Hverfisskipulag

7.2 Árbær

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 7.2 Árbæ er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar og fjölga íbúðum, m.a. til að styrkja þjónustuna í hverfiskjarnanum sem jafnframt er meginkjarni borgarhlutans. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að hverfið geti þróast til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulag þetta nær eingöngu til Árbæjar, hverfis 7.2. Árbær er kjarninn í borgarhlutanum, tiltölulega fastmótað hverfi. Það afmarkast af Höfðabakka til vesturs, Bæjarhálsi til norðurs og austurs, Rofabæ og Elliðaárdalnum til suðurs og Fylkisvegi til austurs. Hverfisskipulag Árbæjar er sýnt á skipulagsuppdrætti og nær eingöngu til hins afmarkaða svæðis á uppdrættinum.

Lýsing á hverfinu

Landi hallar í meginatriðum til suðurs að Elliðaárdal. Hverfið er 77,5 hektarar að stærð. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við dalinn.

Deiliskipulagsvinna í Árbæ hófst upp úr 1960 og í framhaldinu hófust byggingarframkvæmdir. Nyrst í hverfinu og um miðbik þess eru þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishús ráðandi. Sunnar taka við lágreist rað- og einbýlishús. Fjölbýlishúsin við Hraunbæ með skjólgóðum íbúðagörðum eru hryggjarstykkið í hverfinu. Grunnskóli og tveir leikskólar eru tiltölulega miðsvæðis og tengjast vel dalnum og fjölda leiksvæða í hverfinu. Í Árbæ er meginkjarninn í borgarhlutanum; verslun, þjónusta og stofnanir. Syðst í hverfinu er sundlaug hverfisins og heimavöllur Fylkis, íþróttafélags borgarhlutans.

Lýsing á skilmálum og skilmáleiningum

Hverfisskipulag fyrir Árbæ mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir, sem felldar eru úr gildi samhliða 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.

Árbæ hefur verið skipt upp í sextán skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.2.1 til 7.2.16, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála nema skilmálaeining 7.2.7 sem er þróunarsvæði þar sem gert verður sérstakt deiliskipulag, sbr. umfjöllun í bók I í kafla 5 og skilmálaeiningar 7.2.1 og 7.2.10 sem eru með nýtt deiliskipulag.

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 að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, byggingarreitur I, sem er fyrir minni byggingar og byggingarreitur II, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreiti og gjöld.

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 I 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 Árbæ. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- **Samfélag**. Áhrif fjölgunar lítill og meðalstórra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bættra tenginga við aðlæg hverfi.
- **Gæði byggðar**. Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar og borgarbúskapar.
- **Samgöngur**. Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustíga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bílastæði.
- **Vistkerfi og minjar**. Áhrif ákvæða um blágrænar ofanvatnslausnir, verndun menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.
- **Orka og auðlindir**. Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun vistvænna orkugjafa.
- **Mannvirki**. Áhrif af stækkun byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar og breytingar.
- **Náttúruvá**. Áhrif af auknum gróðri til að tempra vind og bæta skjól.

Gögn hverfisskipulags

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

Fylgiskjöl

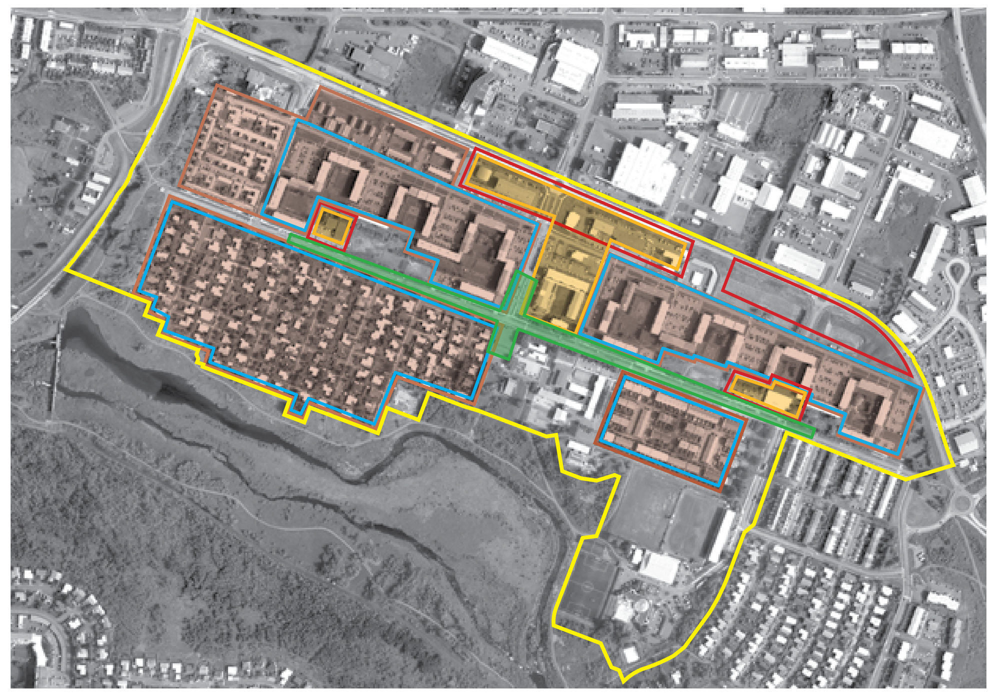
- Borgarhluti 7 Árbær– Íbúaþátttaka og samráð 14.09.2018.
- Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbæ, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.

Samgöngur

Stefnan er að gera Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ að borgargötum með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi. Þar er gert ráð fyrir lykil strætóstöð, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og deilibílum. Stefnt er að því að fjölga ekki bílstæðum í hverfinu. Núverandi gönguleiðir eru festar í sessi og tenging við Elliðaárdal og Fylkissvæði styrktar. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti. Stefnt er að endurbótum á undirgöngum við Höfðabakka.

Samfélag

Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu um allt að 570 með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum. b) Þétta byggð í hverfiskjarna í Ásnum. c) Þétta byggð við Rofabæ 7–9 og 37–39. d) Heimila hækkun fjölbýlishúsa við Hraunbæ og Rofabæ. Nærþjónusta fyrir hverfið er við Ásinn og á þéttingarsvæði við Rofabæ 7–9 og 37–39.
Bætt aðkoma og aðgengi frá hverfinu að nærþjónustu sett í forgang. Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



Vistkerfi og minjar

Stefnan er að verja vistkerfi í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir órökstuddu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum, eftir því sem við á og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér. Hverfisvernd er sett á ákveðin svæði og/eða hús til að vernda sérkenni byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

Yfirlitsuppdráttur 1:3000

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi

Opin svæði - Borgarland

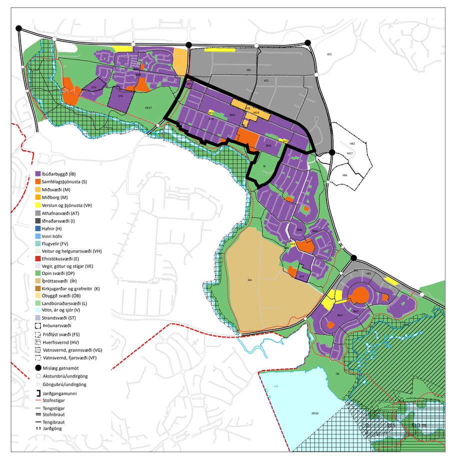
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- K — Kyrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum

Samgöngur

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

Annað

- T Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 7.1.1.ÍB — Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
  - ÍB: Íbúðarbyggð
  - S: Samfélagsþjónusta
  - M: Miðsvæði
  - OP: Opið svæði
  - B: Borgargata
  - ÍÞ: Íþróttasvæði
  - 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)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar



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

Útgáfa B (12.9.2019):

- Einingu 7.2.15 breytt úr þróunarreit í opið svæði.
- Byggingarreitum fjölgað í Rofabæ 7-9 til skýringar.
- Fornleifar og hverfisvernd merkt inn á uppdrátt og stefnukort (vistkerfi og minjar), skv. gögnum frá Borgarsögusafni.
- Hverfisvernd sett á einingu 7.2.3 og tvö hús innan einingarinnar fá sérstaka hverfisvernd (Hábær 39 og Fagribær 19).
- Afmörkun kvaða vegna stofnlagna Veitna uppfærð og merkt inn á stefnukort (orka og auðlindir)
- Kyrrlátt svæði merkt inn í einingu 7.2.9 og stefnukort.
- Lega nýrra göngu- og hjólastíga uppfærð.
- Möguleg hækkun fjölbýlishús við Hraunbæ 109 og 111 sýnd á uppdrætti.

Gæði byggðar

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs og staðaranda, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningasrými eru efld með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Bæjarbraut og Árbæjarkirkju ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Bæjarhálsi og Höfðabakka. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlátt svæði, sem ætlað er til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum.

Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæðis í hverfinu, heimila húseigendum að reisa stærri úrgangsskýli á eigin lóð og bæta aðstæður fyrir flokkun. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilbíla miðsvæðis í hverfinu. Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafmagns sem merkt eru sem Veitukerfi á stefnukort og hverfisskipulgasuppdrátt.

Mannvirki

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði sem mest vistvæn og sjálfbær og að líftími þeirra verði sem lengstur. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem er ætlað að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borginni. Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.

Náttúruvá

Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.

7.2 Árbær

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3.000 á A0

Dagsetning
14.12.2018 breytt: 12.9.2019

Teikninganúmer
0101

Útgáfa
B

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

Hverfisskipulag Reykjavíkur
Reykjavíkurborg