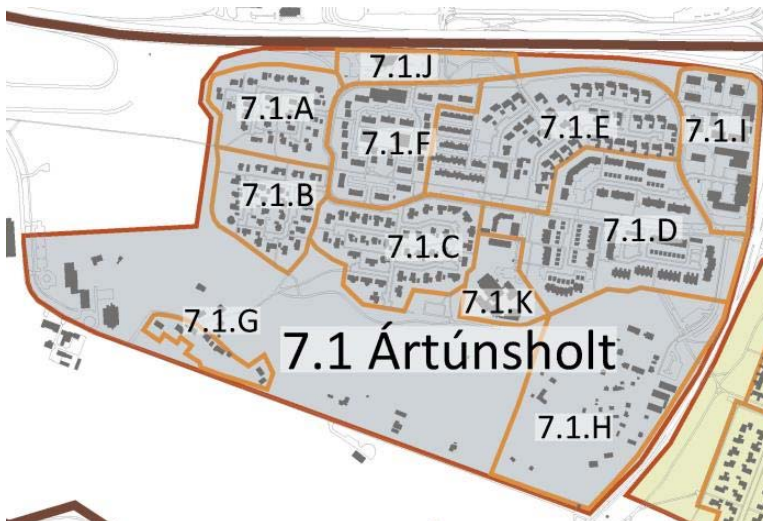
3.1.3.1 Samfélag

Íbúapróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning í Ártúnsholti viku talsvert frá meðaltali borgarinnar í heild. Það sama er að segja um íbúapéttleika hverfisins sem er undir lágmarki, sbr. gátlista um visthæfi byggðar og skipulags. Stefnt er að því að þetta byggð og fjölga íbúum. Að öðrum kosti er búist við að íbúum í Ártúnsholti fækki á næstu árum. Með aukinni íbúðabyggð er leitast við að tryggja rekstrargrundvöll grunn- og leikskóla hverfisins og auka framboð íbúðarhúsnæðis, einkum lítilla og meðalstórra íbúða sem henta ungum fjölskyldum og fólki á efri árum.

Eftir sem áður mun hverfið ekki standa undir annarri þjónustu, svo sem verslunum. Í Ártúnsholti er aðeins kostur á 1/3 æskilegs framboðs verslunar- og þjónustu í íbúðarhverfum og aðeins 9% íbúa hverfisins er í viðunandi göngufjarlægð frá verslun og þjónustu, þ. e. 400 m.

Hverfið er fullbyggt ef frá eru talin þróunarsvæði sem skilgreind eru í aðalskipulagi.

3.1.3.2 Gæði byggðar



Mynd 12. Ártúnsholt, hverfiseiningar.

Í hverfinu eru skilgreindar 11 hverfiseiningar sem endurspeglar landnotkun, mismunandi byggðarmynstur, húsagerðir og skilmálaákvæði sem leiðir til mikils fjölbreytileika hverfisins.

Við uppbyggingu á þróunarsvæðum í Ártúnsholti verður lögð áhersla á að þetta byggð, fjölga íbúum, stuðla að góðri byggingarlist, viðhalda byggðarmynstri hverfisins og laga nýja byggð að landslagi og þeirri byggð sem fyrir er.

Þannig mun hverfisSKIPULAGIÐ á ýmsan hátt miða að því að styrkja og bæta tengsl byggðarinnar við Elliðaárdalinn.

Horft er til þess að skilgreina borgarrýmið með það fyrir augum að skapa betri rýmiskennnd m. a. með byggingum og trjágróðri. Það sama gildir um almenningsrými hverfisins.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er skilgreindur umferðarás í gegnum allan borgarhlutann sem eins konar tengilínu eða aðalæð þar sem lagt er meira í frágang gatna, stíga, lýsingar og götugagna og skeri sig úr að gæðum, útliti og útfærslu. Á völdum stöðum þar sem svæðin eru talin sérstaklega áhugaverð er stefnt að enn frekari umhverfisfrágangi, t.d. torgmyndun. Fyrirgreint gæti átt við Árkvörn og hluta götunnar

Strengs sem skv. aðalskipulagi verða útfærðar sem borgargötur, þ. e. þversniði og yfirborðsfrágangi gatnanna verður breytt í samræmi við stefnu aðalskipulagsins um borgargötur.

Gerð er tillaga um að viðhalda Rafstöðvarvegi sem götu í gömlum stíl sem tengi rafstöðvarmannvirkin við Árbæjarsafn. Yfirbragð götunnar og umhverfi taki mið af því. Ný tenging/aðkoma kæmi frá Rafstöðvarvegi að Árbæjarsafni. Þar með skapast betri tengsl á milli dalsins, Árbæjarsafns og hverfisins. Þá er gert ráð fyrir náttúruás frá Árbæjarskóla að minjaásnum sem síðan tengist Elliðaárdal. Á þessu svæði eru matjurtagarðar hverfisins sem verða þar áfram.

Stefnt er að því að bæta göturýmið og gera göngubveranir breiðari og vistlegri.

Að öðru leyti felst framtíðarsýnin einkum í umhverfisfrágangi í hverfinu og tengslum við útivistarsvæðið meðfram Elliðaárdal. Einnig verður hugað að gæðum í útfærslu manngerðs umhverfis. Til dæmis er lagt til að aðkomuleiðir að hverfinu verði gerðar meira aðlaðandi, bæði frá Bildshöfða, Höfðabakka og Vesturlandsvegi.

Núverandi Ártúnsbrekka fær skipulagslega meðferð með stígakerfi og þrautabrautum og verður tengd hverfinu með sérstakri áherslu á vetrarleiki. Gert er ráð fyrir markvissri trjárækt á svæðinu þannig að svæðið tengist dalnum með samfelldri trjárækt.

Aðkoma frá Höfðabakka verður gerð vistlegri og fær sérstaka skipulagslega meðferð með gróðursetningu, lýsingu, umhverfismerkingum og jafnvel listaverki. (mynd Google maps)



Aðkoma frá Vesturlandsvegi um Veiðimannaveg fær sérstaka skipulagslega meðferð á sama hátt og frá Höfðabakka. (mynd Google maps)



Hluti götunnar Strengs verður útfærður sem borgargata. Útfærslu á þversniði og yfirborðsfrágangi gatnanna verður breytt í samræmi við þá stefnu. (mynd Google maps)



Umhverfi Höfðabakka sem þverar borgarhlutann verður lagfært með frágangi og gróðri. (mynd Google maps)



Séð eftir Höfðabakka að Árbæjarsafni. Gert er ráð fyrir stíg meðfram Höfðabakka sem tengist Rafstöðvarvegi. Gert er ráð fyrir gróðursetningu meðfram stíg. (mynd Google maps)



3.1.3.3 Samgöngur

Takmörkuð þjónusta er í Ártúnsholti. Því er mikilvægt að göngutengsl hverfisins við verslunarmiðstöð norðan Vesturlandsvegjar verði skoðuð nánar, jafnvel með göngubrú í huga með það fyrir augum að þjónustan handan vegarins verði aðgengilegri fyrir íbúa Ártúnsholts. (mynd Google maps)



Einnig er brýnt að skoða betri tengingu við hverfismiðjuna í Árbæ austan Höfðabakka. Ártúnsholt verður eftir sem áður að vissu leyti einangrað frá kjarnanum í borgarhlutanum, Árbæjar- og Seláshverfum vegna stofnbrautarinnar sem þverar borgarhlutann.

Áhersla er lögð á að skapa góðar aðstæður til að hjóla og nota almenningsvagna með aðlaðandi samfelldu neti göngu- og hjólaleiða og með fleiri hjólastæðum við byggingar borgarinnar og jafnvel ákveðnar bíðstöðvar almenningsvagna. Stefnt er að því að skoða möguleika á því að bæta og auka vægi göngu- og hjólatengingar milli Árbæjar og Ártúnsholts um undirgöngin við Árbæjarsafn til að styrkja tengsl hverfanna.

Gert er ráð fyrir sambærilegum fjölda eða heldur færri bílastæðum á hverja íbúð á þróunar- og athugunarsvæðum en eru að meðaltali í hverfinu í dag.

HverfisSKIPULAGIÐ tekur ekki á tíðni og þjónustutíma strætisvagna en æskilegt væri að auka tíðni og lengja þjónustutíma.

3.1.3.4 Vistkerfi og minjar

Elliðaárdalur liggur að hverfinu að sunnan- og vestanverðu og er lögð áhersla á að viðhalda fjölbreyttu vistkerfi hans og gæðum náttúrunnar en jafnframt að bæta aðgengi, gönguleiðir og áningarstaði.

Til framtíðar þarf að endumeta fjarlægðarkröfur frá Elliðaám, skilgreina betur vistkerfið þar og ákveða með markvissum hætti legu stíga og brúa, þ.e. hvar takmarka þarf umferð.

Gera þarf áætlun um meðferð ofanvatns þannig að í framtíðinni verði því veitt burt í náttúrulegum ferlum og að á nýjum svæðum verði slíkum lausnum beitt.

Friðuð mannvirki og aðrar byggingar frá fyrri tíð við Rafstöðvarveg tengjast Árbæjarsafni um minjaás. Hann útfærist í gömlum stíl, t. d. með timburljósastaurum, viðeigandi yfirborðsfrágangi, götugögnum með gömlu sniði og þannig verið anda gamalla tíma viðhaldið. Hjólastígur og göngustígur verður um ásinn og minni háttar bílaumferð.

3.1.3.5 Orka og auðlindir

Í Ártúnsholti eru grenndargámar fyrir pappír/pappa og plastumbúðir. Ekki er boðið upp á aðra endurvinnslu í hverfinu. Göngufjarlægð að gámum er viðunandi (skv. gátlista) þó svo

að gera megi ráð fyrir að grenndarstöðvum muni fjölga og flokkun verða ítarlegri í framtíðinni.

Framtíðarsýn borgarhlutans í orku- og auðlindamálum er í samræmi við stefnu og áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lögð er áhersla á bættu orku- og auðlindanýtingu og markvissari meðhöndlun úrgangs. Það mun væntanlega endurspeglast í skilmálum nýbygginga. Einnig má gera ráð fyrir að grenndarstöðvar verði festar í sessi og aðgengi gangandi, hjólandi sem og akandi að þeim tryggt.

3.1.3.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðari stigum.

3.1.3.7 Náttúruvá

Svæðið er ofan flóðahættu sjávarflóða og er ekki á sprungusvæði. Ekki er talin hættu á flóðum vegna Elliðaáa. Hraun hefur runnið niður Elliðaárdal á jarðsögulegum tíma en sú hættu er ekki talin ógna byggð.

3.1.3.8 Aðrar áherslur

Á ekki við.

3.1.3.9 Þróunarsvæði

Eftirtalin þróunarsvæði í Ártúnsholti eru skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030:

- **Þ1. Ártúnsholt–Rafstöðvarvegur.** Svæðið er um 4 ha að stærð og er að mestu byggð íbúðarhúsa á 1–2 hæðum sem tengjast Rafstöðinni í Elliðaárdal. Gert er ráð fyrir því að bæta megi við íbúðarhúsnæði á svæðinu.
- **Þ2. Ártúnsholt–Rafstöðvarvegur.** Íbúðabyggð á tæplega 6 ha svæði. Gert er ráð fyrir að hægt verði að bæta við um 50 sérbýlishúsum á svæðinu sem yrðu hluti af núverandi byggð, skóla og þjónustu í Ártúnsholti. Aðkoma að svæðinu verður frá Rafstöðvarvegi. Á svæðinu eru gamlar malarnámur sem byggðin þarf að laga sig að. Skilyrt er að nýbyggðin þróist alfarið með vistvæn sjónarmið að leiðarljósi s.s. með sjálfbærum ofanvatnslausnum, byggingarefnum, flokkun sorps o.s.frv.

Vestara svæðið (Þ1) er varla talinn raunhæfur kostur, m.a. vegna mikils trjágróðurs og landhalla.

Lagt er til að ofangreind þróunarsvæði og umhverfi þeirra og aðkoma verði skoðuð nánar. Jafnframt verði önnur svæði tekin til skoðunar.

Í hverfisSKIPULAGinu verður skoðað, hvort þéttleiki svæðis Þ2 verði aukinn, t. d. með því að jafna hlutfall húsagerða og íbúðastærða í hverfinu og ná meira jafnvægi í íbúðasamsetningu. Stefnt er að litlum og meðalstórum íbúðum í par- og raðhúsum svo og lágreistum fjölbýlishúsum.

Mikilvægt er að byggðin á þróunarsvæðinu falli vel að landslagi, aðstæðum og þeirri byggð sem fyrir er í Ártúnsholti.

Í hverfinu eru ekki miklir möguleikar á nýjum athafnasvæðum eða fjölgun starfa.

3.1.3.10 Athugunarsvæði

Auk skilgreindra þróunarsvæða skv. aðalskipulagi hefur athafnasvæðið í Hyljunum verið skilgreint sem sérstakt athugunarsvæði. Skipulagsákvæði verða endurskoðuð með það fyrir augum að opna fyrir blandaða landnotkun og fjölbreyttari notkun svæðisins svo sem til íbúðar þar sem aðstæður leyfa t.d. á annarri hæð núverandi bygginga. (mynd Google maps)



3.1.4 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum

Mikilvægur hluti af vinnu við hverfisskipulag er að sameina gildandi deiliskipulagsáætlanir almennum skilmálum í nýju hverfisskipulagi. Með gildistöku hverfisskipulagsins falla því allar eldri deiliskipulagsáætlanir úr gildi og í staðinn koma skilmálar í nýju hverfisskipulagi. Með gildistöku hverfisskipulagsins falla allar eldri deiliskipulagsáætlanir úr gildi og eitt hverfisskipulag verður í gildi.

Ártúnsholt var á sínum tíma deiliskipulagt sem ein heild. Deiliskipulagið var í meginatriðum samþykkt í borgarráði 22. 12. 1981. Nokkrar breytingar hafa síðan verið gerðar á skipulaginu, flestar smávægilegar.

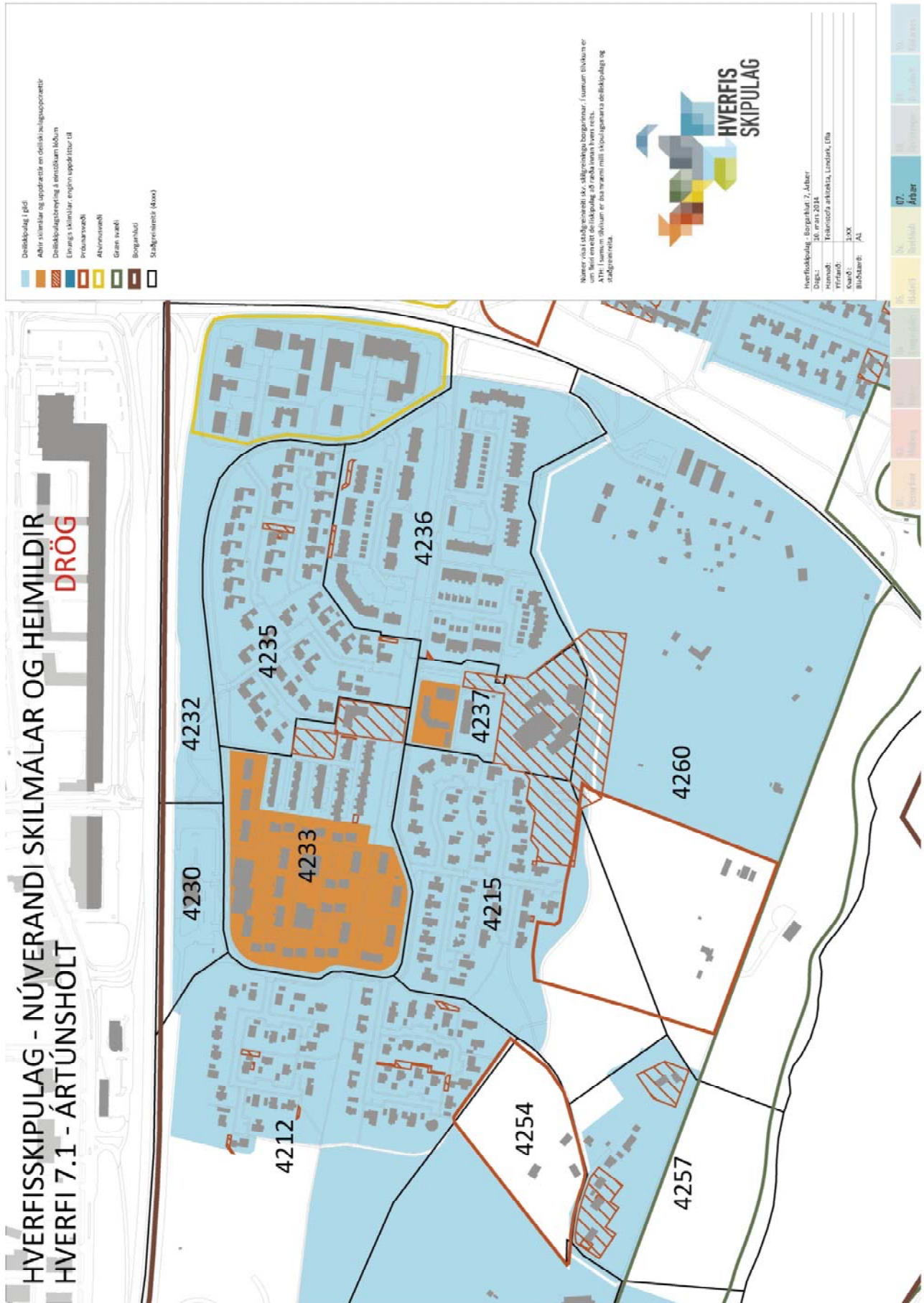
Deiliskipulag fyrir hluta byggðarinnar við Rafstöðvarveg var samþykkt 6.2.1996.

Töflurnar að neðan gefa yfirlit yfir deiliskipulagsáætlanir, samþykktar breytingar og skilmála.

Skipulagsleg staða – Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi				
7.1 ÁRTÚNSHOLT				
Staðgreini r (nr.)	Heiti á deiliskipulagi/ uppdráttum/ skilmálum	Samþykkt í borgarráði eða borgarstjórn	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?
42xx	Ártúnsholt deiliskipulag	22.12.1981	jan 1982, ágúst 1983, 17.7.1986, 4.3.1987, 17.3.1987, 13.8.1987 (Breytingar sem gerðar voru eftir 1987 voru ekki felldar inná heildaruppdrátt)	Uppdráttur og skilmálahefti. Skipulagslega var íbúðarbyggðinni í Ártúnsholti skipt upp í sex svæði, A-1, A-2, A-3, A-4, B og C. Unnir voru skipulagsskilmálar hvers svæðis fyrir sig: <u>Svæði A-1:</u> 15.2.1982 <u>Svæði A-2:</u> 15.2.1982 <u>Svæði A-3:</u> 15.2.1982 <u>Svæði C:</u> 15.2.1982 <u>Svæði A-4 og miðsvæði:</u> 8.12.1982 <u>Svæði B-2 (Birtingarkvísl):</u> 16.4.1985 <u>Árkvörn 2:</u> Skilmálar samþykktir þar sem ma.a. er gert ráð fyrir að til að tryggja uppbyggingu verslunarhússins á lóðinni skuli það byggt a.m.k. samhliða fjölbýlishúsinu eða á undan því. 10.7.1990 <u>Árkvörn 2:</u> Borgarráð samþykkir breytingu á skrifstofuhúsnæði í verslunarhúsinu í 3 íbúðir. 9.3.1992 Vantar skilmála vegna breytinga: jan 1982, ágúst 1983, 17.7.1987 og

				17.3.1987
4212	Urriðakvísil 18	14.7.1987		Lóðastækkun og skilmálar um frágang og trjágróður á uppdrætti.
	Silungakvísil 17–31	4.7.1989		Niðurfelling göngustígs og leiksvæðis og lóðastækkun skilgreind á uppdrætti.
	Silungakvísil 15	28.5.1991		Lóðarstækkun skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar.
	Silungakvísil 5–7	4.6.1996		Lóðastækkun skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar
	Urriðakvísil 26	15.6.1999		Lóðarstækkun skilgreind á uppdrætti.
	Urriðakvísil 17	6.5.2005	11.8.2005	Stækkun byggingarreits og skilmálar skilgreindir á uppdrætti.
4215	Seiðakvísil 34	28.11.2007		Byggingareitur. Skilmálar á uppdrætti.
	Seiðakvísil 43	10.7.2009		Byggingarreitur. Skilmálar á uppdrætti.
4233	Ártúnsholt, svæði B, 126 íbúðir við Álakvísil og Sílakvísil	3.12.1982		<u>Svæði B (Álakvísil, Sílakvísil):</u> skilmálar finnast ekki en hluti þeirra er á mæliblöðum.
	Birtingakvísil 11–23	3.5.1988		Lóðarstækkun skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar.
	Birtingakvísil	2.7.1991		Fjölgun bílastæða og skilmálar um frágang skilgreindir á uppdrætti.
	Birtingakvísil 62–68	21.6.1996		Lóðarstækkun fyrir bílastæði á kostnað leiksvæðis skilgreind á uppdrætti. Framkvæmdir verði á kostnað lóðarhafa.
	Bleikjukvísil 10, leikskóli	24.8.2004		Skilmálar á uppdrætti
4235	Fiskakvísil og	13.8.1987		Breyting á stígum. Vantar

	Bleikjukvísl			skilmála
	Bleikjukvísl 17	21.3.1989		Lóðastækkun og tillaga um göngustíg vestan við lóð á uppdrætti.
	Bröndukvísl	17.9.2008		Bílastæði. Skilmálar á uppdrætti.
	Bröndukvísl 18	4.6.2010		Byggingarreitur. Skilmálar á uppdrætti.
4236	Fiskakvísl 2–8	26.5.1987		Lóðarstækkun skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar.
	Fiskakvísl 18–24	21.6.1988		Lóðarstækkun skilgreind á uppdrætti ásamt kvöðum um frágang.
	Reyðarkvísl 2	23.7.1991		Lóðarstækkun skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar.
4237	Ártúnsholt, miðsvæði	13.8.1991		Íbúðar- og verslunarhús. Byggingarnefndarteikningar samþ. sem skilmálar. Nýtingarhlutfall: 0,59
	Ártúnsholt, miðsvæði	19.11.1992		Verslun í íbúðir. Grunnmynd jarðhæðar samþ. sem skilmálar. Fjórar bókanir borgarráðs á uppdrætti. Aðra skilmála vantar.
	Ártúnsskóli	8.11.2006		Lóðarstækkun. Skilmálar á uppdrætti.
4257	Íbúðasvæði við Rafstöðvarveg (hús 2, 3 og 6)	6.2.1996		Skilmálar samþykktir með deiliskipulagi.
	Rafstöðvarvegur 33	10.8.1995		Byggingarreitur
	Árhvammur	6.2.1996		Uppdráttur
	Rafstöðvarvegur 31	6.9.2004		Byggingarreitur
4260	Árbæjarsafn	23.5.1989	11.10.1994	Uppdráttur



Mynd 13. Núverandi skilmálar og heimildir.

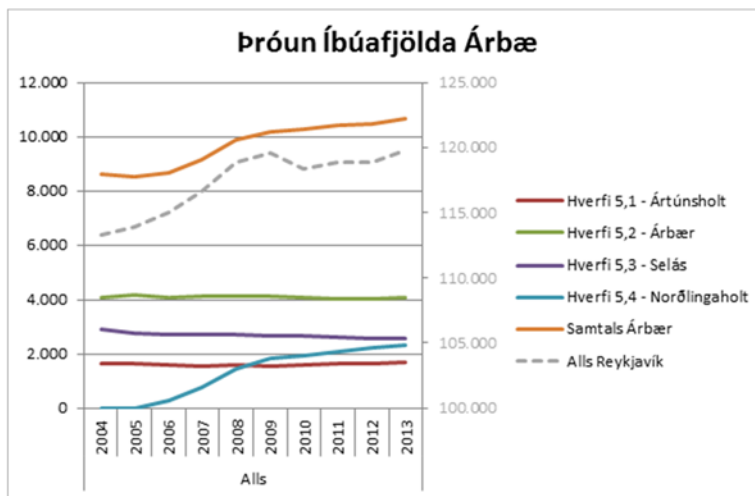
3.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Notast er við gátlista við mat á visthæfni byggðar. Gátlistinn er fylgiskjal númer 1. Fyllt er í gátlistann fyrir borgarhlutann í heild og einnig fyrir hvert hverfi fyrir sig. Í þessum kafla er fjallað um Ártúnsholt.

3.2.1 Grunnástand

3.2.1.1 Samfélag

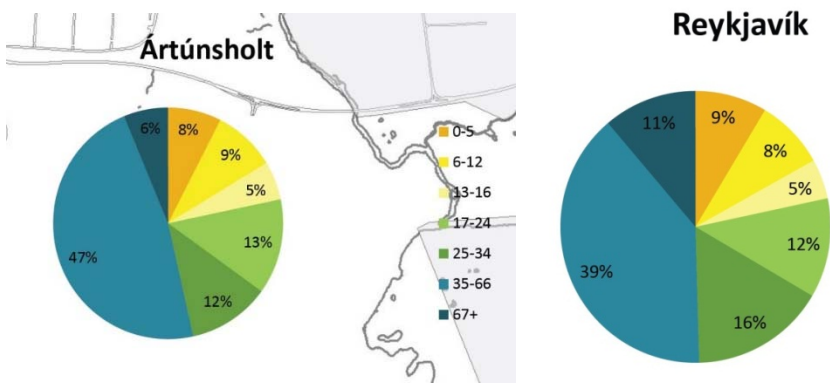
3.2.1.1.1 Lýðfræði: Íbúapróun, fjöldi, aldursamsetning



Mynd 14. Þróun íbúafjölda í hverfum borgarhlutans.

Heimild: Upplýsingar af vef Hagstofunnar. Íbúafjöldi 1. janúar hvert ár.

Á myndunum að neðan kemur m. a. fram að aldurshópurinn 25–34 ára er aðeins fjölmennari í Reykjavík í heild en í Ártúnsholti. Hins vegar er hlutfallslega fleira fólk á aldrinum 35–66 ára í Ártúnsholti en í Reykjavík í heild. Aldurshópurinn 67+ er hlutfallslega umtalsvert stærri í Reykjavík í heild en í Ártúnsholti.



Mynd 15. Ártúnsholt og Reykjavík, aldursdreifing

3.2.1.1.2 Íbúapéttleiki

Hverfið er rúmlega 70 ha að stærð. Íbúar eru rúmlega 1.500 og íbúapéttleiki því um 21 íbúar/ha sem er langminnst í borgarhlutanum og með því minnsta í Reykjavík og undir lágmarki sbr. gátlista um visthæfi byggðar og skipulags.

3.2.1.1.3 Skólahverfið

Í Ártúnssholti er einn grunnskóli (1.–7. bekkur) sem þjónar 481 íbúð hverfisins. Árbæjarskóli er safnskóli fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás.

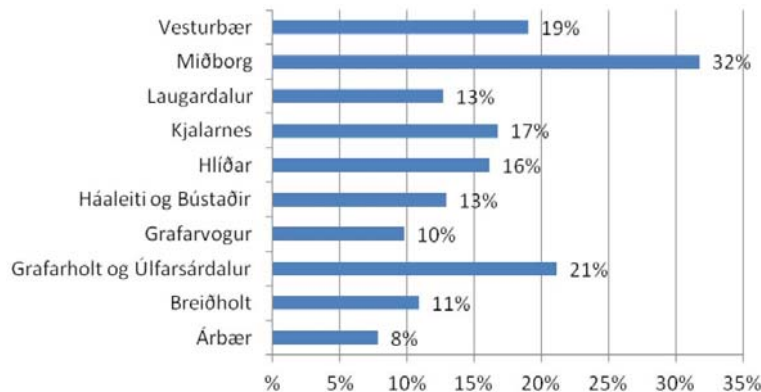
Fjöldi íbúða í skólahverfum	2010	2030	2010–2030
Ártúnsskóli	475	525	50

Árið 2000 voru um 210 nemendur í Ártúnsskóla. Frá 2009 til dagsins í dag hafa þeir verið í kringum 150 og áætlaður nemendafjöldi 2018 er rúmlega 160. Sjá nánar um þróun nemendafjölda og spá í kafla 2.4.1.

3.2.1.1.4 Húsnæði fyrir alla

Ekki liggja fyrir upplýsingar um fjölda leiguíbúða eða íbúða fyrir fólk með sérþarfir, aldraða eða fatlaða.

Í leiguhúsnæði eftir borgarhlutum er ljóst að fæstir leigjendur eru í úthverfum og er Árbær með lágsta hlutfall leigjenda eða 8%, næst því kemur Breiðholt með 11%, en í miðborginni er hlutfallið 32%.



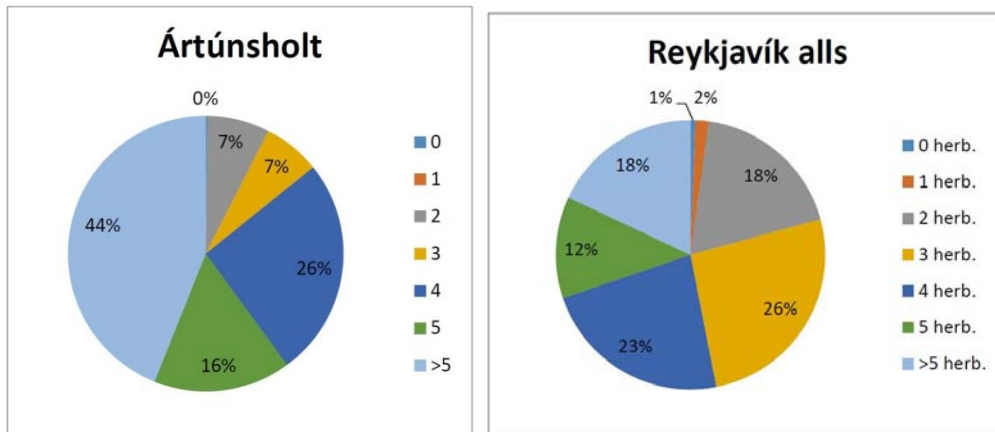
Mynd 16. Leiguhúsnæði eftir borgarhlutum 2013.

Heimild: Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013

Ekki verður séð á tiltækum gögnum hvort um sé að ræða einn eða fleiri leigusamninga fyrir sömu íbúð. Einnig er óljóst hvort í öllum tilvikum sé um skráðar íbúðir að ræða. Því er ekki með óyggjandi hætti hægt að sýna fjölda leigusamninga sem hlutfall íbúða í hverfinu enda þótt ætla megi að í borgarhlutanum sé almennt hlutfallslega lítið um leiguhúsnæði eða um 8% íbúðarhúsnæðis sbr. Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013 (mynd 11).

Íbúðastærðir

Íbúðir í Reykjavík í heild og Ártúnsholti skiptast á eftirfarandi hátt varðandi herbergjafjölda:

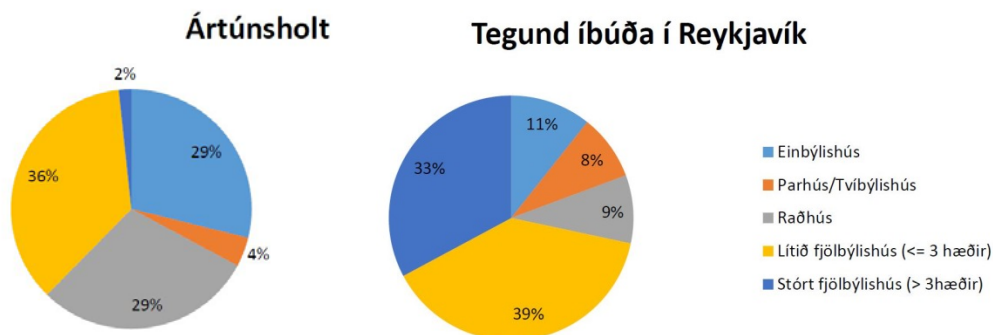


Mynd 17. Stærðir íbúða í Ártúnsholti og Reykjavík í heild.

	1 herb	2 herb	3 herb	4 herb	5 herb	>5 herb
Ártúnsholt	0%	7%	7%	26%	16%	44%
Reykjavík	3%	18%	26%	23%	12%	18%

Í samanburði við Reykjavík í heild er lágt hlutfall lítilla íbúða og að sama skapi hátt hlutfall stórra íbúða einkennandi fyrir byggðina í Ártúnsholti.

Húsagerðir í Reykjavík í heild annars vegar og í Ártúnsholti hins vegar skiptast á eftirfarandi hátt:



Mynd 18. Húsagerðir í Ártúnsholti og Reykjavík í heild

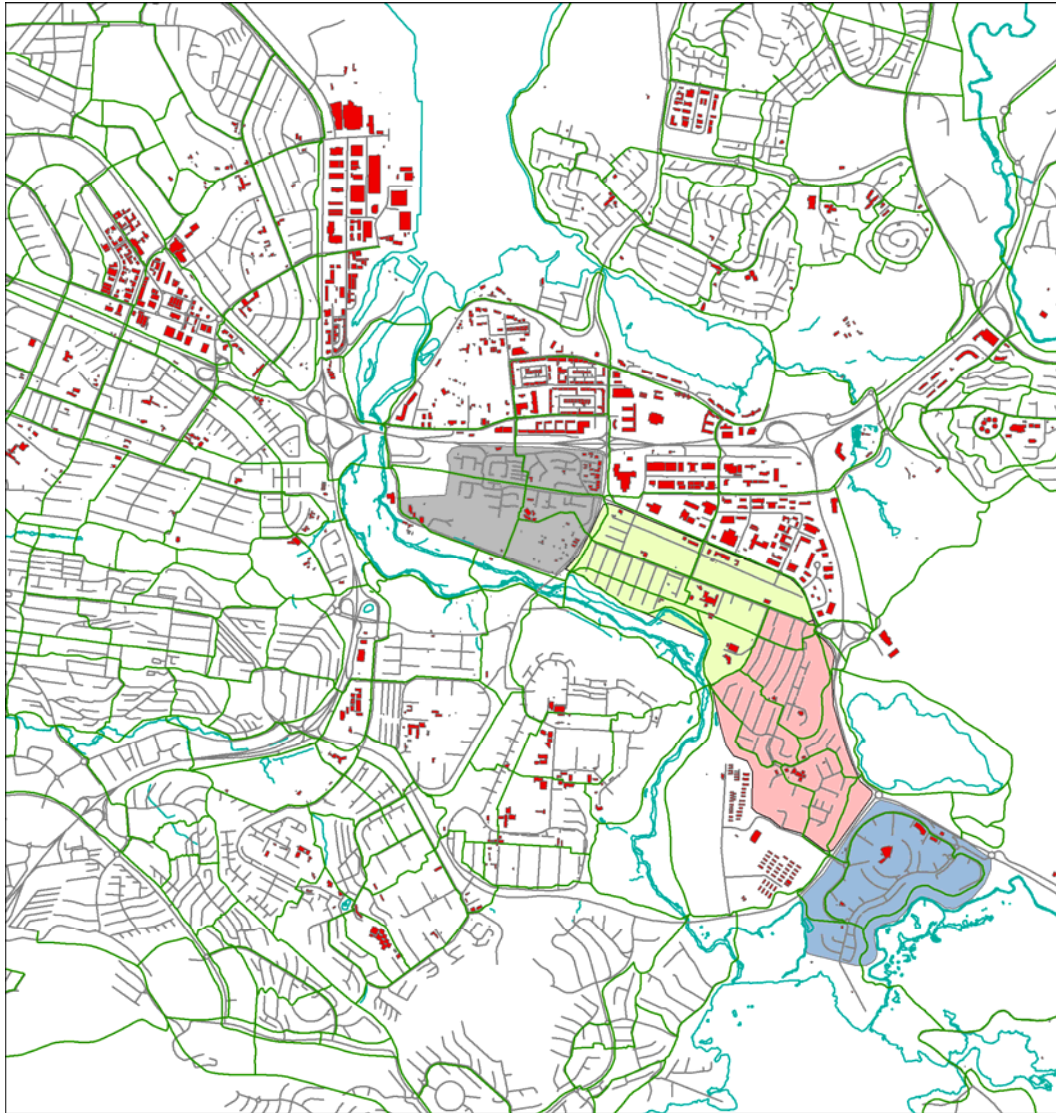
	Einbýlishús	Parhús/ tvíbýlishús	Raðhús	Fjölbýli 2–3 hæðir	Fjölbýli >3 hæðir
Ártúnsholt	29%	4%	29%	36%	2%
Reykjavík	11%	8%	9%	39%	33%

Í samanburði við Reykjavík í heild er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og lágt hlutfall fjölbýlishúsa hærri en 3 hæðir einkennandi fyrir byggðina í Ártúnsholti.

3.2.1.1.5 Atvinna/Störf

Á íbúðarsvæðinu í Ártúnsholti er ekki gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði svo nokkru nemi. Í Ártúnsholti er grunnskóli (1.–7. bekkur), 2 leikskólar og bensínstöð/verslun/veitingastaður/hraðbanki (við Vesturlandsveg). Í Hyljunum við Höfðabakka er athafnasvæði með blandaðri starfsemi sem þjónar ekki sérstaklega hverfinu sjálfu. Þar er t. d. ekki lengur hverfisverslun eða -þjónusta af öðru tagi. Árbæjarsafn er í hverfinu svo og aðstaða OR við Rafstöðvarveg þar sem einnig er heilsuræktarstöð.

Áætlað er að 42 störf séu í minna en 2,5 km fjarlægð (loftlína) fyrir hverja íbúð í Ártúnsholti.



Mynd 19. Atvinnuhúsnæði sem er í allt að 2,5 km fjarlægð frá Ártúnsholti, mælt m.v. loftlínu.

3.2.1.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Enginn eiginlegur verslunarkjarni er í Ártúnsholti. Styst er í verslunarkjarninn í Árbæ og verslunarmiðstöðina við Höfðabakka norðan Vesturlandsvegur.

3.2.1.1.7 Framboð matvöruverslana

Eins og fram hefur komið er engin eiginleg matvöruverslun í Ártúnsholti. Næverslun er á bensínstöðinni við Vesturlandsveg og matvöruverslanir, þ. e. svonefndar lágvöruverslanir

eru norðan Vesturlandsvegar (Húsgagnahöllin) og í hverfiskjarnanum við Bæjarbraut/Hraunbæ í Árbæ.

Um 9% íbúa hverfisins búa í eða innan 400 m loftlínu frá matvöruverslun en 76% íbúa eru innan við 615 m. Fjarlægð var metin að Krónunni (Húsgagnahöllinni) og Bónus.



Mynd 20. Húsnæði í innan við 615 m fjarlægð, loftlínu, frá matvöruverslun.

3.2.1.1.8 Öryggi og heilsa

Umferðaröryggi

Rúmlega 50% gatna inni í hverfinu (að stórum stofnbrautum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða.

Hverfið er rólegt og leiksvæði eru í flestum tilvikum fjarri umferð eða við húsgötur. Göngu- og hjólaleiðir skólabarna eru góðar með vel skilgreindum gönguþverunum og leiðum.

Alls urðu 2 umferðarslys í Ártúnsholti á árunum 2007–2012. Nánari sundurliðun á umferðarslysum er í umfjöllun um umferðaróhöpp í kafla 2.4.3 Samgöngur.



Mynd 21. Umferðaróhöpp 2007-2012. Grænn litur táknar óhöpp með minniháttar meiðslum en gulur litur með meiri meiðslum. (www.us.is)

Innbrot, yfirlitskort

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

3.2.1.1.9 Þátttaka íbúa

Sjá umfjöllun í kafla 7.3.

3.2.1.1.10 Samfélag, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Ágæt tengsl við verðmæt útivistarsvæði svo og meginstofnbrautakerfi Reykjavíkur (reyndar er ekki tekið á því í gátlista).</p>	<p>Engin verslun er innan hverfisins. Íbúabéttleiki með því minnsta í Reykjavík. Hátt hlutfall sérbýlishúsa og stórra íbúða.</p> <p>Íbúafjöldi í dag stendur ekki undir heildstæðum grunnskóla eða öflugri hverfisþjónustu.</p> <p>Skortur er á húsagerðum og íbúðarstærðum sem henta ungu fólki og fólki á efri árum.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Mikilvæg þróunarsvæði þar sem gert er ráð fyrir umtalsverðri íbúðabyggingu eru skilgreind í aðalskipulagi.</p> <p>Fjölgun lítilla íbúða mun hafa jákvæð samfélagsleg áhrif.</p>	<p>Rekstrargrundvelli skólans verður ógnað ef ekki tekst að fjölga íbúum í hverfinu.</p>

3.2.1.2 Gæði byggðar

3.2.1.2.1 Tilurð byggðarinnar saga og menningararfur

Upplýsingar liggja ekki fyrir. Tekið verður á þessum þætti á síðari ????

3.2.1.2.2 Byggðamynstur

Í Ártúnsholti sem er tæplega 71 ha að stærð eru rúmlega 480 íbúðir eða 6,8 íbúðir/ha.

Í hverfinu er nánast alfarið um að ræða lágreista byggð einnar til tveggja hæða einbýlis-, þar- og raðhúsa og lágreist fjölbýlishús allt að þremur hæðum.

Í hverfinu er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og lágt hlutfall fjölbýlishúsa sem hærri eru en 3 hæðir einkennandi fyrir byggðarmynstrið í Ártúnsholti.

Skipulag hverfisins mætir ekki á sérstakan hátt ólíkum þörfum kvenna/karla, stúlkna/drengja en ekki er talið að halli sérstaklega á ákveðna hópa.



Mynd 22 Byggð og opin svæði í Ártúnsholti.

3.2.1.2.3 *Göngufjarlægðir*

Tæplega 60% íbúa hverfisins búa í 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Fjarlægð var metin að verslun og þjónustu í Húsgagnahöllinni norðan Vesturlandsvegur og bensinstöð N1 við Vesturlandsveg. Sjá nánari umfjöllun um framboð matvöruverslana í kafla 2.4.1 Samfélag.

3.2.1.2.4 *Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)*

Ein lykilstíga í Ártúnsholti er í aðalskipulagi skilgreind sem borgargata, þ. e. Strengur. Lögð skal sérstök áhersla á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd og tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Strengur verður hluti af umferðarás sem gengur í gegnum allan borgarhlutann. Ekkert svæði í Ártúnsholti er í aðalskipulagi skilgreint sem borgarrými.

3.2.1.2.5 *Almenningsrými*

Hverfið hefur góðan aðgang að almenningsrýmum, þ. e. aðliggjandi útivistarsvæðum, Elliðaárdal og Ártúnsbrekku. Einnig eru almenningsrými við skóla og leikskóla auk gatna og stíga.

Almenningsrýmin eru frekar einsleit og mætti flokka þau betur og styrkja með bættum frágangi.

3.2.1.2.6 *Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)*

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Ártúnsholti né gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða vegna veðurfars innan hverfisins eða í grennd. Með gróðri fæst skjólmyndun gagnvart suðlægum vindum (útsynningi) í Elliðaárdal og í nokkrum tilvikum leiðir byggðarform (byggðarmynstur) til skjóls. Síðast en ekki síst skal ekki vanmeta skjóláhrif garðagróðurs í hverfinu.

Þar sem byggð í Ártúnsholti er almennt lágreist og stefnt er að lágreistri byggð á þróunarsvæðum er ekki talin ástæða til að gera sérstaka grein fyrir skuggavarpri frá byggingum.

Skaflamyndun í Ártúnsholti er fyrst og fremst á götum, gangstéttum og gönguleiðum og þá einkum í nyrðri hluta hverfisins. Vel skipulagt snjóruðningskerfi hefur reynst vel.

3.2.1.2.7 *Gróðurþekja*

Hverfið hefur grænt yfirbragð. Gróður innan lóða er töluverður og þroskaður. Hlutfall opinna svæða er hátt og gróðurþekjuhlutfall hátt miðað við Reykjavík í heild, enda töluverður trjágróður á svæðinu. Gegndræpi svæðis er 61–80% sem gefur vísbendingu um hátt hlutfall grænna svæða.

3.2.1.2.8 *Borgarbúskapur*

Matjurtagarðar eru neðan við Árbæjarskóla.

3.2.1.2.9 *Hönnun og arkitektúr*

Sérhver hverfiseining í Ártúnsholti er með sínu sniði sem er afleiðing mismunandi aðstæðna og skilmálaákvæða. Yfirbragð og útlit bygginga er afar mismunandi og vitnar einkum um hæfni og afstöðu hönnuðanna til viðfangsefnisins.

3.2.1.2.10 *Staðarandi*

Skipulag Ártúnsholts tekur ekki á augljósan hátt tillit til áberandi eða þekktra kennileita. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið í Elliðaárdalnum. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almennt er um að ræða lágreist hús,

einnar til tveggja hæða svo og fjölbýlishús allt að þremur hæðum sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.

3.2.1.2.11 Gæði byggðar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Lágreist byggð sem fellur vel að landslagi svæðisins.</p> <p>Með fyrirhugaðri uppbyggingu á skilgreindu þróunarsvæði suðvestur af núverandi byggð sem er um 5,1 ha að stærð mun íbúðum talsvert fjölga.</p> <p>Byggðarmynstur stuðlar að skjólmyndun.</p> <p>Nálægð við góð almenningsrými og verðmæt útivistarsvæði.</p>	<p>Sökum smæðar hverfisins og lítils þéttleika byggðar er grundvöllur fyrir rekstri skóla veikur. Ekki er grundvöllur fyrir verslun og þjónustu innan hverfisins og sækja þarf hana í aðlæg hverfi.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Auka fjölbreytni íbúðarhúsnæðis og renna þannig styrkari stoðum undir hvers kyns hverfisþjónustu þ.á.m. grunnskólann.</p> <p>Tengja mætti Árbæjarsafn betur við hverfið.</p>	<p>Ónæði af næturþjónustu á bensinstöð í hverfinu.</p>

3.2.1.3 Samgöngur

3.2.1.3.1 Almennings-samgöngur

Leiðir 12, 16 og 24 aka um hverfið. Leið 16 sem þjónustar allt hverfið, gengur á 30 mínútna fresti hvort heldur er á annatíma eða ekki og gengur ekki á kvöldin. Leiðir 12 og 24 sem þjónusta hluta hverfisins, ganga á 15 mín. fresti á háannatími, annars 30 mín. fresti.

Ártúnsholtið er í dag best tengt almennings-samgöngum af hverfum borgarhlutans og nýtur þar nálægðar við skiptistöðina í Ártúni þar sem fimm aðrar leiðir stöðva. Leið 24 sem ekur um Ártúnsholt tengir svæðið við Mjódd og nágrannasveitarfélögin í suðri. Aðrar leiðir aka að Hlemmi.

Ekki er vitað til þess að fyrirhugaðar séu leiðabreytingar hjá Strætó.

Almennt byrja almenningsvagnar að aka of seint á morgnanna og hætta of snemma á kvöldin.

Skýli eru við biðstöðvar fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu en staur á öðrum biðstöðvum. Fjarlægð milli biðstöðva er góð, mest um 400 m. Hámarksgöngufjarlægð er um 300 m sem er gott.



Mynd 23. Leiðir almenningsvagna í borgarlutanum.

3.2.1.3.2 *Bílastæðakvaðir*

Að meðaltali eru rúmlega 1,5 bílastæði á íbúð og rúmlega 2 bílastæði fyrir hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis í hverfinu.

3.2.1.3.3 *Hjólreiðar*

Engar sérstakar aðskildar hjólreiðaleiðir eru í Ártúnsholti en til stendur að framlengja hjólaleið í Fossvogi yfir Elliðaárnar og upp með Rafstöðvarvegi. Nokkuð er um sameiginlega göngu- og hjólastíga. Gangstéttir rúma illa bæði gangandi og hjólandi.

Ekki eru þekkt hjólastæði í hverfinu en þau gætu verið við Ártúnsskóla.

3.2.1.3.4 Samgöngur, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Strætisvagnbiðstöðvar eru til staðar og er fjöldi skýla nokkuð góður svo og fjarlægð milli biðstöðva og hámarksgöngu- fjarlægðir.</p> <p>Nálægð við biðstöð á Vesturlandsvegi.</p>	<p>Strætó byrjar að aka of seint og hættir of snemma. Leið 16 sem þjónustar allt hverfið ekur sjaldan, byrjar að aka seint og ekur ekki á kvöldin.</p> <p>Engar sérstakar aðskildar hjólaleiðir.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Auka hlut almenningsgangna með því að bæta þjónustuna (auka tíðni, ganga fyrr og lengur, rauntíma upplýsingar, betri skýli o.fl.)</p> <p>Auka má hlut annarra ferðamáta en einkabílsins með því að bæta gæði og tengingar stíga og fjölga hjólastæðum við vinsælar biðstöðvar, skóla og vinnustaði</p>	<p>Ógnun felst í að ekki verði lögð næg áhersla á að bæta almenningsgöngur, göngu- og hjólastíga.</p>

3.2.1.4 Vistkerfi og minjar

3.2.1.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Ártúnsholt liggur á ás sem hallar til vesturs og suðurs í átt að Elliðaárdal. Meginhluti hverfis liggur í 42–68 m hæð á ásnnum en byggðin niðri við Rafstöð er í 15 – 25 m hæð. Til norðurs afmarkast hverfið af Vesturlandsvegi en til austurs af Höfðabakka

3.2.1.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Borgargarðurinn Elliðaárdalur er sunnan og vestan við hverfið. Árbæjarsafn liggur að hverfinu.

3.2.1.4.3 Náttúrufar og lífríki

Gerð hefur verið gróðurkönnun í Elliðaárdalnum og á Ártúnssvæðinu sem er vestan hverfisins en þar er gróðursamsetning heldur fábreyttari en í dalnum almennt. Sérstaklega er getið um mólendi með gullkolli í Ártúnshrekkju ofan við Ártún. Töluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt og mest er af fugli um varptíma. Alls hafa 24 tegundir orpið í Elliðarárdal, mest 20–22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.



Mynd 24. Gróðurkort af Elliðaárdal, en fjölbreytt gróður- og dýralíf er í nálægð hverfisins.

3.2.1.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Ekki er vitað um sérstakar jarðmyndanir í hverfinu en bergrunnurinn er grágrýti. Í Elliðaárdal eru aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar. Leitahraunið er einstakt og er nýlegt hraun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt.

3.2.1.4.5 Strandlengja

Á ekki við.

3.2.1.4.6 Ár og vötn

Elliðaárnar liggja að hverfinu.

3.2.1.4.7 Vatnsverndarsvæði

Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.

3.2.1.4.8 Ofanvatn

Ekki hafa verið gerðar sérstakar ráðstafanir um meðhöndlun ofanvatns í hverfinu.

3.2.1.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Helstu minjastaðir eru við gömlu bæjarhóla Ártúns og Árbæjar, auk minja frá Innréttungunum í Árhólma vestan við Ártún. Merkja þarf minjar þar og við Ártún.

Friðuð hús í hverfinu eru eftirtalin mannvirki sem tilheyra Elliðaárvirkjun, friðuð 14. júní 2012: Rafstöðvarhúsið í Elliðaárdal (Rafstöðvarvegur 6, 1920–21), Elliðavatnsstífla (1924–28), Árbæjarstífla (1920–29) og þrýstivatnspípa (lögð 1978 í stað pípu sem lögð var árið 1920), stöðvarstjórastífla Elliðaárvirkjunnar í Elliðaárdal (Rafstöðvarvegur 8, 1921), smiðja/fjós í Elliðaárdal (1921), hlaða í Elliðaárdal (1932–33), straumskiptistöð/aðveitustöð í Elliðaárdal (reist 1937 eftir teikningum Sigurðar Guðmundssonar arkitekts, án síðari tíma viðbygginga).

Frekari upplýsingar vantar um gildi minja á þessu svæði

3.2.1.4.10 Vistkerfi og minjar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hverfið liggur að útivistarsvæðum sem hafa mikið útivistargildi og hvetja til útivistar	Gera þarf ráðstafanir um meðhöndlun ofanvatns.
Tækifæri	Ógnanir
Gamla rafstöðin og fleiri byggingar frá fyrri tíð við Rafstöðvarveg svo og Árbæjarsafn er skemmtileg byggð sem samtvinna mætti betur.	Hætt er við að viðkvæmt vatnasvæði Elliðaáa og lífríki dalsins skaðist af álagi af mannavöldum og ágangs dýra s.s. hunda, katta og kanína. Hætt er við að ágengar jurtategundir kæfi náttúrulegan gróður og jarðmyndanir.

3.2.1.5 Orka og auðlindir

3.2.1.5.1 Orkunotkun

Ekki mótað

3.2.1.5.2 Vatnsnotkun

Ekki mótað

3.2.1.5.3 Úrgangsstjórnun

Íbúar geta valið um fjölda úrgangsiláta við heimili sitt, losunartíðni og þjónustustig varðandi skil endurvinnsluefna og greiða í samræmi við það. Óheimilt er að setja ýmsa úrgangsflokka í gráar tunnur og ker undir blandaðan úrgang. Íbúar geta valið að koma þeim úrgangi sjálfir í endurvinnslu á grenndar- eða endurvinnslustöð eða leigt endurvinnslutunnu af borginni eða öðrum.

Hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám er 550 m (mæld loftlína). Þar er hægt að skila pappír, pappa og plasti og í vinnslu er að taka einnig við gleri. Á sumum slíkum grenndarstöðvum hefur Rauði krossinn komið fyrir söfnunarskápum fyrir textíl og Bandalag íslenskra skáta skápum fyrir drykkjarumbúðir með skilagjaldi. Öðrum úrgangi til endurvinnslu þarf að skila á Endurvinnslustöð. Næsta endurvinnslustöð er við Sævarhöfða en áætlað er að hún víki fyrir annarri landnotkun árið 2017. Eftir það mun endurvinnslustöð við Jafnarsel vera næst.

3.2.1.5.4 Land

Þróunarsvæði er í jaðri Elliðaárdals þar sem er nokkur gróður en ekki verðmætur.

3.2.1.5.5 Kolefnisbinding

Ekki er gróður svo nokkru nemi á þróunarsvæðum sem ætluð eru undir byggð.

3.2.1.5.6 Orka og auðlindir, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Nú þegar nokkur flokkun á sorpi. Íbúar geta velja þjónustustig hvað varðar flokkun og skil endurvinnsluefna.	Aðeins lítil hluti sorps er flokkaður við heimili. Rými í sorpgeymslum fyrir aukna flokkun við heimili sums staðar takmarkandi þáttur. Erfitt að byggja upp þjónustu grenndar- og endurvinnslustöðva ef þeim er ekki tryggð staðsetning til framtíðar, s.s. í skipulagi.
Tækifæri	Ógnanir
Dreifing grenndarstöðva verði þannig að allir íbúar hafi aðgengi að grenndarstöð í 500 m eða minna frá heimili sínu Skil fleiri úrgangsflokka við heimili og á grenndarstöðvum Aukin og bætt aðstaða fyrir flokkun og skil endurvinnsluefna Nýjar byggingar geri ráð fyrir góðu aðgengi íbúa og losunaraðila að ílátum undir úrgang.	Staðsetning og fjölgun grenndargáma getur mætt andstöðu íbúa. Landrymi undir úrgangstengda starfsemi ekki í forgangi sérstaklega þar sem rými er takmarkað.

3.2.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðari stigum

3.2.1.7 Náttúruvá

3.2.1.7.1 Ofanflóð

Ekki er ofanflóðahætta á svæðinu. Vitað er um óhapp við Árbæjarstíflu þegar yfirfallsrör umlukið jarðvegi gaf sig og orsakaði staðbundið vatns-/aurflóð rétt við Rafstöðvarveg.

3.2.1.7.2 Flóðahætta

Helst er flóðahætta vegna Elliðaáa en hægt er að stýra rennsli ána með virkjunarmannvirkjum. Neðsti hluti hverfisins eru byggingar næst rafstöðinni en þessi hætta er ekki talin mikil. Meginhluti byggðar er á ásnum.

3.2.1.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Lægsti hluti svæðis liggur í um 15 m hæð og er ekki talin nein hætta af völdum sjávarstöðu.

3.2.1.7.4 Sprungusvæði jarðhræringar

Svæðið liggur utan sprungusvæða. Jarðskjálftahætta er ekki meiri en annars staðar í borginni.

3.2.1.7.5 Náttúruvá, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Íbúðabyggð er ofan sjávarflóðahættu og ekki á sprungusvæði	
Tækifæri	Ógnanir



Árbær

Árbær

Verklýsing
hverfisskipulagsgerðar



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagsvið



4 Hverfi 7.2 Árbær – greining og staða



Mynd 25. Árbær, hverfi 2 í borgarluta 7. Loftmynd.

4.1 Lýsing sbr. 1. mgr. 40. gr skipulagslaga

4.1.1 Almenn lýsing

4.1.1.1 Staðsetning í borgarlutanum

Um er að ræða kjarnahverfi borgarlutans. Árbær tengir saman Ártúnsholti til vesturs og Selás til suðausturs. Hverfið afmarkast af Höfðabakka í vestri, Bæjarhálsi í norðri og Fylkisvegi í austri. Elliðaárdalur liggur að hverfinu að sunnanverðu.

4.1.1.2 Staðhættir

Landslag hverfisins er ávalt og því hallar til suðvesturs að Elliðaánum. Aðalaðkoma að hverfinu er frá Bæjarhálsi en hverfið tengist götunni á þremur gatnamótum. Hverfið tengist nokkuð vel stofnbrautum höfuðborgarsvæðisins, Vesturlandsvegi úr norðri og Suðurlandsvegi úr austri. Höfðabakki skilur hverfið frá Ártúnsholti en Seláshverfi tengist Árbænum með Selásbraut. Skilgreind stærð hverfisins er 77,5 ha og það er í 60–80 m hæð yfir sjávarmáli.

Árbær nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn bæði hvað varðar útivist og náttúru og eins vegna tenginga við göngustíga.

4.1.1.3 Samsetning byggðar

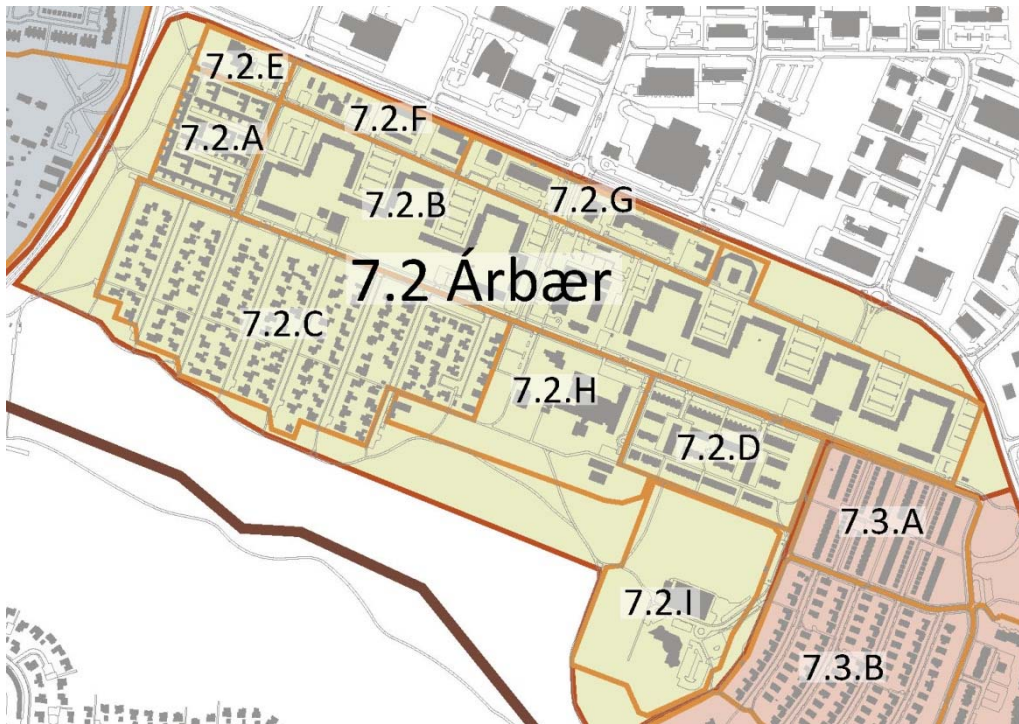
Árbær er kjarninn í borgarlutanum og upphaf byggðarinnar þar. Íbúar eru rúmlega 1.300 og íbúapéttleiki því rúmlega 17 íbúar/ha sem er umtalsvert undir lágmarki samkvæmt mati á visthæfi byggðar og skipulags. Um er að ræða tiltölulega fastmótaða byggð að undanskildum verslunarlóðum. Byggðin er fremur lágreist eða allt að þriggja hæða. Hryggjarstykkið í hverfinu eru fjölbýlishúsin við Hraunbæ með skjólgóðum íbúðagörðum sem var nýlunda þegar hverfið reis á sjöunda áratug síðustu aldar. Sunnan Rofabæjar taka síðan við sérbýlishús, einbýlishús og tveggja hæða raðhúsabyggð. Við Bæjarháls standa nokkur tiltölulega nýreist þriggja hæða fjölbýlishús. Í hverfiskjarnanum í Árbæ, sem jafnframt er miðja borgarlutans, er verslun og mikilvæg þjónusta af ýmsu

tagi, svo sem grunnskóli (1.–10. bekkur), tveir leikskólar, kirkja og félagsmiðstöð. Að öðru leyti er vísað til samnefnds liðar, 2.1.4 í umfjöllun um borgarhlutann.

4.1.1.4 Þróun byggðar

Eins og fram hefur komið skiptist borgarhlutinn í fjögur hverfi. Árbær (7.2) var fyrsta hverfið til að byggjast, þar næst byggðist Selás (7.3), Ártúnsholt (7.1) vestan Höfðabakka byggðist upp úr 1980 og Norðlingaholt byggðist síðast og er enn í byggingu.

4.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar



Mynd 26. Árbær. Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar.

Innan hverfisins eru skilgreindar 9 nokkuð augljósar hverfiseiningar sem m. a. endurspeгла mismunandi húsagerðir og tímasteið uppbyggingar.

	Magn
Stærð hverfis (ha)	77,5 ha
Fjöldi íbúða	1.325
Íbúafjöldi	3.294
Íbúar/íbúð	2,49
Íbúðir/ha	17,1

4.1.3 Stefna, markmið og áherslur fyrir Árbæ

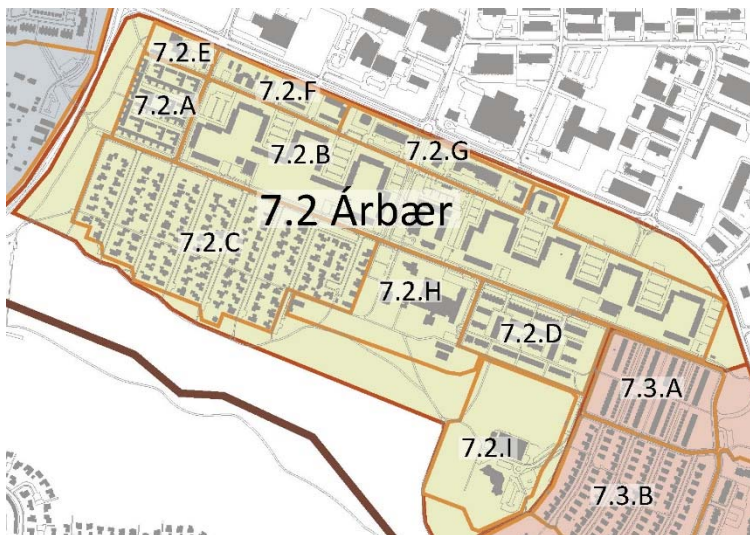
4.1.3.1 Samfélag:

Íbúaþróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning í Árbæ er í samræmi við meðaltal borgarinnar í heild. Íbúaþéttleiki hverfisins er í lágmarki sbr. gátlista um visthæfi byggðar og skipulags. Mikilvægt er því að þetta byggð og fjölga íbúum. Að öðrum kosti er búist við að íbúum í Árbæ fækki á næstu árum. Í aðalskipulagi eru ekki skilgreind ný íbúðarsvæði (þróunarsvæði) í hverfinu ef frá er talinn reitur við gatnamót Höfðabakka og Bæjarháls þar sem gert er ráð fyrir byggingu íbúðarhúss fyrir aldraða við hlið þess sem þar stendur.

Hverfið er fullbyggt ef frá er talið fyrrnefnt þróunarsvæði sem skilgreint er í aðalskipulagi og athugunarsvæði sem ráðgjafar hafa sett fram.

4.1.3.2 Gæði byggðar:

Í hverfinu eru skilgreindar 9 hverfiseiningar sem endurspeglar mismunandi tímaskeið uppbyggingar, byggðarmynstur, húsagerðir og skilmálaákvæði.



Mynd 27. Árbær, hverfiseiningar.

Íbúðaþéttleiki í Árbæ er samkvæmt gátlista um visthæfi byggðar og skipulags undir lágmarki eða um 17 íbúðir/ha. Skipulagið miðar að því að styrkja núverandi byggð með hóflegri viðbót til að draga úr neikvæðum áhrifum fækkunar íbúa í hverfinu á þjónustuframboð. Við uppbyggingu á þróunar- og athugunarsvæðum verður lögð áhersla á að viðhalda byggðarmynstri hverfisins og laga nýja byggð að landslagi og þeirri byggð sem fyrir er.

Að öðru leyti felst framtíðarsýnin fyrst og fremst í því að styrkja hverfismiðjuna, aðkomu að henni og tengsl við aðra miðlæga starfsemi svo sem grunnskóla, kirkju, kirkjutorg og Elliðaárdal.

Í skipulaginu er leitast við að skilgreina borgarrýmið með það fyrir augum að skapa betri rýmiskennnd m. a. með byggingum og trjágróðri. Það sama gildir um almenningsrími hverfisins.

Frá miðkjarna hverfisins er gert ráð fyrir tengingu niður í Elliðaárdal sem endi í hverfisgarði. Hverfisgarðurinn tengist síðan Fylkissvæðinu og Árbæjarlaug. Hann verður hannaður sérstaklega í náttúrustíl. Þar verður einnig gert ráð fyrir matjurtagörðum.

Skoða þarf stíga sem eru innan lóða við Hraunbæ, sem liggur samsíða Rofabæ. Þeir eru hluti af göngustígakerfi svæðisins en eru á einkalóð og illa við haldið.

Hverfiskjarninn er verslunar- og þjónustusvæðið við Bæjarbraut sem nær frá Hraunbæ að kirkjunni. Brýnt er að styrkja svæðið og tengja betur saman.



Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir borgargötu um borgarhlutann Árbæ. Rofabær er hluti borgargötunnar. Þversnið og yfirborðsfrágangur götunnar verður aðlagður þeirri hugmyndafræði en áherslan verður þó fyrst og fremst á svæðið við hverfismiðjuna, kirkjuna og skólann.



Lögð er áhersla á að marka aðalaðkomu hverfisins á skýran hátt, m.a. með merkingum og umhverfið gert hlýlegra með gróðursetningu, lýsingu og jafnvel listaverki. (mynd google maps).



Hugsanleg eru trjágöng meðfram Bæjarhálsi frá Höfðabakka að Selástorgi með rýmis- og skjólmyndun í huga (mynd google maps).



Horft er til nýrrar göngutengingar á milli Hraunbæjar og Rofabæjar við fjölbýlishús við Hraunbæ 102–114. Margir ganga þarna um eftir botnlangagötu við Hraunbæ 102. Svæðið er innan lóðamarka fjölbýlishúsa (myndir google maps).



Séð frá Rofabæ



Séð frá Hraunbæ

Horft er til trjáganga meðfram Fylkisvegi frá Rofabæ að sundlaug og íþróttasvæði Fylkis (mynd google maps).



4.1.3.3 Samgöngur

Áhersla er lögð á að skapa góðar aðstæður til að hjóla og nota almenningsvagna með aðlaðandi, samfelldu neti göngu- og hjólaleiða svo og með fleiri hjólastæðum við byggingar borgarinnar og jafnvel ákveðnar biðstöðvar almenningsvagna.

Sérstaklega verður skoðað að þétta og auka gæði göngu- og hjólaleiða milli Hraunbæjar og Rofabæjar. Einnig er stefnt að því að skoða möguleika á að bæta og auka vægi göngu- og hjólatengingar milli Árbæjar og Ártúnsholts með betrubótum við undirgöngin við Árbæjarsafn til að styrkja tengsl hverfanna. Lögð er áhersla á að aðskilja göngu- og hjólastíg í Elliðaárdal sem og meðfram Rofabæ.

Stefnt er að því að bæta göngutengsl við hverfismiðjuna þannig að auðveldara verði að komast að og á milli þjónustuaðila án þess að þurfa að nota bíl.

Gert er ráð fyrir sambærilegum eða heldur færri bílastæðum á hverja íbúð á þróunar- og athugunarsvæðum en eru að meðaltali í hverfinu í dag.

Hverfisskipulagið tekur ekki á tíðni og þjónustutíma strætisvagna en æskilegt væri að auka tíðni og lengja þjónustutíma.

4.1.3.4 Vistkerfi og minjar

Elliðaárdalur liggur að öllu hverfinu að sunnanverðu. Lögð er áhersla á að viðhalda fjölbreyttu vistkerfi og vernda náttúruna en jafnframt bæta aðgengi og gæði gönguleiða og áningarstaða. Til framtíðar þarf að endurmeta fjarlægðarkröfur frá Elliðaám, skilgreina betur vistkerfið til þess að geta ákveðið með markvissum hætti staðsetningu stíga og brúa, hvar takmarka þarf umferð og hvar má auka hana. Rauðavatn er austan við hverfið með auðugt gróðurfar og fuglalíf.

Gera þarf áætlun um meðferð ofanvatns þannig að í framtíðinni verði því veitt burt í náttúrulegum ferlum.. Ákvæði verði um ofanvatnslausnir á þróunarsvæðum.

4.1.3.5 Orka og auðlindir

Í Árbæ eru grenndargámar fyrir pappír/pappa og plastumbúðir. Ekki er boðið upp á aðra endurvinnslu í hverfinu eins og er. Lágmarksfjarlægð er á milli grenndargáma í hverfinu (skv. gátlista) og er æskilegt að fjölga þeim. Einnig er æskilegt að bjóða upp á meiri flokkun sorps.

Framtíðarsýn borgarhlutans í orku- og auðlindamálum er í samræmi við stefnu og áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lögð er áhersla á bættu orku- og auðlindanýtingu og markvissari meðhöndlun úrgangs. Það mun væntanlega endurspeglast í skilmálum nýbygginga. Einnig má gera ráð fyrir að grenndarstöðvar verði festar í sessi og aðgengi gangandi, hjólandi sem og akandi að þeim tryggð.

4.1.3.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðari stigum.

4.1.3.7 Náttúruvá

Svæðið er ofan flóðahættu sjávarflóða. Ekki er talin hættu á flóðum vegna Elliðaáa.

4.1.3.8 Aðrar áherslur

Á ekki við.

4.1.3.9 Þróunarsvæði

Í aðalskipulagi eru skilgreind þróunarsvæði í og við hverfismiðjuna við Rofabæ/Bæjarbraut sem og fyrrgreindur reitur við Höfðabakka. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.2.

4.1.4 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum

Ekki liggur fyrir deiliskipulag hverfisins í heild. Deiliskipulag Árbæjar og Seláss frá árinu 1966 tekur til staðgreinireita 04331, 04334, 04335, 04343, 04344, 04345, 04351, 04352 og 04360. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar síðan.

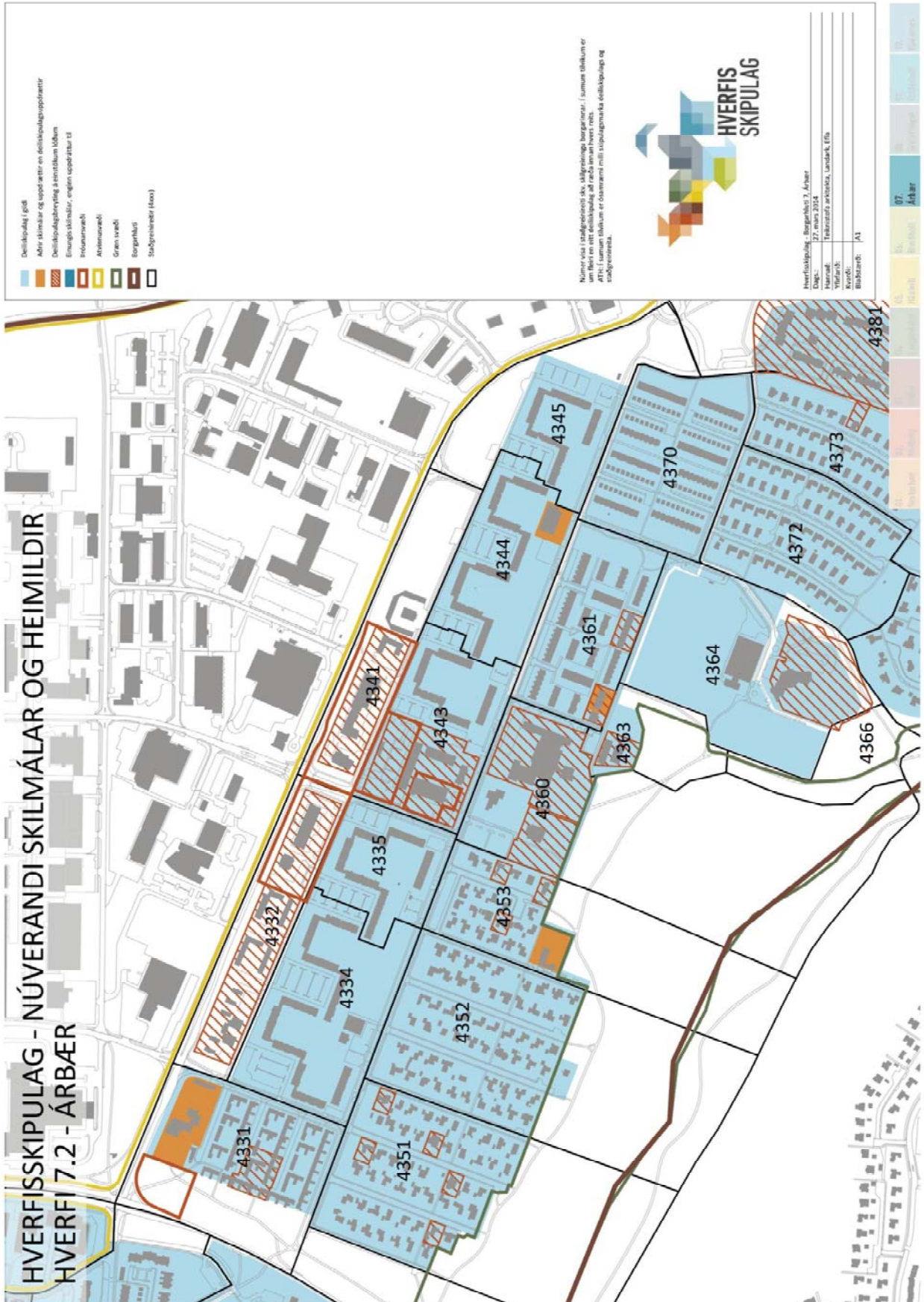
Töflurnar að neðan gefa yfirlit yfir deiliskipulagsáætlanir, samþykktar breytingar og skilmála.

Skipulagsleg staða – Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi				
7.2 ÁRBÆR				
Staðgreinir (nr.)	Heiti á deiliskipulagi/ Uppdráttum/ Skilmálum	Samþykkt í borgarráði eða borgarstjórn	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdráttar? Annað ?
43xx	Árbær – Selás		25.10.1966	Uppdráttur
04331	Hraunbær 51–67		11.01.2006	Breyting á deiliskipulagi.
	Skilmálar fyrir garðhús	26.mars 1965	4.12.2008	Uppdráttur án skilmála. Viðbygging. Stærð bygginga skilgreind á uppdraetti. Að auki gilda skilmálar um garðhús. Skilmálar fyrir Hraunbæ 1–99. Breytingin snýr að heimild til að byggja garðskála.

04331	Íbúðir aldraðra og þjónustumiðstöð við Hraunbæ Hraunbær 103–105 íbúðir og þjónustumiðstöð f. aldraða		14.11.1989	Drög að skilmálum frá 23.okt 1989 Byggingarnefndarteikningar. Stærð bygginga skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar. 20.3.90 Byggingarnefndarteikning. Fjölgun bílskúra 9.4.1991.
04332	Hraunbær 107–115	18.12.2001		Nýjar lóðir fyrir ýmis konar þjónustu. Skilmálar á uppdrætti.
04334 04335 04343 04344 04345	Skilmálar fyrir fjölbýlishús	10.2.1965		Skilmálar fyrir fjölbýlishús við Hraunbæ nr. 2–198 Breytingin á skilmálum sem snýr að notkun kjallara. 22.12.2011
04341	Bæjarháls, Hraunbær 117	19.03.96		Staðsetning húss. Vantar skilmála (15.3.1996) – sjást líklega á uppdrætti fyrir Hraunbæ 117–123
04341	Hraunbær 117–123	19.2.2002		Deiliskipulagsbreyting. Breytt landnotkun. Skilmálar fylgja á uppdrætti (eldri og nýir)
04343	Breyting að deiliskipulagi. Hús B á lóð verslunarmiðstöðvar Skilmálar fyrir Árbæjarhverfi. „Hús B“ á lóð verslunarmiðstöðvar. Hraunbær 102/Rofabær 23	24.01.1977 13.5.1977		Uppdráttur. Skilmálar Hraunbæ 102. Skilmálar um „hús B“ á lóð verslunarmiðstöðvar frá 13.5.1977. Aðra skilmála vantar. Fallið frá torgi 7.2.1977 Innkeyrsla og lóðask. 11.1.1991 Breytt bílastæði 17.5.1994
04344	Rofabær 39		17.7.1990	Byggingarnefndarteikningar. Stækkun byggingar. Stærð bygginga skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar
04351 04352	Skilmálar um einbýlishús í Árbæjarhverfi	1964		Skilmálar

04353				
04351	Fagribær 2		13.6.2007	Deiliskipulagsbreyting, stækkun byggingar Stærðir skilgreindar á hverjum breytingaupprætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
	Fagribær 9		29.8.2007	Deiliskipulagsbreyting, stækkun byggingar Stærðir skilgreindar á hverjum breytingaupprætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
	Fagribær 14		25.1.2006	Deiliskipulagsbreyting, stækkun byggingar Stærðir skilgreindar á hverjum breytingaupprætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
	Glæsibær 2		26.9.2007	Deiliskipulagsbreyting, stækkun byggingar Stærðir skilgreindar á hverjum breytingaupprætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
	Hábær 35		17.7.2009	Deiliskipulagsbreyting, stækkun byggingar Stærðir skilgreindar á hverjum breytingaupprætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
	Hábær 38		28.9.2005	Deiliskipulagsbreyting, stækkun byggingar Stærðir skilgreindar á hverjum breytingaupprætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
	Hábær 41		15.4.2011	Deiliskipulagsbreyting, gróðurskáli Stærðir skilgreindar á hverjum breytingaupprætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
	Heiðarbær 14		22.8.2007	Deiliskipulagsbreyting, gróðurskáli Stærðir skilgreindar á hverjum breytingaupprætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
04353	Hlaðbær 17		19.3.1996	Byggingarnefndarteikning. Viðbygging leikskóla og breytt lóðarmörk. Vantar skilmála Grunnflötur byggingar skilgreindur á upprætti
04360	Rofabær 34, Árbæjarskóli		19.3.2009	Deiliskipulagsbreyting. Byggingarreitur bílastæði og fleira. Stærð bygginga skilgreind á upprætti. Aðra skilmála vantar
	Rofabær 32, Árbæjarkirkja		18.9.2008	Deiliskipulagsbreyting. Stækkun byggingar og lóðar.

				Stærð bygginga skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar
04361	Árbær – Selás. Raðhús Brekubæ Melbæ	2.8.1977		Uppdráttur og skilmálar
	Brekubær 32–44		9.2.2011	Deiliskipulagsbreyting. Stækkun bygginga. Skilgreind stærð viðbyggingar á uppdrætti.
	Melbær 30–36		4.7.1995	Byggingarnefndarteikning. Nýbygging. Flatarmál kemur fram á uppdrætti.
	Melbær 30–40	4.7.1995		Deiliskipulagsbreyting. Byggingareit skipt.
04363	Skólabær 6	02.03.2006		Deiliskipulagsbreyting. Breytt lóð og viðbygging. Stærð og staðsetning kemur fram á uppdrætti.
04364	Fylkir	15.2.2007		Uppdráttur með sniði
04366	Sundlaug í Árbæ. Breytt afstöðumynd vegna sprungu			Upplýsingar um deiliskipulag vantar. Afstöðumynd landslagsarkitekts og deiliskipulag veitingaskála liggur fyrir.



Mynd 28. Núverandi skilmálar og heimildir.

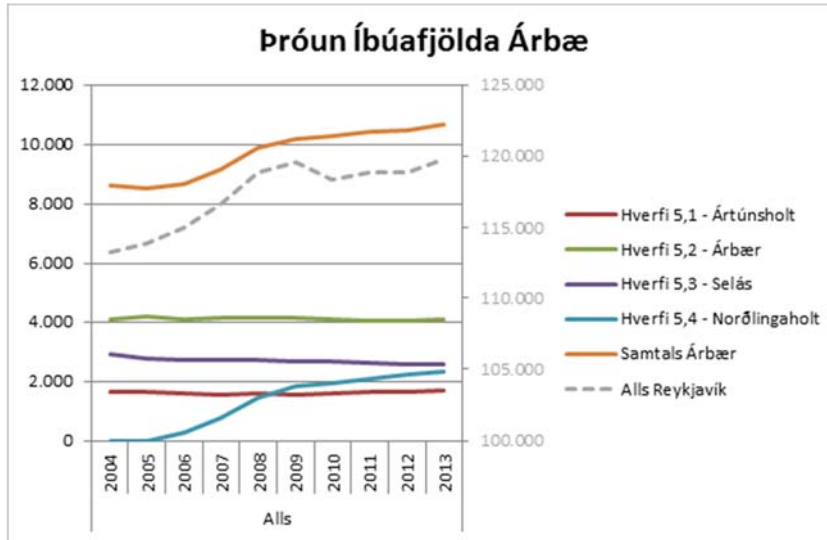
4.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Notast er við gátlista við mat á visthæfni byggðar. Gátlistinn er fylgiskjal númer 1. Fyllt er í gátlistann fyrir borgarhlutann í heild og einnig fyrir hvert hverfi fyrir sig. Í þessum kafla er fjallað um Árbæ.

4.2.1 Grunnástand

4.2.1.1 Samfélag

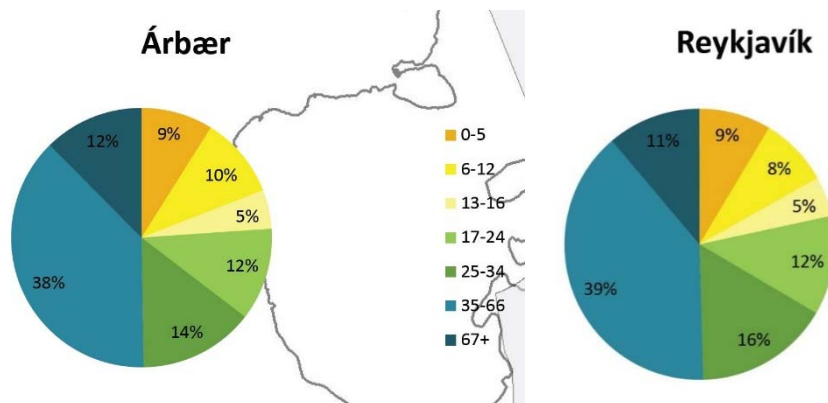
4.2.1.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldursamsetning



Mynd 29. Þróun íbúafjölda í hverfum borgarhlutans.

Heimild: Upplýsingar af vef Hagstofunnar. Íbúafjöldi 1. janúar hvert ár.

Aldursdreifing í hverfinu er mjög sambærileg því sem er í Reykjavík í heild. Hverfið virðist því í góðu jafnvægi hvað það varðar enda um að ræða elsta hverfið í borgarhlutanum Um 40% íbúa eru á aldrinum 35–66 ára.



Mynd 30. Árbær og Reykjavík, aldursdreifing

4.2.1.1.2 Íbúapéttleiki

Eins og fram hefur komið er Árbær eins og hverfið er skilgreint í hverfisSKIPULAGI 77,5 ha. Íbúar eru tæplega 3.300 og íbúapéttleiki því um 42,5 íbúar/ha.

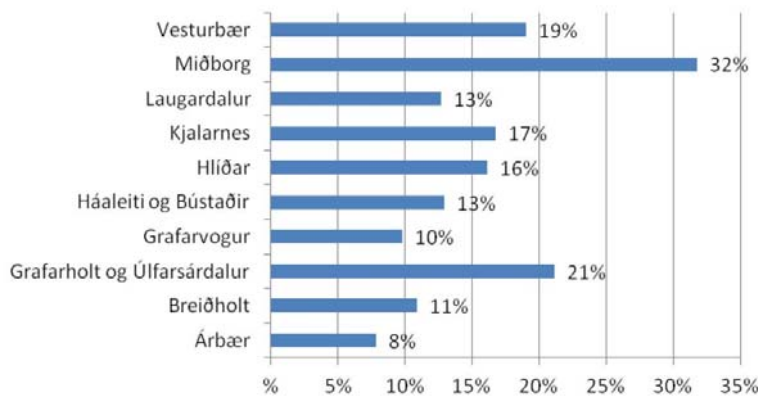
4.2.1.1.3 Skólahverfið

Í Árbæ starfar Árbæjarskóli (1.–10 bekkur grunnskóla). Hann er jafnframt safnskóli fyrir Ártúnsholt og Selás. Árið 2000 voru 824 nemendur í Árbæjarskóla. Þá tók þeim að fækka, voru um 700 árið 2010 en eru nú um 630. Spáð er að þeir verði um 650 næstu ár. Sjá nánar um þróun nemendafjölda og spá í kafla 2.4.1.

4.2.1.1.4 Húsnæði fyrir alla

Ekki liggja fyrir upplýsingar um fjölda leiguíbúða eða íbúða fyrir fólk með sérþarfir, aldraða eða fatlaða.

Myndin að neðan sýnir leiguhúsnæði eftir borgarhlutum. Af henni er ljóst að fæstir leigjendur eru í úthverfum. Árbær er með lágsta hlutfall leigjenda eða 8%, næst því kemur Breiðholt með 11%, en í miðborginni er hlutfallið 32%.



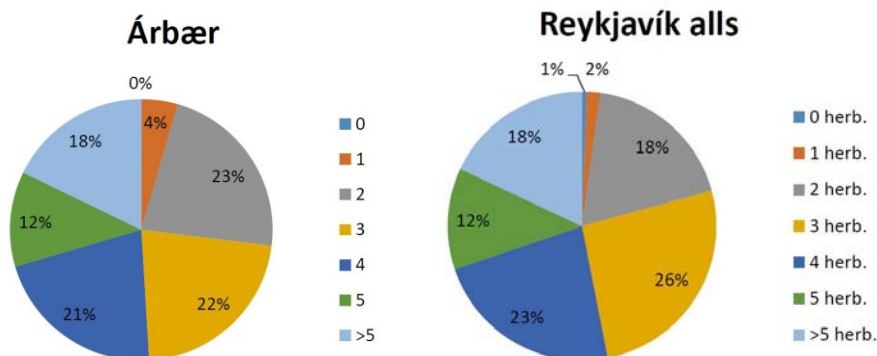
Mynd 31. Leiguhúsnæði eftir borgarhlutum 2013.

Heimild: Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013.

Ekki verður séð á tiltækum gögnum hvort um sé að ræða einn eða fleiri leigusamninga fyrir sömu íbúð. Einnig er óljóst hvort í öllum tilvikum sé um skráðar íbúðir að ræða. Því er ekki með óyggjandi hætti hægt að sýna fjölda leigusamninga sem hlutfall íbúða í hverfinu enda þótt ætla megi að í borgarhlutanum sé almennt hlutfallslega lítið um leiguhúsnæði sbr. Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013.

Íbúðastærðir

Íbúðir í Reykjavík í heild og Árbæ skiptast á eftirfarandi hátt hvað varðar herbergjafjölda:

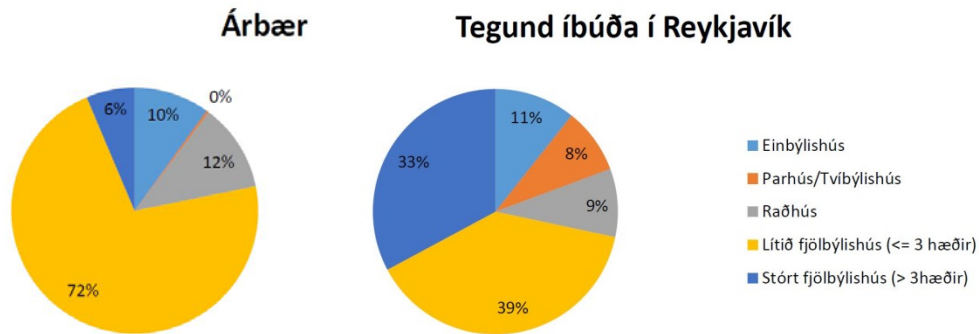


Mynd 32. Stærðir íbúða í Árbæ og Reykjavík í heild.

	1 herb	2 herb	3 herb	4 herb	5 herb	>5 herb
Árbær	4%	23%	22%	21%	12%	18%
Reykjavík	3%	18%	26%	23%	12%	18%

Mjög lítil frávík eru þegar borinn er saman herbergjafjöldi í íbúðum í Árbæ og Reykjavík í heild. Draga má þá ályktun að hverfið sé í jafnvægi hvað varðar æskilegan fjölbreytileika í íbúðastærðum.

Húsagerðir í Reykjavík í heild annars vegar og Árbæ hins vegar skiptast á eftirfarandi hátt:



Mynd 33. Húsagerðir í Árbæ og Reykjavík í heild

	Einbýlishús	Parhús/ tvíbýlishús	Raðhús	Fjölbýli 2–3 hæðir	Fjölbýli >3 hæðir
Árbær	10%	0%	12%	72%	6%
Reykjavík	11%	8%	9%	39%	33%

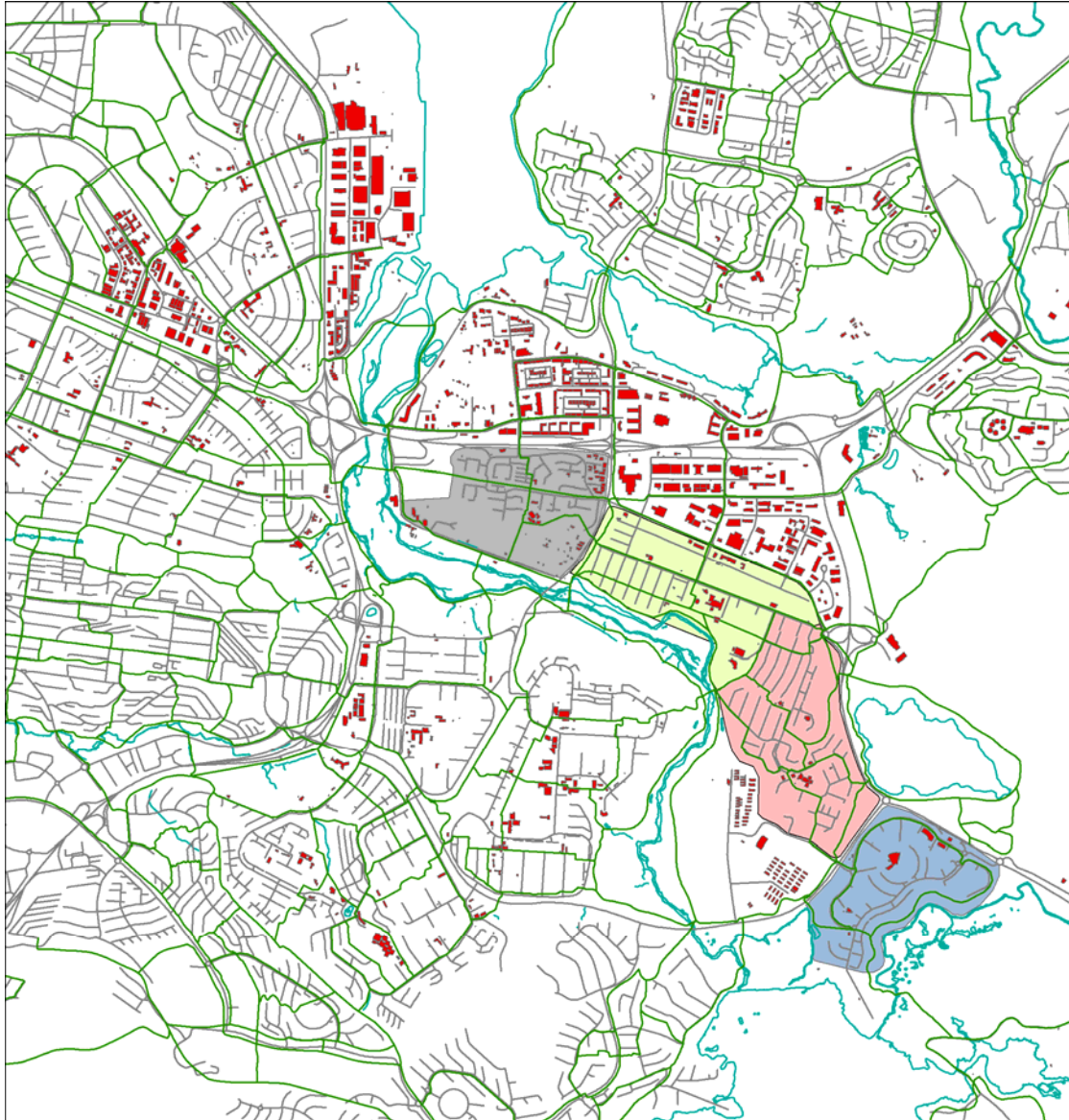
Í samanburði við Reykjavík í heild er mjög hátt hlutfall lítilla fjölbýlishúsa einkennandi fyrir byggðina í Árbæ.

Að sama skapi er lítið um há fjölbýlishús og nánast ekkert um parhús/tvíbýlishús í hverfinu.

4.2.1.1.5 Atvinna/Störf

Hverfið er nokkuð vel staðsett m.t.t. atvinnuframboðs. Fyrir utan hverfistengda vinnustaði eins og skóla, leikskóla, heilsugæslu og sundlaug er stórt atvinnusvæði á Hálsunum og á Höfðunum norðan við Vesturlandsveg.

Áætlað er að 11 störf séu í minna en 2,5 km fjarlægð (loftlína) fyrir hverja íbúð í Árbæ.



Mynd 34 Atvinnuhúsnæði sem er í allt að 2,5 km fjarlægð frá Árbæ, mælt m.v. loftlínu.

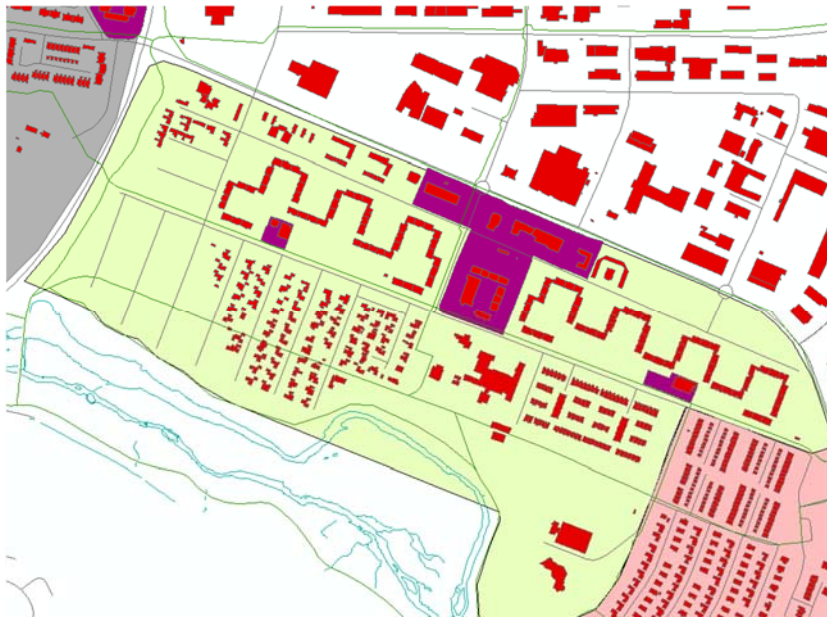
4.2.1.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Auk matvöruverslana er allnokkur verslun og þjónusta í hverfismiðjunni í Árbæ. Þar má telja blómabúð, búsáhal dabúð, veitingastað/krá, „sjoppu“, sérvöruverslun, hraðbanka, bakarí, heilsugæslustöð, apótek, þjónustumiðstöð Árbæjar, veitingastað (pizza), bensínstöð og skátaheimili. Einnig er í hverfinu grunnskóli, tveir leikskólar, kirkja, félagsmiðstöð, þjónustumiðstöð aldraðra og ferðabíllaleiga. Samkvæmt gátlista um visthæfi byggðar og skipulags er framboð verslunar og þjónustu í hverfinu 89% þess sem æskilegt er.

4.2.1.1.7 Framboð matvöruverslana

Í hverfinu er vel séð fyrir matvöruverslunum. Við Rofabæ er lágvöruverslun (Krónan) og einnig við Hraunbæ (Bónus). Fyrirnefndar matvöruverslanir þjóna einnig öðrum hverfum borgarhlutans enda þótt göngufjarlægðir séu yfir þolmörkum fyrir þá sem búa vestast (Ártúnsholt) og austast (Norðlingaholt) í borgarhlutanum.

Um 53% íbúa hverfisins búa í 400 m loftlínu frá matvöruverslun en 93% íbúa eru innan við 615 m loftlínu. Fjarlægð var metin að Krónunni (Húsgagnahöll og Rofabæ) og Bónus.



Mynd 35. Húsnæði í innan við 615 m fjarlægð, loftlínu, frá matvöruverslun.

4.2.1.1.8 Öryggi og heilsa

Umferðaröryggi

Um 74% af heildarlengd gatna innan hverfisins (að stórum stofnbrautum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða.

Hverfið er rólegt og leiksvæði eru í flestum tilvikum fjarri umferð eða við húsaötur. Stígar eru almennt góðir en slæm sýn er sumstaðar þar sem þeir mæta götum vegna gróðurs.

Alls urðu 12 umferðarslys í Árbæ á árunum 2007–2012. Þar af urðu 9 slys á óvörðum vegfarendum sem er óvenju hátt hlutfall. Flest urðu slysin á gatnamótum Bæjarbrautar og Hraunbæjar. Nánari sundurliðun á umferðarslysum er í

umfjöllun um umferðaróhöpp í kafla 2.4.3 Samgöngur.

Innbrot, yfirlitskort

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

4.2.1.1.9 Þátttaka íbúa

Sjá umfjöllun í kafla 7.3.



meiðslum. (www.us.is)

4.2.1.1.10 Samfélag, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Mikið og gott framboð verslunar og þjónustu, einkum matvöruverslana.</p> <p>Góð tengsl við verðmæt útivistarsvæði Elliðaárdalsins.</p> <p>Aldursdreifing í hverfinu áþekk því sem er í Reykjavík í heild.</p> <p>Það sama gildir um stærðir íbúða.</p> <p>Með tilliti til þess virðist hverfið í góðu jafnvægi.</p>	<p>Hlutfall fjölbýlishúsa er hátt (80%) og gerð þeirra einsleit (flestar þeirra án lyftu).</p> <p>Hlutfall einbýlis-, rað- og parhúsa að sama skapi lágt.</p> <p>Umferðaröryggi óvarinna vegfarenda er ekki nógu gott.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Styrkja þarf miðju hverfisins, m. a. með bættu aðgengi og umhverfisfrágangi.</p>	<p>Einsleit fjölbýlishús í hverfinu geta leitt af sér ákveðinn félagslegan og umhverfislegan vanda.</p>

4.2.1.2 Gæði byggðar

4.2.1.2.1 Tilurð byggðarinnar, saga og menningararfur

Árið 1962 samþykkti Reykjavíkurborg hið svonefnda danska skipulag. Dönskum prófessor, Peter Bredsdorff, var falið að leiða skipulagsvinnuna. Þar var í fyrsta sinn gert ráð fyrir nýjum byggðakjörnum austan Elliðaáa. Árbæjarhverfið var fyrsta hverfið sem kom til skipulagningar. Hverfinu var valinn staður í austanverðu holtinu sem lá að Elliðaám. Um mitt hverfið lá gamli Suðurlandsvegurinn en lagður var nýr vegur norðan hverfisins árið 1967 sem tók við hlutverki hans og fékk síðar nafnið Bæjarháls. Gamli Suðurlandsvegurinn fékk hins vegar nafnið Rofabær, en götuheiti í hinu nýja hverfi fengu endinguna -bær. Frekari upplýsingar liggja ekki fyrir. Tekið verður á þessum þætti á síðari stigum.

4.2.1.2.2 Byggðarmynstur

Í Árbæ sem er 77,5 ha eru rúmlega 1.300 íbúðir eða tæplega 17 íbúðir/ha. Eins og fram hefur komið er mjög hátt hlutfall fjölbýlishúsa í hverfinu.

Í aðalskipulagi er skilgreint eitt þróunarsvæði þar sem mörkuð er stefna um fjölbýlishús að svipaðri stærð og gerð og það hús sem nú stendur við gatnamót Bæjarháls og Höfðabakka.

Hverfið er í senn heildstætt og fjölbreytilegt. Hryggjarstykkið og megineinkenni í byggðarmynstri hverfisins er lágrest fjölbýlishúsabyggð við Hraunbæ með skjólgóðum íbúðargörðum. Vestast er þó einnar hæðar garðhúsabyggð. Meðfram Elliðaárdalnum eru einbýlishús vestan þjónustukjarnans en tvílyft raðhús austan hans. Meðfram Bæjarhálsi við Hraunbæ hafa á síðustu árum risið lágrest fjölbýlishús og einnar og tveggja hæða raðhús.

Skipulag hverfisins mætir ekki á sérstakan hátt ólíkum þörfum kvenna/karla, stúlkna/drengja en ekki er talið að halli sérstaklega á ákveðna hópa.



Mynd 37. Byggð og opin svæði í Árbæ.

4.2.1.2.3 *Göngufjarlægðir*

Um 53% íbúa hverfisins búa í 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Fjarlægð var metin að Krónunni og Bónus. Sjá nánari umfjöllun um framboð matvöruverslana í kafla 2.4.1 Samfélag.

4.2.1.2.4 *Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)*

Helstu umferðarásar í hverfinu eru Rofabær og Hraunbær. Bæjarbraut er tengibraut sem tengir Bæjarháls við Hraunbæ og Rofabæ. Þessar götur eru skilgreindar sem borgargötur í aðalskipulagi. Á því svæði er miðja hverfisins og borgarhlutans alls með verslun og ýmis konar þjónustu. Sá hluti Rofabæjar, Bæjarbrautar og Hraunbæjar sem er við miðjuna verður skilgreindur sem borgargötur.

4.2.1.2.5 *Almenningsrými*

Hverfið hefur góðan aðgang að almenningsrýmum bæði inni í hverfinu og við útivistarsvæði í Elliðaárdal. Almenningsrými eru frekar einsleit en góð garðrými eru meðfram Rofabæ sem tengjast borgargötunni og miðju svæðisins, þar sem verslun og þjónusta er til staðar. Kirkja, skóli og félagsmiðstöð eru miðlæg í hverfinu og þaðan eru góð tengsl við Elliðaárdal. Gott net stíga tengist Elliðaárdalnum og skjólgóð opin svæði eru á nokkrum stöðum.

4.2.1.2.6 *Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)*

Ekki liggja fyrir sérstakar veðurathuganir í hverfinu en fyrir liggur skýrsla um veðurfar í nágrenni Rauðavatns. Ríkjandi eru suðaustlægir vindáttir og útsynningur en hverfið er opið fyrir þeim vindáttum. Ætla má að vaxandi gróður í Elliðaárdal veiti hverfinu skjól að einhverju marki. Á björtum góðviðrisdögum veita fjölbýlishúsin við Hraunbæ skjól gegn norðanáttinni.

Þar sem byggðin í Árbæ er almennt fremur lágreist er skuggamyndun ekki vandamál.

Skaflamyndun í Árbæ getur orðið talsverð en fyrst og fremst á götum, gangstéttum og á öðrum gönguleiðum. Vel skipulagt snjóruðningskerfi þar sem götur og gönguleiðir eru ruddar samkvæmt sérstöku skipulagi hefur reynst vel.

4.2.1.2.7 *Gróðurþekja*

Hverfið hefur grænt yfirbragð. Gróður innan lóða er töluverður og þroskaður og gróðurþekjuhlutfall mikið miðað við Reykjavík í heild. Gegndræpi svæðis er 41– 60% sem gefur vísbendingu um hlutfall opinna svæða.

4.2.1.2.8 Borgarbúskapur

Ekki eru matjurtagarðar í hverfinu.

4.2.1.2.9 Hönnun og arkitektúr

Sérhver hverfiseining í Árbæ er með sínu sniði sem er afleiðing mismunandi aðstæðna og skilmálaákvæða. Yfirbragð og útlit bygginga er afar mismunandi og vitnar einkum um hæfni og afstöðu hönnuðanna til viðfangsefnisins.

4.2.1.2.10 Staðarandi

Skipulag Árbæjar tekur ekki á augljósan hátt tillit til þekktra kennileita. Fjölbýlishúsabyggðin við Hraunbæ er eitt megineinkenni byggðarinnar sem auk ágættra tengsla við Elliðaárdalinn er ríkur þáttur í staðaranda hverfisins. Þau mynda einnig skjólgóð bílfrí svæði sunnan húsanna.

4.2.1.2.11 Gæði byggðar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Fjölbreytileg og gróin byggð í góðu jafnvægi. Áhugaverð fjölbýlishús með skjólgóðum íbúðagörðum við Hraunbæ sem einnig skýla byggðinni sunnan þeirra fyrir norðanáttinni.	Einsleit og lítið útfærð almenningsrými. Nánast ekkert er um lyftuhús í hverfinu sem takmarkar notagildi íbúðanna.
Tækifæri	Ógnanir
Mótun sterkari hverfismiðju með bættu aðgengi, betur útfærðum almenningsrýmum svo og góðum yfirborðsfrágangi og vandaðri útfærslu borgargötu.	Lítill íbúðaþéttleiki og fólksfækkun ógnar grundvelli hvers konar þjónustu.

4.2.1.3 Samgöngur

4.2.1.3.1 Almennings-samgöngur

Leiðir 5, 16 og 26 aka um hverfið. Leið 5 gengur á 15 mín. fresti á annatíma en annars á 30 mín. fresti. Aðrar leiðir hafa takmarkaða þjónstu. Leið 16 gengur á 30 mínútna fresti hvort heldur er á annatíma eða ekki og gengur ekki á kvöldin. Leið 26 sem ekur í Grafarholt og Grafarvog, gengur á 60 mín. fresti yfir daginn en ekki á kvöldin og um helgar.

Engin þeirra leiða sem gengur í hverfið ekur eftir Miklubraut (að LSH og HÍ) en leið 19 ekur að HR um Suðurlandsbraut og Hlemm. Leiðir 5 og 19 stoppa í Ártúni og geta farþegar skipt yfir í aðra vagna þar, t.d. vagn 6 sem fer eftir Miklubraut/Hringbraut.

Ekki er vitað til þess að fyrirhugaðar séu leiðabreytingar hjá Strætó.

Almennt byrjar strætó að ganga of seint á morgnanna og hættir að ganga of snemma á kvöldin.

Skýli eru við biðstöðvar fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu en staur á öðrum biðstöðvum. Fjarlægð milli biðstöðva er mest um 250 m. Hámarksgöngufjarlægð er um 300 m.



Mynd 38. Leiðir almenningsvagna í borgarhlutanum.

4.2.1.3.2 Bílastæðakvaðir

Að meðaltali eru um 1,5 bílastæði á íbúð.

Að meðaltali eru rúmlega 2 bílastæði fyrir hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis í hverfinu.

4.2.1.3.3 Hjólreiðar

Engar sérstakar aðskildar hjólreiðaleiðir eru í Árbæ og fjöldi hjólastæða takmarkaður. Nokkuð er um sameiginlega göngu- og hjólastíga sem tengjast stígakerfinu í Elliðaárdal. Gangstéttar rúma illa bæði gangandi og hjólandi.

4.2.1.3.4 Samgöngur, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Strætisvagnabiðstöðvar eru til staðar og fjöldi biðskýla nokkuð góður svo og fjarlægð milli biðstöðva og hámarksgöngu-fjarlægðir.	Biðtími eftir almenningsvögnum á annatíma er of mikill. Aðeins ein leið af þremur gengur á kvöldin og um helgar. Almenningsvagnar byrja að ganga of seint og hætta of snemma. Engar sérstakar aðskildar hjólaleiðir. Ekki verður lögð næg áhersla á það að bæta almennings-samgöngur og göngu- og hjólastíga.

Tækifæri	Ógnanir
<p>Auka hlut almenningssamgangna með því að bæta þjónustuna (auka tíðni, ganga fyrir og lengur, rauntíma upplýsingar, betri skýli o.fl.)</p> <p>Auka má hlut annarra ferðamáta en einkabílsins með því að bæta gæði og tengingar stíga og fjölga hjólastæðum við vinsælar biðstöðvar, skóla og vinnustaði.</p>	<p>Ógnun felst í að ekki verði lögð næg áhersla á að bæta almenningssamgöngur, göngu- og hjólastíga.</p>

4.2.1.4 Vistkerfi og minjar

4.2.1.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Árbær liggur á ás (í framhaldi af Ártúnsholti) í vestur/austur. Vestari hluti svæðisins er í um 60 m hæð en eystri hlutinn næst Selási í um 80 m hæð. Ásinn hallar lítilllega til suðurs í átt að Elliðaárdal. Hálsahverfið afmarkar svæðið til norðurs.

4.2.1.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Borgargarðurinn Elliðaárdalur liggur að hverfinu að sunnanverðu. Blásteinshólmi er sunnan við hverfið, hraun, votlendi og mólendi og árbakki Dimmu. Þar er fjölbreytt fuglalíf. Svæðið er á náttúruminjasrá vegna fjölbreyttrar náttúru, og er kjörið útivistarsvæði í þéttbýli. Elliðaárdalur nýtur auk þess hverfisverndar, þ. e. árnar og nánasta umhverfi.

4.2.1.4.3 Náttúrufar og lífríki

Gróðurkönnun hefur verið gerð í Elliðaárdalnum. Töluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt og mest er af fugli um varptímann. Alls hafa 24 tegundir orpið í Elliðaárdal, flestar 20–22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.

4.2.1.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Grágrýti er ríkjandi og ekki eru þekktar jarðmyndanir í hverfinu. Í Elliðaárdal eru aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar. Leitahraunið er einstakt og nýlegt hraun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt.

4.2.1.4.5 Strandlengja

Á ekki við.

4.2.1.4.6 Ár og vötn

Í nágrenni hverfisins eru Elliðaárnar, og stutt er að Rauðavatni.

4.2.1.4.7 Vatnsverndarsvæði

Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.

4.2.1.4.8 Ofanvatn

Ekki hafa verið gerðar sérstakar ráðstafanir um meðhöndlun ofanvatns í hverfinu.

4.2.1.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Helstu minjastaðir eru við gömlu bæjarhóla Ártúns og Árbæjar. Frekari upplýsingar liggja ekki fyrir um gildi minja á þessu svæði.

4.2.1.4.10 Vistkerfi og minjar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hverfið liggur að útivistarsvæðum sem hafa mikið útivistargildi og fjölbreytt lífríki, sérstaklega í Elliðaárdal.	Vernda ber viðkvæm svæði vegna ágangs manna. Skortur á meðhöndlun ofanvatns.
Tækifæri	Ógnanir
Tengja svæðið betur við Víðidal og bæta tengsl við Rauðavtn og auðvelda aðgengi að græna treflinum.	Hætt er við að viðkvæmt vatnasvæði Elliðaáa og lífríki dalsins skaðist af álagi af mannavöldum og vegna ágangs dýra s.s. hunda, katta og kanína. Hætt er við að ágengar tegundir kæfi náttúrulegan gróður og jarðmyndanir. Gæta þarf þess að náttúrulegur gróður, t.d. á Blásteinshólma, hverfi ekki af völdum ágengra tegunda eins og lúpínu.

4.2.1.5 Orka og auðlindir

4.2.1.5.1 Orkunotkun

Ekki mótað

4.2.1.5.2 Vatnsnotkun

Ekki mótað

4.2.1.5.3 Úrgangsstjórnun

Íbúar geta valið um fjölda úrgangsiláta við heimili sitt, losunartíðni og þjónustustig varðandi skil endurvinnslu og greiða í samræmi við það. Óheimilt er að setja ýmsa úrgangsflokka í gráar tunnur og ker undir blandaðan úrgang. Íbúar geta valið að koma þeim úrgangi sjálfir í endurvinnslu á grenndar- eða endurvinnslustöð eða leigt endurvinnslutunnu af borginni eða öðrum.

Hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám er 680 m (mæld loftlína). Þar er hægt að skila pappír, pappa og plasti og í vinnslu er að taka einnig við gleri. Á sumum slíkum grenndarstöðvum hefur Rauði krossinn komið fyrir söfnunarskápum fyrir textíl og Bandalag íslenskra skáta skápum fyrir drykkjarumbúðir með skilagjaldi. Öðrum úrgangi til endurvinnslu þarf að skila á Endurvinnslustöð. Næsta endurvinnslustöð er við Sævarhöfða en áætlað er að hún víki fyrir annarri landnotkun árið 2017. Eftir það mun endurvinnslustöð við Jafnarsel vera næst.

4.2.1.5.4 Land

Aðalþróunarsvæði hverfisins er miðja hverfisins við Bæjarbraut og Hraunbæ en þar er ekki þörf á að raska landi. Gert er ráð fyrir byggingum á áður óbyggðu landi við Hraunbæ 103–105 þar sem fyrirhugaðar eru viðbótaríbúðir fyrir aldraða.

4.2.1.5.5 Kolefnisbinding

Ekki er gróður svo nokkru nemi á þróunarsvæðum sem ætluð eru undir byggð.

4.2.1.5.6 Orka og auðlindir, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Nú þegar nokkur flokkun á sorpi.</p> <p>Íbúar geta velja þjónustustig hvað varðar flokkun og skil endurvinnsluefna.</p>	<p>Aðeins lítill hluti sorps er flokkaður við heimili.</p> <p>Rými í sorpgeymslum fyrir aukna flokkun við heimili sums staðar takmarkandi þáttur.</p> <p>Erfitt að byggja upp þjónustu grenndar- og endurvinnslustöðva ef þeim er ekki tryggð staðsetning til framtíðar, s.s. í skipulagi.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Dreifing grenndarstöðva verði þannig að allir íbúar hafi aðgengi að grenndarstöð í 500 m eða minna frá heimili sínu</p> <p>Skil fleiri úrgangsflokka við heimili og á grenndarstöðvum</p> <p>Aukin og bætt aðstaða fyrir flokkun og skil endurvinnsluefna</p> <p>Nýjar byggingar geri ráð fyrir góðu aðgengi íbúa og losunaraðila að ílátum undir úrgang.</p>	<p>Staðsetning og fjölgun grenndargáma getur mætt andstöðu íbúa.</p> <p>Landrymi undir úrgangstengda starfsemi ekki í forgangi sérstaklega þar sem rými er takmarkað.</p>

4.2.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðari stigum

4.2.1.7 Náttúruvá

4.2.1.7.1 Ofanflóð

Ekki er ofanflóðahætta á svæðinu.

4.2.1.7.2 Flóðahætta

Helst er flóðahætta vegna Elliðaáa, en hægt er að stýra rennsli ána vegna stíflu við Elliðavatn og ofan Höfðabakkabráar.

4.2.1.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Á ekki við.

4.2.1.7.4 Sprungusvæði jarðhræringar

Svæðið liggur utan sprungusvæða. Jarðskjálftahætta er því ekki meiri en annarsstaðar í borginni.

4.2.1.7.5 Náttúruvá, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Svæðið telst nokkuð öruggt til búsetu	
Tækifæri	Ógnanir
	Ef eldgos verður austan Reykjavíkur getur hraunstraumur leitað niður Elliðaárdal.



Árbær

Selás

Verklýsing
hverfisskipulagsgerðar



5 Hverfi 7.3 Selás – greining og staða



Mynd 39.. Selás, hverfi 3 í borgarhluta 7. Loftmynd.

5.1 Lýsing sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

5.1.1 Almenn lýsing

5.1.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Selás er eitt af eystri hverfum Reykjavíkur og afmarkast af Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut til austurs, Rofabæ til norðurs, Fylkisvegi og Elliðaárdal til vesturs og hesthúsasvæðinu í Víðidal til suðurs.

5.1.1.2 Staðhættir

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum og hæð yfir sjávarmáli er mest um 105 m. Að vestanverðu hallar ásnúm að Elliðaárdal en að austanverðu að Rauðavatni. Selásbraut gengur í gegnum hverfið og tengist Breiðholtsbraut í suðri og Rofabæ í norðri. Skilgreind stærð hverfisins er 89,4 ha.

Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins, einkum um Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut. Fjórar aðkomuleiðir eru að hverfinu, þ.e. um Árbæ

eftir Rofabæ, frá Suðurlandsvegi norðan Rauðavatns, frá Bæjarhálsi en syðsta aðkoman er frá Breiðholtsbraut við Norðlingaholt.

5.1.1.3 Samsetning byggðar

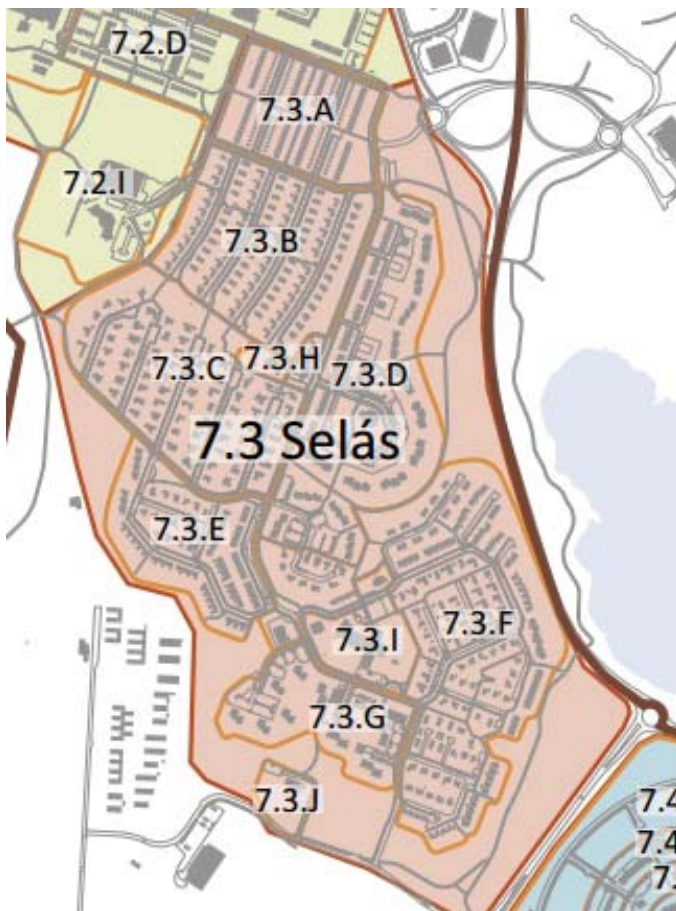
Hverfið er nokkuð heilsteypt, sérstaklega norðurhlutinn, byggðin nokkuð þétt og aðgreining eftir húsagerðum er þökkalega skýr. Á háásnum eru fjölbýlishús sem liggja norður/suður eftir ásnum og mynda m.a. skjól gegn austanátt. Vestar eru raðhús á tveimur hæðum og í vesturhlíðinni lágrest einbýlishús. Byggðin í suðri einkennist af einnar til tveggja hæða einbýlis-, rað- og keðjuhúsum og stakstæðum fjölbýlishúsum.

5.1.1.4 Þróun byggðar

Eins og fram hefur komið skiptist borgarhlutinn í fjögur hverfi. Fyrst byggðist Árbær (7.2) síðan Selás (7.3) en Ártúnsholt (7.1) vestan Höfðabakka byggðist upp úr 1980. Nyrðri hluti Seláss byggðist upp í framhaldi af uppbyggingu Árbæjar en syðri hlutinn samtímis Ártúnsholti á grundvelli heildstæðs deiliskipulags. Öll götunöfn í Selási hafa endinguna ás. Að öðru leyti eru skilin á milli Seláss og Árbæjar óljós.

Að öðru leyti er vísað til samnefnds liðar, 2.1.4 í umfjöllun um borgarhlutann.

5.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar



Mynd 40. Selás. Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar.

Skilgreindar eru 10 hverfiseiningar í Selási sem einkennast af mismunandi byggðarmynstri, húsagerðum, skilmálaákvæðum og legu.

Varðandi lýsingu á einstökum hverfiseiningum er vísað til ítarefnis í fylgiskjali 2.

	Magn
Stærð hverfis (ha)	89,4 ha
Fjöldi íbúða	1.136
Íbúafjöldi	3.282
Íbúar/íbúð	2,9
Íbúðir/ha	12,7

5.1.3 Stefna, markmið og áherslur fyrir Selás

5.1.3.1 Samfélag

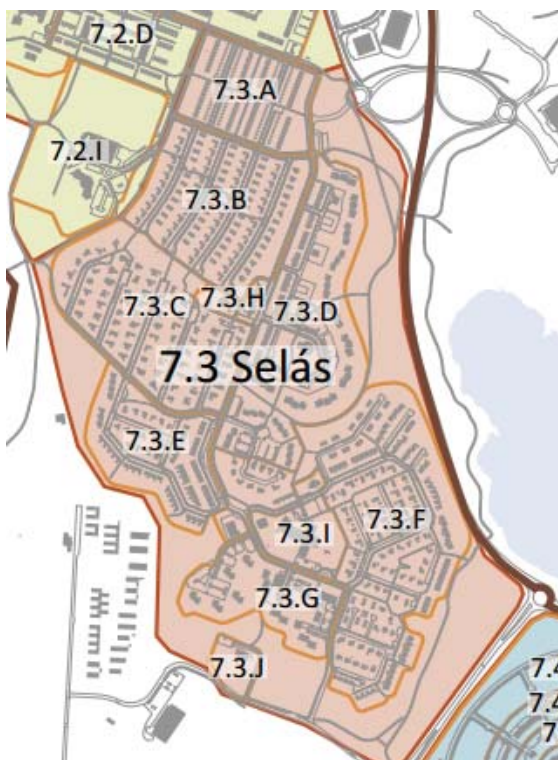
Íbúapróun, fjöldi íbúða og aldursamsetning í Selási víkur ekki verulega frá meðaltali í Reykjavík eða í borgarhlutanum almennt. Þó eru aldursflokkarnir 35–66 ára fámennari en annarsstaðar og 67+ verulega fámennari en í Reykjavík í heild.

Þörf er á að auka fjölbreytni íbúðasamsetningar en skortur virðist vera á 3–4 herbergja íbúðum. Íbúapéttleiki hverfisins er undir meðallagi. Stefnt er að því að þetta byggð og fjölga íbúum. Slík þétting mun ekki breyta grundvelli verslunar í hverfinu eins og staðan er í dag. Selás gæti nýtt sér betur þjónustu í Árbæ ef miðjan þar verður styrkt. Ásættanlegar göngufjarlægðir í verslun eru í dag einungis frá nyrstu hlutum hverfisins.

Hverfið er fullbyggt ef frá eru talin þróunarsvæði sem skilgreind eru í aðalskipulagi.

5.1.3.2 Gæði byggðar

Í hverfinu eru skilgreindar 10 hverfiseiningar sem endurspeglar landnotkun, mismunandi byggðarmynstur, húsagerðir og skilmálaákvæði.



Mynd 41. Selás , hverfiseiningar

Íbúðaþéttleiki í Selási er samkvæmt gátlista undir lágmarki eða 13 íbúðir/ha.

Við uppbyggingu á þróunarsvæði verður lögð áhersla á að viðhalda byggðarmynstri hverfisins og laga nýja byggð að landslagi og þeirri byggð sem fyrir er.

HverfisSKIPULAGIÐ miðar á ýmsan hátt að því að styrkja og bæta tengsl byggðarinnar við Elliðaárdalinn, Fákssvæðið, Rauðavatn og einnig við Norðlingaholt um göngubrú yfir Breiðholtsbraut.

Leitast verður við að skilgreina borgarrýmið með það fyrir augum að skapa betri rýmiskennnd m. a. með byggingum og trjágróðri. Sama gildir um almenningsrými hverfisins.

Hluti Selásbrautar og miðjusvæði hverfisins við skólann verður útfært sem borgargötur. Útfærslu á þversniði og yfirborðsfrágangi gatnanna verði breytt í samræmi við þá stefnu.

Stefnt er að því að bæta göturýmið og gera gönguþveranir breiðari og vistlegri og endurskoða þar m.a. Selásbraut í heild.

Að öðru leyti felst framtíðarsýnin einkum í umhverfisfrágangi í hverfinu og tengslum við útivistarsvæðið meðfram Elliðaárdal og í tengslum við Víðidal.

Mikilvægt er að gera aðkomu að hverfinu meira aðlaðandi og umhverfið hlýlegra með gróðursetningu, lýsingu og umhverfismerkingum eða jafnvel listaverki. Þannig verði hugað að gæðum í hinu manngerða umhverfi.

Leiksvæði í Selási eru fleiri en í öðrum hverfum borgarhlutans og lagt er til að þau verði skilgreind betur. Sum svæðanna verða garðar án leiktækja en önnur svæði með leiktækjum og verður þá hverfið skoðað í heild við endurnýjum leiktækja til þess að ná meiri fjölbreytni eins og kallað hefur verið eftir.

Elliðaárdalur verður efldur sem útivistarsvæði með bættu stígakerfi, fjölbreytni verður aukin, t.d. með gerð strandblakvallar, frisbís svæði (fowl), fjölbreyttari leiktækjum og markvissari staðsetningu bekkja. Við Rauðavatn verður aðstaða til vatnasports og siglinga, stígar verða bættir og mótaðir lundir í trjáræktarsvæði sem henta sem minni boltavellir og leikflatir. Rauðavatn hentar líka til vetrarleikja, sem skautasvell og einnig sem skíðagöngusvæði sem tengist Hólmsheiðinni.

Þá verður gerður hjólastígur sem tengir Rauðavatn betur við Selás. Stígar á Hólmsheiði bjóða einnig upp á frekari tengingar og fjölbreytta útivist.

Hverfisgarður er fyrirhugaður rétt sunnan við Árbæjarsundlaug, á mörkum Árbæjar og Seláss. Þar er einnig möguleiki fyrir svæði fyrir matjurtarækt en einnig kemur til greina að gera matjurtagarð í námunni rétt vestan við Brekknaás.

Horft er til þess að gera aðkomuna að Selási frá hringtorgi vistlegri m.a. með gróðursetningu, lýsingu, umhverfismerkingum og jafnvel listaverki. (mynd Google maps)



Selásbraut er að hluta skilgreind sem borgargata. Þversnið götunnar er þröngt. Skoða þarf götuna sérstaklega í heild og athuga t.d. hvort megi bæta hana með séraðgerðum við gatnamót, endurskoða hraðahindrandi aðgerðir o.fl. (mynd Google maps)



Séð að hverfisgarði í austurhlíðum Seláss. Hér er horft til aukinnar trjáræktar (mynd Google maps). Hverfisgarður austan Seláss liggur meðfram endilöngu hverfinu meðfram Suðurlandsvegi. Hér er lagt til að gróðursetja markvisst í svæðið þannig að það veiti skjól við stíga og fyrir byggðina almennt. Einnig eru lagðar til fekari hljóðdempandi aðgerðir, sérstaklega þar sem byggð er næst Suðurlandsvegi. Belti með sígrænum gróðri verði gróðursett meðfram öllum Suðurlandsvegi Selásmegin.



Breiðholtsbraut milli Seláss og Norðlingaholts. Göngu- og hjólréiðabrá mun tengja hverfin betur saman. Tilkoma brúarinnar mun einnig gera útivistarsvæðin austan Norðlingaholts aðgengilegri Seláshverfinu. Hér er gert ráð fyrir markvissri trjárækt.



Vatnsveituvegur í Víðidal. Með því að bæta umhverfi Vatnsveituvegar og skapa betri tengingar milli Seláss og Elliðaárdals aukast gæði þessa umhverfis. (mynd Goggle maps)



Lagt er til að tengja betur saman Víðidal og Selás. Einnig að gróðursett verði markvisst milli hverfisins og Fákssvæðisins. Stígatengingar verði gerðar frá Selási gegnum Víðidal þannig að tenging náist við stíga við Elliðaárnar. Einnig er lagt til að aðkomuvegurinn gegnum Víðidalinn, Vatnsveituvegur/Faxaból verði gerður vistlegri með gróðursetningu, stígum og umhverfisfrágangi en þessi leið gæti tengst áfram að Elliðavatni.

5.1.3.3 Samgöngur

Eins og fram hefur komið er engin þjónusta í Selási. Íbúar hverfisins sækja þjónustu í Árbæ svo og til nærliggjandi svæða m.a. norðan Vesturlandsvegar.

Áhersla er lögð á að skapa góðar aðstæður til að hjóla og nota almenningsvagna með aðlaðandi samfelldu neti göngu- og hjólaleiða og með fleiri hjólastæðum við byggingar borgarinnar og jafnvel ákveðnar biðstöðvar almenningsvagna. Styrkur hverfisins er gott stígakerfi, en bæta þarf hjólaleiðir og með fleiri hjólastæðum við byggingar borgarinnar og jafnvel ákveðnar biðstöðvar almenningsvagna. Sérstaklega verður skoðað að þetta og auka gæði göngu- og hjólaleiða milli Seláss og Árbæjar, við Rauðavatn og tengingar yfir í Norðlingaholt.

Gert er ráð fyrir sambærilegum eða heldur færri bílastæðum á hverja íbúð á þróunarsvæðum en eru að meðaltali í hverfinu í dag.

Hverfisskipulagið tekur ekki á tíðni og þjónustutíma strætisvagna en æskilegt væri að auka tíðni og lengja þjónustutíma.

5.1.3.4 Vistkerfi og minjar

Ellliðaárdalur liggur meðfram hverfinu að vestanverðu og lögð er áhersla á að viðhalda fjölbreyttu vistkerfi hans og gæðum náttúrunnar en jafnframt bæta aðgengi, gæði gönguleiða og áningarstaða. Til framtíðar þarf að endumeta fjarlægðarkröfur frá Elliðaám, skilgreina betur vistkerfið þar, til þess að ákveða með markvissum hætti friðun eða aðgengi. Hugað verði að því að ósnortnum klapparásum á háholtinu sé haldið óhreyfðum

Horft til Rauðavatns (mynd Google maps). Rauðavatn er innan seilingar og býður upp á margvísleg tækifæri til náttúruupplifunar og útivistar.



Varðandi ofanvatnslausnir þá er ein settjörn í Selási. Þróunarsvæði þarf að hanna með náttúrulegum ofanvatnslausnum.

5.1.3.5 Orka og auðlindir

Í Selás eru grenndargámar fyrir pappír/pappa og plastumbúðir. Ekki er boðið upp á aðra endurvinnslu í hverfinu eins og er. Göngufjarlægð er að gámum sem uppfyllir lágmarksgildi samkvæmt gátlista um vistvæna byggð og gera má ráð fyrir að grenndarstöðvum muni fjölga og sorpflokkun verði aukin í framtíðinni.

Framtíðarsýn borgarhlutans í orku- og auðlindamálum er í samræmi við stefnu og áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lögð er áhersla á bættu orku- og auðlindanýtingu og markvissari meðhöndlun úrgangs. Það mun væntanlega endurspeglast í skilmálum nýbygginga. Einnig má gera ráð fyrir að grenndarstöðvar verði festar í sessi og aðgengi gangandi, hjólandi sem og akandi að þeim tryggt.

5.1.3.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðari stigum.

5.1.3.7 Náttúruvá

Svæðið er ofan flóðahættu sjávarflóða, og er að hluta á sprungusvæði. Ekki er talin hætta á flóðum vegna Elliðaáa.

5.1.3.8 Aðrar áherslur

Á ekki við.

5.1.3.9 Þróunarsvæði

Í aðalskipulagi er skilgreint eitt þróunarsvæði við Brekknaás, um 1.3 ha. Svæðið getur rúmað um 20 íbúðir í þéttri sérbýlishúsabyggð. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu. Á hluta þessa svæðis er í dag bílastæði stórra bíla næst Selásbraut. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.2.

Auk skilgreindra þróunarsvæða samkvæmt aðalskipulagi hefur verslunarsvæði við Selásbraut 98 verið skilgreint sem sérstakt athugunarsvæði með það fyrir augum að bæta nýtingu þess.

5.1.4 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum

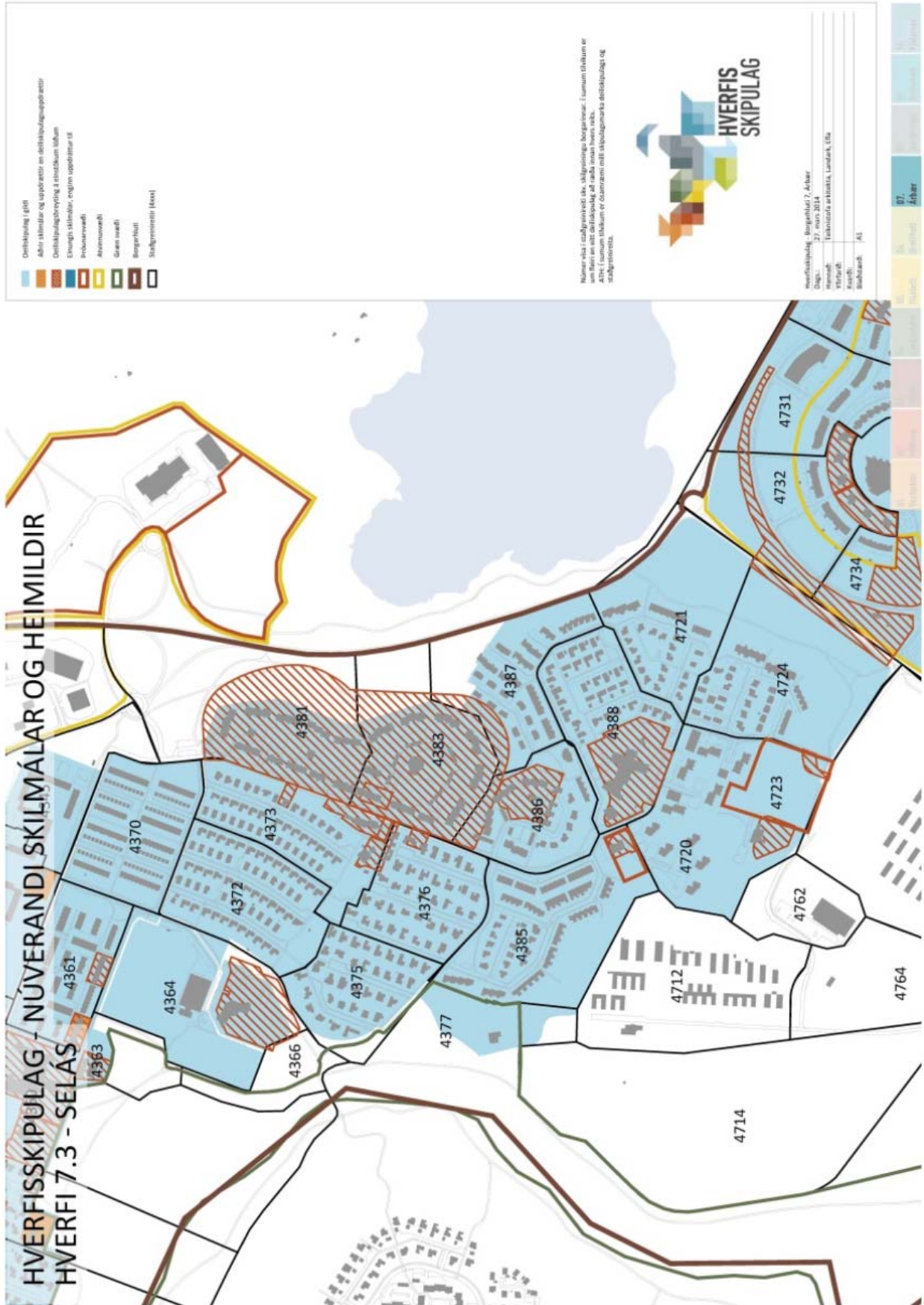
Töflurnar að neðan gefa yfirlit yfir deiliskipulagsáætlanir, samþykktar breytingar og skilmála.

Skulagsleg staða – Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi.

7.3 SELÁS

Staðgreinir (nr.)	Heiti á deiliskipulagi/uppdráttum/skilmálum	Samþykkt í borgarráði eða borgarstjórn (dags.)	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?
4370	Árbær – Selás raðhúsabyggð	02.08.1977		Uppdráttur og skilmálar Skipulagslega var íbúðabyggðinni skipt upp í nokkur svæði og síðan í undirflokkar þar sem það átti við. <u>Svæði A</u> Raðhúsabyggð Árbæjarmegin. <u>Svæði B</u> raðhúsabyggð Selásmegin. <u>Svæði C</u> Fylkissvæðið og Árbæjarlaug
43xx	Árbær – Selás Heildarskipulag	07.12.1983	28.03.1968 02.12.1969 11.08.1970	Uppdráttur <u>Svæði D1 og D2</u> Selás Árbær einbýlishverfi <u>Svæði D3 og D4</u> Norður Selás
43732	Heiðarás 13	17.09.2008	Byggingarreit ur	Stækkun byggingarreits og skilmálar skilgreindir á uppdrætti.
43762	Mýrarás 12	30.05.2007		Stækkun lóðar og byggingarreits. Breytingartexti á uppdrætti.
43734	Selásbraut 42–54	03.11.1998		Breyting á aðkomu Breytingartexti á uppdrætti
43734	Selásbraut 54	07.01.1988 07.01.1992		Landnotkunarbreyting Skilmálar á uppdrætti
43736	Selásbraut 56,	29.08.1995		Lóðarstækkun

	Leikskóli Heiðaborg			Greinargerð á uppdrætti
4381 4383	Norður-Selás	06.12.1983		Deiliskipulagsbreyting (ótiltekin) Stígar á milli raðhúsa lagfærðir
43830	Reykás 1–11	11.06.2010		Stækkun byggingarreits og skilmálar skilgreindir á uppdrætti
43xx 47xx	Suður-Selás Heildarskipulag	01.03.1983		Skipulagsskilmálar frá apríl 1983. Skipulagslega var íbúðabyggðinni skipt upp í nokkur svæði og síðan í undirflokkka þar sem það átti við . <u>Svæði E1–E6</u> Suður-Selás .
47620	Brekknáas 4, leikskóli	28.04.1983		
43762	Selásbraut 4, bílastæði	21.09.1993		Malarstæði fyrir stóra bíla. Skilmálar á uppdrætti
43859	Selásbraut 98, verslun	09.08.1994		Lóðarstækkun
43886	Selásbraut 109, Selásskóli	25.03.1986	21.09.2000	Síðari breytingar eru stækkun á byggingarreit og bílastæði Skilmálar á uppdrætti
43861	Skógarás 7–11, 13–17	12.12.1999		Lóðarskiptingu breytt Byggingarreitur og bílastæði
47202	Vindás, Víkurás	26.07.1995		Breyting á bílastæðum. Skilmálar á uppdrætti
47xx	Deiliskipulagsuppdrátur á milli Suður-Seláss og Norðlingaholts	17.02.2011		Stígar og brú yfir Breiðholtsbraut
4714	Víðidalur, Fákur	22.09.2005		Uppdráttur



Mynd 42. Núverandi skilmálar og heimildir.

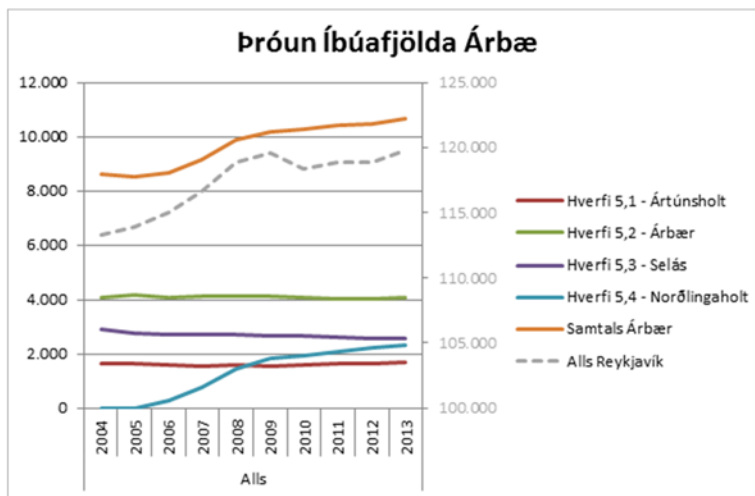
5.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Notast er við gátlista við mat á visthæfni byggðar. Gátlistinn er fylgiskjal númer 1. Fyllt er í gátlistann fyrir borgarhlutann í heild og einnig fyrir hvert hverfi fyrir sig. Í þessum kafla er fjallað um Selás.

5.2.1 Grunnástand

5.2.1.1 Samfélag

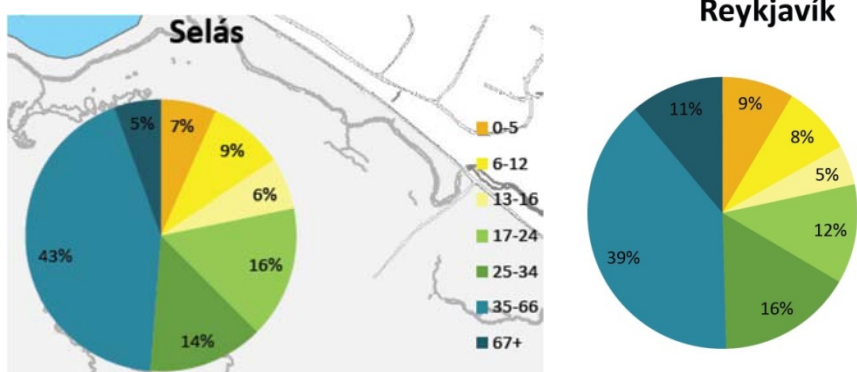
5.2.1.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldursamsetning



Mynd 43. Þróun íbúafjölda í hverfum borgarhlutans.

Heimild: Upplýsingar af vef hagstofunnar. Íbúafjöldi 1. janúar hvert ár.

Aldursdreifing í hverfinu er mjög sambærileg því sem er í Reykjavík í heild. Aldursflokkarnir 25–34 ára eru fámennari en í borginni almennt og 67+ er helmingi fámennari en í Reykjavík í heild.



Mynd 44. Selás og Reykjavík, aldursdreifing

5.2.1.1.2 Íbúapétteiki

Skipulagssvæði í Selási er rúmlega 89 ha. Íbúar eru um 3.282 og er íbúapétteiki því tæplega 37 íbúar/ha.

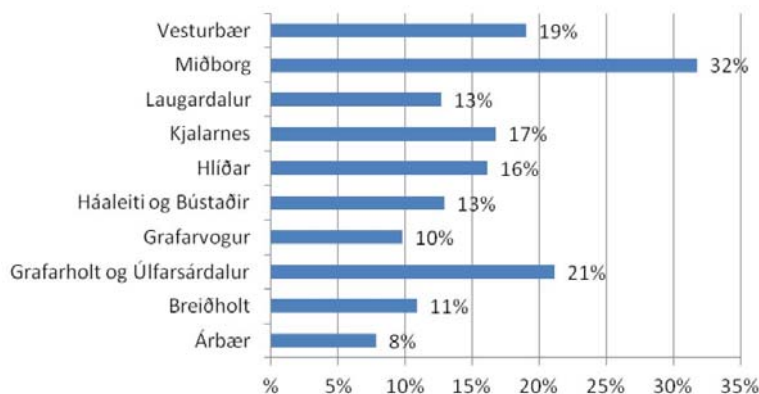
5.2.1.1.3 Skólahverfið

Í Selási er grunnskóli (Selásskóli, 1.–7 bekkur) sem þjónar 1.135 íbúðum hverfisins. Nemendafjöldi hefur verið nokkuð stöðugur frá 2009. Núna eru um 220 nemendur í skólanum. Áður hafði fjöldi nemenda farið í tæplega 430 nemendur. Árbæjarskóli er safnskóli fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás. Auk þess eru 3 leikskólar í hverfinu. Sjá nánar um þróun nemendafjölda og spá í kafla 2.4.1.

5.2.1.1.4 Húsnæði fyrir alla

Ekki liggja fyrir upplýsingar um fjölda leiguíbúða eða íbúða fyrir fólk með sérþarfir, aldraða eða fatlaða.

Í leiguhúsnæði eftir borgarhlutum er ljóst að fæstir leigjendur eru í úthverfum og er Árbær með lægsta hlutfall leigjenda eða 8%, næst því er Breiðholt með 11%, en í miðborginni er hlutfallið 32%.



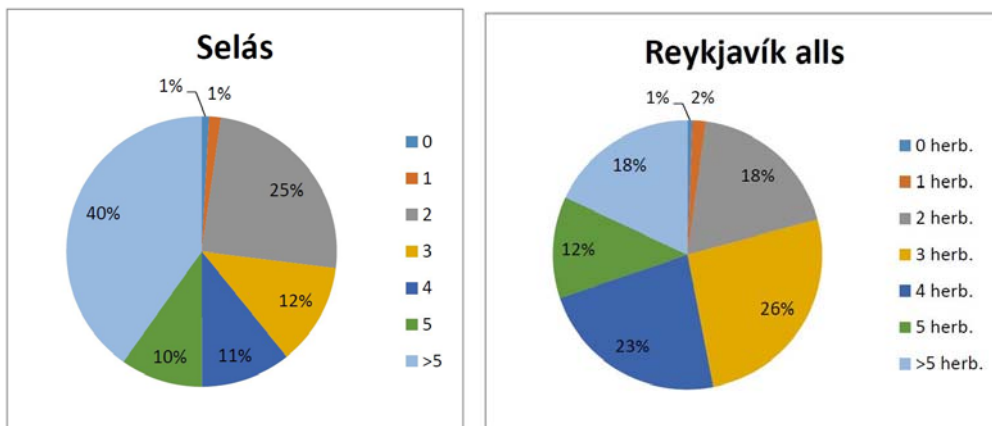
Mynd 45. Leiguhúsnæði eftir borgarhlutum 2013.

Heimild: Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013

Ekki verður séð á tiltækum gögnum hvort um sé að ræða einn eða fleiri leigusamninga fyrir sömu íbúð. Einnig er óljóst hvort í öllum tilvikum sé um skráðar íbúðir að ræða. Því er ekki með óyggjandi hætti hægt að sýna fjölda leigusamninga sem hlutfall íbúða í hverfinu enda þótt ætla megi að í borgarhlutanum sé almennt hlutfallslega lítið (8%) um leiguhúsnæði sbr. Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013.

Íbúðastærðir

Íbúðir í Reykjavík í heild og Selási skiptast á eftirfarandi hátt hvað varðar herbergjafjölda:

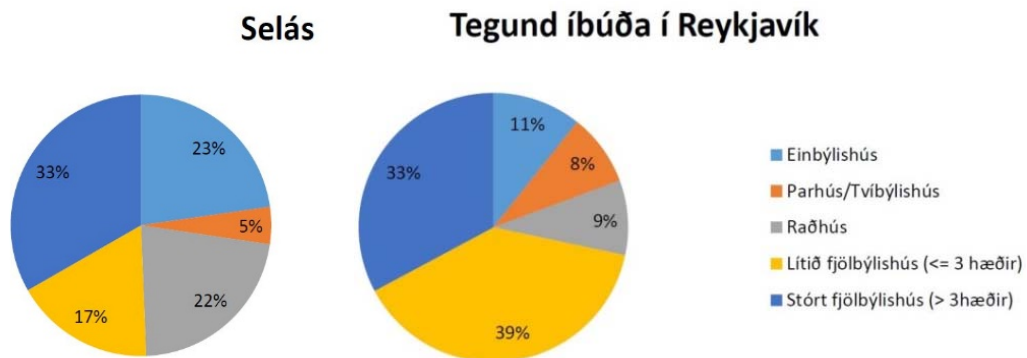


Mynd 46. Stærðir íbúða í Selási og Reykjavík í heild.

	1 herb	2 herb	3 herb	4 herb	5 herb	>5 herb
Selás	1%	25%	12%	11%	10%	40%
Reykjavík	3%	18%	26%	23%	12%	18%

Í samanburði við Reykjavík í heild er mjög hátt hlutfall stærri íbúða (>5 herb.) í Selási en talsvert lægra hlutfall þriggja og fjögurra herbergja íbúða. Tveggja herbergja íbúðir eru hins vegar hlutfallslega fleiri í Selási en í Reykjavík í heild.

Húsagerðir í Reykjavík í heild annars vegar og í Selási hins vegar, skiptast á eftirfarandi hátt:



Mynd 47. Húsagerðir í Selási og Reykjavík í heild

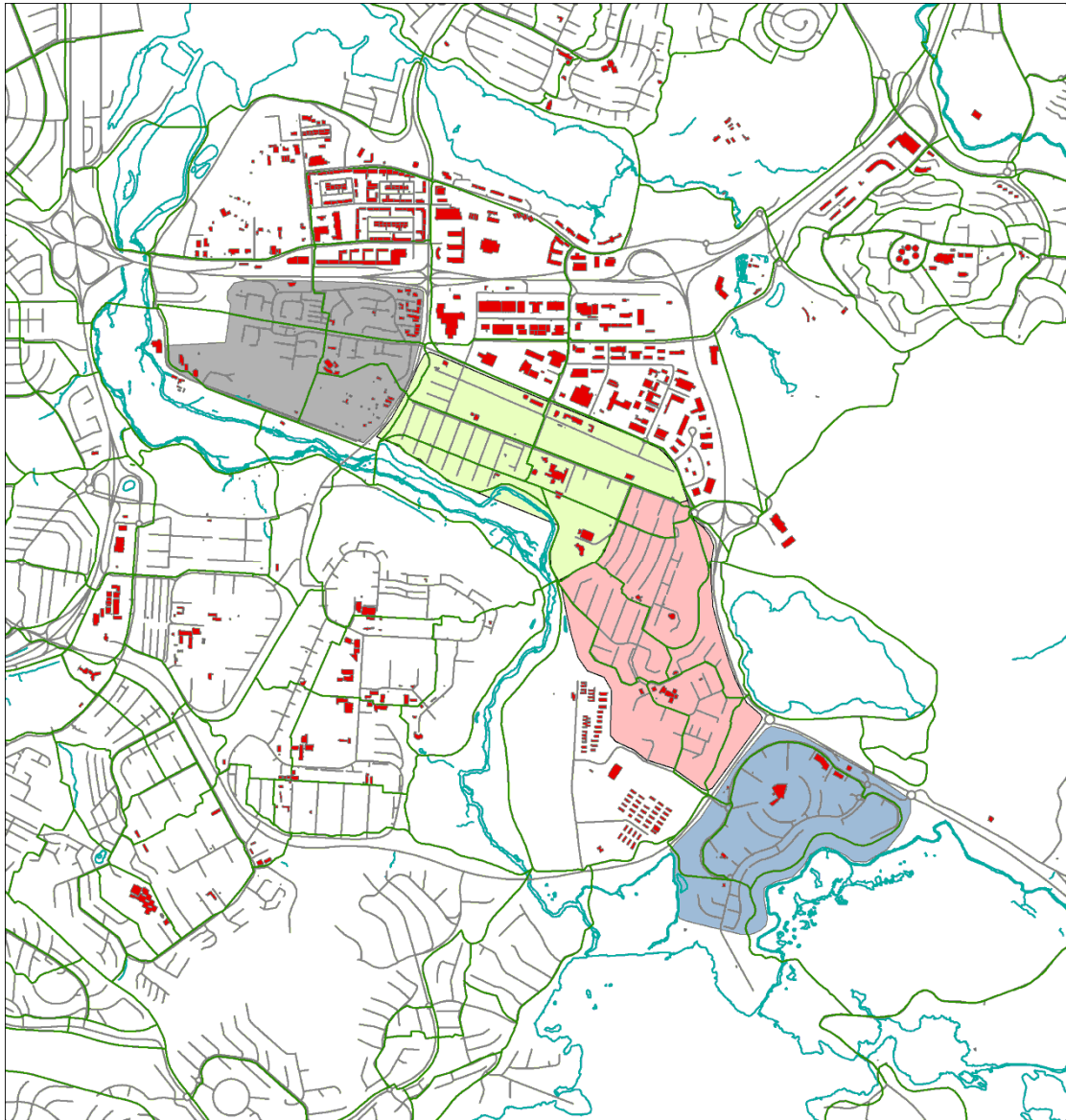
	Einbýlishús	Parhús/ tvíbýlishús	Raðhús	Fjölbýli 2–3 hæðir	Fjölbýli >3 hæðir
Selás	23%	5%	22%	17%	33%
Reykjavík	11%	8%	9%	39%	33%

Ef litið er til fjölbreytni í íbúðasamsetningu þá er hátt hlutfall stærri íbúðaeininga, en skortur á þeim minni. Meðaltal íbúa/íbúð í hverfinu er 2,9.

5.2.1.1.5 Atvinna/Störf

Atvinna er aðeins bundin við störf tengd skóla og leikskólum í hverfinu. Stutt er í aðliggjandi athafnasvæði við Hádegismóa og í Hálsahverfi.

Áætlað er að 10 störf séu í minna en 2,5 km fjarlægð (loftlína) fyrir hverja íbúð í Selási.



Mynd 48. Atvinnuhúsnæði sem er í allt að 2,5 km fjarlægð frá Selási, mælt m.v. loftlínu.

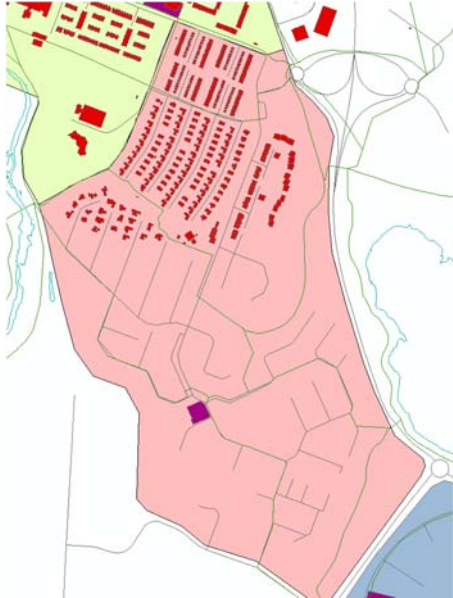
5.2.1.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Framboð verslunar og þjónustu í hverfinu er nánast ekkert. Fyrirhuguð hverfisverslun samkvæmt upphaflegu skipulagi hefur lagst af. Verslun og þjónusta er í nærliggjandi hverfum. Verslun er í göngufjarlægð frá íbúðum nyrst á svæðinu. Grundvöllur fyrir hverfisverslun er lítill sem enginn, einkum vegna lítills þéttleika hverfisins og stærri verslunarmiðstöðva utan hverfisins. Í hverfinu er grunnskóli fyrir 1.–7. bekk, þrír leikskólar, sjóppur og leiksvæði. Samkvæmt gátlista um vishæfi byggðar og skipulags er framboð verslunar og þjónustu í hverfinu 15% en æskilegt hlutfall er yfir 60%.

5.2.1.1.7 Framboð matvöruverslana

Eins og fram hefur komið er engin matvöruverslun í Selási. Næstu lágvöruverslanir eru í Árbæ við Hraunbæ/Bæjarbraut.

Um 8% íbúa hverfisins búa í 400 m loftlínu frá matvöruverslun en 29% íbúa eru innan við 615 m. Fjarlægð var metin að Krónunni (Rofabæ).



Mynd 49. Húsnaði í innan við 615 m fjarlægð, loftlínu, frá matvöruverslun.

5.2.1.1.8 Öryggi og heilsa

Umferðaröryggi

Um 80% gatna hverfisins (að stórum stofnbrautum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða sem er hæsta hlutfall í hverfum borgarhlutans.

Hverfið er rólegt og leiksvæði eru fjarri umferð eða við húsagötur. Leikskólinn Blásalir liggur þó utan hverfisins. Göngu- og hjólaleiðir skólabarna eru almennt ekki nógu öruggar, sérstaklega við þveranir á Selásbraut og við safngöturnar Hraunás og Sauðás.

Alls urðu 17 umferðarslys í Selási á árunum 2007–2012. Þar af urðu 11 slys á óvörðum vegfarendum sem voru flest á Hraunási, Selásbraut og Sauðási. Nánari sundurliðun á umferðarslysum er í umfjöllun um umferðaróhöpp í kafla 2.3.3 Samgöngur.



Mynd 50. Umferðaróhöpp 2007-2012. Grænn litur táknar óhöpp með minniháttar meiðslum en gulur litur með meiri meiðslum. (www.us.is)

Innbrot, yfirlitskort

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

5.2.1.1.9 Þátttaka íbúa

Sjá umfjöllun í kafla 7.3.

5.2.1.1.10 Samfélag, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Nálægð við aðliggjandi útivistarsvæði, Elliðaárdal, Rauðavatn og svæði fjær svo sem Elliðavatn, Heiðmörk og Hólmsheiði. Ágætir tengistígar og fjöldi minni leiksvæða. Fjölbreytt byggð víða með góðu útsýni. Stutt í sundlaug, íþróttasvæði og reiðsport.	Skortur á verslun og þjónustu. Misvægi í skiptingu húsagerða og íbúðastærða. Skortur á minni íbúðum. Tiltölulega mörg slys í samanburði við borgarhlutann í heild.
Tækifæri	Ógnanir
Á þróunarsvæðum verði horft til byggingar íbúðarhúsnæðis, einkum lágreistra fjölbýlishúsa með litlum og meðalstórum íbúðum.	Stöðnun og fækkun íbúa veikir bakland verslunar og þjónustu í hverfinu.

5.2.1.2 Gæði byggðar

5.2.1.2.1 Tilurð byggðarinnar, saga og menningararfur

Upplýsingar liggja ekki fyrir. Tekið verður á þessum þætti á síðari stigum (í 2. áfanga).

5.2.1.2.2 Byggðarmynstur

Skilgreind stærð Seláshverfis er rúmlega 89 ha og fjöldi íbúða 1.135 eða 12,8 íbúðir/ha.

Í Selási er íbúðarþéttleiki undir lágmarki skv. gátlista um vishæfi byggðar og skipulags. Hverfið er nokkuð heildstætt, blönduð byggð lágreistra sérbýlis- og fjölbýlishúsa.

Skipulag hverfisins mætir ekki á sérstakan hátt ólíkum þörfum kvenna/karla, stúlkna/drengja en ekki er talið að halli sérstaklega á ákveðna hópa.

5.2.1.2.3 Göngufjarlægðir

Um 8% íbúa hverfisins býr í 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Fjarlægð var metin að Krónunni við Rofabæ. Sjá nánari umfjöllun um framboð matvöruverslana í borgarhlutanum í kafla 2.4.1 Samfélag.



Mynd 51. Byggð og opin svæði í Selási.

5.2.1.2.4 *Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)*

Selásbraut er aðalgatan í gegnum hverfið og tengist húsagötunum. Hún er skilgreind sem borgargata í aðalskipulagi. Við götuna verður lagt meira í frágang gatna, stíga og lýsingar þannig að gatan skeri sig úr í gæðum og frágangi. Þversnið Selásbrautar er þröngt og því er erfitt um aðgerðir. Aftur á móti er meira svigrúm á þeim hluta götunnar sem er við grunnskólann og er litið til þessa svæðis sem miðju hverfisins.

5.2.1.2.5 *Almenningsrými*

Almenningsrými eru við skólann og leikskólann og borgargatan þar við sem er hluti af miðju hverfisins. Einnig eru almenningsrými í þeim fjölda leik- og opinna svæða sem eru 23 talsins, auk hverfisgarðs og einnig skerast grænar tungur inn í hverfið þar sem meginstígar liggja.

5.2.1.2.6 *Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)*

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Seláshverfi en gerð hefur verið úttekt á veðurfari við Rauðavatn.

Úrkomumagn er meira á Rauðavatnssvæðinu en vestar í borginni og tíðni slagregns hærri, einnig er snjóhula og snjódýpt heldur meiri þegar austar dregur í borginni. Stór hluti hverfisins er í tæplega 100 m hæð yfir sjávarmáli og því er skaflamyndun og háлка tíðari hér en í vestari hverfum. Hverfið er opið fyrir ríkjandi norðaustan, austan og suðaustanáttum.

Ekki er vitað til að markvisst hafi verið unnið með skjólmyndandi aðgerðir í deiliskipulagi nema með röð fjölbýlishúsa á háásnum sem ver byggð fyrir austanáttum.

Skuggamyndun er í lágmarki vegna lágreistrar byggðar, hæðarlegu hverfis og staðsetningar.

Ekki vitað um veruleg vandamál vegna skaflamyndunar en hverfið er með brattari götur en almennt gerist í borgarhlutanum. Vel skipulagt snjóruðningskerfi heldur hverfinu opnu á veturnum.

5.2.1.2.7 *Gróðurþekja*

Hverfið hefur grænt yfirbragð, gróður innan lóða er töluverður og þroskaður, hlutfall opinna svæða er hátt og gróðurþekjuhlutfall mikið miðað við Reykjavík í heild. Gegndræpi svæðis er milli 41–60% sem gefur vísbendingu um hátt hlutfall opinna svæða og þar með gróðurþekju.

5.2.1.2.8 *Borgarbúskapur*

Ekki er vitað um matjurtagarða í hverfinu.

5.2.1.2.9 *Hönnun og arkitektúr*

Sérhver hverfiseining í Selási er með sínu sniði sem er afleiðing mismunandi aðstæðna og skilmálaákvæða. Yfirbragð og útlit bygginga er afar mismunandi og vitnar einkum um hæfni og afstöðu hönnuðanna til viðfangsefnisins.

5.2.1.2.10 *Staðarandi*

Skipulag Seláss tekur ekki á augljósan hátt tillit til áberandi eða þekktra kennileita. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið í Elliðaárdalnum. Byggðin fellur vel að hallandi landslagi og víða nýtur mikils útsýnis. Almennt er um að ræða lágreist hús, einnar til tveggja hæða, svo og fjölbýlishús.

5.2.1.2.11 Gæði byggðar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Lágreist byggð og byggð fjölbýlishúsa á háásnum fellur vel að landslagi svæðisins og veitir skjól. Almennt gott aðengi að útivistarsvæðum.	Skortur á verzlun og þjónustu hefur neikvæð áhrif á gæði byggðar. Hestúsahverfið í Víðidal truflar tengsl hverfisins við Elliðaárdal og Víðidalur tengist hverfinu einnig lítið. Hverfið er nokkuð opið fyrir veðri og vindum.
Tækifæri	Ógnanir
Styrkja má byggðarmynstur með frekari byggð á þróunarsvæðum með auknum þéttleika sem einnig mun renna styrkari stoðum undir þjónustu.	

5.2.1.3 Samgöngur

5.2.1.3.1 Almennings-samgöngur

Leið 5 gengur um hverfið og leiðir 16 og 24 að mjög litlum hluta. Leið 5 gengur á 15 mín. fresti á annatíma en annars á 30 mín. fresti. Aðrar leiðir hafa takmarkaða þjónustu. Leið 16 gengur á 30 mínútna fresti hvort heldur er á annatíma eða ekki og gengur ekki á kvöldin. Leið 26, sem ekur í Grafarholt og Grafarvog, gengur á 60 mín. festi yfir daginn en ekki á kvöldin og um helgar.

Engin þeirra leiða sem gengur í hverfið ekur eftir Miklubraut (að LSH og HÍ) en leið 19 ekur að HR um Suðurlandsbraut og Hlemm. Leiðir 5 og 19 stoppa í Ártúni og geta farþegar skipt yfir í aðra vagna þar t.d. vagn 6 sem fer eftir Miklubraut/Hringbraut.

Ekki er vitað til þess að fyrirhugaðar séu leiðabreytingar hjá Strætó.

Almennt byrjar strætó að ganga of seint á morgnanna og hættir að ganga of snemma á kvöldin.

Skýli eru við biðstöðvar fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu en staur á öðrum biðstöðvum. Fjarlægð milli biðstöðva er góð, mest um 300 m og hámarksgöngufjarlægð 450 m.



Mynd 52. Leiðir almenningsvagna í borgarhlutanum.

5.2.1.3.2 Bílastæðakvaðir

Að meðaltali eru tæplega 2 bílastæði á íbúð og tæplega 2,5 bílastæði fyrir hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis í hverfinu.

5.2.1.3.3 Hjólreiðar

Engir sérstakir hjólastígar eru í Selási. Nokkuð er um sameiginlega göngu- og hjólastíga um græn svæði milli bygginga sem tengast stígum að Rauðavatni og Elliðaárdal.

Ekki eru þekkt hjólastæði í hverfinu en þau gætu verið við Selásskóla.

5.2.1.3.4 Samgöngur, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Strætisvagnabiðstöðvar eru til staðar og er fjöldi skýla nokkuð góður svo og fjarlægð milli biðstöðva og hámarksgöngu- fjarlægðir.	Biðtími eftir strætó á annatíma er of mikill. Aðeins ein leið af þremur gengur á kvöldin og um helgar. Strætó byrjar að ganga of seint á daginn og hættir of snemma á kvöldin. Engar sérstakar aðskildar hjólaleiðir.

Tækifæri	Ógnanir
<p>Auka hlut almenningssamgangna með því að bæta þjónustuna (auka tíðni, ganga fyrr og lengur, rauntíma upplýsingar, betri skýli o.fl.)</p> <p>Auka hlut annarra ferðamáta en einkabílsins með því að bæta stígatengsl hverfisins út fyrir hverfið og fjölga hjólastæðum við vinsælar biðstöðvar, skóla og vinnustaði.</p>	<p>Ógnun felst í að ekki verði lögð næg áhersla á að bæta almenningssamgöngur, göngu- og hjólastíga.</p>

5.2.1.4 Vistkerfi og minjar

5.2.1.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

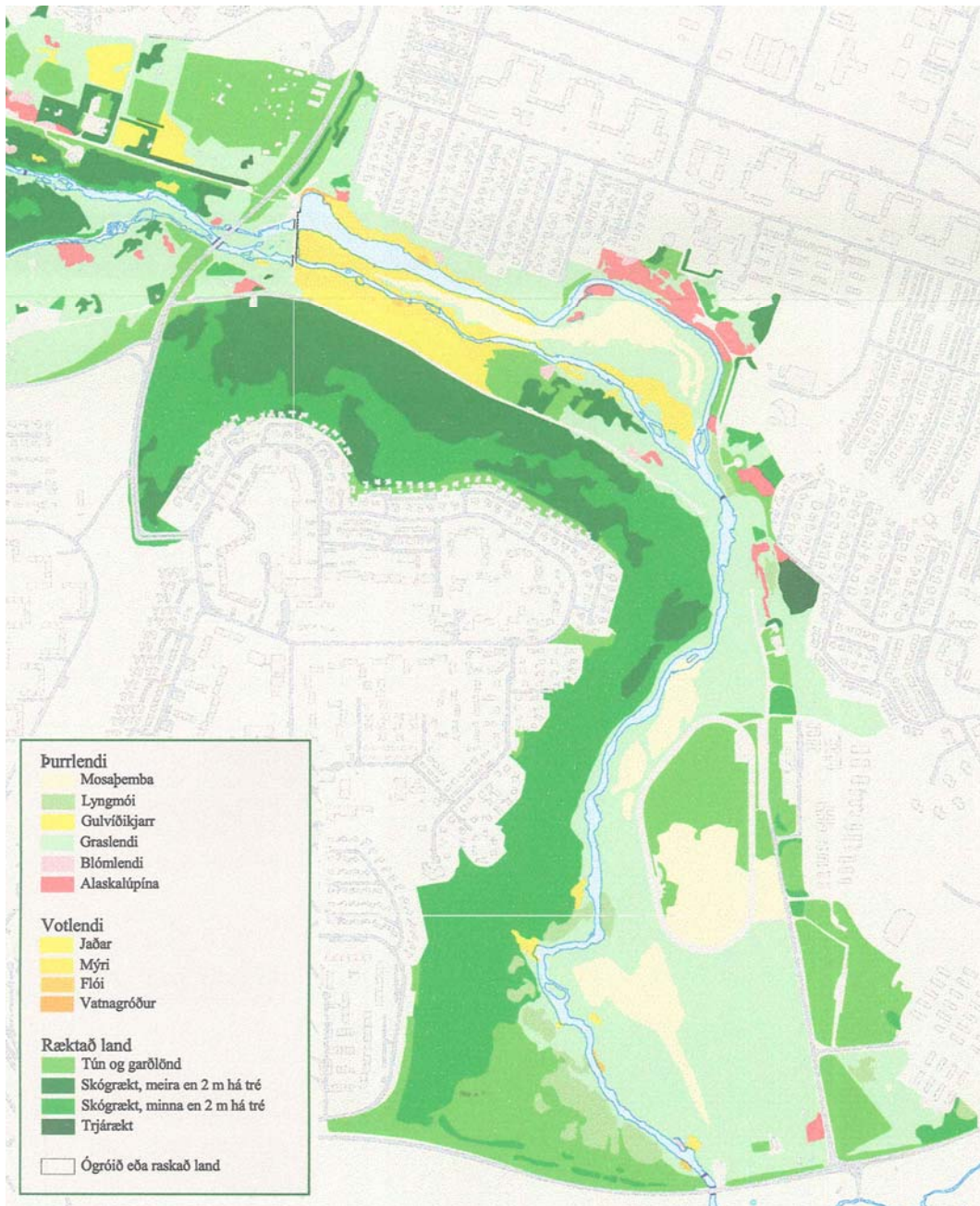
Selás myndar eins konar hliðarálmu út úr aðalásnum sem Ártúnsholt og Árbær eru á. Landið hallar til austurs að Rauðavatni og til vesturs og suðurs niður í Elliðaár- og Víðidal. Hápunktur hverfisins liggur í 90–103 m hæð yfir sjávarmáli, en neðri hlutar hverfisins eru í 75–85 m hæð.

5.2.1.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Borgargarðurinn Elliðaárdalur liggur vestan við hverfið. Hverfisgarður er einnig í hliðinni sem snýr að Rauðavatni. Tengsl við Rauðavatn eru um undirgöng á tveimur stöðum.

5.2.1.4.3 Náttúrufar og lífríki

Gróðurkönnun hefur verið gerð í Elliðaárdalnum. Töluvert hefur verið gróðursett í dalnum og trjágróður hefur vaxið þar vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt og mest er af fugli um varptímann. Alls hafa 24 tegundir orpið í Elliðaárdal, flestar 20–22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.



Mynd 53. Gróðurkort af Elliðaárdal en fjölbreytt gróður- og dýralíf er í nálægð hverfisins.

5.2.1.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Jökulbarðir grágrýtiskollar finnast ósnortnir á nokkrum stöðum á holtinu á opnum svæðum. Ekki er vitað um aðrar sérstakar jarðmyndanir í hverfinu. Í Elliðaárdal eru aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar. Leitahraunið er einstakt, nýlegt hraun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt.

5.2.1.4.5 Strandlengja

Á ekki við.

5.2.1.4.6 Ár og vötn

Í nágrenni hverfisins eru Elliðaárnar og Rauðavatn og stutt er í Elliðavatn.

5.2.1.4.7 Vatnsverndarsvæði

Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.

5.2.1.4.8 Ofanvatn

Settjörn er staðsett neðan hverfis í Elliðaárdal og hreinsar ofanvatn úr hluta hverfisins.

5.2.1.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Upplýsingar vantar um gildi minja á þessu svæði. Þessum þætti verða gerð skil á síðari stigum.

5.2.1.4.10 Vistkerfi og minjar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hverfið liggur að útivistarsvæðum sem hefur mikið útivistargildi; jafnframt er fjölbreytt lífríki, sérstaklega í Elliðaárdal.	Ónógar tengingar byggðar við útivistarsvæði.
Tækifæri	Ógnanir
Hægt er að tengja svæðið betur við Víðidal og bæta tengsl við Rauðavatn og auðvelda aðgengi að svæði græna trefilsins, Heiðmörk og Hólmsheiði.	Hætt er við að viðkvæmt vatnasvæði Elliðaáa og lífríki dalsins skaðist af álagi af mannavöldum og vegna ágangs dýra s.s. hunda, katta og kanína. Hætt er við að ágengar tegundir kæfi náttúrulegan gróður og jarðmyndanir.

5.2.1.5 Orka og auðlindir

5.2.1.5.1 Orkunotkun

Ekki mótað

5.2.1.5.2 Vatnsnotkun

Ekki mótað

5.2.1.5.3 Úrgangsstjórnun

Íbúar geta valið um fjölda úrgangsláta við heimili sitt, losunartíðni og þjónustustig varðandi skil endurvinnsluefna og greiða í samræmi við það. Óheimilt er að setja ýmsa úrgangsflokka í gráar tunnur og ker undir blandaðan úrgang. Íbúar geta valið að koma þeim úrgangi sjálfir í endurvinnslu á grenndar- eða endurvinnslustöð eða leigt endurvinnslutunnu af borginni eða öðrum.

Hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám er 630 m (mæld loftlína). Þar er hægt að skila pappír, pappa og plasti og í vinnslu er að taka einnig við gleri. Á sumum slíkum grenndarstöðvum hefur Rauði krossinn komið fyrir söfnunarskápum fyrir textíl og Bandalag íslenskra skáta skápum fyrir drykkjarumbúðir með skilagjaldi. Öðrum úrgangi til endurvinnslu þarf að skila á Endurvinnslustöð. Næstu endurvinnslustöðvar eru við Jafnarsel og Sævarhöfða (verður í notkun til 2017).

5.2.1.5.4 Land

Þróunarsvæði er á óróskuðu landi sunnan til í Selásnum, þar er lítill gróður.

5.2.1.5.5 Kolefnisbinding

Ekki er gróður svo að nokkru nemi á þróunarsvæðum sem ætluð eru undir byggð.

5.2.1.5.6 Orka og auðlindir, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Nú þegar nokkur flokkun á sorpi. Íbúar geta velja þjónustustig hvað varðar flokkun og skil endurvinnsluefna.	Aðeins lítill hluti sorps er flokkaður við heimili. Rými í sorpgeymslum fyrir aukna flokkun við heimili sums staðar takmarkandi þáttur. Erfitt að byggja upp þjónustu grenndar- og endurvinnslustöðva ef þeim er ekki tryggð staðsetning til framtíðar, s.s. í skipulagi.
Tækifæri	Ógnanir
Dreifing grenndarstöðva verði þannig að allir íbúar hafi aðgengi að grenndarstöð í 500 m eða minna frá heimili sínu Skil fleiri úrgangsflokka við heimili og á grenndarstöðvum Aukin og bætt aðstaða fyrir flokkun og skil endurvinnsluefna Nýjar byggingar geri ráð fyrir góðu aðgengi íbúa og losunaraðila að ílátum undir úrgang.	Staðsetning og fjölgun grenndargáma getur mætt andstöðu íbúa. Landrými undir úrgangstengda starfsemi ekki í forgangi sérstaklega þar sem rými er takmarkað.

5.2.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

5.2.1.7 Náttúruvá

5.2.1.7.1 Ofanflóð

Ekki er ofanflóðahætta í hverfinu. Flóðahætta er möguleg vegna úrhellis og leysinga; reiknað hefur verið út að sameiginleg úrkoma og leysingavatn geti svarað til um 100 mm úrkomu á sólarhring.

5.2.1.7.2 Flóðahætta

Helst er flóðahætta vegna Elliðaáa, en hægt er að stýra rennsli ána með stíflu við Elliðavatn. Árnar hafa flætt yfir bakka sína inn á flatlendi í Víðidal.

5.2.1.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Á ekki við.

5.2.1.7.4 Sprungusvæði jarðhræringar

Vitað er um sprungur á svæðinu. Hætta er á að tjón af völdum jarðskjálfta sé meiri í stórum skjálftum á sprungusvæðum.

5.2.1.7.5 Náttúruvá, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Svæðið er langt ofan hættu á sjávarflóðum og ekki er talin hætta vegna ofanflóða. Svæðið telst öruggt.	Möguleg sprungusvæði hreyfast í stórum skjálftum.
Tækifæri	Ógnanir



Árbær

Norðlingaholt

Verkefnislýsing
hverfisskipulagsgerðar



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



6 Hverfi 7.4 Norðlingaholt – greining og staða



Mynd 54. Norðlingaholt, hverfi 4 í borgarhluta 7.

6.1 Lýsing sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr 123/2010

6.1.1 Almenn lýsing

6.1.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Um er að ræða austasta hverfið í borgarhlutanum, austan Breiðholtsbrautar og sunnan Suðurlandsvegur og Rauðavatns. Áin Bugða og útivistarsvæðin austur af henni afmarka hverfið til austurs, Skyggfir og Elliðaárdalur til suðurs, en Suðurlandsvegur afmarkar það til norðurs eins og fyrr segir.

6.1.1.2 Staðhættir

Aðkoma að hverfinu er um Breiðholtsbraut og Suðurlandsveg. Það tengist vel stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins, suðursvæði þess um Breiðholtsbraut og vestari borgarhlutum um Suðurlandsveg. Þá er Norðlingaholt vel tengt svæðum austur af höfuðborgarsvæðinu. Breiðholtsbraut aðskilur hverfið frá kjarna borgarhlutans, þ.e. Selási og Árbæ.

Norðlingaholt nýtur góðs af nágrenni við Elliðaárdalinn og útivistarsvæðin við Bugðu, Rauðhóla og Rauðavatn. Heildarstærð skilgreinds hverfis er 69,4 ha. Það er í 77-m hæð yfir sjávarmáli og hallar lítillega til suðausturs. Víðsýnt er til Rauðhóla, Heiðmerkur og Bláfjalla. Svæðið handan Bugðu er friðlýst sem fólkvangur og er hluti Rauðhólafólksvangs.

6.1.1.3 Samsetning byggðar

Íbúar eru 2.156 og íbúapéttleiki því um 30 íbúar/ha sem er undir lágmarki skv. mati á visthæfi byggðar og skipulags.

Hlutdeild fjölbýlis í hverfinu er fremur hátt. Í samanburði við Reykjavík í heild er lágt hlutfall lítilla íbúða (2ja–3ja herb.) og hátt hlutfall stórra íbúða (4ra–5 herb.) er einkennandi fyrir byggðina í Norðlingaholti.

Í samanburði við Reykjavík í heild er lágt hlutfall einbýlishúsa og hátt hlutfall parhúsa/tvíbýlishúsa í Norðlingaholti.

6.1.1.4 Þróun byggðar

Norðlingaholt er nýjasta hverfið í borgarhlutanum. Þar hófst uppbygging á árunum 2003–2004 og stendur enn yfir. Enn er verslunarsvæðið óbyggt og einnig hluti fyrirhugaðra athafnasvæða.

Í skipulagi hverfisins er gert ráð fyrir fjölbreytilegri uppbyggingu verslunar, þjónustu og athafnasvæða, þar á meðal grunnskóla (1.–10. bekkur) og leikskóla. Gildandi deiliskipulag Norðlingaholts gerir ráð fyrir 866–930 íbúðum í hverfinu. Enn eru óbyggðar um 130 íbúðir.

6.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar



Mynd 55. Norðlingaholt. Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar.

Afmörkun Norðlingaholts er skýr og augljós en eins og fyrr greinir afmarkast hverfið af Breiðholtsbraut, Suðurlandsvegi, ánni Bugðu/Rauðhólum og Elliðavatni/Skyggni. Skilgreindar eru tíu hverfiseiningar í Norðlingaholti. Hverfiseiningar íbúðabyggðar einkennast af mismunandi byggðarmynstri sem m. a. er afleiðing ólíkra aðstæðna og ákvæða í skipulags- og byggingarskilmálum. Þá er miðsvæði, svæði fyrir verslun og þjónustu og athafnasvæði skilgreint sem sérstök hverfiseining. Sú hverfiseining er á þessu stigi ekki viðfangsefni hverfisskipulagsins.

Varðandi lýsingu á einstökum hverfiseiningum er vísað til ítarefnis í fylgiskjali 2.

	Magn
Stærð hverfis (ha)	69,4 ha
Fjöldi íbúða	854
Íbúafjöldi	2.156
Íbúar/íbúð	2,52
Íbúðir/ha	12,3

6.1.3 Stefna, markmið og áherslur fyrir Norðlingaholt

6.1.3.1 Samfélag

Hverfið er ekki fullbyggt og enn vantar ýmsa verslun og þjónustu. Í fullbyggðu hverfi með rúmlega 1.100 íbúðum mun hverfið standa undir grunn- og leikskólum.

Stefnt er að því að auka framboð íbúðarhúsnæðis fyrir fólk á efri árum, þ. e. aukið framboð lítilla til meðalstórra íbúða.

6.1.3.2 Gæði byggðar



Mynd 56. Norðlingaholt, hverfiseiningar

Í hverfinu eru skilgreindar tíu hverfiseiningar sem endurspeglar mismunandi afstöðu, landnotkun, byggðarmynstur, húsagerðir og skilmálaákvæði. Byggðarmynstur hverfiseininganna er því ólíkt, bæði yfirbragð og húsagerðir.

Lögð er áhersla að taka mið af byggðarmynstri hverfisins og leitast er við að laga nýja byggð að aðstæðum.

Skilgreind er blönduð byggð, athafnasvæði/íbúðarsvæði á norðvestur og norðurjaðri hverfisins sem verða mun mikilvægur skermur, einkum gagnvart umferðarhávaða frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut.

Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir borgargötu um borgarhlutann Árbæ. Í Norðlingaholti er Árvað hluti þessarar borgargötu. Þess er vænst að með uppbyggingu

verslunar og þjónustu næst Árvaði skapist grundvöllur fyrir aðlögun þversniðs og yfirborðsfrágangs götunnar að þeirri hugmyndafræði.

Stefnt er að því að skilgreina betur almenningsrými hverfisins.

Við uppbyggingu á þróunarsvæðum er stefnt að auknum þéttleika hverfisins.

Viðfangsefni hverfisSKIPulagsins er fyrst og fremst að skapa meira jafnvægi í húsagerðum, draga úr einsleitni hverfisins og styrkja tengsl þess við nálæg útivistarsvæði.

Að öðru leyti felst framtíðarsýnin einkum í umhverfisfrágangi og bættum tengslum við aðliggjandi útivistarsvæði.

Lögð er áhersla á að viðhalda fjölbreyttu vistkerfi og viðhalda gæðum náttúrunnar en jafnframt bæta aðgengi, gönguleiðir og áningarstaði. Lagt er til að gera gönguleið yfir Bugðu og brúa hana á tveimur stöðum, bæði til þess að auka fjölbreytni styttri ferða út í náttúruna en einnig til þess að tengja svæðið við Rauðhóla og áfram við útmörkina.

Í tengslum við skólalóðina er lögð áhersla á náttúruás eða græna tengingu frá skólanum að umhverfi Bugðu. Ekki er talið rétt að gróðursett verði við Bugðu eða á milli Bugðu og hverfisins þar sem áhersla er lögð á náttúrulegan gróður og vísýni til austurs.



Aðalaðkoman um Hundavað þarfnast lagfæringar og útfærslu með það fyrir augum að hún verði augljós, hlýleg og aðlaðandi m.a. með gróðursetningu, götulýsingu, umhverfismerkingu eða jafnvel listaverki. Endurbætt aðkoma Norðlingaholts tengist síðan götunni Árvaði en útfærsla hennar verður í anda hugmyndafræði um borgargötur.



Breiðholtsbraut og umhverfi á milli Seláss og Norðlingaholts.

Horft er til þétttrar gróðursetningar meðfram Breiðholtsbraut bæði til fegrunar og hljóðskermunar vegna umferðarhávaða.



6.1.3.3 Samgöngur

Áhersla verður lögð á að skapa góðar aðstæður til að hjóla og nota almenningsgöngur með aðlaðandi samfelldu neti göngu- og hjólaleiða og með hjólastæðum við skóla og jafnvel ákveðnar biðstöðvar almenningsvagna. Gert er ráð fyrir sambærilegum fjölda bílastæða fyrir hverja íbúð og er við þau hús sem þegar eru risin.

Með aukinni uppbyggingu næst Breiðholtsbraut gefst tilefni til að skoða betur aðstæður fyrir gangandi og hjólandi og tengslin yfir í Selás, bæði um Árvað/Selásbraut og nýja göngubrú.

Hverfið verður eftir sem áður að vissu leyti einangrað frá kjarnanum í borgarhlutanum, Árbæjar- og Seláshverfum. Göngubrú yfir Breiðholtsbraut mun þó hafa jákvæð áhrif á göngu- og hjólatengsl innan borgarhlutans.

Skoða þarf betri tengingu hverfisins við Rauðavatn/Hólmsheiði. Einnig útivistarstíga frá hverfinu í átt að Rauðhólum yfir Bugðu og til suðurs í átt að Kópavogi, a.m.k. að undirgöngum á móts við hesthúsin í Víðidal.

Hverfisskipulagið tekur ekki á tíðni og þjónustutíma strætisvagna en æskilegt væri að auka tíðni og lengja þjónustutíma.

6.1.3.4 Vistkerfi og minjar

Huga þarf að menningaminjum í austurhluta með það fyrir augum að auka fjölbreytni í upplifun innan hverfis. Halda skal í fjölbreytni aðliggjandi útivistarsvæða og virða vendarsvæði þannig að líffræðileg fjölbreytni verði tryggð.

Nýja byggð á þróunarsvæðum þarf að leysa með náttúrulegum yfirfallslausnum.

Til framtíðar þarf að endurmeta fjarlægðarkröfur frá Bugðu og skilgreina betur vistkerfið þannig að hægt sé að ákveða legu stíga og brúa með markvissum hætti. Náttúruskoðunarstígur kemur til greina með handriðum sem stýrir umferð um svæðið.

6.1.3.5 Orka og auðlindir

Í Norðlingaholti eru grenndargámar fyrir pappír/pappa og plastumbúðir. Ekki er boðið upp á aðra endurvinnslu í hverfinu. Göngufjarlægð að gámum uppfyllir lágmarksgildi samkvæmt gátlista um vistvæna byggð og gera má ráð fyrir að grenndarstöðvum muni fjölga og sorpflokkun aukast í framtíðinni.

Framtíðarsýn borgarhlutans í orku- og auðlindamálum er í samræmi við stefnu og áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lögð er áhersla á bættu orku- og auðlindanýtingu og markvissari meðhöndlun úrgangs. Það mun væntanlega endurspeglast í skilmálum nýbygginga. Einnig má gera ráð fyrir að grenndarstöðvar verði festar í sessi og aðgengi gangandi, hjólandi sem og akandi að þeim tryggt.

6.1.3.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðara stigi verkefnisins.

6.1.3.7 Náttúruvá

Ekki eru gerðar tillögur um sérstakar aðgerðir vegna náttúruvá.

6.1.3.8 Aðrar áherslur

Á ekki við.

6.1.3.9 Þróunarsvæði

Óbyggt en deiliskipulagt athafnasvæði norðvestur og vestur af íbúðabyggðinni í Norðlingaholti er í hverfisskipulaginu skilgreint sem þróunarsvæði með það fyrir augum að breyta því í blandaða byggð, athafnasvæði/íbúðasvæði sem ekki veldur ónæði eða truflun fyrir íbúa hverfisins. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.2.

6.1.4 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum

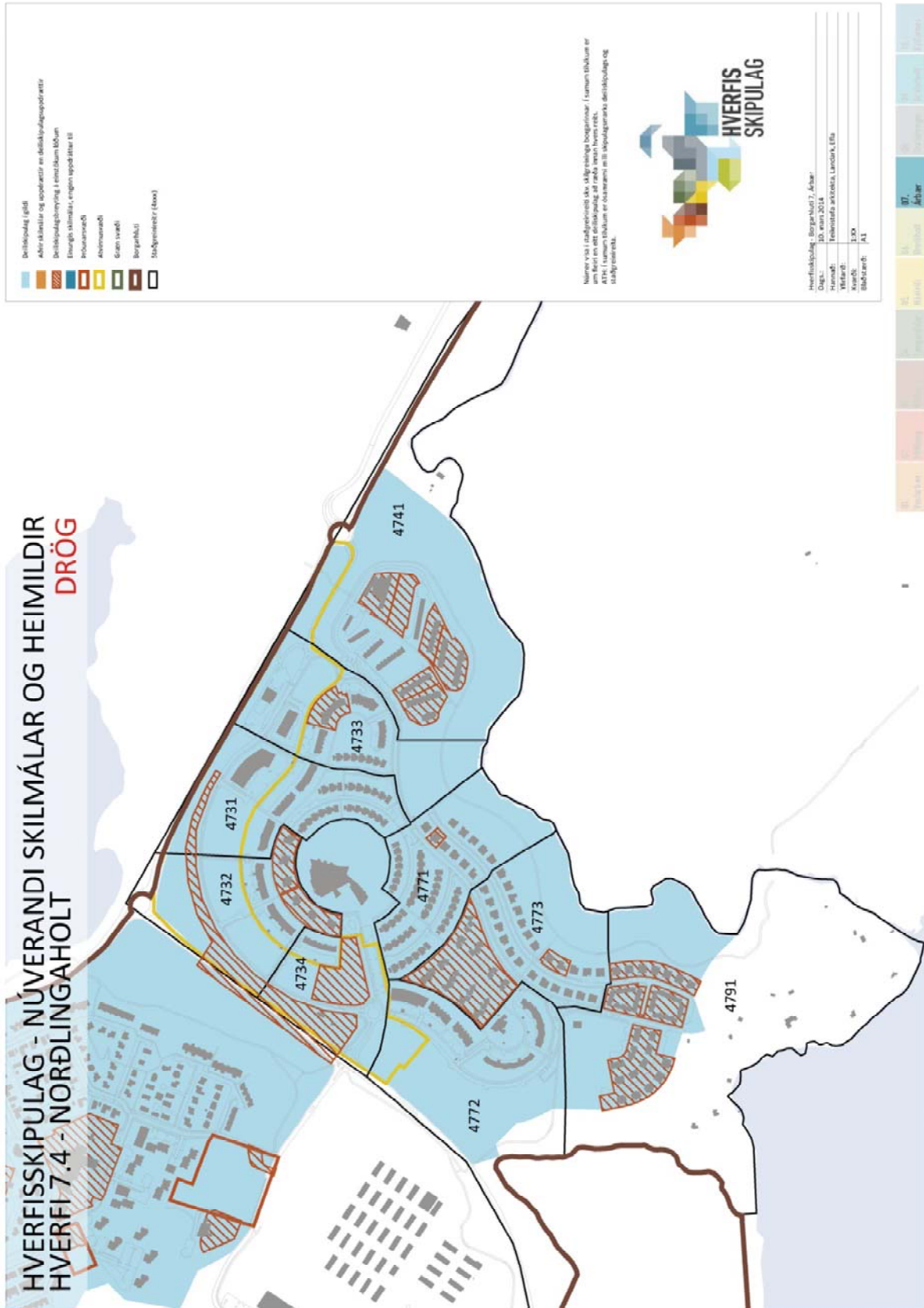
Skipulagsleg staða – Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi				
7.4 NORÐLINGAHOLT				
Staðgreinir (nr.)	Heiti á deiliskipulagi/uppdráttum/skilmálum	Samþykkt í borgarráði eða borgarstjórn	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?
47xx	Norðlingaholt deiliskipulag	11.4.2003	6.1.2004	Uppdráttur og skilmálahefti
4732	Bjallavað 7–11	7.9.2005		1 uppdr.
	Ferjuvað 7–11	8.11.2006		1 uppdr. (íbúðafj.+bílast.)
	Norðlingaholt, breyting á afmörkun	17.2.2011		1 uppdr.
4733	Hestavað 5–9	7.5.2009		1 uppdr. (íbúðafjöldi)
4734	Árvað 1 og Norðlingabraut 2	9.1.2009	15.3.2013	2 uppdr.
4741	Hólavað 45–61	9.3.2005		1 uppdr. (útbyggingar)
	Hólmvað 6–8	19.10.2005		1 uppdr.
	Hólavað 63–75	11.1.2006		1 uppdr. (útbygging+bílsk.)
	Hólmvað 38–52	18.5.2005		1 uppdr. (útbyggingar)
	Hólmvað 54–70	8.2.2006	7.3.2007, 12.11.2010	3 uppdr.
	Hólmvað 10–22	15.8.2008		Uppdráttur og skýringaruppdr.
4771	Móvað 9	19.6.2009		1 uppdr. (bygg.reitur)
4773	Rauðavað 1–25	21.4.2004		1 uppdr. (lóðafjöldi)
	Þingvað 13–15	21.4.2010		1 uppdr. (lóðarmörk)
4791	Ellidavað 1–17 og Búðavað 1–23	15.6.2006		1 uppdr.

	Búðavað 1–23	4.4.2008		1 uppdr. (útbyggingar)
	Þingvað 23–35	6.9.2004		1 uppdr.
	Þingvað 27	28.10.2005		1 uppdr. (bygg.reitur)
	Þingvað 37–59	22.2.2006	12.10.2007	2. uppdr.
	Þingvað 61–83	10.5.2006		1 uppdr.

Breytingar á lóð Orkuveitu Reykjavíkur (ekki viðfangsefni hverfisskipulags):

06. 01. 2004 samþykkti borgarráð breytingu á deiliskipulagi, heildarskipulagi ásamt greinargerð og skilmálum, þar sem m.a. var skilgreind lóð fyrir dælustöð Orkuveitu Reykjavíkur.

04. 02 2010 var samþykkt breyting á lóð Orkuveitu Reykjavíkur.



Mynd 57. Núverandi skilmálar og heimildir.

6.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

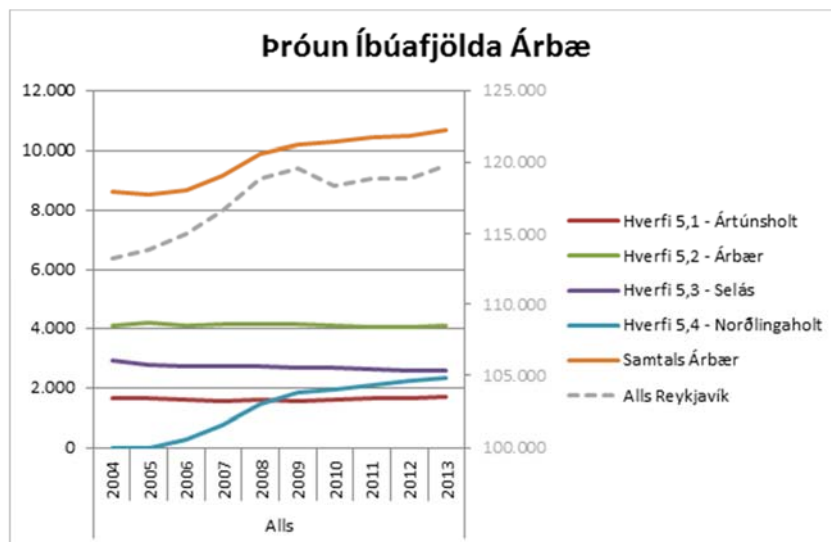
HverfisSKIPulagsáætlanirnar eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem hverfisSKIPulag fellur í flokk áætlana sem ætlað er að marka ramma fyrir leyfisveitingar til framkvæmda. Umhverfismatið þarf að taka mið af umfangi og áherslum skipulagstillögunnar – þ.e. að lagt sé mat á þá þætti sem ástæða er til að meta. Hér þarf að vera vísun í þær framkvæmdir sem falla undir lögin og útskýra þannig hvernig hverfisSKIPulagið fellur undir lögin.

Notast er við gátlista við mat á vishæfni byggðar. Gátlistinn er fylgiskjal númer 1. Fyllt er í gátlistann fyrir borgarhlutann í heild og einnig fyrir hvert hverfi fyrir sig. Í þessum kafla er fjallað um Norðlingaholt.

6.2.1 Grunnástand

6.2.1.1 Samfélag

6.2.1.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning



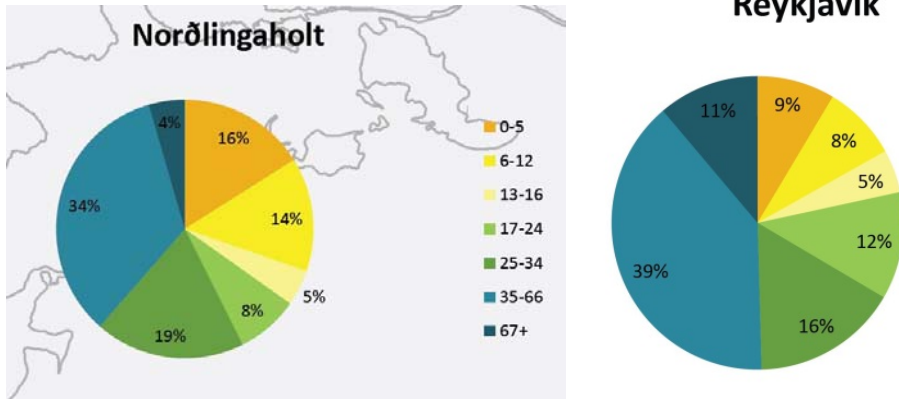
Mynd 58. Þróun íbúafjölda í hverfum borgarhlutans.

Heimild: Upplýsingar af vef Hagstofunnar. Íbúafjöldi 1. janúar hvert ár.

Aldursdreifing ber þess merki að hverfið er ungt og uppbygging þar stendur enn yfir.

Myndin að neðan sýnir aldurssamsetningu, annars vegar í Norðlingaholti, en hins vegar í Reykjavík í heild.

Þar kemur m. a. fram að aldurshóparnir 0–34 ára eru fjölmennari í Norðlingaholti en í Reykjavík í heild. Hins vegar er hlutfallslega fleira fólk á aldrinum 35 og upp úr í Reykjavík í heild en í Norðlingaholti. Aldurshópurinn 67+ er hlutfallslega umtalsvert stærri í Reykjavík í heild en í Norðlingaholti.



Mynd 59. Norðlingaholt og Reykjavík, aldursdreifing

6.2.1.1.2 Íbúapéttleiki

Skipulagssvæðið í Norðlingaholti er 69,4 ha. Íbúar eru 2.156 og íbúapéttleiki því um 30 íbúar/ha sem er undir lágmarki skv. mati á visthæfi byggðar og skipulags.

Rúmlega 850 íbúðir eru í hverfinu. Óbyggðar eru um 130 íbúðir.

6.2.1.1.3 Skólahverfið

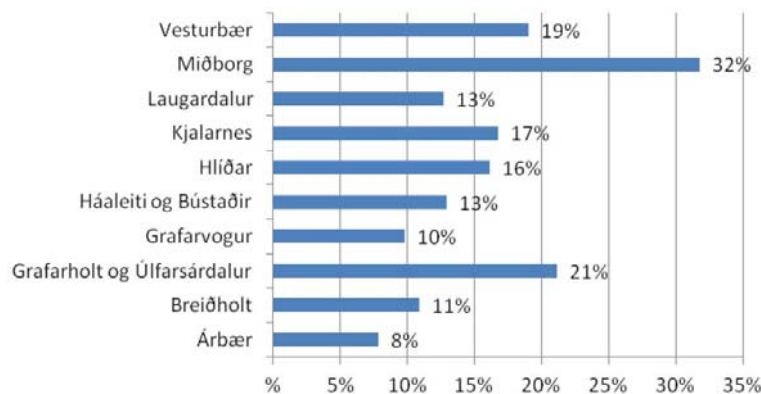
Í Norðlingaholti er grunnskóli (Norðlingaskóli, 1.–10. bekkur) sem þjónar rúmlega 850 íbúðum hverfisins. Sá íbúðafjöldi er undir lágmarki fyrir grunnskóla (1.–10. bekkur). Til þess ber að líta að hverfið er ekki fullbyggt.

Samkvæmt upplýsingum frá skóla- og frístundasviði Reykjavíkurborgar eru í dag tæplega 500 nemendur í Norðlingaskóla en má búast við 60 nemendum og 50 leikskólabörnum úr 130 íbúða byggð sem enn er ekki risin í Norðlingaholti. Sjá nánar um þróun nemendafjölda og spá í kafla 2.3.1.

6.2.1.1.4 Húsnæði fyrir alla

Ekki liggja fyrir upplýsingar um fjölda leiguíbúða eða íbúða fyrir fólk með sérþarfir, aldraða eða fatlaða.

Í leiguhúsnæði eftir borgarhlutum er ljóst að fæstir leigjendur eru í úthverfum og er Árbær með lágsta hlutfall leigjenda eða 8%, næst því er Breiðholt með 11%, en í miðborginni er hlutfallið 32%. Leigusamningar í Selási voru 478 (2005–2011) en í Árbæ 787.



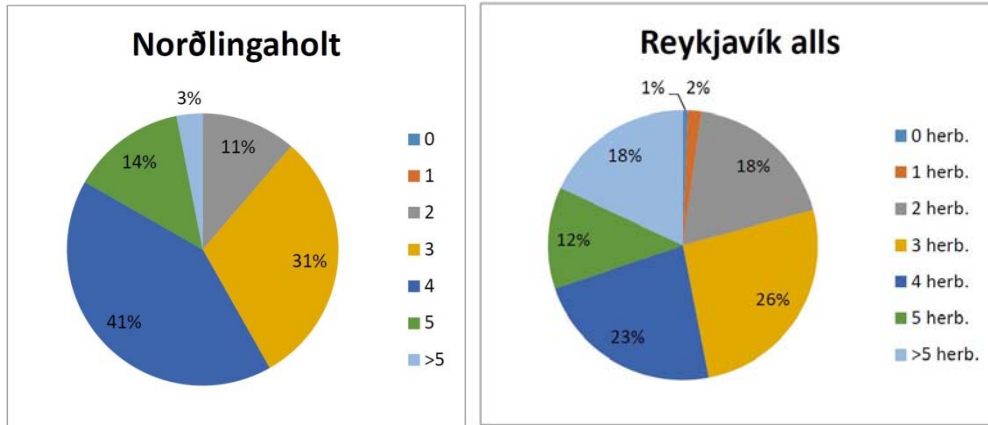
Mynd 60. Leiguhúsnæði eftir borgarhlutum 2013.

Heimild: Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013

Ekki verður séð á tiltækum gögnum hvort um sé að ræða einn eða fleiri leigusamninga fyrir sömu íbúð. Einnig er óljóst hvort í öllum tilvikum sé um skráðar íbúðir að ræða. Því er ekki með óyggjandi hætti hægt að sýna fjölda leigusamninga sem hlutfall íbúða í hverfinu enda þótt ætla megi að í borgarhlutanum sé almennt hlutfallslega lítið um leiguhúsnaði sbr. Könnun á húsnaðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013.

Íbúðastærðir

Íbúðir í Reykjavík í heild og Norðlingaholti skiptast á eftirfarandi hátt varðandi herbergjafjölda:

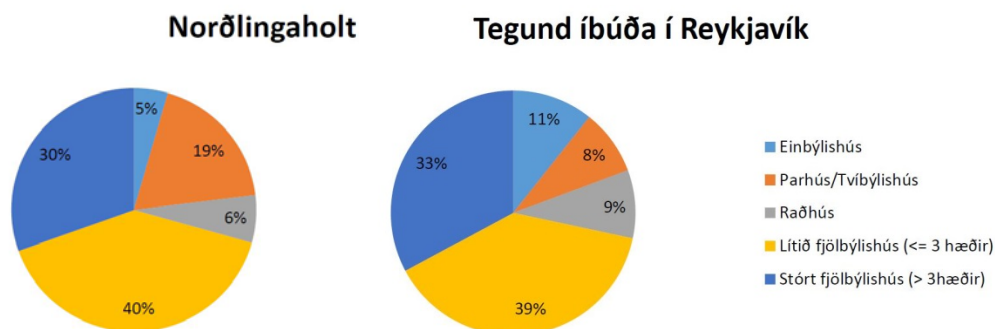


Mynd 61. Stærðir íbúða í Norðlingaholti og Reykjavík í heild.

	1 herb	2 herb	3 herb	4 herb	5 herb	>5 herb
Norðlingaholt	0%	11%	31%	41%	14%	3%
Reykjavík	2%	18%	26%	23%	12%	18%

Í samanburði við Reykjavík í heild er lágt hlutfall lítilla íbúða (2ja til 3ja herb.) og hátt hlutfall stórra íbúða (4ra, 5 herb. og stærri) einkennandi fyrir byggðina í Norðlingaholti.

Húsagerðir í Reykjavík í heild annars vegar og í Norðlingaholti hins vegar, skiptast á eftirfarandi hátt:



Mynd 62. Húsagerðir í Norðlingaholti og Reykjavík í heild

	Einbýlishús	Parhús/ tvíbýlishús	Raðhús	Fjölbýli 2–3 hæðir	Fjölbýli >3 hæðir
Norðlingaholt	5%	19%	6%	40%	30%
Reykjavík	11%	8%	9%	39%	33%

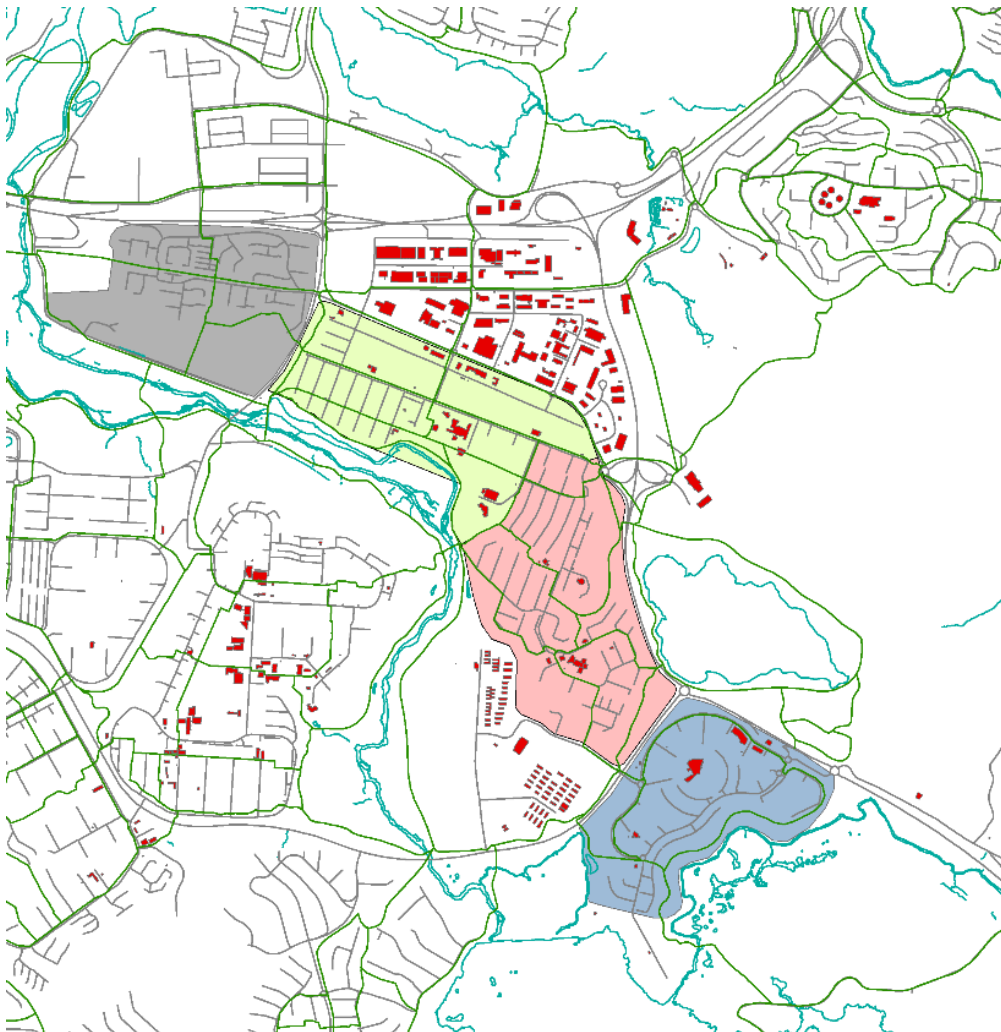
Í samanburði við Reykjavík í heild er lágt hlutfall einbýlishúsa og hátt hlutfall parhúsa/tvíbýlishúsa einkennandi fyrir byggðina í Norðlingaholti.

6.2.1.1.5 Atvinna/Störf

Á norður- og vesturjaðri hverfisins er gert ráð fyrir umtalsverðri atvinnustarfsemi. Aðeins hluti atvinnuhúsnæðisins hefur verið tekinn í notkun. Í Norðlingaholti er grunnskóli (1.–10. bekkur), leikskóli, bensínstöð/verslun/veitingastaður/hraðbanki.

Hverfið er nokkuð einangrað miðað við atvinnusvæði borgarinnar og því ekki stór atvinnusvæði í nágrenninu.

Áætlað er að 6 störf séu í innan við 2,5 km fjarlægð (loftlína) fyrir hverja íbúð í Norðlingaholti.



Mynd 63. Atvinnuhúsnæði í allt að 2,5 km fjarlægð frá Norðlingaholti, mælt m.v. loftlínu.

6.2.1.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Hverfið er ekki fullbyggt. Í skipulagi er gert ráð fyrir verslun og þjónustu en umfang þeirrar starfsemi er á þessu stigi óljós. Enn sem komið er, er lítil sem engin þjónusta umfram grunn- og leikskóla, bensínstöð með verslunar og veitingarekstri. Samkvæmt gátlista um vishæfi byggðar og skipulags er framboð verslunar og þjónustu í hverfinu 15% en æskilegt hlutfall er yfir 60%.

6.2.1.1.7 Framboð matvöruverslana

Enn er engin eiginleg matvöruverslun í Norðlingaholti eins og fram hefur komið. Í skipulagi er gert ráð fyrir verslun og þjónustu en umfang þeirrar starfsemi er á þessu stigi óljós. Nærverslun er á bensinstöðinni við Suðurlandsveg og matvöruverslanir, þ. e. svonefndar lágvöruverslanir, eru við Hraunbæ og Rofabæ í Árbæ í tæplega 3,5 km göngufjarlægð frá þeim sem fjærst búa í hverfinu.

Enginn íbúi Norðlingaholts nær því að vera nær matvöruverslun en 1200 m. Styst er í matvöruverslunina Bónus við Ögurharf í Kópavogi en þangað liggur ekki greið gönguleið.

6.2.1.1.8 Öryggi og heilsa

Umferðaröryggi

Um 66% gatna í hverfinu (að stórum stofnbrautum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða.

Hverfið er rólegt og leiksvæði eru í flestum tilvikum fjarri umferð eða við húsagötur. Göngu- og hjólaleiðir skólabarna eru mjög góðar með vel skilgreindum göngubverunum og leiðum.

Aðeins 1 umferðarslys varð í Norðlingaholti á árunum 2007–2012. Nánari sundurliðun á umferðarslysum er í umfjöllun um umferðaróhöpp í kafla 2.3.3. Samgöngur.

Innbrot, yfirlitskort

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

6.2.1.1.9 Þátttaka íbúa

Sjá umfjöllun í kafla 7.3.



Mynd 64. Umferðaróhöpp 2007–2012. Grænn litur táknar óhöpp með minniháttar meiðslum en gulur litur með meiri meiðslum. (www.us.is)

6.2.1.1.10 Samfélag, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Ágæt tengsl við verðmæt útivistarsvæði við Bugðu og Elliðaárdal. Einnig við Rauðavatn. Góð tengsl við meginstofnbrautakerfi Reykjavíkur.</p>	<p>Íbúafjöldi stendur enn sem komið er hvorki undir heildstæðum grunnskóla né öflugri hverfisþjónustu.</p> <p>Íbúapéttleiki undir lágmarki skv. gátlista um vishæfi byggðar og skipulags. Mikið um stórar íbúðir en skortur á litlum. Langt er í verslun og þjónustu, einkum matvöruverslun.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Fjölgun íbúða í hverfinu á skilgreindu þróunarsvæði þar sem lögð verður áhersla á hóflegar íbúðastærðir leiðir til meiri fjölbreytni í húsagerðum og hærri íbúðapéttleika. Sú fjölgun styrkir einnig bakland grunnskóla, verslunar og þjónustu.</p>	<p>Ráðandi fjölbýlishúsabyggð og lágt hlutfall einbýlis- og raðhúsa getur leitt til ákveðinnar einsleitni í hverfinu.</p>

6.2.1.2 Gæði byggðar

6.2.1.2.1 Tilurð byggðarinnar, saga og menningararfur

Við Elliðavatn stendur Norðlingaholt (Klapparholt). Um uppruna örnefnisins Norðlingaholts eru nokkrar kenningar. Ein þeirra er sú að vermenn sem komu af Norðurlandi og hugðust fara til róðra eða skreiðarkaupa á Suðurnesjum hafi áð við holtið og þar hafi einnig oft skilið leiðir þeirra eftir því hvert á Suðurnesin ferð hvers og eins var heitið. Að sama skapi hafi þeir komið saman við holtið þegar haldið var norður á ný. Önnur kenning er að holtið sé kennt við fornar þingbúðir Norðlinga sem sóttu hið forna Kjalnesingabing og að Norðlingar hafi verið úr Borgarfirði og jafnvel Hvalfirði.

Árið 2004 hófst uppbygging íbúðarhverfis í Norðlingaholti.

Frekari upplýsingar liggja ekki fyrir. Tekið verður á þessum þætti á síðara stigi.

6.2.1.2.2 Byggðamynstur

Í Norðlingaholti sem er rúmlega 69 ha að stærð eru rúmlega 850 íbúðir eða um 12,3 íbúðir/ha. Í hverfinu er lágt hlutfall einbýlis- og raðhúsa en hlutdeild fjölbýlis er svipað og í Reykjavík í heild.

Íbúðapéttleiki er undir lágmarki skv. gátlista um vishæfi byggðar og skipulags. Um 130 íbúðir eru óbyggðar samkvæmt deiliskipulagi í hverfinu og stefnt er að fjölgun íbúðarhúsa á skilgreindu þróunarsvæði á vesturjaðri hverfisins. Því má reikna með að fjöldi íbúða í hverfinu fullbyggðu verði allt að 1.100 og íbúðapéttleikinn verði tæplega 16 íb/ha sem eftir sem áður er undir lágmarki skv. gátlista um vishæfi byggðar og skipulags.



Mynd 65. Byggð og opin svæði í Norðlingaholti

Íbúðabyggðin í Norðlingaholti einkennist öðru fremur af 3ja–5 hæða fjölbýlishúsum. Hryggjarstykkið í byggðarmynstrinu er röð fjölbýlishúsa sem ætlað er að mynda skjól fyrir norðlægum og vestlægum vindum en fyrst og fremst umferðarhávaða frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Að útivistarsvæðinu meðfram Bugðu er um að ræða lágreistari byggð, einkum einnar hæðar einbýlishús.

Skipulag hverfisins mætir ekki á sérstakan hátt ólíkum þörfum kvenna/karla, stúlkna/drengja en ekki er talið að halli sérstaklega á ákveðna hópa.

6.2.1.2.3 Göngufjarlægðir

Um 35% íbúa hverfisins búa í 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Fjarlægð var metin að bensínstöð Olís sem er eina verslunin og þjónustan í hverfinu. Sjá nánari umfjöllun um framboð matvöruverslana í kafla 2.4.1. Samfélag.

6.2.1.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Árvað er skilgreint sem borgargata í aðalskipulagi og er hluti af ásnum sem tengir saman öll hverfi borgarhlutans. Hún er jafnframt önnur aðalaðkomugatan í hverfið. Verslun og þjónustusvæði sem þarna eru ráðgerð eru óbyggð og getur skipulag þessa svæðis breyst við nánari útfærslu.

6.2.1.2.5 Almenningsrými

Almenningsrými eru við skóla og leikskóla, auk Björnslundar, gatna og stíga. Skólinn er í miðju hverfinu. Hverfið er ungt og ekki fullmótað og virkar þess vegna sundurleitt á köflum.

6.2.1.2.6 Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)

Í tengslum við gerð deiliskipulags var gerð veðurfarsleg úttekt á skipulagssvæðinu.

Þegar strekkingsvindur var reiknaður kom m. a. í ljós að:

ANA-átt er hvöss.

A-átt er fremur hvöss.

ASA- átt er í hvassara lagi.

SA-átt er fremur óstöðug og hvöss á köflum.

Óveðra er helst að vænta úr SA-átt.

Hvassast verður að jafnaði í áttunum frá ANA til SA.

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins var að byggð rísi til norðvesturs og myndi skjól fyrir norðanáttinni. Í því augnamiði var skipulögð röð fjölbýlishúsa sem skapa áttu skjól fyrir vindum og umferðarhávaða frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut.

Í fyrrgreindri veðurfarsúttekt kemur hins vegar fram að norðanvindar séu yfirleitt hægir í Norðlingaholti.

Hverfið er aftur á móti mjög opið fyrir hvassviðri úr suðaustlægum og norðaustlægum áttum.

Þar sem byggð í Norðlingaholti er almennt lágrest (1 til 4 hæðir) er ekki talin ástæða til að gera sérstaka grein fyrir skuggavarpi frá byggingum.

Skaflamyndun í Norðlingaholti er fyrst og fremst á götum, gangstéttum og gönguleiðum og þá einkum í austurluta hverfisins. Skaflamyndun er einkum háð byggðarmynstri og fátt hægt að gera til að draga úr henni.

6.2.1.2.7 Gróðurþekja

Hverfið liggur að stórum útivistarsvæðum og er gegndræpi svæðisins skv. fyrirbyggjandi upplýsingum 81–100% sem líklega eru tölulegar upplýsingar frá því áður en hverfið byggðist. Hverfið er ungt og trjágróður því ekki orðinn sýnilegur í gördum og á opnum svæðum nema í gróðurlundum frá fyrri tíð.

6.2.1.3 Borgarbúskapur

Ekki er vitað um matjurtagarða í hverfinu.

6.2.1.3.1 Hönnun og arkitektúr

Sérhver hverfiseining í Norðlingaholti er með sínu sniði sem er afleiðing mismunandi aðstæðna og skilmálaákvæða. Yfirbragð og útlit bygginga er afar mismunandi og vitnar einkum um hæfni og afstöðu hönnuðanna til viðfangsefnisins.

6.2.1.3.2 Staðarandi

Skipulag Norðlingaholts tekur ekki á augljósan hátt tillit til áberandi eða þekktra kennileita. Hryggjarstykkinu í byggðarmynstrinu, þ.e. röð fjölbýlishúsa og atvinnuhúsnæðis er ætlað að skýla hverfinu gagnvart hávaða frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Hverfið og þá einkum austurjaðar þess er í góðum tengslum við útivistarsvæðið meðfram Bugðu og Elliðaárdal.

6.2.1.3.3 Gæði byggðar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Góð tengsl við útivistarsvæði og almenningsvæði innan byggðar.	Íbúðapöttleiki er og verður undir lágmarki sbr. gátlista. Ekki hefur verið lokið við uppbyggingu hverfisins hvorki íbúðabyggðar né verslunarhúsnæði. Hverfið er opið fyrir austlægum vindáttum. Skortur er á verslun og þjónustu.
Tækifæri	Ógnanir
Ný íbúðabyggð/blönduð byggð á skilgreindu þróunarsvæði mun styrkja bakland verslunar og þjónustu.	Ónæði af næturþjónustu á bensinstöð í hverfinu.

6.2.1.4 Samgöngur

6.2.1.4.1 Almennings-samgöngur:

Leið 5 ekur um hverfið. Hún gengur á 15 mín. fresti á annatíma en annars á 30 mín. fresti. Þessi leið fer ekki eftir Miklubraut (að LSH og HÍ) en ekur að HR um Suðurlandsbraut og Hlemm. Leið 5 stoppar í Ártúni og geta farþegar skipt yfir í aðra vagna þar, t.d. vagn 6 sem fer eftir Miklubraut/Hringbraut.

Auk þessara tveggja leiða aka landsbyggðaleiðirnar 51 og 52 inn í hverfið á leið sinni milli Mjóddar og Suðurlands. Ekki er vitað til þess að fyrirhugaðar séu leiðabreytingar hjá Strætó.

Ekki er vitað til þess að fyrirhugaðar séu leiðabreytingar hjá Strætó.

Almennt byrja almenningsvagnar að aka of seint á morgnanna og hætta of snemma á kvöldin.

Skýli eru við biðstöðvar fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu en staur á öðrum biðstöðvum. Fjarlægð milli biðstöðva er góð, mest um 300 m Hámarksgöngufjarlægð er mest um 300 m sem er góð.



Mynd 66. Leiðir almenningsvagna í borgarlutanum.

6.2.1.4.2 Bílastæðakvaðir:

Að meðaltali eru rúmlega 2 bílastæði á íbúð og tæplega 2 stæði fyrir hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis í hverfinu.

6.2.1.4.3 Hjólreiðar:

Góðir stígar eru í Norðlingaholti en þó engir aðskildir hjólastígar. Nokkuð skortir á tengingu út fyrir hverfið sjálft.

Hjólastæði eru við Norðlingaskóla.

6.2.1.4.4 Samgöngur, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Hátt hlutfall gatna (66%) með 30 km. hámarkshraða og fá umferðaróhöpp</p> <p>Strætisvagnabiðstöðvar eru til staðar og er fjöldi skýla nokkuð góður svo og fjarlægð milli biðstöðva og hámarksgöngu- fjarlægðir.</p>	<p>Biðtími eftir strætó á annatíma er of langur.</p> <p>Strætó byrjar að ganga of seint á daginn og hættir of snemma að á virkum dögum og á laugardögum.</p> <p>Engar sérstakar aðskildar hjólaleiðir.</p> <p>Hjólastæði eru ekki víða.</p> <p>Fjarlægð frá öðrum hverfum borgarhlutans og meginbyggð Reykjavíkur hefur áhrif á bílaeign og -notkun.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Auka hlut almenningsgangna með því að bæta þjónustuna (auka tíðni, ganga fyrr og lengur, rauntíma upplýsingar, betri skýli o.fl.)</p> <p>Auka má hlut annarra ferðamáta en einkabílsins með því að bæta gæði og tengingar stíga og fjölga hjólastæðum við vinsælar biðstöðvar, skóla og vinnustaði</p>	<p>Ógnun felst í að ekki verði lögð næg áhersla á að bæta almenningsgöngur, göngu- og hjólastíga.</p>

6.2.1.5 Vistkerfi og minjar

6.2.1.5.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Norðlingaholt liggur á klapparbelti í nokkuð jafnri hæð um 77–88 m yfir sjó. Svæðið afmarkast af umferðargötum, Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut en annars af náttúrusvæðum við Bugðu og Elliðaár.

6.2.1.5.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Austan og sunnan við Norðlingaholt er Bugða/Suðurá sem er á hverfisverndarsvæði fyrir gróskumikið votlendi á flæðilandi þar sem er mikið fuglalíf. Að svæðinu liggja Rauðhólar sem voru friðlýstir sem náttúruvætti árið 1961. Þeir tilheyra friðlandinu Rauðhólum (Náttúruminjasrá 1991) sem friðlýstir voru sem fólkvangur 1974. Rauðhólar eru þyrping gervigíga sem tilheyra Heiðmörk.

Norðan við hverfið er Rauðavatn en vatnið og umhverfi þess er skilgreint sem hverfisverndarsvæði vegna gróðurfars og fuglalífs.

Sunnan við svæðið er Elliðavatn en vatnasvið Elliðaáa er á náttúruminjasrá og nýtur hverfisverndar vegna gróðurfars og fuglalífs.



Mynd 67. Verndarsvæði við Bugðu (grænt) og friðlýst svæði við Rauðhóla (rautt)

6.2.1.5.3 Náttúrufar og lífríki

Svæðið er allt gróið og vaxa um 135 tegundir háplantna á svæðinu sem er um 42% íslensku flórunnar. Fáar tegundir hafa sérstöðu en helst er að nefna gullkoll og fuglaertur. Í skóglendinu við Rauðavatn hafa fundist sjaldgæfar tegundir s.s rauðberjalyng, skógarsmári og engjamura.

Fuglalíf er fjölskrúðugast á Bugðu og votlendinu þar við sem er lífæð þessa svæðis. 36 tegundir fugla voru taldar á svæðinu.

6.2.1.5.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Um er að ræða grágrýtishraun frá hlýskeyðum síðla á ísöld. Ekki eru á svæðinu jarðfræðiminjar sem taka þarf sérstakt tillit til.

6.2.1.5.5 Ströndlengja

Á ekki við.

6.2.1.5.6 Ár og vötn

Í nágrenni hverfisins er áin Bugða og austar Hólmsá. Vötnin Rauðavatn og Elliðavatn eru innan seilingar og stutt er í Elliðaárnar.

6.2.1.5.7 Vatnsverndarsvæði

Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði en í jaðri fjarsvæðis vatnsverndar.

6.2.1.5.8 Ofanvatn

Settjörn er staðsett á suðurjaðri hverfisins og hreinsar ofanvatn úr hluta þess.

6.2.1.5.9 Borgarvernd og menningarminjar

Vitað er um herminjar austast í holtinu og við Rauðavatn. Aðrar fornleifar í þessu hverfi geta verið mjög gamlar og þarf að rannsaka þær minjar.

Frekari upplýsingar vantar um gildi minja á þessu svæði og verður tekið á þeim þætti á síðara stigi.

6.2.1.5.10 Vistkerfi og minjar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Heildstætt hverfi í uppbyggingu með verðmæt náttúrusvæði í næsta nágrenni. Mikið vísýni frá byggð.	Norður- og austurhluti svæðis eru við miklar umferðagötur. Léleg tengsl við aðliggjandi hverfi.
Tækifæri	Ógnanir
Gera aðliggjandi náttúrusvæði aðgengileg með vandaðri stíga- og brúargerð og tengja þau við Rauðavatn, Heiðmörk og Hólmsheiði.	Mengun frá garðaúrgangi og áburði úr görðum og grænum svæðum getur ógnað lífríki Bugðu. Heildstæð náttúrusvæði geta tapast ef ræktun og gróðursetning er ekki takmörkuð eða bönnuð.



Mynd 68. Gróðurkort af svæðinu og næsta nágrenni.

6.2.1.6 Orka og auðlindir

6.2.1.6.1 Orkunotkun

Ekki mótað

6.2.1.6.2 Vatnsnotkun

Ekki mótað

6.2.1.6.3 Úrgangsstjórnun

Íbúar geta valið um fjölda úrgangsiláta við heimili sitt, losunartíðni og þjónustustig varðandi skil endurvinnsluefna og greiða í samræmi við það. Óheimilt er að setja ýmsa úrgangsflokka í gráar tunnur og ker undir blandaðan úrgang. Íbúar geta valið að koma þeim úrgangi sjálfir í endurvinnslu á grenndar- eða endurvinnslustöð eða leigt endurvinnslutunnu af borginni eða öðrum.

Hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám er 695 m (mæld loftlína). Þar er hægt að skila pappír, pappa og plasti og í vinnslu er að taka einnig við gleri. Á sumum slíkum grenndarstöðvum hefur Rauði krossinn komið fyrir söfnunarskápum fyrir textíl og Bandalag íslenskra skáta skápum fyrir drykkjarumbúðir með skilagjaldi. Öðrum úrgangi til endurvinnslu þarf að skila á Endurvinnslustöð. Næsta endurvinnslustöð er við Jafnarsel.

6.2.1.6.4 Land

Þróunarsvæði er á óröskuðu landi meðfram Breiðholtsbraut og þar er lítill gróður.

6.2.1.6.5 Kolefnisbinding

Ekki er gróður svo nokkru nemi á þróunarsvæðum sem ætluð eru undir byggð.

6.2.1.6.6 Orka og auðlindir, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Nú þegar nokkur flokkun á sorpi.</p> <p>Íbúar geta velja þjónustustig hvað varðar flokkun og skil endurvinnsluefna.</p>	<p>Aðeins lítill hluti sorps er flokkaður við heimili.</p> <p>Rými í sorpgeymslum fyrir aukna flokkun við heimili sums staðar takmarkandi þáttur.</p> <p>Erfitt að byggja upp þjónustu grenndar- og endurvinnslustöðva ef þeim er ekki tryggð staðsetning til framtíðar, s.s. í skipulagi.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Dreifing grenndarstöðva verði þannig að allir íbúar hafi aðgengi að grenndarstöð í 500 m eða minna frá heimili sínu</p> <p>Skil fleiri úrgangsflokka við heimili og á grenndarstöðvum</p> <p>Aukin og bætt aðstaða fyrir flokkun og skil endurvinnsluefna</p> <p>Nýjar byggingar geri ráð fyrir góðu aðgengi íbúa og losunaraðila að ílátum undir úrgang.</p>	<p>Staðsetning og fjölgun grenndargáma getur mætt andstöðu íbúa.</p> <p>Landrymi undir úrgangstengda starfsemi ekki í forgangi sérstaklega þar sem rými er takmarkað.</p>

6.2.1.7 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðara stigi.

6.2.1.8 Náttúruvá

6.2.1.8.1 Ofanflóð

Ekki er ofanflóðahætta á svæðinu.

6.2.1.8.2 Flóðahætta

Bugða sem liggur með mörkum Norðlingaholts flæðir oft, sérstaklega á vorin og þá yfir votlendissvæðið meðfram ánni. Lítil hætta er talin á að flóð ógni byggð.

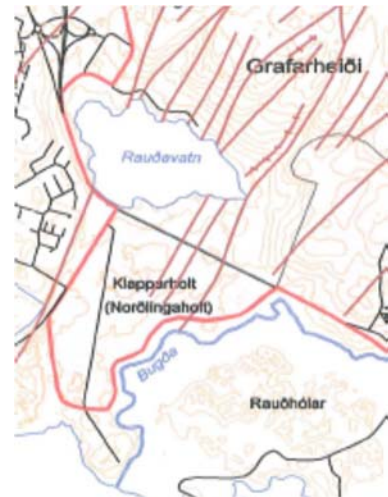
6.2.1.8.3 Hækkun sjávarstöðu

Á ekki við.

6.2.1.8.4 Sprungusvæði jarðhræringar

Sprungur og misgengi liggja um svæðin frá SV til NA og eru þær nyrsti hluti af Krísuvíkursprungureininni. Talið er að fjögur misgengi eða sprungur liggja um holtið en gætu þó verið fleiri. Ekki er talið að þau hafi hreyfst á nútíma (s.l. 10 þúsund ár).

Hugsanlega er hætta af hraunrennsli frá eldstöðvum austan Reykjavíkur en ekki er tekið á því í gátlista um visthæfi byggðar og skipulags.



Mynd 69. Sprungusvæði.

6.2.1.8.5 Náttúruvá, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Svæðið telst nokkuð öruggt.	Hverfið er á sprungusvæði sem gæti valdið skaða í stærri jarðskjálftum. Hugsanleg hætta af hraunrennsli.
Tækifæri	Ógnanir
Gerð náttúrugöngustíga.	

7 Kynning og samráð

7.1 Yfirlit og helstu áherslur

Gerð verklýsingar, matslýsingar og tillögu að hverfisSKIPULAGI er og verður unnið í nánu samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.¹ Samráðinu er sérstaklega ætlað að gefa þessum aðilum rödd í skipulagsferlinu samhliða því sem leitað er eftir góðum hugmyndum sem stuðlað geta að betra og vistvænna hverfisSKIPULAGI.

Beitt verður nokkrum aðferðum við kynningar og samráð. Þær helstu eru að upplýsingum um hverfisSKIPULAGIÐ verður komið á framfæri og leitað eftir álitum íbúa á opnum kynningar- og samráðsfundum í borgarhlutanum. Samhliða verður upplýsingum miðlað í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst. Reynslan hefur hins vegar sýnt að ekki næst til allra með þessum aðferðum og að mikilvægar skoðanir geta orðið útundan sé þessum aðferðum eingöngu beitt. Þetta á sérstaklega við hópa fólks sem ekki mæta á opna kynningarfundum né tjá skoðanir sínar á opinberum vettvangi. Sjónarmið þessa fólks geta skipt máli við að gera hverfisSKIPULAGIÐ sem best. Til þess að laða fram sjónarmið sem flestra verður því bryddað upp á nýjungum. Myndaðir verða rýnihópar íbúa, kallaðir íbúapannell, sem er ætlað það hlutverk að gefa þverskurð af sjónarmiðum íbúa í borgarhlutanum. Hugmyndum um íbúapanel er nánar lýst í kafla 1.2.

Auk þessa munu starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og skipulagsráðgjafar hafa viðveru í hverfinu á vinnslutíma skipulagsins. Tilgangurinn er að ná beinum samtölum við íbúa, koma upplýsingum á framfæri samhliða því að leitað er eftir ábendingum og hugmyndum.

Ábyrgð á kynningum og samráði hefur verkefnisstjóri hverfisSKIPULAGS í samstarfi við skipulagsfulltrúa.

7.2 Kynning og samráð við íbúa

Mikilvægur samstarfsaðili við gerð hverfisSKIPULAGS er hverfisráð Árbæjar. Því verður miðlun upplýsinga og samráði beint í gegnum hverfisráðið enda er það skilgreindur samráðsvettvangur íbúa, félagasamtaka, atvinnulífs og borgaryfirvalda. Lögð verður áhersla á eftirfarandi samráð:

- **Opnir kynningarfundir.**

Haldnir verða opnir kynningar- og samráðsfundir um hverfisSKIPULAGIÐ í hverfinu á vinnslutíma skipulagsins. Þessir fundir verða á vegum umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar í samráði við hverfisráð. Fundirnir verða auglýstir í hverfisblöðum og fjölmiðlum og hafa það hlutverk að miðla upplýsingum og taka á móti ábendingum um skipulagsvinnuna.

- **Íbúapanel**

Íbúapanel er sérvalinn rýnihópur sem er ætlað að gefa þverskurð af sjónarmiðum íbúa í borgarhlutanum. Hlutverk og verkefni íbúapannelsins er að vinna með skipulagsráðgjöfum og verkefnisstjórum að mótun skipulagstillagna fyrir borgarhlutann.

Mikilvægt er að vanda til þess hvernig þátttakendur í íbúapanel eru valdir til að ná sem bestri sátt um þessa aðferð. Beitt verður aðferðum

¹Hagsmunaaðilar eru allir íbúar í hverfinu, atvinnurekendur, opinberar stofnanir, skólar, félagasamtök, lögbundnir umsagnaraðilar og aðrir sem hagsmuni kunna að hafa af svæði því sem hverfisSKIPULAGIÐ nær til.

félagsvísindanna og valið framkvæmt af óháðum aðilum til að tryggja að markmið um þverskurð og gagnsæi náist.

Miðað er við að rýnihópurinn verði valinn með slembiúrtaki úr öllum hverfum borgarhlutans og gefi þverskurð af íbúum að því er varðar aldur, kyn, þjóðerni, búsetu og önnur atriði sem skipta máli.

Nánari útfærsla á skipulagi, vinnureglum og tímaáætlunum fyrir vinnu íbúapanela verður unnin í samráði hverfisráðs, borgastjóra og skipulagsfulltrúa.

- **Viðvera í hverfum**

Til þess að ná til sem flestra íbúa í borgarhlutanum verða skipulagsráðgjafar og starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs með viðveru á fjölförnum stöðum í hverfinu á vinnslutíma skipulagsins. Þessi viðvera verður skipulögð í samstarfi við starfsmenn þjónustumiðstöðvarinnar í borgarhlutanum og auglýst sérstaklega í fjölmiðlum. Tilgangur viðverunnar er að koma á framfæri upplýsingum um skipulagsvinnuna og leita eftir ábendingum um hvað mætti betur fara í borgarhlutanum í beinum samtölum við vegfarendur.

7.3 Kynning og samráð við stjórnslu borgarinnar

Reglulega verða haldnar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp um hverfisSKIPULAG sem jafnframt fer með yfirumsjón þessa verkefnis.

Víðtækt samráð verður haft við sérfræðinga borgarinnar á sviði skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, menningar- og ferðamála o.fl. Samráðið fer þannig fram að mynduð verða vinnuteymi um ofangreinda málaflokka sem koma að vinnu við hverfisSKIPULAGIÐ. Ráðgjafar sem vinna við verkefnið hafa þegar fengið kynningu frá þessum aðilum á fyrri stigum vinnunnar og geta ávallt leitað til þeirra með aðstoð verkefnisstjóra ef upp koma álitaefni í þessum málaflokkum. Einnig verða skilagögn borin undir sérfræðinga. Þetta samráð á að tryggja að sjónarmið og hagsmunir þessara aðila komist til skila í vinnu við tillögu að hverfisSKIPULAGI.

7.4 Samráð við umsagnaraðila

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila meðan á vinnu við tillögu að hverfisSKIPULAGI stendur:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Nærleggjandi sveitarfélög
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerð ríkisins
- Veðurstofu Íslands
- Strætó bs.
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

7.5 Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst

Upplýsingum um hverfisSKIPULAGIÐ verður komið reglulega á framfæri með eftirfarandi hætti:

- Á heimasíðu hverfisSKIPULAGSINS með helstu upplýsingum og möguleikum á að koma ábendingum á framfæri.
- Gefið verður út prentað upplýsingaefni á vegum Reykjavíkurborgar.
- Upplýsingamiðlun í gegnum fjölmiðla.
- Önnur upplýsingamiðlun og samráð t.d. samráðskassar og skilti í hverfinu.

7.6 Upplýsingamiðlun um reynslu af samráði

Til þess að halda utan um og koma á framfæri reynslu og nýrri þekkingu sem til verður í vinnu við hverfisSKIPULAGIÐ verður leitað eftir sjónarmiðum og ábendingum þátttakenda í verkefninu. Þessum sjónarmiðum verður komið á framfæri í sérstakri skýrslu sem verður aðgengileg öllum. Niðurstöður verða einnig kynntar í fjölmiðlum, á ráðstefnum um skipulagsmál og í fræðitímaritum. Ábyrgð á þessari upplýsingamiðlun er hjá verkefnisstjóra hverfisSKIPULAGS í samráði við borgarstjóra og skipulagsfulltrúa.

7.7 Skipulagsferlið og helstu tímasetningar

Vinnu við hverfisSKIPULAG er skipt í tvo áfanga: 1. áfanga sem er verklýsing og 2. áfanga sem er tillaga að hverfisSKIPULAGI.

1. áfangi: Gerð verklýsingar

- a) Greining og úrvinnsla gagna – 21. maí–5. nóvember 2013.
Stöðuskil: 15. október 2013.
- b) Drög að verklýsingu og matslýsingu – 6. nóvember 2013–18. mars 2014.
Stöðuskil: 28. janúar 2014.
- c) Lokaútgáfa verklýsingar og matslýsingar – 19. mars–22. apríl 2014.
Lokaskil: 1. apríl 2014.

Áætlað kynningar- og samþykktarferli fyrir verklýsingar í Árbæ:

1. Kynning í hverfisráði í mars 2015.
2. Lokaskil verklýsingar samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði í apríl 2015.
3. Verklýsing auglýst og gerð aðgengileg fyrir almenning og hagsmunaaðila í maí 2015. Verklýsing verður kynnt á eftirfarandi hátt:
 - Á heimasíðu Reykjavíkurborgar og www.hverfisSKIPULAG.is: Þar er birtur útdráttur með hlekk þar sem finna má verklýsinguna í heild.
 - Með auglýsingu í hverfisblöðum og í Fréttablaðinu.
4. Verklýsing send til umsagnar skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila í maí 2015 samhliða auglýsingu fyrir almenning.
5. Umhverfis- og skipulagssvið tekur við ábendingum og hefur þær til hliðsjónar við útfærslu á tillögu að hverfisSKIPULAGI.

2. áfangi: Gerð tillögu að hverfisSKIPULAGI

Stefnt er að því að hefja vinnu við gerð tillögu að hverfisSKIPULAGI í byrjun sumars 2015 og að vinna við hana standi fram í mars 2016. Gert er ráð fyrir fjölbreyttu og víðtæku samráði við íbúa, hagsmunaaðila og aðra sbr. lýsingu í kafla 7.2 –7.6.

Vor/sumar 2015:

- Skoðað verður hvernig samráðið í 1. áfanga skilaði sér inn í verklýsingu.
- Farið yfir athugasemdir sem bárust þegar verklýsing var kynnt.
- Fundur með tengiliðum í viðkomandi borgarluta.
- Viðvera skipulagsráðgjafa og verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa í hverfum.
- Kynningar og samráð við einingar og deildir innan umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.
- Kynningar og samráð við svið Reykjavíkurborgar.
- Íbúapanell, rýnihópur.

Haust/vetur 2015–2016:

- Íbúafundur þar sem kynnt verða drög að hverfisSKIPULAGI. Helstu svæðin og áherslur kynntar.
- Íbúapanell, rýnihópur.
- Unnið úr hugmyndum íbúa og athugasemdum.
- Samráð við hverfisráð og íbúasamtök viðkomandi borgarluta.
- Viðvera skipulagsráðgjafa og verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa í hverfum.
- Kynningar og samráð við einingar og deildir innan umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.
- Kynningar og samráð við svið Reykjavíkurborgar.

Vetur/vor 2015–2016:

- Auglýsing fyrir almenning.
- Sent til umsagnar hverfisráðs, íbúasamtaka og annarra tengiliða.
- Kynninar og samráð við umsagnaraðila sbr. kafla 7.4.
- Lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingatíma tillögu að hverfisSKIPULAGI:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Nærliggjandi sveitarfélög
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerð ríkisins
- Faxaflóahafnir
- Flugmálastjórn
- Veðurstofu Íslands
- Strætó bs.
- Hverfisráð og íbúasamtök í umræddum borgarluta
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

8 Viðauki

8.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnslu borgarinnar við vinnslu verklýsingar.

Hér á eftir fer yfirlit yfir helstu kynningar og samráð sem fóru fram meðan unnið var að verklýsingu fyrir hverfisskipulag Árbæjar.

- Fundir með hverfisráðum, íbúasamtökum og tengiliðum í hverfunum sem vinna með ólíkum hópum fólks eins og t.d. ungu fólki, öldruðum, öryrkjum, innflytjendum o.s.frv. – júní 2013.
- Samráðskassar á fjölförnum stöðum eins og sundlaugum, bókasöfnum og öðrum stöðum þar sem hægt er að skrifa niður hugmyndir og setja í hugmyndakassa – ágúst 2013–mars 2014.
- Samráð á kortavef á netinu þar sem fólk getur skráð og teiknað inn ábendingar – ágúst 2013–mars 2014.
- Samráðsfundur með íbúum og hagsmunaaðilum í hverjum borgarhluta – september–október 2013.
- Kynning fyrir hverfisráð – febrúar 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþrótt- og tómstundasviði, velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnisstjórar á umhverfis- og skipulagssviði telja nauðsynlegt – janúar 2014.
- Skipulagslýsing og mat á umhverfisþáttum verður kynnt og lagt til umsagnar. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vefsvæðum Reykjavíkurborgar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjölmiðli.

Áframhaldandi samráð verður haft við þá aðila sem komu að samráðsferli við gerð lýsingar, í 2. áfanga verkefnisins sem er mótun tillögu að hverfisskipulagi.

8.2 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila

8.2.1 Íbúafundir

Íbúafundur var haldinn í Fylkishöll 24. september 2013 þar sem um 40 manns mættu.

Unnið var með sex eftirtalin meginþemu á aðskildum vinnuborðum þar sem hver þátttakandi hafði tækifæri á að koma sínum skoðunum og hagsmunum á framfæri:

1. Samgöngur, gangandi, hjólandi og strætó.
2. Samfélag, þjónusta og atvinnulíf
3. Almenningsrými, opin svæði og gæði byggðar.
4. Orka, auðlindir og endurvinnsla.
5. Einkenni og afmörkun hverfa.
6. Hverfið mitt – mínar áherslur.

Þær ábendingar og athugasemdir sem fram komu á fundinum um Árbæ eru flokkaðar á eftirfarandi hátt:

Samgöngur, gangandi, hjólandi og strætó.

Tvöfalda og aðgreina þarf stíga í dalnum ofan Elliðaárstíflu.

Bæta þarf lýsingu á hjólastígum.

Hraðahindrun vantar við leikskóla syðst í hverfinu.

Afvatna þarf stíga betur þar sem vatn frýs á stígum.

Veggur meðfram Bæjarbraut þarfnast viðhalds.

Fjarlægja eða fækka þarf hraðahindrunum í Rofabæ.

Strætó fer stundum fram hjá þjónustumiðstöð við Hraunbæ 103 og beygir af leið inn á Bæjarháls.

Merkja þyrfti götur dalmegin þannig að hægt sé að sjá götunöfn frá stíg.

Hættuleg gatnamót eru við Hraunbæ/Bæjarbraut. Laga þarf göngubverun.

Bæta þarf göngubverun á Bæjarhálsi, einkum á móts við Stuðlaháls.

Bæta þarf lýsingu stíga meðfram Höfðabakka.

Bæta þarf strætóskýli, jafnvel endurnýja.

Of hröð umferð er við leikskóla og annars staðar þar sem börn eru á ferð.

Á göngustígum í Elliðaárdal er gæsaskítur á sumrin. Hættulegt þar sem krakkar á rafmagnshjólum keyra hratt.

Gróður á stígum í Elliðaárdal (í nágrenni sundlaugarinnar) skerðir útsýni og eykur hættu.

Strætisvagnaleiðir og áætlanir ekki nógu skýrar. Upplýsingar um komutíma vagna vantar. Leiðin merkt en ekki akstursáætlun.

Ástand göngustíga er slæmt (brotnir, gamlir, slitnir)

Það vantar brú undir Elliðaárbrú fyrir hjólandi, þ.e. hjólaleið yfir Elliðaárnar.

Það er mikið ólán að stígar frá húsum tengist beint út á götu og ekkert annað sem tekur við. Þannig er allur Hraunbærinn við norðurhlíð húsa.

Almennt er mikið hjólað í dalnum og þarf formlega aðgreiningu stíga. Hjólastígur verði Breiðholtsmegin.

Reiðhjól eru hættuleg á göngustígum.

Vantar örnefnumerkingar í dalnum.

Hollvinasamtökin vilja vera með í samráði um dalinn.

Það þarf mikið að bæta viðhald.

Lýsingu vantar efst og austast í Elliðaárdal.

Of mikill umferðarpungi er á Bæjarbraut milli Hraunbæjar og Rofabæjar.

Stígar eru orðni hættulegir vegna mikillar umferðar.

Stígur í vesturhluta Rofabæjar er mikið notaður (bæði hjólað og gengið). Hér þarf að fara í framkvæmdir í ljósi þess að margir nota þennan stíg í gegnum hverfið.

Samfélag, þjónusta og atvinnulíf

Miðkjarni borgarhlutans er þar sem Bónus er núna og nýta þarf húsin betur. Einnig er bent á hættulega innkeyrslu þar. Styrkja þarf miðkjarnann betur með betra skipulagi og bættu umhverfi. Gera það betra og fallegra. Veitingastaðir eru eiginlega engir og mætti bæta þar úr. Byggja mætti þar sem nú er bensínstöð.

Bókasafnið er lokað á Árbæjardögum sem má ekki koma fyrir aftur.

Svæði framan við kirkju og skóla eru í niðurníðslu og brýnt að laga það. Miðjan er við kirkjuna og það þarf að bæta svæðið og tengja það við verslunarkjarnann.

Í hverfið vantar lögreglu og safnaðarheimili og nýta þarf skólann betur.

Það vantar banka í hverfið og bókabúð. Gera þarf eitthvað fyrir völlinn t.d. strandblak. Lýsing í Elliðaárdal er léleg og bæta þarf öryggi við Elliðaárnar næst stíflunni.

Gera þarf lögregluna sýnilegri í hverfinu.

Almenningsrými, opin svæði og gæði byggðar.

Ánægja er með framboð af grænum svæðum en nýta mætti þau betur m.a. fyrir íþróttir. Almenn ánægja var með fjölda, aðgengi og gróður á opnum svæðum en auka þarf umhirðu. Það vantar grasæfingasvæði fyrir knattspyrnu og bent var á Brennuhól. Einnig var bent á fleira spennandi t.d. frisbíggolf.

Þetta mætti byggð við Hraunbæ og Bæjarháls.

Torg við kirkjuna er óspennandi og ekki til bóta fyrir mannlíf í hverfinu. Draga þarf úr hljóðmengun við Höfðabakkabrá. Draga þarf úr umferð frá Selásbraut um Rofabæ.

Orka, auðlindir og endurvinnsla.

Fjölga þarf endurvinnslugámum við verslanir og skóla.

Ljúka þarf uppbyggingu meðfram Bæjarhálsi og Hraunbæ og setja þar velli eða lágreist hús.

Einkenni og afmörkun hverfa.

Dalurinn og nálægð við náttúruna (útivistar- og íþróttahverfi) er einkenni hverfisins.

Hraðahindranir í Rofabæ eru of margar. Þjónusta í hverfinu hefur versnað til muna.

Vilji er til þess að Hádegismóar og Rauðavatn séu hluti af borgarhlutanum. Miðjan í hverfinu er Rofabærinn og hugsa þarf þetta miðsvæði í samhengi.

Byggja ætti við Hraunbæ við Tunguháls

Svæðið við Skalla er orðið mjög sjúskað.

Hverfið mitt – mínar áherslur.

Íbúar voru almennt ánægðir með hverfið sitt.

Efla mætti nágrannavörslu.

Þjónustustig hefur versnað. Lífga þarf þjónustu og verslun. Fólk saknar bankans.

Huga þarf að miðsvæði í samhengi.

Mjög gott að Fylkir sé í miðju hverfinu. Einnig er kostur að hafa sundlaugina þar sem aðstaðan er góð og stutt í dalinn.

8.2.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum

Skipulagsráðgjafar tóku þátt í þremur samráðsfundum í Þjónustumiðstöð Árbæjar sumarið 2013 og í febrúar 2014 með tengiliðum og fulltrúum úr hverfisráði Árbæjar.

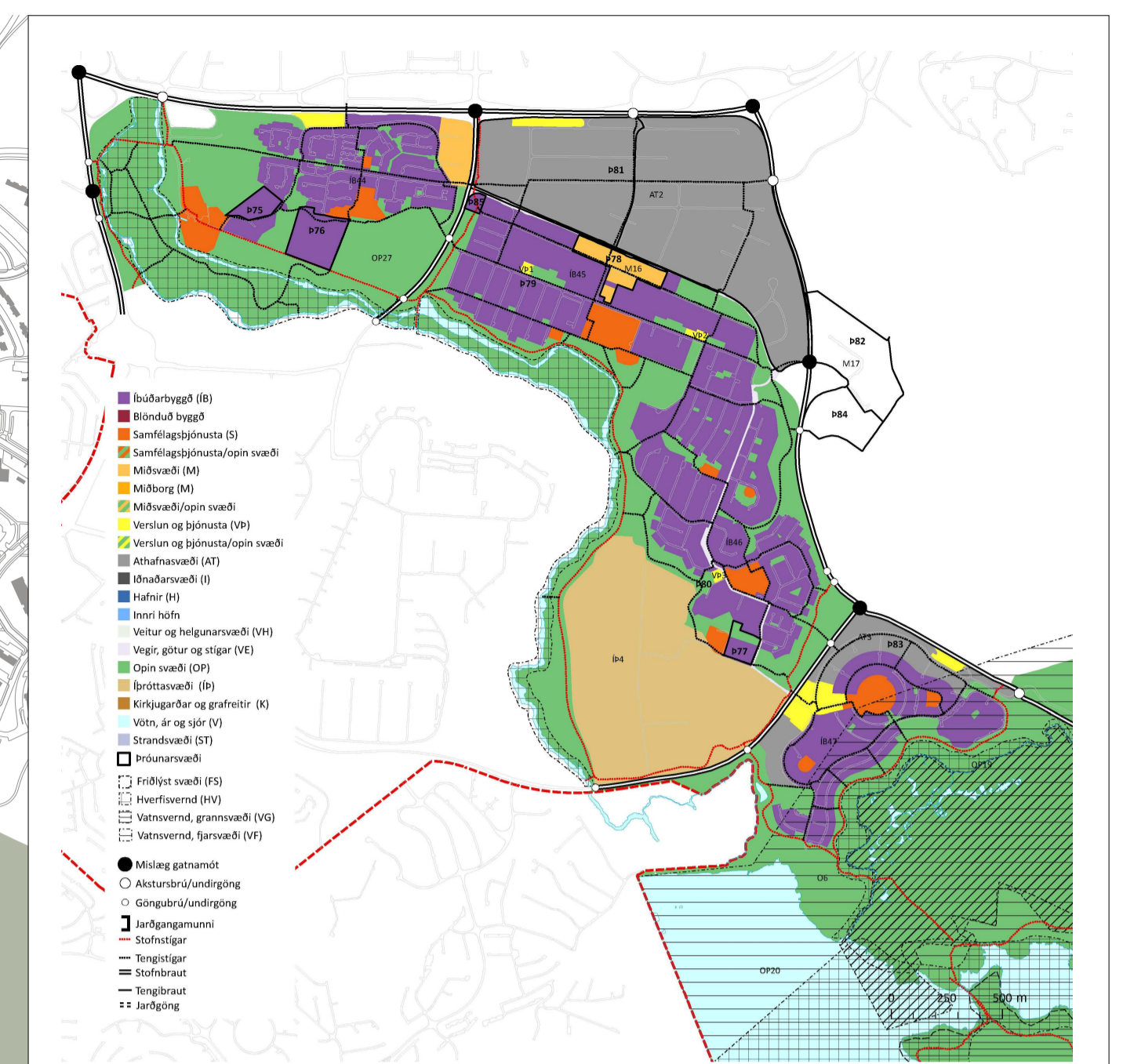
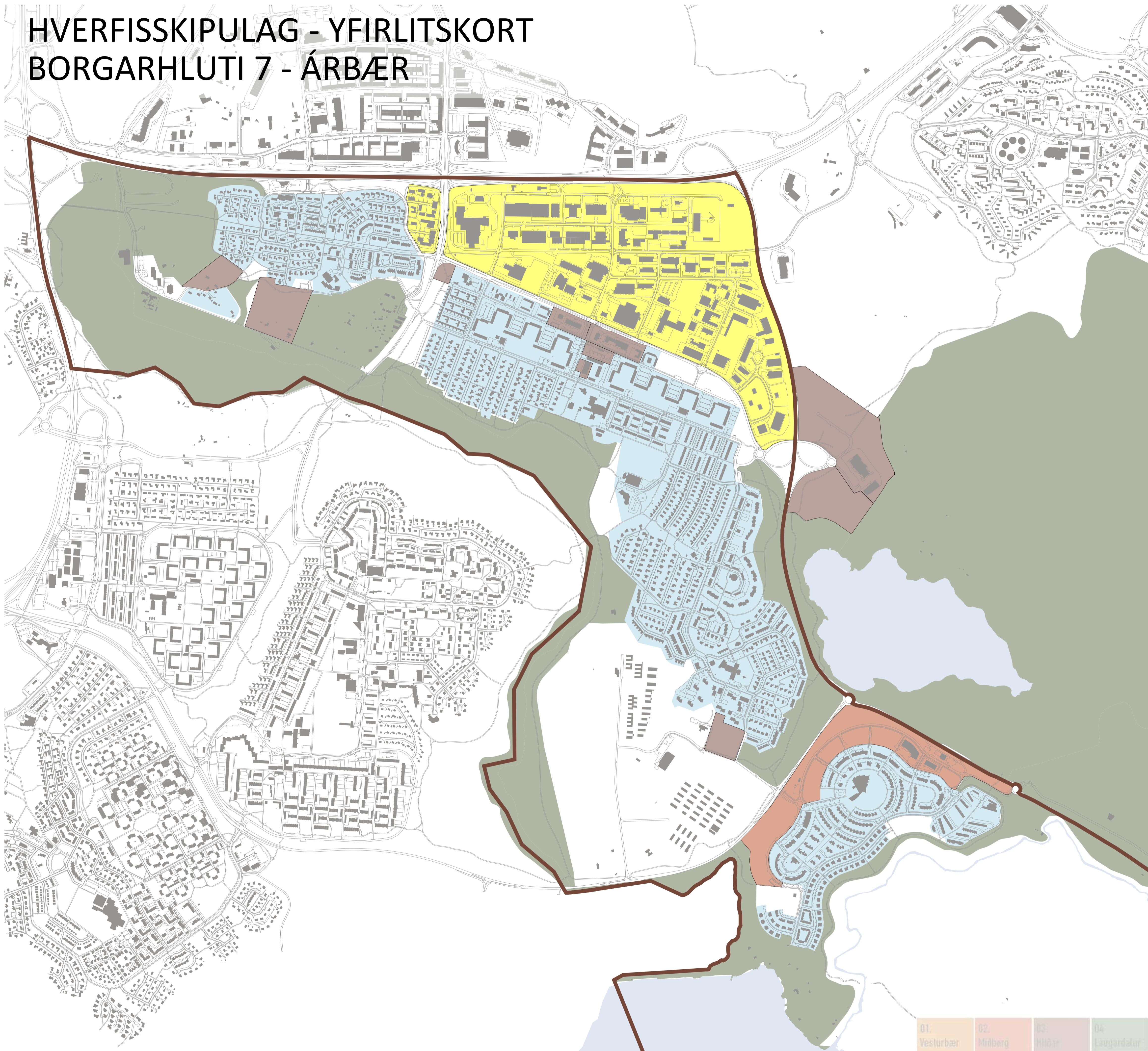
Á fyrsta fundinum 12. júní 2013 sem var með Þjónustumiðstöð Árbæjar voru umræður mjög almennar en einna hæst bar aðstaða eða aðstöðuleysi íþróttafélagsins Fylkis í hverfinu. Einnig var rætt um þjónustukjarnann í Árbæ og slæm tengsl borgarhlutans við hann.

Á öðrum fundi sem haldinn var 12. september 2013 var miðja borgarhlutans mjög til umræðu, hvar hún væri og hvernig mætti styrkja hana. Þátttakendur voru sammála um að miðja borgarhlutans væri í Árbæ, nánar til tekið Árbæjarskóli, Ársel, kirkjan, kirkjutorgið, verslun og þjónusta meðfram Bæjarbraut, hús heilsugæslunnar og verslunarhúsin við Hraunbæ og bæjarrými þar á milli. Efasemdir komu fram um uppbyggingu meðfram Rofabæ (borgargata) enda þótt skilningur væri á æskilegri þéttingu byggðar. Skortur á viðhaldi gatna og gönguleiða bar á góma sem ásamt öflugri hverfismiðju er snar þáttur í gæðum byggðarinnar.

Á fundi 26. febrúar 2014 voru kynnt skilagögn til stýrihóps fyrir 1. áfanga, verkhluta B, þ. e. drög að skipulagslýsingu og mat á umhverfisþáttum. Í framhaldinu voru almennar umræður:

Rætt var um þróunarsvæði í Ártúnsholti, einkum aðkomuleið að því hverfi. Bent var á að lagfæra þyrfti gatnamót við Hraunbæ/Bæjarbraut. Lögð var áhersla á mikilvægi Rauðavatns og umhverfis þess fyrir borgarhlutann m.t.t. uppbyggingar við vatnið, æfingasvæði, útivist og vatnasport. Hugmyndir um athugunarsvæði við Bæjarháls austanverðan voru ræddar og bent á að í stað grasvallanna þyrfti að sjá borgarhlutanum fyrir æfingasvæðum annars staðar, t.d. við Rauðavatn. Ábending kom fram um betri umferðartengingu borgarhlutans við Grafarholtshverfi. Fram kom óánægja með tengsl íbúðarhúss aldraðra við Höfðabakka við almenningsvagnakerfið. Bent var á að huga þyrfti vel að Björnslundi í Norðlingaholti, göngutengingu úr hverfinu að Rauðhólum og að brýnt væri að fyrirhugað göngubrú yfir í Selás kæmi sem fyrst. Að lokum var rætt um athugunarsvæðið við Breiðholtsbraut þar sem settar hafa verið fram hugmyndir um íbúðabyggð sem næði allt norður að fyrirhugaðri göngubrú.

HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR

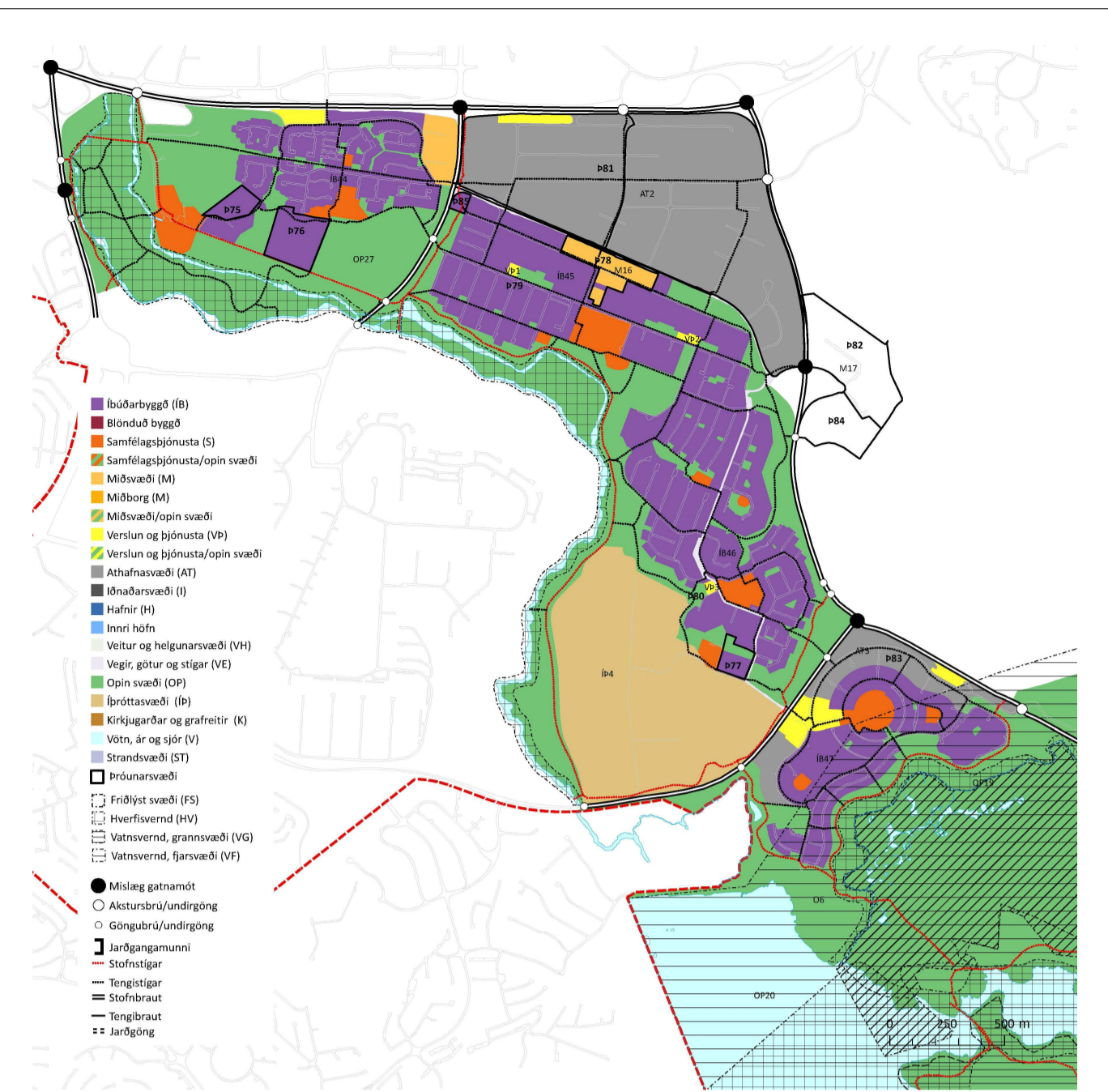
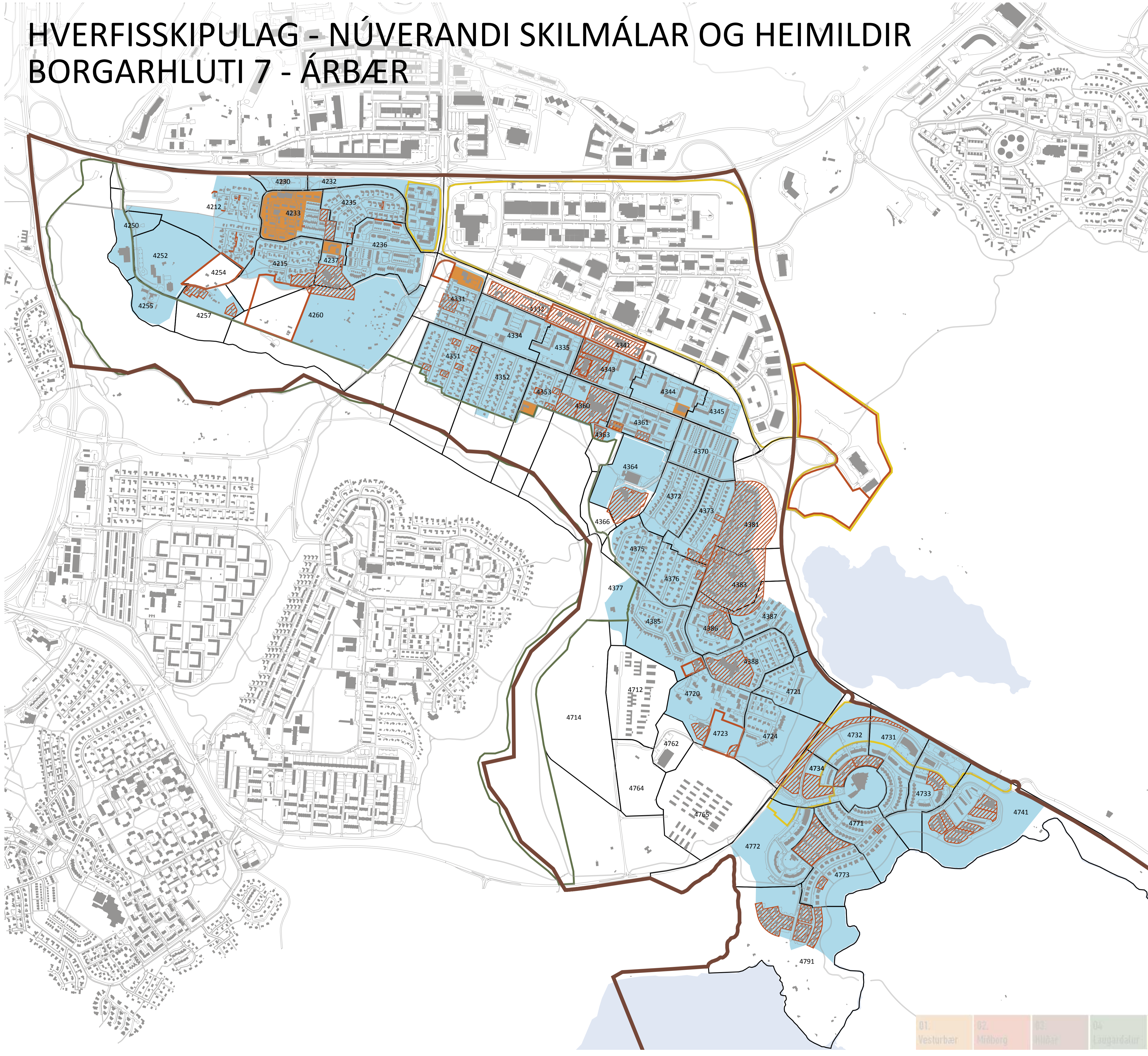


- Fastmótuð byggð til endurskoðunar í hverfisskipulag
- Þróunarsvæði skv. AR 2010-2030 - Svæði til endurskoðunar, nánari framtíðarsýn fyrir svæðið sett fram í hverfisskipulagi
- Þróunarsvæði skv. AR 2010-2030 - Nýlegt deiliskipulag í gildi / Svæði í uppbyggingu, skoðast í samhengi við aðra skilmála í hverfinu
- Atvinnusvæði undanskilin frá skilmálagarð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Opin (græn) svæði undanskilin frá skilmálagarð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Borgarhluti



Hverfisskipulag - Borgarhluti 7, Árbær	
Dags:	31. mars 2014
Hannað:	Teiknistofa arkitekta, Landark, Efla
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR



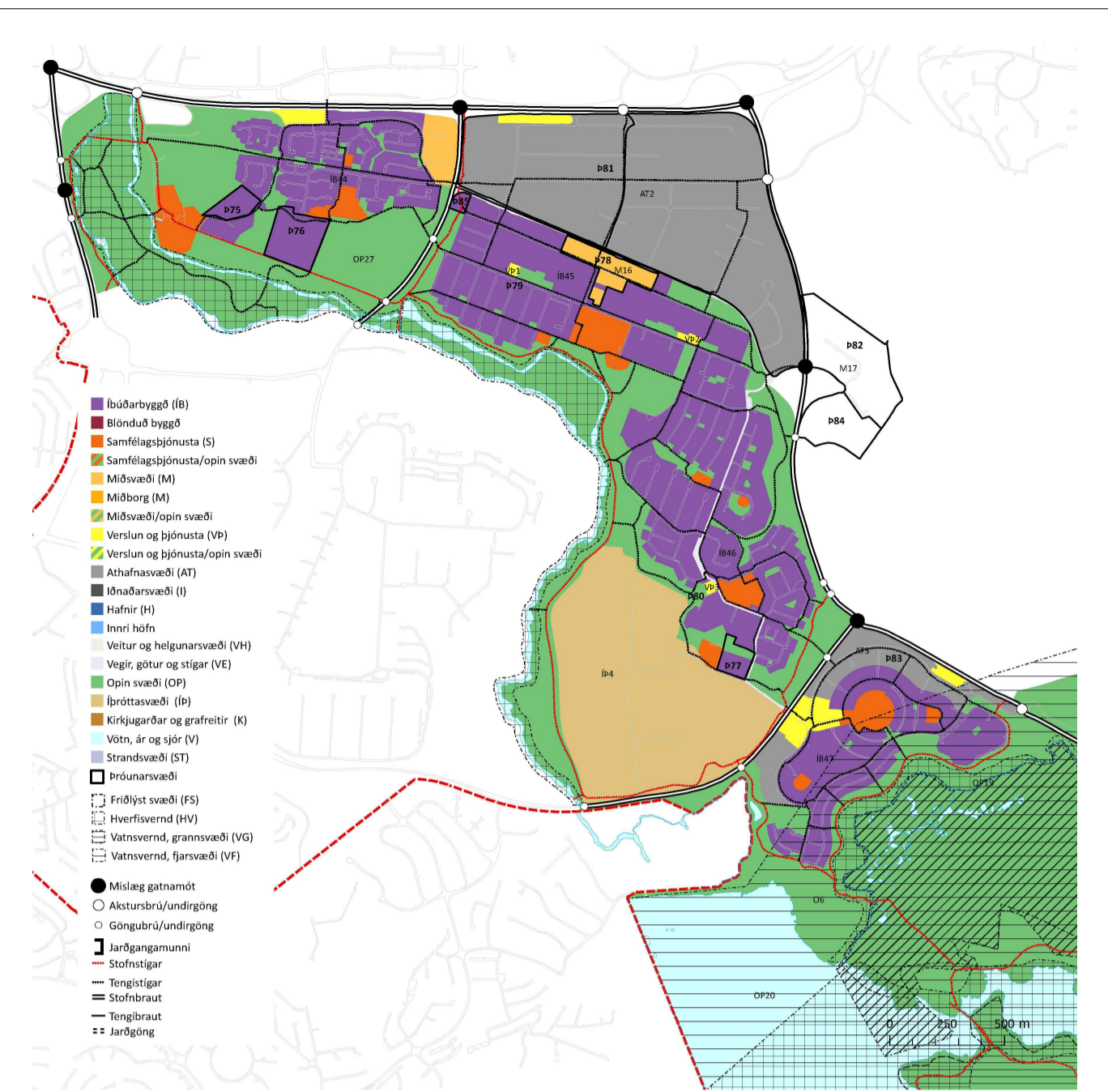
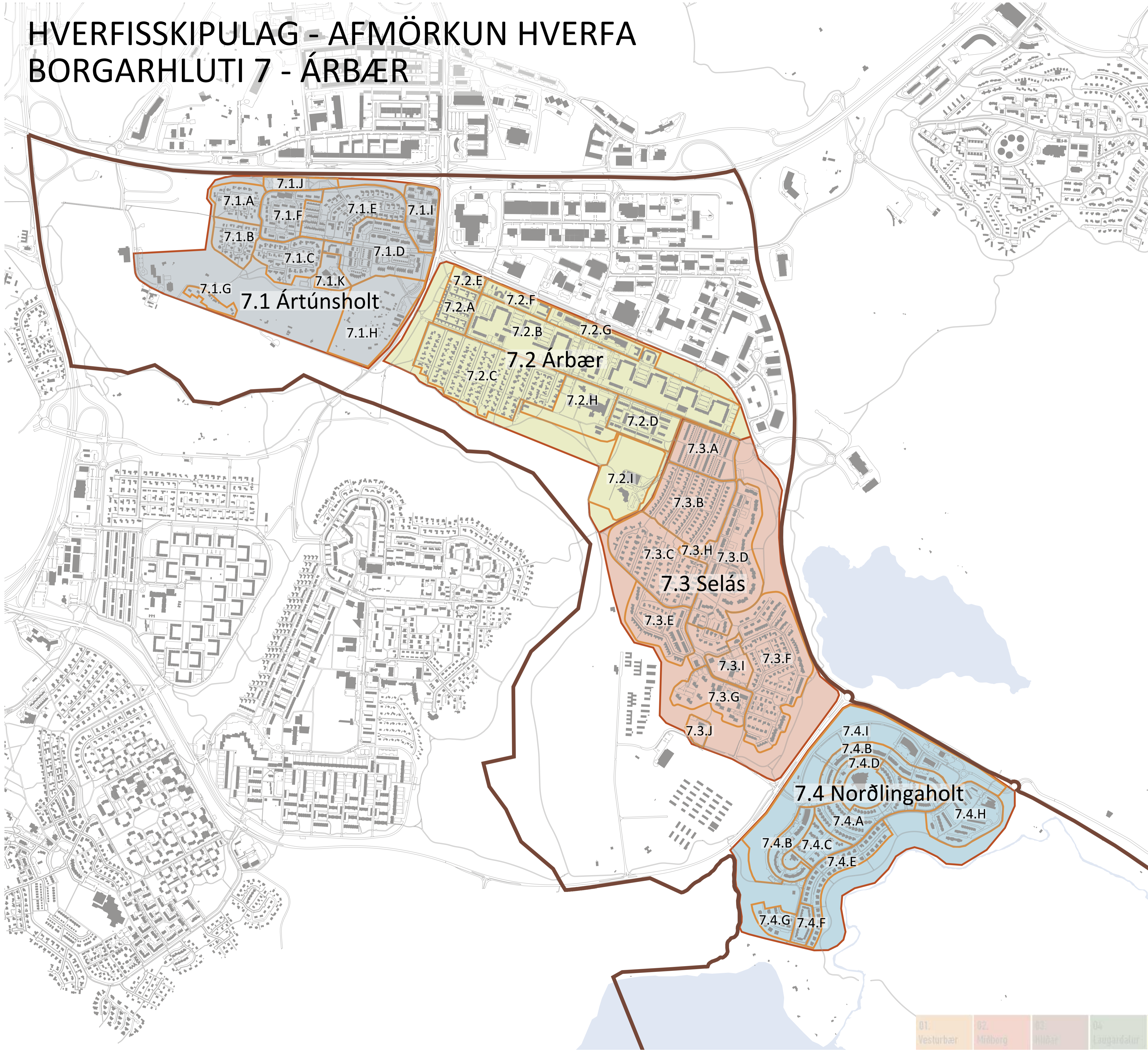
- Deiliskipulag í gildi
- Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir
- Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
- Einungis skilmálar, enginn uppdráttur til
- Próunarsvæði
- Atvinnusvæði
- Græn svæði
- Borgarhluti
- Staðgreinireitir (4xxx)

Númer vísa í staðgreinireiti skv. skilgreiningu borgarinnar. Í sumum tilvikum er um fleiri en eitt deiliskipulag að ræða innan hvers reits.
ATH: Í sumum tilvikum er ósamræmi milli skipulagsmarka deiliskipulags og staðgreinireita.



Hverfisskipulag - Borgarhluti 7, Árbær	
Dags:	31. mars 2014
Hannað:	Teiknistofa arkitekta, Landark, Efla
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR



- Borgarhluti
- Hverfi 7.1 (Ártúnsholt)
- Hverfi 7.2 (Árbær)
- Hverfi 7.3 (Selás)
- Hverfi 7.4 (Norðlingaholt)
- Hverfiseining



Hverfisskipulag - Borgarhluti 7, Árbær	
Dags:	28. mars 2014
Hannað:	Teiknistofa arkitekta, Landark, Efla
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

Mat á visthæfi byggðar og skipulags - drög 28.janúar																		
Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt	
		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing
		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl
1. Samfélag																		
1.1) Lýðfræði: íbúðpróun fjöldi, aldursamsetning	Hvernig er aldursdreifing annars vegar í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík aldursbil: 0-5: 9% 6-12: 8% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 16% 35-66: 39% 67+: 11%	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir meðalaldur, bls. 6 og 8 í bók 4.	>3% frávik	2-3% frávik	1-2% frávik	<1% frávik		Hvernig gera tillögur hverfisskipulagsins ráð fyrir að að hafa áhrif á íbúðpróun innan borgarhlutans		0-5: 9% 6-12: 10% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 14% 35-66: 38% 67+: 12%		0-5: 8% 6-12: 9% 13-16: 5% 17-24: 13% 25-34: 12% 35-66: 47% 67+: 6%		0-5: 9% 6-12: 10% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 14% 35-66: 38% 67+: 12%		0-5: 7% 6-12: 9% 13-16: 6% 17-24: 16% 25-34: 14% 35-66: 34% 67+: 5%		0-5: 16% 6-12: 14% 13-16: 5% 17-24: 8% 25-34: 19% 35-66: 34% 67+: 4%
1.2) Íbúðþéttleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir íbúðþéttleika, bls. 7-8 í bók 4.	<40 íbúar/ha.	40-60 íbúar/ha. Dæmi: Skjól, Hlíðar (nema Norðurmýri), Teigar, Laugarás, Sund, Háaleiti, Árbær, Rimar, Engi og Bryggjuhverfi	60-80 íbúar/ha. Dæmi: Grandar, Melar, Litli-Skerjafjörður, Lækir, Heimar, Bakkar, Hólar og Fell	80+ íbúar/ha. Dæmi: Gamli Vesturbær og Norðurmýri		lýsing.....		Í borgarhlutanum er heildarhlutfall 24 íbúar/ha. Misjafn eftir hverfum. Í Ártúnsholti, Selási og Norðlingaholti er þéttleikinn 20-40 íb/ha, en í Árbæ 40-60 íb/ha. Æskilegt er að þetta byggð í borgarhlutanum, einkum í Ártúnsholti, Selási og Norðlingaholti.		20-40 íb/ha (undir lágmarki)		40-60 íb/ha (lágmark)		20-40 íb/ha (undir lágmarki)		20-40 íb/ha (undir lágmarki)
1.3) Skólahverfið	Hversu mörgum íbúðum þjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir skólahverfi, bls. 17 og 19 í bók 4. Gögn um skólahverfi send með gátlista. Vantar enn fjölda íbúða.	<1000 íbúðir/skólahverfi	1000-1100 íbúðir/skólahverfi	1100-1200 íbúðir/skólahverfi	1200-1300 íbúðir/skólahverfi		Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir nægjanlegum íbúðafjölda innan hvers skólahverfis til að ná fram sem hagkvæmasti nýtingu skólamannvirkja nú og miðað við framtíðar íbúðpróun og aldursamsetningu í skólahverfinu?		Sökum lágs þéttleika í Ártúnsholti og Selási er ekki grundvöllur fyrir heildstæðum grunnskóla á þeim hverfum. Árbæjarskóli er safnskóli fyrir þau hverfi.		Í Ártúnsholti eru tæplega 500 íbúðir. Þar er því aðeins starfræktur grunnskóli (1-7. bekkur).		Í Árbæ eru 1.325 íbúðir. Þar er heildstæður grunnskóli fyrir hverfið. Auk þess þjónar Árbæjarskóli sem safnskóli fyrir Ártúnsholt og Selás.		Í Selási eru 1.135 íbúðir. Þar er því aðeins starfræktur grunnskóli (1-7. bekkur).		Norðlingaholt er ekki fullbyggt. Þar eru nú rúmlega 850 íbúðir, en um 130 óbyggðar. Samtals gerir það tæplega 1.000 íbúðir.
1.4) Húsnæði fyrir alla	Hvert er hlutfall núverandi eða nýrra íbúða innan hvers hverfis borgarhlutans sem miðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir fjölda leiguíbúða, bls. 13 í bók 4. Eigum ekki nákvæmar upplýsingar um þetta. Ráðgjafara þurfa að koma með tilgátu byggða á þeim gögnum sem liggja fyrir.	<10%	10-15%	15-20%	20-25%		Stutt lýsing á núverandi og áætlaðs hlutfalls leigu- og félagslegs húsnæðis		Ekki liggur fyrir hvort um fleiri en einn leigusamning sé að ræða um sömu íbúð. Einnig er óljóst hvort í öllum tilvikum sé um skráðar íbúðir að ræða. Því er ekki hægt að sýna fjölda leigusamninga sem hlutfall íbúða í hverfinu.		Samkvæmt Könnun um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnæði í borgarhlutanum áætlað um 8% íbúða (Landráð, maí 2013).		Samkvæmt Könnun um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnæði í borgarhlutanum áætlað um 8% íbúða (Landráð, maí 2013).		Samkvæmt Könnun um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnæði í borgarhlutanum áætlað um 8% íbúða (Landráð, maí 2013).		Samkvæmt Könnun um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnæði í borgarhlutanum áætlað um 8% íbúða (Landráð, maí 2013).
	Hvernig er hlutfall herbergjafjölda á íbúð í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: 1 herb. 3% 2 herb. 18% 3 herb. 26% 4 herb. 23% 5 herb. 12% >5 herb. 18%	Tóflur og gröf send með gátlista.	>6%	Frávik 5-6%	Frávik 3-4%	Frávik <3%		Hvernig mun hverfisskipulagið gera ráð fyrir fjölbreyttni í íbúðasamsetningu og íbúðategunda til að tryggja samfélagslega blöndun innan hvers hverfis?		M.a. með því að draga ályktanir af núverandi blöndun þegar þróunarsvæði eru skipulögð.		1 herb. 0% 2 herb. 7% 3 herb. 7% 4 herb. 26% 5 herb. 3% >5 herb. 44% Leggja ber áherslu á byggingu lítilla íbúða sem henta ungu fólki og fólki á efri árum.		1 herb. 4% 2 herb. 23% 3 herb. 22% 4 herb. 21% 5 herb. 12% >5 herb. 18% Hverfið virðist í góðu jafnvægi hvað varðar íbúðastærðir.		1 herb. 1% 2 herb. 25% 3 herb. 12% 4 herb. 11% 5 herb. 10% >5 herb. 40% Skortur virðist einkum vera á 3ja til 4 ra herb. íbúðum.		1 herb. 0% 2 herb. 11% 3 herb. 31% 4 herb. 41% 5 herb. 14% >5 herb. 3% Leggja ber áherslu á litlar íbúðir annars vegar og stórar (>5 herb) hins vegar.

Umhverfisþing	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt			
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	
																						núv.
	Eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum borgarhlutans hannaðar með það í huga að hægja á umferð?								Gott	Hverfin eru öll róleg og leiksvæði í flestum tilfellum staðsett fjarri umferð eða við rólegar húsagötur. Einhverjar undantekningar eru þó á þessu og þó svo að götur séu rólegar eru göngubveranir ekki alltaf öruggar þar sem gróður byrgir sýn og sýn að og frá þverunum ekki nógu góð	Gott				Gott				Gott	Blásalir liggja utan við hverfið	Mjög gott	
	Eru göngu- og hjólaleiðir barna í skóla öruggar? Eru leiðir yfir götur merktar og öruggir stígar á leiðinni?								Gott		Gott	Vel skilgreindar göngubveranir og leiðir	Slæmt/sæmilegt	Stígar inni í íbúahverfum...slæm sýn að og frá (einbýlishúshluta) + Hraunbær og Bæjarbraut	Slæmt/sæmilegt				þveranir á Selásbraut og við stúta inn í botnlangagötur Hraunás og Sauðás	Mjög gott	Vel skilgreindar göngubveranir og leiðir	
	Hversu mikið er um umferðaróhöpp innan hvers hverfis, miðað við umferð í samanburði við borgina í heild sinni og hvernig er hægt að draga úr umferðaróhöppum?	Kafl. 3. Samgöngur Kort sem sýnir umferðaróhöpp, bls. 33 í bók 4.								Mjög gott	Sjá sér skjal. Gatnamót við Breiðholtsbraut og við Höfðabakka einnig "vandráði"		Umferðarslys Ártúnsholt 2007-2012: 2 (bilar)	Slæmt	Umferðarslys Árbær: 2007-2012: 12 (3 bílar + 9 óvarðir vegfarendur)	Verst	Umferðarslys Selás: 2007-2012: 17 (6 bílar + 11 óvarðir vegfarendur)	Mjög gott	Umferðarslys Ártúnsholt 2007-2012: 1 (bilar)			
	Hversu mörg innbrot í íbúðahúsnæði, á íbúðum, eru í hverfum borgarhlutans miðað við borgina alla og hvernig má draga úr slíkum glæpum?	Sjá lögregluskýrslu í itarefni						Stutt greinargerð um eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir í hverfinu.				Gögn ekki aðgengileg										
	Hvernig tekur skipulagið á þáttum er varða glæpi í borgarhlutanum s.s. Eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir utandyra?							Stutt greinargerð um hvernig hverfisskipulagið gerir ráð fyrir að bæta yfirgefin og óhirt svæði og aðra staði sem gætu talist hættuleg.				Skipulagið mun marka stefnu um frágang svæða, hirdingu þeirra, og lýsingu.										
	Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða lýðheilsu íbúa s.s. Hvað varðar samgöngunet fyrir gangandi/hjólandi, gæði opinna svæða og nálægð í verslun og þjónustu?							Stutt greinargerð um núverandi ástand og hvernig hverfisskipulagið gerir ráð fyrir að bæta lýðheilsu.				Tillögur um betri gæði í hönnun útivistarsvæða og betri stíga og hjólategningar auka hreyfingu og hvetja til útivistar.										
	Hvernig er yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrymi? Eru falin svæði? Eru skilti og leiðbeiningar að svæði? Er slyshætta?							Stutt greinargerð um núverandi ástand og hvernig hverfisskipulag gerir ráð fyrir að bæta öryggismál.				Yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrymi er víða ábótavant, einkum við jaðar hverfisins svo sem í Elliðaárdal.										
1.9) Þátttaka íbúa í ákvarðanatöku um skipulag innan skipulagssvæðisins	Er þátttaka á íbúafundum og í samráði á neti að endurspegla samsetningu íbúa eftir kyni, aldri og uppruna?	Mat ráðgjafa á þátttakendum á íbúafundum. Gögn um bakgrunn þátttakenda í netsamráði verður safnað saman og sent á ráðgjafa síðar.						Samantekt á niðurstöðum íbúafunda og þátttöku í þeim. Skrá niður og greina frávik á aldrursdreifingu, kynjaskiptingu og uppruna á íbúafundum.				Þátttaka í íbúafundi sem haldinn var í Fylkishöll 24. sept var lítil. Þátttakendur yfirleitt karlmenn á miðjum aldri sem endurspegluðu því ekki aldrurs- og kynjahlutfall í borgarhlutanum.										
2. Gæði Byggðar		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ														
2.1) Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur		Byggðakönnun fyrir borgarhlutanum frá Minjastofnun																				
2.2) Byggðamynstur	Hver er íbúðapéttleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?	Gögn með fjölda íbúða send með gátlista		20-30 íbúðir/ha	30-40 íbúðir/ha	>40 íbúðir/ha				12	Hvað gerir hverfisskipulagið ráð fyrir að heildarþéttleiki íbúða á núverandi eða fyrirhuguðu uppbyggingarsvæði sé á hektara (brúttó) þ.e. íb./ha? (nýtingarhlutfall)	7	Íbúðapéttleiki borgarhlutans er 3.800 íb/307 ha eða 12.4 íb/ha		Íbúðapéttleiki: 7 íb/ha	17	Íbúðapéttleiki: 17 íb/ha	13	Íbúðapéttleiki: 13 íb/ha	12	Íbúðapéttleiki: 12 íb/ha	

Umhverfisþing	Lýsing	Mælanleg viðmið					Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt	
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing
							nú	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl
	Hvernig gerir hverfisskipulagið ráð fyrir því að fyrirhuguð uppbygging innan skipulagssvæðisins styrki núverandi byggð með: a) auknum þéttleika b) blöndun byggðar og bættari þjónustu c) hágæða arkitektúr d) sérstöðu og frumleika? (Byggðamynstur)						Greinargerð um áherslur varðandi gæði byggðar.		Lögð verður áhersla á að ný byggð á skilgreindum þróunarsvæðum og fyrirhuguðum uppbyggingsvæðum falli vel að núverandi byggð hvað varðar byggðarmynstur svo sem húshæðir. Þéttleiki á þeim svæðum er áætlaður allt að 20 íbúðum/ha.		Uppbygging á þróunarsvæðum í hverfinu mun styrkja núverandi byggð í holtinu með meiri þéttleika, blöndun húsgerða og góðri byggingarlist þar sem svæðin eru á viðkvæmum stöðum á milli núverandi byggðar og Elliðaárdalsins. Vegna smæðar munu íbúar hverfisins þurfa að sækja verslun út fyrir hverfið. Í skilmála fyrir þróunarsvæði verða sett ákvæði sem stuðla að góðri byggingarlist, enda svæðið viðkvæmt.		Hugasleg uppbygging í hverfismiðju Árbæjar mun styrkja núverandi byggð með auknum þéttleika, blöndun byggðar og bættari þjónustu fyrir allan borgarlutanann. Einnig verði stuðlað að góðri byggingarlist og frumleika.		Uppbygging á þróunarsvæði og annars staðar í Selási mun styrkja núverandi byggð með auknum þéttleika, blöndun byggðar. Einnig verði stuðlað að góðri byggingarlist og frumleika.		Uppbygging á þróunarsvæði í Norðlingaholti mun styrkja núverandi byggð með auknum fjölbreytileika/blöndun byggðar. Sú uppbygging mun ekki þetta hverfið svo nokkru nemi þar sem aðallega verður um að ræða sérþilishúsabyggð. Einnig verður stuðlað að góðri byggingarlist og frumleika.	
	Hvernig samræmist fyrirhuguð uppbygging samkvæmt áætlun hverfisskipulagsins almennri stefnu um hæðir húsa í borginni? Er búið að kanna hvernig staðan er í dag? Hvernig er hægt að bregðast við og bæta þá stöðu?						Greinargerð um stöðu borgarlutans í dag og heilstæð stefna um hæðir húsa í borgarlutanum mótuð		Í borgarlutanum er nánast alfarið um að ræða lágreista byggð allt þremur til fjórum hæðum. Aðeins íbúðarhús aldraðra við gatnamót Hofabakka og Bæjarbrautar stangast á við stefnu aðalskipulagsins um hæðir húsa.									
	Mætir skipulag hverfisins ólíkum þörfum kvenna/karla eða stúlkna/drengja? Hafa einhverjir þættir í skipulagi hverfisins ólík áhrif á konur/karla eða stúlkur/drengi.						lýsing...		Skipulag hverfisins mætir ekki á sérstakan hátt ólíkum þörfum kvenna/karla, stúlkna/drengja en ekki er talið að halli sérstaklega á ákveðna hópa.									
2.3) Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	Hversu hátt hlutfall íbúa er í 400 metra göngufjarlægð frá verslun og þjónustu?	Kafli 1. Samfélag Kort af þjónustukjörnum á bls. 16. Kortíð sýnir 300m radius en það jafngildir ca. 400m göngufjarlægð. Gögn um þjónustukjarna og fjölda íbúa send með gátlista.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%	lýsing...	36%	Gengið út frá matvöruverslunum og bensinstöðvum. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfra meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	57%	Fjarlægð metin að verslun og þjónustu í Húsgagnahöllinni og bensinstöð N1. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfra meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	53%	Bónus og Krónan. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfra meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	8%	Krónan. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfra meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	35%	Bensinstöð Olís. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfra meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	
2.4) Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir skýrt afmörkuðum götúrýmum þar sem: a) framhliðar húsa snúa að götu b) götustæðið er meðhöndlað sem almenningsrými c) bílastæði eru samhliða götunum d) götugögn eru til staðar e) lágir gangstéttarkantar sem auðveldar aðgengi f) umferðarhraði er takmarkaður g) hjólastígar h) aðgengi fyrir alla i) jafnvægi í fjarlægðum milli framhliða, breidd gatna og einkalóða j) gatan snýr vel við sól og skjól er fyrir vindum	Skoða stefnu um borgargötur í kaflanum Gatan sem borgarrými í drögum að aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	Ekki er gert ráð fyrir neinni borgargötu innan borgarlutans	Einni megingötu innan borgarlutans	Tveimur til þremur megingötum innan borgarlutans	Öllum megingötum innan borgarlutans	lýsing...		Við áframhaldandi vinnslu verður unnið með að skilgreina betur borgarrýmið og skapa betri rýmiskennnd með byggingum, trjágróðri, og skjólmyndun. Þá verður skoðað yfirborðsméðhöndlun stíga og gatna sérstaklega við verstanir og miðjurými.		Strengur borgargata að hluta og mögulega hluti Árkvarnar.		Rofabær borgargata og tengist miðjúsæði hverfisins.		Selásbraut borgargata og mögulega hiti Viðarás sem tengist grunnskólanum.		Árvað borgargata	
	Gerir skipulagið ráð fyrir borgargötum í borgarlutanum sem eru skýrt afmarkaðar af byggingum með þjónustu á jarðhæðum og fjölbreyttri umferð gangandi, hjólandi og akandi (shared space)?	Skoða stefnu um borgargötur í kaflanum Gatan sem borgarrými í drögum að aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	Ekki er gert ráð fyrir neinni borgargötu innan borgarlutans	Einni megingötu innan borgarlutans	Tveimur til þremur megingötum innan borgarlutans	Öllum megingötum innan borgarlutans	lýsing...		Gert verður ráð fyrir borgargötu í gegnum borgarlutan, og skoðaðir verða frekari möguleikar.		Ein megin borgargata		Ein megin borgargata		Ein megin borgargata		Ein megin borgargata	

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt					
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl				
2.5) Almenningsrými	Eru almenningrými innan hvers hverfis hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi?								Er hverfistorg í borgarhlutanum sem hefur verið sérstaklega hannað sem samkomu / samverustaður íbúa?			Skilgreina þarf og staðsetja miðlægt torg í hverfinu sem getur verið útsamkomusvæði fyrir samkomur og útimarkaði. Almenn þá þarf að bæta almenningrými og sjá til þess að viðhalda þeim með sóma.			Mótuð er miðja hverfis við Árkvörn og grunnskólan og tengist borgargötu. Bæta þarf umferð hjólandi og gangandi við þverun gatna			Bílastæði við kirkju gæti þjónað sem markaðstorg og er í hjarta svæðisins. Í grunnskúplagi hverfisins eru góð markmið um gott kerfi göngustiga en þróun hefur frekar verið á forsendum bíla. Bæta þarf úr því.			Miðjusvæði og torg í tengslum við grunnskólan. Bæta þarf umferð gangandi og hjólandi við þverun gatna og við þjónustustofnanir.			Mótuð er miðja við Árvað og tengt skólanum.
	Tengjast heimili verslun og þjónusta með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur?							Lýsing á gönguleiðum í hverfinu, öryggi þeirra og hvað þarf að bæta.			Ágætis gönguleiðir eru víða en skilgreina þarf betur breiddir, tengingar, aðgreiningu hjólandi og gangandi. Viðhaldi stiga er víða ábótavant			Skoða þarf möguleika á betri tengingum yfir að húsgagnhöll. Bæta þarf tengingar yfir að Árbæ.			Bæta þarf stigakerfi, þveranir og tengingar við verslun og þjónustu á miðsvæði. Bæta þarf tengingar yfir í Hálsaverfi. Bæta viðhald.			Þjónusta í hverfinu er aðallega við skóla og leikskóla. Bæta þarf þveranir við skóla og gæti verið hluti af torgmyndun á svæðinu.			Þjónusta ekki komin upp, en bæta þarf gögntengingar við bensinstöð og aðstöðu Fylkis.	
	Eru gönguleiðir með viðunandi lýsingu, skjólögðar og öruggar?							Merka þarf á korti hvar er lýsing og hvar ekki, merka inn hvar bæta má skjól og hvar eru svæði sem eru örugg			Gera þarf markvissara átak í skjólmyndandi aðgerðum við stiga. Skilgreina þarf þá stiga sem lýsa á, en kvartað hefur verið undan lélegri lýsingu meðfram stígum sérstaklega meðfram Elliðaárdal			Stigar eru almenn vel staðsettir og í skjóli. Viðhald þarf að bæta.			Bæta þarf viðhald stiga en stigakerfið er almenn gott, skoða betur skilgreiningu stiga innan lóða Árbæjar sem eru inná einkalóðum fjölþýðisúsa en þjóna almenningi.			Gera þarf skjólmyndandi aðgerðir sérstaklega á hærri svæðum í hverfinu, einnig á stígum í hverfistorgum.			Bæta þarf skjólmyndun stiga innan hverfis, bæta þarf lýsingu stiga	
	Eru gönguleiðir hindrunarlaugar fyrir: a) börn b) eldri borgara c) blinda og sjónskerta einstaklinga d) fatlað fólk e) fólk með barnavagna f) hjólandi fólk							Stutt lýsing á aðgengi fyrir alla á gönguleiðum í borgarhlutanum Hér vantar nánar viðmið, vantar leiðilinur blindra og sjónskerta, auka þarf breidd á ákveðnum svæðum til þess að mæta þörfum barnavagna, umferðar fatlaðra, og sérreinar hjólandi fólks.			Almenn þá er landhalla þannig háttáð að 50 promill markmið náist með nokkrum undantekningum þó. Bæta þarf hindrunarlaugar leiðir gangandi og hjólandi. Skoða þarf sérmerkingar fyrir sjónskerta. Einnig þarf lagfæringar vegna skorts á viðhaldi.			Ekki eru séraðgerðir fyrir blinda eða sjónskerta, almenn þá þarf betri skilgreiningu á stigakerfið og hvað leiðir verða með samsíða hjólastiga, og hvar þarf aukna breidd og hvar þarf aukið öryggi.			Auka þarf öryggi stiga við stíflu ofan Höfðabakka vegna öryggis barna, gera þarf skilgreiningu á stigakerfið. Bæta þarf viðhald stiga, og einnig hefur verið kvartað undan klakamyndun. Bæta þarf aukið öryggi.			Ekki eru séraðgerðir fyrir blinda eða sjónskerta, almenn þá þarf betri skilgreiningu á stigakerfið og hvað leiðir verða með samsíða hjólastiga, og hvar þarf aukna breidd og hvar þarf aukið öryggi.			Ekki eru séraðgerðir fyrir blinda eða sjónskerta, almenn þá þarf betri skilgreiningu á stigakerfið og hvað leiðir verða með samsíða hjólastiga, og hvar þarf aukna breidd og hvar þarf aukið öryggi.	
	Er framtíðarleikvöllur/tómstundsvæði: a) að bjóða upp á fullnægjandi starfsemi/autt pláss fyrir stráka og stelpur b) með möguleika á að svæðið/leikvöllurinn geti verið án eftirlits							Hvernig leikvöllum eða aðstöðu til íþróttaiðkunar í almenningrýminu er gert ráð fyrir? Ath. fleiri möguleika en sparkvelli eða körfuboltavelli sem ekki allir hópar nota. Hvað með fimleikavöll? Blak? Tennis? Samráð við alla, t.d. stelpur á grunnskólaaldri? Hvað vilja þær?			Þegar skoðað er uppbygging leiktækja og frágangur leiksvæða þá er uppbygging þeirra nokkuð stöðluð, jafnvel sama leiktækid í nokkrum þeirra. Auka þarf fjölbreytni í leik og leiktækjum, og opna betur leik og notkunarmöguleika fyrir breiðari notendahóp.			10 opin leiksvæði og 2 leikskólar. Auka þarf nokunargildi og fjölbreytni.			8 opin leiksvæði og 2 leikskólar, auk leiksvæða í blokkargörðum. Stór opin svæði víða. Auka fjölbreytni og þemur.			23 opin leiksvæði og 3 leikskólar. Leiksvæði hér mörg og í heildina einsleit. Mætti flokka betur og fækka.			2 opin leiksvæði og 1 leikskóli. Hér þarf fleiri leiksvæði.	
	Eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými?	Vettvangsskoðun. Íbúafundur.						lýsing...			Hverfin víða með 30 km hámarkshraða en erflitt að mæla mannvænleg borgarrými			Bæta þarf hönnun göturýma og gera gönguþveranir breiðari og vistlegri.			Kvartað er yfir hraðahindrunum og jafnframt kvartað yfir af miklum hraða. Bæta gatnahönnun.			Of margar hraðahindranir á Selásbraut. Bæta hönnun gatna útlitslega og með tilliti til hraða.			Hverfið er í uppbyggingu og því ekki fullmótað en gatnakerfi þó fullbyggt.	
	Hvernig er staða skipulagssvæðisins þegar horft er til stærðar og hlutfalls opinna svæða og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	<240m2/íbúa	240-260 m2/íbúa	260-280 m2/íbúa	280-300 m2/íbúa		lýsing...			Hlutfall opinna svæða og aðgengi að leiksvæðum og grænum svæðum er almenn gott í hverfinu. Gera þarf markvissa áætlun um nýtingu/ verndun/ gróðursetningu/ fjölbreytileika á útivistarsvæðinu	498		498 m2 pr.íbúa	213		213 m2 pr. íbúa	266		266 m2 pr.íbúa	312		312 m2 pr. íbúa	
	Meðalgöngufjarlægð í borgargarð/strandsvæði stærri en 10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar	Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>1000 metrar	750-1000 metrar	500-750 metrar	<500 metrar		lýsing...			Elliðaárdalur er borgargarður og eru almenn í hverfinu stuttar fjarlægðir í garðinn.			Lengstu göngufjarlægðir í Elliðaárdalinn eru um 740 metrar, meðaltal um 350 metrar			Lengstu göngufjarlægðir í Elliðaárdalinn eru um 600 metrar, meðaltal um 350-400 metrar			Lengstu göngufjarlægðir í Elliðaárdalinn eru um 800 metrar, meðaltal um 400 metrar			Lengstu göngufjarlægðir í að Bugðu, Rauðhólum er um 500 metrar, metaltal um 250 - 300 metrar.	

Umhverfisþing	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing			
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl		
	Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>600 metrar	500-600 metrar	400-500 metrar	<400 metrar			lýsing...			Hverfisgarðar og opin svæði eru misjöfn að gæðum og eru stundum afgangssvæði í skipulagi. Almennt er gæði garða í borgarhlutanum góð.			250-300 metrar. Ábæjarsafn er stórt opið svæði sem er afgirt og nýttist ekki beint til útivistar fyrir íbúa nema gegn gjaldi.			350 - 400 m			300 metrar. Hverfisgarður milli Rauðavats og Norður Selás er hallandi til austurs móti Suðurlandsvegi og nýttist ekki sem aðlaðandi útivistarsvæði í óbreyttri mynd. Sama gildir um hverfisgarð við Breiðholtsbraut. Auka má gróðursetningu.			350 metrar
	Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði <5ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>400 metrar	300-400 metrar	200-300 metrar	<200 metrar			lýsing...			Almennt eru mörg leiksvæði í borgarhlutanum og dreyfing þeirra er nokkuð jöfn.			250-300 metrar			300 metrar			250-300 metrar			300 metrar
	Hvert er hlutfall íbúa á skipulagssvæðinu sem búa innan við 300 metra frá opnu svæði eða almenningsrími stærri en 2000 m2?	Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4. Gögn með opnum svæðum og um fjölda íbúa send með gátlista.	<85%	85-90%	90-95%	95-100%						Borgarhlutinn hefur gott aðgengi að útivistarsvæðum, bæði hverfis og borgargörðum auk þess gott net garða og leiksvæða.			95-100%			90-95%			95-100%			95-100%
	Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga?	Vettvangsferð							Lýsing á umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í kringum verslanir og þjónustu í hverfinu og hvað þarf að bæta.			Það er sameiginlegt með öllum núverandi verslanir og þjónusturýmum að aðgengi hjólandi og gangandi er ekki sérstakt. Hjólastæði eru á fáum stöðum og oft yfir stór bílaplön að fara án þess að gert sé ráð fyrir sérstakri gönguleið. Gönguleiðir liggja þó að svæðunum og gangstétt er í öllum tilfellum upp við hús.			Með bættu skipulagi og umhverfisfrágangi er hægt að bæta verulega aðstæður fótgangandi og hjólandi fólks.			Verulega þarf að bæta gönguleiðir við Hraunbæ, Bæjarbraut og við verslanir á því svæði.			Verslun er farin úr hverfinu. Bæta þarf aðgengi hjólandi og gangandi við skóla og leikskóla, og sérstaklega þarf að bæta viðhald stíga.			Uppbyggingu stígakerfis er ekki lokið, frekar en þjónustusvæða.
2.6) Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	Er gert ráð fyrir skjólbeltum í skipulaginu eða er skjólmyndun náð fram með byggðiformi og/eða með öðrum hætti? Hefur verið gerð úttekt á veðurfari og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða innan og/eða í grennd við skipulagssvæðið?	Greinagerð um veðurfar í nágrenni Rauðavats. Flosi Hrafn Sigurðsson 1981. Öveður úr austlægum áttum Haraldur Ólason 2005.							Lýsing á núverandi ástandi á vindafari innan hvers hverfis borgarhlutans og hvernig hverfisskipulagið kemur til með að bregðast við því.			Í skipulaginu er ekki gert ráð fyrir skjólbeltum. Skjólmyndun er náð fram gagnvart suðlægum vindum með gróðri Elliðaárdals og í nokkrum tilvikum skapar byggðarform skjól. Þá skal ekki vanmeta skjóláhrif garðagróðurs í borgarhlutanum. Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í einstökum hverfum borgarhlutans nema í Norðlingaholti. Helst er að væntavinda og slagveðurs úr suðri til austurs.			Athyglivert er hve hlýtt er á sumrin við Elliðaárstöð en það skýrist væntanlega af landfræðilegri legu og skjóli af trjárækt.			Byggðiform fjölbýlishúsa í Hraunbæ veitir skjól fyrir norðlægum áttum.			Hverfið stendur hátt og er opið fyrir vindi. Fjölbýli á háásnum veita skjól fyrir ríkjandi austlægum áttum. Tillaga um trjábelti meðfram Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegi veitir skjól. Einnig tillaga um trjáræktarsvæði í austurhlöðum Selás sem snýr að Rauðavatni.			Í tengslum við deiliskipulag hverfisins var gerð veðurfarsleg úttekt, sem leiddi í ljós að einkum mætti búa við hvössum vindi og regni úr norð-austlægum, austlægum og suð-austlægum áttum. Þar kom einnig fram að norðanátt væri yfirleitt hæg. Engu að síður er hverfið mjög opið fyrir slagveðursáttunum.
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að meðhöndla skuggamyndun af fyrirhugaðri uppbyggingu innan skipulagssvæðisins? Hafa verið gerð skuggavörp af fyrirhugaðri uppbyggingu sem hafa verið kynnt íbúum og eru talin ásættanleg?								Lýsing á núverandi ástand og sólstöðu í borgarhlutanum Tékklisti: Tekur lega byggðar mið af helstu vindáttum? Taka hæðir húsa mið af helstu vindáttum og vindhraða? Gróðursetning og skjólbelti í borgarhlutanum taka mið af helstu vindáttum? Tekur lega byggðar mið af sólargangi? Taka hæðir húsa mið af sólargangi?			Þar sem byggð í borgarhlutanum er almennt lágreist er skuggavarp frá byggingum ekki vandamál. Ekki hafa verið gerðar athuganir á skuggavarp vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar.			Í deiliskipulagi hverfisins er hvergi vikið að veðurfari eða ríkjandi vindáttum. Lega byggðar tekur fyrst og fremst mið af landslagi svæðisins. Hæðir húsa virðast ekki taka mið af helstu vindáttum og vindhraða. Gróður í Elliðaárdal skýlir hverfinu gagnvart suð-vestlægum vindum. Ekki verður séð að lega byggðar taki sérstaklega mið af sólargangi. Almennt er um lágreista byggð að ræða þar sem skuggavarp er ekki til ama.			Í deiliskipulagi hverfisins er hvergi vikið að veðurfari eða ríkjandi vindáttum. Lega byggðar tekur fyrst og fremst mið af landslagi svæðisins. Hæðir húsa virðast ekki taka mið af helstu vindáttum og vindhraða. Gróður í Elliðaárdal skýlir hverfinu gagnvart suð-vestlægum vindum. Ekki verður séð að lega byggðar taki sérstaklega mið af sólargangi. Almennt er um lágreista byggð að ræða þar sem skuggavarp er ekki til ama.			Í deiliskipulagi hverfisins er hvergi vikið að veðurfari eða ríkjandi vindáttum. Lega byggðar tekur fyrst og fremst mið af landslagi svæðisins. Hæðir húsa virðast ekki taka mið af helstu vindáttum og vindhraða. Gróður í Elliðaárdal skýlir hverfinu gagnvart suð-vestlægum vindum. Ekki verður séð að lega byggðar taki sérstaklega mið af sólargangi. Almennt er um lágreista byggð að ræða þar sem skuggavarp er ekki til ama.			

Umhverfiþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		
		Tilvísun í grunnögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	
	Skapar snjósöfnun á ákveðnum svæðum innan hverfisins vandamál fyrir mismunandi ferðamáta eða hamlar aðgengi á einhvern hátt?	Veður á höfuðborgarsvæðinu. Trausti Jónsson.						Lýsing á svæðum þar sem snjór hefur safnast og hvernig gert er ráð fyrir að hverfisskipulagið taki á snjósöfnun			Snjósöfnun í hverfinu er fyrst og fremst í götum, einna helst í þeim hverfiseiningum sem snúa á móti norðri. Snjósöfnun er háð byggðarmynstrinu og fátt hægt að gera til þess að draga úr henni. Snjóruðningskerfi þar sem götur eru ruddar á skipulegan hátt hefur reynst vel.			Ekki vitað um vandamál vegna snjósöfnunar.			Ekki vitað um vandamál vegna snjósöfnunar.			Snjóhula og snjódypt er heldur meiri þegar austar dregur í borginni og hæð er hærrí sem jafnframt þýðir meiri hálsa og þyngri færð. Götuhalli hér meiri en annars í borgarhlutanum.			Úrkomumagn er meira á Rauðavatnssvæðinu en vestar í borginni og tíðni slagregns hærrí. Ekki vitað um veruleg vandamál vegna snjósöfnunar. Hverfið er tiltölulega flatt.
2.7) Gróðurþekja	Hvert er hlutfall af gegndræpu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningssvæði + einkagarðar)?		<41%	41-50%	51-60%	61-70%		Lýsing...		Hlutfall gegndræpis í borgarhlutanum er 75%	61-80%		61-80% gegndræpt yfirborð	41-60%		41-60 % gegndræpt yfirborð	41-60%		41-60 % gegndræpt yfirborð	81-100%		81-100% gegndræpt yfirborð. Spurning hvort þetta sé rétt, athuga þarf hvort þetta viðmið var sett áður en hverfið byggðist.	
2.8) Borgarbúskapur	Hafa íbúar innan borgarhlutans aðgang að svæði til ræktunar á grænmeti? Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að bæta úr því? A) Grenndargarðar í jaðri skipulagssvæðisins. B) Miðlægu ræktunarsvæði innan skipulagssvæðisins. C) Nokkrum almennum ræktunarsvæðum sem dreift er jafnt innan skipulagssvæðisins.	Vettvangsskoðun og samráð	Engin svæði til ræktunar á grænmeti í borgarhlutanum	A	B	C		Lýsing...					Matjurtagarður er neðan við hverfið hallandi í suðri móti dalnum.			Skipuleggja þarf matjurtasvæði ætluð almenningi í jarðri hverfisins			Skipuleggja þarf matjurtasvæði ætluð almenningi í jarðri hverfisins			Skipuleggja þarf matjurtasvæði ætluð almenningi í jarðri hverfisins eða í í miðlægu svæði tengt hverfisgarði.	
2.9) Hönnun og arkitektúr	Hefur hverfið sérstakan byggingarstíl og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið? Er lögd áhersta á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar?							Lýsing á núv byggingum og byggðasvæðum sem hafa varðveislugildi. Hvernig styður hverfisskipulag við þann byggingarstíl sem einkennandi er fyrir borgarhlutanum?		Hver og ein hverfiseining borgarhlutans er með sínu sniði sem leitt hefur af mismunandi skilmálaákvæðum. Viðfangsefni hverfisskipulagsins er fyrst og fremst að varðveita þau einkenni og styrkja þar sem kostur er. Byggingarstíll borgarhlutans er mjög mismunandi eftir tímarskeiðum uppbyggingar og tíðaranda.			Fjallað er um hverfið í dálknum greining heild.			Fjallað er um hverfið í dálknum greining heild.			Fjallað er um hverfið í dálknum greining heild.			Fjallað er um hverfið í dálknum greining heild.	
2.10) Staðar-andi	Sjónásar: Tekur hverfisskipulagið tillit til áberandi og þekktra kennileita innan skipulagssvæðisins, borgarinnar eða í sjóndeildarhring hennar (landslag, mannvirki)? Núv staðhættir: Tekur hverfisskipulagið markvisst tillit til landslagseinkenna á eða í nágrenni skipulagssvæðisins? Taka hæðir húsa tillit til landslags og núverandi byggðar? Ísl. sérstaða / byggð götumyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynstur. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar.							Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.		Úrtekt á ástand lóðarhönnunar innan borgarhlutans. Ákvæði í skilmálum um frágang og gæði hönnunar lóðar við nýbyggingar.			Almennt er sýnilegur mikill metnaður í lóðarhönnun í borgarhlutanum.			Nei. Það er alla vega ekki augljóst.			Nei. Það er alla vega ekki augljóst.			Nei. Það er alla vega ekki augljóst.	
								Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.		Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið, Elliðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almenn er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.			Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið, Elliðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almenn er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.			Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið, Elliðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almenn er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.			Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið, Elliðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almenn er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.			Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið, Elliðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almenn er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.	
								Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.		Nei. Ný byggð mun fyrst og fremst taka mið af þeirri byggð sem fyrir er og munu byggingar verða brotnar upp í minni einingar ef tilefni er til í aðliggjandi byggð.													

Umhverfisþing	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt					
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áætlað	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing			
3. Samgöngur		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áætlað																
3.1) Almenningsamgöngur	Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?																							
	Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kaflí 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800m á milli biðstöðva	600-800 m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva	<400 m á milli biðstöðva			lýsing..		Miðað er við mestu fjarlægð milli biðstöðva	400m		250m		300m			300m					
	Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kaflí 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800 metrar	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar			lýsing..		Miðað er við mestu fjarlægð íbúðar frá biðstöð	300 m		300 m		450m			300 m					
	Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	http://www.straeto.is/	>20 mín	15-20 mín	10-15 mín	<10 mín			lýsing..		Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta. Miðað við leið 19 sem fer um allt hverfið og gengur alla daga	15		Tíðni miðað við leið 12 en annað miðað við leið 19 Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta.	30		Miðað við leið 19 Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta.	30		Miðað við leið 19 Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta.	30		Miðað við leið 19 Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta.	30
	Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna		>60 mín	45-60 mín	30-45 mín	<30 mín							30			30				30				
	Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum		Eftir kl. 06:30	06:30	06:00	Fyrir kl. 06:00							6:59			6:59				6:59				
	Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00							23:58			23:58				23:58				
	Fyrsti strætisvagn á laugardögum		Eftir kl. 07:30	07:30	07:00	Fyrir kl. 07:00							7:44			7:44				7:44				
	Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum		Fyrir kl. 00:00	00:00	01:00	Eftir kl. 01:00							23:58			23:58				23:58				
	Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Eftir kl. 10:00	10:00	09:00	Fyrir kl. 08:00							11:44			11:44				11:44				
	Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00							23:58			23:58				23:58				
	Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum (í framtíðinni ætti markmiðið að vera upphituð skjól með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.)	Vettvangsskoðun	<40%	40-60%	60-80%	>80%			lýsing..		Hlutfall biðstöðva með skjól af heildarfjölda. Almennt eru skjól fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.			Hlutfall biðstöðva með skjól af heildarfjölda. Almennt eru skjól fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.			Hlutfall biðstöðva með skjól af heildarfjölda. Almennt eru skjól fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.			Hlutfall biðstöðva með skjól af heildarfjölda. Almennt eru skjól fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.			Hlutfall biðstöðva með skjól af heildarfjölda. Almennt eru skjól fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.	

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt		
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæt	Lýsing	Lýsing	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	
											núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	
3.2)Bilastæðakvaðir	Hvert er hlutfall bilastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans	Vantar tölur um fjölda bilastæða. Ráðgjafar geta metið út frá tegundum húsnæðis og áætlað ákveðinn fjölda bilastæða á tiltekna tegund húsnæðis t.d. með því að skoða skilmála (t.d. 2 bilastæði á einbýlishús, 1,5 á íbúð í fjölbýlishúsi...).	>2 stæði á íbúð	1,6-2 stæði á íbúð	1-1,5 stæði á íbúð	<1,0 stæði á íbúð			Lýsing Hvaða kröfur mun hverfisskipulagið gera til bilastæða innan hverfa borgarhlutans?....	1,8		1,6		1,6		1,8		2,19			
	Hvar væri hægt að taka bilastæðaplan og nýta sem almenningssæði á sumrin og mögulega til frambúðar?	Vettvangsskoðun							lýsing..												
	Hversu hátt hlutfall núverandi bilastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?	Vettvangsskoðun	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			lýsing...			Ekki er vitað um bilastæði sem lokuð eru almenningi, hvort heldur sem er á eða utan vinnutíma			Ekki er vitað um bilastæði sem lokuð eru almenningi, hvort heldur sem er á eða utan vinnutíma			Ekki er vitað um bilastæði sem lokuð eru almenningi, hvort heldur sem er á eða utan vinnutíma			Ekki er vitað um bilastæði sem lokuð eru almenningi, hvort heldur sem er á eða utan vinnutíma
	Hversu mörg bilastæði eru á 100m2 atvinnuhúsnæðis í hverfinu?	Loftmyndir og merkt bilastæði á gildandi deiliskipulagsuppdráttum Kort með starfsemi og fermetrum húsnæðis send með gátlista. Vantar nákvæm gögn en ráðgjafar þurfa að meta út frá þeim gögnum sem til eru og vettvangsskoðunum.	>2	1,6-2	1-1,5	<1			lýsing...	2,1		2,1		2,2		2,4		1,9			
	Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bilastæðagjalda á opinberum bilastæðum innan borgarhlutans?	http://www.bilastaedasjodur.is/desktopdefault.aspx/tabid-4126/	<15%	15-19%	20-25%	>25%			lýsing...												
3.3)Hjólreiðar	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermetri innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista							lýsing..												
	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista	<0,5m/íbúa	0,5-0,75m/íbúa	0,76-1m/íbúa	>1m/íbúa (rétt tæplega það í Stokkhólmi)			lýsing...												
	Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólástigar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?								Stutt greinagerð um hjólaleiðir og aðstöðu fyrir hjólreiðafólk innan borgarhlutans?			Ekki eru sérstakar aðskildar hjólreiðaleiðir sem tengjast hverfinu en til stendur að framlengja hjólaleið í Fossvogi yfir Elliðaárna og upp með Rafstöðvarvegi.			Hugmyndir Hverfisskipulags ekki mótaðar						
	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólástæðum eða pláss í hjólageymslu per íbúð?		<0,5 stæði/íbúð	0,5-1 stæði/íbúð	0,6-1 stæði/íbúð	>1 stæði/íbúð			lýsing..			Hugmyndir Hverfisskipulags ekki mótaðar									
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 fm að stærð innan hverfa borgarhlutans?		<8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	9-10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	>10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis			lýsing...			Hugmyndir Hverfisskipulags ekki mótaðar									
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum á hvert starf/notenda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?		Stæði fyrir <10% starfsmanna/notenda	Stæði fyrir 10-15% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir 16-20% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir >20% starfsmanna / notenda.			lýsing..			Hugmyndir Hverfisskipulags ekki mótaðar									

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		
		Tilvisun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	
	Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólréiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans Tékklisti: Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús.	Kaflí 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			lýsing...			6/7= 85%		Ekki Háskóli	6/7= 85%		Ekki Háskóli	5/7= 71%		Ekki Háskóli, ekki menntaskóli	5/7= 71%		Ekki Háskóli, ekki menntaskóli
4. Vistkerfi og minjar		Tilvisun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott																	
4.1) Landfræðileg lega og staðhættir														Ekki mótað									
4.2)Náttúru- og hverfisverndarsvæði	Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (nátturminjasvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annarri stefnumótun sveitarfélags eða ríkis? Skipulagið tekur tillit til þeirra svæða sem skilgreind hafa verið sem verndarsvæði.	Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur, 1996. Náttúrufar með Sundum í Reykjavík 1999.		Aætluð afmörkun allra verndarsvæða er skilgreind í skipulagi á grunni náttúrufarsúttekta sem unnar eru af óháðum aðila	Afmörkun allra verndarsvæða er skilgreind í skipulagi á grunni þegar gerðar náttúrufarsúttektar sem unnin hefur verið af óháðum aðila.	Afmörkun allra verndarsvæða er skilgreind í skipulagi á grunni nýrrar náttúrufarsúttekta sem unnin hefur verið af óháðum aðila.		Stutt greinargerð um verndarsvæði í borgarhlutanum og hvernig megi varðveita þau og festa í sessi. Borgarhlutinn liggur að verðmætum verndarsvæðum. Mikilvægt er að fjölbreytni vistkerfisins haldi sér og þarf því vöktun á því hvort vistkerfinu stafi ógna af nærliggjandi umferð eða byggð.		Elliðaárdalur nýtur hverfisverndar eða árnar og nánasta umhverfi, auk þess að vera á náttúruminjaskrá. Bugða, Suðurá er hverfisverndarsvæði. Gróskumikið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf. Rauðavatn, vatnið og umhverfi þess er skilgreint sem hverfisverndarsvæði. Elliðavatn og vatnasvið Elliðaáa er á náttúruminjaskrá og nýtur einnig hverfisverndar. Rauðhólar friðlýstir sem náttúruvætti árið 1961. Þeir tilheyra friðlandinu Rauðhólum (Náttúruminjaskrá 1991). Friðlýst sem fólkvangur 1974.			Borgargarðurinn Elliðaárdalur liggur sunnan og vestan við hverfið. Hraun, votlendi og mólendi, fjölbreytt náttúrufar.		Borgargarðurinn Elliðaárdalur liggur sunnan og vestan við hverfið. Blásteinhólmi, hraun, fjölbreytt náttúrufar. Rauðavatn austan við hverfið með mikið gróðurfar og fuglalíf.		Borgargarðurinn Elliðaárdalur liggur sunnan og vestan við hverfið. Elliðavatn nálægt og árbakkar Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf. Rauðavatn austan við hverfið.		Umhverfi Bugðu sem er gróskumikið votlendi á flæðilandi með mikið fuglalíf og friðlýst svæði við Rauðhóla sem er þyrping gervigigja, auk Elliðavatns og Elliðaáa. Rauðavatn norðan við hverfið.				
4.3)Náttúrufar og lífríki	Hefur verið unnin úttekt á náttúrufari og lífríki innan borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.	Flóra Elliðaárdals 2005, Jóhann Pálsson. Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur, 1996. Náttúrufar með Sundum Reykjavíkur, 1999.		Stuðst hefur verið við fyrirliggjandi göng og úttektir um náttúrufar og lífríki innan skipulagssvæði sem haft hefur verið til hlíðsjónar við skipulagsgerðina	Stuðst hefur verið við fyrirliggjandi göng og úttektir um náttúrufar og lífríki innan skipulagssvæði og gerðar hafa verið nýjar náttúrufarskannanir á einstaka reitum inn skipulagssvæðis	Gerð hefur verið ný ítarleg náttúrufarsúttekt á svæðinu af þar til hæfum sérfræðingum sem skipulagið hefur tekið fullt tillit til		Stutt greinargerð um náttúrufar og lífríki í borgarhlutanum og hvernig megi taka tillit til þess í hverfisskipulagi.		Það eru til úttektir sem gerðar hafa verið á svæðinu. Skipulagið tekur tillit til þeirra en skoða þarf hvort vernd séu nægileg til þess að halda náttúrulegri fjölbreytni. Borgarhlutinn liggur að verðmætum náttúrusvæðum og lífríki sem er einstakt. Tillit er tekið til þess í skipulaginu, en skoða þarf hvort verndarmörk séu nægileg.			Gróðurkonnun hefur verið gerð í Elliðaárdalnum og svo á Ártúnssvæðinu sem er svæðið vestan hverfis en þar er gróðursamsetning heldur fábreyttari en í dalnum almennt. Sérstaklega er getið mólendi með Gullkólí í Ártúnbrekku ofan við Ártún. Töluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt mest er af fugli um varptíma. Alls hafa 24 tegundir orpið í Elliðarárdal, flestar 20-22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.		Töluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt mest er af fugli um varptíma. Alls hafa 24 tegundir orpið í Elliðarárdal, flestar 20-22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.		Gróðurkonnun hefur verið gerð í Elliðaárdalnum. Töluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt mest er af fugli um varptíma. Alls hafa 24 tegundir orpið í Elliðarárdal, flestar 20-22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.		Svæðið er allt gróðið og vaxa um 135 tegundir háplantna á svæðinu sem er um 42 % íslensku flórunnar. Fáar tegundir hafa sérstöðu en helst er að nefna Gullkoll og Fuglaertur. Í skóglendinu við Rauðavatn hafa fundist sjaldgæfar tegundir s.s Rauðberjalyng, Skógarsmári og Engjamura. Fuglalíf er fjölskrúðugast á Bugðu og votlendinu þar við sem er lífæð þessa svæðis. Fuglalíf utan myrlandisins er ekki frábrugðið eða sérstætt miðað við sambærilega staði. 36 tegundir fugla voru taldir á svæðinu.				

Umhverfisp	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing				
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl			
																							Ástand	Lýsing	Ástand
4.4)Jarðfræði jarðmyndanir	Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum á borgarhluta og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.	Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur, 1996. Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-1983. Náttúrufar með Sundum í Reykjavík.						Stutt greinargerð um jarðfræði og jarðmyndanir í borgarhlutanum og hvernig megi taka tillit til þess í hverfisskipulagi.			Það eru til úttektir fyrir borgarhlutan og skipulagið tekur tillit til þeirra. Berggrunnur borgarhlutans er að meginhluta grágrýti. Aðeins eitt hraun hefur runnið á nútíma, Leitahraun en það rann suðaustan úr Bláfjöllum og í sjó fram í Elliðaöng. Ekki eru merkar jarðminjar innan hverfanna en í Elliðaárdal eru merkar jarðmyndanir.			Ekki er vitað um sérstakar jarðmyndanir í hverfinu, en berggrunnurinn er grágrýti. Í Elliðaárdal er aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar. Leitahraunið er einstakt og er nýlegt hraun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt. Malarnáma var áður norðan Ártúns og nánast allar vesturhlíðar Ártúnsstöðvar voru grafnar sundur og efnid flutt burt. 1985-1990 voru námusárin lagfærð.			Ekki er vitað um sérstakar jarðmyndanir í hverfinu. Í Elliðaárdal er aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar. Leitahraunið er einstakt og er nýlegt hraun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt.			Jökulbarðir grágrýskollar finnast óhreyfðir á nokkrum stöðum á holtinu á opnum svæðum. Ekki er vitað um aðrar sérstakar jarðmyndanir í hverfinu. Í Elliðaárdal er aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar. Leitahraunið er einstakt og er nýlegt hraun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt.			Grágrýtishraun frá hlýskeyðum síðla á íslöid. Ekki eru á svæðinu jarðfræðiminjar sem taka þarf sérstakt tillit til.		
4.5)Strandlengja	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan borgarhlutans taki tillit til og vinni með strandlengju borgarinnar og verndi óraskaðrar fjöru?						Stutt greinargerð um aðgengi að strandsvæðum og hvernig megi vernda þau svæði og gera þeim hátt undir höfði í skipulagi ef þau eru innan borgarhlutans.			Í borgarhlutanum er ekki strandlengja og á því þetta ekki við hér.			Á ekki við			Á ekki við			Á ekki við			Á ekki við			
4.6)Ár og vötn	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins taki fullt tillit til fjarlægðar frá ám og vötnum á grunni náttúrufarsúttektar?			Ný byggð að minnsta kosti 50 m fjarlægð frá viðkomandi á eða vatni			Fjarlægð uppbyggingar og annarra mannvirkja á ám og vötnum ræðst af ítarlegri úttekt á nær umhverfis og lífríki viðkomandi vatnasviðs			Úttekt á nærumhverfi og lífríki vatnasviða innan borgarhlutans sem metur æskilega fjarlægð uppbyggingar og annarra mannvirkja frá ám og vötnum.			Ekki vitað hvort til sé náttúruúttekt sem tekur á þessu, en skoða þarf sérstaklega fjarlægðir frá ám og vötnum og meta sérstaklega. Gert er ráð fyrir því að endurmeta fjarlægðir frá Elliðaánum með tilliti til verndar lífríkis við ána og umferðar fólks.			Í nágrenni hverfisins eru Elliðaárnar.			Í nágrenni hverfisins eru Elliðaárnar og Rauðavatn.			Í nágrenni hverfisins eru Elliðaárnar, Elliðavatn og Rauðavatn.			Í nágrenni hverfisins eru Bugða, Hólmsá, Elliðaárnar, Elliðavatn og Rauðavatn.
4.7)Vatnsverndarsvæði	Hefur verið gerð úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærri eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði og til hvaða mótvægisáðgerða verður gripið til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið?	Grunnkort af vatnsverndarsvæði.					Úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærri eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði. Ef svo er, þarf að vanda á mögulegar mótvægisáðgerðir til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið.			Borgarhlutinn er ekki á vatnsverndarsvæði, en Norðlingaholtið er í jarðri fjarsvæði vatnsverndar			Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.			Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.			Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.			Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði, en er í jaðri fjarsvæðis vatnsverndar.			
4.8)Ofanvatn	Gerir skipulagið ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns? Til heimabruks, Gegndræp bilastæði, "græn"þök, náttúrulegir ferlar, myrlendi eða settjörnum.						Öllu ofanvatni frá uppbyggingarsvæðum er beint frá viðkomandi vatnsverndarsvæði og það hreinsað gegnum náttúrulega ferla			Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.			Í hverfisskipulaginu má skilgreina ákvæði um ofanvatnslausnir m.a á þróunarsvæðum og við breytingar, uppbyggingu innan eldra hverfis.			Ekki eru sérstakar ráðstafanir við meðhöndlun ofanvatns í hverfinu. Skoða þarf þörf á aðgerðum.			Ekki eru sérstakar ráðstafanir við meðhöndlun ofanvatns í hverfinu. Skoða þarf þörf á aðgerðum.			Settjörn er staðsett neðan hverfis í Elliðaárdal og hreinsar ofanvatn úr hluta hverfis.			Settjörn er staðsett sunnan hverfis.
	Hversu hátt hlutfall ofanvatns gerir skipulagið ráð fyrir að verði leitt í gegnum náttúrulega ferla og hreinsað?		<25%	25-50%	50-75%	75-100%							Borgarhlutinn að mestu fullbyggður. Þróunarsvæði þarf að hanna með náttúrulegum ofanvatnslausnum og einnig við endurnýjun í þegar byggðum hverfum. Best er að koma öllu yfirborðsvatni í náttúrulega ferla.												
4.9)Borgarvernd og menningarminjar	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir verndun bygginga og eldri byggðamynsturs og götumynnda innan skipulagssvæðisins						Allar skrásettar minjar eru varðveittar í skipulaginu og aðlagðar að uppbyggingu innan skipulagssvæðis.			VANTAR NÁNARI GÖGN			VANTAR NÁNARI GÖGN.			Þessi mannvirkir teljast: Rafstöðvarhúsið í Elliðaárdal (Rafstöðvarvegur 6, 1920-21), Elliðavatnsstífla (1924-28), Árbæjarstífla (1920-29) og þrýstivatnsþípa (lögð 1978 í stað pípu sem lögð var árið 1920). Stöðvarstjórahús Elliðaárvirkjunar í Elliðaárdal (Rafstöðvarvegur 8, 1921). Smiðja/fjós í Elliðaárdal (1921). Hlaða í Elliðaárdal (1932-33). Straumskiptistöð/aðveitustöð í Elliðaárdal (reist 1937)			Vantar upplýsingar um gildi minjar á þessu svæði. Helstu minjastaðir eru við gömlu bæjarhóla Ártúns og Árbæjar. VANTAR NÁNARI GÖGN.			VANTAR NÁNARI GÖGN.			Vantar upplýsingar um gildi minja á þessu svæði, en vitað um herminjar. Vitað er um herminjar austast í holtinu og við Rauðavatn. Fornleifar annars í þessum hluta geta verið mjög gamlar og þarf að rannsaka þær minjar. VANTAR NÁNARI GÖGN.

Umhverfisþing	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæt	náv.	áætl	náv.	áætl	náv.	áætl	náv.	áætl	náv.	áætl	náv.	áætl	náv.	áætl	
	Hefur verið gerð úttekt á menningarmínjum innan borgarhlutans og þær verndaðar á viðeigandi hátt?							Stutt greinargerð um menningarmínjar í borgarhlutanum og hvernig megi varðveita þær og gera hátt undir höfði.			er í vinnslu			er í vinnslu			er í vinnslu			er í vinnslu			
5. Orka og auðlindir		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott																	
5.1)Orkunotkun	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr orkunotkun í skilmálum og útfærslu skipulagssvæðisins?							Lýsing sem fjallar um eftirfarandi: A) Skipulag byggðarinnar tekur mið af sólarátt og skjólmýndun. B) Hámarka einungrun bygginga og lágmarka mögulegt hitatap þeirra. C) Lágmarka þörf á kyndingu og/eða kælingu með besta mögulega búnaði og hitastjórnun. D) Heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu hefur verið reiknuð út. E) Möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum hafa verið fullnýttir (á svæðinu eða í einstökum byggingum).			Ekki mótað												
	Gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki?							Stutt lýsing á því hvernig og hvar skipulagsáætlunin gerir ráð fyrir hleðslustöðum			Gert yrði ráð fyrir hleðslustöð fyrir rafmagnsökutæki í hjarta bogarhlutans og svo í tengslum við bensinstöðvar í hverfinu.												
5.2)Vatnsnotkun	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagssvæðisins og í einstaka byggingum?							Lýsing....			Ekki mótað												
5.3)Úrgangsstjórnun	Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu							Stutt greinargerð um ástand endurvinnslu og áform um flokkunaraðferðir.			Ekki mótað												
	Hver er hámarksöngufjarlægð frá heimili í grenndargám. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguð þar sem áður var miðað við of langar fjarlægðir.	Kafl 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4. Umhverfis- og auðlindastefna í kaflanum um grænu borgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	>700 m	500-700 m	300-500 m	<300 m		Lýsing....				Mæld loftlína(550 m)		Mæld loftlína(680m)		Mæld loftlína(630m)		Mæld loftlína(695m)					
	Hvernig er endurvinnslu háttáð í borgarhlutanum	Kafl 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4.						Lýsing....			Pappír og pappa er ekki heimilt að setja í hefðbundið heimilissorp. Því á að koma til endurvinnslu. Málmur er flokkaður frá sorpi en að öðru leiti er ekki endurvinnsla á sorpi í Árbæ (Reykjavík)												
5.8)Land	Hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu á? A) á yfirgefnum og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vönnýttu eða yfirgefnum svæði innan byggðarmarkna (brownfield/infill). C) Öbygguðu landi (opnu svæði) (greenfield)		C	B og C	B	A og B		Lýsing....			Þróunarsvæðin eru almennt á vönnýttu landi, á opnum svæðum sem ekki eru verðmæt, eða á svæðum þar sem landnotkun er breytt.			Þróunarsvæðið við Ártúnholt er á vönnýttu landi.			Þróunarsvæði á grænu beltinu milli Hraunbæjar og Bæjarháls sem ekki er verðmæt vegna aðliggjandi umferðar en gæti vel nýst til bygginga. Þróunarsvæði við Hraunbæ 102 á opnu svæði í nálægð stofnbrauta.			Þróunarsvæði við Brekknaás er á vönnýttu landi sem að hluta er nýtt sem bílastæði fyrir stóra bíla.			Þróunarsvæði er á svæði sem áður var ætlað sem verulunar og þjónustusvæði.
	Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vönnýttum/fyrrum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?		<70%	70-79%	80-89%	90-100%		Lýsing....			Eftir er að reikna út hlutfallið.			Möguleg uppbygging á vönnýttu þegar byggðu svæði við Stangar- og Nethyl.			Möguleg uppbygging á vönnýttu verslunarrými við Hraunbæ.			Núverandi verslun í Suður Selás hætt. Athuga mætti aðra nýtingu svæðisins og stækka það. Einnig möguleiki á rými fyrir verslun á jarðhæð í endurskipulagi.			Svæði sem nú þegar er skipulagt sem verslunar og þjónustusvæði en landnotkun breytt fyrir íbúðabyggingu.

Umhverfisp	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing			
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl		
																							Ástand	Lýsing
6.7)Kolefnisbinding	Gerir skipulagið ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs		Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og ekki er gert ráð fyrir nýrri gróðursetningu af sama magni	Ef uppbygging kallar á fellingunni trjágróðurs eða skógartunda er gert ráð fyrir sambærilegri nýrri gróðursetningu af sama magni og umfangi og niðurfellingin nemur innan eða í grennd við skipulagssvæðið	Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða en skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu	Ekki eru gerð nein ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða. Skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu			Lýsing...			Almennt séð þá gerir skipulagið ekki ráð fyrir fellingunni á trjágróðri. Gera þarf greinarmun þegar metið er svæði sem á að ryðja hvort um sé að ræða víðirunna, kjarr eða verðmætari gróður.			Á þróunarsvæði í Ártúnsholti er sjálfvaxið kjarr og einstaka birki. Við skipulag svæðis þá er gróðursett meira magn gróðurs en fjarlægð er við uppbyggingu svæðis.			Ekki er felldur gróður vegna uppbyggingar á þróunarsvæðum. Við Hraunbæ 102 þá yrði gróður fluttur til sem er fyrir framkvæmdum.			Þróunarsvæði við Brekknaás er nánast gróðurlaust.			Þróunarsvæðið er á þegar skipulögðu svæði sem er gróðurlaust.
	Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?								Já/nei - ef já þá hversu mikil gróðursetning, hvar og hvernig.			Almennt þá er gert ráð fyrir aukinni gróðursetningu.			Aukin gróðursetning í brekkurnar vestan og sunnan hverfis. Meðfram rafstöðvarvegi. Meðfram borgargötu.			Aukin gróðursetning meðfram Hraunbæ til frekari rýmismyndunar og við miðjussvæði. Til skjólmyndunar og verndarbelti meðfram stigum við Elliðarár.			Gróðursetning í hverfisgarð milli Rauðavats og Suður Selás, ásamt svæði meðfram Breiðholtsbraut. Trjágróður meðfram Selásbraut.			Gróðursetning við stíga sem liggja meðfram verndarsvæði við Bugðu auk gróðursetningar á áherslustaði innan hverfis.
	Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?								Já/nei - ef já þá hversu stórt svæði, hvar og hvernig.			Nei, skipulagið gerir ekki ráð fyrir að votlendi verði ræst fram												
	Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimtingu votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?								Já/nei - ef já þá hversu stórt svæði, hvar og hvernig.			Nei skipulagið gerir ekki ráð fyrir endurheimtingu votlendis												
6. Mannvirki		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott																		
7.1)Þjónustustofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað																		
7.2)Opinberar stofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað																		
7.3)Umhverfisstofnanir byggjar	Hversu hátt hlutfall af byggingarefnum (m3) sem notuð eru í uppbyggingu opinberra bygginga og samgönguleiða haf fengið viðurkennda umhverfisstöðu til þess bærra aðila			<60%	60-80%	>80%																		
7.4)Byggingarefni	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað																		
7.5)Endurnýting eldra húsnæðis	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað																		
7.6)Endurnýting núv. Bygginga	Hversu stórt hlutfall af núverandi byggingum á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir að verði endurnýttar eða endurgerðar			25%	25-50%	50+%																		
7. Náttúruvá		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott																		
4.1)Ofanflóð	Hefur verið gerð úttekt á ofanflóðahættu og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða til að koma í veg fyrir tjón á mannvirkjum og fólki?																							
4.2)Flóðahætta	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr flóðahættu sem kann að stafa af eða orsakast af fyrirhuguðu skipulagi?			100 ára flóð	250 ára flóð	500 ára flóð			Lýsing..			Gögn vantar um tíðni flóða á svæðinu Elliðaárnar liggja meðfram hverfinu og er helst flóðahætta við þær en stíflumannvirki við Elliðavatn og stífla ofan Höfðabakkabráar gera stýringu mögulega á flæði ána. Svæðið við Bugðu sem liggur með mörkum Norðlingaholts flæðir sérstaklega á vorin og þá á votlendissvæðið meðfram ánni. Lítil hætta er talin á að			Helst er flóðahætta vegna Elliðaáa, en hægt er að stýra rennsli ána vegna virkjunarmannvirkja. Neðsti hluti hverfisins eru byggingar næst rafstöðinni en þessi hætta er ekki talin mikil. Meginhluti byggðar er á ásnun.			Helst er flóðahætta vegna Elliðaáa, en hægt er að stýra rennsli ána vegna stíflu við Elliðavatn og ofan Höfðabakkabráar.			Helst er flóðahætta vegna Elliðaáa, en hægt er að stýra rennsli ána vegna stíflu við Elliðavatn. Árnar hafa flætt yfir bakka sína inná flatlendi í Viðidal.			Bugða sem liggur með mörkum Norðlingaholts flæðir sérstaklega á vorin og þá á votlendissvæðið meðfram ánni. Lítil hætta er talin á að það ógni byggð.
4.3)Hækkun sjávarstöðu	Tekur skipulagið tillit til hækkunar sjávarstöðu vegna hlýnunar jarðar?								Lýsing..			Borgarhlutinn liggur frá 15 - 105 metra hæð yfir sjávarmáli og er ekki talin í hættu.			Byggð hér er neðst í um 15 metra hæð yfir sjávarmáli.			á ekki við			á ekki við			á ekki við

Umhverfiþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing					
		Tilvísun í grunnögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl				
4.4) Sprungusvæði jarðhræringar	Til hvaða aðgerða verður gripið til þess að draga úr hugsanlegu tjóni vegna jarðhræringa innan borgarhlutans	Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur, 1996. Náttúrufar með Sundum í Reykjavík 1999.							Lýsing..					Svæðið liggur utan sprungusvæða. Jarðskjálfaþætta er ekki meiri en annarsstaðar í borginni.					Svæðið liggur utan sprungusvæða. Jarðskjálfaþætta er ekki meiri en annarsstaðar í borginni.				Vitað er um sprungur á svæðinu. Tjón af völdum jarðskjálfta er meiri á þekktum sprungusvæðum.			Sprungur og misgengi liggja um svæðin frá SV til NA og eru þær nyrsti hluti af Krisuvíkursprungureininni. Talið er að fjögur misgengi eða sprungur liggja um holtið en gætu þó verið fleiri. Ekki er talið að þau hafi hreyfst á nútíma. (10þúsund ára)