



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagslýsing

Elliðaárvogur- Ártúnshöfði: Svæði 7

Bíldshöfði/Breiðhöfði



Dags: 25.01.2023

Efnisyfirlit

Inngangur	3
Skipulagslýsing	3
Forsendur	5
Viðfangsefni og markmið	5
Markmið skipulagsvinnu:	5
Áfangaskipting	6
BREEAM	7
Umhverfi og staðhættir	8
Náttúruminjar og fornleifar	10
Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur	11
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040	11
Gæði byggðar í samræmi við AR2040	14
Rammaskipulag	16
Deiliskipulagsáætlanir	16
Hjóla- og bílastæði	16
Umhverfismat	17
Kynning, samráð og skipulagsferlið	18
Kynning og samráð	18
Drög að skipulagsferli	18



Inngangur

Skipulagslýsing þessi nær til deiliskipulags blandaðrar byggðar við Bíldshöfða/Breiðhöfða, á landnotkunarsvæðum miðsvæði M4a og opið svæði OP30 í *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu og því um að ræða nýtt deiliskipulag.

Fyrirhuguð er umfangsmikil uppbygging á svæðinu Elliðaárvogur-Ártúnshöfði á næstu árum. Rammaskipulag Elliðaárvogs-Ártúnshöfða var staðfest árið 2017 og í framhaldi hefur verið unnið að deiliskipulagi minni áfanga á svæðinu. Uppbygging á svæðinu Elliðaárvogur-Ártúnshöfði byggir m.a. á markmiðum Reykjavíkurborgar um hagkvæma nýtingu lands og aukna uppbyggingu innan núverandi þéttbýlismarka.

Í *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040* er gert ráð fyrir því að a.m.k. 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Markmiðið er að byggja upp heildstæðari og þéttari borgarbyggð, með bættri landnýtingu, hagkvæmari fjárfestingum í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Aukinn þéttleiki byggðar dregur einnig almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og neikvæðum umhverfisáhrifum samgangna.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir blandaðri byggð, þar sem stærstur hluti verða íbúðir. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum sérstaklega að Bíldshöfða og Breiðhöfða. Fyrirhuguð uppbygging á svæðinu er einnig liður í uppbyggingu sem styður við markmið og uppbyggingu Borgarlínu.

Skipulagslýsing

Um er að ræða skipulagslýsingu vegna nýs deiliskipulags blandaðrar byggðar á svæði sem er hluti af stærri landnotkunarsvæðum sem skilgreind eru í *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040* sem miðsvæði M4a og opið svæði OP30. Skipulagslýsing er unnin í samræmi við gr. 5.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Tilgangur með gerð lýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betri upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.



Samkvæmt 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitastjórn, áður en vinna við deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Þegar landeigandi eða framkvæmdaaðili gerir tillögu að deiliskipulagi, skal hann vinna lýsingu og leggja fyrir sveitarstjórn til samþykktar áður en hún fer í kynningu, sbr. 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.



Forsendur

Viðfangsefni og markmið

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við megin markmið um þéttari og blandaðri byggð í borginni, almenn markmið um þróun nýrra hverfa og landnotkun á svæðinu. Byggingarmagn skal vera í samræmi við svæðisnýtingu í *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Svæðið er u.þ.b. 5,8 ha að flatarmáli og fellur undir landnotkunarreiti M4a og OP 30 í *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*.

Með deiliskipulaginu er verið að skapa grundvöll fyrir frekari uppbyggingu á Ártúnshöfða í framhaldi af þeirri vinnu sem þegar í gangi á því svæði. Uppbygging á svæðinu er í samræmi við markmið í *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040* um þéttingu byggðar og aukinn fjölda íbúða innan núverandi þéttbýlismarka.

Markmið skipulagsvinnu:

- Að byggja upp vistvæna og fjölbreytta byggð í samræmi við markmið í *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*
- 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 áherlsa er á gæði íbúða og almenningsrýma s.s. varðandi birtu, útsýni og grænar launsir.

Á svæðinu er gert ráð fyrir hámark 2-8 hæða byggingum ásamt kjallara og opnu svæði. Heildarbyggingarmagn á svæðinu skal vera í samræmi við viðmið um svæðisnýtingu í aðalskiplagi. Ákvörðun um endanlegt byggingarmagn og hæð húsa verður tekin við gerð deiliskipulags, m.t.t. markmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar. Um er að ræða blandaða byggð, að stærstum hluta íbúðir, en einnig starfsemi s.s. skrifstofur, stúdíó/vinnustofur og verslun og þjónusta. Gert er ráð fyrir lifandi jarðhæðum að Bíldshöfða og Breiðhöfða. Meðalstærð íbúða er áætluð á bilinu 90-100 m². Uppbygging mun m.a. taka mið af afstöðu til bygginga og



almenningsrýma gagnvart sólu og ríkjandi vindátta. Lögð verður áhersla á grænar tengingar og gæði almenningsrýma, og samþættingu opinna svæða og gönguleiða við Fornalund sbr. markmið í aðalskipulagi m.a. um dvalarsvæði.

Uppbygging og skipulag mun taka mið af nálægð svæðisins við fyrirhugaða Borgarlínu m.a. með áherslu á fjölbreyttar samgöngur, samnýtingu bílastæða, vistleg dvalarsvæði og blöndun byggðar. Blönduð starfsemi á reitnum styður jafnframt við nærsamfélagið og uppbyggingu Borgarlínu.

Áfangaskipting

Gert er ráð fyrir því að skipulagssvæðið geti skipst upp í fleiri en einn deiliskipulagsáfanga verði þess þörf. Forsendur þess að skipta svæðinu upp í fleiri deiliskipulagsáfanga eru bæði landfræðilegar og uppbyggingartími/framkvæmdartími ólíkra svæða/reita. Hugmyndir um áfangaskiptingu í skipulagslýsingu þessari eru leiðbeinandi og geta breyst.



MYND 1 Mögulega skipting reita og deiliskipulagsáfanga. Líklegast er að reitur 1 og 2 falli undir einn deiliskipulagsáfanga, mörkin milli þeirra eru sýnd með brotalínu. Reitur 3 og 4 verða líklega stakir deiliskipulagsáfangar.



BREEAM

Deiliskipulagsáætlunin mun hljóta vistvottun samkvæmt alþjóðlega vistvottunarkerfinu BREEAM Communities en Reykjavíkurborg setur kröfu um slíka vottun fyrir alla uppbyggingu á Ártúnshöfða. Stefnt er að lágmarkseinkuninni *Very good*. Markmið vottunarinnar er að tryggja gæði í umhverfis- og skipulagsmálum. Til að stuðla að sjálfbæru skipulagi er litið til þriggja meginstoða sjálfbærnis við skipulagsvinnuna, samfélags, umhverfis og efnahags. Vottunarkerfið byggir á fjölbreyttum kröfum sem eru leiðbeinandi við skipulagsvinnu og sjá til þess að leitað sé leiða til að auka sjálfbærni þess. Með sjálfbærum skipulagsáætlunum er mikilvægt skref stigið til að skapa aðlaðandi og vel ígrundaða byggð sem hefur þarfir íbúa að leiðarljósi og varðveitir jafnframt einkenni og náttúru skipulagssvæðisins. Í ferlinu er lögð áhersla á samráð ásamt því að skoðanir hagsmunaaðila og nærsamfélagsins séu nýttar til að auka gæði skipulagsins. Vottunin er unnin samhliða skipulagsvinnu og nýtist því sem forsenda við ákvarðanatöku varðandi fyrirkomulag og áform innan svæðisins. Vottunarferlinu er skipt upp í fimm meginflokka sem snerta á helstu atriðum er huga þarf að til að tryggja sjálfbært skipulag:

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

Fyrir hvern flokk eru settar fram fjölbreyttar kröfur sem saman tryggja að hugað sé að öllum grundvallaratriðum er snerta á sjálfbærni skipulagsáætlana. Má þar nefna skilgreiningu samráðsáætlunar, framkvæmd þarfagreiningar, kröfur gagnvart efnisvali ásamt förgunar efnis, mat á umhverfisáhrifum og greiningu á aðgengi fjölbreyttra ferðamáta. Til að hljóta vottun BREEAM Communities þarf skipulag að uppfylla ákveðnar skyldukröfur (fyrsta stigs vottun) en við fullnaðarvottun fær skipulagið lokaeinkunn í samræmi við fjölda krafna sem það uppfyllir.



Umhverfi og staðhættir



MYND 2 Afmörkun skipulagssvæðisins sýnd á loftmynd. Mynd: [Borgarvefsjá \(reykjavik.is\)](http://Borgarvefsja.reykjavik.is).

Svæðið afmarkast af Bíldshöfða til suðurs, stoðvegg til norðurs (deiliskipulagsmörkum áfanga 1 og 2 skv. rammaskipulagi Elliðaárvoogs-Ártúnshöfða), Breiðhöfða til austurs og Pórðarhöfða til vesturs. Aðkoma að svæðinu er frá Bíldshöfða, Breiðhöfða og Pórðarhöfða.



MYND 3 Skrifstofubygging B.M. Vallá – séð frá Bíldshöfða.





MYND 4 Aðkoma að söluskrifstofa B.M. Vallá – séð frá Breiðhöfða.



MYND 5 Yfirlitsmynd yfir áfangaskiptingu deiliskipulagsáætlana, skipulagssvæði sem hér um ræðir er merkt nr. 7 á mynd. Heimild: <https://samrad.reykjavik.is/aaetlanir/>.

Svæðið hallar töluvert til norðurs frá Bíldshöfða. Á norður hluta skipulagssvæðisins er hlaðinn stoðveggur á bilinu 8-9 m sem afmarkar töluverðan hæðarmun landi. 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, sem er í eigu og umsjón B.M.Vallá. Í góðum tengslum við Fornalund eru tvær byggingar, önnur sem hýsir skrifstofur B.M.Vallá og hin söluskrifstofur B.M.Vallá.





MYND 6 Fornilundur.



MYND 7 Á suðaustur horni svæðisins stóð bygging frá árinu 1973 sem áður hýsti slökkvistöð en hefur verið rifin.

Náttúruminjar og fornleifar

Hvorki liggur fyrir húsakönnun né fornleifaskráning fyrir svæðið, en unnið er að gerð þeirra. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra stofnuninni frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.

Stefnt er að því að varðveita trjálundinn Fornalund og fella hann inn í opið svæði. Þá verður einnig horft til þess að skrifstofubygging B.M.Vallá geti einnig fengið nýtt hlutverk innan opins svæðis.



Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 er uppfærð og endurbætt útgáfa af *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 var samþykkt 13. janúar 2022 og tók gildi 18. janúar 2022.

Í *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040* er gert ráð fyrir því að a.m.k. 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna-, veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samganga.

Í kaflanum *Borgin við Sundin* kemur fram að Elliðaárvogur-Ártúnshöfði séu eitt af lykilþróunarsvæðum Reykjavíkur til lengri framtíðar. Svæðið er vannýtt/raskað svæði þar sem gert er ráð fyrir mikilli uppbyggingu.

Innan skipulagssvæðisins eru skilgreindir tveir landnotkunarflokkar. M4 og OP30. Stærstur hluti svæðisins er skilgreindur sem M4. Höfðar-Keldur (M4a, 4b, 4c, 4d). Um landnotkunarreit M4 segir m.a. í *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*:

„M4. Höfðar-Keldur (M4a, 4b, 4c, 4d) Fyrst og fremst gert ráð fyrir nýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4a, vestan Breiðhöfða, eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. [...] Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.“





MYND 8 Landnotkun samkvæmt Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Í töflu 3.1. í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, eru tilgreind svæði fyrir nýja íbúðarbyggð, á svæðinu Bíldshöfði (M4a) er gert ráð fyrir hámark 2-8 hæða húsum.

Tafla 3.1. frh. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð.

	Nr.	Stærð ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika	Tilvisun – landnotkun
Artúnshöfði:					
Krossamýrarborg	65	13,5	2–8	Sjá kafla 3.6	M26
Vogur	66	25,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB61
Bryggjuhverfi IV – landfylling	67	9,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB61
Bryggjuhverfi III	68	13,6	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB61
Höfði	69	5,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB61
Bíldshöfði (M4a, vestan Breiðhöfða)	70	23,0	2–8	Sjá kafla 3.6	M4a

MYND 9 Hluti af töflu 3.1 í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Í töflu 6.1. í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, eru sett fram viðmið um uppbyggingu á atvinnuhúsnæði.

Tafla 6.1. Miðsvæði í AR2040.

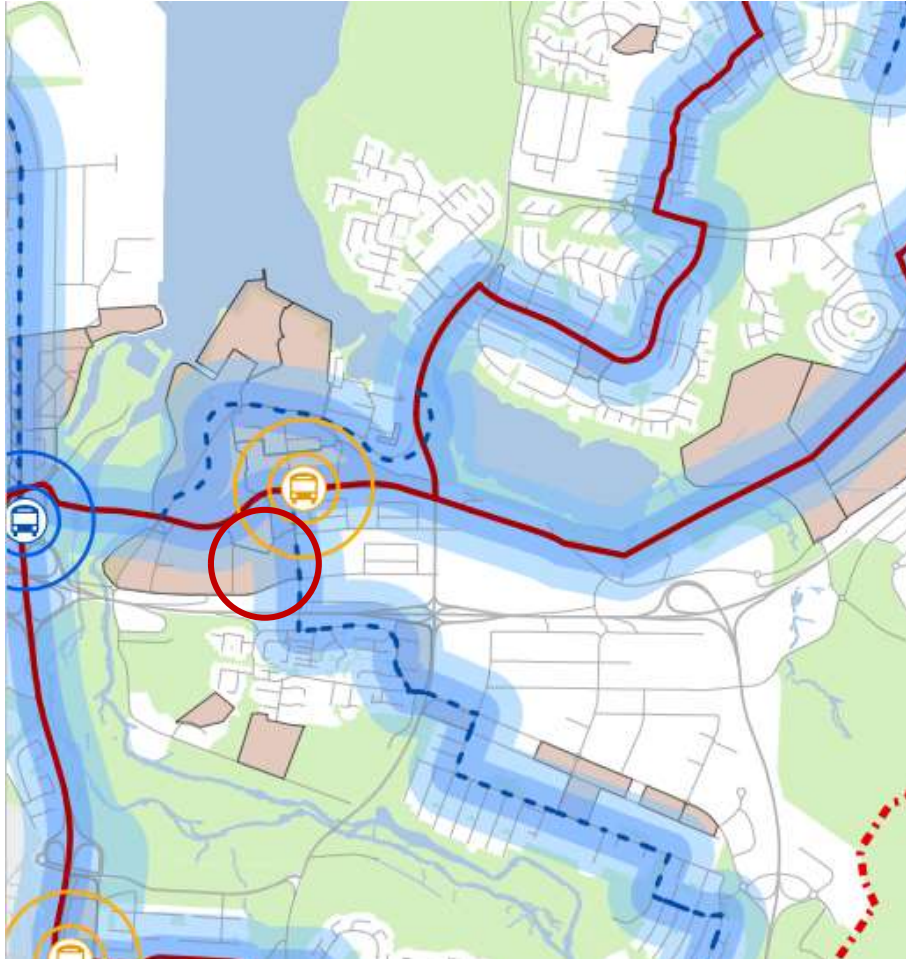
Uppgefnar tölur varða aukingu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis eingöngu. Heimildir um byggingu íbúða á umræddum svæðum, sjá töflu 3.1 og viðmið um þéttleika í kafla 3.6.1. Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m²). Vikmörk byggingarmagns eru +20% og þau taka eingöngu til áætlaðrar aukningar atvinnuhúsnæðis.

	Stærð ha	Núverandi byggingarmagn (m ²)	Áætluð aukning byggingarmagns*
Miðborg (M1a-M1c)	87,0	660.000	140.000
Holt-Laugavegur (M2a, M2b)	13,0	107.000	10.000
Múlar-Suðurlandsbraut (M2c, d, e, f)	48,0	325.000	30.000
Suðurlandsbraut-Laugardalur (M2g)	4,0	0	30.000
Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b)	33,8	126.000	15.000
Höfðar (M4a)	44,3	147.000	80.000
Höfðar (M4b)	46,8	90.000	70.000
Keldur (M4c)	65,7	4.800	50.000

MYND 10 Tafla 6.1 í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Skipulagssvæðið er staðsett í um 300-500m fjarlægð frá S2 stöð (aðrar lykilstöðvar Borgarlínu) og fellur því undir flokk nýtingar III sbr. töflu 3.2 í AR2040. Í flokki III gert ráð fyrir svæðisnýtingu á bilinu 0,6-1,2 (samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha. svæðis).



MYND 11 Mynd 5 í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, Uppbyggingarreitir og áhrifasvæði Borgarlínu og stofnleiða Strætó. Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Í töflu 3.2 eru sett fram viðmið um þéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni.



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 hærra nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlinu, er háð því að fyrir liggi tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlinu á viðkomandi leið.

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifsvæði almenningssamgangna (fjarlægð frá biðstöðvum)*	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 áhrifsvæða.	

* Samkvæmt þessum viðmiðum verði leitað við að tryggja mestan þéttleika og blöndun byggðar næst viðkomandi stöðvum. Eftirfarandi flokkar biðstöðva eru skilgreindir:
 S1: Kjarnastöð Borgarlinu (stærri tengistöðvar; tengja saman alla ferðamáta og eru kerfislega mikilvægur og miðstöðvar þjónustu)
 S2: Aðrar lykilstöðvar Borgarlinu (minni tengistöðvar; tvær eða fleiri leiðir almenningssamgangna mætast)
 S3: Almennar biðstöðvar Borgarlinu og leiða almenningssamgangna með hári ferðatíðni.
 S4: Biðstöðvar á öðrum leiðum almenningssamgangna
 ** Svæðisnýting er bruttó nýtingarhlutfall sem segir til um áætlad heildar byggingarmagn sem hlutfall af landstærð þess hluta áhrifsvæðis sem er byggjanlegt. Ef innan viðkomandi áhrifsvæðis er t.d. sjór, ár, vötn, vernduð náttúrusvæði eða aðrar takmarkanir, skilgreind útivistarsvæði sem fest eru í sessi i aðalskipulagi, kirkjugarðar eða stofnbrautir, þá er landstærð slíkra svæða undanskilin við útreikning á hlutfalli. Land sem fer undir s.s. innra gatnakerfi, stiga, minni samfélagsstofnanir og minni almenningssvæði er hinsvegar hluti hins byggjanlega lands við útreikning. Sem dæmi þá gæti svæðisnýting upptá 1,0, samsvarað um 1,43 í nýtingarhlutfalli lóðar, ef 30% byggjanlegs lands fer

undir götur og önnur almenningssvæði, en 70% lands nýst undir byggingarlóðir. Nettó nýting á einstökum götoreitum getur uppfærst í samræmi við þá reikni-reglu. Á minni reitum innan samfelldrar byggðar getur nýting almennt miðast við nýtingu nærliggjandi lóða eða götoreita, þó hún sé meiri en hin almennu viðmið í töflu 3.2. segja til um, enda sé verið að gæta að samræmi i yfirbragði byggðar. Við ákvörðun um heildar byggingarmagn og þéttleika á heildstæðu deiliskipulagssvæði, er heimilt að reikna meðalþéttleika svæðisins útrá gefnum viðmiðum um fjarlægðir frá stöð og að yfirbragð byggðar miðist þá almennt við þann þéttleika. Leiðarljósið skal þó ávallt vera það að þéttleiki og blöndun byggðar sé mest næst viðkomandi biðstöð. Við útreikning á mögulegum þéttleika svæða i grennd við Borgarlinu eða skilgreindar leiðir almenningssamgangna, sbr. mynd 5 og viðmið fyrir biðstöðvar i flokki S3 og S4, skal miða við að biðstöðvar séu að jafnaði með 500 m millibili, liggi ekki fyrir ákvarðanir um staðsetningu stöðva. Við mótun viðmiða var til einföldunar miðað við 100 m² bruttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m² í birtu flatarmáli.
 *** Blönduð og miðlæg svæði geta þannig verið i hærri nýtingarflokki þó þau njóti ekki nálægðar við almenningssamgöngur, sbr. skilgreind áhrifsvæði þeirra, enda njóta íbúðir á svæðinu nálægðar við fjölbreytta þjónustu og atvinnutækifæri og innviðir fyrir aðra vistvæna ferðamáta eru til staðar.

MYND 12 Tafla 3.2 í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Heimild: *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*.

Um landnotkunarreit OP30 segir í *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*:

„OP30. Minni opin svæði innan þétttrar byggðar Leikvellir, gróðurreitir, minni útivistarsvæði og almenningssvæði og græn belti innan þéttbýlis.“

Gæði byggðar í samræmi við AR2040

Við mat á umfangi uppbyggingar og þéttleika hennar, ákvarðanir um hæðir húsa og mótun byggingarforma í deiliskipulagi, þarf ávallt að taka mið af fjölmörgum atriðum sem varða gæði íbúða og nærumhverfis íbúðarhúsa. Þar skipta miklu birtuskilyrði inni sem úti, skuggavarp og björt og skjólgóð garð- og leiksvæði. Við skipulagningu, þróun og hönnun íbúðarbyggðar þarf að hafa gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæð bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýpt húsbýgginga og hlutfall útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur



bróðurpart dags. Markmið um að tryggja gæði innandyra sem utan í íbúðarbyggð, s.s. um rúmgóð og sólrík dvalar- og leiksvæði, fara einstaklega vel saman við markmið um grænna yfirbragð nýrrar byggðar, gegndræpi jarðvegs, vistvænar ofanvatnslausnir og almennt við markmið um bættu lýðheilsu, meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna umhverfi. Hér að neðan eru sett fram nokkur lykilviðmið og kröfur sem huga þarf að við mótun og hönnun íbúðarbyggðar:

- Við hönnun íbúðarhúsnæðis verði tryggð vönduð og metnaðarfull byggingarlist og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt hafðar að leiðarljósi. Einnig skal tryggja fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og hugað að mælikvarða byggðarinnar.
- Að í hverju uppbyggingarverkefni verði leitast við að tryggja fjölbreytt framboð íbúða m.a. m.t.t. fjölskyldustærðar o.s.frv.
- Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar. Við mótun byggðar verði einnig hugað sérstaklega að skjólmyndun og útsýni.
- Leitast verði við að tryggja náíð samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða; að byggingin og inngangar hennar séu í nánnum tengslum við virk almenningsrými, s.s. með því að láta byggingu mæta gangstétt í göturýminu, einkarými og almenningsrými séu almennt í nánnum tengslum, s.s. með opnum inngörðum í randbyggð og almennum umferðarleiðum um sameiginleg útirými í fjöleignarhúsum og að jafnan séu góð sjónræn tengsl séu milli íbúða og leiksvæða.
- Skilgreina hlutfall dvalarsvæðis innan reita deiliskipulagsins.
- Helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17).
- Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði hugað sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.



Rammaskipulag

Efnt var til hugmyndasamkeppni um rammaskipulag Elliðaárvogs-Ártúnshöfða árið 2014-2015. Í framhaldi af þeirri samkeppni vann þverfaglegt teymi arkitekta, landslandsarkitekta og verkfræðina frá Arkís arkitektum, Landslag og Verkís að gerð rammaskipulags sem samþykkt var 11. janúar 2017. Svæðið sem þessi lýsing nær til er hluti af rammaskipulagi Elliðaárvog-Ártúnshöfða og fellur því undir þá stefnu sem þar er sett fram. Svæðið er merkt sem hluti svæðis 6 í rammaskipulaginu en við uppfærslu á svæðaskiptingu var það klofið frá svæði 6 og kallast nú svæði 7.

Deiliskipulagsáætlanir

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið – nærliggjandi skipulagsáætlanir eru:

Gildandi áætlanir:

- Bíldshöfði-Sævarhöfði, samþykkt 23.06.1987
- Deiliskipulag Ártúnshöfða, athafna- og iðnaðarsvæði, samþykkt 10.03.1999
- Elliðaárvogur/Ártúnshöfði, svæði 1, samþykkt 21.12.2021

Áætlanir í kynningar- og samþykktarferli:

- Elliðaárvogur/Ártúnshöfði, svæði 2, tillaga í vinnslu

Samhliða vinnu við deiliskipulag Elliðaárvogur/Ártúnshöfði svæði 1 og 2 var gefin út hönnunarhandbók og var hún staðfest samhliða staðfestingu á deiliskipulagi fyrir svæði 1. Í hönnunarhandbókinni eru settar fram hönnunaráherslur sem einnig verða hafðar til hliðsjónar við skipulagsvinnuna.

Hjóla- og bílastæði

Varðandi fjölda bíla- og hjólastæða vegna nýrrar uppbyggingar skal miða við reglur Reykjavíkurborgar (2018): Bíla- og hjólastæðastefna, sem samþykktar voru í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019. Samhliða deiliskipulagsvinnunni verður unnið samgöngumat fyrir svæðið í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu borgarinnar og BREEAM kröfur.



Umhverfismat

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana sem tóku gildi seinna hluta árs 2021. Þar af leiðandi er unnið umhverfismat í samræmi við löginn og umhverfismat skilað inn sem hluta greinargerðar skipulagsins. Þar verður m.a. litið til eftirfarandi umhverfispáttá:

- **Samgöngur:** Umtalsverð umferðarsköpun fylgir fyrirhuguðum skipulagsáformum og verður mat lagt á þau áhrif. Að auki verður fjallað um þau áhrif sem fylgja uppbyggingunni almennt á samgöngumál. Fjallað verður um leiðir til þess að stuðla við fjölbreytta og vistvæna ferðamáta og tengingar svæðisins við aðliggjandi byggð.
- **Staðbundin áhrif:** Litið verður til þeirra áhrifa sem ákvarðanir varðandi byggðarmynstur hefur á skipulagssvæðið og aðliggjandi byggð. Með vel ígrunduðu skipulagi má tryggja að aðstæður varðandi skuggavarp, vindafar og aðra staðbundna þætti sé eins gott og kostur er.
- **Náttúrufar og minjar:** Fyrri starfsemi svæðisins er þess eðlis að mikilvægt er að tryggja að jarðvegur sé ómengaður og ef svo er ekki að brugðist sé við á viðeigandi hátt. Auk þess er almennt er litið til náttúrfars en vegna fyrri notkunar svæðisins er áhrif á náttúrufar takmörkuð, þó skoði þurfi sérstaklega Fornalund og hlutverki hans innan svæðisins. Huga þarf að áhrifum á minjar og tryggja að þeim sé ekki raskað nema að höfðu samráði við Minjastofnun,
- **Ásýnd og yfirbragð:** Óhjákvæmilega verður umtalsverð breyting á ásýnd svæðisins þar sem iðnaðarstarfsemi vikur fyrir blandaðri byggð. Að auki þarf að hugsa um svæðið sem hluti af stærri uppbyggingu á Ártúnshöfða og að hún falli að nærliggjandi svæði. Lagt verður mat á áhrif fyrirhugaðra áforma á ásýnd svæðisins.
- **Samfélag og heilsa:** Lagt verður mat á áhrif skipulagsins á samfélag og heilsu en felur það m.a. í sér hvernig uppbyggingin getur stuðlað að bættu samfélagi, bæði innan svæðisins og sem hluta af stærri heild. Felur það m.a. í sér hvernig mat á hvernig skipulagið mætir þörfum eftir húnsæði, atvinnu o.s.frv. Að auki er litið til þess hvernig skipulagið styður við lýðheilsumál og áhrif þess á staðbundin áhrif, s.s. loftgæði og hljóðvist.

Ekki er um tæmandi upptalningu umhverfispáttá að ræða né atriða sem fjallað verður um í umhverfismati skipulagsins. Lagt er upp með að umhverfisáhrif séu metin samhliða skipulagsvinnu og að umhverfismatið nýtist þannig við ákvarðanatöku með það að markmiði að draga úr neikvæðum áhrifum þess eins og kostur er. Við vinnslu umhverfismatsins verður haft samráð við viðeigandi aðila í samræmi við lög og helstu umhverfisáhrif skipulagsins.



Kynning, samráð og skipulagsferlið

Kynning og samráð

Á kynningartíma verður umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagna geta komið við gerð skipulagsins, sbr. 1. og 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsingin verður auglýst í blöðum ásamt því að vera aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Þau sem hafa fram að færa athugasemdir eða ábendingar við lýsingu þessa er bent á að senda umsagnir á skipulag@reykjavik.is.

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Strætó bs.
- Vegagerðin
- Veitur ohf.
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Viðeigandi svið og deildir (skrifstofur) Reykjavíkurborgar, utan umhverfis- og skipulagssviðs, s.s. skóla- og frístundasvið og menningar- og ferðamálasvið.

Drög að skipulagsferli

Tímasetningar eru til viðmiðunar og geta tekið breytingum eftir þróun verkefnis.

- **Febrúar 2023** Skipulagslýsing auglýst.
- **Janúar 2023 – ágúst 2023** Unnið að tillögu að deiliskipulagi.
- **Haut 2023** Skipulagstillaga kynnt og auglýst. Móttaka og úrvinnsla athugasemda og ábendinga.
- **Vetur 2023-2024** Samþykktarferli og gildistaka með auglýsingu í B-deild.

