



Reykjavík 14.12.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 13. desember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

**Ellidaárvogur/Ártúnshöfði svæði 2**

Lögð fram lýsing umhverfis- og skipulagssviðs dags. 6. desember 2017 vegna gerð deiliskipulags fyrir Elliðaárvog/Ártúnshöfða, svæði 2. Svæðið afmarkast af Miklubraut/Vesturlandsvegi til suðurs Elliðaárvogi til vesturs, Grafarvogi til norðurs og Gullinbrú til austurs og er um það bil 130 ha að stærð. Svæði 2 á Ártúnshöfða er um það bil 19 ha að stærð.

*Lýsing samþykkt til kynningar og umsagnar með vísan til 1. mgr. sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Lýsingin verður aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs  
Vísad til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjal: lýsing umhverfis- og skipulagssviðs dags. 6. desember 2017



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

# Ártúnshöfði við Elliðaárvog, svæði 2

Skipulagslýsing vegna deiliskipulags

Lögð fram skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga 123/2010 og 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana 105/2006.

Umhverfis- og skipulagssvið, skipulagsfulltrúi dags. 06.12.2017



## Efnisyfirlit

1	Inngangur - aðdragandi	4
2	Svæðið – afmörkun og skipting þess	4
3	Skipulagsleg staða - forsendur	6
4	Tilgangur	Villa! Bókamerki ekki skilgreint.
5	Núverandi ástand	11
6	Megin markmið	11
7	Áherslur og leiðarljós	12
8	Efnistöð deiliskipulagsvinnunar	13
9	Samræmi við aðrar skipulagsáætlanir	14
10	Mat á umhverfisþáttum	14
11	Skipulagsferli	14
12	Samráð	15
13	Umsagnaraðilar	15

## 1 Inngangur - aðdragandi

Samþykkt var þann 11.1.2017 rammskipulag fyrir Elliðaárvog- Ártúnshöfða. Að því verkefni vann þverfaglegt teymi í framhaldi af hugmyndasamkeppni sem haldin var 2014-2015. Vinninghafar samkeppninnar voru: Arkís arkitektar, Landslag og Verkís og unnu þeir tillögu að rammskipulagi svæðisins. Samkvæmt tillögu að rammskipulagi er svæðinu öllu skipt upp í nokkur deiliskipulagssvæði, sjá nánar um skiptingu í kafla 2. Rammskipulagið er grunnur að deiliskipulagsvinnu reitanna sem einnig munu verða unnir í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Þessi skipulagslýsing er yfirlit yfir helstu áherslur fyrir gerð deiliskipulags fyrir svæði 2, helstun forsendur, samræmi við skipulagsáætlanir og feril skipulagsvinnunnar, ásamt því að vera matslýsing samkvæmt. 2. magr. 6. gr. 105/2006.

## 2 Svæðið – afmörkun og skipting þess

Deiliskipulagsáfangi þessi er hluti af því svæði sem rammskipulag Elliðaárvogs-Ártúnshöfða nær yfir. Svæði alls rammskipulags „Elliðaárvogs/Ártúnshöfða“ afmarkast af Miklubraut/Vesturlandsvegi til suðurs Elliðaárvogi til vesturs, Grafarvogi til norðurs og Gullinbrú til austurs og er um það bil 130 ha að stærð. Svæði 2 á Ártúnshöfða er um það bil 19 ha að stærð.



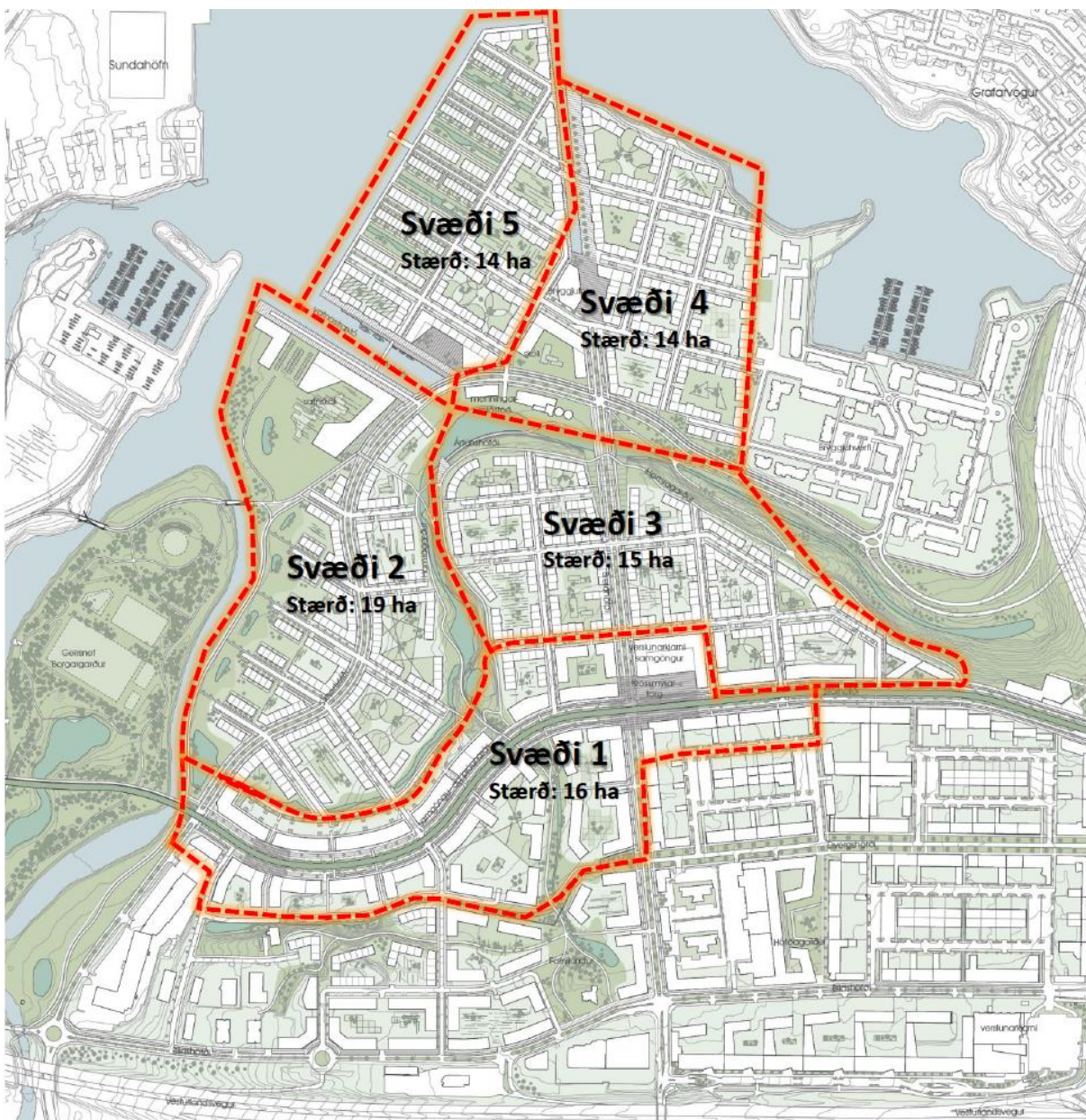
Mynd 1. Samþykkt rammskipulag og afmörkun fyrir svæði 2 er sýnd innan appelsínugulu brotalínunnar.

Samkvæmt rammskipulaginu er ætlunin að stækka Bryggjuhverfið og endurskoða skipulag svæðisins í Elliðaárvoginum og á Ártúnshöfðanum þannig að það geti þróast og öðlast nýtt hlutverk sem blönduð byggð búsetu og atvinnu í samræmi við tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Svæðið sem áður var í útjaðri byggðar er nú nokkuð miðsvæðis í Reykjavík. Á svæðinu, sem er á eldri landfyllingum, hafa verið iðnaðarfyrirtæki, verkstæði og geymslur gegnum tíðina og enn er slík starfsemi víða. Svæðið ásamt öðrum svæðum innan rammskipulagsins er eitt af

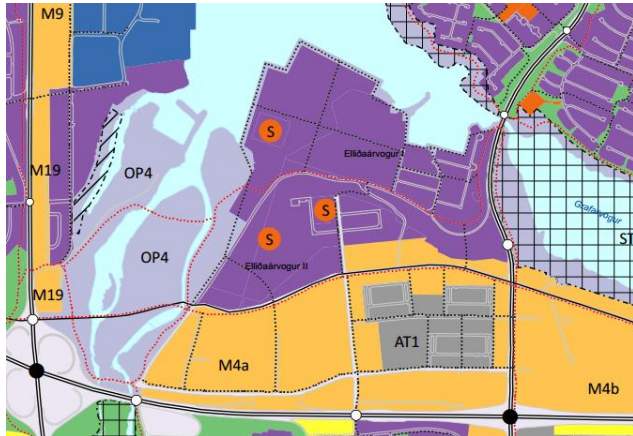
lykil uppbyggingarsvæðum í borginni og gegnir stóru hlutverki í markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um að þetta byggð í borginni. Á þessum svæðum er reiknað með að rísi þétt blönduð byggð sem fellur að markmiðum um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun.

Neðangreind yfirlitsmynd sýnir afmörkun þeirra svæða sem unnið er með nú, stefnt er að því að skipulagslýsingar svæða 1, 2 og 3 fari í kynningu samhliða. Deiliskipulagsvinna vegna svæðis 4 (Bryggjuhverfi vestur) hófst vorið 2017 og er nú á lokastigi.



Mynd 2. Skipting alls svæðisins í deiliskipulagsreiti.

### 3 Skipulagsleg staða - forsendur



????mynd með afmörkun

Mynd 3. Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Svæði rammskipulagsins sem er nokkuð umfangsmikið skiptist upp í mismunandi landnotkunarsvæði í aðalskipulagi: íbúðarsvæðin Elliðaárdalur I og Elliðaárdalur II, miðsvæði M4a og athafnasvæði AT1.

Svæði 2 liggur miðsvæðis á vesturhluta svæðisins/rammskipulagssvæðisins og er landnotkunarskilgreiningin á því svæði íbúðarsvæði, það er jafnframt skilgreint sem þróunnarsvæði þ87. Eftirfarandi eru skilgreiningar á svæðinu úr aðalskipulaginu.

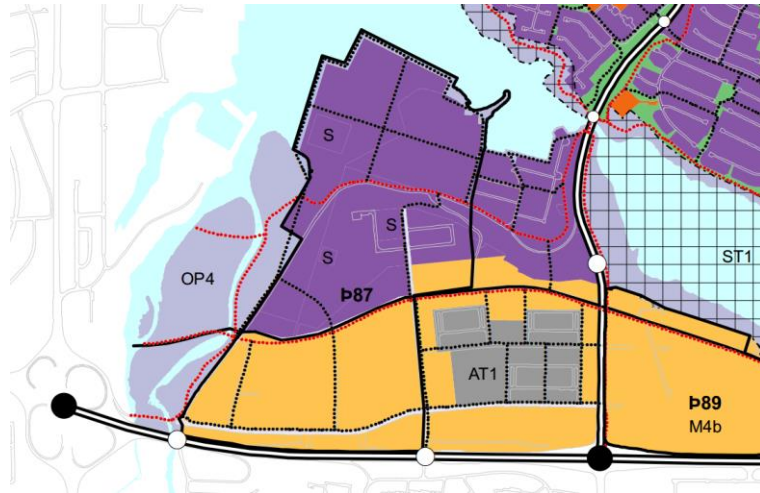
#### **„Íbúðarbyggð (ÍB)**

*Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). 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, sbr. nánari stefna í Skipulagi borgarhluta og/eða í hverfis- og deiliskipulagi. Fjölbreyttari landnotkun er enn fremur almennt heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarnar.“*

#### **„Þ87 Elliðaárdalur-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 Elliðaárdalunum og Grafarvogi, en blöndu íbúða og skrifstofa, verslana, þjónustu og léttis iðnaðar á syðri hluta svæðisins og næst aðalgötum. Alls er gert ráð fyrir um 2.800 nýjum íbúðum og 100 þúsund m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis (nettóaukning). Hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að skipulagstímabili loknu. Áhersla er á 2-5 hæða samfellda byggð og borgarmiðað gatnakerfi. Sjá nánar um uppbyggingu og þróun svæðis í kaflanum Elliðaárdalur (sjá Borgin við Sundin).“*



Mynd 4. Hluti borgarhlutakorts úr aðalskipulaginu, sem sýnir afmörkun þróunarsvæða og landnotkun.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru sett fram eftirfarandi markmið fyrir þróunarsinn Örfirisey-Keldur, sem hafa verður til hliðsjónar við gerð deiliskipulagsins:

- *Skapa heildstæða samgöngutengingu milli miðborgar og lykilþróunarsvæða í austri og vestri, með áherslu á vistvænar samgöngur.*
- *Endurhanna, eins og kostur er, núverandi götur á ásnum sem vistvænar borgargötur (Mýrargata, Tryggvagata, Hverfisgata, Laugavegur, Suðurlandsbraut, Stórhöfði).*
- *Skilgreina markvisst uppbyggingarmöguleika meðfram ásnum (svæði innan 200 m frá strætisvagnaleið). Skipuleggja mestan þéttleika byggðar í næsta nágrenni við lykilbiðstöðvar strætisvagna. Kröfur um bílastæði á einstökum þéttingarreitum miðist við þjónustustig almenningsamganga.*
- *Tryggja forgang strætisvagna með sérakreinum (leið léttlesta í framtíðinni) og samfelldar hjóla- og gönguleiðir.*
- *Þróun uppbyggingar á ásnum og endurbætur gatnaumhverfis er langtíma verkefni sem miðar að því að þróa miðborgarstarfsemi til austurs.*

Í kaflanum Borgin við Sundin er gerð frekari grein fyrir helstu uppbyggingarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar, þar segir m.a. eftirfarandi um svæðið allt:

Elliðaárvogur	
<b>Heildarbyggingarmagn:</b> 500.000 m <sup>2</sup> (nettóaukning)	
3.200 íbúðir	
100.000 m <sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis (nettóaukning)	
7.400 íbúar	
1.500 störf	
2 grunnskólar	
<b>Á skipulagstímabilinu:</b>	
3.200 íbúðir	
0 m <sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis	
(íbúðarbyggðin kallar á niðurrif atvinnuhúsnæðis og því er ekki um nettóaukningu að ræða til ársins 2030)	

Meginforsendur byggðarþróunar í Elliðaárvogi. Lykil-tímasetningar	
Iðnaður	Þjörgun flutt eigi síðar en 2016
	Ísaga flutt eigi síðar en 2023
	Steyrustöðvar og malbikunarstöðvar 2018-22
Ósabraut	Tenging fyrir vistvæna ferðamáta yfir Elliðaár 2018-2026 (strætisvagnar, gangandi, hjólandi)
	Göngu- og hjólabrú yfir ósana 2013-2014
Súðarvogur	2012-2016
Bryggjuhverfi II	2014-2020
Ártúnshöfði	2014-2030



Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
38	Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II	900	12,00	60	3-5	2014-2024
39	Elliðaárvogur-Vogur	1.200	34,00	60	3-5	2014-2030
40	Elliðaárvogur-Höfðar	700	9,50	60	3-5	2014-2024

Mynd 5. Hluti myndar 13 úr aðalskipulagi. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030.

Þessi kafli byggir m.a. á drögum að rammaskipulagi sem Kanon arkitektar og VSÓ unnu fyrir Reykjavíkurborg á árunum 2006-2010. Það svæði sem hér um ræðir er hluti svæðis 39.

Í kafla um gæði byggðar er lögð áhersla á gæði, fagmennsku og vandvirkni við skipulag og byggingu í borginni þar segir m.a.:

*„Byggingarlist snýst um hönnun og byggingu mannvirkja og mótun umhverfis þar sem notagildi, ending og fegurð eru samofin í einu verki. Tæknileg gæði, hagkvæmni og virkni vega þungt en ekki síst er það form, útlit og fegurð þessarar samhæfingar sem sker úr um gæði verksins.*

*Milli bygginga er það sem nefna mætti rými borgarinnar. Það rými er ekki síður mikilvægt en húsin sjálf. Tilhögun gatna, torga, húsagarða og opinna svæða hefur áhrif á líf okkar, öryggi og líðan. Af henni ræðst borgarbragurinn og möguleikar okkar til að skapa lífandi borg*

*Einnig þarf að auka gæði göturýma og grænna svæða. Huga þarf að gólfi götunnar, lýsingu, bekkjum og auglýsingaskiltum. Þetta þarf að bæta því oft gætir ekki nægilegs metnaðar við útformun og útfærslu gatna.*

*Fast hlutfall ætti að vera á milli stærðar lóðar og gróðurs á lóðum. Gera þarf ráð fyrir gróðri við hönnun bílastæða og bæta þarf götugögn, svo sem bekki og vatnshana, í mörgum hverfum borgarinnar.“*

## Rammaskipulag Elliðaársvogs-og Ártúnshöfða

### Skipulagshugmynd

Landslag á Ártúnshöfða skiptir hverfinu í tvö megin svæði, 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 lífandi byggð í nýju bryggjuhverfi sem snýr vel við sól og í skjóli fyrir hafgolú. 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 þrjár 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.



Mynd 6. Svæðaskipting skv. rammaskipulaginu.

Í rammaskipulaginu eru settir fram eftirfarandi skilmálar fyrir svæði 2, ath að afmörkun hefur breyst syðst og nyrst á svæðinu:

	Blönduð notkun/m <sup>2</sup>	Íbúðir/m <sup>2</sup>	Íbúðir/fjöldi	Íbúðir p/ha
<b>Svæði 2</b>				
Hámarks tölur	21.400	130.200	1.002	61
Lágmarks tölur	19.350	117.800	906	55
<b>Landnotkun</b>	<b>Húshæðir</b>	<b>Leiðbeiningar:byggingarform</b>	<b>Leiðbeiningar: byggingagerðir/ábendingar</b>	
<b>SVÆÐI 2-1</b>	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.	
Fjölbreyttar íbúðar og húsagerðir við Elliðaár (fjölbýli og raðhús v.)				
<b>SVÆÐI 2-2</b>	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.	
Íbúðir með þakgörðum				

## Vistvænar samgöngur

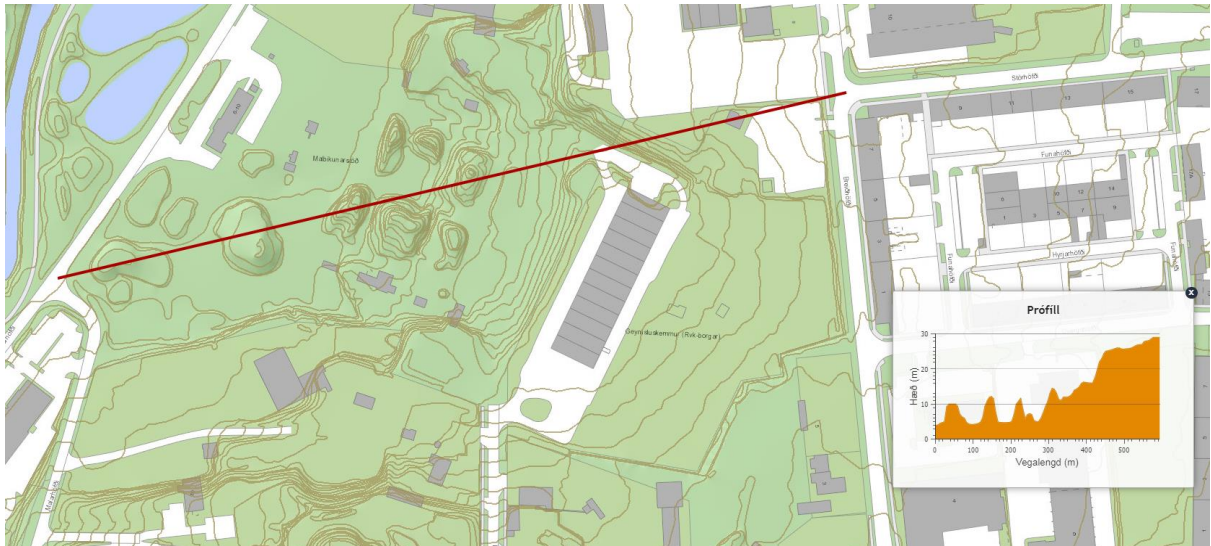
Hagkvæmar og vistvænar samgöngur eru leiðarljós í skipulagi hverfisins og viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða í deiliskipulagi þurfa að endurspeglja það. Áhersla er á gæða almenningssamgöngur, Borgarlínu sem er farvegur léttlestar/hraðstrætó sem ferðast í eigin umferðarrými og hefðbundna strætisvagna. Biðstöðvar eru fáar og markvisst staðsettar, og í nágrenni þeirra mun rísa þétt byggð með háu þjónustustigi hvað verslun, 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 hófstills 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. Almennt 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 verslunar- og þjónustu á dagtíma og íbúum á kvöldin og um helgar. Að jafnaði verði 1 bílastæði fyrir hverja íbúð en fjöldi bílastæða við verslunar- og þjónustuhúsnaði 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 víðtækari 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.



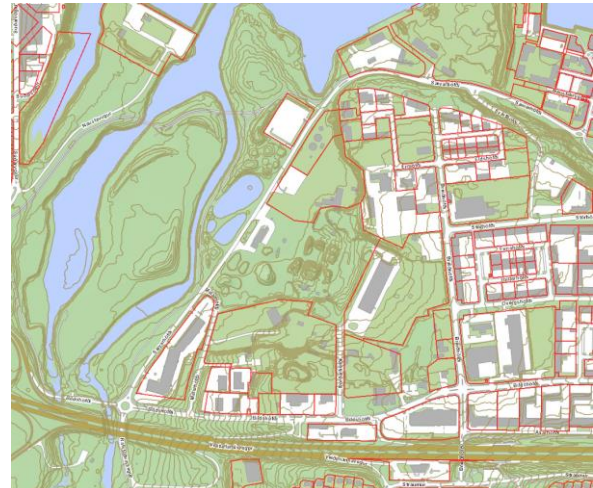
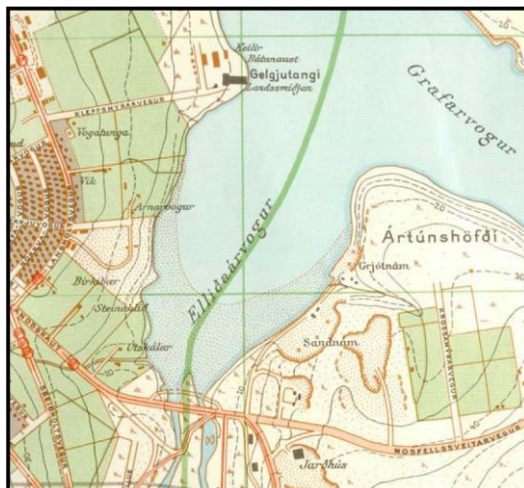
Mynd 7. Samgöngu- og þróunarás og stoppstöðvar skv. rammaskipulaginu.

## 4 Núverandi ástand

Svæði einkennist af mjög miklum landhalla frá höfðanum niður til vesturs í átt að Elliðaársvogi og er að hluta til á gamalli landfyllingu. Svæðið er einnig mjög raskað en mikið sand- og grjótnám hefur átt sér stað á vestanverðum höfðanum frá því fyrir seinni heimstyrjöld.



Mynd 7. Kort af Ártúnshöfða sem sýnir hæðarlínur og hæðarprófil í gegnum svæðið að Breiðhöfða.



Mynd 7. Kort af Ártúnshöfða og Elliðaársvogi frá árinu 1947 og nú í dag.

Á vestanverðu svæði 2 er malbikunarstöðin Höfði með starfsemi sína í dag. Örfáar byggingar standa við Sævarhöfða, tilheyra þær efnisvinnslufyrirtækjum sem þar starfa. eru það lágreist og stakstæð hús, síló og tækjabúnaður til efnisvinnslu. Vestan við Sævarhöfða eru settjarnir og lóð Sorpu endurvinnslustöðvar.

## 5 Megin markmið

Áformuð uppbygging er í samræmi við megin markmið aðalskipulags um þéttari og blandaðri byggð í borginni, almenn markmið um þróun nýrra hverfa og landnotkun á svæðinu. Áætlað byggingarmagn á svæði 2 er innan núgildandi heimilda í aðalskipulaginu.

Þar sem samtímis er í undirbúningi deiliskipulag á fleiri reitum í Ártúnshöfðanum og Elliðaársvogi, sem samanlagt kalla á rýmri heimildir um byggingarmagn í aðalskipulagi, þá verður ráðist í viðeigandi í breytingu á aðalskipulaginu í tíma. Sú breyting á aðalskipulagi

verður boðuð þegar fyrir liggja frumdrög að deiliskipulagi einstakra reita og fyrir liggur nánar um tímaröð uppbyggingar.

Ártúnshöfði við Elliðaárvog er eitt af lykilsvæðum fyrir þróun borgarinnar og áformin samræmast áformum Reykjavíkurborgar eins og þeim hefur verið lýst í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 að þetta byggð, m.a. með endurnýtingu gamalla iðnaðarsvæða. Svæðið liggur vel við uppbyggingu með tilliti til innviða borgarinnar og kemur til með að stuðla að bættri nýtingu borgarlandsins og góðum tengingum svæðisins við náttúru og byggð í næsta nágrenni. Megin markmið skipulagsvinnunnar verður að meta hagkvæmstu nýtingu þessa mikilvæga svæðis og endurskipuleggja með þarfir komandi kynslóða og framtíðarsýn Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 að leiðarljósi.

Í rammaskipulagi svæðisins er gerð grein fyrir öllum megináherslum. Við gerð deiliskipulags verður tekið mið af þeim og áherslum sem þar koma fram.

Í tillögu að rammaskipulagi eru settar fram tölulegar upplýsingar varðandi íbúðar- og atvinnuhúsnæði, settur er fyrirvari um þær og tilgreint að fjöldi íbúða og magn atvinnuhúsnæðis skuli skilgreint við gerð deiliskipulags. Þar verður áfram stuðst við þær forsendur sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Rammaskipulagið gerir ráð fyrir allt að 55-61 íbúðum á hektara.

Skipulagið skal stuðla að mótun metnaðarfullrar uppbyggingar sem myndar umgjörð um staðaranda og áhugavert borgarlíf. Skipulagið skapi bæði eftirsóknarverð einkarými og almenningsrými sem höfða til íbúa og annarra notenda svæðisins til framtíðar.

## 6 Áherslur og leiðarljós

Eftirfarandi áherslur eru settar fram í aðalskipulagi sem leiðarljós fyrir rammaskipulag svæðisins og eiga þær, þar sem við á, einnig við um þetta svæði:

### Hagkvæm nýting lands

Vísað er til þess 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 vera öruggt og gott.

### Samgöngur

Skipulagið miðast við fjölbreytta samgöngumáta og samgönguás almenningsgangna. Dreigið 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

Skipulagssvæðið er staðsett miðlægt á höfuðborgarsvæðinu og vel tengt stofnbrautum. Við atvinnuuppbyggingu á að nýta þessa sérstöðu og leggja áherslu á skrifstofur, þjónustu og verslun.

### **Blöndun byggðar**

Til að skapa líflegt 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.

### **Einnig skal hafa til hliðsjónar höfuðáherslur vistvænnar byggðar eins og þær koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030:**

- Samfélag: Að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Gæði byggðar: Að skipulag byggðar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýti undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Samgöngur: Að verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð frá öllum íbúum viðkomandi skipulagssvæðis. Gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningsamgöngum verði sett í forgang.
- Vistkerfi og minjar: Að tryggja náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis, og menningarminja með markvissri verndun og viðhaldi.
- Orka og auðlindir: Stuðla skal að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Auka kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun.
- Mannvirki: Að taka tilliti til frampróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð sem verði skilyrtur hluti af framkvæmda- og byggingarskilmálum.
- Náttúruvá: Gera viðeigandi ráðstafanir og marka stefnu til að lágmarka hættu af völdum loftslagsbreytinga á lágsvæðum.

## **7 Efnistöð deiliskipulagsvinnunar**

Auk áður nefndra áherslna og leiðarljósa aðalskipulags, skal hafa eftirfarandi markmið að leiðarljósi:

- Byggð falli vel að landslagi og byggi á samspili byggðar og náttúru.
- Hverfið verði heilsteypt, íbúðarbyggð 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 jákvæðra samskipta.
- Hverfið verði sjálfstæð heild en tengist vel við nærliggjandi byggð.
- Áhersla verði á almenningsamgöngur og virka ferðamáta, sem dreifa álagi um hverfið.

- Með áherslu á umferðaröryggi verði umferðarnet hverfisins skilvirkt og auðrætt.
- Vandað verði til hönnunar og ýtt undir nýstárlegar og vistvænar útfærslur og lausnir í skipulagi og hönnun bygginga, lóða og almenningsrýma. Áhersla verði á aðkomu nokkurra ráðgjafastofa að útfærslu einstakra reita á svæðinu á hönnunarstigi.

## 8 Samræmi við aðrar skipulagsáætlanir

Við gerð deiliskipulagsáætlunarinnar verður byggt á stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og rammaskipulagi svæðisins. Á skipulagssvæðinu er í gildi eftirfarandi deiliskipulagsáætlannir; Elliðaárdalur samþykkt 10.5.1994 og Settjarnir við Elliðaárvog samþykkt 30.9.2004. Þessar áætlannir falla úr gildi þegar að nýtt deiliskipulag tekur gildi fyrir svæðið.

## 9 Mat á umhverfispáttum

Mat á umhverfisáhrifum skipulagsins sbr. 5. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Eftirtaldir umhverfispáttir verði metnir við gerð skipulagsins:

- Hljóðvist.
- Ásýnd.
- Starfsemi og samfélag.
- Umferð.
- Náttúruvá.
- Mengunarhætta.
- Heilsa og öryggi.

## 10 Skipulagsferli

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:

<b>Nóvember 2017</b>	Lýsingin samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
<b>Nóvember 2017</b>	Lýsing samþykkt í borgarráði.
<b>Nóvember 2017</b>	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila sem eru skilgreindir hér að neðan.
<b>Nóv.-febrúar 2018</b>	- Deiliskipulagstillaga unnin.
<b>Febrúar-mars 2018</b>	- Drög að deiliskipulagi kynnt fyrir hagsmunaaðilum. Unnið úr ábendingum til frekari vinnslu inn í skipulagið.
<b>Apríl 2018</b>	Deiliskipulagstillaga afgreidd og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa og á fundi umhverfis- og skipulagsráðs.
<b>Maí-júní 2018</b>	- Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst.
<b>Júlí-Ágúst 2018</b>	- Athugasemdum svarað og svörin afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði.

<b>Oktember 2018</b>	Tekið fyrir í borgarráði.
<b>Oktember 2018</b>	Tillaga send Skipulagsstofnun.
<b>Okt.-nóv. 2018</b>	Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

## 11 Samráð

Deiliskipulagið skal unnið í samráði við hagsmunaaðila. Skipulagsvinnan þarf að fara fram í góðri sátt við alla sem hafa hagsmuni af svæðinu og íbúa í nágrenninu til þess að tryggja hagsmuni heildarinnar.

## 12 Umsagnaraðilar

### Helstu samráðs- og umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun.
- Hverfisráð Grafarvogs.
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur.
- Umhverfisstofnun.
- Minjastofnun Íslands.
- Borgarsögusafn Reykjavíkur.
- OR/Veitur.

### Eftirfarandi deildir og svið Reykjavíkurborgar:

- Samgöngudeild umhverfis- og skipulagssviðs.
- Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar.
- Skrifstofa framkvæmda og viðhalds hjá umhverfis- og skipulagssviði.
- Skrifstofa náttúru og garða hjá umhverfis- og skipulagssviði.
- Skrifstofa reksturs og umhirðu hjá umhverfis- og skipulagssviði.