



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2025-2040 í Endurskoðun

Rammahluti fyrir Hraun vestur



Efnisyfirlit

1. Inngangur	6
1.2 Forsaga	8
1.2 Tilgangur breytingarinnar	8
1.3 Markmið	10
1.4 Þétting byggðar	11
2. Forsendur og staðhættir	12
2.1 Skipulagssvæðið	14
2.2 Starfsemi og innviðir	14
2.3 Saga og minjar	16
2.4 Landsskipulagsstefna 2024-2038	17
2.5 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins	17
2.6 Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 gildandi ákvæði	17
2.7 Deiliskipulag, gildandi	17
3. Þróun svæðisins - þróunaráætlunin	18
3.1 Byggð þróuð til framtíðarinnar	21
3.2 Væntanlegur íbúafjöldi í Hraun vestur og búsetuform	21
3.3 Gatnakerfið	22
3.4 Þveranir yfir stofnbrautir	23
3.5 Bilastæði	24
3.6 Starfsemi og innviðir	26
3.6 Grunn- og leikskólamál	28
4. Breyting á aðalskipulagi	30
4.1 Almenn atriði	32
4.2 Sérákvæði breytingarinnar	32
4.3 Hraun vestur, rammahluti aðalskipulags	34
4.4 Helstu markmið og nálgun tillögunnar	34
4.5 Megin hugmynd / heildarmynd	35
4.6 Uppbygging randbyggðar	36
5. Hverfi & reitir	38
5.1 Hverfi 1 - Gjótur	43
5.2 Hverfi 2 - Flatir	49
5.3 Hverfi 3 - Hjallar	53
5.4 Hverfi 4 - Hellur	57
5.5 Hverfi 5 - Trönur	61
5.6 Hverfi 6 - Dalur	65
5.7 Hverfi 7 - Stakkar	70
5.8 Aðferðafræði við fjölgun íbúða	74
5.9 Heildartölur hverfa & reita	76
5.10 Heildartafla svæðis	77
6. Greiningar	78
6.1 Hlutfall verslunar & þjónustu	82
6.2 Göngu- og hjólastígar	83
6.3 Sólargreining	84
6.4 Vindgreining	85
6.5 Niðurstöður samgöngumats	86
6.6 Niðurstöður umhverfismats	88
6.7 Kynning & samráð	90
6.8 Skipulagsferlið	91
6.9 Deiliskipulagsvinna	92
6.10 Umsagnaraðilar	94
6.11 Heimildir og fylgiskjöl	95





1

Inngangur

1 Inngangur

Í greinargerð þessari er fjallað um breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013–2025 sem hefur að markmiði að breyta landnotkun í aðalskipulagi á skipulagssvæðinu Hraun Vestur úr athafnasvæði, verslun- og þjónustu, samfélagsþjónustu og íbúðabyggð í miðsvæði. Með þessu er ætlunin að breyta nýtingu á öllu svæðinu úr atvinnusvæði í miðsvæði/blandaða byggð s.s. byggð sem býður upp á búsetu, atvinnustarfsemi og þjónustu, þ.e.a.s. opna þannig möguleika á meiri fjölbreytileika á svæðinu. Þessi breyting er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins um þéttingu byggðar og uppbyggingu á vannýttum svæðum, sem eru í göngufjarlægð frá miðbænum.

Á fundi bæjarstjórnar þann 1. júlí 2021 var samþykkt að vinna að breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013–2025, á þann veg að á svæðinu verði skilgreind ný landnotkun M4 og gert ráð fyrir blandaðri byggð með áherslu á íbúðabyggð. Þéttleiki svæðisins verði aukinn. Ekki er meiningin að svæðið verði annar miðbær í samkeppni við gamla miðbæinn heldur að þar þróist blönduð byggð með bæjar- eða kaupstaðareinkennum, í vönduðu búsetumhverfi og raunhæfum aðstæðum fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi.

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum 5. júní 2024 að auglýsa skipulagslýsingu rammahluta aðalskipulags fyrir Hraun vestur í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftir kynningartíma voru unnin umhverfismatsskýrsla og umferðargreining.

Á fundi sínum 26. mars 2025 samþykkti bæjarstjórn að auglýsa tillögu á vinnslustigi. Unnið hefur verið áfram með tillöguna með hliðsjón af framkomnum athugasemdum og var samþykkt á bæjarstjórnarfundum þann 18. júní 2025 að auglýsa hana. Tillagan var í kynningu á tímabilinu 7. ágúst til 29. september 2025. Fjöldi athugasemda barst og hefur þeim verið formlega svarað og unnið úr þeim. Uppfærð tillaga var samþykkt í bæjarstjórn 3. desember 2025.

Rammahlutinn var í kjölfarið uppfærður samhliða endurskoðun Aðalskipulags Hafnarfjarðar og auglýstur að nýju, frá 07.05. - 18.06.2026, með hinu endurskoðaða aðalskipulagi 2025–2040.

Breytingar eftir auglýsingu Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2025–2040 voru:

- Bls. 33, kafli 4.2: bætt við texta í skilgreiningu fyrir nýtt miðsvæði M4 um áframhaldandi starfsemi, framtíðarmöguleika og skilyrði á svæðinu.
- Bls. 41, kafli 5: tilfærsla og leiðréttingar á byggingarflötum og lóðarmörkum á reitum 2.3, 3.3, 3.2, 4.3 og 6.2.
- Bls. 36, kafli 4.6: bætt við setningu um byggingarfleti og núverandi byggingar.
- Bls. 74, kafli 5.8: bætt við frekari skýringu á útreikningi byggingarmagns og nýtingarhlutfalls.
- Bls. 77, kafli 5.10, undir heildartöflu: bætt við byggingarmagni neðanjarðar.

Í kjölfar aðalskipulagsbreytingarinnar verður mögulegt að vinna að deiliskipulagsbreytingum reita þeirra aðila sem þess óska í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið. Þar verða unnar deiliskipulagsáætlanir þar sem gerð verður nánari grein fyrir uppbyggingu m.t.t. nýtingar, formunar bygginga, samspils opinna svæða og umhverfisgæða sem og áfangaskiptingu og settir skilmálar.

Umhverfismat áætlunarinnar er sett fram í umhverfismatsskýrslu, skv. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlaða, nr. 111/2021, og er hún fylgiskjal með greinargerð þessari. Niðurstöður matsins eru nýttar til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum.



1.1 Forsaga verkefnisins

Árið 2017 var haldin samkeppni þar sem fimm arkitektastofur skiluðu inn tillögum um nýtt skipulag Hrauns 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, drög að því voru kynnt í skipulagsráði en hlutu þau ekki endanlega samþykkt.

Í framhaldi af þeirri vinnu var unnið að breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Til varð skipulagslýsing sem var samþykkt af Bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 23.11.2022. Skipulagsstofnun veitti umsögn um hana dags 19.12.2022. Í umsögninni kom m.a. fram að lýsingin tæki ekki til allra þeirra þátta sem nauðsynlegt væri fyrir jafn stórt og flókið skipulagsverkefni/skipulagssvæði. Málsmeðferð lauk ekki.

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. Ekki var unnið frekar í verkefninu fyrr en á vordögum 2023.

Umsögn Skipulagsstofnunar, það að almörg ár höfðu liðið frá því að unnið var að Rammaskipulaginu og að samþykkt hafði verið deiliskipulag á svæðinu „Gjótur“ sem gerði m.a. ráð fyrir nokkuð mikilli uppbyggingu og 490 íbúðum kölluðu á endurskoðun ákveðinna þátta Rammaskipulagsins.

Vinna við endurskoðun Rammaskipulagsins hófst vorið 2023 og til varð uppfærð áætlun, sem byggir á fyrri hugmyndum Rammaskipulagsvinnunnar, sem nú heitir Þróunaráætlun Hraun Vestur og lauk vinnu við hana vorið 2024. Aðalskipulagsbreyting þessi er samofinn Rammaskipulagi/Þróunaráætluninni fyrir Hraun vestur.

1.2 Tilgangur breytingarinnar

Fyrirkomulag byggðar á svæðinu Hraun Vestur nú er að mörgu leyti barn síns tíma þ.e.a.s. þegar unnið var með algera aðgreiningu á nýtingu svæða og mannvirkja þ.e.a.s. í byggð var almennt annað hvort um atvinnusvæði eða íbúðasvæði að ræða. Nú árið 2025 hafa hugmyndir um samsetningu byggðar m.t.t. blandaðrar nýtingar og flæðis fólks breyst mikið m.a. er lögð áhersla á að þétta og blanda byggð, er því komið að því að vinna að breyttum möguleikum til uppbyggingar svæðisins als. Þótti því skynsamlegt að leggja grunninn að því með gerð Þróunaráætlunar og breytingar svæðisins í miðsvæði í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar og horfa þannig til gagnberra breytinga á nýtingu svæðisins í skrefum.

Í núgildandi aðalskipulagi er stefnt að því að fullnýta byggingarmöguleika miðlægra svæða og lögð áhersla á að fjarlægðir milli íbúa og starfa verði stytta með blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir að svæðið sem hér um ræðir sé þéttingarsvæði með aukinni íbúðabyggð í samræmi við stefnu aðalskipulagsins. Einkum er reiknað með íbúðum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem fyrir er á svæðinu. Stefna aðalskipulagsins fellur að þessu leyti vel að markmiðum svæðisskipulags og fyrirhuguðum bættum almenningssamgöngum. Hraun Vestur liggur við samgönguás sem þjónar Hafnarfirði og er því æskilegt að auka þéttingu á svæðinu, sérstaklega við og í kringum biðstöðvar.



1.3 Markmið

Helstu markmið með breytingunni eru m.a. eftirfarandi:

Að gæði og verðmæti svæðisins verði augin með bættu umhverfi fyrir notendur og íbúa.

Að stuðla að betri nýtingu svæðisins með aukinni uppbyggingu og þéttingu byggðar.

Að heildaryfirbragði svæðisins verði breytt með aukinni fjölbreytni í nýtingu þess.

Að á svæðinu verði gott framboð atvinnu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis auk íbúðabyggðar.

Að stefna að því að byggðin verði þéttust meðfram samgönguás hágæða almenningssamgangna og að þar verði gert ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum sem laðar til sín aukið mannlíf og fjölbreytni.

Að byggt verði á því sem fyrir er á svæðinu eins og kostur er og raunhæft þykir svo fremi sem það fellur að heildarsýn svæðisins.

Að reikna með því að reitir geti byggst upp í áföngum. gera þarf grein fyrir því í deiliskipulagi reitsins.

Að stuðla að gæðum svæðisins m.a. í byggingum, götuhliðum, götu- og almenningssvæðum.

Að huga að umhverfisgæðum í byggðinni, opnum bæjarrýmum, útivistarsvæðum og gróðri.

Að leggja áherslu á vandaðan frágang bygginga, gott nærumhverfi þeirra og aðlaðandi yfirbragð byggðarinnar í heild.

Að umferðartengingar til og frá svæðinu verði góðar og að umferðaröryggi sé tryggt.

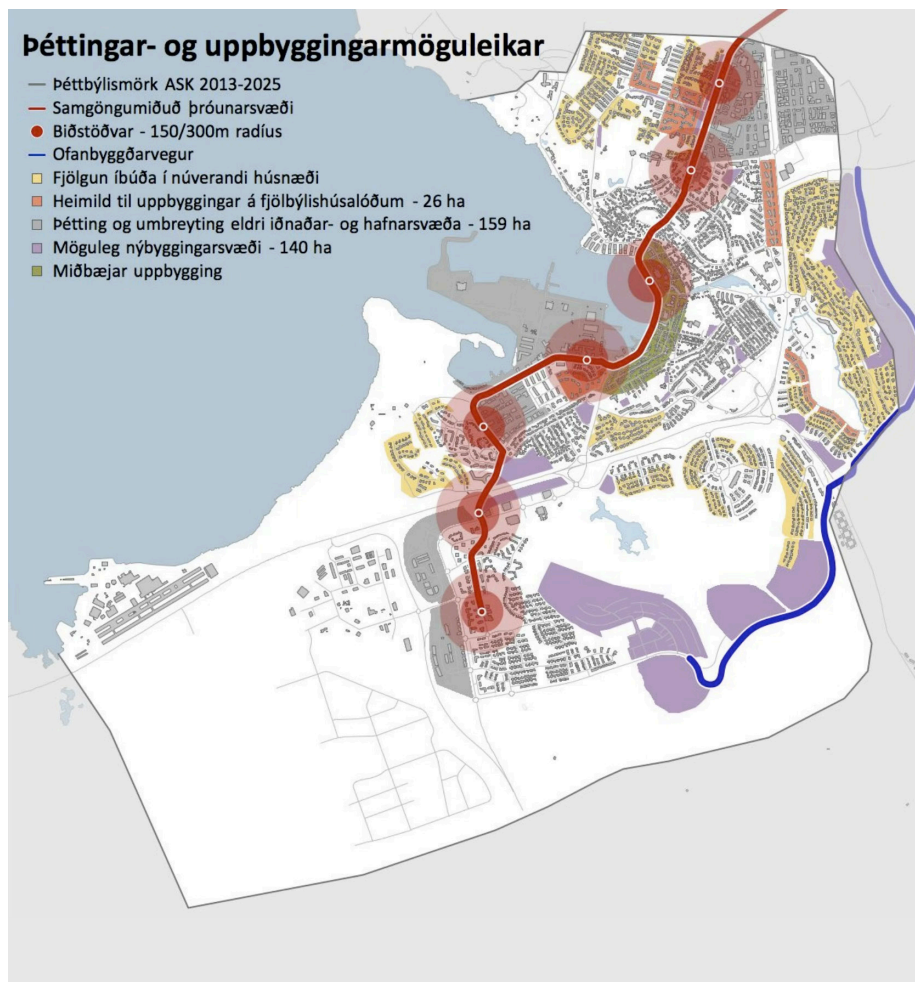
1.4 Pétting byggðar

Starfshópur var skipaður af skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar í lok árs 2014 til að meta möguleika sem kunna að vera til staðar í hverfum Hafnarfjarðar og í jöðrum byggðar, til péttingar byggðar. Afurð þessarar vinnu var skýrslan „Hafnarfjörður pétting byggðar“ frá 2016. Í henni má m.a. finna stefnu um fjölbreytta uppbyggingarmöguleika innan þéttbýlismarka næstu tuttugu og fimm árin, mismunandi sviðsmyndir sem sýna megináherslur í uppbyggingu auk tillagna að péttingar- og þróunarsvæðum.

Í greinagerð starfshópsins kemur m.a. eftirfarandi fram:

„Bærinn hefur á rúmri öld vaxið og þróast úr sjávarþorpi með 1500 íbúa í um 30 þúsund íbúa bæjarfélag, sem myndar samfellda byggð með öðrum sveitarfélögum Höfuðborgarsvæðisins, Garðabæ, Kópavogi, Reykjavík og Mosfellsbæ. Íbúar á Höfuðborgarsvæðinu voru rúmlega 211 þúsund í ársbyrjun 2015 og hafði þá fjölgað um 2500 frá árinu áður. Hafnfirðingar eru rúm 30 þúsund.“

„Höfuðborgarsvæðið er eitt þjónustu-, atvinnu- og búsetusvæði. Samgöngur er einn lykilþátturinn þegar horft er til þess hvar og hvernig fólksfjölgun verður næstu áratugina. Þar liggja áskoranir og tækifæri. Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040 hefur sett fram mjög skýra stefnu hvernig haga skuli uppbyggingu. Í stefnunni er áætluð íbúafjölgun, byggðarmörk skilgreind og sett fram tillaga að öflugu almenningssamgöngukerfi til þess að







2

Forsendur & staðhættir

2 Forsendur & staðhættir

2.1 Skipulagssvæðið

Aðalskipulagsbreytingin nær til 32 ha reits í Hraunum-vestur, sem afmarkast af Fjarðarhrauni, Hjallahrauni, Reykjavíkurvegi. Landnotkun reitsins er samkvæmt gildandi aðalskipulagi íbúðarbyggð, verslun- og þjónustusvæði, samfélagsþjónustusvæði en að langstærstum hluta athafnasvæði. Svæðið er vel staðsett hvað varðar göngufjarlægðir innan Hafnarfjarðar sem og m.t.t. umferðartenginga innan bæjar og á höfuðborgarsvæðinu. Stutt er í alla þjónustu og miðbær Hafnarfjarðar er í göngufæri.

Landsvæðið er byggt á hrauni og er nú að mestu full byggt. Hraunbolli, tæpir 0,4 ha að flatarmáli, er það sem eftir stendur af ósnortnu hrauni innan svæðisins. Landið er nokkurn veginn flatt og lítið um gróður. Innan svæðisins liggja göturnar Hjallahraun, Helluhraun og Gjótuhraun.



2.2 Starfsemi og innviðir

Starfsemi á svæðinu er fjölbreytt og blómleg enda er svæðið afar vel staðsett m.t.t. tenginga við byggð í Hafnarfirði og á höfuðborgarsvæðinu þar sem það liggur við megin umferðaræð suður-norður á höfuðborgarsvæðinu. Byggðin er nokkuð sundur leit og iðnaður hefur víða vikið fyrir verslun, þjónustu, íbúðabyggð og annarri starfsemi. Á síðari árum hefur svæðið þróast í þá átt að bera frekar einkenni miðsvæðis með veitingastöðum, verslunum, skrifstofum og tengdri þjónustu. Talsverð ásókn er í búsetu á svæðinu.

Í dag eru á svæðinu vel yfir 100 fyrirtæki í ýmskonar atvinnustarfsemi. Flest eru þetta fyrirtæki í matvælaframleiðslu eða veitingarekstri (u.þ.b. 35) og bifreiðþjónustu (u.þ.b. 25). Einnig eru þar heildsölur, þjónustufyrirtæki og verslanir. Það er lykilatriði fyrir framtíðarskipulag í hverfinu að halda í sem flesta af þessum vinnustöðum. Á svæðinu eru einnig um 100 íbúðir. Langflestar í fjölbýlishúsum á sv-horni svæðisins.

Starfsemin er af ýmsum toga og sum hentar betur en önnur í bland við aukna íbúðabyggð og fleiri stofnanir. Breyting landnotkunar felur ekki í sér að núverandi atvinnustarfsemi þurfi að víkja og mun þróun svæðisins ráðast af frumkvæði lóðarhafa. Núverandi starfsemi getur áfram starfað á svæðinu að því gefnu að hún uppfylli viðeigandi skilyrði um grenndar -og umhverfisáhrif og samræmist ákvæðum aðalskipulags. Þar sem starfsemi fer fram þarf að huga að snyrtilegu umhverfi á lóðum.

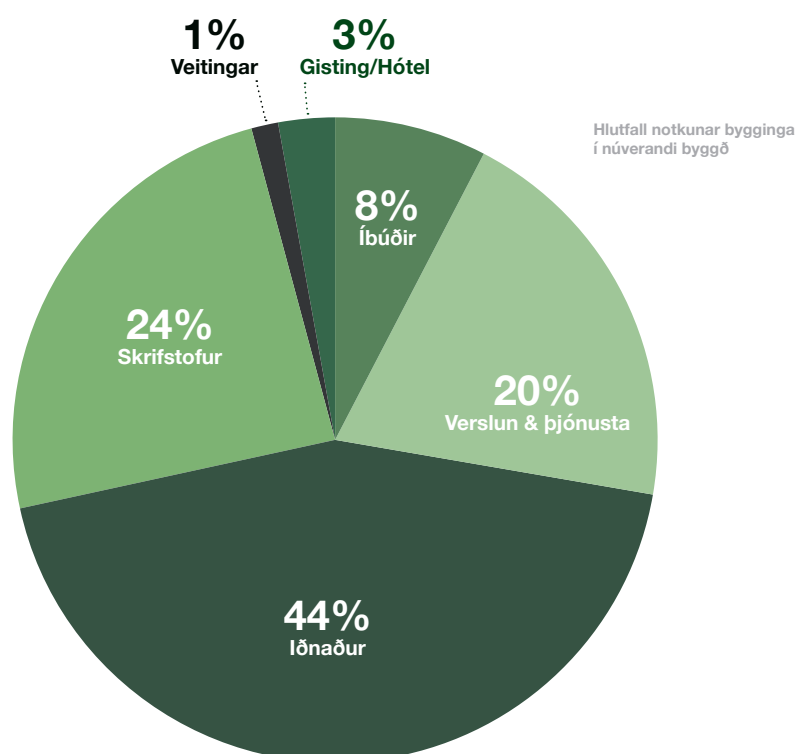
Stofnæðar svæðisins og veitukerfi liggja um Reykjavíkurveg, Hjallahraun og Helluhraun og tengjast frá þeim inná viðkomandi reiti svæðisins. Hluti af samvinnu/samtali við deiliskipulagsgerð verður að vinna að raunhæfum og góðum lausnum veitumála á svæðinu.



Núverandi starfsemi

Byggðir fermetrar: 131.575
NH: 0,39

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



Saga & minjar

2.3 Saga & minjar

Stærstur hluti svæðisins byggðist upp á árabílinu frá 1964 til 1986. Á fyrri hluta 20. aldar voru saltfiskreitir og skreiðahjallar á svæðinu en fyrstu húsin voru byggð þar 1958. Fjögur hús eða húshlutar sem byggðir voru fyrir 1960 standa enn við Reykjavíkurveg. Uppbygging syðst og nyrst á svæðinu er þó að mestu frá því um og eftir aldamót til dagsins í dag. Á árunum 2006 – 2007 voru byggð fjölbýlishús (um 100 íbúðir) á þeim hluta svæðisins sem næstur er miðbænum sunnarlega á svæðinu. Í dag er Hraun vestur líflegt verslunar- og þjónustusvæði og á sér þar nú þegar stað mikil gerjun og vöxtur fyrirtækja.

Húsakönnun fyrir svæðið liggur fyrir (Batterið 2017). Í henni er lagt mat á listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfis gildi, upprunalegt gildi og tæknilegt ástand mannvirkja. Þar er einnig að finna ágríp af sögu svæðisins. Einungis tvær byggingar á svæðinu eru metnar með miðlungs varðveislugildi (heildarmat) en önnur mannvirki fá lágt mat hvað varðveislugildi varðar. Engar friðlýstar byggingar eru á svæðinu eða byggingar sem falla undir almenn verndarákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu.

Hraun vestur
Loftmynd af svæðinu frá 1956



Hraun vestur
Loftmynd af svæðinu frá 2001



Tengsl við aðrar áætlanir & skipulagsleg staða

2.4 Landskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu eru m.a. sett fram almenn markmið um gæði byggðar í þéttbýli og sjálfbærni. Mörg stefnumið hennar eiga við breytt aðalskipulag Hrauna-vestur á einn eða annan hátt við m.a.: vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélags, samkeppnishæft atvinnulíf, sjá nánar í gögnum stefnunnar.

2.5 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er mörkuð stefna um að draga úr útpenslu byggðar og jafnframt er lögð áhersla á skilvirkar almenningssamgöngur. Þar koma fram áform um uppbyggingu meginsamgönguáss, þ.e. léttlestar- eða hraðvagnakerfis milli þéttbýliskjarna á höfuðborgarsvæðinu. Meðfram meginsamgönguás er gert ráð fyrir þéttingu byggðar. Breytingin styður við markmið um að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngu miðuð þróunarsvæði og er stefnt að því að hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%. Breytingin er almenn og sett fram á táknrænan hátt. Í henni felst því ekki nákvæm staðsetning og útfærsla þar sem skipulagsuppdráttur er óljós. Áformuð breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er í samræmi við markmið svæðisskipulagsins og auglýsta breytingu á því, sjá nánar í gögnum stefnunnar.

2.6 Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 gildandi ákvæði

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar er skipulagssvæðið skilgreint í eftirfarandi fimm svæði:

ÍB2; Íbúðasvæði	7,40	ha
ÍB14; Íbúðasvæði	2,60	ha
VP2; verslun og þjónusta	1,40	ha
AT1; athafnasvæði	19,07	ha
S10, lögreglustöð	0,20	ha

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
ÍB2	Reykjavíkurvegur - Flatahraun	7,4	Á svæðinu verður íbúðarbyggð í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum er reiknað með fjölbýlishúsum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem fyrir eru á svæðinu
ÍB14	Reykjavíkurvegur- Hjallahraun-Helluhraun-Gjótur	2,6	Á svæðinu verður íbúðarbyggð í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum er reiknað með fjölbýlishúsum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. Allt að 500 íbúðir
VP2	Svæði við Reykjavíkurveg	1,4	Bensínstöðvar með söluaðstöðu, veitingahús
AT1	Reykjavíkurvegur- Fjarðarhraun	19,07	Full byggt, en rými fyrir breytingar
S10	Lögreglustöð	0,2	Lögreglustöð Hafnarfjarðar

2.7 Deiliskipulag, gildandi

Deiliskipulagsáætlun frá 1985 er í gildi fyrir svæðið, hún afmarkast af Reykjavíkurvegi, Flatahrauni og Fjarðarhrauni og nær yfir mestan hluta svæðisins og er hann enn í gildi fyrir einstaka reiti/lóðir. Unnar hafa verið margar breytingar á þeirri áætlun.





3

Þróun

svæðisins

3 Þróun svæðisins Þróunaráætlunin

Aðalskipulagsbreytingin byggir á Þróunaráætlun Hrauns Vestur, vor 2024, sem hefur það hlutverk að gefa leiðbeinandi heildarsýn um þróun skipulagssvæðisins, áætlunin var samþykkt í skipulags- og byggingaráði og Bæjarstjórn. Þróunaráætlunin er sett fram sem leiðbeinandi áætlun um uppbyggingarheimildir sem síðan verða útfærðar nánar í aðalskipulagi og í samvinnu aðila tengt deiliskipulagsvinnunni.

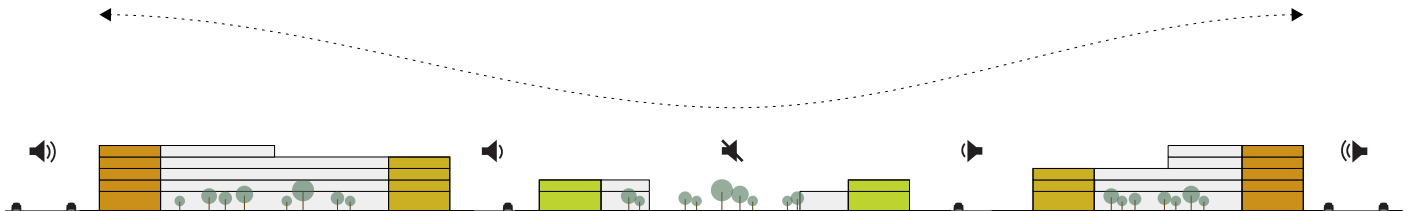
Miklir möguleikar felast í framtíðaruppbyggingu á svæðinu og er það m.a. vegna þeirra innviða sem þegar eru til staðar og staðsetningar þess miðsvæðis m.a. nálægðar við íbúðabyggð, miðbæ, græn útivistarsvæði og samgöngur (stofnbrautir, borgarlínu). Miklu máli skiptir að svæðið tengist bænum vel í framtíðinni og að byggð verði blandaðri til þess að tryggja góða nýtingu, þéttari og vistvænni byggð. Stefnt er að því að hverfið verði svonefnt fimm mínútna hverfi, þ.e. fimm mínútna göngufjarlægð sé frá miðju hverfisins í alla þjónustu.

Mynd 4 - Þróunaráætlun
Núverandi byggð og þróunaráætlun að húshæðum og
ramma til uppbyggingar á svæðinu.



3.1 Byggð þróuð til framtíðar

Þróunaráætlunin er unnin á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er m.a. þannig að þau mannvirki sem eru til staðar geti staðið áfram og breyst í takt við það byggðamynstur og þá notkun sem þau eru hluti af og tillagan leggur til. Megin hugmyndin er að byggðin rísi hæst í útjaðri svæðisins þar sem mest verslun og þjónusta er og mest umferð. Byggðin lækkar inn að miðju svæðis og umhverfið verður grænna. 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.



Einkenni byggðar - útveggur og inngarður

Byggðin rís 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.

3.2 Væntanlegur íbúafjöldi í Hraun vestur og búsetuform

Í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2040 segir í kafla um breyttar húsnæðisþarfir bls. 21:

„Þróun í lýðfræði á höfuðborgarsvæðinu bendir í þá átt að heimilum án barna fjölgi hlutfallslega meira en heimilum með börn“.

„Breytt aldurssamsetning og fjölskyldumynstur eru líkleg til að hafa markverð áhrif á húsnæðismarkaðinn. Á grundvelli þessa má gera ráð fyrir hlutfallslega minni spurn eftir íbúðum fyrir barnafólk. Sú aukna spurn sem er nú eftir minni íbúðum er því líkleg til að verða viðvarandi, sérstaklega í ljósi mikillar fjölgunar í aldurshópnum 67 ára og eldri.“

Hraun Vestur mun bjóða upp á íbúðir tiltölulega miðsvæðis í bæjar-/borgarmiðuðu umhverfi þar sem gott aðgengi er að margvíslegri þjónustu ásamt almenningssamgöngum. Gengið er út frá því að svæðið muni höfða til margra hópa, en þó ekki síst fyrstu kaupenda og yngra fólks. Samanber tilvísun hér að framan má leiða líkum að því að það muni þó fyrst og fremst höfða til barnlausa einstaklinga og para og er m.a. gert ráð fyrir 2,2 íbúa á íbúð. Reiknað er með 2.500-3.000 íbúðum á fullbyggðu svæði Hrauns Vestur með íbúðabyggðin í Gjótum/Trefjareitnum og það þýðir að reiknað má með 5.500-6.600 nýjum íbúum á svæðinu.

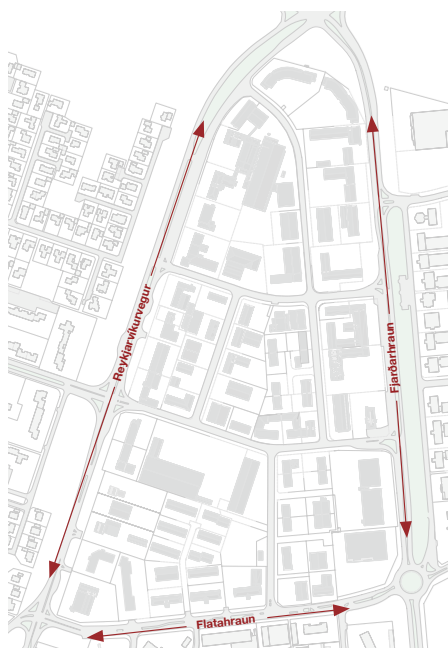
3.3 Gatnakerfið

Gatnakerfið er uppfært á grunni núverandi gatnakerfis og aðlagð nýrri byggð með tímanum. Mögulegt er að hluti nokkurra núverandi bygginga þurfi að víkja fyrir gatnagerð í framtíðinni en það fer eftir þróun nærliggjandi lóða. Markmiðið er að leggja áherslu á fjölbreytta samgöngumáta, sem m.a. kemur til með að stuðla að dreifðara umferðarálagi um hverfið og að uppbygging svæðisins ýti undir það að þeir sem komi á svæðið velji að koma þangað gangandi, hjólandi eða með almenningssamgöngum. Svæðið er vel staðsett m.a. vegna góðra tenginga við megin samgönguæðar höfuðborgarsvæðisins. Fyrirhugaðar bættar almenningssamgöngur munu styrkja þá tengingu enn frekar. Biðstöðvar almenningssamgangna eru áætlaðar við gatnamót Hjallahrauns og Reykjavíkurvegar en þaðan eru tengingar góðar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur við hverfið.

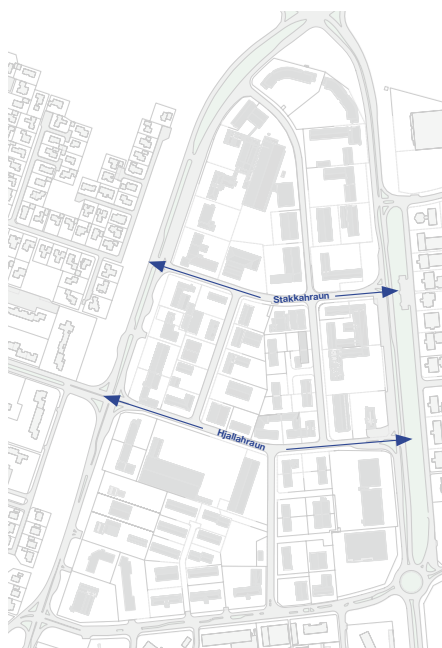
Lega aðalgatna hverfisins verður óbreytt, en reiknað er með að gerð þeirra breytist smám saman. Meðfram endurgerðum götum er gert ráð fyrir göngu- og hjólaleiðum. Reiknað er með að helstu tengingar inn á svæðið haldi sér en ljóst er að þær þarf að endurskoða og bæta í takt við breytingar á byggðinni.

Unnið var samgögnumat af Eflu samhlið tillögugerðinni og er það fylgiskjal með henni.

Breiðgötur



Bæjargötur



Húsagötur & vistgötur



3.4 Þveranir yfir stofnbrautir

Svæðið er umkringgt umferðarþungum götum Fjarðahraun, Flatahraun og Reykjavíkurvegur. Áætlað er að skólastarfsemi verði m.a. utan svæðisins og þá má reikna með aukinni umferð gangandi og hjólandi milli skipulagssvæðisins og grunn- og leikskóla.

Lögð er áhersla á að allar umferðaræðar, bæði fyrir gangandi og hjólandi umferð verði tryggar sem og að allar tengingar séu öruggar og vel ígrundaðar með alla aldurshópa í huga, bæði innan hverfis sem og milli skólahverfa og yfir Reykjavíkurveg. Stíga og hjóltreiddakerfi svæðisins skal við vinnslu deiliskipulags fá nánari útfærslu og samræmast göngu- og hjólaleiðakerfi Hafnarfjarðar.

Ýmsar umferðargreiningar m.a. á gatnamótum helstu gatna svæðisins hafa verið gerðar á undanföllum árum: EFLA (2018): „Umferðargreining á gatnamótum Flatahrauns og Álfaskeiðs ásamt áhrifum breytinga á gatnamótin við Fjarðahraun“, EFLA (2022): „Úttekt á aðgengi og umferðaröryggi við gönguþveranir á 50 km/klst götum í Hafnarfirði“, VSÓ Ráðgjöf (2024): „Afkastagreining umferðar við gatnamótin Reykjavíkurvegur – Hjallabraut/Hjallahraun“, Minnisblað. Sett er fram núverandi ástand og framtíðar sviðsmyndir vegna göngu- og hjólastíga við gatnamótin. Tengt vinnu við samgöngumat fyrir svæðið sem unnið var af Eflu var farið yfir aðgengi óvarðra vegfarenda og gönguleiðir barna, einnig voru gerðar ítarlegar greiningar á einstökum gatnamótum.

Helstu áskoranir eru við Reykjavíkurveg í tengslum við Borgarlínu og aðgengi að skólum í Norðurbæ og tengingar við Hraun austur um gatnamót Fjarðarhrauns. Vegagerðin bendi á ófullnægjandi núverandi ástandi hringtorgsins við Fjarðarhraun/Flatahraun/Bæjarhraun. Í ljósi þess að hringtorgið er nálægt afkastagetu sinni og ekki í samræmi við núgildandi hönnunarreglur, er mikilvægt að endurskoða fyrirkomulag þess sem hluta af heildarlausn fyrir svæðið. Með uppbyggingu svæðisins og fjölgun íbúa þarf að tryggja góðar göngu/hjólaleiðir m.a. að grunn- og leikskólum.

Skýringarkort fyrir vegi.
Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis
eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.



Vegir í umsjá Vegagerðarinnar
Vegir
Fjarðarhraun veghelgun 30 m frá miðlinu

3.5 Bílastæði

Nú í upphafi árs 2025 er unnið að endurskoðun Aðalskipulags Hafnarfjarðar og þar með að bíla- og hjólastæðastefnu fyrir bæinn, því liggur ekki fyrir almenn stefna um þetta í dag fyrir Hafnarfjörð. Þar sem þetta liggur ekki fyrir var nauðsynlegt að ákvarða hve mörg bíla- og hjólastæði eiga að rúmast á svæðinu. Leitast var við að finna gott jafnvægi í þeim efnum.

Árið 2020 var unnið deiliskipulag fyrir hluta þróunarsvæðisins, innan reits 1.3. Þar skal að jafnaði gera ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð og einu stæði fyrir hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis, einnig skal miða við 2 hjólastæði fyrir hverja íbúð og 1,5 fyrir hverja 100 m² í verslun og þjónustu. Þessar forsendur gilda fyrir reit 1.3 innan skipulagssvæðis Hraun-Vestur.

Við ákvörðun um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir svæðið í heild, að undanskildum reit 1.3, var horft til þessara gilda í samanburði við þær reglur sem Reykjavíkurborg hefur unnið. Ákveðið var að horfa til viðmiða á bíla- og hjólastæðum á svæði II (utan skilgreinds samgöngu- og þróunaráss í Reykjavík).

Í samgöngumatinu voru ofangreind viðmið sem þekkjast á höfuðborgarsvæðinu notuð. Viðmiðin eru í megin atriðum eftirfarandi 0.5, 0.75, 1.0 bst/pr íbúð eftir stærð og 0.1 bst/pr íbúð fyrir gesti og 0,3 – 1,5 bst/pr 100 m² atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með 1-2 hjólastæðum pr íbúð og 0,2 -3 pr 100 m² atvinnuhúsnæðis. Í matinu er miðað við að helmingur íbúða sé 1-2ja herbergja (þá 0,75 bílastæði per íbúð) og helmingur 3ja herbergja eða stærri (þá eitt bílastæði per íbúð). Tekin var saman núverandi og möguleg atvinnustarfsemi á svæðinu og skv. því er miðað við eitt bílastæði fyrir hverja 85 m² atvinnuhúsnæðis að meðaltali.

Stefnt skal að því að ná fram kostum blandaðrar byggðar með samnýtingu bílastæða. Skipulagi hönnun og útfærslu göturýma verður breytt samhliða umbreytingu/þróun svæðisins m.a. þannig að mjúkri umferð verður gert hátt undir höfði og bílastæði á yfirborði verða aðallega samsíða götu og verða þau aðallega til nota fyrir þá sem hafa skerta hreyfigetu, vörubjónustu og eða þá sem ætla að dvelja stutt á svæðinu. Lögð er áhersla á að leitað verði hagkvæmra leiða við útfærslu og framkvæmd bílastæða.



3.6 Starfsemi & innviðir

Með breytingu landnotkunar í miðsvæði verður heimilt að vera með íbúðir og atvinnustarfsemi í bland. Breyting landnotkunar felur ekki í sér að núverandi atvinnustarfsemi þurfi að víkja, heldur mun þróun og uppbygging svæðisins ráðast af frumkvæði lóðarhafa. Núverandi starfsemi getur því áfram starfað á svæðinu, að því gefnu að hún uppfylli viðeigandi skilyrði um grenndar- og umhverfisáhrif og samræmist ákvæðum aðalskipulags. Gæta skal sérstaklega að því að starfsemi sem fer fram í sama húsnæði og/eða í grennd við íbúðir sé ekki íþyngjandi fyrir íbúa og aðliggjandi lóðarhafa. Við skráningu starfsemi, endurnýjun starfsleyfa eða umsóknir um starfsleyfi fyrir nýja atvinnustarfsemi skal sýnt fram á að starfsemin sé almennt ekki íþyngjandi fyrir nærumhverfi sitt. Áfram er heimilt að vera með minna mengandi starfsemi sem er takmörkuð að umfangi og þar sem grenndar- og umhverfisáhrif eru lítil sem engin.

Núverandi byggingarmagn

131.575 m²

83%

Skrifstofur
lænaður
Verslun & þjónusta
Veitingar

17%

Íbúðir
112 stk.
Gisting/hótel

110.175 m²

21.400 m²

Þróunaráætlun byggingarmagn

382.500 m²

29%

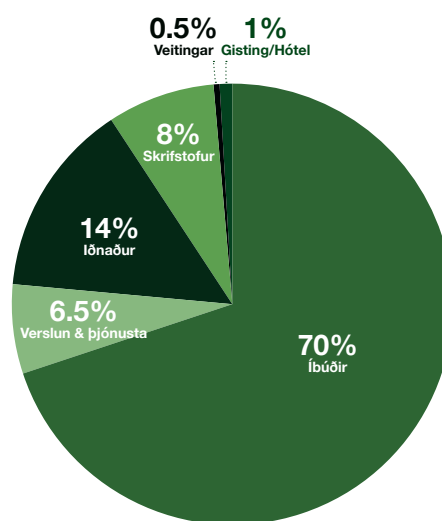
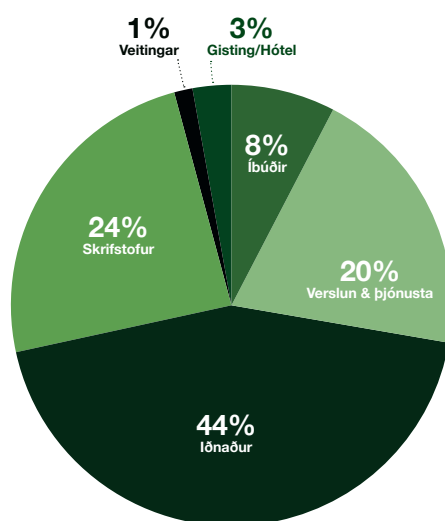
Skrifstofur
lænaður
Verslun & þjónusta
Veitingar

71%

Íbúðir
2500-3000 stk.
Gisting/hótel

110.175 m²

272.325 m²





3.7 Grunn- & leikskólamál

Próunaráætlunin fyrir Hraun Vestur reiknar með að í fullbyggðu hverfi geti verið nýr grunnskóli og nýir leikskólar í samræmi við íbúafjölda. Farið hefur verið yfir það að fyrstu ár uppbyggingar miðað við íbúapróun sé mögulegt að nýta rými í skólum sem eru í nágrenninu fyrir framtíðaríbúa svæðisins. Ljóst er að vinna við breytingu á uppbyggingar möguleikum svæðisins mun verða samstarf/samvinna aðila, í ljósi þess er stefnt að því að skoða stöðuna á þörf fyrir pláss í grunn- og leikskólum í takt við breyttar uppbyggingar óskir þannig að hægt sé að aðlaga þjónustuna að þörfum hverju sinni.

Hagdeild Hafnarfjarðarbæjar heldur utan um tölfræði er varðar íbúapróun og fjölda barna í grunn- og leikskólum bæjarins. Þessi gögn sýna að hlutfall barna á grunnskólaaldri í Hafnarfirði hefur minnkað frá 2017 úr 14,7% í 13,2% árið 2024. Svipuð próun á sér stað í skólahverfum Víðistaðaskóla og Engidalsskóla og er hlutdeild grunnskólabarna í þeim 11 til 13,1% og er þar með lægra en meðaltalið í Hafnarfirði. Þess má vænta að laus pláss verði í þessum grunnskólum á næstu árum þar sem samfélagið í Norðurbær og Vesturbær er að eldast. Reiknað má með u.þ.b. 660 - 800 skólabörn frá fullbyggðu Hraun Vestur svæðinu (12% af 5.500 og 6.600 íbúum sem er væntanlegur íbúa fjöldi á svæðinu).

Enginn grunnskóli er á svæðinu fyrir utan NÚ skólann sem er einkarekinn enn nokkrir grunnskólar eru í aðliggjandi hverfum. Fjarlægð að Engidalsskóla og Víðistaðaskóli er 500-900 m og að Lækjarskóla eru 900 m frá syðsta hluta skipulagssvæðisins.



Tveir einkareknir grunnskólar, NÚ og Hjallastefnan koma einnig til greina, en nemendur í þessum skólum eru úr öllum hverfum. Ekki er talinn þörf á að byggja nýjan skóla að svo stöddu en ýmsir möguleikar eru á staðsetningu fyrir nýjan grunnskóla innan svæðisins eða í jaðri þess. Við nokkra grunnskóla aðliggjandi hverfa liggja fyrir auknar byggingarheimildir.

Hafa þarf í huga að uppbyggingin spannar langt tímabil og hefur sveitarfélagið ýmsa möguleika til að bregðast við. Við hverja umsókn nýs deiliskipulags verður grunnskóla og leikskólalörf metin að nýju miðað við fjölda væntanlegra íbúða/íbúa. Jafnframt mun verða fylgst vel með íbúðapróun í hverfinu þannig að hægt sé að bregðast við tímanlega þegar nýjar aðgerðir eru nauðsynlegar, svo sem stækkun skólahúsnæðis. Reiknað er með að á fullbyggðu Hraun Vestur svæðinu verði u.þ.b. 660 - 800 grunnskólabörn. Sett er fram möguleg þrepaskipting varðandi uppbyggingu skóla tengt breytingunni:

Prep 1: Uppbygging í Hjallahrauni 2, 4 og 4a samkvæmt deiliskipulagi staðfest 01.02.2023. Reiknað er með um það bil 110 grunnskólabörnum, metið er mögulegt að koma þeim fyrir í þeim skólum sem fyrir eru án þess að stækka þá.

Prep 2: Engidalsskóli er skammt frá svæðinu og gæti þjónað því vel. Engidalsskóli hefur stækkunar möguleika bæði í formi viðbyggingar, sem og með því að nýta rými leikskóla sem er í skólabyggingunni. Engidalsskóli er í dag með kennslu fyrir 1-5 bekk og hefur hann bæði möguleika á að fjölga nemendum á því kennslustigi og/eða vera með kennslu upp í 10. bekk.

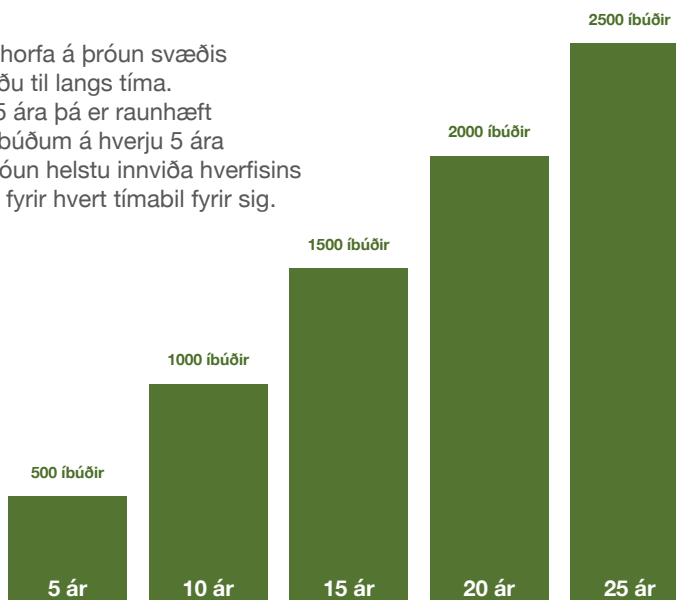
Prep 3-4: Eftir því hversu hratt svæðið byggist upp verður horft til þess að byggja við núverandi skóla/setja fleiri kennslustofur við þá eða að byggja nýjan skóla.

Prep 5: Nýr skóli gerður annað hvort nýbygging eða núverandi húsnaði breytt í grunnskóla.

Nokkrir leikskólar eru í nágrenni svæðisins og er rými í leikskólunum rúmt miðað við fyrirliggjandi íbúðapróun og núverandi stöðu. Mikilvægt er þó að hugað verði að staðsetningu nýs leikskóla á svæðinu þó svo að ekki sé sýnileg ástæða til að hefja byggingu hans á þessu stigi. Í fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlun „Gjótur“ er reiknað með möguleika á leikskóla. Reiknað er með því að leikskólar geti verið í einhverjum tilfellum hluti af ný-/viðbyggingum bygginga á svæðinu.

Tímalína:

Mjög mikilvægt er að horfa á þróun svæðis af þessari stærðargráðu til langs tíma. Ef horft er til næstu 25 ára þá er raunhæft 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.







4

Breyting á aðal- skipulagi

4 Breyting á aðalskipulagi

Hér á eftir er farið yfir þau ákvæði í gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 sem taka breytingum eða falla úr gildi við breytingu landnotkunar á svæðinu í miðsvæði.

Samkvæmt Skipulagsreglugerð 90/2013, 6.2. gr., Stefna um landnotkun, er Miðsvæði (M), skilgreint eftirfarandi:

„Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“

4.1 Almenn atriði

Gerð er textabreytingar á eftirfarandi köflum almennra ákvæða:

- í kafla 2.2.1 Íbúðarbyggð, ákvæði um þéttingarsvæði á bls. 37 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025.
- í kafla 2.2.5 Athafnasvæði, ákvæði um Svæðið milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurveggar (AT1)

4.2 Sérákvæði breytingarinnar

Innan svæðis milli Reykjavíkurveggar, Fjarðarhrauns og Flatahrauns taka nokkur sérákvæði fyrir reiti breytingum. Breytingar á landnýtingarflokkum samfara þessari breytingu verða:

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| • ÍB2; Íbúðasvæði 7 ha, | fellur út, |
| • ÍB14; Íbúðasvæði 3 ha, | fellur út, |
| • VP2; verslun og þjónusta 1,37 ha, | fellur út, |
| • AT1; athafnasvæði 19,07 ha, | fellur út, |
| • S10; lögreglustöð 0,2 ha, | fellur út, |
| • Óbyggð svæði 3,43 ha, | fellur út |

Í stað þessara fimm svæða verður skilgreindur nýr flokkur M4; miðsvæði Hraun-vestur, 34,1 ha. Tillaga þessi geri ráð fyrir að svæðið milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurvegar verði skilgreint sem miðsvæði M4 og að fjöldi íbúða á reit M4 geti orðið 2.500-3.000.

Tillaga að skilgreiningu fyrir nýtt miðsvæði M4 eru eftirfarandi:

Svæði milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurvegar (M4):

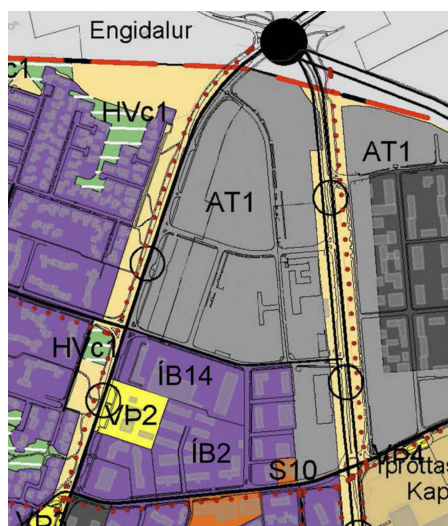
Hraun Vestur er svæðið milli Reykjavíkurvegar, Flatahrauns og Fjarðarhrauns, skilgreint sem Miðsvæði M4. Horft er til þess að á svæðinu verði blönduð byggð, þar er áhersla lögð á blandaða byggð sem byggir á þróunaráætlun fyrir Hraun Vestur og rammahluta aðalskipulagsbreytingarinnar uppdrátt og greinargerð. Horft er til þess að á svæðinu verði blönduð byggð verslun, þjónusta, m.a. heilbrigðistengd svo sem hjúkrunarheimili, menningarstofnanir, skrifstofur og allt að 2500-3000 íbúðir einkum á efri hæðum bygginga. Líttur iðnaður svo sem matvæla- og lyfjaframleiðsla er áfram heimil á svæðinu.

Breyting á landnotkun úr athafnasvæði í miðsvæði felur ekki í sér að núverandi starfsemi skuli víkja eða hætta rekstri. Með breytingu á landnotkun er fyrst og fremst skapaður sveigjanlegri og fjölbreyttari ramma fyrir þróun svæðisins til lengri tíma. Uppbygging og breytingar á nýtingu einstakra lóða ráðast af frumkvæði lóðarhafa. Breytt landnotkun í aðalskipulagi skapar því ekki í sjálfu sér ótímabæran þrýsting á starfsemi sem fyrir er á svæðinu til að finna sér nýjan stað.

Við þróun svæðisins skal jafnframt horft til þess að starfsemi getur haft mismikil áhrif á nærumhverfi sitt og þarf að meta eðli og umfang viðkomandi starfsemi. Stefnan felur í sér að núverandi starfsemi geti þróast og starfað áfram samhliða breytingum á svæðinu, að því gefnu að hún uppfylli ákveðin skilyrði m. a. varðandi umferð, hávaða, lýsingu, ryk, lykt og önnur umhverfisáhrif.

Svæðinu er skipt upp í hverfi og reiti og fyrir hvern reit eru skilgreindir skilmálar sem lagðir eru til grundvallar í deiliskipulagsvinnu. Þar eru bundnir nokkrir mikilvægir þættir svo sem stýrilínur um uppbyggingu randbyggðar í kafla 4, byggðamynstur/yfirbragð/uppbrót/opnun byggðarinnar og flæði um hana. Í kafla 5 eru skipulagsákvæði/skilmálar fyrir hvern reit sem varða m.a. hæð bygginga, nýtingarhlutfall, fjölda íbúða og hlutfall verslunar/þjónustu á jörðhæð sem eru bindandi fyrir gerð deiliskipulags, sýndir byggingaflétir eru ekki bindandi.

Eitt megin markmið með breytingunni er að byggðin myndi eina heild í ákveðnu byggðamynstri og geti þróast á forsendum þeirrar byggðar og mannvirkja sem fyrir er og geti þannig þróast og breyst yfir langan tíma innan þess fyrirsjáanleika sem rammahluta áætlunin gefur.



4.3 Hraun vestur rammahluti aðalskipulags

Í ljósi þess að um stórt og mikilvægt þróunar og umbreytingasvæði miðsvæðis í Hafnarfirði er að ræða, sem fyrirhugað er að umbreytist á löngum tíma var ákveðið að setja breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 vegna Hrauns vestur fram sem rammahluta aðalskipulags.

Rammahluti aðalskipulags bíður upp á aðferð/leið sem auðveldar utan umhald uppbyggingar yfir lengri tíma og er tilgangur hans að setja fram heildstæða og raunhæfa stefnu um þróun byggðarinnar út frá heildar hugmynd. Þetta er ekki síst mikilvægt m.t.t. þess að 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. Með þessari leið er gerlegra að halda utan um uppbyggingu einstaka reita m.t.t. heildarinnar.

Tengt vinnunni þarf að huga að fjölmörgu m.a. tengt samhengi innan svæðisins og utan, gæðum byggðar, tengingum og innviðum. Þess vegna var unnin Þróunaráætlun sem forvinna breytingarinnar, tengt vinnu við gerð rammahluta aðalskipulags voru unnar greiningar fyrir svæðið, þannig að sem best mynd fengist af áhrifum hennar.

4.4 Helstu markmið og nálgun tillögunnar:

„LÍFRÆN ÞRÓUN SVÆÐISINS“

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, þar sem bæði er að finna íbúðir og atvinnu þannig að innviðir nýtist betur og mannlífið styrkist.

UMHVERFISVÆN UPPBYGGING

Markmiðið er að lögð verði áhersla á vistvænar byggingaraðferðir, efnisnotkun og framkvæmdarferla. Af umhverfis- og samfélagslegum ástæðum er mikilvægt að finna leið til að gefa byggingum nýjan tilgang og sporna gegn óþarfa niðurrifi.

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.“

4.5 Megin hugmynd/heildarmynd

„Byggt á gömlum grunni“

Framtíðarsýnin er í megin atriðum að svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni núverandi byggðar og þróunaráætlunar að frumkvæði einstakra lóðarhafa og óska/hugmynda þeirra. Tillagan er unnin á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er m.a. þannig að þau mannvirki sem eru til staðar geti staðið áfram og breyst í takt við það byggðamynstur og þá notkun sem þau eru hluti af og tillagan leggur til. Vel getur þó komið til greina að einhver hús víki sýni sig að þau séu ekki heilbrigð og ef það þjónar breyttum hugmyndum. Rík ástæða þarf að vera til staðar til þess að framtíðaruppbygging byggji á niðurrifi þeirra mannvirkja sem fyrir eru.

Einkenni byggðar - útveggur og inngarður:

Byggðin rýs hæst 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

Inngarðar og græn svæðið

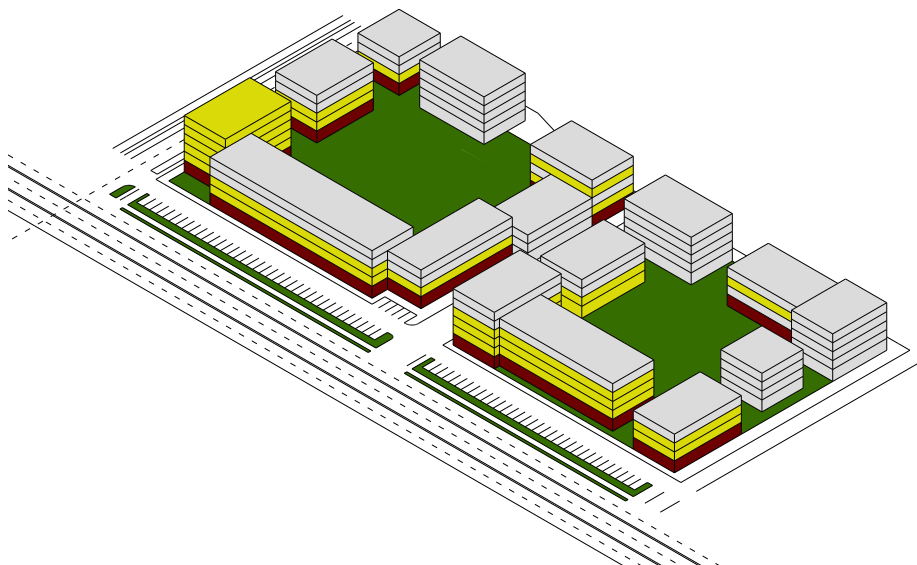
Nýr rammi byggir því á að í framtíðinni verði til úr núverandi byggð og nýrri uppbyggingu, svokölluð randbyggð. Græn svæði og inngarðar myndast innan randbyggðarinnar.

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. Húsnæði verslunar og þjónustu er þó ávallt í götuhæð og er þar af leiðandi með hærri lofthæð.“

Græn svæði

Lögð er áhersla á að leik- og græn svæði, með góðu aðgengi, séu á svæðinu m.a. til að tryggja möguleika íbúa til að stunda hreyfingu og njóta útivistar. Eðlilegt er að upphaf grænna svæða taki mið af náttúrulegum hraunbolla við Helluhraun og liggja sem hryggjarsúla eftir miðju svæðinu. Garðar og torg á einstaka reitum munu hvert um sig fá sín sérkenni byggða á staðsetningu og nánasta umhverfi. Skipulagslega skal samhæfa í deiliskipulagi einstaka reiti öðrum og þannig skapa samhangandi græn svæði sem binda einstaka hverfi og reiti saman. Græn svæði milli húsa, götur, stígar og hjólréiðaleiðir skulu hafa gróðurfar að leiðarljósi við alla úrvinnslu á deiliskipulagsstigi. Þessi hugmyndafræði gagnvart almenningsrýmum er til þess fallin að bæta lífsgæði íbúa í hverfinu, atvinnulíf sem og vinnustaði.



4.6 Uppbygging randbyggðar

Rammi nýrrar byggðar:

Rammi randbyggðar er 16 metrar á dýpt svo hann nái utanum sem mest af núverandi byggingum. Inngarður myndast þá á miðri lóð sem nýtist sem sameiginlegt opið svæði.

Húsmassi:

Hæð byggingamassans fylgir reglum um hæðartakmarkanir reita/hverfa.

Op í inngarða:

Til að fá góða tengingu við bakgarð þá skal opna randbyggðina 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.

Gangstéttar:

Gangstéttar eru misbreiðar allt eftir því við hvaða gatnategund þær liggja. Við aðalgötu bæjargötur verða þær 2 metrar en við vistgötur og þar sem sólar nýtur eða verslun verða þær breikkaðar upp í 4,5 metra.

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 hjóltreidastígar og samsíða bílastæði. Við vistgötur eru gangstígar og samsíða stæði auk þess sem gatan er þrengri.

Byggingarfletir:

Byggingarfletir eru ekki bindandi. Þeir eru 16 m en húsdýpt íbúðahúsa skal ekki vera meiri en 14 m. Ef valið er að halda í núverandi mannvirki sem ná út fyrir skilgreindan byggingarreit er það heimilt. Grunnflötur viðkomandi mannvirkis myndar þá ystu mörk byggingarreits þeirra hæða sem við á.

Sól og birta:

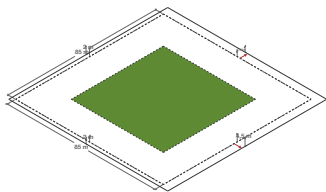
Hæðir bygginga taka mið af sólarstöðu og er almennt krafa um lægri húshæðir til suðurs og vesturs svo sólar njóti við í inngörðum randbyggðar. Í deiliskipulagsáætlunum skal gera grein fyrir skuggavarpi og birtustigi innan reits og einnig frá aðliggjandi byggð.

Stakstæð hús & efni:

Massan skal brjóta 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 minnst 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.

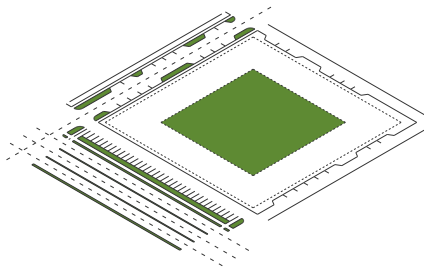
Þakform:

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



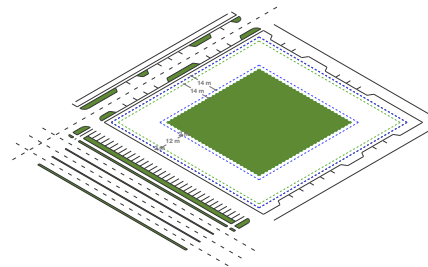
Gangstéttar

Gangstéttar eru misbreiðar allt eftir því við hvaða gatnategund þær liggja. Við aðalgötu bæjargötur verða þær 2 metrar en við vistgötur og þar sem sólar nýtur eða verslun verða þær breikkaðar upp í 4,5 metra.



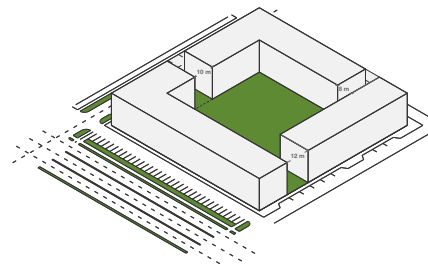
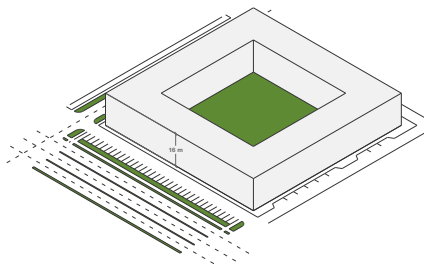
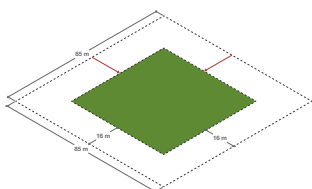
Götur og bílastæði

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 þröngri.



Byggingarfletir

Byggingarfletir eru 16 m en húsdýpt íbúðahúsa skal ekki vera meira en 14 m.



Rammi nýrrar byggðar

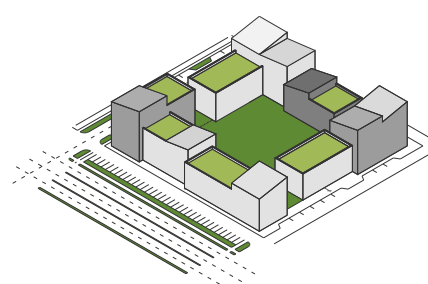
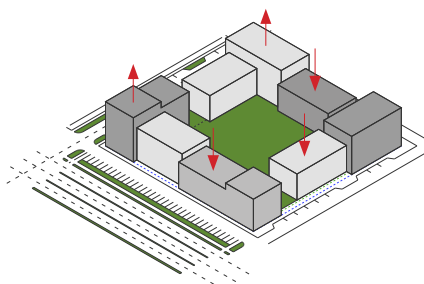
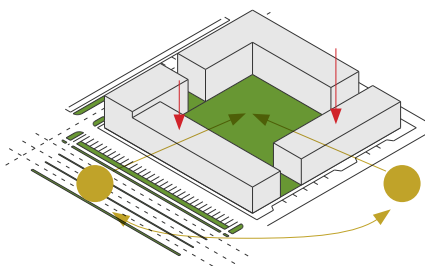
Rammi randbyggðar er 16 metrar á dýpt svo hann nái utanum sem mest af núverandi byggingum. Inngarður myndast þá á miðri lóð sem nýtist sem sameiginlegt opið svæði.

Húsmassi

Hæð byggingarmassans fylgir reglum um hæðartakmarkanir reita/hverfa.

Op í inngarða

Til að fá góða tengingu við bakgarð þá skal opna randbyggðin 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 skuggavarpi og byrtustigi innan reits og einnig frá aðliggjandi byggð.

Stakstæð hús & efni

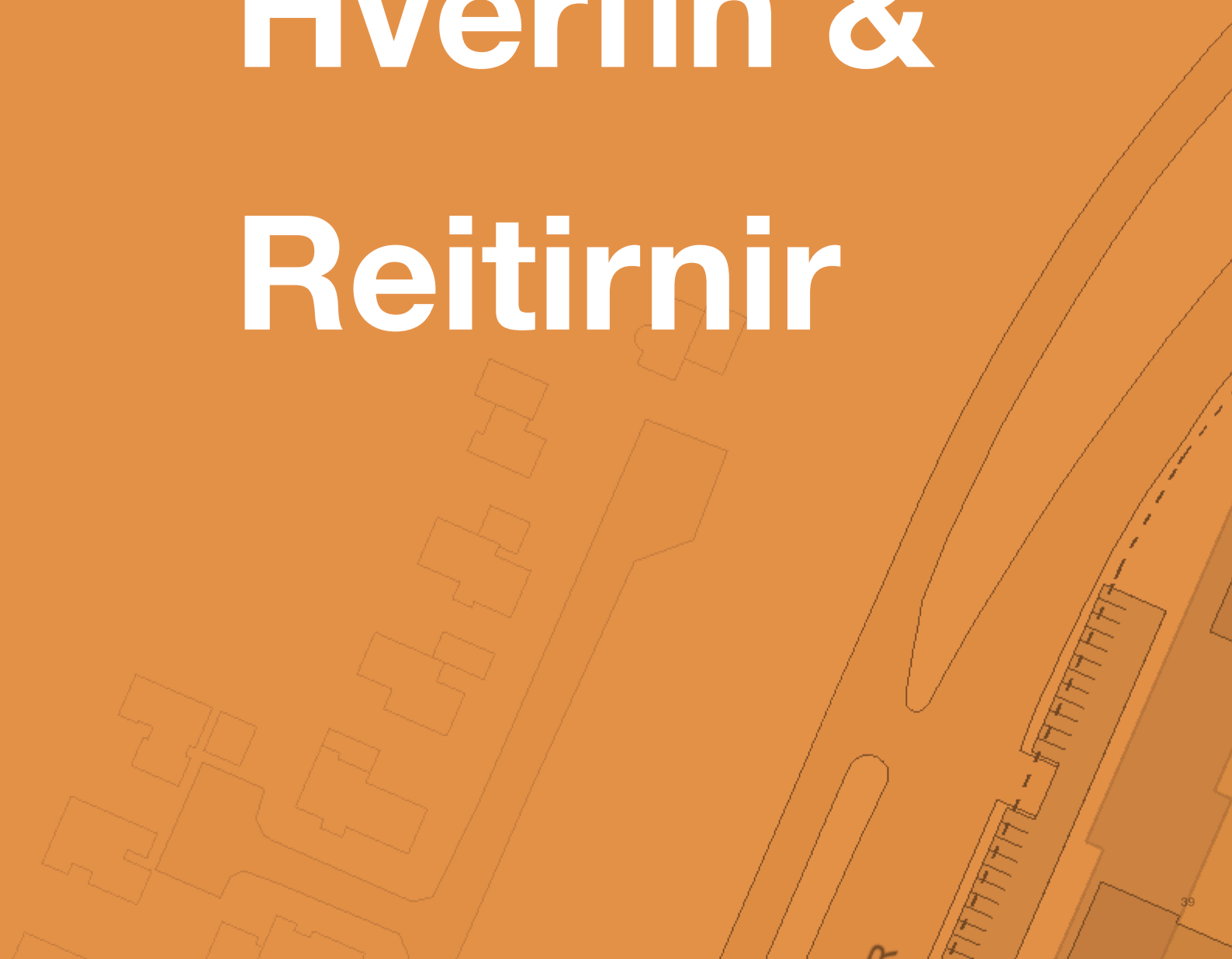
Massinn skal brotinn upp í stakstæð hús, minnst tvær til þrjár byggingar á hverri hlið. Til að styrkja sérstöðu hvers húss þá er annað hvert hús inndregið um minnst 2 metra og alltaf einnar hæðar munur á húsum sem standa hlið við hlið. Notast skal við mest tvö efni pr. hús og skal ekki notast við sömu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

Pakform

Mælt er til að helmingur þakflata verði græn þök og að unnið sé með fjölbreytt þakform.

5

Hverfin & Reitirnir



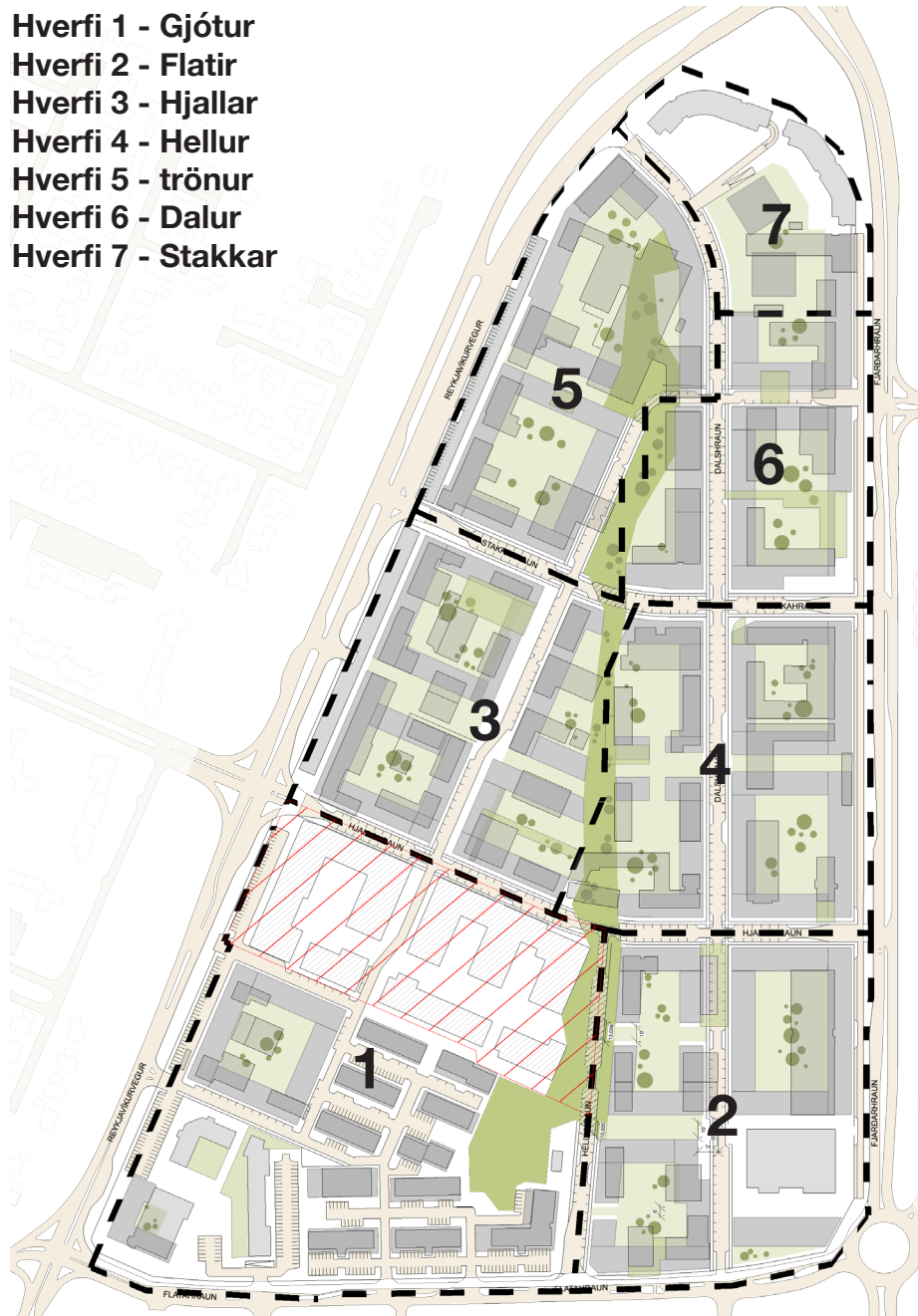
Hverfin

Skipting svæðis í hverfi

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 út frá þessu sérkenni og íbúðabyggð blandast því hverju hverfi á mismunandi hátt.

- Hverfi 1 - Gjótur**
- Hverfi 2 - Flatir**
- Hverfi 3 - Hjallar**
- Hverfi 4 - Hellur**
- Hverfi 5 - trönur**
- Hverfi 6 - Dalur**
- Hverfi 7 - Stakkar**



Hverfin & reitir - Hverfin - Reitirnir

- Rammi
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Bygg.flötur.
- Hverfi
- Reitir
- Götur
- Garðar

Reitirnir

Skipting hverfa í reiti

Hvert hverfi fyrir sig greinist svo niður í nokkra reiti sem fá nr. hverfis og nr. reits (3.1 fyrir hverfi 3 og reit nr. 1). Skipting í reiti stýrist af núverandi og verðandi byggðarkjarna og gatnakerfi. Svæðinu er skipt upp í hverfi og reiti og fyrir hvern reit eru skilgreindir skilmálar sem lagðir eru til grundvallar í deiliskipulagsvinnu.

Hverfin skiptast í 23 reiti.





Hverfi 1 - Gjótur

5.1 Gjótuhverfi

Á svæðinu eru núna annars vegar 2.–3. hæða byggingar með verslun/þjónustu á jarðhæð og hins vegar iðnaðarbyggjar og þjónustustöðvar olíufélaga. 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 hús. Íbúðarhús á sv hornin verða óbreytt. Þróun byggðar við Gjótuhraun yrði hægfare og sjálfsprottin. Framhlið byggðar að Flatahrauni verði að mestu óbreytt.



Hraun vestur
Sviðsmynd frá Stakkahrauni

Í fyrirhugaðri byggð er gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð. Á efri hæðum nýrrar byggðar er heimilt að gera ráð fyrir bæði íbúðum og atvinnustarfsemi, eftir því sem nánar verður ákveðið við deiliskipulagsgerð viðkomandi reits. Hverfið verður í beinum tengslum við ósnortinn hraunbolla við Helluhraun sem verður hluti af útivistarsvæði og grænum ás bæjarhlutans.

Hverfið skiptist innbyrðis í fimm reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.
1.1, 1.2, 1.3, 1.4 og 1.5.

Atvinnustarfsemi á reitnum er skrifstofur, verslun þjónusta og léttur iðnaður. Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði og hótél til vesturs.

Hæðir húsa 1-8

Fjöldi íbúða allt að 927 stk.

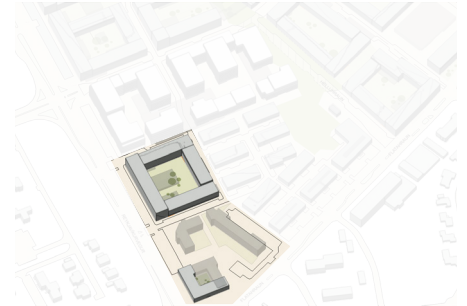
Græna svæðið tengist hraunbollanum

Reitur 1.1 & 1.2

Gjótuhverfi við Reykjavíkurveg

Á suðvestur horni svæðisins eru 3-5 hæða íbúðarhús en á norður hluta reits eru bensínstöðvar, vöruskemmur og þvotta-, bílaplan.

Lögd er til stækkun við íbúðarhús á suðvestuhorni reits 1.1 með verslun og þjónustu á jarðhæð. Á reit 1.2 er gert ráð fyrir nýrri randbyggð.



Reitur 1.1

Hæðir húsa 3-5, almennt lægri hús til austurs og suðurs og hærri til norðurs og vesturs. Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,23

Fjöldi íbúða: 113

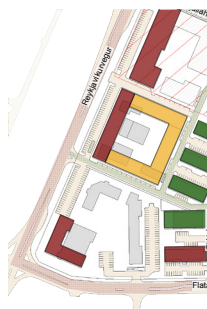
Reitur 1.2

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til austurs og suðurs og hærri til norðurs og vesturs. Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,78

Fjöldi íbúða: 137



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitnum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Sólargreining miðað við 1.mái á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjölda sólarstunda. Gulur (ljós) sýnir bestu aðstæður og blár (dökkur) þá verstu.

Hverfin & reitir - Reitir 1.1 & 1.2 - reitur 1.3 og 1.4

- Rammi
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Byggflötur
- Hverfi
- Reitir
- Götur
- Garðar

- 50%
- 100%
- Valfrjálst
- Breiðgata
- Borgargata
- Vistgata

- Siltjandi
- Standandi
- Hægagangur
- Gangur
- Óþægilegt

Reitur 1.3

Deiliskipulag í gildi



Gjótuhverfi við Hjallahraun

Reiturinn liggur við Hjallahraun til norðurs þar sem hæðir húsa eru 3-8 hæðir. Út að Reykjavíkurvegi er þjónusta á jarðhæð. Deiliskipulag fyrir reitinn er í gildi, samþykkt 14.10.2020.

Gert er ráð fyrir háu hlutfalli íbúða á þessu svæði en einhver verslun og þjónusta verður á jarðhæð. Austanvert á reitnum er gert ráð fyrir leikskóla með leiksvæði í tengslum við grænt miðsvæði hverfisins.

Reitur 1.3

Sjá gildandi deiliskipulag, skilmálar eru í megin atriðum eftirfarandi:
Hæðir húsa 3-8,

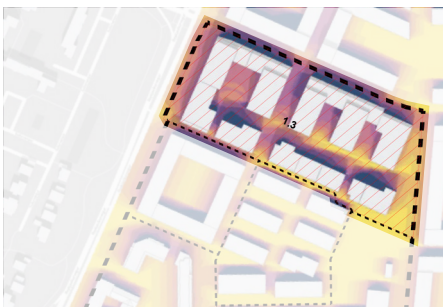
Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Nýtingarhlutfall 2,04

Fjöldi íbúða: 500



- Rammi
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Bygg.flötur.
- Hverfi
- Reitur
- Götur
- Garðar



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjölda sólarstunda. Gulur (ljós) sýnir bestu aðstæður og blár (dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitnum.

- 50%
- 100%
- Valfrjálst
- Breiðgata
- Borgargata
- Vistgata

- Sitjandi
- Standandi
- Hægagangur
- Gangur
- Óþægilegt

Reitur 1.4 & 1.5

Gjótuhverfi við Reykjavíkurveg

Í dag eru aðallega lítill iðnaðarhús með smærri iðnaði eða verslun á svæðinu og þjónustu út að Helluhrauni.

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 gæti verið staðsettur í góðri tengingu við hraunbolla og bæjartorg.



Reitur 1.4

Hæðir húsa 2-3.

Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni ásinn skal vera aðgengilegur öllum

Nýtingarhlutfall 1,31

Fjöldi íbúða: 120

Reitur 1.5

Hæðir húsa 1-4.

Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni ásinn skal vera aðgengilegur öllum

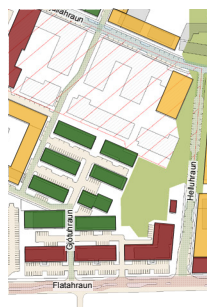
Nýtingarhlutfall 0,63

Fjöldi íbúða: 57

Hverfin & reitir - Reitir 1.5 & 1.6



- Rammi
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Byggflötur
- Hverfi
- Reitir
- Götur
- Garðar



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Sólargreining miðað við 1. maí á milli kl 9-17. Skalin sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur (ljós) sýnir bestu aðstæður og blár (dökkur) þá verstu.

Hraun vestur
Sviðsmynd frá grænu miðsvæði





Hverfi 2 - Flatir

5.2 Flatahverfi

Í dag er á svæðinu aðallega verslun og þjónusta á jarðhæð en skrifstofur á efri hæðum. Í framtíðinni verður þetta svæði að miklu leyti íbúðarbyggingar með góð tengsl við grænt miðsvæði til vesturs en áfram verður svæðið austanmegin verslunar og þjónustusvæði.

Vestari hluti svæðisins getur hýst hótél í bland við verslun og þjónustu og mikilvægt er að gera svæðið aðgengilegt með opnum almenningssýmum, torgum og góðri tengingu við græna miðsvæðið.

Hraun vestur
Sviðsmynd frá Stakkahrauni



Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn að mestu með nýrri randbyggð og eða viðbyggingum ofan á eða aftan við núverandi hús. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð. Á efri hæðum nýrrar byggðar er heimilt að gera ráð fyrir bæði íbúðum og atvinnustarfsemi, eftir því sem nánar verður ákveðið við deiliskipulagsgerð viðkomandi reits.

Hverfið skiptist innbyrðis í fjóra reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.

2.1, 2.2, 2.3 og 2.4.

Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. .
Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði til vesturs.

Hæðir húsa 2-6

Fjöldi íbúða allt að 402 stk.

Góð tenging við græna útivistarsinn

Reitur 2.1 & 2.2

Flatahverfi við Helluhraun

Í dag eru aðallega lítill iðnaðarhús með smærri iðnaði eða verslun og þjónustu út að Helluhrauni.

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 gæti verið staðsettur í góðri tengingu við hraunbolla og bæjartorg.



Hverfin & reitir - Reitur 2.1 & 2.2 - reitur 2.3 og 2.4



Reitur 2.1

Hæðir húsa 3-5, almennt lægri hús til austurs og suðurs og hærri til norðurs og vesturs.

Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur
Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,33

Fjöldi íbúða: 118

Reitur 2.2

Hæðir húsa 2-4, almennt lægri hús til vesturs og suðurs og hærri til norðurs og austurs.

Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni trefillinn skal vera aðgengilegur öllum
Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

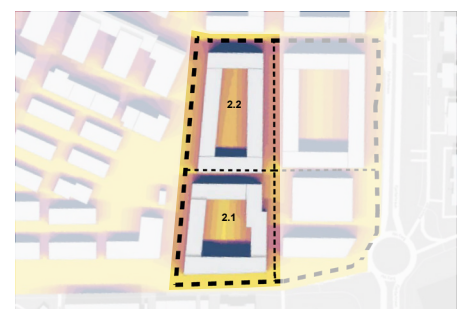
Nýtingarhlutfall 1,39



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skallinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.

Reitur 2.3 & 2.4



Flatahverfi við Fjarðahraun

Reiturinn liggur við Fjarðahraun austann megin þar sem hæðir húsa eru 2 hæðir. Út að Fjarðahrauni eru stór verslunarhúsnæði með blandaðri verslun.

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

Reitur 2.3

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og vesturs og hærri til norðurs og austurs. Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bilakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,70

Fjöldi íbúða: 115

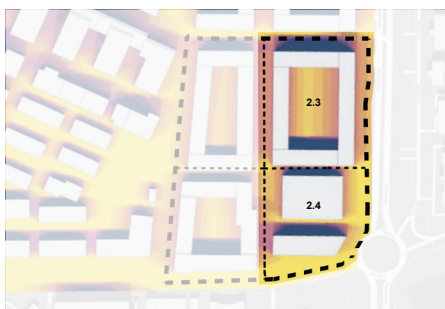
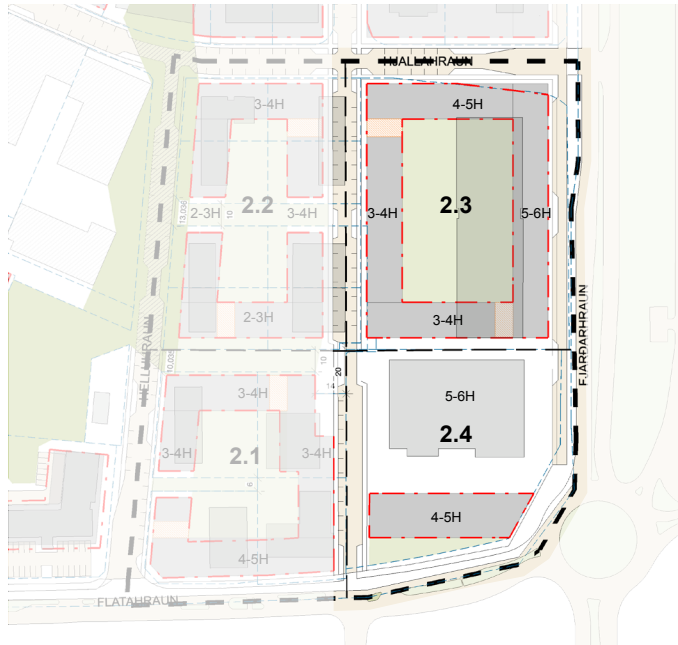
Reitur 2.4

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs og vesturs. Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bilakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,06

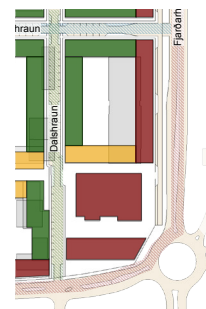
Fjöldi íbúða: 60



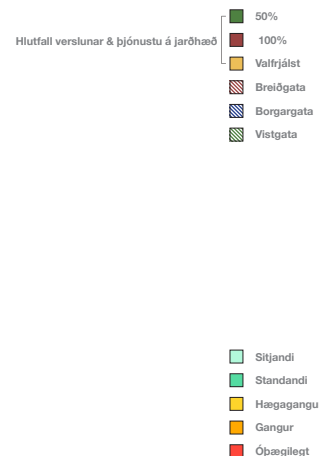
Sólargreining miðað við 1.mái á milli kl 9-17. Skalin sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.





Hverfi 3 - Hjallar

5.3 Hjallarhverfi

Í dag er á svæðinu aðallega iðnaður en einnig 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.

Notkun fyrir reitinn skiptist til helminga í íbúðir og atvinnu. Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Rýmin milli húsanna eru borgarrými, opin almenningssvæði. Hellulögð torg og leiksvæði afmörkuð. Leikskóla má staðsetja í góðri tengingu við grænan útivistarás.

Hraun vestur
Sviðsmynd frá Stakkahrauni



Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn að mestu með nýrri randbyggð og eða viðbyggingum ofan á eða aftan við núverandi hús. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð. Á efri hæðum nýrrar byggðar er heimilt gera ráð fyrir bæði íbúðum og atvinnustarfsemi, eftir því sem nánar verður ákveðið við deiliskipulagsgerð viðkomandi reits.

Hverfið skiptist innbyrðis í þrjá reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.
3.1, 3.2 og 3.3.

Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði.

Hæðir húsa 2-6

Fjöldi íbúða all að 525 stk.

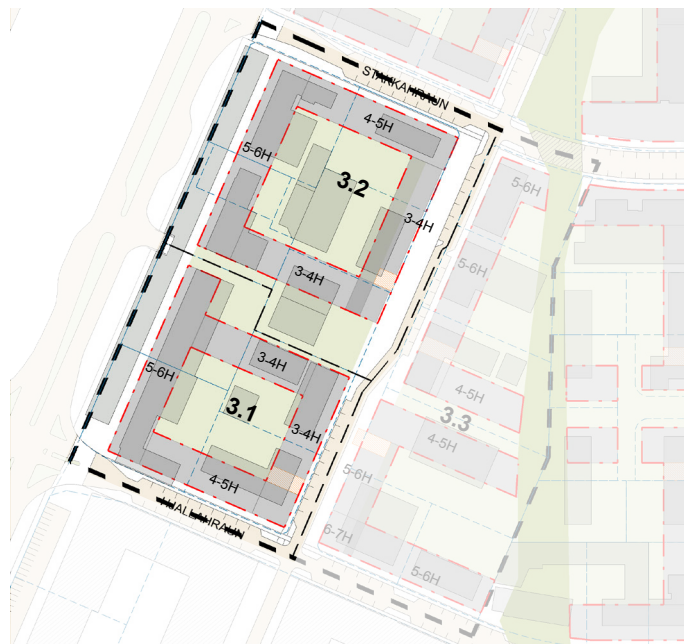
Hjallarhverfi við Reykjarvíkurveg

Hér er gert ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með viðbyggingum ofan á eða aftanvið núverandi hús.



Fjöldi íbúða: 135

Fjöldi íbúða: 150



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.

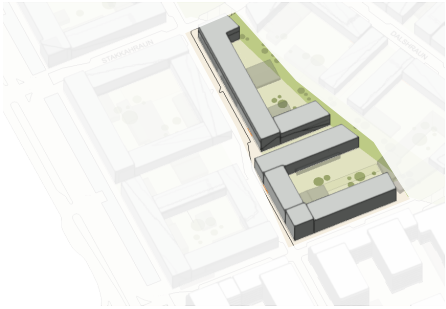


Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl
9-17. Skallinn sýnir tímafjöldi sólarstunda.
Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og
blár(dökkur) þá verstu.

Reitur 3.3



Hjallarhverfi við græna ásinn

Reiturinn liggur við Trönuhraun vestanmegin þar sem hæðir húsa eru 3-6 hæðir og að græna treflinum til austurs þar sem hæðir húsa eru 4-7 hæðir að hámarki.

Hér er aðallega gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði en mögulegt er að hafa einhverja verslun og þjónustu út til aðliggjandi göturýma.

Leikskólar eru vel staðsettir á jarðhæð reita eins og þessum með útisvæði í tengslum við grænt miðsvæði hverfisins.

Reitur 3.3

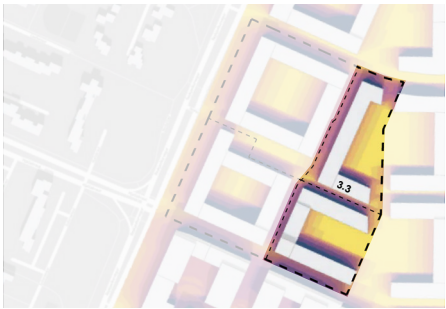
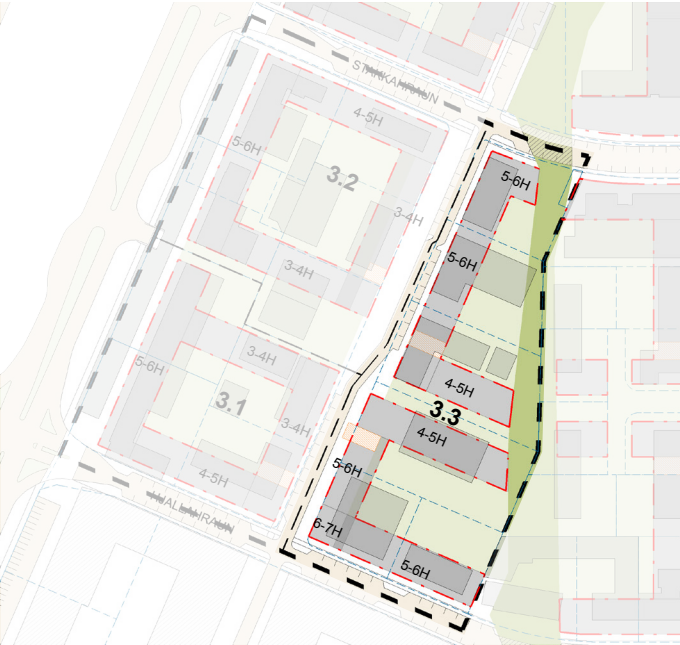
Hæðir húsa 3-7, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs og vesturs.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,76

Fjöldi íbúða: 240



Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalin sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.

- Rammi
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Bygg.flötur
- Hverfi
- Reitur
- Götur
- Garðar

- 50%
- 100%
- Valfrjálst
- Breidgata
- Borgargata
- Vistgata

- Sitjandi
- Standandi
- Hæðgangur
- Gangur
- Óþægilegt



Hverfi 4 - Hellur

5.4 Helluhverfi

Í dag er á svæðinu aðallega iðnaður en einnig 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.

Notkun fyrir reitinn skiptist til helminga í íbúðir og atvinnu. Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Rýmin milli húsanna eru borgarrými, opin almenningssvæði. Hellulögð torg og leiksvæði afmörkuð. Leikskóla má staðsetja í góðri tengingu við grænan útivistarás.



Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn að mestu með nýrri randbyggð og eða viðbyggingum ofan á eða aftan við núverandi hús. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð. Á efri hæðum nýrrar byggðar er heimilt að gera ráð fyrir bæði íbúðum og atvinnustarfsemi, eftir því sem nánar verður ákveðið í deiliskipulagsgerð viðkomandi reits.

Hverfið skiptist innbyrðis í fjóra reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.

4.1, 4.2, 4.3 og 4.4.

Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði.

Hæðir húsa 3-6

Fjöldi íbúða all að 444 stk.

Reitur 4.1 & 4.2

Helluhverfi við Græna á sinn

Á reitunum er í dag aðallega smærri iðnaður en einhver verslun og þjónusta út að Dalshrauni.

Hér er gert ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með viðbyggingum ofan á eða aftanvið núverandi hús.



Reitur 4.1

Hæðir húsa 3-5, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs.

Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni útivistarársinn skal vera aðgengilegur.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,58

Reitur 4.2

Hæðir húsa 3-5, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs og vesturs.

Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni útivistarársinn skal vera aðgengilegur.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

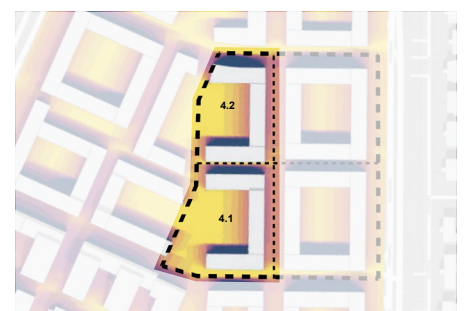
Nýtingarhlutfall 1,28



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalin sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.

Hverfin & reitir - Reitir 4.1 & 4.2 - reitur 4.3 og 4.4

- Rammi
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Byggflötur.
- Hverfi
- Reitir
- Götur
- Garðar

- 50%
- 100%
- Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
- Vallfrjálst
- Breiðgata
- Borgargata
- Vistgata

- Siltjandi
- Standandi
- Hægagangur
- Gangur
- Óþægilegt

Reitur 4.3 & 4.4



Helluhverfi við Dals - og Fjarðahraun

Reiturinn liggur á milli Fjarðahrauns til austurs, Dalhrauns til vesturs, Stakkahrauns til norðs og Hjallahrauns til suðurs. Í dag er mestmegnis 1-2 hæða byggingar á reitnum. Verslun og þjónusta er á jarðhæðum og atvinnurými á efri hæðum.

Hér er aðallega gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði á efri hæðum, mögulega einhver atvinna, en á jarðhæðum verði áfram verslun og þjónusta.

Reitur 4.3

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og hærri til norðurs og austurs.

Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 2,0

Fjöldi íbúða: 116

Reitur 4.4

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og vesturs og hærri til norðurs og austurs.

Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

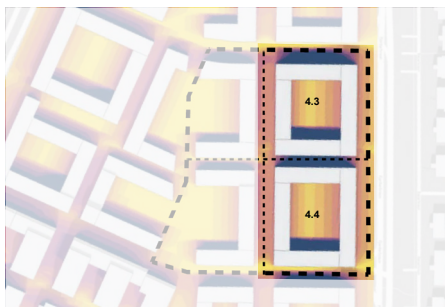
Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 2,17

Fjöldi íbúða: 138



- Ramma
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Bygg.flötur.
- Hverfi
- Reitir
- Götur
- Garðar

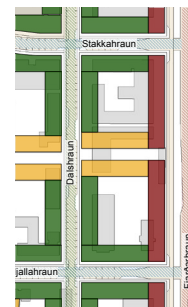


Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Sólargreining miðað við 1.mái á milli kl 9-17. Skallinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



- Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
- 50%
 - 100%
 - Valfrjálst
 - Breiðgata
 - Borgargata
 - Vistgata

Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitnum.

- Stíljandi
- Standandi
- Hægagangur
- Gangur
- Óþægilegt



Hverfi 5 - Trönur

5.5 Trönuhverfi

Í dag er á svæðinu lyfjaverksmiðja og skrifstofubyggingar, auk verslunar og þjónustu.

Mögulegt er að koma 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.

Hraun vestur
Sviðsmynd frá Trönuhrauni



Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn að mestu með nýrri randbyggð og eða viðbyggingum ofan á eða aftan við núverandi hús. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð. Á efri hæðum nýrrar byggðar er heimilt að gera ráð fyrir bæði íbúðum og atvinnustarfsemi, eftri því sem nánar verður ákveðið í deiliskipulagsgerð viðkomandi reits.

Hverfið skiptist innbyrðis í tvo reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.

5.1 og 5.2.

Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði.

Hæðir húsa 3-6

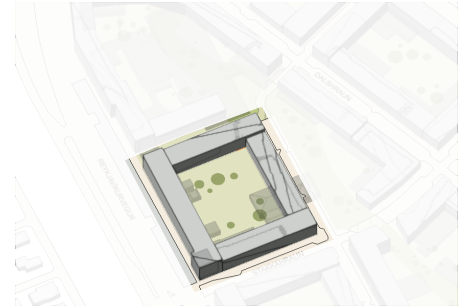
Fjöldi íbúða all að 343 stk.

Reitur 5.1

Trönuhverfi við Reykjavíkurveg

Á reitnum í dag er lyfjaverksmiðja og skrifstofubyggingar með verslun og þjónustu á sumum jarðhæðum. Hæðir byggingar eru 1-3 hæðir.

Hér er gert ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með viðbyggingum ofan á eða aftanvið núverandi hús. Reiturinn tengist grænum útivistarásnum vel og þar gæti verið góð staðsetning fyrir Skóla eða leikskóla í framtíðinni.



Reitur 5.1

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs og vesturs. Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur. Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

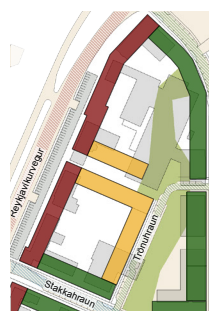
Nýtingarhlutfall 1,10



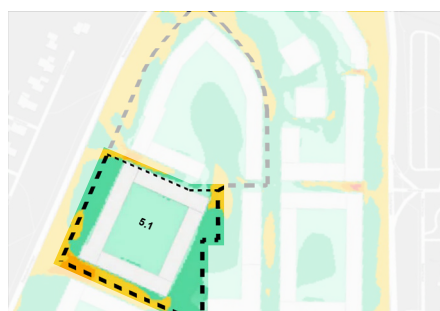
Hverfin & reitir - Reitur 5.1 & 5.2

- Rammi
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Byggflötur
- Hverfi
- Reitir
- Götur
- Garðar

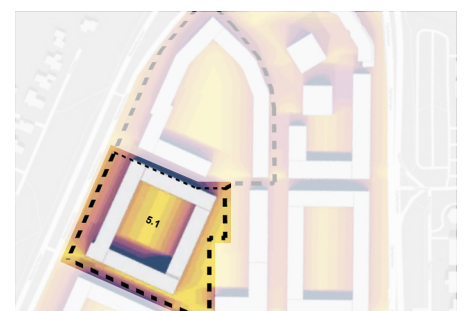
- 50%
- 100%
- Valfrjálst
- Breiðgata
- Borgargata
- Vistgata
- Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



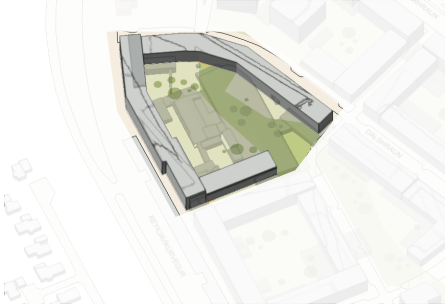
Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Sólargreining miðað við 1.mái á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.

Reitur 5.2



Trönuhverfi við græna ásinn

Reiturinn liggur við Reykjavíkurveg til vesturs, Stakkahraun til suðurs og að græna útivistarásnum til austurs. Hæðir húsa í dag er 1-3 hæðir. Verslun og þjónusta er á jarðhæðum en atvinna og hótél á efri hæðum. Hér er aðallega gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu út til aðliggjandi göturýma.

Leikskólar eru vel staðsettir á jarðhæð reita eins og þessum með útisvæði í tengslum við grænt miðsvæði hverfisins.

Reitur 5.2

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs og vesturs. Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

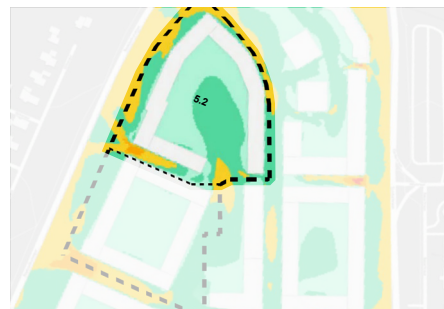
Nýtingarhlutfall 1,78



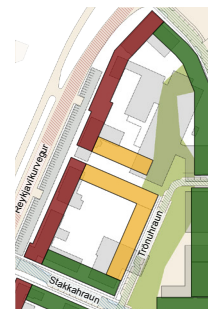
- Rammi
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Bygg.flötur.
- Hverfi
- Reitur
- Götur
- Garðar



Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skallinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.

- Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
- 50%
- 100%
- Valfrjálst
- Breiðgata
- Borgargata
- Vistgata

- Sitjandi
- Standandi
- Hæga gangur
- Gangur
- Óþægilegt



Hverfi 6 - Dalur

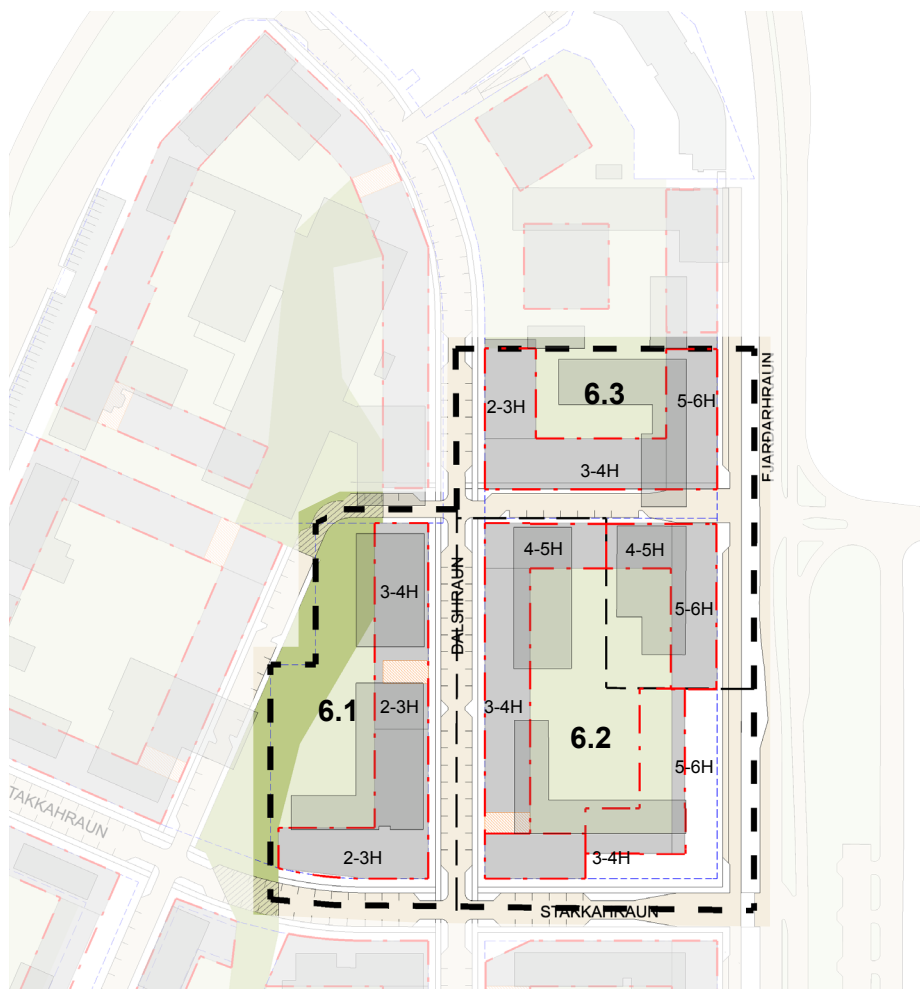
5.6 Dalshverfi

Á svæðinu eru núna annars vegar 1 til 2 hæða byggingar sem hýsa margskonar verslun og þjónustu ásamt smærri iðnaði og matvælaframleiðslu.

Í framtíðaruppbyggingu getur svæðið vel innihaldið áfram verslun og þjónustu í svipuðu magni og er fyrir í dag. Efri hæðir bygginga geta hýst bæði íbúðir og atvinnustarfsemi.

Mikill hæðarmunur er í miðju reitsins þannig að vel fer á því að reisa þar bílakjallara og gera útivistarsvæði þar ofan á fyrir íbúa randbyggðarinnar.

Hraun vestur
Sviðsmynd frá Trönuhrauni



Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn að mestu með nýrri randbyggð og eða viðbyggingum ofan á eða aftan við núverandi hús. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð. Á efri hæðum nýrrar byggðar er heimilt að gera ráð fyrir bæði íbúðum og atvinnustarfsemi, eftir því sem nánar verður ákveðið í deiliskipulagsgerð viðkomandi reits.

Hverfið skiptist innbyrðis í þrjá reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.

6.1, 6.2 og 6.3.

Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði.

Hæðir húsa 2-6

Fjöldi íbúða all að 272 stk.

Reitur 6.1

Dalshverfi við Græna ásin

Á reitnum er í dag aðallega 1 hæða byggingar sem fara á stöku stað í 2 hæðir. Verslun og þjónusta er ráðandi á jarðhæð og skrifstofur á 2. hæð

Hér er gert ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með viðbyggingum ofan á eða aftanvið núverandi hús.



Reitur 6.1

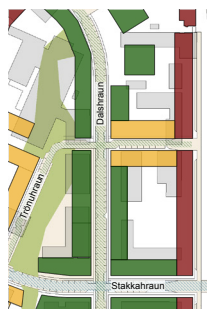
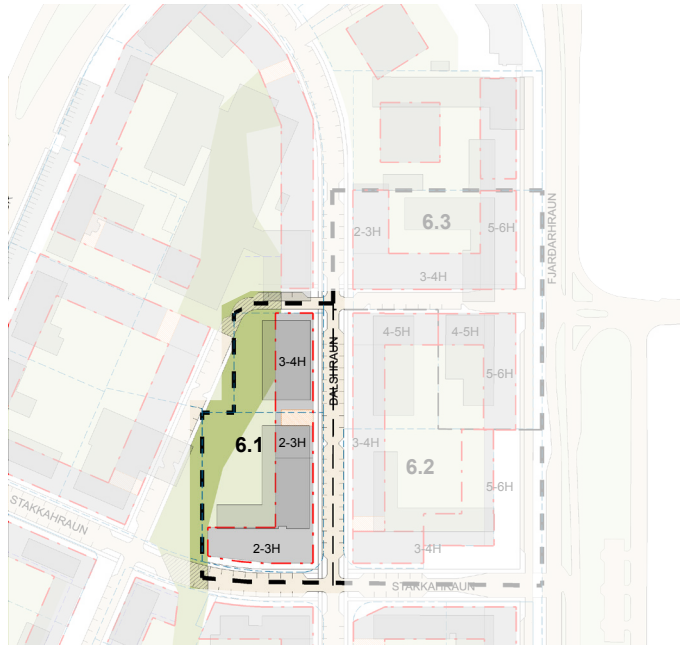
Hæðir húsa 2-4, almennt lægri hús til suðurs og hærri til norðurs.

Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

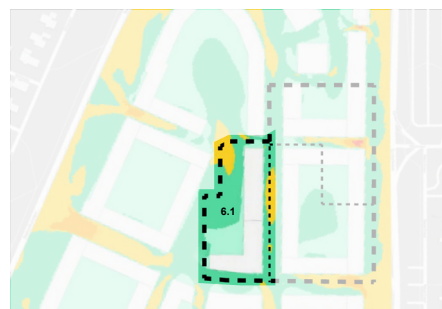
Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 0,81



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitnum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Sólargreining miðað við 1.mái á milli kl 9-17. Skalin sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.

Hverfin & reitir - Reitir 3.1 & 3.2 - reitur 3.3 og 3.4

- Rammi
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Byggflötur
- Hverfi
- Reitir
- Götur
- Garðar

- 50%
- 100%
- Valfrjálst
- Breiðgata
- Borgargata
- Vistgata

- Siltjandi
- Standandi
- Hægagangur
- Gangur
- Óþægilegt

Reitur 6.2



Dalshverfi við Fjarðarhraun

Reiturinn liggur við Dalshraun til vesturs og Stakkahraun til suðurs, þar eru hæðir húsa aðallega 1 hæð með verslun og þjónustu. Til austurs liggur reiturinn við Fjarðarhraun þar sem hæðir húsa eru 2 og aðallega atvinna og iðnaður.

Hér er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði með verslun og þjónustu út til aðliggjandi göturýma.

Reitur 6.2

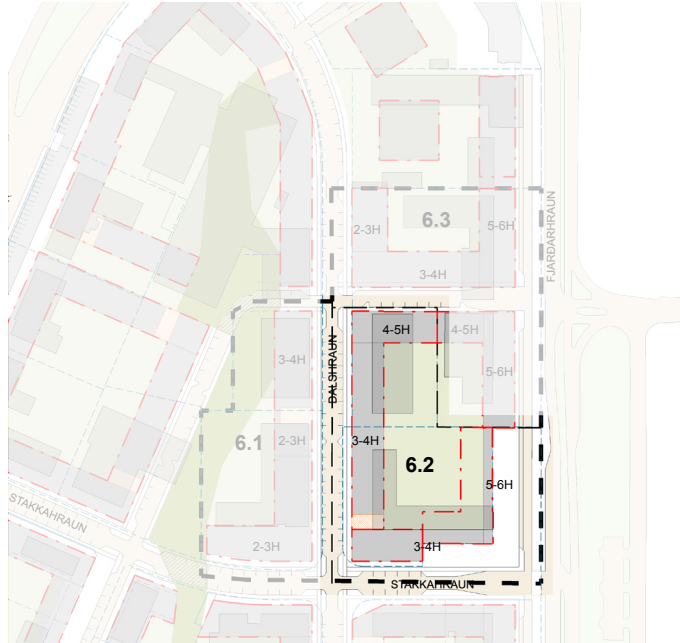
Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og vesturs og hærri til norðurs og austurs.

Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

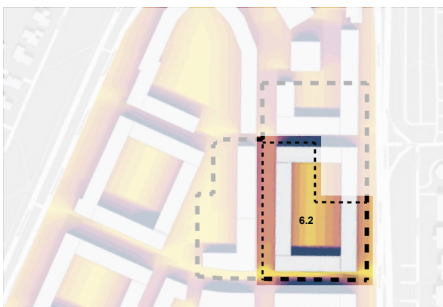
Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 2,44

Fjöldi íbúða: 112

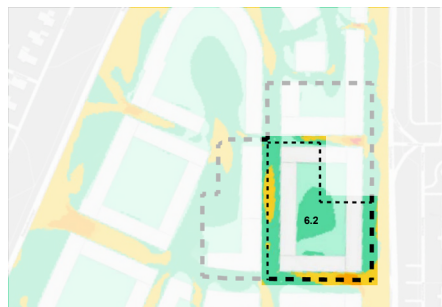


- Rammi
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Bygg.flötur.
- Hverfi
- Reitur
- Götur
- Garðar

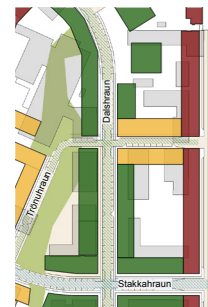


Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Sólargreining miðað við 1.mái á milli kl 9-17. Skallinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



- Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
- 50%
 - 100%
 - Valfrjálst
 - Breidgata
 - Borgargata
 - Vistgata

Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.

- Sitjandi
- Standandi
- Hæðgangur
- Gangur
- Óþægilegt

Reitur 6.3

Dalshverfi við Fjarðarhraun

Reiturinn liggur við Dalshraun til vesturs og Stakkahraun til suðurs, þar eru hæðir húsa aðallega 1 hæð með verslun og þjónustu. Til austurs liggur reiturinn við Fjarðarhraun þar sem hæðir húsa eru 2 og aðallega atvinna og iðnaður.

Hér er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði með verslun og þjónustu út til aðliggjandi göturýma.



Reitur 6.3

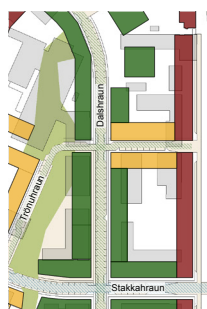
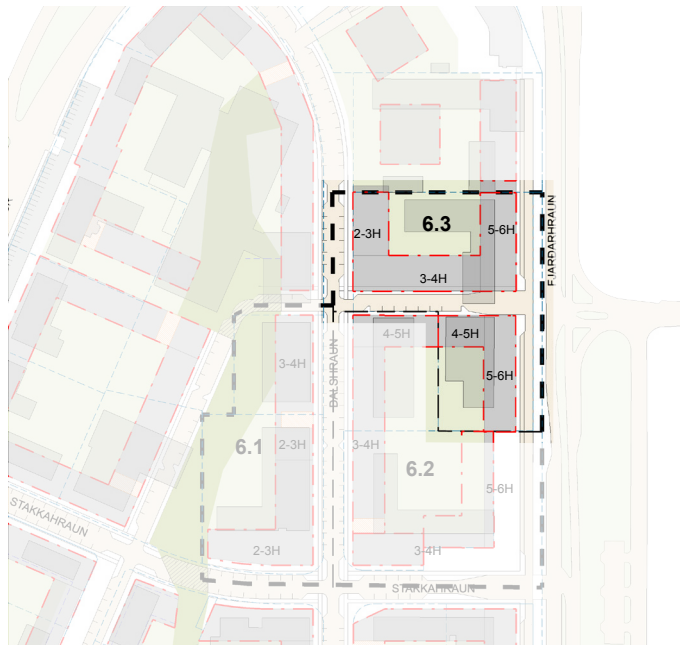
Hæðir húsa 2-6, almennt lægri hús til suðurs og hærri til norðurs.

Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

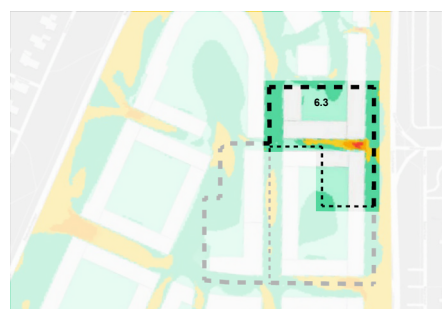
Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

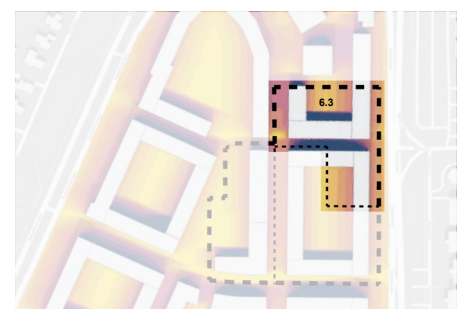
Nýtingarhlutfall 1,85



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalin sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.

Hverfin & reitir - Reitir 3.1 & 3.2 - reitur 3.3 og 3.4

- Rammi
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Byggjflötur
- Hverfi
- Reitir
- Götur
- Garðar

- 50%
- 100%
- Valfrjálst
- Breiðgata
- Borgargata
- Vistgata

- Siltjandi
- Standandi
- Hægagangur
- Gangur
- Óþægilegt



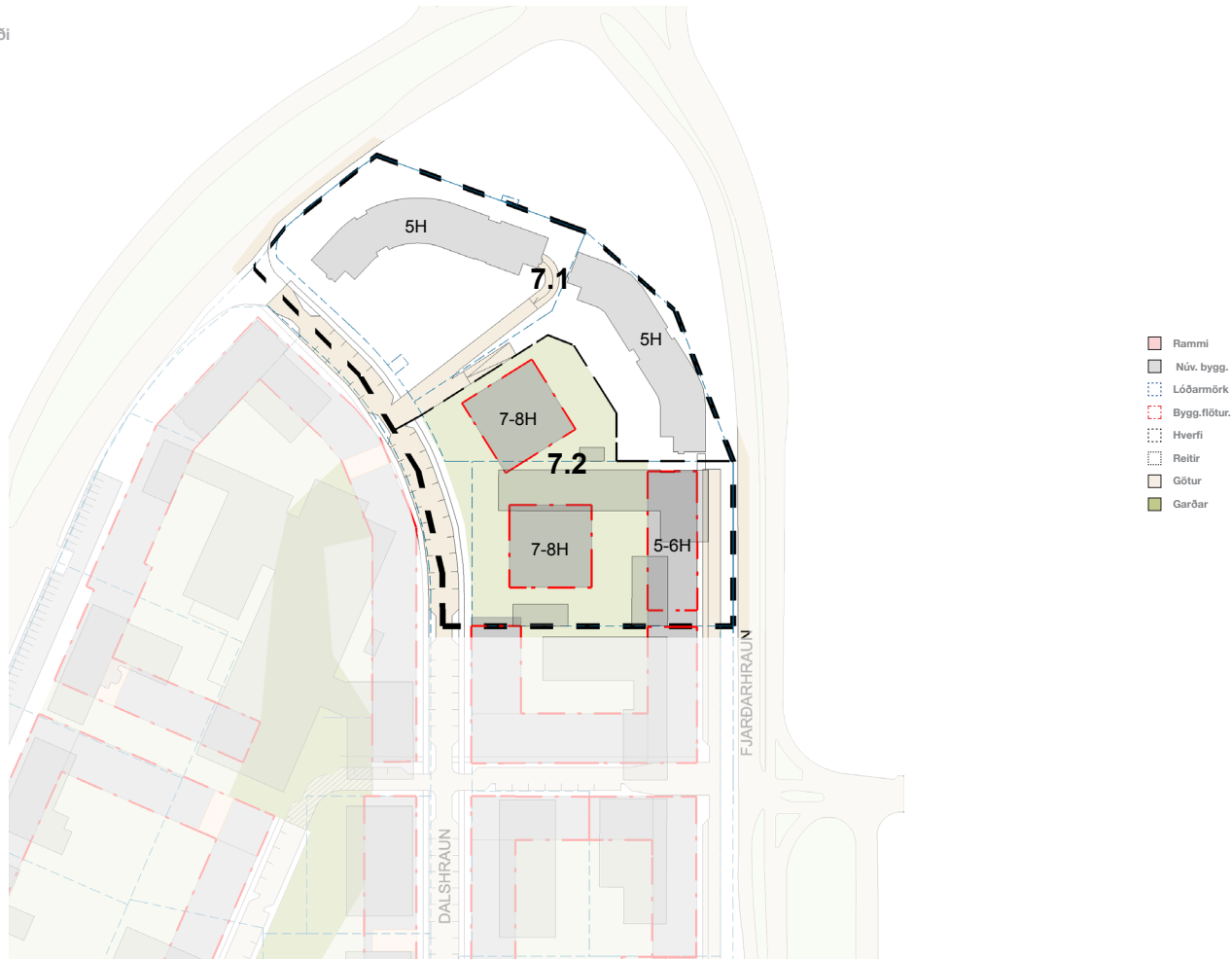


Hverfi 7 - Stakkar

5.7 Stakkahverfi

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 mætti nýta áfram og byggja viðbyggingar fyrir fjölbreyttari starfsemi og íbúðir.

Hraun vestur
Sviðsmynd frá grænu miðsvæði



Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn að mestu með nýrri randbyggð og eða viðbyggingum ofan á eða aftan við núverandi hús. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð. Á efri hæðum nýrrar byggðar er heimilt að gera ráð fyrir bæði íbúðum og avinnustarfsemi, eftir því sem nánar verður ákveðið í deiliskipulagsgerð viðkomandi reits.

Hverfið skiptist innbyrðis í tvo reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.

7.1 og 7.2.

Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði.

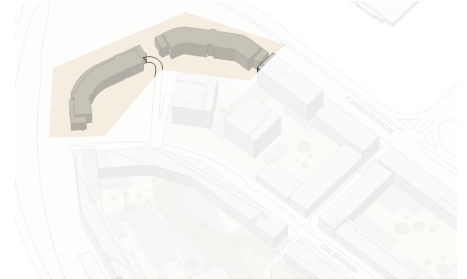
Hæðir húsa 2-8

Fjöldi íbúða all að 87 stk.

Reitur 7.1

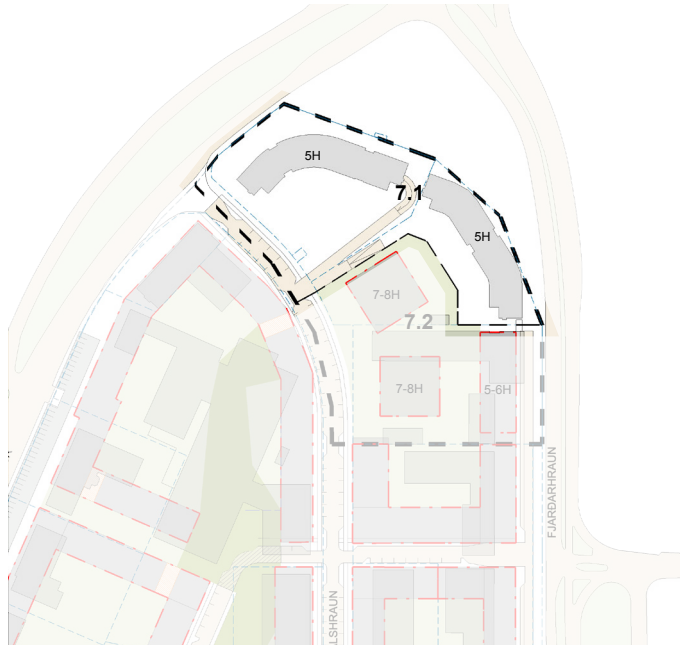
Stakkahverfi við Reykjavíkurveg

Við Reykjavíkurveg/að Engidal eru 5 hæða skrifstofubyggingar sem eru nýlegar ekki er gert ráð fyrir að byggja við eða stækka þær.



Reitur 7.1

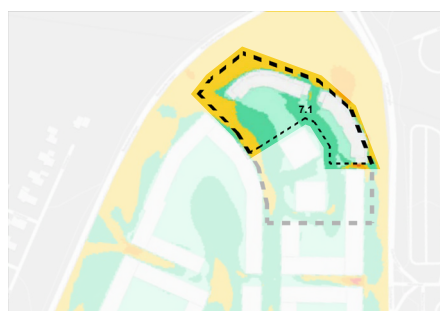
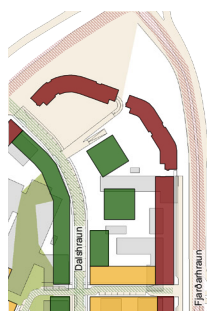
Hæðir húsa 5.
Atvinnuhúsnæði.
Bílakjallari (undir inngarði)
Nýtingarhlutfall 1,28
Fjöldi íbúða, 0



Hverfin & reitir - Reitur 7.1 - reitur 7.2 og 7.3

- Rammi
- Núv. bygg.
- Lóðarmörk
- Byggjflötur.
- Hverfi
- Reitir
- Götur
- Garðar

- 50%
- 100%
- Valfrjálst
- Breiðgata
- Borgargata
- Vistgata



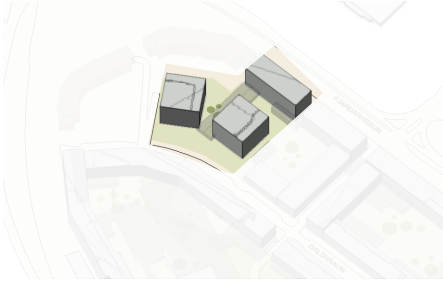
Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.

Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.

Reitur 7.2



Stakkahverfi við græna ásinn

Reiturinn liggur við Dalshraun austan megin þar eru hæðir húsa 1-2 hæðir en þar sem reiturinn liggur við Fjarðarhraun eru hæðir húsa 2-3.

Hér er aðallega gert ráð fyrir skrifstofuhúsnæði í bland með íbúðum en hefðbundin blönduð byggð á reit 7.3 með skrifstofum, íbúðum auk verslun og þjónustu á jarðhæðum.

Reitur 7.2

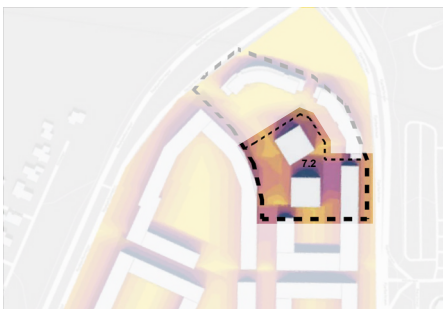
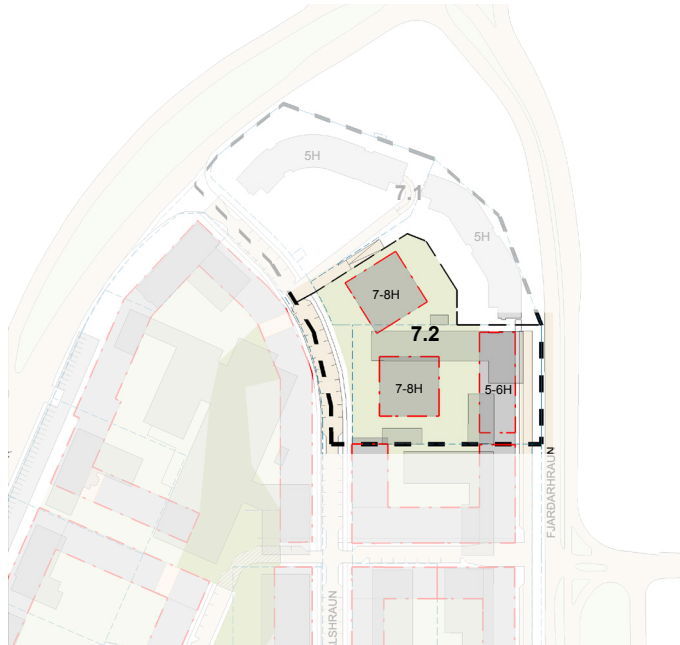
Hæðir húsa 7-8

Hlutfall atvinnu á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni trefillinn skal vera aðgengilegur öllum
Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,54

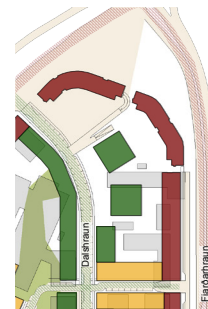
Fjöldi íbúða: 87



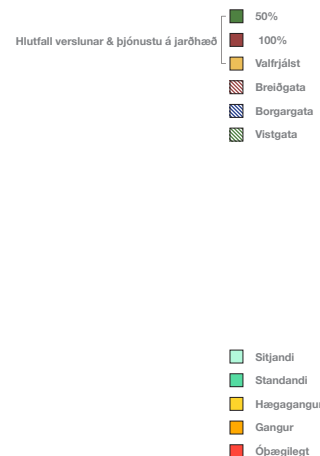
Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skallinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



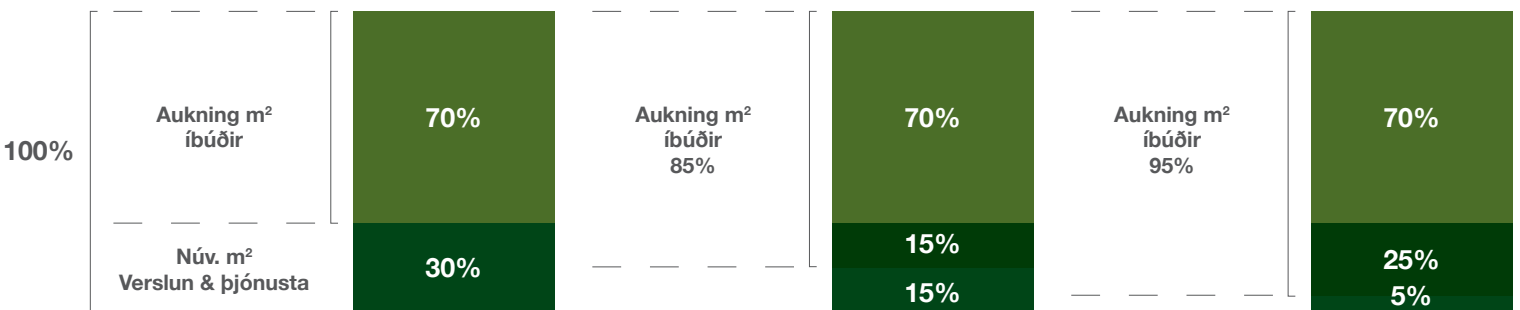
Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Aðferðafræði við fjölgun íbúða

5.8 Útreikningur á fjölda íbúða

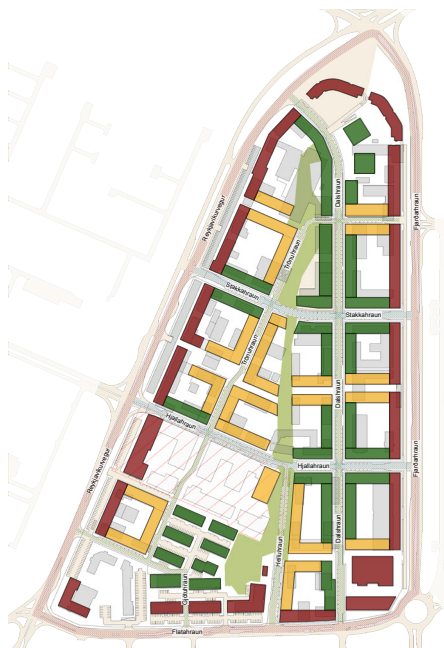
Heildar byggingarmagn er skilgreint ú frá massastúdíu þróunaráætlunar fyrir hvert hverfi og hvern reit fyrir sig. Útreikningur miðast eingöngu við byggingarmagn ofanjarðar og er grundvöllur útreiknings nýtingarhlutfalls. Núverandi byggingarmagn er ráðgert að innihaldi áfram verslun, þjónustu og atvinnuhúsnæði en allt aukið byggingarmagn innihaldi íbúðir. Þannig ákvarðar aukið byggingarmagn á hverjum reit fjölda íbúða að meðaltali 100 m² af stærð. **Aukið byggingarmagn/100 = fjöldi íbúða á reit.**



Almenna reglan er sú að halda í sama hlutfall verslunar & þjónustu og er til staðar í dag. Þetta gildir þar sem byggðin myndar kransinn í kringum svæðið og helstu stofn æðarnar.

Á nokkrum stöðum þar sem staðhættir gefa tilefni til er hlutfall íbúða aukið í 75%, 80% eða 85% og hlutfall verslunar og þjónustu minnkar sem því nemur.

Reitir sem hafa snertingu við græna útivistarásinn, þar sem byggð er lægst, þar er hlutfall íbúða aukið í allt að 95% og hlutfall verslunar & þjónustu minnkar sem því nemur.





Heildartafla hverfa & reita

5.9

HVERFI 1	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
1 - GJÓTUR - A	46.623	29.180	27.300	56.480	1,21	427	
Reitur 1.1	13.110	13.108	3.000	16.108	1,23	113	70%
Reitur 1.2	11.000	1322,5	18.300	19.623	1,78	137	70%
Reitur 1.4	9.648	9.620	3.000	12.620	1,31	120	95%
Reitur 1.5	12.865	5.129,8	3.000	8.130	0,63	57	70%
1 - GJÓTUR - B	25.493	9.956,5	41.944	51.900	2,04	500	
Reitur 1.3	25.493	9.956,5	41.944	51.900	2,04	500	95%
SAMTALS	72.116	39.136,8	69.243,5	108.380,3	1,50	927	

HVERFI 2	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
2 - FLATIR	35.300	11.029	37.836	48.865	1,38	402	
Reitur 2.1	9.400	2.600	9.900	12.500	1,33	118	95%
Reitur 2.2	8.300	2.332	9.168	11.500	1,39	109	95%
Reitur 2.3	9.600	3.461,6	12.903,4	16.365	1,70	115	70%
Reitur 2.4	8.000	2.635	5.865	8.500	1,06	60	70%
SAMTALS	35.300	11.029,6	37.836,4	48.865	1,38	402	

HVERFI 3	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
3 - HJALLAR	34.210	18.641	43.359	62.000	1,81	525	
Reitur 3.1	9.280	7.915	10.085	18.000	1,94	135	75%
Reitur 3.2	11.300	5.060	14.940	20.000	1,77	150	75%
Reitur 3.3	13.630	5.666	18.334	24.000	1,76	240	100%
SAMTALS	34.210	18.641	43.359	62.000	1,81	525	

HVERFI 4	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
4 - HELLUR	30.450	14.571	39.349	53.920	1,77	444	
Reitur 4.1	6.000	2.625	6.875	9.500	1,58	90	95%
Reitur 4.2	8.200	3.321	7.179	10.500	1,28	100	95%
Reitur 4.3	7.750	6.675	8.825	15.500	2,00	116	75%
Reitur 4.4	8.500	1.950	16.470	18.420	2,17	138	75%
SAMTALS	30.450	14.571,3	39.348,7	53.920	1,77	444	

HVERFI 5	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
5 - TRÖNUR	33.950	25.810	21.350	47.160	1,39	343	
Reitur 5.1	19.550	7.360	14.140	21.500	1,10	151	70%
Reitur 5.2	14.400	18.450	7.210	25.660	1,78	192	80%
SAMTALS	33.950	25.810	21.350	47.160	1,39	343	

HVERFI 6	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
6 - DALUR	21.898	9.505	27.600	37.105	1,69	272	
Reitur 6.1	7.043	2.735	3.000	5.735	0,81	52	90%
Reitur 6.2	6.569	3.110	12.900	16.010	2,44	112	70%
Reitur 6.3	8.286	3.660	11.700	15.360	1,85	108	70%
SAMTALS	21.898	9.505	27.600	37.105		272	

HVERFI 7	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
7 - STAKKAR	16.907	13.724	10.000	23.725	1,40	87	
Reitur 7.1	8.858	11.345	0	11.345	1,28	0	0%
Reitur 7.2	8.049	2.379	10.000	12.380	1,54	87	70%
SAMTALS	16.907	13.724	10.000	23.725		87	

SAMTALS	244.831	132.417	248.738	381.155		3.000	
---------	---------	---------	---------	---------	--	-------	--

5.10 Heildartafla svæðis eftir hverfum

HVERFI	Lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar byggingarmagn	NH	íbúðir í hverfi
1-Gjótur - A	46.623	29.180	27.300	56.480	1,21	427
1-Gjótur - B	25.493	9.957	41.944	51.900	2,04	500
2-Flatir	35.300	11.029	37.836	48.865	1,38	402
3-Hjallar	34.210	18.641	43.359	62.000	1,81	525
4-Hellur	30.450	14.571	39.349	53.920	1,77	444
5-Trönur	33.950	25.810	21.350	47.160	1,39	343
6-Dalur	21.898	9.505	27.600	37.105	1,69	272
7-Stakkar	16.907	13.724	10.001	23.725	1,40	87
SAMTALS	244.831	132.417	248.738	381.155		3.000

Útreikningurinn miðast eingöngu við byggingarmagn ofanjarðar og er grundvöllur útreiknings nýtingarhlutfalls. Heimilt er að bæta við 125.000 m² byggingarmagn neðanjarðar fyrir svæðið í heild sinni.



An aerial map of the Greiningar area in Iceland, showing a dense grid of yellow buildings and streets. The map is overlaid with a large white number '6' and the word 'Greiningar' in white text. Street names like STAKAURUN, DALSHRUN, HELLURUN, and FLATAURUN are visible.

6

Greiningar

Yfirlitsmynd yfir heildarhugmynd



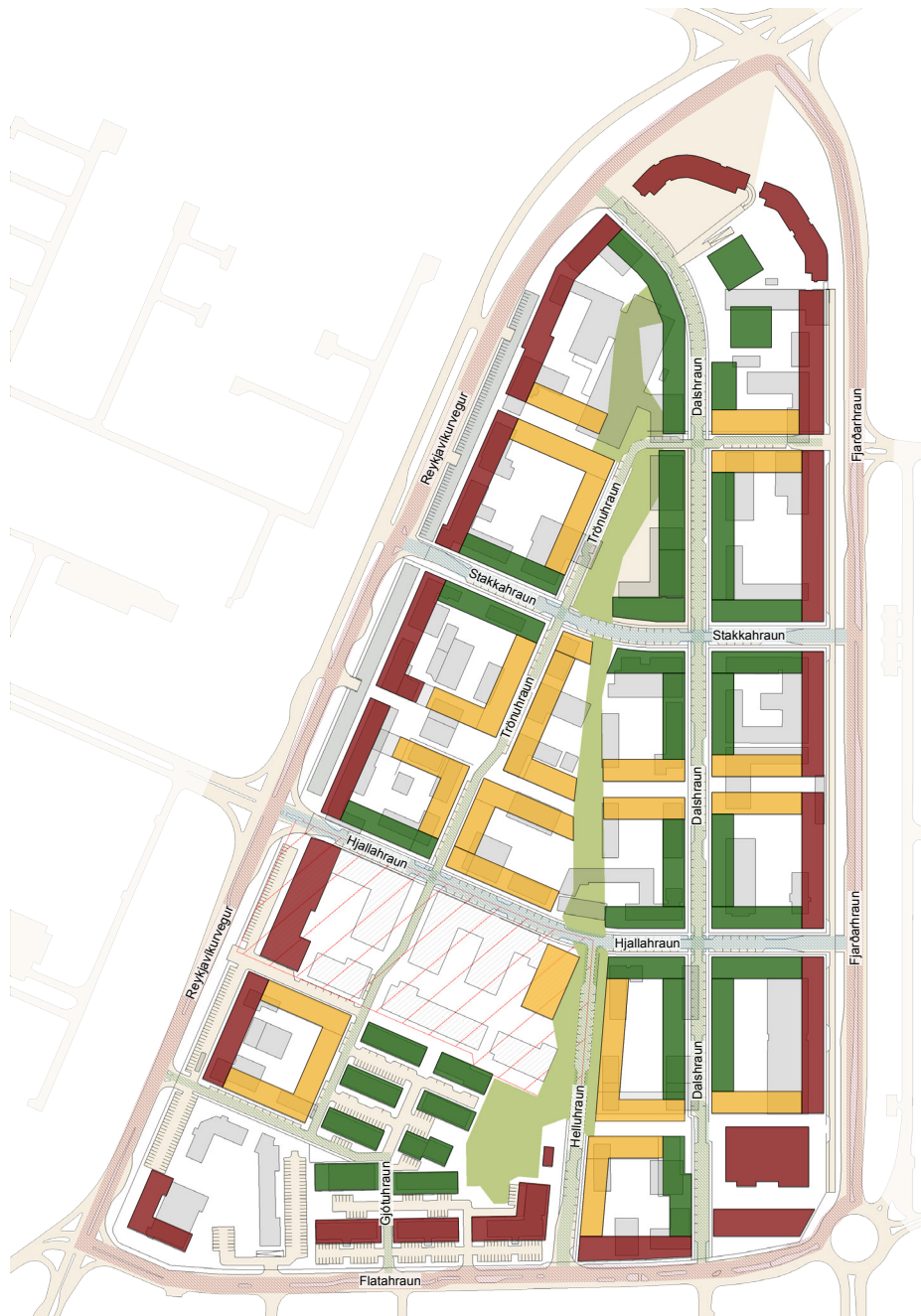


Opnar jarðhæðir

6.1 Hlutfall atvinnurýma eða verslunar og þjónustu á jarðhæð

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.

Á jarðhæðum má einnig staðsetja þjónustu íbúða eins og td. hjólageymslur, verkstæði, veislusali, þvottaaðstöðu ofl. en skýlirði er að jarðhæðir séu opnar. Kaffihús og veitingastaðir geta opnast bæði út í göturými og inngarða.

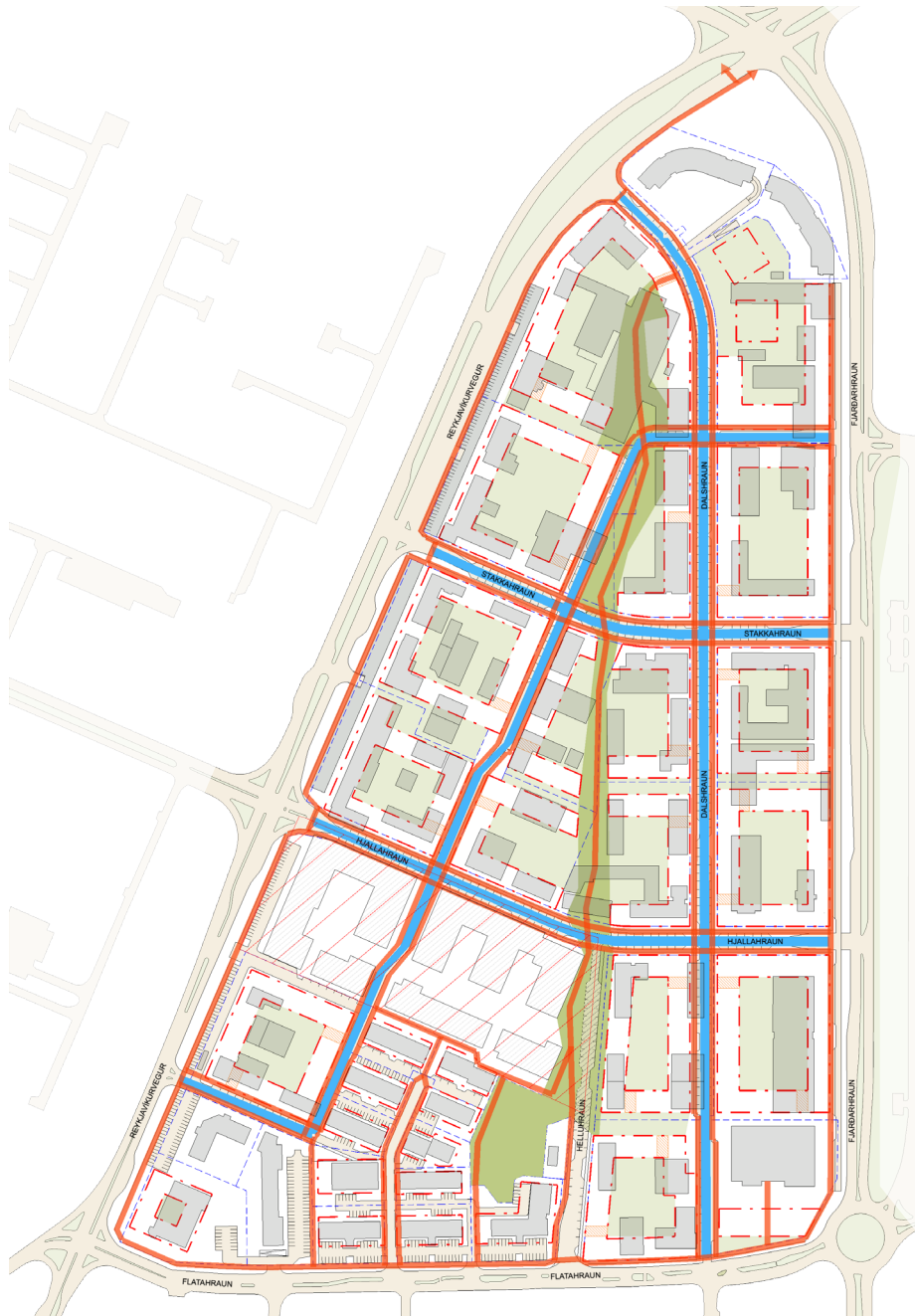


Göngu- & hjólastígar

6.2

Til að bæta aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur verður stígakerfið á svæðinu endurbætt með skýrara skipulagi og aðgreiningu. Göngustígum verður fjölgað, þar sem núverandi aðstæður eru takmarkaðar og gerir gangandi vegfarendum erfitt fyrir. Jafnframt verða hjólastígar lagðir þar sem engir eru fyrir. Nýja skipulagið er sýnt á korti, þar sem göngustígar eru merktir appelsínugulri línu og hjólastígar blátri.

Þessar úrbætur munu stuðla að öruggari og skilvirkari samgöngum, draga úr árekstrarhættu og gera svæðið þægilegra fyrir alla sem ferðast fótgangandi, á hjóli eða í bíl.



Sólar- greining

6.3 Hraun vestur - sólar greining

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalin sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu. Á greiningunni má sjá að við stæðstu umferðaræðarnar (Reykjavíkurveg og Fjarðarhraun) er mestur skuggi. Í miðju svæðisins er ástandið að mestu leyti mjög gott. Horn inngarða sem snúa til norðurs eru erfiðust og þau þarf að útfæra vel svo íbúðir þar njóti sólarstunda, ein leið til þess er að opna inngarða. Prófað hafa verið mismundani útfærslu varðandi hæð húsa til að fá bestu mögulegu útkomu varðandi skyggamyndun. Nánari útfærslur í deiliskipulagsgerð skulu nota sólar greiningu við hönnun.

Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

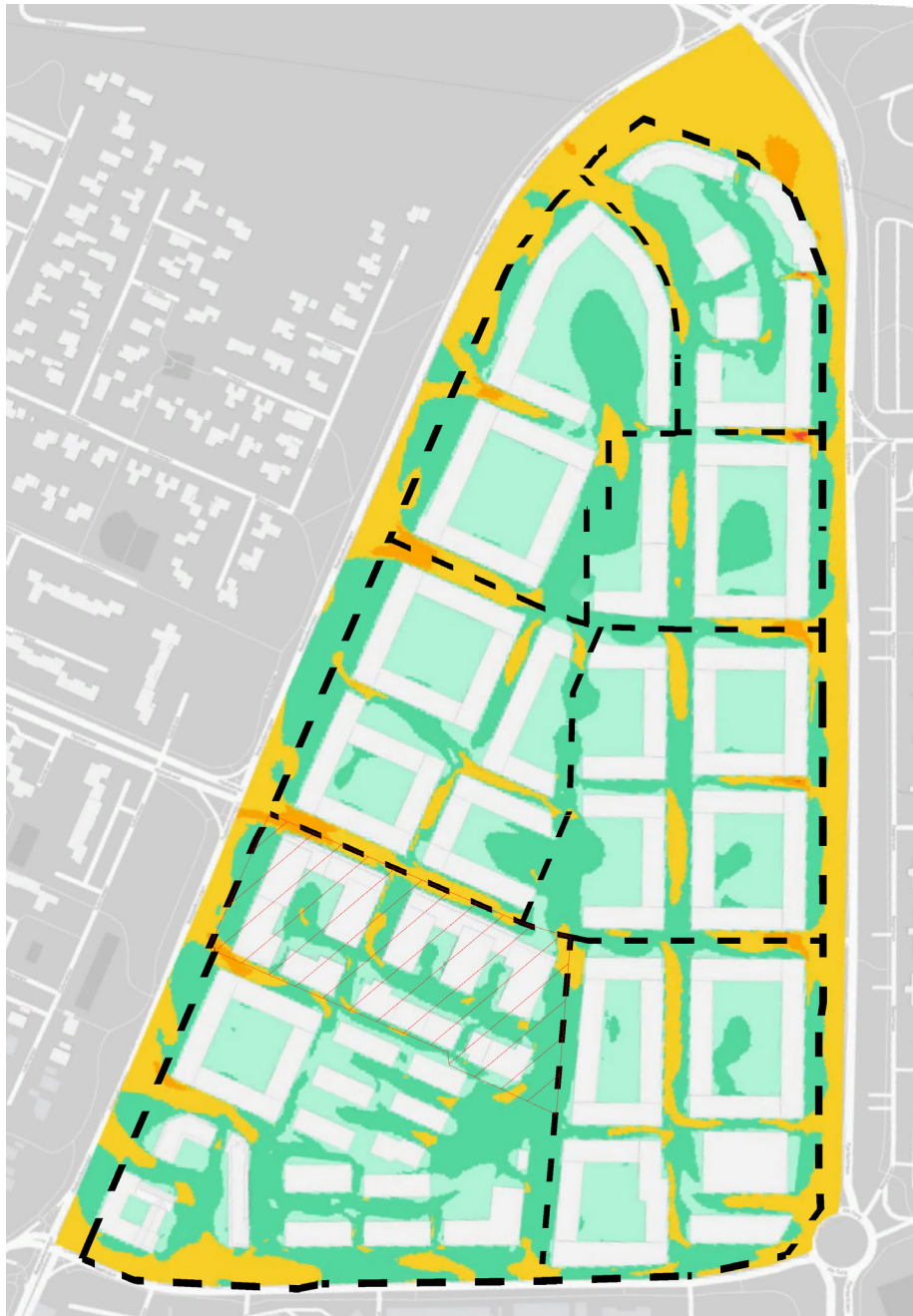


Vind- greining

6.4 Hraun vestur - vind greining



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin. Á vindrósi fyrir svæðið má sjá að Austan áttin er verst en einnig eru norðan og sunnan áttir karftmiklar. Grænu svæðin og helstu gangsvæði eru góð en sjá má gula og appelsínugula strengi á hornum inn aðalgötur. Við valkostagreiningar hafa verið prófaðir ýmsir möguleikar varðandi hæð húsa og kemur framlögð tillaga best út í þeim samanburði, sérstaklega hvað varðar skjólmyndun. Nánari útfærslur í deiliskipulagsgerð skulu nota vind greiningu við hönnun til að hámarka skjólmyndun og gæði.



Samantekt og helstu niðurstöður samgöngumatsins

6.5 Unnið var samgöngumat dags, 20.05.2025, af Eflu samhliða breytingunni og er það fylgiskjal með henni, hér á eftir er samantekt og helstu niðurstöður þess.

Markmið samgöngumatsins er að meta áhrif uppbyggingar Hrauns-Vestur á samgöngur og nærliggjandi gatnainnviði. Matið byggir á umferðargreiningum unnum með samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins. Annars vegar er litið til núverandi ástands og hins vegar til umferðarspár fyrir árið 2040 þar sem metin eru áhrif núll-kosts og uppbyggingar samkvæmt rammaskipulagi Aðalskipulags. Greiningin felur einnig í sér mat á fjölda bíla- og hjólastæða, úttekt á stígatengingum og öryggi vegfarenda.

Nánari umfjöllun um samgöngumál og áhrif breytinganna á samgöngur má finna í mati á umhverfisáhrifum áætlunarinnar sem og í samgöngumati svæðisins (fylgiskjöl).

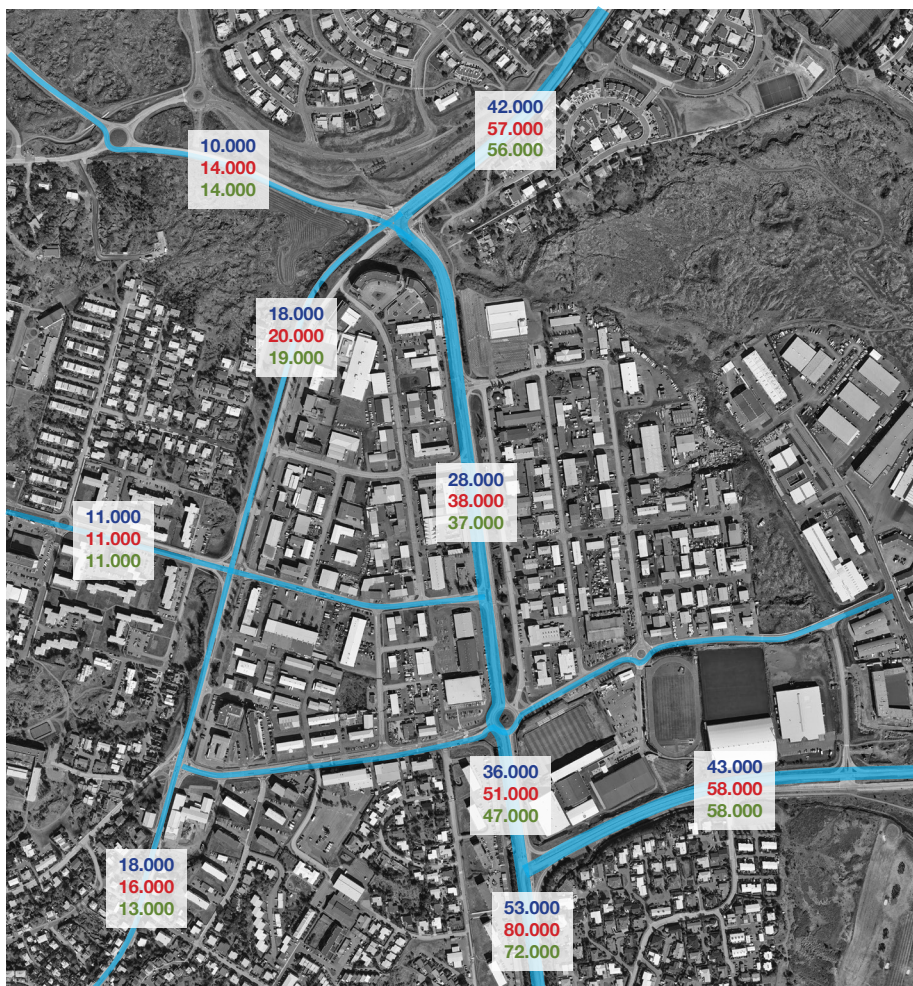
Við umferðarútreikninga framtíðarsviðsmynda er gert ráð fyrir að Borgarlína verði tekin í notkun og aki um Reykjavíkurveg. Aukinni uppbyggingu á svæðinu fylgir óhjákvæmilega aukin umferð og álag á nærliggjandi innviði. Með hliðsjón af því að byggðin í Hraun-Vestur verður blönduð og vel tengd við almenningssamgöngur, hjóla- og göngustíga er talið raunhæft að gera ráð fyrir umtalsverðum breytingum í ferðavenjum og fækkun bílferða. Árið 2040 er áætlað að hlutdeild annarra ferðamáta en einkabílsins verði um 24% í núll-kostinum, en 37% í rammahluta Aðalskipulags. Þetta er veruleg aukning í hlutdeild vistvænna ferðamáta miðað við núverandi ástand.

Fjöldi bílferða er minni í tillögu rammahlutans en í núll-kostinum, í báðum tilfellum er gert ráð fyrir 3.000 íbúðum, í tilfelli rammahlutans eru þær allar innan Hraun-Vesturs en í núllkosti er gert ráð fyrir 600 íbúðum í Hrauni-Vestur og 2.400 íbúðum annars staðar í Hafnarfirði. Samkvæmt greiningu mun heildaraksturslengd í kerfinu árið 2040 minnka um 41.000 km á sólarhring og ferðatími styttest um 400 klukkustundir á sólarhring samanborið við núll-kostinn. Fylgni er á milli ferðavegalengdar og umhverfisáhrifa t.d. er slysaþættan meiri, hljóðvist verri og loftgæði minni eftir því heildarakstur eykst. Það er því ljóst að mikill samfélagslegur ábati er af tillögu rammahlutans.

Óháð því hvort fylgt er rammaskipulagi eða núll-kostinum mun aukin bílaumferð hafa neikvæð áhrif á umferðarflæði svæðisins, sérstaklega á háannatímum. Samgöngumatið sýnir að nauðsynlegt er að grípa til aðgerða til að draga úr álagi, meðal annars með því að leiða umferð í stökk eða jarðgöng undir Reykjanesbraut og byggja nýjan Álfanesveg. Afköst gatnakerfisins voru reiknaðar í hermilíkani þar sem meta má þjónustustig umferðarstrauma sem og þær tafir og raðir sem má búast má við á gatnamótum kerfisins (sjá nánar í samgöngumati svæðisins í fylgiskjöllum).

Sett eru fram viðmið um fjölda bíla- og hjólastæði með hliðsjón af svæði II í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar (þ.e. svæði utan skilgreinds samgöngu- og þróunaráss). Fyrir skipulagssvæðið í heild er metið að þörf fyrir hjólastæði sé að lágmarki um 7.500 stæði en fjöldi bílastæða um 4.100, þar af 300 gestastæði. Töflur í samgöngumati sýna forsendur um fjölda stæða við íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Á þessu stigi er um gróft mat að ræða og þörf á nákvæmari útreikningum á fjölda stæða á seinni skipulagssstigi.

Lagðar eru til aðgerðir sem miða að því að bæta öryggi óvarðra vegfarenda, meðal annars með því að tengja saman gangstéttir innan skipulagssvæðis og útfæra mislægar göngutengingar yfir Reykjavíkurveg. Sérstök áhersla er lögð á að bæta tengingar við Engidalsskóla og Víðisstaðaskóla. Lykilatriði í útfærslu aðgerðanna er að lækka umferðarhraða, tryggja góðar sjónlengdir, koma fyrir lýsingu við göngutengingar og halda þverunarvegalengd yfir akbraut í lágmarki. Til framtíðar væri æskilegt að lækka umferðarhraða um Fjarðarhraun til að skapa öruggara umhverfi fyrir vegfarendur. Auk þess að skapa þetta og blandaða byggð eru lagðar til aðgerðir til að draga úr áhrifum álagi vegna akandi umferðar, er það gert meðal annars með fækkun bílastæða, s.s. með aukinni samnýtingu þeirra, tryggja gott aðgengi að almenningssamgöngum og að Álfanesvegur verði kominn áður en svæðið er fullbyggt.



Núverandi umferð auk áætlaðrar umferðar árið 2040 fyrir tvær sviðsmyndir umhverfis skipulagssvæðis Hraun-Vestur. Umferð er sýnd sem hversdagsumferð (HVDU).

Samantekt og helstu niðurstöður umhverfismatsins

6.6 Unnið var umhverfismat samhliða breytingunni og er það fylgiskjal með henni, hér á eftir er samantekt og helstu niðurstöður þess.

Núll-kostur, sem er grunnástand í dag ásamt heimildum fyrir 490 íbúðir, er ekki talinn ásættanlegur valkostur. Landsvæðið nýtist illa og er það metið þannig að markmið sveitarfélaga um þéttingu byggðar sé ekki uppfyllt ef horft er til heildarsvæðisins. Gatna og stofnæðakerfi svæðisins er komið til ára sína og þarfnast endurnýjunar. Stórir hlutar þess fullnægja ekki nútímakröfum frá sjónarmiði umhverfisþátta. Talsverður hluti núverandi mannvirkja á reitnum þarfnast verulega endurbóta sé tekið mið af gildandi regluverki er lýtur að atvinnu- og þjónustustarfsemi. Heildarstefna fyrir svæðið er ekki til staðar og því þörf á endurskipulagningu. Þetta gerir það að verkum að erfiðara verður að skipuleggja skilvirkt vegakerfi og stýra uppbyggingunni til lengri tíma. Átak höfuðborgarsvæðisins um bættar almennar samgöngur kallar á talsverðar þéttingu byggðar sem grundvöll og því verður að meta stórt áhrifsvæði en ekki aðeins einstaka reiti.

Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er að tryggja það að geta mætt vexti Hafnarfjarðar og íbúðapörf. Uppbygging á þessum stað er auk þess hagkvæmara fyrir sveitarfélagið frekar en uppbygging á ósnortnu landi í jaðri byggðar. Svæðið er mikið til raskað, ekkert útivistargildi er þar í dag og atvinnu- og bílastæðalóðir eru vannýttar. Einnig bíður þróun uppbyggingar á svæðinu upp á tækifæri til að endurbæta göturými og endurnýja innviði svæðisins, m.a. nútímavæða göturýmið m.t.t. allra ferðamáta, leggja nýja stíga og fl.

Landssvæðið verður betur nýtt með auknu byggingarmagni og þéttingu byggðar. Heildaryfirbragð svæðisins verði breytt með aukinni fjölbreytni í nýtingu þess. Gæði og verðmæti svæðisins verða aukin með bættu umhverfi og gæðum. Stefnu sveitarfélagana um þéttingu byggðar er fylgt mun betur með þessari tillögu, þar sem möguleiki til þéttingar er á öllum reitum. Dregur það úr ferðapörf og tíma sem hefur jákvæð áhrif á fleiri umhverfisþætti, eins og loftslag, umferð og gæði byggðar. Tillagan er það sveigjanleg að möguleg er að breyta og bæta við núverandi strúktúra/ massa, byggja við eða ofan á þannig að hægt verður að halda í margskonar þjónustu, verslun og léttan iðnað samhliða íbúða uppbyggingu. Skipulagstillagan styður við heimsmarkmið nr. 11 um sjálfbærar borgir og samfélög, m.a. varðandi sjálfbæra borgarþróun og nr. 3 um heilbriggt líferni og vellíðan.

Litið er svo á að tillagan sé í samræmi við markmið um velsæld samfélags úr landsskipulagsstefnu 2024 – 2038 og felur það í sér að skipulag landnotkunar efla búsetu og samfélag í þéttbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli.

Áhrif uppbyggingarinnar samkvæmt rammahluta aðalskipulagsins eru metin jákvæð í heild sinni.

Umhverfispáttur	Áhrifamat aðalskipulagsbreytingarinnar
Samfélag Íbúabróun, efnahagur/atvinnulíf, skólar og leikskólar	Jákvæð (+)
Byggð og byggðamynstur Lögun, hæð og yfirbragð byggðar, blöndun byggðar, þéttleiki, ásýnd, staðarandi	Jákvæð (+)
Skuggavarp	Neikvæð (-)
Vindur	Óviss (?)
Heilsa og velliðan Lýðheilsa	Jákvæð (+)
Hljóðvist og loftgæði	Engin/óveruleg (0)
Innviðir Samgöngur	Jákvæð (+)
Veitur og kerfi	Engin/óveruleg (0)
Loftslag	Jákvæð (+)
Menningarminjar	Engin/óveruleg (0)
Náttúrufar	Jákvæð (+)

Kynning & samráð

6.7 Unnin var lýsing fyrir tillöguna sem samþykkt var af Bæjarstjórn Hafnarfjarðar 5.6.2024. Kynningartími hennar var 10.6.2024–8.7.2024. Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum 19.3.2025 að kynna tillögu á vinnslustigi og bærust athugasemdir á kynningartíma 3.4.2025–30.4.2025. Unnið var úr umsögnum og athugasemdum og tekið tillit til þeirra við áframhaldandi vinnslu tillögunnar.

Verkefnið hefur verið í vinnslu um nokkurra ára skeið og á fyrri stigum vinnunnar stóð umhverfis- og skipulagssvið Hafnarfjarðar fyrir kynningarfundum og samráði. Eftir að verkefnið fór aftur af stað vorið 2023 var haldinn almennur kynningarfundur í Bæjarbíói 23.5.2024 þar sem þróunaráætlun fyrir Hraun vestur og drög að lýsingu á breytingu á Aðalskipulagi voru kynnt.

Vinnslutillaga að breyttu aðalskipulagi Hrauns vestur ásamt umhverfismatsskýrslu var kynnt á fundi 8.4.2025 á Norðurhelli 2 í Hafnarfirði. Í framhaldi af kynningar- og samráðsferlinu var tillagan unnin áfram með hliðsjón af þeim umsögnum og athugasemdum sem bárust.

Rammahlutinn var síðar uppfærður samhliða endurskoðun Aðalskipulags Hafnarfjarðar og auglýstur að nýju með hinu endurskoðaða aðalskipulagi.

Skipulagsferlið

6.8 Í skipulagslögum nr. 123/2010, gr. 30, 31, og 32 er kveðið á um kynningar og samráð við íbúa, umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila á hinum ýmsu stígum skipulagsferilsins.

Verkáfangar

Eftirfarandi er yfirlit yfir helstu áfanga skipulagsferilsins.

Tími	Úrvinnsla
maí - júní 2024	Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi. Kynningarfundur var haldinn í Bæjarbíói 23.05.2024. Bæjarstjórn samþykkti á fundi sínum 05.06.2024 að auglýsa skipulagslýsingu í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 vegna breytingar á aðalskipulagi Hrauns vestur. Á sama fundi var þróunaráætlunin Hraun vestur samþykkt.
júní - júlí 2024	Skipulagslýsing var kynnt í fjórar vikur fyrir Skipulagsstofnun, umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi.
júl - des 2024	Unnið að gerð aðalskipulagsbreytingar í samstarfi við skipulags- og byggingarráð og aðra hagsmunaaðila.
apríl 2025	Vinnslutillaga að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfismatsskýrslu og samgöngumati var kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.
2025	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi var auglýst og unnið úr þeim umsögnum og athugasemdum sem bárust.
des 2025	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi var tekin aftur fyrir ásamt athugasemdum og umsögnum sem borist höfðu og svörum við þeim og staðfest í bæjarstjórn 03.12.2025.
Í framhaldi	Rammahlutinn var uppfærður samhliða endurskoðun Aðalskipulags Hafnarfjarðar og auglýstur að nýju með hinu endurskoðaða aðalskipulagi.

Deiliskipulagsvinna

6.9 Eftirfarandi eru atriði til athugunar vegna deiliskipulagsvinnu. Markmiðið er að tryggja sem besta framsetningu deiliskipulagsáætlana og að ákveðin atriði verði tekin með/til athugunar í áframhaldandi skipulagsvinna og að auðvelda samvinnu milli lóðarhafa, hönnuða og skipulagsyfirvalda, listinn er ekki tæmandi.

Almennt	
	- vinna þarf deiliskipulagsáætlun í samvinnu við Hafnarfjarðarbæ/skipulagsdeild. - fara þarf vel yfir bindandi ákvæði aðalskipulags samanber skilgreiningu fyrir M4 og greinargerð, sérstaklega er bent á kafla 4 og 5 í því sambandi. - framsetning og innihald deiliskipulags skal vera í samræmi við ákvæði laga- og reglugerða þar um, einnig er bent á leiðbeiningar Skipulagsstofnunar um skipulagsgerð og sjálfbært skipulag „Mannlíf, byggð og bæjarrými“. - hafa þarf samráð við Vegagerðina vegna veghelgunarsvæðis Fjarðarhrauns.
Samfélag	
Íbúaþróun, efnahagur/ atvinnulíf skólar	- leggja þarf áherslu á að um blandaða byggð er að ræða þ.e.a.s. búsetu og starfsemi sem getur haft ákveðnar áskoranir í för með sér. - í deiliskipulagi skal stefnt að fjölbreyttum húsnæðiskosti, þar sem boðið er upp á íbúðir af mismunandi stærð og herbergjafjölda, sem henta ólíkum fjölskyldusamsetningum og einstaklingum á mismunandi aldri og úr ólíkum samfélagsþópum. - meta þarf þörf á skólahúsnæði miðað við áætlaðan íbúða-/íbúafjölda, í þrepum, í takt við uppbygginguna. - skoða þarf þörf á bættum tengingum við svæðið yfir stofnbrautir til að tryggja umferðaröryggi í takt við þróun uppbyggingar (t.d. við Víðistaðatún og að íþróttarsvæðinu við Kaplakrika).
Byggð og byggðamyntur	
Ásýnd, staðarandi	- bent er á að fara þarf vel yfir bindandi ákvæði aðalskipulags samanber skilgreiningu fyrir M4 og greinargerð, sérstaklega er bent á kafla 4 og 5 í því sambandi.
Lögun, hæð og yfirbragð byggðar, þéttleiki	- huga þarf m.a. að: hæðum húsa innbyrðis á reit, staðsetningu opa/rofa í randbyggðinni og staðsetningu innganga, einnig m.t.t. umhverfisáhrifa, umhverfis- búsetugæða og aðliggjandi byggðar. - æskilegt er að aðgengi sé í gegnum byggingar frá inngöngum yfir í inngarða. - forðast skal stóra og slétta byggingarfleti og/eða leitast við að brjóta þá upp með inndregnum hæðum og/eða hluta veggflata.
Skuggavarp	- við deiliskipulagsgerð skal vinna skuggavarps- og birtigreiningu og nýta hana til þess að ná fram besta mögulega fyrirkomulagi byggðar á reitnum m.a. m.t.t. skugga/birtu.
Vindur	- við deiliskipulagsgerð skal vinna vindgreiningu og nýta hana til þess að ná fram besta mögulega fyrirkomulagi bygginga m.t.t vindálags. - meta skal hvort þörf er á að setja skilmála um byggingatæknilegar aðgerðir vegna vindálags. - gera skal grein fyrir trjágróðri og öðrum gróðri sem skýlir svæðum fyrir áhrifum vinds.
Blöndun byggðar, starfsemi	- gæta skal þess að atvinnustarfsemi á skipulagssvæðinu valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, hávaða, ljósnotkunar eða annars ónæðis. - meta skal hvort setja þurfi reglur um heimilan rekstrartíma. - miðað skal við að starfsleyfis skyld starfsemi samrýmist landnotkun.

Heilsa og vellíðan	
Lýðheilsa	- við staðsetningu/formun bygginga þarf að tryggja gæði íbúða/umhverfis og gæta þess að kröfur um hljóðvist, öryggi og heilbrigði séu uppfylltar. - setja þarf skilmála um útfærslu græna ássins, sem er kvöð á lóðum, þannig að hann geti nýst sem aðgengilegt svæði fyrir alla tengt flæði, samveru, útvist og leikjum. - gæta skal að aðgreiningu sameigna íbúða frá atvinnutengdum rýmum, einnig þarf að skilgreina sérstaklega afnot atvinnustarfsemi af lóð ef um það er að ræða.
Hljóðvist	- gera skal grein fyrir hljóðvist og benda á skilyrði sem um það gilda. - við hönnun og uppbyggingu þarf að huga að hávaða sem borist getur milli hæða og frá umhverfinu. Því er mikilvægt að farið sé í hvívetna eftir ákvæðum laga, reglugerða sem og hljóðvistarstaðla sem lúta að hljóðdempun og hljóðvist. - huga þarf að staðsetningu loftræsti-/mengunarvarnabúnaðar vegna t.d. lyktar, kælipressa og útblásturstúða verði slíkt til staðar. - huga þarf að keyrsla aðfanga inn að vöruafgreiðslu atvinnuhúsnæðis sem getur verið til vandræða vegna hávaða eða ónæðis. - meðfram götum gæti þurft að huga að hljóðvörnum/byggingartæknilegum lausnum svo sem frágangi á húsum með hljóðeinangrandi rúðum og hljóðdeyfðum loftrásum.
Loftgæði / lykt	- gera skal grein fyrir útfærslu á fyrirkomulagi/frágangi sorps svo sem sorpgeymslu, sorpskýli eða djúpgámum m.a. þannig að af þeim hljótist ekki lýti eða óþrifnaður.
Innviðir	
Samgöngur	- gera þarf grein fyrir umferðarflæði í deiliskipulagi og hvernig bílastæðum verður fyrirkomið. - stuðla skal að samnýtingu bílastæða m.a. leita tæknilegra lausna sem stuðla að samnýtingu.
Veitur og kerfi	- tryggja þarf að samstarf sé við rekstraraðila veitukerfa á deiliskipulagsstigi vegna aðlögunar kerfa/lagna að breyttu skipulagi. - gera þarf ráð fyrir/grein fyrir blágrænum ofanvatnslausnum (t.d. grænum þökum, tjörnum, svelgjum, regngörðum sem viðtaka). - mikilvægt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi í nánu samstarfi við Veitur. - tryggja skal aðkoma lagna að öllum byggingum með hliðsjón af bílakjöllurum og staðsetningu djúpgáma. - fylgja skal skilmálum Veitna um inntakstaði og heimlagfir.
Loftslag	
	- huga skal að því að veita byggingum nýtt hlutverk og draga úr óþarfa niðurrifi. - leggja skal áherslu á vistvænar byggingarleiðir, efnisnotkun og framkvæmdarferla. - úrgangi frá uppbyggingu og nýbyggingu skal halda í lágmarki. - setja skal upp rafhleðslustöðvar sem stuðla að orkuskiptum í samgöngum samanber lög og reglugerðir þar um.
Náttúrufar	
	- tilkynna skal ef það finnst mengaður jarðvegur. - huga skal að því að raska ekki hrauni. - bílakjallara skal forðast að setja undir græna ásin.

Umsagnaraðilar

6.10 Eftirfarandi aðilar eru umsagnaraðilar í skipulagsferlinu:

Umsagnaraðili	Umsögn bárust á lýsingarstígi já/nei	Athugasemdir á lýsingarstígi já/nei/ ábendingar	Athugasemdir vinnslutillaga vegna breytingar á Aðalskipulagi já/nei/ ábendingar
Skipulagsstofnun	Já	Ábendingar	Já
Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og nágrenni	Já	Ábendingar	Ábendingar
Minjastofnun Íslands	Já	Nei	Nei
Vegagerðin	Já	Já	Já
Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins	Nei	Nei	Ábendingar
Landsnet	Já	Nei	Nei
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	Nei	Nei	Nei
Veitur	Já	Ábendingar	Nei
Sveitarfélagið Vogum	Nei	Nei	Nei
Grindavíkurbær	Já	Nei	Nei
Garðabær	Já	Nei	Já
Byggðasafn Hafnarfjarðar	Já	Nei	Nei
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins	Nei	Nei	Nei
HS Veitur	Nei	Nei	Nei
Markaðsstofa Hafnarfjarðar	Nei	Nei	Nei
Mennta- og lýðheilsusvið Hafnarfjarðar	Nei	Nei	Já
Umhverfisstofnun	Nei	Nei	Nei
Náttúrufræðistofnun Íslands	Nei	Nei	Nei
Coripharma	Já	Ábendingar	Nei
Trönuhraun 2,4,6,8,10 og Hjallahraun 7	Nei	Nei	Já

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

Heimildir og fylgiskjöl

6.11 Heimildir:

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025
Hafnarfjarðarbær. (2016): Hafnarfjörður þétting byggðar.
Hafnarfjarðarbær, Batteríið arkitektar (2017): Hraun vestur Húsakönnun. https://husaskraning.minjastofnun.is/Husakonnun_112.pdf
Hafnarfjarðarbær. (2023): Hjólreiðastefna Hafnarfjarðar 2023 – 2029. <https://hafnarfjordur.is/wp-content/uploads/2023/06/Hjolreidastefna-Hafnarfjardar-samthykkt-7.6.2023.pdf>
Hafnarfjarðarbær. (2024): Húsnæðisáætlun 2024.
Skipulagsstofnun. (2024). Landsskipulagsstefna 2024-2038. <https://www.landsskipulag.is/gildandi-stefna/stefnan>
Svæðisskipulagsnefnd. (2015). Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.
Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH. <https://ssh.is/svaedisskipulag>
EFLA. (2022): Hávaðakort fyrir Hafnarfjörð.
Vegagerðin og Hafnarfjarðarbær. (2019): Aðgerðaáætlun gegn hávaða á árunum 2018 – 2023. <https://hafnarfjordur.is/wp-content/uploads/2022/12/AdgerdaetlunHavada2018-2023.pdf>

Fylgiskjöl:

Hraun vestur Húsakönnun unnin af Batteríinu 2017
Umhverfismat Hraun vestur 30.05.2025 unnið af Hafnarfjarðarbæ yfirfarið af Eflu
Samgöngumat Hraun Vestur 20.05.2025 unnið af Eflu
Uppdráttur sem sýnir fyrirhugaðar breytingar á Aðalskipulagi
Próunaráætlun Hraun vestur 2024 unnin af KRADS

