

9.2

Grafarholt-Úlfarsárdalur

Úlfarsárdalur

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



Dags.: 01.04.2014

Unnið af:

Alta // KRADS arkitektum // Skipulagi og hönnun

Teymisstjóri: Halldóra Hreggviðsdóttir, Alta

Teymi: Heiða Aðalsteinsdóttir, Alta

Hlín Sverrisdóttir, Skipulag og hönnun

Kristján Örn Kristjánsson, KRADS arkitektar

Efnisyfirlit

1. INNGANGUR	1
1.1 Forsendur og markmið	1
1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum	1
1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum	1
1.2 Ábyrgð og umsjón.....	2
1.2.1 Umhverfis- og skipulagsráð	2
1.2.2 Stýrihópur.....	2
1.2.3 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa	3
1.2.4 Rágjafateymi.....	3
1.2.5 Sérfræðingar.....	4
1.2.6 Skipulagsfulltrúi	4
2. BORGARHLUTI BH09	5
2.1 Almenn lýsing	5
2.1.1 Staðsetning í borginni.....	5
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	9
2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar	10
2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar	11
2.2.4 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu.....	12
2.2.5 Græn svæði	13
2.2.6 Atvinnusvæði - miðsvæði	15
2.3 Húsa- og byggðakönnun.....	15
2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans.....	16
2.4.1 Samfélag	16
2.4.2 Gæði byggðar	17
2.4.3 Samgöngur.....	18
2.4.4 Vistkerfi og minjar	21
2.4.5 Orka og auðlindir	23
2.4.6 Mannvirki.....	26
2.4.7 Náttúruvá	27
3. KYNNING OG SAMRÁÐ	28
3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnarsýslu borgarinnar	28
3.2 Samráð við umsagnaraðila	28
3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila	29
3.3.1 Íbúafundir, fundir með tengiliðum og hverfisráðum.....	29

Samfélag, þjónusta og atvinnulíf og hverfið mitt – mínar áherslur	29
Almenningsrými, opin svæði og gæði byggðar	30
Samgöngur, gangandi, hjólandi og strætó	32
Orka, auðlindir og endurvinnsla.....	32
Einkenni og afmörkun hverfa.....	32
3.3.2 Netsamráð	32
3.3.3 Samráðskassar	32
4. HVERFI 9.1 ÚLFARSÁRDALUR– GREINING OG STAÐA.....	33
4.1 Almenn lýsing	33
4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum.....	33
4.1.2 Staðhættir.....	33
4.1.3 Samsetning byggðar	34
4.1.4 Þróun byggðar	36
4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar.....	37
4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum	38
5. MATSLÝSING	41
5.1 Stefnumið og aðferðir við umhverfismat	41
5.2 Grunnástand.....	41
5.2.1 Samfélag	42
5.2.2 Gæði byggðar	45
5.2.3 Samgöngur.....	50
5.2.4 Vistkerfi og minjar	50
5.2.5 Orka og auðlindir	50
5.2.6 Mannvirki.....	50
5.2.7 Náttúruvá	50
6. HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR HVERFISSKIPULAGS.....	51
6.1 Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa..	51
6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseiningar og þróunarsvæða	53
6.2.1 Samfélag	53
Styrking verslunar og þjónustu	53
Tækifæri til að styrkja byggð.....	54
6.2.2 Gæði byggðar	57
Opin rými, leiksvæði og útivistarsvæði	57
Borgarskógrækt	59
Borgarbúskapur og bændamarkaður.....	59
Borgargötur.....	60
6.2.3 Samgöngur.....	61
Aðgengi hjólandi og gangandi vegfarenda.....	61
Götur, gatnakerfi og almenningssamgöngur	61

Vegtengingar við stofnbrautir.....	62
6.2.4 Vistkerfi og minjar	62
Vistkerfi.....	62
Menningarminjar	63
Blágrænar ofanvatnslausnir.....	63
6.2.5 Orka og auðlindir	63
Orkunotkun.....	63
Vatnsnotkun	63
Úrgangsstjórnun	63
Land	63
Kolefnisbinding	63
6.2.6 Mannvirki.....	63
6.2.7 Náttúruvá	64
6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)	64
6.4 Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfanga, kynninga og samráð við umsagnaraðila	64
7. HEIMILDASKRÁ.....	66
8. VIÐAUKAR	68

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 skipulagsverkefninu 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 skipulagsyfirvöldum fram- og eftirfylgni skipulagsáætlana um leið og borgarbúum 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 verkefnisstjórahópur 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. Ráðin voru 24 ráðgjafarfyrirtæki til verksins, sem mynda átta teymi, eitt fyrir hvern af þeim átta borgarhlutum sem verkefnið nær yfir, þar sem í hverju teymi eru 3 ráðgjafarfyrirtæki. 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 hópinn.
- 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

Hópurinn 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

Hópurinn 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 grunngögn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- vinna úr grunngögnum 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 grunngögnum 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 skipulagsuppdrætti, 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 BH09



2.1 Almenn lýsing

Borgarhlutinn Grafarholt – Úlfarsárdalur (nr. 9), sem er yngsti borgarhluti Reykjavíkur, skiptist í tvö íbúðahverfi, annars vegar Grafarholt og hins vegar Úlfarsárdal, að meðtöldum Reynisvatnsási. Atvinnusvæði við Vesturlandsveg tilheyra einnig borgarhlutanum ásamt stórum útivistarsvæðum til austurs, suðurs og vesturs.

2.1.1 Staðsetning í borginni

Borgarhlutinn er austasti borgarhluti Reykjavíkur. Við austari mörk hans er Mosfellsbær en tvær stofnbrautir eru við mörk borgarhlutans til vesturs og suðurs. Aðalsamgöngutenging borgarhlutans við önnur svæði er Vesturlandsvegur sem er við vestari mörk hans, en austan stofnbrautarinnar er borgarhlutinn Grafarvogur. Borgarhluti 9 tengist atvinnusvæði Hálsahverfis um undirgöng undir Suðurlandsveg sem afmarkar syðri mörk borgarhlutans.

2.1.2 Staðhættir



Innan borgarhlutans eru mörg og stór útivistarsvæði. Þeirra stærst eru svokallaðar Austurheiðar sem eru víðáttumikil heiðlönd um 14 km² að stærð og Úlfarsfell, sem er 295 m h.y.s. Einnig tilheyra borgarhlutanum golfvöllurinn í Grafarholti og útivistarsvæðið við Reynisvatn. Milli hverfa borgarhlutans er dalbotn Úlfarsárdalsins, þar sem dragáin Úlfarsá rennur, en það svæði gefur mikla möguleika á þróun útivistarsvæðis sem tengir saman hverfin tvö. Innan hverfis í Grafarholti eru 4,2 ha af hverfisgördum sem hlykkjast inn á milli húsanna og eru nátengdir göngustígakerfi hverfisins, en engir hverfisgarðar eru í Úlfarsárdal. Einnig er innan borgarhlutans grænt svæði næst Vesturlandsvegi þar sem er starfsemi gróðrarstöðvarinnar Lambhaga.

Eitt af einkennum borgarhlutans er að byggð er í miklum halla og þar af leiðandi er víða víðsýnt og gott útsýni, sérstaklega til suðurs og vesturs. Dalbotninn við Úlfarsána er í kringum 50 metra hæð yfir sjó. Byggðin í Grafarholti er hæst í 102 metrum yfir sjó, í Reynisvatnsásnum er landið hæst í 90 metrum en í Úlfarsárdalnum fer byggð í 95-100 metra við Skyggisbraut.

Í tengslum við vinnu skipulags fyrir Halla og Hamrahlíðarlönd var unnið hættumat fyrir Úlfarsfell vegna ofanflóða sem leiddi í ljós að hætta er undir viðmiðunarmörkum. Einnig var unnið mat á hættu vegna jarðsprungna á uppbyggingarsvæðum í borgarhlutanum en í nágrenni Grafarholts er þekkt sprungusvæði, sprungusveimur með allmörgum sprungum. Mjög greinileg sprunga sem tilheyrir þessum sprungusveim nær þvert í gegnum Grafarholt og stefnir í norðaustur yfir Úlfarsá. Tillit var tekið til þess mats við staðsetningar byggðar en sérstaklega þurfti að aðlaga íbúðabyggð í Grafarholti m.t.t. sprungna.

Vindasamt er í borgarhlutanum og eru norðvestlægar áttir og suðaustanáttir algengastar á sumrin en norðaustan- og suðaustanáttir algengastar á vetrum. Einhver breytileiki er á vindáttum innan hverfanna, en mikill vindstrengur eftir Úlfarsárdalnum er áberandi. Úrkoma og snjór er nokkuð meiri í hverfunum heldur en vestar í borginni eða um 1100 mm á ári. Vegna hæðarlegu landsins og vinda eru meiri líkur á því að úrkoma falli sem snjór en á lægra liggjandi svæðum og að hann safnist fyrir í sköflum.

2.1.3 Samsetning byggðar

Borgarhlutinn samanstendur af tveimur íbúðarhverfum sem Úlfarsárdalurinn aðskilur. Einnig tilheyra borgarhlutanum atvinnusvæði næst Vesturlandsvegi.

Meginaðkoma að borgarhlutanum er um tengibraut frá Vesturlandsvegi á móts við Víkurveg. Frá henni liggja þrjár safngötur inn á svæðið. Safngata liggur meðfram Vesturlandsvegi í átt að Árbæjarhverfi og golfskála, önnur safngata er Lambhagavegur sem tengist Úlfarsárdalnum og sú þriðja gengur inn á eystri hluta Grafarholts. Einnig er önnur aðkoma frá Vesturlandsveginum austan við Úlfarsárdal við byggingarvöruverslunina Bauhaus. Þess fyrir utan er tenging við borgarhlutann í gegnum atvinnusvæðið við Grafarholt um undirgöng undir Suðurlandsveginn inná atvinnusvæði Hálsahverfis sem tilheyrir borgarhluta Árbæjar.

Atvinnusvæðin eru bæði milli Grafarholts og Vesturlandsvegur annarsvegur og Úlfarsárdals og Vesturlandsvegur hinsvegur. Á atvinnusvæðinu við Grafarholt eru meðal annars rýmisfrekar verslanir, heildsölur, þjónustu- og skrifstofuhúsnæði ásamt léttum iðnaði. Þar er eina matvöruverslun borgarhlutans. Á atvinnusvæðinu næst Úlfarsárdal er ein stór byggingarvöruverslun, Bauhaus, en aðrir hlutar þess svæðis eru enn óbyggðir.

Byggðin í Grafarholtinu skiptist í vestur- og austurhluta en sterkur göngu- og akstursás er eftir miðju hverfisins. Þessum ási tengjast stofnanir, þjónusta og þétt fjölbýlishúsabyggð með hæst fimm hæðir frá götu. Eftir því sem fjær dregur ásnúm, lækkar byggðin og er dreifðari þar sem sérbýlum fjölgar. Byggðin er víðast hvar smágerð og einkennis af blöndun sérbýlis og fjölbýlis, sérstaklega í vesturhlutanum, en mun hærra hlutfall fjölbýlishúsa er í austurhlutanum. Grafarholt skiptist í tvö skólahverfi; Ingunnarskóli er í vesturhlutanum en Sæmundarskóli í austurhluta hverfisins.

Í Úlfarsárdalnum er fjölbreytt blanda af íbúðum í fjölbýli og sérbýli með skjólgóðum útirýmum. Þéttleiki byggðarinnar er svipaður því sem þekkt í eldri hverfum borginnar. Í deiliskipulagi Úlfarsárdalsins er gert ráð fyrir því að meginhluti bygginga verði tveggja og þriggja hæða íbúðarhús. Skólum, leikskólum og öðrum þjónustustofunum er komið fyrir neðst í byggðinni við dalbotninn en í hverfinu er einn skóli, Dalskóli. Gatnakerfi Úlfarsárdalsins er þéttriðið og fjölbreytilegt með torgum og fjölbreyttum götumyndum. Tvær aðalgönguleiðir liggja gegnum hverfið niður hlíðina niður í dalinn, ýmist um stíga eða gangstéttar meðfram götum.

Í Reynisvatnsásunum eru fyrst og fremst sérbýli, aðallega einbýlishús auk nokkurra rað- og parhúsa. Reynisvatnsásinn tengist Reynisvatnsvegi að sunnan en gert er ráð fyrir að Fellsvegur sem liggur vestan við íbúðabyggðina muni í framtíðinni tengja saman hverfi borgarhlutans.

2.1.4 Þróun byggðar

Í kringum 1999 var byrjað að úthluta lóðum í Grafarholti sem var fyrsta skipulagða íbúðasvæðið austan Suðurlandsvegur í Reykjavík. Nokkrum árum áður hafði borgin efnt til skipulagssamkeppni um uppbyggingu 1500 íbúða hverfis í Grafarholtinu þar sem gert var ráð fyrir u.þ.b. 4.000-5.000 manns. Á grundvelli heildarskipulags Grafarholts voru síðan unnar fjórar skipulagsáætlanir. Grafarholt skiptist í vestur- og austurhverfi en í hvorum hverfishluta er grunnskóli, leikskóli og grenndarvellir með sameiginlegum þjónustukjarna. Uppbygging hverfisins stóð yfir í um áratug, en fyrsta íbúðabyggðin reis í vestara skólahverfinu í hlíðinni fyrir ofan Vesturlandsveg og austurhlutinn tók síðan við í kjölfarið.

Í skipulagi Grafarholts var upphaflega gert ráð fyrir tveimur hverfiskjörnum þ.e. við Gvendargeisla og Kristnibraut. Engin starfsemi er nú í húsnæði fyrir þjónustustofnun

við Gvendargeisla. Við Kristnibraut er hverfiskjarni án matvöruverslunar sem hefur færst inná atvinnusvæði við Grafarholt næst Vesturlandsvegi.

Árið 2001 var haldin samkeppni um heildarskipulag fyrir Halla, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsárdals þar sem meginmarkmið var að skipuleggja þetta byggð og blanda saman íbúðum og atvinnustarfsemi, alls fjögur skólahverfi. Hverfið Úlfarsárdalur var fyrsti deiliskipulagsáfanginn, en byrjað var að úthluta lóðum þar árið 2007. Upphaflega var gert ráð fyrir u.þ.b. 900 íbúðum þar, en í deiliskipulagsbreytingu í austurluta hverfisins var íbúðum fækkað niður í innan við 700. Í tillögu að nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR 2030) er gerð sú stefnubreyting fyrir Halla, Hamrahlíðarlönd og Suðurhlíðar Úlfarsárdals að eingöngu er gert ráð fyrir uppbyggingu eins skólahverfis þar á skipulagstímabilinu.

Auk þess var í borgarhlutanum unnið deiliskipulag árið 2007 af 10 hektara svæði norðan í Reynisvatnsásnum fyrir rúmlega 100 sérbyli til að koma til móts við mikla eftirspurn eftir sérbylishúsalóðum á þeim tíma. Byrjað var að úthluta lóðum sama ár en uppbygging hefur gengið hægt vegna breytinga á efnahagsástandi eins og tilfellið hefur verið með Úlfarsárdalinn.

Engin hverfisþjónusta er nú í Úlfarsárdal en í nágildandi deiliskipulagi fyrir hverfið er enginn skilgreindur hverfiskjarni. Í skipulags- og hönnunarsamkeppni sem fór af stað í árslok 2013, er gert ráð fyrir grunnskóla, sundlaug, menningarmiðstöð, íþróttastarfsemi og mögulega frekari íbúðabyggð neðst í hverfinu. Þarna verður byggt upp íþróttasvæði fyrir borgarhlutann allan og er gert ráð fyrir að þarna rísi m.a. íþróttahús, keppnisvöllur, gervigrasvöllur og æfingarsvæði beggja vegna árinna. Einnig er gert ráð fyrir að útivistarsvæðið í Úlfarsárdal þjóni báðum hverfum.

Mjög lélegar strætisvagnsamgöngur eru við borgarhlutann en frá og með áramótum 2013-2014 aka tvær leiðir strætisvagna um Grafarholt - Úlfarsárdal: Leið 18 og 26. Leið 26 tengir borgarhlutann við Grafarvog (Spöngina) og Árbæ (Árbæjarlaug). Hún ekur um atvinnusvæðið í Hálsunum og stoppar skammt frá tveimur íþróttasvæðum; Fylki og Egilshöll og einum framhaldsskóla; Borgarholtsskóla. Ferðir eru afar strjálar, einungis á klukkustundarfresti til 19 á kvöldin og eingöngu á virkum dögum. Leið 18 tengir borgarhlutann við Ártún, sem er stór skiptistöð, með viðkomu á atvinnusvæði Höfðanna og svo áfram að Hlemmi með viðkomu í Skeifunni og Borgarspítala og stuttar göngufjarlægðir í framhaldsskólana VÍ og MH. Ferðir eru á hálf tíma fresti, en klukkustundarfresti um helgar. Leið 18 tengir borgarhlutann jafnframt Korputorgi og Spönginni. Engin stofnleið tengir borgarhlutann beint við miðborg Reykjavíkur og enginn munur er á sumar- og vetraráætlun strætó.

Áætlað er að íbúðum í borgarhlutanum muni fjölga alls um 1200 á skipulagstímabili Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og að íbúafjöldi verði yfir 9000 þegar uppbyggingu er lokið í Úlfarsárdal og á Reynisvatnsási.

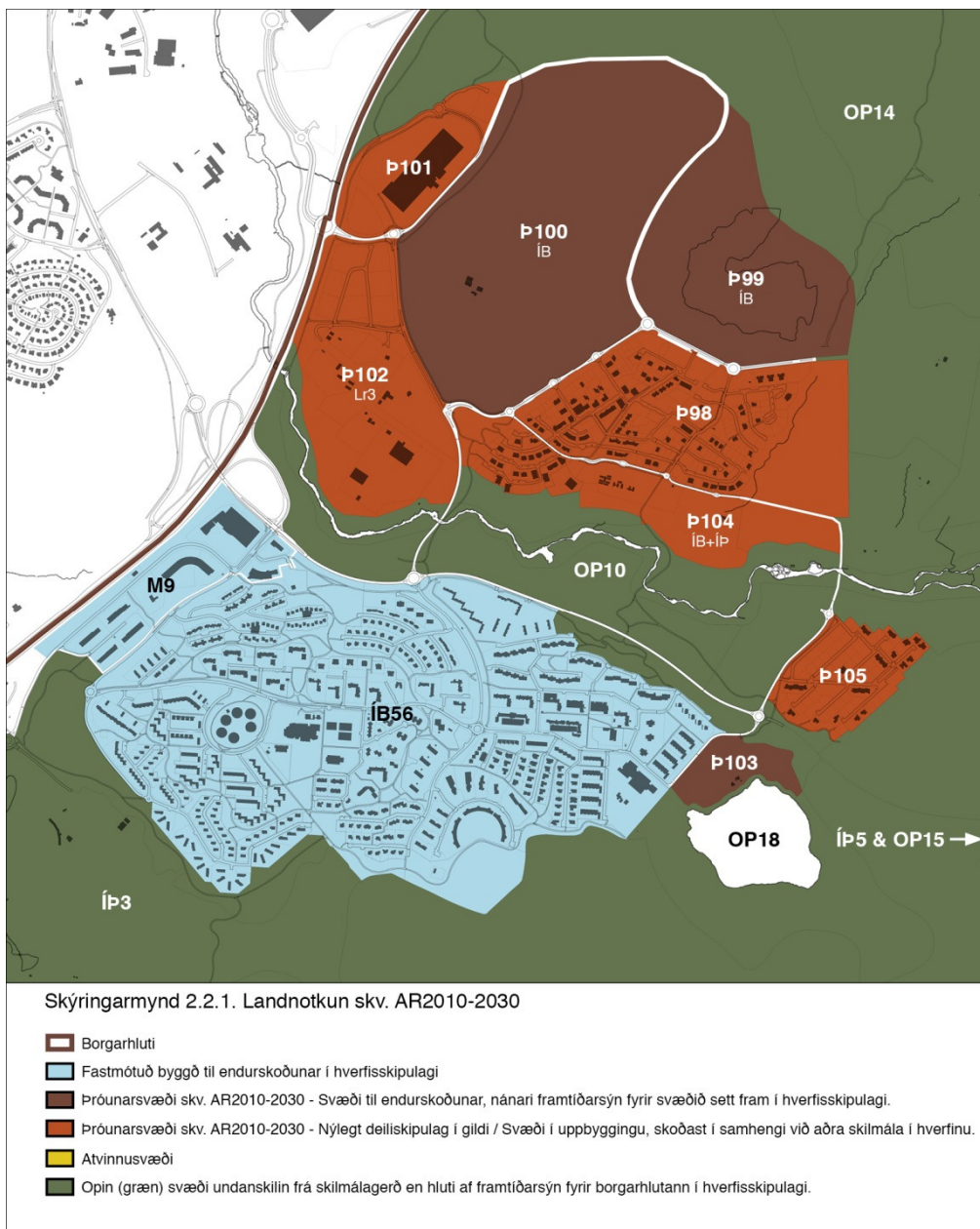
2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi

Hér fyrir neðan er að finna stefnumörkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 fyrir helstu reiti og svæði innan borgarhlutans. Á einstaka stað hefur orðalag verið aðlagð og frekari upplýsingum bætt við, en stefnumörkun er alfarið samkvæmt því sem kemur fram í AR 2010-2030.

Í aðalskipulaginu kemur fram að fyrir fastmótaða byggð megi gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum svo og nýbyggingunum eftir því sem kveðið er nánar um í hverfis- og /eða deiliskipulagi. Einnig kemur þar fram að í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefna fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

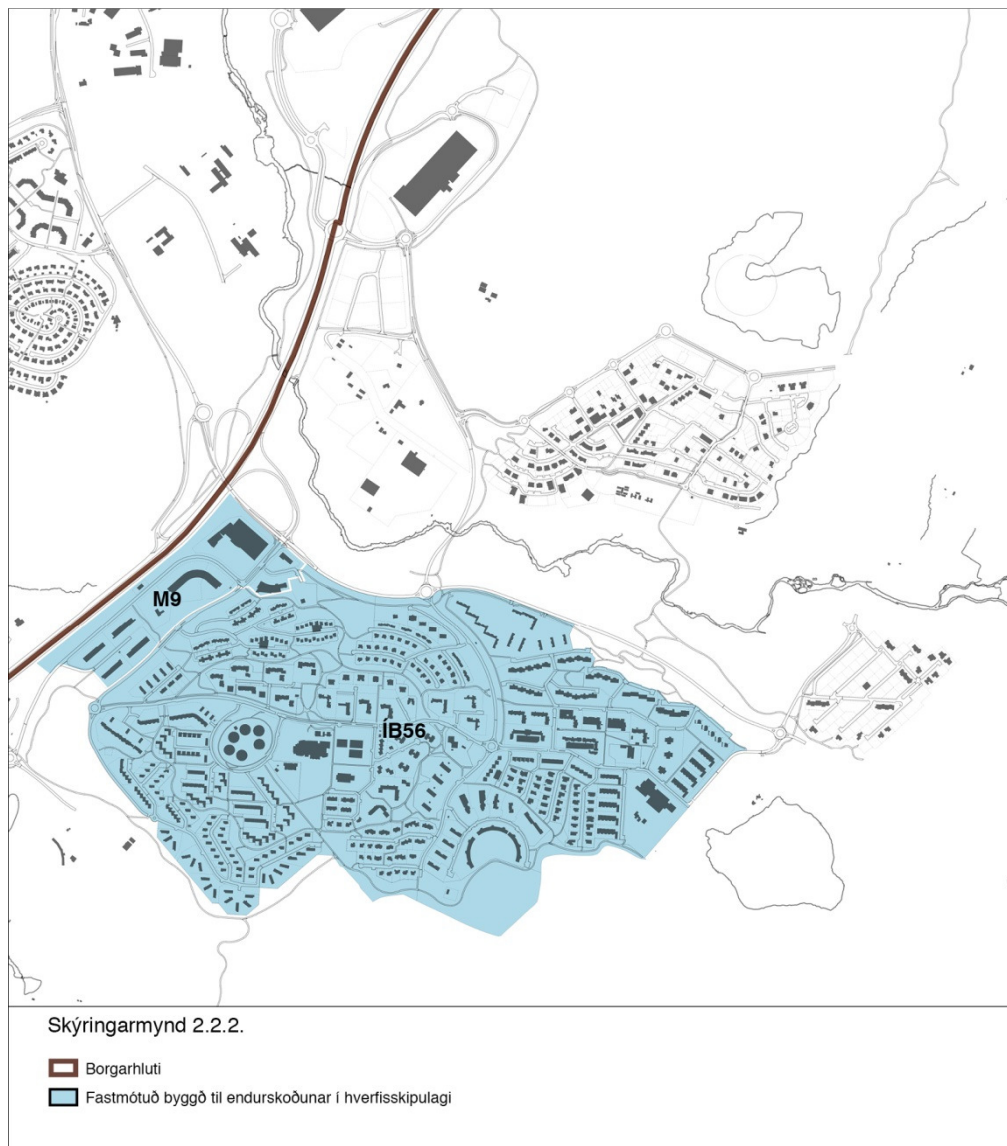
Mögulegt sé að setja fram stefnu fyrir þróunarsvæði með færri en 50 íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu í hverfisskipulagi.

2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði



Eins og áður segir skiptist borgarhlutinn í tvö hverfi Grafarholt og Úlfarsárdal að meðtöldum Reynisvatnsás. Fyrir utan stór opin svæði þá er meginlandnotkun í borgarhlutanum íbúðasvæði. Einnig tilheyrta borgarhlutanum atvinnusvæði við Vesturlandsveg.

2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar



(ÍB56) Grafarholt skilgreinist sem fastmótuð byggð skv. aðalskipulagi en yfirbragð byggðarinnar er heildstætt og í föstum skorðum. Íbúabyggðin er blanda að sérbýli og fjölbýlishúsum.

(M9) Þjónustukjarnar við stofnbrautir við Grafarholt. Einkum er gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun, heildsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilaðar. Íbúðir, hótél og gistiheimili eru ekki heimil. Ef ákveðið er að breyta aðalskipulagi vegna nýrrar matvöruverslunar, skal meta áhrif hennar á nærliggjandi íbúðarhverfi og gera grein fyrir í deiliskipulagi.

2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar

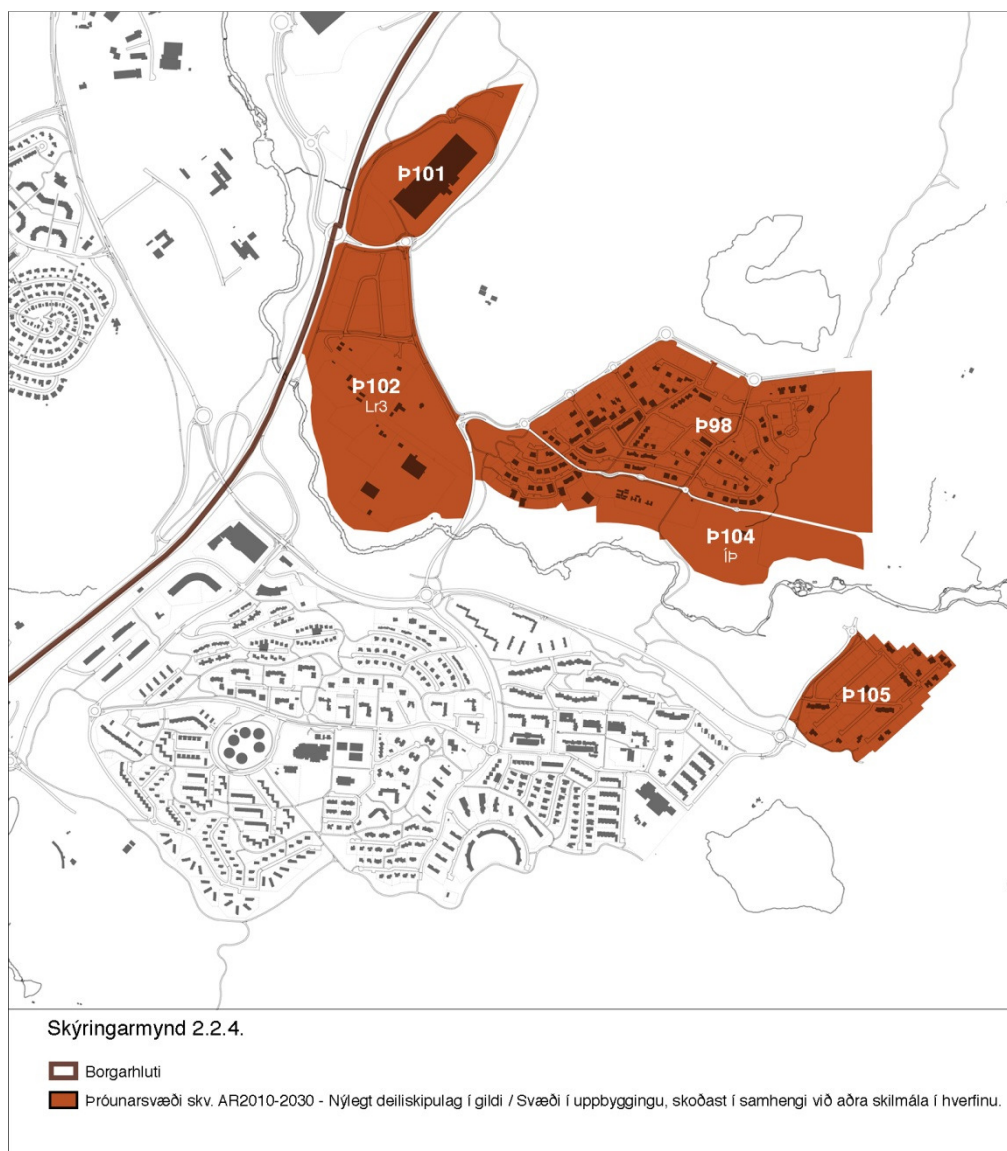


(P99) Leirtjörn. Í framtíðinni er þar gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, samfélagstofnana og atvinnustarfsemi. Þróunarsvæði 98-100 skulu skipulögð sem heild í hverfisskipulagi. Í uppbyggingaráætlun AR 2030 kemur fram að svæðið sé 29 ha og að gert ráð sé fyrir uppbyggingu á tímabilinu 2016-2020, samtals 300 íbúðum sem geti verið 2-6 hæðir í blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir að þéttleiki verði 30 íbúðir á ha. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði í AR 2030.

(P100) Úlfarsárdalur, hverfi 2. Þar er ráðgert að komi blönduð byggð, þ.e. fjölbreytt atvinnustarfsemi ásamt íbúðum. Þróunarsvæði 98-100 skulu skipulögð sem heild í hverfisskipulagi. Í uppbyggingaráætlun AR 2030 kemur fram að svæðið sé 24 ha og að gert sé ráð fyrir uppbyggingu á tímabilinu 2024-2030, samtals 300 íbúðum, 2-4 hæðum í blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir að þéttleiki verði 25 íbúðir á ha. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði í AR 2030.

(P103) Reynisvatn. Íbúðabyggð í bland við opin svæði og útivist.

2.2.4 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu



(P98) Úlfarsárdalur, þ.e. byggðin, er heildstætt skólahverfi en gert er ráð fyrir því að íbúðir í Úlfarsárdal muni verða um 1100-1400 í lok skipulagstímabilsins og muni fjölga um 1100 á gildistíma AR 2030. Núverandi hverfi mun stækka til austurs og til norðurs í átt að Leirtjörn (P99). Einnig er möguleiki á því að þróa hverfið til vesturs inn á svæði (P100). Einn grunnskóli er neðst í hverfinu og gert er ráð fyrir að leikskólarnir verði tveir, þar af annar við Leirtjörn.

(P101) Miðsvæði við Vesturlandsveg. Þar er gert ráð fyrir rýmifrekri verslun, heilðsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilaðar né heldur íbúðir, hótél og gistiheimili. Ef ákveðið er að breyta aðalskipulagi vegna nýrrar matvöruverslunar skal meta áhrif hennar á matvöruverslanir í nærliggjandi íbúðahverfum og gera grein fyrir í deiliskipulagi.

(P102) Lambhagi. Svæðið er um 15 ha og skiptist í 8 lóðir. Áhersla er á garðyrkju og grænt yfirbragð og er þriðjungur hverrar lóðar skilgreindur sem grænt svæði eða ræktunarsvæði. Heimilt er að byggja íbúðarhús á hverri lóð. Afmarkaðir eru reitir fyrir ræktunar- og þjónustuhús og íbúðarhús innan hverrar lóðar.

(P104) Íþróttasvæði, skóli, sundlaug, menningarmiðstöð, nærbjónusta og íbúðir neðst í Úlfarsárdal. Í skipulags- og hönnunarsamkeppni sem fór af stað í árslok 2013, verður ákvörðuð staðsetning og nánari útfærsla grunnskóla, sundlaugar, menningarmiðstöðvar, íþróttastarfsemi og mögulega frekari íbúðabyggðar. Íþróttasvæði borgarhlutans verður á svæðinu og á útivistarsvæði Úlfarsárdals (Op10) sem mun þjóna, íbúðasvæðum í Úlfarsárdal og Grafarholti. Gert er ráð fyrir að þarna rísi m.a. íþróttahús, keppnisvöllur, gervigrasvöllur og æfingarsvæði beggja vegna árinna. Aðkoma að svæðinu verður frá Úlfarsárbraut sem í framtíðinni mun tengjast íbúðabyggðinni á Reynisvatnsási og áfram í Grafarholt. Framkvæmdir við íþróttavelli eru hafnar.

(P105) Reynisvatnsás. Íbúðabyggð þar sem gert er ráð fyrir rúmlega 100 sérbylum. Einungis örfá hús eru þegar byggð á svæðinu.

(P106) Aðalgötur. Úlfarsfellsvegur-Skyggisbraut, Kristnibraut-Gvendargeisli. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreytt landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðasvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónustu og samfélagsþjónustu. Markvisst skal unnið að endurbótum rýmis þessara gatna sbr. markmið í aðalskipulagi um götur sem almenningsrými með nánari útfærslu í hverfisskipulagi. Ef þörf krefur skal setja nánari ákvæði um landnotkunarheimildir í hverfisskipulagi.

2.2.5 Græn svæði



(Op 10) Úlfarsárdalur austan Vesturlandsvegur er dalverpi 3,2 km² að stærð, en dragáin Úlfarsá er þungamiðja þess. Svæðið afmarkast af Vesturlandsvegi til vesturs, sveitarfélagsmörkun til austurs, Reynisvatnsvegi til suðurs og byggð í Úlfarsárdal til

norðurs. Næst Úlfarsánni er hverfisverndað svæði en landið liggur lægst í 40 m h.y.s. næst Vesturlandsveginum.

(Op 14) Úlfarsfell. Nyrst í borgarhlutanum er Úlfarsfell, sem er 295 m hátt. Nokkur misgengi aðallega með NA-SV og N-S stefnu liggja í gengum svæðið. Hamrahlíðin, sem eru gróðursælasta svæði Úlfarsfellsins er mest áberandi, en samkvæmt aðalskipulagi er ráðgert að græða stærri hluta þess upp í framtíðinni. Svæðið er hluti af græna treflinum svokallaða sem umlykur höfuðborgarsvæðið og gegnir mikilvægu hlutverki sem göngusvæði. Ekki liggur fyrir deiliskipulag af svæðinu.

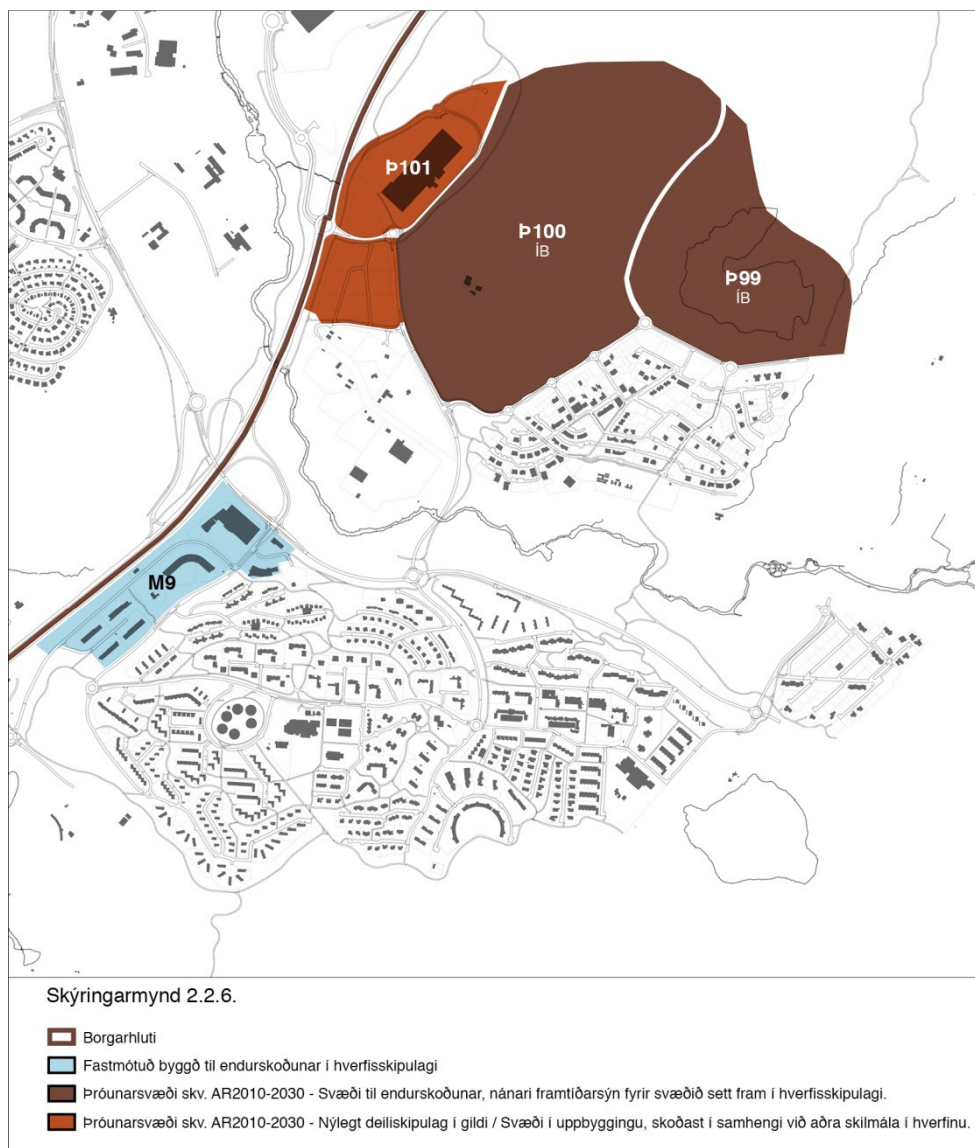
(Op 15) Austurheiðar eru víðáttumikil heiðalönd, um 14 km² að stærð. Austurheiðar skiptist í 3 heiðar, Reynisvatnsheiði sem er nyrst, Grafarheiði sem er ofan við Rauðavatn og Hólmsheiði sem er sunnan við Reynisvatnsheiði. Stærstur hluti hennar er þurrlendi en svæðið er víða uppblásið og þar eru melar og bersvæðisgróður. Votlendi er fágætt, en stærsta mýrlendið er Starmýri, milli Reynisvatns og Langavatns. Í Austurheiði eru a.m.k. þrjú aðskilin grágrýtishraun og mikið er af misgengjum og sprungum sem virðast flestar fornar. Undanfarin ár hefur verið unnið að uppgræðslu og ræktun svæðisins. Þar mun vaxa fjölbreyttur útivistarskógur í framtíðinni sem mun bæta ásýnd heiðanna mikið.

(Op 18) Reynisvatn er dæld milli jökulsorfinna grágrýtisholta. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri nýtingu svæðisins til útivistar og að þungamiðja þjónustu við útivistarsvæði Úlfarsárdals og Austurheiðar verði í tengslum við þá uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á svæðinu. Umhverfi og landslag vatnsins er margbrotið og er skilgreint sem hverfisverndað svæði ásamt Starmýri á Reynisvatnsásnum austan við vatnið. Ekki liggur fyrir deiliskipulag af svæðinu.

(Íþ 3) Golfvöllurinn í Grafarholti sem er eitt aðalsvæði Golfklúbbs Reykjavíkur. Þar er 18 holu völlum, golfskáli og stórt æfingarsvæði með þriggja hæða upphitufu æfingahúsi. Fastmótað deiliskipulag liggur fyrir af svæðinu en gert er ráð fyrir bættum stígatengingum í gegnum svæðið við útivistarsvæði Grafarvogs, Rauðavatns og Reynisvatns.

(Íþ 5) Almennadalur er athafnasvæði hestamanna í Fáki og félaga hesthúsaeygenda í Almennadal. Starfsemi á svæðinu hófst árið 1965 en auk hesthúsa og tilheyrandi mannvirkja er þar dýraspítali, reiðskemmi og félagsheimili. Á svæðinu eru reiðleiðir og önnur útiaðstaða fyrir hestamenn. Fyrir liggur deiliskipulag af svæðinu.

2.2.6 Atvinnusvæði - miðsvæði



(M9) þjónustukjarnar við stofnbrautir við Grafarholt. Einkum er gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun, heildsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilaðar. Íbúðir, hótél og gistiheimili eru ekki heimil. Ef ákveðið er að breyta aðalskipulagi vegna nýrrar matvöruverslunar, skal meta áhrif hennar á nærliggjandi íbúðarhverfum og gera grein fyrir í deiliskipulagi. Ath. að þróunarsvæði P101 við Vesturlandsveg er skilgreint sem miðsvæði í AR 2030, sjá nánar kafla 2.2.4 og svæði P99 og P100 eru einnig skilgreind sem miðsvæði, sjá kafla 2.2.3.

2.3 Húsa- og byggðakönnun

Gögn vegna húsa- og byggðakönnunar liggja ekki fyrir.

2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans

2.4.1 Samfélag

Mat á umhverfispáttum er varða samfélag eru til umfjöllunar í kafla 5.2.1 að undanskilinni samantekt á SVÓT greiningu sem er í meðfylgjandi töflu.

Styrkleikar	Veikleikar
<ul style="list-style-type: none">– Borgarhlutinn í heild sinni hefur yfir fjölbreyttum húsagerðum að ráða (stærri eignir ríkjandi í Úlfarsárdal, 2-4 herbergja í Grafarholti).– Lítið um umferðaróhöpp, þau sem verða eru jafnan smávægileg með litlum sem engum meiðslum.	<ul style="list-style-type: none">– Aldurssamsetning frábrugðin meðaltali. Einkennist af ungum barnmörgum fjölskyldum og lágu hlutfalli eldra fólks.– Fábreytt nærþjónusta. Lítil sem engin þjónusta inni í hverfum, mestöll staðsett í jaðri í litlum tengslum við hverfin.– Innbrot í borgarhluta yfir meðaltali. Innbrotum heldur áfram að fjölga meðan þeim fækkar annars staðar í borginni.– Borgarhlutinn á mörkum þess að vera sjálfbært skólahverfi (Sæmundarskóli einn er með nægilega stórt upptökusvæði).– Íbúar Grafarholts sem vilja búa áfram í hverfinu eiga erfitt með stækka við sig (vantar minni sérþýli).
Tækifæri	Ógnanir
<ul style="list-style-type: none">– Skoða þéttingamöguleika með tilliti til íbúðaóska.– Styrking nærþjónustu m.a. í miðkjarna (Úlfarsárdal).– Frekari uppbygging atvinnusvæða í borgarhlutanum.– Skoða hvort fjölga þurfi íbúðum fyrir eldri borgara.– Breyta hraðakstursgötum í borgargötur.	<ul style="list-style-type: none">– Starfsemi byggist ekki upp á atvinnusvæðum.– Fákeppni hamli eflingu nærþjónustu í miðkjarna.– Úlfarsárdalur verði of hægur í uppbyggingu.

2.4.2 Gæði byggðar

Mat á umhverfisþáttum er varða gæði byggðar eru til umfjöllunar í kafla 5.2.2 að undanskilinni samantekt á SVÓT greiningu sem er í meðfylgjandi töflu.

Styrkleikar	Veikleikar
<ul style="list-style-type: none"> – Stuttar vegalengdir í opin græn svæði – Borgarhlutinn er umvafinn fjölbreyttum, stórum grænum svæðum. – Vel tengt, fjölbreytt stígakerfi í kringum og inni í byggð í Grafarholti. Oft á tíðum skjólsælt, gróðurrikt og vel upplýst. – Skógrækt sunnan og austan við Grafarholt auðgar útivistarsvæði, sem og nálægð við vatn og á. – Votlendi, mólendi og skógrækt nálægt byggð styðja við fuglalíf. – Nálægð við tvo golfvelli. Nálægð við íþróttaaðstöðu í uppbyggingu (næst Úlfarsárdal). – Víða mikil garðrækt og metnaður í frágangi lóða við sérbyli. 	<ul style="list-style-type: none"> – Íbúa vantar samastað til að hittast, ekki síst unglinga. – Framkvæmdir á opnum svæðum innan Úlfarsárdal og Reynisvatnsás ekki hafnar. – Þarf að bæta tengingar milli Úlfarsárdals og Grafarholts, ekki síst við íþróttaaðstöðu Fram. – Alla jafna fábreytt umgjörð í kringum fjölbýlishús og frágangi lóða ábótavant. – Áberandi lítill gróður innan hverfis, sérstaklega í austurhluta Grafarholts. – Borgarhlutinn er hluti af útpenslu borgarinnar sem einkennist af einsleitum íbúðarhverfum með lítilli þjónustu. Íbúar reiða á einkabílinn til að sækja vinnu og þjónustu. – Gott göngustíganet, en lítill læsileiki. Erfitt að rata um það og vantar kennileiti eða merkingar.
Tækifæri	Ógnanir
<ul style="list-style-type: none"> – Aukinn þéttleiki gæti styrkt gæði byggðar og stytt göngufjarlægðir – Markviss gróðursetning innan hverfa. – Skoða fjölgun matjurtagarða með að markmiði að staðsetning þeirra sé nálægt íbúum allra hverfa. – Markviss uppbygging fjölbreyttra útivistarsvæða, jafnvel þematengd. – Uppbygging útivistarsvæðis við Úlfarsá með markvissum göngutengingum getur tengt Grafarholt og Úlfarsárdal saman og stytt fjarlægðir. – Hönnun borgargatna með tilliti til aukinna gæða nærumhverfis. – Skjólbeltarækt, dregur úr veðurálagi. – Grafarholt eini borgarhlutinn sem ekki hefur listaverk í almenningsrými. Skoða mögulegar staðsetningar. – Viðhalda útsýnisásum þar sem við á. – Skoða og fastsetja staðsetningu sleðabrekku neðan við Reynisvatnsás. 	<ul style="list-style-type: none"> – Eignarhald á opnum svæðum (t.a.m. fjölbýlislóðum) sem þyrfti að gróðursetja og styrkja frekar með umhverfismótun. – Eignarhald og samkeppni á verslunar/þjónustuhúsnæði við Kristnibraut gæti hamlað æskilegri þróun nærþjónustu. – Að verslunareigendur sjái ekki tækifæri í uppbyggingu þjónustu innan hverfa í borgarhlutanum. – Hæg uppbygging í Úlfarsárdalnum hefur áhrif á gæði byggðar. –

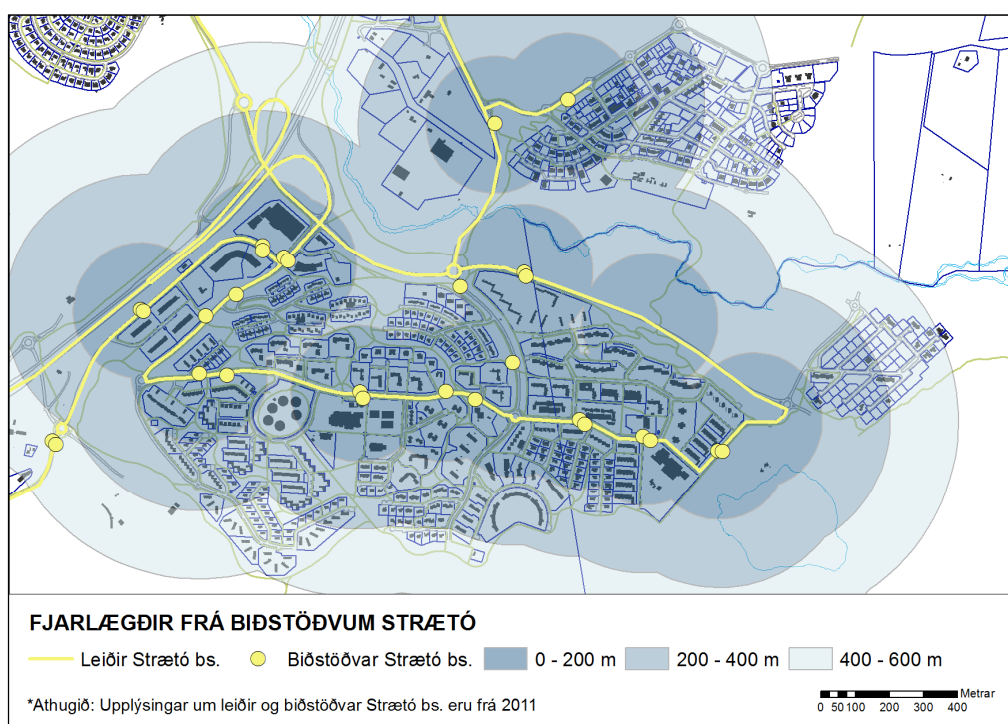
2.4.3 Samgöngur

2.4.3.1 Almennings-samgöngur

Það er mikilvægt að almennings-samgöngur tengi borgarhlutann við stærri atvinnusvæði, háskóla og framhaldsskóla, íþróttasvæði o.fl. Tvær strætisvagnleiðir aka um Grafarholt - Úlfarsárdal: Leið 18 og 26. Leið 26 tengir borgarhlutann við Grafarvog (Spöngina) og Árbæ (Árbæjarlaug). Hún ekur um atvinnusvæði Hálsa og stoppar skammt frá tveimur íþróttasvæðum; Fylki og Egilshöll og einum framhaldsskóla; Borgarholtsskóla. Ferðir eru afar strjálar, einungis á klukkustundarfresti til 19 á kvöldin og eingöngu á virkum dögum. Leið 18 tengir borgarhlutann við Ártún, sem er stór skiptistöð, með viðkomu á atvinnusvæði Höfðanna og svo áfram að Hlemmi með viðkomu í Skeifunni og Borgarspítala. Stuttar göngufjarlægðir eru þaðan í framhaldsskólana Verzló og MH. Ferðir eru fremur strjálar, á hálf tíma fresti, en klukkustundarfresti um helgar. Leið sex gekk einnig um borgarhlutann fram að áramótum 2013 - 2014, en hún hefur verið lögð af. Engin stofnleið tengir borgarhlutann beint við miðborg Reykjavíkur. Enginn munur er á sumar- og vetraráætlun. Nánast öll byggð innan borgarhlutans er í innan við 600 m fjarlægð frá næstu biðstöð. Aðeins tvær byggingar í Reynisvatnsási og innan við 10 hús í Úlfarsárdal eru lengra frá. Mikilvægt er að benda á að miklu fleiri óbyggðar lóðir eru utan þessa radíusar.

Tíðustu ferðir um borgarhlutann eru á hálf tíma fresti. Fyrsti vagn á virkum dögum er kl. 6:47, á laugardögum kl. 7:33 og á sunnudögum/helgidögum kl. 11:33. Síðasta ferð á virkum dögum og um helgar er kl. 23:17. Miðað við æskileg viðmið eru almennings-samgöngur um borgarhlutann bágar.

Um helmingur biðstöðva strætisvagna veita skjól fyrir veðri og vindum. Engin skýli eru upphituð, né veita lifandi upplýsingar um staðsetningu eða komutíma. Alla jafna eru biðstöðvar staðsettar gegnt hvor annarri við götuna, þar sem öðru megin er skýli en ekki hinum megin. Hugmyndin er eflaust sú að farþegar geti hlaupið yfir götuna þegar strætó kemur, en það getur verið erfitt fyrir þá sem eiga erfitt um gang, eru með börn, eða börn.

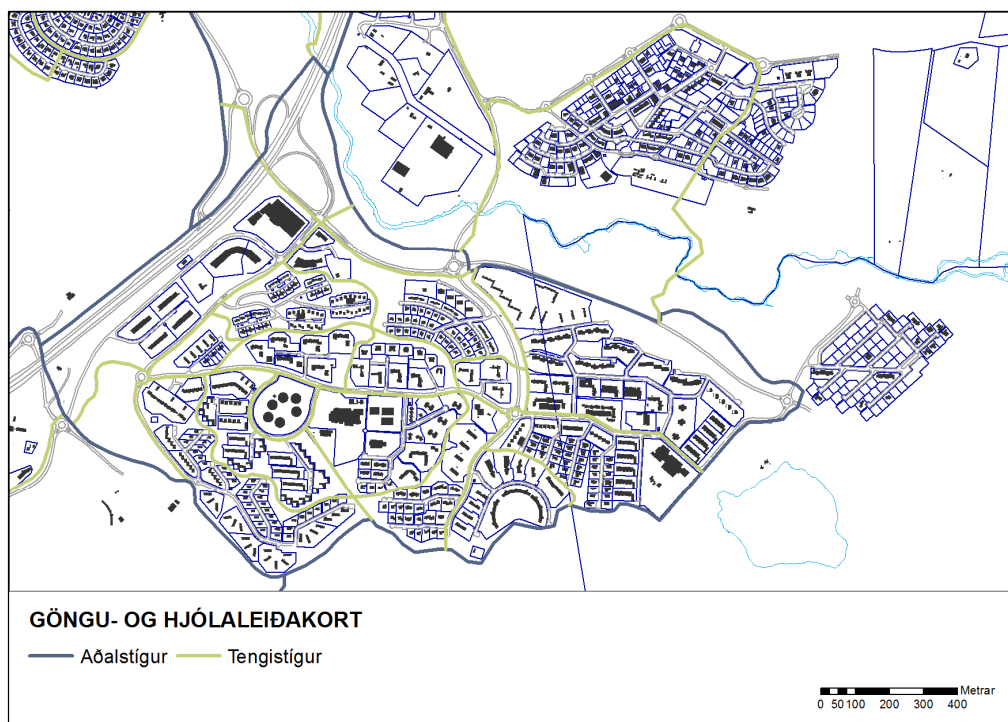


2.4.3.2 Bílastæðakvaðir

Langflest bílplön innan hverfanna sem ekki standa fyrir framan íbúðarhús eru samnýtanleg t.d. við kirkju, skóla og íþróttasvæði. Í vettvangsskoðun sáust engin bílplön sem er lokað utan vinnutíma. Hins vegar er nokkur aðgreining milli íbúðahverfa og atvinnusvæðis þannig að bílplön, önnur en þau sem eru staðsett innan íbúðabyggðar, samnýtast ekki endilega. Borgarhlutinn er allur utan gjaldsvæða bílastæðasjóðs.

2.4.3.3 Hjólreiðar

Lengd göngu- og hjólreiðastíga er 23 km (utan gangstétta meðfram götu). Það gerir 3,97 m af hjólreiðastígum á hvern íbúa, sem er með besta móti. (*Heimild: http://www.reykjavik.is/Portaldatal/1/Resources/betri_hverfi/fundargerð_grafarholt_ulfarsardalur.pdf*) Í Grafarholti eru skilgreindir aðalstígar í kringum byggðina. Þessir stígar tengjast inn í Grafarvog, Mosfellsbæ og Rauðavatn. Innan hverfis eru skilgreindir tengistígar, þar af nokkrar hringleiðir. Í Úlfarsárdal eru skilgreindir tengistígar sem tengjast Grafarholti og Mosfellsbæ. Eftirfarandi svæði eru í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð frá öllum íbúðum innan borgarhlutans: Atvinnusvæði við Hálsa og Gylfaflöt, sundlaug og íþróttahús Fjölris, miðsvæði við Grafarvog/Keldur, miðsvæði sunnan Vesturlandsvegur og stórmarkaðir á Korputorgi. Enginn háskóli er í ásættanlegri hjólafjarlægð en einn framhaldsskóli; Borgarholtsskóli. Í greiningunni var farið eftir landnotkunarflokkum í AR2030 fyrir atvinnusvæði og miðsvæði og skilgreiningu á stórmörkuðum.



2.4.3.4 Samantekt (SVÓT) fyrir samgöngur

Styrkleikar	Veikleikar
<ul style="list-style-type: none"> – Borgarhlutinn kemur vel út hvað lengd hjólastíga pr. íbúa varðar. – Góðar hjólatengingar yfir í Grafarvog, Mosfellsbæ og Árbæ. – Hámarksfjarlægð í biðskýli strætisvagna um 600 m, alla jafna er næsta biðskýli stutt frá flestum íbúðum. – 	<ul style="list-style-type: none"> – Slakar tengingar yfir Úlfarsá. Slítur hverfin í sundur og gerir börnum í Grafarholti erfiðara fyrir að sækja íþróttir í Úlfarsárdal. – Skýrsla um ferðavenjur sýnir að 64% íbúa velja einkabílinn en 0% hjól (5% í borginni í heild) Borgarhlutinn hefur hæsta hlutfall borgarbúa sem ferðast í bíl (82%). – Strjálur almenningsamgöngur. – Slakar tengingar við stærri atvinnusvæði (utan Hálsa) og miðborg. – Ljúka þarf hjólatengingum þar sem við á. – Mikið af óvörðum biðstöðvum strætisvagna (yfir 50%). – Enginn háskóli í ásættanlegri hjólafjarlægð og eingöngu einn framhaldsskóli (en nálægt 240 námsmannaíbúðir eru í borgarhlutanum).
Tækifæri	Ógnanir
<ul style="list-style-type: none"> – Mikil tækifæri til að bæta almenningsamgöngur, t.a.m. með uppbyggingu hringleiðar og þjónustu við notendur (uppbyggingu biðskýla o.fl.). – Góðir stígar, en þarf að klára á nokkrum stöðum. – Huga að tengingum úr hverfinu Úlfarsárdal við nærliggjandi svæði. – Styrkja tengingar á milli hverfa. – Þétting byggðar styður við vistvænar samgöngur. – Tækifæri að skoða frekari möguleika á tengingum við önnur hverfi m.t.t. hjólastíga og gatnatenginga. 	<ul style="list-style-type: none"> – Strætó bs. sjái ekki hag í að auka þjónustu í borgarhlutanum. – Tengingar almenningsvagna við stærri atvinnusvæði og miðborg. Langur ferðatími, minni hvati til að skilja bílinn eftir heima. – Hæg uppbygging í Úlfarsárdal dregur úr möguleikum á vistvænum samgöngum.

2.4.4 Vistkerfi og minjar

2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Borgarhlutinn skiptist í tvö íbúðahverfi, annars vegar Grafarholt og hins vegar Úlfarsárdal, að meðtöldum Reynisvatnsásí. Honum tilheyrir einnig atvinnusvæði við Vesturlandsveg og framtíðaratvinnusvæði á Hólmsheiði. Fyrstu lóðum í Grafarholti var úthlutað í kringum 1999 og árið 2007 í Úlfarsárdal. Uppbygging hefur gengið hægar en áætlað var í Úlfarsárdal og Reynisvatnsási vegna efnahagsþrenginga og breytinga á þörfum hvað varðar stærð íbúða. Byggð í borgarhlutanum nýtur góðs af miklu útsýni, ekki síst til suðurs og vesturs. Byggð er hæst í Grafarholti í um 102 m h.y.s. Íbúar búa í mikilli nánd við náttúru og í stuttu göngufæri frá stórum útivistarsvæðum. Meginaðkoma að hverfum borgarhlutans er um tvær tengibrautir við Vesturlandsveg. Grafarholt og Úlfarsárdalur tengjast um Lambhagaveg en með byggingu Fellsvegur tengjast hverfin tvö og Reynisvatnsás betur saman.

Mynd 2.1 Úlfarsá skiptir Grafarholti – Úlfarsárdal upp í tvö hverfi. Lambhagavegur tengir hverfin saman.



2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Í Grafarholti - Úlfarsárdal eru ekki friðlýstar náttúruminjar. Í borgarhlutanum eru tvö svæði sem njóta hverfisverndar: 1) *Úlfarsárdalur sunnan Vesturlandsvegur*, lífríki árinna, umhverfi, votlendi og fuglalíf. 51 fuglategund er skráð við ána, þar af 25 reglulegir varpfuglar. 2) *Reynisvatn, Starmýri*, hraun, misgengi og sprungur. Fjölbreytt landslag. Starmýri heillegt og gróskumikið votlendi. Spói verpir óvenjulega þétt á svæðinu. Í úttekt sem unnin var af Náttúrufræðistofnun Íslands árið 1996 var eftirfarandi ályktun: "Tvö stór svæði á norðanverðri heiðinni, Grafarholt og svæði milli Reynisvatns og Langavatns hafa verið tekin frá sem byggingarsvæði og ein landspilda syðst á Hólmsheiði [...] Á þessum svæðum er ekkert í náttúruferi það sérstakt að það geti hamlað skipulagi þessara hverfa."

2.4.4.3 Náttúrufer og lífríki

Árið 1996 var unnin úttekt á vegum Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) um jarðfræði, gróðurfer og fuglalíf á svæðinu, en markmið úttektarinnar var að meta þessa þætti í tengslum við skipulag. Þar segir "á þessum svæðum er ekkert í náttúruferi það sérstakt að það geti hamlað skipulagi þessara hverfa." Í skýrslunni er lagt til að vernda svæði meðfram Úlfarsá og í kringum Reynisvatn að Leirdal sem og Starmýri.

2.4.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir°

Grafarholt er í jaðri þekkt sprungusvæðis sem nær frá Reykjaneskaga upp í Mosfellsbæ. Misgengissprunga er greinanleg þvert í gegnum Grafarholt til norðurs yfir Úlfarsá. Engir byggingarreitir eru á þekktum sprungum. Þá eru þekktar sprungur í Úlfarsárdal. Á þeim verður ekki byggt þá er klapparsvæði milli Mariubaugs og Ólafsgeisla sem nýtur hverfisverndar skv. deiliskipulagsáætlun (*Heimild: Deiliskipulag Grafarholts, svæði 2*).

2.4.4.5 Strandlengja

Á ekki við í þessum borgarluta.

2.4.4.6 Ár og vötn

Í úttekt Náttúrufræðistofnunar árið 1996 á umhverfi Úlfarsár kemur fram að nánast allar mýrar við ána hafa verið ræstar fram. Árbotninn sjálfur er vel gróinn. 51 fuglategund hefur verið skráð við Úlfarsá. Mikið er um mink. Úlfarsá frá upptökum til ósa er á náttúruminjaskrá (Náttúruverndarráð 1991) ásamt 200 m breiðum bakka beggja vegna árinna. Í úttekt Náttúrufræðistofnunar er lagt til að svæðið verði friðlýst og hljóti stöðu fólkvangs. Þar verði útivistarsvæði líkt Elliðaárdal. Reynisvatn er frá náttúrunnar hendi lífríkt en umhverfi þess hefur breyst svo mikið að þar er fuglalíf svipur hjá sjón frá því sem áður var.

Mynd 2.2 Reynisvatn



Mynd 2.3 Úlfarsá



2.4.4.7 Vatnsverndarsvæði

Núverandi byggð í borgarhlutanum raskar ekki vatnsverndarsvæðum.

2.4.4.8 Ofanvatn

Skipulag í byggð Grafarholts gerir ekki ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns. Milli Úlfarsárdals og Úlfarsár er gert ráð fyrir nokkrum settjörnum hvers hlutverk er að hreinsa ofanvatn sem kann að berast úr nærliggjandi byggð í Úlfarsá. Þær hafa ekki komið til framkvæmda.

2.4.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Í þeirri byggðakönnun sem verið er að vinna fyrir borgarhlutana verða eingöngu teknar fyrir fornleifar en ekki hús. Niðurstaða Minjasafns um Grafarholt – Úlfarsárdal er að þar sem um svo unga byggð sé að ræða og hverfið ekki fullbyggt enn, þá sé ekki tímabært að leggja mat á varðveislugildi byggðarinnar að svo stöddu (munnlegar upplýsingar).

2.4.4.10 Samantekt (SVÓT) fyrir vistkerfi og minjar

Styrkleikar	Veikleikar
<ul style="list-style-type: none">– Fornminjar eru skráðar, litlu hefur verið raskað.– Ríkt fuglalíf við Úlfarsá (51 tegund skráð).– Tvö svæði njóta hverfisverndar vegna lífríkis, umhverfis og fuglalífs (Úlfarsá og Starmýri).	<ul style="list-style-type: none">– Raskað lífríki við Reynisvatn. Mun minna fuglalíf en var.– Í Grafarholti er ekki unnið með ofanvatn, í Úlfarsárdal (útivistarsvæðinu) er gert ráð fyrir settjörnum við Úlfarsá. Þær hafa ekki komið til framkvæmda.
Tækifæri	Ógnanir
<ul style="list-style-type: none">– Mikil tækifæri fólgin í að vinna með ofanvatn í borgarhlutanum.– Styrkja og vernda fjölbreytni í lífríki, t.a.m. við Úlfarsá, Reynisvatn.– Frekari þróun útivistarsvæðis við Leirtjörn gæti aukið fjölbreytni vistkerfis.– Tækifæri í að vernda og þróa svæði rík af fornminjum og skoða samstarf við grunnskóla (t.d. útikennslustofa).– Miðlun og fræðsla á lífríki, náttúrufari og menningarminjum til almennings.	<ul style="list-style-type: none">– Jarðfræðimyndanir (sprungur) hamla þéttingu á vissum stöðum.– Uppbygging gæti dregið úr fjölbreytni lífríkis ef ekki er rétt að henni staðið.

2.4.5 Orka og auðlindir

2.4.5.1 Orkunotkun

Ekki er fjallað um hleðslustaði fyrir rafmagnsökutæki í skipulagsáætlunum borgarhlutans

2.4.5.2 Vatnsnotkun

Ekki er fjallað um vatnsnotkun í skipulagsáætlunum hverfanna. Hins vegar er vert að nefna að yfirfallsvatn frá byggð í Grafarholti er nýtt til upphitunar á nokkrum götum og gangstéttum, t.d. í Jónsgeisla.

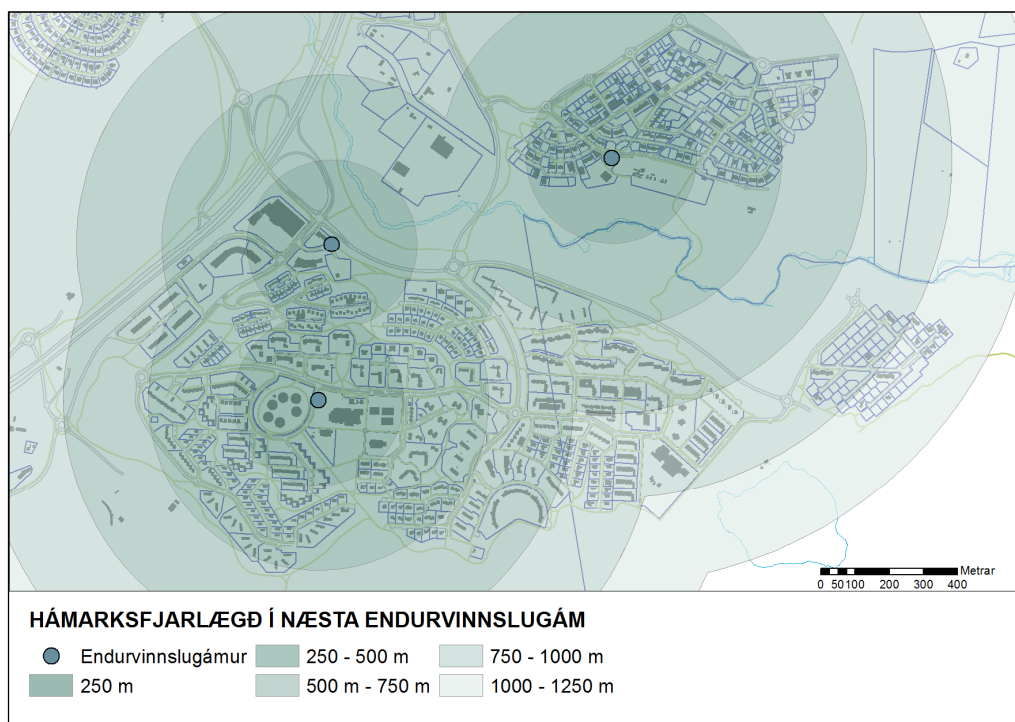
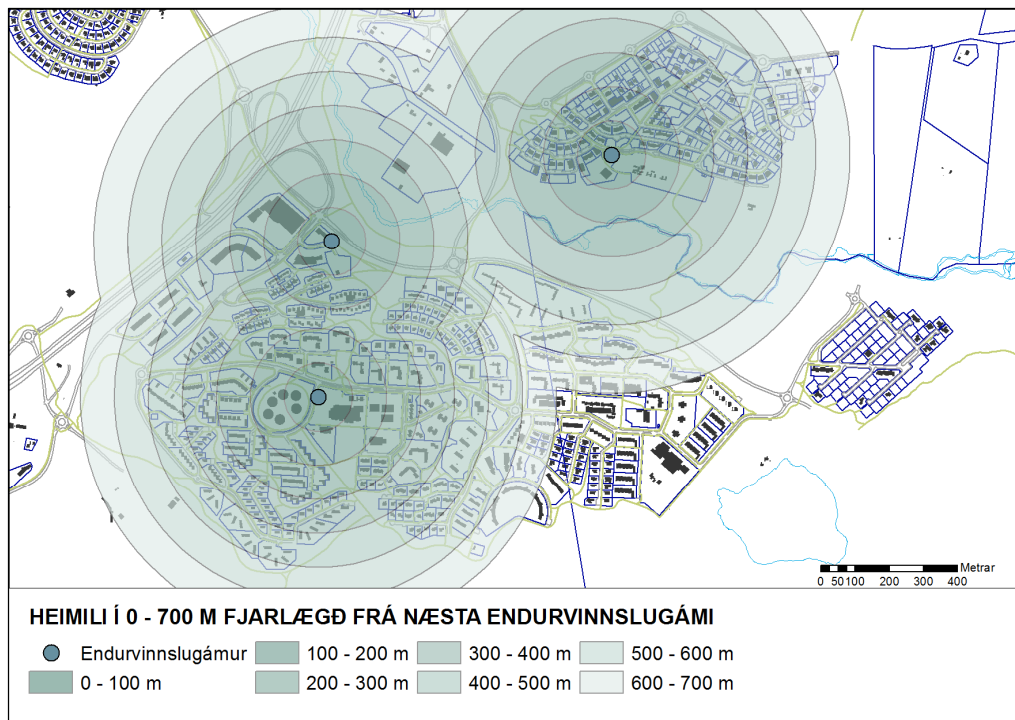
2.4.5.3 Úrgangsstjórnun

Í skipulagsáætlunum í borgarhlutanum er kveðið á um að aðstaða til sorpflokkunar sé til staðar í öllum fjölbýlishúsum. Þá er kveðið á um að pláss sé fyrir tvær tunnur í sérbýlishúsum þannig að hægt sé að nota aðra undir flokkað sorp. Innleiðing bláu tunnunnar var lokið 2013. Endurvinnslugámar eru staðsettir á tveimur stöðum í Grafarholti og einum í Úlfarsárdal.

Mynd 2.4 Grenndarstöð við Þjóðhildarstíg.



Ekki er gert ráð fyrir flokkun lífræns sorps, nema þá innan lóðar. Endurvinnslugámar standa við Kristnibraut, Þjóðhildarstíg og Úlfarsbraut (Dalskóla). Hámarksfjarlægð í næsta grenndargám er um 1200 metrar. Lengst er fyrir íbúa austurhluta Grafarholts og Reynisvatnsáss að fara.



2.4.5.4 Land

Í borgarhlutanum hafa sex deiliskipulagsáfangar verið unnir og framkvæmdir, fjórir í Grafarholti, einn í Úlfarsárdal og einn í Reynisvatnsási. Þessi uppbygging hefur öll orðið á óbyggðu landi eða opnum svæðum, þó þar hafi verið stöku hús fyrir.

2.4.5.5 Kolefnisbinding

Deiliskipulagsáætlanir í borgarhlutanum gera ráð fyrir að byggðin verði felld að trjájaðri og skógrækt sem fyrir var nýtt sem opin svæði og umgjörð um t.d. leikskóla og skóla. Þær áætlanir hafa jafnframt haft í stefnu sinni að hlífa gróðri við niðurfellingu og að gróðursett verði t.d. meðfram götum og í jöðrum byggðar til skjólmyndunar. Það hefur þó ekki komið til framkvæmda nema á stöku stað.

Deiliskipulagáætlanir í Grafarholti gerðu ráð fyrir gróðursetningu meðfram götum og í jöðrum, en við það hefur allvíða ekki verið staðið. Gert var ráð fyrir grænum geirum sem mótaðir skyldu með breiðum trjábeltum í Úlfarsárdal. Þeir hafa ekki komið til framkvæmda. Í Reynisvatnsáasi er gert ráð fyrir gróðursvæði í umsjón borgarinnar milli íbúðasvæðis og hægakstursgötu. Það hefur ekki komið til framkvæmda. Byggð raskar ekki votlendi, sem er fyrst og fremst austar í Úlfarsárdalnum (*Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Skipulag borgarhluta. bls. 298*). Í borgarhlutanum er deiliskipulag útivistarsvæðis meðfram Úlfarsá. Þar er að finna náttúrulega athyglisvert votlendi, eitt fárra sem eftir eru á höfuðborgarsvæðinu. Svæðið er stórt, óvenju blautt og gróðurfarslega fjölbreytt. Í deiliskipulaginu er lagt upp með að vernda viðkvæm náttúrusvæði. Svæði sem þola lítið inngrip eru hverfisvernduð, þ.á.m. votlendi.

2.4.5.6 Samantekt (SVÓT) fyrir orku og auðlindir

Styrkleikar	Veikleikar
<ul style="list-style-type: none"> – Deiliskipulagsáætlanir gera ráð fyrir flokkun sorps í fjölbýlum og tveimur tunnum við sérbýli, þar sem mögulegt er að nota aðra til flokkunar. – Núverandi byggð raskar ekki votlendi sem er fyrst og fremst austar í dalnum. Hluti votlendis við Úlfarsá er hverfisverndar skv. deiliskipulagi. – Deiliskipulagsáætlanir gera ráð fyrir að fella byggð að jaðri trjáræktar og standa að gróðursetningu. Gróðursetning hefur á mörgum stöðum ekki komið til framkvæmdar, en tækifærin eru fyrir hendi. 	<ul style="list-style-type: none"> – Lengsta fjarlægð í næsta endurvinnslugám 1200 m. Lengst fyrir íbúa austurhluta Grafarholts og Reynisvatnsáass að fara.
Tækifæri	Ógnanir
<ul style="list-style-type: none"> – Tækifæri til frekari flokkunar, t.a.m. með fjölgun endurvinnslustöðva, mögulega svæðis til moltugerðar. – Tækifæri til frekari kolefnisbindingar með aukinni skógrækt og mögulega endurheimt votlendis á völdum stöðum. – Tækifæri til betri nýtingar vatns með blágrænum lausnum. – Þéttingarmöguleikar innan hverfa auka nýtingu lands. – Uppbygging nærþjónustu og stígakerfis styður við minni orkunotkun og kolefnislosun. 	<ul style="list-style-type: none"> – Staðsetning endurvinnslustöðva þarf að vera nálægt íbúum. Hefur verið erfiðleikum bundið að finna staðsetningar í austurhluta Grafarholts. – Gæti verið erfiðleikum háð að finna góð þéttingarsvæði innan hverfa.

2.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

2.4.7 Náttúruvá

2.4.7.1 Ofanflóð

Úttekt á ofanflóðahættu var gerð í tengslum við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030. Þar kom fram að engin hættu stafaði af ofanflóðum í borgarhlutanum (Heimild: VSÓ Ráðgjöf, júlí 2013. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. C1-Umhverfisskýrsla).

2.4.7.2 Flóðahætta

Úlfarsá flæðir reglulega yfir bakka sína í leysingum og fer þá yfir allstórt svæði, en ekki á þeim hluta árinna sem rennur við byggð. Hún hefur ekki áhrif á öryggi borgarhlutans (Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Skipulag borgarhluta. Bls. 298).

2.4.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Hefur ekki áhrif á byggð í borgarhlutanum.

2.4.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Þróunarsvæði í Úlfarsárdalnum er nálægt sprungum virks eldstöðvakerfis. Uppbygging samkvæmt AR 2030 eykur ekki hættu vegna eldgosa nema að Úlfarsárdalnum undanskildum (Heimild: VSÓ Ráðgjöf, júlí 2013. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. C1-Umhverfisskýrsla).

2.4.7.5 Samantekt (SVÓT) fyrir náttúruvá

Styrkleikar	Veikleikar
– Náttúruvá ógnar ekki borgarhlutanum hvað ofanflóð, flóðahættu og hækkun sjávarstöðu varðar.	– Þróunarsvæði í Úlfarsárdalnum er nálægt sprungum virks eldstöðvakerfis. Uppbygging samkvæmt AR 2030 eykur ekki hættu vegna eldgosa nema að Úlfarsárdalnum undanskildum.
Tækifæri	Ógnanir
– Engar ógnanir vegna ofanflóða eða flóðahættu í borgarhlutanum. – Ógnanir vegna hækkunar sjávarstöðu eiga ekki við um borgarhlutann.	– Þekkt sprungusvæði kortlögð, byggingar ekki leyfðar á þeim, dregur verulega úr hættu vegna jarðhræringa.

3. Kynning og samráð

3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnýslu borgarinnar

Gerð lýsingar, mats á umhverfisþáttum og hverfisskipulags er og verður unnið í nánu 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 - mars 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþróttá- og tómstundasviði, Velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnisstjórar USK telja nauðsynlegt. – janúar 2014.
- Skipulagslýsing og mat á umhverfisþáttum 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 hverfisskipulagstillögunu:

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

3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila

Hér fyrir neðan er yfirlit um helstu áherslur sem fram hafa komið í samráði við íbúa í Grafarholti og Úlfarsárdal í tengslum við hverfisskipulagsvinnu. Byggt er m.a. á eftirfarandi gögnum:

- Hverfisskipulag Reykjavíkur 2013, Niðurstöður íbúafundar - Grafarholt og Úlfarsárdalur, KPMG september 2013.
- Punktur af fundi með fulltrúum í hverfisráðum Grafarholts og Úlfarsárdal 26. 8. 2013, Alta september 2013.
- Borg fyrir fólk - betri hverfi - Grafarholt og Úlfarsárdalur, Kynning á nýju aðalskipulagi Reykjavíkur, Netspor mars 2012.
- Betri hverfi - Samantekt af fundi íbúa í Grafarholti og Úlfarsárdal, í Sæmundarskóla 24. 1. 2013, Alta janúar 2013.
- Punktur af kynningu á drögum að skipulagslýsingu og mati á umhverfisþáttum fyrir hverfisráð Grafarholts og Úlfarsárdals, Alta mars 2014.

3.3.1 Íbúafundir, fundir með tengiliðum og hverfisráðum

Samfélag, þjónusta og atvinnulíf og hverfið mitt – mínar áherslur.

Íbúum finnst óljós hvaða samfélagi þeir tilheyra í raun og mörk á milli hverfa vera óljós. Samfélagsþjónusta er t.d. sótt í ýmis hverfi, heilsugæslan í Árbæ og íþróttir að hluta til í Safamýri. Samvinna og sameiginlegir hagsmunir hverfanna snúast um samfélagsþjónustuna og samgöngur. Fram hefur komið að þreyta er komin í íbúa eftir fjölmarga samráðsfundi sem haldnir hafi verið án mikilla efnda og telja íbúar að þörf sé á sjáanlegum árangri af samstarfinu við borgina.

Tilfinning íbúa er sú að Úlfarsárdalurinn hafi verið skilinn eftir sem svefnbær sem lítið er sinnt. Svo virðist sem hverfið tilheyri ekki Reykjavík - “Gleymda hverfið” segja sumir. Bent er á að breyta þurfi áherslum Reykjavíkurborgar í því aðalskipulagi sem nú er kynnt, um uppbyggingu í miðborginni í stað úthverfa. Sú stefna standi Úlfarsárdalnum fyrir þrifum og komi í veg fyrir uppbyggingu sjálfbærs samfélags þar eins og til hafi staðið í upphafi. Íbúar vilja einnig að upprunalega deiliskipulagið fái að halda sér, þar sem núverandi hverfi sé hvorki fugl né fiskur. Mikilvægt sé að byggja upp 5-7000 íbúa hverfi í Úlfarsárdalnum. Innviðirnir sem upphaflega voru skipulagðir virka ekki fyrir núverandi skipulag, þ.a. nú þurfi að skipuleggja “tilbaka”. Íbúar telja að byggðin þurfi að vera blönduð og þéttari en nú er, með atvinnuhúsnæði auk íbúða. Íbúar vilja búa í blandaðri byggð, “þar sem allir eru saman í sátt og samlyndi”. Skapa þurfi áhugaverða umgjörð fyrir uppbyggingu atvinnustarfsemi, sem geti byggt á sérstöðu svæðisins m.a. útivist. Í því sambandi séu fjölmargir áhugaverðir kostir við frekari uppbyggingu útivistar t.d. í Úlfarsfelli og á svæðinu þar í kring, sem hentað getur fyrirtækjum í hátækniiðnaði vel. Svæðið við svifflugvöllinn er m.a. nefnt sem ákjósanlegt atvinnusvæði. Einnig er lagt til að stjórnsýslustofnanir verði fluttar í dalinn og áhersla almennt lögð á uppbyggingu í stað tómrar grunna. Lögreglustöð og heilsugæsla hefur einnig nefnd í því sambandi.

Íbúar telja að uppbygging íþróttastarfsemi, sundlaugar, menningarhúss, bókasafns og mögulega hverfisverslunar neðst í Úlfarsárdalnum muni styrkja borgarhlutann og eru ánægðir með fyrirhugaðar framkvæmdir. Þó eru skiptar skoðanir um nákvæma staðsetningu skóla og lagt til að sú staðsetning verði skoðuð nánar með íbúum. Bent var á að ástæða gæti verið til að færa sundlaug og byggð í Úlfarsárdal, nær dalnum en nú er. Mikil áhersla er lögð á hraða öllum þessum framkvæmdum. Ennfremur þarf að koma á laggirnar sameiginlegri heilsugæslu fyrir þennan borgarhluta sem ætti vel heima í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu almenningsþjónustu. Nú væri

yfir 12 mánaða bið eftir heimilislækni á heilsugæslustöðinni í Árbæ sem sé óásættanleg.

Verslun og þjónusta skortir í hverfunum t.d. hafi hvorugur verslunarkjarninn í Grafarholti lifað og langt sé fyrir íbúa að sækja verslun. Aðgangur að verslun sé því vandamál. Flestir versla núna við Bónus í Korputorgi, en minna í Nóatúni. Nóatúnið hafi dregið tennurnar úr hverfisverslun í Grafarholti. Áhugi er á því að komið verði upp aðstöðu fyrir mögulega hverfisverslun “kaupmanninn á horninu” í borgarhlutanum. Bent var á að vel gæti farið á því að skapa umgjörð fyrir slíka verslun í tengslum við uppbyggingu íþróttamannvirkja, sundlaugar, skóla og menningarmiðstöðvar neðst í Úlfarsárdal. Þangað myndu margir eiga erindi sem gæti mögulega tryggt rekstrarskilyrði slíkrar starfsemi. Einnig var farið framá að leitast yrði eftir því að fá Krónuna inní hverfiskjarna þar sem Nóatún er núna með veislubjónustu. Aðrir bentu á að eðlilegt væri að breyta húsum á móti kirkjunni í íbúðir. Hrein hörmung væri að í stað hverfisverslunar væri kominn slagsmálaklúbbur og bar og hverfið bæri þess þannig greinileg merki að vera úthverfi. “Meira að segja sjoppa lokaði um daginn”. Íbúar telja bensínstöðina í Grafarholti ekki eiga heima þar.

Ábendingar hafa komið fram varðandi íbúðarhúsnæði og skort á sveigjanleika hvað stærð og framboð varðar. Í austurhluta Grafarholts finna íbúar í fjölbýlishúsum ekki sérþýli við hæfi. Í Úlfarsárdalnum er aftur á móti beðið um fækkun einbýlishúsa og að minna húsnæði verði skipulagt þar í staðinn vegna skorts á litlum íbúðum á ásættanlegu verði. Ungt fólk með börn þurfi að geta flutt inní Úlfarsárdalinn og rætt um lítil 2-3 hæða fjölbýlishús með litlum íbúðum í því sambandi. Einnig þurfi að skoða mögulega þéttingu byggðar nærri ánni í litlum sérþýlum. Auk þess er lagt til að byggt verði á svæði fyrir vestan hverfið við Reynisvatnsás og austan við núverandi byggð í Úlfarsárdal.

Skiptar skoðanir hafa komið fram varðandi landnýting við Reynisvatn en flestir íbúar leggja til að byggð verði þar haldið í lágmarki og áhersla verði á útivist. Þó hefur einnig verið bent á að þar gæti verið ákjósanlegur staður fyrir hjúkrunarheimili.

Varðandi staði fyrir sambýli fatlaðra, sem þarf að vera á einni hæð, þá var bent á mögulega staðsetningu niðri í dalnum við Úlfarsá og við leikskólann í Grafarholti. Skoða mætti fleiri svæði í því sambandi.

Lítill áhugi er á því að fá flugvöll uppá Hólmsheiðina..

Rætt hefur verið um að skólarnir þrír í borgarhlutanum fylgi allir sömu skólastefnu, en mikilvægt sé að bjóða uppá valkost í þeim efnunum og að a.m.k. einn skóli þyrfti að bjóða uppá ólíka stefnu.

Óskað er eftir hraðbanka í borgarhlutann.

Almenningsrými, opin svæði og gæði byggðar

Hverfin eru ólík, þar sem búið er að ganga frá Grafarholti en Úlfarsárdalurinn er enn í uppbyggingu og þarfir íbúa því ólíkar. Íbúar bentu iðulega á Úlfarsárdalinn sem mikilvægan samverustað fyrir íbúa í báðum hverfum, sem styrkt gæti samkennd og töldu mikilvægt að ljúka frágangi hans hið fyrsta. Úlfarsárdalurinn verði samnefnaði borgarhlutans. Bent er á ýmis not í dalnum en áherslan þó ávallt á það að tryggja varðveislu árinna og vistkerfis hennar í því sambandi. Í Úlfarsárdalnum þurfi að leggja stíga til að auðvelda aðgengi á milli hverfanna, en einnig sé mikilvægt að leggja stíga um dalinn svo íbúar fái betur notið útivistar og hins frábæra fuglalífs. - Þarna verði “einskonar Laugardalur”.

Fram hefur komið að enginn góður staður samverustaður sé fyrir ungt fólk í hverfunum og bent á mikilvægi þess að búið sé vel að unga fólkinu. Óskað er eftir útivistarsvæði sem geti þjónað ungu fólki á öllum aldri miðsvæðis í byggðinni og bentu unglingar sérstaklega á Úlfarsárdal í því sambandi. Þar sé ákjósanlegt að skapa skjólsælan stað með bekkjum og leiktækjum s.s. aðstöðu fyrir þrautabrautir og klifur, eitthvað svipað og hjá skátum. Þau bættu við að reyndar myndi fólk á öllum aldri geta nýtt þetta svæði.

Iðulega er Úlfarsfell nefnt og mikilvægi þess að skipuleggja þar svæði fyrir fjölbreytta útivist. Tækifærin séu óþrjótandi. Nú sé hins vegar of mikil umferð bíla uppá fellið sem falli illa að annarri útivist og rétt sé í því sambandi að loka fyrir allan akstur þangað upp. Leirtjörn er einnig nefnd og tækifæri sem gefast með því að bæta umhverfið þar og tryggja vatn í henni allan ársins hring. Leggja þurfi stíga, koma fyrir bílastæðum, lýsingu og rusladröllum. Einnig þurfi að þrifa rusl sem hent sé við jaðar Úlfarsfellsins. Óánægja er með fjarskiptamastur sem heimilað hefur verið á Úlfarsfelli.

Fram kemur að "leiksvæðablettir" sem dreifðir séu um Grafarholtið nýtist mjög illa, svo og önnur græn svæði þar. Á hverju leiksvæði séu nokkur stök leiktæki, en t.d. enginn einn góður róluvöllur, þannig að leiksvæðin nýttast illa fyrir börn. Það þarf eitt gott leiksvæði með fjölbreyttum leiktækjum fyrir börn á öllum aldri, þar sem íbúar geta hist - "hjartasvæði". Einnig þurfi leiksvæði fyrir stelpur og svæði fyrir boltaleiki beggja kynja s.s. skotbolta, kíló o.fl. slíkt og laga þurfi íþróttasvæðið í Leirdal. Auk þess er óskað eftir skólagörðum, smíðavöllum og öðrum slíkum verkefnum, sem geti aukið samkennd íbúa og styrkt vitund barna um hverfið sitt og / eða borgarhlutann. Einnig sé nauðsynlegt að tryggja góða sleða- og skíðabrekku í dalnum og bent á svæði í krikanum fyrir framan Reynisáshverfið sem einu grjótlausu brekkuna. Hana þurfi að lýsa og tryggja að þar verði ekki plantað. Í raun er beðið um markvissara skipulag og not af grænum svæðum í borgarhlutanum, heildstæðar stígatengingar og bekkir. Einnig er talað um að hirða þurfi ýmis svæði í borgarhlutanum betur, víða séu glerbrot og subbuskapur og illa gengið um.

Vindstrengir eru víða í hverfunum og í Úlfarsárdalnum og er óskað eftir meiri trjárækt til að fegra og auka skjólmyndun. Víða er beðið um gróðurbelti og skjólbetri svæði, bæði í Grafarholti og í Úlfarsárdal, sérstaklega í norður-, norðaustur- og austurjaðri byggðarinnar og að ræktun í borgarhlutanum verði aukin til muna.

Íbúar vilja að matjurtagarðar fái að halda sér og að þeim verði fjölgað enn frekar í hverfunum, þannig að íbúar hafi tækifæri til að rækta eigið grænmeti. Óskað er eftir svæði fyrir moltugerð. Einnig er bent á að ljúka þurfi frágangi á vegum og gangstéttum í Úlfarsárdal, kirkjulóðinni og að skólalóðin við Ingunnarskóla sé til skammar. Gáma skortir fyrir plast og pappír bæði við skólann í Úlfarsárdal og við "verslunina" í Grafarholti.

Bent er á hraðaakstur á nokkrum stöðum s.s. á Kristnibraut og á Þúsöld og rætt um ásýnd gatna í Grafarholti. Einnig er bent á Reynisvatnsveg í þessu sambandi og óskað eftir breytingum á úrfærslum á þessum götum yfir í borgargötur, m.a. svipað og gert hefur verið við Háaleitisbraut og Úlfarsbraut.

Einnig er lagt til að raflínur verði settar í jörð eða færðar annað.

Lagt er til að sagan um Kónigsveginn verði dregin fram í Úlfarsárdal, hann gerður sýnilegri sem einkenni Úlfarsárdals.

Fram kemur að íbúum er annt um Úlfarsána og vistkerfi hennar og vilja viðhalda því eins og kostur er.

Lagt er til að kattahald utandyra verði bannað, til að vernda fuglalíf.

Samgöngur, gangandi, hjólandi og strætó

Greiða þarf fyrir samgöngur inn og útúr borgarhlutanum á álagstímum sem eru frá 7:30 - 9 og frá 16 til 18 og óskað eftir nýjum aðreinum á Vesturlandsveg t.d. inn á Krókháls við Suðurlandsveg í þessu sambandi.

Afar brýnt sé að ljúka lagningu Fellavegar og koma á hringakstri á milli borgarhverfanna, sem muni leysa margt. Bent er á í þessu sambandi að mörg börn við Reynisvatnsásinn fari nú í Dalskóla, án þess að þar sé góð tenging á milli.

Mikil áhersla er lögð á að bæta þyrfti strætósamgöngur í Borgarhlutanum og bent á mikilvægi þess að koma upp hringakstri um Úlfarsárdal, með góðum biðstöðvum og biðskýlum og tíðari ferðum o.fl. sem skoða þurfi áfram sérstaklega. Meðal annars hefur komið fram að endastöð strætó í Úlfarsárdalnum sé of langt í burtu fyrir marga. Einnig er talað um frístundastrætó sem fari um borgarhlutann með reglulegu millibili.

Bent er á að styrkja þurfi stígakerfi, ljúka stígum sem séu á aðalskipulagi og bæta við nýjum. Göngu- og hjólastígakerfið innan Grafarholts þykir almennt gott og almenn ánægja er með hjólabrýr sem komnar eru í Úlfarsárdal. Hins vegar benda fjölmargir á að styrkja þurfi tengingar enn betur á milli hverfanna, í gegnum Úlfarsárdalinn og við Reynisvatnsás. Sérstaklega er rætt um börn í því sambandi og mikilvægi þess að skapa öruggari tengingar fyrir þau, en hjólastígar voru einnig nefndir. Tengingar um og við Úlfarsárdalinn þurfi einnig að bæta með góðum malarstígum. Auk þess er stígur frá mótum Úlfarsbrautar - Urðarbrunnar yfir dalinn í átt að Reynisvatnsvegi alltof brattur og hreinlega hættulegur í hálfu. Nauðsynlegt sé einnig að styrkja göngutengingar við Lambhaga, sem er góður granni og íbúar fari gjarnan þangað t.a. kaupa grænmeti. Einnig þurfi að efla stígakerfi upp með Úlfarsárdalnum. Ljúka þurfi stíg yfir að Egilshöll, sem sé annars mjög góður, en á hann skortir þó enn lýsingu og tengingu til endanna. Yfirborð stíga sé víða hræðilegt og illt yfirferðar. Því þurfi að fara yfir stíga og laga yfirborð þar sem þess er þörf.

Fram kom að unglingar nota mikið vespur til að komast á milli í borgarhlutanum.

Skoða þarf vel umferðarmál í kringum nýjan kirkjugarð svo þar verði ekki stíflur í framtíðinni.

Óskað er eftir góðum stíg meðfram Vesturlandsvegi þar sem m.a. sé hægt að fara um á Vespum og öðrum slíkum farartækjum.

Orka, auðlindir og endurvinnsla

Það þarf ljós á ljósastaura í Úlfarsárdal og á stíg að Egilshöll.

Einkenni og afmörkun hverfa

Íbúum finnst óljós hvaða samfélagi þeir tilheyra og mörk milli hverfa óljós, m.a. vegna þess hvert þeir sækja samfélagsþjónustu. Heilsugæslan er hluti af Árbæ og íþróttir eru sóttar í Fram sem starfar að hluta í Safamýri. Flestir skynja Grafarholtið og Úlfarsárdalinn sem sitthvort hverfið, þar sem fátt sameinar þau sem stendur.

3.3.2 Netsamráð

Gögn vegna netsamráðs eru ókomin.

3.3.3 Samráðskassar

Gögn úr samráðskössum eru ókomin.

4. Hverfi 9.1 Úlfarsárdalur– greining og staða

4.1 Almenn lýsing



Úlfarsárdalurinn er hverfi sem ennþá er í uppbyggingu sem hófst árið 2007. Búið er að byggja tæplega þriðjung áætlaðrar uppbyggingar eða um 250 af 800 íbúðum. Helsta kennileiti hverfisins er Úlfarsfell fyrir ofan byggðina, sem er 295 metra hátt.

4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Úlfarsárdalur afmarkast af Mímisbrunni og Lambhagavegi til suðurs og vesturs, sem tengjast Vesturlandsvegi. Skyggisbraut, sem liggur fyrir ofan byggðina og afmarkar hana til norðurs en austurmörkin liggja um lækjargil frá Skyggisbraut niður að Úlfarsbraut. Til suðurs afmarkast hverfið af helgunarsvæði Úlfarsár en tengibrautin Úlfarsbraut tengir saman byggðina neðst í dalnum.

4.1.2 Staðhættir

Eitt af einkennum hverfisins er að byggðin er í miklum suður- og vesturhalla. Því liggur byggðin vel við sólu, þaðan er víðsýnt og gott útsýni. Dalbotninn við Úlfarsána er í kringum 50 m h.y.s. en í Úlfarsárdalnum fer byggð hæst í 95-100 metra við Skyggisbraut og á Reynisvatnsásnum er byggðin hæst í 90 metrum.

Mynd 4.1 Uppbygging í Úlfarsárdal. Mynd tekin í ágúst 2013.



Vindasamt er í borgarhlutanum og eru norðvestlægar áttir og suðaustanáttir algengastar á sumrin, en norðaustan- og suðaustanáttir algengastar á vetrum. Einhver breytileiki er á vindáttum innan hverfisins, en mikill vindstrengur eftir Úlfarsárdalnum er áberandi. Úrkoma og snjór er nokkuð meiri í hverfinu en vestar í borginni eða um 1100 mm á ári. Vegna hæðarlegu landsins og vinda eru meiri líkur á því að úrkoma falli sem snjór en á svæðum sem liggja lægra og hann safnist fyrir í sköflum.

Í tengslum við vinnu skipulags fyrir Halla og Hamrahlíðarlönd var unnið hættumat fyrir Úlfarsfell vegna ofanflóða sem leiddi í ljós að hættumat er undir viðmiðunarmörkum en í framtíðinni mun Úlfarsfell gegna mikilvægu hlutverki sem eitt aðal útivistarsvæði borgarhlutans.

Auk Úlfarsfells liggja stór útivistarsvæði að hverfinu, Úlfarsárdalurinn, er í dalbotninum og um hann rennur Úlfarsáin, sem er dragá. Dalurinn tengist svokölluðum Austurheiðum til austurs sem eru víðáttumikil heiðlönd um 14 km² að stærð. Skipulagssvæðið tilheyrir jörðunum Lambhaga og Úlfarsá (Kálfakot). Í austasta hluta hverfisins eru gamlar búsetuleifar sem bjóða m.a. uppá að tengja þær útikennslu grunnskóla hverfisins. Þarna eru fjórir skráðir minjastaðir. Auk þess eru þarna stríðsminjar, steyptir grunnar.

4.1.3 Samsetning byggðar

Skipulagið einkennist af fjölbreyttri blöndu af íbúðum í fjölbýli og sérbýli með skjólgóðum útirýmum og þéttleika svipaðan þeim sem þekktist í eldri hverfum borginnar. Skólum, leikskólum og öðrum þjónustustofunum er komið fyrir neðst í byggðinni við dalbotninn.

Fyrirliggjandi deiliskipulag gerir ráð fyrir því að meginhluti bygginga verði tveggja og þriggja hæða íbúðarhús. Byggð er þéttust efst í hverfinu við Skyggisbraut og þynnist til austurs og neðar í hlíðinni er nær dregur ánni. Hæðir húsa taka mið af því að útsýni nýtist sem best og er lögð áhersla á að flestar íbúðir njóti sólarljóss, útsýnis og rólegs umhverfis. Hús sem standa næst Úlfarsá, mynda lágreisa samfella byggð sérbýlishúsa og smærri fjölbýlishúsa, með skörp skil milli byggðar og landslags.

Mynd 4.2 Horft í átt að Úlfarsárdal. Úlfarsá í forgrunni.



Aðalaðkoma að Úlfarsárdalnum er frá Lambhagavegi sem síðan tengist Vesturlandsvegi. Mímisbrunnur til vesturs og Skyggnisbraut sem liggur fyrir ofan byggðina eru aðaltengibrautir hverfisins auk Úlfarsbrautar sem tengir saman byggðina neðst í dalnum. Innan hverfisins er gert ráð fyrir þéttriðnu gangakerfi í anda eldri hverfa borgarinnar.

Reynisvatnsásinn tengist Reynisvatnsvegi að sunnan en gert er ráð fyrir að Fellsvegur sem liggur vestan við íbúðarbyggðina muni í nánustu framtíð tengjast Úlfarsbraut.

Gert er ráð fyrir blönduðu stígakerfi inni í hverfi Úlfarsárdals. Tvær aðal gönguleiðir liggja niður í gegnum Úlfarsárdal niður að Úlfarsárdalnum sjálfum, ýmist um stíga eða á gangstéttum meðfram götum. Gatnakerfið er þéttriðið og fjölbreytilegt með torgum og fjölbreyttum götumyndum. Gert er ráð fyrir því að einn af stofnstígum Reykjavíkur verði um Úlfarsárdal meðfram ánni og að aðalleiðir hverfisins muni tengjast stofnstígnum í framtíðinni.

Frá Reynisvatnsásnum er gert ráð fyrir stofnstíg sunnan við hverfið sem mun tengjast útivistarsvæðinu í Úlfarsárdal, Reynisvatni og Reynisvatnsásnum.

Flestar íbúðir í hverfinu eru innan við 200 metra frá fyrirhuguð útivistarsvæði í jaðri byggðar. Í deiliskipulagi er auk þess staðsett sameiginleg torg og garðar og leiksvæði fyrir yngstu börnin þannig að alls staðar verði stutt í útivistar- eða leiksvæði.

Í skipulagsáætlunum er kveðið á um að aðstaða til sorpflokkunar sé til staðar í öllum fjölbýlishúsum. Þá er kveðið á um að pláss sé fyrir tvær tunnur í sérbýlishúsum þannig að hægt sé að nota aðra undir flokkað sorp. Innleiðingu bláu tunnunnar var lokið 2013. Endurvinnslugámar eru staðsettir á einum stað í Úlfarsárdal. Ekki er gert ráð fyrir flokkun lífræns sorps, nema þá innan lóðar.

Atvinnusvæði/miðsvæði næst Vesturlandsvegi tilheyrir hverfinu, en aðeins er búið að byggja á einni lóð á því svæði þar sem er rýmisfrek byggingarvöruverslun, Bauhaus. Samþykkt deiliskipulag fyrir heildarsvæðið sýnir minni lóðir bæði austan og vestan við Bauhaus en í kvöðum er þó ákvæði um að lágmarksstærð einstakra verslana skuli ekki vera minna en 1000 m² af gólfplatarmáli. Einnig eru ákvæði um að matvöruverslun sé óheimil og að starfsemi skuli vera í samræmi við stefnu AR2010-2030 og Þróunaráætlunar Reykjavíkur og Mosfellsbæjar.

Við Vesturlandsveg er einnig atvinnusvæði við Lambhaga, svokallað Lambhagaland (sjá skýringarmynd 4.2) með 8 lóðum sem hýsa bæði íbúðarhúsnæði og gróðrarstöðvar. Nýlegt deiliskipulag þess gerir ráð fyrir að grænt yfirbragð þess haldi sér áfram með svipaðri starfsemi og nú er.

4.1.4 Þróun byggðar

Árið 2001 var haldin samkeppni um heildarskipulag fyrir Halla, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsárdals þar sem meginmarkmið var að skipuleggja þetta byggð og blanda saman íbúðum og atvinnustarfsemi, alls fjögur skólahverfi. Hverfið Úlfarsárdalur var fyrsti deiliskipulagsáfanginn, en byrjað var að úthluta lóðum þar árið 2007. Upphaflega var gert ráð fyrir u.þ.b. 900 íbúðum þar, en í deiliskipulagsbreytingu í austurhluta hverfisins var íbúðum síðar fækkað niður í innan við 700. Í tillögu að nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR 2030) er gerð sú stefnubreyting fyrir Halla, Hamrahlíðarlönd og Suðurhlíðar Úlfarsárdals að eingöngu er gert ráð fyrir uppbyggingu eins skólahverfis þar á skipulagstímabilinu.

Auk þess var í borgarhlutanum unnið deiliskipulag árið 2007 af 10 hektara svæði norðan í Reynisvatnsásnum fyrir rúmlega 100 sérbyli til að koma til móts við mikla eftirspurn eftir sérbylishúsalóðum á þeim tíma. Byrjað var að úthluta lóðum sama ár en uppbygging hefur gengið hægt vegna breytinga á efnahagsástandi eins og tilfellið hefur verið með Úlfarsárdalinn í heild sinni.

Mynd 4.3 Uppbygging Reynisvatnsáss. Mynd tekin í ágúst 2013.



Engin hverfisþjónusta er nú í Úlfarsárdal en í deiliskipulagi fyrir hverfið er enginn skilgreindur hverfiskjarni. Í skipulags- og hönnunarsamkeppni sem fór af stað í árslok 2013, verður ákvörðuð staðsetning og nánari útfærsla grunnskóla, sundlaugar, menningarmiðstöðvar, íþróttastarfsemi og mögulega frekari íbúðarbyggðar. Þarna verður sameiginlegt íþróttasvæði fyrir borgarhlutann, þar sem gert er ráð fyrir að rísi m.a. íþróttahús, keppnisvöllur, gervigrasvöllur og æfingarsvæði beggja vegna árinna.

4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

Hverfi 9-2 er skipt upp í fjórar hverfiseiningar, þ.e. Úlfarsárdal (9.2.A), Reynisvatnsás (9.2.B), Lambhagaland (9.2.C) og miðsvæði/atvinnusvæði við Vesturlandsveg/Halla (9.2.D). Þessi skipting byggir á afmörkun svæða í samþykktum deiliskipulagsáætlunum í hverfinu.



Tafla 4.1 Yfirlit um stærð, fjölda íbúða og íbúa í hverfi 9-2

HVERFI 9-2 – ÚLFARSÁRDALUR /	Magn
Stærð hverfis (ha)	36 ¹
Fjöldi íbúða	246
Íbúafjöldi	736
Stærð atvinnusvæða (ha)	36,7 ²

¹ Stærð hverfiseininga 9.2.A – 9.2.B eins og þær eru afmarkaðar á skýringarmynd 4.2.









² Stærð hverfiseininga 9.2.C – 9.2.D eins og þær eru afmarkaðar á skýringarmynd 4.2.

4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum

Til eru samþykktar deiliskipulagsáætlanir fyrir hverfið Úlfarsárdal í heild (9.2, sbr. skýringarmynd 4.2) með uppdráttum og skilmálum ásamt gildandi mæliblöðum. Í töflu 4.2 sést yfirlit yfir þær deiliskipulagsáætlanir sem unnar hafa verið fyrir hverfið í heild. Í töflunni kemur fram að fyrir hverfið Úlfarsárdal var unnið rammaskipulag sem samþykkt var í byrjun árs 2006. Í lok ársins var samþykkt meiriháttar breyting á helming hverfisins þar sem íbúðum var fækkað um rúmlega 200. Deiliskipulagsáætlun fyrir Reynisvatnsás var samþykkt síðla árs 2007. Í töflunni sést einnig yfirlit yfir þær breytingar, sem gerðar hafa verið á upphaflega samþykktum deiliskipulagsáætlunum fyrir hverfið ásamt stuttum skýringum á tegund breytinga og dagsetningum.



Skýringarmynd 4.3. Yfirlit yfir skipulagslega stöðu hverfis 9.2

-  Borgarhluti
-  Deiliskipulag í gildi
-  Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir
-  Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
-  Einungis skilmálar, enginn uppdráttur til
-  Prúnarsvæði
-  Atvinnusvæði
-  Græn svæði

Tafla 4.2 Skipulagsleg staða - Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi

Staðgreinir (nr.)	Heiti á deiliskipulagi/ Uppdráttum/ Skilmálum	Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn (dags.)	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdráttanna? Annað ?
Hverfiseining B				
66.	DEILISKIPULAG	2.10.2007	4.10.2007	Uppdrættir og sér skilmálabók
Reynisvatnsás				
5.113.605-6 5.113.104-5	Ísleifsgata 2-36	10.6.2013	20.10.2012	Fjölgað um 2 og minnk. Íb. í raðhús. Hluti raðhúsa án bílgeymslu. Gestabíl minnkað frá 1-0.7. 1 uppdráttur.
5.114.103	Haukdælabraut 98	30.9.2011	10.6.2011	Húsagerð br. úr 2 hæða í pallað hús. 2 bls. A4.
Hverfiseining C				
67.	DEILISKIPULAG	5.6.2008	1.2.2008	Heildarskipulag 2 uppdrættir.
Úlfarsárdalur				
útvistar-svæði	Úlfarsárdalur, útvistarsvæði	26.2.2009	24.11.2008	Afmörkun íþróttasv. Fram 1 uppdráttur.
2.693-8 5.053-6	Úlfarsárdalur, hverfi 4 afmörkun	26.2.2009	21.10.2008	Afmörkun hverfis breyting. 1 uppdráttur.
Hverfiseining A				
68.	Lambhagavegur 23	7.12.2012	21.7.2012	Breyting á gróðrarstöð Lambhaga. 1 uppdráttur.
Lambhagaland				
2.647 2.680-4	Lambhagaland	28.12.2011	9.9.2011	Br. v smádreifistöðva. 1 uppdráttur.
Hverfiseining A				
69.	DEILISKIPULAG	25.1.2006		Uppdrættir og sér skilmálabók
Úlfarsárdalur				
2.693-8 5.053-6	Úlfarsárdalur hverfi 4	16.7.2007	7.6.2007	Ýmsar lagfæringar, 5 uppdrættir.
2.693.4 2.695.4	Iðunnar- og Gefjunarbrunnur	1.3.2007	30.10.2006	Tilfærsla og st. Byggingarr. og lóðamarka á stóru svæði. 1 uppdráttur m. br. töflu.
5.053-6	Úlfarsárdalur	20.12.2006	20.11.2006	Fjöldi íbúða á austurhl. fækk. Allt hverfi var 904 eftir breytingu 695 íbúðir. Uppdrættir og sér

				skilmálabók
5.054.103-5	Urðarbrunnur 130-134	20.5.2010	10.5.2010	Lóðaafl. br. Byggg. br. Fjölgun íb. Ekki lengur kvöð um bogapak. og fl.
2.698.605	Úlfarsbraut 96	13.6.2007		Fj. íb. úr 6 í 7. Annað innan skilmála
2.693.103	Friggjarbrunnur 53	14.5.2008	20.2.2008	Fj. íbúðum frá 47-51. heim útb. á kjall.hæð út fyrir byggr. Fallið frá versl/þj á jarðhæð. Bogadr. þak úr 50% í 20%. 1 uppdráttur.
2.693.105	Friggjarbrunnur 55-57	14.5.2008	6.2.2008	Fj. íb. 49-61. heim útb. á kjallhæð út fyrir byggr. Fallið frá versl/þj á jarðhæð. Bogadr. þak úr 50% í 20%. Br. Byggmagn án bílgeym.br. og bílkrafa br. úr1-0.87. 1 uppdráttur.
2.698.801	Úlfarsbraut 122-124	4.7.2013	13.6.2013	Skólalóð st. Byggreit til bráðabrigða v/fær. kennslust. 1 uppdráttur.
Hverfiseining D				
71. Vesturlandsvegur	DEILISKIPULAG	23.11.2006	11.8.2006	1 uppdráttur
2.641 2.647	Vesturlandsvegur, Hallar	21.6.2007	12.3.2007	Skipt upp í minni lóðir beggja vegna Bauhaus
2.643.101	Lambhagavegur 2-4	24.9.2008	18.8.2008	St. Byggr. Bauhaus fyrir vörumóttöku
2.647.103	Lambhagavegur 11a	26.3.2010	5.2.2010	Færsla á spennistöð
2.647.502	Lambhagavegur 9	16.4.2008	15.1.2008	St. byggreitir neðstu hæðar

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

Tekið var saman yfirlit um núverandi stöðu hverfisins og styrkleikar og veikleikar greindir á grunni fyrirbyggjandi grunngangna með hliðsjón af „Gátlista um mat á vishæfi byggðar“ (sjá fylgiskjal 1) og stefnu borgaryfirvalda um Skipulag vistvænna hverfa sem sett er fram í tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 ásamt öðru því efni og upplýsingum sem fyrirbyggja um skipulag borgarhlutans og stöðu hans innan borgarinnar m.a. úr samráði við íbúa og hagsmunaaðila (sjá 3. kafla). Matið byggir á eftirfarandi sjö þáttum, en hverjum og einum er nánar lýst hér á eftir: 1. Samfélag, 2. Gæði byggðar, 3. Samgöngur, 4. Vistkerfi og minjar, 5. Orka og auðlindir 6. Mannvirki og 7. Náttúruvá. Viðmið um mannvirki eru ómótuð frá hendi Reykjavíkurborgar, þannig að þau eru ekki metin í þessum áfanga.

5.2 Grunnástand

Grunnástand lýsir núverandi ástandi hverfisins samkvæmt gátlistanum um mat á vishæfi byggðar (fylgiskjal 1). Gátlistinn er unninn af Reykjavíkurborg og gefur hann borgaryfirvöldum vísbendingar um stöðu mismunandi hverfa og hverfahluta með tilliti til vishæfis. Á grunni þeirrar greiningar er síðan leitað leiða til að bæta vishæfi hverfisins, þar sem þess er talin þörf. Mat á grunnástandi setur svokallaðan núllpunkt sem miðað er við þegar til betrumbóta og eftirfylgni kemur. Grunnástand er metið út frá þeim sjö flokkum sem taldir eru upp í kaflanum að ofan og æskilegum viðmiðum sem Reykjavíkurborg hefur sett. Yfirlit um grunnástand hverfisins er sett fram í gátlista í fylgiskjali 1. Í gátlistanum eru litaðir reitir, þar sem hver litur gefur til kynna hversu vel grunnástandið samræmist settum viðmiðum Reykjavíkurborgar, sjá nánar töflu 5.1.

Tafla 5.5.1 Litakóðar við sett viðmið Reykjavíkurborgar um mat á vishæfi byggðar.

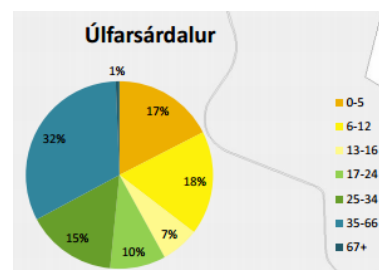
Viðmið	Undir lágmarki	Lágmark	Æskilegt	Gott
Litakóði				

5.2.1 Samfélag

Við mat á grunnástandi hvað varðar samfélag hverfisins er litið til eftirfarandi þátta, sem byggja á lýðfræði, íbúapétteleika, skólahverfi, húsnæði fyrir alla, atvinnu og störfum, framboði verslunar og þjónustu, framboði á matvöruverslunum, öryggi og heilsu og þátttöku íbúa.

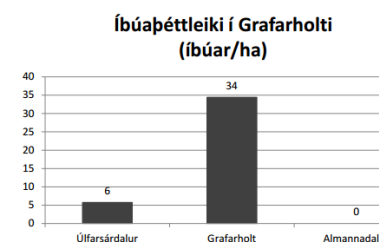
5.2.1.1 Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldursamsetning

Hæst frávik í aldersdreifingu í hverfinu er að finna í yngri aldurshópum, allt að 10% í 6-12 ára og svo þeim elsta 67+. Frávikin eru meiri í Úlfarsárdal en í Grafarholti þar sem aldersdreifingin er líkari því sem gerist að meðaltali í Reykjavík. Fjöldi íbúa í Úlfarsárdal er líklegt til að skekkja aldersdreifingu enn frekar, enda hverfið nýlegt og langt frá að vera fullbyggt. Aldursbil mismunandi aldurshópa í Úlfarsárdal eru sem hér segir: 0-5: 17%; 6-12: 18%; 13-16: 7%; 17-24: 10%; 25-34: 15%; 35-66: 32%; 67+: 1%"



5.2.1.2 Íbúapétteleiki

Íbúapétteleiki Úlfarsárdal nær ekki upp í lágmarksviðmið Reykjavíkurborgar. Einungis eru 6 íbúar á hektara í Úlfarsárdal. Þar verður að taka tillit til þess að hverfið er langt því frá fullbyggt.



Mynd 5.1 Byggð í Úlfarsárdal er enn gisin, sérstaklega austurhluti hans.



Mynd 5.2 Uppbygging í Reynisvatnsási hefur farið hægt af stað. Enn eru þar fáir íbúar.



5.2.1.3 Skólahverfið

Dalskóli er með upptökusvæði sem skilar 300 íbúðum/skólahverfi sem langt undir lágmarksviðmiðum. Gert er ráð fyrir 1400 íbúðum/skólahverfi í Dalskóla þegar hverfið verður fullbyggt (AR2030, Úlfarsárdalur - borgarluti 9 (bls. 287))

5.2.1.4 Húsnæði fyrir alla

Hlutfall leiguhúsnæðis í hverfinu er óþekkt. Grunnupplýsingar um leiguhúsnæðis sýna einungis nýja þinglýsta leigusamninga sem gerðir voru á árunum 2005 – 2011. Því er ekki hægt að sýna þessar tölur sem hlutfall af heildarfjölda íbúða í hverju hverfi. Í Úlfarsárdal voru skv. þessum upplýsingum 236 leigusamningar gerðir á þessum árum. Fleiri en einn samningur gæti verið um sömu íbúð á tímabilinu, þ.a. óráðlegt er að draga of miklar ályktanir af þessum upplýsingum.

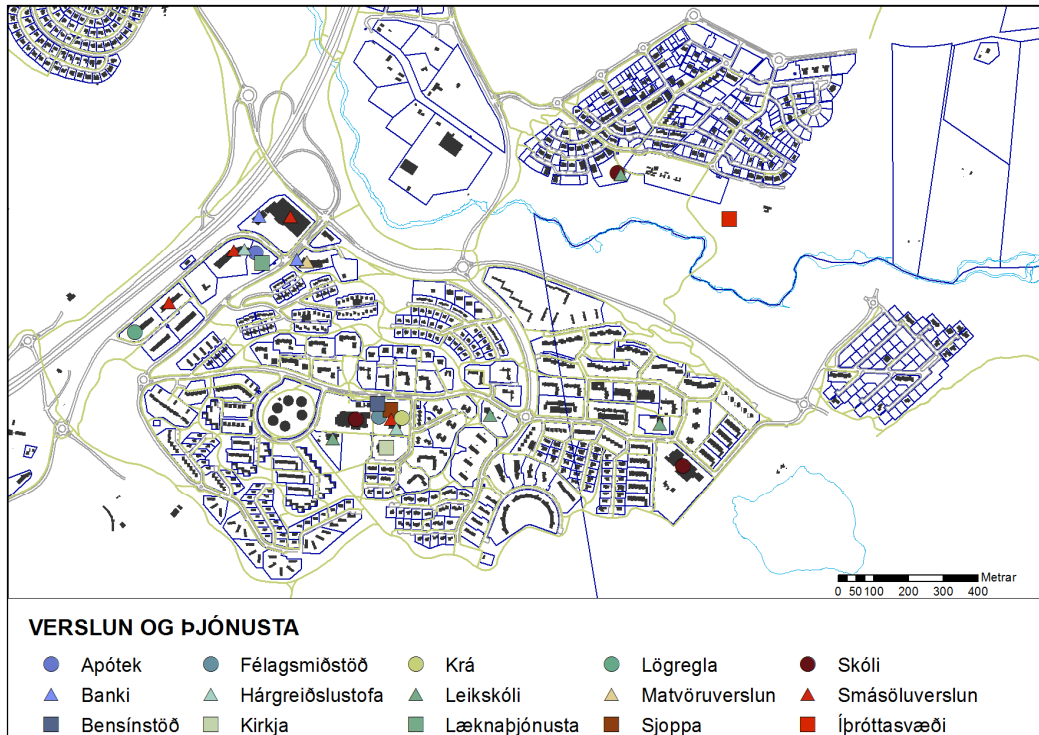
Í Úlfarsárdal eru stór frávik hvað varðar fjölda herbergja í íbúðum miðað við Reykjavík í heild sinni. Sérstaklega eru þessi frávik áberandi í stærri íbúðum (5 herbergja og fleiri). Í Úlfarsárdal er hátt hlutfall parhúsa/tvíbýlishúsa á kostnað fjölbýla m.v. Reykjavík í heild sinni. Það gæti verið til að svara ákveðinni eftirspurn sem var uppi á þeim tíma sem hverfið var byggt, en einnig gæti skekkt þessa mynd hve stutt á veg Úlfarsárdalur er kominn.

5.2.1.5 Atvinna / Störf

Gögn liggja ekki fyrir um fjölda starfa á hverja íbúðaeiningu í hjólreiðafjarlægð.

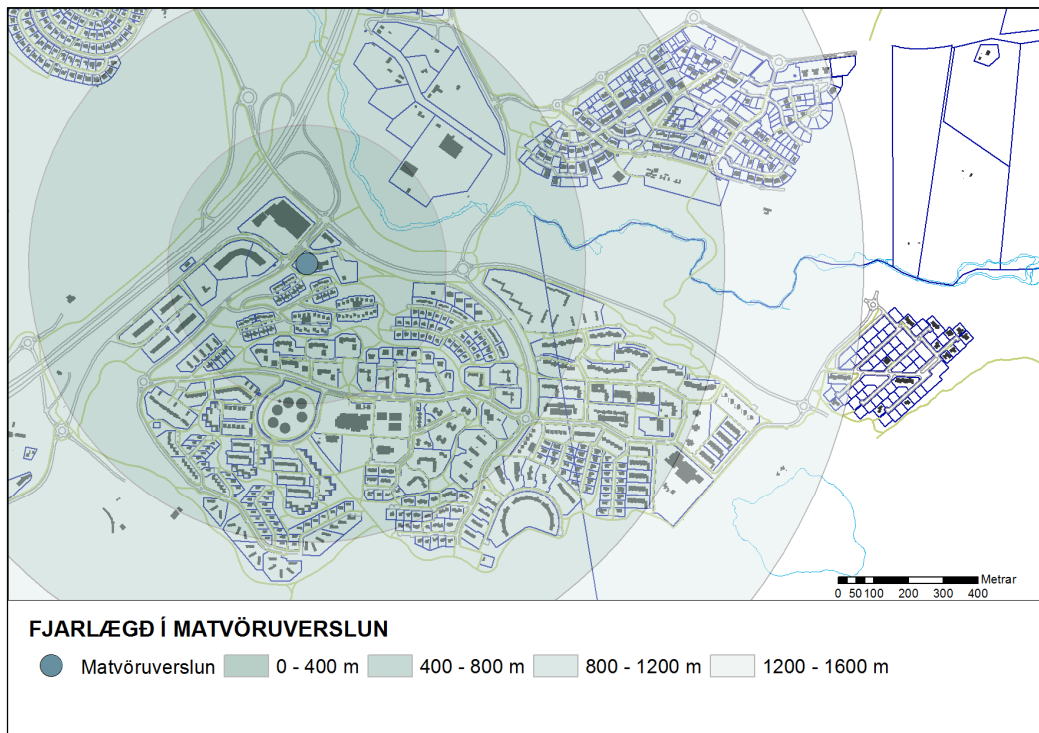
5.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Úlfarsárdalur kemur illa út hvað fjarlægð í verslun og þjónustu varðar. Í raun eru það eingöngu leikskólar, skólar, leiksvæði og opin svæði sem eru í ásættanlegri göngufjarlægð, eða fjögur atriði af 26. Byggðin við Reynisvatnsás og í Úlfarsárdal er undantekningalítið í meira en 1,2 km radíus frá helstu þjónustu. Neðstu húsin í Úlfarsárdal eru innan radíusar í þjónustu á Kristnibraut. Í borgarhlutanum er ekki menningarmiðstöð, bókasafn, vínbúð, sundlaug, heilsugæsla, pósthús, líkamsræktarstöð, fatahreinsun, sjoppa (var að loka á Kristnibraut) eða veitingastaður.



5.2.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Aðeins ein matvöruverslun er í Borgarhlutanum, Nóatún við Þjóðhildarstíg. Meðalgöngufjarlægð í hana úr hverfinu er langt undir lágmarksviðmiðum Reykjavíkurborgar, en æskileg viðmið eru frá 400 m (gott) til 1200 m (lágmark). Vestasti hluti Úlfarsárdals er í 800 – 1200 m fjarlægð frá matvöruverslun en austasti hluti hans, sem og Reynivatnsás er í 1,2 km – 2 km fjarlægð frá næstu matvöruverslun.



5.2.1.8 Öryggi og heilsa

Götur í Reynisvatnsáasi og Úlfarsárdal hafa ekki hlotið samþykkt sem 30 km hverfi. Í Úlfarsárdal (við Dalskóla) er upphækkun á götu og þrenging, auk þess sem hún skiptir um stefnu. Þá er miðeyja þannig að börn þurfa ekki að hugsa um nema eina akrein í einu. Þar er vel að málum staðið varðandi öryggi barna í umferðinni. Göngu- og hjólaleiðir liggja meðfram götum í hverfinu. Erfitt að meta öryggi þeirra í heildina, því enn vantar upp á framkvæmd í hverfinu.

Á tímabilinu 01.07 - 12.11 urðu innan við 25 umferðaróhöpp í borgarhlutanum, þar af tvö í Úlfarsárdal. Hverfið kemur því afar vel út miðað við Reykjavík í heild sinni, enda gatnakerfið vel hannað m.t.t. þessa. Fjöldi innbrota í borgarhlutanum árið 2010 var 108 (í gögnum er ekki greint á milli Grafarholts og Úlfarsárdals). Til samanburðar var meðalfjöldi innbrota í borginni 107, en 95 sé Miðborgin ekki talin með. Hins vegar vekur athygli að á meðan innbrotum fækkar á milli ára í öllum öðrum borgarhlutum fjölga þeim í Grafarholti - Úlfarsárdal ár frá ári. Þar fjölga raun í öllum brotaflokkum sem Lögreglustjórnin á höfuðborgarsvæðinu tekur saman upplýsingar um á milli 2009 og 2010. Þessi fjölgun skýrist af hluta til af því hvað hverfið hefur byggst hratt upp, bæði hvað varðar fjölda íbúa, og fyrirtækja og verslunarrekstur. Af öðrum brotum í samanburði við borgina í heild sinni (Miðborgin undanskilin) má nefna 25 ofbeldisbrot (meðalfjöldi 23), 34 fíkniefnabrot (meðalfjöldi 36), 67 eignaspjöll (meðalfjöldi 75), 7 nytjastuldir (meðalfjöldi 14), 5 kynferðisbrot (meðalfjöldi 7).

5.2.1.9 Þátttaka íbúa

Gögn liggja ekki fyrir um þátttöku íbúa í netsamráði og samráðskösum. Þann 19. september 2013 var íbúafundur haldinn í Ingunnarskóla þar sem hverfisskipulagið var til umfjöllunar. Um það bil 50 manns sóttu fundinn. Fundargestir voru flestir á aldrinum 40 - 65 ára. Aðeins eitt ungmenni mætti á fundinn. Hærra hlutfall karla var á fundinum en hlutfall kvenna.

5.2.1.10 Samantekt (SVÓT) fyrir samfélag

Samantekt SVÓT greiningar á samfélagi er í kafla 2.4.1.

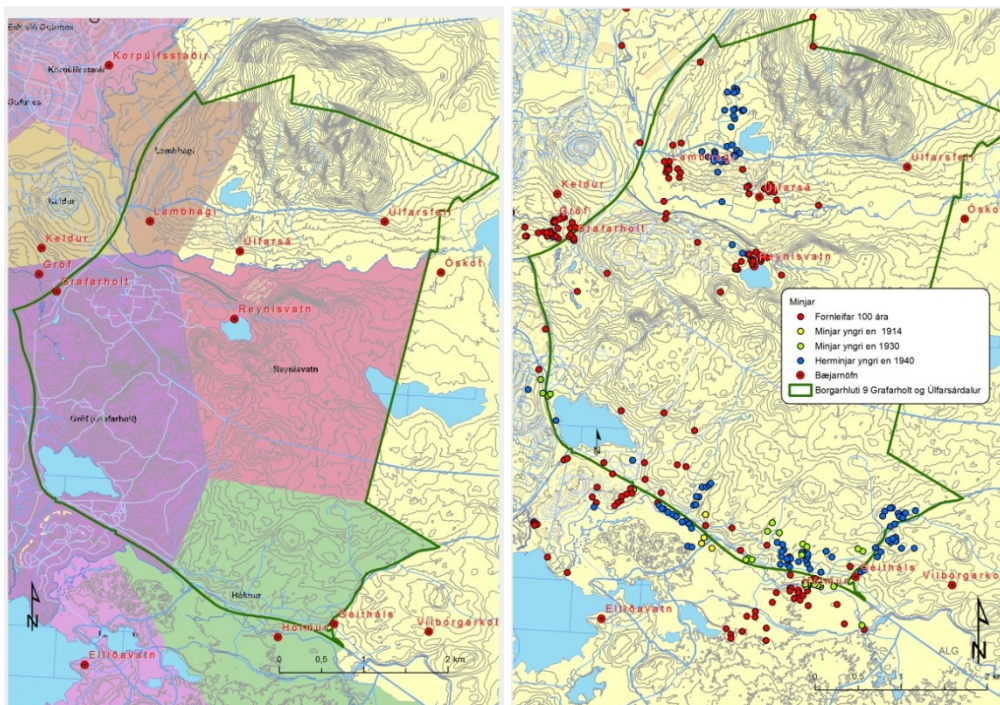
5.2.2 Gæði byggðar

Við mat á grunnástandi hvað varðar gæði byggðar í hverfinu er litið til eftirfarandi þátta, sem byggja á menningararfi, byggðamynstri, gönguhæfni, götunni sem borgarrými, almenningsrými, veðurfari, gróðurþekju, borgarbúskap, hönnun og arkitektúr og anda staðar.

5.2.2.1 Tilurð - saga byggðarinnar - menningararfur

Upplýsingar um sögu byggðarinnar í Úlfarsárdal og menningararf eru götóttar því byggðakönnun fyrir borgarhlutann hefur ekki enn borist. Hér er því stiklað á stóru um tilurð byggðar í Úlfarsárdal. Fyrstu heimildir um býlið Úlfarsá eru frá 1584. Þar var útibú frá Kleppi frá 1952 – 1963. Húsið var síðar rífið og brennt. Árið 1954 var búskapur enn stundaður á Úlfarsá en honum var hætt 1979. Minjar við Úlfarsá eru enn vel sýnilegar, en þær hafa að mestu sloppið við rask. Býlið Lambhagi var staðsett aðeins vestar en Úlfarsá en fyrstu heimildir um það eru frá 1395. Árið 1945 verður Lambhagi hluti af Reykjavík. Þar var búskapur enn stundaður árið 1954 líkt og á Úlfarsá. Árið 1975 eru sumarhús í Lambhaga og hluti Úlfarsár er tekinn undir skógrækt. Árið 1979 er land rutt í Lambhaga undir gróðrarstöðvar og ný hús reist. Þessar framkvæmdir röskuðu fornminjum verulega.

Kort 5.1 Á korti t.v. má sjá gömul jarðamörk jarða er tilheyra borgarhlutanum. Býlin Úlfarsá og Lambhagi eru auðkennd með rauðum punktum á korti. Á korti t.h. er yfirlit yfir þekktar fornminjar í borgarhlutanum. Þar má sjá að í Úlfarsárdal eru flestar minjar við býlin Úlfarsá og Lambhaga en athygli vekur fjöldi herminja í námunda við Leirtjörn.



5.2.2.2 Byggðamynstur

Byggðamynstur í Úlfarsárdal (9.2.A) er um margt líkt því sem þekktist í eldri hverfum Reykjavíkur. Byggingar standa nálægt götum og framhliðar þeirra snúa að götum. Götur eru gegndræpar, þ.e. lítið er um botnlanga eða aðrar lokanir. Gangstígar liggja meðfram götum í stað þess að vera aðskildir frá þeim. Byggðamynstur í Reynisvatnsá (9.2.B) svipar aftur á móti til hefðbundinnar úthverfaupbyggingar þar sem húsagötur mynda botnlanga út frá safngötu.

5.2.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Í Grafarholti - Úlfarsárdal eru skilgreindir tveir hverfiskjarnar (Þúsöld og Bauhaus) og tveir nærþjónustukjarnar (Kristnibraut og Gvendargeisli). Bauhaus er eina verslunin í hverfiskjarna í Úlfarsárdal. Íbúar Úlfarsárdals og Reynisvatnsáss eru alfarið utan æskilegrar göngufjarlægðar í verslun og þjónustu.

5.2.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Deiliskipulagsáætlanir í hverfinu gera ekki ráð fyrir „borgargötum“. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 gerir hins vegar ráð fyrir eftirfarandi borgargötum í Úlfarsárdal: Lambhagavegur, Mímisbrunnur, Skyggnisbraut, Úlfarsfellsvegur. Minnkað umfang hverfisins skv. nýju aðalskipulagi gæti kallað á endurskoðun á því hvaða götur væru æskilegar borgargötur.

5.2.2.5 Almenningsrými

Almenningsrými innan hverfisins er enn ófrágengin. Á samráðsfundum hefur komið fram að íbúar telja að það vanti samkomustað í borgarhlutanum. Aðkoma gangandi/hjólandi að þjónustu í kringum Þúsöld er fyrst og fremst hugsuð út frá akandi vegfarendum. Það er vandkvæðum bundið fyrir hjólandi og gangandi að komast yfir götur og þarf ávallt að fara fyrst um stór bílastæði sem eru ekki með skýrt afmörkuðum gönguleiðum. Aðkoma að Bauhaus er algjörlega hugsuð útfrá

akandi vegfarendum. Umhverfi gangandi vegfarenda er ábótavant í Úlfarsárdalnum sjálfum. Þar vantar lýsingu og göngustígar eru fáir. Hins vegar eru tækifæri til úrbóta mýmörg því lega og gerð gatna bjóða upp á gönguvænt umhverfi.

Mynd 5.3 Enn vantar talsvert upp á að ljúka framkvæmdum í hverfinu.



Gönguleiðum er flestum haganlega fyrir komið í hverfinu, aðallega meðfram götum. Gönguleiðir er tengja saman hverfi og útivistarsvæði í Úlfarsárdal eru hins vegar of brattar og því illfærar bæði fyrir hjólandi og gangandi, ekki síst í vetrarfærð. Gert er ráð fyrir leikvöllum í hverfinu, en þeir hafa enn ekki komið til framkvæmda. Flest gatnamót eru uppbyggð og lega gatna tekur mið af hæðarlínunum í landinu. Allt þetta hjálpar til við að draga úr hraða og móta borgarrými. Í Reynisvatnsáasi eru fáar götur og nokkuð um uppbrot í smærri hringtorgum. Þar sem uppbygging er svo stutt á veg komin er óljóst hvernig umferðaröryggi þróast en almennt getur verið erfitt fyrir fótgangandi að fara yfir götur við hringtorg.

Mynd 5.4 Víða er hæðamismunur leystur með tröppum. Slíkar lausnir henta illa ýmsum notendahópum, t.d. fólki með barnavagna, í hjólastól o.s.frv.



Í borgarhlutanum eru 418 m² af opnum svæðum og almenningsrýmum á hvern íbúa, en ókleift er að sjá hlutfall á milli hverfanna sjálfra. Þá er græni trefillinn ekki tekinn með, en hann er mjög stór. Aðgengi að opnum svæðum hlýtur að teljast með besta móti í þessum borgarhluta.

Mynd 5.5 Hverfin eru umvafin stórum útivistarsvæðum.



Meðalfjarlægð í borgarhlutanum að næsta borgargarði er 197 m. Skilgreindir hverfisgarðar eru flestir staðsettir í Grafarholti. Meðalfjarlægð í þá eru heilir 560 m fyrir hluta Reynisvatnsáss og Úlfarsárdal. Á íbúafundi kom í ljós að margir íbúar upplifa skilgreinda hverfisgarða ekki sem neitt annað en afgangssvæði. Skilgreind leik- og dvalarsvæði eru öll staðsett í Grafarholti. Þar er meðalfjarlægð 160 m. Í Reynisvatnsási/Úlfarsárdal er meðalfjarlægð hins vegar yfir 750 m. Á íbúafundi kom í ljós að íbúum finnst alveg nóg af leiksvæðum, en gæðin eru ekki upp á marga fiska og þjóna mjög þröngum notenda- og aldurshópi.

5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Almennt benda íbúar á að vindasamt sé í borgarhlutanum, ekki síst í Úlfarsárdal. Sérstaklega hefur verið bent á streng niður Úlfarsárdalinn og að sárlega þurfi gróður til að mynda skjól. Deiliskipulag hverfiseiningarinnar Úlfarsárdals hefur það að leiðarljósi að byggðin sé þétt og skjólsæl með björtum rýmum á milli. Þar sem hverfið liggur við ytrimörk byggðar, skortir „snjógildir“ og því er hverfið í heild fremur snjópungt. Sérstaklega er snjópungt norðan við Skyggisbraut að sögn íbúa.

5.2.2.7 Gróðurþekja

Hverfið er 90% gegndræpt sem skýrist fyrst og fremst af því að það er ekki fullbyggt og er villandi tala í raun.

5.2.2.8 Borgarbúskapur

Engin aðstaða er til borgarbúskapar í hverfinu, að undanskildum einkalóðum.

5.2.2.9 Hönnun og arkitektúr

Enginn einn byggingarstíl einkennir hverfið, en þar er að finna yfirlit mismunandi strauma samtímans. Reyndar má segja að flöt þök séu samnefni fyrir hverfið. Engin sérstök kennileiti eru í hverfinu enn sem komið er. Lóðir í Úlfarsárdal og Reynisvatnsási eru að mestu ófrágengnar.

Mynd 5.6 Byggð er heildstæðari í vesturhluta Úlfarsárdals en í austurhluta hans þar sem lóðir hafa selst illa. Þar var deiliskipulagi breytt og gert ráð fyrir stærri húsum en áður.



5.2.2.10 Staðarandi

Byggð í Úlfarsárdal er í suðurhlíð við rætur Úlfarsfells sem hefur mikið útivistargildi fyrir borgarbúa. Sunnan við hverfið liðast Úlfarsáin um Úlfarsárdalinn í framræstu vel grónu graslendi. Byggðamynstur hverfisins ber einkenni eldri hverfa borgarinnar þar sem byggð er mun þéttari en gengur og gerist í úthverfunum. Áhrifin af því skila sér þó ekki enn sem komið er, því mikið vantar enn uppá að hverfið verði fullbyggt. Víða eru grunnar, hálfreistar byggingar og ófrágengnar lóðir. Ofantalin atriði lita anda staðar í Úlfarsárdal og Reynisvatnsási í dag. Hann mun taka jákvæðum breytingum eftir því sem uppbygging heldur áfram.

5.2.2.11 Samantekt (SVÓT) fyrir gæði byggðar

Samantekt SVÓT greiningar á gæðum byggðar er í kafla 2.4.2.

5.2.3 Samgöngur

Við mat á grunnástandi hvað varðar samgöngur í borgarhlutanum er litið til eftirfarandi þátta, sem byggja á almenningssamgöngum, bílastæðakvöðum og hjólræiðum. Mat á umhverfispáttum er varða ofantalda þætti eru til umfjöllunar í kafla 2.4.3.

5.2.4 Vistkerfi og minjar

Við mat á grunnástandi hvað varðar vistkerfi og minjar í borgarhlutanum er litið til eftirfarandi þátta, sem byggja á landfræðilegri legu og staðháttum, náttúru- og hverfisverndarsvæðum, náttúrufari og lífríki, jarðfræði og jarðmyndunum, strandlengju, ám og vötnum, vatnsverndarsvæðum, ofanvatni og borgarvernd og menningarminjum. Mat á umhverfispáttum er ofantalda þætti eru til umfjöllunar í kafla 2.4.4.

5.2.5 Orka og auðlindir

Við mat á grunnástandi hvað varðar orku og auðlindir í borgarhlutanum er litið til eftirfarandi þátta, sem byggja á orku-, vatns- og landnotkun, úrgangsstjórnun og kolefnisbindingu. Mat á umhverfispáttum er varða ofantalda þætti eru til umfjöllunar í kafla 2.4.5.

5.2.6 Mannvirki

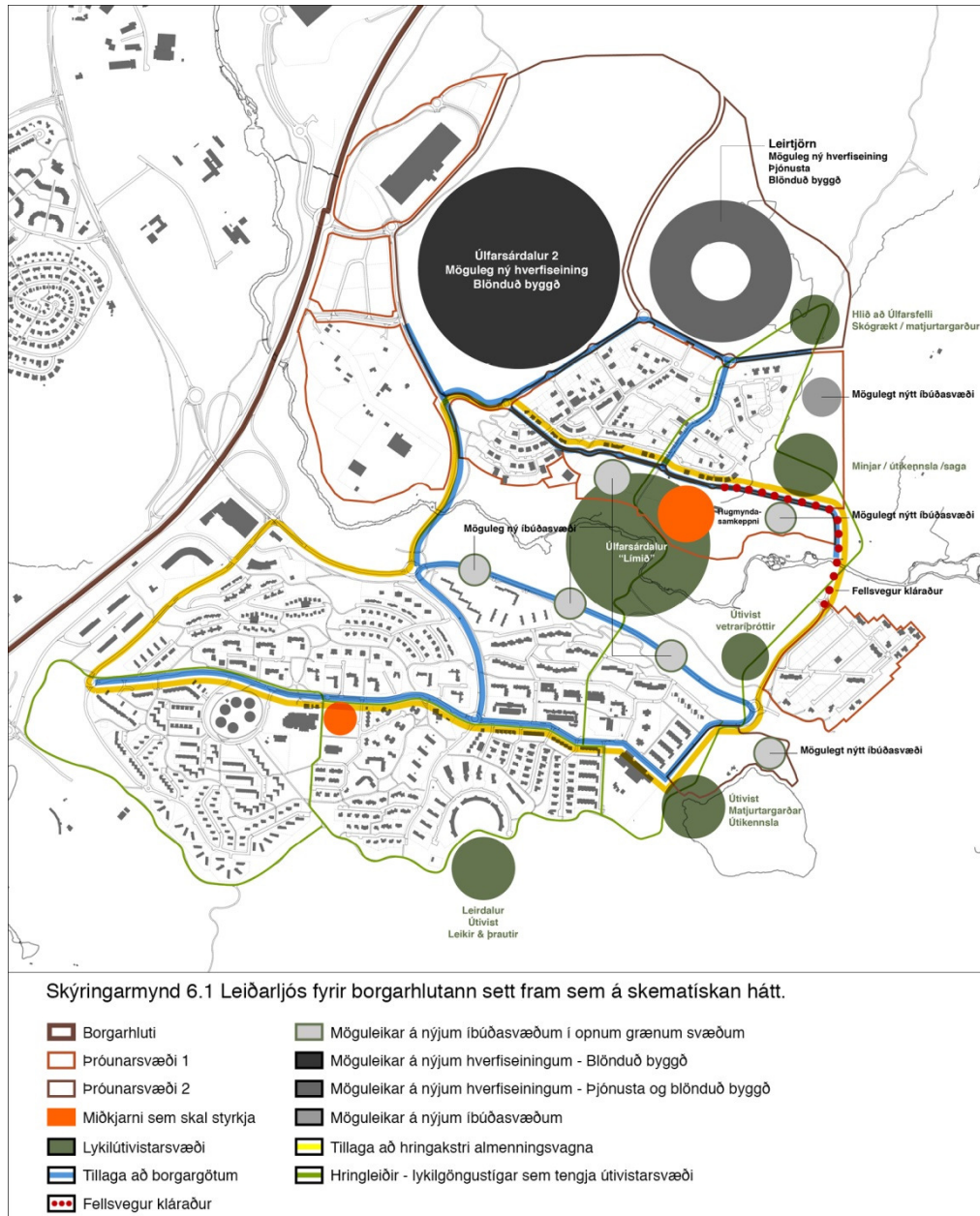
Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga **verkefnisins**.

5.2.7 Náttúruvá

Við mat á grunnástandi hvað varðar náttúruvá í borgarhlutanum er litið til eftirfarandi þátta, sem byggja á ofanflóðum, flóðahættu, hækkun sjávarstöðu og jarðsprungusvæði. Mat á umhverfispáttum er varða ofantalda þætti eru til umfjöllunar í kafla 2.4.7.

6. Helstu viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGS

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



Borgarhlutinn Grafarholt - Úlfarsárdalur er í fjölbreyttu og fallegu náttúrulegu umhverfi í næsta nágrenni við margar af helstu náttúruperlum höfuðborgarsvæðisins svo sem Úlfarsána, Úlfarsfellið, Reynisvatn, Hafravatn, Hafrafellið og heiðarlönd, en þar hefur víða verið gróðursett. Þar er einnig golfvöllurinn við Grafarholt og athafnasvæði hestamanna í Almannaadal. Í Grafarholti er gróin byggð, en uppbyggingu ólokið í Úlfarsárdal og við Reynisvatnsás og hverfin illa tengd. Almenningsamgöngur eru strjalar og þjóna í raun bara hluta byggðarinnar, meðal annars þar sem hringtengingu vantar á milli hverfa. Nærþjónusta er fábreytt og skortur á sameiginlegum samverustöðum fyrir fólk á öllum aldri, einkum fyrir unga fólk. Vindasamt er og snjóþyngna en almennt gerist í

Reykjavík. Fyrir dyrum stendur að reisa íþrótt- og menningarmiðstöð með sundlaug fyrir borgarhlutann í Úlfarsárdal við Úlfarsbraut.

Áherslur í þeirri hverfisskipulagsvinnu sem er framundan eru á að nýta þau gæði sem fyrir eru í byggða umhverfinu, samfélagi og náttúru og styrkja enn frekar þannig að áskorunum verði snúið upp í tækifæri fyrir samfélagið í heild.

Framtíðarsýnin er sú að byggð í Grafarholti - Úlfarsárdal sem heild, bjóði upp á forsendur fyrir fjölbreytt og sterkt samfélag og sé áhugaverð vegna skapandi útfærslu á almenningsrýmum og leiksvæðum auk tenginga við náttúruna.

Úlfarsárdalurinn og nærumhverfi hans verði "límið" sem tengir byggðina saman og íþrótt- og menningarmiðstöðin við Úlfarsbraut verði hjarta samfélagsins. Þar verði lögð áhersla á að skapa sem hagfelldastar aðstæður fyrir nærþjónustu, með góðum tengingum við byggðina í borgarhlutanum. Lagning Fellsvegur að Úlfarsbraut er lykillinn að því að hægt sé að reka ásættanlega þjónustu almenningsgangna. Gott og öruggt aðgengi verði tryggt innan borgarhlutans fyrir akandi, gangandi og hjólandi vegfarendur.

Í borgarhlutanum verði fjölbreytt svæði til útivistar allan ársins hring bæði innan byggðar og í útmörkinni og stígar hannaðir m.t.t. vetraríþrótt. Úlfarsárdalur bjóði upp á samveru ungra sem aldinna í sátt við vistkerfi dalsins m.a. gróðurfar og búsvæði fugla og ferskvatnsfiska. Þar verði þrautabrautir, bekkir og önnur skjólsæl aðstaða, stígar og sleðabrekka. Skoðaðir verði möguleikar á umhverfisvænni byggð dalsmegin við Reynisvatnsveg eða í götustæðinu, til að tengja betur saman byggð og náttúru og skapa nálægð. Minjasvæði í Úlfarsárdal verði nýtt til útikennslu og í jaðri byggðarinnar við Leirtjörn verði hlið að Úlfarsfelli með skógrækt og matjurtagörðum. Útivistarsvæði verði einnig við Reynisvatn fyrir matjurtagarða og útikennslu. Svæðum til leikja og samveru verði forgangsraðað í byggðinni fyrir börn og unglinga og lykilsvæði byggð upp með fjölbreyttum leiktækjum sniðin að þeirra þörfum. Uppgræðslu og gróðursetningu verði haldið áfram á Austurheiðum og trjárækt nýtt markvisst innan borgarhlutans til að lægja vind og draga úr skafrenningi. Litið verður til endurheimtar votlendis þar sem tækifæri gefast. Svæði verði til borgaríbúskapar í nærumhverfinu.

Byggð verði blönduð og fjölbreytt framboð húsnæðis fyrir atvinnulíf og íbúa á öllum aldri.

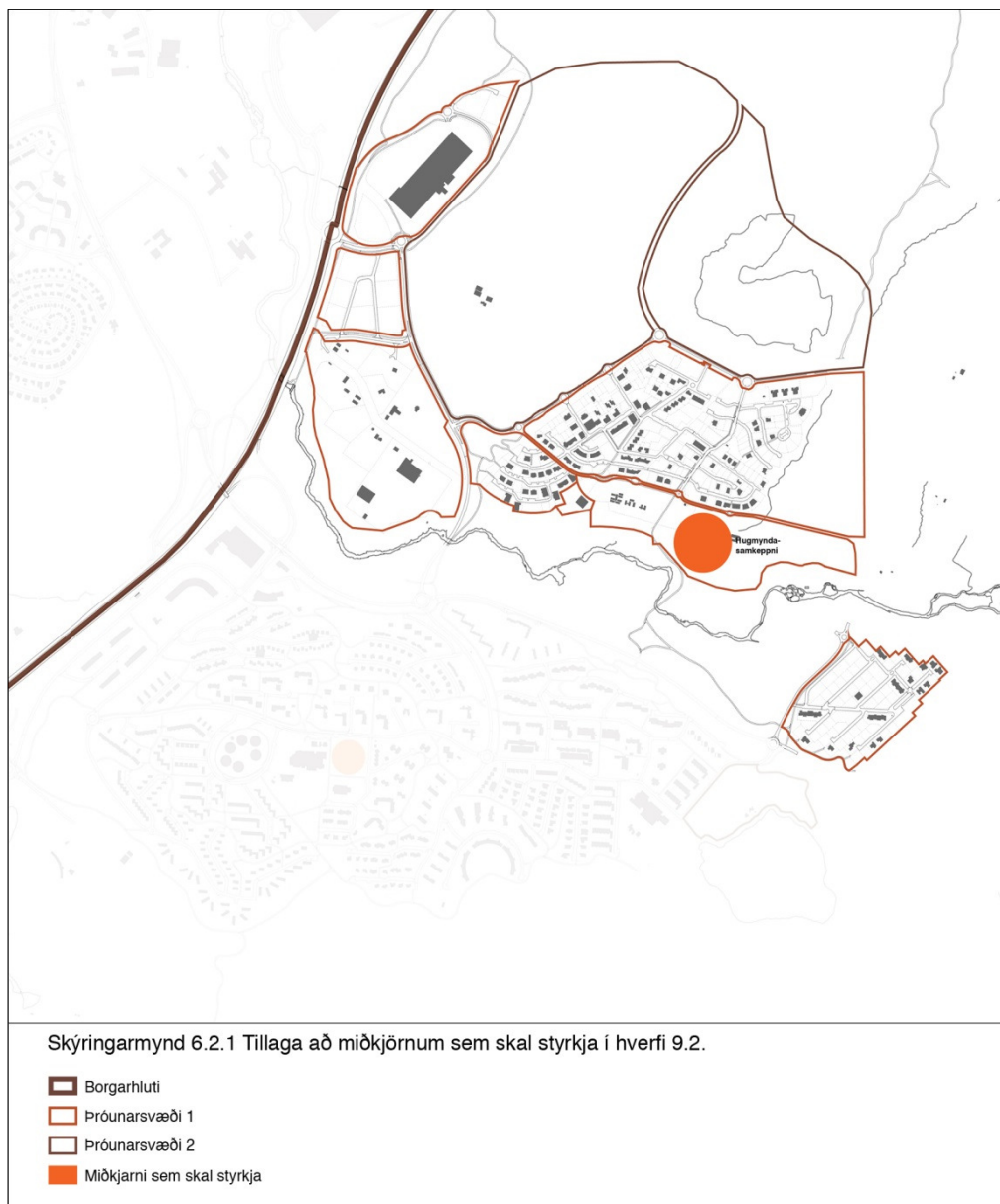
Blágrænar ofanvatnslausnir verði órjúfanlegur hluti hins byggða umhverfis sem liður í því að tryggja viðhald vistkerfis Úlfarsárdals, viðhalda heilbrigðum og sjálfbærum vatnsbúskap og bæta byggða umhverfið.

Uppbygging á framtíðarsvæðum í Úlfarsárdal 2 og við Leirtjörn, þar sem áætluð uppbygging er síðar á skipulagstímabili aðalskipulagsins fylgi almennt ofangreindum áherslum. Nánar er fjallað um þau í kafla 6.2.1 um samfélag.

6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseiningar og þróunarsvæða

Hverfisskipulagsvinnan byggir á ofangreindri framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í heild. Hér fyrir neðan er nánar farið yfir áskoranir, áherslur og kosti sem skoðaðir verða í þeirri vinnu sem framundan er í samstarfi við íbúa, borgaryfirvöld og aðra hagsmunaaðila.

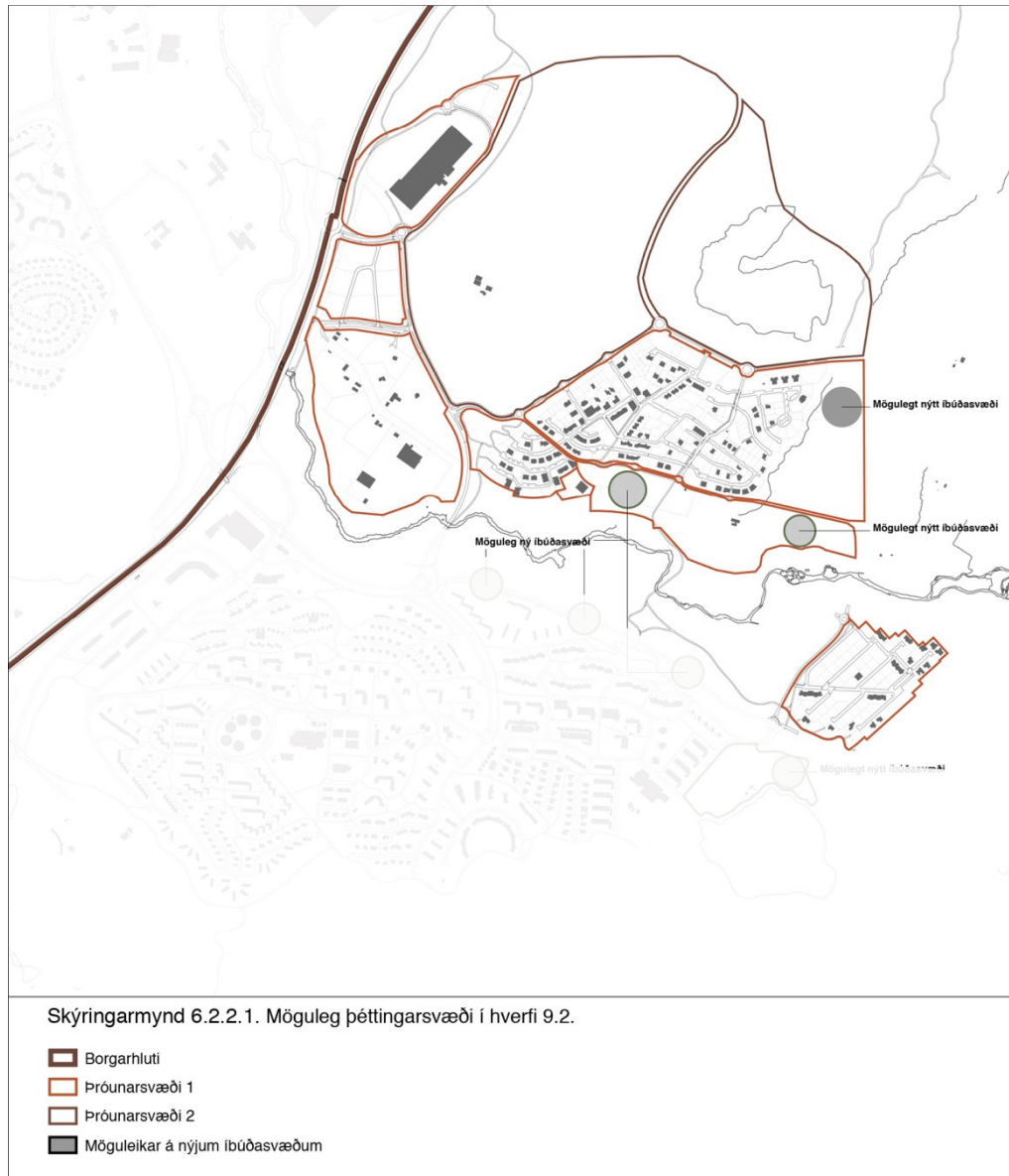
6.2.1 Samfélag



Framtíðarmynd: Hverfið Úlfarsárdalur bjóði upp á forsendur fyrir fjölbreytt og sterkt samfélag.

Styrking verslunar og þjónustu

Tækifæri verði nýtt til að byggja upp hjarta borgarhlutans í kringum fyrirhugaða íþrótt- og menningarmiðstöð við Úlfarsbraut. Þar verði lögð áhersla á að skapa sem hagfelldasta aðstöðu fyrir mögulega hverfisþjónustu s.s. matvöruverslun og annað slíkt, með greiðum og öruggum tengingum úr báðum hverfum.



Tækifæri til að styrkja byggð

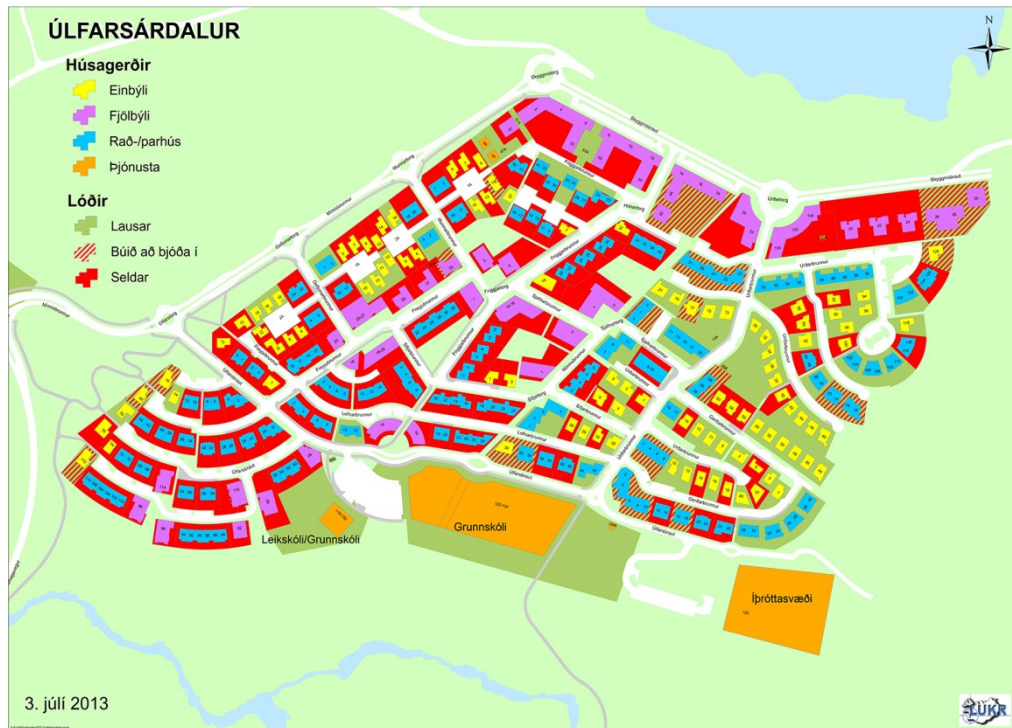
Byggð verði blönduð og fjölbreytt framboð húsnæðis fyrir atvinnulíf og íbúa á öllum aldri og leitað leiða til að þétta byggð þar sem kostur er, til að auka framboð á fjölbreyttu íbúðarhúsnæði sem henti fólki á öllum aldri, tengja hverfin betur saman og stuðla þannig að öryggi íbúa og vegfarenda með fleiri augum og eyrum nálægt útivistarsvæðinu.

Eftirfarandi kostir varðandi þéttingu verða skoðaðir nánar (skýringarmynd 6.1).

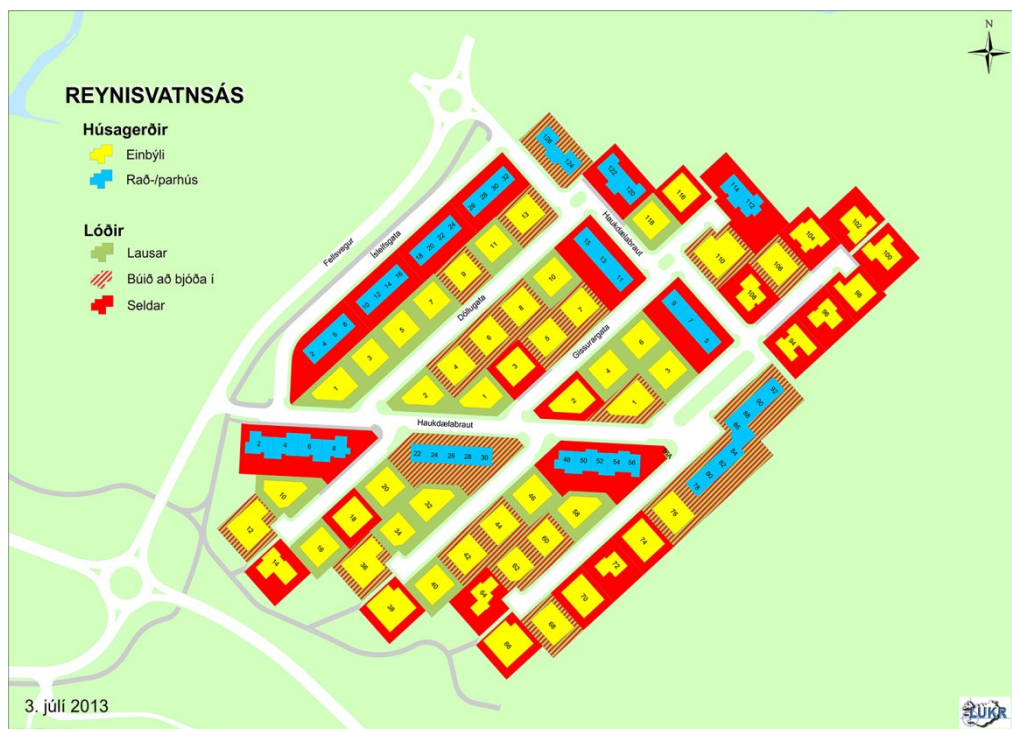
- Við Úlfarsbraut verður lögð áhersla á að skapa sem hagfeldasta aðstæður fyrir nærþjónustu auk íbúða sem hluta af íþrótt- og menningarmiðstöð sem þar mun rísa (skýringarmynd 6.2.2.1).
- Íbúðabyggð norðan við minjasvæði í Úlfarsárdal (skýringarmynd 6.2.2.1).
- Möguleg endurskoðun húsagerða skv. núgildandi deiliskipulagi í austurhluta Úlfarsárdals og við Reynisvatnsás. Deiliskipulagi var breytt í austurhluta Úlfarsárdals 2006 og íbúðum fækkað um 200, til að stækka húseignir og fjölga einbýlum. Í deiliskipulagi Reynisvatnsáss frá 2007 var einnig lögð áhersla á einbýlishúsalóðir. Þar sem erfiðlega hefur gengið að selja lóðir á þessum svæðum (sjá yfirlit um eignarhald á lóðum í Úlfarsárdal á korti 6.2.2.2.-A og á Reynisvatnsásnum á korti 6.2.2.3-A) og meiri eftirspurn er nú

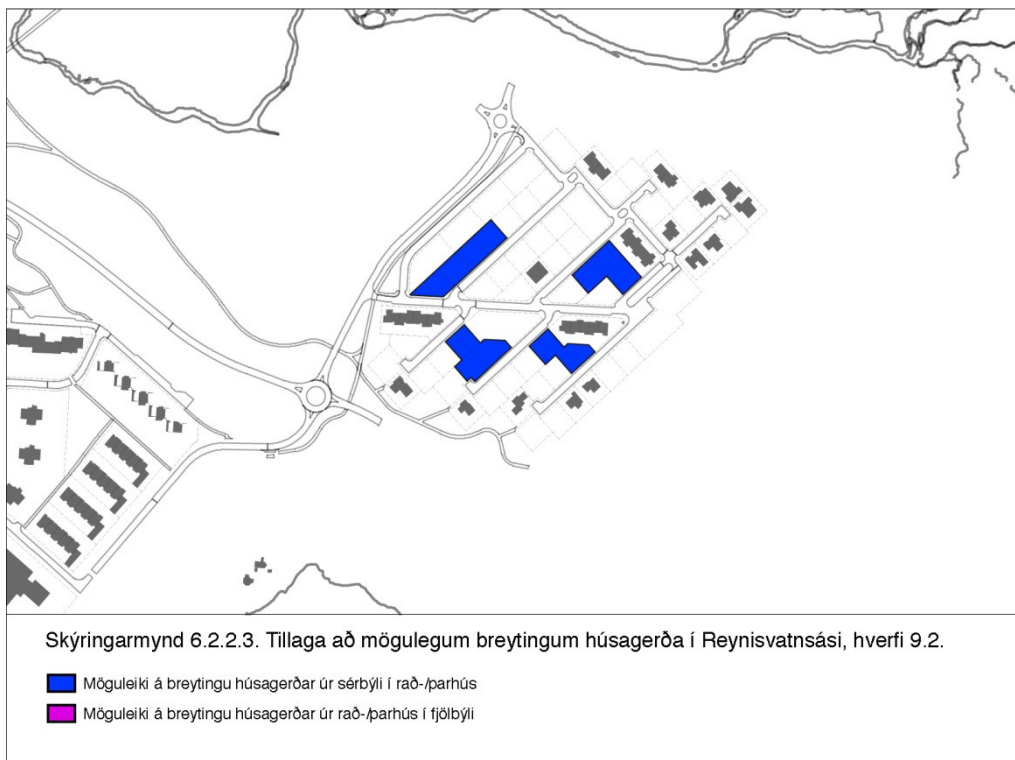
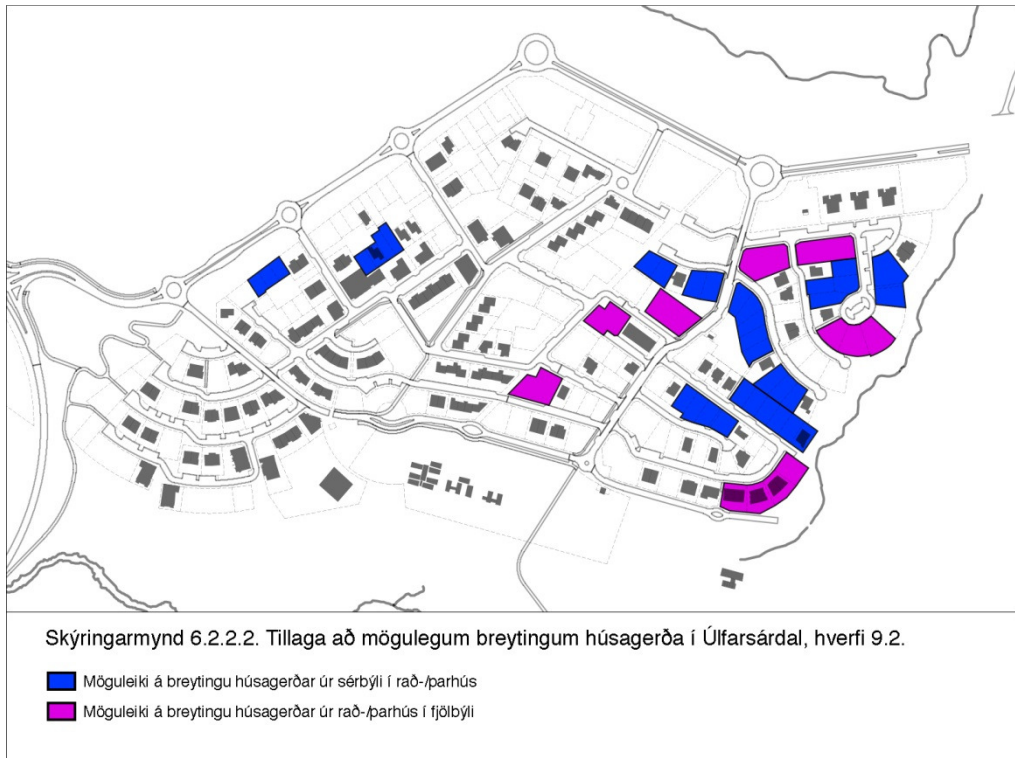
eftir minni eignum, þá verði leitað leiða til að koma til móts við þarfir markaðarins. Þannig aukist líkur þess að hverfið byggist fyrr en ella. Því verði farið yfir lausar lóðir og kannaðir möguleikar á því að koma þar fyrir húsnæði sem betur hentar markaðnum. Í þeirri vinnu verði tekið tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er og fylgt þeim áherslum sem fyrir er um lágreista aðlaðandi byggð. Upphaflegt deiliskipulag í Úlfarsárdal verður einnig haft til hliðsjónar. Skýringarmyndir 6.2.2.2 og 6.2.2.3 sýna meðal annars möguleika sem skoðaðir verða nánar.

Kort 6.2.2.2-A Yfirlitskort yfir Úlfarsárdal, hverfiseining 9.2.A. Sýnir uppskiptingu hverfiseiningarinnar eftir húsagerðum og sýnir stöðu á eignarhaldi lóða þann 3. júlí 2013.



Kort 6.2.2.3-A Yfirlitskort yfir Reynisvatnsás, hverfiseining 9.2.B. Sýnir uppskiptingu hverfiseiningarinnar eftir húsagerðum og sýnir stöðu á eignarhaldi lóða þann 3. júlí 2013.

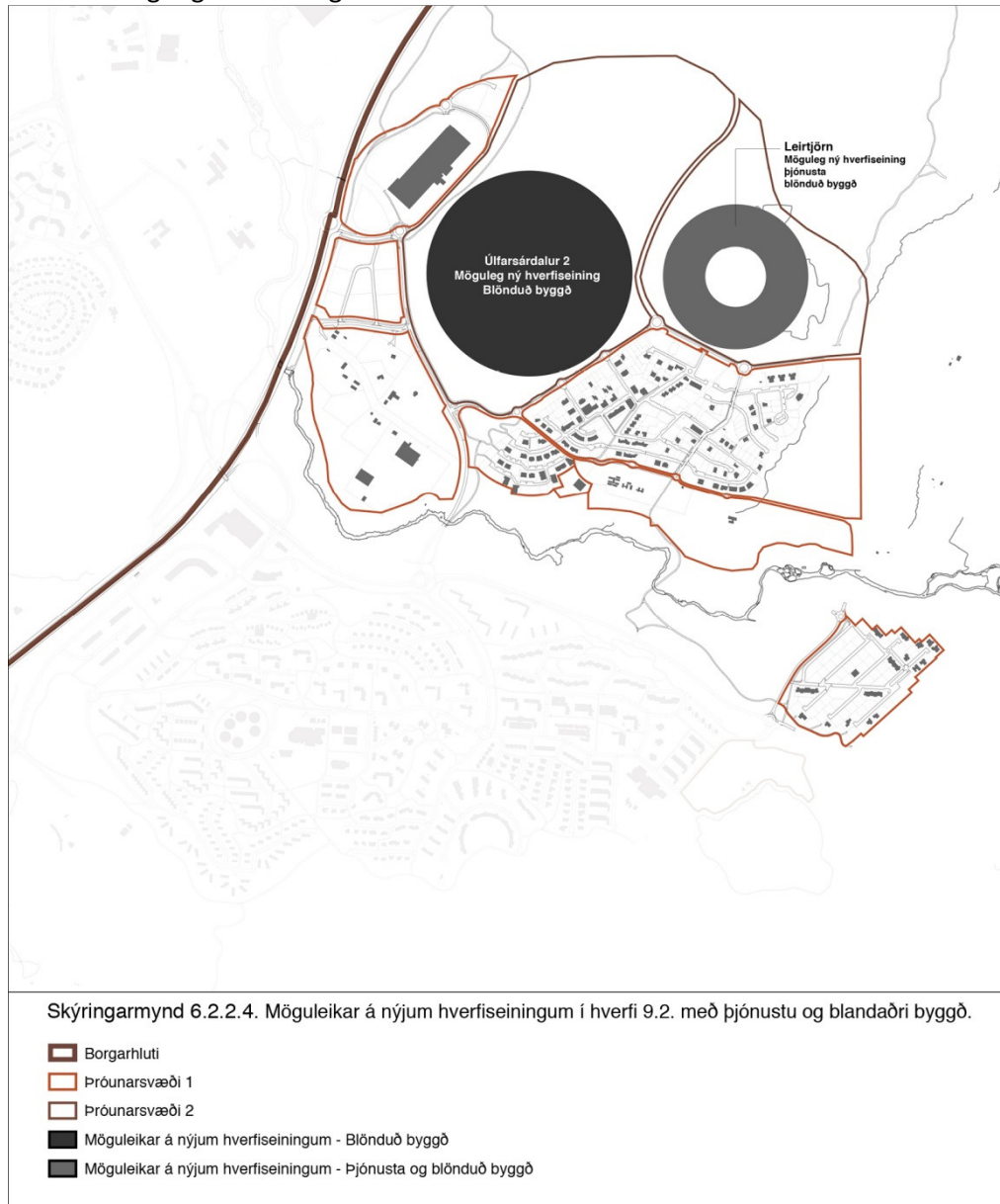




Í Úlfarsárdal eru tvö þróunarsvæði sem skilgreind eru til endurskoðunar í hverfisskipulagi (skýringarmynd 6.2.2.4) og ráðgert er að byggja upp á síðari hluta aðalskipulagstímabilsins.

- Við Leirtjörn, er þróunarsvæði (þ99), þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á tímabilinu 2016-2020. Þar verði blönduð byggð íbúða (um 300), þjónustu og stofnana. Nánari áherslur verða mótaðar varðandi uppbyggingu, tengsl við núverandi byggð og útivistarsvæði við Úlfarsfell. Þar verði einnig sérstök áhersla á skógrækt til skjóls fyrir byggðina.

- Þróunarsvæði Þ100, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð á 24 ha svæði, sem er tæplega helmingur af afmörkuðu svæði þess (Þ100). Uppbygging þar er ráðgerð frá 2024 – 2030 og gert ráð fyrir um 300 íbúðum í blandaðri byggð, með um 25 íbúðum á hektara. Möguleg þróun hverfiseiningarinnar verður mótuð og horft til tengsla við núverandi byggði í Úlfarsárdalnum. Skoðuð verður staðsetning hjúkrunarheimilis næst Lambhagavegi, vegna góðra tenginga við helstu umferðaræðar borgarhlutans og helstu samgönguæðar borgarinnar.



6.2.2 Gæði byggðar

Framtíðarmynd: Að nýta þau gæði sem fyrir eru í byggða umhverfinu og náttúru og styrkja enn frekar til að auka gæði byggðarinnar.

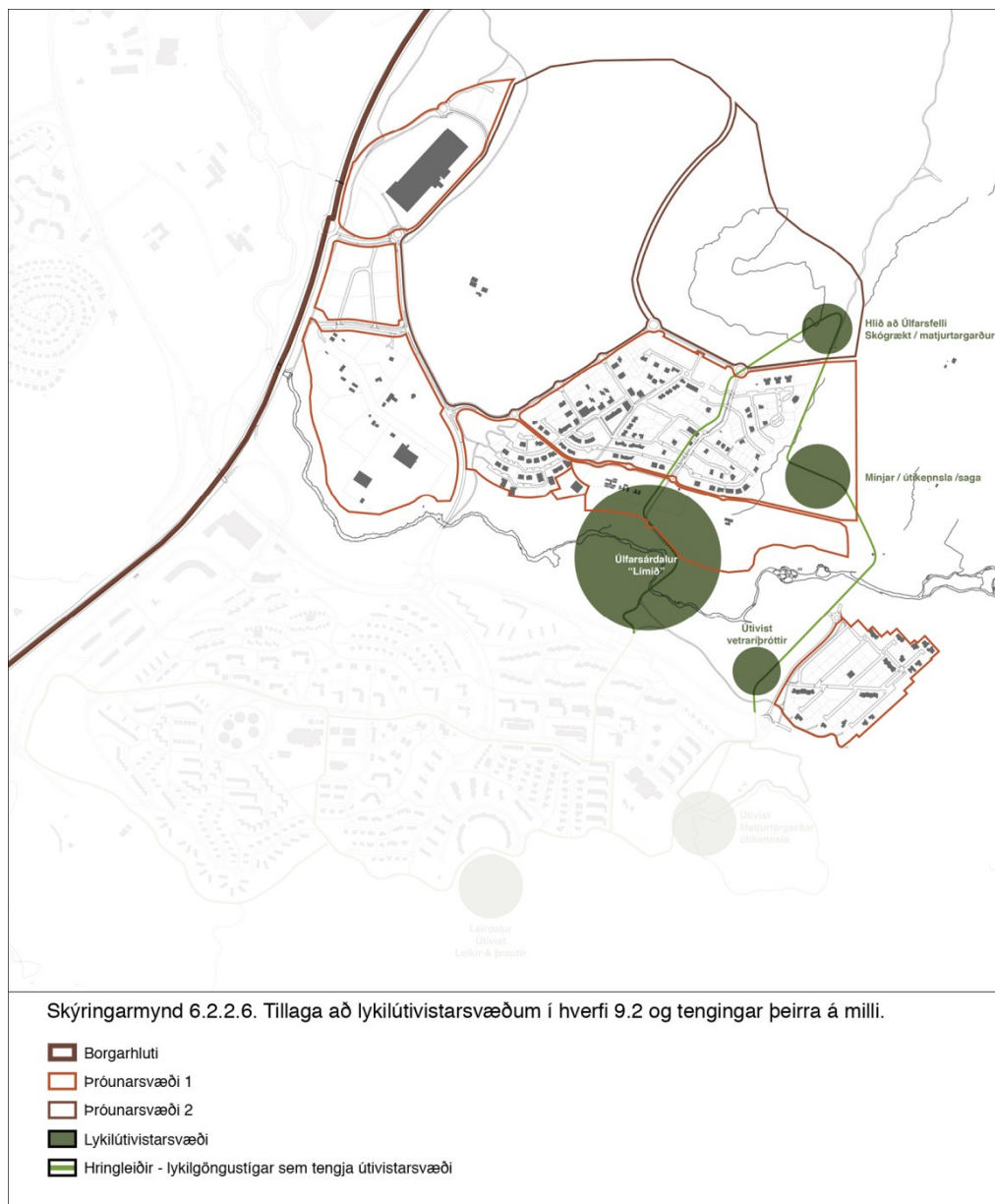
Opin rými, leiksvæði og útivistarsvæði

Opin rými verði fjölbreytt og nánar litið til þarfa á hverjum stað þ.a. notkun þeirra verði markviss. Skoðaðir verði möguleikar á því að færa list inni rýmin, þar sem engin er nú fyrir í hverfinu. Tryggð verði leiksvæði í byggðinni með aðgengi fyrir alla. Mótuð verði stefna varðandi notkun gróðurs í almenningsrýmum og leiksvæðum á grunni stefnu Reykjavíkurborgar í þeim efnum.

Fjölbreytt svæði verði til útivistar allan ársins hring bæði innan byggðar og í útmörkinni og lykilstígar sem tengjast henni hannaðir m.t.t. vetraríþrotta svo sem gönguskíða (skýringarmynd 6.2.2.6). Áhersla verður lögð á að tengja útivistarsvæðin vel saman innan hverfis og við Grafarholtið.

Úlfarsárdalur bjóði upp á samveru ungra sem aldinna í sátt við vistkerfi dalsins. Hugmyndir eru uppi um þrautabrautir, bekki og aðra skjólsæla aðstöðu, stíga og sleðabrekku, sem nánar verða útfærðar í samráði við unga fólkið í hverfunum og aðra hagsmunaaðila. Í kringum gamla bæjarstæðið Úlfarsá er að finna fornminjar sem lítið hefur verið hruflað við. Gert er ráð fyrir að nýta minjasvæðið til útikennslu fyrir skólana í borgarhlutanum. Í jaðri byggðarinnar við Leirtjörn verði hlið að Úlfarsfelli með yfirliti yfir útivistarstíga á svæðinu, skógrækt sem myndi skjólbelti fyrir byggðina í Úlfarsárdal auk matjurtagarða.

Svæðum til leikja og samveru verði forgangsraðað í byggðinni allri fyrir börn, unglinga og íbúa á öllum aldri. Lykilsvæði skipulögð með fjölbreyttum leiktækjum og aðstöðu sniðna að þeirra þörfum.



Borgarskógrækt

Trjárækt verður skipulögð markvisst innan hverfis til að skapa skjólsælli rými og draga úr skafrenningi á grunni kortlagningar á lykilstöðum með íbúum, öðrum hagsmunaaðilum og sérfræðingum. Áhersla verður lögð á að skipuleggja gróðurrik svæði innan opinna rýma, í borgargötum, á leikvöllum og útivistarsvæðum. Val á gróðri fari eftir hentugleikum á hverjum stað. Einnig verða mótaðar almennar hugmyndir um hvernig bæta má notkun gróðurs á fjölbýlishúsalóðum, svo íbúar geti lagt sitt af mörkum við skjólmyndun og fegrun nærumhverfisins eftir hentugleikum.

Borgarbúskapur og bændamarkaður



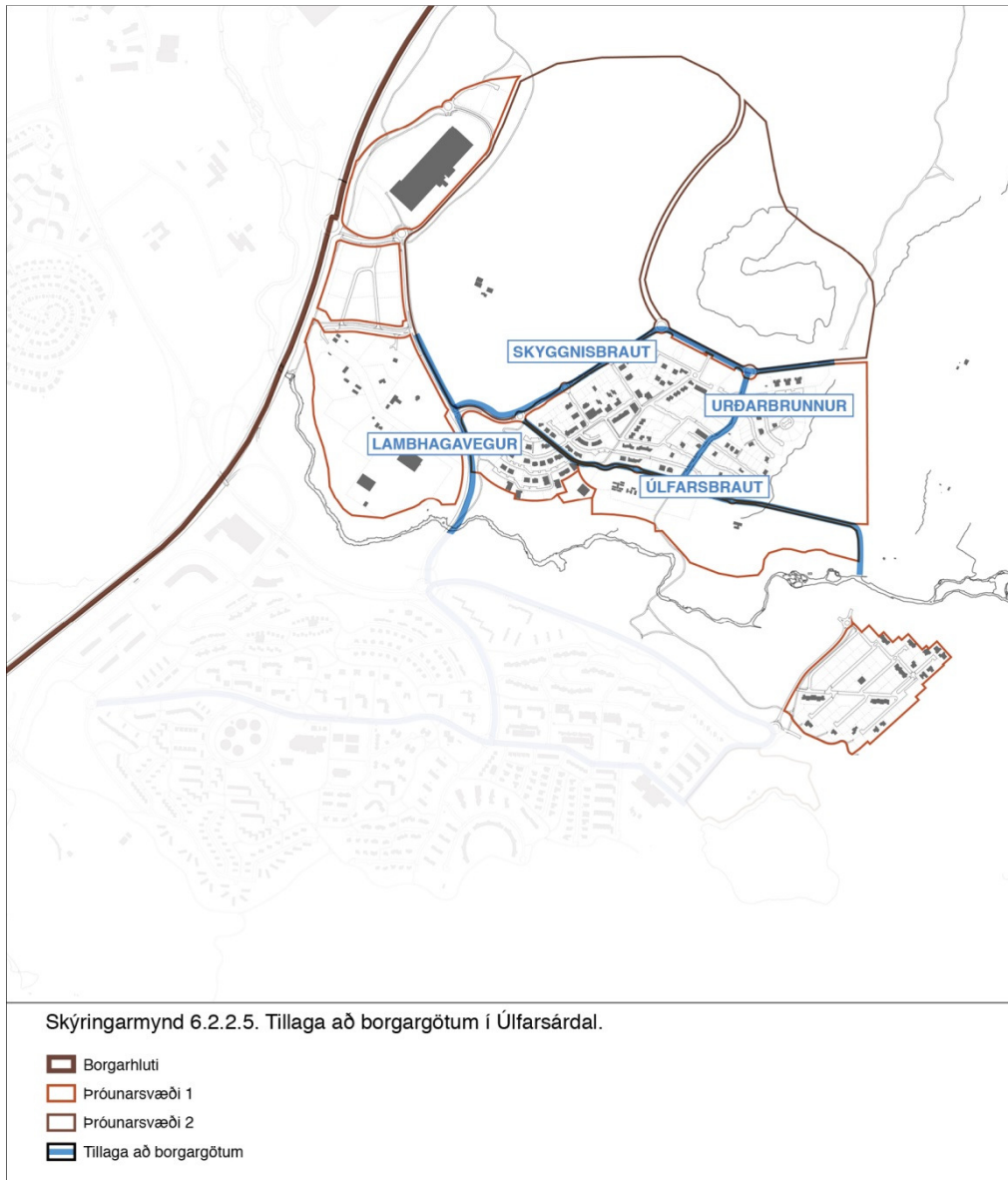
Áhersla verður lögð á að finna hentug svæði til borgarbúskapar í nærumhverfinu og gott svæði fyrir bændamarkað. Meðal annars verður litið til Lambhagalandsins sem sameiginlegs svæðis fyrir borgarhlutann í heild. Með bættum tengingum á milli hverfanna verður aðgengi bætt að því svæði.

Einnig verða mótaðar almennar leikreglur sem íbúar gætu fylgt við skipulag matjurtagarða á fjölbýlishúsalóðum.



Borgargötur

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er lagt til að lykilgötur viðkomandi hverfis þar sem helstu þjónustukjarnar og stofnanir eru verði gerðar að borgargötum. Þar segir m.a. um borgargötu að hún sé sögulega mikilvæg, hafi sterka ímynd eða sé mikilvægur sjónás í borgarlandslaginu. Heitið vísar til hinnar hefðbundnu götu í þéttri byggð, þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild. Lagt er til að Úlfarsbraut og Urðarbrunnur verði hannaðar sem borgargötur í Úlfarsárdal auk Lambhagavegar og Skyggisbrautar. Úlfarsbraut er mikilvægur samgönguás með þjónustustofnunum og íþróttastarfsemi og er mikilvæg fyrir hringakstur í borgarlutanum m.a. fyrir almenningsvagna. Urðarbrunnur tengir saman Úlfarsbraut og Skyggisbraut og er mikilvæg tenging á milli Úlfarsdals og Leirdals. Borgargöturnar verði hannaðar sem ein heild, meðal annars með markvissri gróðursetningu, vali á yfirborðsefnum og list.



6.2.3 Samgöngur

Framtíðarmynd: Gott og öruggt aðgengi verði tryggt innan hverfis og borgarhlutans fyrir akandi, gangandi og hjólandi vegfarendur.

Aðgengi hjólandi og gangandi vegfarenda

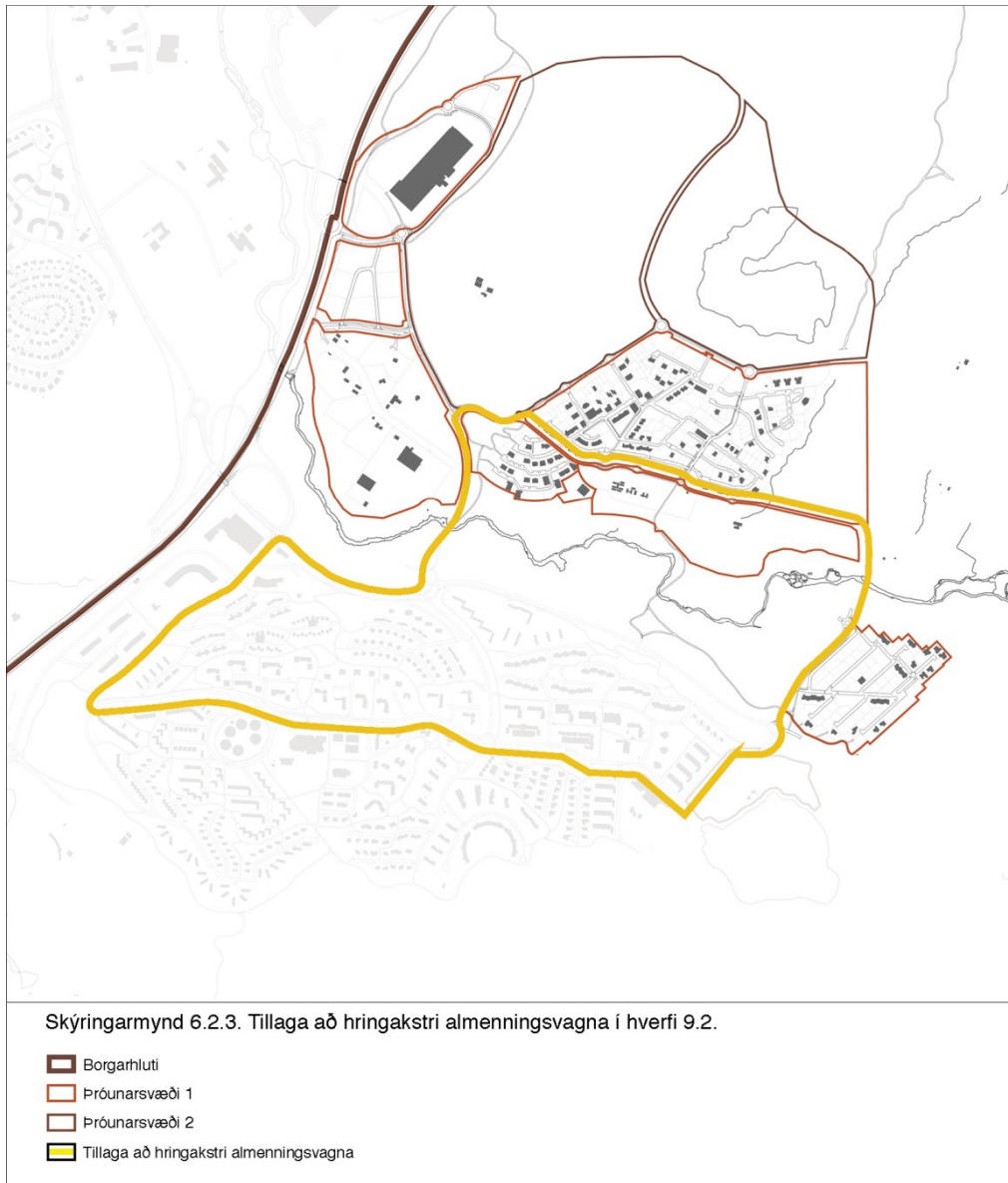


Farið verður yfir aðgengi fyrir hjólandi og gangandi í hverfinu og borgarhlutanum og góðar og öruggar tengingar tryggðar innan þess, borgarhlutans sem heildar og við stofnstíga Reykjavíkurborgar. Lega stíga taki tillit til landhalla eins og kostur er og reynt að tryggja auðvelda umferð um þá allan ársins hring. Einnig verða skoðaðir möguleikar á að nýta stíga á útivistarsvæðum til vetraríþróttar svo sem gönguskíða. Sérstök áhersla verður lögð á að tryggja góðar tengingar um Úlfarsárdal að íþróttar- og menningarstarfsemi við Úlfarsbraut.

Götur, gatnakerfi og almenningsamgöngur

Áhersla verður lögð á gegndræpt gatnakerfi til að tryggja gott og öruggt flæði umferðar í hverfinu, innan borgarhlutans og við stofnbrautir. Lagning Fellsvegar að Úlfarsbraut er lykillinn að því að hægt sé að tengja borgarhlutann vel saman, þannig liðkast einnig fyrir umferð og álag dreifist.

Sérstaklega verður hugað að legu gatna vegna aksturs almenningsvagna um borgarhlutann, en lagning Fellsvegar er forsenda þess að hægt sé að reka ásættanlega þjónustu almenningssamgangna. Lagt er til að almenningsvagnar fari um Lambhagaveg, Mímisbrunn, Fellsveg, Biskupsgötu, Gvendargeisla, Kristnibraut, Þúsöld og Reynisvatnsveg (skýringarmynd 6.2.3). Þessi leið mun bæði nýtast sem tenging fyrir almenningsvagna innan borgarhlutans og við aðra borgarhluta. Hugað verður að staðsetningu bíðstöðva og þörf á fjölgun þeirra.



Vegtengingar við stofnbrautir

Skoða þarf vel alla möguleika hvað varðar tengingar við hverfið og leita leiða til að greiða fyrir umferð að og frá hverfinu og borgarhlutanum í heild og innan hans.

6.2.4 Vistkerfi og minjar

Framtíðarmynd: Að byggð sé samofin menningarminjum í Úlfarsárdal og í sátt við vistkerfi hans, s.s. gróðurfar, búsvæði fugla og ferskvatnsfiska.

Vistkerfi

Nærumhverfi Úlfarsár er hverfisverndað og á náttúruminjaskrá. Tekið verði tillit til vistkerfis Úlfarsárdals í skipulagsvinnunni til að tryggja viðhald þess s.s. gróðurfars, búsvæða fugla og ferskvatnsfiska, en m.a. eru mikilvægar hrygningarstöðvar lax í þeim hluta Úlfarsár sem rennur um hverfið. Mikilvægur þáttur við varðveislu þess er viðhald vatnasviðs Úlfarsár. Því verður lögð áhersla á viðhald þess eins og kostur er, m.a. með skoðun á möguleikum á að nýta blágrænar ofanvatnslausnir í hverfinu. Einnig verði könnuð möguleg áhrif lýsingar frá íþróttasvæðum á vistkerfið og leitað leiða til að draga úr þeim áhrifum, verði þess talin þörf. Skoðaðir verða möguleikar á endurheimt votlendis eftir atvikum.

Menningarminjar

Enn liggur ekki fyrir úttekt á menningarminjum í borgarhlutanum, en jarðirnar Lambhagi og Úlfarsá (Kálfakot) eru hluti hverfisins. Tekið verður tillit til fornleifa og menningarminja í allri uppbyggingu og leitað leiða til að segja sögu hverfisins og gera þær sýnilegar eins og kostur er. Lagt er til að minjasvæði í Úlfarsárdal verði nýtt til útikennslu, en þar eru nokkrir skráðir minjastaðir m.a. búsetu- og stríðsminjar.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Lagt er til að skoðaðar verði leiðir til þess að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir sem leið til að viðhalda vatnafari í Úlfarsárdal. Það er ein leið til að styðja við vistkerfið í og við Úlfarsána. Meginhluti þess ofanvatns sem fellur í byggð í Úlfarsárdal rennur nú í fráveitukerfi borgarinnar en rann áður í Úlfarsána. Kostir þeirra eru m.a. minni stofn- og rekstrarkostnaður veitukerfa, betra umhverfi í þéttbýli og heilbrigðari og sjálfbærari vatnsbúskapur.

6.2.5 Orka og auðlindir

Framtíðarmynd: Að skipuleggja byggð og innviði hennar á grunni viðmiða um sjálfbæra þróun (sjá gátlista um mat á visthæfi byggðar í fylgiskjali 1).

Orkunotkun

Kannað verður hvort ástæða er til að koma upp stöðum til að hlaða rafbílur og rafhjól í hverfinu og þeir skipulagðir ef svo er.

Vatnsnotkun

Leitað verður leiða til að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir til að nýta ofanvatnið í byggðinni m.a. til að tryggja viðhald vistkerfa Úlfarsárdalsins og hagkvæma uppbyggingu veitukerfa.

Úrgangsstjórnun

Gert verður ráð fyrir svæðum við íbúðarhús fyrir sorpflokkun og förgun skv. framtíðarþörfum skilgreindum af Reykjavíkurborg. Einnig verður farið yfir staðsetningu endurvinnslugáma og tryggð ásættanleg fjarlægð að þeim miðað við kröfur Reykjavíkurborgar þar um.

Land

Áhersla er lögð á að byggð sé nægilega þétt og vel tengd að hagkvæmt geti verið að reka hverfisþjónustu. Það er m.a. gert með því að tengja betur saman hverfin í borgarhlutanum um Úlfarsárdalinn um menningar- og íþróttasvæði sem þar verða reist. Þar verði lögð áhersla á að skapa sem hagfelldastar aðstæður fyrir nærþjónustu, með góðum tengingum við byggðina.

Tryggðar verða leiðir fyrir almenningsvagna í skipulaginu. Þannig verði lagður grunnur að bættum almenningsgöngum í hverfinu. Einnig verður farið yfir aðgengi í heild og góðar stígatengingar tryggðar.

Nánar verður leitað að mögulegum svæðum til að þétta byggðina enn frekar, en gæði byggðar samhliða tryggð.

Kolefnisbinding

Skjólbelta- og trjárækt verður skipulögð í hverfinu og gróðri hlíft sem fyrir er. Kannað verður hvort möguleiki er á að endurheimta votlendi á skipulagssvæðinu.

6.2.6 Mannvirki

Ekki er fjallað um þennan lið í þessum áfanga verkefnisins.

6.2.7 Náttúruvá

Framtíðarmynd: Að tekið sé tillit til mögulegrar náttúruvá í skipulaginu eftir atvikum, en náttúruvá ógnar ekki hverfinu þegar kemur að ofanflóðum, flóðahættu eða hættu vegna hækkunar sjávarstöðu. Tekið verður tillit til jarðsprungna við skipulag bygginga.

6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)

Fjallað er um helstu skipulagsáherslur í kafla 6.2. Þar er fjallað um framtíðarsýn hverfisins og áherslur, sem nánar verða útfærðar í hverfisskipulagi.

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 umhverfispáttum – 6. nóvember 2013-18. mars 2014.
Stöðuskil: 28. janúar 2014
- c) Lokaútgáfa lýsingar og mats á umhverfispáttum 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: Úrdráttur 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 liggi 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

7. Heimildaskrá

- Borgarskipulag Reykjavíkur og Borgaraverkfræðingur í Reykjavík, Guðmundur Gunnarsson, Sveinn Ívarsson (1999, br. 2001) *Grafarholt, deiliskipulag. Grænlandsleið, Jónsgeisli, Kristnibraut og Þjóðhildarstígur. Greinargerð og skilmálar.*
- Borgarskipulag Reykjavíkur og Borgaraverkfræðingur í Reykjavík, Teiknistofan Arcus (1999) *Grafarholt. Deiliskipulag – svæði 1. Greinargerð og skilmálar.*
- Borgarskipulag Reykjavíkur og Borgarverkfræðingurinn í Reykjavík, Kanon ehf. (1999, br. 2000) *Grafarholt. Deiliskipulag – svæði 2. Greinargerð og skilmálar.*
- Capacent Gallup (nóvember 2011) *Ferðir íbúa Grafarvogs og –holts. Unnið fyrir öll sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu og Vegagerðina.*
- Capacent Gallup (október – desember 2011) *Ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins. Heildarskýrsla. Unnið fyrir öll sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu og Vegagerðina.*
- Efla verkfræðistofa (júní 2012) *Hönnun fyrir reiðhjól. Leiðbeiningar. Unnið fyrir Reykjavíkurborg.*
- Grafarholt. Nýtt landnám í Reykjavík.* (30. júlí 1996) Reykjavík: Árvakur. Grein birt í Fasteignablaði Morgunblaðsins.
- Hildur Björk Svavarsdóttir, Karen Pálsdóttir og Margrét Sigurðardóttir (október 2011) *Notkun leik- og dvalarsvæða Reykjavíkur. Niðurstöður vettvangsathugana og leiksvæðakönnunar sumarið 2011.* Reykjavík: Reykjavíkurborg.
- Hjólaborgin Reykjavík* (e. d.). Sótt af http://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/hjolreidaa_tlun_LOW_OK.pdf
- Hugrún Þorsteinsdóttir (umsjón) (júlí 2013) *Barnaborgarskipulag. Skipulag með börnum – fyrir börn. Unnið fyrir Reykjavíkurborg.*
- Reykjavíkurborg (e.d.) *Leiksvæðastefna Reykjavíkur (í vinnslu).*
- Lögreglustjórinn á höfuðborgarsvæðinu (2011). *Afbrot á höfuðborgarsvæðinu 2010. Dreifing tilkynntra afbrota eftir svæðum.* Reykjavík: Lögreglustjórinn á höfuðborgarsvæðinu.
- Náttúrufraeðistofnun Íslands (maí 1996) *Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur. Klapparholt (Norðlingaholt), Austurheiði, Úlfarsá og Hamrahlíðarlönd. Unnið fyrir Borgarskipulag Reykjavíkur.*
- Netspor (27. mars 2012) *Grafarholt og Úlfarsárdalur. Kynningarfundir um nýtt aðalskipulag til 2030 Dalskóla 27. mars 2012.* Unnið fyrir Reykjavíkurborg.
- Reykjavíkurborg (2013) *Mat á visthæfi byggðar og skipulags.*
- Reykjavíkurborg (2013) *Samantekt á landfræðilegum og samfélagslegum grunnupplýsingum um Grafarholt – Úlfarsárdal.* Sótt í júní 2013 af http://www.hverfisskipulag.is/sites/default/files/Hverfisskipulag/130515_Grafarholt-Úlfarsárdalur_netútgáfa.pdf
- Reykjavíkurborg (2014) *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.*
- Reykjavíkurborg (nóvember 1999) *Grafarholt. Nýtt byggingarsvæði í Reykjavík.* Reykjavík: Reykjavíkurborg.
- Reykjavíkurborg skipulagssvið, Teiknistofan Arkitekta (2007) *Reykjavíkurborg, Reynisvatnsás íbúðarhverfi deiliskipulag. Skipulags- og byggingarskilmálar.*

- Reykjavíkurborg, Batteríið. (2007, br. 2008). *Svæði 2, áfangi 1 – Hallar og Hamrahlíðarlönd.*
- Reykjavíkurborg, VA arkitekta ehf og Björn Ólafs. (2004, br. 2006) *Hallar, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsfell. Úlfarsdalur deiliskipulag hverfi 4.*
- Reykjavíkurborg, VA arkitekta ehf og Björn Ólafs. (2006) *Hallar, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsfell. Úlfarsdalur deiliskipulag hverfi 4. Breyting á deiliskipulagi austurhluta.*
- Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur, Kanon ehf. (2002, br. 2001). *Grafarholt Austursvæði, Greinargerð og skilmálar.*
- Sólborg Una Pálsdóttir (2004) *Fornleifaskráning jarðarinnar Lambhaga í Reykjavík. Skýrsla nr. 112.* Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur – Árbæjarsafn.
- VSÓ Ráðgjöf (júlí 2013, uppfærð í nóvember 2013). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. C1 – Umhverfisskýrsla.* Unnið fyrir Reykjavíkurborg.

8. Viðaukar

Fylgiskjal 1

Gátlisti um mat á núverandi visthæfi byggðar og skipulags. Settur fram í töflu.

Uppdrættir

Eftirfarandi uppdrættir voru unnir í tengslum við hverfisskipulagslýsinguna:

- Hverfisskipulag – yfirlitskort. Mælikvarði: 1:8000@A1
- Hverfisskipulag – afmörkun hverfa. Mælikvarði: 1:8000@A1
- Hverfisskipulag – núverandi skilmálar og heimildir. Mælikvarði: 1:8000@A1
- Hverfisskipulag – þróunarmöguleikar. Mælikvarði: 1:8000@A1

Mat á núverandi visthæfi byggðar og skipulags - 1. apríl 2014

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispáttanna	Mælanleg viðmið				Greining		Greining		
		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Ástand núv.	Hverfi 9.1 Grafarholt	Ástand núv.	Hverfi 9.2 Úlfarsárdalur - Reynisvatnsás	
1. Samfélag										
1.1) Lýðfræði: Íbúabróun fjöldi, aldursamsetning	Hvernig er aldursdreifing annars vegar borgarhlutanum 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%	>3% frávik	2-3% frávik	1-2% frávik	<1% frávik		Í þremur aldurshópum er aldursdreifing 1-2% frá borginni í heild sinni (17 og upp í 66 ára). Aldurshópurinn 13-16 ára er með <1% frávik. Aldurshópar á bilinu 0-12 ára og 67+ eru með stærra frávik, enda Grafarholt ungt, barnmargt hverfi. Sjá annars hér: 0-5: 13%; 6-12: 12%; 67+: 7%; 17-24: 10%; 25-34: 15%; 35-66: 38%; 13-16: 5%		Hæst frávik er að finna í yngri aldurshópum, allt að 10% í 6-12 ára og svo þeim elsta 67+. Frávikin eru meiri í Úlfarsárdal en í Grafarholti þar sem aldursdreifingin er líkari því sem gerist að meðaltali í Rvk. Fjöldi íbúa í Úlfarsárdal er líklegt til að skekkja aldursdreifingu enn frekar, enda hverfið nýlegt og langt frá að vera fullbyggt. Úlfarsárdalur aldursbil: 0-5: 17%; 6-12: 18%; 13-16: 7%; 17-24: 10%; 25-34: 15%; 35-66: 32%; 67+: 1%	
1.2) Íbúapétteleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	<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		Íbúapétteleiki í Grafarholti eru 34 íb/ha. Hverfið sem telst fullbyggt er því fremur strjálbyggt m.v. æskileg viðmið Reykjavíkurborgar.		Íbúapétteleiki Úlfarsárdal nær ekki upp í lágmarksviðmið Reykjavíkurborgar. Einungis eru 6 íb/ha í Úlfarsárdal. Þar verður að taka tillit til þess að hverfið er langt því frá fullbyggt.	
1.3) Skólahverfið	Hversu mörgum íbúðum þjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?	<1000 íbúðir/skólahverfi	1000-1100 íbúðir/skólahverfi	1100-1200 íbúðir/skólahverfi	1200-1300 íbúðir/skólahverfi		Ingunnarskóli er með upptökusvæði sem skilar 976 íbúðum. Á skipulagstímabilinu er ekki reiknað með fjölgun í Ingunnarskóla. Sæmundarskóli er með upptökusvæði með 1139 íbúðum. (AR2030, Úlfarsárdalur - borgarhluti 9 (bls 287))		Dalskóli er með upptökusvæði sem skilar 300 íbúðum/skólahverfi sem langt undir lágmarksviðmiðum. Gert er ráð fyrir 1400 íbúðum/skólahverfi í Dalskóla þegar hverfið verður fullbyggt (AR2030, Úlfarsárdalur - borgarhluti 9 (bls 287))	
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?	<10%	10-15%	15-20%	20-25%		Á bls 13 í kafla 4 (Grunngögn) kemur fram: Kortið sýnir einungis nýja þinglýsta leigusamninga sem gerðir voru á árunum 2005 - 2011[...]Því er ekki hægt að sýna þessar tölur sem hlutfall af heildarfjölda íbúða í hverju hverfi. Í Grafarholti voru skv. þessum upplýsingum 1.919 leigusamningar gerðir á þessum árum. Fleiri en einn samningur gæti verið um sömu íbúð á tímabilinu. Ráðgjöfum er ekki stætt á að draga ályktanir af þessum upplýsingum.		Á bls 13 í kafla 4 (Grunngögn) kemur fram: Kortið sýnir einungis nýja þinglýsta leigusamninga sem gerðir voru á árunum 2005 - 2011[...]Því er ekki hægt að sýna þessar tölur sem hlutfall af heildarfjölda íbúða í hverju hverfi. Í Úlfarsárdal voru skv. þessum upplýsingum 236 leigusamningar gerðir á þessum árum. Fleiri en einn samningur gæti verið um sömu íbúð á tímabilinu. Ráðgjöfum er ekki stætt á að draga ályktanir af þessum upplýsingum.	
	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%	>6%	Frávik 5-6%	Frávik 3-4%	Frávik <3%			Hlutfall herbergjafjölda á íbúð í Grafarholti: 1 herb. 0% 2 herb. 22% 3 herb. 31% 4 herb. 32% 5 herb. 8% >5 herb. 6%		Í Úlfarsárdal eru stór frávik hvað varðar fjölda herbergja í íbúðum miðað við Reykjavík í heild sinni. 1 herb. 0% 2 herb. 9% 3 herb. 15% 4 herb. 13% 5 herb. 30% >5 herb. 33%
	Hvernig er hlutfall íbúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: Einbýli 11% Parhús/Tvíbýlishús 8% Raðhús 9% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 39% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 33%	>9%	Frávik 7-9%	Frávik 4-6%	Frávik <4%			Hlutfall íbúðategunda í Grafarholti: Einbýli 6% Parhús/Tvíbýlishús 7% Raðhús 9% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 39% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 39%		Í Úlfarsárdal er hátt hlutfall parhúsa/tvíbýlishúsa á kostnað fjölbýla m.v. Reykjavík í heild sinni. Það gæti verið til að svara ákveðinni eftirspurn, en einnig gæti skekkst þessa mynd hve stutt á veg Úlfarsárdalur er kominn. Einbýli 12% Parhús/Tvíbýlishús 36% Raðhús 14% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 16% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 22%
Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?							Í Grafarholti hafa verið byggðar íbúðir fyrir eldri borgara, en ekkert hjúkrunarheimili er í borgarhlutanum. Því má segja að það hafi ekki verið hugað mikið að breyttri húsnæðisþörf vegna aldursbreytinga í núverandi deiliskipulagsáætlunum.		Í Úlfarsárdal er hlutfallslega meira af stærrri húseignum m.v. meðaltali í Reykjavík sem bendir til að ekki hafi verið hugsað fyrir slíkum breytingum í deiliskipulagsáætlunum. Sama má segja um Reynisvatnsás þar sem mjög einsleit sérþýlishúsabyggð er.	

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta	Mælanleg viðmið				Ástand	Greining	Ástand	Greining
						Hverfi 9.1 Grafarholt		Hverfi 9.2 Úlfarsárdalur - Reynisvatnsás	
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 mín) (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/Portaldatala/1/Resources/umhverfissvid/myndir/skyrlsur/B1._Skipulag_borgarhluta.pdf	<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		Gögn liggja ekki fyrir um þennan þátt.		Gögn liggja ekki fyrir um þennan þátt.
1.6) Framboð verslunar og þjónustu	Hvað af eftirfarandi verslun og þjónustu er til staðar innan borgarhlutans (eða í ásættanlegri göngufjarlægð (<1,2km eða <15 mín) (göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans: <i>Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Menningarmiðstöð, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Áfengisverslun, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús, Veitingastaður, Líkamsræktarstöð, Læknaþjónusta, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensinstöð</i>	<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)		Grafarholt kemur alls ekki vel út hvað verslun og þjónustu varðar. Í raun eru það eingöngu leikskólar, skólar, leiksvæði og opin svæði sem eru í ásættanlegri göngufjarlægð, eða fjögur af 26. Fyrir utan þessa þjónustu má segja að önnur verslun og þjónusta sé annars vegar í útjaðri Grafarholts við Vesturlandsveg og hins vegar uppi í holtinu á Kristnibraut. Þessi þjónusta er í ásættanlegri göngufjarlægð frá flestum íbúum Grafarholts. Í borgarhlutanum er ekki menningarmiðstöð, bókasafn, ÁTVR, sundlaug, heilsugæsla, pósthús, líkamsræktarstöð, fatahreinsun, sjoppa (var að loka á Kristnibraut) eða veitingastaður. Miðað við að lágmarksviðmið séu 12 af 26, þá er borgarhlutinn langt neðan við æskilegt lágmark.		Úlfarsárdalur kemur illa út hvað fjarlægð í verslun og þjónustu varðar. Í raun eru það eingöngu leikskólar, skólar, leiksvæði og opin svæði sem eru í ásættanlegri göngufjarlægð, eða fjögur af 26. Byggðin við Reynisvatnsás og í Úlfarsárdal er undantekningalítið í meira en 1,2 km radius frá helstu þjónustu. Neðstu húsin í Úlfarsárdal eru innan radiusar í þjónustu á Kristnibraut. Í borgarhlutanum er ekki menningarmiðstöð, bókasafn, ÁTVR, sundlaug, heilsugæsla, pósthús, líkamsræktarstöð, fatahreinsun, sjoppa (var að loka á Kristnibraut) eða veitingastaður.
1.7) Framboð á matvöruverslunum	Meðalgöngufjarlægð í næstu matvöruverslun (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	>1200m	800-1200m	400-800m	<400m		Aðeins ein matvöruverslun er í Borgarhlutanum, Nóatún við Þjóðhildarstíg. Meðalgöngufjarlægð úr hverfinu er í lágmarki, eða um 800 m.		Aðeins ein matvöruverslun er í Borgarhlutanum, Nóatún við Þjóðhildarstíg. Meðalgöngufjarlægð í hana úr hverfinu er langt undir lágmarksviðmiðum.
1.8) Öryggi og heilsa	Hversu stórt hlutfall af heildarlengd gatna innan hvers hverfis (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða?	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%		Í Grafarholti eru allar götur nema Reynisvatnsvegur 30 km götur. Þær hafa verið merktar og framkvæmdar sem slíkar en hafa ekki verið samþykktar af Lögreglu.		Götur í Reynisvatnsási og Úlfarsárdal hafa ekki hlotið samþykkt sem 30 km hverfi.
	Eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum borgarhlutans hannaðar með það í huga að hægja á umferð?						Í Grafarholti eru merkingar (30 km skilti og "börn á ferð") við skólann. Við Ingunnarskóla eru undirgöng undir Kristnibraut, en við Sæmundarskóla þrenging ásamt merkingum.		Í Úlfarsárdal (við Dalskóla) er upphækkun á götu, þrenging auk þess sem hún skiptir um stefnu. Þá er miðeyja þannig að börn þurfa ekki að hugsa um nema eina akrein í einu. Þar er vel að málum staðið.
	Eru göngu- og hjólaleiðir barna í skóla öruggar? Eru leiðir yfir götur merktar og öruggir stígar á leiðinni?						Sjá svar að ofan.		Göngu- og hjólaleiðir liggja meðfram götum í hverfinu. Erfitt að meta öryggi þeirra í heildina, því enn vantar upp á framkvæmd í hverfinu.
	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?						Á tímabilinu 01.'07 - 12.'11 urðu innan við 25 umferðaróhöpp í Grafarholti. Langflest tilfelli urðu á bílastæðum þar sem keyrt var á kyrrstæðan bíl og afar fá óhöpp höfðu meiðsli í för með sér. Borgarhlutinn kemur vel út miðað við Reykjavík í heild sinni, enda engar stofnbrautir eða hröð umferð um borgarhlutann.		Á tímabilinu 01.07 - 12.11 urðu innan við 25 umferðaróhöpp í borgarhlutanum, þar af tvö í Úlfarsárdal. Langflest tilfelli urðu á bílastæðum þar sem keyrt var á kyrrstæðan bíl og afar fá óhöpp höfðu meiðsli í för með sér. Borgarhlutinn kemur vel út miðað við Reykjavík í heild sinni, enda engar stofnbrautir eða hröð umferð um borgarhlutann.
	Hversu mörg innbrot í íbúðahúsnæði, á íbúða, eru í hverfum borgarhlutans miðað við borgina alla og hvernig má draga úr slíkum glæpum?						Fjöldi innbrota í Grafarholti árið 2010 var 108. Til samanburðar var meðalfjöldi innbrota í borginni 107, en 95 sé Miðborgin ekki talin með. Hins vegar vekur athygli að á meðan innbrotum fækkar á milli ára í öllum öðrum borgarhlutum fjölga þeim í Grafarholti ár frá ári. Í Grafarholti fjölga raun í öllum brotaflokkum sem Lögreglustjórnin á höfuðborgarsvæðinu tekur saman á milli 2009 og 2010. Þessi fjölgun skýrist af hluta til af því hvað hverfið hefur byggst hratt upp, bæði hvað varðar íbúafjölda og fyrirtækja- og verslunarrekstur. Af öðrum brotum í samanburði við borgina í heild sinni (Miðborgin undanskilin) má nefna 25 ofbeldisbrot (meðalfjöldi 23), 34 fíkniefnabrot (meðalfjöldi 36), 67 eignaspjöll (meðalfjöldi 75), 7 nytjastuldir (meðalfjöldi 14), 5 kynferðisbrot (meðalfjöldi 7).		Ath! Ekki eru til sér tölur fyrir Úlfarsárdal eða Reynisvatnsás. Fjöldi innbrota í Grafarholti árið 2010 var 108. Til samanburðar var meðalfjöldi innbrota í borginni 107, en 95 sé Miðborgin ekki talin með. Hins vegar vekur athygli að á meðan innbrotum fækkar á milli ára í öllum öðrum borgarhlutum fjölga þeim í Grafarholti ár frá ári. Í Grafarholti fjölga raun í öllum brotaflokkum sem Lögreglustjórnin á höfuðborgarsvæðinu tekur saman á milli 2009 og 2010. Þessi fjölgun skýrist af hluta til af því hvað hverfið hefur byggst hratt upp, bæði hvað varðar íbúafjölda og fyrirtækja- og verslunarrekstur (Afbratatölfræðiskýrsla). Af öðrum brotum í samanburði við borgina í heild sinni (Miðborgin undanskilin) má nefna 25 ofbeldisbrot (meðalfjöldi 23), 34 fíkniefnabrot (meðalfjöldi 36), 67 eignaspjöll (meðalfjöldi 75), 7 nytjastuldir (meðalfjöldi 14), 5 kynferðisbrot (meðalfjöldi 7).

Umhverfisþættir		Lýsing umhverfisþátta				Greining			Greining		
		Mælanleg viðmið				Ástand	Hverfi 9.1 Grafarholt	Ástand	Hverfi 9.2 Úlfarsárdalur - Reynisvatnsás		
2. Gæði Byggðar		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	núv.		núv.			
2.1) Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur							Sjá hverfisskipulagslýsingu		Sjá hverfisskipulagslýsingu		
2.2) Byggðamynstur		Hver er íbúðarþéttleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?	20-30 íbúðir/ha	30-40 íbúðir/ha	>40 íbúðir/ha		Sjá hverfisskipulagslýsingu		Sjá hverfisskipulagslýsingu		
		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?					Hverfið samræmist almennri stefnu um hæðir húsa í borginni. Fáein fjölbýlishús norðan Gvendargeisla eru fimm hæðir. Annars eru fjölbýlishús í hverfinu almennt þriggja eða fjögurra hæða.		Hverfið samræmist almennri stefnu um hæðir húsa í borginni. Fáein fjölbýlishús við Skyggisbraut eru fimm hæðir. Annars eru fjölbýlishús í hverfinu almennt þriggja eða fjögurra hæða.		
2.3) Göngufjarlægðir (gönguhæfni)		Hversu hátt hlutfall íbúa er í 400 metra göngufjarlægð frá verslun og þjónustu?	<70%	70-80%	80-90%	90-100%	Í Grafarholti - Úlfarsárdal eru skilgreindir tveir hverfiskjarnar og tveir nærbjónustukjarnar. Nærbjónustukjarni við Gvendargeisla er lokaður og þjónusta við Kristnibraut hefur farið minnkandi með árunum. Starfræktir kjarnar í Grafarholti í 300 m fjarlægð frá Grafarholts ná til 1.390 íbúa af 5.338 (hagstofa 1.1.13). eða 26%. Fjarlægðir í borgarhlutanum í verslun og þjónustu er langt neðan við æskileg viðmið.		Í Grafarholti - Úlfarsárdal eru skilgreindir tveir hverfiskjarnar og tveir nærbjónustukjarnar. Nærbjónustukjarni við Gvendargeisla er lokaður og þjónusta við Kristnibraut hefur farið minnkandi með árunum. Hverfiskjarni í Úlfarsárdal samanstendur eingöngu af Bauhaus. Íbúar Úlfarsárdals og Reynisvatnsáss eru alfarið utan æskilegrar göngufjarlægðar í verslun og þjónustu		
2.4) Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)		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)?	Ekki er gert ráð fyrir neinni borgargötu innan borgarhlutans	Einni megingötu innan borgarhlutans	Tveimur til þremur megingötum innan borgarhlutans	Öllum megingötum innan borgarhlutans	Deiliskipulagsáætlanir í hverfinu gera ráð fyrir einum meginás sem gengur frá austri til vesturs á Kristnibraut og Gvendargeisla. Skipulag borgarhluta 9 - Grafarholt - Úlfarsárdalur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 gerir ráð fyrir eftirfarandi borgargötum: Þúsöld, Kristnibraut, Gvendargeisla og Jónsgeisla.		Deiliskipulag gerir ekki ráð fyrir borgargötum. Skipulag borgarhluta 9 - Grafarholt - Úlfarsárdalur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 gerir ráð fyrir eftirfarandi borgargötum í Úlfarsárdal: Lambhagavegur, Mímisbrunnur, Skyggisbraut, Úlfarsfellsvegur. Minnkað umfang hverfis skv. nýju aðalskipulagi gæti kallað á endurskoðun á þessu, þ.e. hvaða götur væru æskilegar borgargötur.		
2.5) Almenningsrými		Eru almenningsrými innan hvers hverfis hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi?					Í deiliskipulagi Grafarholts er gert ráð fyrir almenningsgarði við tankana á holtinu. Af þeim framkvæmdum hefur ekki orðið. Á samráðsfundi kom fram að íbúar telja að það vanti samkomustað í borgarhlutann.		Almenningsrými innan hverfisins hafa enn ekki komið til framkvæmda. Á samráðsfundi kom fram að íbúar telja að það vanti samkomustað í borgarhlutann.		
		Tengjast heimili verslun og þjónustu með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur?					Verslunarkjarni við Þúsöld (Þjóðhildarstig) og Vinlandsleið er skipulagður fyrst og fremst út frá góðu aðgengi akandi vegfarenda. Gangandi og hjólandi vegfarendur sem þurfa að leggja leið sína yfir Þúsöld hafa ekki um marga góða kosti að velja, Þjóðhildarstigur (Nóatún) tengist byggð í Grafarholti betur. Þjónustukjarni við Kristnibraut tengist byggðinni vel.		Verslunarkjarni við Þúsöld (Þjóðhildarstig) og Vinlandsleið er skipulagður fyrst og fremst út frá góðu aðgengi akandi vegfarenda. Gangandi og hjólandi vegfarendur sem þurfa að leggja leið sína yfir Þúsöld hafa ekki um marga góða kosti að velja.		
		Eru gönguleiðir með viðunandi lýsingu, skjólgóðar og öruggar?					Í Grafarholti tengist íbúabyggðin vel innbyrðis með fjölbreyttum gönguleiðum í fallegu umhverfi. Sunnan og austan byggðarinnar liggja gönguleiðir í skóglendi sem er mjög skjólsælt, en skjólminna er norðanmegin þar sem streng leggur oft niður Úlfarsárdalinn. Lýsing er meðfram öllum göngustigum, nema í kringum Reynisvatn.		Umhverfi gangandi vegfarenda er ábótavant í Úlfarsárdal. Þar vantar ljósastaura og sjálfsagt töluvert af göngustigum líka. Hins vegar er tækifæri til úrbóta mýmörg því lega og gerð gatna bjóða upp á gönguvænt umhverfi.		
		Eru gönguleiðir hindrunarlaugar fyrir; a) börn b) eldri borgara c) blinda og sjónskerta einstaklinga d) fatlað fólk e) fólk með barnavagna f) hjólandi fólk					Byggðin í Grafarholti er, eins og nafnið gefur til kynna í miklum hæðamismun. Slíkur hæðamismunur getur gert hópum sem eiga erfitt um gang erfitt fyrir, sem og þeim er vilja hjóla en leggja e.t.v. ekki í brekkurnar. Þá eru hæðamismunur á mörgum stöðum leystur með tröppum, sem hentar vissum hópum illa.		Sjá svar að ofan. Gönguleiðir eru mestmegnis meðfram götum. Gönguleiðir er tengja saman hverfi og útivistarsvæði í Úlfarsárdal eru of brattar og illfærar, ekki síst í vetrarfærð. Þetta þarfnast úrbóta		
		Eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými?					Byggðin í Grafarholti ber um margt einkenni dæmigerðrar úthverfauppbyggingar þar sem lítið samspil er milli gatna og húsa, margar götur eru botnlangagötur og byggingar innarlega á lóðum.		Í Úlfarsárdal eru byggingar alla jafna nálægt götum. Flest gatnamót eru uppbyggð og legur gatna taka mið af hæðarlínum í landinu. Allt þetta hjálpar til við að draga úr hraða og móta borgarrými. Í Reynisvatnsási eru fáar götur og nokkuð um uppbrot í smærri hringtorgum sem hjálpa til við að lækka umferðarhraða. Að öðru leyti er byggð svo stutt komin að erfitt er að meta þennan þátt að fullu.		

Umhverfispættir		Lýsing umhverfispáttanna				Greining		Greining	
		Mælanleg viðmið				Ástand	Hverfi 9.1 Grafarholt	Ástand	Hverfi 9.2 Úlfarsárdalur - Reynisvatnsás
	Hvernig er staða skipulagssvæðisins þegar horft er til stærðar og hlutfalls opinna svæða og almenningsrýma á hvern íbúa innan skipulagssvæðisins?	<240m ² /íbúa	240-260 m ² /íbúa	260-280 m ² /íbúa	280-300 m ² /íbúa		Í borgarhlutanum eru 418 m ² af opnum svæðum og almenningsrýmum á hvern íbúa. Þá er græni trefillinn ekki tekinn með (hann er skilgreindur svo stór, nær langt inn í aðra borgarhluta og hefði getað skekkt myndina hefði hann allur verið tekinn með eins og hann er skilgreindur sem einn fláki). Aðgengi að opnum svæðum hlýtur að teljast með besta móti í þessum borgarhluta.		Í borgarhlutanum eru 418 m ² af opnum svæðum og almenningsrýmum á hvern íbúa. Þá er græni trefillinn ekki tekinn með (hann er skilgreindur svo stór, nær langt inn í aðra borgarhluta og hefði getað skekkt myndina hefði hann allur verið tekinn með eins og hann er skilgreindur sem einn fláki). Aðgengi að opnum svæðum hlýtur að teljast með besta móti í þessum borgarhluta.
	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 (innan við 10% íbúða).	>1000 metrar	750-1000 metrar	500-750 metrar	<500 metrar		Meðalfjarlægð í borgarhlutanum að næsta borgargarði er 197 m. Byggðin bæði í Grafarholti og í Úlfarsárdal er umkringd stórum grænum svæðum og þarf því ekki að koma á óvart að borgarhlutinn standi vel hvað þetta varðar.		Meðalfjarlægð í borgarhlutanum að næsta borgargarði er 197 m. Byggðin bæði í Grafarholti og í Úlfarsárdal er umkringd stórum grænum svæðum og þarf því ekki að koma á óvart að borgarhlutinn standi vel hvað þetta varðar.
	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).	>600 metrar	500-600 metrar	400-500 metrar	<400 metrar		Meðalfjarlægð í borgarhlutanum eru 260 m sem er með besta móti. Hverfisgarðar eru víða inn á milli í byggð í Grafarholti auk þess að umlykja byggðina allt að Úlfarsá. Meðalfjarlægð í Grafarholti í hverfisgarða eru 70 m. Á íbúasamráði kom í ljós að margir íbúar upplifa þessa hverfisgarða ekki sem neitt annað en afgangssvæði.		Skilgreindir hverfisgarðar eru flestir staðsettir í Grafarholti. Meðalfjarlægð í þá eru heilir 560 m fyrir hluta Reynisvatnsáss og Úlfarsárdal. Á íbúasamráði kom í ljós að margir íbúar upplifa skilgreinda hverfisgarða ekki sem neitt annað en afgangssvæði.
	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).	>400 metrar	300-400 metrar	200-300 metrar	<200 metrar		Skilgreind leik- og dvalarsvæði í borgarhlutanum eru öll staðsett í Grafarholti. Þar er meðalfjarlægð 160 m. Á íbúasamráði kom í ljós að íbúum finnst alveg nóg af leiksvæðum, en gæðin eru ekki upp á marga fiska og þjóna mjög þröngum notenda- og aldursþópi		Skilgreind leik- og dvalarsvæði eru öll staðsett í Grafarholti. Þar er meðalfjarlægð 160 m. Í Reynisvatnsási/Úlfarsárdal er meðalfjarlægð hins vegar yfir 750 m. Á íbúasamráði kom í ljós að íbúum finnst alveg nóg af leiksvæðum, en gæðin eru ekki upp á marga fiska og þjóna mjög þröngum notenda- og aldursþópi
	Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga?						Ágæt aðkoma að gangandi/hjólandi við Kristnibraut. Þarf að fara yfir bílastæði frá Kristnibraut. Aðkoma gangandi/hjólandi að þjónustu í kringum Þúsöld er fyrst og fremst hugsuð út frá akandi vegfarendum. Erfitt fyrir hjólandi/gangandi að komast yfir götur og þarf ávallt að fara fyrst um stór bílastæði sem eru ekki með skýrt afmörkuðum gönguleiðum.		Aðkoma gangandi/hjólandi að þjónustu í kringum Þúsöld er fyrst og fremst hugsuð út frá akandi vegfarendum. Erfitt fyrir hjólandi/gangandi að komast yfir götur og þarf ávallt að fara fyrst um stór bílastæði sem eru ekki með skýrt afmörkuðum gönguleiðum. Aðkoma að Bauhaus er algjörlega hugsuð út frá akandi vegfarendum.
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 gerð úttekt á veðurfari og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða innan og/eða í grennd við skipulagssvæðið?						Á íbúafundi kvörtuðu íbúar yfir streng sem kæmi niður Úlfarsárdalinn og sárlega þyrfti á gróðursetningu til að mynda skjól fyrir honum. Almennt töluðu íbúar um að vindasamt væri í borgarhlutanum, ekki síst austast í Grafarholti og í Úlfarsárdal. Fjölbýlishús næst Reynisvatnsvegi áttu að brjóta upp vind, en samkvæmt íbúum er þar enn vindasamt.		Á íbúafundi kvörtuðu íbúar yfir streng sem kæmi niður Úlfarsárdalinn og sárlega þyrfti á gróðursetningu til að mynda skjól fyrir honum. Almennt töluðu íbúar um að vindasamt væri í borgarhlutanum, ekki síst austast í Grafarholti og í Úlfarsárdal.
	Skapar snjósöfnun á ákveðnum svæðum innan hverfisins vandamál fyrir mismunandi ferðamáta eða hamlar aðgengi á einhvern hátt?						Á íbúafundi kvörtuðu íbúar undan snjósöfnun við Marteinslaug. Einnig nefndu margir að fremur snjöpungt væri í borgarhlutanum.		Á íbúafundi kvörtuðu íbúar undan snjósöfnun við Marteinslaug og norðan við Skyggisbraut. Einnig nefndu margir að fremur snjöpungt væri í borgarhlutanum.
2.7)Gróðurþekja	Hvert er hlutfall af gegndræpu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningsrými + einkagarðar)?	<41%	41-50%	51-60%	61-70%		30% gegndræpi, sambærilegt við Vesturbæ og Háaleiti norðan Miklubrautar.		Hverfið er 90% gegndræpt sem skýrist fyrst og fremst af því að það er ekki fullbyggt.
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.	Engin svæði til ræktunar á grænmeti í borgarhlutanum	A	B	C		Á íbúafundi kom fram að Grenndargarðar eru við Reynisvatn. Íbúar voru almennt ánægðir með þá staðsetningu og fram kom óánægja með að svæðið væri skilgreint sem þróunarsvæði í AR 2030. Vildu frekar halda í garðana.		Á íbúafundi kom fram að Grenndargarðar eru við Reynisvatn. Engir slíkir garðar eru í Úlfarsárdal eða Reynisvatnsási.

Umhverfisþættir		Lýsing umhverfisþátta				Greining			Greining		
		Mælanleg viðmið				Ástand	Hverfi 9.1 Grafarholt	Ástand	Hverfi 9.2 Úlfarsárdalur - Reynisvatnsás		
2.9) Hönnun og arkitektúr	Hefur hverfið sérstakan byggingarstíl og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið?						Hverfið hefur ekki ákveðin byggingarstíl en þar er að finna samansafn mismunandi strauma samtímans. Eina einkennandi kennileiti hverfisins eru vatnstankarnir á holtinu.		Hverfið hefur ekki ákveðin byggingarstíl en þar er að finna samansafn mismunandi strauma samtímans. Hægt að skilgreina notkun flatra þaka sem einkennandi fyrir hverfið. Engin einkennandi kennileiti eru í hverfinu að svo stöddu.		
	Er lögð áhersla á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar?						Gengið hefur verið frá lóðum samfara byggingu húsa. Alla jafna er lítið lagt upp úr lóðafrágangi við fjölbýlishús. Lóðir eru illa nýttar, lítið um trjágróður eða annan frágang. Sum staðar eru leiksvæði en annars staðar eru einu ummerkin um leiksvæði slétt malarflöt. Í eystri hluta Grafarholts er áberandi lítil trjágróður innan hverfis á fjölbýlishúsalóðum. Meiri metnaður er lagður í lóðafrágang sérþýla. Margar lóðir eru í mikilli rækt og snyrtilegt samspil milli byggingar og lóðar.		Lóðir í Úlfarsárdal og Reynisvatnsási eru ófrágengnar.		
3. Samgöngur		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott						
3.1) Almenningsamgöngur	Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?						Mikilvægir áfangastaðir í þessu samhengi teljast stærri atvinnusvæði, háskólar og framhaldsskólar, íþróttasvæði o.s.frv. Tvær strætisvagnaleiðir aka um Grafarholt - Úlfarsárdal: Leið 18 og 26. Leið 26 tengir borgarhlutann við Grafarvog (Spöngina) og Árbæ (Árbæjarlaug). Hún ekur um atvinnusvæðið í Hálsunum og stoppar skammt frá tveimur íþróttasvæðum; Fylki og Egilshöll og einum framhaldsskóla; Borgarholtsskóla. Ferðir eru afar strjálar, einungis á klukkustundarfresti til 19 á kvöldin og eingöngu á virkum dögum. Leið 18 tengir borgarhlutann við Ártún, sem er stór skiptistöð, með viðkomu á atvinnusvæði Höfðanna og svo áfram að Hlemmi með viðkomu í Skeifunni og Borgarspítala. Stuttar göngufjarlægðir í framhaldsskólana Verzló og MH. Ferðir eru fremur strjálar, á hálf tíma fresti, en klukkustundarfresti um helgar. Leið sex gekk einnig um borgarhlutann fram að áramótum 2013 - 2014, en hún hefur verið lögð af. Það er engin stofnleið sem tengir borgarhlutann beint við miðborg Reykjavíkur. Enginn munur er á sumar- og vetraráætlan.		Mikilvægir áfangastaðir í þessu samhengi teljast stærri atvinnusvæði, háskólar og framhaldsskólar, íþróttasvæði o.s.frv. Tvær strætisvagnaleiðir aka um Grafarholt - Úlfarsárdal: Leið 18 og 26. Leið 26 tengir borgarhlutann við Grafarvog (Spöngina) og Árbæ (Árbæjarlaug). Hún ekur um atvinnusvæðið í Hálsunum og stoppar skammt frá tveimur íþróttasvæðum; Fylki og Egilshöll og einum framhaldsskóla; Borgarholtsskóla. Ferðir eru afar strjálar, einungis á klukkustundarfresti til 19 á kvöldin og eingöngu á virkum dögum. Leið 18 tengir borgarhlutann við Ártún, sem er stór skiptistöð, með viðkomu á atvinnusvæði Höfðanna og svo áfram að Hlemmi með viðkomu í Skeifunni og Borgarspítala. Stuttar göngufjarlægðir í framhaldsskólana Verzló og MH. Ferðir eru fremur strjálar, á hálf tíma fresti, en klukkustundarfresti um helgar. Leið sex gekk einnig um borgarhlutann fram að áramótum 2013 - 2014, en hún hefur verið lögð af. Það er engin stofnleið sem tengir borgarhlutann beint við miðborg Reykjavíkur. Enginn munur er á sumar- og vetraráætlan.		
	Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	>800m á milli biðstöðva	600-800 m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva	<400 m á milli biðstöðva		Hámarksfjarlægð á milli biðstöðva er um 600 metrar.		Hámarksfjarlægð á milli biðstöðva er um 600 metrar.		
	Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	>800 metrar	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar		Öll byggð innan Grafarholts er í innan við 600 m fjarlægð frá næstu biðstöð.		Nánast öll byggð innan borgarhlutans er í innan við 600 m fjarlægð frá næstu biðstöð. Tvær byggingar í Reynisvatnsási og innan við 10 hús í Úlfarsárdal (athugið að miklu fleiri óbyggðar lóðir eru utan þessa raddis.		
	Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	>20 mín	15-20 mín	10-15 mín	<10 mín		Leið 18 tengir Grafarholt - Úlfarsárdal við Ártún og Hlemm. Tíðustu ferðir eru á hálf tíma fresti Síðasta ferð er kl. 23.17. Leið 26 tengir Grafarholt - Úlfarsárdal við Spöngina og Árbæjarlaug. Tíðustu ferðir eru á klukkutíma fresti. Fyrsti vagn á virkum dögum er kl. 6.47, á laugardögum kl. 7.33 og á sunnudögum/helgidögum kl. 11.33. Síðasta ferð á virkum dögum og um helgar er kl. 23.17. Miðað við æskileg viðmið eru almenningsamgöngur um borgarhlutann bágar. Tíðni ferða er lág. Aldrei minna en 30 mín á milli vagna. Fyrsti vagn fer tiltölulega seint af stað. Síðasti vagn fer kl. 23.17.		Leið 18 tengir Grafarholt - Úlfarsárdal við Ártún og Hlemm. Tíðustu ferðir eru á hálf tíma fresti Síðasta ferð er kl. 23.17. Leið 26 tengir Grafarholt - Úlfarsárdal við Spöngina og Árbæjarlaug. Tíðustu ferðir eru á klukkutíma fresti. Fyrsti vagn á virkum dögum er kl. 6.47, á laugardögum kl. 7.33 og á sunnudögum/helgidögum kl. 11.33. Síðasta ferð á virkum dögum og um helgar er kl. 23.17. Miðað við æskileg viðmið eru almenningsamgöngur um borgarhlutann bágar. Tíðni ferða er lág. Aldrei minna en 30 mín á milli vagna. Fyrsti vagn fer tiltölulega seint af stað. Síðasti vagn fer kl. 23.17.		
	Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna	>60 mín	45-60 mín	30-45 mín	<30 mín						
	Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum	Eftir kl. 06:30	06:30	06:00	Fyrir kl. 06:00						
	Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum	Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00						
	Fyrsti strætisvagn á laugardögum	Eftir kl. 07:30	07:30	07:00	Fyrir kl. 07:00						
	Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum	Fyrir kl. 00:00	00:00	01:00	Eftir kl. 01:00						
	Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum	Eftir kl. 10:00	10:00	09:00	Fyrir kl. 08:00						
	Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum	Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00						

Umhverfisþættir		Lýsing umhverfisþátta				Greining		Greining	
		Mælanleg viðmið				Ástand	Hverfi 9.1 Grafarholt	Ástand	Hverfi 9.2 Úlfarsárdalur - Reynisvatnsás
	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 upphituð skjóli með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.)	<40%	40-60%	60-80%	>80%		Um 50% biðstöðvar strætisvagna veita skjól fyrir veðri og vindum. Engin skjóli eru upphituð, né veita lifandi upplýsingar um staðsetningu/komutíma. Alla jafna eru biðskjóli staðsett sitt hvoru megin við götuna, þar sem öðru megin er skjóli en ekki hinum megin. Hugmyndin er eflaust sú að farþegar geti hlaupið yfir götuna þegar strætó kemur, en það getur verið erfitt fyrir þá sem eiga erfitt um gang, eru með börn, eða eru börn.		Um 50% biðstöðvar strætisvagna veita skjól fyrir veðri og vindum. Engin skjóli eru upphituð, né veita lifandi upplýsingar um staðsetningu/komutíma. Alla jafna eru biðskjóli staðsett sitt hvoru megin við götuna, þar sem öðru megin er skjóli en ekki hinum megin. Hugmyndin er eflaust sú að farþegar geti hlaupið yfir götuna þegar strætó kemur, en það getur verið erfitt fyrir þá sem eiga erfitt um gang, eru með börn, eða eru börn.
3.2)Bílastæðakvaðir	Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?						Lang flest bílaplön innan hverfana sem ekki standa fyrir framan íbúðarhús eru samnýtanleg, t.d. við kirkju, skóla og íþróttasvæði.		Lang flest bílaplön innan hverfana sem ekki standa fyrir framan íbúðarhús eru samnýtanleg, t.d. við kirkju, skóla og íþróttasvæði.
	Hversu hátt hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?	<70%	70-80%	80-90%	90-100%		Í vettvangsskoðun sáust engin bílaplön sem er lokað utan vinnutíma. Hins vegar er nokkur aðgreining milli íbúðarhverfa og atvinnusvæðis þannig að bílplön, önnur en kannski fyrir utan skóla og leikskóla sem standa inni í hverfunum samnýtast ekki endilega.		Í vettvangsskoðun sáust engin bílaplön sem er lokað utan vinnutíma. Hins vegar er nokkur aðgreining milli íbúðarhverfa og atvinnusvæðis þannig að bílplön, önnur en kannski fyrir utan skóla og leikskóla sem standa inni í hverfunum samnýtast ekki endilega.
	Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?	<15%	15-19%	20-25%	>25%		Borgarhlutinn er algjörlega utan gjaldsvæða bílastæðasjóðs.		Borgarhlutinn er algjörlega utan gjaldsvæða bílastæðasjóðs.
3.3)Hjólreiðar	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?	<0,5m/íbúa	0,5-0,75m/íbúa	0,76-1m/íbúa	>1m/íbúa (rétt tæplega það í Stokkhólmi)		Lengd göngu- og hjólreiðastíga er 23 km (utan gangstétta meðfram götu). Það gerir 3,97 m af hjólreiðastígum á hvern íbúa. http://www.reykjavik.is/Portaldata/1/Resources/betri_hverfi/fundargerð_grafarholt_ulfarsardalur.pdf		Lengd göngu- og hjólreiðastíga er 23 km (utan gangstétta meðfram götu). Það gerir 3,97 m af hjólreiðastígum á hvern íbúa. http://www.reykjavik.is/Portaldata/1/Resources/betri_hverfi/fundargerð_grafarholt_ulfarsardalur.pdf
	Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólástígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?						Í Grafarholti eru skilgreindir aðalstígar í kringum byggðina. Þessir stígar tengjast inn í Grafarvog, Mosfellsbæ og Rauðavatn. Innan hverfis eru skilgreindir tengistígar, þar af nokkrar hringleiðir		Í Úlfarsárdal eru skilgreindir tengistígar sem tengjast Grafarholti og yfir í Mosfellsbæ.
	Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans Tékklísti: Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%		Í greiningunni var farið eftir landnotkunarflokkum í AR2030 fyrir atvinnusvæði og miðsvæði og skilgreiningu á stórmörkuðum. Úlfarsárdalur/Reynisvatnsás: Atvinnusvæði við Hálsa og Gylfafiöt. Sundlaug og Íþróttahús Fjöltnis, Miðsvæði við Grafarvog/Keldur og sunnan Vesturlandsvegur, stórmarkaðir eru skilgreindir að Korputorgi. Enginn háskóli innan radius, en einn framhaldsskóli; Borgarholtsskóli.		Í greiningunni var farið eftir landnotkunarflokkum í AR2030 fyrir atvinnusvæði og miðsvæði og skilgreiningu á stórmörkuðum. Úlfarsárdalur/Reynisvatnsás: Atvinnusvæði við Hálsa og Gylfafiöt. Sundlaug og Íþróttahús Fjöltnis, Miðsvæði við Grafarvog/Keldur og sunnan Vesturlandsvegur, stórmarkaðir eru skilgreindir að Korputorgi. Enginn háskóli innan radius, en einn framhaldsskóli; Borgarholtsskóli.
4. Vistkerfi og minjar		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott				
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?						Í Grafarholti - Úlfarsárdal eru ekki friðlýstar náttúruminjar. Í borgarhlutanum eru tvö svæði sem njóta hverfisverndar: Úlfarsárdalur sunnan Vesturlandsvegur, lífríki árinna, umhverfi, votlendi og fuglalíf. 51 fuglategund er skráð við ána, þar af 25 regulegir varpfluglar. Reynisvatn, Starmýri, hraun, misgengi og sprungur. Fjölbreytt landslag. Starmýri heillegt og gróskumikið votlendi. Spói verpir óvenjulega þétt á svæðinu. Í úttekt sem unnin var af Náttúrufræðistofnun Íslands árið 1996 var eftirfarandi ályktun: "Tvö stór svæði á norðanverðri heiðinni, Grafarholt og svæði milli Reynisvatns og Langavatns hafa verið tekin frá sem byggingarsvæði og ein landspíla syðst á Hólmsheiði [...] Á þessum svæðum er ekkert í náttúrufari það sérstakt að það geti hamlað skipulagi þessara hverfa."		Í Grafarholti - Úlfarsárdal eru ekki friðlýstar náttúruminjar. Í borgarhlutanum eru tvö svæði sem njóta hverfisverndar, en þau liggja utan hverfisins. Í úttekt sem unnin var af Náttúrufræðistofnun Íslands árið 1996 var eftirfarandi ályktun: "Tvö stór svæði á norðanverðri heiðinni, Grafarholt og svæði milli Reynisvatns og Langavatns hafa verið tekin frá sem byggingarsvæði og ein landspíla syðst á Hólmsheiði [...] Á þessum svæðum er ekkert í náttúrufari það sérstakt að það geti hamlað skipulagi þessara hverfa."

Umhverfisþættir		Lýsing umhverfisþátta				Greining		Greining	
		Mælanleg viðmið				Ástand	Hverfi 9.1 Grafarholt	Ástand	Hverfi 9.2 Úlfarsárdalur - Reynisvatnsás
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.						Árið 1996 var unnin úttekt á vegum Náttúrufræðistofnunar Íslands um jarðfræði, gróðurfar og fuglalíf á svæðinu, en markmið úttektarinnar var að meta þessa þætti í tengslum við skipulag svæðanna. Þar er ályktað að "á þessum svæðum er ekkert í náttúrufari það sérstakt að það geti hamlað skipulagi þessara hverfa." Í skýrslunni er lagt til að vernda svæði meðfram Úlfarsá og í kringum Reynisvatn að Leirdal sem og Starmýri.		Árið 1996 var unnin úttekt á vegum Náttúrufræðistofnunar Íslands um jarðfræði, gróðurfar og fuglalíf á svæðinu, en markmið úttektarinnar var að meta þessa þætti í tengslum við skipulag svæðanna. Þar er ályktað að "á þessum svæðum er ekkert í náttúrufari það sérstakt að það geti hamlað skipulagi þessara hverfa." Í skýrslunni er lagt til að vernda svæði meðfram Úlfarsá og í kringum Reynisvatn að Leirdal sem og Starmýri.
4.4)Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum á borgarhluta og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.						Grafarholt er í jaðri þekkt sprungusvæðis sem nær frá Reykjanesskaga í Mosfellsbæ. Misgengissprunga er greinanleg þvert í gegnum Grafarholt til norðurs yfir Úlfarsá. Engir byggingarreitir á þekktum sprungum. Þá er klapparsvæði milli Mariúbaugs og Ólafsgaia sem nýtur hverfisverndar (Deiliskipulag Grafarholt, svæði 2).		Grafarholt er í jaðri þekkt sprungusvæðis sem nær frá Reykjanesskaga í Mosfellsbæ. Misgengissprunga er greinanleg þvert í gegnum Grafarholt til norðurs yfir Úlfarsá. Engir byggingarreitir á þekktum sprungum. Þá eru þekktar sprungur í Úlfarsárdal. Á þeim verður ekki byggt
4.5)Strandlengja	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan borgarhlutans taki tillit til og vinni með strandlengju borgarinnar og verndi óraskaðrar fjörur?						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 náttúruvafarsúttektar?						Í úttekt náttúrufræðistofnunar árið 1996 á umhverfi Úlfarsár kemur fram að nánast allar mýrar við ána hafa verið ræstar fram. Árbotninn sjálfur er vel gróinn. 51 fuglategund hefur verið skráð við Úlfarsá. Mikið er um mink. Náttúruverndarráð hefur sett Úlfarsá frá upptökum til ósa á náttúruminjaskrá (Náttúruverndarráð 1991) ásamt 200 m breiðum bakka beggja vegna árinna. Í úttekt NÍ er lagt til að svæðið verði friðlýst og hljóti stöðu fólkvangs. Þar verði útivistarsvæði líkt Elliðaárdal. Reynisvatn er frá náttúrunnar hendi lífríkt en umhverfi þess hefur breyst svo mikið að þar er fuglalíf svipur hjá sjón miðað við það sem áður var.		Í úttekt Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) árið 1996 á umhverfi Úlfarsár kemur fram að nánast allar mýrar við ána hafa verið ræstar fram. Árbotninn sjálfur er vel gróinn. 51 fuglategund hefur verið skráð við Úlfarsá. Mikið er um mink. Náttúruverndarráð hefur sett Úlfarsá frá upptökum til ósa á náttúruminjaskrá (Náttúruverndarráð 1991) ásamt 200 m breiðum bakka beggja vegna árinna. Í úttekt NÍ er lagt til að svæðið verði friðlýst og hljóti stöðu fólkvangs. Þar verði útivistarsvæði líkt Elliðaárdal.
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?						Núverandi byggð í borgarhlutanum raskar ekki vatnsverndarsvæðum.		Núverandi byggð í borgarhlutanum raskar ekki vatnsverndarsvæðum.
4.8)Ofanvatn	Gerir skipulagið ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns? Til heimabruks, Gegndræp bílastæði, "græn"þök, náttúrulegir ferlar, mýrlendi eða settjörnum.						Skipulag í byggð Grafarholts gerir ekki ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns.		Milli Úlfarsárdals og Úlfarsár er gert ráð fyrir nokkrum settjörnum hvers hlutverk er að hreinsa ofanvatn sem kann að berast úr nærliggjandi byggð í Úlfarsá. Þær hafa ekki komið til framkvæmda.
	Hversu hátt hlutfall ofanvatns gerir skipulagið ráð fyrir að verði leitt í gegnum náttúrulega ferla og hreinsað?	<25%	25-50%	50-75%	75-100%		Ekki er fjallað um ofanvatn í núverandi skipulagsáætlunum fyrir hverfið.		Ekki er fjallað um ofanvatn í núverandi skipulagsáætlunum fyrir hverfið.
4.9)Borgarvernd og menningarminjar	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir verndun bygginga og eldri byggðamynsturs og götumynda innan skipulagsvæðisins						Gögn liggja ekki fyrir um þennan þátt.		Gögn liggja ekki fyrir um þennan þátt.
	Hefur verið gerð úttekt á menningarminjum innan borgarhlutans og þær verndaðar á viðeigandi hátt?						Gögn liggja ekki fyrir um þennan þátt.		Gögn liggja ekki fyrir um þennan þátt.
5. Orka og auðlindir			Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott			
5.1)Orkunotkun	Gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki?						Ekki er fjallað um hleðslustaði fyrir rafmagnsökutæki í skipulagsáætlunum borgarhlutans		Ekki er fjallað um hleðslustaði fyrir rafmagnsökutæki í skipulagsáætlunum borgarhlutans
5.2)Vatnsnotkun	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagssvæðisins og í einstaka byggingum?						Ekki er fjallað um þetta viðfangsefni í skipulagsáætlunum hverfisins. Hins vegar er vert að nefna að yfirfallsvatn frá byggð í Grafarholti er nýtt til upphitunar á nokkrum götum og gangstéttum.		Ekki er fjallað um þetta viðfangsefni í skipulagsáætlunum hverfisins

Umhverfispættir		Lýsing umhverfispáttanna				Greining		Greining	
		Mælanleg viðmið				Ástand	Hverfi 9.1 Grafarholt	Ástand	Hverfi 9.2 Úlfarsárdalur - Reynisvatnsás
5.3)Úrgangsstjórnun	Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu						Í skipulagsáætlunum er kveðið á um að aðstaða til sorphlokkunar sé til staðar í öllum fjölbýlishúsum. Þá er kveðið á um að pláss sé fyrir tvær tunnur í sérbýlishúsum þannig að hægt sé að nota aðra undir flokkað sorph. Innleiðing bláu tunnunnar var lokið 2013. Endurvinnslugámar eru staðsettir á tveimur stöðum í Grafarholti og einum í Úlfarsárdal. Ekki er gert ráð fyrir flokkun lífræns sorps, nema þá innan lóðar.		Í skipulagsáætlunum er kveðið á um að aðstaða til sorphlokkunar sé til staðar í öllum fjölbýlishúsum. Þá er kveðið á um að pláss sé fyrir tvær tunnur í sérbýlishúsum þannig að hægt sé að nota aðra undir flokkað sorph. Innleiðing bláu tunnunnar var lokið 2013. Endurvinnslugámar eru staðsettir á tveimur stöðum í Grafarholti og einum í Úlfarsárdal. Ekki er gert ráð fyrir flokkun lífræns sorps, nema þá innan lóðar.
	Hver er hámarks göngufjarlægð frá heimili í grenndargám. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguð þar sem áður var miðað við of langar fjarlægðir.	>700 m	500-700 m	300-500 m	<300 m		Í hverfinu eru tveir endurvinnslugámar: Við Kristnibraut og Þjóðhildarstíg. Hámarksfjarlægð í næsta grenndargám er um 1200 metrar. Lengst er fyrir íbúa austurhluta Grafarholts.		Í hverfinu er einn endurvinnslugámur: Við Úlfarsbraut (Dalskóla). Hámarksfjarlægð í næsta grenndargám er um 1200 metrar. Lengst er fyrir þá sem búa í Reynisvatnsási
	Hvernig er endurvinnslu háttáð í borgarhlutanum						Í skipulagsáætlunum er kveðið á um að aðstaða til sorphlokkunar sé til staðar í öllum fjölbýlishúsum. Þá er kveðið á um að pláss sé fyrir tvær tunnur í sérbýlishúsum þannig að hægt sé að nota aðra undir flokkað sorph. Innleiðing bláu tunnunnar var lokið 2013. Endurvinnslugámar eru staðsettir á tveimur stöðum í Grafarholti. Ekki er gert ráð fyrir flokkun lífræns sorps, nema þá innan lóðar.		Í skipulagsáætlunum er kveðið á um að aðstaða til sorphlokkunar sé til staðar í öllum fjölbýlishúsum. Þá er kveðið á um að pláss sé fyrir tvær tunnur í sérbýlishúsum þannig að hægt sé að nota aðra undir flokkað sorph. Innleiðing bláu tunnunnar var lokið 2013. Endurvinnslugámar eru staðsettir á einum stað í Úlfarsárdal. Ekki er gert ráð fyrir flokkun lífræns sorps, nema þá innan lóðar.
5.4)Land	Hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu á? A) á yfirgefnum og/eða röskuðum iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnum svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)	C	B og C	B	A og B		Í hverfinu hafa fjórir deiliskipulagsáfangar verið unnir og framkvæmdir. Þessi uppbygging hefur öll orðið á óbyggðu landi eða opnu svæði, þó þar hafi verið stöku hús fyrir.		Í hverfinu tveir deiliskipulagsáfangar verið unnir og framkvæmdir, einn í Reynisvatnsási og einn í Úlfarsárdal. Þessi uppbygging hefur öll orðið á óbyggðu landi eða opnu svæði, þó þar hafi verið stöku hús (lögbyli) fyrir.
	Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrnum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?	<70%	70-79%	80-89%	90-100%		Öll uppbygging hefur orðið á óbyggðu svæði		Öll uppbygging hefur orðið á óbyggðu svæði
5.5)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 skógarlunda 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		Deiliskipulagsáætlanir í borgarhlutanum gera ráð fyrir að byggðin verði felld að trjájaðri og skógrækt sem fyrir var nýtt sem opin svæði og umgjörð um t.d. leikskóla og skóla. Þær áætlanir hafa jafnframt haft í stefnu sinni að hlífa gróðri við niðurfellingu og standa að gróðursetningu, t.d. meðfram götum og í jöðrum byggðar til skjómyndunar. Það hefur þó ekki komið til framkvæmda nema á stöku stað.		Deiliskipulagsáætlanir í borgarhlutanum gera ráð fyrir að byggðin verði felld að trjájaðri og skógrækt sem fyrir var nýtt sem opin svæði og umgjörð um t.d. leikskóla og skóla. Þær áætlanir hafa jafnframt haft í stefnu sinni að hlífa gróðri við niðurfellingu og standa að gróðursetningu, t.d. meðfram götum og í jöðrum byggðar til skjómyndunar. Það hefur þó ekki komið til framkvæmda nema á stöku stað.
	Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?						Deiliskipulagsáætlanir í Grafarholti gerðu ráð fyrir gróðursetningu meðfram götum og í jöðrum, en það hefur all víða ekki komið til framkvæmda.		Gert ráð fyrir grænum geirum sem mótaðir skulu með breiðum trjábeltum í Úlfarsárdal. Hefur ekki komið til framkvæmda. Í Reynisvatnsási er gert ráð fyrir gróðursvæði í umsjón borgarinnar milli íbúðarsvæðis og hægakstursgötu. Hefur ekki komið til framkvæmda.
	Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?						Byggð raskar ekki votlendi, sem er fyrst og fremst austar í Úlfarsárdalnum (AR2030. Skipulag borgarhluta. Bls. 298).		Byggð raskar ekki votlendi, sem er fyrst og fremst austar í Úlfarsárdalnum (AR2030. Skipulag borgarhluta. Bls. 298).
	Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimtingu votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?						Í borgarhlutanum er deiliskipulagt útivistarsvæði meðfram Úlfarsá. Þar er að finna náttúrulega athyglisvert votlendi, eitt fárra sem eftir eru á höfuðborgarsvæðinu. Svæðið er stórt, óvenju blautt og gróðurfarslega fjölbreytt. Í deiliskipulaginu er lagt upp með að vernda viðkvæm náttúrusvæði. Svæði sem þola lítið inngrip eru hverfisvernduð, þ.á.m. votlendi.		Í borgarhlutanum er deiliskipulagt útivistarsvæði meðfram Úlfarsá. Þar er að finna náttúrulega athyglisvert votlendi, eitt fárra sem eftir eru á höfuðborgarsvæðinu. Svæðið er stórt, óvenju blautt og gróðurfarslega fjölbreytt. Í deiliskipulaginu er lagt upp með að vernda viðkvæm náttúrusvæði. Svæði sem þola lítið inngrip eru hverfisvernduð, þ.á.m. votlendi.

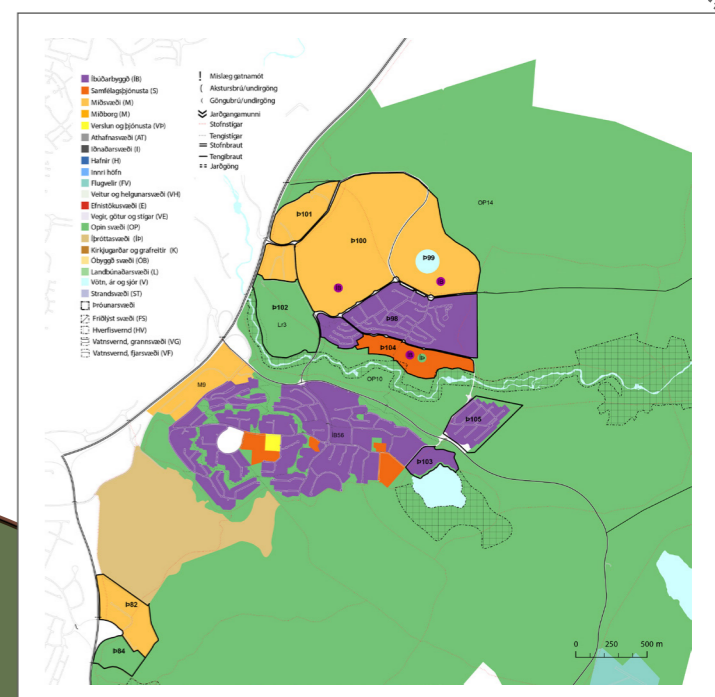
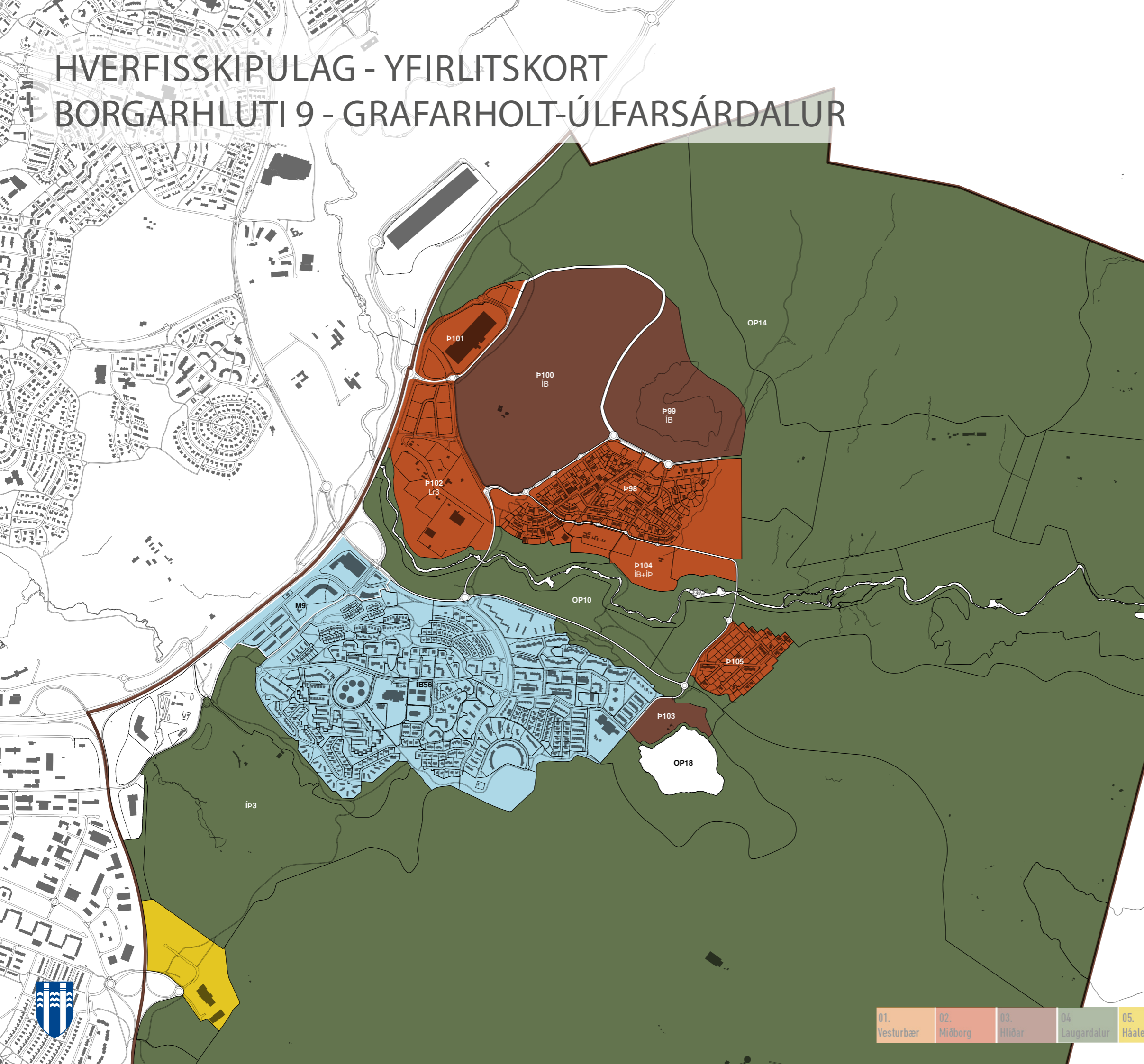
Umhverfispættir	Lýsing umhverfispáttanna	Mælanleg viðmið				Greining		Greining	
		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Ástand	Hverfi 9.1 Grafarholt	Ástand	Hverfi 9.2 Úlfarsárdalur - Reynisvatnsás
6. Mannvirki									
7.1)Þjónustustofnanir	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað				
7.2)Opinberar stofnanir	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað				
7.3)Umvhverfivottaðar byggingar	Hversu hátt hlutfall af byggingarefnum (m3) sem notuð eru í uppbyggingu opinberra bygginga og samgönguleiða haf fengið viðurkennda umhverfivottun 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 skipulassvæðinu er gert ráð fyrir að verði endurnýttar eða endurgerðar		25%	25-50%	50+%				
7. Náttúruvá		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott				
7.1)Ofanflóð	Hefur verið gerð úttekt á ofanflóðahættu og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða til að koma í veg fyrir tjón á mannvirkjum og fólki?						Úttekt gerð í tengslum við AR2030. Engin hættu. (VSÓ Ráðgjöf, júlí 2013. AR2030 C1-Umvhverfisskýrsla)		Úttekt gerð í tengslum við AR2030. Engin hættu. (VSÓ Ráðgjöf, júlí 2013. AR2030 C1-Umvhverfisskýrsla)
7.2)Flóðahætta	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr flóðahættu sem kann að stafa af eða orsakast af fyrirhuguðu skipulagi?						Úlfarsá flæðir reglulega yfir bakka sína í leysingum og fer þá yfir allstórt svæði, en ekki á þeim hluta árinna sem rennur við byggð. Hún hefur ekki áhrif á öryggi borgarhlutans. (AR2030. Skipulag borgarhluta. Bls. 298).		Úlfarsá flæðir reglulega yfir bakka sína í leysingum og fer þá yfir allstórt svæði, en ekki á þeim hluta árinna sem rennur við byggð. Hún hefur ekki áhrif á öryggi borgarhlutans. (AR2030. Skipulag borgarhluta. Bls. 298).
7.3)Hækkun sjávarstöðu	Tekur skipulagið tillit til hækkunar sjávarstöðu vegna hlýnunar jarðar?						Á ekki við.		Á ekki við.
7.4) Sprungusvæði jarðhræringar	Til hvaða aðgerða verður gripið til þess að draga úr hugsanlegu tjóni vegna jarðhræringa innan borgarhlutans						Uppbygging samkvæmt AR 2030 eykur ekki hættu vegna eldgosa í hverfinu (VSÓ Ráðgjöf, júlí 2013. AR2030 C1-Umvhverfisskýrsla).		Próunarsvæði í Úlfarsárdalnum er nálægt sprungum virks eldstöðvakerfis. Uppbygging samkvæmt AR 2030 eykur ekki hættu vegna eldgosa nema að Úlfarsárdalnum undanskildum. (VSÓ Ráðgjöf, júlí 2013. AR2030 C1-Umvhverfisskýrsla)

Ekki hægt að svara að svo stöddu þar sem verið er að útvega ítarlegri gögn.

Ekki er um mælanleg markmið að ræða. Skrifa þarf stutta lýsingu eða greinargerð.

HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT

BORGARHLUTI 9 - GRAFARHOLT-ÚLFARSÁRDALUR

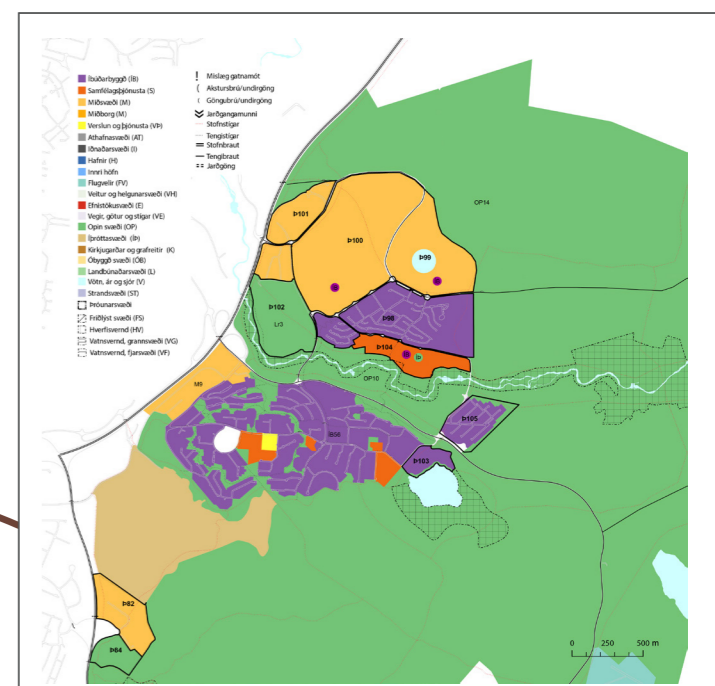
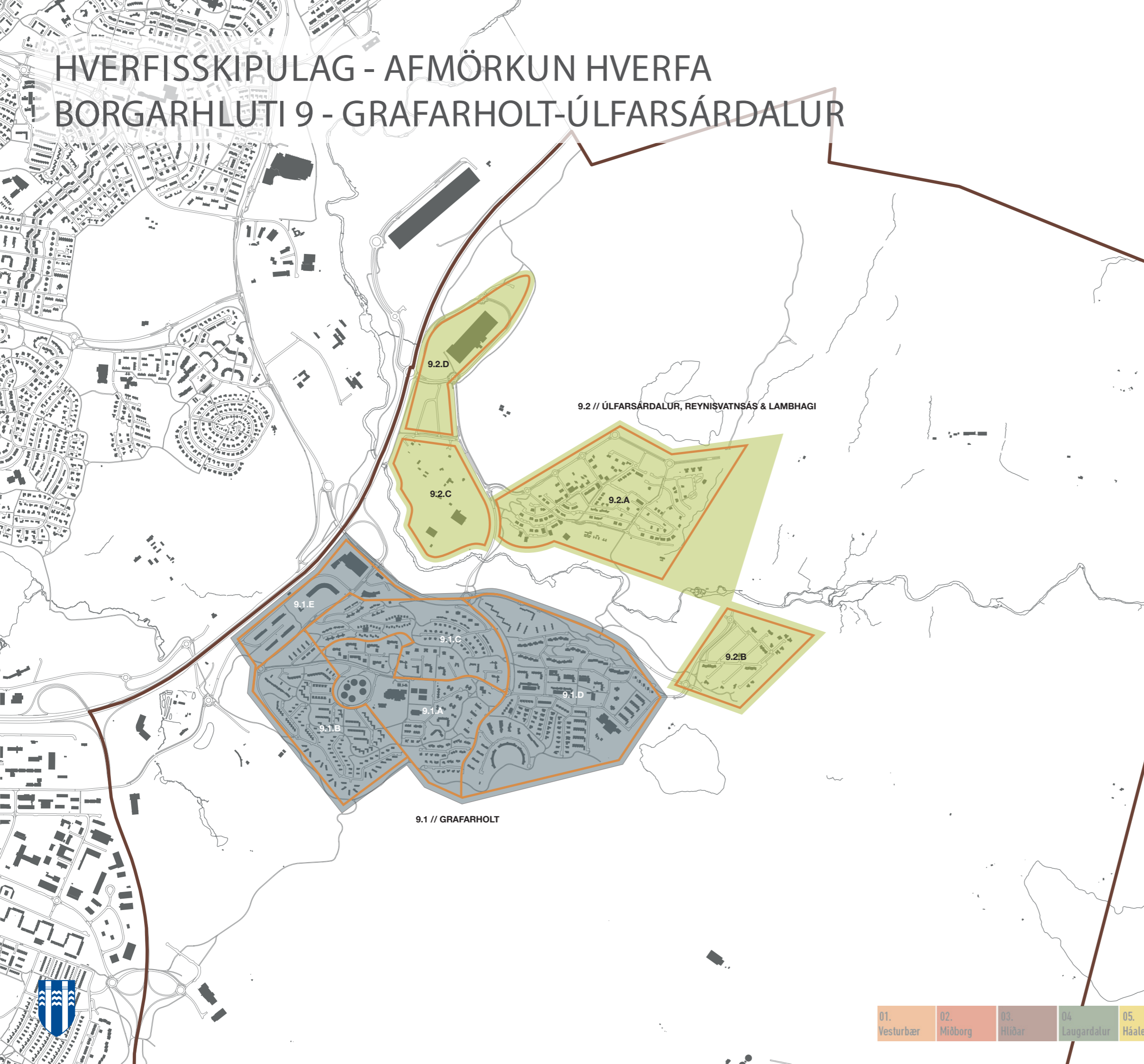


- Fastmótuð byggð til endurskoðunar í hverfis skipulagi
- Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Svæði til endurskoðunar, nánari framtíðarsýn fyrir svæðið sett fram í hverfis skipulagi
- Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Nýlegt deiliskipulag í gildi / Svæði í uppbyggingu, skoðast í samhengi við aðra skilmála í hverfinu
- Atvinnusvæði undanskilin frá skilmálagi en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfis skipulagi
- Opin (græn) svæði undanskilin frá skilmálagi en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfis skipulagi
- Borgarhluti



Hverfis skipulag - Borgarhluti 9, Grafarholt-Úlfarsárdalur	
Dags:	1. apríl 2014
Hannað:	Alta, KRADS, Skipulag og hönnun
Yfirfarid:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA BORGARHLUTI 9 - GRAFARHOLT-ÚLFARSÁRDALUR



- Borgarhluti
- Hverfi 9.1
- Hverfi 9.2
- Hverfiseining

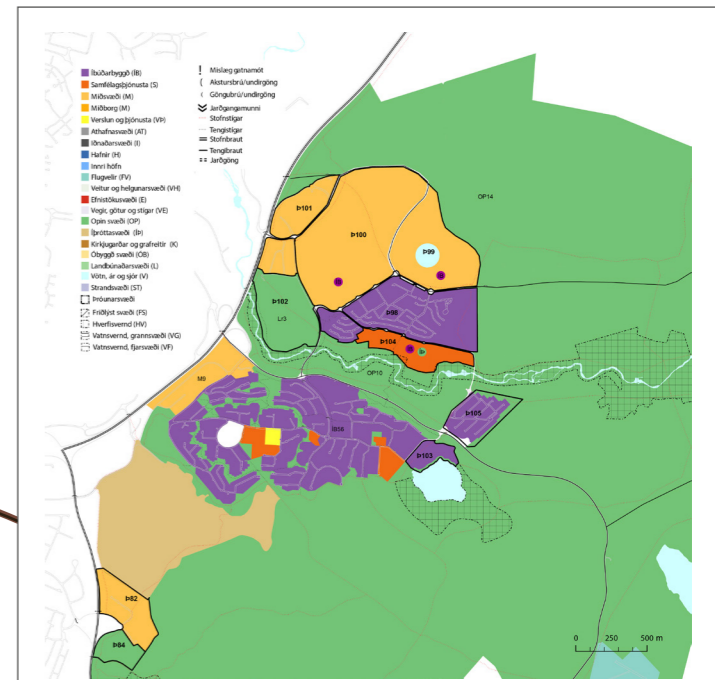
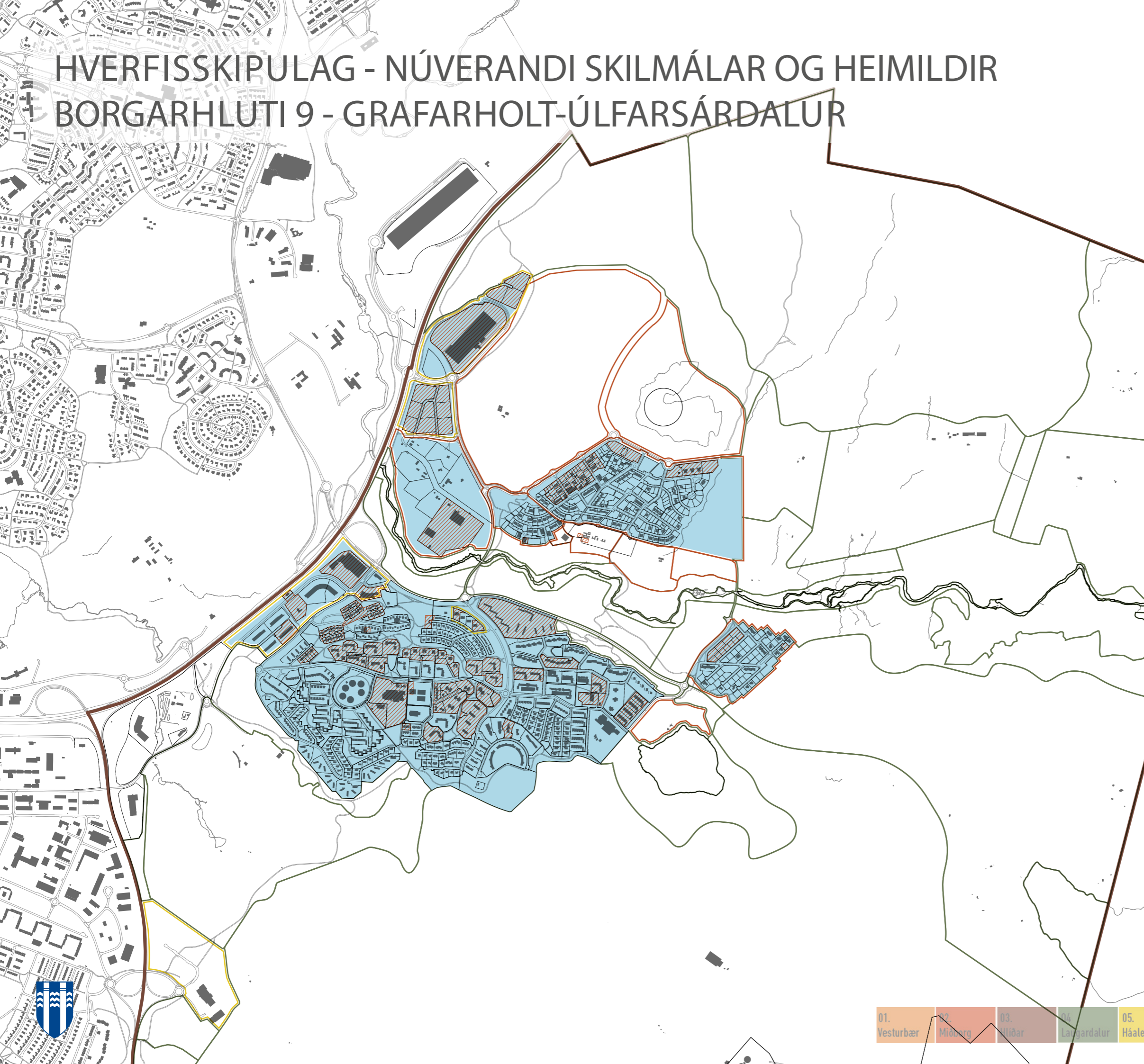


Hverfisskipulag - Borgarhluti 9, Grafarholt-Úlfarsárdalur	
Dags:	1. apríl 2014
Hannað:	Alta, KRADS, Skipulag og hönnun
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1



HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR

BORGARHLUTI 9 - GRAFARHOLT-ÚLFARSÁRDALUR



- Deiliskipulag í gildi
- Aðrir skilmálar og upprættir en deiliskipulagsupprættir
- Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
- Einungis skilmálar, enginn upprættir til
- Þróunarsvæði
- Atvinnusvæði
- Græn svæði
- Borgarhluti

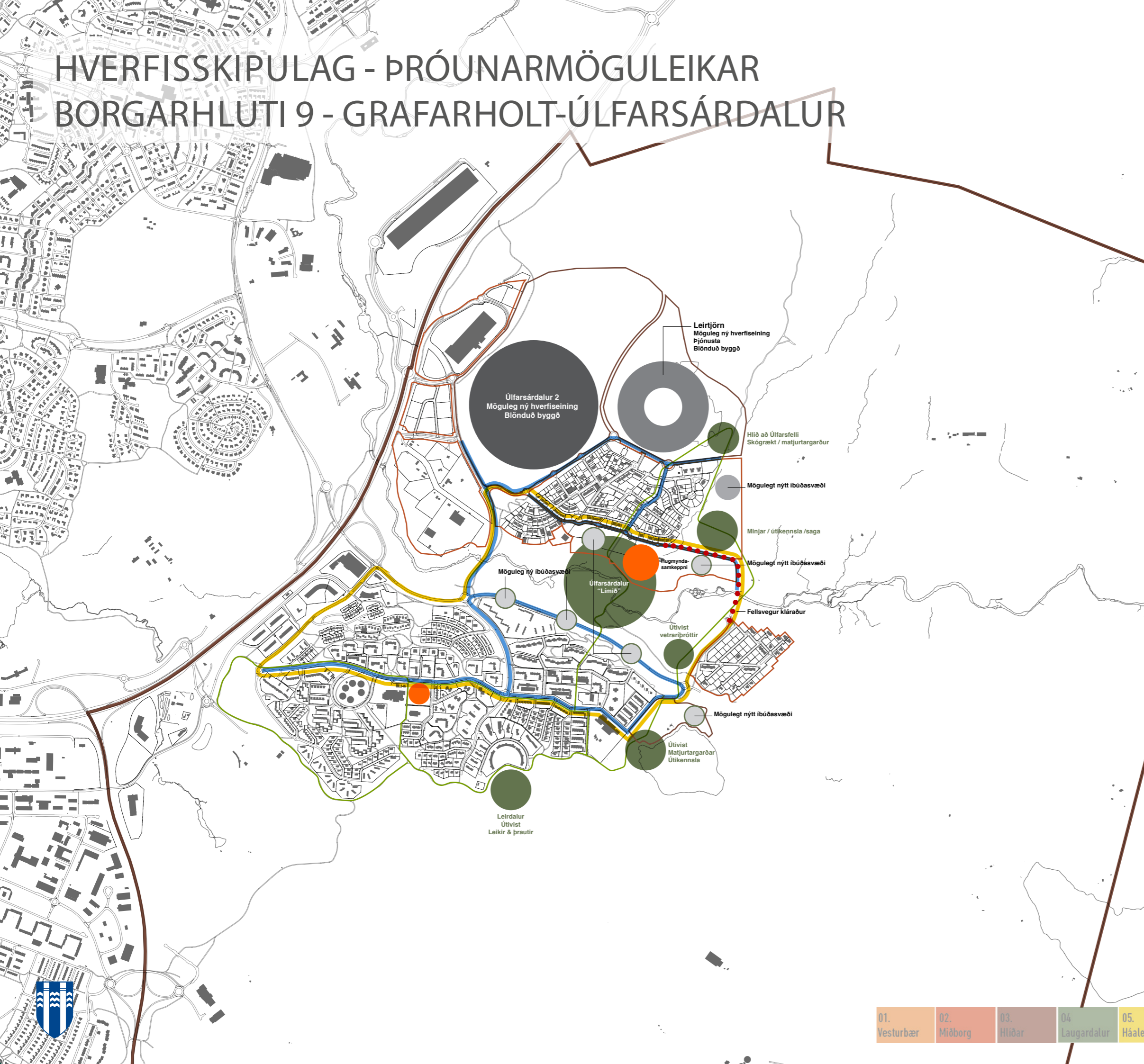
Númer vísa í deiliskipulagsreits skv. skilgreiningu borgarinnar. Í sumum tilvikum er um fleiri en 1 deiliskipulag að ræða innan hvers reits.



Hverfis Skipulag - Borgarhluti 9, Grafarholt-Úlfarsárdalur	
Dags:	1. apríl 2014
Hannað:	Alta, KRADS, Skipulag og hönnun
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærði:	A1

HVERFISSKIPULAG - ÞRÓUNARMÖGULEIKAR

BORGARHLUTI 9 - GRAFARHOLT-ÚLFARSÁRDALUR



- Miðkjarni sem skal styrkja
- Möguleikar á nýjum hverfiseiningum - Blönduð byggð
- Möguleikar á nýrri hverfiseiningu - Þjónusta og blönduð byggð
- Möguleikar á nýjum íbúðasvæðum
- Möguleikar á nýjum íbúðasvæðum í opnum grænum svæðum, byggð skal falla vel að náttúru og nánasta umhverfi.
- Lykilútvistarsvæði
- Tillaga að borgargötum
- Tillaga að hringakstri almennisvagna
- Hringleiðir - lykilgöngustígar sem tengja útvistarsvæði
- Þróunarsvæði 1
- Þróunarsvæði 2
- Borgarhluti

Dags.: _____

