

Grafarvogur

Borgir-Víkur-Engi-Staðir

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík, 1.apríl 2014

Unnið af ráðgjafahópi fyrir borgarhluta 08, Grafarvog, en hann skipa:

Egill Guðmundsson, Arkís

Þráinn Hauksson, Landslag

Kristveig Sigurðardóttir, Verkís

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar:

Lilja Grétarsdóttir arkitekt

Halldóra Hrólfsdóttir skipulagsfræðingur

Efnisyfirlit

HVERFISSKIPULAGSLÝSING	1
1 INNGANGUR	1
1.1 Forsendur og markmið	1
1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum	1
1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum	1
1.2 Ábyrgð og umsjón	2
1.2.1 Umhverfis- og skipulagsráð	2
1.2.2 Stýrihópur	2
1.2.3 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa	3
1.2.4 Rágjafateymi	3
1.2.5 Sérfræðingar	4
1.2.6 Skipulagsfulltrúi	4
2 BORGARHLUTI 8, GRAFARVOGUR – ALMENN LÝSING	5
2.1 Almenn lýsing	5
2.1.1 Staðsetning í borginni	5
2.1.2 Staðhættir	5
2.1.3 Samsetning byggðar	6
2.1.4 Þróun byggðar	6
2.1.5 Skipulagsleg staða	6
2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. aðalskipulagi 2010-2030	7
2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði	8
2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar	10
2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar	11
2.2.4 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu	13
2.2.5 Græn svæði	13
2.2.6 Atvinnusvæði	14
2.2.7 Almenn markmið	15
2.2.8 Umhverfisáhrif	16
2.3 Húsa- og byggðakönnun	17
2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans	18
2.9.1 Samfélag	22
2.9.2 Gæði byggðar	25
2.9.3 Samgöngur	31
2.9.4 Vistkerfi og minjar	35
2.9.5 Orka og auðlindir	39
2.9.6 Mannvirki	40
2.9.7 Náttúruvá	41
3 KYNNING OG SAMRÁÐ	42
3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar	42
3.2 Samráð við umsagnaraðila	42
3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila	43
3.3.1 Íbúafundur haldinn í Gufunesbæ 26. september 2013	43
3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum	45
3.3.3 Netsamráð	47
3.3.4 Samráðskassar	47
3.3.5 Kynningar á vegum borgarinnar	47
4 HVERFI 8.4; BORGIR, VÍKUR, ENGI, STAÐIR – GREINING OG STAÐA	48
4.1 Almenn lýsing	48
4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum	48
4.1.2 Staðhættir	48
4.1.3 Samsetning byggðar	48
4.1.4 Þróun byggðar	48
4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar	49
4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum	50

5	MATSLÝSING	53
5.1	Stefnumið og aðferðir við umhverfismat	53
5.2	Grunnástand	53
5.2.1	Samfélag.....	54
5.2.2	Gæði byggðar	61
5.2.3	Samgöngur	69
5.2.4	Vistkerfi og minjar	72
5.2.5	Orka og auðlindir	74
5.2.6	Mannvirki	75
5.2.7	Náttúruvá	75
6	HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR HVERFISSKIPULAGS.....	76
6.1	Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa..	76
6.1.1	Leiðarljós í framtíðarsýn Grafarvogs.....	76
6.1.2	Framtíðarsýn borgarhlutans, yfirlit yfir áherslusvæði	77
6.1.3	Framtíðarsýn fyrir þau svæði sem falla utan skilgreindra íbúðarhverfa.....	78
6.2	Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða	82
6.2.1	Samfélag	83
6.2.2	Gæði byggðar	83
6.2.3	Samgöngur.....	83
6.2.4	Vistkerfi og minjar	84
6.2.5	Orka og auðlindir	84
6.2.6	Mannvirki.....	84
6.2.7	Náttúruvá	84
6.2.8	Hverfiseiningarnar	84
6.3	Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)	85
6.3.1	Helstu skipulagsáherslur.....	85
6.3.2	Fastmótuð byggð	85
6.3.3	Áherslusvæði	85
6.3.4	Nýir skipulagsskilmálar	88
6.4	Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfanga, kynninga og samráð við umsagnaraðila	88
6.5	Hugmyndabanki.....	90
7	VIÐAUKAR	92
7.1	Viðauki I – Kort	92
7.2	Viðauki II – Gátlisti.....	92
7.3	Viðauki III - Umferð.....	92

HverfisSKIPULAGSLÝSING

1 Inngangur

Í skipulagslögum nr. 123/2010 er kveðið á um það að þegar vinna við gerð deiliskipulags (eða hverfisSKIPULAGS) hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram komi 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 einnig 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 skipulags-ákvæðum. Þetta er gert fyrir öll hverfi borgarinnar til að einfalda skipulagsyfirvöldum eftirfylgni skipulagsáætlana um leið og borgarbúum er auðveldað að sækja um breytingar á eigin húsnæði innan skipulagsramma viðkomandi hverfis án breytingar á deiliskipulagi. Flestar eldri heimildir í deiliskipulagi, sem 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 betur aðalskipulags- og deiliskipulagsstigið.

1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum

HverfisSKIPULAGI borgarinnar er ætlað það metnaðarfulla hlutverk að leggja grunn að þróun borgarhverfa 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 byggðapróun, atvinnuþróun og tengslum við þjónustukerfið á samfélagslegum forsendum hvers hverfis fyrir sig. Liður í þeirri nálgun er að auka áhrif íbúa á nærumhverfi sitt og bæta þannig lífsgæði íbúa hverfisins um leið og dregið er úr neikvæðum áhrifum hugsanlegrar uppbyggingar og áhrifa hennar á umhverfið. Þannig má sem dæmi draga úr rekstarkostnaði bygginga og auka verðmæti íbúðarhúsnæðis. Lögð er rík áhersla á samráð við íbúa í gegnum allt skipulagsferlið.

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

1.2 Ábyrgð og umsjón

Verkefnið heyrir undir embætti skipulagsfulltrúa (SKF) á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (USK). Verkefnisstjórar hjá embætti skipulagsfulltrúa hafa umsjón með miðlun upplýsinga og leiðsögn hverfisskipulagsgerðarinnar auk þess að sjá um almenn samskipti við viðkomandi ráðgjafateymi. Hver verkefnisstjórahópur er skipaður þremur verkefnisstjórum og stýrir vinnu tveggja ráðgjafateyma sem starfa sitt í 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

Stýrihópur um hverfisskipulag er skipaður sérfræðingum hjá Reykjavíkurborg til að tryggja breiða og þverfaglega aðkomu að verkefninu. Sérfræðingar í hópnum 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 uppdrætti.
- tryggja faglega samræmingu milli ráðgjafahópanna.

1.2.4 Rágjafateymi

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

- setja fram rökstudda tillögu að skiptingu viðkomandi borgarhluta í hverfi og hverfiseiningar.
- meta og greina forsendur og grunngögn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- vinna úr grunngögnum greina þau og setja fram á skipulegan hátt.
- yfirfara, meta og greina gildandi deiliskipulagsáætlanir og skilmála (þ.m.t. mæliblöð) til að finna það sem er sameiginlegt og það sem er ólíkt í gildandi áætlunum og skilmálum innan viðkomandi borgarhluta.
- leggja fram tillögu að samræmdum skipulags- og byggingarskilmálum.
- setja fram á skipulegan og aðgengilegan hátt styrk- og veikleika viðkomandi borgarhluta út frá grunngögnum með hliðsjón af gátlistum hverfisskipulagsins.
- setja fram tillögur m.a. um afmörkun þróunarsvæða og marka meginstefnu um þau.
- skrifa greinargerð, skilmála, lýsingu, mat á umhverfispáttum og fylla út gátlista.
- vinna og setja fram frumdrög að skipulagsuppdrætti, skilmála og greinargerð til kynningar ásamt öðrum nauðsynlegum skýringargögnum.
- fara í vettvangsferðir eins og þörf er á vegna mats á bygðinni.
- 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 8, Grafarvogur – almenn lýsing

2.1 Almenn lýsing

2.1.1 Staðsetning í borginni

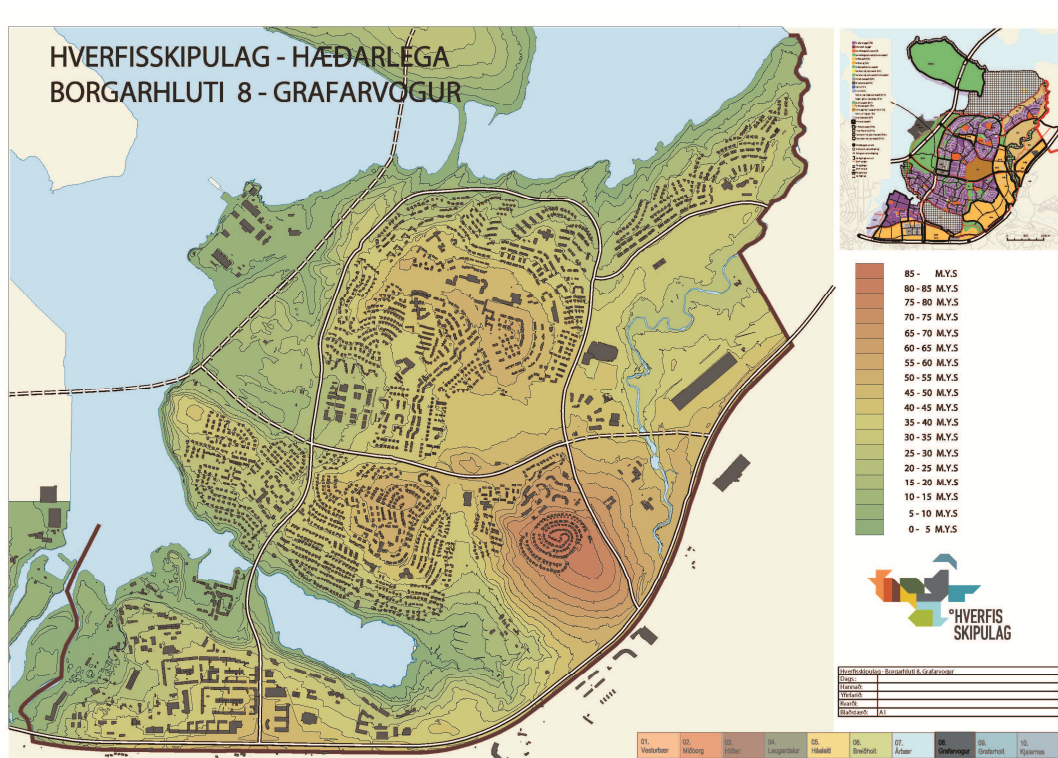


Mynd 2.1: Loftmynd af Grafarvogi.

Borgarhlutinn Grafarvogur afmarkast af Vesturlandsvegi að sunnan- og austanverðu, bæjarmörkum Mosfellsbæjar og Korpu að norðaustanverðu og strandlengjunni norðan og vestanverðu. Núverandi íbúðarbyggð að Bryggjum undanskildum afmarkast síðan enn frekar af Grafarvoginum til suðurs, Korpu til austurs og norðausturs og sjónum til norðurs og vesturs. Vestan Rimanna eru gömlu sorphaugarnir í Gufunesi en þeir fylla upp í vog sem gekk inn í landið um miðja síðustu öld.

2.1.2 Staðhættir

Landslag borgarhlutans er talsvert mishæðótt og hafði það áhrif á hvernig borgarhlutinn byggðist upp. Langur hryggur liggur norðan Grafarvogsins endilangs. Norðan hans eru lægðir í landinu, Hallsflöt vestanmegin og kirkjugarðssvæðið að austanverðu. Þar upp af er síðan talsverð hæð, Borgarholt, sem hallar nokkuð jafnt til allra átta, í norður til Gorvíkur, til austurs að Korpu, til suðurs að Gylfaflöt og vesturs til sjávar. Austan í þessari hæð eru rimarnir, berggangar með stefnu í suðvestur-norðaustur og hefur mótun byggðarinnar tekið mið af þeim þannig að þeir koma fram sem útivistarsvæði í byggðinni.



Mynd 2.2: Hæðarlega lands í Grafarvogi.

2.1.3 Samsetning byggðar

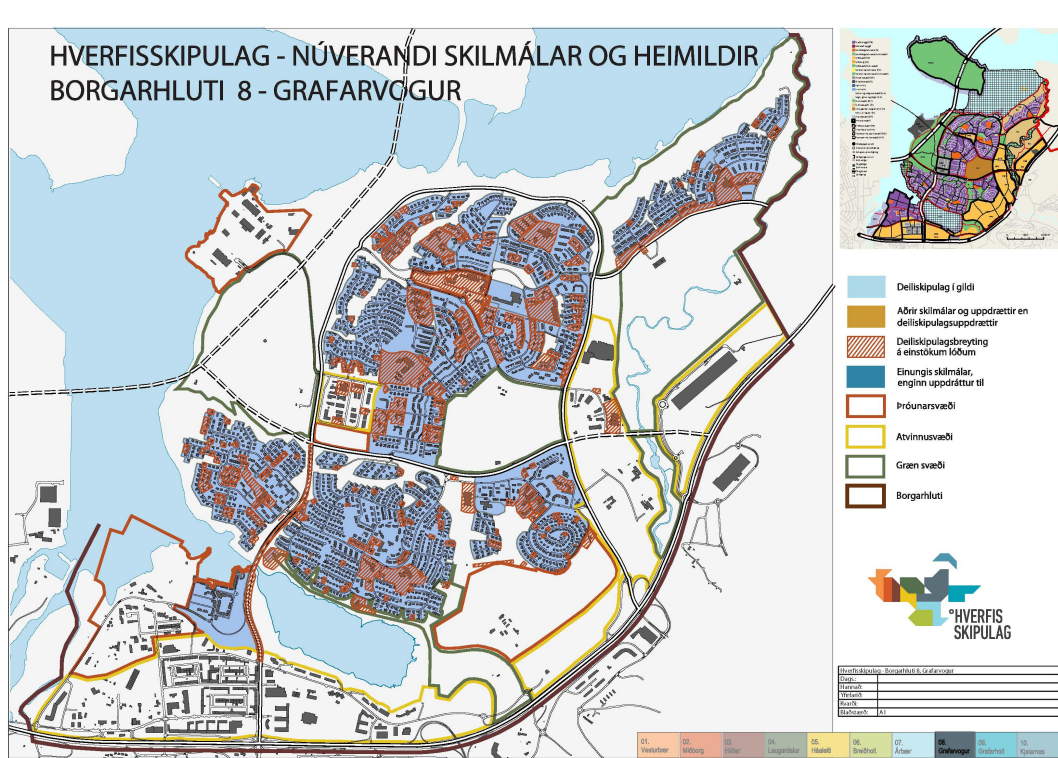
Í borgarhlutanum eru bæði gróin íbúðarhverfi og nokkur atvinnusvæði sem flest eru á jöðrum íbúðarbyggðarinnar. Íbúðarbyggðin einkennist af lágreistri byggð og háu hlutfalli sérbýla. Stærstu atvinnusvæðin eru Höfðar, Gylfaflöt, Spöngin, Fossaleynir og Korputorg. Kirkjugarður er í hjarta borgarhlutans og nálægð við náttúruna einkenna byggðina.

2.1.4 Þróun byggðar

Að frátöldum Bryggjunum, sem byggðust upp á 10. áratug síðustu aldar, byggðust íbúðarhverfi borgarhlutans upp eftir landslaginu. Þannig byrjaði uppbyggingin í suðlægum brekkum norðan Grafarvogs, þar sem nýtur sólar og skjóls fyrir norðlægum vindi. Rimarnir og athafnasvæðið við Gylfaflöt byggðust síðan á svæði milli sorphauganna í Gufunesi og kirkjugarðsins sem þá þegar var kominn í notkun. Þar á eftir byggðust svo hverfin á og utan í Borgarholtinu og að lokum Staðirnir sem var þröngur stakkur sniðinn vegna ákvarðana um uppbyggingu golfvallar í landi Korpúlfsstaða. Borgarhlutinn nýtur góðs af nálægð við ströndina og umhverfi Korpu. Þó má segja að umhverfi Korpu sé að talsverðu leyti frátekið fyrir golfíþróttina, jafnvel þó stígar og reiðgötur liggi inn á milli golfbrauta. Sama má segja um ströndina norðvestan Staða.

2.1.5 Skipulagsleg staða

Myndin hér fyrir aftan sýnir skipulagslega stöðu í Grafarvogi.



Mynd 2.3: Skipulagsleg staða í Grafarvogi.

2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. aðalskipulagi 2010-2030

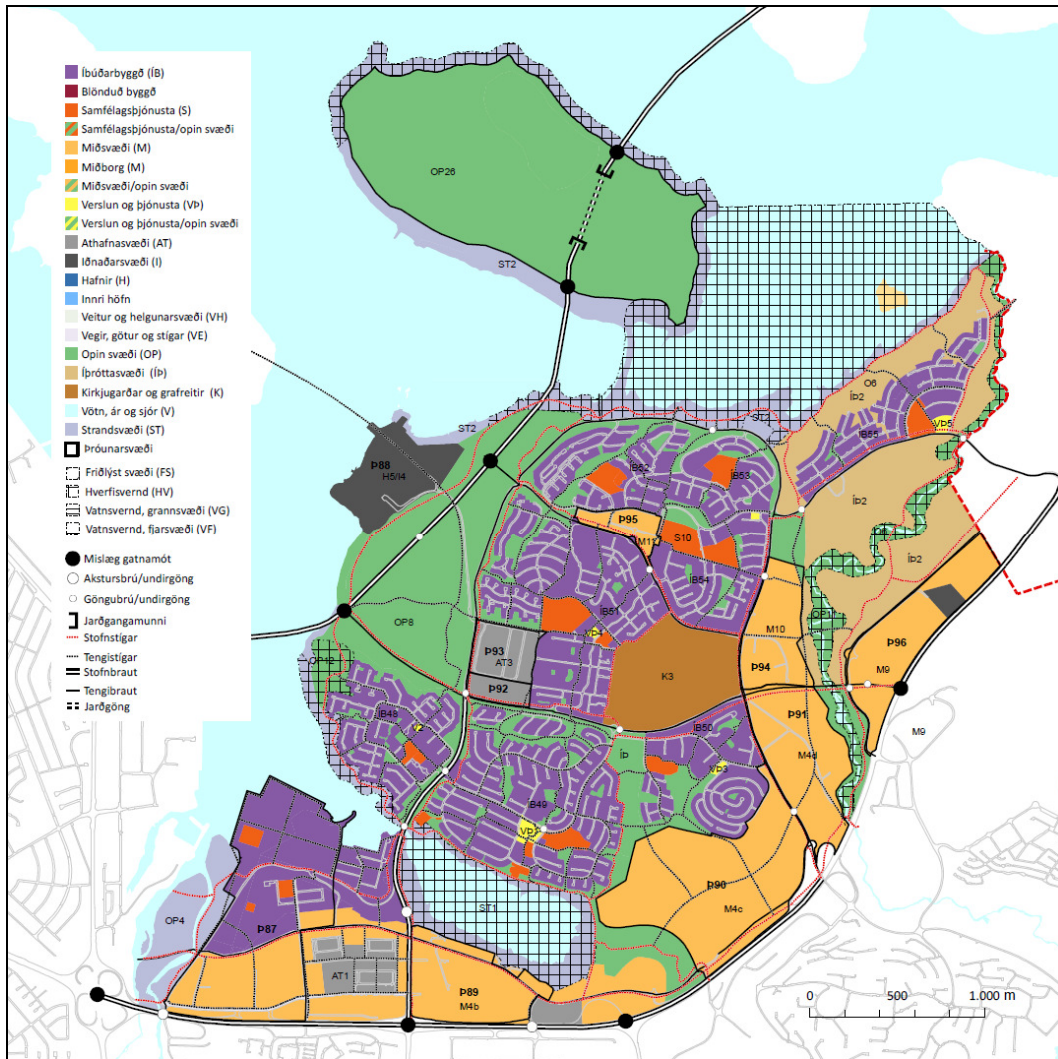
Textinn í grein þessari er bein tilvísun í texta úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, þó með nokkrum leiðréttingum á númerum svæða og prentvillum.

Borgarhlutinn skiptist í nokkur gróin íbúðarhverfi og atvinnusvæði, framtíðar byggingarsvæði og þróunarsvæði. Núverandi íbúðarhverfi eru Bryggjur, Hamrar, Foldir, Hús, Rimar, Borgir, Víkur og Staðir. Mikilvæg atvinnusvæði eru í Höfðum en einnig eru minni atvinnusvæði við Gylfaflöt, Fossaleyni, Korputorgi og í Spönginni auk minni þjónustukjarna inni í íbúðarhverfunum. Vesturhluti Höfðanna er skilgreindur sem þróunarsvæði, en þar er gert ráð fyrir blandaðri byggð í framtíðinni og allt að tveimur nýjum skólahverfum. Land Keldna og Keldnaholts eru framtíðar uppbyggingarsvæði, einkum fyrir atvinnustarfsemi en einnig íbúðir. Hugmyndum um blandaða byggð í Gufunesi er slegið á frest þar til að skipulagstímabili loknu og er því gert ráð fyrir iðnaðar- og athafnastarfsemi í Gufunesi framan af skipulagstímabilinu. Þróunarsvæði Örfirisey-Keldur, liggur um suðurjaðar borgarhlutans en þétting byggðar meðfram honum er eitt af megin markmiðum aðalskipulagsins.

Í aðalskipulaginu er reiknað með að íbúðum innan núverandi skólahverfa geti fjölgað um 550 og í borgarhlutanum í heild um 3.350. Gert er ráð fyrir þremur nýjum grunnskólum í borgarhlutanum, miðað við fullbyggð svæði. Atvinnuhúsnaði gæti stækkað um 70 þúsund m² á tímabilinu og enn frekari uppbygging atvinnuhúsnaðis er möguleg í borgarhlutanum að skipulagstímabilinu loknu.

Í hverfisSKIPULAGI verða kannaðir frekar þéttingarmöguleikar en aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

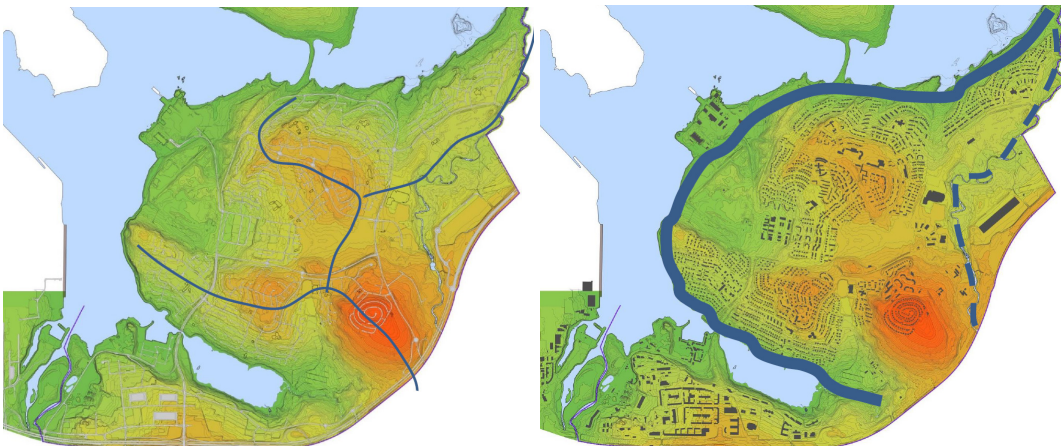
Mynd 2.4 sýnir landnotkun í Grafarvogi samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.



Mynd 2.4. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, landnotkun í Grafarvogi.

2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði

Skipting borgarhlutans í hverfi og hverfiseiningar byggir á landslagsgreiningu, staðháttum, uppbyggingarsögu stakra hverfa, umferðarkerfi, íbúafjölda og neti grænna svæða.



Mynd 2.5: Til vinstri: Hæðarlega og meginvatnaskil. Til hægri: Aðgengi að strönd og ám

Niðurstaðan varð sú að skipta borgarhlutanum í fjögur hverfi og hverju hverfi er síðan skipt í 2-5 hverfiseiningar.

Hverfi 8.1:

- 8.1.A Bryggjur
- 8.1.B Elliðavogur

Hverfi 8.3:

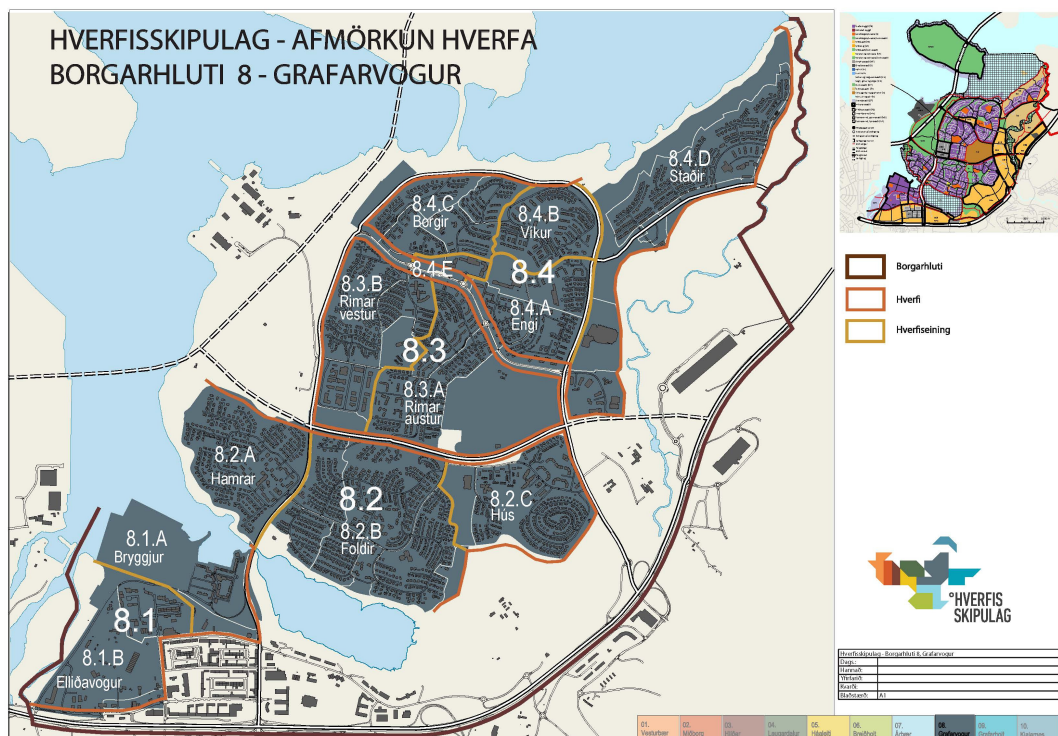
- 8.3.A Rimar austur
- 8.3.B Rimar vestur

Hverfi 8.2:

- 8.2.A Hamrar
- 8.2.B Foldir
- 8.2.C Hús

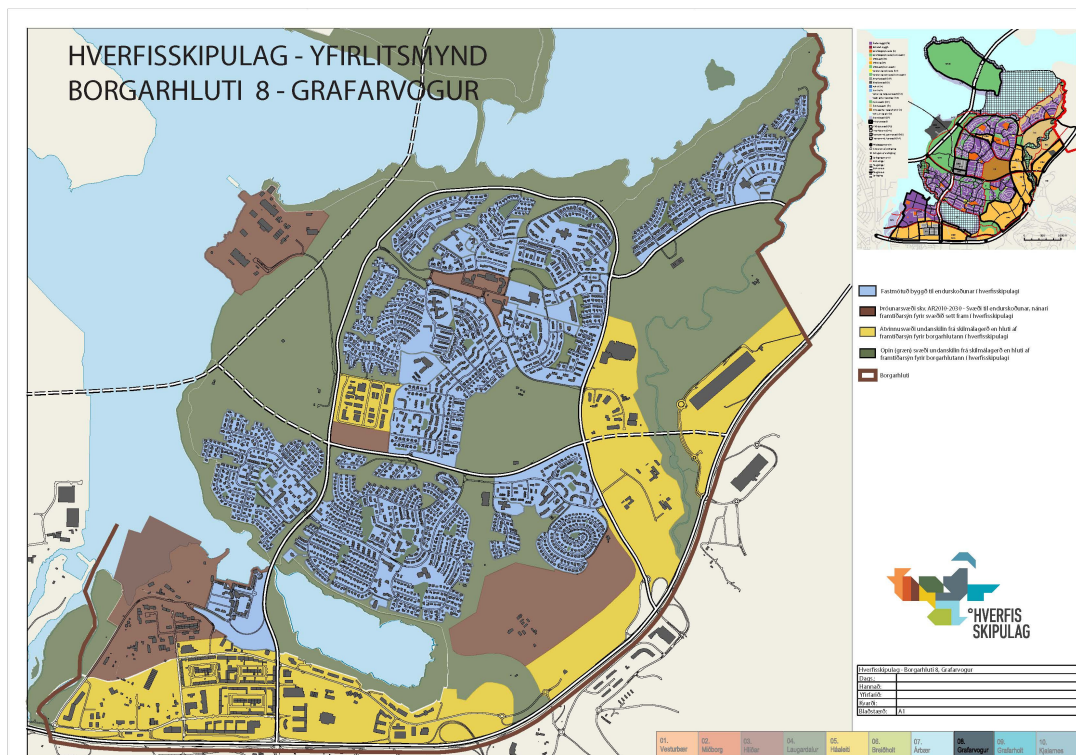
Hverfi 8.4:

- 8.4.A Engi
- 8.4.B Víkur
- 8.4.C Borgir
- 8.4.D Staðir
- 8.4.E Spöng



Mynd 2.6: Afmörkun hverfa í Grafarvogi.

Myndin hér fyrir aftan sýnir yfirlit yfir borgarhlutann þar sem blálituðu fletirnir tákna fastmótaða byggð, þeir brúnu þróunarsvæði, þeir gulu atvinnusvæði og þeir grænu opin (græn) svæði.



ÍB51. Rimar

Hverfið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Deiliskipulag fyrir Rimahverfi var samþykkt í nokkrum áföngum á árunum 1990 til 1993. Uppbyggingu hverfisins, eins og það var skilgreint í upphafi, var lokið 1999. Í hverfinu er blanda sérbýlis- og fjölbýlishúsa. Í AR2001-2024 var lóð Gufunesradíós skilgreind sem svæði fyrir blandaða byggð. Tæplega 300 íbúðir, bæði sérbýli og fjölbýli, voru byggðar á svæðinu á árunum 2004 til 2007.

ÍB52. Borgir

Hverfið er fullbyggt og fastmótað. Hafin var vinna við gerð deiliskipulags fyrir Borgahverfi árið 1989 en skipulagið var ekki endanlega samþykkt fyrr en 1995. Sérbýli er ríkjandi húsagerð í hverfinu. Lágrest sambýlishús eru næst Spönginni og austan Melavegar.

ÍB53. Víkur

Hverfið er fullbyggt og fastmótað. Deiliskipulag fyrir hverfið var samþykkt árið 1994. Sambýlis- og fjölbýlishús eru ríkjandi húsagerðir í hverfinu en einnig er nokkuð af raðhúsum og einbýlishúsum.

ÍB54. Engi

Hverfið er fullbyggt og fastmótað. Deiliskipulag fyrir hverfið var samþykkt í nokkrum áföngum 1991 og 1994. Sambýlishús eru ríkjandi húsagerð á svæðinu en einnig er nokkuð af raðhúsum og einbýlishúsum.

ÍB55. Staðir

Hverfið er fullbyggt og fastmótað. Fyrstu drög að deiliskipulagi hverfisins voru lögð fram 1993 en skipulagið var endanlega samþykkt árið 1996. Meirihluti íbúða í hverfinu eru í sérbýli en nokkur sambýlis- og fjölbýlishús standa við Bakkastaði og Barðastaði.

2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar

Textinn í grein þessari er bein tilvísun í texta úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, þó með nokkrum leiðréttingum á númerum svæða og prentvillum.

Þ87. Elliðavogur-Ártúnshöfði

Blönduð byggð, miðsvæði og athafnasvæði. Svæðið í heild er um 115 ha svæði, þar af 5 ha ný landfylling. Í Bryggjuhverfinu er fastmótuð byggð en aðrir hlutar svæðisins verða í þróun og uppbyggingu. Einkum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð næst Elliðaárvoginum og Grafarvogi, en blöndu íbúða og skrifstofa, verslana, þjónustu og léttis iðnaðar á syðri hluta svæðisins og næst aðalgötum. Alls er gert ráð fyrir um 2.800 nýjum íbúðum og 100 þúsund m² atvinnuhúsnaðis (nettóaukning). Hluti aukningar atvinnuhúsnaðis er að skipulagstímabili loknu. Áhersla er á 2-5 hæða samfellda byggð og borgarmiðað gatnakerfi. Sjá nánar um uppbyggingu og þróun svæðis í kaflanum Elliðaárvogur (sjá Borgin við Sundin).

Þ88. Gufunes

Gert ráð fyrir starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafna- og iðnaðarsvæða. Iðnaðarstarfsemi á svæðinu er víkjandi en gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þrífalegrar atvinnustarfsemi á svæðinu í framtíðinni.

Þ89. Höfðar-Vogur

Miðsvæði (M4a-b). Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnaði, gistiheimilum eða hótelum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi. Áætluð aukning atvinnuhúsnaðis er 70 þúsund m² (nettóaukning). Hluti aukningar atvinnuhúsnaðis er að skipulagstímabili loknu. Sjá nánar um uppbyggingu og þróun svæðis í kafla Þróunarás. Örfirisey-Keldur.

Þ90. Keldur

Miðsvæði (M4c) og íbúðarbyggð. Fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunum og skrifstofum á miðsvæðinu. Áætluð uppbygging atvinnuhúsnæðis er 50 þúsund m². Hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að skipulagstímabili loknu. Á efri hluta svæðisins næst Húsahverfi er gert ráð fyrir íbúðarbyggð, allt að 400 íbúðum.

Þ91. Keldnaholt

Miðsvæði (M4d). Fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunum og skrifstofum á miðsvæðinu. Ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, hótelum eða matvöruverslunum. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis er 100 þúsund m². Stærsti hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að skipulagstímabili loknu.

Þ92/Þ93 Gylfaflöt

Athafnasvæði (AT3). Fyrst og fremst léttur iðnaður sem ekki hefur í för með sér mengun s.s. verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur. Matvöruverslanir eru ekki heimilar á svæðinu. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis er 30 þúsund m².

Þ94 Fossaleynir-Egilshöll

Miðsvæði (M10). Á nyrðri hluta svæðisins er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi sem tengist íþróttaiðkun svo og ráðstefnum, sýningum og tónleikum. Einnig má gera ráð fyrir eftirfarandi starfsemi (flokkun veitingastaða er samkvæmt lögum nr. 67/1985 og nr. 66/2000): a) kvikmyndahúsum, gistaðstöðu, skrifstofum og þjónustu, þó ekki skemmtistöðum, dansstöðum eða næturklúbbum; b) heilsurækt, sjúkráþjálfun, veitingahúsum, veitingastofum og kaffihúsum sem beinlínis eru í tengslum við starfsemi sem tengist íþróttaiðkun á svæðinu. Á syðri hluta svæðisins er gert ráð fyrir blandaðri starfsemi, einkum umboðs- og heildverslunum, rýmisfrekum verslunum, skrifstofum og þjónustu. Matvöruverslanir og bensínstöðvar eru ekki heimilar. Áætluð aukning húsnæðis á svæðinu er um 10 þúsund m².

Þ95 Spöngin

Miðsvæði (M11). Einkum verslun, þjónusta og önnur starfsemi sem þjónar hverfinu og borgarhlutanum með vörum til daglegrar notkunar, þjónustu, afþreyingu og menningu. Íbúðir eru heimilar á svæðinu og er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í jaðri svæðisins. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis er um 5 þúsund m² og fjölgun íbúða er áætluð 150.

Þ96 Korputorg

Miðsvæði (M9). Einkum gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum og þjónustu, en einnig vörugæmslum og netþjónabúi (gagnaveri). Á norðurhluta svæðisins er gert ráð fyrir margvíslegri þjónustustarfsemi og afþreyingu. Við uppbyggingu og þróun svæðisins verði lögð áhersla á að skapa gönguvænt umhverfi og gæði í opnum rýmum.

Þ56. Aðalgötur: Breiðhöfði, Stórhöfði, Gullinbrú, Strandvegur, Hallsvegur, Borgavegur, Víkurvegur

Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gistiheimili í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi götu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulagi. Markvisst verði unnið að endurbótum rýmis þessara gatna, sbr. markmið um götur sem almenningsskými og nánari útfærslu í hverfisskipulagi.

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

Á ekki við í Grafarvogi.

2.2.5 Græn svæði

Textinn í grein þessari er bein tilvísun í texta úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, þó með nokkrum leiðréttingum á númerum svæða og prentvillum.

ST1. Grafarvogur

Leirurnar, nánasta umhverfi vogsins, Grafarlækur og ísaldarminjar í Grafargili eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði. Leirurnar eru mjög mikilvægar fæðustöðvar fyrir fugla. Svæðið tengist skíða- og íþróttasvæði til norðurs og umhverfi Keldna og Grafarlækjar til suðurs. Grafarvogur tengist við útivistarsvæði Austurheiða um undirgöng undir Vesturlandsveg. Svæðið býr yfir mjög fjölbreyttu landslagi, s.s. lyngmóum, holti, óspilltri fjöru og ræktuðum svæðum.

Ekki liggur fyrir deiliskipulag fyrir svæðið. Vinna þarf deiliskipulag af svæðinu vegna mikilvægis sem útivistarsvæði og tryggja lífríki svæðisins. Stefnumótun fyrir skipulag svæðisins þarf að taka mið af fjölbreytileika svæðisins sem náttúru- og útivistarsvæðis og samræma þarf notkun svæðisins til útivistar annars vegar og verndun lífríkis hins vegar.

288 Íþ. Fjölir

Íþróttasvæði. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins til íþróttaiðkunar og kappleikja.

Íþ2. Golfvöllur á Korpúlfsstöðum

Veitingaaðstaða og kerru- og kylfuleiga er á staðnum. Gert er ráð fyrir bættum stígatengingum í gegnum svæðið við útivistarsvæði Grafarvogs, Rauðavatns og Reynisvatns. Þessar tengingar eru mjög mikilvægar en er ábótavant. Svæðið er til sérstakra nota en hefur mikið gildi sem opið svæði í jaðri byggðar og sem tenging á milli áður nefndra útivistarsvæða sérstaklega þegar byggð rís á Grafarholti. Fyrir liggur deiliskipulag af svæðinu.

K3. Gufuneskirkjugarður

Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu. Gufuneskirkjugarður er staðsettur í miðju Grafarvogshverfi á milli Húsahverfis og Rimahverfis, og er hann um 30 ha að stærð. Væntanlega verður búið að úthluta öllum grafarstæðum árið 2015-2017 en grafið verður í frátekin stæði út alla öldina. Garðurinn var vígður 16. júní 1980. Fyrst var grafið í Gufuneskirkjugarði í júní 1980 og frá árinu 1983 hafa mun fleiri verið jarðsettir í Gufuneskirkjugarði en Fossvogskirkjugarði, en sá garður er nú útgrafinn, þar eru aðeins eftir frátekin leiði. Á árunum fyrir 1985 hófst undirbúningur byggingarframkvæmda í Grafarvogi, sem brátt varð vinsælt nýbyggingarhverfi. Borgaryfirvöld klipu þá af kirkjugarðinum, sem var minnkaður niður undir 30 ha, en jafnframt var Kirkjugörðunum úthlutað 20 ha lands undir kirkjugarði í Stekkjarbrekku, milli Úlfarsár og Vesturlandsvegar. Sú úthlutun hefur nú gengið til baka og Kirkjugarðar Reykjavíkurprófastsdæma hafa fengið vilyrði fyrir landi vestan við Úlfarsfell. Þannig er staðan í dag og áætlað er að Gufuneskirkjugarður verði útgrafinn (utan frátekið) árið 2015. Með tilliti til nálægðar garðsins við byggðina, og þá miklu umferð gangandi fólks um garðinn er ekki úr vegi að benda á að þetta svæði verður að umgangast með virðingu. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu.

K4. Kirkjugarður í Geldinganesi*

Á Geldinganesi hefur Kirkjugörðum Reykjavíkurprófastsdæmis verið afmarkað 30 ha land fyrir framtíðar kirkjugarði í Reykjavík. Gert er ráð fyrir að kirkjugarðurinn verði tekinn í notkun árið 2016. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.

*Innskot skýrsluhöfunda: Kirkjugarðurinn er ekki sýndur á aðalskipulagsupprætti.

OP8. Gufunes

Gufunes er nesið austur af Viðeyjarsundi, suðvestan Eiðsvíkur. Gufunes var sjálfstæð jörð og kirkja (Maríukirkja) var þar risin um 1150 og henni fylgdi kirkjugarður. Gufuneskirkja var lögð niður 1886 en beinin úr kirkjugarðinum voru tekin upp árið 1968 og flutt í nýjan grafreit vegna byggingarframkvæmda Áburðarverksmiðjunnar. Svæðið var nýtt sem urðunarstaður um langt skeið. Nú er útvistarsvæðið í Gufunesi hluti af Grafarvogshverfi. Norðan og norðaustan þess er Eiðsvík og Geldinganes og að sunnan er Grafarvogur. Frístundamiðstöðin Gufunesbær var stofnuð haustið 1998 og er rekin af Íþrótt- og tómstundasviði Reykjavíkur.

Fyrir liggur deiliskipulag fyrir svæðið. Stefnumótun fyrir skipulag svæðisins miðar fyrst og fremst að því að styrkja margþætta möguleika þess til útivistar og afþreyingarstarfsemi.

OP11. Korpa - Úlfarsárdalur norður

Nánasta umhverfi árinna Korpu er skilgreint sem hverfisverndarsvæði en svæðið er að mestum hluta golfvöllur í umsjón Golfklúbbs Reykjavíkur. Helsta kennileiti svæðisins er Korpúlfsstaðabærinn, en jörðin Korpúlfsstaðir er kennd við Korpúlfréttir bónda sem getið er í Kjalnesingasögu. Jörðin varð eign Viðeyjarklausturs á miðöldum og varð síðan konungseign. Thor Jensen eignaðist jörðina árið 1922 og reisti þar núverandi hús og fullkomið mjólkurbú sem lagðist af vegna mjólkursölulaganna árið 1934. Reykjavíkurborg keypti eignina af Thor árið 1942. Um landið rennur Úlfarsá, eða Korpa, sem er góð laxveiðiá.

Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu. Stefnumótun fyrir skipulag svæðisins miðar fyrst og fremst að því að tvinna saman nýtingu svæðisins fyrir golfvöll og verndun nánasta umhverfis Korpu.

OP12. Gufuneshöfði

Allt svæðið er skilgreint sem hverfisverndarsvæði. Stórgrýtt strönd, stórbrotið og heillegt holtalandslag á kollinum ásamt jökulminjum einkenna svæðið.

Ekki liggur fyrir deiliskipulag fyrir svæðið, en stefnt er að því að það verði unnið. Stefnumótun fyrir skipulag svæðisins miðar að því að halda ásynnd og náttúru holtins ósnortinni.

ST2 - Blikastaðakró / Geldinganes

Ströndin frá Blikastaðakró að odda Geldinganes er að mestu ósnortin. Svæðið hefur mikið verndargildi vegna náttúru og fuglalífs einkum við Blikastaðakró. Grunnsævi, fjara, sjávarfitjar, graslendi og lítt gróið land við fjöruna og fjölbreyttar og lífauðugar fjörur, fjölbreytilegur strandgróður og mikið fuglalíf einkenna alla strandlengjuna. Öll strandlína frá Blikastaðakró um Geldinganes er skilgreind sem hverfisverndarsvæði. Geldinganes er allstórt nes eða eyja fyrir norðan Eiðsvík og liggur að hluta til samsíða Viðey. Norðan við Geldinganes er Þerney. Geldinganes er tengt landi með eiði sem nú er ökufer, en var áður fyrr aðeins fært á fjöru. Geldinganes er óbyggt, en þar voru á sínum tíma geldaúðir aldir fyrir fálkarækt þá sem fór fram á Valhúsahæð á Seltjarnarnesi. Þessir geldaúðir áttu að verða fálkunum fóður þegar þeir voru fluttir utan. Er nafnið þannig tilkomið. Seinna áttu menn lengi hagagöngu hrossa á Geldingarnesi og átti t.d. Hestamannafélagið Fákur hagagöngu þar á þriðja áratug 20. aldar. Síðar var þar lengi skotæfingarsvæði.

2.2.6 Atvinnusvæði

Textinn í grein þessari er bein tilvísun í texta úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, þó með nokkrum leiðréttingum á númerum svæða og prentvillum.

Í þeim tilvikum sem um er að ræða atvinnusvæði sem einnig flokkast sem þróunarsvæði og hefur verið fjallað um hér að framan er textinn úr aðalskipulagi stytur.

Þ87. Elliðaárvogur-Ártúnshöfði

Blönduð byggð, miðsvæði og athafnasvæði.

Þ88. Gufunes

Iðnaðarstarfsemi á svæðinu er víkjandi en gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þrífalegri atvinnustarfsemi á svæðinu í framtíðinni.

Þ89. Höfðar-Vogur

Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð.

Þ90. Keldur

Fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunum og skrifstofum á neðri hluta svæðisins.

Þ91. Keldnaholt

Fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunum og skrifstofum á miðsvæðinu.

Þ92/Þ93 Gylfaflöt

Fyrst og fremst léttur iðnaður sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.

Þ94 Fossaleynir-Egilshöll

Á nyrðri hluta svæðisins er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi sem tengist íþróttaiðkun svo og ráðstefnum, sýningum og tónleikum. Á syðri hluta svæðisins er gert ráð fyrir blandaðri starfsemi, einkum umboðs- og heildverslunum, rýmisfrekum verslunum, skrifstofum og þjónustu.

Þ95 Spöngin

Einkum verslun, þjónusta og önnur starfsemi sem þjónar hverfinu og borgarhlutanum með vörum til daglegrar notkunar, þjónustu, afþreyingu og menningu.

Þ96 Korputorg

Einkum gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, þjónustu, en einnig vörugæmslum og netþjónabúi (gagnaveri). Á norðurhluta svæðisins er gert ráð fyrir margvíslegri þjónustustarfsemi og afþreyingu.

2.2.7 Almenn markmið

Textinn í grein þessari er bein tilvísun í texta úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, þó með nokkrum leiðréttingum á númerum svæða og prentvillum.

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

Hverfiskjarnar/borgarhlutakjarnar

Meginkjarnar hverfanna eru skilgreindir í Spönginni (M11), við Hverafold-Fjallkonuveg, Lokinhamra-Sporhamra, Brekkuhús, Langarima og við Korpúlfsstaðaveg

Nærþjónusta

Eftirfarandi kjarnar fyrir verslun og þjónustu sem sinna daglegum þörfum íbúa verði festir í sessi: 1. Spöngin; 2. Hverafold-Fjallkonuvegur; 3. Lokinhamrar-Sporhamrar; 4. Brekkuhús; 5. Langirimi; 6. Mosavegur; 7. Korpúlfsstaðavegur.

Borgargötur

Eftirfarandi lykilgötur er skilgreindar sem borgargötur borgarhlutans: 1) Gullinbrú; 2) Hallsvegur; 3) Víkurvegur; 4) Borgavegur; 5) Strandvegur; 6) Fjallkonuvegur; 7) Langirimi; 8) Stórhöfði, Breiðhöfði, Bíldshöfði, Sævarhöfði í tengslum við endurskipulagningu Ártúnshöfðans. Á ofangreindum götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götmynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Skipulag viðkomandi gatna verði mótað frekar í hverfisskipulagi eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

Borgarrými

Auk stóru þróunarsvæðanna eru eftirfarandi svæði skilgreind sem sérstök áherslusvæði: 1) Korputorg 2) Gufunes-opið svæði; 3) Gufunes-Viðey. Við hönnun og skipulag verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi og stefnu í kafla um Umhverfi og útivist.

Hjólaleiðir

Hjólaleiðir eru í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar.

Hverfisvernd

Svæði og reitir sem njóta sérstakrar verndar vegna byggðamynsturs, menningarverðmæta, landslags eða náttúrufars. Sjá nánar stefnu um Borgarvernd og kafla um Umhverfi og útivist.

Nánari útfærsla á þessum áherslum verður sett fram í hverfisskipulagi.

2.2.8 Umhverfisáhrif

Textinn í grein þessari er bein tilvísun í texta úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, þó með nokkrum leiðréttingum á númerum svæða og prentvillum.

Samantekt

Áformuð uppbygging og stefna um blandaða landnotkun og aukinn þéttleika byggðar, mun almennt hafa jákvæð áhrif á samfélagið og efla Grafarvog sem sjálfstæðan borgarhluta. Uppbygging mun ekki leiða til skerðingar á náttúrusvæðum með verndargildi. Strandlengju verður að mestu viðhaldið og fallið hefur verið frá landfyllingum þar sem strandlengja er ósnortin. Uppbygging á Keldum mun leiða til skerðingar á opnum grænum svæðum. Ásýndarbreyting verður á og í nágrenni Keldna. Þróun blandaðrar byggðar í Ártúnshöfða mun bæta ásýnd þess svæðis.

Með uppbyggingu í borgarhlutanum kemur umferð til með að aukast. Enn fremur verður einhver aukning á umferð um borgarhlutann með tilkomu Sundabrautar. Það veltur þó verulega á því hvernig gatnaskipulag í tengslum við stofnbrautina verður útfært. Ákveðin óvissa er hinsvegar um hvar umferð kunni að hafa neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist á skipulagstímabilinu.

Náttúrufar

Aðalskipulagið mun ekki skerða verndarsvæði í þessum borgarhluta. Strandlengja verður að mestu viðhaldið og hefur verið fallið frá landfyllingum á þessu skipulagstímabili. Framkvæmdir á Keldum og Gufunesi munu hafa neikvæð áhrif á náttúrufar þessara svæða, sem og Sundabraut.

Loftgæði og hljóðvist

Áhersla matsvinnu í umfjöllun um loftgæði var á mögulegar breytingar á ferðavenjum og gatnakerfi borgarhlutans. Með uppbyggingu í borgarhlutanum kemur umferð til með að aukast. Aukning verður á umferð um borgarhlutann með tilkomu Sundabrautar. Aukning mun hafa neikvæð staðbundin áhrif á loftgæði og hljóðvist.

Eftirfylgni og óvissa

Ákveðin óvissa er um hvar umferð kunni að hafa neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist á skipulagstímabilinu. Óvissa snýr m.a. að ferðavenjum, bílaeign, gerð og stærð bíla og véla, umferð og ferðatíma í framtíðinni. Reykjavíkurborg mun fylgjast með þróun umferðar og eftir þörfum mæla loftgæði á afmörkuðum stöðum. Byggt á niðurstöðum mælinga kann að þurfa að ráðast í sértækar aðgerðir. Áhersla verður á vöktun á loftgæðum og hljóðvist við helstu umferðaræðar í nágrenni íbúðarbyggðar.

Útivistarsvæði

Ekki verður gengið á skipulögð útivistarsvæði með skipulagi borgarhlutans, en opin svæði í Gufunesi og Keldum verða tekin undir byggð.

Ásýnd / landslag

Ásýndarbreyting verður á og í nágrenni Keldna og Gufuness með tilkomu byggðar. Landnotkun á aðliggjandi svæðum er byggð.

Eftirfylgni

Á deiliskipulagsstigi og við hönnun mannvirkja þarf að gæta þess að meginmarkmiðum um ásýnd og heildaryfirbragð borgarinnar verði fylgt.

2.3 Húsa- og byggðakönnun

Í janúar 2014 sendi Minjasafn Reykjavíkur frá sér drög að húsa- og byggðakönnun fyrir Grafarvog. Í henni er annars vegar farið yfir sögu og einkenni byggðar og hins vegar sett fram varðveislumat 2013. Um varðveislumat er fjallað í 5. kafla. Hér fyrir aftan er samantekt um sögu og einkenni byggðar í Grafarvogi. Textinn er að mestu tekinn beint upp úr skýrslu Minjasafns Reykjavíkur.

Um margra áratuga skeið var framtíðarskipulag Grafarvogssvæðisins pólitískt þrætuepli og tekist var á um hvernig best væri að nýta þetta stóra landsvæði. Ýmsar hugmyndir voru lagðar fram í skipulagsuppráttum og á tímabili stóð til að svæðið færi nánast allt undir iðnað og atvinnustarfsemi.

Foldir, Hamrar og Hús:

Þegar Grafarvogssvæðið var skipulagt árið 1983, var ákveðið að meirihlutinn yrði íbúðarbyggð en innanum voru skipulagðir reitir og hverfi fyrir ýmsa athafnastarfsemi. Foldirnar byggðust fyrst upp á árunum 1984-1990. Þær voru hugsaðar sem íbúðarhverfi með verslunarkjarna, skóla, kirkju og leikskóla í suðausturhorninu. Í miðju hverfinu, efst í hæðinni, standa fjölbýlishús með allt að 8 hæðum, en raðhús og einbýlishús í jöðrum þess og niður að voginum. Í Grafarvogi var boðið upp á stærri einbýlishúsaloðir en tíðkast hafði áður um hríð. Einbýlishúsin eru nær öll steinsteypt, mörg með einhvers konar bogadregnum opum og súlum. Oft með þungum þakkanti. Húsin í neðstu röðinni, næst voginum, eru á einni hæð norðan megin, en tveimur hæðum að sunnan, þar sem þau nýta hallann í landslaginu.

Hamrarnir voru skipulagðir sem íbúðahverfi með litlum verslunarkjarna í miðju hverfinu. Hverfið var byggt á sama tíma og Foldirnar og var að mestu fullbyggt í lok 9. áratugarins. Skipulag hverfisins er háttað þannig að fjölbýlishús og raðhús raðast í kringum skólann og verslunarkjarnann innst í hverfinu. Gatan Lokinhamrar liggur í hring utan um þennan fjölbýlishúsakjarna og út úr henni hinum megin ganga stuttar götur þar sem standa þyrpingar einbýlishúsa.

Deiliskipulag fyrir Húsin var samþykkt árið 1991. Svæðið var skipulagt sem íbúðarhverfi, á svipaðan hátt og Hamrarnir og Foldirnar. Hverfið átti að heita Brekkuhverfi. Í hverfinu er lítill verslunarkjarni. Þar eru ólíkar húsagerðir; einbýlishús, raðhús og fjölbýlishús af fjölbreyttri stærð. Fyrst var byggt efst í hæðinni 1989 og liggja göturnar í sveig eða boga umhverfis hlíðina og mynda einskonar "snúð", séð að ofan. Í beinu framhaldi voru byggð fjölbýlis- og raðhús norðan við hlíðina og síðast reis einbýlis- og raðhúshverfi vestan við hana. Í hverfinu er lítill verslunarkjarni, grunnskólinn Húsaskóli og tveir leikskólar. Þar er líka elliheimilið Eir. Að auki er ýmis íþrótt- og útivistaraðstaða í hverfinu, sem þjónar öllum Grafarvogi.

Rimar:

Í framhaldi af byggingu Folda, Hamra og Húsa, var farið á skipuleggja frekari íbúðarbyggð norðan við nýju hverfin. Nýja skipulagssvæðið var kallað Borgarholtsbyggð, og skiptist í 3 áfanga. Úthlutun lóða í Borgarholti I, Rimum, hófst árið 1988 og hverfið reis á árunum 1991-2006. Hafist var handa við austur- og vesturhluta hverfisins um

1990-1991 en miðja hverfisins var byggð síðast. Rimarnir eru fyrst og fremst íbúðarbyggð. Austan megin eru mestmegnis raðhús og fjölbýlishús á 2-3 hæðum en í vesturhluta Rimanna eru einbýlishús. Grunnskólinn Rimaskóli er í miðju hverfinu og töluvert stórt grænt svæði í kringum hann, að hluta til úr landi Gufunesradíó við Sóleyjarrima 6. Aðalumerðaræðin gegnum hverfið er vistgatan Langirimi sem liggur úr suðri í norður gegnum byggðina að austanverðu. Húsin eru öll steinsteipt og mikill heildarsvipur er á einstökum hlutum hverfisins sem skipulagðir voru sem heildir og byggðir á skömmum tíma.

Borgir, Víkur, Engi og Staðir:

Borgir, Víkur og Engi eru íbúðahverfi sem öll tilheyra Borgarholti II, en það liggur norðan og austan við Borgarholt I, Ríma. Borgirnar voru byggðar upp á árunum 1995-2003, Víkurnar á árunum 1996-2003/5/6 og Engin á árunum 1992-1997. Stutt er fyrir marga íbúa í Borgarholti II í þjónustukjarnann Spöngina. Skóli er frá 1.-10. bekkjar í öllum þremur hverfiseiningunum í Borgarholti II.

Borgarholt III, Staðir, byggðist upp í kjölfar uppbyggingar í Borgarholti II. Um er að ræða íbúðarhverfi með skóla upp í 7. bekk. Lítil þjónusta er innan hverfiseiningarinnar. Golfvöllurinn Korpuvöllur umlykur hverfið á alla kanta.

Bryggjur:

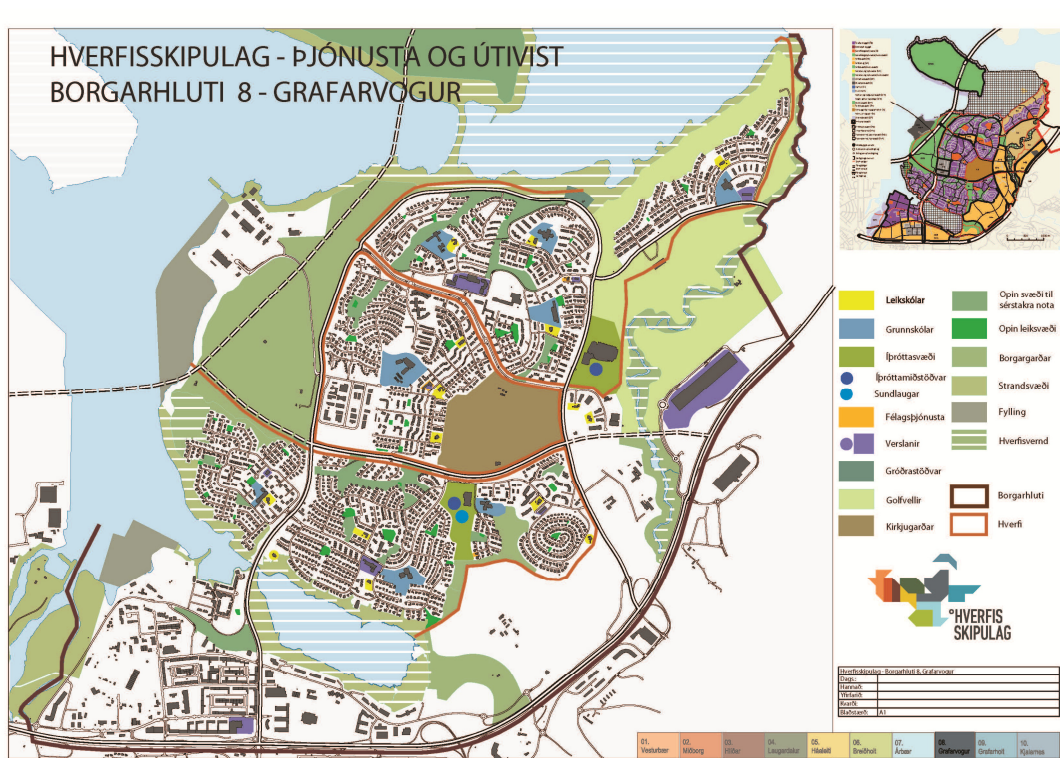
Bryggjur við Gullinbrú eru ólíkar öllum öðrum hverfum í Reykjavík. Hverfið var skipulagt á seinni hluta 10. áratugarins og hugsunin var sú að hverfið skyldi líkjast litlu sjávarþorpi með smábátahöfn. Útlit húsanna vísar á póstmódernískan hátt í byggingarlist fyrri tíma. Samkvæmt skipulaginu átti hverfið að skiptast í þrennt; íbúðarsvæði, atvinnu- og verslunarsvæði og loks smábátahöfn. Raunin hefur orðið sú að í hverfinu er engin atvinnustarfsemi eða verslun og íbúar þurfa því að sækja þjónustu í önnur hverfi. Lóðir í hverfinu voru seldar með samræmdum teikningum til að tryggja heillegt yfirbragð. Húsin eru öll á 3-4 hæðum, nema eitt fimm hæða hús. Hverfið er byggt á landfyllingu.

Fjallað er um fjögur atvinnusvæði í húsa- og byggðakönnun Minjasafns Reykjavíkur:

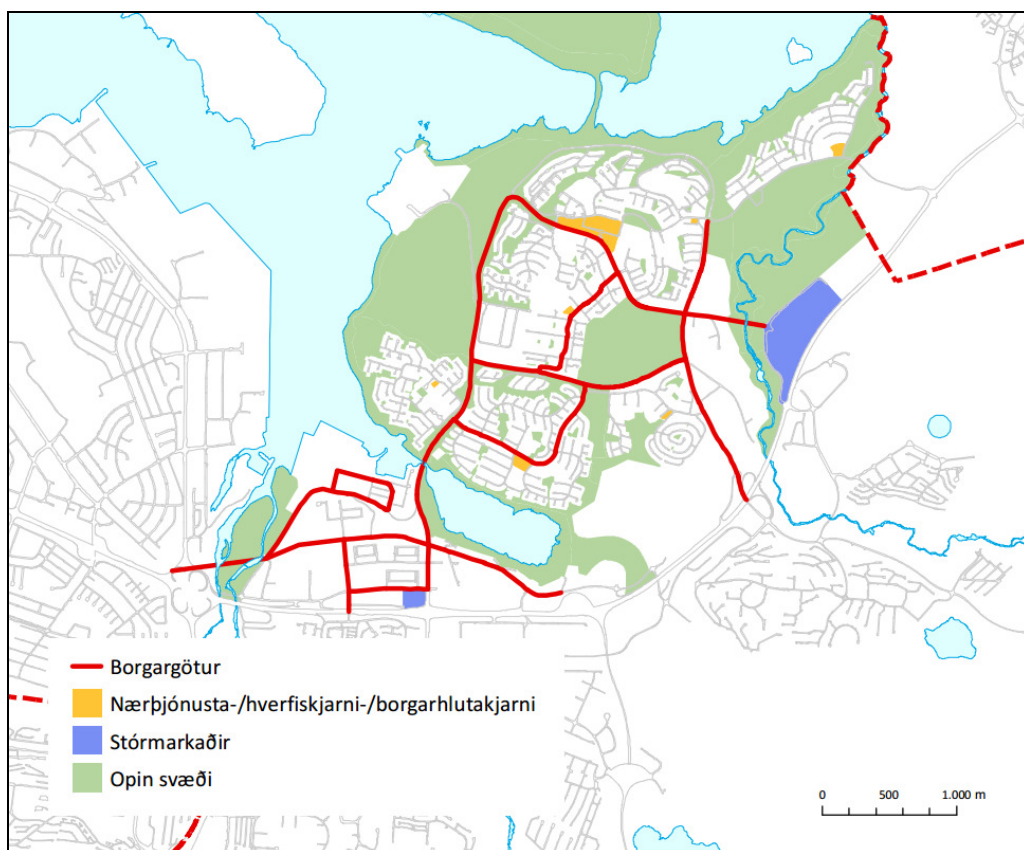
- Verslunar- og þjónustukjarninn Spöngin var deiliskipulögð 1997 og verslanir þar tóku að rísa árið eftir. Í Spönginni er ýmis þjónusta til húsa sem þjónar öllum Grafarvogi, svo sem apótek, heilsugæslustöð og líkamsræktarstöð, auk fjölbreyttra verslana, matsölustaða og annarra fyrirtækja.
- Flatirnar eru atvinnu- og athafnahverfi sem reis á árunum 1999-2008. Í hverfinu eru ýmskonar fyrirtæki til húsa, bæði með skrifstofur og verkstæði.
- Byggðin í Leynum er strjál og hún einkennist af atvinnuhúsnæði og útisvæðum. Íþróttar- og frístundahöllin Egilshöll stendur við Fossaleyni 1. Þar er starfrækt bíó og keilusalur fyrir utan íþróttastarfsemi, stóra innivelli, skautasvell og líkamsræktarstöð.
- Höfðarnir eru iðnaðar og athafnahverfi sunnan við Grafarvog. Byggingarnar eru fjölbreyttar að stærð og gerð, þar sem þær hýsa ólíka starfsemi og eru byggðar á mismunandi tímum. Atvinnuhúsnæði við Höfða blasir við íbúum norðan við Grafarvog.

2.4 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans

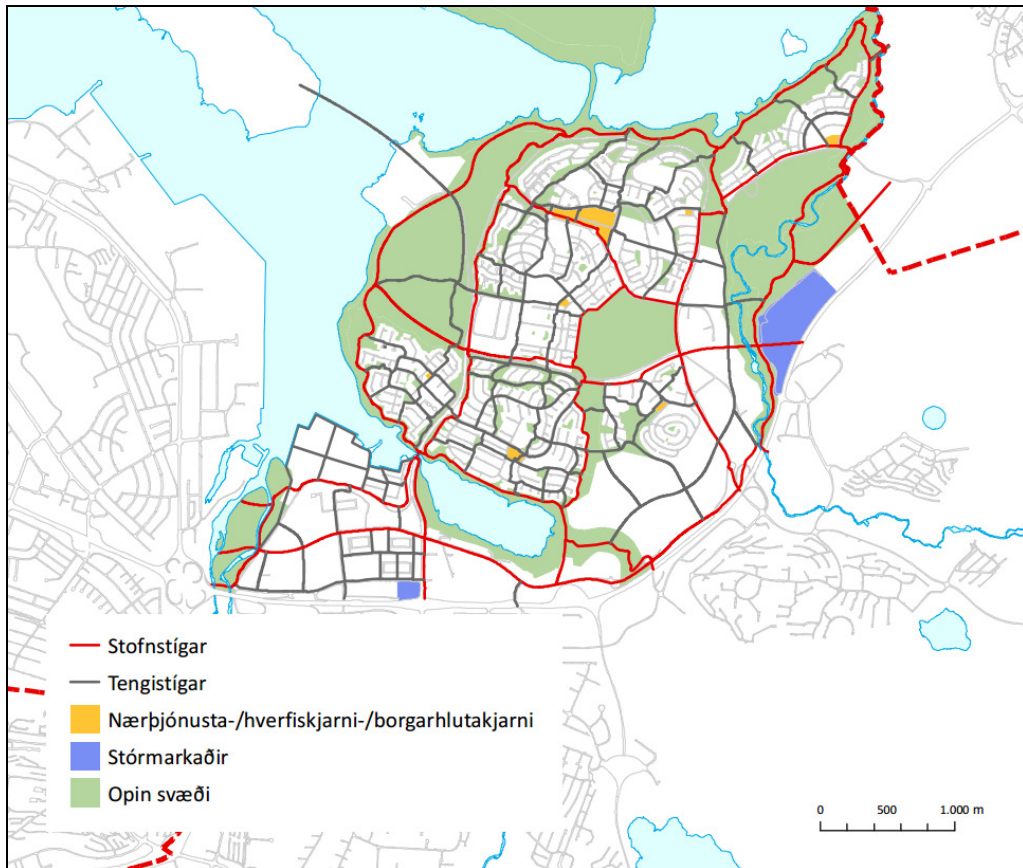
Hér fyrir aftan eru nokkrar yfirlitsmyndir sem sýna þjónustu, græn svæði, verslanir, strætóleiðir, borgargötur, stíga o.fl. í Grafarvogi.



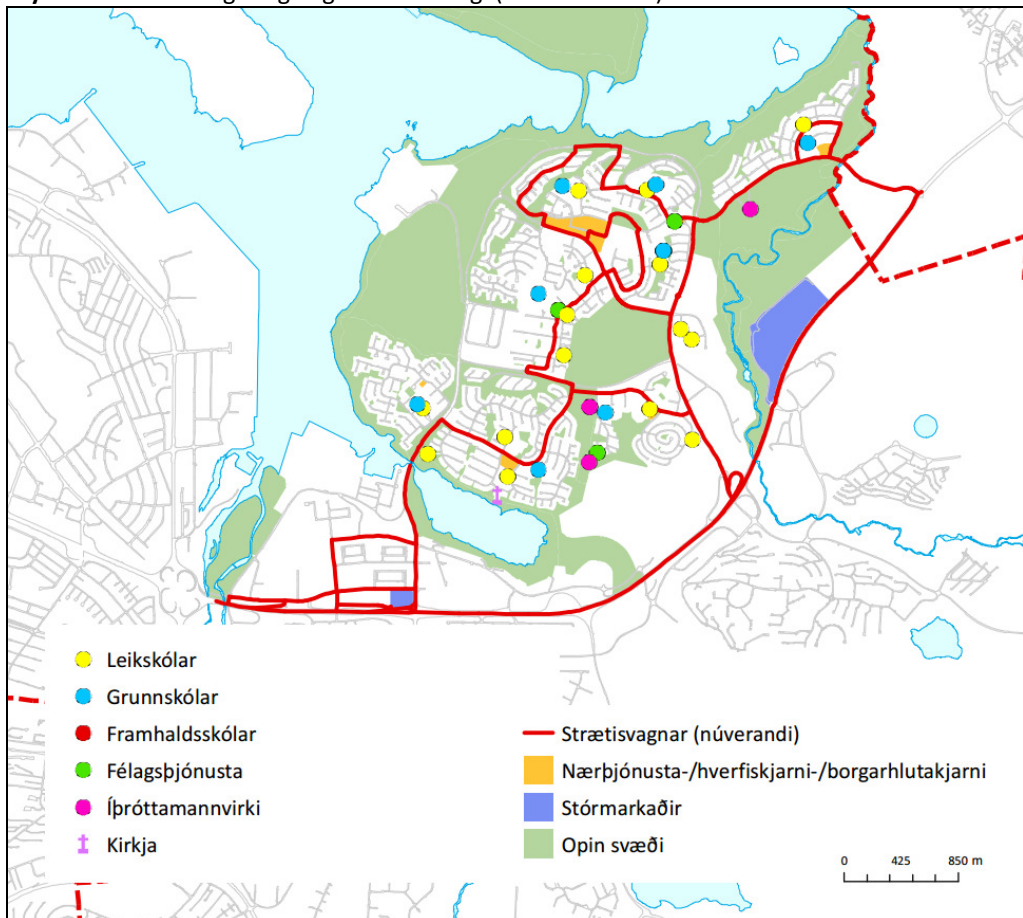
Mynd 2.8: Yfirlit yfir helstu þjónustu og útivistarsvæði í Grafarvogi.



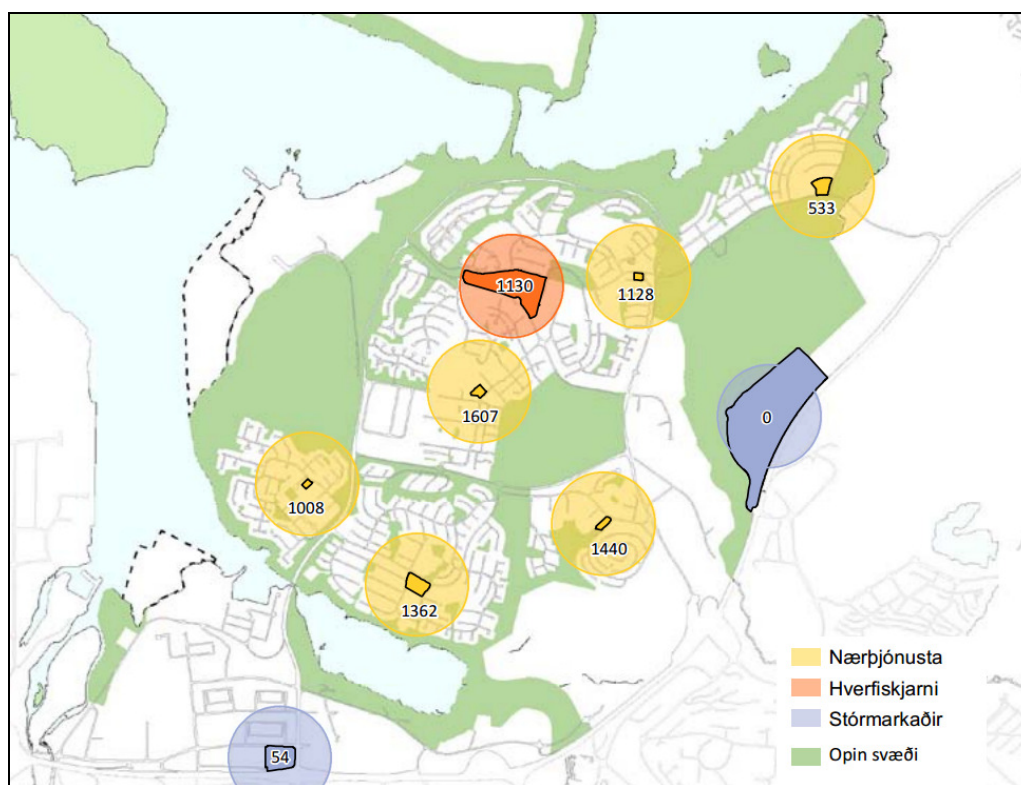
Mynd 2.9. Borgargötur og almenningssými í Grafarvogi (AR 2010-2030)



Mynd 2.10. Stofn- og tengistígar í Grafarvogi (AR 2010-2030)



Mynd 2.11. Stofnanir, íþróttir og skólar í Grafarvogi (AR 2010-2030)



2.9.1 Samfélag

2.9.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning

Frávik í aldurssamsetningu í Grafarvogi í samanburði við Reykjavík er á bilinu 1-3% en frávik er víða meira þegar skoðuð eru einstök hverfi og hverfiseiningar innan borgarhlutans. Um aldurssamsetningu er nánar fjallað í 5. kafla.

2.9.1.2 Íbúapéttleiki

Til að ná lágmarksviðmiði um íbúapéttleika samkvæmt gátlista þarf hann að vera að minnsta kosti 40 íbúar/ha. Í Grafarvogi eru einungis 27 íbúar/ha.

2.9.1.3 Skólahverfið

Í Grafarvogi eru að meðaltali 780 íbúðir á hvern skóla fyrir 1.-7. bekk en 1248 fyrir hvern skóla fyrir 8.-10. bekk. Til að ná lágmarksviðmiði um stærð skólahverfa samkvæmt gátlista þurfa að vera að minnsta kosti 1000 íbúðir fyrir hvern skóla.

2.9.1.4 Húsnæði fyrir alla

Leiguhúsnæði: Tölur um hlutfall leiguhúsnæðis liggja ekki fyrir en athugað var með íbúðir á vegum Búseta, Búmannna, Byggingafélags námsmanna og Félagsbústaða.

- Búseti er með 141 íbúð til leigu í borgarhlutanum:
 - 22 íbúðir Rimum
 - 49 íbúðir Víkum
 - 46 íbúðir Foldum
 - 24 íbúðir Húsum
- Búmenn eru ekki með íbúðir í Grafarvogi
- Byggingafélag námsmanna er með 28 stúdentaíbúðir í Bryggjum
- Félagslegar íbúðir eru 213 í póstnúmeri 112 (Grafarvogi)
- Félagslegar íbúðir eru 144 í póstnúmeri 110 (Árbæ). Bryggjurnar tilheyra póstnúmeri 110 en líklegt er að stærstur hluti félagslegu íbúðanna sem eru í þessu póstnúmeri séu í Árbænum.

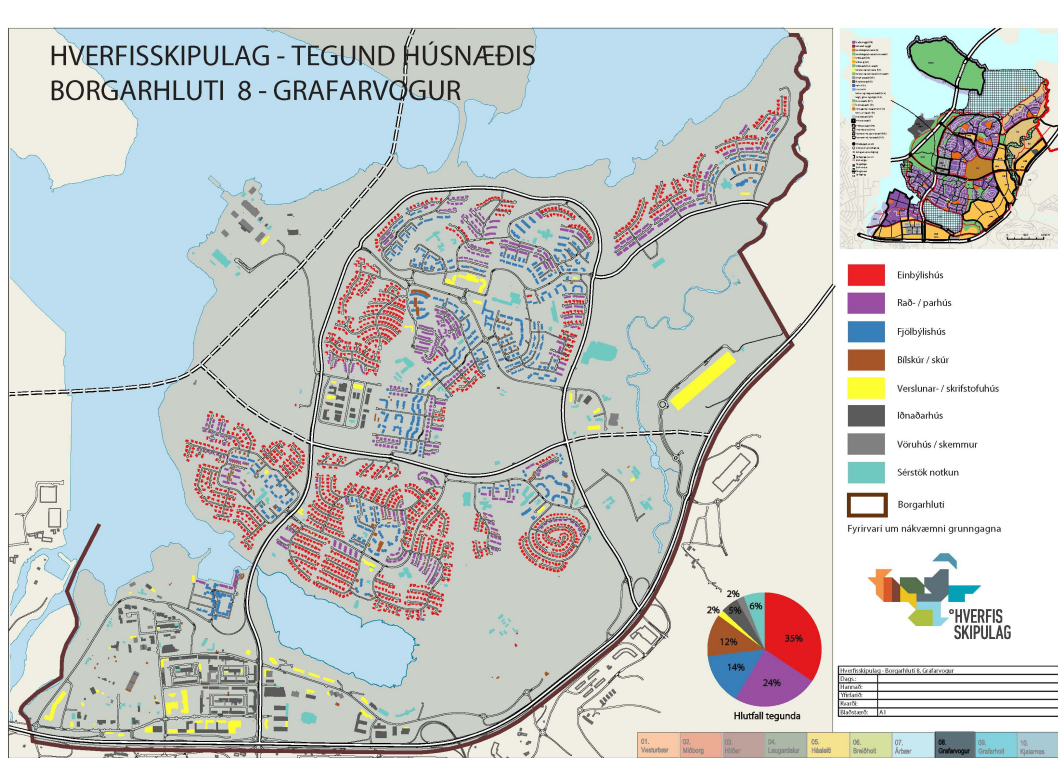
Þar sem ekki liggur fyrir nákvæm staðsetning allra framangreindra íbúða verður ekki gerð tilraun til að áætla leiguhúsnæði í hverju hverfi. Samkvæmt framangreindu gætu verið um 400 leiguíbúðir í borgarhlutanum í heild en það svarar til um 6-7% íbúða. Til viðbótar við þetta eru síðan leiguíbúðir í einkaeign en ekki liggja fyrir upplýsingar um fjölda þeirra eða staðsetningu.

Herbergjafjöldi:

Minna er um litlar íbúðareiningar í Grafarvogi heldur en gengur og gerist í Reykjavík og fleiri íbúðir eru þriggja til fimm herbergja. Um stærðir íbúða er nánar fjallað í 5. kafla.

Íbúðagerðir:

Byggð í Grafarvogi einkennist af lágreistri byggð sérbýla, par- og raðhúsa og minna er um stór fjölbýlishús en að meðaltali í Reykjavík. Nánar er fjallað um íbúðagerðir í 5. kafla.



Mynd 2.14: Tegundir húsnæðis í Grafarvogi.

2.9.1.5 Atvinna / Störf

Innan borgarhlutans eru fimm meginatvinnusvæði:

- Höfðar – léttur iðnaður, verslun, þjónusta, skrifstofur
- Gylfaflöt – einkum léttur iðnaður og skrifstofur
- Spöngin – verslun og þjónusta
- Fossaleynir – íþróttastarfsemi, verslun og þjónusta
- Korputorg – verslun og þjónusta

Auk framangreinds eru verslanir og þjónusta hér og þar um borgarhlutann.

Atvinnuhúsnæði í borgarhlutanum er 566.288 m² og atvinnuhúsnæði á hvern íbúa því 31,5 m². Störfin eru um 8090 og störf á hverja íbúðareiningu því 1,27. Upplýsingar um fjölda starfa innan hvers atvinnusvæðis liggja ekki fyrir. Fjallað er um fjarlægðir íbúðarbyggðar í helstu atvinnusvæði í 5. kafla.

2.9.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

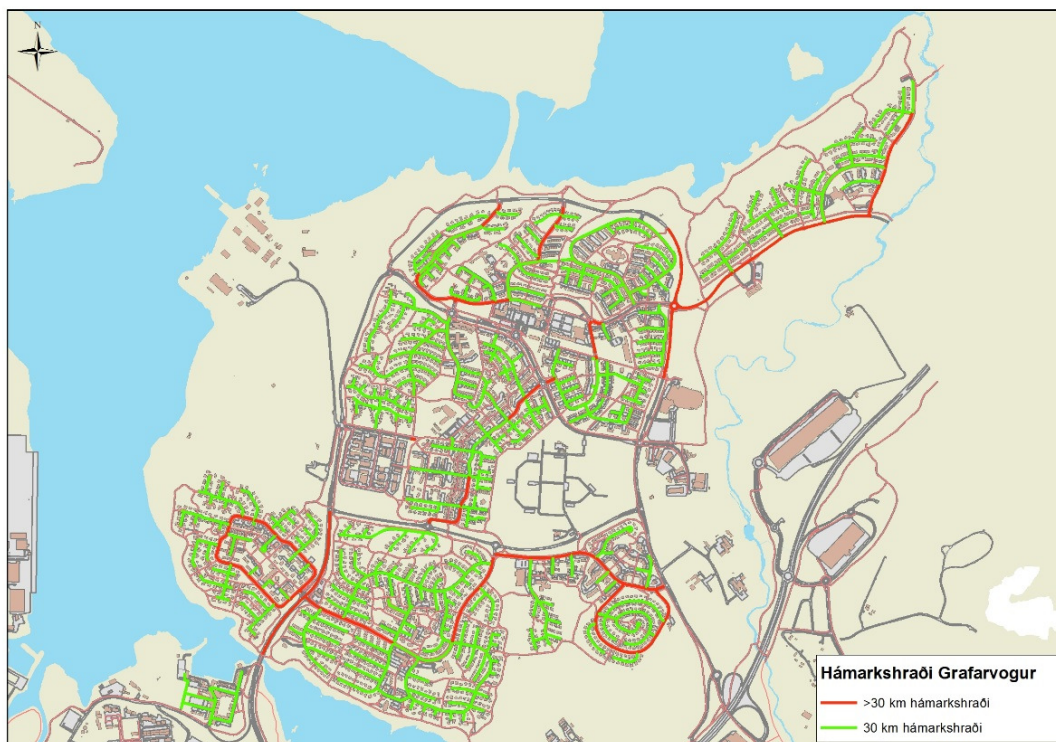
Samkvæmt viðmiði gátlistans er framboð verslunar og þjónustu gott í Grafarvogi því í borgarhlutanum má finna 22 af þeim 26 atriðum sem talin eru upp, eða um 85%. Þetta segir hins vegar ekki alla söguna því íbúar hafa mismunandi langt að sækja í þjónustuna auk þess sem sú þjónusta sem ekki er til staðar er umtöluð, einkum áfengisverslun og pósthús.

2.9.1.7 Framboð af matvöruverslunum

Fjarlægð í næstu matvöruverslun er mikil fyrir stóran hluta Grafarvogsbúa. Um þetta er fjallað nánar í 5. kafla.

2.9.1.8 Öryggi og heilsa

Hlutfall 30 km/klst gatna inna hverfa: Hlutfall 30 km/klst gatna innan þeirra fjögurra hverfa sem Grafarvogi er skipt upp í er fremur hátt enda liggja flestar stóru göturnar utan með hverfunum og eru ekki teknar með í reikninginn.



Mynd 2.15: Hámarkshraði á götum innan hverfa 1, 2, 3 og 4 í Grafarvogi.

Umferðaröryggi við leiksvæði: Um umferðaröryggi í grennd við leiksvæði er fjallað í 5. kafla.

Öryggi á göngu- og hjólaleiðum barna: Um leiðir barna í skóla er fjallað í 5. kafla.

Umferðarslys: Um umferðarslys er fjallað í 5. kafla.

Afbrot: Samkvæmt skýrslu lögreglunnar um afbrotatölfræði á höfuðborgarsvæðinu 2010 eru afbrot almennt fremur fá miðað við höfðatölu í samanburði við höfuðborgarsvæðið í heild. Eignarspjöll og nytjastuldur eru þó algengari í Grafarvogi miðað við höfðatölu en almennt á höfuðborgarsvæðinu.

Lýðheilsa: Þeir þættir sem skipulag getur einkum haft áhrif á í tengslum við lýðheilsu tengjast m.a. hvatningu til að fólk hreyfi sig, bæði til að efla líkamlega og andlega heilsu. Hreyfingin getur þá annað hvort verið tengd ferðavenjum eða líkamsrækt.

- Heilnæmar ferðavenjur:
 - Gott net göngu- og hjólastíga er í Grafarvogi og tengingar netsins við atvinnusvæði vestar í borginni nokkuð góðar, ekki síst nú þegar göngu- og hjólabrýrnar yfir Elliðaárósa hafa verið teknar í notkun. Bæta mætti ýmsa leggi fyrir hjóltreiddamenn, en um það er fjallað nánar í grein um samgöngur.
 - Almenningsamgöngur eru að sumu leyti ágætar í Grafarvogi en mættu þó vera betri til að ná að hafa veruleg áhrif á ferðavenjur íbúa. Um þær er nánar fjallað í grein um samgöngur.
 - Nálægð við verslun og þjónustu hvetur til göngu og hjóltreidda.
- Nálægð við náttúruna er mikil í Grafarvogi og ætti að hvetja til útivistar. Til viðbótar við náttúruna sjálfa gætu æfingatæki úti hvatt til heilsuræktar. Einnig nálægð við líkamsræktarstöðvar.

Annað sem hægt er að hugsa sér að skipulag geti að einhverju leyti haft áhrif á er heilnæmt fæði:

- Matjurtagarðar eru á tveimur stöðum í borgarhlutanum auk þess sem hluti íbúa hefur aðgang að einkalóðum sem hægt er að nýta til grænmetisræktunar.

Aðgengi og yfirsýn yfir opin svæði: Almennt má segja að yfirsýn yfir opin svæði sé ágæt í borgarhlutanum öllum, einkum strandsvæðin. Ekki er eins góð yfirsýn yfir önnur svæði, t.d. lítil svæði inni í miðjum hverfum. Á sumum þessara svæða er orðinn hávaxinn og þéttur gróður. Innan þeirra geta leynst falin „skuggasvæði“. Lítið eða ekkert er um skilti og leiðbeiningar að svæðum.

2.9.1.9 Þátttaka íbúa

Á íbúafundi um hverfisskipulag í Grafarvogi, sem haldinn var 26. nóvember 2013, voru um 50 þátttakendur. Upplýsingar um kyn, aldur og uppruna þátttakenda liggja ekki fyrir. Gróft mat ráðgjafa er að kynjaskipting hafi verið nokkuð jöfn en að aldursdreifingin hafi ekki verið það. Þarna voru líklega langflestir á aldrinum 35-75 ára, þannig að það vantaði bæði ungt fólk og allra elstu íbúana. Líklega voru allir þátttakendur íslenskir að uppruna.

2.9.2 Gæði byggðar

2.9.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Í drögum að varðveislumati frá Minjasafni Reykjavíkur kemur meðal annars fram að um margra áratuga skeið hafi framtíðarskipulag Grafarvogssvæðisins verið pólitískt þrætuepli og tekist var á um hvernig best væri að nýta þetta stóra landsvæði. Ýmsar hugmyndir voru lagðar fram í skipulagsuppráttum og á tímabili stóð til að svæðið færi nánast allt undir iðnað og atvinnustarfsemi. Þegar fyrsti hluti Grafarvogssvæðisins var skipulagður árið 1983, var ákveðið að meirihluti svæðisins yrði íbúðarbyggð en innan um voru skipulagðir reitir og hverfi fyrir ýmsa athafnastarfsemi.

Að frátöldum Bryggjunum, sem byggðust upp á 10. áratug síðustu aldar, byggðust hverfi borgarhlutans upp eftir landslaginu. Þannig byrjaði uppbyggingin í suðlægum brekkum norðan Grafarvogs, þar sem nýtur sólar og skjóls fyrir norðlægum vindi. Rimarnir og athafnasvæðið við Gylfaflöt byggðust síðan á svæði milli sorphauganna í Gufunesi og kirkjugarðsins sem þá þegar var kominn í notkun. Þar á eftir byggðust svo hverfin á og utan í Borgarholtinu og að lokum Staðirnir.

2.9.2.2 Byggðamynstur

Íbúðapétteleiki: Íbúðapétteleikinn í Grafarvogi er 8,2 íbúðir á hvern hektara. Þetta er mjög dreifð byggð og pétteleikinn er langt undir því lágmarki sem borgaryfirvöld hafa sett markmið um en þau mörk eru 20 íbúðir/ha.

Hæðir húsa: Byggingar í Grafarvogi eru fremur lágreistar og samræmast þannig almennri stefnu um hæðir húsa í borginni.

Mismunandi þarfir kynjanna: Mörg atriði skilja að þarfir kynjanna í skipulagi. Nokkur þeirra atriða sem mætti skoða í þessu samhengi:

- Öruggar og vel upplýstar leiðir til að ferðast um
- Örug og vel upplýst útivistarsvæði
- Fjarlægð frá heimili til vinnu
- Fjarlægð frá heimili í verslun og þjónustu

- Notkun almenningssamgangna
- Fjölbreytileg íþróttasvæði

2.9.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Ef borgarhlutinn er skoðaður í heild eru 46% íbúa í innan við 400 göngufjarlægð frá þjónustukjarna. Lágmarksviðmiðið samkvæmt gátlistanum er 70% svo að það skilyrði er ekki uppfyllt fyrir borgarhlutann í heild. Ef skoðað er hlutfall íbúa í göngufjarlægð frá matvöruverslun þá eru um 23% íbúa í borgarhlutanum í innan við 400 m fjarlægð.

2.9.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Þær götur sem eru skilgreindar sem aðalgötur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 í Grafarvogi eru Breiðhöfði, Stórhöfði, Gullinbrú, Strandvegur, Hallsvegur, Borgavegur og Víkurvegur. Þessar götur einkennast í dag af því að vera dæmigerðar tengibrautir í úthverfi og einhverjar þeirra voru í upphafi hugsaðar með möguleika á stækkun upp í 2+2 akreinar, t.d. Hallsvegur og Borgavegur. Engin þessara gatna gæti í dag talist vera dæmigerð borgargata.

Framhliðar húsa snúa almennt frá göturýminu, götustæðið er að mestu leyti hannað með þarfir bílsins í huga, bílastæði eru almennt ekki samhliða götunum og sums staðar er hvorki gert ráð fyrir hjólandi né gangandi umferð á eða meðfram tengibrautum.

Húsagöturnar í borgarhlutanum eru flestar dæmigerðar úthverfagötur þar sem gatan er breið, sums staðar er bara gangstétt öðrum megin götunnar og bílastæði snúa almennt þvert á götuna. Helstu ókostir þessara dæmigerðu úthverfagatna eru að þær eru fyrst og fremst hannaðar fyrir bílaumferð og mikið pláss fer undir umferðarmannvirki.

2.9.2.5 Almenningsrými

Græn svæði í kringum og inni á milli húsa í borgarhlutanum eru einkum aðgengileg fyrir gangandi og stundum hjólandi umferð. Hins vegar fer stórt hlutfall óbyggðra svæða undir umferðarmannvirki sem eru fyrst og fremst ætluð akandi umferð. Hér er um að ræða göturnar sjálfar, helgunarsvæði þeirra og bílastæði. Það eru einkum tengibrautirnar sem bjóða gangandi og hjólandi fólk ekki sérstaklega velkomið. Veghelgunarsvæðin eru ekki hönnuð með það fyrir augum að nýtast gangandi fólk eða hjólandi. Í húsagötunum, sem flestar eru með 30 km hámarkshraða, er lítið mál að hjóla á götunni en eins og fram kemur í greininni hér að framan eru götur hverfisins dæmigerðar fyrir úthverfi þar sem ekki er gert ráð fyrir miklu mannlífi í sjálfum götukassanum.

Ekki er neitt hverfistorg í Grafarvogi en svæðið í kringum Gufunesbæinn er stundum notað fyrir útisamkomur í borgarhlutanum.

Öruggar gönguleiðir að verslun og þjónustu:

Um gönguleiðir að skilgreindum verslunar- og þjónustukjörnum er fjallað í 5.kafla.

Upplýstar, skjólgóðar, öruggar gönguleiðir: Almennt má segja að góð lýsing sé á flestum gönguleiðum innan hverfisins og þær eru margar í góðu skjóli, að undanskildum þeim sem liggja úti með sjó. Veikasti punkturinn í þessu samhengi eru göngupveranir yfir umferðarmestu göturnar.

Hindrunarlaugar gönguleiðir: Ekki hefur verið farið skipulega í gegnum þetta en flestar gönguleiðir í borgarhlutanum eru aðgengilegar fyrir alla. Hönnun þverana yfir götu er hins vegar mjög mismunandi. Víða eru þveranir yfir götu annað hvort upphækkaðar eða með mjúkri niðurtekt. Merkingar eru síðan með ýmsum hætti. Þveranir yfir umferðarmestu göturnar eru margar hverjar ekki auðveldar t.d. fyrir sjónskerta.

Í skýrslu sem unnin var af Mannviti og gefin var út í desember 2012, *Forgangur og öryggi gangandi vegfarenda á gönguþverunum*, kemur m.a. fram að töluverður munur sé á hönnun gönguþverana í borginni og að samræming sé nauðsynleg.

Hönnun göturýma: Um hönnun göturýma er fjallað í 5. kafla.

Hlutfall opinna svæða á íbúa: Samkvæmt „Skipulagi borgarhluta“ úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er þetta hlutfall í Grafarvogi 239 m²/íbúa. Það þýðir að borgarhlutinn nær nokkurn veginn lágmarkinu sem borgaryfirvöld hafa sett sér, sem er 240 m²/íbúa.

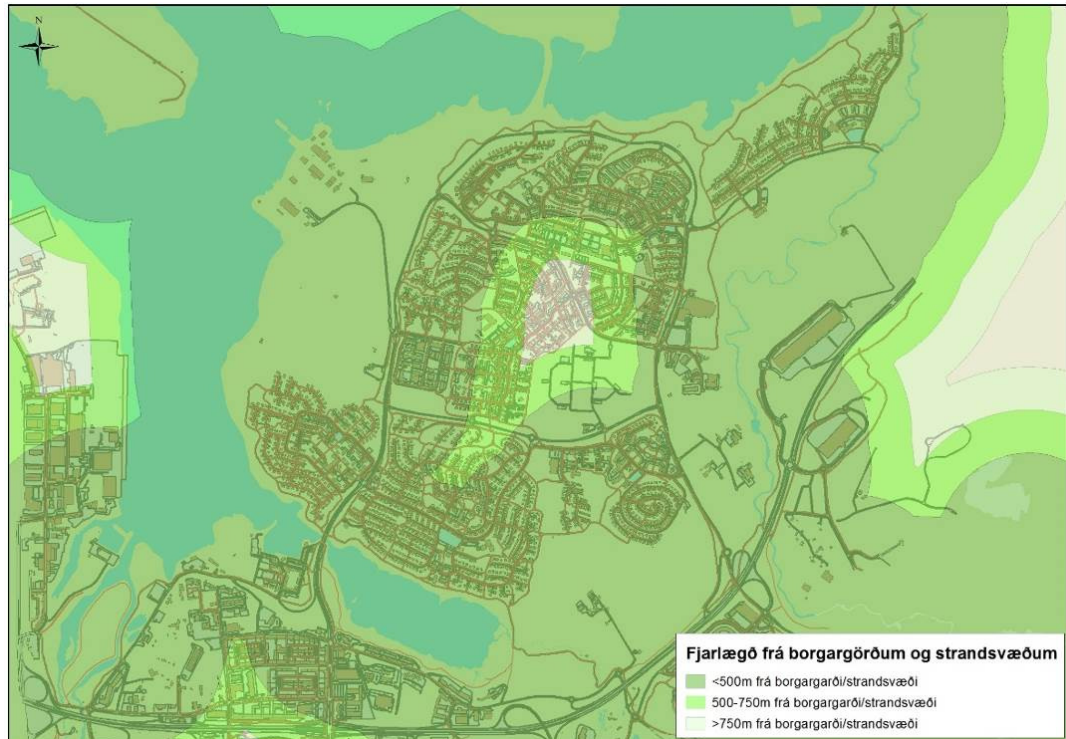
Hér á eftir er fjallað um mismunandi útivistarsvæði og til útskýringar má sjá skilgreiningu borgaryfirvalda á mismunandi útivistarsvæðum:

- Leiksvæði og dvalarsvæði eru <0,5 ha: Notkun og einkenni: Hvíld, leikur.
- Hverfisgarðar eru 0,5-10 ha: Notkun og einkenni: Hvíld, leikur, plássfrek útivist.
- Borgargarðar eru > 10 ha: Notkun og einkenni: Hvíld, leikur, plássfrek útivist, náttúrusvæði, ganga, hjólréiðar.

Almennt má segja að Grafarvogsbúar séu mjög vel settir hvað varðar fjarlægð í opin svæði.

Meðalfjarlægð í borgargarð/strandsvæði stærri en 10 ha:

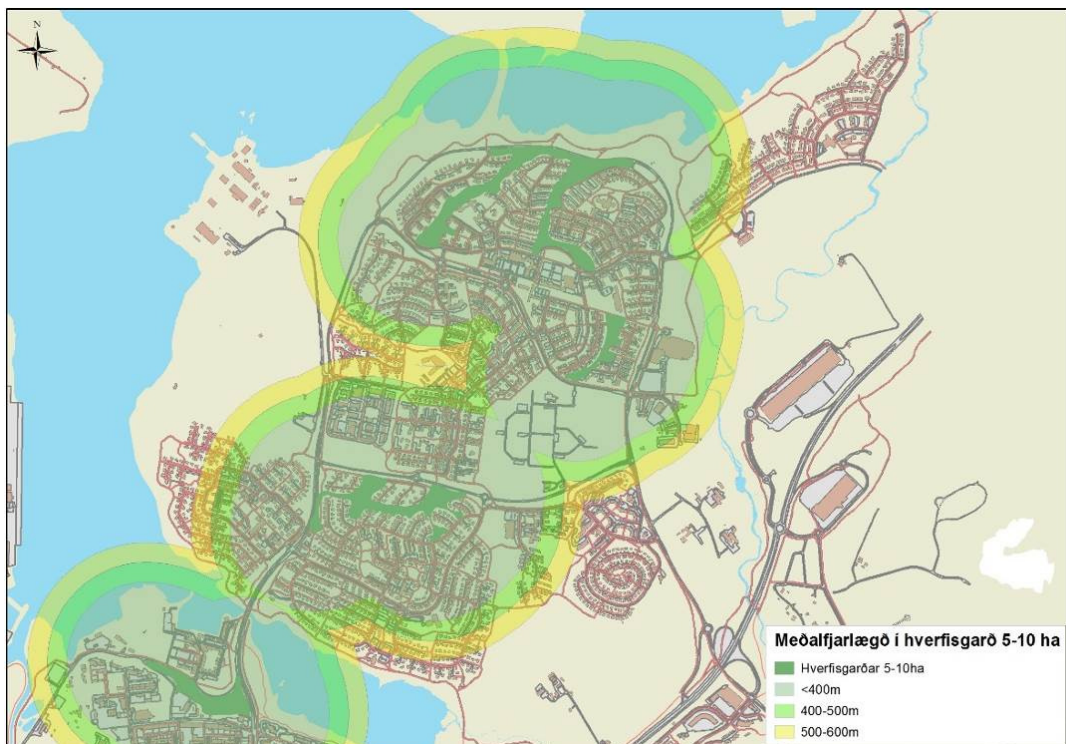
Á myndinni hér fyrir aftan sést að stærsti hluti Grafarvogsbúa, eða 84% bygginga, eru í innan við 500 m fjarlægð frá borgargarði eða strandsvæði og enginn þeirra býr í meira en 1000 m fjarlægð. Á myndinni sést einnig að þeir sem búa í miðjum borgarhlutanum eiga lengra að sækja í borgargarða og strandsvæði en flestir aðrir Grafarvogsbúar. Á móti kemur að fyrir flesta þessara íbúa er t.d. tiltölulega stutt í kirkjugarðinn fyrir þá sem vilja nota hann sem útivistarsvæði. Hér eru fjarlægðirnar mældar sem bein loftlína en ekki göngufjarlægð. 500 m í loftlínu samsvara um 650 m göngufjarlægð og 1000 m um 1300 m göngufjarlægð. Greiningin byggir á fjölda bygginga og hlutfalli þeirra bygginga sem eru innan við ákveðinn radíus frá næsta útivistarsvæði.



Mynd 2.16: Fjarlægð frá borgargörðum og strandsvæðum.

Meðalfjarlægð í hverfisgarð 5-10 ha:

Mynd 2.17 sýnir fjarlægð frá hverfisgörðum. 83% bygginga eru í innan við 600 m fjarlægð frá næsta hverfisgarði. Hér eru fjarlægðirnar mældar sem bein loftlína en ekki göngufjarlægð. Þeir íbúar sem eru fjærst hverfisgarði eru allir í nágrenni við önnur opin svæði.



Mynd 2.17: Fjarlægð frá hverfisgörðum.

Meðalfjarlægð í leik- og dvalarsvæði <5 ha:



Mynd 2.18: Fjarlægð frá leik- og dvalarsvæðum <5 ha.

Á myndinni sést að nánast öll hús, eða 98%, eru í innan við 300 m radíus frá leik- og dvalarsvæðum. Hér eru fjarlægðirnar mældar sem bein loftlína en ekki göngufjarlægð.

Hlutfall íbúa sem búa innan 300 m frá opnu svæði/almenningsrými >2000 m²: Í Grafarvogi eru 97% bygginga í innan við 300 m fjarlægð frá opnu svæði eða almenningsrými stærra en 2000 m².

Mannvænlegt umhverfi í kringum verslanir og þjónustu:

Almennt má segja að umhverfið í kringum verslanir og þjónustu í borgarhlutanum séu miðaðir við þarfir þeirra sem aka bíl fremur en þeirra sem koma gangandi eða hjólandi. Þetta verður meira áberandi eftir því sem kjarnarnir verða stærri.

2.9.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

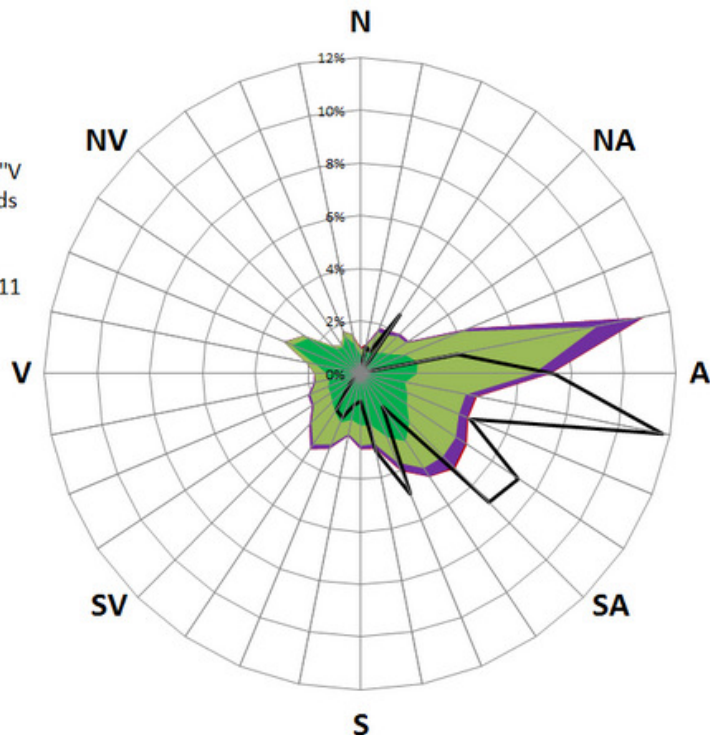
Algengustu vindáttirnar í Grafarvogi, ef marka má vindrós við Korpu, eru austan og suðaustanáttir.

Korpu

Staðsetning: 64°9'2"N 21°45'4"V
Upplýsingar frá: Veðurstofu Íslands
Fjöldi mælinga: 259.316
Tíðni mælinga: 10 mín
Tímabil: jan 2007 - des 2011

Vindhraði [m/s]

- >14,5
- 9,5-14,5
- 4,5-9,5
- 0,5-4,5
- Hviður yfir 25 m/s



Mynd 2.19: Vindrós fyrir Korpu. (Heimild: mannvit.is)

Skjólmyndun: Nokkuð gott skjól er víða inni í hverfum borgarhlutans, einkum þeim sem byggðust upp fyrst því þar er gróður orðin hærri og þéttari en í nýrri hverfum. Næðingur nær sér eðlilega frekar upp við ströndina og stór opin svæði.

Skuggamyndun: Byggðin í Grafarvogi er fremur lágreist svo að skuggamyndun er almennt ekki vandamál. Skuggamyndun er eðlilega mest við hæstu byggingarnar. Aðeins sex byggingar eru meira en 8 hæðir í borgarhlutanum. Æskilegt er að byggja ekki mjög háar byggingar, ekki bara vegna skuggamyndunar heldur einnig vegna vindafars. Hætta er á því að vindstrengir myndist frekar við hærri byggingar og þetta getur valdið neikvæðum áhrifum á nærumhverfi bygginganna. Vindafar í kringum byggingar er m.a. háð hæð yfir sjávarmáli, landslagi, gróðri í nágrenninu og jafnframt byggingunum sjálfum. Það sem helst hefur áhrif varðandi byggingarnar sjálfar er hæðin, formið, hvernig þær snúa og innbyrðis afstaða til næstu bygginga. Almennt má segja að ekki þurfi að hafa miklar áhyggjur af vindafari í kringum byggingar undir 8 hæðum en mælt er með því að gerð sé athugun á því hvort hætta sé á að vindur verði til vandræða við byggingar yfir 8 hæðum og breytingar verði gerðar á formi, snúningi og innbyrðis afstöðu bygginganna ef þörf er talin á.

Snjósöfnun: Ekki eru þekkt vandamál með snjósöfnun í borgarhlutanum í dag.

2.9.2.7 Gróðurþekja

Gerð er grein fyrir hlutfalli gegndræpu yfirborði í 5.kafla.

2.9.2.8 Borgarbúskapur

Tveir matjurtagarðar eru í borgarhlutanum, annar í Kotmýri austan Folda, hinn í Gorvík norðan Víka.

2.9.2.9 Hönnun og arkitektúr

Grafarvogur einkennist af lágreistri byggð með háu hlutfalli sérbýla. Um einstakar hönnunar- og skipulagslausnir er fjallað í 5. kafla. Almennt er óhætt að segja að ekki hafi verið lögð sérstök áhersla á það í borgarhlutanum að hönnun lóða væri í takti við byggingarnar á þeim.

2.9.2.10 Staðarandi

Sjónásar og notkun kennileita í skipulagi: Nálægð við náttúruna er áberandi í borgarhlutanum. Stór hluti af lóðum eru útsýnislóðir.

Áhrif landslags á skipulag og hæðir húsa: Innan borgarhlutans eru ýmis náttúruleikenni varðveitt og aðlögun húsa að landinu er almennt vel leyst. Einstaka dæmi eru um slæmar lausnir þar sem ekki hefur verið farið eftir skilmálum.

Íslensk sérstaða: Götumyndir eru dæmigerðar úthverfagötur; of breiðar og bílastæði eru áberandi. Þetta er þó ekki séríslenskt.

2.9.3 Samgöngur

2.9.3.1 Almenningsamgöngur

Ef frá er talin leið 12 sem fer um Bíldshöfða þá eru fimm strætóleiðir sem aka um borgarhlutann:

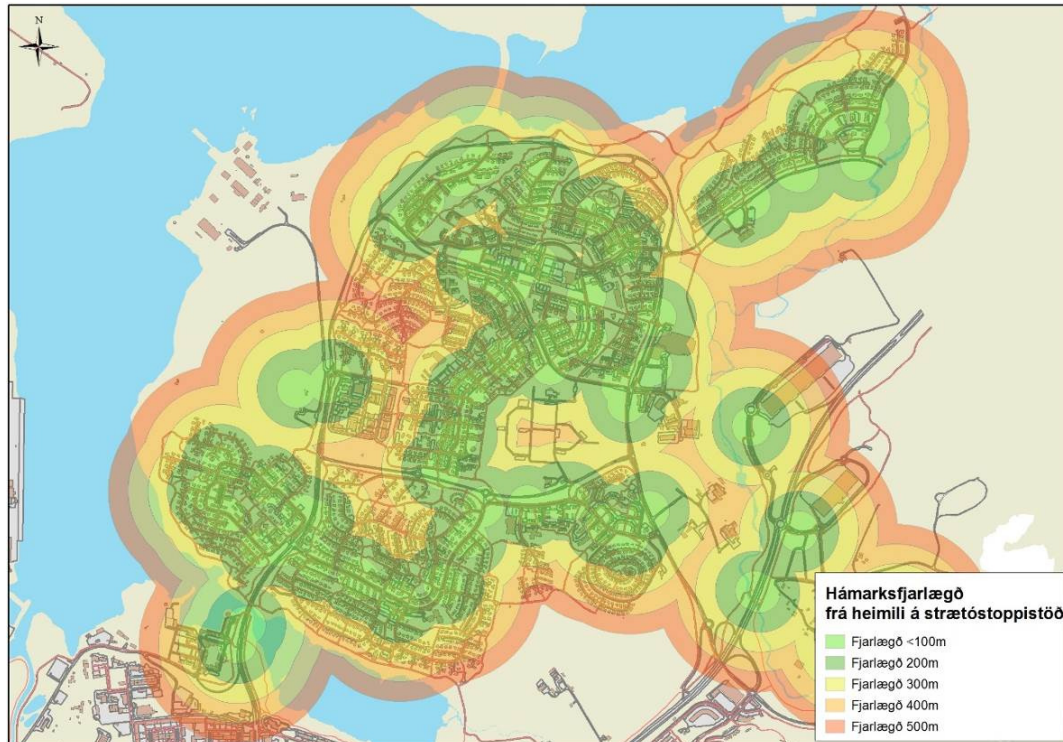
- Hraðleið 6 ekur um borgarhlutann, yfir Gullinbrú, eftir Miklubraut niður í miðbæ og upp Hverfisgötu á Hlemm.
- Leið 31 ekur eingöngu innan borgarhlutans, milli Hamra og Egilshallar.
- Leið 24 tengir Grafarvog við Ártún, Mjódd og Ásgarð.
- Leið 26 tengir Grafarvog við Grafarholt, Úlfarsárdal og Árbæ.
- Leið 18 tengir Grafarvog við Mosfellsbæ, Grafarholt og Hlemm um Bústaðaveg vestan Grensásvegur.

Hámarksfjarlægðir milli biðstöðva í byggð: Almennt er stutt á milli biðstöðva innan borgarhlutans. Víðast hvar eru innan við 400 m á milli biðstöðva.

Hámarksfjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna: Eftirfarandi gildir fyrir borgarhlutann Grafarvog í heild:

- 35% bygginga eru í innan við 100 m fjarlægð frá næstu biðstöð
- 75% bygginga eru í innan við 200 m fjarlægð frá næstu biðstöð
- 94% bygginga eru í innan við 300 m fjarlægð frá næstu biðstöð
- 99% bygginga eru í innan við 400 m fjarlægð frá næstu biðstöð
- Allar byggingar í borgarhlutanum eru í innan við 500 m fjarlægð frá næstu biðstöð

Viðmið borgaryfirvalda er að það sé gott ef fjarlægðin er innan við 400 m og miðað við það kemur Grafarvogur mjög vel út enda aðeins 1% bygginga sem eru fjær en það.



Mynd 2.20: Fjarlægðir frá íbúð að næstu biðstöð.

Biðtími á háannatíma milli strætisvagna: Um biðtíma er fjallað í 5.kafla.

Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna: Um biðtíma er fjallað í 5.kafla.

Þjónustutími: Um þjónustutíma er fjallað í 5.kafla.

Gæði biðstöðva: Hvergi í borgarhlutanum eru upphitaðar biðstöðvar með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komu vagna. Almennt má segja að ástand biðstöðva mætti bæta. Víða eru bara skilti en hvorki skýli né bekkur við biðstöðvarnar. Nánar er fjallað um gæði biðstöðvar í 5. kafli.

2.9.3.2 Bílastæðakvaðir

Fjöldi bílastæða á íbúð: Ekki liggja fyrir nákvæmar tölur um fjölda bílastæða í borgarhlutanum. Hins vegar má lesa ýmislegt út úr skipulagsskilmálunum, m.a. það að almenna reglan fyrir bílastæði í Grafarvogi innan lóða er:

- Einbýlishús, par– og raðhús: Tvö stæði innan lóðar fyrir hverja íbúð.
- Fjölbýlishús: Eitt stæði innan lóðar + u.þ.b. hálf til viðbótar ef um bílageymslu er að ræða.
- Aukaíbúð í einbýli eða raðhúsi: almennt eitt viðbótarstæði.
- Gestabílastæði utan lóðar á landi borgarinnar við götur frá 0,5-1,0 stæði á hverja íbúð en sums staðar er þessa ekki getið sérstaklega.

Ef miðað er við að við hvert einbýlishús, par- og raðhús séu 2,75 stæði á hverja íbúð og að við fjölbýlishús séu 1,75 stæði þá eru í Grafarvogi að meðaltali 2,1 stæði á hverja íbúð.

Ný notkun fyrir bílastæðaplön: Um bílastæðaplön er fjallað í 5.kafli.

Opin bílastæði við vinnustaði: Ekki er vitað til annars en að öll bílastæði við vinnustaði innan borgarhlutans séu opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma.

Fjöldi bílastæða á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis: Upplýsingar um nákvæman fjölda bílastæða við atvinnuhúsnæði liggja ekki fyrir. Teknar voru stikkprufur á tveimur stöðum innan borgarhlutans, við Egilshöll og við Spöngina, og fjöldi bílastæða á þeim var 2,5 og 3,5 stæði og það er langt yfir markmiðum sem borgin setur sér en þar er miðað við að lágmarkskrafa sé að stæðin séu ekki fleiri en tvö á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis.

Innheimta bílastæðagjalda: Í dag eru hvergi innheimt bílastæðagjöld innan borgarhlutans.

2.9.3.3 Hjólreiðar

Fjöldi metra af hjólaleiðum á hvern fermeter innan borgarhlutans: Samkvæmt landupplýsingagögnum frá Reykjavíkurborg eru um 40 km af hjólastígum í Grafarvogi en það gera um 0,09 m af hjólastígum á hvern m² í Grafarvogi. Til viðbótar við þetta koma svo allar 30 km/klst götur í hverfinu, en þær henta vel til hjólreiða.

Fjöldi metra af hjólaleiðum á hvern íbúa innan borgarhlutans: Samkvæmt landupplýsingagögnum frá Reykjavíkurborg eru um 2,2 m af hjólastígum á hvern íbúa í Grafarvogi. Þetta er mjög gott miðað við þau viðmið sem borgaryfirvöld hafa sett en samkvæmt þeim þykir mjög gott að vera yfir 1 m/íbúa. Til viðbótar við þetta koma svo allar 30 km/klst götur í hverfinu, en þær henta vel til hjólreiða.



Mynd 2.21: Göngu- og hjólastígur í Grafarvogi.

Samgöngunet fyrir hjólreiðar: Staðan er í grófum dráttum svona í dag:

Kostir:

- Stór hluti gatnakerfisins hefur 30 km hámarkshraða og slíkar götur henta vel til hjólreiða.
- Talsvert mikið er af útivistarstígum í borgarhlutanum. Þeir henta ágætlega til hjólreiða ef umferð gangandi er ekki mikil. Um leið og umferð gangandi þéttist hentar slík samnýting hjólandi og gangandi á stígum síður. Þetta er almennt ekki vandamál í Grafarvogi en þó eru dæmi um erfiða staði t.d. undir Gullinbrú þar sem kröpp beygja gerir sjónlengdir stuttar miðað við hraða fyrir hraðskreiða hjólreiðamenn.

Gallar:

- Stofn- og tengibrautir í borgarhlutanum eru ekki aðlaðandi fyrir hjólreiðamenn.

- Huga þarf að því að velja safngötur sem henta vel til gegnumaksturs fyrir hjólréiðamenn, t.d. Fjallkonuveg, og gera meira aðlaðandi.
- Tengja mætti betur saman ýmsa stíga til að útbúa heildstæðara net.

Fjöldi hjólastæða á hverja íbúð: Ekki liggja fyrir upplýsingar um þetta.

Fjöldi hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði <2000 m²: Ekki liggja fyrir upplýsingar um þetta.

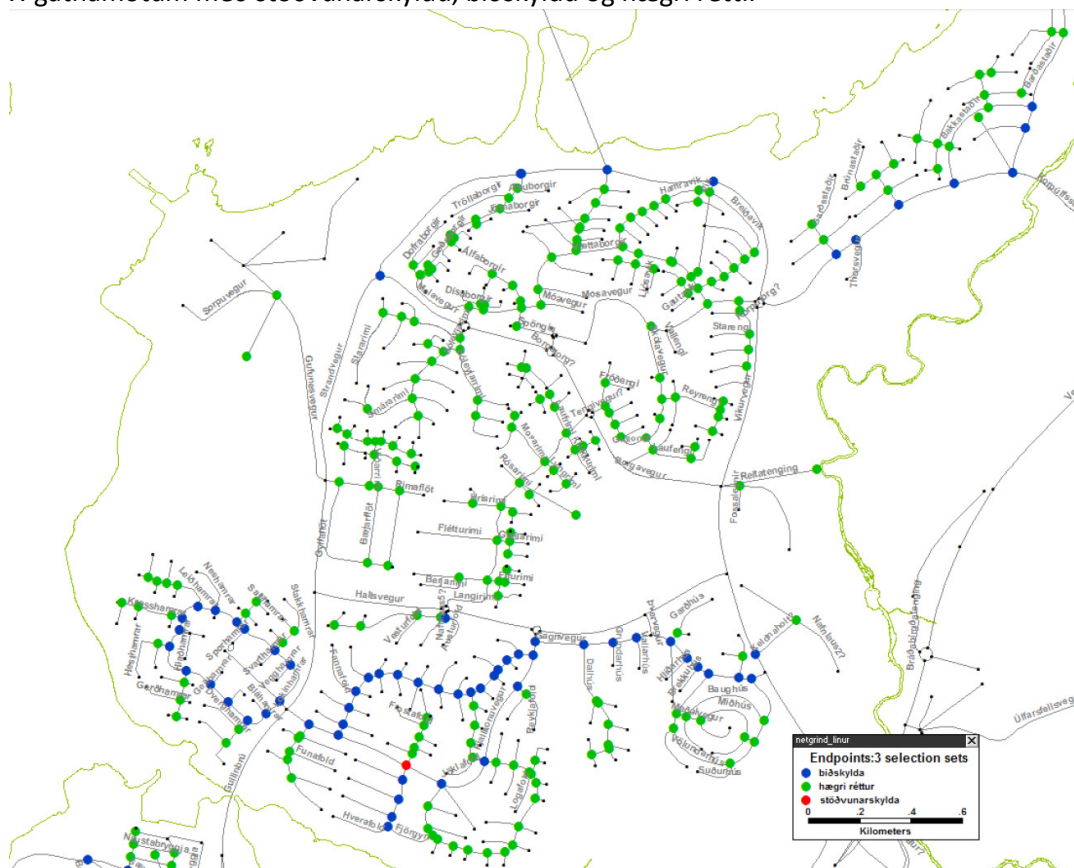
Fjöldi hjólastæða á hvert starf/notanda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans: Ekki liggja fyrir upplýsingar um þetta.

Hjólafjarlægð í lykilþjónustu: Um hjólafjarlægðir í lykilþjónustu er fjallað í 5.kafla.

2.9.3.4 Gatnakerfi

Stofn- og tengibrautir í borgarhlutanum kljúfa íbúðarbyggðir bæði frá nærliggjandi íbúabyggðum og frá útivistarsvæðum. Umferðarmagn helstu gatna í borgarhlutanum má sjá í viðauka.

Nokkuð er um tvöfalt gatnakerfi í borgarhlutanum, þ.e. þar sem tvær götur eru samsíða og landið á milli þeirra er ekki nýtt í neitt. Stærstu umferðargöturnar innan borgarhlutans eru hannaðar fyrir fremur háan hraða og hafa fáar tengingar, ólíkt dæmigerðum borgargötum sem hafa lágan hraða og fleiri gatnamót og göngubveranir. Nokkuð er um ósamræmi í því hvenær er hægri réttur og hvenær biðskylda eða stöðvunarskylda í borgarhlutanum. Hér fyrir aftan er kortlagning á rétti við gatnamót í Grafarvogi úr skýrslu Önnu Guðrúnar Stefánsdóttur um samanburð á óhappatiðni á T- og X-gatnamótum með stöðvunarskyldu, biðskyldu og hægri rétti.



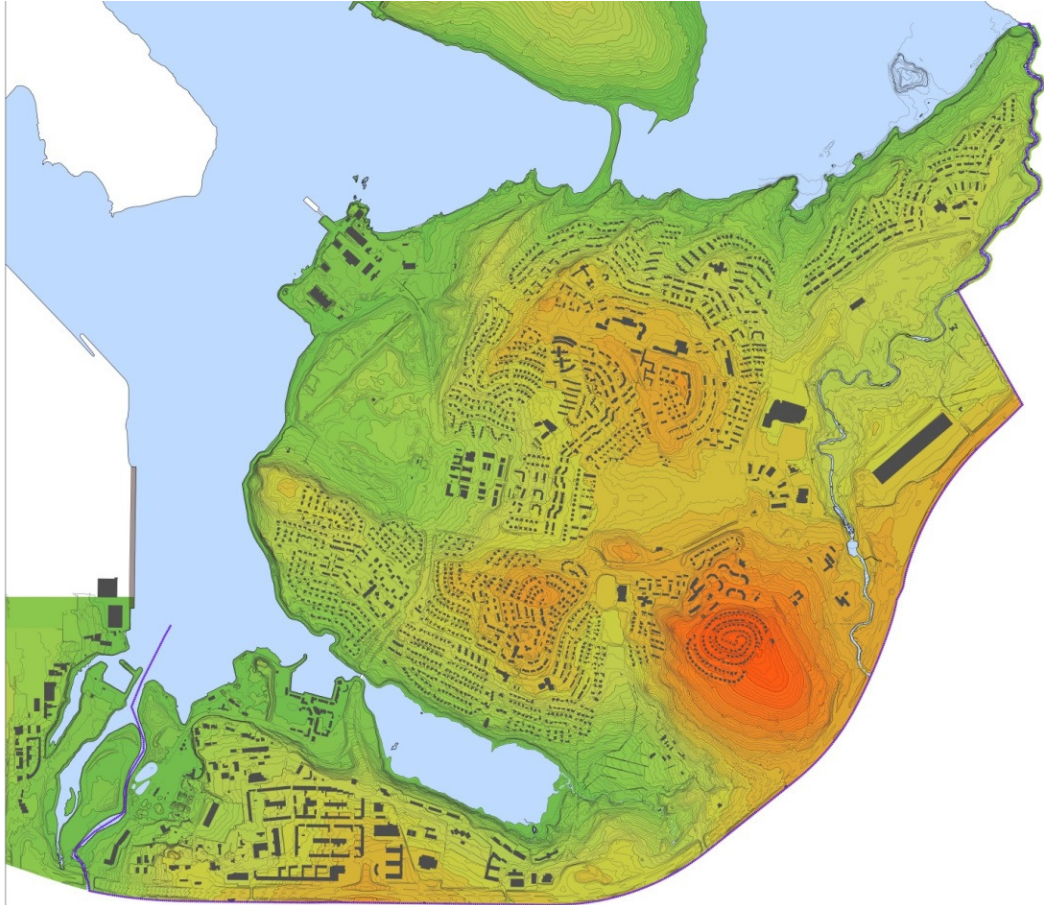
Mynd 2.22: Kortlagning á rétti við gatnamót í Grafarvogi. (Heimild: Anna Guðrún Stefánsdóttir)

Á myndinni táknar grænn punktur hægri rétt, blár punktur biðskyldu og rauður punktur stöðvunarskyldu.

2.9.4 Vistkerfi og minjar

2.9.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Mynd 5.22 sýnir staðhætti og hæðarlegu borgarhlutans.



Mynd 2.23: Staðhættir og hæðarlega í Grafarvogi.

Landslag borgarhlutans er talsvert mishæðótt og hafði það áhrif á hvernig borgarhlutinn byggðist upp. Þannig byggðust fyrst upp hverfin í suðlægum brekkum norðan Grafarvogs, þar sem nýtur sólar og skjóls fyrir norðlægum áttum. Hverfið nýtur góðs af nálægð við ströndina, opna svæðið við Gufunesbæinn og opna svæðið við Keldur.

2.9.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Í Grafarvogi eru átta svæði sem falla undir einhvers konar vernd, þ.e. friðlýst svæði og hverfisverndarsvæði að undanskildum vatnsverndarsvæðum. Þetta eru:

- n6 Grafarvogur
- n7 Gufuneshöfði
- n10 Úlfarsá og Blikastaðakró
- h7 Grafarvogur, leirur
- h8 Gufuneshöfði
- h9 Norðurströnd og strönd Geldinganes
- h10 Blikastaðakró
- h11 Úlfarsárdalur norðan Vesturlandsvegur

Eitt af einkennum Grafarvogs er nálægðin við ströndina og náttúruna. Vel hefur tekist til við að útfæra byggð án þess að rýra þessi vernduðu svæði.



Mynd 2.24: Vernduð svæði í Grafarvogi. (Heimild: adalskipulag.is)

2.9.4.3 Náttúrufar og lífríki

Árið 1999 var gefin út skýrslan, Náttúrufar með Sundum í Reykjavík, af Náttúrufræðistofnun Íslands. Í skýrslunni er m.a. farið yfir jarðfræði, gróðurfar og fuglalíf á svæðinu. Unnin hefur verið ítarleg umhverfisskýrsla fyrir Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Í henni segir m.a. um Grafarvog:

Uppbygging samkvæmt aðalskipulaginu mun ekki leiða til skerðingar á náttúrusvæðum með verndargildi. Strandlengjunni verður að mestu viðhaldið og fallið hefur verið frá landfyllingum þar sem strandlengja er ósnortin. Uppbygging á Keldum mun leiða til skerðingar á opnum grænum svæðum og það sama á við um framkvæmdir vegna Sundabrautar.

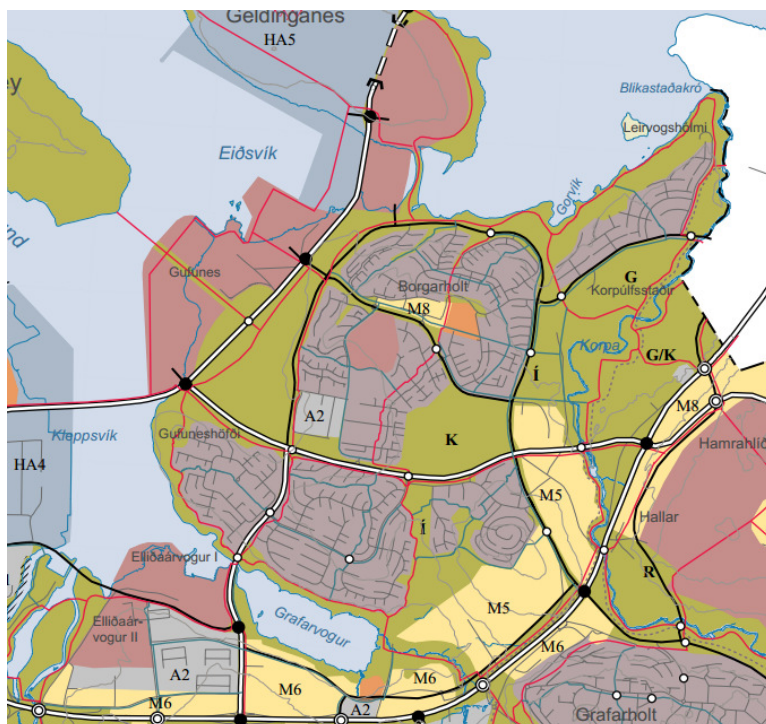
Vert er að nefna að samkvæmt drögum að stöðuskýrslu fyrir vatnasvæði Íslands eru taldar líkur á að gömul mengunarefni, jafnvel þungmálmar og forgangsefni (PCB), geti lekið í sjó eða grunnvatn frá landfyllingu á Geirsnefi og frá Gufuneshaugunum. Hvað Geirsnef varðar er talin mikil hættu á að ýmis skaðleg efni leki í Elliðaárós og í strandsjó. Hreinsunaraðgerðir eru því mikilvægar þar að mati Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

2.9.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Skipulag í Grafarvogi eins og það er í dag tekur mið af ýmsum jarðmyndunum. Einkum á það við um rimana sem hafa fengið að halda sér en byggðin hefur verið skipulögð í kringum þá. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir að stærsta uppbyggingin verði annars vegar í Keldnalandi og Keldnaholti og hins vegar á landfyllingum og núverandi iðnaðarsvæði við Elliðaárósa. Ekki er vitað til þess að merkar jarðmyndanir séu á þessum slóðum.

2.9.4.5 Strandlengja

Strandlengju hefur verið raskað í kringum iðnaðarsvæðið að Gufunesi. Í aðalskipulagi 2001-2024 var gert ráð fyrir blandaðri byggð á landfyllingum í Gufunesi og slíkri uppbyggingu myndi fylgja nokkur röskun á óhreyfðum strandsvæðum.



Mynd 2.25: Blönduð byggð í Gufunesi skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024.

Fallið hefur verið frá þessum hugmyndum í aðalskipulagi fyrir 2010-2030. Þar eru ekki áform um annað en að viðhalda óröskuðum svæðum á strandlengjunni í Grafarvogi enda þjónar hún mikilvægu hlutverki sem útivistarsvæði. Uppbygging verður við Elliðaárósa en þar hefur strandlengjunni þegar verið raskað.

2.9.4.6 Ár og vötn

Engin stöðuvötn eru innan Grafarvogs. Um ár og læki er fjallað í 5. kafla.

2.9.4.7 Vatnsverndarsvæði

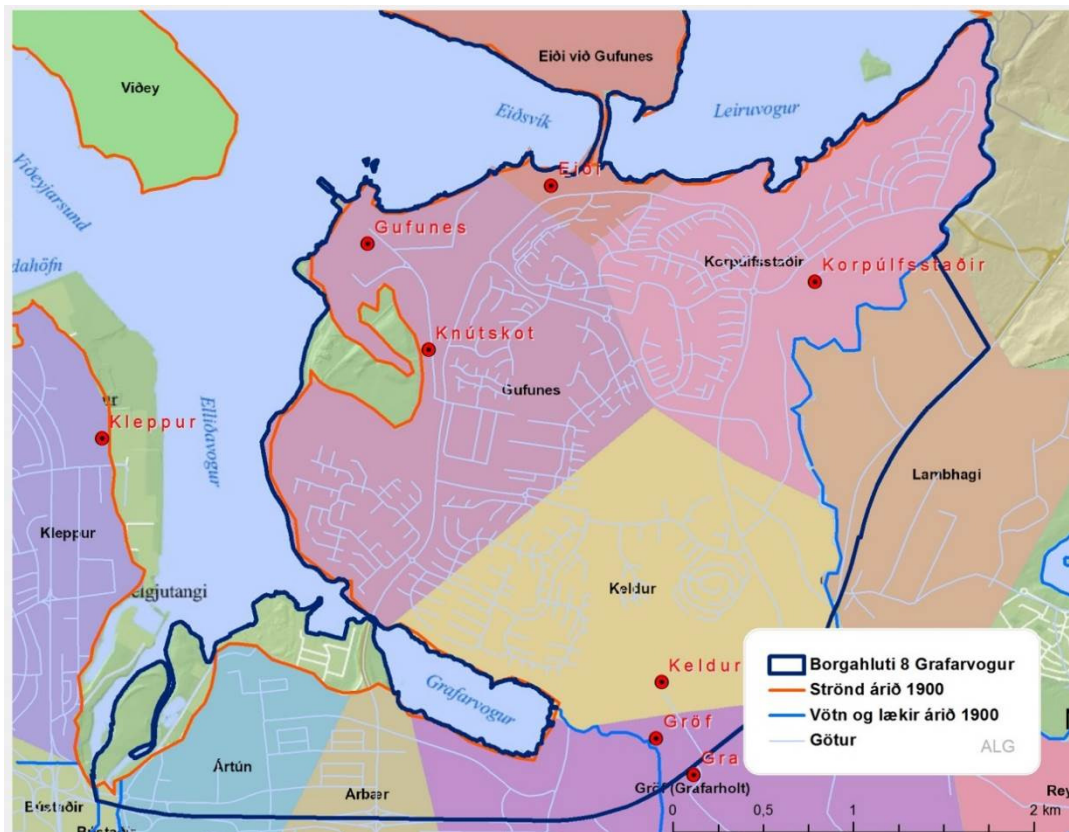
Borgarhlutinn Grafarvogur er ekki á vatnsverndarsvæði.

2.9.4.8 Ofanvatn

Ekki er vitað til þess að vistvænar ofanvatnslausnir séu til staðar í Grafarvogi í dag. Hugmyndin á bak við vistvænar ofanvatnslausnir er að nýta náttúrulega ferla til að taka upp ofanvatn, hreinsa það og leyfa því að seytla rólega út í jarðvegin. Vistvænar ofanvatnslausnir byggjast þannig á staðbundnum lausnum t.d. hærra hlutfalli gegndræps yfirborðs. Markmiðið er meðal annars að koma í veg fyrir að mikið magn vatns eða mengað vatn berist í viðkvæma viðtaka.

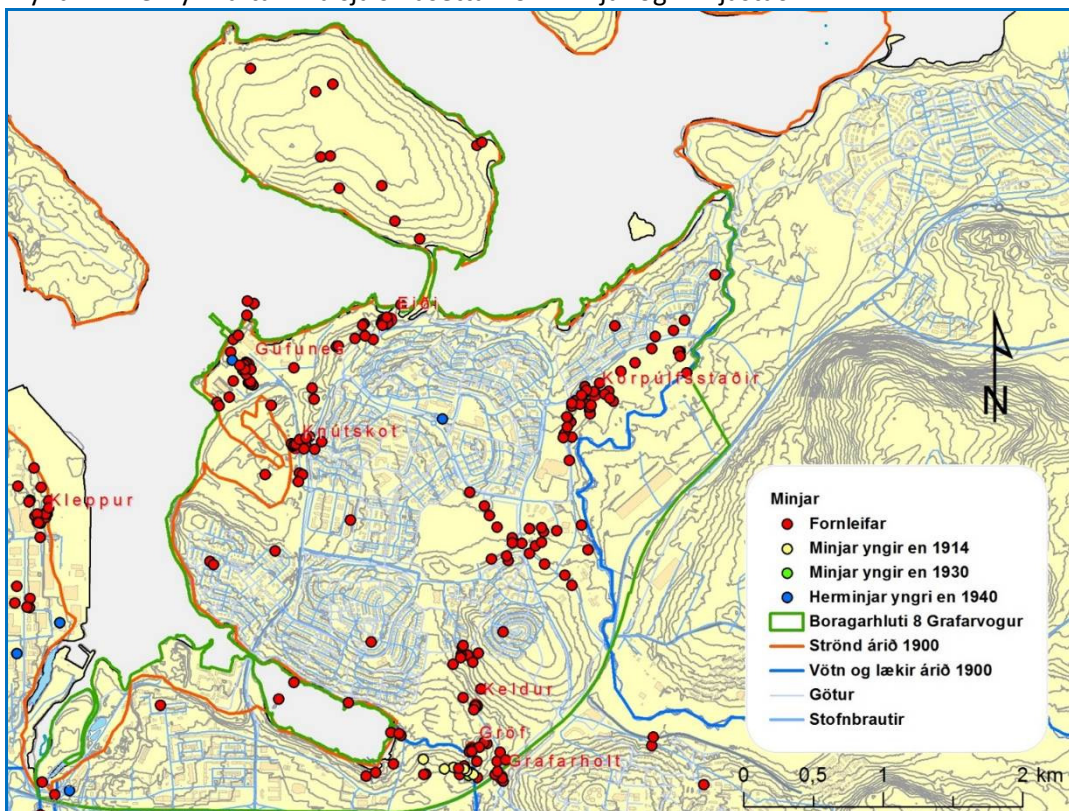
2.9.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Landsvæðið sem núverandi borgarland Reykjavíkur nær yfir skiptist á öldum áður upp í jarðir lögbýla og svæðið sem hér er til umfjöllunar, borgarhluti 8, tilheyrði 8 jörðum að öllu leyti; Keldum, Gufunesi, Eiði og Korpúlfsstöðum, en að hluta Ártúni, Árbæ, Gröf og Lambhaga.



Mynd 2.26: Gömlu jarðirnar í borgarhlutanum. (Heimild: Árbæjarsafn)

Grafarvogur byggðist upp eftir 1980 og engin hús á svæðinu eru byggð fyrir 1925. Ekki er því gert ráð fyrir sérstakri verndun bygginga. Engar friðlýstar fornminjar eru á svæðinu. Á myndinni hér fyrir aftan má sjá skrásettar fornminjar og minjastaði.



Mynd 2.27: Fornminjar og minjastaðir í Grafarvogi. (Heimild: Árbæjarsafn)

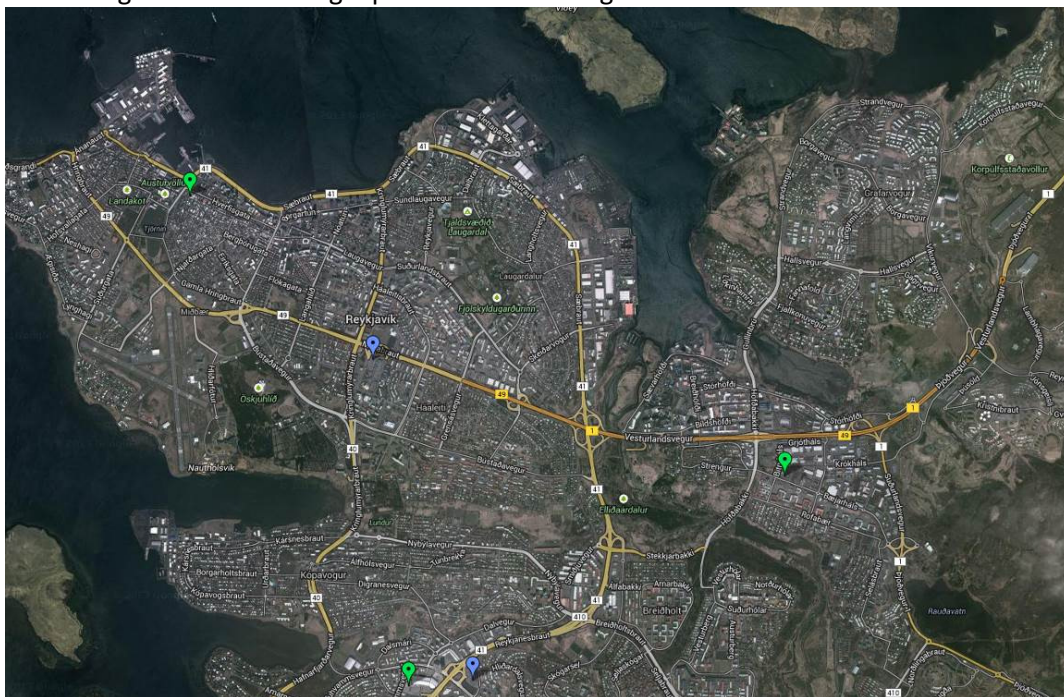
Samkvæmt upplýsingum frá Árbæjarsafni er mikið af fornleifum í þessum borgarhluta. Ástæða þess er að hverfið byggðist seint og með tilkomu þjóðminjalögum frá 1989 var komið í veg fyrir að ruðst væri yfir minjar með skipulagi. Helstu minjasvæðin eru gömlu bæjarhólarinnir. Þeir eru í misjöfnu ásigkomulagi en búast má við að bæjarhólar Grafar, Keldna, Korpúlfsstaða og Eiðis séu í þokkalegu standi. Bæjarhóll Gufuness er undir malbiki og Knútskot er sennilega laskað af vegaframkvæmdum. Á svæðinu er auk þess ýmsar minjar sem tilheyrðu gamla bændasamfélaginu og minjar um vegi og brýr samanber gömlu brúnnu yfir Elliðaár. Búið er að merkja nokkra minjastaði í borgarhlutanum.

2.9.5 Orka og auðlindir

2.9.5.1 Orkunotkun

Orkusparnaður í skilmálum og útfærslu skipulags: Skipulag hefur mikil áhrif á ferðamataval og þar með orkunotkun til samgangna. Í dag hefur lítið verið gert í skipulagi borgarhlutans til að draga úr orkunotkun.

Hleðslustöðvar fyrir rafmagnsökutæki: Í dag eru rafbílahleðslustöðvar á fimm stöðum á höfuðborgarsvæðinu en engin þeirra er í Grafarvogi.



Mynd 2.28: Hleðslustöðvar fyrir rafbíla á höfuðborgarsvæðinu. (Heimild: Kort yfir hleðslustöðvar fyrir rafbíla á Íslandi, maps.google.com)

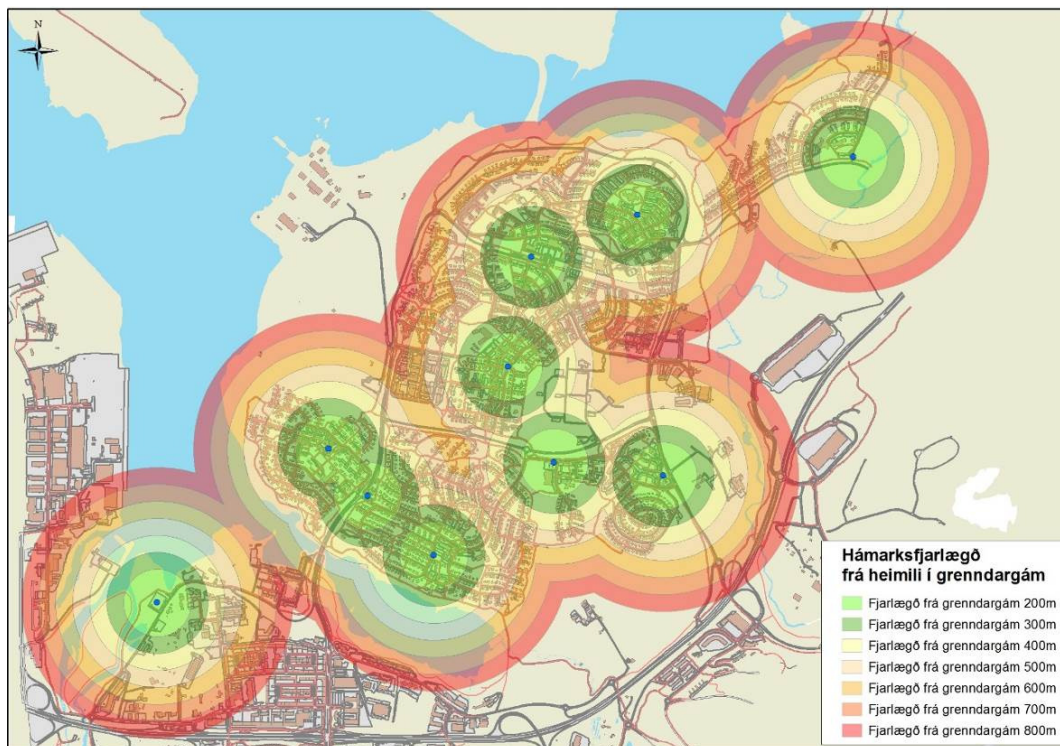
2.9.5.2 Vatnsnotkun

Ekki er vitað til þess að í skipulagi borgarhlutans hafi neitt verið gert til að stuðla að minni vatnsnotkun.

2.9.5.3 Úrgangsstjórnun

Hvatning til flokkunar og endurvinnslu: Í dag eru grenndargámar á níu stöðum í borgarhlutanum auk þess sem endurvinnslustöð Sorpu að Sævarhöfða er innan hans. Á hverri grenndargámastöð eru tveir gámar; annars vegar er blár gámur sem tekur við pappír og sléttum pappa og hins vegar grænn gámur sem tekur við plastumbúðum. Til

viðbótar við þetta er á mörgum grenndarstöðvum gámur frá Rauða krossinum sem tekur við fatnaði.



Mynd 2.29: Grenndargámar.

Út úr gögnum um gámana má lesa að:

- 48% húsa eru í innan við 300 m fjarlægð frá grenndargámi
- 85% húsa eru í innan við 500 m fjarlægð frá grenndargámi
- 94% húsa eru í innan við 600 m fjarlægð frá grenndargámi
- 98% húsa eru í innan við 700 m fjarlægð frá grenndargámi

Fjarlægðirnar miðast við beina loftlínu og ef reiknað er með að göngufjarlægð sé um 1,3 x loftlína þá næst lágmarksviðmið um fjarlægð í næsta gám fyrir nálægt 90% íbúa borgarhlutans.

Miðað við þau viðmið sem borgaryfirvöld hafa sett sér er gott ef gámarnir eru í innan við 300 m fjarlægð frá heimili en lágmarkið er að þeir séu ekki í meira en 700 m fjarlægð. Með tilkomu blárra tunna við stóran hluta heimila minnkar akstur með pappír og pappa á grenndarstöðvar. Skylda er fyrir alla íbúa í Reykjavík að flokka pappír og pappa frá öðru sorpi.

2.9.5.4 Land

Fjallað er um möguleg uppbyggingarsvæði í 5.kafla.

2.9.5.5 Kolefnisbinding

Niðurfelling trjágróðurs: Um þetta er fjallað í 5. kafla.

Votlendi: Hvorki er gert ráð fyrir að votlendi verði ræst fram né heldur að votlendi verði endurheimt í borgarhlutanum.

2.9.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

2.9.7 Náttúruvá

2.9.7.1 Ofanflóð

Ekki er hætt á ofanflóðum í Grafarvogi skv. umhverfisskýrslu með Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

2.9.7.2 Flóðahætta

Ef frá eru talin ofanflóð getur verið hætt á eftirfarandi flóðum:

- Árflóðum
- Sjávarflóðum
- Regnvatnsflóðum
- Grunnvatnsflóðum
- Flóðum úr fráveitumannvirkjum
- Flóðum vegna bilunar á innviðum, t.d. stíflum, dælustöðvum o.s.frv.

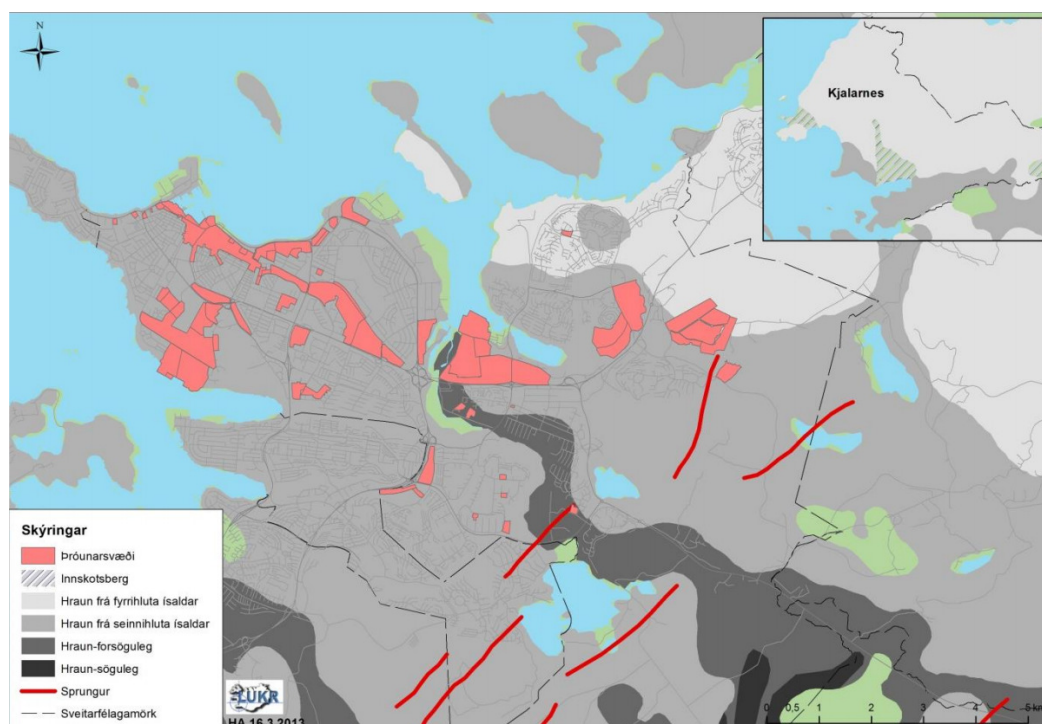
Hverfisvernd er í kringum Korpu en þegar farið verður í uppbyggingu í nágrenni árinna, í Keldnaholti, þarf að gera sérstaka athugun á flóðahættu. Um sjávarflóð er fjallað í næstu grein. Ekki er talin veruleg hætt af regnvatnsflóðum, grunnvatnsflóðum, flóðum úr fráveitumannvirkjum eða flóðum vegna bilunar á innviðum.

2.9.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Um sjávarflóðahættu er fjallað í 5. kafla.

2.9.7.4 Sprungusvæði jarðhræringar

Samkvæmt sprungukorti úr umhverfisskýrslu fyrir Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 eru engar sprungur í Grafarvogi.



Mynd 2.30: Sprungur og hraun á höfuðborgarsvæðinu. (Heimild ASK 2010-2030)

3 Kynning og samráð

3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar

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

Yfirlit yfir helstu kynningar og samráð við gerð lýsingar:

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

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

3.2 Samráð við umsagnaraðila

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

- 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

3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila

3.3.1 Íbúafundur haldinn í Gufunesbæ 26. september 2013

Við gerð HverfisSKIPULAGSINS og þróun Grafarvogs leggur Reykjavíkurborg ríka áherslu á samráð við íbúa og hagsmunaaðila. Á íbúafundinn í Gufunesbæ mættu um 50 manns, bæði íbúar og hagsmunaaðilar. Hjálmar Sveinsson varaformaður skipulagsráðs kynnti helstu áherslur í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur. Björn Axelsson skipulagsfulltrúi Reykjavíkur kynnti markmið með vinnu hverfisSKIPULAGSINS sem er nýtt skipulagsstig hjá Reykjavíkurborg. Einnig fór Björn yfir mikilvægi þess að fá sem flest sjónarmið íbúa um áherslur í hverfinu inn í skipulagsvinnuna.

Fulltrúar KPMG og starfsfólk umhverfis- og skipulagssviðs stýrðu umræðum í anda „Heimskaffis“ (World Café) og skráðu niður áherslur fundarmanna. Unnið var á sex borðum og gátu fundarmenn flutt sig á milli þriggja af sex borðanna til þess að koma fram sínum áherslum. Tilgangur íbúafundarins var að kalla eftir og skrásetja áhersluatriði fundarmanna sem veganesti inn í vinnu hverfisSKIPULAGSINS fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar og ráðgjafa þeirra sem vinna að gerð fyrsta áfanga hverfisSKIPULAGSINS. Ráðgjafarnir voru einnig viðstaddir til þess að hlusta á raddir íbúa og áherslur þeirra. Viðfangsefnin voru:

- Samgöngur, gangandi, hjólandi og strætó
- Samfélag, þjónusta og atvinnulíf
- Almenningsrými, opin svæði og gæði byggðar
- Orka, auðlindir og endurvinnsla
- Einkenni og afmörkun hverfa
- Hverfið mitt – mínar áherslur

Hér fyrir aftan er samantekt á hugmyndum, skoðunum og áherslum þátttakenda á fundinum, sem hafa verið flokkaðar eftir áhersluatriðum. Samantektin felur ekki í sér neina túlkun og endurspeglar hvorki skoðun starfsmanna Reykjavíkurborgar né KPMG.

Grafarvogur, almenn ánægja. Íbúar eru almennt ánægðir með að búa í borgarhlutanum og vilja ekki flytja þaðan. Þeir vilja frekar færa sig um set innan hans. Þeir eru ánægðir með nálægðina við náttúruna og nálægð við útivist í Grafarvogi. Ánægja er með lágreista byggð sem byggðamynstur.

Grafarvogur, gönguleiðir. Íbúum finnst gott að ganga um borgarhlutann. Þeim finnst að auka mætti þægindi og búa til áningastaði með bekkjum og fjölga litlum grænum svæðum.

Umhirða og þrif. Bæta þarf umhirðu og þrif í borgarhlutanum og á það við græn svæði, stíga og veggjakrot.

Sjálfstæður borgarhluti – þorp. Margir íbúar í Grafarvogi hafa flutt þangað utan af landi og íbúar upplifa borgarhlutann sem sjálfstætt þorp.

Þjónusta. Áhyggjuefni er hversu mikil þjónusta hefur horfið úr borgarhlutanum á undanförunum árum. Nefna má ÁTVR, pósthús, banka, apótek, lögreglu og verslanir. Áhersla var lögð á að nýta þá þjónustu sem fyrir er betur svo að hún hverfi ekki líka.

Sorpa. Óskir eru um sérstaka endurvinnslustöð Sorpu miðlægt í hverfinu í stað þess að þurfa að fara með sorp í stöðina við Sævarhöfða. Bent var á svæði Sorpu í Gufunes. Í dag er sorp flutt úr Sævarhöfða yfir í Gufunes.

Borgaryfirvöld. Það ríkir vantraust á borgaryfirvöld og mikið rætt um svikin loforð.

Golfvöllurinn við Korpúlfsstaði. Svæðið í kringum golfvöllinn nýtist ekki til útivistar. Þeir sem ekki þekkja íþróttina þora ekki inn á svæðið. Komið hefur fyrir að golfarar reki íbúa í burtu.

Geirsnef. Bent var á að Geirsnef nýtist eingöngu fyrir hundeigendur og hunda þeirra.

Biðskylda - hægriréttur. Í borgarhlutanum er ekki samræmi á milli biðskyldu og hægri réttar sem veldur ruglingi (slysaþættu). Dæmi um stað sem íbúar nefna í þessu samhengi er Langirimi.

Gangbrautir. Endurskipuleggja þarf merkingu gangbrauta í borgarhlutanum en ástand þeirra í dag veldur ruglingi (slysaþættu).

Hverfishlutar. Íbúar líta frekar á borgarhlutann sem eitt hverfi en ekki mörg. Þess vegna þarf að tengja hverfishlutana betur saman t.d. með göngu- og hjólastígum. Bent var á samfelldan stíg frá Korputorgi að Gullinbrú. Manir skilja víða að hverfishluta og mætti fjarlægja.

Eldri íbúar. Ekki er hugað nægilega að því að íbúar borgarhlutans eru að eldast.

Leiksvæði. Það vantar leiksvæði inn í hverfin í borgarhlutanum.

Strætó. Grafarvog mætti tengja betur við nærliggjandi hverfi, t.d. Breiðholt. Allar leiðir strætó úr borgarhlutanum liggja niður í miðbæ. Það hefur m.a. áhrif á val nemenda á framhaldsskóla í borginni. Íbúum þykir t.d. ekki auðvelt að sækja FB með strætó úr Grafarvoginum.

Skólamál. Íbúar ræddu framtíð skólanna í hverfinu í ljósi þess að börnum í hverfinu er að fækka.

Sundabraut. Sundabraut er greinilega umdeild þótt umræðan hafi ekki verið mikil um hana.

Samantekt og mat ráðgjafa frá fundinum– leiðarljós við framtíðarsýn og þróun Grafarvogs

Grafarvogsbúar eru almennt ánægðir með borgarhlutann sinn, sem þeir vilja kalla áfram „hverfið sitt“ Grafarvog. Þeir vilja síður flytja úr hverfinu og heldur finna sér annan stað innan Grafarvogs þurfi að skipta um búsetu. Áhugi er á náttúrufari, sögu og menningarminjum innan borgarhlutans en byggð þar hefur verið frá landnámsstíð. Íbúar finna þannig fyrir staðaranda í Grafarvogi og tengja hann einnig við mikla möguleika til útiveru og útivistar.

Ljóst er að margir líta á borgarhlutann sem þorp samtengdra hverfa frekar en einn heildstæðan borgarhluta. Það er í raun talinn bæði kostur og galli. Íbúar vilja frekar draga úr skiptingu í hverfi og hverfishluta innan Grafarvogs og hafa því efasemdir um nýju hverfisskiptinguna. Lögð er áhersla á að ímynd núverandi hverfa innan borgarhlutans haldist á einhvern hátt. Lágrest byggð og opin almenningsrými höfða til Grafarvogsbúa og tenging við náttúru og sjávarsíðuna er mikilvæg.

Grafarvogsbúar hafa miklar áhyggjur af því að þjónusta hefur horfið úr hverfinu á undanförunum árum og hversu erfitt virðist að reka þá þjónustukjarna sem þar eru. Lögð

er mikil áhersla á að styrkja þá kjarna sem fyrir eru og efla verslun og þjónustu þar. Bent er á að engin eiginleg hverfismiðja er í Grafarvogi og þótt Spöngin sé til staðar virðist hún ekki þjóna þessu hlutverki. Íbúar eru ósáttir við þær breytingar sem gerðar voru í skólamálum grunnskólanna en gera sér um leið grein fyrir að fækkað hefur í skólum jafnt og þétt ólíkt því sem gerst hefur víða annars staðar í borginni. Hverfið er að eldast. Bent er á að þjónusta við eldri borgara innan borgarhlutans sé ábótavant. Fram kom að lítið traust er til borgaryfirvalda og það þarf að efla.

Umferðarmál og umferðaröryggi jafnt á götum sem á göngu- og hjólastígum er einnig mikið áhugamál. Þar hafa komið fram ýmsar gagnlegar ábendingar um það sem þarf að bæta. Nefna má aðskilnað á hjóla og göngustígum þar sem að aðalhjólástígar liggja eða gætu legið. Gerð undirganga við miklar umferðaræðar. Miklar efasemdir eru um hægrireglu víða í Grafarvogi sem þykir frekar skapa meiri slysaþættu en minni.

Bent er á nauðsyn þess að tengja borgarhlutann betur við aðra borgarhluta, m.a. með vegtengingu frá Víkurvegi að Vesturlandsvegi við Korputorg. Einnig er bent á Sundabraut sem tengingu við miðborgina. Samkvæmt ábendingum íbúa þarf að skoða betur leiðakerfi strætó og bæta biðstöðvar. Skoða þarf betur tengingar strætó við nágrannaborgarhluta s.s. Grafarholt og Úlfarsárdal auk þess að efla tenginu strætó til suðurs í Árbæ og Breiðholt.

Íbúar virðast almennt hlynntir þéttingu byggðar, jafnvel meiri en gert er ráð fyrir í aðalskipulagi 2010-1030. Lögð er áhersla á að fjölga íbúðum og atvinnutækifærum bæði í grónari hlutum borgarhlutans en einnig á þróunarsvæðum, sérstaklega meðfram Vesturlandsvegi á landi Keldna og Keldnaholts. Þessi þétting byggðar myndi gera borgarhlutann sjálfbærari og styrkja alla innviði hans auk þess að minnka umferð til og frá svæðinu. Bryggjurnar virðast hafa orðið útundan í þróun byggðar í Grafarvogi og það þarf að skoða sérstaklega með fyrirhugaðri stækkun þess til vesturs.

Efla þarf betur opin svæði og almenningsrými og samræma þau betur innan borgarhlutans og fegra umhverfi. Fjölga þarf leiksvæðum og opnum svæðum til sérstakra nota. Þá er bent á þörfina á hverfisgarði í Grafarvogi. Íbúar telja að verulega skorti á almennt viðhald og þrif á almenningsrýmum og opnum svæðum. Bent er á að stór græn svæði s.s. golfvöllurinn við Korpúlfsstaði og Gufuneskirkjugarður eru innan borgarhlutans en nýtast lítið fyrir hinn almenna borgara sökum þess að aðgengi að þessum svæðum er heft.

Íbúar í Grafarvogi eru opnir fyrir vistvænum áherslum í skipulagi og byggðinni almennt og fylgjandi aðgerðum sem bæta umhverfið á sem flestan hátt. Þeir eru einnig fylgjandi því að efla sorpmóttöku og sorpflokkun innan borgarhlutans og benda á þörf fyrir sérstaka sorpflokkunarstöð við Sorpu í Gufunesi.

3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum

Kynningarfundur með tengiliðum í Grafarvogi

Fundur var haldinn með tengiliðum hverfisins 5. júní 2013 í Miðgarði, þjónustumiðstöð Grafarvogs. Fulltrúar úr hverfisráði mættu einnig á fundinn.

Þar kynnti verkefnisstjórn fyrirhugað hverfisSKIPULAG og einnig ráðgjafateymið. Verkefnisstjórn lagði áherslu á samráð og samvinnu við íbúa og notendur hverfisins við gerð hverfisSKIPULAGSINS. Ráðgjafar kynntu sig og fóru lauslega yfir hvernig vinnu þeirra verður háttað.

Tengiliðir fóru yfir málefni sín s.s. málefni eldri borgara, unglinga, innflytjenda og öryrkja. Þeir lögðu áherslu á að hagsmunir þessara hópa yrði haft í huga í vinnu hverfisSKIPULAGSINS og að þeim sem tengiliðum yrði kynnt vinnan á síðari stigum.

Kynningarfundur í Árbæjarsafni

Fundur var haldinn í Árbæjarsafni 27. ágúst 2013 með stjórnendum safnsins um fyrirhugaða byggðakönnun. Á fundinum kynnti verkefnisstjórn fyrirhugað hverfisSKIPulag og einnig ráðgjafateymið. Verkefnisstjórn lagði áherslu á samvinnu við Árbæjarsafn við gerð hverfisSKIPulagsins út frá minjasjónarmiðum. Ráðgjafar kynntu sig og fóru lauslega yfir hvernig vinnu við hverfisSKIPulagið verður háttað.

Þar næst kynnti borgarminjavörður og starfsfólk hennar hvernig byggðakannanir eru unnar og einnig var farið yfir sögu uppbyggingar í Grafarvogi frá landnámi til okkar daga. Fram kom að ýmsar athyglisverðar minjar eru ennþá í Grafarvogi en aðrar hafa því miður glatast. Byggðakönnun verður skilað til verkefnisstjórnar þegar henni er lokið og verkefnisstjórn kemur henni til ráðgjafa. Á meðan halda ráðgjafar áfram greiningarvinnu sinni. Drög að varðveislumati bárust frá Minjasafni Reykjavíkur 31. janúar 2014.

Kynningarfundur með hverfisráði og tenglum Grafarvogs

Annar fundurinn með hverfisráði og tengiliðum hverfisins var haldinn 10. september 2013 í Miðgarði, þjónustumiðstöð Grafarvogs.

Þar kynnti verkefnisstjórn stöðu vinnunnar og ráðgjafar kynntu og færðu rök fyrir nýrri tillögu að breyttri hverfisskiptingu borgarhlutans í fjögur ný hverfi sem síðan skiptast í hverfiseiningar. Hverfiseiningarnar eru nokkurn veginn sömu hverfin sem fyrir eru í borgarhlutanum í dag.

Góðar og gagnlegar umræður urðu um hverfisSKIPulagið og tillögu ráðgjafa að hverfisskiptingu. Helstu niðurstöður umræðunnar eftir hringborðsumræðu voru notaðar sem veganesti í áframhaldandi vinnu. Þetta var helst nefnt:

- Finna út úr því á íbúafundi hvaða sýn íbúar hafa á á hverfið sem sitt hverfi.
- Meira og fjölbreyttara atvinnulíf í hverfið, nær íbúðarsvæðum, ekki bara á jöðrum þess.
- Finna hvar og hvernig eigi að efla núverandi meginþjónustukjarna.
- Efasemdir um skiptingu borgarhlutans í fjögur hverfi, en þó viss skilningur á því, að það sé betra fyrir heildina og þjappar íbúum saman.
- Efla náttúruna og vinna með henni.
- Bent á að Egilshöll og nágrenni sé einnig þungamiðja á sinn hátt. Íþróttir, afþreying og ekki í beinum tengslum við aðra kjarna í borgarhlutanum. Má þróa meiri byggð þar þrátt fyrir golfvöll og opin svæði?
- Efla nærþjónustu og fá aftur það sem farið er s.s. póst, lögreglu, banka, vínbúð o.s.frv.

Kynningarfundur með hverfisráði og tenglum Grafarvogs

Þriðji fundurinn með hverfisráði og tengiliðum hverfisins var haldinn 4.mars 2014.

Þar kynntu ráðgjafar drög að skipulagslýsingu fyrir Grafarvog og helstu áherslur í framtíðarsýn fyrir borgarhlutann. Umræður sköpuðust m.a. um að fara þyrfti varlega í þéttingu byggðar, um almenningssamgöngur, hverfisverndarsvæði, golfvöllinn við Korpúlfsstaði, fækkun nemenda í skólum og notkun útivistarsvæða.

Annað

Ráðgjafateymið hefur einnig fengið í hendur helstu niðurstöður úr heimsókn Borgarinnar í skóla hverfisins.

Þá hefur ráðgjafateymið fengið í hendur niðurstöður úr verkefninu *Betri hverfi* fyrir Grafarvog. Þar kemur fram 41 tillaga til úrbóta á ýmsum málum og einnig ábendingar um breytingar sem þegar hafa verið gerðar í hverfinu, en þykja ekki til bóta. Teymið

hefur unnið með þessar niðurstöður en þær þarf einnig að skoða betur í 2. áfanga vinnunnar.

3.3.3 Netsamráð

Tillögur úr netsamráði liggja ekki fyrir en verða teknar til skoðunar í 2. áfanga verkefnisins.

3.3.4 Samráðskassar

Tillögur úr samráðskösum liggja ekki fyrir en verða teknar til skoðunar í 2. áfanga verkefnisins.

3.3.5 Kynningar á vegum borgarinnar

Skipulagssvið Reykjavíkur hefur staðið fyrir þremur mjög gagnlegum kynningarfundum fyrir ráðgjafateymi allra borgarhlutanna. Sérfræðingar á vegum Reykjavíkurborgar kynntu áherslur sem eiga við alla borgina og einnig sértækar áherslur fyrir hvern og einn borgarhluta. Upplýsingar úr þessum kynningum hafa nýst við mótun framtíðarsýnar á þróun Grafarvogs sem borgarhluta en einnig fyrir hverfin og hverfiseiningar innan hans.

Kynningarfundur 12. nóvember 2013:

- Neysla og úrgangur. Eygerður Margrétardóttir.
- Leiksvæði. Margrét Sigurðardóttir
- Hjólreiðaáætlun. Pálmi Freyr Randversson
- Líffræðilegur fjölbreytileiki. Snorri Sigurðsson

Kynningarfundur 16. janúar 2014:

- Íþrótt- og tómstundamál. Ómar Einarsson, sviðsstjóri íþrótt- og tómstundasviðs
- Skólamál. Hildur Björk Svavarsdóttir, deildarstjóri tölfræði- og rannsóknarþjónustu skóla- og frístundasviðs
- Húsnæðismál Félagsbústaða. Birgir Ottósson, forstöðumaður þjónustudeildar Félagsbústaða
- Lýðheilsu- og velferðarmál. Dóra Guðrún Guðmundsdóttir, sviðsstjóri áhrifaþátta heilbrigðis
- List í opinberu rými. Hafþór Yngvason
- Velferðarmál. Birna Sigurðardóttir, deildarstjóri

Kynningarfundur 4. mars 2014:

Almenningssamgöngur. Einar Kristjánsson, sviðsstjóri skipulagssviðs Strætó bs.

4 Hverfi 8.4; Borgir, Víkur, Engi, Staðir – Greining og staða

4.1 Almenn lýsing

4.1.1 Staðsetning í borgarlutanum



Mynd 4.1: Staðsetning hverfis 8.2 í borgarlutanum.

Hverfið nær yfir alla byggð á Borgarholti, norðan Borgavegar sem og Staði norðan Korpúlfsstaðavegar. Borgir, Víkur og Engi eru íbúðahverfin í Borgarholtinu. Til viðbótar eru Leynar skilgreindir innan hverfis og einnig Spöngin. Mest áhersla er lögð á íbúðarbyggðina í lýsingu þessari.

4.1.2 Staðhættir

Stór hluti byggðarinnar hallar til norðurs í átt að strandlengjunni við Blikastaðakró. Byggðin í Engjum er undantekning frá því, en hún hallar til austurs og suðurs frá Borgarholtinu.

4.1.3 Samsetning byggðar

Hverfið er að mestu gróin íbúðarbyggð sem einkennast af lágreistri byggð og háu hlutfalli sérbýla.

4.1.4 Þróun byggðar

Borgirnar voru byggðar upp á árunum 1995-2003, Víkurnar á árunum 1996-2003/5/6 og Engin á árunum 1992-1997. Borgarholt III; Staðir, byggðist upp í kjölfar uppbyggingar í Borgarholti II. Golfvöllurinn Korpuvöllur umlykur Staðina á alla vegu.

Verslunar- og þjónustukjarninn Spöngin var deiliskipulögð 1997 og verslanir tóku að rísa þar árið eftir. Í Spönginni er ýmis þjónusta til húsa sem þjónar öllum Grafarvogi, svo sem

apótek, heilsugæslustöð og líkamsræktarstöð, auk fjölbreyttra verslana, matsölustaða og annarra fyrirtækja.

Byggðin í Leynum er strjál og hún einkennist af atvinnuhúsnæði og útisvæðum. Íþrótt- og frístundahöllin Egilshöll stendur við Fossaleyni 1. Þar er starfrækt bíó og keilusalur ásamt íþróttastarfsemi, stórum innivelli, skautasvelli og líkamsræktarstöð.

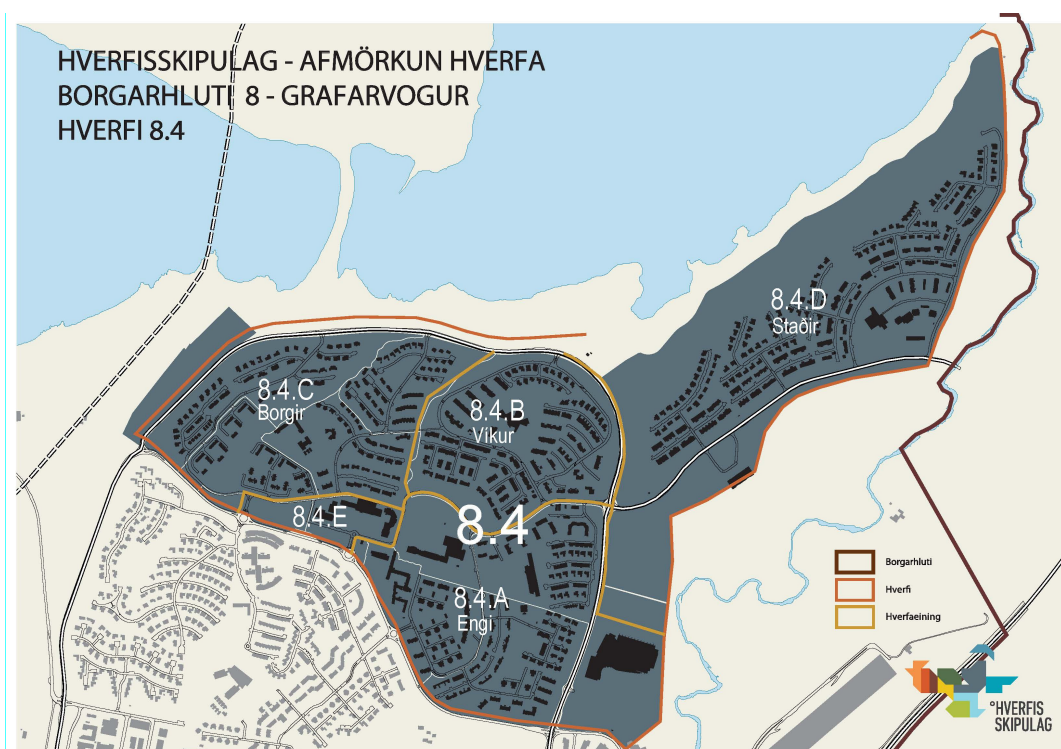
4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

Hverfi 8.4 afmarkast af Strandvegi og ströndinni til norðurs, Barðastöðum, Korpúlfsstaðavegi og Korpu til austurs, Borgavegi til suðurs og Strandvegi aftur til vesturs. Hverfiseiningarnar myndast út frá landslagi, staðaranda og hvernig hverfið byggðist í nokkrum megináföngum. Hverfiseiningarnar eru því eftirfarandi:

- 8.4.A – Engi
- 8.4.B – Víkur
- 8.4.C – Borgir
- 8.4.D – Staðir
- 8.4.E – Spöngin

Hér eru Leynarnir skilgreindir sem hluti af Stöðum.

Myndin hér fyrir aftan sýnir hverfiseiningar í hverfi 8.4.



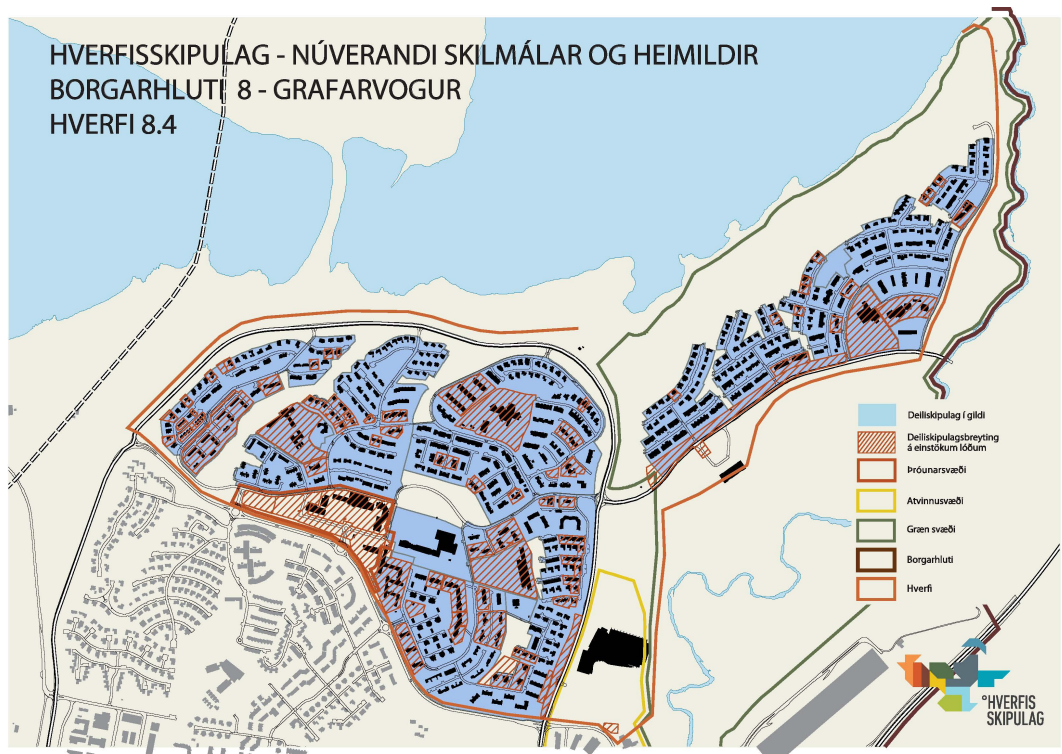
Mynd 4.2: Hverfiseiningar í hverfi 8.4.

Hverfi 8.1	Magn
Stærð hverfis í dag (ha)	210
Íbúafjöldi 2010	6.241
Fjöldi íbúða 2010	2.177
Fjöldi íbúða 2030 skv. AR 2010-2030	2.327

Til viðbótar við þær 150 íbúðir sem gert er ráð fyrir í Spönginni má samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skilgreina í hverfisskipulagi svæði með allt að 50 íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum

Myndin hér fyrir aftan sýnir skipulagslega stöðu í hverfi 8.4.



Mynd 4.3: Skipulagsleg staða í hverfi 8.4.

Taflan hér að aftan gefur yfirlit yfir skipulagslega stöðu í hverfi 8.4.

Tafla 4.1: Skipulagsleg staða í hverfi 8.4.

Skipulagsleg staða - Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi						
Hverfi 8.4 Borgir, Víkur, Engi, Staðir, Spöngin, Korpúfsstaðir						
Staðgreinir (nr.)	Heiti á deiliskipulagi/ Uppdráttum / Skilmálum	Samþykkt í Borgarráði/ Borgarstjórn (dags.)	Dags. breytingar	Heiti breytingar	Fylgir skilmálahefi?	Fjöldi uppdráttar?
					Fjallað um Korpúfsstaði í skilmálahefi Staðahverfis dags. 26.06.1996	1
	95. Korpúfsstaðir	13.4.1999				
	96. Staðahverfi	7.1.1997			26.06.1996	1
2421			13.1.1998	Bakkastaðir 1	Nei	1
2424			27.1.1998	Brúnastaðir 44	Nei	1
2421			8.9.1998	Bakkastaðir 73	Nei	1
2422			15.9.1998	Barðastaðir 7-11	Nei	1
2421			27.10.1998	Bakkastaðir 35	Nei	2
2427			8.12.1998	Garðsstaðir 64	Nei	1
2404			20.6.2000	Barðastaðir 67	Nei	1
2425/2427			30.5.2001	Staðahverfi	Nei	1
2425			31.7.2002	Brúnastaðir 2-8 og 10-16	Nei	1
2422			13.4.2004	Bakkastaðir 2, Korpuskóli	Nei	1
2404			5.5.2004	Barðastaðir 61	Nei	1
2404			19.10.2005	Barðastaðir 63	Nei	1
2421			23.11.2005	Bakkastaðir 53	Nei	1
2404			22.2.2006	Barðastaðir 25-35	Nei	1
2421			22.3.2006	Bakkastaðir 47	Nei	1
2421			2.4.2008	Bakkastaðir 45	Nei	1
	97. Staðahverfi, golfvöllur	30.5.1995			Nei	1
			8.5.2008	Korpúfsstaðavöllur	Nei	1
			8.5.2008	Staðahverfi, golfvöllur	Nei	1
	107. Víkurhverfi	19.4.1994			?	1
2354			25.6.1996	Breiðavík 27-33	Nei	1
2355			6.5.1997	Breiðavík 16	Nei	1
2357			23.6.1998	Gautavík 11-15	Nei	2
2357			9.2.1999	Gautavík 28-30	Nei	1
2353			10.8.1999	Víkurhverfi	Nei	1
2352			7.12.1999	Breiðavík 81	Nei	2
2351			25.1.2000	Hamravík 22-42	Nei	2
2356			18.4.2000	Ljósavík 46-50 og 56-60	Nei	1
2355			15.8.2000	Breiðavík 12	Nei	1
	108. Borgahverfi, A-hluti	21.3.1995			Já	1
2344			7.11.1995	Dofraborgir 2-8	Nei	1
2344			7.11.1995	Dofraborgir 30-34	Nei	1
			27.6.1997	Vættaborgir 70-72	Nei	1
2346			29.7.1997	Vættaborgir 82	Nei	1
2345			12.1.1999	Borgaskóli	Nei	1
2343			15.6.1999	Vættaborgir 15	Nei	1
			26.10.2005	Vættaborgir 3	Nei	1
2343			23.11.2005	Vættaborgir 33	Nei	1
2343			19.7.2006	Vættaborgir 37	Nei	1
2345			6.3.2009	Vættaborgir 9, Borgaskóli	Nei	1
2343			1.4.2011	Vættaborgir 15-35	breyting á skilmálum	1
	109. Borgahverfi, B-hluti	21.3.1995			Já	2
2342			22.10.2002	Vættaborgir 84-96	Nei	1

	110. Borgahverfi, félagslegar íbúðir	25.1.1994			
2344/2346			19.7.1994 Borgahverfi R.R.	Nei	1
			10.10.1995 Borgahverfi félagslegar íbúðir		
2344			28.11.1995 Dvergaborgir og Goðaborgir	Nei	1
	111. Borgahverfi E-H hluti	19.4.1994		Já	1
2344			4.4.1995 Dofraborgir 12-18	Nei	2
2341			9.5.1995 Jötnaborgir 9-11	Nei	2
2341			30.5.1995 Æsuborgir 10-12	Nei	1
2344			7.11.1995 Dofraborgir 2-8	Nei	1
2340			15.10.1996 Tröllaborgir 20	Nei	1
2340			8.4.1997 Hulduborgir 1-11	Nei	2
2344			25.8.1998 Dofraborgir 22	Nei	1
2344			13.6.2000 Dofraborgir 2-8 og 12-18	Nei	1
2341			13.6.2000 Æsuborgir 16	Nei	1
2344			15.8.2000 Dofraborgir 23	Nei	1
2340			28.8.2000 Tröllaborgir 18	Nei	1
2344			24.1.2001 Dofraborgir 9	Nei	1
2344			9.1.2009 Dofraborgir 15	Nei	1
2344			25.9.2009 Dofraborgir 3	Nei	1
	113. Spöngin 3 - Móavegur 2-4		7.11.2008 Spöngin 3 og Móavegur 2-4	Nei	1
	118. Spöngin	25.3.1997		Nei	2
2375			8.4.2003 Spöngin	Nei	2
2375			3.10.2007 Spöngin 29-31	Nei	1
	119. Engjahverfi C-hluti	11.1.1994		Já	2
2383			5.7.1994 Vallengi 1-13	Nei	1
2384			9.8.1994 Starengi 118, sambyði	Nei	1
2383			22.11.1994 Engjahverfi, skóli	Nei	1
2384			27.6.1995 Starengi 2	Nei	1
2383			20.5.1996 Vallengi 4 og 6	Nei	1
2383			15.12.1998 Vallengi 1-15	Nei	1
2384			8.10.2009 Starengi 6	Nei	1
2384			12.11.2010 Starengi við Víkurveg	Nei	1
	120. Engjahverfi B-hluti	4.6.1991		Já	3
2389			26.5.1992 Laufengi 23-29	Nei	1
2387			25.8.1992 Reyrengi 1-3, bílastæði	Nei	1
2387			11.1.1994 Reyrengi 2-16, bílastæði	Nei	1
2389			28.6.1994 Laufengi / Víkurvegur	Nei	1
2387			23.2.2005 Reyrengi 49-59	Nei	1
2389			14.9.2006 Laufengi 136-182	Nei	1
	121. Engjahverfi A-hluti	12.2.1991		Já	1
2386			10.3.1992 Fróðengi 18-20	Nei	1
2386			19.10.1993 Gullengi 21-27	Nei	1
2386			19.10.1993 Gullengi 29-39	Nei	1
2386			28.11.1995 Gullengi 21-27, bílskýli	Nei	1
2386			6.2.1996 Fróðengi 2, gæsluvöllur	Nei	1
2376			4.10.2005 Gullengi 2-6	Nei	2
2376			10.12.2009 Fróðengi 1-11	Nei	1

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)* og stefnu borgaryfirvalda um *Skipulag vistvænna hverfa* sem sett er fram í tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og öðru því sem við kemur 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

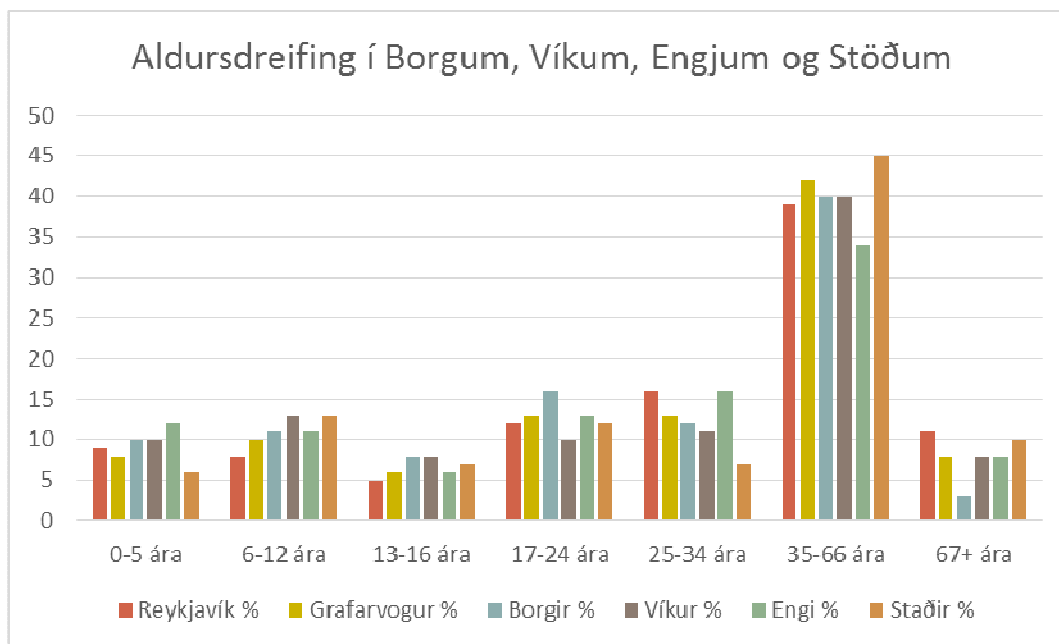


Mynd 5.1: Yfirlit yfir helstu þjónustu og útivistarsvæði í hverfi 8.4.

5.2.1 Samfélag

5.2.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning

Frávik í aldurssamsetningu í hverfi 8.4 er 0 til 9% frá meðaltali í Reykjavík. Mesta frávikið er í aldurshópnum 25-34 ára í Stöðum en í þeirri hverfiseiningu eru 9% færri í þessum aldurshópi en í Reykjavík í heild. Í Borgum er mest áberandi hve fáir eru 67 ára og eldri, í Engjum eru færri í aldurshópnum 35-66 ára en að meðaltali í Reykjavík, í Víkum eru hlutfallslega margir í aldurshópnum 6-12 ára og fáir í aldurshópnum 25-34 ára og í Stöðum eru einnig fáir á aldrinum 25-34 ára en fleiri á aldrinum 6-12 ára og 35-66 ára en að meðaltali í Reykjavík.



Mynd 5.2. Aldurssamsetning í hverfi 8.4 í samanburði við Grafarvog í heild og Reykjavík.

5.2.1.2 Íbúaþéttleiki

Til að ná lágmarksviðmiði um íbúaþéttleika samkvæmt gátlista þarf hann að vera að minnsta kosti 40 íbúar/ha. Í hverfi 8.4 ná Engi lágmarkinu en aðrar hverfiseiningar ekki.

Tafla 5.1: Íbúaþéttleiki.

GRAFARVOGUR	Hverfi 8.4
Borgarhlutinn: 27 íb/ha	Borgir: 29 íb/ha Víkur: 37 íb/ha Engi: 49 íb/ha Staðir: 16 íb/ha

5.2.1.3 Skólahverfið

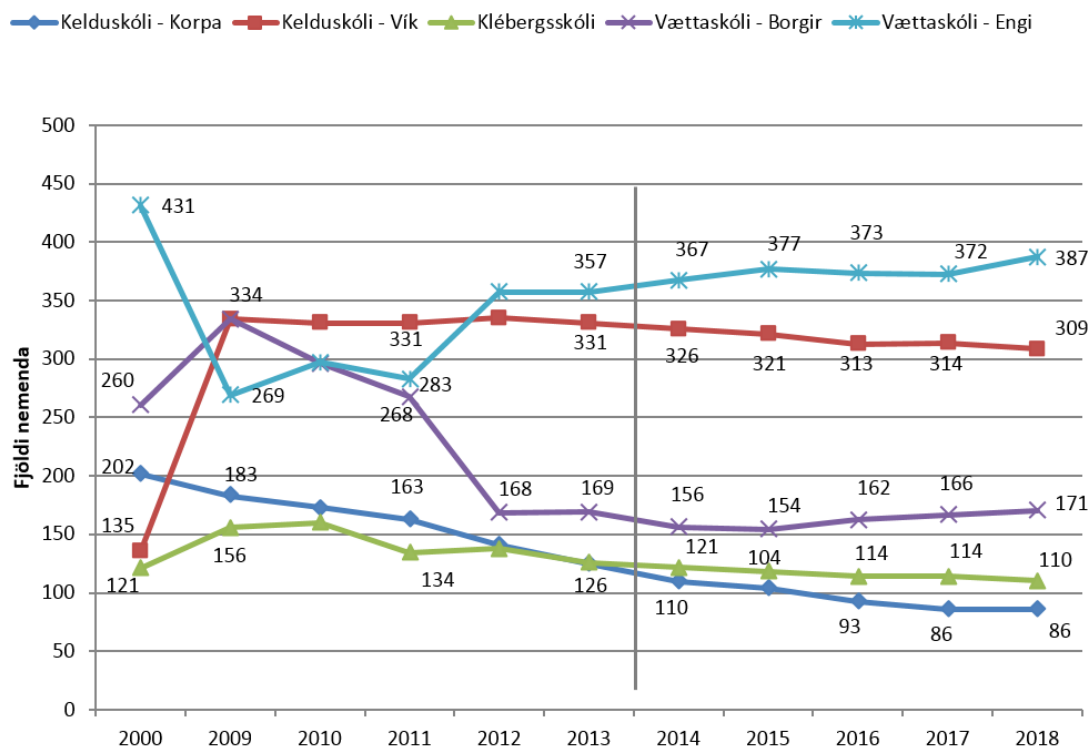
Kelduskóli – Korpa í Stöðum er upp í 7. bekk en börn úr honum fara síðan í Kelduskóla - Vík í 8.-10. bekk.

Tafla 5.2: Fjöldi íbúða sem hver skóli þjónar í dag.

	GRAFARVOGUR	Hverfi 8.4
1.-7.bekkur	Meðaltal: 780	Vættaskóli-Bo: 508 Kelduskóli-Vík: 499 Vættaskóli -En: 762 Kelduskóli - Ko: 408
8.-10.bekkur	Meðaltal: 1248	Vættaskóli-Bo: 508 Kelduskóli-Vík: 907 Vættaskóli -En: 762 Kelduskóli - Ko: 0

Til að ná lágmarksviðmiði um stærð skólahverfa samkvæmt gátlista þurfa að vera að minnsta kosti 1000 íbúðir fyrir hvern skóla. Miðað við þetta er fjöldi íbúða á hvern skóla of lítill í hverfinu öllu. Sá skóli sem kemst næst lágmarkinu, Kelduskóli-Vík, þjónar 907 íbúðum.

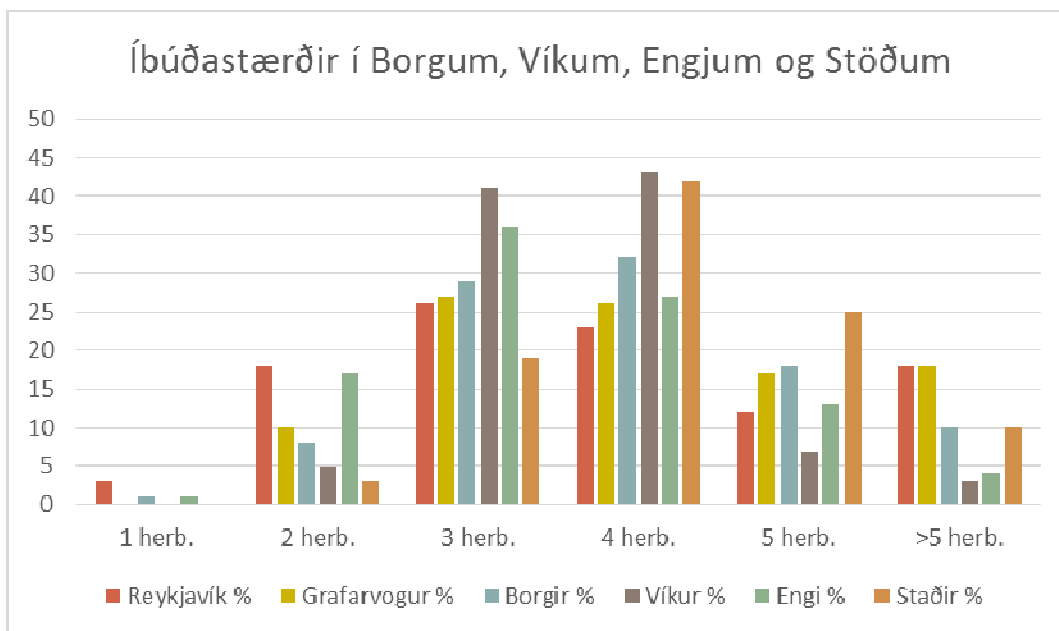
Mynd 5.3 sýnir nemendafjölda og spá frá skóla- og frístundasviði Reykjavíkurborgar. Þar sést að á næstu árum er gert ráð fyrir að Vættaskóli-Engi nái jafnvægi með 350-400 nemendur og Vættaskóli-Borgir með 150-200 nemendur. Hins vegar virðast Kelduskóli-Vík og Kelduskóli-Korpa vera á hægri niðurleið. Heppileg stærð skólaeiningar er í kringum 500 nemendur og það er því áhyggjuefni að enginn skólanna í þessu hverfi skuli vera af þeirri stærð. Kelduskóli-Korpa er sérstakt áhyggjuefni þar sem nemendur eru fáir og fer fækkandi. Næsta haust verða til að mynda líklega ekki nema 5 börn í 1. bekk ef fram fer sem horfir.



Mynd 5.3: Grafarvogur norður. Nemendafjöldi og spá skv. skóla- og frístundasviði Reykjavíkurborgar.

5.2.1.4 Húsnæði fyrir alla

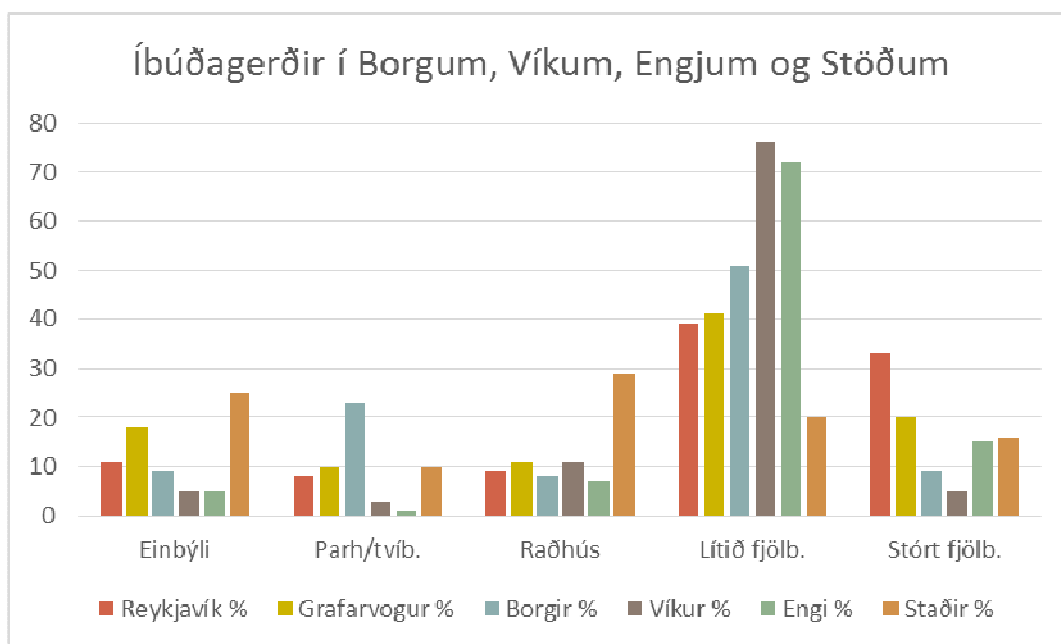
Herbergjafjöldi:



Mynd 5.4: Fjöldi herbergja í íbúðum í hverfi 8.4.

Af myndinni sést að íbúðastærðir eru mismunandi eftir hverfiseiningum. Allar einingarnar eiga það sameiginlegt að í þeim eru fáar eins og tveggja herbergja íbúðir og fáar íbúðir með fleiri en fimm herbergjum. Í Borgum eru margar 4-5 herbergja íbúðir, í Engjum eru margar þriggja herbergja íbúðir, í Víkum eru 84% íbúða þriggja eða fjögurra herbergja og í Stöðum eru áberandi margar 4-5 herbergja íbúðir í samanburði við meðaltal í Reykjavík.

Íbúðagerðir:

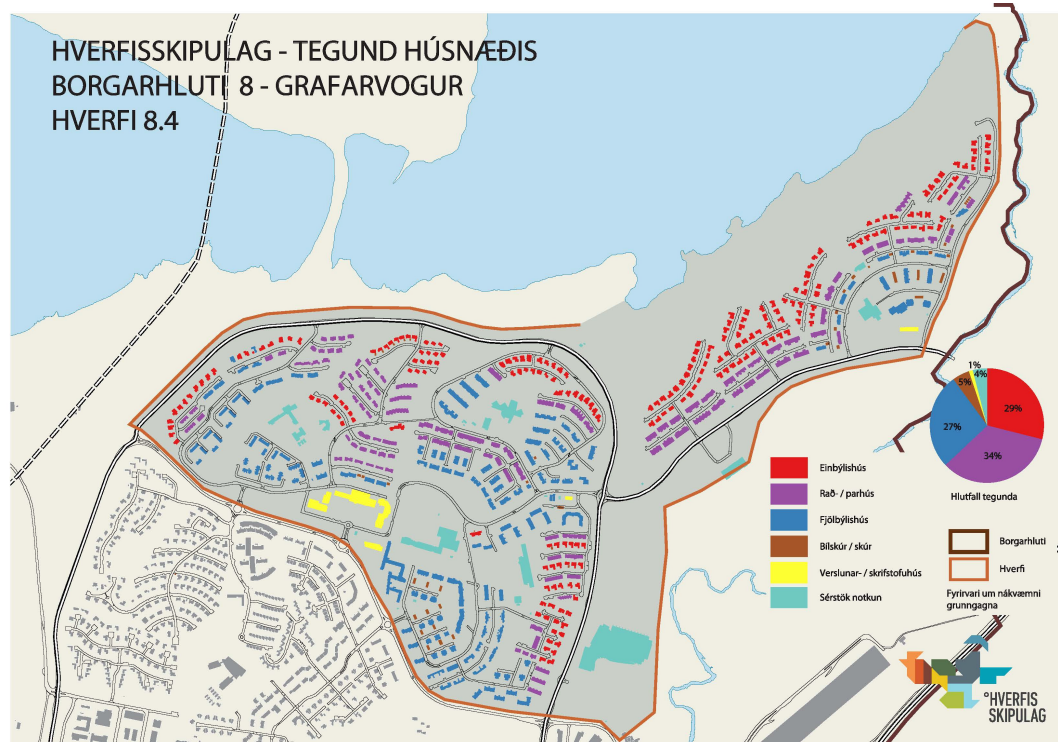


Mynd 5.5: Íbúðagerðir í hverfi 8.4.

Hér er lítið fjölbýlishús skilgreint með þrjár eða færri hæðir en miðað er við að stórt fjölbýlishús hafi fleiri en þrjár hæðir.

Í hverfi 8.4 er lítið um stór fjölbýlishús. Í Engjum og Víkum er áberandi mikið af litlum fjölbýlishúsum. Í Stöðum er mjög lítið um fjölbýlishús í samanburði við meðaltal í Reykjavík.

Á myndinni hér fyrir aftan má sjá yfirlit yfir tegundir húsnæðis í hverfi 8.4.



Mynd 5.6: Tegundir húsnæðis í hverfi 8.4.

5.2.1.5 Atvinna / Störf

Hverfi 8.4 eru í nokkuð þægilegri hjólréiðafjarlægð (<3,2 km) frá Spönginni og Fossaleyni. Íbúðir í Borgum, Víkum og Engjum eru einnig í þægilegri hjólafjarlægð frá Gylfaflöt en það eru Staðirnir ekki. Víkur, Engi og syðsti hluti Staða eru í hjólafæri við Korputorg. Hverfi 8.4 er ekki í hjólafæri við atvinnusvæðið á Höfða. Hverfið er síst staðsett með tilliti til nálægðar við atvinnusvæði af öllum hverfum borgarhlutans. Staðirnir eru sú hverfiseining sem kemur langverst út varðandi þetta.

5.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

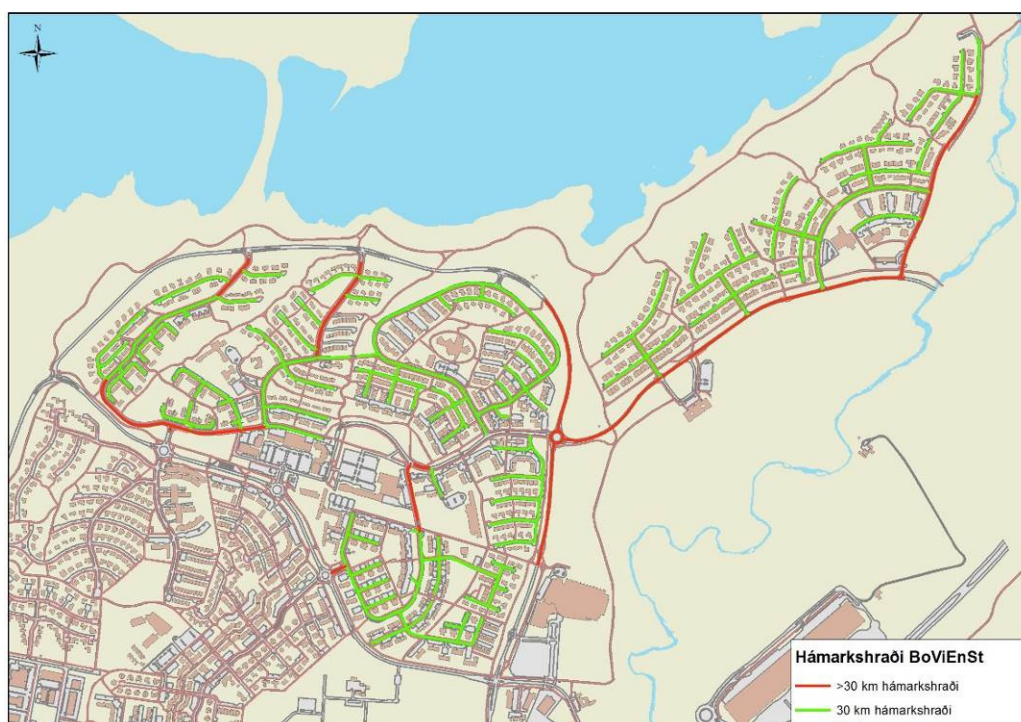
Í Borgum eru 15 af atriðunum í listanum yfir verslun og þjónustu til staðar í göngufjarlægð, í Víkum 16 og Engjum 17 en í Stöðum eru þau aðeins 7. Í gátlistanum er miðað við 12 að lágmarki svo að Staðir eru eina einingin sem nær ekki lágmarkinu. Þrír þjónustukjarnar eru skilgreindir í hverfinu, Spöngin í Borgum, einn kjarni í Starengi á mörkum Víka og Engja og einn í Stöðum. Kjarninn í Spönginni þjónar hlutverki sínu vel en í honum er m.a. matvöruverslun, ýmsar sérverslanir, veitingastaðir, snyrtistofur, líkamsræktarstöð, apótek og heilsugæsla. Í Starengi er einungis sjoppa og bensínstöð og það getur því varla talist þjónustukjarni. Í þjónustukjarnanum í Stöðum er bensínstöð, hárgreiðslustofa og tvær sérverslanir.

5.2.1.7 Framboð af matvöruverslunum

Eina matvöruverslunin í hverfinu er í Spönginni. Þessi verslun er í u.þ.b. 100-900 m fjarlægð frá íbúum í Borgum, 300-1100 m frá íbúum í Víkum, 200-1100 m frá íbúum í Engjum og 1-3 km frá íbúðum í Stöðum. Göngufjarlægð í matvöruverslun er þokkaleg fyrir stóran hluta íbúa í Borgum, Víkum og Engjum en algerlega óviðunandi fyrir nánast alla íbúa í Stöðum.

5.2.1.8 Öryggi og heilsa

Hlutfall 30 km/klst gatna inna hverfa: Í hverfi 8.4 eru um 80% gatna með 30 km/klst hámarkshraða. Á hluta af Melavegi, Móavegi og Gullengi, á Vættaborgum, Skólavegi, Víkurvegi, Strandvegi og Korpúlfsstaðavegi er hámarkshraðinn 50 km/klst. Á öðrum götum í hverfinu er hámarkshraðinn 30 km/klst.



Mynd 5.7: Hámarkshraði á götum í hverfi 8.4.

Umferðaröryggi við leiksvæði: Farið hefur verið í gegnum umhverfi allra skilgreindra leiksvæða í hverfi 8.4 og almennt má segja að umferð í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir sé hæg í hverfinu. Í einhverjum tilvikum eru bílastæði í nágrenninu eða gata. Í flestum tilvikum er um að ræða 30 km/klst götur.

Öryggi á göngu- og hjólaleiðum barna: Almennt má segja að göngu- og hjólaleiðir barna í skóla séu öruggar í hverfi 8.4. Varasamasta gatan á leið barna í skóla í hverfi 8.4 er líklega Strandvegur og þverunin yfir hann getur ekki talist góð. Börn úr Stöðum sækja skóla í Víkum í 8.-10. bekk.



Mynd 5.8: Líkleg leið skólabarna yfir Strandveg.

Strandvegur/Víkurvegur er hindrun í borgarlandslaginu og hún er ómanneskjuleg. Líklegt verður að teljast að hraðinn á henni sé oft vel yfir skiltuðum hámarkshraða.

Umferðarslys: Þrjú alvarleg slys eru skráð á árabílinu 2007-2012 í hverfi 8.4. Þessi slys virðast vera tilviljanakennd og því ekki augljóst að koma hefði mátt í veg fyrir þau með betri innviðum.



Mynd 5.9: Alvarleg slys í Grafarvogi 2007 til og með 2012 (Heimild: Slysakort Samgöngustofu).

Slys með minniháttar meiðslum og óhöpp án meiðsla í hverfi 8.4 eru mest áberandi á bílastæðum, einkum við Spöngina og Borgarholtsskóla. Nokkuð er um minniháttar slys eða óhöpp við gatnamót á Mosavegi. E.t.v. má rekja einhver þeirra til hægriréttar sem er á þessum slóðum.

5.2.1.9 Þátttaka íbúa

Um samsetningu þátttakenda á íbúafundum er fjallað í 2. kafla og um helstu áherslur íbúa er fjallað í 3. kafla.

5.2.1.10 Samantekt (SVÓT)

Í töflunni hér að aftan er samantekt um styrkleika og veikleika hverfisins er varða samfélag. Einnig eru tekin saman helstu tækifæri til framtíðar og mögulegar ógnanir.

Styrkleikar	Veikleikar
- Fjölbreytt þjónusta innan hverfis. 80% umferðargatna í hverfinu hefur 30 km hámarkshraða. - Umferðaröryggi gott við leiksvæði. - Lítið um alvarleg umferðarslys.	- Frávik í aldursdreifingu, t.d. eru 25-34 ára íbúar í Stöðum 9% færri en í Reykjavík. - Dreifð byggð, sérstaklega Staðir. - Lítill skólahverfi, sérstaklega Staðir. - Lágt hlutfall leiguhúsnæðis. - Fáar litlar íbúðir. - Fjarlægð í stór atvinnusvæði mikil, sérstaklega fyrir íbúa í Stöðum. - Framboð verslunar og þjónustu lítið fyrir íbúa í Stöðum. - Fjarlægð í matvöruverslun óviðunandi fyrir íbúa í Stöðum.
Tækifæri	Ógnanir
- Nýjar íbúðir laði einkum að fólk á aldrinum 25-34 ára, sérstaklega í Stöðum. - Svæði sem mætti skoða þéttingu byggðar á eru austan við Spöngina, við Borgaveg, í kringum Borgarholtsskóla, við Vættaborgir, við Reyrengi, milli Víka og Staða og sunnan/austan við Staði. - Skoða möguleika á stækkun Staða þannig að þeir yrðu hagkvæmari eining. - Nýjar íbúðir verði að stórum hluta til litlar leiguíbúðir. - Nýjar leiðir fundnar til að gera rekstur matvöruverslunar mögulegan í Stöðum og e.t.v. einnig í Starengi. - Umferðaröryggi á Strandvegi, Víkurvegi og Borgavegi bætt og göturýmið gert meira aðlaðandi fyrir hjólandi og gangandi. - Hægribeygjuréttur endurskoðaður. - Hjólastíganet bætt enn frekar, t.d. með hjólareinum eða hjólavísunum á Borgavegi, Mosavegi, Móavegi, Melavegi, Vættaborgum og Korpúlfsstaðavegi. - Borgavegur, Strandvegur, Víkurvegur og Korpúlfsstaðavegur gerðir að borgargötum.	- Þétting byggðar getur mætt andstöðu í fastmótaðri byggð. - Byggingar við Borgaveg eru mögulega ekki söluvænlegar. - Leiðir til að gera rekstur matvöruverslunar mögulegan í Stöðum vanfundnar nema ef hverfið stækkar.

5.2.2 Gæði byggðar

5.2.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Um sögu byggðar í Grafarvogi er fjallað í grein 2.5 og í grein 5.2.2.9 er fjallað um varðveislumat Minjasafns Reykjavíkur.

5.2.2.2 Byggðamynstur

Íbúðapéttleiki: Lágmarkið sem borgaryfirvöld hafa sett sem markmið um íbúðapéttleika er 20 íbúðir/ha. Í hverfi 8.4 er byggðin dreifð:

- 9 íbúðir/ha í Borgum
- 11 íbúðir/ha í Víkum
- 19 íbúðir/ha í Engjum
- 6 íbúðir/ha í Stöðum

Hæðir húsa: Byggingar í hverfi 8.4 eru fremur lágreistar og samræmast þannig almennri stefnu um hæðir húsa í borginni. Ein bygging í Víkum og þrjár í Stöðum eru sex hæða. Aðrar byggingar í hverfinu eru með fimm eða færri hæðir.

5.2.2.3 Göngufjarlægðir

Í hverfi 8.4 er eftirfarandi hlutfall íbúa í innan við 400 m göngufjarlægð frá þjónustukjarna:

- Borgir 36%
- Víkur 51%
- Engi 25%
- Staðir 46%

Lágmarksviðmiðið samkvæmt gátlistanum er 70% svo að það skilyrði er ekki uppfyllt í neinni af hverfiseiningunum. Enn og aftur er vert að nefna að í Engjum, Víkum og Stöðum eru ekki matvöruverslanir í þjónustukjörnum. Hér eru sjoppur, bensínstöðvar og sérvöruverslanir (t.d. bakarí eða ostabúðir) ekki skilgreindar sem matvöruverslanir. Íbúar í Borgum eru því að mörgu leyti betur settir með þjónustu en íbúar í Víkum og Stöðum þrátt fyrir að færri íbúar séu í innan við 400 m göngufæri við þjónustukjarna. Ef skoðað er hlutfall íbúa í 400 m göngufjarlægð frá matvöruverslun þá eru hlutföllin svona:

- Borgir 36%
- Víkur 0%
- Engi 0%
- Staðir 0%

5.2.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Þær götur sem eru skilgreindar sem aðalgötur í tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 í hverfinu eru Strandvegur, Borgavegur og Víkurvegur. Þessar götur einkennast í dag af því að vera dæmigerðar tengibrautir í úthverfi og einhverjar þeirra voru í upphafi hugsaðar með möguleika á stækkun upp í 2+2 akreinar, t.d. Borgavegur. Engin þessara gatna gæti í dag talist vera dæmigerð borgargata.



Mynd 5.10: Borgavegur, horft til austurs. (Mynd tekin af maps.google.com)

Húsagöturnar í hverfinu eru flestar einnig dæmigerðar úthverfagötur þar sem gatan er breið, sums staðar er bara gangstétt öðrum megin götunnar og bílastæði snúa almennt þvert á götuna.



Mynd 5.11: Húsagata í Stöðum. (Mynd tekin af maps.google.com)

5.2.2.5 Almenningsrými

Öruggar gönguleiðir að verslun og þjónustu:

Hér skal tekið fram að miðað er við gönguleiðir að skilgreindum verslunar- og þjónustukjörnum. Ekki er tekið sérstakt tillit til þess hvaða þjónusta er í boði þar.

- **Borgir:** Auðvelt er sækja þjónustu fótgangandi en bæta þarf öryggi þegar farið er yfir Móaveg. Aðkoman að Spönginni frá Borgum er fremur óaðlaðandi.
- **Víkur:** Um tvo þjónustukjarna er að velja, Spöngina og skilgreindan kjarna í Starengi og auðvelt er að komast fótgangandi í báða þeirra. Huga mætti enn betur að öryggi við þverun Mosavegar.
- **Engi:** Auðvelt og öruggt er að fara fótgangandi í þjónustukjarnann í Starengi.
- **Staðir:** Auðvelt og frekar öruggt er að fara fótgangandi í þann þjónustukjarna sem er á Barðastöðum.

Upplýstar, skjólgóðar, öruggar gönguleiðir: Almennt má segja að góð lýsing sé á flestum gönguleiðum innan hverfisins og þær eru margar í góðu skjóli, að undanskildum þeim sem liggja meðfram ströndinni. Inn í hverfinu er meira skjól en þó er gróður ekki kominn eins langt þar eins og í syðri hverfum borgarhlutans.



Mynd 5.12: Göngustígur við norðurströnd.

Veikasti punkturinn í þessu samhengi eru þveranir yfir umferðarmestu göturnar. Í hverfi 8.4 eru Borgavegur, Strandvegur og Víkurvegir allt dæmi um hindranir í borgarlandslaginu fyrir mjúka vegfarendur. Um þær er nánar fjallað hér fyrir aftan.

Að undanskildum þverunum yfir stærstu göturnar má segja þetta um gönguleiðir í hverfi 8.4:

- **Borgir:** Gönguleiðir eru flestar upplýstar nema göngustígurinn meðfram Strandvegi. Hann mætti lýsa upp, einkum á þeim köflum sem eru fjærst götunni. Gera mætti meira í skjólmyndun meðfram gönguleiðum.
- **Víkur:** Gönguleiðir eru flestar upplýstar nema göngustígurinn meðfram Strandvegi. Hann mætti lýsa upp, einkum á þeim köflum sem eru fjærst götunni. Gera mætti meira í skjólmyndun meðfram gönguleiðum.
- **Engi:** Gönguleiðir eru almennt vel upplýstar en gera mætti meira í skjólmyndun meðfram gönguleiðum.
- **Staðir:** Gönguleiðir eru almennt vel upplýstar en gera mætti meira í skjólmyndun meðfram gönguleiðum.

Hindrunarlausar gönguleiðir: Ósamræmi er í útfærslum og merkingum á þverunum yfir götur og margar þveranirnar eru ekki hannaðar með aðgengi fyrir alla í huga. Á myndinni hér fyrir neðan sést dæmi um góða lausn nema að því leyti að við þessa gangbraut er ekki gangbrautarskilti.



Mynd 5.13: Gangbraut við Vættaborgir. (Mynd: maps.google.com)

Á myndinni hér fyrir aftan er dæmi af Strandvegi um þverun sem varla getur talist skýr eða örugg. Hér er ekkert sem gefur til kynna að gangbraut þveri götuna nema eyjan. Þverunin er ekki auðveld fyrir sjónskerta.



Mynd 5.14: Þverun yfir Strandveg.

Hönnun göturýma:

- **Tengibrautir:** Tengibrautir innan hverfisins eru hvorki hannaðar með það að markmiði að draga úr hraða né móta mannvænleg borgarrými.
- **Safngötur og húsagötur:** Húsagötur eru flestar með 30 km hámarkshraða. Safngötur eru margar hverjar ágætlega hannaðar til að halda niðri hraða, t.d. með upphækkuðum gangbrautum, þrengingum eða gróðri.



Mynd 5.15: Upphækkun við gangbraut yfir Gullengi. (Mynd: maps.google.com)

Meðalfjarlægð í borgargarð/strandsvæði stærri en 10 ha: Allir íbúar í hverfi 8.4 nema þeir sem búa vestast í Engjum eru í innan við 750 m göngufjarlægð frá borgargarði eða strandsvæði. Á móti kemur að fyrir þessa íbúa er ekki langt í önnur opin svæði, t.d. kirkjugarðinn.

Meðalfjarlægð í hverfisgarð 5-10 ha:

Innan við 400 m göngufjarlægð er fyrir alla íbúa í Borgum, Víkum og Engjum í næsta hverfisgarð. Mun lengra er hins vegar fyrir flesta íbúa í Stöðum í næsta hverfisgarð.

Meðalfjarlægð í leik- og dvalarsvæði <5 ha: Allir íbúar í hverfinu eru í innan við 400 m fjarlægð frá næsta leik- og dvalarsvæði.

Hlutfall íbúa sem búa innan 300 m frá opnu svæði/almenningsrými >2000 m²: Í hverfi 8.4 eru allir íbúar í innan við 300 m fjarlægð frá opnu svæði.

Mannvænlegt umhverfi í kringum verslanir og þjónustu:

Almennt má segja að umhverfi verslana og þjónustu í borgarhlutanum sé miðað við þarfir þeirra sem aka bíl fremur en þeirra sem koma gangandi eða hjólandi. Þetta verður meira áberandi eftir því sem kjarnarnir eru stærri.



Mynd 5.16: Spöngin. (Mynd: maps.google.com)



Mynd 5.17: Þjónustukjarni í Starengi. (Mynd: maps.google.com)



Mynd 5.18: Þjónustukjarni á Barðastöðum.

5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Um veðurfar og snjósöfnun er fjallað í 2. kafla.

Skjólmyndun: Nokkuð gott skjól er víða inni í hverfi 8.4, einkum í þeim hverfiseiningum sem byggðust upp fyrst því þar er gróður orðin hærri og þéttari en í nýrri hverfum.

Næðingur nær sér eðlilega frekar upp við ströndina og stór opin svæði eins og í kringum Korpu.

Skuggamyndun: Byggðin í hverfinu er fremur lágreist svo að skuggamyndun er almennt ekki vandamál. Aðeins þrjár byggingar eru 6 hæðir, aðrar byggingar eru lægri.

5.2.2.7 Gróðurþekja

Hlutfall af gegndræpu yfirborði í hverfi 8.4:

- Borgir 39%
- Víkur 30%
- Engi 39%
- Staðir 53%

Hverfi 8.4 uppfyllir lágmarksviðmið um gegndræp efni í Stöðum en ekki í öðrum hverfiseiningum. Lágmarkið er 41%.

5.2.2.8 Borgarbúskapur

Einn matjurtagarður er í hverfi 8.4, í Gorvík norðan Víka.

5.2.2.9 Hönnun og arkitektúr

Dæmi um áhugaverðar skipulagslausnir, hönnun og listir í hverfi 8.4:

- Uppbygging í kringum rimana í Borgum.
- Korpúlfsstaðir
- Skemmtilegur skúlptúragarður er vestan Borga og um hann liggur útivistarstígur. Þessi garður setur svip sinn á umhverfið.



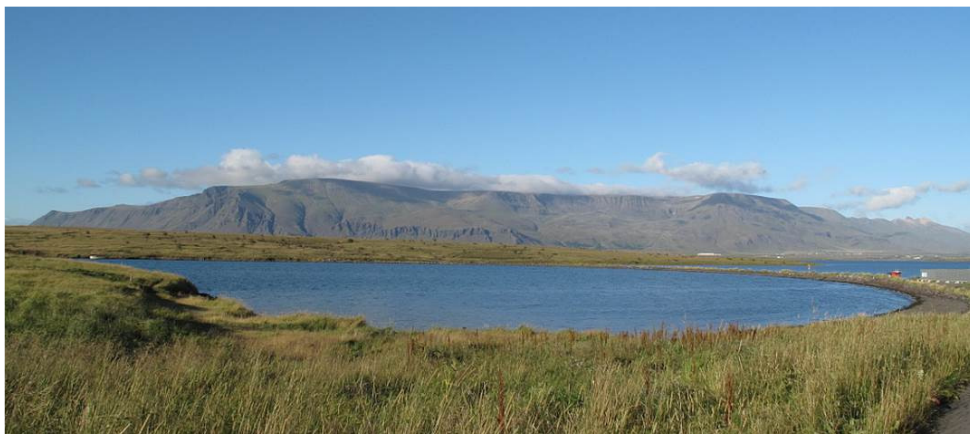
Mynd 5.19: Skúlptúrar og Esjan í bakgrunni.

Í varðveislumati Minjasafns Reykjavíkur segir m.a.:

- **Borgir:** Lögun húsanna, gluggagerðir og þakform er fjölbreytt og víða tilraunakennt og hverfið ber ýmis póstmódernísk stíleinkenni líkt og önnur hverfi í Grafarvogi.
- **Víkur:** Stíleinkenni eru póst-módernísk og helsta byggingarefnið steinsteypa.

5.2.2.10 Staðarandi

Sjónásar og notkun kennileita í skipulagi: Nálægð við náttúruna og útsýni yfir sundin og Esjuna eru áberandi í hverfi 8.4. Stór hluti af lóðum eru útsýnislóðir.



Mynd 5.20: Útsýni yfir Geldinganes og Esjuna.

Áhrif landslags á skipulag og hæðir húsa: Innan hverfisins eru ýmis náttúruþegundir varðveittar, einkum rimarnir sem Rimahverfið er nefnt eftir. Rimar þessir eru berggangar sem liggja í suðvestur-norðaustur stefnu og þeim hefur verið leyft að halda sér við mótun byggðarinnar í Borgum.

5.2.2.11 Samantekt (SVÓT)

Í töflunni hér að aftan er samantekt um styrkleika og veikleika hverfisins er varða gæði byggðar. Einnig eru tekin saman helstu tækifæri til framtíðar og mögulegar ógnanir.

Styrkleikar	Veikleikar
• Svæðið einkennist af nálægð við náttúruna. • Stutt í útivistar- og leiksvæði. • Allir íbúar hverfisins eru í innan við 300 m fjarlægð frá stóru opnu svæði. • Matjurtagarður í Gorvík. • Skúlpúragarður vestan Borga.	• Íbúðapéttleiki er mjög lítill. • Langt fyrir marga í næstu matvöruverslun, sérstaklega í Stöðum. • Göturými eru dæmigerð fyrir úthverfi og bíllinn þar í fyrsta sæti. • Mikið landrými fer til spillis í kringum tengibrautir. • Bílaumferð í öndvegi í almenningssrýmum. • Þveranir yfir stórar götur óöruggar. • Umhverfi verslunarkjarna sniðið að bílum.
Tækifæri	Ógnanir
• Möguleg þéttingarsvæði austan við Spöngina, við Borgaveg, í kringum Borgarholtsskóla, við Reyrengi, við Vættaborgir, milli Víka og Staða og sunnan/austan við Staði. • Skoða möguleika á að stækka Staði til að gera eininguna hagkvæmari t.d. hvað varðar möguleika á að reka þar matvöruverslun og vera með hagkvæmari stærð á skólahverfi. • Göturými stærstu gatna, einkum Borgavegar, Víkurveg, Strandveg og Korpúlfsstaðavegar, gerð meira aðlaðandi fyrir hjólandi og gangandi og þessar götur gerðar að nokkurs konar borgargötum. • Rými við þjónustukjarna endurhönnuð, einkum í Spönginni og gerð meira aðlaðandi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. • Samræma þarf hönnun götupvera fyrir alla borgina til að hámarka öryggi vegfarenda.	• Þétting byggðar getur mætt andstöðu í fastmótaðri byggð. • Þétting við Borgaveg mögulega ekki söluvænleg. • Lítið rými til að stækka Staði.

5.2.3 Samgöngur

5.2.3.1 Almenningsamgöngur

Strætóleiðir í hverfi 8.4:

- Hraðleið 6 ekur um allar hverfiseiningarnar á leið sinni vestur í bæ.
- Leið 24 fer um Borgaveg og tengir hverfið við Ártún, Mjódd og Ásgarð.
- Leið 26 fer um Borgaveg og tengir hverfið við Grafarholt, Úlfarsárdal og Árbæ.
- Leið 18 fer um Borgaveg og tengir hverfið við Mosfellsbæ, Grafarholt og Hlemm um Bústaðaveg vestan Grensásvegar.

Hámarksfjarlægðir milli biðstöðva í byggð: Almennt er stutt á milli biðstöðva innan hverfis 8.4:

- Borgir 200 m
- Víkur 350 m
- Engi 300 m
- Staðir 300 m

Hámarksfjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna: Allir íbúar í hverfinu eru í innan við 400 m göngufjarlægð frá næstu biðstöð nema þeir sem búa allra nyrst í Stöðum.

Biðtími á háannatíma milli strætisvagna: Í öllum hverfiseiningum í hverfi 8.4 er biðtíminn 15 mín á háannatíma. Það telst nokkuð gott.

Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna: Utan háannatíma er biðtími 30 mín í öllu hverfinu. Þetta telst einnig nokkuð gott.

Þjónustutími: Í hverfi 8.4 er kvöldþjónusta strætó nokkuð góð en þjónustan er mjög slök snemma á morgnana.

Gæði biðstöðva: Gróft mat á hlutfalli þeirra biðstöðva sem hafa skýli í hverfinu:

- Borgir 40%
- Víkur 40%
- Engi 50%
- Staðir 50%



Mynd 5.21: Biðstöðvar í Vættaborgum. Skýli og skilti öðrum megin en ekkert hinum megin. (Mynd: maps.google.com)

5.2.3.2 Bílastæðakvaðir

Ný notkun fyrir bílastæðaplön: Dæmi um bílastæðaplön í hverfi 8.4 sem e.t.v. væri hægt að nýta tímabundið sem almenningssvæði, t.d. á sumrin, eru við:

- Grunnskólana
- Spöngina
- Þjónustukjarna í Engjum og Stöðum
- Egilshöll

5.2.3.3 Hjólreiðar

Fjallað er um samgöngunet hjólreiða í 2. kafla.

Hjólafjarlægð í lykilþjónustu: Ef miðað er við að 3,2 km hjólafjarlægð samsvari 2,5 km beinni loftlínu kemur í ljós að allir íbúar hverfis 8.4 eru í ásættanlegri hjólafjarlægð við miðsvæði, stórmarkað, atvinnusvæði, menntaskóla og íþróttahús. Íbúar í Borgum, Engjum, Víkum og hluta af Stöðum eru í hæfilegri hjólafjarlægð frá sundlaug. Aðsetur Landbúnaðarháskólans í Keldnaholti er ekki í hæfilegri hjólafjarlægð fyrir alla íbúa í Stöðum auk þess sem hér er ekki gert ráð fyrir að aðsetrið geti talist fullgildur háskóli í þessu samhengi þar sem hann er frekar sérhæfður og er auk þess ekki með höfuðstöðvar sínar í Keldnaholti.

5.2.3.4 Gatnakerfi

Gatnakerfið einkennist af því að umferðinni er allri beint inn á stóru göturnar og þær mynda hindranir í borgarlandslaginu. Þannig klýfur t.d. Strandvegur byggðina frá norðurströndinni og Borgavegur klýfur hverfið frá Rimum.

Nokkuð er um tvöfalt gatnakerfi, þ.e. þar sem tvær götur eru samsíða og landið á milli þeirra er ekki nýtt í neitt. Í hverfi 8.4 eru dæmi um þetta við Strandveg og Borgaveg. Þar er Melavegur að hluta samsíða Borgavegi og Breiðavík samsíða Strandvegi að hluta.

5.2.3.5 Samantekt (SVÓT)

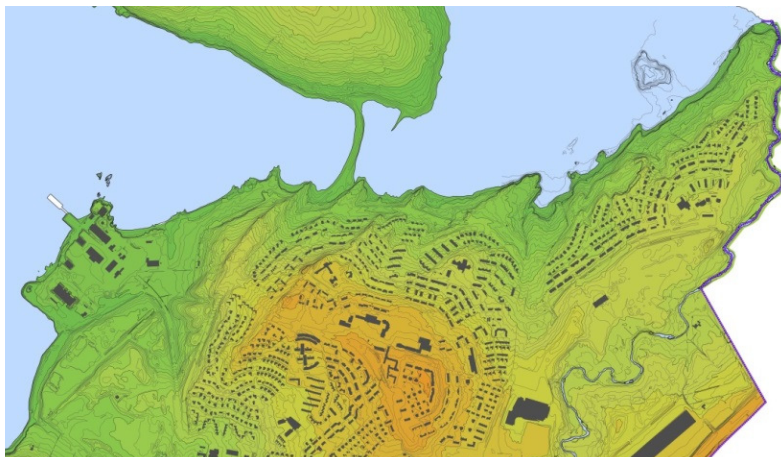
Í töflunni hér að aftan er samantekt um styrkleika og veikleika hverfisins er varða samgöngur. Einnig eru tekin saman helstu tækifæri til framtíðar og mögulegar ógnanir.

Styrkleikar	Veikleikar
- Fjarlægð í næstu biðstöð Strætó stutt. - Kvöldþjónusta strætó nokkuð góð í hverfinu. - Nokkuð gott hjólasvæði (stígar + 30 km/klst götur). - Stór hluti lykilþjónustu er innan þægilegrar hjólafjarlægðar.	- Þjónustutími Strætó slakur á morgnana. - Gæði biðstöðva mætti auka í hverfinu. - Mörg bílastæði eru á hverja íbúð. - Stofn- og tengibrautir óaðlaðandi fyrir hjólandi og gangandi. - Samsíða götur.
Tækifæri	Ógnanir
- Tíðni strætóferða aukin, mögulega á kostnað fjarlægðar milli biðstöðva. - Þjónustutími strætó lengdur, einkum á morgnana. - Gæði biðstöðva aukin. - Opna á möguleika á að útbúa aukaíbúðir án þess að bæta við bílastæði. - Göturými stærstu gatna, einkum Borgavegar, Strandvegar, Víkurvegar og Korpúlfsstaðavegar, gerð meira aðlaðandi fyrir hjólandi og gangandi og þessar götur gerðar að nokkurs konar borgargötum. - Hjólandi hvattir til að nota 30 km/klst götur. - Aðstaða til hjólreiða á leiðum sem eru merktar sem tengistígar í hjólreiðaáætlun borgarinnar gerð meira aðlaðandi. Dæmi um slíkar leiðir er um safngötur sem henta vel til gegnumaksturs fyrir hjólreiðamenn, t.d. Mosavegur. - Endurskoða gatnakerfi við Strandveg og Borgaveg með það að markmiði að fækka köflum með tvöföldu gatnakerfi.	- Krafa um mikið rými fyrir einkabílinn, t.d. mörg bílastæði við íþróttamannvirki, vinnustaði og heimili, háan hraða á stofn- og tengibrautum, fleiri akreinar á stofn- og tengibrautir o.s.frv. - Lítill vilji til að breyta um ferðamáta. - Of lítill þéttleiki byggðar til að strætó geti haldið uppi góðri þjónustu.

5.2.4 Vistkerfi og minjar

5.2.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Hverfi 8.4 afmarkast að sunnan af Borgavegi, að norðan af strandlengjunni og að austan af Korpúlfsstaðavegi og golfvællinum. Mynd 5.22 sýnir staðhætti og hæðarlegu hverfis 8.4.



Mynd 5.22: Staðhættir og hæðarlegu hverfis 8.4.

Landslag borgarhlutans er talsvert mishæðótt og hafði það áhrif á hvernig borgarhlutinn byggðist upp. Þannig byggðust fyrst upp hverfin í suðlægum brekkum norðan Grafarvogs, þar á eftir Rimarnir og Gylfaflöt. Síðan komu hverfin á og utan í Borgarholtinu og að lokum Staðirnir sem var þröngur stakkur sniðinn vegna ákvarðana um uppbyggingu golfvallar í landi Korpúlfsstaða.

Hverfi 8.4 nýtur góðs af nálægð við ströndina og umhverfi Korpu. Þó má reyndar segja að umhverfi Korpu sé að talsverðu leyti frátekið fyrir golfþróttina, jafnvel þó stígar og reiðgötur liggi inn á milli golfbrauta. Sama má segja um ströndina vestan Staða.

5.2.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði



Mynd 5.23: Vernduð svæði í Grafarvogi. (Heimild: adalskipulag.is)

Innan hverfis 8.4 eða í námunda við það eru fjögur svæði sem eru friðlýst eða hverfisvernduð:

- n10 Úlfarsá og Blikastaðakró
- h9 Norðurströnd og strönd Geldinganes

- h10 Blikastaðakró
- h11 Úlfarsárdalur norðan Vesturlandsvegur

5.2.4.3 Náttúrufar og lífríki

Um náttúrufar og lífríki er fjallað í 2. kafla.

5.2.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Skipulag í Borgum tekur mið af jarðmyndunum sem hafa fengið að halda sér og byggðin hefur verið skipulögð í kringum þær.

5.2.4.5 Strandlengja

Um strandlengjuna er fjallað í 2. kafla.

5.2.4.6 Ár og vötn

Huga þarf að verndun Korpu við uppbyggingaráform austan Víkurvegur.

5.2.4.7 Vatnsverndarsvæði

Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði.

5.2.4.8 Ofanvatn

Ekki er vitað til þess að vistvænar ofanvatnslausnir séu til staðar í hverfi 8.4.

5.2.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Um menningarminjar er fjallað í 2. kafla.

5.2.4.10 Samantekt (SVÓT)

Í töflunni hér að aftan er samantekt um styrkleika og veikleika hverfisins er varða vistkerfi og minjar. Einnig eru tekin saman helstu tækifæri til framtíðar og mögulegar ógnanir.

Styrkleikar	Veikleikar
• Vel hefur tekist til við að útfæra byggð án þess að rýra vernduð svæði. • Hverfisvernd á flestum strandsvæðum.	• Skortur á vistvænum ofanvatnslausnum.
Tækifæri	Ógnanir
• Huga þarf að vistvænum ofanvatnslausnum við uppbyggingu á nýjum svæðum og við endurnýjun á eldri svæðum.	• Huga þarf að verndun Korpu við uppbyggingaráform austan Víkurvegur.

5.2.5 Orka og auðlindir

5.2.5.1 Orkunotkun

Um orkunotkun er fjallað í 2. kafla.

5.2.5.2 Vatnsnotkun

Ekki er vitað til þess að í skipulagi hverfisins hafi neitt verið gert til að stuðla að minni vatnsnotkun.

5.2.5.3 Úrgangsstjórnun

Hvatning til flokkunar og endurvinnslu: Í dag eru grenndargámar á þremur stöðum í hverfi 8.4. Þeir eru nokkuð vel staðsettir og langflestir íbúar eru í innan við 700 m göngufjarlægð frá þeim. Það á síst við um íbúa á jöðrum hverfisins.

5.2.5.4 Land

Samkvæmt tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er ekki gert ráð fyrir neinum stórum uppbyggingarsvæðum í hverfi 8.4. Til skoðunar eru „holufyllingar“ hér og þar, t.d. austan við Spöngina, við Borgaveg, í kringum Borgarholtsskóla, við Reyrengi, við Vættaborgir og milli Víka og Staða. Holufyllingar þessar eru fyrirhugaðar á vannýttum svæðum innan byggðarmarka.

5.2.5.5 Kolefnisbinding

Felling trjágróðurs: Vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar í hverfi 8.4 er ekki gert ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs.

5.2.5.6 Samantekt (SVÓT)

Í töflunni hér að aftan er samantekt um styrkleika og veikleika hverfisins er varða orku og auðlindir. Einnig eru tekin saman helstu tækifæri til framtíðar og mögulegar ógnanir.

Styrkleikar	Veikleikar
Grenndargámar nokkuð vel staðsettir.	- Dreifð byggð skapar meiri umferð og þar með meiri orkunotkun vegna ferða. - Dreifð byggð skapar þörf á meiri innviðum. - Engar rafhleðslustöðvar í borgarhlutanum. - Margar bensínstöðvar. - Óaðlaðandi grenndarstöðvar.
Tækifæri	Ógnanir
- Skoða sorplausnir sem hvetja til enn frekari flokkun sorps. - Þétting byggðar til að spara ferðir. - Breyttar ferðavenjur til að spara orku sem fer í ferðir. - Rafhleðslustöðvar. - Fækkun bensínstöðva.	- Lítill vilji til að breyta um ferðamáta. - Krafa um að halda bensínstöðvum.

5.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

5.2.7 Náttúruvá

5.2.7.1 Ofanflóð

Ekki er hætt á ofanflóðum í hverfinu.

5.2.7.2 Flóðahætta

Korpa rennur sunnan og austan við hverfi 8.4 og ef farið verður í frekari uppbyggingu í nágrenni árinna, í Leynum, þarf að huga að mögulegri flóðahættu. Hverfisvernd er í kringum hana sem takmarkar nálægð bygginga við hana.

5.2.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Hverfi 8.4 ekki í hættu vegna sjávarflóða.

5.2.7.4 Sprungusvæði, jarðhræringar

Hverfið er ekki á sprungusvæði.

5.2.7.5 Samantekt (SVÓT)

Í töflunni hér að aftan er samantekt um styrkleika og veikleika hverfisins er varða náttúruvá. Einnig eru tekin saman helstu tækifæri til framtíðar og mögulegar ógnanir.

Styrkleikar	Veikleikar
• Ekki hætt á ofanflóðum. • Byggð í hverfi 8.4 er ofan sjávarflóðahættu. • Hverfið er ekki á sprungusvæði.	
Tækifæri	Ógnanir
	• (Huga verður að mögulegri flóðahættu í Korpu ef byggð verður skipulögð í nágrenni hennar)

6 Helstu viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGS

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

6.1.1 Leiðarljós í framtíðarsýn Grafarvogs

Með samræmdu hverfisSKIPULAGI Grafarvogs í skipulagslýsingu þessari er leitast við að leggja fram heildstæða áætlun um þróun borgarhlutans inn í framtíðina byggða á sjálfbærum forsendum í samræmi við stefnumótun borgaryfirvalda í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Markmiðið er að stuðla að sjálfbærri byggðapróun, atvinnuþróun, aukinni nærþjónustu, viðhalda og auka staðaranda borgarhlutans og auka vellíðan íbúa Grafarvogs. Einnig að koma með sýn á visthæfi byggðarinnar. Markmið hverfisSKIPULAGSINS er einnig að einfalda skipulagsferli og breytingar og auðvelda þannig samskipti íbúa Grafarvogs við þjónustukerfi borgarinnar og stuðla að auknu samráð við íbúa um skipulagsmál í umhverfi þeirra.

Leiðarljós í framtíðarsýn Grafarvogs er:

Samfélag. Þróa heildstæðan borgarhluta með kraftmiklum hverfum en styrkja um leið núverandi hverfiseiningar og fjarlægja hindranir á milli þeirra. Auka vellíðan og lýðheilsu innan borgarhlutans og hvetja til jákvæðra samskipta á milli allra íbúa innan Grafarvogs.

Gæði byggðar og þétting byggðar. Mikilvægt er að viðhalda gæðum núverandi byggðar og bæta þau eins og kostur er. Einnig er mikilvægt að þétta og auka byggð innan borgarhlutans, bæði íbúðarbyggð fyrir alla aldurshópa og einnig auka atvinnutækifæri innan gróinna hverfa og á þróunar- og athafnasvæðum í jaðri Grafarvogs. Þétting byggðar og fjölgun íbúða og atvinnutækifæra mun einnig styrkja stoðir nærþjónustu. Heildarskipulag byggðar til framtíðar myndi þannig lifandi og aðlaðandi umhverfi. Komið hefur fram sú hugmynd að draga betur fram græna ásinn sem liggur frá frá botni Grafarvogs, meðfram íþróttavæði Fjölnis, í gegnum Ríma og síðan yfir Borgarholt til sjávar í norðri. Hugsanlega mætti skoða það að færa skúlptúrana sem nú eru vestan Borga á þennan stíg.

Þjónusta. Grunnþjónusta í Grafarvogi hefur minnkað verulega á undanförunum árum. Þessari þróun verður að snúa við með því að styrkja stoðir núverandi verslunar- og þjónustukjarna við Spöngina, í Foldum og í Rimum. Einnig mætti kanna hvort að grundvöllur sé fyrir að endurskipuleggja og styrkja verslunar- og þjónustukjarna í Hömrum, Húsum og Stöðum. Með markvissum aðgerðum þarf að endurheimta sem mest af þeirri þjónustu sem horfið hefur úr Grafarvogi.

Mikilvægt er að efla og styrkja leikskóla og skóla innan borgarhlutans þannig að þeir haldi hlutverki sínu fyrir íbúa viðkomandi hverfa. Þétting byggðar og endurnýjun hverfanna í heild sinni styrkir þessar stofnanir.

Fjölnir er öflugt íþróttafélag í Grafarvogi. Megin íþróttavæði þess við Dalhús er löngu sprungið og húsnaðisþörf félagsins mikil. Við þróun borgarhlutans þarf að hafa stækkunarmöguleika fyrir Fjölni í huga. Efla mætti samstarf á milli Fjölnis og Fram. Mikil uppbygging mun eiga sér stað á íþróttasvæði Fram í Úlfarsárdal. Greiðar samgöngur á milli Grafarvogs og Úlfarsárdals/Grafarholts myndu auka þessa möguleika.

Samgöngur. Endurbætur á innra umferðarkerfi Grafavogs þurfa að miða að því að styrkja vistvæna samgöngumáta og umferðaröryggi. Stuðla þarf að því að verslun og þjónusta, einkum matvöruverslanir, sé í göngufjarlægð frá öllum íbúum innan hverfisins. Setja þarf almenningssamgöngur og umferð gangandi og hjólandi í forgang en huga um leið að góðu og öruggu umferðarkerfi fyrir bíla og önnur vélknúin ökutæki. Leggja þarf áherslu á aukna tengingu Grafarvogs við nágrannabyggðir og miðborgina umfram núverandi umferðartengingar.

Vistkerfi og minjar. Tryggja þarf náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis og menningarminja með markvissri verndun og viðhaldi. Í þessu samhengi þarf að huga sérstaklega að lífríki Grafarvogs og strandlengjunnar allt frá Elliðaáam að ósum Korpu. Í því samhengi er sérstaklega bent á nýjar upplýsingar um stórfellda mengunarhættu frá gömlum sorphaugum undir Geirsnefi og í Gufunesi. Umhverfi Korpu, sem að stórum hluta liggur í gegnum golfvöllinn við Korpúlfsstaði, þarfnast einnig sérstakrar aðgæslu.

Orka og auðlindir. Stuðla þarf að sjálfbærri nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Stuðla þarf að aukinni kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild í endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun.

Náttúruvá. Gera þarf viðeigandi ráðstafanir vegna sjávarflóðahættu á lágsvæðum. Bryggjur, Elliðavogur og botn Grafarvogs eru á lágsvæðum.

6.1.2 Framtíðarsýn borgarhlutans, yfirlit yfir áherslusvæði

Myndin hér fyrir aftan gefur yfirsýn yfir helstu áherslusvæði í framtíðarsýn fyrir Grafarvog. Nánar er fjallað um svæðin í grein 6.3.

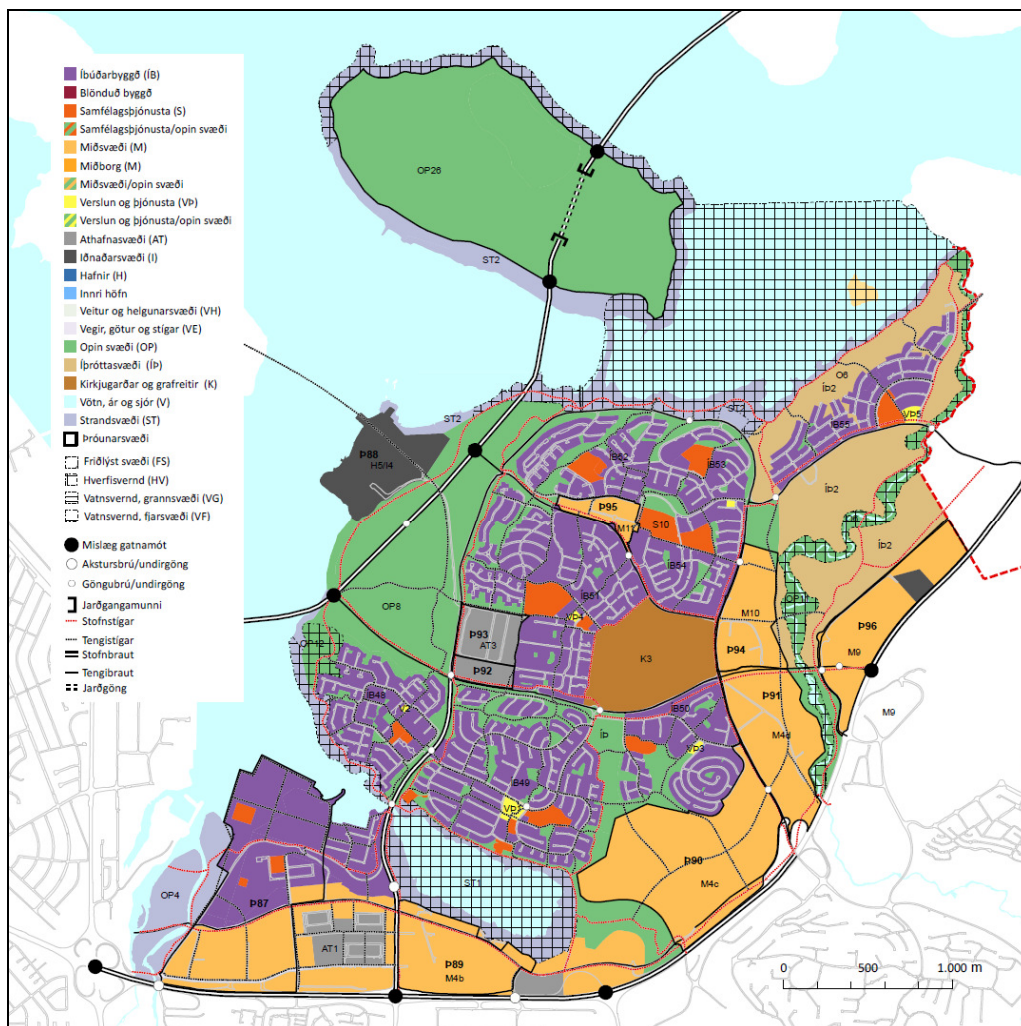


Mynd 6.1: Helstu áherslusvæði í frumdrögum að hverfisSKIPULAGI.

6.1.3 Framtíðarsýn fyrir þau svæði sem falla utan skilgreindra íbúðarhverfa

Þróunarsvæði og svæði sem eru undanþegin skipulagsskilmálum

Í þessum kafla er fjallað um framtíðarsýn á þróunarsvæðum sem eru undanskilin skipulagsskilmálum og ekki er fjallað um sérstaklega annars staðar í skipulagslýsingu þessari. Framtíðarsýn þessara svæða tengist þróun fastmótaðrar byggðar og er stór þáttur í mótun heildarsýnar á framtíðarþróun Grafarvogs sem borgarhluta.



Mynd 6.2: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 – Grafarvogur.

Þ88 (H5/14) – OP8 Gufunes-iðnaðarsvæði – svæðið undir gömlu sorphugunum

Svæðið er skilgreint sem athafna- og iðnaðarsvæði en gert ráð fyrir að það þróist í framtíðinni í átt til blandaðrar byggðar með þrífalegri atvinnustarfsemi og íbúðum. Landfræðilega verður Gufunes lítið tengt fastmótuðum hverfum til austur vegna fyrirhugaðrar Sundabrautar sem liggja mun um svæðið. Mikilvægt er að þróa byggðina í Gufunesi þannig að hún falli engu að síður að heildarstefnu um nýja byggð á þróunarsvæðum. Huga þarf að því hvort og hvernig megi endurnýta hluta þeirra mannvirkja sem fyrir eru. Bæta mætti við nýrri byggð með blandari starfsemi og íbúðum á efri hæðum. Skoða mætti hvort að nýta megi betur aðgengi að sjó og aðkomu báta þar sem góð skilyrði eru til staðar og skapa þannig staðaranda byggðar við strönd. Möguleg göngubru til Viðeyjar og hugsanleg starfsemi á austurhluta eyjunnar gætu tengst þessari framtíðarsýn. Kanna þarf hvort að núverandi starfsemi Sorpu verði áfram innan svæðis eða flytjist annað í framtíðinni. Einnig er varpað fram þeirri hugmynd að

skoða möguleika á að tengja Gufunes við miðborgina með lítilli hraðferju, en hafnaraðstaða er í Gufunesi.

Nauðsynlegt er að tengja framtíðarskipulag í Gufunesi við núverandi hugmyndir um þróun svæðisins umhverfis Gufunesbæinn og Skemmtigarðinn og horfa á allt svæðið (OP8) sem eina heild. Íbúar í borgarhlutanum hafa bent á mikilvægi þessara svæða. Við nánari þróun svæðisins í heild þarf að skoða sérstaklega þá mengunarhættu sem kann að stafa af sorphaugunum í Gufunesi.

Þ89 (M4b) Höfðar – Vogur

Þetta svæði er stórt athafnasvæði í jaðri byggðarinnar og líklegt að framtíðarþróun þess verði í takt við þá starfsemi sem er þar núna. Áherslu þarf að leggja á vistvæna nálgun nýrrar byggðar en gert er ráð fyrir allt að 70.000 m² aukningu innan svæðisins. Þar eru ennþá lóðir sem eru lítið nýttar. Leggja þarf áherslu á endurbætur á umferðarkerfi og umhverfi almennt. Fyrirhugaður þróunaráð mun hafa áhrif á framtíðarskipulag þessa svæðis og styrkja það.

Þ90 (M4c) Keldur

Keldnasvæðið er annað af tveimur lykilsvæðum þar sem þétting byggðar er fyrirhuguð samkvæmt aðalskipulaginu, bæði í formi atvinnuuppbyggingar og íbúðarbyggðar. Svæðið meðfram Vesturlandsvegi í framhaldi af Höfðum-Vogum hentar best fyrir atvinnustarfsemina og yrði hluti af fyrirhuguðum þróunaráð. Gert er ráð fyrir allt að 50.000 m² af atvinnuhúsnæði þar. Á svæðinu mun myndast innra umferðarkerfi sem tengir saman Höfða–Voga, Keldur og Keldnaholt og megin göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar. Framtíð rannsóknastofnanna við Keldur er óljós og mun hafa áhrif á heildarskipulag þessa svæðis.

Gert er ráð fyrir allt að 400 nýjum íbúðum á þessu þróunarsvæði. Landfræðilega og skipulagslega hentar svæðið sunnan Húsa og niður á landið upp af botni Grafarvogs best til þess. Hafa þarf viðkvæma náttúru og minjar á svæðinu í huga við endanlega mótnu íbúðarbyggðarinnar. Eðlilegt er að líta á nýju byggðina sem hluta af Húsum. Lagt er til að nýja íbúðarbyggðin verði þétt og lágreist byggð. Lögð verði sérstök áhersla á vistvænar lausnir í skipulagi og byggingum m.a. með sérstakri meðhöndlun á ofanvatni til þess að styðja við vatnabúskap í botni Grafarvogs.

Mikilvægt er að kanna vel allar umferðartengingar og aðlögun að núverandi byggð þannig að gæði þeirrar byggðar haldist sem mest. Kanna þarf hvaða áhrif fjölgun íbúa hefur á innviði núverandi þjónustu í hverfinu, s.s. skóla og leikskóla.

Þ91 (M4c) Keldnaholt

Keldnaholt er síðara lykilsvæði þar sem þétting byggðar er fyrirhuguð. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir verslunum og skrifstofum á svæðinu samkvæmt aðalskipulaginu. Svæðið er að hluta meðfram Vesturlandsvegi en liggur einnig að viðkæmu umhverfi Korpu. Á svæðinu eru náttúruminjar sem taka þarf tillit til við þróun þess. Á svæðinu er gert ráð fyrir mikilli atvinnuuppbyggingu, allt að 100.000 m² af atvinnuhúsnæði. Hér er tækifæri til þess að skapa aðstöðu fyrir starfsemi sem þarf mikið landrými. Bent er á að innan svæðisins eru í dag opinberar stofnanir með sérþekkingu. Framtíð þeirra er óljós. Hugsanlega má þróa þarna „þekkingarsamfélag“ sem yrði borgarhlutanum og raunar öllum austurhluta Reykjavíkur mikil lyftistöng. Fyrirhugaður þróunaráð mun enda í eða við Keldnaholt. Þar verður því fyrirhuguð endastöð á strætóleið sem tengja á miðborgina og austurhlutann. Þróunaráðinn getur haft mikil áhrif á þróun uppbyggingar meðfram Vesturlandsvegi frá Elliðaáam að Korpu og styrkja framtíð Grafarvogs sem sjálfbærs borgarhluta.

Þ92/93 Gylfaflöt

Gylfaflöt er að hluta fastmótuð byggð (Þ93) sem hefur þróast í átt til þrífalegrar atvinnustarsemi og fyrir skrifstofur og þjónustu. Syðri hluti svæðisins sem ætlaður er til atvinnuuppbyggingar (Þ92) er í dag opið svæði. Gert er ráð fyrir allt að 30.000 m² aukningu innan þróunarsvæðisins í báðum hlutum þess. Staðsetning Gylfaflatar innan borgarhlutans er mikilvæg í ljósi framtíðarþróunar á meginumferðarkerfi þar sem Hallsvegur mun tengja saman Sundabraut og Vesturlandsveg.

Þ94 (M10) Egilshöll – Fossaleynir

Norðurhluti svæðisins, Egilshöll og nágrenni, er skilgreindur sem miðsvæði undir starfsemi tengda íþróttum, ráðstefnum, sýningum, afþreyingu og tónleikum. Hugsanlega eru hér möguleikar til að auka við aðstöðu íþróttafélagsins Fjölnis. Syðri hluti svæðisins er ætlaður fyrir almenna atvinnustarfsemi af ýmsum toga. Gera þarf ráð fyrir að núverandi starfsemi svæðisins þróist líkt og er í dag. Íbúar hafa bent á þörf fyrir aukið umferðaröryggi gangandi og hjólandi yfir Víkurveg.

Þ95 (M11) Spöngin

Landnotkun í Spönginni flokkast sem miðsvæði. Spöngin er stærsti verslunar- og þjónustukjarni borgarhlutans og er staðsettur á mótum hverfa 8.3 og 8.4 samkvæmt nýrri hverfisskilgreiningu. Staðsetning Spangarinnar er ekki í „miðju“ borgarhlutans og kann það að hafa áhrif á þróun hans. Verslun og þjónusta hefur átt í vök að verjast hér eins og annars staðar í Grafarvogi. Heilsugæsla fyrir Grafarvog er í Spönginni.

Lagt er til að allt þróunarsvæði Spangarinnar verði skoðað sérstaklega til framtíðar með það að markmiði að efla verslun og þjónustu og skapa ný atvinnutækifæri sem falla að fyrirbyggjandi starfsemi. Kanna mætti hvort að ástæða sé til að bæta við áætlað magn atvinnuhúsnæðis sem er 5.000 m² samkvæmt fyrirbyggjandi áætlun. Eðlilegt er að skoða og þróa svæði S10 sem ætlað er fyrir samfélagsþjónustu og tengja þróun svæðanna saman. Á svæði S10 er m.a. Borgarholtsskóli.

Leggja þarf áherslu á íbúðarbyggð í Spönginni í bland við atvinnustarfsemi og lagt er til að skoðuð verði fjölgun íbúða umfram þær 150 sem þróunaráætlun gerir ráð fyrir. Einnig þarf að tengja framtíðarsýn Spangarsvæðisins við fyrirhugaða framtíðarsýn á Borgavegi sem borgargötu. Skoða mætti í því samhengi að færa aðalbiðstöð strætó við Borgaveg innar í Spöngina til að tengja almenningssamgöngur betur við þá verslun og þjónustu sem þar er. Þetta væri í samræmi við fjölmargar erlendar fyrirmyndir þar sem kjarni verslana og þjónustu er í kringum aðalstöðvar almenningssamgangna. Vinna mætti með umhverfisvænar áherslur og vinna almennt með innra umhverfi Spangarinnar til þess að skapa þar blómlegt mannlíf utan dyra sem innan.

Þ96 (M9) Korputorg

Korputorg liggur austan Korpu við Vesturlandsveg og er illa tengt við byggðina í borgarhlutanum. Svæðið liggur einnig að landamörkum Mosfellsbæjar og mun í framtíðinni tengjast við þróun þess m.a. í landi Blikastaða. Framtíðargatnatenging er fyrirhuguð með framlengingu Hallsvegar en íbúar í hverfinu hafa einnig bent á mögulega tengingu meðfram Egilshöll um Fossaleyni. Starfsemi í Korputorgi miðast við rýmisfreka verslunarstarfsemi og einnig er heimilt að hafa þar gagnaver. Við frekari þróun svæðisins þarf að leggja áherslu á betra umhverfi fyrir gangandi og hjólandi auk þess að auka gæði í opnum rýmum. Líklegt er að strætótengingar opnast að svæðinu með betri vegtengingu við borgarhlutann.

Önnur svæði, s.s , græn svæði, almenningsrými og svæði með sérstakri notkun

ÍÞ

Íþróttasvæði Fjölnis við Dalhús er að mestu fullmótað. Íþróttafélagið getur þróast innan núverandi afmörkunar en ekki eru möguleikar á frekari landvinningum þar. Aukna húsnæðisþörf Fjölnis þarf því að leysa utan íþróttasvæðisins við Dalhús. Benda má á að á stórum kappleikjum og viðburðum á svæðinu nægja ekki núverandi bílastæði. Þetta er íbúum í nágrenninu til ama. Til að leysa þetta mál þarf að leita ýmissa leiða, t.d. að hvetja fólk til að nota aðra ferðamáta en bíl. Hægt væri nýta bílastæði á kvöldin og um helgar við atvinnuhúsnæði í nágrenninu ef slíkt húsnæði verður byggt við Hallsveg. Einnig mætti hugsa sér að hægt væri að nýta bílastæði við Egilshöll ef útveguð væri „skutla“ til að keyra fólk á milli svæða.

ÍÞ2

Golfvöllurinn á Korpúlfsstöðum er stærsta einstaka græna svæðið innan Grafarvogs. Það er ætlað til sérstakra nota. Góðar stígatengingar eru á og við svæðið sem ná undir Vesturlandsveg um hverfin austan hans og upp að Reynisvatni og á Hólmsheiði. Bent hefur verið á að vegna golfiðkunar og notkunar golfvallarins þá veigri íbúar hverfisins sér við því að fara um stígakerfið á svæðinu. Finna þarf lausn sem opnar betur aðgengi almennings að svæðinu og stígakerfi borgarhlutans.

K3

Gufuneskirkjugarður er um 30 ha að stærð og staðsettur miðlægt í borgarhlutanum. Kirkjugarðurinn er fullmótaður en ekki fullnýttur. Reiknað er með að hann verði fullnýttur á næstu 2-3 árum. Í tengslum við kirkjugarðinn er kapella og möguleiki á byggingum á því svæði. Skoða mætti hvort grundvöllur sé fyrir að hafa tvær sóknarkirkjur í Grafarvogi. Þá gæti ný sóknarkirkja tengst núverandi kapellu og aðkomu frá Hallsvegi. Kirkjugarðurinn er nokkuð notaður af íbúum borgarhlutans til útivistar en umhverfi hans er fallett og vel við haldið. Vert er að skoða hvort að bæta megi aðgengi að garðinum með þetta í huga án þess þó að raska ró hinna framliðnu.

O6 Strandsvæði norðan Staða

Svæðið tengist hluta af golfvöllinum við Korpúlfsstaði og ströndinni frá Geldinganesi að Blikastaðarkró. Um svæðið við ströndina liggur megin hjóla- og göngustígur á milli Reykjavíkur og Mosfellsbæjar. Strandsvæðið er hverfisverndað og hefur mikið varðveislugildi, sjá nánar ST2. Gert er ráð fyrir að svæði O2 og notkun þess verði óbreytt.

OP8 Gufunesbær- svæðið við fyrrum sorphauga í Gufunesi

Svæðið er við Gufunesbæ og tekur einnig til sorphauganna í Gufunesi. Um það er fjallað annars staðar.

OP12 Gufuneshöfði

Höfðinn er fallegur og heillegur kletthöfði norðvestan við Hamra. Náttúrsvæði á höfðanum og við ströndina njóta hverfisverndar. Aðkoma er að svæðinu um hjóla- og göngustíg. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á notkun svæðisins til framtíðar en að því verði viðhaldið eins og það er.

OP26 Geldinganes

Í fyrirliggjandi aðalskipulagi 2010-2030 er ekki gert ráð fyrir byggð í Geldinganesi á skipulagstímabilinu. Þar er þó frátekið svæði fyrir framtíðarkirkjugarð alls um 30 ha eða

svipuð stærð og er á Gufuneskirkjugarði. Engin vegtenging er ennþá frá Grafarvogi yfir í Geldinganes og nauðsynlegt er að skoða hugsanlega afmörkun á kirkjugarðssvæði sem hluta af heildarnotkun Geldinganes, sem liggur ekki fyrir.

Með tilkomu Sundabrautar, sem að hluta mun fara í gegnum nesið, breytast allar aðstæður í Geldinganesi varðandi möguleika á framtíðaruppbyggingu þar. Blönduð byggð í Geldinganesi er að mörgu leyti rökrétt framhald á byggðinni í Grafarvogi. Einnig má segja að hún sé rökrétt í því samhengi að byggja áfram borg við sundin eins og eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins segir til um.

Lagt er til að mörkuð verði framtíðarsýn á aðalskipulagstímabilinu fyrir nýtingu Geldinganes undir blandaða byggð og aðra starfsemi sem henta myndi innan svæðisins.

ST1 Grafarvogur

Hverfisvernd er í Grafarvogi frá Gullinbrú inn í botn vogarins. Í voginum er mikill munur flóðs og fjöru. Mikilvægt er að hlúa vel að lífríki og náttúru vogarins og tengingum hans við græn svæði. Á íbúafundi kom fram hugmynd um það hvort beisla mætti hinn mikla mun flóðs og fjöru undir Gullinbrú og nýta til raforkuframleiðslu.

ST2 Geldinganes-Blikastaðarkró

Strandsvæðið frá Geldinganesi að Blikastaðarkró er um margt einstakt innan Reykjavíkur. Ströndin er ein af fáum innan borgarmarkanna sem ennþá er að mestu ósnortin. Svæðið allt, ströndin og uppland hennar, sem enn er óraskað hefur því mikið varðveislu- og verndargildi fyrir borgina alla. Við framtíðarþróun borgarhlutans ætti að leggja mikla áherslu á að halda þessu svæði óbreyttu með verndun og varðveislu sem aðaláherslur. Bæta mætti aðgengi íbúa Grafarvogs og annarra borgarbúa að svæðinu.

6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða

Hverfi 8.4 myndast við samruna Borga, Víka, Engja og Staða sem verða hverfiseiningar í hinu nýja hverfi. Spöngin er einnig skilgreind sem hverfiseining og Leynarnir tilheyra hverfinu einnig þó þeir séu ekki skilgreindir sem sérstök hverfiseining. Hverfið er að stærstum hluta fastmótuð, gróin byggð sem einkennist af lágreistum byggingum og háu hlutfalli séreigna þótt einnig sé nokkuð um fjölbýli. Nálægð við náttúruna er einn af helstu kostum hverfisins. Hverfið hefur verið að eldast og börnum fækkar. Staðsetning Borga, Víka og Engja og nán tenging þeirra innbyrðis styrkir heildarþróunarmöguleika þeirra innan nýja hverfisins. Staðsetning Spangarinnar, sem er stærsti verslunar og þjónustukjarni Grafarvogs, styrkir einnig þessa mynd þótt mislangt sé í þessa þjónustu fyrir íbúa hverfisins.

Staðirnir liggja hins vegar norðan og austan við græna geirann sem nær frá Egilshöll til sjávar og einangrast hverfiseiningin þannig að hluta. Til þess að Staðirnir verði betur tengdir öðrum hlutum hverfisins þarf að efla göngu- og hjólatengingu yfir græna svæðið sem í dag tilheyrir að stærstum hluta golfvælinum á Korpúlfsstöðum. Stækkun Staða sem sjálfbærrar hverfiseiningar þarf einnig að kanna betur.

Framtíðarsýn hverfis 8.4 byggist á nokkrum lykilatriðum sem tíunduð eru hér fyrir aftan. Þetta er að mestu leyti samantekt þeirra atriða sem sett eru fram sem tækifæri í yfirferðinni yfir gátlista um visthæfi byggðar í 5. kafla. Talsverð efnisleg skörun er milli mála sem snúa að samfélagi, gæðum byggðar og samgöngum, t.d. hvað varðar þéttingu byggðar, hönnun göturýma, aðstöðu fyrir fjölbreytta ferðamáta, umferðaröryggi o.s.frv.

Til að takmarka endurtekningar er leitast við að fjalla aðeins um þessi atriði undir einum af eftirfarandi undirköflum þó að umfjöllunin gæti átt við á fleiri stöðum.

6.2.1 Samfélag

Íbúðagerðir. Nýjar íbúðir laði einkum að fólk á aldrinum 25-34 ára, sérstaklega í Stöðum. Þær verði að flestar litlar og að stórum hluta til leiguhúsnæði.

Kaupmaðurinn á horninu. Nýjar leiðir fundnar til að gera rekstur matvöruverslunar mögulegan í Stöðum og e.t.v. einnig í Starengi.

6.2.2 Gæði byggðar

Nálægð við náttúruna. Mikilvægt er í allri framtíðarskipulagningu að standa vörð um strandsvæðin og önnur opin útivistarsvæði í nágrenni við hverfið. Skoða mætti möguleikann á að færa hluta af golfvælinum yfir á land gömlu sorphauganna. Þannig myndi skapast aukið landrými fyrir mögulega stækkun Staða og opna betur fyrir aðgengi að Korpu og fallegu umhverfi hennar fyrir aðra en golfiðkendur.

Þétting byggðar. Möguleg þéttingarsvæði í hverfinu eru til dæmis austan við Spöngina, við Borgaveg, í kringum Borgarholtsskóla, við Reyrengi, við Vættaborgir og milli Víka og Staða. Einnig mætti skoða möguleikann á að stækka Staðina til suðurs/austurs til að gera eininguna hagkvæmari t.d. hvað varðar möguleika á að reka þar matvöruverslun og vera með hagkvæmari stærð á skólahverfi. Til viðbótar við þetta má e.t.v. skoða það að bæta við einni og einni lóð hér og þar.

6.2.3 Samgöngur

Breyttar ferðavenjur. Til að hvetja til breyttra ferðavenja sem bæði eru heilsusamlegar og vistvænar þarf að:

- Bæta hjólastíganet í hverfinu enn frekar, t.d. með hjólareinum eða hjólavísunum á Borgavegi, Mosavegi, Móavegi, Melavegi, Vættaborgum og Korpúlfsstaðavegi.
- Gera göturými stærstu gatna, einkum Borgavegar, Víkurveg og Korpúlfsstaðavegar, meira aðlaðandi fyrir hjólandi og gangandi og þessar götur gerðar að nokkurs konar borgargötum.
- Endurhanna og auka rými við þjónustukjarna, einkum við Spöngina, og gera meira aðlaðandi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Kanna að byggja nýjar íbúðir í Spönginni.
- Bæta þjónustu strætó með aukinni tíðni ferða og lengri þjónustutíma, einkum á morgnana.
- Auka gæði biðstöðva.
- Hvetja hjólandi til að nota 30 km/klst götur.
- Gera aðstöðu til hjólræða á leiðum sem eru merktar sem tengistígar í hjólræðaáætlun borgarinnar meira aðlaðandi. Dæmi um slíkar leiðir er um safngötur sem henta vel til gegnumaksturs fyrir hjólræðamenn, t.d. Mosavegur.
- Fækka bensínstöðvum og setja upp rafhleðslustöðvar.

Gatnakerfið. Endurskoða þarf gatnakerfi við Strandveg og Borgaveg með það að markmiði að fækka köflum með tvöföldu gatnakerfi og nýta landið betur. Einnig þyrfti að skoða möguleikana á að einfalda og endurskipuleggja ákveðnar leiðir innan hverfis, t.d. með því að tengja Melaveg beint inn á Borgaveg, taka hlykkinn af Mosavegi við Borgarholtsskóla, endurhugsa umferðarskipulag í kringum Spöngina o.s.frv.

Umferðaröryggi.

- Umferðaröryggi á Strandvegi, Víkurvegi og Borgavegi bætt og göturýmið gert meira aðlaðandi fyrir hjólandi og gangandi. Klofningsáhrif gatnanna í borgarlandslaginu minnkuð.
- Skoða ætti það að falla frá hægribeygjurétti í hverfinu.
- Samræma þarf hönnun götupverana fyrir alla borgina til að hámarka öryggi vegfarenda.

6.2.4 Vistkerfi og minjar

Huga þarf að vistvænum ofanvatnslausnum við uppbyggingu á nýjum svæðum og við endurnýjun á eldri svæðum.

6.2.5 Orka og auðlindir

Ferðavenjur. Það sem líklega myndi hafa langmest jákvæð áhrif á orkunotkun væru breyttar ferðavenjur. Skipulag getur ýtt undir þær með ýmsum hætti, t.d. með þéttingu byggðar, með því að tryggja lágmarksnærþjónustu í göngufæri, með því að gera götur meira aðlaðandi fyrir hjólandi og gangandi og með bættri þjónustu almenningsvagna. Einnig mætti hugsa sér að bensínstöðvum yrði fækkað og að settar yrðu upp rafhleðslustöðvar.

Skipulag og hönnun bygginga. Aðrir möguleikar á orkusparnaði felast í hönnun hverfis og hönnun bygginga þar sem form og snúningur bygginga, einangrun þeirra og orkuöflun hafa áhrif.

Úrgangsstjórnun. Skoða þarf sorplausnir sem hvetja til enn frekari flokkunar sorps. Sem dæmi mætti nota lausn þar sem gámarnir eru neðanjarðar og losun fer fram á hæð fyrir neðan yfirborðið. Einnig eru til lausnir þar sem gámar eru neðanjarðar en eru hífðir upp til losunar. Kanna þarf kosti þess og galla að fjölga flokkum sem hirtir eru við hvert hús. Með fjölgun þeirra má e.t.v. fækka grenndarstöðvum.

6.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

6.2.7 Náttúruvá

Huga þarf að verndun Korpu og mögulegri flóðahættu ef farið verður í uppbyggingu austan Víkurvegar.

6.2.8 Hverfiseiningarnar

8.4.A - Engi. Gert er ráð fyrir að einingin haldi sér nokkurn veginn í núverandi mynd. Hverfið er sæmilega sett með nærþjónustu þó að nokkuð langt sé fyrir marga að ganga yfir í Spöngina. Skólahverfið er of lítið til að geta talist hagkvæm eining. Til þess að bæta það er nauðsynlegt að skoða öll tækifæri til þéttingar. Möguleg þéttingarsvæði eru fyrst og fremst við Borgaveg, við Reyrengi og sunnan Borgarholtsskóla en auk þessara svæða mætti e.t.v. koma fyrir nokkrum lóðum hér og þar. Um leið og Borgavegi verður breytt í borgargötu mætti skoða möguleikann á að tengja Gullengi inn á Borgaveg á móts við Klukkurima og eins Laufengið.

8.4.B - Víkur. Gert er ráð fyrir að einingin haldi sér nokkurn veginn í núverandi mynd. Hverfið er ágætlega sett með nærþjónustu þó að nokkuð langt sé fyrir marga að ganga í Spöngina. Skólahverfið er of lítið til að geta talist hagkvæm eining en skólinn tekur reyndar við nemendum úr Stöðum í 8.-10. bekk og það gerir stöðuna betri. Ef Staðirnir verða stækkaðir gæti þetta breyst. Til þess að bæta ástandið er nauðsynlegt að skoða öll tækifæri til þéttingar. Möguleg þéttingarsvæði eru fyrst og fremst norðan

Borgarholtsskóla en það svæði mun líklega tilheyra Víkum ef Mosavegurinn verður færður. Auk þessa svæðis mætti e.t.v. koma fyrir nokkrum lóðum hér og þar.

8.4.C - Borgir: Gert er ráð fyrir að einingin haldi sér nokkurn veginn í núverandi mynd. Hverfið er ágætlega sett með nærþjónustu þó að nokkuð langt sé fyrir marga að ganga yfir í Spöngina. Skólahverfið er of lítið til að geta talist hagkvæm eining. Til þess að bæta það er nauðsynlegt að skoða öll tækifæri til þéttingar. Möguleg þéttingarsvæði eru fyrst og fremst við Spöngina og við Borgaveg en auk þeirra mætti e.t.v. koma fyrir nokkrum lóðum hér og þar t.d. við Vættaborgir. Um leið og Borgavegi verður breytt í borgargötu mætti skoða möguleikann á að tengja Melaveg beint inn á Borgaveg. Eins þyrfti að skoða umferðarkerfið í kringum Spöngina.

8.4.D - Staðir. Byggðin er mjög dreifð, skólahverfið er allt of lítið og erfitt er að halda uppi nærþjónustu vegna smæðar einingarinnar. Aðgengi að útivistarsvæðunum í kringum hverfið er að vissu leyti takmarkað fyrir þá sem ekki stunda golfþróttina. Ef þessi eining á að eiga möguleika á að verða vistvænni og hagkvæmari er nauðsynlegt að stækka hana.

6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)

6.3.1 Helstu skipulagsáherslur

Helstu skipulagsáherslum í frumdrögum að hverfisskipulagi er skipt í tvo meginþætti, annars vegar fastmótaða byggð í hverfi 8.2 og hins vegar áherslusvæði. Meginháherslan við gerð frumdraga hverfisskipulags Grafarvogs er að samþætta heildarskipulag borgarhlutans í samræmi við áherslur aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og styrkja þannig borgarhlutann sem sjálfbæra einingu innan Reykjavíkur um leið og tengsl hans við nágrennið, miðborgina og aðra hluta borgarinnar verða styrkt. Við nánari vinnu við hverfisskipulagið verði leitað leiða til þess að styrkja mannlíf, bæði fyrir þá sem þar búa og starfa og þróa borgarhlutann áfram í átt að sjálfbæru samfélagi. Ný byggð taki mið af því byggðamynstri sem fyrir er, tenging borgarhlutans við nærliggjandi náttúru verði efld enn frekar og staðarandi Grafarvogs þannig efldur.

6.3.2 Fastmótuð byggð

Núverandi íbúðabyggð í Grafarvogi og þjónusta innan þeirrar byggðar myndar kjarnann í fastmótaðri byggð Grafarvogs. Íbúðabyggðin skiptist í fjögur sjálfstæð hverfi þar sem núverandi hverfi í Grafarvogi mynda hverfiseiningar innan nýju hverfanna. Helstu skipulagsáherslur innan fastmótaðrar byggðar í hverfi 8.1 eru:

Hverfið er skipulagt og íbúðarhluti þess fullbyggður. Lagt er til að við nánari vinnslu í hverfisskipulagi verði kannaðir einstaka staðir til hógværrar þéttingar byggðar í anda þess byggðamynsturs sem fyrir er. Nýir skipulagsskilmálar verða gerðir fyrir allt hverfið þar sem almennir skilmálar verða gerðir fyrir allt hverfið, en einnig sérskilmálar fyrir hverja hverfiseiningu. Gildandi skipulags- og byggingarheimildir innan hverfiseininga munu gilda áfram og yfirferast yfir í nýja skilmála. Lagt er til að svæðið umhverfis Rimaskóla verði tekið til sérstakrar skoðunar, sjá A8 í umfjöllun um áherslusvæði hér á eftir.

6.3.3 Áherslusvæði

Innan áherslusvæða eru bæði þróunarreitir, sem eru skilgreindir í aðalskipulagi 2010-2030 en einnig önnur svæði sem lagt er til að verði tekin til sérstakrar skoðunar við áframhaldandi vinnu við hverfisskipulagið. Hlaupandi númer í umfjöllun hér að neðan vísa í númer á uppdráttum sem sýna drög að hverfisskipulagi. Skipulagsáherslur innan

Þessara svæða eru í samræmi við gildandi aðalskipulag, nema fyrir svæði 6, 12, 17 og 18. Fyrir þessi svæði eru settar fram hugmyndir til umhugsunar við nánari þróun hverfisskipulagsins. Lagt er til að í allri nýrri byggð í Grafarvogi á áherslu- og þróunarsvæðum verði lögð áhersla á vistvæna nálgun skipulags í samræmi við áherslur í aðalskipulagi. Meðal áherslna væru sjálfbærar ofanvatnslausnir.



Mynd 6.3: Áherslusvæði í hverfi 8.4.

Hér fyrir aftan er fjallað um þau áherslusvæði sem tilheyra hverfi 8.2. Myndirnar sem fylgja með eru settar fram sem tilvísanir í þá stemningu sem höfð er í huga.

13: Spöngin, (þ95) og 14: svæði norðan Borgarholtsskóla

Þessi tvö svæði eru nátengd og því fjallað um þau hér sem eina skipulagslega heild. Spöngin er stærsti verslunar- og þjónustukjarni borgarhlutans, en þjónar hverfum 8.3 og 8.4, sem nærþjónusta. Heilsugæsla Grafarvogs er einnig í Spönginni.

Lagt er til að allt þróunarsvæði Spangarinnar verði skoðað sérstaklega til framtíðar með það að markmiði að efla verslun og þjónustu og skapa ný atvinnutækifæri sem falla að fyrirbyggjandi starfsemi. Þætting byggðar, breytingar á bílstæðum, betri aðkoma strætó inn í Spöngina eru þættir sem þarf að kanna nánar. Nauðsynlegt er að bæta umhverfi utanhúss til þess að bæta skjólmyndun, skapa betri skilyrði til útiveru. Vinna ætti með umhverfisvænar áherslur í með innra, sem ytra umhverfi Spangarinnar til þess að skapa þar blómlegt mannlíf og styrkja Spöngina sem stærsta verslunar- og þjónustukjarna borgarhlutans. Leggja þarf áherslu á íbúðabyggð í Spönginni í bland við atvinnustarfsemi og lagt til að skoða jafnvel fjölgun íbúða umfram þær 150 sem þróunaráætlun gerir ráð fyrir.

Eðlilegt er að skoða og þróa svæði sem ætlað er fyrir samfélagsþjónustu norðan Borgarholtsskóla(A14) með Spönginni m.a. með tilliti til þættingar byggða og breytinga á gatnakerfi.



15: Egilshöll – Fossaleynir (þ94)



Lagt er til að þetta byggð við Egilshöll og nýta svæðið betur undir íþrótt- og afþreyingastarfsemi. Sú þróun er hafin með fyrirhugaðri byggingu fimleikahúss við Egilshöll og mögulegu íþróttahúsi. Góðir möguleikar eru á að auka þar við aðstöðu íþróttafélagsins Fjöltnis. Skoða þarf sérstaklega umferðaröryggi gangandi- og hjólandi vegfaraenda á mótum Víkurvegjar og Borgarvegjar / Fossaleynis. Möguleikar eru á að þetta betur byggð við athafnasvæðið við Fossaleyni og tengja svæðið betur við Egilshöll. Lagt er til að Fossaleynir verðir framlengdur inn á Hallsveg þegar sá síðarnefndi verður tengdur við Vesturlandsveg.

16: Borgarvegur, borgargata, þétting byggðar

Lagt er til að Borgarvegur verði gerður að borgargötu til þess að draga úr umferðarhraða, auka umferðaröruggi og gera sjálft göturúmið meira aðlaðandi. Leitað verði leiða með markvissum hætti s.s með breytingum á yfirborði lagningu hjólastíga beggja vegna, sem einnig munu létta á göngu – og hjólastígakerfi utan gatna. Nýt landmótun og gróður til þess að fegra og bæta umhverfið

Lagt er til að við endurhönnun Borgarvegur verði einnig skoðað hvort að þetta megi byggð við vegi á hóflegan máta. Benda má á að þegar hefur verið aukið við íbúðabyggð við Borgarveg frá því sem fyrst var áætlað í deiliskipulagi.

17: Landssvæði norðvestan við Strandveg

Klettarmarnir norðvestan við Strandveg og Borgir mynda gætu verið gott byggingarland við ströndina norðan Gufuness með útsýni yfir sundin blá. Skynsamlegt er að skoða hugsanlega legu Sundabrautar m.t.t. nýtingarmöguleika á svæðinu.

18: Staðarhverfi-Korpúlfsstað

Hér eru settar fram hugleiðingar um þróun byggðarinnar, sem ekki er í samræmi við aðalskipulag 2010 – 2030.

Við mat á framtíðarþróun Staða í umfjöllum er bent á þann möguleika að Staðir myndu stækka inn á núverandi golfvallarsvæði til austurs. Þessi stækkun myndi styrkja hverfiseininguna m.a. grunnskóla og leikskóla hennar. Verði þessi möguleiki skoðaður nánar þarf að skoða hvaða áhrif það hefur á starfsemi golfvallarins og hvernig því yrði mætt.

6.3.4 Nýir skipulagsskilmálar

Með nýjum skipulagsskilmálum fyrir hvert hverfi 8.4 verða gerðir heildstæðir skilmálar. Markmiðið með nýjum skipulagsskilmálum er að yfirfæra gildandi deiliskipulagsheimildir yfir í nýju skilmálana og koma einnig með nýjar áherslur inn í almennar heimildir varðandi þróun hverfisins í samræmi við áherslur um þróun byggðar fyrir borgina sem heild og Grafarvogs sem sjálfstæðs borgarhluta.

Gerðir verða almennir skilmálar fyrir hverfið sem heild. Þar verður fjallað um vistvænar áherslur, heildareinkenni byggðar, megin umferðamál, göngu – og hjólræðastíga, skóla, leikskóla, þjónustu og tengsl hverfis við áttúr og menningarverðmæti og almennar heimildir. Með þessum samræmdu skipulagsskilmálum verður þróun hverfisins og einstakra lóða auðveldari og skipulagsferlið sjálft t.d. vegna breytinga auðveldara.

Í sérskilmálum koma fram, eftir því sem við á, heimildir sem eru umfram almennar heimildir og skilmála.

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

Hverfisskipulagsvinnan skiptist upp í tvo áfanga:

1. áfangi: Gerð lýsingar og drög að frumtillögu

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

Stöðuskil: 15. október 2013

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

Stöðuskil: 28. janúar 2014

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

Lokaskil: 1. apríl 2014

Áætlað kynninga og samþykktarferli lýsingarinnar:

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

2. áfangi: Gerð hverfisskipulagstillögu

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

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

Vor/sumar 2014:

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

6.5 Hugmyndabanki

Hér fyrir aftan er gerð grein fyrir framtíðarhugmyndum sem fram hafa komið við vinnu að 1. áfanga hverfisskipulags en samræmast ekki Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Þessar hugmyndir mætti síðan skoða betur í 2. áfanga hverfisskipulags ef vilji er fyrir því.

Gatnakerfið

Íbúar hafa bent á að kanna eigi möguleika á tengingu Borgavegar um Fossaleyni og Korputorg yfir á Vesturlandsveg frekar en að framlengja Hallsveg eins og aðalskipulag gerir ráð fyrir. Annar möguleiki er að tengja Fossaleyni við fyrirhugaða framlengingu Hallsvegar að Vesturlandsvegi og áfram inn á framtíðaruppbyggingarsvæði Keldnaholts og Keldna. Þessi umferðamál þarf að kanna sértaklega.

Upp hefur komið sú hugmynd að skoða kosti þess og galla að loka Strandvegi að hluta, jafnvel alveg frá Borgavegi að Mosavegi þar sem rými milli byggðar og Strandvegar nýtist illa og vegurinn klýfur tengingu byggðarinnar við útivistarsvæðið við ströndina. Meðfram þessari hugmynd þyrfti að endurskoða gatnakerfið inni í Borgum, Víkum og Engjum í heild.

Staðir

Ef hverfiseiningin Staðir á að eiga möguleika á að verða vistvænni og hagkvæmari eining er nauðsynlegt að stækka hana talsvert. Þar sem ónotað landrými er takmarkað myndu verulegar stækkanir á hverfiseiningunni skerða land golfvallarins á Korpúlfsstöðum sunnan núverandi byggðar í Stöðum. Myndarleg stækkun myndi styrkja hverfiseininguna, t.d. með tilliti til möguleika á að halda úti matvöruverslun, annarri verslun og þjónustu, skóla, leikskóla og almenningssamgöngum.

Íþ2

Við mat á framtíðarþróun Staða er bent á þann möguleika að einingin myndi stækka inn á núverandi golfvallarsvæði. Verði þessi möguleiki tekinn til nánari athugunar þarf að skoða hvaða áhrif það hefði á starfsemi golfvallarins og hvernig því yrði mætt, annað hvort með því að fækka brautum eða finna þeim nýtt landssvæði.

Með því að færa hluta af starfsemi golfvallarins yrði aðgengi betra að útivistarsvæðinu við Korpu fyrir aðra en þá sem iðka golfíþróttina.

OP8 Gufunesbær- svæðið við fyrrum sorphauga í Gufunesi

Ef Staðir verða stækkaðir inn á golfvöllinn við Korpúlfsstaði er hér lagt til að skoðaður verði möguleikinn á að flytja hluta af golfvöllinum yfir á gömlu sorphaugana í Gufunesi. Það land mun ekki nýtast sem byggingarsvæði í bráð og hentar því að mörgu leyti vel fyrir golfvöll. Verði þessi leið könnuð nánar þarf að samþætta hana við núverandi hugmyndir um nýtingu á svæðinu við Gufunes í heild sinni.

OP8 - norðurhluti

Skoða mætti möguleikann á því að skipuleggja byggð vestan Borga og tengja þannig þróunarsvæðið í Gufunesi við núverandi byggð í Borgum og hugsanlega norðanverðum Rimum. Þarna er í dag opið svæði og einnig skúlptúragarður. Komið hefur fram sú hugmynd að færa skúlptúrana sem nú eru vestan Borga á stíg sem gengur í gegnum allan borgarhlutann frá Grafarvogi og norður að sjó.

Ef þessi möguleiki verður skoðaður þarf að líta á hann í samhengi við vinnu sem nú fer fram um endurskipulagningu á þróunarsvæðinu í Gufunesi og svæði gömlu sorphauganna auk þess sem líta verður til áhrifa Sundabrautar.

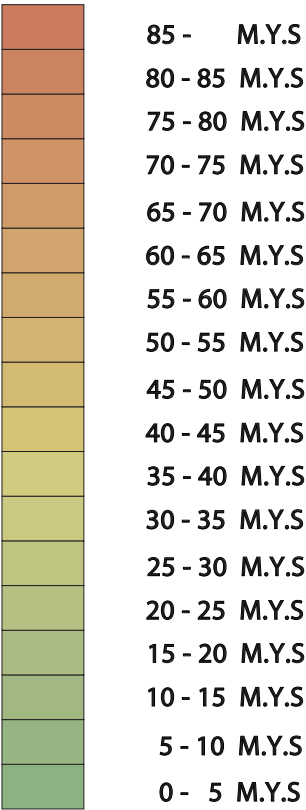
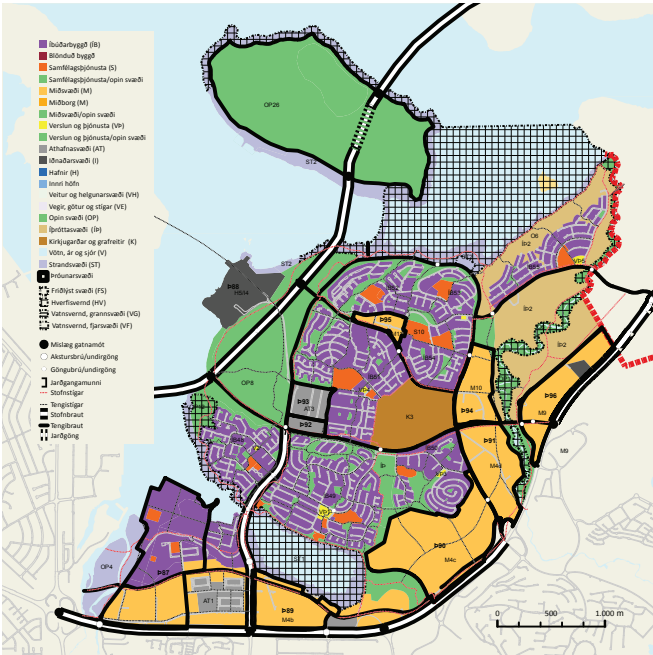
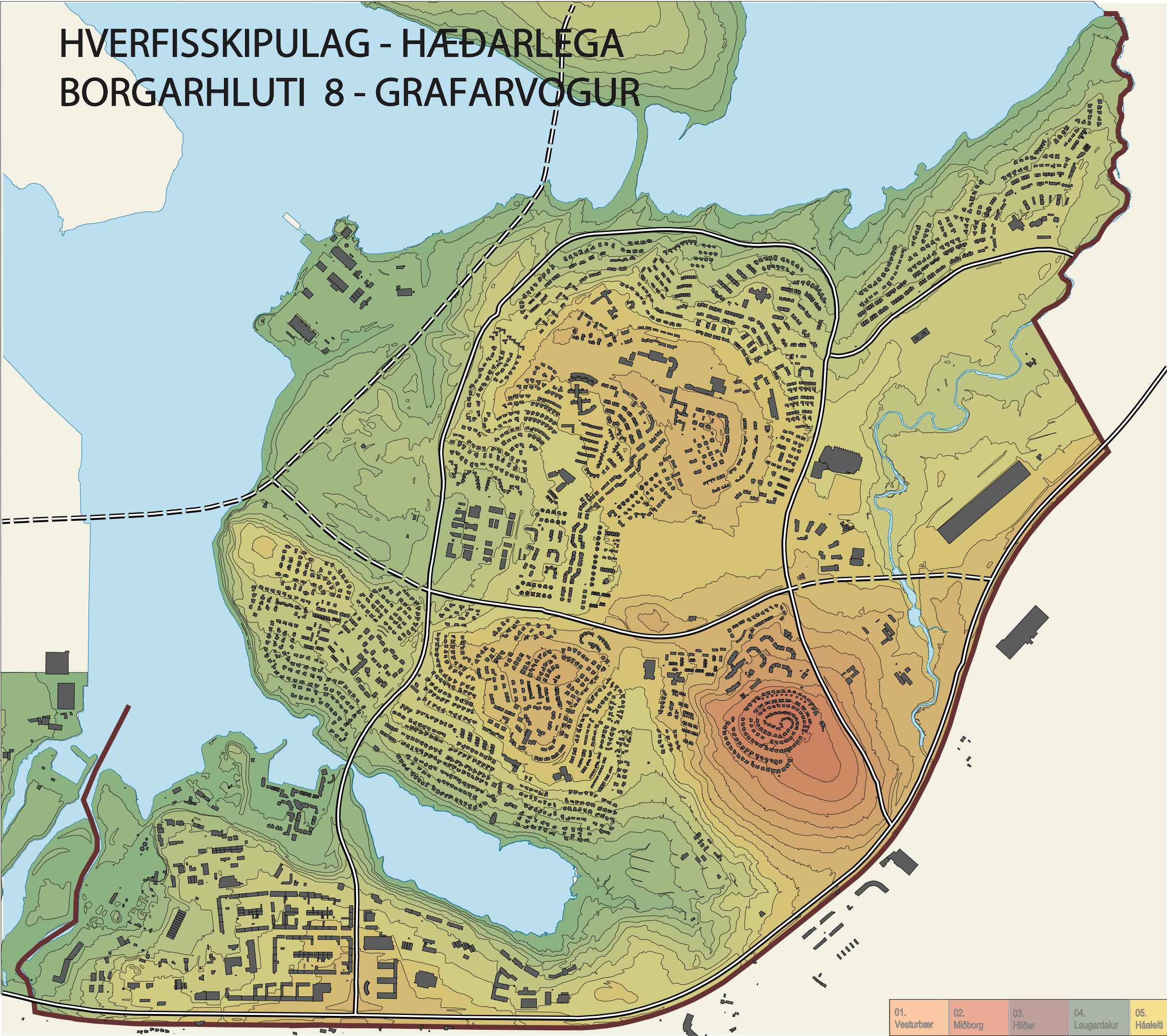
7 Viðaukar

7.1 Viðauki I – Kort

7.2 Viðauki II – Gátlisti

7.3 Viðauki III - Umferð

HVERFISSKIPULAG - HÆÐARLEGA BORGARHLUTI 8 - GRAFARVOGUR

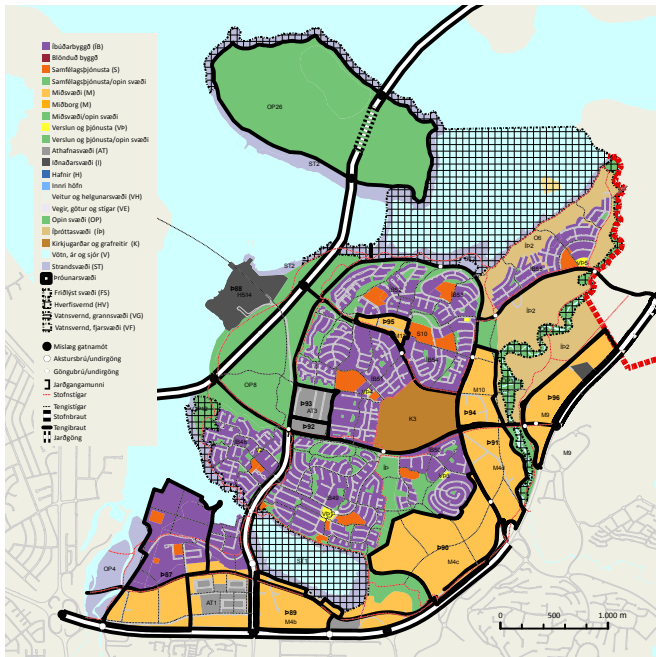
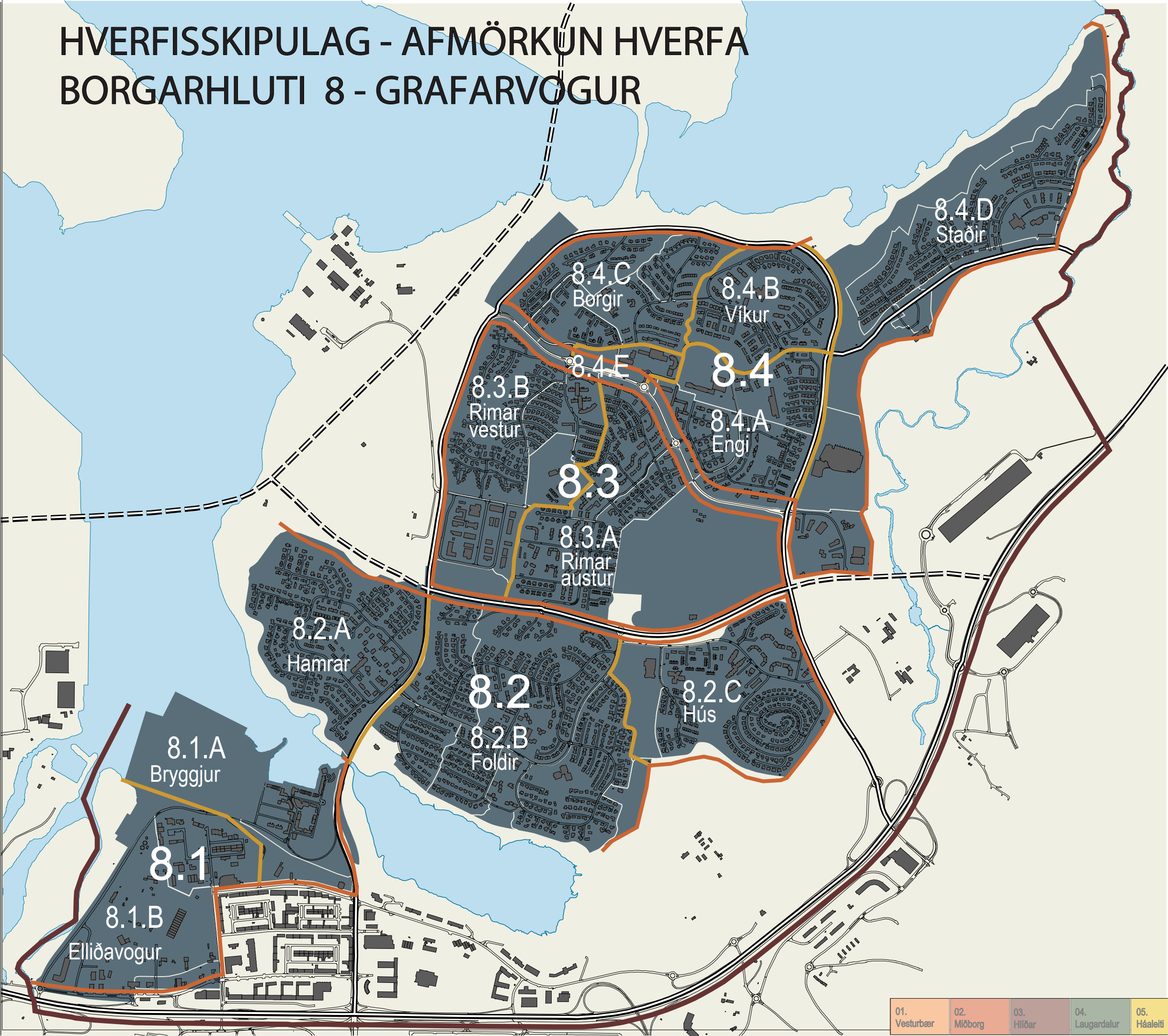


Hverfis Skipulag - Borgarhluti 8, Grafarvogur	
Dags:	
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	
Blaðstærð:	A1

01. Vesturbær	02. Miðborg	03. Hlíðar	04. Laugardalur	05. Háaleiti	06. Breiðholt	07. Árbær	08. Grafarvogur	09. Grafarholt	10. Kjalarnes
---------------	-------------	------------	-----------------	--------------	---------------	-----------	-----------------	----------------	---------------

HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA

BORGARHLUTI 8 - GRAFARVOGUR



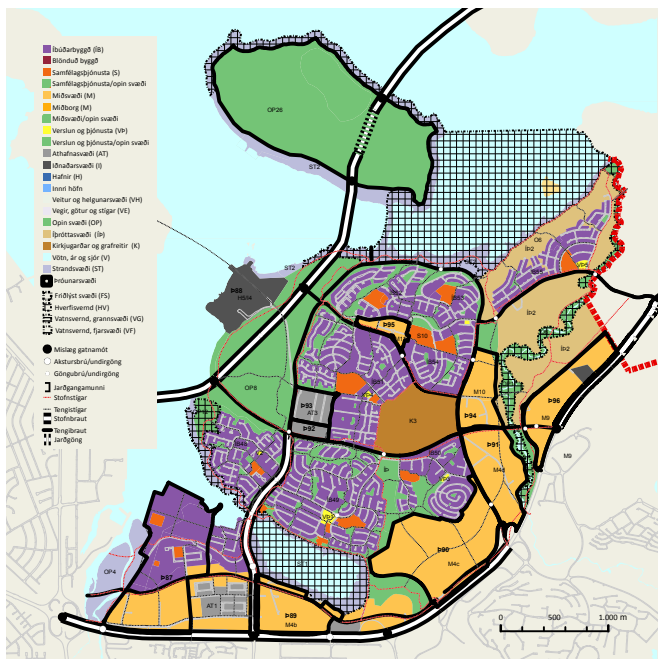
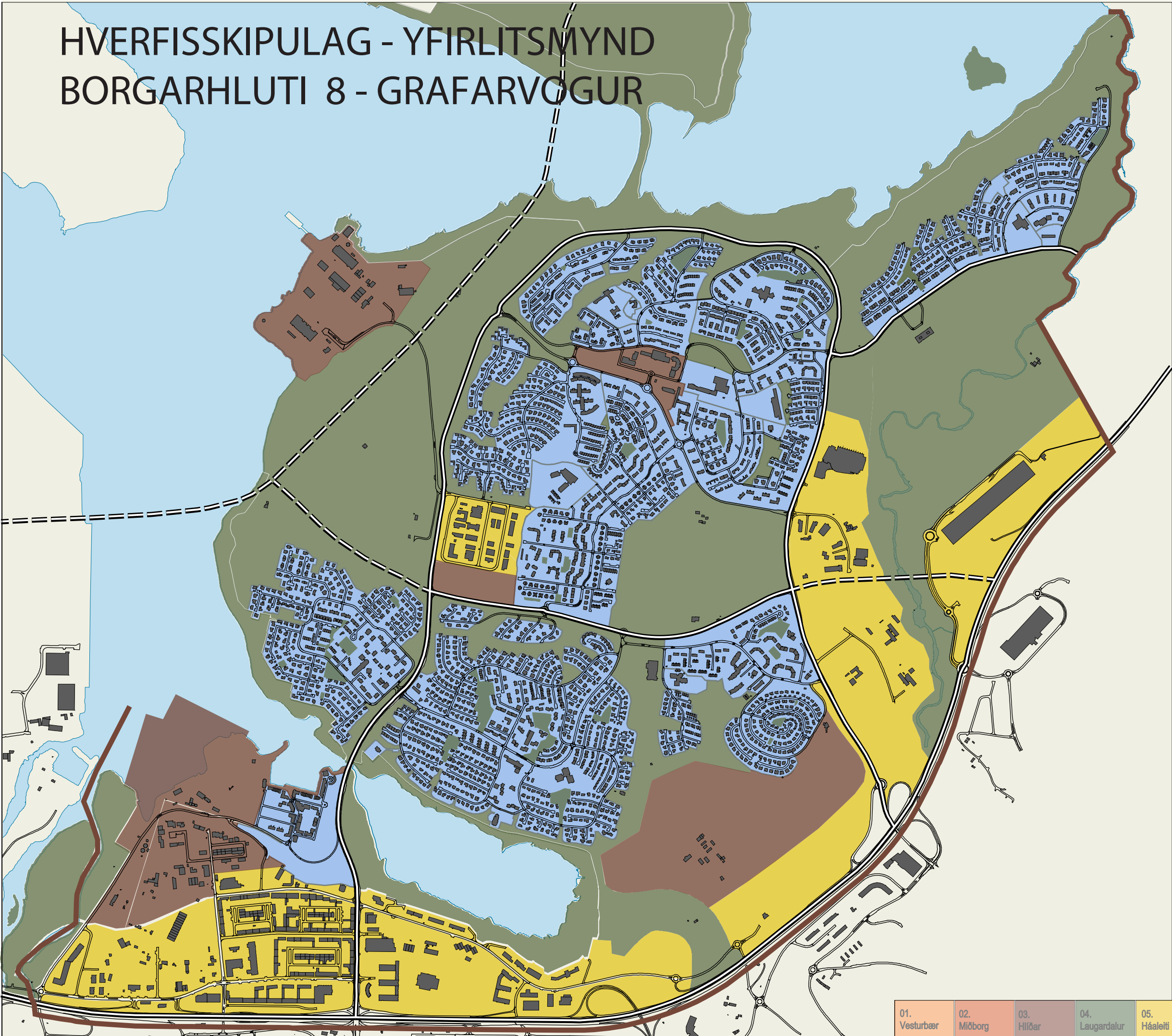
- Borgarhluti
- Hverfi
- Hverfiseining



HverfisSKIPULAG - Borgarhluti 8, Grafarvogur	
Dags:	
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	
Blaðstærð:	A1

HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSMYND

BORGARHLUTI 8 - GRAFARVOGUR



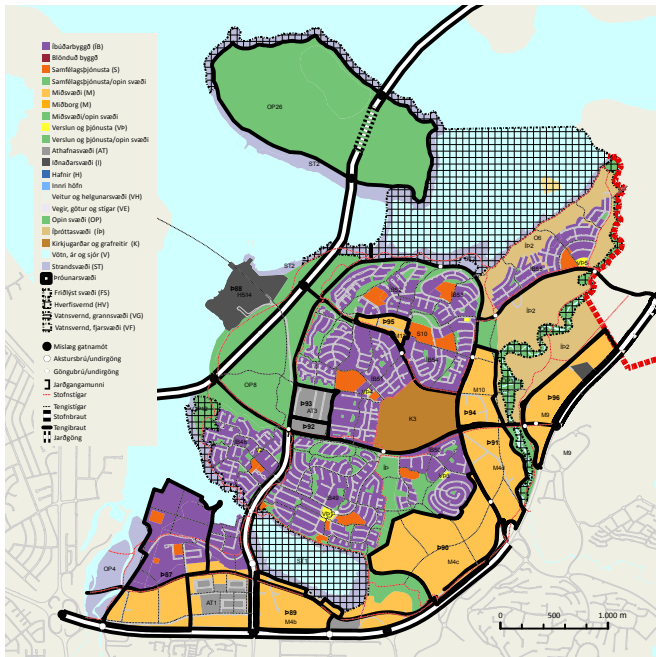
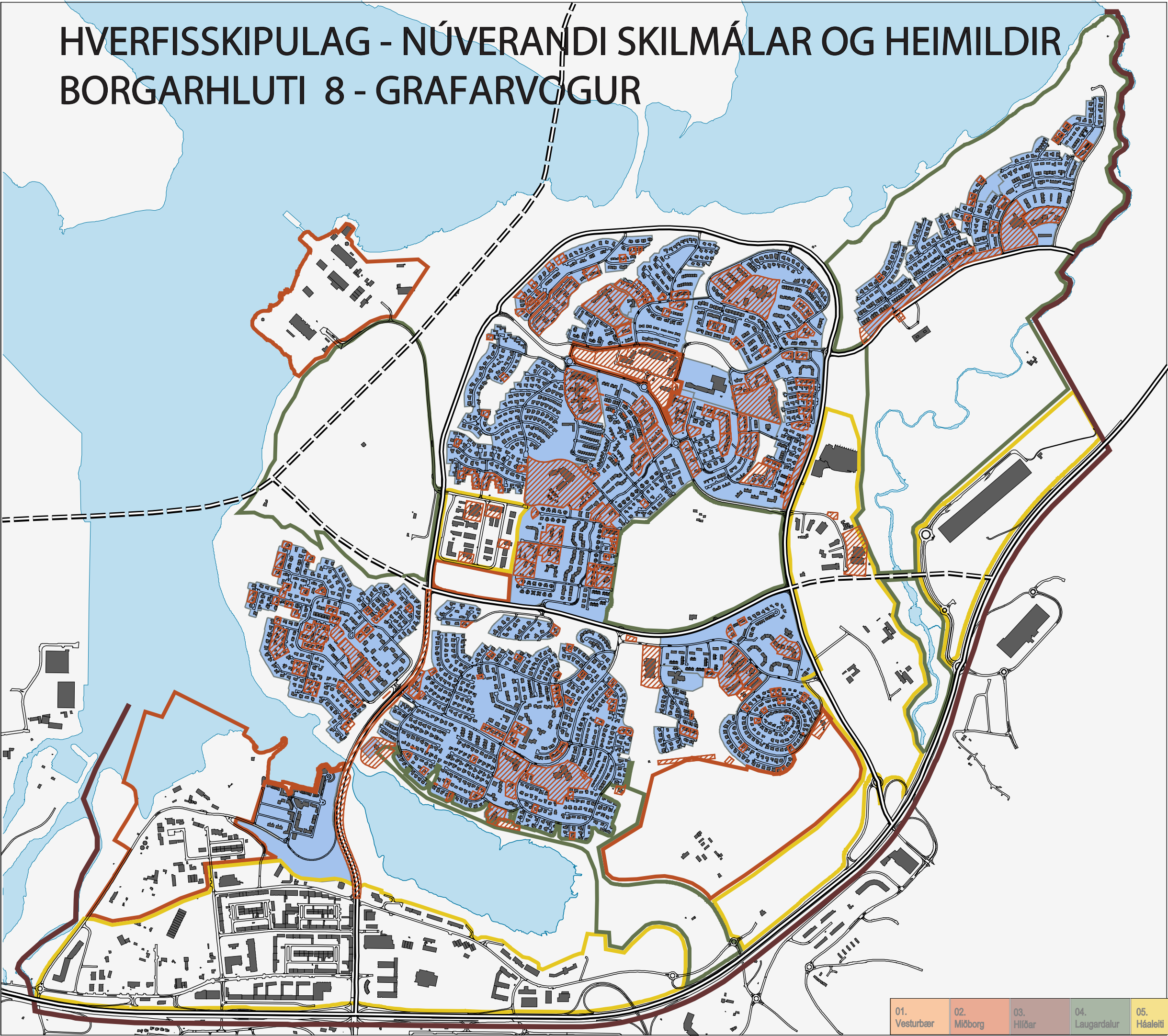
- Fastmótuð byggð til endurskoðunar í hverfisskipulagi
- Prúnarsvæði skv. AR2010-2030 - Svæði til endurskoðunar, nánari framtíðarsýn fyrir svæðið sett fram í hverfisskipulagi
- Atvinnusvæði undanskilin frá skilmálagerð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Opin (græn) svæði undanskilin frá skilmálagerð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Borgarhluti



Hverfisskipulag - Borgarhluti 8, Grafarvogur	
Dags:	
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	
Blaðstærð:	A1

HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR

BORGARHLUTI 8 - GRAFARVOGUR



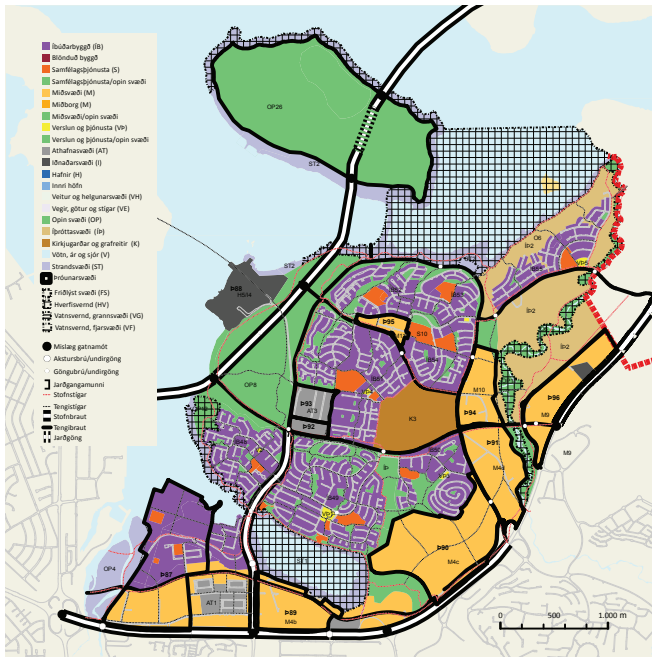
- Deiliskipulag í gildi
- Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir
- Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
- Einungis skilmálar, enginn uppdráttur til
- Þróunarsvæði
- Atvinnusvæði
- Græn svæði
- Borgarhluti



Hverfis Skipulag - Borgarhluti 8, Grafarvogur	
Dags:	
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	
Blaðstærð:	A1

HVERFISSKIPULAG - ÞJÓNUSTA OG ÚTIVIST

BORGARHLUTI 8 - GRAFARVOGUR



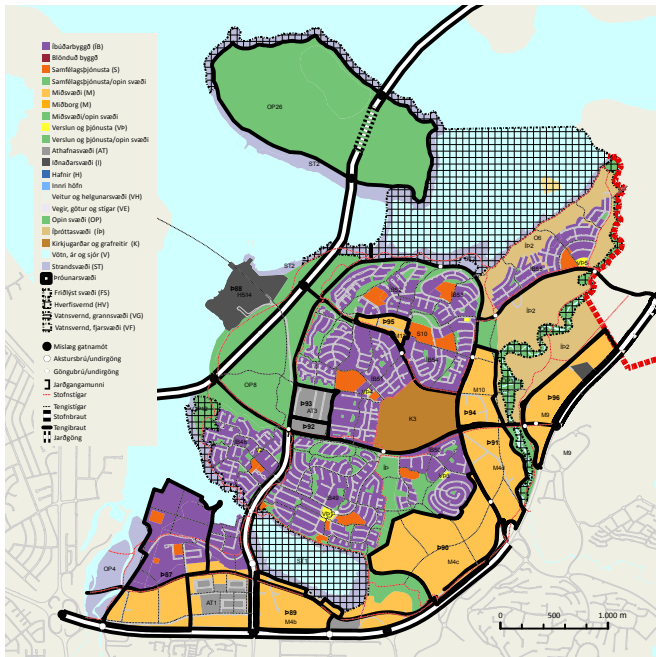
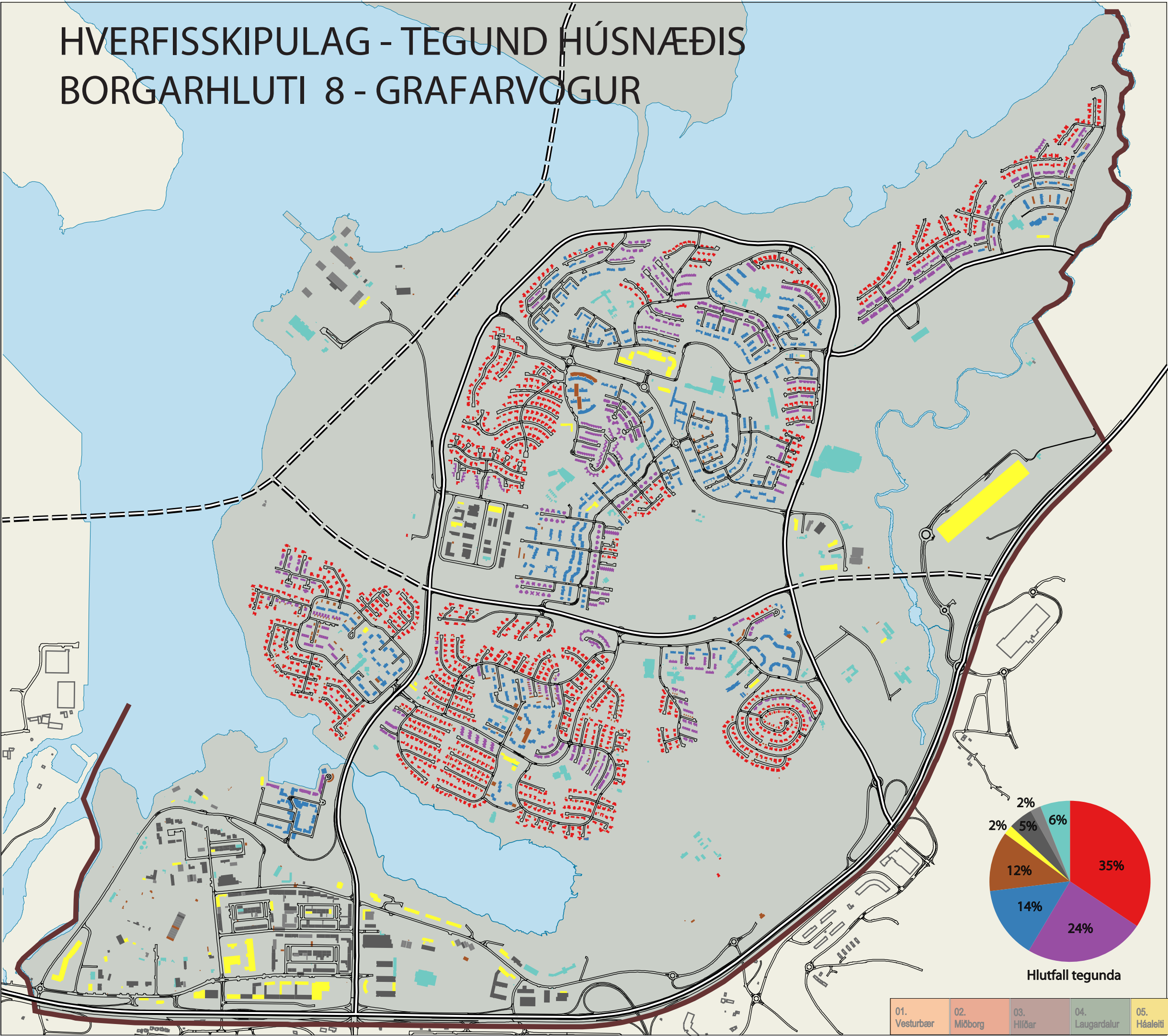
- Leikskólar
- Grunnskólar
- Íþróttasvæði
- Íþróttamiðstöðvar
- Sundlaugar
- Félagsþjónusta
- Verslanir
- Gróðrastöðvar
- Golfvöllir
- Kirkjugarðar
- Opin svæði til sérstakra nota
- Opin leiksvæði
- Borgargarðar
- Strandsvæði
- Fylling
- Hverfisvernd
- Borgarhluti
- Hverfi



Hverfis Skipulag - Borgarhluti 8, Grafarvogur	
Dags:	
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	
Blaðstærð:	A1

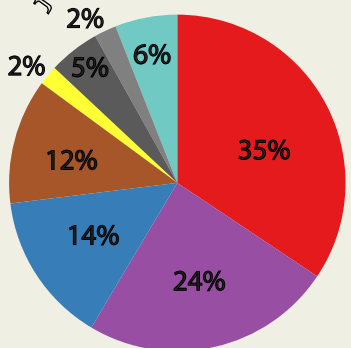
HVERFISSKIPULAG - TEGUND HÚSNÆÐIS

BORGARHLUTI 8 - GRAFARVOGUR



- Einbýlishús
- Rað- / parhús
- Fjölbýlishús
- Bílskúr / skúr
- Verslunar- / skrifstofuhús
- Iðnaðarhús
- Vöruhús / skemmur
- Sérstök notkun
- Borgarhluti

Fyrirvari um nákvæmni grunngagna

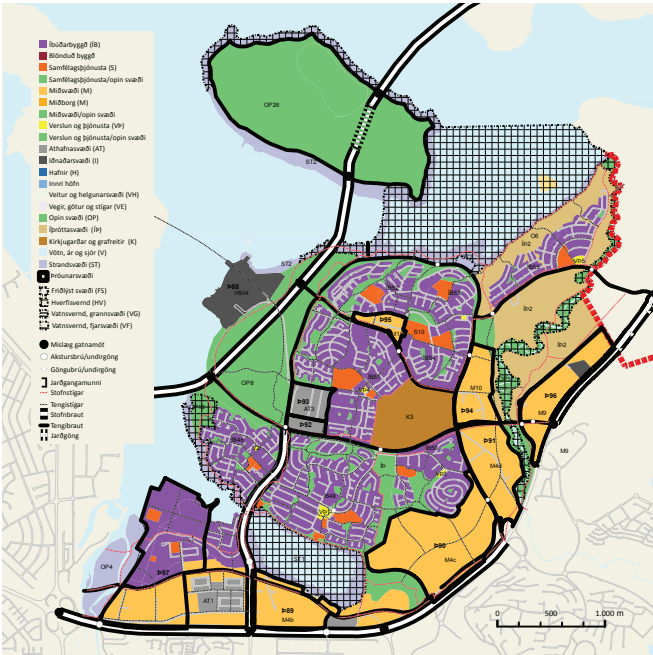


Hlutfall tegunda

Hverfisskipulag - Borgarhluti 8, Grafarvogur	
Dags:	
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	
Blaðstærð:	A1

HVERFISSKIPULAG - FRUMDRÖG - ÁHERSLUSVÆÐI

BORGARHLUTI 8 - GRAFARVOGUR

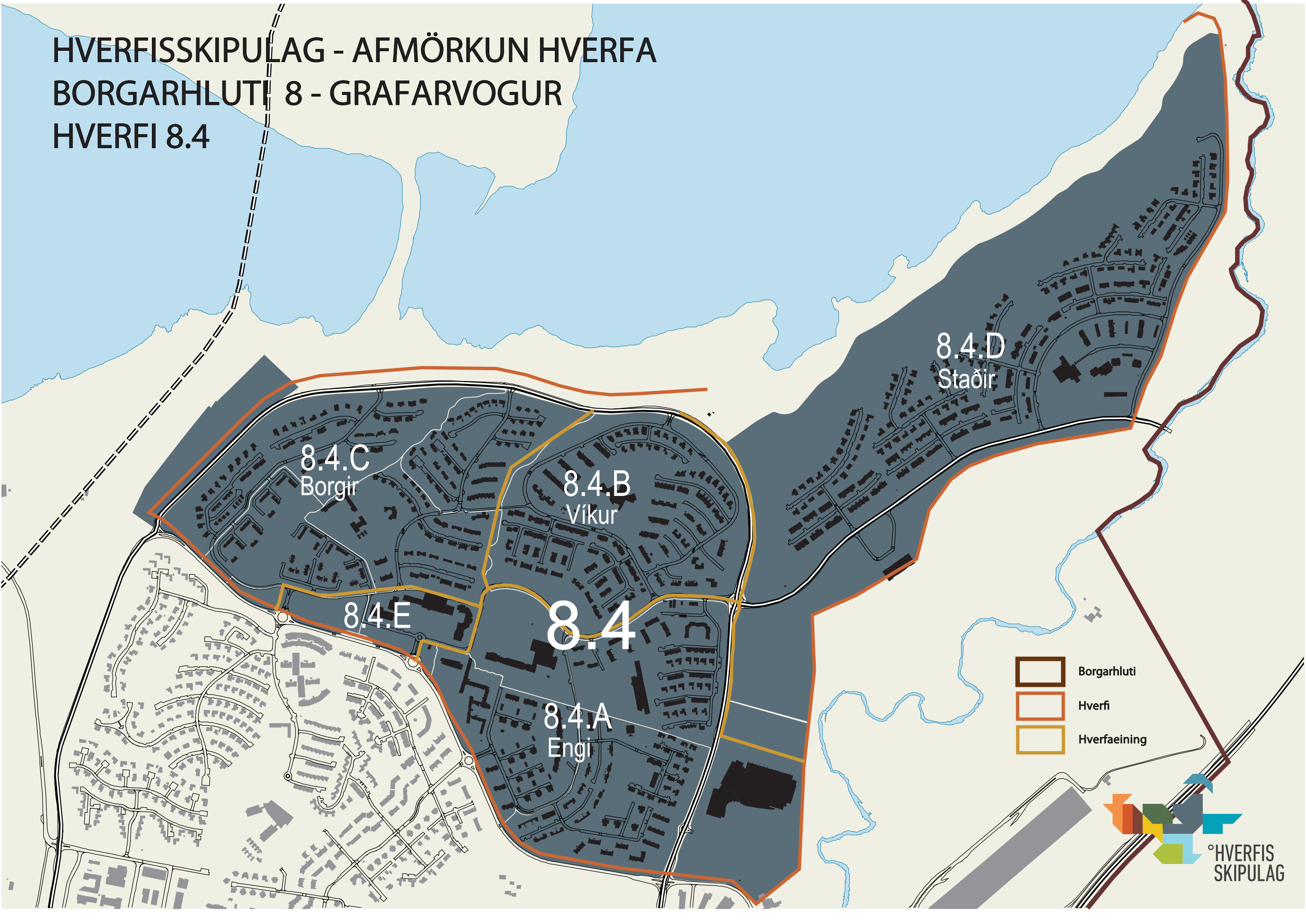


- Áherslusvæði til skoðunar í hverfisskipulagi
- Borgargötur og umhverfi þeirra
- Útivistarsvæði til skoðunar í hverfisskipulagi
- Hugmyndir utan aðalskipulags
- Grænir þræðir
- Borgarhluti



Hverfisskipulag - Borgarhluti 8, Grafarvogur	
Dags.:	
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	
Blaðstærð:	A1

HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA
BORGARHLUTI 8 - GRAFARVOGUR
HVERFI 8.4



- Borgarhluti
- Hverfi
- Hverfaeining



HVERFIS
SKIPULAG

HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR

BORGARHLUTI 8 - GRAFARVOGUR

HVERFI 8.4

- Deiliskipulag í gildi
- Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
- Þróunarsvæði
- Atvinnusvæði
- Græn svæði
- Borgarhluti
- Hverfi



HVERFIS
SKIPULAG

HVERFISSKIPULAG - ÞJÓNUSTA OG ÚTIVIST

BORGARHLUTI 8 - GRAFARVOGUR

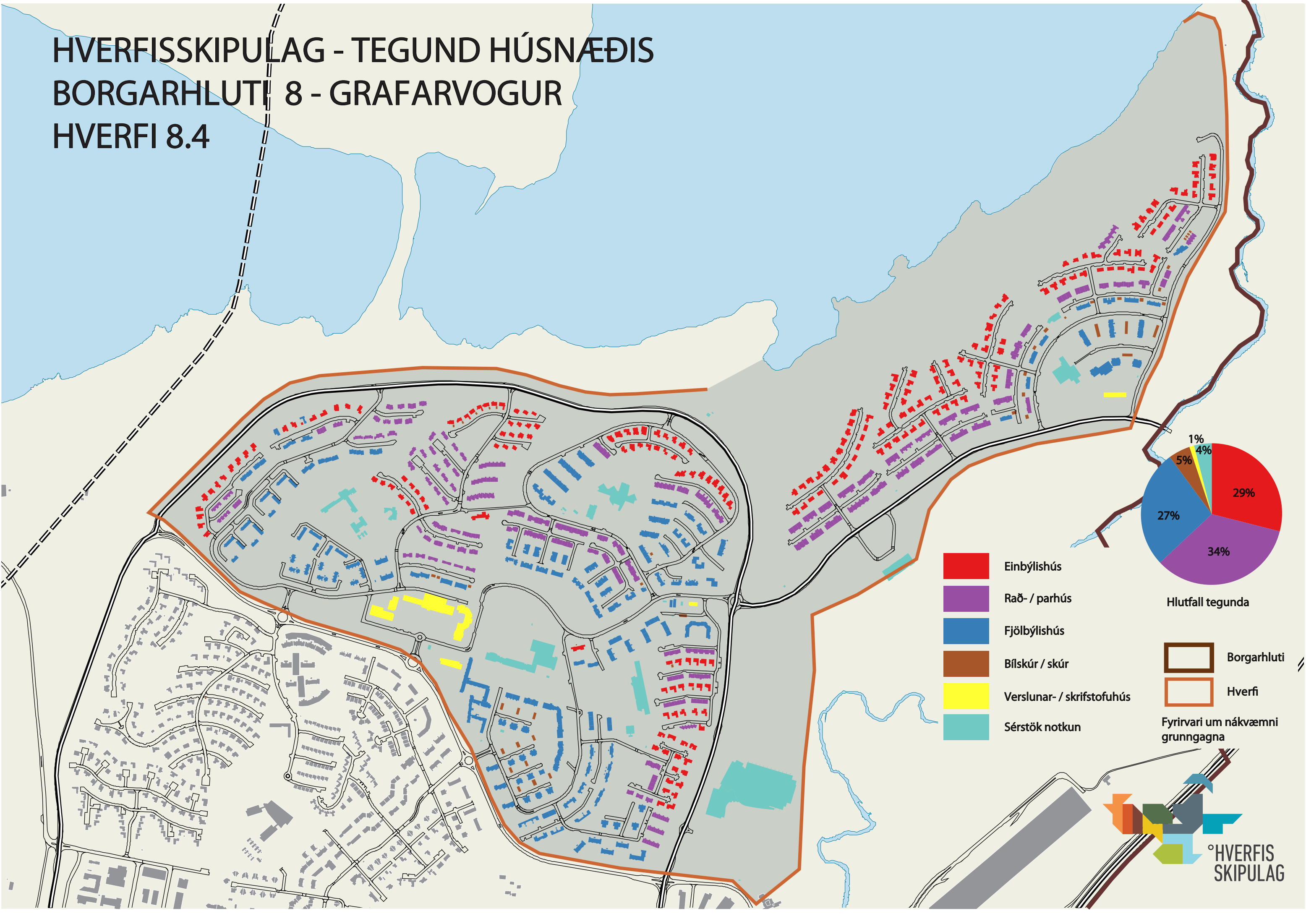
HVERFI 8.4



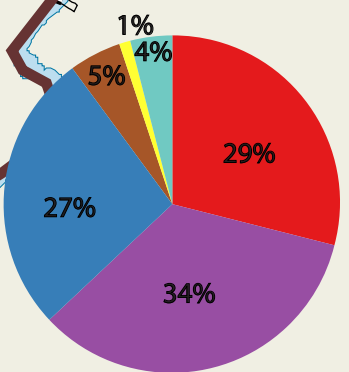
HVERFISSKIPULAG - TEGUND HÚSNÆÐIS

BORGARHLUTI 8 - GRAFARVOGUR

HVERFI 8.4



- Einbýlishús
- Rað- / parhús
- Fjölbýlishús
- Bílskúr / skúr
- Verslunar- / skrifstofuhús
- Sérstök notkun



- Borgarhluti
 - Hverfi
- Fyrirvari um nákvæmni grunngagna



HVERFISSKIPULAG - FRUMDRÖG - ÁHERSLUSVÆÐI

BORGARHLUTI 8 - GRAFARVOGUR

HVERFI 8.4

17

Norðvestan strandvegur.
Athuga möguleika á nýtingu
byggingalands í tengslum
við legu Sundabrautar.

16

Borgavegur.
Borgargata með endurbættu göturými.
Þétting að götunni athuguð.

13

14
Spöngin og Borgarholtsskóli.
Þétting miðsvæðis, torgmyndun,
aðkoma strætó, fleiri íbúðir,
endurskoðun gatna.

14

16

15

Egilshöll og Fossaleynir.
Frekari þróun íþrótta-
og afþreyingaraðstöðu.
Þétting í Fossaleyni.
Umferðaröryggi

18

Korpúlfsstaðir.
Hugmyndir um þróun
byggðar inn á
golfvallarsvæði.

- Áherslusvæði til skoðunar
í hverfisskipulagi
- Borgargötur og umhverfi þeirra
- Hugmyndir utan aðalskipulags
- Grænir þræðir
- Borgarhluti



HVERFIS
SKIPULAG

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

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta					Greining				
			Mælanleg viðmið			GRAFARVOGUR	8.1	8.2	8.3	8.4
1. Samfélag		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	núv.	núv.	núv.	núv.	núv.
1.1) Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldursamsetning	Hvernig er aldersdreifing annars vegar í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík aldursbil: 0-5: 9% 6-12: 8% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 16% 35-66: 39% 67+: 11%	>3% frávik	2-3% frávik	1-2% frávik	<1% frávik	1-3%	Bryggjur: 1-5%	Hamrar: 0-8% Foldir: 0-8% Hús: 1-4%	Rimar: 0-3%	Borgir: 1-8% Víkur: 1-5% Engi: 0-5% Staðir: 0-9%
1.2) Íbúapéttleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	<40 íbúar/ha.	40-60 íbúar/ha.	60-80 íbúar/ha.	80+ íbúar/ha.	27 íb/ha	Bryggjur: 51 íb/ha	Hamrar: 29 íb/ha Foldir: 31 íb/ha Hús: 36 íb/ha	Rimar: 47 íb/ha	Borgir: 29 íb/ha Víkur: 37 íb/ha Engi: 49 íb/ha Staðir: 16 íb/ha
1.3) Skólahverfið	Hversu mörgum íbúðum þjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?	<1000 íbúðir/skólahverfi	1000-1100 íbúðir/skólahverfi	1100-1200 íbúðir/skólahverfi	1200-1300 íbúðir/skólahverfi	780 íb/skhv.	Bryggja + Hamrar: 879 íb	Brygg+Hamr: 879 íb Foldir: 1138 íb Hús: 635 íb	Rimar: 1518 íb	Borgir: 508 íb Víkur: 499 íb Engi: 762 íb Staðir: 408 íb
1.4) Húsnæði fyrir alla	Hvert er hlutfall núverandi eða nýrra íbúða innan hvers hverfis borgarhlutans sem miðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði?	<10%	10-15%	15-20%	20-25%	~ 5-10%	~ 5-10%	~ 5-10%	~ 5-10%	~ 5-10%
	Hvernig er hlutfall herbergjafjölda á íbúð í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: 1 herb. 3% 2 herb. 18% 3 herb. 26% 4 herb. 23% 5 herb. 12% >5 herb. 18%	>6%	Frávik 5-6%	Frávik 3-4%	Frávik <3%	0-8%	Bryggjur: 0-16%	Hamrar:0-17% Foldir: 0-21% Hús: 0-16%	Rimar: 2-9%	Borgir: 2-10% Víkur: 3-20% Engi: 1-14% Staðir: 3-19%
	Hvernig er hlutfall íbúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: Einbýli 11% Parhús/Tvíbýlishús 8% Raðhús 9% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 39% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 33%	>9%	Frávik 7-9%	Frávik 4-6%	Frávik <4%	2-13%	Bryggjur: 2-47%	Hamrar:1-22% Foldir: 1-25% Hús: 2-23%	Rimar: 0-16%	Borgir: 1-24% Víkur: 2-37% Engi: 2-33% Staðir: 2-20%
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?									
1.5) Atvinna / Störf	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum störfum (fjöldi starfa á m2 atvinnuhúsnæðis) á hverja íbúðaeiningu innan vistsvæðis borgarhlutans, þ.e. í hjólréiðafjarlægð (<3,2 km / <15 mín)? (hjólréiðafjarlægð 1,3 sinnum loftlína)? Sjá viðmið	<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					

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispáttanna					Greining				
			Mælanleg viðmið			GRAFARVOGUR	8.1	8.2	8.3	8.4
1.6) Framboð verslunar og þjónustu	Hvað af eftirfarandi verslun og þjónustu er til staðar innan borgarhlutans (eða í ásættanlegri göngufjarlægð (<1,2km eða <15 mín) (göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans: <i>Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Menningarmiðstöð, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Áfengisverslun, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús, Veitingastaður, Likamsræktarstöð, Læknaþjónusta, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensinstöð</i>	<46% (<12 af þeim 26 sem talin voru upp)	46 - 60% (12-15 af þeim 26 sem talin voru upp)	61-75% (16-19 af þeim 26 sem talin voru upp)	76%-100% (20-26 af þeim 26 sem talin voru upp)	85% í heild ~ 47% að meðaltali í göngufjarlægð	Bryggjur: 38%	Hamrar: 35% Foldir: 65% Hús: 35%	Rimar: 42%	Borgir: 58% Víkur: 62% Engi: 65% Staðir: 27%
1.7) Framboð á matvöruverslunum	Meðalgöngufjarlægð í næstu matvöruverslun (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	>1200m	800-1200m	400-800m	<400m		Bryggja >1200	Hamrar >1200 Foldir <800 Hús>1200	Rimar <1200	Borgir<1200 Víkur<1200 Engi<1200 Staðir>1200
1.8) Öryggi og heilsa	Hversu stórt hlutfall af heildarlengd gatna innan hvers hverfis (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða?	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	80%	100%	80%	95%	80%
	Eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum borgarhlutans hannaðar með það í huga að hægja á umferð?									
	Eru göngu- og hjólaleiðir barna í skóla öruggar? Eru leiðir yfir götur merktar og öruggir stígar á leiðinni?									
	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?									
	Hversu mörg innbrot í íbúðahúsnæði, á íbúa,eru í hverfum borgarhlutans miðað við borgina alla og hvernig má draga úr slíkum glæpum?									
	Hvernig tekur skipulagið á þáttum er varða glæpi í borgarhlutanum s.s. Eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir utandyra?									
	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?									
	Hvernig er yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrými? Eru falin svæði? Eru skilti og leiðbeiningar að svæði? Er slysaætta?									
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?									
2. Gæði Byggðar		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott					
2.1) Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur										
2.2) Byggðamynstur	Hver er íbúðapéttleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?	<20 íbúðir/ha	20-30 íbúðir/ha	30-40 íbúðir/ha	>40 íbúðir/ha	12 íbúðir/ha	Bryggjur 27	Hamrar 10 Foldir 11 Hús 12	Rimar 17	Borgir 9 Víkur 11 19 Engi Staðir 6

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispáttanna					Greining				
			Mælanleg viðmið			GRAFARVOGUR	8.1	8.2	8.3	8.4
	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									
	Eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými?									
	Hvernig er staða skipulassvæðisins þegar horft er til stærðar og hlutfalls opinna svæða og almenningssýma á hvern íbúa innan skipulagssvæðisins?	<240m2/íbúa	240-260 m2/íbúa	260-280 m2/íbúa	280-300 m2/íbúa	239 m ² /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 (innan við 10% íbúða).	>1000 metrar	750-1000 metrar	500-750 metrar	<500 metrar	<500 m				
	Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	>600 metrar	500-600 metrar	400-500 metrar	<400 metrar	<600 m				
	Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði <5ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	>400 metrar	300-400 metrar	200-300 metrar	<200 metrar	<400 m				
	Hvert er hlutfall íbúa á skipulagssvæðinu sem búa innan við 300 metra frá opnu svæði eða almenningssými stærri en 2000 m2?	<85%	85-90%	90-95%	95-100%	97%	100%	99%	88%	100%
	Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga?									
2.6) Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	Er gert ráð fyrir skjólbeltum í skipulaginu eða er skjólmyndun náð fram með byggðaðaformi og/eða með öðrum hætti? Hefur verið gerð úttekt á veðurfari og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða innan og/eða í grennd við skipulagssvæðið?									
	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?									
	Skapar snjósöfnun á ákveðnum svæðum innan hverfisins vandamál fyrir mismunandi ferðamáta eða hamlar aðgengi á einhvern hátt?									
2.7)Gróðurþekja	Hvert er hlutfall af gegndræpu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningsrými + einkagarðar)?	<41%	41-50%	51-60%	61-70%		Bryggjur: 15%	Hamrar: 60% Foldir: 54% Hús: 51%	Rimar: 49%	Borgir: 39% Vikur: 30% Engi: 39% Staðir: 53%
2.8)Borgarbúskapur	Hafa íbúar innan borgarhlutans aðgang að svæði til ræktunar á grænmeti? Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að bæta úr því? A) Grenndargarðar í jaðri skipulagssvæðisins. B) Miðlægu ræktunarsvæði innan skipulagssvæðisins. C) Nokkrum almennum ræktunarsvæðum sem dreift er jafnt innan skipulagssvæðisins.	Engin svæði til ræktunar á grænmeti í borgarhlutanum	A	B	C			Kotmýri		Gorvík

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispáttanna					Greining				
			Mælanleg viðmið			GRAFARVOGUR	8.1	8.2	8.3	8.4
2.9) Hönnun og arkitektúr	Hefur hverfið sérstakan byggingarstíl og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið?									
	Er lögð áhersla á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar?									
2.10) Staðar-andi	Sjónásar: Tekur hverfissskipulagið tillit til áberandi og þekktra kennileita innan skipulagssvæðisins, borgarinnar eða í sjóndeildarhring hennar (landslag, mannvirki)?									
	Núv staðhættir: Tekur hverfissskipulagið markvisst tillit til landslagseinkenna á eða í nágrenni skipulagssvæðisins? Taka hæðir húsa tillit til landslags og núverandi byggðar?									
	Ísl. sérstaða / byggð götummyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynsturs. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar.									
3. Samgöngur		Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott					
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)	>800m á milli biðstöðva	600-800 m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva	<400 m á milli biðstöðva	<400 nema í Bryggjuhverfi	Bryggjur: (Gullinbrú) 600 m	Hamrar: 200 m Foldir: 250 m Hús: 200 m	Rimar: 250 m	Borgir: 200 m Vikur: 350 m Engi: 300 m
	Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	>800 metrar	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar	99,5% eru í <400 m fjarlægð				
	Biðtími á háannatíma milli strætisvagna >20 mín		15-20 mín	10-15 mín	<10 mín	15 mín nema 30 mín í Húsum	Bryggjur: 15 mín	Hamrar: 15 mín Foldir: 15 mín Hús: 30 mín	Rimar: 15 mín	Borgir: 15 mín Vikur: 15 mín Engi: 15 mín Staðir: 15 mín
	Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna >60 mín		45-60 mín	30-45 mín	<30 mín		Bryggjur:30 mín	Hamrar: 15 mín Foldir: 30 mín Hús: 30 mín	Rimar: 30 mín	Borgir:30 mín Vikur: 30 mín Engi: 30 mín Staðir:30 mín
	Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum Eftir kl. 06:30		06:30	06:00	<06:00	>6:30	Bryggjur: 7:00	Hamrar: 7:20 Foldir: 7:00 Hús: 7:00	Rimar: 6:40	Borgir:6:50 Vikur:6:50 Engi:6:40 Staðir: 6:40
	Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum Fyrir kl. 23:30		23:30	00:00	>00:00		Bryggjur: 00:00	Hamrar: 19:20 Foldir: 00:10 Hús: 23:00	Rimar: 00:10	Borgir:00:20 Vikur: 00:20 Engi:00:10 Staðir: 00:30
	Fyrsti strætisvagn á laugardögum Eftir kl. 07:30		07:30	07:00	<07:00		Bryggjur: 08:00	Hamrar: -- Foldir: 08:00 Hús: 08:00	Rimar: 08:00	Borgir: 7:50 Vikur: 7:50 Engi: 7:50 Staðir: 7:40
	Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum Fyrir kl. 00:00		00:00	01:00	>01:00		Bryggjur: 00:00	Hamrar: -- Foldir: 00:10 Hús: 23:00	Rimar: 00:10	Borgir:00:20 Vikur: 00:20 Engi: 00:10 Staðir: 00:30
	Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum Eftir kl. 10:00		10:00	09:00	<08:00		Bryggjur: 12:00	Hamrar -- Foldir 12:00 Hús 12:00	Rimar: 12:00	Borgir 11:50 Vikur 11:50 Engi 11:50 Staðir 11:40

