

# Umsögn og Rýni – Tillögur í Hraunum

DRÖG

Helstu markmið og áherslur í skipulagslýsingu Hafnarfjarðar:

Aukin gæði og verðmæti svæðisins, bætt umhverfi og lífsgæði fyrir notendur og íbúa.

Betri nýting landsvæðisins með auknu byggingarmagni og þéttingu byggðar.

Heildaryfirbragði svæðisins verði breytt, athafnasvæði í blandaða byggð.

Framboð atvinnu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis auk íbúðabyggðar.

Byggðin þéttust við þjónustukjarna og meðfram samgönguáasi almenningsamgangna.

Þar verði starfsemi á jarðhæðum sem laðar að mannlíf

Byggja á því sem fyrir er á svæðinu eins og kostur er ef fellur að heildardeiliskipulagi.



# Höfundar: Basalt – Efla – Steinsholt

## Almennt

### Helstu einkenni tillögu:

Tillagan byggir að nokkru leyti á því sem fyrir er á svæðinu, s.s. starfsemi meðfram Fjarðarhrauni og Reykjavíkurvegi. Byggðin er nokkuð samfelld með jöðrum svæðisins og Dalshrauni, en byggingareiningar eru minni í miðju svæðisins, byggðin lágreistari og byggðamynstur brotið upp. Almenningsgarður liggur um svæðið endilangt (norður/suður) og tengir saman skýrt skilgreindar hverfiseiningar sem hver hefur sín einkenni og notkun. Lögð er áhersla á að uppruni svæðisins skili sér í hönnun almenningsrýma. Áhersla er á tengingu við íbúðahverfin í kring og ekki síst við athafnasvæðið austan Fjarðarhrauns með undirgöngum. Lögð er áhersla á að skapa góð skilyrði fyrir þá sem kjósa að nota vistvæna ferðamáta. Núverandi gatnakerfi er nýtt að miklu leyti, Dalshraun er framlengt að Flatahrauni og veitir suður-norður tengingu á svæðinu. Ný gata, Götuhraun, tengir svæði austan Fjarðarhrauns. Gönguás norður-suður er í almenningsgarði, einnig torg við biðstöð Borgarlínu við Reykjavíkurveg og þaðan gönguás í austur-vestur sunnarlega á svæðinu.

### Yfirbragð byggðar:

Ljósmyndir gefa til kynna hugmyndir um vandaðan frágang og yfirbragð byggðar.

### Nýbreytni / Ný sýn / frumleiki:

Vistvæn viðhorf. Bíllaus lífsstíll. Vistgötur í íbúðabyggð. Gróður á þökum valinna bygginga.

### Framkvæmanleiki tillögu / er tillagan raunhæf?

Þróa þarf tillögu e-ð lengra til að meta raunhæfni hennar, s.s. þéttleiki, aðkoma að húsum innan hverfis, vistgötur o. fl.

### Hvaða áhrif hefur tillagan á önnur hverfi bæjarins?

Byggð og landnotkun virðist í góðri sátt við aðliggjandi hverfi með góðum tengingum.

### Bílastæðalausnir:

Gert er ráð fyrir þremur bílastæðahúsum á svæðinu, dreifð á hverfiseiningar. Áhersla er á takmarkaðan fjölda bílastæða á svæðinu til þess að draga úr notkun einkabílsins og ýta undir notkun Borgarlínunnar. Einnig er áhersla á samnýtingu bílastæða. Reiknað er með bílastæðum á útjöðrum svæðisins.

### Samgöngumáttar:

Áhersla er á að skapa góð skilyrði fyrir þá sem kjósa að nota vistvæna ferðamáta. Á aðalgötum er gert ráð fyrir hjólastígum og gangstéttum beggja vegna götu. Góðar tengingar

innan svæðis með stígakerfi.

Almennt virðist tillagan samræmast markmiðum, áherslum og framtíðarsýn sveitarfélagsins, sem fram koma í skipulagslýsingu.

## Skipulag og byggð

### **Landnotkun:**

Reitnum er skipt í 4 svæði eftir landnotkun. Nyrst á svæðinu er atvinnusvæði/viðskiptahverfi (Berg). Byggð endurnýjuð á austurhluta þess svæðis. Verslunar- og þjónustusvæði (Dyngja) liggur við Fjarðarhraun, þar er lítið hróflað við byggingum og haldið í núverandi starfsemi. Á svæði sem afmarkast af Helluhrauni, Hjallahrauni, Reykjavíkurvegi og Flatahrauni (Kvikan) er blönduð starfsemi og búsetukostir. Haldið er í nýlegar byggingar, sumar með breyttri notkun. Lögð er áhersla á bíllausan lífsstíl, að skapa aðstöðu fyrir fólk sem kys að vinna á eða nálægt heimili, biðstöð Borgarlínu er við hverfið. Nýbyggingar eru einnig á þessu svæði, einkum smágerðari íbúðabyggð sem tengist almenningsgarði. Fyrir miðju er fjórða svæðið sem skilgreint er sem íbúðabyggð (Hella). Þar er gert ráð fyrir ólíkum stærðum íbúða og búsetukosta, s.s. fjórbyli, parhús og fjölbyli. Einnig leikskóla innan hverfis.

**Framboð íbúðahúsnæðis:** Hlutdeild og fjöldi íbúða eru ekki tilgreind.

**Framboð skrifstofu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis:** Hlutdeild er ekki tilgreind.

**Framboð iðnaðar- og athafnahúsnæðis:** Hlutdeild er ekki tilgreind.

**Græn svæði:** Hlutdeild er ekki tilgreind. Gróður á þökum valinna bygginga. Áhersla er á græn svæði í miðju svæðis.

### **Nálgun til byggðar sem fyrir er:**

Gert er ráð fyrir að styrkja ýmsa mikilvæga starfsemi sem er á svæðinu í dag með því að gera nærumhverfi bygginga meira aðlaðandi, bæta aðgengi að byggingum, auka nýtingu þeirra og skapa þannig hagrænan drifkraft innan svæðis. Lítið er hróflað við byggingum á svæðinu suðaustanverðu (verslunar- og þjónustusvæði), nyrst (skrifstofubyggingar) og syðst (íbúðablokkir og nýlegar byggingar við Gjótuhraun).

### **Fjölbreytni í byggð og húsagerðum**

Fjölbreytt íbúðabyggð með ólíkum stærðum íbúða og búsetukosta og húsagerðum er á miðju svæðisins. Þversnið í íbúðabyggð gefur til kynna 2-4 hæða byggð.

### **Fjölbreytni í valkostum búsetu:**

Áhersla er á fjölbreytt búsetuform fyrir alla aldurshópa.

**Atvinnusvæði:**

Gert er ráð fyrir viðskiptahverfi nyrst á svæðinu, verslunar- og þjónustusvæði meðfram Fjarðarhrauni þar sem m.a. stórmarkaður á horni Fjarðarhrauns og Flatahrauns er óbreyttur og svæði með blöndun á starfsemi og íbúðum.

**Starfsemi á jarðhæðum:**

Ótilgreint.

**Hæð bygginga:**

Ekki er gerð grein fyrir hæð bygginga eða byggingarmagni, en lögð er til fremur lágreist íbúðabyggð inni í miðju hverfisins. Þversnið gefa til kynna 2-4 hæða byggingar. Áhersla er á að byggð sé samfelld, lægst á suðurjaðrinum og lækki eftir því sem nær dregur skrifstofu-byggingum nyrst á svæðinu.

**Skjólmyndun og opin almenningsrými í tengslum við byggð:**

Byggðin verði þannig að hún brjóti vind og myndi skjól innan almenningsgarðsins og einkarýma.

**Þétting byggðar við þjónustukjarna og samgönguás almenningsgangna:**

Byggð virðist þéttust við útjaðra svæðisins við Reykjavíkurveg, Fjarðarhraun og nyrst. Við Fjarðarhraun er áhersla á verslun og þjónustu. Á yfirlitsmynd kemur fram að virkni er mest sunnan til meðfram Reykjavíkurvegi og Fjarðarhrauni, einnig meðfram Flatahrauni og Hjallahrauni. Þannig yrði virknin mest næst miðbæ Hafnarfjarðar. Gert er ráð fyrir samgönguási almenningsgangna eftir Reykjavíkurvegi.

**Skólar:**

Einn leikskóli (óstaðsettur) en enginn grunnskóli á svæðinu. Gert er ráð fyrir að börn sækji Víðistaðaskóla og skóla við Flatahraun.

**Tenging við almenningsgangur:**

Gert er ráð fyrir að Borgarlína fari um Reykjavíkurveg, með biðstöð við syðsta hluta svæðisins. Þar er einnig gönguás sem tengist íbúðabyggðinni og almenningsgarðinum Hraunminni, sem liggur um mitt hverfið til norðurs/suðurs.

**Áfangaskipting uppbyggingar:**

Ekki er gerð grein fyrir áfangaskiptingu uppbyggingar.

**Annað:**

Lögð er áhersla á vistvænar lausnir á skipulags- og framkvæmdastigi, þ.e að vinna skipulagið út frá vistvænum kerfum og skilmálum um hönnun bygginga. M.a. er lagt til að byggingarefni rifinna bygginga verði endurnýtt á svæðinu. Lagt er til að Fjarðarhraun verði gert að borgargötu og lögð áhersla á tengsl við athafnasvæði viðskiptahverfisins (Berg) við athafnasvæðið austan Fjarðarhrauns í framtíðinni. Endurnýting byggingarefna í almenningsrýmum og nærvera náttúrulegra bergmyndana endurvakin. Ofanvatnslausnir.

# Höfundar: Archus, Rýma og Björn Ólafs

## Almennt

### Helstu einkenni tillögu:

Íbúðabyggð og byggingum með blandaðri starfsemi íbúða og atvinnustarfsemi dreifist um mest allt svæðið. Byggðin er nokkuð jöfn og þétt á reitnum, brotin upp með röð almenningsrýma til norðurs/suðurs eftir miðju svæðisins. Syðst er grænn hraungarður í anda Hafnarfjarðar, á miðjum reitnum er stór almenningsgarður, Miðgarður, sem verði hverfismiðja. Nyrst á svæðinu er torg sunnan skrifstofubygginga sem þar eru. Gatnakerfi er lítið breytt, Trönuhraun er þó framlengt að Flatahrauni. Göturými eru endurhönnuð og gert ráð fyrir borgargötum, húsagötum og vistgötum. Höfundar leggja áherslu á bíllausan lífsstíl. Umferðartenging við Bæjarhraun er bætt og gert er ráð fyrir göngutengingum yfir Reykjavíkurveg (Víðistaðaskóli og útivist) og Flatahraun.

### Yfirbragð byggðar:

Myndræn dæmi eru sýnd sem gefa til kynna yfirbragð byggðarinnar. Inndregnar efri hæðir og turníbúðir brjóta upp form húsa og setja svip á götumyndir. Einnig koma fram dæmi um uppbyggingu núverandi húsa á sannfærandi hátt. Lögð er áhersla á garðsvæði í miðju hverfisins við íbúðabyggðina. Einnig á vistgötur og götugróður.

### Nýbreytni / Ný sýn / frumleiki:

Iðngarðar með íbúðum á efstu hæð. Borgarumhverfi. Gróður á þökum. Áhersla á vistgötur.

### Framkvæmanleiki tillögu / er tillagan raunhæf?

Tillagan er framkvæmanleg, en þarf að vinna nánar til að hægt sé að átta sig á raunhæfni.

### Hvaða áhrif hefur tillagan á önnur hverfi bæjarins?

### Bílastæðalausnir:

Gert er ráð fyrir bílastæðum í bílakjöllurum undir húsum og görðum. Ekki er gerð nánari grein fyrir þeim né staðsetningu þeirra á uppdráttum. Reiknað er með einu stæði á íbúð, aukastæði við götur fyrir stærri íbúðir og gestastæði. Áhersla er á samnýtingu bílastæða

### Samgöngumátar:

Höfundar leggja áherslu á bíllausan lífsstíl og þjónustu í göngufæri. Gatnakerfi skiptist í þrjár gerðir gatna (borgargötur, húsagötur og vistgötur) og dæmi sýnd um lausn þeirra. Við borgargötur er gert ráð fyrir hjólareinum.

Almennt samræmist tillagan markmiðum um þéttingu byggðar

## Skipulag og byggð

### Landnotkun:

Starfsemi á útjöðrum hverfisins verði lítið breytt en gefinn kostur á talsverðri uppbyggingu þar með því að byggja ofan á núverandi byggingar með íbúðum á efri hæðum. Blönduð byggð með verslun og þjónustu á götuhæð hringar sig um Miðgarðinn og þar nálægt við Dalshraun og Stakkahraun. Að öðru leyti er að mestu gert ráð fyrir hreinni íbúðabyggð í miðju hverfisins. Meðfram Reykjavíkurvegi eru verslanir og skrifstofur á neðri hæðum og íbúðir á þeim efri, en skrifstofubyggingum nyrst. Iðngarðar með þrifalegum iðnaði í sveigjanlegu húsnæði er komið fyrir við norðanvert Fjarðarhraun og við Flatahraun. Stórmarkaðir á horni Fjarðarhrauns og Flatahrauns eru óbreyttir, einnig skrifstofubyggingar nyrst á svæðinu sem og nýleg fjölbýlishús við mót Reykjavíkurvegar og Flatahrauns.

**Fjöldi íbúða:** 1080

**Þjónusta á jarðhæðum:** 25 þús. m<sup>2</sup>

**Skrifstofurými:** 90 þús. m<sup>2</sup>

**Iðnaðar- og smáfyrirtæki:** 45 þús. m<sup>2</sup>

### Nálgun til byggðar sem fyrir er:

Starfsemi á útjöðrum svæðisins er haldið svipaðri og hún er nú, en byggðin þétt og talsvert um að byggt sé ofaná og húsum breytt, sérstaklega meðfram Reykjavíkurvegi. Um miðbik hverfisins eru nýbyggingar. Stuðst er við sama gatnakerfi.

### Fjölbreytni í byggð og húsagerðum

Myndadæmi sýna fjölbreytta og aðlaðandi byggð, þó er byggðin einsleit að því leyti að að jafnaði er öll byggðin fjögurra hæða randbyggð fjölbýlishúsa, sums staðar með starfsemi á neðri hæðum.

### Fjölbreytni í valkostum búsetu:

Allar íbúðir eru í fjölbýli eða sambýli við atvinnustarfsemi. Stærðir íbúða að meðaltali 100 m<sup>2</sup>, en stærri íbúðir eru á efstu hæðum. Áhersla er á að byggja fyrir ungt fólk. Íbúðum lyft 1/2 hæð ofar gangstétt. Áhersla á að margs konar þjónusta sé í göngufæri, og jafnvel vinnustaðir.

### Atvinnusvæði:

Byggingum með blandaðri starfsemi íbúða og atvinnustarfsemi dreifist um svæðið, en verslun, þjónusta og atvinnustarfsemi er mest á jöðrum reitsins og við almenningsgarðinn. Iðngarðar, staðsettir á tveimur stöðum á reitnum, eru ætlaðir þrifalegum iðnaði, með íbúðum á efstu hæð.

### Starfsemi á jarðhæðum:

Gert er ráð fyrir að starfsemi sé á jarðhæðum bygginga sem liggja vel við umferð gangandi og akandi. Áhersla er á lifandi og fjölbreytta starfsemi við almenningsgarðinn (Miðgarð) í miðju hverfisins. Hrein íbúðabyggð án starfsemi á jarðhæð er um miðbik hverfisins.

**Hæð bygginga:**

Að jafnaði er byggðin þriggja hæða með inndreginni fjórðu hæð.

**Skjólmyndun og opin almenningsrými í tengslum við byggð:**

Þétt randbyggð myndar skjól. Almenningsgarður tengist allri byggðinni vel.

**Þétting byggðar við þjónustukjarna og samgönguás almenningsgangna:**

Byggð er að jafnaði jafn þétt á öllum reitnum.

**Skólar:**

Gert er ráð fyrir einum leikskóla en ekki grunnskóla, íbúðabyggð tengist skóla vestan Reykjavíkurvegur með undirgöngum.

**Tenging við almenningsgangur:**

Ekki er tekin afstaða til staðsetningar Borgarlínu (Reykjavíkurvegur eða Fjarðarhraun) og ekki gerð grein fyrir tengingum, en bent á mögulega biðstöð í einhverju atvinnuhúsnæðinu öðru hvorum megin.

**Áfangaskipting uppbyggingar:**

Gert er ráð fyrir að skipta uppbyggingu svæðisins í þrjá áfanga frá suðurhluta til norðurs.

**Annað:**

Miðlægur almenningsarður liggur vel við öllum hverfishlutum. Þar verði ýmis starfsemi staðsett sem laðar fólk að, s.s. veitingahús, bakarí, kaffihús o.fl., einnig leikskóli.



# Höfundar: Gylfi og félagar

## Almennt

### Helstu einkenni tillögu:

Þétt byggð meðfram Reykjavíkurvegi og Fjarðarhrauni. Lágrestari byggð um miðbik reitsins. Kjarni hverfisins er „grænn ás“ (garðsvæði) sem liggur norður/suður eftir miðju svæðisins með torgum, hverfismiðstöð, aðstöðu til útivistar o.fl. Nýbyggingarsvæði er fellt inn í miðjan reit þar sem ástand bygginga virðist verst. Haldið er í núverandi byggð að talsverðu leyti með endurnýjun og/eða stækkun (byggt ofaná) núverandi húsnæðis. Kennileiti eru við aðkomuleiðir að hverfinu og við garðsvæðið. Byggðamynstur fellur vel að aðliggjandi byggð. Gatnakerfi er lítið breytt, en með grænu yfirbragði. Áhersla er á tengingu við íbúðahverfi í Norðurbæ.

### Yfirbragð byggðar:

Áhersla á að gæta samræmis í götumyndum, leggja rækt við opin bæjarrými, nærumhverfi bygginga, aðlaðandi yfirbragð byggðar, vandaðan yfirborðsfrágang og góða byggingarlist. Sýnd eru dæmi um frágang.

### Nýbreytni / Ný sýn / frumleiki:

Tillagan gefur fyrirheit um raunhæfa framsýni.

### Framkvæmanleiki tillögu / er tillagan raunhæf?

Tillagan virðist vel framkvæmanleg og raunhæf.

### Hvaða áhrif hefur tillagan á önnur hverfi bæjarins?

Byggð og landnotkun virðist í góðri sátt við aðliggjandi hverfi og styrkja miðbæ Hafnarfjarðar. Lögð er áhersla á stígatengingu við íbúðahverfi Norðurbæjar.

### Bílastæðalausnir:

Helmingur bílastæða við ný íbúðahús verður í bílgeymslum neðan jarðar en önnur stæði á lóðum eða við götur. Á atvinnusvæðum verða bílastæði neðan jarðar auk stæða á lóðum og við götur. Götustæði eru sýnd á uppdrætti en að öðru leyti ekki gerð nánari grein fyrir bílastæðum.

### Samgöngumátar:

Stutt er við alla samgöngumáta í tillögunni, þ.e. akandi, hjólandi og gangandi. Sýnd er þversnið í götu með útfærslu. Forgangur gangandi vegfarenda á græna ásnum. Gert er ráð fyrir hjólareinum í götum.

Almennt samræmist tillagan vel þeim markmiðum, áherslum og framtíðarsýn sveitarfélagsins, sem fram koma í skipulagslýsingu.

## Skipulag og byggð

### **Landnotkun:**

Reitnum er skipt í 8 svæði eftir landnotkun. Þar er ýmist um að ræða hreina íbúðabyggð, íbúðir og skrifstofur með verslun og þjónustu á 1. hæð, þróunarsvæði með blandaðri notkun þrífalegrar athafnastarfsemi og íbúða, hreina þjónustustarfsemi/stofnanir, hverfismiðstöð /fjölnotahús og fjölbreytta hreinlega athafnastarfsemi og verslun í bland við skrifstofur á efri hæðum. Ekki er gerð grein fyrir nýtingarhlutfalli á svæðinu, en heildarstærð lóða er 22,3 ha.

**Framboð íbúðahúsnæðis:** 30% - um 600 nýjar íbúðir.

**Framboð skrifstofu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis:** 45%

**Framboð iðnaðar- og athafnahúsnæðis:** 15%

**Græn svæði:** 10%

### **Nálgun til byggðar sem fyrir er:**

Ýmist er byggt á grundvelli þess sem fyrir er eða eldri hús rifin og nýbyggingar reistar. Tekið er tillit til núverandi byggðar og aðstæðna á raunhæfan hátt, m.a. með nýtingu núverandi bygginga þar sem hæfir, þ.e. með endurgerð, viðbyggingum og ofanábyggingum.

### **Fjölbreytni í byggð og húsagerðum**

Gert er ráð fyrir fjölbreyttum húsagerðum. Byggt er á núverandi byggðamynstri með þéttingu. Lögð er áhersla á áhugaverðar götumyndir m.a. með uppbroti bygginga. Nýlegt iðnaðarhúsnæði við Gjótuhraun er glætt lífi með því að heimila fjölbreytta starfsemi og íbúðir. Einnig er gert ráð fyrir íbúðum á efri hæðum bygginga sem byggt er ofaná.

### **Fjölbreytni í valkostum búsetu:**

Gert er ráð fyrir margvíslegum íbúðagerðum og –stærðum. Ný byggð 3-4 hæða íbúðarhúsa vestan Dalshrauns milli Hjallahrauns og Stakkahrauns. Íbúðabyggð á suðvestur hluta svæðisins verði þétt. Á svæðum fyrir skrifstofur, verslun og þjónustu eru víða íbúðir á efri hæðum, m.a. í byggð næst Reykjavíkurvegi.

### **Atvinnusvæði:**

Ýmis snyrtileg athafnastarfsemi, verslanir og þjónusta norðan Stakkahrauns og einnig við hluta Flatahrauns. Stærri þjónustufyrirtæki snúa að Fjarðarhrauni og Dalshrauni. Verslun, þjónusta og léttur iðnaður með framhlið að þjónustugötu við Reykjavíkurveg. Stórmarkaður á horni Fjarðarhrauns og Flatahrauns er óbreyttur.

**Starfsemi á jarðhæðum:**

Gert er ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi á jarðhæðum íbúðahúsa, einkum við aðalgötur, einnig við Hjallahraun og Trönuhraun.

**Hæð bygginga:**

Almennt er gert ráð fyrir 4 hæða byggð meðfram Reykjavíkurvegi og Fjarðarhrauni. Byggðin innan hverfis er að jafnaði 3 – 4 hæðir, en kennileiti eru 8 og 5 hæða há og núverandi byggingar við Gjótuhraun á „þróunarsvæði“ fyrir blandaða notkun eru eftir sem áður 2ja hæða. 5 hæða núverandi byggingar eru óbreyttar, þ.e. skrifstofubyggingar nyrst og íbúðablokk syðst á svæðinu.

**Skjólmyndun og opin almenningsrými í tengslum við byggð:**

Gert er ráð fyrir að byggðin skýli opnu almenningssvæði í miðju hverfinu, „græna ásnum“, sem gott aðgengi er að frá öllum hverfishlutum. Almenningsrýminu tengjast skjólgóðir innigarðar íbúðabyggðar.

**Þétting byggðar við þjónustukjarna og samgönguás almenningsgangna:**

Byggð er þéttust við útjaðra svæðisins við Reykjavíkurveg og Fjarðarhraun. Við Reykjavíkurveg er áhersla á verslun, þjónustu og léttan iðnað með framhlið að samsíða þjónustugötu og íbúðir á efri hæðum. Gert er ráð fyrir samgönguási almenningsgangna eftir Reykjavíkurvegi.

**Skólar:**

Einn leikskóli en enginn grunnskóli á svæðinu, íbúðabyggð tengist skóla vestan Reykjavíkurvegar með undirgöngum.

**Tenging við almenningsgangur:**

Gert er ráð fyrir að Borgarlína fari um Reykjavíkurveg, með biðstöð á mótum Hjallahrauns.

**Áfangaskipting uppbyggingar:**

Gerð er grein fyrir fjögurra áfanga skiptingu, sem m.a. mótast af innra gatnakerfi reitsins.

**Annað:**

Þróunarsvæði fyrir blandaða notkun þrifalegrar athafnastarfsemi og íbúðir í breyttum húsum. Ofanvatnslausnir.

# Höfundar: KRADS

## Almennt

### Helstu einkenni tillögu:

Áhersla á að í Hraunum verði nýtt miðsvæði í Hafnarfirði. Íbúðir á efri hæðum og verslun, þjónusta og atvinnustarfsemi á jarðhæðum einkennir byggðina, auk nokkurra stærri bygginga með sérstæða starfsemi. Einnig eru einkennandi þrír hverfishlutar, hver með sínar áherslur í starfsemi og karakter. Nokkur garðsvæði/almenningsrými um miðbik reitsins til norðurs/suðurs sem tengjast byggðinni vel en er ekki samfellt. Tvö torg í sitt hvorum enda hverfisins, og smærri torg og garðar tengjast samgönguás fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Skipulagsreiturinn verði rammaður inn með kennileitum á hornum hans, þ.e. háum skrifstofubyggingum í norðri, menningarmiðstöð og samgöngumiðstöð á suðvestur horni og verslunarmiðstöð á suðaustur horni. Gatnakerfi er í grunninn óbreytt, en Trönuhraun og Gjótuhraun eru tengd saman og mynda megin vistgötu sem tengir hverfishluta og Trönuhraun er framlengt til norðurs. Reiknað er með endurbættum göturýmum. Lagt er til að dregið verði úr umferð um Fjarðarhraun með því að beina umferð til og frá Keflavík um verðandi Álftanesveg. Fjarðarhraun verði að breiðstræti sem tengir saman vestur- og austurhluta Hraunanna. Gert er ráð fyrir að greint verði á milli breiðstræta, borgargatna og vistgatna í gatnakerfinu.

### Yfirbragð byggðar:

Áhersla á blöndun byggðamynsturs með góðu aðgengi að almenningssvæðum.

### Nýbreytni / Ný sýn / frumleiki:

Borgarumhverfi. Vistvænt samfélag. Blönduð byggð á öllum skipulagsreitnum. Vistgötur.

### Hvaða áhrif hefur tillagan á önnur hverfi bæjarins?

Byggð verði þétt við Reykjavíkurveg og Fjarðarhraun til þess að skapa betri tengingu við aðliggjandi hverfi. Á svæðinu er gert ráð fyrir mikilli virkni, hugsanlega í samkeppni við miðbæ Hafnarfjarðar. Áhersla er á góða tengingu við austur hluta Hraunanna, Fjarðarhraun verði breiðstræti og umferð létt af ötunni. Gatnamót við FH-torg verði ljósastúrð í stað hringtorgs.

### Bílastæðalausnir:

Samhliða uppbyggingu verði gert ráð fyrir bílakjöllurum undir nýbyggum og almenningsrýmum.

### Samgöngumátar:

Áhersla er á vistvæna samgöngumáta og stutt er við alla samgöngumáta í tillögunni, þ.e.

akandi, hjólandi og gangandi. Gert er ráð fyrir göngugötu sunnarlega á reitnum. Hjólreiðastígar verði hluti af helstu götum.

Almennt samræmist tillagan markmiðum um þéttingu byggðar.

## Skipulag og byggð

### Landnotkun:

Gert er ráð fyrir þjónustu, verslun og léttum iðnaði á neðri hæðum á öllu svæðinu og víðast hvar íbúðum á efri hæðum. Reitnum er skipt í 3 hverfishluta þ.e. A, B og C, skiptingin er um Hjallahraun og Stakkahraun.

**A-hluti** er syðstur og næstur miðbæ Hafnarfjarðar. Það verði þungamiðja svæðisins, miðborgarumhverfi, s.s. almenningsrými, verslunarmiðstöð, menningarstarfsemi og samgöngumiðstöð. Göngugata frá samgöngumiðstöð við Reykjavíkurveg, sem endar á torgi á móts við Fjarðarhraun. Íbúðir á efri hæðum og blönduð atvinnustarfsemi og vinnustofur á þeim neðri. Einnig fjölbýlishús, hótél og Hraungarður.

**B-hluti** er um miðbik svæðisins. Þar verði randbyggð með innigörðum og íbúðum á efri hæðum, léttum iðnaði, þjónustu og verslun á þeim neðri.

Í **C-hluta**, sem er nyrst á reitnum, er áhersla á höfuðstöðvar fyrirtækja, umbreytt iðnaðarhúsnæði, þjónustu o.fl. Borgargarður og 3-4 skrifstofuturnar. Íbúðir og vinnustofur listamann í nýbyggingum og endurbættum iðnaðarhúsum. Almenningsstengd þjónusta á jarðhæðum við garðsvæði í skjóli hárra bygginga.

**Nýtingarhlutfall** á svæðinu er áætlað um 1,7. og að u.þ.b. jafnt hlutfall íbúðafermetra og fermetra undir atvinnustarfsemi.

### Nálgun til byggðar sem fyrir er:

Ýmist er byggt á grundvelli þess sem fyrir er eða eldri hús rífin og nýbyggingar reistar. Tekið er tillit til núverandi byggðar og aðstæðna með nýtingu núverandi bygginga að einhverju leiti með endurgerð, viðbyggingum og ofanábyggingum. Ekki er tekin afstaða til hvaða byggingar verði nýttar áfram að öðru leyti en því að talið er að vel fari á því að byggja við og bæta við hæðum á byggingar sem standa við Reykjavíkurveg og Fjarðarhraun og að starfsemi þar falli vel að framtíðarsýn um blandaða byggð á skipulagsreitnum.

### Fjölbreytni í byggð og húsaagerðum

Gert er ráð fyrir fjölbreyttu framboði minni og stærri íbúða sem henta breiðum hópi.

### Fjölbreytni í valkostum búsetu:

Gert er ráð fyrir margvíslegum íbúðagerðum og –stærðum.

### Atvinnusvæði og starfsemi á jarðhæðum:

Gert er ráð fyrir þjónustu, verslun og léttum iðnaði á neðri hæðum á öllu svæðinu í bland við íbúðir á efri hæðum. Á nyrsta hluta svæðisins er áhersla á fyrirtæki og höfuðstöðvar þeirra og

á syðsta hluta reitsins er gert ráð fyrir byggingum með sértæka starfsemi, s.s. verslunarmiðstöð, samgöngumiðstöð, menningarmiðstöð, hóteli og kvikmyndahúsi.

**Hæð bygginga:**

Byggðin rís hæst í norðri, þar er m.a. gert ráð fyrir 3–4 turnbyggingum. Á yfirlitsupprætti er sýnd að jafnaði fjögurra hæða byggð en lágrestari um miðbik svæðisins.

**Skjólmyndun og opin almenningsrými í tengslum við byggð:**

Samfelldur vefur grænna útivistarsvæða (garðar og vistgötur) og tvö torg í sitt hvorum enda hverfisins tengir hverfishlutana saman. Randbyggð er skjólmyndandi en turnar nyrst á svæðinu orka tvímælis hvað skjólmyndun varðar.

**Þétting byggðar við þjónustukjarna og samgönguás almenningsgangna:**

Byggð er þéttust við útjaðra svæðisins við Reykjavíkurveg og Fjarðarhraun. Þar er einnig gert ráð fyrir samgönguási almenningsgangna, þ.e. eftir Reykjavíkurvegi og Fjarðarhrauni.

**Skólar:**

Gert er ráð fyrir leikskóla en ekki er tilgreint um grunnskóla á svæðinu.

**Áfangaskipting uppbyggingar:**

Ótilgreind

**Annað:**

Áhersla á að sýna sögu svæðisins virðingu og varðveita staðarandann, m.a. með endurnýtingu núverandi bygginga. Þakgarðar. Blágrænar ofanvatnslausnir. Samgöngumiðstöð, kvikmyndahús og menningarhús er meðal þess sem lagt er til.

# Höfundar: Úti og inni

## Almennt

### Helstu einkenni tillögu:

Samfelld heild blandaðrar randbyggðar, skipulagssvæðinu er skipt í um 100 x 100 m reiti með nýju og þéttriðnara gatnakerfi en nú er, sem byggt er á að takmörkuðu leyti. Aðeins hæstu byggingar svæðisins standa áfram samkvæmt skipulaginu. Dalshraun verður ný aðalgata innan svæðisins og er framlengd að Flatahrauni. Ekki er gert ráð fyrir sýnilegum bílastæðum á lóðum. Um miðbik svæðisins er austur/vestur ás, sem er miðsvæði reitsins og þungamiðja með stærri almenningsrýmum, opinberum byggingum og samfélagsþjónustu.

### Yfirbragð byggðar:

Randbyggð með ólíkum útfærslum myndar sjálfstæðar einingar og gefur byggðinni sérstætt yfirbragð. Samsett byggð með blandaðri starfsemi íbúða og atvinnu kalli fram fjölbreytni í byggðamynstri sem setur svip á yfirbragð byggðarinnar.

### Nýbreytni / Ný sýn / frumleiki:

Hugmynd að blandaðri byggð íbúða og atvinnu á nær öllu svæðinu er nýstárleg og randbyggð með sveigjanleika til þróunar, með húsnæði fyrir ólíka starfsemi og möguleikum til skiptingar þannig að minni fyrirtæki eigi möguleika á að koma að uppbyggingu svæðisins.

### Framkvæmanleiki tillögu / er tillagan raunhæf?

Tillagan tekur lítið tillit til núverandi byggðar á svæðinu og er að því leyti ekki raunhæf.

### Hvaða áhrif hefur tillagan á önnur hverfi bæjarins?

Byggðamynstur er frábrugðið aðliggjandi hverfum. Blönduð starfsemi gæti virkað sem stuðningur við miðbæ Hafnarfjarðar. Áhersla er á tengingu við Bæjarhraun og svæðið þar í kring og talið líklegt að þar verði næsta þróunarsvæði bæjarins í sama dúr, en ekki er gerð grein fyrir þeirri tengingu á uppdrætti.

### Bílastæðalausnir:

Gerð er grein fyrir bílastæðabyggingum innan randbyggðareita og gert ráð fyrir bílastæðakjöllurum. Að öðru leyti er staðsetning bílastæða ekki skilgreind.

### Samgöngumáttar:

Grundvallarhugsun er að á svæðinu verði auðvelt og hvetjandi að búa án einkabílsins. Áhersla er á göngu- og hjólreiðastígakerfi og greiða leið að almenningsgöngum.

Almennt samræmist tillagan áherslum sveitarfélagsins um þéttingu byggðar og betri nýtingu landssvæðisins, en ekki er tekið tillit til núverandi aðstæðna og byggðar svo vel sé.

## Skipulag og byggð

### **Landnotkun:**

Á nær öllum reitnum er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun, þ.e. blanda íbúða og atvinnu. Jaðar byggðarinnar meðfram Fjarðarhrauni verði þó eingöngu fyrir atvinnustarfsemi. Svæði milli Stakkahrauns og Hjallahrauns verði miðsvæði, miðpunktur samfélagsþjónustu og þungamiðja. Þar eru stærri almenningsrými staðsett ásamt opinberum byggingum. Reiknað er með nýtingarhlutfallinu  $N=1,0$  á heildarsvæðinu.

**Framboð íbúðahúsnæðis:** 43% af byggðum  $m^2$  svæðisins. 1300 íbúðir – um 3000 íbúar.

**Framboð verslunar- og þjónustuhúsnæðis:** 11.5% af byggðum  $m^2$  svæðisins.

**Framboð léttis iðnaðar- og atvinnuhúsnæðis:** 15% af byggðum  $m^2$  svæðisins.

**Opinber mannvirki (skólar o.fl.):** 6% af byggðum  $m^2$  svæðisins.

**Bílastæðahús-kjallarar:** 11.5% af byggðum  $m^2$  svæðisins.

**Núverandi byggingar:** 13% af byggðum  $m^2$  svæðisins.

### **Nálgun til byggðar sem fyrir er:**

Ekki er gert ráð fyrir núverandi byggingum á svæðinu í tillögunni, nema þeim sem hæstar eru (5 hæðir), þ.e. skrifstofubyggingum nyrst og nýlegum íbúðablokkum syðst á svæðinu.

### **Fjölbreytni í byggð og húsaagerðum**

Samsett byggð með blandaðri starfsemi ýtir undir fjölbreytni í byggð. Einnig gatna- og stíganet.

### **Fjölbreytni í valkostum búsetu:**

Samsett byggð með blandaðri starfsemi íbúða og atvinnu ýtir undir fjölbreytni í valkostum búsetu.

### **Atvinnusvæði:**

Atvinnusvæði eru ekki aðskilin íbúðasvæðum að öðru leyti en því að skrifstofubyggingar nyrst á svæðinu eru óbreyttar, einnig nýleg fjölbýlishús syðst og við jaðar byggðarinnar við Fjarðarhraun verði eingöngu atvinnustarfsemi.

### **Starfsemi á jarðhæðum:**

Ótilgreint



**Hæð bygginga:**

Byggingar verði 4 – 5 hæðir, sérstaklega með jaðri svæðisins.

**Skjólmyndun og opin almenningsrými í tengslum við byggð:**

Hærri byggingar á jaðri svæðisins myndi skjól og hávaðavörn á svæðinu.

**Þétting byggðar við þjónustukjarna og samgönguás almenningsgangna:**

Byggð á öllu svæðinu verður þéttari samkvæmt tillögnum, að undanskildum nyrsta hluta þess, sem verður óbreytt. Byggðin er almennt þéttust við jaðra svæðisins og íbúðabyggðin er þéttust syðst.

**Skólar:**

Gert ráð fyrir 1-2 leikskóla og 1 grunnskóla á svæðinu.

**Tenging við almenningsgöngur:**

Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar/Borgarlína fari um Reykjavíkurveg. Ekki er gerð grein fyrir biðstöðvum almenningsgangna.

**Áfangaskipting uppbyggingar:**

Gerð er grein fyrir þriggja áfanga skiptingu í uppbyggingu sem hefst á norðanverðu svæðinu.





Útivistar- og almenningsrými

	Opin almenningsrými	Útivistarsvæði	Önnur útirými	Göngu/hjólástigar og tengingar innan svæðis	Göngu/hjólástigar, tengingar við aðliggjandi hverfi	Tenging barna við skóla/íþróttir	Gróður	Vistvænar lausnir	Skjól	Aðgengi (fyrir alla)
BES	Gegnugangandi grænn ás í gengum hverfið - Hraunminni. Sýndur er greinamunur á mismundandi gerðum opinna svæða, almenningsgarður og einkarými. Áherslur á gangandi og hjólandi.	Hraunminni tengir hverfin saman. Landmótunarefni er úr innviðum þeim sem voru fyrir á svæðinu. Industri-look. Græn einkasvæði sýnd á tillögnum.	Nærumhverfi að byggingum gert meira aðlaðandi með það að markmiði að gera dvalarsvæði í kringum þjónustubyggingar með bættu aðgengi og auka nýtingu þeirra. Billinn er skilin eftir í útjaðri. Græn ásýnd. Billinn geymdur í bilastæðishúsi.	Þarf að gera skýrari tengingar milli hverfa, óljóst með bilastæði innan hverfa. Bilastæðishús.	Ger ráð fyrir undirgöngum yfir á Bæjarhraun. Vantar tengingu við Kaplakrika. Hjólástigar eru sýndir.	Ekki mikil breyting frá núverandi tengingum. Það er gert ráð fyrir leiksskóla í tillögnum, ekki grunnskóla. (Viðistaðaskóli)	Vindpólinn gróður og lögð er áhersla á ræktun trjá- og runnagróðurs í bland við fjölbreytinga. Gróður ræktaður á þökum valinna bygginga. Binda C02.	Bíllaus lífsstíll, mikið um endurnýtingu efnis og vistvæn kerfi. Vistvæn hugsun í byggingu húsa. Brown field svæði. Mikilvægt að skapa skilyrði fyrir vistkerfi. Tillaga gerir ráð fyrir að draga úr orkunotkun. Rafbílar. Ofanvatni verður leitt í rásir í almenningsrýmum og götum. Hæfileg lýsing.	Með lægri byggingum til suðurs skapast góð útivistarsvæði. Bygðin á að brjóta niður vind.	
Bó/Archus	Aukin gæði í almenningsrýmum með lágrestari byggð, minni skuggamyndun og vindar.	Íbúðir snúa að sól þannig að rýmið er sólrík og allar jarðhæðir fá sérafnotarými. Jákvætt að halda í hraunbollann og einnig má sjá fyrir að miðrýmið í tillögnum geti safnað saman fólki.	Miðgarðurinn safnar fólki saman og er tengiás um mitt hverfi. Torg og trjágarda. Mikilvægt að útrýmið hafi innihald. Þakgarðar spennandi kostur. Inndregnar hæðir gefa möguleika á útveru.	Vel skilgreint í tillögnum. Ath betur með tengingar að Bæjarhrauni og Norðurbæ. Núverandi kerfi heldur sér sem er sparnaður í heildarsamhengi. Ekki gert grein fyrir tenginu í Kaplakrika.	Ágætlega skilgreint innan hverfis, mætti sýna betur tengingar í vestur og austur.	Ágætis tenging við Viðistaðaskóla, virðist vera sú sama og er í dag. Það er þó nefnt í tillögnum að undirgöng kæmu til greina til að tengja Viðistaðaskóla betur við hverfið.	Gert er ráð fyrir trjám og runnum og er það vel.	Vistgötur, bíllaus lífsstíll. Gæti virkað með tilkomu borgarlinu.	Trjágroður skapar skjól ásamt lágrestri byggð.	Ekki sérstaklega tekið á því máli.
Gylfi +fél.	Almenningsgarður er eftir endilöngu svæðinu, húsagarðar með skjóli. Götutré. Fjölbreytni í ásnun, hraun, torg, leikssvæði, skrauttorg.	Mjög fjölbreytt, hrædd um að tjörnin verði alltaf full af drasli. Skýrar göngu- og hjólatengingar á milli hverfa.	Opin rými, torg, garðar, gróður og nærumhverfi.	Breiðar gangstéttir, miðeyja með gróðri á Helluhrauni. Góðar tengingar og skilgreindar innan reitsins, ekki sýndar tengingar í nærliggjandi hverfi	Góðar tengingar og skilgreindar innan reitsins, ekki sýndar tengingar í nærliggjandi hverfi. Vantar við Kaplakrika og Viðistaðaskóla.	Leikskóli er innan svæðisins, ekki grunnskóli og engin tenging sýnd við hann.	Fjölbreyttur gróður, götutré og rými. Sýndar fjölbreyttar útgáfur af grænum hugmyndum.	Blágrænar ofanvatslausnir. Þurrtjörn, gegndræp bilastæði og grænar eyjar	Ágætt skjól með rýmum og trjágroðri.	Virðist vera í lagi.
Krads	Borgargarður stendur nyrst á svæðinu. Þar eru hugmyndir um háhýsi. Þar mun alltaf vera rok. Borgartorg og Hraungarður. Net útivistarsvæða, virðast ekkert tengjast innbyrðis.	Nokkrir inngarðar, grænar götur og markaðstorg.	Hraungarður, göngubú og göngugata.	Hjólreiðastigar margir og liggja vel. Sýndar tengingar í önnur hverfi.	Athylisverð tillagan að færa stofnbraut austan við Hraun austur. Gefur tækifæri á betri tengingum milli hverfa. Gatnamót við Kaplakrika ljósastýrð, öruggari aðkoma gangandi vegfarenda.	Virðist vera svipað og í dag. Ekkert sérskalega útfært.	Götutré sýnd á perspektivmyndum.	Blágrænar ofanvatslausnir.	Það má búast við að háhýsi myndi turbulansa niður af þökum sem gerir íverustaðina ekkert sérstaklega skjólsæla.	
Úti og inni	Eitt sameiginlegt rými, ekkert flæði grænna svæða.	Innrými eru sýnd		Kemur fram í greinagerð að rík áhersla sé á göngu- og hjólreiðastíga. Gangbrautir sýndar á uppdrætti.	Ekkert sýnt á uppdrætti.	Gert er ráð fyrir einn heildstæðan tveggja hliðstæðu grunnskóla, hvað sem nú það orð þýðir.	Götutré eru sýnd á uppdrætti		Það er skjól í innirýmum en ekki á opnu svæði.	

Samgöngur og umferð

	Gatnakerfi	nýting á eldra gatnakerfi	Tengingar við önnur hverfi í götum	Umferðaröryggi	Stígatengingar	Tenging barna við skóla/íþróttir	hraðakstur
<b>BES</b>	haldið í eldra kerfi - óljóst hvernig hús ertu tengd við götur inni reitum	Byggir á eldra kerfi - 2 nýjar götur , gata við Krónuna er kostur og við Hólshraun	tengingar óbreytt nema við Hólshraun	sambærilegt og er - skoða þarf þveranir stíga yfir götur - óljóst hvernig öryggi gangandi er háttað innan reita. Kostur að loka öllum miðeyjum á R.vegi en spurning hvort það gangi upp - ætti að skoða með hringtorg v R.veg og innan hverfis?	gott stígakerfi, flott kerfi eftir græna beltinu - skoða þarf betur þverandir við götur	Skoða þarf betur tengingu við Krika og þverun við Borgarlínuna	bíður upp á hraðakstur - nema eitthvað sé gert í götunni sjálfri
<b>Bó/Archus</b>	haldið í eldra kerfi að mestu - bætt við nýjum götum - vistgötur	Byggir á eldra kerfi - 2 nýjar götur , kostur að loka Dalshrauni við R.veg	tengingar óbreytt nema nýtt hringtorg við Fjarðarhraun/Hjallahraun	sambærilegt og er - skoða þarf þveranir stíga yfir götur -þveranir eru breiðar og óskilgreindar í vistgötum. Ætti að skoða með hringtorg v R.veg og innan hverfis?	stígakerfið liggur í vistgötunum að mestu - spurning með öryggi	Skoða þarf betur tengingu við Krika og þverun við Hraunbrún	bíður upp á hraðakstur - nema eitthvað sé gert í götunni sjálfri
<b>Gylfi +fél.</b>	haldið í eldra kerfi að mestu - bætt við einni götu	Byggir á eldra kerfi - 1 ný gata , gatnamót óbreytt	tengingar óbreyttar	sambærilegt og er - skoða þarf þveranir stíga yfir götur -þveranir eru breiðar og óskilgreindar. Ætti að skoða með hringtorg v R.veg og innan hverfis?	gott stígakerfi, flott kerfi eftir græna beltinu - skoða þarf betur þverandir við götur	Skoða þarf betur tengingu við Krika og þverun við Norðurbæ	bíður upp á hraðakstur - nema eitthvað sé gert í götunni sjálfri
<b>Krads</b>	haldið í eldra kerfi að mestu - bætt við einni götu	Byggir á eldra kerfi - 2 nýjar götur , kostur að loka Dalshrauni við R.veg	tengingar óbreytt nema við Stekkjahraun/Fjarðarhraun	sambærilegt og er - skoða þarf þveranir stíga yfir götur -. Ætti að skoða með hringtorg v R.veg, Stekkjahraun og innan hverfis?	stígar liggja við götur að mest, skoða þarf þveranir	Skoða þarf betur tengingu við Krika og þverun við Norðurbæ	bíður upp á hraðakstur - nema eitthvað sé gert í götunni sjálfri
<b>Úti og inni</b>	lítið haldið í núverandi kerfi - kassa kerfi með mörgum gatnamótum	lítil nýtinga á núverandi kerfi	tengingar við önnur hverfi óljósar	nýtt kerfi sem gengur út á nýja hluti, ókostur er tengingar gatna ekki undir 90c - eins er mjög mörg gatnamót sem tryggja þarf öruggi í	stígar liggja við götur að mest, skoða þarf þveranir	Skoða þarf betur tengingu við Krika og þverun við Norðurbæ	bíður upp á hraðakstur - nema eitthvað sé gert í götunni sjálfri
<b>Almennt</b>	lítið reynt að skoða með að poppa kerfið upp	almennt mikið reynt að nýta það sem fyrir er	lítið skoða að tryggja betri tengingar	öryggi vantar - lítið rýnt en möguleikar f hendi	sumstaðar góðir stígar	almennt ekki leyst	beinir og breiðir vegir