

Elliðaárvogur/Ártúnshöfði - Svæði 1: Krossamýrartorg

Athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa að deiliskipulagi fyrir Elliðaárvog/Ártúnshöfða, svæði 1. - Krossamýrartorg á Ártúnshöfða. Svæðið er um það bil 16 ha að stærð. Tillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu um 1570 íbúða, skóla, verslunar- og þjónustusvæði við Krossamýrartorg, almenningsrýmum, borgarlínu og borgarlínustöð. Samhliða skipulagsgerðinni er unnið að vistvottun skipulagsins samkvæmt forsendum vistvottunarkerfisins BREEAM Communities.

Tillagan er lögð fram til samþykktar í samræmi við eftirfarandi gögn ráðgjafa frá Arkís arkitektum og ASK arkitektum:

- Almenn greinargerð fyrir svæði 1 (og svæði 2), dags. 4. júní 2021 og síðast uppfærð 3. desember 2021
- Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð fyrir svæði 1, dags. 4. júní 2021 og síðast uppfærðir 3. desember 2021.
- Deiliskipulags- og skýringaruppdrættir, dags. 4. júní 2021 og síðast uppfærðir 3. desember 2021.

Einnig er lögð fram Hönnunarhandbók fyrir opin svæði, inngarða og almenningsrými dags. 4. júní 2021, unnin af Landslagi, samgöngumat Verkís dags. júní 2021 og síðast uppfært 1. desember 2021, Húsakönnun fyrir Ártúnshöfða svæði 1-4 dags. apríl 2021, hljóðvistarskýrsla Verkís dags. maí 2021, umhverfisskýrsla Verkís dags. maí 2021 og mengunarrannsókn Verkís dags. maí 2020.

Tillagan var auglýst frá 7. júlí 2021 til og með 31. ágúst 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Veitur dags. 18. ágúst 2021, Stefán Auðólfsson f.h. Tak-Malbik ehf. dags. 31. ágúst 2021, Samtök um bíllausan lífstíl dags. 31. ágúst 2021 og Árni Davíðsson dags. 31. ágúst 2021. Einnig er lögð fram fornleifaskráning Borgarsögusafns Reykjavíkur, skýrsla nr. 212 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. desember 2021.



Athugasemdir og svör

Tillagan var auglýst frá 7. júlí 2021 til og með 31. ágúst 2021.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/umsögn:

1. Veitur, dags. 18. ágúst 2021
2. Stefán Auðólfsson f.h. Tak-Malbik ehf., dags. 31. ágúst 2021
3. Samtök um bíllausan lífstíl, dags. 31. ágúst 2021
4. Árni Davíðsson, dags. 31. ágúst 2021

1. Bréf Veitna, dags 18. ágúst 2021

- Umfjöllun um dreifistöðvar rafmagns sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
- Dreifistöðvarými á reitum 8, 9A, 9B, 9C, 10B og 11 verða hluti af byggingunni sem þau tilheyrja.
- Veitur leggja til skilmála um dreifistöðvar í byggingum annarra. (Staðsetning, uppbygging, aðgengi, kostnaður, rekstur)
- Dreifistöð við Reit 1 verður á eigin lóð (4m x 4m)
- Lögð áhersla á mikilvægi þess að unnið verði í góðu samráði og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu og styrkingu lagna þar sem þess er þörf.



Dreifistöðvar rafmagns
Fyrirhuguð dreifistöð rafmagns



Núverandi dreifistöðvar rafmagns (víkjandi)



Mynd úr skilmálahefti deiliskipulags (Kafli 6.6)

Svar:

- Tekið undir mikilvægi þess að unnið verði í góðu samráði við Veitur.
- Mikilvægt er að dreifistöðvar falli vel að byggð. Leiðbeinandi staðsetning þeirra sýnd á uppdrætti.
- Reit 13 (lód fyrir dreifistöð við Reit 1) bætt við skilmálatöflu í kjölfar auglýsingar.
- Kostnaðarpátttaka Veitna og kostnaðarskipting aðila lýtur sömu reglum og á öðrum uppbyggingarsvæðum í Reykjavík. Atriði er varða kostnað og rekstur ekki hluti af gerð deiliskipulags.
- Texta bætt við skilmála (Kafli 6.6.) vegna athugasemda frá Veitum:



„Dreifistöðvarýmin sem byggð verða á reitum 8, 9A, 9B, 9C, 10B og 11 verða hluti af byggingunni sem þau tilheyra og munu Veitur ekki eiga rýmið né eignast það. Aðkoma vinnutækja og starfsmanna skal vera tryggð á öllum tímum sólarhringsins fyrir rekstur og viðhald. Afnotaréttur af dreifistöðvarými og umferðarréttur um lóðina og réttur til að grafa niður jarðstrengi, er kvöð á húsi og lóð og í gildi allan þann tíma sem Veitur starfrækja dreifistöð í húsinu. Veitur hafa heimild til að setja niður og viðhalda lögnum og strengjum á lóð og ganga um sameign eins og rekstur dreifistöðvarinnar krefst hverju sinni.

Lóðarhafi skilar rýminu til Veitna samkvæmt kröfum Veitna.

Staðsetningar og umfangs dreifistöðva skal getið í eignaskiptasamningi.

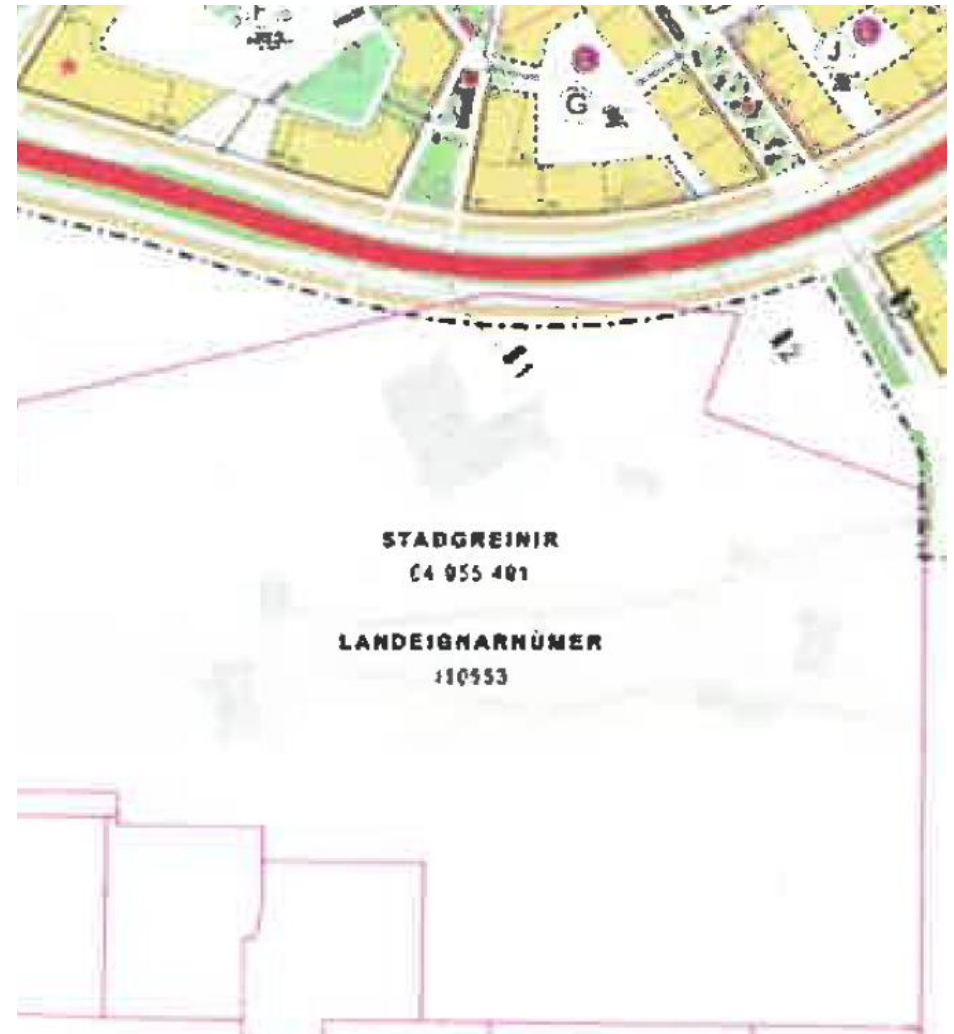
Dreifistöð á reit 1 verður á eigin lóð. Lóðin verður 4 x 4 m að stærð og verður aðkoma að vera tryggð frá götu svo hægt sé að sinna viðhaldi.“

2. Bréf Stefáns Auðólfssonar f.h. Tak-Malbik ehf.

Gerð er athugasemd við að deiliskipulagssvæðið fer inn fyrir mörk lóðarinnar Malarhöfða 10, samanber mynd. Lagt er til að deiliskipulagi þess hluta sem fer inn á lóðina verði frestað.

Svar:

Athugasemdin varðar ekki deiliskipulagssvæðið sem um ræðir (svæði 1) heldur deiliskipulagstillögu fyrir svæði 2 sem auglýst var samhliða.



3. Bréf Samtaka um bíllausan lífstíl, dags. 31. ágúst 2021

Sett er fram sú skoðun að margt mætti betur fara í tillögunni m.a. m.t.t. markmiða Reykjavíkurborgar í samgöngum og aðalskipulagi.

Eftirfarandi fullyrðingar/skoðanir settar fram:

- Bílastæði á yfirborði eru of mörg. Metnaður væri að útrýma þeim alveg.*
- Bílastæðakjallarar eru of margir og verða hvati fyrir íbúa til að eiga bíl. Þeir auka umfang og kostnað sem mun endurspeglast í íbúðarverði.*

Svar: Fjöldi bílastæða í tillögunni er unnin út frá þeim reglum sem settar eru fram í Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar (hluti af aðalskipulagi).

Fjöldi bílastæða áætlaður út frá viðmiðunargildi sem tekur mið af staðsetningu í borginni. Bílastæðum getur fjölgað eða fækkað frá viðmiðunargildinu eftir aðstæðum og skal það rökstutt sérstaklega. Mestu skiptir aðgengi að *almenningsamgöngum*, tækifæri til *samnýtingar* bílastæða, aðgengi að *deilibílum* og sú *samgöngustefna* sem fyrirhuguð er á viðkomandi uppbyggingarreit.



KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
	BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI	
	SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II	
	Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*	
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI (stæði/íbúð)						
Fjölbýli/sérbýli ¹	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		-
Námsmannabúðir ²	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,2	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimil ³	Miða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal meta hverju sinni.					

Tækifæri til að fækka bílastæðum eru helst á:

1. Stærri byggingareitum eða hverfum.
2. Byggingarreitum með blandaðri landnotkun.
3. Í nágrenni við góðar almenningsamgöngur.

Deiliskipulagssvæðið fellur undir allar þrjár skilgreiningarnar og því var unnið samgöngumat. (Verkís, dags. júní 2021, uppfært 1. desember 2021).

Í samgöngumati er metið með markvissum hætti hvernig deiliskipulagstillögur leitast við að ná markmiðum Reykjavíkurborgar um breyttar ferðavenjur á nýjum uppbyggingarsvæðum.

Eitt meginstefið í tillögunni er að stuðla að eins góðri samnýtingu bílastæða og kostur er. Á reitum 8, 9, 10 og 11 er gert ráð fyrir að 90% bílastæða í kjöllum séu samnýtanleg. (Sjá Mynd 1.)



Mynd 1 - Deiliskipulagssvæðið: Samnýtanlegir kjallarar sýndir með dekkri lit. Gert er ráð fyrir að um 68% allra bílastæða á deiliskipulagssvæðinu verði samnýtanleg.

Deiliskipulagsáætlunin er einn áfangi af nokkrum sem áætlað er að ráðast í á næstu árum í samræmi við rammaskipulag og aðalskipulag.

Gert er ráð fyrir því að samnýtanleg bílastæði í bílakjöllurum á deiliskipulagssvæðinu komi einnig til með að nýtast við samgöngumat og útreikninga á bílastæðapörf nærliggjandi uppbyggingarsvæða, sér í lagi á þróunarreitum 5 og 8 (sjá mynd 2).

Heildarfjöldi bílastæða á svæði 1 tekur þannig mið af því að mun fleiri íbúar en íbúar svæðis 1 munu nota sameiginlegu bílakjallarana á deiliskipulagssvæðinu í framtíðinni.

Aðferðafræðin við útreikninga á fjölda og fyrirkomulag bílastæða á skipulagssvæðinu er framsýn og tekur fullt mið af Bíla- og hjólastæðastefnu borgarinnar, vistvænum samgönguháttum s.s. Borgarlínu, strætisvögnum og hjólreiðum.

Ekki er fallist á að bílastæði á svæðinu séu of mörg.



Mynd 2. Áfangaskipting skipulags- og annarra þróunarsvæða

Elliðaárvogur / Ártúnshöfði – Svæði 1: Krossamýrartorg

Athugasemdir og svör

Forsendur er varða starfsemi á reitum 10 A, B, C hafa verið endurmetnar í kjölfar auglýsingar og sérskilmálar þessara reita hafa verið lagfærðir til að skerpa á rýmri skilgreiningu þeirrar starfsemi sem þar má þróa.

Samgöngumat hefur verið uppfært til samræmis við rýmri skilgreiningu og hámarksfjölda bílastæða á deiliskipulagssvæðinu hefur verið lagfærður til samræmis við endurskoðað samgöngumat.

Bílastæðum í sameiginlegum bílakjöllurum fækkar þar með um 140 frá auglýstri tillögu og bílastæðum á yfirborði fækkar um 40. Með því að fækka bílastæðum á yfirborði er komið til móts við athugasemdir.

Ítarlegri útskýringum á hugmyndafræði bílastæðamála fyrir svæðið og samræmi við samgöngumat hefur verið bætt við skilmála (Kafli 4.4 *Bílastæði*).

Auglýst tillaga:

Lóð	Stærð lóðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými) (2)	Valkvætt (A rými) (3)	Samtals: (A rými)	B-rými:	Samtals: (A+B rými)	NHL ofanjarðar	Kjallari (4) (A+B rými)	Heild (A+B rými)	NHL lóða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark (5):	Hjólstæði lágmark (6):
	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²	m ²		Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi
1	4.808	4-7 h+3K	12.600	0	0	12.600	1.000	13.600	2,8	6.000	19.600	4,1	145	85	280
2	3.735	4-7 h+3K	9.500	0	0	9.500	800	10.300	2,8	4.500	14.800	4,0	110	65	210
3	4.327	3-6 h+2K	11.400	0	600	12.000	1.000	13.000	3,0	5.500	18.500	4,3	140	85	263
4	735	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0
5	3.690	3-7 h+2K	8.600	0	600	9.200	800	10.000	2,7	4.000	14.000	3,8	105	40	203
6	3.824	3-6 h+2K	9.900	0	600	10.500	800	11.300	3,0	4.000	15.300	4,0	120	50	223
7	5.997	4-7 h+3K	12.200	0	1.400	13.600	1.000	14.600	2,4	6.500	21.100	3,5	150	90	297
8	5.463	4-11 h+3K	11.000	5.000	7.800	23.800	1.400	25.200	4,6	17.500	42.700	7,8	160	350	360
9A	5.546	3-8 h+3K	0	11.900	2.000	13.900	100	14.000	2,5	8.000	22.000	4,0	10	170	506
9B	5.254	4-14 h+3K	12.500	7.000	3.300	22.800	1.100	23.900	4,5	11.500	35.400	6,7	150	250	547
9C	4.513	2-13 h+3K	11.000	6.000	2.800	19.800	900	20.700	4,6	11.500	32.200	7,1	140	250	396
10A	2.817	3-6 h+2K	7.200	0	0	7.200	600	7.800	2,8	3.000	10.800	3,8	90	30	170
10B	5.734	3-7 h+2K	0	18.300	0	18.300	400	18.700	3,3	10.000	28.700	5,0	0	145	544
10C	5.184	2-8 h+2K	0	8.400	3.400	11.800	300	12.100	2,3	7.000	19.100	3,7	0	100	132
11	4.347	3-9 h+3K	6.600	6.800	0	13.400	600	14.000	3,2	8.000	22.000	5,1	80	150	223
12A	4.351	4-6 h+3K	9.600	600	500	10.700	800	11.500	2,6	5.000	16.500	3,8	115	70	236
12B	2.801	4-6 h+3K	4.600	300	0	4.900	400	5.300	1,9	3.000	8.300	3,0	55	30	106
Alls	73.126		126.700	64.300	23.000	214.000	12.000	226.000		115.000	341.000		1.570	1.960	4.696

- (1) Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mælíblaða
- (2) Verslun, þjónusta, skrifstofur, stofnanir og önnur atvinnustarfsemi
- (3) Notkunarflokkur er valkvæður, ýmist sem íbúðir eða fyrir atvinnustarfsemi.

Stæði í götu (gjaldskyld):	240
Heildarfjöldi stæða S1:	2.200
Þar af samnýtanleg:	1.514

Lagfærð tillaga:

Lóð	Stærð lóðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými) (2)	Valkvætt (A rými) (3)	Samtals: (A rými)	B-rými:	Samtals: (A+B rými)	NHL ofanjarðar	Kjallari (4) (A+B rými)	Heild (A+B rými)	NHL lóða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark (5):	Hjólstæði lágmark (6):	
	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²	m ²		Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi	
1	4.808	4-7 h+3K	12.600	0	0	12.600	1.000	13.600	2,8	6.000	19.600	4,1	145	85	0	280
2	3.735	4-7 h+3K	9.500	0	0	9.500	800	10.300	2,8	4.500	14.800	4,0	110	65	0	210
3	4.327	3-6 h+2K	11.400	0	600	12.000	1.000	13.000	3,0	5.500	18.500	4,3	140	85	0	263
4	735	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0	0
5	3.690	3-7 h+2K	8.600	0	600	9.200	800	10.000	2,7	4.000	14.000	3,8	105	40	0	203
6	3.824	3-6 h+2K	9.900	0	600	10.500	800	11.300	3,0	4.000	15.300	4,0	120	50	0	223
7	5.997	4-7 h+3K	12.200	0	1.400	13.600	1.000	14.600	2,4	6.500	21.100	3,5	150	90	0	297
8	5.463	4-11 h+3K	11.000	5.000	7.800	23.800	1.400	25.200	4,6	17.500	42.700	7,8	160	340	306	360
9A	5.546	3-8 h+3K	0	11.900	2.000	13.900	100	14.000	2,5	8.000	22.000	4,0	10	140	126	506
9B	5.254	4-14 h+3K	12.500	7.000	3.300	22.800	1.100	23.900	4,5	11.500	35.400	6,7	150	250	225	547
9C	4.513	2-13 h+3K	11.000	6.000	2.800	19.800	900	20.700	4,6	11.500	32.200	7,1	140	250	225	396
10A	2.817	3-6 h+2K	7.200	0	0	7.200	600	7.800	2,8	3.000	10.800	3,8	90	0	0	170
10B	5.734	3-7 h+2K	0	18.300	0	18.300	400	18.700	3,3	10.000	28.700	5,0	0	121	109	544
10C	5.184	2-8 h+2K	0	8.400	3.400	11.800	300	12.100	2,3	7.000	19.100	3,7	0	64	58	132
11	4.347	3-9 h+3K	6.600	6.800	0	13.400	600	14.000	3,2	8.000	22.000	5,1	80	150	126	223
12A	4.351	4-6 h+3K	9.600	600	500	10.700	800	11.500	2,6	5.000	16.500	3,8	115	70	0	236
12B	2.801	4-6 h+3K	4.600	300	0	4.900	400	5.300	1,9	3.000	8.300	3,0	55	30	0	106
13 (7)	16	1	0	16	0	16	0	16	1,0	0	16	1,0	0	0	0	0
Alls	73.142		126.700	64.316	23.000	214.016	12.000	226.016		115.000	341.016		1.570	1.820	1.175	4.696

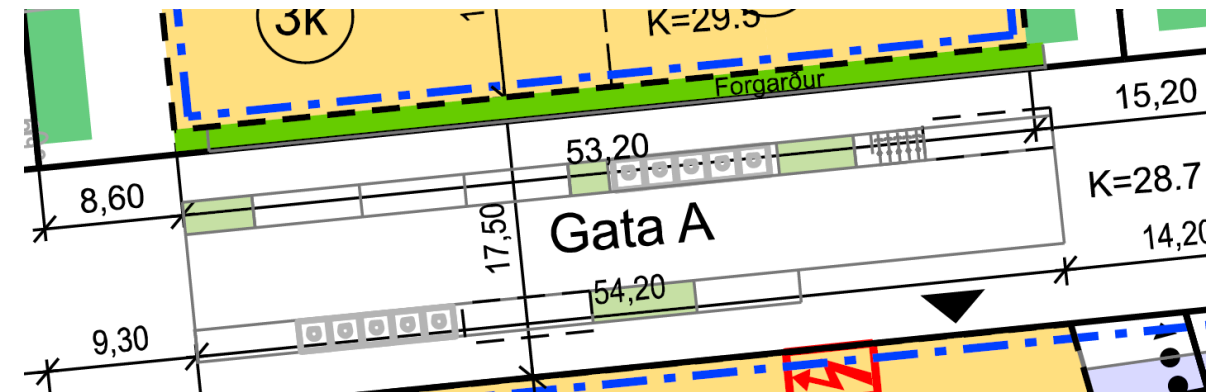
- (1) Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mælíblaða
- (2) Verslun, þjónusta, skrifstofur, stofnanir og önnur atvinnustarfsemi
- (3) Notkunarflokkur er valkvæður, ýmist sem íbúðir eða fyrir atvinnustarfsemi.

Stæði í götu (gjaldskyld):	200
Heildarfjöldi stæða S1:	2.020
Þar af samnýtanleg ca.:	1.375
Hlutf. samnýtanlegra stæða:	68%

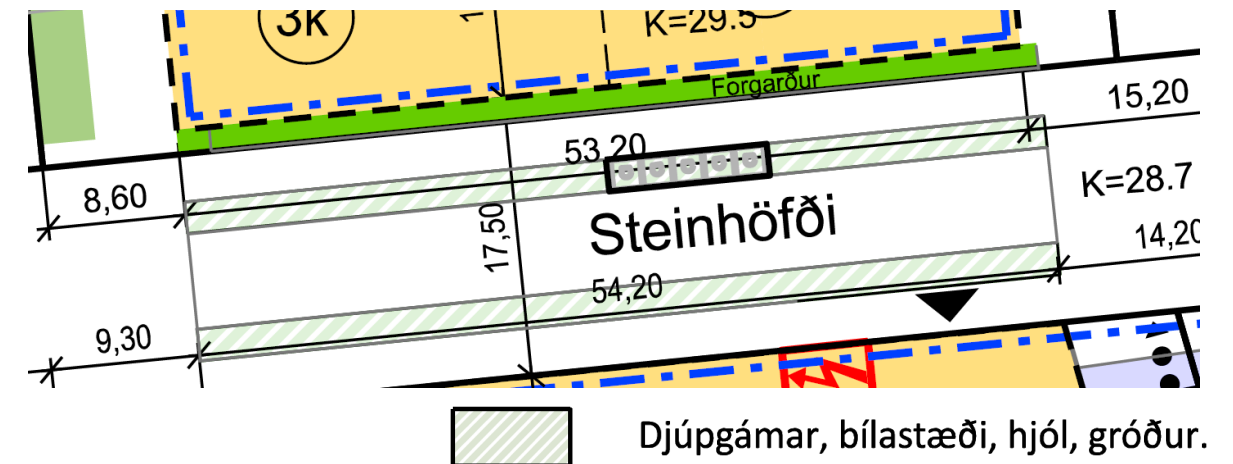
Skipulagsuppráttur hefur jafnframt verið uppfærður:
Hvert og eitt bílastæði á yfirborði er ekki lengur teiknað nákvæmlega upp í göturýminu.

Endanlegt fyrirkomulag hornréttra og samsíða bílastæða í göturými ræðst í frekari hönnun og útfærslu gatna út frá algildri hönnun og aðgengis- og öryggismálum. Reynt verður eftir fremsta megni að setja samsíða bílastæði þar sem því verður við komið.

Auglýst tillaga, dags. 4. júní 2021:



Lagfærð tillaga, dags. 4. júní 2021, síðast uppfærð 3. desember 2021:



c) Göturnar í hverfinu eru of breiðar og margar. Mun leiða til háhraðaaksturs og hvetur til bílferða.

Svar: Öll umferð er skipulögð á forsendum gangandi og hjólandi umferðar sem verður í forgangi. Öll þjónusta, verslun og skólar ásamt Borgarlínustöð er í göngufæri og allt skipulag hverfisins tekur mið af því. Skipulagið gerir ráð fyrir hægakstri um allt hverfið.

d) Í stað þess að hafa allar þessar götur mætti gera breiða og fallega göngustíga og gangstéttar og nýta yfirborðið á fjölbreyttari vegu (kaffihús, matarvagnar, útileiksvæði, göngustígar, hjólastígar, litlir garðar, bekkir, hornbúðir og torg).

Svar: Hönnunarhandbók sem fylgir tillögunni sýnir útfærslur almenningsrýma, gatna, stíga og opinna svæða. Markmiðið með handbókinni er að skapa lífvænlega byggð þar sem fólk er í fyrsta forgangi, byggð sem er félagslega, umhverfislega og efnahagslega sjálfbær. Endanleg útfærsla og breidd gatna ræðst í frekari hönnun. Áhersla er lögð á að öll umgjörð og almenningsrými borgarhlutans geti boðið upp á fjölbreytta nýtingarmöguleika og þjónustu við íbúa. Meðfram gönguleið til og frá Borgarlínustöð er gert ráð fyrir verslun og annarri þjónustu.



ELLIDAÁRVOGUR | ÁRTÚNSHÖFÐI

HÖNNUNARHANDBÓK



UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ REYKJAVÍKURBORGAR



e) *Skipuleggja ætti hverfið m.t.t þess að Borgarlínan, aðrar almenningssamgöngur og léttir fararmátar eru framtíðin.*

Svar: Tillagan var unnin m.t.t. þess að Borgarlínan, aðrar almenningssamgöngur og fjölbreyttir ferðamátar fléttist og fari vel saman og séu framtíðin.

Jafnframt benda Samtök um bíllausan lífsstíl á eftirfarandi:

- *Spurt hvernig tillagan fellur að markmiðum aðalskipulags, samgöngusáttmálans, loftslagsáætlunar og græna plansins.*
- *Í nýjum hverfum er tækifæri til þess að búa til grænt borgarskipulag til framtíðar. Að koma fólki frekar en bílum á yfirborðið, að hvetja fólk til þess að ferðast um hjólandi, hlaupandi eða í almenningssamgöngum frekar en í einkabílum.*
- *Í áætluninni er tækifæri til þess að sleppa einfaldlega bílastæðum bæði ofan- og neðanjarðar og/eða koma bílum fyrir í miðlægum bílastæðahúsum og greiða umferð innan hverfa fyrir alla aðra samgöngumáta en einkabílinn.*

Svar: Tillagan samræmast öllum ofangreindum ábendingum.

4. Bréf Árna Davíðssonar, dags. 31. ágúst 2021

Settar eru fram eftirfarandi athugasemdir/skoðanir:

- a) *Ekki er ýtt nægjanlega undir samnýtingu bílastæða milli íbúða og þjónustu og bent á að frekar ætti að skipuleggja þau innan hverfa en innan lóða/reita.*
- b) *Bílastæði eiga helst að vera í sérstökum bílastæðahúsum eða samsíða götum síður í bílakjöllurum undir húsum, til að bílastæði móti ekki húsagerð og skipulag. Kjörið er að hafa bílastæðahús meðfram stofnbrautum til að bæta hljóðvist í hverfum og stytta akstursvegalengdir.*

Svar: Eitt megin stefið í deiliskipulagstillögunni er að stuðla að eins góðri samnýtingu bílastæða og kostur er. Á reitum 8,9,10 og 11 er til að mynda gert ráð fyrir 90% samnýtingu stæða í samnýtanlegum bílastæðahúsum, alls 1175 bílastæði. Í götu er gert ráð fyrir allt að 200 bílastæðum sem öll eru samnýtanleg. 68% allra bílastæða á deiliskipulagssvæðinu eru þannig samnýtanleg.

Engar stofnbrautir liggja í gegnum svæðið og eingöngu gert ráð fyrir hægakstri ökutækja. Bílastæðakjallarar eru staðsettir miðsvæðis á skipulagssvæðinu til að fá sem besta samnýtingu.

c) Bílaskjallarar undir húsum eiga ekki að vera breiðari en byggingin yfir skjallaranum til að garðar og leiksvæði verði nýtileg og vistleg.

Svar: Deiliskipulagið gerir ráð fyrir regngörðum þar sem hægt er að koma þeim fyrir. Kröfur um regngarða koma fram í sérskilmálum hvers reits. Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.a.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði eins og þökum eða bílaskjöllurum. Þannig verða til betri ræktunarskilyrði fyrir fjölbreyttan gróður í inngörðum húsa sem nýttast íbúum sem dvalar- og leiksvæði.

d) Allar íbúðir ætti að selja án bílastæðis. Ef bílastæði eru seld á að gera það sérstaklega og án tengingar við íbúð eða fasteign. Þetta er til að lækka íbúðaverð og til að notendur greiði fyrir þjónustuna en ekki aðrir.

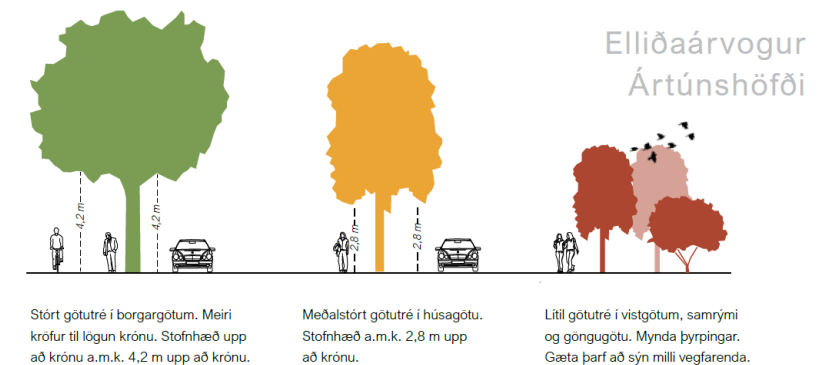
Svar: Ein megináhersla skipulagsins snýr að því að stuðla að sem mestri samnýtingu bílastæða og að allt bílastæðabókhalð sé í samræmi við samgöngumat og Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Í því ljósi er lögð áhersla á að halda sérmerktum bílastæðum í lágmarki. Sem fyrr segir er gert ráð fyrir að um 68% allra bílastæða á deiliskipulagssvæðinu séu samnýtanleg. Gert er ráð fyrir því að íbúar hafi val um að kaupa sér íbúð á skipulagssvæðinu án þess að henni fylgi sérmerkt stæði. Þess má geta að heildarfjöldi bílastæða sem ekki eru samnýtanleg er aðeins um 40% af heildarfjölda íbúða á deiliskipulagssvæðinu.

e) Öll bílastæði að öðru leyti ættu að vera með gjaldskyldu. Það er í langtímaleigu fyrir íbúa og starfsfólk eða með skammtíma gjaldskyldu. Þetta er lykilatriði til að koma í veg fyrir offjárfestingu í bílastæðum.

Svar: Gert er ráð fyrir að öll sameiginleg bílastæði á yfirborði og í kjöllum verði gjaldskyld.

f) Lágmark 5-10% yfirborðs ætti að vera klætt með trjágróðri sem getur tekið út fullan vöxt til að skapa vistlegt umhverfi í hverfum og draga úr meðalvindi og sviptivindum.

Svar: Lögð er rík áhersla á gróður og grænt umhverfi almenningsrýma á deiliskipulagssvæðinu. Skv. hönnunarhandbók fyrir Ártúnshöfða er gert ráð fyrir að stærri götutrjám verði plantað með taktföstum hætti ásamt ofanvatnsbeðum með náttúrulegum gróðri, m.a. blómstrandi plöntum og berjarunnum í bland við sígrænar plöntur sem gefa tilfinningu fyrir árstíðum. Áhersla á gróður og götutré mun skapa vistlegt umhverfi almenningsrýma og skapa góð og skjólsæl dvalarsvæði.

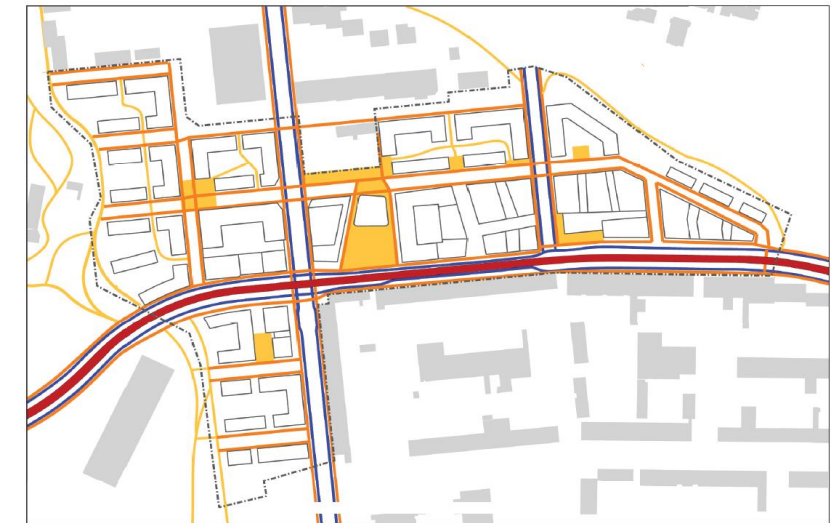


g) *Ef byggðir eru stórir reitir á að gera ráð fyrir göngu og hjólaleiðum í gegnum þá sem henta fyrir ferðir fólks til að samgöngur gangandi og hjólandi verði þægilegri, áhugaverðari og áfangastaðir aðgengilegri.*

Svar: Tillagan gerir ráð fyrir fjölbreyttum gönguleiðum um svæðið og til og frá almenningssamgöngum, skólum, verslun og þjónustu o.s.frv. Leiðirnar liggja bæði meðfram götum og er fléttað inn í byggðina, torg og almenningurými sem og græn svæði. Lögð er áhersla á þrepalausar tengingar í gegnum inngarða.

h) *Jarðhæðir eiga helst að bjóða upp á líflegt umhverfi, þar sem það á við, t.d. þjónustu, verslun, iðnfyrirtæki, veitingastaði, kaffihús, leikskóla eða eitthvað annað. Í íbúðarhúsum, þar sem það á við, ættu að vera íbúðir á jarðhæð, með forgörðum. Þetta er til að skapa líflegt og aðlaðandi rými fyrir alla. Lokuð rými með bílastæðum eða bílastæðakjallarar ættu ekki að vera á jarðhæðum.*

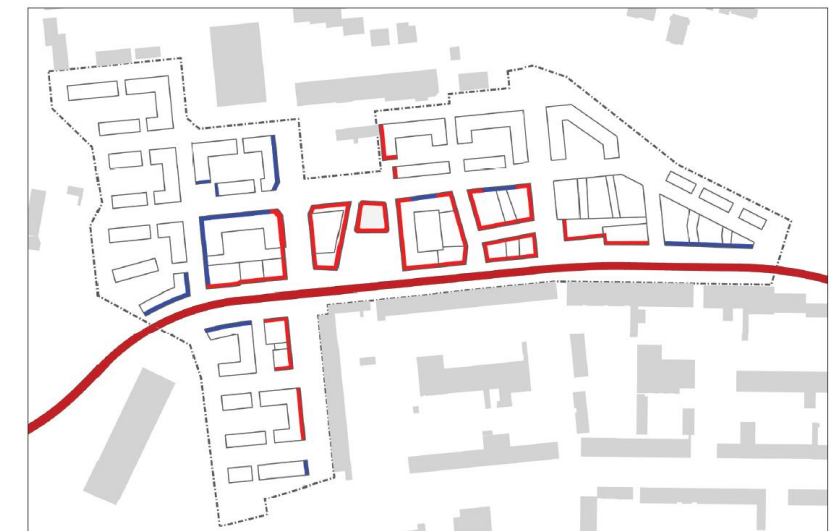
Svar: Þjónustustarfsemi er skilyrt á völdum stöðum í byggðinni. Mat fór fram á raunhæfu framboði á þjónusturýmum m.t.t. byggðarinnar. Gott þykir að flétta hana inn í byggðina en ekki má ofmeta þörf á henni. Lögð er áhersla á að byggðin sé þéttust og þjónustan mest næst almenningssamgöngum.



Göngu og hjólaleiðir

Göngustigur

Hjólastigur



Virkar götuhliðar

Virkr götuhlið-kvæð

Virkr götuhlið-æskileg

i) Fáar innkeyrslur ættu að vera inn á lóð eða reit. Koma ætti í veg fyrir að sú hlið lóðar sem snýr að götu verði ein samfelld innkeyrsla. Visst hlutfall lóðar sem snýr að götu gæti verið klætt gróðri.

Svar: Ekki er keyrt inn og út af lóðum (eða reitum) heldur inn í götur/göturými sem liggja umhverfis þær. Byggðamynstrið er borgarmiðað randbyggðarskipulag þar sem hús leggjast að götu og mynda þannig göturýmið. Aðeins er gert ráð fyrir einni innkeyrslu í bílakjallara á hverjum reit. Í skilmálum er skýrt kveðið á um að innkeyrslurnar skulu vera lokaðar og felldar inn í byggingarmassann. Gert er ráð fyrir að hver götuhlið sé brotin upp með 1-2 rofum í bygginguna sem opnar fyrir birtu og flæði gangandi inn í inngarðana.

j) Rétt getur verið að skipuleggja rekstur bílastæða í hverfinu að hluta eða öllu leyti í sérstöku félagi eða félögum sem sjái um utanumhald, þjónustu, eftirlit og álagningu aukastöðugjalda og stöðvunarbrotagjalda. Virkt eftirlit og utanumhald er mjög mikilvægt til að tryggja reglufylgd með bílastæðum.

Svar: Gert er ráð fyrir að um 68% bílastæða á skipulagssvæðinu verði samnýtanleg en rekstrarform sameiginlegra bílastæðakjallara er ekki hluti af deiliskipulagstillögunni.

Niðurstaða

Tillagan hefur verið lagfærð í kjölfar auglýsingar og er nú sett fram í uppfærðum gögnum dags. 4. júní 2021 og **síðast uppfært 3. desember 2021.**

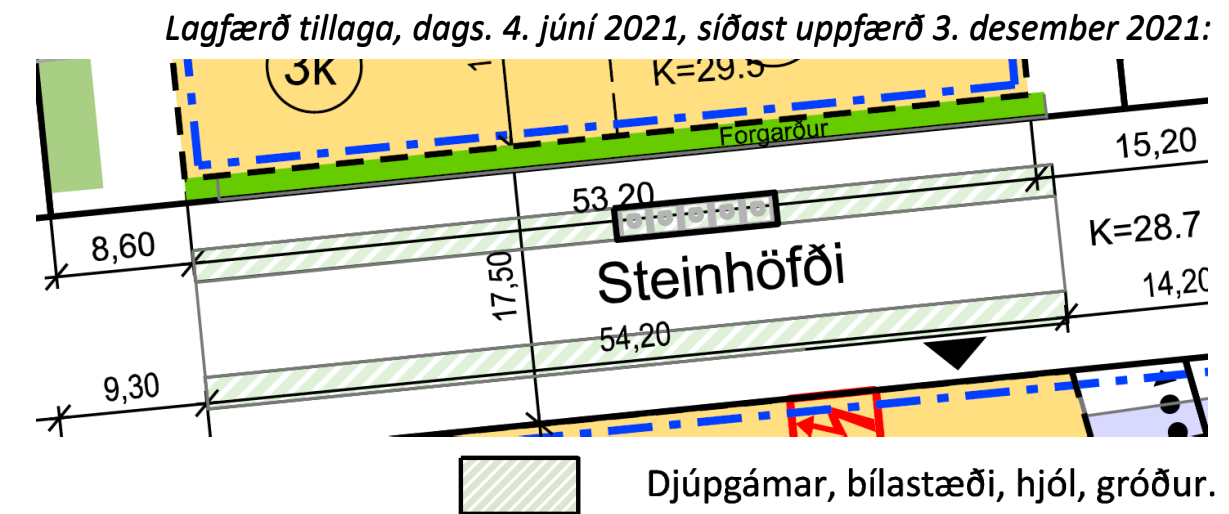
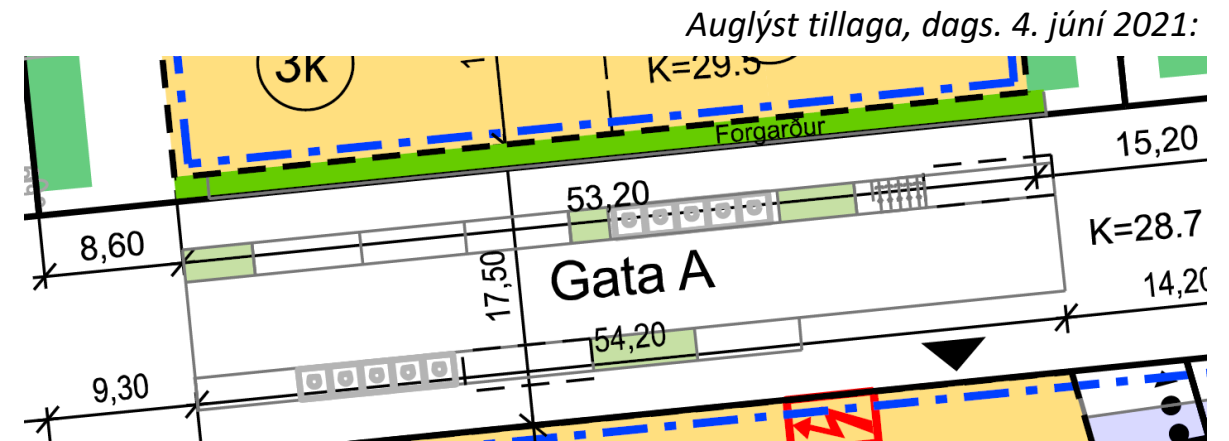
Lagfæringar eru í meginatriðum eftirfarandi:

Uppdráttur og skýringarmyndir:

- Aðalskipulagsuppdráttur uppfærður til samræmis við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
- Götunöfnum bætt inn á deiliskipulagsuppdrátt
- Framsetningu bílastæða, djúpgáma og grænna svæða í göturými breytt til að undirstrika að endanlegt fyrirkomulag ráðist við frekari hönnun og útfærslu gatna.

Almenn greinargerð fyrir svæði 1 (og 2):

- Skerpt á almennum atriðum er varða m.a. orkunýtingu, meðhöndlun úrgangs og aðgengismál



Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð fyrir svæði 1:

- Forsendur er varða starfsemi á reitum 10A,B,C endurmetnar og skerpt á rýmri skilgreiningu þeirrar starfsemi sem þar má þróa. Samgöngumat endurskoðað til samræmis við rýmri skilgreiningu og bílastæðafjöldi á deiliskipulagssvæðinu lagfærður til samræmis við endurskoðað samgöngumat. Skilmálatafla uppfærð.
- Ítarlegri útskýringu á hugmyndafræði bílastæðamála og samræmi bílastæðabókhalds við endurskoðað samgöngumat bætt við skilmála (Kafli 4.4. *Bílastæði*).
- Lóð fyrir dreifistöð bætt inn í skilmálatöflur, til samræmis við auglýstan deiliskipulagsuppdrátt, og texti í kafla 6.6 lagfærður í kjölfar athugasemda frá Veitum.
- Umfjöllun um regngarða lagfærð í greinargerð og kröfur samræmdar milli reita í sérskilmálum.
- Sérskilmálar fyrir reiti 9A, 9B og 9C lagfærðir og samrýmdir hvað varðar möguleika á tilfærslu bílastæðaheimilda milli reita, vindgreiningar og kynningu aðaluppdráttá.



Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram í eftirfarandi gögnum, þ.e. með lagfæringum á auglýstri tillögu:

- Almenn greinargerð fyrir svæði 1 (og svæði 2), dags. 4. júní 2021 **og síðast uppfærð 3. desember 2021.**
- Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð fyrir svæði 1, dags. 4. júní 2021 **og síðast uppfærðir 3. desember 2021.**
- Deiliskipulags- og skýringaruppdrættir, dags. 4. júní 2021 **og síðast uppfærðir 3. desember 2021.**

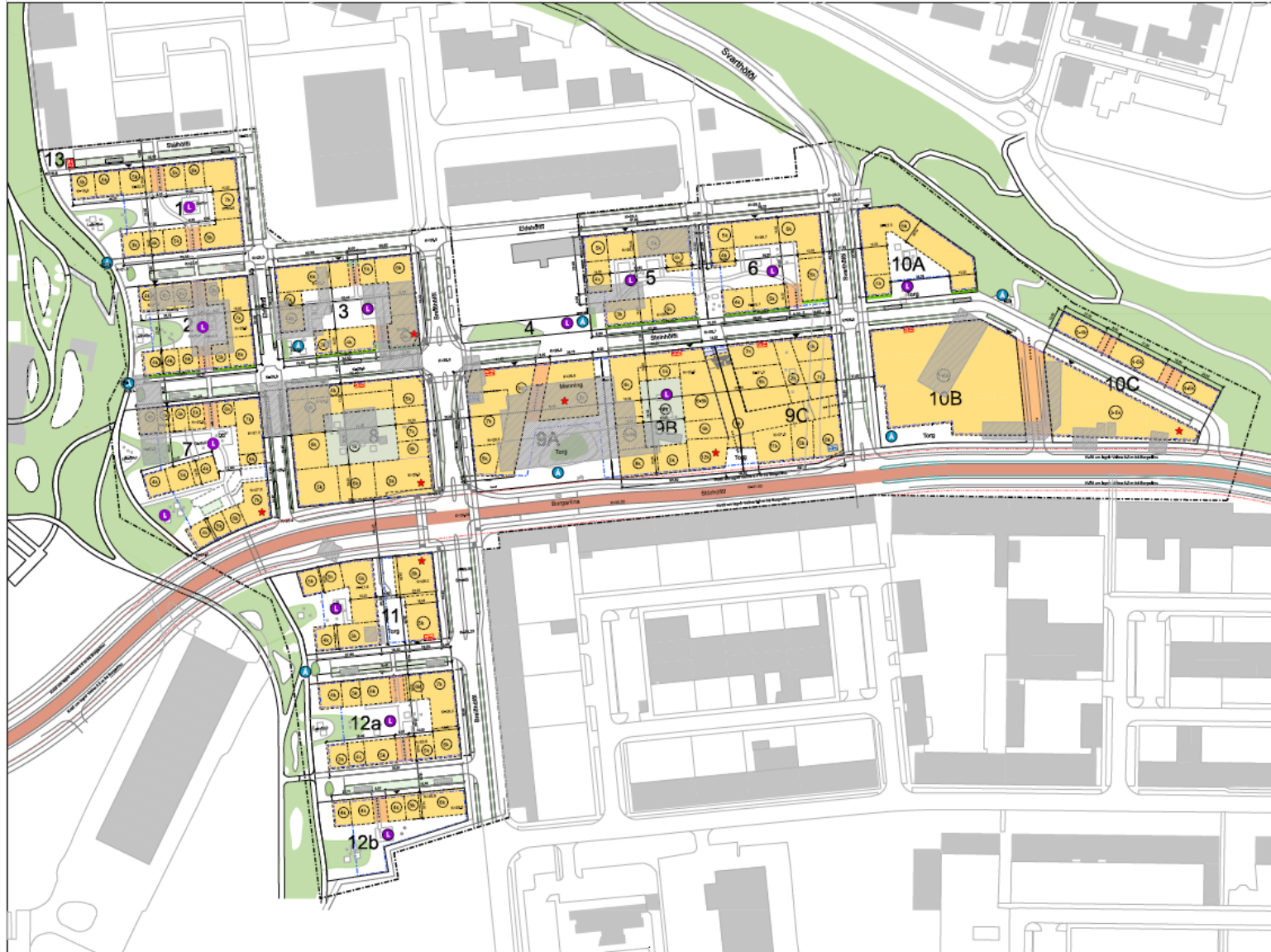
Þá fylgir tillögunni uppfært samgöngumat, dags. 4. júní 2021 og **uppfært 1. desember 2021.**

Ítarlegt yfirlit yfir lagfæringar í kjölfar auglýsingar eru listaðar í uppfærðum gögnum.

Elliðaárvogur / Ártúnshöfði – Svæði 1: Krossamýrartorg

Athugasemdir og svör

ÁRTÚNSHÖFÐI SVÆÐI 1



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR

ÞAKYRNGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsvæðis
- Núverandi byggingar
- Váðandi byggingar
- Byggingarmalur niðringanga
- Byggingarmalur ríftins leiðbeinandi
- Byggingarmalur fyrir kjálara og hláttara
- Leiðsörk
- Skráning hæða- leiðbeinandi
- Mál um lagir Vatna 8.5 m til Borgarinnu
- Mál um almenna umhúð gangandi
- Hæðir / kjálari
- Innlýsinga í bilakjálara- leiðbeinandi
- Gróður- leiðbeinandi
- Fargæfingar
- Djúpgámar, bílastæði, hjál, gróður.
- Kennitali
- Hæðarkrömur- leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns- leiðbein. staðset
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Ástangastær
- Leiðsöfn

Deiliskipning hefur verið gerð með tilliti til samræmis við áttunda ára skipulag Reykjavíkur frá 2003, með atvikaáhrifum frá 2015.

Tilgangur er að tryggja lögsögu og samþykkingu ári 2021.

Ágrip um gildisbil, deiliskipningu og birtu í deiliskipningu frá 2015.

Deiliskipning hefur verið gerð í samræmi við skipulag Reykjavíkur frá 2003, með atvikaáhrifum frá 2015.

- Aðalskipulagsupplýsingar hefur verið gefin út af skipulagsráði Reykjavíkur frá 2003.
- Húsgæði hefur verið sett til samræmis við skipulag Reykjavíkur frá 2003, með atvikaáhrifum frá 2015.
- Framfarir gæðisbil, deiliskipningu, og birtu í deiliskipningu frá 2015.
- Leiðsöfn og fargæfingar.



ÁRTÚNSHÖFÐI SVÆÐI 1

DEILISKIPULAGSTILLAGA	11/2021
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR	11/2021
TÖB	05/2021 (11)

Yfirlit yfir lagfæringar: Almenn greinargerð:

EFTIRFARANDI BREYTINGAR HAFA VERIÐ GERÐAR Í NÓVEMBER 2021 Í KJÖLFAR ATHUGASEMDA EFTIR AUGLÝSINGU:

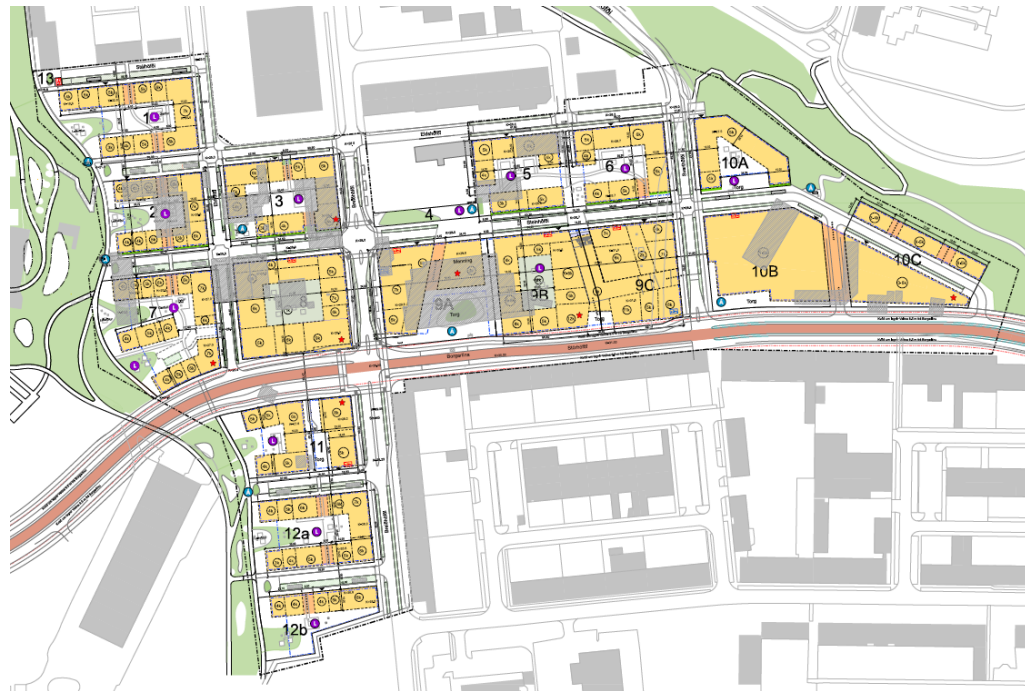
- Aðalskipulagsupplýsingar hefur verið uppfærður til samræmis við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.
- Tilvísanir í fylgiskjöli hafa verið uppfærðar.
- Texti varðandi mengunarhættu í kafla 1.6 hefur verið uppfærður.
- Lágmarks gölfköli hefur verið skilgreindur í kafla 1.7.
- Texti hefur verið uppfærður í kafla 3.5 Landmótun, efnistaka og efnislosun.
- Kröfum varðandi orkunýtingu bygginga hefur verið bætt inn í kafla 8.
- Kröfur varðandi meðhöndlun úrgangs hafa verið skilgreindar nánar í köflum 8.4 og 8.4.1.
- Kröfur varðandi aðgengismál hafa verið skýrðar í ýmsum köflum greinargerðarinnar.

Yfirlit yfir lagfæringar: Skilmálahefti:

- Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á greinargerð í nóvember 2021 í kjölfar athugasemda eftir auglýsingu
- Aðalskipulagsupplýsingar hefur verið uppfærður til samræmis við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.
 - Ný götunöfn hafa verið sett inn á viðeigandi staði samþer tillögu sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði þann 3. nóvember 2021.
 - Sérskilmálar fyrir reiti 9A, 9B og 9C lagfærðir og samrýmdir hvað varðar möguleika á tilferslu bílastæðaheimilda milli reita, undirgreiningu og kynningu aðaluppdráttanna.
 - Sérskilmálar fyrir reiti 10A, 10B og 10C lagfærðir til að skerpa á rýrri skilgreiningu þeirrar starfsemi sem þar má þróa.
 - Umfjöllun um reingröðu lagfærð í greinargerð og kröfur samræmdar milli reita í sérskilmálum.
 - Ítarlegri hönnunarviðmiðum fyrir djúpgáma bætt við og heimild fyrir grenndarstöð við lögjugað sett í sérskilmála fyrir reit 4.
 - Ákvæði um burðarvirki bilakjálara undir inngöðrum gerð skýrari til að þola m.a. gróðurkassa með meiri jarðvegsdýpt.
 - Framsetning heimilda fyrir bílastæði og krafna um samnýtingu þeirra er lagfærð og hámarksföldi stæða lækkaður lítillega til samræmis við endurskoðað samgöngumat.
 - Í kafla 4.4, bílastæði, er bætt við ítarlegri lýsingu á hugmyndafræði bílastæðamála fyrir svæðið og samræmi hennar við endurskoðað samgöngumat.
 - Tilvísanir í hönnunarleiðbeiningar Reykjavíkurborgar hvað varðar hjólaðar og hámarksraða bætt við.
 - Ýmsar minniháttar lagfæringar á uppdráttum til samræmis við ofangreint og framsetningu bílastæða í götu breytt.
 - Atriði varðandi uppgröft, enduvinnslu og vísirfræðigreiningu áréttuð í texta.
 - Lóð fyrir dreifistöð bætt inn í skilmálatölur og texti í kafla 6.6 lagfærður í kjölfar athugasemda frá Veitum.
 - Dagsetningar á skýrslum og fylgigögnum uppfærðar m.t.t. breytinga á þeim gögnum.

Yfirlit yfir lagfæringar á uppdrætti

ÍTAREFNI



Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á greinargerð í nóvember 2021 í kjölfar athugasemda eftir auglýsingu

- Aðalskipulagsuppráttur hefur verið uppfærður til samræmis við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.
- Ný götunöfn hafa verið sett inn á viðeigandi staði samanber tillögu sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði þann 3. nóvember 2021.
- Sérskilmálar fyrir reiti 9A, 9B og 9C lagfærðir og samrýmdir hvað varðar möguleika á tilfærslu bílastæðaheimilda milli reita, vindgreiningu og kynningu aðaluppdráttá.
- Sérskilmálar fyrir reiti 10A, 10B og 10C lagfærðir til að skerpa á rýmri skilgreiningu þeirrar starfsemi sem þar má þróa.
- Umfjöllun um regngarða lagfærð í greinargerð og kröfur samræmdar milli reita í sérskilmálum.
- Ítarlegri hönnunarviðmiðum fyrir djúpgáma bætt við og heimild fyrir grenndarstöð við lðjugarð sett í sérskilmála fyrir reit 4.
- Ákvæði um burðarvirki bílakjallara undir inngörðum gerð skýrari til að þola m.a. gróðurkassa með meiri jarðvegsdýpt.
- Framsetning heilmilda fyrir bílastæði og krafna um samnýtingu þeirra er lagfærð og hámarksfjöldi stæða lækkaður lítillega til samræmis við endurskoðað samgöngumat.
- Í kafla 4.4, bílastæði, er bætt við ítarlegri lýsingu á hugmyndafræði bílastæðamála fyrir svæðið og samræmi hennar við endurskoðað samgöngumat.
- Tilvísanir í hönnunarleiðbeiningar Reykjavíkurborgar hvað varðar hjólreiðar og hámarkshraða bætt við.
- Ýmsar minniháttar lagfæringar á uppdráttum til samræmis við ofangreint og framsetningu bílastæða í götu breytt.
- Atriði varðandi uppgröft, enduvinnslu og vistfræðigreiningu áréttuð í texta.
- Lóð fyrir dreifistöð bætt inn í skilmálatöflur og texti í kafla 6.6 lagfærður í kjölfar athugasemda frá Veitum.
- Dagsetningar á skýrslum og fylgigögnum uppfærðar m.t.t. breytinga á þeim gögnum.

Í eftirfarandi töflu kemur fram viðmið um fjölda bílastæða á svæði 1 og mögulegir þættir til fækkunar þeirra skv. endurskoðuðu samgöngumati. Í neðstu línu kemur fram endurskoðaður heildarfjöldi bílastæða á deiliskipulagssvæðinu, að meðtöldum þeim bílastæðum sem ætlað er að munu einnig þjóna nærliggjandi svæðum:

Matsþættir - Fjöldi bílastæða	Möguleg fækkun	Fjöldi
Viðmið skv. Bíla- og hjólastæðastefnu		1.961
-Samnýting	393	1.568
-Deilibílar	51	1.517
-Samgöngustefna	67	1.450
-Nálægð við almenningsamgöngur	136	1.314
Heildarfjöldi að viðbættum samnýtingarstæðum fyrir nærliggjandi svæði		2020 (þar af 1.375 samnýtanleg)

Lagfæringar í kjölfar auglýsingar útskýrðar:

- Breyttar forsendur á reitum 10A,B,C leiðir til uppfærðs samgöngumats
- Heildarfjöldi bílastæða lagfærður til samræmis við uppfært samgöngumat. Skilmálatafla uppfærð. (Fækkun bílastæða á yfirborði/í borgarlandi kemur til móts við athugasemdir)
- Ítarlegri útskýringum á hugmyndafræði og útreikningum á bílastæðum bætt við Kafla 4.4. *Bílastæði*.
- Lagfærður uppdráttur m.t.t. framsetningar á bílastæðum, djúpgámum og grænum svæðum. (Nánari útfærsla ræðst við frekari hönnun.)

Lagfæringar í kjölfar auglýsingar eru í meginatriðum:

Endurmetnar forsendur á reitum 10ABC

- Skerpt á rýmri skilgreiningu þeirrar starfsemi sem þar má þróa
- Samgöngumat endurskoðað m.t.t. þess.
- Leiðir til fækkunar á bílastæðum á svæðinu (Úr 2200 í 2020):
 - Fækkun um 140 bílastæði í sameiginlegum kjöllurum (fyrst og fremst á Reit 10B)
 - Fækkun um 40 bílastæði á yfirborði
- Hugmyndafræði á bak við bílastæði útskýrð betur í skilmálum (kafla 4.4.)

c) Göturnar í hverfinu séu of breiðar og að það muni leiða til háhraðaaksturs og hvetja íbúa enn frekar til að ferðast á bílum. Akstursgöturnar ættu að vera þrengri og færri, en það hvetur fólk til þess að horfa út fyrir kassa einkabílsins og býr til öruggara samgönguumhverfi á yfirborðinu.

Svar: Allt umferðarskipulag á svæðinu er skipulagt á forsendum gangandi og hjólandi umferðar sem verður í forgangi. Öll þjónusta, verslun og skólar ásamt Borgarlínustöðvum eru í göngufæri og allt skipulag hverfisins tekur mið af því. Endanleg útfærsla og breidd gatna verður útfærð í hönnun á viðkomandi göturými en skipulagið gerir ráð fyrir hægakstri um allt hverfið.

d) Í hverfinu væri hægt að gera breiða og fallega göngustíga og gangstéttar, í stað þess að hafa allar þessar götur væri hægt að nýta yfirborðið á fjölbreyttari vegu svo sem fyrir kaffihús, matarvagna, útileiksvæði, göngustíga, hjólastíga, litla garða, bekki, hornbúðir og torg.

Svar: Við tillögugerðina var unnið markvist að því að öll umgjörð og almenningsrými borgarhlutans geti boðið upp á fjölbreytta nýtingarmöguleika og þjónustu við íbúa borgarhlutans. Fjölbreyttar gönguleiðir liðast um svæðið og styðja við og undirstrika landslagseinkenni, svo sem hamarinn, og tengja þau við flæði hágæða almenningsgangna. Meðfram gönguleið til og frá Borgarlínustöð er jafnframt gert ráð fyrir verslun og annarri þjónustu. Deiliskipulagstillögunni fylgir ennfremur hönnunarhandbók þar sem sýndar eru útfærslur almenningsrýma, gatna, stíga og opinna svæða. Markmiðið með handbókinni er að skapa lífvænlega byggð þar sem fólk er í fyrsta forgangi, byggð sem er félagslega, umhverfislega og efnahagslega sjálfbær.

f) Skipuleggja ætti hverfið m.t.t þess að Borgarlínan, aðrar almenningsamgöngur og léttir fararmátar eru framtíðin.

Svar: Tillagan var unnin m.t.t. þess að Borgarlínan, aðrar almenningsamgöngur og fjölbreyttir ferðamátar fléttist og fari vel saman og séu framtíðin.

Jafnframt er bent er á eftirfarandi:

Spurt er hvernig tillagan falli að markmiðum aðalskipulags, samgöngusáttmálans, loftslagsáætlunar og græna plansins.

Bent er á að í nýjum hverfum sé tækifæri til þess að búa til grænt borgarskipulag til framtíðar. Að koma fólki frekar en bílum á yfirborðið, að hvetja fólk til þess að ferðast um hjólandi, hlaupandi eða í almenningsamgöngum frekar en í einkabílum.

Í þessum nýju áætlunum sé tækifæri til þess að sleppa einfaldlega bílastæðum bæði ofan- og neðanjarðar og /eða koma bílum fyrir í miðlægum bílastæðahúsum og greitt umferð innan hverfa fyrir alla aðra samgöngumáta en einkabílinn.

Svar: Tillögurnar samræmast öllum ofangreindum ábendingum.

4. Bréf Árna Davíðssonar, dags. 31. ágúst 2021

Settar eru fram eftirfarandi athugasemdir/skoðanir:

- a) Ekki þykir ýtt nægjanlega undir samnýtingu bílastæða milli íbúða og þjónustu og bent á að frekar ætti að skipuleggja þau innan hverfa en innan lóða eða reita.
- b) Bílastæði eiga helst að vera í sérstökum bílastæðahúsum eða samsíða götum síður í bílakjöllurum undir húsum, til að bílastæði móti ekki húsagerð og skipulag. Kjórið er að hafa bílastæðahús meðfram stofnbrautum til að bæta hljóðvist í hverfum og stytta akstursvegalengdir.

Svar: Eitt megin stefið í deiliskipulagstillögunni er að stuðla að eins góðri samnýtingu bílastæða og kostur er þar sem um er að ræða mjög blandaða byggð íbúða, þjónustu og atvinnu, sér í lagi við fyrirhugaða borgarlínustöð og á miðkjarna svæðisins við Krossamýrartorg. Tillagan gerir ráð fyrir mikilli samnýtingu stæða og samnýtanlegum bílakjöllurum þar sem blöndun byggðar er sem mest. Á reitum 8,9,10 og 11 er til að mynda gert ráð fyrir 90% samnýtingu stæða í samnýtanlegum bílastæðahúsum, alls 1175 bílastæði. Í götu er gert ráð fyrir allt að 200 bílastæðum sem öll eru samnýtanleg. 68% allra bílastæða á deiliskipulagssvæðinu eru þannig samnýtanleg. (Sjá mynd 1.) Engar stofnbrautir liggja í gegnum svæðið og eingöngu gert ráð fyrir hægakstri ökutækja. Bílastæðakjallarar eru staðsettir miðsvæðis á skipulagssvæðinu til að fá sem besta samnýtingu á öllu svæðinu.

c) Bílakjallarar undir húsum eiga ekki að vera breiðari en byggingin yfir kjallaranum til að garðar og leiksvæði verði nýtileg og vistleg.

Svar: Deiliskipulagið gerir ráð fyrir regngörðum þar sem hægt er að koma þeim fyrir. Kröfur um regngarða koma fram í sérskilmálum hvers reits. Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.a.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði eins og þökum eða bílakjöllurum. Þannig verða til betri ræktunarskilyrði fyrir fjölbreyttan gróður í inngörðum húsa sem nýttast íbúum sem dvalar- og leiksvæði.

d) Allar íbúðir ætti að selja án bílastæðis. Ef bílastæði eru seld á að gera það sérstaklega og án tengingar við íbúð eða fasteign. Þetta er til að lækka íbúðaverð og til að notendur greiði fyrir þjónustuna en ekki aðrir.

Svar: Ein megináhersla skipulagsins snýr að því að stuðla að sem mestri samnýtingu bílastæða og að allt bílastæðabókhalld sé í samræmi við samgöngumat og Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Í því ljósi er lögð áhersla á að halda sérmerktum bílastæðum í lágmarki. Sem fyrr segir er gert ráð fyrir að um 68% allra bílastæða á deiliskipulagssvæðinu séu samnýtanleg. Gert er ráð fyrir því að íbúar hafi sannanlega val um að kaupa sér íbúð á skipulagssvæðinu án þess að henni fylgi sérmerkt stæði. Þess má geta að heildarfjöldi bílastæða sem ekki eru samnýtanleg er aðeins um 40% af heildarfjölda íbúða á deiliskipulagssvæðinu.

e) Öll bílastæði að öðru leyti ættu að vera með gjaldskyldu. Það er í langtímaleigu fyrir íbúa og starfsfólk eða með skammtíma gjaldskyldu. Þetta er lykilatriði til að koma í veg fyrir offjárfestingu í bílastæðum.

Svar: Gert er ráð fyrir að öll sameiginleg bílastæði á yfirborði og í kjöllurum verði gjaldskyld.

f) Lágmark 5-10% yfirborðs ætti að vera klætt með trjágróðri sem getur tekið út fullan vöxt til að skapa vistlegt umhverfi í hverfum og draga úr meðalvindi og sviptivindum.

Svar: Lögð er rík áhersla á gróður og grænt umhverfi almenningsrýma á deiliskipulagssvæðinu.

Skv. hönnunarhandbók fyrir Ártúnshöfða er gert ráð fyrir að stærri götutrjám verði plantað með taktföstum hætti ásamt ofanvatnsbeðum með náttúrulegum gróðri, m.a. blómstrandi plöntum og berjarunnum í bland við sígrænar plöntur sem gefa rýmum tilfinningu fyrir árstíðum. Áhersla á gróður og götutré mun skapa vistlegt umhverfi almenningsrýma og skapa góð og skjólsæl dvalarsvæði.

g) Ef byggðir eru stórir reitir á að gera ráð fyrir göngu og hjólaleiðum í gegnum þá sem henta fyrir ferðir fólks til að samgöngur gangandi og hjólandi verði þægilegri, áhugaverðari og áfangastaðir aðgengilegri.

Svar: Tillagan gerir ráð fyrir fjölbreyttum gönguleiðum um svæðið og til og frá almenningsamgöngum, skólum, verslun og þjónustu og öðrum áhugverðum stöðum innan skipulagssvæðisins. Leiðirnar liggja bæði meðfram götum og er fléttað inn í byggðina, torg og almenningsrými sem og græn svæði. Lögð er áhersla á að tengingar í gegnum inngarða/randbyggða reiti séu þrepalausar til að tryggja gott flæði fyrir reiðhjól, hlaupahjól, barnavagna o.s.frv.

h) Jarðhæðir eiga helst að bjóða upp á líflegt umhverfi, þar sem það á við, t.d. þjónustu, verslun, iðnfyrirtæki, veitingastaði, kaffihús, leikskóla eða eitthvað annað. Í íbúðarhúsum, þar sem það á við, ættu að vera íbúðir á jarðhæð, með forgörðum. Þetta er til að skapa líflegt og aðlaðandi rými fyrir alla. Lokuð rými með bílastæðum eða bílastæðakjallarar ættu ekki að vera á jarðhæðum.

Svar: Skilmálar tillögunnar eru þannig að skilyrt er að þjónusta sé á völdum stöðum í byggðinni. Mat fór fram á raunhæfu framboði á þjónusturýmum m.t.t. byggðarinnar. Gott þykir að hafa þjónustu fléttaða inn í byggðina en hinsvegar er ekki gott að ofmeta þörf á henni. Á svæðinu öllu er lögð áhersla á að byggðin sé þéttust og þjónustan mest tengt almenningssamgangnaleiðum.

i) Fáar innkeyrslur ættu að vera inn á lóð eða reit. Koma ætti í veg fyrir að sú hlið lóðar sem snýr að götu verði ein samfelld innkeyrsla. Visst hlutfall lóðar sem snýr að götu gæti verið klætt gróðri.

Svar: Skipulag byggðarinnar er þannig háttað að ekki er keyrt inn og út af lóðum eða reitum heldur inn í götur/göturými sem liggja umhverfis viðkomandi lóð eða reit. Byggðamynstrið er borgarmiðað randbyggðarskipulag þar sem hús leggjast að götu og koma þannig til með að mynda göturýmið. Aðeins er gert ráð fyrir einni innkeyrslu í bílakjallara á hverjum reit og í skilmálum er skýrt kveðið á um að innkeyrslurnar skulu vera lokaðar og felldar inn í byggingarmassann. Tillagan reiknar jafnframt með því að hver götuhlið sé brotin upp með 1-2 rofum í bygginguna, sem opnar fyrir birtu og flæði gangandi inn í inngarðana og byggðina.

j) Rétt getur verið að skipuleggja rekstur bílastæða í hverfinu að hluta eða öllu leyti í sérstöku félagi eða félögum sem sjái um utanumhald, þjónustu, eftirlit og álagningu aukastöðugjalda og stöðvunarbrotagjalda. Virkt eftirlit og utanumhald er mjög mikilvægt til að tryggja reglufylgd með bílastæðum.

Svar: Gert er ráð fyrir að um 68% bílastæða á skipulagssvæðinu verði samnýtanleg en rekstrarform sameiginlegra bílastæðakjallara er ekki hluti af deiliskipulagstillögunni.

Niðurstaða:

....

Lagfæringar á gögnum í kjölfar auglýsingar eru í meginatriðum eftirfarandi:

Uppdráttur og skýringarmyndir:

- Aðalskipulagsuppdráttur uppfærður til samræmis við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
- Götunöfnum bætt inn á deiliskipulagsuppdrátt
- Framsetningu bílastæða, djúpgáma og grænna svæða í göturými breytt til að undirstrika að endanlegt fyrirkomulag ráðist við frekari hönnun og útfærslu gatna

Almenn greinargerð fyrir svæði 1 (og 2):

- Skerpt á almennum atriðum er varða m.a. orkunýtingu, meðhöndlun úrgangs og aðgengismál

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð fyrir svæði 1:

- Forsendur er varða starfsemi á reitum 10 A, B, C endurmetnar og skerpt á rými skilgreiningu þeirrar starfsemi sem þar má þróa. Samgöngumat endurskoðað til samræmis við rými skilgreiningu og bílastæðafjölda á deiliskipulagssvæðinu lagfærður til samræmis við endurskoðað samgöngumat. Skilmálatafla uppfærð.
- Ítarlegri útskýringu á hugmyndafræði bílastæðamála og samræmi bílastæðabókhalds við endurskoðað samgöngumat bætt við skilmála (Kafli 4.4. *Bílastæði*).
- Lóð fyrir dreifistöð bætt inn í skilmálatöflur, til samræmis við auglýstan deiliskipulagsuppdrátt, og texti í kafla 6.6 lagfærður í kjölfar athugasemda frá Veitum

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram í eftirfarandi gögnum, þ.e. með lagfæringum á auglýstri tillögu:

- Almenn greinargerð fyrir svæði 1 (og svæði 2), dags. 4. júní 2021 **og síðast uppfærð 3. desember 2021.**
- Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð fyrir svæði 1, dags. 4. júní 2021 **og síðast uppfærðir 3. desember 2021.**
- Deiliskipulags- og skýringaruppdrættir, dags. 4. júní 2021 **og síðast uppfærðir 3. desember 2021.**

Þá fylgir tillögunni uppfært samgöngumat, dags. 4. júní 2021 og **uppfært 1. desember 2021.**

Ítarlegt yfirlit yfir lagfæringar í kjölfar auglýsingar eru listaðar í framangreindum gögnum.