

Árbær

Norðlingaholt

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



Dags.: 01.04.2014

Unnið af:

Teiknistofu arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar ehf

(Gylfi Guðjónsson, Jóhann E Jónsson)

Landark ehf (Pétur Jónsson)

Efla hf (Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir, Bryndís Friðriksdóttir)

Verkefnisstjórar:

Guðlaug Erna Jónsdóttir, Kristinn Jón Eysteinnsson, Hildur Gunnarsdóttir

Efnisyfirlit

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

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

3	KYNNING OG SAMRÁÐ	31
3.1	Samráð við umsagnaraðila	32
3.2	Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila	32
3.2.1	Íbúafundir	32
3.2.2	Fundir með tengiliðum og hverfisráðum	34
3.2.3	Netsamráð	35
3.2.4	Samráðskassar	35
4	HVERFI 7.4 NORÐLINGAHOLT – GREINING OG STAÐA	36
4.1	Almenn lýsing	36
4.1.1	Staðsetning í borgarhlutanum	36
4.1.2	Staðhættir	36
4.1.3	Samsetning byggðar	37
4.1.4	Þróun byggðar	37
4.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar	37
4.3	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum	39
5	MATSLÝSING	42
5.1	Stefnumið og aðferðir við umhverfismat	42
5.2	Grunnástand	43
5.2.1	Samfélag	43
5.2.1.1	Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldursamsetning	43
5.2.1.2	Íbúapöttleiki	44
5.2.1.3	Skólahverfið	44
5.2.1.4	Húsnæði fyrir alla	44
5.2.1.5	Atvinna / Störf	46
5.2.1.6	Framboð verslunar og þjónustu	46
5.2.1.7	Framboð á matvöruverslunum	47
5.2.1.8	Öryggi og heilsa	47
5.2.1.9	Þátttaka íbúa	47
5.2.1.10	Samfélag, samantekt (SWOT)	48
5.2.2	Gæði byggðar	48
5.2.2.1	Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur	48
5.2.2.2	Byggðamynstur	48
5.2.2.3	Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	50
5.2.2.4	Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	50
5.2.2.5	Almenningsrými	50
5.2.2.6	Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	50
5.2.2.7	Gróðurþekja	51
5.2.2.8	Borgarbúskapur	51
5.2.2.9	Hönnun og arkitektúr	51

5.2.2.10	Staðarandi.....	51
5.2.2.11	Gæði byggðar, samantekt (SWOT).....	51
5.2.3	Samgöngur.....	52
5.2.3.1	Almenningssamgöngur:	52
5.2.3.2	Bílastæðakvaðir:.....	52
5.2.3.3	Hjólreiðar:	53
5.2.3.4	Samgöngur, samantekt (SWOT).....	53
5.2.4	Vistkerfi og minjar	53
5.2.4.1	Landfræðileg lega og staðhættir.....	53
5.2.4.2	Náttúru- og hverfisverndarsvæði.....	54
5.2.4.3	Náttúrufar og lífríki	54
5.2.4.4	Jarðfræði og jarðmyndanir.....	54
5.2.4.5	Strandlengja	54
5.2.4.6	Ár og vötn.....	54
5.2.4.7	Vatnsverndarsvæði	54
5.2.4.8	Ofanvatn	55
5.2.4.9	Borgarvernd og menningarminjar.....	55
5.2.4.10	Vistkerfi og minjar, samantekt (SWOT).....	55
5.2.5	Orka og auðlindir	55
5.2.5.1	Orkunotkun.....	55
5.2.5.2	Vatnsnotkun.....	55
5.2.5.3	Úrgangsstjórnun.....	55
5.2.5.4	Land.....	55
5.2.5.5	Kolefnisbinding	56
5.2.5.6	Orka og auðlindir, samantekt (SWOT)	56
5.2.6	Mannvirki.....	56
5.2.7	Náttúruvá	56
5.2.7.1	Ofanflóð	56
5.2.7.2	Flóðahætta.....	56
5.2.7.3	Hækkun sjávarstöðu	56
5.2.7.4	Sprungusvæði jarðhræringar	56
5.2.7.5	Náttúruvá, samantekt (SWOT).....	57
6	HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR HVERFISSKIPULAGS.....	58
6.1	Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa..	58
6.2	Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða	58
6.2.1	Samfélag	58
6.2.2	Gæði byggðar	59
6.2.3	Samgöngur.....	60
6.2.4	Vistkerfi og minjar	61

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

HverfisSKIPULAGSLÝSING

1 Inngangur

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

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

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

1.1 Forsendur og markmið

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

Viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGSINS er í meginatriðum tvíþætt:

1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum

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

1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum

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

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

1.2 Ábyrgð og umsjón

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

1.2.1 Umhverfis- og skipulagsráð

Meginhlutverk umhverfis- og skipulagsráðs er að:

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

1.2.2 Stýrihópur

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

Meginhlutverk hópsins er að:

- vera ráðgefandi aðili um það sem snertir sérsvið þeirra aðila sem skipa hópinn.
- vera upplýstur um verkefnið og framvindu þess.
- að samþykkja skilagögn hvers ráðgjafahóps áður en mál eru tekin fyrir í umhverfis- og skipulagsráði.

1.2.3 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa

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

Meginhlutverk hópsins er að:

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

1.2.4 Ráðgjafateymi

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

- setja fram rökstudda tillögu að skiptingu viðkomandi borgarhluta í hverfi og hverfiseiningar.
- meta og greina forsendur og grunngögn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- vinna úr grunngögnum greina þau og setja fram á skipulegan hátt.

- yfirfara, meta og greina gildandi deiliskipulagsáætlanir og skilmála (þ.m.t. mæliblöð) til að finna það sem er sameiginlegt og það sem er ólíkt í gildandi áætlunum og skilmálum innan viðkomandi borgarhluta.
- leggja fram tillögu að samræmdum skipulags- og byggingarskilmálum.
- setja fram á skipulegan og aðgengilegan hátt styrk- og veikleika viðkomandi borgarhluta út frá grunngögnum með hliðsjón af gátlistum hverfisskipulagsins.
- setja fram tillögur m.a um afmörkun þróunarsvæða og marka meginstefnu um þau.
- skrifa greinargerð, skilmála, lýsingu, mat á umhverfispáttum, fylla út gátlista.
- vinna og setja fram frumdrög að skipulagsupprætti, skilmála og greinargerð til kynningar ásamt öðrum nauðsynlegum skýringargögnum.
- fara í vettvangsferðir eins og þörf er á vegna mats á byggðinni.
- taka þátt í samráðsferli m.a. samráðsfundum.
- taka þátt í vinnufundum m.a. með verkefnastjórnahópum.
- kynna framvindu verkefnisins m.a. fyrir stýrihópnum og umhverfis- og skipulagsráði.
- leggja fram frumtillögu hverfisskipulags.
- sjá til þess að hver verkþáttur vinnist innan tímamarka og uppfylli ákvæði verklýsingar.

1.2.5 Sérfræðingar

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

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

1.2.6 Skipulagsfulltrúi

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

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

2 Borgarhluti BH07 – almenn lýsing

2.1 Almenn lýsing



Mynd 1 Borgarhluti 7. Skipting hans í hverfi.

2.1.1 Staðsetning í borginni

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

2.1.2 Staðhættir

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

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

2.1.3 Samsetning byggðar

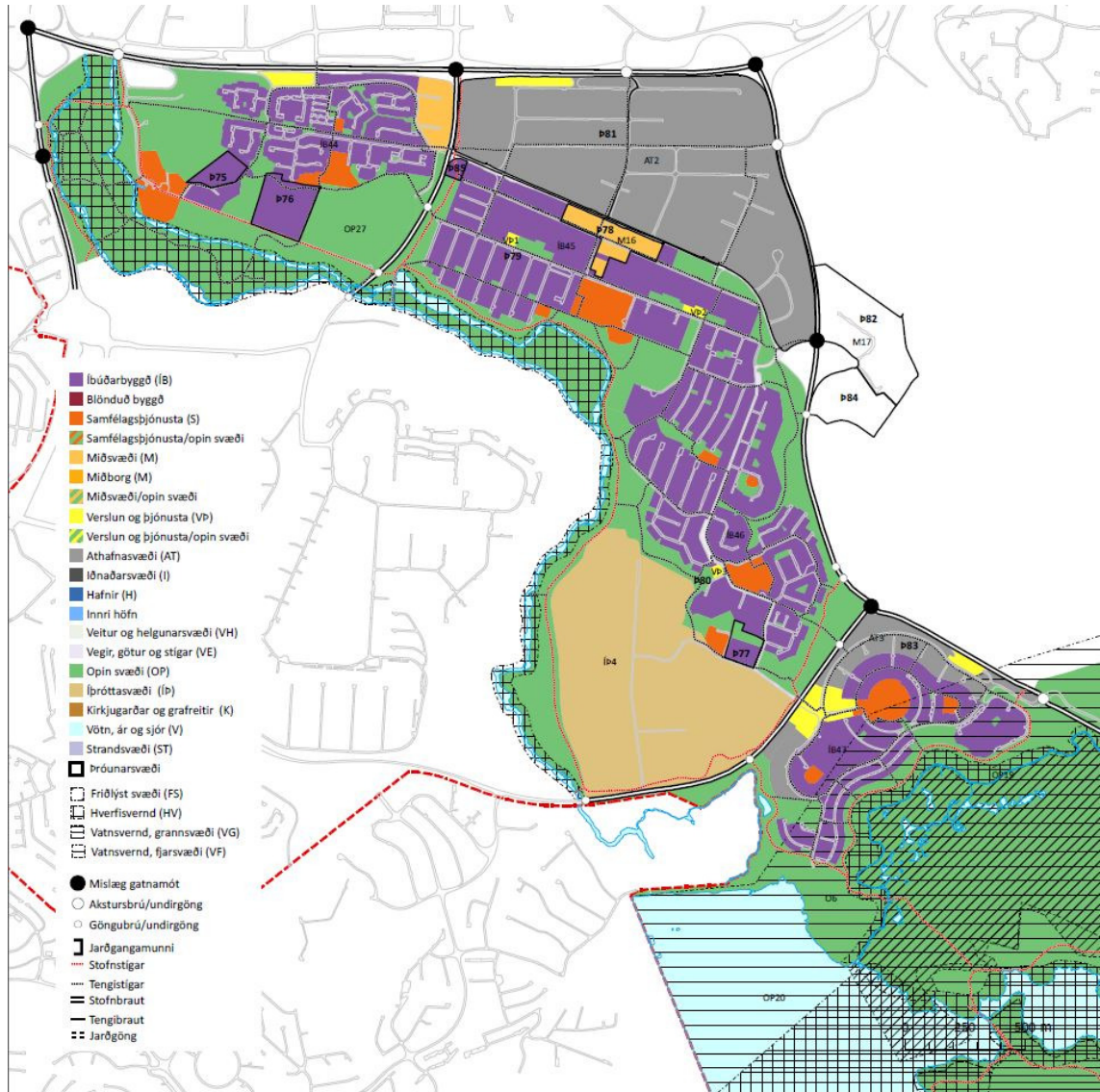
Helstu sérkenni byggðar í borgarhlutanum eru fastmótuð íbúðarhverfi þar sem sérbýli og lágreist fjölbýlishús eru ríkjandi húsgerðir. Stór hluti byggðarinnar í Ártúnsholti, Árbæ og Selási myndar lágreist jaðarsvæði að Elliðaárdalnum. Lágreist jaðarsvæði Norðlingaholts snýr hins vegar að Bugðu og Rauðhólum.

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

2.1.4 Þróun byggðar

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

2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi



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

2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði

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

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

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

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

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

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

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

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

Nánari útfærsla á ofangreindum áherslum verður sett fram í hverfisskipulaginu.

2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar

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

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

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

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

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

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

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

2.2.5 Græn svæði

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

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

2.2.6 Atvinnusvæði

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

2.2.7 Aðrar áherslur

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

2.3 Húsa- og byggðakönnun

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

2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans

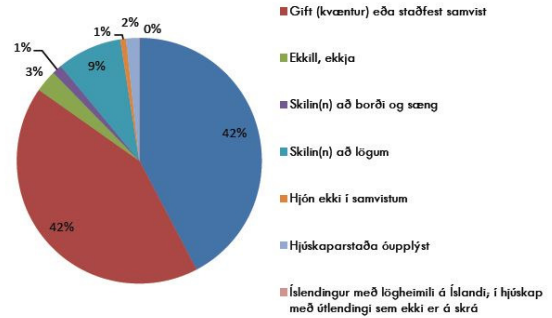
2.4.1 Samfélag

2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldursamsetning

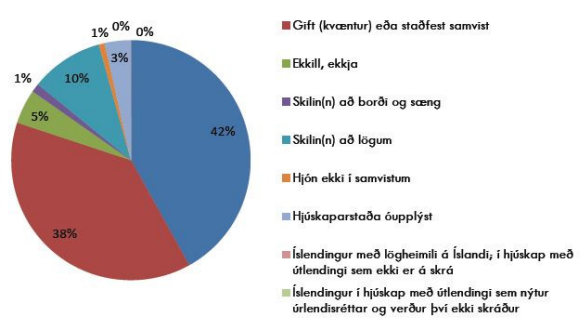
Hjúskaparstaða

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

Hjúskaparstaða í Árbæ
18 ára og eldri



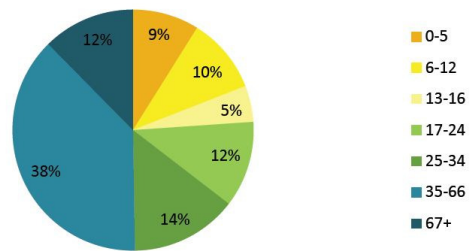
Hjúskaparstaða í Reykjavík
18 ára og eldri



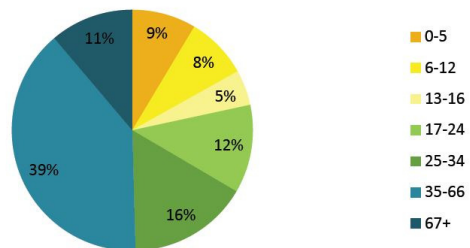
Meðalaldur

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

Árbær



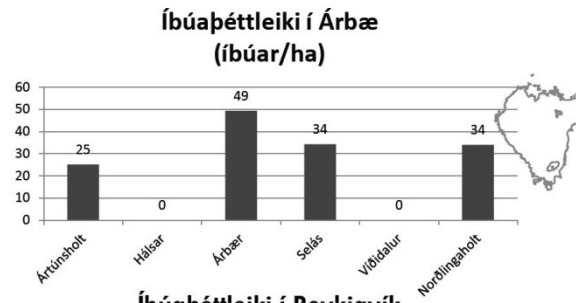
Reykjavík



2.4.1.2 Íbúapéttleiki

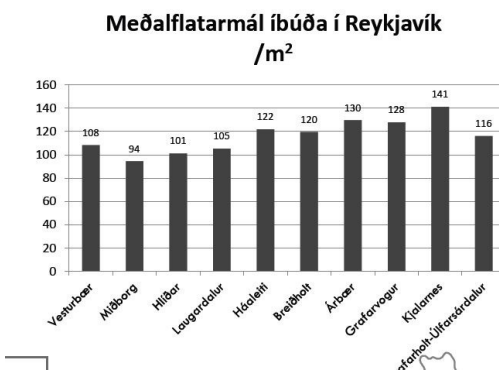
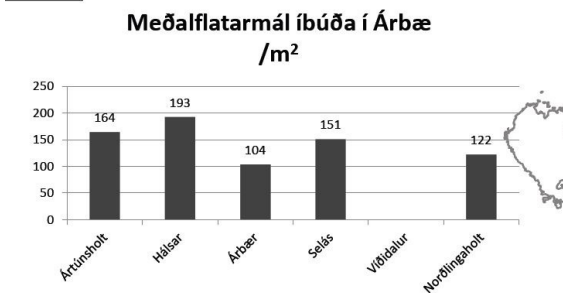
Íbúapéttleiki

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



Stærð íbúðaeininga

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

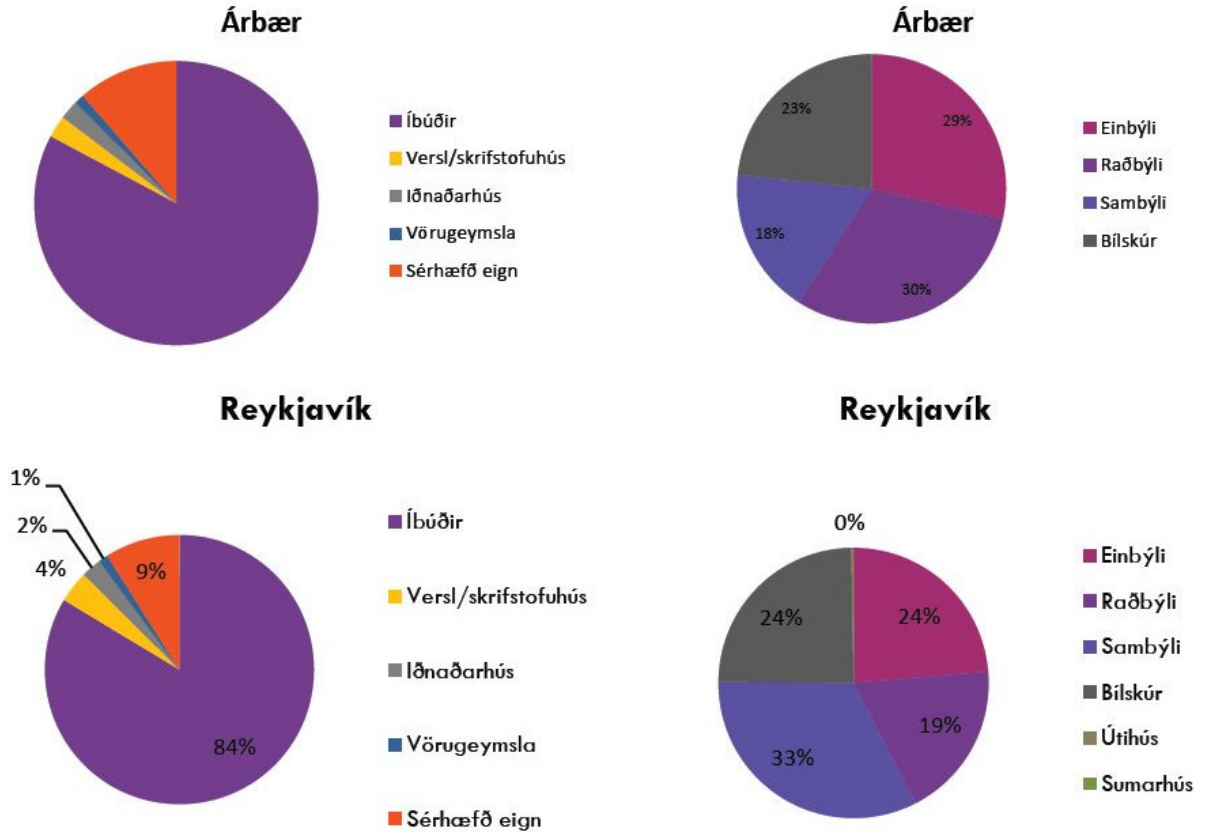


Tegund húsnæðis

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

Hlutfall af mismunandi tegundum húsnæðis eftir starfsemi (landnotkun)

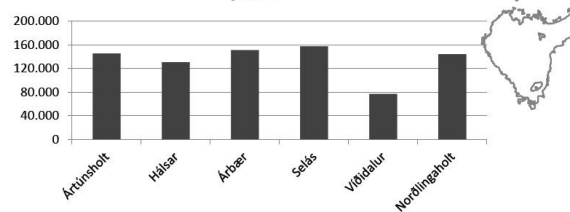
Hlutfall af mismunandi tegundum íbúðarhúsnæðis, bílskúrum, útihúsum og sumarhúsum



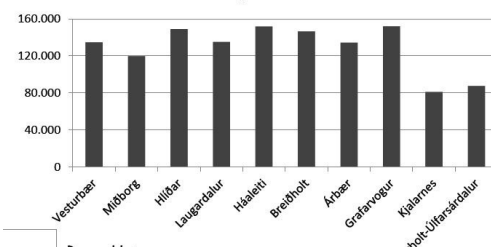
Fasteignamat á fermeter

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

Fasteignamat í Árbæ /m²



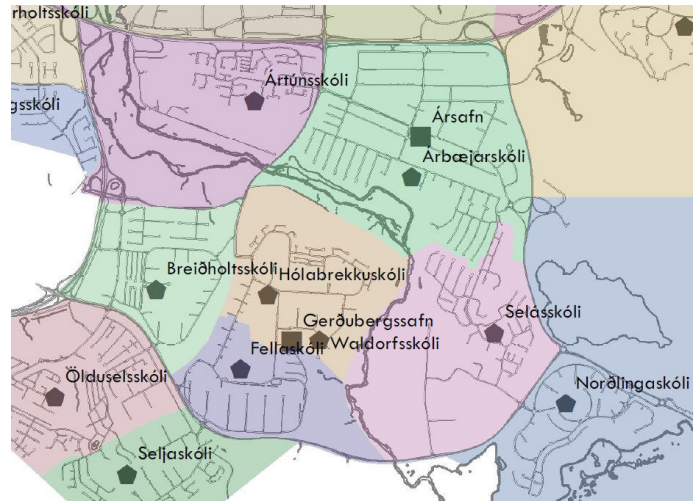
Fasteignamat í Reykjavík /m²



2.4.1.3 Skólahverfið

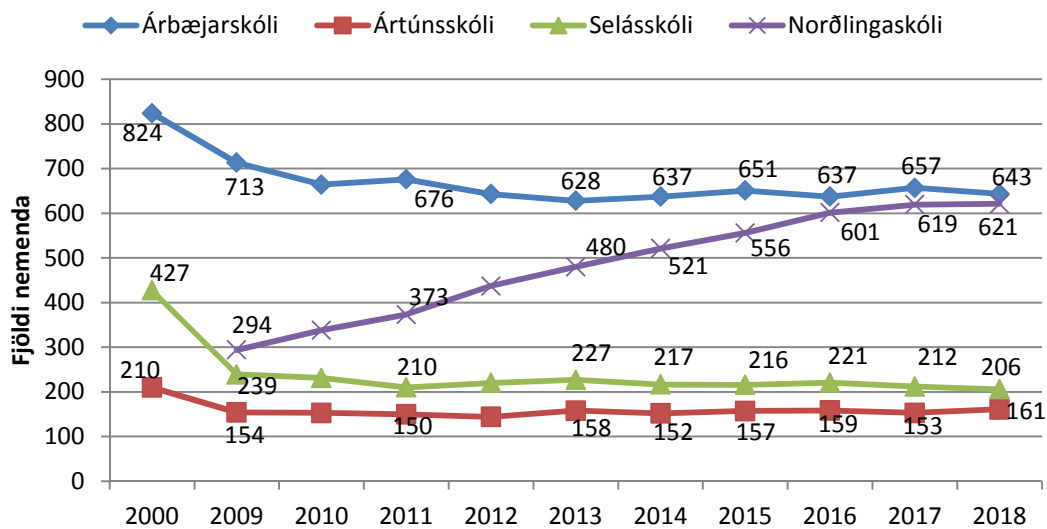
Skólahverfi

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



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

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



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

Leikskólar og opin leiksvæði, íþróttamannvirki og sundlaugar

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

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

2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla

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

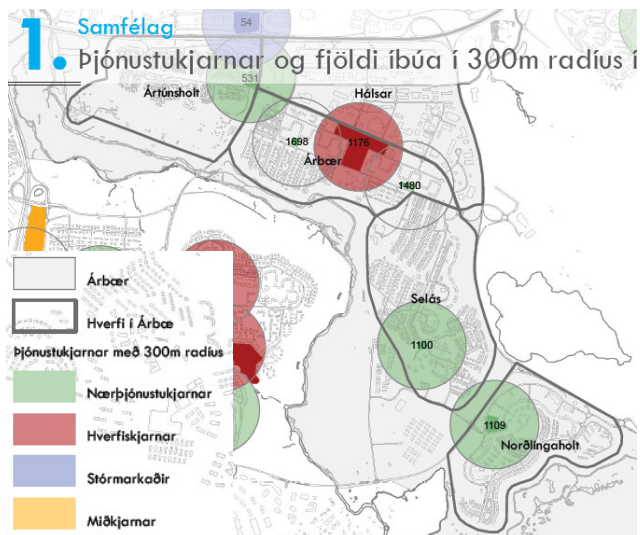
2.4.1.5 Atvinna / Störf

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

2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

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

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



2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum

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

2.4.1.8 Öryggi og heilsa

Almennt

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

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

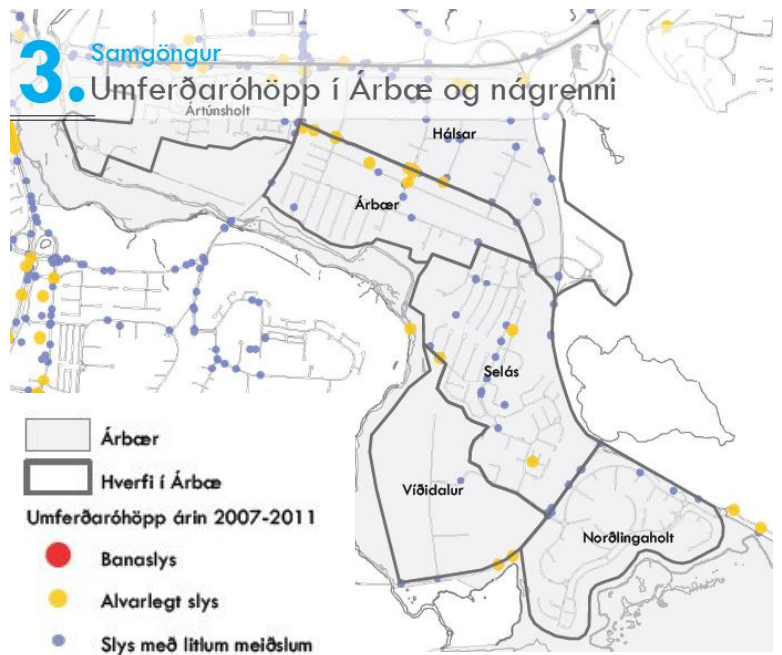
Umferðaróhöpp

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

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

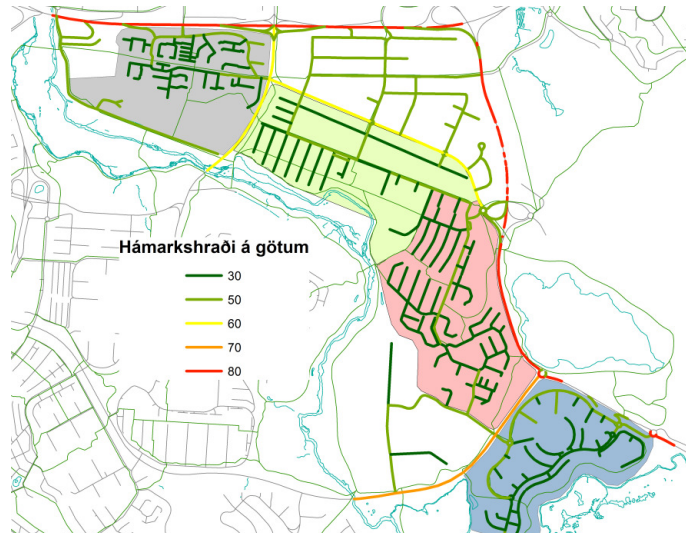
Fjöldi af DAGS	Hverfi						Heildarsumma	
MEIÐSLI	FLOKKUR	Árbær	Ártúnsholt	Gatnamót Breiðholtsbr	Gatnamót Höfðabakka	Norðlingaholt	Selás	Heildarsumma
Alvarleg slys	Ekið á óvarinn vegfaranda	2				1	3	6
	Framanákeyrsla		1					1
Alvarleg slys Alls		2	1			1	3	7
Slys með litlum meiðslum	Aftanákeyrsla			3	2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

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



30 km hverfi

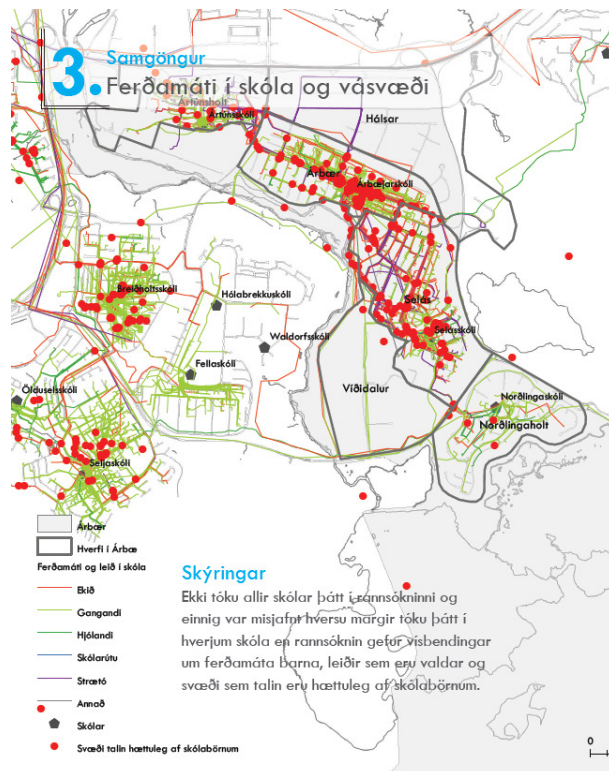
Hámarkshraði er 30 km/klst á rúmlega 40% gatna (mest húsagötur). 50 km/klst hámarkshraði er á safn- og tengibrautum innan hverfanna en enn hærri umferðarhraði er á stofnbrautum í kring.



Ferðamáti í skóla og vásvæði

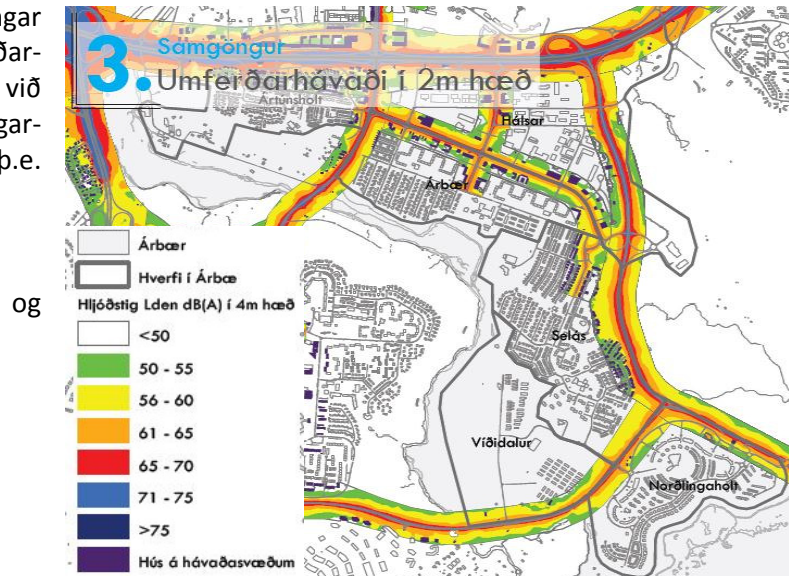
Skólabörn í Árbæ tóku þátt í könnun um ferðamáta í skóla ásamt því að tilgreina vástaði á leið í skóla. Meira er um að skólabörnum sé ekið í skóla eða þau taka strætó í Ártúnsholti og Seláshverfi enda eru skólar þar einungis upp í 7. bekk en eftir það fara börnin í Árbæjarskóla.

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



Umferðarhávaði

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



2.4.1.9 Þátttaka íbúa

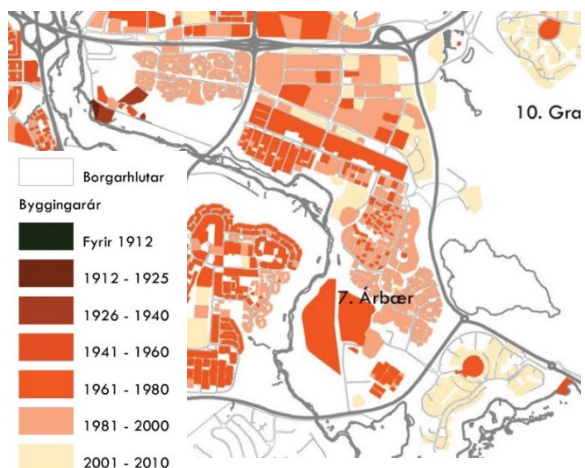
Haldinn var almennur íbúafundur í september 2013. Sökum dræmrar þátttöku endurspeglaði sá fundur tæplega aldurs- og kynjahlutfall í borgarhlutanum.

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

2.4.2 Gæði byggðar

2.4.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

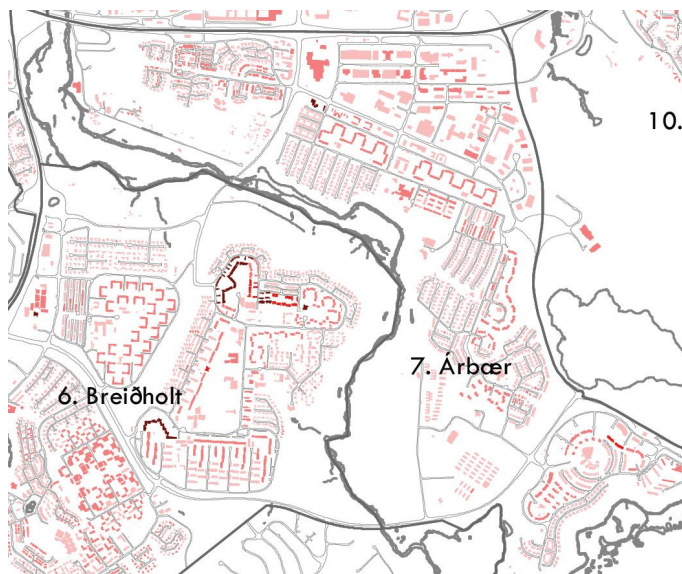
Um upphaf byggðaar í Árbæ verður ekkert fullyrt, en Ártúns er fyrst getið í jarðabókum árið 1379 og Árbæjar árið 1464. Árið 1960 hófst vinna við Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-1983 þar sem lögð voru drög að skipulagi Árbæjarhverfis. Í lok sjöunda áratugsins náði byggð í borginni alla leið inn að Elliðaám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



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

2.4.2.2 Byggðamynstur

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



2.4.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

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

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

2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

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

2.4.2.5 Almenningsrými

Opin græn svæði

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

Elliðaárdalur ásamt Elliðavatni skapa síðan áframhaldandi tengsl við

stór útivistarsvæði fjær s.s. Heiðmörk, Rauðhóla svo og Hólmsheiði en þessi svæði eru hluti af græna treflinum, sem er útivistarsvæði og trjábelti sem umlykur allt höfuðborgarsvæðið.

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

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

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

Árbæjarsafn er skilgreint sem útivistarsvæði til sérstakra nota.

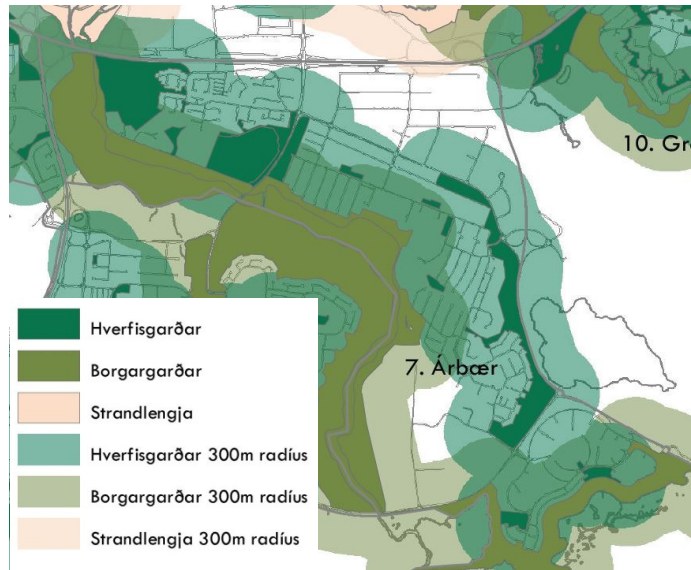
Ártúnsbrekkan vestur af Ártúnsholti er vinsælt vetrarleikjasvæði og íþróttaiðkunaraðstaða er í nánd við gömlu rafstöðina.

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



Hverfis- og borgargarðar

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



2.4.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

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

2.4.2.7 Gróðurþekja

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

2.4.2.8 Borgarbúskapur

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

2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr

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

2.4.2.10 Staðarandi

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

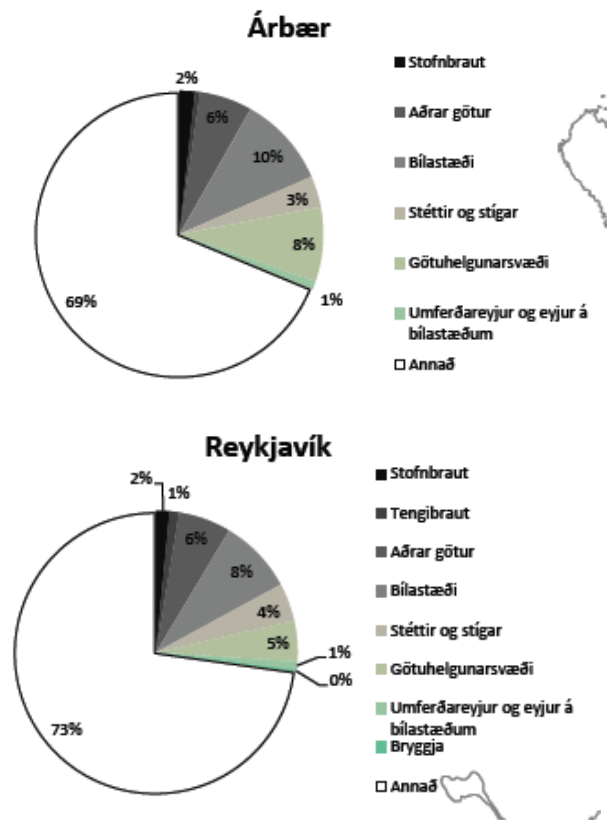
2.4.3 Samgöngur

2.4.3.1 Almennt

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

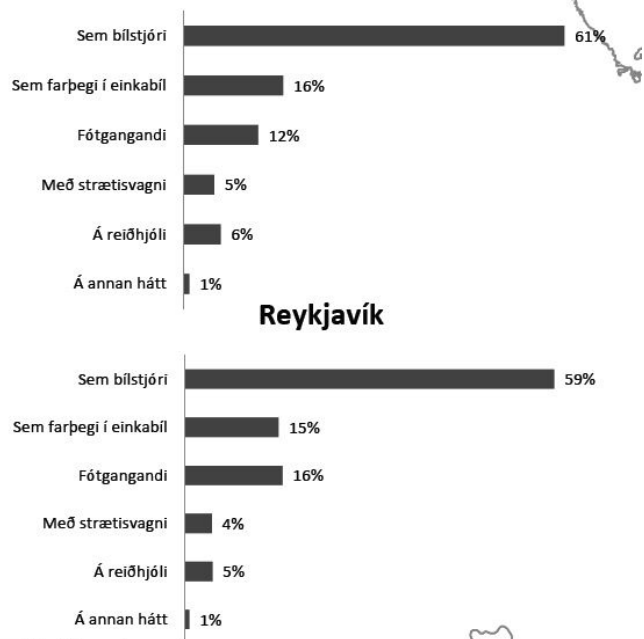
hverfanna sjálfra eru Bæjarháls, Hraunbær, Rofabær og Selásbraut stærstu göturnar.

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



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

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



2.4.3.2 Almenningsamgöngur

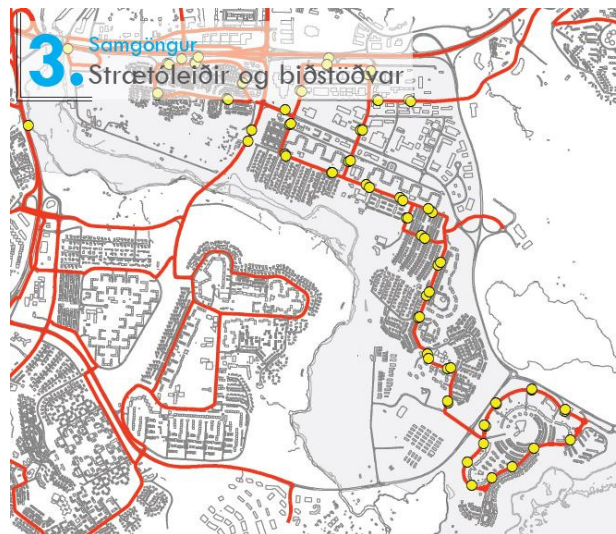
Nokkrar leiðir strætisvagna ganga um borgarhlutann. Ein þeirra gengur í öll hverfin (leið 19).

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

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

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

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



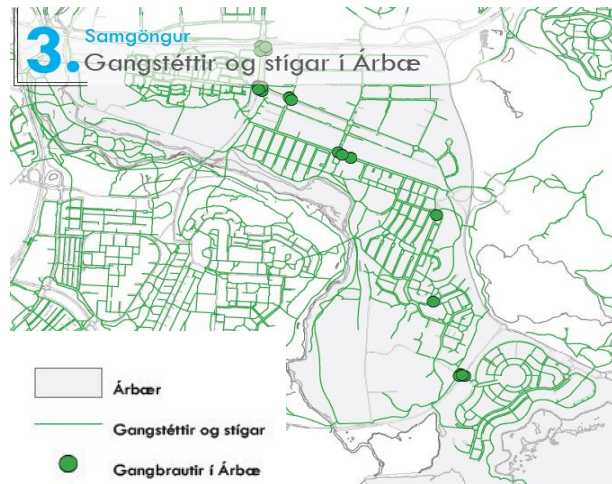
2.4.3.3 Bílastæðakvaðir

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

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

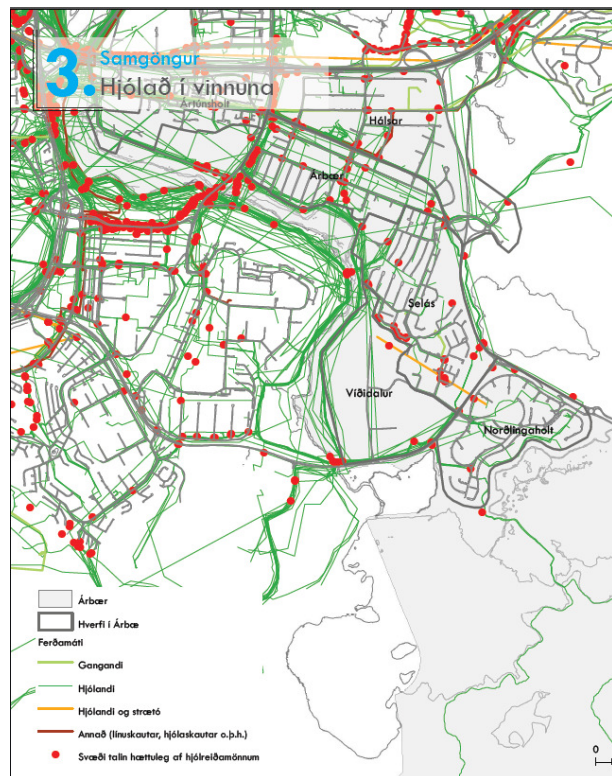
2.4.3.4 Hjólreiðar

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



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

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



2.4.4 Vistkerfi og minjar

2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

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

2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

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

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

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

Náttúruminjaskrá: Fjölbreytt náttúrufer, kjörið útivistarsvæði í þéttbýli.

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

Rauðavatn, vatnið og umhverfi þess er skilgreint sem hverfisverndarsvæði.

Nánasta umhverfi, gróðurfer og fuglalíf



Mynd 4 Verndarsvæði

n4 Elliðaárdalur Friðlýstur staður

h6 Elliðaárdalur Hverfisverndarsvæði

h14 Rauðavatn Hverfisverndarsvæði

h17 Elliðavatn Hverfisverndarsvæði

f6 Rauðhólar Friðlýstur staður

n5 Myllulækjartjörn Heiðmörk Friðlýstur staður

Elliðavatn og vatnasvið Elliðaáa er á náttúruminjaskrá.

Hverfisvernd: Nánast umhverfi, gróðurfer og fuglalíf.

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

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

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

2.4.4.3 Náttúrufar og lífríki

Gamlir urðunarstaðir

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



2.4.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

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

2.4.4.5 Strandlengja

Borgarhlutinn liggur ekki að sjó.

2.4.4.6 Ár og vötn

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

2.4.4.7 Vatnsverndarsvæði

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

2.4.4.8 Ofanvatn

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

2.4.4.9 Borgarvernd og menningarmínjar

Friðlýstar fornminjar

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

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

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

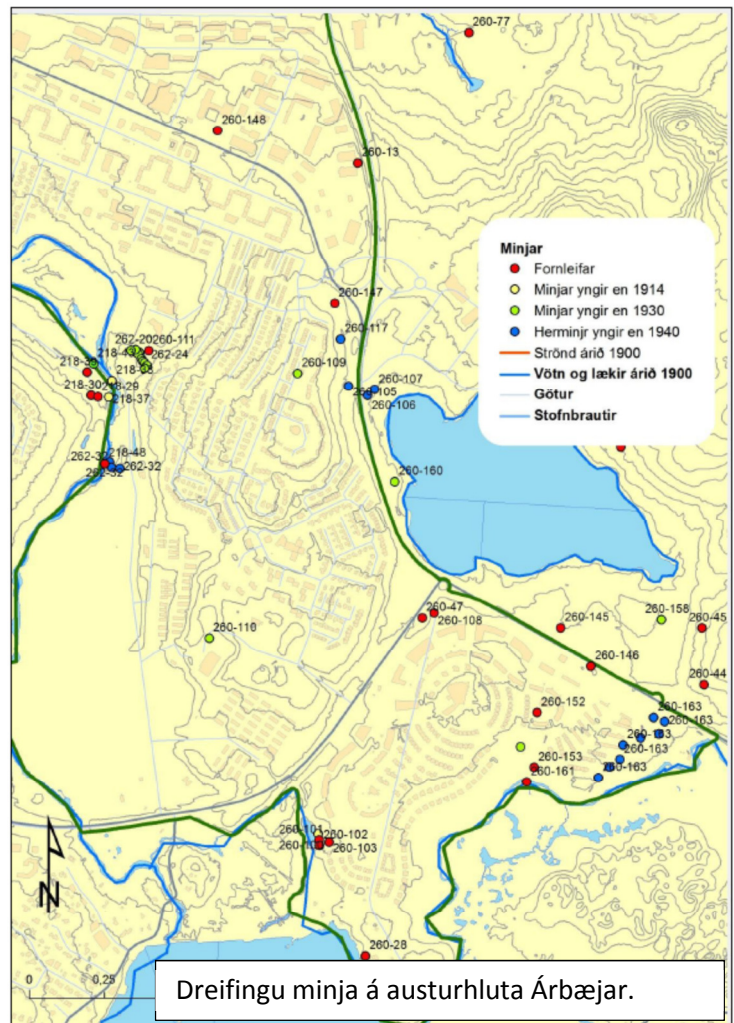
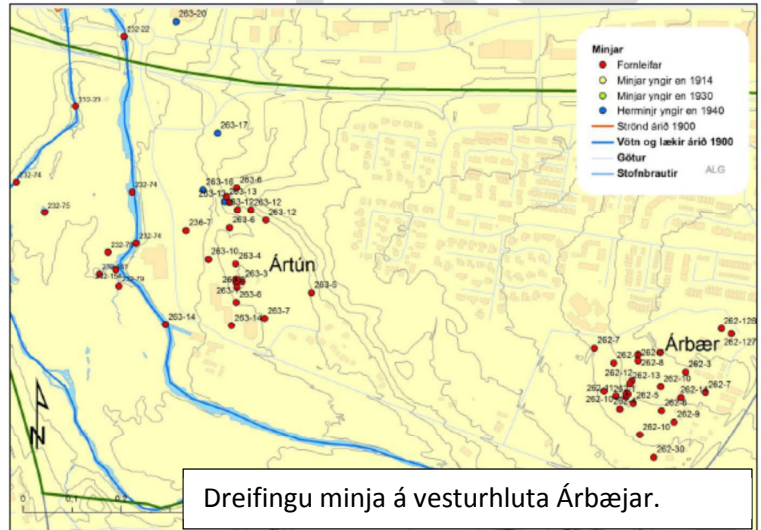
Helstu fornleifar er að finna í Norðlingaholti, sem gætu verið mjög gamlar, rannsaka þarf þessar minjar.

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

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

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

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

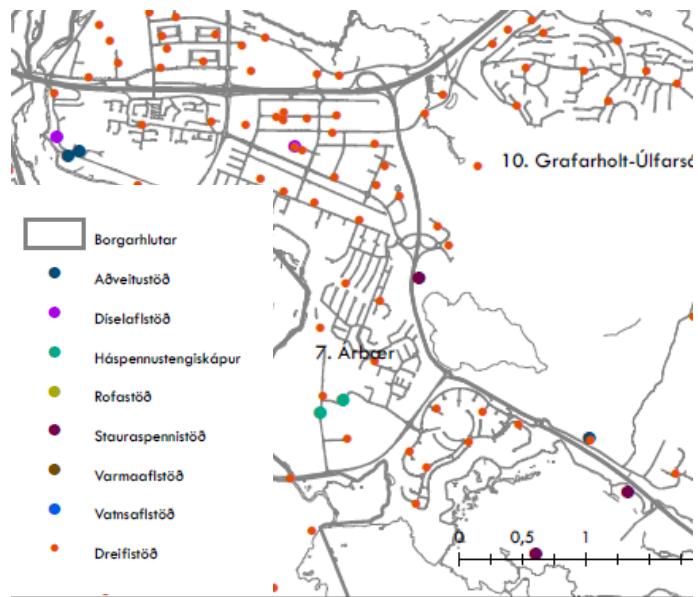


2.4.5 Orka og auðlindir

2.4.5.1 Orkunotkun

Aflstöðvar

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



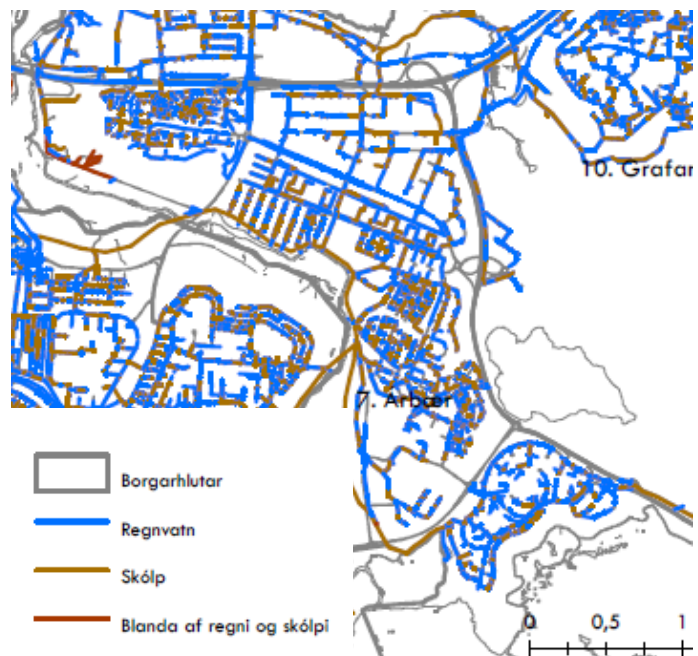
2.4.5.2 Vatnsnotkun

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

2.4.5.3 Úrgangsstjórnun

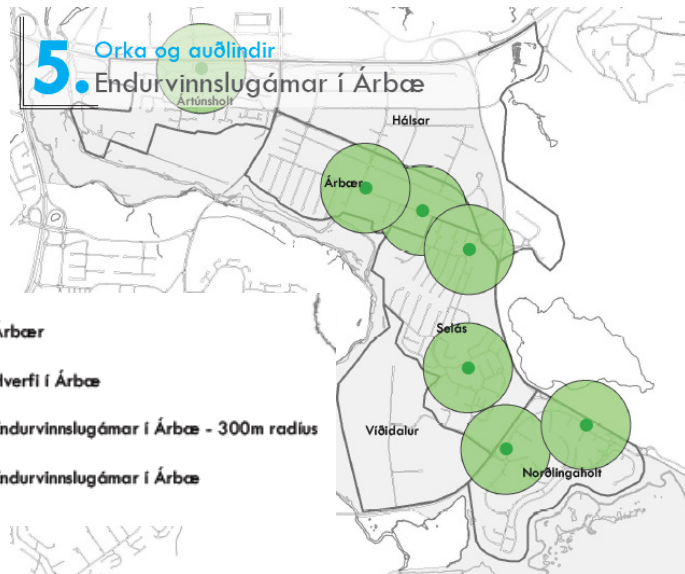
Fráveita og skólp

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



Endurvinnslugámar

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

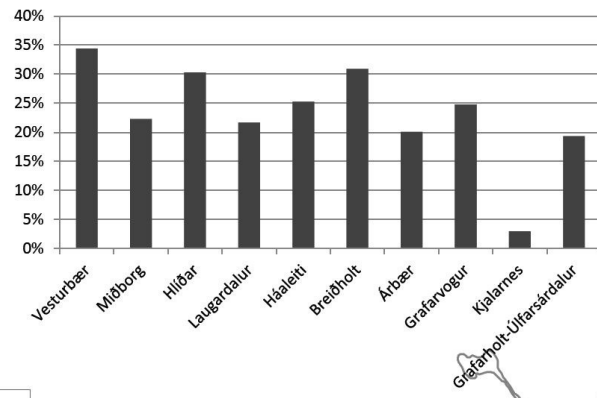


2.4.5.4 Land

Nýtingarhlutfall lóða í borgarhlutanum

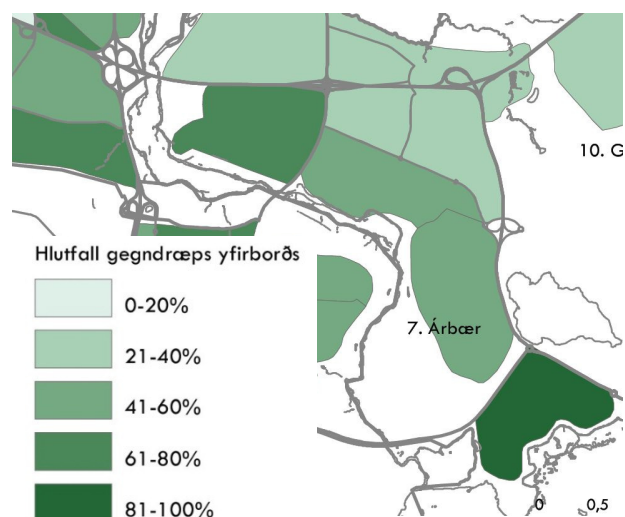
Nýtingarhlutfall lóða í borgarhlutanum er með því minnsta í borginni eða um 20%. Hæst er nýtingarhlutfall lóða í vesturbæ eða tæplega 35%. Næst koma Hlíðar og Breiðholt þar sem nýtingarhlutfall lóða er um og yfir 30%.

Nýtingarhlutfall lóða



Gegndræpi

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



2.4.5.5 Kolefnisbinding

Ekki liggja fyrir tölur um kolefnisbindingu borgarhlutans, en borgarhlutinn er gróinn og ráðgert er að auka trjárækt sérstaklega í hverfisgörðum og við aðliggjandi stofnbrautir. Ekki er gert ráð fyrir fellingu trjáa að neinu marki við uppbyggingu þróunarsvæða. Kolefnisbinding borgarhlutans mun því aukast til lengri tíma litið.

2.4.6 Mannvirki

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

2.4.7 Náttúruvá

2.4.7.1 Ofanflóð

Lega borgarhlutans er þannig að ekki er talin hætta af ofanflóðum

2.4.7.2 Flóðahætta

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

2.4.7.3 Hækkun sjávarstöðu

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

2.4.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

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

3 Kynning og samráð

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

Yfirlit yfir helstu kynningar og samráð við gerð lýsingar:

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

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

3.1 Samráð við umsagnaraðila

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

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

3.2 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila

3.2.1 Íbúafundir

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

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

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

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

Samfélag

Íbúar voru almennt ánægðir með hverfið sitt.

Stuðla þarf að aukinni þjónustu við Nethyl í Ártúnsholti.

Ártúnsholtið mætti vera sýnilegra í borgarhlutanum, má ekki gleymast.

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

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

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

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

Gæði byggðar

Bæta þarf raflýsingu í Elliðaárdal.

Skiptar skoðanir voru um nýja byggð í Ártúnsholti.

Kallað var eftir betra viðhaldi á götum og göngustígum.

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

Tengja þarf Árbæjarsafn betur við Elliðaárdalinn.

Aðgengi að Árbæjarsafni er takmarkað og takmarkandi þáttur í starfseminni.

Setja ætti veitingastað í gömlu kartöflugeymslurnar í Ártúnsbrekkunni.

Bootcamp gefur líf í hverfið og þykir jákvætt.

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

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

Fram kom jákvæð afstaða til uppbyggingar á skilgreindu þróunarsvæði.

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

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

Bent var á hugsanlegan húsdýragarð á lóð Árbæjarsafns.

Aðkoma að Árbæjarsafni væri betri frá Rafstöðvarvegi.

Samgöngur

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

Aðgreina þarf umferð gangandi og hjólandi um stígana

Hraðahindranir eru of margar.

Laga þarf strætókerfið sem er of flókið.

Fjölga þarf strætóskýlum.

Betrumbæta þarf strætóbiðstöð í Ártúnsholti.

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

Heimila þarf "Carpool" á strætóleiðinni í Ártúnsbrekku.

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

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

Gönguleið vantar úr hverfinu undir Vesturlandsveg að verslunarkjarnanum norðan vegarins.

Erfiðar samgöngur að og út úr Ártúnsholti.

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

Hitaveitustokkurinn í Ártúnsbrekku er hættuleg hjóla- og gönguleið.

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

3.2.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum

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

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

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

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

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

3.2.3 Netsamráð

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

3.2.4 Samráðskassar

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

4 Hverfi 7.4 Norðlingaholt – greining og staða



Mynd 5 Norðlingaholt, hverfi 4 í borgarhluta 7.

4.1 Almenn lýsing

4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Um er að ræða austasta hverfið í borgarhlutanum, austan Breiðholtsbrautar og sunnan Suðurlandsvegur og Rauðavatns. Áin Bugða og útivistarsvæðin austur af henni afmarka hverfið til austurs, Skyggvir og Elliðaárdalur til suðurs, en Suðurlandsvegur afmarkar það til norðurs eins og fyrr segir.

4.1.2 Staðhættir

Aðkoma að hverfinu er um Breiðholtsbraut og Suðurlandsveg. Það tengist vel stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins, suðursvæði þess um Breiðholtsbraut og vestari borgarhlutum um Suðurlandsveg. Þá er Norðlingaholt vel tengt svæðum austur af höfuðborgarsvæðinu. Breiðholtsbraut aðskilur hverfið frá kjarna borgarhlutans, þ.e. Selási og Árbæ

Norðlingaholt nýtur góðs af nágrenni við Elliðaárdalinn og útivistarsvæðin við Bugðu, Rauðhóla og Rauðavatn. Hverfið er í 77-88 m hæð yfir sjávarmáli og hallar lítillega til suð-austurs. Vísýnt er til Rauðhóla, Heiðmerkur og Bláfjalla. Svæðið handan Bugðu er friðlýst sem fólkvangur og er hluti Rauðhólafólksvangs.

4.1.3 Samsetning byggðar

Heildarstærð skilgreinds hverfis er 69,4 ha. Íbúar eru 2.156 og íbúapéttleiki því um 30 íbúar/ha. sem er undir lágmarki samkv. mati á vithæfi byggðar og skipulags.

Hlutdeild fjölbýlis í hverfinu er fremur hátt í samanburði við Reykjavík í heild er lágt hlutfall lítilla íbúða (2ja-3ja herb.) og hátt hlutfall stórra íbúða (4ra til 5 herb.) er einkennandi fyrir byggðina í Norðlingaholti.

Í samanburði við Reykjavík í heild er lágt hlutfall einbýlishúsa og hátt hlutfall parhúsa/tvíbýlishúsa í Norðlingaholti.

4.1.4 Þróun byggðar

Norðlingaholt er nýjasta hverfið í borgarhlutanum. Þar hófst uppbygging á árunum 2003-2004 og stendur enn yfir. Enn er verslunarsvæðið óbyggt og einnig hluti fyrirhugaðra athafnasvæða

Í skipulagi hverfisins er gert ráð fyrri fjölbreytilegri uppbyggingu verslunar, þjónustu og athafnasvæðum, þar á meðal grunnskóla (1.-10. bekkur) og leikskólum. Gildandi deiliskipulag Norðlingaholts gerir ráð fyrir 866-930 íbúðum í hverfinu. Enn eru óbyggðar um 130 íbúðir.

4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar



Mynd 6 Norðlingaholt, hverfiseiningar.

Afmörkun Norðlingaholts er skýr og augljós en eins og fyrr greinir afmarkast hverfið af Breiðholtsbraut, Suðurlandsvegi, ánni Bugðu/Rauðhólum og Elliðavatni/Skyggni. Skilgreindar eru tíu hverfiseiningar í Norðlingaholti. Hverfiseiningar íbúðarbyggðar einkennast af mismunandi byggðarmynstri sem m. a. leiðir af ólíkum aðstæðum og ákvæðum í skipulags- og byggingarskilmálum. Þá er miðsvæði, svæði fyrir verslun og þjónustu og athafnasvæði skilgreint sem sérstök hverfiseining. Sú hverfiseining er á þessu stigi ekki viðfangsefni hverfisskipulagsins.

	Magn
Stærð hverfis (ha)	69,4 ha
Fjöldi íbúða	854
Íbúafjöldi	2.156
Íbúar / íbúð	2,52
Íbúðir/ha	12,3

4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum

Skipulagsleg staða - Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi					
7.4 NORÐLINGAHOLT					
Staðgreinir (nr.)	Litur til skýringar	Heiti á deiliskipulagi/ Uppdráttum/ Skilmálum	Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdráttar? Annað ?
47xx		Norðlingaholt deiliskipulag	11.4.2003	6.1.2004	Uppdráttur og skilmálahefti
4732		Bjallavað 7-11	7.9.2005		1 uppdr.
		Ferjuvað 7-11	8.11.2006		1 uppdr. (íbúðafj.+bílast.)
		Norðlingaholt, breyting á afmörkun	17.2.2011		1 uppdr.
4733		Hestavað 5-9	7.5.2009		1 uppdr. (íbúðafjöldi)
4734		Árvað 1 og Norðlingabraut 2	9.1.2009	15.3.2013	2 uppdr.
4741		Hólavað 45-61	9.3.2005		1 uppdr. (útbyggingar)
		Hólmvað 6-8	19.10.2005		1 uppdr.
		Hólavað 63-75	11.1.2006		1 uppdr. (útbygging+bílsk.)
		Hólmvað 38-52	18.5.2005		1 uppdr. (útbyggingar)
		Hólmvað 54-70	8.2.2006	7.3.2007, 12.11.2010	3 uppdr.
		Hólmvað 10-22	15.8.2008		Uppdráttur og skýringaruppdr.
4771		Mónað 9	19.6.2009		1 uppdr. (byggreitur)
4773		Rauðavað 1-25	21.4.2004		1 uppdr. (lóðafjöldi)
		Pingvað 13-15	21.4.2010		1 uppdr. (lóðarmörk)

4791		Elliðavað 1-17 og Búðavað 1-23	15.6.2006		1 uppdr.
		Búðavað 1-23	4.4.2008		1 uppdr. (útbyggingar)
		Þingvað 23-35	6.9.2004		1 uppdr.
		Þingvað 27	28.10.2005		1 uppdr. (byggreitur)
		Þingvað 37-59	22.2.2006	12.10.2007	2. uppdr.
		Þingvað 61-83	10.5.2006		1 uppdr.

Aðrar breytingar:

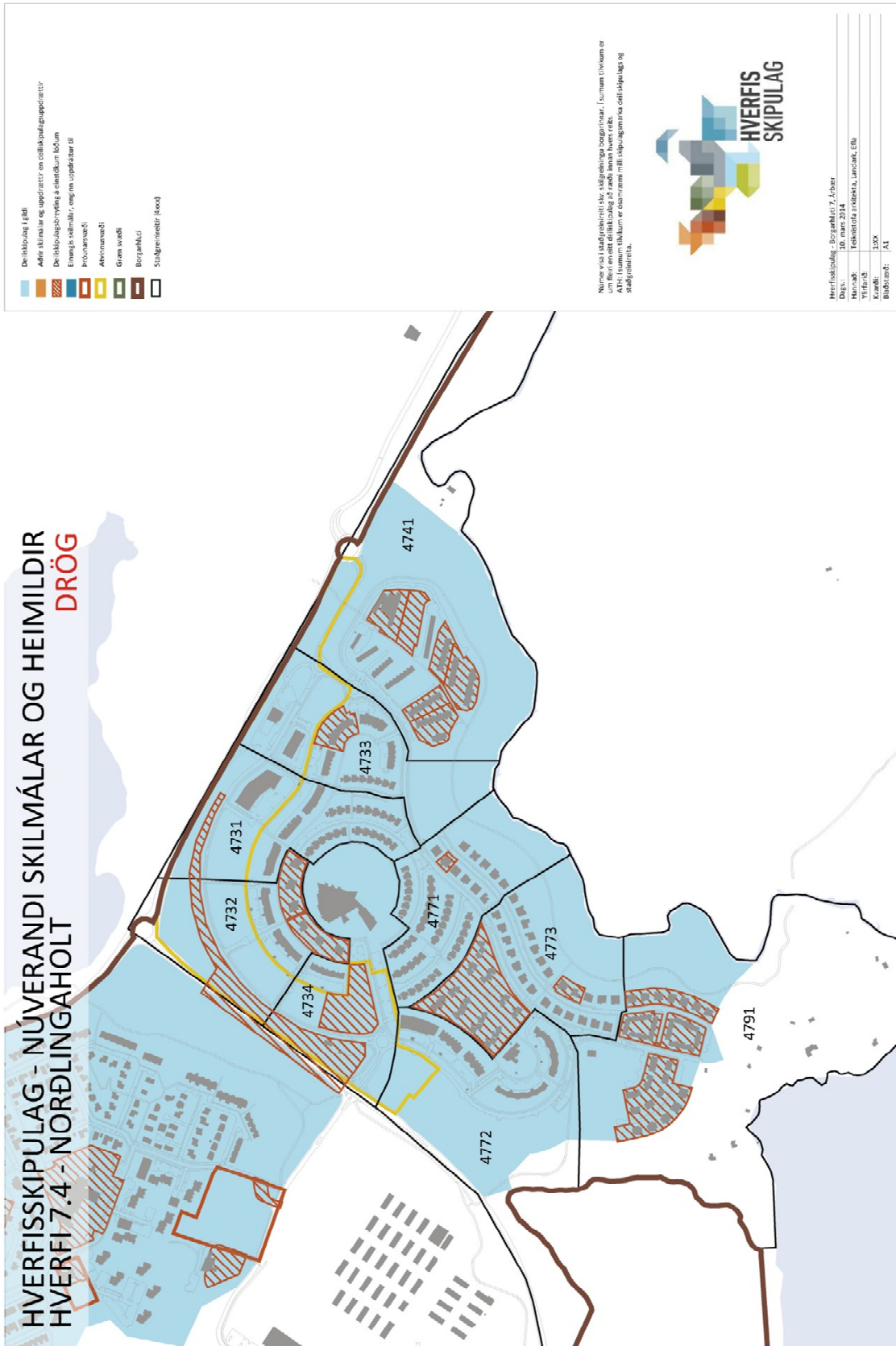
Breyting, lóð Orkuveitu Reykjavíkur (ekki viðfangsefni hverfisskipulags):

06. 01. 2004 samþykkti borgarráð breytingu á deiliskipulagi, heildarskipulagi ásamt greinargerð og skilmálum, þar sem m. a. var skilgreind lóð fyrir dælustöð Orkuveitu Reykjavíkur.

Breyting, lóð Orkuveitu Reykjavíkur (ekki viðfangsefni hverfisskipulags):

04. 02 2010 var samþykkt breyting á lóð Orkuveitu Reykjavíkur.

HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR HVERFI 7.4 - NORÐLINGAHOLT DRÖG



Mynd 7 Númerandi skilmálar og heimildir.

5 Matslýsing

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

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

5.1 Stefnumið og aðferðir við umhverfismat

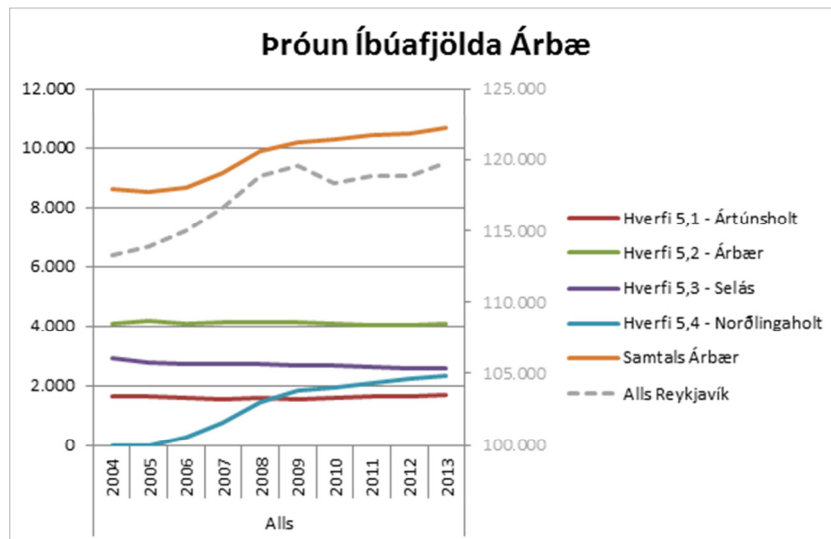
Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreiningu út frá grunngögnum með hliðsjón af *Gátlista um mat á visthæfi byggðar (sjá fylgiskjal 1)* og stefnu borgaryfirvalda um *Skipulag vistvænna hverfa* sem sett er fram í tillögu að Aðalskipulagi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

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

5.2 Grunnástand

5.2.1 Samfélag

5.2.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldursamsetning



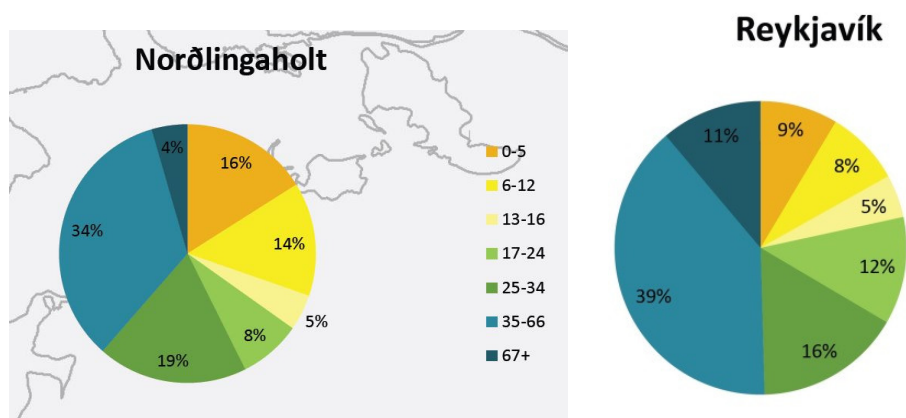
Mynd 8 Þróun íbúafjölda í hverfum borgarhlutans.

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

Aldursdreifing í hverfinu ber þess merki að hverfið er ungt og uppbygging þar stendur enn yfir.

Mynd 9 sýnir aldursdreifingu, annars vegar í Norðlingaholti, en hins vegar í Reykjavík í heild.

Þar kemur m. a. fram að aldurshóparnir 0-34 ára eru fjölmennari í Norðlingaholti en í Reykjavík í heild. Hins vegar er hlutfallslega fleira fólk á aldrinum 35 og upp úr í Reykjavík í heild en í Norðlingaholti. Aldurshópurinn 67+ er hlutfallslega umtalsvert stærri í Reykjavík í heild en í Norðlingaholti.



Mynd 9 Norðlingaholt og Reykjavík, aldursdreifing

5.2.1.2 Íbúapéttleiki

Skipulagssvæðið í Norðlingaholti er 69,4 ha. Íbúar eru 2.156 og íbúapéttleiki því um 30 íbúar/ha. sem undir lágmarki samkv. mati á visthæfi byggðar og skipulags.

Rúmlega 850 íbúðir eru í hverfinu. Óbyggðar eru um 130 íbúðir. Á fyrirhuguðu þróunarsvæði á vesturjaðri hverfisins eru áætlaðar um 100 íbúðir. Hverfisskipulagið gerir því ráð fyrir tæplega 1.100 íbúðum. Ef miðað er við 2,5 íbúa/ íbúð má áætla 2.500 íbúa í hverfinu fullbyggðu eða um 36 íbúa/ha.

5.2.1.3 Skólahverfið

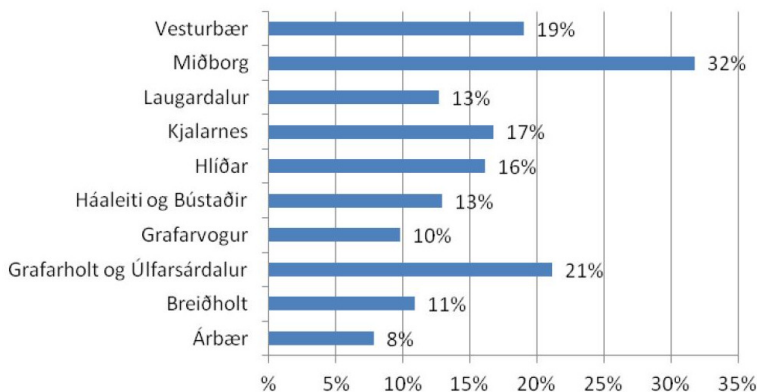
Í Norðlingaholti er grunnskóli (Norðlingaskóli, 1.-10. bekkur) sem þjónar rúmlega 850 íbúðum hverfisins. Sá íbúðafjöldi er undir lágmarki fyrir grunnskóla (1.-10. bekkur). Til þess ber að líta að hverfið er ekki fullbyggt.

Samkvæmt upplýsingum frá Skóla- og frístundasviði Reykjavíkurborgar eru í dag tæplega 500 nemendur í Norðlingaskóla en má búast við 60 nemendum og 50 leikskólabörnum úr 130 íbúða byggð sem enn er ekki risin í Norðlingaholti. Sjá nánar um þróun nemendafjölda og spá í kafla 2.3.1.

5.2.1.4 Húsnæði fyrir alla

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

Í leiguhúsnæði eftir borgarhlutum er ljóst að fæstir leigjendur eru í úthverfum og er Árbær með lægsta hlutfall leigjenda eða 8 %, næst því er Breiðholt með 11 %, en miðborgin er með 32 %. Leigusamningar í Selási voru 478 (2005-2011) en í Árbæ 787.



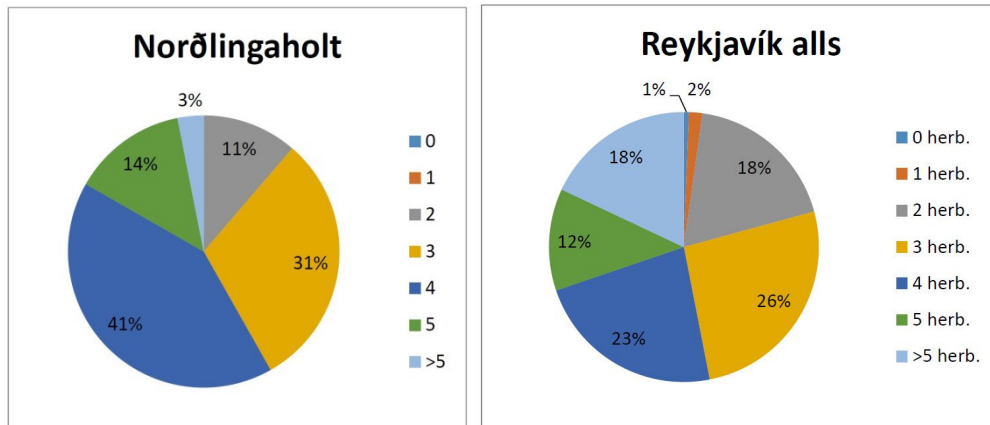
Mynd 10 Leiguhúsnæði eftir borgarhlutum 2013.

Heimild: Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013

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

Íbúðastærðir

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

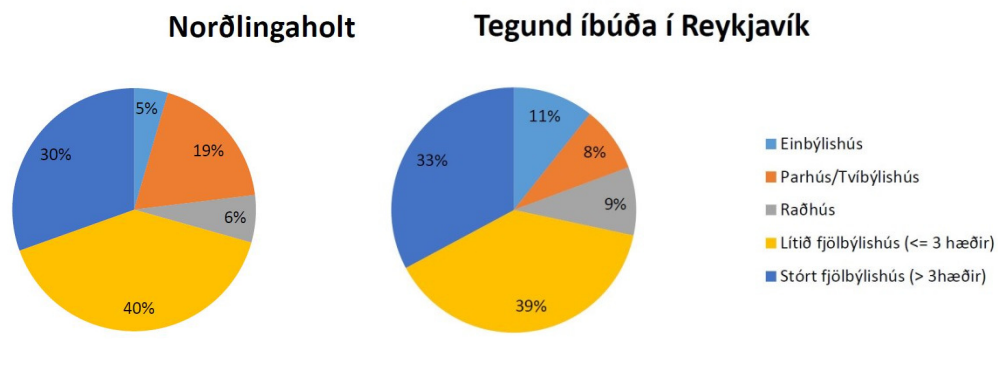


Mynd 11 Stærðir íbúða í Norðlingaholti og Reykjavík í heild.

	1 herb	2 herb	3 herb	4 herb	5 herb	>5 herb
Norðlingaholt	0%	11%	31%	41%	14%	3%
Reykjavík	2%	18%	26%	23%	12%	18%

Í samanburði við Reykjavík í heild er lágt hlutfall lítilla íbúða (2ja til 3ja herb.) og hátt hlutfall stórra íbúða (4ra, 5 herb. og stærri) einkennandi fyrir byggðina í Norðlingaholti.

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



Mynd 12 Húsgerðir í Norðlingaholti og Reykjavík í heild

	Einbýlishús	Parhús/ tvíbýlishús	Raðhús	Fjölbýli 2-3 hæðir	Fjölbýli >3 hæðir
Norðlingaholt	5%	19%	6%	40%	30%
Reykjavík	11%	8%	9%	39%	33%

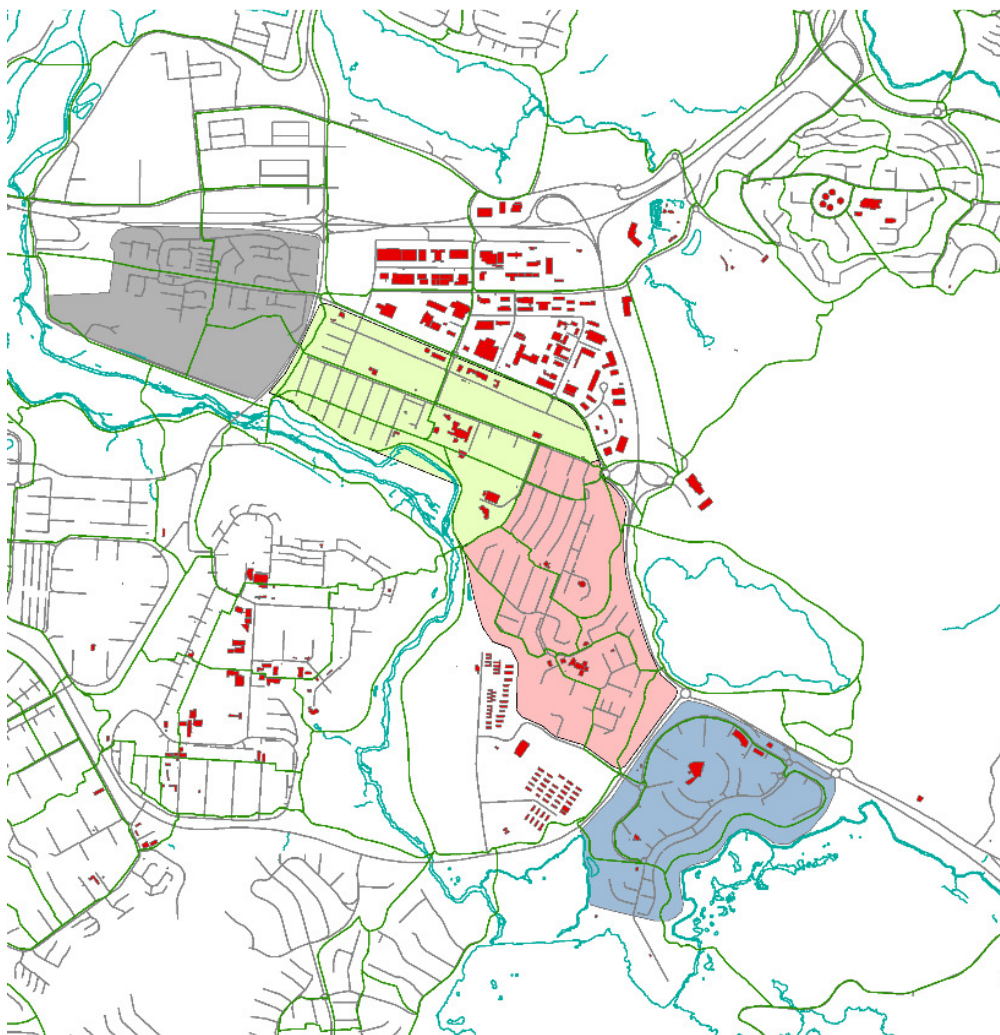
Í samanburði við Reykjavík í heild er lágt hlutfall einbýlishúsa og hátt hlutfall parhúsa/tvíbýlishúsa einkennandi fyrir byggðina í Norðlingaholti.

5.2.1.5 Atvinna / Störf

Á norður- og vesturjaðri hverfisins er gert ráð fyrir umtalsverðri atvinnustarfsemi. Aðeins hluti atvinnuhúsnæðisins hefur verið tekinn í notkun. Í Norðlingaholti er grunnskóli (1.-10. bekkur), leikskóli, bensínstöð/verslun/veitingastaður/hraðbanki

Hverfið er nokkuð einangrað miðað við atvinnusvæði borgarinnar og því ekki stór atvinnusvæði í nágrenninu.

Áætlað er að 6 störf séu innan við 2,5 km fjarlægð (loftlína) fyrir hverja íbúð í Norðlingaholti.



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

5.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Hverfið er ekki fullbyggt. Í skipulagi er gert ráð fyrir verslun og þjónustu en umfang þeirrar starfsemi er á þessu stigi óljós. Enn sem komið er lítil sem engin þjónusta umfram grunn- og leikskóla, bensínstöð með verslunar og veitingarekstri. Samkvæmt gátlista um visthæfi byggðar og skipulags er framboð verslunar og þjónustu í hverfinu 15% en æskilegt hlutfall er yfir 60%.

5.2.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Enn er engin eiginleg matvöruverslun í Norðlingaholti eins og fram hefur komið hér að framan. Í skipulagi er gert ráð fyrir verslun og þjónustu en umfang þeirrar starfsemi er á þessu stigi óljós. Nærverslun er á bensínstöðinni við Suðurlandsveg og matvöruverslanir, þ. e. svonefndar lágvöruverslanir eru við Hraunbæ og Rofabæ í Árbæ í tæplega 3,5 km göngufjarlægð frá þeim sem lengst eiga í hverfinu.

Enginn íbúi Norðlingaholts nær því að vera nær matvöruverslun en 1200m. Styðst er í matvöruverslun Bónus við Ögurharf en þangað liggur ekki greið gönguleið.

5.2.1.8 Öryggi og heilsa

Umferðaröryggi

Um 66% gatna inni í hverfinu (að stórum stofnbrautum undanskildum) eru með 30 km hámarks hraða.

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

Aðeins 1 umferðarslys varð í Norðlingaholti á árunum 2007-2012. Nánari sundurliðun á umferðarslysum er í umfjöllun um umferðaróhöpp í kafla 2.3.3. Samgöngur.



Mynd 14 Umferðaróhöpp 2007-2012. Grænn litur táknar óhöpp með minniháttar meiðslum en gulur litur með meiri meiðslum. (www.us.is)

Innbrot, yfirlitskort

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

5.2.1.9 Þátttaka íbúa

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

5.2.1.10 Samfélag, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hátt hlutfall gatna (66%) með 30 km. Hámarkshraða og fá umferðaróhöpp. Ágæt tengsl við verðmæt útivistarsvæði við Bugðu og Elliðaárdal. Einnig við Rauðavatn. Góð tengsl við meginstofnbrautakerfi Reykjavíkur.	Íbúafjöldi stendur enn hvorki undir heildstæðum grunnskóla né öflugri hverfisþjónustu. Íbúapöttleiki undir lágmarki samkv. gátlista um visthæfi byggðar og skipulags. Hátt hlutfall fjölbýlishúsa en lágt hlutfall einbýlis- og raðhúsa. Mikið um stórar íbúðir en skortur á litlum. Langt er í verslun og þjónustu, einkum matvöruverslun.
Tækifæri	Ógnanir
Fjölgun íbúða í hverfinu á skilgreindu þróunarsvæði þar sem lögð verður áhersla á sérbýlishúsabyggð og hóflegar íbúðastærðir leiðir til meiri fjölbreytni í húsgerðum og hærri íbúðapöttleika. Sú fjölgun styrkir einnig bakland grunnskóla, verslunar og þjónustu.	Ráðandi fjölbýlishúsabyggð og lágt hlutfall einbýlis- og raðhúsa getur leitt til ákveðinnar einsleitni í hverfinu.

5.2.2 Gæði byggðar

5.2.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Við Elliðavatn stendur Norðlingaholt (Klapparholt). Um uppruna örnefnisins Norðlingaholts eru nokkrar kenningar. Ein kenning er sú að vermenn sem komu af Norðurlandi og hugðust fara til róðra eða skreiðarkaupa á Suðurnesjum hafi áð við holtið og þar hafi einnig oft skilið leiðir þeirra á milli eftir því hvert á Suðurnesin ferðinni var heitið. Að sama skapi hafi þeir komið saman við holtið þegar haldið var norður á ný. Hin kenningin er að holtið sé kennt við fornar þingbúðir Norðlinga sem sóttu hið forna Kjalnesingaping og að Norðlingar hafi verið úr Borgarfirði og jafnvel Hvalfirði.

Árið 2004 hófst uppbygging íbúðarhverfis í Norðlingaholti.

Frekari upplýsingar liggja ekki fyrir. Tekið verður á þessum þætti á síðara stigi (í 2. áfanga).

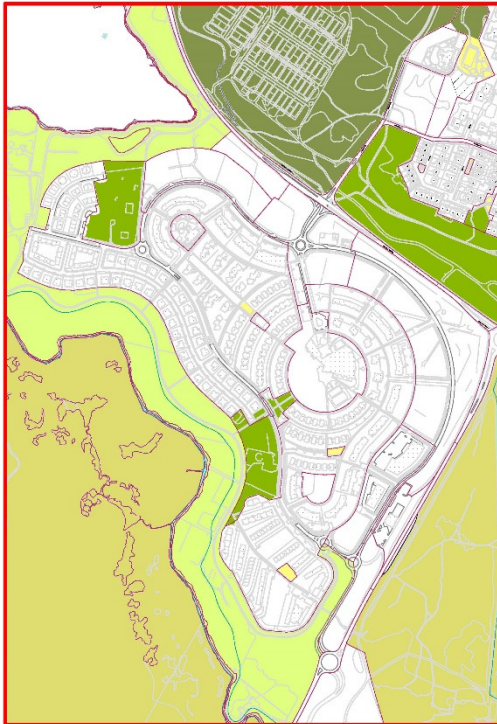
5.2.2.2 Bygðamynstur

Í Norðlingaholti sem er rúmlega 69 ha að stærð eru rúmlega 850 íbúðir eða um 12,3 íbúðir/ha. Í hverfinu er lágt hlutfall einbýlis- og raðhúsa en hlutdeild fjölbýlis er svipað og í Reykjavík í heild.

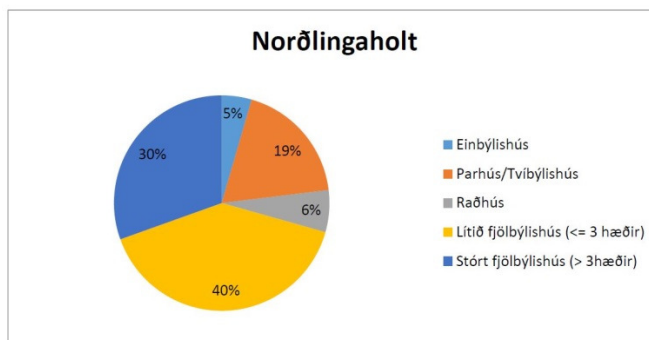
Íbúðapöttleiki er undir lágmarki skv. gátlista um viðshæfi byggðar og skipulags. Um 130 íbúðir eru óbyggðar samkvæmt deiliskipulagi í hverfinu og stefnt er að fjölgun

íbúðarhúsa á skilgreindu þróunarsvæði á vesturjaðri hverfisins. Því má reikna með að fjöldi íbúða í hverfinu fullbyggðu verði allt að 1.100 og íbúðapéttleikin verði tæplega 16 íb/ha sem eftir sem áður er undir lágmarki samkv. gátlista um vithæfi byggðar og skipulags.

Ef fyrrgreind aukning íbúðarhúsnæðis verður í fjölbýli mun þar af leiðandi veruleg aukning íbúa renna traustari stoðum undir verslun og þjónustu í hverfinu. Fjölbýlishúsin munu hins vegar auka eða viðhalda einsleitni hverfisins og félagslegt ójafnvægi sem af henni getur leitt. Verði fyrrgreind aukning í sérþýli, þ.e. rað- og parhúsum mun það stuðla að betra félagslegu jafnvægi í hverfinu en að sama skapi styrkja minna bakland verslunar og þjónustu í hverfinu.



Mynd 15. Byggð og opin svæði í Norðlingaholti



Mynd 16. Húsgerðir í Norðlingaholti

	Einbýlishús	Parhús/ tvibýlishús	Raðhús	Fjölbýli 2-3 hæðir	Fjölbýli >3 hæðir
Norðlingaholt	5%	19%	6%	40%	30%

Íbúðarbyggðin í Norðlingaholti einkennist öðru fremur af 3ja-5 hæða fjölbýlishúsum. Hryggjarstykkid í byggðarmynstrinu er röð fjölbýlishúsa sem ætlað er að mynda skjól fyrir norðlægum og vestlægum vindum en fyrst og fremst umferðarhávaða frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Að útivistarsvæðinu meðfram Bugðu er um að ræða lágreistari byggð, einkum einnar hæðar einbýlishúsa.

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

5.2.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Um 35% íbúa hverfisins búa í 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Fjarlægð var metin að bensínstöð Olís sem er eina verslun og þjónustan í hverfinu. Sjá nánar umfjöllun um framboð á matvöruverslunum í kafla 2.4.1. Samfélag.

5.2.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Árvað er skilgreint sem borgargata í aðalskipulagi og er hluti af ásnum sem tengir saman öll hverfi borgarhlutans. Hún er jafnframt önnur aðalaðkomugatan í hverfið. Verslun og þjónustusvæði sem þarna er ráðgerð er óbyggt og getur skipulag þessa svæðis breyst við nánari útfærslu.

5.2.2.5 Almenningsrými

Almenningsrými eru við skóla og leikskóla, auk Björnslundar, gatna og stíga. Skólinn liggur í miðju hverfinu. Hverfið er ungt og ekki fullmótað og virkar þess vegna sundurleitt á köflum.

5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Í tengslum við gerð deiliskipulags var gerð veðurfarsleg úttekt á skipulagssvæðinu.

Þegar strekkingsvindur var reiknaður kom m. a. í ljós að:

ANA átt er hvöss.

A-átt er er fremur hvöss.

ASA- átt er fremur og í hvassara lagi.

SA-átt er fremur óstöðug og hvöss á köflum.

Óveðra er helst að vænta úr SA-átt.

Hvassast verður að jafnaði í áttunum frá ANA til SA.

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins var að byggð rísi til norð-vesturs og myndi skjól fyrir norðanáttinni. Í því augnamiði var skipulögð röð fjölbýlishúsa sem skapa áttu skjól fyrir vindum og umferðarhávaða frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut.

Í fyrrgreindri veðurfarsúttekt kemur hins vegar fram að norðanvindar séu yfirleitt hægir í Norðlingaholti.

Hverfið er hins vegar mjög opið fyrir hvassviðri úr suð-austlægum og norð-austlægum áttum.

Þar sem byggð í Norðlingaholti er almennt lágreist (1-4 hæðir) og stefnt er að lágreistri byggð á þróunarsvæði er ekki talin ástæða til að gera sérstaka grein fyrir skuggavarpri frá byggingum.

Snjósöfnun í Norðlingaholti er fyrst og fremst í götum, gangstéttum og gönguleiðum og þá einkum í austurhluta hverfisins. Snjósöfnun er einkum háð byggðarmynstri og

fátt hægt að gera til að draga úr henni. Vel skipulagt snjóruðningskerfi þar sem götur og gönguleiðir eru ruddar á skipulegan hátt hefur reynst vel.

5.2.2.7 Gróðurþekja

Hverfið liggur að stórum útivistarsvæðum og er gegndræpi svæðisins samkv. fyrirbyggjandi upplýsingum 81-100 % sem líklega eru tölulegar upplýsingar frá því áður en hverfið byggðist. Hverfið er ungt og trjágróður því ekki orðinn sýnilegur í gördum og á opnum svæðum nema í gróðurlundum frá fyrri tíð.

5.2.2.8 Borgarbúskapur

Ekki er vitað um matjurtagarða í hverfinu.

5.2.2.9 Hönnun og arkitektúr

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

5.2.2.10 Staðarandi

Skipulag Norðlingaholts tekur ekki á augljósan hátt tillit til áberandi eða þekktra kennileita. Hryggjarstykkinu í byggðarmynstrinu, þ.e. röð fjölbýlishúsa og atvinnuhúsnæðis einkum er ætlað að skýla hverfinu gagnvart hávaða frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Hverfið og þá einkum austurjaðar þess er í góðum tengslum við útivistarsvæðið meðfram Bugðu og Elliðaárdal.

5.2.2.11 Gæði byggðar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Góð tengsl við útivistarsvæði og almenningssvæði innan byggðar.	Íbúðapéttleiki er og verður undir lágmarki sbr. gátlista. Ekki hefur verið lokið við uppbyggingu hverfisins hvorki íbúðarbyggðar né verslunarhúsnæði. Einsleitni vegna hás hlutfalls fjölbýlis. Hverfið er opið fyrir austlægum vindáttum. Skortur á verslun og þjónustu.
Tækifæri	Ógnanir
Ný íbúðarbyggð á skilgreindu þróunarsvæði á vestur- og suðvestur jaðri hverfisins gefur kost á aukinni hlutdeild sérþýlis og minni íbúðum.	Ónæði af næturþjónustu á bensínstöð í hverfinu.

5.2.3 Samgöngur

5.2.3.1 Almenningsamgöngur:

Leiðir 5 og 19 aka um hverfið. Leið 5 er með mjög takmarkaða þjónustu, ekur á 30 mín fresti yfir daginn en ekki á kvöldin og um helgar. Leið 19 ekur á 30 mínútna fresti hvort heldur sem er á annatíma eða ekki.

Þessar leiðir fara ekki eftir Miklubraut (að LSH og HÍ) en leið 19 ekur að HR um Suðurlandsbraut og Hlemm. Bæði leiðir 5 og 19 stoppa í Ártúni og geta farþegar skipt yfir í aðra vagna þar t.d. vagn 6 sem fer eftir Miklubraut/Hringbraut.

Auk þessara tveggja leiða aka landsbyggðaleiðirnar 51 og 52 inn í hverfið á leið sinni milli Mjóddar og Suðurlands. Ekki er vitað til þess að fyrirhugaðar séu leiðabreytingar hjá Strætó.

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

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



Mynd 17 Leiðir almenningsvagna í borgarhlutanum.

5.2.3.2 Bílastæðakvaðir:

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

5.2.3.3 Hjólreiðar:

Góðir stígar eru í Norðlingaholti en þó engir aðskildir hjólastígar. Nokkuð skortir þó á tengingu hverfisins út fyrir hverfið sjálft.

Hjólastæði eru við Norðlingaskóla.

5.2.3.4 Samgöngur, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Strætisvagnabiðstöðvar eru til staðar og er fjöldi skýla nokkuð góður svo og fjarlægð milli biðstöðva og hámarksgöngu-fjarlægðir.	Biðtími eftir strætó á annatíma er of langur. Strætó byrjar að ganga of seint á daginn og hættir of snemma að á virkum dögum og á laugardögum. Engar sérstakar aðskildar hjólaleiðir. Hjólastæði eru ekki víða. Bæði langt frá öðrum hverfum borgarhlutans og meginbyggð Reykjavíkur, hefur áhrif á bílæign og -notkun.
Tækifæri	Ógnanir
Auka hlut almenningsamgangna með því að bæta þjónustuna (auka tíðni, ganga fyrr og lengur, rauntíma upplýsingar, betri skýli o.fl.) Auka má hlut annarra ferðamáta en einkabílsins með því að bæta gæði og tengingar stíga og fjölga hjólastæðum við vinsælar biðstöðvar, skóla og vinnustaði	Ógnun felst í að ekki verði lögð næg áhersla á að bæta almennings-samgöngur, göngu- og hjólastíga.

5.2.4 Vistkerfi og minjar

5.2.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Norðlingaholt liggur á klapparbelti í nokkuð jafnri hæð um 77-88 m yfir sjó. Svæðið afmarkast af umferðargötum Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut en annars af náttúrusvæðum við Bugðu og Elliðaár.

5.2.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Austan og sunnan við Norðlingaholt er Bugða / Suðurá sem eru á hverfisverndarsvæði fyrir gróskumikið votlendi á flæðilandi þar sem er mikið fuglalíf. Rétt þar við eru Rauðhólar sem voru friðlýstir sem náttúruvætti árið 1961. Þeir tilheyra friðlandinu Rauðhólum (Náttúruminjaskrá 1991) sem friðlýstir voru sem fólkvangur 1974. Rauðhólar eru þyrping gervígga sem tilheyra Heiðmörk.

Norðan við hverfið er Rauðavatn en vatnið og umhverfi þess er skilgreint sem hverfisverndarsvæði vegna gróðurfars og fuglalífs.

Sunnan við svæðið er Elliðavatn en vatnasvið Elliðaáa er á náttúruminjaskrá og nýtur hverfisverndar vegna gróðurfars og fuglalífs.



Mynd 18 Verndarsvæði við Bugðu (grænt) og friðlýst svæði við Rauðhóla (rautt)

5.2.4.3 Náttúrufar og lífríki

Svæðið er allt gróið og vaxa um 135 tegundir háplantna á svæðinu sem er um 42 % íslensku flórunnar. Fáar tegundir hafa sérstöðu en helst er að nefna gullkoll og fuglaertur. Í skóglendinu við Rauðavatn hafa fundist sjaldgæfar tegundir s.s rauðberjalýng, skógarsmári og engjamura.

Fuglalíf er fjölskrúðugast á Bugðu og votlendinu þar við sem er lífæð þessa svæðis. Fuglalíf utan mýrlendisins er ekki frábrugðið eða sérstætt miðað við sambærilega staði. 36 tegundir fugla voru taldar á svæðinu.



Mynd 19 Gróðurkort af svæðinu og nánasta nágrenni.

5.2.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Um er að ræða grágrýtishraun frá hlýskeyðum síðla á íslöld. Ekki eru á svæðinu jarðfræðiminjar sem taka þarf sérstakt tillit til.

5.2.4.5 Strandlengja

Á ekki við

5.2.4.6 Ár og vötn

Í nágrenni hverfisins er áin Bugða og austar Hólmsá. Vötnin Rauðavatn og Elliðavatn eru innan seilingar og stutt er í Elliðaárnar.

5.2.4.7 Vatnsverndarsvæði

Hverfið er ekki á vatnsverndarsvæði, en í jaðri fjarsvæðis vatnsverndar.

5.2.4.8 Ofanvatn

Settjörn er staðsett á suðurjaðri hverfisins og hreinsar ofanvatn úr hluta þess.

5.2.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Vitað er um herminjar austast í holtinu og við Rauðavatn. Aðrar fornleifar í þessu hverfi geta verið mjög gamlar og þarf að rannsaka þær minjar.

Frekari upplýsingar vantar um gildi minja á þessu svæði og verður tekið á þeim þætti á síðara stigi (í 2. áfanga).

5.2.4.10 Vistkerfi og minjar, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Heildstætt hverfi í uppbyggingu með verðmæt náttúrusvæði í næsta nágrenni. Mikið vísýni frá byggð.	Norður- og austurhluti svæðis eru við miklar umferðagötur. Léleg tengsl við aðliggjandi hverfi.
Tækifæri	Ógnanir
Gera aðliggjandi náttúrusvæði aðgengileg með vandaðri stíga- og brúargerð og tengja við aðliggjandi svæði, Rauðavatn, Heiðmörk og Hólmsheiði.	Mengun frá garðaúrgangi og áburði úr görðum og grænum svæðum getur ógnað lífríki Bugðu. Heildstæð náttúrusvæði geta tapast ef ræktun og gróðursetning er ekki takmörkuð eða bönnuð.

5.2.5 Orka og auðlindir

5.2.5.1 Orkunotkun

Ekki mótað

5.2.5.2 Vatnsnotkun

Ekki mótað

5.2.5.3 Úrgangsstjórnun

Pappír og pappa er ekki heimilt að setja í hefðbundið heimilissorp en koma skal því í endurvinnslu. Íbúar geta valið hvort þeir komi pappír og pappa sjálfir í endurvinnslu eða leigi bláa tunnu. Málmur er flokkaður frá sorpi en að öðru leyti er ekki endurvinnsla á sorpi í Norðlingaholti (Reykjavík).

Hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargámi er 695 m (mæld loftlína) sem er lágmarksfjarlægð.

5.2.5.4 Land

Þróunarsvæði er á óröskuðu landi meðfram Breiðholtsbraut og þar er lítill gróður.

5.2.5.5 Kolefnisbinding

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

5.2.5.6 Orka og auðlindir, samantekt (SWOT)

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

5.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið á síðara stigi (í 2. áfanga).

5.2.7 Náttúruvá

5.2.7.1 Ofanflóð

Ekki er ofanflóðahætta á svæðinu.

5.2.7.2 Flóðahætta

Bugða sem liggur með mörkum Norðlingaholts flæðir oft, sérstaklega á vorin og þá yfir votlendissvæðið meðfram ánni. Lítil hætta er talin á að flóð ógni byggð.

5.2.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Á ekki við.

5.2.7.4 Sprungusvæði jarðhræringar

Sprungur og misgengi liggja um svæðin frá SV til NA og eru þær nyrsti hluti af Krísvíkursprungureininni. Talið er að fjögur misgengi eða sprungur liggja um holtið en gætu þó verið fleirri. Ekki er talið að þau hafi hreyfst á nútíma (10 þúsund ár).

Hugsanlega er hætta af hraunrennsli frá eldstöðvum austan Reykjavíkur en ekki er tekið á því í gátlista um visthæfi byggðar og skipulags.



Mynd 20 Sprungusvæði.

5.2.7.5 Náttúruvá, samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Svæðið telst nokkuð öruggt.	Hverfið er á sprungusvæði sem gæti valdið skaða í stærri jarðskjálfum. Hugsanleg hættu af hraunrennsli.
Tækifæri	Ógnanir

6 Helstu viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGS

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

Elliðaárdalur, eitt mikilvægasta útivistarsvæði Reykjavíkur markar suður- og suðvestur jaðar borgarhlutans og mikilvægt er að nota dalinn á fjölbreytilegan hátt og efla og styrkja aðgengi íbúa borgarhlutans að honum.

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

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

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

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

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

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

6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða

6.2.1 Samfélag

Hverfið er ekki fullbyggt og enn vantar ýmsa verslun og þjónustu. Í fullbyggðu hverfi með rúmlega 1.100 íbúðum mun hverfið standa undir grunn- og leikskólum. Stefnt er að því að auka hlutdeild sérbýlishúsa á þróunar- og athugunarsvæðum, einkum rað- og parhúsa til þess að vinna gegn einsleitni hverfisins en fjölbýlishús að einhverju marki koma þó einnig til greina.

Stefnt er að því að auka framboð íbúðarhúsnæðis fyrir fólk á efri árum, þ. e. aukið framboð lítilla til meðalstórra íbúða.

Þróunarsvæði

Óbyggt en deiliskipulagt athafnasvæði norð-vestur og vestur af íbúðarbyggðinni í Norðlingaholti er í hverfisSKIPULAGinu skilgreint sem þróunarsvæði með það fyrir augum að breyta því í blandaða byggð, athafnasvæði/íbúðarsvæði. Áætlað er að þar sé svigrúm fyrir allt að 50 íbúðir ásamt hreinlegri atvinnustarfsemi sem ekki veldur ónæði eða truflun fyrir íbúa hverfisins.

Athugunarsvæði

Á athugunarsvæði sunnan Árnaðs, vestan íbúðarbyggðarinnar þar sem samkvæmt deiliskipulagi er skilgreint athafnasvæði er stefnt að lágrestri, þétttri, sérbýlishúsabyggð, einkum rað- og parhúsum á rúmlega 3 ha. svæði. Þéttleiki er áætlaður um 15 íbúðir/ha eða allt að 50 íbúðum. Aukin byggð sérbýlishúsa mun draga úr einsleitni hverfisins sem helst einkennist af fjölbýlishúsum.

6.2.2 Gæði byggðar



Mynd 21 Norðlingaholt, hverfiseiningar

Í hverfinu eru skilgreindar tíu hverfiseiningar sem endurspeglar mismunandi afstöðu, landnotkun, byggðarmynstur, húsgerðir og skilmálaákvæði. Byggðarmynstur hverfiseininganna er því ólíkt, bæði yfirbrag og húsgerðir.

Lögð er áhersla að taka mið af byggðarmynstri hverfisins og leitast er við að laga nýja byggð að aðstæðum.

Skilgreind er blönduð byggð, athafnasvæði/íbúðarsvæði á norð-vestur og norðurjaðri hverfisins sem verða mun mikilvægur skermur, einkum gagnvart umferðarhávaða frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut.

Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir borgargötu um borgarhlutann Árbæ. Í Norðlingaholti er Árnað hluti þessarar borgargötu. Þess er vænst að með uppbyggingu verslunar- og þjónustu næst Árnaði skapist grundvöllur fyrir aðlögun þversniðs og yfirborðsfrágangs götunnar að þeirri hugmyndafræði.

Stefnt er að því að skilgreina betur almenningsrými hverfisins.

Við uppbyggingu á fyrrnefndum þróunar- og athugunarsvæðum mun þéttleiki aukast að einhverju marki.

Viðfangsefni hverfisskipulagsins er fyrst og fremst að skapa meira jafnvægi í húsgerðum, draga úr einsleitni hverfisins og styrkja tengsl þess við nálæg útivistarsvæði.

Að öðru leyti felst framtíðarsýnin einkum í umhverfisfrágangi og bættum tengslum við aðliggjandi útivistarsvæði.

Lögð er áhersla á að viðhalda fjölbreyttu vistkerfi og viðhalda gæðum náttúrunnar en jafnframt bæta aðgengi og gæði gönguleiða og áningastaða. Lagt er til að gera gönguleið yfir Bugðu og brúa hana á tveimur stöðum, bæði til þess að auka fjölbreytni styttri ferða út í náttúruna en einnig til þess að tengja svæðið við Rauðhóla og áfram við útmörkina.

Í tengslum við skólalóðin er gerð tillaga að náttúruás sem er græn tenging frá skólanum að umhverfi Bugðu. Við þennan ás verður hverfisgarður. Ekki er lagt til að gróðursett verði við Bugðu eða á milli Bugðu og hverfisins þar sem áhersla er lögð á náttúrulegan gróður og vísýni til austurs.



Aðalaðkoman um Hundavað verður lagfærð. Aðkoman verður hönnuð og útfærð með það fyrir augum að hún verði augljós, hlýleg og aðlaðandi m.a. með gróðursetningu, götulýsingu, umhverfismerkingu eða jafnvel listaverki. Endurbætt aðkoma Norðlingaholts tengist síðan götunni Árvaði en útfærsla hennar verður í anda hugmyndafræði um borgargötur.



Breiðholtsbraut og umhverfi á milli Seláss og Norðlingaholts. Gerð er tillaga um þetta gróðursetningu meðfram Breiðholtsbraut bæði til feegrunar og hljóðskermunar vegna umferðarhávaða.



6.2.3 Samgöngur

Áhersla verður lögð á að skapa góðar aðstæður til að hjóla og nota almenningsamgöngur með aðlaðandi, samfelldu neti göngu- og hjólaleiða og með hjólástæðum við skóla og jafnvel ákveðnar biðstöðvar almenningsvagna. Gert er ráð fyrir sambærilegum fjölda bílastæða fyrir hverja íbúð og er við þau hús sem þegar eru risin.

Með aukinni uppbyggingu næst Breiðholtsbraut gefst tilefni til að skoða betur aðstæður fyrir gangandi og hjólandi og tengslin yfir í Selsás, bæði um Árvað/Selásbraut og nýja göngubrú.

Hverfið verður eftir sem áður að vissu leyti einangrað frá kjarnanum í borgarhlutanum, Árbæjar- og Seláshverfum. Ráðgerð göngubrú yfir Breiðholtsbraut mun þó hafa jákvæð áhrif á göngu- og hjólatengsl innan borgarhlutans.

Skoða þarf betri tengingu hverfisins við Rauðavatn/Hólmsheiði. Einnig útivistarstíga frá hverfinu í átt að Rauðhólum yfir Bugðu og til suðurs í átt að Kópavogi, a.m.k. að undirgöngum á mótis við hesthúsin í Víðidal.

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

6.2.4 Vistkerfi og minjar

Huga þarf að menningaminjum í austurhluta með það fyrir augum að auka fjölbreytni í upplifun innan hverfis. Halda skal í fjölbreytni aðliggjandi útivistarsvæða og gæta þess að vendarsvæði verði virt, þannig að líffræðileg fjölbreytni haldist.

Nýja byggð á þróunarsvæðum þarf að leysa með náttúrulegum yfirfallslausnum.

Til framtíðar þarf að endurmeta fjarlægðarkröfur frá Bugðu og skilgreina betur vistkerfið þannig að hægt sé að ákveða legu stíga og brúa með markvissum hætti. Náttúruskoðunarstígur kemur til greina með handriðum sem stýrir umferð um svæðið.

6.2.5 Orka og auðlindir

Í Norðlingaholti eru grenndargámar fyrir pappír/pappa og plastumbúðir. Ekki er boðið upp á aðra endurvinnslu í hverfinu. Göngufjarlægð að gámum uppfyllir lágmarksgildi samkvæmt gátlista um vistvæna byggð og gera má ráð fyrir að grenndarstöðvum muni fjölga og flokkun verða ítarlegri í framtíðinni.

Framtíðarsýn borgarhlutans í orku- og auðlinamálum er í samræmi við stefnu og áherslur aðalskipulags þar sem lögð er áhersla á bættu orku- og auðlindanýtingu og markvissari meðhöndlun úrgangs. Um það verður fjallað nánar í skilmálum væntanlegra nýbygginga.

6.2.6 Mannvirki

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

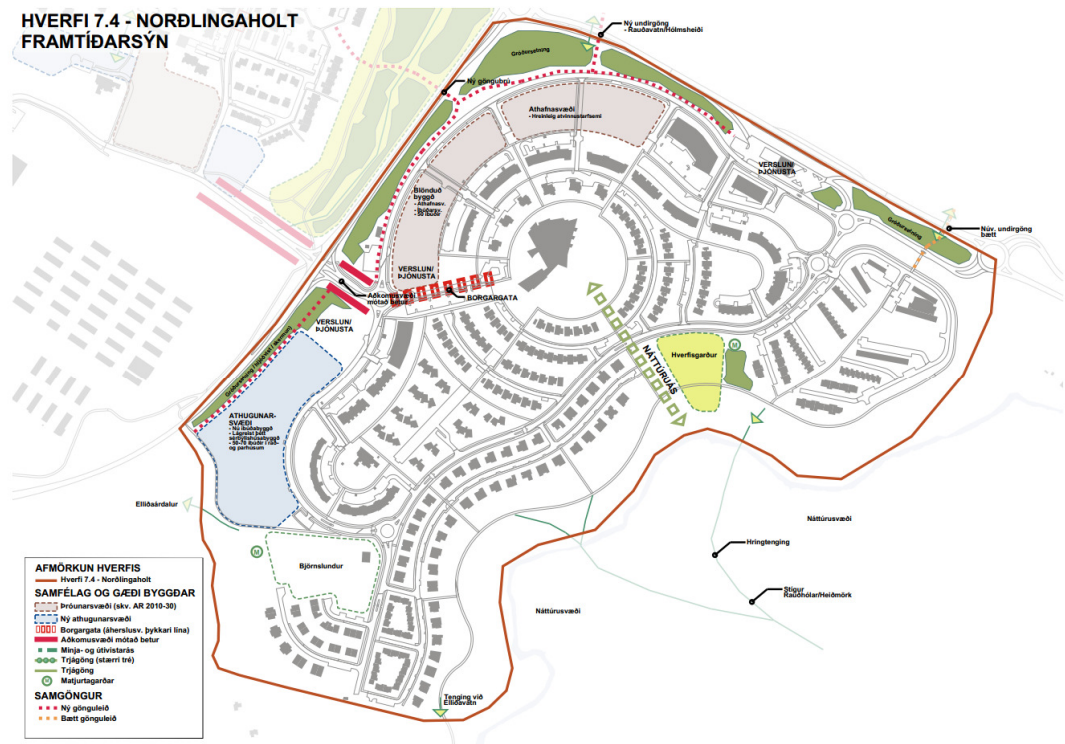
6.2.7 Náttúruvá

Ekki eru gerðar tillögur um sérstakar aðgerðir vegna náttúruvár.

6.2.8 Aðrar áherslur

Sjá kafla 6.3.

6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)



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

Helstu áherslur:

Samfélag og gæði byggðar

Athafnasvæði breytist í blandaða, lágreista byggð norðan núverandi íbúðarbyggðar.

Athafnassvæði breytist í lágreista íbúðarbyggð norðan verslunarsvæðis og vestan núverandi íbúðarbyggðar.

Athafnasvæði vestan Elliðabrautar frá bensínstöð að Björnslundi breytist í lágreista sérbýlishúsabyggð.

Aðkoma hverfisins verður mótuð sérstaklega, m.a. með gróðri og Árnað útfært í samræmi við hugmyndafræði borgargatna.

Hljóðskermur/ gróður útfærður meðfram Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut.

Náttúruás útfærður sem tengir hverfismiðjuna við umhverfi Bugðu.

Tengsl við Elliðaárdal bætt.

Nýr hverfisgarður er skilgreindur við Bugðu.

Samgöngur

Ný göngubrú byggð á milli Norðlingaholts og Seláss og hún tengd stígakerfinu með nýjum stígum.

Ný undirgöng gerð undir Suðurlandsveg og önnur bætt.

Nýjar gönguleiðir verða gerðar norðan og vestan byggðar sem tengjast göngubrú og undirgöngum að Rauðavatni.

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

Hverfisskipulagsvinnan skiptist upp í tvo áfanga:

1. áfangi: Gerð lýsingar og drög að frumtillögu

- a) Greining og úrvinnsla gagna - 21. maí-5. nóvember 2013.
Stöðuskil: 15. október 2013
- b) Drög að lýsingu og mati á umhverfispáttum – 6. nóvember 2013-18. mars 2014.
Stöðuskil: 28. janúar 2014
- c) Lokaútgáfa lýsingar og mats á umhverfispáttum og drög að frumtillögu – 19. mars-22. apríl 2014.
Lokaskil: 1. apríl 2014

Áætlað kynninga og samþykktarferli lýsingarinnar:

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

2. áfangi: Gerð hverfisskipulagstillögu

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

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

Vor/sumar 2014:

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

2014-2015:

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

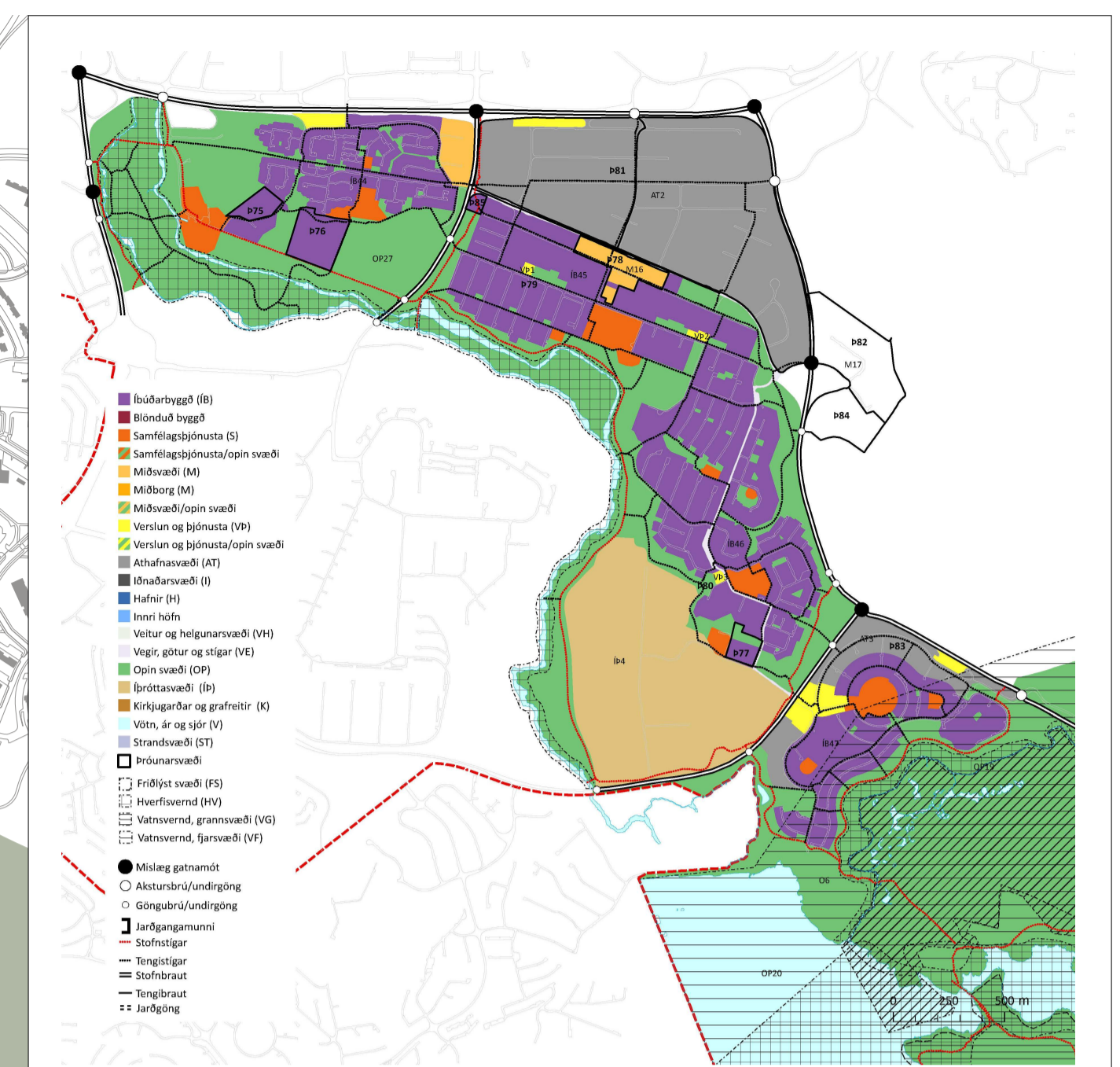
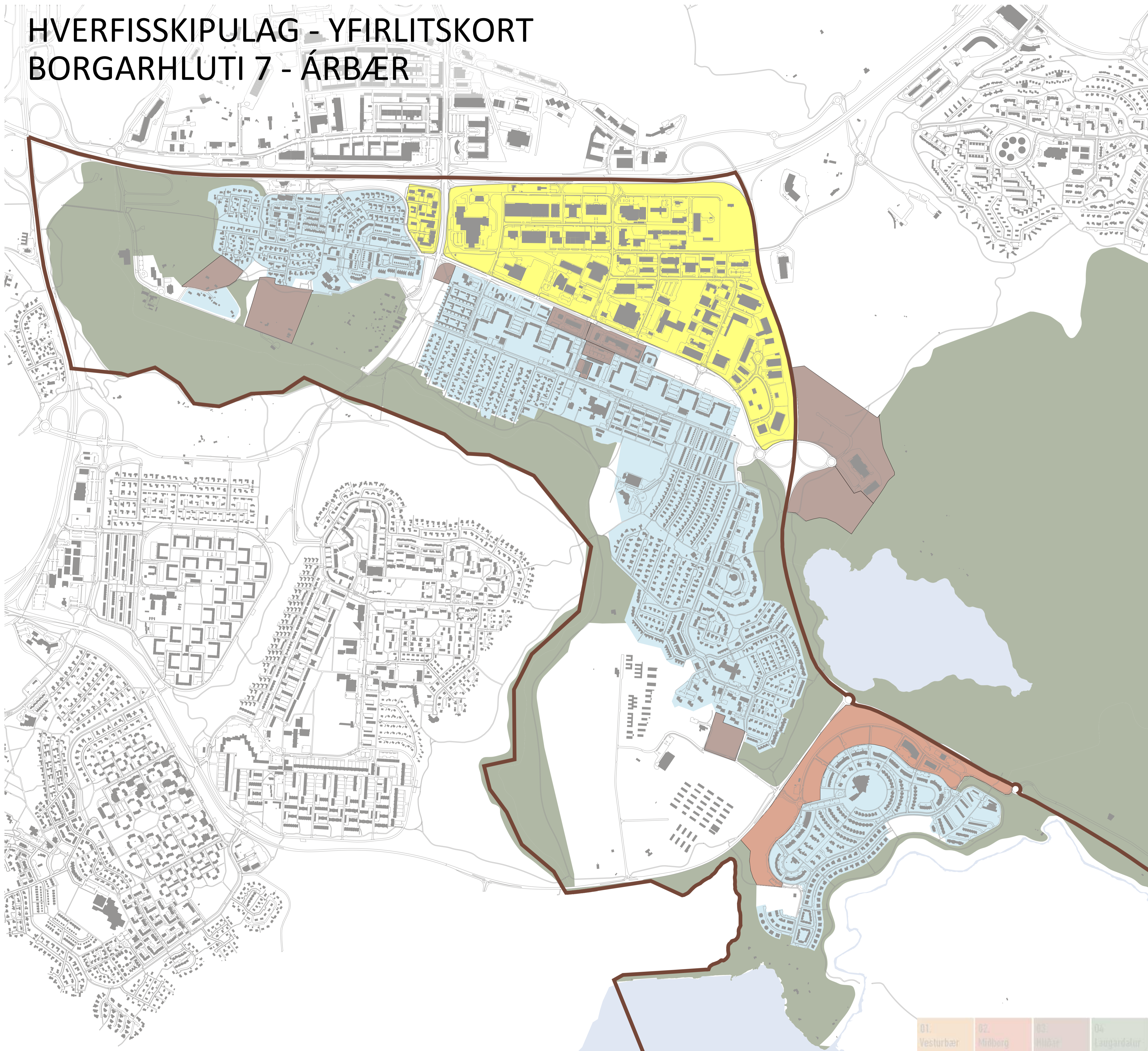
Haust 2015:

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

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

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

HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR

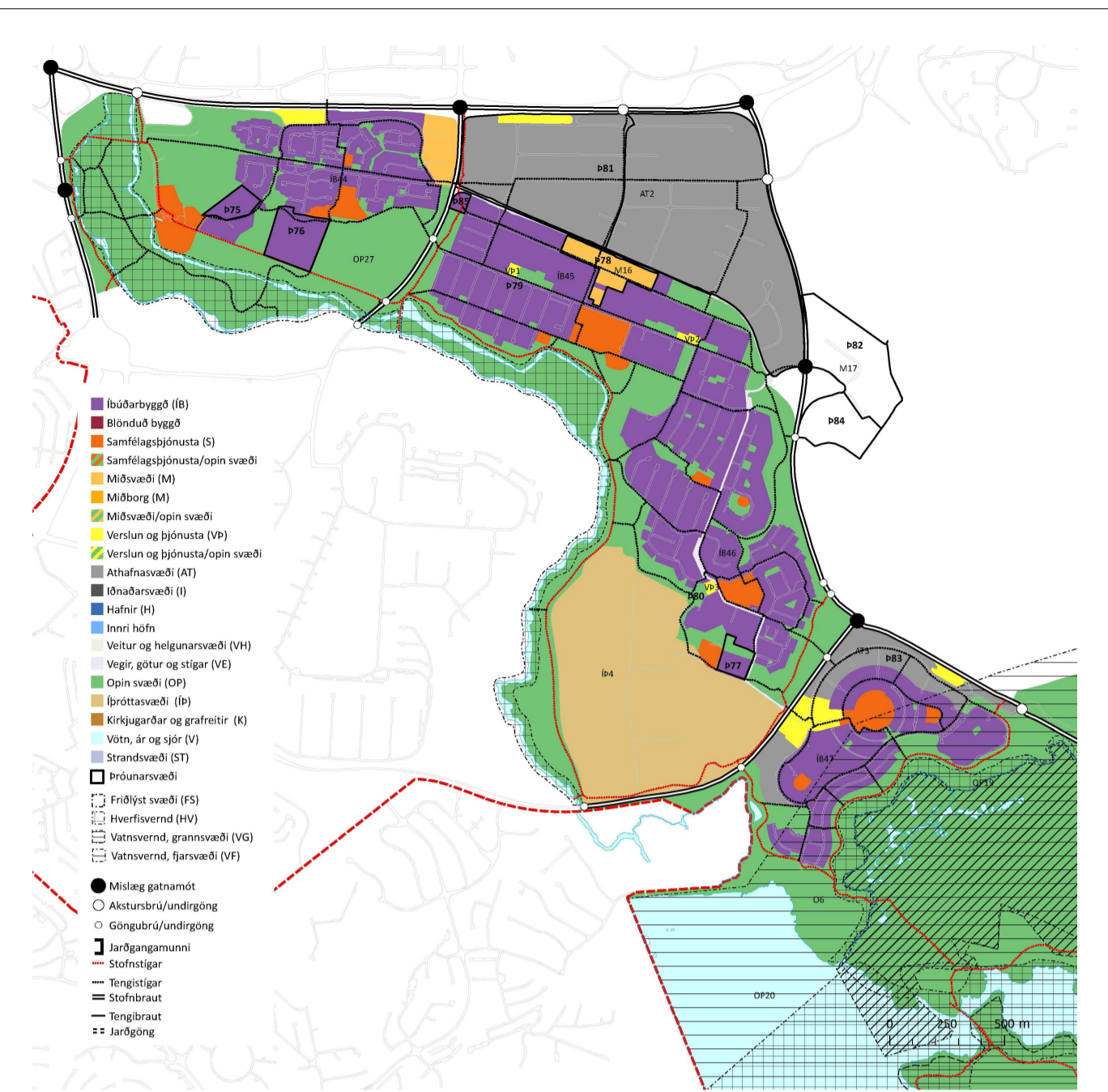
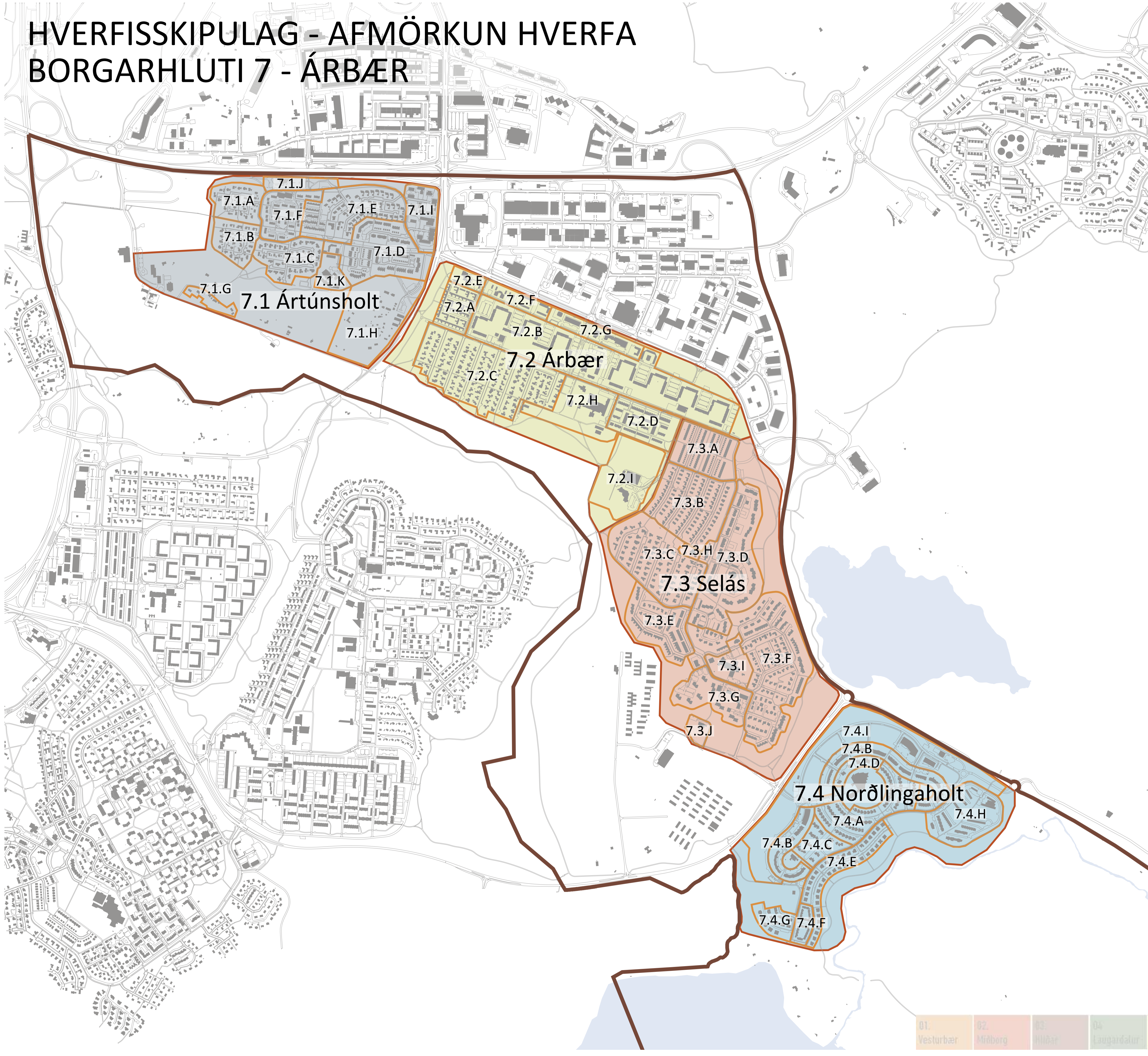


- Fastmótuð byggð til endurskoðunar í hverfisskipulag
- Þróunarsvæði skv. AR 2010-2030 - Svæði til endurskoðunar, nánari framtíðarsýn fyrir svæðið sett fram í hverfisskipulagi
- Þróunarsvæði skv. AR 2010-2030 - Nýlegt deiliskipulag í gildi / Svæði í uppbyggingu, skoðast í samhengi við aðra skilmála í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



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

HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR

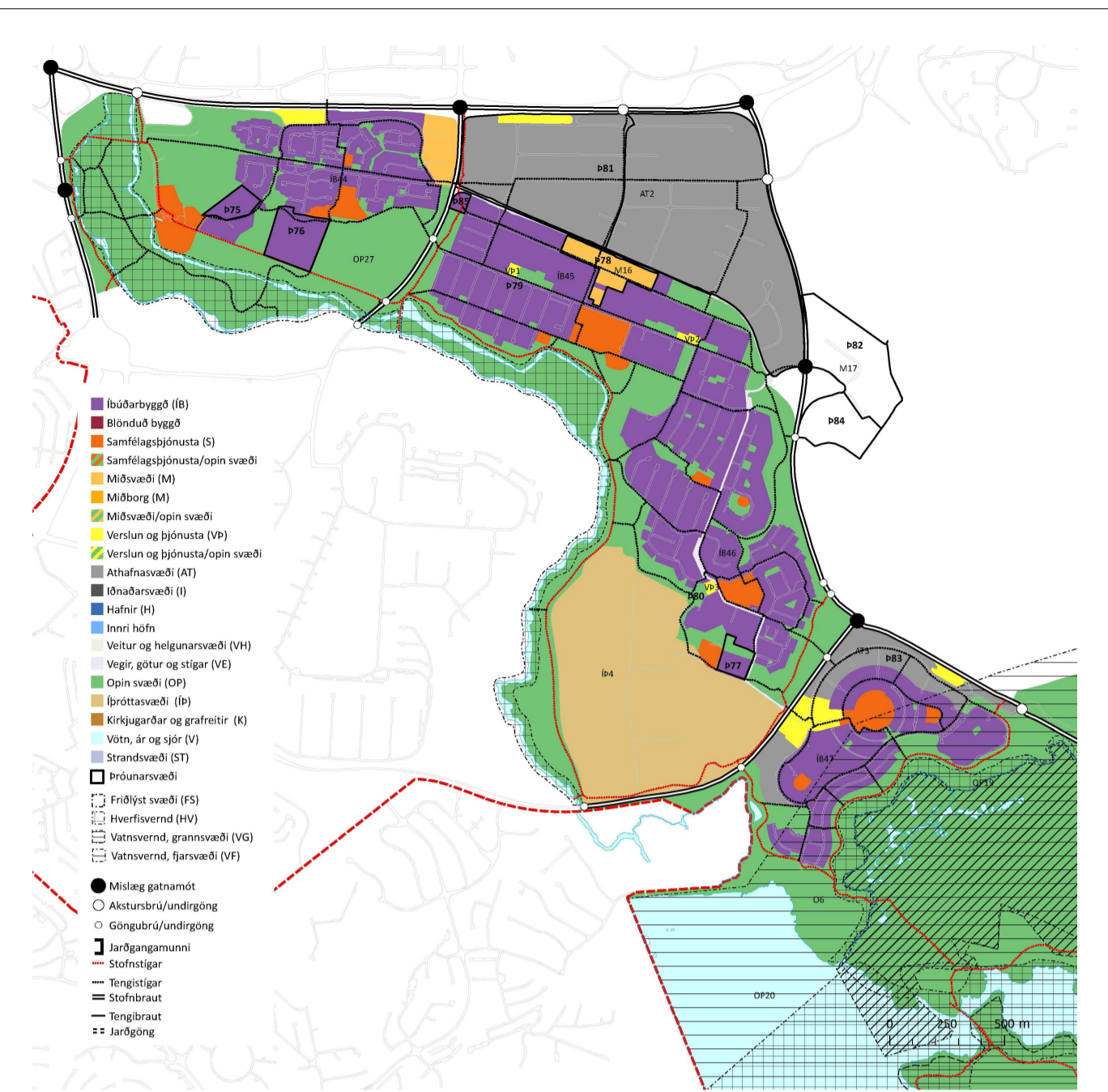
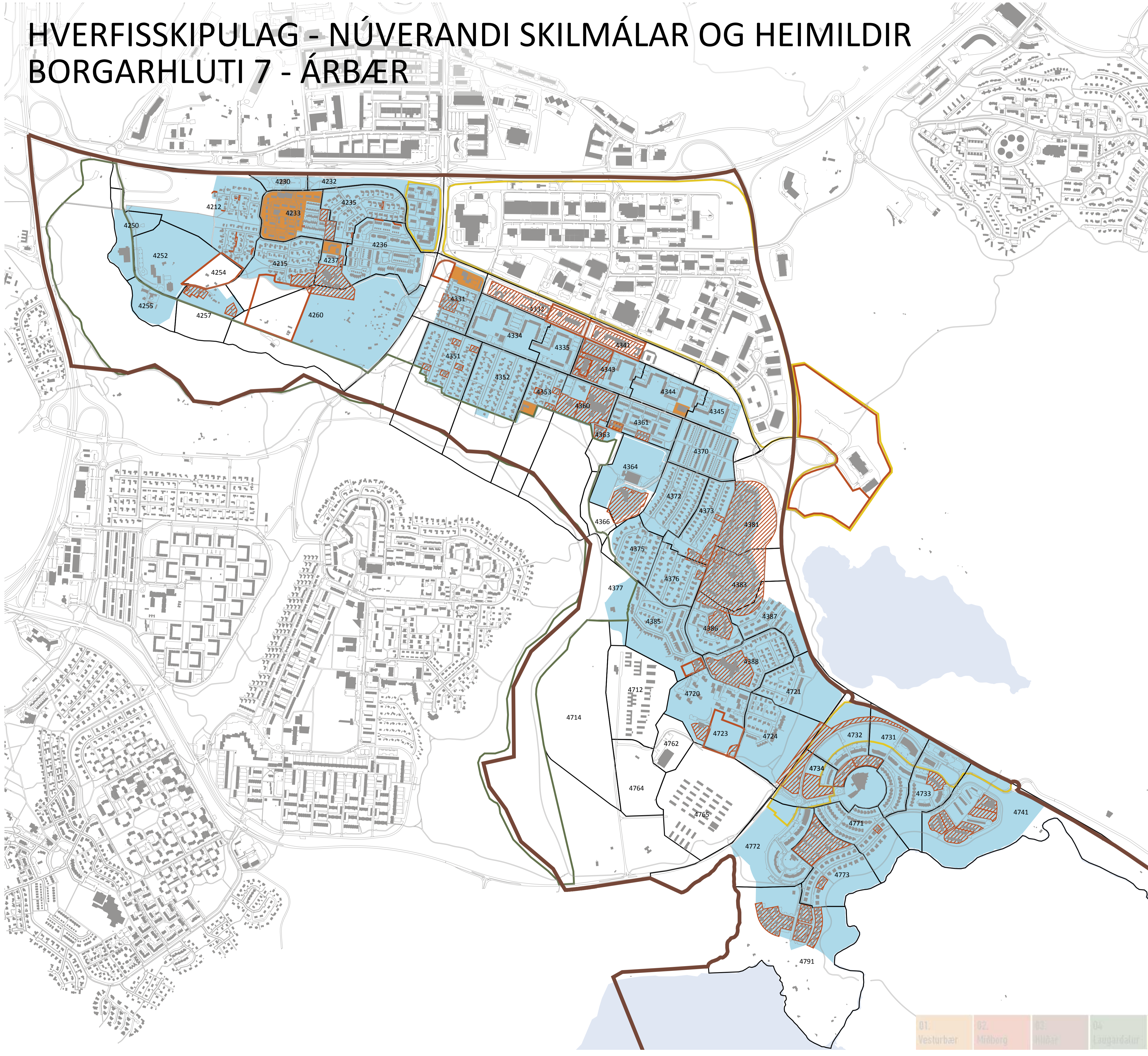


- Borgarhluti
- Hverfi 7.1 (Ártúnsholt)
- Hverfi 7.2 (Árbær)
- Hverfi 7.3 (Selás)
- Hverfi 7.4 (Norðlingaholt)
- Hverfiseining



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

HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR



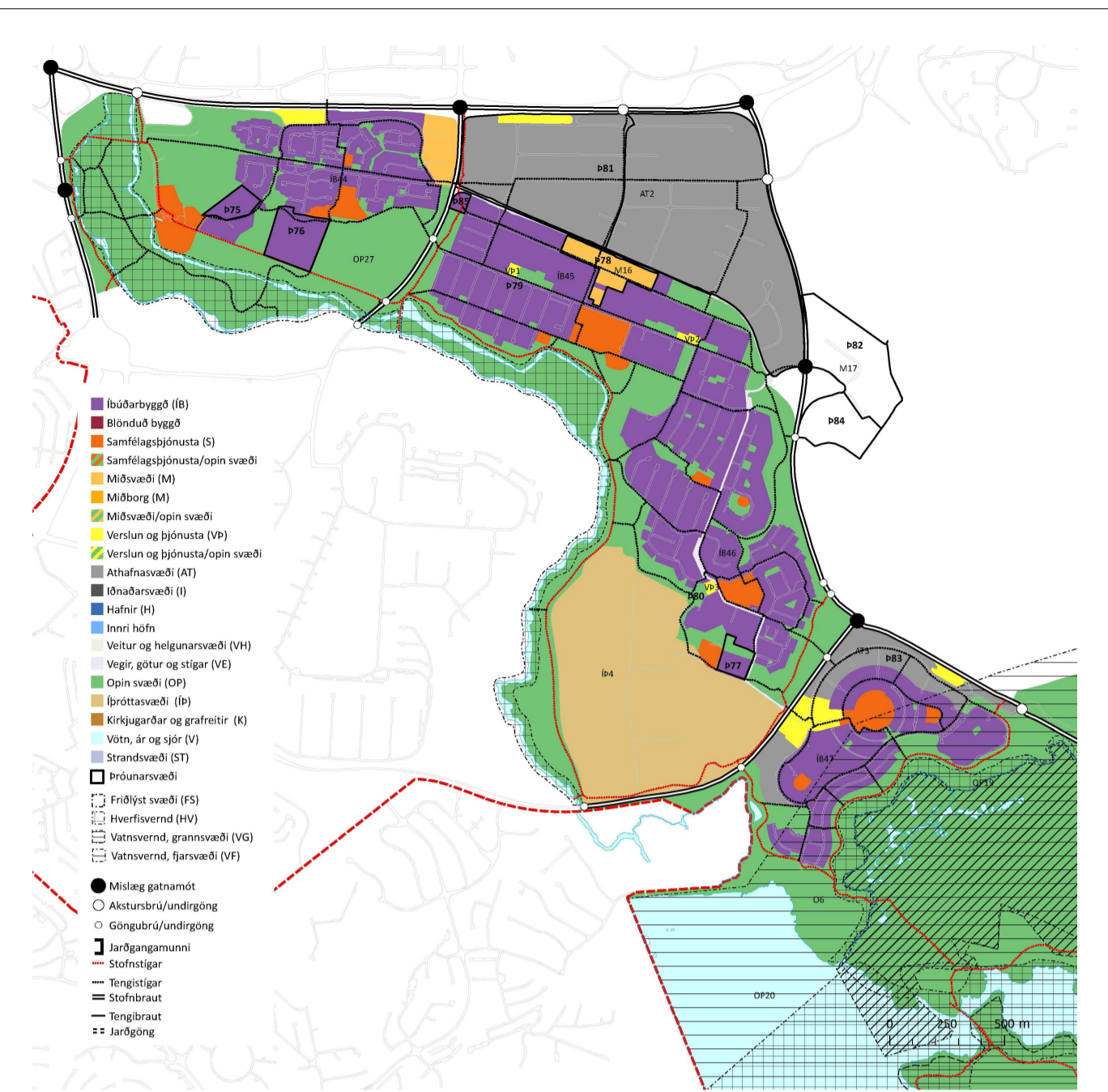
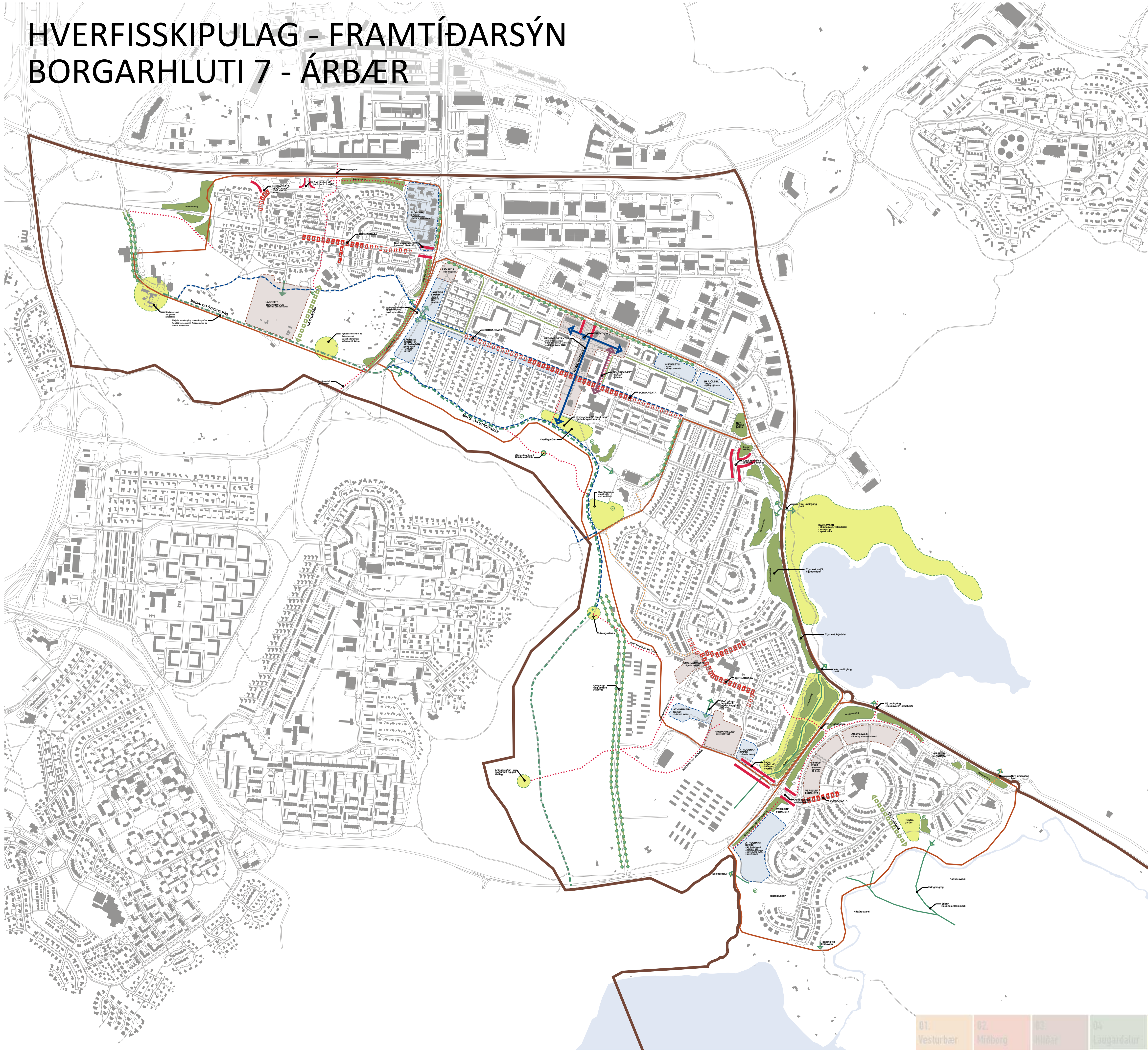
- Deiliskipulag í gildi
- Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir
- Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
- Einungis skilmálar, enginn uppdráttur til
- Próunarsvæði
- Atvinnusvæði
- Græn svæði
- Borgarhluti
- Staðgreinireitir (4xxx)

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



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

HVERFISSKIPULAG - FRAMTÍÐARSÝN BORGARHLUTI 7 - ÁRBÆR



AFMÖRKUN HVERFA

- Borgarhluti
- Hverfi

SAMFÉLAG OG GÆÐI BYGGÐAR

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

SAMGÖNGUR

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



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

HVERFI 7.4 - NORÐLINGAHOLT FRAMTÍÐARSÝN



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

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

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

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

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

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

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

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

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

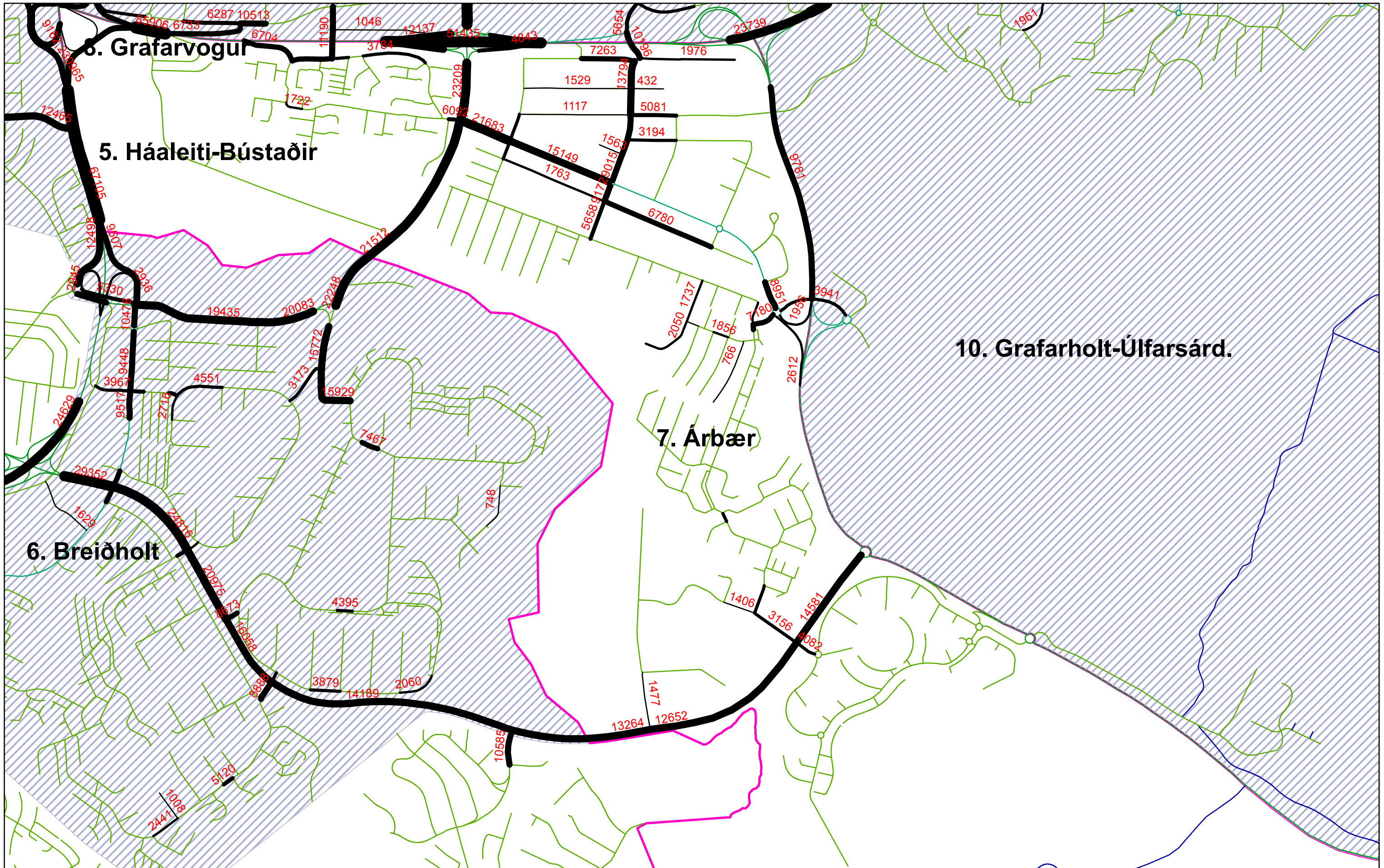
Umhverfisþ	Lýsing	Mælanleg viðmið					Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		Ástand		Lýsing		
		Tilvísun í grunnöggn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	nú	áæ	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	núv.	áætl	
	Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólréiðafjarlægð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

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

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

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

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



Árbær Umferðarmagn