



Ártúnshöfði við Elliðaárvog, svæði 1

Skipulagslýsing vegna deiliskipulags

Lögð fram skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga 123/2010 og 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana 105/2006.

Umhverfis- og skipulagssvið, skipulagsfulltrúi dags 6.12.2017



Efnisyfirlit

1	Inngangur - aðdragandi	4
2	Svæðið – afmörkun og skipting þess	4
3	Skipulagsleg staða - forsendur	6
4	Núverandi ástand	11
5	Áherslur og leiðarljós	12
6	Efnistöð deiliskipulagsvinnunnar	<u>14</u> 13
7	Samræmi við aðrar skipulagsáætlanir	14
8	Mat á umhverfispáttum	14
9	Skipulagsferli	<u>15</u> 14
10	Samráð	15
11	Umsagnaraðilar	15

1 Inngangur - aðdragandi

Samþykkt var þann 11.1.2017 rammaskipulag fyrir Elliðaárvog- Ártúnshöfða. Að því verkefni vann þverfaglegt teymi í framhaldi af hugmyndasamkeppni sem haldin var 2014-2015. Vinninghafar samkeppninnar voru: Arkís arkitektar, Landslag og Verkís og unnu þeir tillögu að rammaskipulagi svæðisins. Samkvæmt tillögu að rammaskipulagi er svæðinu öllu skipt upp í nokkur deiliskipulagssvæði, sjá nánar um skiptingu í kafla 2. Þau munu einnig verða unnin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Þessi skipulagslýsing er yfirlit yfir helstu áherslur fyrir gerð deiliskipulags fyrir svæði 1, forsendur, samræmi við skipulagsáætlanir og feril skipulagsvinnunnar.

2 Svæðið – afmörkun og skipting þess

Deiliskipulagsáfangi þessi er hluti af því svæði sem rammaskipulag Elliðaárvogs-Ártúnshöfða nær yfir. Svæði alls rammaskipulags „Elliðaárvogs/Ártúnshöfða“ afmarkast af Miklubraut/Vesturlandsvegi til suðurs Elliðaárvogi til vesturs, Grafarvogi til norðurs og Gullinbrú til austurs og er um það bil 130 ha að stærð. Svæði 1 á Ártúnshöfða er um það bil 16 ha að stærð.



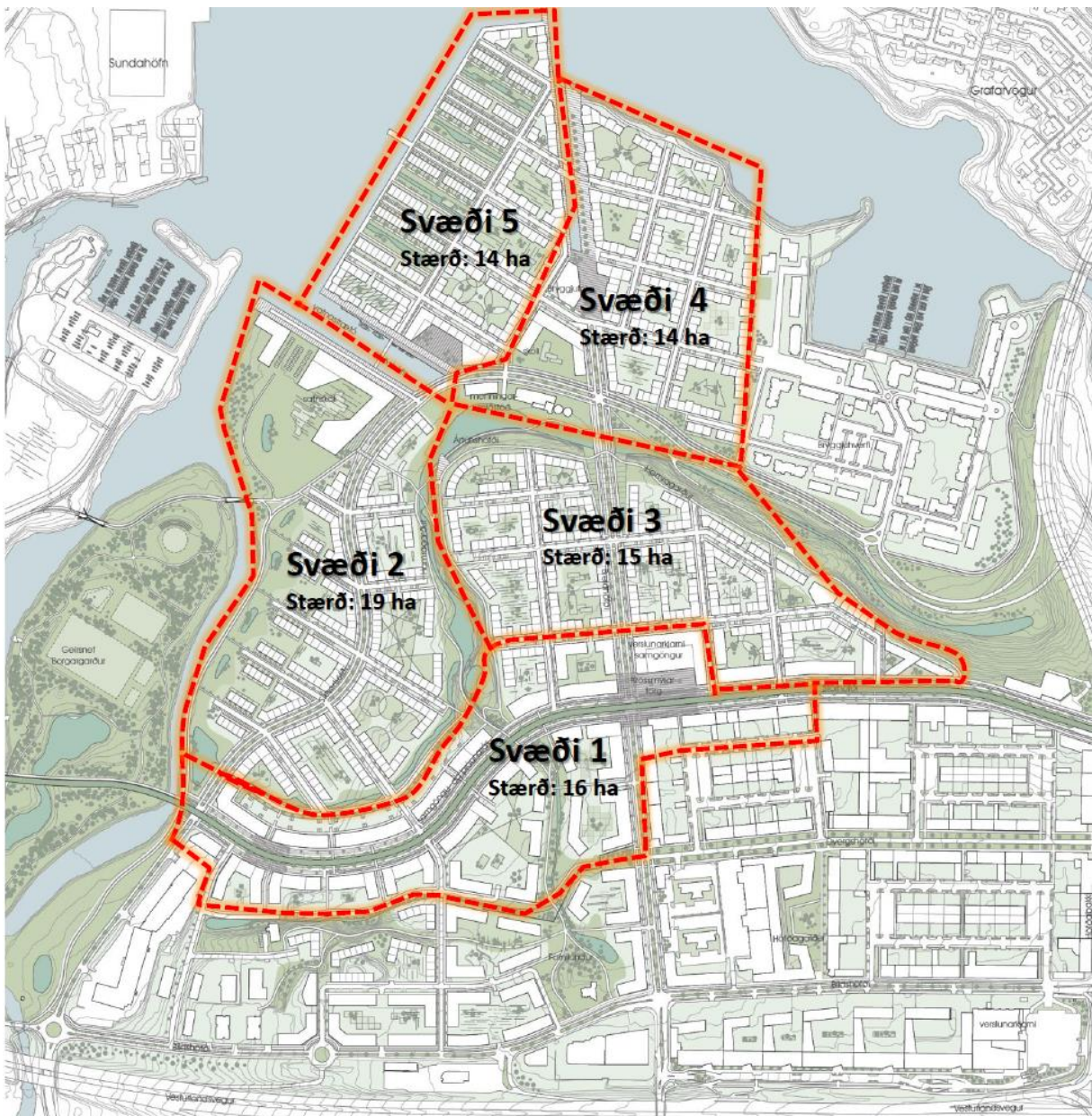
Mynd 1. Samþykkt rammaskipulag.
Afmörkun fyrir svæði 1 er sýnd innan appelsínugulu brotalínunnar.

Samkvæmt rammaskipulaginu er ætlunin að stækka Bryggjuhverfið og endurskoða skipulag svæðisins í Elliðaárvoginum og á Ártúnshöfðanum þannig að það geti þróast og öðlast nýtt hlutverk sem blönduð byggð búsetu og atvinnu í samræmi við tillögu að Aðalskipulagi

Reykjavík 2010-2030.

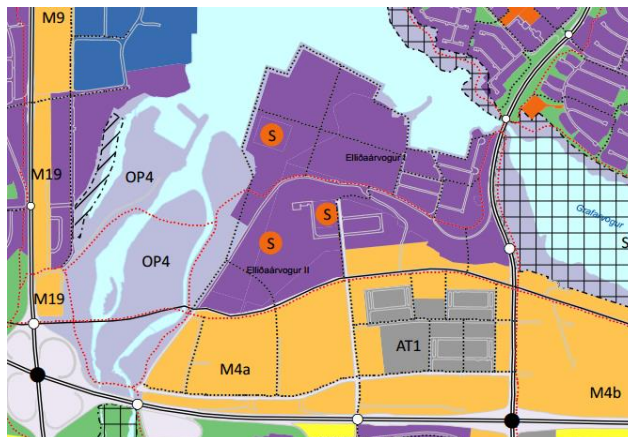
Svæðið sem rammaskipulagið tekur til og áður var í útjaðri byggðar, er nú nokkuð miðsvæðis í Reykjavík. Á svæðinu, sem er á eldri landfyllingum, hafa verið iðnaðarfyrtæki, verkstæði og geymslur gegnum tíðina og enn er slík starfsemi víða. Svæðið er eitt af lykiluppbyggingarsvæðum í borginni og gegnir stóru hlutverki í markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um að þetta byggð í borginni. Á þessum svæðum er reiknað með að rísi þétt blönduð byggð sem fellur að markmiðum um umhverfisvæna og hagkvæma borgarþróun.

Neðangreind yfirlitsmynd sýnir afmörkun þeirra svæða sem þær skipulagslýsingar sem fara núna út samhliða ná til, nánar tiltekið svæði 1, 2 og 3. Deiliskipulagsvinna vegna svæðis 4 (Bryggjuhverfi vestur) hófst vorið 2017 og er nú á lokastigi.



Mynd 2. Skipting alls svæðisins í deiliskipulagsreiti.

3 Skipulagsleg staða - forsendur



Mynd 3. Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Svæði rammskipulagsins sem er nokkuð umfangsmikið skiptist upp í mismunandi landnotkunarsvæði í aðalskipulagi: íbúðarsvæðin Elliðaárvogur I og Elliðaárvogur II, miðsvæði M4a og athafnasvæði AT1.

Svæði 1, 2 og 3 liggja miðsvæðis á vesturhluta rammaskipulagssvæðisins og er landnotkunarskilgreiningin á því svæði að mestu leyti íbúðarsvæði (svæði 2 og 3). Þróunaráð aðalskipulags liggur um svæði 1 og er skilgreind landnotkun þar íbúðarsvæði norðan ássins og miðsvæði (M4a) sunnan hans. Eftirfarandi eru skilgreiningar á þessum svæðum úr aðalskipulaginu.

Íbúðarbyggð (ÍB)

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu. Helstu þjónustukjarnar og stofnanir og útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti.

Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, sbr. nánari stefna í Skipulagi borgarhluta og/eða í hverfis- og deiliskipulagi. Fjölbreyttari landnotkun er ennfremur almennt heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarnar.

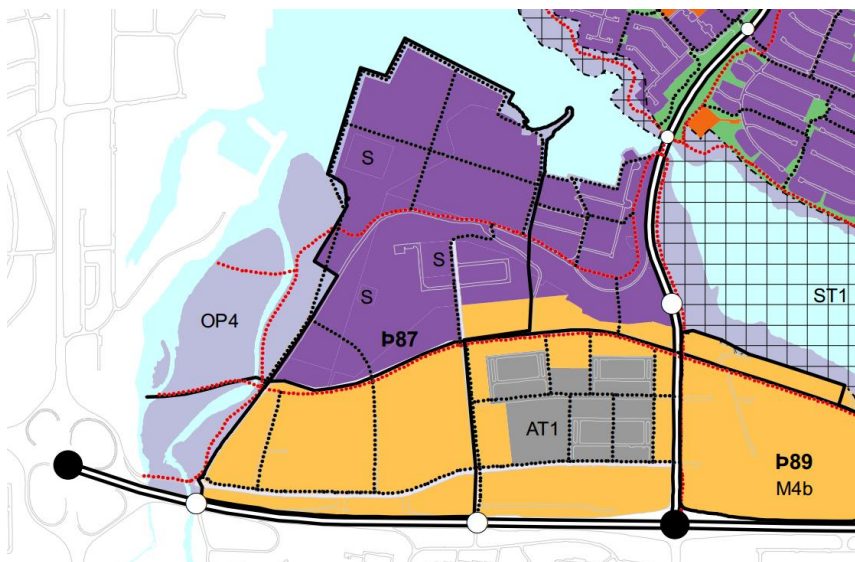
Miðsvæði (M4a)

M4. Höfðar-Keldur (M4a,4b,4c, 4d). Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi.

Auk þess er svæðið skilgreint sem þróunarsvæði þ87, um það segir í kaflanum um borgarhluta 8 Grafarvogur:

Þ87 Elliðaárvogur-Ártúnshöfði. Íbúðarbyggð, miðsvæði

(M4a) og svæði fyrir samfélagsþjónustu. Svæðið í heild er um 115 ha svæði, þar af 5 ha ný landfylling. Í Bryggjuhverfinu eru fastmótuð byggð en aðrir hlutar svæðisins verða í þróun og uppbyggingu. Einkum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð næst Elliðaárvoginum og Grafarvogi, en blöndu íbúða og skrifstofa, verslana, þjónustu og léttis iðnaðar á syðri hluta svæðisins og næst aðalgötum. Alls er gert ráð fyrir um 2.800 nýjum íbúðum og 100 þúsund m² atvinnuhúsnæðis (nettóaukning). Hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að skipulagstímabili loknu. Áhersla er á 2-5 hæða samfellda byggð og borgarmiðað gatnakerfi. Sjá nánar um uppbyggingu og þróun svæðis í kaflanum Elliðaárvogur (sjá Borgin við Sundin).



Mynd 4. Hluti borgarhlutakorts úr aðalskipulaginu, sem sýnir afmörkun þróunarsvæða og landnotkun.

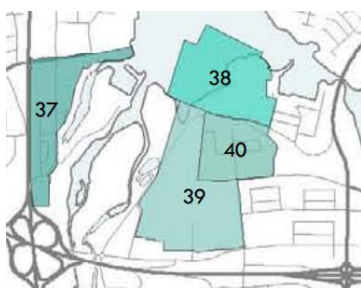
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru sett fram eftirfarandi markmið fyrir þróunarsinn Öfirisey-Keldur, sem hafa verður til hliðsjónar við gerð deiliskipulagsins:

- *Skapa heildstæða samgöngutengingu milli miðborgar og lykilþróunarsvæða í austri og vestri, með áherslu á vistvænar samgöngur.*
- *Endurhanna, eins og kostur er, núverandi götur á ásnum sem vistvænar borgargötur (Mýrargata, Tryggvagata, Hverfisgata, Laugavegur, Suðurlandsbraut, Stórhöfði).*
- *Skilgreina markvisst uppbyggingarmöguleika meðfram ásnum (svæði innan 200 m frá strætisvagnaleið). Skipuleggja mestan þéttleika byggðar í næsta nágrenni við lykilbiðstöðvar strætisvagna. Kröfur um bílastæði á einstökum þéttingarreitum miðist við þjónustustig almenningssamgangna.*
- *Tryggja forgang strætisvagna með sérakreinum (leið léttlesta í framtíðinni) og samfelldar hjóla- og gönguleiðir.*
- *Þróun uppbyggingar á ásnum og endurbætur gatnaumhverfis er langtímaverkefni sem miðar að því að þróa miðborgarstarfsemi til austurs.*

Í kaflanum Borgin við Sundin er gerð frekari grein fyrir helstu uppbyggingarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar, þar segir m.a. eftirfarandi um svæðið allt:

Elliðaárvogur
Heildarbyggingarmagn: 500.000 m ² (nettóaukning)
3.200 íbúðir 100.000 m ² atvinnuhúsnæðis (nettóaukning) 7.400 íbúar 1.500 störf 2 grunnskólar
Á skipulagstímabilinu: 3.200 íbúðir 0 m ² atvinnuhúsnæðis (íbúðarbyggðin kallar á niðurrif atvinnuhúsnæðis og því er ekki um nettóaukningu að ræða til ársins 2030)

Meginforsendur byggðarpróunar í Elliðaárvogi. Lykil-tímasetningar	
Íðnaður	Björgun flutt eigi síðar en 2016
	Ísaga flutt eigi síðar en 2023
	Steyrustöðvar og malbikunarstöðvar 2018-22
Ósabraut	Tenging fyrir vistvæna ferðamáta yfir Elliðaár 2018-2026 (strætisvagnar, gangandi, hjólandi)
	Göngu- og hjólabrú yfir ósana 2013-2014
Súðarvogur	2012-2016
Bryggjuhverfi II	2014-2020
Ártúnshöfði	2014-2030



Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
38	Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II	900	12,00	60	3-5	2014-2024
39	Elliðaárvogur-Vogur	1.200	34,00	60	3-5	2014-2030
40	Elliðaárvogur-Höfðar	700	9,50	60	3-5	2014-2024

Mynd 5. Hluti myndar 13 úr aðalskipulagi. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030.

Þessi kafla byggir m.a. á drögum að rammaskipulagi sem Kanon arkitektar og VSÓ unnu fyrir Reykjavíkurborg á árunum 2006-2010. Það svæði sem hér um ræðir er innan svæðis 39 og 40.

Í kafla um gæði byggðar er lögð áhersla á gæði, fagmennsku og vandvirkni við skipulag og byggingu í borginni:

Byggingarlist snýst um hönnun og byggingu mannvirkja og mótun umhverfis þar sem notagildi, ending og fegurð eru samofin í einu verki. Tæknileg gæði, hagkvæmni og virkni vega þungt en ekki síst er það form, útlit og fegurð þessarar samhæfingar sem sker úr um gæði verksins.

Milli bygginga er það sem nefna mætti rými borgarinnar. Það rými er ekki síður mikilvægt en húsin sjálf. Tilhögun gatna, torga, húsgarða og opinna svæða hefur áhrif á líf okkar, öryggi og líðan. Af henni ræðst borgarbragurinn og möguleikar okkar til að skapa lífandi borg

Einnig þarf að auka gæði göturýma og grænna svæða. Huga þarf að gólfi götunnar, lýsingu, bekkjum og auglýsingaskiltum. Þetta þarf að bæta því oft gætir ekki nægilegs metnaðar við útformun og útfærslu gatna.

Fast hlutfall ætti að vera á milli stærðar lóðar og gróðurs á lóðum. Gera þarf ráð fyrir gróðri við hönnun bílastæða og bæta þarf götugögn, svo sem bekki og vatnshana, í mörgum hverfum borgarinnar.

Rammaskipulag Elliðaársvogs-og Ártúnshöfða

Skipulagshugmynd

Landslag á Ártúnshöfða skiptir hverfinu í tvö megin svæði, byggðina uppi á höfðanum og byggðina niðri við veginn. Grænt belti teiknar upp gömlu strandlínuna og brún höfðans og myndar jákvæðan suð- og austlægan jaðar fyrir neðri byggðina. Ártúnshöfðinn er dreginn sérstaklega fram sem kennileiti með því að færa sjóinn aftur inn að honum með „Elliðahöfn“ sem sker sig inn í landfyllingu og skapar skilyrði fyrir lifandi byggð í nýju bryggjuhverfi sem snýr vel við sól og í skjóli fyrir hafgolú. Áberandi kennileitisbyggingar og útsýnispallur fremst á höfðanum styrkja þessa mynd. Borgarlínan um Stórhöfða er meginæð á efra svæðinu, en Sævarhöfðinn hlykkjast um neðra svæðið. Framlengdur Breiðhöfði liggur sem sjónás í gegnum efri og neðri byggðina þvert á Stórhöfða og Sævarhöfða og sameinar svæðin tvö. Frá Breiðhöfða er útsýni yfir Grafarvog til Esjunnar. Þessar þrjár götur fá yfirbragð breiðstræta og er Stórhöfðinn þeirra breiðastur til að rúma samgöngulausn sem valin verður fyrir Borgarlínuna. Meginkjarnar byggðarinnar myndast við torg þar sem Breiðhöfðinn sker Stórhöfða (Krossmýrartorg) og norðan gatnamóta Breiðhöfða og Sævarhöfða (Bryggjutorg). Efri byggðin nýtur útsýnis og almenningsgarða og torga, en sú neðri nálægðar við sjó og aðliggjandi náttúruperlur í Elliðaárdal og Grafarvogi. Svæðin njóta nálægðar hvort við annað. Geirsnefi verði umbreytt í skjólgott og fjölbreytilegt útivistarsvæði fyrir aðliggjandi byggð og sem framlenging á útivistar- og náttúrusvæðinu í Elliðaárdal.



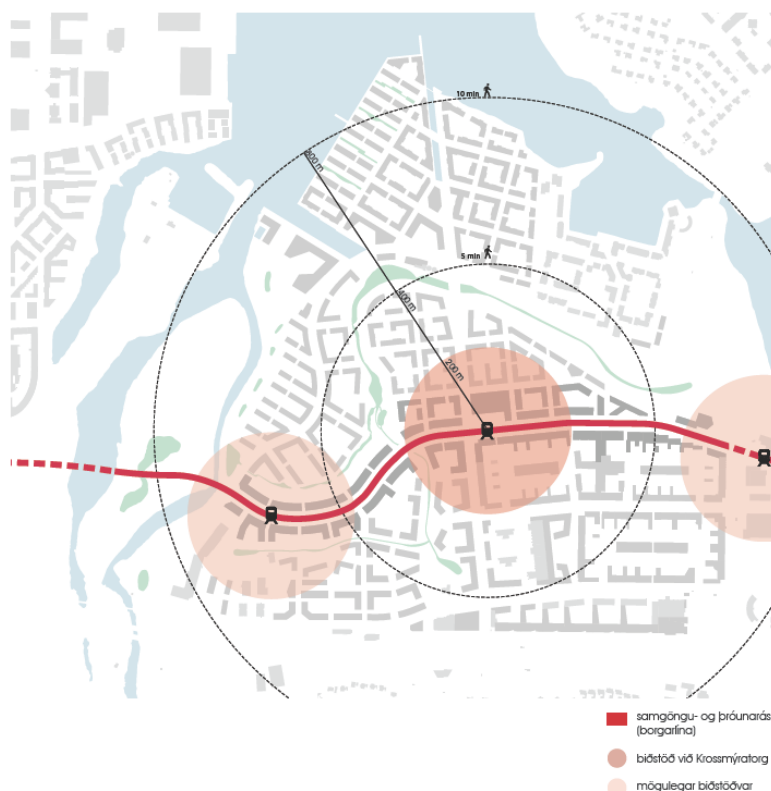
Mynd 6. Svæðaskipting skv. rammaskipulaginu.

Í rammaskipulaginu eru settir fram eftirfarandi viðmið fyrir svæði 1:

	Blönduð notkun/m ²	Íbúðir/m ²	Íbúðir/fjöldi	Íbúðir p/ha
Svæði 1				
Hámarks tölur	101.850	189.150	1.455	73
Lágmarks tölur	92.150	171.150	1.317	66
Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar: byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ábendingar	
SVÆÐI 1	4-7.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Salarhæð við götu amk.4m. Góð tengsl við götu. Verslun og þjónusta á jarðhæð.	Sveigjanleiki í byggingagerðum og íbúðarstærðum. Útsýni og dagsbirta. Þakgarðar. Fjölbreyttar lausnir. Mannlegur mælikvarði.	
Samgöngu og þróunarást (blönduð byggð)				

Vistvænar samgöngur

Hagkvæmar og vistvænar samgöngur eru leiðarljós í skipulagi hverfisins og viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða í deiliskipulagi verða að endurspegla það. Áhersla er lögð á hágæða almenningssamgöngur – Borgarlínu - sem er farvegur léttlestar/hraðstrætó er ferðast í eigin umferðarrými í nánnum tengslum við hefðbundna strætisvagna. Biðstöðvar eru færri miðað við hefðbundið strætisvagnakerfi, en markvisst staðsettar. Í nágrenni þeirra mun rísa þétt byggð með háu þjónustustigi hvað verslun, samfélagsþjónustu, menningu og afþreyingu varðar. Borgarlínunni verður valin lega sem tekur mið af því að tengjast inn á Suðurlandsbraut til vesturs og Stórhöfða til austurs. Hún þverar Geirsnef og hlykkjast upp á Ártúnshöfðann þannig að hún fylgi sem best landslagi og standist hallaviðmið. Stórhöfði og Breiðhöfði styðja við Borgarlínuna og bæta samgöngunetið enn frekar. Skipulagið krefst fyrir vikið hófstílltari fjölda bílastæða. Þétt net hjóla- og gönguleiða dregur úr bílastæðapörf en eykur þörf á hjólastæðum. Gert er ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum í námunda við biðstöðvar Borgarlínunnar. Almennt er gert ráð fyrir að í hverfinu verði 20-50% færri bílastæði en í hefðbundnu hverfi. Hverfið nýtur góðs af því að vera blandað hverfi þar sem bílastæði nýtast viðskiptavinum verslunar- og þjónustu á dagtíma og íbúum á kvöldin og um helgar. Auk þess verði gerð krafa um virka samgöngustefnu fyrirtækja yfir ákveðinni stærð. Takmarkanir á bílastæðafjölda og kröfur um hjólastæðafjölda verði meiri eftir því sem nær dregur samgöngu- og þróunarásnum. Samhliða viðtækari stefnumótun í bílastæðamálum til framtíðar, á grundvelli stefnu gildandi aðalskipulags, mun Reykjavíkurborg marka ítarlegri stefnu um bíla- og hjólastæði fyrir hverfið. Ákvæði hennar verði innleidd í deiliskipulagsáætlanir hverfisins.



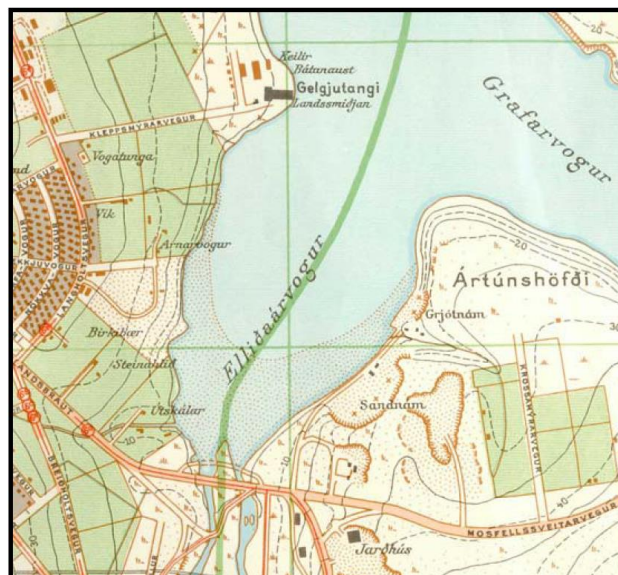
Mynd 7. Samgöngu- og þróunarás og stoppistöðvar skv. rammaskipulaginu.

4 Núverandi ástand

Svæði einkennist af mjög miklum landhalla frá höfðanum niður til vesturs og norðurs í átt að Elliðaárvogi. Svæðið er einnig mjög raskað en mikið sand- og grjótnám hefur átt sér stað á vestanverðum höfðanum frá því fyrir seinni heimstyrjöld.



Mynd 7. Kort af Ártúnshöfða sem sýnir hæðarlínur og hæðarprófil í gegnum svæðið að Breiðhöfða.



Mynd 7. Kort af Ártúnshöfða og Elliðaárvogi frá árinu 1947.

Á vestanverðu svæði 1 er malbikunarstöðin Höfði með starfsemi sína í dag. Sú starfsemi mun flytjast burt af svæðinu áður en að uppbygging hefst. Austan hennar, ofar á höfðanum eru samfelld lengja af 12 bröggum, sem voru byggðir á árunum 1966-1979 og eru nýttir sem geymsluskemmur fyrir Reykjavíkurborg.

Meðfram Stórhöfðanum er svo ýmiss konar athafnastarfsemi og bílasölur. Reiknað er með að þau mannvirki sem þar eru víki að mestu leyti. Á svæðinu þarf að skoða og taka afstöðu til hvaða mannvirki skulu standa og hvað þurfi að víkja fyrir nýrri byggð en núverandi mannvirki geta gefið tóninn fyrir fyrirhugaða uppbyggingu og veitt svæðinu ákveðinn staðaranda með vísun í sögu svæðisins og þá starfsemi sem þar hefur átt sér stað í gegnum tíðina.

5 Megin markmið

Áformuð uppbygging er í samræmi við megin markmið aðalskipulags um þéttari og blandaðri byggð í borginni, almenn markmið um þróun nýrra hverfa og landnotkun á svæðinu. Áætlað byggingarmagn á svæði 1 er innan núgildandi heimilda í aðalskipulaginu.

Þar sem samtímis er í undirbúningi deiliskipulag á fleiri reitum í Ártúnshöfðanum og Elliðaárvogi, sem samanlagt kalla á rýmri heimildir um byggingarmagn í aðalskipulagi, þá verður ráðist í viðeigandi í breytingu á aðalskipulaginu í tíma. Sú breyting á aðalskipulagi verður boðuð þegar fyrir liggja frumdrög að deiliskipulagi einstakra reita og fyrir liggur nánar um tímaröð uppbyggingar.

Ártúnshöfði við Elliðaárvog er eitt af lykilsvæðum fyrir þróun borgarinnar og áformin samræmast áformum Reykjavíkurborgar eins og þeim hefur verið lýst í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 að þetta byggð, m.a. með endurnýtingu gamalla iðnaðarsvæða. Svæðið liggur vel við uppbyggingu með tilliti til innviða borgarinnar og kemur til með að stuðla að bættri nýtingu borgarlandsins og góðum tengingum svæðisins við náttúru og byggð í næsta nágrenni. Megin markmið skipulagsvinnunnar verður að meta hagkvæmustu nýtingu þessa mikilvæga svæðis og endurskipuleggja með þarfir komandi kynslóða og framtíðarsýn Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 að leiðarljósi.

Í rammaskipulagi svæðisins er gerð grein fyrir öllum megináherslum. Við gerð deiliskipulags verður tekið mið af þeim og áherslum sem þar koma fram.

Í tillögu að rammaskipulagi eru settar fram tölulegar upplýsingar varðandi íbúðar- og atvinnuhúsnæði, settur er fyrirvari um þær og tilgreint að fjöldi íbúða og magn atvinnuhúsnæðis skuli skilgreint við gerð deiliskipulags. Þar verður áfram stuðst við þær forsendur sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Rammaskipulagið gerir ráð fyrir allt að xx-xx íbúðum á hektara.

Skipulagið skal stuðla að mótun metnaðarfullrar uppbyggingar sem myndar umgjörð um staðaranda og áhugavert borgarlíf. Skipulagið skapi bæði eftirsóknarverð einkarými og almenningsrými sem höfða til íbúa og annarra notenda svæðisins til framtíðar.

6 Áherslur og leiðarljós

Eftirfarandi áherslur eru settar fram í aðalskipulagi sem leiðarljós fyrir rammaskipulag svæðisins og eiga þær einnig við þetta svæði:

Hagkvæm nýting lands

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

Græn svæði og vistkerfi

Mótuð verða fjölbreytt opin græn svæði og stuðlað að verndun vistkerfis. Lögð er áhersla á að gera Geirsnefið og nágrenni þess að útivistarperlu. Ekki verður gengið á opin græn svæði

né lífríki Elliðaánna. Byggð skal mynda skjólgóð bæjarrými og aðgengi að útivistarsvæðum vera öruggt og gott.

Samgöngur

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

Atvinna

Skipulagssvæðið er staðsett miðlægt á höfuðborgarsvæðinu og vel tengt stofnbrautum. Við atvinnuuppbyggingu á að nýta þessa sérstöðu og leggja áherslu á skrifstofur, þjónustu og verslun.

Blöndun byggðar

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

Lýðheilsa

Þættir í rammaskipulagi sem stuðla að lýðheilsu íbúa eru fjölbreytt búsetuform, þétt tiltölulega lágreist byggð, aðgengi að náttúrunni, m.a. að Elliðaárvogi, öryggi, aðgengi að þjónustu og atvinnusvæðum, fjölbreyttur ferðamáti og útsýni. Svæði 1 mótast að miklu leyti af legu Borgarlínunnar, þétttri borgarbyggð meðfram henni og öflugri verslun og þjónustu á jarðhæðum.

Hafa skal að leiðarljósi höfuðáherslur vistvænnar byggðar eins og þær koma fram í

Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030:

- Samfélag: Að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Gæði byggðar: Að skipulag byggðar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýti undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Samgöngur: Að verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð frá öllum íbúum viðkomandi skipulagssvæðis. Gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum verði sett í forgang.
- Vistkerfi og minjar: Að tryggja náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis, og menningarminja með markvissri verndun og viðhaldi.
- Orka og auðlindir: Stuðla skal að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Auka kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun.
- Mannvirki: Að taka tilliti til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð sem verði skilyrtur hluti af framkvæmda- og byggingarskilmálum.
- Náttúruvá: Gera viðeigandi ráðstafanir og marka stefnu til að lágmarka hættu af völdum loftslagsbreytinga á lágsvæðum.

7 Efnistöð deiliskipulagsvinnunnar

Auk áður nefndra áherslna og leiðarljósa aðalskipulags og rammaskipulags, eru eftirfarandi markmið sett fram fyrir svæði 1:

- Byggð falli vel að landslagi og byggi á samspili byggðar og náttúru. Huga þarf að miklum landhalla á svæðinu og skoða afstöðu og hæðir húsa með tilliti til sólar- og vindátta.
- Sérstöð áhersla er lögð á almenningssamgöngur og virka ferðamáta. Borgarlínan verður helsti samgöngumáti á svæðinu og tengir það við aðra borgarhluta. Mikilvægt er að göngu- og hjólaleiðir um hverfið og að biðstöðvum Borgarlínu séu beinar, auðrataðar og aðlaðandi.
Uppbygging næs fyrirhugaðri Borgarlínuna býður upp lægri bílastæðakröfur og auknar hjólastæðakröfur sérstaklega næst biðstöðvum Borgarlínu. Taka skal mið af bílastæðastefnu sem nú er í vinnslu hjá Reykjavíkurborg. Lagt er til að bílastæði verði fyrst og samsíða götum og í vel staðsettum bílastæðahúsum og/eða bílastæðakjöllurum.
- Tryggja þarf gegndræpi og rými fyrir blágrænar ofanvatnslausnir á lóðum og í almenningssvæðum.
- Götu- og almenningssvæði verði skjólgóð, vistleg og ýti undir iðandi og fjölbreytt mannlíf og samskipti allra aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Hverfið verði heilsteypt íbúðarbyggð í manneskjulegum mælikvarða.
- Áhersla verði á ríkan staðaranda þar sem manneskjan er í fyrirrúmi, lýðheilsu, sjálfbærni og vistvæna hugsun.
- Hverfið verði sjálfstæð heild en tengist vel við nærliggjandi byggð með góðum göngu- og hjólatengingum og Borgarlínunni.
- Vandað verði til hönnunar og ýtt undir nýstárlegar og vistvænar útfærslur og lausnir í skipulagi og hönnun bygginga, lóða og almenningssvæða. Áhersla verði á aðkomu nokkurra ráðgjafastofa að útfærslu einstakra reita á svæðinu á hönnunarstigi.

8 Samræmi við aðrar skipulagsáætlanir

Við gerð deiliskipulagsáætlunarinnar verður byggt á stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og rammaskipulagi svæðisins. Á skipulagssvæðinu er í gildi deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða samþykkt 1. júní 1999 með síðari breytingum, ásamt mörgum minni deiliskipulagsáætlunum fyrir mismunandi lóðir á vestanverðum Ártúnshöfða. Þær deiliskipulagsáætlanir falla úr gildi þegar að nýtt deiliskipulag tekur gildi fyrir svæðið.

9 Mat á umhverfisþáttum

Mat á umhverfisáhrifum skipulagsins sbr. 5. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Eftirtaldir umhverfisþættir verði metnir við gerð skipulagsins:

- Hljóðvist.
- Ásýnd.
- Starfsemi og samfélag.
- Umferð.
- Náttúruvá.
- Mengunarhætta.
- Heilsa og öryggi.

10 Skipulagsferli

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:

Desember 2017	Lýsingin samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
Desember 2017	Lýsing samþykkt í borgarráði.
Desember 2017	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila sem eru skilgreindir hér að neðan.
Nóv. - Febrúar 2018	Deiliskipulagstillaga unnin.
Febrúar - Mars 2018	Drög að deiliskipulagi kynnt fyrir hagsmunaaðilum. Unnið úr ábendingum til frekari vinnslu inn í skipulagið.
Apríl 2018	Deiliskipulagstillaga afgreidd og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa og á fundi umhverfis- og skipulagsráðs.
Maí - Júní 2018	Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst.
Júlí - Ágúst 2018	Athugasemdum svarað og svörin afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði.
Október 2018	Tekið fyrir í borgarráði.
Október 2018	Tillaga send Skipulagsstofnun.
Okt. - Nóv. 2018	Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

11 Samráð

Deiliskipulagið skal unnið í samráði við hagsmunaaðila. Skipulagsvinnan þarf að fara fram í góðri sátt við alla sem hafa hagsmuni af svæðinu og íbúa í nágrenninu til þess að tryggja hagsmuni heildarinnar.

12 Umsagnaraðilar

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun.
- Hverfisráð Grafarvogs.
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur.

- Umhverfisstofnun.
- Minjastofnun Íslands.
- Borgarsögusafn Reykjavíkur.
- OR/Veitur.

Eftirfarandi deildir og svið Reykjavíkurborgar:

- Samgöngudeild umhverfis- og skipulagssviðs.
- Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar.
- Skrifstofa framkvæmda og viðhalds hjá umhverfis- og skipulagssviði.
- Skrifstofa náttúru og garða hjá umhverfis- og skipulagssviði.
- Skrifstofa reksturs og umhirðu hjá umhverfis- og skipulagssviði.