

# ELLIÐAÁRVOGUR VIÐ ÁRTÚNSHÖFÐA

VISTVÆNT BORGARHVERFI MEÐ FÓLK Í FYRIRRÚMI



RAMMASKIPULAG

11.01.17



## EFNISYFIRLIT

Formáli	5
Greinagerð	6
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030	14
Einkenni byggðar	16
Lofthmynd frá 2016 og lóðamörk	20
Yfirbragð byggðar séð til norðurs	21
Rammaskipulag yfirlitsmynd	22

## RAMMASKIPULAG

Ytri mörk rammaskipulags	24
Landnotkun	25
Samgöngu- og þróunarás	26
Almenningssamgöngur	28
Gatnagerðir og gatnamynstur	30
Gatan sem borgarrými	31
Hæðarlega í Stórhöfða og Breiðhöfða	38
Götulýsing	40
Helstu gönguleiðir	42
Helstu hjólaeiðir	44
Skipulag með tilliti til sólar og vinda	46
Skuggavarp	48
Ofanvatnslausnir	50
Græn þök og þakgarðar	52
Almenningsrými	54
Fjölbreytileiki almenningsrýmanna	56
Strandlína á landfyllingu	58
Kennileiti	60
Virkar framhliðar og þungamiðjur	62
Skólar og leikskólar vegalengdir	64
Miðlægar hjólageymslur og hjólastæði	66
Langsnið í gegnum Breiðhöfða	68
Þéttleiki á landssvæðum	70
Skilmálatafla	72
Samantekt um byggðamynstur einstakra reita	74

## LEIÐARVÍSIR

Svæði 1	78
Svæði 2	82
Svæði 3	86
Svæði 4	90
Svæði 5	94
Svæði 6	98
svæði 7	100
Svæði 8	102
Svæði 9	104
Hugsanlegir deiliskipulagsáfangar	105
Heimildaskrá	107
Viðauki	110



## FORMÁLI

Reykjavíkurborg og Arkitektafélag Íslands efndu í febrúar 2015 til hugmyndasamkeppni um rammaskipulag fyrir Elliðaavog og Ártúnshöfða í Reykjavík. Í aðalskipulagi borgarinnar er gert ráð fyrir að skipulagssvæðið sé einn af meginvalkostum fyrir þróun byggðar í Reykjavík.

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

Tillaga Arkís, Landslags og Verkís (2015) varð hlutskörpust í samkeppninni og lögð til grundvallar tillögu að rammaskipulag fyrir svæðið í heild sinni.

Vinna við tillögu að rammaskipulagi hófst á vormánuðum 2016. Verkefnið hefur verið unnið í nánú samráði við Umhverfis og skipulagssvið, önnur svið og stofnanir borgarinnar, eftir því sem við átti, undir forystu skipulagsfulltrúa.



## ELLIÐAHÖFN VIÐ ÁRTÚNSHÖFÐA

VISTVÆNT BORGARHVERFI MEÐ FÓLK Í FYRIRRÚMI

### Inngangur:

Rammaskipulag Elliðaárvogs og Ártúnshöfða gerir grein fyrir helstu efnistöfum við uppbyggingu hverfisins. Nánari útfærslur verða þróaðar í deiliskipulagi. Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

### Staðhættir og saga

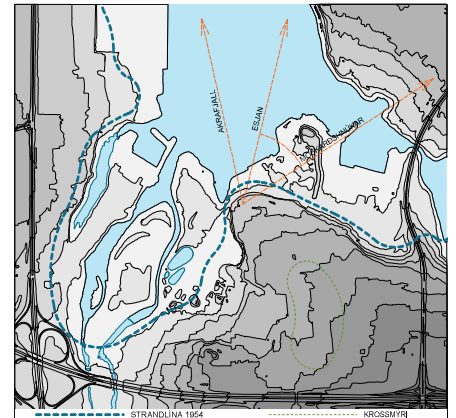
Mikið vatn hefur runnið til sjávar í Elliðaárvog síðan landnámsmaðurinn Ketillbjörn gamli tók þar land á skipi sínu Elliða (Gísl Sigurðsson, 1996). Vogurinn var víður milli Háubakka og Ártúnshöfða og ós Elliðaáanna var rétt norðan við Elliðaárbrýr. Leirurnar iðuðu af fuglalífi og kræklingur var þar um allar fjörur. Elliðaár hafa ætíð verið gjöfular laxveiðiar og eru það enn þrátt fyrir ýmis inngrip. 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 Elliðaáanna færðist 1 km til norðurs. Einnig var fyllt upp vestan og norðan með Ártúnshöfða til aðstöðusköpunar fyrir iðnfyrirtæki og vinnslu jarðefna. Eftirsjá er af þessu horfna landslagi og lífríki fjörunnar. Ástæða er til að hafa áhyggjur af innihaldi landfyllinganna og þeim mengandi áhrifum sem það kann að hafa á lífríki aðliggjandi hafsvæðis. Með uppfyllingunum missti Ártúnshöfðinn, sem áður stóð í sjó fram, bein tengsl við hafið. Uppi á miðju Ártúnshöfðasvæðinu var Krossmýri („Borgarvefsjá“, 2016), votlendi sem ræst var fram í tengslum við túnræktun á síðustu öld og síðar uppbyggingu atvinnusvæðis.

Þrátt fyrir þá röskun sem átt hefur sér stað á svæðinu felast engu að síður í því margvísleg gæði. Landinu uppi á Ártúnshöfðanum hallar aflíðandi frá hæsta punkti við gatnamót Höfðabakka og Vesturlandsveggar fram á Ártúnshöfðann. Af Ártúnshöfða er stórbrotið útsýni til Akrafjalls, Skarðsheiðar og Esju yfir eyjar og sund á Kollafirði. Landhallinn undan veður átt skapar góð skilyrði til að móta skjólgóða og vistlega byggð með góða sólarafstöðu. 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. Við mat á umhverfisáhrifum um landfyllingu í Elliðaárvogi kemur fram að umhverfisáhrif vegna framkvæmdarinnar eru að mestu leyti metin óveruleg eða jafnvel jákvæð (Mannvit, 2016).

### Áherslur aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir að 90% allra nýrra íbúða sem reistar verða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarkna. 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).



staðháttagreining



skjólmyndun - sólaráttir

## ÁHERSLUR Í RAMMASKIPULAGI

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



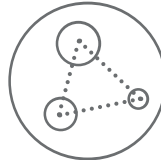
### Græn svæði og vistkerfi

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 almenningsgangna. 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 lágrest byggð, aðgengi að náttúrunni, m.a. að Elliðaárvogi, öryggi, aðgengi að þjónustu og atvinnusvæðum, fjölbreyttur ferðamáti og útsýni.

(Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, bls. 39).

## LEIÐARLJÓÐ

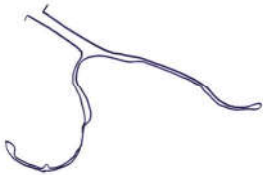
Auk áðurnefndra atriða úr aðalskipulagi Reykjavíkur, eru eftirfarandi markmið höfð að leiðarljósi við mótun rammaskipulagsins:

- Byggð falli vel að landslagi og byggji 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 þjóðfélagshópa.
- Mælikvarði byggðar verði manneskjulegur.
- Götu- og almenningsrými 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 úthverfanna austan þeirra.
- Hverfið verði sjálfstæð heild með samvirkni við nærliggjandi byggð.
- Áhersla verði á almenningsamgöngur og virka ferðamáta, sem dreifa álagi um hverfið.
- Með áherslu á umferðaröryggi verði gatnamynstur hverfisins skilvirkt og auðrætt.
- Byggðin taki mið af fyrirliggjandi 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.
- Skipulagsáfangar verði skýrir en sveigjanlegir.





upprunaleg strandlína



strandlína endurheimt  
- blágrænar lausnir



tengingar hverfishluta

### Skipulagshugmynd

Landslag á Ártúnshöfða skiptir hverfinu í tvö meginsvæði, byggðina uppi á höfðanum og byggðina niðri við voginn. 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 náttúruperlur í Elliðaárdal og Grafarvogi. Svæðin njóta nálægðar hvort við annað. Geirsnefi verði umbreytt í skjólgott og fjölbreytilegt útivistarsvæði fyrir aðliggjandi byggð og sem framlenging á útivistar- og náttúrusvæðinu í Elliðaárdal.

### Vistvænar samgöngur

Hagkvæmar og vistvænar samgöngur eru leiðarljós í skipulagi hverfisins og viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða í deiliskipulagi verða að endurspegla það. Áhersla á gæða almenningsgöngur, Borgarlína sem er farvegur léttlestar/hraðstrætó sem ferðast í eigin umferðarrými og hefðbundna strætisvagna. Biðstöðvar eru fáar og markvisst staðsettar, og í nágrenni þeirra mun rísa þétt byggð með háu þjónustustigi hvað verzlun, samfélagsþjónustu, menningu og afþreyingu varðar. Borgarlínunni er valin lega sem tekur mið af því að tengjast inn á Suðurlandsbraut til vesturs og Stórhöfða til austurs. Hún þverar Geirsnef og hlykkjast upp á Ártúnshöfðann þannig að hún fylgi sem best landslagi og standist hallaviðmið. Stórhöfði og Breiðhöfði styðja við borgarlínuna og bæta samgöngunetið enn frekar.

Skipulagið krefst hófstíllts fjölda bílastæða. Þétt net hjóla- og gönguleiða dregur úr bílastæðapörf en eykur þörf á hjólastæðum. Gert er ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum í námunda við biðstöðvar borgarlínu. Almenn er gert ráð fyrir að í hverfinu verði 20-50% færri bílastæði en í hefðbundnu hverfi. Hverfið nýtur góðs af því að vera blandað hverfi þar sem bílastæði nýtast viðskiptavinum verzlunar- og þjónustu á dagtíma og íbúum á kvöldin og um helgar. Að jafnaði verði 1 bílastæði fyrir hverja íbúð en fjöldi bílastæða við verzlunar- og þjónustuhúsnæði verði takmarkaður auk þess sem gerð verði krafa um virka samgöngustefnu fyrirtækja yfir ákveðinni stærð. Takmarkanir á bílastæðafjölda og kröfur um hjólastæðafjölda verði meiri eftir því sem nær dregur samgöngu- og þróunarás.

Samhliða viðtækari stefnumótun í bílastæðamálum til framtíðar, á grundvelli stefnu aðalskipulags, mun Reykjavíkurborg marka ítarlegri stefnu um bíla- og hjólastæði fyrir hverfið. Ákvæði hennar verði innleidd í deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

## Umferð

Þrátt fyrir verulega breytingu í samgöngumálum með uppbyggingu borgarlínu verður einkabíllinn að líkindum áfram fyrirferðarmikill í umhverfinu, en umhverfissvænni og fyrirferðarminni. Gera má ráð fyrir að í hverfið sæki fólk sem aðhyllist aðstæður til að nýta vistvænar samgöngur.

Aðkomuleiðir inn í hverfið eru í aðalatriðum þær sömu og nú. Ný aksturstenging er við Gullinbrú til að tengja Bryggjuhverfi betur við byggð í Grafarvogi. Hún fer í gegnum vegfyllinguna og inn á Gullinbrú til norðurs og suðurs. Reikna má með talsverðri umferðaraukningu um mislæg gatnamót Höfðabakka og Vesturlandsvegjar sem og við gatnamótin Höfðabakka og Stórhöfða. Einnig verður umferðaraukning í gegnum frárein af Vesturlandsvegi við Ártúnsholt til austurs og aðrein frá Bíldshöfða inn á Ártúnsbrekku til vesturs (Verkís, 2017a). Hringtorg á Bíldshöfða greiðir þá fyrir umferðarstrauma sem þarna fara um. Í ljósi þess að umferðartengingum fyrir vistvænar samgöngur á milli hverfa er gert hátt undir höfði er ekki gert ráð fyrir að bæta við gatnatengingu úr Vogabyggð yfir á Ártúnshöfða umfram það sem er til staðar í dag. Slík tenging er þó hugsanleg meðfram samgönguás með því að leyfa þar umferð einkabíls fyrst um sinn ef þurfa þykir.

Helstu gatnamót innan hverfis verða gatnamót Stórhöfða og Breiðhöfða (Krossmýrartorg) en þar fer borgarlínan einnig í gegn og þarf því að huga vandlega að hönnun þeirra gatnamóta. Önnur mikilvæg gatnamót eru við Sævarhöfða / Breiðhöfða og Breiðhöfða / Bíldshöfða.

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 breiðstraetanna og að almennt verði upphækkaðar göngu- og hjólabveranir yfir götur. Almenn er gert ráð fyrir bílastæðum í göturýmum og kjöllurum undir húsagörðum og þannig dregið úr fyrirferð einkabílsins. Bílastæðin geta verið í neðanjarðar bílageymslum t.d. þar sem að landhalli býður upp á það. Á neðra svæði er gert ráð fyrir bílastæðum í kjallara undir húsagörðum, sem ganga hálfa hæð niður fyrir götuhæð eða við götu.

## Verzlunar- og þjónustukjarnar

Þétt byggð stuðlar að sterkum hverfiseiningum og skapar skilyrði fyrir helstu þjónustu innan hverfis. Blönduð byggð með annars vegar aðlaðandi og fjölbreyttum íbúðarmöguleikum og hins vegar störfum innan hverfis styrkir hverfaeininguna enn frekar. Meðfram samgöngu- og þróunarársnum milli Sævarhöfða og Höfðabakka er gert ráð fyrir megin verzlunar-, þjónustu- og athafnastarfsemi hverfisins og borgarhlutans. Meginkjarni þess verður við Krossmýrartorg við biðstöð borgarlínunnar. Þar verði einnig samfélagsþjónusta alls hverfisins, svo sem heilsugæsla og menningarmiðstöð. Jafnframt verður áfram stór verzlunarkjarni með miklum stækkunarmöguleikum við Höfðabakkabré.

## Skólar

Grunnskólar verða staðsettir í nálægð við Krossmýrartorg og Bryggjutorg. Þannig næst æskileg fjarlægð að skóla frá flestum íbúðum hverfisins. Gert er ráð fyrir safnskóla við Elliðaárvog sem þjónar byggðinni beggja vegna Elliðaárvoogs, enda í góðum tengslum við göngu- og hjólabryrjar yfir Elliðaárósa. Á sama stað er einnig staðsett íþróttahús með möguleika á sundlaug.

### Sjálfbær meðhöndlun ofanvatns

Vegna landhalla eru aðstæður mjög hentugar til að meðhöndla ofanvatn í hverfinu á sjálfbæran hátt og skila því hreinu til sjávar ýmist eftir berggrunni eða í ofanvatnsfarvegum á yfirborði (Verkís, 2017b). 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. Græna beltið neðan höfðans sem teiknar upp gömlu strandlínuna er mikilvægasti viðtaki ofanvatns frá byggðinni uppi á höfðanum. Ofanvatnsfarvegir gefa tækifæri til þróunar fjölbreytlegs vistkerfis og gróðursvæða í opnum svæðum og göturýmum.

### Grænn vefur og almenningsrými

Íbúar geta sótt sér hvíld og endurnæringu í vef útivistarsvæða sem fléttast um byggðina og skapar gönguvænt umhverfi sem tengist lengri samfelldum leiðum. Græna beltið eða Hamragarðurinn sem teiknar upp gömlu strandlínuna undir höfðanum verður lagt göngustígum og innréttað með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum á markvissum stöðum. Ný umhverfisgæði verða til jafnt neðan höfðans og uppi á brún hans. Elliðahöfn nær langleiðina inn að höfðanum og tengir Hamragarðinn við strandlengjuna. Allir strandlægir jaðrar á landfyllingarsvæðum verða lagðir stígum og gerðir aðgengilegir almenningi. Yfirbragð grænna svæða verður náttúrulegt og þau þróuð í átt að sjálfbærni. Lögð er megináhersla á að skapa lífandi götu- og almenningsrými með trjágróðri til skjóls og yndisauka. Á skólalóðum verði sköpuð örvandi leikaðstaða sem nýtist íbúum allan ársins hring. Torg og almenningsrými af mismunandi stærðum og gerðum er að finna á nokkrum stöðum, en megináhersla er á að öll borgarrými, stór og smá verði aðlaðandi og lífandi. Mikilvægust þeirra eru Krossmýrartorg, Bryggjutorg og Elliðahöfn. Á norðurbrún höfðans er sólarlagsstígur sem liggur meðfram steinvegg sem endar í myndarlegum útsýnispalli fremst á Ártúnshöfða. Þaðan blasir við stórbrotið útsýni til fjalla í norðri og yfir borgina og til sólarlagsins í vestri.

### Endurmótun og umbreyting Geirsnefs

Gert er ráð fyrir að Geirsnef verði gert að almenningsgarði sem verður framhald af Elliðaárdal fyrir aðliggjandi byggð og ekki síður fyrir aðliggjandi byggð beggja vegna Elliðaárvegs. Hæðarlegu tangans verði breytt þannig að betri tengsl skapist við vatnsborð vogsins. Upplifunarstígur hlykkjast milli strandhóla og gróðurlunda á útjaðri tangans og færast ýmist niður að flæðarmálinu eða upp- og innfyri ávala hóla. Þar sem tanginn er breiðastur er stórt grassvæði til íprótta, leikja og samkomuhalds. Sunnar á tanganum er svæðið endurmótað með lægð inn að miðju þannig að þar myndist tjarnir og votlendi sem með tíð og tíma munu þróa með sér auðugt lífríki. Með þessum umbreytingum myndi náttúrulegt yfirbragð Elliðaárdalsins vella út undan Elliðaárbrúum fram í voginn líkt og hraunið í dalnum gerði forðum. Geirsnef verður þannig upphafið og endir á grænum geira sem í raun er opinn öllum borgarbúum liggur um Elliðaárdal að Heiðmörk. Núverandi hundaaðstöðu verði fundinn nýr staður, þó kæmi til greina að útfæra hundagerði innan garðsins.

### Menningaminjar – fornminjar

Ekki er vitað um fornminjar eða menningarverðmælti á svæðinu (Anna Lísu Guðmundsdóttir og Helga Maureen Gylfadóttir, 2006). Ef í ljós koma áður óþekktar fornleifar verður Minjastofnun Íslands gert viðvart samkvæmt lögum um menningarmínjar nr. 80/2012.

### Yfirbragð byggðar

Landfylling við Sævarhöfða er staekkuð til vesturs líkt því sem Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir. Vegna vaxandi flóðahættu í kjölfar hlýnunar jarðar verða engar byggingar nema bílakjallarar með gólfkóta lægri en 5 m.y.s. Nýtt Bryggjuhverfi sem er aðlagð núverandi bryggjuhverfi er blanda 3-5 hæða borgarhúsa, flest umhverfis skjólgóða og sólríka inngarða. Byggðin vestast er smágerðust og þar ganga síki inn á milli byggðar til að undirstrika nálægð við hafið. Sjávarfalla gæti ekki í þessum síkjum og er vatni veitt í þau, m.a. af þökum og yfirborði. Gönguleiðin sem liggur meðfram norðurjaðri núverandi hluta Bryggjuhverfis nær meðfram útjaðri nýja hlutans og inn á aðalgönguleið hverfisins yfir í Grafarvog og að brúm yfir Geirsnefið. Þannig myndast samfellt göngu- og útivistarsvæði meðfram sjónum við Bryggjuhverfi. Norðan núverandi sílóa er nýtt borgartorg, Bryggjutorg sem er sameiginlegur vettvangur Bryggjuhverfis og annarra hluta hverfisins. Gert er ráð fyrir ýmskonar nærþjónustu og verslun á jarðhæðum bygginga við torgið, t.d. kaupmaðurinn á horninu og ýmsar smærri verslanir og kaffihús. Á torginu er létt bygging fyrir markaði og viðburði.

Við Elliðahöfn myndast dýrmætur suðlægur kantur á landfyllingunni sem snýr að sjónum með ásrýnd á Ártúnshöfðann. Þar eru skilyrði sem ekki er að finna annars staðar í Reykjavík, þ.e. bryggjusvæði sem snýr á móti sól og í skjóli af höfðanum. Þar verður lifandi hverfiskjarni og gert ráð fyrir að sundastrætóinn Elliði gæti þar átt var og vör í sinni heimahöfn. Sílóin neðan Ártúnshöfða eru mikil kennileiti og geta rúmað menningarstarfsemi og jafnvel tengst hóteli eða íbúðum í átt að Elliðahöfn.

Sunnan Elliðahafnar og neðan Ártúnshöfða er þétt íbúðabyggð sem Sævarhöfðinn hlykkjast í gegnum. Byggðin er í góðu skjóli af landslaginu og nýtur nálægðar við Hamragarðinn og bakka Elliðaáanna. Byggðinni er haldið í hæfilegri fjarlægð frá árbakkanum m.t.t. laxagengdar. Byggðamynstrið myndar innri, skjólgóð garðyrmi í góðum tengslum við ytri umhverfisgæði. Byggðin er 3-5 hæðir eins og í Bryggjuhverfinu.

Stórhöfði og Breiðhöfði skipta efra svæðinu upp í 3 megin svæði sem hverfast um Krossmýrartorg og aðalbiðstöð borgarlínunnar. Suðausturhlutinn sunnan Stórhöfða og austan Breiðhöfða er í aðalatriðum núverandi atvinnuhúsnæði sem með tíð og tíma umbreytist í blandaða byggð með auknum heimildum til þess að byggja við eða ofan á núverandi byggingar, en ekki síður andlitslyftingu götu- og almenningsrýma. Meginhugmyndin er að fótspor núverandi byggðamassa í þessum hluta haldist að mestu óbreytt þó byggingar verði endurnýjaðar eða endurgerðar.

Dvergshöfðinn verður endurhönnuð sem borgargata með grænu yfirbragði með hjólastígum, gangstéttum, götutrjám og bílastæðum í göturýminu. Almenningsgarður verði styrktur á milli Dvergshöfða og Bíldshöfða. Sýnt er fram á hvernig stækka megi Bíldshöfða 20 í öfluga verslunarmiðstöð, þar sem m.a. er gert ráð fyrir að byggðar verði bílakjallari undir núverandi bílastæði sem og ein hæð ofan á núverandi stæði. Við Axarhöfða er gert ráð fyrir að suðurjaðar byggðarinnar verði endurnýjaður og þar leyfðar nýbyggingar sem ná upp í sömu hæði og mótstæðar byggingar við Bíldshöfða. Þannig fegrast ásrýnd hverfisins utan frá séð og ná betri nýtingu á þessar lóðir á jaðri hverfisins.

Axarhöfði yrði þannig tveggja hæða gatan. Neðri gata með bílastæðum og aðkomu og efri gatu sem verði nokkurs konar borgargata með römpum niður á neðra planið. Endurbygging á Axarhöfða hefur ekki áhrif á útsýni íbúa í Ártúnsholti til norðurs/Esju. Einnig er lagt til að byggt verði einhverskonar kennileiti í brekkunni við Bíldshöfða/Malarhöfða sem tekur á móti þeim sem eru að koma úr vestri.

Suðvesturhlutinn er að hluta til núverandi atvinnustarfsemi, en þar verður þó til viðbótar uppbygging í kringum samgönguásinn þar sem hann hlykkjast upp brekkuna. Skógurinn í Fornalundi ásamt tröllslegum stoðveggjum á lóð BM Vallár verði hluti af almenningsgarði sem teygir sig með grænum fingrum út í byggðina.

Byggðin norðan Stórhöfða og beggja vegna Breiðhöfða byggist út á brún höfðans með það í huga að sem flestir fái notið útsýnis til norðurs. Á Krossmýrarforgi verður iðandi mannlíf í tengslum við biðstöð borgarlínunnar og þá þjónustu sem þar verður í boði. Fremst á höfðanum ofan Elliðahafnar verði byggð kennileitisbygging sem tekur mið af útlínunum höfðans og blasir við úr fjarlægð og neðan frá bryggjusvæði Elliðahafnar.

### Orka og auðlindir

Lögð er áhersla á ábyrga landnotkun og takmörkun auðlindanotkunar, samhliða því að stuðla að lágmörkun kolefnisfótspors hverfisins. Ábyrg landnotkun felst meðal annars í greiningu á möguleikum til nýtingar, endurbyggingar og stækkun mannvirkja sem fyrir eru á svæðinu til að þjóna breyttu hlutverki. Rammaskipulagið byggir á grófri húsakönnun hvað þetta varðar, en vinna þarf nánari athugun á einstökum byggingum við deiliskipulagsvinnu viðkomandi áfanga.

Í skipulagsskilmálum deiliskipulags verði ákvæði sem kveða á um minnkun vatns- og raforkunotkun, meðhöndlun yfirborðsvatns, kolefnisbindingu og að dregið verði úr orkunotkun við húshitun og kælingu ásamt endurvinnslu og sorpflokkun. Unnið verður með djúpgáma innan lóða. Lögð verði sérstök áhersla á vandaða hönnun og vistvæn byggingarefni út frá íslenskum aðstæðum.

### Náttúruvá

Gera þarf viðeigandi ráðstafanir og marka stefnu til að lágmarka hættu af völdum loftslagsbreytinga á lágsvæðum. Gert er ráð fyrir að gólfkótar húsa fari ekki neðar en í kóta 5.0m í kerfi Reykjavíkurborgar og kótar bílakjallara ekki neðar en 3,5m á landfyllingu og þar sem að bílakjallarar eru hálfa hæð niður.

### Áfangaskipting skipulagsgerðar og uppbyggingar

Hæðarlega svæðisins skiptir skipulagssvæðinu í tvo meginhluta, þ.e. byggðina uppi á Ártúnshöfða og niðri á landfyllingum við Elliðavog og Grafarvog. Núverandi byggð á svæðinu og gatnakerfið sem lagt er út um svæðið skiptir hlutunum tveimur upp í smærri einingar sem hver hefur sína sérstöðu. Út frá þessu gatnamynstri er sveigjanleiki í stærð og röð skipulagsáfanga innan svæðisins.

## AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

áherslur og stefna:

### BORG FYRIR FÓLK:

gatan sem borgarrými  
mannlegur mælikvarði  
hæðir húsa  
húsnæði fyrir alla



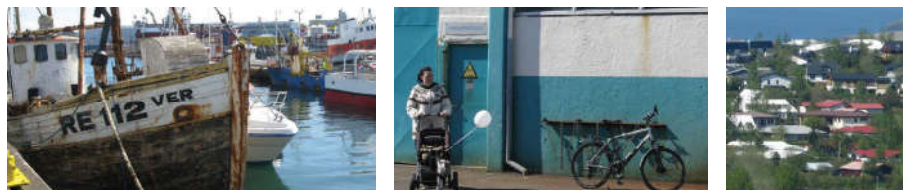
### GRÆNA BORGIN:

samhengi við byggð og nærsvæði  
vistvænar samgöngur  
náttúra, landslag og útivist  
einkabíll sem gestur



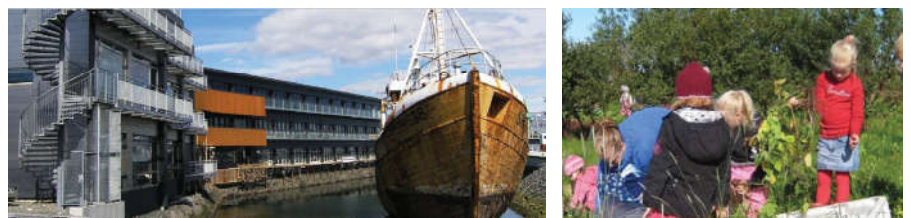
### SKAPANDI BORG:

blönduð borg  
forsendur fyrir atvinnulíf  
stuðla að atvinnu við íbúðabyggð



### BORGIN VIÐ SUNDIN:

þétting byggðar  
meiri gæði í borgarumhverfi  
samfélagsmyndun



Myndir: (Umhverfis- og skipulagssvið, 2013.



Staðsetning hverfishluta (Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, bls. 42)







### EINKENNI BYGGÐAR:

tengingar við nærliggjandi borgarluta



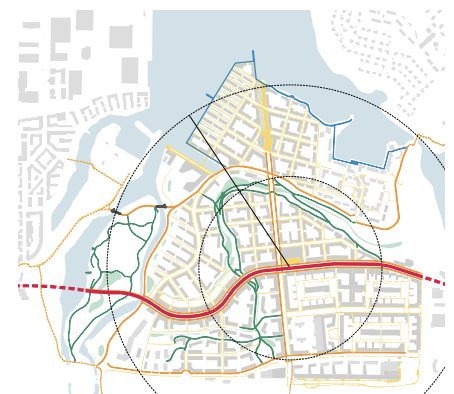
myndun borgarbyggðar



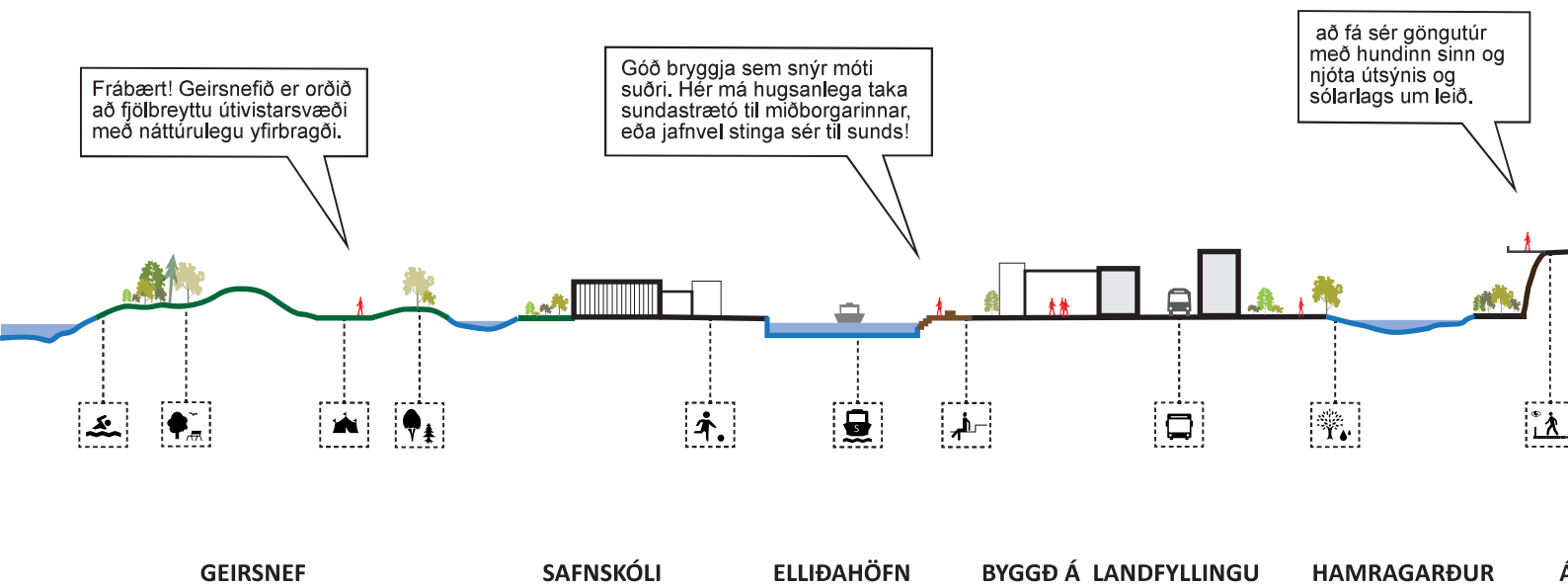
fjölbreytt borgarrými  
áfangastaðir og kennileiti

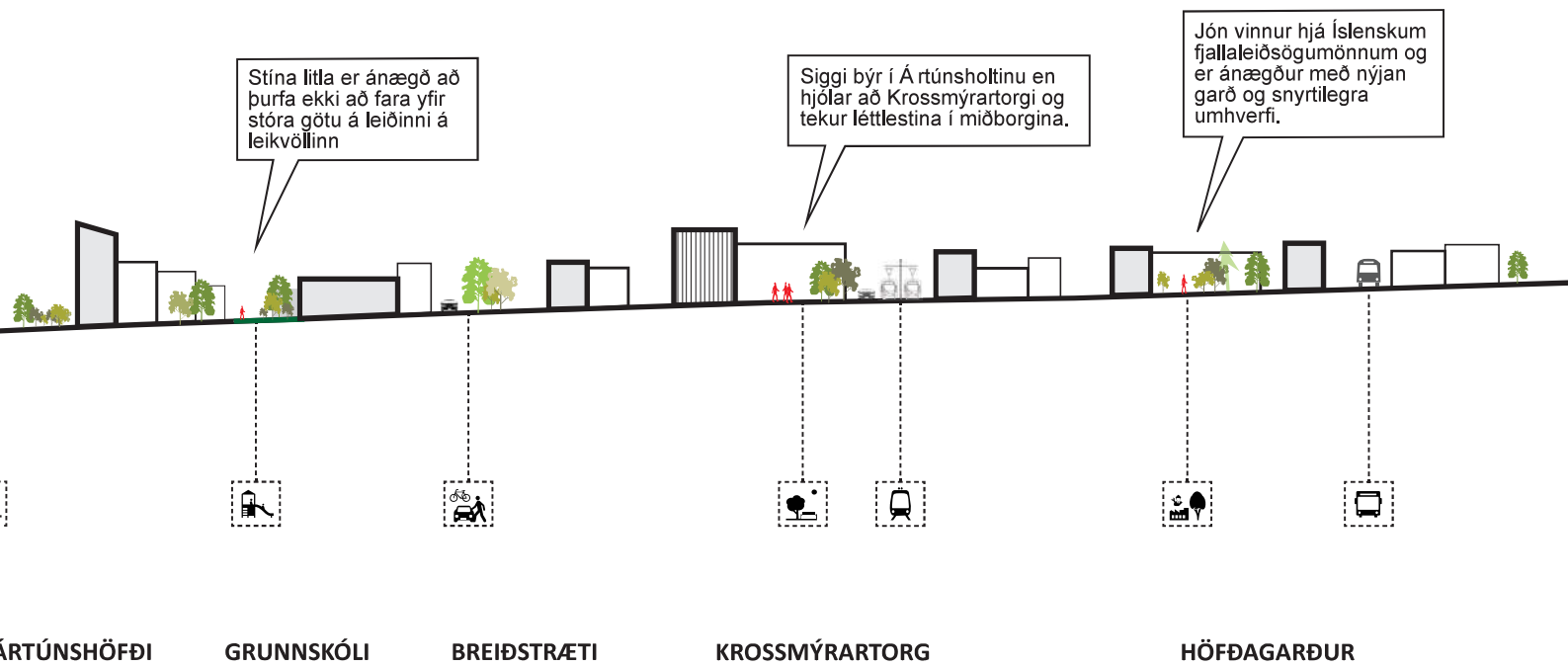


vistvænar samgöngur  
samfellt göngu og  
hjólanet



## EINKENNI BYGGÐAR





## LOFTMYND FRÁ 2016 OG LÓÐAMÖRK



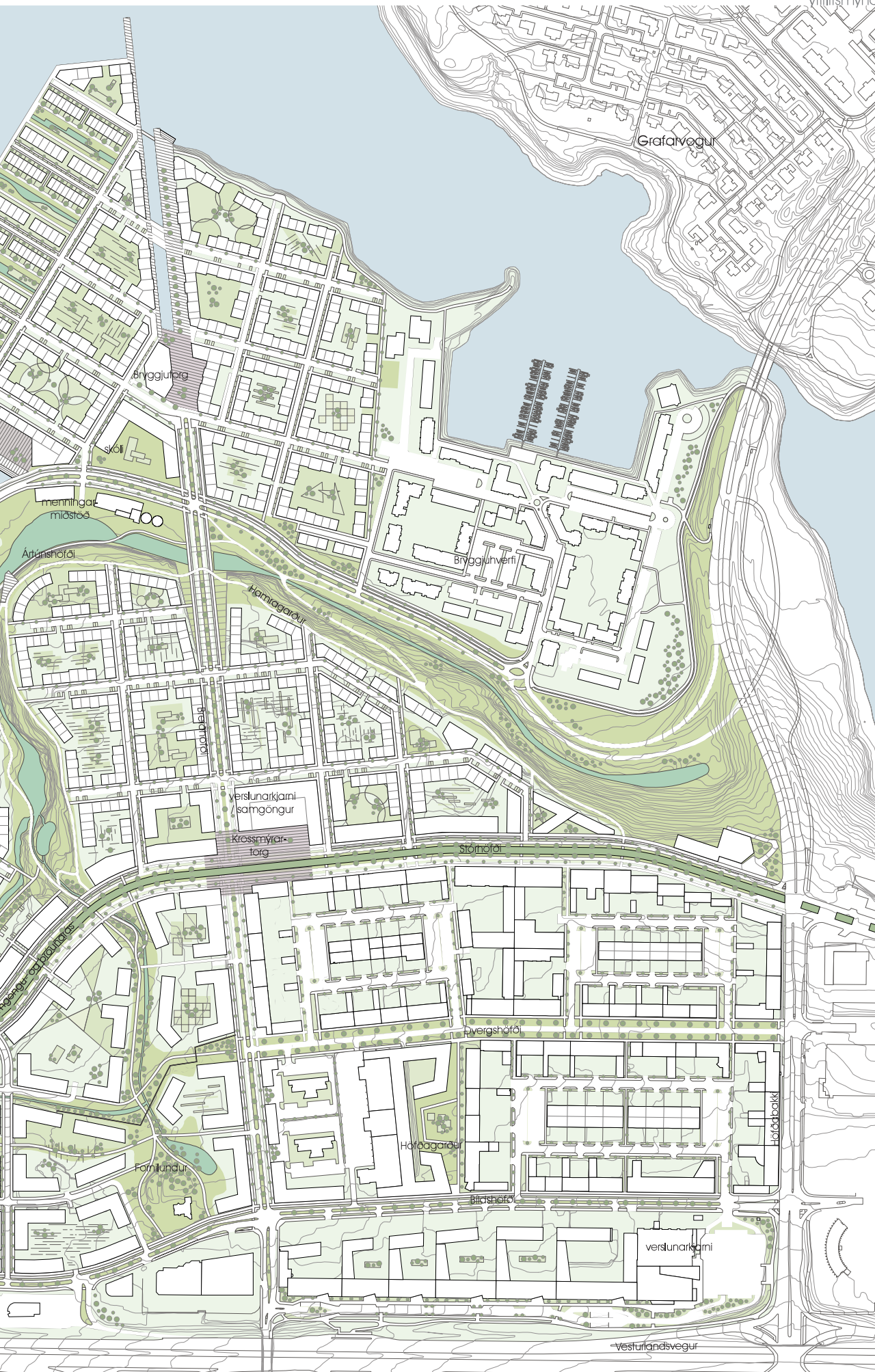
(Borgarvefsjá, 2016)

## YFIRBRAGÐ BYGGÐAR SÉÐ TIL NORÐURS

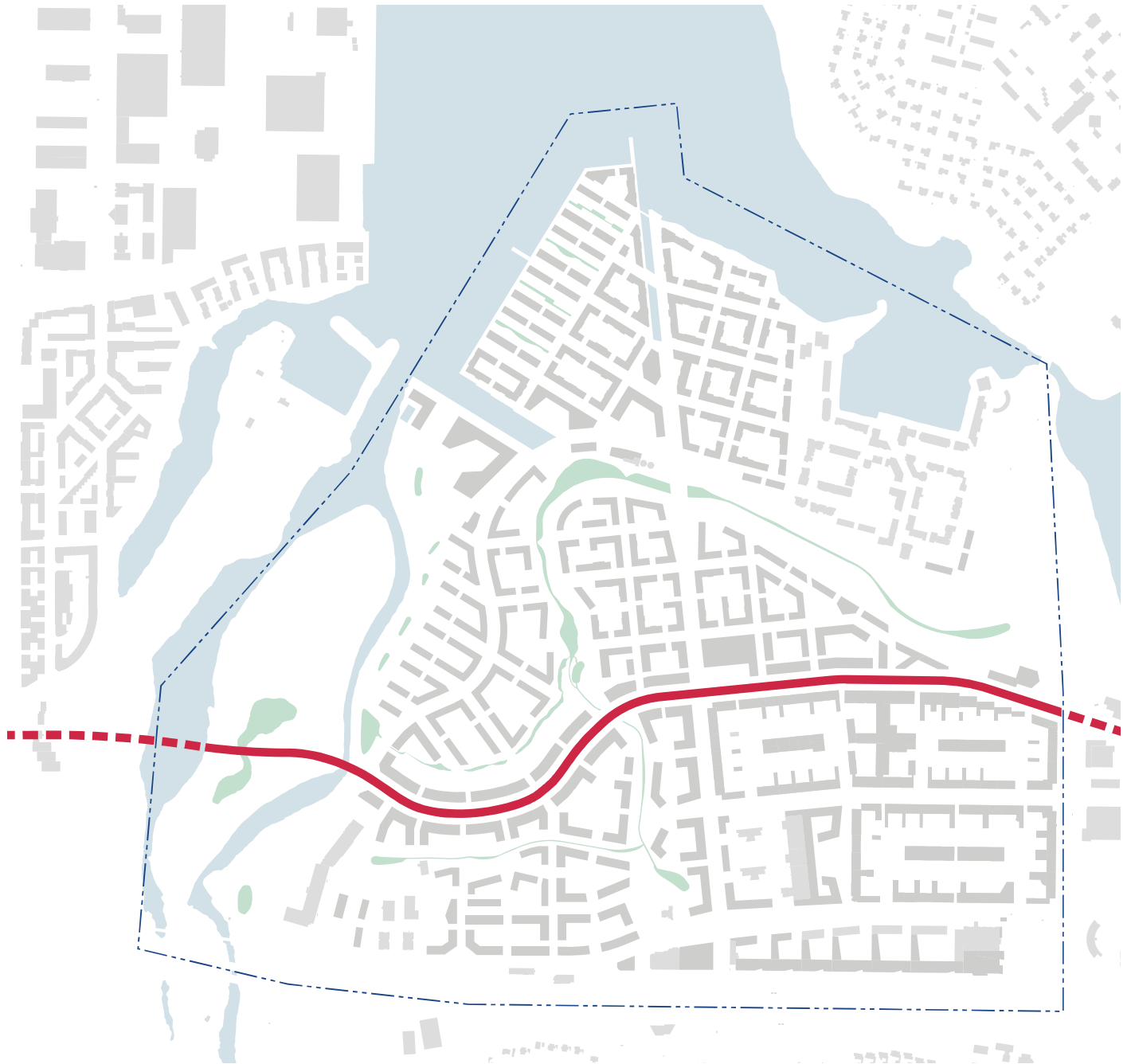


RAMMASKIPULAG





## YTRI MÖRK RAMMASKIPULAGSINS



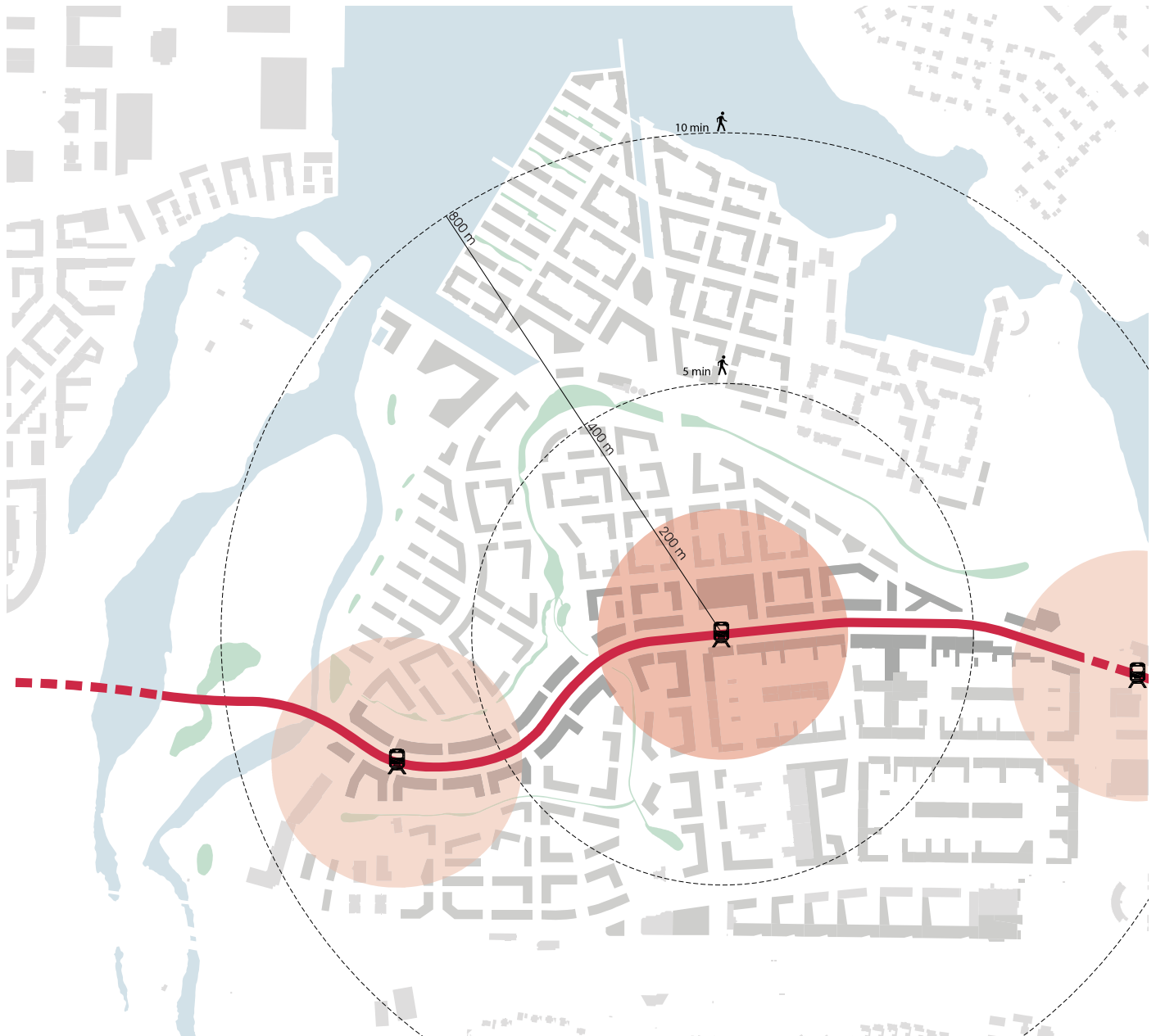
--- mörk rammaskipulags






## LANDNOTKUN



## SAMGÖNGU- OG ÞRÓUNARÁS



-  samgöngu- og þróunarás (borgarlína)
-  biðstöð við Krossmýratorg
-  mögulegar biðstöðvar

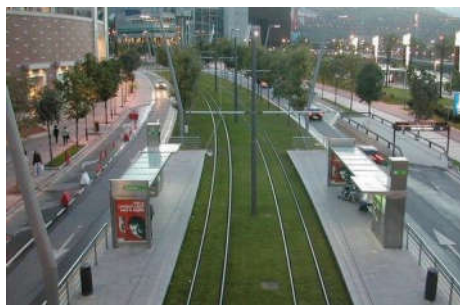
FYRIRMYND UM HÁGÆÐA  
ALMENNINGSSAMGÖNGUKERFI



Fyrirmynd um hraðvagnakerfi / BRT (bus rapid transit)

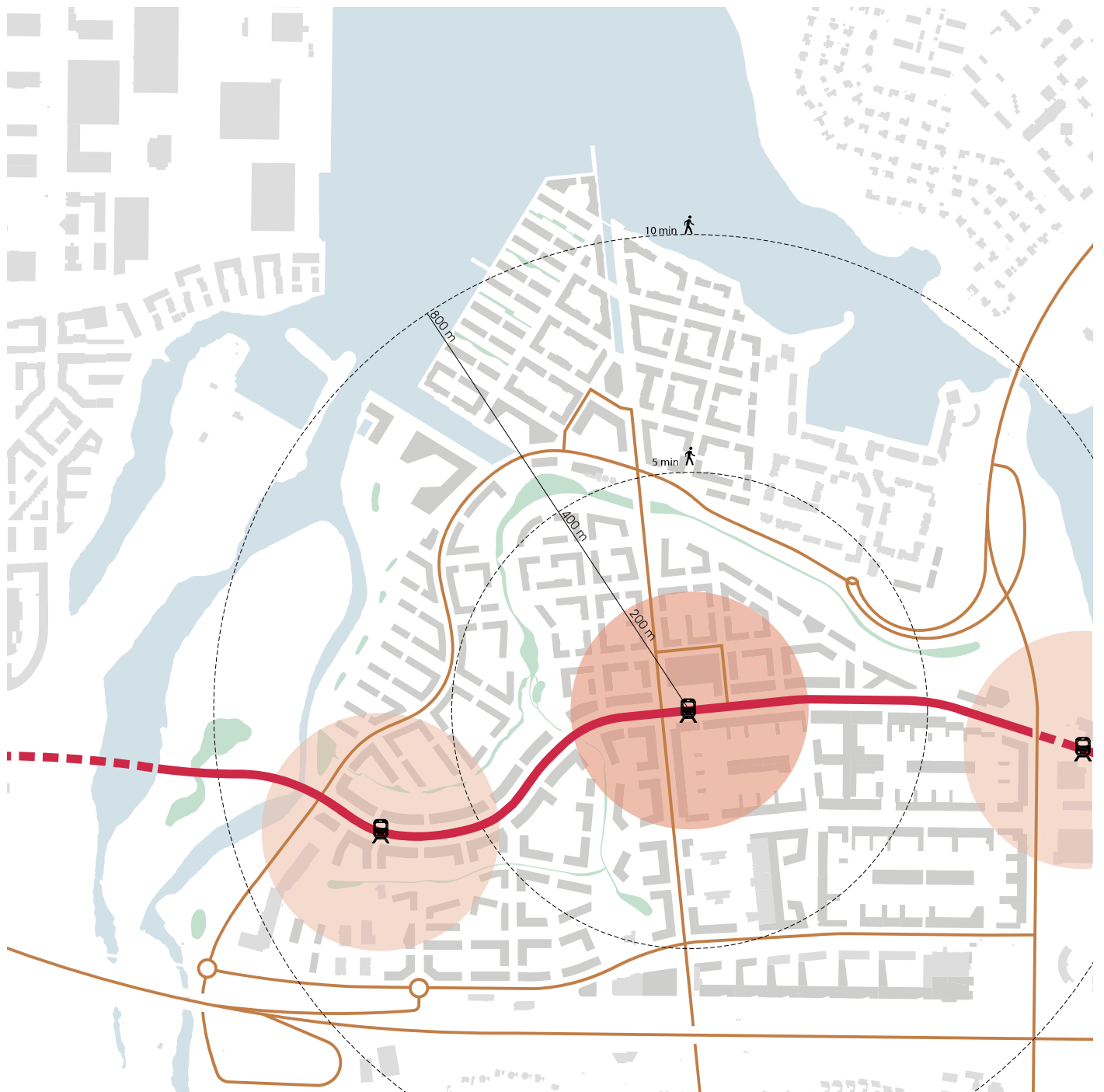


Fyrirmynd um léttlestarakerfi



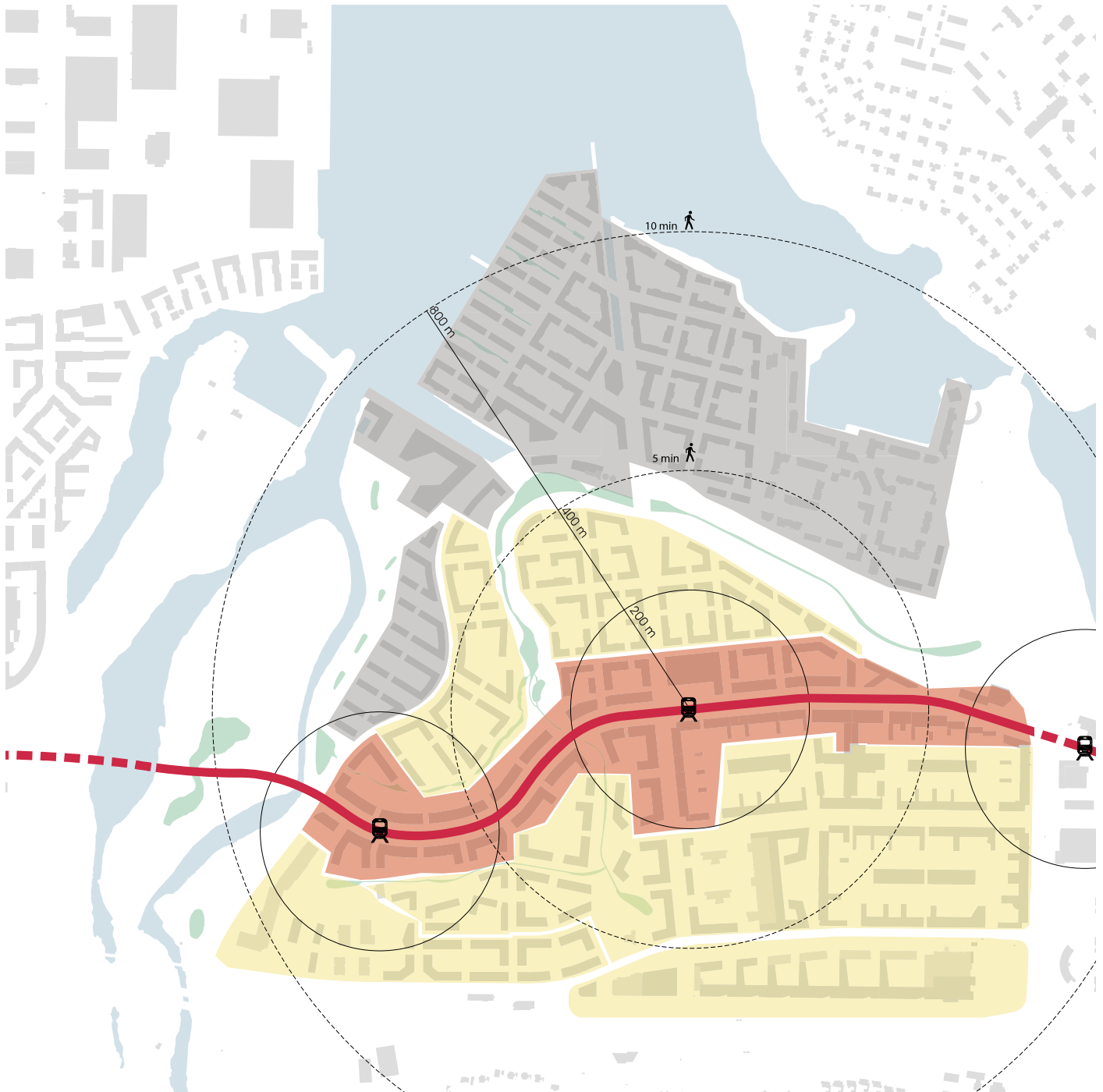
Fyrirmyndir

## ALMENNINGSSAMGÖNGUR



- samgöngu- og þróunars (borgarlína)
- mögulegar strætóleiðir
- biðstöð við Krossmýratorg
- mögulegar biðstöðvar

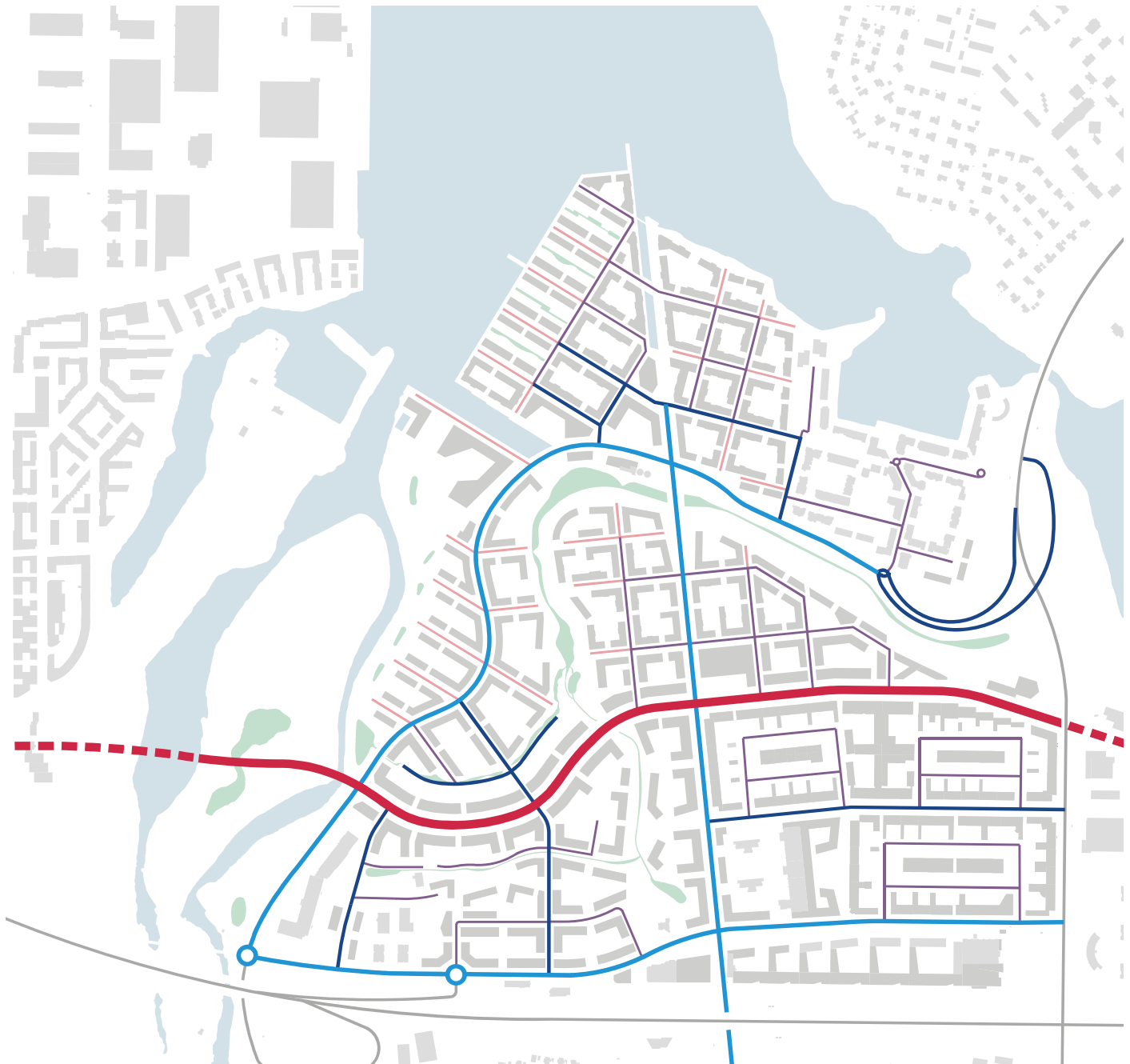
## ÞÉTTLEIKI OG ÁHERSLUR EFTIR SVÆÐUM



Áhersla á gæða almenningssamgöngur, Borgarlínu og hefðbundna strætisvagna, í skipulaginu leiðir til og krefst hófstílls fjölda bílastæða. Þétt net hjóla- og gönguleiða dregur úr bílastæðapörf en eykur þörf á hjólastæðum. Almennt er gert ráð fyrir að í hverfinu verði 20-50% færri bílastæði en í hefðbundnu hverfi. Að jafnaði verði 1 bílastæði fyrir hverja íbúð en fjöldi bílastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði verði takmarkaður auk þess sem gerð verði krafa um virka samgöngustefnu fyrirtækja yfir ákveðinni stærð. Takmarkanir á bílastæðafjölda og kröfur um hjólastæðafjölda verði meiri eftir því sem nær dregur samgöngu- og þróunarás.

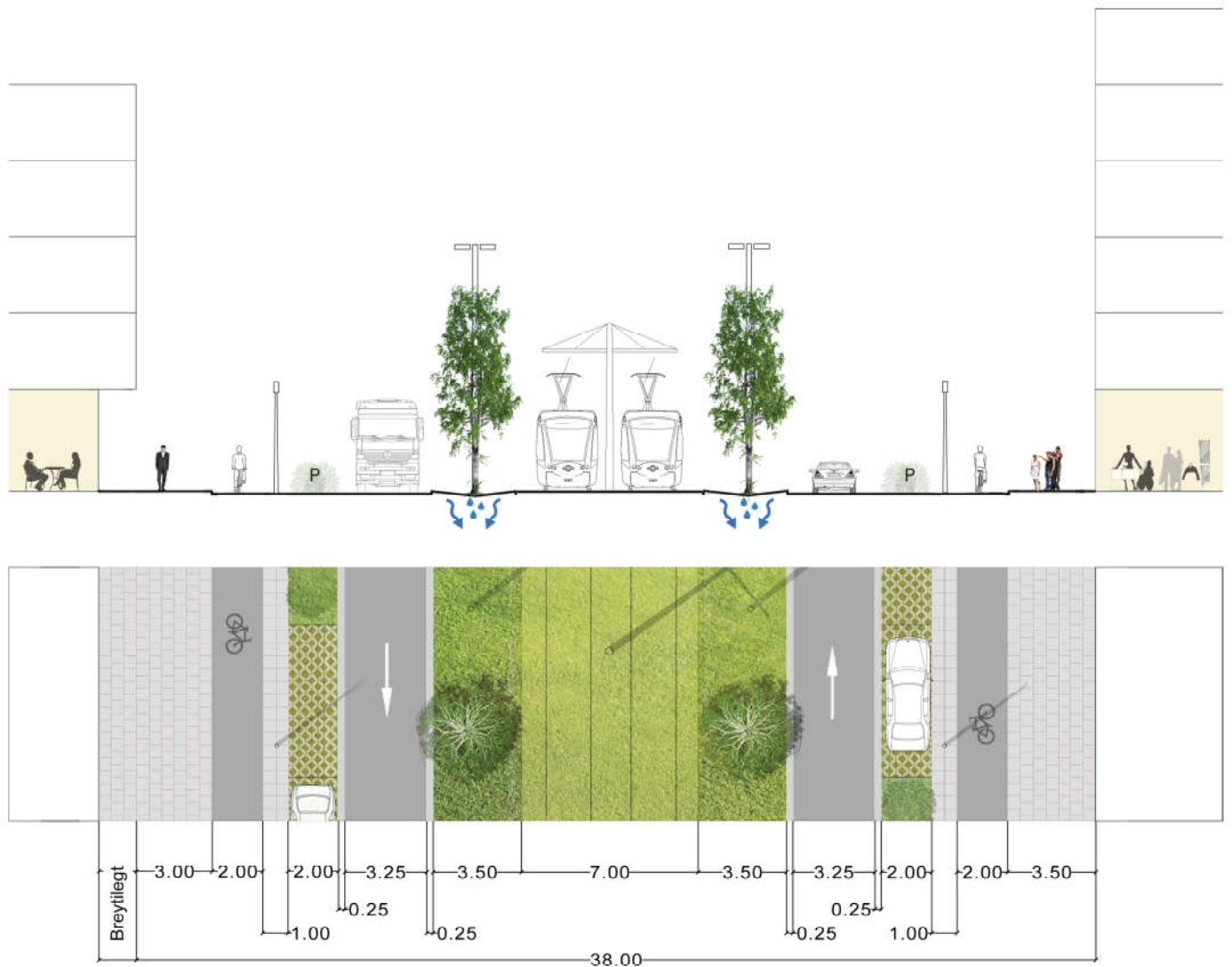
- mikill þéttleiki
- meðal þéttleiki
- minni þéttleiki

## GATNAGERÐIR OG GATNAMYNSTUR



- samgöngu- og þróunars (borgarlína)
- breiðstræti
- borgargata
- húsagata 30km
- húsagata 15km
- ytra gatnanet

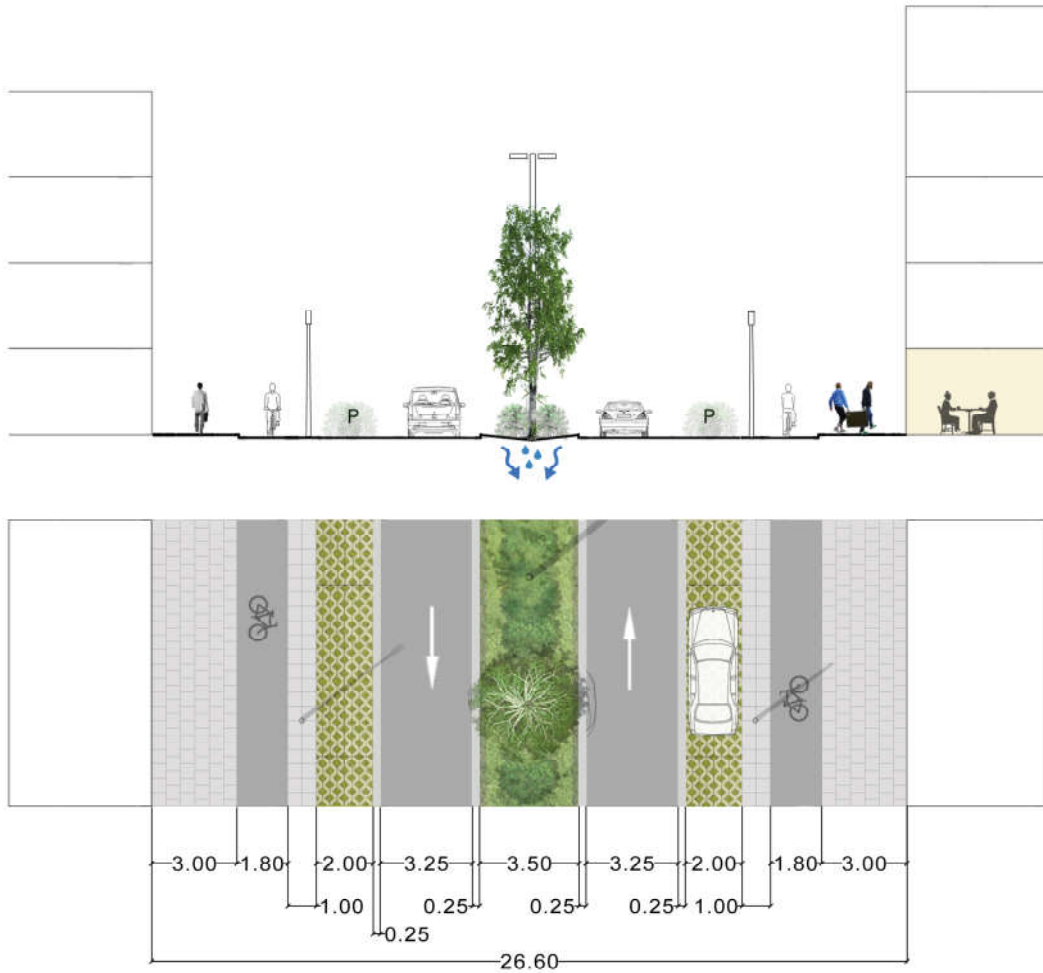
## SAMGÖNGU- OG ÞRÓUNARÁS



### Samgöngu- og þróunars - borgarlína.

Hágæða almenningssamgöngur eru í miðju götunnar með gróður beggja vegna sem getur nýst til meðhöndlunar á ofanvatni. Tvær akreinar í gagnstæðar áttir. Almenn bílastæði beggja vegna götu með gróðurbelti á markvissu millibili á milli stæða. Aðgreindir hjólastígar með einstefnu eru einnig sitt hvoru megin götunnar. Götulýsing og hjólastæði eru við gangstéttir.

## BREIÐSTRÆTI



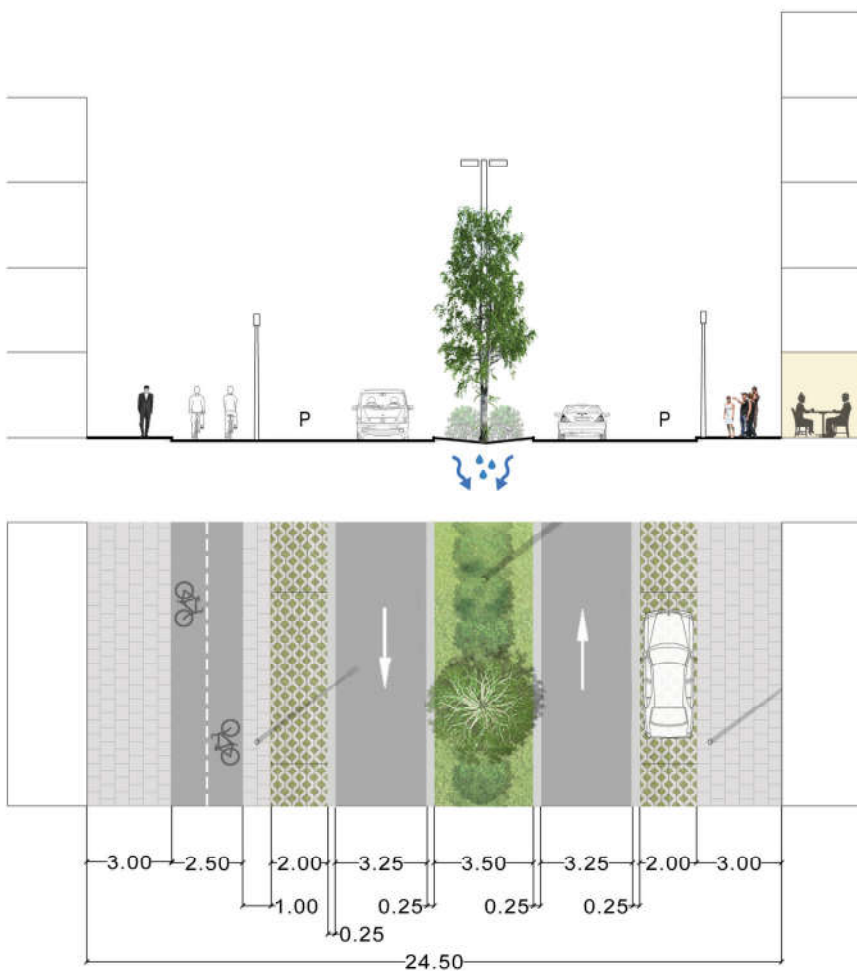
Myndin sýnir dæmigert breiðstræti með hjólastíg beggja vegna götu. Tvær akreinar í gagnstæðar áttir með gróðurbelti fyrir miðju götunnar sem getur nýst til meðhöndlunar ofanvatns. Almenn bílastæði beggja vegna götu með gróðurbelti á markvissu millibili á milli stæða.



Fyrirmynd



## BREIÐSTRÆTI

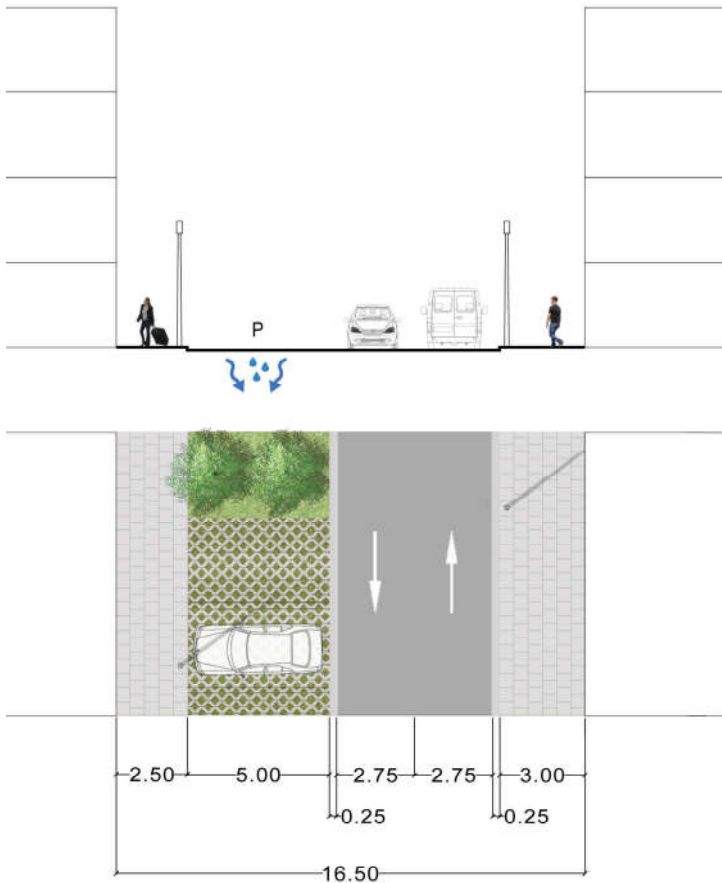


Myndin sýnir dæmigert breiðstraeti með hjólastíg í báðar áttir öðru megin við götu. Tvær akreinar í gagnstæðar áttir með gróðurbelti fyrir miðju götunnar getur nýst til meðhöndlunar ofanvatns. Almenn bílastæði beggja vegna götu með gróðurbelti á markvissu millibíli á milli stæða.



Fyrirmynd

## HÚSAGATA 30KM

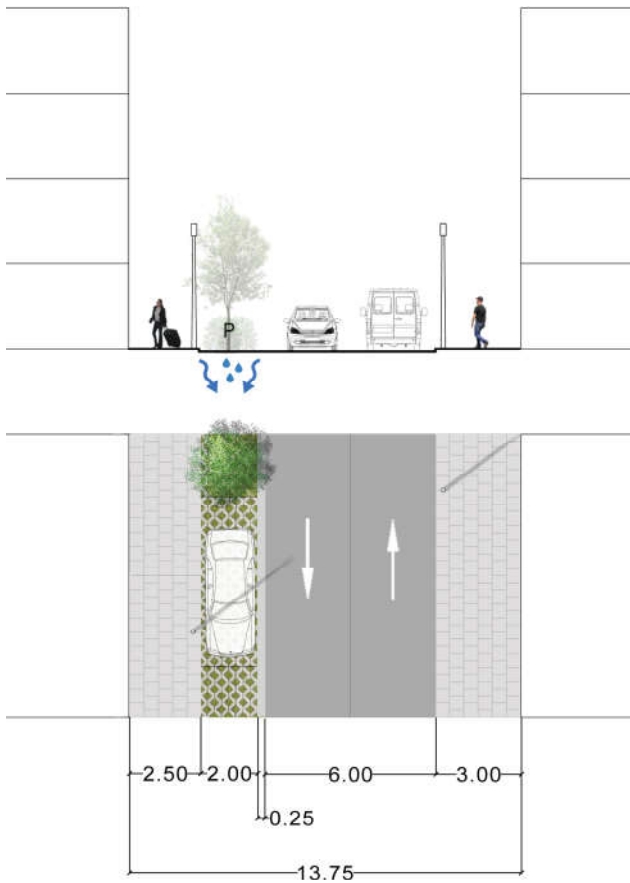


Myndin sýnir dæmigerða húsagötu með 30km hámarkshraða. Tvær akreinar í gagnstæðar áttir, með þverbílastæði í annari hlið götunnar. Gróðurbelti er með markvissu millibili á milli bílastæða sem getur nýst til meðhöndlunar ofanvatns. Breiðari göngustígur öðru megin götu sem býður upp á möguleika á t.d. gróðri.



Fyrirmynd

## HÚSAGATA 30KM

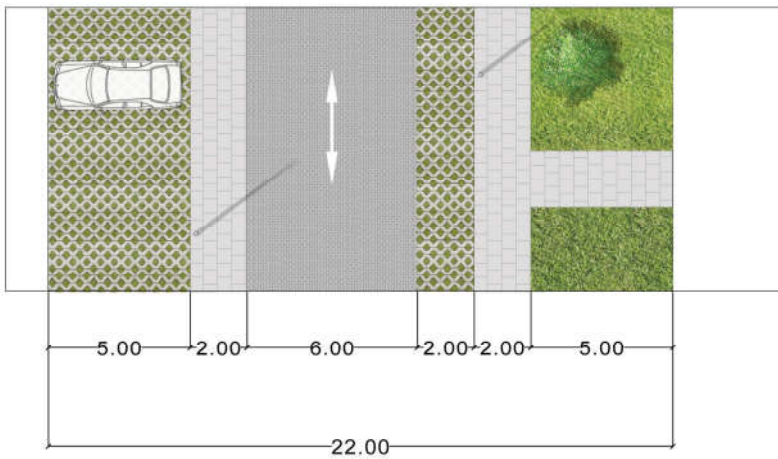
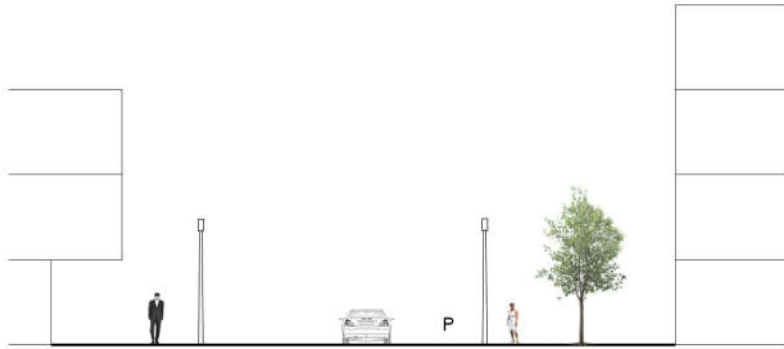


Myndin sýnir dæmigerða húsagötu með 30km hámarkshraða. Tvær akreinar í gagnstæðar áttir, með almenn bílastæði í annari hlið götunnar. Gróðurbelti er með markvissu millibili á milli bílastæða sem getur nýst til meðhöndlunar ofanvatns. Breiðari göngustígur öðru megin götu sem býður upp á möguleika á t.d. gróðri.



Fyrirmynd

## HÚSAGATA 15KM

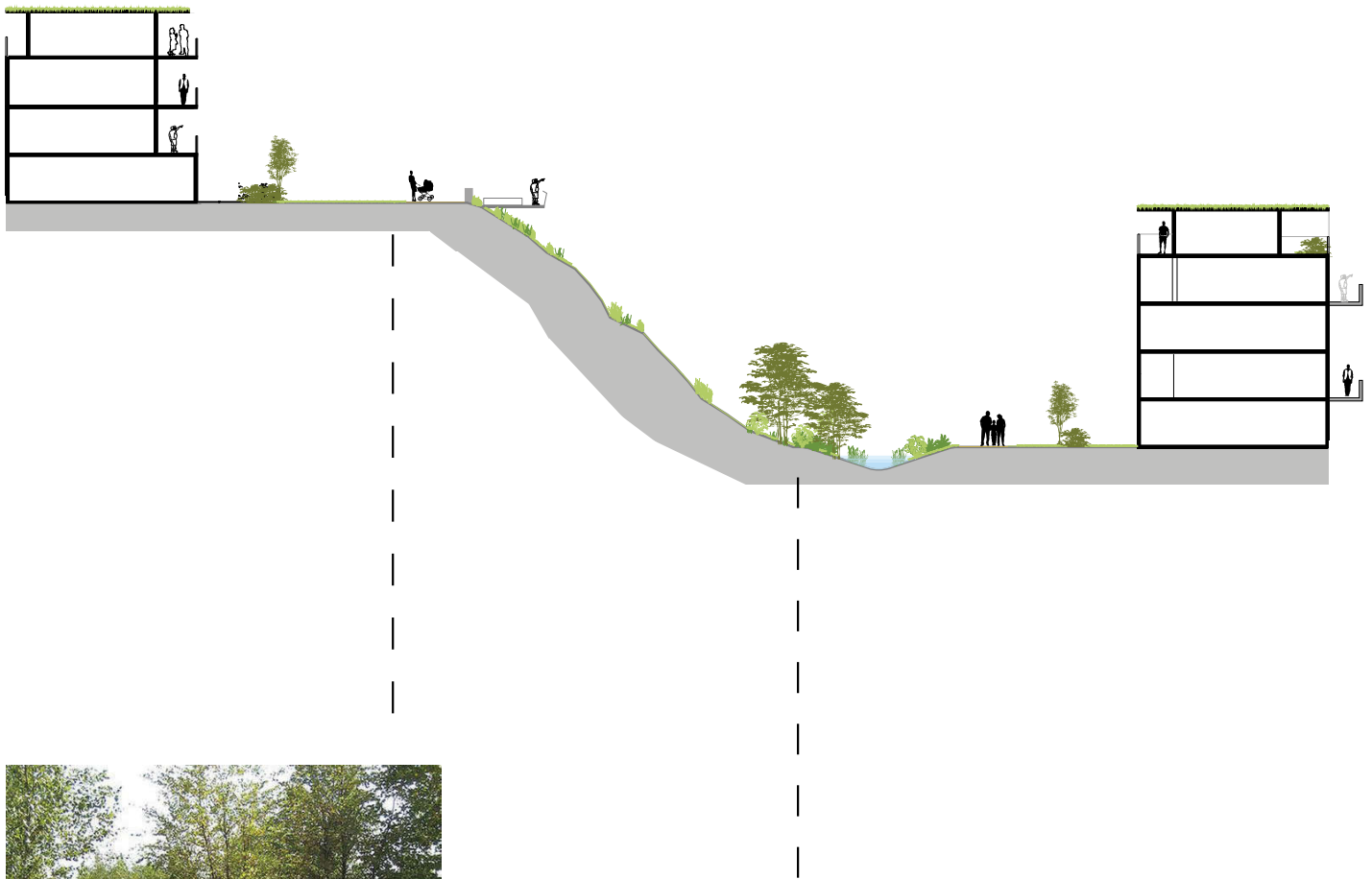


Myndin sýnir dæmigerða húsagötu með 15km hámarkshraða. Breiðir göngustígar beggja megin götu bjóða uppá ýmsa möguleika fyrir tré og gróður/ker, hjólagrindur og sólrika íverustaði.



Fyrirmynd

# ÁRTÚNSHÖFÐI

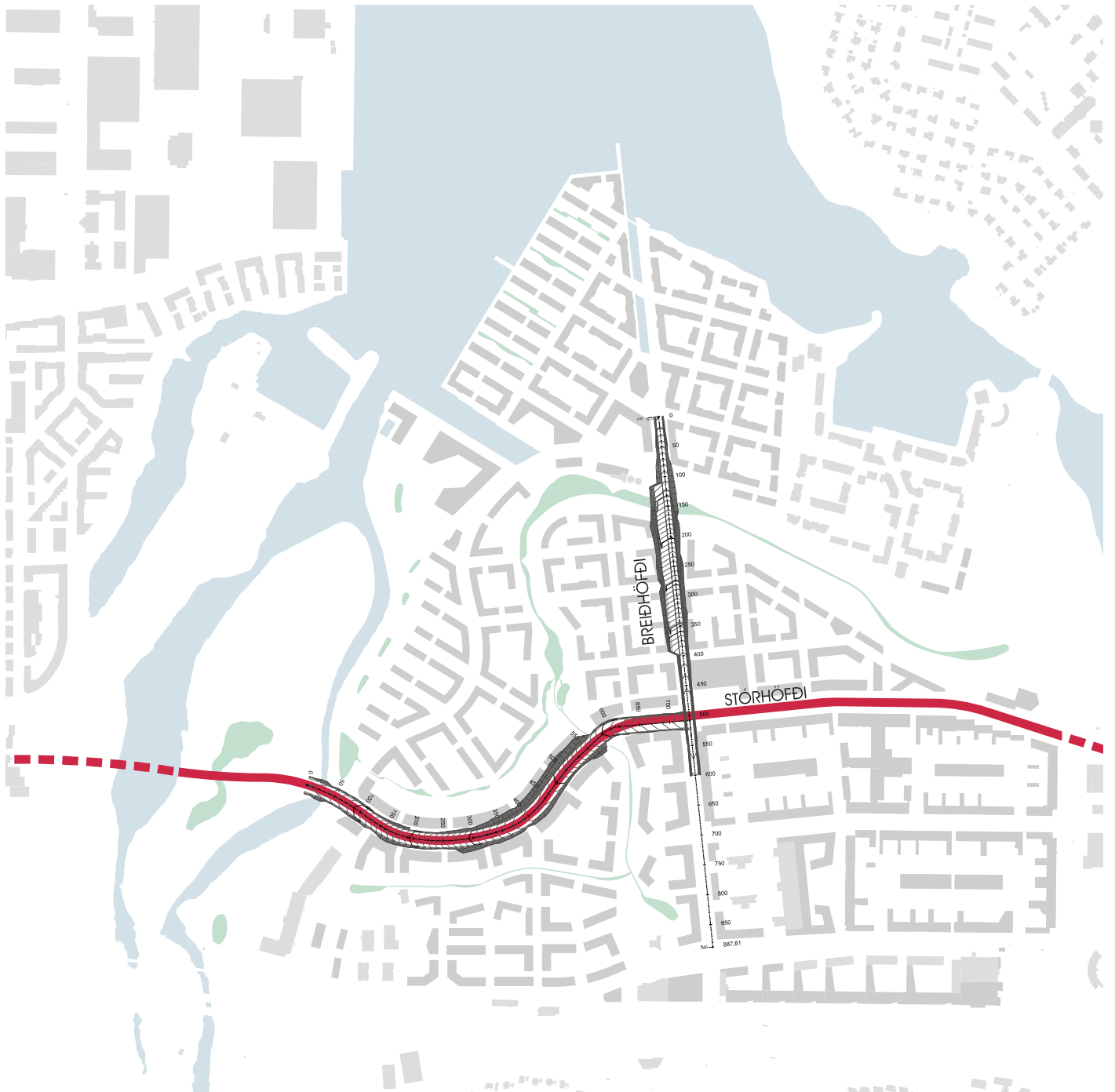


Fyrirmynd

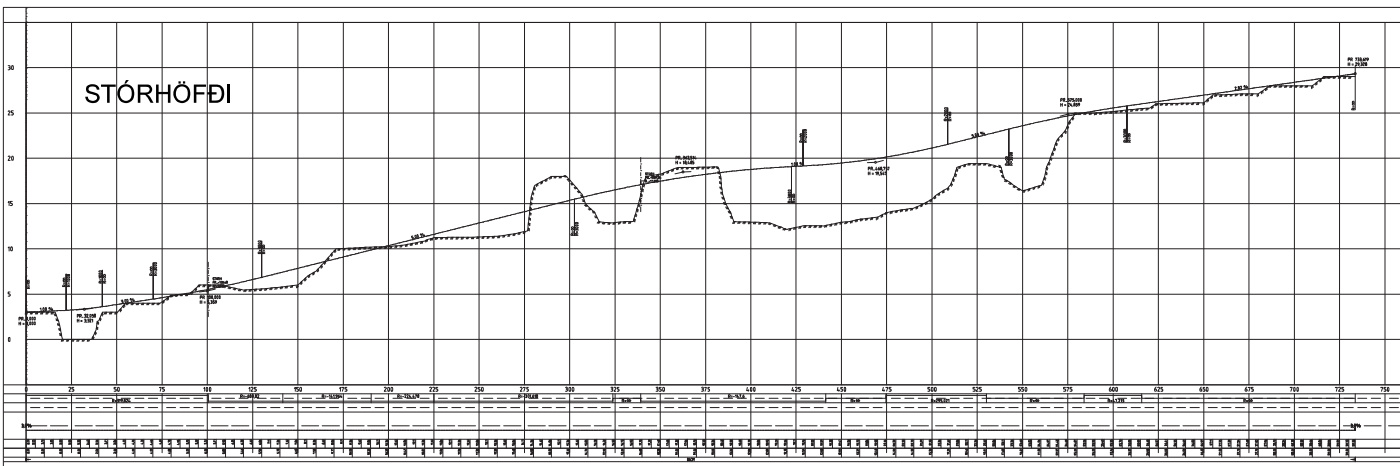
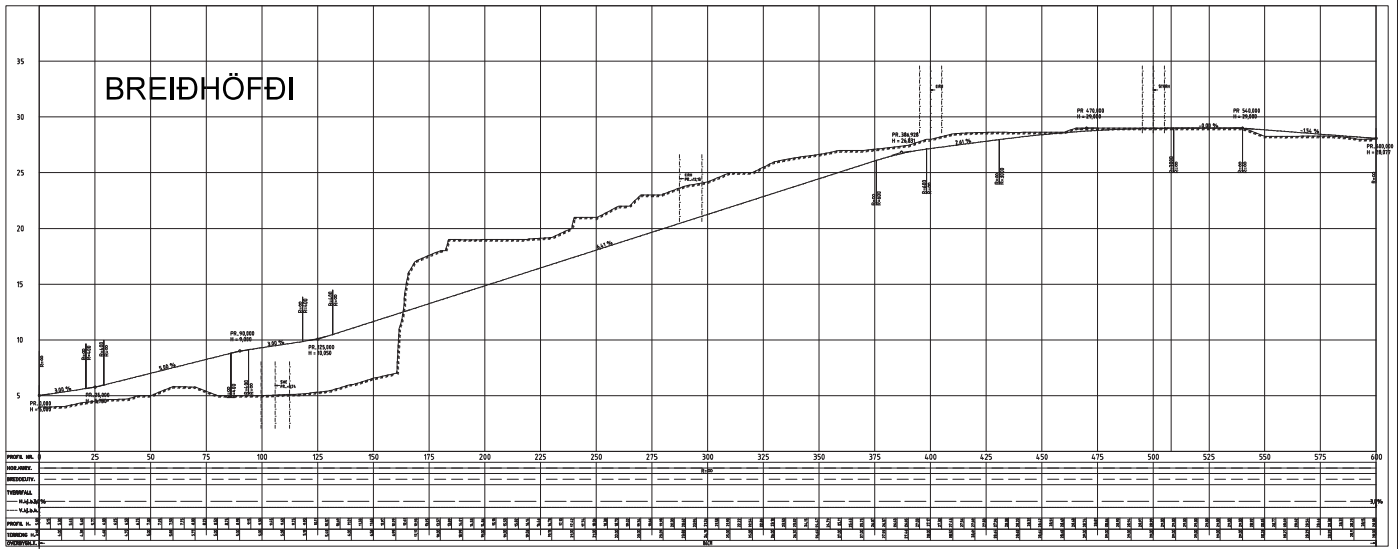


Fyrirmynd

## HÆÐARLEGA STÓRHÖFÐA OG BREIÐHÖFÐA



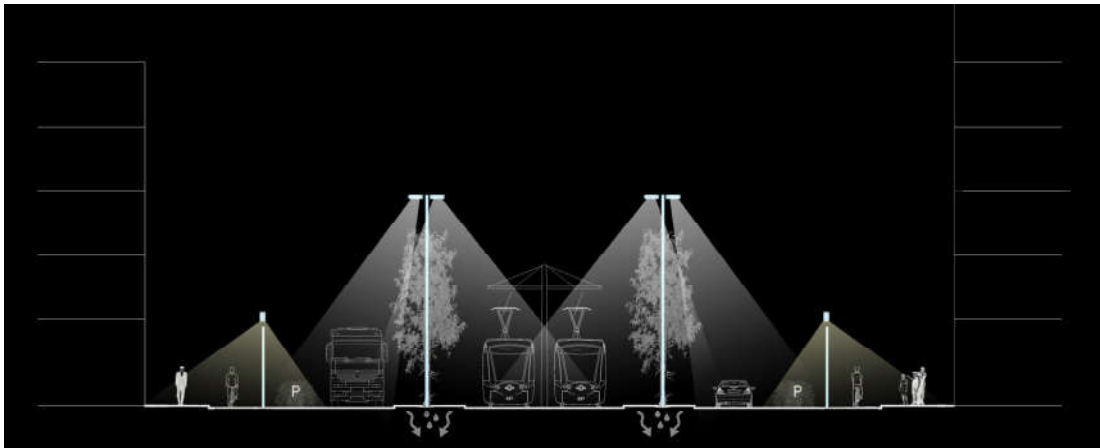
# GÖTUSNEIÐINGAR



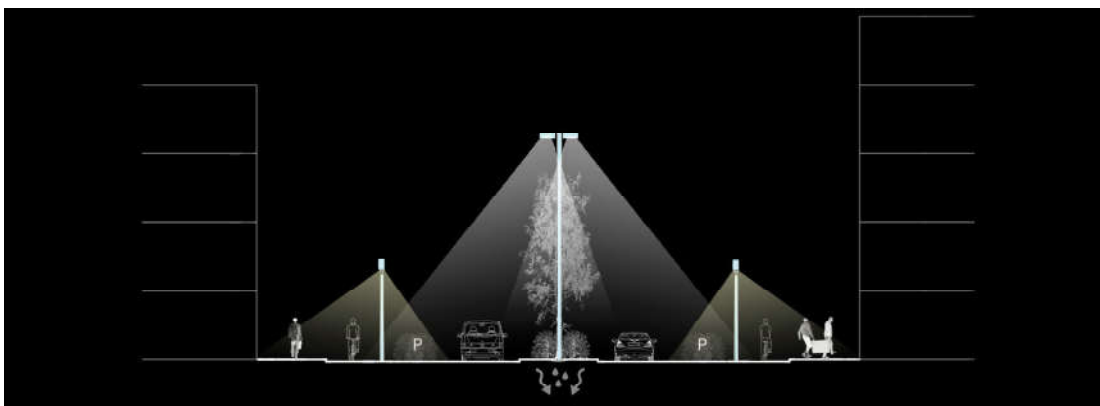
## GÖTULÝSING Í BORGARRÝMUM







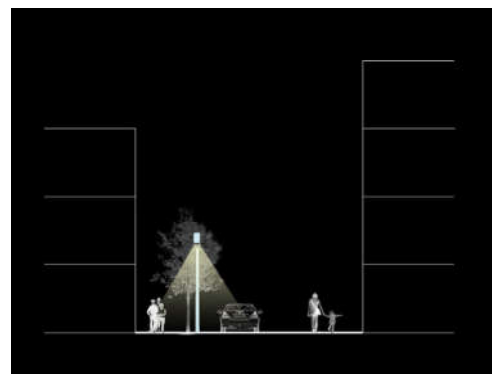
Samgöngu- og þróunarás



Breiðstræti

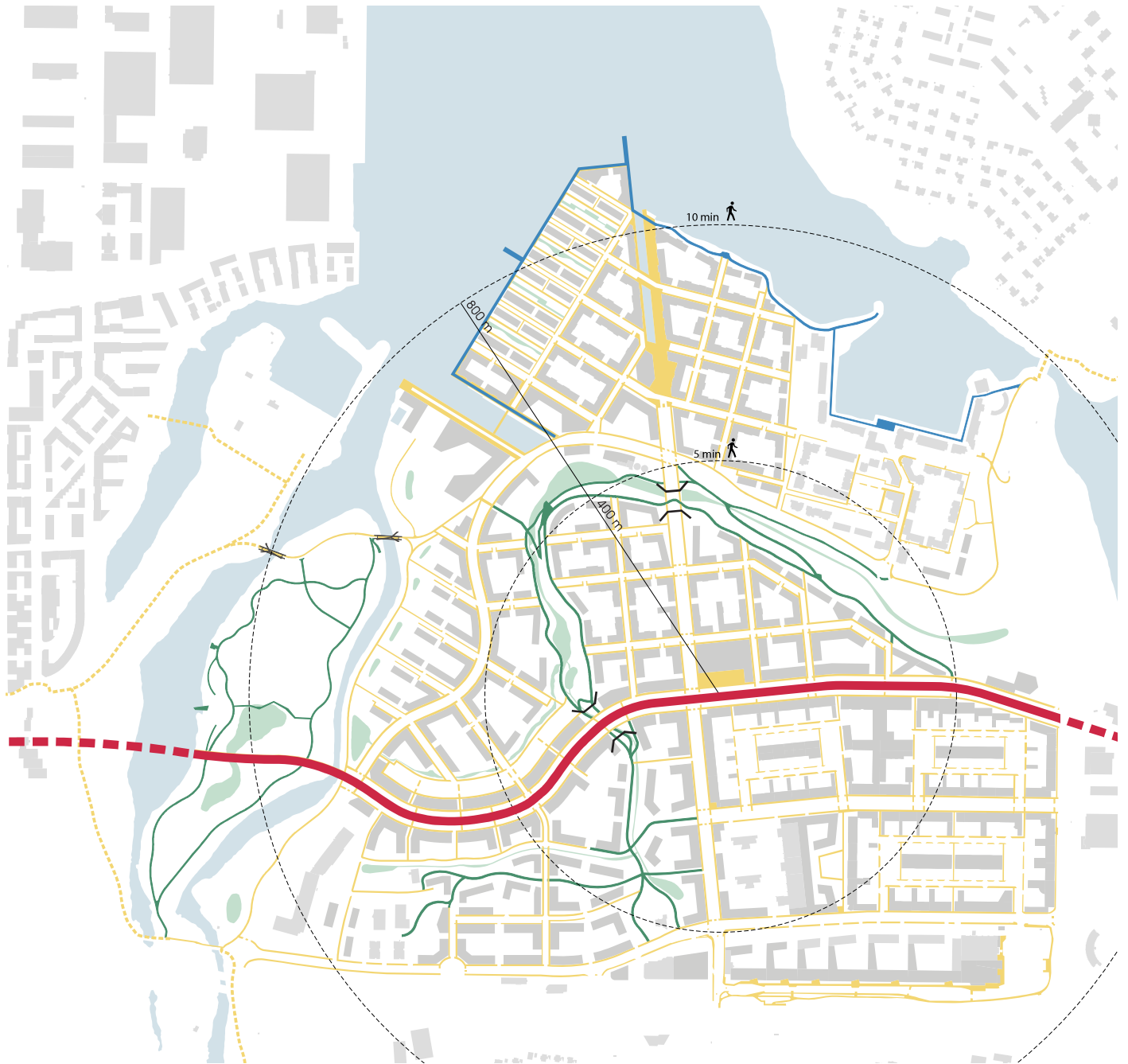







Húsagata 30km



Húsagata 15km

## HELSTU GÖNGULEIÐIR



-  göngustígar
-  náttúruleið
-  sjávarleið
-  göngubrú/undirgöng
-  núverandi göngubrýr

FYRIRMYND AÐ GÖNGULEIÐUM

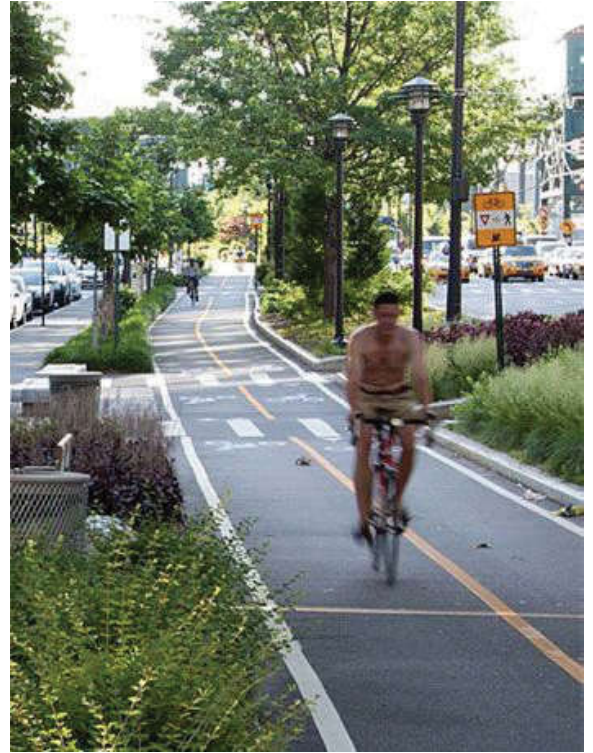


## HELSTU HJÓLALÉIÐIR



 helstu hjálaleiðir

FYRIRMYND AÐ HJÓLALEIÐUM



## SKIPULAG MEÐ TILLITI TIL STAÐBUNDINS LOFTLAGS, SÓLAR OG VINDA

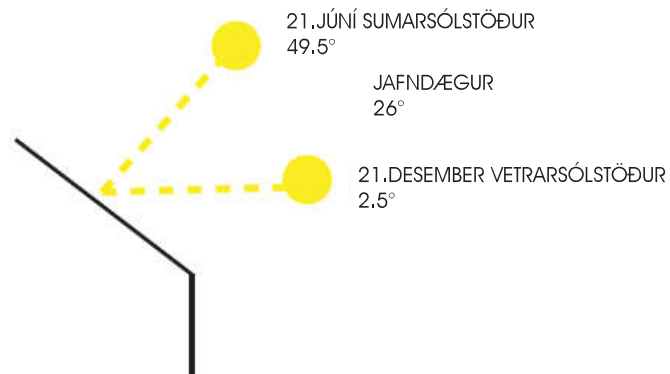


- húsaгарðar og opin svæði opnast í suður og vesturátt til að skapa sólríka staði
- megin sjónás
- ⋯ húsakroppar skýla frá helstu vindátt

## SKAPA STAÐBUNDIÐ LOFTSLAG Í BORGARRÝMINU

### SÓLRÍKIR STAÐIR

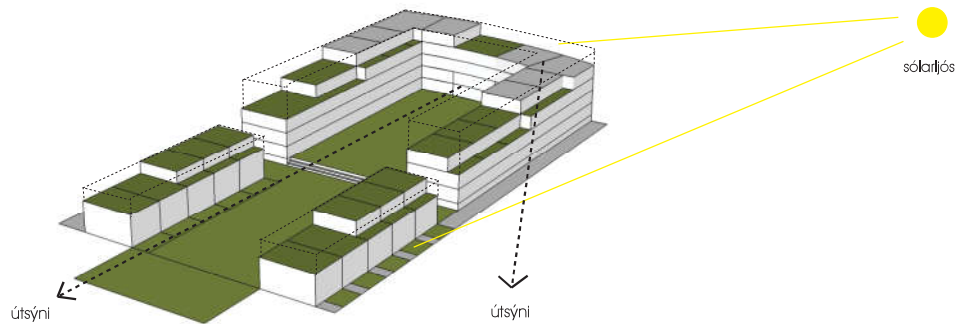
miðgarðar húsa opnast í átt  
að suðri eða vestri



Heimild: Magnús Jónsson og Sigurður Harðarson, 2014.

### SKJÓLGÓÐ SVÆÐI

byggingum er snúið svo að  
þær skýli fyrir vindum úr suðaustri  
og norðlægum áttum.



### HÆÐIR HÚSA VS. GÖTURÝMI

Æskileg viðmið þegar kemur að því  
að meta breidd gatna í hlutfalli við  
hæð bygginga.

Mynd úr aðalskipulagi Reykjavíkur



Hér sjást æskileg viðmið þegar kemur að því að meta  
breidd gatna í hlutfalli við hæð byggðar ( Aðalskipulag  
Reykjavíkur 2010 - 2030, 2013, bls. 85).

## SKUGGAVARP



jafndægur, kl.12:00





21. júní, kl. 12:00

## OFANVATNSLAUSNIR



- rásir og votlendi
- möguleg svæði fyrir ofanvatn
- vatnsrennsli í götum
- vatnsrennsli

### OFANVATNSLAUSNIR - FYRIRMYNDIR

Fjölbreyttar lausnir á mismunandi stöðum.

Dæmi um ofanvatnslausnir eru sýnd í göturými og miðgöðum t.d. svelgir og settjarnir.

Ofanvatnslausnir setja sterkan svip á umhverfið og eru hluti af sérkennum hverfisins.



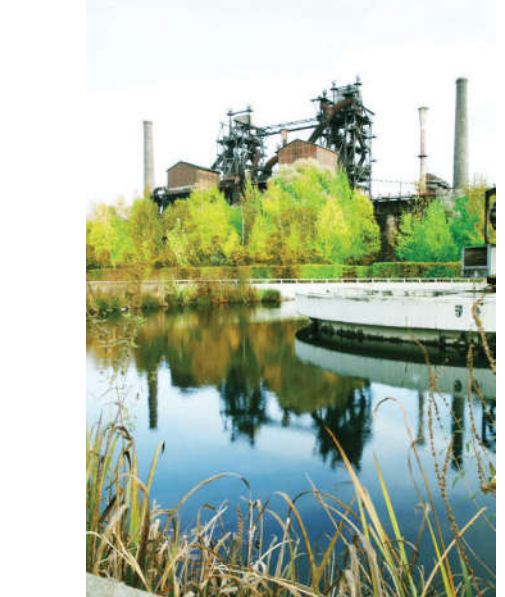
Ofanvatn verður meðhöndlað með fjölbreyttum hætti í keðju ofanvatnslausna, bæði innan göturýma, í grænum ofanvatnslausum, og með settjörnum og votlendisgróðri í almenningsrymum sem dregur úr styrk mengandi efna og næringarefna áður en ofanvatni er hleypt í útrásir út í viðtaka.



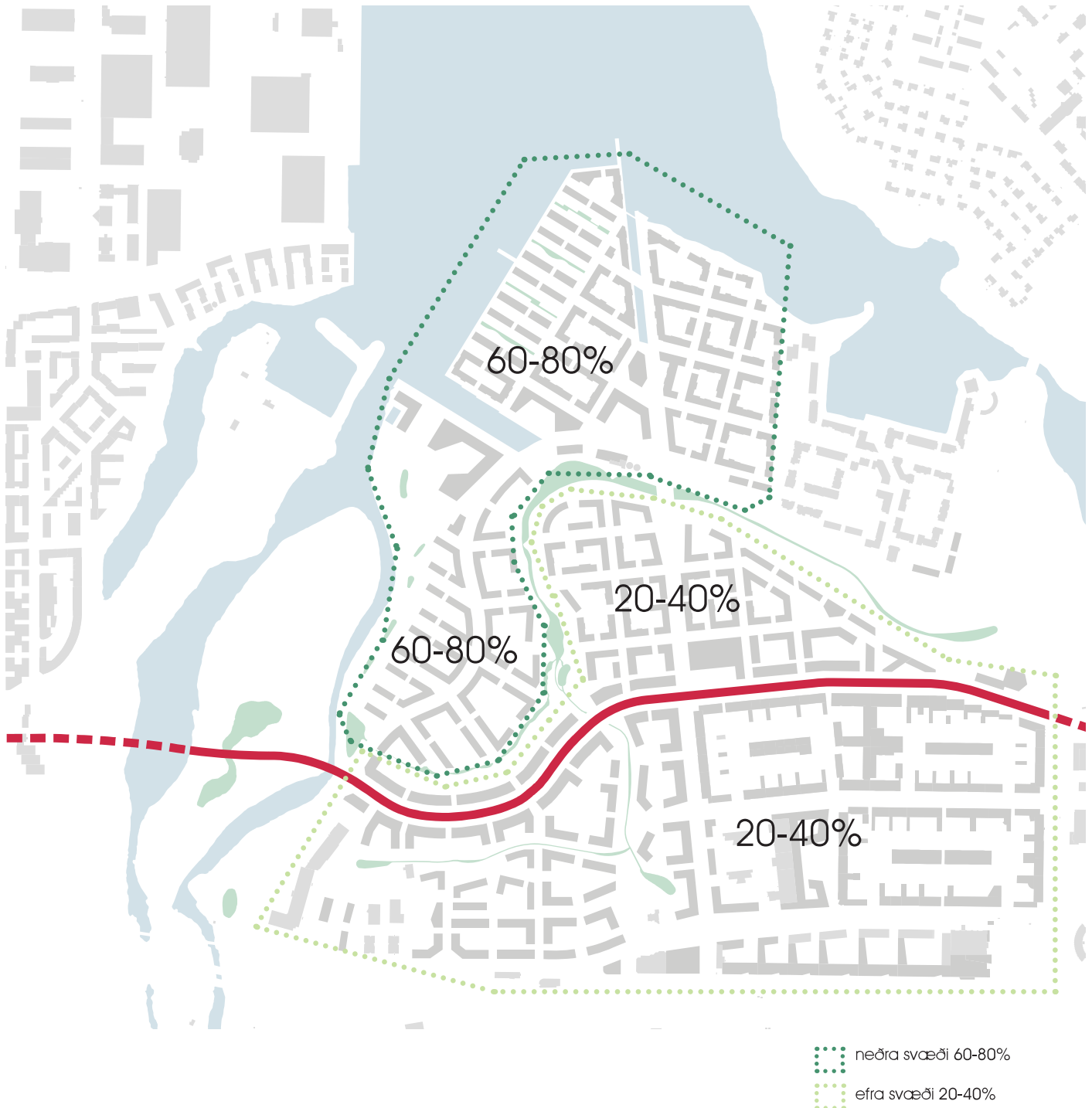
Huga þarf að núverandi ofanvatnskerfi og sjá til þess að uppbygging nýrra ofanvatnslausna sé framarlega í áfangaskiptingu framkvæmda og taki við og hreinsi ofanvatn frá núverandi byggð.



Hafa skal skýrsluna "Frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns fyrir Elliðaárvog og Ártúnshöfða" til hliðsjónar við frekari útfærslur á ofanvatnslausnum á svæðinu.



## GRÆN ÞÖK OG ÞAKGARÐAR



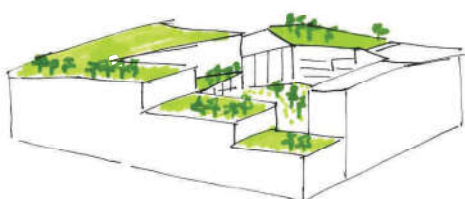
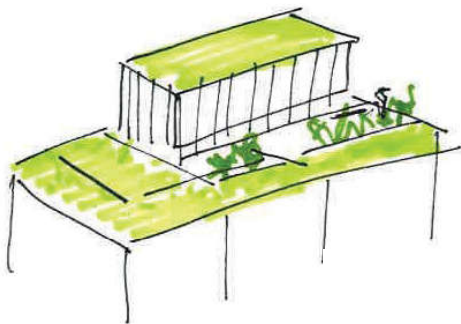
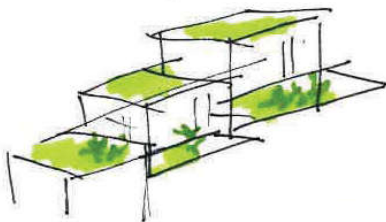
## GRÆN ÞÖK OG ÞAKGARÐAR - FYRIRMYNDIR

Sérstök áhersla er lögð á græn þök á neðri svæðum. 60-80% af flötum þökum á neðra svæði skulu vera græn þök.

Á efra svæðinu á Ártúnshöfða skulu um 20-40% húsa vera með grænum þökum.

Grænu þökin eru mikilvægur hlekkur í blágrænum lausnum í hverfinu. Þær hægja á niðursigi vatns og auka fjölbreytileika lífríkis.

Sunnan við þróunarásinn er hlutfall grænna þaka einnig 20-40% fyrir nýbyggingar.



## ALMENNINGSRÝMI



## UMHVERFISGÆÐI ALMENNINGSRÝMA

### GEIRSNEF



### ELLÍDAHÖFN



### BRYGGJUTORG



### ÁRTÚNSHÖFÐI / HAMRAGARÐUR



### KROSSMÝRARTORG



### HÖFÐAGARÐUR



### STRANDLÍNA Á LANDFYLLINGU



Fyrirmyndir

## FJÖLBREYTILEIKI ALMENNINGSRÝMA



Almennings-  
gardar



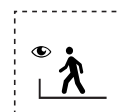
Náttúrugarðar



Leiksvæði/  
skótalóð



Íþróttasvæði



Útsýnis- og  
áningarstaðir



Samkomusvæði/  
torg



## ÁFANGASTAÐIR / SAMKOMUSTAÐIR

GARÐUR Á NÚVERANDI LÓÐ  
BM-VALLÁ (FORNILUNDUR)



GEIRSNEF



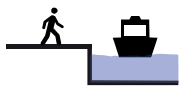
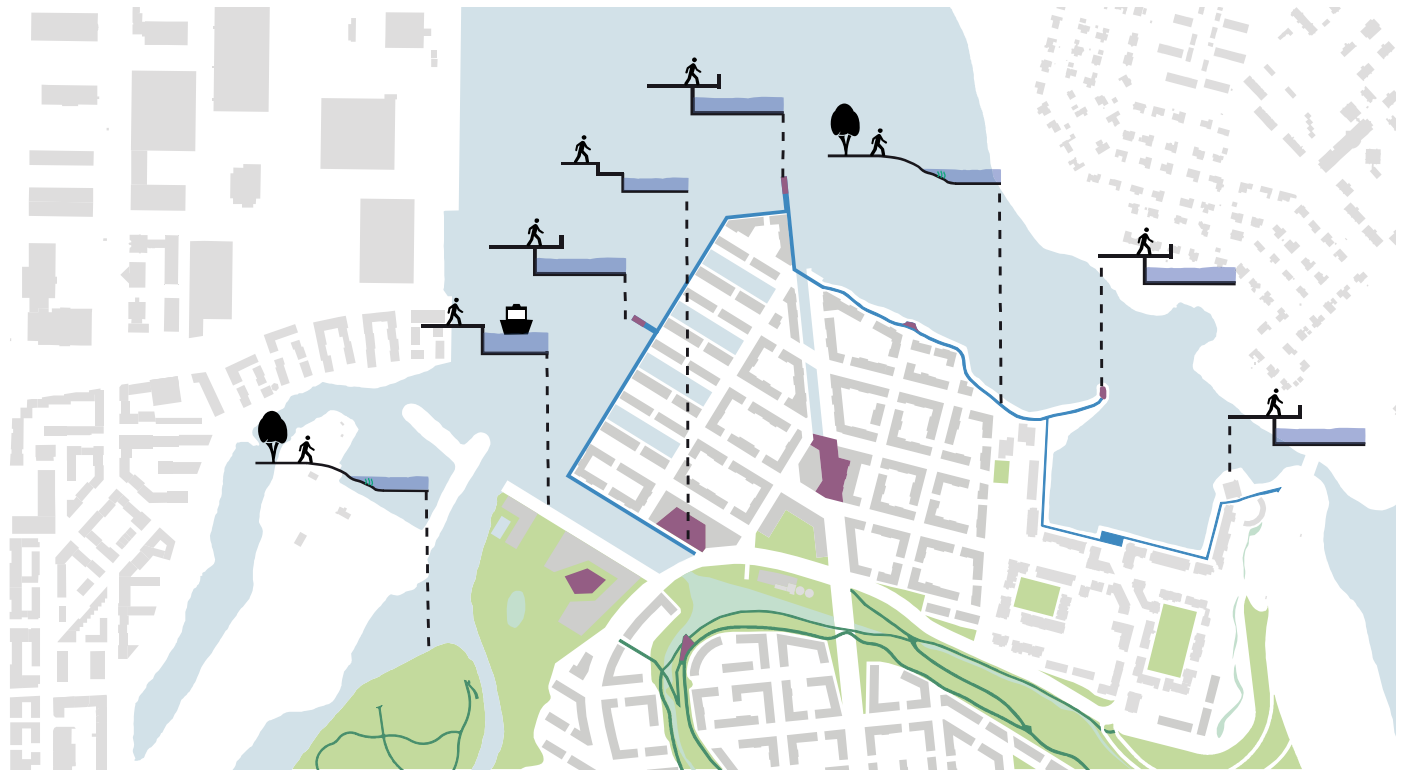
GEIRSNEF VOTLENDI



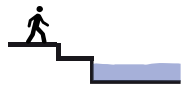
NÁTTÚRULEG STRANDLÍNA



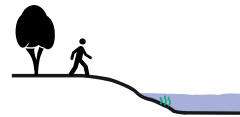
## STRANDLÍNA Á LANDFYLLINGU



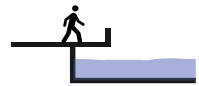
Hefðbundinn sjávarkantur



Mótaður sjávarkantur

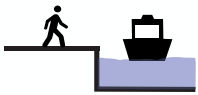


Náttúrulegur sjávarkantur



Útsýnis og áningastaðir

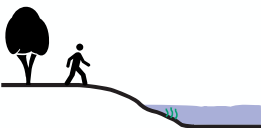
## FJÖLBREYTTAR ÚTFÆRSLUR Á LANDFYLLINGU



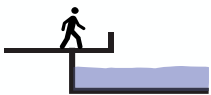
Héðbundinn sjávarkantur



Mótaður sjávarkantur



Nóttúrulegur sjávarkantur



Útsýnis og áningastaðir

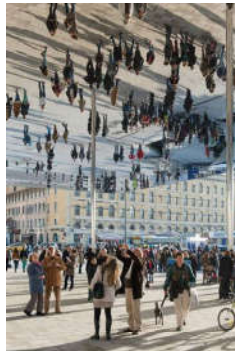


Fyrirmyndir

## KENNILEITI



FYRIRMYNDIR AÐ KENNILEITUM



## VIRKAR FRAMHLIÐAR OG ÞUNGAMIÐJUR



FYRIRMYNDIR AÐ VIRKUM FRAMHLIÐUM



## SKÓLAR OG LEIKSKÓLAR VEGALENGDIR



-  samþættur grunn og leikskóli - 400m rafiús
-  safnskóli - 400m rafiús
-  mögulegar stofnanir/blönduð byggð - 400m rafiús






**FYRIRMYNDIR UM LEIKSKÓLA OG  
SKÓLALÓÐUM:**

Jafnframt geta leikskólar verið á  
jarðhæðum bygginga.



## MIDLÆGAR HJÓLAGEYMSLUR OG HJÓLASTÆÐI

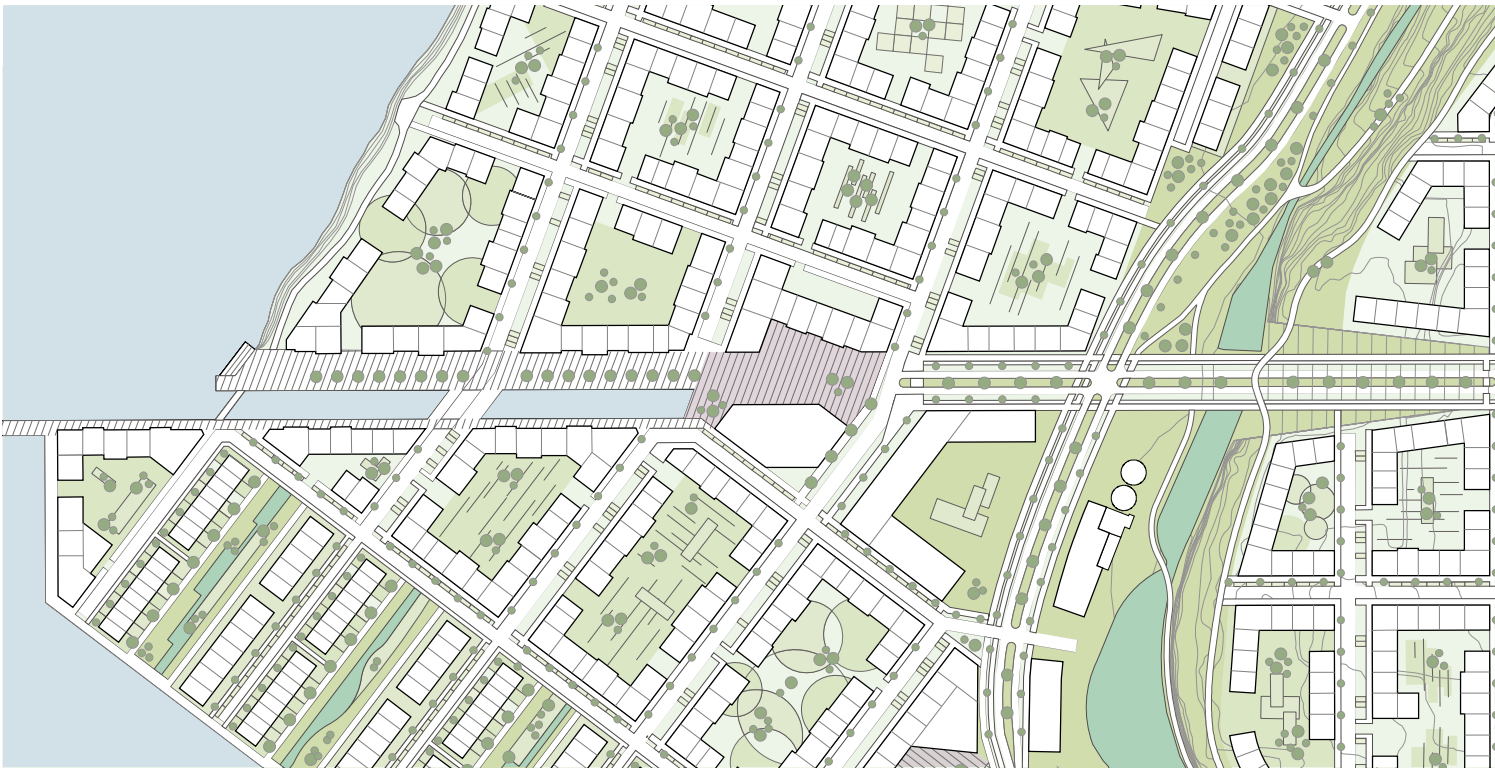


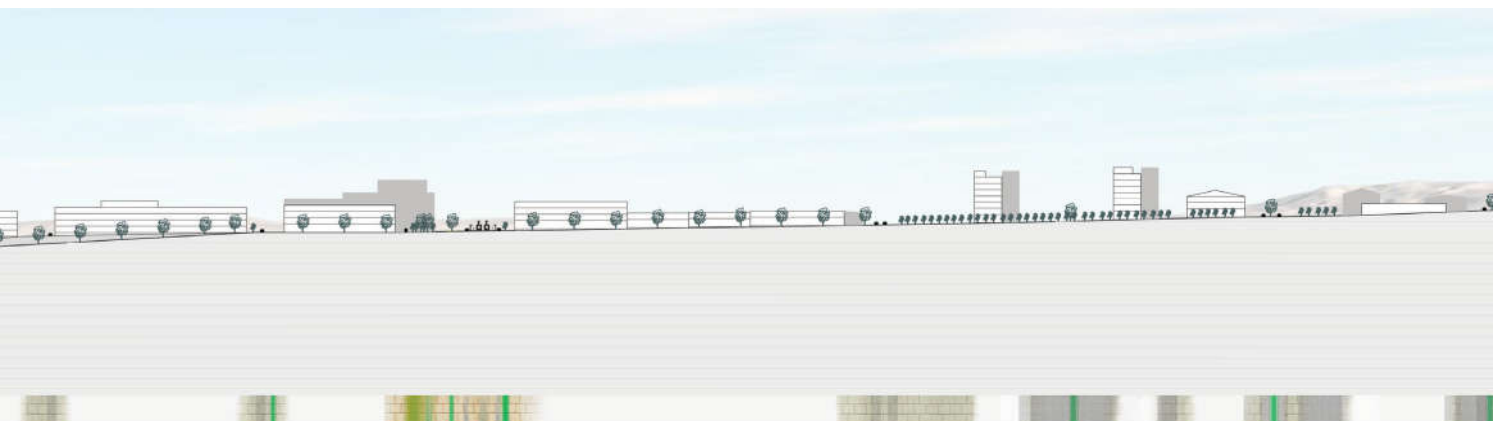
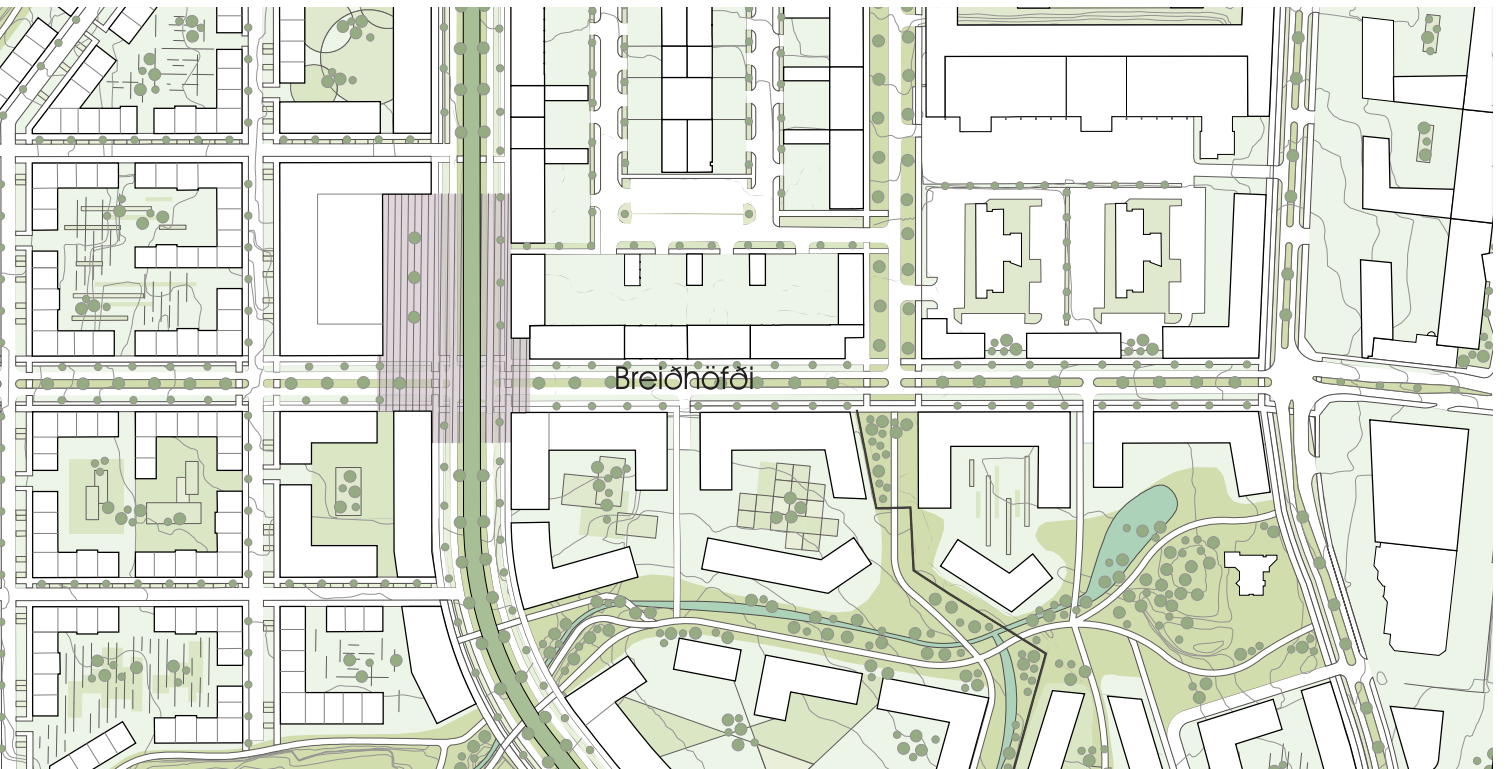
-   hjólageymsla við meginblástöð almenningssamgangna
-   hjólastæði

FYRIRMYNDIR AÐ HJÓLAGEYMSLUM OG  
HJÓLASTÆÐUM



## LANGSNIÐ Í GEGNUM BREIÐHÖFÐA





## ÞÉTTLEIKI Á LANDSSVÆÐUM



## HELSTU TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðarfjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

	Blönduð notkun/m <sup>2</sup>	Íbúðir/m <sup>2</sup>	Íbúðir/fjöldi	Íbúðir p/ha
<b>Svæði 1</b>				
Hámarks tölur	101.850	189.150	1.455	73
Lágmarks tölur	92.150	171.150	1.317	66
<b>Svæði 2</b>				
Hámarks tölur	21.400	130.200	1.002	61
Lágmarks tölur	19.350	117.800	906	55
<b>Svæði 3</b>				
Hámarks tölur	0	117.600	905	96
Lágmarks tölur	0	106.400	818	87
<b>Svæði 4</b>				
Hámarks tölur	5.450	107.550	827	78
Lágmarks tölur	4.950	97.300	748	70
<b>Svæði 5</b>				
Hámarks tölur	0	118.500	912	97
Lágmarks tölur	0	107.250	825	88
<b>Svæði 6</b>				
Hámarks tölur	69.400	69.400	534	28
Lágmarks tölur	62.800	62.800	483	25
<b>Svæði 7</b>				
Hámarks tölur	68.650	0	0	0
Lágmarks tölur	62.100	0	0	0
<b>Svæði 8</b>				
Hámarks tölur	40.650	0	0	0
Lágmarks tölur	36.800	0	0	0
<b>Samanlagt öll svæði</b>				
Hámarks tölur	307.400	732.400	5.635	
Lágmarks tölur	278.150	662.700	5.100	

## SKILMÁLATAFLA

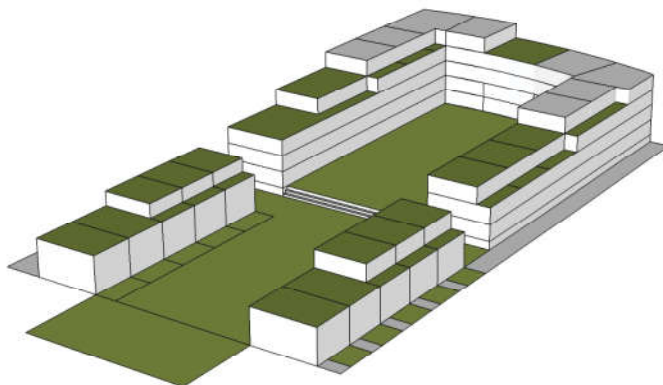
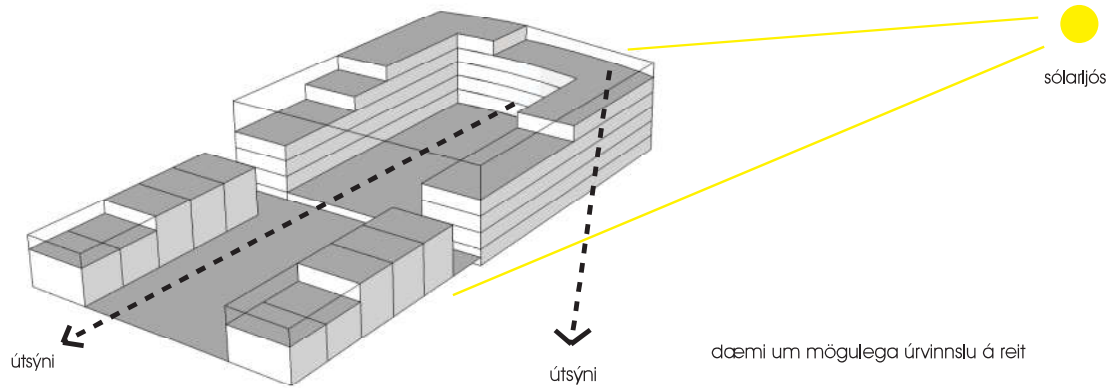


Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar: byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
<b>SVÆÐI 1</b>  Samgöngu og þróunarás (blönduð byggð)	4-7.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Salarhæð við götu amk.4m. Góð tengsl við götu. Verslun og þjónusta á jarðhæð.	Sveigjanleiki í byggingargerðum og íbúðarstærðum. Útsýni og dagsbirta. Þakgarðar. Fjölbreyttar lausnir. Mannlegur mælikvarði.
<b>SVÆÐI 2-1</b>  Fjölbreyttar íbúðar og húsagerðir við Elliðaár (fjölbýli og raðhús v.)	2-5.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Sameiginlegur miðgarður.	Leyfilegt er að 40-60% af inngarði nýtist undir bílgeymslu. Kvöð um 40-60% af lóð blandist við náttúrulegt umhverfi Elliðaáa. Náttúrulegur karakter.
<b>SVÆÐI 2-2</b>  Íbúðir með þakgörðum	3-6.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Sameiginlegur miðgarður. yfir bílastæðageymslu og bílakjallara.	Sveigjanleiki í byggingargerðum og íbúðastærðum. Útsýni og dagsbirta. Græn þök og þakgarðar. Fjölbreyttar lausnir, innskot. Mannlegur mælikvarði.



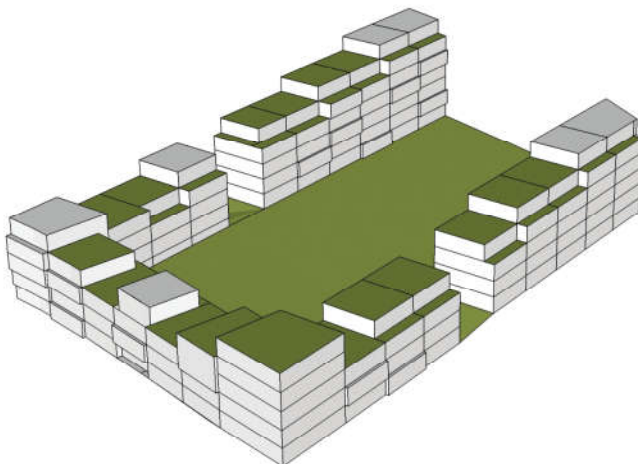
<p><b>SVÆÐI 3-1</b></p> <p>Fjölbýlishús - randbyggð</p>	<p>3-5.hæðir einstaka húshlutar allt að 18m frá götu</p>	<p>Útlínur byggingareits skilgreindar. Byggð lækkar til vesturs og suðurs. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu. Tryggja skal að gróður geti vaxið frá jörðu og upp í garðrymi.</p>	<p>Fjölbreyttar íbúðatýpur. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum. Fjölbreyttar lausnir, innskot, Mannlegur mælikvarði.</p>
<p><b>SVÆÐI 3-2</b></p> <p>Fjölbreyttar íbúðar og húsagerðir</p>	<p>3-5.hæðir einstaka húshlutar allt að 18m frá götu</p>	<p>Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Byggð lækkar til vesturs og suðurs.</p>	<p>Íbúðir við vatnsfleti. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir.</p>
<p><b>SVÆÐI 4</b></p> <p>Fjölbreyttar íbúðagerðir - randbyggð</p>	<p>3-5.hæðir einstaka húshlutar allt að 18m frá götu</p>	<p>Útlínur byggingareits skilgreindar. Byggð lækkar til suðvesturs. Sameiginlegur miðgarður er yfir bílastæðageymslu. Tryggja skal að gróður geti vaxið frá jörðu og upp í garðrymi.</p>	<p>Fjölbreyttar íbúðagerðir. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Kennileiti með hærri byggingarhluta á horni reits. Uppbrot í byggingarformum. Mannlegur mælikvarði.</p>
<p><b>SVÆÐI 5</b></p> <p>Fjölbýlishús með innbyggðum svölum</p>	<p>3-5.hæðir einstaka húshlutar allt að 18m frá götu</p>	<p>Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu.</p>	<p>Fjölbreyttar íbúðagerðir. Byggingarmassi stallast niður með landhæð. Þakgarðar mögulegir. Kvaðir um gróðurþekju og uppbyggð gróðurker í miðgörðum.</p>
<p><b>SVÆÐI 6</b></p> <p>Blönduð byggð (íbúðir í nýbyggingum og enduruppgerðu iðnaðarhúsnæði verslun,þjónusta ofl)</p>	<p>3-5.hæðir</p>	<p>Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu</p>	<p>Sveigjanleiki í byggingagerðum og íbúðarstærðum. Útsýni og dagsbirta. Þakgarðar og græn þök fyrir nýbyggingar. Fjölbreyttar lausnir bílastæða.</p>
<p><b>SVÆÐI 7</b></p> <p>Athafnasvæði</p>	<p>2-5.hæðir</p>	<p>Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Aðlögun nýbygginga að núverandi byggð, að jafnaði er reiknað með að byggja 1.hæð ofan á núv.byggingar.</p>	<p>Sveigjanleiki í byggingagerðum, aðlagað starfsemi og aðstæðum. Aukin gæði borgaryma með gróðri og aðgengi gangandi vegfarenda. Fjölbreyttar lausnir bílastæða.</p>
<p><b>SVÆÐI 8</b></p> <p>Atvinnuhúsnæði</p>	<p>3-5.hæðir einstaka húshlutar allt að 18m frá götu</p>	<p>Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í niðurröðun byggingarmassa. Salarhæð við götu 5m. Góð tengsl við götulíf.</p>	<p>Sýnilegar byggingar frá Vesturlandsbraut. Greinilegir innangangar, gott aðgengi. Fjölbreyttar lausnir bílastæða. Hljóðskermun.</p>
<p><b>SVÆÐI 9</b></p> <p>Útivistarsvæði</p>	<p>á ekki við</p>	<p>á ekki við</p>	<p>Mannlegur mælikvarði. Staðarandi og upplifun. Vistvænar lausnir.</p>

## SAMANTEKT UM BYGGÐAMYNSTUR EINSTAKRA REITA



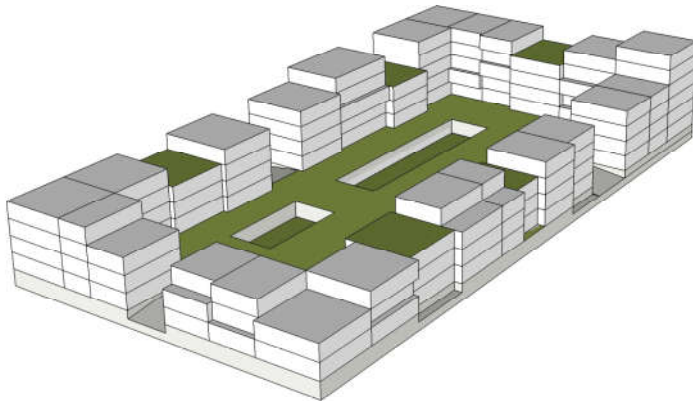
### Fjölbreyttar íbúðar og húsaagerðir - svæði 2

Fjölbreyttur húsakostur, raðhús og fjölbýli.  
Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir.  
Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu.  
Bílastæðageymsla gengur hálfra hæð niður.  
Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu í  
bland við einkagarða fyrir raðhús.  
Þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum.  
Græn þök 60-80%.  
Garður trappast niður að Elliðaám.



### Íbúðir með þakgörðum - svæði 2

Fjölbreyttar íbúðagerðir.  
Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu að hluta.  
Bílastæðageymsla gengur hálfra hæð niður.  
Sameiginlegur miðgarður  
yfir bílastæðageymslu/kjallara.  
Byggingarmassi trappast niður með landhæð.  
Hæstu byggingar til norðurs.  
Græn þök og þakgarðar.  
Uppbrot í ásynnd bygginga.



### Fjölbýlishús - randbyggð - svæði 3

Fjölbreyttar íbúðagerðir.

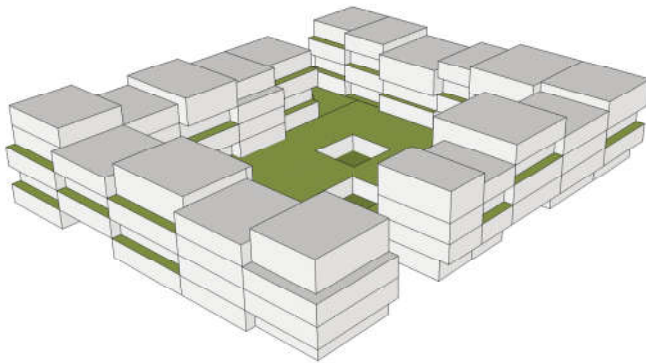
Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu.

Bílastæðageymsla gengur hálfra hæð niður.

Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu.

Tryggja skal að gróður geti vaxið frá jörðu og upp í garðrými.

Þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum.



### Fjölbreyttar íbúðagerðir - randbyggð - svæði 4

Fjölbreyttar íbúðagerðir.

Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu.

Bílastæðageymsla gengur hálfra hæð niður.

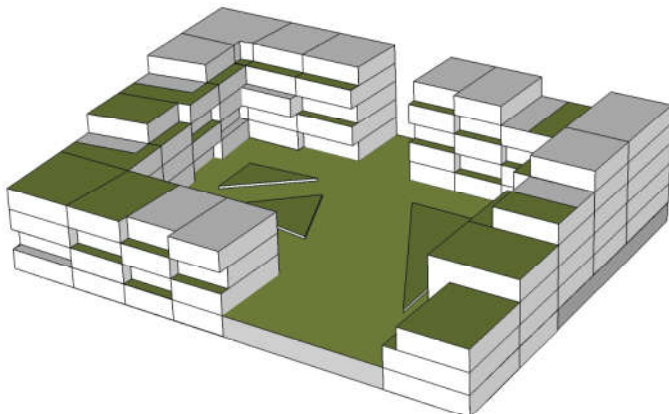
Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu.

Tryggja skal að gróður geti vaxið frá jörðu og upp í garðrými.

Leitast skal við að ná fram bryggjuhverfiskarakter í efnisvali í miðgöðum.

Kennileiti með hærri byggingarhluta á horni reits.

Ein og hálf lofthæð í stofurýmum á efstu hæð.



### Fjölbýlishús - innbyggðar svalir - svæði 5

Fjölbreyttar íbúðagerðir.

Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir.

Byggingarmassi trappast niður með landhæð.

Innbyggðar svalir.

Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu/kjallara.

Þakgarðar mögulegir í íbúðir á efri hæðum.

Kvaðir um hlutfall gróðurþekju.

Kvaðir um uppbyggð gróðurker í inngöðum.





## SVÆÐI 1 - SAMGÖNGU- OG ÞRÓUNARÁS



### HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:

Íbúðahúsnæði: 171.150 - 189.150m<sup>2</sup> - atv./blönduð notkun: 92.150 - 101.850m<sup>2</sup>

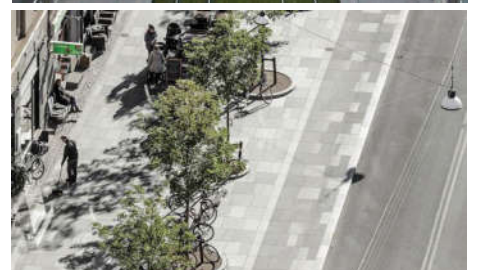
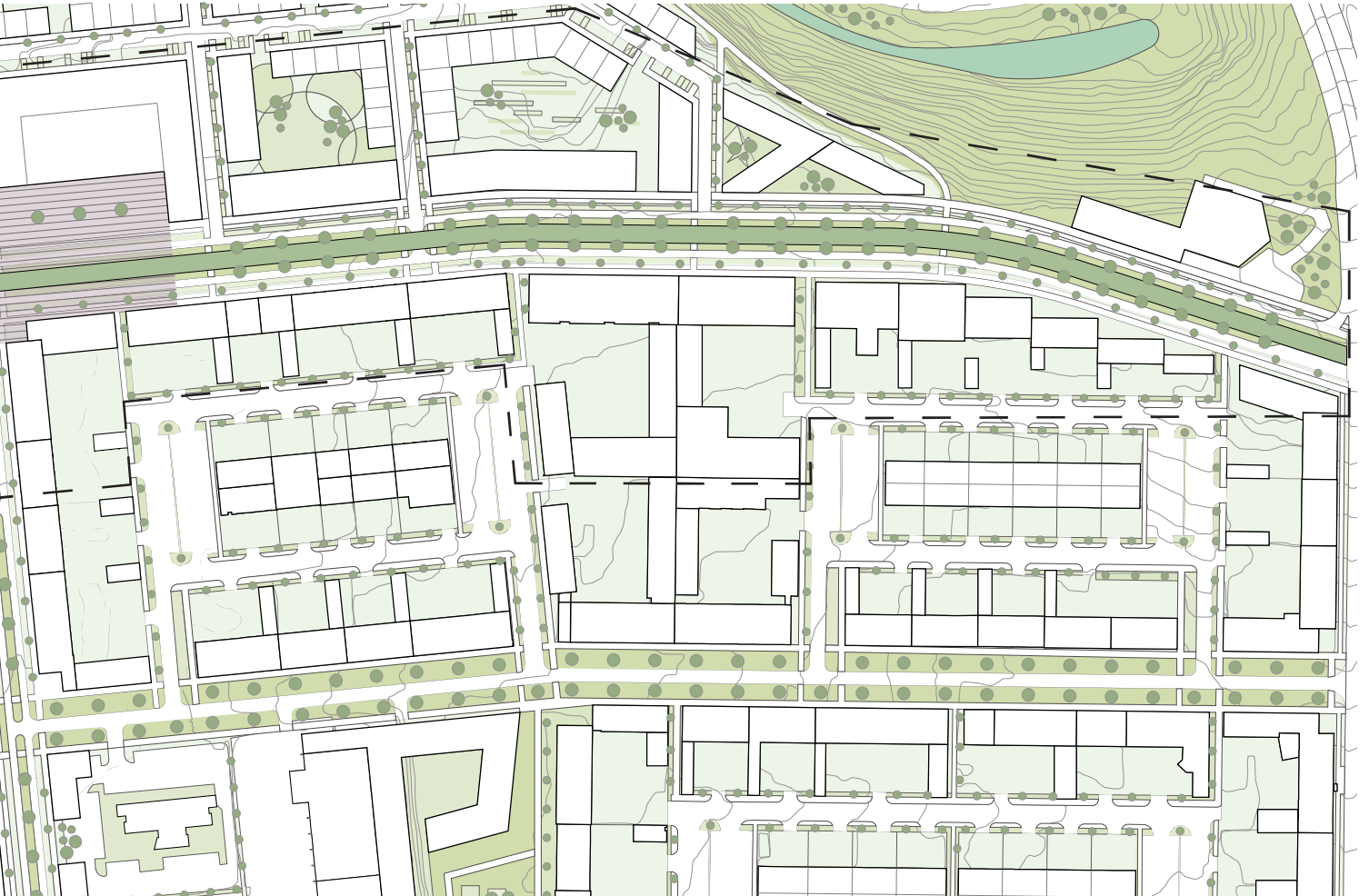
### YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skal miða að því að þróa miðborgarstarfsemi til austurs, meðfram samgöngu- og þróunarás. Markmið er að mynda heildstæða samgöngutengingu frá austri til miðborgar, með áherslu á vistvænar samgöngur.

Byggðin myndar fjölbreytta blöndu íbúða og atvinnuhúsnæðis, með verslun og þjónustu á jarðhæðum (virkar framhliðar, minnst 4,0m salarhæð). Byggðin er mjög þétt. Forgangur strætisvagna er tryggður með sérakreinum, möguleg leið léttilesta í framtíðinni.

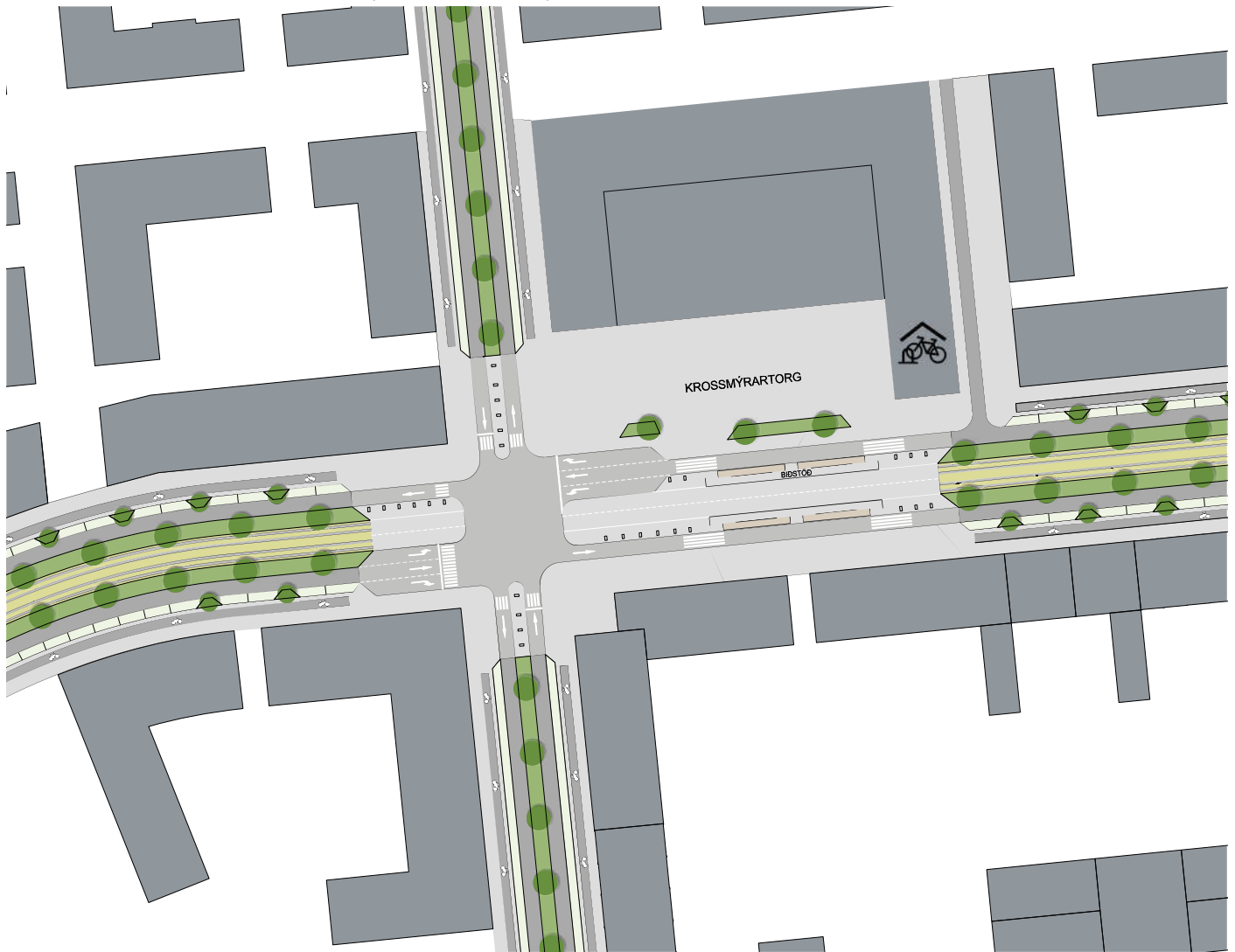
Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
<b>SVÆÐI 1</b>  Samgöngu og þróunarás (blönduð byggð)	4-7.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Salarhæð við götu amk.4m. Góð tengsl við götu. Verslun og þjónusta á jarðhæð.	Sveigjanleiki í byggingargerðum og íbúðarstærðum. Útsýni og dagsbirta. Þakgarðar. Fjölbreyttar lausnir. Mannlegur mælikvarði.

Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.



Fyrirmyndir

## KROSSMÝRARTORG (fyrirmynd)







Krossmýrartorg er þungamiðja staðarins hvað þjónustu varðar og þar er gert ráð fyrir iðandi mannlífi. Hjólaskýli verða við torgið þar sem farþegar borgarlínu geta geymt hjólin sín og hjólastígar tengjast torginu um Stórhöfða og Breiðhöfða. Góðar gönguleiðir og gönguvænt umhverfi tengja torgið við aðra hluta hverfisins. Verslun og þjónusta einkenna jarðhæðir, með blöndu íbúða og atvinnuhúsnæðis á efri hæðum. Þétt byggð umhverfis torgið mun standa undir fjölbreyttri starfsemi og lífligu mannlífi.



ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS



## SVÆÐI 2



### HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:

Íbúðahúsnæði: 117.800-130.200m<sup>2</sup>  
atv./blönduðnotkun: 19.350 - 21.400m<sup>2</sup>

### YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:

Þétt íbúðabyggð sem Sævarhöfðinn hlykkjast í gegnum. Byggðin nýtur veðursældar og nálægðrar við Hamragarðinn og bakka Elliðaánna. Byggðin er 3-5 hæðir en lækkar til vesturs að Elliðaánum og er haldið í hæfilegri fjarlægð frá árbakka. Náttúruleg gæði hverfisins endurspeglast út frá grænu svæðunum sem tengjast inn í byggðina bæði austan svæðisins og í kringum Elliðaárna. Þakgarðar og græn þök verða áberandi í þessum hverfishluta þar sem byggðin er í góðu skjóli af landslaginu. Garðrymi á milli húsanna liggja vel við sólu og opnast ýmist í átt að suðri eða vestri. Garðrymi eru ýmist fyrir íbúa eða gegna hlutverki grenndargarða. Ákvæði verði um uppbot hús.

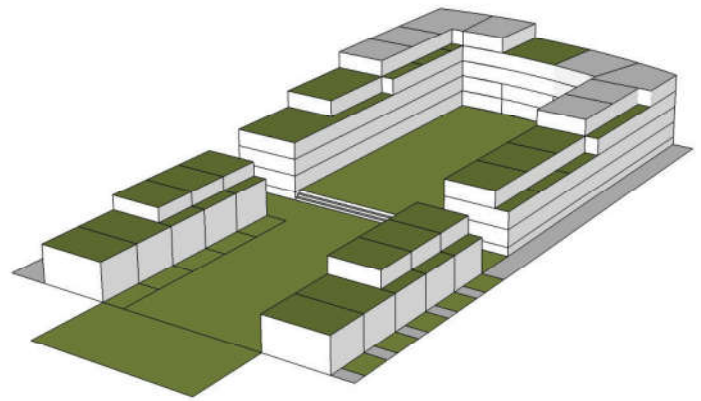




Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar: byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
<b>SVÆÐI 2-1</b> Fjölbreyttar íbúðar og húsaagerðir við Elliðaár (fjölbýli og raðhús v.)	2-5.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Sameiginlegur miðgarður.	Leyfilegt er að 40-60% af inngarði nýtist undir bílgeymslu. Kvöð um 40-60% af lóð blandist við náttúrulegt umhverfi Elliðaáa. Náttúrulegur karakter.
<b>SVÆÐI 2-2</b> Íbúðir með þakgörðum	3-6.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Sameiginlegur miðgarður. yfir bílastæðageymslu og bílakjallara.	Sveigjanleiki í byggingagerðum og íbúðastærðum. Útsýni og dagsbirta. Græn þök og þakgarðar. Fjölbreyttar lausnir, innskot. Mannlegur mælikvarði.

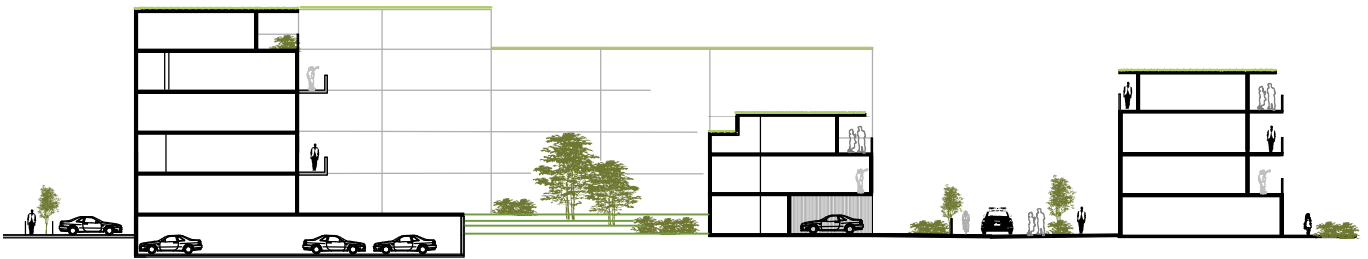
Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

## SVÆÐI 2-1



### 2-1: Fjölbýli og raðhús

Fjölbreyttur húsakostur. Raðhús á 3 hæðum í sambland við 3-5.hæða fjölbýli. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Fjölbýlishúsi er lyft hálfri hæð upp frá götu, bílastæðageymsla gengur hálfra hæð niður á hluta lóðar. Bílastæði á jarðhæð fyrir raðhús. Land stakast í átt að Elliðaá, sameiginlegur miðgarður, sérafnotareitir til suðurs fyrir raðhús. Kvöð um 50-60% af lóð blandist náttúru við Elliðaár. Garður trappast niður að ánum. Náttúrulegur karakter t.d. úthagatorf, grasshólar, lágrestur gróður. Hlutfall grænna þaka. Þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum.



Dæmigert snið



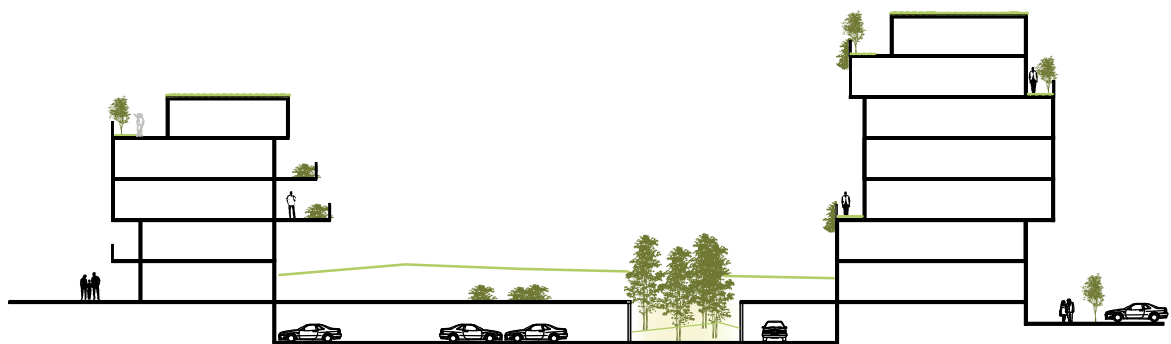
Fyrirmyndir

## SVÆÐI 2-2



### 2-2: Randbyggð - fjölbreyttar íbúðagerðir

3-6.hæðir, dagsbirta og útsýni, bílakjallari. Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu að hluta, bílastæðageymsla gengur hálfra hæð niður. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu. Byggingamassi trappast niður með landhæð. Hæstu byggingar til norðurs. Græn þök og þakgarðar. Kvaðir um gróðurþekju, kvaðir um upphækkuð gróðurker, þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum. Uppbrot í ásýnd bygginga.



Dæmigert snið



Fyrirmyndir

ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS



## SVÆÐI 3



### HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:

Íbúðahúsnæði: 106.400 - 117.600m<sup>2</sup>

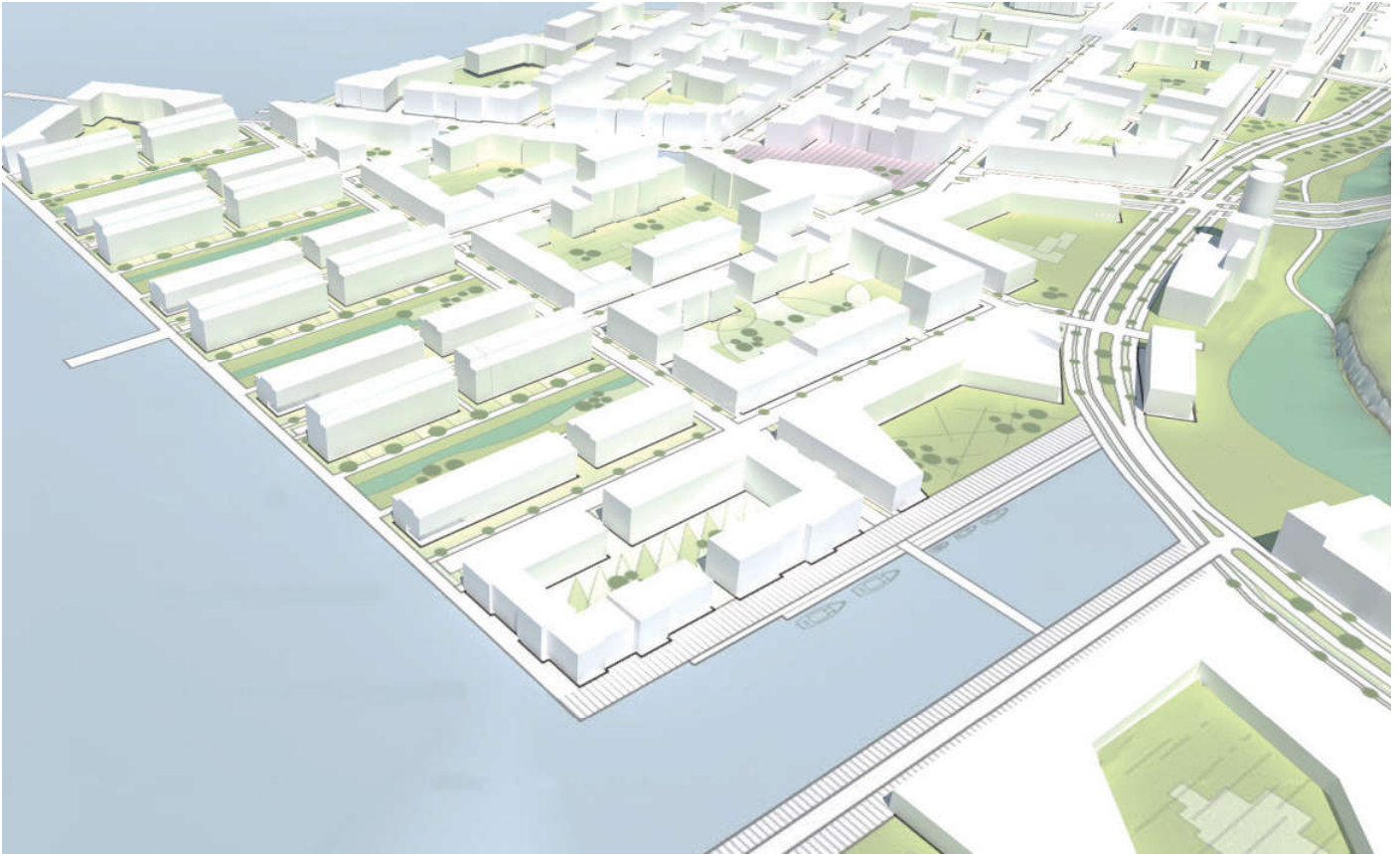
### YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:

Nýtt Bryggjuhverfi er blanda 3-5 hæða borgarhúsa, flest umhverfis skjólgóða og sólríka inngarða. Byggðin vestast er smágerðust og þar ganga síki inn á milli byggðarinnar til að undirstrika nálægð við hafid. Sjávarfalla gæti ekki í þessum síkjum og er vatni veitt í þau, m.a. af þökum og yfirborði. Gönguleiðin sem liggur meðfram norðurjaðri núverandi hluta Bryggjuhverfis nær meðfram útjaðri nýja hlutans og inn á aðalgönguleið hverfisins yfir í Grafarvog og að brúm yfir Geirsnefið. Þannig myndast samfelld göngu- og útivistarsvæði meðfram sjónum við Bryggjuhverfi. Norðan núverandi sílóa er nýtt borgartorg, Bryggjutorg sem er sameiginlegur vettvangur Bryggjuhverfis og annarra hluta hverfisins.

Við Elliðahöfn myndast dýrmætur suðlægur kantur á landfyllingunni sem snýr að sjónum með ásýnd á Ártúnshöfðann. Þar eru skilyrði sem ekki er að finna annars staðar í Reykjavík, þ.e. bryggjusvæði sem snýr á móti sól og í skjóli af höfðanum. Þar verður lífandi hverfiskjarni.

Vegna vaxandi flóðahættu í kjölfar hlýnunar jarðar verða engar byggingar nema bílakjallarar með gólfkóta lægri en 5 m.y.s.





Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar: byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
<b>SVÆÐI 3-1</b> Fjölbýlishús - randbyggð	3-5.hæðir einstaka hús- hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Byggð lækkar til vesturs og suðurs. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu. Tryggja skal að gróður geti vaxið frá jörðu og upp í garðrými.	Fjölbreyttar íbúðatýpur. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum. Fjölbreyttar lausnir, innskot, Mannlegur mælikvarði.
<b>SVÆÐI 3-2</b> Fjölbreyttar íbúðar og húsagerðir	3-5.hæðir einstaka hús- hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Byggð lækkar til vesturs og suðurs.	Íbúðir við vatnsfleti. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir.

Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðarfjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

## SVÆÐI 3-1



### 3-1: Fjölbýli og raðhús

Fjölbreyttar íbúðagerðir. Raðhús á 3.hæðum í sambland við 3-5.hæða fjölbýli. dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Byggð lækkar til suðurs og vesturs. Fjölbýlishúsi er lyft hálfri hæð upp frá götu, bílastæðageymsla gengur hálfra hæð niður. Bílastæði á jarðhæð fyrir raðhús. Einkagarðar til suðurs fyrir raðhús.



Dæmigert snið



Fyrirmyndir

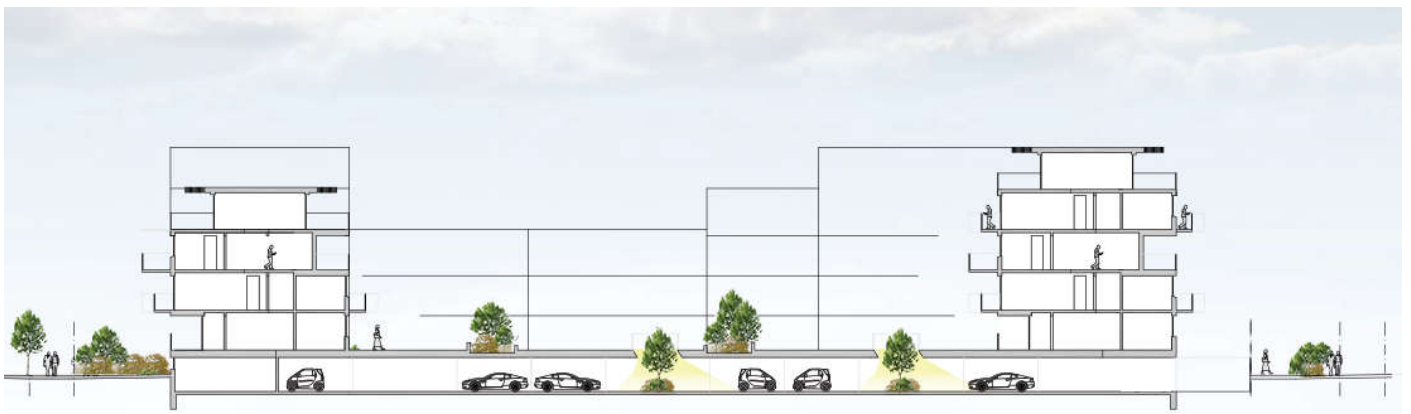


## SVÆÐI 3-2



### 3-2: Fjölbýli

Fjölbýli, 3-5 hæðir, Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Byggð lækkar til suðurs og vesturs. Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu, bílastæðageymsla gengur hálfra hæð niður. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu. Leitast er við að ná fram jarðtengingu gróðurs í miðgarði í gegnum bílageymslu. Leitast skal við að ná fram bryggjuhverfiskarakter í efnisvalli í miðgörðum. Kennileiti með hærri byggingarhluta á horni reits. Aukin lofthæð í stofurýmum á efstu hæð.



Dæmigert snið



Fyrirmyndir

ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS

## SVÆÐI 4



### HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:

Íbúðahúsnæði: 97.300 - 107.550m<sup>2</sup>  
atv./blönduð notkun: 4950 - 5.450m<sup>2</sup>

### YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:

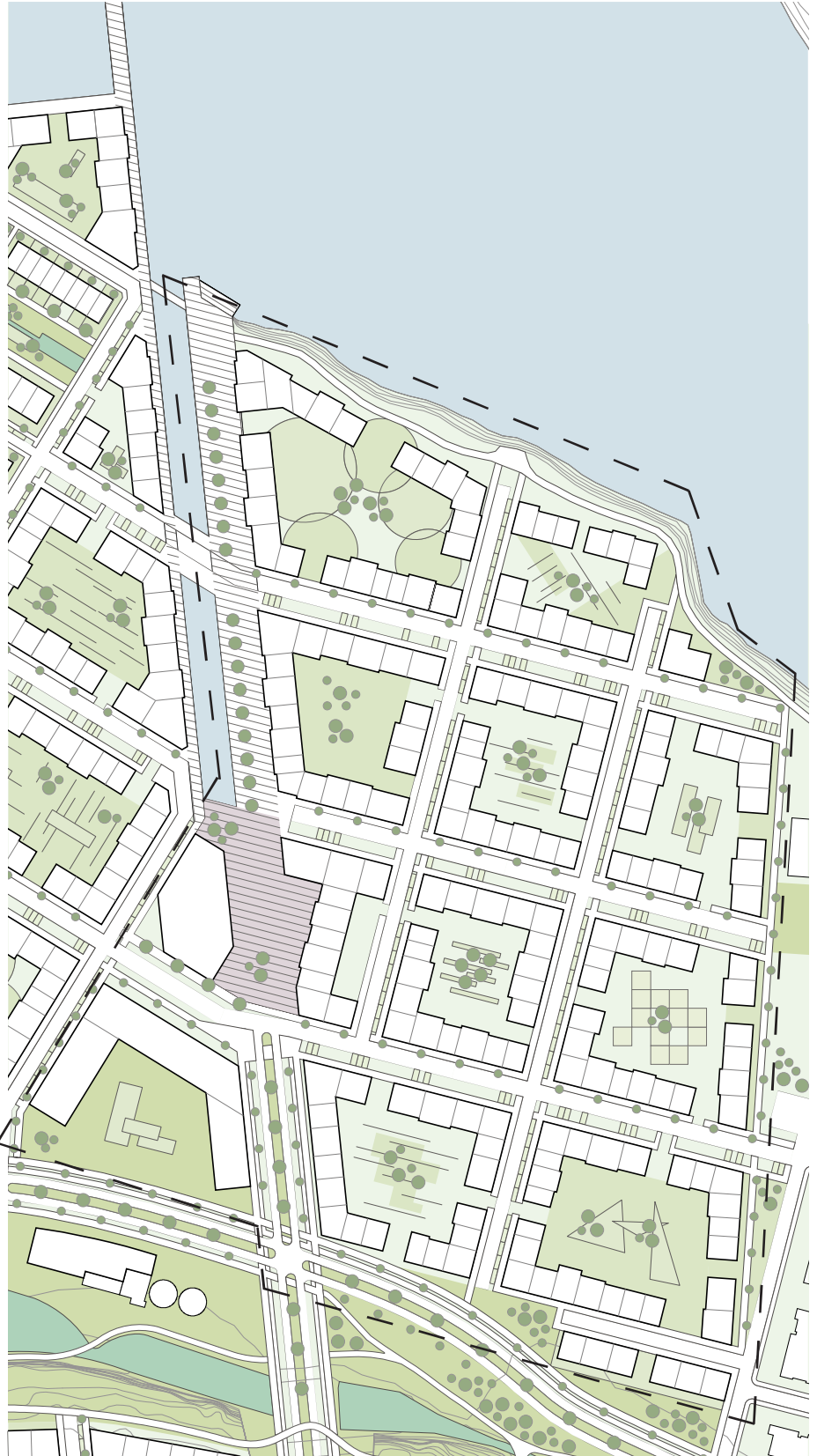
Nýtt Bryggjuhverfi er blanda 3-5 hæða borgarhúsa, flest umhverfis skjólgóða og sólríka inngarða.

Byggð fléttast saman við núverandi bryggjuhverfi í austri.

Norðan núverandi sílóa er nýtt borgartorg.

Bryggjutorg sem er sameiginlegur vettvangur Bryggjuhverfis og annarra hluta hverfisins. Gert er ráð fyrir ýmiskonar nærpjónustu og verslun á jarðhæðum bygginga við torgið, t.d. kaupmaðurinn á horninu og ýmsar smærri verlanir og kaffihús. Á torginu er létt bygging fyrir markaði og viðburði. Sílóin neðan Ártúnshöfða eru mikil kennileiti og geta rúmað menningarstarfsemi og jafnvel tengst hóteli eða íbúðum í átt að Elliðaahöfn.

Vegna vaxandi flóðahættu í kjölfar hlýnunar jarðar verða engar byggingar nema bílakjallarar með gólfkóta lægri en 5 m.y.s.

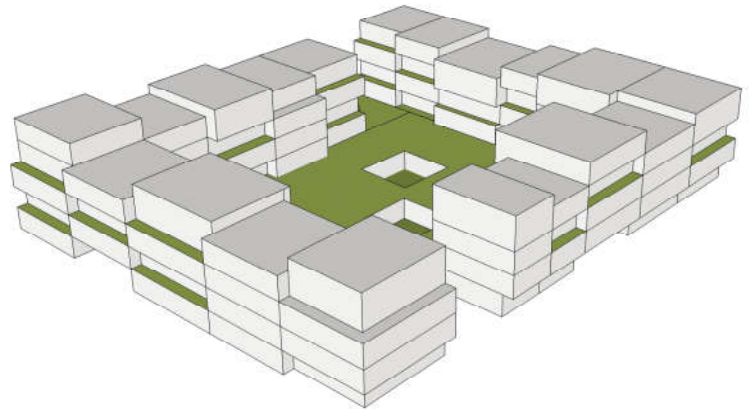




Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar: byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
<b>SVÆÐI 4</b> Fjölbreyttar íbúðagerðir - randbyggð	3-5.hæðir einstaka húshlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Byggð lækkar til suðvesturs. Sameiginlegur miðgarður er yfir bílastæðageymslu. Tryggja skal að gróður geti vaxið frá jörðu og upp í garðrými.	Fjölbreyttar íbúðagerðir. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Kennileiti með hærri byggingarhluta á horni reits. Uppbrot í byggingarformum. Mannlegur mælikvarði.

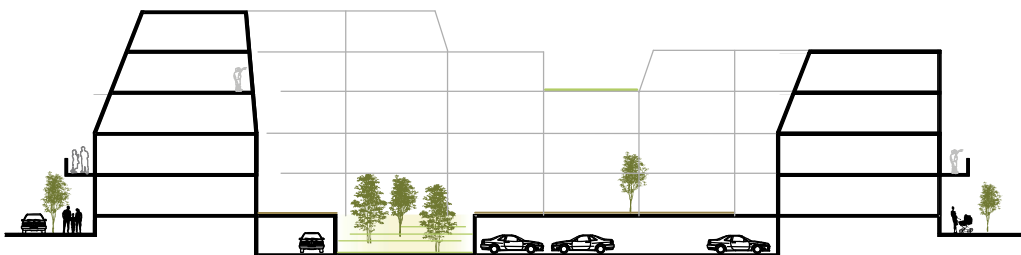
Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

## SVÆÐI 4



### DÆMI 4-1: Fjölbýli - fjölbreyttar íbúðagerðir - randbyggð

Fjölbýli á 3-5.hæðum, Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu, bílastæðageymsla gengur hálfa hæð niður þó ekki í byggingum við torg. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu þar sem leitast skal við að ná fram jarðtengingu gróðurs í gegnum bílageymslu. Einnig skal leitast við að ná fram bryggjuhverfiskarakter í efnisvali í miðgördum. Kennileiti með hærri byggingarhluta á hornreits. Aukin lofthæð í stofurými á efstu hæðum.



Dæmigert snið



Fyrirmyndir

ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS

FYRIRMYNDIR FYRIR SVÆÐI 4



## SVÆÐI 5



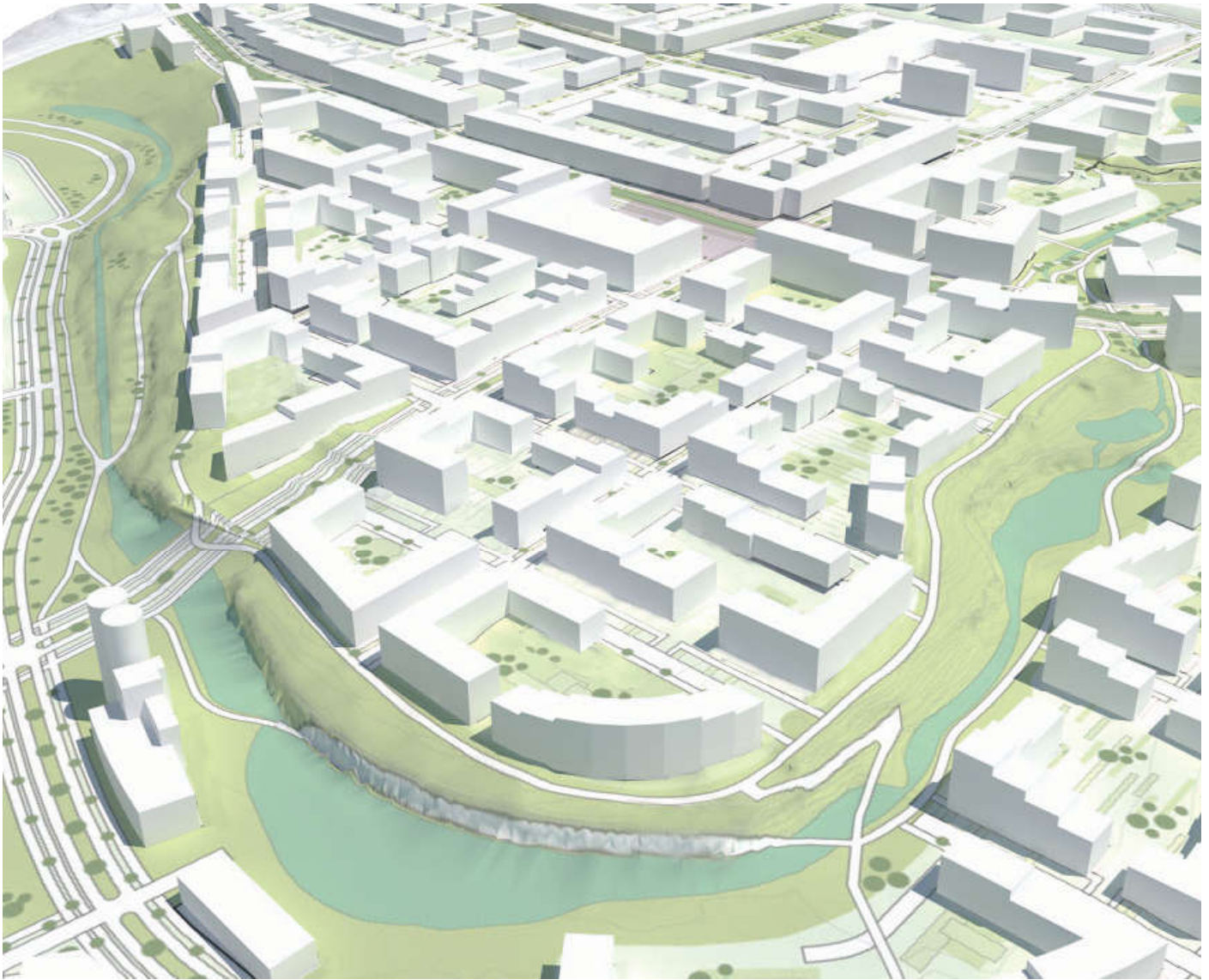
### HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:

Íbúðahúsnæði: 107.250 - 118.500m<sup>2</sup>

### YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:

Byggðin norðan Stórhöfða byggist út á brún höfðans með það í huga að sem flestir fái notið útsýnis til norðurs. Fjölþýli á 3-5.hæðum og trappast byggingamassi niður með landhæð. Til að njóta hámarks veðursældar er gert ráð fyrir innbyggðum svölum við Hamragarðinn. Pakgarðar eru mögulegir á efri hæðum. Kvaðir eru um hlutfall gróðurpekju og uppbyggð gróðurker í inngörðum.

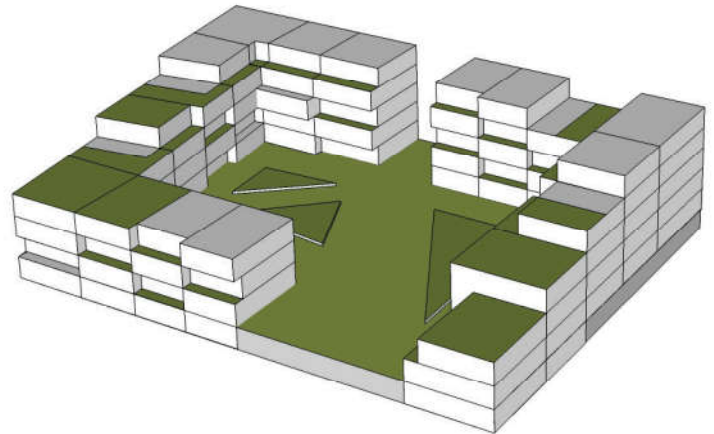
Á norðvesturhorni höfðans verði byggð kennileitisbygging sem blasir við úr fjarlægð og neðan frá bryggjussvæði.



Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
<b>SVÆÐI 5</b> Fjölbýlishús með innbyggðum svölum	3-5.hæðir einstaka hús- hlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu.	Fjölbreyttar íbúðagerðir. Byggingarmassi stallast niður með landhæð. Þakgarðar mögulegir. Kvaðir um gróðurþekju og uppbyggð gróðurker í miðgördum.

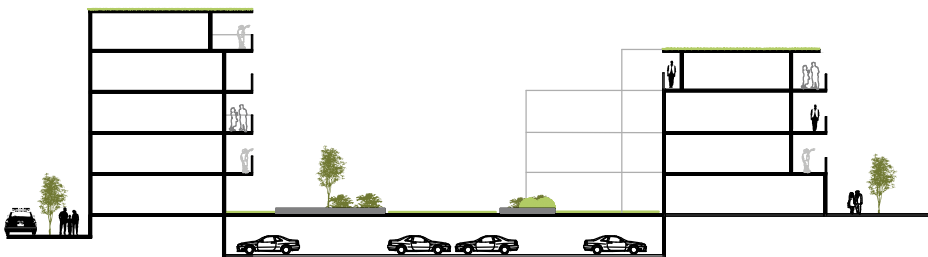
Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

## SVÆÐI 5



### DÆMI 5-1: Fjölbýli - innbyggðar svalir

Fjölbreyttar íbúðagerðir, randbyggð á höfðanum. Fjölbýli á 3-5.hæðum. Dagsbirta og útsýni fyrir allar íbúðir. Húsi er lyft hálfri hæð upp frá götu að hluta. Sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu. Byggingarmassi trappast niður með landhæð. Innbyggðar svalir. Kvaðir um hlutfall gróðurpekju og upphækkuð gróðurker í miðgördum.



Dæmigert snið

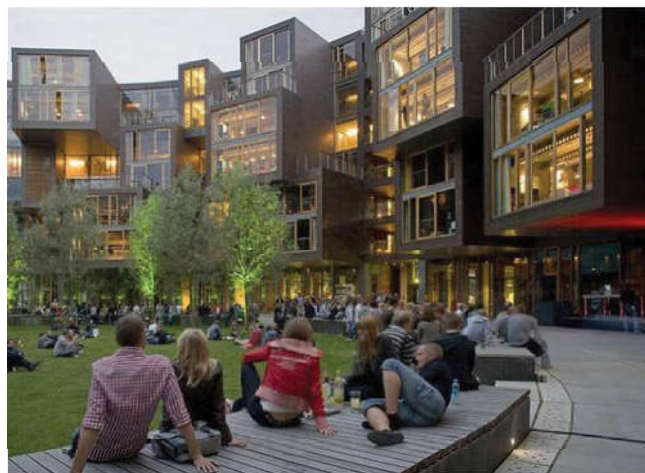


Fyrirmyndir

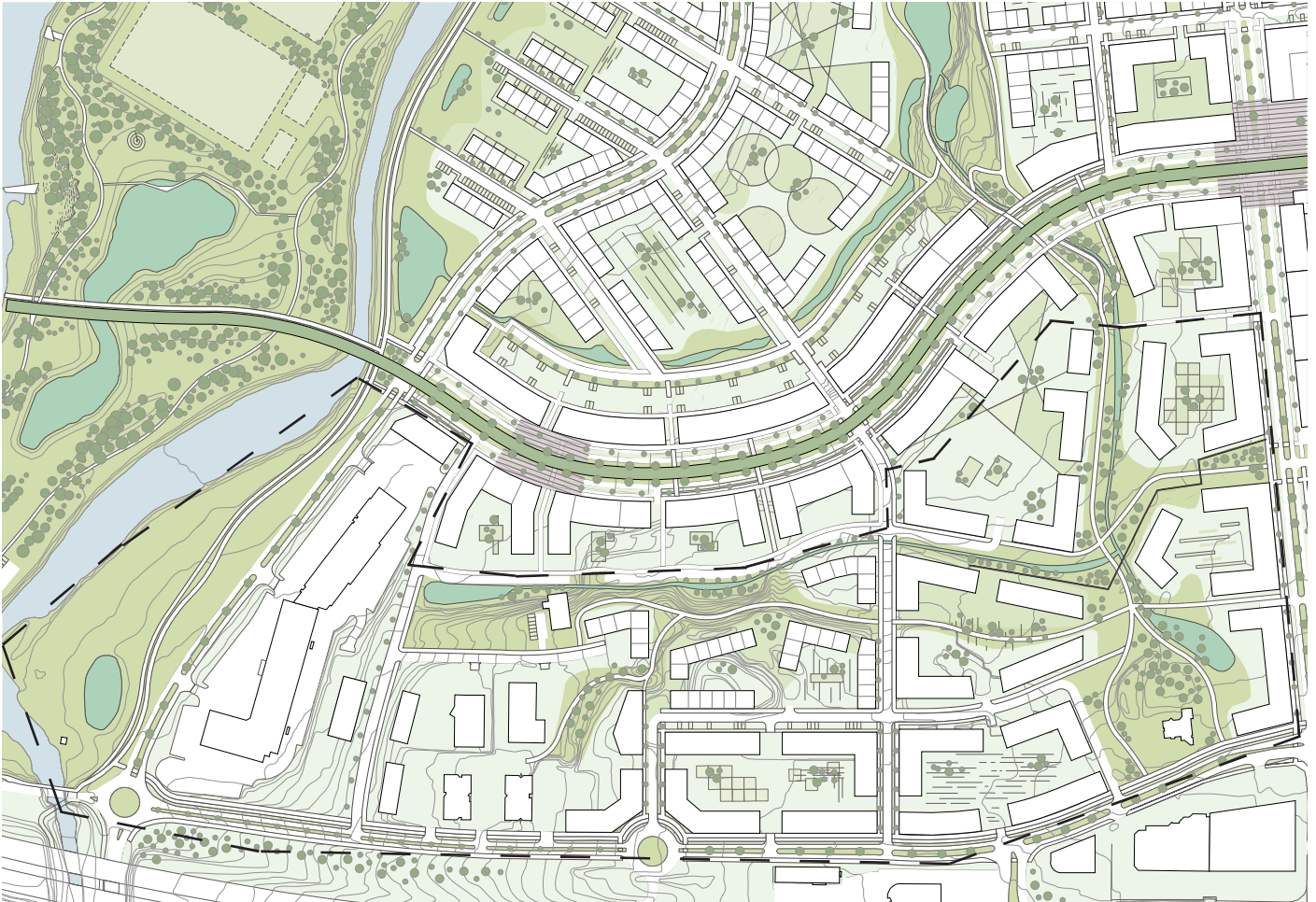
ARKÍS, LANDSLAG, VERKÍS



FYRIRMYNDIR FYRIR SVÆÐI 5



## SVÆÐI 6



### HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:

Íbúðahúsnæði: 62.800 - 69.400m<sup>2</sup>

Blönduð notkun: 62.800 - 69.400m<sup>2</sup>

### YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:

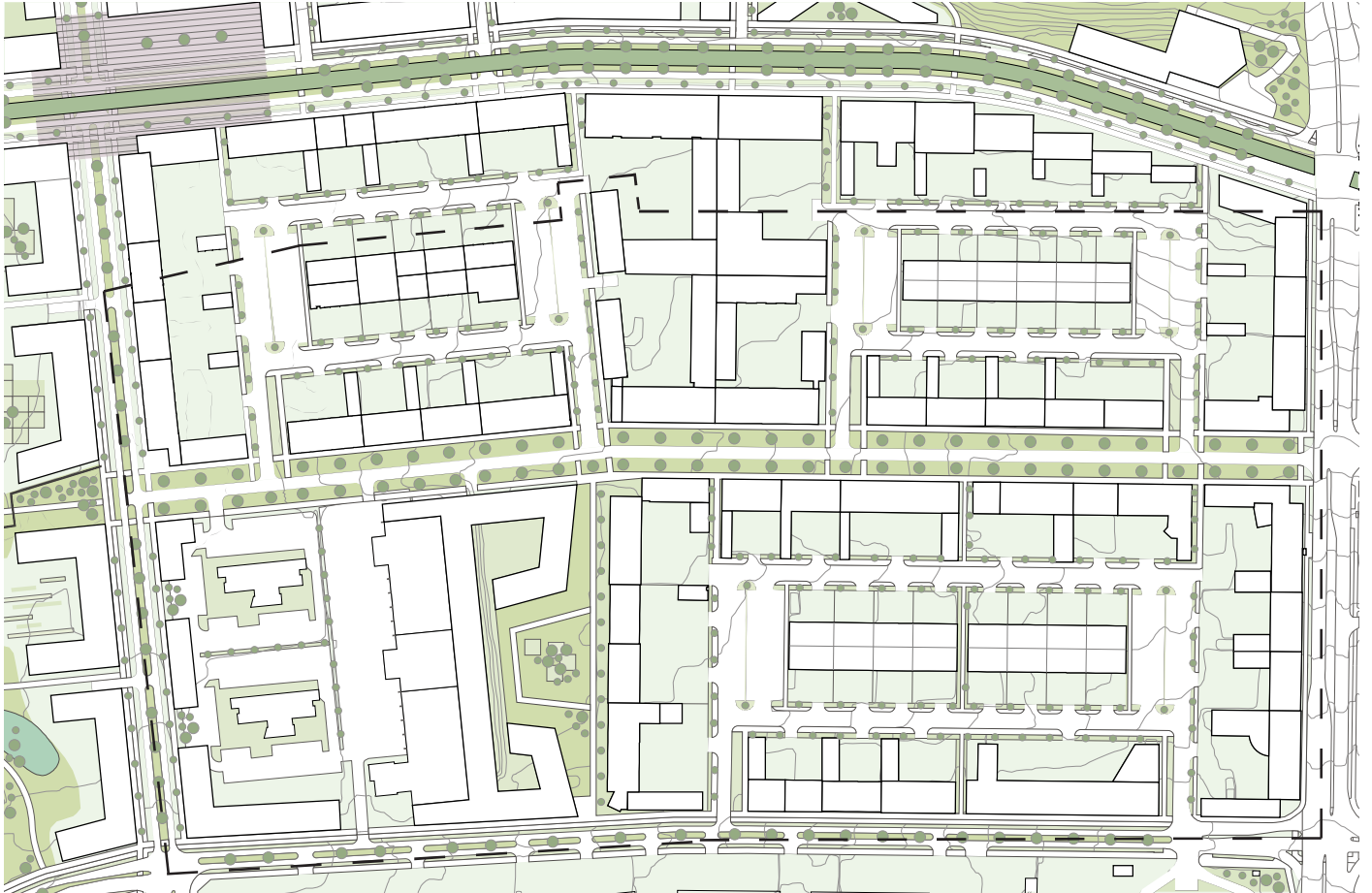
Blönduð byggð, atvinnuhúsnæði í bland við íbúðarhúsnæði. Suðvesturhluti byggðar sunnan Stórhöfða er að hluta til núverandi atvinnuhúsnæði, en þar verður þó til viðbótar uppbygging í kringum samgönguásinn þar sem hann hlykkjast upp brekkuna. Skógurinn í Fornalundi ásamt tröllslegum stoðveggjum á lóð BM Vallár verði hluti af almenningsgarði sem teygir grænar fingur út í byggðina.



Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
<b>SVÆÐI 6</b>  Blönduð byggð (íbúðir í nýbyggingum og enduruppgerðu iðnaðarhúsnæði verslun,þjónusta ofl)	3-5.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu	Sveigjanleiki í byggingagerðum og íbúðarstærðum. Útsýni og dagsbirta. Þakgarðar og græn þök fyrir nýbyggingar. Fjölbreyttar lausnir bílastæða.

Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

## SVÆÐI 7



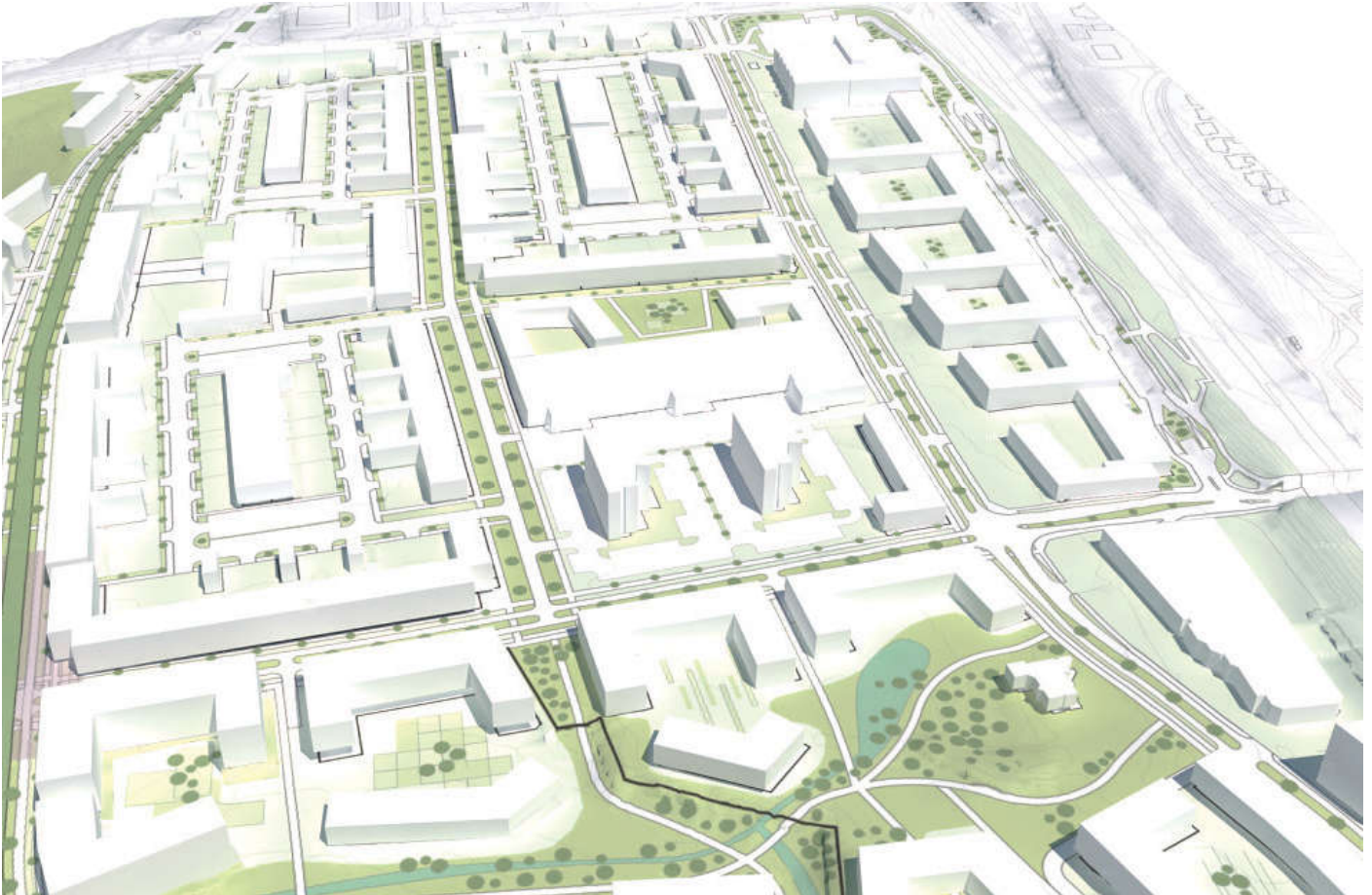
### HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:

Athafnasvæði: Núverandi byggð: 93.870m<sup>2</sup>

Aukning: 62.100 - 68.650m<sup>2</sup>

### YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:

Mest megnis núverandi atvinnuhúsnæði sem með tíð og tíma umbreytist í blandaða byggð með auknum heimildum til þess að byggja við eða ofan á núverandi byggingar, en ekki síður andlitslyftingu götu- og almenningsrýma. Meginhugmyndin er að fótspor núverandi byggðamassa í þessum hluta haldist að mestu óbreytt þó byggingar verði endurnýjaðar eða endurgerðar. Dvergshöfðinn verði eins konar vistgata með hjólastígum, gangstéttum, götutríám og bílastæðum í göturýminu. Almenningsgarður verði styrktur á milli Dvergshöfða og Bíldshöfða.



Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
<b>SVÆÐI 7</b> Athafnasvæði	2-5.hæðir	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í uppbyggingu. Aðlögun nýbygginga að núverandi byggð, að jafnaði er reiknað með að byggja 1.hæð ofan á núv.byggingar.	Sveigjanleiki í byggingagerðum, aðlagð starfsemi og aðstæðum. Aukin gæði borgarýma með gróðri og aðgengi gangandi vegfarenda. Fjölbreyttar lausnir bílastæða.

Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.

## SVÆÐI 8

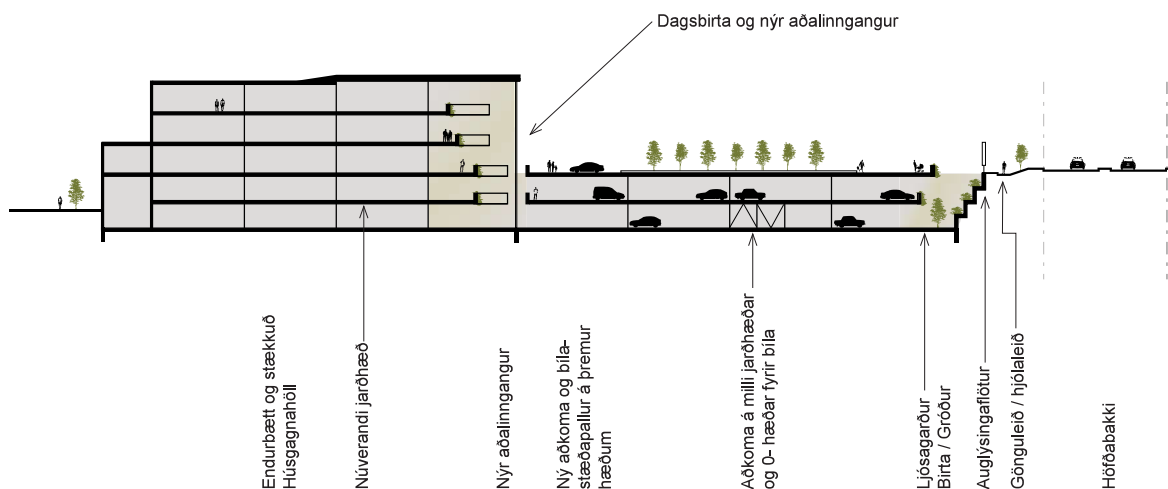


### HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:

Atvinnuhúsnæði: 36.800 - 40.650m<sup>2</sup>

### YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:

Sýnt er fram á hvernig stækka megi Bíldshöfða 20 í öfluga verslunarmiðstöð, þar sem gert er ráð fyrir að byggður verði bílakjallari undir núverandi bílastæði sem og ein hæð ofan á núverandi stæði. Við Axarhöfða er gert ráð fyrir að suðurjaðar byggðarinnar verði endurnýjaður og þar leyfðar nýbyggingar sem ná upp í sömu hæði og mótstæðar byggingar við Bíldshöfða. Þannig fegrast ásynd hverfisins utan frá, betri nýting næst á jaðri hverfisins. Axarhöfði yrði þannig tveggja hæða gatan. Neðri gata með bílastæðum og aðkomu og efri gatú sem verði nokkurs konar borgargata með römpum niður á neðra planið. Endurbygging á Axarhöfða hefur ekki áhrif á útsýni íbúa í Ártúnsholti til norðurs/Esju. Einnig er lagt til að byggt verði kennileiti í brekkunni við Bíldshöfða/Malarhöfða sem tekur á móti þeim sem eru að koma úr vestri.





Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar:byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ ábendingar
<b>SVÆÐI 8</b> Atvinnuhúsnæði	3-5.hæðir einstaka húshlutar allt að 18m frá götu	Útlínur byggingareits skilgreindar. Sveigjanleiki í niðurröðun byggingarmassa. Salarhæð við götu 5m. Góð tengsi við götulíff.	Sýnilegar byggingar frá Vesturlandsbraut. Greinilegir inngangar, gott aðgengi. Fjölbreyttar lausnir bílastæða. Hljóðskermun.

Gerður er fyrirvari við byggingamagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast í deiliskipulagi.



## SVÆÐI 9



### HELSTU TÖLULEGU UPPLÝSINGAR:

Á ekki við

#### YFIRBRAGÐ BYGGÐAR:

Gert er ráð fyrir að Geirsnef verði gert að almenningsgarði sem verður framhald af Elliðaárdal fyrir aðliggjandi byggð. Hæðarlegu tangans verði breytt þannig að betri tengsl skapist við vatnsborð vogarins. Upplifunarstígur hlykkjast milli strandhóla og gróðurlunda á útjaðri tangans og færast ýmist niður að flæðarmálinu eða upp- og inn fyrir ávala hóla. Þar sem tanginn er breiðastur er stórt grassvæði til íþróttar, leikja og samkomuhalds. Sunnar á tanganum er svæðið endurmótað með lægð inn að miðju þannig að þar myndist tjarnir og vottlendi sem með tíð og tíma munu þróa með sér auðugt lífríki. Með þessum umbreytingum myndi náttúrulegt yfirbragð Elliðaárdalsins vella út undan Elliðaárbrúm fram í voginn líkt og hraunið í dalnum gerði forðum. Geirsnef verður þannig upphafið og endir á grænum geira sem í raun er opinn öllum borgarbúum liggur um Elliðaárdal að Heiðmörk. Núverandi hundaaðstöðu verði fundinn nýr staður, þó kæmi til greina að útfæra hundagerði innan garðsins.



Landnotkun	Húshæðir	Leiðbeiningar: byggingarform	Leiðbeiningar: byggingagerðir/ábendingar
SVÆÐI 9	á ekki við	á ekki við	Mannlegur mælikvarði. Staðarandi og upplifun. Vistvænar lausnir.
Útivistarsvæði			



## HUGSANLEGIR DEILISKIPULAGSÁFANGAR





## 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](http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/ar2010-2030_a-hluti_20140224.pdf)

Anna Lís Guðmundsdóttir og Helga Maureen Gylfadóttir. (2006). Rammaskipulag Elliðaársvogs. Fornleifaskráning og aldur húsa á svæðinu. (Óútgefin greinargerð). Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur.

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

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

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

Magnús Jónsson og Sigurður Harðarson. (2014). Veðurfar og byggt umhverfi. (Kristín Þorleifsdóttir, Ritstj.) (3. bindi). Reykjavík: Vistmennt og Arkitektafélag Íslands.

Mannvit. (2016). Landfylling í Elliðaárvogi, Reykjavík: Mat á umhverfisáhrifum (Frummatsskýrsla). Reykjavík: Umhverfis- og skipulagssvið. Sótt af [http://reykjavik.is/sites/default/files/frummatsskyrsla\\_lokaeintak.pdf](http://reykjavik.is/sites/default/files/frummatsskyrsla_lokaeintak.pdf)

Verkís. (2017a). Umferðamyndun Elliðaárvogur (Minnisblað). Reykjavík.

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

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





## Minnisblað Ártúnshöfði, gatnakerfi – bílaumferð.

Reykjavík 13.01.2017

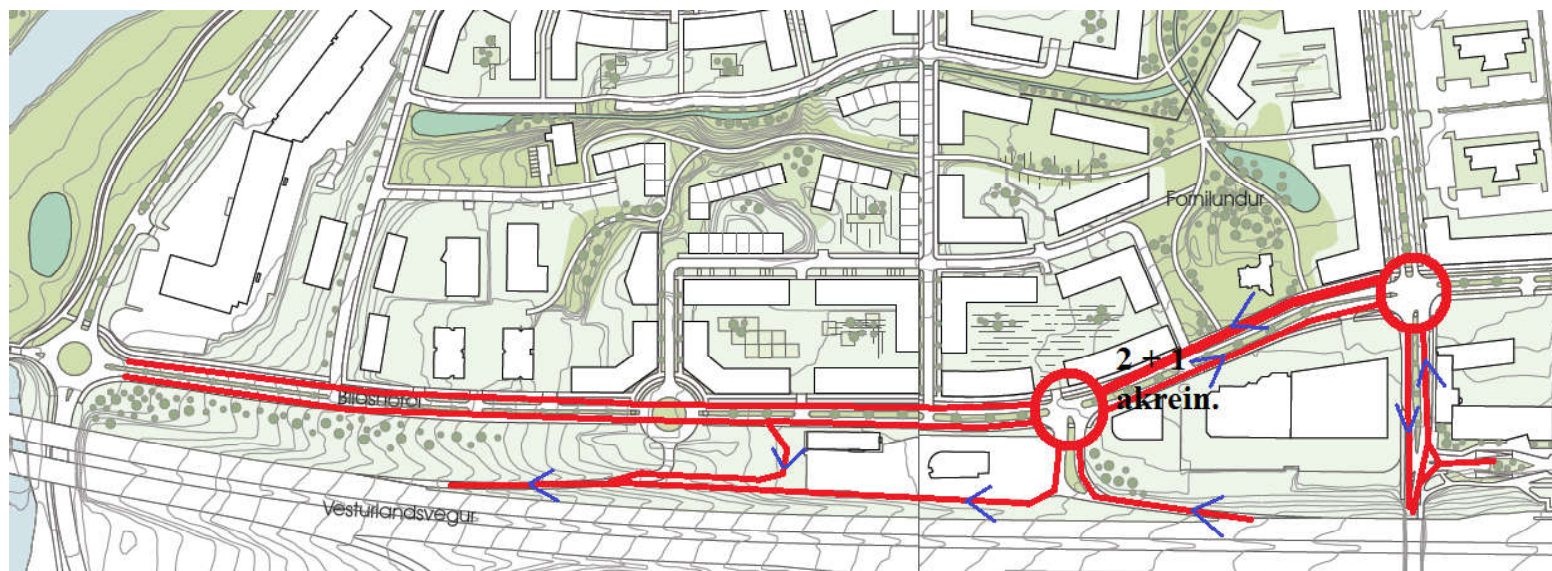
Til grundvallar er minnisblað „UMFERÐAMYNDUN ELLIÐAÁRVOGUR“, dags. 02.12.2016 og rammaskipulag „ELLIÐAÁRVOGUR VIÐ ÁRTÚNSHÖFÐA“, dags. 20.12.2016.

Þegar skoðuð er spá um umferðarmyndun samanborið við núverandi umferð má sjá að mest umferðaraukning á sér stað á Bildshöfða og á Breiðhöfða. Austast og vestast í Bildshöfða vex umferð frá ca. 10 þús. bílum á sólarhring í um 15- 20 þús. Miðsvæðis á milli Breiðhöfða og tengingar við Ártúnsbrekku er umferðarmagnið meira í dag. Líklega um 15-20 þús bílar á sólarhring og gæti vaxið í um 30 þús. bíla.

Bílaumferð á Stórhöfða (samgöngu- og þróunarás með Borgarlínu) er áætlað að verði 5-10 þús. bílar en mikilvægt er að bílaumferð sé lítil á Stórhöfða vegna Borgarlínunnar til að lágmarka tafir.

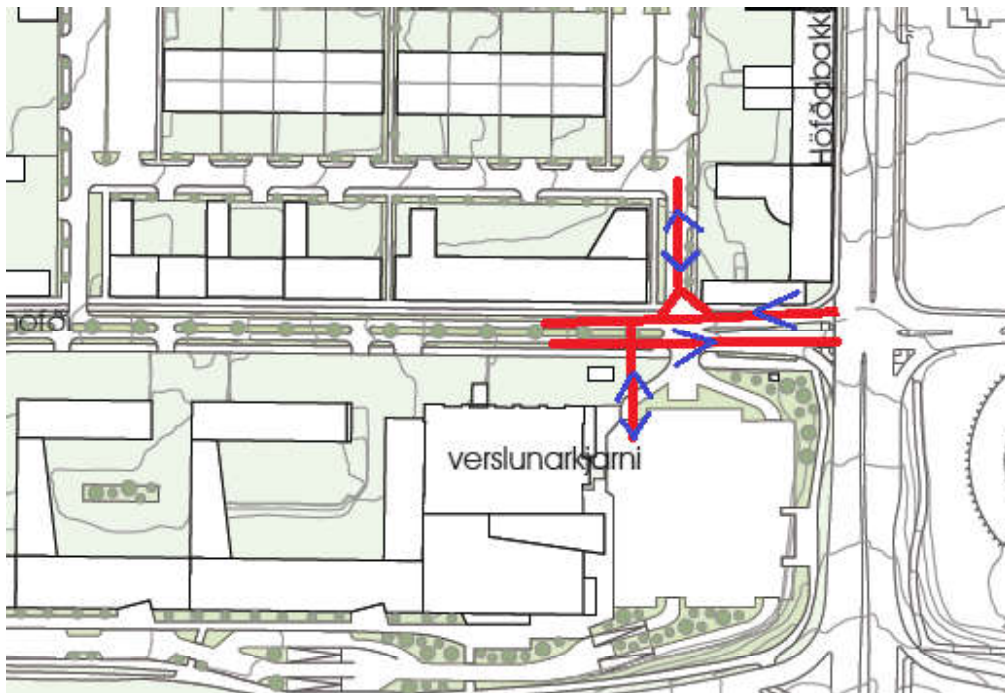
Gatnakerfið í rammaskipulagstillögunni á í meginráttum að anna þeirri auknu umferð sem umferðarspá gerir ráð fyrir en bent er á nokkur atriði sem væru til bóta og rétt er að skoða áfram.

M.t.t. umferðarspár og skipulags er eðlilegt er að gera ráð fyrir að Bildshöfði og Breiðhöfði verði megin umferðaræðar fyrir bíla í hverfinu. Tveggja akreina götur ættu almennt að vera fullnægjandi nema á Bildshöfða á milli Breiðhöfða og tengingar við Ártúnsbrekku. Þar þyrfti að gera ráð fyrir tveim akreinum til vesturs en einni til austurs. Á Breiðhöfða við Axarhöfða ætti aðeins að leyfa hægri beygjur. Lagt er til að setja hringtorg á Bildshöfða bæði við Breiðhöfða og þar sem tenging við Vesturlandsveg er staðsett, sjá mynd. Æskilegt er að núverandi tenging frá Bildshöfða verði óbreytt þegar ekið er austur Bildshöfða og inn á Artúnsbrekku til vesturs.



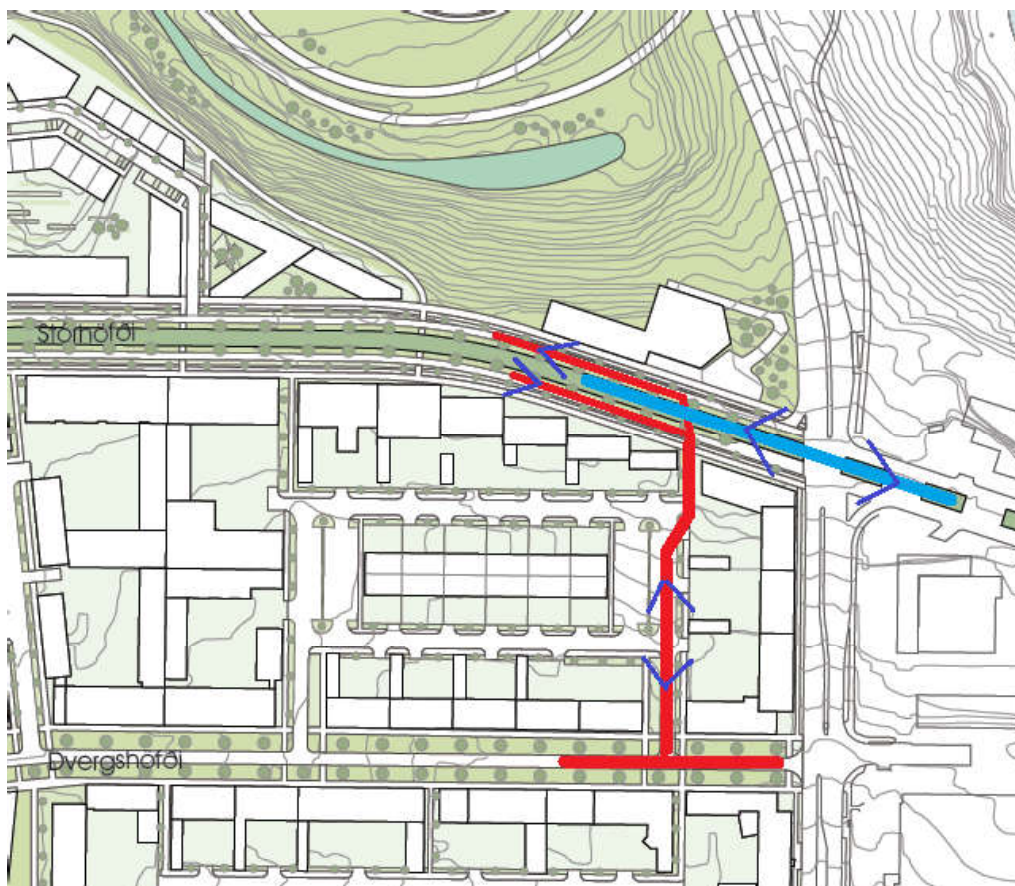


Gatnamót Bildshöfða og Höfðabakka eru umferðapung gatnamót. Vegna aukins umferðarþunga á Bildshöfða er æskilegt að gera breytingar þar. Helsti ókostur er nálægð innkeyrslu að Bildshöfða 20 við Höfðabakka. Æskilegt er að færa hana eins mikið og hægt er til vesturs, fjær Höfðabakka, banna vinstribeygju inn á Bildshöfða frá Bildshöfða 20 og leyfa aðeins hægri beygju á Vagnhöfða eystri við Bildshöfða.





Lokað verði fyrir almenna umferð af Stórhöfða vestan Höfðabakka-Gullinbrúar inn á Höfðabakka-Gullinbrú og aðeins leyfð umferð Borgarlínunnar. Skoðað verði að gera gatnatengingu fyrir almenna umferð á milli Stórhöfða og Dvergabakka um Smiðshöfða. Með þessari breytingu verður umferðarflæði í gatnamótum Höfðabakka og Stórhöfða greiðara bæði fyrir Borgarlínuna og fyrir almenna umferð á Höfðabakka-Gullinbrú. Einnig yrðu gatnamótin öruggari fyrir almenna umferð en þarna hafa orðið 30 óhöpp á tíu árum með slysum á fólki, þar af fjögur alvarleg. Um helmingur tengist óvörðum vinstri beygjum í gatnamótunum.



---

Stefán Agnar Finnsson,  
yfirverkfræðingur



## MINNISBLAÐ

### UMFERÐARMYNDUN ELLIÐAÁRVOGUR

VERKNÚMÉR:	15051002	DAGS:	10.1.2017
VERKÞÁTTUR:	C83	NR.:-	
UNNIÐ FYRIR:	Reykjavíkurborg		
VERKEFNISSTJÓRI:	Anna Guðrún Stefánsdóttir		
HÖFUNDUR:	Berglind Hallgrímsdóttir	YFIRFARIÐ:	AnGS
DREIFING:	Reykjavíkurborg		

Í sambandi við rammaskipulag Elliðaárvoogsins gerði Verkís grófa áætlun um umferðarmyndun í og út úr hverfinu.

#### Forsendur fyrir umferðarmyndun

Í hverfinu verða 8 svæði, með um 5300 íbúðum, 130.000m<sup>2</sup> verslunar og skrifstofuhúsnæði, 132.000m<sup>2</sup> af iðnaðarhúsnæði og 26.000m<sup>2</sup> af opinberri þjónustu (svo sem skólar). Eins og staðan er í dag eru um 161.000m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði sem mun standa eftir við uppbyggingu svæðisins. Stór hluti þess atvinnuhúsnæðis eru verslanir/veitingastaðir og skrifstofuhúsnæði. Áætlað var að um 60% af þessum 161.000m<sup>2</sup> væru í svæði 7 og 8. Íbúafjöldi var áætlaður 2,25 íbúar á hverja íbúð og núverandi íbúðir í Bryggjuhverfinu voru einnig teknar inn sem hluti af svæði 4 í hverfinu með um 507 íbúðir og 760 íbúa.

Hverfið á að vera nokkuð sjálfbært og vonast er eftir að einhver hluti íbúanna eigi eftir að vinna í hverfinu. Því var gert ráð fyrir að um 70% af umferðinni færi út úr hverfinu og 30% myndi haldast innan hverfisins. Einnig var áætlað að um 80% umferðarinnar fari í vestur átt og að um 20% umferðarinnar fari í austur átt.

Við mat á umferðarmagni var stuðst við ferðamyndunarjöfnu VSÓ en þó má geta þess að ferðamyndunarjafnan virðist að einhverju leyti vanmeta ferðir að verslun og skrifstofuhúsnæðis.(Karlsdóttir, 2016):

$$1,85x\text{íbúar} + 0,14x\text{verslun/skrifstofur} + 0,04x\text{annað}$$

Miðað við þessar forsendur skapast um 63.000 ferðir út úr hverfinu.



**Mynd 1:** Ferðamyndun í hverfinu á hverju svæði út af fyrir sig, út frá fyrrgreindum forsendum Ákveðið var að skipta ferðamynduninni niður á 3 mismunandi reikningsdæmi. Reikningsdæmi 1 gerir ráð fyrir því að umferð að og frá svæðinu sé svipuð og í miðbæ Reykjavíkur, með 65 % hlutdeild bílsins (Gallup - Capacent, 2011). Reikningsdæmi 2 gerir ráð fyrir að umferð að og frá svæðinu sé svipuð og meðal íbúa í Grafarvogi, með um 80 % hlutdeild bílsins (Gallup - Capacent, 2011). Reikningsdæmi 3 miðar umferðina út frá fjölda bílastæða og möguleikanum á því að notast við bílastæði.

Ferðamyndunarjafnan gerir í rauninni bara ráð fyrir bílferðum, samt sem áður var ákveðið að deila ferðum niður á ferðamáta til að sjá hvernig ferðamyndunin verður miðað við mismunandi forsendur.

Við ákvörðun um leiðarval var gert ráð fyrir að valið yrði fljótlegasta vegalengdin á milli tveggja punkta (Brundell-Frej, 2008). Einnig var gert ráð fyrir að vinstri beygjur væru að miklu leyti bannaðar á svæði 1 og að mikill hluti bílanna sem leita í svæði 1 þurfi að leggja í bílastæðum bak við húsin (s.s. þurfi að leita inn á aðrar nálægar götur til að komast að svæðinu). Við leiðarval var einnig sett ákveðin tregða við það að taka vinstri beygjur.

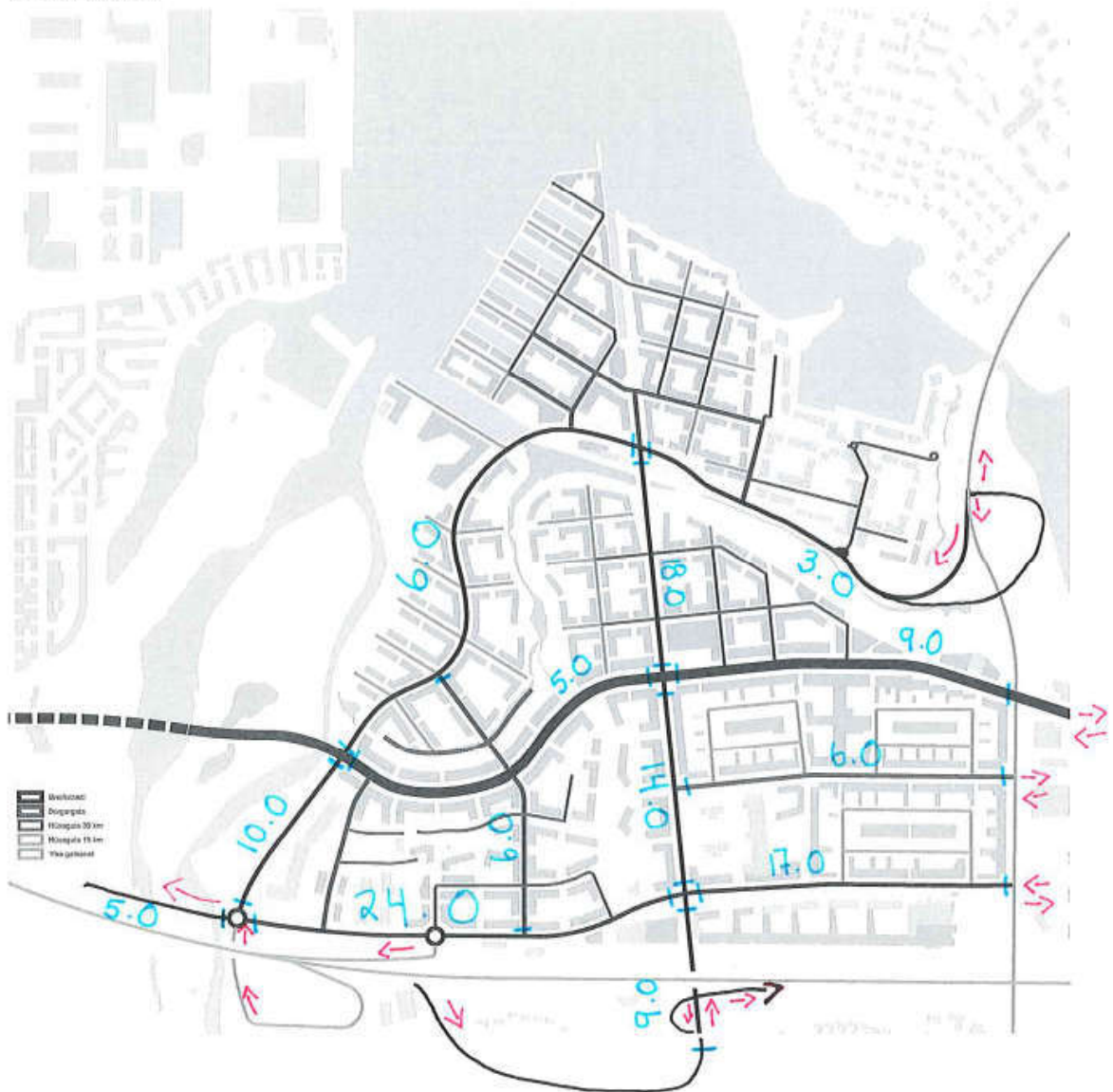
### Niðurstöður 1.reiknidæmi

Reiknidæmi 1 gerir ráð fyrir að 65% ferða inn og út úr hverfinu séu farnar í bíl. Miðað við þær forsendur myndast um 41.000 bílferðir út úr hverfinu. Skipting á milli gatna var valin út frá áður gefnum forsendum að 80% umferðar væri á leið í vestur átt og að sú umferð myndi velja stystu/fljótlegustu mögulegu leiðina. Út frá þessum forsendum var umferðinni deilt niður á milli stóru gatnanna í hverfinu (sjá Mynd 2). Umferð sem er sýnd á Mynd 2 sýnir sólarhringsumferðina og gera má ráð fyrir að mesta klukkustundarumferð árdegis og síðdegis sé um 10-12 % af sólarhringsumferðinni. Vegna þess að gert er ráð fyrir að stór hluti umferðarinnar fari vestur í bæ fer stór hluti umferðarinnar um hringtorgin á Bildshöfða við suðurhluta hverfisins.

# REIKNIDÆMI 1

65% BÍL

## GÖTURÝMI



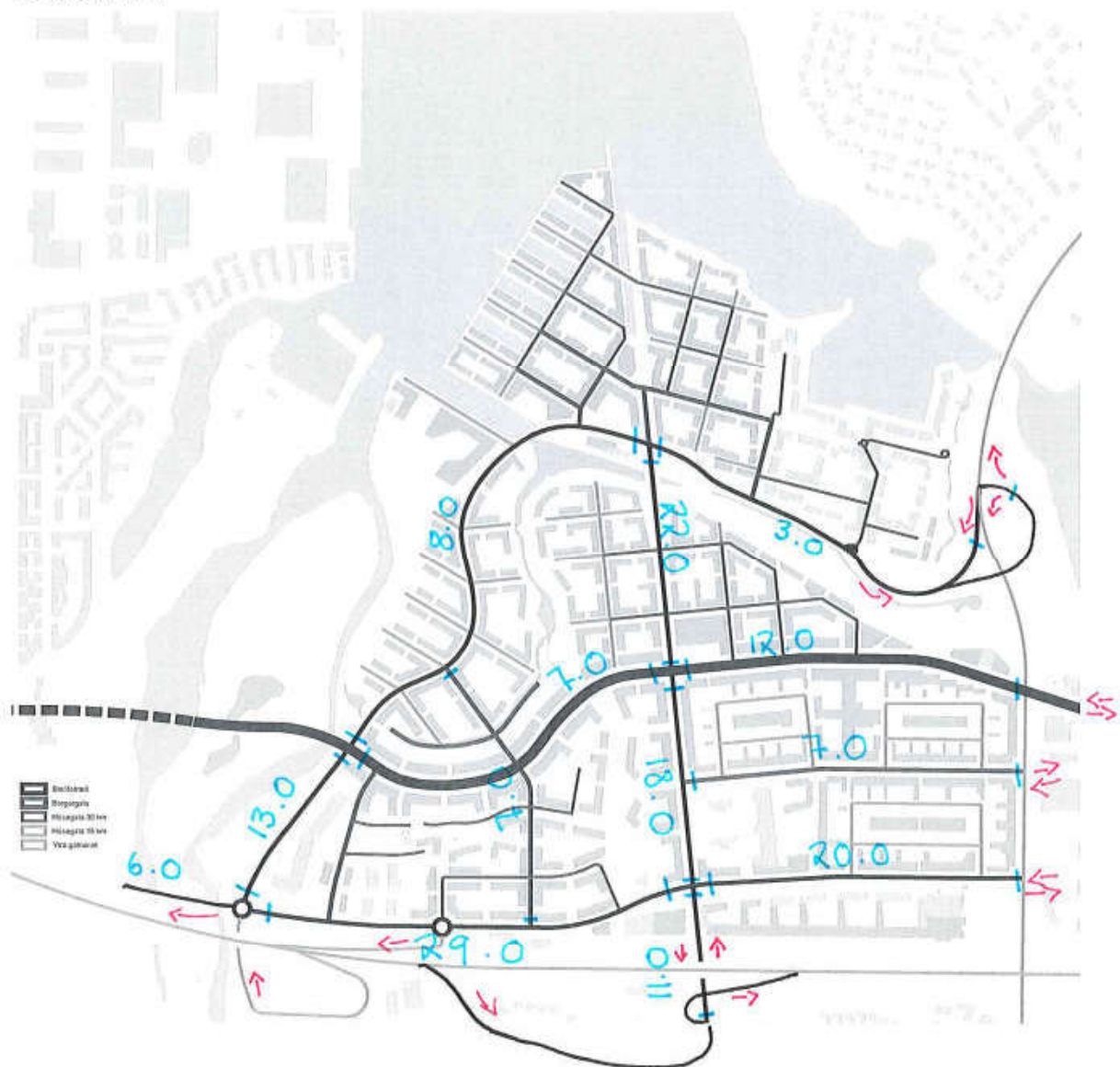
**Mynd 2:** Metin sólarhringsumferð út frá forsendum í reiknidæmi 1

### Niðurstöður 2.reiknidæmi

Reiknidæmi 2 gerir ráð fyrir að 80% ferða inn og út úr hverfinu séu farnar í bíl. Miðað við þær forsendur myndast um 50.000 bílferðir út úr hverfinu. Skipting á milli gatna var valin út frá áður gefnum forsendum að 80% umferðar væri á leið í vestur átt og að sú umferð myndi velja stystu/fljótlegustu mögulegu leiðina. Út frá þessum forsendum var umferðinni deilt niður á milli stóru gatnanna í hverfinu (sjá Mynd 3). Umferð sem er sýnd á Mynd 3 sýnir sólarhringsumferðina og gera má ráð fyrir að mesta klukkustundarumferð árdegis og síðdegis sé um 10-12 % af sólarhringsumferðinni.

## REIKNIDÆMI 2 80% BÍLL

### GÖTURÝMI



**Mynd 3:** Metin sólarhringsumferð út frá forsendum í reiknidæmi 2

### Niðurstöður 3.reiknidæmi

Reiknidæmi 3 miðar hlut bílferða út frá fjölda bílastæða í hverju svæði fyrir sig. Til dæmis er gert ráð fyrir því að í hluta af svæði 1 verði um 0,5 bílastæði á íbúð og 300 bílastæði á 1000/störf og hluta svæðisins sé gert ráð fyrir 1 stæði á íbúð og 500 stæðum á 1000 störf. Hins vegar er gert ráð fyrir því að í svæði 3 séu 1,3 stæðum á íbúð og 800 stæðum á hver 1000 störf. Út frá þessum forsendum var gert ráð fyrir að hlutfall þeirra sem ferðast í bíl að og frá svæði 1 væri 37% og 70 % í svæði 3. Miðað við þessar forsendur myndast um 40.000 bílferðir út úr hverfinu. Skipting á milli gatna var valin út frá áður gefnum forsendum að 80% umferðar væri á leið í vestur átt og að sú umferð myndi velja stystu/fljótlegustu mögulega leiðina. Út frá þessum forsendum var umferðinni deilt niður á milli stóru gatnanna í hverfinu (sjá Mynd 4). Umferð sem er sýnd á Mynd 4 sýnir sólarhringsumferðina og gera má ráð fyrir að mesta klukkustundarumferð árdegis og síðdegis sé um 10-12 % af sólarhringsumferðinni.

