

Hverfisskipulag

7.2 Árbær

Vöfingsefni og efnistöð

Tilgangur hverfisskipulags í 7.2 Árbæ er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsufelldi, auka gæði byggðarinnar og fjölgja íbúðum, m.a. til að styrkja þjónustuna í hverfisráðgjafum sem jafnframt er meginjárn 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 kjarninn í borgarhlutanum, tilförléga fastmóttóð hverfi. Það afmarkast af Höfðabakka til vesturs, Bajarhalls til norðurs og austurs, Rofabæ og Elliðaárdalnum 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 Elliðaárdal. Hverfið er 77,5 hektarar að stærð. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útvíð og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn. Deiliskipulagvinnna í Árbæ hófst upp úr 1960 og í framhaldinu hófst byggingarfrákvæmdir. Nýst í hverfinu og um miðbik þess eru þrjú til fjögurra hæða fjölbýlishús ráðandi. Sunnar taka við lágrið tað og einbýlishús. Fjölbýlishúsin við Hraunbæ með skýlgöðum íbúðagörðum eru hryggjarstykkið í hverfinu. Grunnskóli og tveir leikskólar eru tilförléga miðvæðis og tengjast vel dalnum og fjölda leiksvæða í hverfinu. Í Árbæ er meginkjarninn í borgarhlutanum, verslun, þjónusta og stofnanir. Stýst í hverfinu er sundlaug hverfisins og heimavöllur Fylkis, íþróttafélag borgarhlutans.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Árbæ mun leysa af hómi eldri deiliskipulagsáætlunir, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Hverfisskipulagsdeiliskipulagsáætlunir sem byggja á: a) yfirfarlu á skipulagsáætlun deiliskipulags sem felld er úr gildi, b) yfirfarlu á önyttum byggingarheimildum frá eldri deiliskipulagi og ö nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram komu á skilmálum hverfisskipulags.

Árbæ hefur verið skipt upp í fimmtán skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt aukemni frá 7.2.1 til 7.2.15, sbr. mörkingar 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 löðr ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðarléða, svo og til annara þátta. Skipulagsáætlunin gerir almenn ráð fyrir að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir ná utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulaginu.

Stefna og helstur áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefna aðalskipulagsins 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 áherslum, 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.** Ahfrif fjölgunar íbúa, nærbjónusta, m.a. á miðsvæði, og þættir tenginga við aðlag hverfi.
- **Gæði byggðar.** Ahfrif þróunar byggðar, byggðarmynstur, almenningsryma, hávaðavarna og skjólmyndunar.
- **Samgöngur.** Ahfrif þættir samganga, hjóla- og göngustiga og tenginga við nærliggjandi hverfi.
- **Vistkerfi og minjar.** Ahfrif aukins trjágróðurs, fjölbreyttara lífríks, hlágrænna efnavatnslausna og meiritaræktar.
- **Orka og auðlindir.** Ahfrif vistvænna orkugjafa, flokkunar heimilisúrgangs og þættir landnýtingar.
- **Mannvirki.** Ahfrif af stækun byggingarrita.
- **Náttúruvá.** Ahfrif af bættu skjóli.

Gögn hverfisskipulags

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

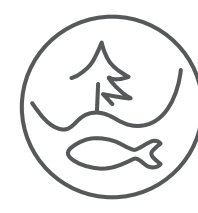
Fylgiskjal

- Borgarhluti 7 Árbær - íbúabátttaka og samráð 14.09.2018.
- Byggingarmynstur. Borgarhluti 07 Árbær 2017 Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla nr.183.
- Verkiynging hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.



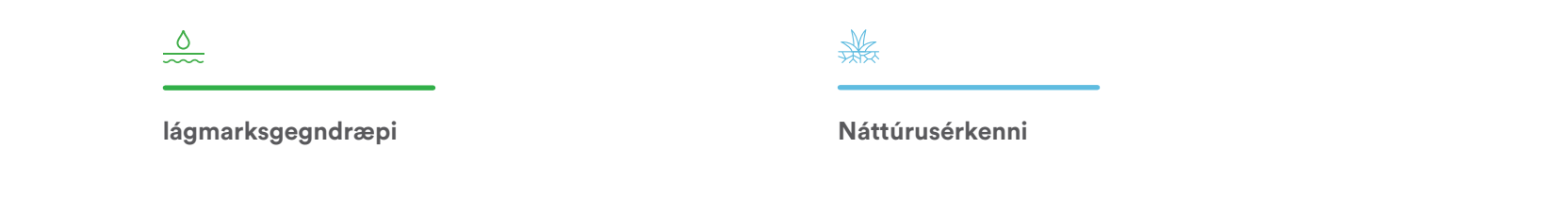
Samgöngur

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 blöðstóð almenningsvagna, staði fyrir deililíla og hleðslustöð fyrir rafbíla. Ákvæði eru sett um göngu- og hjólastiga og tengingar við önnur hverfi. Bílastæðum verður ekki fjólgð í hverfinu.



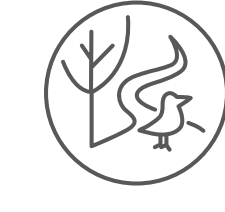
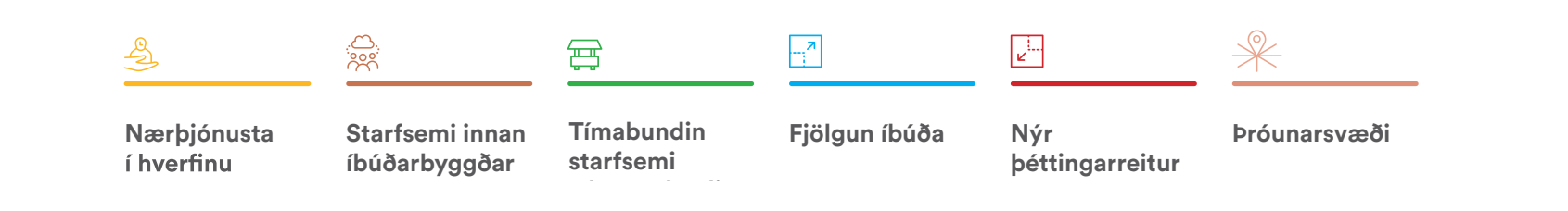
Vistkerfi og minjar

Settir eru skilmálar um lágmarksgegnðræpi fyrirbórs á löðum og í borgarlandi, sem nánar er útfært í leiðbeiningum hverfisskipulags.



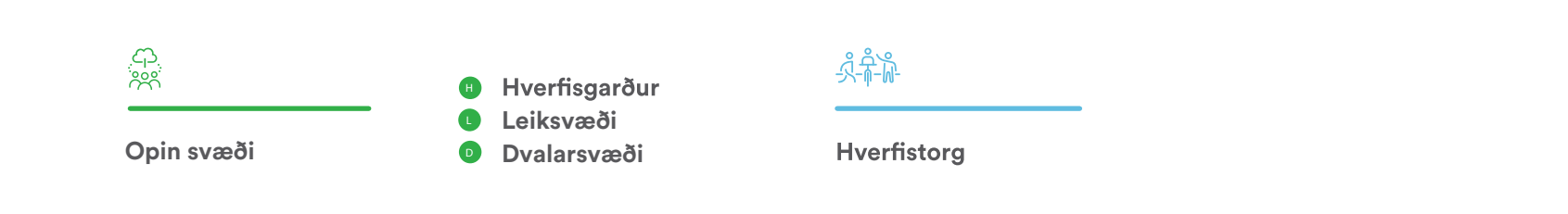
Samfélag

Íbúabátttakinn í hverfinu er í lágmarki skv. Gættasta um visthæfi byggðar. Stefnit er að fjölgun íbúa um 680, m.a. til þess að renna styrkari stöðum undir verslun og þjónustu í hverfinu. Fjölgun verður á nokkrum svæðum: a) í hverfisráðgjafum, b) innan núverandi byggðar með því að heimila tvær íbúðir í stórum sérbýlishúsum og hækkan fjölbýlishúsa gegn því að komið verði fyrir lyftu, c) í nærbjónustakjörnum 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 fyrirmeldum nærbjónustakjörnum samantarinnar bjónustu og stímmatstarfsemi. Göngu- og hjólastengingar verða bættar, m.a. til að tengja aðliggjandi hverfi við borgarhlutakjarninn í Árbæ.



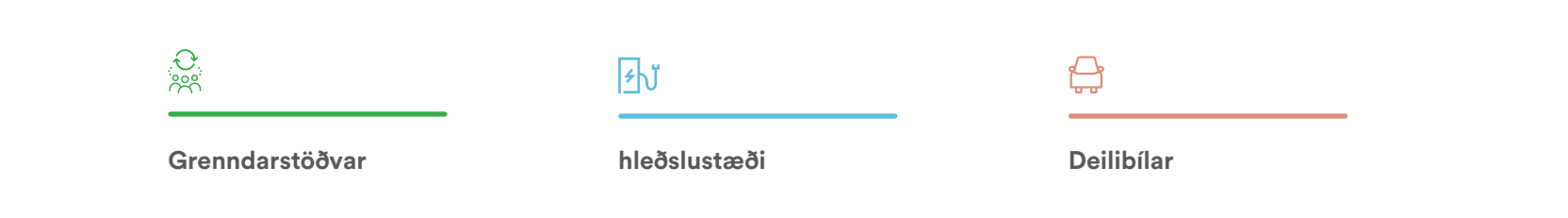
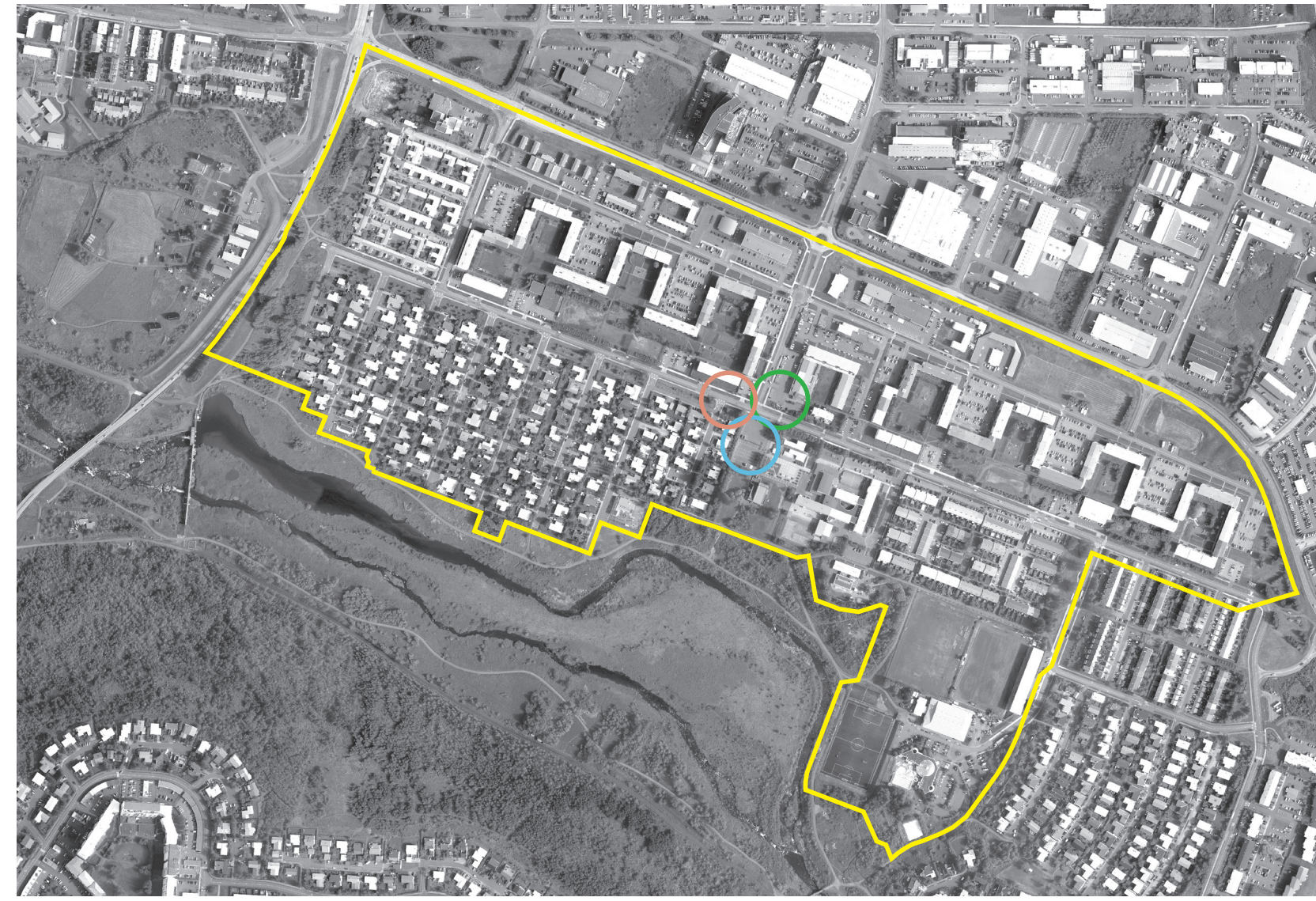
Gæði byggðar

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 borgarlandi. Stöðvar er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukin trjágróður á löðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með umtalsverðum fjölda nýra íbúa.



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 borgarlandi. Stöðvar er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukin trjágróður á löðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með umtalsverðum fjölda nýra íbúa.



Mannvirki

Stefnt er að því að aukinni notkun vistvænna orkugjafa, ítarlegri flokkun heimilisúrgangs á heimilum og á grenndarstöðum í hverfinu. Settir eru skilmálar um hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Stöðvar er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukin trjágróður á löðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með umtalsverðum fjölda nýra íbúa.



Náttúruvá

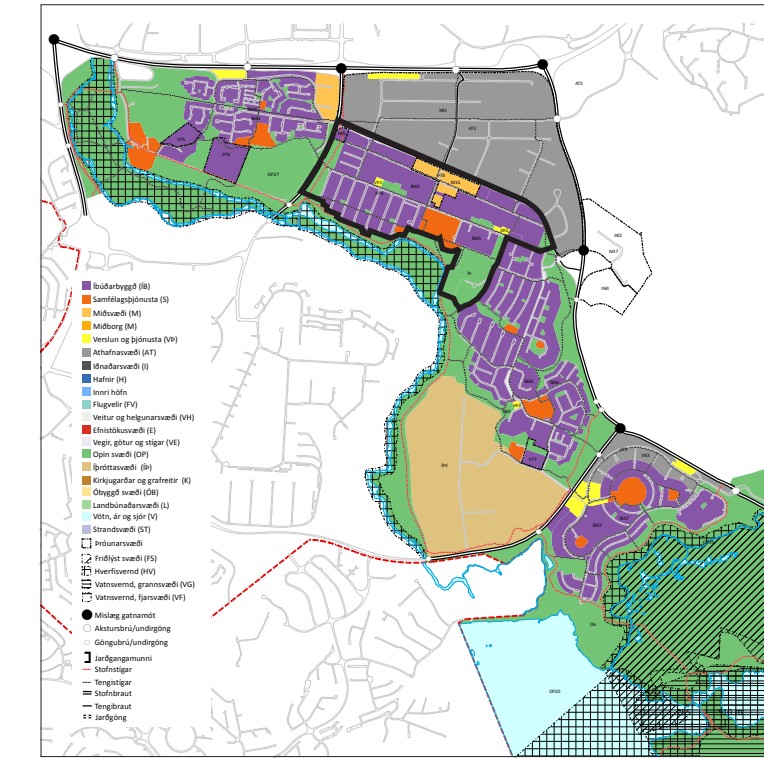
Með náttúruvá er átt við flóðshættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir en hættan er talin frekar lítil í hverfinu. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna töðri óveðra í framtblinni felaest í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól, sem hillt getur bæði byggingum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



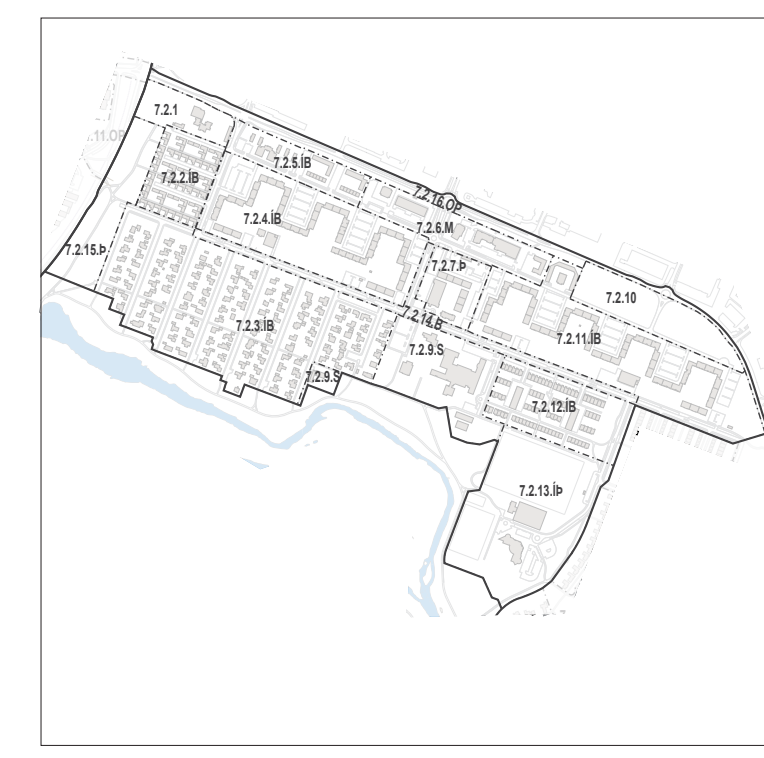
0 100 500 m

Yfirlitsuppdráttur 1:3000

Landnotkun	Opin svæði - Borgarland	Samgöngur	Annað
— Afmörkun hverfis	H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna löðum hverfis	— Götur	▨ Þróunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- - - Afmörkun skilmálaeininga	■ Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði	— Borgargötur (aðalgötur)	— I. Byggingarreitir
■ Hús / byggingar	■ Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði	— Blástæði (leiðbeinandi staðsetn.)	— II. Byggingarreitir
■ Íbúðarbyggð	■ Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum	— Gangastettir / göngustigar	▨ Möguleg hækkan fjölbýlishúsa
■ Miðsvæði	■ Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum	— Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)	■ Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
■ Samfélagsþjónusta	■ Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði	— Nýr hjólastigur (leiðbeinandi lega)	IB: Íbúðarbyggð
■ Íþróttasvæði	■ Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði	— Núverandi göngubrú/undirgöng	S: Samfélagsþjónusta
■ Ekki hluti af hverfisskipulagi	■ Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði	— Bætt göngubrú/undirgöng	M: Miðsvæði
			OP: Opn svæði
			B: Borgargata
			IB: Íbúðarsvæði
			P: Þróunarsvæði
			■ Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
			■ Deililílar (leiðbeinandi lega)
			■ Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
			■ Náttúrusérkenni
			— Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
			■ Hverfistorg og/öðra feqrun göturýma
			■ Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Borgarhluti 7 Árbær



Skilmálaeiningar - skýringarmynd

Samþykktar- og staðfestingarferli Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðMeð í samræmi við ákvæði 5. mgr. 37 gr. stv. 1 mgr. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í þann _____ 20... og í þann _____ 20... með atvakaendurskrift til _____ 20... Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-dælið Sjónarráðgjafarinnar 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