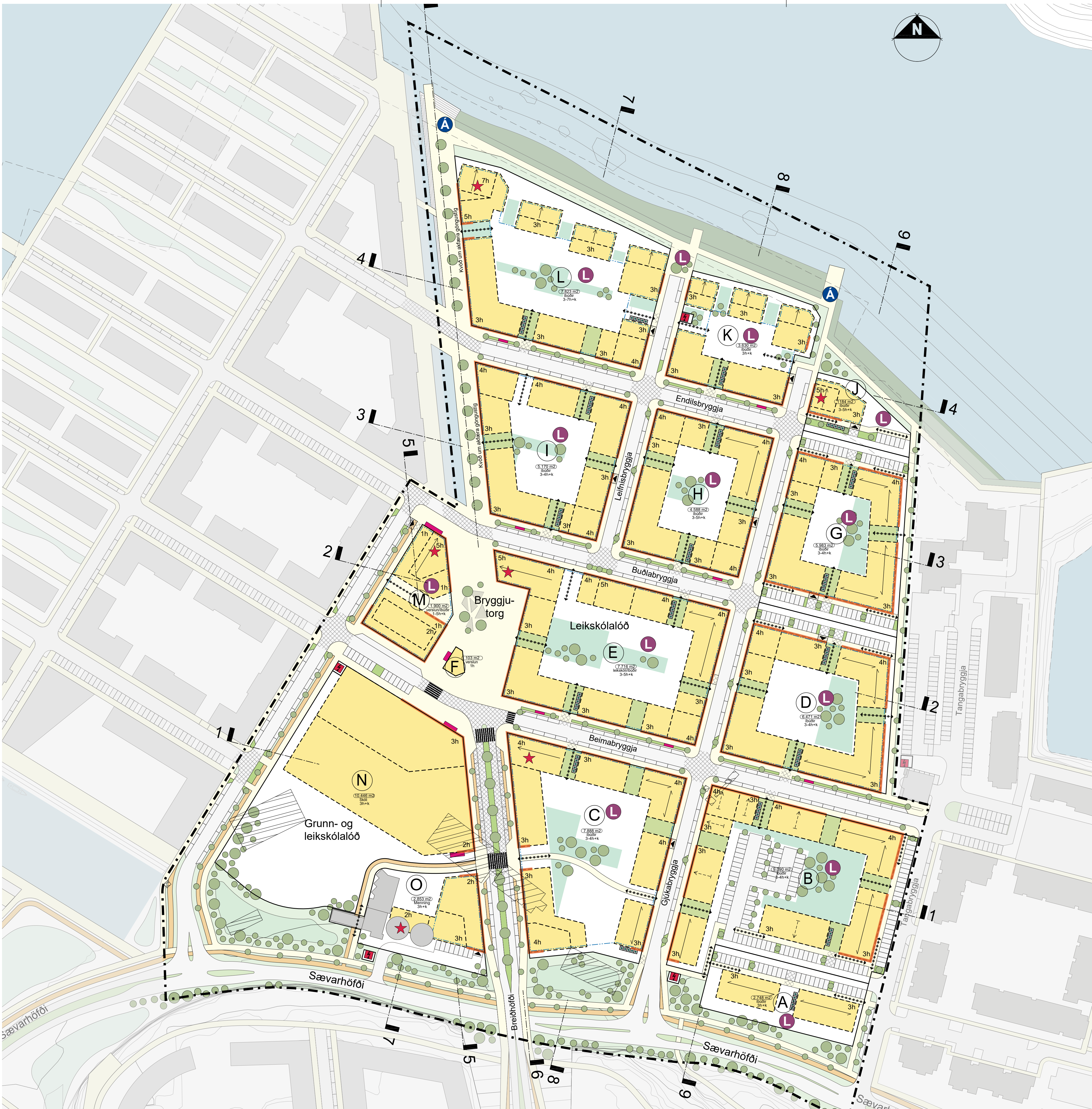
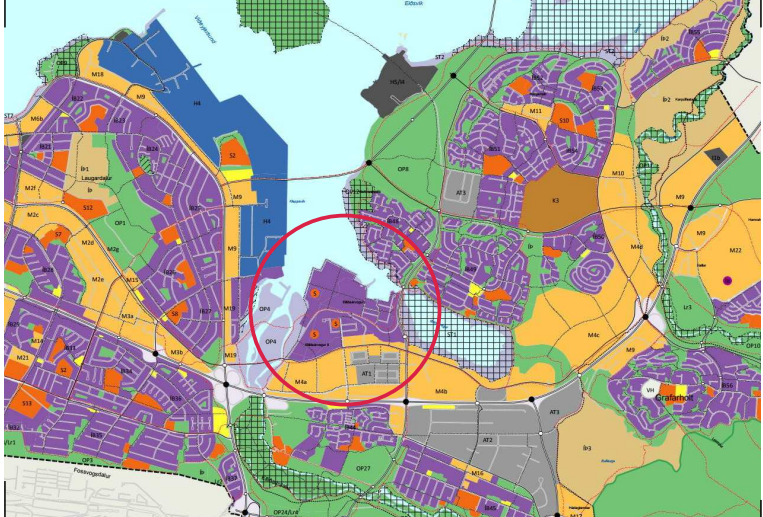




- SKÝRINGAR:
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Byggingarreitir
 - Byggingarreitir rofin, leiðbeinandi
 - Byggingarreitir kjallara og bílarkjallara
 - Bundin byggingarlína
 - Mænisstefna
 - Einhalla þak
 - Einhalla þak með lágmarkshalla
 - Núverandi byggingar
 - Fyrirhugaðar byggingar úr rammaþingulagi
 - Núverandi byggingar, má fjarlægja
 - Kvæð um gönguleið
 - Inn- og úrkeysla úr bílarkjallara, leiðbeinandi
 - Götur
 - Upphækkao yfirborð
 - Göngustígur
 - Hjólástígur
 - Bílastæði
 - Hjólástæði, leiðbeinandi
 - Djúpálmur (endurvinnsla)
 - Spennustöðvar
 - Leiksvæði
 - Áfangastaður
 - Kennileiti
 - Gróður, leiðbeinandi
 - Vatnsrás í götu
 - Regngarðar, leiðbeinandi
 - Votlendi
 - Strandgróður
 - Sjórvatn
 - Strandlína í AR



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030



Bryggjuhverfi vestur, svæði 4
Deiliskipulagsuppráttur

Kortagrunnur: LUKR
Málkvæði: 1:1000_A1
Áfangi: Deiliskipulag
Dagsetning: 13.12.2017
Útgáfa:
Tilfærsla: 1 of 3



TILLAGA TIL KYNNINGAR



- SKÝRINGAR:
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Mannistefna
 - Einhalla þak
 - Einhalla þak með lágmarkshalla
 - Núverandi byggingar
 - Fyrirhugaðar byggingar úr rammaskipulagi
 - Núverandi byggingar, má fjarlægja
 - Kvæð um gönguleið
 - Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
 - Götur
 - Upphaekkað yfirborð
 - Göngustígur
 - Hjólástígur
 - Hjólástæði, leiðbeinandi
 - Djúpgámur (endurvinnsla)
 - Spennustöðvar
 - Leiksvæði
 - Áfangastaður
 - Kennileiti
 - Gróður, leiðbeinandi
 - Vatnsrás í götu
 - Regngarðar, leiðbeinandi
 - Nýbyggingar, leiðbeinandi
 - Gróðurþekja á þökum
 - Almenningstorg
 - Votlendi
 - Strandgróður
 - Sjórvatn
 - Strandlina í AR



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

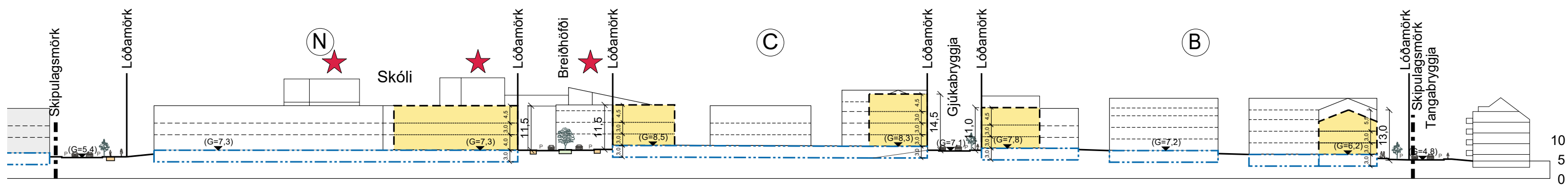


Bryggjuhverfi vestur, svæði 4
Deiliskipulagsuppláttur

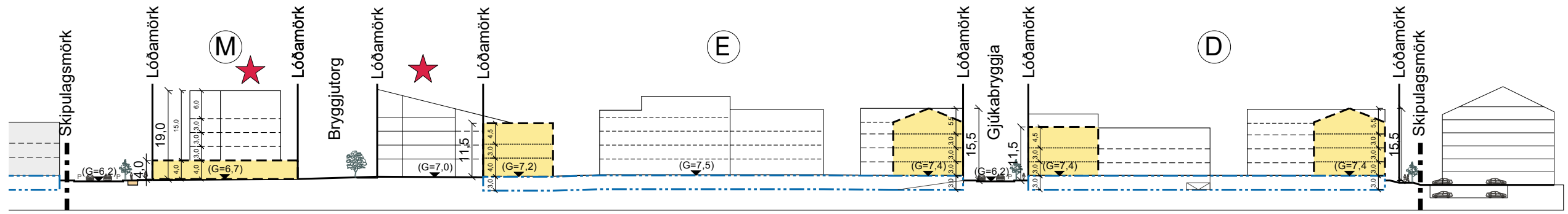
Kortagrunnur: LUKR
Málkvæði: 1:1000_A1
Áfangi: Deiliskipulag
Dagsetning: 13.12.2017
Útgáfa:
Tilteking: 2 of 3
Skipulagshöfundar:



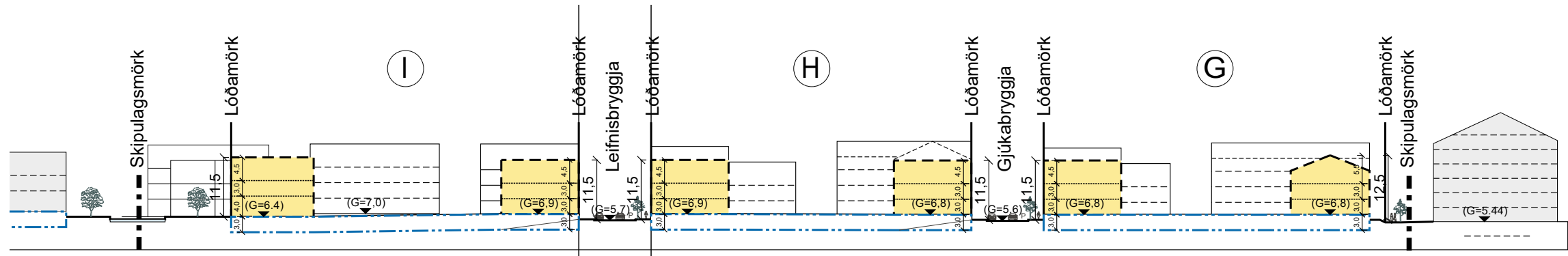
TILLAGA TIL KYNNINGAR



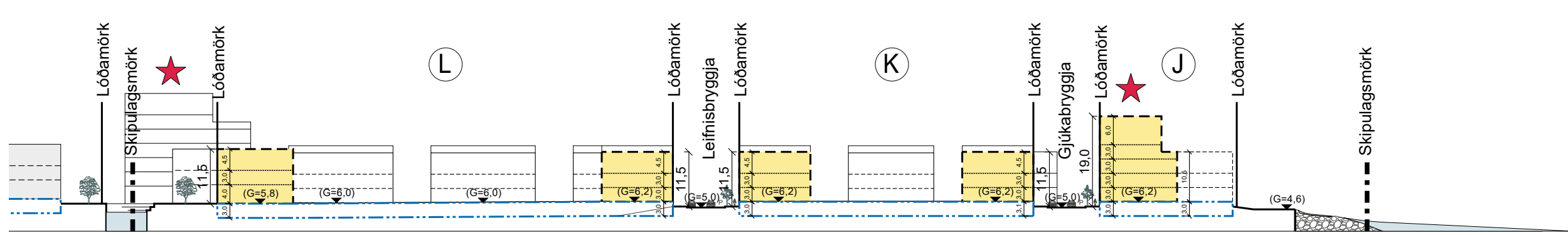
Snið 1, mkv. 1:1000



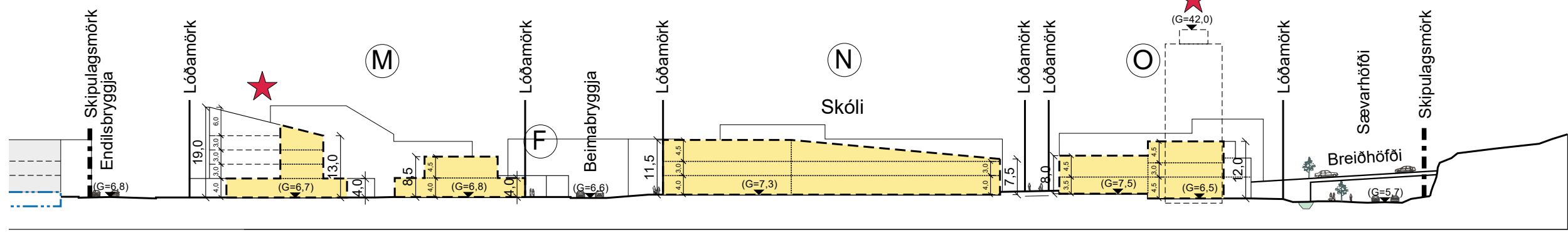
Snið 2, mkv. 1:1000



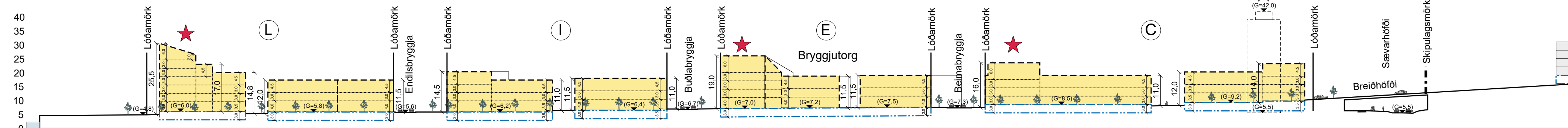
Snið 3, mkv. 1:1000



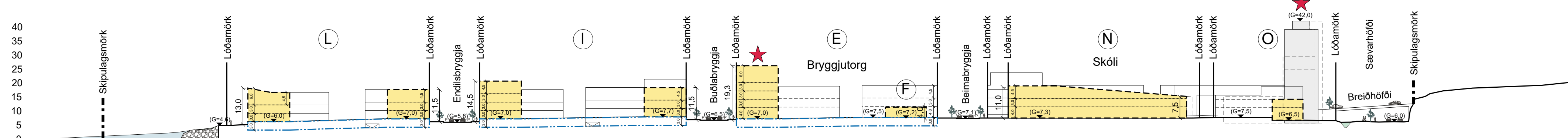
Snið 4, mkv. 1:1000



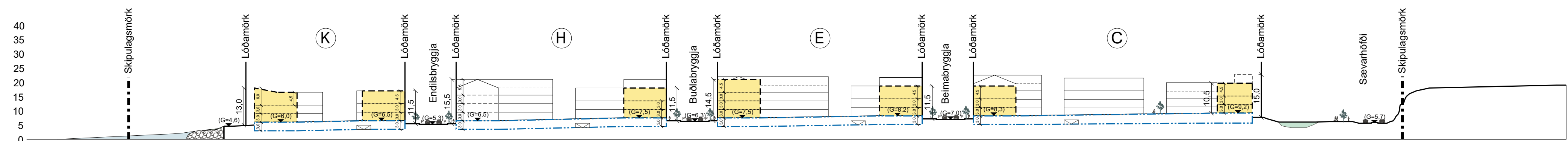
Snið 5, mkv. 1:1000



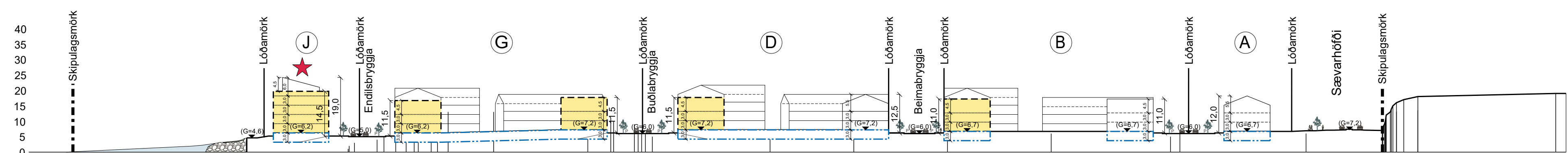
Snið 6, mkv. 1:1000



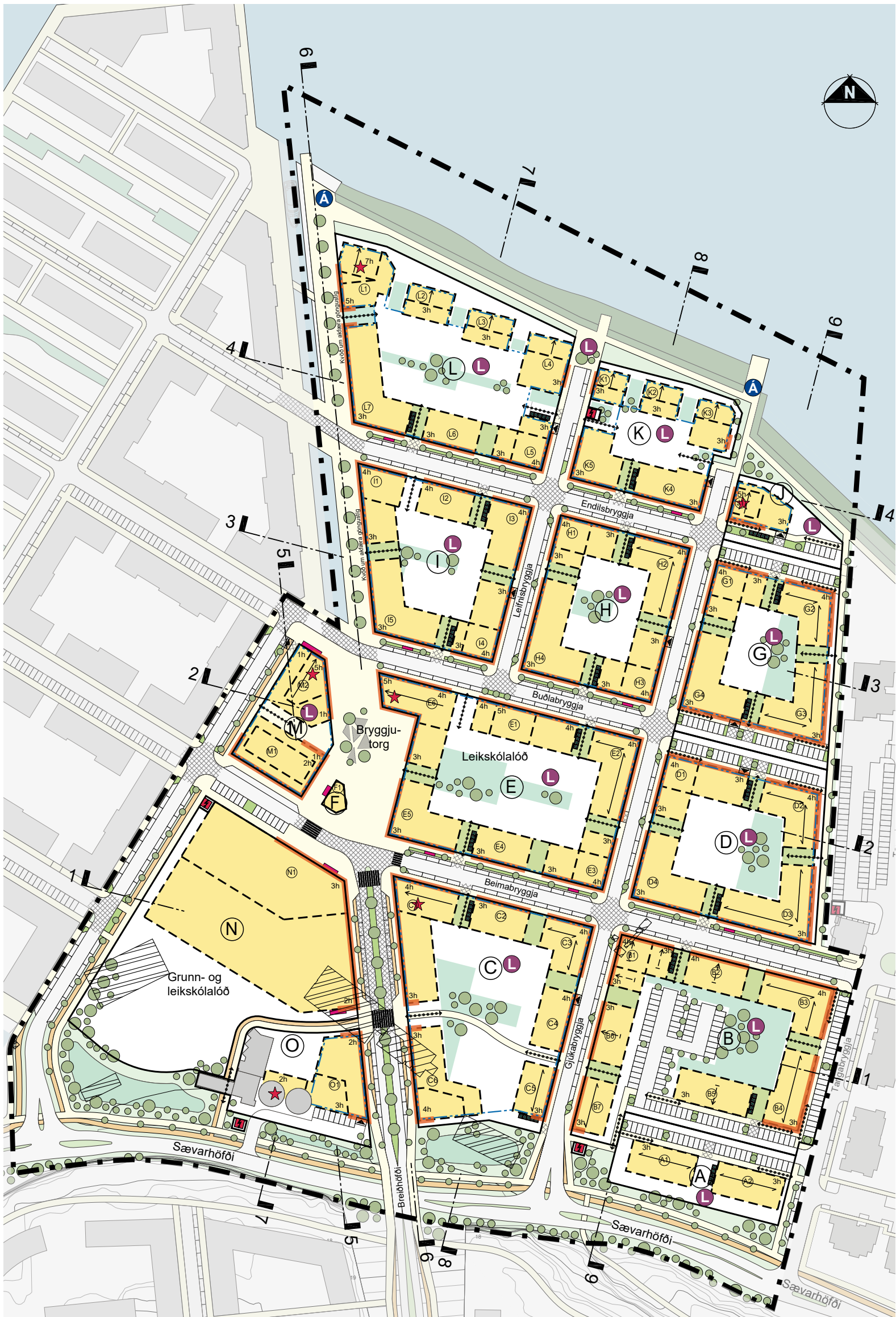
Snið 7, mkv. 1:1000



Snið 8, mkv. 1:1000



Snið 9, mkv. 1:1000



Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:2000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Mænisstefna
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, má fjartæga
- Kvóð um gönguleið
- Inn- og útteksla úr bilakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkaoð yfirborð
- Göngustígur
- Hjólástígur
- Bílastæði
- Hjólástæði, leiðbeinandi
- Djúpgámur (endurvinnsla)
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áfangastaður
- Kenniliði
- Gróður, leiðbeinandi
- Vatnsrás í götu
- Vottendi
- Strandgróður
- Stjórnatn



Bryggjuhverfi vestur, svæði 4
Deiliskipulagsuppráttur

Kortagrunnur: LUKR
Málkvæði: 1:1000_A1
Áfangi: Deiliskipulag
Dagsetning: 13.12.2017
Útgáfa:
Tilskning: 3 af 3

Skipulagsáhrundar:



TILLAGA TIL KYNNINGAR

ELLIÐAÁRVOGUR - ÁRTÚNSHÖFÐI

BRYGGJUHVRFI VESTUR

Deiliskipulag: almenn greinagerð og skilmálar fyrir innviði





EFNISYFIRLIT

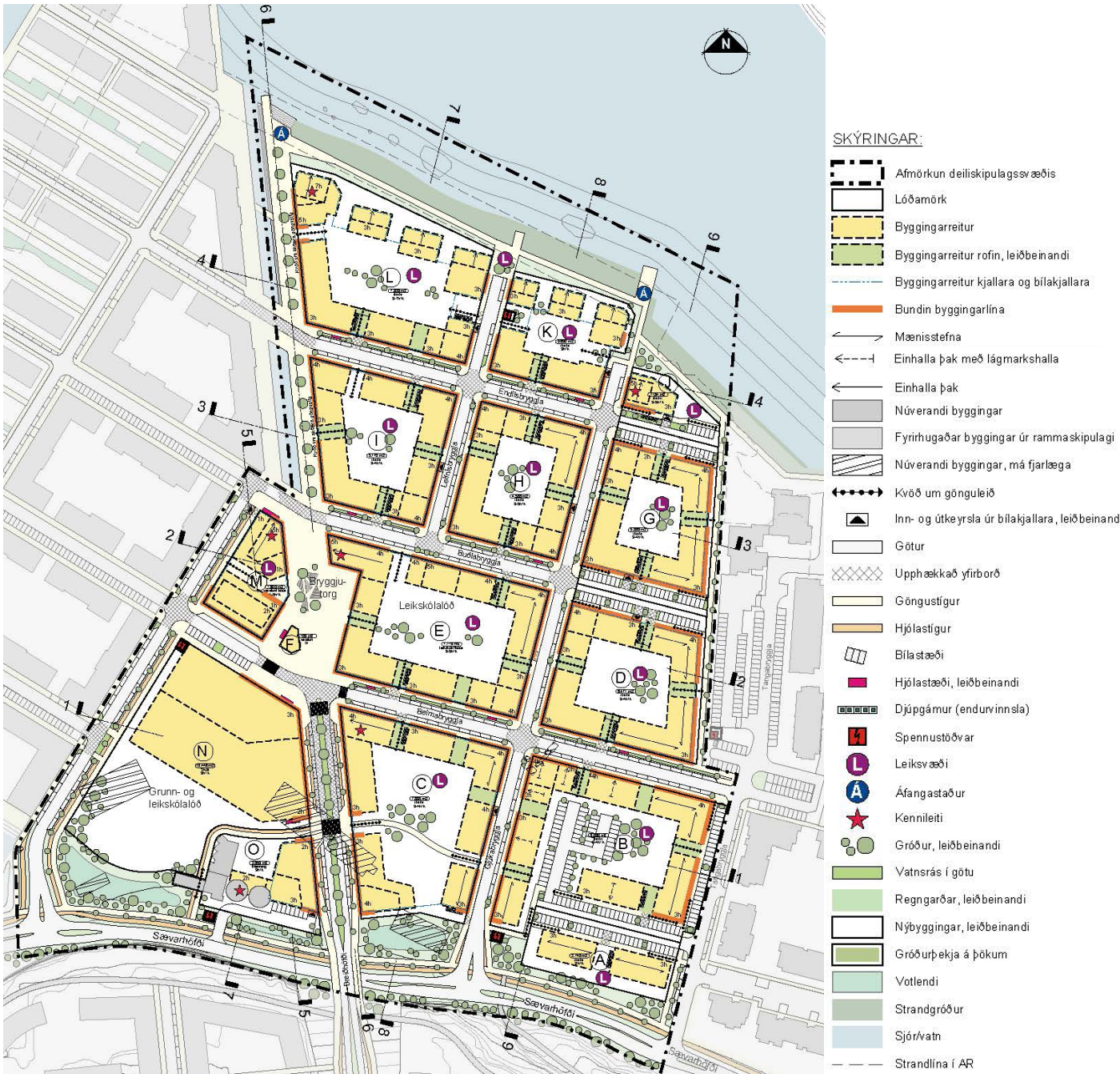
0	Samþykktir- og staðfestingarferli	5	7	ALMENNINGSRÝMI	30
0.1	Samþykktir		7.1	Rýmin í hverfinu	31
0.2	Breytingar		7.2	Heildaryfirbragð og efnisval	32
			7.3	List	33
1	FORSENDUR – ALMENNAR UPPLÝSINGAR	6	7.3	Leiksvæði og áfangastaðir	34
1.1	Inngangur	7	7.4	Gróður, trjárækt og líffræðileg fjölbreytni	36
1.2	Staðhættir og saga	7	7.5	Skipulag við sjó og strandsvæði	38
1.3	Rammaskipulag Elliðaárvogs – Ártúnshöfða	7	7.6	Ljósvisit	40
1.4	Áherslur aðalskipulags og rammaskipulags	8	7.7	Landmótun, efnistaka og efnislosun	42
1.5	Skipulagshugmynd rammaskipulags Elliðaárvogs og Ártúnshöfða	10			
2	Deiliskipulag Bryggjuhverfi – Vestur	11	8	SAMGÖNGUR	43
2.1	Skipulagslýsing	11	8.1	Gata sem borgarrými	44
2.2	Deiliskipulag	11	8.2	Samgöngukerfi og umferðamannvirki	45
2.3	Fylgiskjöl með deiliskipulagi	12	8.3	Götugerðir	47
2.4	Umhverfismat áætlana	12	8.4	Göngu- og hjólaleiðir	52
2.5	Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030	12	8.5	Stæði fyrir bíla og hjól í götum og almenningsrýmum	54
2.6	Deiliskipulagsáætlanir	13			
2.7	Aðrar fyrirbyggjandi áætlanir	14	9	ORKA OG AUÐLINDIR	56
2.8	Fyrirbyggjandi landnotkun	14	9.1	Vatns- og orkunotkun	56
2.9	Fyrirbyggjandi leyfi til framkvæmda	14	9.2	Loftgæði og loftslagsbreytingar	56
			9.3	Byggingarefni	56
3	UMHVERFI, VISTKERFI OG MINJAR	15	9.4	Meðhöndlun úrgangs	57
3.1	Landfræðileg lega, staðhættir, land og gróður	15	9.4.1	Meðhöndlun Úrgangs á framkvæmdartíma	57
3.2	Náttúruvá	16	9.4.2	Meðhöndlun úrgangs frá atvinnustarfsemi	57
3.3	Veðurfar	16	9.4.3	Meðhöndlun úrgangs frá heimilum	57
3.4	Mengunarhætta	16	9.5	Ofanvatnslausnir	58
3.5	Hljóðvist	17	9.5.1	Almennt	59
3.6	Minjar og fornleifar	17			
3.7	Borgarvernd og menningarminjar	17	10	VEITUR	62
			10.1	Fráveita	62
4	VIÐFANGSEFNI OG EFNISTÖK DEILISKIPULAGS	18	10.2	Drenlagnir og húsbrunnar	63
4.1	Stefna og markmið	18	10.3	Kalt neysluvatn	63
4.2	Leiðarljós	18	10.4	Heitt neysluvatn	63
4.3	Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða í Vogabyggð	20	10.5	Rafmagn og fjarskiptalagnir	63
4.4	Takmarkanir á landnotkun	20	10.6	Dreifistöðvar og götulýsing	64
4.5	Meginhugmynd rammaskipulags Elliðaárvogs og Ártúnshöfða	20			
			11	SAMRÁÐ VIÐ UNDIRBÚNING DEILISKIPULAGSÁETLUNAR	66
5	SAMFÉLAG	21			
5.1	Starfsemi	22	12	FRAMKVÆMD, ÁFANGASKIPTING OG FRAMKVÆMDARTÍMI	67
5.2	Íbúðapróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning	22			
5.3	Skólahverfið - Grunn- og leikskólar	22	13	SKIPULAGSUPPDRETTIR OG SKILMÁLAR	68
5.4	Frístundastarf	23			
5.5	Önnur samfélagsþjónusta	23		HEIMILDARSKRÁ	69
5.6	Öryggi og heilsa	23			
5.7	Algild hönnun	23		YFIRLISTMYND	70
6	GÆÐI BYGGÐAR- OG BYGGÐARMYNSTUR	24			
6.1	Skuggavarp og skjólmyndun	26			

MYNDASKRÁ

- Mynd 1. Deiliskipulagsuppráttur
- Mynd 2. Yfirlitsmynd af rammaskipulagssvæðis
- Mynd 3. Afmörkun deiliskipulagssvæði
- Mynd 4. Nálæg hverfi
- Mynd 5. Byggðamynstur
- Mynd 6. Rammaskipulag Elliðaárvogs - Ártúnshöfða
- Mynd 7. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030
- Mynd 8. Fyrirliggjandi lóðir
- Mynd 9. Fyrirhuguð strandlína
- Mynd 10. Yfirlitsmynd af Sævarhöfða 31
- Mynd 11. Yfirlitsmynd af núverandi aðstæðum
- Mynd 12. Borgarlíf
- Mynd 13. Fyrirmyndir aðgengi allra
- Mynd 14. Yfirbragð byggðar
- Mynd 15. Byggðamynstur
- Mynd 16. Skuggavarp yfir deiliskipulagssvæðið
- Mynd 17-19. Skuggavarp jafndægur að vori
- Mynd 20-22. Skuggavarp sumarsólstöður
- Mynd 23-25. Skuggavarp jafndægur að hausti
- Mynd 26. Bryggjutorg
- Mynd 27. Fyrirmyndir almenningsrýma
- Mynd 28. Fyrirmyndir efnisval í almenningsrýmum
- Mynd 29. Fyrirmyndir list í almenningsrými
- Mynd 30. Staðsetning leik- og dvalarsvæða
- Mynd 31. Fyrirmyndir leiksvæða og áfangastaða
- Mynd 32. Gróðurpekja
- Mynd 33. Fyrirmyndir gróður og trjárækt
- Mynd 34. Fyrirmyndir um svæði við sjó og strandsvæði
- Mynd 35. Strandlína
- Mynd 36. Ljósvisit
- Mynd 37. Landmótun
- Mynd 38. Gata sem borgarrými
- Mynd 39. Samgöngukerfi
- Mynd 40. Lykilmynd fyrir götugerðir
- Mynd 41. Snið A
- Mynd 42. Snið B
- Mynd 43. Snið C
- Mynd 44. Snið D
- Mynd 45. Snið E
- Mynd 46. Snið F
- Mynd 47. Kennisnið G síki
- Mynd 48. Kennisnið H Sævarhöfði
- Mynd 49. Kennisnið I frágangur við Bryggjuhverfi III
- Mynd 50. Kennisnið J síki
- Mynd 51. Göngu og hjólaleiðir
- Mynd 52. Fyrirmyndir göngu og hjólaleiðir
- Mynd 53. Bíla og hjólastæði
- Mynd 54. Fyrirmyndir bíla og hjólastæði
- Mynd 55. Fyrirmyndir djúpgámar
- Mynd 56. Ofanvatnslausnir
- Mynd 57. Fyrirmyndir ofanvatnslausnir
- Mynd 58. Fyrirmyndir settjarnir
- Mynd 59. Skýingarmynd af regnkassa í göturými
- Mynd 60. Dreifistöðvar
- Mynd 61. Fyrirmyndir götulýsing

- 5
- 6
- 7
- 7
- 7
- 10
- 12
- 15
- 16
- 17
- 20
- 21
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 41
- 42
- 44
- 45
- 46
- 47
- 47
- 48
- 48
- 49
- 49
- 50
- 50
- 51
- 51
- 52
- 53
- 54
- 55
- 57
- 58
- 60
- 61
- 61
- 64
- 65

SAMÞYKKTIR OG STAÐFESTINGAFERLI



Mynd 1. Deiliskipulagsuppráttur

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. Skipulagslegar nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

1. FORSENDUR - ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Greinargerð þessi gildir um Bryggjuhverfi-vestur sem er hluti rammaskipulagssvæðis Elliðaársvogs - Ártúnshöfða. Það sem fram kemur um önnur svæði í rammaskipulagi Elliðaársvogs - Ártúnshöfða er til upplýsingar og sýnir fyrirhugað samhengi í uppbyggingu hverfisins sem heildar.

Deiliskipulagssvæðið verður á landfyllingu norðan Ártúnshöfða en hluti fyllingarinnar er nú þegar til staðar á athafnasvæði Björgunar. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af núverandi Bryggjuhverfi til austurs og Ártúnshöfða til suðurs. Til norðurs snýr deiliskipulagssvæðið til sjávar, en gert er ráð fyrir að núverandi landfylling stækki út í sjó. Til vesturs er fyrirhuguð frekari landfylling í rammaskipulagi Elliðaársvogs - Ártúnshöfða.



Mynd 2. Yfirlitsmynd af rammaskipulagssvæði

1.1 INNGANGUR

Bryggjuhverfi - vestur er fyrsti deiliskipulagsáfanginn sem er unnin á grunni rammaskipulags Elliðaársvogs - Ártúnshöfða, sem byggir á áherslum Aðalskipulags Reykjavíkur.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 gerir ráð fyrir að 90% allra nýrra íbúða sem reistar verða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Stefnan er að skapa heildstæðari og þéttari byggð og nýta þar með land og fjárfestingar í innviðum borgarinnar betur. Með þéttari byggð er dregið úr kostnaði og umhverfisáhrifum vegna samgangna. Til að framfylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum sett í forgang. Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum: Vatnsmýri, Miðborgin og Elliðaárvogur (Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, bls. 12).



Mynd 3. Afmörkun deiliskipulagssvæðis



Mynd 4. Nálæg hverfi



Mynd 5. Bygðamynstur

1.2 STAÐHÆTTIR OG SAGA

Mikið vatn hefur runnið til sjávar í Elliðaárvog síðan landnámsmaðurinn Ketilbjörn gamli tók þar land á skipi sínu Elliða (Gísli Sigurðsson, 1996). Vogurinn var víður milli Háubakka og Ártúnshöfða og ós Elliðaánna var rétt norðan við Elliðaárbrýrnar. Leirurnar iðuðu af fuglalífi og kræklingur var þar um allar fjörur.

Elliðaár hafa ætíð verið gjöfugar laxveiðiár og eru það enn þrátt fyrir ýmis inngríp. Landslag við voginn og Ártúnshöfða hefur tekið verulegum breytingum af mannavöldum síðustu 50 ár („Borgarvefsjá“, 2016). Geirsnef fyllti nánast út í voginn þegar umframefni og úrgangi var komið þar fyrir og ós Elliðaánna færðist 1 km til norðurs. Einnig var fyllt upp vestan og norðan með Ártúnshöfða til aðstöðusköpunar fyrir iðnfyrirtæki og vinnslu jarðefna. Með uppfillingunum missti Ártúnshöfðinn, sem áður stóð í sjó fram, bein tengsl við hafið.

Elliðaárvogur er einn veðursælasti staðurinn í Reykjavík. Þar gætir ekki norðanstrengs og Ártúnshöfðinn skýlir fyrir suðaustanátt. Á landfyllingum neðan höfðans felast tækifæri í nálægð við sjóinn og sundin blá auk greiðra tenginga við útivistarleiðir og ríka náttúru í Grafarvogi og Elliðaárdal.

Núverandi Bryggjuhverfi byggir á deiliskipulagi frá 1997, með síðari breytingum. Hverfið er að mestu byggt á landfyllingu í mynni Grafarvogs norðanundir Ártúnshöfða. Bygðin hefur sterk einkenni sem mynda heildarsvip bryggjuhverfis. Hverfið hefur liðið fyrir það að hlé varð á uppbyggingu þess þar sem það er einangrað frá nágretta hverfum og er full lítið til að vera sjálfbært.

1.3 RAMMASKIPULAG ELLIÐAÁRVOGS – ÁRTÚNSHÖFÐA

Reykjavíkurborg og Arkitektafélag Íslands efndu í febrúar 2015 til hugmyndasamkeppni um rammaskipulag fyrir Elliðaavog - Ártúnshöfða í Reykjavík. Eitt af meginmarkmiðum samkeppninnar var „að leita vistvænna skipulagslausna fyrir svæðið sem lykilþróunarsvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030“.

Eitt af meginmarkmiðum samkeppninnar var „að leita vistvænna skipulagslausna fyrir svæðið sem lykilþróunarsvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030“.

Í aðalskipulagi borgarinnar er gert ráð fyrir að skipulagssvæðið sé einn af meginvalkostum fyrir þróun byggðar í Reykjavík.

Tillaga Arkís, Landslags og Verkís (2015) varð hlutskörpust í samkeppninni og lögð til grundvallar tillögu að rammaskipulag fyrir svæðið í heild sinni. En tillaga að rammaskipulagi var unnin af sama teymi Arkís, Landslags og Verkís. Vinna við tillögu að rammaskipulagi hófst á vormánuðum 2016 og lauk þeirri vinnu í janúar 2017.

1.4 ÁHERSLUR AÐALSKIPULAGS OG RAMMASKIPULAGS

Megináherslur í fyrirbyggjandi rammaskipulagi eru settar fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 þar sem vistvæn byggð er höfð að leiðarljósi:

Hagkvæm nýting lands

Í aðalskipulagi er vísað til að á svæðinu verði gert ráð fyrir þéttari byggð á röskuðu landi, þar sem nýttar eru fyrirbyggjandi fjárfestingar og mannvirki. Byggð verði almennt 2 - 5 hæðir eftir staðsetningu og tegund húsnæðis. Fyrirkomulag bílastæða er á forsendum þéttar byggðar.

Græn svæði og vistkerfi

Mótuð verða fjölbreytt opin græn svæði og stuðlað að verndun vistkerfis. Lögð er áhersla á að gera Geirsnefið og nágrenni þess að útivistarperlu. Ekki verður gengið á opin græn svæði né lífríki Elliðaánna. Byggð skal mynda skjólgóð bæjarrými og aðgengi að útivistarsvæðum skal vera öruggt og gott.

Samgöngur

Skipulagið miðast við fjölbreytta samgöngumáta og samgönguás almenningssamgangna. Dregið verður úr neikvæðum áhrifum umferðar með mótun umferðarkerfis, hraðatakörkunum, staðsetningu atvinnusvæða við stofnbrautir og því að koma í veg fyrir óþarfan gegnumakstur. Áhersla skal lögð á innri tengingar við Árbæ, Grafarvog og Voga.

Atvinna

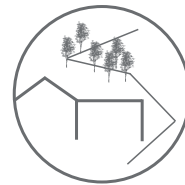
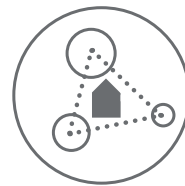
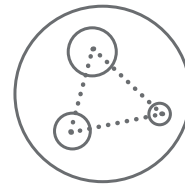
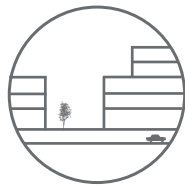
Elliðaárvogarnir eru miðlægir á höfuðborgarsvæðinu og vel tengdir stofnbrautum. Við atvinnuuppbyggingu á að nýta þessa sérstöðu og leggja áherslu á skrifstofur, þjónustu og verslun.

Blöndun byggðar

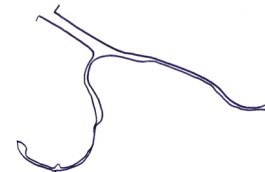
Til að skapa ákveðið umhverfi og stytta ferðir eftir megni er lögð áhersla á blöndun byggðar. Miða skal við íbúðarbyggð fremst á Ártúnshöfða, við strandsvæði og í vogi. Atvinnusvæði verða meðfram stofnbrautum, og blöndun á miðju svæðisins.

Lýðheilsa

Þættir í rammaskipulagi sem stuðla að lýðheilsu íbúa eru fjölbreytt búsetuform, þétt og lágreist byggð, aðgengi að náttúrunni, m.a. að Elliðaárvogi, öryggi, aðgengi að þjónustu og atvinnusvæðum, fjölbreyttur ferðamáti og útsýni. (Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, bls. 39).



upprunaleg strandlína



strandlína endurheimt
- blágrænar lausnir



tengingar hverfishluta

Auk áðurnefndra atriða úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030, voru eftirfarandi markmið höfð að leiðarljósi við mótun rammaskipulagsins:

- Byggð falli vel að landslagi og byggi á samspili byggðar og náttúru.
- Skipulagið feli í sér skírskotanir í sögu og þróun svæðisins.
- Hverfið verði heilsteypt, blönduð borgarbyggð með ríkan staðaranda.
- Manneskjan verði í fyrirrúmi á forsendum lýðheilsu, sjálfbærni og vistvænnar hugsunar.
- Byggðin móti umgjörð um fjölbreytt mannlíf allra aldurs- og þjóðfélags hópa.
- Mælikvarði byggðar verði manneskjulegur.
- Götu- og almenningssrými verði skjólgóð, vistleg og innihaldsrík.
- Umhverfið hvetji til reglulegrar hreyfingar og félagslegra samskipta.
- Hverfið byggist út frá sterkum miðkjarna í tengslum við samgönguás borgarinnar sem mun liggja um byggðina.
- Hverfið verði hlekkur á milli eldri byggðar vestan Elliðaáa og út-hverfanna austan þeirra.
- Hverfið verði sjálfstæð heild með samvirkni við nærliggjandi byggð.
- Áhersla verði á almenningssamgöngur og virka ferðamáta, sem dreifa álagi um hverfið.
- Með áherslu á umferðaröryggi verði gatnamynstur hverfisins skilvirkt og auðratað.
- Byggðin taki mið af fyrirbyggjandi byggðarmynstri og atvinnustarfsemi, sem gefst færi á að umbreytast hægara í þéttari, sjálfbæra, blandaða borgarbyggð.
- Skilyrði verði sköpuð til aukinnar fjölbreytni í atvinnutækifærum í hverfinu.
- Skipulagsáfangar verði skýrir en sveigjanlegir.

1.5 SKIPULAGSHUGMYND RAMMASKIPULAGS ELLIÐAÁRVOGS - ÁRTÚNSHÖFÐA



Mynd 6. Rammaskipulag Elliðaársvogs - Ártúnshöfða

Landslag á Ártúnshöfða skiptir hverfinu í tvö megin svæði, byggðina uppi á höfðanum og byggðina niðri við Elliðaársvoginn. Grænt belti teiknar upp gömlu strandlínuna og brún höfðans og myndar jákvæðan suð- og austlægan jaðar fyrir neðri byggðina. Ártúnshöfðinn er dreginn sérstaklega fram sem kennileiti með því að færa sjóinn aftur inn að honum með „Elliðahöfn“ sem sker sig inn í landfyllingu og skapar skilyrði fyrir lifandi byggð í nýju bryggjuhverfi sem snýr vel við sól og í skjóli fyrir hafgolu. Áberandi kennileitisbyggingar og útsýnispallur fremst á höfðanum styrkja þessa mynd. Borgarlínan um Stórhöfða er meginæð á efra svæðinu, en Sævarhöfðinn hlykkjast um neðra svæðið. Framlengdur Breiðhöfði liggur sem sjónás í gegnum efri og neðri byggðina þvert á Stórhöfða og Sævarhöfða og sameinar svæðin tvö. Frá Breiðhöfða er útsýni yfir Grafarvog til Esjunnar. Þessar 3 götur fá yfirbragð breiðstræta og er Stórhöfðinn þeirra breiðastur til að rúma samgöngulausn sem valin verður fyrir borgarlínuna.

Meginkjarnar byggðarinnar myndast við torg þar sem Breiðhöfðinn sker Stórhöfða (Krossmýrartorg) og norðan gatnamóta Breiðhöfða og Sævarhöfða (Bryggjutorg). Efri byggðin nýtur útsýnis og almenningsgarða og torga, en sú neðri nálægðar við sjó og aðliggjandi náttúruþerlur í Elliðaárdal og Grafarvogi. Svæðin njóta nálægðar hvort við annað. Geirsnefi verður gert að fjölbreyttu og skjólgóðu útivistarsvæði fyrir aðliggjandi byggð og framlenging af útivistar- og náttúrusvæðinu í Elliðaárdal.

2 DEILISKIPULAG BRYGGJUHVVERFI - VESTUR

Svæðið er hluti þróunarsvæðis Elliðaársvogs - Ártúnshöfða og fyrsti deiliskipulagsáfanginn sem byggir á rammaskipulagi þess þróunarsvæðis.

Tilgangur deiliskipulags Bryggjuhverfis - vestur er að styrkja byggðarmynstur núverandi Bryggjuhverfis og stuðla að sjálfbærni þess með því að nýta núverandi athafnasvæði Björgunar til að mæta þörfum fyrir nýjar íbúðir og bætta þjónustu.

Deiliskipulagssvæðið gegnir því mikilvægu hlutverki og mun, til að mynda, afmarka norðaustur enda fyrirhugaðs sjón- og umferðaráss um Breiðhöfða, nýja strandlengju til norðurs og fyrsta áfanga votlendis undir Ártúnshöfða sem þjóna mun sjálfbærum ofanvatnslausnum hverfisins.

2.1 SKIPULAGSLÝSING

Bryggjuhverfi vestur - Skipulags- og matslýsing vegna deiliskipulags – Lögð fram sbr. 1.mgr. 40.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætlana nr. 106/2005 – Reykjavíkurborg – Umhverfis- og skipulagssvið - Dags. 09.02.2017” kynnt í umhverfis- og skipulagsráði 15.02.2017.

2.2 DEILISKIPULAG

Deiliskipulag er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og gildir einungis um Bryggjuhverfi - vestur.

Sveitarfélag: Reykjavíkurborg

Heiti skipulags: Bryggjuhverfi-vestur

Skipulagsstig: Deiliskipulag

Deiliskipulagshöfundar: ARKÍS arkitektar, Landslag og Verkís

Sérstakur áðgjafi verkkaupa: Björn Ólafs arkitekt

Gögn deiliskipulags:

- Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði.
- Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.
- Deiliskipulagsuppdráttur.
- Skýringauppdráttur sem sýnir mögulegar útfærslur.
- Sneiðingar.
- Skýringagögn: skuggavarp og þrívíddarmyndir.

Eftirfarandi atriði koma fram í almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis og samhengi við aðal- og rammaskipulag.
- Forsendur og markmið.
- Skipulagsskilmálar.
- Lýsing á ferli samráðs og kynningar.
- Áfangaskipting og framkvæmd deiliskipulagsins.

2.3 FYLGISKJÖL MEÐ DEILISKIPULAGI

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 ásamt fylgigögnum.
- Umhverfismatsskýrsla
- Elliðaárvogur - Ártúnshöfði: Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun
- Greinargerð um umferðarhermun

2.4 UMHVERFISMAT ÁÆTLANA

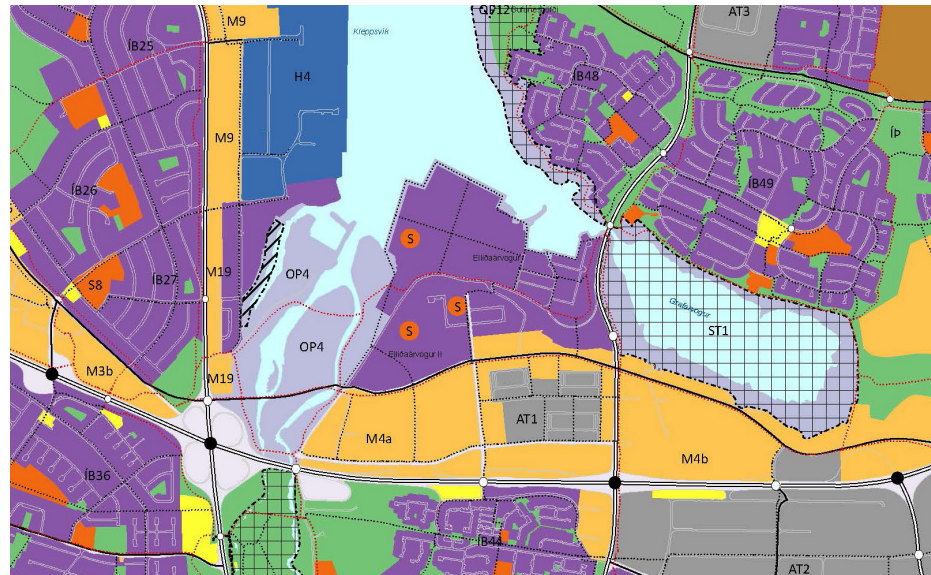
Vinna við deiliskipulag Bryggjuhverfis vestur hefur haft það að leiðarljósi að draga úr mögulegum umhverfisáhrifum skipulagsins líkt og getið er í markmiðum laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Eftirtaldir umhverfispættir hafa verið metnir við gerð deiliskipulags:

- Gróður og dýralíf.
- Náttúruvá.
- Mengunarhætta.
- Ásýnd svæðis.
- Hljóðvist.
- Þróun samfélags.
- Umferð.
- Heilsa og öryggi.
- Útivist.

Niðurstöður eru birtar í umhverfisskýrslu dagsettri 02.11.2017

2.5 STEFNA AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010 - 2030



Mynd 7. Aðalskipulag Reykjavíkur - Elliðaárvogur - Ártúnshöfði

Þ87 Elliðaárvogur-Ártúnshöfði.

Íbúðarbyggð, miðsvæði (M4a) og svæði fyrir samfélagsþjónustu. Svæðið í heild er um 115 ha svæði, þar af 5 ha ný landfylling. Í Bryggjuhverfinu eru fastmótuð byggð en aðrir hlutar svæðisins verða í þróun og uppbyggingu. Einkum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð næst Elliðaárvoginum og Grafarvogi, en blöndu íbúða og skrifstofa, verslana, þjónustu og léttis iðnaðar á syðri hluta svæðisins og næst aðalgötum. Alls er í aðalskipulagi gert ráð fyrir um 2.800 nýjum íbúðum og 100 þúsund m² atvinnuhúsnæðis (nettóaukning). Hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að skipulagstímabili loknu. Áhersla er á 2 - 5 hæða samfellda byggð og borgarmiðað gatnakerfi.

Elliðaárvogur I. Íbúðabyggð. Áhersla á hagkvæma nýtingu lands, græn svæði og vistkerfi, samgöngur, atvinnu, blöndun byggðar og lýðheilsu.

Skilgreining íbúðarbyggðar (ÍB) Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 bls. 204 er eftirfarandi: „Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.* Helstu þjónustukjarnar og stofnanir og útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti.

Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði."

*Undir nærþjónustu getur, auk opinberrar grunnþjónustu og dagvöruverslana, m.a. fallið almenn þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðsla), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhús, íþróttahús, gallerí og þrífalegur smáiðnaður."

2.6 DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR

Ekki eru til gildandi deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið, en fyrir liggja deiliskipulagsáætlanir fyrir aðliggjandi svæði.

- Bryggjuhverfi við Grafarvog – samþykkt 08.07.1997, með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Elliðaárdals – samþykkt 19.05.1994, með síðari breyting um.
- Deiliskipulag Ártúnshöfða, athafna og iðnaðarsvæðis – samþykkt 10.03.1999, með síðari breytingum.

2.7 AÐRAR FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030.
- Samgöngustefna Reykjavíkurborgar.
- Staðardagskrá 21.
- Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar 2015.
- Hjólréiðaaætlun Reykjavíkurborgar 2015 - 2020.
- Leiksvæðastefna Reykjavíkur.
- Menningarstefna í mannvirkjagerð.
- Líffræðileg fjölbreytni – Stefna Reykjavíkur.
- Húsnæðisstefna Reykjavíkur.
- Skýrsla starfshóps um aðlögun vegna loftslagsbreytinga 2015.
- Aðgerðaaætlun um sjálfbæra orkunýtingu í Reykjavík 2011.
- Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar 2016.

2.8 FYRIRLIGGJANDI LANDNOTKUN

Megin hluti skipulagssvæðisins hefur frá 1976 verið nýttur sem athafnasvæði Björgunar, meðal annars til löndunar og flokkunar á mól.

Upp úr 1990 þróaði Björgun Bryggjuhverfi austan við athafnasvæði sitt í samvinnu við Björn Ólafs arkitekt.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 skilgreinir landnotkun skipulagssvæðisins sem íbúðarbyggð.

Deiliskipulag þetta breytir núverandi skilgreiningu lóða.

2.9 FYRIRLIGGJANDI LEYFI TIL FRAMKVÆMDA

Útgefið hefur verið framkvæmdaleyfi til á grundvelli umsóknar Faxaflóahafna sf vegna landfyllinga í Elliðaárvogi, 1.áfangi, mótt. 28.mars 2017. Framkvæmdaleyfið dagsett 3.júlí 2017.

3 UMHVERFI, VISTKERFI OG MINJAR



Mynd 8. Fyrirliggjandi lóðir

3.1 LANDFRÆÐILEG LEGA, STAÐHÆTTIR, LAND OG GRÓÐUR

Skipulagssvæðið er við mynni Grafarvogs og austan við ósa Elliðaáa. Um er að ræða landfyllingu sem hefur byggst upp í áföngum og mun stækka frekar til norðvesturs. Skipulagssvæðið er tiltölulega flatt og rís hæst í um 8 m hæð yfir sjávarmáli við fyrirhuguð gatnamót Sævarhöfða og Breiðhöfða. Breiðhöfði mun hækka enn frekar til suðurs, út af skipulagssvæðinu og tengjast núverandi legu Breiðhöfða.

Yfirborð lands er að mestu leyti malarhaugar, malarplön og götur. Malbikaðar götur eru á hluta svæðisins. Lítil gróður er á skipulagssvæðinu, mest meðfram Sævarhöfða. Leirur hafa safnast upp norðan við landfyllingu, við mynni Grafarvogs. Ekki er um að ræða friðlýstar náttúruminjar á svæðinu.

Á skipulagssvæðinu eru ýmiskonar mannvirki fyrir atvinnustarfssemi sem byggðust upp um miðbik síðustu aldar. Gert er ráð fyrir að flest þeirra mannvirkja víki samhliða uppbyggingu á skipulagssvæðinu. Þó er gert ráð fyrir að seinsteypdir birgðageymar (síló) sem standa við Sævarhöfða 31 og tengdar byggingar geti staðið áfram og fengið nýtt hlutverk tengt atvinnu- eða menningarstarfsemi.

3.2 NÁTTÚRUVÁ

Hækkuð sjávarstaða og aukin tíðni sjávarflóða eru meðal fyrirsjáanlegra afleiðinga loftslagsbreytinga, en spár um loftslagsbreytingar gera ráð fyrir að sjávarborð við Reykjavík hækki talsvert. Af þeim sökum er mikilvægt að taka sérstakt tillit til slíkrar náttúruvár við hönnun á lágsvæði við strönd, eins og hér um ræðir. Sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 - C1 - Umhverfisskýrsla – Júlí 2013 – VSÓ Ráðgjöf.

Fyrir útgáfu framkvæmdaleyfis fyrir landfyllingu ber að tilkynna framkvæmdina til Skipulagsstofnunar og þarf ákvörðun stofnunarinnar að liggja fyrir áður en framkvæmdaleyfi er gefið út.

Hætta er á jarðskjálftum á öllu höfuðborgarsvæðinu. Flestir jarðskjálftar sem mælast í Reykjavík eru undir 5,0 á Richter. Skemmdir á mannvirkum og mengun vatnsbóla eru helstu áhættuþættir í jarðskjálfta. Sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 C1 - Umhverfisskýrsla – Júlí 2013 – VSÓ Ráðgjöf.

3.3 VEÐURFAR

Ekki liggja fyrir sérstakar veðurfarsmælingar fyrir skipulagssvæði Bryggjuhverfis vestur. Elliðaárvogur er þó talinn einn veðursælasti staðurinn í Reykjavík því þar gætir ekki norðanstrengs og mun Ártúnshöfðinn skýla byggðinni fyrir suðaustanátt.

3.4 MENGUNARHÆTTA

Ekki liggur fyrir mat á mengun í jarðvegi á deiliskipulagssvæðinu. Mikil iðnaðarstarfsemi hefur viðgengist á nánast öllu skipulagssvæði rammaskipulags Elliðaárvogs - Ártúnshöfða og því má telja líklegt að um einhverja mengun í jarðvegi sé að ræða.

Skipta þarf út jarðvegi þar sem ofanvatnslausnir eru áætlaðar ef grunur er um að mengandi efni hafi farið út í jarðveginn.

Sjá frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns út frá rammaskipulagi Reykjavíkurborgar fyrir Elliðaárvog - Ártúnshöfða, janúar 2017 – Verkís

Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal lóðarhafi fjarlægja hann á sinn kostnað.



Mynd 9. Fyrirhuguð strandlína

3.5 HLJÓÐVIST

Skipulag Bryggjuhverfis - vestur miðar að því að þétta byggð og blanda íbúðarhúsum og atvinnuhúsnæði. Lögð er áhersla á vistvænar samgöngur og breyttar ferðavenjur við skipulag hverfisins.

Útreikningar á hávaða taka til hávaða frá umferð og iðnaði. Umferðarhávaði hefur verið áætlaður miðað við umferðarhraða 30 km/klst innan Bryggjuhverfis- vestur en 50km/klst á Sævarhöfða og Breiðhöfða, hávaða frá iðnaðarhverfum á nærliggjandi svæðum var ekki unnt að kortleggja með mælingum. Útreikningar voru framkvæmdir á nokkrum hávaðgjöfum til þess að gefa hugmynd um útbreiðslu. Í reglugerð nr. 724/2008 eru í viðauka birt leyfileg mörk um hávaða. Nánari útlistun á leyfilegum hávaða við húsvegg og útisvæði ólíkra bygginga er að finna í íslenskum staðli ÍST45:2016.

Í Bryggjuhverfi - vestur er útreiknaður hávaði yfir leyfilegum mörkum (55 dB(A)) við nokkuð mörg íbúðarhús. Hljóðstig fer ekki yfir leyfileg mörk á öllum hliðum húsa og því er unnt að haga skipulagi þannig að hver íbúð hafi aðgang að hljóðlátri hlið (undir 50 dB(A)). Skólar og leikskólar á svæðinu þurfa sérstakrar athygli við hvað varðar hljóðvist á útisvæðum sem snúa að umferðargötum.

Umferðarhávaði myndast vegna vélahávaða, snertingu milli hjólbarða og vegyfirborðs og, við háan hraða (yfir 100km/klst) vegna vindgnauðs. Áhrifaríkustu leiðir til að draga úr umferðarhávaða við götu er að lækka umferðarhraða, minnka fjölda ökutækja, takmarka umferð þungra ökutækja og huga að hrjúfleika vegyfirborðsins. Hægt er að haga útliti og skipulagi landslags og húsa þannig að einstök hús virki sem hljóðskermar.

Dvalarsvæði í nágrenni íbúðarhúsa ætti útfæra þannig að sem mest skermun verði frá nærliggjandi umferð og tryggja þannig að hljóðstig utanhúss verði sem þægilegast og auki þar með lífsgæði borgaranna. Nánar er fjallað um hljóðvist Bryggjuhverfis - vestur í greinargerð Verkís dagsettri 10.11.2017.

3.6 MINJAR OG FORNLEIFAR

Fyrir liggur skýrsla Minjasafns Reykjavíkur frá 2006: Rammaskipulag Elliðaárvogs: Fornleifaskráning og aldur húsa á svæðinu. Samkvæmt þeirri skýrslu eru engar fornminjar á deiliskipulagssvæði Bryggjuhverfis vestur. Ef finnast áður ókunnar fornleifar skal tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn eins fljótt og mögulegt er skv. 24. Gr. Laga um menningarminjar 80/2012

3.6 BORGARVERND OG MENNINGARMINJAR

Fyrir liggur Húsakönnun Ártúnshöfða (DRÖG) frá nóvember 2017. Er lagt til að sementsverksmiðja að Sævarhöfða 31; síló ásamt þökkunarstöð og afgreiðsluhúsi (mhl. 3-6 og 14), njóti verndar í rauðum flokki með hverfisvernd í deiliskipulagi.



Yfirlitsmynd af Sævarhöfða 31

4 VIÐFANGSEFNI OG EFNISTÖK DEILISKIPULAGS

Deiliskipulag Bryggjuhverfis vestur ákvarðar landnotkun, byggðamynstur og setur skilmála um yfirbragð byggðar, innviði og umhverfi. Skilmálar innviða gera grein fyrir almenningsrýmum, gatnahönnun hjóla- og göngustígum, sorphirðu, ofanvatnslausnum og veitukerfum. Skilmálar húsbygginga og mannvirkja á lóð er gerð grein fyrir byggingarmagni, og húshæðum, auk kvaða og viðmiða.

4.1 STEFNA OG MARKMIÐ

Atefna Bryggjuhverfi - vestur gefst kostur á að fella uppbyggingu nýs hverfis að heildstæðu yfirbragði núverandi Bryggjuhverfis, samhliða því að tengjast strandlengju og nálægum útivistarsvæðum við ósa Elliðaáa.

Bryggjuhverfi vestur er þétt íbúðabyggð sem blandast verslun og þjónustu á jarðhæðum á vesturhluta svæðisins, næst Bryggjutorgi.

Lögð er áhersla á vandaða hönnun göturýma, almenningsrýma, mannvirkja, stígakerfis og strandsvæða sem mynda staðaranda í tengslum við nærumhverfið sitt og umgjörð um heilbriggt samfélag íbúa og gesta hverfisins.

4.2 LEIÐARLJÓS

Áherslur og leiðarljós deiliskipulagsins eru í samræmi við höfuðflokka Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030 um visthæfi byggðar.

Samfélag:

- Manneskjan verði í fyrirrúmi á forsendum lýðheilsu, sjálfbærni og vistvænnar hugsunar.
- Byggðin móti umgjörð um fjölbreytt mannlíf allra aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Byggðin taki mið af fyrirbyggjandi byggðarmynstri og atvinnustarfsemi, sem gefst færi á að umbreytast hægfara í þéttari, sjálfbæra, blandaða borgarbyggð.
- Skilyrði verði sköpuð til aukinnar fjölbreytni í atvinnutækifærum í hverfinu.
- Hverfið verði hlekkur á milli eldri byggðar vestan Elliðaáa og úthverfanna austan þeirra.

Gæði byggðar:

- Hverfið verði heilsteypt, blönduð borgarbyggð með ríkan staðaranda.
- Byggð falli vel að landslagi og byggi á samspili byggðar og náttúru.
- Mælikvarði byggðar verði manneskjulegur.

Útirými, græn svæði, strandsvæði:

- Götu- og almenningsrými verði skjólgóð, vistleg og innihaldsrík.
- Umhverfið hvetji til reglulegrar hreyfingar og félagslegra samskipta.
- List í almenningsrýmum

Samgöngur:

- Áhersla verði á almenningssamgöngur og virka ferðamáta, sem dreifa álagi um hverfið.
- Með áherslu á umferðaröryggi verði gatnamynstur hverfisins skilvirkt, auðratað og með góðum sjónlínnum.
- Hverfið tengist með afgerandi hætti fyrirhuguðu Krossmýrartorgi og samgöngu- og þróunarás um Breiðhöfða.
- Útfærslur bílastæða verða á forsendum borgarmiðaðs gatnakerfis og heildstæðra götumynda.

Vistkerfi og minjar:

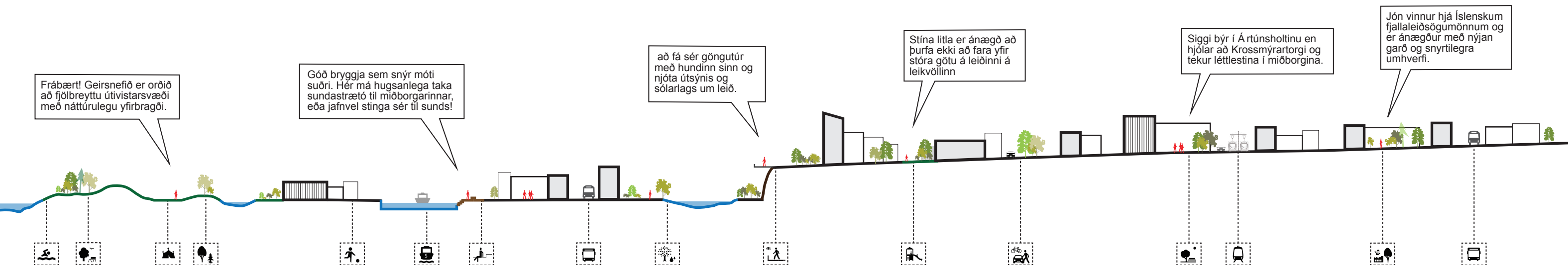
- Skipulagið feli í sér skírskotanir í sögu og þróun svæðisins með því að nýta fyrirhugað votlendi ofanvatnslausna til að kalla fram upprunalega strandlengju meðfram Ártúnshöfða.
- Strandlína verði mótuð með náttúrulegu yfirbragði fremur en harður sjávargarður.
- Gróðurþekja verði aukin frá því sem fyrir er.

Orka og auðlindir:

- Hverfið verði sjálfstæð heild með samvirkni við nærliggjandi byggð.
- Stuðlað verði að ábyrgri landnotkun.
- Kerfi ofanvatnslausna samofið skipulagssvæði rammaskipulags Elliðaársvogs og Ártúnshöfða.

Húsbyggingar og mannvirki á lóð:

- Kröfur um gæði og útfærslur.
- Stuðlað verði að vishæfi bygginga.
- Áhersla á fjölbreytileika íbúðagerða, íbúðastærða og íbúahópa.



4.3 LANDNOTKUN, BYGGINGARMAGN OG FJÖLDI ÍBÚÐA Í ELLIÐAVOG - ÁRTÚNSHÖFÐA

Landnotkun á skipulagssvæðinu er íbúðarbyggð í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030. Nánari skilgreining á landnotkun fyrir hverja lóð kemur fram í sérskilmálum.

Deiliskipulagssvæði Bryggjuhverfis - vestur nær yfir 14 ha landsvæði. Núverandi byggingar á svæðinu eru 4.133 m². Gert er ráð fyrir að þær byggingar víki að undarskildumbyggingu við Sævarhöfða 31 sem njóta hverfisverndar.

Gert er ráð fyrir 102.007 m² nýbygginga ofanjarðar (A + B rými). Auk þess má gera ráð fyrir allt að 44.600 m² í niðurgröfnum eða hálf-niðurgröfnum kjöllum sem nýta má sem bílageymslur og stoðrymi.

Heildarfjöldi íbúða á öllu skipulagssvæðinu má að hámarki vera 833

Í skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð koma fram upplýsingar um byggingarmagn á hverjum reit fyrir sig.

4.4 TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

Starfsemi sem ekki samræmist íbúðabyggð er óheimil á svæðinu. Atvinnustarfsemi innan svæðisins skal falla vel að íbúðahúsnæði og valda lágmarks óþægindum hvað varðar umferð, hávaða, lykt eða annað ónæði.

Sjá nánar í skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

5 SAMFÉLAG

Á rammaskipulagssvæði Elliðaárvogs - Ártúnshöfða er gert ráð fyrir þéttri blandaðri byggð sem gefur kost á búsetu, atvinnu og þjónustu innan hverfis. Jafnframt er gert ráð fyrir skilvirkum tengingum almenningssamgangna um Samgöngu- og þróunarás. Þar sem hlutdeild atvinnuhúsnæðis sé mest syðst, næst Vesturlandsvegi, en hlutfall íbúðahúsnæðis vex eftir því sem nær norðar dregur.

Deiliskipulagssvæði Bryggjuhverfis - vestur er að mestu leiti íbúðabyggð. Þó er gert ráð fyrir nærþjónustukjarna og virkum framhliðum á jarðhæðum umhverfis Bryggjutorg og meðfram Breiðhöfða. Jafnframt er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði eða menningartengdri starfssemi sunnan Sævarhöfða.

Suðvestan við Bryggjutorg er gert ráð fyrir grunnskóla fyrir yngri deildir. Innan íbúðalóða er jafnframt gert ráð fyrir að ungarnaleiksskólar geti verið á jarðhæðum fjölbýlishúsa.

Áherslur í skipulagi:

Fjölbreytt íbúðarhúsnæði:

- Fjölbýli, hæðir, atvinnuhúsnæði
- Litlar, miðlungs- og stórar íbúðir, einstaklings- og fjölskylduíbúðir.
- Félagslegt húsnæði, leiguhúsnæði, séreignaríbúðir.
- Alls konar íbúðir.

Almennt viðmið um íbúðir í nýbyggingum á lóðum:

- Stærð íbúða. Á lóðum með fleiri en 30 íbúðir er gerð krafa um mismunandi tegundir íbúða; 20% íbúða 2 herbergi og minna; 35% íbúða 3 herbergi; 35% íbúða 4 herbergi; 10% íbúða 5 herbergi og stærri.
- Leiguhúsnæði. Á lóðum með fleiri en 20 íbúðir skulu leiguíbúðir vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að 20-25% húsnæðis sé leiguíbúðir og stúdentaíbúðir.
- Félagsbústaðir. Á lóðum með fleiri en 40 íbúðir er gerð krafa um samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar að Félagsbústaðir hafi kauprétt að 5% íbúða.

Fjölbreytt atvinnuhúsnæði:

- Einkafyrirtæki, opinber fyrirtæki, stofnanir, öldrunarþjónusta.
- Verslanir, veitingastaðir, þjónusta, vinnustofur, skrifstofur.



Mynd 11. Yfirlitsmynd af núverandi aðstæðum



Mynd 12. Borgarlíf

5.1 STARFSEMI

Starfsemi á deiliskipulagssvæðinu er í samræmi við landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030. Nánari skilgreining á landnotkun kemur fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.

Deiliskipulag veitir eftirfarandi heimildir fyrir atvinnustarfsemi, meðfram Breiðhöfða og við Bryggjutorg:

- Skrifstofur.
- Opinber grunnþjónusta.
- Verslanir, þjónusta og veitingarekstur.
- Hótel (á lóð O).
- Menningarhús / gallerí.
- Íþróttahús / líkamsræktarstöð.
- Stofnanir / öldrunarþjónusta.
- Ungbarnaleikskólar.

Jafnframt er heimild fyrir ungbarnaleikskóla á neðstu hæð á lóð E og grunn- og leikskóla á lóð N.

Um hávaða frá starfsemi skal fara eftir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST45:2016 Hljóðvist - Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Útlofun lyktarmengunar skal ávalt vera fyrir ofan hæsta dvalarflöt lóðar, þ.m.t. þakgarða.

Starfsemi sem hefur í för með sér mikla umgengni skal aðeins starfrækt á virkum dögum milli kl. 9:00 – 18:00. Starfsemi sem hefur í för með sér ónæði er óheimil.

5.2 ÍBÚAÞRÓUN, FJÖLDI ÍBÚA OG ALDURSSAMSETNING

Miðað er við að meðaltali 2,5 íbúa í hverri íbúð. Áætlaður íbúafjöldi á deiliskipulagssvæðis Bryggjuhverfis vestur er 2100. Miðað er við að aldurssamsetning hverfisins verði áþekk meðaltals aldurssamsetningu í Reykjavík.

5.3 SKÓLAHVERFIÐ, GRUNN- OG LEIKSKÓLAR

Rammaskipulag Elliðaárvogs - Ártúnshöfða gerir ráð fyrir 3 skólalóðum innan rammaskipulagssvæðisins. Grunnskólar yngri deilda verða staðsettir í nálægð við Krossmýrartorg og Bryggjutorg. Gert er ráð fyrir að grunnskólar yngri deilda verði sambyggðir grunn- og leikskólar.

Áætlaður fjöldi grunnskólabarna í Bryggjuhverfi - vestur er 100 - 130. Gert er ráð fyrir safnskóla fyrir efri deildir grunnskóla við Elliðaárvog sem þjónar byggðinni beggja vegna Elliðaárvogs, enda í góðum tengslum við göngu- og hjólabrýrnar yfir Elliðaárósa.

Áætlaður fjöldi leikskólabarna í Bryggjuhverfi - vestur er 100 - 120. Heimilt er að staðsetja ungbarnaleiksskóla innan skilgreindra íbúðalóða á jarðhæðum fjölbýlishúsa.

5.4 FRÍSTUNDASTARF

Í tengslum við uppbyggingu leik- og grunnskóla er gert ráð fyrir frístundaaðstöðu.

Bryggjuhverfi - vestur er á jaðarsvæði fjögurra íþróttafélaga: Víkings í Blesugróf, Þróttar í Laugardal, Fjöltnis í Grafarvogi og Fylkis í Árbæ. Góðar göngu- og hjólastígaleiðir eru að þessum svæðum sem eru í 2 - 4km fjarlægð frá Bryggjuhverfi. Smábátabryggja Snarfara við Naustavog er í næsta nágrenni, en jafnframt tengist skipulagssvæðið útivistarsvæðinu í Elliðaárvogi og Geirsnefi. Samkvæmt rammaskipulagi Elliðaárvogs - Ártúnshöfða er gert ráð fyrir að Geirsnef verði þróað sem almenningsgarður í framhaldi af Elliðaárdal.

5.5 ÖNNUR SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA

Þjónustumiðstöð Grafarvogs og Kjalarness sinnir þjónustu við einstaklinga og fjölskyldur, sérfræðiþjónustu við leik- og grunnskóla, frístundaráðgjöf auk almennrar upplýsingagjafar um starfsemi Reykjavíkurborgar. Þjónustumiðstöðin ber ábyrgð á framkvæmd forvarnarstefnu Reykjavíkurborgar og þar fer fram faglegt samstarf með áherslu á samþætta þjónustu.

5.6 ÖRYGGI OG HEILSA

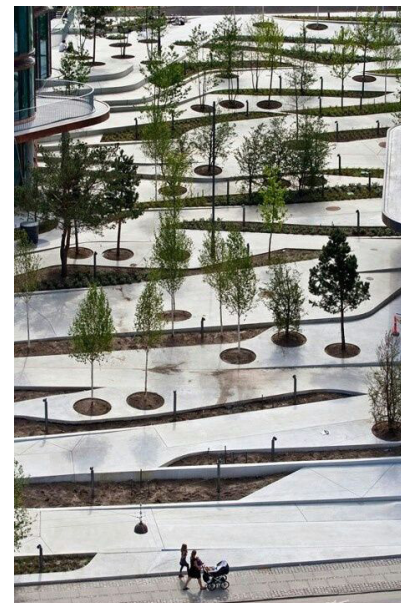
Rammaskipulag Elliðaárvogs - Ártúnshöfða hverfist að miklu leyti um fyrirhugaðan Samgöngu- og þróunarás. Samgönguskipulag og byggðamynstur hverfisins stuðlar að vistvænum samgöngum sem draga úr loft- og hávaðamengun ásamt því að hvetja til aukinnar líkamlegrar hreyfingar í daglegu lífi. Almennum leiksvæði og dvalarsvæði eru staðsett á friðsælum stöðum og hverfinu er þjónað af skilvirkri neti göngu- og hjólastíga. Með nærþjónustu og góðum tengslum við stór útivistarsvæði er stuðlað að aukinni skilvirkni hverfisins og bættri lýðheilsu.

5.7 ALGILD HÖNNUN

Mannvirki og almenningsrými skulu vera aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við og hönnun húsbygginga og almenningsrýma, í samræmi við stefnu stjórnvalda um aðgengi fyrir alla.

Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komast inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða.

Hönnuðir skulu fara eftir viðeigandi reglugerðum og leiðbeiningum við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.



Mynd 13. Fyrirmyndir aðgengi allra

6 GÆÐI BYGGÐAR OG BYGGÐARMYNSTUR



Mynd 14. Yfirbragð byggðar

Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningssvæða, borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götumyndir og vistvænar áherslur. Almennt er lögð áhersla á 3 - 5 hæða randbyggð þar sem húsaröð í jaðri lóðar umlykur garðrými.



Mynd 15. Byggðarmynstur

Í stefnu íslenskra stjórnvalda í byggingarlist, Menningarstefnu í mannvirkjagerð, kemur fram að „Byggingarlist er fjárfesting til langs tíma. Mannvirki, sem vandað er til, ávaxtar þá fjármuni sem í það er lagt, hvort heldur litið er til lægri viðhalds- og rekstrarkostnaðar eða sveigjanlegra fyrirkomulags og notagildis á líftíma þess. Þá hefur vönduð byggingarlist og góð borgarrými aðdráttarafl á einstaklinga jafnt sem fyrirtæki. Á tímum þegar fólk og fyrirtæki eru mjög hreyfanleg er mikilvægt að bjóða upp á aðlaðandi kost til búsetu og vaxtar.“ Enn fremur að „Góð hönnun skilar virðisauka fyrir Ísland og eykur arðsemi bygginga.“

Gerð er krafa um viðeigandi fagmenntun hönnuða bygginga, innviða og mannvirkja. Útfærsla göturýma, garða, almenningssvæða, brúarmannvirkja og sjávarkanta skal vera leidd af teymi landslagsarkitekta, arkitekta, verkfræðinga. Auk þess er gert ráð fyrir að listamenn komi að mótun almenningssvæða sbr. kafla 7.3.

Til að stuðla að fjölbreytni og uppbroti í byggðarmynstri er gerð krafa um að sami arkitekt fari ekki með hönnun bygginga á tveimur aðliggjandi lóðum innan deiliskipulagssvæðisins.

6.1 SKUGGAVARP OG SKJÓLMYNDUN



Mynd 16. Skuggavarp yfir deiliskipulagsvæðið

Bryggjuhverfi vestur er aðlagð núverandi Bryggjuhverfi og er blanda 3 - 5 hæða borgarhúsa, flest umhverfis skjólgóða og sólríka inngarða en byggð rís frá suðvestri til norðausturs.

Á norðurhluta svæðisins er ein bygging sem er hærri en 5 hæðir. Lögð er áhersla á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum með því að staðsetja lægstu byggðina í suð-vestur horni hvers reits.

Skuggavarp innan svæðisins hefur verið kannað á sumarsólstöðum og á vor- og haust jafndægum, sbr. myndir hér í framhaldi.

Jafndægur að vori, kl.10:00

Jafndægur að vori, kl.13:30

Jafndægur að vori, kl.17:00



Mynd 17: Skuggavarp



Mynd 18: Skuggavarp



Mynd 19: Skuggavarp

Sumarsólstöður 21. júní, kl. 10:00



Mynd 20: Skuggavarp

Sumarsólstöður 21. júní, kl. 13:30



Mynd 21: Skuggavarp

Sumarsólstöður 21. júní, kl. 17:00



Mynd 22: Skuggavarp

Jafndægur að hausti, kl. 10:00



Mynd 23: Skuggavarp

Jafndægur að hausti, kl. 13:30



Mynd 24: Skuggavarp

Jafndægur að hausti, kl. 17:00



Mynd 25: Skuggavarp

7 ALMENNINGSRÝMI

Í þétttri byggð gegna almenningsrými veigamiklu hlutverki. Skipulagið gerir ráð fyrir randbyggð, með skjólgóðum inngörðum og bæjarrýmum auk útsýniss tíga við sjó og belti votlendis norðan Ártúnshöfða. Ennfremur gegna grunn- og leikskólalóðir veigamiklu hlutverki í hverfinu.

Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningsrýma, borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götumyndir og vistvænar áherslur. Almenningsrými og listir í þeim er mikilvægur þáttur í samfélagi þar sem ásýnd þeirra hafa áhrif á upplifun okkar.

Almenn greinargerð lýsir innviðum hverfisins, almenningsrýmum, gatnakerfi, göngu- og hjólastígakerfi, strandlínu ásamt sorphirðu- og veitukerfum. Settir eru skilmálar um landmótun, gróður, frágang, efnisval, lýsingu, auglýsingaskilti, aðgengismál o.fl.

Í skilmálum um húsbyggingar og mannvirki á lóð eru settar fram kröfur til einstakra lóða, en innan hvernar lóðar í íbúðarbyggð er gert ráð fyrir sameiginlegu dvalarsvæði í garði ásamt leiksvæði.

Huga skal sérstaklega að ferlimálum og aðgengi í Bryggjuhverfi vestur. Auk þess skal tryggja greitt aðgengi gangandi og hjólandi um hverfið, en stígakerfi hverfisins tengist stofnstígakerfi borgarinnar og stígum aðliggjandi hverfa.

Sjálfbær meðhöndlun ofanvatns er einn af megin þráðum rammaskipulags Elliðaárvogs og Ártúnshöfða. Vefur grænna svæða gegnir lykilhlutverki við að safna vatni af þökum, götum og bílastæðum, hægja á rennsli þess, hripa því niður og brjóta niður óhreinindi í gegnum gróður og jarðlög og fleyta því til sjávar sem ekki skilar sér niður. Vísað er til kafla 9.5 um sjálfbæra meðhöndlun ofanvatns og frumáætlunar um meðhöndlun ofanvatns við Elliðaárvog - Ártúnshöfða, Reykjavík sem unnin var af Verkís árið 2017 .

Bryggjutorg er helsti samkomustaður hverfisins, en umhverfis torgið er gert ráð fyrir að blöndun verslunar, þjónustu, skóla og íbúðahúsnæðis skapi vettvang mannlífs og menningar innan hverfisins. Bryggjutorg tengist fyrirhuguðu Krossmýrartorgi um Breiðhöfða og almenningsrýmum við strönd til norðurs.

Almenningsrými, götur, stígar og opin svæði er í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.

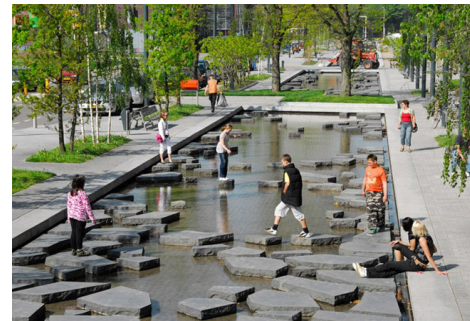
Við hönnun og útfærslu allra almenningsrýma og gatna skal lögð sérstök áhersla á:

- Heildaryfirbragð hverfisins og efnisval
- List í almenningsrýmum
- Leiksvæði, þemavelli og áfangastaði
- Gróður, trjárækt og líffræðilegan fjölbreytileika
- Skipulag við sjó og strandsvæði
- Ofanvatnslausnir
- Samþættingu ferðamáta



Mynd 26. Bryggjutorg

7.1 RÝMIN Í HVERFINU



Mynd 27. Fyrirmyndir almenningsrými

Bryggjutorg

Við bryggjutorg er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum, auk þess sem grunn- og leikskóli er í næsta nágrenni við torgið. Gert ráð fyrir að torgið muni þróast sem iðandi hverfistorg þar sem skapaðar verði aðstæður til afþreyingar fyrir alla aldurshópa.

Torgið nýtist jafnframt að hluta til sem þemavöllur þar sem þema torgsins er bryggja. Við útfærslu torgsins skal móta umhverfi sem gefur kost á leik og hreyfingu.

Breiðhöfði norðan Bryggjutorgs

Rétthyrndar tjarnir eða síki tengja Bryggjutorg við strandlengju meðfram ílöngu almenningsrými sem Breiðhöfði myndar norðan Bryggjutorgs. Vatn er þema þeirra almenningsrýma sem staðsett eru í þessum hluta hverfisins en síki og tjarnir eru mikilvæg til að veita sem flestum íbúum hverfisins útsýni yfir vatn og tengja þar með hverfið sínu nánasta umhverfi. Við norðurenda þessa afgerandi áss skal útfæra áfangastað.

Strönd

Strandlengja til norðurs skal móta á þann hátt að hún líki eftir náttúrulegri strönd með því að auka yfirborð fjöruborðs. Með slíkri útfærslu verði skapaðar aðstæður til endurheimtar lífríkis auk þess sem íbúum hverfisins gefst þar með kostur á að komast í bein tengsl við strandlengjuna.

Milli strandar og byggðar er gert ráð fyrir útivistarstíg sem tengist aðliggjandi stígakerfi, en innan hverfis er gert ráð fyrir að útivistarstígurinn rammist inn af tveimur áfangarstöðum til austurs og vesturs þar sem vegfarendum gefist kostur á að njóta útsýnis, hvílast eða nýta leik- eða æfingatæki.

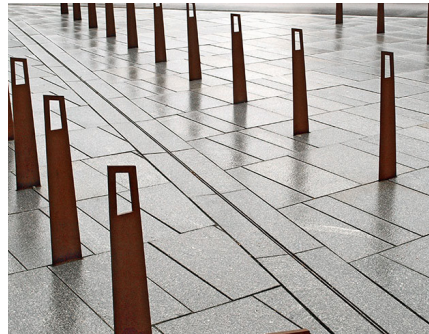
Lífríki strandarinnar er þema almenningsrýma við strandlengju.

Votlendi

Norðan Sævarhöfða er belti votlendis sem er mikilvægur hlekkur í blágrænum ofanvatnslausnum á rammaskipulagssvæðinu öllu (sjá nánar í kafla 9.5).

Í tengslum við settjarnir og rásir ofanvatns skal móta fjölbreytt opin græn svæði og stuðla að verndun vistkerfis. Vinna skal með gróður sem þema í tengslum við blágrænar ofanvatnslausnir.

7.2 HEILDARYFIRBRAGÐ OG EFNISVAL



Mynd 28. Fyrirmyndir efnisval í almenningssrýmum

Heildaryfirbragð hvers almenningssrýmis um sig skal taka mið af þema viðkomandi rýmis. Þannig getur útfærsla Bryggjutorgs til að mynda falið í sér vísanir í bryggjugólf og Breiðhöfði norðan Bryggjutorgs getur mótast af síbreytilegum birtingarmyndum vatns eftir árstíðum og veðurfari.

Lögð er áhersla á að heildaryfirbragð almenningssrýma í hverfinu öllu tvinnist saman í heildstæða mynd og að samfella sé á milli götugagna, yfirborðsefna og lýsingar.

Nýta skal yfirborðsefni, götugögn og lýsingu til að styrkja rýmiskennd, staðaranda og skynjun umhverfis.

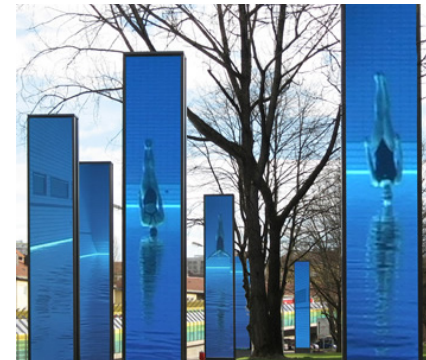
7.3 LIST

Í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar, skal list vera veigamikill og afgerandi hluti heildarhönnunar almenningssrýma í Bryggjuhverfi vestur.

Gerð er krafa um að listamenn verði hluti hönnunarteyma arkitekta, landslagsarkitekta og verkfræðinga sem útfæra hönnun almenningssrýma og gatna, með það að markmiði að listaverkin verði náttúrulegur hluti heildaryfirbragðs almenningssrýma.

Gera skal ráð fyrir að list verði samofin útfærslu þess áss sem Breiðhöfði myndar frá Beimabryggju, yfir Bryggjutorg og til sjávar.

Listasafn Reykjavíkur mun hafa umsjón með listaverkum í Bryggjuhverfi vestur og kemur að vali listamanna í hönnunarteymi, auk þess að veita ráðgjöf við undirbúning og framkvæmd.



Mynd 29. Fyrirmyndir list í almenningssrými

7.4 LEIKSVÆÐI OG ÁFANGASTAÐIR

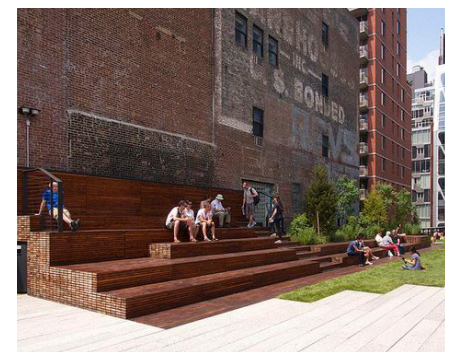
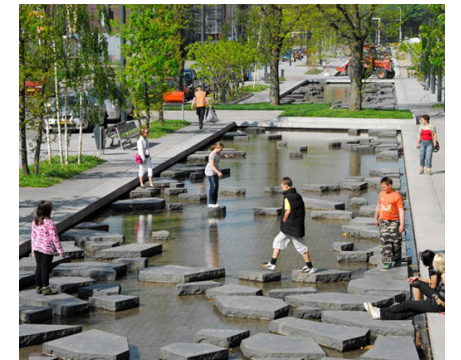


Leiksvæðastefna Reykjavíkur er til grundvallar útfærslu leiksvæða í Bryggjuhverfi vestur.

Kvöð um leiksvæði er innan flestra lóða, auk þess sem gert er ráð fyrir leiksvæðum á borgarlandi við Bryggjutorg og á áherslustöðum við ströndina. Jafnframt er gert ráð fyrir að grunn- og leikskólalóðir þjóni sem leiksvæði.

Áfanga- og torgsvæði á borgarlandi eru einnig í tengslum við Bryggjutorg og áherslustaði við sjóinn.

Þá gerir rammaskipulag Elliðaársvogs og Ártúnshöfða ráð fyrir stórum hverfisgarði á Geirsnefi.



Mynd 31. Fyrirmyndir leiksvæða og áfangastaða

7.5 GRÓÐUR, TRJÁRÆKT OG LÍFFRÆÐILEG FJÖLBREYTNÍ

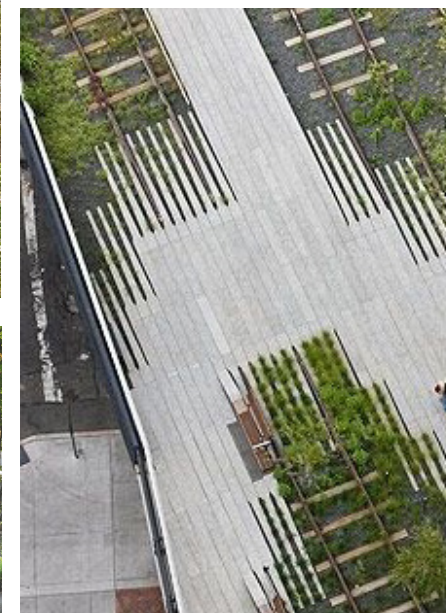


Innan hverfisins gefst einstakt tækifæri til að vinna með líffræðilegan fjölbreytileika gróðurs. En innan skipulagssvæðisins er allt frá votlendi, til borgargróðurs og þaðan til fjöru.

Götutré og blágrænar ofanvatnslausnir gegna mikilvægu hlutverki í að skapa aðlaðandi götumyndir í hverfinu og styðja vistfræðilega fjölbreytni. Þannig eru götutré í öllum götum en einnig í tengslum við almenningsrými og torg við sjóinn og við síki.

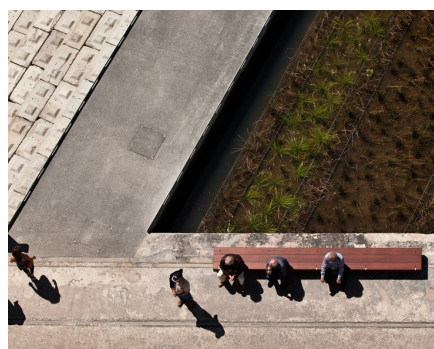
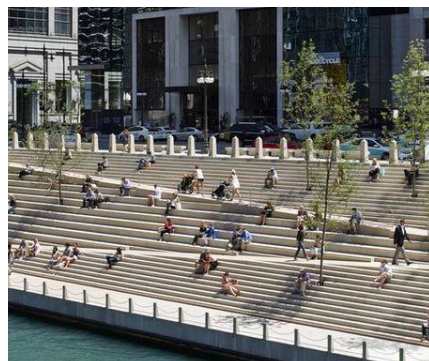
Gróðurbelti verða í regnkössum með markvissu millibili milli bílastæða sem munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Þá er gróður, tré og runnar í húsaðörðum.

Unnið skal á markvissan hátt með gróður sem þema í votlendis belti norðan Sævarhöfða. Ennfremur skal unnið með gróður við strandlengju, en þar skal sérstaklega unnið með strandtegundir.



Mynd 33. Fyrirmyndir gróður og trjárækt

7.5 SKIPULAG VIÐ SJÓ OG STRANDSVÆÐI

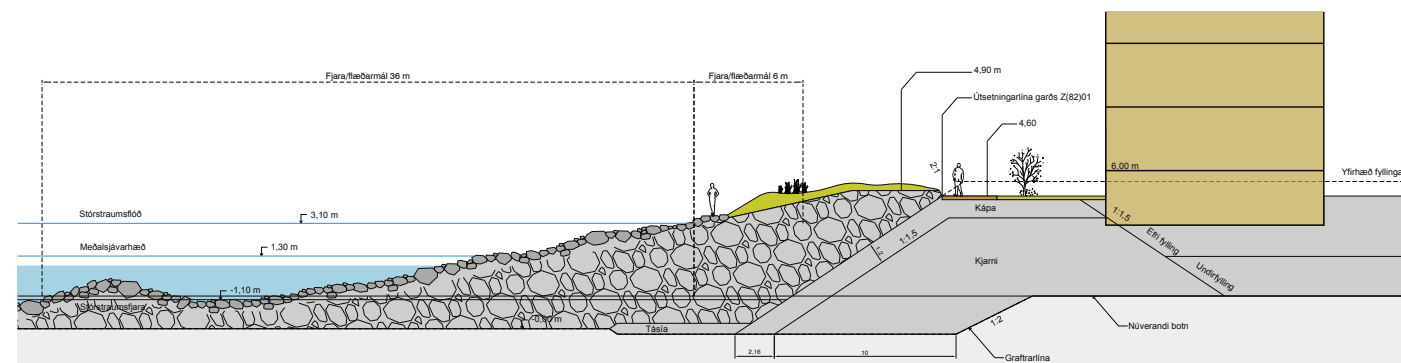


Mynd 34. Fyrirmyndir um svæði við sjó og strandsvæði

Lögð er rík áhersla á aðgengi almennings að sjó, sem er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030. Þá er möguleiki á að fara í manngerða fjöru, ganga um og virða fyrir sér lífríkið í fjöruborðinu. Áfangar- og útsýnisstaðir eru því aðallega við sjóinn og í tengslum við síki og við Bryggjutorg.

Gert er ráð fyrir þrepstöllum við síki til að setjast á auk þess sem þar gefst kostur á að upplifa sjávarföll og flæði yfirborðsvatns út í sjó, en síkin stallast niður frá Bryggjutorgi í átt að sjó, þar sem sjávarfalla gæti á stórstraumsflóði í neðsta stallinum.

Þannig eru skapaðir möguleikar og tækifæri til að íbúar og gestir hverfisins geti notið samvista og fjölbreytileika mannlífs í návist við sjóinn.



Mynd 35. Sjávarsíða

7.6 LJÓSVIST

Lýsingu innan þéttbýlis og dreifbýlis þarf að nálgast á heildrænan hátt þar sem velferð íbúa er sett í forgrunn. Lýsingaráætlun þarf því bæði að vera í samhengi við umhverfi sitt og virka sem samþættandi þáttur í heildar nætursýn borgarinnar.

Hægt er að ná góðum birtugæðum með því að nota þá eiginleika og dreifingu ljóss sem er viðeigandi í hverju tilviki fyrir sig. Það er sérstaklega mælt með því að nota ljósgjafa sem valda sem minnstri glýju. Hönnun lýsingarkerfa þarf að miðast við að koma í veg fyrir ágengt ljós við byggingar ásamt óþarfa ljósmengun (*). Til að koma í veg fyrir glýju og truflun á nætursýn borgarinnar þarf að fela ljósgeisla eins vel og kostur er. Litarhitastig (Correlated Color Temperature, CCT) er hægt að nýta til að greina á milli mismunandi svæða og stigskiptra götutegunda. Hins vegar er mikilvægt að lýsingarhönnuðir geri sér grein fyrir líffræðilegum áhrifum litarhitastigs á manneskjur og dýralíf. Góð litarendurgjöf (Color Rendition, CRI) sem er Ra70 eða hærri tryggir fullnægjandi sjónræn áhrif.

Evrópustaðlaröðin ÍST-EN 1321 1-4 skal notuð sem grunnviðmið við flokkun götulýsingar. Hins vegar skal lýsing fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur vera að minnsta kosti jafnmikil eða meiri en á aðliggjandi samsíða vegum. Opín svæði eins og t.d. torg, stígar og græn svæði bjóða uppá möguleika fyrir skapandi lýsingu sem hægt er að nýta til að auka umhverfisgæði og gera með því umhverfið aðlaðandi fyrir íbúa og aðra vegfarendur. Lýsing sem er sérstaklega skipulögð og hönnuð fyrir byggingar og framhliðar húsa er mikilvægur þáttur til að skapa karakter og umgjörð sem eykur gæði mannlífsins í borginni að næturlagi. Mikilvægt er þó að gæta hófs í notkun þátta eins og lita og/eða hreyfanlegra ljósa af virðingu við svæðið, karakter þess og samhengi. Lýsing á framhliðar húsa og aðrar útstillingar skal vera í samræmi við svæðisflokkunina CIE-S-015:2005 (**sjá yfirlitstöflu fyrir svæðisflokkun umhverfis). Hvað varðar náttúruleg svæði, þá er sérstaklega mælt til þess að myrkursvæði séu varðveitt eins og mögulegt er um leið og öryggi vegfarenda er tryggt með ákjósanlegri lýsingu. Nauðsynlegt er að viðhafa samráð við borgaryfirvöld varðandi notkun ljósa- og auglýsingaskilta og skal notkun þeirra alfarið takmörkuð við miðsvæði. Leyfileg ljósa- og auglýsingaskilti skulu aldrei fara yfir þau mörk sem gefin eru upp í svæðisflokkun CIE-S-015:2005 fyrir viðeigandi ljóma á lóðréttum fleti (**sjá yfirlitstöflu fyrir viðeigandi ljóma á lóðréttum fleti).

Að öðru leyti er vísað í leiðbeiningar um ljósvist í ljósvistarskipulagi Reykjavíkurborgar sem er í vinnslu og mun liggja fyrir um mitt ár 2018.

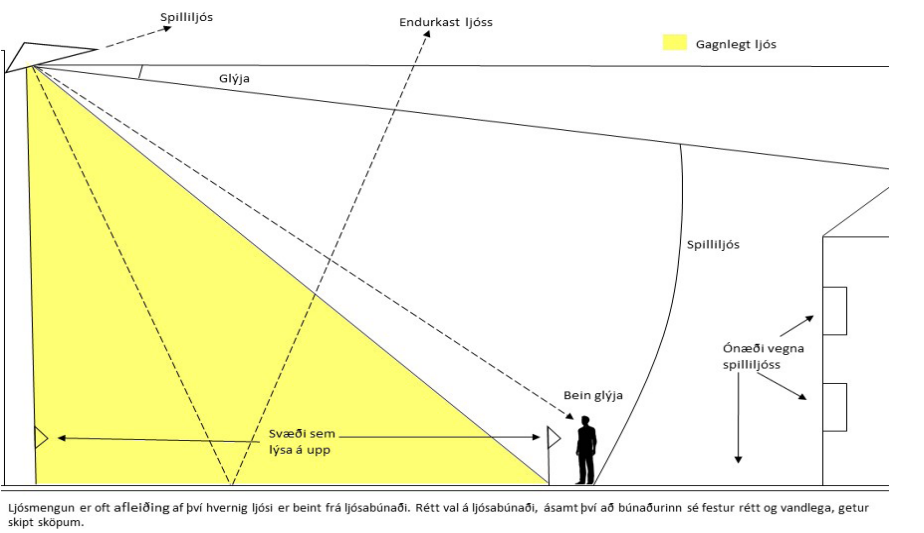
** CIE-S-015:2005 Leiðbeinandi svæðisflokkun umhverfis

	Umhverfi	Lýsing umhverfisins	Dæmi
E1	Náttúrulegt	Náttúrulegt myrkur	Þjóðgarðar, verndarsvæði
E2	Dreifbýli	Lítið upplýst svæði	Iðnaðar- eða íbúasvæði í dreifbýli, sveitabýli
E3	Úthverfi	Meðal upplýst svæði	Iðnaðar- eða íbúasvæði í úthverfi
E4	Þéttbýli	Mikið upplýst svæði	Bæjar- og borgarkjarnar, verslunar- og þjónustusvæði

** CIE-S-015:2005 Viðeigandi ljómi á lóðréttum fleti

Tæknileg mörk lýsingar	E1	E2	E3	E4
Ljósmagn frá framhliðum bygginga (Lb)	0 cd/m2	5 cd/m2	10 cd/m2	25 cd/m2
Ljósmagn frá skiltum (Ls)	50 cd/m2	400 cd/m2	800 cd/m2	1000 cd/m2

* Skýringarmynd sem sýnir ágengt ljós og ljósmengun af völdum þess.



Mynd 36.Ljósvist

7.7 LANDMÓTUN, EFNISTAKA OG EFNISLOSUN



Deiliskipulagið gerir grein fyrir landmótun, hæðarsetningum og endanlegum frágangi yfirborðs. Gefin verða út hæðar- og mælublöð fyrir allar lóðir. Hæðarlínur gatna eru leiðbeinandi og fylgja hæðarbreytingum í landi með nauðsynlegri aðlögun til að tryggja afrennsli yfirborðsvatns og uppfylla kröfur með tilliti til ferlimála.

Deiliskipulagssvæðið er nær alfarið á landfyllingu og er að hluta til um nýja landfyllingu að ræða. Gera má ráð fyrir að núverandi fyllingu verði raskað að hluta vegna veitukerfa í jörðu, bílakjallara og kjallara.

8 SAMGÖNGUR

Í gildi er Samgöngustefna Reykjavíkur, Samgöngustefna fyrir starfsemi Reykjavíkurborgar, Loftslagsstefna Reykjavíkur, Umhverfis- og Auðlindastefna Reykjavíkur og Hjólreiðaáætlun þar sem nánar er kveðið á um markmið og aðgerðir í samgöngumálum borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 eru skilvirkar og öruggar samgöngur án umfangsmikilla gatnaframkvæmda markmið.

Þrátt fyrir verulega breytingu í samgöngumálum með uppbyggingu Borgarlínu verður einkabíllinn að líkindum áfram fyrirferðarmikill í umhverfinu, en umhverfissvænni og fyrirferðarminni.

Lögð er megin áhersla á vistvænar samgöngur í samgöngukerfi Bryggjuhverfis vestur. Umferð gangandi og hjólandi er í forgangi og almenningssamgöngur skulu vera aðgengilegar, áreiðanlegar og öruggar. Stígakerfi tengist stígakerfi aðliggjandi útivistar- og íbúðarsvæða, Ártúnshöfða, Elliðaárvog, Grafarvogi, Elliðaárdal og Vogahverfi.

Aðkomuleiðir inn á deiliskipulagssvæðið eru jafn margar og fyrir eru en skilvirkni gatnatenginga mun aukast. Lega Sævarhöfða mun breytast lítillega, auk þess sem gert er ráð fyrir að Breiðhöfði verði framlengdur niður í Bryggjuhverfi vestur. Samhliða þeirri breytingu verði gatnatenging um Svarthöfða aflögð. Rammaskipulag gerir ráð fyrir nýrri aksturstengingu við Gullinbrú til að tengja Bryggjuhverfi betur við byggð í Grafarvogi. Hún fer í gegnum vegfyllinguna og inn á Gullinbrú til norðurs og suðurs. Sú tenging er utan skipulagssvæðis deiliskipulags Bryggjuhverfis vestur.

Miðað er við að umferðarhraði hverfisins verði takmarkaður og fari ekki yfir 30 km/klst innan hverfisins. Á Breiðhöfða og Sævarhöfða er miðað við 50 km/klst. Lítil umferðarhraði eykur til muna umferðaröryggi sem hvetur til notkunar vistvænna ferðamáta sem gerir götur meira aðlaðandi.

Viðmið um fjölda bílastæða eru í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030. Í deiliskipulagi er sýnd leiðbeinandi staðsetning hjólastæða við götur annars vegar og hins vegar settar fram kröfur fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Með áherslu á vistvæna ferðamáta gefst tækifæri til að fækka heildarfjölda bílastæða.

8.1 GATA SEM BORGARRÝMI

Göturýmið innan hverfisins er skýrt afmarkað af 3 - 5 hæða byggingum með húshliðum að gangstétt, þar er áhersla lögð á aðlaðandi göturými og aðgerðir til að draga úr umferðarhraða. Þarfir gangandi og hjólandi vegfarenda eru settar í forgang við hönnun gatna og hugað er sérstaklega að aðgengi fyrir alla.

Gróðurbelti verða með markvissu millibili milli bílastæða sem munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Gert er ráð fyrir að hverfið geti stutt við félagslegan fjölbreytileika og mun aðlaðandi rými sem fyrst og fremst er ætlað fólki, auka líkurnar á félagslegum samskiptum.

Breiðhöfði er breiðgata sem tengir Bryggjuhverfi við byggð á Ártúnshöfða og tengir þar með Bryggjutorg og Krossmýrartorg. Sævarhöfði er breiðgata sem tengir Bryggjuhverfi við Bíldshöfða og Vesturlandsveg annars vegar og Gullinbrú hins vegar. Beimabryggja og Gjúkabryggja eru borgargötur sem tengja Bryggjutorg við Tangabryggju og Sævarhöfða. Aðrar götur innan skipulagssvæðisins eru skilgreindar sem húsagötur.

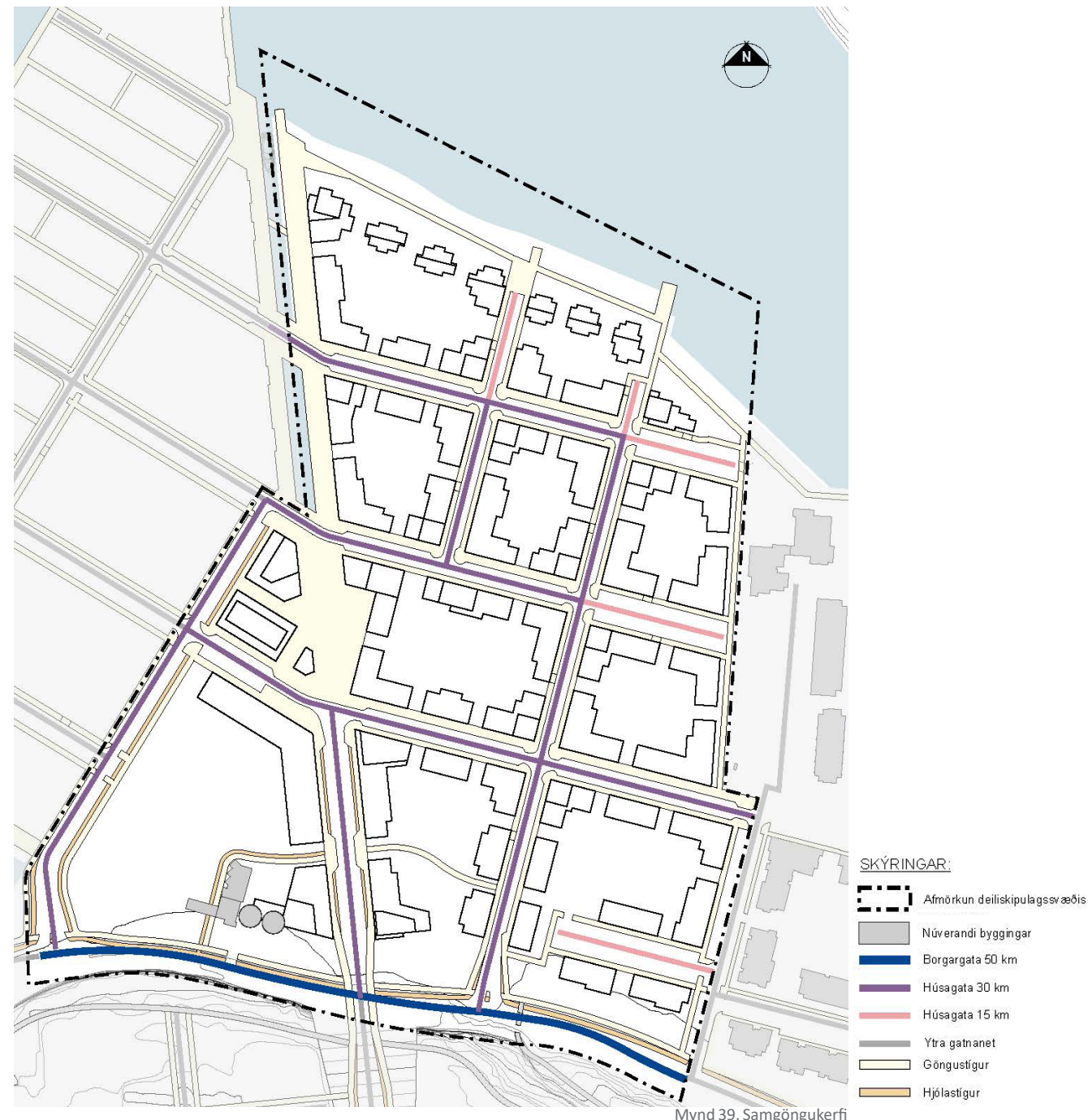


Mynd 38. Gata sem borgarrými

Bryggjuhverfi vestur liggur vel við samgöngukerfum Reykjavíkurborgar:

- Stofnstígakerfi Reykjavíkurborgar tengist skipulagssvæðinu til austurs og vesturs.
- Svæðið er í tengslum við Gullinbrú og Vesturlandsveg
- Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um Breiðhöfða og/eða Sævarhöfða og tengi deiliskipulagssvæðið þar með Krossmýrartorgi og fyrirhugaðri Borgarlínu.
- Auk ofangreindra samgöngumáta, eru möguleikar á að þróa samgöngur á sjó í tengslum við síðari deiliskipulagsáfangar rammaskipulags Elliðaársvogs og Ártúnshöfða.

8.2 SAMGÖNGUKERFI OG UMFERÐARMANNVIRKI



Mynd 39. Samgöngukerfi

Útfærsla skipulagsins einkennis af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningssýma, borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götumyndir og vistvænar áherslur.

Þrenn gatnamót verða frá Sævarhöfða og inn á deiliskipulagssvæðið. Gjúkabryggja, Tangarbryggja og gatan sem er vestan við skólann munu tengjast Sævarhöfða með T-gatnamótum. Sævarhöfði liggur undir Breiðhöfða og er engin bein tenging milli þessara tveggja gatna

Sævarhöfði og Breiðhöfði eru brorgargötur með gróðurbelti fyrir miðju götunnar sem mun nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Hjólastígur er einungis sunnan megin við Sævarhöfða á skipulagssvæðinu en beggja vegna við Breiðhöfða. Borgargötur leggja áherslu á margbætt hlutverk götunnar í borgarsamfélaginu og eru lykilgötur í hverfinu. Þær njóta forgangs sem almenningssvæði og umferðaræði fyrir alla ferðamóta. Við þessar götur er heimil fjölbreyttari starfsemi en við aðrar götur. Þess er gætt að stórir bílar, svo sem rútur og strætisvagnar, hafi greiðan aðgang umhverfis skólann.

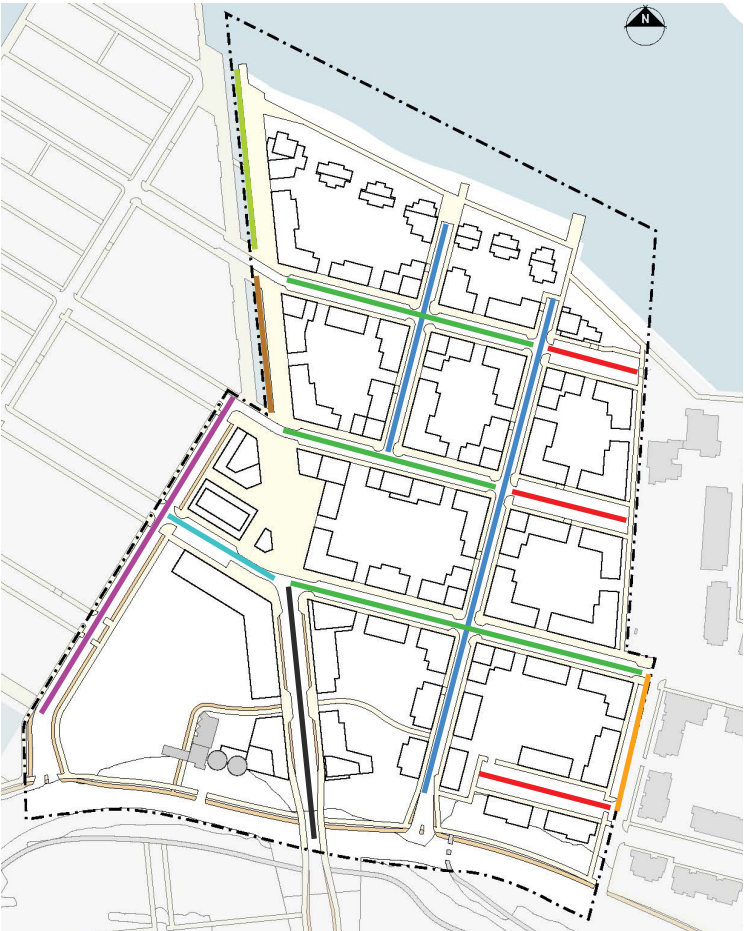
Allar götur innan hverfissins eru húsagötur með tveimur akreinum í gagnstæðar áttir, 15 - 30 km/klst hámarkshraða, bílastæðum í götu, samsíða og/eða þvert á götu, trjágróðri, hjólastæðum og gangstéttum næst byggingum. Gróðurbelti eru með markvissu millibili á milli bílastæða sem mun nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Öll helstu gatnamót verða upphækkuð og með öðru efni en göturnar sjálfar. Það auðveldar þverun gangandi og hjólandi auk þess sem það lækkar umferðarhraða.

Botnlangar eru með 15 km/klst hámarkshraða, bílastæðum í götu, samsíða og/eða þvert á götu, trjágróðri, hjólastæðum og gangstéttum næst byggingum. Gróðurbelti eru með markvissu millibili á milli bílastæða sem mun nýtast til meðhöndlunar ofanvatns.

Við hönnun gatna skal hafa eftirfarandi að leiðarljósi:

- Draga skal úr hávaðamengun vegna umferðar með vali á viðeigandi yfirborðsefni og lágum umferðarhraða.
- Rætur og króna trjáa skulu fá fullnægjandi pláss í göturýminu.
- Vönduð götulýsing sem tryggir góða lýsingu almenningssvæða án þess að trufla íbúa.

Skilmálar um inn- og útakstur á lóðir koma fram í sérskilmálum lóða og á mælibleði.

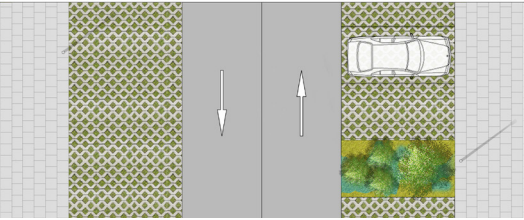
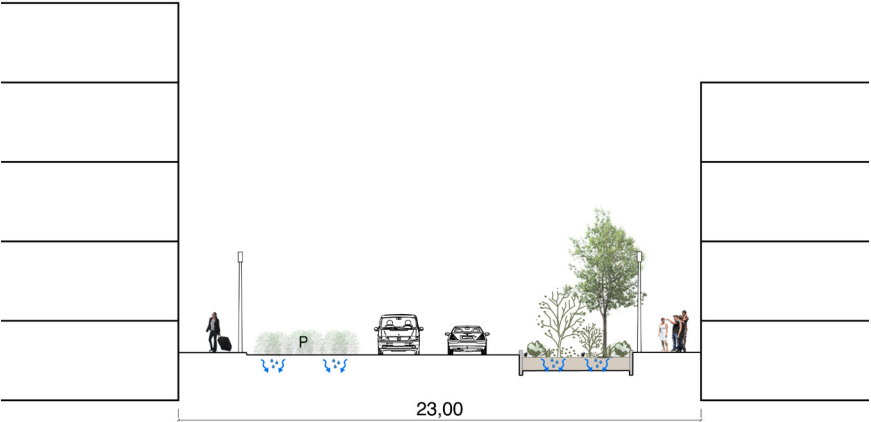


Mynd 40. Lykilmynd fyrir götugerðir

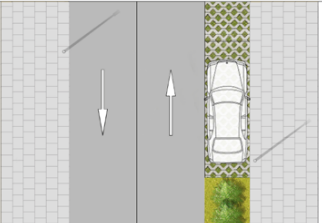
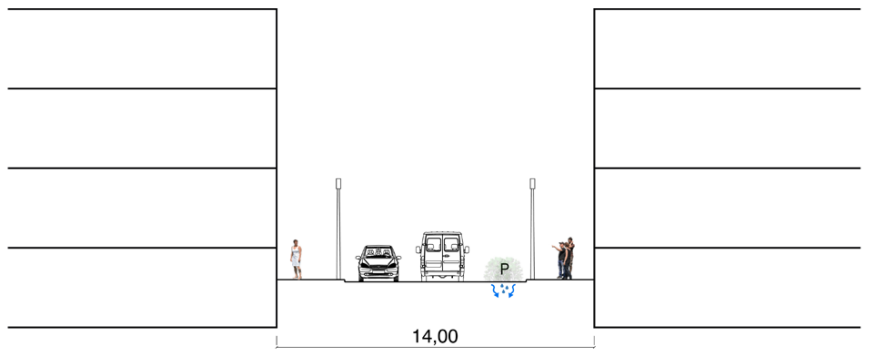
Skýringar:

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H
- I
- J

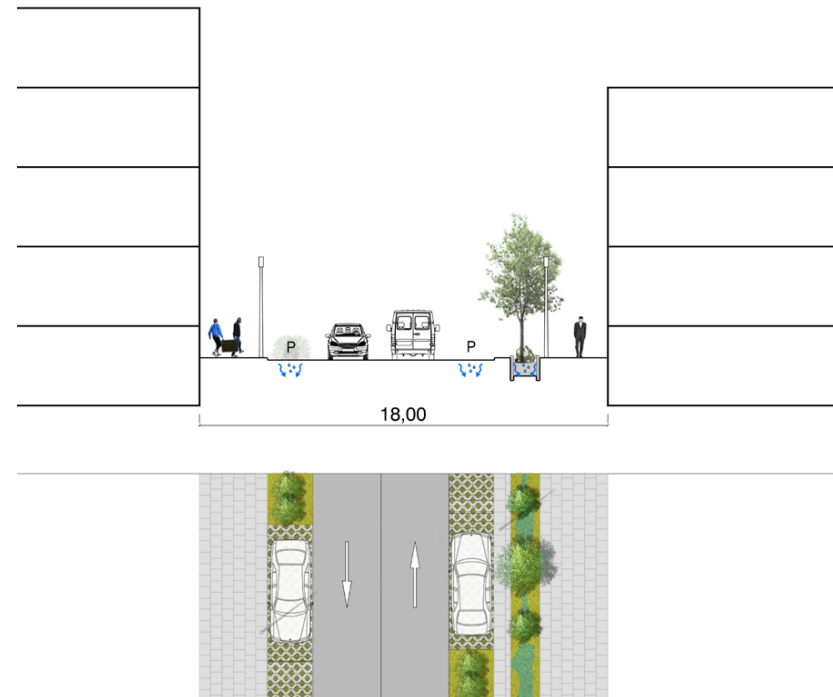
8.3 GÖTUGERÐIR



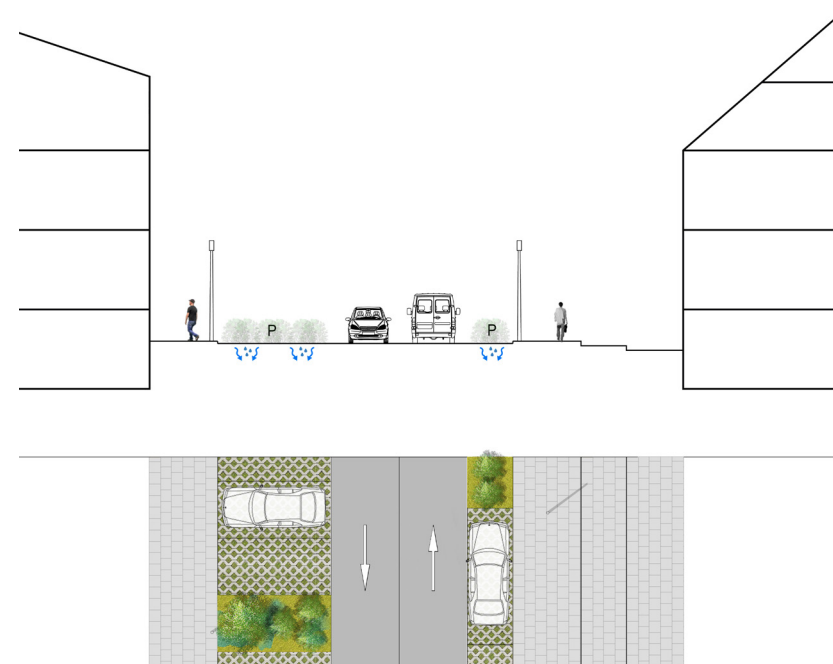
Mynd 41. Snið A



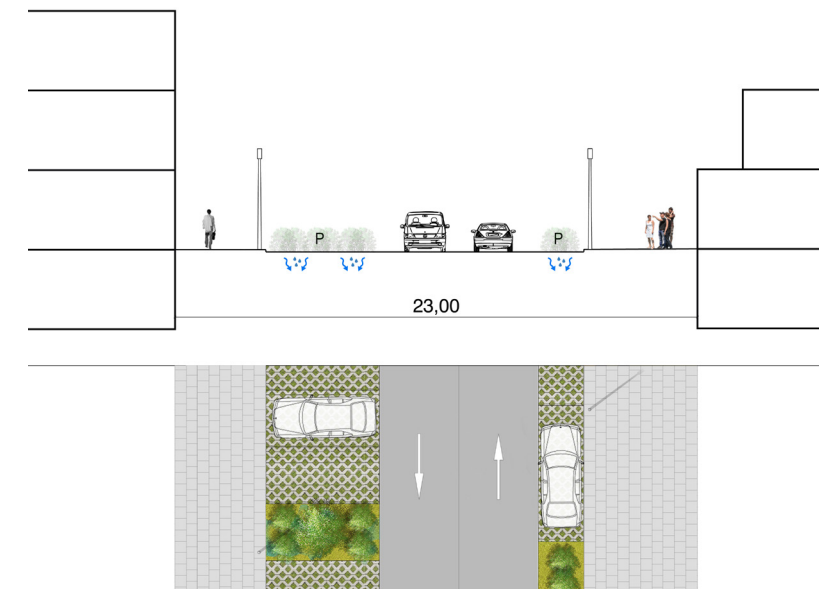
Mynd 42. Snið B



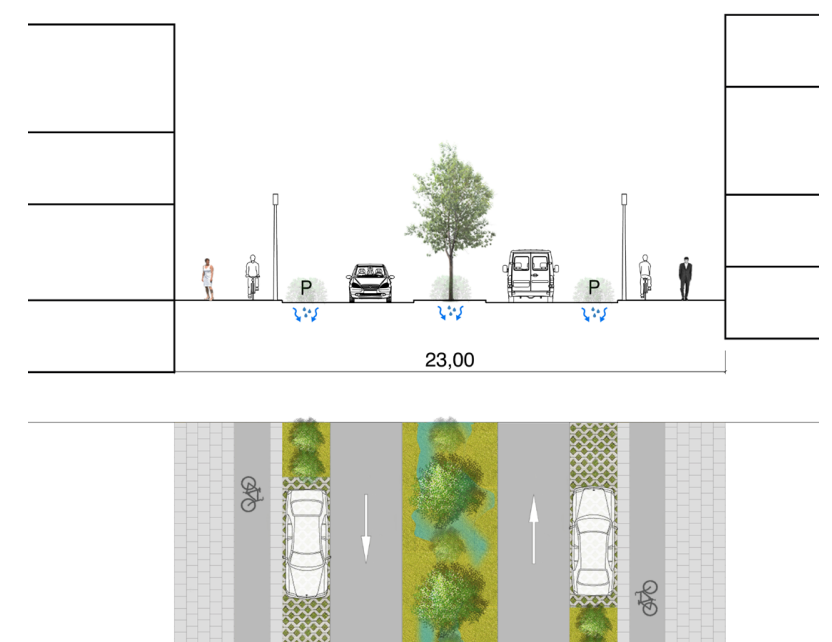
Mynd 43. Snið C



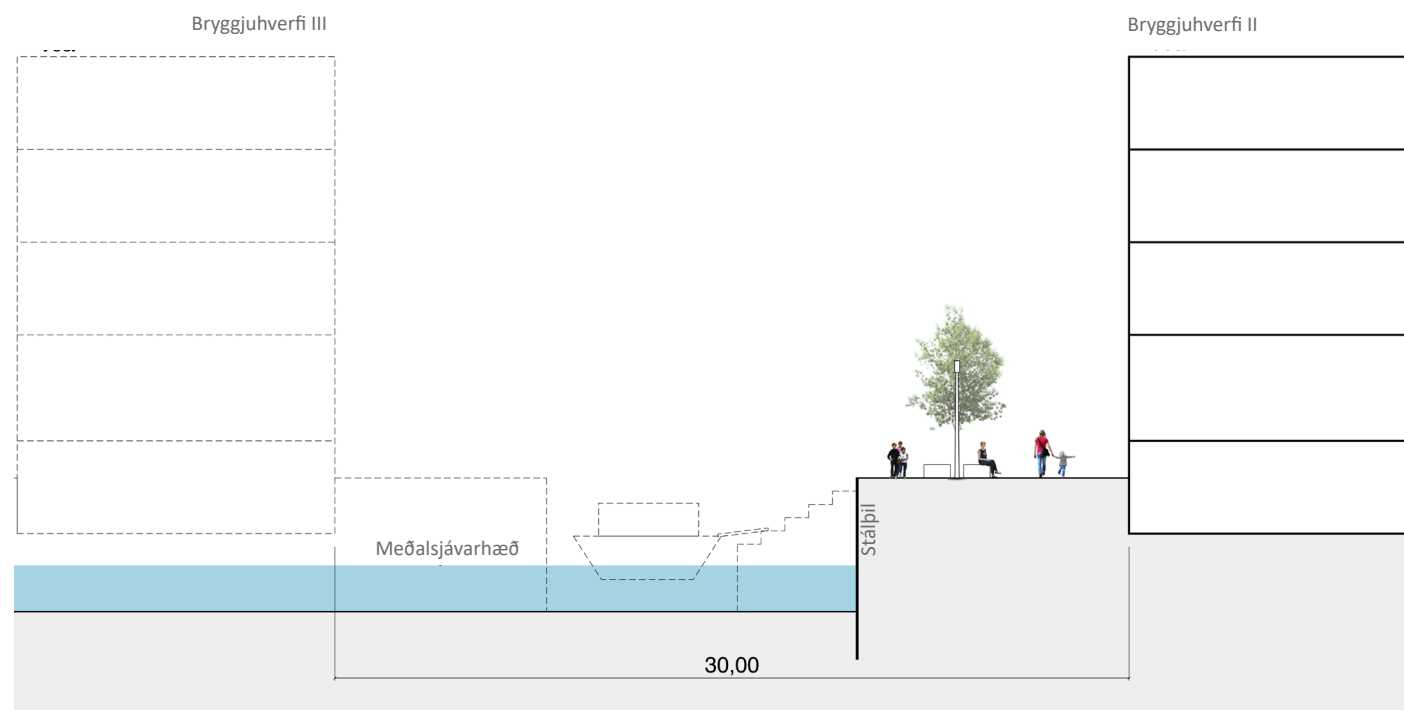
Mynd 44. Snið D



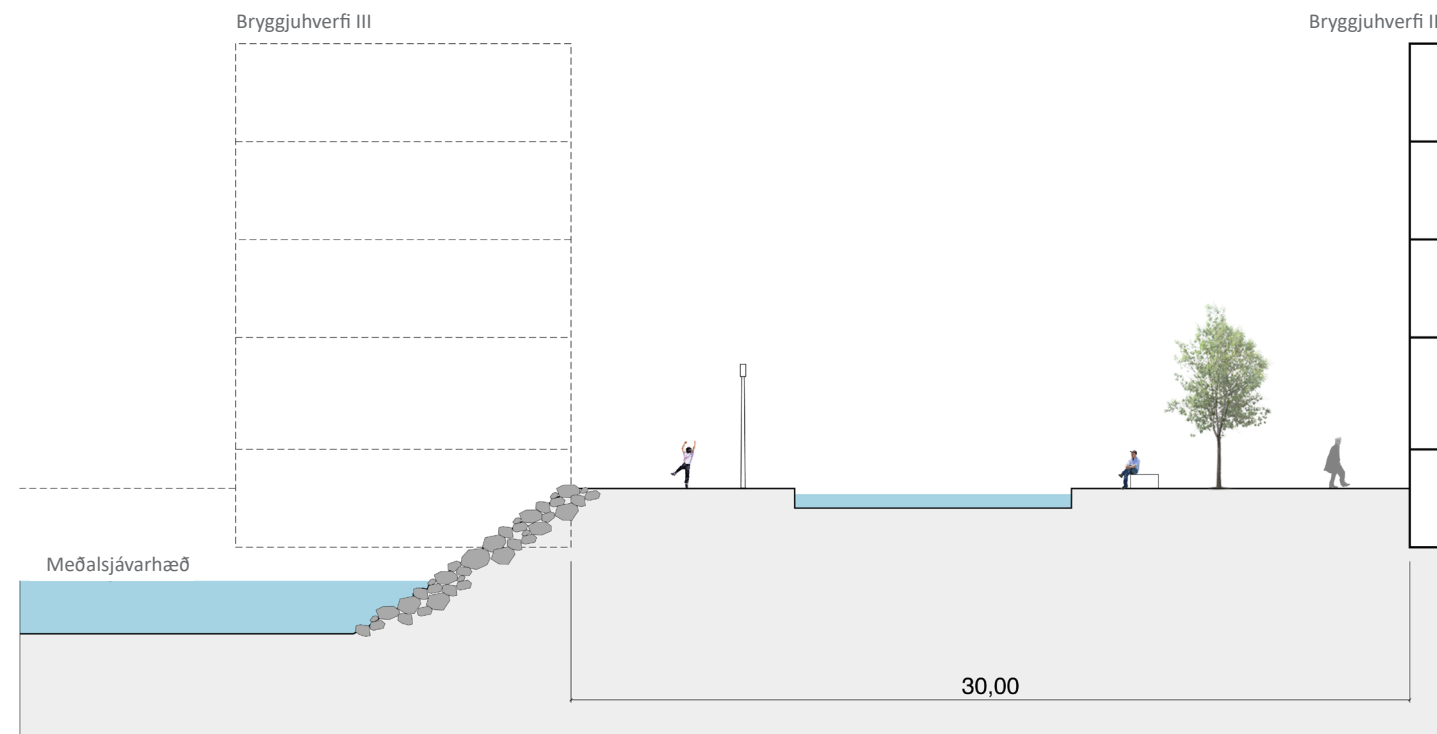
Mynd 45. Snið E



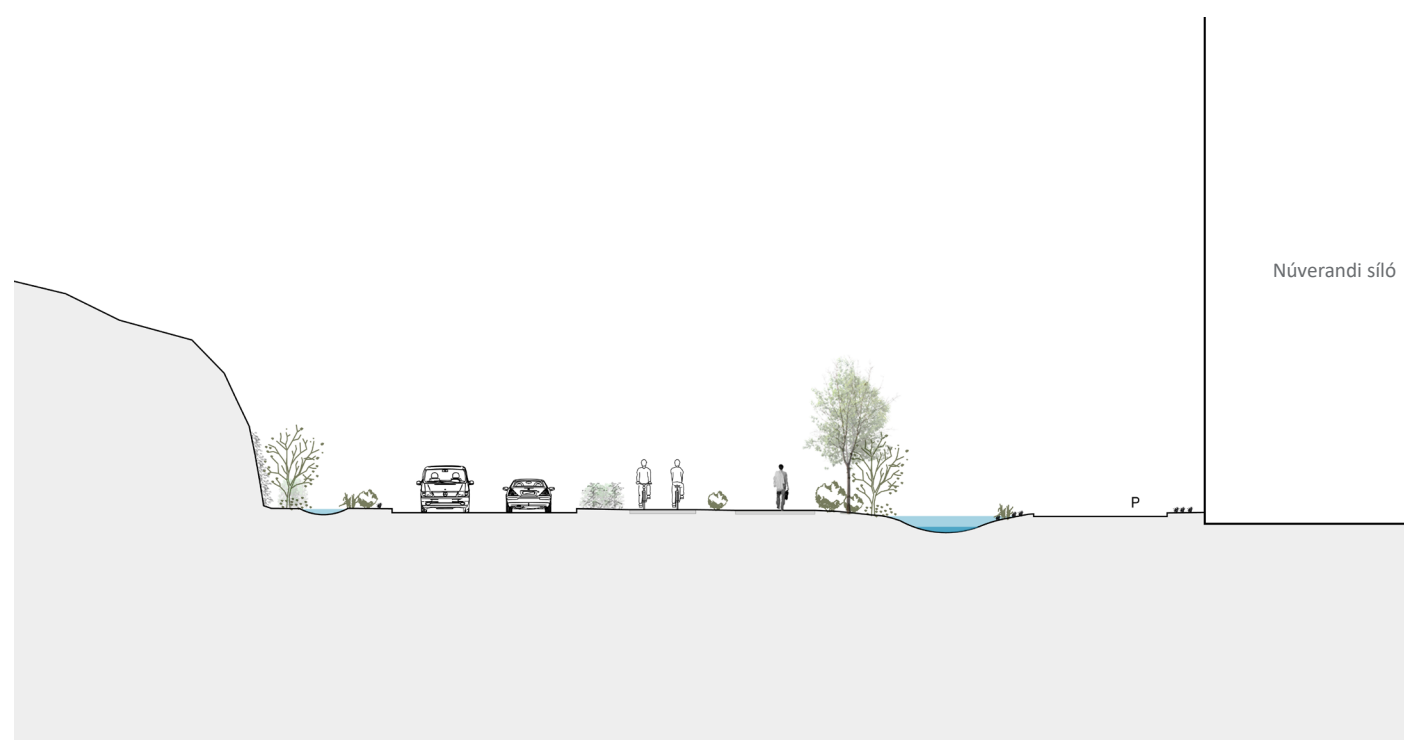
Mynd 46. Snið G



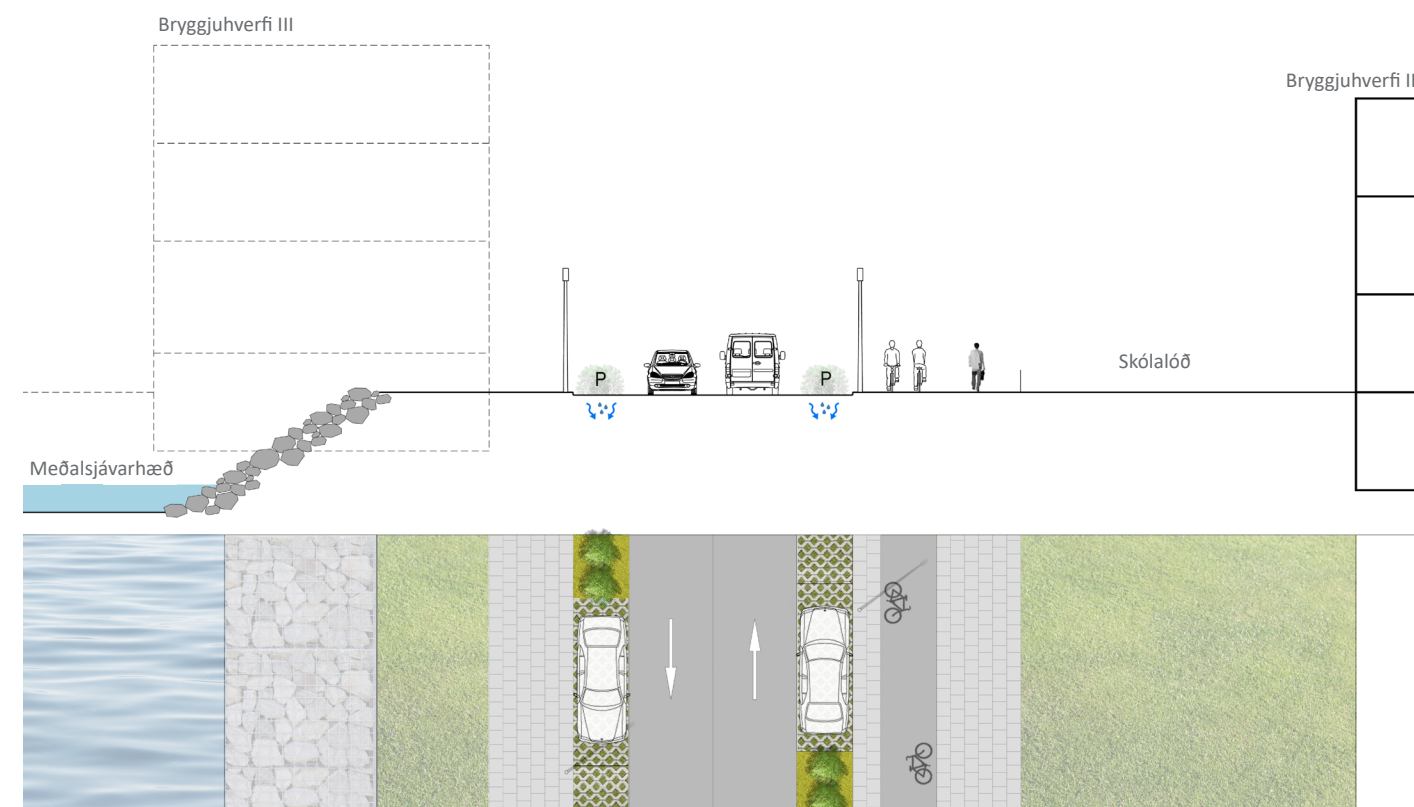
Mynd 47. Kennisnið F síki



Mynd 49. Kennisnið I frágangur við Bryggjuhverfi III

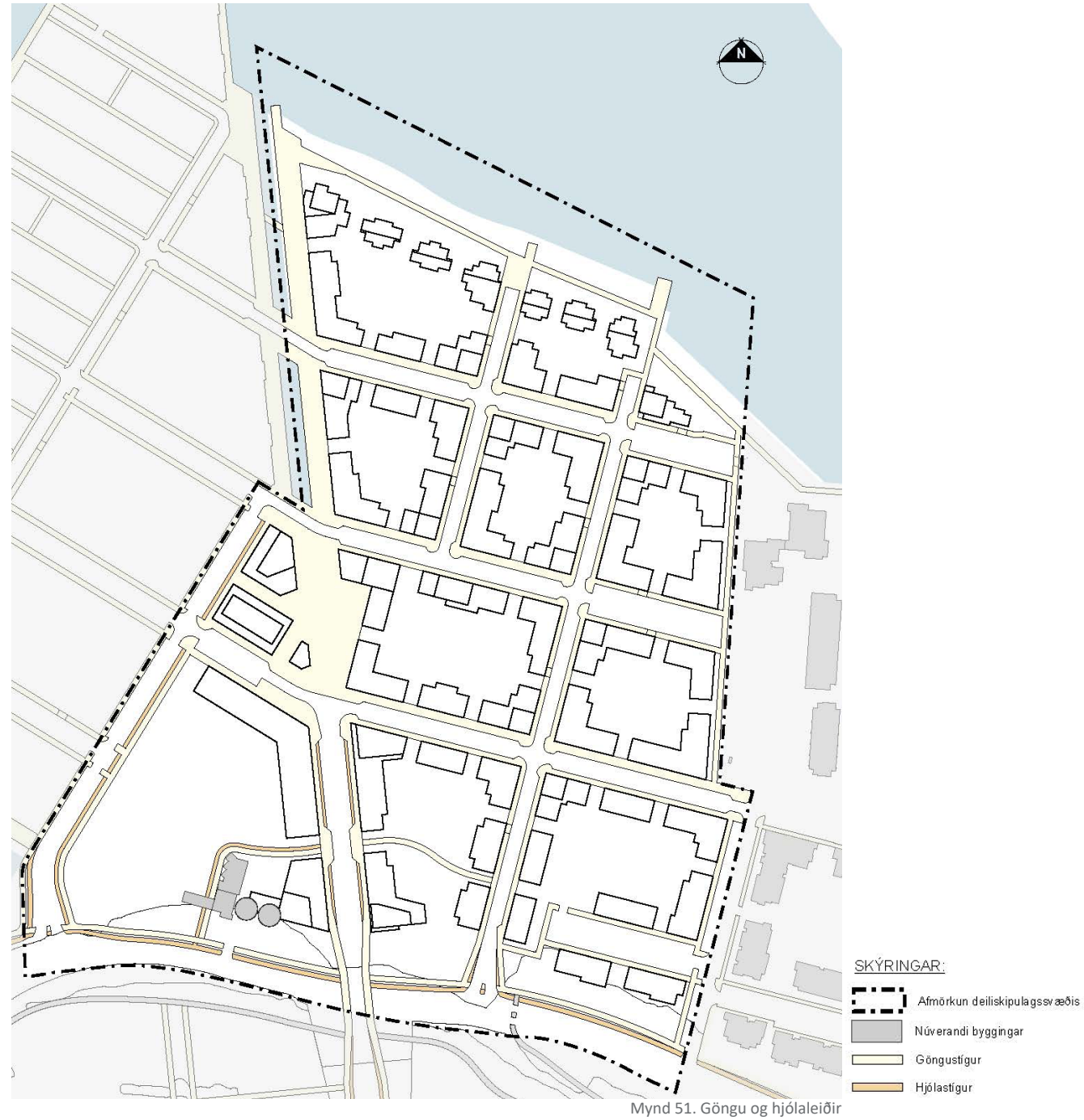


Mynd 48. Kennisnið H Sævarhöfði



Mynd 50. Kennisnið J síki

8.4 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR



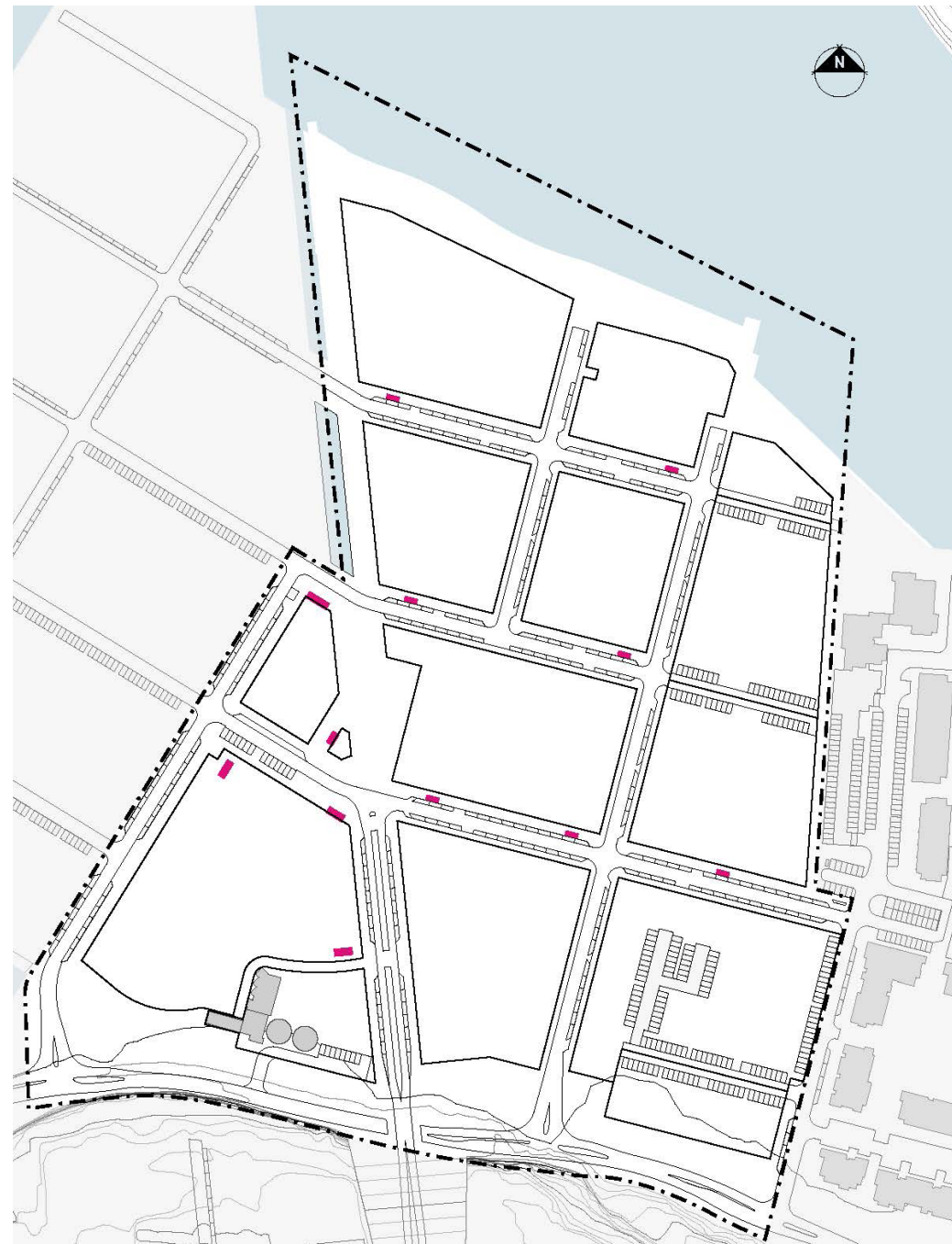
Göngu- og hjólatengingar innan hverfis og yfir Elliðaárvog eru eins og best verður á kosið. Göngu- og hjólatengingar innan hverfis munu bjóða upp á stystu leið á milli staða til að hvetja til notkunar virkra ferðamáta og gangandi og hjólandi umferð verður í forgangi.

Gert er ráð fyrir sérstökum hjólastígum í göturýmum borgargatna og að almennt verði upphækkaðar göngu- og hjólaþveranir yfir götur.



Mynd 52. Fyrirmyndir göngu og hjólaleiðir

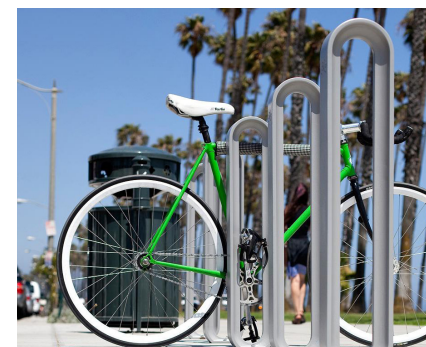
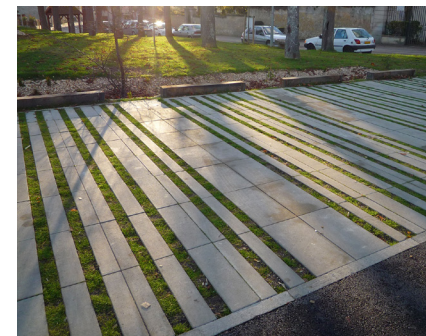
8.5 STÆÐI FYRIR BÍLA OG HJÓL Í GÖTUM OG ALMENNINGSRÝMUM



Mynd 53. Bíla og hjólastæði

SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Lóðamörk
	Núverandi byggingar
	Bílastæði
	Hjólastæði, leiðbeinandi



Mynd 54. Fyrirmyndir bíla og hjólastæði

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 leggur áherslu á vistvænar samgöngur og að draga úr vægi einkabílsins. Þeirri stefnu er framfylgt með því að takmarka fjölda bílastæða á skipulagssvæði Bryggjuhverfis vestur.

Almennt er gert ráð fyrir bílastæðum í göturýmum og kjöllum undir húsaörðum og þannig dregið úr fyrirferð einkabílsins.

Samsíða bílastæði við götur verða í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar og eru hugsuð sem almenn bílastæði viðskiptavina, gesta og íbúa hverfisins. Hluti þeirra reiknast þó inn í bílastæðabókhald aðliggjandi lóða. Bílastæði sem eru hornrétt á götu eru innan ákveðinna lóða, en í slíkum tilfellum er kvöð um gönguleið. Bílastæði í göturými skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn, grassteini eða öðru slitsterkum, hripandi einingum. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætta er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum.

Óheimilt er að sérmerkja bílastæði í götu ákveðnum lóðum eða fasteignum. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð sem hlutfall heildarfjölda bílastæða í viðkomandi bílakjallara eða viðkomandi götoreit. Skilmálar um kvaðir bílastæða koma fram í sérskilmálum lóða.

Hjólastæði verða í göturýmum við bílastæði en auk þess er kvöð um hjólastæði innan lóða. Nánar er fjallað um hjólastæði innan lóða í skilmálum um mannvirki á lóð.

9 ORKA OG AUÐLINDIR

Umhverfis- og auðlindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030 liggur til grundvallar skipulagi Elliðaárvogs - Ártúnshöfða. Eftirfarandi kemur fram í stefnunni: „Byggingar og önnur mannvirki eru viðamestu notendur náttúrulegra auðlinda og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda er frá byggingum og framleiðslu byggingarhluta. Val á byggingarefnum og byggingartæknilegum útfærslum getur stuðlað að bættu visthæfi bygginga og hverfa, bætt heilsu íbúa og aukið öryggi á byggingarstað. Val á byggingarefnum á að taka tillit til visthæfis og ýta undir framþróun í vistvænni byggingartækni.“ Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.

9.1 VATNS- OG ORKUNOTKUN

Vatn er auðlind sem ber að nýta á ábyrgan hátt með langtímahagsmuni að leiðarljósi. Rétt meðhöndlun ofanvatns getur skipt sköpum fyrir vistkerfi bæði innan og utan marka borgarinnar, því eru vistvænar útfærslur fráveitukerfa og ofanvatnslausnir mikilvægir þættir í útfærslu vistvænna hverfa.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 eru ekki bein markmið um orkusparnað. Orka er engu að síður takmörkuð auðlind og ber að nýta hana á ábyrgan hátt. Settar eru fram ýmsar stefnur sem stuðla að betri orkunýtingu og orkusparnaði. Þar má nefna stefnu um vistvænar samgöngur og þéttari byggð.

Bæta má orkunýtingu hverfa og einstakra bygginga með byggingatæknilegum- og skipulagslegum lausnum samhliða því sem dregið er úr kolefnisfótspori byggðarinnar og loftgæði aukin.

9.2 LOFTGÆÐI OG LOFTSLAGSBREYTINGAR

Markmið Reykjavíkurborgar er að verða kolefnishlutlaus fyrir árið 2040 og mun aðlagast að loftslagsbreytingum með vistvænum og mannvænum hætti. Samgöngur eru ein helsta orsök mengunar í Reykjavík. Rammaskipulag Elliðaárvogs og Ártúnshöfða leggur því áherslu á þetta og blandaða byggð sem styður við vistvæna samgöngumáta.

Skipulag hverfisins felur í sér markvissa notkun gróðurs og myndun votlendis, en aukin gróðurþekja og votlendi leiða til bættra loftgæða og aukinnar bindingar kolefnis í lífmassa.

9.3 BYGGINGAREFNI

Lögð er áhersla á að val á byggingarefnum byggist á umhverfissjónarmiðum. En heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er lykillinn að mati á visthæfi byggingarefna.

Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur er notkun endurunninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhræfna og óendurvinnanlegra efna.

Notkun mengandi og heilsuspillandi efna er óheimil.

9.4 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, Umhverfis-og auðlindastefnu Reykjavíkur og Loftslagsstefnu Reykjavíkur er stefnt að minnkun úrgangs og aukinni endurvinnslu og endurnýtingu. Árið 2019 verður allur lífrænt niðurbriótanlegur úrgangur endurnýttur.

Lögð er áhersla á að dregið verði úr úrgangsmyndun og hlutfall endurvinnslu og endurnýtingar aukið. Skilvirkt, einfalt og aðgengilegt kerfi til flokkunar og meðhöndlunar úrgangs er lykill að bættri meðhöndlun úrgangs.

Meðhöndlun og förgun úrgangs skal vera í samræmi við Umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkurborgar og Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar.

9.4.1 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS Á FRAMKVÆMDARTÍMA

Niðurrif mannvirkja er starfsleyfis skyld starfsemi og skal fylgt verklagsreglum Reykjavíkurborgar þar að lútandi. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs við umsókn um framkvæmdaleyfi.

9.4.2 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS FRÁ ATVINNUSTARFSEMI

Við allt atvinnuhúsnaði á deiliskipulagssvæðinu skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við fyrirhugaðan rekstur. Sorpgeymslur atvinnuhúsnaðis skulu vera innan byggingareits og í aflokuðum rýmum sem skulu innbyggðar í byggingar. Rekstraraðilar atvinnuhúsnaðis bera ábyrgð á eigin sorphirðu og skulu tryggja sér þjónustu viðeigandi sorphirðufyrirtækis.

9.4.3 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS FRÁ HEIMILUM

Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulagssvæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs. Reykjavíkurborg sinnir sorphirðu heimilisúrgangs og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva.

Í Bryggjuhverfi vestur verður sorpflokkun og hirða útfærð með djúpgámum. Gert er ráð fyrir allt að 5 úrgangsflokkum, en til að byrja með verða þeir 3: blandaður úrgangur, pappír og plast. Nánar er fjallað um útfærslu djúpgáma í skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.



Mynd 55. Fyrirmyndir djúpgámar

9.5 OFANVATNSLAUSNIR



Í rammaskipulagi svæðisins er lögð áhersla á að nýta græn svæði undir Ártúnshöfðanum fyrir hreinsun ofanvatns frá efri byggðum svæðisins og var sérstök frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns útbúin sem útlistaði leiðbeiningar fyrir stærðarákvörðun, hönnun og útfærslur á ofanvatnslausnum. Hluti af þessum græna geira liggur í gegnum deiliskipulagssvæðið og tekur við ofanvatni ofan af Ártúnshöfða og frá suðurhluta deiliskipulagssvæðisins.

Mikilvægt að horfa til þessara leiðbeininga við frekari hönnun og útfærslu á settjörnum og útrásum því að forsendur frekari uppbyggingar byggðar þar sem núverandi settjarnir eru staðsettar við Elliðaárvog eru byggðar á því að ofanvatnshreinsun geti farið fram í þessum græna geira.

9.5.1 ALMENNT

Ofanvatnskerfi Bryggjuhverfis - vestur verður samblanda af ofanvatnslögnum í götum og blágrænum ofanvatnslausnum. Blágrænar ofanvatnslausnir hafa verið að ryðja sér til rúms hér á landi síðustu misseri. Megintilgangur blágrænna ofanvatnslausna er að líkja eftir náttúrulegum ferlum regnvatns eins og þeir voru áður en landsvæðið byggðist upp. Það er gert með því að fanga regnvatn þar sem það fellur til jarðar og á húspök og leyfa eins miklu vatni og hægt er að síast í jörðu eins nálægt þeim stað þar sem það féll og skila restinni í nálægar regnvatnsrásir á þeim hraða, í því magni og með þeim gæðum sem einkenndi svæðið fyrir byggð.

Á landfyllingum nálægt sjó getur þó verið vandkvæðum háð að útfæra blágrænar ofanvatnslausnir með góðum árangri enda eru fyllingar oft vel þjappaðar og með lítið gegndræpi, landhæð og nálægð við sjó leiðir oft til hárrar grunnvatnsstöðu. Auk þess veldur þéttleiki byggðarinnar og það að stór hluti grænna svæða í inngörðum verður staðsettur ofan á bílakjöllurum því að lagning lagnakerfis verður óumflýjanleg enda er stutt í viðtaka.

Stefnt er að því að nýta strandlengju sem liggur að Grafarvogi norðan við deiliskipulagssvæðið sem útivistarsvæði og er því mikilvægt að varðveita og vernda lífríki Grafarvogs og lágmarka sjónmengun frá ofanvatnskerfinu við ströndina. Þar sem helstu útrásir ofanvatnskerfis enda við strandlengjuna verður ofanvatnskerfi hverfisins hannað með eftirfarandi meginmarkmið að leiðarljósi:

- Lágmarka magn ofanvatns sem rennur af yfirborði lóða og almenningsrýma í lagnakerfi og út í viðtaka.
- Sjá til þess að allt ofanvatn af götum og gangstéttum fari í gegnum hreinsun áður en því er hleypt í lagnakerfi og út í viðtaka.

Allt byggðasvæði Bryggjuhverfis - vestur, götur, almenningsrými og lóðir er metið sem ein heild þegar kemur að hönnun og útfærslu ofanvatnslausna. Þær fléttast inn í hönnun allra mannvirkja, þ.e. bygginga og garða á lóðum, (sjá einnig skilmála húsbygginga og mannvirkja á lóð). Útfærslur á ofanvatnslausnum eru einnig ein af forsendunum við hönnun gatnarýmis, stíga og almenningsrýma og eru nánar útfærðar í þeirri hönnun. Þetta er því þverfaglegt samstarfsverkefni Reykjavíkurborgar og lóðarhafa auk framkvæmdaraðila, notenda og rekstraraðila í Bryggjuhverfi-vestur. Arkitektar, landslagsarkitektar, listamenn og verkfræðingar hanna lausnirnar í samstarfi við Veitur, lóðarhafa og garðyrkjudeild Reykjavíkurborgar sem sér um rekstur og viðhald almenningsrýma og gangstétta í hverfinu.

9.5.2 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Ofanvatnslögnum verður komið fyrir í norður - suðurgötum:

Gjúkabryggju og Leifnisbryggju. Einnig verður lagnakerfi í neðri hluta Breiðhöfða og í Sævarhöfða og í götu vestan skólans og meðfram kanalnum. Gert verður ráð fyrir að austur - vestur götur verði ekki með ofanvatnslagnir heldur verði afrennsli safnað á yfirborðinu og leitt í regngarða tengdu yfirfalli sem tengjast svo lögnum.

Hreinsun ofanvatns frá götum og gangstéttum fer fram í tvenns konar blágrænum ofanvatnslausnum staðsettum í göturýminu:

1. Norður - suður götur eru með þverhalla til austursog rennsli ofanvatns fylgir kantsteinum í átt að regngörðum staðsettum í útskotum/eyjum bílastæðamegin götunnar. Regngarðarnir safna yfirborðsvatni og síast í gegnum sandlag niður í jarðveg eða í drenrör sem er tengt í brunn. Brunnurinn er svo einnig með yfirfalli sem er tengt við ofanvatnslögn í götu og tekur við stærri úrkomuviðburðum.
2. Hliðargötur (austur - vestur) eru með þverhalla til norðurs en milli bílastæða og gangstétta verða regnbeð/kassar sem verða tengdir við götur með yfirborðsrennum og taka við yfirborðsvatni. Regnbeðin/kassarnir safna yfirborðsvatni og síast í gegnum sandlag niður í jarðveg eða í drenrör sem er tengt í brunn sem er staðsettur við enda hliðargatnanna. Brunnurinn er svo einnig með yfirfalli svo tengt við ofanvatnslögn í götu og tekur við stærri úrkomuviðburðum.

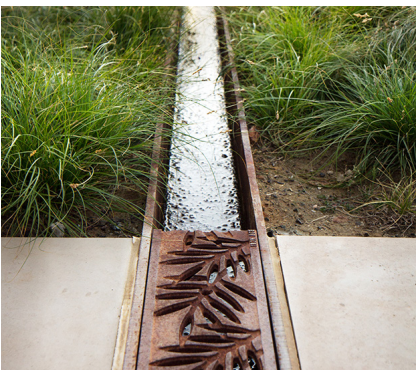
Landmótun og gróður í regngörðum og miðeyjum tekur mið af íslenskum aðstæðum og álagi frá óhreinindum frá götum, salti og snjó og getur verið blanda af mól, steinum, harðgerum fjölærum plöntum,runnum og trjám.

Sævarhöfði verður með hefðbundnu ofanvatnskerfi sem verður tengt við settjörn 2 í grænum geira. Breiðhöfði verður útfærður með þverhalla í átt að grænni rás í miðeyju sem er tengd við ofanvatnslögn tengdri settjörn 1.

Útrásir verða felldar inn í landslagshönnun meðfram strandlengju og við nýjar ofanvatnstjarnir undir Ártúnshöfða.

Austurhluti Beimabryggju og botnlangi við lóð B verður tengdur við núverandi ofanvatnskerfi í Tangabryggju í Bryggjuhverfis-austur.

Þegar verið er að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir í hverfum þá er mikilvægt að skoða þau atriði sem hafa áhrif á heildaryfirbragð hverfisins sem ræðst meðal annars af því að viðhald á gróðurþekju, yfirborðsfrágangi og blágrænum ofanvatnslausnum sé í góðum málum. Saltnotkun leiðir til álags á plöntur og plöntuval takmarkað sem þolir mikla saltnotkun og því æskilegast að notast við aðrar aðferðir við hálkuvarnir: „Til að tryggja áherslur skipulagsins um heildaryfirbragð þess og að gróður við götur og í tengslum við blágrænar ofanvatnslausnir haldi lífi, skal nota sand (eða önnur vistvæn úrræði svo sem upphitun) til hálkuvarna. Salt skal ekki nota til hálkuvarna í hverfinu. Það skaðar plöntur og mun því við endurtekna notkun hafa slæm áhrif á yfirbragð gróðursvæða, sérstaklega í tengslum við blágrænar ofanvatnslausnir þangað sem saltið skolest með yfirborðsvatni.“



Mynd 57. Fyrirmyndir ofanvatnslausnir

Blágrænn geiri – keðja ofanvatnslausna

Mælst er til þess að ofanvatnstjarnir í blágrænum geira undir Ártúnshöfða verði hannaðar og byggðar samhliða uppbyggingu nýs gatnakerfis við Sævarhöfða og Breiðhöfða þar sem hluti af ofanvatnskerfinu rennur í viðtaka í gegnum það kerfi. Annars þarf að útfæra tímabundnar ofanvatnsrásir til sjávar.

„Notast skal við drög að leiðbeiningum Orkuveitu Reykjavíkur um settjarnir og miðlunartjarnir við hönnun á settjörnum. Einnig skal styðjast við frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns fyrir Rammaskipulag Ártúnshöfða og Elliðaársvogs.

Eftirfarandi stærðir og hæðarsetningar skulu hafðar að leiðarljósi við hönnun á settjörnum:

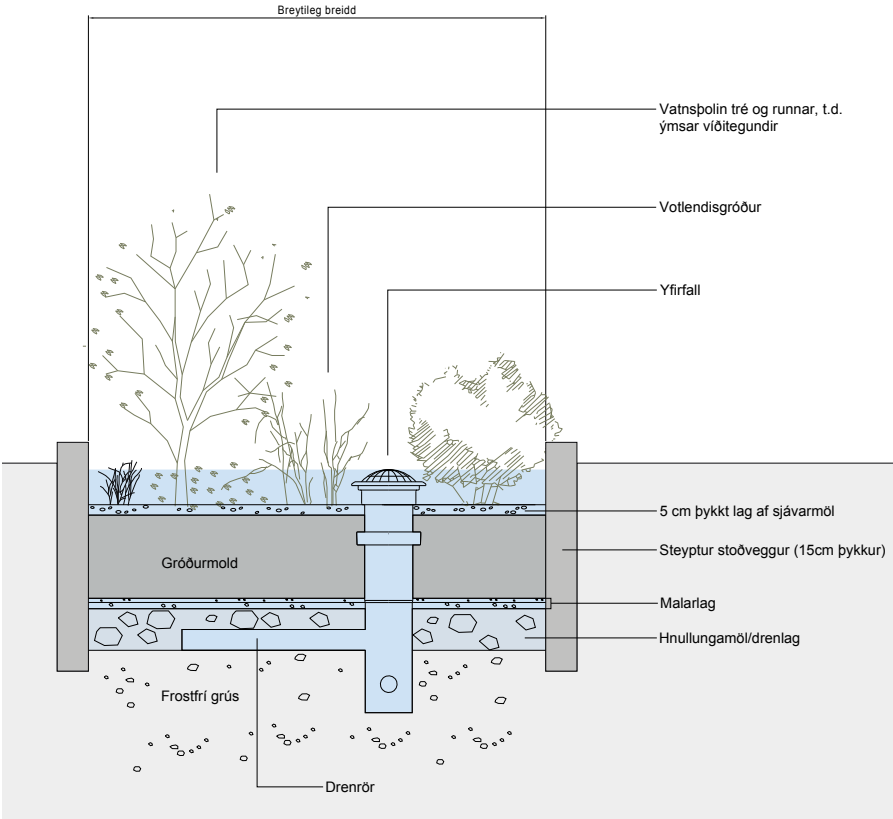
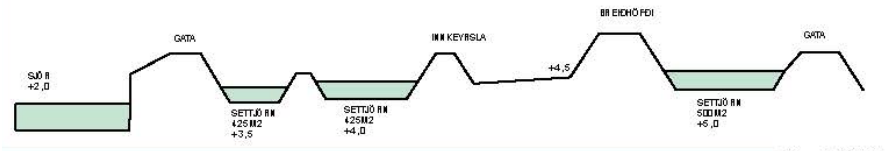
	Hæð (kóti m,y.s.) vatnsyfirborðs	Flatarmál (m2) vatnsyfirborð
Settjörn 1	+5,0	500
Settjörn 2	+4,0	425
Settjörn 3	+3.5	425

Settjarnir skulu tengdar saman með yfirfallsbrunnum og grænum rásum eftir því sem unnt er en notast skal við ræsi og/eða brýr fyrir innkeyrslur, þveranir á götum og gönguleiðir.

Sérstaklega skal huga að aðkomu að vatnsyfirborði og sjá til þess að öryggi vegfarenda og barna sé í hávegum haft við hönnun og útfærslu á settjörnum. Framangreind ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir hlúa að vistkerfi borgarinnar og stuðla að vistvænu og heilbrigðu borgarumhverfi. Þau ásamt ákvæða um vistvænar samgöngur hvetja notendur og íbúa hverfisins til umhverfsvænnar hegðunar.



Mynd 58. Fyrirmyndir settjarnir



Mynd 59. Skýringarmynd af regnkassa í göturými

10 VEITUR

10.1 ALMENNT

Engin fyrirbyggjandi veitukerfi eru innan deiliskipulagssvæðis og verða öll lagnakerfi lögð ný. Tengingar fyrir vatns- og hitaveitu eru staðsettar við Sævarhöfða en færa þarf stofna vegna færslu Sævarhöfða.

Huga þarf að áfangaskiptingu vegna aðkomu veitukerfa. Líklegt er að lega Sævarhöfða muni breytast og því mikilvægt að sjá fyrir hvernig og hvenær uppbygging bryggjuhverfis-vesturs fer fram með hliðsjón að breytingum á aðveitukerfum að hverfinu.

Byggingarreitir eru áætlaðir upp við lóðamörk (svokölluð randbyggð) því þarf að sjá til þess að veitu og gatnakerfi séu byggð samhliða uppbyggingu á lóðum. Uppbyggingarröð hverfisins ætti því að taka mið af uppbyggingu veitu- og gatnakerfa. Annars þarf að huga sérstaklega að vernd veitukerfa meðfram lóðamörkum. Helstu lagnaleiðir fyrir veitur og fjarskipti eru í gangstéttum og götum.

Hönnun og útfærsla á veitukerfum og fjarskiptalögnum verður í höndum Veitna og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við Borgaryfirvöld. Við hönnun í gatnarými þarf að samræma að nægt pláss sé fyrir veitukerfi, trjágróður við götur, blágrænar ofanvatnslausnir og djúpgáma fyrir sorp.

10.2 FRÁVEITA

Fráveitulagnir liggja djúpt í götu. Hæsti kóti fráveitukerfis verður 1,20 metra undir yfirborði lægsta götukóta. Fráveitukerfi Bryggjuhverfis-austur mun ekki geta tekið við skólpi frá Bryggjuhverfi-vestur. Ekkert fráveitukerfi hefur verið lagt í Sævarhöfða og þarf því að leggja nýtt kerfi í vestur í átt að núverandi dælustöð við Sorpu við Sævarhöfða. Ekki er gert ráð fyrir dælustöð fyrir skólp í bryggjuhverfi-vestur og má því gera ráð fyrir fráveitukerfinu á þónokkru dýpi; sérstaklega við Sævarhöfða. Samkvæmt rammaskipulagi mun dælustöðin verða færð í framtíðinni vegna uppbyggingar íbúðahverfis og því þarf að taka tillit til nýs skipulags fráveitukerfis við hönnun og uppbyggingu gatnakerfis.

Ekki er gert ráð fyrir því að frárennsli frá bílakjöllurum ráði hæðarkótum fráveitukerfis. Því þarf að gera ráð fyrir dælukerfum fyrir fráveitu frá bílakjöllurum. Ekki má leiða grunnvatn eða flóðavatn úr fyllingum í fráveitukerfi.

Almennt er miðað við eina tengingu fyrir fráveitu við hverja lóð. Ákvörðun á staðsetningu tengingu á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa. Nákvæm staðsetning mun koma fram á lóðarblöðum

10.3 DRENLAGNIR OG HÚSBRUNNAR

Almennt skulu húsbrunnar og drenlagnir vera innan lóðarmarka. Þar sem húsveggur, bílageymsla eða stoðveggur eru á lóðarmörkum (randbyggð) geta drenlagnir legið utan lóðamarka þá einungis ef hönnun og útfærsla drenlagna sé unnin með tilliti til gatnahönnunar og veitukerfa utan lóðar. Tengingar á drenlögnum eru ekki leyfðar í fráveitukerfi. Sé kjallari undir grunnvatnsstöðu eða flóðahæð í fyllingum skal leitast við að byggja hann þannig að hann þoli að standa í vatni. Mögulegt er að leiða drenkerfi í regnvatnslagnir sem liggur yfirleitt hærra en kjallarar og því líklega dælubrunnur nauðsynlegur.

10.4 KALT NEYSLUVATN

Lagnir fyrir vatnsveitu liggja djúpt í jörðu í götu.

Almennt er miðað við eitt inntak fyrir kalt neysluvatn fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda inntaka á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum.

Inntaksrými skulu vera við útvegg, götumegin og á jarðhæð.

10.5 HEITT NEYSLUVATN

Lagnir hitaveitu eru í gangstéttum.

Almennt er miðað við eitt inntak fyrir heitt neysluvatn fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda inntaka á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfis. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum.

Inntaksrými skulu vera við útvegg, götumegin og á jarðhæð. Inntaksrými skulu vera við útvegg, götumegin og á jarðhæð.

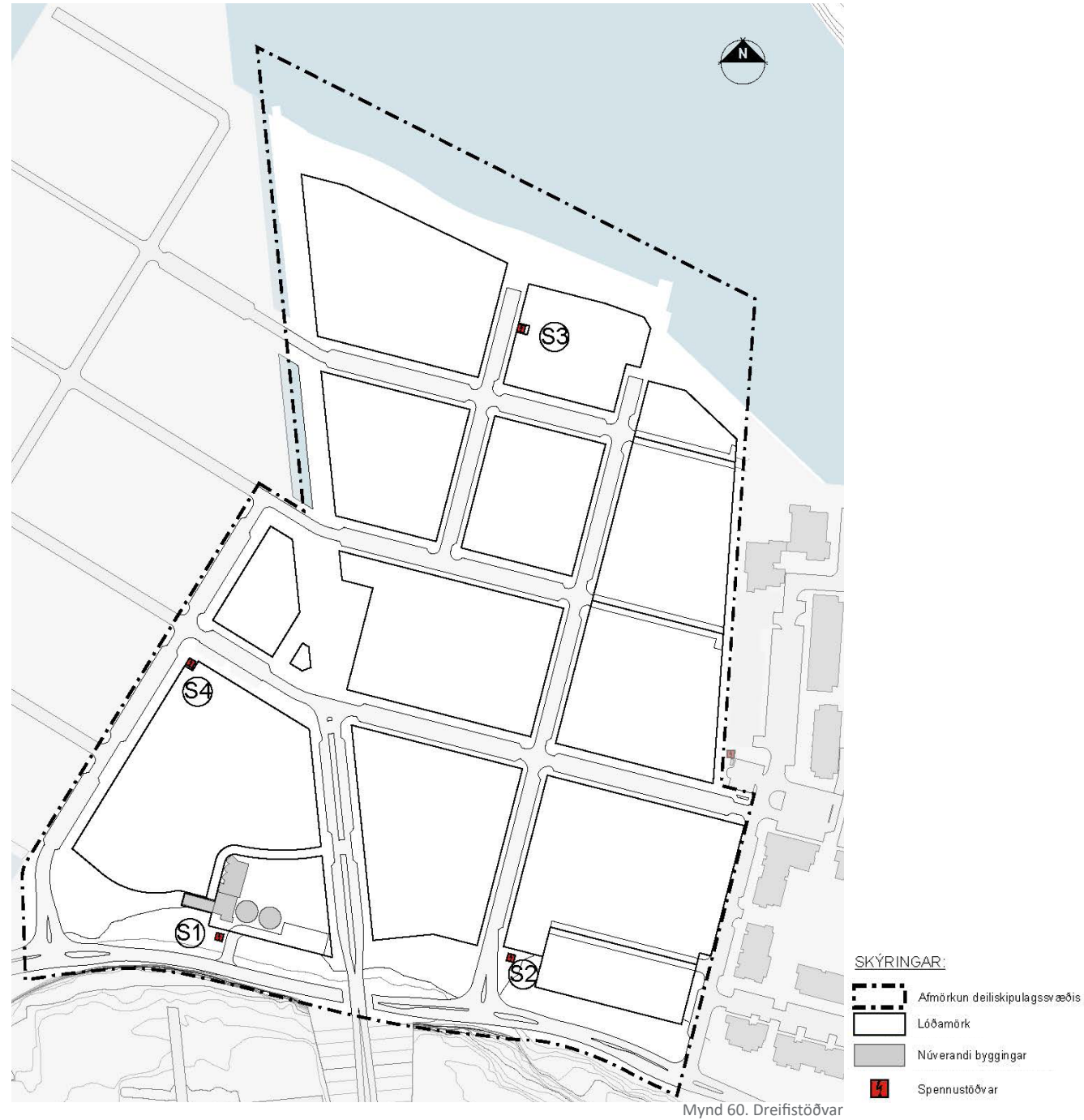
10.6 RAFMAGN OG FJARSKIPTALAGNIR

Lagnir fyrir rafveitu og fjarskipti eru í gangstéttum.

Almennt er miðað við eina heimtaug fyrir rafmagn fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda heimtauga á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfis. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum.

Í öllum bílageymslum skal vera aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og við hönnun bílgeymslna þarf að gera ráð fyrir plássí fyrir hleðslubúnað. Jafnframt skal gera ráð fyrir að hægt sé að setja upp hleðslubúnað við öll bílastæði á yfirborði. Þarf að tryggja lagnaleiðir og mögulegar tengingar við öll bílastæði.

10.7 DREIFISTÖÐVAR



Skipulag gerir ráð fyrir 4 nýjum dreifistöðvum rafmagns á deiliskipulagsvæðinu auk þess sem nýtt verður núverandi dreifistöð sem staðsett er í Bryggjuhverfi. Sú stöð verður að öllum líkindum stækkuð. Deiliskipulag afmarkar fjórar lóðir fyrir dreifistöðvar.

Útfærsla dreifistöðva skal vera í samræmi við heildarhönnun umhverfisins sem þær eru hluti af. Dreifistöðvar skulu vera metnaðarfullar byggingar og hönnun þeirra skal taka mið af umhverfinu. Verði byggð dreifistöð skal hún fylgja skilmálum sem koma fram varðandi húsbyggingu á lóð. Sjá nánar sérskilmála fyrir mannvirki viðkomandi lóðar. Útfærsla og nákvæm staðsetning dreifistöðva skal gerð í samráði við Veitur.

10.8 GÖTULÝSING

Götulýsing skal vera lágstemmd. Nýta skal lýsingu til að gefa umhverfi opinna svæða sérstakan andblæ. Almennir stígar skulu upplýstir. Götulýsing Bryggjuhverfis vestur er í eigu Reykjavíkurborgar og er þjónustað af ON. Reykjavíkurborg tekur ákvörðun um nánari útfærslu götulýsingar á hönnunarstigi.

Eftirfarandi atriði skulu m.a. höfð til hliðsjónar við útfærslu götulýsingar:

- Samræmt yfirbragð götulýsingar skal vera fyrir allt skipulagssvæði Bryggjuhverfis vestur.
- Götulýsing miðast við þrjár gerðir ljósgjafa, sjá skýringarmynd „Dreifistöðvar og götulýsing“.
- Lýsingarkerfi skulu styðjast við orkusparandi tækni á borð við LED eða bestu fánlegu tækni sem hentar fyrir viðkomandi notkun.
- Við uppbyggingu nýrra dreifikerfa skal gera ráð fyrir snjallbúnaði í staurum sem þarf fasta aflfæðingu allan sólarhringinn („Smart City“).



Mynd 61. Fyrirmyndir götulýsing

11 SAMRÁÐ VIÐ UNDIRBÚNING DEILISKIPULAGSÁÆTLUNAR

Skipulagsferli tillögunar er í megin atriðum eftirfarandi:

Umhverfis- og skipulagsráð.

- 11.01.2017 rammaskipulag samþykkt.
- 15.02.2017 lýsing fyrir svæðið samþykkt

Þverfaglegt teymi hefur unnið að tillögunni.

Fundað hefur verið sérstaklega um ákveðna þætti þess svo sem:

- Samgöngumál.
- Umhverfismál.
- Skóla og frístundamál.
- Veitur.
- Strætó.
- Faxaflóahafnir.
- Hagsmunaaðilar

12 FRAMKVÆMD, ÁFANGASKIPTING OG FRAMKVÆMDARTÍMI

Í skipulagsreglugerð segir: „Gera skal grein fyrir hvernig stefnt er að farmkvæmd deiliskipulags svo sem með skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma ef við á. Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmdaáfanga til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar.“

Gert er ráð fyrir að framkvæmdum í Bryggjuhverfi vestur ljúki innan 10 ára frá gildistöku deiliskipulags.

Rammaskipulagssvæði Elliðaárvogs - Ártúnshöfða er skipt upp í fleiri deiliskipulagssvæði. Deiliskipulag fyrir Bryggjuhverfi vestur er fyrsti áfanginn í uppbyggingu Elliðaárvogs og Ártúnshöfða. Önnur deiliskipulagssvæði koma í kjölfarið og geta framkvæmdir staðið yfir á mörgum svæðum samtímis.

Lóðablöð verða gefin út sem gera grein fyrir framkvæmd deiliskipulags og skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma.

Fyrir útgáfu framkvæmdaleyfis fyrir landfyllingu ber að tilkynna framkvæmdina til Skipulagsstofnunar og þarf ákvörðun stofnunarinnar að liggja fyrir áður en framkvæmdaleyfi er gefið út

Skipulagsuppdráttir - Teikningar og kort
 Grafarvogur – Afmörkun hverfisskipulags borgarhluti 08
 Grafarvogur – Afmörkun hverfiseininga
 Grafarvogur – Skilmálar og heimildir

13 SKIPULAGSUPPDRÆTTIR - SKILMÁLAR

- Deiliskipulagsuppdráttur.
- Skýringauppdráttur sem sýnir mögulegar útfærslur.
- Sneiðingar.
- Bryggjuverfi - vestur; Deiliskipulag: Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

HEIMILDASKRÁ:

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030. (2013). Umhverfis- og skipulagssvið. Reykjavík: Umhverfis- og skipulagssvið. Sótt 6. desember 2016 af http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/ar2010-2030_a-hluti_20140224.pdf

Arkís, Landslag og Verkís. (2015). Elliðahöfn við Ártúnshöfða: Vistvænt borgarhverfi með fólk í fyrirrúmi (Samkeppnistillaga). Reykjavík.

Elliðaaárvogur - Ártúnshöfði rammaskipulag. (2017). Umhverfis- og skipulagssvið. Reykjavík: Umhverfis- og skipulagssvið http://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skjol_utgefid_efni/ellidaarvogur-artunshofdi_-rammaskipulag-utgafa-20160111-2.pdf

Borgarvefsjá. (2016). Ótitluð ljósmynd af borgarvefsjá [stafræn mynd]. Sótt 7. desember 2016 af <http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/#>

Gísli Sigurðsson. (1996). Ættbogi afburðamanna. Lesbók Morgunblaðsins, 4.

Verkís. (2017b). Frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns við Elliðaaárvog og Ártúnshöfða. Reykjavík.

VSÓ. (2015). Elliðaaárvogur - Ártúnshöfði. Forsendur skipulags og uppbyggingar. Reykjavík: Umhverfis- og skipulagssvið.

YFIRLITSMYND

