

Umhverfis- og skipulagsráð
8. febrúar 2023

Elliðaárvogur-Ártúnshöfði – Svæði 7

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags á Ártúnshöfða – Svæði 7 (Breiðhöfði/Bíldshöfði)

Lögð fram skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags Elliðaárvogs-Ártúnshöfða - svæðis 7 (Bíldshöfða/Breiðhöfða) á hluta miðsvæðis M4a og á opnu svæði OP30 skv. AR2040. Rammaskipulag Elliðaárvogs-Ártúnshöfða var staðfest árið 2017 og í framhaldi hefur verið unnið að deiliskipulagi minni áfanga á svæðinu. Skipulagssvæðið afmarkast af Bíldshöfða til suðurs, stoðvegg til norðurs (deiliskipulagsmörkum áfanga 1 og 2 skv. rammaskipulagi), Breiðhöfða til austurs og Þórðarhöfða til vesturs.

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð þar sem stærstur hluti verður íbúðarhúsnæði. Einnig er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði, sérstaklega á götuhæðum við Bíldshöfða og Breiðhöfða. Byggingarmagn og hæðir húsa munu ráðast við gerð deiliskipulags m.t.t. markmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar sbr. skipulagslýsingu *Nordic* dags 25. janúar 2023.

Ártúnshöfði – Svæði 7

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags *Ellidaárvogs-Ártúnshöfða – Svæði 7* (Breiðhöfði/Bíldshöfði)

Inngangur

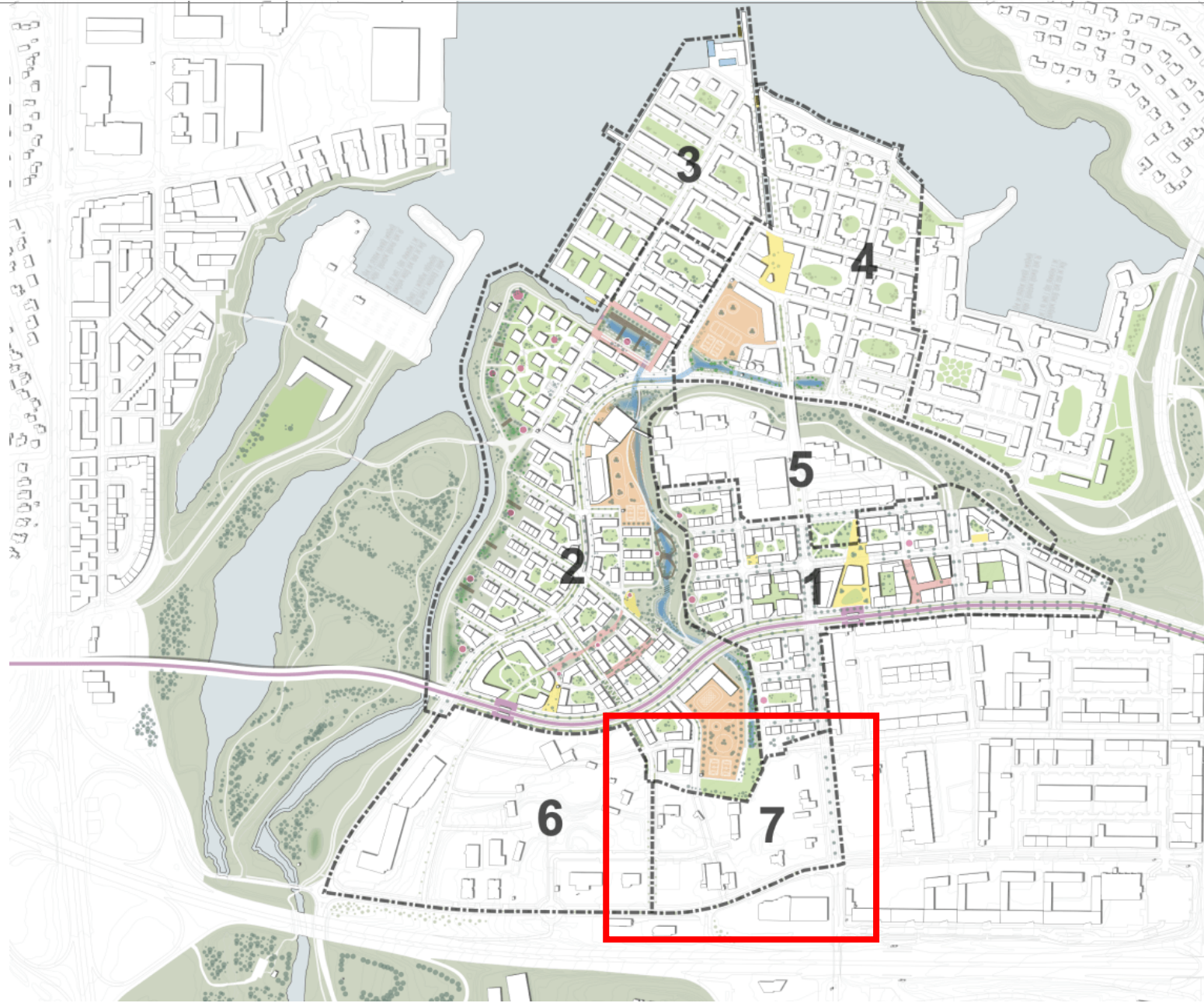
Skipulagslýsing fyrir nýtt deiliskipulag við Breiðhöfða/Bíldshöfða.

Ekkert deiliskipulag er í gildi í dag.

Tilgangur lýsingarinnar er m.a. að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu, auka gagnsæi og stuðla að auknum gæðum við skipulagsgerð.

Gert ráð fyrir blandaðri byggð: Stærstur hluti íbúðarhúsnæði en einnig atvinnuhúsnæði, einkum á hluta götuhæða.

Byggingarmagn og hæðir húsa munu ráðast við gerð deiliskipulags m.t.t. markmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggða.



Ártúnshöfði – Svæði 7

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags *Ellidaárvogs-Ártúnshöfða – Svæði 7* (Breiðhöfði/Bíldshöfði)

Staðsetning og afmörkun svæðis

Skipulagssvæðið er u.þ.b. 5,8 ha

Afmarkast af Bíldshöfða til suðurs, stoðvegg til norðurs, Breiðhöfða til austurs og Þórðarhöfða til vesturs.



ARKPING | AORDIC

Stærðir

Lóð B.M.Vallá í dag: ~ 42.600 m²

Lóð Brimborgar í dag: ~ 4.400 m²

Alls í dag: ~ 47.000 m²

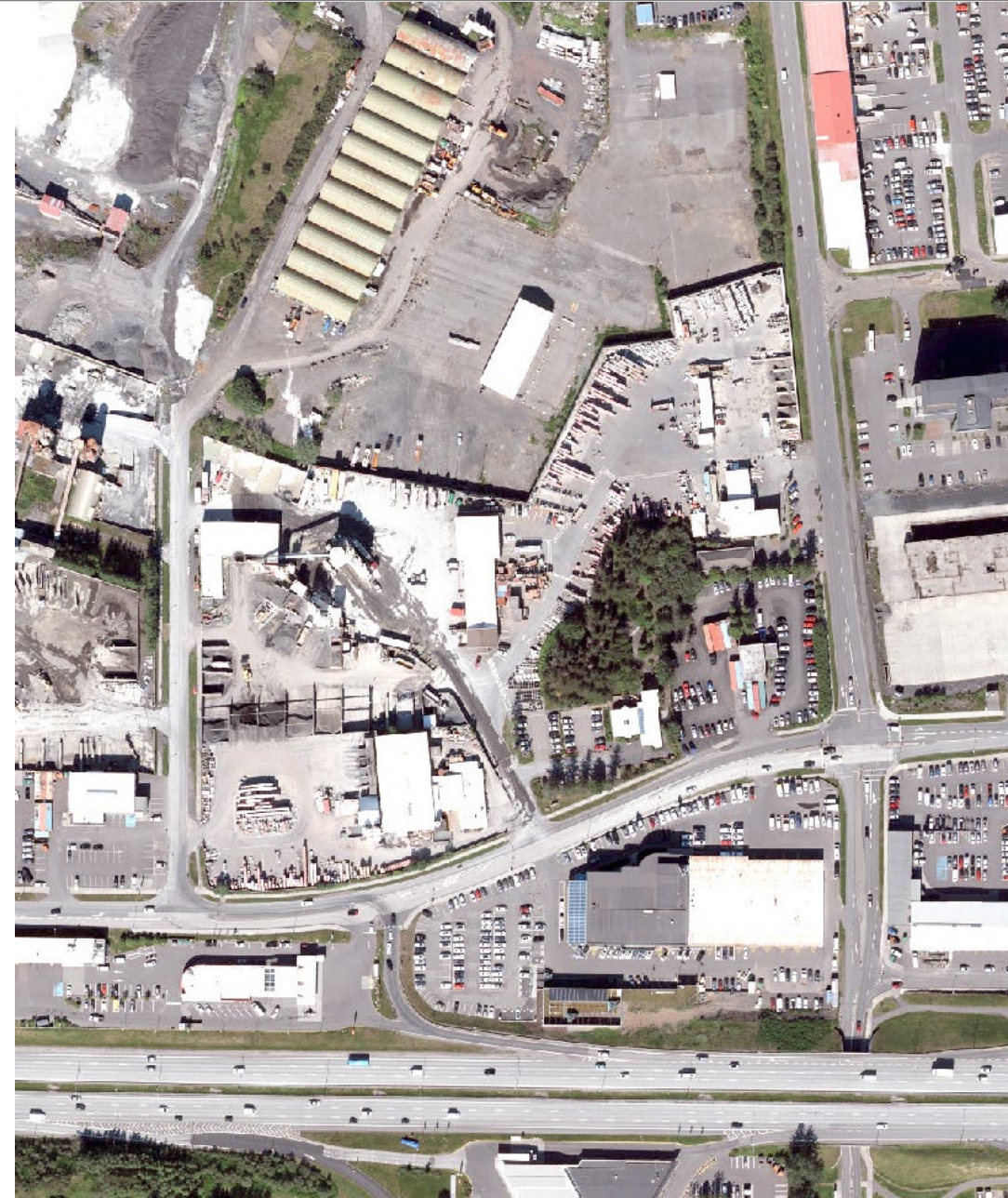
Skipulagssvæði (uppfærð stærð): ~49.000 m²

Þar af B.M.Vallá: ~ 44.600 m²

Opið svæði innan skipulagsmarka: ~6.800 m²

Markmið skipulagsvinnu:

- Að byggja upp vistvæna og fjölbreytta byggð í samræmi við markmið AR2040
- Að stuðla að fjölbreyttri uppbyggingu sem m.a. styður við fjölbreyttar samgöngur og markmið um uppbyggingu Borgarlínu
- Uppbygging og þróun sem tekur tillit til þriggja þátta sjálfbærni; samfélag, efnahagur og umhverfi
- Að deiliskipulagið hljóti vistvottun samkvæmt BREEAM vistvottunarkerfinu, til þess að tryggja gæði uppbyggingar og byggðar m.a. til lengri framtíðar
- Að skapa eftirsóknarvert, lifandi og skapandi umhverfi sem hvetur til mannlegra samskipta og blöndunar fjölbreyttra hópa
- Að skapa íbúðabyggð sem það sem áhersla er á gæði íbúða og almenningsrýma s.s. varðandi birtu, útsýni og grænar lausnir.



Ártúnshöfði – Svæði 7

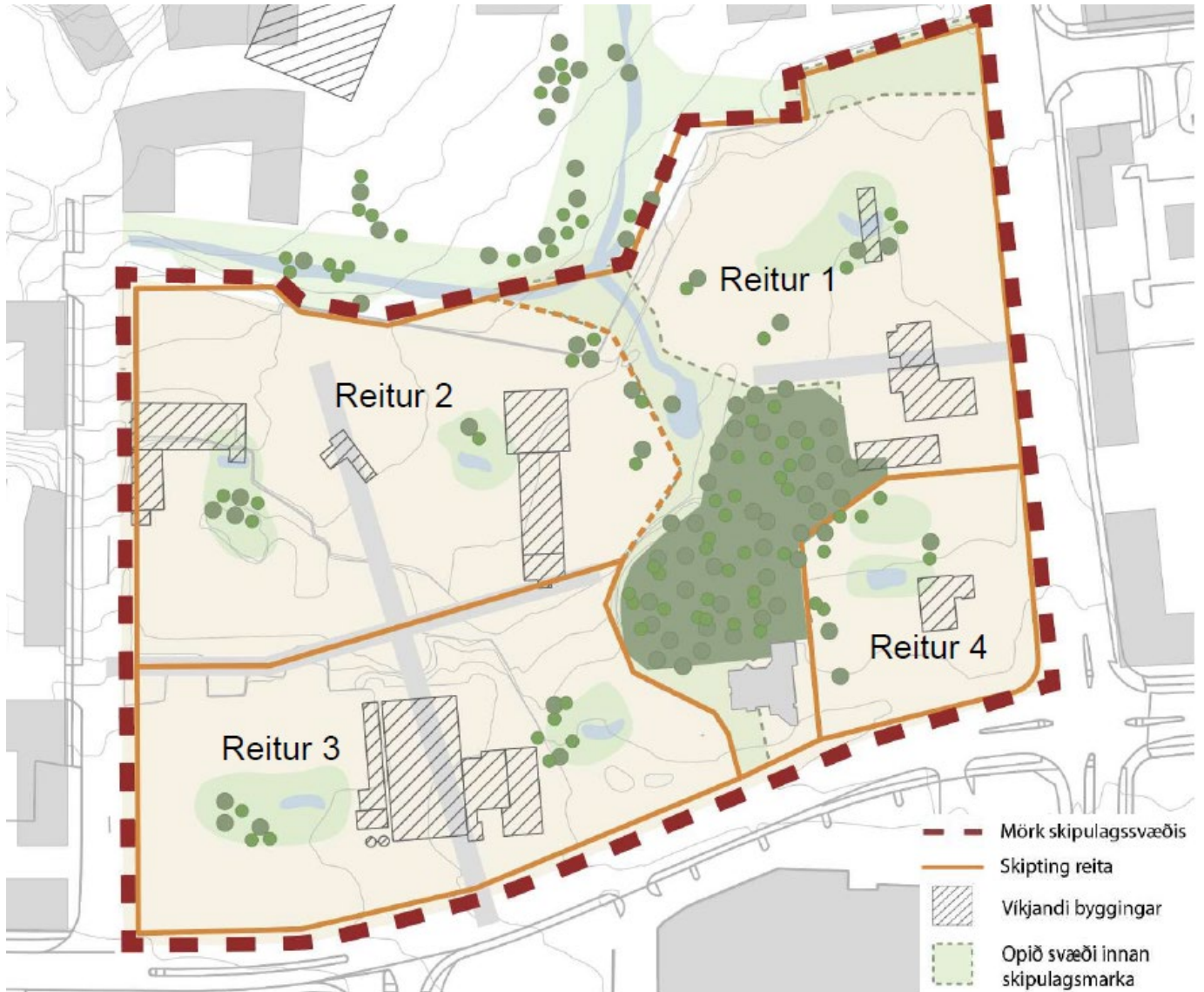
Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags *Ellidaárvogs-Ártúnshöfða – Svæði 7* (Breiðhöfði/Bíldshöfði)

Áfangaskipting

Fyrirhugað er að áfangaskipta deiliskipulagsgerð

Skipting í lýsingu leiðbeinandi.

Skipting skal byggja á landfræðilegum og skipulagslegum þáttum jafnt sem fyrirhugaðri tímalínu lóðarhafa á uppbyggingu svæðis.



Ártúnshöfði – Svæði 7

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags *Ellidaárvogs-Ártúnshöfða – Svæði 7* (Breiðhöfði/Bíldshöfði)

Skipulagslegar forsendur

AR2040

Landnotkunarsvæði skv. AR2040:

- miðsvæði M4a
- opið svæði OP30

Þéttleiki skal samræmast viðmiðum um svæðisnýtingu.

Hámarkshæðir: 2-8 hæðir ásamt kjallara

Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annarsvegar vegna nálægðar við almenningssamgöngur og hinsvegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta hærri nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlínu, er háð því að fyrir liggji tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlínu á viðkomandi leið.

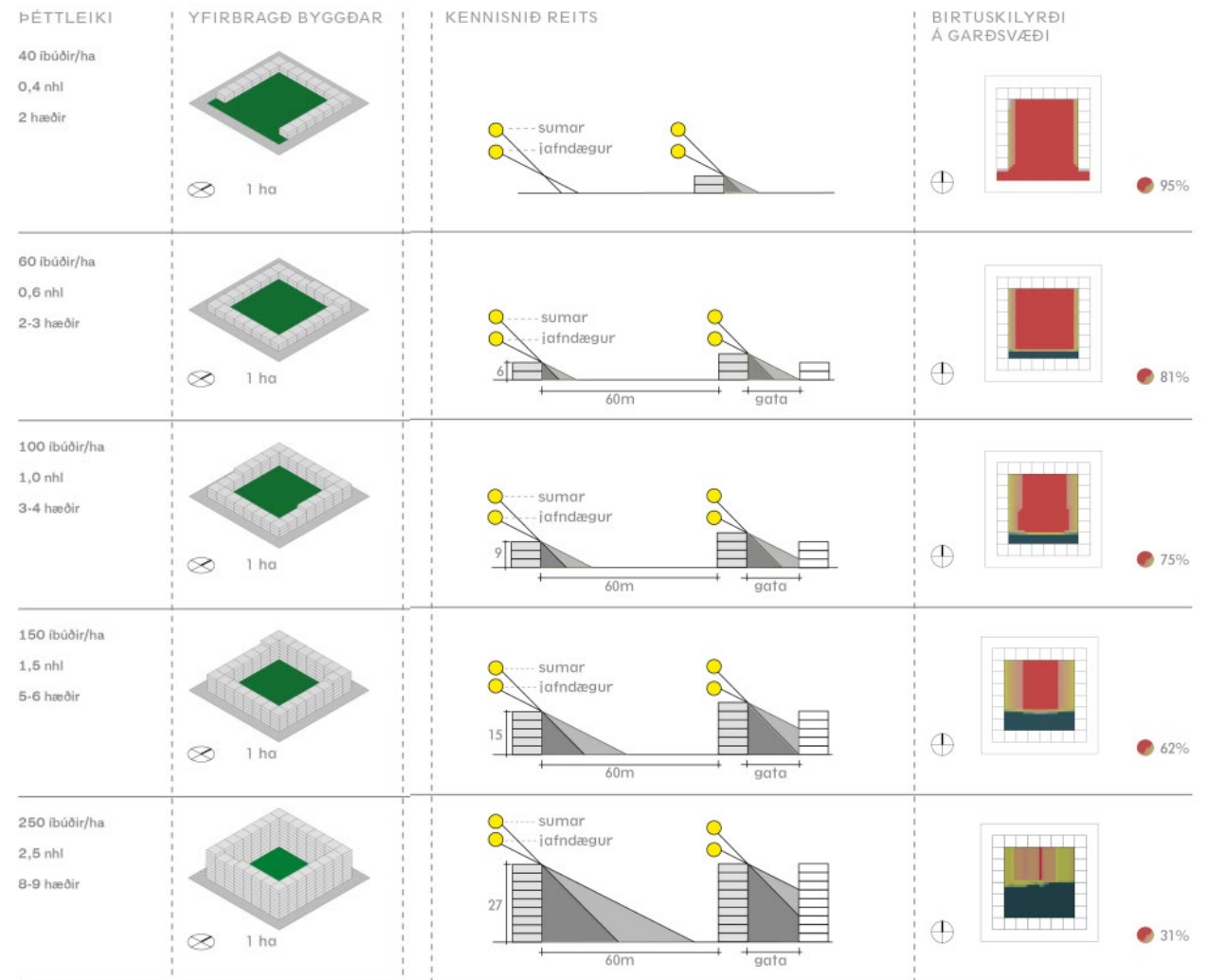
Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifasvæði almenningssamganga (fjarlægð frá bíðstöðum)*	Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna***
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjarni (sbr. svæðisskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi, miðsvæði M1–4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5–M8 og önnur samgöngumiðuð svæði (sbr. skilgreining svæðisskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi.
II	1,2–1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis	150–300 m frá S1 stöð 0–150 m frá S2 stöð	
III	0,6–1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis	300–600 m frá S1 150–600 m frá S2 stöð 0–400 m frá S3 stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.
IV	0,4–0,6 Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis	400–600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifasvæða.	



Skipulagslegar forsendur

AR2040

- Ákvörðun um byggingarmagn og hæð húsa verður tekin við gerð deiliskipulags, m.t.t. markmiða AR2040 um sjálfbæra þróun og gæði byggðar.
- Blönduð byggð: Að stærstum hluta íbúðir, en einnig starfsemi s.s. skrifstofur, verslun og þjónusta. Lifandi götuhæðir að hluta við Bíldshöfða og Breiðhöfða.
- Meðalstærð íbúða á bilinu 90-100 m².
- Lögð áhersla á afstöðu til bygginga og almenningsrýma gagnvart sólu og ríkjandi vindátta.
- Lögð áhersla á grænar tengingar, gæði almenningsrýma og samþættingu opinna svæða við Fornalund.



Ártúnshöfði – Svæði 7

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags *Ellidaárvogs-Ártúnshöfða – Svæði 7* (Breiðhöfði/Bíldshöfði)

Skipulagslegar forsendur

Rammaskipulag

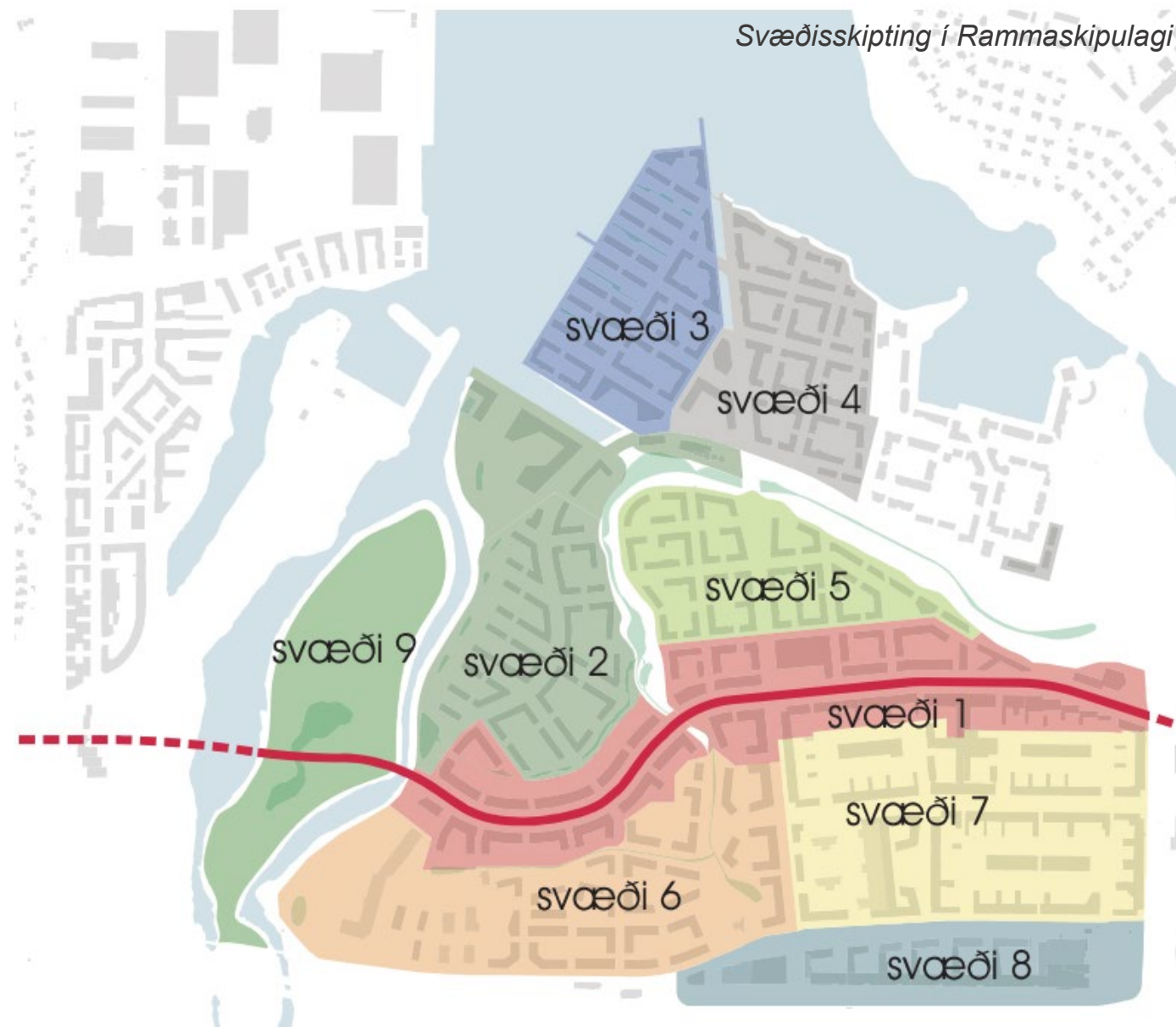
Í framhaldi af hugmyndasamkeppni var rammaskipulag Ellidaárvogs-Ártúnshöfða staðfest árið 2017.

Í kjölfarið hefur verið unnið að deiliskipulagi minni áfanga á svæðinu.

Svæðið sem lýsingin nær til er merkt sem hluti svæðis 6 í rammaskipulaginu en eftir uppfærslu á svæðaskiptingu kallast það **svæði 7**.

Aðrar deiliskipulagsáætlanir

Ártúnshöfði – svæði 1 hefur tekið gildi og unnið er að tillögum fyrir *svæði 2*.
Vinna á *svæði 6* er einng að hefjast.

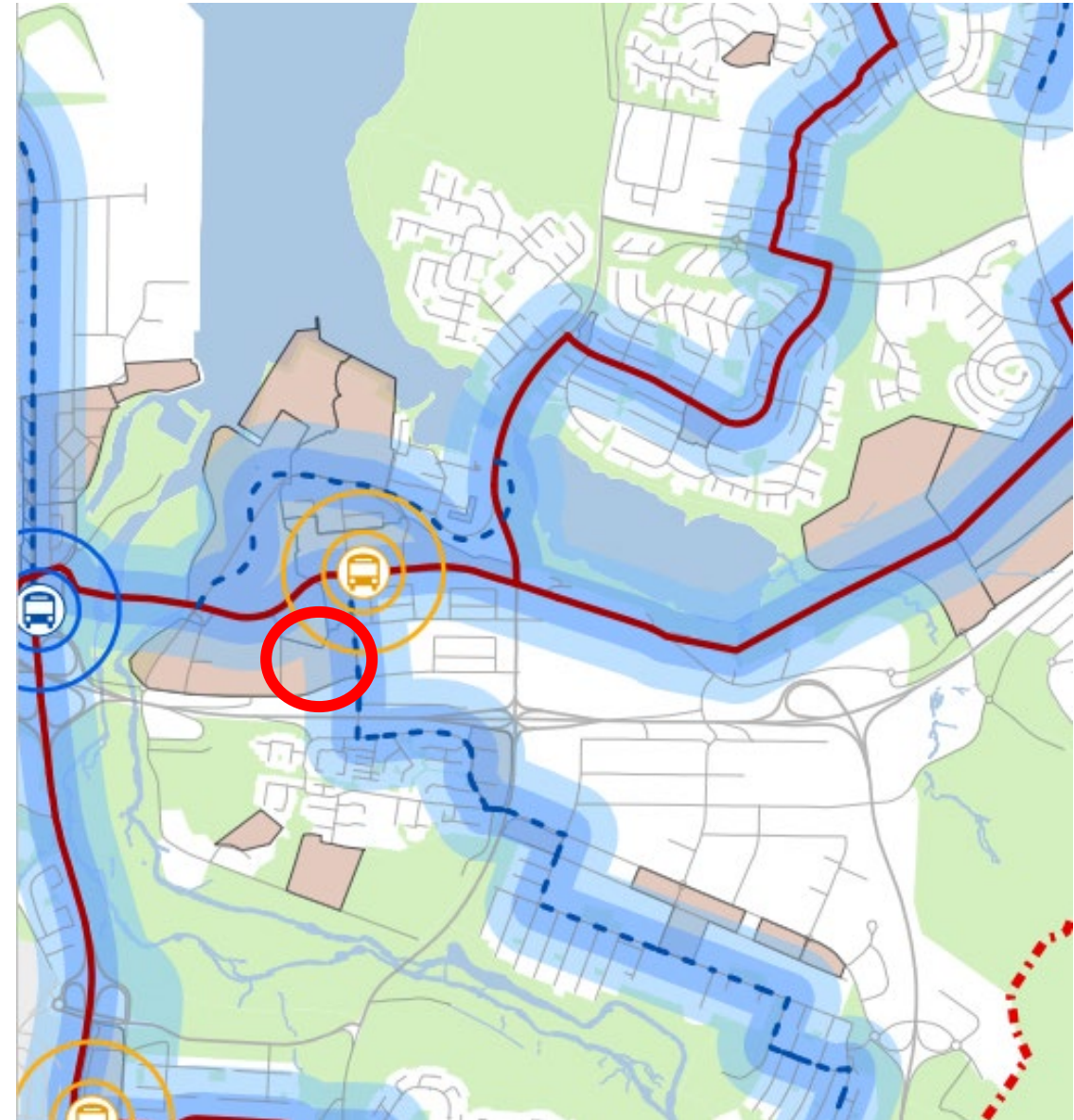


Skipulagslegar forsendur

Samgöngumál

Samhliða deiliskipulagsvinnunni verður unnið samgöngumat fyrir svæðið í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu borgarinnar og BREEAM kröfur.

Uppbygging og skipulag mun taka mið af nálægð svæðisins við fyrirhugaða Borgarlínu m.a. með áherslu á fjölbreyttar samgöngur og samnýtingu bílastæða.



Ártúnshöfði – Svæði 7

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags *Ellidaárvogs-Ártúnshöfða – Svæði 7* (Breiðhöfði/Bíldshöfði)

BREEAM umhverfisvottun

Deiliskipulagsáætlunin mun hljóta vistvottun samkvæmt alþjóðlega vistvottunarkerfinu BREEAM Communities.

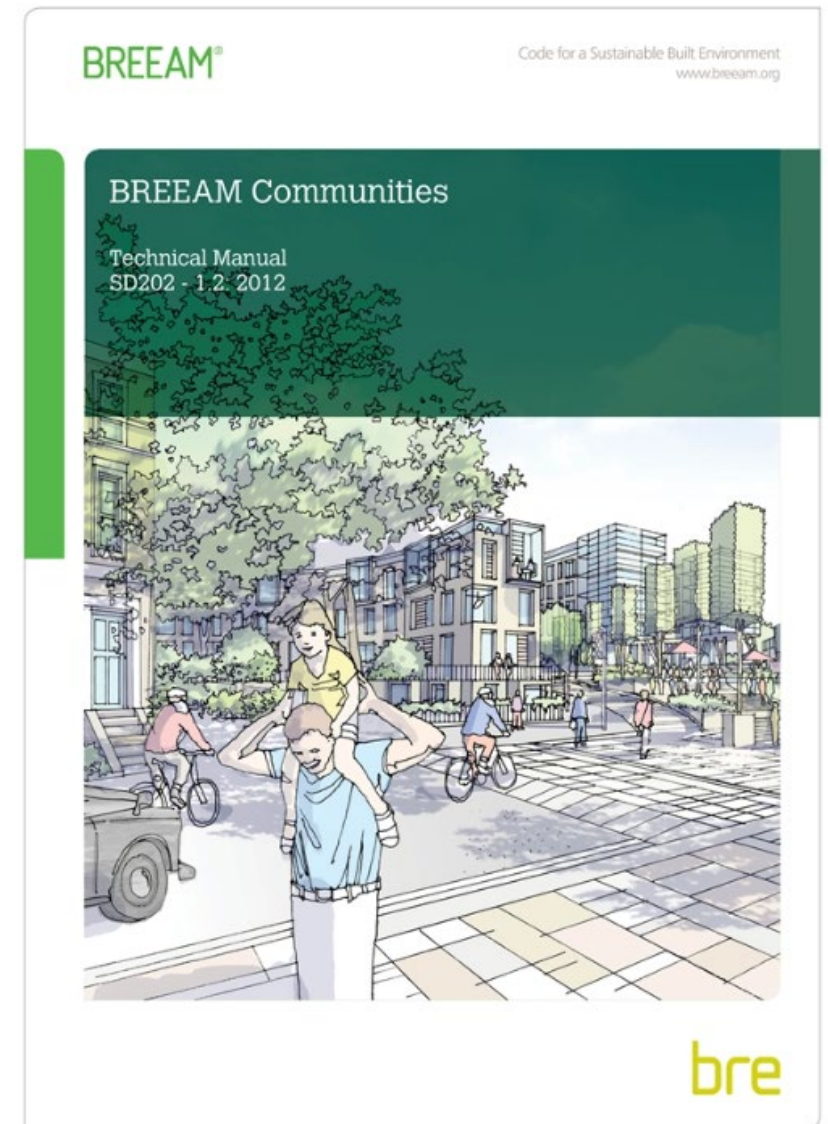
Markmið vottunarinnar er að tryggja gæði í umhverfis- og skipulagsmálum.

Vottunarkerfið byggir á fjölbreyttum kröfum sem eiga að auka sjálfbærni þess. Vottunarferlinu er skipt upp í fimm meginflokka:

- Samráð og stjórnun.
- Félags- og efnahagsleg velferð.
- Auðlindir og orka.
- Landnotkun og vistfræði.
- Samgöngur og aðgengi.

Reykjavíkurborg gerir kröfu um BREEAM vottun fyrir allar deiliskipulagsáætlanir á Ártúnshöfða. Vottunina skal vinna samhliða skipulagsvinnu og nýta sem forsendu við ákvarðanatöku.

Stefnt er að lágmarkseinkuninni *Very good*.



Umhverfi og staðhættir

Svæðið hallar til norðurs frá Bíldshöfða.

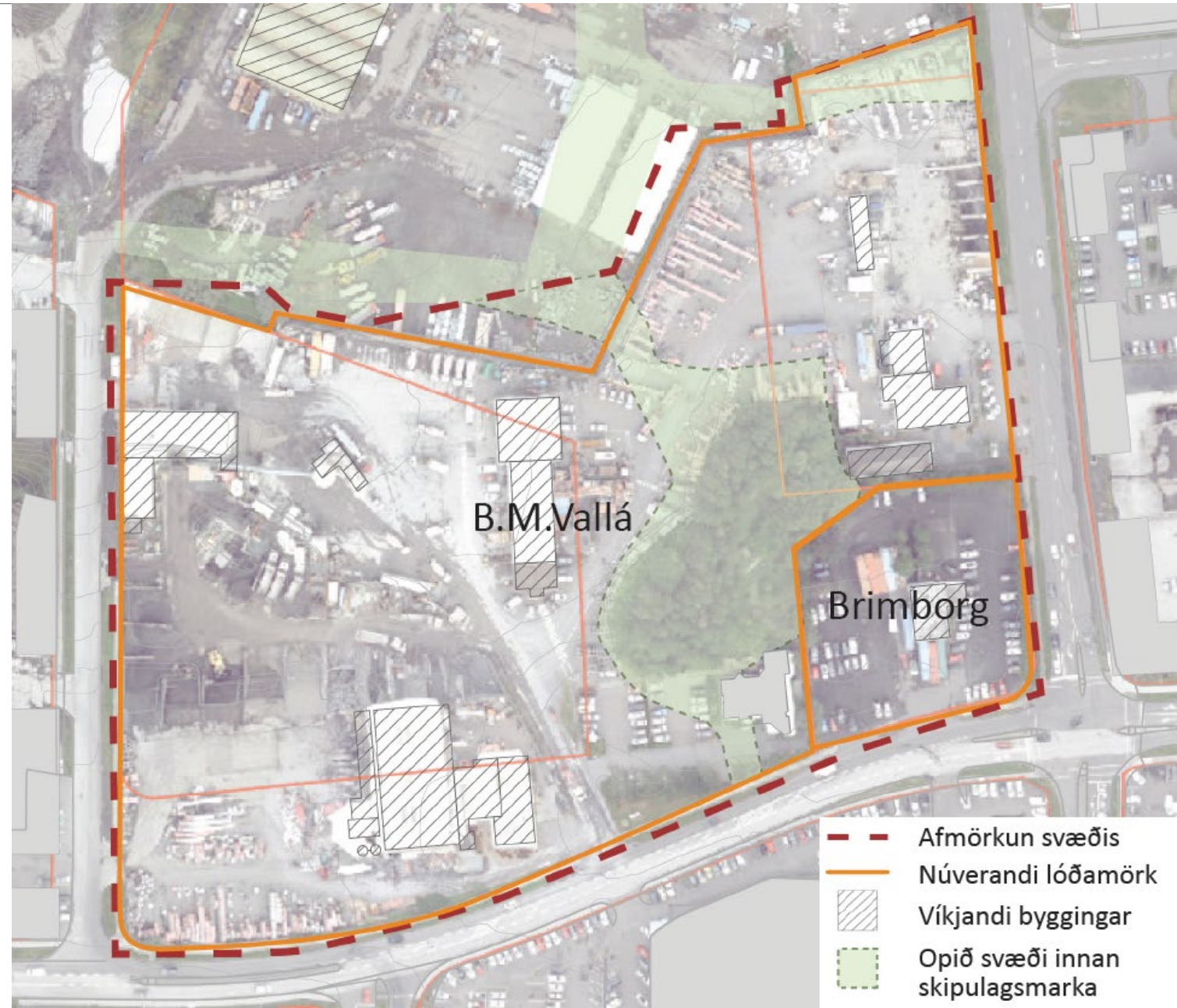
Á norðurhluta er hlaðinn stoðveggur sem afmarkar töluverðan hæðarmun.

Svæðið er mjög raskað, stærstu hluti þess er í dag nýttur undir starfsemi B.M.Vallá.

Innan svæðisins er gróinn og vel hirtur trjálundur, Fornilundur, í eigu og umsjón B.M.Vallá.

Tvær byggingar í góðum tengslum við Fornalund: skrifstofur og söluskrifstofur B.M.Vallá.

Stefnt að því að gefa þeim nýtt hlutverk.



Umhverfi og staðhættir

Náttúruminjar og fornleifar

Unnið er að gerð húsakönnunar og fornleifaskráningar fyrir svæðið.

Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra frá fundinum sbr. lög um menningarminjar.



Umhverfismat

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana sem tóku gildi seinna hluta árs 2021.

Umhverfismati verður skilað inn sem hluta greinargerðar skipulagsins og skoðaðir m.a. eftirfarandi umhverfisþættir:

- Samgöngur
- Staðbundin áhrif
- Náttúrufar og minjar
- Ásýnd og yfirbragð
- Samfélag og heilsa

Lagt er upp með að umhverfisáhrif séu metin samhliða skipulagsvinnu og að umhverfismatið nýtist þannig við ákvarðanatöku.



Lagt er til að skipulagslýsingin verði samþykkt í kynningu sbr. gögn Nordic dags. 25. janúar 2023.

Á kynningartíma verður umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni geta komið við gerð skipulagsins.

Skipulagslýsingin verður auglýst í blöðum ásamt því að vera aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

