

Borgarhluti 07

Hverfi 7.1

1. apríl 2014

**7.1**

Árbær

## Ártúnsholt

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



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið



Dags.: 01.04.2014

Unnið af:

Teiknistofu arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar ehf  
(Gylfi Guðjónsson, Jóhann E Jónsson)  
Landark ehf (Pétur Jónsson)  
Efla hf (Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir, Bryndís Friðriksdóttir)

Verkefnisstjórar:

Guðlaug Erna Jónsdóttir, Kristinn Jón Eysteinsson, Hildur Gunnarsdóttir

## Efnisyfirlit

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

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

<b>3 KYNNING OG SAMRÁÐ.....</b>	<b>31</b>
3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýlu borgarinnar .....	31
3.2 Samráð við umsagnaraðila .....	32
3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila.....	32
3.3.1 Íbúafundir .....	32
3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum.....	34
3.3.3 Netsamráð .....	34
3.3.4 Samráðskassar.....	35
<b>4 HVERFI 7.1 ÁRTÚNSHOLT – GREINING OG STAÐA .....</b>	<b>36</b>
4.1 Almenn lýsing .....	36
4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum.....	36
4.1.2 Staðhættir.....	36
4.1.3 Samsetning byggðar .....	36
4.1.4 Þróun byggðar .....	37
4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar.....	37
4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum ....	38
<b>5 MATSLÝSING .....</b>	<b>43</b>
5.1 Stefnumið og aðferðir við umhverfismat .....	43
5.2 Grunnástand .....	44
5.2.1 Samfélag .....	44
5.2.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning .....	44
5.2.1.2 Íbúaþéttleiki .....	45
5.2.1.3 Skólahverfið .....	45
5.2.1.4 Húsnaði fyrir alla .....	45
5.2.1.5 Atvinna / Störf.....	47
5.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu.....	47
5.2.1.7 Framboð á matvöruverslunum .....	48
5.2.1.8 Öryggi og heilsa.....	48
5.2.1.9 Þátttaka íbúa.....	49
5.2.1.10 Samfélag, samantekt (SWOT) .....	49
5.2.2 Gæði byggðar .....	49
5.2.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningarárfur .....	49
5.2.2.2 Byggðamynstur .....	49
5.2.2.3 Göngufjarlægðir (gónguhæfni) .....	50
5.2.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur).....	51
5.2.2.5 Almenningsrými .....	51
5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun) .....	51
5.2.2.7 Gróðurþekja .....	51
5.2.2.8 Borgarbúskapur.....	51

5.2.2.9	Hönnun og arkitektúr.....	51
5.2.2.10	Staðarandi.....	51
5.2.2.11	Gæði byggðar, samantekt (SWOT).....	52
5.2.3	Samgöngur.....	52
5.2.3.1	Almennингssamgöngur .....	52
5.2.3.2	Bílastæðakvaðir.....	53
5.2.3.3	Hjólreiðar .....	53
5.2.3.4	Samgöngur, samantekt (SWOT).....	54
5.2.4	Vistkerfi og minjar .....	54
5.2.4.1	Landfræðileg lega og staðhættir.....	54
5.2.4.2	Náttúru- og hverfisverndarsvæði.....	54
5.2.4.3	Náttúrufar og lífríki .....	54
5.2.4.4	Jarðfræði og jarðmyndanir.....	55
5.2.4.5	Strandlengja .....	55
5.2.4.6	Ár og vötn.....	55
5.2.4.7	Vatnsverndarsvæði .....	55
5.2.4.8	Ofanvatn .....	55
5.2.4.9	Borgarvernd og menningarminjar.....	55
5.2.4.10	Vistkerfi og minjar, samantekt (SWOT).....	56
5.2.5	Orka og auðlindir .....	56
5.2.5.1	Orkunotkun.....	56
5.2.5.2	Vatnsnotkun.....	56
5.2.5.3	Úrgangsstjórnun.....	56
5.2.5.4	Land.....	56
5.2.5.5	Kolefnisbinding .....	57
5.2.5.6	Orka og auðlindir, samantekt (SWOT) .....	57
5.2.6	Mannvirki.....	57
5.2.7	Náttúrvá .....	57
5.2.7.1	Ofanflóð .....	57
5.2.7.2	Flóðahætta.....	57
5.2.7.3	Hækkun sjávarstöðu .....	57
5.2.7.4	Sprungusvæði jarðhræringar .....	57
5.2.7.5	Náttúrvá, samantekt (SWOT).....	58
<b>6</b>	<b>HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR HVERFISSKIPULAGS .....</b>	<b>59</b>
6.1	Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa..	59
6.2	Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða .....	59
6.2.1	Samfélag:.....	59
6.2.2	Gæði byggðar: .....	61
6.2.3	Samgöngur.....	62

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



# Hverfisskipulagslysing

## 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 fyrirliggjandi 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 húsnaði 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, varðveisslugildis 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 borgarverfa 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 þeiri 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. Ráðnir voru alls 24 ráðgjafar til verksins frá 24 fyrirtækjum, sem mynda átta þriggja manna teymi eitt fyrir hvern af þeim átta borgarhlutum sem verkefnið nær yfir. Ráðgjafar drógu um hvaða borgarhluta þeir myndu vinna með á kynningarfundi 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 samþykka 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**

Hópinn skipa þrír sérfræðingar/verkefnistjórar 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 Rágjafateymi**

Hópinn skipa þrír sérfræðingar í skipulagsgerð. Í hópnum er einn aðili sem ber megin ábyrgð fyrir hönd hópsins, teymisstjóri, sa 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 umhverfispáttum, 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 BH07 – almenn lýsing

### 2.1 Almenn lýsing



Mynd 1 Borgarhluti 7. Skipting hans í hverfi.

#### 2.1.1 Staðsetning í borginni

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

#### 2.1.2 Staðhættir

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

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

### **2.1.3 Samsetning byggðar**

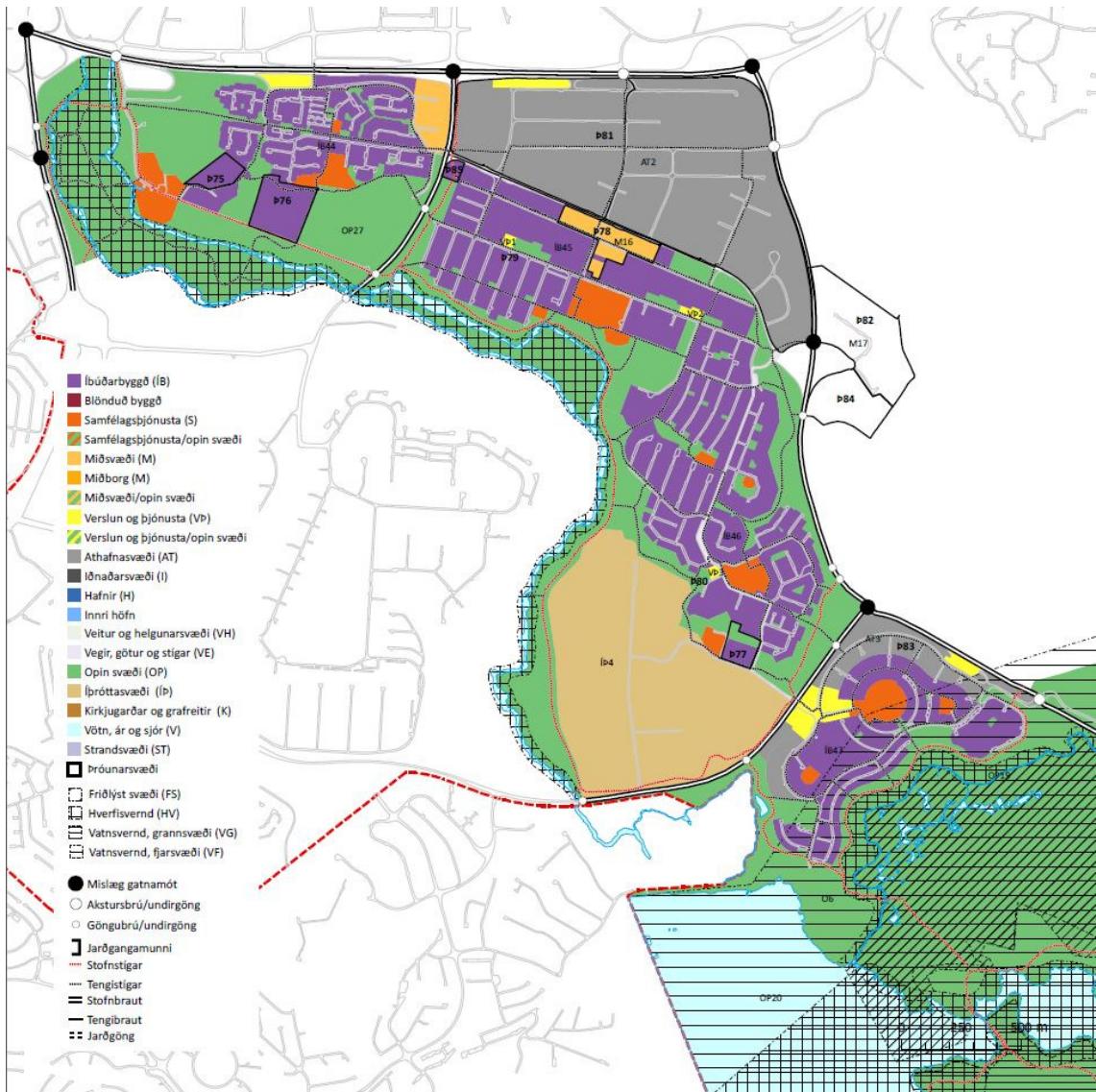
Helstu sérkenni byggðar í borgarhlutanum eru fastmótuð íbúðarhverfi þar sem sérbýli og lágreist fjölbýlishús eru ríkjandi húsgerðir. Stór hluti byggðarinnar í Ártúnsholti, Árbæ og Selási myndar lágreist jaðarsvæði að Elliðaárdalnum. Lágreist jaðarsvæði Norðlingaholts snýr hins vegar að Bugðu og Rauðhólum.

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

### **2.1.4 Þróun byggðar**

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

## 2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi



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

### 2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði

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

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

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

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

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

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

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

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

Nánari útfærsla á ofangreindum áherslum verður sett fram í hverfisskipulaginu.

### 2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.2.5 Græn svæði

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

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

#### 2.2.6 Atvinnusvæði

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

#### 2.2.7 Aðrar áherslur

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

### 2.3 Húsa- og byggðakönnun

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

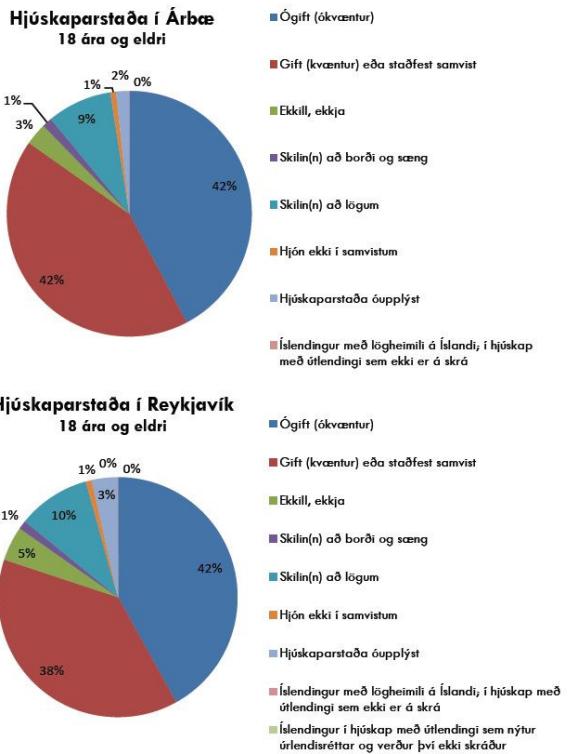
## 2.4 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans

### 2.4.1 Samfélag

#### 2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning

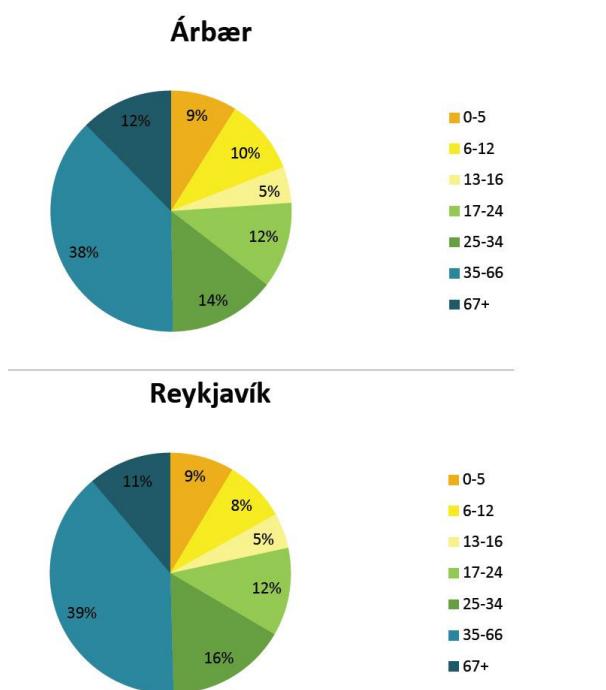
##### Hjúskaparstaða

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



##### Meðalaldur

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

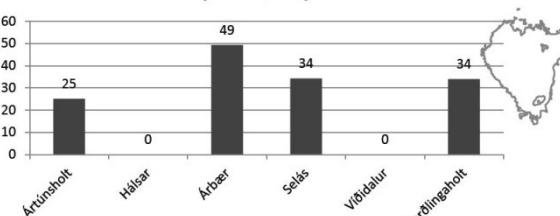


## 2.4.1.2 Íbúaþéttleiki

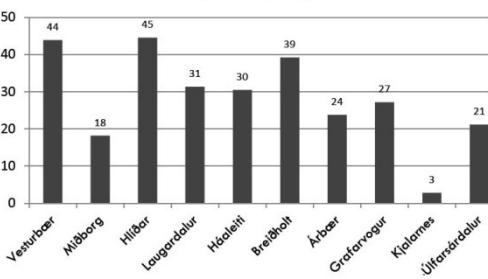
### Íbúaþéttleiki

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

Íbúaþéttleiki í Árbæ  
(íbúar/ha)



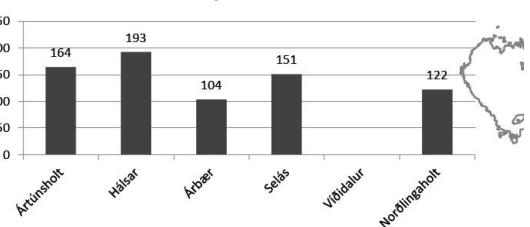
Íbúaþéttleiki í Reykjavík  
(íbúar/ha)



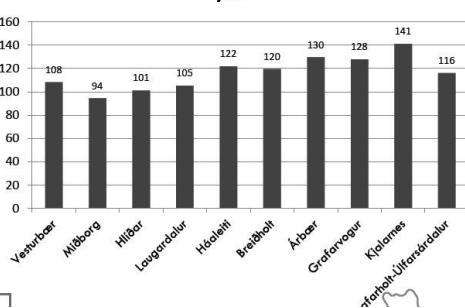
### Stærð íbúðaeininga

Stærðir íbúðareininga í borgarhlutanum eru með því mesta í Reykjavík eða að meðaltali um  $130\text{ m}^2$ . Meðalstærðin í miðborg er minnst eða  $94\text{ m}^2$  en stærstar eru íbúðir að meðaltali á Kjálarnesi eða  $141\text{ m}^2$ .

Meðalflatarmál íbúða í Árbæ  
/m<sup>2</sup>



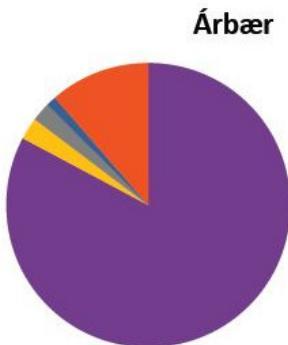
Meðalflatarmál íbúða í Reykjavík  
/m<sup>2</sup>



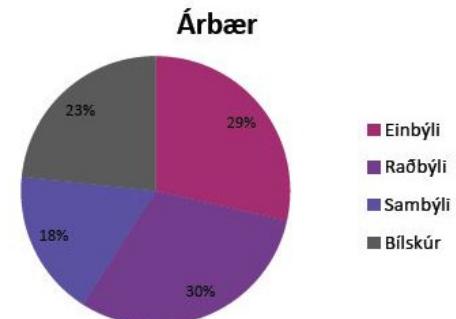
## Tegund húsnæðis

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

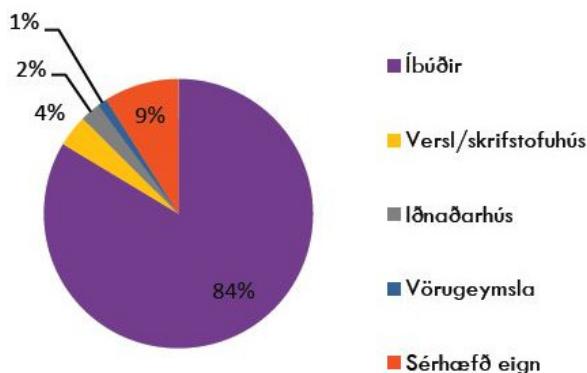
Hlutfall af mismunandi tegundum húsnæðis eftir starfsemi (landnotkun)



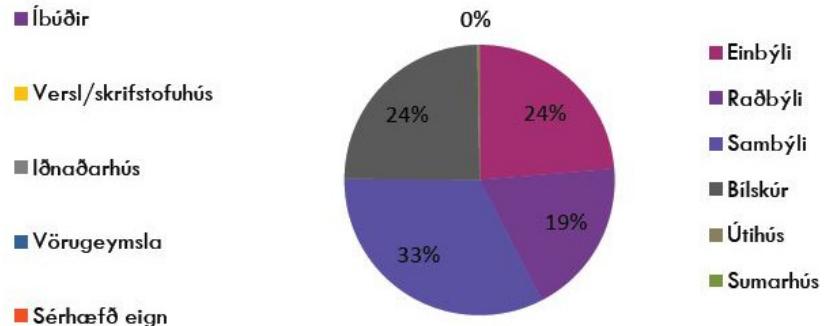
Hlutfall af mismunandi tegundum íbúðarhúsnæðis, bílskúrum, útihúsum og sumarhúsum



## Reykjavík



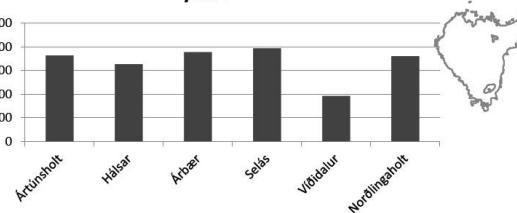
## Reykjavík



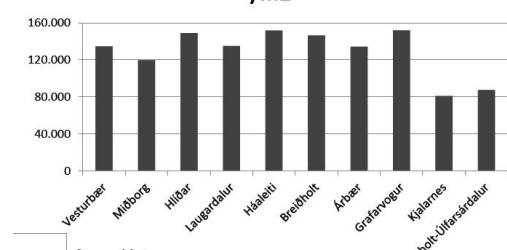
## Fasteignamat á fermetrar

Fasteignamat húsnæðis í borgarhlutanum er um kr. 140.000 kr/m<sup>2</sup>. Fasteignamat í Hlíðum, Háaleiti og Grafarvogi er hæst í Reykjavík eða um 150.000 kr/m<sup>2</sup>.

## Fasteignamat í Árbæ /m<sup>2</sup>



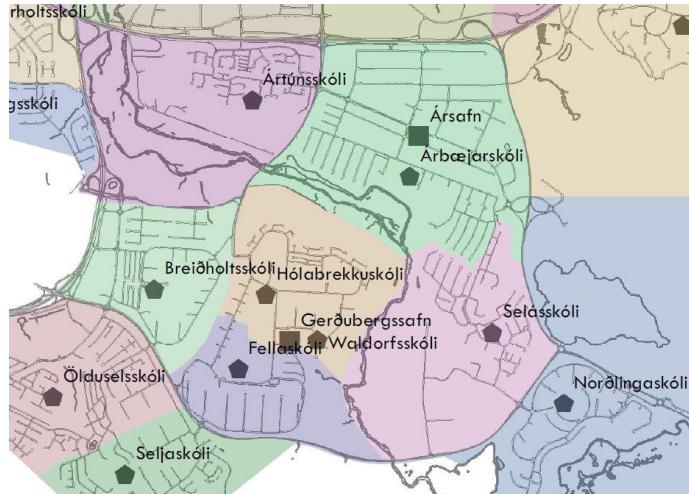
## Fasteignamat í Reykjavík /m<sup>2</sup>



#### 2.4.1.3 Skólahverfið

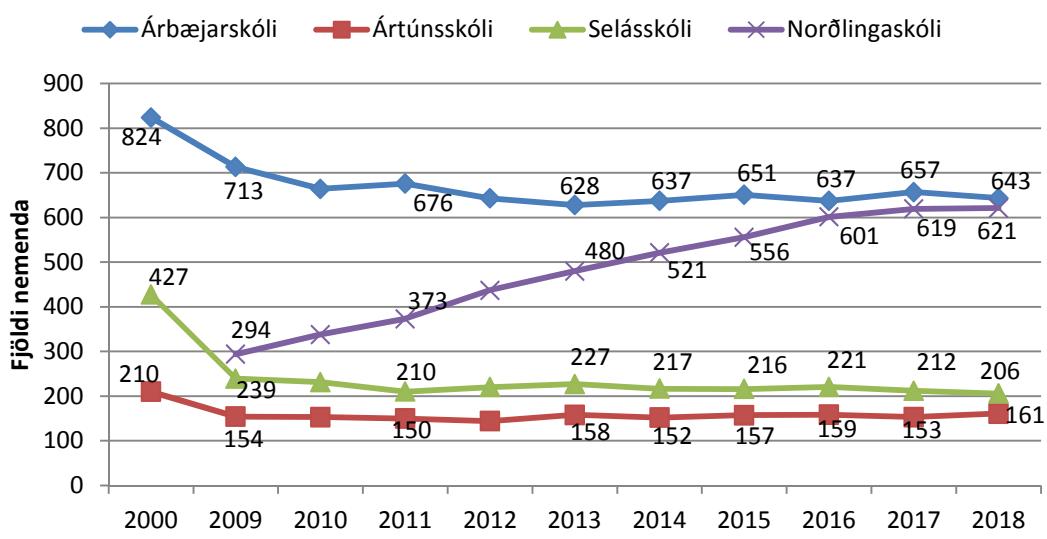
##### Skólahverfi

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



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

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



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

##### Leikskólar og opin leiksvæði, íþróttamannvirki og sundlaugar

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

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

#### 2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla

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

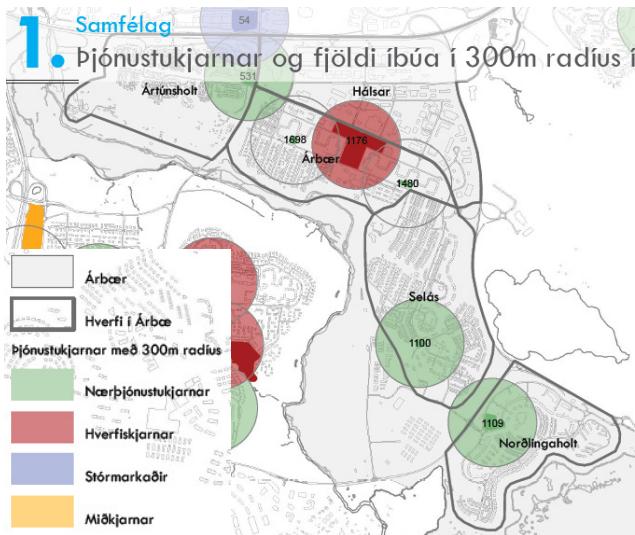
#### 2.4.1.5 Atvinna / Störf

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

#### 2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

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

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



#### 2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum

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

#### 2.4.1.8 Öryggi og heilsa

##### Almennt

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

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

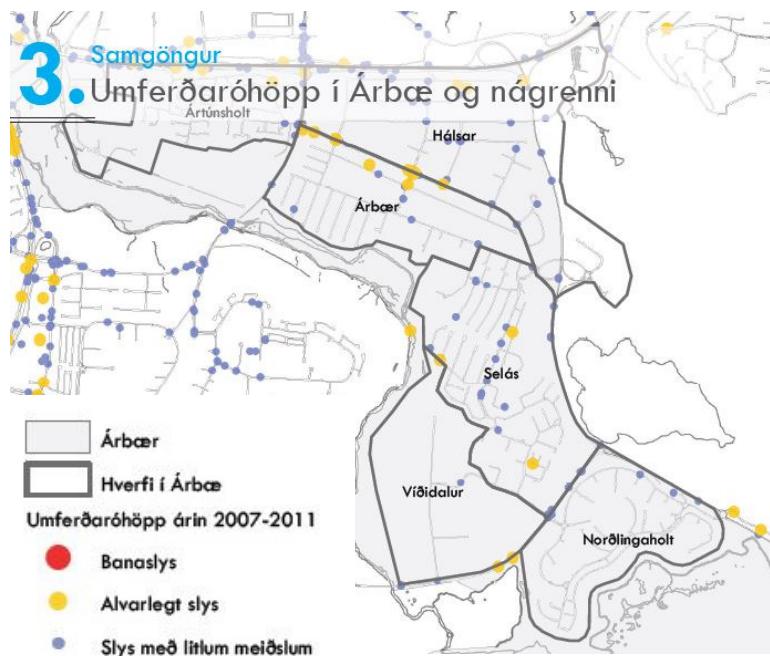
## Umferðaróhöpp

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

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

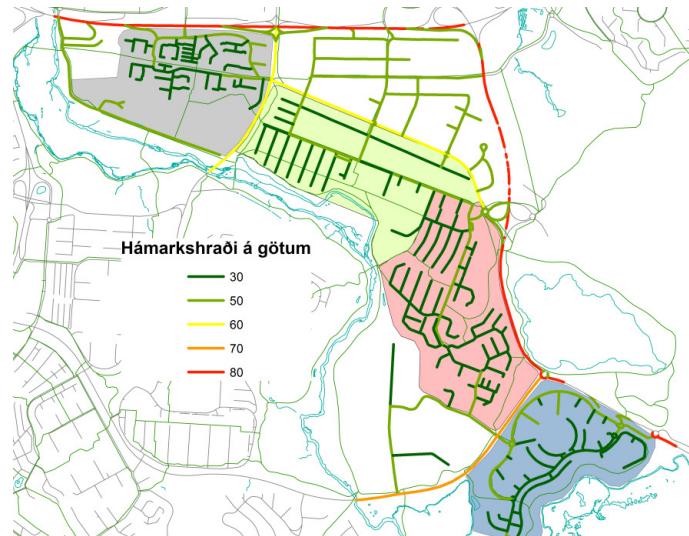
Fjöldi af DAGS	Hverfi	Árbær	Ártúnsholt	Gatnamót Breiðholtsbr	Gatnamót Höfðabakka	Norðlingaholt	Selás	Heildarsumma
MEÐSLI	FLOKKUR	Árbær	Ártúnsholt	Gatnamót Breiðholtsbr	Gatnamót Höfðabakka	Norðlingaholt	Selás	Heildarsumma
Alvarleg slys	Ekið á óvarinn vegfaranda	2				1	3	6
	Framanákeyrsla			1				1
Alvarleg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

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



## 30 km hverfi

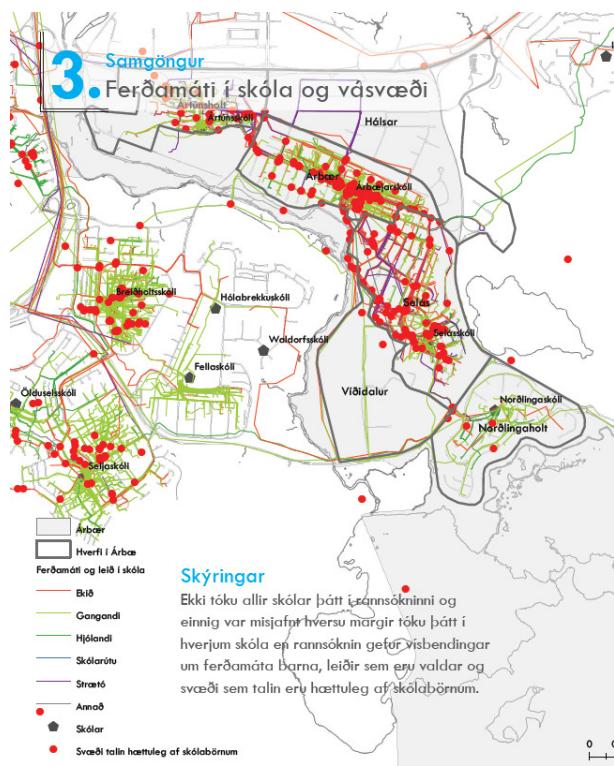
Hámarkshraði er 30 km/klst á rúmlega 40% gatna (mest húsagötur). 50 km/klst hámarkshraði er á safn- og tengibrautum innan hverfanna en enn hærri umferðarhraði er á stofnbrautum í kring.



## Ferðamáti í skóla og vásvæði

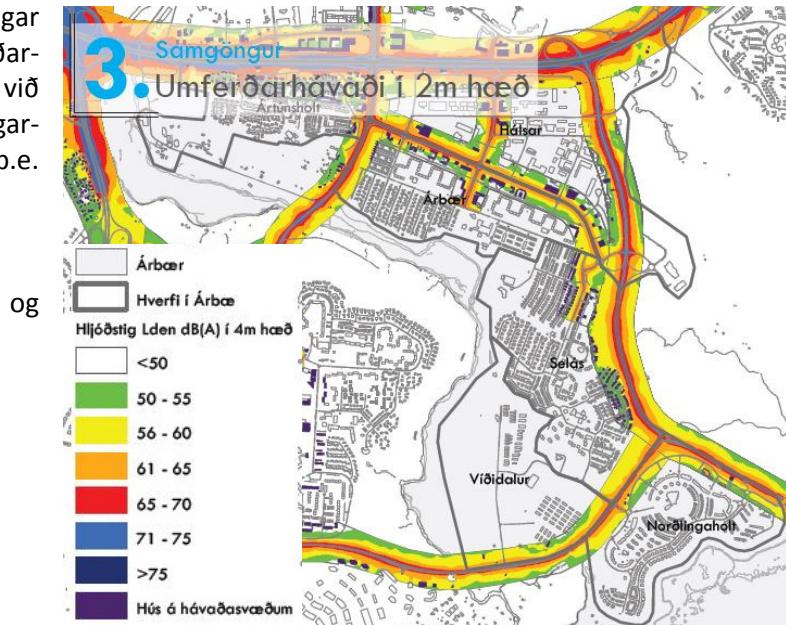
Skólabörn í Árbæ tóku þátt í könnun um ferðamáta í skóla ásamt því að tilgreina vástaði á leið í skóla. Meira er um að skólabörnum sé ekið í skóla eða þau taka strætó í Ártúnsholti og Seláshverfi enda eru skólar þar einungis upp í 7. bekk en eftir það fara börnin í Árbæjarskóla.

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



## Umferðarhávaði

Til eru hljóðrekningar sem sýna umferðarhávaði í 2 m hæð við stærstu götur borgarhlutans, þ.e. Suðurlandsveg, Breiðholtsbraut, Höfðabaka, Vesturlandsveg og Bæjarháls.



### 2.4.1.9 Þátttaka íbúa

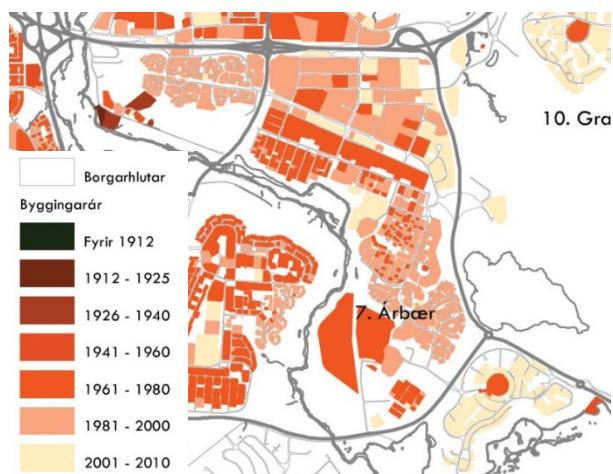
Haldinn var almennur íbúafundur í september 2013. Sökum dræmrar þátttöku endurspeglæði síður tæplega aldurs- og kynjahlutfall í borgarhlutanum.

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

## 2.4.2 Gæði byggðar

### 2.4.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

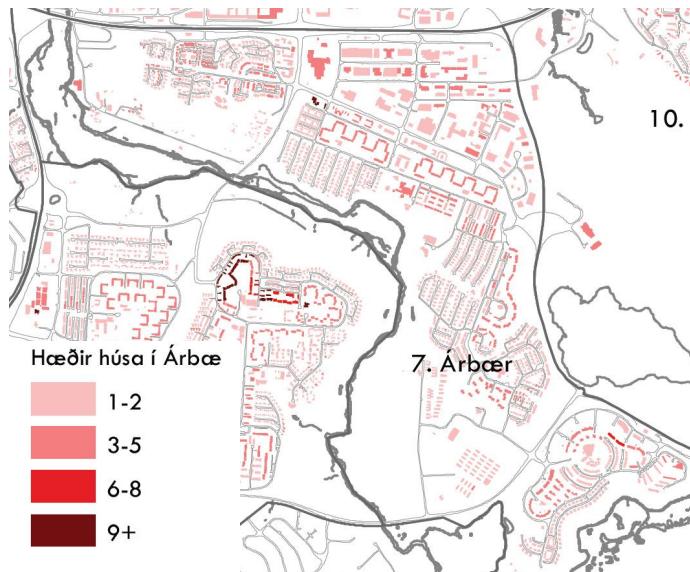
Um upphaf byggðaðar í Árbæ verður ekkert fullyrt, en Ártúns er fyrst getið í jarðabókum árið 1379 og Árbæjar árið 1464. Árið 1960 hófst vinna við Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-1983 þar sem lögð voru drög að skipulagi Árbæjarhverfis. Í lok sjöunda áratugsins náði byggð í borginni alla leið inn að Elliðaáum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



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

#### 2.4.2.2 Byggðamynstur

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



#### 2.4.2.3 Göngufjarlægðir (gónguhæfni)

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

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

#### 2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

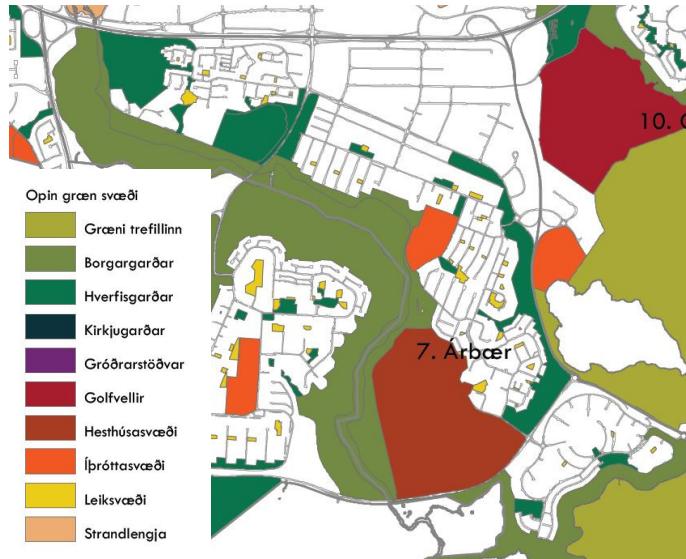
Skilgreindur er umferðarás sem er einskonar tengilína sem liggar í gegnum allan borgarhlutan. Í hverju hverfi er síðan eitt miðjusvæði, meðfram eða í jaðri borgargötu sem skilgreint er sem hjarta hverfis, en kjarni borgahlutans er í Árbæ. Þessi svæði eru mikilvæg áherslusvæði og þarfust sérstakrar skoðunar.

#### 2.4.2.5 Almenningsrými

##### Opin græn svæði

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

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



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

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

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

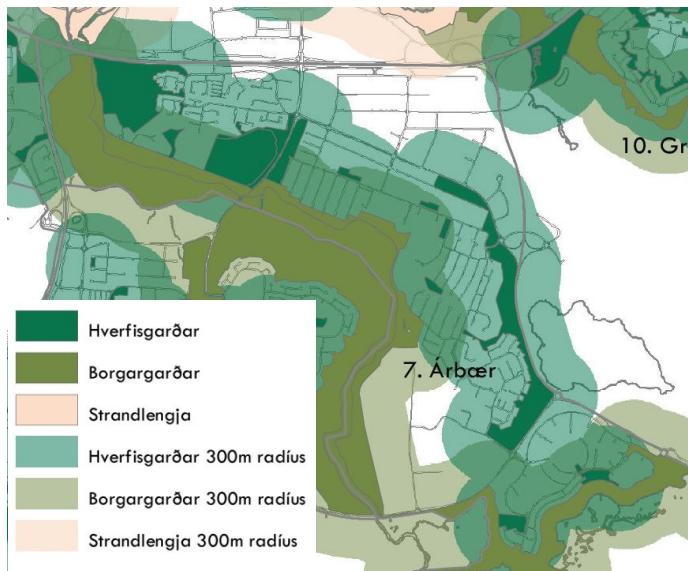
Árbæjarsafn er skilgreint sem útvistarsvæði til sérstakra nota.

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

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

## Hverfis- og borgargarðar

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



### 2.4.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

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

### 2.4.2.7 Gróðurþekja

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

### 2.4.2.8 Borgarbúskapur

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

#### 2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr

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

#### 2.4.2.10 Staðarandi

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

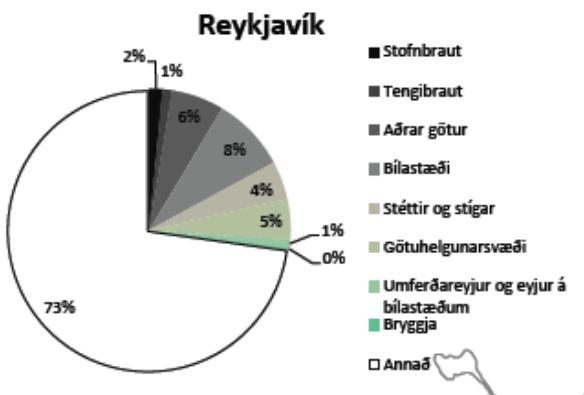
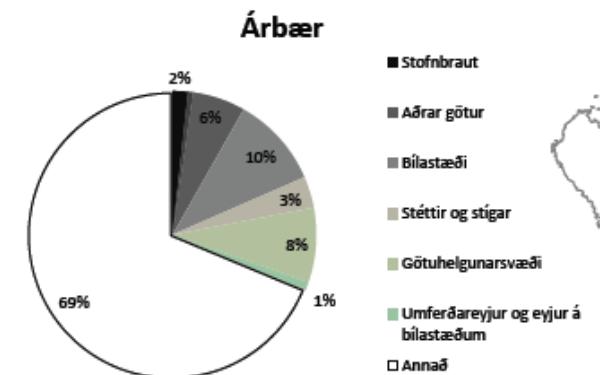
### 2.4.3 Samgöngur

#### 2.4.3.1 Almennt

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

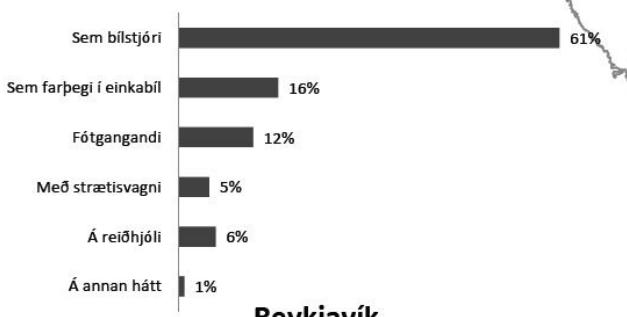
hverfanna sjálfra eru Bæjarháls, Hraunbær, Rofabær og Selásbraut stærstu göturnar.

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

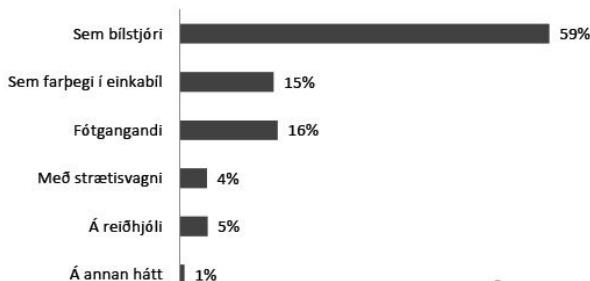


Einkabíllinn er vinsælasti ferðamáttin í Árbæ líkt og í Reykjavík og ferðast aðeins hærra hlutfall með einkabíl í Árbæ en að meðaltali í Reykjavík. Á móti ferðast færri fótgangandi í Árbæ. Hlutur hjólandi og í strætó er aðeins hæri í Árbæ en í öðrum borgarhlutum þó ekki mikið.

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



#### Reykjavík

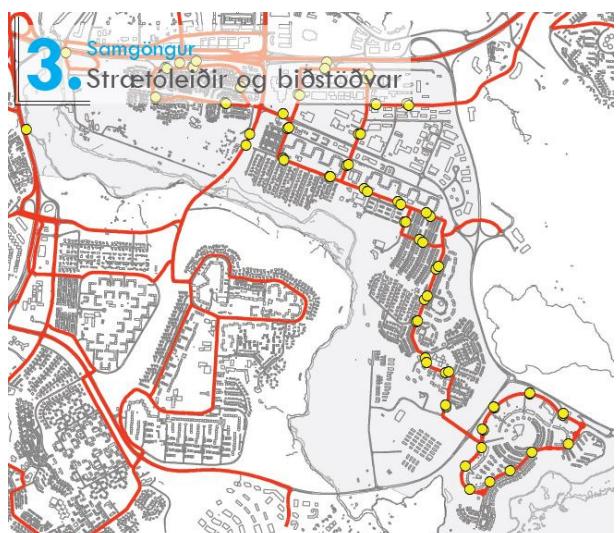


#### 2.4.3.2 Almenningssamgöngur

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

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

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



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

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

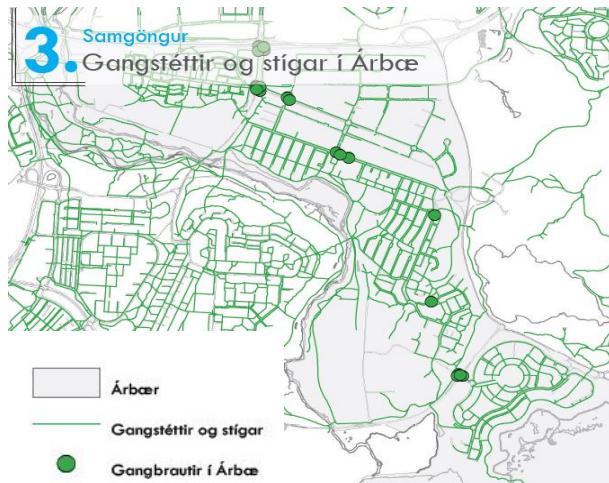
### 2.4.3.3 Bílastæðakvaðir

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

Í borgarhlutanum eru að meðaltali um 2,1 bílastæði fyrir hverja  $100\text{ m}^2$  atvinnuhúsnaðis. Samkvæmt gátlista um vistvæna byggð er æskilegt að fjöldi bílastæða fyrir hverja  $100\text{ m}^2$  sé á bilinu 1-1,5.

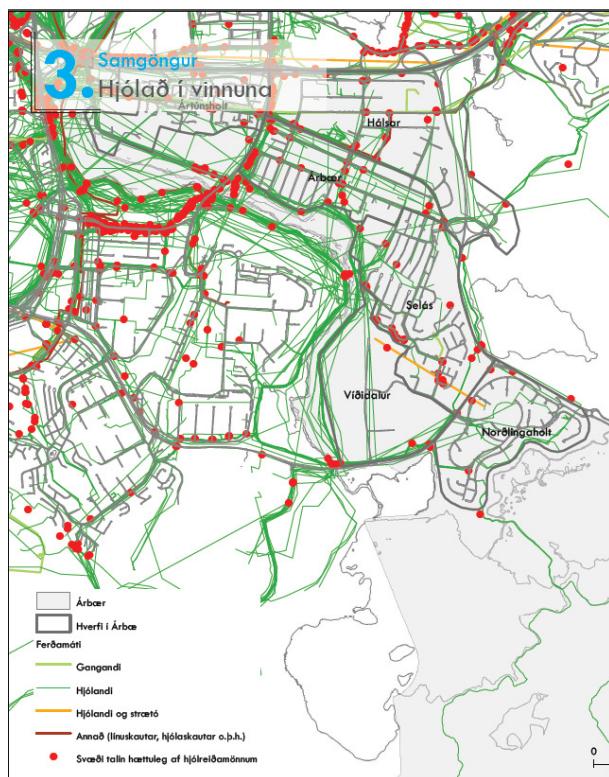
### 2.4.3.4 Hjólreiðar

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



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

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



## 2.4.4 Vistkerfi og minjar

### 2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

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

### 2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

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

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

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

Náttúruminjaskrá: Fjölbreytt náttúrufar, kjörið útvistarsvæði í þéttbýli.

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

Rauðavatn, vatnið og umhverfi þess er skilgreint sem hverfisverndarsvæði.

Nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf



Mynd 4 Verndarsvæði

n4 Elliðaárdalur Friðlýstur staður

h6 Elliðaárdalur Hverfisverndarsvæði

h14 Rauðavatn Hverfisverndarsvæði

h17 Elliðavatn Hverfisverndarsvæði

f6 Rauðhólar Friðlýstur staður

n5 Myllulækjartjörn Heiðmörk Friðlýstur staður

Elliðavatn og vatnasvið Elliðaáa er á náttúruminjaskrá.

Hverfisvernd: Nánast umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.

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

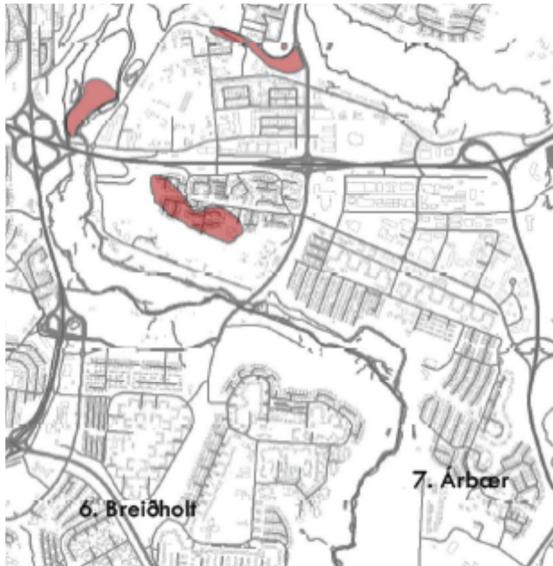
(Náttúruminjaskrá 1991). Friðlýst sem fólkvangur 1974. Rauðhólar er þyrring gervigíga sem tilheyra Heiðmörk.

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

#### 2.4.4.3 Náttúrufar og lífríki

##### Gamlir urðunarstaðir

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



#### 2.4.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

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

#### 2.4.4.5 Strandlengja

Borgarhlutinn liggur ekki að sjó.

#### 2.4.4.6 Ár og vötn

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

#### 2.4.4.7 Vatnsverndarsvæði

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

#### 2.4.4.8 Ofanvatn

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

## 2.4.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

### Friðlýstar fornminjar

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

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

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

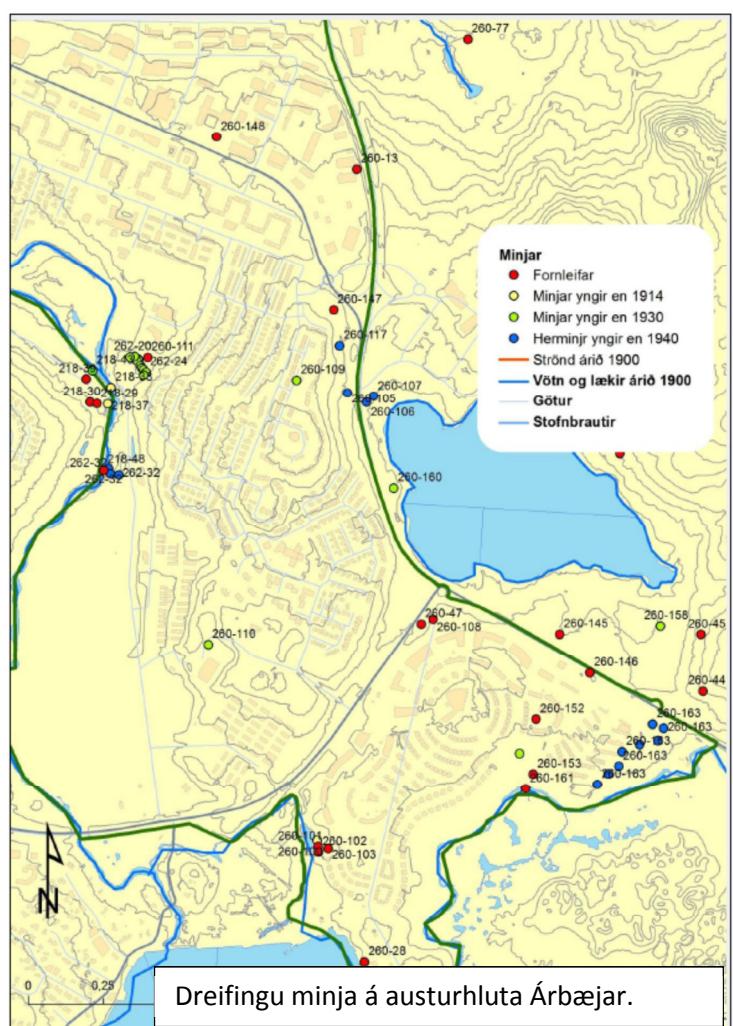
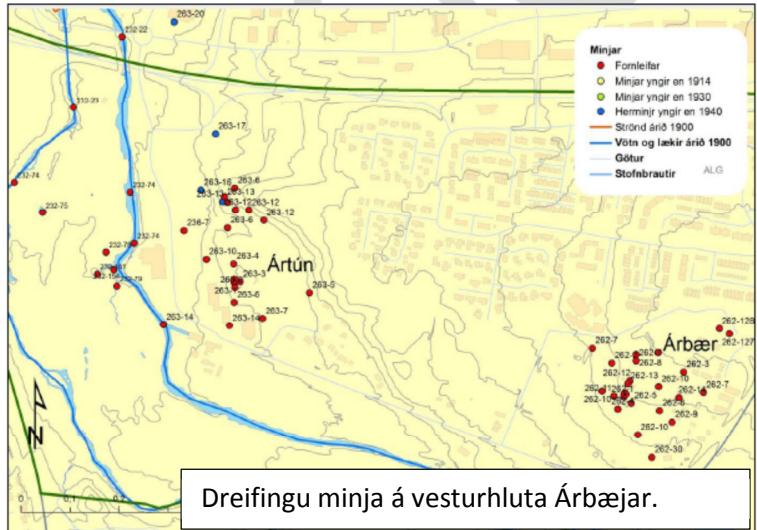
Helstu fornleifar er að finna í Norðlingaholti, sem gætu verið mjög gamlar, rannsaka þarf bessar minjar.

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

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

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

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

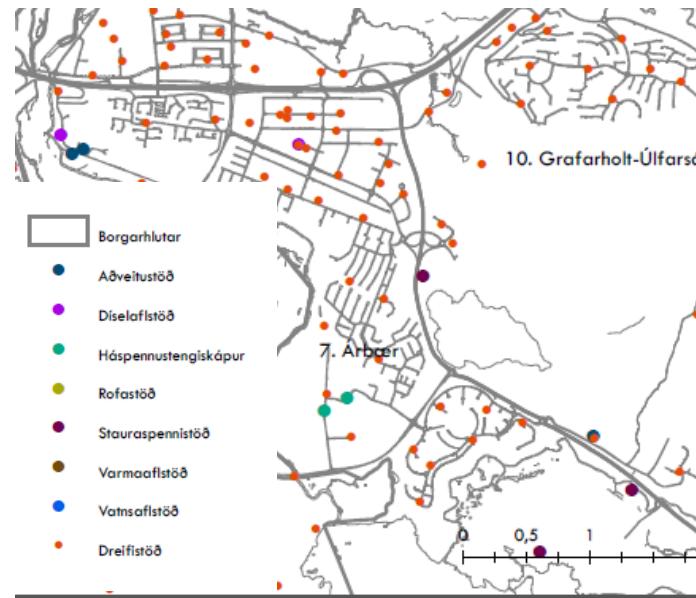


## 2.4.5 Orka og auðlindir

### 2.4.5.1 Orkunotkun

#### Aflstöðvar

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



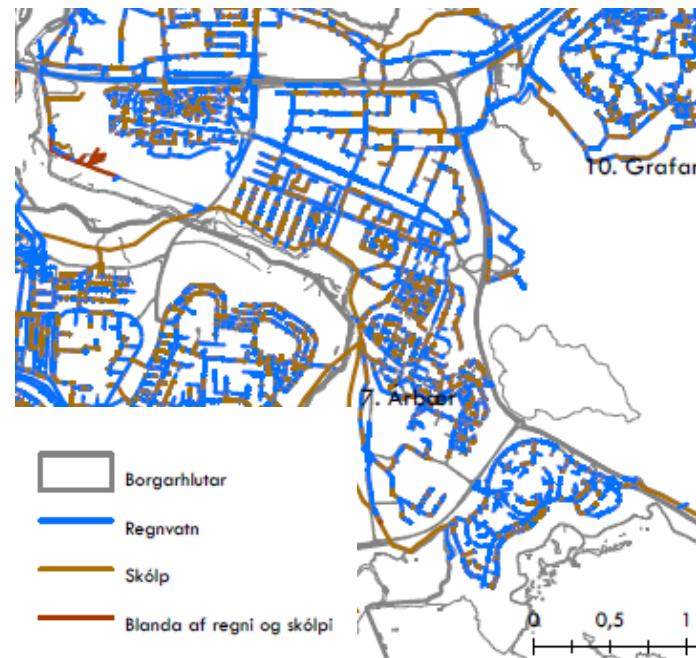
### 2.4.5.2 Vatnsnotkun

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

### 2.4.5.3 Úrgangsstjórnun

#### Fráveita og skólp

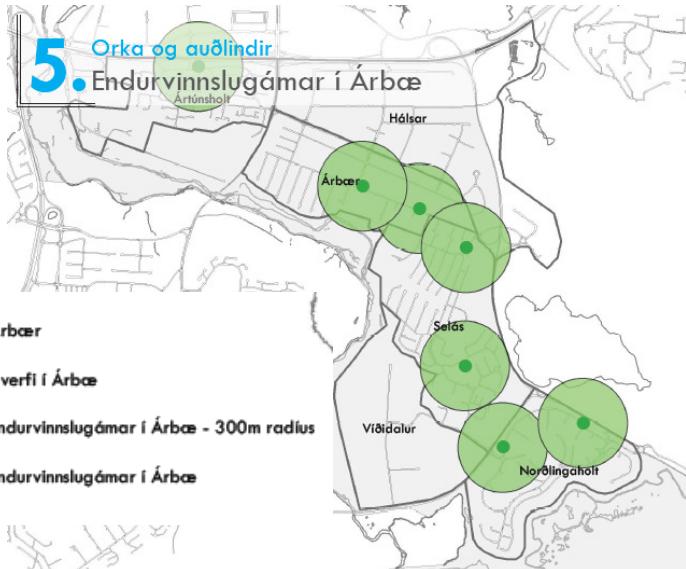
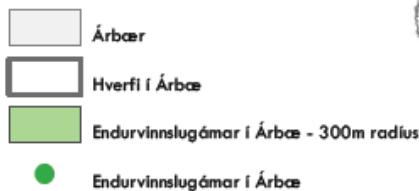
Yfirlit yfir fráveitur og skólp má sjá á eftirfarandi mynd. Regnvatn og skólp er að stærstum hluta aðskilið, aðeins byggðin við Rafstöðvarveg er með blandað frárennsli.



## Endurvinnslugámar

Alls eru 7 endurvinnslugámar í borgarhlutunum.

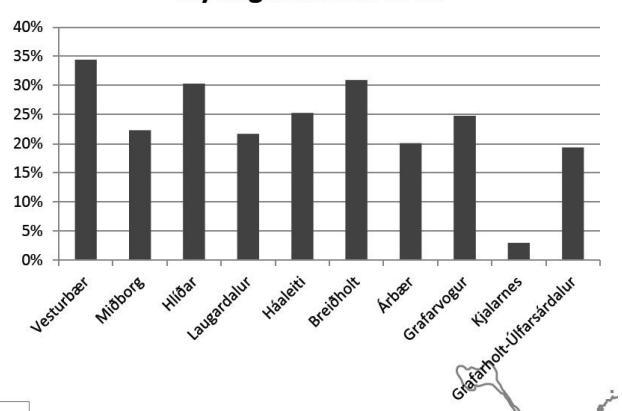
Hámarksgöngufjarlægð er almennt á bilinu 630-695 m (mæld loftlína). Í Ártúnsholti er fjarlægðin minnst um 550 m sem er æskileg fjarlægð.



### 2.4.5.4 Land

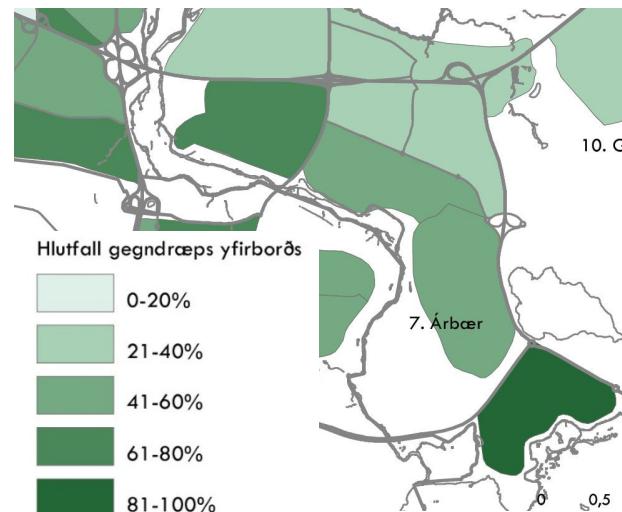
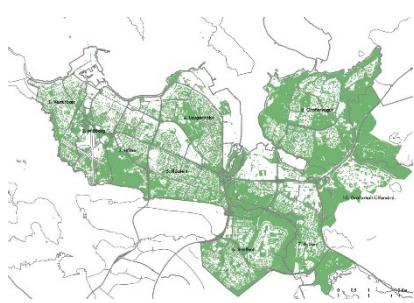
#### Nýtingarhlutfall lóða í borgarhlutanum

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



#### Gegndræpi

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



### 2.4.5.5 Kolefnisbinding

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

EKKI ER GERT RÁÐ FYRIR FELLINGU TRJÁA AÐ NEINU MARKI VIÐ UPPBYGGINGU ÞRÓUNARSVÆÐA.  
Kolefnisbinding borgarhlutans mun því aukast til lengri tíma litið.

#### **2.4.6 Mannvirki**

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

#### **2.4.7 Náttúruvá**

##### **2.4.7.1 Ofanflóð**

Lega borgarhlutans er þannig að ekki er talin hætta af ofanflóðum

##### **2.4.7.2 Flóðahætta**

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

##### **2.4.7.3 Hækkan sjávarstöðu**

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

##### **2.4.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa**

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

### 3 Kynning og samráð

#### 3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar

Gerð lýsingar, mats á umhverfisþáttum og hverfisskipulags er og verður unnin 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 fólk, öldruðum, öryrkjum, innflytjendum o.s.frv. – Júní 2013.
- Samráðskassar á fjölförnum stöðum eins og sundlaugum, bókasöfnum og öðrum stöðum, þar sem hægt er að skrifa niður hugmyndir og setja í hugmyndakassa – ágúst 2013-mars 2014.
- Samráð á kortavef á netinu þar sem fólk getur skráð og teiknað inn ábendingar – ágúst 2013 – mars 2014.
- Samráðsfundir með íbúum og hagsmunaaðilum í hverjum borgarhluta – september-október 2013.
- Kynning fyrir hverfisráðum febrúar 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþróttá- og tómstundasviði, Velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnistjórar USK telja nauðsynlegt. – janúar 2014.
- Skipulagslysing og mat á umhverfisþáttum verður kynnt og lagt til umsagnar. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vefsvaðum Reykjavíkurborgar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjöldi.

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

## 3.2 Samráð við umsagnaraðila

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

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

## 3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila

### 3.3.1 Íbúafundir

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

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

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

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

#### Samfélag

Íbúar voru almennt ánægðir með hverfið sitt.

Stuðla þarf að aukinni þjónustu við Nethyl í Ártúnsholti.

Ártúnsholtið mætti vera sýnilegra í borgarhlutanum, má ekki gleymast.

Til að glæða mannlíf mætti setja upp frisbígolf og fleira spennandi.

Kosturinn við Ártúnsholt er hversu vel hverfið er tengt stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Mikilvægt er að fylga íbúðum í hverfinu til þess að renna styrkari stoðum undir þjónustu við íbúana.

Mælt gegn því að þéッta byggð í hverfinu vegna hættu á gegnumakstri og mengun í Elliðaáum.

## **Gæði byggðar**

Bæta þarf raflýsingu í Elliðaárdal.

Skiptar skoðanir voru um nýja byggð í Ártúnsholti.

Kallað var eftir betra viðhaldi á götum og göngustígum.

Árbæjarsafn er einkenni (kennileiti) borgarhlutans. Nýta mætti lóð Árbæjarsafns betur.

Tengja þarf Árbæjarsafn betur við Elliðaárdalinn.

Aðgengi að Árbæjarsafni er takmarkað og takmarkandi þáttur í starfseminni.

Setja ætti veitingastað í gömlu kartöflugeymslurnar í Ártúnsbrekkunni.

Bootcamp gefur líf í hverfið og þykir jákvætt.

Alls ekki ætti að byggja á skilgreindum þróunarsvæðum í Ártúnsholti. Friða ætti dalinn.

Almennt er nægilegt framboð af grænum svæðum en nýta mætti sum þeirra betur.

Fram kom jákvæð afstaða til uppbyggingar á skilgreindu þróunarsvæði.

Skýra þarf betur þróunarsvæðin suð-vestur af byggðinni í Ártúnsholti.

Fjölda þarf bílastæðum við íbúðarhúsín í Fiskakvísl. Þar eru fleiri íbúðir en upphaflegt skipulag gerði ráð fyrir.

Bent var á hugsanlegan húsdýragarð á lóð Árbæjarsafns.

Aðkoma að Árbæjarsafni væri betri frá Rafstöðvarvegi.

## **Samgöngur**

Laga þarf og bæta göngu-og hjólastíga til samræmis við aukna umferð um þá.

Aðgreina þarf umferð gangandi og hjólandi um stígana

Hraðahindranir eru of margar.

Laga þarf strætókerfið sem er of flókið.

Fjölda þarf strætóskýlum.

Betrumbæta þarf strætóbiðstöð í Ártúnsholti.

Laga þarf Reiðskarð í Ártúnsholti þannig að hægt sé að beina hjólandi þar um og tengja betur hjólastíga við Rafstöðvarveg.

Heimila þarf "Carpool" á strætóleiðinni í Ártúnsbrekku.

Hverfið er illa strætotengt og skiptistöðvar norðan og sunnan við Vesturlandsveg eru á fjórum stöðum og virka illa. Strætó virkar vel innan hverfisins en ekki eins vel utan þess.

Aðgreina þarf gangandi og hjólandi umferð og bæta merkingar. Beina ætti hjólandi vegfarendum niður Reiðskarðið á Rafstöðvarveg frekar en á hitaveitustokkinn í Ártúnsbrekkunni.

Gönguleið vantar úr hverfinu undir Vesturlandsveg að verslunarkjarnanum norðan vegarins.

Erfiðar samgöngur að og út úr Ártúnsholti.

Lagfæra þarf gatnamót við Ártúnsholt og Höfðabakka (setja hægri beygju).

Hitaveitustokkurinn í Ártúnsbrekku er hættuleg hjóla- og gönguleið.

Fáar eða engar athugasemdir komu fram varðandi: Vistkerfi og minjar, Orka og auðlindir, Mannvirki, Náttúrvá.

### 3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum

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

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

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

Rætt var um þróunarsvæðin í Ártúnsholti, en fram kom að íbúar þar hafi beint því til hverfisráðsins að mótmæla fyrirhugaðri íbúðarbyggð á þeirri forsendu að umferð verði beint í gegnum Ártúnsholtið þrátt fyrir ákvæði í aðalskipulagi sem gerir ráð fyrir aðkomu að þróunarsvæðum frá Rafstöðvarvegi. Þátttakendur sáu fyrir sér að lagfæring skíðasvæðisins í Árbæjarbrekku gæti verið styrkur. Árbæjarsafn var ofarlega í hugum fundarmanna svo og breytt aðkoma að safninu, þ.e. frá Rafstöðvarvegi.

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

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

### 3.3.3 Netsamráð

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

### **3.3.4 Samráðskassar**

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

## 4 Hverfi 7.1 Ártúnsholt – greining og staða



Mynd 5 Ártúnsholt, hverfi 1 í borgarhluta 7. Loftmynd.

### 4.1 Almenn lýsing

#### 4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Um er að ræða vestasta hluta borgarhlutans, vestan Höfðabakka. Hverfið afmarkast af Vesturlandsvegi til norðurs og Höfðabakka til austurs. Elliðaárdalurinn, Árbæjarsafn og byggðin við gömlu rafstöðina liggur að hverfinu að sunnan og vestan.

#### 4.1.2 Staðhættir

Landslag hverfisins er ávalt og svæðið hallar til suðurs og vesturs að Elliðaánum og Ártúnsbrekku og til norðurs að Vesturlandsvegi. Landi hallar til suðurs og vesturs og norðurs að Elliðaárdal og Ártúnsbrekku. Vesturlandsvegur afmarka hverfið til norðurs. Skilgreind stærð hverfisins er 70,8 ha og það er í 42-68 metra hæð yfir sjávarmáli.

Hverfið er í mjög góðum tengslum við stofnbrautkerfi höfuðborgarsvæðisins og segja má að þaðan liggi leiðir til allra átta. Aðkomuleiðir að Ártúnsholti eru þrjár, frá Ártúnsbrekku, Bíldshöfða og Höfðabakka.

#### 4.1.3 Samsetning byggðar

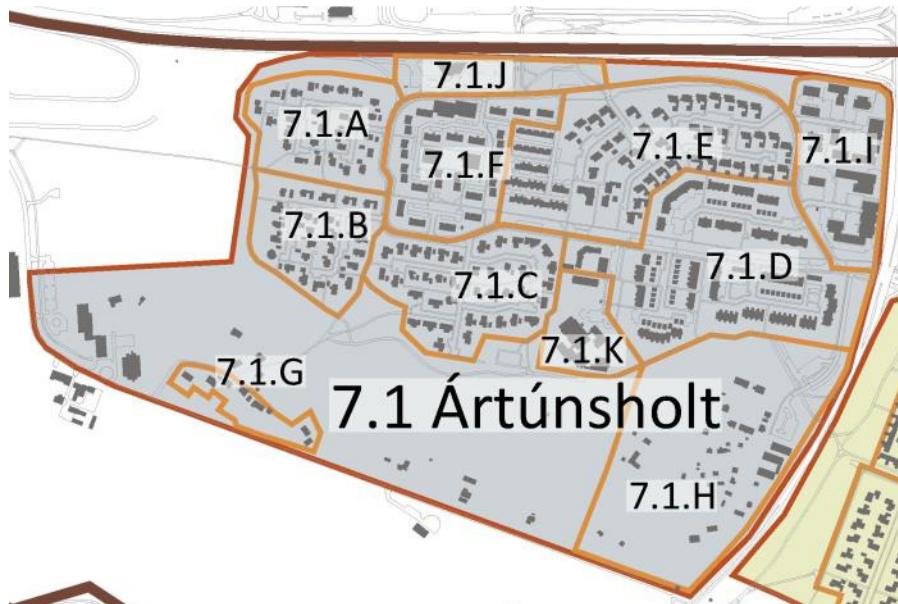
Um er að ræða lágreista byggð, eins til tveggja hæða sérbýlishús og allt að þriggja hæða fjölbýlishús. Þéttust er byggðin á háásnum þar sem standa nokkur láreist fjölbýlishús en almennt er lágreist byggð í jöðrunum. Við Rafstöðvarveg er byggð sérbýlishúsa frá fyri tíð sem reis í tengslum við orkuframleiðslu. Við Höfðabakka austast í hverfinu er athafnasvæði, tveggja hæða byggð, aðallega heildverslanir og skrifstofur.

#### 4.1.4 Þróun byggðar

Eins og fram hefur komið skiptist borgarhlutinn í fjögur hverfi. Fyrst byggðist Árbær (7.2) síðan Selás (7.3) en Ártúnsholt (7.1) vestan Höfðabakka byggðist upp úr 1980 á grundvelli heildstæðs deiliskipulags fyrir allt hverfið. Við Rafstöðvarveg er húsaþyrfing frá fyrri tíð.

Að öðru leyti er vísað til samnefnds liðar, 2.1.4 í umfjöllun um borgarhlutann.

## 4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar



Mynd 6 Ártúnsholt, hverfiseiningar.

Skilgreindar eru ellefu hverfiseiningar í Ártúnsholti sem einkennast af mismunandi byggðarmynstri og húsgerðum sem m. a. taka mið af ólíkum aðstæðum og skipulagsákvæðum. Einingarnar eru nokkuð augljósar og hefur hver þeirra sín sérkenni.

	Magn
Stærð hverfis (ha)	70,8 ha
Fjöldi íbúða	484
Íbúafjöldi	1.513
Íbúar / íbúð	3,13
Íbúðir/ha	6,8

#### **4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum**

Deiliskipulag Ártúnsholts var í meginatriðum samþykkt í borgarráði 22. 12. 1981. Nokkrar breytingar hafa síðan verið gerðar á skipulaginu.

Deiliskipulag fyrir hluta byggðarinnar við Rafstöðvarveg var samþykkt 6.2.1996.

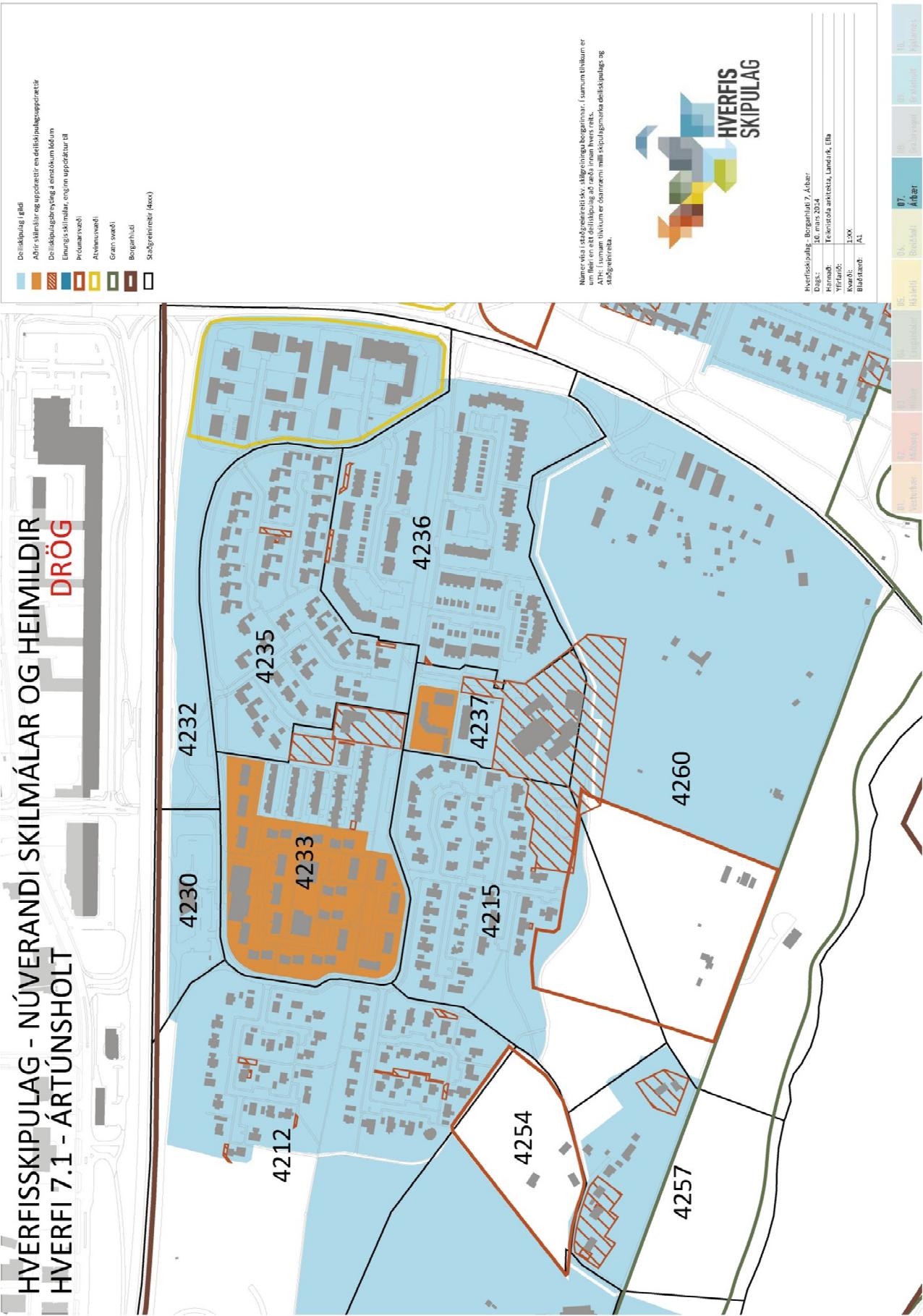
Töflurnar að neðan veita yfirlit yfir deiliskipulagsáætlanir , samþykktar breytingar og skilmála

Skipulagsleg staða - Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi					
7.1 ÁRTÚNSHOLT					
Staðgreini r (nr.)	Litur skv. upp-drætti	Heiti á deiliskipulagi/ Uppdráttum/ Skilmálum	Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?
42xx		Ártúnsholt deiliskipulag	22.12.1981	jan 1982, ágúst 1983, 17.7.1986, 4.3.1987, 17.3.1987, 13.8.1987  (Breytingar sem gerðar voru eftir 1987 voru ekki felldar inná heildar-uppdrátt)	Uppdráttur og skilmálahefti.  Skipulagslega var íbúðarbyggðinni í Árhúnsholti skipt upp í sex svæði, A-1, A-2, A-3, A-4, B og C. Unnir voru skipulagsskilmálar hvers svæðis fyrir sig: <u>Svæði A-1:</u> 15.2.1982 <u>Svæði A-2:</u> 15.2.1982 <u>Svæði A-3:</u> 15.2.1982 <u>Svæði C:</u> 15.2.1982 <u>Svæði A-4 og miðsvæði:</u> 8.12.1982 <u>Svæði B-2 (Birtingarkvísl):</u> 16.4.1985 <u>Árkvörn 2:</u> Skilmálar samþykktir þar sem ma.a. er gert ráð fyrir að til að tryggja uppbyggingu verslunarhússins á lóðinni skuli það byggt a.m.k. samhlíða fjölbýlishúsínu eða á undan því. 10.7.1990 <u>Árkvörn 2:</u> Borgarráð samþykkir breytingu á skrifstofuhúsnæði í verslunarhúsinu í 3 íbúðir. 9.3.1992  Vantar skilmála vegna breytinga: jan 1982, ágúst 1983, 17.7.1987 og 17.3.1987

4212		Urriðakvísl 18	14.7.1987		Lóðastækkun og skilmálar um frágang og trjágróður á uppdrætti.
		Silungakvísl 17-31	4.7.1989		Niðurfelling göngustígs og leiksvæðis og lóðastækkun skilgreind á uppdrætti.
		Silungakvísl 15	28.5.1991		Lóðarstækkun skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar.
		Silungakvísl 5-7	4.6.1996		Lóðastækkun skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar
		Urriðakvísl 26	15.6.1999		Lóðarstækkun skilgreind á uppdrætti.
		Urriðakvísl 17	6.5.2005	11.8.2005	Stækkan byggingarreits og skilmálar skilgreindir á uppdrætti.
4215		Seiðakvísl 34	28.11.2007		Byggingareitur. Skilmálar á uppdrætti.
		Seiðakvísl 43	10.7.2009		Byggingarreitur. Skilmálar á uppdrætti.
4233		Ártúnsholt, svæði B, 126 íbúðir við Álakvísl og Sílakvísl	3.12.1982		<u>Svæði B (Álakvísl, Sílakvísl)</u> : skilmálar finnast ekki en hluti þeirra er á mæliblöðum.
		Birtingakvísl 11-23	3.5.1988		Lóðarstækkun skilgreind á uppdrætti. Aðra skilmála vantar.
		Birtingakvísl	2.7.1991		Fjölgun bílastæða og skilmálar um frágang skilgreindir á uppdrætti.
		Birtingakvísl 62-68	21.6.1996		Lóðarstækkun fyrir bílastæði á kostnað leiksvæðis skilgreind á uppdrætti. Framkvæmdir verði á kostnað lóðarhafa.
		Bleikjukvísl 10, leikskóli	24.8.2004		Skilmálar á uppdrættir
4235		Fiskakvísl og Bleikjukvísl	13.8.1987		Breyting á stígum. Vantar skilmála
		Bleikjukvísl 17	21.3.1989		Lóðastækkun og tillaga um göngustíg vestan við lóð á uppdrætti.
		Bröndukvísl	17.9.2008		Bílastæði. Skilmálar á

				uppdraett.
		Bröndukvísl 18	4.6.2010	
4236		Fiskakvísl 2-8	26.5.1987	Lóðarstækkun skilgreind á uppdraett. Aðra skilmála vantar.
		Fiskakvísl 18-24	21.6.1988	Lóðarstækkun skilgreind á uppdraettí ásamt kvöðum um frágang.
		Reyðarkvísl 2	23.7.1991	Lóðarstækkun skilgreind á uppdraettí. Aðra skilmála vantar.
4237		Ártúnsholt, miðsvæði	13.8.1991	Íbúðar- og verslunarhús. Byggingarnefndarteikning ar samp. sem skilmálar. Nýtingarhlutfall: 0,59
		Ártúnsholt, miðsvæði	19.11.1992	Verslun í íbúðir. Grunnmynd jarðhæðar samp. sem skilmálar. Fjórar bókanir borgarráðs á uppdraettí. Aðra skilmála vantar.
		Ártúnsskóli	8.11.2006	Lóðarstækkun. Skilmálar á uppdraettí.
4257		Íbúðarsvæði við Rafstöðvarveg (hús 2, 3 og 6)	6.2.1996	Skilmálar samþykktir með deiliskipulagi.
		Rafstöðvarvegur 33	10.8.1995	Byggingarreitur
		Árhammur	6.2.1996	Uppdráttur
		Rafstöðvarvegur 31	6.9.2004	Byggingarreitur
4260		Árbæjarsafn	23.5.1989	Uppdráttur

## HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR HVERFI 7.1 - ÁRTÚNSHOLT



Mynd 7 Núverandi skilmálar og heimildir.

## 5 Matslýsing

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

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

### 5.1 Stefnumið og aðferðir við umhverfismat

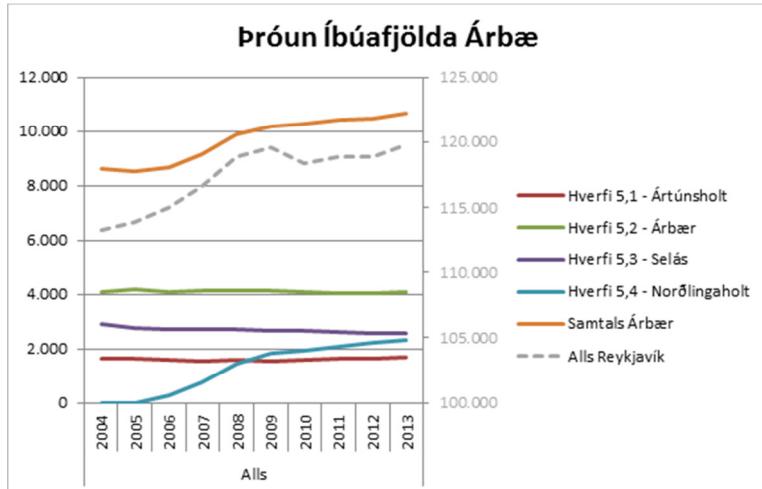
Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreining út frá grunngönum með hliðsjón af *Gátlista um mat á visthæfi byggðar (sjá fylgiskjal 1)* og stefnu borgaryfirvalda um *Skipulag vistvænna hverfa* sem sett er fram í tillögu að Aðalskipulagi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

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

## 5.2 Grunnástand

### 5.2.1 Samfélag

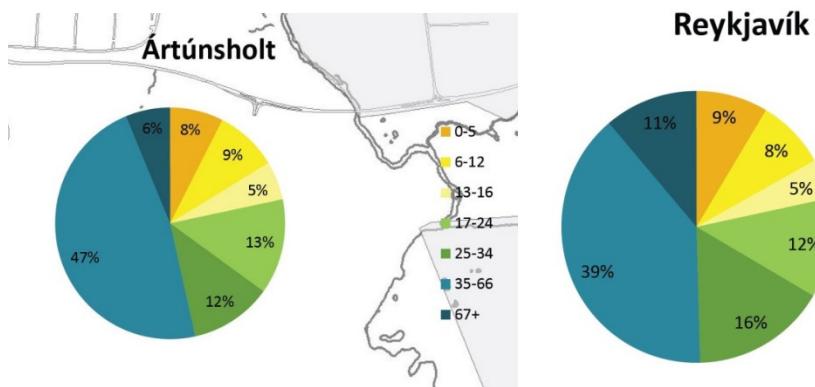
#### 5.2.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning



Mynd 8 Þróun íbúafjölda í hverfum borgarhlutans.

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

Á myndunum að neðan kemur m. a. fram að aldurshópurinn 25-34 ára er aðeins fjölmennari í Reykjavík í heild en í Ártúnsholti. Hins vegar er hlutfallslega fleira fólk á aldrinum 35-66 ára í Ártúnsholti en í Reykjavík í heild. Aldurshópurinn 67+ er hlutfallslega miklu stærri í Reykjavík í heild en í Ártúnsholti.



Mynd 9 Ártúnsholt og Reykjavík, aldursdreifing

### 5.2.1.2 Íbúaþettleiki

Hverfið er rúmlega 70 ha að stærð. Íbúar eru rúmlega 1.500 og íbúaþettleiki því um 21 íbúar/ha. sem er langminnst í borgarhlutanum og með því minnsta í Reykjavík og undir lágmarki sbr. Gátlista um visthæfi byggðar og skipulags.

### 5.2.1.3 Skólahverfið

Í Ártúnssholti er einn grunnskóli (1.-7. bekkur) sem þjónar 481 íbúðum hverfisins. Árbæjarskóli er safnskóli fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás.

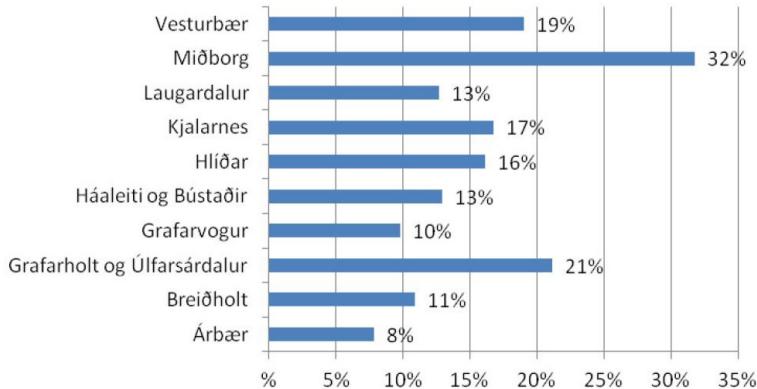
Fjöldi íbúða í skólahverfum	2010	2030	2010-2030
Ártúnsskóli	475	525	50

Árið 2000 voru um 210 nemendur í Ártúnsskóla. Frá 2009 fram til dagsins í dag hafa þeir verið í kringum 150 og áætlaður nemendafjöldi 2018 er rúmlega 160. Sjá nánar um þróun nemendafjölda og spá í kafla 2.4.1.

### 5.2.1.4 Húsnæði fyrir alla

EKKI liggja fyrir upplýsingar um fjölda leiguþúða eða íbúða fyrir fólk með sérþarfir, aldraða eða fatlaða.

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



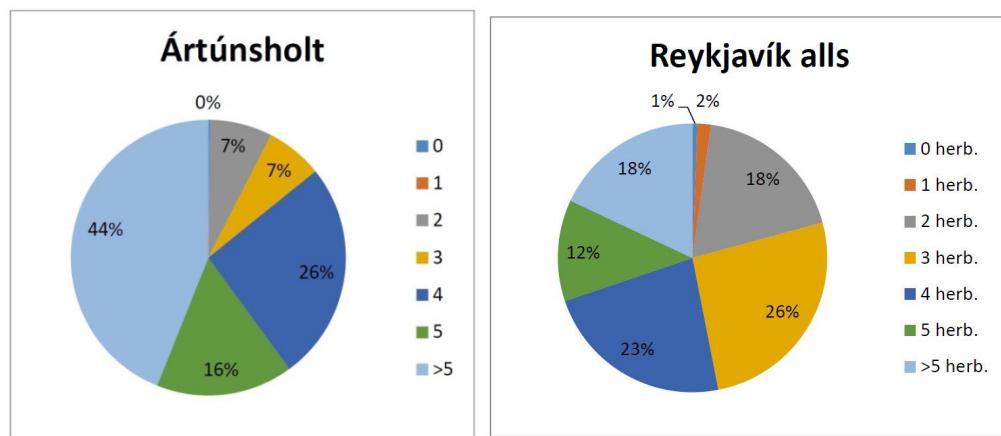
Mynd 10 Leiguþúsnæði eftir borgarhlutum 2013.

Heimild: Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013

EKKI verður séð á tiltækum gögnum hvort um sé að ræða einn eða fleiri leigusamninga fyrir sömu íbúð. Einnig er óljóst hvort í öllum tilvikum sé um skráðar íbúðir að ræða. Því er ekki með óyggjandi hætti hægt að sýna fjölda leigusamninga sem hlutfall íbúða í hverfinu enda þótt ætla megi að í borgarhlutanum sé almennt hlutfallslega lítið um leiguþúsnæði eða um 8% íbúðarhúsnæðis sbr. Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013 (mynd 10).

## Íbúðastærðir

Íbúðir í Reykjavík í heild og Ártúnsholti skiptast á eftirfarandi hátt varðandi herbergjafölda:

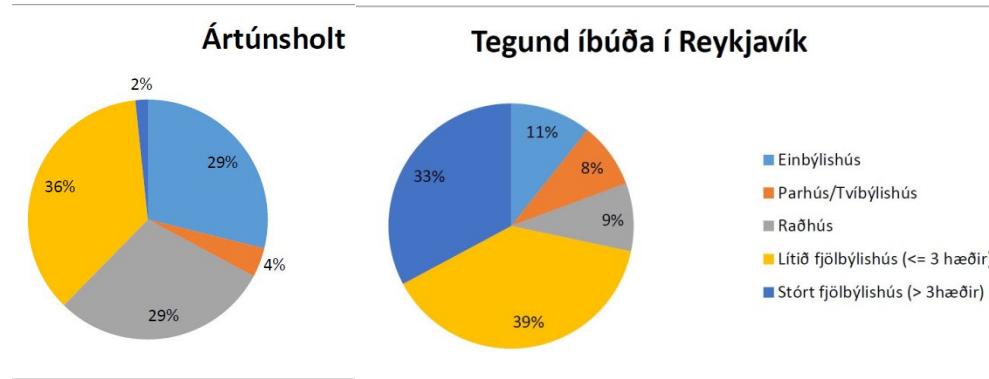


Mynd 11 Stærðir íbúða í Ártúnsholti og Reykjavík í heild.

	1 herb	2 herb	3 herb	4 herb	5 herb	>5 herb
Ártúnsholt	0%	7%	7%	26%	16%	44%
Reykjavík	3%	18%	26%	23%	12%	18%

Í samanburði við Reykjavík í heild er lágt hlutfall lítilla íbúða og hátt hlutfall stórra íbúða einkennandi fyrir byggðina í Ártúnsholti.

Húsgerðir í Reykjavík í heild, annars vegar og í Ártúnsholti, hins vegar skiptast á eftirfarandi hátt:



Mynd 12 Húsgerðir í Ártúnsholti og Reykjavík í heild

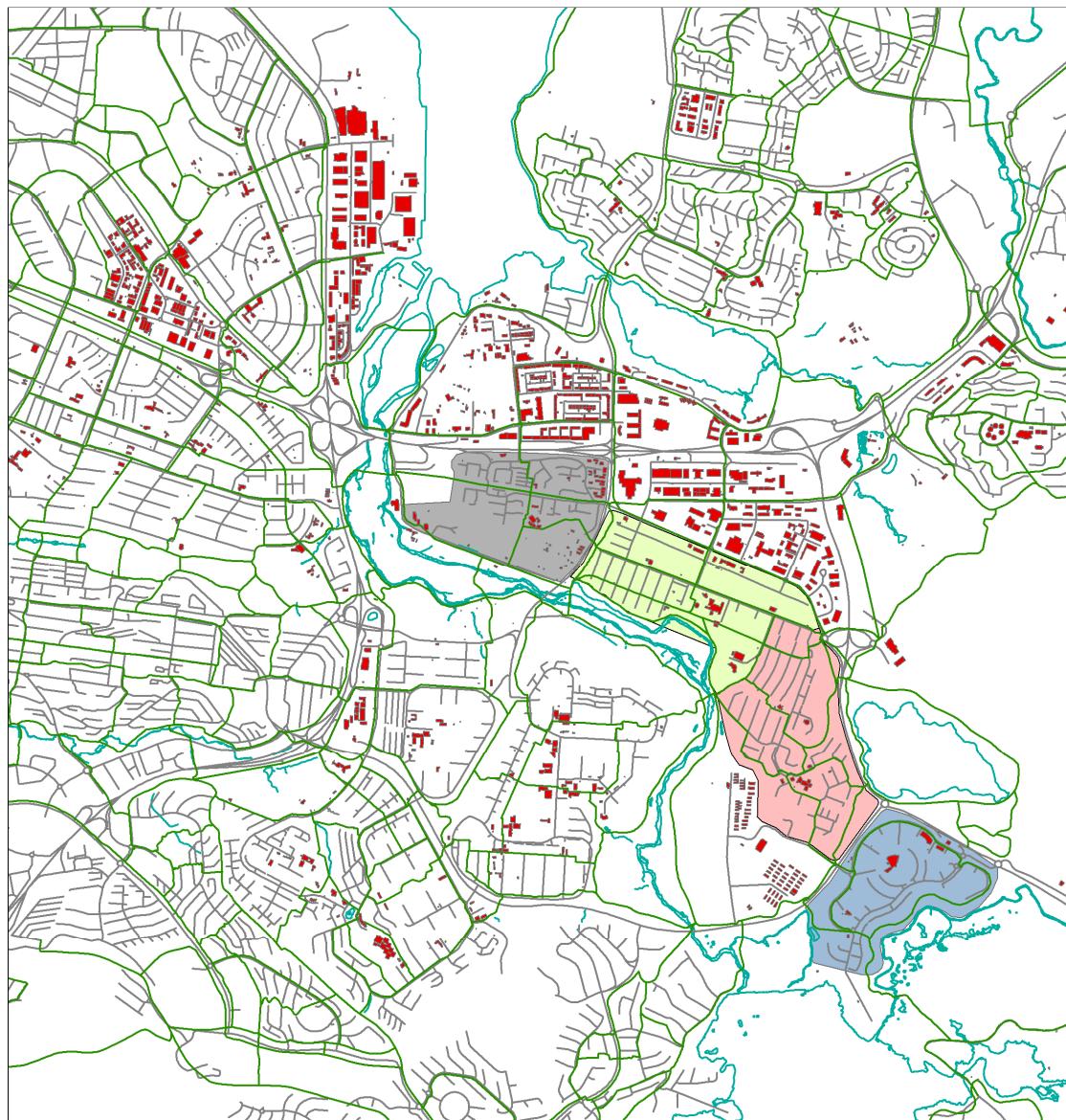
	Einbýlishús	Parhús/ tvibýlishús	Raðhús	Fjölbýli 2-3 hæðir	Fjölbýli >3 hæðir
Ártúnsholt	29%	4%	29%	36%	2%
Reykjavík	11%	8%	9%	39%	33%

Í samanburði við Reykjavík í heild er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og lágt hlutfall fjölbýlishúsa sem hærri eru en 3 hæðir einkennandi fyrir byggðina í Ártúnsholti.

#### 5.2.1.5 Atvinna / Störf

Á íbúðarsvæðinu í Ártúnsholti er ekki gert ráð fyrir atvinnuhúsnaði svo nokkru nemi. Í Ártúnsholti er grunnskóli (1.-7. bekkur), 2 leikskólar og bensínstöð/ verslun/ veitingastaður/ hraðbanki (við Vesturlandsveg). Í Hyljunum við Höfðabakka er athafnasvæði með blandaðri starfsemi sem þjónar ekki sérstaklega hverfinu sjálfu. Þar er t. d. ekki lengur hverfisverslun eða –þjónusta að öðru tagi. Árbæjarsafn er í hverfinu svo og aðstaða OR við Rafstöðvarveg þar sem einnig er heilsuræktarstöð.

Áætlað er að 42 störf séu í minna en 2,5 km fjarlægð (loftlína) fyrir hverja íbúð í Ártúnsholti.



Mynd 13 Atvinnuhúsnaði sem er í allt að 2,5 km fjarlægð frá Ártúnsholti, mælt m.v. loftlinu.

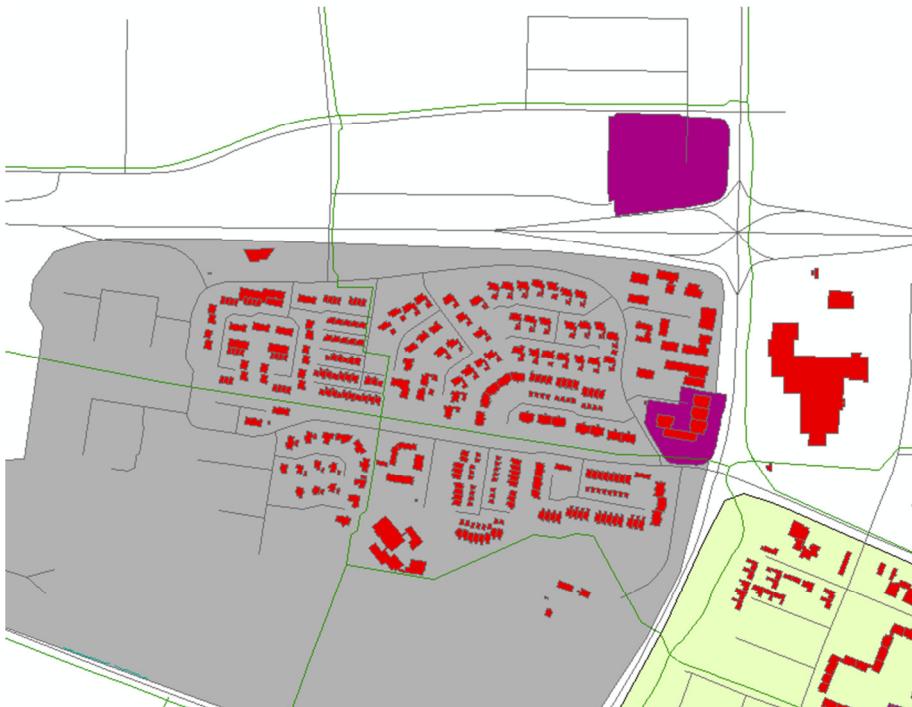
#### 5.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Engin eiginlegur verslunarkjarni er í Ártúnsholti. Styðst er í verslunarkjarninn í Árbæ og verslunarmiðstöðin við Höfðabakka norðan Vesturlandsvegar.

### 5.2.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Eins og fram hefur komið er engin eiginleg matvöruverslun í Ártúnsholti. Nærverslun er á bensínstöðinni við Vesturlandsveg og matvöruverslanir, þ. e. svonefndar lágvöruverslanir eru norðan Vesturlandsvegar (Húsgagnahöllin) og í hverfiskjarnanum við Bæjarbraut/Hraunbæ í Árbæ.

Um 9 % íbúa hverfisins búa í 400 m loftlinu frá matvöruverslun en 76 % íbúa eru innan við 615 m. Fjarlægð var metin að Krónunni (Húsgagnahöllinni) og Bónus.



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

### 5.2.1.8 Öryggi og heilsa

#### Umferðaröryggi

Rúmlega 50% gatna inni í hverfinu (að stórum stofnbrautum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða.

Hverfið er rólegt og leiksvæði eru í flestum tilvikum fjarri umferð eða við húsagötur. Göngu- og hjólaleiðir skólabarna eru góðar með vel skilgreindum göngubverunum og leiðum.

Alls urðu 2 umferðarslys í Ártúnsholti á árunum 2007-2012. Nánari sundurliðun á umferðarslysum er í umfjöllun um umferðarhöpp í kafla 2.4.3 Samgöngur.



Mynd 15 Umferðarhöpp 2007-2012. Grænn litur táknað óhöpp með minniháttar meiðslum en gulur litur með meiri meiðslum. ([www.us.is](http://www.us.is))

## Innbrot, yfirlitskort

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

### 5.2.1.9 Pátttaka íbúa

Haldinn var formlegur íbúafundur í Fylkishöll 24. september 2013. Pátttaka var lítil, aðallega karlmenn á miðjum aldri sem tæplega endurspeglæði aldurs- og kynjahlutfall í borgarhlutanum. Sumarið 2013 voru auk þess þrír samráðsfundir í Þjónustumiðstöð Árbæjar með fulltrúum úr hverfisráði og lykilaðilum í borgarhlutanum. Sá nánar kafla 3.3 um samráð.

### 5.2.1.10 Samfélag, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Ágæt tengsl við verðmæt útvistarsvæði svo og megininstofnbrautakerfi Reykjavíkur (reyndar er ekki tekið á því í gátlista).	Engin verslun er innan hverfisins. Íbúapéttleiki með því minnsta í Reykjavík. Hátt hlutfall sérbýlishúsa og stórra íbúða. Íbúafjöldi í dag stendur varla undir heildstæðum grunnskóla eða öflugri hverfisþjónustu. Skortur er á húsgerðum og íbúðarstærðum sem henta ekki ungu fólk og fólk á efri árum.
Tækifæri	Ógnanir
Mikilvæg þróunarsvæði þar sem gert er ráð fyrir umtalsverðri íbúðarbyggð eru skilgreind í aðalskipulagi. Fjölgun íbúða mun hafa jákvæð samfélagsleg áhrif.	Rekstrar grundvelli skólans verður ógnað ef ekki tekst að fjölga íbúum í hverfinu.

## 5.2.2 Gæði byggðar

### 5.2.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Upplýsingar liggja ekki fyrir. Tekið verður á þessum þætti á síðari stigum ( í 2. áfanga).

### 5.2.2.2 Byggðamynstur

Í Ártúnsholti sem er tæplega 71 ha að stærð eru rúmlega 480 íbúðir eða 6,8 íbúðir/ha.

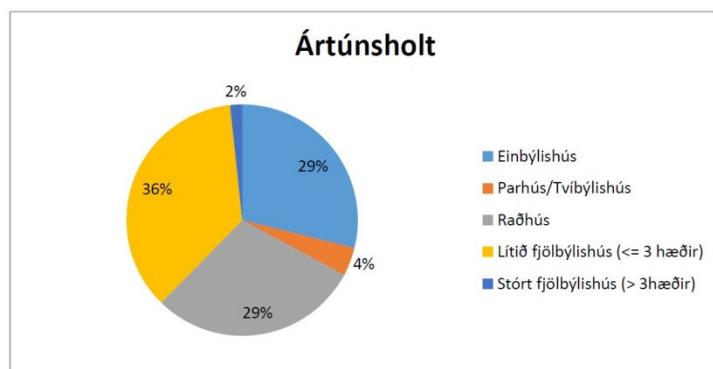
Í hverfinu er nánast alfarið um að ræða lágreista byggð einnar til tveggja hæða einbýlis-, par- og raðhúsa og lágt hlutfall fjölbýlishús allt að þremur hæðum.

Í hverfinu er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og lágt hlutfall fjölbýlishúsa sem hærri eru en 3 hæðir einkennandi fyrir byggðarmynstrið í Ártúnsholti.

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



**Mynd 16 Byggð og opin svæði í Ártúnsholti.**



**Mynd 17 Húsgerðir í Ártúnsholti.**

	Einbýlishús	Parhús/ tvíbýlishús	Raðhús	Fjölbýli 2-3 hæðir	Fjölbýli >3 hæðir
Ártúnsholt	29%	4%	29%	36%	2%

### 5.2.2.3 Göngufjarlægðir (gónguhæfni)

Tæplega 60% íbúa hverfisins býr í 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Fjarlægð var metin að verslun og þjónustu í Húsgagnahöllinni norðan Vesturlandsvegar og bensínstöð N1 við Vesturlandsveg. Sjá nánar umfjöllun um framboð á matvöruverslunum í kafla 2.4.1 Samfélag.

#### **5.2.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)**

Í aðalskipulagi er skilgreindur umferðarás í gegnum allan borgarhlutann sem eins konar tengilína eða aðalæð. Við þennan ás verður lagt meira í frágang gatna, stíga, lýsingar og götugagna þannig að hann skeri sig úr í gæðum og útliti. Á einstaka stað á þessum ás þar sem svæðin eru talin sérstaklega áhugaverð svo sem samkomupunktar eða miðjur er stefnt að enn frekari umhverfisfrágangi t.d. sem torg. Fyrrgreint gæti átt við Árvörn og hluta götunnar Strengs í Ártúnsholti.

#### **5.2.2.5 Almenningsrými**

Hverfið hefur góðan aðgang að almenningsrýmum þ. e. aðliggjandi útvistarsvæði, Elliðaárdal og Ártúnbrekka. Einnig eru almenningsrými við skóla og leikskóla auk gatna og stíga. Umhverfi Strengs er vítt vegna legu hitaveitustokks norðan götunnar og býður uppá þróunarmöguleika og betri nýtingu.

Almenningsrýmin eru frekar einsleit og mætti flokka þau betur og styrkja með bættum frágangi.

#### **5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)**

EKKI hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Ártúnsholti né gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða vegna veðurfars innan hverfisins eða í grennd. Skjólmyndun er m.a. náð fram með gróðri gagnvart suðlægum vindum (útsynningi) í Elliðaárdal og í nokkrum tilvikum leiðir byggðarform (byggðarmynstur) til skjóls. Síðast en ekki síst skal ekki vanmeta skjóláhrif garðagróðurs í hverfinu.

Þar sem byggð í Ártúnsholti er almennt lágreist og stefnt er að lágreistri byggð á þróunarsvæðum er ekki talin ástæða til að gera sérstaka grein fyrir skuggavarpi frá byggingum.

Snjósöfnun í Ártúnsholti er fyrst og fremst í götum, gangstéttum og gönguleiðum og þá einkum í nyrðri hluta hverfisins. Vel skipulagt snjóruðningskerfi hefur reynst vel.

#### **5.2.2.7 Gróðurþekja**

Hverfiseiningin hefur grænt yfirbragð. Gróður innan lóða er töluverður og þroskaður. Hlutfall opinna svæða er hátt og gróðurþekjuhlutfall hátt miðað við Reykjavík í heild, enda töluverður trjágróður á svæðinu. Gegndræpi svæðis er 61-80 % sem gefur vísbindingu um hátt hlutfall grænna svæða.

#### **5.2.2.8 Borgarbúskapur**

Matjurtagarðar eru neðan við Ábæjarskóla. Ekki er vitað um hænsna- eða býflugnaræktun í hverfinu.

#### **5.2.2.9 Hönnun og arkitektúr**

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

#### **5.2.2.10 Staðarandi**

Skipulag Ártúnsholts tekur ekki á augljósan hátt tillit til áberandi eða þekktra kennileita. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útvistarsvæðið í

Elliðaárdalnum. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almennt er um að ræða lágreist hús, einnar til tveggja hæða svo og fjölbýlishús allt að þremur hæðum sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.

#### 5.2.2.11 Gæði byggðar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Lágreist byggð sem fellur vel að landslagi svæðisins.</p> <p>Með fyrirhugaðri uppbyggingu á skilgreindu þróunarsvæði suð-vestur af núverandi byggð sem er um 5,1 ha að stærð mun íbúðum fjlóga um allt að 100.</p> <p>Byggðarmynstur stuðlar að skjólmyndun.</p> <p>Nálægð við góð almenningsrými og verðmæt útvistarsvæði.</p>	Langt að sækja verslun og þjónustu.
Tækifæri	Ógnanir
<p>Auka fjölbreytni íbúðarhúsnæðis og renna þannig styrkari stoðum undir hvers kyns hverfisþjónustu þ.á.m. grunnskólann.</p> <p>Tengja mætti Árbæjarsafn betur við hverfið.</p>	Ónæði af næturþjónustu á bensínstöð í hverfinu.

### 5.2.3 Samgöngur

#### 5.2.3.1 Almenningssamgöngur

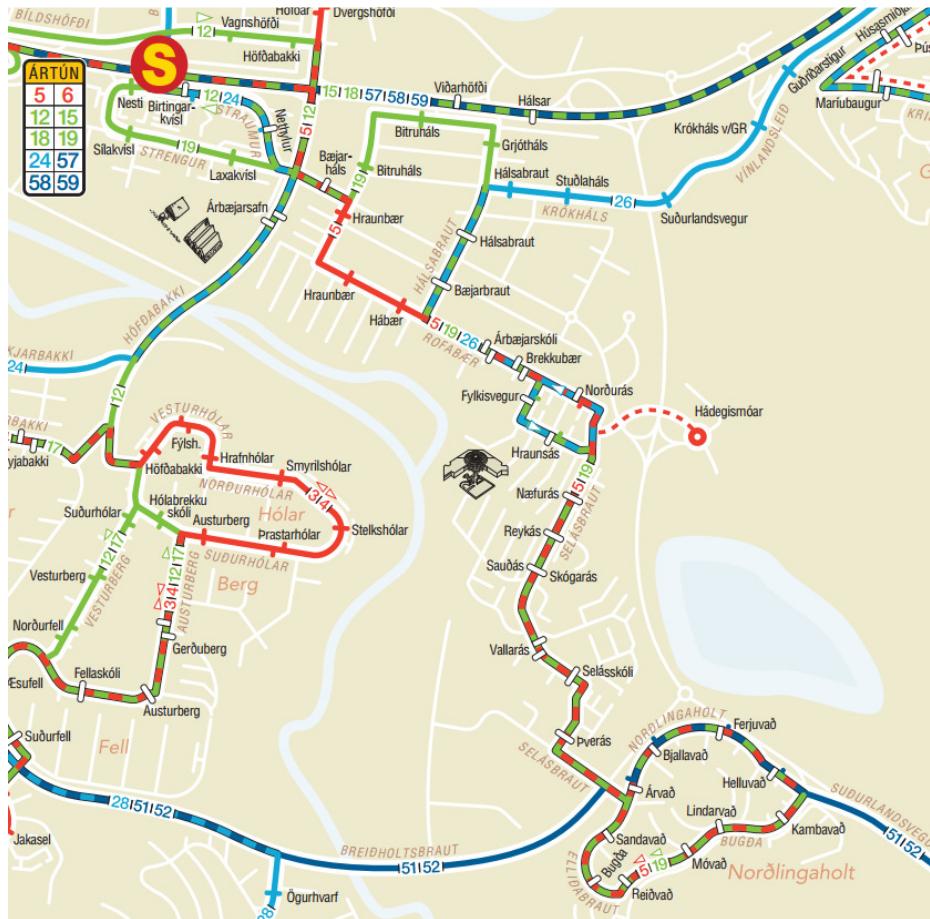
Leiðir 19, 12 og 24 aka um hverfið. Leið 19 gengur á 30 mínútna fresti hvort heldur sem er á annatíma eða ekki en leiðir 12 og 24 eru á 15 mín. fresti á háannatími, annars 30 mín. fresti.

Ártúnsholtið er í dag best tengt almenningssamgöngum af hverfum borgarhlutans og nýtur þar nálægðar við skiptistöðina í Ártúni þar sem fimm aðrar leiðir stöðva. Leið 24 sem ekur gegnum Ártúnsholt tengir svæðið við Mjódd og nágrannasveitarfélögin í suðri. En aðrar leiðir aka að Hlemmi.

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

Almennt byrja almenningssvagnar að aka of seint á morgnanna og hætta of snemma á kvöldin.

Skýli eru við biðstöðvar fyrir farþega sem er á leið út úr hverfinu en staur á öðrum biðstöðvum. Fjarlægð milli biðstöðva er góð, mest um 400 m. Hámarksgöngufjarlægð er um 300 m sem er gott.



**Mynd 18 Leiðir almenningvagna í borgarhlutanum.**

### 5.2.3.2 Bílastæðakvaðir

Að meðaltali eru rúmlega 1,5 bílastæði á íbúð og rúmlega 2 bílastæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis í hverfinu.

### 5.2.3.3 Hjólreiðar

Engar sérstakar aðskildar hjólreiðaleiðir eru í Ártúnsholti en til stendur að framlengja hjólaleið í Fossvogi yfir Elliðaárnar og upp með Rafstöðvarvegi. Nokkuð er um sameiginlega göngu- og hjólastíga. Gangstéttar rúma illa bæði gangandi og hjólandi.

EKKI eru þekkt hjólastæði í hverfinu en þau gætu verið við Ártúnsskóla.

#### 5.2.3.4 Samgöngur, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Strætisvagnabiðstöðvar eru til staðar og er fjöldi skýla nokkuð góður svo og fjarlægð milli biðstöðva og hámarksgöngufjarlægðir.</p> <p>Nálægð við biðstöð á Vesturlandsvegi.</p>	<p>Biðtími eftir strætó á annatíma er of mikill. Aðeins ein leið af þremur ekur á kvöldin og um helgar. Strætó byrjar að aka of seint og hættir of snemma.</p> <p>Engar sérstakar aðskildar hjólaleiðir.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Auka hlut almennings-samgangna með því að bæta þjónustuna (auka tíðni, ganga fyrr og lengur, rauntíma upplýsingar, betri skýli o.fl.)</p> <p>Auka má hlut annarra ferðamáta en einkabílsins með því að bæta gæði og tengingar stíga og fjölgum hjólastæðum við vinsælar biðstöðvar, skóla og vinnustaði</p>	<p>Ógnun felst í að ekki verði lögð næg áhersla á að bæta almennings-samgöngur, göngu- og hjólastíga.</p>

#### 5.2.4 Vistkerfi og minjar

##### 5.2.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

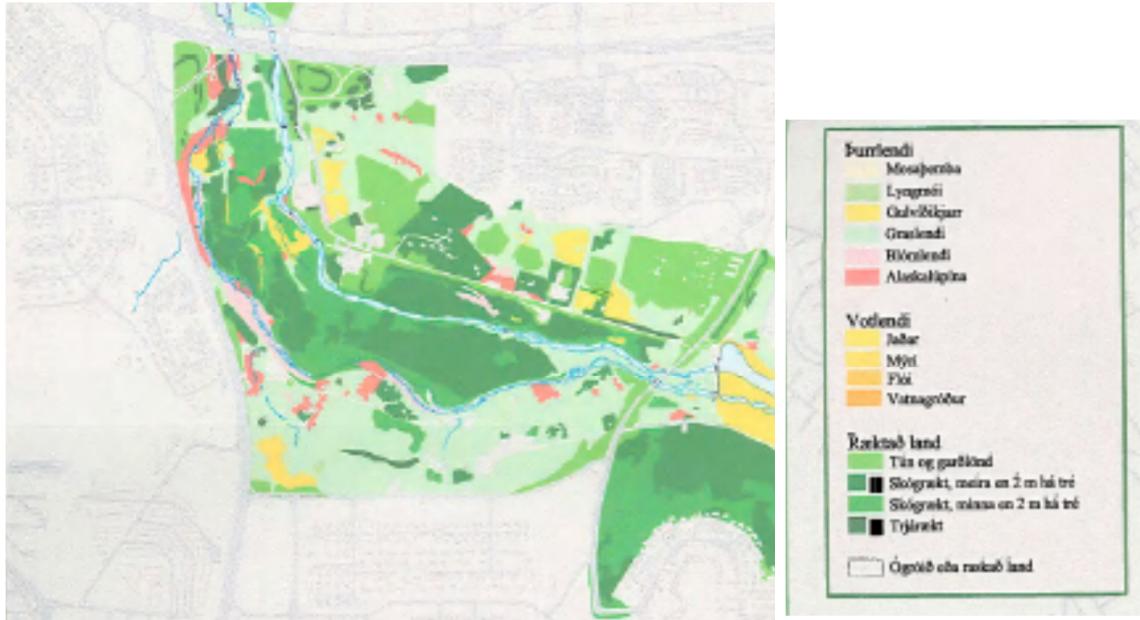
Ártúnholtið liggur á ás sem hallar til vesturs og suðurs í átt að Elliðaárdal. Meginhluti hverfis liggur í 42-68 metra hæð á ásnum, en byggðin niður við Rafstöð er í 15 – 25 metra hæð. Til norðurs afmarkarst hverfið af Vesturlandsvegi en til austurs af Höfðabakka

##### 5.2.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Borgargarðurinn Elliðaárdalur er sunnan og vestan við hverfið. Árbæjarsafn liggur að hverfinu.

##### 5.2.4.3 Náttúrufar og lífríki

Gerð hefur verið gróðurkönnun í Elliðaárdalnum og á Ártúnssvæðinu sem er vestan hverfisins en þar er gróðursamsetning heldur fábreyttari en í dalnum almennt. Sérstaklega er getið um mólendi með Gullkolli í Ártúnbrekku ofan við Ártún. Töluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt og mest er af fugli um varptíma. Alls hafa 24 tegundir orpið í Elliðarárdal, mest 20-22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.



Mynd 19 Gróðurkort af Ellíðaárdal, en fjölbreytni gróðurs og dýralífs er í nálægð hverfisins.

#### 5.2.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

EKKI ER VITAÐ UM SÉRSTAKAR JARÐMYNDANIR Í HVERFINU, EN BERGRUNNURINN ER GRÁGRÝTI. Í Ellíðaárdal er aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar. Leitahraunið er einstakt og er nýlegt hraun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt.

#### 5.2.4.5 Strandlengja

Á ekki við.

#### 5.2.4.6 Ár og vötn

Ellíðaárnar liggja að hverfinu.

#### 5.2.4.7 Vatnsverndarsvæði

Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.

#### 5.2.4.8 Ofanvatn

EKKI ER SÉRSTAKAR RÁÐSTAFANIR VIÐ MEÐHÖNDLUN OFANVATNS Í HVERFINU.

#### 5.2.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

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

Friðuð hús í hverfinu eru: Mannvirki sem tilheyra Ellíðaárvirkjun, friðuð 14. júní 2012.

Þessi mannvirki eru: Rafstöðvarhúsið í Ellíðaárdal (Rafstöðvarvegur 6, 1920-21), Ellíðavatnsstífla (1924-28), Árbæjarstífla (1920-29) og þrýstivatnspípa (lögð 1978 í stað þípu sem lögð var árið 1920). Stöðvarstjórahús Ellíðaárvirkjunar í Ellíðaárdal (Rafstöðvarvegur 8, 1921). Smiðja/fjós í Ellíðaárdal (1921). Hlaða í Ellíðaárdal (1932-

33). Straumskiptistöð/aðveitustöð í Elliðaárdal (reist 1937 eftir teikningum Sigurðar Guðmundssonar arkitekts, án síðari tíma viðbygginga.)

Frekari upplýsingar vantar um gildi minja á þessu svæði og tekið verður á því á síðari stigum (í 2. áfanga).

#### 5.2.4.10 Vistkerfi og minjar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hverfið liggur að útvistarsvæðum sem hafa mikið útvistargildi og hvetja til útvistar	Gera þarf ráðstafanir um meðhöndlun ofanvatns.
Tækifæri	Ógnanir
Gamla rafstöðin og fleiri byggingar frá fyrri tíð við Rafstöðvarveg svo og Árbæjarsafn er skemmtileg byggð sem samtvinna mætti betur.	Hætt er við að viðkvæmt vatnasvæði Elliðaáa og lífríki dalsins skaðist af álagi af mannavöldum og vegna dýra s.s. hunda, katta og kanína. Hætt er við að ágengar tegundir kæfi náttúrulegan gróður og jarðmyndanir.

### 5.2.5 Orka og auðlindir

#### 5.2.5.1 Orkunotkun

Ekki mótað

#### 5.2.5.2 Vatnsnotkun

Ekki mótað

#### 5.2.5.3 Úrgangsstjórnun

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

Hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám er 550 m (mæld loftlína).

#### 5.2.5.4 Land

Þróunarsvæði er í jaðri Elliðaárdals þar sem er nokkur gróður en ekki verðmætur.

### **5.2.5.5 Kolefnisbinding**

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

### **5.2.5.6 Orka og auðlindir, samantekt (SWOT)**

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

### **5.2.6 Mannvirki**

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

### **5.2.7 Náttúruvá**

#### **5.2.7.1 Ofanflóð**

Ekki er ofanflóðahætta á svæðinu. Vitað er um óhapp við Árbæjarstíflu þegar yfirfallsrör umlukið jarðvegi gaf sig og orsakaði staðbundið vatns/aurflóð rétt við Rafstöðvarveg.

#### **5.2.7.2 Flóðahætta**

Helst er flóðahætta vegna Elliðaáa, en hægt er að stýra rennsli áんな með virkjunarmannvikjum. Neðsti hluti hverfisins eru byggingar næst rafstöðinni en þessi hætta er ekki talin mikil. Meginhluti byggðar er á ásnum.

#### **5.2.7.3 Hækkun sjávarstöðu**

Lægsti hluti svæðis liggur í um 15 metra hæð og er ekki talin nein hætta af völdum sjávarstöðu.

#### **5.2.7.4 Sprungusvæði jarðhræringar**

Svæðið liggur utan sprungusvæða. Jarðskjálfa hætta er ekki meiri en annars staðar í borginni.

#### 5.2.7.5 Náttúruvá, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Íbúðabyggð er ofan sjávarflóðahættu og ekki á sprungusvæði	
Tækifæri	Ógnanir

## 6 Helstu viðfangsefni og áherslur hverfisskipulags

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða

#### 6.2.1 Samfélag:

Íbúaþróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning í Ártúnsholti víkur talsvert frá meðaltali borgarinnar í heild. Það sama er að segja um íbúaþéttleika hverfisins sem er undir lágmarki sbr. gátlista um visthæfi byggðar og skipulags. Stefnt er að því að þetta byggð og fjölga íbúum. Að öðrum kosti er búist við að íbúum í Ártúnsholti fækki á næstu árum. Með aukinni íbúðarbyggð er leitast við að tryggja rekstrargrundvöll grunn- og leikskóla hverfisins og auka framboð íbúðarhúsnæðis, einkum lítilla og meðalstórra íbúða sem henta ungum fjölskyldum og fólk í efri árum.

Eftir sem áður mun hverfið ekki standa undir annarri þjónustu svo sem verslunum. Í Ártúnsholti er aðeins kostur á 1/3 æskilegs framboðs verslunar- og þjónustu í íbúðarverfum og aðeins 9% íbúa hverfisins er í viðunandi göngufjarlægð, þ. e. 400 m.

Hverfið er fullbyggt ef frá eru talin þróunarsvæði sem skilgreind eru í aðalskipulagi.

### Þróunarsvæði

Í aðalskipulagi eru skilgreind tvö þróunarsvæði i sunnanverðu Árúnsholti. Vestara svæðið er ekki talinn raunhæfur kostur, m.a. vegna mikils trjágróðurs og landhalla.

Eystra svæðið er um 6 ha en stefnt er að því að þéttleiki þess svæðis verði allt að 15 íbúðir/ha. Sem er allt að 100 íbúðir. Til þess að jafna hlutfall húsgerða og íbúðastærða í hverfinu og ná meira jafnvægi í íbúðasamsetningu er stefnt að litlum og meðalstórum íbúðum í par- og raðhúsum svo og lágreistum fjölbýlishúsum.

Enda þótt í aðalskipulagi sé gert ráð fyrir að aðkoma verði frá Rafstöðvarvegi leggja ráðgjafar til að aðkomu frá hverfinu verði um Seyðakvísl. Þannig verður þróunarsvæðið hluti af Ártúnsholti með eðlilegt aðgengi að þeirri þjónustu sem hverfið hefur upp á að bjóða svo sem leik- og grunnskóla. Að öðrum kosti verða vœtanlegir íbúar að aka út úr hverfinu, inn á Vesturlandsveg og inn í hverfið að nýju til að sækja fyrrgreinda þjónustu í hverfinu.

Mikilvægt er að byggðin á þróunarsvæðinu falli vel að landslagi, aðstæðum og þeirri byggð sem fyrir er í Ártúnsholti.

Í hverfinu eru ekki miklir möguleikar á nýjum athafnasvæðum eða fjölgun starfa.

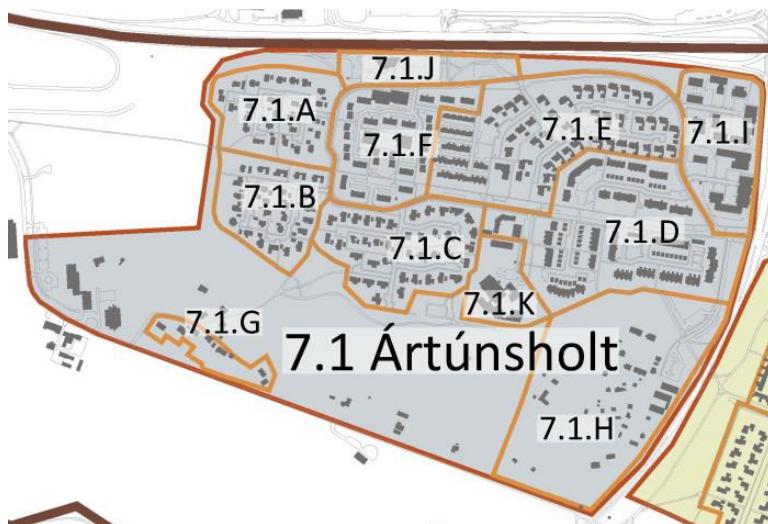
### Athugunarsvæði

Auk skilgreindra þróunarsvæða samkv. aðalskipulagi hefur athafnasvæðið í Hyljunum verið skilgreint sem sérstakt athugunarsvæði. Skipulagsákvæði verður endurskoðuð með það fyrir augum að opna fyrir blandaða landhotkun og fjölbreyttari notkun svæðisins svo sem til íbúðar þar sem aðstæður leyfa t.d. á annarri hæð núverandi bygginga. ( mynd Google maps)



## 6.2.2 Gæði byggðar:

Í hverfinu eru skilgreindar 11 hverfiseiningar sem endurspeglar landnotkun, mismunandi byggðarmynstur, húsgerðir og skilmálaákvæði.



Mynd 20 Ártúnsholt, hverfiseiningar

Íbúðaþéttleiki í Ártúnsholti er samkvæmt gátlista um visthæfi byggðar og skipulags langt undir lágmarki eða um 7 íbúðir/ha.

Við uppbryggingu á þróunarsvæði verður lögð áhersla á að viðhalda byggðarmynstri hverfisins og laga nýja byggð að landslagi og þeirri byggð sem fyrir er.

Hverfisskipulagið miðar á ýmsan hátt að því að styrkja og bæta tengsl byggðarinnar við Elliðaárdalinn.

Leitast er við að skilgreina borgarrýmið með það fyrir augum að skapa betri rýmisennd m. a. með byggingum og trjágróðri. Það sama gildir um almenningsrými hverfisins.

Gatan Árvörn og hluti Strengs verða útfærðar sem borgargötur. Útfærslu á þversniði og yfirborðsfrágangi gatnanna verði breytt í samræmi við þá stefnu.

Gerð er tillaga um að viðhalda Rafstöðvarvegi sem götu í gömlum stíl sem tengir Rafstöðvarmannvirkin við Árbæjarsafn. Yfirbragð götunnar og umhverfi tæki mið af því. Ný tenging/aðkoma kæmi frá Rafstöðvarvegi að Árbæjarsafni. Þar með skapast betri tengsl á milli dalsins, Árbæjarsafns og hverfisins. Þá er gert ráð fyrir náttúruás frá Árbæjarskóla að minjaásnum sem síðan tengist Elliðaárdal. Á þessu svæði eru matjurtagarðar hverfisins sem verða þar áfram.

Stefnt er að því að bæta göturýmið og gera göngupveranir breiðari og vistlegri.

Að öðru leyti felst framtíðarsýnin einkum í umhverfisfrágangi í hverfinu og tengslum við útvistarsvæðið meðfram Elliðaárdal. Einnig verður hugað að gæðum í útfærslu manngerðs umhverfi. Til dæmis er lagt til að aðkomur inn í hverfin fái sérstaka skipulagsleg meðferð og gerð vistlegri, bæði frá Bíldshöfða, Höfðabakka og Veiðimannavegi.

Núverandi Ártúnsbrekka fær skipulagslega meðferð með stígakerfi og þrautarbrautum tengt hverfinu með sérstakri áherslu á vetrarleiki. Gert er ráð fyrir markvissri trjárækt á svæðinu þannig að svæðið tengist dalnum með samfelldri trjárækt.

Aðkoma frá Höfðabakka verður gerð vistlegri og fær sérstaka skipulagslega meðferð með gróðursetningu, lýsingu, umhverfismerkum og jafnvel listaverki. (mynd Google maps)



Aðkoma frá Vesturlandsvegi um Veiðimannaveg fær sérstaka skipulagslega meðferð á sama hátt og frá Höfðabakka. (mynd Google maps)



Hluti götunnar Strengur fær meðhöndlun sem borgargata. Útfærslu á þversniði og yfirborðsfrágangi gatnanna verður breytt í samræmi við þá stefnu. (mynd Google maps)



Umhverfi Höfðabakka gegnum borgarhlutann verður lagfærður, með umhverfisfrágangi og gróðri. (mynd Google maps)



Séð eftir Höfðabakka að Árbæjarsafni. Gert er ráð fyrir stíg hér meðfram Höfðabakka sem tengist Rafstöðvarvegi. Einnig er gert ráð fyrir gróðursetningu meðfram stíg. (mynd Google maps)



### 6.2.3 Samgöngur

Eins og fram hefur komið er takmörkuð þjónusta í Ártúnsholti. Mikilvægt er því að göngutengsl hverfisins við verslunar miðstöð norðan Vesturlandsvegar verði skoðuð nánar með göngubrú í huga og með það fyrir augum að þjónustan handan vegarins verði aðgengilegri fyrir íbúa Ártúnsholts. (mynd Google maps)



Einnig er brýnt að skoða betri tengingu við hverfismiðjuna í Árbæ austan Höfðabakka. Ártúnsholt verður eftir sem áður að vissu leyti einangrað frá kjarnanum í

borgarhlutanum, Árbæjar- og Seláshverfum vegna stofnbrautar, Höfðabakka sem þverar borgarhlutann.

Áhersla er lögð á að skapa góðar aðstæður til að hjóla og nota almenningsvagna með aðlaðandi, samfelldu neti göngu- og hjólaleiða og með fleiri hjólastæðum við byggingar borgarinnar og jafnvel ákveðnar biðstöðvar almenningsvagna. Stefnt er að því að skoða möguleika á því að bæta og auka vægi göngu- og hjólatengingar milli Árbæjar og Ártúnsholts um undirgöngin við Árbæjarsafn til að styrkja tengsl hverfanna.

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

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

#### 6.2.4 Vistkerfi og minjar

Elliðaárdalur liggur meðfram hverfinu að sunnan og vestanverðu og er lögð áhersla á að viðhalda fjölbreyttu vistkerfi hans og gæðum náttúrunnar en jafnframt að bæta aðgengi, gæði gönguleiða og áningastaða.

Til framtíðar þarf að endumeta fjarlægðarkröfur frá Elliðaáum, skilgreina betur vistkerfið þar til þess að ákveða með markvissum hætti legu stíga og brúa, hvar takmarka þarf umferð.

Gera þarf áætlun um meðferð ofanvatns þannig að því verði veitt gegnum náttúrulega ferla séð til framtíðar og að á nýjum svæðum verði slíkum lausnum beitt.

Friðuð mannvirki og aðrar byggingar frá fyrri tíð við Rafstöðvarveg tengjast Árbæjarsafni um minjaás. Hann útfærist í gömlum stíl, t. d. með timburljósastaurum, viðeigandi yfirborðsfrágangi, götugögnum með gömlu sniði og þannig viðhaldið anda gamalla tíma. Hjólastígur og göngustígur verður um ásinn og minni háttar bílaumferð.

#### 6.2.5 Orka og auðlindir

Í Ártúnsholti eru grenndargámar fyrir pappír/pappa og plastumbúðir. Ekki er boðið upp á aðra endurvinnslu í hverfinu. Göngufjarlægð að gánum er viðunandi (skv. gátlista) þó svo að gera megi ráð fyrir að grenndarstöðvum muni fjölga og flokkun verða ítarlegri í framtíðinni.

Framtíðarsýn borgarhlutans í orku- og auðlinamálum er í samræmi við stefnu og áherslur aðalskipulags þar sem lögð er áhersla á bætta orku- og auðlindanýtingu og markvissari meðhöndlun úrgangs. Það mun væntanlega endurspeglast í skilmálum væntanlegra nýbygginga.

#### 6.2.6 Mannvirki

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

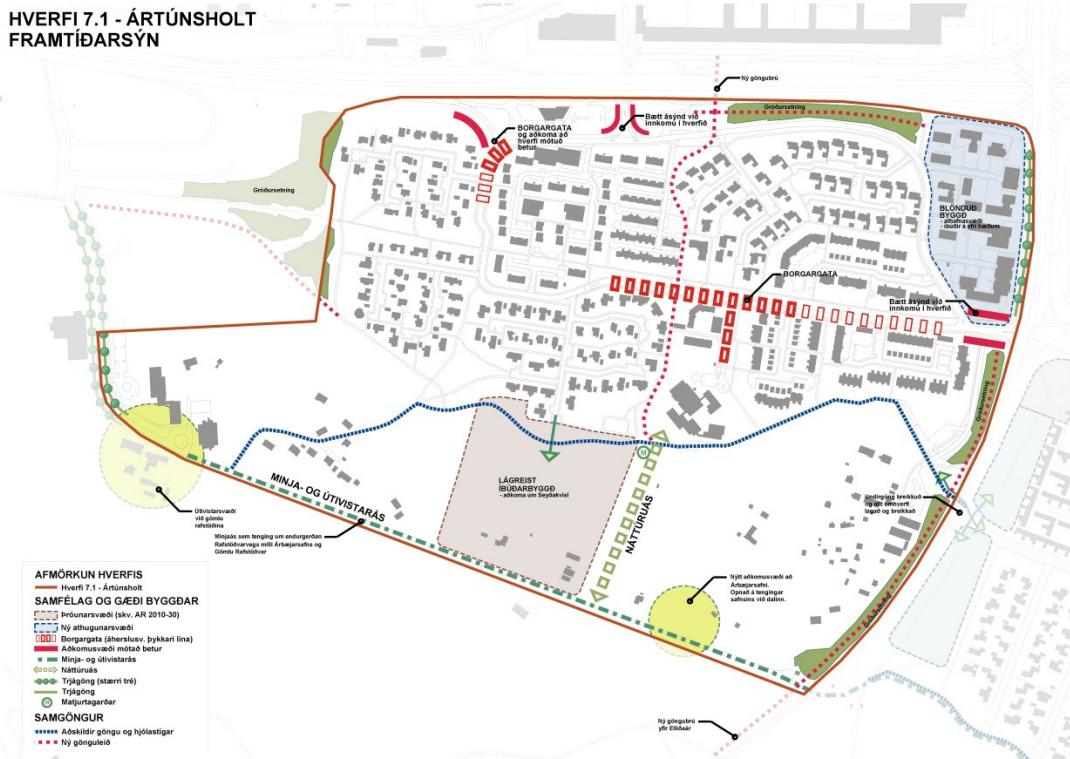
#### 6.2.7 Náttúruvá

Svæðið er ofan flóðahættu sjávarflóða og er ekki á sprungusvæði. Ekki er talin hætta á flóðum vegna Elliðaáa. Hraun hefur runnið niður Elliðaárdal á jarðsögulegum tíma en sú hætta er ekki talin ógna byggð.

## 6.2.8 Aðrar áherslur

Sjá kafla 6.3.

## 6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)



**Mynd 21** Framtíðarsýn fyrir Ártúnsholt. Helstu áhersluatriði.  
Stærri útgáfa korts (A3) er aftar í heftinu.

### Helstu áherslur:

#### Samfélag og gæði byggðar

Skilgreind er lágreist íbúðarbyggð á eystra þróunarsvæðinu með aðkomu frá Seyðakvísl.

Skilgreind er blönduð landnotkun athafnasvæði/ íbúðir í Hyljunum.

Aðkomuleiðir í hverfið verða mótaðar sérstaklega, m.a. með gróðri.

Trjágöng verða útfærð á milli athafnasvæðisins í Hyljunum og Höfðabakka.

Gróðursvæði verða útfærð sunnan Vesturlandsvegar á móts við íbúðarbyggðina svo og meðfram Höfðabakka að vestanverðu.

Hluti götunnar Strengs og Árkvörn og nánasta umhverfi þeirra verður mótað samkvæmt hugmyndafræði um borgargötur.

Útfærður verður minja- og útvistarás frá gömlu rafstöðinni að suðurmörkum Árbæjarsafns þaðan sem aðkoma verði að safninu. Minjaásinn er hluti útvistaráss sem liggur um Elliðaárdal og tengist öllum hverfum borgarhlutans.

Útfærður verður „náttúruás“ sem liggur frá skólasvæðinu niður á Rafstöðvarveg.

#### Samgöngur

Til þess að greiða leið hverfisbúa að þjónustu í Árbæ verða undirgöng við Höfðabakka á milli Ártúnsholts og Árbæjar svo og umhverfi þeirra lagfærð og breikkuð.

Skilgreind er göngubrú yfir Vesturlandsveg á móts við Bleikjukvísl til þess að greiða fyrir umferð gangandi og hjólandi í nálæga verslunarþjónustu handan vegarins.

Skilgreindir verða aðskildir göngu- og hjólastígar frá undigöngum við Höfðabakka, meðfram norðurjaðri Árbæjarsafns um eystra þróunarsvæðið, um reiðskarð og niður á Rafstöðvarveg.

Útfærð verður ný gönguleið meðfram Höfðabakka að vestanverðu.

Lagt er til að gerð verði ný göngubrú yfir Elliðaár (utan skipulagssvæðis) sem tengir fyrirhugaðan göngustíg meðfram Höfðabakka við Elliðaárdalinn.

## 6.4 Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfanga, kynninga og samráð við umsagnaraðila

Hverfisskipulagsvinnan skiptist upp í two áfanga:

### 1. áfangi: Gerð lýsingar og drög að frumtillögu

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

Stöðuskil: 15. október 2013

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

Stöðuskil: 28. janúar 2014

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

Lokaskil: 1. apríl 2014

Áætlað kynninga og samþykktarferli lýsingarinnar:

1. Lokaskil lýsingar samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði í apríl 2014.
2. Lýsing auglýst til kynningar og gerð aðgengileg fyrir almenning og hagsmunaaðila í apríl-maí 2014. Lýsing verður kynnt á eftirfarandi hátt:
  - Á heimasíðu Reykjavíkurborgar: Úrdráttur birtur með hlekk á lýsinguna í heild.
  - Með auglýsingi í hverfisblöðum og í Fréttablaðinu.
3. Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila í apríl-maí 2014 samhlíða 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 deiliskipulagsáætlunar 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 viðtæku 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 borgarhluta

2014-2015:

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

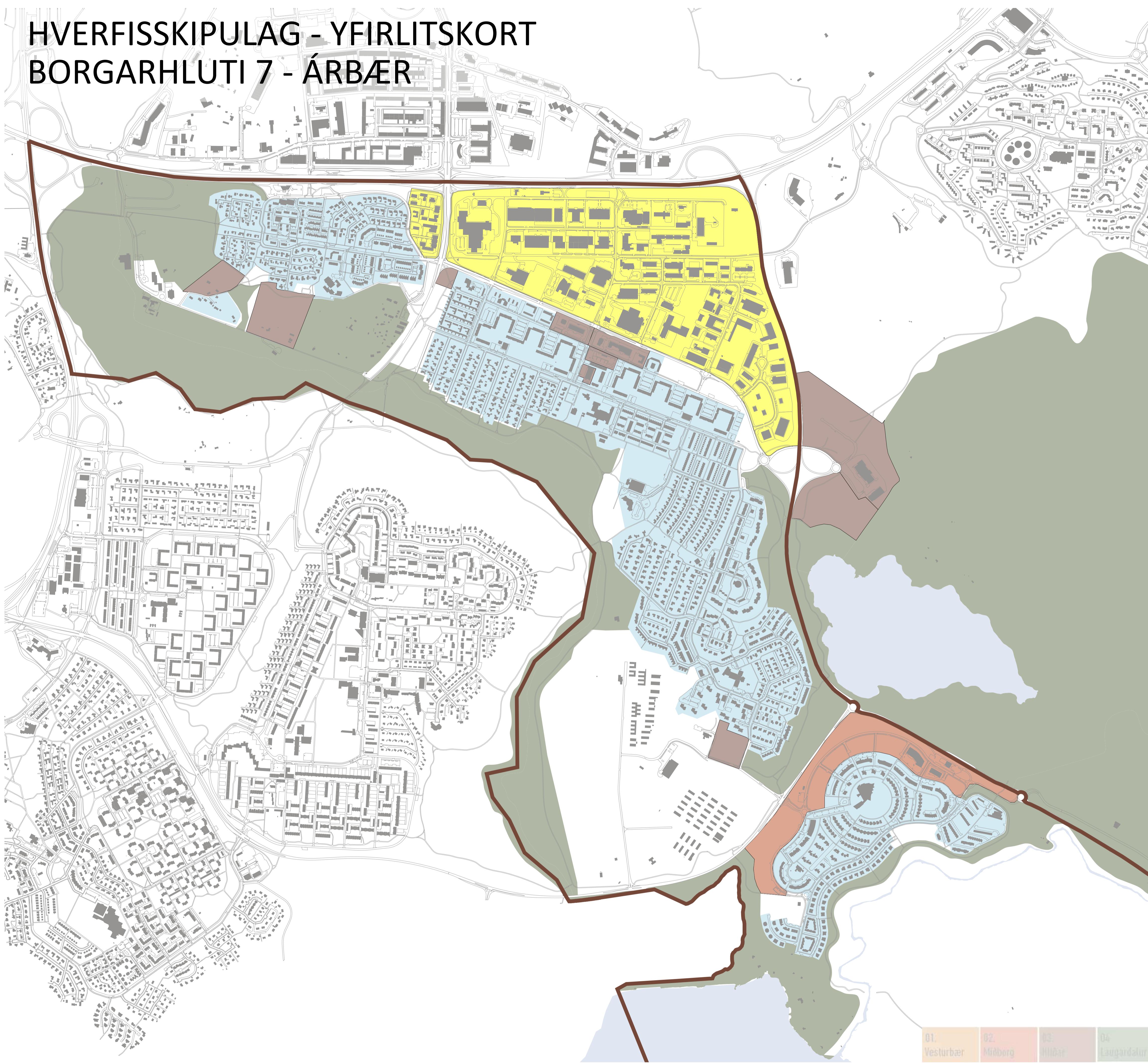
Haust 2015:

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

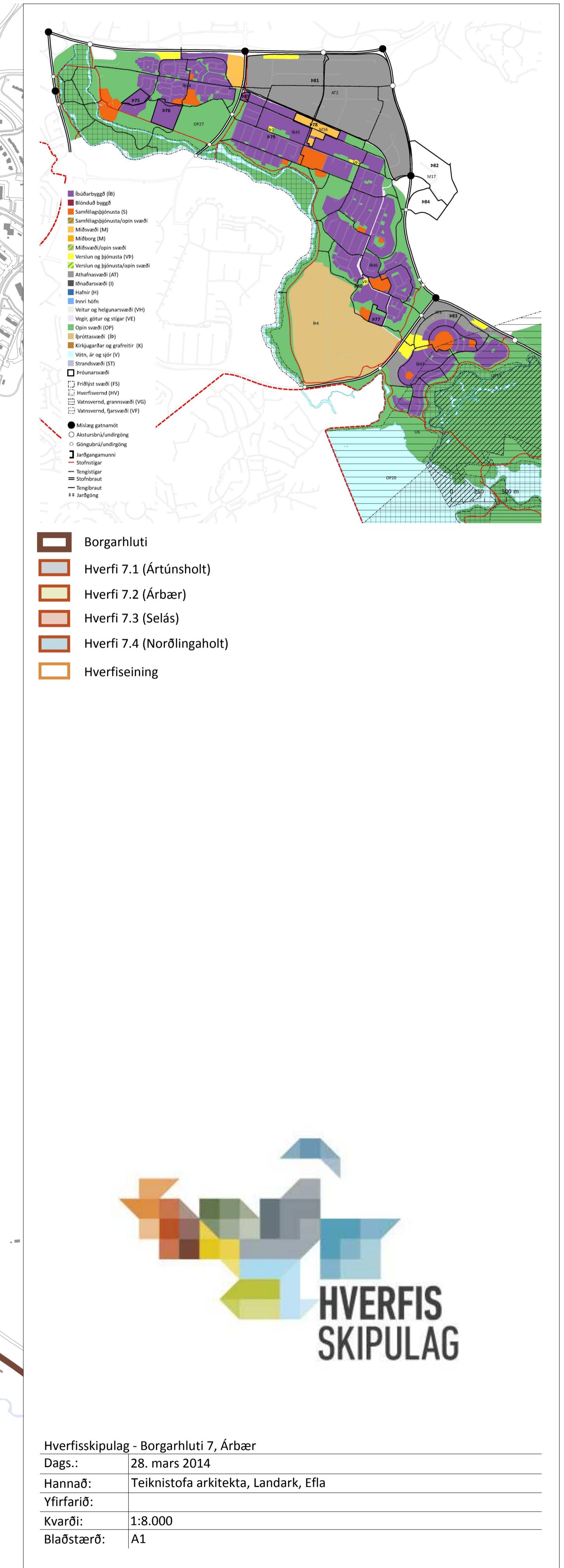
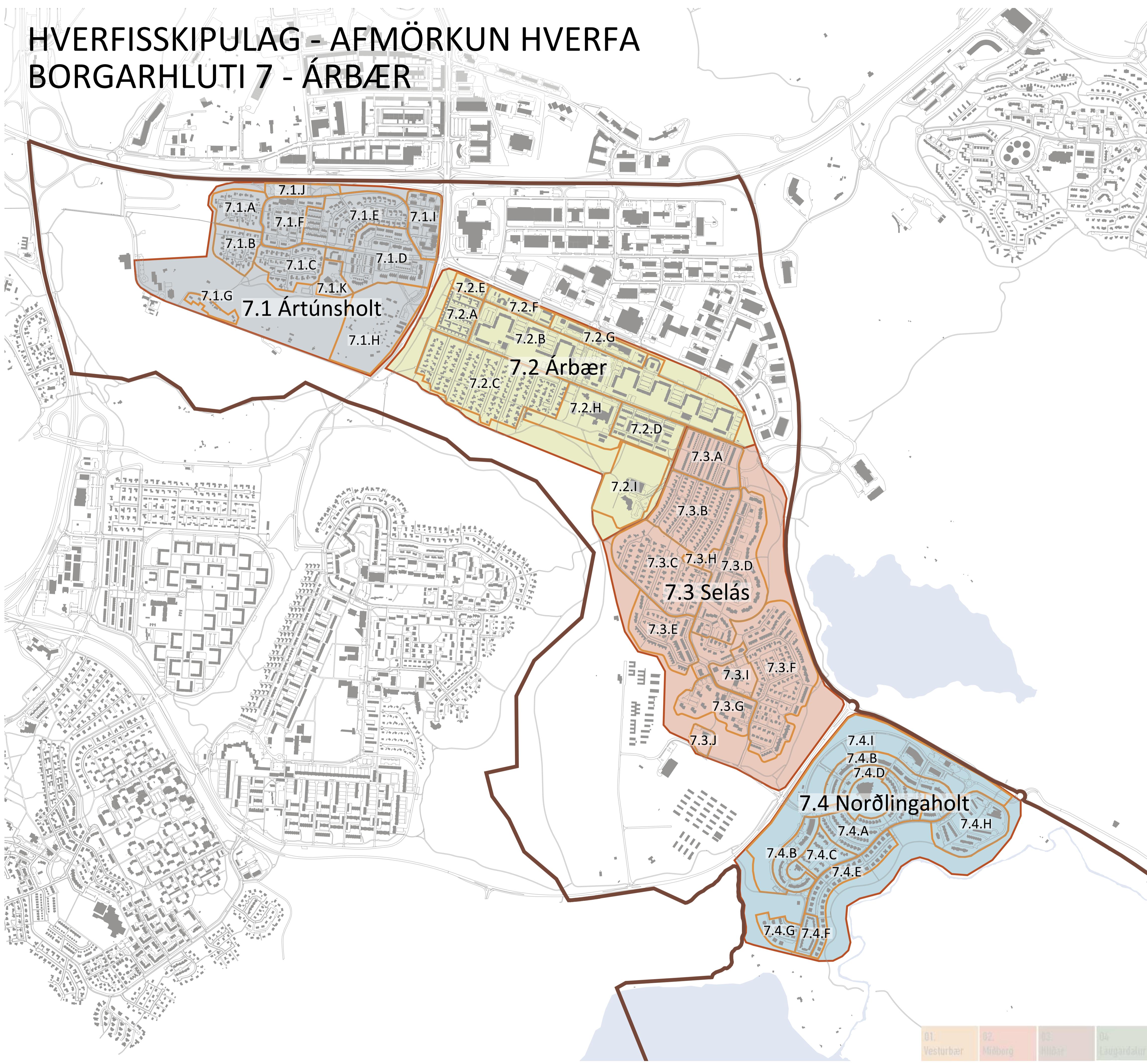
Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingartíma hverfisskipulagstillögunnar:

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

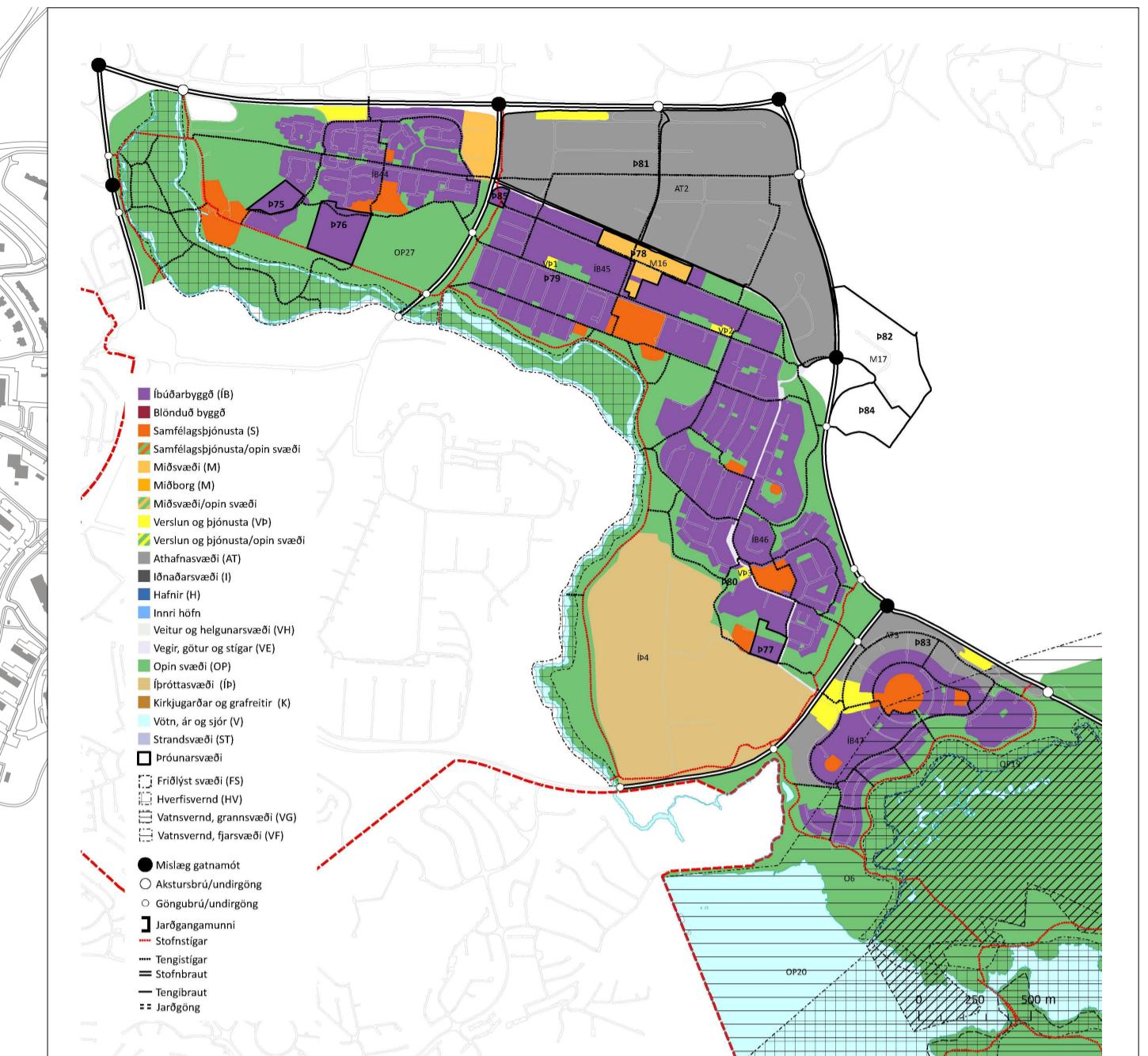
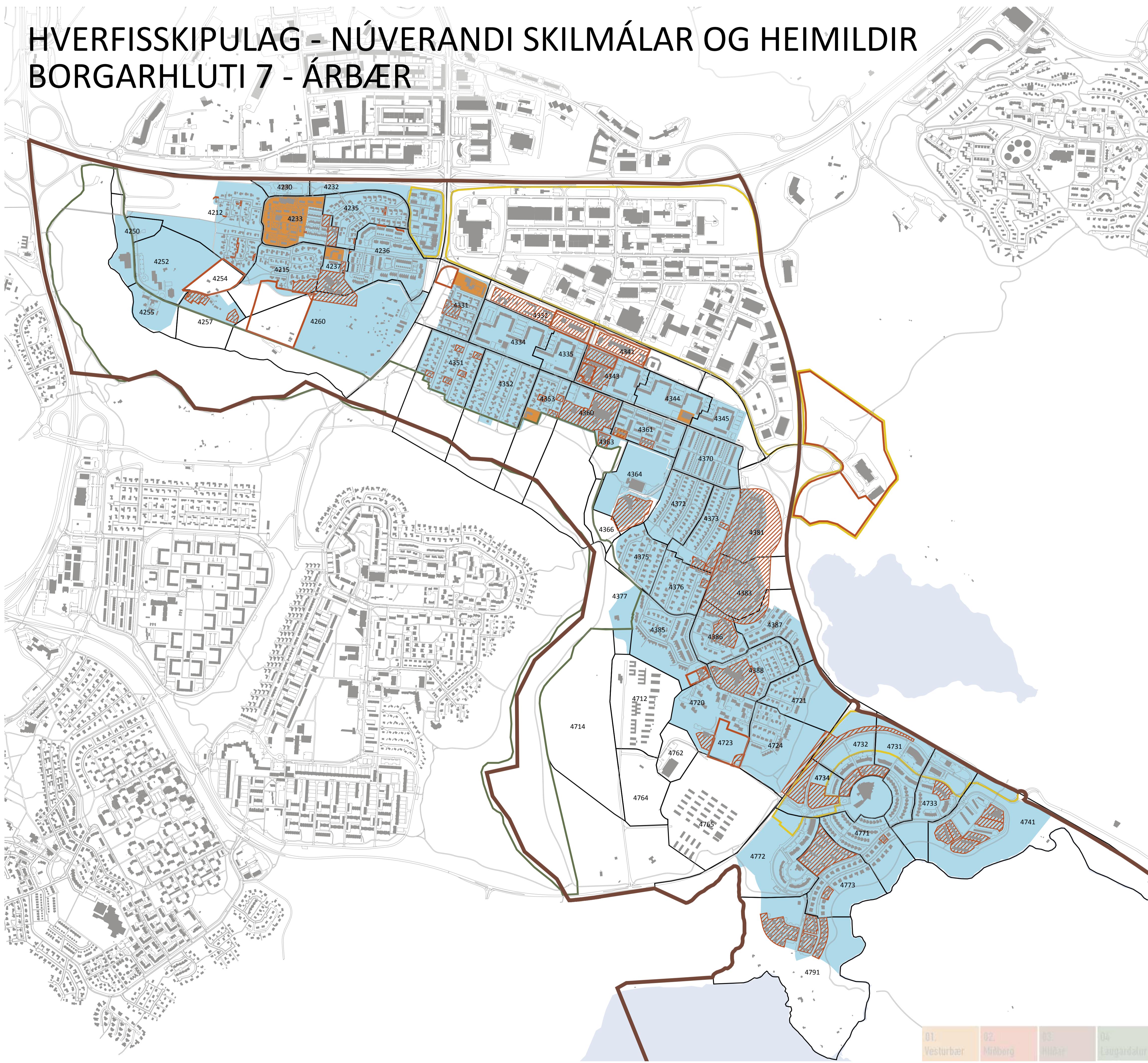
# HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR



# HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR



# HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR



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

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

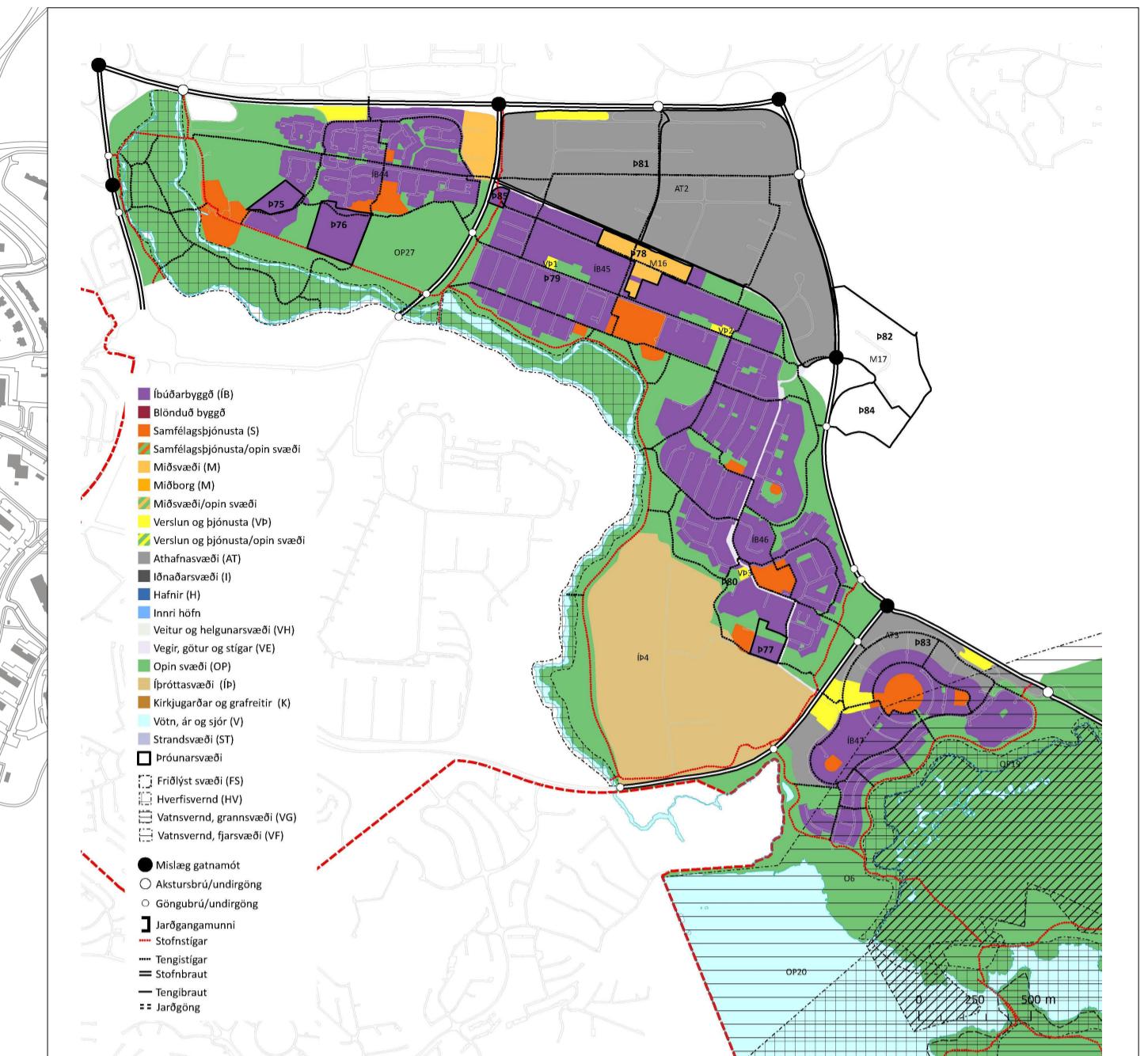
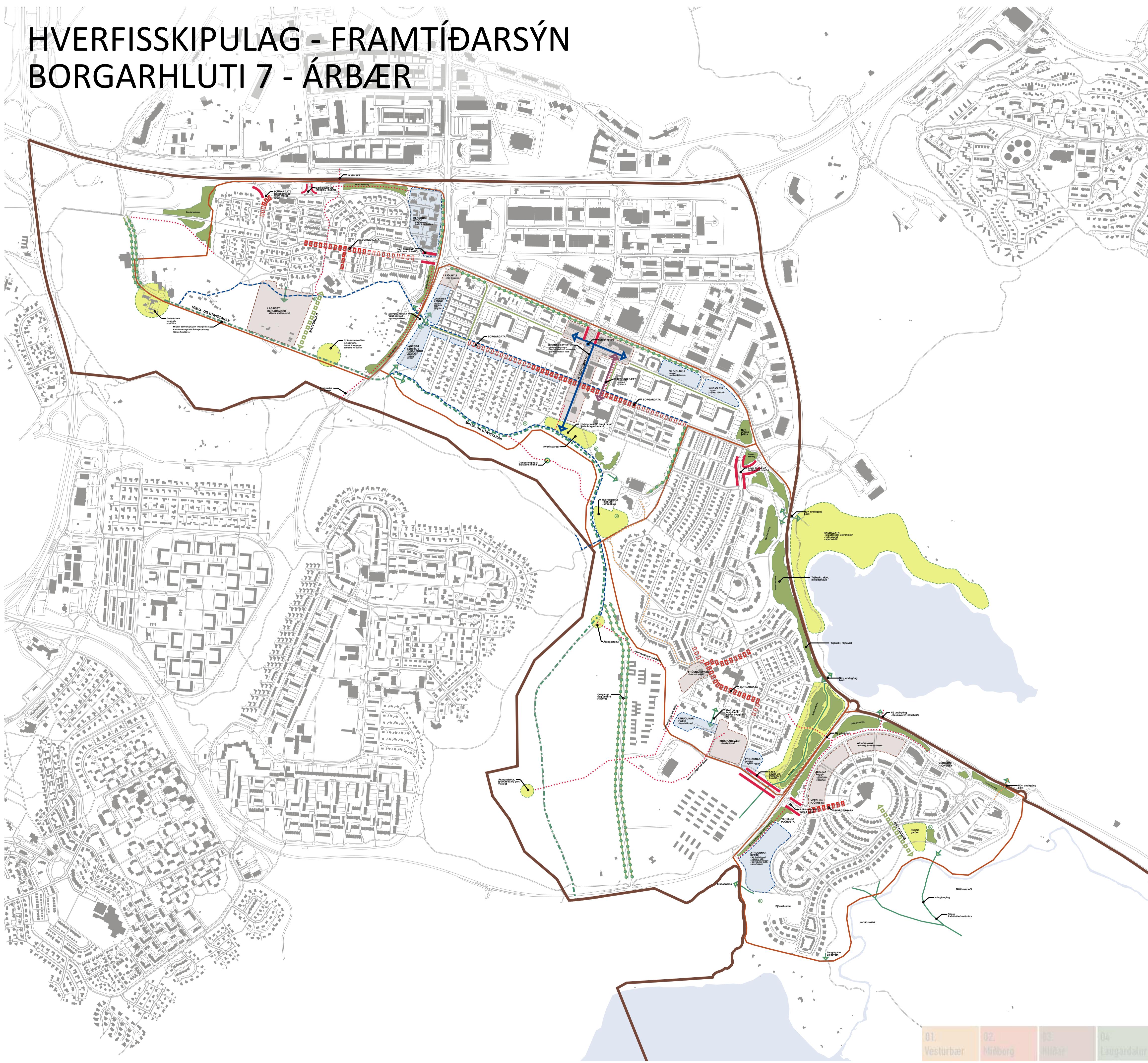


## Hverfiskipulag - Borgarhluti 7, Árbær

Dags.: 31. mars 2014
Hannað: Teiknistofa arkitekta, Landark, Efla
Yfirlit:
Kvarði: 1:8.000
Blaðstærð: A1

# HVERFISSKIPULAG - FRAMTÍÐARSÝN

## BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR



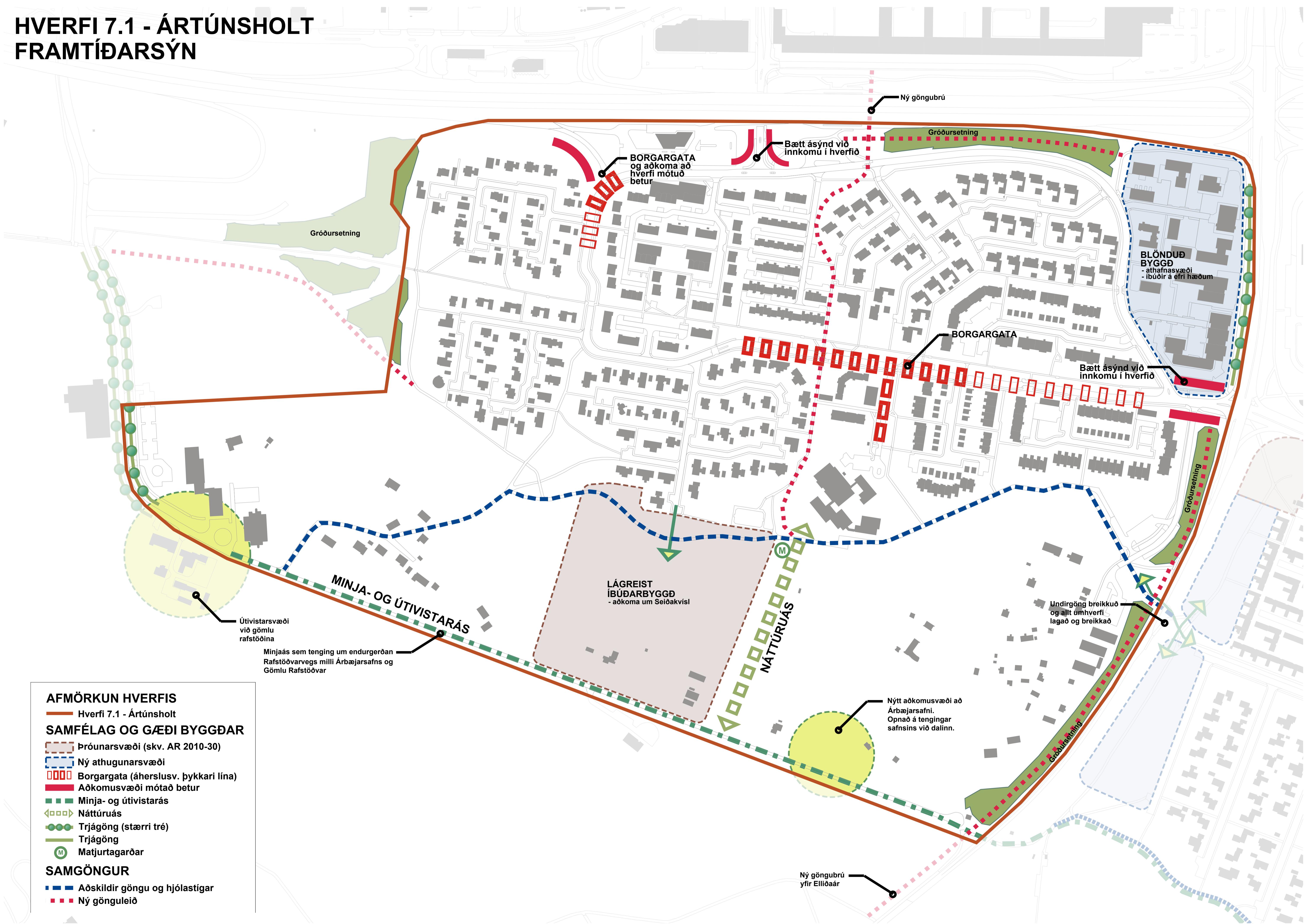
### Hverfis Skipulag

**HVERFIS  
SKIPULAG**

Hverfis Skipulag - Borgarhluti 7, Árbær

Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	Teiknistofa arkitekta, Landark, Efla
Yfirlit:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1

# HVERFI 7.1 - ÁRTÚNSHOLT FRAMTÍÐARSÝN



Mat á visthæfi byggðar og skipulags - drög 28.janúar																									
Umhverfisþ	Lýsing		Mælanleg viðmið					Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt							
	Tilvísun í grunngögn		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú.	áætli	Lýsing		Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing					
	Tilvísun í grunngögn		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú.	áætli	nú.		áætli	nú.	áætli	nú.	áætli	nú.	áætli	nú.	áætli						
1. Samfélag	Hvernig er aldursdreifing annars vegar í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík aldursbil:		Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir meðalaldur, bls. 6 og 8 í bók 4.	>3% frávik	2-3% frávik	1-2% frávik	<1% frávik		Hvernig gera tillögur hverfisskipulagsins ráð fyrir að hafa áhrif á ibúapróun innan borgarhlutans					0-5: 9% 6-12: 10% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 14% 35-66: 38% 67+: 12%	0-5: 8% 6-12: 9% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 14% 35-66: 38% 67+: 12%	0-5: 9% 6-12: 10% 13-16: 5% 17-24: 16% 25-34: 14% 35-66: 14% 67+: 5%	0-5: 7% 6-12: 9% 13-16: 6% 17-24: 8% 25-34: 19% 35-66: 34% 67+: 4%	0-5: 16% 6-12: 14% 13-16: 5% 17-24: 8% 25-34: 19% 35-66: 34% 67+: 4%							
1.1) Lýðfræði: Ibúapróun fjöldi, aldursamsetning	Hvernig er aldursdreifing annars vegar í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík aldursbil: 0-5: 9% 6-12: 8% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 16% 35-66: 39% 67+: 11%																								
1.2) Ibúapéttleiki	Hvert er heildarhlutfall ibúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir ibúaþéttleika, bls. 7-8 í bók 4.	<40 ibúar/ha.	40-60 ibúar/ha. <i>Dæmi: Skjóli, Hlíðar (nema Norðurmýri), Teigar, Laugarás, Sund, Háaleiti, Árbær, Rímar, Engi og Bryggjuhverfi</i>	60-80 ibúar/ha. <i>Dæmi: Grandar, Melar, Litli-Skerjafjörður, Lækir, Heimar, Bakkar, Hölar og Fell</i>	80+ ibúar/ha. Dæmi: <i>Gaml Vesturbær og Norðurmýri</i>			lysing.....					Í borgarhlutanum er heildarhlutfall 24 ibúar/ha. Misjafn eftir hverfum. Í Ártúnsholti, Selási og Norðlingaholti er þéttleikinn 20-40 ib/ha, en í Árbæ 40-60 ib/ha. Æskilegt er að þéttu byggð i borgarhlutanum, einkum í Ártúnsholti, Selási og Norðlingaholti.	20-40 ib/ha (undir lágmarki)	20-40 ib/ha (lágmark)	20-40 ib/ha (undir lágmarki)	20-40 ib/ha (lágmarki)	20-40 ib/ha (undir lágmarki)						
1.3) Skólahverfið	Hversu mórgum ibúum bjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir skólahverfi, bls. 17 og 19 í bók 4. Gögn um skólahverfi send með gátlista. Vantar enn fjölda ibúða.	<1000 ibúðir/skólahverfi	1000-1100 ibúðir/skólahverfi	1100-1200 ibúðir/skólahverfi	1200-1300 ibúðir/skólahverfi			Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir nægjanlegum ibúafjölda innan hvers skólahverfis til að ná fram sem hagkvæmstri nýtingu skólamannvirkja nú og miðað við framtíðar ibúapróun og aldursamsetningu í skólahverfinu?					Sökum lágs þéttleika í Ártúnsholti eru tæplega 500 ibúðir. Par er því aðeins starfæktur grunnskóli (1-7. bekkur).	Í Árbæ eru 1.325 ibúðir. Þar er heildstæður grunnskóli fyrir hverfið. Auk þess bjónar Árbæjarskóli sem safnskóli fyrir Ártúnsholt og Selás.	Í Selási eru 1.135 ibúðir. Þar er því aðeins starfæktur grunnskóli (1-7. bekkur).	Norðlingaholt er ekki fullbyggt. Þar eru nú rúmlega 850 ibúðir, en um 130 óbyggðar. Samtals gerir það tæplega 1.000 ibúðir.								
1.4) Húsnaði fyrir alla	Hvert er hlutfall númerandi eða nýrra ibúða innan hvers hverfis borgarhlutans sem miðað við þarfir beirra sem ekki vilja eða geta lagt mikil fó í eigin húsnaði?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir fjölda leigubúða, bls. 13 í bók 4. Eigum ekki nákvæmar upplýsingar um þetta. Ráðgjafara þurfa að koma með tilgátu byggða á þeim gögnum sem liggja fyrir.	<10%	10-15%	15-20%	20-25%			Stutt lysing á númerandi og áætlaðs hlutfalls leigu- og felagslegslegs húsnaðis					EKKI liggur fyrir hvort um fleiri en einn leigusamning sé að ræða um sömu ibúð. Einnig er óljóst hvort í öllum tilvikum sé um skráðar ibúðir að ræða. Því er ekki hægt að sýna fjölda leigusamninga sem hlutfall ibúða í hverfinu.	Samkvæmt Könnun um húsnaðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnaði í borgarhlutanum áætlað um 8% ibúða (Landráð, maí 2013).	Samkvæmt Könnun um húsnaðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnaði í borgarhlutanum áætlað um 8% ibúða (Landráð, maí 2013).	Samkvæmt Könnun um húsnaðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnaði í borgarhlutanum áætlað um 8% ibúða (Landráð, maí 2013).	Samkvæmt Könnun um húsnaðis- og búsetuóskir borgarbúa 2013 er leiguhúsnaði í borgarhlutanum áætlað um 8% ibúða (Landráð, maí 2013).							
	Hvernig er hlutfall herbergjafjölda á ibúð í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík ibúategundir: 1 herb. 3% 2 herb. 18% 3 herb. 26% 4 herb. 23% 5 herb. 12% >5 herb. 18%	Töflur og gróf send með gátlista.	>6%	Frávik 5-6%	Frávik 3-4%	Frávik <3%			Hvernig mun hverfisskipulagið gera ráð fyrir fjölbreytni í ibúðasamsetningu og ibúðategunda til að tryggja samfélgslega blöndun innan hvers hverfis?					M.a. með því að draga ályktanir af númerandi blöndun þegar þróunarsvæði eru skipulögð.	1 herb. 0 % 2 herb. 7% 3 herb. 7% 4 herb. 26% herb. 3% >5	1 herb. 4 % 2 herb. 23% 3 herb. 22% 4 herb. 21% herb. 12% >5	1 herb. 4 % 2 herb. 25% 3 herb. 12% 4 herb. 41% herb. 10% >5	1 herb. 1 % 2 herb. 25% 3 herb. 31% 4 herb. 41% herb. 14% >5	1 herb. 0 % 2 herb. 11% 3 herb. 31% 4 herb. 41% herb. 14% >5						

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt	
		Tilvisun í grunngögn		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing
		nú	áæt					núv.	áætl			núv.	áætl			núv.	áætl		
Hvernig er hlutfall ibúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild?	Hvernig er hlutfall ibúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild?	Töflur og gróf send með gátlista.	>9%	Frávik 7-9%	Frávik 4-6%	Frávik <4%				Einbýli 15% Parhús/tvíbýlishús:6% Raðhús 16% Litl fjölbýlishús 44% Stór fjölbýlishús 19% Mjög litl er um há fjölbýlishús í borgarhlutanum sem er í góðu samræmi viðstefnu aðalskipulags um hæðir húsa.		Einbýli 29% Parhús/tvíbýlishús 4% Raðhús 29% Litl fjölbýlishús 36% Stór fjölbýlishús 2% Hátt hlutfall einbýlis- og raðhusa. Á þróunarsvæðum verði ekki lögð áhersla á þær húsgerðir.		Einbýli 10% Parhús/tvíbýlishús 0% Raðhús 12% Litl fjölbýlishús 72% Stór fjölbýlishús 6% Í hverfinu er mjög hátt hlutfall lágreistra fjölbýlishfusa (einsleitni). Á þróunarsvæðum verði einkum lögð áhersla á parhús/tvíbýlishús		Einbýli 23% Parhús/tvíbýlishús 5% Raðhús 22% Litl fjölbýlishús 40% Stór fjölbýlishús 30% Hverfið er einleit hvad vaardar húsgerðir. Á þróunarsvæðum væri æskilegt að leggja áherslu á byggð sérþýlishusa.		Einbýli 5% Parhús/tvíbýlishús 19% Raðhús 6% Litl fjölbýlishús 40% Stór fjölbýlishús 30% Hverfið er einleit hvad vaardar húsgerðir. Á þróunarsvæðum væri æskilegt að leggja áherslu á byggð sérþýlishusa.	
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþarf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?							Lýsing á númerandi ástandi og staðsetningu mismunandi húsnæðistegunda, hvernig verður brugðist við því í hverfisskipulagin til að mæta og stefna AR 2010-2030 um "Húsnæði fyrir alla" fyrir borgarhlutann.		Á eftir að móta		Í hverfinu er tiltölulega hátt hlutfall stórra sérþýlishúsa (raðhús, einbýlishús). Á þróunarsvæðum verði lögð áhersla á lítar og meðalstórhús í sérþýli eða lágreistu fjölbýli.		Í hverfinu er tiltölulega hátt hlutfall litlra fjölbýlishúsa og lágt hlutfall einbýlis- og raðhúsa, en í heildina virðist hverfið vera í jafnvægi.		Í hverfinu er tiltölulega hátt hlutfall íbúða í sérþýli, en í heildina virðist hverfið vera i jafnvægi.		Hverfið er aðeins að hluta til byggt. Ekki er raunhaeft að fjalla um hlutfall mismunandi húsnæðis íbúðarstæða.	
1.5) Atvinnna / Störf	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum störfum (fjöldi starfa á m2 atvinnuhúsnæði) á hverja íbúðaeiningu innan vistsvæðis borgarhlutans, p.e. í hjólfreiðafjarlægð (<3,2 km / <15 mín)?) (hjólfreiðafjarlægð 1,3 sinnum loftína)? Síði viðmið um fjölda m2 a starf í blárrí töflu í upphaf klans fyrir hvern borgarhluta í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 http://eldri.reykjavik.is/Portaldata/1/Resources/umhverfissvid/myndir/skyltsur/B1._Skipulag_borgarhluta.pdf	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir tegund húsnæðis, bls. 15 í bók 4. Kort með tegund starfsemi og fermetrum húsnæðis sent með gátlista. Viðmið um fjölda fermetra á starf eftir borgarhlutum í Skipulagi borgarhluta AR2010-2030.	<0,7 starf á hverja íbúðareiningu	0,7-0,8 starf á hverja íbúðareiningu	0,8-0,9 starf á hverja íbúðareiningu	0,9-1+ starf á hverja íbúðareiningu		Stutt lýsing á möguleikum og takmörkunum á aukningu starfa innan vistsvæðis borgarhlutans miðað við tillögur hverfisskipulags.		42	Í hverfinu er ekki gert ráð fyrir attinuuhúsnæði svo nokru nemi. Í Hyljunum, innan hverfisins, er þó litl atvinnusvæði. Í aðliggjandi hverfum svo sem norðan Vestlandsvegar svo og í Hálsahverfi eru umfangsmikil atvinnusvæði. Þar er hins vegar um að ræða nokkuð einsleit atvinnutækifæri.	11		10		6			
1.6) Framboð verslunar og þjónustu	Hvað af eftirfarandi verslun og þjónustu er til staðar innan borgarhlutans (eða í ásættanlegri göngufjarlægð (<1,2km <15 mín) (göngufjarlægð 1,3 sinnum loftína) frá óllum íbúðum innan borgarhlutans: Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningarsáður/torg, Menningarmiðstöð, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Afengisverslun, Sjóppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús, Veitingastaður, Likamsræktarstöð, Læknabjónustu, Hárgeiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensinstöð	Kafli 1. Samfélag Ymis kort, bls. 15-21 í bók 4, vettvangskönnun og samráð.	<46% (<12 af þeim 26 sem talin voru upp)	46 - 60% (12-15 af þeim 26 sem talin voru upp)	61-75% (16-19 af þeim 26 sem talin voru upp)	76%-100% (20-26 af þeim 26 sem talin voru upp)		Samantekt á númerandi og áætlaðri starfsemi og hvar þá henni væri best komið fyrir innan hvers hverfis.	89%	Hverfiskjarninn í Árbæ er vel til þess fallinum að vera miðstöð verslunar og þjónustu í borgarhlutanum. Kjarnarinn í Ártúnsholti og Selási hafa ekki nægilegt bakland tilað fullnaðga hverfisþjónustu í sinum hverfum.  Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningarsáður/torg, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Sjóppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús, Veitingastaður, Likamsræktarstöð, Hárgeiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensinstöð. (23) 89%	27%	Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Sjóppur, (Hrað)banki. Veitingastaður, Bensinstöð. (7) 27%	89%	Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningarsáður/torg, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Sjóppur, Sundlaug, (þróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús, Veitingastaður, Likamsræktarstöð, Hárgeiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensinstöð. (23) 89%	15%	Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Sjóppur. (4) 15%	15%		
1.7) Framboð á matvöruverslunum	Meðal göngufjarlægð í næstu matvöruverslun (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftína)	Gögn um þjónustukjarna send með gátlista. Vettvangsskoðun.	>1200m (923m loftína)	800-1200m (615-923m loftína)	400-800m (308-615m loftína)	<400m (308m loftína)		Lýsing...	51% innan 800m	Matvöruverslanir eru Bónus við Bæjárháls, Krónan við Rofabæ og Krónan Bildshófða. Engin matvöruþubú er í Nordlingaholti eft litl er framhjá Olís bensinstöð 51% innan við 615 m göngufjarlægð (loftínu)	76% íbúða innan 800m en 9 % innan 400m	Krónan Bildshófða er næsta matvöruverslun ef litl er framhjá N1 í Ártúnsbrekku. 76% innan við 615 m göngufjarlægð (loftínu)	53% íbúða innan 400m	Bæði bónus og Króna 53% íbúða innan 400 m göngufjarlægð	57% íbúða er innan 1200m	Krónan er næsta matvöruþubú 29% innan við 615 m göngufjarlægð (loftínu)	0% innan 1200m	Aðeins Olís bensinstöð	
1.8) Öryggi og heilsa	Hversu stórt hlutfall af heildarlengd gatna innan hvers hverfis (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða?	Kafli 3. Samgöngur Kort sem sýnir 30km hverfi, bls. 38 í bók 4.	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%		Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða umferðaröryggi íbúa s.s. hvað varðar; lýsing, göngu og hjólaðið, þverun gatna, hráðatakmarkanir umferðar, leiksvæði barna o.s.frv? Hvernig verður brugðs við stöðum þar sem umferðaróhöpp hafa átt sér stað?	41%	Sjá sér skjal. Höfðabakki, Vesturlandsvegur, Suðurlandsvegur og Breiðholtsbraut ekki taldir með fyrir einstök hverfi og Vesturlands- og Suðurlandsvegur ekki meðtaldir í heldinni.	53%		74%		80%		66%		

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt			
		Tilvísun í grunngögn		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl		
Hversu mikil er um umferðarhöpp innan hvers hverfis, miðað við umferð i samanburði við borgina í heild sinni og hvernig er hægt að draga úr umferðarhöppum?	Eru gótur í grendi við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalöðir í hverfum borgarhlutans hannaðar með það í huga að hægja á umferð?									Gott	Hverfin eru óll röleg og leiksvæði í flestum tilfellum staðsett fjarri umferð eða við rölegar húsaðotur. Einhverjar undantekningar eru þó á þessu og þó svá að gótur séu rölegar eru göngubvernarir ekki alltaf öruggar þar sem gróður byrgir sýn og sýn að og frá þverunum ekki nóg góð	Gott			Gott		Gott		Blásalir liggja utan við hverfið	Mjög gott	
	Eru göngu- og hjólaðið barna í skóla öruggar? Eru leiðir yfir götur merktar og öruggir stígar á leiðinni?									Gott		Gott		Vel skilgreindar göngubvernarir og leiðir	Slæmt/ sæmilegt	Stígar inni í Ibúahverfum...slæm sýn að og frá (einbýlishúsahluta) + Hraunbær og Bæjarbraut	Slæmt/ sæmilegt	Þveranir á Selásbraut og við stúta inn í botnlangagötur Hraunás og Sauðás	Mjög gott	Vel skilgreindar göngubvernarir og leiðir	
	Kafli 3. Samgöngur Kort sem sýnir umferðarhöpp, bls. 33 í bók 4.	Sjá löggregluskyrslu í tarefni								Óljó	Sjá sér skjal. Gatnamót við Breiðholtsbraut og við Höfðabakka einnig "vandræði"	Mjög gott	Umferðarslys Ártúnsholt 2007-2012: 2 (bilar)	Slæmt	Umferðarslys Árbær: 2007-2012: 12 (3 bilar + 11 óvarðir vegfarendur)	Verst	Umferðarslys Selás: 2007-2012: 17 (6 bilar + 11 óvarðir vegfarendur)	Mjög gott	Umferðarslys Ártúnsholt 2007-2012: 1 (bilar)		
	Hversu mörk innbrot í Ibúahúsnæði, á Ibúa, eru í hverfum borgarhlutans miðað við borgina alla og hvernig má draga úr slikeinum glæpum?										Stutt greinagerð um eignarspjöll, innbrot og líkamsrásir í hverfinu.		Gogn ekki aðgengileg								
	Hvernig tekur skipulagið á þáttum er varða glæpi í borgarhlutanum s.s. Eignarspjöll, innbrot og líkamsrásir utandyr?										Stutt greinagerð um hvernig hverfisskipulagið gerir ráð fyrir að bæta yfirgefin og óhirt svæði og aðra staði sem gætu talist haettuleg.		Skipulagið mun marka stefnu um frágang svæða, hirðingu þeirra, og lýsingu.								
	Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða lyðheilsu Ibúa s.s. Hvað varðar samgöngunet fyrir gangandi/hjólandi, gæði opinna svæða og nálægð í verslun og þjónustu?										Stutt greinagerð um númerandi ástand og hvernig hverfisskipulagið gerir ráð fyrir að bæta lyðheilsu.		Tillögur um betri gæði í hönnun útvistarvæða og betri stíga og hjólategningaráuka hreyfingu og hvetja til útvistar.								
	Hvernig er yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrými? Eru falin svæði? Eru skilti og leiðbeiningar að svæði? Er slyshætta?										Stutt greinagerð um númerandi ástand og hvernig hverfisskipulagið gerir ráð fyrir að bæta óryggismál.		Yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrými er viða ábótvant, einkum við jaðar hverfisins svo sem í Elliðaárdal.								
1.9) Þátttaka íbúa í ákváðanatökum um skipulag innan skipulagssvæðisins	Er þátttaka á íbúafundum og í samræði á neti að endurspeglar samsetningu íbúa eftir kyni, aldri og uppruna?	Mat ráðgjafa á þátttakendum á íbúafundum. Gónum um bakgrunn þátttakenda í netsamræði verður safnað saman og sent á ráðgjafa síðar.									Samantekt á niðurstöðum íbúa funda og þátttoku í þeim. Skrá niður og greina frávik á aldursdreifingu, kynjaskiptingu og uppruna á íbúa fundum.		Þátttaka íbúa fundi sem heldinn var í Fylkishlöð 24. sept var litil. Þátttakendur yfirleitt karlmenn á miðjum aldri sem endurspeglar því ekki aldurs-og kynjahlutfall í borgarhlutanum.								
2. Gæði Byggðar	Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæt	v.	tla	ð											
2.1) Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur	Byggðakönnun fyrir borgarhlutann frá Minjastofnum																				
2.2) Byggðamynstur	Hver er íbúðapéttleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?	Gogn með fjölda íbúða send með gátlista		20-30 íbúðir/ha	30-40 íbúðir/ha	>40 íbúðir/ha					Hvað gerir hverfisskipulagið ráð fyrir að heildarþéttleiki íbúa á númerandi eða fyrir huguð uppbryggingsarvæði sé á hektara (brúttó) p.e. ib./ha? (nýtingarhlutfall)	12	Íbúðapéttleiki borgarhlutans er 3.800 ib/307 ha eða 12.4 ib/ha	7	Íbúðapéttleiki: 7 ib/ha	17	Íbúðapéttleiki: 17 ib/ha	13	Íbúðapéttleiki: 13 ib/ha	12	Íbúðapéttleiki: 12 ib/ha

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt	
		Tilvisun í grunngögn		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing
		nú	áæt					núv.	áætl			núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl
Hvernig gerir hverfsskipulagið ráð fyrir því að fyrirhuguð uppbrygging innan skipulagsvæðisins styrki númerandi byggð með: a) auknum þéttleika b) blöndun byggðar og bætri þjónustu c) hágaða arkitektúr d) sérstóðu og frumleika? (Byggðamynstur)																			
Hvernig samræmist fyrirhuguð uppbrygging samkvæmt áætlun hverfsskipulagsins 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?																			
Mætir skipulag hverfisins ólikum þörfum kvenna/karla eða stúlka/drengja? Hafa einhverjur þættir í skipulagi hverfisins ólik áhrifa konur/karla eða stúkur/drengi.																			
2.3) Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	Hversu hátt hlutfall íbúa er í 400 metra göngufjarlægð frá verslun og þjónustu?	Kafli 1. Samfélag Kort af þjónustukjörnum á bls. 16. Kortið sýnir 300m radius en það jafngildir ca. 400m göngufjarlægð. Gógn um þjónustukjarna og fjölda íbúa send með gátlista.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%		lysing...	36%	Gengið út rá matvöruverslunum og bensinstöðvum. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfrá meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	57%	Fjarlægð metin að verslun og bjónustu í Húsugagnahöllinni og bensinstöð N1. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfrá meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	53%	Bónus og Krónan. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfrá meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	8%	Krónan. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfrá meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	35%	Bensinstöð OÍs. Fjöldi íbúða skoðaður en umreiknað í íbúa útfrá meðalfjölda íbúa per íbúð í viðkomandi hverfi	
2.4) Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgotur)	Gerir hverfsskipulagið ráð fyrir skýrt afmörkuðum göturýmum þar sem: a) framhlíðar húsa snúa að gótu b) götustæðið er meðhöndlað sem almenningsrými c) bilastæði eru samhlíða götunum d) götugögn eru til staðar e) lágr gangstættarkantar sem auðvelda aðgengi f) umferðarhraði er takmarkaður g) hjólastigar h) aðgengi fyrir alla i) jafnvægi í fjarlægðum milli framhlíða, breidd gatna og einkalóða j) gatan snýr vel við sól og skjól er fyrir vindum							lysing...		Við áframhaldandi vinnslu verður unnið með að skilgreina betur borgarrýmið og skapa betri rýmiskennnd með byggingum, triágröðri, og skjólmyndun. Þá verður skoðað yfirborðsmæðhöndlin stíga og gatna sérstaklega við verslanir og miðjurými.		Strengur borgargata að hluta og mögulega hluti Árkvarnar.		Rofabær borgargata og tengist miðjusvæði hverfisins.		Selásbraut borgargata og mögulega hliti Viðarás sem tengist grunnskólanum.		Árvað borgargata	
Gerir skipulagið ráð fyrir borgargötum í borgarhlutanum sem eru skýrt afmarkaðar af byggingum með þjónustu á jardhæðum og fjölbreyttri umferð gangandi, hjólandi og akandi (shared space)?	Skoða stefnu um borgargötur í kflanum Gatan sem borgarrými í drögum að aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	EKKI er gert ráð fyrir neinni meginþóttum innan borgarhlutans	Tveimur til þremur meginþóttum innan borgarhlutans	Öllum meginþóttum innan borgarhlutans		lysing...		Gert verður ráð fyrir borgargötum í gegnum borgarhlutan, og skoðaðir verða frekari möguleikar.		Ein megin borgargata		Ein megin borgargata		Ein megin borgargata		Ein megin borgargata		Ein megin borgargata	

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt		
					Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing
		Tilvisun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl
2.5) Almenningsrými	Eru almenningrými innan hvers hvernig hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bila í öndvegi?							Er hverfistorg i borgarhlutanum sem hefur verið sérstaklega hannað sem samkomu / samverustaður íbúa?		Skilgreina þarf og staðsetja miðlægt torg i hverfinu sem getur verið útsamkomusvæði fyrir samkomur og útimarkaði. Almennt þá þarf að bæta almenningsrými og sjá til þess að viðhalda þeim með söma.		Mótud er miðja hverfis við Árkvörn og grunnskólan og tengist borgargötum. Bæta þarf umferð hjólandi og gangandi við þverun gatna og við bjónustustofnanir.		Bilastæði við kirkju gati bjónað sem markaðstorg og er í hjarta svæðisins. Í grunnskipulagi hverfisins eru góð markmið um gott kerfi göngustiga en þróun hefur frekar verið á forsendum bila. Bæta þarf úr því.		Miðjusvæði og torg í tengslum við grunnskólan. Bæta þarf umferð hjólandi og hjólandi við þverun gatna og við bjónustustofnanir.		Mótud er miðja við Árvæð og tengt skólanum.		
	Tengjast heimili verslun og bjónustu með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur?							Lýsing á gönguleiðum í hverfinu, öryggi þeirra og hvað þarf að bæta.		Ágætis gönguleiðir eru viða en skilgreina þarf betur breiddir, tengingar, adgreiningu hjólandi og gangandi. Viðhald stíga er viða ábóvant.		Skoða þarf möguleika á betri tengingum yfir að húsgagnhöll. Bæta þyfti tengingar yfir að Árbær.		Bæta þarf stigakerfi, þveranir og tengingar við verslun og bjónustu á miðsvæði. Bæta þarf tengingar yfir í Hálsaverfi. Bæta viðhald.		Bjónusta í hverfinu er aðalega við skóla og leikskóla. Bæta þarf þveranir við skóla og gæti verið hluti af torgmyndun á svæðinu.		Bjónusta ekki komin upp, en bæta þarf gögnutengingar við bensinstöð og aðstöðu Fylkis.		
	Eru gönguleiðir með viðunandi lýsingu, skjólögðar og öruggar?							Merkja betur á korti hvar er lýsing og hvar ekki, merkja inn hvar bæta má skjól og hvar eru svæði sem eru örugg.		Gera þarf markvissara átak í skjólmyndandi aðgerðum við stíga. Skilgreina þarf þá stíga sem lýsa á, en kvarthað hefur verið undan légrei lýsingu meðfram stínum sérstaklega meðfram Ellíðaárdal		Stigir eru almennt vel staðsettir og í skjóli. Viðhald stíga en stigakerfið er almennt gott, skoða betur skilgreiningu stíga innan löðu Árbæjar sem eru innan einkalódum fjölblyshúsa en þjóna almenningi.		Bæta þarf viðhald stíga en stigakerfið er almennt gott, skoða betur skilgreiningu stíga innan löðu Árbæjar sem eru innan einkalódum fjölblyshúsa en þjóna almenningi.		Gera þarf skjólmyndandi aðgerðir sérstaklega á hærri svæðum í hverfinu, einnig á stígu i hverfisgörðum.		Bæta þarf skjólmyndund stíga innan hverfis, bæta þarf lýsingu stíga		
	Eru gönguleiðir hindrunarlausar fyrir; a) börn b) eldri borgara c) blinda og sjónskerta einstaklinga d) fatlað fólk e) fólk með barnavagna f) hjólandi fólk							Stutt lýsing á aðgengi fyrir alla á gönguleiðum í borgarhlutanum Hér vantar nánar viðmið, vantar leidilinur blíngra og sjónskertra, auka þarf breidd á ákvæðnum svæðum til þess að maeta þörfum barnavagna, umferðar fatlaðra, og sérreinar hjólandi fólkurs.		Almennt þá er landhalla þannig háttá að 50 promill markmið náið með nokkrum undantekningum þó. Bæta þarf hindrunarlausar leiðir þarf sérmerkingar fyrir sjónskerta. Einungi þarf lagfæringar vegna skorts á viðhaldi.		EKKI eru séraðgerðir fyrir blinda eða sjónskerta, almennt þá þarf betri skilgreiningu á stigakerfið og hvað leiðir verða með samsíða hjólastíga, og hvar þarf aukna breidd og hvar þarf aukið öryggi.		Auka þar öryggi stíga við stíflu ofan Höfðabakka vegna öryggis barna, gera þarf skilgreiningu á stigakerfið. Bæta þarf viðhald stíga, og einnig hefur verið kvartáð undan klakamýndun. Bæta þarf aukna breidd og hvar þarf aukið öryggi.		EKKI eru séraðgerðir fyrir blinda eða sjónskerta, almennt þá þarf betri skilgreiningu á stigakerfið og hvað leiðir verða með samsíða hjólastíga, og hvar þarf aukna breidd og hvar þarf aukið öryggi.		EKKI eru séraðgerðir fyrir blinda eða sjónskerta, almennt þá þarf betri skilgreiningu á stigakerfið og hvað leiðir verða með samsíða hjólastíga, og hvar þarf aukna breidd og hvar þarf aukið öryggi.		
	Er framtíðarleikvöllur/tómstundasvæði: a) að bjóða upp á fullnægjandi starfsemi/autt pláss fyrir stráka og stelpur b) með möguleika á að svæðið/leikvöllurinn geti verið án eftirlits							Hvernig leikvöllum eða aðstöðu til íþróttaiðkunar í almenningsrýminu er gert ráð fyrir? Ath. fleiri möguleika en sparkvelli eða körfuboltavelli sem ekki allir hópar nota. Hvað með firmeikavölli? Blak? Tennis? Samráð við alla, t.d. stelpur á grunnskólaaldri? Hvað vilja þær?		Þegar skoðað er uppbrygging leiktaekja og frágangur leiksvæða þá er uppbrygging þeirra nokkuð stöðluð, jafnvel sama leiktaekið í nokkrum þeirra. Auka þarf föllbreytni í leik og leiktaekjum, og opna betur leik og notkunarmöguleika fyrir breiðari notendahóp.		10 opin leiksvæði og 2 leikskólar. Auka þarf nokunargildi og fjölbreytni.		8 opin leiksvæði og 2 leikskólar, auk leiksvæða í blokkargörðum. Stórr opin svæði viða. Auka fjölbreytni og þemur.		23 opin leiksvæði og 3 leikskólar. Leiksvæði hér morg og í heildina einsleit. Mætti flokka betur og fækka.		2 opin leiksvæði og 1 leikskóli. Hér þarf fleiri leiksvæði.		
	Eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hráða og móta mannvænleg borgarrymi?	Vettvangsskoðun. Íbúafundir.						lysing...		Hverfin viða með 30 km hámarkshraða en erfitt að mæla mannvænleg borgarrými		Bæta þarf hönnun göturýma og gera göngupveranir breiðari og vistlegri.		Kvartáð er yfir hráðahindrunum og jafnframt kvatáð yfir of miklum hráða. Bæta gatnahönnun.		Of margar hráðahindranir á Selásbraut. Bæta hönnun gatna útilitslega og með tiliti til hráða.		Hverfið er í uppbryggingu og því ekki fullmótað en gatnakerfi þó fullbygt.		
	Hvernig er staða skipulassvæðisins begar horft er til staðar og hlutfalls opinna svæða og almenningsrýma á hvern íbúa innan skipulagssvæðisins?	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargardar, bls. 26-27 í bók 4.	<240m2/íbúa	240-260 m2/íbúa	260-280 m2/íbúa	280-300 m2/íbúa		lysing...		Hlutfull opinna svæða og aðgengi að leiksvæðum og grænum svæðum er almennt gott í hverfinu. Gera þarf markvissa áætlun um nýtingu/ verndun/ gróðursetningu/ fjölbreytileika á útvistarvæðinu	498	498 m2 pr.íbúa	213	213 m2 pr. Íbúa	266	266 m2 pr.íbúa	312	312 m2 pr. íbúa		
	Meðalgöngufjarlægð í borgargard/strandsvæði staðar en 10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlinna) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargardar, bls. 26-27 í bók 4.	>1000 metrar	750-1000 metrar	500-750 metrar	<500 metrar		lysing...		Ellíðaárdalur er borgargardur og eru almennt í hverfinu stuttar fjarlægðir í garðinn.		Lengstu göngufjarlægðir í Ellíðaárdalinn eru um 740 metrar, meðaltal um 350 metrar		Lengstu göngufjarlægðir í Ellíðaárdalinn eru um 800 metrar, meðaltal um 400 metrar		Lengstu göngufjarlægðir í að Bugðu, Rauðhólium er um 500 metrar, meðaltal um 250 - 300 metrar.				

Umhverfisþ	Lýsing						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt				
				Mælanleg viðmið			Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing			
		Tilvisun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú.	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl			
	Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10ha? (Góngufjarlægð 1,3 sinnum loftína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>600 metrar	500-600 metrar	400-500 metrar	<400 metrar		lysing...			Hverfisgarðar og opin svæði eru misjón að gæðum og eru stundum afgangssvæði i skipulagi. Almennt er gæði garða í borgarhlutnum góð.		250-300 metrar. Ábejarsafn er stórt opíð svæði sem er afgirt og nýttist ekki beint til útvistar fyrir íbúa nema gegn gjaldi.		350 - 400 m		300 metrar. Hverfisgarður milli Rauðavatns og Norður Selás er hallandi til austurs móti Suðurlandsvegi og nýttist ekki sem aðlaðandi útvistersvæði í obreytri mynd. Sama gildir um hverfisgarð við Breiðholtsbraut. Auka má gróðursetningu.		350 metrar		
	Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði <sha? (Góngufjarlægð 1,3 sinnum loftína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>400 metrar	300-400 metrar	200-300 metrar	<200 metrar		lysing...			Almennt eru mörg leiksvæði í borgarhlutnum og dreyfing þeirra er nokkuð jöfn.		250-300 metrar		300 metrar		250-300 metrar		300 metrar		
	Hvert er hlutfall íbúa á skipulagssvæðinu sem búa innan við 300 metra frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m2?	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4. Gógn með opnum svæðum og um fjölda íbúa send með gátlista.	<85%	85-90%	90-95%	95-100%					Borgarhlutinn hefur gott aðgengi að útvistarsvæðum, bæði hverfis og borgargörðum auk þess gott net garða og leiksvæða.		95-100%		90-95%		95-100%		95-100%		
	Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga?	Vettvangsferð						Lýsing á umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í kringum verslanir og þjónustu í hverfinu og hvað þarf að bæta.			Það er sameiginlegt með öllum númerandi verslunar og þjónusturýmum að aðgengi hjólandi og gangandi er ekki sérstakt. Hjólastæði eru á fáum stöðum og oft fyrir stór bilaplönn að fara án þess að gert sé ráð fyrir sérstakri gönguleið. Gönguleiðir liggja þó að svæðunum og gangstétt er í öllum tilfellum upp við hús.				Með bættu skipulagi og umhverfisfrágangir er hægt að bæta verulega aðstæður fótgangandi og hjólandi fólkis.		Verulega þarf að bæta gönguleiðir við Hraunbæ, Bæjarbraut og við verslanir á því svæði.		Verslun er farin úr hverfinu . Bæta þarf aðgengi hjólandi og gangandi við skóla og leikskóla, og sérstaklega þarf að bæta viðhald stíga.		Uppbyggingu stígakerfis er ekki lokið, frekar en þjónustusvæða.
2.6) Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamynund, snjósöfnun)	Er gert ráð fyrir skjólbeltum í skipulaginu eða er skjólmyndun náð fram með byggðaformi og/eða með örðum hætti? Hefur verið gerð úttekt á veðurfari og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða innan og/eða í grendi við skipulagssvæðið?	Greinagerð um verðurfar í nágrenni Rauðavatns. Flosi Hrafn Sigurðsson 1981. Oveður úr austlægum áttum Haraldur Olson 2005.						Lýsing á númerandi ástandi á vindafari innan hvers hverfis borgarhlutans og hvernig hverfisskipulagið kemur til með að bregðast við því.			Í skipulaginu er ekki gert ráð fyrir skjólbeltum. Skjólmyndun er náð fram gagnvart suðlægum vindum með gróðri Elliðaárdals og í nokkrum tilvikum skapar byggðaformi skjóli. Þá skal ekki vanmeta skjóláhrif garðagróðurs í borgarhlutnum. Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í einstökum hverfum borgarhlutans nema í Norðlingaholti. Helst er að vantavinda og slagveðurs úr suðri til austurs.				Athyglivert er hve hlýtt er á sumrin við Elliðaárstöð en það skýrist vætanlega af landfræðilegri legu og skjóli af trjáráækt.		Byggðaform fjölbýlishusa í Hraunbæ veitir skjól fyrir norðlægum áttum .		Hverfið stendur hátt og er opíð fyrir vind. Fjölbýlli á háásnum veita skjól fyrir ríkandi austlægum áttum. Tillaga um trjábelti meðfram Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegi veitir skjól. Einnig tillaga um trjáæktarsvæði í austurhlíðum Selás sem snýr að Rauðavatni.		Í tengslum við deiliskipulag hverfisins var gerð veðurfarsleg úttekt, sem leiddi í jós að einkum mætti búast við hvóssum vind og regni úr norð-austlægum, austlægum og suð-austlægum áttum. Þar kom einnig fram að norðanatt væri yfirleitt hæg. Engu að síður er hverfið mjög opíð fyrir slagveðursáttunum.
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að meðhöndla skuggamynund af fyrirhugaðri uppbryggingu innan skipulagssvæðisins? Hafa verið gerð skuggavörp af fyrirhugaðri uppbryggingu sem hafa verið kynnt íbúum og eru talin ásættanleg?							Lýsing á númerandi ástandi og sólstöðu í borgarhlutnum Tékklisti: <i>Tekur lega byggðar mið af helstu vindáttum? Taka hæðir húsa mið af helstu vindáttum og vindhraða? Gróðursetning og skjólbelti í borgarhlutnum taka mið af helstu vindáttum? Tekur lega byggðar mið af sólargini? Taka hæðir húsa mið af sólargini?</i>			Þar sem byggð í borgarhlutnum er almennt lágreist er skuggavarpr frá byggjum ekki vandamál. Ekki hafa verið gerðar athuganir á skuggavarpi vegna fyrirhugaðrar uppbryggingu.			Í deiliskipulagi hverfisins er hvergi vikið að veðurfari eða ríkjandi vindáttum. Lega byggðar tekur fyrst og fremst mið af landslagi svæðisins. Hæðir húsa virðast ekki taka mið af helstu vindáttum og vindhraða. Gróður í Elliðaárdal skýrir hverfinu gagnvart suðvestlægum vindum. Ekki verður séð að lega byggðar taki sérstaklega mið af sólargini. Almennt er um lágreista byggð að ræða þar sem skuggavarpr er ekki til ama.		Í deiliskipulagi hverfisins er hvergi vikið að veðurfari eða ríkjandi vindáttum. Lega byggðar tekur fyrst og fremst mið af landslagi svæðisins. Hæðir húsa virðast ekki taka mið af helstu vindáttum og vindhraða. Gróður í Elliðaárdal skýrir hverfinu gagnvart suðvestlægum vindum. Ekki verður séð að lega byggðar taki sérstaklega mið af sólargini. Almennt er um lágreista byggð að ræða þar sem skuggavarpr er ekki til ama.		Í deiliskipulagi hverfisins er hvergi vikið að veðurfari eða ríkjandi vindáttum. Lega byggðar tekur fyrst og fremst mið af landslagi svæðisins. Hæðir húsa virðast ekki taka mið af helstu vindáttum og vindhraða. Gróður í Elliðaárdal skýrir hverfinu gagnvart suðvestlægum vindum. Ekki verður séð að lega byggðar taki sérstaklega mið af sólargini. Almennt er um lágreista byggð að ræða þar sem skuggavarpr er ekki til ama.		Í deiliskipulagi hverfisins er hvergi vikið að veðurfari eða ríkjandi vindáttum. Lega byggðar tekur fyrst og fremst mið af landslagi svæðisins. Hæðir húsa virðast ekki taka mið af helstu vindáttum og vindhraða. Gróður í Elliðaárdal skýrir hverfinu gagnvart suðvestlægum vindum. Ekki verður séð að lega byggðar taki sérstaklega mið af sólargini. Almennt er um lágreista byggð að ræða þar sem skuggavarpr er ekki til ama.	

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt	
		Tilvisun í grunngögn		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing
		nú	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl
	Skapar snjósöfnun á ákvæðum svæðum innan hverfisins vandamál fyrir mismunandi ferðamáta eða hamlar aðgengi á einhvern hátt?	Vedur á höfuðborgarsvæðinu. Trausti Jónsson.						Lýsing á svæðum þar sem snjör hefur safnast og hvernig gert er ráð fyrir að hverfisskipulagi taki á snjósöfnun		Snjósöfnun i hverfinu er fyrst og fremst í gó tum, einna helst í þeim hverfiseiningum sem snúa á móti norðri. Snjósöfnun er háð byggðarmynstrinu og fátt hægt að gera til þess að draga úr henni. Snjóruðningskerfi þar sem götur eru ruddar á skipulegan hátt hefur reynst vel.		EKKI vitað um vandamál vegna snjósöfnunar.		EKKI vitað um vandamál vegna snjósöfnunar.		Snjóhula og snjódypt er heldur meiri þegar austar dregur í borginni og hæð er hærrí sem jafnframt býðir meiri hálka og þyngri færð. Góuhalli hér meiri en annars í borgarhlutanum.		Úrkommagn er meira á Rauðavatnssvæðinu en vestar í borginni og tilinn slagregns hærrí. EKKI vitað um veruleg vandamál vegna snjósöfnunar. Hverfið er tiltölulega flatt.	
2.7) Gróðurþekja	Hvert er hlutfall af gegndrápu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningsrýni + einkagarðar)?		<41%	41-50%	51-60%	61-70%		lysing...		hlutfall gegndrápus í borgarhlutanum er 75%	61-80%		61-80% gegndrápt yfirborð	41-60%	41-60 % gegndrápt yfirborð	41-60%	41-60 % gegndrápt yfirborð	81-100%	81-100% gegndrápt yfirborð. Spurning hvort þetta sé rétt, athuga þarf hvort þetta viðmið var sett áður en hverfið byggðist.
2.8) Borgarbúskapur	Hafa ibúar innan borgarhlutans aðgang að svæði til ræktunar á grænmeti? Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að bæta úr því? A) Grenndargardar í jaðri skipulagssvæðisins. B) Midlaugu ræktunarsvæði innan skipulagssvæðisins. C) Nokkrum almennum ræktunarsvæðum sem dreift er jafnt innan skipulagssvæðisins.	Vettvangsskoðun og samráð	Engin svæði til ræktunar á grænmeti í borgarhlutanum	A	B	C		lysing...				Matjurtagarður er neðan við hverfið hallandi í suðri móti dalnum.		Skipuleggja þarf matjurtasvæði ætluð almenningi í jaðri hverfisins		Skipuleggja þarf matjurtasvæði ætluð almenningi í jaðri hverfisins eða í miðlægu svæði tengt hverfisgarði.			
2.9) Hönnun og arkitektúr	Hefur hverfið sérstakan byggingarstíl og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið?							Lýsing á núv byggingum og byggðasvæðum sem hafa varðveislugildi . Hvernig styður hverfisskipulag við þann byggingarstíl sem einkennandi er fyrir borgarhlutann?		Hver ein hverfiseining borgarhlutans er með sinu sniði sem leitt hefur af mismunandi skilmálaákvæðum. Viðfangsefni hverfisskipulagsins er fyrst og fremst aðvardveita þau einkenni og styrkja þar sem kostur er. Byggingarstíl borgarhlutans er mjög mismunandi eftir tímasekiðum uppbyggingar og tíðaranda.		Fjallað er um hverfið í dálknum greining heild.		Fjallað er um hverfið í dálknum greining heild.		Fjallað er um hverfið í dálknum greining heild.		Fjallað er um hverfið í dálknum greining heild.	
	Er lögð áhersla á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar?							Úttekt á ástand lóðarhönnunar innan borgarhlutans. Akvæði í skilmálam um frágang og gæði hönnunar lóðar við nýbyggingar.		Almennt er sýnilegur mikill metnaður í lóðarhönnun í borgarhlutanum.									
2.10) Staðar-andi	Sjónásar: Tekur hverfisskipulagið til lit til áberandi og þekktra kennileita innan skipulagssvæðisins, borgarinnar eða í sjóndeldarhring hennar (landslag, mannvirkni)?							Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.		Nei. Það er alla vega ekki augljóst.		Nei. Það er alla vega ekki augljóst.		Nei. Það er alla vega ekki augljóst.		Nei. Það er alla vega ekki augljóst.		Nei. Það er alla vega ekki augljóst.	
	Núv staðhættir: Tekur hverfisskipulagið markvisst til lit til landslagseinenna á eða í nágrenni skipulagssvæðisins? Taka hæðir húsa til lit til landslags og númerandi byggðar?							Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.		Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinna við útvistarsvæðið, Ellíðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almennt er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.		Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinna við útvistarsvæðið, Ellíðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almennt er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.		Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinna við útvistarsvæðið, Ellíðaárdalinn. Byggðarmynstrið fellur vel að landslagi svæðisins. Almennt er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.		Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinna við útvistarsvæðið við Bugðu. Almennt er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.		Já. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinna við útvistarsvæðið við Bugðu. Almennt er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða svo og þriggja hæða fjölbýlishús sem virka sem eins konar kjölfesta í byggðarmynstrinu.	
	Isl. sérstaða / byggð gótmeyndir / sérstöðu byggðar/byggðarmynstrurs. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitektu? Starri fletir/hús brotin niður í smærri einingar.							Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.		Nei. Ný byggð mun fyrst og fremst taka mið af þeiri byggð sem fyrir er og munu bygginingar verða brotnar upp í minni einingar eft tilefni er til í aðliggjandi byggð.									

Umhverfisþ	Lýsing						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt								
		Tilvisun í grunngögn		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing						
		nú	áæt	nú	áæt	v.	tla	ð	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl					
3. Samgöngur	Tilvisun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott																				
3.1) Almenningssamp öngur	Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?								Athugun og mat á strætisvagnasamgöngum úr borgarhlutanum á mikilvæga áfangastaði.		EKKI eru bekktar fyrirhugaðar leiðabreytingar hjá Strætó. Leiðir 19 og 5 eru þær leiðir sem ganga gegnum allt hverfið. Engin leið gengur eftir Miklubraut (LSH og H1) en leið 19 gengur að HR en er þá fyrst búin að aka eftir Suðurlandsbraut og niður að Hlemmi. Ártúnsholtið er í dag best tengt og nýtur þar nálægðar við skiptistöðina í Ártuni. Auðvelt er að skipta úr milli leiðar 5 og annarra leiða þar. Leið 24 sem ekur gegnum Ártúnsholt tengir svæðið við Mjódd og nágrannasveitarfélögini í suðri														
Hámarks göngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftína)	Kafli 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36- 37 í bók 4.	>800m á milli biðstöðva	600-800 m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva	<400 m á milli biðstöðva				lysing..		Miðað er við mestu fjarlægð milli biðstöðva	400m			250m		300m		300m						
Hámarks göngufjarlægð frá ibúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftína)	Kafli 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36- 37 í bók 4.	>800 metrar	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar				lysing..		Miðað er við mestu fjarlægð íbúðar frá biðstöð	300 m			300 m		450m		300 m						
Biðtími á háannatíma milli strætisvagna			15-20 mín	10-15 mín	<10 mín				lysing..		Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta.	15		Tíðni miðað við leið 12 en annað miðað við leið 19	30	Miðað við leið 19	30	Miðað við leið 19	30	Miðað við leið 19	30				
Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna			>20 mín								Miðað við leið 19 sem fer um allt hverfið og gengur alla daga			Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta.							Fyrsti vagn frá ystu stöð hverfishluta, Síðasta ferð vagns sem kemur inn í hverfishluta.				
Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum			>60 mín	45-60 mín	30-45 mín	<30 mín						30			30		30		30						
Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum			Eftir kl. 06:30	06:30	06:00	Fyrir kl. 06:00						6:59			6:59		6:59		6:59						
Fyrsti strætisvagn á laugardögum																									
Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum																									
Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum																									
Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum																									
Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og herfa hans eru örugg og veita skjöl fyrir veðri og vindum (í framtíðinni ætti markmiðið að vera upphituð skýli með lifandi upplysingar um staðsettningu og komutíma næsta vagns o.s.fr.)	Vettvangsskoðun	<40%	40-60%	60-80%	>80%				lysing..		Hlutfall biðstöðva með skýli af heildarfjölda. Almennt eru skýli fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.			Hlutfall biðstöðva með skýli af heildarfjölda. Almennt eru skýli fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.			Hlutfall biðstöðva með skýli af heildarfjölda. Almennt eru skýli fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.			Hlutfall biðstöðva með skýli af heildarfjölda. Almennt eru skýli fyrir farþega sem eru á leið út úr hverfinu, niður í miðbæ en aðeins staur við aðrar biðstöðvar.					

Umhverfisþ	Lýsing						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt		
				Mælanleg viðmið			Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	
		Tilvisun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú.	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	
3.2) Bilastæðakvædir	Hvert er hlutfall bilastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans	Vantar tölur um fjölda bilastæða. Ráðgjafar geta metið út frá tegundum húsnæðis og áætlað ákvæðinn fjölda bilastæða á tiltekna tegund húsnæðis t.d. með því að skoða skilmála (t.d. 2 bilastæði á einbýlishús, 1,5 á íbúð í fjölbýlishús...). Vettvangsskoðun og loftmyndir.	>2 stæði á íbúð	1,6-2 stæði á íbúð	1-1,5 stæði á íbúð	<1,0 stæði á íbúð			Lýsing .... Hvaða kröfur mun hverfisskipulagið gera til bilastæða innan hverfa borgarhlutans?....	1,8		1,6		1,6		1,8		2,19	
	Hvar væri hægt að taka bilastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?	Vettvangsskoðun							lýsing..		Þetta er möguleiki við Árbæjarkirkju/Árbæjarskóla			Bilastæði við Árbæjarkirkju.					
	Hversu hátt hlutfall númerandi bilastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?	Vettvangsskoðun	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			lýsing...		Ekki er vitað um bilastæði sem lokað eru almenningi, hvort heldur sem er á eða utan vinnutíma	2,1		Ekki er vitað um bilastæði sem lokað eru almenningi, hvort heldur sem er á eða utan vinnutíma	2,2		Ekki er vitað um bilastæði sem lokað eru almenningi, hvort heldur sem er á eða utan vinnutíma	2,4	
	Hversu mörk bilastæði eru á 100m2 atvinnuhúsnæðis í hverfinu?	Loftmyndir og merkt bilastæði á gildandi delilskipulagsuppráttum Kort með starfsemi og fermetrum húsnæðis send með gátlista. Vantar nákvæm gögn en ráðgjafar burfa að meta út frá þeim gögnum sem til eru og vettvangsskoðunum.	>2	1,6-2	1-1,5	<1			lýsing...	2,1		2,1		2,2		2,4		1,9	
	Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bilastæðagjálda á opinberum bilastæðum innan borgarhlutans?	<a href="http://www.bilastaedasjodur.is/desktopdefault.aspx/tabid-4126/">http://www.bilastaedasjodur.is/desktopdefault.aspx/tabid-4126/</a>	<15%	15-19%	20-25%	>25%			lýsing...										
3.3) Hjóleiðar	Hversu margir metrar af hjóleidiðum eru á fermetri innan borgarhlutans?	Gögn um hjóleidiðir send með gátlista							lýsing..										
	Hversu margir metrar af hjóleidiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?	Gögn um hjóleidiðir send með gátlista	<0,5m/ibúa	0,5-0,75m/ibúa	0,76-1m/ibúa	>1m/ibúa (rétt tæplega það í Stokkhólmi)			lýsing...										
	Gerir skipulagið ráð fyrir sérstóku samgönguneti fyrir hjóreiðar (hjólastigar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?								Stutt greinagerð um hjóleidiðir og aðstöðu fyrir hjóreiðafolk innan borgarhlutans?		Ekki eru sérstakar aðskildar hjóreiðaleiðir sem tengjast hverfinu en til stendur að framlengja hjóleidi í Fossvogi yfir Elliðárnar og upp með Rafstöðvarvegi.		Hugmyndir Hverfisskipulags ekki mótaðar						
	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mör gum hjólastæðum eða pláss í hjólageymslu per íbúð?		<0,5 stæði/ibúð	0,5-1 stæði/ibúð	0,6-1 stæði/ibúð	>1 stæði/ibúð			lýsing..		Hugmyndir Hverfisskipulags ekki mótaðar								
	Hvað er gert ráð fyrir mör gum hjólastæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði uppi að 2000 fm að staði innan hverfa borgarhlutans?		<8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	9-10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	>10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis			lýsing...		Hugmyndir Hverfisskipulags ekki mótaðar								
	Hvað er gert ráð fyrir mör gum hjólastæðum á hvert starf/notenda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?		Stæði fyrir <10% starfsmanna/notenda	Stæði fyrir 10-15% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir 16-20% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir >20% starfsmanna / notenda.			lýsing..		Hugmyndir Hverfisskipulags ekki mótaðar								

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt	
		Tilvisun í grunngögn		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing
		nú	áæt					núv.	áætl			núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl
	Hvert af neðangreindu er í ásættanlegrí hjóleiðafjarlagð (<3,2 km eða <15 min) frá öllum ibúðum innan borgarhlutans Tékklisti: Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús.	Kafli 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%		lysing...			Stórmarkaður (Bónus og Krónana), sundlaug (þróttahús+ fleiri þjónusta er innan við 3,2 km í burtu fyrir alla ibúa Árbæjar. Fyrir suma (Norðlingaholt og hluta Seláss og Ártúnsholt þarf að yfirvinna nokkurn hæðarmun).	6/7= 85%	Ekki Háskóli	6/7= 85%	Ekki Háskóli	5/7= 71%	Ekki Háskóli, ekki menntaskóli	5/7= 71%	Ekki Háskóli, ekki menntaskóli
4. Vistkerfi og minjar	Tilvisun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott														
4.1) Landfræileg lega og staðhættir										Ekki mótað									
4.2) Náttúru- og hverfisverndarsvæði	Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (náttúrunjarsvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annari stefnumótun sveitarfélags eða ríkisí. Skipulagið tekur tillit til þeirra svæða sem skilgreind hafa verið sem verndarsvæði.	Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur, 1996. Náttúrufar með Sundum í Reykjavík 1999.		Áætluð afmörkun allra verndarsvæða er skilgreind í skipulagi á grunni náttúrufarsúttektar sem unnar eru af óháðum aðila.	Afmörkun allra verndarsvæða er skilgreind í skipulagi á grunni þegar gerðrar náttúrufarsúttektar sem unnin hefur verið af óháðum aðila.	Afmörkun allra verndarsvæða er skilgreind í skipulagi á grunni nýrrar náttúrufarsúttektar sem unnin hefur verið af óháðum aðila.	Stutt greinargerð um verndarsvæði í borgarhlutanum og hvernig megi varðveisita þau og festa í sessi. Borgarhlutinn liggar að verðmætum verndarsvæðum. Mikilvægt er að fjölbreytni vistkerfisins haldi sér og þarf því vöktun á því hvort vistkerfinu stafi ógna af nærliggjandi umferð eða byggð.		Ellíðaárdalur nýtur hverfisverndar eða árnar og nánasti umhverfi, auð þess að vera á náttúrumjaskrá. Bugða, Suðurá er hverfisverndarsvæði. Gróskumiðið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf. Rauðavatn, vatnið og umhverfi þess er skilgreint sem hverfisverndarsvæði. Ellíðavatn og vatnsvið Ellíðaá er á náttúrumjaskrá og nýtur einnig hverfisverndar. Rauðhólar fríðlyst sem náttúruvætti árið 1961. Þeir tilheyra fríðlandinu Rauðhólum (Náttúrumjaskrá 1991). Fríðlyst sem fólkvangur 1974.		Borgargardurinn Ellíðaárdalur liggar sunnan og vestan við hverfið. Blásteinshólm, hraun, fjölbreytt náttúrufar.		Borgargardurinn Ellíðaárdalur liggar sunnan og vestan við hverfið. . Rauðavatn austan við hverfið með mikið gróðurfar og fuglalíf.		Borgargardurinn Ellíðaárdalur liggar sunnan og vestan við hverfið. . Blásteinshólm, hraun, fjölbreytt náttúrufar. Rauðavatn austan við hverfið með mikið gróðurfar og fuglalíf.		Borgargardurinn Ellíðaárdalur liggar sunnan og vestan við hverfið. . Blásteinshólm, hraun, fjölbreytt náttúrufar. Rauðavatn austan við hverfið. . Rauðavatn austan við hverfið með mikið gróðurfar og fuglalíf.		Umhverfi Bugðu sem er gróskumikið votlendi á flæðilandi með mikið fuglalíf og fríðlyst svæði við Rauðhóla sem er þyrping gervígigja, auk Ellíðavatns og Ellíðaáa. Rauðavatn norðan við hverfið.
4.3) Náttúrufar og lífriki	Hefur verið unnin úttekt á náttúrufari og lífriki innan borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.	Flóra Ellíðaárdals 2005, Jóhann Pálsson. Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur, 1996. Náttúrufar með Sundum Reykjavíkur, 1999.		Stuðst hefur verið við fyrilliggjandi göng og úttektir um náttúrufar og lífriki innan skipulagssvæði sem haft hefur verið til hliðsjónar við skipulagsgerðina	Stuðst hefur verið við fyrilliggjandi göng og úttektir um náttúrufar og lífriki innan skipulagssvæði sem haft hefur verið til hliðsjónar við skipulagsgerðina	Gerð hefur verið ný ítarleg náttúrufarsúttekt á svæðinu af þar til hæfun sérfræðingum sem skipulagið hefur tekið fullt tillit til	Stutt greinargerð um náttúrufar og lífriki í borgarhlutanum og hvernig megi taka tillit til þess í herfisskipulagi.		Það eru til úttektir sem gerðar hafa verið á svæðinu. Skipulagið tekur tillit til þeirra en skoða þarf hvort vernd séu nægileg til þess að halda náttúrulegri fjölbreytni.		Gróðurkönnum hefur verið gerð í Ellíðaárdalnum og svo á Ártúnssvæðinu sem er svæðið vestan hverfis en þar er gróðursamsetning heldur fábreyttar en í dalnum almennit. Sérstaklega er getið mólenið með Gullkoll í Ártúnbrekku ofan við Ártún. Tóluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt mest er af fugli um varptíma. Alls hafa 24 tegundir orpið í Ellíðarárdal, flestar 20-22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.		Tóluvert hefur verið gerð í Ellíðaárdalnum. Tóluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt mest er af fugli um varptíma. Alls hafa 24 tegundir orpið í Ellíðarárdal, flestar 20-22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.		Gróðurkönnum hefur verið gerð í Ellíðaárdalnum. Tóluvert hefur verið gróðursett í dalnum og hefur trjágróður þar vaxið vel undanfarin ár. Fuglalíf er fjölbreytt mest er af fugli um varptíma. Alls hafa 24 tegundir orpið í Ellíðarárdal, flestar 20-22 ofan stíflu. Á veturna sjást að jafnaði um 20 tegundir fugla.		Svæðið er allt gróið og vaxa um 135 tegundir háplanta á svæðinu sem er um 42 % íslensku flórunnar. Fáar tegundir hafa sérstöðu en helst er að nefna Gullkoll og Fuglaertur. Í skóglendinu við Rauðavatn hafa fundist sjaldgjæfarr tegundir s.s Rauðberjalyng, Skógarsmári og Engjamerla. Fuglalíf er fjölskrúðugast á Bugðu og votlendinu þar sem er lífæð bessa svæðis. Fuglalíf utan myrlendisins er ekki frábrugðið eða sérstætt miðað við sambærilega staði. 36 tegundir fugla voru taldir á svæðinu.		

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt	
								Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing
		Tilvisun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.
4.4) Jarðfræði jarðmyndanir	Hefur verið unnið úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum á borgarhluta og tekur skipulagið fullt til til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.	Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur, 1996. Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-1983. Nátúrufar með Sundum í Reykjavík.							Stutt greinargerð um jarðfræði og jarðmyndanir í borgarhlutanum og hvernig megi taka tillit til þess í hverfisskipulagi.		Það eru til úttektir fyrir borgarhlutan og skipulagið tekur tillit til þeirra.		EKKI er vitð um sérstakar jarðmyndanir í hverfinu, en bergrunnurinn er grágrýti. Í Ellíðaárdal er aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok isaldar. Leitahraunið er einstakt og er nýlegt hráun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt. Malaráma var áður norðan Ártúns og nánast allar vesturlíðar Ártúnshófðans voru grafnar sundur og efnid flutt burt. 1985-1990 voru námsárin lagfærð.		Jökulbardið grágrýskollar finnast óreyfðir á nokkrum stöðum á holtinu á opnum svæðum. EKKI er vitð um aðrar sérstakar jarðmyndanir í hverfinu. Í Ellíðaárdal er aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok isaldar. Leitahraunið er einstakt og er nýlegt hráun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt.		Grágrýtishraun frá hlýskeiðum síðla á íslöld. EKKI eru á svæðinu jarðfræðiminjar sem taka þarf sérstakt tillit til.		
4.5) Strandlengja	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppygging innan borgarhlutans taki tillit til og vinni með strandlengju borgarinnar og verndi óraskaðrar fjörur?								Stutt greinargerð um aðgengi að strandsvæðum og hvernig megi vernda þau svæði og gera þeim hátt undir höfði í skipulagi ef þau eru innan borgarhlutans.		Í borgarhlutanum er ekki strandlegja og á því þetta ekki við hér.		Á ekki við		Á ekki við		Á ekki við		Á ekki við
4.6) Ár og vötn	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppygging innan svæðisins taki fullt tillit til fjarlægðar frá ám og vötnum á grunni náttúrufarsútekta?		Ný byggð að minnsta kosti 50 m fjarlægð frá viðkomandi á eða vatni	Fjarlægð uppyggingar og annarra mannvirkja á ám og vötnum ræðst af ítarlegri úttekt á næri umhverfis og lífriki viðkomandi vatnasviðs		Úttekt á nærumhverfi og lífriki vatnasviða innan borgarhlutans sem metur æskilega fjarlægð uppyggingar og annarra mannvirkja frá ám og vötnum.		EKKI vitað hvort til sé náttúrúttekt sem tekur á þessu, en skoða þarf sérstaklega fjarlægðir frá ám og vötnum og meta sérstaklega.		Í nágrenni hverfisins eru Ellíðaárnar.		Í nágrenni hverfisins eru Ellíðaárnar og Rauðavatn.		Í nágrenni hverfisins eru Ellíðaárnar, Ellíðavatn og Rauðavatn.		Í nágrenni hverfisins eru Bugða, Hólmssá, Ellíðaárnar, Ellíðavatn og Rauðavatn.			
4.7) Vatnsverndarsvæði	Hefur verið gerð úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærrí eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði. Ef svo er, þarf að vinda á mögulegar mótvægisáðgerðir til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið?	Grunnkort af vatnsverndarsvæði.					Úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærrí eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði. Ef svo er, þarf að vinda á mögulegar mótvægisáðgerðir til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið.		Borgarhlutinn er ekki á vatnsverndarsvæði, en Nordlíngaholtið er í jardri fjarðsvæði vatnsverndar		Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.		Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.		Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.		Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði, en er í jaðri fjarðsvæðis vatnsverndar.		
4.8) Ofanvatn	Gerir skipulagið ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns? Til heimabréks, Gengdræp bilastæði, "græn"bök, náttúrulegir ferlar, myrlendi eða settjörnum.			Öllu ofanvatni frá uppyggingarsvæðum er beint frá viðkomandi vatnsverndarsvæði og það hreinsað gegnum náttúrulega ferla	Já/nei - ef já hvaða og hvernig.		Í hverfisskipulaginu má skilgreina ákvæði um ofanvatnslausrnir m.a á þróunarsvæðum og við breytingar, uppyggingu innan eldra hverfis.		EKKI eru sérstakar ráðstafanir við meðhöndlun ofanvatns í hverfinu. Skoða þarf þörf á aðgerðum.		EKKI eru sérstakar ráðstafanir við meðhöndlun ofanvatns í hverfinu. Skoða þarf þörf á aðgerðum.		EKKI eru sérstakar ráðstafanir við meðhöndlun ofanvatns í hverfinu. Skoða þarf þörf á aðgerðum.		Settjörn er staðsett neðan hverfis í Ellíðaárdal og hreinsar ofanvatn úr hluta hverfis.				
	Hversu hátt hlutfall ofanvatns gerir skipulagið ráð fyrir að verði leitt í gegnum náttúrulega ferla og hreinsað?	<25%	25-50%	50-75%	75-100%			Borgahlutinn að mestu fullbyggður. Þróunarsvæði þarf að hanna með náttúrulegum ofanvatnslausrum og einnig við endurnýjun í þegar byggðum hverfum. Best er að koma öllu yfirborðsvatni í náttúrulega ferla.									Settjörn er staðsett sunnan hverfis .		
4.9) Borgarvernd og menningarminjar	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir verndun byggingsa og eldri byggðamynsturs og götumynda innan skipulagssvæðisins			Allar skrásettar minjar eru varðveishtar í skipulagini og aðlagðar að uppyggingu innan skipulagssvæðis.	VANTAR NÁNARI GÖGN		VANTAR NÁNARI GÖGN.		Pessi mannvirkir teljast: Rafstöðvarhúsíði Ellíðaárdal (Rafstöðvarvegur 6, 1920-21), Ellíðavatnsstífla (1924-28), Árbæjarstífla (1920-29) og brýstivatnssíp (lögð 1978 í stað pípu sem lögð var árið 1920). Stöðvarstjórhúsíði Ellíðaárvirkjunar í Ellíðaárdal (Rafstöðvarvegur 8, 1921). Smiðja/fjós í Ellíðaárdal (1921-33). Straumskiptistöð/aðveitustöð í Ellíðaárdal (reist 1937)		Vantar upplýsingar um gildi minjar á þessu svæði. Helstu minjastaðir eru við gömlu bæjarhóla Ártúns og Árbæjar. VANTAR NÁNARI GÖGN.		VANTAR NÁNARI GÖGN.		Vantar upplýsingar um gildi minja á þessu svæði, en vitað um herminjar austast í holtinu og við Rauðavatn. Fornleifar annars í þessum hluta geta verið mjög gamlar og þarf að rannsaka þær minjar. VANTAR NÁNARI GÖGN.				

Umhverfisþ	Lýsing						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt				
		Mælanleg viðmið					Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing	Ástand	Lýsing			
		Tilvisun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú.	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl			
	Hefur verið gerð úttekt á menningarminjum innan borgarhlutans og þær verndaðar á viðeigandi hátt?							Stutt greinargerð um menningarminjar í borgarhlutananum og hvernig megi varðveita þær og gera hátt undir höfði.		er í vinnslu		er í vinnslu		er í vinnslu		er í vinnslu		er í vinnslu			
5. Orka og auðlindir	Tilvisun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott																
5.1)Orkunotkun	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr orkunotkun í skilmálum og útfærslu skipulagssvæðisins?							Lýsing sem fjallar um eftirfarandi: A) Skipulag byggðarinnar tekur mið af sólarátt og skjölmyndun. B) Hámarka einungrun bygginga og lágmarka mögulegt hitatap þeirra. C) Lágmarka þarf á kyndingu og/eða kaelingu með besta mögulega búnaði og hitastjórnun. D) Heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu hefur verið reiknuð út. E) Möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum hafa verið fullnýttir (á svæðinu eða í einstökum byggingum)..			EKKI mótað										
	Gerir skipulagssætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutækí?							Stutt lýsing á því hvernig og hvar skipulagssætlunin gerir ráð fyrir hleðslustöðum		Gert yrði ráð fyrir hleðslustöð fyrir rafmagnsökutækí i hjarta borgarhlutans og svo í tengslum við bensinstöðvar í hverfinu.											
5.2)Vatnsnotkun	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagssvæðisins og í einstaka byggingum?							Lýsing....		EKKI mótað											
5.3)Úrgangsstjórnun	Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu							Stutt greinargerð um ástand endurvinnslu og áform um flokkunaraðferðir.		EKKI mótað											
	Hver er hármarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargáum, (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguðar sem áður var miðað við of langar fjarlægðir.	Kafli 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4. Umhverfis- og auðlindastefna í kaflanum um grænu borgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	>700 m	500-700 m	300-500 m	<300 m		Lýsing....			Mæld loftlina(550 m)		Mæld loftlina(680m)		Mæld loftlina(630m)		Mæld loftlina(695m)				
	Hvernig er endurvinnslu háttáð í borgarhlutananum	Kafli 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4.						Lýsing....		Pappír og pappa er ekki heimilt að setja í hefðbundið heimilissorp. Því á að koma til endurvinnslu. Málmur er flokkaður frá sorpi en að öðru leiti er ekki endurvinnsla á sorpi í Árbæ (Reykjavík)											
5.8)Land	Hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbryggingu á? A) a yfirgefni og/eða róskuðu iðnaðarlandi (jafnvæl par sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsókum og þarf nást hreinsunum) (greyfield). B) Á vannyttu eða yfirgefni svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Obyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)	C	B og C	B	A og B		Lýsing....		Þróunarsvæðin eru almennt á vannyttu landi, á opnum svæðum sem ekki eru verðmæt, eða á svæðum þar sem landnotkun er breytt.		Þróunarsvæðið við Ártúnsholt er á vannyttu landi .		Þróunarsvæði á grænu belti milli Hraunbæjar og Bæjarhals sem ekki er vermaðt vegna aðliggjandi umferðar en gæti vel nýst til bygginga. Þróunarsvæði við Hraunbæ 102 á opnu svæði í nálæg stofnbrauta.		Þróunarsvæði við Brekknaás er á vannyttu landi sem að hluta er nýtt sem bilastæði fyrir stóra bíla.		Þróunarsvæði er á svæði sem áður var ætlað sem verlunar og þjónustusvæði.				
	Endurnýting lands: Hversu stórr hluti af nýrri uppbryggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannytum/fyrrum athafna- og/eða iðnaðarlöðum (brownfields, infill eða greyfield)?		<70%	70-79%	80-89%	90-100%		Lýsing....		Eftir er að reikna út hlutfallið.		Möguleg uppbryggning á vannyttu þegar byggðu svæði við Stangar- og Nethyl.		Möguleg uppbryggning á vannyttu verslunarrími við Hraunbæ.		Núverandi verslun í Suður Selás hætt. Athuga mætti aðra nýtingu svæðisins og stækká það. Einnig möguleiki á rými fyrir verslun á jarðhæð í endurskipulagi.		Svæði sem nú þegar er skipulagt sem verslunar og þjónustusvæði en landnotkun breytt fyrir íbúðabyggð.			

Umhverfisþ	Lýsing		Mælanleg viðmið						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt					
			I. Lágmark			II. Æskilegt		III. Gott	Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand			
	Tilvisun í grunngögn		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt		III. Gott	nú.	áæt	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	
6.7) Kolefnisbinding	Gerir skipulagið ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs		Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og ekki er gert ráð fyrir nýri gróðursetningu af sama magni	Ef uppbygging kallar á fellingu trjágróðurs eða skóarlunda er sambærilegri nýrrí gróðursetningu af sama magni og umfangi og niðurfellingin nemur innan eða í grennd við skipulagssvæðið	Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarlunda er skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu	EKKI eru gerð nein ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarvæða en skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu	Lýsing....					Almennt séð þá gerir skipulagið ekki ráð fyrir fellingu á trjágróðurs og/eða skógarvæða. Skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu			A þróunarsvæði í Ártúnsholti er sjálfxaxið kjarr og einstaka birk. Við skipulag svæðis þá er gróðursett meira magn gróðurs en fjarlægt er við uppbryggingu svæðis.			EKKI er feldu gróður vegna uppbryggingar á þróunarsvæðum. Við Hraunbæ 102 þá yrði gróður fluttur til sem er fyrir framkvæmdum.		Þróunarsvæði við Brekkaás er nánast gróðurlaust.		Þróunarsvæði er á þegar skipulögðu svæði sem er gróðurlaust.		
	Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?							Já/nei - ef já þá hversu mikil gróðursetning, hvar og hvernig.			Almennt þá er gert ráð fyrir aukinni gróðursetningu.			Aukin gróðursetning í brekkurnar vestan og sunnan hverfis. Meðfram rafstöðvarvegi. Meðfram borgargötu.			Aukin gróðursetning meðfram Hraunbæ til frekari rýmismyndunar og við miðjusvæði. Til skjólmynundar og verndarbelti meðfram stígum við Elliðarár.		Gróðursetning í hverfisgarð milli Rauðavatns og Suður Selás, ásamt svæði meðfram Breiðholtbraut. Trjágróður meðfram Selásbraut.		Gróðursetning við stíga sem liggur meðfram verndarsvæði við Bugðu auk gróðursetningar á áherslustaði innan hverfis.			
	Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?							Já/nei - ef já þá hversu stórt svæði, hvar og hvernig.			Nei, skipulagið gerir ekki ráð fyrir að votlendi verði ræst fram													
	Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimtingu votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?							Já/nei - ef já þá hversu stórt svæði, hvar og hvernig.			Nei, skipulagið gerir ekki ráð fyrir endurheimtingu votlendis													
6. Mannvirki	Tilvisun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott																			
7.1) Þjónustustofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað					EKKI mótað													
7.2) Opinberar stofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað					EKKI mótað													
7.3) Umhverfisvottatdar bygginir	Hversu hátt hlutfall af byggingsarefnum (m3) sem notuð eru í uppbryggingu opinberra byggings og samgönguleiða haf fengið viðurkenna umhverfisvottun til þess baðra aðila			<60%	60-80%	>80%					EKKI mótað													
7.4) Byggingarefni	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað					EKKI mótað													
7.5) Endurnýting eldra húsnæðis	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað					EKKI mótað													
7.6) Endurnýting núv. Bygginga	Hversu stórt hlutfall af núverandi byggingsum á skipulassvæðinu er gert ráð fyrir að verði endurnýttar eða endurgerðar			25%	25-50%	50+%					EKKI mótað													
7. Náttúrvá	Tilvisun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott																			
4.1) Ofanflóð	Hefur verið gerð úttekt á ofanflóðahættu og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða til að koma í veg fyrir tjón á mannvirkjum og fólk?										EKKI hefur verið gerð úttekt á þessu en lega borgahlutans er þannig að ekki er talin hætta af völdum ofanflóða.													
4.2) Flóðahætta	Til hváða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr flóðahættu sem kann að stafa af eða orsakast af fyrirhuguðu skipulagi?			100 ára flóð	250 ára flóð	500 ára flóð		Lýsing..			Gögn varnar um tófin flóða á svæðinu Ellíðaárnar liggja meðfram hverfinu og er helst flóðahætta við þær en stíflumannvirki við Ellíðavatn og stífla ofan Höfðabakkabruar gera stýringu móglulega á flæði ánnar. Svæðið við Bugðu sem liggur með mörkum Nördlingaholts flæðir sérstaklega á vorin og þá á votlendissvæði meðfram ánni. Lítil hætta er talin að að.			Helst er flóðahætta vegna Ellíðaáa, en hægt er að stýra rennsli ánnar vegna stíflu við Ellíðavatn og ofan Höfðabakkabruar.			Helst er flóðahætta vegna Ellíðaáa, en hægt er að stýra rennsli ánnar vegna stíflu við Ellíðavatn og ofan Höfðabakkabruar.			Helst er flóðahætta vegna Ellíðaáa, en hægt er að stýra rennsli ánnar vegna stíflu við Ellíðavatn og ofan Höfðabakkabruar.		Bugða sem liggur með mörkum Nördlingaholts flæðir sérstaklega á vorin og þá á votlendissvæði meðfram ánni. Lítil hætta er talin að þa ógí.		
4.3) Hækjun sjávarstöðu	Tekur skipulagið tillit til hækjunar sjávarstöðu vegna hlýnum jarðar?							Lýsing..			Borgahlutin liggur frá 15 - 105 metra hæð yfir sjávarmáli og er ekki talin í hætta.			Byggð hér er neðst í um 15 metra hæð yfir sjávarmáli.			á ekki við		á ekki við		á ekki við			

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

