

Gæði byggðar

Markmið 2: Að auka gæði byggðar.



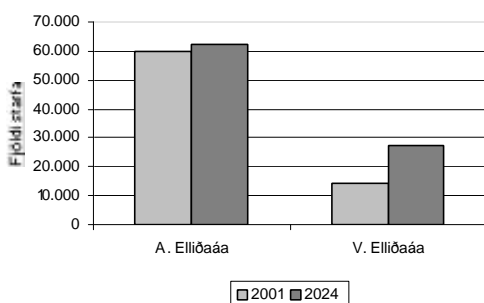
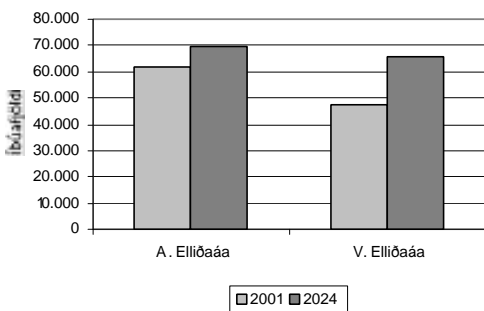
A. Setja skilmála um umhverfisgæði í deiliskipulagi. Umhverfis- og búsetugæði ná bæði til manngerðs og náttúrlegs umhverfis, íbúalyðræðis og möguleika íbúa til þátttöku í ákvörðunum um umhverfi sitt. Lykilatriði í skipulagi einstakra hverfa hvað umhverfis- og búsetugæði varðar er sú vistfræðilega hugmyndafræði sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins sem felur m.a. í sér þéttleika, nálægð við þjónustu, öryggi umferðar, skjól, hljóðvist, blöndun, félagslegt jafnvægi, íbúalyðræði og sveigjanleika og tengsl við opin svæði. Í þessu samhengi verða útbúnir skilmálar innan þriggja ára frá staðfestingu aðalskipulagsins um 1) þróun og uppbyggingu vistvænnar byggðar, 2) gæði byggðar í íbúðarhverfum og á atvinnusvæðum og 3) mótun hönnunarstefnu Reykjavíkur. Ritin verða leiðbeinandi við deiliskipulagsgerð.

B. Stytta fjarlægðir á milli íbúa og starfa. Nokkurt ójafnvægi hefur ríkt á milli fjölda starfa og fjölda íbúa ef svæðin austan og vestan Elliðaáa eru borin saman (sjá töflu 1). Til að stuðla að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins þarf að auka blöndun byggðar og ná fram auknu jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðarsvæða og skapa þannig aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum. Blöndun byggðar dregur úr umferðarþörf og styttrir vegalengdir á milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu. Í aðalskipulagi er því gert ráð fyrir að störf dreifist betur um borgina og dregið verði úr aðskilnaði mannglegra athafna og stuðlað að fjölbreyttara borgarumhverfi.

	2001		2024		Hlutfallsleg aukning 2001-2024	
	V.Elliðaáa	A.Elliðaáa	V.Elliðaáa	A.Elliðaáa	V.Elliðaáa	A.Elliðaáa
Íbúar	61.866	47.514	69.366	66.014	9.7%	35.8%
Störf	60.142*	14.007*	62.542	27.007	3.8%	92.8%

*Tölur frá 1997 (svæðisskipulag).

Tafla 1. Hlutfall íbúa og starfa vestan og austan Elliðaáa.



Hlutfall atvinnustarfsemi á þeim svæðum, sem skilgreind eru sem blönduð byggð í aðalskipulaginu, er til viðbótar við eðlilega grunnþjónustu í einstökum hverfum, s.s. skóla, hverfisverslun o.s.frv. sem er hluti af bruttó þéttleika einstakra hverfa (sjá töflu 1 í *Greinargerð I - Stefnumörkun*).

C. Fjölbreytt framboð íbúðarsvæða. Tryggja þarf fjölbreytt framboð íbúða í borginni sem þurfa að mæta þörfum húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma. Til að ná þessu fram er stefnt að samhliða uppbyggingu nokkurra ólíkra svæða á skipulagstímabilinu. Þetta nær hvort tveggja yfir þéttingarsvæði og nýbyggingarsvæða. Þannig næst fram fjölbreytni í framboði á húsagerðum sem og staðsetningu nýrra íbúðarsvæða innan borgarinnar.

D. Setja skilmála um byggðamynstur og yfirbragð byggðar. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að skipulag, yfirbragð og byggðamynstur einstakra hverfa miði að því m.a. að skapa þeim sérstöðu og sérkenni í borgarumhverfinu og yta undir fjölbreytt búsetu- og sambýlisform. Í þessu samhengi er sett fram stefna um yfirbragð, byggðamynstur og þéttleika á einstökum nýbyggingar- og þéttingarsvæðum til að stuðla að betri landnýtingu og fjölbreytileika innan svæðanna. (sjá töflu 1 og 2 í *Greinargerð I - Stefnumörkun*). Stefnt er að því að á hverjum tíma verði fjölbreytt framboð á íbúðar- og atvinnuhúsnæði í



mismunandi hverfum. Fjölbreytt hverfi stuðla að fjölbreyttu mannlífi sem eykur á gæði byggðar og umhverfis- og búsetugæði borgarbúa og sporna gegn einsleitum félagslegum hverfum.

Svæði	Yfirbragð og byggðamynstur
Ulfarsfell	Þétt, lág byggð í nálægð við stór útivistarsvæði og útmörk borgarinnar. Íbúafjöldi um 15.000-20.000 (hluti svæðis byggist upp eftir skipulagstímabilið). Myndar ásamt Grafarholti í framtíðinni sér borgarhluta með u.þ.b. 19-24 þ. íbúum þegar borgarhlutinn er fullbyggður. Skörp skil byggðar og opinna svæða – hugsanleg bandbyggð sbr. svæðisskipulag. Byggðamynstur mun taka mið af staðbundnu veðurfari og skjólmyndun. Þéttari blönduð byggð nær miðsvæðinu við Vesturlandsveg sem þynnist síðan til austurs. Miðsvæði verður í kringum Leirtjörn.
Geldinganes	Lág, blönduð byggð við sjó í framhaldi af byggðinni í Grafarvogi. Íbúafjöldi um 2.300-2.700 (hluti svæðis byggist upp eftir skipulagstímabilið). Myndar ásamt Grafarvogi, Gufunesi og Elliðaárvogi borgarhluta með u.þ.b. 30-34 þ. íbúum þegar borgarhlutinn er fullbyggður. Skörp skil byggðar og útivistarsvæða við sjó – náttúruleg strandlengja. Byggðamynstur skal taka mið af þeirri byggð í Grafarvogi sem umlykur vikina. Þéttari byggð nær hafnar- og athafnasvæði í Geldinganesi með aukinni blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.
Gufunes (landfylling)	Þétt, há, blönduð byggð (lóðrétt og lárétt) á landfyllingu. Íbúafjöldi um 7.500-9.000. Myndar ásamt Grafarvogi, Geldinganesi og Elliðaárvogi borgarhluta með u.þ.b. 30-34 þ. íbúum þegar borgarhlutinn er fullbyggður. Sjálfstætt hverfi við Sundin með takmarkaðri bílaumferð innan íbúðarsvæða. Blandaðri byggð nær hafnar- athafnasvæði í Eiðsvík
Elliðaárvogur	Þétt, meðalhá byggð við Elliðaárvog. Íbúafjöldi um 3.100-3.700. Myndar ásamt Bryggjuhverfi heilt skólahverfi og ásamt Grafarvogi, Geldinganesi og Gufunesi borgarhluta með u.þ.b. 30-34 þ. íbúum þegar borgarhlutinn er fullbyggður. Byggð og byggðamynstur í framhaldi og í takt við Bryggjuhverfi.
Norðlingaholt	Meðalþétt, lág byggð í jaðri byggðar við útmörk borgarinnar. Íbúafjöldi um 2.700-3.300. Myndar ásamt Árbæjarhverfi og Selás sér borgarhluta með u.þ.b. 11-12 þ. íbúum þegar hverfið er fullbyggt.
Landfylling við Ananaust	Þétt, lág, blönduð byggð við sjó. Íbúafjöldi um 1.700-2.100. Þéttingarsvæði í grennd við miðborg sem krefst takmarkana og sértækra lausna í bílastæðamálum. Myndar ásamt Vesturbæ sér borgarhluta með u.þ.b. 28-32 þ. íbúum þegar borgarhlutinn er fullbyggður.
Vatnsmýri	Þétt, há, blönduð byggð. Íbúafjöldi um 12.500-15.000. Þéttingarsvæði í grennd við miðborg. Myndar ásamt Vesturbæ sér borgarhluta með u.þ.b. 28-32 þ. íbúum þegar borgarhlutinn er fullbyggður.

Tafla 2. Yfirlit yfir byggðamynstur og yfirbragð íbúðarbyggðar á nýbyggingar- og þéttingarsvæðum.



E/F. Viðhalda fjölbreytileika byggðar og lands og styrkja tengsl byggðar við náttúru. Í *Greinargerð I - Stefnumörkun* er mörkuð stefna um að viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis samhliða því að skapa góð tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði. Í gildi er heildarskipulag fyrir útivistarsvæði í borginni sem er leiðbeinandi við gerð deiliskipulags á opnum svæðum.¹ Heildarskipulagið miðar að því að styrkja og bæta núverandi net útivistarsvæða og stíga sem vefja sig inn í og umhverfis borgarumhverfið og tengja saman hverfi, heimili, þjónustu og vinnustaði og mynda eins konar "grænan vef" stíga og opinna svæða um borgina (sjá skýringarblöð AR15 og AR17). Þar hafa einnig verið skilgreind náttúrusvæði sem haldið verður óskertum sem slíkum með því að fella þau undir hverfisvernd. Hverfisverndarsvæðin eru skilgreind á 8. mynd í *Greinargerð I - Stefnumörkun*. Verndun þessara svæða er mikilvægur liður í því að stuðla að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins og gott aðgengi að opnum svæðum er mikilvægur þáttur í lífsgæðum borgarbúa. Lokið er að stærstum hluta skráningu fornleifa innan borgarlandsins og stefnt er að því að ljúka gerð rits um hús og minjavernd sem er framhald þemaheftis aðalskipulagsins 1996-2016, *Húsvernd í Reykjavík*.

¹ Þemahefti AR 1996-2016 um umhverfi og útivist