



## Skipulagslýsing

Landnúmer 121342 Staðgreinir 48001000

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðrar breytingar á íþróttasvæði Fimleikafélags Hafnarfjarðar Staðgreinir 48001000 í Hafnarfirði

### 1. Inngangur

Skipulagslýsing þessi tekur til stefnumarkana lóðarhafa varðandi uppbyggingu og landnýtingu á svæðinu.

### 2. Afmörkun svæðis

Skipulagssvæðið nær til staðgreinisreit 4800100 og afmarkast innan rauðs reits eins og sést á mynd 1.1 eða af Flatahrauni til norðurs, Fjarðarhrauni til vesturs, Reykjavnesbraut til suðurs og landamörkum Hafnarfjarðar og Garðabæjar til austurs.



SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Mynd 1.1

### 3 Forsaga – Þróun deiliskipulags

Til grundvallar breytingartillögu þessari liggur fyrir gildandi deiliskipulag svæðisins með síðari breytingum. Gildandi deiliskipulag var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 8. júlí 2004 og öðlaðist gildi þann 10.08.2004 með birtingu í b-deild Stjórnartíðinda með síðari breytingum. Deiliskipulagsbreytingar sem átt hafa sér stað fela í sér eftirfarandi breytingar:



Reiti fyrir bensinstöð við Flatahraun, frjálsíþróttahús, tengibyggingu og áhorfendastúkur auk breytinga á fjölda og fyrirkomulagi bílastæða, fyrirkomulags knattvalla aðkomu að svæðinu og stíga innan þess

## 4. Stefnumörkun

### 4.1. Markmið

Starfsemi Fimleikafélags Hafnarfjarðar (FH) hefur eflst mjög á undanförunum árum og með neðangreindum breytingum mun félagið betur í stakk búið að svara aukinni eftirspurn með það að leiðarljósi að fá betri nýtingu fyrir starfsemi félagsins á einum stað. Kaplakrinn er mjög miðsvæðis og liggur vel bæði með tilliti til bílaumferðar sem og gangandi vegfarenda. Með betri nýtingu Kaplakrikasvæðisins má minnka notkun æfingarsvæðis við Hvaleyrarvatn með tilheyrandi akstri foreldra og barna.

Meginmarkmið fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar er að skipuleggja ramma fyrir frekari uppbyggingu á íþróttasvæði félagsins við Kaplakrika.

## 5 Landnotkun – Starfsemi

### 5.1 Lóðir og mannvirki

Skv. gildandi deiliskipulagi eru eftirfarandi ónýttar heimildir fyrir hendi

1. Stúkubygging norðan knattspyrnuvallar
2. Tengibygging vestan íþróttahúss

### 5.2 Framtíðaráform

Breytingin felur í sér uppbyggingu á svæðum 1,2,3,4 og 8 á meðfylgjandi uppdrætti auk niðurrífs og breytinga á reitum 5,6 og 7.

Hugmyndin er að þessir áfangar auk óbyggðra áfanga úr staðfestu deiliskipulagi, gætu komið til framkvæmda á næstu 5-10 árum í eftirfarandi röð:

1. Áfangi 1, svokallaður „Dvergurinn“ er hugsaður sem viðbót við knattspyrnuæfingahúsið „Risann“, fyrsta skref í að nýta betur Kaplakrikasvæðið einkum fyrir knattspyrnu og minnka notkun æfingarsvæðis við Hvaleyrarvatn með tilheyrandi akstri foreldra og barna. Hæð hússins yrði svipuð Risanum og getur orðið allta að 1100 fermetrar.  
Fyrirhuguð framkvæmd er hugsuð eins fljótt og auðið er, helst strax á árinu 2013.
2. Áfangi 2, er lokun knattspyrnuvallar til austurs með fjögurra hæða húsi auk kjallara, svokölluðu „Orkuhúsi“. Þar er vænst uppbyggingar á sviði líkamsræktar, þjálfunar, sjúkraþjálfunar, læknaþjónustu og jafnvel rannsóknna í tengslum við íþróttaiðkun. Orkuhúsið gæti tengst félagsaðstöðunni á kjallarahæð. Tímasetning þessarar fræmkvæmdar er ekki fastmótuð en framangreind uppbygging íþróttamannvirki á svæðinu auk frjálsíþróttahúss er talin auka mjög á þörf og óskir um starfsemi sem Orkuhúsið gæti hýst. Orkuhúsið gæti orðið allt að 5720 fermetrar  
Framkvæmdir gætu hafist innan 5 ára.
3. Áfangi 3, svokallaður „Fullstór“ er hugmynd að húsi með knattspyrnuvelli í fullri stærð, en eingöngu anddyri með salernum þar sem núverandi búningsaðstaða við félagsaðstöðu er talin fullnægja þörfum þess. Hámarkshæð hússins verði 23 metrar. Tveir æfingavellir austan frjálsíþróttasvæðis víkja við þessa framkvæmd. Áætluð stærð húss upb.8625 fermetrar  
Fyrirhuguð framkvæmd er hugsuð í beinu framhaldi af byggingu Dvergsins, jafnvel strax á árinu 2014.



4. Áfangi 4, Geymslur og stoðveggur milli frjálsípróttu- og knattspyrnuæfingasvæðis, hámarkshæð 4 metrar. Stærð geymsluhúss upp. 490 fermetrar
5. Áfangi 5 tengist betri nýtingu svæðisins með breytingum á fláum og jarðvegsmönnum á austanverðum svæðismörkum í stoðvegg. Hámarkshæð verði almennt 3 metrar  
Framkvæmdir gætu hafist í beinu framhaldi af byggingu á Fullstórum.
6. Áfangi 6 felur í sér heimild til niðurrifs núverandi tækjageymslu
7. Áfangi 7, skjólveggur með þakskyggni við suðurenda frjálsípróttavallar. Hámarkshæð verði 3 metrar. Framkvæmdir gætu hafist innan 3. ára.
8. Áfangi 8, reitur fyrir einnar hæðar æfingaaðstöðu vestan knattspyrnuvallar. Æfingaaðstaðan myndi tengjast búningaáðstöðu um tengigang. Reiturinn er einkum hugsaður sem möguleg viðbót við aðstöðu innigreina sér í lagi handbolta. Stærð byggingar getur orðið upp. 930 fermetrar.  
Áform um uppbyggingu eru ekki tímastett.
9. Norðurstúka, æfingasalur ofl. samkvæmt staðfestu deiliskipulagi, er reiknað með að byggist upp í framhaldi af byggingu Orkuhússins og taki mið af þróun ípróttaiðkunar á svæðinu. Byggingarmagn á reit getur orðið um 1900 fermetrar.

### 5.3 Stærð lóðar / Aukning byggingarmagns á lóð

Stærð lóðar helst óbreytt þ.e. 96.622,8 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Byggingarmagn á lóð

Á lóðinn eru nú byggðir 14.616 fermetrar, ónýttar heimildir gildandi skipulags eru upp. 1.900 fermetrar.

Uppbyggingarheimildir skv. deiliskipulagsbreytingu þessari eru 15.950 fermetrar

Á lóðinni fullbyggðri má því gera ráð fyrir byggingum allt að 32.456 fermetrum

### 5.4 Umferð og bílastæði

Skipulagsbreyting frá 2007 gerir ráð fyrir bílastæðum á reit sunnan ípróttahúss þar sem nú er lögð til bygging nýs ípróttahúss, sem hefur í för með sér fækkun stæða um 48.

Flestir notenda ípróttasvæðisins eru börn og unglingar sem koma ýmist gangandi, hjólandi eða eru keyrð og sótt á svæðið, því er bílastæðabörf á dagtímum mjög litil. Stærstur hluti þeirrar stækkunar sem deiliskipulagsbreytingin leggur til eru stór ípróttamannvirki sem fáir einstaklingar nota miðað við stærð húsanna. Undantekning hér er fjölnotahúsið Orkuhúsið þar sem gera má ráð fyrir að aðalstarfsemi sé á almennum vinnutíma og starfsemin hafi í för með sér hefðbundna bílastæðabörf sem myndi nota hluta af þeim mikla fjölda bílastæða sem fyrir hendi eru og standa að jafnaði ónotuð að degi til. Í nánasta nágrenni Kaplakrika er mikill fjöldi bílastæði sem mest eru notuð á hefðbundnum vinnutíma meðan að mesti álagstími ípróttasvæðisins í þessu tilliti er að kvöldi til og um helgar. Því má leiða að því líkur að bílastæði í nánasta umhverfi ípróttasvæðisins séu næg til að mæta toppálagi sem skapast fáein skipti í mánuði þegar kappleikir í efstu deild eru. Fækkun bílastæða en aukið byggingarmagn innan marka ípróttasvæðis FH ætli því ekki að koma niður á bílastæðaframboði á svæðinu - en nýtir betur þau stæði sem fyrir eru og annars standa auð.