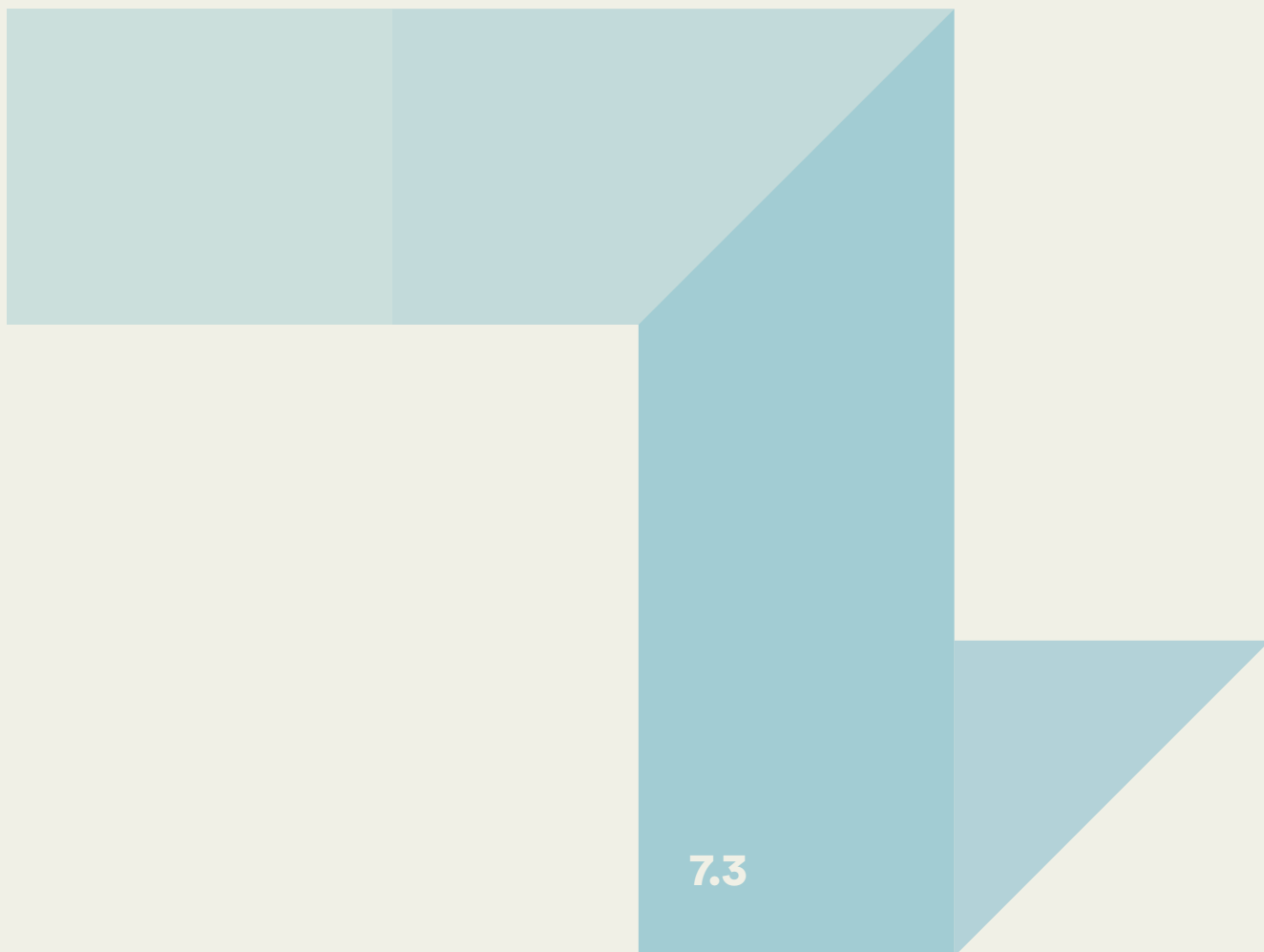




Árbær

Selás

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



Dags.: 01.04.2014

Unnið af:

Teiknistofu arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar ehf

(Gylfi Guðjónsson, Jóhann E Jónsson)

Landark ehf (Pétur Jónsson)

Efla hf (Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir, Bryndís Friðriksdóttir)

Verkefnisstjórar:

Guðlaug Erna Jónsdóttir, Kristinn Jón Eysteinnsson, Hildur Gunnarsdóttir

Efnisyfirlit

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

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

3	KYNNING OG SAMRÁÐ	31
3.1	Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar	31
3.2	Samráð við umsagnaraðila	32
3.3	Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila	32
3.3.1	Íbúafundir	32
3.3.2	Fundir með tengiliðum og hverfisráðum	34
3.3.3	Netsamráð	35
3.3.4	Samráðskassar	35
4	HVERFI 7.3 SELÁS – GREINING OG STAÐA	36
4.1	Almenn lýsing	36
4.1.1	Staðsetning í borgarhlutanum	36
4.1.2	Staðhættir	36
4.1.3	Samsetning byggðar	37
4.1.4	Þróun byggðar	37
4.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar	37
4.3	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum	38
5	MATSLÝSING	42
5.1	Stefnumið og aðferðir við umhverfismat	42
5.2	Grunnástand	43
5.2.1	Samfélag	43
5.2.1.1	Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldurssamsetning	43
5.2.1.2	Íbúapéttleiki	44
5.2.1.3	Skólahverfið	44
5.2.1.4	Húsnæði fyrir alla	44
5.2.1.5	Atvinna / Störf	46
5.2.1.6	Framboð verslunar og þjónustu	46
5.2.1.7	Framboð á matvöruverslunum	47
5.2.1.8	Öryggi og heilsa	47
5.2.1.9	Þátttaka íbúa	48
5.2.1.10	Samfélag, samantekt (SWOT)	48
5.2.2	Gæði byggðar	48
5.2.2.1	Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur	48
5.2.2.2	Byggðamynstur	48
5.2.2.3	Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	49
5.2.2.4	Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	50
5.2.2.5	Almenningsrými	50
5.2.2.6	Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	50
5.2.2.7	Gróðurþekja	50
5.2.2.8	Borgarbúskapur	50

5.2.2.9	Hönnun og arkitektúr.....	50
5.2.2.10	Staðarandi.....	51
5.2.2.11	Gæði byggðar, samantekt (SWOT).....	51
5.2.3	Samgöngur.....	51
5.2.3.1	Almenningssamgöngur	51
5.2.3.2	Bílastæðakvaðir.....	52
5.2.3.3	Hjólreiðar	52
5.2.3.4	Samgöngur, samantekt (SWOT).....	53
5.2.4	Vistkerfi og minjar	53
5.2.4.1	Landfræðileg lega og staðhættir	53
5.2.4.2	Náttúru- og hverfisverndarsvæði.....	53
5.2.4.3	Náttúrufar og lífríki	53
5.2.4.4	Jarðfræði og jarðmyndanir.....	54
5.2.4.5	Strandlengja	54
5.2.4.6	Ár og vötn.....	54
5.2.4.7	Vatnsverndarsvæði	54
5.2.4.8	Ofanvatn	54
5.2.4.9	Borgarvernd og menningarminjar.....	54
5.2.4.10	Vistkerfi og minjar, samantekt (SWOT).....	55
5.2.5	Orka og auðlindir	55
5.2.5.1	Orkunotkun	55
5.2.5.2	Vatnsnotkun.....	55
5.2.5.3	Úrgangsstjórnun.....	55
5.2.5.4	Land.....	55
5.2.5.5	Kolefnisbinding	55
5.2.5.6	Orka og auðlindir, samantekt (SWOT)	56
5.2.6	Mannvirki.....	56
5.2.7	Náttúruvá	56
5.2.7.1	Ofanflóð	56
5.2.7.2	Flóðahætta.....	56
5.2.7.3	Hækkun sjávarstöðu	56
5.2.7.4	Sprungusvæði jarðhræringar	56
5.2.7.5	Náttúruvá, samantekt (SWOT).....	56
6	HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR HVERFISSKIPULAGS.....	57
6.1	Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa..	57
6.2	Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða	57
6.2.1	Samfélag:.....	57
6.2.2	Gæði byggðar:	58
6.2.3	Samgöngur.....	60

6.2.4	Vistkerfi og minjar	61
6.2.5	Orka og auðlindir	61
6.2.6	Mannvirki.....	61
6.2.7	Náttúruvá	61
6.2.8	Aðrar áherslur.....	61
6.3	Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisSKIPULAGS)	62
6.4	Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfangna, kynninga og samráð við umsagnaraðila	63

HverfisSKIPULAGSLÝSING

1 Inngangur

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

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

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

1.1 Forsendur og markmið

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

Viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGSINS er í meginatriðum tvíþætt:

1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum

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

1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum

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

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

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

1.2 Ábyrgð og umsjón

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

1.2.1 Umhverfis- og skipulagsráð

Meginhlutverk umhverfis- og skipulagsráðs er að:

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

1.2.2 Stýrihópur

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

Meginhlutverk hópsins er að:

- vera ráðgefandi aðili um það sem snertir sérsvið þeirra aðila sem skipa 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

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

Meginhlutverk hópsins er að:

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

1.2.4 Ráðgjafateymi

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

- setja fram rökstudda tillögu að skiptingu viðkomandi borgarhluta í hverfi og hverfiseiningar.
- meta og greina forsendur og grunn gögn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- vinna úr grunn gögnum 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 grunn gögnum 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 skipulagsupprætti, skilmála og greinargerð til kynningar ásamt öðrum nauðsynlegum skýringargögnum.
- fara í vettvangsferðir eins og þörf er á vegna mats á byggðinni.
- taka þátt í samráðsferli m.a. samráðsfundum.
- taka þátt í vinnufundum m.a. með verkefnastjórnahópum.
- kynna framvindu verkefnisins m.a. fyrir stýrihópnum og umhverfis- og skipulagsráði.
- leggja fram frumtillögu hverfisskipulags.
- sjá til þess að hver verkþáttur vinnist innan tímamarka og uppfylli ákvæði verklýsingar.

1.2.5 Sérfræðingar

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

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

1.2.6 Skipulagsfulltrúi

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

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

2 Borgarhluti BH07 – almenn lýsing

2.1 Almenn lýsing



Mynd 1 Borgarhluti 7. Skipting hans í hverfi.

2.1.1 Staðsetning í borginni

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

2.1.2 Staðhættir

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

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

2.1.3 Samsetning byggðar

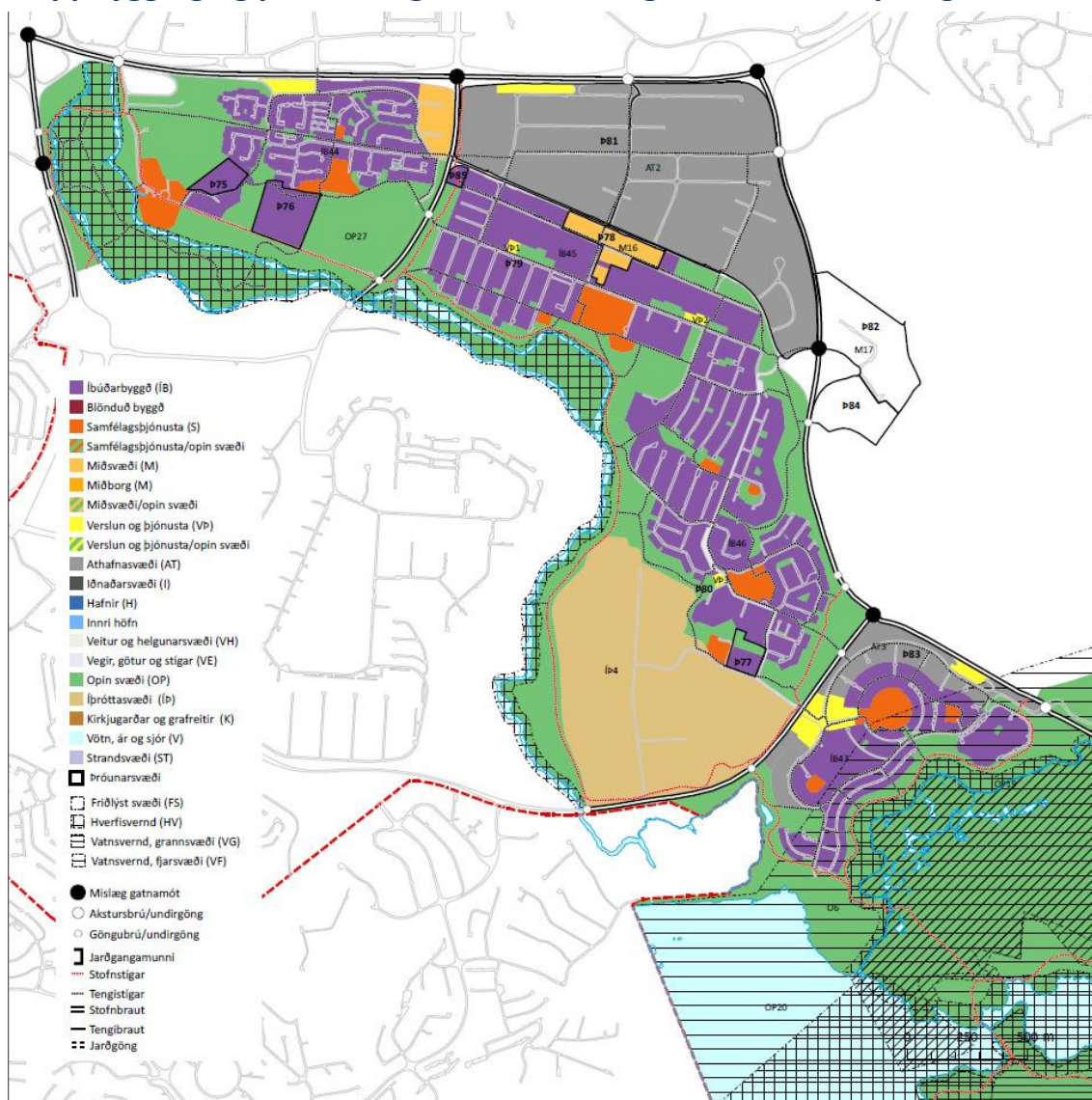
Helstu sérkenni byggðar í borgarhlutanum eru fastmótuð íbúðarhverfi þar sem sérbýli og lágreist fjölbýlishús eru ríkjandi húsgerðir. Stór hluti byggðarinnar í Ártúnsholti, Árbæ og Selási myndar lágreist jaðarsvæði að Elliðaárdalnum. Lágreist jaðarsvæði Norðlingaholts snýr hins vegar að Bugðu og Rauðhólum.

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

2.1.4 Þróun byggðar

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

2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi



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

2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði

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

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

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

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

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

Borgarrými: Eftirtalin svæði eru skilgreind sem sérstök áherslusvæði: Hraunbær 102, Árbæjartorg, Árbæjarkirkja og kirkjutorg og 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 Hjólreiðááætlunar.

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

Nánari útfærsla á ofangreindum áherslum verður sett fram í hverfisskipulaginu.

2.2.2 Fastmótuð 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), Rofabæ 39 (V2) og á bensínstöðvarlóðum (V4).

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

Samtals eru í aðalskipulagi skilgreind 12 þróunarsvæði í borgarhlutanum. Á fjórum þeirra (Þ1, Þ2, Þ3 og Þ11) er gert ráð fyrir íbúðarbyggð, eitt svæðið (Þ4) varðar miðsvæðið í Árbæ og tvö (Þ5 og Þ6) verslunar- og þjónustusvæði í Árbæjar- og Seláshverfi og eitt athafnasvæði í Norðlingaholti (Þ9). Tvö svæði, athafnasvæði í Hálsahverfi (Þ7), miðsvæði í Hádegismóum (Þ8) falla ekki undir viðfangsefni hverfisskipulagsins svo og 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 liggur samþykkt uppbygging í aðalskipulagi og/eða deiliskipulagi á svæði Þ7 (Hálsahverfi), Þ8 (Hádegismóar) og Þ9 (athafnasvæði í Norðlingaholti).

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

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

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

2.2.5 Græn svæði

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

Í aðalskipulagi eru skilgreind tvö 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 stofnunum, leik- og grunnskólum og hverfisverslunum.

2.2.7 Aðrar áherslur

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

2.3 Húsa- og byggðakönnun

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

2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans

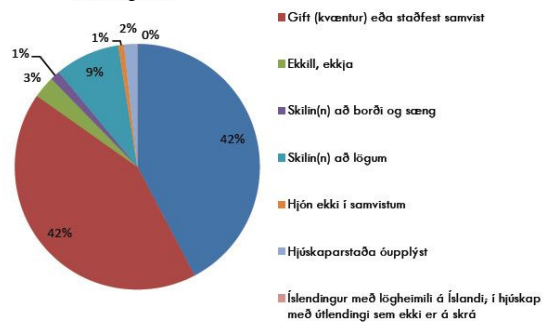
2.4.1 Samfélag

2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning

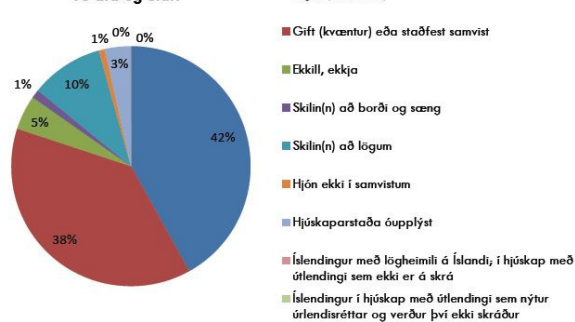
Hjúskaparstaða

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

Hjúskaparstaða í Árbæ
18 ára og eldri



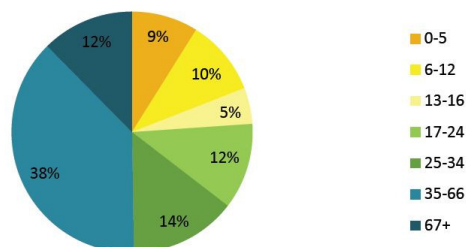
Hjúskaparstaða í Reykjavík
18 ára og eldri



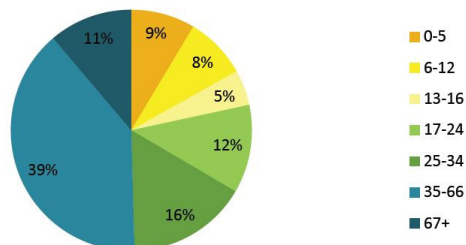
Meðalaldur

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

Árbær



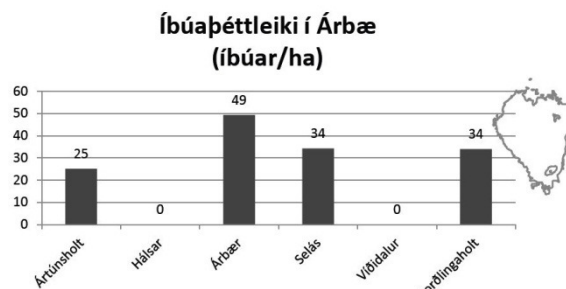
Reykjavík



2.4.1.2 Íbúapéttleiki

Íbúapéttleiki

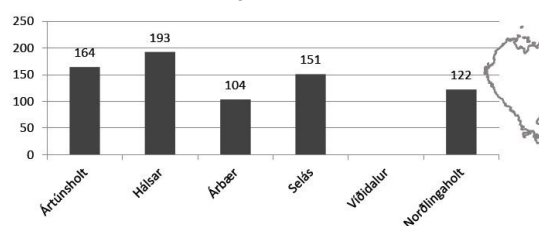
Íbúapéttleiki í borgarhlutanum er með því minnsta sem gerist í Reykjavík eða 24 íbúar/ha. Péttleikinn er hins vegar mjög mismunandi eftir hverfum, minnstur í Ártúnsholti og mestur í Árbæ.



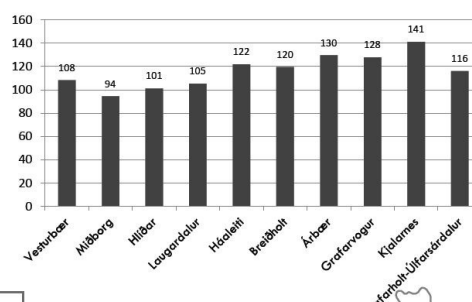
Stærð íbúðaeininga

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

Meðalflatarmál íbúða í Árbæ /m²



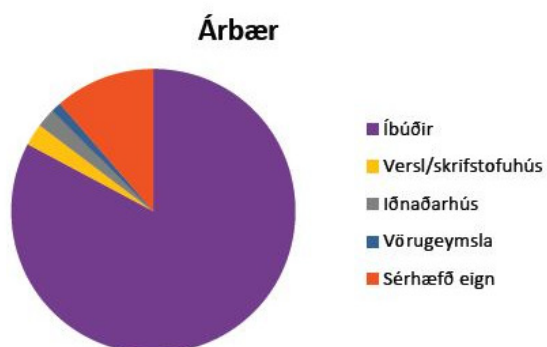
Meðalflatarmál íbúða í Reykjavík /m²



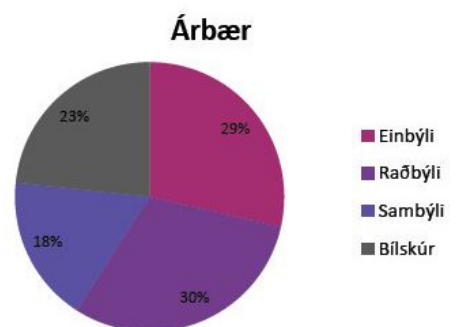
Tegund húsnæðis

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

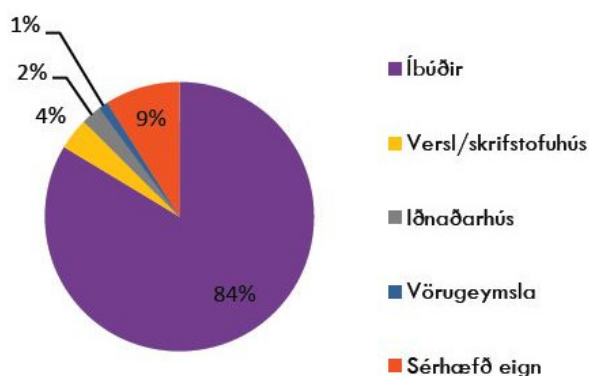
Hlutfall af mismunandi tegundum húsnæðis eftir starfsemi (landnotkun)



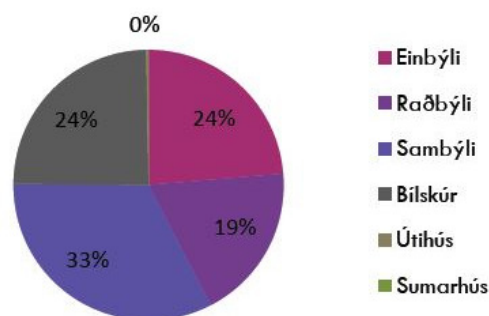
Hlutfall af mismunandi tegundum íbúðarhúsnæðis, bílskúrum, útihúsum og sumarhúsum



Reykjavík



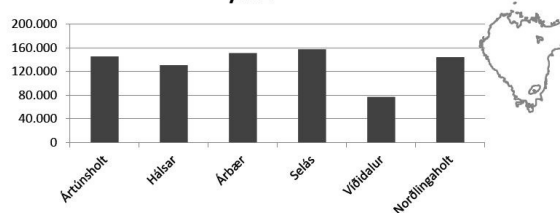
Reykjavík



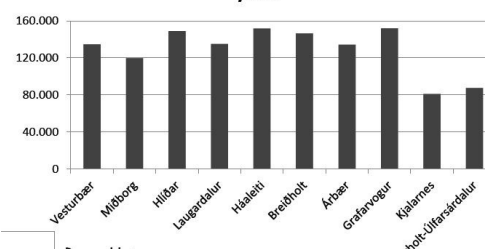
Fasteignamat á fermeter

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

Fasteignamat í Árbæ /m²



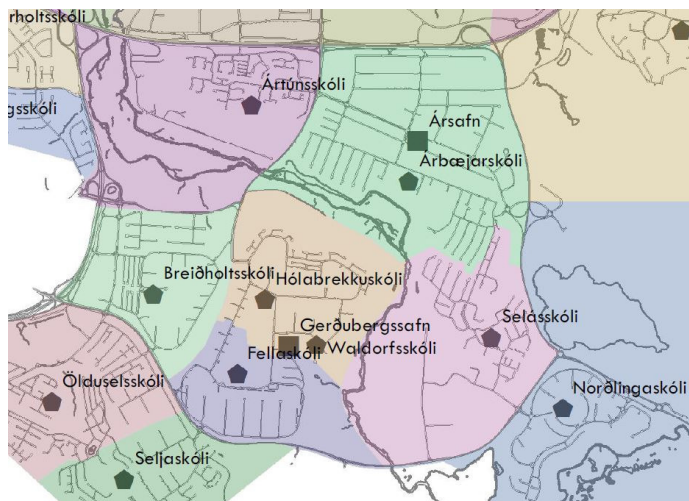
Fasteignamat í Reykjavík /m²



2.4.1.3 Skólahverfið

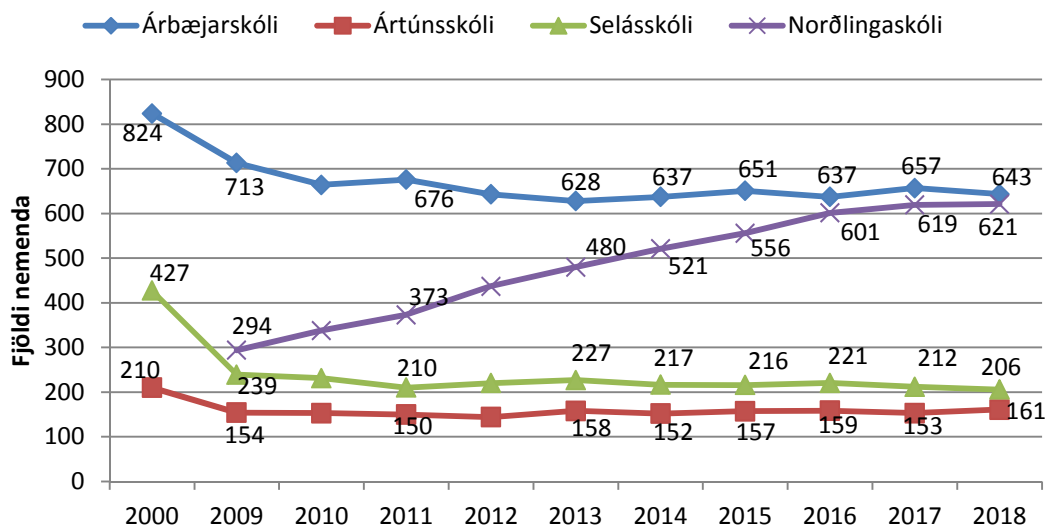
Skólahverfi

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 grunnskólana en auk þess er í borgarhlutanum íþróttahús, fjölþætt íþróttastaða á vegum íþróttafélagsins Fylkis og Árbæjarlaug.

2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla

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

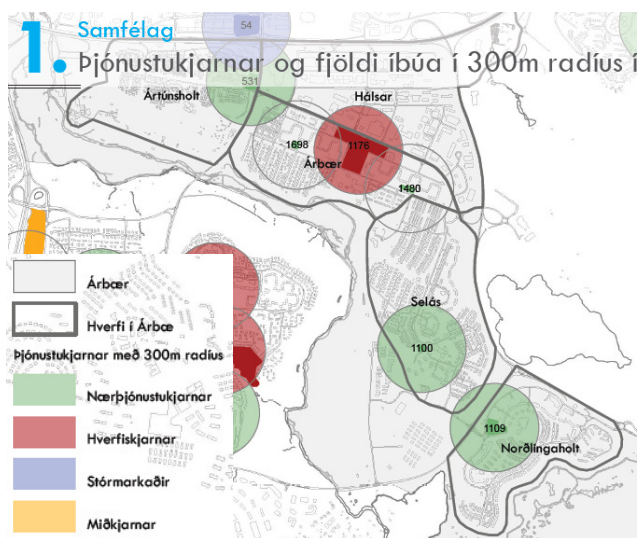
2.4.1.5 Atvinna / Störf

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

2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

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

Hverfið Árbær er vel til þess fallið að vera miðstöð verslunar og þjónustu í borgarhlutanum. Skipulag hverfanna gerir ráð fyrir nærþjónustukjörnum en vegna smæðar hverfanna hefur 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, þ.á.m. matvöruverslun sem íbúar hverfanna nýta sér.

2.4.1.8 Öryggi og heilsa

Almennt

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

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

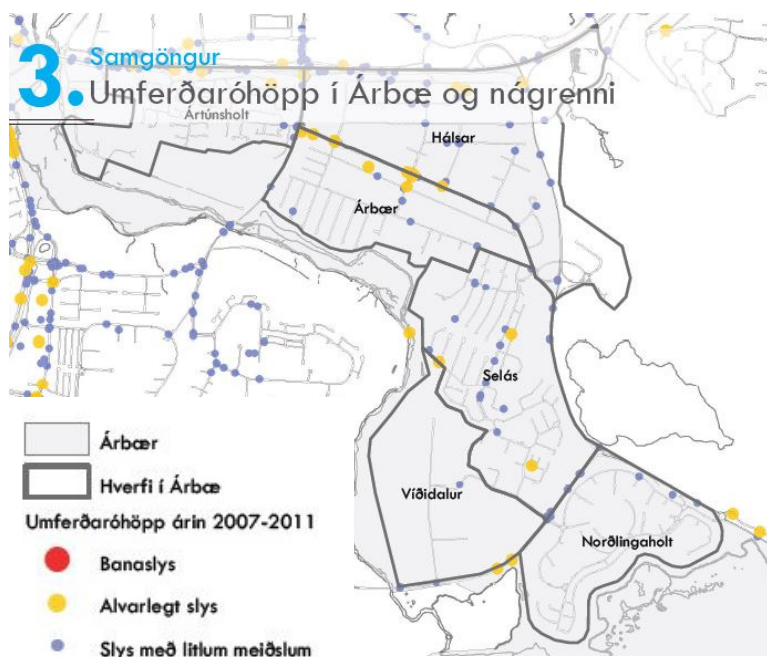
Umferðaróhöpp

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

Fjöldi af DAGS	Hverfi						
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

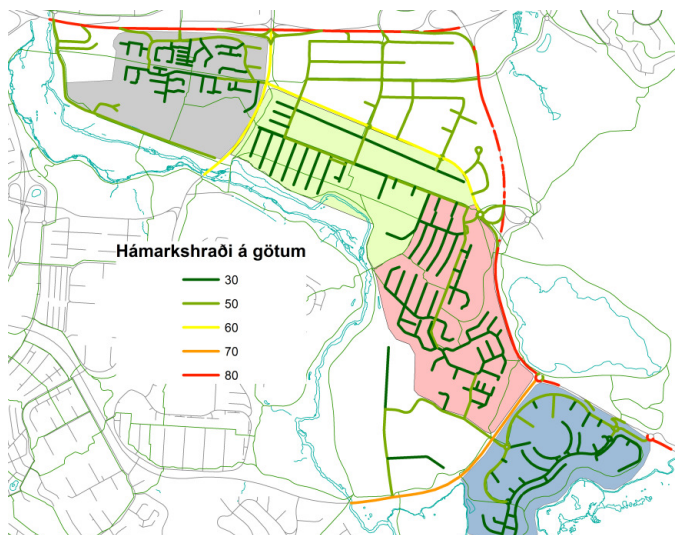
Fjöldi af DAGS		Hverfi						
MEIÐSLI	FLOKKUR	Árbær	Ártúnsholt	Gatnamót Breiðholtsbr	Gatnamót Höfðabakka	Norðlingaholt	Selás	Heildarsumma
Alvarleg slys	Ekið á óvarinn vegfaranda	2			1		3	6
	Framanákeyrsla		1					1
Alvarleg slys Alls		2	1		1		3	7
Slys með litlum meiðslum	Aftanákeyrsla			3	2		2	7
	Annað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

Meira en helmingur 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

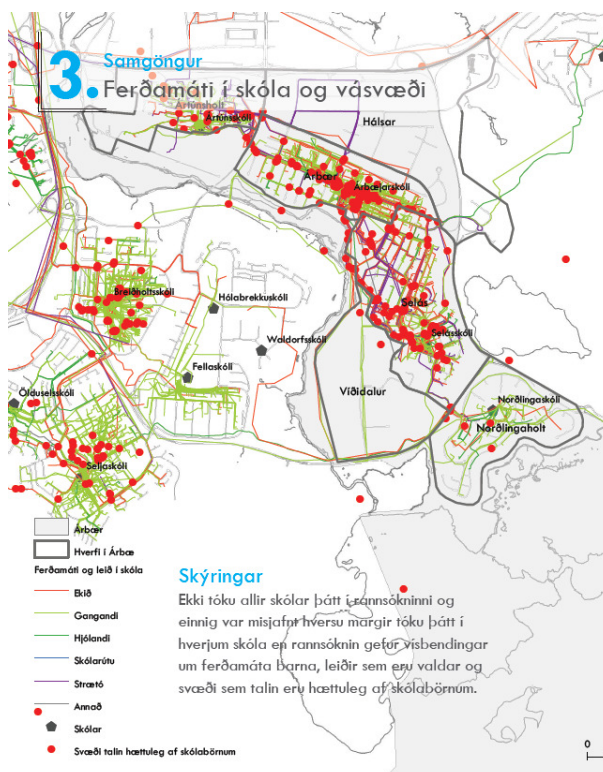
Hámarkshraði er 30 km/klst á rúmlega 40% gatna (mest húsagötur). 50 km/klst hámarkshraði er á safn- og tengibrautum innan hverfanna en enn hærri umferðarhraði er á stofnbrautum í kring.



Ferðamáti í skóla og vásvæði

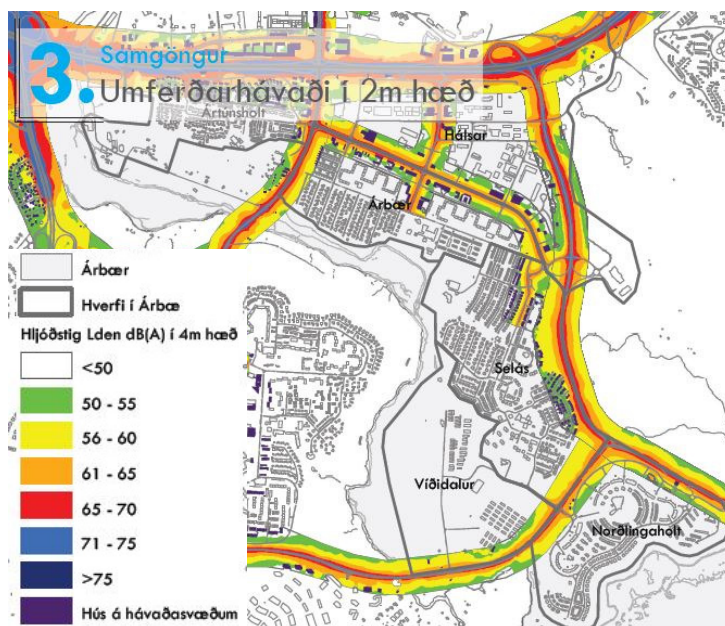
Skólabörn í Árbæ tóku þátt í könnun um ferðamáta í skóla ásamt því að tilgreina vástaði á leið í skóla. Meira er um að skólabörnum sé ekið í skóla eða þau taka strætó í Ártúnsholti og Seláshverfi enda eru skólar þar einungis upp í 7. bekk en eftir það fara börnin í Árbæjarskóla.

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



Umferðarhávaði

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



2.4.1.9 Þátttaka íbúa

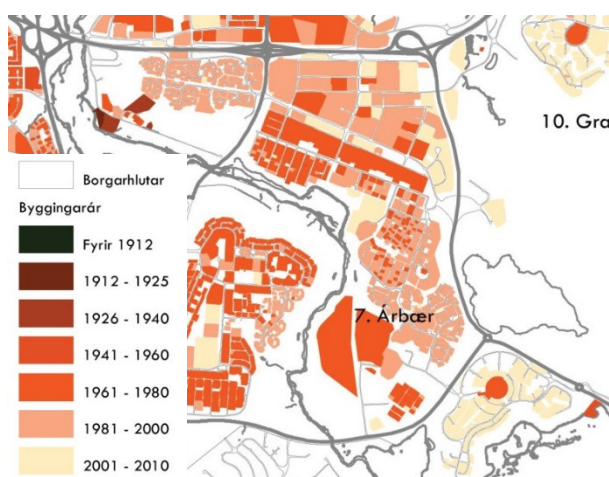
Haldinn var almennur íbúafundur í september 2013. Sökum dræmrar þátttöku endurspeglaði sá fundur tæplega aldurs- og kynjahlutfall í borgarhlutanum.

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

2.4.2 Gæði byggðar

2.4.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

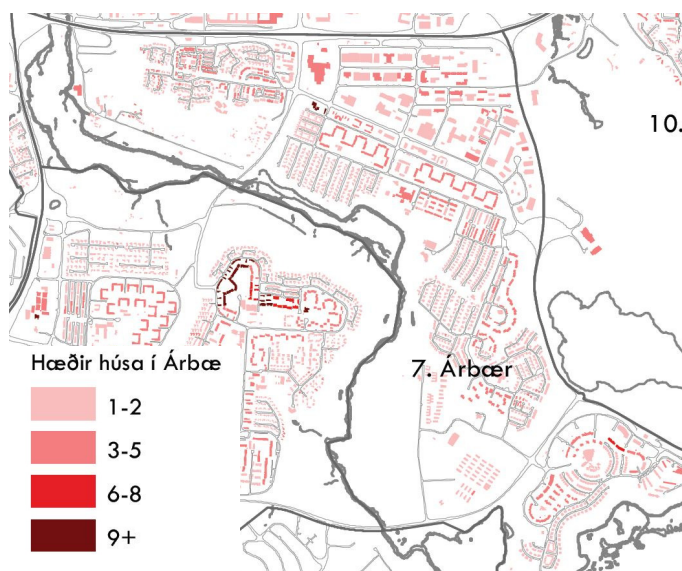
Um upphaf byggðaar í Árbæ verður ekkert fullyrt, en Ártúns er fyrst getið í jarðabókum árið 1379 og Árbæjar árið 1464. Árið 1960 hófst vinna við Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-1983 þar sem lögð voru drög að skipulagi Árbæjarhverfis. Í lok sjöunda áratugsins náði byggð í borginni alla leið inn að Elliðaáam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



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

2.4.2.2 Byggðamynstur

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



2.4.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

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

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

2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Skilgreindur er umferðarás sem er einskonar tengilína sem liggur 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 þarfnast sérstakrar skoðunar.

2.4.2.5 Almenningsrými

Opin græn svæði

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

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

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

Íþróttasvæði Fylkis er með keppnisvöll og æfingarsvæði 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 útivistarsvæðin og græna trefilinn. Yfirbragð borgarhlutans er grænt enda gegndræpi hans hátt.

Árbæjarsafn er skilgreint sem útivistarsvæði til sérstakra nota.

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

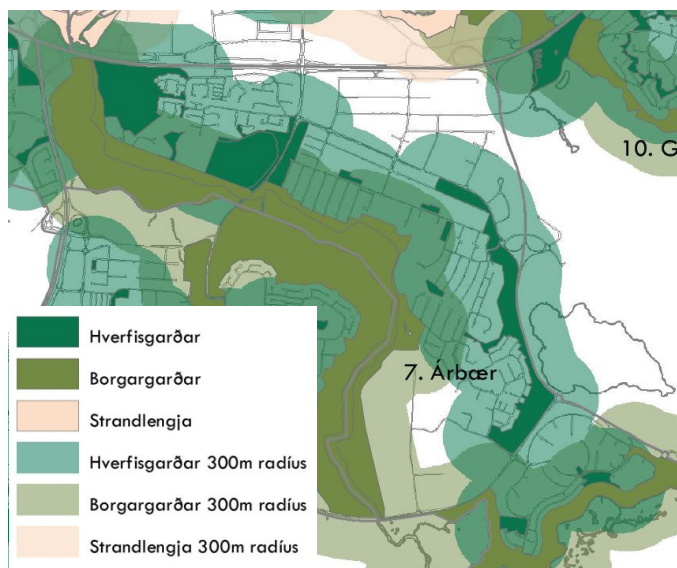
Meðaltalsgöngufjarðlægðir í hverfis og borgargarða er 350-400 metrar. Ef auk þessa væri tekin inn opin leiksvæði með 300 metra radíus þá sést vel hversu grænn borgarhlutinn er.



Hverfis- og borgargarðar

Borgarhlutinn hefur gott aðengi að útivistarsvæðum.

Borgargarðinn Elliðaárdalur er í ásættanlegri göngufjarlægð frá hverfunum. Norðlingaholt nýtur góðs af umhverfi Bugðu. Hverfisgarðar eru síðan innan byggðar, í jaðri byggðar og meðfram stofnbrautum. Síðast nefndu svæðin hafa ekki þau gæði sem almennt er krafist af útivistarsvæðum. Kortið sýnir áhrifasvæði



grænna svæða inn í hverfin. Borgarhlutinn hefur ekki aðgang að strandlengju við sjó en í staðinn að vatnsbökkum Elliðaáa og strandlengju Rauðavatns.

2.4.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

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

2.4.2.7 Gróðurþekja

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

2.4.2.8 Borgarbúskapur

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

2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr

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

2.4.2.10 Staðarandi

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

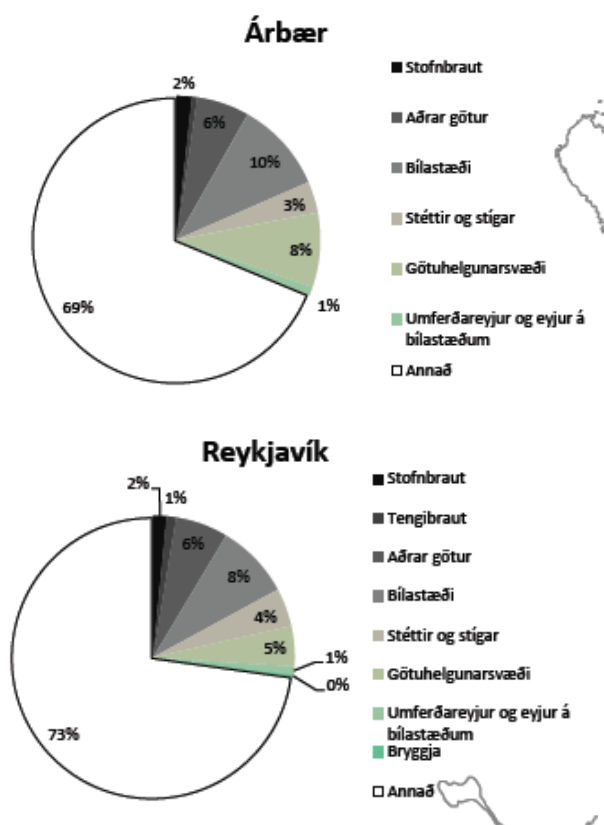
2.4.3 Samgöngur

2.4.3.1 Almennt

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

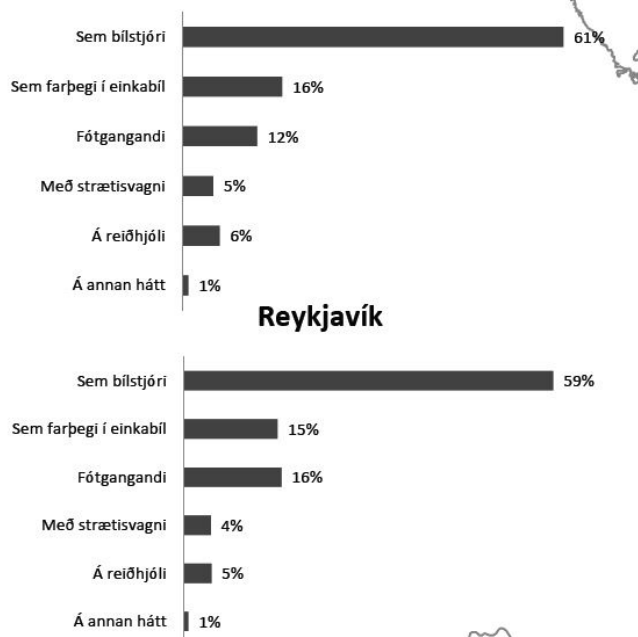
hverfanna sjálfra eru Bæjarháls, Hraunbær, Rofabær og Selásbraut stærstu göturnar.

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



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

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



2.4.3.2 Almenningsamgöngur

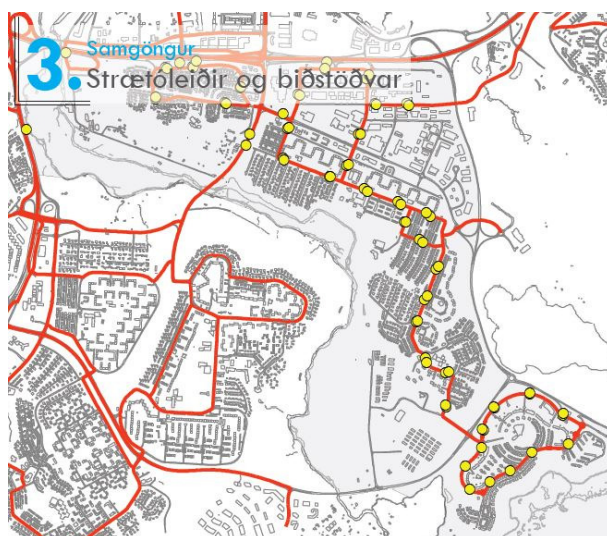
Nokkrar leiðir strætisvagna ganga um borgarhlutann. Ein þeirra gengur í öll hverfin (leið 19).

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

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

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

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



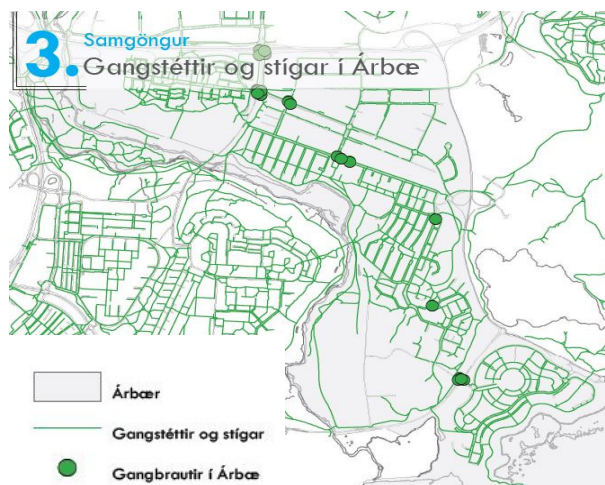
2.4.3.3 Bílastæðakvaðir

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

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

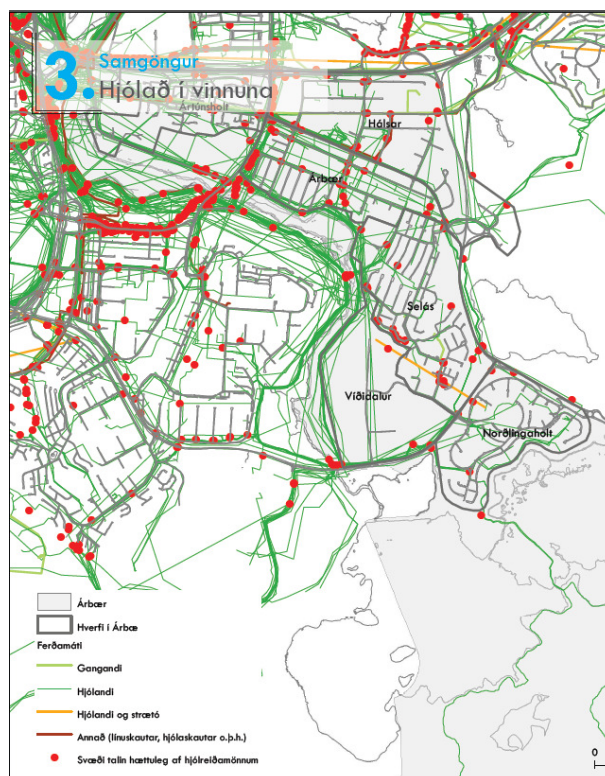
2.4.3.4 Hjólreiðar

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



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

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



2.4.4 Vistkerfi og minjar

2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

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

2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

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

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

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

Náttúruminjaskrá: Fjölbreytt náttúrufar, kjörið útivistarsvæði í þéttbýli.

Bugða, Suðurá hverfisverndarsvæði. Gróskumikið votlendi á flæðilandi, 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 náttúruvætti árið 1961. Þeir tilheyra friðlandinu Rauðhólum

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

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

2.4.4.3 Náttúrufar og lífríki

Gamlir urðunarstaðir

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



2.4.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

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

2.4.4.5 Strandlengja

Borgarhlutinn liggur ekki að sjó.

2.4.4.6 Ár og vötn

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

2.4.4.7 Vatnsverndarsvæði

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

2.4.4.8 Ofanvatn

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

2.4.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Friðlýstar fornminjar

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

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

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

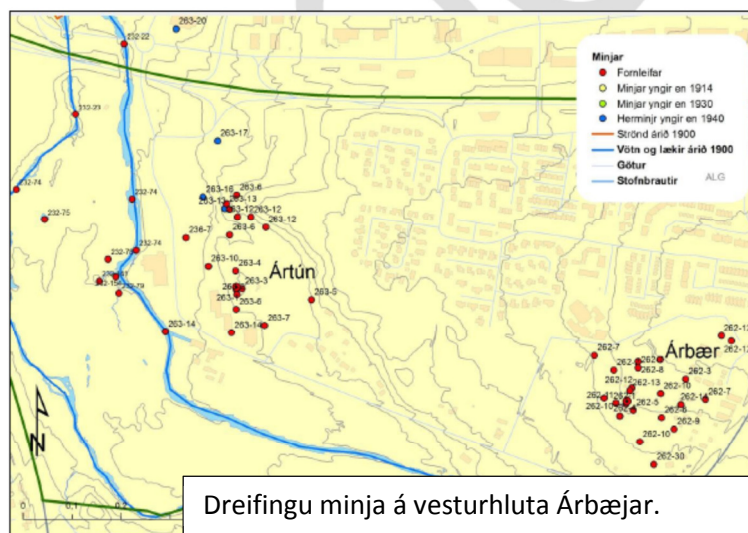
Helstu fornleifar er að finna í Norðlingaholti, sem gætu verið mjög gamlar, rannsaka þarf þessar minjar.

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

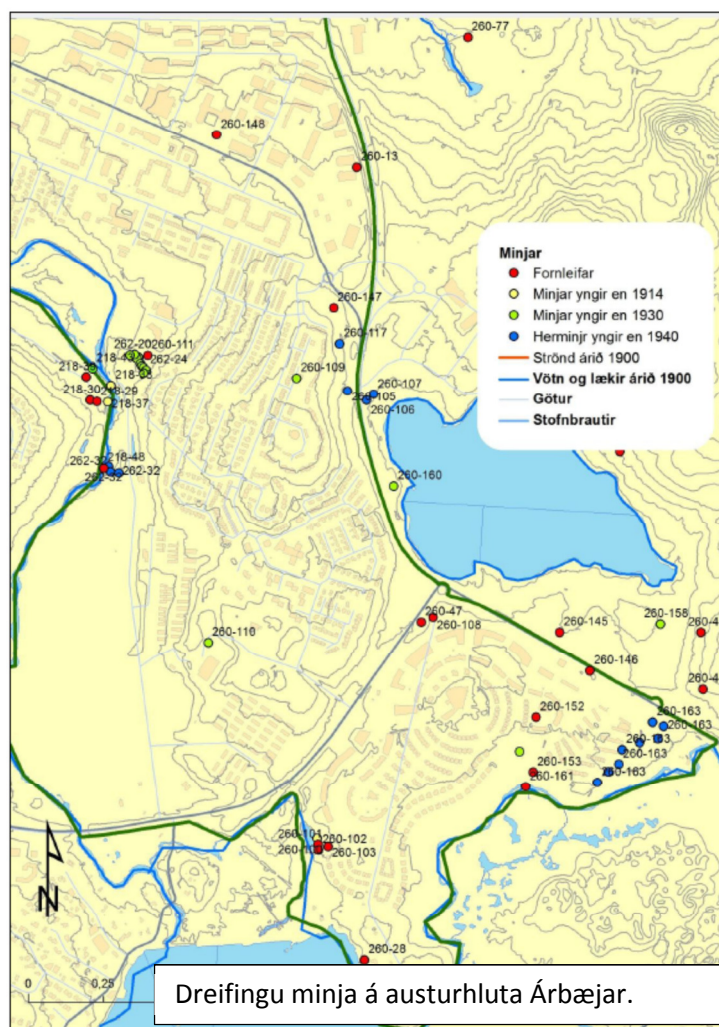
Friðuð hús í borgarhlutanum eru mannvirki sem tilheyra Elliðaárvirkjun, friðuð 14. júní 2012.

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

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



Dreifingu minja á vesturhluta Árbæjar.



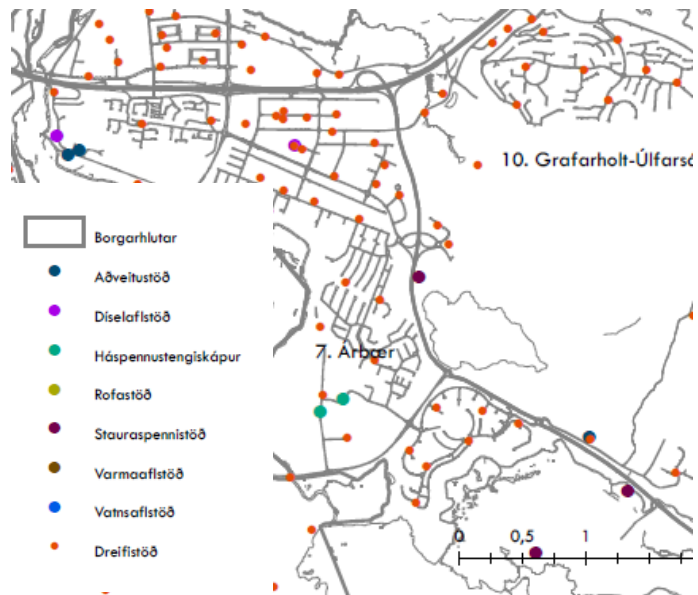
Dreifingu minja á austurhluta Árbæjar.

2.4.5 Orka og auðlindir

2.4.5.1 Orkunotkun

Aflstöðvar

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



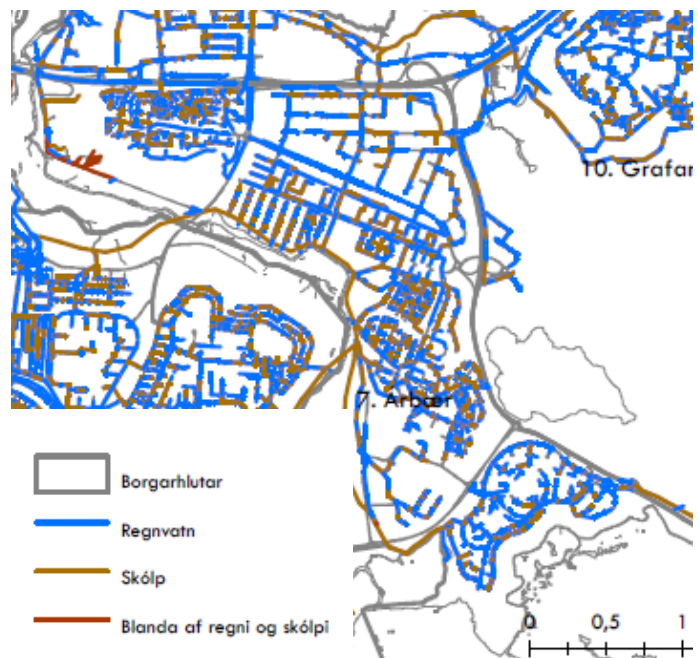
2.4.5.2 Vatnsnotkun

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

2.4.5.3 Úrgangsstjórnun

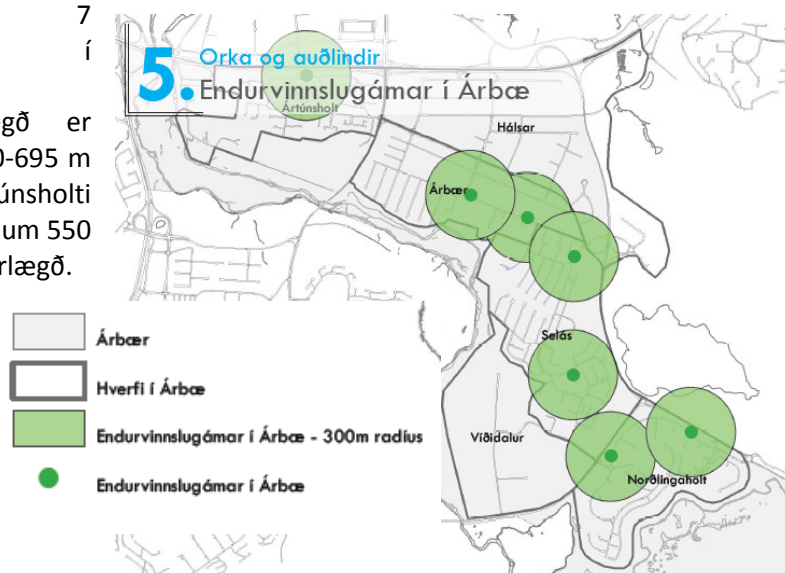
Fráveita og skólp

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



Endurvinnslugámar

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

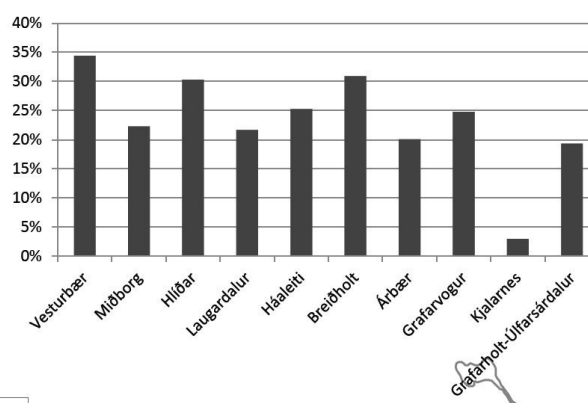


2.4.5.4 Land

Nýtingarhlutfall lóða í borgarhlutanum

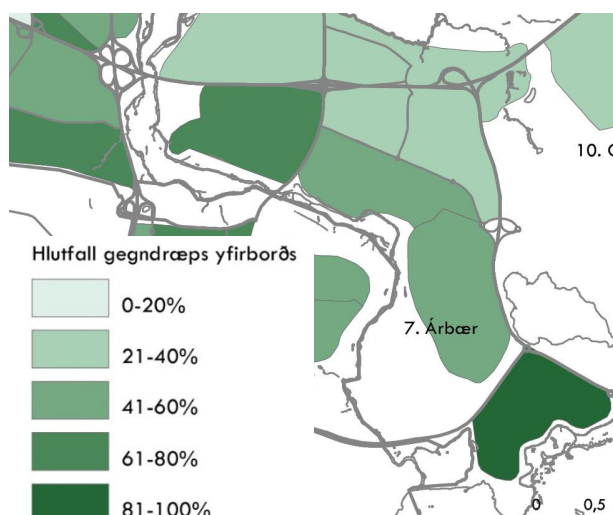
Nýtingarhlutfall lóða í borgarhlutanum er með því minnsta í borginni eða um 20%. Hæst er nýtingarhlutfall lóða í vesturbæ eða tæplega 35%. Næst koma Hlíðar og Breiðholt þar sem nýtingarhlutfall lóða er um og yfir 30%.

Nýtingarhlutfall lóða



Gegndræpi

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



2.4.5.5 Kolefnisbinding

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

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

2.4.6 Mannvirki

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

2.4.7 Náttúruvá

2.4.7.1 Ofanflóð

Lega borgarhlutans er þannig að ekki er talin hætta af ofanflóðum

2.4.7.2 Flóðahætta

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

2.4.7.3 Hækkun sjávarstöðu

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

2.4.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

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

3 Kynning og samráð

3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar

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

Yfirlit yfir helstu kynningar og samráð við gerð lýsingar:

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

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

3.2 Samráð við umsagnaraðila

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

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

3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila

3.3.1 Íbúafundir

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

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

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

Þær ábendingar og athugasemdir sem fram komu á fundinum um Ártúnsholt eru á eftirfarandi hátt flokkaðar í samræmi við umhverfispætti 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 frísbíggj og fleira spennandi.

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

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

Mælt gegn því að þetta byggð í hverfinu vegna hættu á gegnumakstri og mengun í Elliðaám.

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.

Fjölga þarf bílastæðum við íbúðarhúsin 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.

Fjölga 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 strætótengt 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, Náttúruvá.

3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum

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

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

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

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

Rætt var um þróunarsvæði í Ártúnsholti, einkum aðkomuleið að því hverfi. Bent var á að lagfæra þyrfti gatnamót við Hraunbæ/Bæjarbraut. Lögð var áhersla á mikilvægi Rauðavatns og umhverfis þess fyrir borgarhlutann m. t. t. uppbyggingar við vatnið, æfingasvæði, útivist og vatnasport. Hugmyndir um athugunarsvæði við Bæjarháls austanverðan voru ræddar og bent á að í stað grasvallanna þyrfti að sjá borgarhlutanum fyrir æfingasvæðum annars staðar, t. d. við Rauðavatn. Ábending kom fram um betri umferðartengingu borgarhlutans við Grafarholtshverfi. Fram kom óánægja með tengsl íbúðarhúss aldraðra við Höfðabakka við almenningsvagnakerfið. Bent var á að huga þyrfti vel að Björnslandi 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 7.3 Selás – greining og staða



Mynd 5 , Selás, hverfi 3 í borgarhluta 7. Loftmynd.

4.1 Almenn lýsing

4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Selás er eitt af eystri hverfum Reykjavíkur og afmarkast af Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut til austurs, Rofabæ til norðurs, Fylkisvegi og Elliðaárdal til vesturs og hesthúsasvæðinu í Víðidal til suðurs. Fjórar aðkomuleiðir eru að hverfinu, þ.e. um Árbæ eftir Rofabæ, frá Suðurlandsvegi norðan Rauðavatns, frá Bæjarhálsi en syðsta aðkoman er frá Breiðholtsbraut við Norðlingaholt.

4.1.2 Staðhættir

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum og hæð yfir sjávarmáli er mest um 105 metrar. Að vestanverðu hallar ásnum að Elliðaárdal en að austanverðu að Rauðavatni. Selásbraut gengur í gegnum hverfið og tengist Breiðholtsbraut í suðri og og Rofabæ í norðri. Skilgreind stærð hverfisins er 89,4 ha.

Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautkerfi höfuðborgarsvæðisins, einkum um Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut.

4.1.3 Samsetning byggðar

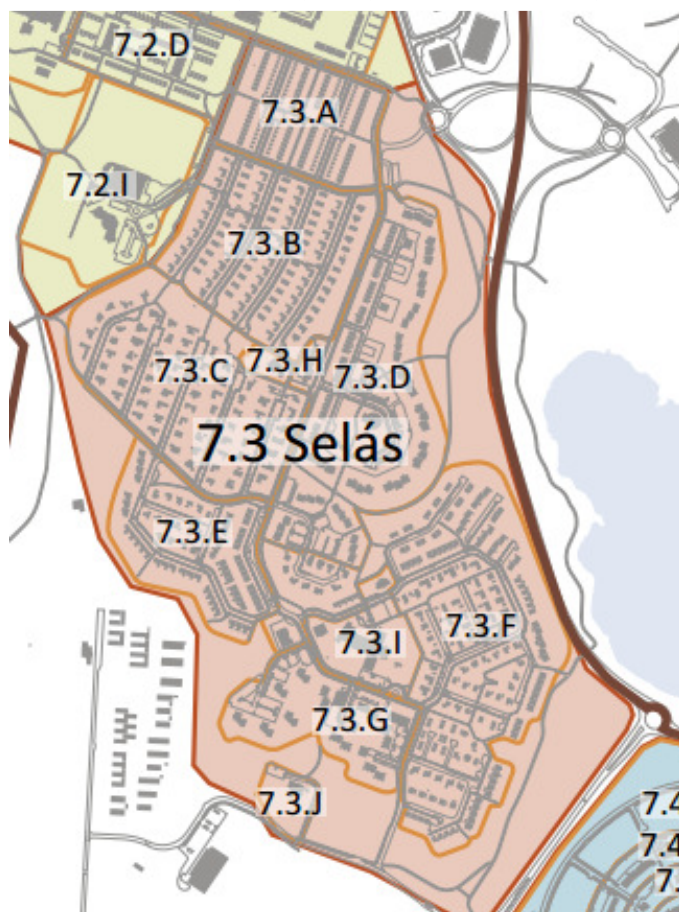
Hverfið er nokkuð heilsteypt, sérstaklega norðurhlutinn, byggðin nokkuð þétt og aðgreining eftir húsagerðum er þokkalega skýr. Á háásnum eru fjölbýlishús sem liggja norður suður eftir ásnum og mynda m.a. skjól gegn austanátt. Vestar eru raðhús á tveimur hæðum og í vesturhlíðinni lágreist einbýlishús. Byggðin í suðri einkennist af einnar til tveggja hæða einbýlis-, rað og keðjuhúsum og stakstæðum fjölbýlishúsum.

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. Nyrðri hluti Seláss byggðist upp í framhaldi af uppbyggingu Árbæjar en syðri hlutinn samtímis Ártúnsholti á grundvelli heildstæðs deiliskipulags. Öll götunöfn í Selási hafa endinguna ás. Að öðru leyti eru skilin á milli Seláss og Árbæjar óljós.

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 Selás, hverfiseiningar.

Skilgreindar eru 10 hverfiseiningar í Selási sem einkennast af mismunandi byggðamynstri, húsgerðum, skilmálaákvæðum og legu.

	Magn
Stærð hverfis (ha)	89,4 ha
Fjöldi íbúða	1.136
Íbúafjöldi	3.282
Íbúar / íbúð	2,9
Íbúðir/ha	12,7

4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum

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

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

7.3 SELÁS

Staðgreinir (nr.)	Litur skv. uppdrætti	Heiti á deiliskipulagi/ Uppdráttum/Skilmálum	Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn (dags.)	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?
4370		Árbær – Selás raðhúsabyggð	02.08.1977		Uppdráttur og skilmálar Skipulagslega var íbúðabyggðinni skipt upp í nokkur svæði og síðan í undirflokka þar sem það átti við. <u>Svæði A</u> Raðhúsabyggð Árbæjarmegin. <u>Svæði B</u> raðhúsabyggð Selásmegin. <u>Svæði C</u> Fylkissvæðið og Árbæjarlaug
43xx		Árbær-Selás Heildarskipulag	07.12.1983	28.03.1968 02.12.1969 11.08.1970	Uppdráttur <u>Svæði D1 og D2</u> Selás Árbær einbýlishverfi <u>Svæði D3 og D4</u> Norður Selás
43732		Heiðarás 13	17.09.2008	Byggingarreitur	Stækkun byggingarreits og skilmálar skilgreindir á uppdrætti.
43762		Mýrarás 12	30.05.2007		Stækkun lóðar og byggingarreits. Breytingartexti á uppdrætti.
43734		Selásbraut 42-54	03.11.1998		Breyting á aðkomu Breytingartexti á uppdrætti
43734		Selásbraut 54	07.01.1988 07.01.1992		Landnotkunarbreyting Skilmálar á uppdrætti

43736		Selásbraut 56, Leikskóli Heiðaborg	29.08.1995		Lóðarstækkun Greinagerð á uppdrætti
4381 4383		Norður Selás	06.12.1983		Deiliskipulagsbreyting (ótiltekin) Stígar á milli raðhúsa lagfærðir
43830		Reykás 1-11	11.06.2010		Stækkun byggingarreits og skilmálar skilgreindir á uppdrætti
43xx 47xx		Suður Selás Heildarskipulag	01.03.1983		Skipulagsskilmálar frá apríl 1983. Skipulagslega var íbúðabyggðinni skipt upp í nokkur svæði og síðan í undirflokka þar sem það átti við . <u>Svæði E1 - E6</u> Suður Selás .
47620		Breknaás 4, leikskóli	28.04.1983		
43762		Selásbraut 4, bílastæði	21.09.1993		Malarstæði fyrir stóra bíla. Skilmálar á uppdrætti
43859		Selásbraut 98, verslun	09.08.1994		Lóðarstækkun
43886		Selásbraut 109, Selásskóli	25.03.1986	21.09.2000	Síðari breytingar eru stækkun á byggingarreit og bílastæði Skilmálar á uppdrætti
43861		Skógarás 7-11, 13-17	12.12.1999		Lóðarskipting breytt Byggingarreitur og bílastæði
47202		Vindás, Víkurás	26.07.1995		Breyting á bílastæðum. Skilmálar á uppdrætti
47xx		Deiliskipulagsuppdrát- tur á milli Suður Selás og Norðlingaholts	17.02.2011		Stígar og brú yfir Breiðholtsbraut
4714		Víðidalur, Fákur	22.09.2005		Uppdráttur

5 Matslýsing

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

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

5.1 Stefnumið og aðferðir við umhverfismat

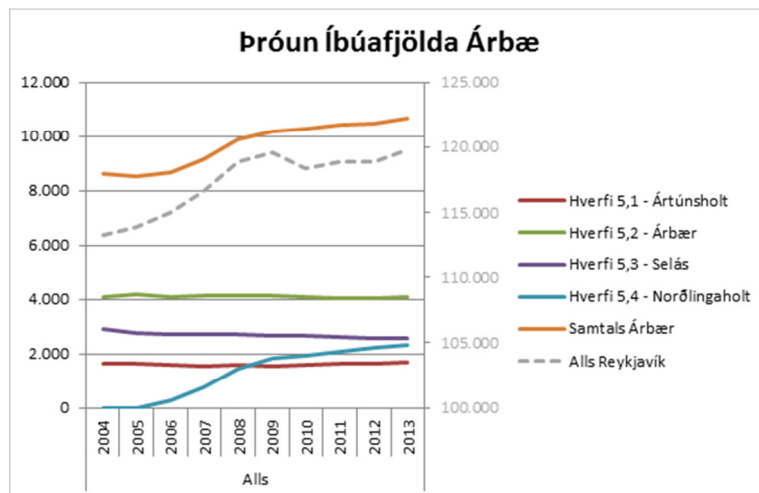
Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreining út frá grunngögnum með hliðsjón af *Gátlista um mat á visthæfi byggðar (sjá fylgiskjal 1)* og stefnu borgaryfirvalda um *Skipulag vistvænna hverfa* sem sett er fram í tillögu að Aðalskipulagi 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. Náttúruvá

5.2 Grunnástand

5.2.1 Samfélag

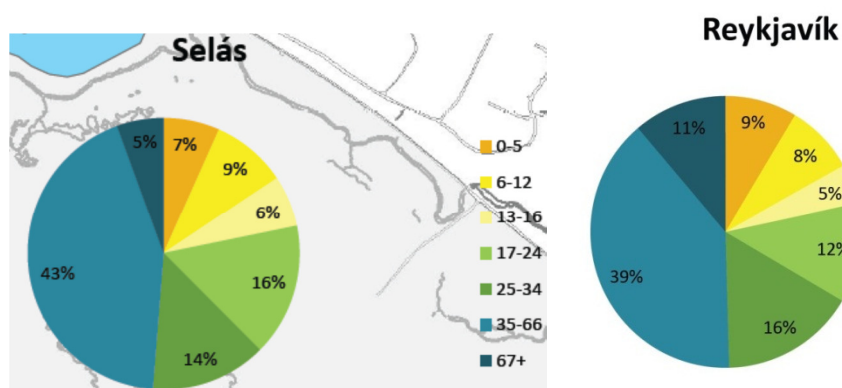
5.2.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning



Mynd 8 Þróun íbúafjölda í hverfum borgarhlutans.

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

Aldursdreifing í hverfinu er mjög sambærileg því sem er í Reykjavík í heild. Aldursflokkarnir 25-34 ára eru fámennari en í borginni almennt og 67+ er helmingi fámennari en í Reykjavík í heild.



Mynd 9 Selás og Reykjavík, aldurssamsetning

5.2.1.2 Íbúapéttleiki

Skipulagssvæði í Selási er rúmlega 89 ha. Íbúar eru um 3.282 og er íbúapétteiki því tæplega 37 íbúar /ha.

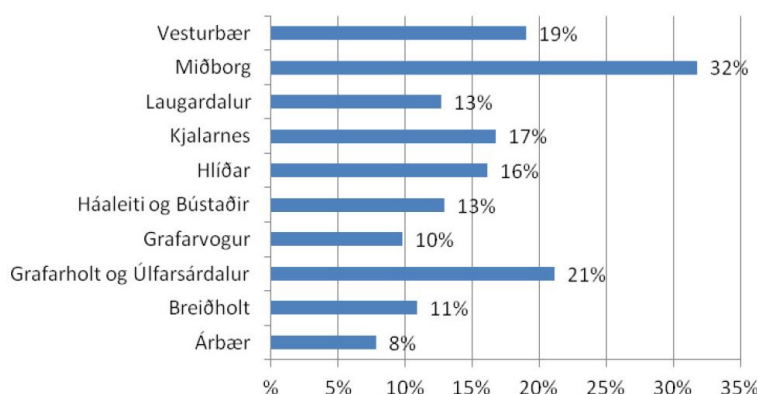
5.2.1.3 Skólahverfið

Í Selási er grunnskóli (Selásskóli, 1.-7 bekkur) sem þjónar 1.135 íbúðum hverfisins. Nemendafjöldi hefur verið nokkuð stöðugur frá 2009. Núna eru um 220 nemendur í skólanum. Áður hafði fjöldi nemenda farið í tæplega 430 nemendur. Árbæjarskóli er safnskóli fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás. Auk þess eru 3 leikskólar í hverfinu. Sjá nánar um þróun nemendafjölda og spá í kafla 2.4.1.

5.2.1.4 Húsnæði fyrir alla

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

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



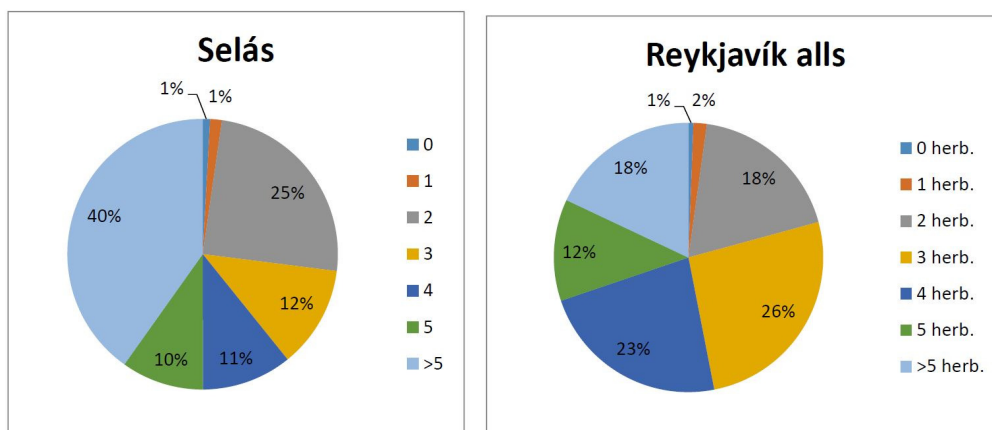
Mynd 10 Leiguhúsnæði eftir borgarhlutum 2013.

Heimild: Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013

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

Íbúðastærðir

Íbúðir í Reykjavík í heild og Selás skiptast á eftirfarandi hátt hvað varðar herbergjafölda:

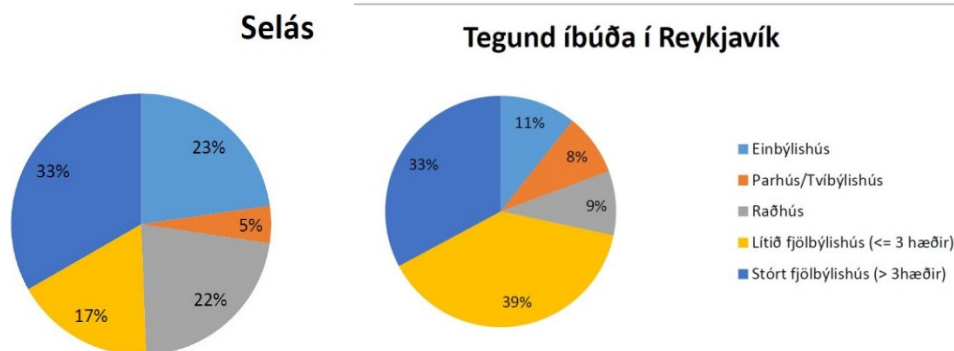


Mynd 11 Stærðir íbúða í Selási og Reykjavík í heild.

	1 herb	2 herb	3 herb	4 herb	5 herb	>5 herb
Selás	1%	25%	12%	11%	10%	40%
Reykjavík	3%	18%	26%	23%	12%	18%

Í samanburði við Reykjavík í heild þá er mjög hátt hlutfall stærri íbúða (>5 herb.) í Selási en talsvert lægra hlutfall þriggja og fjögurra herbergja íbúða. Tveggja herbergja íbúðir eru hins vegar hlutfallslega fleiri í Selási en í Reykjavík í heild.

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



Mynd 12 Húsgerðir í Selási og Reykjavík í heild

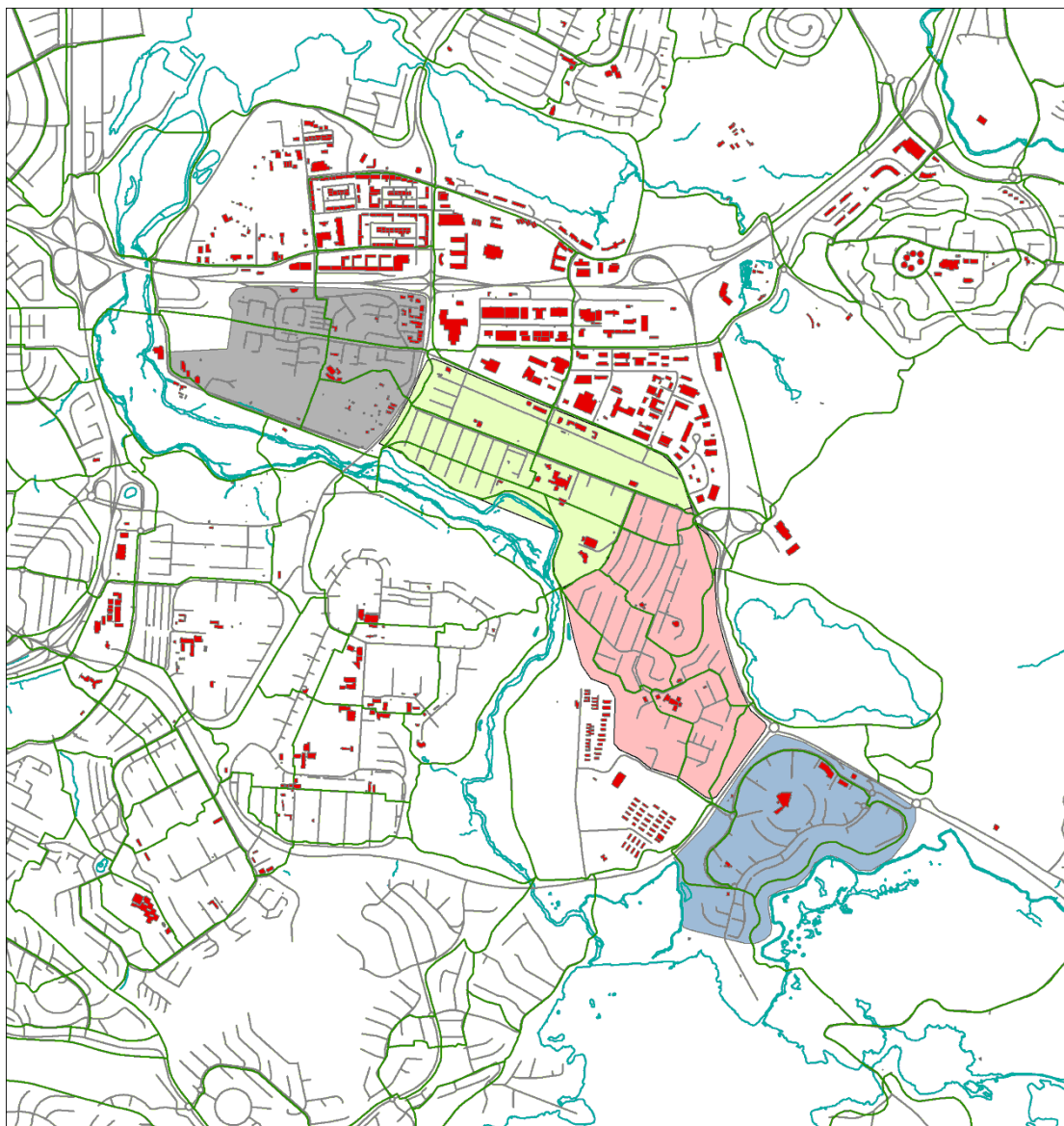
	Einbýlishús	Parhús/ tvíbýlishús	Raðhús	Fjölbýli 2-3 hæðir	Fjölbýli >3 hæðir
Selás	23%	5%	22%	17%	33%
Reykjavík	11%	8%	9%	39%	33%

Ef litið er til fjölbreytni í íbúðasamsetningu þá er hátt hlutfall stærri íbúðaeininga, en skortur á þeim minni. Meðaltal íbúa/ íbúð í hverfinu er 2.9.

5.2.1.5 Atvinna / Störf

Atvinna er aðeins bundin við störf tengd skóla og leikskólum í hverfinu. Stutt er í aðliggjandi athafnasvæði við Hádegismóa og í Hálsahverfi.

Áætlað er að 10 störf séu í minna en 2,5 km fjarlægð (loftlína) fyrir hverja íbúð í Selási.



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

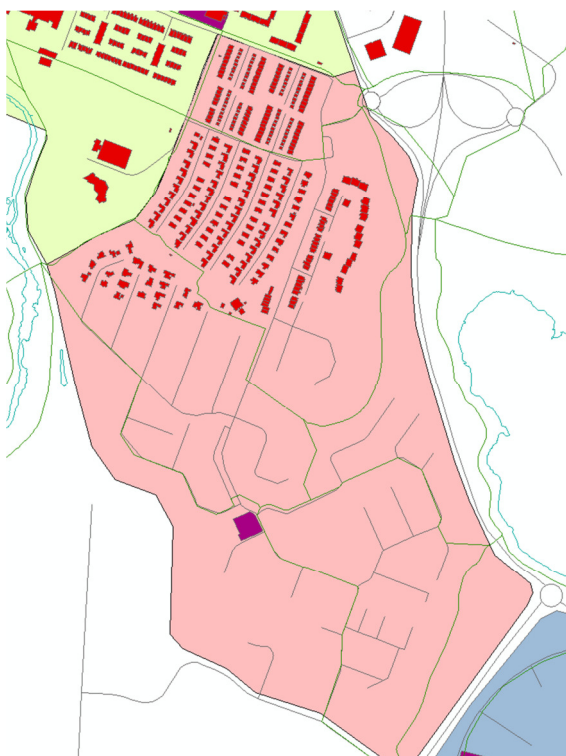
5.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Framboð verslunar og þjónustu í hverfinu er nánast ekkert. Fyrirhuguð hverfisverslun samkvæmt upphaflegu skipulagi hefur lagst af. Verslun og þjónusta er í nærliggjandi hverfum. Verslun er í göngufjarlægð frá íbúðum nyrst á svæðinu. Grundvöllur fyrir hverfisverslun er lítill sem enginn einkum vegna lítils þéttleika hverfisins og stærri verslunarmiðstöðva utan hverfisins. Í hverfinu grunnskóli frá 1-7 bekk, þrír leikskólar, sjoppur og leiksvæði. Samkvæmt gátlista um vishæfi byggðar og skipulags er framboð verslunar og þjónustu í hverfinu 15% en æskilegt hlutfall er yfir 60%.

5.2.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Eins og fram hefur komið er engin matvöruverslun í Selási. Næstu lágvöruverslanir eru í Árbæ við Hraunbæ/Bæjarbraut.

Um 8 % íbúa hverfisins búa í 400 m loftlínu frá matvöru verslun en 29 % íbúa eru innan við 615 m. Fjarlægð var metin að Krónunni (Rofabæ).



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

5.2.1.8 Öryggi og heilsa

Umferðaröryggi

Um 80% gatna hverfisins (að stórum stofnbrautum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða sem er hæsta hlutfall í hverfum borgarhlutans.

Hverfið er rólegt og leiksvæði eru fjarri umferð eða við húsagötur. Leikskólinn Blásalir liggur þó utan hverfisins. Göngu- og hjólaleiðir skólabarna eru almennt ekki nógu öruggar, sérstaklega við þveranir á Selásbraut og við safngöturnar Hraunás og Sauðás.

Alls urðu 17 umferðarslys í Selási á árunum 2007-2012. Þar af urðu 11 slys á óvörðum vegfarendum sem voru flest á Hraunási, Selásbraut og Sauðási. Nánari sundurliðun á umferðarslysum er í umfjöllun um umferðaróhöpp í kafla 2.3.3 Samgöngur.



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

Innbrot, yfirlitskort

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

5.2.1.9 Þátttaka íbúa

Haldinn var formlegur íbúafundur í Fylkishöll 24. september 2013. Þátttaka var lítil, aðallega karlmenn á miðjum aldri sem tæplega endurspegluðu aldurs- og kynjahlutfall í borgarhlutanum. Sumarið 2013 og í upphafi árs 2014 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
Nálægð við aðliggjandi útivistarsvæði, Elliðaárdal, Rauðavatn og svæði fjær svo sem Elliðavatn, Heiðmörk og Hólmsheiði. Ágætir tengistígar og fjöldi minni leiksvæða. Fjölbreytt byggð víða með góðu útsýni. Stutt í sundlaug, íþróttasvæði og reiðsport.	Skortur á verslun og þjónustu. Misvægi í skiptingu húsgerða og íbúðastærða. Skortur á minni íbúðum. Tiltölulega mörg slys í samanburði við borgarhlutann í heild.
Tækifæri	Ógnanir
Á þróunarsvæðum verði horft til byggingar íbúðarhúsnæðis, einkum lágreistra fjölbýlishúsa með litlum og meðalstórum íbúðum.	Stöðnun og fækkun íbúa veikir bakland verslunar og þjónustu 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

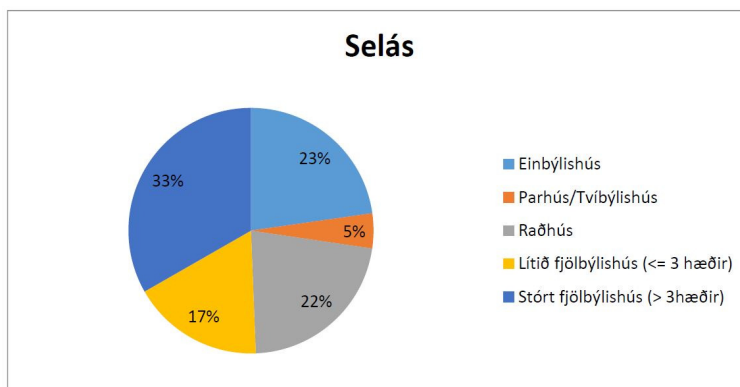
Skilgreind stærð Seláshverfis er rúmlega 89 ha og fjöldi íbúða 1.135 eða 12,8 íbúðir/ha.

Í Selási er íbúðapétteleiki undir lágmarki skv. gátlista um visthæfi byggðar og skipulags. Hverfið er nokkuð heildstætt, blönduð byggð lágreistra sérþýlis- og fjölbýlishúsa.

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 Selási.



Mynd 17 Húsgerðir í Selási

	Einbýlishús	Parhús/ tvíbýlishús	Raðhús	Fjölbýli 2-3 hæðir	Fjölbýli >3 hæðir
Selás	23%	5%	22%	17%	33%

5.2.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Um 8% íbúa hverfisins býr í 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Fjarlægð var metin að Krónunni við Rofabæ. Sjá nánar umfjöllun um framboð á matvöruverslunum í borgarhlutanum í kafla 2.4.1 Samfélag.

5.2.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Selásbraut er aðalgatan í gegnum hverfið og tengist húsagötunum. Hún er skilgreind sem borgargata í aðalskipulagi. Við götuna verður lagt meira í frágang gatna, stíga og lýsingar þannig að gatan skeri sig úr í gæðum og frágangi. Þversnið Selásbrautar er þröngt og er því erfitt um aðgerðir. Aftur á móti er meira svigrúm á þeim hluta götunnar sem er við grunnskólann og er litið til þessa svæðis sem miðju hverfisins.

5.2.2.5 Almenningsrými

Almenningsrými eru við skólann og leikskólann og borgargatan þar við sem er hluti af miðju hverfisins. Einnig eru almenningsrými í þeim fjölda leik og opinna svæða sem eru 23 talsins, auk hverfisgarðs og grænar tungur sem skerast inni hverfið þar sem meginstígar liggja.

5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Seláshverfi en gerð hefur verið úttekt á veðurfari við Rauðavatn.

Úrkomumagn er meira á Rauðavatnssvæðinu en vestar í borginni og tíðni slagregns hærri, einnig er snjöhula og snjódýpt heldur meiri þegar austar dregur í borginni. Stór hluti hverfisins er í tæplega 100 metra hæð yfir sjávarmáli og því er snjósöfnun og hálka tíðari hér en í vestari hverfum. Hverfið er opið fyrir ríkjandi norðaustan, austan og suðaustan áttum.

Ekki er vitað til að markvisst hafi verið unnið með skjólmyndandi aðgerðir í deiliskipulagi nema með röð fjölbýlishúsa á háásnum sem ver byggð fyrir austanáttum.

Skuggamyndun er í lágmarki vegna lágreistrar byggðar hæðarlegu hverfis og staðsetningar.

Ekki vitað um veruleg vandamál vegna snjósöfnunar en hverfið er með brattari götur en almennt gerist í borgarhlutanum. Vel skipulagt snjóruðningskerfi heldur hverfinu opnu á vetrum.

5.2.2.7 Gróðurþekja

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

5.2.2.8 Borgarbúskapur

Ekki er vitað um matjurtagarða í hverfinu.

5.2.2.9 Hönnun og arkitektúr

Sérhver hverfiseining í Selási 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 Seláss tekur ekki á augljósan hátt tillit til áberandi eða þekktra kennileita. Skipulagið miðar að góðum tengslum byggðarinnar við útivistarsvæðið í Elliðaárdalnum. Byggðin fellur vel að hallandi landslagi og víða nýtur mikils útsýnis. Almennt er um að ræða lágreist hús, einnar til tveggja hæða svo og fjölbýlishús.

5.2.2.11 Gæði byggðar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Lágreist byggð og byggð fjölbýlishúsa á háásnum fellur vel að landslagi svæðisins og veitir skjól. Almennt gott aðengi að útivistarsvæðum.	Skortur á verslun og þjónustu hefur neikvæð áhrif á gæði byggðar. Hesthúsahverfið í Víðidal truflar tengsl hverfisins við Elliðaárdal og Víðidalur tengist hverfinu einnig lítið. Hverfið liggur nokkuð opið fyrir veðri og vindum.
Tækifæri	Ógnanir
Styrkja má byggðarmynstur með frekari byggð á þróunarsvæðum með auknum þéttleika sem einnig mun renna styrkari stoðum undir þjónustu.	

5.2.3 Samgöngur

5.2.3.1 Almenningsamgöngur

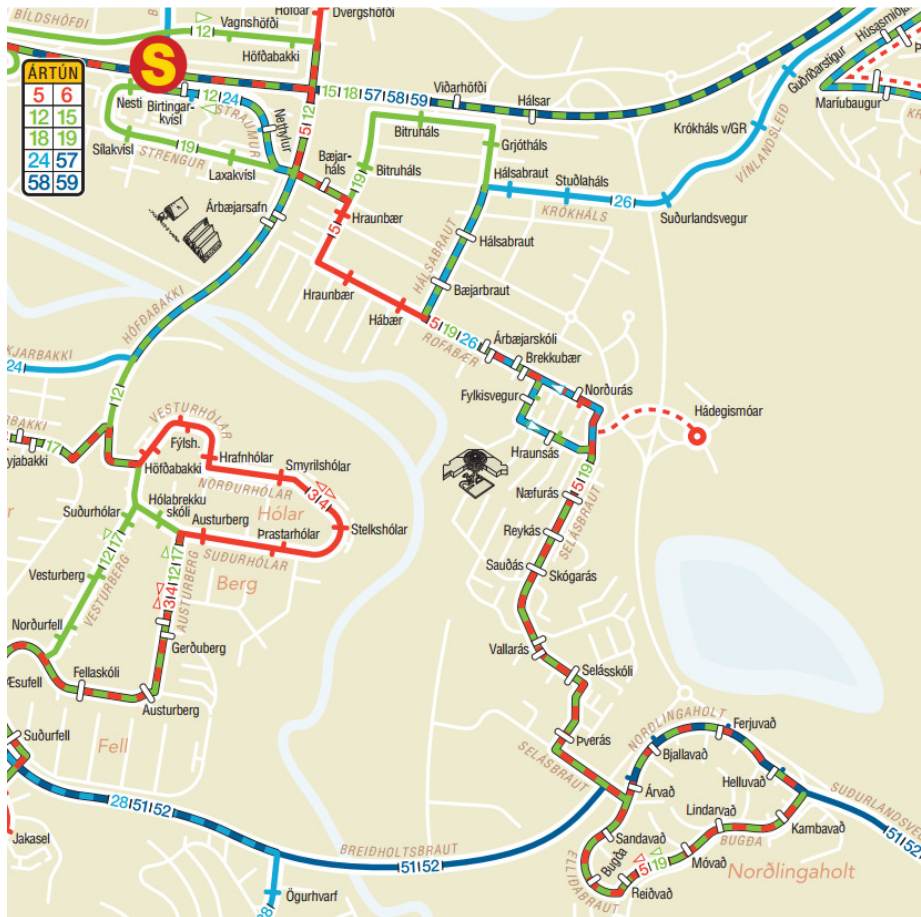
Leiðir 5, 19 og 26 aka um hverfið. Leið 5 er með mjög takmarkaða þjónustu, ekur á 30 mín fresti yfir daginn en ekki á kvöldin og um helgar. Leið 19 ekur á 30 mínútna fresti hvort heldur sem er á annatíma eða ekki. Leið 26, sem fer um Grafarholt og Grafarvog, ekur á 60 mín festi yfir daginn en ekki á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

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

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

Almennt byrja almenningsvagnar 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 300 m og hámarksgöngufjarlægð 450 m.



Mynd 18 Leiðir almenningsvagna í borgarlutanum.

5.2.3.2 Bílastæðakvaðir

Að meðaltali eru tæplega 2 bílastæði á íbúð og tæplega 2,5 bílastæði fyrir hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis í hverfinu.

5.2.3.3 Hjólreiðar

Engir sérstakir hjólastígar eru í Selási. Nokkuð er um sameiginlega göngu- og hjólastíga um græn svæði milli bygginga sem tengast stígum að Rauðavatni og Elliðaárdal.

Ekki eru þekkt hjólastæði í hverfinu en þau gætu verið við Selásskóla.

5.2.3.4 Samgöngur, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Strætisvagnabiðstöðvar eru til staðar og er fjöldi skýla nokkuð góður svo og fjarlægð milli biðstöðva og hámarksgöngu-fjarlægðir.	Biðtími eftir strætó á annatíma er of mikill. Aðeins ein leið af þremur gengur á kvöldin og um helgar. Strætó byrjar að ganga of seint á daginn og hættir of snemma á kvöldin. Engar sérstakar aðskildar hjólaleiðir.
Tækifæri	Ógnanir
Auka hlut almenningssamgangna með því að bæta þjónustuna (auka tíðni, ganga fyrr og lengur, rauntíma upplýsingar, betri skýli o.fl.) Auka hlut annarra ferðamáta en einkabílsins með því að bæta stígatengsl hverfisins út fyrir hverfið og fjölga hjólastæðum við vinsælar biðstöðvar, skóla og vinnustaði.	Ógnun felst í að ekki verði lögð næg áhersla á að bæta almenningssamgöngur, göngu- og hjólastíga.

5.2.4 Vistkerfi og minjar

5.2.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

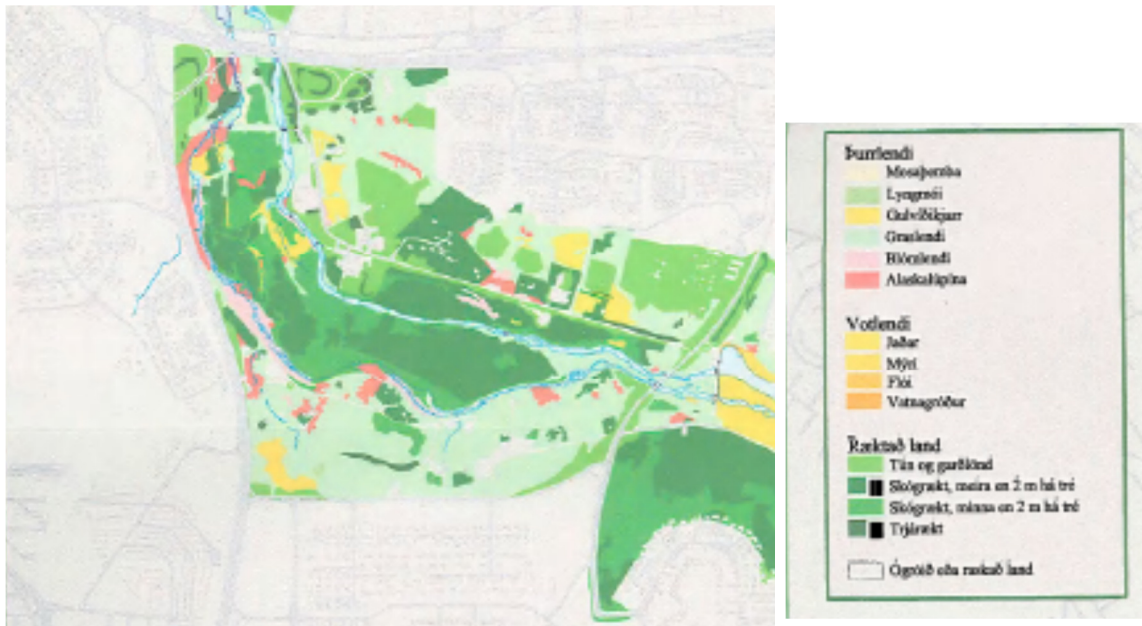
Selás myndar eins konar hliðarálmu út úr aðalásnum sem Ártúnsholt og Árbær liggur á. Landið hallar til austurs að Rauðavatni og til vesturs og suðurs niður í Elliðaár- og Víðidal. Hápunktur hverfisins liggur í 90 – 103 metra hæð yfir sjávarmáli, en neðri hlutar hverfisins eru í 75 – 85 metra hæð.

5.2.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Borgargarðurinn Elliðaárdalur liggur vestan við hverfið. Hverfisgarður er einnig í hlíðinni sem snýr að Rauðavatni. Tengsl við Rauðavatn eru um undirgöng á tveimur stöðum.

5.2.4.3 Náttúrufar og lífríki

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



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

5.2.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Jökulbarðir grágrýskollar finnast óhreyfðir á nokkrum stöðum á holtinu á opnum svæðum. Ekki er vitað um aðrar sérstakar jarðmyndanir í hverfinu. Í Ellíðaárdal er aftur á móti margar merkar jarðmyndanir og fróðlegar minjar um háa sjávarstöðu í lok ísaldar. Leitahraunið er einstakt, nýlegt hraun innan borgarmarka eða um 4500 ára gamalt.

5.2.4.5 Strandlengja

Á ekki við.

5.2.4.6 Ár og vötn

Í nágrenni hverfisins eru Ellíðaárnar og Rauðavatn og stutt er í Elliðavatn.

5.2.4.7 Vatnsverndarsvæði

Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.

5.2.4.8 Ofanvatn

Settjörn er staðsett neðan hverfis í Ellíðaárdal og hreinsar ofanvatn úr hluta hverfisins.

5.2.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Upplýsingar vantar um gildi minja á þessu svæði. Þessum þætti verður gerð skil á síðari stigum (í 2. áfanga).

5.2.4.10 Vistkerfi og minjar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hverfið liggur að útivistarsvæðum sem hefur mikið útivistargildi og jafnframt fjölbreytt lífríki, sérstaklega í Elliðaárdal.	Ónógar tengingar byggðar við útivistarsvæði.
Tækifæri	Ógnanir
Hægt er að tengja svæðið betur við Víðidal og bæta tengsl við Rauðavatn og auðvelda aðgengi í svæði græna trefilsins, Heiðmörk og Hólmsheiði.	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 leyti er ekki endurvinnsla á sorpi í hverfinu.

Hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargámi er 630 m (mæld loftlína) sem er lámarksfjarlægð.

5.2.5.4 Land

Þróunarsvæði er á öröskuðu landi sunnan til í Selásnum þar er lítill gróður.

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

5.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

5.2.7 Náttúruvá

5.2.7.1 Ofanflóð

Ekki er ofanflóðahætta í hverfinu. Flóðahætta vegna úrhellis og leysinga, reiknað hefur verið út að sameiginleg úrkoma og leysingavatn geti svarað til um 100 mm úrkomu á sólarhring.

5.2.7.2 Flóðahætta

Helst er flóðahætta vegna Elliðaáa, en hægt er að stýra rennsli ána með stíflu við Elliðavatn. Árnar hafa flætt yfir bakka sína inná flatlendi í Víðidal.

5.2.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Á ekki við.

5.2.7.4 Sprungusvæði jarðhræringar

Vitað er um sprungur á svæðinu. Hætta er á að tjón af völdum jarðskjálta sé meiri í stórum skjálftum á sprungusvæðum.

5.2.7.5 Náttúruvá, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Svæðið er langt ofan hættu á sjávarflóðum og ekki er talin hættu vegna ofanflóða. Svæðið telst öruggt.	Möguleg sprungusvæði hreyfast í stórum skjálftum.
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 útivistarsvæði Reykjavíkur markar suður- og suðvestur jaðar borgarhlutans og mikilvægt er að nota dalinn á fjölbreytilegan hátt og efla og styrkja aðgengi íbúa borgarhlutans að honum.

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

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

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

Litið er til þess að athafnasvæðið í Hálsunni 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 fjölþættri þjóðvegþjónustu, athafnasvæði og aðliggjandi útivistar- og verndarsvæði, Rauðavatn, Bugða og Elliðaárdalur.

6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða

Þróunarsvæði eru skilgreind í aðalskipulagi. Auk þeirra eru settar fram hugmyndir um nokkur athugunarsvæði í hvefinu.

6.2.1 Samfélag:

Íbúapróun, fjöldi íbúða og aldurssamsetning í Selási viku ekki verulega frá meðaltali í Reykjavík eða í borgarhlutanum almennt. Þó eru aldurflokkarnir 35 -66 ára fámennari en annarsstaðar og 67+ verulega fámennari en í Reykjavík í heild.

Þörf er á að auka fjölbreytni íbúðasamsetningar en skortur virðist vera á 3 -4 herbergja íbúðum. Íbúapétteleiki hverfisins er undir meðallagi. Stefnt er að því að þetta byggð og fjölga íbúum. Slík þétting mun ekki breyta grundvelli verslunar í hverfinu eins og staðan er í dag. Selás gæti nýtt sér betur þjónustu í Árbæ ef miðjan þar verður styrkt. Ásættanlegar göngufjarlægðir í verslun er í dag einungis frá nyrstu hlutum hverfisins. Hverfið er fullbyggt ef frá eru talin þróunarsvæði sem skilgreind eru í aðalskipulagi.

Þróunarsvæði

Í aðalskipulagi er skilgreint eitt þróunarsvæði við Breknás um 1.3 ha. Svæðið getur rúmað um 20 íbúðir í þéttri sérbýlishúsabyggð. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu. Á hluta þessa svæðis er í dag bílastæði stórra bíla næst Selásbraut.

Athugunarsvæði

Auk skilgreindra þróunarsvæða samkvæmt aðalskipulagi hefur verslunarsvæði við Selásbraut 98 verið skilgreint sem sérstakt athugunarsvæði. Hugmyndin er að stækka reitinn og opna möguleika á byggingu íbúða jafnvel með verslunarrými á neðstu hæð að götu. Reiturinn gæti verið um 5000 m² að stærð.

Við enda þveráss til suðurs er sýnt athugunarsvæði þar sem framlengja mætti byggð á svæðinu, svipaða þeirri sem fyrir er. Reiturinn er um 3700 m² að stærð.

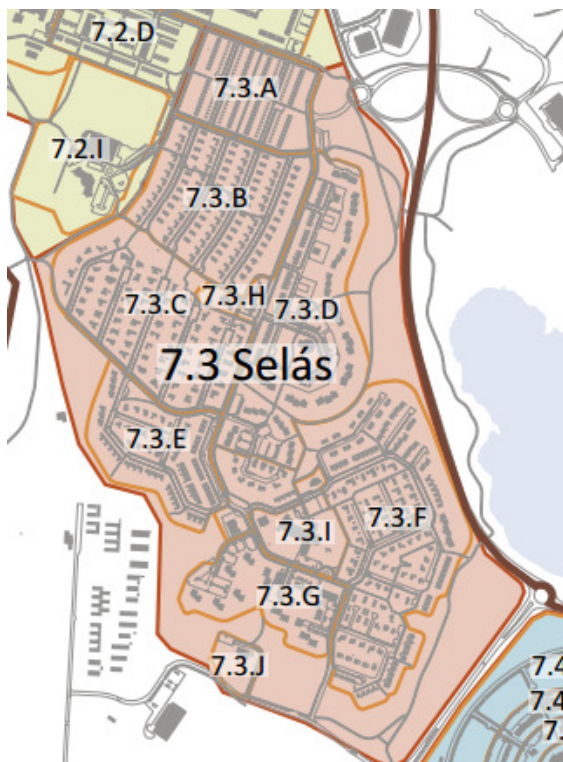
Í vesturátt frá þróunarsvæði við Breknás er gert ráð fyrir athugunarsvæði fyrir láreista byggð. Reiturinn er um 8500 m² að stærð.

Til þess að jafna hlutfall íbúðastærða í hverfinu þá er stefnt að minni íbúðum t.d. raðhús/ keðjuhús eða lágreist fjölbýli t.d. húsnaði sem hentar eldra fólki sem vill minnka við sig en halda sig innan hverfis.

Í hverfinu eru ekki miklir möguleikar til fjölgunar starfa.

6.2.2 Gæði byggðar:

Í hverfinu eru skilgreindar 10 hverfiseiningar sem endurspeglar landnotkun, mismunandi byggðarmynstur, húsgerðir og skilmálaákvæði.



Mynd 20 Selás, hverfiseiningar

Íbúðapétteleiki í Selási er samkvæmt gátlista undir lágmarki eða 13 íbúðir/ha.

Við uppbyggingu 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, Fákssvæðið, Rauðavatn, og einnig við Norðlingaholt um fyrirhugaða göngubrú yfir Breiðholtsbraut.

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

Hluti Selásbrautar og miðjusvæði hverfisins við skólann verða útfærðar sem borgargötur. Útfærslu á þversniði og yfirborðsfrágangi gatnanna verði breytt í samræmi við þá stefnu.

Stefnt er að því að bæta göturýmið og gera gönguþveranir breiðari og vistlegri og endurskoða þar m.a. Selásbraut í heild.

Að öðru leyti felst framtíðarsýnin einkum í umhverfisfrágangi í hverfinu og tengslum við útivistarsvæðið meðfram Elliðaárdal og í tengslum við Víðidal.

Aðkoma inn í Seláshverfið bæði frá Hádegismóum og Rofabæ og einnig frá Breiðholtsbraut er mjög óaðlaðandi. Lagt er til að farið verði í aðgerðir sem miði að því að gera hverfisaðkomuna meira aðlaðandi og umhverfið gert hlýlegra með gróðursetningu, lýsingu og umhverfismerkinu eða jafnvel listaverki. Þannig verði hugað að gæðum í hinu manngerða umhverfi.

Leiksvæði í Selási eru fleiri en í öðrum hverfum borgarhlutans og lagt er til að þau verða skilgreind betur. Sum svæðanna verða garðar án leiktæka en önnur svæði með leiktækum og verður þá hverfið skoðað í heild við endurnýjum leiktækja til þess að ná meiri fjölbreytni eins og kallað hefur verið eftir.

Elliðaárdalur verður efldur sem útivistarsvæði með bættu stígakerfi, aukin verði fjölbreytni t.d. með gerð strandblakvallar, frísí (fowl) svæði, fjölbreyttari leiktækjum og markvissari staðsetningu bekkja. Við Rauðavatn verður aðstaða til vatnasports, siglinga, stígar verði bættir og mótaðir lundir í trjáæktarsvæði sem henta sem minni boltavellir og leikflatir. Rauðvatn hentar líka til vetrarleikja, sem skautasvell og einnig sem skíðagöngusvæði sem tengist Hólmsheiðinni.

Þá verður gerður hjólastígur sem tengir Rauðavatn betur við Selás. Stígar á Hólmsheiði bjóða einnig uppá frekari tengingar og fjölbreytta útivist.

Hverfisgarður er fyrirhugaður rétt sunnan við Árbæjarsundlaug, á mörkum Árbæjar og Seláss. Þar er einnig möguleiki fyrir svæði fyrir matjurtarækt en einnig kemur til greina að gera matjurtagarð í námunni rétt vestan við Brekknaásinn en hluti þess svæðis er einnig athugunarsvæði fyrir fyrirhugaða byggð.

Aðkoma inn í Selásin frá hringtorgi verður gerð vistlegri, fær sérstaka skipulagslega meðferð, með gróðursetningu, lýsingu, umhverfismerkingum og jafnvel listaverki. (mynd Google maps)



Selásbraut er að hluta skilgreind sem borgargata. Þversnið götunnar er þröngt. Skoða þarf götuna sérstaklega í heild og athuga t.d. hvort bæta megi götuna með séraðgerðum við gatnamót, endurskoða hraðahindrandi aðgerðir o.fl. (mynd Google maps)



Séð að hverfisgarði í austurhlíðum Seláss. Hér er lagt til aukin trjárækt (mynd Google maps). Hverfisgarður austan Seláss liggur meðfram endilöngu hverfinu meðfram Suðurlandsvegi. Hér er lagt til að gróðursetja markvisst í svæðið þannig að það veiti skjól við stíga og fyrir byggðina almennt. Einnig er lagðar til fekari hljóðdempandi aðgerðir, sérstaklega þar sem byggð er næst Suðurlandsvegi. Belti með sígrænum gróðri verði gróðursett meðfram öllum Suðurlandsvegi Selásmegin.



Breiðholtsbraut milli Selás og Norðlingaholts. Hér er ráðgerð göngu- og hjólréiðabrú sem tengja mun hverfin betur saman. Tilkoma brúarinnar mun einnig gera útivistarsvæðin austan Norðlingaholts aðgengilegri Seláshverfinu. Hér er gert ráð fyrir markvissri trjárækt.



Vatnsveituvegur í Víðidal. Með því að bæta umhverfi Vatnsveituvegar og skapa betri tengingar milli Seláss og Elliðaárdals aukast gæði þessa umhverfis. (mynd Google maps)



Lagt er til að tengja betur saman Víðidal og Selás. Lagt er til að gróðursett verði markvisst milli hverfisins og Fákssvæðis. Stígatengingar verði gerðar frá Selási gegnum Víðidal þannig að tenging náist við stíga við Elliðaárna. Einnig er lagt til að aðkomuvegurinn gegnum Víðidalinn, Vatnsveituvegur / Faxaból verði gerður vistlegri með gróðursetningu, stígum og umhverfisfrágangi, en þessi leið gæti tengst áfram að Elliðavatni.

6.2.3 Samgöngur

Eins og fram hefur komið er engin þjónusta í Selási. Íbúar hverfisins sækja þjónustu í Árbæ svo og í nærliggjandi svæði m.a. norðan Vesturlandsvegar.

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. Styrkur hverfisins er gott stígakerfi, en bæta þarf hjólaleiðir og með fleiri hjólastæðum við

byggingar borgarinnar og jafnvel ákveðnar biðstöðvar almenningsvagna. Sérstaklega verður skoðað að þetta og auka gæði göngu- og hjólaleiða milli Seláss og Árbæjar, við Rauðavatn og tengingar yfir í Norðlingaholt.

Sérstaklega verður skoðað að þetta og auka gæði göngu- og hjólaleiða milli Seláss og Norðlingaholts, og Seláss og Rauðavatns.

Gert er ráð fyrir sambærilegum eða heldur færri bílastæðum á hverja íbúð á þróunarsvæðum 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

Ellidaárdalur liggur meðfram hverfinu að vestanverðu og lögð er áhersla á að viðhalda fjölbreyttu vistkerfi hans og gæðum náttúrunnar en jafnframt bæta aðgengi, gæði gönguleiða og áningastaða. Til framtíðar þarf að endumeta fjarlægðarkröfur frá Elliðaám, skilgreina betur vistkerfið þar til þess að ákveða með markvissum hætti friðun eða aðgengi. Hugað verði að óhreyfðum klapparásum á háholtinu að þeim sé haldið óhreyfðum

Horft til Rauðavatns (mynd Google maps) Rauðavatn er innan seilingar og býður uppá margvísleg tækifæri til náttúruupplifunar og útivistar.



Varðandi ofanvatnslausnir þá er ein settjörn í Selási. Þróunarsvæði þarf að hanna með náttúrulegum ofanvatnslausnum.

6.2.5 Orka og auðlindir

Í Selás eru grenndargámar fyrir pappír/pappa og plastumbúðir. Ekki er boði upp á aðra endurvinnslu í hverfinu eins og er. Göngufjarlægð er að gámum sem uppfyllir lágmarksgildi samkvæmt gátlista um vistvæna byggð og gera má 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 bættu orku- og auðlindanýtingu og markvissari meðhöndlun úrgangs. Það mun t.d. endurspeglast í skilmálum væntanlegra nýbygginga.

6.2.6 Mannvirki

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

6.2.7 Náttúruvá

Svæðið er ofan flóðahættu sjávarflóða, og er að hluta á sprungusvæði. Ekki er talin hætta á flóðum vegna Elliðaáa.

6.2.8 Aðrar áherslur

Sjá kafla 6.3.

6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)



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

Helstu áhersluatriði:

Samfélag og gæði byggðar

Skilgreind er lágreist íbúðarbyggð á þróunarsvæðinu við Brekknaás. Þar er gert ráð fyrir þéttri byggð sérbýlis og lágreistra fjölbýlishúsa, um 50 íbúðum með áherslu á minni og meðalstórar íbúðir.

Á þróunarsvæði við Selásbraut 98 er gert ráð fyrir um 20 íbúðum í þéttri byggð sérbýlis og lágreistra fjölbýlishúsa þar sem kostur verður á verslun og þjónustu á fyrstu hæð fjölbýlishúsa.

Skilgreind eru auk þess tvö athugunarsvæði, annars vegar við Selásbraut sunnan Þveráss og hins vegar vestan þróunarsvæðisins við Brekknaás þar sem áður voru malargryfjur. Í báðum tilvikum er horft til lágreistar byggðar.

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

Trjágöng verða útfærð við Vatnsveituveg, Faxaból og umhverfið þar bætt.

Gróðursvæði og trjárækt verður aukin í hverfisgarði í austurhlíðum Seláss og meðfram Vesturlandsvegi.

Gróðursett verður við umferðarmannvirki milli Seláss og Hádegismóa.

Gróðursett verður meðfram Breiðholtsbraut og trjárækt aukin milli Norðlingaholts og Seláss.

Hluti götunnar Selásbraut og við grunnskólann og nánasta umhverfi verður mótað samkvæmt hugmyndafræði um borgargötur.

Útfærður verður hverfisgarður á milli hverfanna Árbæjar og Seláss sem tengist sundlaug, íþróttamannvirkjum og Elliðaárdalnum.

Enda þótt Rauðavatn sé utan borgarhlutans njóta íbúar Seláss góðs af því og umhverfi þess. Þess vegna er mikilvægt að bæta þar aðstöðu til útivistar og íþróttar og tengja Rauðavatnssvæðið betur við Selás og reyndar einnig Norðlingaholt og Árbæ.

Samgöngur

Hjóla og göngutengingar verðir bættar við Elliðaárdal gegnum Víðidal.

Stígatengingar verði gerðar meðfram Vatnsveituvegi/ Faxabóli.

Gerð verður stígatenging við Norðlingaholt um brú.

Stígatenging úr Selási að göngu- og hjólaleiðum í Elliðaárdal verður bætt.

Undirgöng sem tengja Selás við Rauðavatn verður bætt (2 stk).

Gönguleið verður bætt að sundlauginni (úr suðaustri).

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

HverfisSKIPULAGSVINNAN skiptist upp í tvo áfanga:

1. áfangi: Gerð lýsingar og drög að frumtillögu

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

Stöðuskil: 15. október 2013

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

Stöðuskil: 28. janúar 2014

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

Lokaskil: 1. apríl 2014

Áætlað kynninga og samþykktarferli lýsingarinnar:

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

2. áfangi: Gerð hverfisSKIPULAGstillögu

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

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

Vor/sumar 2014:

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

2014-2015:

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

Haust 2015:

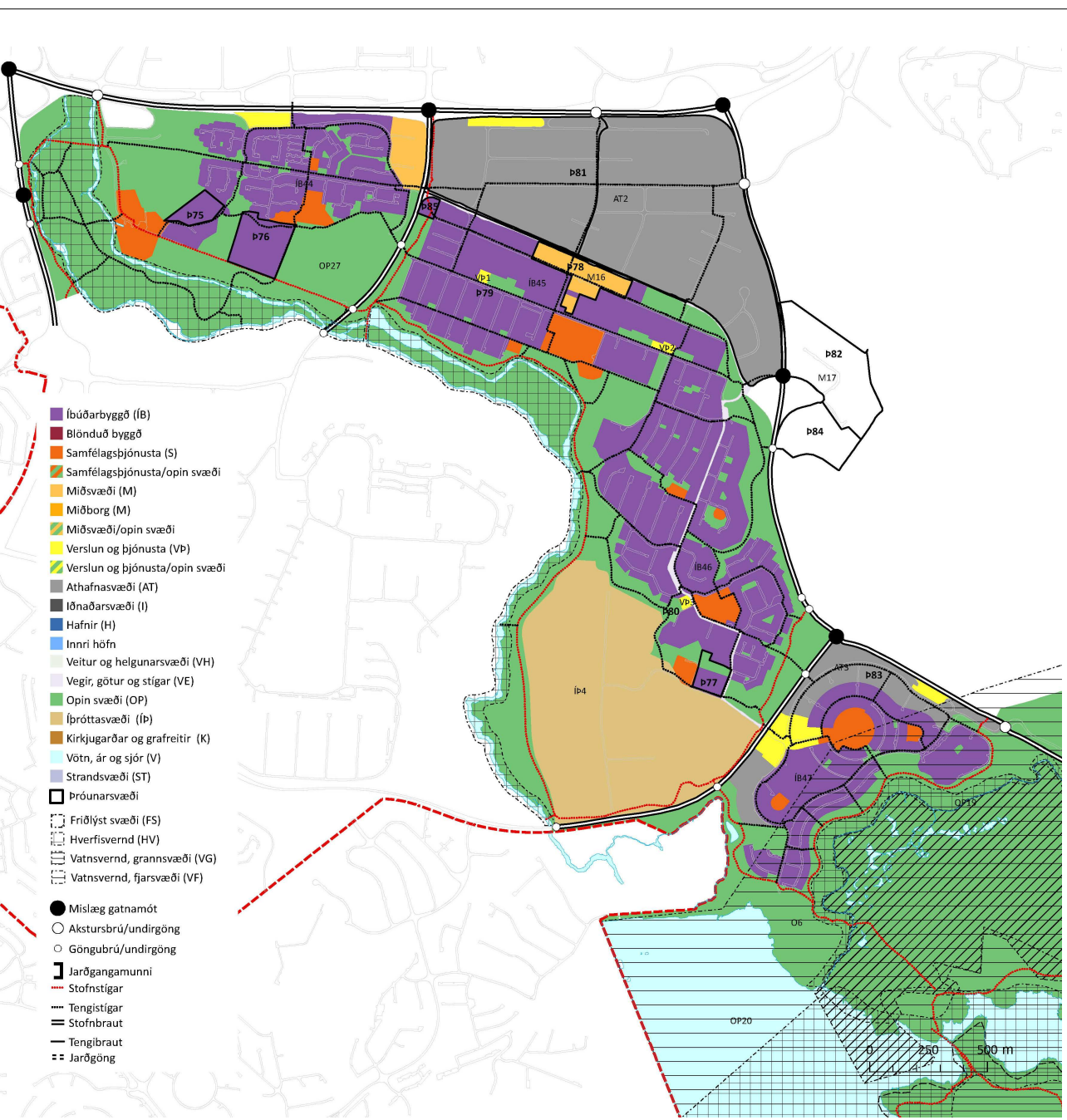
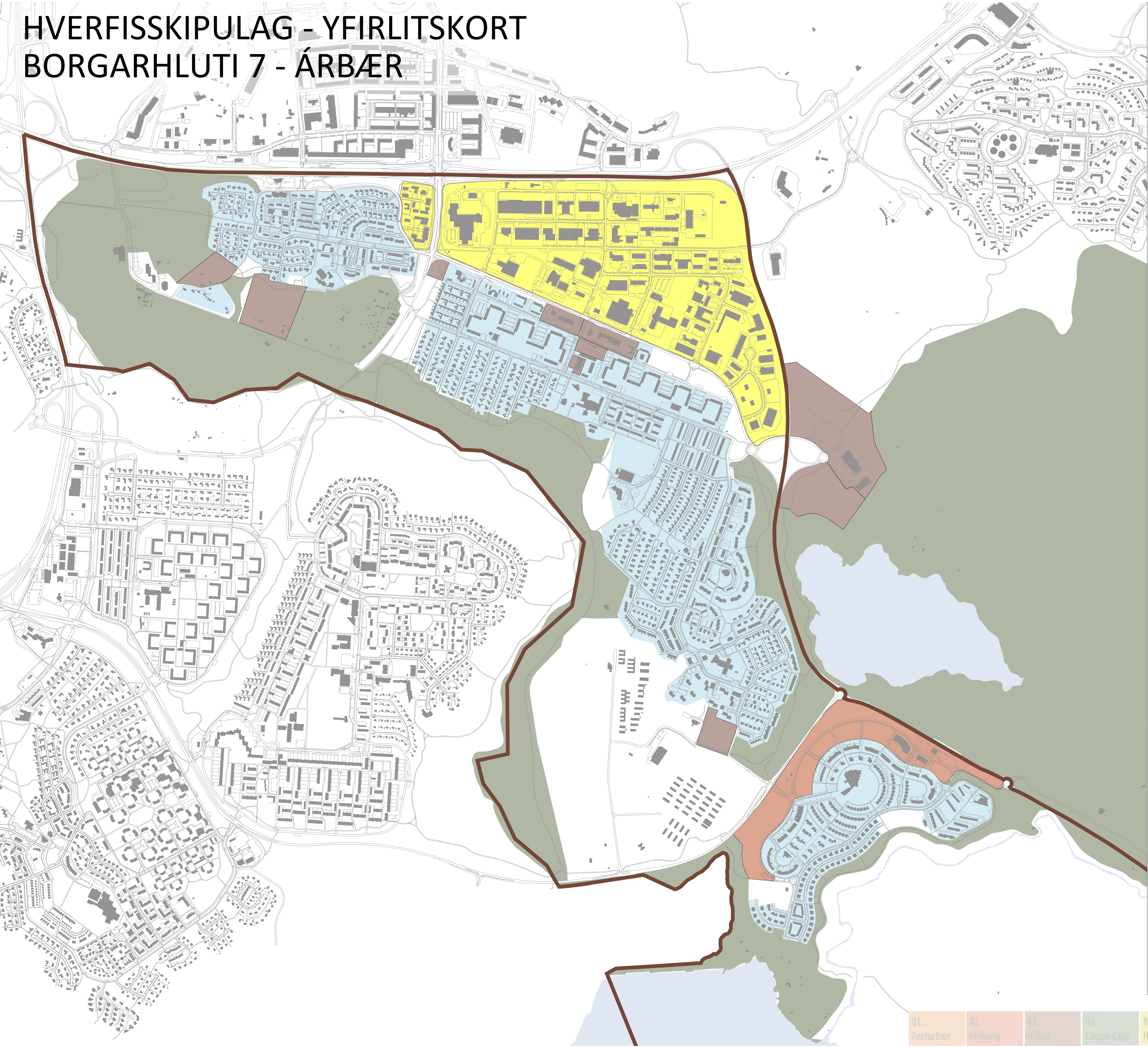
- Auglýsing fyrir almenning.
- Sent til umsagnar hverfisráðs, íbúasamtaka og annarra tengiliða.
- Lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð

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



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



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

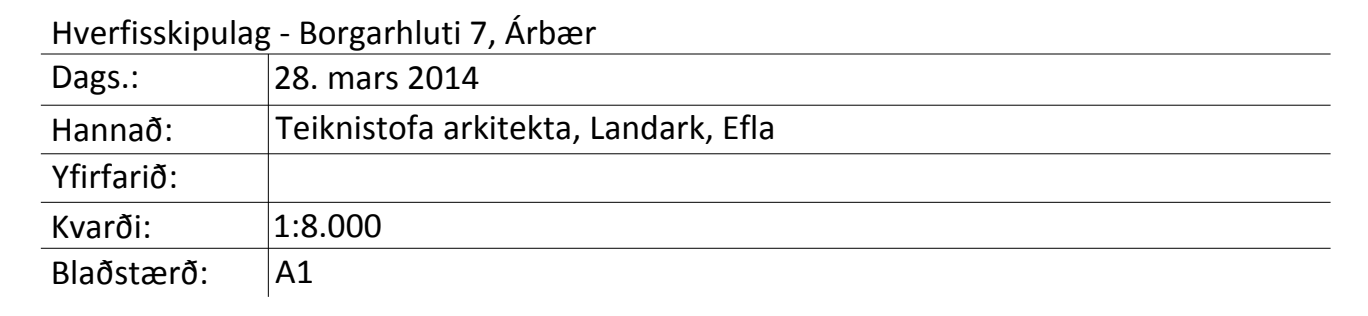
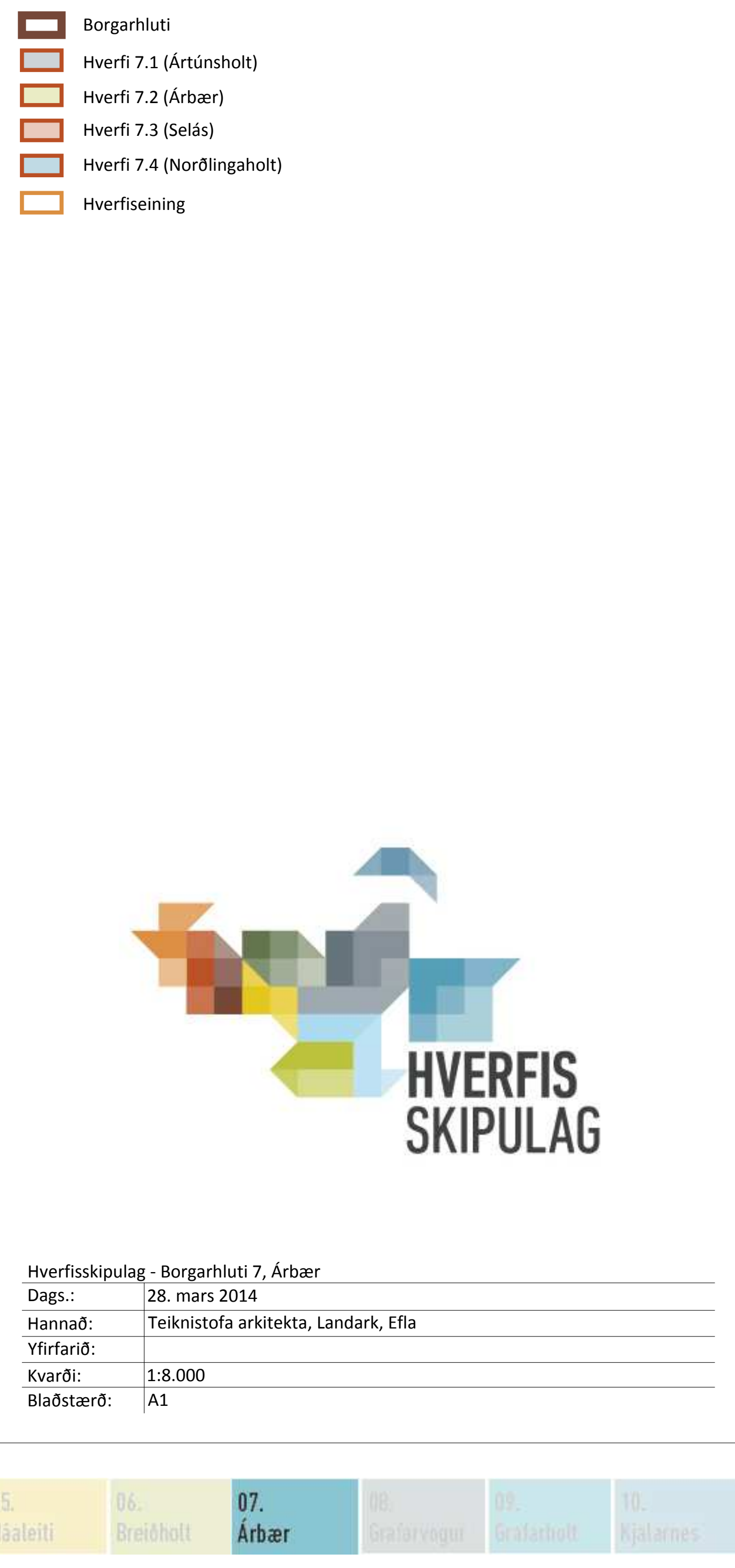
HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA
BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR

The map displays the following planning areas and their sub-plots:

- 7.1 Ártúnsholt** (Light Blue): 7.1.A, 7.1.B, 7.1.C, 7.1.D, 7.1.E, 7.1.F, 7.1.G, 7.1.H, 7.1.I, 7.1.J, 7.1.K
- 7.2 Árbær** (Light Green): 7.2.A, 7.2.B, 7.2.C, 7.2.D, 7.2.E, 7.2.F, 7.2.G, 7.2.H, 7.2.I
- 7.3 Selás** (Light Orange): 7.3.A, 7.3.B, 7.3.C, 7.3.D, 7.3.E, 7.3.F, 7.3.G, 7.3.H, 7.3.I, 7.3.J
- 7.4 Norðlingaholt** (Light Blue): 7.4.A, 7.4.B, 7.4.C, 7.4.D, 7.4.E, 7.4.F, 7.4.G, 7.4.H, 7.4.I

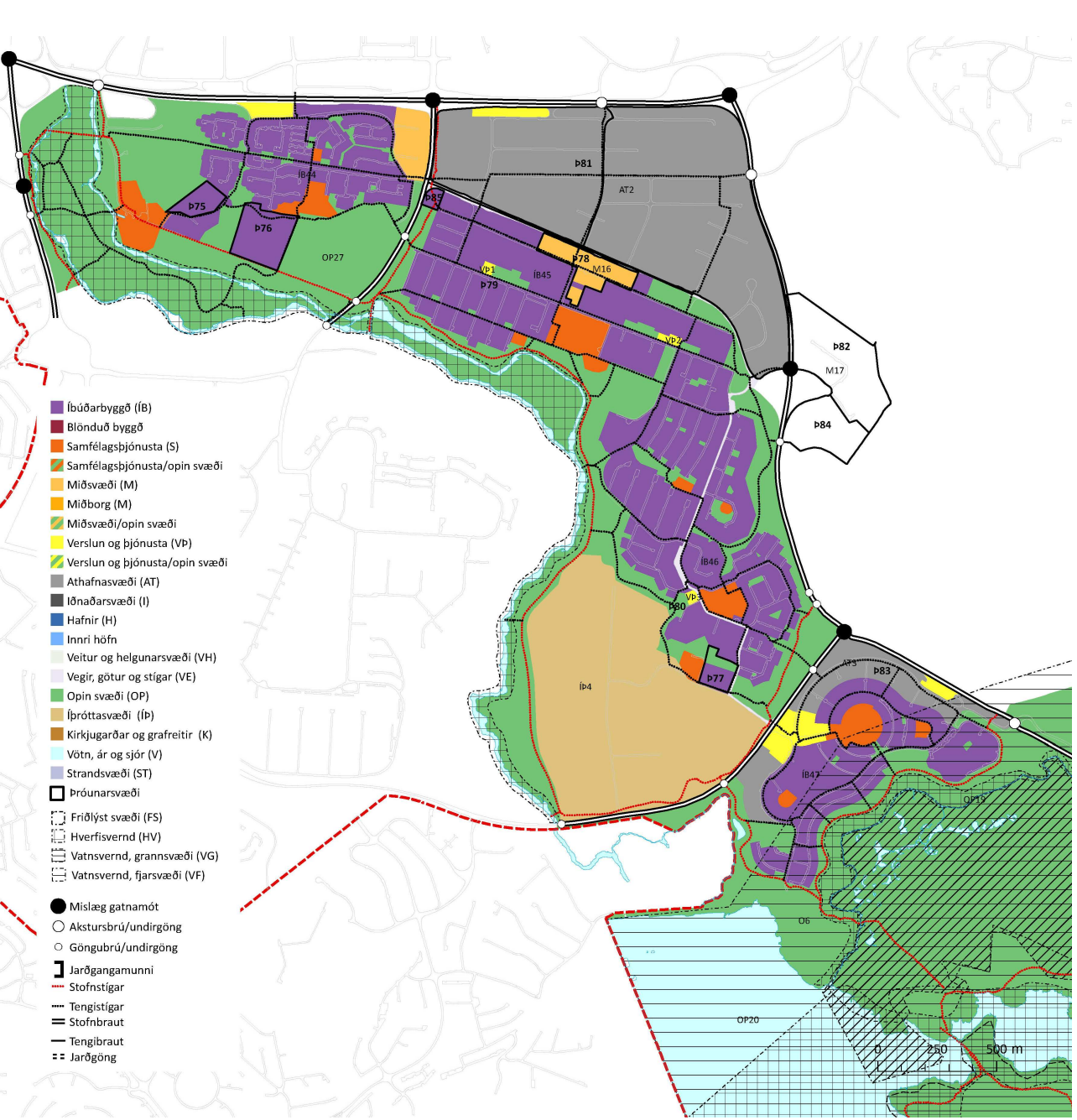
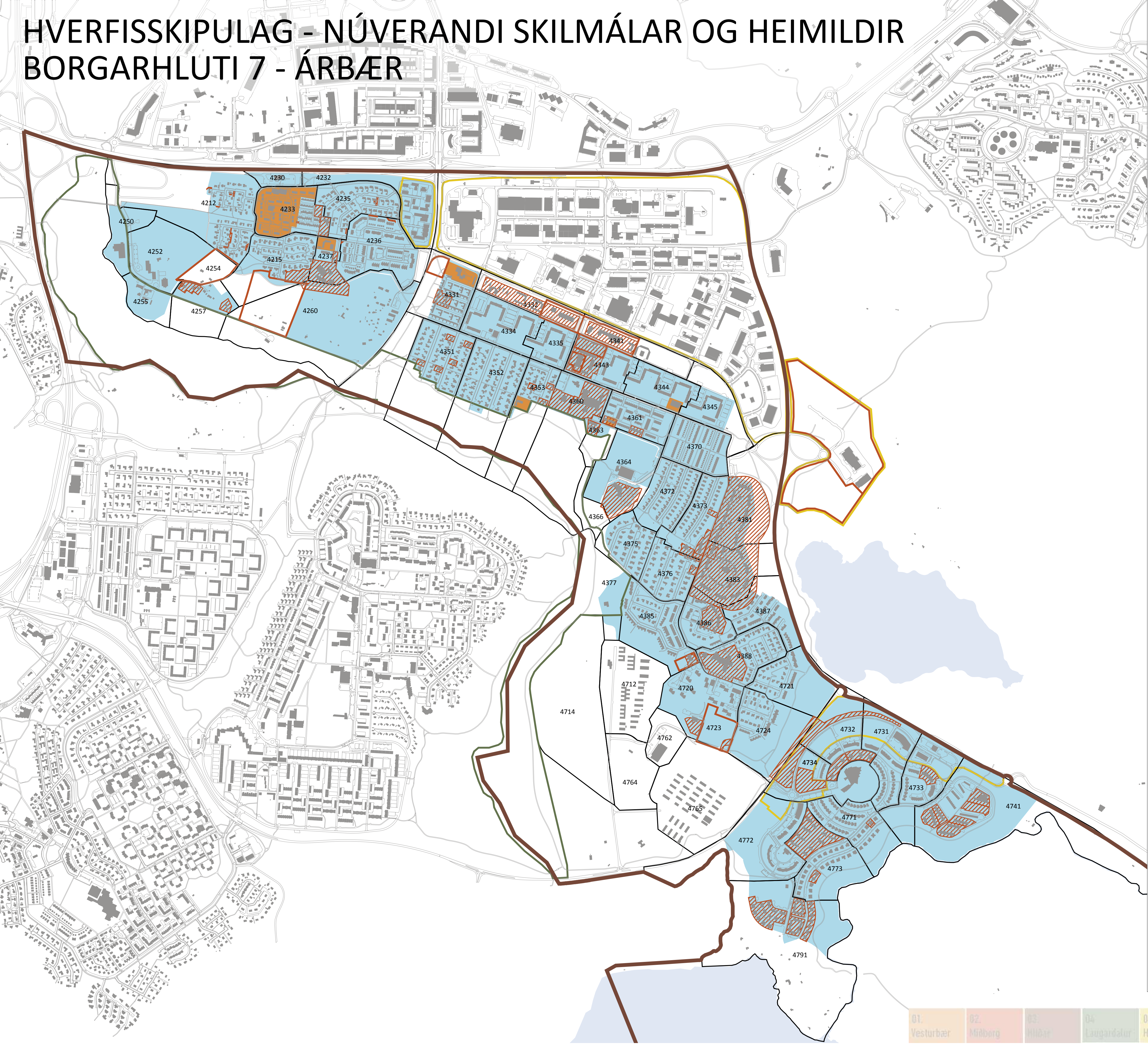
Legend:

- 01. Vesturbær
- 02. Miðborg
- 03. Miðbær
- 04. Laugardalur
- 05. Norðurbær



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
- Atvinnusvæði
- Græn svæði
- Borgarhluti
- Staðgreinireitir (4xxx)

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



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

HVERFI 7.3 - SELÁS

FRAMTÍÐARSÝN

AFMÖRKUN HVERFIS

- Hverfi 7.3 - Selás

SAMFÉLAG OG GÆÐI BYGGÐAR

- Próunarsvæði (skv. AR 2010-30)
- Ný athugasvæði
- Borgargata (áherslur, þykkari lína)
- Aðkomusvæði mótað betur
- Minja- og útivistarás
- Trjagöng (stærri tré)
- Trjagöng
- Matjurtagarðar

SAMGÖNGUR

- Aðskildir göngu og hjólastígar
- Ný gönguleið
- Bætt gönguleið

Gróðursetning

Laga ásynd við innkomu í hverfið

Núv. undirgöng bætt

RAUÐAVATN
- skautasvell, vetrarleikir
- vatnasport
- sparkvöllir

Trjárækt, skjól, hljóðdempun

Trjárækt, hljóðvist

Núv. undirgöng bætt

Ný göngubrú

Laga ásynd við innkomu í hverfið

Ráðgjafi

Góð göngu-tengsl milli nýrrar byggðar og eldri

BORGARGATA

PRÓUNARSVÆÐI - Lágreið byggð

ATHUGUNARSVÆÐI - Lágreið byggð

PRÓUNARSVÆÐI - Lágreið byggð

ATHUGUNARSVÆÐI - Lágreið byggð

Áningastaður

betri tengingar við Selás

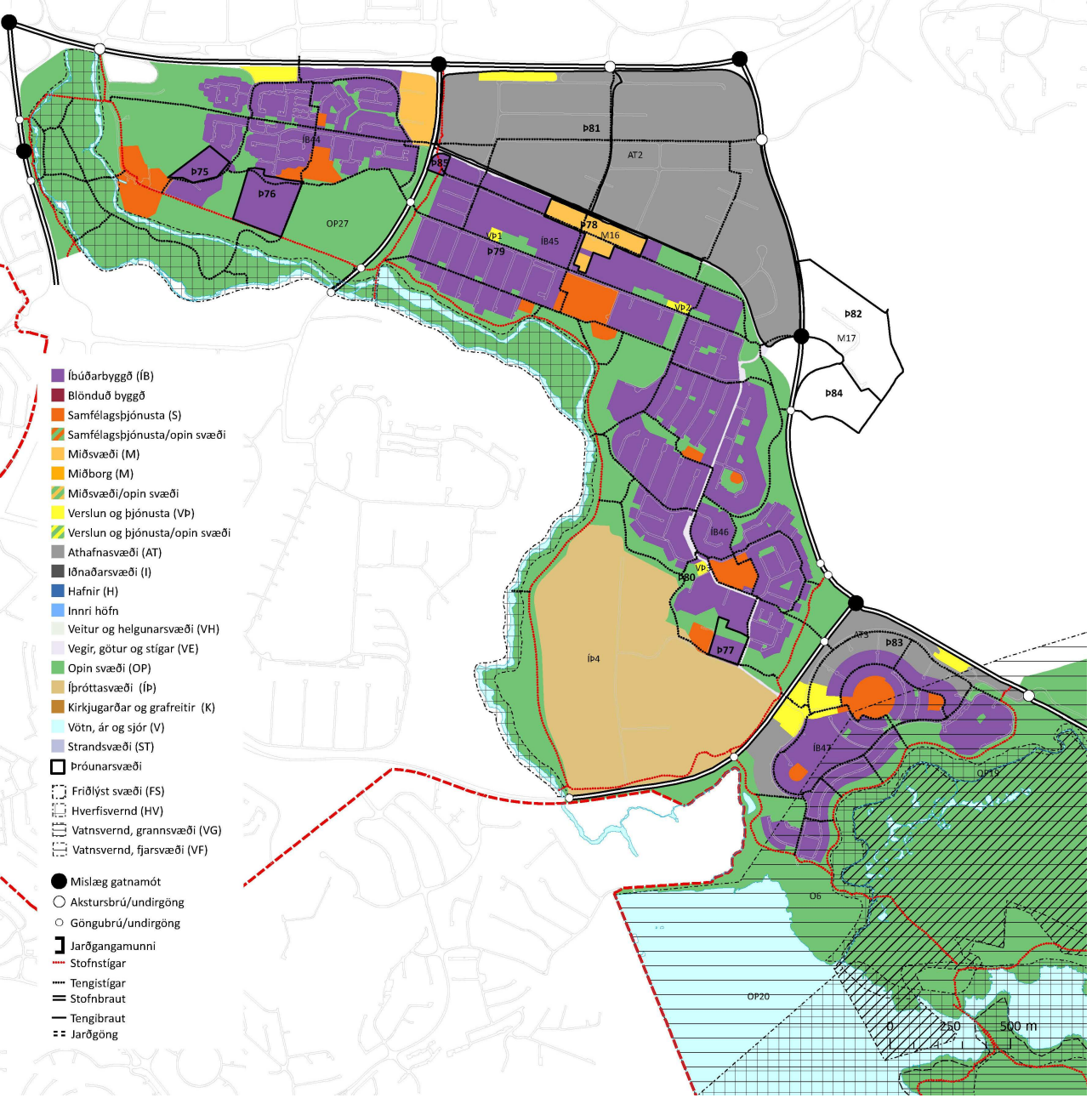
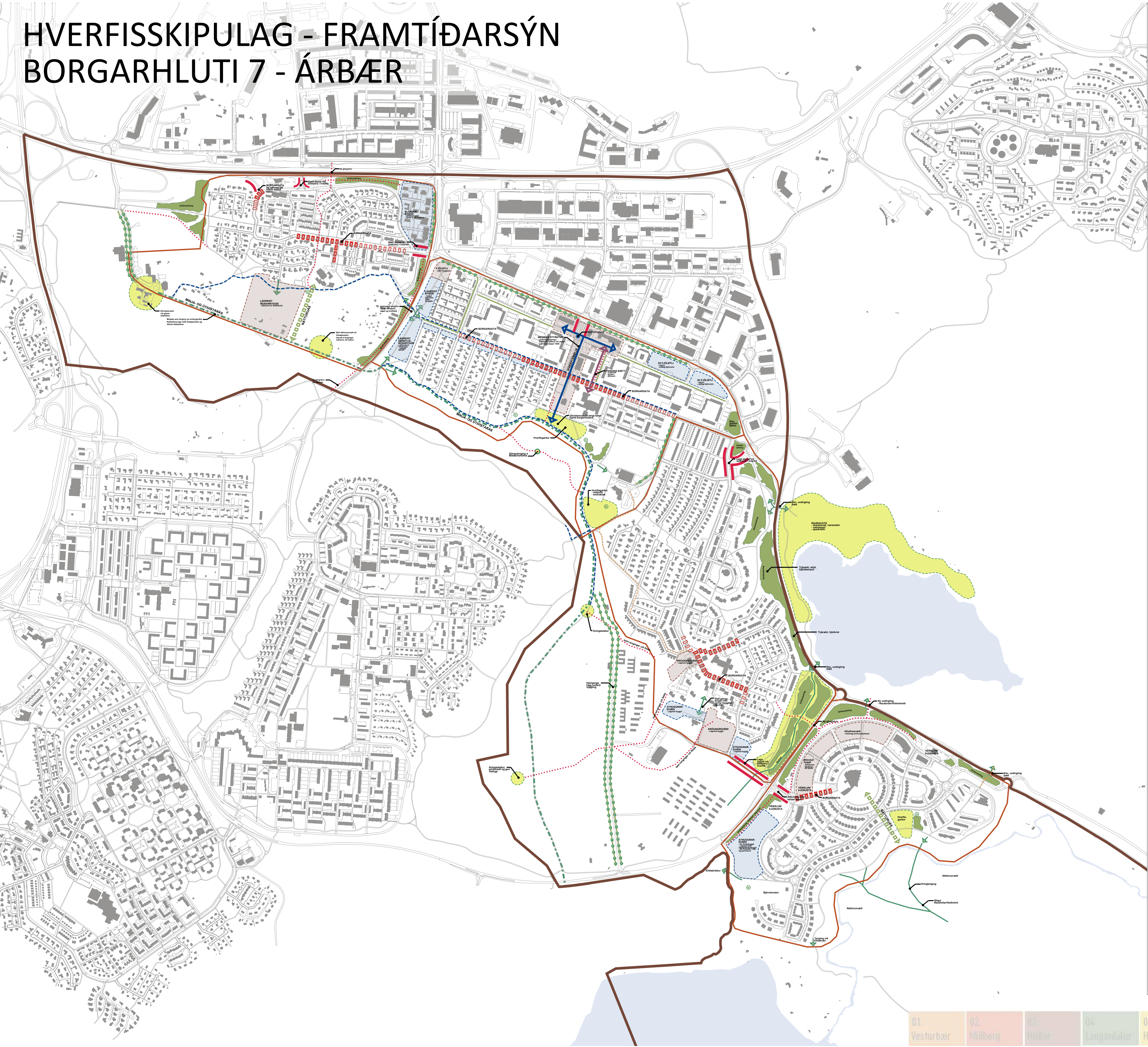
betri tengingar við Selás

betri tengingar við Selás

Hjól/ganga hægt umferð trjagöng

HVERFISSKIPULAG - FRAMTÍÐARSÝN

BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR



AFMÖRKUN HVERFA

- Borgarhluti
- Hverfi

SAMFÉLAG OG GÆÐI BYGGÐAR

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

SAMGÖNGUR

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



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

Mat á visthæfi byggðar og skipulags - drög 28.janúar																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Umhverfisp	Lýsing						Greining		Greining Heild		Greining Ártúnsholt		Greining Árbær		Greining Selás		Greining Norðlingaholt							
				Mælanleg viðmið			Ástand	Lýsing		Ástand	Lýsing		Ástand	Lýsing		Ástand	Lýsing		Ástand	Lýsing				
		Tilvísun í grunn gögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ		núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl			
	Hvernig er hlutfall íbúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: Einbýli 11% Parhús/Tvibýlishús 8% Raðhús 9% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 39% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 33%	Töflur og gróf send með gátlista.	>9%	Frávik 7-9%	Frávik 4-6%	Frávik <4%						Einbýli 15% Parhús/tvibýlishús:6% Raðhús 16% Lítil fjölbýlishús 44% Stór fjölbýlishús 19% Mjög lítið er um há fjölbýlishús í borgarhlutanum sem er í góðu samræmi viðstefnu aðalskipulags um hæðir húsa.			Einbýli 29% Parhús/tvibýlishús 4% Raðhús 29% Lítil fjölbýlishús 36% Stór fjölbýlishús 2% Hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa. Á þróunarsvæðum verði ekki lögð áhersla á þær húsgerðir.			Einbýli 10% Parhús/tvibýlishús 0% Raðhús 12% Lítil fjölbýlishús 72% Stór fjölbýlishús 6% Í hverfinu er mjög hátt hlutfall lágreistra fjölbýlisfúsa (einsleitni). Á þróunarsvæðum verði einkum lögð áhersla á parhús/tvibýlishús			Einbýli 23% Parhús/tvibýlishús 5% Raðhús 22% Lítil fjölbýlishús 17% Stór fjölbýlishús 33% Auka má hlutdeild parhúsa/tvibýlishúsa og lágreistra fjölbýlishúsa á kostnað háreistra fjölbýlishúsa.			Einbýli 5% Parhús/tvibýlishús 19% Raðhús 6% Lítil fjölbýlishús 40% Stór fjölbýlishús 30% Hverfið er einleitt hvað vaardar húsgerðir. Á þróunarsvæðum væri æskilegt að leggja áherslu á byggð sérbýlishúsa.
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?								Lýsing á núverandi ástandi og staðsetningu mismunandi húsnæðistegunda, hvernig verður brugðist við því í 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 sérbýlishúsa (raðhús, einbýlishús). Á þróunarsvæðum verði lögð áhersla á litlar og meðalstór hús í sérbýli eða lágreistu fjölbýli.			Í hverfinu er tiltölulega hátt hlutfall lítilla fjölbýlishúsa og lágt hlutfall einbýlis-og raðhúsa, en í heildina virðist hverfið vera í jafnvægi.			Í hverfinu er tiltölulega hátt hlutfall íbúða í sérbýli, en í heildina virðist hverfið vera í jafnvægi.			Hverfið er aðeins að hluta til byggt. Ekki er raunhæft að fjalla um hlutfall mismunandi húsgerða eða íbúðarstærða.
1.5) Atvinna / Störf	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum störfum (fjöldi starfa á m2 atvinnuhúsnæðis) á hverja íbúðaeiningu innan vistsvæðis borgarhlutans, þ.e. í hjóltreiddafjarlægð (<3,2 km / <15 mín)?) (hjóltreiddafjarlægð 1,3 sinnum loftlína)? Sjá viðmið um fjölda m2 á starf í blárrí töflu í upphafi kaflans fyrir hvern borgarhluta í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 http://eldri.reykjavik.is/Portaldata/1/Resources/umhverfissvid/myndir/skyrslur/B1_Skipulag_borgarhluta.pdf	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir tegund húsnæðis, bls. 15 í bók 4. Kort með tegund starfsemi og fermetrum húsnæðis sent með gátlista. Viðmið um fjölda fermetra á starf eftir borgarhlutum í Skipulagi borgarhluta AR2010-2030.	<0,7 starf á hverja íbúðareiningu	0,7-0,8 starf á hverja íbúðareiningu	0,8-0,9 starf á hverja íbúðareiningu	0,9-1+ starf á hverja íbúðareiningu			Stutt lýsing á möguleikum og takmörkunum á aukningu starfa innan vistsvæðis borgarhlutans miðað við tillögur hverfisskipulags.			42		Í hverfinu er ekki gert ráð fyrir atinnuhúsnæði svo nokkru nemi. Í Hyljunum, innan hverfisins, er þó lítið atvinnusvæði. Í aðliggjandi hverfum svo sem norðan Vesturlandsvegur 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 eða <15 mín) (göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans: Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Menningarmiðstöð, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Afengisverslun, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús, Veitingastaður, Líkamsræktarstöð, Læknabjónusta, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensinstöð	Kaflí 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4, vettvangsskönnun og samráð.	<46% (<12 af þeim 26 sem talin voru upp)	46 - 60% (12-15 af þeim 26 sem talin voru upp)	61-75% (16-19 af þeim 26 sem talin voru upp)	76%-100% (20-26 af þeim 26 sem talin voru upp)			Samantekt á núverandi og áætlaðri starfsemi og hvar þá henni væri best komið fyrir innan hvers hverfis.	89%		Hverfiskjarninn í Árbæ er vel til þess fallinn að vera miðstöð verslunar og þjónustu í borgarhlutanum. Kjarnarnir í Ártúnsholti og Selási hafa ekki nægilegt bakland tilað fullnægja hverfisþjónustu í sínum hverfum. Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús, Veitingastaður, Líkamsræktarstöð, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensinstöð. (23) 89%	27%	Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Sjoppur, (Hrað)banki. Veitingastaður, Bensinstöð. (7) 27%	89%	Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Almenningsgarður/torg, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús, Veitingastaður, Líkamsræktarstöð, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensinstöð. (23) 89%	15%	Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Sjoppur. (4) 15%	15%					
1.7) Framboð á matvöruverslunum	Meðalgöngufjarlægð í næstu matvöruverslun (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Gögn um þjónustukjarna send með gátlista. Vettvangsskoðun.	>1200m (923m loftlína)	800-1200m (615-923m loftlína)	400-800m (308-615m loftlína)	<400m (308m loftlína)			Lýsing...	51% innan 800m	Matvöruverslanir eru Bónus við Bæjarháls, Krónan við Rofabæ og Krónan Bildshöfða. Engin matvörubúð er í Norðlingaholti ef lítið er framhjá Olís bensinstöð 51% innan við 615 m göngufjarlægð (loftlínu)	76% íbúða innan 800m en 9 % innan 400m	Krónan Bildshöfða er næsta matvöruverslun ef lítið er framhjá N1 í Ártúnsbrekku. 76% innan við 615 m göngufjarlægð (loftlínu)	53% íbúða innan 400m	Bæði bónus og Króna 53% íbúa innan 400 m göngufjarlægð 93% innan við 615 m göngufjarlægð (loftlínu)	57% íbúða er innan 1200m	Krónan er næsta matvörubúð 29% innan við 615 m göngufjarlægð (loftlínu)	0% inn an 1200m	Aðeins Olís bensinstöð					
1.8) Öryggi og heilsa	Hversu stórt hlutfall af heildarlengd gatna innan hvers hverfis (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarks hraða?	Kaflí 3. Samgöngur Kort sem sýnir 30km hverfi, bls. 38 í bók 4.	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%			Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða umferðaröryggi íbúa s.s. hvað varðar; lýsingu, göngu og hjólaleiðir, þverun gatna, hraðatakmarkanir umferðar, leiksvæði barna o.s.frv? Hvernig verður brugðis 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 heildinni.	53%		74%	80%	66%								

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

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

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

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

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

Umhverfisp	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
		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl
3. Samgöngur		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ										
							v.	tlað										
3.1)Almenningssamgöngur	Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?																	
	Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kaflí 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800m á milli biðstöðva	600-800 m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva	<400 m á milli biðstöðva												
	Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kaflí 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800 metrar	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar												
	Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	http://www.straeto.is/	>20 mín	15-20 mín	10-15 mín	<10 mín												
	Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna		>60 mín	45-60 mín	30-45 mín	<30 mín												
	Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum		Eftir kl. 06:30	06:30	06:00	Fyrir kl. 06:00												
	Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00												
	Fyrsti strætisvagn á laugardögum		Eftir kl. 07:30	07:30	07:00	Fyrir kl. 07:00												
	Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum		Fyrir kl. 00:00	00:00	01:00	Eftir kl. 01:00												
	Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Eftir kl. 10:00	10:00	09:00	Fyrir kl. 08:00												
	Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00												
	Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum (í framtíðinni ætti markmiðið að vera upphituð skýli með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.)	Vettvangsskoðun	<40%	40-60%	60-80%	>80%												

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

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

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

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

Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing			
------------	--------	-----------------	--	--	--	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--	--

Umhverfisp	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
		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ		núv.	áætl		núv.	áætl		núv.	áætl		núv.	áætl		núv.	áætl	
4.4) Sprungusvæði jarðhræringar	Til hvaða aðgerða verður gripið til þess að draga úr hugsanlegu tjóni vegna jarðhræringa innan borgarhlutans	Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur, 1996. Náttúrufar með Sundum í Reykjavík 1999.							Lýsing..			Borgahlutinn er að hluta á sprungusvæði og taka þarf tillit til þess við hönnun mannvirkja. Jarðskjálftahætta er almennt á öllu höfðuborgarsvæðinu og er meiri hætta á jarðsprunguhreyfingum þar sem eru þekkt sprungusvæði.			Svæðið liggur utan sprungusvæða. Jarðskjálftahætta er ekki meiri en annarsstaðar í borginni.			Svæðið liggur utan sprungusvæða. Jarðskjálftahætta er ekki meiri en annarsstaðar í borginni.			Vitað er um sprungur á svæðinu. Tjón af völdum jarðskjálfta er meiri á þekktum sprungusvæðum.			Sprungur og misgengi liggja um svæðin frá SV til NA og eru þær nyrsti hluti af 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)

