

# Hverfisskipulag

## 7.1 Ártúnsholt

### Vífangsefni og efnistöð

Tilgangur hverfisskipulags í 7.1 Ártúnsholti er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueffandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggjarmynstur og staðarandi, líðubætur, einkum lítum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna alduradreifingu íbúa og vegna þess að íbúabættleiki 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 sameinaðir 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 greinilega 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 góðs af náðþjónu 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 útjórni hverfisins í lítum tengslum við hverfið. Atvinnusvæði er í Hjúlmum. Stærstur hluti byggðar er háþingur, hæðarinnar. Grunnskóli og tveir leikskólar eru miðsvæði í hverfinu og tengjast vel Elliðaárdalnum og fjölda leiksvæða í hverfinu. Engin matvæðisveru er í hverfinu en norðan Vesturlandsvegar og í kjarna borgarhlutans í Árbæ er fjölbreytt veru 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) yfirfærslu á skilmálaskilmálum deiliskipulags sem felt er úr gildi, b) yfirfærslu 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, byggjarmynstur, landnotkun og þróun og yfirdragð byggðar, þ.m.t. húsnæðing, allt umhverfi og innvið. Skilmálar innviða grein grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastöðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisfokkun úrgangs og heilunarsvæðum fyrir veitur.

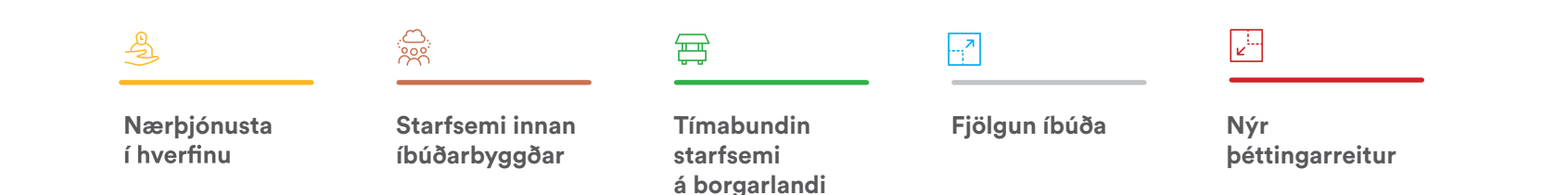
Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðarfjéla, svo og til annara þátta. Skipulagsáætlunin gerir almennt ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir ná utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulaginu.



## Samfélag

Stefnt er að fjölgun lítilla og meðalstórra íbúa í hverfinu um 150-250 til að jafna alduradreifingu íbúa. Fjölgun verður á nokkrum svæðum: a) Nethylur/Stangarhylur, b) innan núverandi byggðar með því að heimila tveir íbúar í stórum sérþýlishúsum, c) nýbyggingar við Birtugásvíð 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 nágrenni.



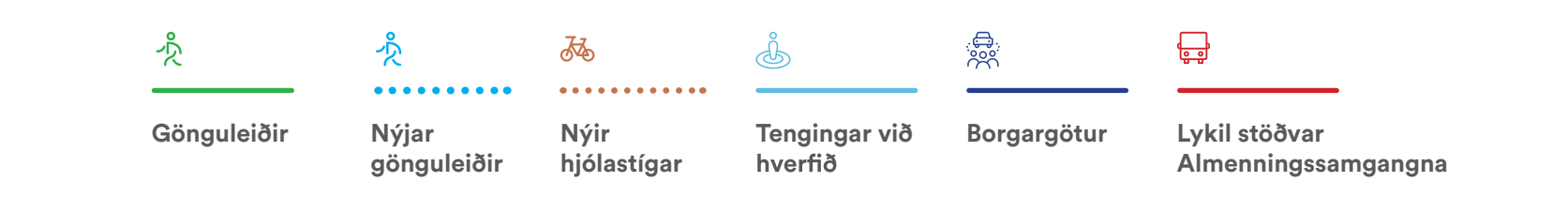
## Gæði byggðar

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



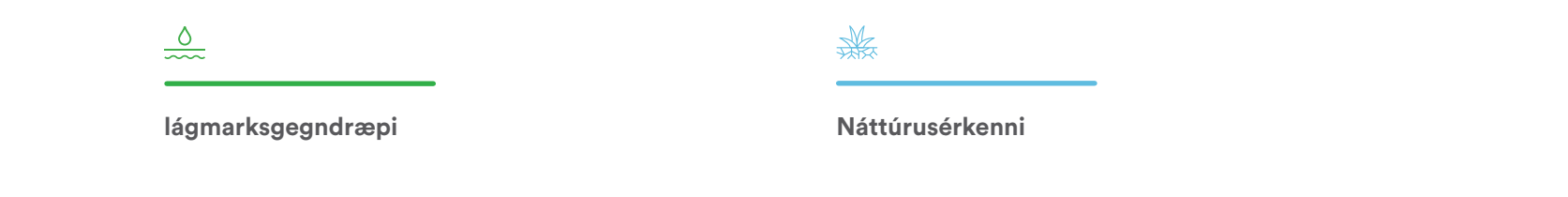
## Samgöngur

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, bílastöð almenningsvagna, staði fyrir deililla og hleðslustöð fyrir rafbíla. Ákvæði eru sett um göngu- og hjólastiga og tengingar við önnur hverfi. Bílastæðum er ekki fjölgað í hverfinu.



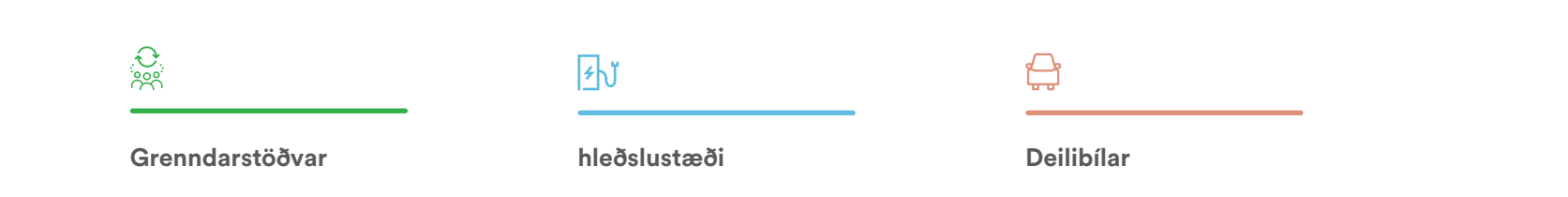
## Vistkerfi og minjar

Settir eru skilmálar um lágmarksgegndræpi yfirborðs á lóðum og í borgarlandi sem nánar er útfært í leiðbeiningum hverfisskipulags. Steint er að betri tengingu milli Árbæjarsafns og hverfisins, m.a. með því að gera aðgengi íbúa að safnasvæðinu aðvæðara. Minjar gömlu rafstöðvarinnar verða verndaðar og hverfistorg 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.



## Orka og Auðlindir

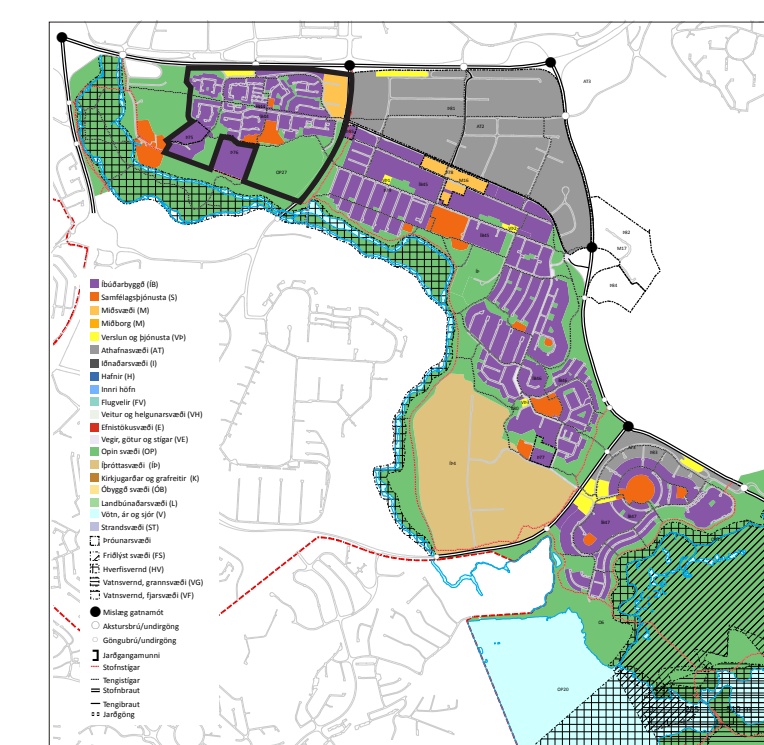
Stefnt er að aukinni notkun á vistvænum orkugjöfum, ítarlegri efnisfokkun á úrgangi, kolefnisbindingu og betri landnýtingu. Settir eru skilmálar um hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi og efnisfokkun á úrgangi, bæði við heimili og á grænndarstöðum í hverfinu. Staðlað er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukin trjágróður á lóðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með nýrri vistvæni íbúabýggð á þróunarsvæði við Rafstöðvarveg og þéttingu byggðar í Hjúlmum.



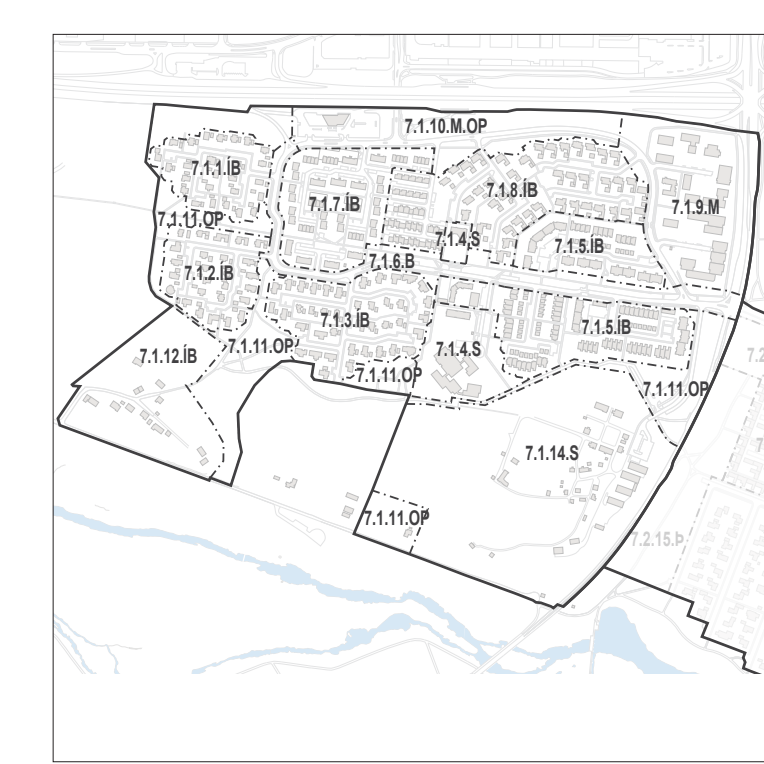
### Skýringar

<b>Landnotkun</b>	<b>Opin svæði - Borgarland</b>	<b>Samgöngur</b>	<b>Annað</b>
— Afmörkun Hverfis	<b>H</b> Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis	— Götur	— I. Byggingarreitur
- - - Afmörkun skilmálaeininga	— Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði	— Borgargötur (aðalgötur)	— II. Byggingarreitur
■ Hús / byggingar	— L Leiksvæði: Hæðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum	— Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)	— 7.1.1.ÍB Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
■ Íbúabýggð	— D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði	— Gangstættir / göngustigar	IB: Íbúabýggð
■ Miðsvæði		— Ný göngustiging (leiðbeinandi lega)	S: Samfélagsþjónusta
■ Samfélagsþjónusta		— Nýr hjólastigur (leiðbeinandi lega)	M: Miðsvæði
■ Veru og þjónusta		— Núverandi göngubrú/undirgöng	OP: Opin svæði
		— Bætt göngubrú/undirgöng	B: Borgargata
		— Ný göngubrú/undirgöng	H: Þróunarsvæði

■ Grænndarstöð (leiðbeinandi lega)
■ Deilillur (leiðbeinandi lega)
■ Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
■ Náttúrusérkenni
■ Hjólaferri (leiðbeinandi staðsetn.)
■ Hverfistorg og/efs fegrun göturyrma
■ Kvæði (sjá nánar í bók 2)



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030  
Borgarhluti 7 Árbær



Skilmálaeiningar - skýringarmynd

Samþykktar- og staðfestingarfærli

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðhöndlað samræmi við skvæði 1. mgr. 41 gr. 3. og 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ og í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_

Tillagan var auðgætt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í 8-dæld Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_

Listi yfir breytingar eftir auglýsingu



## Mannvirki

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



## Náttúruvæ

Með náttúruvæ er átt við fjórhættu, ofanflöð og aðrar 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.



### 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