

Árbær

Árbær

Skipulagslýsing skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og matslýsing skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



Dags.: 01.04.2014

Unnið af:

Teiknistofu arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar ehf

(Gylfi Guðjónsson, Jóhann E Jónsson)

Landark ehf (Pétur Jónsson)

Efla hf (Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir, Bryndís Friðriksdóttir)

Verkefnisstjórar:

Guðlaug Erna Jónsdóttir, Kristinn Jón Eysteinnsson, Hildur Gunnarsdóttir

Efnisyfirlit

HVERFISSKIPULAGSLÝSING	2
1 INNGANGUR	2
1.1 Forsendur og markmið	2
1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum	2
1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum	2
1.2 Ábyrgð og umsjón.....	3
1.2.1 Umhverfis- og skipulagsráð	3
1.2.2 Stýrihópur	3
1.2.3 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa	4
1.2.4 Rágjafateymi	4
1.2.5 Sérfræðingar	5
1.2.6 Skipulagsfulltrúi	5
2 BORGARHLUTI BH07 – ALMENN LÝSING	6
2.1 Almenn lýsing	6
2.1.1 Staðsetning í borginni	6
2.1.2 Staðhættir	6
2.1.3 Samsetning byggðar	7
2.1.4 Þróun byggðar	7
2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi	8
2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði	8
2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar	9
2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR 2010-30 - Svæði til endurskoðunar	9
2.2.4 Þróunarsvæði skv. AR 2010-30 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu	9
2.2.5 Græn svæði	10
2.2.6 Atvinnusvæði	10
2.2.7 Aðrar áherslur	10
2.3 Húsa- og byggðakönnun	10
2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans	11
2.4.1 Samfélag	11
2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning	11
2.4.1.2 Íbúaþéttleiki	12
2.4.1.3 Skólahverfið	14
2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla	15
2.4.1.5 Atvinna / Störf	15
2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu	15
2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum	15

2.4.1.8	Öryggi og heilsa.....	15
2.4.1.9	Þátttaka íbúa.....	18
2.4.2	Gæði byggðar.....	18
2.4.2.1	Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur.....	18
2.4.2.2	Byggðamynstur.....	19
2.4.2.3	Göngufjarlægðir (gönguhæfni).....	19
2.4.2.4	Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur).....	19
2.4.2.5	Almenningsrými.....	20
2.4.2.6	Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun).....	21
2.4.2.7	Gróðurþekja.....	21
2.4.2.8	Borgarbúskapur.....	21
2.4.2.9	Hönnun og arkitektúr.....	22
2.4.2.10	Staðarandi.....	22
2.4.3	Samgöngur.....	22
2.4.3.1	Almennt.....	22
2.4.3.2	Almenningssamgöngur.....	23
2.4.3.3	Bílastæðakvaðir.....	24
2.4.3.4	Hjólreiðar.....	24
2.4.4	Vistkerfi og minjar.....	25
2.4.4.1	Landfræðileg lega og staðhættir.....	25
2.4.4.2	Náttúru- og hverfisverndarsvæði.....	25
2.4.4.3	Náttúrufar og lífríki.....	26
2.4.4.4	Jarðfræði og jarðmyndanir.....	26
2.4.4.5	Strandlengja.....	26
2.4.4.6	Ár og vötn.....	26
2.4.4.7	Vatnsverndarsvæði.....	26
2.4.4.8	Ofanvatn.....	26
2.4.4.9	Borgarvernd og menningarminjar.....	27
2.4.5	Orka og auðlindir.....	28
2.4.5.1	Orkunotkun.....	28
2.4.5.2	Vatnsnotkun.....	28
2.4.5.3	Úrgangsstjórnun.....	28
2.4.5.4	Land.....	29
2.4.5.5	Kolefnisbinding.....	29
2.4.6	Mannvirki.....	30
2.4.7	Náttúruvá.....	30
2.4.7.1	Ofanflóð.....	30
2.4.7.2	Flóðahætta.....	30
2.4.7.3	Hækkun sjávarstöðu.....	30
2.4.7.4	Sprungusvæði jarðhræringa.....	30

3	KYNNING OG SAMRÁÐ	31
3.1	Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar	31
3.2	Samráð við umsagnaraðila	32
3.3	Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila	32
3.3.1	Íbúafundir	32
3.3.2	Fundir með tengiliðum og hverfisráðum	34
3.3.3	Netsamráð	35
3.3.4	Samráðskassar	35
4	HVERFI 7.2 ÁRBÆR – GREINING OG STAÐA	36
4.1	Almenn lýsing	36
4.1.1	Staðsetning í borgarhlutanum	36
4.1.2	Staðhættir	36
4.1.3	Samsetning byggðar	36
4.1.4	Þróun byggðar	37
4.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar	37
4.3	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum	38
5	MATSLÝSING	43
5.1	Stefnumið og aðferðir við umhverfismat	43
5.2	Grunnástand	44
5.2.1	Samfélag	44
5.2.1.1	Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldursamsetning	44
5.2.1.2	Íbúapéttleiki	45
5.2.1.3	Skólahverfið	45
5.2.1.4	Húsnæði fyrir alla	45
5.2.1.5	Atvinna / Störf	47
5.2.1.6	Framboð verslunar og þjónustu	47
5.2.1.7	Framboð á matvöruverslunum	48
5.2.1.8	Öryggi og heilsa	49
5.2.1.9	Þátttaka íbúa	49
5.2.1.10	Samfélag, samantekt (SWOT)	50
5.2.2	Gæði byggðar	50
5.2.2.1	Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur	50
5.2.2.2	Byggðamynstur	50
5.2.2.3	Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	51
5.2.2.4	Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	52
5.2.2.5	Almenningsrými	52
5.2.2.6	Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	52
5.2.2.7	Gróðurþekja	52
5.2.2.8	Borgarbúskapur	52

5.2.2.9	Hönnun og arkitektúr.....	52
5.2.2.10	Staðarandi.....	53
5.2.2.11	Gæði byggðar, samantekt (SWOT).....	53
5.2.3	Samgöngur.....	53
5.2.3.1	Almenningssamgöngur	53
5.2.3.2	Bílastæðakvaðir.....	54
5.2.3.3	Hjólreiðar	54
5.2.3.4	Samgöngur, samantekt (SWOT).....	55
5.2.4	Vistkerfi og minjar	55
5.2.4.1	Landfræðileg lega og staðhættir.....	55
5.2.4.2	Náttúru- og hverfisverndarsvæði.....	55
5.2.4.3	Náttúrufar og lífríki	55
5.2.4.4	Jarðfræði og jarðmyndanir.....	55
5.2.4.5	Strandlengja	56
5.2.4.6	Ár og vötn.....	56
5.2.4.7	Vatnsverndarsvæði	56
5.2.4.8	Ofanvatn	56
5.2.4.9	Borgarvernd og menningarminjar.....	56
5.2.4.10	Vistkerfi og minjar, samantekt (SWOT).....	56
5.2.5	Orka og auðlindir	57
5.2.5.1	Orkunotkun	57
5.2.5.2	Vatnsnotkun.....	57
5.2.5.3	Úrgangsstjórnun.....	57
5.2.5.4	Land.....	57
5.2.5.5	Kolefnisbinding	57
5.2.5.6	Orka og auðlindir, samantekt (SWOT)	57
5.2.6	Mannvirki.....	57
5.2.7	Náttúruvá	57
5.2.7.1	Ofanflóð	57
5.2.7.2	Flóðahætta.....	58
5.2.7.3	Hækkun sjávarstöðu	58
5.2.7.4	Sprungusvæði jarðhræringar	58
5.2.7.5	Náttúruvá, samantekt (SWOT).....	58
6	HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR HVERFISSKIPULAGS.....	59
6.1	Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa..	59
6.2	Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða	59
6.2.1	Samfélag:.....	59
6.2.2	Gæði byggðar:	60
6.2.3	Samgöngur.....	63

6.2.4	Vistkerfi og minjar	63
6.2.5	Orka og auðlindir	63
6.2.6	Mannvirki.....	63
6.2.7	Náttúruvá	63
6.2.8	Aðrar áherslur.....	64
6.3	Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)	64
6.4	Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfangna, kynninga og samráð við umsagnaraðila	65

HverfisSKIPULAGSLÝSING

1 Inngangur

Í skipulagslögum nr. 123/2010 er kveðið á um það að þegar vinna við gerð deili/hverfisSKIPULAGS hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefnum þar sem fram skuli koma áherslur sveitarstjórnar við gerð hverfisSKIPULAGS og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, s.s. um kynningu og samráð gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Lýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsing þessi er hluti forsendna við gerð hverfisSKIPULAGS sem fjallar um skipulag, þróun, uppbyggingarmöguleika og landnotkun og er tilgangur lýsingarinnar að vera leiðbeinandi við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir (nafn borgarhluta) í Reykjavík.

Árið 2011 ákvað umhverfis- og skipulagssvið að hefja vinnu við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir öll hverfi borgarinnar.

1.1 Forsendur og markmið

Reykjavíkurborg er skipt upp í 10 stjórnsýslueiningar eða borgarhluta. Innan hvers borgarhluta eru mismörg „hverfi“ og verður hverfisSKIPULAG unnið fyrir hvert einstakt hverfi á grunni kafla um Skipulag borgarhluta í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem sett eru fram leiðbeinandi markmið um þróun og uppbyggingu hvers borgarhluta. HverfisSKIPULAGIÐ er unnið á grunni stefnumótunar sem sett er fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og sérstaklega stefnu um Skipulag vistvæna hverfa. Þar er lagður grunnur að því markmiði borgaryfirvalda að öll hverfi borgarinnar þróist og byggist upp á sjálfbærum forsendum þar sem áherslur grundvallist m.a. á samfélagslegum forsendum, gæðum hins manngerða umhverfis, vistvænum samgöngum, orkusparnaði og aðgengi að þjónustu og verslun í heimabyggð, verndun náttúrulegra gæða og hverfisanda.

Viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGSINS er í meginatriðum tvíþætt:

1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum

Tilgangurinn með samræmingu á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum er gerð heildstæðrar hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNAR með almennum byggingar- og skipulagsákvæðum. Þetta er gert fyrir öll hverfi borgarinnar til að einfalda skipulagsyfirlit fram- og eftirfylgni skipulagsáætlana um leið og borgarþúum er auðveldað að sækja um breytingar á eigin húsnæði innan skipulagsramma viðkomandi hverfis án breytingar á deiliskipulagi. Flestar eldri heimildir í deiliskipulagi, sem fellt verður úr gildi, halda sér óbreyttar í hverfisSKIPULAGI sem verður heildstæð áætlun með samræmdum heimildum þar sem tillit er m.a. tekið til ríkjandi byggðamynsturs, varðveislugildis og óska íbúa með hagsmuni heildarinnar að leiðarljósi. HverfisSKIPULAGINU er einnig ætlað að tengja aðalskipulags- og deiliskipulagsstigið með betri hætti.

1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum

HverfisSKIPULAGI borgarinnar er ætlað það metnaðarfulla hlutverk að leggja grunn að þróun borgarhverfa inn í framtíðina með skipulagslausnum, framkvæmdum og öðrum

aðgerðum á sjálfbærum forsendum. Markmiðið er að mæta kröfum samtímans um leið og gætt er að hag komandi kynslóða með ábyrgum hætti. Stefnumótun borgaryfirvalda um skipulag vistvænni hverfa í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 hefur það að leiðarljósi að stuðla að sjálfbærri byggðaþróun, atvinnuþróun og tengslum við þjónustukerfið á samfélagslegum forsendum hvers hverfis fyrir sig. Liður í þeirri nálgun er að auka áhrif íbúa á nærumhverfi sitt og bæta þannig lífsgæði íbúa hverfisins um leið og dregið er úr neikvæðum áhrifum hugsanlegrar uppbyggingar og áhrifa hennar á umhverfið. Þannig má sem dæmi draga úr rekstarkostnaði bygginga og auka verðmæti íbúðarhúsnæðis. Lögð er rík áhersla á samráð við íbúa í gegnum allt skipulagsferlið.

Helstu forsendur hverfisskipulagsins er varða aðalskipulagið eru settar fram í skipulagi borgarhluta sem unnið hefur verið sérstaklega fyrir alla tíu borgarhluta borgarinnar þar sem fram koma helstu þróunarsvæði og breytingar á landnotkun er varða borgarhlutann. Stefna um vistvæna byggð og byggingar er ein af hliðarstefnum aðalskipulagsins og ein af lykilforsendum við vinnu hverfisskipulagsins.

1.2 Ábyrgð og umsjón

Verkefnið heyrir undir embætti skipulagsfulltrúa (SKF) á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (USK). Verkefnisstjórar hjá embætti skipulagsfulltrúa hafa umsjón með miðlun upplýsinga og leiðsögn hverfisskipulagsgerðarinnar auk þess að sjá um almenn samskipti við viðkomandi ráðgjafateymi. Hver verkefnisstjóri er skipaður þremur verkefnisstjórum og stýrir vinnu tveggja ráðgjafateyma sem starfa í sitt hvorum borgarhlutanum. Einnig stýra verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa vinnu sérfræðinga í aðkeyptri þjónustu, en þeir sérfræðingar vinna þvert á öll ráðgjafateymi. Ráðnir voru alls 24 ráðgjafar til verksins frá 24 fyrirtækjum, sem mynda átta þriggja manna teymi eitt fyrir hvern af þeim átta borgarhlutum sem verkefnið nær yfir. Ráðgjafar drógu um hvaða borgarhluta þeir myndu vinna með á kynningarfundum sem haldinn var við upphaf verkefnisins þann 23. maí 2013. Hlutverk mismunandi aðila við vinnslu verkefnisins er eftirfarandi:

1.2.1 Umhverfis- og skipulagsráð

Meginhlutverk umhverfis- og skipulagsráðs er að:

- bera ábyrgð á verkefninu, til ráðgjafar og umsjónar er sérstakur stýrihópur og verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa.
- vera upplýst um framvindu verkefnisins og samþykkja það.
- afgreiða þau mál sem löggjöf gerir ráð fyrir.

1.2.2 Stýrihópur

Stýrihópurinn er skipaður sérfræðingum hjá Reykjavíkurborg til að tryggja breiða og þverfaglega aðkomu að verkefninu og eru á sviði: skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, menningar- og ferðamála o.fl. Sviðstjóri umhverfis- og skipulagssviðs er framkvæmdastjóri stýrihópsins.

Meginhlutverk hópsins er að:

- vera ráðgefandi aðili um það sem snertir sérsvið þeirra aðila sem skipa hópin.
- vera upplýstur um verkefnið og framvindu þess.

- að samþykkja skilagögn hvers ráðgjafahóps áður en mál eru tekin fyrir í umhverfis- og skipulagsráði.

1.2.3 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa

Hópin skipa þrjú sérfræðingar/verkefnisstjórar fyrir hönd verkkaupa. Hver hópur hefur umsjón með tveimur borgarhlutum. Í hópnum er einn aðili sem ber ábyrgð á að kalla saman fundi og tryggja að undirbúningi, verklagi og tímaáætlunum sé framfylgt. Yfirumsjón er í höndum skipulagsfulltrúa.

Meginhlutverk hópsins er að:

- stýra ferli verkefnisins.
- hafa samvinnu um verkefnið og sjá til þess að verkefnið vinnist í samræmi við verkefnislýsingu.
- hafa umsjón með miðlun upplýsinga og aðstoða við að lesa úr þeim ef þörf er á.
- veita leiðsögn um hvaðeina við vinnslu verkefnisins.
- halda reglulega vinnufundi þar sem farið er yfir stöðu vinnunnar.
- taka þátt í öðrum fundum svo sem með stýrihópnum.
- undirbúa og tryggja framkvæmd samráðsferlis, tryggja að unnið sé með niðurstöður samráðsferlis.
- taka þátt í vinnufundum eftir þörfum.
- afla upplýsinga ef þörf er á.
- fara yfir og staðfesta skilagögn ráðgjafahópsins, greinargerðir og uppdrætti.
- tryggja faglega samræmingu milli ráðgjafahópanna.

1.2.4 Ráðgjafateymi

Hópin skipa þrjú sérfræðingar í skipulagsgerð. Í hópnum er einn aðili sem ber megin ábyrgð fyrir hönd hópsins, teymisstjóri, sá aðili ber megin ábyrgð gagnvart verkkaupa. Megin hlutverk hópsins er að vinna verkefnið í samræmi við verkefnislýsingu og í því felst m.a. að:

- setja fram rökstudda tillögu að skiptingu viðkomandi borgarhluta í hverfi og hverfiseiningar.
- meta og greina forsendur og grunnöggn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- vinna úr grunnöggnum greina þau og setja fram á skipulegan hátt.
- yfirfara, meta og greina gildandi deiliskipulagsáætlanir og skilmála (þ.m.t. mæliblöð) til að finna það sem er sameiginlegt og það sem er ólíkt í gildandi áætlunum og skilmálum innan viðkomandi borgarhluta.
- leggja fram tillögu að samræmdum skipulags- og byggingarskilmálum.
- setja fram á skipulegan og aðgengilegan hátt styrk- og veikleika viðkomandi borgarhluta út frá grunnöggnum með hliðsjón af gátlistum hverfisskipulagsins.

- setja fram tillögur m.a um afmörkun þróunarsvæða og marka meginstefnu um þau.
- skrifa greinargerð, skilmála, lýsingu, mat á umhverfisþáttum, fylla út gátlista.
- vinna og setja fram frumdrög að skipulagsupprætti, skilmála og greinargerð til kynningar ásamt öðrum nauðsynlegum skýringargögnum.
- fara í vettvangsferðir eins og þörf er á vegna mats á byggðinni.
- taka þátt í samráðsferli m.a. samráðsfundum.
- taka þátt í vinnufundum m.a. með verkefnastjórnahópum.
- kynna framvindu verkefnisins m.a. fyrir stýrihópnum og umhverfis- og skipulagsráði.
- leggja fram frumtillögu hverfisskipulags.
- sjá til þess að hver verkþáttur vinnist innan tímamarka og uppfylli ákvæði verklýsingar.

1.2.5 Sérfræðingar

Hópur þverfaglegra sérfræðinga sem skipaðir/ráðnir verða af skipulagsfulltrúa. Megin hlutverk sérfræðinganna er að:

- veita faglega ráðgjöf inn í hverfisskipulagsvinnuna þegar óskað er eftir af ráðgjafahópum eða verkefnisstjórahópum.

1.2.6 Skipulagsfulltrúi

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar er ábyrgðaraðili verkefnis. Megin hlutverk skipulagsfulltrúa er að:

- vera faglegur leiðtogi og bera ábyrgð á samræmingu verkefnishópanna.
- tryggja samræmda faglega línu.
- taka á ágreiningi ef upp kemur.

2 Borgarhluti BH07 – almenn lýsing

2.1 Almenn lýsing



Mynd 1 Borgarhluti 7. Skipting hans í hverfi.

2.1.1 Staðsetning í borginni

Árbær er fyrsti borgarhluti Reykjavíkur austan Elliðaáa. Upphaf og kjarni byggðarinnar er Árbær en þar hófst uppbygging upp úr 1965. Á þeim tíma lá Suðurlandsvegur í gegnum hverfið þar sem nú er Rofabær. Sunnan Rofabæjar var skipulögð einbýlishúsabyggð en norðan hans öflug byggð fjölbýlishúsa með skjólgóðum íbúðagörðum sem þóttu nýstárleg. Vestast kom síðan láreist garðhúsabyggð. Norðan fjölbýlishúsabyggðarinnar þar sem áður voru háspennulínur á stórum möstrum byggðist síðar upp fleiri fjölbýlishús og þjónustustarfsemi. Um svipað leyti hófst uppbygging athafnasvæðisins í Hálsum. Selás byggðist síðan í framhaldinu, en Ártúnsholt og Suður-Selás byggðust upp samtímis upp úr 1980. Uppbygging í Norðlingaholti hófst upp úr 2004 og stendur hún enn yfir.

2.1.2 Staðhættir

Borgarhlutinn nær frá Ártúnsbrekku allt að Bugðu í austri. Fjölfarnar stofnbrautir, Vesturlands- og Suðurlandsvegur afmarka borgarhlutann til norðurs og austurs en Elliðaárdalur til suðurs og vesturs. Fjölfarnar stofnbrautir, Vesturlands- og Suðurlandsvegur umlykja norður- og austurjaðar borgarhlutans en auk þess þvera hann tvær stofnbrautir, Höfðabakki og Breiðholtsbraut. Af því leiðir m.a. að hverfin eru mjög vel tengd meginstofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins en stofnbrautirnar

aðskilja þó á vissan hátt Ártúnsholt og Norðlingaholt frá kjarna byggðarinnar Hverfunum hallar að Elliðaárdalnum sem er mikilvægt útivistarsvæði borgarhlutans.

2.1.3 Samsetning byggðar

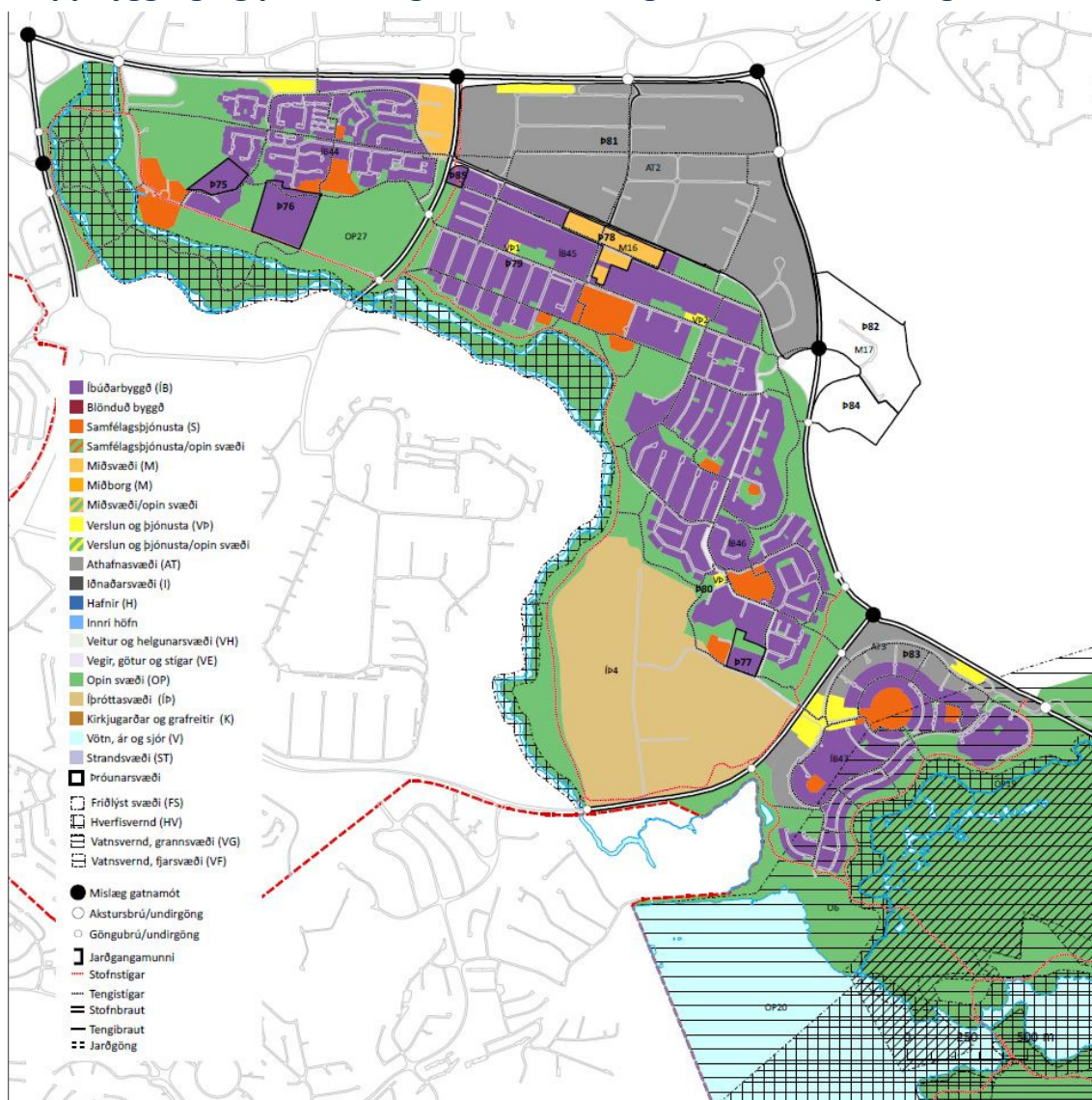
Helstu sérkenni byggðar í borgarhlutanum eru fastmótuð íbúðarhverfi þar sem sérbýli og lágreist fjölbýlishús eru ríkjandi húsgerðir. Stór hluti byggðarinnar í Ártúnsholti, Árbæ og Selási myndar lágreist jaðarsvæði að Elliðaárdalnum. Lágreist jaðarsvæði Norðlingaholts snýr hins vegar að Bugðu og Rauðhólum.

Í Ártúnsholti er sérbýlið ráðandi. Í Árbæ er gott jafnvægi á milli sérbýlis og fjölbýlis. Í Selási er sérbýlið ráðandi en í Norðlingaholti er fremur einsleit fjölbýlishúsabyggð.

2.1.4 Þróun byggðar

Borgarhlutinn skiptist í fjögur hverfi (sjá mynd 1), Ártúnsholt vestan Höfðabakka sem byggðist upp úr 1980, Árbæjarhverfið þar sem uppbygging hófst um 1970. Seláshverfið byggðist síðan upp en uppbygging í Suður-Selási hófst upp úr 1980. Norðlingaholt austan Breiðholtsbrautar hefur verið að byggjast upp síðan 2004. Auk þess er athafnasvæðið á Bæjarhálsi í borgarhlutanum svo og víðfeðm útivistarsvæði Elliðaárdalsins með hesthúsasvæðinu í Víðidal, Árbæjarsafni og Ártúnsbrekku.

2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi



Mynd 2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Uppdráttur fyrir Árbæ.

2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði

Borgarhluti 7 skiptist í fjögur hverfi, Ártúnsholt (7.1), Árbæ (7.2), Selás (7.3) og Norðlingaholt (7.4). Í aðalskipulaginu er ekki gert ráð fyrir mikilli fjölgun íbúða. Í Ártúnsholti er skilgreind ný lágreist sérbýlishúsabyggð með allt að 100 íbúðum sunnan núverandi byggðar. Áætlað er að íbúðum í borgarhlutanum fjölgi um 240 og atvinnuhúsnæði aukist um 40 þúsund fermetra á skipulagstímabilinu. Í hverfisskipulaginu verða kannaðir frekari þéttingarkostir en í aðalskipulagi er aðeins bindandi stefna fyrir reiti þar sem skilgreindar eru fleiri en 50 almennar íbúðir eða sambærileg uppbygging. Helstu áherslusvæði eru þróunarsvæði suður af Ártúnsholti, miðsvæðið í Árbæ, svæði við Brekknaás í Selási og athafnasvæði í Norðlingaholti. Auk þess eru í hverfisskipulaginu settar fram hugmyndir um nokkur athugunarsvæði.

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi stefnuákvæði sett fram um borgarhlutann Árbæ:

Hverfiskjarni: Miðja borgarhlutans er skilgreind við miðsvæðið og þjónustukjarnann við Hraunbæ 102 og Ásinn (borgarhlutakjarni, M16). Innan kjarnans verði öflug verslun og þjónusta og vettvangur mannlífs. Við staðarval þjónustu njóti hverfiskjarninn forgangs.

Nærþjónusta: Eftirtaldir kjarnar fyrir verslun og þjónustu sem sinna daglegum þörfum íbúa verða festir í sessi: Ásinn við Hraunbæ/Bæjarbraut, Nethylur/Stangarhylur, Árhvörn, Rofabær 7-9, Rofabær 39 og Selásbraut 98.

Borgargötur: Eftirtaldir lykilgötur verði skilgreindar sem borgargötur: Strengur, Hraunbær (að hluta), Rofabær, Selásbraut og Árvað. Lögð verði sérstök áhersla á að bæta umhverfi gatnanna, skapa heildstæða götumyndir og skapa skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Skipulag ofangreindra gatna verði útfært nánar í hverfisskipulagi eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við skipulag og hönnun gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

Borgarrými: Eftirtalin svæði eru skilgreind sem sérstök áherslusvæði: Hraunbær 102, Árbæjartorg, Árbæjarkirkja og kirkjutorg og ípróttasvæði og sundlaug við Fylkisveg. Við skipulag og hönnun verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

Hjólaleiðir: Hjólaleiðir eru í samræmi við Hjólreiðáætlun Reykjavíkurborgar. Við skipulag og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af ákvæðum Hjólreiðaaætlunar.

Hverfisvernd: Svæði og reitir sem njóta sérstakrar verndar vegna byggðarmynsturs, menningarverðmæta, landslags eða náttúrufars. Sjá nánar stefnu um Borgarvernd og kafla um náttúru, landslag og útivist.

Nánari útfærsla á ofangreindum áherslum verður sett fram í hverfisskipulaginu.

2.2.2 Fastmótuð byggð til endurskoðunar

Fastmótuð byggð er í Ártúnsholti (Í1), Árbæ (Í2), Selási (Í3) og í Norðlingaholti (Í4). Einnig er fastmótuð byggð í Nethyl/Stangarhyl (M1), Ásnum (M2), við Árvað (V3), Rofabæ 39 (V2) og á bensínstöðvarlóðum (V4).

2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR 2010-30 - Svæði til endurskoðunar

Samtals eru í aðalskipulagi skilgreind 12 þróunarsvæði í borgarhlutanum. Á fjórum þeirra (Þ1, Þ2, Þ3 og Þ11) er gert ráð fyrir íbúðarbyggð, eitt svæðið (Þ4) varðar miðsvæðið í Árbæ og tvö (Þ5 og Þ6) verslunar- og þjónustusvæði í Árbæjar- og Seláshverfi og eitt athafnasvæði í Norðlingaholti (Þ9). Tvö svæði, athafnasvæði í Hálsahverfi (Þ7), miðsvæði í Hádegismóum (Þ8) falla ekki undir viðfangsefni hverfisskipulagsins svo og ípróttasvæði við Rauðavatn (Þ10). Aðalgata, Hraunbær, Rofabær er í aðalskipulagi skilgreind sem þróunarsvæði (Þ24) með það að markmiði að markvisst verði unnið að endurbótum göturýmisins, sbr. markmið um götur sem almenningsrými.

Fyrir liggur samþykkt uppbygging í aðalskipulagi og/eða deiliskipulagi á svæði Þ7 (Hálsahverfi), Þ8 (Hádegismóar) og Þ9 (athafnasvæði í Norðlingaholti).

2.2.4 Þróunarsvæði skv. AR 2010-30 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu

Í Norðlingaholti er í gildi nýlegt deiliskipulag athafnasvæðis á norð-vestur jaðri hverfisins. Svæðið er í uppbyggingu en verður endurskoðað í hverfisskipulaginu,

einkum með það að markmiði að byggð verði blönduð, þ.e. athafnasvæði og íbúðarbyggð.

2.2.5 Græn svæði

Opin svæði eru Elliðaárdalur (Op4), Árbæjarsafn (Op), Rauðhólar (Op13), Rauðavatn (Op17), Bugða (Op19).

Í aðalskipulagi eru skilgreind tvö ípróttasvæði, þ. e. athafnasvæði hestamanna í Víðidal (Íþ4), ípróttasvæði Fylkis (Íþ), ípróttasvæði við Rauðavatn (Íþ).

2.2.6 Atvinnusvæði

Umfangsmikið atvinnusvæði, Hálsahverfi er í borgarhlutanum. Það hverfi er ekki eiginlegt viðfangsefni hverfisskipulags. Austast í Ártúnsholti næst Höfðabakka er athafnasvæði, einkum heildverslanir, skrifstofur og önnur starfsemi sem ekki þjónar hverfinu sérstaklega. Það sama má segja um athafnasvæði á norð-vestur jaðri Norðlingaholts. Að öðru leyti er atvinnustarfsemi í borgarhlutanum einkum tengd stofnunum, leik- og grunnskólum og hverfisverslunum.

2.2.7 Aðrar áherslur

Í borgarhlutanum er í aðalskipulagi enn fremur lögð áhersla á að varðveita núverandi yfirbragð borgarhlutans og styrkja tengsl hans við verðmæt útivistarsvæði suð-vestur af byggðinni og efla tengsl hans við Rauðavatn í austri, umhverfis Bugðu og Rauðhóla.

2.3 Húsa- og byggðakönnun

Saga: Ártúns er fyrst getið í jarðabókum árið 1379 og Árbæjar árið 1464. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962-1983 voru lögð drög að skipulagi Árbæjarhverfis. Árbæjarhverfið er annað tveggja fyrstu úthverfa Reykjavíkur. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur, austursvæði 1981-1989 var ákveðið að Ártúnsholt og Seláshverfi yrðu næstu hverfi sem kæmu til uppbyggingar og byggðust þau upp nokkuð samhliða. Uppbygging Norðlingaholts hófst 2004 og stendur enn. Skipulag athafnasvæðisins á Bæjarhálsi er frá miðjum níunda áratugnum. Skýrsla Minjasafns um borgarhlutann liggur ekki fyrir. Fjallað verður nánar um þennan þátt á síðari stigum í 2. áfanga).

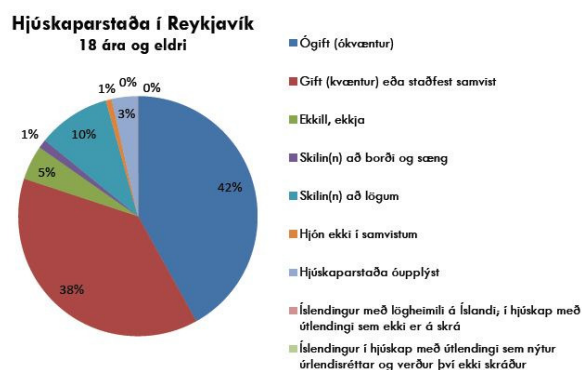
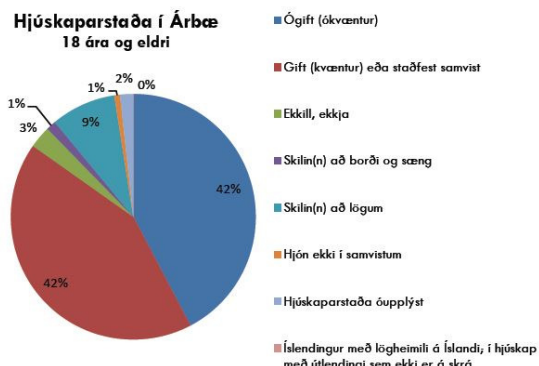
2.4 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans

2.4.1 Samfélag

2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldursamsetning

Hjúskaparstaða

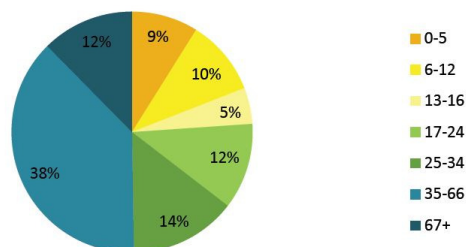
Í borgarhlutanum er hærra hlutfall íbúa í staðfestri sambúð en í Reykjavík í heild.



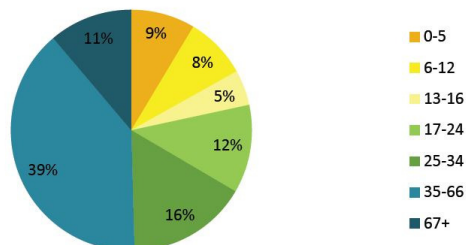
Meðalaldur

Aldursskipting íbúa í borgarhlutanum er nánast sambærileg aldursskiptingu íbúa í Reykjavík í heild.

Árbær



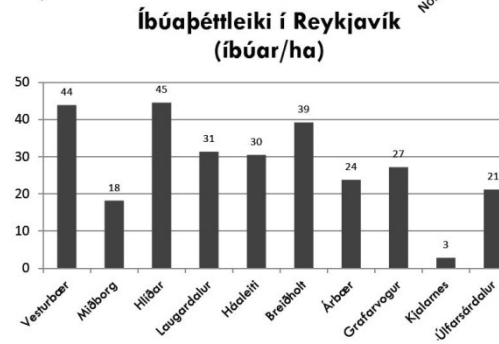
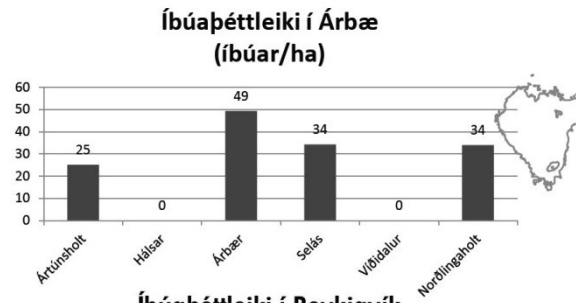
Reykjavík



2.4.1.2 Íbúapéttleiki

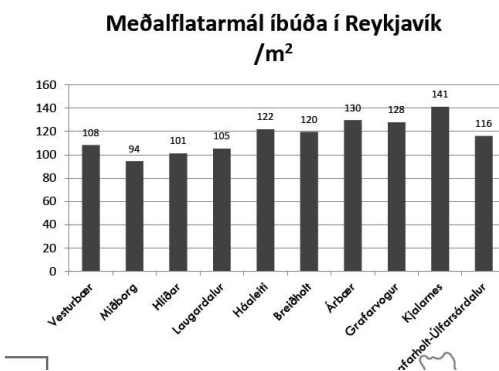
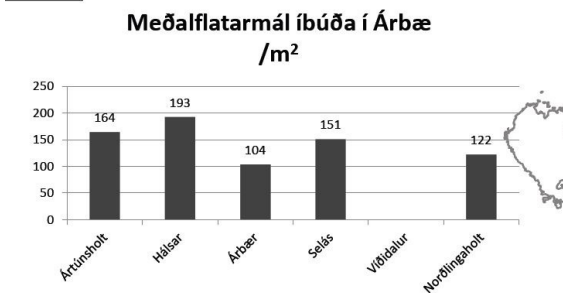
Íbúapéttleiki

Íbúapéttleiki í borgarlutanum er með því minnsta sem gerist í Reykjavík eða 24 íbúar/ha. Péttleikinn er hins vegar mjög mismunandi eftir hverfum, minnstur í Ártúnsholti og mestur í Árbæ.



Stærð íbúðaeininga

Stærðir íbúðaeininga í borgarlutanum eru með því mesta í Reykjavík eða að meðaltali um 130 m². Meðalstærðin í miðborg er minnst eða 94 m² en stærstar eru íbúðir að meðaltali á Kjalarnesi eða 141 m².

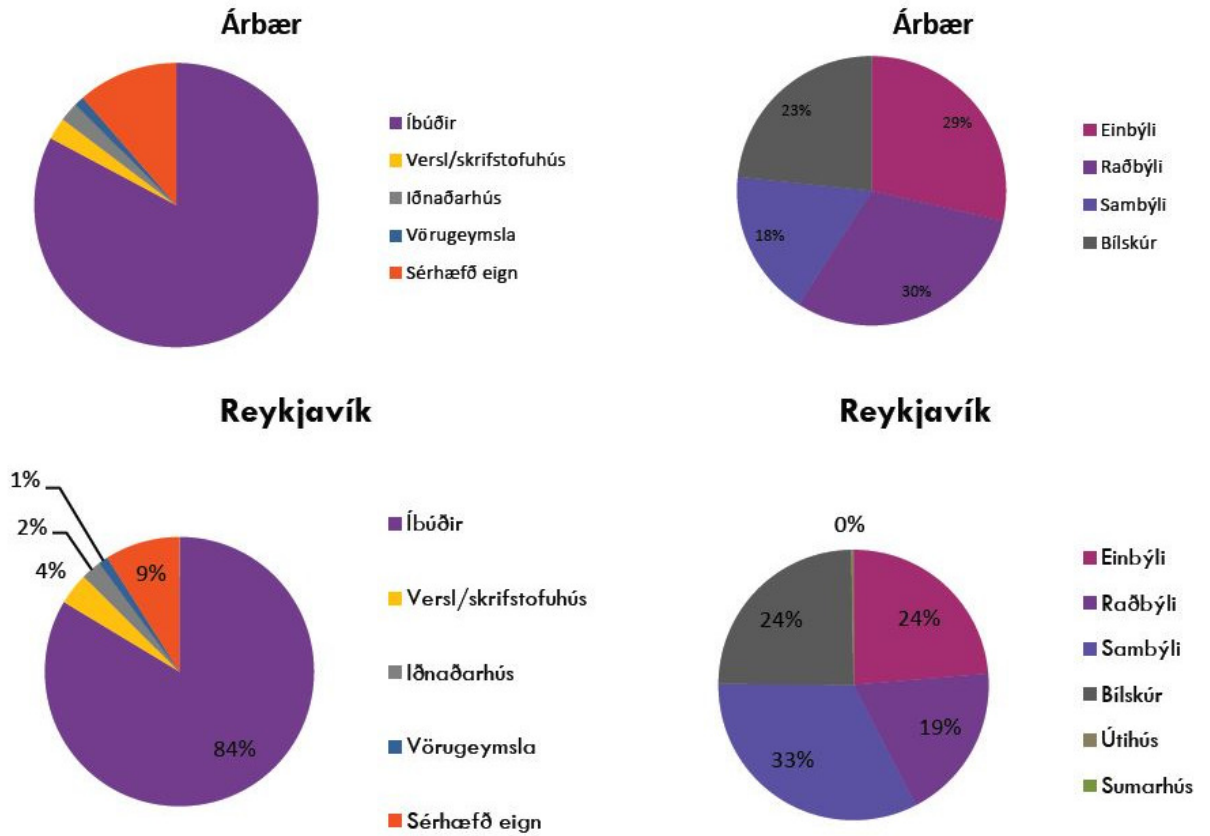


Tegund húsnæðis

Í borgarlutanum er hlutfall einbýlishúsa um 30% íbúðarhúsnæðis, raðhúsa 29% en fjölbýlishúsa 23%. Í Reykjavík sem heild er sambærileg skipting 24%/19%/33%.

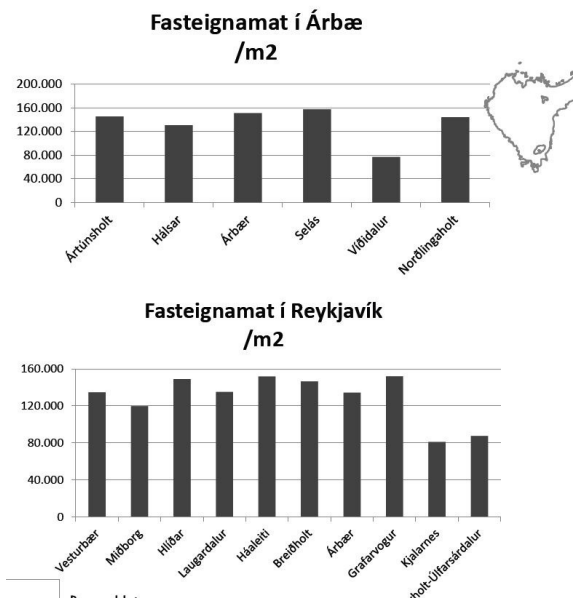
Hlutfall af mismunandi tegundum húsnæðis eftir starfsemi (landnotkun)

Hlutfall af mismunandi tegundum íbúðarhúsnæðis, bílskúrum, útihúsum og sumarhúsum



Fasteignamat á fermeter

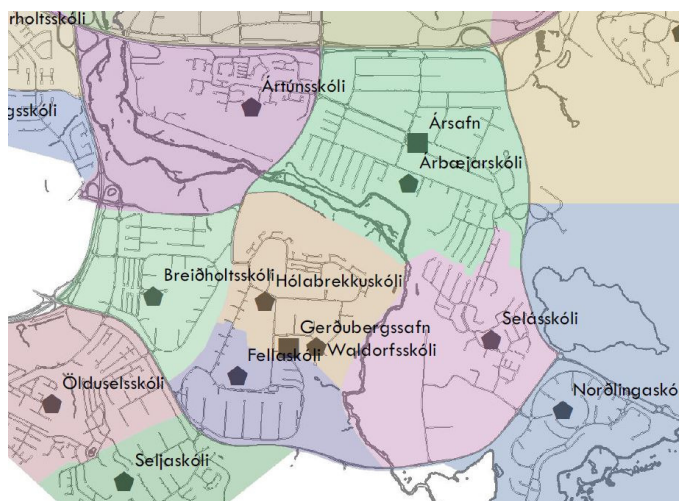
Fasteignamat húsnæðis í borgarlutanum er um kr. 140.000 kr/m². Fasteignamat í Hlíðum, Háaleiti og Grafarvogi er hæst í Reykjavík eða um 150.000 kr/m².



2.4.1.3 Skólahverfið

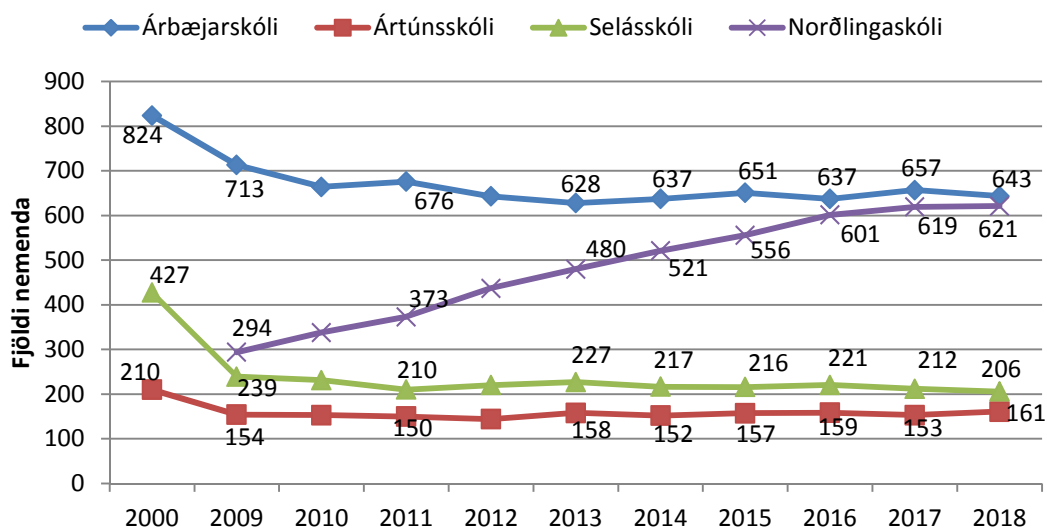
Skólahverfi

Í borgarlutanum eru tveir skólar með 1.-10. bekk grunnskóla, þ.e. Árbæjarskóli og Norðlingaskóli. Auk þess eru Ártúnsskóli og Selásskóli með 1.-7. bekk. Árbæjarskóli er safnskóli fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás.



Tafla 1 Fjöldi íbúða í skólahverfum 2010 og áætlaður fjöldi 2030.

	2010	2030	Mismunur
Ártúnsskóli	475	525	50
Árbæjarskóli	1.500	1.570	70
Selásskóli	950	970	20
Norðlingaholtsskóli	830	930	100



Mynd 3 Árbær, nemendafjöldi, þróun og spá. Heimild:Skóla- og frístundasvið

Leikskólar og opin leiksvæði, íþróttamannvirki og sundlaugar

Í borgarlutanum eru átta leikskólar, tveir í Ártúnsholti, tveir í Árbæ, þrír í Selási og einn í Norðlingaholti.

Auk þess eru í borgarhlutanum mikill fjöldi leiksvæða af ýmsu tagi. Íþróttahús eru við grunnskólana en auk þess er í borgarhlutanum íþróttahús, fjölþætt íþróttastaða á vegum íþróttafélagsins Fylkis og Árbæjarlaug.

2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla

Samkvæmt könnun um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnæði í borgarhlutanum áætlað um 8% íbúða. Ekki er unnt út frá leigusamningum að meta nánar hvernig húsnæðismálum sé háttað með tilliti til framboðs húsnæðis fyrir alla, leiguíbúðir, eignaríbúðir eða íbúðir fyrir aldraða eða fatlað fólk.

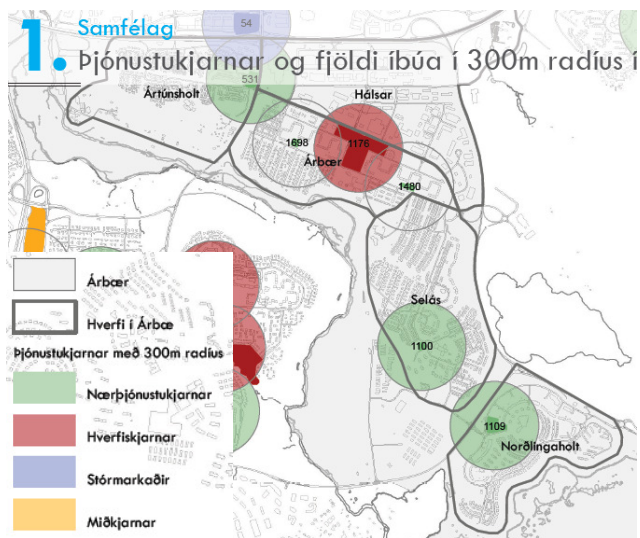
2.4.1.5 Atvinna / Störf

Vísað er til samnefndra kafla í umfjöllun um einstök hverfi borgarhlutans.

2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Í öllum hverfum er einhver þjónusta, þó mismikil. Mesta framboð þjónustu er í Árbæ en minna í hinum hverfunum.

Hverfið Árbær er vel til þess fallið að vera miðstöð verslunar og þjónustu í borgarhlutanum. Skipulag hverfanna gerir ráð fyrir nærþjónustukjörnum en vegna smæðar hverfanna hefur reynt erfitt að reka verslun í þeim.



2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Nokkurt framboð er á matvöruverslunum í borgarhlutanum en það einskorðast við hverfi 7.2 (Árbæ). Í Árbæ eru tvær lágvöruverslanir, annars vegar í hverfismiðjunni á mótum Hraunbæjar og Bæjarbrautar (Bónus) en hins vegar austast í Rofabæ (Krónan). Skammt norðan borgarhlutans við Bíldshöfða (Húsgagnahöllin) er fjölbreytileg verslun og þjónusta, þ.á.m. matvöruverslun sem íbúar hverfanna nýta sér.

2.4.1.8 Öryggi og heilsa

Almennt

Öryggi í borgarhlutanum er nokkuð vel tryggt. Rúmlega 40% gatna eru með 30 km. hámarkshraða. Götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfumunum eru yfirleitt hannaðar með það í huga að hægja á umferð. Göngu- og hjólaleiðir barna í skóla eru yfirleitt öruggar, leiðir yfir götur almennt merktar og stígar á leiðinni yfirleitt öryggir.

Hverfisskipulagið mun marka stefnu um frágang svæða, hirðingu þeirra og lýsingu með tilliti til að aukins öryggis.

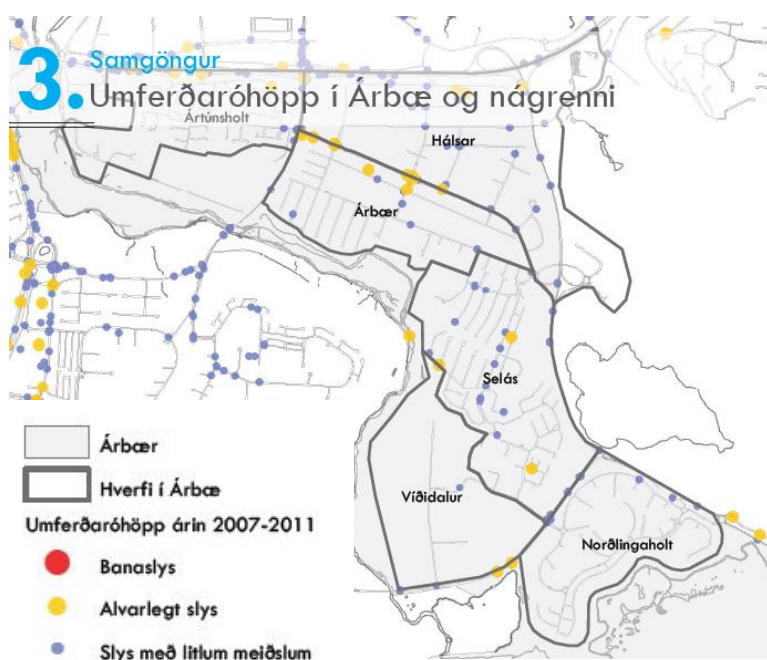
Umferðaróhöpp

Alls urðu 44 umferðarslys í borgarhlutanum á árunum 2007-2012. Flestu urðu í Selási (17) en einnig urðu mörg umferðarslys í Árbæ.

Fjöldi af DAGS	Hverfi						Heildarsumma
FLOKKUR	Árbær	Ártúnsholt	Gatnamót Breiðholtsbr	Gatnamót Höfðabakka	Norðlingaholt	Selás	Heildarsumma
Aftanákeyrsla			3	2		2	7
Annað						1	1
Ekið á hlut á eða við akbraut						1	1
Ekið á óvarinn vegfaranda	9		2	2		11	24
Framanákeyrsla		1				1	2
Hliðarákeyrsla	3	1	1	2		1	8
Útafakstur og bílveltur						1	1
Heildarsumma	12	2	6	6	1	17	44

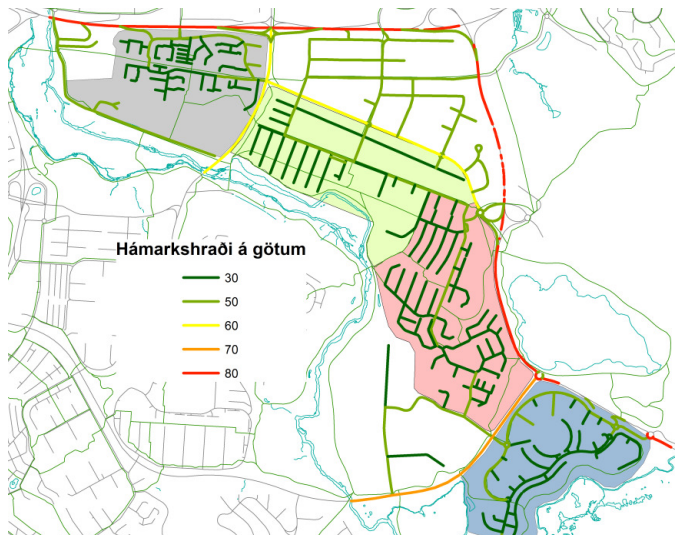
Fjöldi af DAGS	Hverfi						Heildarsumma	
MEIÐSLI	FLOKKUR	Árbær	Ártúnsholt	Gatnamót Breiðholtsbr	Gatnamót Höfðabakka	Norðlingaholt	Selás	Heildarsumma
Alvarleg slys	Ekið á óvarinn vegfaranda	2				1	3	6
	Framanákeyrsla		1					1
Alvarleg slys Alls		2	1			1	3	7
Slys með litlum meiðslum	Aftanákeyrsla			3		2	2	7
	Annað						1	1
	Ekið á hlut á eða við akbraut						1	1
	Ekið á óvarinn vegfaranda	7		2		1	8	18
	Framanákeyrsla						1	1
	Hliðarákeyrsla	3	1	1	2		1	8
Útafakstur og bílveltur						1	1	
Slys með litlum meiðslum Alls		10	1	6	5	1	14	37
Heildarsumma		12	2	6	6	1	17	44

Meira en helmingur slyssanna var á óvörðum vegfarendum (24 slys) og er það stærsti einstaki flokkur slysa. Flest þeirra voru með litlum meiðslum eða 18 en 6 þeirra voru alvarleg slys.



30 km hverfi

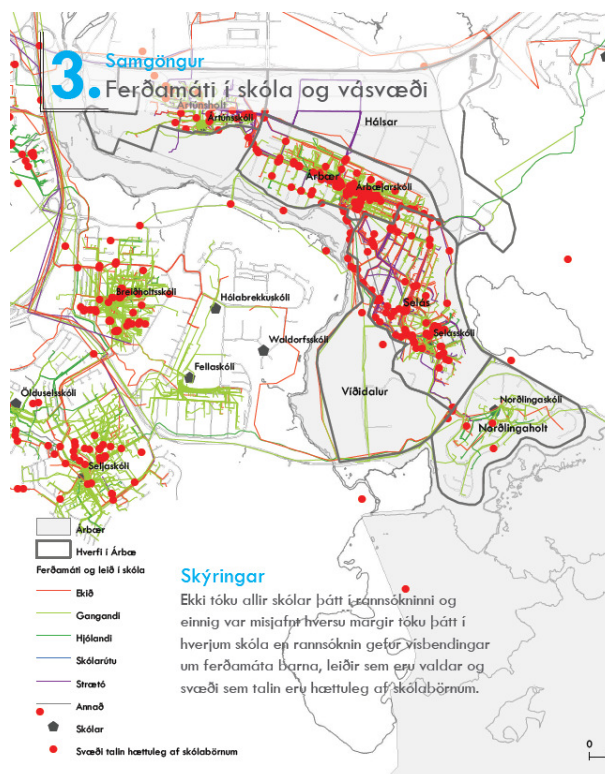
Hámarkshraði er 30 km/klst á rúmlega 40% gatna (mest húsa-götur). 50 km/klst hámarkshraði er á safn- og tengibrautum innan hverfanna en enn hærri umferðarhraði er á stofnbrautum í kring.



Ferðamáti í skóla og vásvæði

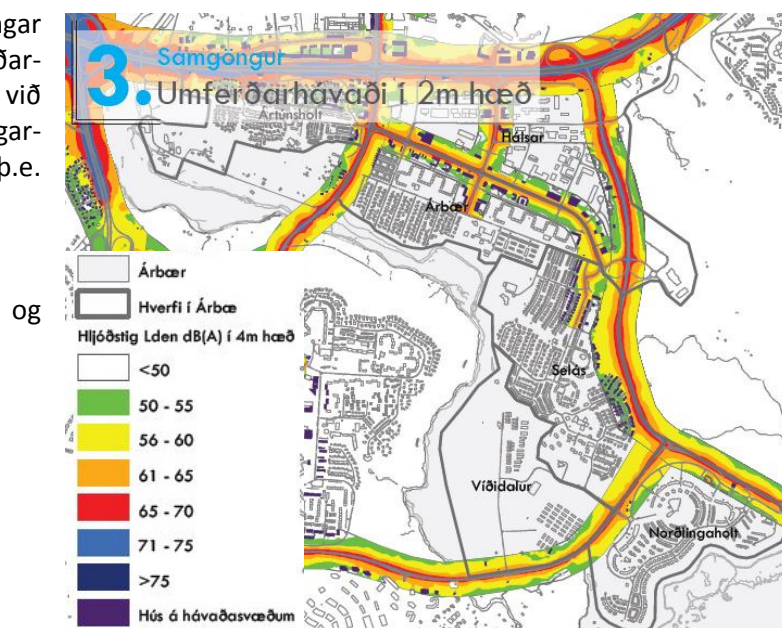
Skólabörn í Árþingarsýsla tóku þátt í könnun um ferðamáta í skóla ásamt því að tilgreina vástaði á leið í skóla. Meira er um að skólabörnum sé ekið í skóla eða þau taka strætó í Ártúnsholti og Seláshverfi enda eru skólar þar einungis upp í 7. bekk en eftir það fara börnin í Árþingarskóla.

Flestu vástaðirnir voru á Rofabæ, milli Bæjarbrautar og Fylkisvegjar. Einnig voru margir vástaðir í Selásnum.



Umferðarhávaði

Til eru hljóðreikningar sem sýna umferðarhávaða í 2 m hæð við stærstu götur borgarhlutans, þ.e. Suðurlandsveg, Breiðholtsbraut, Höfðabaka, Vesturlandsveg og Bæjarhál.



2.4.1.9 Þátttaka íbúa

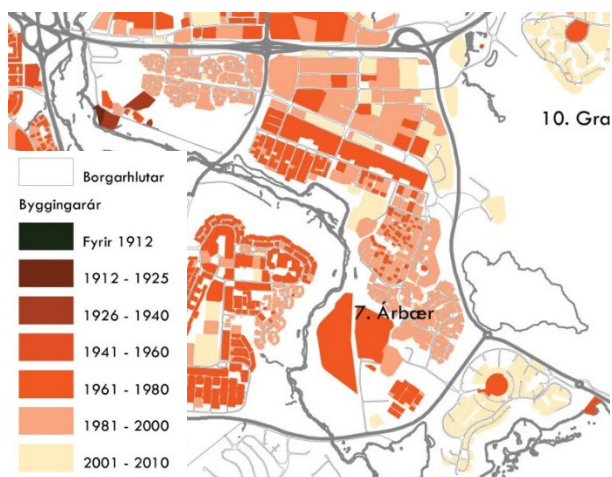
Haldinn var almennur íbúafundur í september 2013. Sökum dræmrar þátttöku endurspeglaði sá fundur tæplega aldurs- og kynjahlutfall í borgarhlutanum.

Í júní og september 2013 og í febrúar 2014 voru haldnir fundir með fulltrúum úr hverfisráði Árbæjar og tengiliðum og þeim kynnt viðfangsefni og staða hverfisskipulagsvinnunnar.

2.4.2 Gæði byggðar

2.4.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

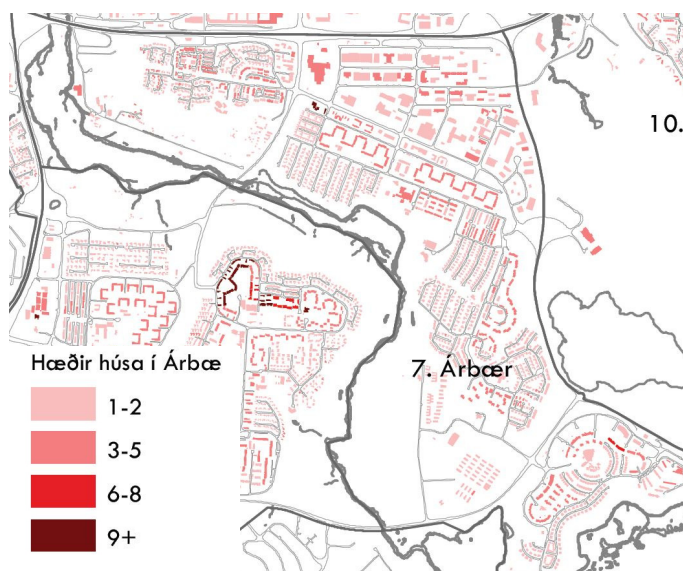
Um upphaf byggðaar í Árbæ verður ekkert fullyrt, en Ártúns er fyrst getið í jarðabókum árið 1379 og Árbæjar árið 1464. Árið 1960 hófst vinna við Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-1983 þar sem lögð voru drög að skipulagi Árbæjarhverfis. Í lok sjöunda áratugsins náði byggð í borginni alla leið inn að Elliðaám og voru Árbæjarhverfi og Breiðholtshverfi fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkurborgar. Í aðalskipulagi Reykjavíkur, austursvæði 1981-1989 var ákveðið að að Ártúnsholt og Seláshverfi yrðu næstu hverfi sem kæmu til uppbyggingar og byggðust þau upp nokkuð samhliða upp úr 1980. Uppbygging Norðlingaholts hófst árið 2004 og stendur enn. Skipulag Bæjarhál er frá miðjum níunda áratugnum. Upplýsingar um menningararfinn frá Árbæjarsafni liggja ekki fyrir.



Nánar verður fjallað um menningararfinn á síðari stigum (í 2. áfanga).

2.4.2.2 Byggðamynstur

Í borgarhlutanum er að langmestu leyti um að ræða lágreista byggð, eins til tveggja hæða sérbýlishús og fjölbýlishús allt að fjórum hæðum með fáum undantekningum.



2.4.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Gott aðgengi gangandi er að útivistarsvæðum og eru göngufjarlægðir í borgargarðinn Elliðaárdal, í útivistarsvæði við Bugðu, að Rauðavatni. Stutt er í hverfisgarða í jaðri byggðar og í fjölda grænna svæða innan borgarhlutans. Meðalgöngufjarlægðir í hverfis og borgargarða er 350 – 400 metrar. Opin leiksvæði eru víða í innan við 300 metrar göngufæri.

Göngufjarlægðir í verslun og þjónustu er undir viðmiðunarmörkum samkvæmt gátlista um vistvæna byggð. Samkvæmt gátlistanum er æskilegt að yfir 80% íbúa séu í innan 400 m göngufjarlægð. Fyrir borgarhlutann í heild eru 36% íbúa í innan við 400 m göngufjarlægðar. Ástandið er lang verst í Selásnum þar sem einungis 8% íbúa eru í viðunnandi göngufjarlægð.

2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Skilgreindur er umferðarás sem er einkonar tengilína sem liggur í gegnum allan borgarhlutan. Í hverju hverfi er síðan eitt miðjúsavæði, meðfram eða í jaðri borgargötu sem skilgreint er sem hjarta hverfis, en kjarni borgahlutans er í Árbæ. Þessi svæði eru mikilvæg áherslusvæði og þarfnast sérstakrar skoðunar.

2.4.2.5 Almenningsrými

Opin græn svæði

Elliðaárdalur liggur meðfram borgarhlutanum og er skilgreindur sem borgargarður. Stígar liggja frá Elliðaárdalnum og upp í borgarhlutann og skapa góð tengsl íbúa við græn svæði og stígakerfið. Norðlingaholtið er reyndar meira í tengslum við Elliðavatn og Bugðu/Rauðhóla.

Elliðaárdalur ásamt Elliðavatni skapa síðan áframhaldandi tengsl við stór útivistarsvæði fjær s.s. Heiðmörk, Rauðhóla svo og Hólmsheiði en þessi svæði eru hluti af græna treflinum, sem er útivistarsvæði og trjábelti sem umlykur allt höfuðborgarsvæðið.

Innan borgarhlutans og í útjöðrum hans eru síðan hverfisgarðar sem tengja hverfin innbyrðis og aðliggjandi útivistarsvæðum. Þau þjóna líka sem opin svæði við stofnbrautir. Innan borgarhlutans eru einnig minni útivistarsvæði og leiksvæði, nærsvæði íbúanna.

Íþróttasvæði Fylkis er með keppnisvöll og æfingasvæði miðsvæðis í borgarhlutanum í góðum tengslum við Elliðaárdal ásamt Árbæjarsundlaug sem er ein vinsælasta sundlaug höfuðborgarsvæðisins.

Hesthúsasvæði Fáks er stórt reiðiþróttasvæði með reiðvöllum, reiðhöll, hesthúsum, keppnis- og æfingaaðstöðu með góð tengsl og reiðleiðir að Elliðavatni og upp í útivistarsvæðin og græna trefilinn. Yfirbragð borgarhlutans er grænt enda gegndræpi hans hátt.

Árbæjarsafn er skilgreint sem útivistarsvæði til sérstakra nota.

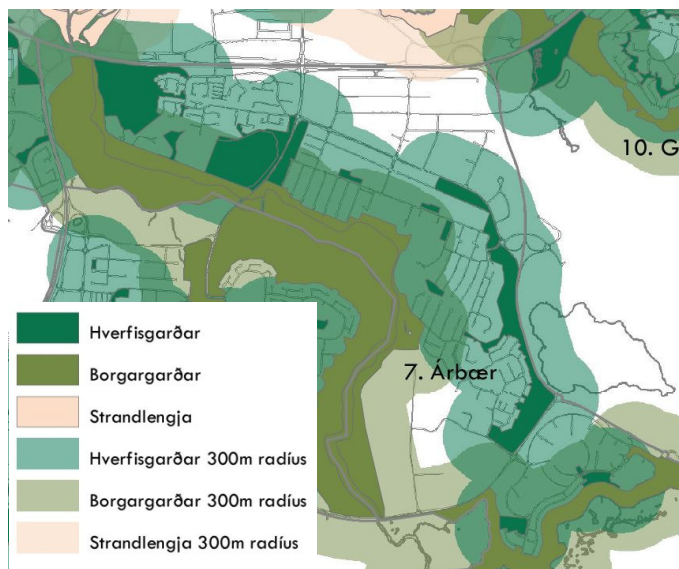
Ártúnsbrekkan vestur af Ártúnsholti er vinsælt vetrarleikjasvæði og íþróttaiðkunaraðstaða er í nánd við gömlu rafstöðina.

Meðaltalsgöngufjarðlægðir í hverfis og borgargarða er 350-400 metrar. Ef auk þessa væri tekin inn opin leiksvæði með 300 metra radíus þá sést vel hversu grænn borgarhlutinn er.



Hverfis- og borgargarðar

Borgarhlutinn hefur gott aðengi að útivistarsvæðum. Borgargarðinn Elliðaárdalur er í ásættanlegri göngufjarlægð frá hverfunum. Norðlingaholt nýtur góðs af umhverfi Bugðu. Hverfisgarðar eru síðan innan byggðar, í jaðri byggðar og meðfram stofnbrautum. Síðast nefndu svæðin hafa ekki þau gæði sem almennt er krafist af útivistarsvæðum. Kortið sýnir áhrifsvæði grænna svæða inn í hverfin. Borgarhlutinn hefur ekki aðgang að strandlengju við sjó en í staðinn að vatnsbökkum Elliðaáa og strandlengju Rauðavatns.



2.4.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Eins og annars staðar á höfuðborgarsvæðinu eru ríkjandi suð-austlægar úrkomuáttir í borgarhlutanum. Yfirleitt er bjartviðri í norðlægu áttum á sumrum. Ekki verðu séð að skipulag hverfanna hafi á markvissan hátt tekið mið af veðurfari. Þó má segja að fjölbýlishúsabyggðin í Árbæ og Selási skýli byggðinni, í Árbæ fyrir norðanvindi og í Selás fyrir austan og norðanvindi. Gróður í Elliðaárdal skýlir og byggðinni af einhverju marki fyrir útsynningi. Ekki er sviptivindasamt í borgarhlutanum enda almennt um fremur lágreista byggð að ræða. Af sömu ástæðum er skuggamyndun ekki vandamál. Snjósöfnun í borgarhlutanum er fyrst og fremst í götum, einna helst í hverfiseiningum sem snúa á móti norðri. Snjósöfnun er mjög háð byggðarmynstri og fátt til ráða til að draga úr henni.

2.4.2.7 Gróðurþekja

Borgarhlutinn hefur í heildina grænt yfirbragð. Borgarhlutinn liggur að stórum útivistarsvæðum og er Elliðaárdalurinn gróðri vaxin sérstaklega hólminn milli áa. Töluvert er um gróður í eldri hverfunum Ártúnsholti, Árbæ og Selási, en töluvert minna í Norðlingaholti. Síðan má nefna eldri góðurlundi í vesturhluta Ártúnsholts og Björnslund í Norðlingaholti. Töluvert hefur verið gróðursett í opin svæði innan byggðar, og einnig í hverfisgarða. Gegndræpi borgarhlutans er um 65 prosent sem getur vísbendingu um hlutfall grænna svæða.

2.4.2.8 Borgarbúskapur

Allvel er séð fyrir svæðum til ræktunar á grænmeti í borgarhlutanum, einkum í Ártúnsholti þar sem matjurtarækt er m.a. tengd skólstarfi Ártúnsskóla. Í hverfisskipulagi verða frekari svæði skilgreind til ræktunar matjurta.

2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr

Hver og ein hverfiseining í hverfum borgarhlutans er með sínu sniði sem m.a. hefur leitt af mismunandi skilmálaákvæðum. Viðfangsefni hverfisskipulagsins m.t.t. hönnunar og byggingarlistar er fyrst og fremst að varðveita þau einkenni og styrkja þar sem kostur er. Byggingarstíll borgarhlutans er mjög mismunandi eftir tímaskeiðum uppbyggingar og tíðaranda.

2.4.2.10 Staðarandi

Skipulag borgarhlutans tekur ekki á augljósan hátt tillit til áberandi og þekktra kennileita á svæðinu. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæði Elliðaárdalsins. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almennt er um að ræða lágreista byggð einnar til tveggja hæða sérbýlishúsa og fjölbýlishúsa allt að þremur hæðum með fáum undantekningum.

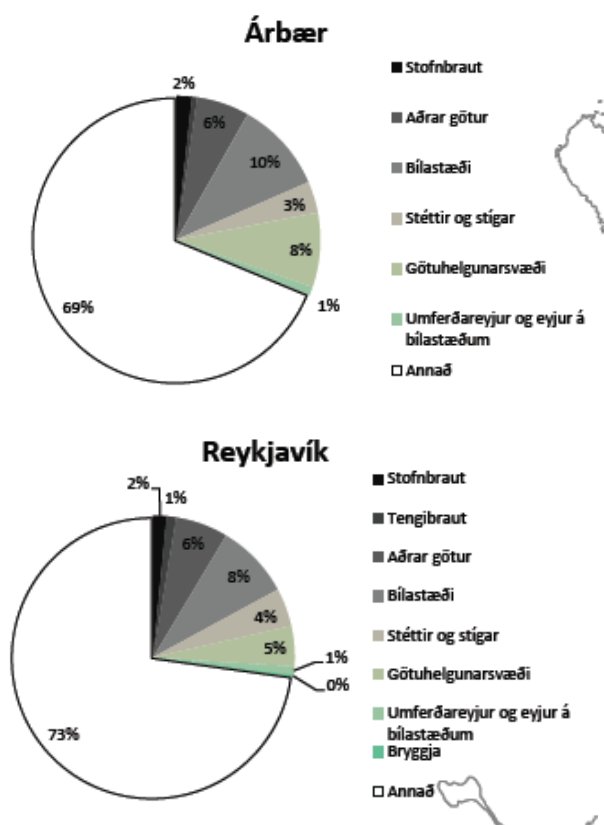
2.4.3 Samgöngur

2.4.3.1 Almennt

Gatnakerfið í Árbæ er hefðbundið flokkað gatnakerfi með stofnbrautum, tengibrautum, safngötum og húsagötum. Stærstu götur borgarhlutans eru stofnbrautirnar Breiðholtsbraut sem aðgreinir Norðlingaholt frá Selás og Höfðabakki sem aðgreinir Ártúnsholt frá Árbæ. Innan

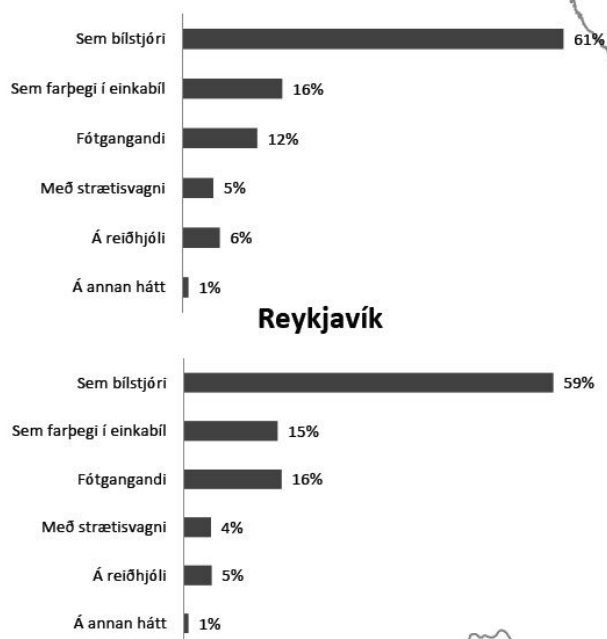
hverfanna sjálfra eru Bæjarháls, Hraunbær, Rofabær og Selásbraut stærstu göturnar.

Hlutfall samgöngumannvirkja er nokkuð sambærilegt í Árbæ og annarsstaðar í Reykjavík. Þó fer meira svæði undir bílastæði í Árbæ en að meðaltali í Reykjavík.



Einkabíllinn er vinsælasti ferðamátinn í Árbæ líkt og í Reykjavík og ferðast aðeins hærra hlutfall með einkabíl í Árbæ en að meðaltali í Reykjavík. Á móti ferðast færri fótgangandi í Árbæ. Hlutur hjólandi og í strætó er aðeins hærri í Árbæ en í öðrum borgarhlutum þó ekki mikið.

Spurning úr ferðavenjukönnun frá október - desember 2011:
Hvernig forstu/fór barnið þitt í ferðina? (allar ferðir þann daginn)



2.4.3.2 Almenningsgöngur

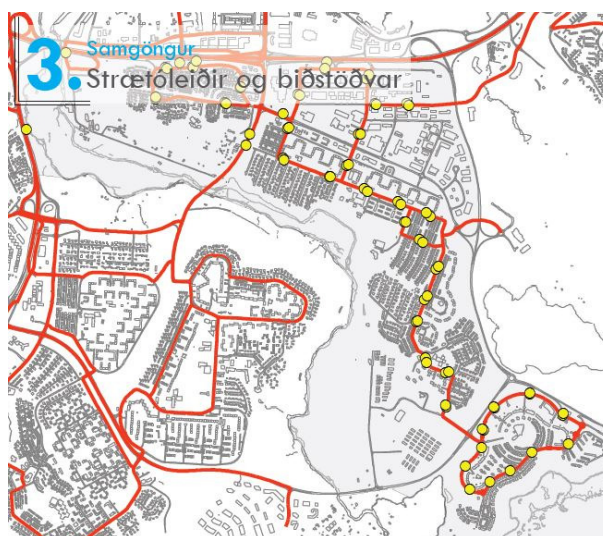
Nokkrar leiðir strætisvagna ganga um borgarhlutann. Ein þeirra gengur í öll hverfin (leið 19).

Í Ártúnsholti ganga leiðir 12, 19 og 24 auk þess sem skiptistöðin Ártún er nálægt hverfinu þar sem enn fleiri leiðir stoppa. Í Árbæ aka leiðir 5, 19 og 26, í Selás aka leiðir 5 og 19 og í Norðlingaholti aka leiðir 5 og 19 ásamt því sem leiðir 51 og 52 aka eftir Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegi.

Margar af leiðunum sem aka um borgarhlutann aka ekki um kvöld og helgar og er tíðni vagna á þessum leiðum ekki góð (30-60 mín biðtími).

Fjarlægð milli stoppustöðva er í flestum tilvikum góð (<400 m) með nokkrum undantekningum í Ártúnsholti. Hámarks göngufjarlægð frá íbúðum er einnig góð (<400 m) allsstaðar nema í Selási þar sem hún er 450 m.

Almennt eru biðskýli sem skýla fyrir veðri og vindum fyrir farþega sem eru á leið út úr borgarhlutanum (niður í miðbæ) en staurar á öðrum biðstöðvum.



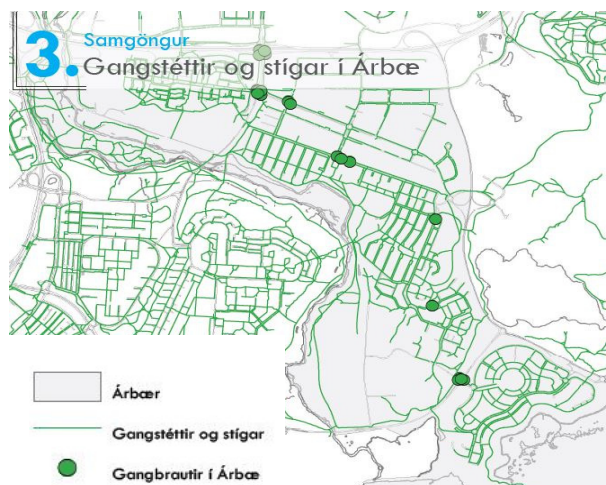
2.4.3.3 Bílastæðakvaðir

Í borgarhlutanum er að meðaltali um 1,8 bílastæði á íbúð. Samkvæmt gátlista um vistvæna byggð er æskilegt að fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð sé á bilinu 1-1,5.

Í borgarhlutanum eru að meðaltali um 2,1 bílastæði fyrir hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis. Samkvæmt gátlista um vistvæna byggð er æskilegt að fjöldi bílastæða fyrir hverja 100 m² sé á bilinu 1-1,5.

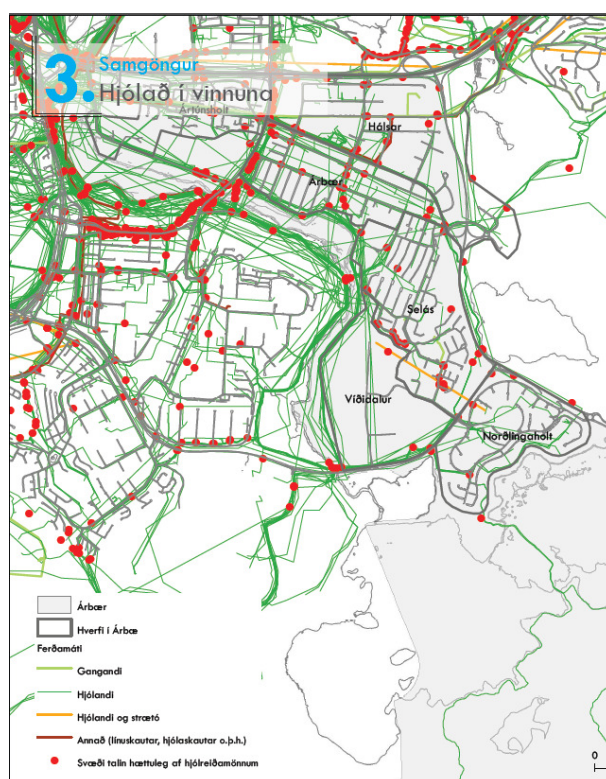
2.4.3.4 Hjólreiðar

Ekki eru sérstakir hjólastígar í borgarhlutanum en hjólreiðarmenn hjóla á göngustígum og götunni. Net gangstétta og stíga er nokkuð gott í borgarhlutanum en gangstéttar eru við flestar götur. Einna helst vantar betri og fleiri tengingar milli hverfa eins og Ártúnsholts og Árbæjar og Norðlingaholt og Seláss. Einnig mætti þetta net gönguleiða frá Hraunbæ niður á Rofabæ.



Í tengslum við átakið Hjólað í vinnuna hefur þáttakendum verið gefinn kostur á því að merkja inn leiðina sem það hjólar ásamt því að merkja inn staði sem þeir telja vera hættulega.

Vinsælasta hjólaleiðin er eftir Elliðaárdalnum (báðum megin við árnar). Flestir vástaðirnir sem þáttakendur merkja inn á eru við Höfðabakkann.



2.4.4 Vistkerfi og minjar

2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Ártúnsholt og Árbær liggja á ás sem hallar til vestur og suðurs í átt að Elliðaárdal. Selás er á hliðarás út frá aðalásnum og hallar að Elliðaárdal, að hluta að Rauðavatni, og syðst er halli innan hverfis. Selás stendur hæst í um 105 metra hæð. Norðingaholt stendur á frekar sléttu holti á svæði í um 77 – 88 metra hæð. Meðfram borgarhutanum renna Elliðaárnar frá Elliðavatni og Rauðavatn liggur í dalverpi handan við Selás. Þá liggur Bugða meðfram Norðlingaholti.

2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Hverfisverndarsvæði eru skilgreind í aðalskipulagi. Friðland eru friðlýst svæði samkvæmt náttúruverndarlögum,

í borgarhlutanum eða í nálægð hans eru svæði sem njóta sérstakrar verndar.

Elliðaárdalur nýtur hverfisverndar eða árnar og nánasta umhverfi, Blásteinshólmi, hraun, votlendi og mólendi og árbakki Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf.

Náttúruminjaskrá: Fjölbreytt náttúrufer, kjörið útivistarsvæði í þéttbýli.

Bugða, Suðurá hverfisverndarsvæði. Gróskumikið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf.

Rauðavatn, vatnið og umhverfi þess er skilgreint sem hverfisverndarsvæði.

Nánasta umhverfi, gróðurfer og fuglalíf



Mynd 4 Verndarsvæði

n4 Elliðaárdalur Friðlýstur staður

h6 Elliðaárdalur Hverfisverndarsvæði

h14 Rauðavatn Hverfisverndarsvæði

h17 Elliðavatn Hverfisverndarsvæði

f6 Rauðhólar Friðlýstur staður

n5 Myllulækjartjörn Heiðmörk Friðlýstur staður

Elliðavatn og vatnasvið Elliðaáa er á náttúruminjaskrá.

Hverfisvernd: Nánast umhverfi, gróðurfer og fuglalíf.

Rauðhólar, sem eru friðlýstir sem náttúruvætti árið 1961. Þeir tilheyra friðlandinu Rauðhólum

(Náttúruminjaskrá 1991). Friðlýst sem fólkvangur 1974. Rauðhólar er þyrping gervigíga sem tilheyra Heiðmörk.

Efst í Selási eru jökulsorfin grágrýtisholt á opnum svæðum sem ekki njóta sérstakrar verndar en haldast óhreyfð.

2.4.4.3 Náttúrufar og lífríki

Gamlir urðunarstaðir

Í jaðri byggðar í Ártúnsholtinu efst í Ártúnsbrekku, er markaður urðunarstaður. Ekki eru aðrir þekktir urðunarstaðir í borgarhlutanum.



2.4.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Megin berggrunnur svæðisins er grágrýti. Ekki er vitað um sérstakar jarðmyndanir í borgarhlutanum en í Elliðaárdal er aftur á móti merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar. Leitarhraun er einstakt, nýlegt hraun innan borgarmarka og er um 4500 ára gamalt.

2.4.4.5 Strandlengja

Borgarhlutinn liggur ekki að sjó.

2.4.4.6 Ár og vötn

Meðfram borgarhlutanum renna Elliðaárnar sem renna frá Elliðavatni og Rauðavatn liggur í dalverpi handan við Selásinn. Þá liggur Bugða meðfram Norðlingaholti og rennur í Elliðavatn. Við Elliðavatn og tengt því er Helluvatn og Hrauntúnstjörn.

2.4.4.7 Vatnsverndarsvæði

Borgarhlutinn er ekki á vatnsverndarsvæði en Norðlingaholt er í jaðri fjarsvæðis vatnsverndar.

2.4.4.8 Ofanvatn

Þegar að borgarhlutinn var byggður þá var ekki áhersla á meðhöndlun ofanvatns eins og stefnan er í dag. Í Norðlingaholti var sett settjörn í suðurhluta svæðis og í Selás er settjörn í vesturhlíð hverfis rétt á mótum við Fákssvæðið.

2.4.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Friðlýstar fornminjar

Í Elliðaárdal hafa fundist fornminjar m.a. frá tíð innréttinga Skúla Magnússonar.

Herminjar eru nokkrar austast í Norðlingaholti, við Ártúnsbrekku, við Elliðaárnar nyrst í Víðidal og við Rauðavatn.

Fornminjar eru merktar með litum og er rauður litur minjar eldri en 100 ára og eru þær friðaðar.

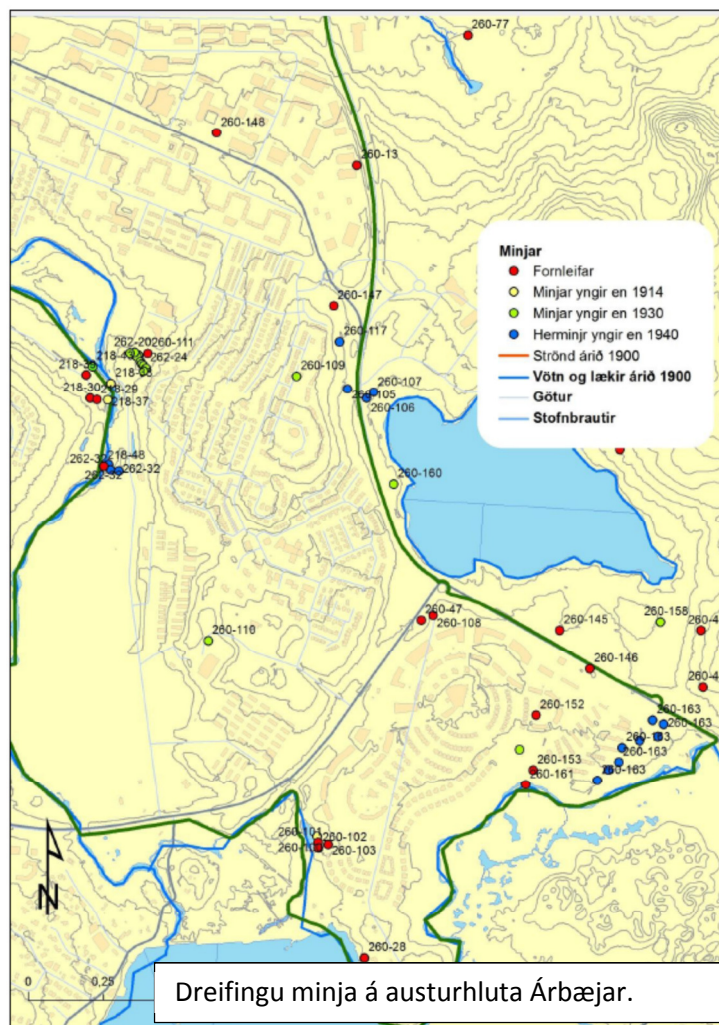
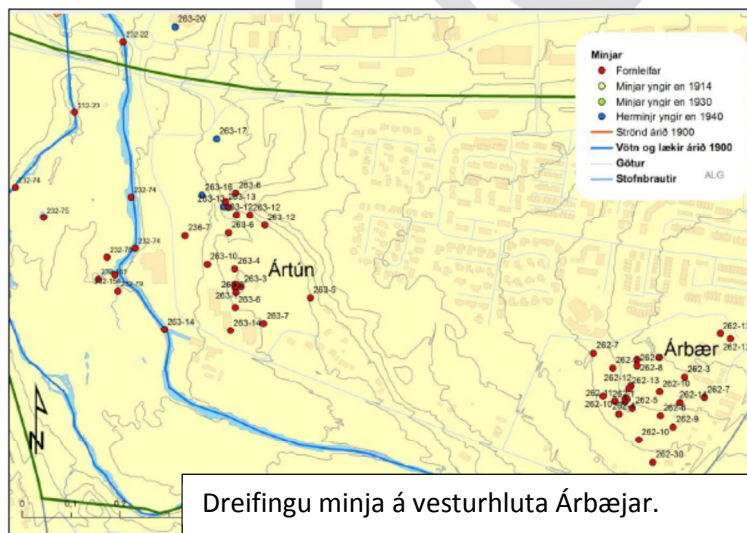
Helstu fornleifar er að finna í Norðlingaholti, sem gætu verið mjög gamlar, rannsaka þarf þessar minjar.

Helstu minjastaðir eru við gömlu bæjarhóla Ártúns og Árbæjar, auk Innréttingaminja í Árhólma vestan við Ártún. Merkja þarf minjar þar og við Ártún

Friðuð hús í borgarhlutanum eru mannvirki sem tilheyra Elliðaárvirkjun, friðuð 14. júní 2012.

Þessi mannvirki eru Rafstöðvarhúsið í Elliðaárdal (Rafstöðvarvegur 6, 1920-21), Elliðavatnsstífla (1924-28), Árbæjarstífla (1920-29) og þrýstivatnspípa (lögð 1978 í stað pípu sem lögð var árið 1920). Stöðvarstjórahús Elliðaárvirkjunar í Elliðaárdal (Rafstöðvarvegur 8, 1921). Smiðja/fjós í Elliðaárdal (1921). Hlaða í Elliðaárdal (1932-33). Straumskiptistöð/aðveitustöð í Elliðaárdal (reist 1937 eftir teikningum Sigurðar Guðmundssonar arkitekts, án síðari tíma viðbygginga).

Um friðlýstar fornminjar og nánari túlkun á fornminjum verður fjallað á síðari stigum (í 2. áfanga).

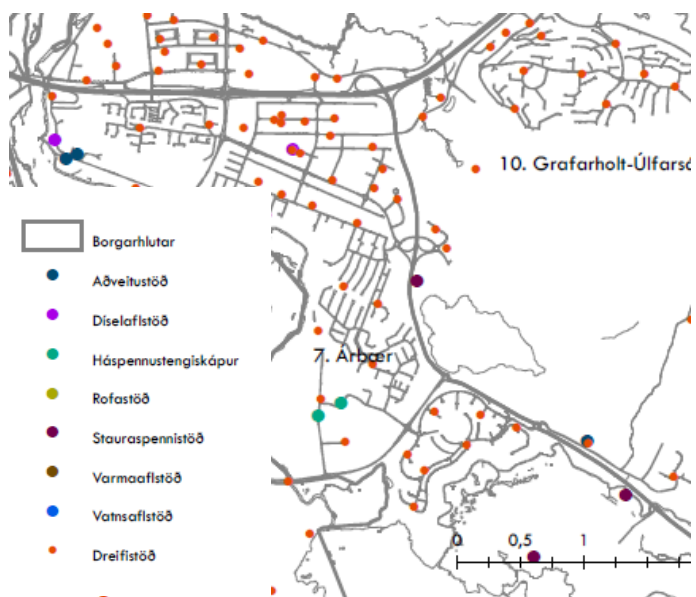


2.4.5 Orka og auðlindir

2.4.5.1 Orkunotkun

Aflstöðvar

Yfirlit yfir aflstöðvar má sjá á mynd. Mest er af dreifistöðvum í borgarhlutanum en einnig eru tveir háspennutengiskápur, ein díselafstöð og ein stauraspennistöð.



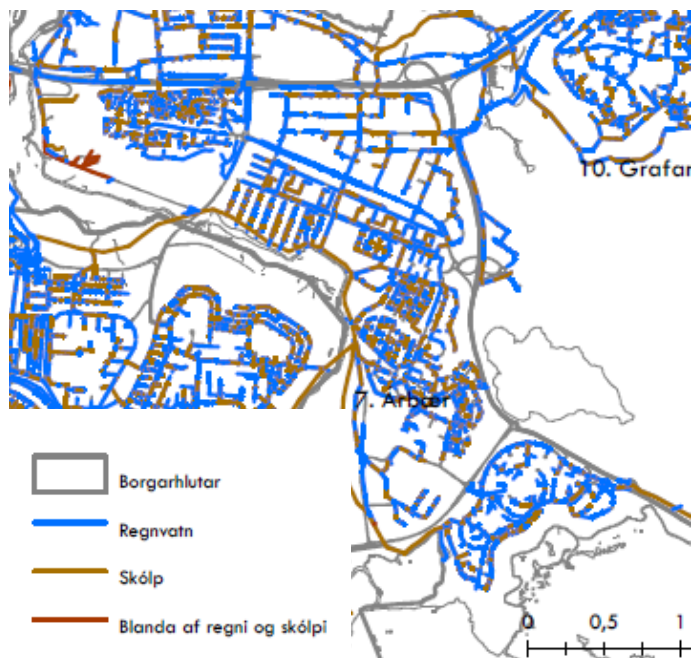
2.4.5.2 Vatnsnotkun

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

2.4.5.3 Úrgangsstjórnun

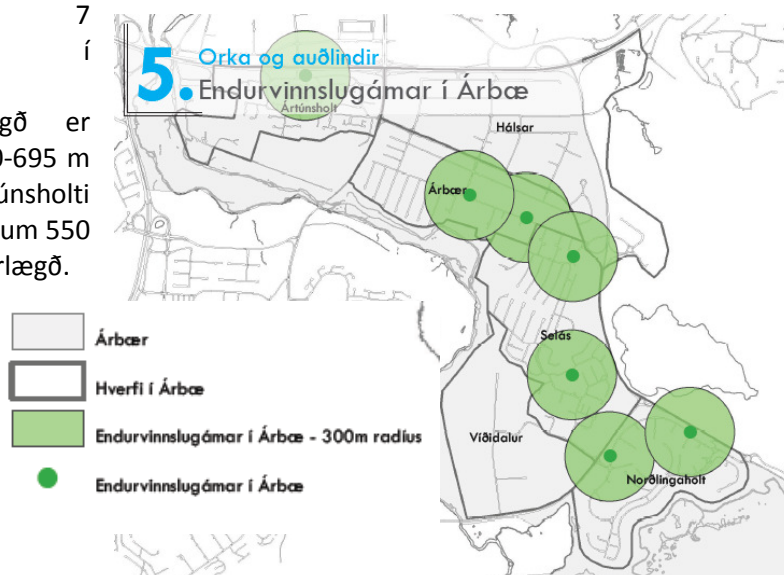
Fráveita og skólp

Yfirlit yfir fráveitur og skólp má sjá á eftirfarandi mynd. Regnvatn og skólp er að stærstum hluta aðskilið, aðeins byggðin við Rafstöðvarveg er með blandað frárennsli.



Endurvinnslugámar

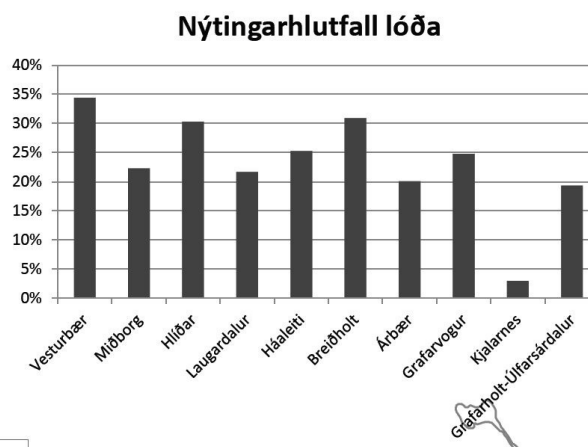
Alls eru 7 endurvinnslugámar borgarhlutunum. Hámarks göngufjarlægð er almennt á bilinu 630-695 m (mæld loftlína). Í Ártúnsholti er fjarlægðin minnst um 550 m sem er æskileg fjarlægð.



2.4.5.4 Land

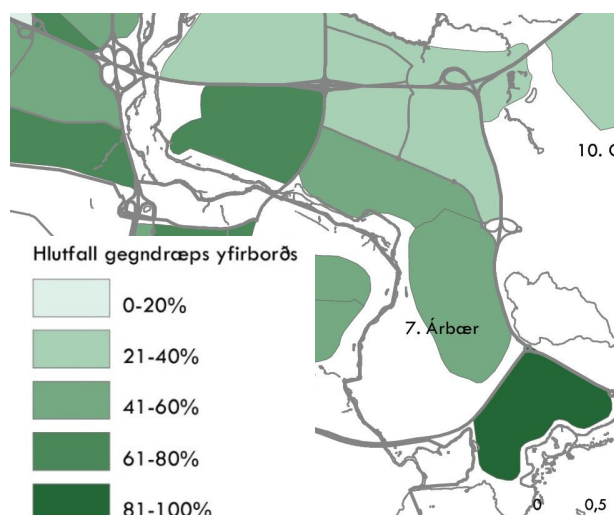
Nýtingarhlutfall lóða í borgarhlutanum

Nýtingarhlutfall lóða í borgarhlutanum er með því minnsta í borginni eða um 20%. Hæst er nýtingarhlutfall lóða í vesturbæ eða tæplega 35%. Næst koma Hlíðar og Breiðholt þar sem nýtingarhlutfall lóða er um og yfir 30%.



Gegndræpi

Hlutfall gegndræps yfirborðs er hæst í Norðlingaholti eða 81-100%. Í Ártúnsholti er hlutfallið 61-80% en í Árbæ og Selási er það 41-60%.



2.4.5.5 Kolefnisbinding

Ekki liggja fyrir tölur um kolefnisbindingu borgarhlutans, en borgarhlutinn er gróinn og ráðgert er að auka trjárækt sérstaklega í hverfisgöðum og við aðliggjandi stofnbrautir.

Ekki er gert ráð fyrir fellingu trjáa að neinu marki við uppbyggingu þróunarsvæða. Kolefnisbinding borgarhlutans mun því aukast til lengri tíma litið.

2.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðari stigum (í 2. áfanga).

2.4.7 Náttúruvá

2.4.7.1 Ofanflóð

Lega borgarhlutans er þannig að ekki er talin hætta af ofanflóðum

2.4.7.2 Flóðahætta

Elliðaárnar liggja að borgarhlutanum og er helst flóðahætta við þær en stíflumannvirki við Elliðavatn og stífla ofan Höfðabakkabráar gera stýringu mögulega á flæði ána. Svæðið við Bugðu sem liggur með mörkum Norðlingaholts flæðir sérstaklega á vorin og þá á votlendissvæðið meðfram ánni. Lítil hætta er talin á að það ógni byggð.

2.4.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Borgarhlutinn liggur þannig að ekki er talin hætta af flóðum vegna hækkandi sjávarstöðu.

2.4.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Borgarhlutinn er að hluta á sprungusvæði og taka þarf tillit til þess við hönnun mannvirkja. Jarðskjálftahætta er almennt á öllu höfuðborgarsvæðinu en meiri hætta er á jarðsprunguhreyfingum þar sem eru þekkt sprungusvæði. Hætta á eldgosum er mest suður og austur af höfuðborgarsvæðinu og í slíkum tilfellum getur hætta legið af hraunstaumum á svæðum sem liggja lágt. Borgarhlutinn liggur mest í hlíðum og á ásum og ætti slík hætta því ekki að vera til staðar.

3 Kynning og samráð

3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar

Gerð lýsingar, mats á umhverfispáttum og hverfisskipulags er og verður unnin í nánú samráði og samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila. Haldnar hafa verið reglulegar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp hverfisskipulags sem skipaður er sérfræðingum hjá Reykjavíkurborg á sviði: skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, menningar- og ferðamála o.fl.

Yfirlit yfir helstu kynningar og samráð við gerð lýsingar:

- Fundir með hverfisráðum, íbúasamtökum og tengiliðum í hverfunum sem vinna með ólíkum hópum fólks eins og t.d. ungu fólki, öldruðum, öryrkjum, innflytjendum o.s.frv. – Júní 2013.
- Samráðskassar á fjölförnum stöðum eins og sundlaugum, bókasöfnum og öðrum stöðum, þar sem hægt er að skrifa niður hugmyndir og setja í hugmyndakassa – ágúst 2013-mars 2014.
- Samráð á kortavef á netinu þar sem fólk getur skráð og teiknað inn ábendingar – ágúst 2013 – mars 2014.
- Samráðsfundir með íbúum og hagsmunaaðilum í hverjum borgarhluta – september-október 2013.
- Kynning fyrir hverfisráðum febrúar 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþrótt- og tómstundasviði, Velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnisstjórar USK telja nauðsynlegt. – janúar 2014.
- Skipulagslýsing og mat á umhverfispáttum verður kynnt og lagt til umsagnar. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vefsvæðum Reykjavíkurborgar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjölmiðli.

Áframhaldandi samráð verður við þá aðila sem komu að samráðsferli við gerð lýsingar, í 2. áfanga verkefnisins, sem er mótun tillögu að hverfisskipulagi.

3.2 Samráð við umsagnaraðila

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingartíma lýsingar fyrir hverfisskipulagstillöguna:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Nærliggjandi sveitarfélög
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerð ríkisins
- Veðurstofa Íslands
- Strætó bs.
- Hverfisráð og íbúasamtök í umræddum borgarhluta
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila

3.3.1 Íbúafundir

Íbúafundur var haldinn í Fylkishöll 24. september 2013 þar sem um 40 manns mættu.

Unnið var með sex eftirtalin meginþemu á aðskildum vinnuborðum þar sem hver þátttakandi hafði tækifæri á að koma sínum skoðunum og hagsmunum á framfæri:

1. Samgöngur, gangandi, hjólandi og strætó.
2. Samfélag, þjónusta og atvinnulíf
3. Almenningsrými, opin svæði og gæði byggðar.
4. Orka, auðlindir og endurvinnsla.
5. Einkenni og afmörkun hverfa.
6. Hverfið mitt-mínar áherslur.

Þær ábendingar og athugasemdir sem fram komu á fundinum um Árbæ eru á eftirfarandi hátt flokkaðar í samræmi við umhverfispætti í gátlista um mat á visthæfi byggðar og skipulags:

Samgöngur, gangandi, hjólandi og strætó.

Tvöfalda og aðgreina þyrfti stíga í dalnum ofan Elliðaárstíflu.

Bæta þarf lýsingu á hjólastígum.

Hraðahindrun vantar við leikskóla syðst í hverfinu.

Betri afvötnun stíga þar sem vatn frýs á stígum.

Veggur meðfram Bæjarbraut þarfnast viðhalds.

Fjarlægja eða fækka þarf hraðahindrunum í Rofabæ.

Strætó fer stundum framhjá þjónustumiðstöð við Hraunbæ 103 og beygir af leið inná Bæjarháls.

Merkja þyrfti götur dalmegin þannig að hægt sé að sjá götunöfn frá stíg.

Hættuleg gatnamót Hraunbær/Bæjarbraut, laga göngupverun.

Bæta gönguþverun á Bæjarhálsi til móts við Stuðlaháls, og almennt á þverun hans.

Bæta lýsingu stíga meðfram Höfðabakka.

Bæta strætóskýli, endurnýja

Of hröð umferð er við leikskóla og þar sem börn eru á ferð.

Á göngustígum í Elliðaárdal er gæsaskítur á sumrin og krakkar á rafmagnshjólum keyra hratt.

Gróður á stígum í Elliðaárdal (í nágrenni sundlaugarinnar) skerðir útsýni og eykur hættu

Ruglinglegar strætisvagnaferðir og tímasetningar á vögnum færast til og elta ekki alltaf sömu leið, það vantar upplýsingar um komutíma vagnanna. Leiðin merkt en ekki dagskráin.

Ástand göngustíga er slæmt (brotnir, gamlir, slitnir)

Það vantar brú undir Elliðaárbrú fyrir hjólandi, þ.e. vantar tengingu á hjólaleið yfir Elliðaá

Það er mikið ólán að stígar frá húsum tengist beint út á götu og ekkert annað sem tekur við eða þannig er allur Hraunbærinn, norðurhlið húsa.

Það er almennt mikið hjólað i dalnum. Það þarf formlega aðgreiningu á því að hjólastígur verði Breiðholtsmegin.

Reiðhjól eru hættuleg á göngstígum.

Vantar merkingar með örnefnum í dalnum.

Hollvinsamtökin vilja vera með í samráði um dalinn.

Það vantar mikið að bæta viðhald.

Það vantar lýsingu efst og austast í Elliðaárdal.

Of mikill umferðarþungi á Bæjarbraut milli Hraunbæjar og Rofabæjar.

Stígar eru orðni hættulegir vegna mikillar umferðar.

Stígur í vesturluta Rofabæis er mikið notaður (bæði hjólað og labbað). Hér má fara í framkvæmdir í ljósi þess að margir nota þennan stíg í gegnum hverfið.

Samfélag, þjónusta og atvinnulíf

Miðkjarni bæjarins er þar sem Bónus er núna og það þyrfti að nýta húsin betur. Einnig er bent á hættulega innkeyrslu þar. Styrkja þarf miðkjarnan betur með betra skipulagi og bæta umhverfið, gera það betra og fallegra. Veitingastaðir eru engir sérstakir og mætti bæta það. Það mætti byggja þar sem nú er bensínstöð.

Bókasafnið er lokað á Árbæjardögum sem má ekki koma fyrir aftur.

Svæði framan við kirkju og skóla eru í niðurníðslu og það verður að laga það. Miðjan er við kirkjuna og það þarf að bæta svæðið. Tengja það svæði við verslunarkjarnann.

Vantar lögreglu í hverfið. Vantar safnaðarheimili og nýta þarf skólann betur.

Það vantar banka í hverfið og bókabúð. Gera þarf eitthvað fyrir völlin t.d. strandblak. Lýsing í Elliðaárdal er léleg og bæta þarf öryggi við Elliðaárna næst stíflunni.

Gera Lögregluna sýnilegri í hverfinu.

Almenningsrými, opin svæði og gæði byggðar.

Ánægja er með framboð af grænum svæðum en nýta mætti þau betur m.a. fyrir íþróttir. Almenn ánægja með fjölda, aðgengi og gróður á opnum svæðum en auka þarf umhirðu. Það vantar grasæfingasvæði fyrir knattspyrnu og er bent á Brennuhól. Einnig bent á fleira spennandi t.d. frisbygolf.

Það mætti þetta byggð við Hraunbæ og Bæjarháls.

Torg við kirkjuna óspennandi og virkar ekki fyrir mannlíf. Draga þarf úr hljóðmengun við Höfðabakkabru. Draga þarf úr umferð um Rofabæ sem kemur frá Selásbraut.

Orka, auðlindir og endurvinnsla.

Fjölga þarf endurvinnslugámum við verslanir, skóla.

Klára þarf uppbyggingu meðfram Bæjarhálsi og Hraunbæ og setja velli eða láreist hús.

Einkenni og afmörkun hverfa.

Einkenni hverfisins er dalurinn og nálægð við náttúruna (útivistar- og íþróttabær)

Hraðahindranir í Rofabæ eru of margar. Þjónusta í hverfinu hefur versnað til muna.

Vilji er til þess að Hádegismóar og Rauðavatn séu hluti af borgarhlutanum. Einkenni hverfisins er dalurinn og nálægðin við náttúruna. Miðjan í hverfinu er Rofabærinn og hugsa þarf þetta miðsvæði í samhengi.

Byggja ætti við Hraunbæ við Tunguháls

Svæðið við Skalla orðið mjög sjúskað.

Hverfið mitt-mínar áherslur.

Íbúar voru almennt ánægðir með hverfið sitt.

Það mætti efla nágrannavörslu.

Þjónustustig hefur versnað, og lífga þarf þjónustu og verslun. Fólk saknar bankans.

Huga þarf að miðsvæði í samhengi.

Mjög gott að Fylkir sé í miðju hverfinu. Einnig kostur að hafa sundlaugina þar sem aðstaðan er góð og stutt í daglinn.

3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum

Skipulagsráðgjafar tóku þátt í þremur samráðsfundum í Þjónustumiðstöð Árbæjar sumarið 2013 og í febrúar 2014 með tengiliðum og fulltrúum úr hverfisráði Árbæjar.

Á fyrsta fundinum 12. júní 2013 sem var með Þjónustumiðstöð Árbæjar voru umræður mjög almennar en einna hæst bar aðstaða eða aðstöðuleysi íþróttafélagsins Fylkis í hverfinu. Einnig var rætt um þjónustukjarnann í Árbæ og slæm tengsl borgarhlutans við hann.

Á öðrum fundi sem haldinn var 12. september 2013 var miðja borgarhlutans mjög til umræðu, hvar hún væri og hvernig mætti styrkja hana. Þátttakendur voru sammála um að miðja borgarhlutans væri í Árbæ, nánar til tekið Árbæjarskóli, Ársel, kirkjan, kirkjutorgið, verslun og þjónusta meðfram Bæjarbraut, hús heilsugæslunnar og verslunarhúsin við Hraunbæ og bæjarrýmin þar á milli. Efasemdir komu fram um uppbyggingu meðfram Rofabæ (borgargata) enda þótt skilningur væri á æskilegri þéttingu byggðar. Skortur á viðhaldi gatna og gönguleiða bar á góma sem ásamt öflugri hverfismiðju er snar þáttur í gæðum byggðarinnar.

Á fundi 26. febrúar 2014 voru kynnt skilagögn til stýrihóps fyrir 1. áfanga, verkhluta B, þ. e. drög að skipulagslýsingu og mat á umhverfisþáttum. Í framhaldinu voru almennar umræður:

Rætt var um þróunarsvæði í Ártúnsholti, einkum aðkomuleið að því hverfi. Bent var á að lagfæra þyrfti gatnamót við Hraunbæ/Bæjarbraut. Lögð var áhersla á mikilvægi Rauðavatns og umhverfis þess fyrir borgarhlutann m. t. t. uppbyggingar við vatnið, æfingasvæði, útivist og vatnasport. Hugmyndir um athugunarsvæði við Bæjarháls austanverðan voru ræddar og bent á að í stað grasvallanna þyrfti að sjá borgarhlutanum fyrir æfingasvæðum annars staðar, t. d. við Rauðavatn. Ábending kom fram um betri umferðartengingu borgarhlutans við Grafarholtshverfi. Fram kom óánægja með tengsl íbúðarhúss aldraðra við Höfðabakka við almenningsvagnakerfið. Bent var á að huga þyrfti vel að Björnslundi í Norðlingaholti, göngutengingu úr hverfinu að Rauðhólum og brýnt væri að fyrirhuguð göngubrú yfir í Selás kæmi sem fyrst. Að lokum var rætt um athugunarsvæðið við Breiðholtsbraut þar sem settar hafa verið fram hugmyndir um íbúðarbyggð sem næði allt norður að fyrirhugaðri göngubrú.

3.3.3 Netsamráð

- a) Almenningsrými
- b) Verslun og þjónusta
- c) Vistvænar samgöngur
- d) Annað sem viðkemur skipulagsmálum

3.3.4 Samráðskassar

- a) Almenningsrými
- b) Verslun og þjónusta
- c) Vistvænar samgöngur
- d) Annað sem viðkemur skipulagsmálum.

4 Hverfi 7.2 Árbær – greining og staða



Mynd 5 Árbær, hverfi 2 í borgarhluta 7. Loftmynd.

4.1 Almenn lýsing

4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Árbær tengir saman Ártúnsholt og Selás. Hverfið afmarkast af Höfðabakka í vestri, Bæjarhálsi í norðri og Fylkisvegi í austri. Elliðaárdalur liggur að hverfinu að sunnanverðu.

4.1.2 Staðhættir

Aðalaðkoma að hverfinu er frá Bæjarhálsi en hverfið tengist Bæjarhálsi á þremur gatnamótum. Hverfið tengist nokkuð vel stofnbrautum höfuðborgarsvæðisins, Vesturlandsvegi úr norðri og Suðurlandsvegi úr austri. Höfðabakki aðskilur hverfið frá Ártúnsholti en Seláshverfi tengist Árbænum með Selásbraut.

Árbær nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn bæði hvað varðar útivist og náttúru og eins vegna tenginga við göngustíga.

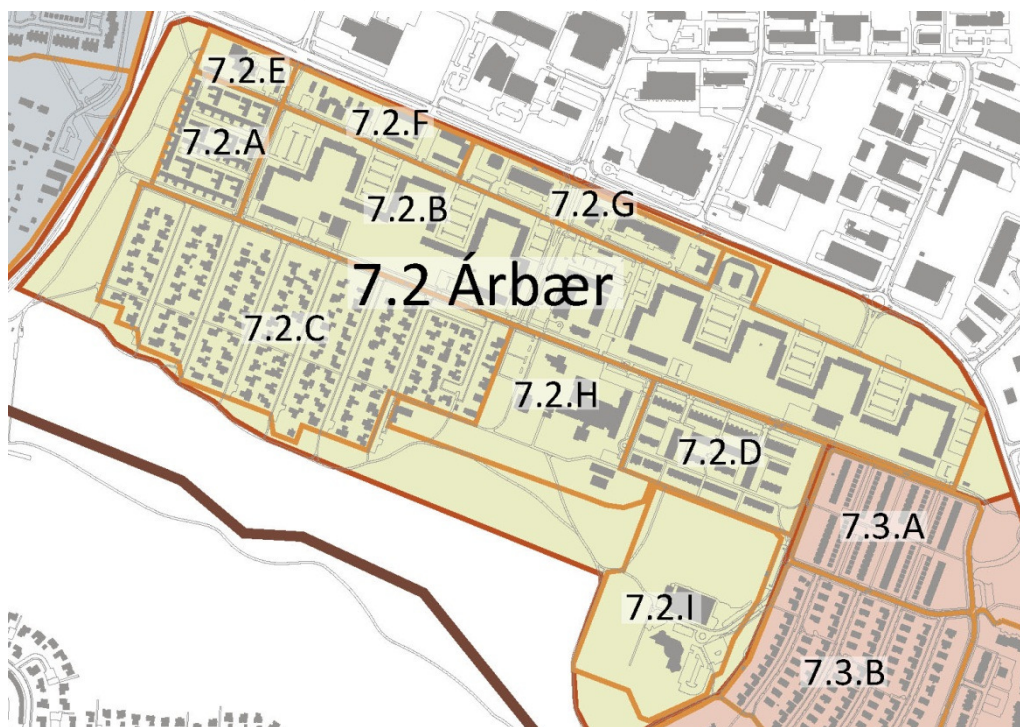
4.1.3 Samsetning byggðar

Árbær er kjarninn í borgarhlutanum og upphaf byggðarinnar þar. Heildarstærð skilgreinds hverfiss er 77,5 ha. Íbúar eru rúmlega 1.300 og íbúapéttleiki því rúmlega 17 íbúar/ha sem er umtalsvert undir lágmarki samkvæmt mati á vishæfi byggðar og skipulags. Um er að ræða tiltölulega fastmótaða byggð, að undanskildum verslunarlóðum. Byggðin er fremur lágrest eða allt að þriggja hæða. Hryggjarstykkið í hverfinu eru fjölbýlishúsin við Hraunbæ með skjólgóðum íbúðagörðum sem var nýlunda þegar hverfið reis á sjöunda áratug síðustu aldar.

4.1.4 Þróun byggðar

Eins og fram hefur komið skiptist borgarhlutinn í fjögur hverfi. Árbær (7.2) var fyrsta hverfið til að byggjast, þar næst byggðist Selás (7.3), Ártúnsholt (7.1) vestan Höfðabakka byggðist upp úr 1980 og Norðlingaholt byggðist síðast og er enn í byggingu. Í hverfiskjarnanum í Árbæ, sem jafnframt er miðja borgarhlutans, er verslun og mikilvæg þjónusta af ýmsu tagi svo sem grunnskóli (1.-10. bekkur), tveir leikskólar, kirkja og félagsmiðstöð. Að öðru leyti er vísað til samnefnds liðar, 2.1.4 í umfjöllun um borgarhlutann.

4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar



Mynd 6 Árbær, hverfiseiningar.

Hverfið afmarkast af Höfðabakka í vestri, Bæjarhálsi í norðri, Fylkisvegi og Rofabæ í austri og Elliðaárdal í suðri.

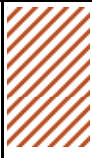





Innan hverfisins eru skilgreindar 9 nokkuð augljósar hverfiseiningar sem m. a. endurspeгла mismunandi húsgerðir og tímaskeið uppbyggingar.

	Magn
Stærð hverfis (ha)	77,5 ha
Fjöldi íbúða	1.325
Íbúafjöldi	3.294
Íbúar / íbúð	2,49
Íbúðir/ha	17,1

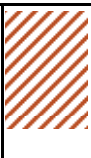
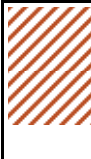
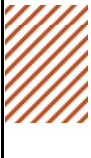



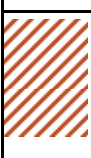





4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum

Ekki liggur fyrir deiliskipulag hverfisins í heild. Deiliskipulag Árbæjar og Seláss frá árinu 1966 tekur til staðgreinireita 04331, 04334, 04335, 04343, 04344, 04345, 04351, 04352 og 04360. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar síðan.

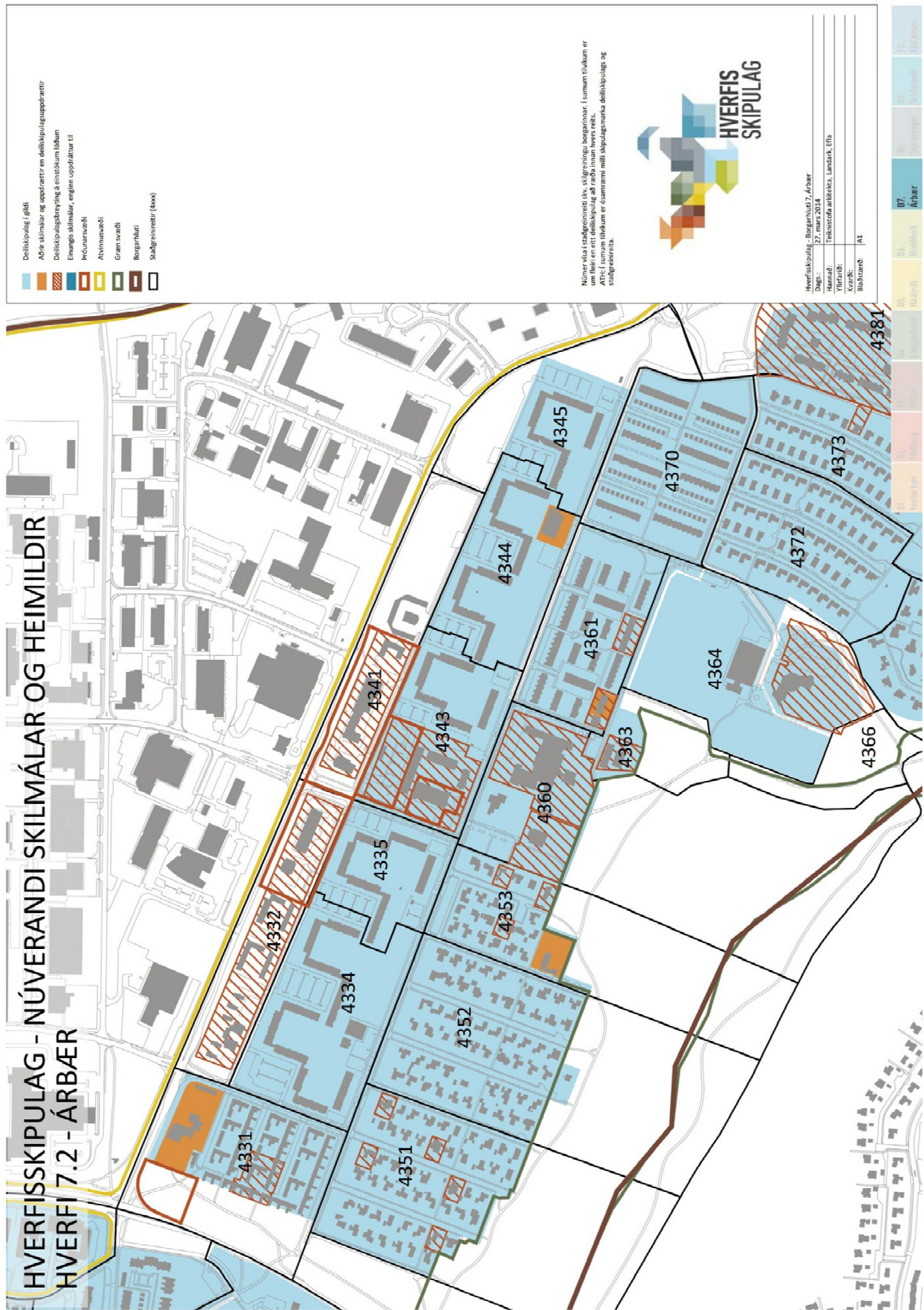
Töflurnar að neðan veita yfirlit yfir deiliskipulagsáætlanir, samþykktar breytingar og skilmála.

Skipulagsleg staða - Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi					
7.2 ÁRBÆR					
Staðgreinir (nr.)	Litur skv. uppdrætti	Heiti á deiliskipulagi/ Uppdráttum/ Skilmálum	Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?
43xx		Árbær - Selás		25.10.1966	Uppdráttur
04331		Hraunbær 51-67		11.01.2006	Breyting á deiliskipulagi. Uppdráttur án skilmála. Viðbygging. Stærð bygginga skilgreind á uppdrætti. Að auki gilda skilmálar um garðhús.
		Skilmálar fyrir garðhús	26.mars 1965	4.12.2008	Skilmálar fyrir Hraunbæ 1-99. Breytingin snýr að heimild til að byggja garðskála.
04331		Íbúðir aldraðra og þjónustumiðstöð við Hraunbæ		14.11.1989	Drög að skilmálum frá 23.okt 1989
		Hraunbær 103-105 íbúðir og þjónustumiðstöð f. aldraða			Byggingarnefndarteikningar. Stærð bygginga skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar. 20.3.90 Byggingarnefndarteikning. Fjölgun bílskúra 9.4.1991.
04332		Hraunbær 107-115	18.12.2001		Nýjar lóðir fyrir ýmis konar þjónustu. Skilmálar á uppdrætti.
04334 04335 04343 04344		Skilmálar fyrir fjölbýlishús	10.2.1965		Skilmálar fyrir fjölbýlishús við Hraunbæ nr. 2-198 Breytingin á skilmálum sem snýr að notkun

04345					kjallara. 22.12.2011
04341		Bæjarháls, Hraunbær 117	19.03.96		Staðsetning húss. Vantar skilmála (15.3.1996) – sjást líklega á uppdrætti fyrir Hraunbæ 117-123
04341		Hraunbær 117-123	19.2.2002		Deiliskipulagsbreyting. Breytt landnotkun. Skilmálar fylgja á uppdrætti (eldri og nýir)
04343		Breyting að deiliskipulagi Hús B á lóð verslunarmiðstöðvar	24.01.1977		Uppdráttur. Skilmálar Hraunbæ 102.
		Skilmálar fyrir Árbæjarhverfi. „Hús B“ á lóð Verzlunarmiðstöðvar.	13.5.1977		Skilmálar um „hús B“ á lóð Verzlunarmiðstöðvar frá 13.5.1977. Aðra skilmála vantar. Fallið frá torgi 7.2.1977 Innkeyrsla og lóðask. 11.1.1991 Breytt bílastæði
		Hraunbær 102 / Rofabær 23		17.5.1994	
04344		Rofabær 39		17.7.1990	Byggingarnefndarteikningar. Stækkun byggingar. Stærð bygginga skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar
04351 04352 04353		Skilmálar um einbýlishús í Árbæjarhverfi	1964		Skilmálar
04351		Fagribær 2		13.6.2007	Deiliskipulagsbreyting, stækkun byggingar Stærðir skilgreindar á hverjum breytingauppdrætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
		Fagribær 9		29.8.2007	Deiliskipulagsbreyting, stækkun byggingar Stærðir skilgreindar á hverjum breytingauppdrætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
		Fagribær 14		25.1.2006	Deiliskipulagsbreyting, stækkun byggingar Stærðir skilgreindar á hverjum breytingauppdrætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
		Glæsibær 2		26.9.2007	Deiliskipulagsbreyting, stækkun byggingar Stærðir skilgreindar á hverjum breytingauppdrætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.

		Hábær 35		17.7.2009	Deiliskipulagsbreyting, stækkun byggingar Stærðir skilgreindar á hverjum breytingaupprætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
		Hábær 38		28.9.2005	Deiliskipulagsbreyting, stækkun byggingar Stærðir skilgreindar á hverjum breytingaupprætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
		Hábær 41		15.4.2011	Deiliskipulagsbreyting, gróðurskáli Stærðir skilgreindar á hverjum breytingaupprætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
		Heiðarbær 14		22.8.2007	Deiliskipulagsbreyting, gróðurskáli Stærðir skilgreindar á hverjum breytingaupprætti fyrir sig. Að auki gilda skilmálar um einbýlishús.
04353		Hlaðbær 17		19.3.1996	Byggingarnefndarteikning. Viðbygging leikskóla og breytt lóðarmörk. Vantar skilmála Grunnflötur byggingar skilgreindur á upprætti
04360		Rofabær 34, Árbæjarskóli		19.3.2009	Deiliskipulagsbreyting. Byggingarreitur bílastæði og fleira. Stærð bygginga skilgreind á upprætti. Aðra skilmála vantar
		Rofabær 32, Árbæjarkirkja		18.9.2008	Deiliskipulagsbreyting. Stækkun byggingar og lóðar. Stærð bygginga skilgreind á upprætti. Aðra skilmála vantar
04361		Árbær – Selás. Raðhús Brekubæ Melbæ	2.8.1977		Uppdráttur og skilmálar
		Brekubær 32-44		9.2.2011	Deiliskipulagsbreyting. Stækkun bygginga. Skilgreind stærð viðbyggingar á upprætti.
		Melbær 30-36		4.7.1995	Byggingarnefndarteikning. Nýbygging. Flatarmál kemur fram á upprætti.
		Melbær 30-40	4.7.1995		Deiliskipulagsbreyting. Byggingareit skipt.
04363		Skólabær 6	02.03.2006		Deiliskipulagsbreyting. Breytt lóð og viðbygging. Stærð og staðsetning kemur fram á upprætti.

04364		Fylkir	15.2.2007		Uppdráttur með sniði
04366		Sundlaug í Árbæ. Breytt afstöðumynd vegna sprungu			Upplýsingar um deiliskipulag vantar. Afstöðumynd landslagsarkitekts og deiliskipulag veitingaskála liggur fyrir.



Mynd 7 Núverandi skilmálar og heimildir.

5 Matslýsing

Hverfisskipulagsáætlanirnar eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem deiliskipulag (þ.m.t. hverfisskipulag) fellur í flokk áætlana sem ætlað er að marka ramma fyrir leyfisveitingar til framkvæmda. Umhverfismatið þarf að taka mið af umfangi og áherslum skipulagstillögunnar – þ.e. að lagt er mat á þá þætti sem ástæða er til að meta.

Í lögum um umhverfismat áætlana nr 105/2006 er kveðið á um að hafa þurfi samráð við Skipulagsstofnun þegar tekin er ákvörðun um umfang og nákvæmni upplýsinga í umhverfisskýrslu. Matslýsing er hér sett fram sem hluti af almennri lýsingu fyrir gerð hverfisskipulags.

5.1 Stefnumið og aðferðir við umhverfismat

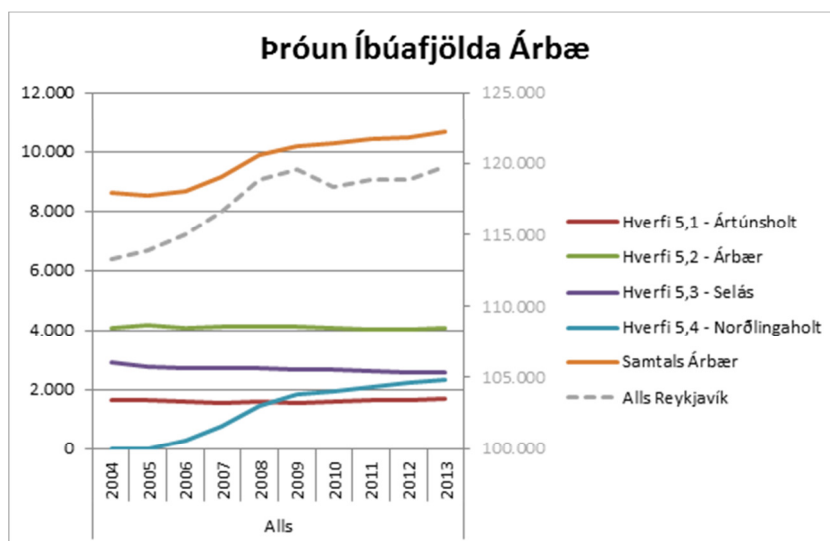
Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreining út frá grunngögnum með hliðsjón af *Gátlista um mat á vithæfi byggðar (sjá fylgiskjal 1)* og stefnu borgaryfirvalda um *Skipulag vistvænna hverfa* sem sett er fram í tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og öðru því sem viðkemur skipulagi borgarhlutans og stöðu hans innan borgarinnar. Matið byggir á eftirfarandi sjö þáttum:

1. Samfélag
2. Gæði byggðar
3. Samgöngur
4. Vistkerfi og minjar
5. Orka og auðlindir
6. Mannvirki
7. Náttúruvá

5.2 Grunnástand

5.2.1 Samfélag

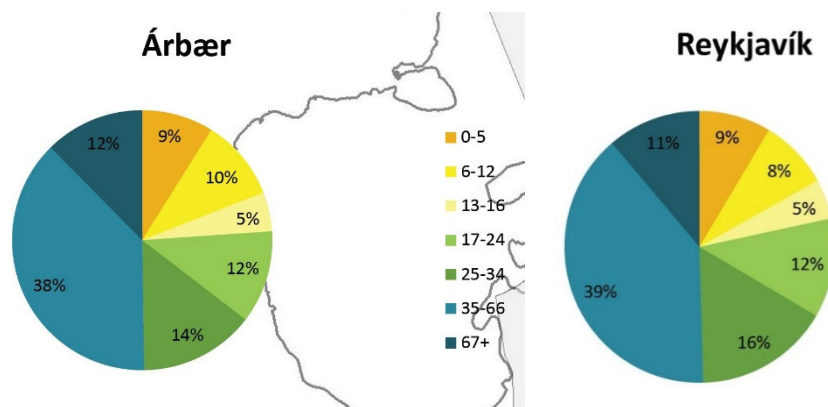
5.2.1.1 Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldursamsetning



Mynd 8 Þróun íbúafjölda í hverfum borgarhlutans.

Heimild: Upplýsingar af vef Hagstofunnar. Íbúafjöldi 1. janúar hvert ár.

Aldursdreifing í hverfinu er mjög sambærileg því sem er í Reykjavík í heild. Hverfið virðist því í góðu jafnvægi hvað það varðar enda um að ræða elsta hverfið í borgarhlutanum. Um 40% íbúa eru á aldrinum 35-66 ára.



Mynd 9 Árbær og Reykjavík, aldursdreifing

5.2.1.2 Íbúapéttleiki

Eins og fram hefur komið er Árbær eins og hverfið er skilgreint í hverfisskipulagi 77,5 ha. Íbúar eru tæplega 3.300 og íbúapéttleiki því um 42,5 íbúar/ha.

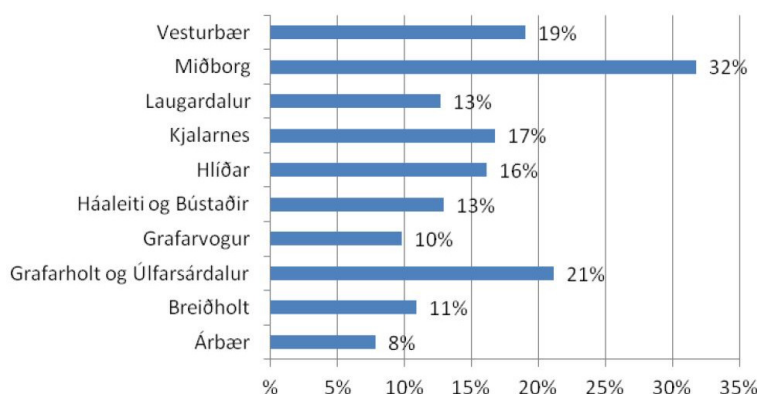
5.2.1.3 Skólahverfið

Í Árbæ starfar Árbæjarskóli (1.-10 bekkur grunnskóla). Hann er jafnframt safnskóli fyrir Ártúnsholt og Selás. Árið 2000 voru 824 nemendur í Árbæjarskóla. Þá tók þeim að fækka, voru um 700 árið 2010 en eru nú um 630. Spáð er að þeir verði um 650 næstu ár. Sjá nánar um þróun nemendafjölda og spá í kafla 2.4.1.

5.2.1.4 Húsnæði fyrir alla

Ekki liggja fyrir upplýsingar um fjölda leiguíbúða eða íbúða fyrir fólk með sérþarfir, aldraða eða fatlaða.

Í leiguhúsnæði eftir borgarhlutum er ljóst að fæstir leigjendur eru í úthverfum og er Árbær með lægsta hlutfall leigjenda eða 8 % , næst því er Breiðholt með 11 % , en miðborgin er með 32 %.



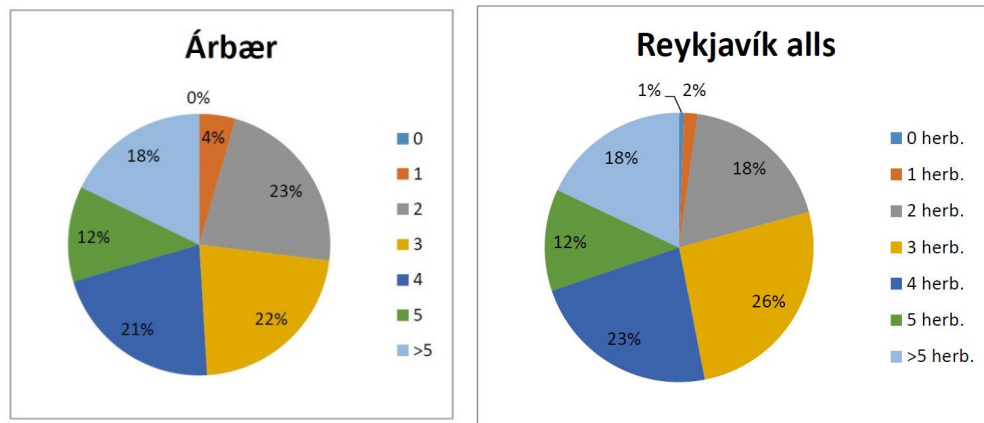
Mynd 10 Leiguhúsnæði eftir borgarhlutum 2013.

Heimild: Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013

Ekki verður séð á tiltækum gögnum hvort um sé að ræða einn eða fleiri leigusamninga fyrir sömu íbúð. Einnig er óljóst hvort í öllum tilvikum sé um skráðar íbúðir að ræða. Því er ekki með óyggjandi hætti hægt að sýna fjölda leigusamninga sem hlutfall íbúða í hverfinu enda þótt ætla megi að í borgarhlutanum sé almennt hlutfallslega lítið um leiguhúsnæði sbr. Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013 (mynd 10).

Íbúðastærðir

Íbúðir í Reykjavík í heild og Árbæ skiptast á eftirfarandi hátt hvað varðar herbergjafjölda:

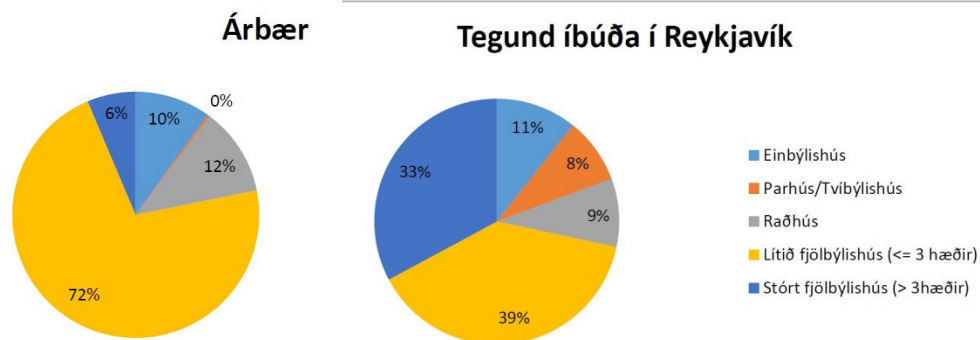


Mynd 11 Stærðir íbúða í Árbæ og Reykjavík í heild.

	1 herb	2 herb	3 herb	4 herb	5 herb	>5 herb
Árbær	4%	23%	22%	21%	12%	18%
Reykjavík	3%	18%	26%	23%	12%	18%

Mjög lítil frávik eru þegar borinn er saman herbergjaföldi í íbúðum í Árbæ og Reykjavík í heild. Draga má þá ályktun að hverfið sé í jafnvægi hvað varðar æskilegan fjölbreytileika í íbúðastærðum.

Húsgærðir í Reykjavík í heild, annars vegar og Árbæ, hins vegar skiptast á eftirfarandi hátt:



Mynd 12 Húsgærðir í Árbæ og Reykjavík í heild

	Einbýlishús	Parhús/ tvíbýlishús	Raðhús	Fjölbýli 2-3 hæðir	Fjölbýli >3 hæðir
Árbær	10%	0%	12%	72%	6%
Reykjavík	11%	8%	9%	39%	33%

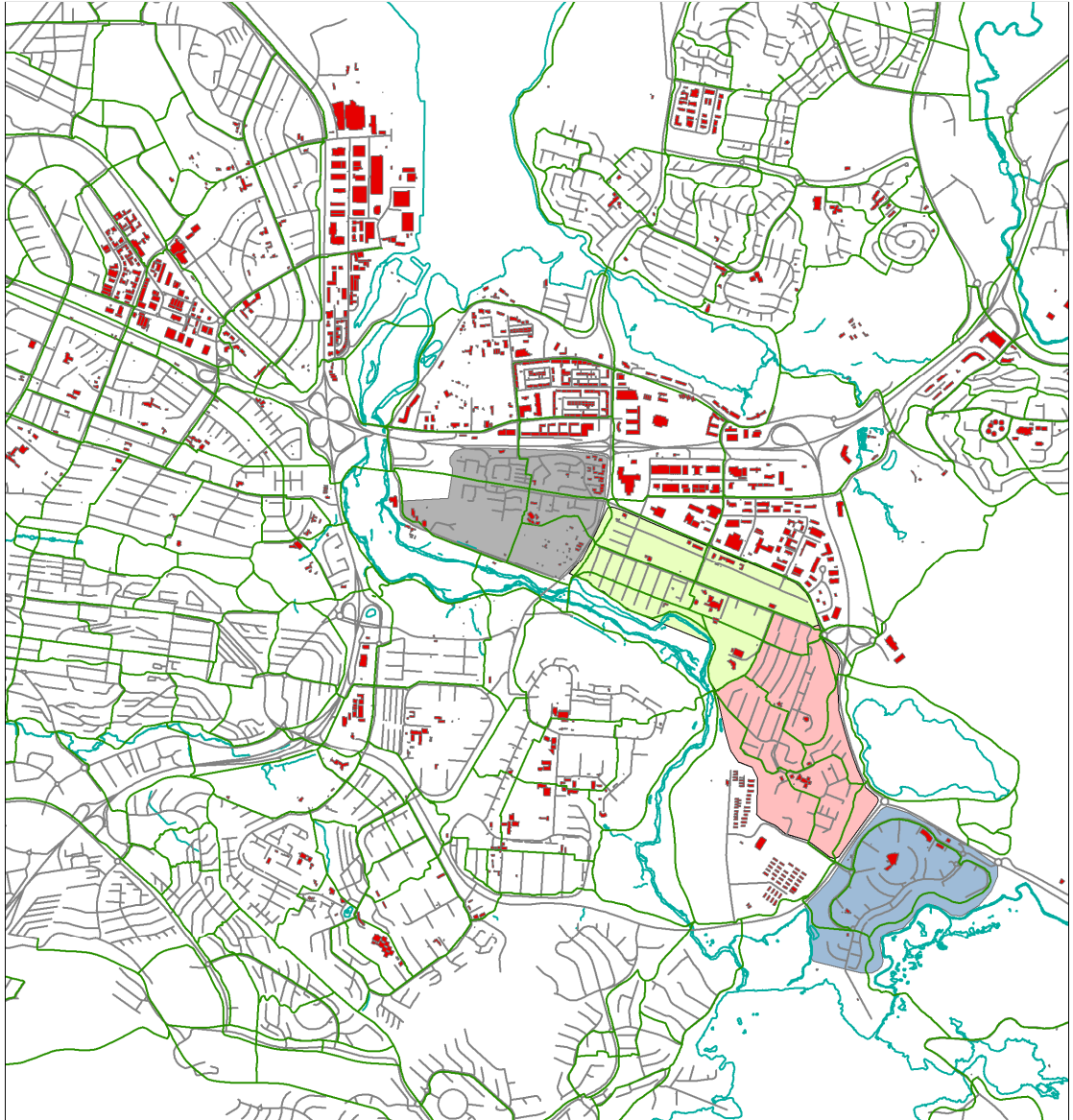
Í samanburði við Reykjavík í heild er mjög hátt hlutfall lítilla fjölbýlishúsa einkennandi fyrir byggðina í Árbæ.

Að sama skapi er lítið um há fjölbýlishús og nánast ekkert er um parhús/tvíbýlishús í hverfinu.

5.2.1.5 Atvinna / Störf

Hverfið er nokkuð vel staðsett m.t.t. atvinnuframboðs. Fyrir utan hverfistengda vinnustaði eins og skóla, leikskóla, heilsugæslu og sundlaug er stórt atvinnusvæði á Hálsunum og á Höfðunum norðan við Vesturlandsveg.

Áætlað er að 11 störf séu í minna en 2,5 km fjarlægð (loftlína) fyrir hverja íbúð í Árbæ.



Mynd 13 Atvinnuhúsnæði sem er í allt að 2,5 km fjarlægð frá Árbæ, mælt m.v. loftlínu.

5.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

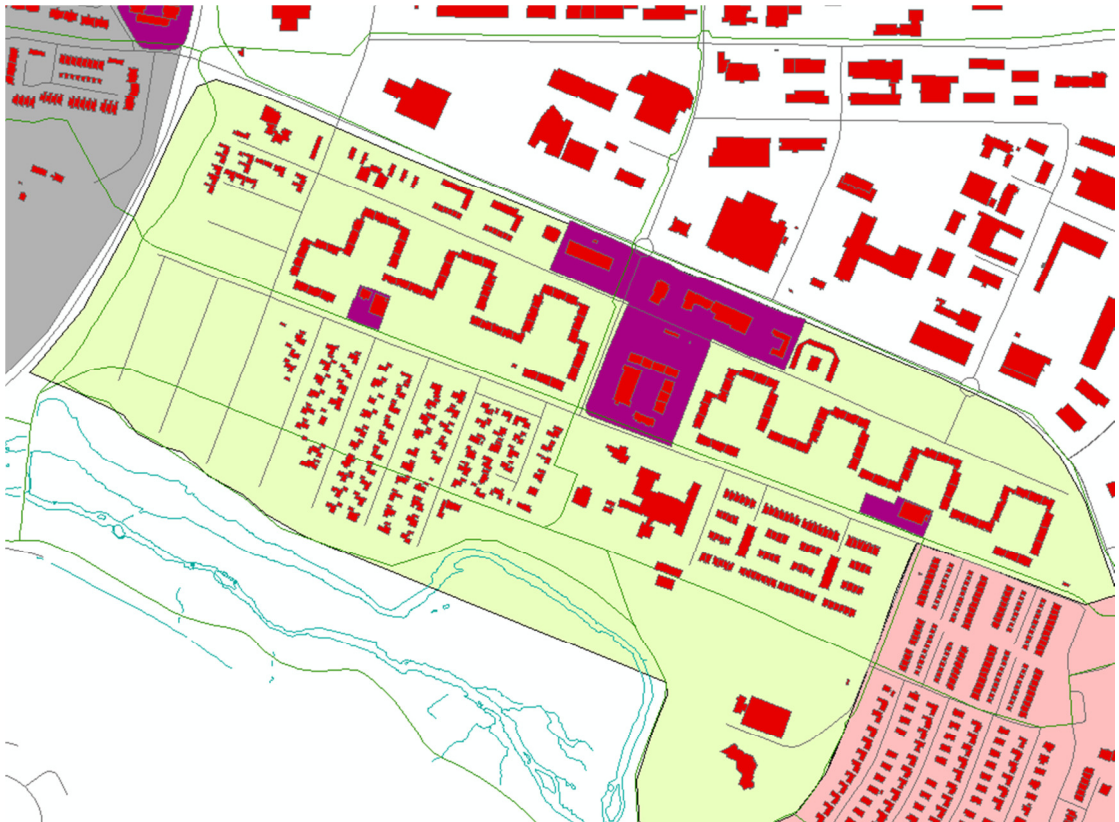
Auk matvöruverslana eru í hverfismiðjunni í Árbæ allnokkur verslun og þjónusta. Þar má telja blómabúð, búshaldabúð, veitingastað/krá, „sjoppu“, sérvöruverslun, hraðbanka, bakarí, heilsugæslustöð, apótek, þjónustumiðstöð Árbæjar, veitingastaður (pizza), bensínstöð og skátaheimili. Einnig er í hverfinu grunnskóli, tveir leikskólar,

kirkja, félagsmiðstöð, þjónustumiðstöð aldraðra og ferðabílaeiga. Samkvæmt gátlista um vishæfi byggðar og skipulags er framboð verslunar og þjónustu í hverfinu XX % þess sem æskilegt er.

5.2.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Í hverfinu er vel séð fyrir matvöruverslunum. Við Rofabæ er lágvöruverslun (Krónan) svo og við Hraunbæ (Bónus). Fyrirnefndar matvöruverslanir þjóna einnig öðrum hverfum borgarhlutans enda þótt göngufjarlægðir séu yfir þolmörkum fyrir þá sem búa vestast (Ártúnsholt) og austast (Norðlingaholt) í borgarhlutanum.

Um 53% íbúa hverfisins búa í 400 m loftlínu frá matvöruverslun en 93% íbúa eru innan við 615 m loftlínu. Fjarlægð var metin að Krónunni (Húsgagnahöll og Rofabæ) og Bónus.



Mynd 14 Húsnæði í innan við 615 m fjarlægð, loftlínu, frá matvöruverslun.

5.2.1.8 Öryggi og heilsa

Umferðaröryggi

Um 74% af heildarlengd gatna innan hverfisins (að stórum stofnbrautum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða.

Hverfið er rólegt og leiksvæði eru í flestum tilvikum fjarri umferð eða við húsagötur. Stígar eru almennt góðir en slæm sýn er sumstaðar þar sem þeir koma að götum vegna gróðurs.

Alls urðu 12 umferðarslys í Árbæ á árunum 2007-2012. Þar af urðu 9 slys á óvörðum vegfarendum sem er óvenju hátt hlutfall. Flest urðu slysin á gatnamótum Bæjarbrautar og Hraunbæjar. Nánari sundurliðun á umferðarslysum er í umfjöllun um umferðaróhöpp í kafla 2.4.3 Samgöngur.

Innbrot, yfirlitskort

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

5.2.1.9 Þátttaka íbúa

Haldinn var formlegur íbúafundur í Fylkishöll 24. september 2013. Þátttaka var lítil, aðallega karlmenn á miðjum aldri sem tæplega endurspegluði alders- og kynjahlutfall í borgarhlutanum. Sumarið 2013 og í upphafi árs 2014 voru auk þess þrjú samráðsfundir í þjónustumiðstöð Árbæjar með fulltrúum úr hverfisráði og öðrum lykilaðilum í borgarhlutanum.



Mynd 15 Umferðaróhöpp 2007-2012. Grænn litur táknar óhöpp með minniháttar meiðslum en gulur litur með meiri meiðslum. (www.us.is)

5.2.1.10 Samfélag, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Mikið og gott framboð verslunar og þjónustu svo og matvöruverslana.</p> <p>Góð tengsl við verðmæt útivistarsvæði Elliðaárdalsins.</p> <p>Aldursdreifing í hverfinu áþekk því sem er í Reykjavík í heild.</p> <p>Það sama gildir um stærðir íbúða.</p> <p>Með tilliti til þess virðist hverfið í góðu jafnvægi.</p>	<p>Hlutfall fjölbýlishúsa er hátt (80%) og gerð þeirra einsleit. Hlutfall einbýlis-, rað- og parhúsa að sama skapi lágt.</p> <p>Umferðaröryggi óvarinna vegfarenda er ekki nógu gott.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Styrkja þarf miðju hverfisins, m. a. með bættu aðgengi og umhverfisfrágangi.</p>	<p>Ákveðin félagsleg og umhverfisleg einsleitni getur leitt af einsleitum fjölbýlishúsum í hverfinu.</p>

5.2.2 Gæði byggðar

5.2.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Árið 1962 samþykkti Reykjavíkurborg hið svonefnda danska skipulag. Dönskum prófessor, Peter Bredsdorff, var falið að leiða skipulagsvinnuna. Þar var í fyrsta sinn gert ráð fyrir nýjum byggðarkjörnum austan Elliðaáa. Árbæjarhverfið var fyrsta hverfið sem kom til skipulagningar. Hverfinu var valinn staður í austanverðu holtinu sem lá að Elliðaám. Um mitt hverfið lá gamli Suðurlandsvegurinn en lagður var nýr vegur norðan hverfisins árið 1967 sem tók við hlutverki hans og fékk síðar nafnið Bæjarháls. Gamli Suðurlandsvegurinn fékk hins vegar nafnið Rofabær, en götuheiti í hinu nýja hverfi fengu endinguna bær. Frekari upplýsingar liggja ekki fyrir. Tekið verður á þessum þætti á síðari stigum (í 2. áfanga).

5.2.2.2 Byggðamynstur

Í Árbæ sem er 77,5 ha eru rúmlega 1.300 íbúðir eða tæplega 17 íbúðir/ha. Eins og fram hefur komið er mjög hátt hlutfall fjölbýlishúsa í hverfinu.

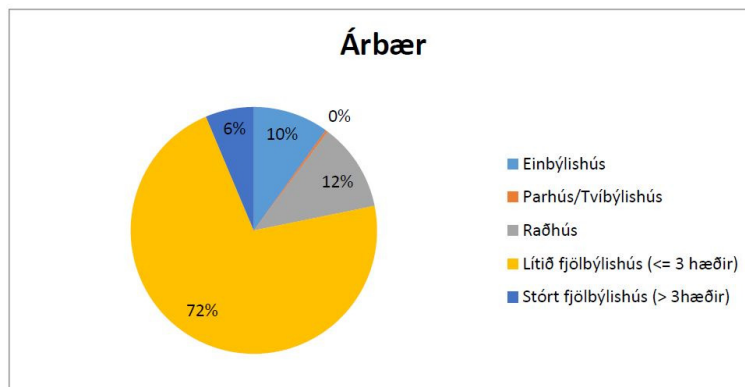
Í aðalskipulagi er skilgreint eitt þróunarsvæði þar mörkuð er stefna um fjölbýlishús að svipaðri stærð og gerð og það hús sem nú stendur við gatnamót Bæjarháls og Höfðabakka.

Hverfið er í senn heildstætt og fjölbreytilegt. Hryggjarstykkið og megineinkenni í byggðarmynstri hverfisins er lágrest fjölbýlishúsabyggð við Hraunbæ með skjólgóðum íbúðargörðum. Vestast er þó einnar hæða garðhúsabyggð. Meðfram Elliðaárdalnum eru einbýlishús vestan þjónustukjarnans en tvílyft raðhús austan hans. Meðfram Bæjarhálsi við Hraunbæ hafa á síðustu árum risið lágrest fjölbýlishús og einnar og tveggja hæða raðhús.

Skipulag hverfisins mætir ekki á sérstakan hátt ólíkum þörfum kvenna/karla, stúlkna/drengja en ekki er talið að halli sérstaklega á ákveðna hópa.



Mynd 16 Byggð og opin svæði í Árbæ.



Mynd 17 Húsgerðir í Árbæ.

	Einbýlishús	Parhús/ tvíbýlishús	Raðhús	Fjölbýli 2-3 hæðir	Fjölbýli >3 hæðir
Árbær	10%	0%	12%	72%	6%

5.2.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Um 53% íbúa hverfisins býr í 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Fjarlægð var metin að Krónunni og Bónus. Sjá nánar umfjöllun um framboð á matvöruverslunum í kafla 2.4.1 Samfélag.

5.2.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Helstu umferðarásar í hverfinu eru Rofabær og Hraunbær. Bæjarbraut er tengibraut sem tengir Bæjarháls við Hraunbæ og Rofabæ. Þessar götur eru skilgreindar sem borgargötur í aðalskipulagi. Á því svæði er miðja hverfisins og borgarhlutans alls með verslun og ýmis konar þjónustu. Sá hluti Rofabæjar, Bæjarbrautar og Hraunbæjar sem er við miðjuna verður skilgreindur sem borgargötur. Á þessu svæði verður lagt meira í umhverfisfrágang gatna, stíga, lýsingar og götugagna þannig að það skeri sig úr í gæðum og útliti. Bæta má götummynd Rofabæjar með trjágróðri, lýsingu, götugögnum, stígagerð o.fl. við nánari útfærslu.

5.2.2.5 Almenningsrými

Hverfið er með góðan aðgang að almenningsrymum bæði inni í hverfinu og við útivistarsvæði í Elliðaárdal. Góð garðrými eru staðsett meðfram Rofabæ og tengjast borgargötunni og torgmiðju svæðisins, þar sem verslun og þjónusta er til staðar. Kirkja, skóli og félagsmiðstöð eru miðlæg í hverfinu og þaðan eru góð tengsl við Elliðaárdal. Gott net stíga er í Elliðaárdalinn og skjólgóð opin svæði eru á nokkrum stöðum.

Almenningsrými eru frekar einsleit og mætti flokka þau betur og styrkja með bættum frágangi. Þetta þarf að skoða frekar við nánari útfærslu.

5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Ekki liggja fyrir sérstakar veðurathuganir í hverfinu en til er skýrsla um veðurfar í nágrenni Rauðavatns. Ríkjandi eru suð-austlægar vindáttir og útsynningur en hverfið er opið fyrir þeim vindáttum. Ætla má að vaxandi gróður í Elliðaárdal veiti hverfinu skjól að einhverju marki. Á björtum góðviðrisdögum veita fjölbýlishúsin við Hraunbæ skjól gegn norðanáttinni.

Þar sem byggðin í Árbæ er almennt fremur lágreist eru skuggamyndun ekki vandamál.

Snjósöfnun í Árbæ getur orðið talsverð en fyrst og fremst í götum, gangstéttum og á öðrum gönguleiðum. Vel skipulagt snjóruðningskerfi þar sem götur og gönguleiðir eru ruddar samkvæmt sérstöku skipulagi hefur reynst vel.

5.2.2.7 Gróðurþekja

Hverfið hefur grænt yfirbragð, gróður innan lóða er töluverður og þroskaður, gróðurþekjuhlutfall mikið miðað við Reykjavík í heild. Gegndræpi svæðis er milli 41 og 60 prosent sem gefur vísbendingu um hlutfall opinna svæða.

5.2.2.8 Borgarbúskapur

Ekki eru matjurtagarðar í hverfinu.

5.2.2.9 Hönnun og arkitektúr

Sérhver hverfiseining í Árbæ er með sínu sniði sem leitt hefur af mismunandi aðstæðum og skilmálaákvæðum. Yfirbragð og útlit bygginga eru afar mismunandi og vitna einkum um hæfni og afstöðu hönnuðanna til viðfangsefnisins.

5.2.2.10 Staðarandi

Skipulag Árbæjar tekur ekki á augljósan hátt tillit til þekktra kennileita. Fjölbýlishúsabyggðin við Hraunbæ er eitt megineinkenni byggðarinnar sem auk ágættra tengsla við Elliðaárdalinn er ríkur þáttur í staðaranda hverfisins. Þau mynda einnig skjólgóð svæði, laus við bílaumferð, sunnan húsanna.

5.2.2.11 Gæði byggðar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Fjölbreytileg og gróin byggð í góðu jafnvægi. Áhugaverð fjölbýlishús með skjólgóðum íbúðagörðum við Hraunbæ sem einnig skýla byggðinni sunnan þeirra fyrir norðanáttinni.	Einsleit og lítið útfærð almenningsrými. Nánast ekkert er um lyftuhús í hverfinu .
Tækifæri	Ógnanir
Mótun sterkari hverfismiðju með bættu aðgengi, betur útfærðum almenningsrýmum svo og góðum yfirborðsfrágangi og vandaðri útfærslu borgargötu.	Hætt er við að íbúðir í fjölbýlishúsum verði ekki eftirsóttar vegna þess ytri frágangs sem krefst mikils viðhalds.

5.2.3 Samgöngur

5.2.3.1 Almennings-samgöngur

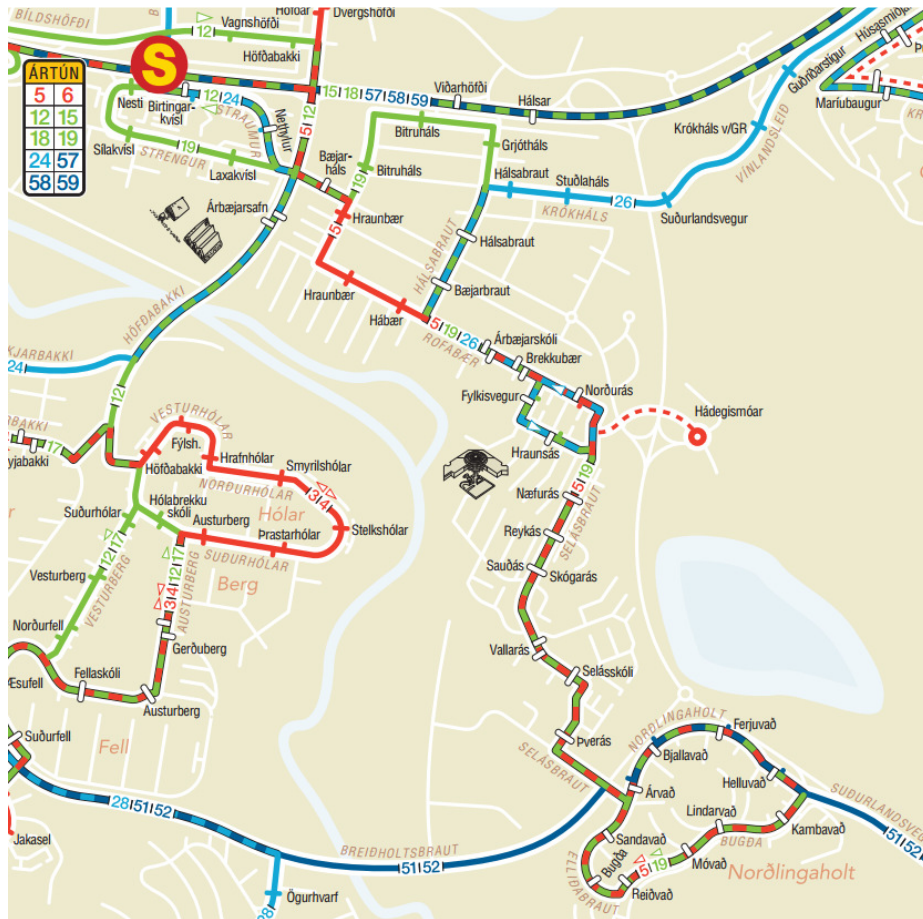
Leiðir 5, 19 og 26 aka um hverfið. Leið 5 er með mjög takmarkaða þjónustu, gengur á 30 mín fresti yfir daginn en ekki á kvöldin og um helgar. Leið 19 gengur á 30 mínútna fresti hvort heldur sem er á annatíma eða ekki. Leið 26, sem ekur í Grafarholt og Grafarvog, gengur á 60 mín festi yfir daginn en ekki á kvöldin og um helgar. Biðtími eftir vagni er því 30 mín á öllum leiðum sem aka um hverfið, hvort heldur sem er á annatíma eða utan hans.

Engin þeirra leiða sem gengur í hverfið ekur eftir Miklubraut (að LSH og HÍ) en leið 19 ekur að HR um Suðurlandsbraut og Hlemm. Leiðir 5 og 19 stoppa í Ártúni og geta farþegar skipt yfir í aðra vagna þar t.d. vagn 6 sem fer eftir Miklubraut/Hringbraut.

Ekki er vitað til þess að fyrirhugaðar séu leiðabreytingar hjá Strætó.

Almennt byrjar strætó að ganga of seint á morgnanna og hættir að ganga of snemma á kvöldin.

Skýli eru við biðstöðvar fyrir farþega sem er á leið út úr hverfinu en staur á öðrum biðstöðvum. Fjarlægð milli biðstöðva mest um 250 m. Hámarksgöngufjarlægð er um 300 m.



Mynd 18 Leiðir almenningsvagna í borgarlutanum.

5.2.3.2 Bílastæðakvaðir

Að meðaltali eru um 1,5 bílastæði á íbúð.

Að meðaltali eru rúmlega 2 bílastæði fyrir hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis í hverfinu.

5.2.3.3 Hjólreiðar

Engar sérstakar aðskildar hjólreiðaleiðir eru í Árbæ og fjöldi hjólastæða takmarkaður. Nokkuð er um sameiginlega göngu- og hjólastíga sem tengjast stígakerfinu í Elliðaárdal. Gangstéttar rúma illa bæði gangandi og hjólandi.

5.2.3.4 Samgöngur, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Strætisvagnbiðstöðvar eru til staðar og fjöldi biðskýla nokkuð góður svo og fjarlægð milli biðstöðva og hámarksgöngu-fjarlægðir.	Biðtími eftir almenningsvögnum á annatíma er of mikill. Aðeins ein leið af þremur gengur á kvöldin og um helgar. Almenningsvagnar byrja að ganga of seint og hætta of snemma. Engar sérstakar aðskildar hjólaleiðir. Hjólastæði Ekki verði lögð næg áhersla á það að bæta almennings-samgöngur og göngu- og hjólástíga..
Tækifæri	Ógnanir
Auka hlut almennings-samgangna með því að bæta þjónustuna (auka tíðni, ganga fyrr og lengur, rauntíma upplýsingar, betri skýli o.fl.) Auka má hlut annarra ferðamáta en einkabílsins með því að bæta gæði og tengingar stíga og fjölga hjólástæðum við vinsælar biðstöðvar, skóla og vinnustaði.	Ógnun felst í að ekki verði lögð næg áhersla á að bæta almennings-samgöngur, göngu- og hjólástíga.

5.2.4 Vistkerfi og minjar

5.2.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Árbær liggur á ás (í framhaldi af Ártúnsholti) í vestur austur átt. Vestari hluti svæðis er í um 60 metra hæð en eystri hlutinn næst Selási í um 80 metra hæð. Ásinn hallar lítilllega til suðurs í átt að Elliðaárdal. Hálsahverfið afmarkar svæðið til norðurs.

5.2.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Borgargarðurinn Elliðaárdalur liggur sunnan við hverfið. Elliðaárdalur nýtur hverfisverndar, þ. e. árnar og nánasta umhverfi. Blásteinshólmi er sunnan við hverfið, hraun, votlendi og mólendi og árbakki Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf. Svæðið er á náttúruminjaskrá fyrir fjölbreytta náttúru, og er kjörið útivistarsvæði í þéttbýli.

5.2.4.3 Náttúrufar og lífríki

Gróðurkönnun hefur verið gerð í Elliðaárdalnum. Töluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt og mest er af fugli um varptíma. Alls hafa 24 tegundir orpið í Elliðarárdal, flestar 20-22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.

5.2.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Grágrýti er ríkjandi og ekki eru þekktar jarðmyndanir í hverfinu. Í Elliðaárdal er aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar.

Leitahraunið er einstakt og er nýlegt hraun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt.

5.2.4.5 Strandlengja

Á ekki við.

5.2.4.6 Ár og vötn

Í nágrenni hverfisins eru Elliðaárnar, og stutt er að Rauðavatni.

5.2.4.7 Vatnsverndarsvæði

Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.

5.2.4.8 Ofanvatn

Ekki er sérstakar ráðstafanir við meðhöndlun ofanvatns í hverfinu.

5.2.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Helstu minjastaðir eru við gömlu bæjarhóla Ártúns og Árbæjar. Frekari upplýsingar vantar um gildi minja á þessu svæði og verður fjallað um þennan þátt á síðari stigum (2. Áfanga).

5.2.4.10 Vistkerfi og minjar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hverfið liggur að útivistarsvæðum sem hafa mikið útivistargildi og fjölbreytt lífríki, sérstaklega í Elliðaárdal.	Vernda ber viðkvæm svæði vegna ágangs manna. Skortur á meðhöndlun ofanvatns.
Tækifæri	Ógnanir
Tengja svæðið betur við Víðidal og bæta tengsl við Rauðavatn og auðvelda aðgengi að græna treflinum.	Hætt er við að viðkvæmt vatnasvæði Elliðaáa og lífríki dalsins skaðist af álagi af mannavöldum og vegna dýra s.s. hunda, katta og kanína. Hætt er við að ágengar tegundir kæfi náttúrulegan gróður og jarðmyndanir. Gæta þess að náttúrulegur gróður t.d. á Blásteinshólma hverfi ekki af völdum ágengra tegunda eins og lúpínu. Þ.e. Hvaða þættir gætu staðið í vegi fyrir að hægt sé að framfylgja ákveðnum þáttum í skipulagi. Hvernig er hægt að koma í veg fyrir/taka á því?

5.2.5 Orka og auðlindir

5.2.5.1 Orkunotkun

Ekki mótað

5.2.5.2 Vatnsnotkun

Ekki mótað

5.2.5.3 Úrgangsstjórnun

Pappír og pappa er ekki heimilt að setja í hefðbundið heimilissorp heldur á að koma því í endurvinnslu. Íbúar geta valið að koma pappír og pappa sjálfir í endurvinnslu eða leigt bláa tunnu. Málmur er flokkaður frá sorpi en að öðru leiti er ekki endurvinnsla á sorpi í Árbæ (Reykjavík)

Hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám er 680 m (mæld loftlína).

5.2.5.4 Land

Aðalþróunarsvæði hverfisins er miðja hverfisins við Bæjarbraut og Hraunbæ en þar er ekki þörf á að raska landi. Gert er ráð fyrir byggingum á áður óbyggðu landi við Hraunbæ 103-105 þar sem fyrirhugaðar eru viðbótar íbúðir fyrir aldraðra.

5.2.5.5 Kolefnisbinding

Ekki gróður svo nokkru nemi á þróunarsvæðum sem ætluð eru undir byggð.

5.2.5.6 Orka og auðlindir, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Nú þegar nokkur flokkun á sorpi.	Aðeins lítill hluti sorps flokkaður og sorpílát og umgjörð þeirra gerir sjaldnast ráð fyrir fleiri ílátum.
Tækifæri	Ógnanir
Fleiri grenndargámar og ítarlegri flokkun. Nýjar byggingar geri ráð fyrir rými til flokkunar á sorpi	Staðsetning og fjölgun grenndargáma getur mætt andstöðu íbúa.

5.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðari stigum (í 2. áfanga verkefnisins).

5.2.7 Náttúruvá

5.2.7.1 Ofanflóð

Ekki er ofanflóðahætta á svæðinu.

5.2.7.2 Flóðahætta

Helst er flóðahætta vegna Elliðaáa, en hægt er að stýra rennsli ána vegna stíflu við Elliðavatn og ofan Höfðabakkabráar.

5.2.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Á ekki við.

5.2.7.4 Sprungusvæði jarðhræringar

Svæðið liggur utan sprungusvæða. Jarðskjálfaáætting er því ekki meiri en annarsstaðar í borginni.

5.2.7.5 Náttúruvá, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Svæðið telst nokkuð öruggt til búsetu	
Tækifæri	Ógnanir
Öflugt viðvörðunarkerfi Almannavarna veitir íbúum mikið öryggi þegar náttúruvá er annars vegar.	Ef eldgos verður austan Reykjavíkur getur hraunstraumur leitað niður Elliðaárdal.

6 Helstu viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGS

6.1 Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa

Eins og fram kom á almennum íbúafundi í borgarhlutanum sem haldinn var í september 2013 eru íbúar almennt ánægðir með hverfið sitt. Elliðaárdalur, eitt mikilvægasta útivistarsvæði Reykjavíkur markar suður- og suðvestur jaðar borgarhlutans og mikilvægt er að nota dalinn á fjölbreytilegan hátt og efla og styrkja aðgengi íbúa borgarhlutans að honum.

Meðal annars felst framtíðarsýnin í því að efla þjónustukjarnann í Árbæ (7.2) og styrkja göngutengsl annarra hverfa borgarhlutans við þann kjarna. Einnig er mikilvægt að sporna við fækkun íbúa þannig að bakland verslunar og þjónustu veikist ekki.

Horft er til áframhaldandi og óbreyttrar starfsemi Árbæjarsafns en æskilegt er að tengsl safnsins við stígakerfi Elliðaárdalsins verði bætt verulega.

Gert er ráð fyrir að skilgreindar verði meginleiðir fyrir hjólreiðamenn eftir Rofabæ og í Elliðaárdalnum meðfram borgarhlutanum þar sem stígar fyrir hjólreiðamenn og gangandi verða aðskildir.

Mikilvægt er að tengja Rauðavatn betur við borgarhlutann. Æskilegt er að starfsemi tengd útivist og íþróttum festist í sessi í botni Elliðaárdals neðan Ártúnsbrekku og þar verði frekari uppbygging í framtíðinni.

Litið er til þess að athafnasvæðið í Hálsunum muni þróast áfram og starfsemi og blöndun byggðar verði með svipuðu sniði og nú er.

Æskilegt er að hesthúsahverfið í Víðidal verði aðgengilegra íbúum borgarhlutans og tengsl þess við dalinn og hverfin verði styrkt.

Utan skilgreindra hverfa eru einnig svæði fyrir verslun og þjónustu, bensínstöðvar með fjölbættri þjónuþjónustu, athafnasvæði og aðliggjandi útivistar- og verndarsvæði, Rauðavatn, Bugða og Elliðaárdalur.

6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða

6.2.1 Samfélag:

Íbúapróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning í Árbæ er í samræmi við meðaltal borgarinnar í heild. Íbúapéttleiki hverfisins er í lágmarki sbr. gátlista um vishæfi byggðar og skipulags. Stefnt er að því að þetta byggð og fjölga íbúum. Að öðrum kosti er búist við að íbúum í Árbæ fækki á næstu árum. Í aðalskipulagi eru ekki skilgreind ný íbúðarsvæði (þróunarsvæði) í hverfinu ef frá er talinn reitur við gatnamót Höfðabakka og Bæjarháls þar sem gert er ráð fyrir byggingu íbúðarhúss fyrir aldraðaa við hlið þess sem þar stendur.

Hverfið er fullbyggt ef frá eru talin þróunarsvæði sem skilgreind eru í aðalskipulagi og athugunarsvæði sem ráðgjafar hafa sett fram .

Þróunarsvæði

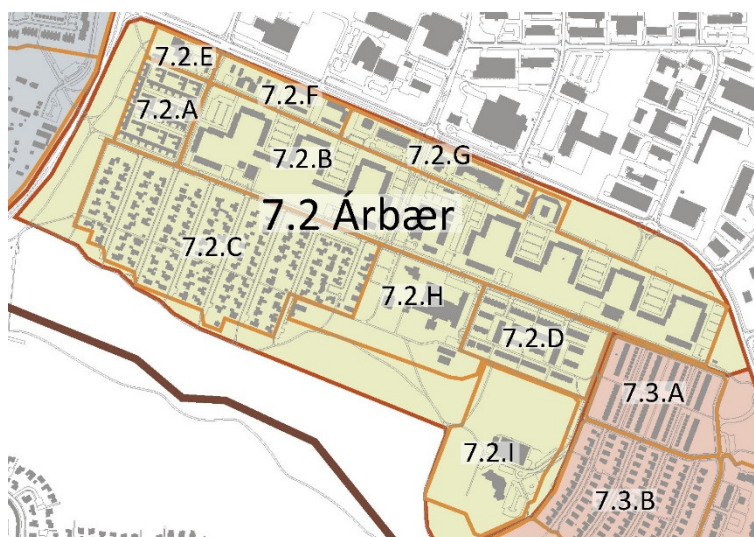
Eins og fram hefur komið eru í aðalskipulagi skilgreind þróunarsvæði í og við hverfismiðjuna við Rofabæ/Bæjarbraut. Auk þess er skilgreint þróunarsvæði/íbúðarsvæði við gatnamót Bæjarháls og Höfðabakka með íbúðarhús fyrir aldraða í huga.

Athugunarsvæði

Í hverfisskipulaginu eru skilgreind nokkur athugunarsvæði/íbúðarsvæði, annars vegar meðfram Höfðabakka að norðanverðu og hins vegar á milli Bæjarháls og Hraunbæjar austast í hverfinu. Með aukinni íbúðarbyggð er leitast við að renna styrkari stoðum undir fjölþætta verslun og þjónustu og sporna gegn fólksfækkun í hverfinu. Í hverfisskipulaginu er einnig skilgreint athugunarsvæði við Rofabæ sunnanverðan frá Ystabæ að Háabæ. Lagt er til að notkun landræmunnar sunnanvert við götuna verði skoðuð, jafnvel með lágresta íbúðarbyggð í huga sem tæki ríkt tillit til aðliggjandi byggðar.

6.2.2 Gæði byggðar:

Í hverfinu eru skilgreindar átta hverfiseiningar sem endurspeglar mismunandi tímaskeið uppbyggingar, byggðarmynstur, húsgerðir og skilmálaákvæði.



Mynd 19 Árbær, hverfiseiningar

Íbúðarþéttleiki í Árbæ er samkvæmt gátlista um vishæfi byggðar og skipulags undir lágmarki eða um 17 íbúðir/ha. Skipulagið miðar að því að styrkja núverandi byggð með hóflegri viðbót til að draga úr neikvæðum áhrifum fækkunar íbúa í hverfinu á þjónustuframboð. Við uppbyggingu á þróunar- og athugunarsvæðum verður lögð áhersla á að viðhalda byggðarmynstri hverfisins og laga nýja byggð að landslagi og þeirri byggð sem fyrir er.

Framtíðarsýnin felst hins vegar fyrst og fremst í því að styrkja hverfismiðjuna, aðkomu að henni og tengsl við aðra miðlæga starfsemi svo sem grunnskóla, kirkju, kirkjutorg og Elliðaárdal.

Í skipulaginu er leitast við að skilgreina borgarrýmið með það fyrir augum að skapa betri rýmiskennd m. a. með byggingum og trjágróðri. Það sama gildir um almenningsrými hverfisins.

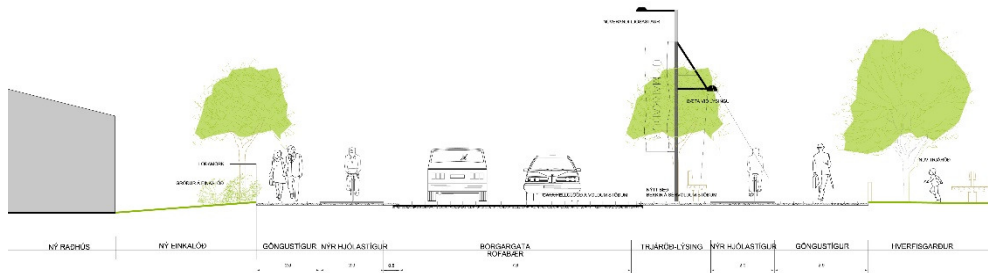
Frá miðkjarna hverfisins er gert ráð fyrir tengingu niður í Elliðaárdal þar sem hann endar í hverfisgarði. Þessi hverfisgarður tengist síðan Fylkissvæðinu og Ábæjar-

sundlaug. Hverfisgarðurinn verður hannaður sérstaklega í náttúrustíl. Hér er einnig gert ráð fyrir matjurtagörðum.

Skoða þarf stíga sem eru innan lóða við Hraunbæ, sem liggur samsíða Rofabænum. Þeir eru hluti af göngustígakerfi svæðisins, en eru á einkalóð. Þeim er illa viðhaldið.



Mynd 20 Rofabær sem borgargata, skoða mátti að bæta húsaröð meðfram götu að sunnanverðu.



Mynd 21 Dæmigert götupversnið við Rofabæ með sér reinum fyrir hjólandi umferð.

Hverfiskjarninn er verslunar- og þjónustusvæðið við Bæjarbraut sem nær frá Hraunbæ að kirkjunni. Styrkja skal svæðið og tengja betur saman. Einn liður í því er að lækka bílastæði við vesturgöfl á húsi nr. 102 B við Hraunbæ þannig að betri innbyrðis flæði verði í hverfismiðjunni meðfram Bæjarbraut. (mynd google maps).



Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir borgargötu um borgarhlutann Árbæ. Í Árbæ er Rofabær hluti borgargötunnar. Þversnið og yfirborðsfrágangur götunnar verður aðlagður þeirri hugmyndafræði en áherslan verður þó fyrst og fremst á svæðið við hverfismiðjuna, við kirkjuna og skólann.



Lögð er áhersla á að marka aðalinnkomu inní hverfið. Lagt er til að farið sé í aðgerðir til þess að innkoma í hverfið sé hönnuð sérstaklega, með merkingum um að þetta sé inngangur í hverfið Árbæ umhverfið gert hlýlegra með gróðursetningu, lýsingu og umhverfismerkingu eða jafnvel listaverki. (mynd google maps).



Tillaga er gerð um trjágöng meðfram Bæjarhálsi frá Höfðabakka að Selástorgi með rýmis- og skjólmyndun í huga (mynd google maps).



Tillaga gerð að nýrri göngutengingu frá Hraunbæ niður á Rofabæ við fjölbýlishúsi við Hraunbæ 102-114. Margir ganga þarna um eftir botnlangagötu við Hraunbæ 102. Svæðið er innan lóðamarka fjölbýlishúsa (myndir google maps).



Séð frá Rofabæ



Séð frá Hraunbæ

Tillaga er gerð um trjágöng meðfram Fylkisvegi frá Rofabæ að sundlaug og Íþróttasvæði Fylkis (mynd google maps).



6.2.3 Samgöngur

Áhersla er lögð á að skapa góðar aðstæður til að hjóla og nota almenningsvagna með aðlaðandi, samfelldu neti göngu- og hjólaleiða svo og með fleiri hjólastæðum við byggingar borgarinnar og jafnvel ákveðnar biðstöðvar almenningsvagna.

Sérstaklega verður skoðað að þétta og auka gæði göngu- og hjólaleiða milli Hraunbæjar og Rofabæjar. Einnig er stefnt að því að skoða möguleika á því að bæta og auka vægi göngu- og hjólatengingar milli Árbæjar og Ártúnsholts með betrubótum við undirgöngin við Árbæjarsafn til að styrkja tengsl hverfanna. Lögð er áhersla að aðskilja göngu- og hjólastíg í Elliðaárdal sem og meðfram Rofabæ.

Stefnt er að því að bæta göngutengsl við hverfismiðjuna þannig að auðveldara verði að komast að og á milli þjónustuaðila án þess að þurfa að nota bíl.

Gert er ráð fyrir sambærilegum eða heldur færri bílastæðum á hverja íbúð á þróunar- og athugunarsvæðum en eru að meðaltali í hverfinu í dag.

Hverfisskipulagið tekur ekki á tíðni og þjónustutíma strætisvagna en æskilegt er að auka tíðni og lengja þjónustutíma.

6.2.4 Vistkerfi og minjar

Elliðaárdalur liggur meðfram öllu hverfinu að sunnanverðu og tengist því öllu. Lögð er áhersla á að viðhalda fjölbreyttu vistkerfi og viðhalda gæðum náttúrunnar en jafnframt bæta aðgengi og gæði gönguleiða og áningastaða. Til framtíðar þarf að endurmeta fjarlægðarkröfur frá Elliðaáam, skilgreina betur vistkerfið þar til þess að ákveða með markvissum hætti legu stíga og brúa, hvar takmarka þarf umferð og hvar má auka. Rauðavatn er austan við hverfið með mikið gróðurfar og fuglalíf.

Gera þarf áætlun um meðferð ofanvatns þannig að allt ofanvatn verði gegnum náttúrulega ferla séð til framtíðar. Ákvæði verði um ofanvatnslausnir á þróunarsvæðum.

Hvað varðar minjar þá verður tekið á þeim þætt á síðari stigum (í 2 áfanga)

6.2.5 Orka og auðlindir

Í Árbæ er íbúum boðið upp á grendargáma fyrir pappír/pappa og plastumbúðir. Ekki er boðið upp á aðra endurvinnslu í hverfinu eins og er. Lágmarksfjarlægð á milli grendargáma í hverfinu (skv. gátlista) og er æskilegt að fjölga þeim. Einnig er æskilegt að bjóða upp á ítarlegri flokkun á sorpi.

Framtíðarsýn borgarhlutans í orku- og auðlinamálum er í samræmi við stefnu og áherslur nýsamþykks Aðalskipulags fyrir Reykjavíkurborg þar sem lögð er áhersla á bættu orku- og auðlindanýtingu og markvissari meðhöndlun úrgangs. Þetta mun t.d. endurspeglast í skilmálum væntanlegra nýbygginga.

6.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðari stigum (í 2. áfanga verkefnisins).

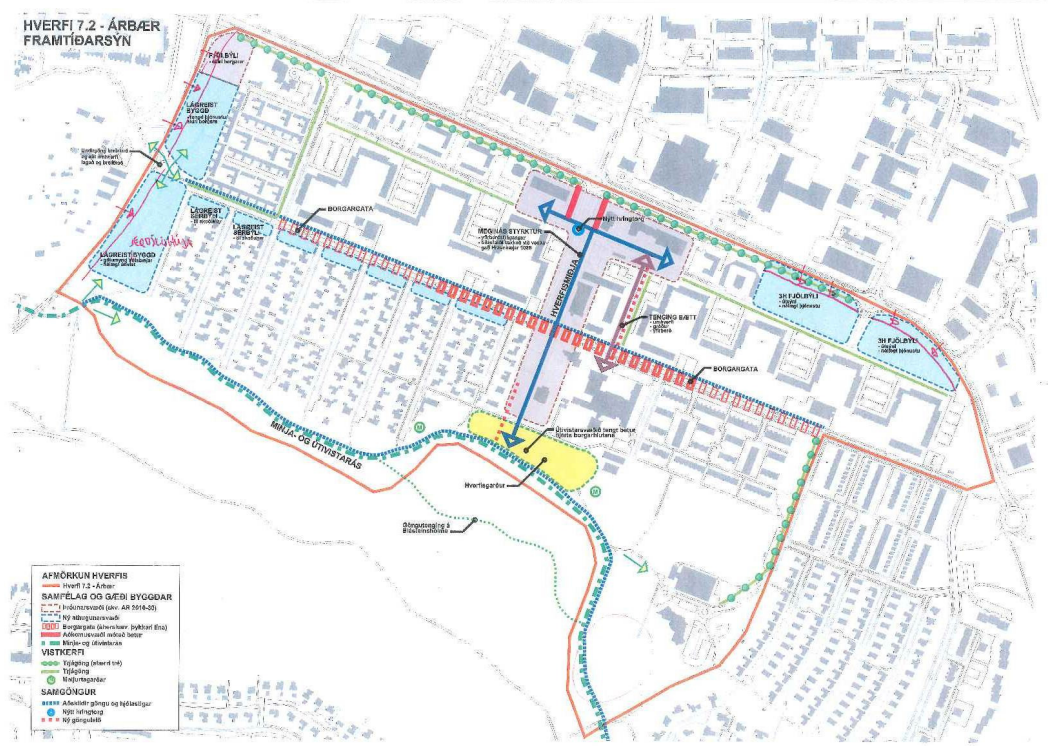
6.2.7 Náttúruvá

Svæðið er ofan flóðahættu sjávarflóða. Ekki er talin hætta á flóðum vegna Elliðaáa.

6.2.8 Aðrar áherslur

Sjá kafla 6.3.

6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)



Mynd 22 Framtíðarsýn fyrir Árbæ. Helstu áhersluatriði. Stærri útgáfa korts (A3) er aftar í heftinu.

Helstu áherslur:

Samfélag og gæði byggðar

Skilgreint er nýtt fjölbýlishús fyrir eldri borgara við gatnamót Bæjarhál og Höfðabakka.

Skilgreind er lágrest sérþýlishúsabyggð á athugunarsvæði við Höfðabakka.

Skilgreind er lágrest fjölbýlishúsabyggð á athugunarsvæði á milli Bæjarhál og Hraunbæjar austast í hverfinu.

Skoða á kosti og galla íbúabyggðar á athugunarsvæði við Rofabæ

Aðkomuleið við Bæjarbraut inn í hverfið verður mótaðu sérstaklega, m. a. með vönduðum yfirborðsfrágangi og gróðri.

Trjágöng verða útfærð á nokkrum stöðum við Hraunbæ og við Fylkisveg.

Hluti götunnar Rofabæ verður mótað samkvæmt hugmyndafræði um borgargötur.

Minjaás er hluti útivistaráss sem liggur um Elliðaárdal og tengist öllum hverfum borgarhlutans.

Styrking hverfismiðjunnar, m.a. með því að breyta hæðarsetningu og fyrirkomulagi bílastæða við Hraunbæ 102.

Gerð er tillaga um hverfisgarð sunnan við kirkju sem tengist sundlaugarsvæði sem yrði hannað sérstakleg í náttúrustíl með m.a. matjurtagörðum.

Samgöngur

Nýtt hringtorg á gatnamótum Bæjarbrautar og Hraunbæjar (kemur til framkvæmda í sumar)

Ný göngutenging frá Hraunbæ niður á Rofabæ við fjölbýlishús við Hraunbæ 104-114 (hjá bílastæðum/inn á lóð).

Aðskildir göngu- og hjólastígar á Rofabæ

Aðskildir göngu- og hjólastígar í Elliðaárdal

Náttúrustígur á Blásteinshólma

Undirgöng við Höfðabakka á milli Ártúnsholts og Árbæjar breikkuð og umhverfi þeirra lagfært.

6.4 Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfangna, kynninga og samráð við umsagnaraðila

Hverfisskipulagsvinnan skiptist upp í tvo áfanga:

1. áfangi: Gerð lýsingar og drög að frumtillögu

a) Greining og úrvinnsla gagna - 21. maí-5. nóvember 2013.

Stöðuskil: 15. október 2013

b) Drög að lýsingu og mati á umhverfisþáttum – 6. nóvember 2013-18. mars 2014.

Stöðuskil: 28. janúar 2014

c) Lokaútgáfa lýsingar og mats á umhverfisþáttum og drög að frumtillögu – 19. mars-22. apríl 2014.

Lokaskil: 1. apríl 2014

Áætlað kynninga og samþykktarferli lýsingarinnar:

1. Lokaskil lýsingar samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði í apríl 2014.
2. Lýsing auglýst til kynningar og gerð aðgengileg fyrir almenning og hagsmunaaðila í apríl-maí 2014. Lýsing verður kynnt á eftirfarandi hátt:
 - Á heimasíðu Reykjavíkurborgar: Údráttur birtur með hlekk á lýsinguna í heild.
 - Með auglýsingu í hverfisblöðum og í Fréttablaðinu.
3. Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila í apríl-maí 2014 samhliða auglýsingu fyrir almenning.
4. Umhverfis- og skipulagssvið tekur við ábendingum og hefur þær til hliðsjónar við útfærslu tillögu í maí-júní 2014.

2. áfangi: Gerð hverfisskipulagstillögu

Stefnt er að því að hefja vinnu við gerð hverfisskipulagstillögu vorið 2014 og að vinna við hana standi fram til hausts 2015. Ekki er gert ráð fyrir að deiliskipulagsáætlanir einstaka reita sem til verða innan hverfanna liggja fyrir á sama tíma. (Gerð verður nánari áætlun um áfangaskiptingu 2. áfanga sumar 2014).

Gert er ráð fyrir fjölbreyttu og víðtæku samráði við íbúa, hagsmunasamtök, tengiliði og hverfisráð líkt og í fyrri áfanga.

Vor/sumar 2014:

- Skoðað verður hvernig samráðið skilaði sér inn í lýsinguna
- Farið yfir athugasemdir sem bárust þegar lýsing var kynnt
- Fundur með tengiliðum í viðkomandi borgarluta

2014-2015:

- Íbúafundur þar sem kynnt verða drög að hverfisskipulagi. Helstu svæðin og áherslur kynnt með skýringarmyndum.
- Unnið úr hugmyndum íbúa og athugasemdum.
- Kynning fyrir hverfisráð viðkomandi borgarluta
- Lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð

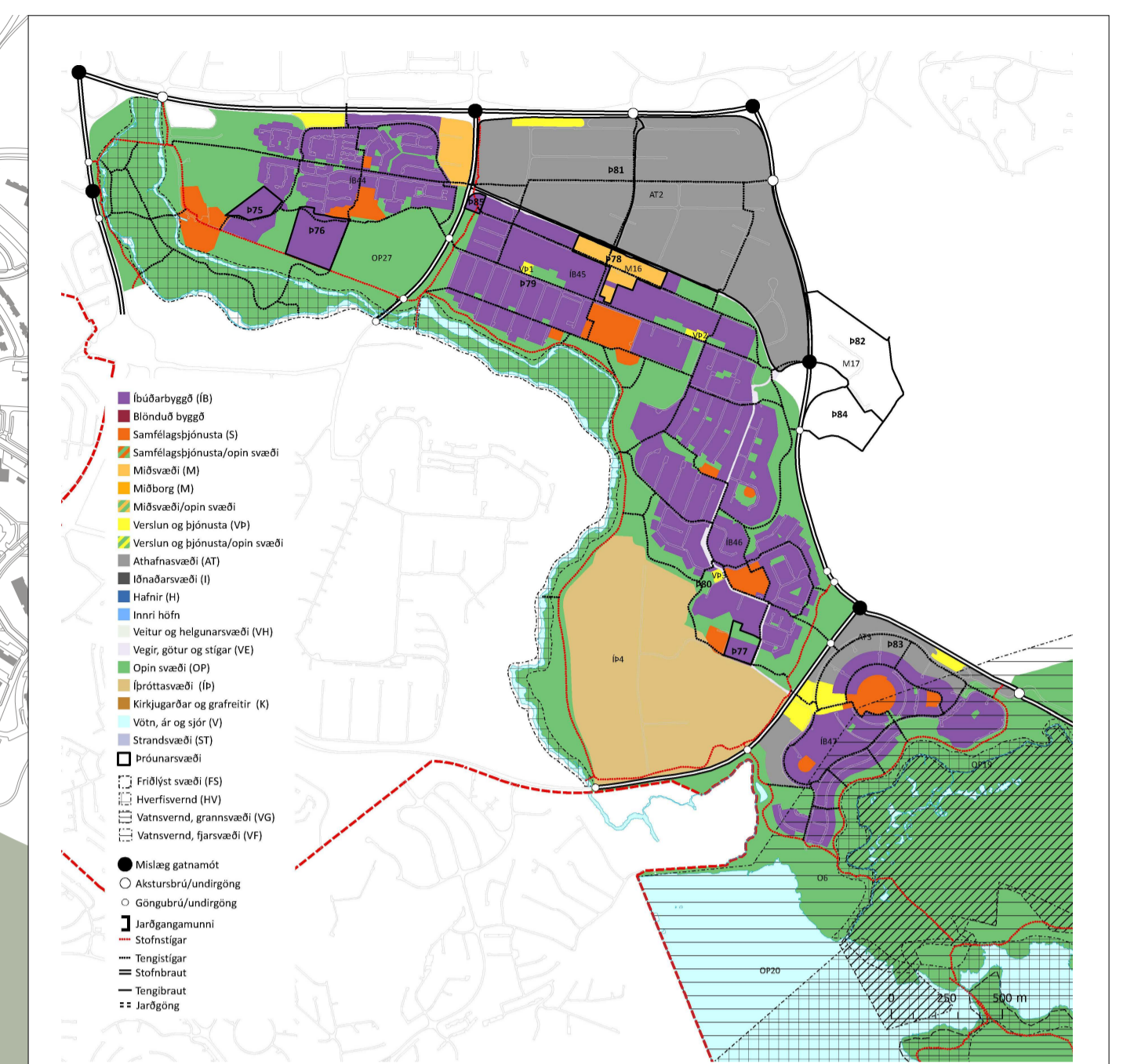
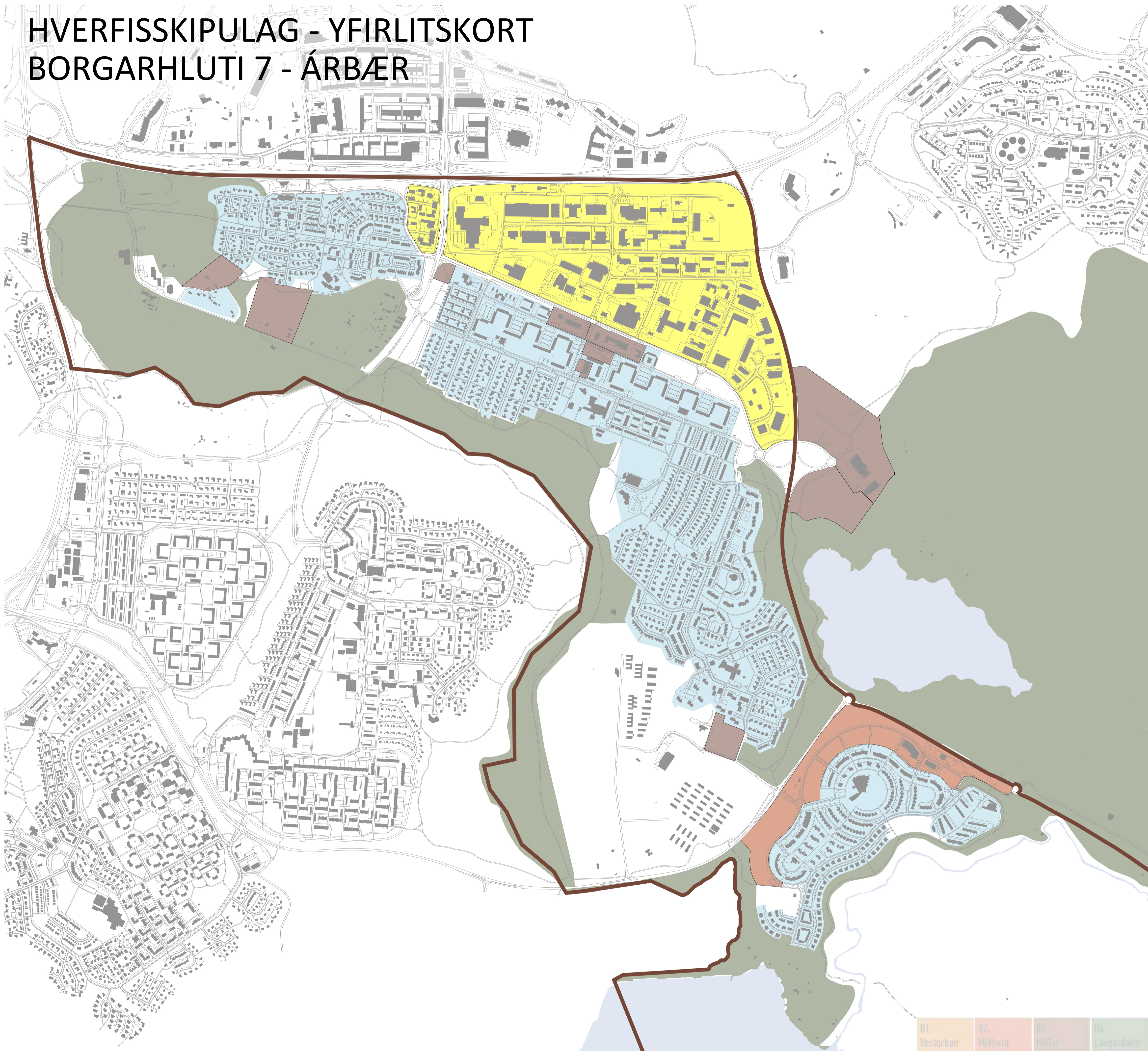
Haust 2015:

- Auglýsing fyrir almenning.
- Sent til umsagnar hverfisráðs, íbúasamtaka og annarra tengiliða.
- Lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingartíma hverfisskipulagstillögunnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Nærliggjandi sveitarfélög
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerð ríkisins
- Faxaflóahafnir
- Flugmálastjórn
- Veðurstofa Íslands
- Strætó bs.
- Hverfisráð og íbúasamtök í umræddum borgarluta
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR

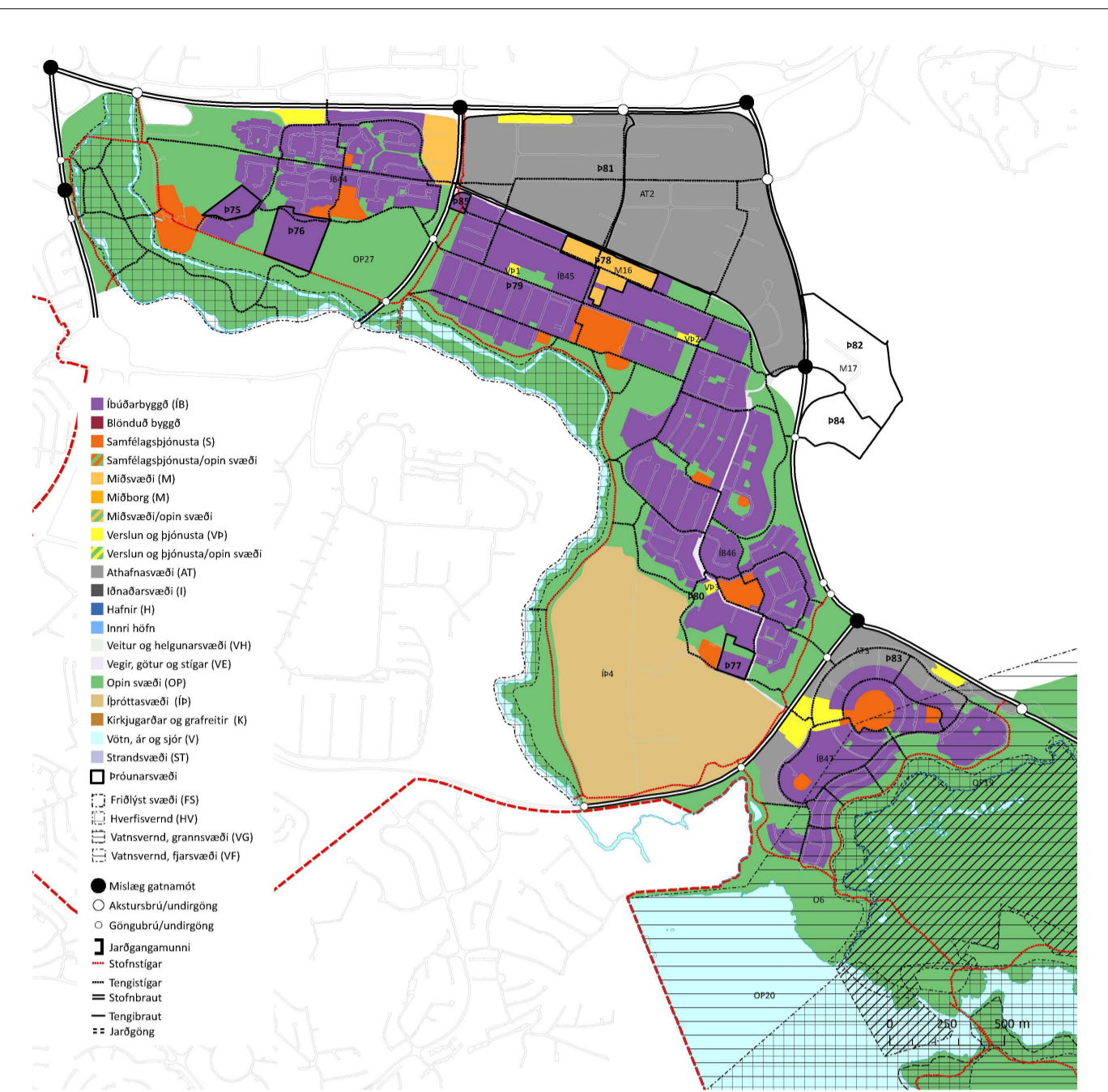
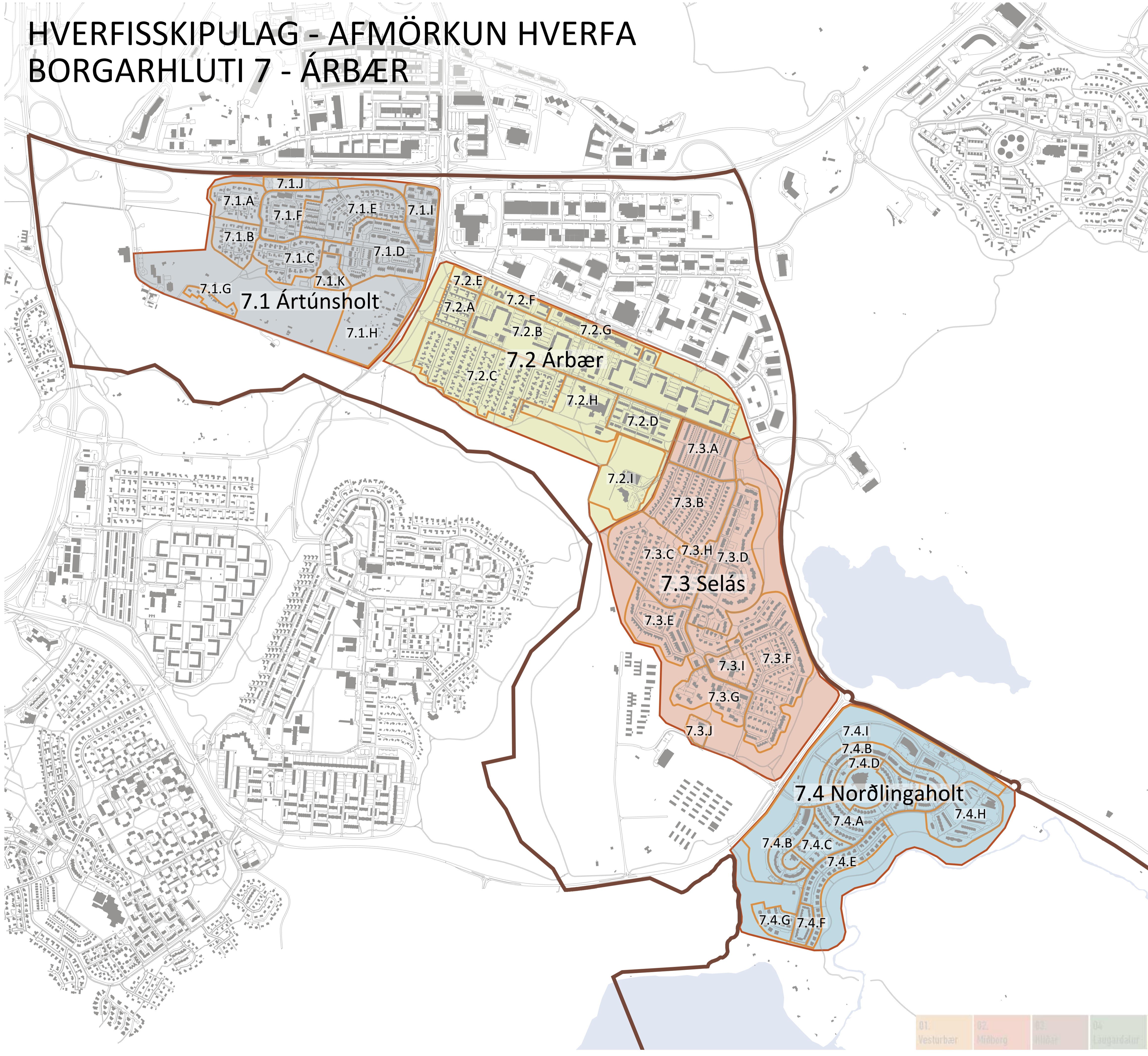


- Fastmótuð byggð til endurskoðunar í hverfisskipulag
- Prúnarsvæði skv. AR 2010-2030 - Svæði til endurskoðunar, nánari framtíðarsýn fyrir svæðið sett fram í hverfisskipulagi
- Prúnarsvæði skv. AR 2010-2030 - Nýlegt deiliskipulag í gildi / Svæði í uppbyggingu, skoðast í samhengi við aðra skilmála í hverfinu
- Atvinnusvæði undanskilin frá skilmálagarð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Opin (græn) svæði undanskilin frá skilmálagarð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Borgarhluti



Hverfisskipulag - Borgarhluti 7, Árbær	
Dags:	31. mars 2014
Hannað:	Teiknistofa arkitekta, Landark, Efla
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR

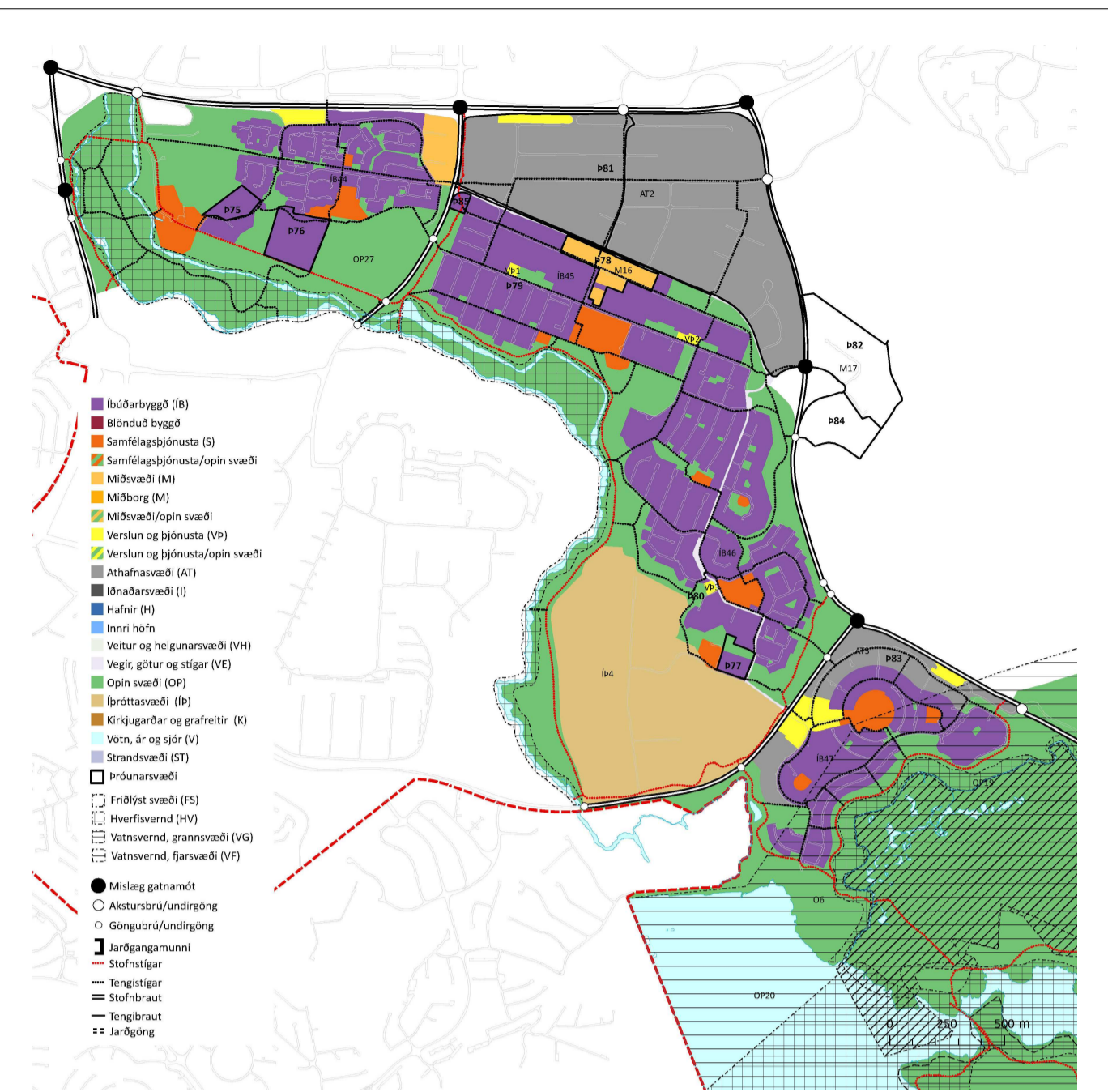
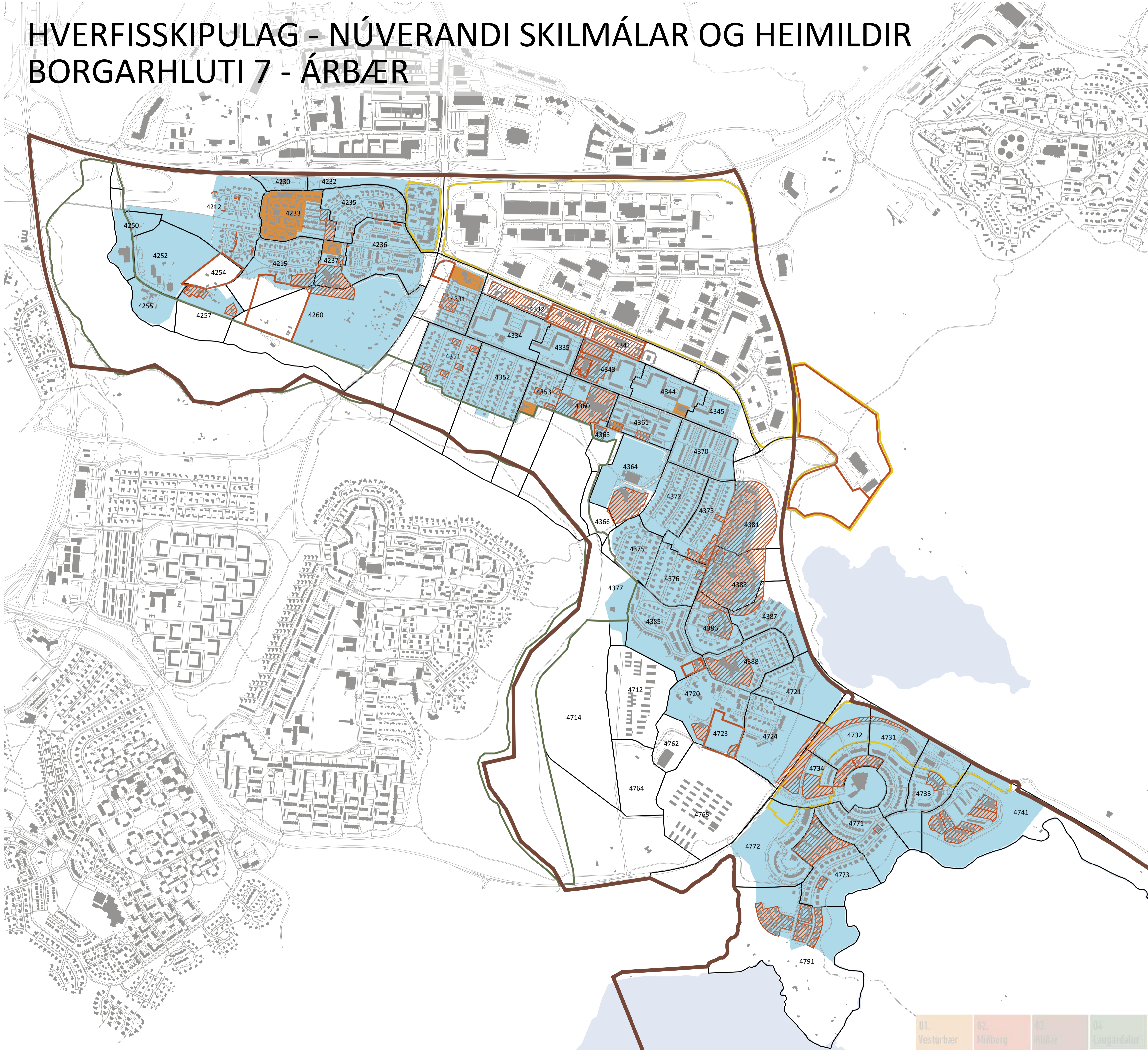


- Borgarhluti
- Hverfi 7.1 (Ártúnsholt)
- Hverfi 7.2 (Árbær)
- Hverfi 7.3 (Selás)
- Hverfi 7.4 (Norðlingaholt)
- Hverfiseining



Hverfisskipulag - Borgarhluti 7, Árbær	
Dags:	28. mars 2014
Hannað:	Teiknistofa arkitekta, Landark, Efla
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR



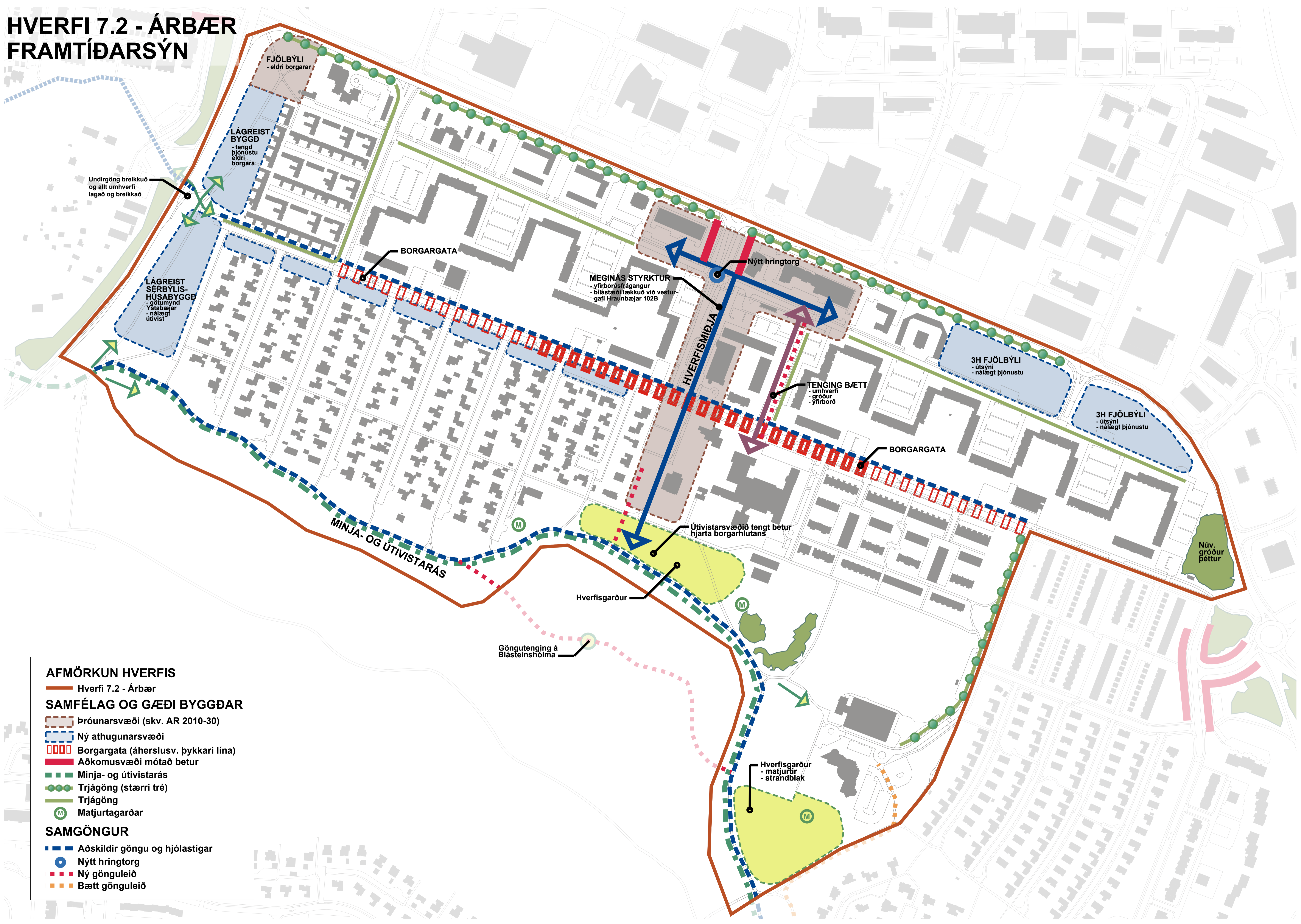
- Deiliskipulag í gildi
- Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir
- Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
- Einungis skilmálar, enginn uppdráttur til
- Próunarsvæði
- Atvinnusvæði
- Græn svæði
- Borgarhluti
- Staðgreinireitir (4xxx)

Númer vísa í staðgreinireiti skv. skilgreiningu borgarinnar. Í sumum tilvikum er um fleiri en eitt deiliskipulag að ræða innan hvers reits.
 ATH: Í sumum tilvikum er ósamræmi milli skipulagsmarka deiliskipulags og staðgreinireita.



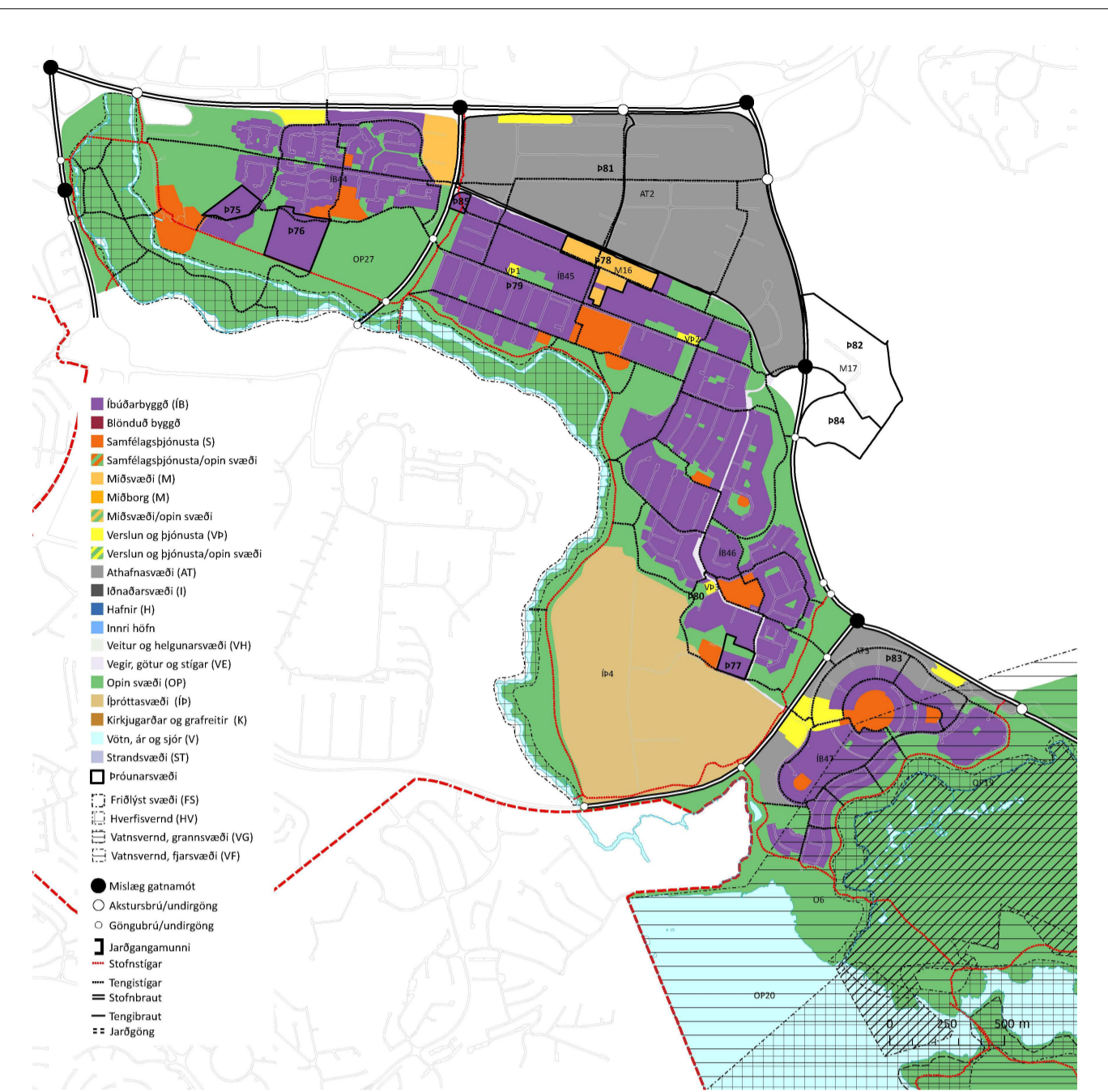
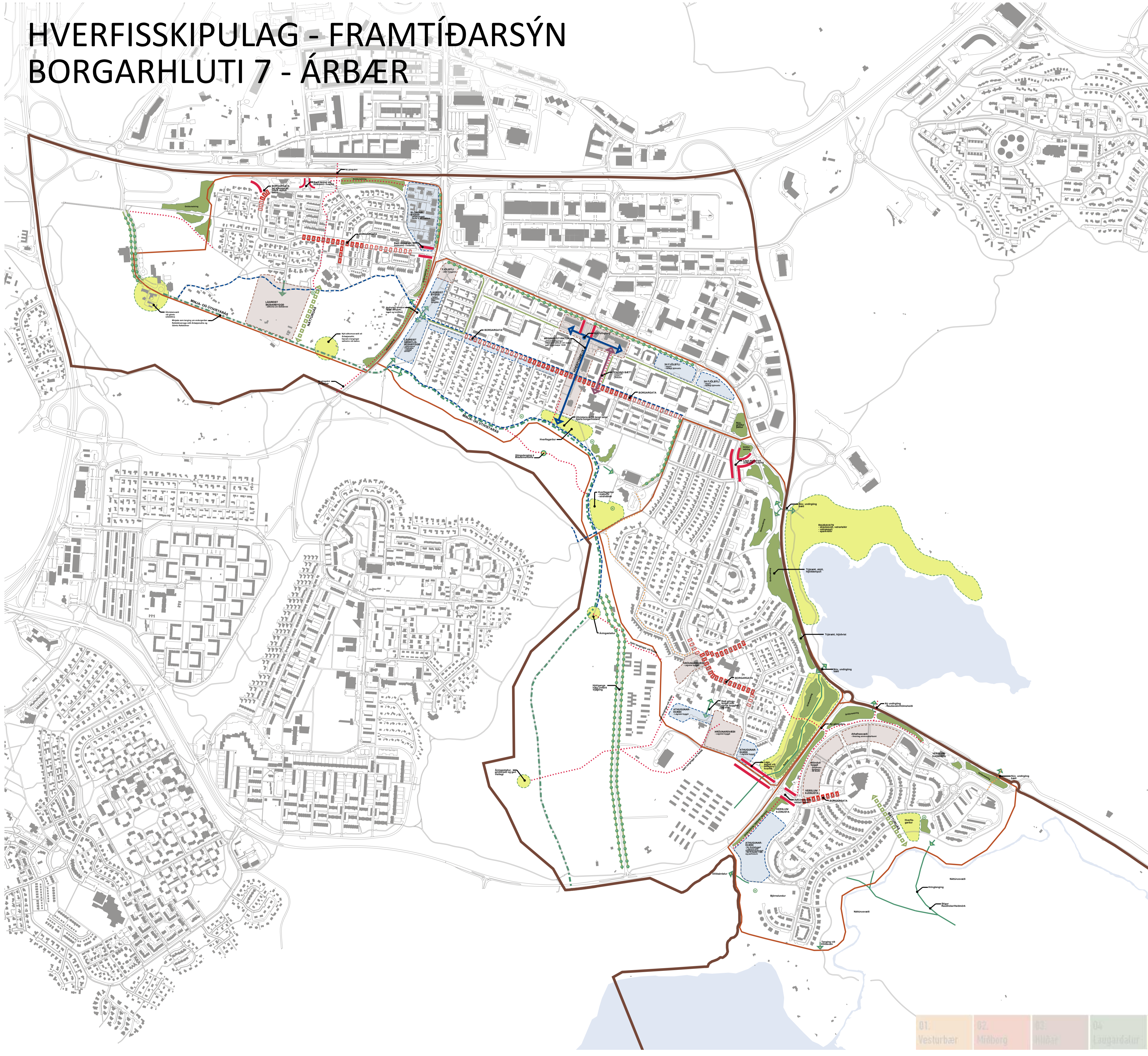
Hverfisskipulag - Borgarhluti 7, Árbær	
Dags:	31. mars 2014
Hannað:	Teiknistofa arkitekta, Landark, Efla
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

HVERFI 7.2 - ÁRBÆR FRAMTÍÐARSÝN



- AFMÖRKUN HVERFIS**
- Hverfi 7.2 - Árbær
- SAMFÉLAG OG GÆÐI BYGGÐAR**
- Þróunarsvæði (skv. AR 2010-30)
 - Ný athugasvæði
 - Borgargata (áherslusv. pykkari lína)
 - Aðkomusvæði mótað betur
 - Minja- og útivistarás
 - Trjágöng (stærri tré)
 - Trjágöng
 - Matjurtagarðar
- SAMGÖNGUR**
- Aðskildir göngu og hjólastígar
 - Nýtt hringtorg
 - Ný gönguleið
 - Bætt gönguleið

HVERFISSKIPULAG - FRAMTÍÐARSÝN BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR



AFMÖRKUN HVERFA

- Borgarhluti
- Hverfi

SAMFÉLAG OG GÆÐI BYGGÐAR

- Prúnarsvæði (skv. AR 2010-30)
- Ný athugasvæði
- Borgargata (áherslusv. þykkari lína)
- Aðkomusvæði hverfa mótuð betur
- Minja- og útivistarás
- Náttúruás
- Trjágöng (stærri tré)
- Trjágöng
- Hverfisgarðar
- Matjurtagarðar

SAMGÖNGUR

- Aðskildir göngu og hjólastígar
- Ný gönguleið
- Bætt gönguleið
- Nýtt hringtorg



Hverfisskipulag - Borgarhluti 7, Árbær	
Dags:	1. apríl 2014
Hannað:	Teiknistofa arkitekta, Landark, Efla
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

Mat á visthæfi byggðar og skipulags - drög 28.janúar																		
Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt	
		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing
		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl
1. Samfélag																		
1.1) Lýðfræði: íbúðpróun fjöldi, aldursamsetning	Hvernig er aldursdreifing annars vegar í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík aldursbil: 0-5: 9% 6-12: 8% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 16% 35-66: 39% 67+: 11%	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir meðalaldur, bls. 6 og 8 í bók 4.	>3% frávik	2-3% frávik	1-2% frávik	<1% frávik		Hvernig gera tillögur hverfisskipulagsins ráð fyrir að að hafa áhrif á íbúðpróun innan borgarhlutans		0-5: 9% 6-12: 10% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 14% 35-66: 38% 67+: 12%		0-5: 8% 6-12: 9% 13-16: 5% 17-24: 13% 25-34: 12% 35-66: 47% 67+: 6%		0-5: 9% 6-12: 10% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 14% 35-66: 38% 67+: 12%		0-5: 7% 6-12: 9% 13-16: 6% 17-24: 16% 25-34: 14% 35-66: 34% 67+: 5%		0-5: 16% 6-12: 14% 13-16: 5% 17-24: 8% 25-34: 19% 35-66: 34% 67+: 4%
1.2) Íbúðþéttleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir íbúðþéttleika, bls. 7-8 í bók 4.	<40 íbúar/ha.	40-60 íbúar/ha. Dæmi: Skjól, Hlíðar (nema Norðurmýri), Teigar, Laugarás, Sund, Háaleiti, Árbær, Rimar, Engi og Bryggjuhverfi	60-80 íbúar/ha. Dæmi: Grandar, Melar, Litli-Skerjafjörður, Lækir, Heimar, Bakkar, Hólar og Fell	80+ íbúar/ha. Dæmi: Gamli Vesturbær og Norðurmýri		lýsing.....		Í borgarhlutanum er heildarhlutfall 24 íbúar/ha. Misjafn eftir hverfum. Í Ártúnsholti, Selási og Norðlingaholti er þéttleikinn 20-40 íb/ha, en í Árbæ 40-60 íb/ha. Æskilegt er að þetta byggð í borgarhlutanum, einkum í Ártúnsholti, Selási og Norðlingaholti.		20-40 íb/ha (undir lágmarki)		40-60 íb/ha (lágmark)		20-40 íb/ha (undir lágmarki)		20-40 íb/ha (undir lágmarki)
1.3) Skólahverfið	Hversu mörgum íbúðum þjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir skólahverfi, bls. 17 og 19 í bók 4. Gögn um skólahverfi send með gátlista. Vantar enn fjölda íbúða.	<1000 íbúðir/skólahverfi	1000-1100 íbúðir/skólahverfi	1100-1200 íbúðir/skólahverfi	1200-1300 íbúðir/skólahverfi		Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir nægjanlegum íbúðafjölda innan hvers skólahverfis til að ná fram sem hagkvæmasti nýtingu skólamannvirkja nú og miðað við framtíðar íbúðpróun og aldursamsetningu í skólahverfinu?		Sökum lágs þéttleika í Ártúnsholti og Selási er ekki grundvöllur fyrir heildstæðum grunnskóla á þeim hverfum. Árbæjarskóli er safnskóli fyrir þau hverfi.		Í Ártúnsholti eru tæplega 500 íbúðir. Þar er því aðeins starfræktur grunnskóli (1-7. bekkur).		Í Árbæ eru 1.325 íbúðir. Þar er heildstæður grunnskóli fyrir hverfið. Auk þess þjónar Árbæjarskóli sem safnskóli fyrir Ártúnsholt og Selás.		Í Selási eru 1.135 íbúðir. Þar er því aðeins starfræktur grunnskóli (1-7. bekkur).		Norðlingaholt er ekki fullbyggt. Þar eru nú rúmlega 850 íbúðir, en um 130 óbyggðar. Samtals gerir það tæplega 1.000 íbúðir.
1.4) Húsnæði fyrir alla	Hvert er hlutfall núverandi eða nýrra íbúða innan hvers hverfis borgarhlutans sem miðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir fjölda leiguíbúða, bls. 13 í bók 4. Eigum ekki nákvæmar upplýsingar um þetta. Ráðgjafara þurfa að koma með tilgátu byggða á þeim gögnum sem liggja fyrir.	<10%	10-15%	15-20%	20-25%		Stutt lýsing á núverandi og áætlaðs hlutfalls leigu- og félagslegs húsnæðis		Ekki liggur fyrir hvort um fleiri en einn leigusamning sé að ræða um sömu íbúð. Einnig er óljóst hvort í öllum tilvikum sé um skráðar íbúðir að ræða. Því er ekki hægt að sýna fjölda leigusamninga sem hlutfall íbúða í hverfinu.		Samkvæmt Könnun um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnæði í borgarhlutanum áætlað um 8% íbúða (Landráð, maí 2013).		Samkvæmt Könnun um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnæði í borgarhlutanum áætlað um 8% íbúða (Landráð, maí 2013).		Samkvæmt Könnun um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnæði í borgarhlutanum áætlað um 8% íbúða (Landráð, maí 2013).		Samkvæmt Könnun um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnæði í borgarhlutanum áætlað um 8% íbúða (Landráð, maí 2013).
	Hvernig er hlutfall herbergjafjölda á íbúð í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: 1 herb. 3% 2 herb. 18% 3 herb. 26% 4 herb. 23% 5 herb. 12% >5 herb. 18%	Tóflur og gröf send með gátlista.	>6%	Frávik 5-6%	Frávik 3-4%	Frávik <3%		Hvernig mun hverfisskipulagið gera ráð fyrir fjölbreyttni í íbúðasamsetningu og íbúðategunda til að tryggja samfélagslega blöndun innan hvers hverfis?		M.a. með því að draga ályktanir af núverandi blöndun þegar þróunarsvæði eru skipulögð.		1 herb. 0% 2 herb. 7% 3 herb. 7% 4 herb. 26% 5 herb. 3% >5 herb. 44% Leggja ber áherslu á byggingu lítilla íbúða sem henta ungu fólki og fólki á efri árum.		1 herb. 4% 2 herb. 23% 3 herb. 22% 4 herb. 21% 5 herb. 12% >5 herb. 18% Hverfið virðist í góðu jafnvægi hvað varðar íbúðastærðir.		1 herb. 1% 2 herb. 25% 3 herb. 12% 4 herb. 11% 5 herb. 10% >5 herb. 40% Skortur virðist einkum vera á 3ja til 4 ra herb. íbúðum.		1 herb. 0% 2 herb. 11% 3 herb. 31% 4 herb. 41% 5 herb. 14% >5 herb. 3% Leggja ber áherslu á litlar íbúðir annars vegar og stórar (>5 herb) hins vegar.

Umhverfisþing	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt			
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	
																						núv.
	Hvernig er hlutfall íbúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: Einbýli 11% Parhús/Tvibýlishús 8% Raðhús 9% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 39% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 33%	Töflur og gróf send með gátlista.	>9%	Frávik 7-9%	Frávik 4-6%	Frávik <4%																
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?							Lýsing á núverandi ástandi og staðsetningu mismunandi húsnæðistegunda, hvernig verður brugðist við því í hverfisskipulaginu til að mæta og stefna AR 2010-2030 um "Húsnæði fyrir alla" fyrir borgarhlutann.					Á eftir að móta									
1.5) Atvinna / Störf	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum störfum (fjöldi starfa á m2 atvinnuhúsnæðis) á hverja íbúðaeiningu innan vistsvæðis borgarhlutans, þ.e. í hjólréiðafjarlægð (<3,2 km / <15 min)? (hjólréiðafjarlægð 1,3 sinnum loftlína)? Sjá viðmið um fjölda m2 á starf í blárrí töflu í upphafi kaflans fyrir hvern borgarhluta í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 http://eldri.reykjavik.is/Portaldatal/1/Resources/umhverfissvid/myndir/skyrslur/B1_Skipulag_borgarhluta.pdf	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir tegund húsnæðis, bls. 15 í bók 4. Kort með tegund starfsemi og fermetrum húsnæðis sent með gátlista. Viðmið um fjölda fermetra á starf eftir borgarhlutum í Skipulagi borgarhluta AR2010-2030.	<0,7 starf á hverja íbúðareiningu	0,7-0,8 starf á hverja íbúðareiningu	0,8-0,9 starf á hverja íbúðareiningu	0,9-1+ starf á hverja íbúðareiningu		Stutt lýsing á möguleikum og takmörkunum á aukningu starfa innan vistsvæðis borgarhlutans miðað við tillögur hverfisskipulags.			42				11			10			6	
1.6) Framboð verslunar og þjónustu	Hvað af eftirfarandi verslun og þjónustu er til staða innan borgarhlutans (eða í ásættanlegri göngufjarlægð (<1,2km eða <15 min) (göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans: Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Menningarmiðstöð, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Afengisverslun, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús, Veitingastaður, Líkamsræktarstöð, Læknaþjónusta, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensinstöð	Kaflí 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4, vettvangskonunn og samráð.	<46% (<12 af þeim 26 sem talin voru upp)	46 - 60% (12-15 af þeim 26 sem talin voru upp)	61-75% (16-19 af þeim 26 sem talin voru upp)	76%-100% (20-26 af þeim 26 sem talin voru upp)		Samantekt á núverandi og áætlaðri starfsemi og hvar þá henni væri best komið fyrir innan hvers hverfis.	89%		27%		Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Sjoppur, (Hrað)banki, Veitingastaður, Bensinstöð. (7) 27%	89%		Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús, Veitingastaður, Líkamsræktarstöð, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensinstöð. (23) 89%	15%		Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Sjoppur. (4) 15%	15%		
1.7) Framboð á matvöruverslunum	Meðalgöngufjarlægð í næstu matvöruverslun (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Gögn um þjónustukjarna send með gátlista. Vettvangskoðun.	>1200m (923m loftlína)	800-1200m (615-923m loftlína)	400-800m (308-615m loftlína)	<400m (308m loftlína)		Lýsing...	51% innan 800m		76% íbúða innan 800m en 9 % innan 400m		Krónan Bildshöfða er næsta matvöruverslun ef litið er framhjá N1 í Ártúnsholti. 76% innan við 615 m göngufjarlægð (loftlínu)	53% íbúða innan 400m		Bæði bókus og Króna 53% íbúa innan 400 m göngufjarlægð 93% innan við 615 m göngufjarlægð (loftlínu)	57% íbúða er innan 1200m		Krónan er næsta matvöruíbúð 29% innan við 615 m göngufjarlægð (loftlínu)	0% innan 1200m		Aðeins Olís bensinstöð
1.8) Öryggi og heilsa	Hversu stórt hlutfall af heildarlengd gatna innan hvers hverfis (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarks hraða?	Kaflí 3. Samgöngur Kort sem sýnir 30km hverfi, bls. 38 í bók 4.	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%		Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða umferðaröryggi íbúa s.s. hvað varðar, lýsingu, göngu og hjólaleiðir, þverun gatna, hraðatakmarkanir umferðar, leiksvæði barna o.s.frv? Hvernig verður brugðist við stöðum þar sem umferðarhöpp hafa átt sér stað?	41%		53%		Sjá sér skjal. Höfðabakki, Vesturlandsvegur, Suðurlandsvegur og Breiðholtsbraut ekki taldir með fyrir einstök hverfi og Vesturlands- og Suðurlandsvegur ekki meðtaldir í heildinni.	74%		80%		66%				

Umhverfisþing	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt			
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	
																						núv.
	Eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum borgarhlutans hannaðar með það í huga að hægja á umferð?								Gott	Hverfin eru öll róleg og leiksvæði í flestum tilfellum staðsett fjarri umferð eða við rólegar húsagötur. Einhverjar undantekningar eru þó á þessu og þó svo að götur séu rólegar eru göngubveranir ekki alltaf öruggar þar sem gróður byrgir sýn og sýn að og frá þverunum ekki nógu góð	Gott				Gott				Gott	Blásalir liggja utan við hverfið	Mjög gott	
	Eru göngu- og hjólaleiðir barna í skóla öruggar? Eru leiðir yfir götur merktar og öruggir stígar á leiðinni?								Gott		Gott	Vel skilgreindar göngubveranir og leiðir	Slæmt/sæmilegt	Stígar inni í íbúahverfum...slæm sýn að og frá (einbýlishúshluta) + Hraunbær og Bæjarbraut	Slæmt/sæmilegt				þveranir á Selásbraut og við stúta inn í botnlangagötur Hraunás og Sauðás	Mjög gott	Vel skilgreindar göngubveranir og leiðir	
	Hversu mikið er um umferðaróhöpp innan hvers hverfis, miðað við umferð í samanburði við borgina í heild sinni og hvernig er hægt að draga úr umferðaróhöppum?	Kafl. 3. Samgöngur Kort sem sýnir umferðaróhöpp, bls. 33 í bók 4.								Mjög gott	Sjá sér skjal. Gatnamót við Breiðholtsbraut og við Höfðabakka einnig "vandráði"		Umferðarslys Ártúnsholt 2007-2012: 2 (bilar)	Slæmt	Umferðarslys Árbær: 2007-2012: 12 (3 bílar + 9 óvarðir vegfarendur)	Verst	Umferðarslys Selás: 2007-2012: 17 (6 bílar + 11 óvarðir vegfarendur)	Mjög gott	Umferðarslys Ártúnsholt 2007-2012: 1 (bilar)			
	Hversu mörg innbrot í íbúðahúsnæði, á íbúðum, eru í hverfum borgarhlutans miðað við borgina alla og hvernig má draga úr slíkum glæpum?	Sjá lögregluskýrslu í itarefni						Stutt greinargerð um eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir í hverfinu.				Gögn ekki aðgengileg										
	Hvernig tekur skipulagið á þáttum er varða glæpi í borgarhlutanum s.s. Eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir utandyra?							Stutt greinargerð um hvernig hverfisskipulagið gerir ráð fyrir að bæta yfirgefin og óhirt svæði og aðra staði sem gætu talist hættuleg.				Skipulagið mun marka stefnu um frágang svæða, hirdingu þeirra, og lýsingu.										
	Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða lýðheilsu íbúa s.s. Hvað varðar samgöngunet fyrir gangandi/hjólandi, gæði opinna svæða og nálægð í verslun og þjónustu?							Stutt greinargerð um núverandi ástand og hvernig hverfisskipulagið gerir ráð fyrir að bæta lýðheilsu.				Tillögur um betri gæði í hönnun útivistarsvæða og betri stíga og hjólategningar auka hreyfingu og hvetja til útivistar.										
	Hvernig er yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrymi? Eru falin svæði? Eru skilti og leiðbeiningar að svæði? Er slyshætta?							Stutt greinargerð um núverandi ástand og hvernig hverfisskipulag gerir ráð fyrir að bæta öryggismál.				Yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrymi er víða ábótavant, einkum við jaðar hverfisins svo sem í Elliðaárdal.										
1.9) Þátttaka íbúa í ákvarðanatöku um skipulag innan skipulagssvæðisins	Er þátttaka á íbúafundum og í samráði á neti að endurspegla samsetningu íbúa eftir kyni, aldri og uppruna?	Mat ráðgjafa á þátttakendum á íbúafundum. Gögn um bakgrunn þátttakenda í netsamráði verður safnað saman og sent á ráðgjafa síðar.						Samantekt á niðurstöðum íbúafunda og þátttöku í þeim. Skrá niður og greina frávik á aldrursdreifingu, kynjaskiptingu og uppruna á íbúafundum.				Þátttaka í íbúafundi sem haldinn var í Fylkishöll 24. sept var lítil. Þátttakendur yfirleitt karlmenn á miðjum aldri sem endurspegluðu því ekki aldrurs- og kynjahlutfall í borgarhlutanum.										
2. Gæði Byggðar		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ														
2.1) Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur		Byggðakönnun fyrir borgarhlutanum frá Minjastofnun																				
2.2) Byggðamynstur	Hver er íbúðapéttleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?	Gögn með fjölda íbúða send með gátlista		20-30 íbúðir/ha	30-40 íbúðir/ha	>40 íbúðir/ha			Hvað gerir hverfisskipulagið ráð fyrir að heildarþéttleiki íbúða á núverandi eða fyrirhuguðu uppbyggingarsvæði sé á hektara (brúttó) þ.e. íb./ha? (nýtingarhlutfall)	12	Íbúðapéttleiki borgarhlutans er 3.800 íb/307 ha eða 12.4 íb/ha	7	Íbúðapéttleiki: 7 íb/ha	17	Íbúðapéttleiki: 17 íb/ha	13	Íbúðapéttleiki: 13 íb/ha	12	Íbúðapéttleiki: 12 íb/ha			

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt	
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing
							nú	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl
	Hvernig gerir hverfisskipulagið ráð fyrir því að fyrirhuguð uppbygging innan skipulagssvæðisins styrki núverandi byggð með: a) auknum þéttleika b) blöndun byggðar og bættari þjónustu c) hágæða arkitektúr d) sérstöðu og frumleika? (Byggðamynstur)						Greinargerð um áherslur varðandi gæði byggðar.		Lögð verður áhersla á að ný byggð á skilgreindum þróunarsvæðum og fyrirhuguðum uppbyggingsvæðum falli vel að núverandi byggð hvað varðar byggðarmynstur svo sem húsahæðir. Þéttleiki á þeim svæðum er áætlaður allt að 20 íbúðum/ha.		Uppbygging á þróunarsvæðum í hverfinu mun styrkja núverandi byggð í holtinu með meiri þéttleika, blöndun húsgerða og góðri byggingarlist þar sem svæðin eru á viðkvæmum stöðum á milli núverandi byggðar og Elliðaárdalsins. Vegna smæðar munu íbúar hverfisins þurfa að sækja verslun út fyrir hverfið. Í skilmála fyrir þróunarsvæði verða sett ákvæði sem stuðla að góðri byggingarlist, enda svæðið viðkvæmt.		Hugasleg uppbygging í hverfismiðju Árbæjar mun styrkja núverandi byggð með auknum þéttleika, blöndun byggðar og bættari þjónustu fyrir allan borgarhlutann. Einnig verði stuðlað að góðri byggingarlist og frumleika.		Uppbygging á þróunarsvæði og annars staðar í Selási mun styrkja núverandi byggð með auknum þéttleika, blöndun byggðar. Einnig verði stuðlað að góðri byggingarlist og frumleika.		Uppbygging á þróunarsvæði í Norðlingaholti mun styrkja núverandi byggð með auknum fjölbreytileika/blöndun byggðar. Sú uppbygging mun ekki þetta hverfið svo nokkru nemi þar sem aðallega verður um að ræða sérþýlishúsabyggð. Einnig verður stuðlað að góðri byggingarlist og frumleika.	
	Hvernig samræmist fyrirhuguð uppbygging samkvæmt áætlun hverfisskipulagsins almennri stefnu um hæðir húsa í borginni? Er búið að kanna hvernig staðan er í dag? Hvernig er hægt að bregðast við og bæta þá stöðu?						Greinargerð um stöðu borgarhlutans í dag og heilstæð stefna um hæðir húsa í borgarhlutanum mótuð		Í borgarhlutanum er nánast alfarið um að ræða lágreista byggð allt þremur til fjórum hæðum. Aðeins íbúðarhús aldraðra við gatnamót Hofabakka og Bæjarbrautar stangast á við stefnu aðalskipulagsins um hæðir húsa.									
	Mætir skipulag hverfisins ólíkum þörfum kvenna/karla eða stúlkna/drengja? Hafa einhverjir þættir í skipulagi hverfisins ólík áhrif á konur/karla eða stúlkur/drengi.						lýsing...		Skipulag hverfisins mætir ekki á sérstakan hátt ólíkum þörfum kvenna/karla, stúlkna/drengja en ekki er talið að halli sérstaklega á ákveðna hópa.									
2.3) Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	Hversu hátt hlutfall íbúa er í 400 metra göngufjarlægð frá verslun og þjónustu?	Kafli 1. Samfélag Kort af þjónustukjörnum á bls. 16. Kortíð sýnir 300m radius en það jafngildir ca. 400m göngufjarlægð. Gögn um þjónustukjarna og fjölda íbúa send með gátlista.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%	lýsing...	36%	Gengið út frá matvöruverslunum og bensinstöðvum. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfra meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	57%	Fjarlægð metin að verslun og þjónustu í Húsgagnahöllinni og bensinstöð N1. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfra meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	53%	Bónus og Krónan. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfra meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	8%	Krónan. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfra meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	35%	Bensinstöð Olís. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfra meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	
2.4) Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir skýrt afmörkuðum göturýmum þar sem: a) framhliðar húsa snúa að götu b) götustæðið er meðhöndlað sem almenningsrymi c) bílastæði eru samhliða götunum d) götugögn eru til staðar e) lágir gangstéttarkantar sem auðveldar aðgengi f) umferðarhraði er takmarkaður g) hjólastígar h) aðgengi fyrir alla i) jafnvægi í fjarlægðum milli framhliða, breidd gatna og einkalóða j) gatan snýr vel við sól og skjól er fyrir vindum						lýsing...		Við áframhaldandi vinnslu verður unnið með að skilgreina betur borgarrýmið og skapa betri rýmiskennnd með byggingum, trjágróðri, og skjólmyndun. Þá verður skoðað yfirborðsmeðhöndlun stíga og gatna sérstaklega við verstanir og miðjurými.		Strengur borgargata að hluta og mögulega hluti Árkvarnar.		Rofabær borgargata og tengist miðjúsæði hverfisins.		Selásbraut borgargata og mögulega hiti Viðarás sem tengist grunnskólanum.		Árvað borgargata	
	Gerir skipulagið ráð fyrir borgargötum í borgarhlutanum sem eru skýrt afmarkaðar af byggingum með þjónustu á jarðhæðum og fjölbreyttri umferð gangandi, hjólandi og akandi (shared space)?	Skoða stefnu um borgargötur í kaflanum Gatan sem borgarrými í drögum að aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	Ekki er gert ráð fyrir neinni borgargötu innan borgarhlutans	Einni megingötu innan borgarhlutans	Tveimur til þremur megingötum innan borgarhlutans	Öllum megingötum innan borgarhlutans	lýsing...		Gert verður ráð fyrir borgargötu í gegnum borgarhlutan, og skoðaðir verða frekari möguleikar.		Ein megin borgargata		Ein megin borgargata		Ein megin borgargata		Ein megin borgargata	

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt					
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl				
2.5) Almenningsrými	Eru almenningrými innan hvers hverfis hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi?								Er hverfistorg í borgarhlutanum sem hefur verið sérstaklega hannað sem samkomu / samverustaður íbúa?			Skilgreina þarf og staðsetja miðlægt torg í hverfinu sem getur verið útsamkomusvæði fyrir samkomur og útimarkaði. Almenn þá þarf að bæta almenningrými og sjá til þess að viðhalda þeim með sóma.			Mótuð er miðja hverfis við Árkvörn og grunnskólan og tengist borgargötu. Bæta þarf umferð hjólandi og gangandi við þverun gatna			Bílastæði við kirkju gæti þjónað sem markaðstorg og er í hjarta svæðisins. Í grunnskúplagi hverfisins eru góð markmið um gott kerfi göngustiga en þróun hefur frekar verið á forsendum bíla. Bæta þarf úr því.			Miðjusvæði og torg í tengslum við grunnskólan. Bæta þarf umferð gangandi og hjólandi við þverun gatna og við þjónustustofnanir.			Mótuð er miðja við Árvað og tengt skólanum.
	Tengjast heimili verslun og þjónusta með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur?							Lýsing á gönguleiðum í hverfinu, öryggi þeirra og hvað þarf að bæta.			Ágætis gönguleiðir eru víða en skilgreina þarf betur breiddir, tengingar, aðgreiningu hjólandi og gangandi. Viðhaldi stiga er víða ábótavant			Skoða þarf möguleika á betri tengingum yfir að húsgagnhöll. Bæta þarf tengingar yfir að Árbæ.			Bæta þarf stigakerfi, þveranir og tengingar við verslun og þjónustu á miðsvæði. Bæta þarf tengingar yfir í Hálsaverfi. Bæta viðhald.			Þjónusta í hverfinu er aðallega við skóla og leikskóla. Bæta þarf þveranir við skóla og gæti verið hluti af torgmyndun á svæðinu.			Þjónusta ekki komin upp, en bæta þarf gögntengingar við bensinstöð og aðstöðu Fylkis.	
	Eru gönguleiðir með viðunandi lýsingu, skjólgoðar og öruggar?							Merka betur á korti hvar er lýsing og hvar ekki, merka inn hvar bæta má skjól og hvar eru svæði sem eru örugg			Gera þarf markvissara átak í skjólmyndandi aðgerðum við stiga. Skilgreina þarf þá stiga sem lýsa á, en kvartað hefur verið undan lélegri lýsingu meðfram stígum sérstaklega meðfram Elliðaárdal			Stigar eru almenn vel staðsettir og í skjóli. Viðhald þarf að bæta.			Bæta þarf viðhald stiga en stigakerfið er almenn gott, skoða betur skilgreiningu stiga innan lóða Árbæjar sem eru inná einkalóðum fjölþýðishúsa en þjóna almenningi.			Gera þarf skjólmyndandi aðgerðir sérstaklega á hærri svæðum í hverfinu, einnig á stígum í hverfisgöðum.			Bæta þarf skjólmyndun stiga innan hverfis, bæta þarf lýsingu stiga	
	Eru gönguleiðir hindrunarlaugar fyrir: a) börn b) eldri borgara c) blinda og sjónskerta einstaklinga d) fatlað fólk e) fólk með barnavagna f) hjólandi fólk							Stutt lýsing á aðgengi fyrir alla á gönguleiðum í borgarhlutanum Hér vantar nánar viðmið, vantar leiðilinur blindra og sjónskerta, auka þarf breidd á ákveðnum svæðum til þess að mæta þörfum barnavagna, umferðar fatlaðra, og sérreinar hjólandi fólks.			Almenn þá er landhalla þannig háttáð að 50 promill markmið náist með nokkrum undantekningum þó. Bæta þarf hindrunarlaugar leiðir gangandi og hjólandi. Skoða þarf sérmerkingar fyrir sjónskerta. Einnig þarf lagfæringar vegna skorts á viðhaldi.			Ekki eru séraðgerðir fyrir blinda eða sjónskerta, almenn þá þarf betri skilgreiningu á stigakerfið og hvað leiðir verða með samsíða hjólastiga, og hvar þarf aukna breidd og hvar þarf aukið öryggi.			Auka þarf öryggi stiga við stíflu ofan Höfðabakka vegna öryggis barna, gera þarf skilgreiningu á stigakerfið. Bæta þarf viðhald stiga, og einnig hefur verið kvartað undan klakamyndun. Bæta þarf aukið öryggi.			Ekki eru séraðgerðir fyrir blinda eða sjónskerta, almenn þá þarf betri skilgreiningu á stigakerfið og hvað leiðir verða með samsíða hjólastiga, og hvar þarf aukna breidd og hvar þarf aukið öryggi.			Ekki eru séraðgerðir fyrir blinda eða sjónskerta, almenn þá þarf betri skilgreiningu á stigakerfið og hvað leiðir verða með samsíða hjólastiga, og hvar þarf aukna breidd og hvar þarf aukið öryggi.	
	Er framtíðarleikvöllur/tómstundasvæði: a) að bjóða upp á fullnægjandi starfsemi/autt pláss fyrir stráka og stelpur b) með möguleika á að svæðið/leikvöllurinn geti verið án eftirlits							Hvernig leikvöllum eða aðstöðu til íþróttaiðkunar í almenningrýminu er gert ráð fyrir? Ath. fleiri möguleika en sparkvelli eða körfuboltavelli sem ekki allir hópar nota. Hvað með fimleikavöll? Blak? Tennis? Samráð við alla, t.d. stelpur á grunnskólaaldri? Hvað vilja þær?			Þegar skoðað er uppbygging leiktækja og frágangur leiksvæða þá er uppbygging þeirra nokkuð stöðluð, jafnvel sama leiktækid í nokkrum þeirra. Auka þarf fjölbreytni í leik og leiktækjum, og opna betur leik og notkunarmöguleika fyrir breiðari notendahóp.			10 opin leiksvæði og 2 leikskólar. Auka þarf nokunargildi og fjölbreytni.			8 opin leiksvæði og 2 leikskólar, auk leiksvæða í blokkargöðum. Stór opin svæði víða. Auka fjölbreytni og þemur.			23 opin leiksvæði og 3 leikskólar. Leiksvæði hér mörg og í heildina einsleit. Mætti flokka betur og fækka.			2 opin leiksvæði og 1 leikskóli. Hér þarf fleiri leiksvæði.	
	Eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými?	Vettvangsskoðun. Íbúafundur.						lýsing...			Hverfin víða með 30 km hámarkshraða en erfið að mæla mannvænleg borgarrými			Bæta þarf hönnun göturýma og gera gönguþveranir breiðari og vistlegri.			Kvartað er yfir hraðhindrunum og jafnframt kvartað yfir af miklum hraða. Bæta gatnahönnun.			Of margar hraðhindranir á Selásbraut. Bæta hönnun gatna útlitslega og með tilliti til hraða.			Hverfið er í uppbyggingu og því ekki fullmótað en gatnakerfi þó fullbyggt.	
	Hvernig er staða skipulagssvæðisins þegar horft er til stærðar og hlutfalls opinna svæða og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	<240m2/íbúa	240-260 m2/íbúa	260-280 m2/íbúa	280-300 m2/íbúa		lýsing...			Hlutfall opinna svæða og aðgengi að leiksvæðum og grænum svæðum er almenn gott í hverfinu. Gera þarf markvissa áætlun um nýtingu/ verndun/ gróðursetningu/ fjölbreytileika á útivistarsvæðinu	498		498 m2 pr.íbúa	213		213 m2 pr. íbúa	266		266 m2 pr.íbúa	312		312 m2 pr. íbúa	
	Meðalgöngufjarlægð í borgargarð/strandsvæði stærri en 10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar	Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>1000 metrar	750-1000 metrar	500-750 metrar	<500 metrar		lýsing...			Elliðaárdalur er borgargarður og eru almenn í hverfinu stuttar fjarlægðir í garðinn.			Lengstu göngufjarlægðir í Elliðaárdalinn eru um 740 metrar, meðaltal um 350 metrar			Lengstu göngufjarlægðir í Elliðaárdalinn eru um 600 metrar, meðaltal um 350-400 metrar			Lengstu göngufjarlægðir í Elliðaárdalinn eru um 800 metrar, meðaltal um 400 metrar			Lengstu göngufjarlægðir í að Bugðu, Rauðhólum er um 500 metrar, metaltal um 250 - 300 metrar.	

Umhverfisþing	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing			
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl		
	Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>600 metrar	500-600 metrar	400-500 metrar	<400 metrar			lýsing...			Hverfisgarðar og opin svæði eru misjöfn að gæðum og eru stundum afgangssvæði í skipulagi. Almennt er gæði garða í borgarhlutanum góð.			250-300 metrar. Ábæjarsafn er stórt opið svæði sem er afgirt og nýttist ekki beint til útivistar fyrir íbúa nema gegn gjaldi.			350 - 400 m			300 metrar. Hverfisgarður milli Rauðavats og Norður Selás er hallandi til austurs móti Suðurlandsvegi og nýttist ekki sem aðlaðandi útivistarsvæði í óbreyttri mynd. Sama gildir um hverfisgarð við Breiðholtsbraut. Auka má gróðursetningu.			350 metrar
	Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði <5ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>400 metrar	300-400 metrar	200-300 metrar	<200 metrar			lýsing...			Almennt eru mörg leiksvæði í borgarhlutanum og dreyfing þeirra er nokkuð jöfn.			250-300 metrar			300 metrar			250-300 metrar			300 metrar
	Hvert er hlutfall íbúa á skipulagssvæðinu sem búa innan við 300 metra frá opnu svæði eða almenningsrími stærri en 2000 m2?	Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4. Gögn með opnum svæðum og um fjölda íbúa send með gátlista.	<85%	85-90%	90-95%	95-100%						Borgarhlutinn hefur gott aðgengi að útivistarsvæðum, bæði hverfis og borgargörðum auk þess gott net garða og leiksvæða.			95-100%			90-95%			95-100%			95-100%
	Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga?	Vettvangsferð							Lýsing á umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í kringum verslanir og þjónustu í hverfinu og hvað þarf að bæta.			Það er sameiginlegt með öllum núverandi verslanir og þjónusturýmum að aðgengi hjólandi og gangandi er ekki sérstakt. Hjólastæði eru á fáum stöðum og oft yfir stór bílaplön að fara án þess að gert sé ráð fyrir sérstakri gönguleið. Gönguleiðir liggja þó að svæðunum og gangstétt er í öllum tilfellum upp við hús.			Með bættu skipulagi og umhverfisráðgjafi er hægt að bæta verulega aðstæður fótgangandi og hjólandi fólks.			Verulega þarf að bæta gönguleiðir við Hraunbæ, Bæjarbraut og við verslanir á því svæði.			Verslun er farin úr hverfinu. Bæta þarf aðgengi hjólandi og gangandi við skóla og leikskóla, og sérstaklega þarf að bæta viðhald stíga.			Uppbyggingu stígakervis er ekki lokið, frekar en þjónustusvæða.
2.6) Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	Er gert ráð fyrir skjólbeltum í skipulaginu eða er skjólmyndun náð fram með byggðaformi og/eða með öðrum hætti? Hefur verið gert úttekt á veðurfari og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða innan og/eða í grennd við skipulagssvæðið?	Greinagerð um veðurfari í nágrenni Rauðavats. Flosi Hrafn Sigurðsson 1981. Öveður úr austlægum áttum Haraldur Ólason 2005.							Lýsing á núverandi ástandi á vindafari innan hvers hverfis borgarhlutans og hvernig hverfisskipulagið kemur til með að bregðast við því.			Í skipulaginu er ekki gert ráð fyrir skjólbeltum. Skjólmyndun er náð fram gagnvart suðlægum vindum með gróðri Elliðaárdals og í nokkrum tilvikum skapar byggðarform skjól. Þá skal ekki vanmeta skjóláhrif garðagróðurs í borgarhlutanum. Ekki hefur verið gert sérstök úttekt á veðurfari í einstökum hverfum borgarhlutans nema í Norðlingaholti. Helst er að væntavinda og slagveðurs úr suðri til austurs.			Athyglivert er hve hlýtt er á sumrin við Elliðaárstöð en það skýrist væntanlega af landfræðilegri legu og skjóli af trjárækt.			Byggðarform fjölbýlishúsa í Hraunbæ veitir skjól fyrir norðlægum áttum.			Hverfið stendur hátt og er opið fyrir vindi. Fjölbýli á háásnum veita skjól fyrir ríkjandi austlægum áttum. Tillaga um trjábelti meðfram Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegi veitir skjól. Einnig tillaga um trjáræktarsvæði í austurhlöðum Selás sem snýr að Rauðavatni.			Í tengslum við deiliskipulag hverfisins var gerð veðurfarsleg úttekt, sem leiddi í ljós að einkum mætti búa við hvössum vindi og regni úr norð-austlægum, austlægum og suð-austlægum áttum. Þar kom einnig fram að norðanátt væri yfirleitt hæg. Engu að síður er hverfið mjög opið fyrir slagveðursáttunum.
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að meðhöndla skuggamyndun af fyrirhugaðri uppbyggingu innan skipulagssvæðisins? Hafa verið gerð skuggavörp af fyrirhugaðri uppbyggingu sem hafa verið kynnt íbúum og eru talin ásættanleg?								Lýsing á núverandi ástand og sólstöðu í borgarhlutanum Tékklisti: Tekur lega byggðar mið af helstu vindáttum? Taka hæðir húsa mið af helstu vindáttum og vindhraða? Gróðursetning og skjólbelti í borgarhlutanum taka mið af helstu vindáttum? Tekur lega byggðar mið af sólargangi? Taka hæðir húsa mið af sólargangi?			Þar sem byggð í borgarhlutanum er almennt lágreist er skuggavarp frá byggingum ekki vandamál. Ekki hafa verið gerðar athuganir á skuggavarp vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar.			Í deiliskipulagi hverfisins er hvergi vikið að veðurfari eða ríkjandi vindáttum. Lega byggðar tekur fyrst og fremst mið af landslagi svæðisins. Hæðir húsa virðast ekki taka mið af helstu vindáttum og vindhraða. Gróður í Elliðaárdal skýlir hverfinu gagnvart suð-vestlægum vindum. Ekki verður séð að lega byggðar taki sérstaklega mið af sólargangi. Almennt er um lágreista byggð að ræða þar sem skuggavarp er ekki til ama.			Í deiliskipulagi hverfisins er hvergi vikið að veðurfari eða ríkjandi vindáttum. Lega byggðar tekur fyrst og fremst mið af landslagi svæðisins. Hæðir húsa virðast ekki taka mið af helstu vindáttum og vindhraða. Gróður í Elliðaárdal skýlir hverfinu gagnvart suð-vestlægum vindum. Ekki verður séð að lega byggðar taki sérstaklega mið af sólargangi. Almennt er um lágreista byggð að ræða þar sem skuggavarp er ekki til ama.			Í deiliskipulagi hverfisins er hvergi vikið að veðurfari eða ríkjandi vindáttum. Lega byggðar tekur fyrst og fremst mið af landslagi svæðisins. Hæðir húsa virðast ekki taka mið af helstu vindáttum og vindhraða. Gróður í Elliðaárdal skýlir hverfinu gagnvart suð-vestlægum vindum. Ekki verður séð að lega byggðar taki sérstaklega mið af sólargangi. Almennt er um lágreista byggð að ræða þar sem skuggavarp er ekki til ama.			

Umhverfiþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt							
		Tilvísun í grunnögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing					
																						núv.	áætl	núv.	áætl	núv.
	Skapar snjósöfnun á ákveðnum svæðum innan hverfisins vandamál fyrir mismunandi ferðamáta eða hamlar aðgengi á einhvern hátt?	Veður á höfuðborgarsvæðinu. Trausti Jónsson.						Lýsing á svæðum þar sem snjór hefur safnast og hvernig gert er ráð fyrir að hverfisskipulagið taki á snjósöfnun				Snjósöfnun í hverfinu er fyrst og fremst í götum, einna helst í þeim hverfiseiningum sem snúa á móti norðri. Snjósöfnun er háð byggðarmynstrinu og fátt hægt að gera til þess að draga úr henni. Snjóruðningskerfi þar sem götur eru ruddar á skipulegan hátt hefur reynst vel.			Ekki vitað um vandamál vegna snjósöfnunar.			Ekki vitað um vandamál vegna snjósöfnunar.			Snjóhula og snjódypt er heldur meiri þegar austar dregur í borginni og hæð er hærrí sem jafnframt þýðir meiri hálsa og þyngri færð. Götuhalli hér meiri en annars í borgarhlutanum.			Úrkomumagn er meira á Rauðavatnssvæðinu en vestar í borginni og tíðni slagregns hærrí. Ekki vitað um veruleg vandamál vegna snjósöfnunar. Hverfið er tiltölulega flatt.		
2.7) Gróðurþekja	Hvert er hlutfall af gegndræpu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningrými + einkagarðar)?		<41%	41-50%	51-60%	61-70%		Lýsing...			Hlutfall gegndræpis í borgarhlutanum er 75%	61-80%		61-80% gegndræpt yfirborð	41-60%		41-60 % gegndræpt yfirborð	41-60%		41-60 % gegndræpt yfirborð	81-100%		81-100% gegndræpt yfirborð. Spurning hvort þetta sé rétt, athuga þarf hvort þetta viðmið var sett áður en hverfið byggðist.			
2.8) Borgarbúskapur	Hafa íbúar innan borgarhlutans aðgang að svæði til ræktunar á grænmeti? Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að bæta úr því? A) Grenndargarðar í jaðri skipulagssvæðisins. B) Miðlægu ræktunarsvæði innan skipulagssvæðisins. C) Nokkrum almennum ræktunarsvæðum sem dreift er jafnt innan skipulagssvæðisins.	Vettvangsskoðun og samráð	Engin svæði til ræktunar á grænmeti í borgarhlutanum	A	B	C		Lýsing...						Matjurtagarður er neðan við hverfið hallandi í suðri móti dalnum.			Skipuleggja þarf matjurtasvæði ætluð almenningi í jarðri hverfisins			Skipuleggja þarf matjurtasvæði ætluð almenningi í jarðri hverfisins			Skipuleggja þarf matjurtasvæði ætluð almenningi í jarðri hverfisins eða í í miðlægu svæði tengt hverfisgarði.			
2.9) Hönnun og arkitektúr	Hefur hverfið sérstakan byggingarstíl og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið? Er lögð áhersta á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar?							Lýsing á núv byggingum og byggðasvæðum sem hafa varðveislugildi. Hvernig styður hverfisskipulag við þann byggingarstíl sem einkennandi er fyrir borgarhlutanum?			Hver og ein hverfiseining borgarhlutans er með sínu sniði sem leitt hefur af mismunandi skilmálaákvæðum. Viðfangsefni hverfisskipulagsins er fyrst og fremst að varðveita þau einkenni og styrkja þar sem kostur er. Byggingarstíll borgarhlutans er mjög mismunandi eftir tímaseiðum uppbyggingar og tíðaranda.			Fjallað er um hverfið í dálknum greining heild.			Fjallað er um hverfið í dálknum greining heild.			Fjallað er um hverfið í dálknum greining heild.			Fjallað er um hverfið í dálknum greining heild.			
2.10) Staðar-andi	Sjónásar: Tekur hverfisskipulagið tillit til áberandi og þekktra kennileita innan skipulagssvæðisins, borgarinnar eða í sjóndeildarhring hennar (landslag, mannvirki)? Núv staðhættir: Tekur hverfisskipulagið markvisst tillit til landslagseinkenna á eða í nágrenni skipulagssvæðisins? Taka hæðir húsa tillit til landslags og núverandi byggðar? Ísl. sérstaða / byggð götumyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynstur. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar.							Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.			Úrtekt á ástand lóðarhönnunar innan borgarhlutans. Ákvæði í skilmálum um frágang og gæði hönnunar lóðar við nýbyggingar.			Nei. Það er alla vega ekki augljóst.			Nei. Það er alla vega ekki augljóst.			Nei. Það er alla vega ekki augljóst.			Nei. Það er alla vega ekki augljóst.			
								Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.			Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið, Elliðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almenn er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.			Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið, Elliðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almenn er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.			Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið, Elliðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almenn er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.			Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið, Elliðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almenn er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.			Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið, Elliðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almenn er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.			Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið, Elliðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almenn er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.
								Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.			Nei. Ný byggð mun fyrst og fremst taka mið af þeirri byggð sem fyrir er og munu byggingar verða brotnar upp í minni einingar ef tilefni er til í aðliggjandi byggð.															

Umhverfisþing	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt					
		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áætlað	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing			
3. Samgöngur		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áætlað																
3.1) Almenningsamgöngur	Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?																							
	Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kaflí 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800m á milli biðstöðva	600-800 m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva	<400 m á milli biðstöðva			lýsing..		Miðað er við mestu fjarlægð milli biðstöðva	400m		250m		300m			300m					
	Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kaflí 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800 metrar	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar			lýsing..		Miðað er við mestu fjarlægð íbúðar frá biðstöð	300 m		300 m		450m			300 m					
	Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	http://www.straeto.is/	>20 mín	15-20 mín	10-15 mín	<10 mín			lýsing..		Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta. Miðað við leið 19 sem fer um allt hverfið og gengur alla daga	15		Tíðni miðað við leið 12 en annað miðað við leið 19 Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta.	30		Miðað við leið 19 Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta.	30		Miðað við leið 19 Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta.	30		Miðað við leið 19 Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta.	30
	Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna		>60 mín	45-60 mín	30-45 mín	<30 mín						30			30				30					
	Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum		Eftir kl. 06:30	06:30	06:00	Fyrir kl. 06:00						6:59			6:59				6:59					
	Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00						23:58			23:58				23:58					
	Fyrsti strætisvagn á laugardögum		Eftir kl. 07:30	07:30	07:00	Fyrir kl. 07:00						7:44			7:44				7:44					
	Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum		Fyrir kl. 00:00	00:00	01:00	Eftir kl. 01:00						23:58			23:58				23:58					
	Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Eftir kl. 10:00	10:00	09:00	Fyrir kl. 08:00						11:44			11:44				11:44					
	Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00						23:58			23:58				23:58					
	Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum (í framtíðinni ætti markmiðið að vera upphlúð skjól með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.)	Vettvangsskoðun	<40%	40-60%	60-80%	>80%			lýsing..		Hlutfall biðstöðva með skjól af heildarfjölda. Almennt eru skjól fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.			Hlutfall biðstöðva með skjól af heildarfjölda. Almennt eru skjól fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.			Hlutfall biðstöðva með skjól af heildarfjölda. Almennt eru skjól fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.			Hlutfall biðstöðva með skjól af heildarfjölda. Almennt eru skjól fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.			Hlutfall biðstöðva með skjól af heildarfjölda. Almennt eru skjól fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.	

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt		
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæt	Lýsing	Lýsing	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	Ástand	
											núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	
3.2)Bilastæðakvaðir	Hvert er hlutfall bilastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans	Vantar tölur um fjölda bilastæða. Ráðgjafar geta metið út frá tegundum húsnæðis og áætlað ákveðinn fjölda bilastæða á tiltekna tegund húsnæðis t.d. með því að skoða skilmála (t.d. 2 bilastæði á einbýlishús, 1,5 á íbúð í fjölbýlishúsi...).	>2 stæði á íbúð	1,6-2 stæði á íbúð	1-1,5 stæði á íbúð	<1,0 stæði á íbúð			Lýsing Hvaða kröfur mun hverfisskipulagið gera til bilastæða innan hverfa borgarhlutans?....	1,8		1,6		1,6		1,8		2,19			
	Hvar væri hægt að taka bilastæðaplan og nýta sem almenningssæði á sumrin og mögulega til frambúðar?	Vettvangsskoðun							lýsing..												
	Hversu hátt hlutfall núverandi bilastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?	Vettvangsskoðun	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			lýsing...			Ekki er vitað um bilastæði sem lokuð eru almenningi, hvort heldur sem er á eða utan vinnutíma			Ekki er vitað um bilastæði sem lokuð eru almenningi, hvort heldur sem er á eða utan vinnutíma			Ekki er vitað um bilastæði sem lokuð eru almenningi, hvort heldur sem er á eða utan vinnutíma			Ekki er vitað um bilastæði sem lokuð eru almenningi, hvort heldur sem er á eða utan vinnutíma
	Hversu mörg bilastæði eru á 100m2 atvinnuhúsnæðis í hverfinu?	Loftmyndir og merkt bilastæði á gildandi deiliskipulagsuppdráttum Kort með starfsemi og fermetrum húsnæðis send með gátlista. Vantar nákvæm gögn en ráðgjafar þurfa að meta út frá þeim gögnum sem til eru og vettvangsskoðunum.	>2	1,6-2	1-1,5	<1			lýsing...	2,1		2,1		2,2		2,4		1,9			
	Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bilastæðagjalda á opinberum bilastæðum innan borgarhlutans?	http://www.bilastaedasjodur.is/desktopdefault.aspx/tabid-4126/	<15%	15-19%	20-25%	>25%			lýsing...												
3.3)Hjólreiðar	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermetri innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista							lýsing..												
	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista	<0,5m/íbúa	0,5-0,75m/íbúa	0,76-1m/íbúa	>1m/íbúa (rétt tæplega það í Stokkhólmi)			lýsing...												
	Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólástigar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?								Stutt greinagerð um hjólaleiðir og aðstöðu fyrir hjólreiðafólk innan borgarhlutans?			Ekki eru sérstakar aðskildar hjólreiðaleiðir sem tengjast hverfinu en til stendur að framlengja hjólaleið í Fossvogi yfir Elliðaárna og upp með Rafstöðvarvegi.			Hugmyndir Hverfisskipulags ekki mótaðar						
	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólástæðum eða pláss í hjólageymslu per íbúð?		<0,5 stæði/íbúð	0,5-1 stæði/íbúð	0,6-1 stæði/íbúð	>1 stæði/íbúð			lýsing..			Hugmyndir Hverfisskipulags ekki mótaðar									
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 fm að stærð innan hverfa borgarhlutans?		<8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	9-10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	>10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis			lýsing...			Hugmyndir Hverfisskipulags ekki mótaðar									
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum á hvert starf/notenda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?		Stæði fyrir <10% starfsmanna/notenda	Stæði fyrir 10-15% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir 16-20% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir >20% starfsmanna / notenda.			lýsing..			Hugmyndir Hverfisskipulags ekki mótaðar									

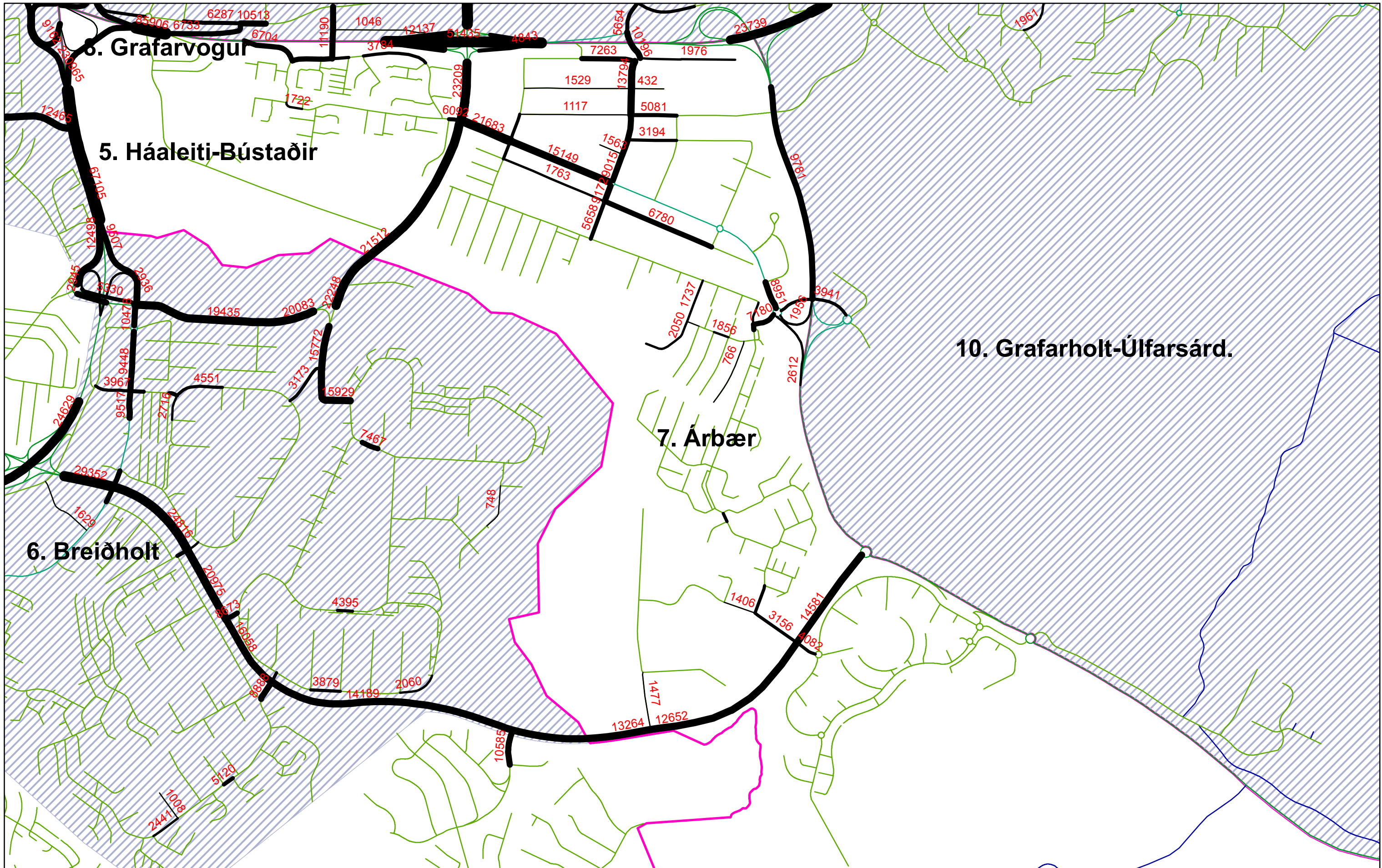
Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		
		Tilvisun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	
	Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólréiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans Tékklisti: Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús.	Kaflí 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			lýsing...			6/7= 85%		Ekki Háskóli	6/7= 85%		Ekki Háskóli	5/7= 71%		Ekki Háskóli, ekki menntaskóli	5/7= 71%		Ekki Háskóli, ekki menntaskóli
4. Vistkerfi og minjar		Tilvisun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott																	
4.1) Landfræðileg lega og staðhættir														Ekki mótað									
4.2)Náttúru- og hverfisverndarsvæði	Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (nátturminjasvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annarri stefnumótun sveitarfélags eða ríkis? Skipulagið tekur tillit til þeirra svæða sem skilgreind hafa verið sem verndarsvæði.	Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur, 1996. Náttúrufar með Sundum í Reykjavík 1999.		Aætluð afmörkun allra verndarsvæða er skilgreind í skipulagi á grunni náttúrufarsúttekta sem unnar eru af óháðum aðila	Afmörkun allra verndarsvæða er skilgreind í skipulagi á grunni þegar gerðar náttúrufarsúttektar sem unnin hefur verið af óháðum aðila.	Afmörkun allra verndarsvæða er skilgreind í skipulagi á grunni nýrrar náttúrufarsúttekta sem unnin hefur verið af óháðum aðila.		Stutt greinargerð um verndarsvæði í borgarhlutanum og hvernig megi varðveita þau og festa í sessi. Borgarhlutinn liggur að verðmætum verndarsvæðum. Mikilvægt er að fjölbreytni vistkerfisins haldi sér og þarf því vöktun á því hvort vistkerfinu stafi ógna af nærliggjandi umferð eða byggð.		Elliðaárdalur nýtur hverfisverndar eða árnar og nánasta umhverfi, auk þess að vera á náttúruminjaskrá. Bugða, Suðurá er hverfisverndarsvæði. Gróskumikið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf. Rauðavatn, vatnið og umhverfi þess er skilgreint sem hverfisverndarsvæði. Elliðavatn og vatnasvið Elliðaáa er á náttúruminjaskrá og nýtur einnig hverfisverndar. Rauðhólar friðlýstir sem náttúruvætti árið 1961. Þeir tilheyra friðlandinu Rauðhólum (Náttúruminjaskrá 1991). Friðlýst sem fólkvangur 1974.			Borgargarðurinn Elliðaárdalur liggur sunnan og vestan við hverfið. Hraun, votlendi og mólendi, fjölbreytt náttúrufar.		Borgargarðurinn Elliðaárdalur liggur sunnan og vestan við hverfið. Blásteinsólmi, hraun, fjölbreytt náttúrufar. Rauðavatn austan við hverfið með mikið gróðurfar og fuglalíf.		Borgargarðurinn Elliðaárdalur liggur sunnan og vestan við hverfið. Elliðavatn nálægt og árbakkar Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf. Rauðavatn austan við hverfið.		Umhverfi Bugðu sem er gróskumikið votlendi á flæðilandi með mikið fuglalíf og friðlýst svæði við Rauðhóla sem er þyrping gervigigja, auk Elliðavatns og Elliðaáa. Rauðavatn norðan við hverfið.				
4.3)Náttúrufar og lífríki	Hefur verið unnin úttekt á náttúrufari og lífríki innan borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.	Flóra Elliðaárdals 2005, Jóhann Pálsson. Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur, 1996. Náttúrufar með Sundum Reykjavíkur, 1999.		Stuðst hefur verið við fyrirliggjandi göng og úttektir um náttúrufar og lífríki innan skipulagssvæði sem haft hefur verið til hlíðsjónar við skipulagsgerðina	Stuðst hefur verið við fyrirliggjandi göng og úttektir um náttúrufar og lífríki innan skipulagssvæði og gerðar hafa verið nýjar náttúrufarskannanir á einstaka reitum inn skipulagssvæðis	Gerð hefur verið ný ítarleg náttúrufarsúttekt á svæðinu af þar til hæfum sérfræðingum sem skipulagið hefur tekið fullt tillit til		Stutt greinargerð um náttúrufar og lífríki í borgarhlutanum og hvernig megi taka tillit til þess í hverfisskipulagi.		Það eru til úttektir sem gerðar hafa verið á svæðinu. Skipulagið tekur tillit til þeirra en skoða þarf hvort vernd séu nægileg til þess að halda náttúrulegri fjölbreytni. Borgarhlutinn liggur að verðmætum náttúrusvæðum og lífríki sem er einstakt. Tillit er tekið til þess í skipulaginu, en skoða þarf hvort verndarmörk séu nægileg.			Gróðurkönnun hefur verið gerð í Elliðaárdalnum og svo á Ártúnssvæðinu sem er svæðið vestan hverfis en þar er gróðursamsetning heldur fábreyttari en í dalnum almennt. Sérstaklega er getið mólendi með Gullkólí í Ártúnbrekku ofan við Ártún. Töluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt mest er af fugli um varptíma. Alls hafa 24 tegundir orpið í Elliðarárdal, flestar 20-22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.		Töluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt mest er af fugli um varptíma. Alls hafa 24 tegundir orpið í Elliðarárdal, flestar 20-22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.		Gróðurkönnun hefur verið gerð í Elliðaárdalnum. Töluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt mest er af fugli um varptíma. Alls hafa 24 tegundir orpið í Elliðarárdal, flestar 20-22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.		Svæðið er allt gróðið og vaxa um 135 tegundir háplantna á svæðinu sem er um 42 % íslensku flórunnar. Fáar tegundir hafa sérstöðu en helst er að nefna Gullkoll og Fuglaertur. Í skóglendinu við Rauðavatn hafa fundist sjaldgjæfar tegundir s.s Rauðberjalyng, Skógarsmári og Engjamura. Fuglalíf er fjölskrúðugast á Bugðu og votlendinu þar við sem er lífæð þessa svæðis. Fuglalíf utan myrlandisins er ekki frábrugðið eða sérstætt miðað við sambærilega staði. 36 tegundir fugla voru taldir á svæðinu.				

Umhverfisp	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing				
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl			
4.4)Jarðfræði jarðmyndanir	Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum á borgarhluta og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.	Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur, 1996. Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-1983. Náttúrufar með Sundum í Reykjavík.						Stutt greinargerð um jarðfræði og jarðmyndanir í borgarhlutanum og hvernig megi taka tillit til þess í hverfisskipulagi.			Það eru til úttektir fyrir borgarhlutan og skipulagið tekur tillit til þeirra. Berggrunnur borgarhlutans er að meginhluta grágrýti. Aðeins eitt hraun hefur runnið á nútíma, Leitahraun en það rann suðaustan úr Bláfjöllum og í sjó fram í Elliðaövog. Ekki eru merkar jarðminjar innan hverfanna en í Elliðaárdal eru merkar jarðmyndanir.			Ekki er vitað um sérstakar jarðmyndanir í hverfinu, en berggrunnurinn er grágrýti. Í Elliðaárdal er aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar. Leitahraunið er einstakt og er nýlegt hraun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt. Malarnáma var áður norðan Ártúns og nánast allar vesturhlíðar Ártúnshöfðans voru grafnar sundur og efníð flutt burt. 1985 -1990 voru námusárin lagfærð.			Ekki er vitað um sérstakar jarðmyndanir í hverfinu. Í Elliðaárdal er aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar. Leitahraunið er einstakt og er nýlegt hraun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt.			Jökulbarðir grágrýskollar finnast óhreyfðir á nokkrum stöðum á holtinu á opnum svæðum. Ekki er vitað um aðrar sérstakar jarðmyndanir í hverfinu. Í Elliðaárdal er aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar. Leitahraunið er einstakt og er nýlegt hraun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt.			Grágrýtishraun frá hlýskeyðum síðla á íslöid. Ekki eru á svæðinu jarðfræðiminjar sem taka þarf sérstakt tillit til.		
4.5)Strandlengja	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan borgarhlutans taki tillit til og vinni með strandlengju borgarinnar og verndi óraskaðrar fjöru?						Stutt greinargerð um aðgengi að strandsvæðum og hvernig megi vernda þau svæði og gera þeim hátt undir höfði í skipulagi ef þau eru innan borgarhlutans.			Í borgarhlutanum er ekki strandlengja og á því þetta ekki við hér.			Á ekki við			Á ekki við			Á ekki við			Á ekki við			
4.6)Ár og vötn	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins taki fullt tillit til fjarlægðar frá ám og vötnum á grunni náttúrufarsúttektar?			Ný byggð að minnsta kosti 50 m fjarlægð frá viðkomandi á eða vatni			Fjarlægð uppbyggingar og annarra mannvirkja á ám og vötnum ræðst af ítarlegri úttekt á nær umhverfis og lífríki viðkomandi vatnasviðs			Úttekt á nærumhverfi og lífríki vatnasviða innan borgarhlutans sem metur æskilega fjarlægð uppbyggingar og annarra mannvirkja frá ám og vötnum.			Ekki vitað hvort til sé náttúruúttekt sem tekur á þessu, en skoða þarf sérstaklega fjarlægðir frá ám og vötnum og meta sérstaklega. Gert er ráð fyrir því að endurmeta fjarlægðir frá Elliðaánum með tilliti til verndar lífríkis við ána og umferðar fólks.			Í nágrenni hverfisins eru Elliðaárnar.			Í nágrenni hverfisins eru Elliðaárnar og Rauðavatn.			Í nágrenni hverfisins eru Elliðaárnar, Elliðavatn og Rauðavatn.			
4.7)Vatnsverndarsvæði	Hefur verið gerð úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærri eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði og til hvaða mótvægisáðgerða verður gripið til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið?	Grunnkort af vatnsverndarsvæði.					Úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærri eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði. Ef svo er, þarf að vanda á mögulegar mótvægisáðgerðir til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið.			Borgarhlutinn er ekki á vatnsverndarsvæði, en Norðlingaholtið er í jarðri fjarsvæði vatnsverndar			Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.			Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.			Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.			Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði, en er í jaðri fjarsvæðis vatnsverndar.			
4.8)Ofanvatn	Gerir skipulagið ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns? Til heimabruks, Gegndræp bilastæði, "græn"þök, náttúrulegir ferlar, myrlendi eða settjörnum.						Öllu ofanvatni frá uppbyggingarsvæðum er beint frá viðkomandi vatnsverndarsvæði og það hreinsað gegnum náttúrulega ferla			Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.			Ekki eru sérstakar ráðstafanir við meðhöndlun ofanvatns í hverfinu. Skoða þarf þörf á aðgerðum.			Ekki eru sérstakar ráðstafanir við meðhöndlun ofanvatns í hverfinu. Skoða þarf þörf á aðgerðum.			Settjörn er staðsett neðan hverfis í Elliðaárdal og hreinsar ofanvatn úr hluta hverfis.			Settjörn er staðsett sunnan hverfis .			
	Hversu hátt hlutfall ofanvatns gerir skipulagið ráð fyrir að verði leitt í gegnum náttúrulega ferla og hreinsað?		<25%	25-50%	50-75%	75-100%							Borgarhlutinn að mestu fullbyggður. Þróunarsvæði þarf að hanna með náttúrulegum ofanvatnslausnum og einnig við endurnýjun í þegar byggðum hverfum. Best er að koma öllu yfirborðsvatni í náttúrulega ferla.												
4.9)Borgarvernd og menningarminjar	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir verndun bygginga og eldri byggðamynsturs og götumynnda innan skipulagssvæðisins						Allar skrásettar minjar eru varðveittar í skipulaginu og aðlagðar að uppbyggingu innan skipulagssvæðis.			VANTAR NÁNARI GÖGN			VANTAR NÁNARI GÖGN.			Þessi mannvirkir teljast: Rafstöðvarhúsið í Elliðaárdal (Rafstöðvarvegur 6, 1920-21), Elliðavatnsstífla (1924-28), Árbæjarstífla (1920-29) og þrýstivatnsþípa (lögð 1978 í stað pípu sem lögð var árið 1920). Stöðvarstjórahús Elliðaárvirkjunar í Elliðaárdal (Rafstöðvarvegur 8, 1921). Smíðja/fjós í Elliðaárdal (1921). Hlaða í Elliðaárdal (1932-33). Straumskiptistöð/aðveitustöð í Elliðaárdal (reist 1937)			Vantar upplýsingar um gildi minjar á þessu svæði. Helstu minjastaðir eru við gömlu bæjarhóla Ártúns og Árbæjar. VANTAR NÁNARI GÖGN.			VANTAR NÁNARI GÖGN.			Vantar upplýsingar um gildi minja á þessu svæði, en vitað um herminjar. Vitað er um herminjar austast í holtinu og við Rauðavatn. Fornleifar annars í þessum hluta geta verið mjög gamlar og þarf að rannsaka þær minjar. VANTAR NÁNARI GÖGN.

Umhverfisþing	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæt	náv.	áætl	náv.	áætl	náv.	áætl	náv.	áætl	náv.	áætl	náv.	áætl	náv.	áætl	
																							Lýsing
	Hefur verið gerð úttekt á menningarmínjum innan borgarhlutans og þær verndaðar á viðeigandi hátt?							Stutt greinargerð um menningarmínjar í borgarhlutanum og hvernig megi varðveita þær og gera hátt undir höfði.			er í vinnslu			er í vinnslu			er í vinnslu			er í vinnslu			
5. Orka og auðlindir		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott																	
5.1)Orkunotkun	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr orkunotkun í skilmálum og útfærslu skipulagssvæðisins?							Lýsing sem fjallar um eftirfarandi: A) Skipulag byggðarinnar tekur mið af sólarátt og skjólmýndun. B) Hámarka einungrun bygginga og lágmarka mögulegt hitatap þeirra. C) Lágmarka þörf á kyndingu og/eða kælingu með besta mögulega búnaði og hitastjórnun. D) Heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu hefur verið reiknuð út. E) Möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum hafa verið fullnýttir (á svæðinu eða í einstökum byggingum).			Ekki mótað												
	Gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki?							Stutt lýsing á því hvernig og hvar skipulagsáætlunin gerir ráð fyrir hleðslustöðum			Gert yrði ráð fyrir hleðslustöð fyrir rafmagnsökutæki í hjarta bogarhlutans og svo í tengslum við bensinstöðvar í hverfinu.												
5.2)Vatnsnotkun	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagssvæðisins og í einstaka byggingum?							Lýsing....			Ekki mótað												
5.3)Úrgangsstjórnun	Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu							Stutt greinargerð um ástand endurvinnslu og áform um flokkunaraðferðir.			Ekki mótað												
	Hver er hámarksöngufjarlægð frá heimili í grenndargám. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguð þar sem áður var miðað við of langar fjarlægðir.	Kafl 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4. Umhverfis- og auðlindastefna í kaflanum um grænu borgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	>700 m	500-700 m	300-500 m	<300 m		Lýsing....				Mæld loftlína(550 m)		Mæld loftlína(680m)		Mæld loftlína(630m)		Mæld loftlína(695m)					
	Hvernig er endurvinnslu háttáð í borgarhlutanum	Kafl 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4.						Lýsing....			Pappír og pappa er ekki heimilt að setja í hefðbundið heimilissorp. Því á að koma til endurvinnslu. Málmur er flokkaður frá sorpi en að öðru leiti er ekki endurvinnsla á sorpi í Árbæ (Reykjavík)												
5.8)Land	Hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu á? A) á yfirgefnum og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vönnýttu eða yfirgefnum svæði innan byggðarmarkna (brownfield/infill). C) Öbyggsu landi (opnu svæði) (greenfield)		C	B og C	B	A og B		Lýsing....			Þróunarsvæðin eru almennt á vönnýttu landi, á opnum svæðum sem ekki eru verðmæt, eða á svæðum þar sem landnotkun er breytt.			Þróunarsvæðið við Ártúnholt er á vönnýttu landi.			Þróunarsvæði á grænu belti milli Hraunbæjar og Bæjarháls sem ekki er vermætt vegna aðliggjandi umferðar en gæti vel nýst til bygginga. Þróunarsvæði við Hraunbæ 102 á opnu svæði í nálægð stofnbrauta.			Þróunarsvæði við Brekknaás er á vönnýttu landi sem að hluta er nýtt sem bílastæði fyrir stóra bíla.			Þróunarsvæði er á svæði sem áður var ætlað sem verunar og þjónustusvæði.
	Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vönnýttum/fyrrum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?		<70%	70-79%	80-89%	90-100%		Lýsing....			Eftir er að reikna út hlutfallið.			Möguleg uppbygging á vönnýttu þegar byggðu svæði við Stangar- og Nethyl.			Möguleg uppbygging á vönnýttu verslunarrými við Hraunbæ.			Núverandi verslun í Suður Selás hætt. Athuga mætti aðra nýtingu svæðisins og stækka það. Einnig möguleiki á rými fyrir verslun á jarðhæð í endurskipulagi.			Svæði sem nú þegar er skipulagt sem verslun og þjónustusvæði en landnotkun breytt fyrir íbúðabyggingu.

Umhverfisp	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing			
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl		
																							Ástand	Lýsing
6.7)Kolefnisbinding	Gerir skipulagið ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs		Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og ekki er gert ráð fyrir nýrri gróðursetningu af sama magni	Ef uppbygging kallar á fellingu trjágróðurs eða skógartunda er gert ráð fyrir sambærilegri nýrri gróðursetningu af sama magni og umfangi og niðurfellingin nemur innan eða í grennd við skipulagssvæðið	Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða en skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu	Ekki eru gerð nein ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða. Skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu			Lýsing...			Almennt séð þá gerir skipulagið ekki ráð fyrir fellingu á trjágróðri. Gera þarf greinarmun þegar metið er svæði sem á að ryðja hvort um sé að ræða víðirunna, kjarr eða verðmætari gróður.			Á þróunarsvæði í Ártúnsholti er sjálfvaxið kjarr og einstaka birki. Við skipulag svæðis þá er gróðursett meira magn gróðurs en fjarlægð er við uppbyggingu svæðis.			Ekki er felldur gróður vegna uppbyggingar á þróunarsvæðum. Við Hraunbæ 102 þá yrði gróður fluttur til sem er fyrir framkvæmdum.			Þróunarsvæði við Brekknaás er nánast gróðurlaust.			Þróunarsvæðið er á þegar skipulögðu svæði sem er gróðurlaust.
	Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?								Já/nei - ef já þá hversu mikil gróðursetning, hvar og hvernig.			Almennt þá er gert ráð fyrir aukinni gróðursetningu.			Aukin gróðursetning í brekkurnar vestan og sunnan hverfis. Meðfram rafstöðvarvegi. Meðfram borgargötu.			Aukin gróðursetning meðfram Hraunbæ til frekari rýmismyndunar og við miðjusvæði. Til skjólmyndunar og verndarbelti meðfram stigum við Elliðarár.			Gróðursetning í hverfisgarð milli Rauðavats og Suður Selás, ásamt svæði meðfram Breiðholtsbraut. Trjágróður meðfram Selásbraut.			Gróðursetning við stíga sem liggja meðfram verndarsvæði við Bugðu auk gróðursetningar á áherslustaði innan hverfis.
	Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?								Já/nei - ef já þá hversu stórt svæði, hvar og hvernig.			Nei, skipulagið gerir ekki ráð fyrir að votlendi verði ræst fram												
	Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimtingu votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?								Já/nei - ef já þá hversu stórt svæði, hvar og hvernig.			Nei skipulagið gerir ekki ráð fyrir endurheimtingu votlendis												
6. Mannvirki		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott																		
7.1)Þjónustustofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað																		
7.2)Opinberar stofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað																		
7.3)Umhverfisstærðir byggingar	Hversu hátt hlutfall af byggingarefnum (m3) sem notuð eru í uppbyggingu opinberra bygginga og samgönguleiða haf fengið viðurkennda umhverfisstærð til þess bærra aðila			<60%	60-80%	>80%																		
7.4)Byggingarefni	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað																		
7.5)Endurnýting eldra húsnæðis	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað																		
7.6)Endurnýting núv. Bygginga	Hversu stórt hlutfall af núverandi byggingum á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir að verði endurnýttar eða endurgerðar			25%	25-50%	50+%																		
7. Náttúruvá		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott																		
4.1)Ofanflóð	Hefur verið gerð úttekt á ofanflóðahættu og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða til að koma í veg fyrir tjón á mannvirkjum og fólki?																							
4.2)Flóðahætta	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr flóðahættu sem kann að stafa af eða orsakast af fyrirhuguðu skipulagi?			100 ára flóð	250 ára flóð	500 ára flóð			Lýsing..			Gögn vantar um tíðni flóða á svæðinu Elliðaárnar liggja meðfram hverfinu og er helst flóðahætta við þær en stíflumannvirki við Elliðavatn og stífla ofan Höfðabakkabráar gera stýringu mögulega á flæði ána. Svæðið við Bugðu sem liggur með mörkum Norðlingaholts flæðir sérstaklega á vorin og þá á votlendissvæðið meðfram ánni. Lítil hætta er talin á að			Helst er flóðahætta vegna Elliðaáa, en hægt er að stýra rennsli ána vegna virkjunarmannvirkja. Neðsti hluti hverfisins eru byggingar næst rafstöðinni en þessi hætta er ekki talin mikil. Meginhluti byggðar er á ásnun.			Helst er flóðahætta vegna Elliðaáa, en hægt er að stýra rennsli ána vegna stíflu við Elliðavatn og ofan Höfðabakkabráar.			Helst er flóðahætta vegna Elliðaáa, en hægt er að stýra rennsli ána vegna stíflu við Elliðavatn. Árnar hafa flætt yfir bakka sína inná flatlendi í Viðidal.			Bugða sem liggur með mörkum Norðlingaholts flæðir sérstaklega á vorin og þá á votlendissvæðið meðfram ánni. Lítil hætta er talin á að það ógni byggð.
4.3)Hækkun sjávarstöðu	Tekur skipulagið tillit til hækkunar sjávarstöðu vegna hlýnunar jarðar?								Lýsing..			Borgarhlutinn liggur frá 15 - 105 metra hæð yfir sjávarmáli og er ekki talin í hættu.			Byggð hér er neðst í um 15 metra hæð yfir sjávarmáli.			á ekki við			á ekki við			á ekki við

Umhverfiþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		
		Tilvísun í grunnögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	
4.4) Sprungusvæði jarðhræringar	Til hvaða aðgerða verður gripið til þess að draga úr hugsanlegu tjóni vegna jarðhræringa innan borgarhlutans	Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur, 1996. Náttúrufar með Sundum í Reykjavík 1999.						Lýsing..			Borgahlutinn er að hluta á sprungusvæði og taka þarf tillit til þess við hönnun mannvirkja. Jarðskjálftahætta er almennt á öllu höfðuborgarsvæðinu og er meiri hætta á jarðsprunguhreyfingum þar sem eru þekkt sprungusvæði.			Svæðið liggur utan sprungusvæða. Jarðskjálftahætta er ekki meiri en annarsstaðar í borginni.			Svæðið liggur utan sprungusvæða. Jarðskjálftahætta er ekki meiri en annarsstaðar í borginni.			Vitað er um sprungur á svæðinu. Tjón af völdum jarðskjálfta er meiri á þekktum sprungusvæðum.			Sprungur og misgengi liggja um svæðin frá SV til NA og eru þær nyrsti hluti af Krisuvíkursprungureininni. Talið er að fjögur misgengi eða sprungur liggja um holtið en gætu þó verið fleiri. Ekki er talið að þau hafi hreyfst á nútíma. (10þúsund ára)



Árbær Umferðarmagn