



Hraun vestur

Rammaskipulag - frumdrög

DRÖG
14.05.2018

Efnisyfirlit

1. Formáli

2. Saga byggðar

3. Núverandi staða

4. Markmið

5. Viðmið fyrir uppbyggingu

6. Breytingar á gatnakerfi

7. Svæði - leiðarvísir

8. Græn svæði

9. Blágrænar lausnir

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

KRADS

Formáli

Nýtt rammaskipulag fyrir blandaða byggð í iðnarhverfi, Hraun Vestur, úthverfi í Hafnarfirði sem hefur með þróun byggðar endað mjög miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.

Hraun Vestur afmarkast af Reykjavíkurvegi, Flatahrauni og Fjarðarhrauni. 34 hektara svæði sem hýsir í dag margvíslega atvinnustarfsemi og þjónustu auk þess sem búið er á litlum hluta. Svæðið mætti hins vegar nýta betur þó svo mikilvægt sé að halda í sem mest af þeirri starfsemi sem fyrir er.

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. Nýtt rammaskipulag er afrakstur þeirrar vinnu.

Rammaskipulag byggir á núverandi byggð og lóðarmörkum. 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.

Uppbygging. Gert er ráð fyrir að hverfið í heild byggist í áföngum á um 15-20 árum. Rammaskipulag setur meginreglur fyrir uppbygginguna með það að markmiði að ná fram fjölbreyttu og aðlaðandi borgarumhverfi. Í framhaldinu verða unnar deiliskipulagsáætlanir fyrir einstaka hluta hverfisins, m.a. í samráði við lóðarhafa.

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.



KRADS

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

Saga byggðar

1908

Hafnarfjörður fær kaupstaðarréttindi.

1912

Hraunin keypt af Garðakirkju. Uppgefið kaupverð 62.000 krónur.

1935

Svæðið er notað undir fiskverkunn. 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 deiliskipulagsuppdráttur frá 1985 hefur verið ígildi skipulags.

2025



Núverandi staða

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

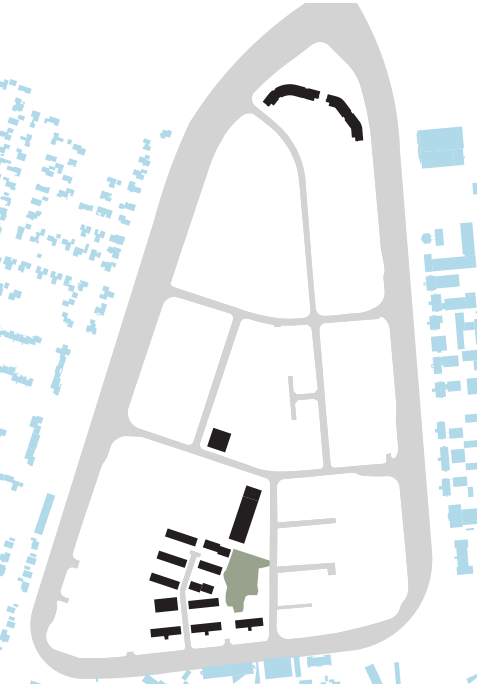
Flest eru þetta fyrirtæki í matvælaframleiðslu eða veitingarekstri (u.þ.b. 35) og bifreiðapjónustu (u.þ.b. 25). Einnig eru þar heildsölur (6), snyrtistofur (7), tannlæknar (3), lögfræðistofur (3), íþróttabúðir (8), prentsmiður (2), hótél (3), ferðapjónustufyrirtæki (3), Lyfjafyrirtæki (2), Fjármálastofnanir (3), vélsmiður (2), trésmiðaverkstæði (3), Byggingavörðslanir (3) og ýmis önnur starfsemi. Útfararstofa, ölstofur, lögreglustöð og líkamsræktarstöð.

Það er lykilatriði fyrir framtíðarskipulag í hverfinu að halda í sem flesta af þessum vinnustöðum. Starfsemin er af ýmsum toga og sum passar

vitanlega betur en önnur í bland við meiri íbúabyggð og fleiri stofnanir. Það er von höfunda að eftir því sem hverfið tekur að byggjast og þéttast muni viðeigandi starfsemi haldast innan hverfisins á meðan önnur plássfrekari og háværari muni heldur velja að flytja í ný iðnaðarhverfi bæjarins og nýta heldur lóðir sínar innan svæðisins á annan hátt.

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

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.



Skipting svæðisins í dag:

- 34 HA Lands
- 18% Tengingar
- 21% Fótspor byggðar
- 3% Græn svæði
- 57% Bilastæði

Einkenni byggðar

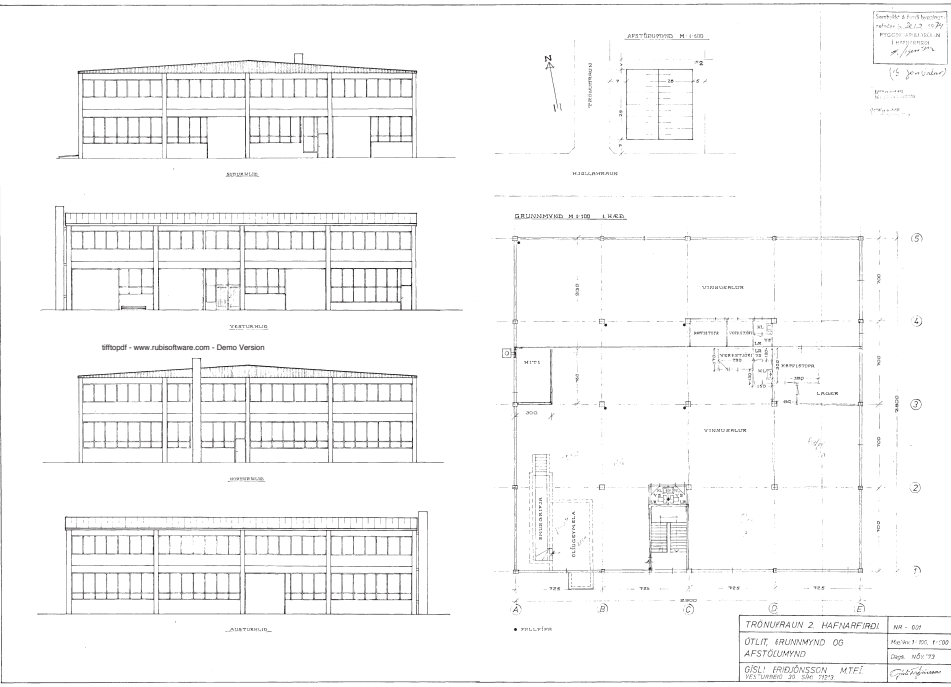
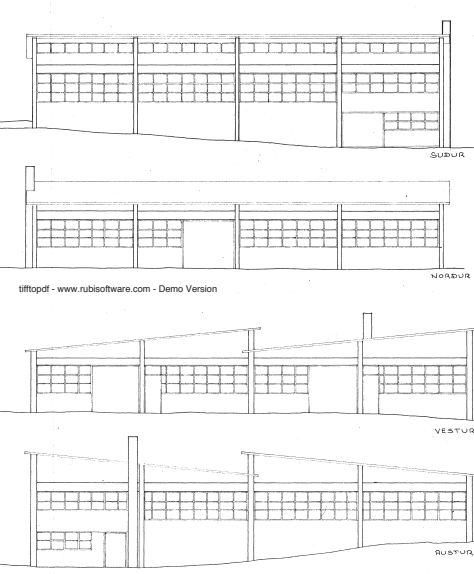
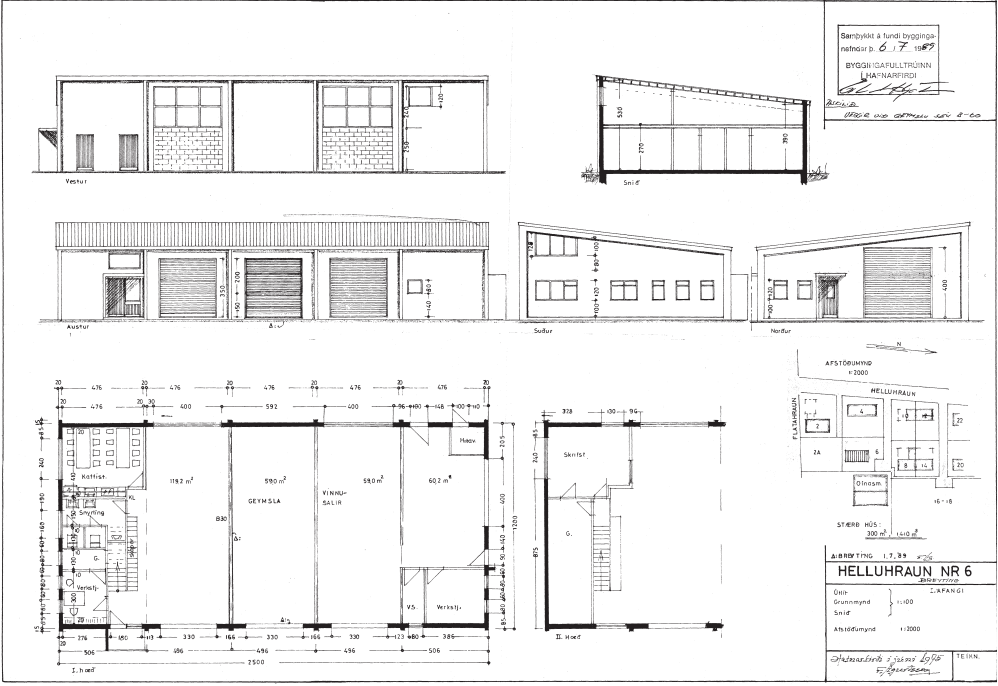
Helstu einkenni hverfisins í dag eru byggingar í útjaðrinum sem mynda 2-5 hæða krans sem ramma hverfið inn. Í kransinum er aðallega verslun, þjónusta og skrifstofur. Lægri byggð er í miðju hverfisins og þar er fjölbreytt samsetning þjónustu fyrirtækja, verslana ofl.

Kennileiti

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.

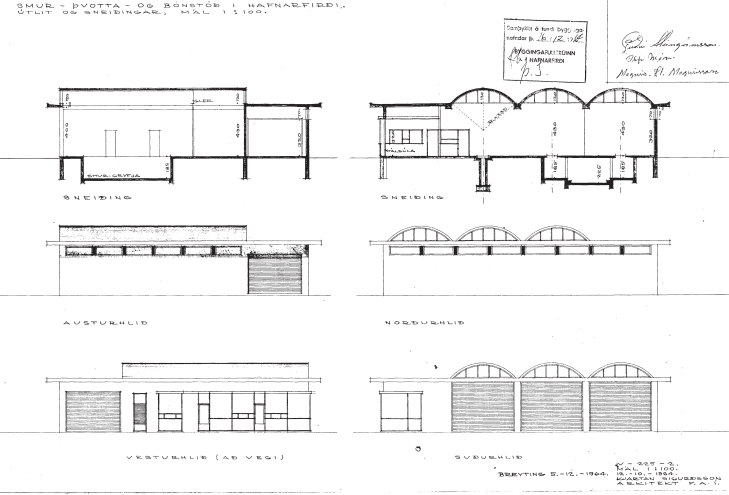
Iðnaðarsaga

Karakter iðnaðarhúsa birtist skýrt á upphaflegum teikningum. Mikilvægt er að varðveita sérstöðu hverfisins.



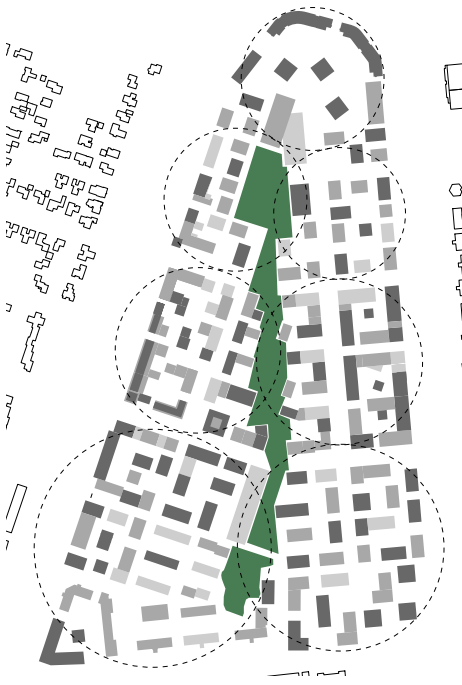
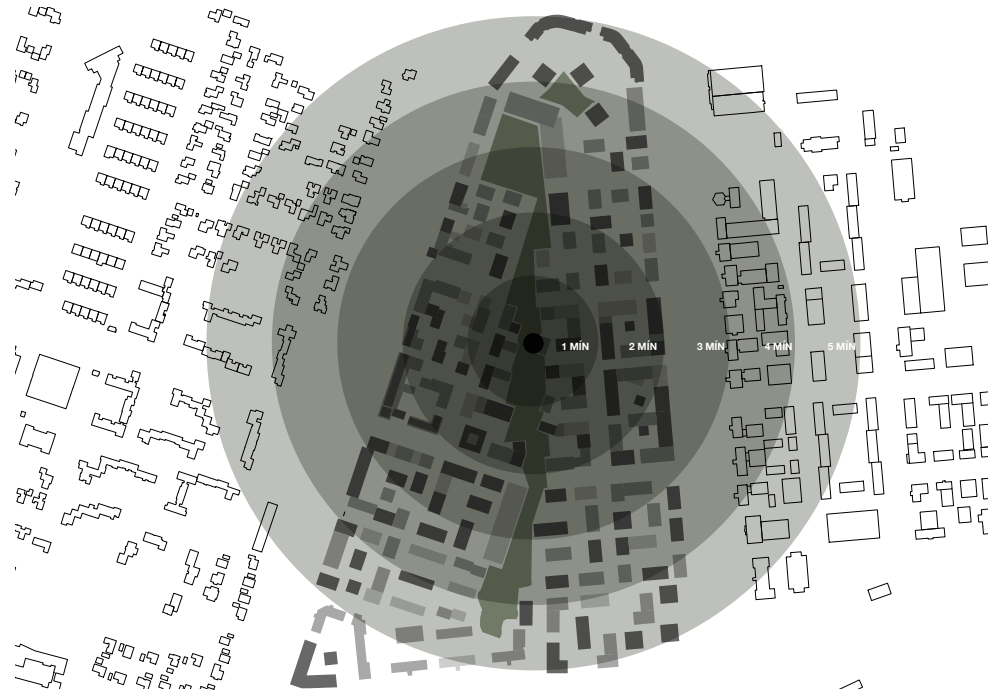
Húsakönnun

Húsakönnun var unnin af Batteríinu arkitektum. Niðurstöðu hennar má sjá í þessari mynd þar sem bent er á þær byggingar sem hafa annars vegar hátt tæknilegt gildi (eru í góðu standi) og hins vegar þær sem hafa hátt upprunalegt gildi.



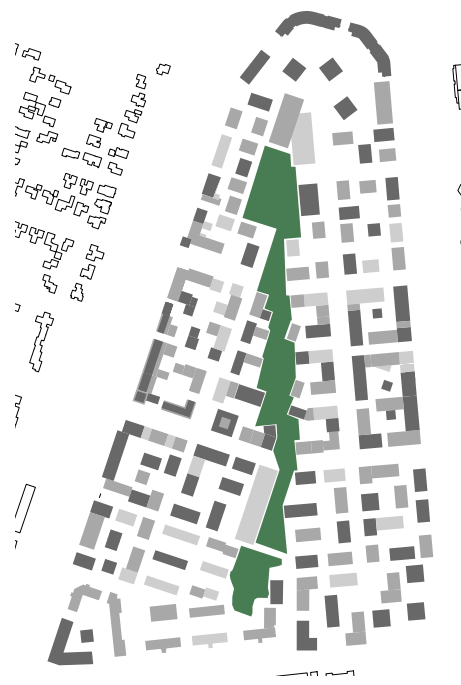
5 mínútna hverfið

Hverfið er svonefnt fimm mínútna hverfi, þ.e. fimm mínútna göngufjarlægð er frá miðju hverfisins í alla þjónustu. Svæðinu er breytt úr athafnasvæði í blandaða byggð, þ.e. íbúðarbyggð, verslun og þjónustu. Uppbyggingin verður í áföngum og byggja skal á því sem fyrir er eins og kostur er og raunhæft þykir. Staðsetningar helstu grunnþjónustu samfélagsins eins og skóla, leikskóla, bílastæðahúsa, bílastæðakjallara og helstu tenginga við almenningssamgöngur eru með um einnar mínútu millibili.



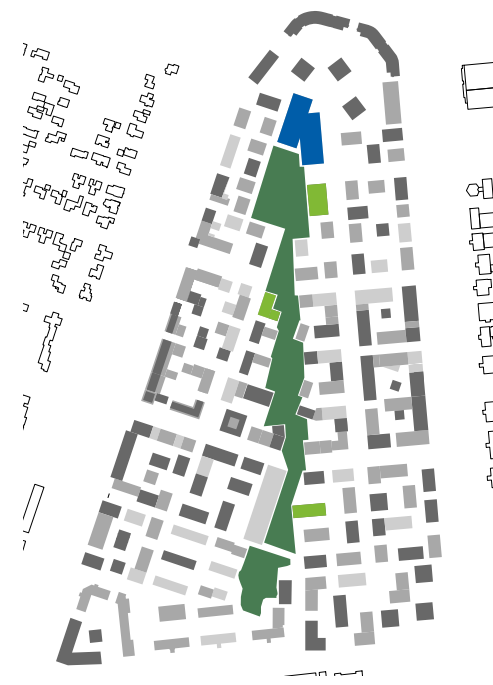
Hverfin í hverfinu

Hverfið skiptist í heild sinni í raun upp í sjö hluta, hvern með sinu sérkenni. Einkenni hvers hverfishluta dregur dóm af sögu staðarins og þeirri nýju byggð sem ris á svæðinu. Skrifstofugarður, iðnaðargarður, heimilisgarður og borgargarður.



Grænn útivistarás

Grænt svæði, eins konar útivistarás, teygir sig frá suðri til norðurs og tengir mismunandi hverfishluta saman. Upphaf græna svæðisins markast af náttúrulegum hraunbolla við Helluhraun. Á ásnunum tengjast garðar og torg sem hvert fyrir sig hafa sérkenni sem markast af staðsetningu og nánasta umhverfi. Svæðin mynda eina heild eins og keðja sem bindur hverfið saman.



Skólar & leikskólar

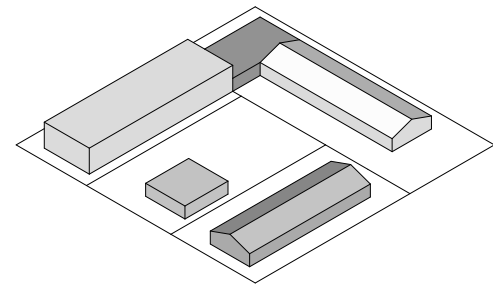
Skóli er miðsvæðis og **leikskólar** við grænt svæði í miðju hverfisins. Útisvæði bæði skóla og leikskóla verða hluti af útivistarásnum sem er hryggjarstykkið í hverfinu.

Markmið

Byggt á gömlum grunni

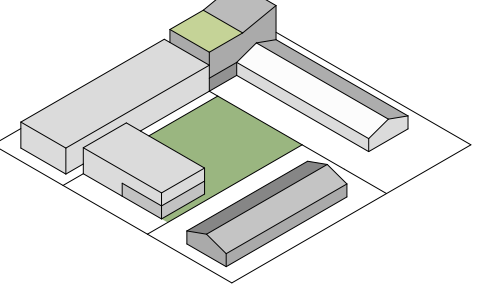
Gert er ráð fyrir að uppbygging á reitunum gefi svigrúm fyrir þá starfsemi sem fyrir er. Fyrirtækjum er gefinn kostur á tímabundnu húsnæði með hrókeringum innan reitanna á meðan nýjar byggingar rísa annarstaðar á reitnum. Nýtt húsnæði er þá hægt að vinna í samvinnu við leiguaðila í atvinnurekstri og 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 í 70 ár til viðbótar.



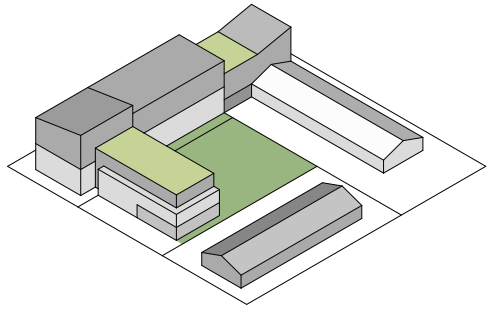
2018 Núverandi byggð

Stórar lóðir og lítil nýting.



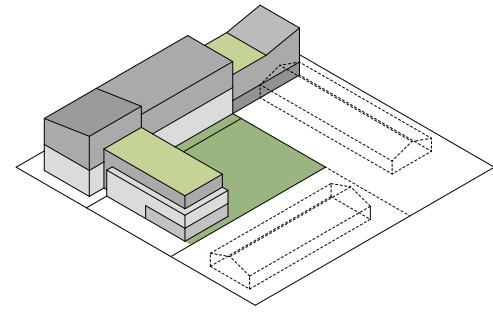
2020 Fyrstu breytingar

Nokkur hús á reitnum hafa verið stækkuð.



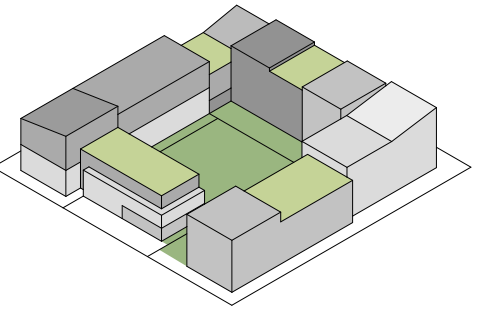
2022 Aukin nýting

Byggt hefur verið við fleiri hús.



2025 Sameining lóða

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



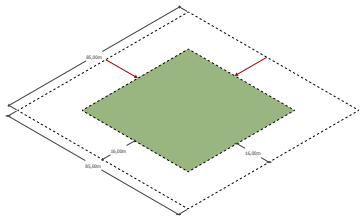
2025 Ný byggð

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

Viðmið

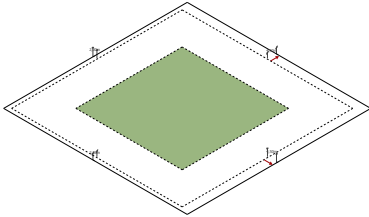
Viðmiðunarreglur fyrir komandi uppbyggingu.

Rammaskipulag 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.



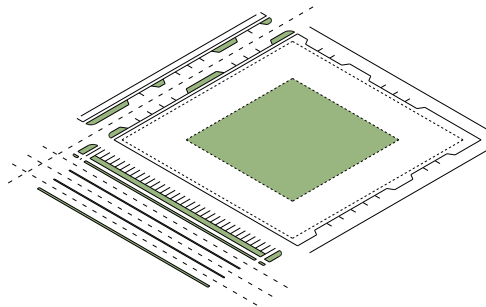
Byggingarreitur

Almenna reglan er sú að byggingarreitir eru 16 metra að dýpt frá lóðarmörkum.



Gangstéttir

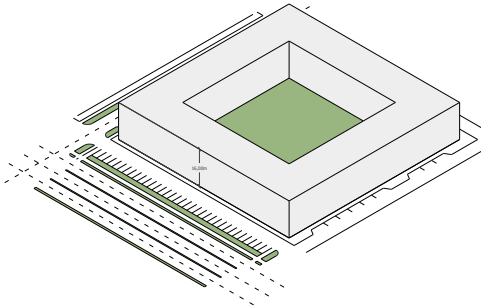
Gangstéttir ná að jafnaði 2 metra frá lóðarmörkum. Þar sem sólar nýtur við eru gangstéttir breikkaðar á þeim jöðrum upp í 4,5 metra.



Bílastæði & hjólastígar

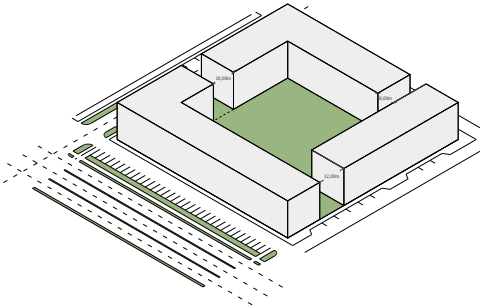
Bílastæði eru annaðhvort samsíða götum í vistgötum og borgargötum. Bílastæði í vistgötum eru alltaf öðru hvoru megin í vistgötum en geta verið beggja vegna við borgargötur.

Stæðum á bílastæðaplani út að reykjavíkurog borgarlínu hefur verið fækkað um ca. helming.



Grunnurinn

Randbyggðar massinn á reitnum er að jafnaði 16 m á hæð. Þetta er 5 hæða randbyggð sem notuð er sem grunneining á hverju reit fyrir sig. Fyrsta hæðin er að jafnaði 4 metra há en hæðirnar þar fyrir ofan eru 3 metrar.



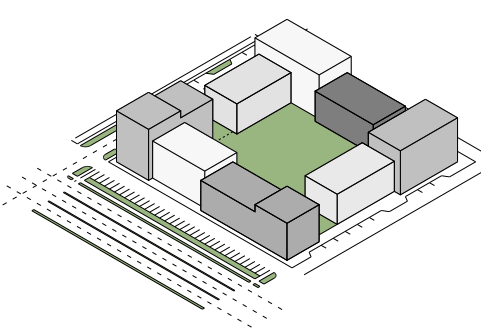
Tengingar við miðgarðinn

Miðgarðarnir eru hugsaðir sem almenningsskýrðum og þar eru einnig tengingar við bílakjallara. Þar af leiðandi er gert ráð fyrir því að á hverjum reit séu að minnsta kosti 3 opnanir eða port á byggingarmassanum.

Opin eða portin skulu vera á bilinu 8 - 12 metrar á breidd.

Staðsetningar portanna skulu ráðast af birtu- og vindskilyrðum. Mikilvægt er að randbyggðin myndi að minnsta kosti tvö lokuð og skjólgóð horn þar sem sólar nýtur.

Reglur



Stakstæðar byggingar

Randbyggðinni er deilt niður í stakstæðar byggingar huta af mismunandi stærð sem hentar einum eða tveimur stigagöngum.

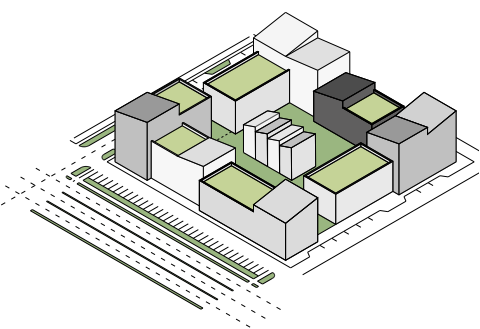
Reglur :

Til þess að byggingarnar slíti sig frá heildarmassanum þá skulu þær fylgja eftirfarandi reglum:

Ekki skulu fleiri en 3 byggingar tengjast saman á göflum hverju sinni.

Byggingar skulu ekki hafa sama hæða fjölda og samtengdar byggingar.

Samliggjandi byggingar skulu ekki liggja í sömu götulínu heldur skal ávalt hafa minnst 2 metra mun þar á.



Pakform & þakgarðar

Pakform skal vera brotið upp að á minnsta kosti helming byggingar eða hafa skal þakgarð aðgengilegan íbúum byggingar.

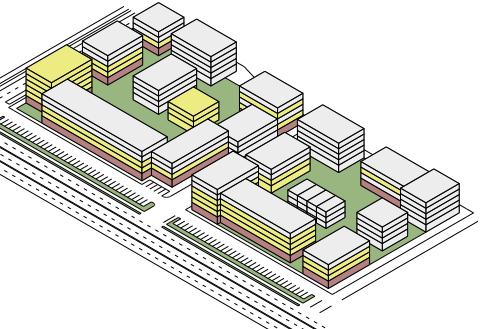
Þakgarðar skulu vera um 50% þakfyrirborða á hverjum reit fyrir sig.

Mismunandi klæðningar

Ekki er leyfilegt að nota sömu klæðningar á hús og er á nærliggjandi byggingum.

Halda skal klæðningum á hverri stakri byggingu einföldum og ekki af fleiri en tveimur mismunandi gerðum.

Ekki skal vera sami arkitekt á aðliggjandi húsum.



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 skal gólfkóti íbúða vera um einum metra hærri en gangstétt. Húsnæði verslunar og þjónustu er þó ávallt í sömu hæð og er þar af leiðandi með hærri lofthæð.

Gatnakerfi

Lega aðalgaatna hverfisins er óbreytt en
þversnið þeirra minnkar og er sniðið að
þörfum allra samgöngumáta.

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 borgargöturnar er gert ráð fyrir lífflegri verslun og þjónustu á jörðhæðum.
- Almenningsgöngur fara um göturnar auk þess sem sérstakir hjólréiðastígar liggja beggja vegna og

eftir útvistarásnum.

- Vistgötur tengja hverfið við borgargöturnar og þar ríkir jafnræði á milli bílaumferðar og umferðar hjólandi og gangandi vegfarenda. Mismunandi útfærslur verða þó á þessum götum eftir staðsetningu.

Rammaskipulagssvæðið er umlykið götunum, Flatahrauni, Fjarðhrauni og Reykjavíkurvegi. Fjarðarhaun og Reykjavíkurvegur eru skilgreindir sem Stofnvegir og er í dag í umsjón Vegagerðarinnar.

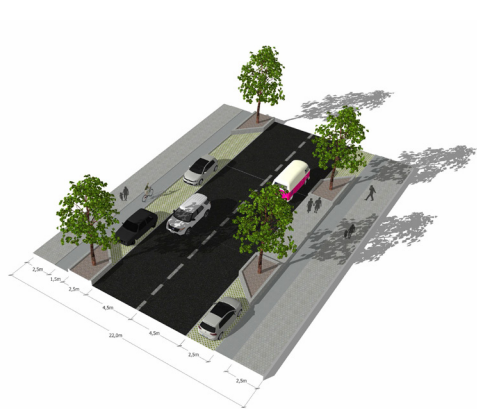
Í gegnum hverfið liggja síðan Hjallahraun og Stakkahraun en auk þeirra eru fleiri götur sem liggja innan hverfis.

Gert er ráð fyrir að á Reykjavíkurvegi verði bætt aðgengi að Almenningsamgöngum með sérrými í götu þversniði, og aukinni

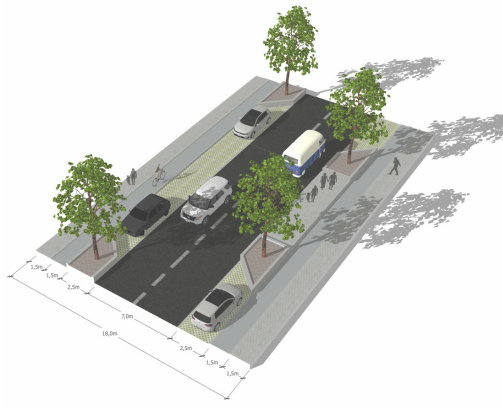
tíðni ferða. Mun það þjóna nýju hverfi mjög vel. Reykjavíkurvegur mun því taka meira rými til sín en hann gerir í dag. En ekki er ráðgert að rými fyrir akandi umferð þar muni skerðast.

Biðstöðvar almenningssamgangna eru áætlaðar við gatnamót Hjallahrauns og Reykjavíkurveggar en þaðan eru teningar góðar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur við hverfið .

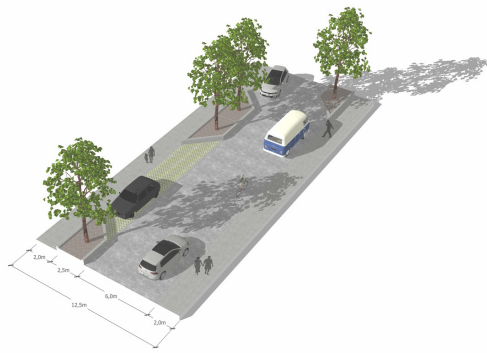
Allar göngutengingar eru ráðgerðar í plani
og verða meðfram götum.



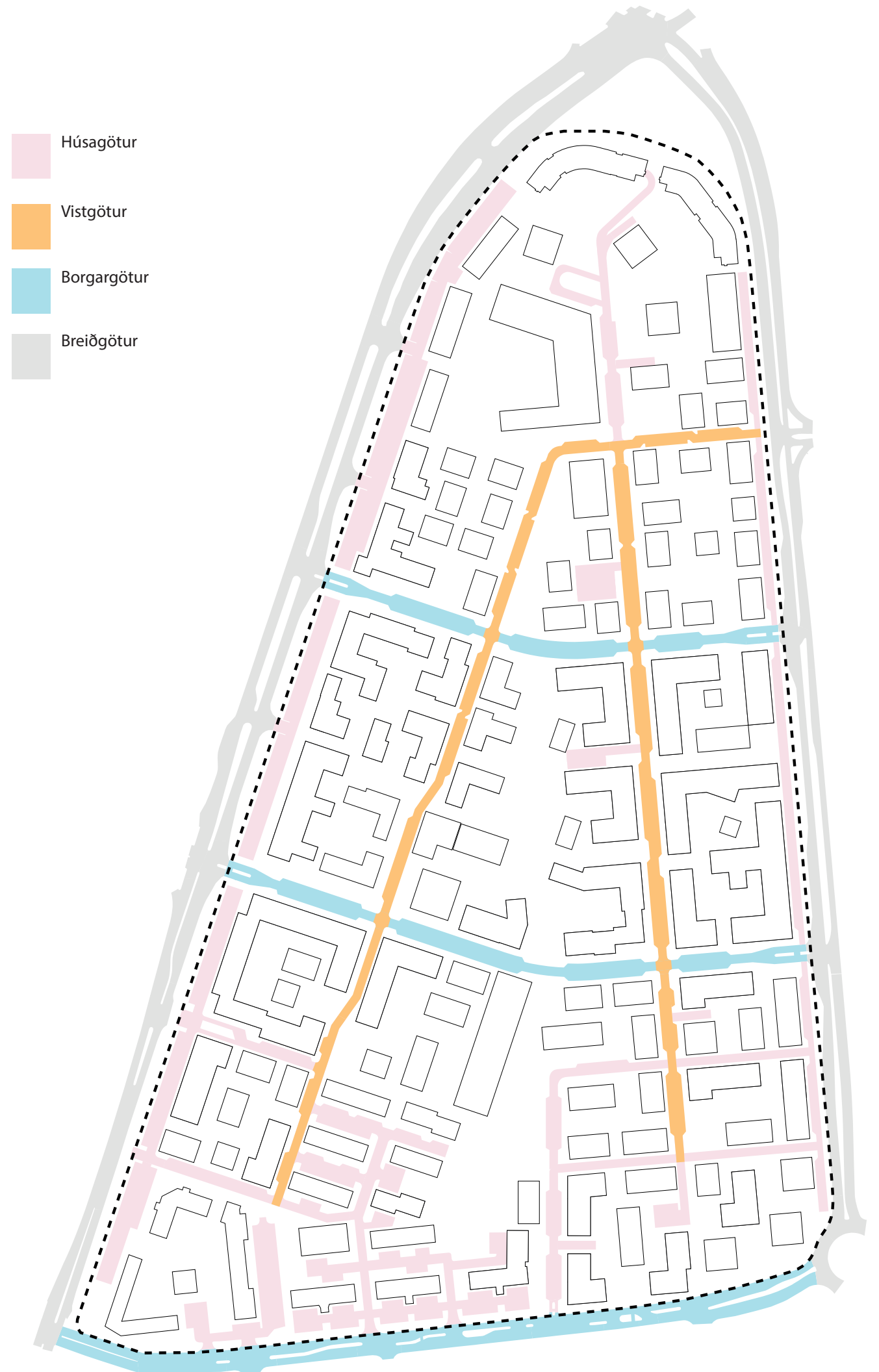
BORGARGATA



VISTGATA / BORGAR- GATA



VISTGATA / HÚSAGATA



Húsagötur

Vistgötur

Borgargötur

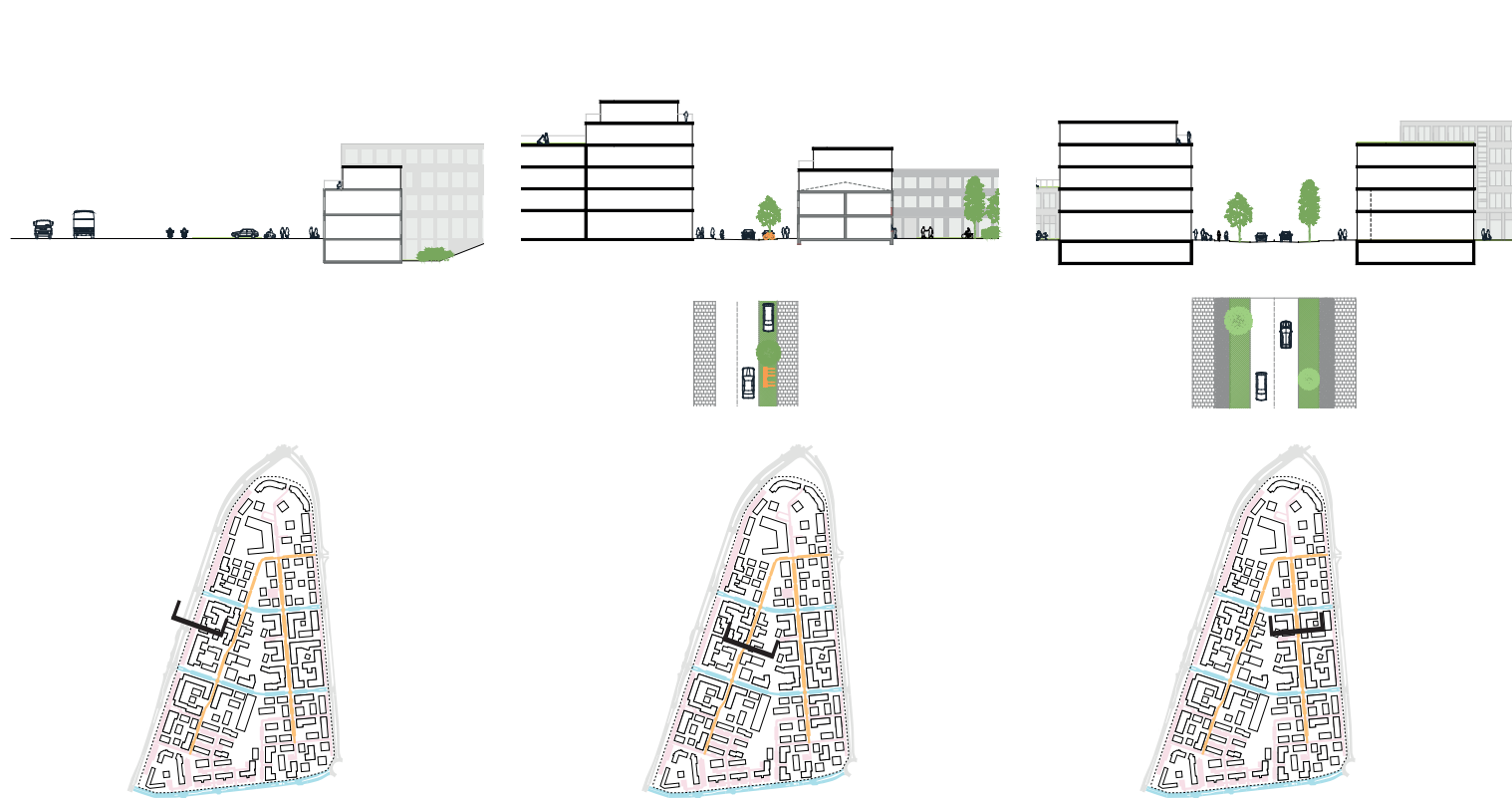
Breiðgötur

Gatnasnið

Fjarðahraun er stofnvegur í umsjón Vegagerðarinnar. Ráðgert er í skipulagi Hafnarfjarðar og Garðabæjar að nýr stofnvegur, Álftanesvegur, muni tengjast frá Engidal að Reykjanesbraut og svo áfram um Setbergsholt norðavert í Garðabæ til austurs og suður fyrri Hafnarfjörð. Með tilkomu þessarar vegtengingar er ráðgert að umferð sem í dag ekur um Fjarðarhaun á leið í gegnum Hafnarfjörð muni frekar fara hinn nýja veg. Umferð á Fjarðarhauni verði því meira innanbæjar umferð en er í dag. Ekki ætti að gera ráð fyrir að vegurinn taki minni rými en hann gerir í dag en að hann fái meira yfirbragð bæjargötu. Tengja þarf gatnamótin við Stakkahraun og Hjallahraun til allra átta, þannig að umferð úr þessum götum geti einnig t.d. ekið til norðurs. Æskilegt er að hægt verði að tengja þessar götur við götur austan Fjarðahrauns, á svæði Hrauna- austur. Þannig gæti umferð,

gangandi fólks og hjólandi einnig farið á milli hverfa við þessar götur.

Flatahraun er í dag mikilvæg tengin milli hverfa í Hafnarfirði og mun tengja suðurhluta rammaskipulagssvæðis við ytra gatnakerfið. Flatahraun er í dag ein akrein í hvora átt með viðbótar akreinum fyrir beygjandi umferð. í dag erum mikið af hliðargötum, stutt er á milli tenginga og því margt að gerast sem verður til þess að umferðaröryggi og aðgengi allra ferðamáta er ekki mjög gott. Nokkuð er um gangandi vegfarendur sem eru á ferð í götunni og mun það bara aukast. Til framtíðar mun bíla umferð aukast á Flatahrauni sem þarf að skoða til að tryggja öryggi og aðgengi allra ferðamáta.



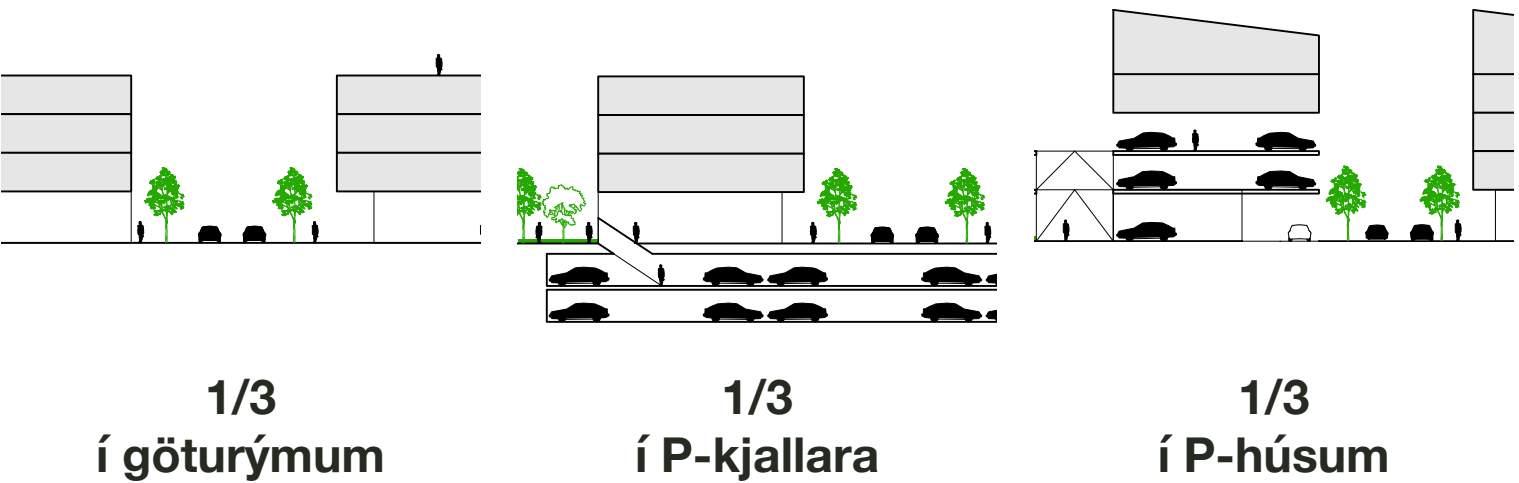
Bílastæði

EFLA verkfræðistofa hefur áætlað bílastæðapörf á skipulagssvæðinu. 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.

Bílastæðalausnir verða sameiginlegar fyrir hverfið í heild sinni á þrennan mismunandi hátt:

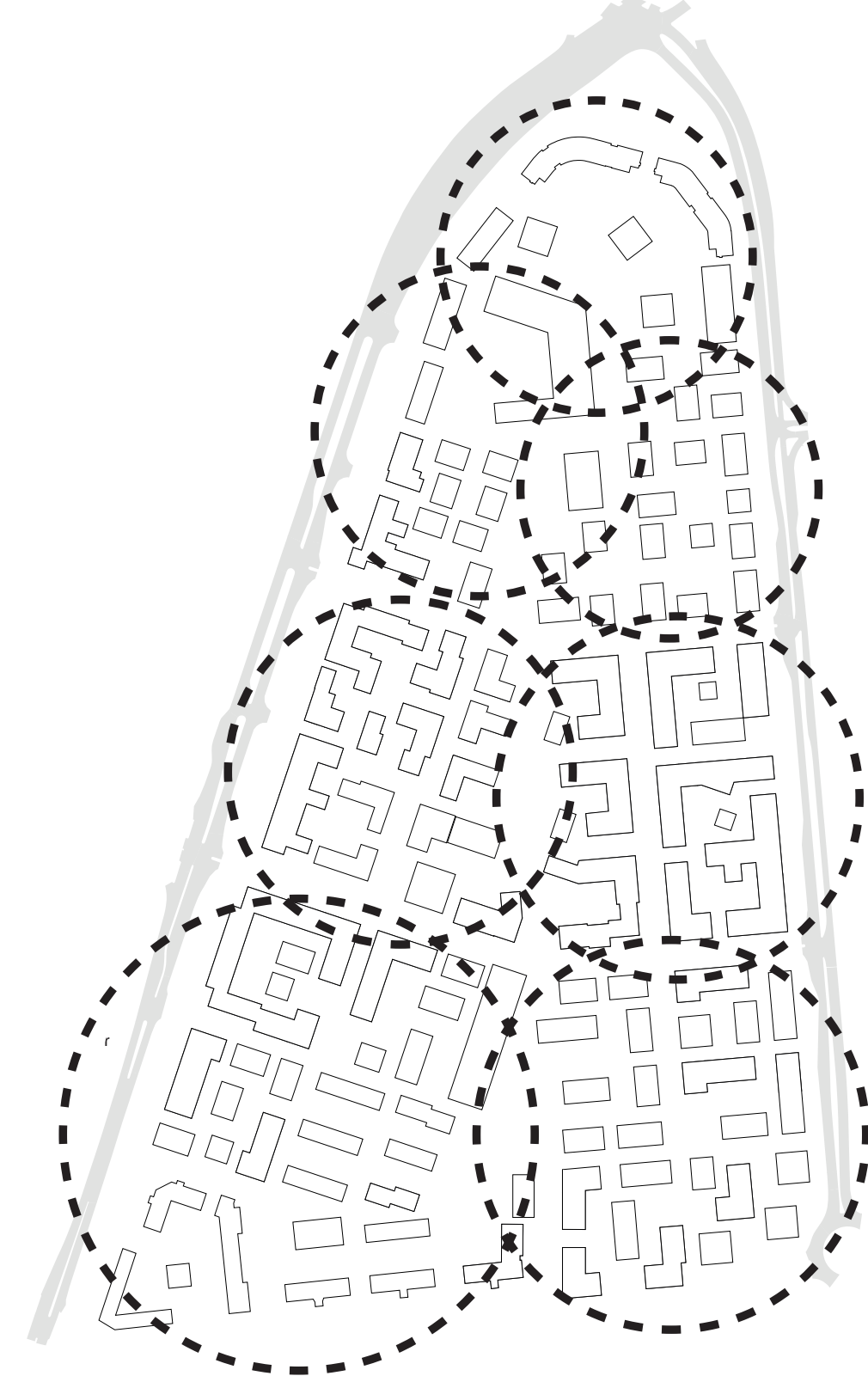
- Þriðjungur bílastæða í bílastæðakjöllurum
- Þriðjungur í bílastæðahúsum
- Þriðjungur í göturýmum

Allar bílastæðalausnir eru sameiginlegar fyrir þá sem búa í hverfinu, þá sem sækja atvinnu þar og gesti eða þá sem sækja þjónustu og verslun á svæðinu.



Svæði-leiðarvísir

Heildarsvæðið
Þegar litið er á svæðið í heild sinni þá mun það einkennast af verslun, þjónustu og skrifstofum í jöðrunum, byggðin blandast svo með smærri iðnaði og íbúðabyggð inn að miðju. Grænt svæði sem teygir sig frá suðri til norðurs tengir saman mismunandi hverfi svæðisins



Hluti D - Skrifstofugarðurinn.

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

Hluti C - Iðnaður, íbúðabyggð og skólar.

Uppbygging í seinni áföngum. Nýr grunn- og leikskóli í stað lyfjaverksmiðju. Blönduð verslun/þjónsuta og hótél að Reykjavíkurvegi en til austurs er byggðin blandaðri með íbúðum, skrifstofun og verslun og þjónustu.

Hluti B - Þétt íbúðarbygg, verslun og þjónusta.

Græn miðja hverfisins er á þessu svæði umlukin 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.

Hluti A - Borgarmiðja með þéttri íbúðabyggð, verslun & þjónusta.

Verslun, þjónusta og hótél er aðallega á norðanverðu svæðinu með íbúðir á efri hæðum.

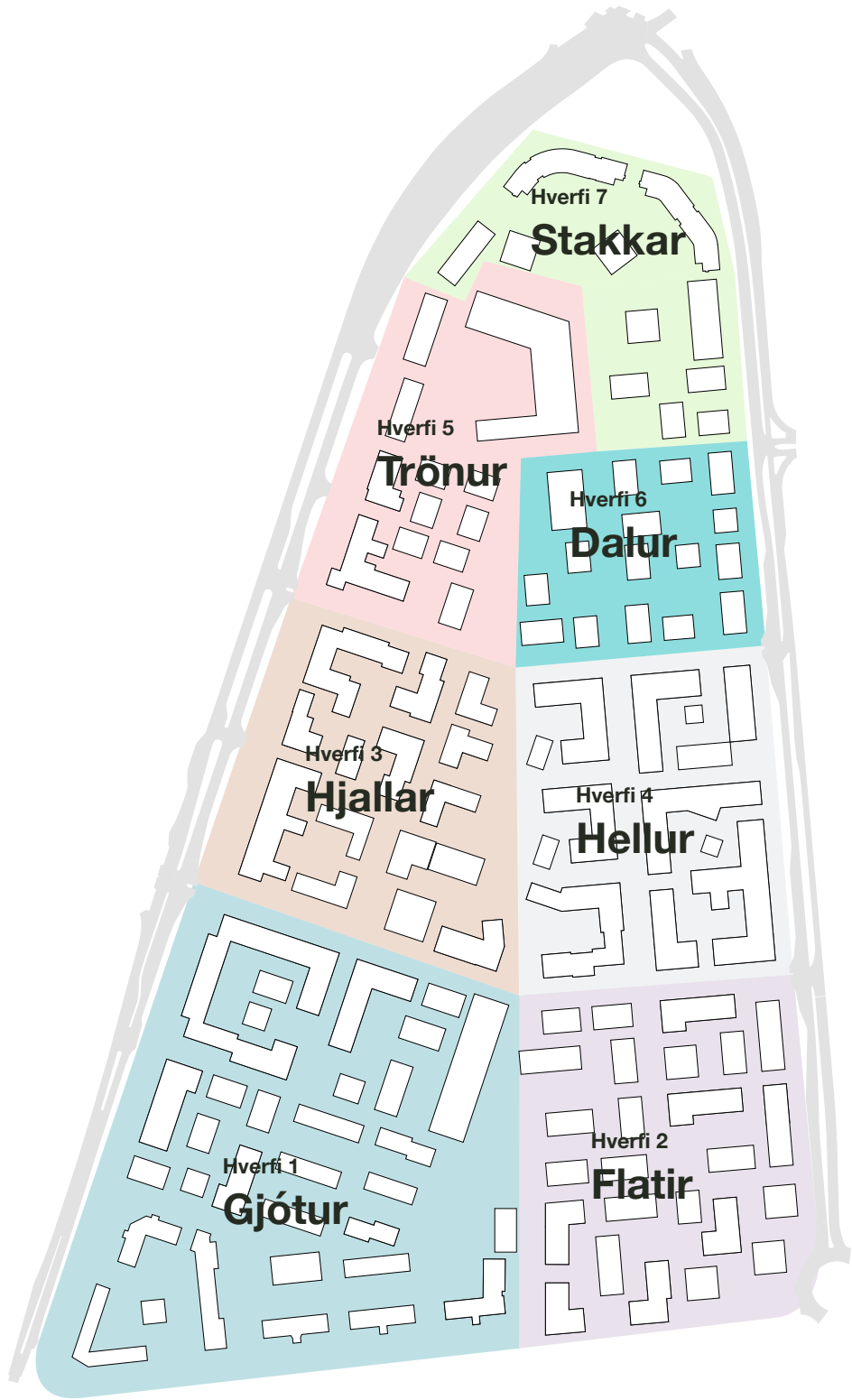
Vestamegin á svæðinu er verslun og þjónusta á jarðhæð með skrifstofum og íbúðum á efri hæðum.

Á miðju svæðinu er aðallega lítill iðnaður og möguleiki á að koma fyrir íbúðum ofaná í viðbyggingum.

Hverfin í hverfinu



Hverfin í hverfinu



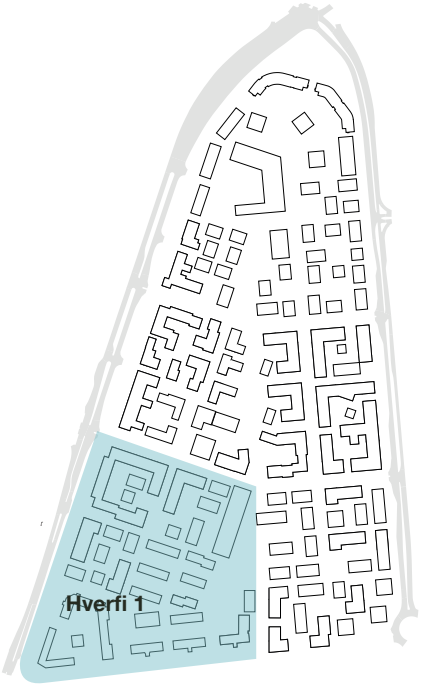
HVERFI	STÆRÐIR	HÆÐIR	BYGGINGAR	ANNAÐ
HVERFI 1 GJÓTUR	Lóðir: 55.970 m ² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 93.221 m ² NH: um 1,7 um 35% íbúðir um 50% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	2-6 hæðir	- Ný randbyggð. - Íbúðarhús í SV horni óbreytt. - Hægfara/sjálfsprottin þróun við Gjótuhraun. - Óbreytt framhlið að Flatahrauni.	- Tengsl við ósnortin hraunbolla. - Menningartorg austan við Helluhraun 4.
HVERFI 2 FLATIR	Lóðir: 29.607 m ² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 64.361 m ² NH: um 2,2 um 35% íbúðir um 50% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	4-8 hæðir	Ný randbyggð.	- Endurnýjun hefst á NV horni og lýkur með uppbyggingu á núv. Krónureit. - Leikskóli á jarðhæð við Menningartorg.
HVERFI 3 HJALLAR	Lóðir: 27.265 m ² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 61.880 m ² NH: um 2,3 um 50% íbúðir um 35% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	2-6 hæðir	- Byggingarmagn aukið með viðbyggingum ofan við eða aftan við núverandi hús. - Borgarlandslag milli Reykjavíkurvegar og Trönuhrauns.	- Tengsl við grænt miðsvæði. - Leikskóli við græna miðsvæði.
HVERFI 4 HELLUR	Lóðir: 27.390 m ² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 61.516 m ² NH: um 2,2 um 60% íbúðir um 25% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	2-8 hæðir, einstaka húshlutar allt að 9H.	- Ný randbyggð. - Hæst byggð að Reykjavíkurvegi	Tengsl við grænt miðsvæði.
HVERFI 5 TRÖNUR	Lóðir: 26.460 m ² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 52.920 m ² NH: um 2,0 um 35% íbúðir um 50% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	2-6 hæðir	- Byggt ofaná og aftan við byggingar við Reykjavíkurveg. - Ný randbyggð.	Grunnskóli og leikskóli.
HVERFI 6 DALUR	Lóðir: 17.996 m ² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 32.154 m ² NH: um 1,8 um 45% íbúðir um 40% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	2-8 hæðir	- Ný randbyggð. - Hæst byggð að Reykjavíkurvegi.	Í breyttum og nýjum byggingum vísa form og skali til núverandi iðnaðarhúsnæðis.
HVERFI 7 STAKKAR	Lóðir: 13.355 m ² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 30.064 m ² NH: um 2,3 um 25% íbúðir um 60% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	6-12 hæðir	- Óbreytt skrifstofuhúsnæði nyrst á reitnum. - Þrír nýir 12 hæða turnar.	Í breyttum og nýjum byggingum vísa form og skali til núverandi iðnaðarhúsnæðis.

Hverfi 1 / Gjótur

Á svæðinu eru annars vegar 2. - 3. hæða byggingar með verslun/þjónustu á jarðhæð og hins vegar iðnaðarbyggingar og þjónustu-stöðvar olíufélaga.

Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með viðbyggingum ofan á eða aftanvið húsin.

Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð og einhverjum skrifstofum á efri hæðum en þó aðallega íbúðum.



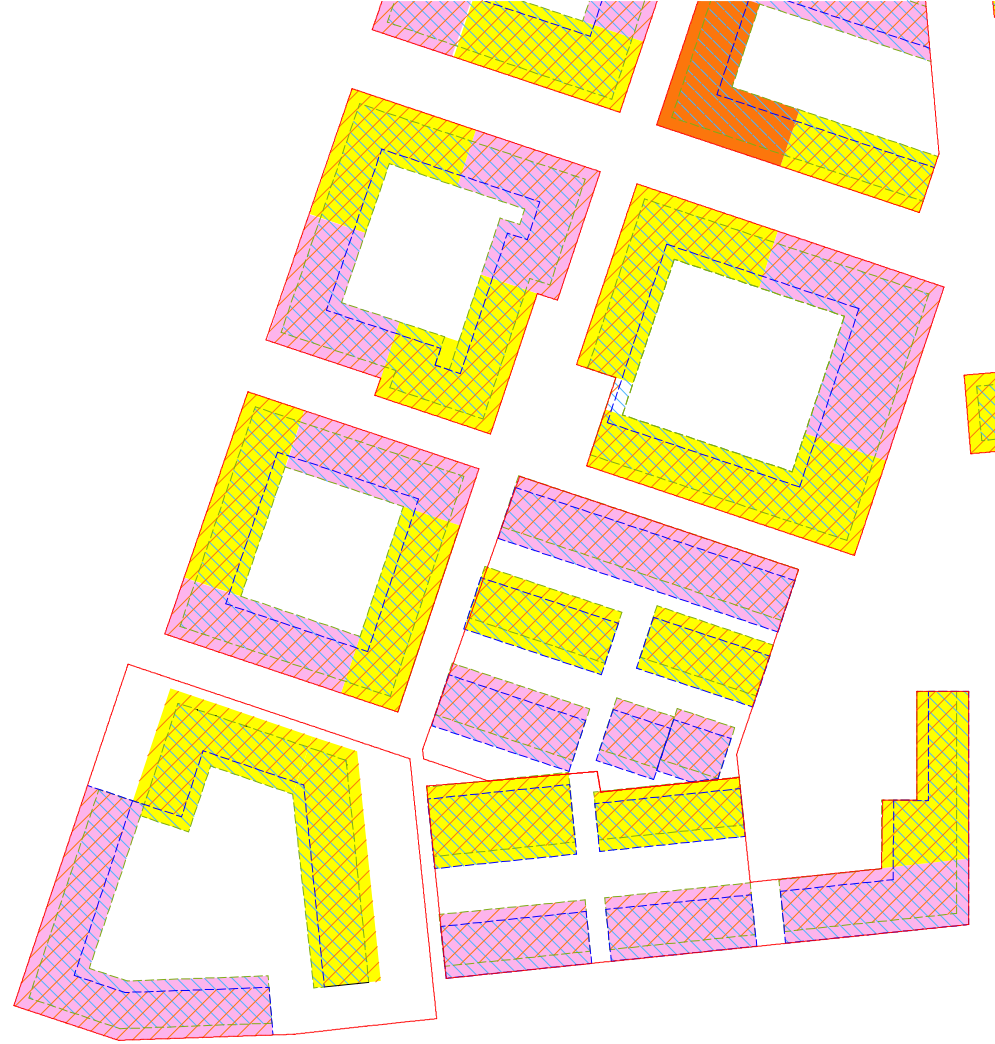
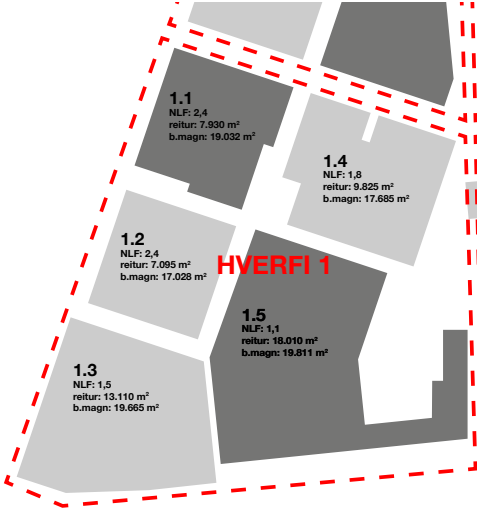
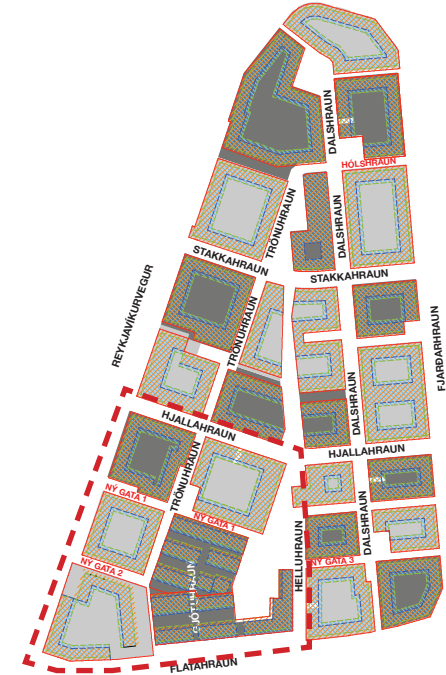
HVERFI	STÆRÐIR	HÆÐIR	BYGGINGAR	ANNAÐ
HVERFI 1 GJÓTUR	Lóðir: 55.970 m ² Viðmið um nýtingu: hámark. bygg.magn: 93.221 m ² NH: um 1,7 um 35% íbúðir um 50% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	2-6 hæðir	- Ný randbyggð. - Íbúðarhús í SV horni óbreytt. - Hægfara/sjálfsprottin þróun við Gjótuhraun. - Óbreytt framhlíð að Flatahrauni.	- Tengsl við ósnortin hraunbolla. - Menningartorg austan við Helliuhraun 4.



Hverfi 1 / Reitir

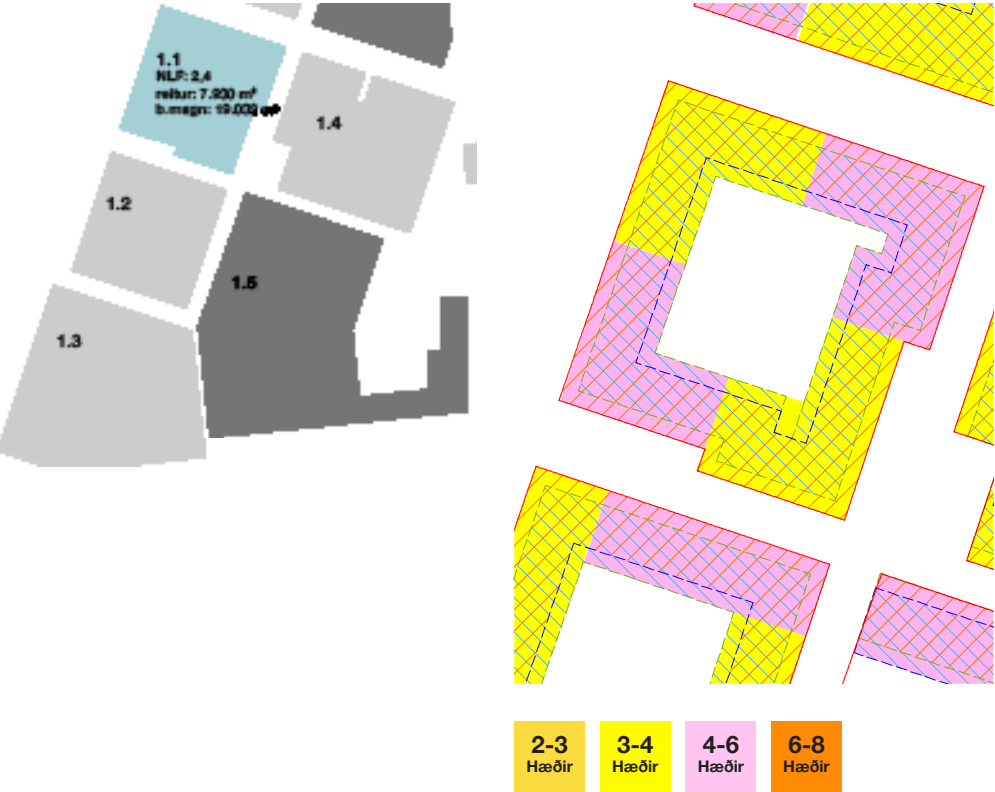
HVERFI 1												
REITUR NR.	STÆRÐ LÓÐAR (m ²)	NÚVERANDI B.MAGN (m ²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m ²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR
1.1	7.930	8.125	1,0	19.032	2,4	234%	35%	30%	20%	15%	4-6	KJALLARI
1.2	7.095	1.523	0,2	17.028	2,4	1118%	35%	30%	20%	15%	4-6	KJALLARI
1.3	13.110	13.663	1,0	19.665	1,5	144%	35%	30%	20%	15%	4-6	
1.4	9.825	2.332	0,2	17.685	1,8	758%	35%	30%	20%	15%	2-4	KJALLARI
1.5	18.010	9.866	0,5	19.811	1,1	201%	35%	30%	20%	15%	2-4	
SAMTALS	55.970	35.509	0,6	93.221	1,7	263%	35%	30%	20%	15%	2-6	

2-3 Hæðir	3-4 Hæðir	4-6 Hæðir	6-8 Hæðir
--------------	--------------	--------------	--------------



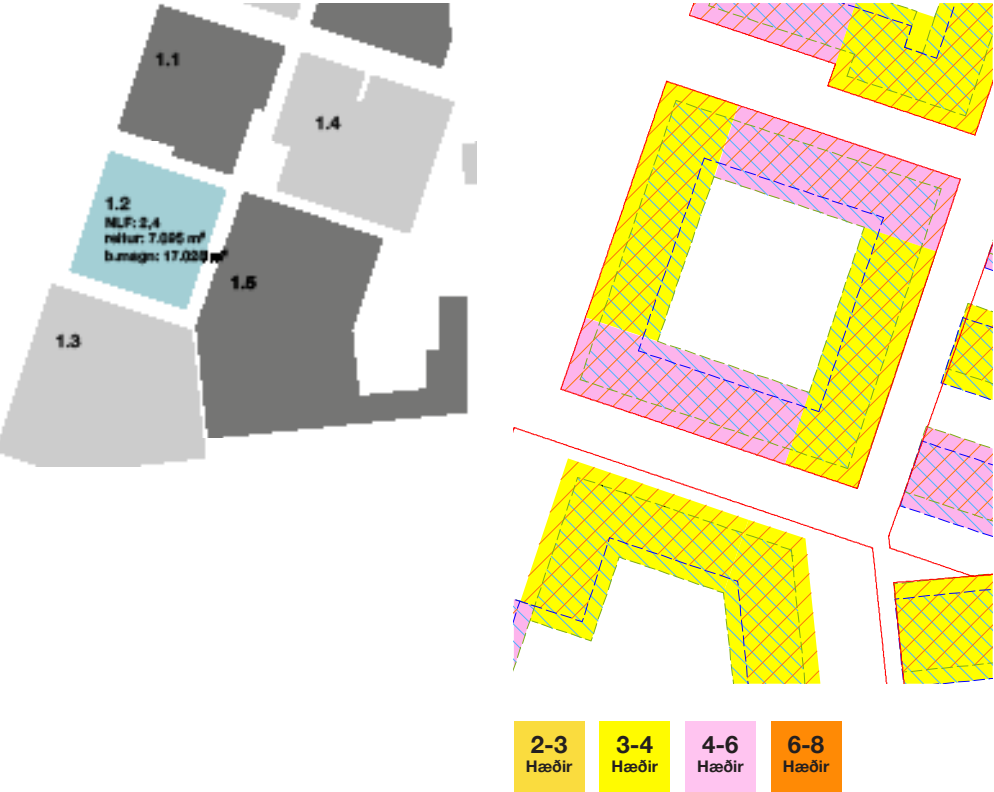
Hverfi 1 / Reitur 1.1

REITUR 1.1												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERANDI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
7.930	8.125	1,0	19.032	2,4	234%	35%	30%	20%	15%	4-6	KJALLARI	
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						6.661	5.710	3.806	2.855			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						78			34			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							29	19	14			
REYKJAVÍKURVEGUR							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		5-6		
HJALLAHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		4-5	Innkeyrsla í kjallara	
TRÖNUHRAUN										2-3		
(NÝ GATA 1)							25% á jarðhæð			2-4		



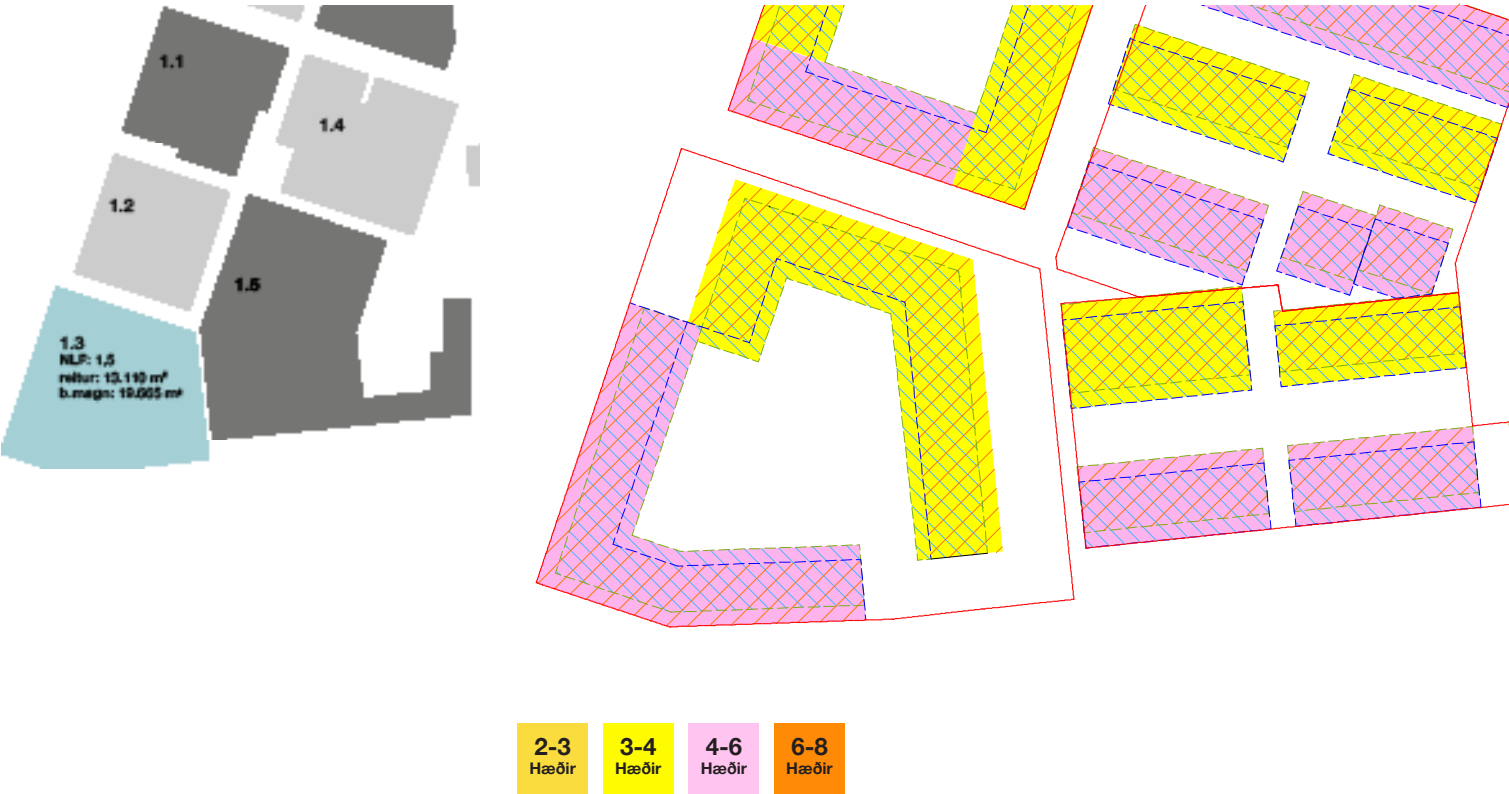
Hverfi 1 / Reitur 1.2

REITUR 1.2												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERANDI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
7.095	1.523	0,2	17.028	2,4	1118%	35%	30%	20%	15%	4-6	KJALLARI	
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						5.960	5.108	3.406	2.554			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						70			30			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							26	17	13			
REYKJAVÍKURVEGUR							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		5-6		
(NÝ GATA 1)										4-5	Innkeyrsla í kjallara	
TRÖNUHRAUN							25% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		
(NÝ GATA 2)							25% á jarðhæð			2-4		



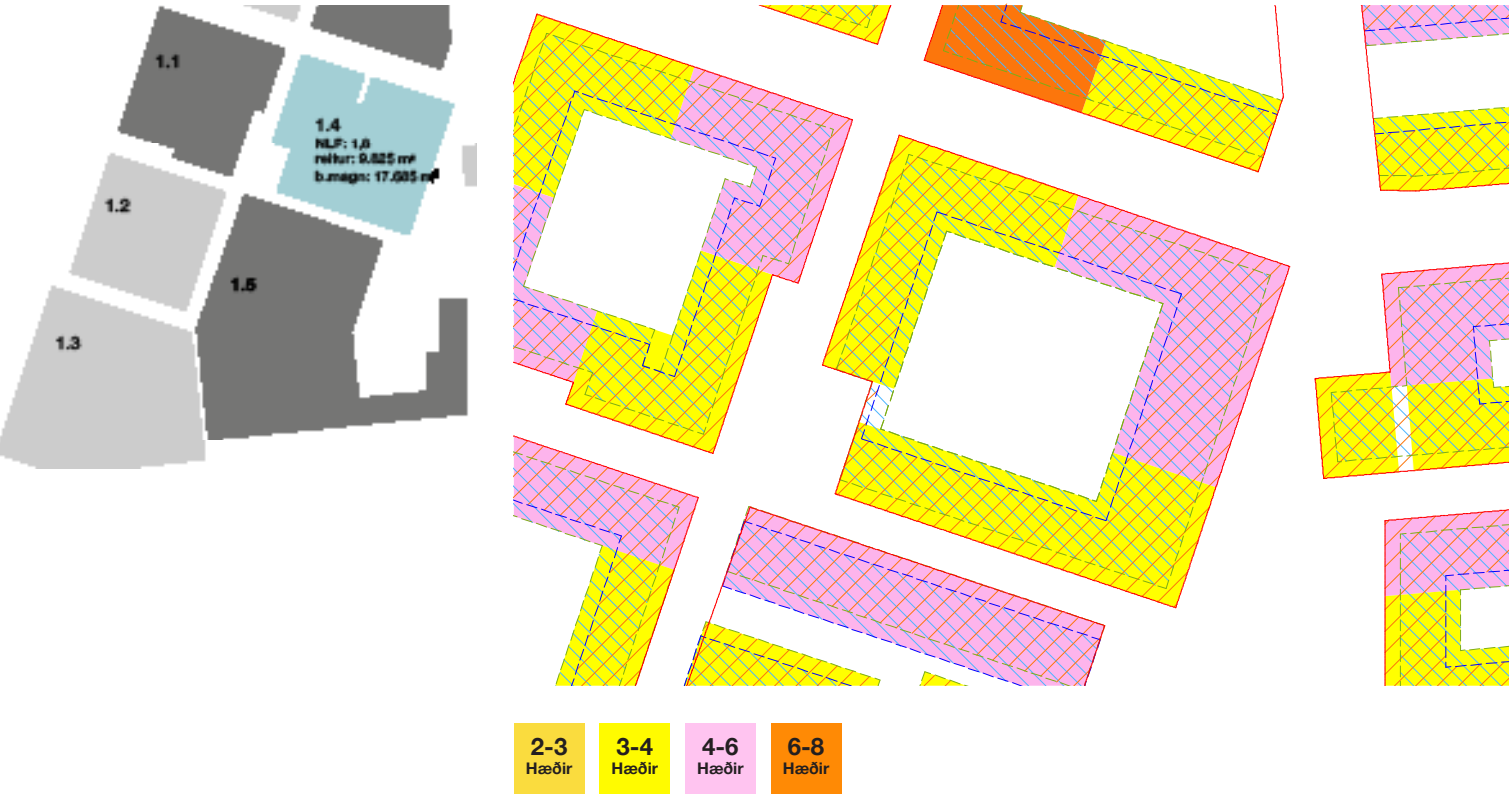
Hverfi 1 / Reitur 1.3

REITUR 1.3												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERANDI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
13.110	13.663	1,0	19.665	1,5	144%	35%	30%	20%	15%	4-6		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						6.883	5.900	3.933	2.950			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						81			35			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							29	20	15			
REYKJAVÍKURVEGUR							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		5-6		
(NÝ GATA 2)										4-5		
TRÖNUHRAUN							25% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		
FLATAHRAUN							100% á jarðhæð			4-6		



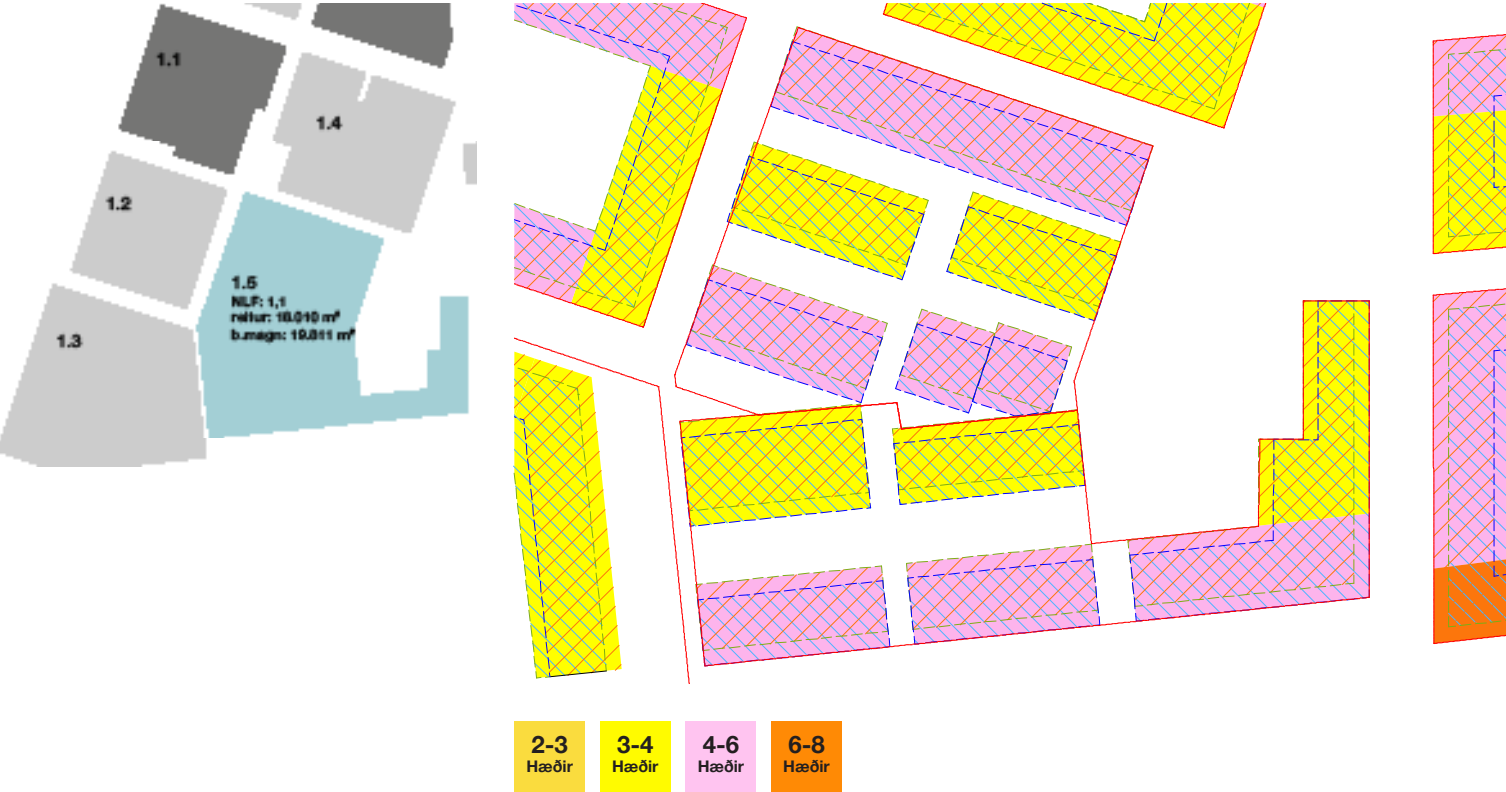
Hverfi 1 / Reitur 1.4

REITUR 1.4												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERANDI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
9.825	2.332	0,2	17.685	1,8	758%	35%	30%	20%	15%	2-4	KJALLARI	
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						6.190	5.306	3.537	2.653			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						73			31			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							27	18	13			
TRÖNUHRAUN										3-4		
HJALLAHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		3-4		
HELLUHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		
(NÝ GATA 1)							25% á jarðhæð			2-3		



Hverfi 1 / Reitur 1.5

REITUR 1.5												
STÆRD LÓÐAR (m²)	NÚVERANDI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAD
18.010	9.866	0,5	19.811	1,1	201%	35%	30%	20%	15%	2-4		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						6.934	5.943	3.962	2.972			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						82			35			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							30	20	15			
TRÖNUHRAUN										2-3		
(NÝ GATA 1)										2-3		
HELLUHRAUN							50% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		
GJÓTUHRAUN							25% á jarðhæð			2-3		
FLATAHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		3-4		

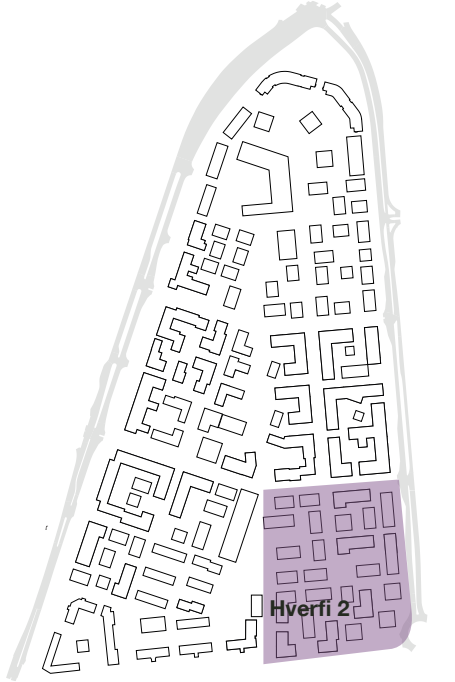


Hverfi 2 / Flatir

Í dag eru aðallega úrsérgengin lítil iðnaðarhús með smærri iðnaði eða verslun og þjónustu. Út að fjarðarhrauni eru svo stór verslunarhúsnaði með blandaðri verslun.

Gert er ráð fyrir að halda á þessu svæði mikilli verslun og þjónustu á jarðhæð og að miklu leyti í nýbyggingum. Á efri hæðum verður blanda af skrifstofum, hótélum og íbúðum.

Leikskóli skal staðsettur í góðri tengingu við hraunbolla og bæjartorg.



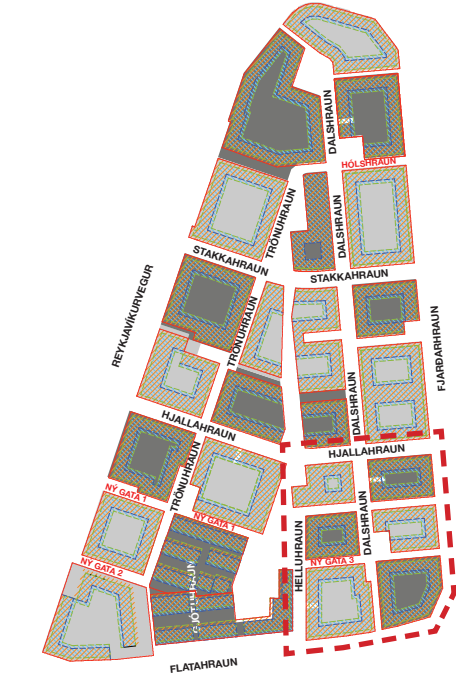
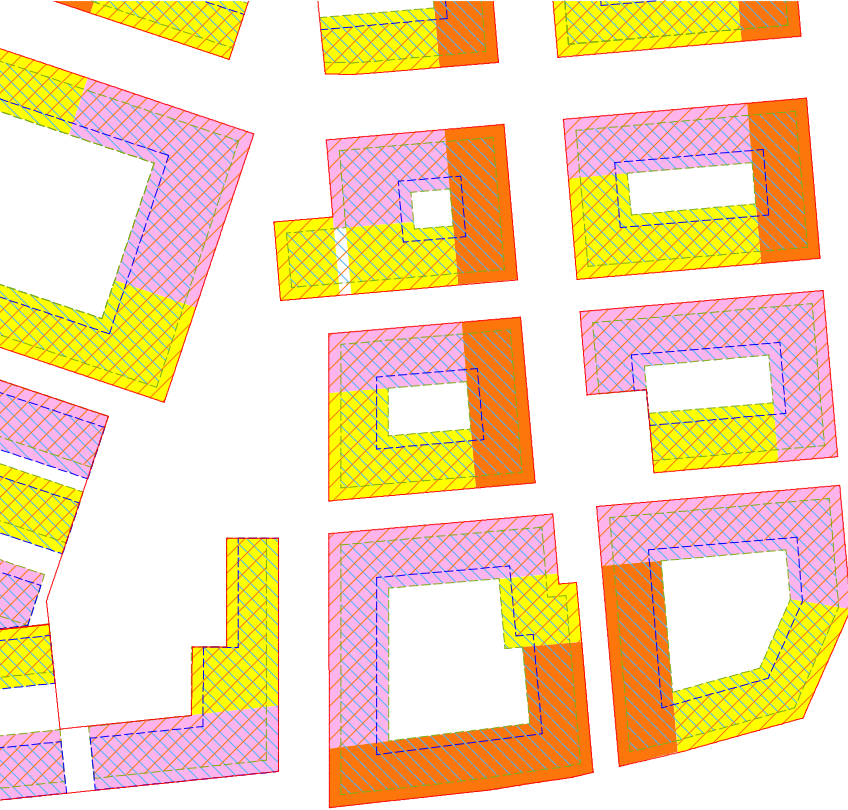
HVERFI	STÆRÐIR	HÆÐIR	BYGGINGAR	ANNAÐ
HVERFI 2 FLATIR	Lóðir: 29.607 m² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 64.361 m² NH: um 2,2 um 35% íbúðir um 50% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	4-8 hæðir	Ný randbyggð.	- Endurnýjun hefst á NV horni og lýkur með uppbyggingu á núv. Krónureit. - Leikskóli á jarðhæð við Menningartorg.



Hverfi 2 / Reitir

HVERFI 2													
REITUR NR.	STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERANDI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
2.1	3.680	1.369	0,4	5.520	1,5	403%	35%	25%	25%	15%	4-6	KJALLARI	
2.2	3.760	1.454	0,4	5.640	1,5	388%	35%	25%	25%	15%	4-6	KJALLARI	
2.3	7.492	2.593	0,3	17.981	2,4	693%	35%	25%	25%	15%	4-6		
2.4	4.310	1.304	0,3	10.344	2,4	793%	35%	25%	25%	15%	4-8	KJALLARI	
2.5	4.035	2.307	0,6	9.684	2,4	420%	35%	25%	25%	15%	4-8	KJALLARI	
2.6	6.330	2.634	0,4	15.192	2,4	577%	35%	25%	25%	15%	4-8		
SAMTALS	29.607	11.661	0,4	64.361	2,2	552%	35%	25%	25%	15%	4-8		

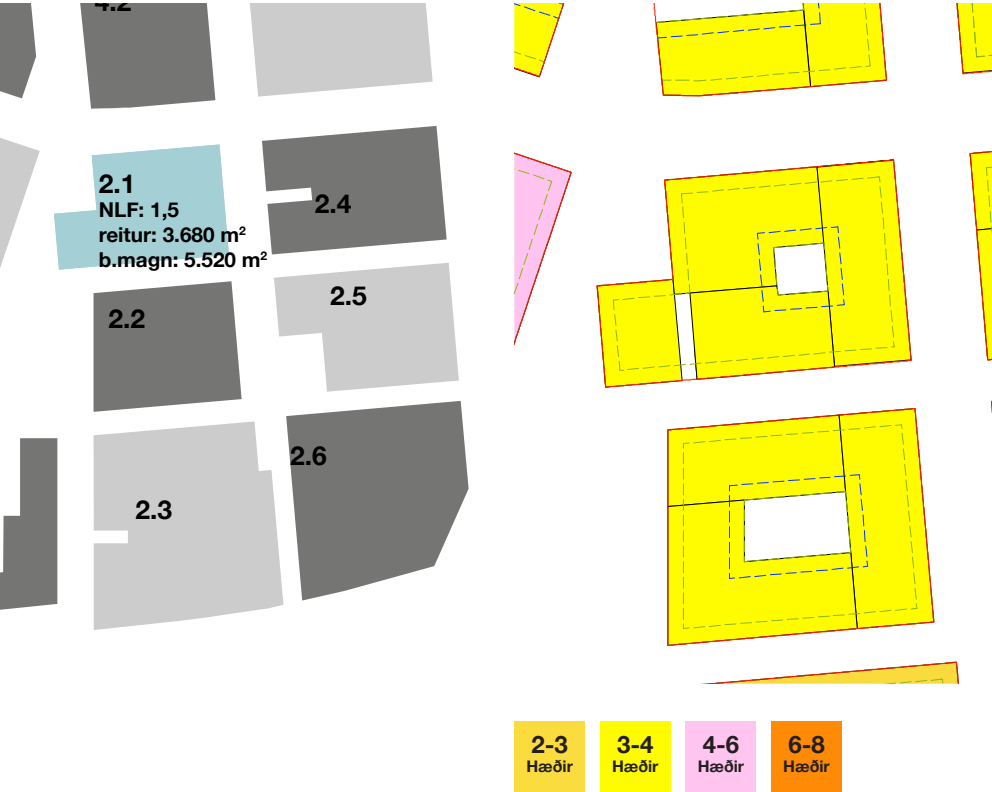
2-3 Hæðir	3-4 Hæðir	4-6 Hæðir	6-8 Hæðir
--------------	--------------	--------------	--------------



HVERFI 2	
2.1 NLF: 1,5 reitir: 3.680 m² b.magn: 5.520 m²	2.4 NLF: 2,4 reitir: 4.310 m² b.magn: 10.344 m²
2.2 NLF: 1,5 reitir: 3.760 m² b.magn: 5.520 m²	2.5 NLF: 2,4 reitir: 4.035 m² b.magn: 9.684 m²
2.3 NLF: 2,4 reitir: 7.490 m² b.magn: 17.981 m²	2.6 NLF: 2,4 reitir: 6.330 m² b.magn: 15.192 m²

Hverfi 2 / Reitur 2.1

REITUR 2.1												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERANDI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAD
3.680	1.369	0,4	5.520	1,5	403%	35%	25%	25%	15%	4-6	KJALLARI	
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						1.932	1.380	1.380	828			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						23			10			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							7	7	4			
HELLUHRAUN										3-5		
HJALLAHRAUN							100% á jarðhæð	50% á efri hæðum		5-6	Innkeyrsla í kjallara	
DALSHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		4-6		
(NÝ GATA 3)							25% á jarðhæð			4-6		



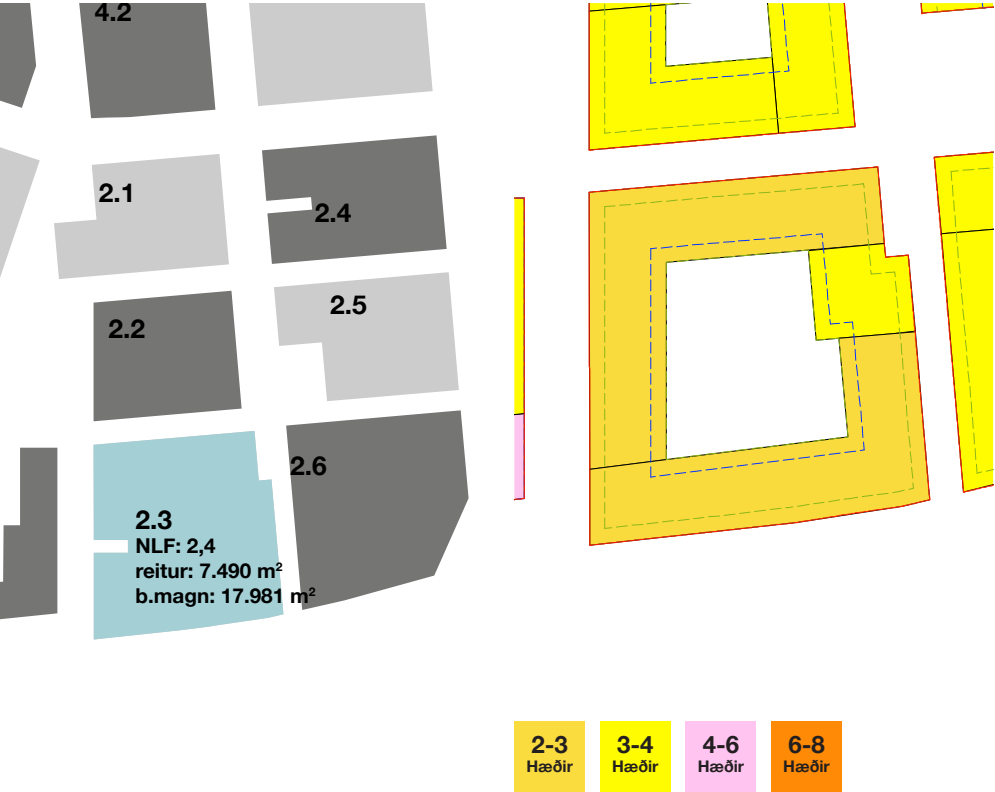
Hverfi 2 / Reitur 2.2

REITUR 2.2												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERANDI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNANÐ
3.760	1.454	0,4	5.640	1,5	388%	35%	25%	25%	15%	4-6	KJALLARI	
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						1.974	1.410	1.410	846			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						23			10			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							7	7	4			
HELLUHRAUN										4-5	Innkeyrsla í kjallara	
(NÝ GATA 3)							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		4-5		
DALSHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		4-6		
(NÝ GATA 4)							80% á jarðhæð			4-6		



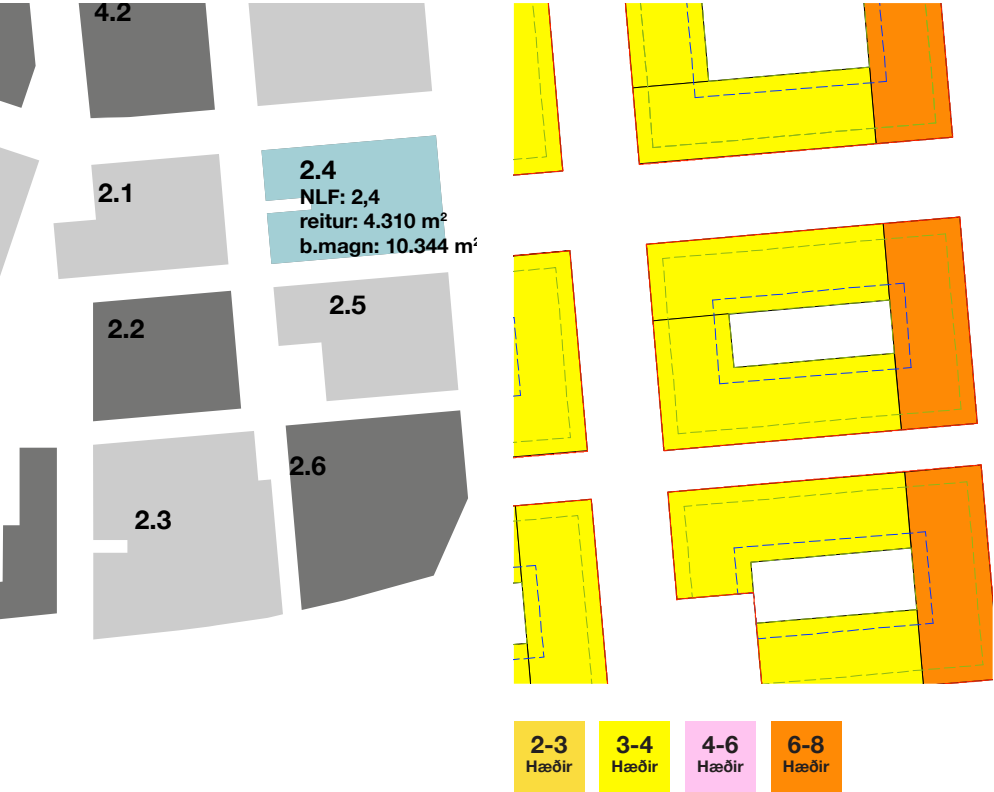
Hverfi 2 / Reitur 2.3

REITUR 2.3												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERANDI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
7.492	2.593	0,3	17.981	2,4	693%	35%	25%	25%	15%	4-6		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						6.293	4.495	4.495	2.697			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						74			32			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							22	22	13			
HELLUHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		5-6		
(NÝ GATA 4)							100% á jarðhæð			4-5	Innkeyrsla í kjallara	
TORG							80% á jarðhæð			2-4		
FLATAHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		



Hverfi 2 / Reitur 2.4

REITUR 2.4												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERANDI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
4.310	1.304	0,3	10.344	2,4	793%	35%	25%	25%	15%	4-8	KJALLARI	
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						3.620	2.586	2.586	1.552			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						43			18			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							13	13	8			
DALSHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		5-6		
HJALLAHRAUN										4-5	Innkeyrsla í kjallara	
FJARÐARHRAUN							25% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		
(NÝ GATA 3)							25% á jarðhæð			2-4		



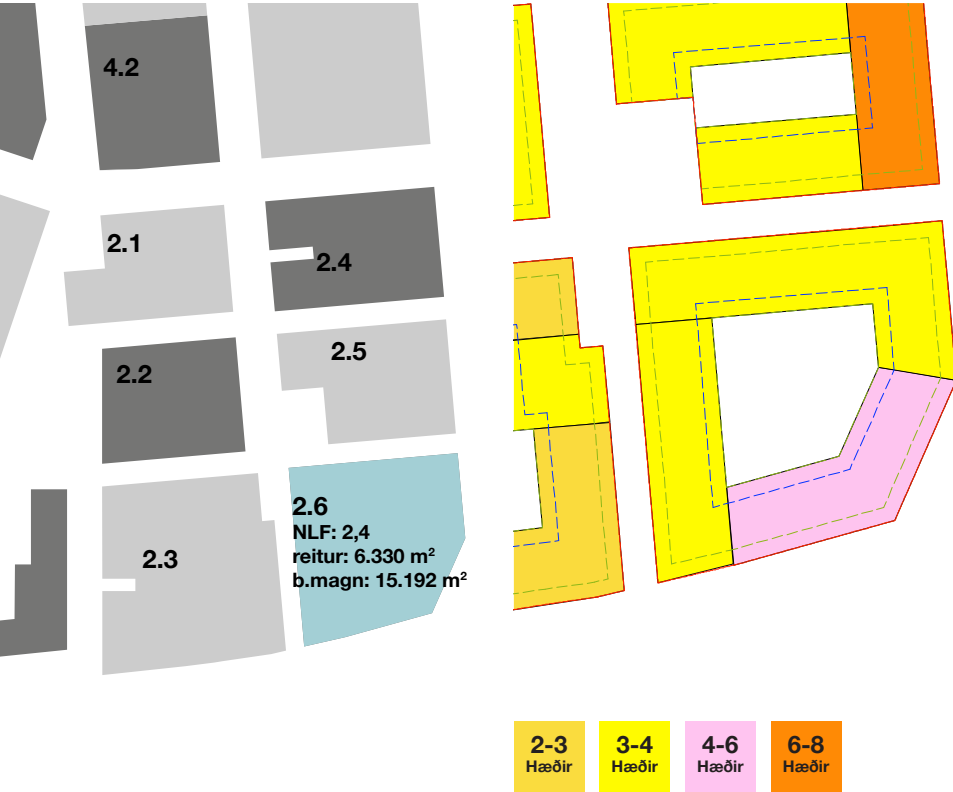
Hverfi 2 / Reitur 2.5

REITUR 2.5												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERANDI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
4.035	2.307	0,6	9.684	2,4	420%	35%	25%	25%	15%	4-8	KJALLARI	
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						3.389	2.421	2.421	1.453			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						40			17			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							12	12	7			
DALSHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		5-6		
(NÝ GATA 3)										4-5	Innkeyrsla í kjallara	
FJARÐARHRAUN							25% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		
(NÝ GATA 4)							25% á jarðhæð			2-4		



Hverfi 2 / Reitur 2.6

REITUR 2.6												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERANDI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
6.330	2.634	0,4	15.192	2,4	577%	35%	25%	25%	15%	4-8		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						5.317	3.798	3.798	2.279			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						63			27			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							19	19	11			
DALSHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		5-6		
(NÝ GATA 4)										4-5	Innkeyrsla í kjallara	
FJARÐARHRAUN							25% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		
FLATAHRAUN							25% á jarðhæð			2-4		



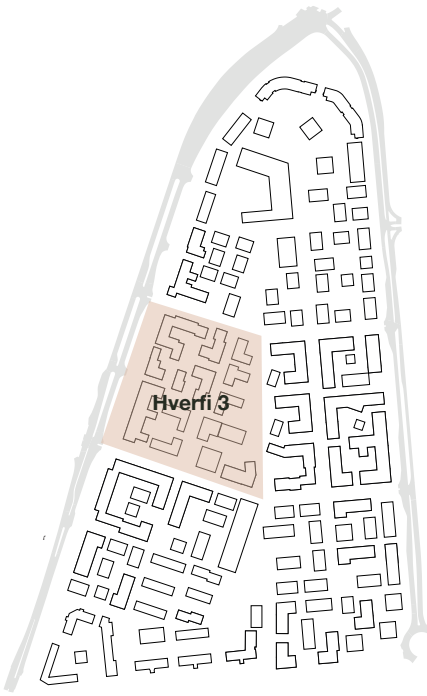
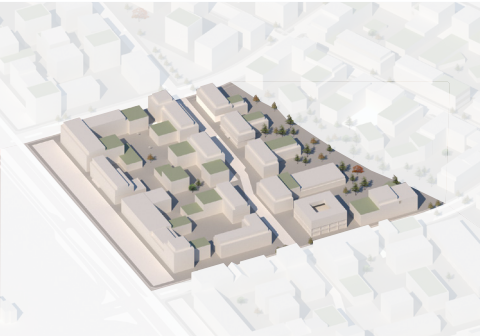
Hverfi 3 / Hjallar

Í dag er á svæðinu aðallega iðnaður en ein-nig verslun og þjónusta á jarðhæð en skrifstofur á efri hæðum. Í framtíðinni verður þetta svæði að mestu leyti íbúðarbyggingar með góð tengsl við grænt miðsvæði. Við Reykjavíkurveg eru 2. - 3. hæða hæða byggingar með verslun og þjónustu á jarðhæð og aðallega skrifstofun á efri hæðum. Hér er gert ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með viðbyggingum ofan á eða aftanvið núverandi hús.

Notkun fyrir reitinn skiptist til helminga í íbúðir og atvinnu. Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Þetta er það svæði þar sem hæst hlutfall núverandi bygginga halda sér. Rýmin milli húsanna eru borgarrými, opin almenningssvæði. Hellulögð torg og leiksvæði afmörkuð.

Leikskóla skal staðsetja í góðri tengingu við grænan útivistarás.

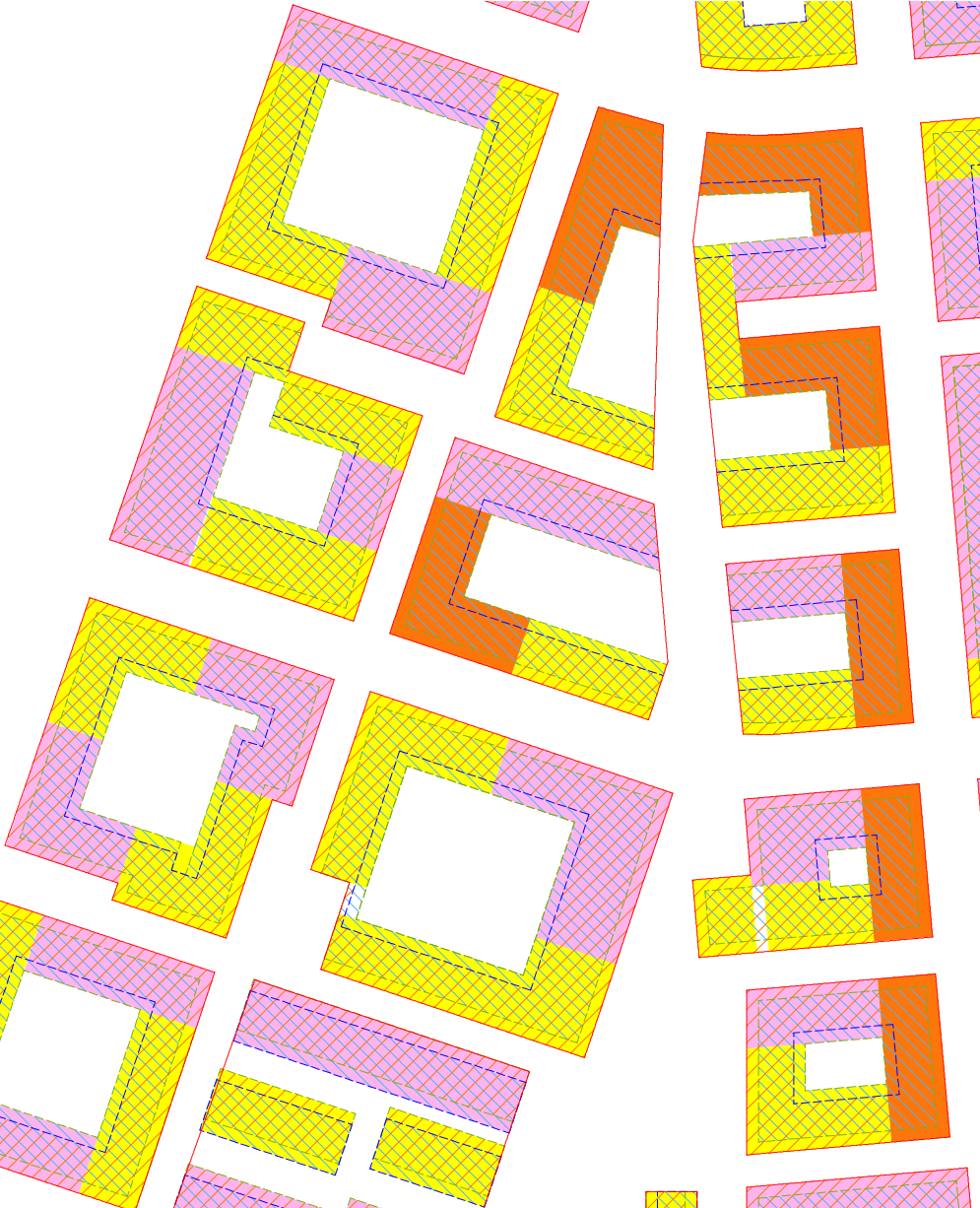
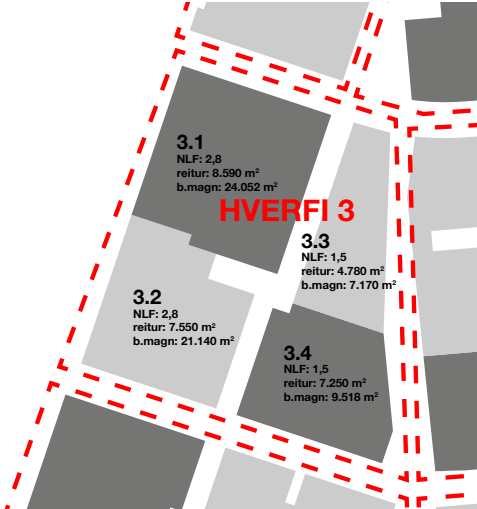
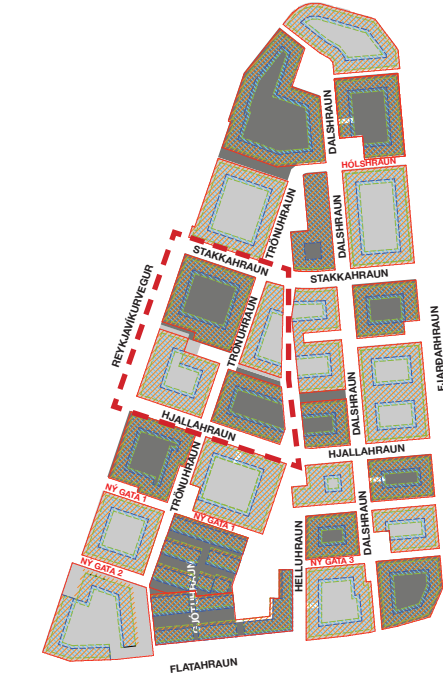
HVERFI	STÆRÐIR	HÆÐIR	BYGGINGAR	ANNAD
HVERFI 3 HJALLAR	Lóðir: 27.265 m² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 61.880 m² NH: um 2,3 um 50% íbúðir um 35% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	2-6 hæðir	- Byggingarmagn aukið með viðbyggingum ofan við eða aftan við núverandi hús. - Borgarlandslag milli Reykjavíkurvegar og Trönuhrauns.	- Tengsl við grænt miðsvæði. - Leikskóli við græna miðsvæði.



Hverfi 3 / Reitir

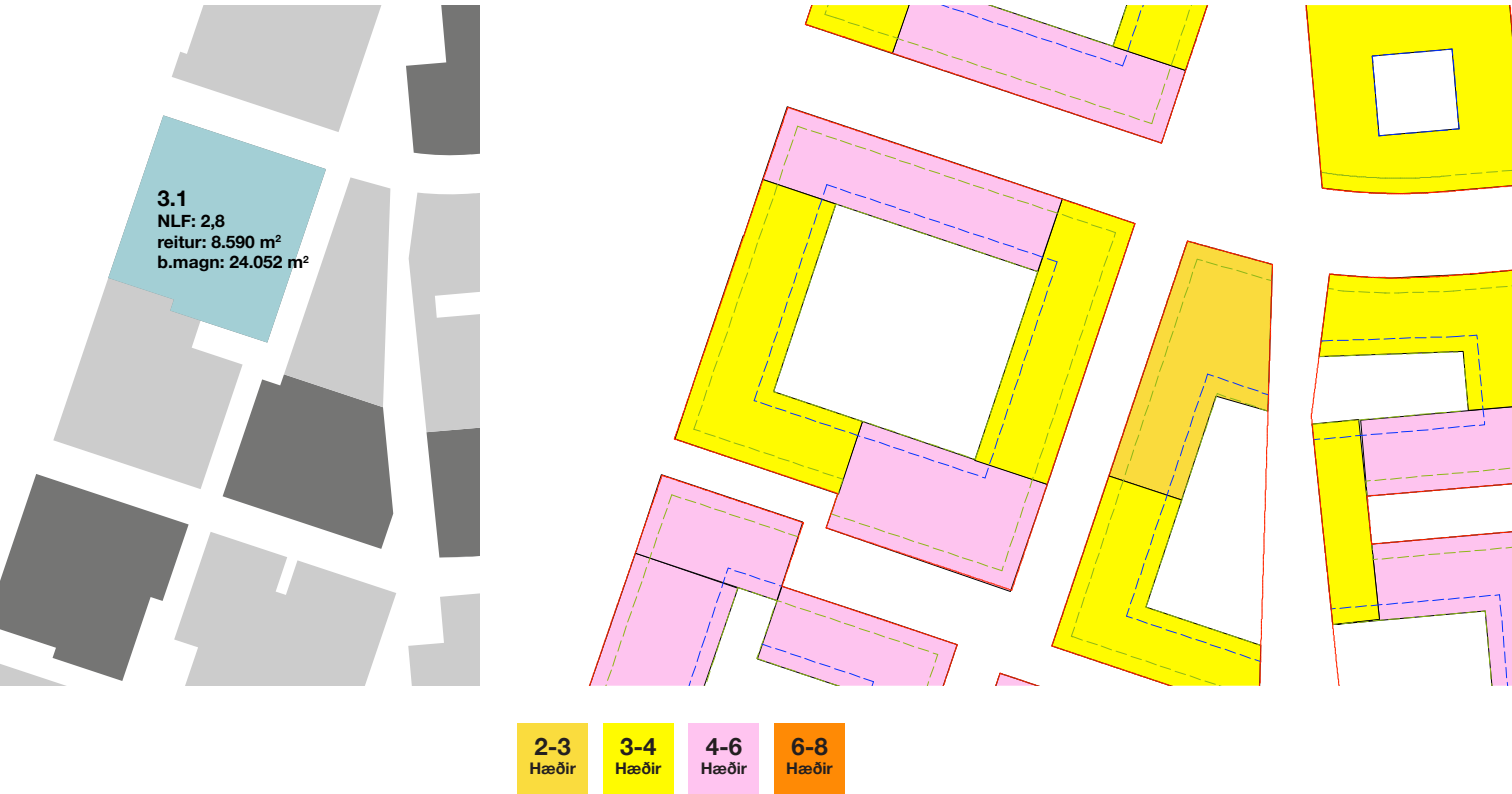
HVERFI 3													
REITUR NR.	STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAD
3.1	8.590	5.843	0,7	24.052	2,8	412%	50%	10%	25%	15%	4-6		
3.2	7.550	6.026	0,8	21.140	2,8	351%	50%	10%	25%	15%	4-6		
3.3	4.780	3.298	0,7	7.170	1,5	217%	50%	10%	25%	15%	4-6		
3.4	6.345	2.729	0,4	9.518	1,5	349%	50%	10%	25%	15%	2-4		
SAMTALS	27.265	17.896	0,7	61.880	2,3	346%	50%	10%	25%	15%	2-6		

2-3 Hæðir	3-4 Hæðir	4-6 Hæðir	6-8 Hæðir
--------------	--------------	--------------	--------------



Hverfi 3 / Reitur 3.1

REITUR 3.1												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
8.590	5.843	0,7	24.052	2,8	412%	50%	10%	25%	15%	4-6		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						12.026	2.405	6.013	3.608			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						141			42			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							12	30	18			
REYKJAVÍKURVEGUR							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		5-6		
STAKKAHRAUN										4-5		
TRÖNUHRAUN							25% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		
(NÝ GATA 5)							100% á jarðhæð			4-6		



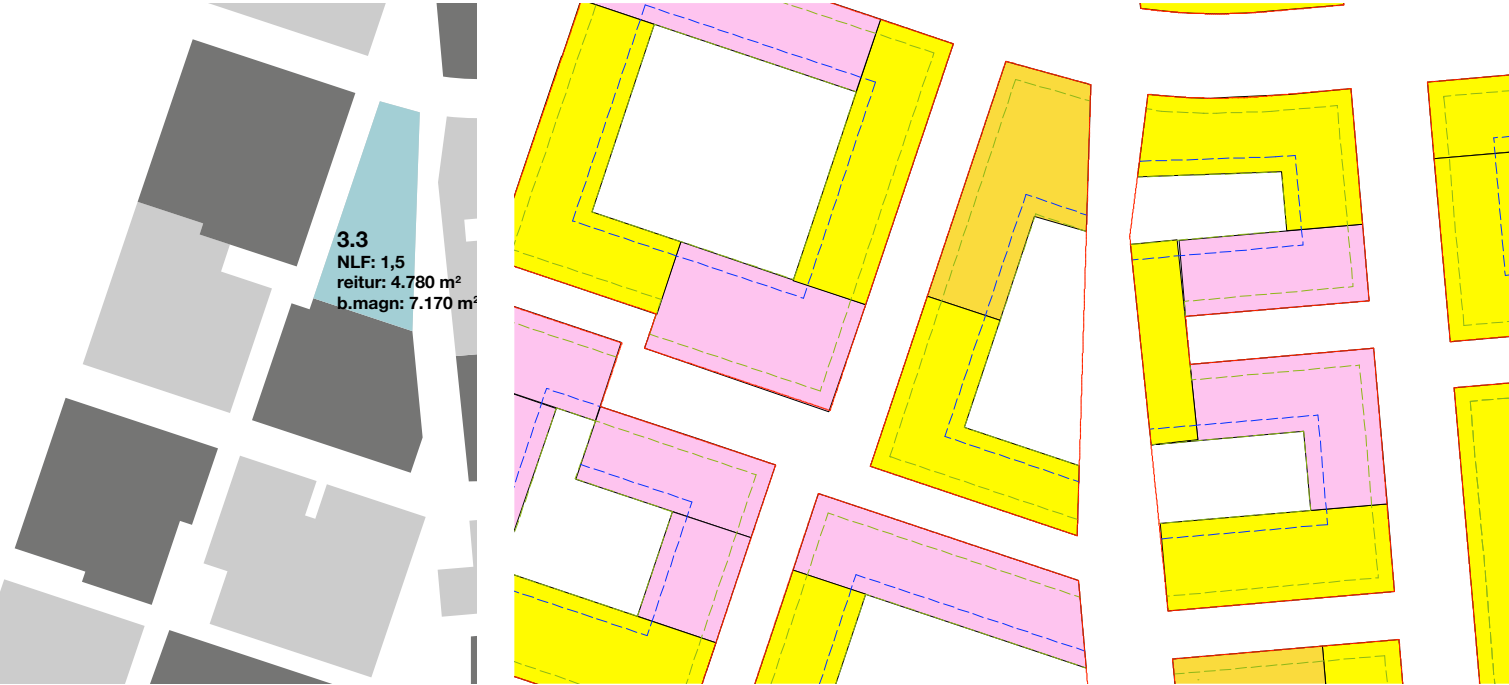
Hverfi 3 / Reitur 3.2

REITUR 3.2												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
7.550	6.026	0,8	21.140	2,8	351%	50%	10%	25%	15%	4-6		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						10.570	2.114	5.285	3.171			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						124			37			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							11	26	16			
REYKJAVÍKURVEGUR							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		5-6		
(NÝ GATA 5)										4-5		
TRÖNUHRAUN							25% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		
HJALLAHRAUN							100% á jarðhæð			4-6		



Hverfi 3 / Reitur 3.3

REITUR 3.3												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNað
4.780	3.298	0,7	7.170	1,5	217%	50%	10%	25%	15%	4-6		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						3.585	717	1.793	1.076			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						42			13			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							4	9	5			
TRÖNUHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		5-6		
STAKKAHRAUN										4-5		
MIÐGARÐUR							25% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		



- 2-3
Hæðir
- 3-4
Hæðir
- 4-6
Hæðir
- 6-8
Hæðir

Hverfi 3 / Reitur 3.4

REITUR 3.4												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNað
6.345	2.729	0,4	9.518	1,5	349%	50%	10%	25%	15%	2-4		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						4.759	952	2.380	1.428			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						56			17			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							5	12	7			
TRÖNUHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		5-6		
REITUR 3.3										4-5		
MIÐGARÐUR							25% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		
HJALLAHRAUN												



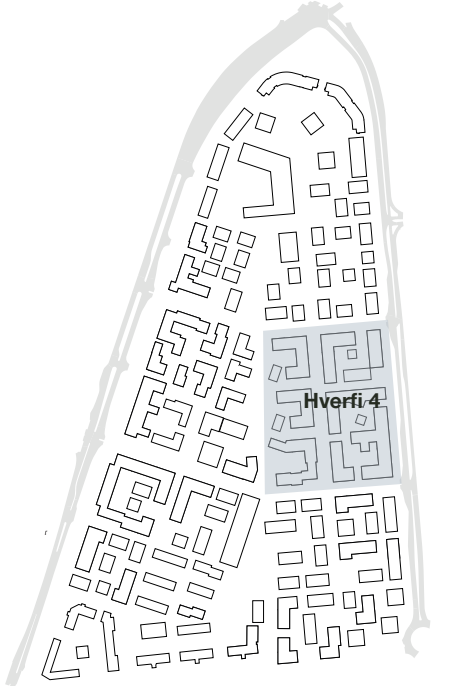
- 2-3
Hæðir
- 3-4
Hæðir
- 4-6
Hæðir
- 6-8
Hæðir

Hverfi 4 / Hellur

Í dag er á svæðinu skyndabitaður og verslanir á einni hæð.

Gert er ráð fyrir mikilli uppbyggingu á reitnum. Atvinna (verslun, þjónusta, skrifstofur og léttur iðnaður) verði um 60% og íbúðir um 40%.

Bakgarðinum er lyft upp og undir honum er sameiginleg bílageymsla en opið torgrými ofan á.



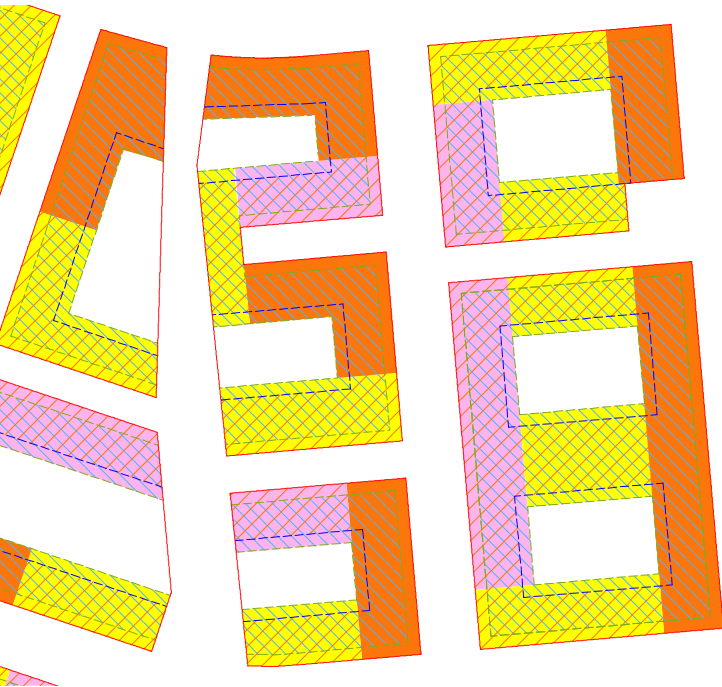
HVERFI	STÆRÐIR	HÆÐIR	BYGGINGAR	ANNAD
HVERFI 4 HELLUR	Lóðir: 27.390 m² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 61.516 m² NH: um 2,2 um 60% íbúðir um 25% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	2-8 hæðir, einstaka húslutar allt að 9H.	- Ný randbyggð. - Hæst byggð að Reykjavíkurvegi	Tengsl við grænt miðsvæði.



Hverfi 4 / Reitir

HVERFI 4													
REITUR NR.	STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYtileg NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAD
4.1	7.250	4.340	0,6	10.875	1,5	251%	60%	10%	15%	15%	4-6		
4.2	4.320	2.228	0,5	6.345	1,5	285%	60%	10%	15%	15%	4-6		
4.3	5.260	3.703	0,7	14.728	2,8	398%	60%	15%	15%	15%	4-8		
4.4	10.560	5.385	0,5	29.568	2,8	549%	60%	15%	15%	15%	4-8		
SAMTALS	27.390	15.656	0,6	61.516	2,2	393%	60%	13%	15%	15%	2-8		

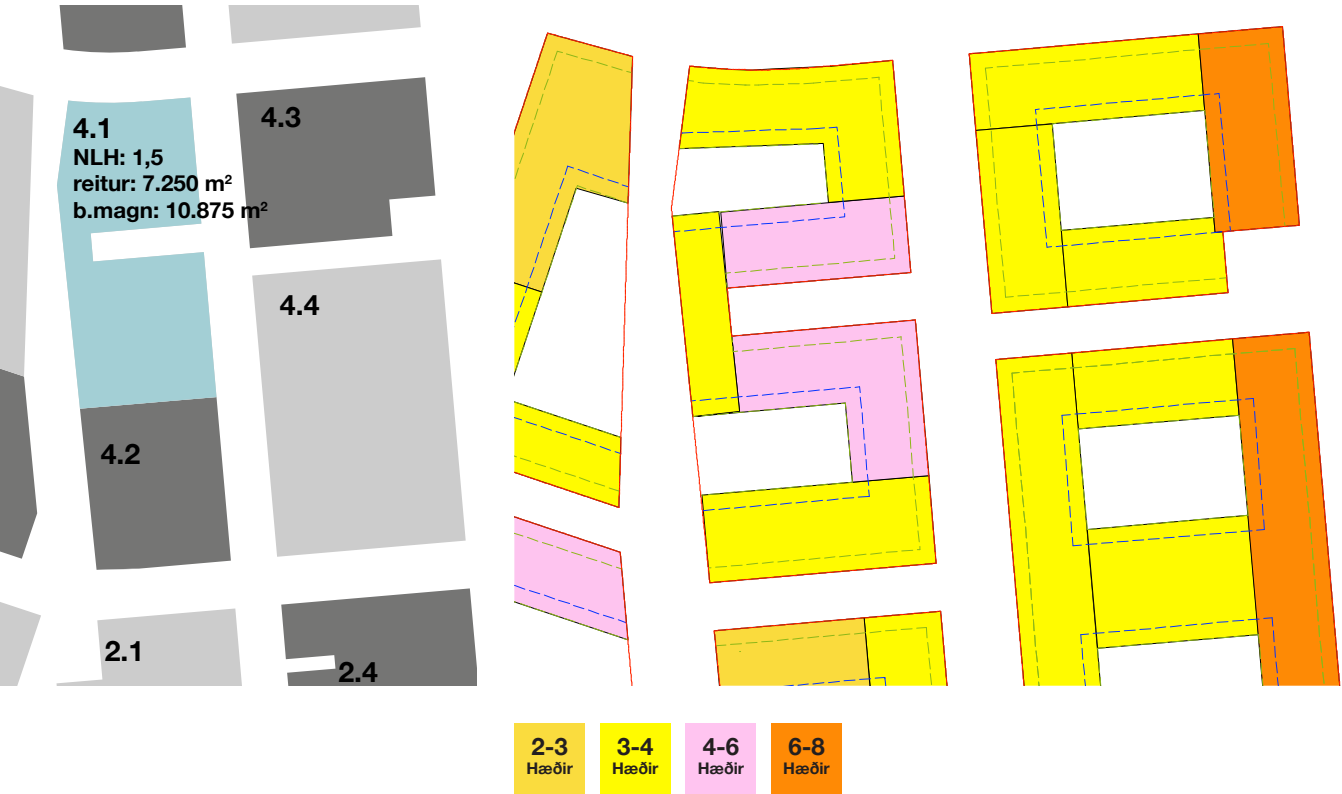
2-3 Hæðir	3-4 Hæðir	4-6 Hæðir	6-8 Hæðir
--------------	--------------	--------------	--------------



4.1 NH: 1,5 reitir: 7.250 m² b.magn: 10.875 m²	4.3 NLF: 2,8 reitir: 5.260 m² b.magn: 14.728 m²
HVERFI 4	
4.2 NLF: 1,5 reitir: 4.230 m² b.magn: 6.345 m²	4.4 NLF: 2,8 reitir: 10.560 m² b.magn: 29.568 m²

Hverfi 4 / Reitur 4.1

REITUR 4.1												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
7.250	4.340	0,6	10.875	1,5	251%	60%	10%	15%	15%	4-6		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						6.525	1.088	1.631	1.631			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						77			19			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							5	8	8			
MIÐGARÐUR										2-3		
STAKKAHRAUN							100% á jarðhæð	100% á jarðhæð		4-6		
DALSHRAUN							25% á jarðhæð			3-4		
REITUR 4.2							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		



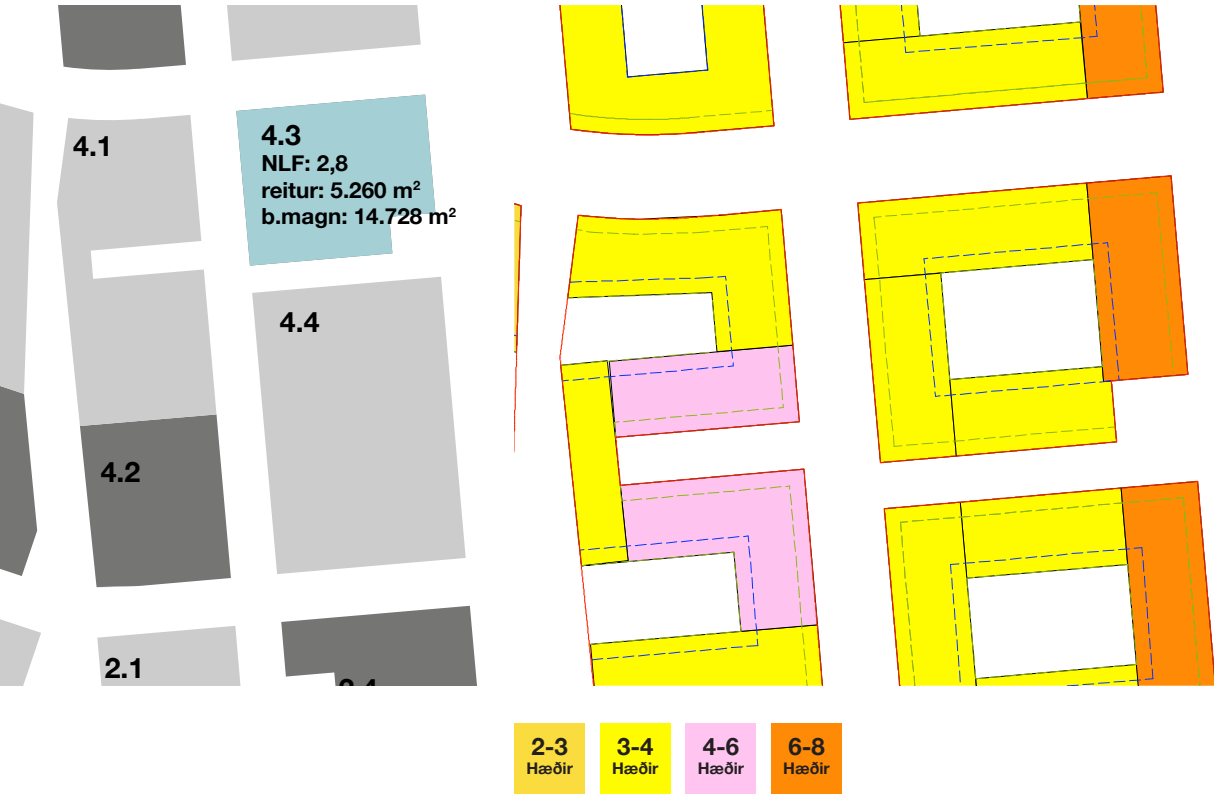
Hverfi 4 / Reitur 4.2

REITUR 4.3												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAD
5.260	3.703	0,7	14.728	2,8	398%	60%	15%	15%	15%	4-8		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						8.837	2.209	2.209	2.209			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						104			26			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							11	11	11			
DALSHRAUN							60% á jarðhæð			4-5		
STAKKAHRAUN							100% á jarðhæð			4-6		
FJARÐARHRAUN							100% á jarðhæð			6-8		
(NÝ GATA 6)										4-6		



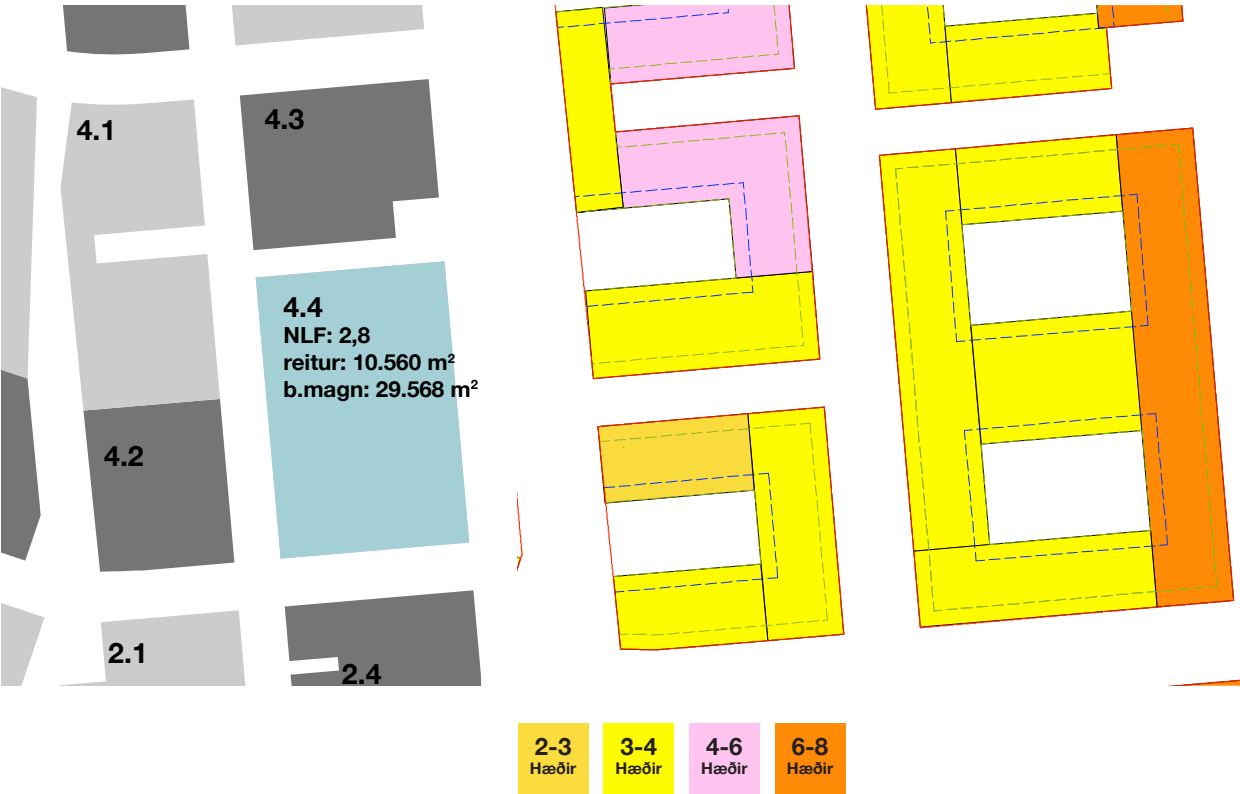
Hverfi 4 / Reitur 4.3

REITUR 4.3												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNÐ
5.260	3.703	0,7	14.728	2,8	398%	60%	15%	15%	15%	4-8		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						8.837	2.209	2.209	2.209			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						104			26			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							11	11	11			
DALSHRAUN							60% á jarðhæð			4-5		
STAKKAHRAUN							100% á jarðhæð			4-6		
FJARÐARHRAUN							100% á jarðhæð			6-8		
(NÝ GATA 6)										4-6		



Hverfi 4 / Reitur 4.4

REITUR 4.4												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNÐ
10.560	5.385	0,5	29.568	2,8	549%	60%	15%	15%	15%	4-8		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						17.741	4.435	4.435	4.435			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						209			52			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							22	22	22			
DALSHRAUN							60% á jarðhæð			4-5		
(NÝ GATA 6)										4-6		
FJARÐARHRAUN							100% á jarðhæð			6-8		
HJALLAHRAUN							100% á jarðhæð			4-6		

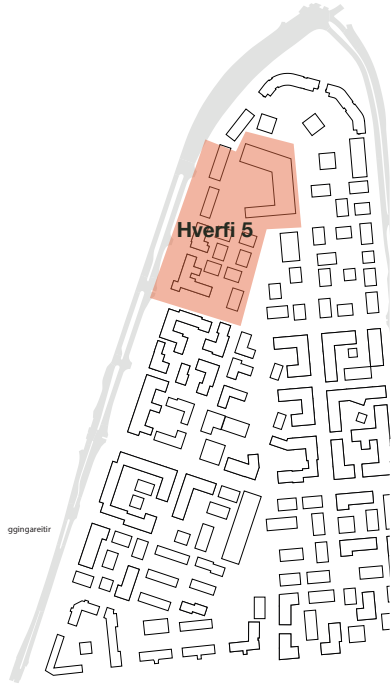
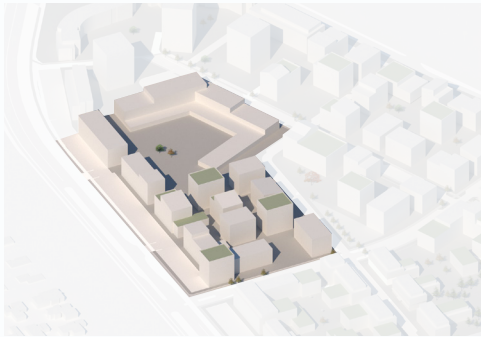


Hverfi 5 / Trönur

Í dag er á svæðinu lyfjaverksmiðja og skrifstofubýggingar, auk verslunnar og þjónustu.

Gert er ráð fyrir nýjum grunnskóla og leikskóla með góðar tengingar við grænan útivistarás.

Núverandi byggingar við Reykjavíkurveg halda sér en mögulegt verður að hækka þær og stækka til að auka nýtingu lóða. Byggingar sem ekki er mögulegt að þróa áfram víkja fyrir nýrri randbyggð.

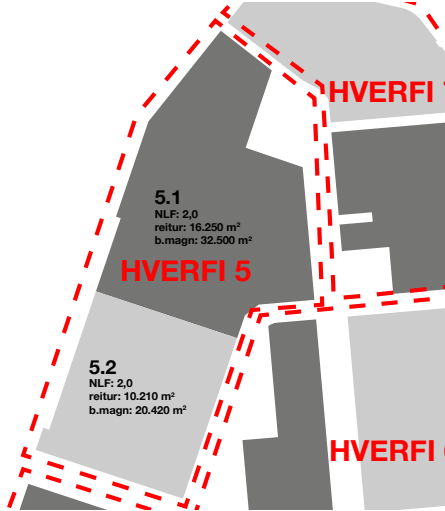
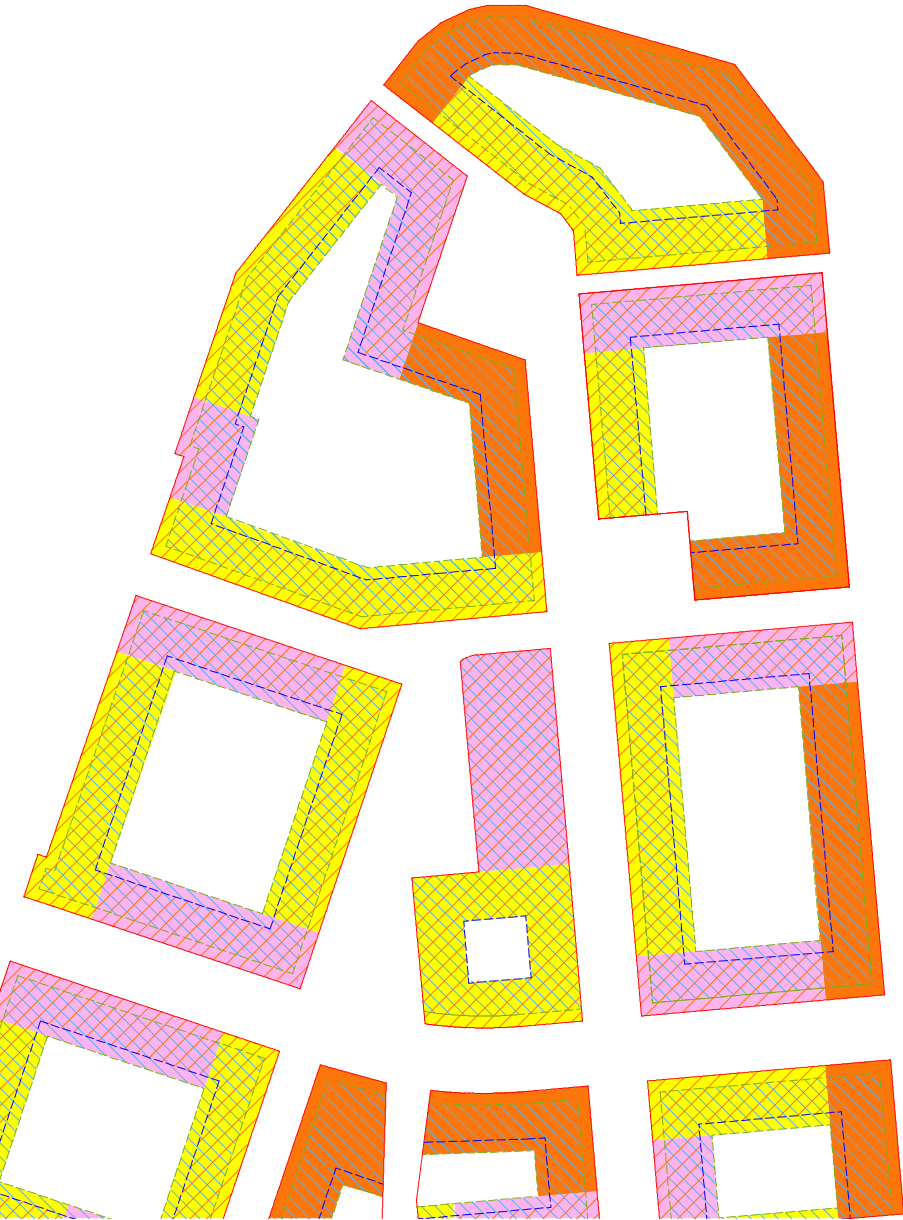
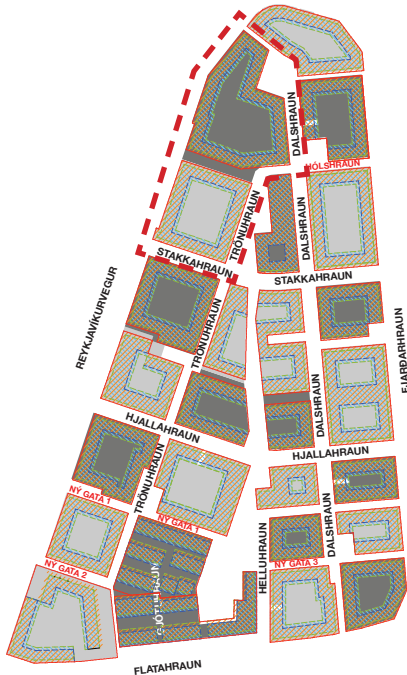


HVERFI	STÆRÐIR	HÆÐIR	BYGGINGAR	ANNAD
HVERFI 5 TRÖNUR	Lóðir: 26.460 m ² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 52.920 m ² NH: um 2,0 um 35% íbúðir um 50% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	2-6 hæðir	- Byggt ofaná og aftan við byggingar við Reykjavíkurveg. - Ný randbyggð.	Grunnskóli og leikskóli.

Hverfi 5 / Reitir

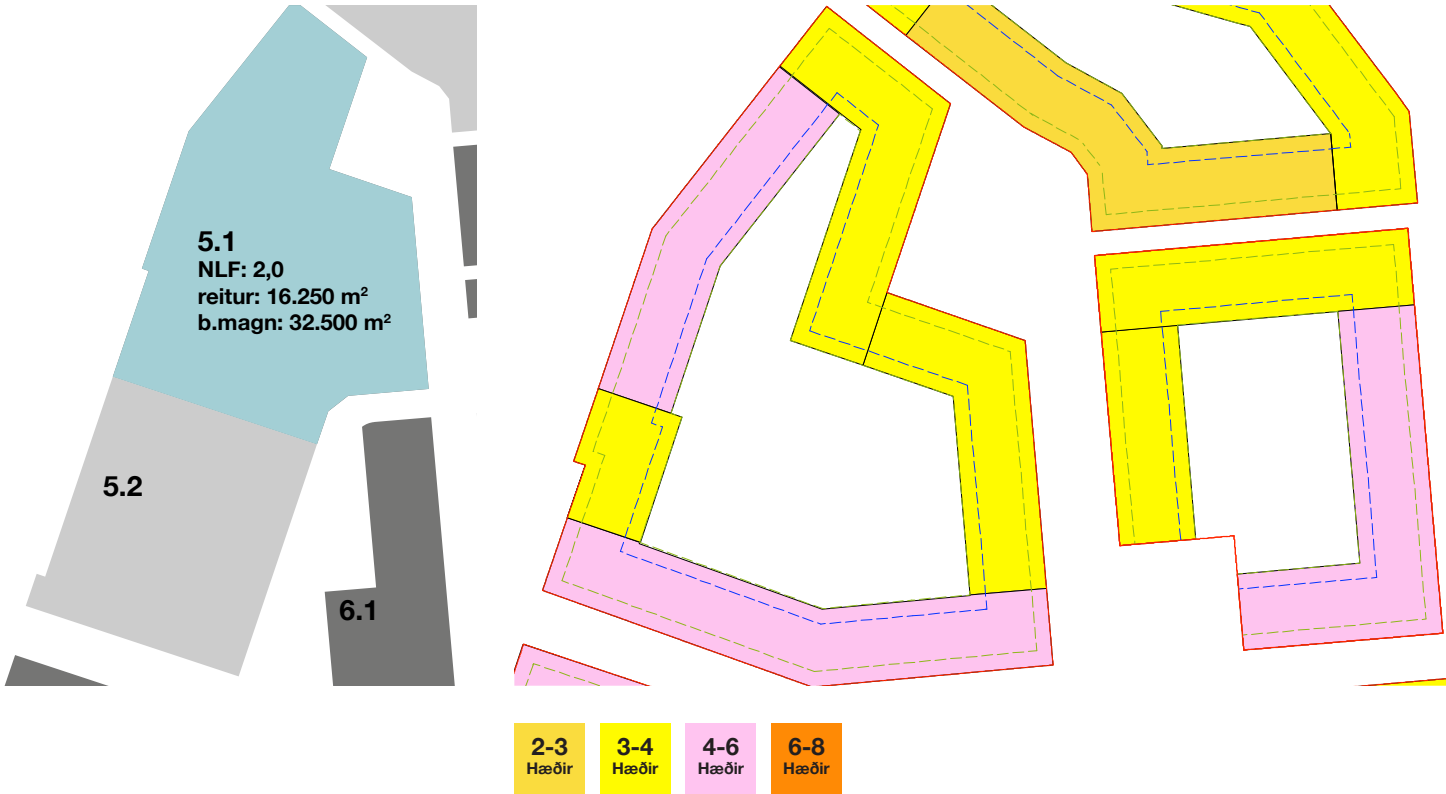
HVERFI 5													
REITUR NR.	ST/ERÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAD
5.1	16.250	17.464	1,1	32.500	2,0	186%	35%	10%	40%	15%	4-6		
5.2	10.210	7.395	0,7	20.420	2,0	276%	35%	10%	40%	15%	4-6		
SAMTALS	26.460	24.859	0,9	52.920	2,0	213%	35%	10%	40%	15%	2-6		

2-3 Hæðir	3-4 Hæðir	4-6 Hæðir	6-8 Hæðir
--------------	--------------	--------------	--------------



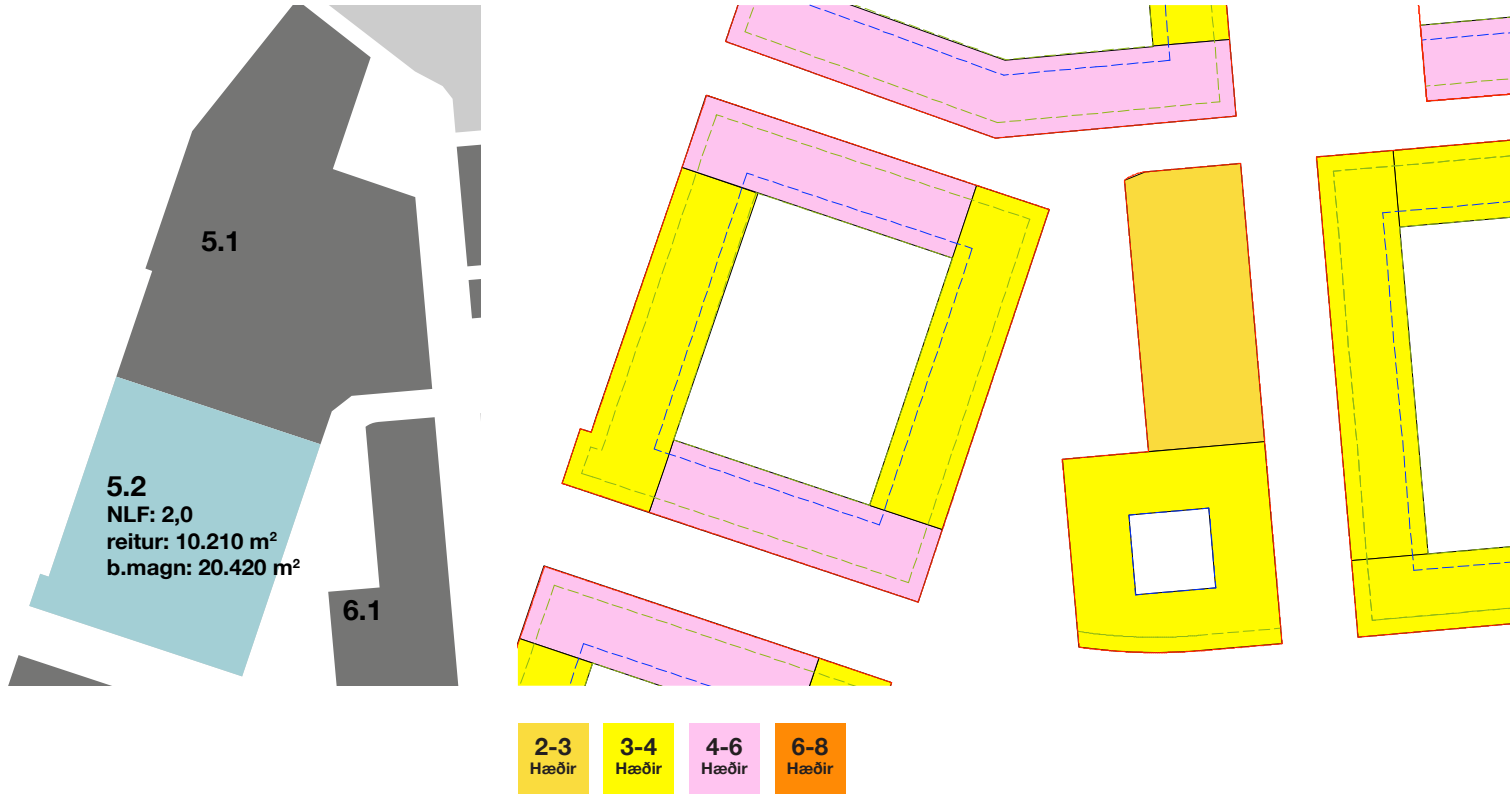
Hverfi 5 / Reitur 5.1

REITUR 5.1												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
16.250	17.464	1,1	32.500	2,0	186%	35%	10%	40%	15%	4-6		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						11.375	3.250	13.000	4.875			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						134			57			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							16	65	24			
REYKJAVÍKURVEGUR							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		3-4		
REITUR 7.1										2-3		
DALSHRAUN							25% á jarðhæð			2-3		
REITUR 5.2										2-3		



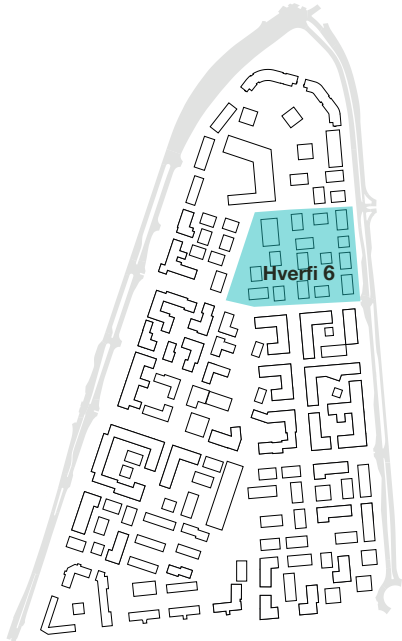
Hverfi 5 / Reitur 5.2

REITUR 5.2												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
10.210	7.395	0,7	20.420	2,0	276%	35%	10%	40%	15%	4-6		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						7.147	2.042	8.168	3.063			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						84			36			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							10	41	15			
REYKJAVÍKURVEGUR							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		3-4		
REITUR 7.1										2-3		
DALSHRAUN							25% á jarðhæð			2-3		
REITUR 5.2										2-3		

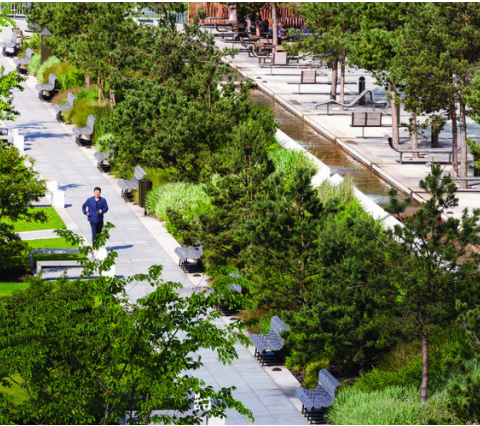


Hverfi 6 / Dalur

Gert er ráð fyrir áfangaskiptri uppbyggingu á reitnum. Núverandi starfsemi getur áfram þrífist samhliða uppbyggingu á lítið nýttum lóðum. Samhliða uppbyggingu á nýjum grunnskóla og grænum svæðume eykst nýting svæðisins og götur fara að iða af mannlífi.

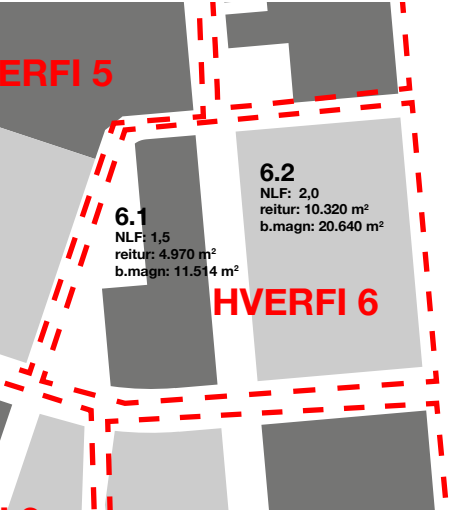
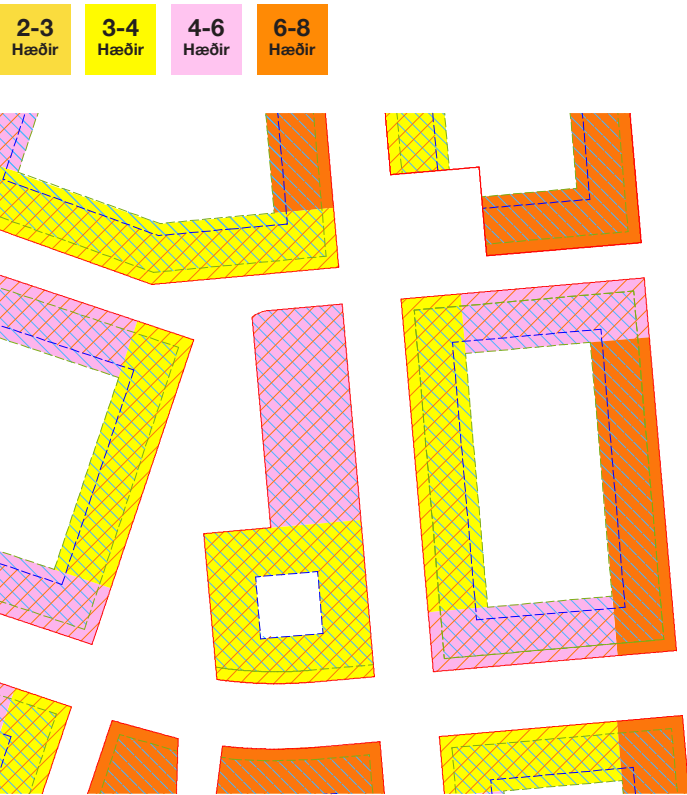


HVERFI	STÆRDIR	HÆDIR	BYGGINGAR	ANNAD
HVERFI 6 DALUR	Lóðir: 17.996 m² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 32.154 m² NH: um 1,8 um 45% íbúðir um 40% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	2-8 hæðir	- Ný randbyggð. - Hæst byggð að Reykjavíkurvegi.	Í breyttum og nýjum byggingum vísa form og skali til núverandi iðnaðarhúsnæðis.



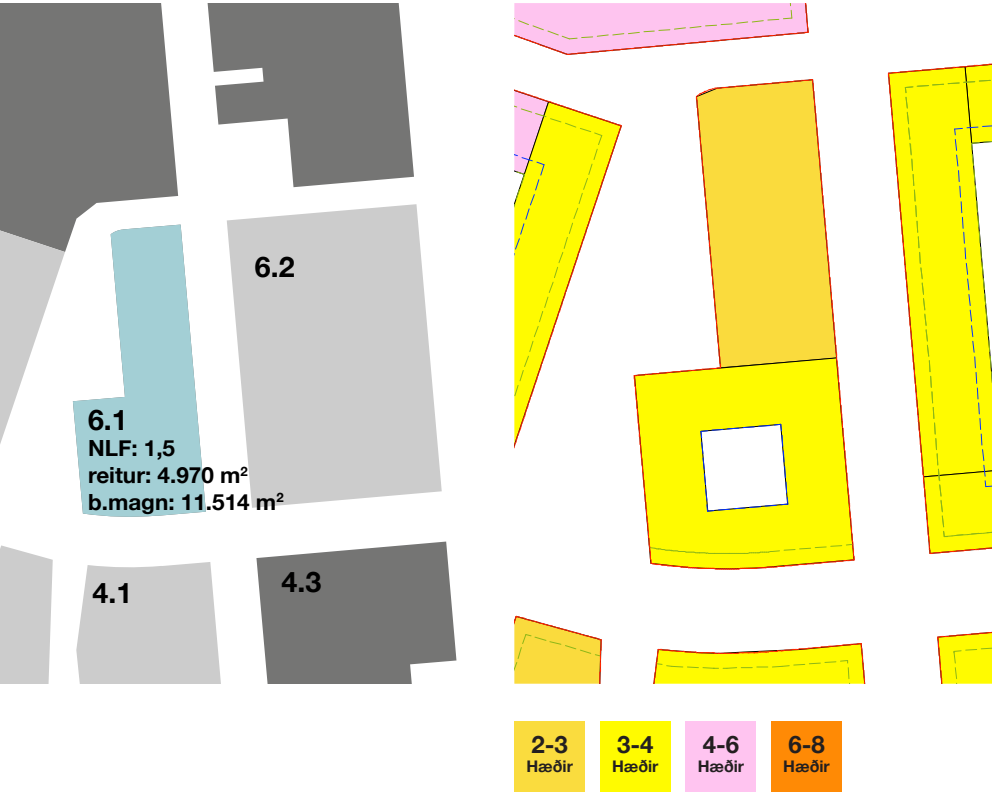
Hverfi 6 / Reitir

HVERFI 6													
REITUR NR.	STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAD
6.1	7.676	2.732	0,4	11.514	1,5	421%	50%	10%	25%	15%	2-4		
6.2	10.320	4.624	0,4	20.640	2,0	446%	35%	10%	40%	15%	4-8		
SAMTALS	17.996	7.356	0,4	32.154	1,8	437%	43%	10%	33%	15%	2-8		



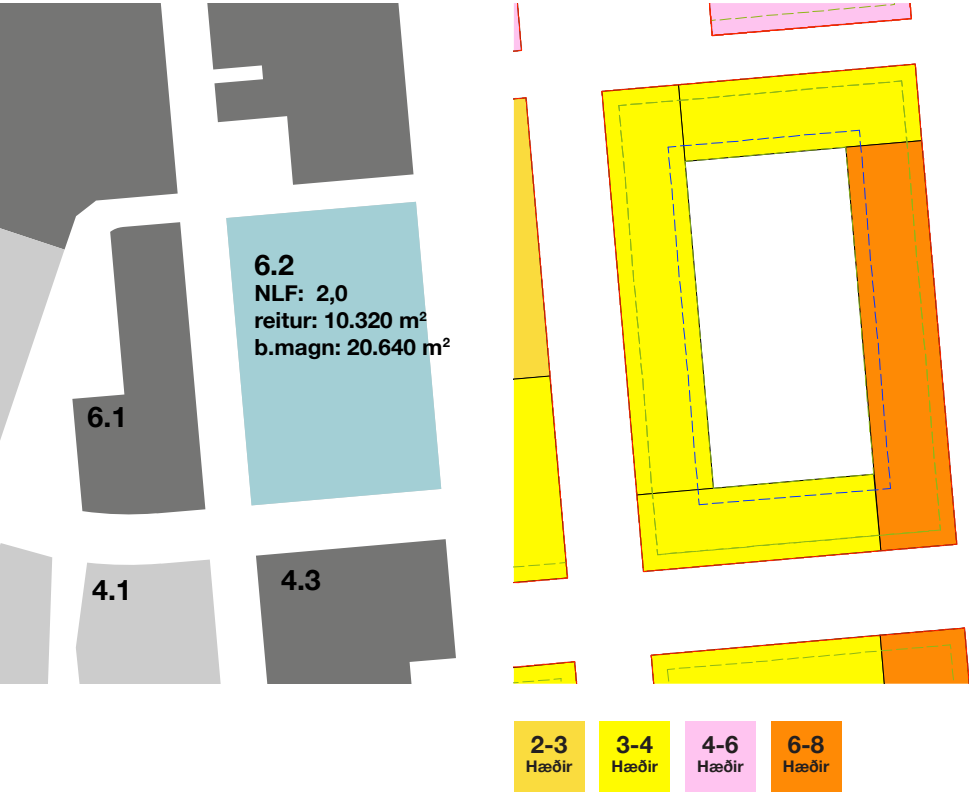
Hverfi 6 / Reitur 6.1

REITUR 6.1												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
7.676	2.732	0,4	11.514	1,5	421%	50%	10%	25%	15%	2-4		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						5.757	1.151	2.879	1.727			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						68			20			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							6	14	9			
TRÖNUHRAUN										2-3		
HÓLSHRAUN										2-3		
DALSHRAUN							80% á jarðhæð			2-4		
STAKKAHRAUN							100% á jarðhæð			2-4		



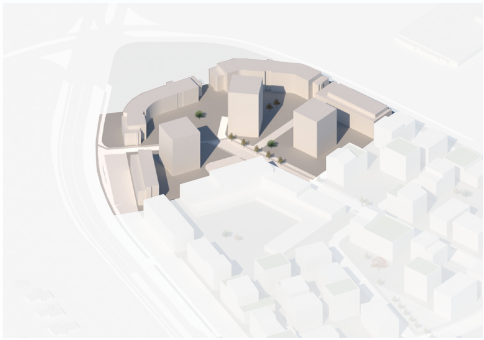
Hverfi 6 / Reitur 6.2

REITUR 6.2												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
10.320	4.624	0,4	20.640	2,0	446%	35%	10%	40%	15%	4-8		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						7.224	2.064	8.256	3.096			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						85			36			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							10	41	15			
DALSHRAUN							60% á jarðhæð	80% á efri hæðum		3-4		
HÓLSHRAUN										4-6		
FJARÐARHRAUN							100% á jarðhæð			4-8		
STAKKAHRAUN							100% á jarðhæð			4-6		



Hverfi 7 / Stakkar

Gert er ráð fyrir að nýlegar skrifstofubyggingar nyrst á reitnum standi óbreyttar. Til að styrkja skrifstofuhverfið og auka götulíf á reitnum er gert ráð fyrir talsverðri uppbyggingu á reitnum. Eldra iðnaðarhúsnæði vikur fyrir nýju húsnæði með fjölbreyttri starfsemi og íbúðum.



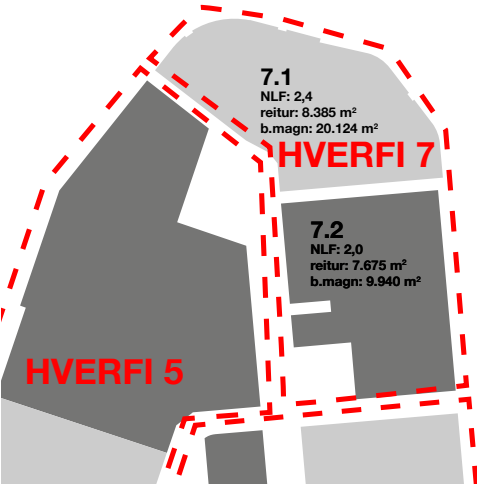
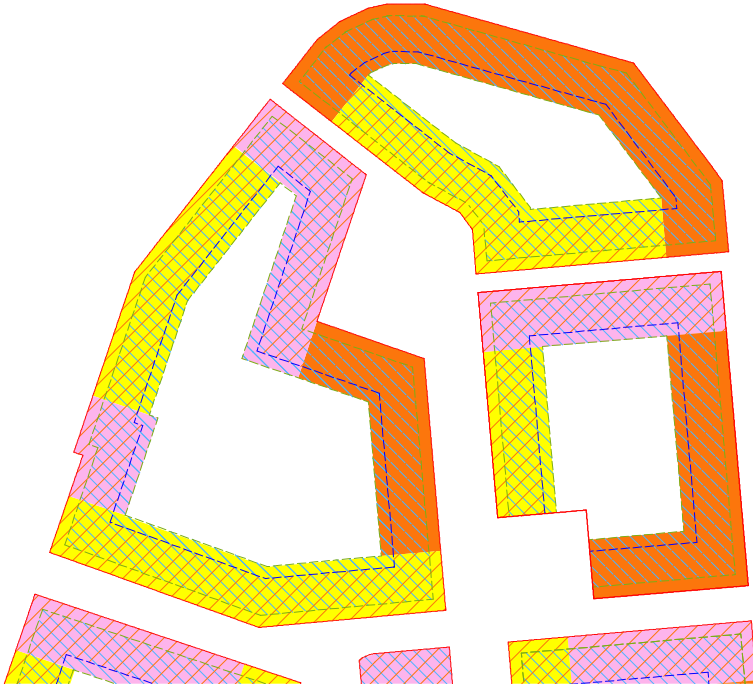
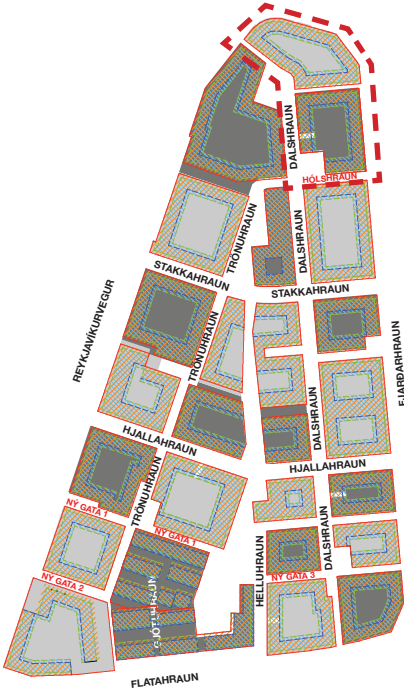
HVERFI	STÆRÐIR	HÆÐIR	BYGGINGAR	ANNAD
HVERFI 7 STAKKAR	Lóðir: 13.355 m ² Viðmið um nýtingu: hámark bygg.magn: 30.064 m ² NH: um 2,3 um 25% íbúðir um 60% verslun/þjónusta/atvinna um 15% breytilegt	6-12 hæðir	- Óbreytt skrifstofuhúsnæði nyrst á reitnum. - Þrír nýir 12 hæða turnar.	Í breyttum og nýjum byggingum vísa form og skali til núverandi iðnaðarhúsnæðis.



Hverfi 7 / Reitir

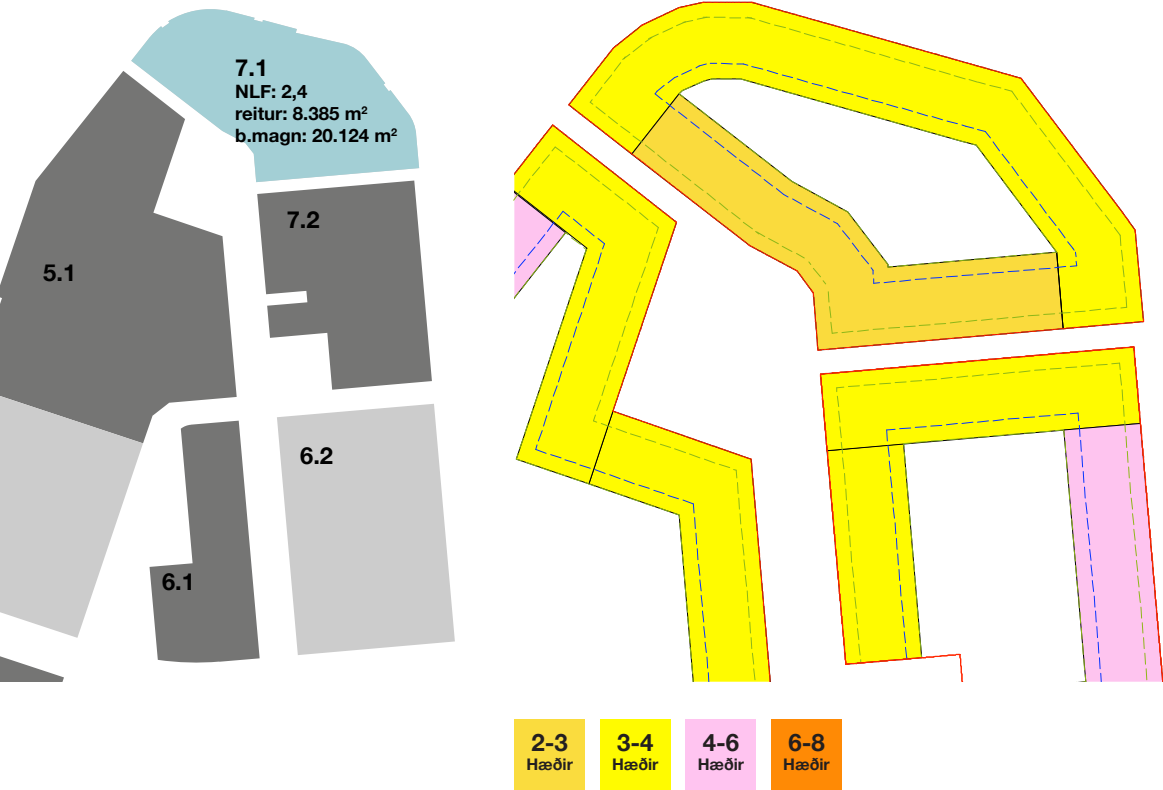
HVERFI 7													
REITUR NR.	STÆRÐ LÓÐAR (m ²)	NÚVERNADI B.MAGN (m ²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m ²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAD
7.1	8.385	14.845	1,8	20.124	2,4	136%	0%	20%	65%	15%	6-12		
7.2	4.970	4.559	0,9	9.940	2,0	218%	50%	10%	25%	15%	6-12		
SAMTALS	13.355	19.404	1,5	30.064	2,3	155%	25%	15%	45%	15%	6-12%		

2-3 Hæðir	3-4 Hæðir	4-6 Hæðir	6-8 Hæðir
--------------	--------------	--------------	--------------



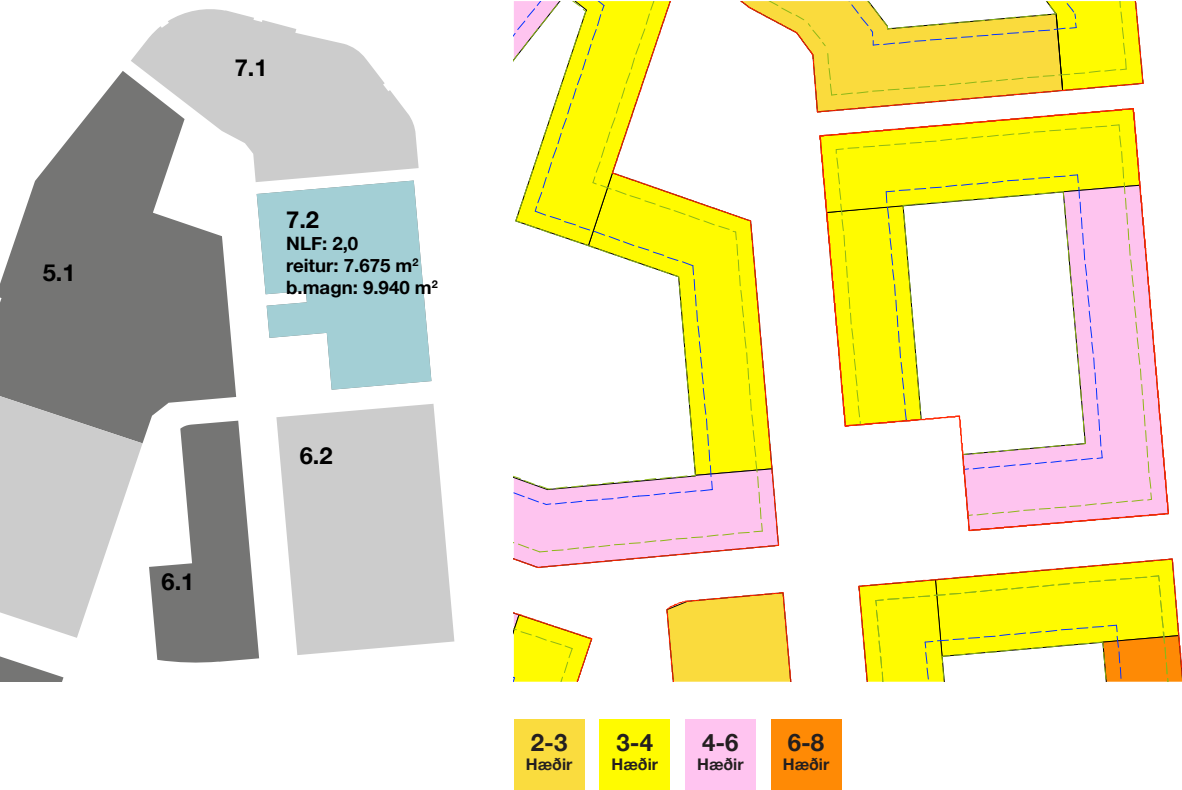
Hverfi 7 / Reitur 7.1

REITUR 7.1												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
8.385	14.845	1,8	20.124	2,4	136%	0%	20%	65%	15%	6-12		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						0	4.025	13.081	3.019			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						0			36			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							20	65	15			
REYKJAVÍKURVEGUR										ÓBREYTT		
GATNAMÓT										ÓBREYTT		
REITUR 7.2										4-12		
TORG							50% á jarðhæð			6-12		



Hverfi 7 / Reitur 7.2

REITUR 7.2												
STÆRÐ LÓÐAR (m²)	NÚVERNADI B.MAGN (m²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆÐIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAÐ
4.970	4.559	0,9	9.940	2,0	218%	50%	10%	25%	15%	6-12		
Fjöldi fermetra af hlutfalli :						4.970	994	2.485	1.491			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m2 meðalstærð :						58			18			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m2 meðalstærð :							5	12	7			
DALSHRAUN							80% á jarðhæð			6-12		
REITUR 7.1										6-12		
FJARÐARHRAUN							50% á jarðhæð			4-8		
HÓLSHRAUN							20% á jarðhæð			4-6		



Útivistarás



2: Hraunbolli

Ævintýraland



3: Menningartorg



4: Götutorg



5: Skógur

Tjörn - Skautasvell

1: Hverfishliðið

Listatorg - Básar



10: Skrifstofutorg

6: Rækt í borg

Matjurtagarðar



7: Brettagarður



8: Skólatorg



9: Boltavellir

Körfuboltavöllur - Gervigrasvöllur



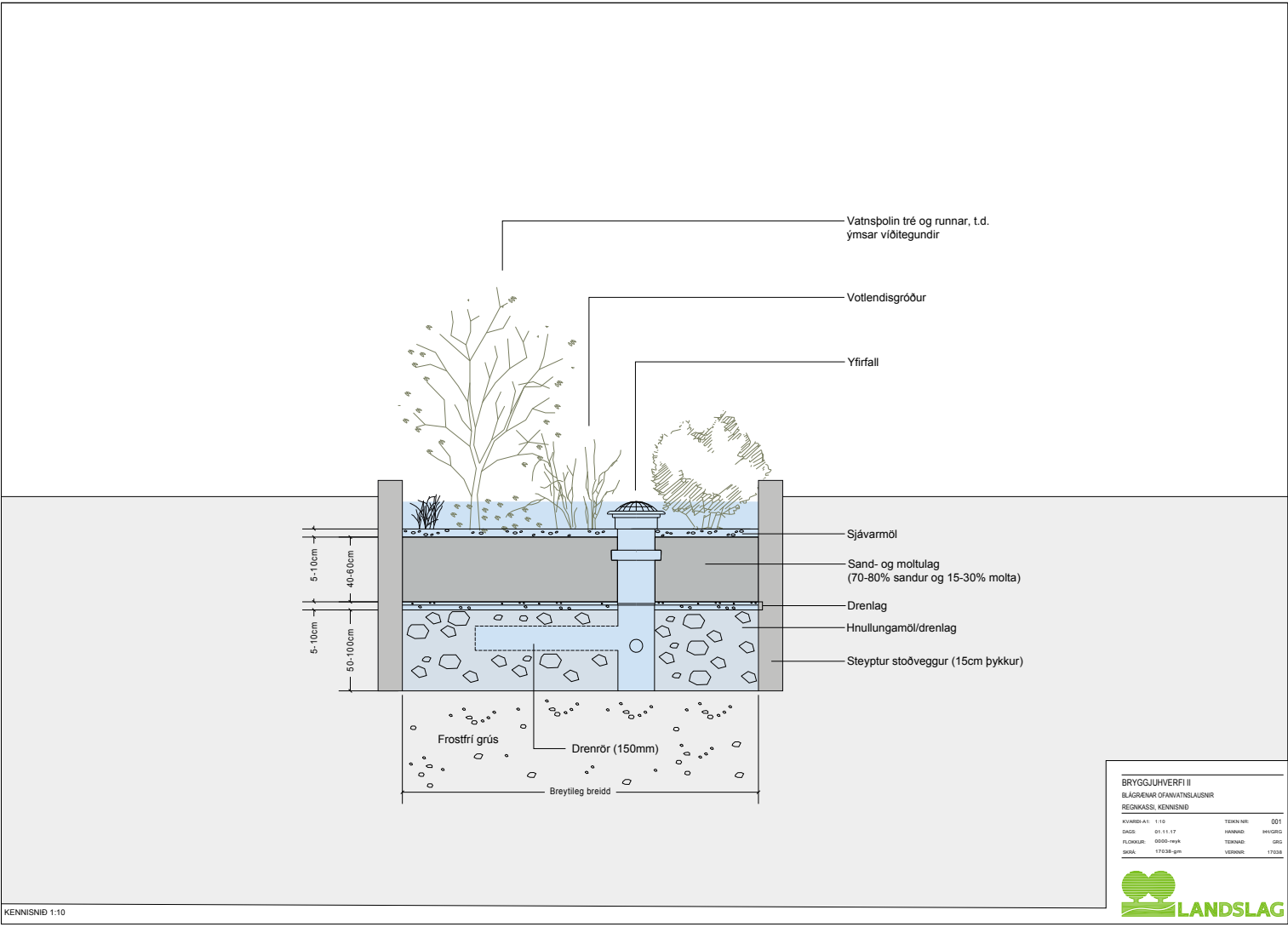
Blágrænarlausnir

Möguleikar eru á að nýta blágrænar lausnir fyrir ofanvatn sem til fellur á svæðinu. Með slíkum ráðstöfunum er hægt að minnka umfang lagnakerfis sem annars þyrfti að vera til staðar til að flytja ofanvatn af svæðinu með hefðbundnum hætti. Megin hugmyndin með blágrænum ofanvatnslausnum er að regndropi geti borist í grunnvatn sem næst þeim stað sem það féll, eða með örðum orðum hægja á rennsli ofanvatns og skapa skilyrði til að það sígi niður í jarðveginn eða gufi upp eftir aðstæðum. Þannig mætti hugsa sér að ákveðinn prósentuhluti af þökum á svæðinu væru græn (t.d. 20 %), en græn þök geta geymt mikið vatn og þannig seinkað því að ofanvatn á ákveðnum svæðum berist inn í kerfið. Einnig gufar mikið upp af því regnvatni sem fellur á grænum þökum. Þá er mikilvægt að inngarðar á lóðum séu með sem mestu hlutfalli af gegndræpu yfirborði, þ.e. að ákveðinn lágmarkshluti lóða (t.d.

20%) sé ekki ofan á bílakjöllurum. Svæði með gegndræpu yfirborði auka möguleika á fjölbreyttari gróðri með stærri trjám og runnum, auk þess að taka við ofanvatni sem getur þaðan borist í grunnvatnið. Það ofanvatn sem til fellur af lóðum væri síðan hægt að leiða í græn svæði hverfisins, sérstaklega er í því sambandi núverandi upprunalegur reitur á svæðinu með hrauni ákjósanlegur til að taka við ofanvatni þar sem hraun eru mjög lek í eðli sínu og ólíklegt að þar muni safnast fyrir mikið vatn. Einnig mætti hugsa sér að ofanvatn frá götum væri leitt í svokallaða regnkassa, sem eru eins konar gróðurbeð sem geta tekið við ofanvatni og eru tengd saman innbyrðis. Þaðan væri svo hægt að leiða vatnið áfram í grænu svæðin í hverfinu. Nánari útfærslur og raunhæfni ofanvatnslausna fyrir hvert svæði hverfisins þyrfti að skoða nánar á seinni stigum.

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 almenningssýma 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.



Græn svæði



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFJ. GUDJÓNSSON
OG FELAGAR ehf.
arkitektar fai

KRADS