Hverfisskipulag

7.1 Ártúnsholt

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 7.1 Ártúnsholti er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum litlum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu íbúa og vegna þess að íbúaþéttleiki er undir lágmarki skv. Gátlista um visthæfi byggðar. Einnig er nærþjónusta í hverfinu styrkt og tengingar bættar við meginkjarna borgarhlutans í Árbæ. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulagsáætlunin nær eingöngu til Ártúnsholts, hverfis 7.1. Hverfið stendur á hæðardragi og er greinilega afmarkað af Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Rafstöðvarvegi á norðurjaðri Elliðaárdals. Hverfið Ártúnsholt er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en hverfiskipulagið nær eingöngu til hins afmarkaða svæðis, sjá afmörkun á uppdrætti.

Lýsing á hverfinu

Landslag hverfisins er ávalt og hallar til suðurs og vesturs að Elliðaánum og Ártúnsbrekku 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 nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn.

Deiliskipulag fyrir Ártúnsholt var samþykkt 1982 og í framhaldinu hófust byggingarframkvæmdir í hverfinu. Það er alfarið byggt lágreistri byggð sérbýlishúsa og lítilla fjölbýlishúsa. Árbæjarsafn er í útjaðri hverfisins í litlum tengslum við hverfið. Atvinnusvæði er í Hyljunum. Stærstur hluti byggðar er á hábungu hæðarinnar. Grunnskóli og tveir leikskólar eru miðsvæðis í hverfinu og tengjast vel Elliðaárdalnum og fjölda leiksvæða í hverfinu. Engin matvöruverslun er í hverfinu en norðan Vesturlandsvegar og í kjarna borgarhlutans í Árbæ er fjölbreytt verslun og þjónusta.

Lýsing á skilmálum og skilmáleiningum

Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi, b) yfirfærslu á ónýttum 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 vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur.

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

Stefna og helstur áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2 í bók I.
- Greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3. í bók I.
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók II og greinargerð um samráð, sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5. í bók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr.umfjöllun í kafla 6 í bók I.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum.

Umhverfismat hverfisskipulagsáætlunar

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áherslna hverfisskipulags í Ártúnsholti. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- **Samfélag.** Áhrif fjölgunar lítilla og meðalstórra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bættra tenginga við aðlæg hverfi.
- **Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar.
- **Samgöngur.** Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustíga og tenginga við nærliggjandi hverfi.
- **Vistkerfi og minjar**. Áhrif tenginga við menningar- og fornminjar og verndunar náttúrusérkenna.
- **Orka og auðlindir.** Áhrif efnisflokkunar úrgangs og bættrar landnýtingar.
- **Mannvirki.** Áhrif af stækkun byggingarreita.
- **Náttúrvá**. Áhrif af bættu skjóli.

Niðurstöður eru birtar í viðauka X, Hverfi 7.1. Ártúnsholt - Áhrifamat hverfisskipulagsáætlunar 05.12.2017

Gögn hverfisskipulags

- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum, sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

- Borgarhluti 7 Árbær – Íbúaþátttaka og samráð 14.09.2018
- Byggðarkönnun. Borgarhluti 07 Árbær 2017. Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla nr. 183.
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.

Samgöngur

Stefnt er að því að Strengur verði að borgargötu en hluti af þeirri uppbyggingu verður hverfistorg á afmörkuðu svæði á móti Árkvörn. Þar er fyrirhuguð ný grenndarstöð, biðstöð almenningsvagna, stæði fyrir deilibíla og hleðslustöð fyrir rafbíla. Ákvæði eru sett um göngu- og hjólastíga og tengingar við önnur hverfi. Bílastæðum er ekki fjölgað í hverfinu.

Gönguleiðir · Nýjar gönguleiðir · Nýir hjólastígar · Tengingar við hverfið · Borgargötur · Lykil stöðvar Almenningssamgangna

Samfélag

Stefnt er að fjölgun lítilla og meðalstórra íbúða 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 sérbýlishúsum, c) nýbyggingar við Birtingakvísl 3–9 og á þróunarsvæði við Rafstöðvarveg.

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

Nærþjónusta í hverfinu · Starfsemi innan íbúðarbyggðar · Tímabundin starfsemi á borgarlandi · Fjölgun íbúða · Nýr þéttingarreitur

Vistkerfi og minjar

Settir eru skilmálar um lágmarksgegndræpi 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 safnasvæðinu auðveldara. Minjar gömlu rafstöðvarinnar verða verndaðar og hverfisvernd sett á húsaþyrpingu við Rafstöðvarveg frá fyrri hluta 20. aldar. Einnig er sett hverfisvernd á húsaþyrpingu innan skilmálaeiningar 7.1.7., frá níunda áratug 20. aldar vegna byggingarsögu og heildstæðs yfirbragðs.

lágmarksgegndræpi · Náttúrusérkenni

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun Hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta

Opin svæði - Borgarland

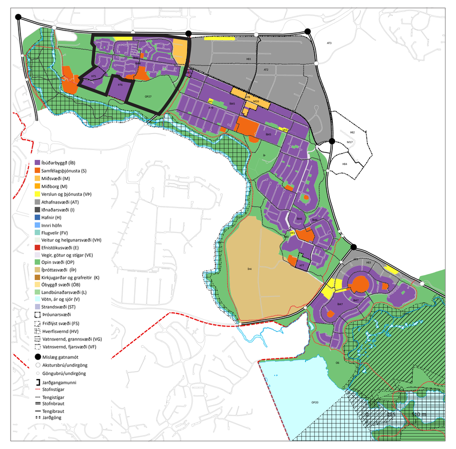
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði

Samgöngur

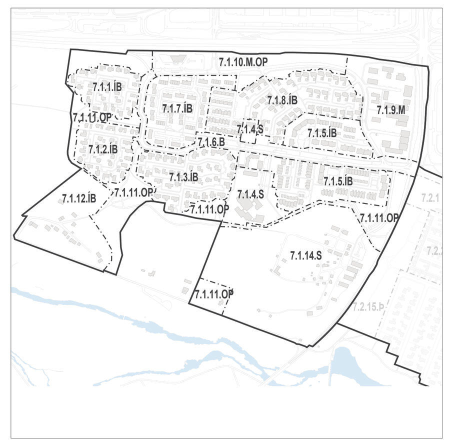
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng

Annað

- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- 7.1.1.ÍB — Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
  - ÍB: Íbúðarbyggð
  - S: Samfélagsþjónusta
  - M: Miðsvæði
  - OP: Opið svæði
  - B: Borgargata
  - Þ: Þróunarsvæði
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 7 Árbær



Skilmálaeiningar - skýringarmynd

Samþykktar- og staðfestingarferli

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 5. mgr. 37 gr. sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í

____

þann __________ 20__ og í

____

þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með athugasemdafresti til _________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 20_.

Listi yfir breytingar eftir auglýsingu

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 byggðarmynsturs og styrkingu staðarandans. Almenningsrými verða efld, m. a. með því að skipuleggja hverfistorg við Streng í tengslum við gerð borgargötu. Einnig verða settir skilmálar um leiðbeinandi staðsetningu fyrir hljóðvarnir meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka.

Opin svæði · Hverfisgarður, Leiksvæði, Dvalarsvæði · Hverfistorg · Hljóðvarnir

Orka og Auðlindir

Stefnt er að aukinni notkun á vistvænum orkugjöfum, ítarlegri efnisflokkun á úrgangi, kolefnisbindingu og betri landnýtingu. Settir eru skilmálar um hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi og efnisflokkun á úrgangi, bæði við heimili og á grenndarstöðvum í hverfinu. Stuðlað er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukinn trjágróður á lóðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með nýrri vistvænni íbúðarbyggð á þróunarsvæði við Rafstöðvarveg og þéttingu byggðar í Hyljum.

Grenndarstöðvar · hleðslustæði · Deilibílar

Mannvirki

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

Mannvirki — Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

Náttúruvá

Með náttúruvá er átt við flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir en hættan er talin frekar lítil í hverfinu. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tíðari óveðra í framtíðinni felast í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól, sem hlíft getur bæði byggingum og fólki í óveðrum.

Tré og gróður — Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvár

7.1 Ártúnsholt

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3.000 á A1

Dagsetning
14.12.2018

Teikninganúmer
0101

Útgáfa
A

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

Hverfisskipulag Reykjavíkur · Reykjavíkurborg