

Hverfisskipulag

7.2 Árbær

Víðfangsefni og efnistöð

Tilgangur hverfisskipulags í 7.2 Árbæ er að gera hverfið sjálfbærara, vístvænna og heilsufærandi, auka gæði byggðarinnar og fjölga íbúum, m.a. til að styrkja þjónustuna í hverfisgjafnum sem jafnframt er meginmarki borgarhlutans. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að hverfi geti þróast til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulagsáætlunin nær eingöngu til Árbajar, hverfis 7.2. Árbær er kljamm í borgarhlutanum, tilföðulega fastmóttóð hverfi. Það afmarkar af Höfðabakka til vesturs, Bajarhalls til norðurs og austurs, Rofabæ og Ellibárdalinn til suðurs og Fylkisvegi til austurs. Hverfið Árbær er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en hverfisskipulagið nær eingöngu til 7.2. Árbajar, sjá afmörkun á uppdrætti.

Lýsing á hverfinu

Landi hallar í megintriðjum til suðurs að Ellibárdal. Hverfið er 77,5 hektarar að stærð. Það nýtur góðs af nálægð við Ellibárdalinn, bæði hvað varðar útvísvit og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Ellibárdalinn. Deiliskipulagsgrönnin í Árbæ hófst upp úr 1960 og í framhaldinu hófst byggingarfræmverðir. Nýst í hverfinu og um miðbik þess eru þrjú til fjögurra hæða fjölbýlihus ráðandi. Sunnar taka við lágstöð rað- og einbýlihus. Fjölbýlihusin við Hraunbæ með skilgöðum íbúabýggðum eru hryggjarstykkið í hverfinu. Grunnskóli og tveir leikskólar eru tilföðulega miðvæðis og tengjast vel datum og fjölda leiksvæða í hverfinu. Í Árbæ er meginkljamminn í borgarhlutanum; verslun, þjónusta og stofnanir. Svæð í hverfinu er sundlaug hverfisins og heimavöllur Fylkis, íþróttafélags borgarhlutans.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Árbæ mun leysa af hólmni eldri deiliskipulagsáætlana, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Hverfisskipulagsáætlunir skilmálaeiningar sem byggja á: a) yfirfarlu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem felt er úr gildi, b) yfirfarlu á ónyttum byggingarheimilum frá eldri deiliskipulagi og ó nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram komu á skilmálum hverfisskipulags.

Árbæ hefur verið skipt upp í fimmtán skilmálaeiningar sem hver hefur fengð sérstakt aukemni frá 7.2.1 til 7.2.15, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

Skilmálar fjalla um vistvæn áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, b.m.l. húsbýggingar, allt umhverfi og innvið. Skilmálar innviða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrymum, b.m.l. leiksvæðum, efnistöðum, úrgangum og heilunarsvæðum fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðarléða, svo og til annara þátta. Skipulagsáætlunin gefur almenn ráð fyrir að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir ná utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimlaðar eru í hverfisskipulaginu.

Stefna og helstur áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefna aðalaskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kaffa 3.2 í bók I.
- Greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kaffa 3.3. í bók I.
- Núrnstöðum samráðs, sbr. kaffa 4 í bók II og greinargerð um samráð, sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslur, sbr. kaffa 5. í bók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr. umfjöllun í kaffa 6 í bók I.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum.

Umhverfismat hverfisskipulagsáætlunar

Umnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áherslna hverfisskipulags í Árbæ. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- Samfélag.** Ahrið fjölgunar íbúða, nærbjónusta, m.a. á miðvæði, og þættir tenginga við aðlag hverfi.
- Gæði byggðar.** Ahrið þróunar byggðar, byggðarmynstur, almenningsrym, hávaðavarna og skjólmyndunar.
- Samgöngur.** Ahrið bættar samganga, hjóla- og göngustiga og tenginga við nærliggjandi hverfi.
- Vistkerfi og minjar.** Ahrið aukins trjágróðurs, fjölbreyttara lífríks, hlágrænna efnavatnsávarna og meirivæðinga.
- Orka og auðlindir.** Ahrið vistvænna orkugjafa, flokkunar heimilisúrgangs og þættir landnýtingar.
- Mannvirki.** Ahrið af stækun byggingarrita.
- Náttúruvá.** Ahrið af bættu skjóli.

Gögn hverfisskipulags

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

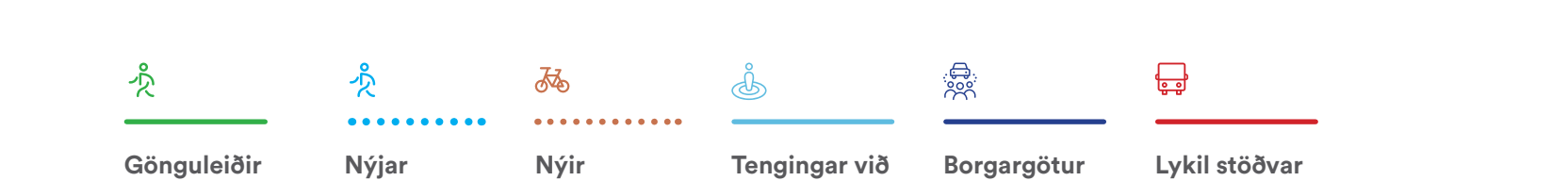
Fylgiskjal

- BH07 Árbær - Greinargerð um samráð 14.09.2018.
- Byggingarritun. Borgarhluti 07 Árbær 2017 Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla nr.183.
- Verkýpingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.



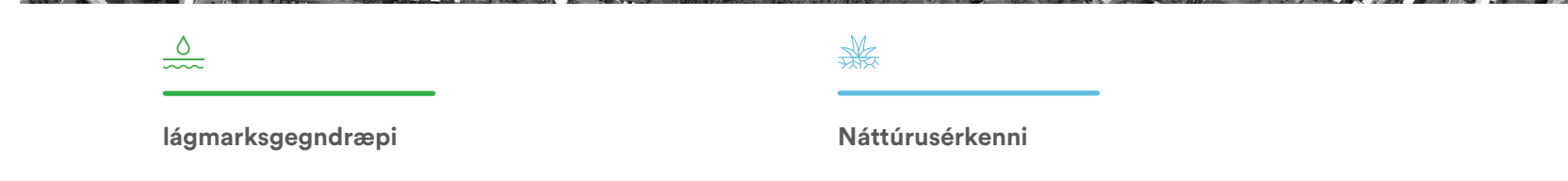
Samgöngur

Gert er ráð fyrir endurhönnun Rofabajar, Bajarbrautar og hluta Hraunbajar á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur. Hluti af þeirri uppbyggingu verður hverfistorg á afmörkuðu svæði þar sem fyrrihúgub er bíðstöð almenningsvagna, staði fyrir deililíla og hleðslustöð fyrir rafbíla. Ákvæði eru sett um göngu- og hjólastiga og tengingar við önnur hverfi. Bílastæðum verður ekki fjölgað í hverfinu.



Vistkerfi og minjar

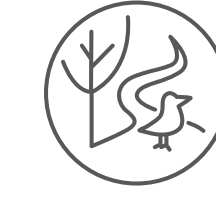
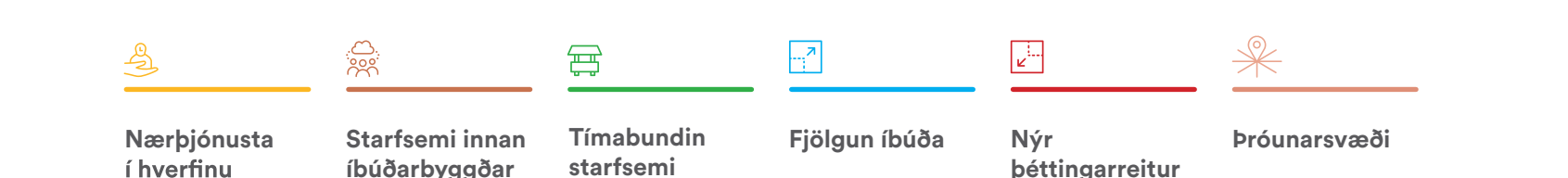
Settir eru skilmálar um hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarhluta. Staðlað er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukin trjágróður á lóðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með umtalsverðum fjölda nýju íbúða.



Samfélag

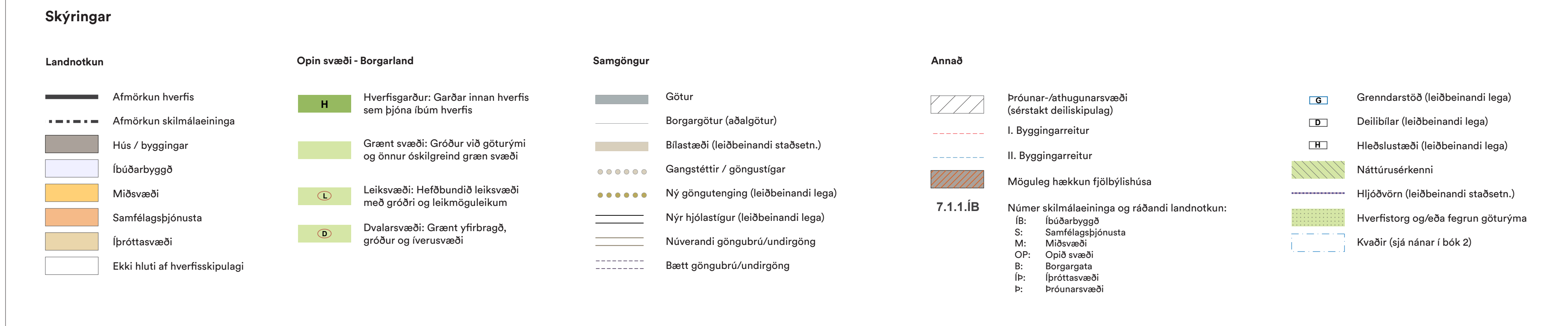
Íbúabéttileikinn í hverfinu er í lágmarki skv. Gættala um visthæfi byggðar. Stefn er að fjölga íbúum um 400-500, m.a. til þess að renna styrkan stöðum undir verslun og þjónustu í hverfinu. Fjölgun verður á nokkrum svæðum: a) í hverfisgjafnum, b) innan núverandi byggðar með því að heimila tvær íbúur í storum sérþjónustuhúsum þar sem nú er komið með fyrir rífu, c) í nærbjónustukjörnum Rofabæ 7-9 og 37-39, d) austast í hverfinu á milli Hraunbajar og Bajarhalls, e) á þróunarsvæði austan Höfðabakka.

Nærbjónusta fyrir hverfið verður í fýrmeðnum nærbjónustukjörnum samstannari þjónustu og atvinnustarfsemi. Göngu- og hjólastengingar verða bættar, m.a. til að tengja aðliggjandi hverfi við borgarhlutakjammann í Árbæ.



Gæði byggðar

Stefnt er að þróun byggðarinnar á vistvænna forsendum, m. a. með því að setja nýja skilmála sem útfærðir eru nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Gæði byggðarinnar verða aukin með vörðum byggðarmynstur og styrkingu staðarandans. Almenningsrymi verða efl. m. a. með hverfistorgi við Bajarbraut og Árbæjarkjöf og borgargötum. Einnig verða settir skilmálar um leiðbeinandi staðsetningu hjóla- og bílastæða frá Suðurlandsvegi, Bajarhalls og Höfðabakka.



Orka og Auðlindir

Stefnt er að aukinni notkun vistvænna orkugjafa, ítarlegri flokkun heimilisúrgangs á heimilum og á grenndarstöðum í hverfinu. Settir eru skilmálar um hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarhluta. Staðlað er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukin trjágróður á lóðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með umtalsverðum fjölda nýju íbúða.



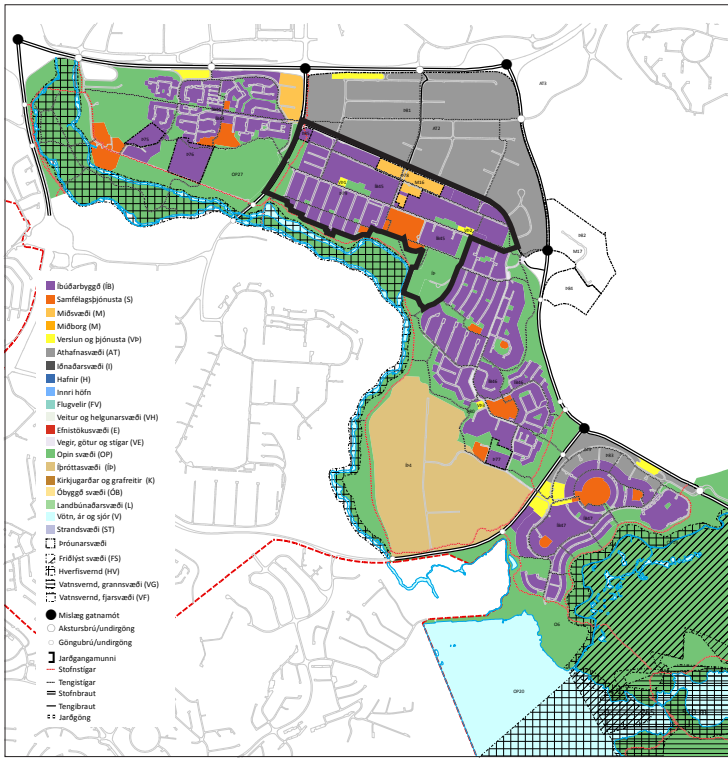
Mannvirki

Stefnt er að því að auka mannvirki í hverfinu sem mest sjálfbær og vistvæn ásamt því sem byggingarheimildir úr deiliskipulagi eru yfirfarðar og tekið mið af helstu dökum íbúa um breytingar við mótn nýra skilmála. Úr frá þessu eru mótaðir nýir vistvæn skilmálar um nýbyggingar, viðbyggingar, viðhald og endurbætur, tekið mið af áhrifum þess sem er stíva á mannvirki.

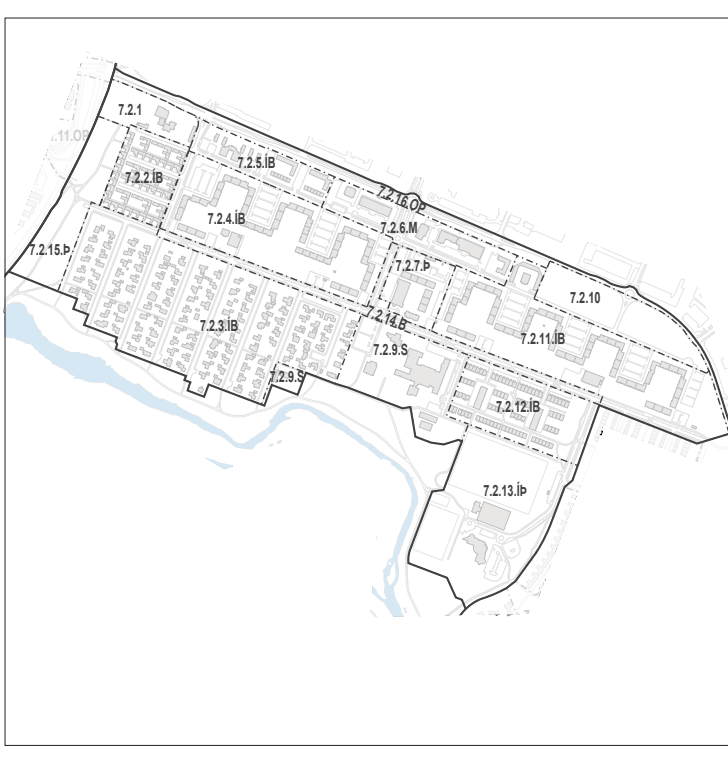


Náttúruvá

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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Borgarhluti 7 Árbær



Skilmálaeiningar - skýringarmynd

Samþykktar- og staðfestingarferli Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðMeð samráði við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í þann _____ 20___ og í þann _____ 20___

Tilgangur var auglýst frá _____ 20___ með afhugasendferli til _____ 20___

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-dælið Sjónarráðgjafa þann _____ 20___

Listi yfir breytingar eftir auglýsingu

7.2 Árbær

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
LuKr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3.000 á A1

Dagsetning
14.12.2018

Teikninganúmer
0101

Útgáfa
A

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