

Bæjarbíó

23.05.2024, 17:00 – 19:00

Kynningarfundur Hraun vestur

um þróunaráætlun Hrauns vestur og drög að tillögu að lýsingu á breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

Umhverfis- og skipulagssvið



Hafnarfjörður

Dagskrá

Fundarstjóri er Anna María Elíasdóttir

- Ávarp formanns skipulags- og byggingarráðs, **Skarphéðinn Orri Björnsson**
- Aðalskipulagslýsing, **Lilja Grétarsdóttir**, Skipulagsfulltrúi
- Þróunaráætlun Hraun Vestur, **Kristján Örn Kjartansson**, KRADS og **Jóhann Einar Jónsson**, TEIKNISTOFA ARKITEKTA
- Spurningar og umræður



Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 - Hraun vestur



Hafnarfjörður

Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

Hraun – Vestur

Aðalskipulagslýsing - DRÖG

07.05.2024



Hraun Vestur, Google Earth



Hafnarfjörður

Efnisyfirlit:

1. INNGANGUR	4
1.1 Forsaga	4
1.2 Tilgangur breytingarinnar	5
1.3 Markmið	5
1.4 Þétting byggðar	5
2. FORSENDUR OG STADHÆTTIR	6
2.1 Skipulagssvæðið	6
2.2 Starfsemi og innviðir	7
2.3 Saga og minjar	8
3. TENGLI VIÐ ADRAR ÁÆTLANIR/SKIPULAGSLEGSTAÐA og ADRAR SAMÞYKKTIR	9
3.1 Landsskipulagsstefna	9
3.2 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins	9
3.3 Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025	10
3.4 Deiliskipulag	12
5. FYRIRHUGUÐ ÞRÓUN SVÆÐISINS - ÞRÓUNARÁÆTLUNIN	13
5.1 Byggð þróuð til framtíðar	14
5.2 Væntanleg íbúafjöldi Hraun Vestur og búsetuform	15
5.3 Græn svæði	15
5.4 Gatnakerfið	16
5.5 Starfsemi og innviðir	17
5.6 Grunn- og leikskólasmál	17
6. DEILISKIPULAGSGERÐ Í FRAMHALDI AÐALSKIPULAGSBREYTINGAR	20
7. BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	21
7.1 Almenn atriði	21
7.2 Sérákvæði fyrirhugaðar breytingar	21
8. ÁHRIFAMAT, UMHVERFISMAT ÁÆTLUNAR	22
8.1 Ákvæði laga	22
9. SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	23
9.1 Verkáfangar	23
9.2 Kynningarfundir	24
9.3 Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar	24
9.4 Umsagnaraðilar	24



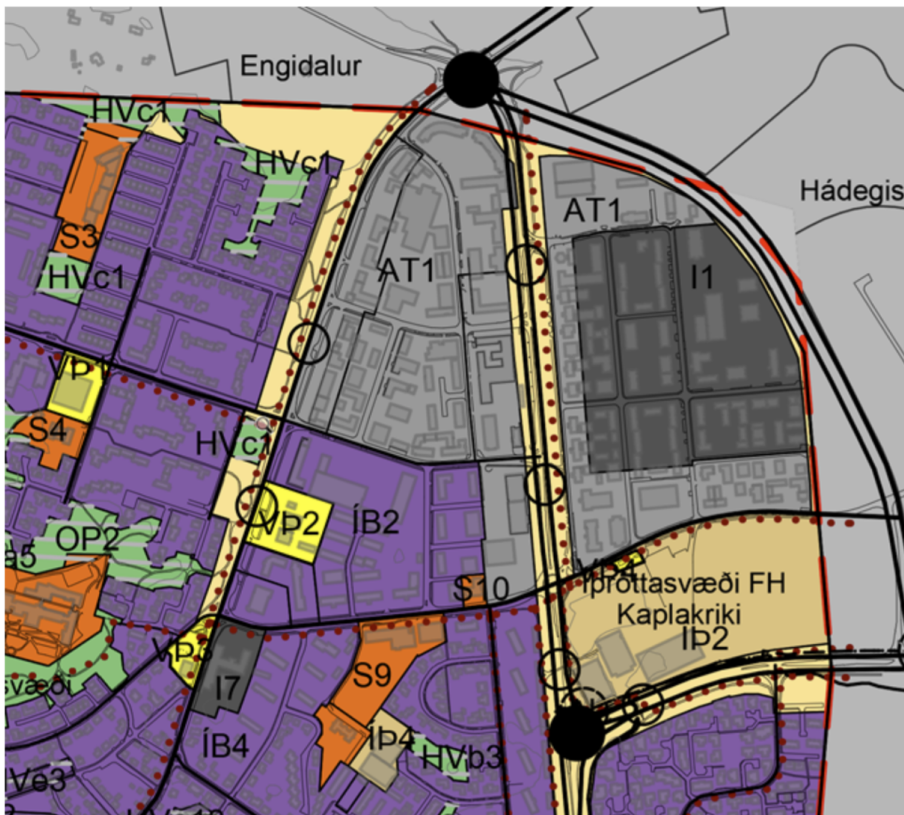
Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 - Hraun vestur

Með lýsingu þessari er gerð grein fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 sem hefur að markmiði **að breyta landnotkun í aðalskipulagi á skipulagssvæðinu Hraun Vestur úr athafnasvæði, verslun- og þjónusta, samfélagsþjónustu og íbúðabyggð í miðsvæði.**

Með þessu er ætlunin að breyta nýtingu á öllu svæðinu úr atvinnusvæði í **blandaða byggð** s.s. **byggð sem býður upp á búsetu, atvinnustarfsemi og þjónustu**, þ.e.a.s. að opna á möguleika á meiri fjölbreytileika á svæðinu.



Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 - Hraun vestur



Hlutamynd úr gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025



Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025



Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 - Hraun vestur

Tímalína ferlið héðan í frá:

- Maí-júní Unnið að skipulagslýsingu og breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025
- Júní-júlí Lýsingin auglýst, opinberlega/lögformlega
- Júlí-september Tillaga kynnt og metin af Skipulagsstofnun
- Október-nóv. Tillaga auglýst, opinberlega/lögformlega
- Janúar-feb. 25 Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi öðlast gildi

Þegar lýsingin og tillagan eru í lögformlegri auglýsingu er hægt að nálgast gögn inni á Skipulagsgátt.is og setja fram ábendingar inn í vinnuna.



Hraun-vestur

Hraun vestur Hafnarfirði

Próunaráætlun

maí 2024



KRADS arkitektar
Teikna - teiknistofa arkitekta

An aerial photograph of the town of Formáli, Iceland, overlaid with a semi-transparent dark grey filter. A white dotted line traces a path through the town, starting from the bottom left, moving north, then east, and then south. A white triangle highlights a specific area in the lower-left quadrant of the town. The word "Formáli" is written in large, white, bold letters on the right side of the image.

Formáli



Græn byggð í Hafnarfirði

Í þróunaráætlun þessari er sett fram sýn um þróun til framtíðar.

Uppbygging á svæðinu mun gerast í áföngum og taka tíma.

Skipulagsramminn er því sveigjanlegur og tekur mið af aðstæðum á hverjum hluta svæðisins fyrir sig.

Vinnu við deiliskipulag hvers reits er vísað inn í framtíðina og samvinnu við skipulagsdeild og skipulagsráð.

Af þessu leiðir að sú myndræna framsetning sem tillagan sýnir er ekki niðurstaða heldur möguleg útfærsla og leiðarljós.

Þróunaráætlunin er ekki bindandi skipulagsáætlun heldur sterkar stýrilínur og heildarsýn, meginstefna og leiðarljós til framtíðar uppbyggingar á umfangsmiklu svæði.

Kynning & samráð

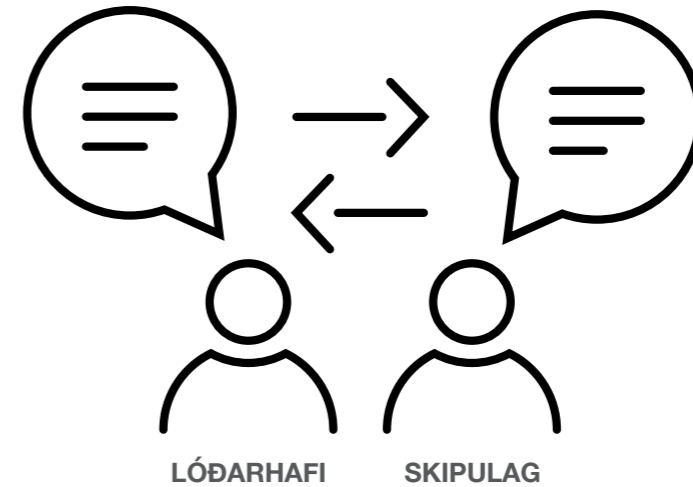


Í þróunaráætluninni er sett fram sýn um þróun til framtíðar.

Uppbygging á svæðinu mun gerast í áföngum og taka langan tíma.

Skipulagsramminn er því sveigjanlegur og tekur mið af aðstæðum á hverjum hluta svæðisins fyrir sig.

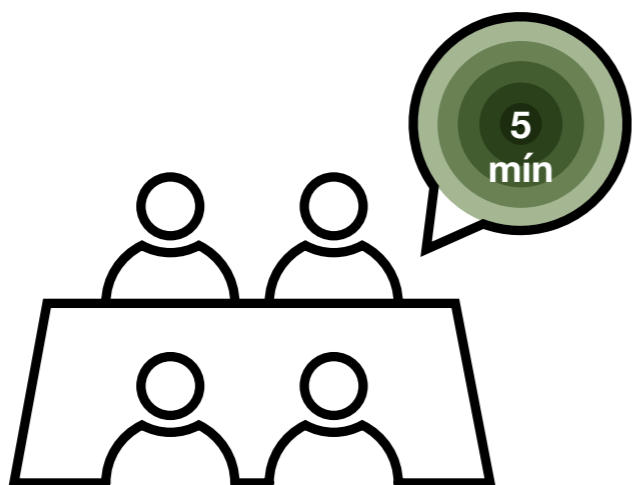
Hugmyndavinna & deiliskipulag



Vinnu við deiliskipulag hvers reits er vísað inn í framtíðina og samvinnu við skipulagsdeild og skipulagsráð.

Framtíðarsýnin er í megin atriðum að svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni núverandi byggðar og forsendna úr þróunaráætlun að frumkvæði einstakra lóðarhafa og óska/hugmynda þeirra.

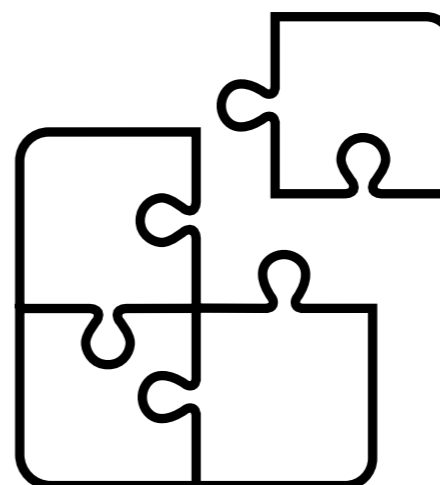
Áætlunin er Leiðarljós



Þróunaráætlunin er ekki bindandi skipulagsáætlun heldur sterkar stýrilínur og heildarsýn, meginstefna og leiðarljós til framtíðar uppbyggingar á umfangsmiklu svæði.

Áætlunin er verkfæri fyrir lóðarhafa og skipulagsyfirvöld, leiðbeiningar sem nýtast við gerð deiliskipulagsáætlana.

Samvinna fyrir heildina



Áætlunin er framtíðarsýn á möguleika og grundvöllur til að kveikja hugmyndir til breytinga sem miða að betri nýtingu, meiri fjölbreytileika og mögulegra leiða til þess bæði með tilliti til einstakra lóða, reita og svæðisins alls.

Markmið & nálgun

LÍFRÆN ÞRÓUN HVERFIS

Mikilvægt er að uppbyggingin taki mið af fyrirbyggjandi byggðarmynstri og atvinnustarfsemi.

Markmiðið er að gefa kost á uppbyggingarmöguleikum og blandaðri notkun og að gefa hverfinu færi á að umbreytast hægfara í þétta, blandaða byggð.

UMHVERFISVÆN UPPBYGGING

Markmiðið er að lögð verði áhersla á vistvænar byggingarleiðir, efnisnotkun og framkvæmdarferla.

Tillagan gerir ráð fyrir að bætt verði við hæðum á hluta núverandi bygginga en byggt við eða á milli þeirra þar sem standa auð eða vannýtt svæði.

Hraun vestur
Sviðsmynd frá Stakkahrauni



Markmið & nálgun

ATVINNA

Markmiðið er að styðja við núverandi atvinnustarfsemi og að skilyrði verði sköpuð fyrir aukna fjölbreytni í atvinnutækifærum innan hverfisins.

BÆJARRÝMI

Miklu máli skiptir að hverfið sé göngufært og að það séu skapaðar aðstæður þar sem manneskjan er í forgangi.

Markmiðið er að bæta bæjarrýmin m.a. með því að veita aukið rými fyrir gangandi vegfarendur og skapa líflegt og mannvænt hverfi.



Saga

Hraun vestur 2016
ljósmyndari: Marínó Thorlacius

Saga byggðar

1908

Hafnarfjörður fær kaupstaðarréttindi.

1912

Hraunin keypt af Garðakirkju. Uppgefið kaupverð 62.000 krónur.

1935

Svæðið er notað undir fiskverkun. Fyrirtæki eins og t.d. Geirsstöðin, Venus, Akurgerði og Ásar.

1958

Fyrstu húsin á svæðinu rísa og gatnakerfið fer að taka á sig mynd.

1965

Hafnarfjarðarbær tekur eldri fasteignir trésmiðjunnar Dvergs við Lækjargötu eignarnám og úthlutar fyrirtækinu í staðinn lóð við Reykjavíkurveg.

1980

Núverandi gatnakerfi svo til fullmótað og draga göturnar nöfn sín af gömlu fiskverkuninni annars vegar, Stakkahraun, Trönuhraun, Hjallahraun og hinsvegar af landslaginu í hrauninu, Flatahraun, Helluhraun, Gjótuhraun og Dalshraun.

1985

Ekkert formlegt deiliskipulag var til við uppbyggingu hverfisins en deiliskipulags-uppdráttur frá 1985 hefur verið ígildi skipulags.

2025

Deiliskipulagsvinna á grundvelli þróunaráætlunar og uppbygging er hafin á svæðinu sem verður andliti Hafnarfjarðar.



Forsaga verkefnisins

Árið 2017 skiluðu fimm arkitektastofur tillögum í samkeppni um nýtt skipulag fyrir Hraun vestur. Teiknistofa Arkitekta og KRADS arkitektar voru valin til að þróa hugmyndir sínar áfram í sameiningu og tvinna saman tillögur sínar. Afrakstur þeirra vinnu voru drög að rammaskipulagi sem kynnt voru árið 2018.

Samhliða vinnu við rammaskipulag var unnið að breytingum á skipulagsákvæðum um svæðið í aðalskipulagi Hafnarfjarðar. Í umsögn um lýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi desember 2022 lagði Skipulagsstofnun til að aðalskipulagsbreytingin yrði sett fram sem rammahluti aðalskipulags og að litið yrði til rammaskipulags frá 2018 við áframhaldandi skipulagsvinnu á svæðinu.

Drög að rammaskipulagi voru kynnt í skipulagsráði 14.05.2018 en var aldrei samþykkt. Skipulags- og byggingarráð samþykkti 9.2.2023 að unnið yrði áfram að breyttu aðalskipulagi reitsins sem tæki mið af sjónarmiðum Skipulagsstofnunar dags. 19.12.2022. Kallaði þetta eftir uppfærslu rammaskipulagsins og því varð til nýtt rammaskipulag sem nú heitir Þróunaráætlun Hraun vestur og lauk vinnu við verkefnið vorið 2024. Sú þróunaráætlun sem hér er kynnt er afrakstur þeirrar vinnu.



Tillaga KRADS Arkitekta



Tillaga Teiknistofu arkitekta



Rammaskipulagstillaga KRADS og Teiknistofu arkitekta frá 2019.

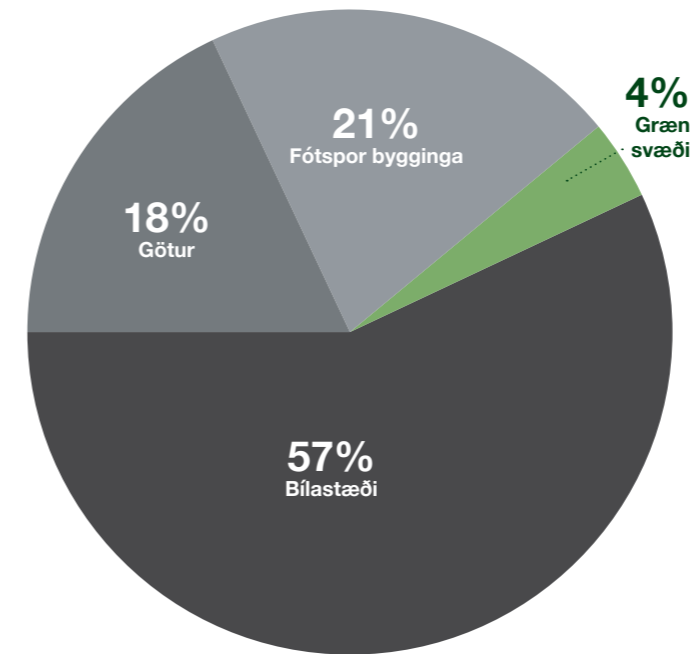


Núverandi staða

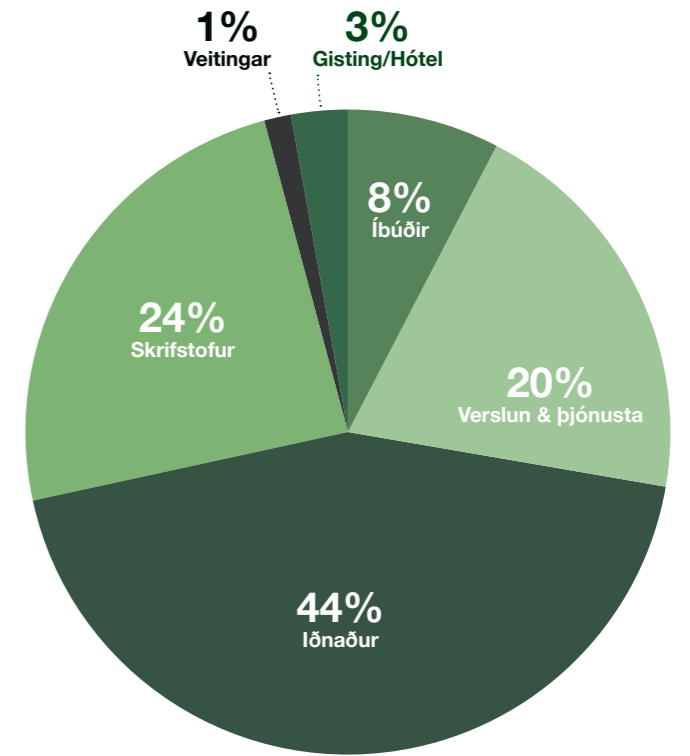
Í dag eru á svæðinu vel yfir 100 fyrirtæki í ýmskonar atvinnustarfsemi.

Á svæðinu eru einnig um 100 íbúðir. Langflestar í fjölbýlishúsum á sv-horni svæðisins en einnig eru örfáar óhefðbundnari og e.t.v. ósamþykktar íbúðir á stangli.

Stefnt er að því að lóðarhafar og eigendur húsnæðis á svæðinu reyni eftir fremsta megni að nýta núverandi byggingar í áframhaldandi uppbyggingu.



Hlutfall mismunandi svæða í núverandi byggð



Hlutfall notkunar bygginga í núverandi byggð



Einkenni byggðar - Kransinn

Helstu einkenni hverfisins í dag eru byggingar í útjaðrinum sem mynda 2-5 hæða krans sem ramma hverfið inn. Í kransinum er aðallega verslun, þjónusta og skrifstofur.



Einkenni byggðar

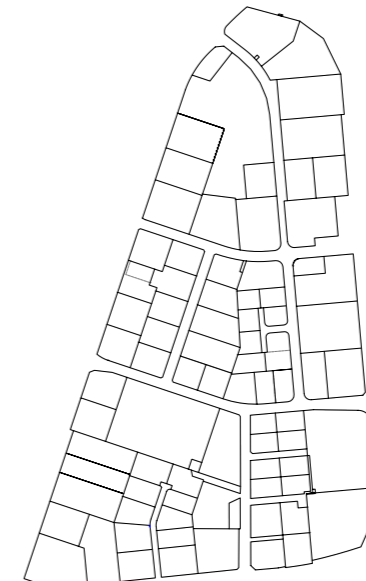
Lægri byggð er í miðju hverfisins og þar er fjölbreytt samsetning þjónustu fyrirtækja, verslana ofl.



Núverandi starfsemi

Byggðir fermetrar: 131.575
NH: 0,39

- 44% Iðnaður
- 24% Skrifstofur
- 20% Verslun/Þjónusta
- 8% Íbúðir
- 3% Gisting/Hótel
- 1% Veitingastaði



Lóðarmörk

Próunaráætlun tekur mið af núverandi staðsetningu lóðarmarka.



Hvaðan kemur fólkið

Horfa þarf á það sérstaklega í breytingu á umferðarmannvirkjum hvaðan fólk kemur í dag og hvert það er að fara. Samgöngur eru grundvöllur framtíðarskipulags fyrir svæðið.

Verkefnið

Hraun vestur
Sviðsmynd frá grænum miðgarði

Núverandi byggingarmagn

UMBREYTING BYGGINGARMAGNS MIÐAÐ VIÐ PRÓUNARÁÆTLUN

Skilgreining svæðisins sem samgöngumiðað þróunarsvæði í svæðisskipulagi gefur forsendur fyrir uppbyggingu og nýtingarhlutfalli. Markmiðið er að yfir mörg ár umbreytist svæðið þannig að íbúðir bætist við en núverandi byggingarmagn af atvinnuhúsnæði haldist óbreytt. Þannig verður til spennandi blönduð byggð þar sem íbúðabyggð og atvinnulíf nýtur góðs af nálægð við hvort annað og innviðir nýtast betur.

Við útreikning á mögulegum íbúðafjölda er gert ráð fyrir að meðalstærðir íbúða verði 90-110m². Með þeim þeirri meðalstærð íbúða er stefnt að góðum búsetugæðum íbúa og fjölbreyttum íbúðarformum þannig að möguleikar til heimavinnu og búsetuformum framtíðar verði mætt.

Þróunaráætlun byggingarmagn

Nýtingarhlutfallið 1,5 hefur verið haft sem viðmið útreiknings á auknu byggingarmagni fyrir svæðið. Talan er fengin út þéttingarskýrslu fyrir höfuðborgarsvæðið fyrir svæði í nálægð við borgarlínu. Farið hefur verið eftir leiðbeiningum Skipulagsstofnunar: Mannlíf, byggð og bæjarrými - Leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli, sjá dæmi í kafla 2. Þéttleiki og gæði byggðar, bls. 26 - Umfang þéttingar miðað við skilgreinda svæðisnýtingu.

Uppreiknað byggingarmagn reiknast útfra 75% heildarsvæðis þar sem 25% hefur verið skilgreint fyrir gatnakerfi og græn svæði.

131.575 m²

83%

Skrifstofur
Iðnaður
Verslun & Þjónusta
Veitingar

17%

Íbúðir
112 stk.
Gisting/hótel

110.175 m²

21.400 m²

382.500 m²

29%

Skrifstofur
Iðnaður
Verslun & Þjónusta
Veitingar

71%

Íbúðir
2500-3000 stk.
Gisting/hótel

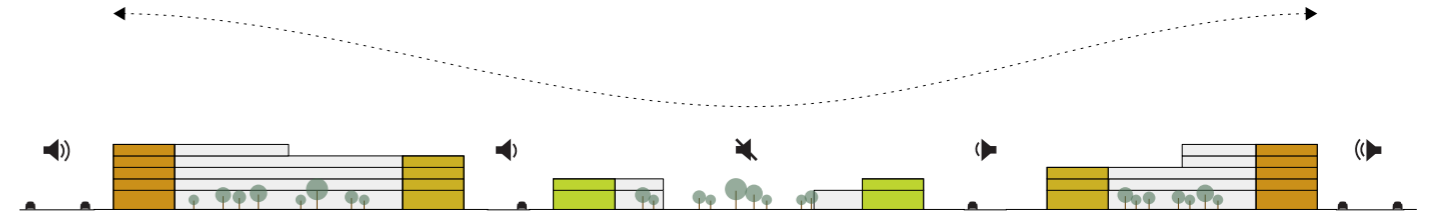
110.175 m²

272.325 m²

Framtíðar- uppbygging

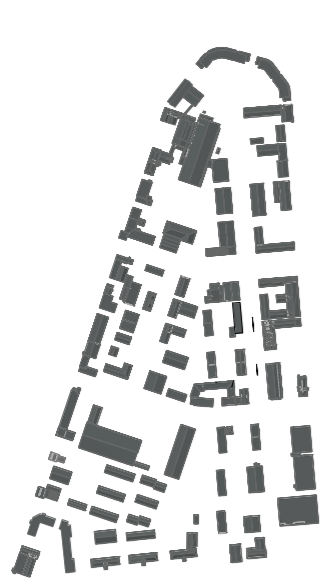
Miklir möguleikar felast í framtíðaruppbyggingu á svæðinu og er það m.a. vegna þeirra innviða sem þegar eru til staðar og staðsetningar þess miðsvæðis og m.a. nálægðar við íbúðabyggð, miðbæ, græn útivistarsvæði og samgöngur (stofnbrautir, borgarlína). Miklu máli skiptir að svæðið tengist bænum vel í framtíðinni og að byggð verði blandaðri til þess að tryggja góða nýtingu, þéttari og vistvænni byggð.

Í dag er svæðið lífvænlegt verslunar- og þjónustusvæði og á sér þar nú þegar stað mikil gerjun og vöxtur fyrirtækja, væntingar eru til þess að áætlun þessi verði grundvöllur að frekari styrkingu þess með heildarsýn þar sem horft er til hagsmuna alls svæðisins m.t.t. nýtingar lands, blöndunar byggðar og umhverfisgæða fyrir þá sem koma til með að nýta svæðið í framtíðinni.



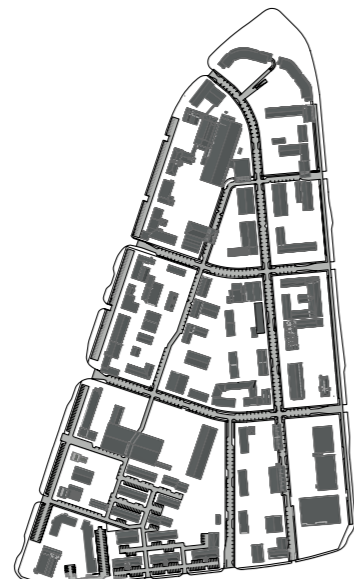
Einkenni byggðar - útveggur og inngarður

Byggðin rýs hæst skv. þróunaráætlun í útjaðri svæðisins þar sem mest verslun og þjónusta er og mest umferð. Byggðin lækkar inn að miðju svæðis, umhverfið verður grænna og hlutfall íbúða eykst.



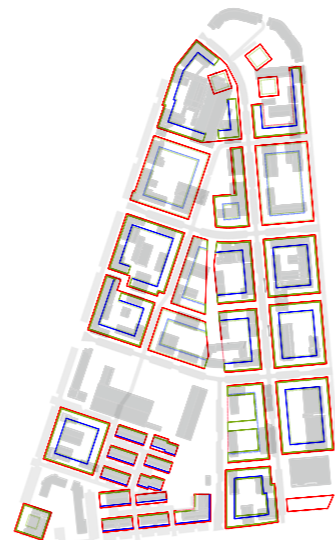
Núverandi byggð

Mikilvægt er að halda í þá byggð sem fyrir er til að halda í staðarandann og einnig til að uppbygging verði eins umhverfisvæn og mögulegt er. Bæði þarf að setja mörk um það hvað megi rífa og hvað ekki en jafnframt þarf að móta hvata til að ýta undir þessa þróun.



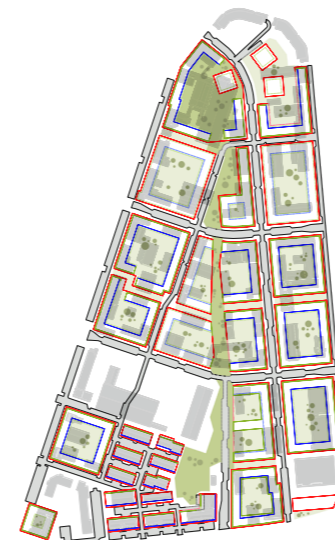
Gatnakerfið

Gatnakerfið er uppfært á grunni núverandi gatnakerfis og aðlagð nýrri byggð með tímanum. Mögulegt er að hluti nokkurra núverandi bygginga þurfi að vikja fyrir gatnagerð í framtíðinni en það fer eftir þróun nærliggjandi lóða.



Þróunaráætlun

Þróunaráætlunin byggir á núverandi byggð og lóðamörkum. Hægt verður að þétta byggðina með því að nýta auðar lóðir og fylla í skörð eða byggja ofan á eða við núverandi byggingar skv. heimildum um aukið byggingarmagn og nýjar hæðatakmarkanir.



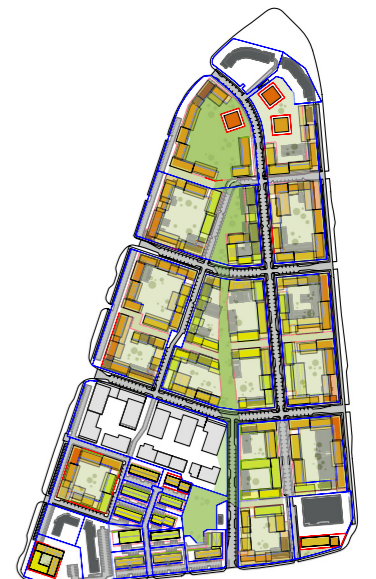
Inngarðar og græn svæðið

Nýr rammi byggir því á að í framtíðinni verði til úr núverandi byggð og nýrri uppbyggingu, svokölluð randbyggð. Græn svæði og inngarðar myndast innan randbyggðarinnar.



Inngarðar tengjast götum

Randbyggð skal opnast á tveimur til þremur stöðum með portum eða opum til þess að tengja inngarða við göturými og græn svæði. Þar myndast einnig þjónustusvæði lóða t.d. fyrir djúpgáma.



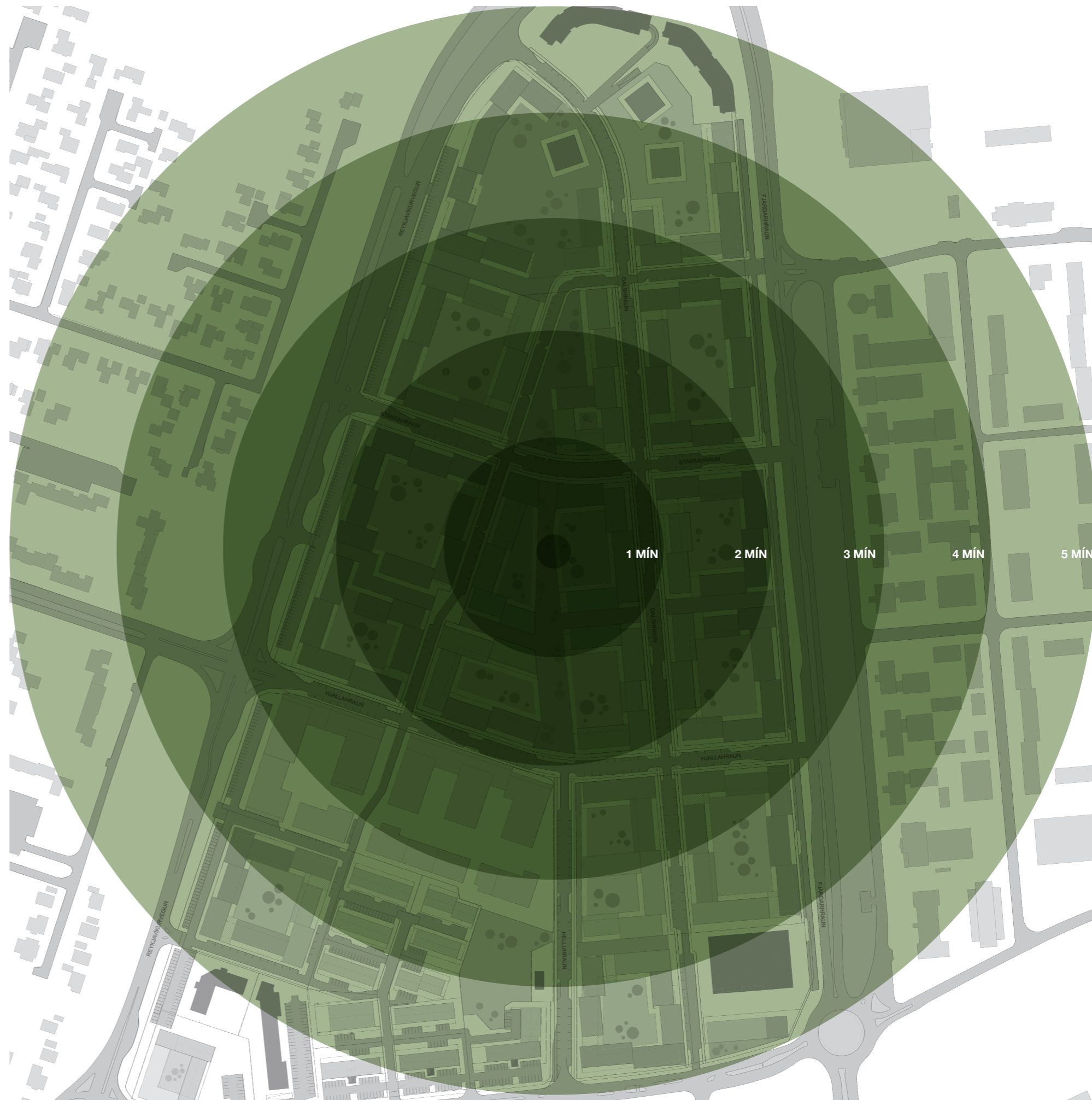
Möguleg sviðsmynd

Sviðsmynd sýnir mögulegt skipulag eftir 25 - 35 ár ef þróun uppbyggingar fylgir viðmiðum þróunaráætlunarinnar. Nýbyggingar og viðbyggingar fléttast saman við eldri byggð.

- 2-3 hæðir
- 3-4 hæðir
- 4-5 hæðir
- 5-6 hæðir
- 6-8 hæðir
- Núv. byggð
- Dek. byggð
- Lóðarmörk
- B.reitur A
- B.reitur B
- Hæðir húsa

5 mínútna hverfið

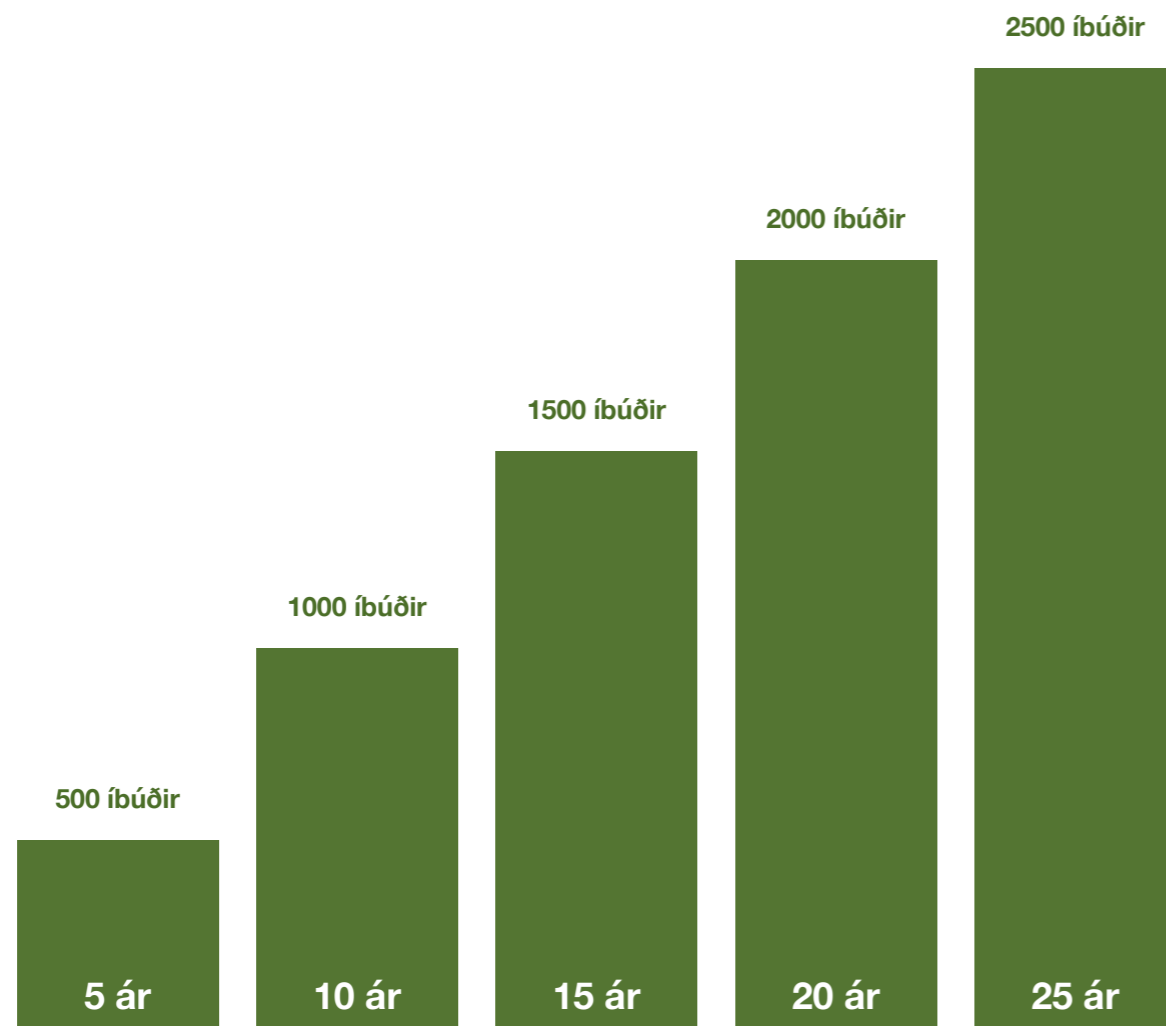
Hverfið er svonefnt fimm mínútna hverfi, þ.e. fimm mínútna göngufjarlægð er frá miðju hverfisins í alla þjónustu. Staðsetningar helstu grunnþjónustu samfélagsins eins og skóla, leikskóla, matvöruverslana, bílastæðahúsa, bílastæðakjallara og helstu tenginga við almenningssamgöngur eru með um einnar mínútu millibili.



Tímalína þróunaráætlunar

Mjög mikilvægt er að horfa á þróunaráætlun svæðis af þessari stærðargráðu til langs tíma. Ef horft er til næstu 25 ára þá er hægt að gera ráð fyrir 500 íbúðum á hverju 5 ára tímabili.

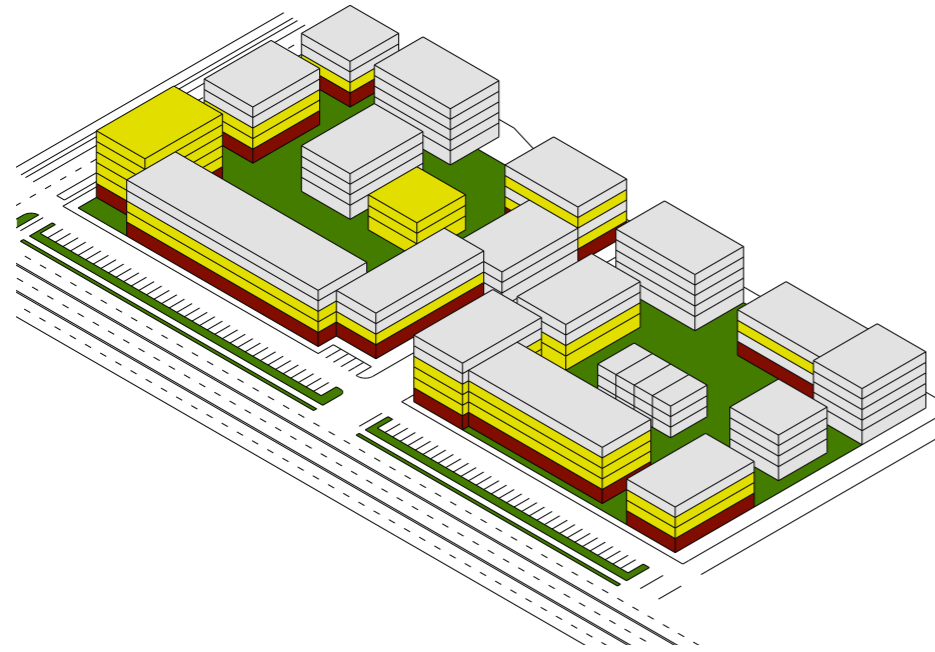
Áætla þarf þróun helstu innviða hverfisins í takt við þessa þróun fyrir hvert tímabil fyrir sig.



Blönduð byggð

Blönduð byggð með mismunandi áherslum eftir staðsetningu. Áhersla er lögð á **verslun og þjónustu** ásamt **skrifstofum** við breiðgötur og borgargötur. Við vistgötur eru íbúðir að hluta til einnig á jarðhæðum.

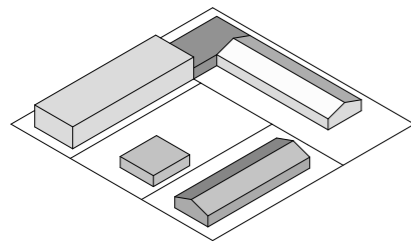
Þar sem íbúðir eru á jarðhæð eru byggingar dregnar 2-4 metra frá gangstétt og mælst til að gólfkóti íbúða sé um einum metra hærra en gangstétt. Húsnæði verslunar og þjónustu er þó ávallt í götuhæð og er þar af leiðandi með hærri lofthæð.



Byggt á gömlum grunni

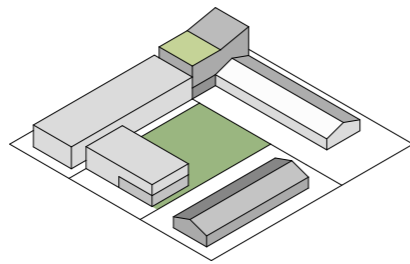
Gert er ráð fyrir að uppbygging á reitunum gefi svigrúm fyrir þá starfsemi sem fyrir er. Fyrirtækjum er gefinn kostur á tímabundnu húsnæði með hrókeringum innan reitanna á meðan nýjar byggingar rísa annarstaðar á reitnum. Nýtt húsnæði er þá hægt að vinna í samvinnu við leiguaðila í atvinnurekstri og ofan á það bætist íbúðar- og/eða skrifstofuhúsnæði.

Þetta er ein leið til að ýta undir þróun þar sem áhersla er lögð á nýtingu sem og varðveislu staðaranda. Leið til að uppbyggingaraðilar sjá verðmætin í byggingarmassanum sem er til staðar og rífi ekki byggingar sem með breytingum gætu staðið um ókomna tíð.



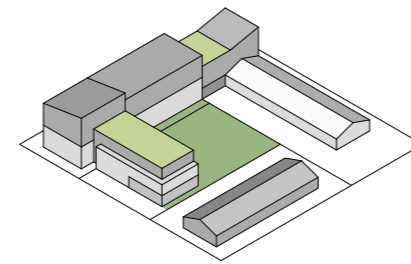
2020 Núverandi byggð

Stórar lóðir og lítil nýting.



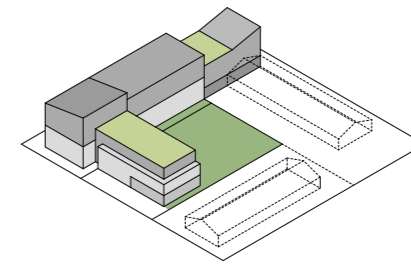
2025 Fyrstu breytingar

Nokkur hús á reitnum hafa verið stækkuð.



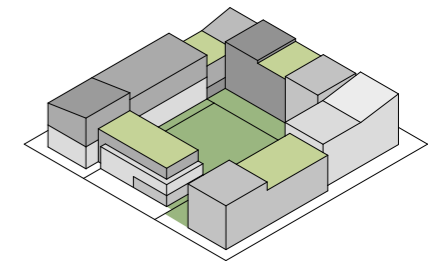
2030 Aukin nýting

Byggt hefur verið við fleiri hús.



2035 Sameining lóða

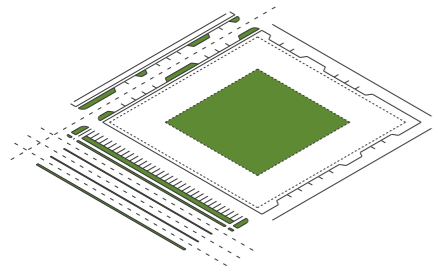
Tvær eða fleiri lóðir sameinaðar og eldri hús á þeim fjarlægð.



2040 Ný byggð

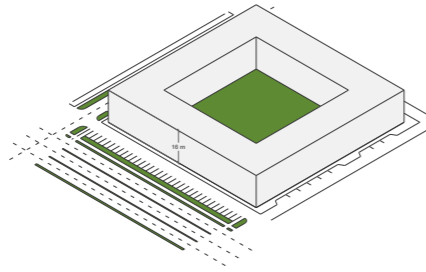
Nýbyggingar reistar á sameinuðum lóðum. Skilmálar um uppbyggingu hafa stýrt þróun reitsins.

Uppbygging randbyggðar



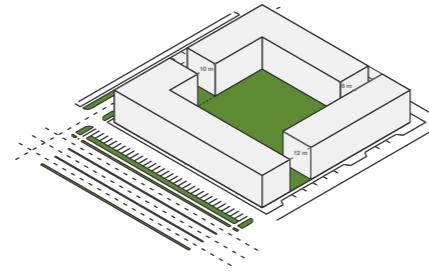
Götur og bílastæði

Við breiðgötur eru bílastæði aðskilin frá götu með grænu svæði og gróðri eins og er í dag við Reykjavíkurveg. Við borgargötur er bæði gangstígar og hjólréiðastígar og samsíða bílastæði. Við vistgötur eru gangstígar og samsíðastæði auk þess sem gatan er þrengri.



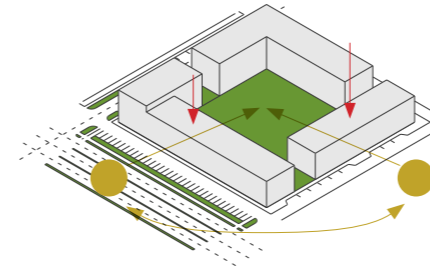
Húsamassi

Hæð byggingarmassans fylgir reglum um hæðartakmarkanir þróunaráætlunarinnar.



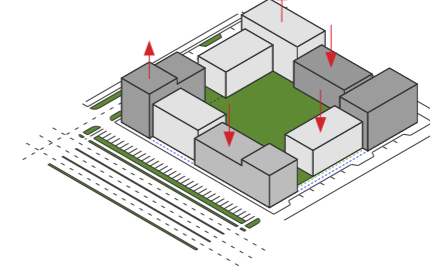
Op eða port í inngarða

Til að fá góða tengingu við bakgarð þá er randbyggðin opnuð á minnst tveimur eða þremur hliðum og skulu opin vera á bilinu 8-12 metrar. Þessi op nýtast einnig til þess að þjónusta lóðina t.d. fyrir djúpgáma.



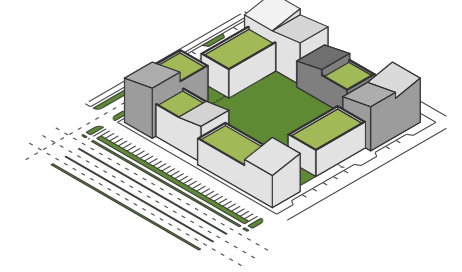
Sól og birta

Hæðir bygginga taka mið af sólarstöðu og er almennt krafa um lægri húshæðir til suðurs og vesturs svo sólar njóti við í inngörðum randbyggðar. Í deiliskipulagsáætlunum skal gera grein fyrir skuggavarpri innan reits og einnig frá aðliggjandi byggð.



Stakstæð hús & efni

Massinn er brotinn upp í stakstæð hús, minnst tvær til þrjár byggingar á hverri hlið. Til að styrkja sérstöðu hvers húss þá er annað hvert hús inndregið um 2 metra og alltaf einnar hæðar munur á húsum sem standa hlið við hlið. Notast skal við mest tvö efni pr. hús og skal ekki notast við sömu efni í samliggjandi húsum.



Þakform

Mælst er til að helmingur þakflata skuli vera græn þök en að öðru leyti eru þakform frjáls.

Byggt á gömlum grunni - Hvatar & stýringar

“Byggingariðnaðurinn gegnir mikilvægu hlutverki í innleiðingu hringrásarhagkerfisins þar sem hann ber ábyrgð á umtalsverðri auðlindanotkun og úrgangsmýndun. Til að koma í veg fyrir auðlindaskort þurfum við að breyta neysluvenjum okkar og framleiðsluaðferðum á róttækan hátt.”

Grænni byggð: <https://www.graennibyggd.is/hringrasarhagkerfid>

Skipulagsyfirvöld geta mótað hvatakerfi og stýrikerfi til að aðstoða þróunaraðila í að innleiða umhverfisvænni uppbyggingu og bæjaryfirvöld munu móta stefnu hvað þetta varðar.

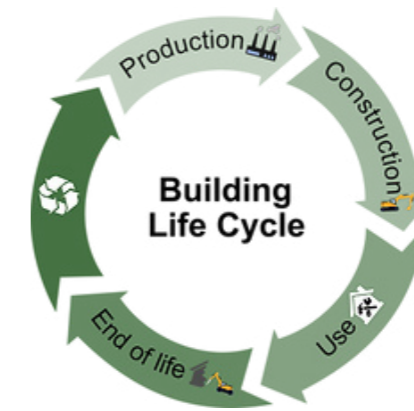
Lagt er til að horft verði til þriggja megin leiða til að hvetja til endurnýtingar á núverandi byggingum:

1. Afsláttarkerfi af byggingarrétti.
2. Lífsferilgreining.
3. Hámarks kolefnisspor pr. m² framkvæmda.



Afsláttur af nýrri heimild

Afsláttur af byggingarrétti nýrrar uppbyggingar ef núverandi byggingar eru endurnýttar eða efni endurnýtt. Verið er að auka heimildir verulega og þar gefst leið til að veita afslátt af nýrri heimild.



Lífsferilgreiningar

Lífsferilgreining (e. Life cycle assessment, LCA) er aðferðafræði sem notuð er til að meta staðbundin og hnattræn umhverfisáhrif vöru eða þjónustu yfir líftímann eða „frá vöggu til grafar“. Tilgangurinn er að meta heildarumhverfisáhrif sem verða á öllum stigum lífsferilsins eða yfir alla virðiskeðjuna, þ.e. vegna öflunar hráefna, framleiðslu, notkunar og förgunar.

CO₂
max X kg pr. m²

Hámarks kolefnisspor pr. m²

Hámarks kolefnisspor framkvæmda pr. m² eins og hefur verið innleitt í byggingarreglugerðir í nágrenni löndunum til að uppfylla kröfur Parísarsáttmálans. Þetta mun auka endurnýtingu bygginga að verulegu leyti. Líklegt er að innleiðing á takmörkun á kolefnisspori pr. m² komi í framhaldi af kröfu um lífsferilgreiningar.

Gatnakerfið

Leggja aðalvegum hverfisins er óbreytt en þversnið þeirra minnkar og er sniðið að þörfum allra samgöngumáta.

Gert er ráð fyrir að á Reykjavíkurvegi verði bætt aðgengi að almenningssamgöngum með sérrými í götu þversniði, og aukinni tíðni ferða. Mun það þjóna nýju hverfi mjög vel. Reykjavíkurvegur mun því taka meira rými til sín en hann gerir í dag. Ekki er ráðgert að rými fyrir akandi umferð þar muni skerðast. Biðstöðvar almenningssamgangna eru áætlaðar við gatnamót Hjallahrauns og Reykjavíkurvegar en þaðan eru tengingar góðar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur við hverfið. Allar göngutengingar eru ráðgerðar í plani og verða meðfram götum.

Markmiðið er að leggja áherslu á fjölbreytta samgöngumáta, sem m.a. kemur til með að stuðla að dreifðara umferðarálagi um hverfið. Markmiðið er m.a. að uppbygging svæðisins yti undir það að þeir sem komi á svæðið velji að koma þangað gangandi, hjólandi eða með almenningssamgöngum.

Þrjár götugerðir mynda einfalt gatnakerfi sem gefur bæjarrýmum mismunandi einkenni:

Breiðgötur liggja báðum megin við hverfið; Fjarðarhraun að austan og Reykjavíkurvegur að vestan. **Borgargötur** mynda tvær helstu þvertengingar í gegnum hverfið á milli breiðgatnanna. Þær eru Stakkahraun og Hjallahraun auk Flatahrauns, sem afmarkar svæðið til suðurs. Við borgargötturnar er gert ráð fyrir líflegri verslun og þjónustu á jarðhæðum.

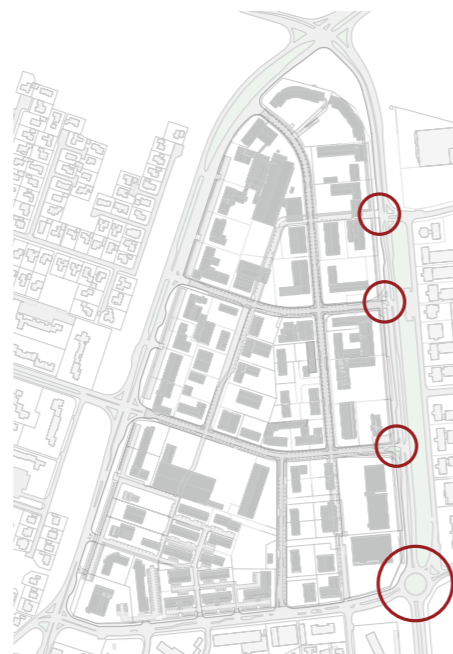
Almenningssamgöngur fara um göturnar auk þess sem sérstakir hjólréiðastígar liggja beggja vegna og eftir útivistarársnum. **Húsagötur og Vistgötur** tengja hverfið við borgargötturnar og þar ríkir jafnræði á milli bílaumferðar og umferðar hjólandi og gangandi vegfarenda. Mismunandi útfærslur verða þó á þessum götum eftir staðsetningu.

Þróunarsvæðið er umlukið götunum, Flatahrauni, Fjarðarhrauni og Reykjavíkurvegi. Fjarðarhraun og Reykjavíkurvegur eru skilgreindir sem Stofnvegir og er í dag í umsjón Vegagerðarinnar. Í gegnum hverfið liggja síðan Hjallahraun og Stakkahraun en auk þeirra eru fleiri götur sem liggja innan hverfis.



Borgarlína

Áætlað er að borgarlína muni liggja um Reykjavíkurveg. Í tengslum við þær framkvæmdir verða öll gatnamót og gönguþveranir um götuna endurnýjaðar.



Endurskoða tengingar

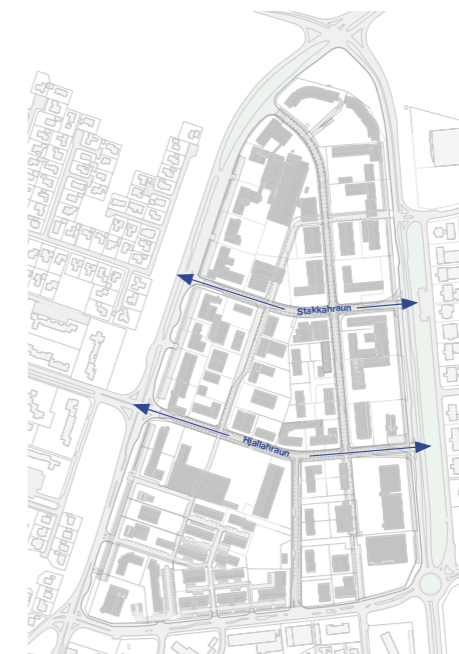
Helstu tengingar inn á svæðið þarf að endurskoða og mögulega uppfæra með komandi byggð. Ný tenging yfir í Hraun austur sem krossgatnamót gæti verið möguleg yfir í Hólshraun. Ljósastýrð krossgatnamót í stað hringtorgs getur bætt umferðaröryggi fyrir akandi, gangandi og hjólaumferð.



Breiðgötur

Þrjár götugerðir mynda einfalt gatnakerfi sem gefur bæjarrýmum mismunandi einkenni:

Breiðgötur liggja báðum megin við hverfið; Fjarðarhraun að austan og Reykjavíkurvegur að vestan.



Borgargötur

Borgargötur mynda helstu þvertengingar í gegnum hverfið á milli breiðgatnanna.



Húsagötur & vistgötur

Vistgötur tengja hverfið við borgargötturnar og munu mögulega lengjast með nýrri byggð til að mynda enn betri tengingar.

Borgargata Húsagata Vistgata



Borgargata

Borgargötur mynda tvær helstu þvertengingar í gegnum hverfið á milli breiðgatnanna. Við borgargöturnar er gert ráð fyrir líflægri verslun og þjónustu á jarðhæðum. Almenningsamgöngur fara um göturnar auk þess sem sérstakir hjólreiðastígar liggja beggja vegna og eftir útivistarársnum.



Húsagata

Húsagötur tengja hverfin á milli borgargatna þar sem bæði eru íbúðir og þjónusta við göturýmin. Gatnarýmið svipar til borgargötu en götur eru þrengri þar sem ekki er gert ráð fyrir almenningsamgöngum. Einnig er mögulegt að þrengja göturýmið enn frekar og hafa reiðhjólástíga einungis öðru megin og jafnvel þá breikka gangstétt við verslun eða þjónustu.



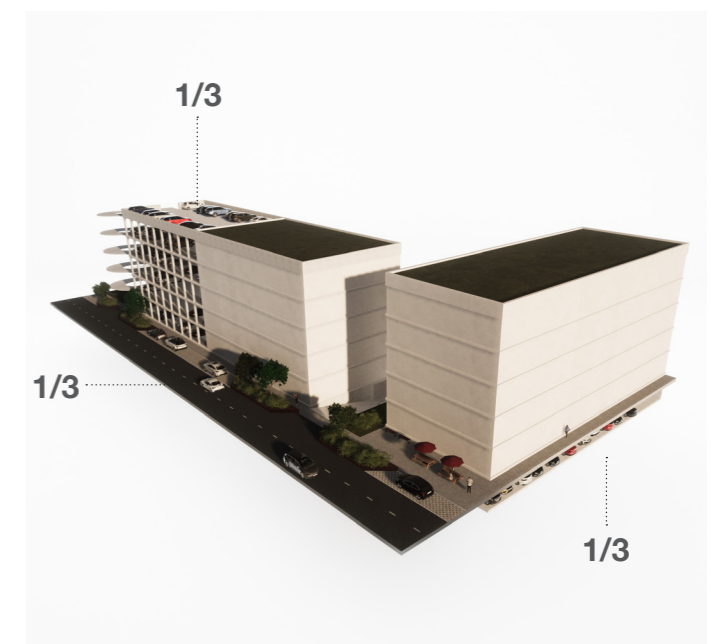
Vistgata

Húsagötur tengja hverfin á milli borgargatna þar sem bæði eru íbúðir og þjónusta við göturýmin. Gatnarýmið svipar til borgargötu en götur eru þrengri þar sem ekki er gert ráð fyrir almenningsamgöngum. Einnig er mögulegt að þrengja göturýmið enn frekar og hafa reiðhjólástíga einungis öðru megin og jafnvel þá breikka gangstétt við verslun eða þjónustu.

Bílastæði

EFLA verkfræðistofa áætlaði bílastæðapörf á skipulagssvæðinu 2018. Þegar litið hefur verið til viðmiða í sambærilegum verkefnum á höfuðborgarsvæðinu og tekið tillit til samnýtingar bílastæða hjá íbúum og atvinnustarfssemi er gert ráð fyrir að gerð verði krafa um 0,65 bílastæði pr. 100 m² af húsnæði.

Æskilegt er að bílastæðalausnir séu sameiginlegar fyrir þá sem búa í hverfinu, þá sem sækja atvinnu þangað, gesti íbúa og þá sem sækja þjónustu og verslun á svæðinu.



Bílastæðalausnir

Æskilegt er að bílastæðalausnir verði leystar á sameiginlegan hátt fyrir hverfið á þrennan mismunandi hátt eftir aðstæðum á hverjum reit fyrir sig:

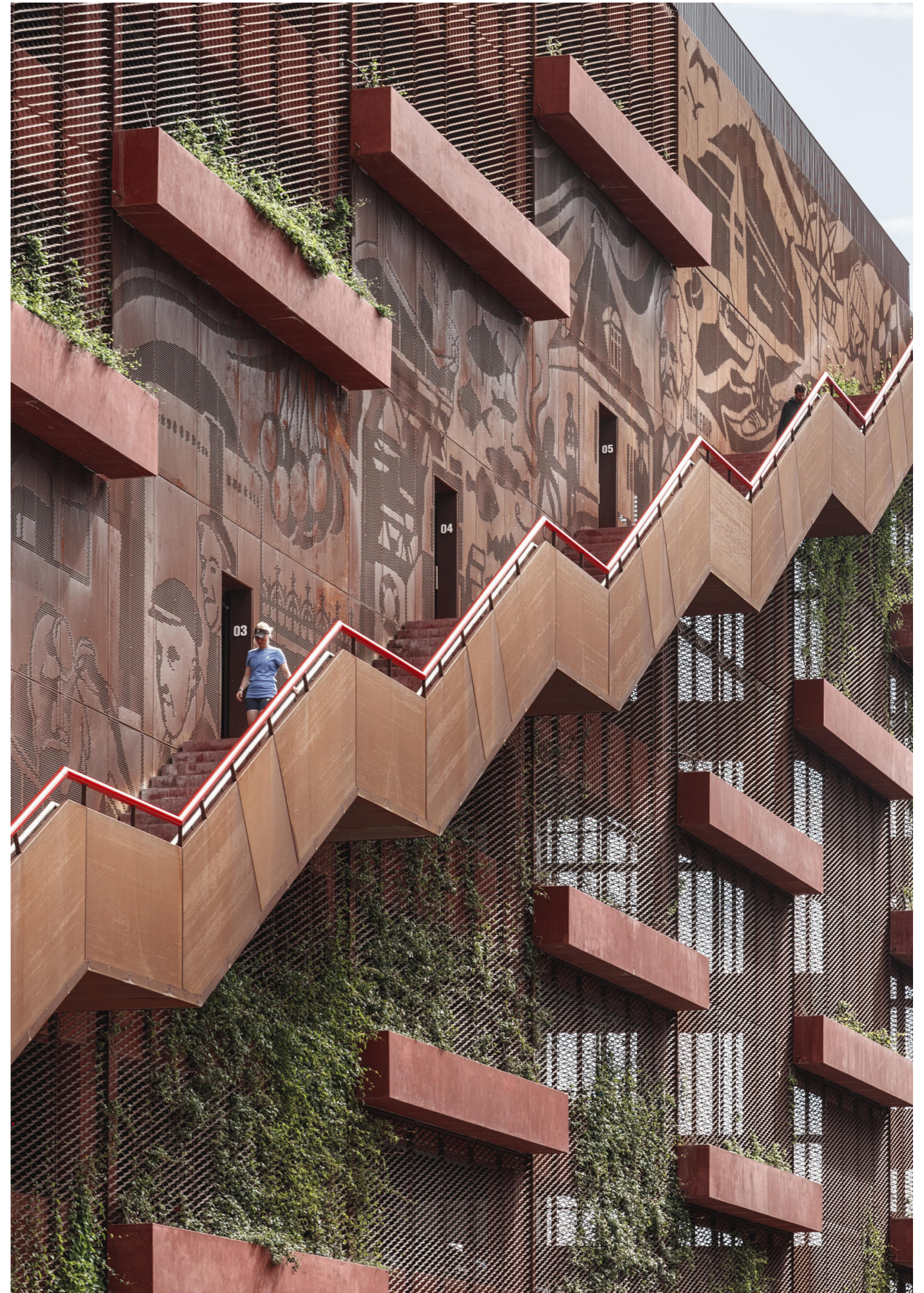
Þriðjungur bílastæða í bílastæðakjöllum
Þriðjungur í bílastæðahúsum
Þriðjungur í göturýmum



Dæmi frá Norðurlöndunum

Hægt er að horfa til Norðurlandanna á nýjungar í bílastæðalausnum - hvort heldur sem er bílakjallara eða bílastæðahús.

Bílastæðahús í nordhavn í Kaupmannahöfn
Arkitekt: JAJA arkitektur



Græn Svæði

Græn svæði eru í húsagörðum lóða, en einnig fyrir miðju hverfisins og mynda eins konar hjarta þess ásamt almenningstorgi sem einnig er í miðju hverfisins.

Þetta fyrirkomulag almenningsrýma er til þess fallið að bæta lífsgæði íbúa í hverfinu og verða að eins konar vin í miðju þess.

Þar verður ennfremur ofanvatni af öllu svæðinu safnað saman og tækifæri til að mynda þar votlendi með tjörnum sem myndar fjölbreytt búsvæði fyrir lífverur og styður þannig við líffræðilega fjölbreytni.



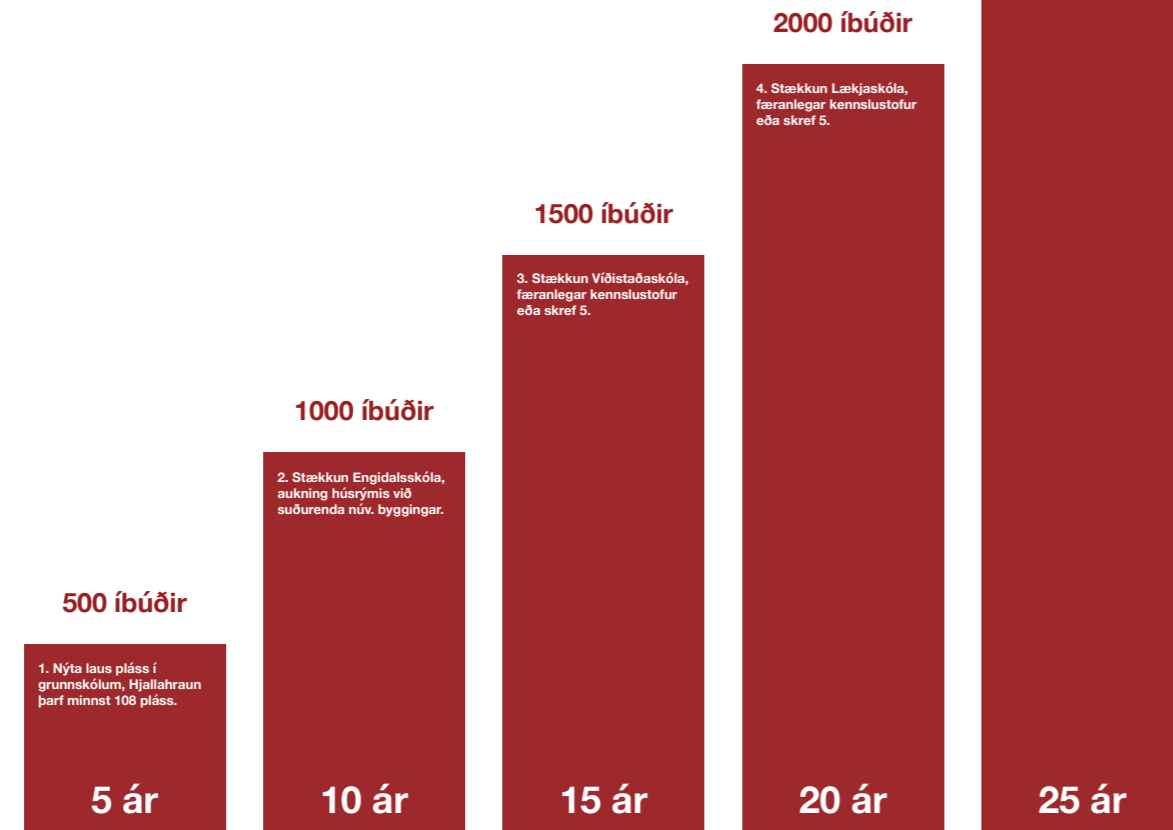
Skólamál - Áætluð þróun

Deiliskipulagsáætlanir verða unnar fyrir hvern reit eða hluta reita og þarf að meta stöðuna varðandi þörf í skólamálum hverju sinni.

Lykiltölur:

Hlutfall íbúa á grunnskólaaldri 2024 í aðliggjandi hverfum: 11% - 13%
 Grunnskólar innan 1.000 m göngufjarlægðar:
 Engidalsskóli - Víðistaðaskóli - Lækarskóli - (Hjallastefnan) - Nú skólinn)
 Áætlað laust pláss í nágrennskólum árið 2024:
 Engidalsskóli: 68 - Víðistaðaskóli: 10 - Lækjarskóli: 80
 = 158 nemendur

M.v. hlutfall skólabarna í aðliggjandi hverfum mun fullbyggt hverfi kalla á 650-800 grunnskólabörn.





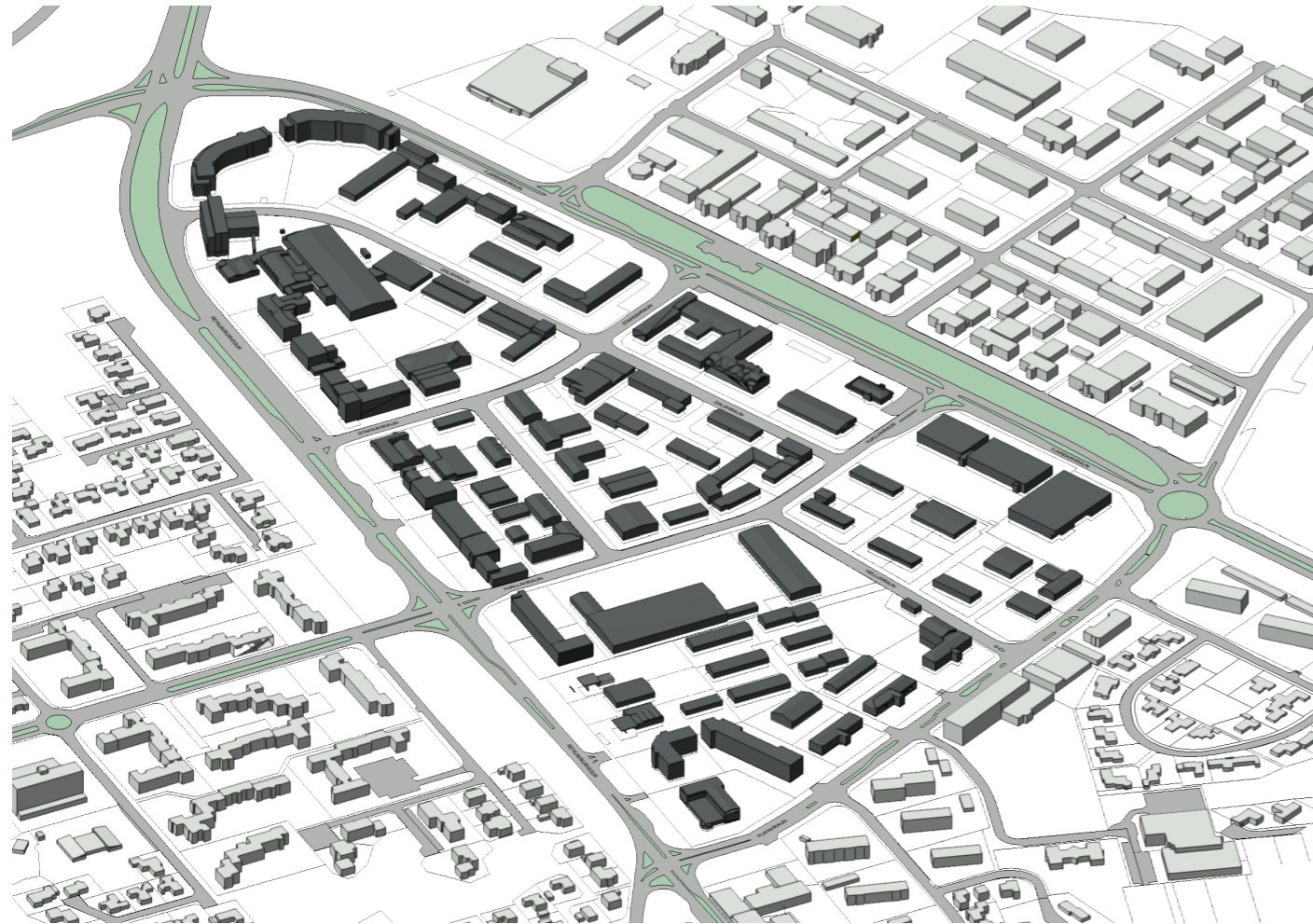
Útkoma

Viðmið



- 2-3 hæðir
- 3-4 hæðir
- 4-5 hæðir
- 5-6 hæðir
- Núv. byggð
- Dek. byggð
- Iðáarmörk
- Breitir A
- Breitir B
- Hæðir húsa

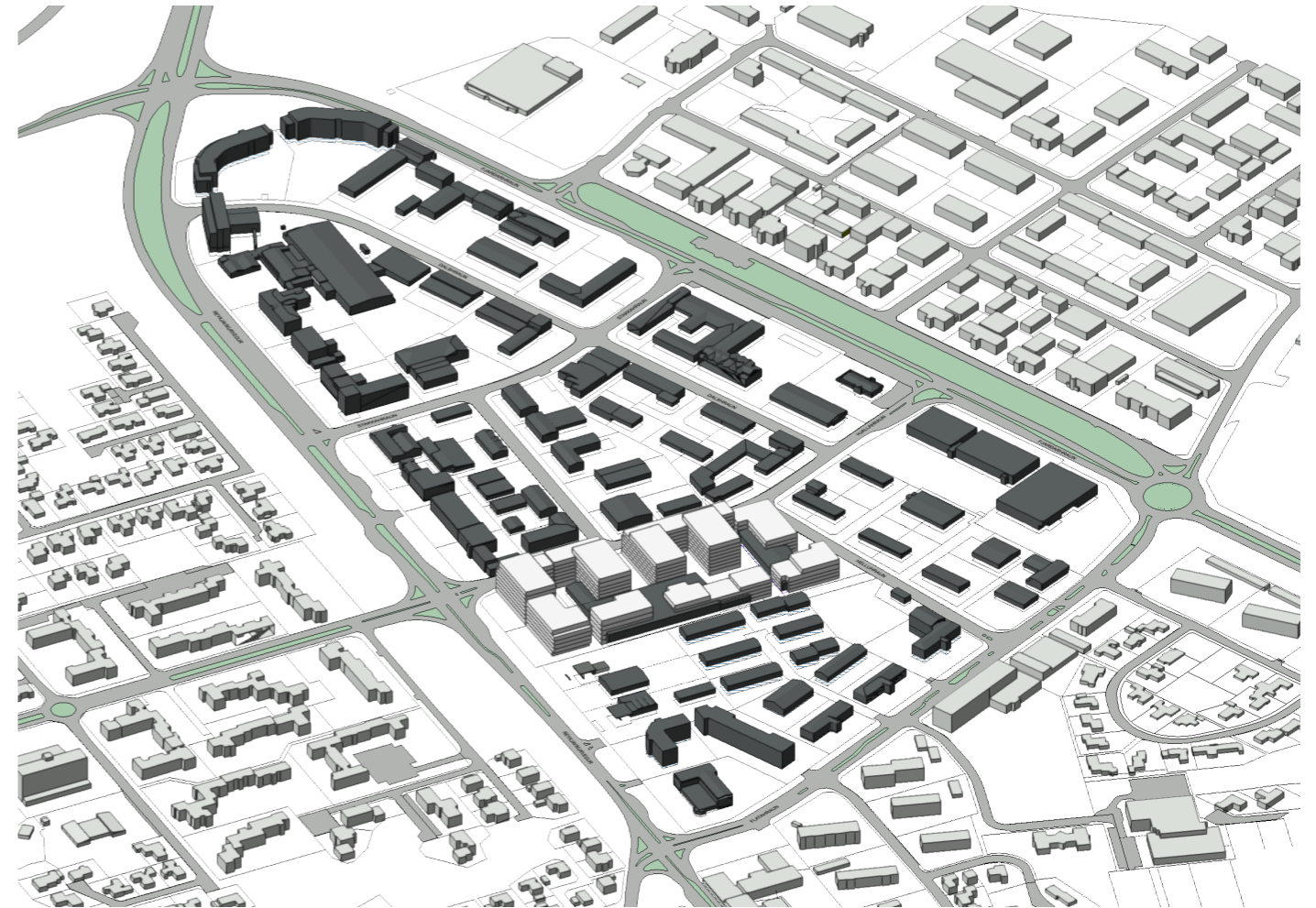
Núverandi byggð



Núverandi byggð

Skýringarmynd sýnir núverandi byggð á skipulagssvæðinu.

Núverandi byggð + Gjótur/Hjallahraun



Núverandi byggð & Gjótur

Skýringarmyndin sýnir núverandi byggð en samþykkt deiliskipulag um byggð við Hjallahraun hefur verið brætt saman við byggðina til að bera saman breytinguna.

Núverandi byggð + þróunaráætlun

Hraun vestur
Sviðsmynd frá Stakkahrauni

Úttoman - Núverandi byggð + þróunaráætlun



Núverandi byggð & Gjótur + þróunaráætlun

Skýringarmyndin sýnir núverandi byggð ásamt samþykktu skipulagi fyrir Hjallahraun og tillögu þróunaráætlunar að húshæðum og ramma til uppbyggingar á svæðinu.



Rammi



Þróunaráætlun



- 2-3 hæðir
- 3-4 hæðir
- 4-5 hæðir
- 5-6 hæðir
- 6-8 hæðir
- Núv. byggð
- Dsk. byggð
- Iðarmörk
- B.reitur A
- B.reitur B
- Hæðir húsa

- 2-3 hæðir
- 3-4 hæðir
- 4-5 hæðir
- 5-6 hæðir
- 6-8 hæðir
- Núv. byggð
- Dsk. byggð
- Iðarmörk
- B.reitur A
- B.reitur B
- Hæðir húsa

Hverfin

Svæðið í heild sinni mun einkennast af verslun, þjónustu og skrifstofum í jöðrunum, byggðin blandast með íbúðabyggð inn að miðju. Grænt svæði teygir sig frá suðri til norðurs og tengir saman mismunandi hverfi. Svæðinu er skipt upp í sjö hverfi sem öll hafa einhverja einkennandi sérstöðu. Hvert hverfi er þróað útrá þessu sérkenni og íbúðabyggð blandast því hverju hverfi á mismunandi hátt. Nýr rammi skoðast fyrir hvert tilvik fyrir sig og gætt er að því að núverandi byggð geti sameinast og fallið sem best að nýrri byggð.



Hverfi 7 - Stakkar Skrifstofugarðurinn

Hér einkennist byggðin af skrifstofuturnum og smærri iðnaði í bland við verslun, þjónustu og íbúðabyggð.

Hverfi 5&6 - Trönur & Dalur Iðnaður, íbúðabyggð og skólar

Uppbygging í seinni áföngum. Mögulega nýr grunn- og leikskóli. Blönduð verslun/þjónusta og hótél að Reykjavíkurvegi en til austurs er byggðin blandaðri með íbúðum, skrifstofun og verslun og þjónustu.

Hverfi 3&4 - Hjallar & Hellur Íbúðarbyggð, verslun og þjónusta

Græn miðja hverfisins er á þessu svæði umlúkin íbúðabyggð í lægri kantinum 2-4 hæðir. Hér eru leikskólar í góðri tengingu við gróið miðsvæðið. Til austurs og vesturs er byggðin blandaðri með íbúðum, skrifstofun og verslun og þjónustu.

Hverfi 1&2 - Gjótur & Flatir Íbúðarbyggð, verslun & þjónusta

Verslun, þjónusta og hótél er aðallega á norðanverðu svæðinu með íbúðir á efri hæðum. Vestamegin á svæðinu er verslun og þjónusta á jarðhæð með skrifstofum og íbúðum á efri hæðum. Á miðju svæðinu er aðallega lítill iðnaður og möguleiki á að koma fyrir íbúðum ofaná í viðbyggingum.



Hverfi 1 - Gjótur

Á svæðinu eru núna annars vegar 2.-3. hæða byggingar með verslun/þjónustu á jarðhæð og hins vegar iðnaðarbyggingar og þjónustustöðvar oliufélaga. Á suðvestur horni svæðisins eru 3-5 hæða íbúðarhús.

Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með nýrri randbyggð og viðbyggingum ofan á eða aftanvið húsin. Íbúðarhús á sv hornin verða óbreytt. Þróun byggðar við Gjótuhraun yrði hægfara og sjálfsprottin. Framhlið byggðar að Flatahrauni verði að mestu óbreytt.

Hæðir húsa mun vera um 2-6 hæðir, hámarksbyggingarmagn fyrir hverfið verður 46.480 m² og nýtingarhlutfall hækkar í 1,0 en var áður 0,5.

Í fyrirhugaðri byggð er gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð og einhverjum skrifstofum á efri hæðum en þó aðallega íbúðum. Hverfið verður í beinum tengslum við ósnortinn hraunbolla við Helluhraun sem verður hluti af útivistarsvæði og grænum ás bæjarhlutans. Hverfið mun einnig vera í góðum tengslum við fyrirhugað menningartorg austan við Helluhraun 4.



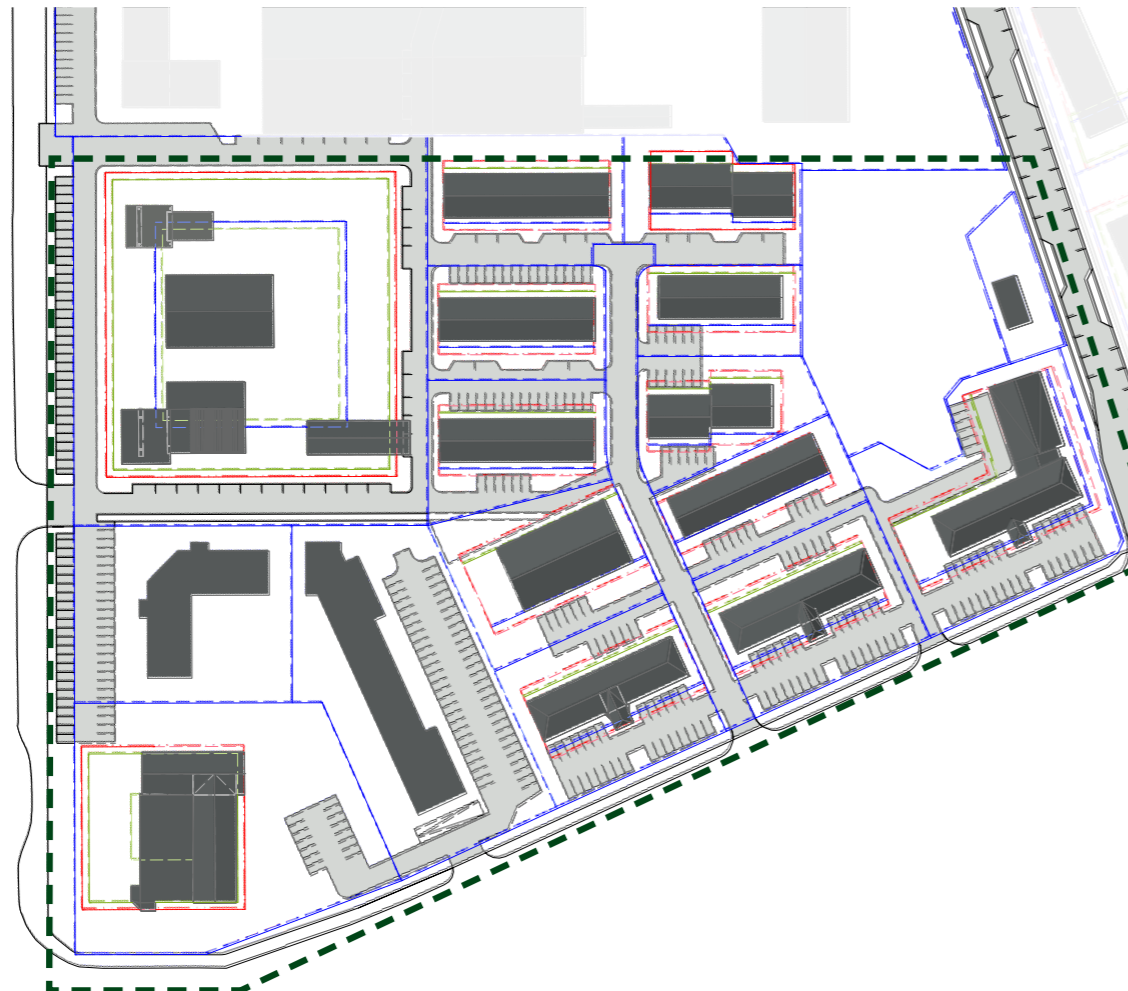
Helstu stærðir, viðmið

Lóðarstærð	47.650 m ²
Núv. byggingarmagn	22.942 m ²
Aukið byggingarmagn	23.538 m ²
Heildar byggingarmagn	46.480 m²
núv. fjöldi íbúða	102 stk.
Heildar fjöldi íbúða	330 stk.
Núv. Nýtingarhlutfall	0,5
Nýtt Nýtingarhlutfall	1,0



Núv. byggð og ramar

Teikning sýnir núverandi byggð og nýja ramma fyrir mögulega uppbyggingu.



- 2-3 hæðir
- 3-4 hæðir
- 4-5 hæðir
- 5-6 hæðir
- 6-8 hæðir
- Núv. byggð
- Dsk. byggð
- Iðarmörk
- B.reitur A
- B.reitur B
- Hæðir húsa
- Samanlagt XX m² flatarmál húsmassa

Viðmið um hæðir húsa

Teikning sýnir sviðsmynd af mögulegri uppbyggingu, þéttingu og viðmið um hæðir húsa.



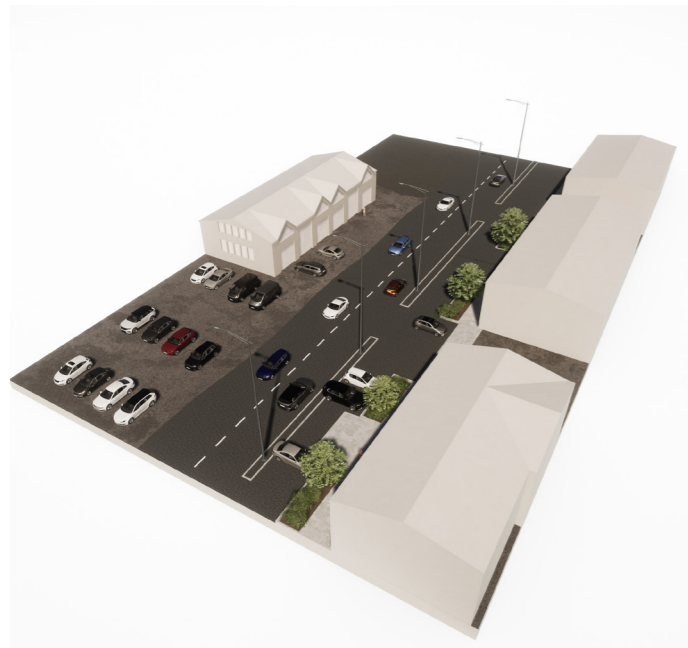
- 2-3 hæðir
- 3-4 hæðir
- 4-5 hæðir
- 5-6 hæðir
- 6-8 hæðir
- Núv. byggð
- Dsk. byggð
- Iðarmörk
- B.reitur A
- B.reitur B
- Hæðir húsa
- Samanlagt XX m² flatarmál húsmassa

Trönuhraun dæmi um mögulega uppbyggingu



Hér fylgja skýringarmyndir sem sýna hvernig hægt er í skrefum að byggja upp í kringum Trönuhraun þar sem í dag er mikið af litlum iðnaði, verslun og skrifstofum.

Verkefnið - Trönuhraun dæmi um mögulega uppbyggingu



núverandi staða

Mikið af bílastæðaplönnum á milli bygginga og fyrir framan byggingar sitthvoru megin við götu. Núverandi byggingar eru 1-2 hæða með ris þökum.



1. skref

Gatnakerfi er aðlagð og bílastæði samhliða götu ásamt gróðurkerum fyrir blágræna losun afrennslisvatns. Gangstígar eru breikkaðir og komið fyrir hjólreiðastígum og aðstöðu fyrir djúpgáma fyrir endurvinnslu.



2. skref

Á auðum lóðum er byggt nær götu rými, þannig myndast sumstaðar við núverandi byggingar inndregin torg þar sem upplagt er að hafa veitingastaði. Einnig er mögulegt að byggja framan á núverandi hús og stækka þau og fá meiri fjölbreytileika í götumyndina.



3. skref

Bæði verður mögulegt að stækka núverandi byggingar fram og upp um nokkra hæðir en þá mikilvægt að trappa þær svo ekki skyggi á sól.

Trönuhraun dæmi um mögulega uppbyggingu



Hér fylgja skýringarmyndir sem sýna sviðsmynd af því hvernig Trönuhraunið gæti mögulega litið út á mismunandi árum í framtíðinni. Uppbyggingin fylgir þá þróuninni eins og sýnt var í skýringarmyndum á síðustu opnu. Byrjað er á því að uppfæra göturými og svo er byggt við núverandi byggingar eða nýbyggingar með tímanum.



2025

Mikið af bílastæðaplönnum á milli bygginga og fyrir framan byggingar sitthvoru megin við götu. Núverandi byggingar eru 1-2 hæða með ris þökum.



2030?

Gatnakerfi er aðlagð og bílastæði samhliða götu ásamt gróðurkerum fyrir blágræna losun afrennslisvatns. Gangstígar eru breikkaðir og komið fyrir hjólreiðastígum og aðstöðu fyrir djúpgáma fyrir endurvinnslu.



2035?

Á auðum lóðum er byggt nær götu rými, þannig myndast sumstaðar við núverandi byggingar inndregin torg þar sem upplagt er að hafa veitingastaði. Einnig er mögulegt að byggja framan á núverandi hús og stækka þau og fá meiri fjölbreytileika í götumyndina.



2040?

Bæði verðu mögulegt að stækka núverandi byggingar fram og upp um nokkra hæðir en þá mikilvægt að trappa þær svo ekki skyggi á sól.

Hraun-vestur

Takk fyrir

Hraun vestur Hafnarfirði

Próunaráætlun

maí 2024



KRADS arkitektar
Teikna - teiknistofa arkitekta

Spurningar

Ef óskað er frekari upplýsinga er hægt að senda fyrirspurn á netfangið:

skipulag@hafnarfjordur.is

