

Hverfisskipulag

7.1 Ártúnsholt

Vöfngangsefni og efnistöð

Tilgangur hverfisskipulags í 7.1 Ártúnsholti er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueffandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmyndun og staðaranda, líðuvæn, einkum lítum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu íbúa og vegna þess að íbúabættileiki er undir lágmarki skv. Gættista um visthætti byggðar. Einnig er næðþjónusta í hverfinu styrkt og tengingar bættar við meginljúna borgarhlutans í Árbæ. Eldri skilmálar eru sameaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulagsáætlunin nær einngöngu til Ártúnsholti, hverfis 7.1. Hverfið stendur á hæðardregi og er grænilega afmarkað af Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Rafstöðvarvegi á norðurjarði Elliðaárdals. Hverfið Ártúnsholt er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en hverfisskipulagið nær einngöngu til hins afmarkaða svæðis, sjá afmörkun á uppdrætti.

Lýsing á hverfinu

Landslag hverfisins er ávallt og hallar til suðurs og vesturs að Elliðaánum og Ártúnsholti og til norðurs að Vesturlandsvegi. Hverfið er 70,8 hektarar að stærð og er í 42-68 metra hæð yfir sjávarmáli. Það nýtur góða af náðlega við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útvist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígaferri borgarinnar og við Elliðaárdalinn.

Deiliskipulag fyrir Ártúnsholt var samþykkt 1982 og í framhaldinu hófust byggingarframkvæmdir í hverfinu. Það er alltaf byggt lágrestri byggð sérþýlishúsa og lítilla fjölþýlishúsa. Árbæjarsafn er í útjaðri hverfisins í lítum tengslum við hverfið. Atvinnusvæði er í Hjúlmum. Stærstur hluti byggðar er í háþingum, hæðarinnar. Grunnskóli og tveir leikskólar eru miðsvæði í hverfinu og tengjast vel Elliðaárdalnum og fjölda leiksvæða í hverfinu. Engin matvæðisvæðing er í hverfinu en norðan Vesturlandsvegar og í kjarna borgarhlutans í Árbæ er fjölbreytt verslun og þjónusta.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt mun leysa af hömlu eldri deiliskipulagsáætlunar, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á a) yfirfarðu skilmálum deiliskipulags sem felst er úr gildi, b) yfirfarðu á önyttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags. Ártúnsholti hefur verið skipt upp í fjórtán skilmálaeiningar, sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.1.1 til 7.1.14, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

Skilmálar fjalla um vistvæna áherslu, byggðarmyndun, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsnæðing, allt umhverfi og innvið. Skilmálar innviða greina greinir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrum, þ.m.t. leiksvæðum, efnistöðum úrgangs og heilunarsvæðum fyrir veitur. Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðfjéða, svo og til annara þátta. Skipulagsáætlunin gerir almennt ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir ná utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulagi.



Samfélag

Stefnt er að fjölgun lítilla og meðalstórra íbúa í hverfinu um 330 til að jafna aldursdreifingu íbúa. Fjölgun verður á nokkrum svæðum: a) Nethylur/Stangarhylur, b) innan núverandi byggðar með því að heimila tvær íbúðir í stórum sérþýlishúsum, c) nýbyggingar við Birtagásvél 3-9 og á þróunarsvæði við Rafstöðvarveg.

Næðþjónusta fyrir hverfið verður við Nethyl/Stangarhyl ásamt annarri þjónustu, atvinnustarfsemi og nýjum íbúðum. Göngu- og hjóla tengingar við önnur hverfi verða bættar til að tengja samfélagið betur við þjónustu í næsta nágræni.



- Næðþjónusta í hverfinu
- Starfsemi innan íbúðarbyggðar
- Tímabundin starfsemi á borgarlandi
- Fjölgun íbúa
- Nýr þéttlingarreitur



Gæði byggðar

Stefnt er að þróun byggðarinnar á vistvænum forsendum, m.a. með því að innleiða nýja skilmála sem útfærð eru nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Gæði byggðarinnar verða aukin með verndun byggðarmyndar og styrkingu staðarandans. Almenningsrumi verða afd. m. a. með því að skipuleggja hverfistorg við Streng í tengslum við gerð borgargötu. Einnig verða settir skilmálar um leiðbeinandi staðsetningu fyrir hjóðvarnir meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka.



- Opin svæði
- Hverfisgarður
- Leiksvæði
- Dvalarsvæði
- Hverfistorg
- Hjóðvarnir



Samgöngur

Stefnt er að því að Strengur verði að borgargötu en hluti af beiri uppbyggingu verður hverfistorg á afmörkuðu svæði á móti Árkvörn. Þar er fyrirhuguð ný grænndarstöð, bílastæði almenningsvagna, stæði fyrir deilila og hleðslustöð fyrir rafbíl. Ákvæði eru sett um göngu- og hjólastiga og tengingar við önnur hverfi. Bílastæðum er ekki fjölgað í hverfinu.



- Gönguleiðir
- Nýjar gönguleiðir
- Nýir hjólastigar
- Tengingar við hverfi
- Borgargötur
- Lýklí stöðvar Almenningsangangna



Vistkerfi og minjar

Settir eru skilmálar um lágmarksgeðdræpi yfirborðs á lóðum og í borgarlandi sem nánar er útfært í leiðbeiningum hverfisskipulags. Stefnt er að betri tengingu milli Árbæjarsafns og hverfisins, m.a. með því að gera aðgengi íbúa að safnsvæðinu aðvöðara. Minjar gömlu rafstöðvarinnar verða verndaðar og hverfistorg sett á húsbýrpingu við Rafstöðvarveg frá fyrri hluta 20. aldar. Einnig er sett hverfistorg á húsbýrpingu innan skilmálaeiningar 7.1.7, frá niunda áratug 20. aldar vegna byggingarsögu og heildstæðs yfirbragðs.



- Lágmarksgeðdræpi
- Náttúrusérkenni



Orka og Auðlindir

Stefnt er að aukinni notkun á vistvænum orkugjöfum, ítarlegri efnistöðum á úrgangi, kolefnisbindingu og betri landnýtingu. Settir eru skilmálar um hleðslustöðvar fyrir rafbíl á borgarlandi og efnistöðum úrgangs og úrgangsbúnaði í hverfinu. Stöðvar er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukin trjágróður á lóðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með nýrri vistvænni íbúðarbyggð á þróunarsvæði við Rafstöðvarveg og þéttingu byggðar í Hjúlmum.



- Grænndarstöðvar
- hleðslustæði
- Deililíbar



Skýringar

Landnotkun	Opin svæði - Borgarland	Samgöngur	Annað
<ul style="list-style-type: none"> Afmörkun Hverfis Afmörkun skilmálaeininga Hús / byggingar Íbúðarbyggð Miðsvæði Samfélagstjónusta Verslun og þjónusta 	<ul style="list-style-type: none"> H: Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis G: Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði L: Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði 	<ul style="list-style-type: none"> Götur Borgargötur (aðalgötur) Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.) Gangstéttir / göngustigar Ný göngustiging (leiðbeinandi lega) Nýr hjólastigur (leiðbeinandi lega) Núverandi göngubrú/undirgöng Bætt göngubrú/undirgöng Ný göngubrú/undirgöng 	<ul style="list-style-type: none"> I. Byggingarreitur II. Byggingarreitur 7.1.1.ÍB: Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun: <ul style="list-style-type: none"> ÍB: Íbúðarbyggð S: Samfélagstjónusta M: Miðsvæði OP: Opin svæði B: Borgargata H: Þróunarsvæði Grænndarstöð (leiðbeinandi lega) Deililíbar (leiðbeinandi lega) Hleðslustæði (leiðbeinandi lega) Náttúrusérkenni Hjóðvarnir (leiðbeinandi staðsetn.) Hverfistorg og/óðra fegur göturými Kvæði (gjá nánar í bók 2)



Mannvirki

Stefnt er að því að gera mannvirki í hverfinu sem mest sjálfbær og vistvæn samt því sem byggingarheimildir úr deiliskipulagi eru yfirfarðar og tekið mið af helstu óskum íbúa um breytingar við mótn nýrra skilmála. Út frá þessu eru mótáðir nýir vistvænnir skilmálar um nýbyggingar, viðbyggingar, viðhald og endurbætur, tæknibúnað og aðra þætti sem snúa að mannvirkjum.



- Mannvirki
- Vöðvæna breytingar og viðbyggingar

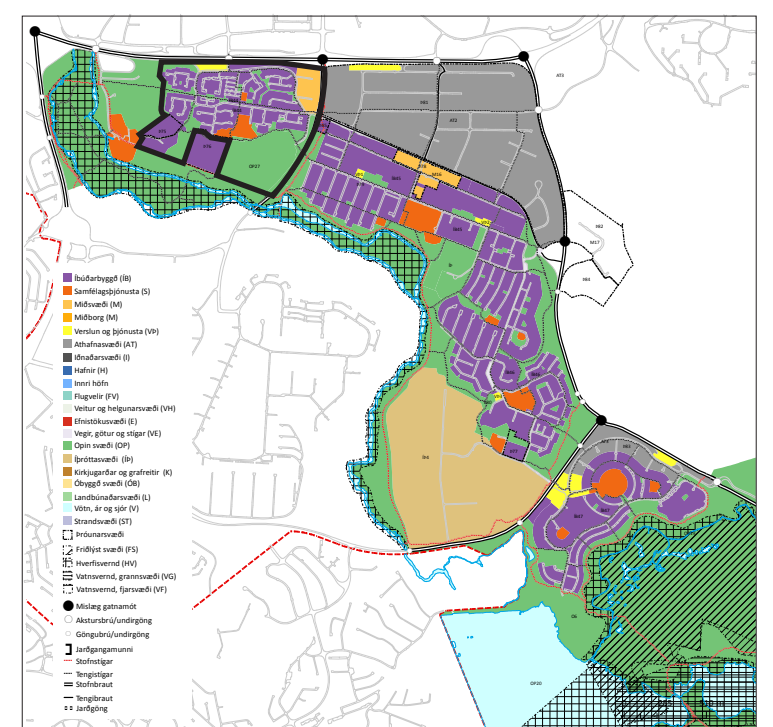


Náttúruvæ

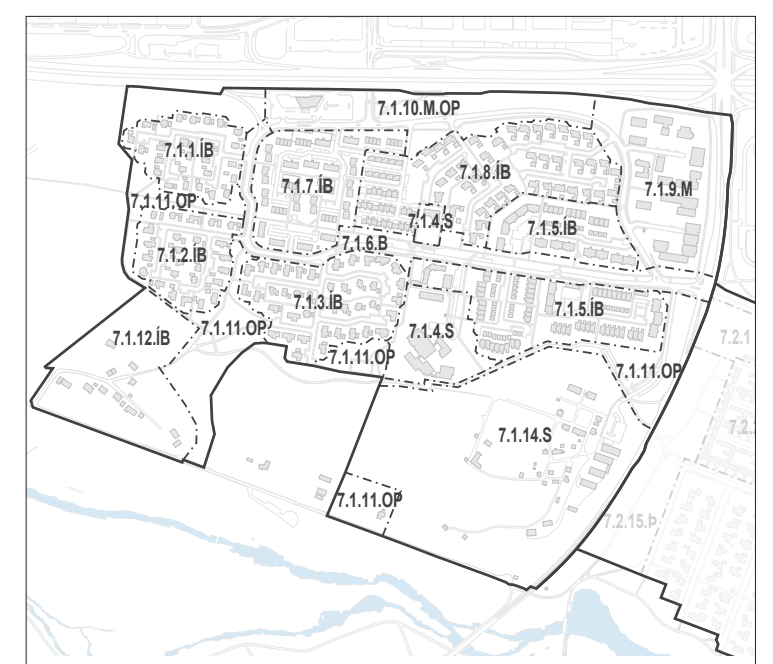
Méð náttúruvæ er átt við fjóðhættu, ofanfóð og áðar náttúruhamfarir en hættan er talin frekar lítil í hverfinu. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvæ vegna tíðari óvæðra í framtíðinni felast í því að nota tré og gróður til að binda jarðvegi, tempra vind og auka skjól, sem hlíf getur bæði byggingum og fólki í óvæðum.



- Tré og gróður
- Miðsvæðisgarður vegna náttúruvæ



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 7 Árbæ



Skilmálaeiningar - skýringarmynd

Samþykktar og staðfestingarferli
Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðhöndlun samræmi við skvæði 6. mgr. 37 gr. sbr. 1. mgr. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í

þann _____ 20____ og í

þann _____ 20____

Tiltagan var auglýst frá _____ 20____ með

athugasemdfelst til _____ 20____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í 8-dæld

Stjornatíðinda þann _____ 20____

Listi yfir breytingar eftir auglýsingu

7.1 Ártúnsholt

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lúkr

Hnitakerfi
ISN98

Mallikvarði
1:3.000 á A1

Dagsetning
14.12.2018

Tekninganúmer
0101

Útgáfa
A

Ráðgjafar
Teiknistofa arkitekta Gyfi Guðjónsson og félagar
Landark ehf.
Efla Verkfræðistofa