

# Hraunin Vestur

Rammaskipulag - frumdrög

Kynning fyrir skipulagsráð þriðjudaginn 23. janúar 2018.

# Núverandi staða

Lóðir: 260.000 m<sup>2</sup>

Byggð: 120.000 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall: 0,46



# Húsakönnun

Drög að húsakönnun liggja fyrir.

Í framhaldi af sögulegu ágripi er lagt mat á eftirtalda liði fyrir allar byggingar á svæðinu:

- Listrænt gildi / Byggingarlist
- Menningarsögulegt gildi
- Umhverfisgildi
- Upprunalegt gildi
- Tæknilegt ástand

Í engum tilvikum er talin ástæða til að mæla með varðveislu eða friðun mannvirkja.



# Eftir umbreytingu

Núverand lóðarmörk mynda takt í nýju byggðamynstri. Lóðir eru sameinaðar þar sem þörf er.

Götusnið eru þrengd til að skapa betri borgarmynd og rými fyrir uppbyggingu.



# Nýtt götukerfi

Þrjár götugerðir mynda einfalt gatnakerfi sem gefa bæjarrýmum mismunandi einkenni:

- Breiðgata 22m
- Borgargata 18m
- Vistgata 12.5m



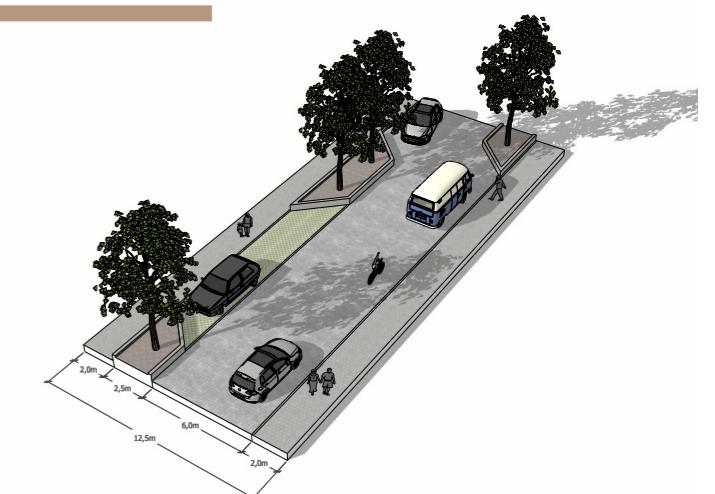
Breiðgata 22 m



Borgargata 18 m



Vistgata 12,5 m



# Nýting eftir umbreytingu

Lóðir: 260.000 m<sup>2</sup>

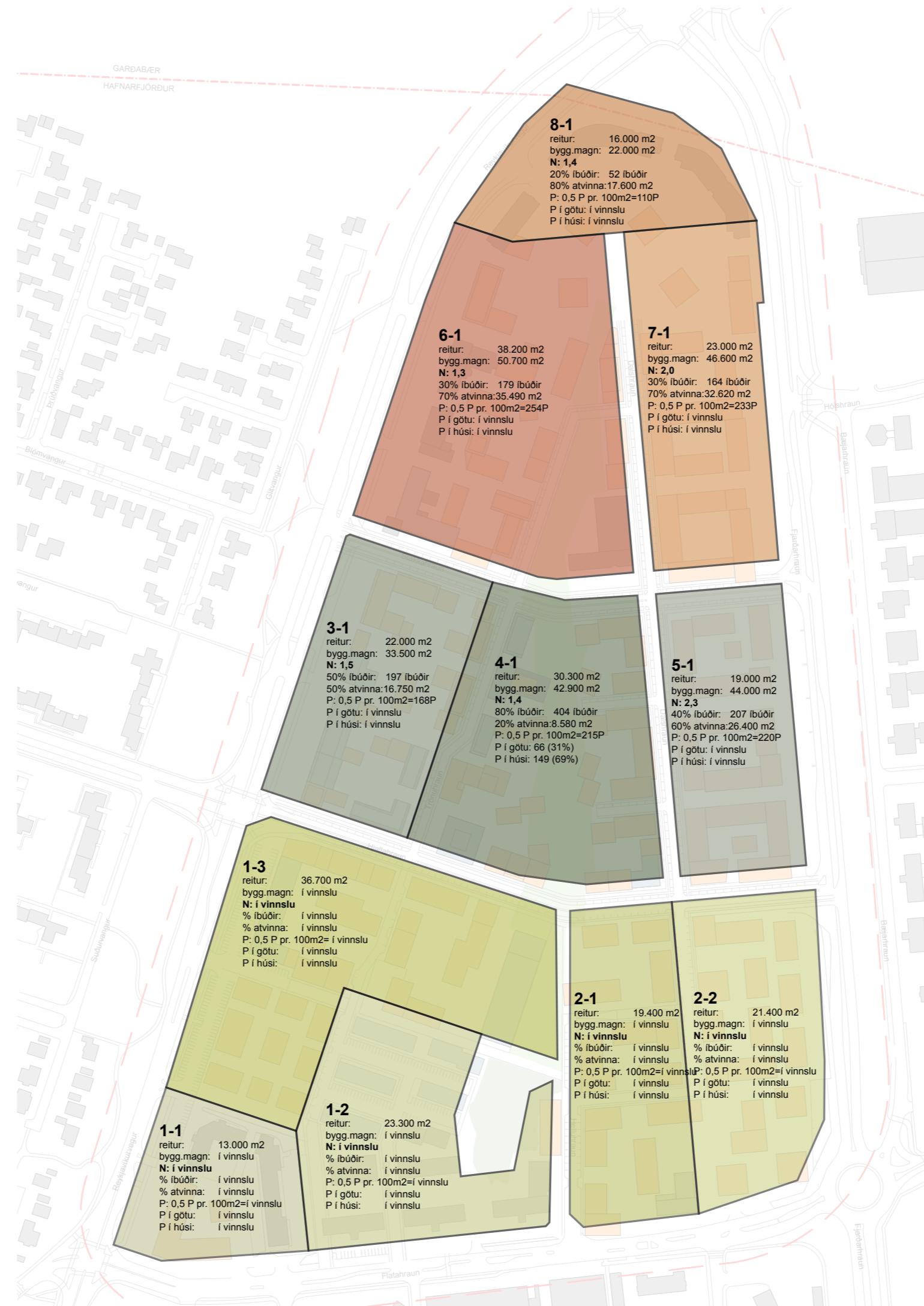
Byggð: 393.288 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall: 1,5

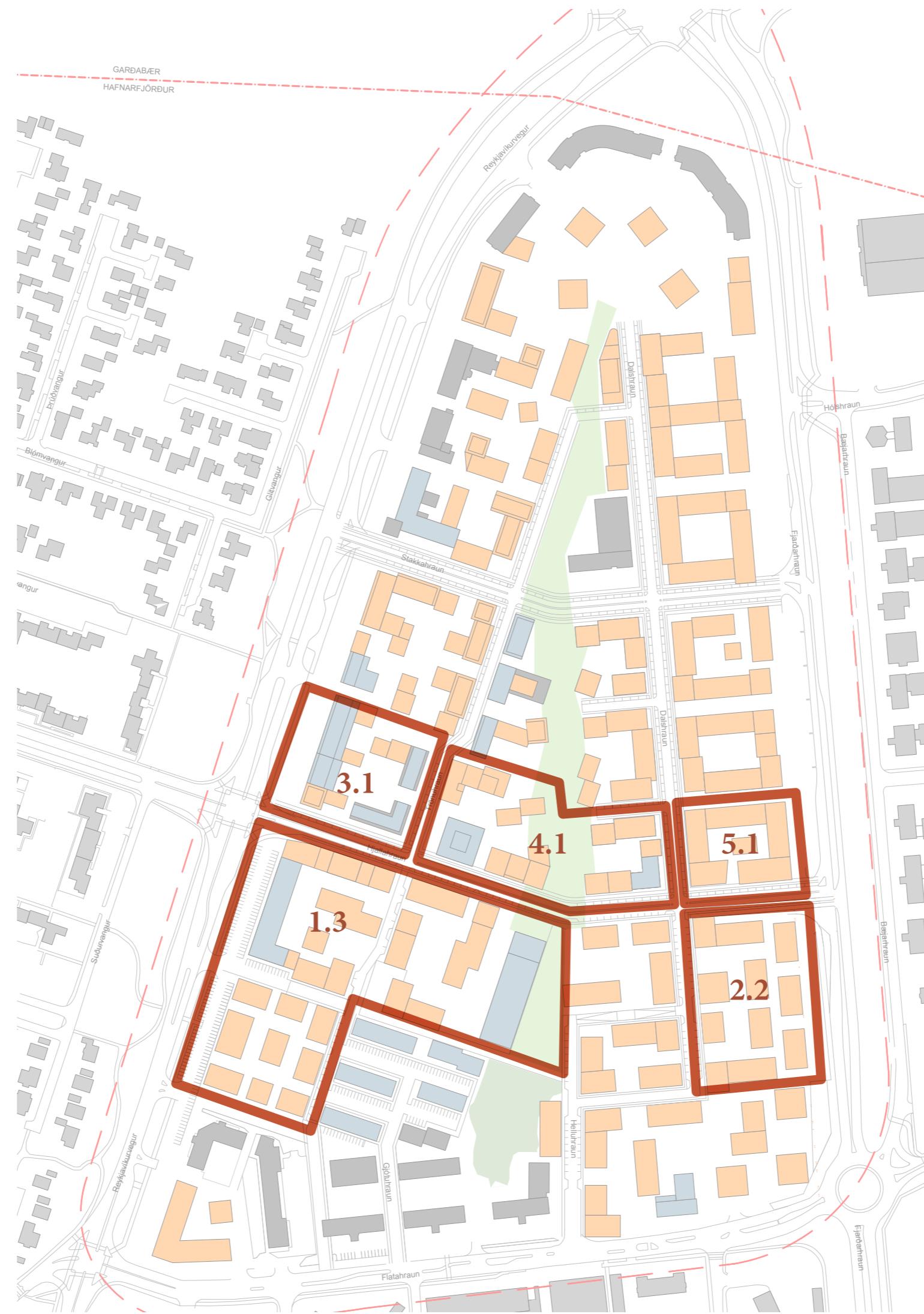
50% Íbúðir 196.644 m<sup>2</sup>  
50% Atvinna 196.644 m<sup>2</sup>

Meðalstærð íbúða 85 m<sup>2</sup>

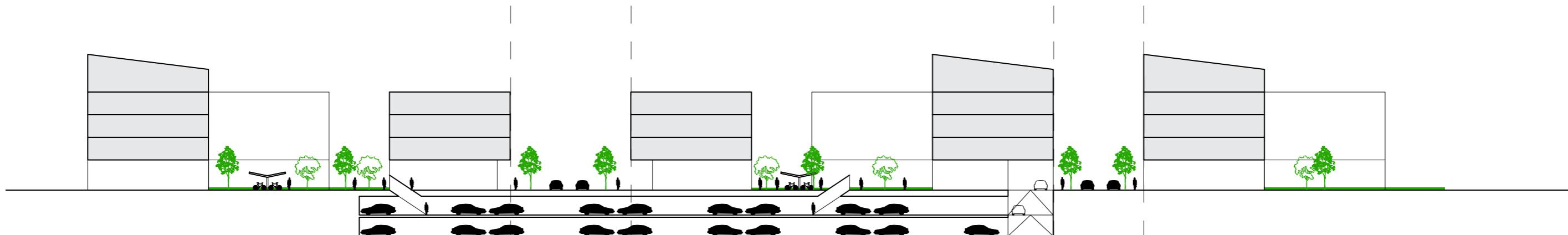
Fjöldi íbúða 2313



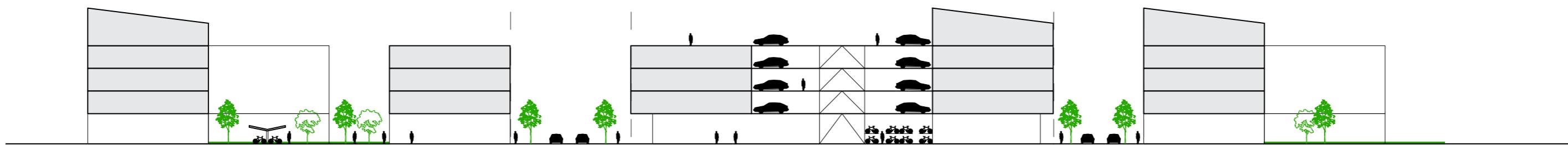
# Reitir sem er búið að rýna



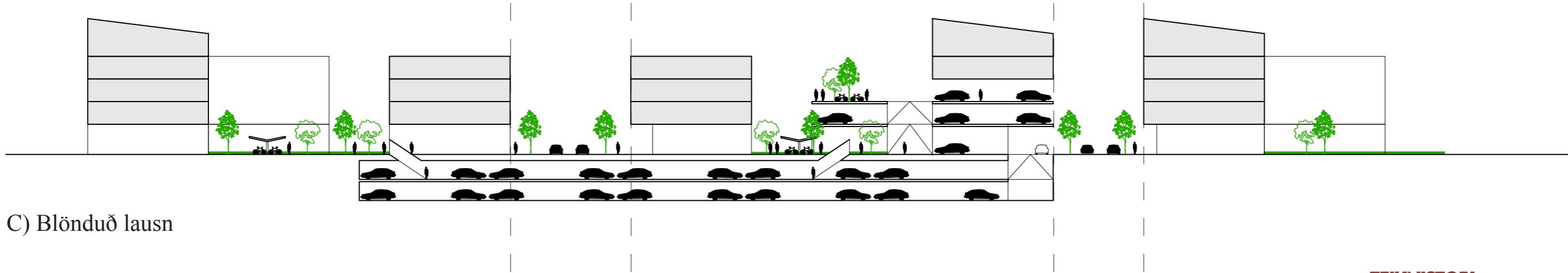
# Bílastæðalausnir



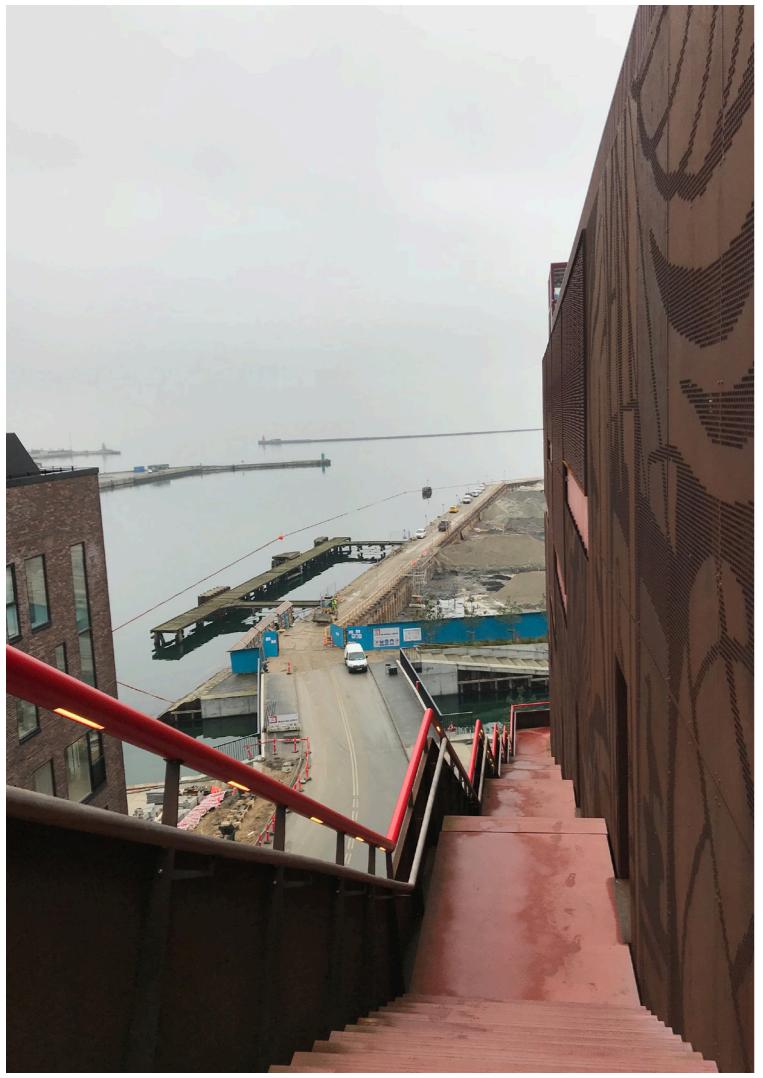
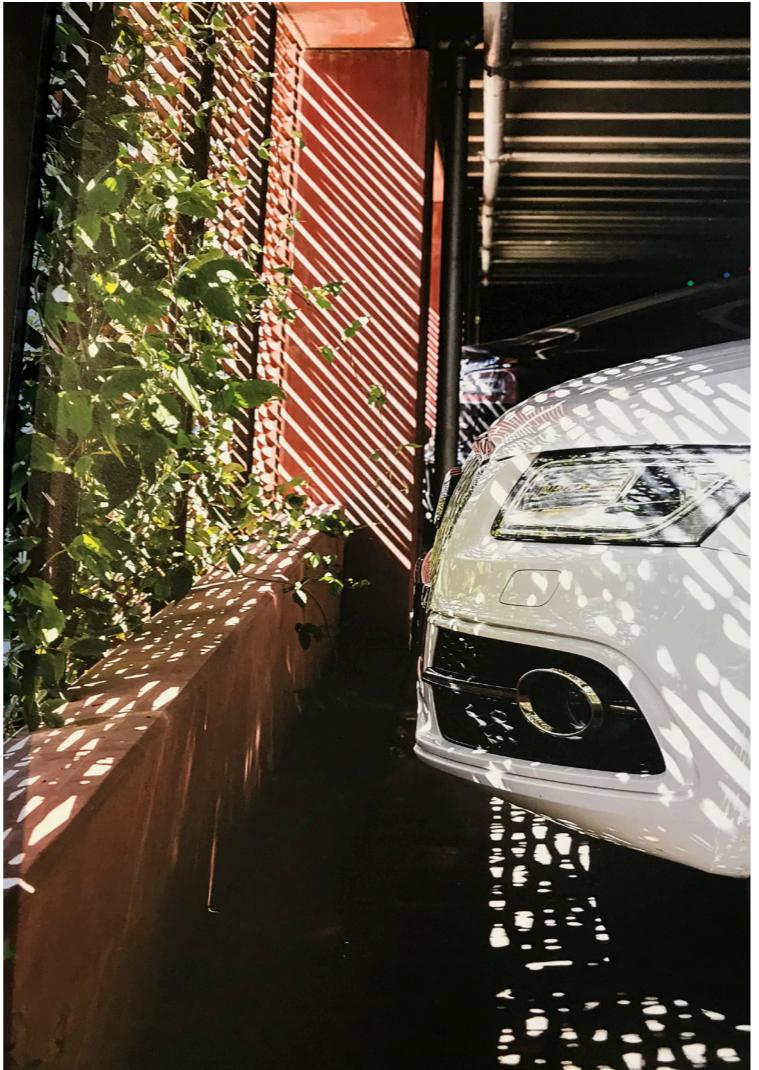
A) Bílastæðakjallari



B) Bílastæðahús



C) Blönduð lausn



# Svæði 3.1

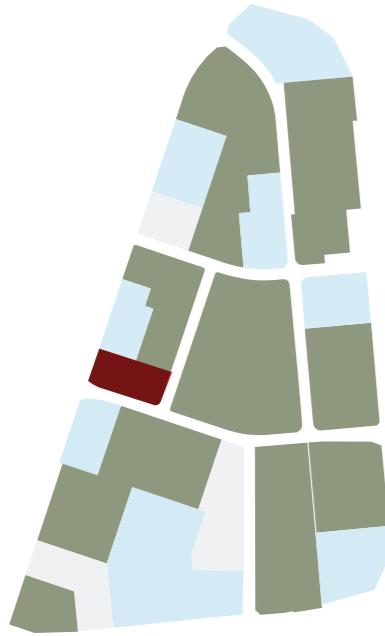
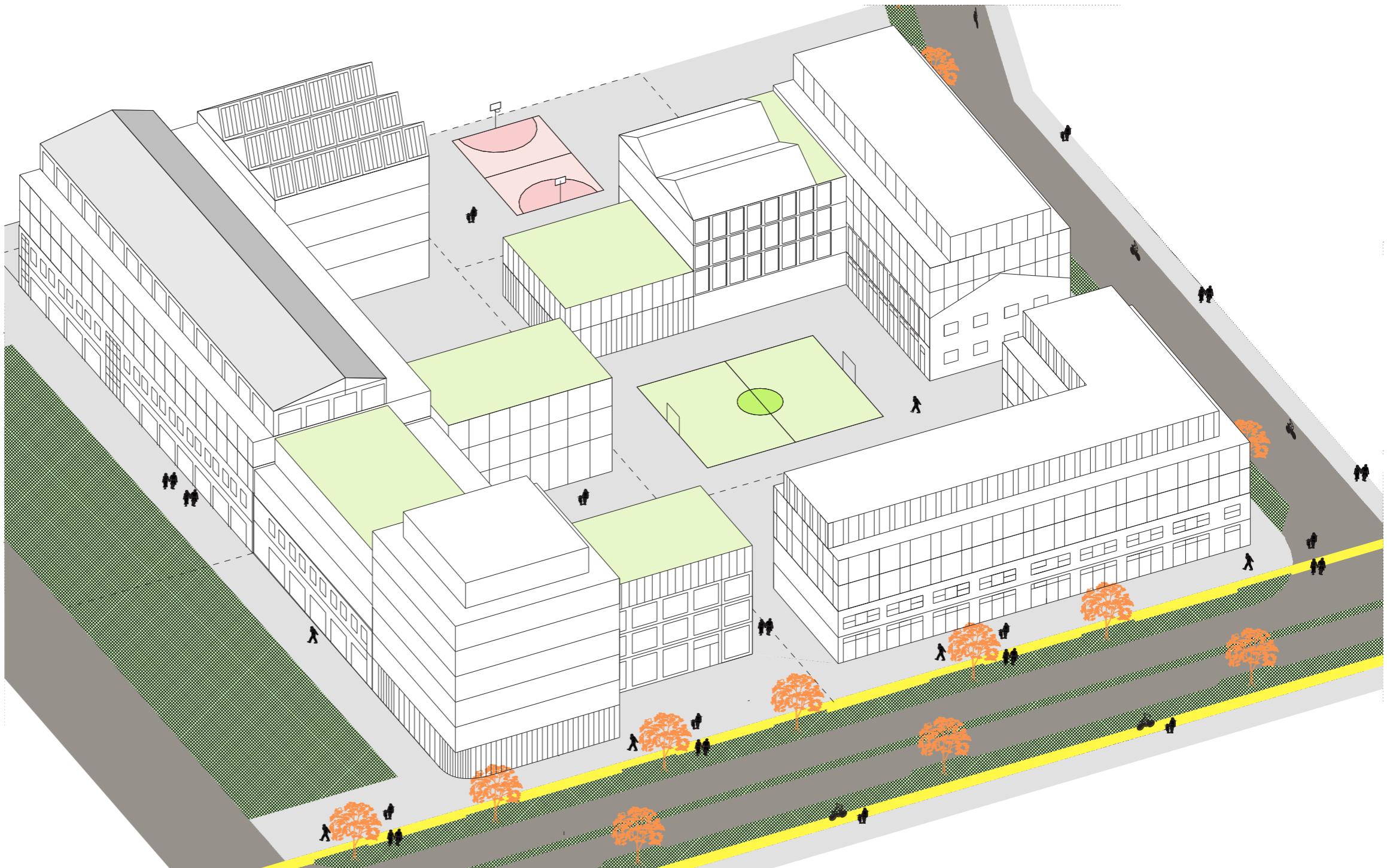
Við Reykjavíkurveg eru 2. - 3. hæða hæða byggingar með verslun og þjónustu á jarðhæð og aðallega skrifstofun á efri hæðum.

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

Notkun fyrir reitinn skiptist til helminga í íbúðir og atvinnu. Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta.

Þetta er það svæði þar sem hæst hlutfall núverandi bygginga halda sér.

Rýmin milli húsanna eru borgarrými, hellulögð torg og leiksvæði afmörkuð.



**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
GYLFÍ GUDJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar fai

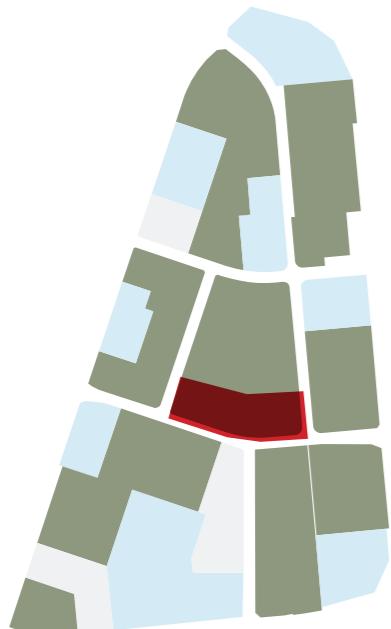
**KRADS**

# Svæði 4.1

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. Líklegt er að leikskóli verði á þessu svæði í framtíðinni.

Rýmin milli húsanna eru græn, opin almenningssvæði.

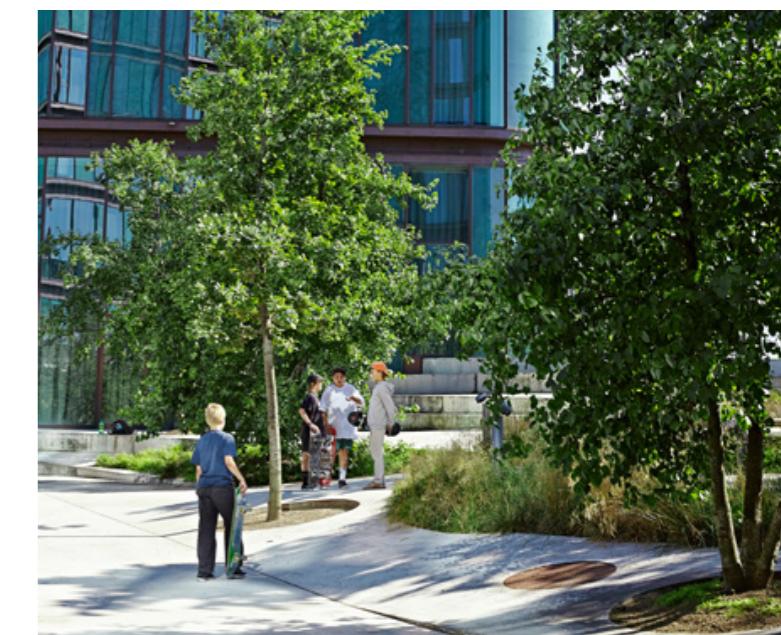
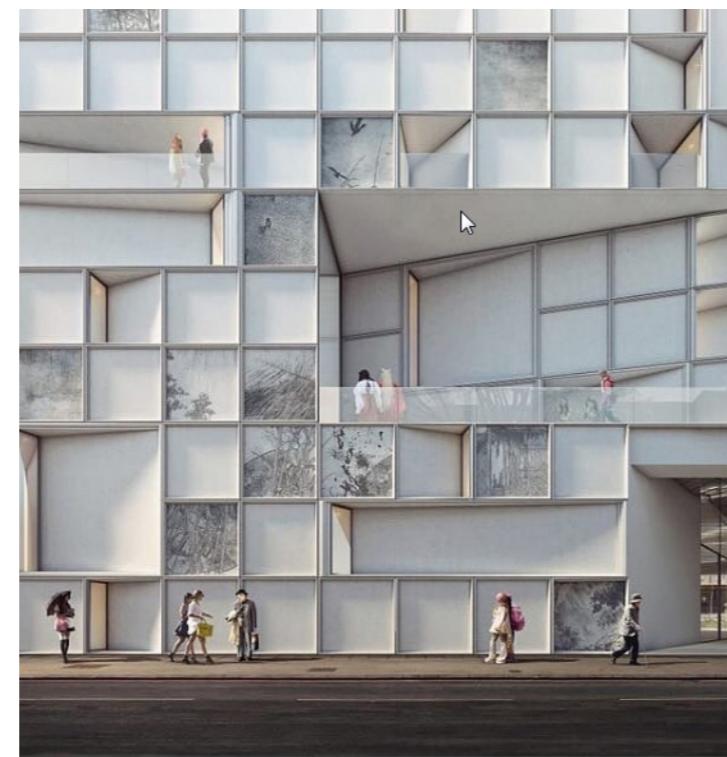
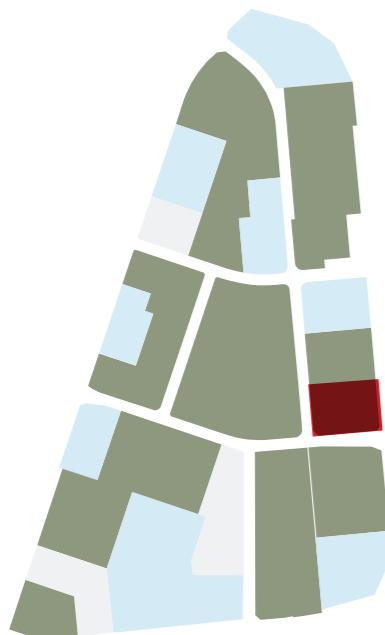
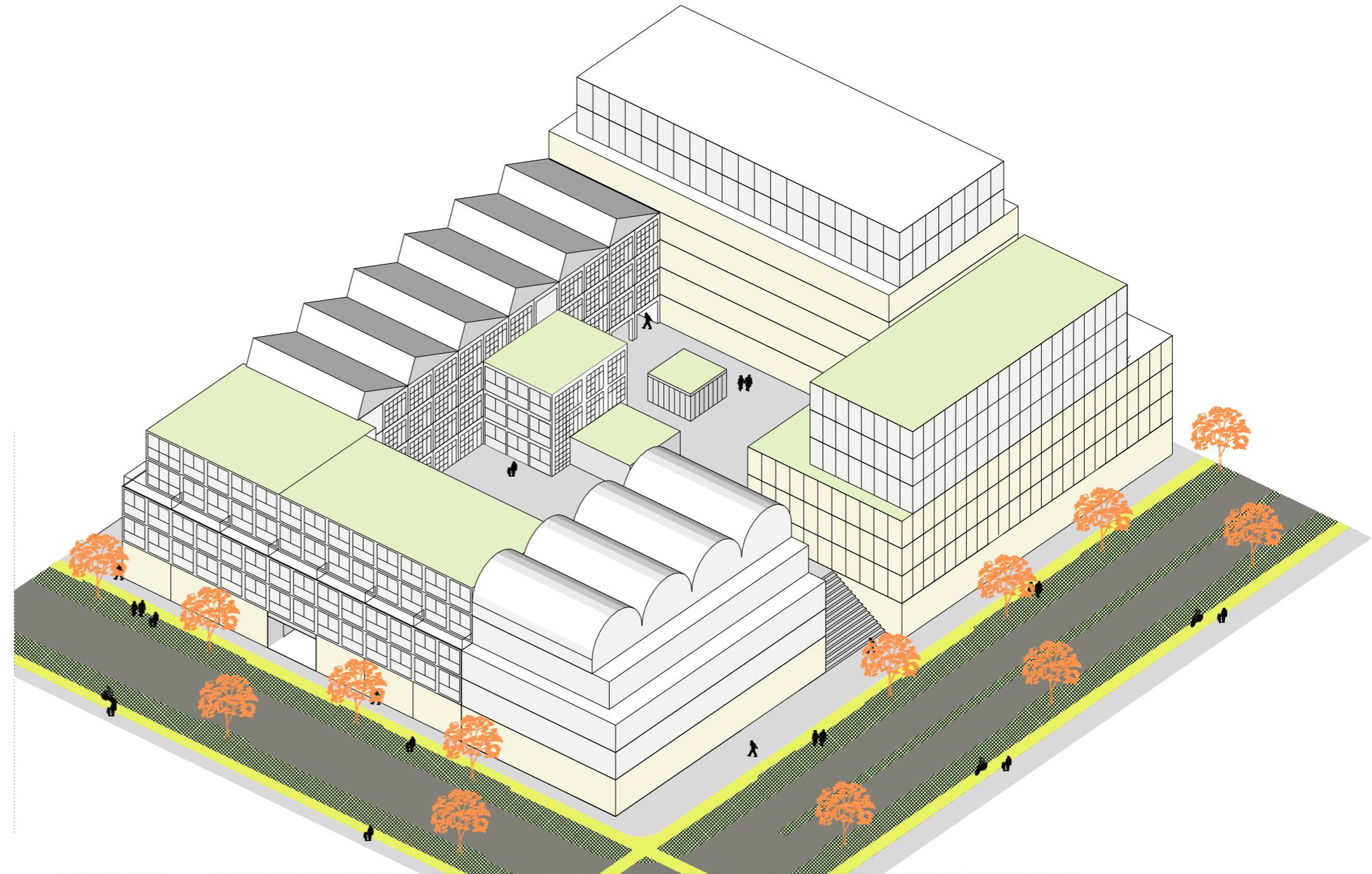


# Svæði 5.1

Í dag er á svæðinu skyndabitastaður og verslun á einni hæð.

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

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

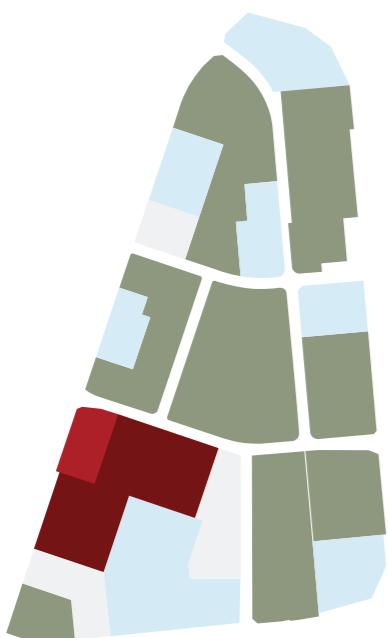


# Svæði 1.3

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

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

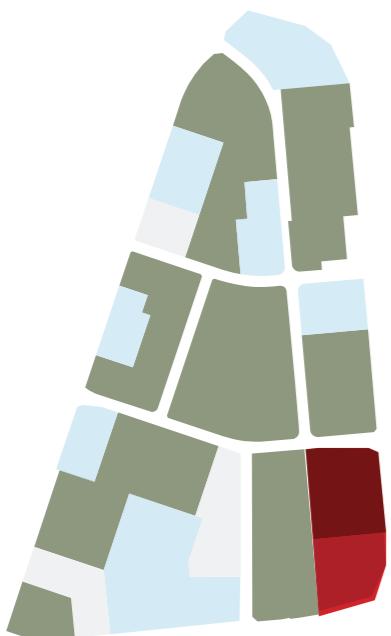
Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð og einhverjum skrifstofum á efri hæðum en þó aðallega íbúðum.



## Svæði 2.2

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

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

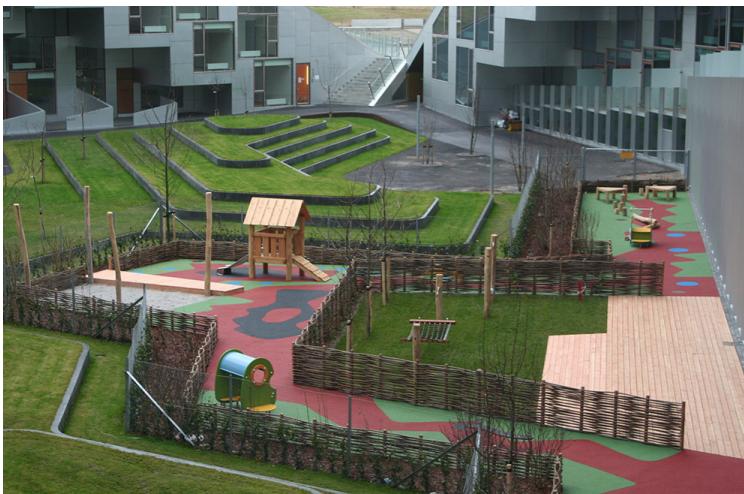


# Skóli og leikskóli

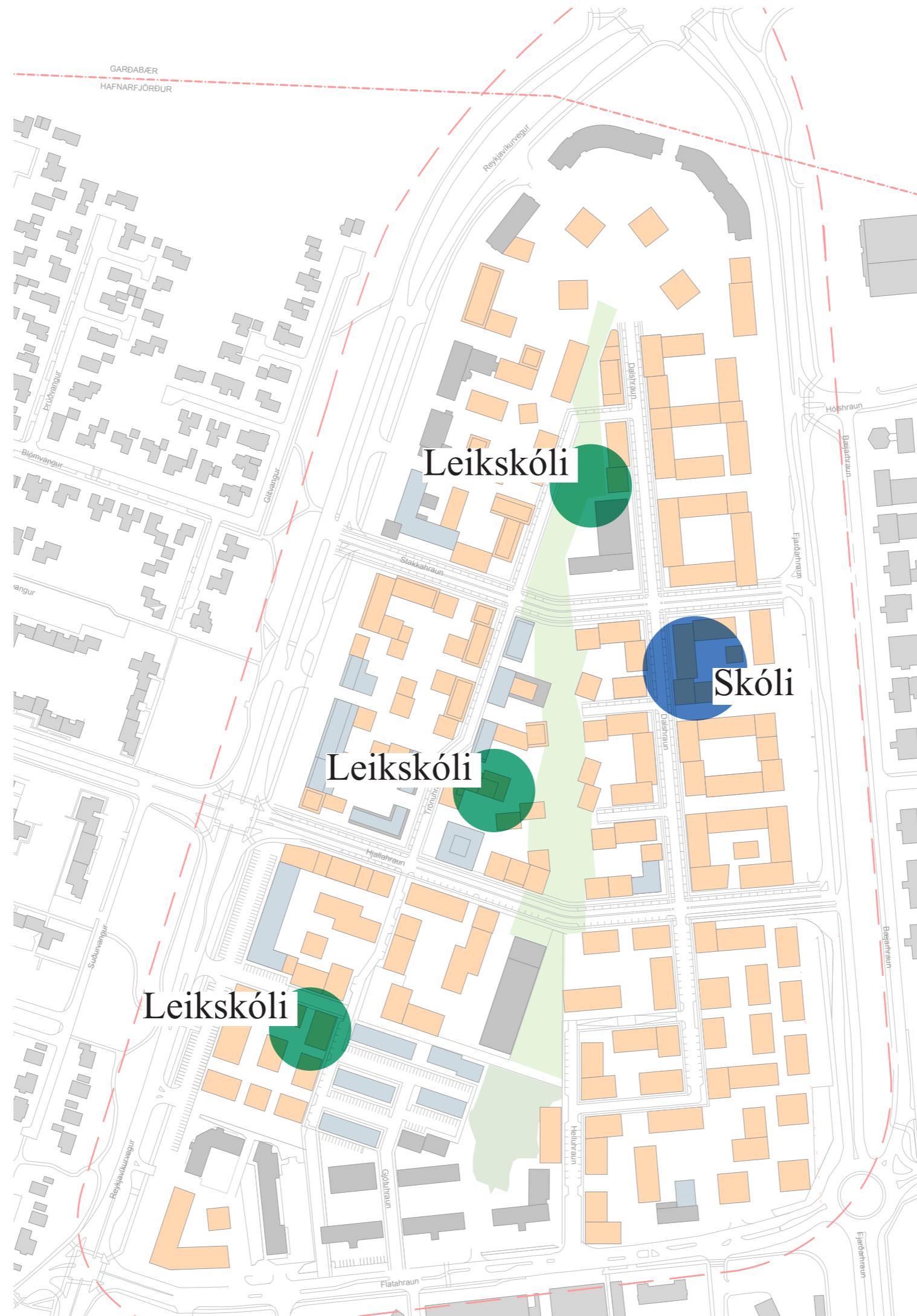
Miðað nýtinguna 1.5 og 2.300 íbúðir er gert ráð fyrir að þurfi 6 leikskóla og 1 grunnskóla skv. grófri áætlun skólasvið:

	íbúðir	íbúar/íbúð	íbúar	grunnskólabörn	leikskólabörn
magn	2300	2,9	6670	1000,5	600,3
stærðir skóla				4 hliðstæður í grunnskóla	6 x 4 deilda leikskólar

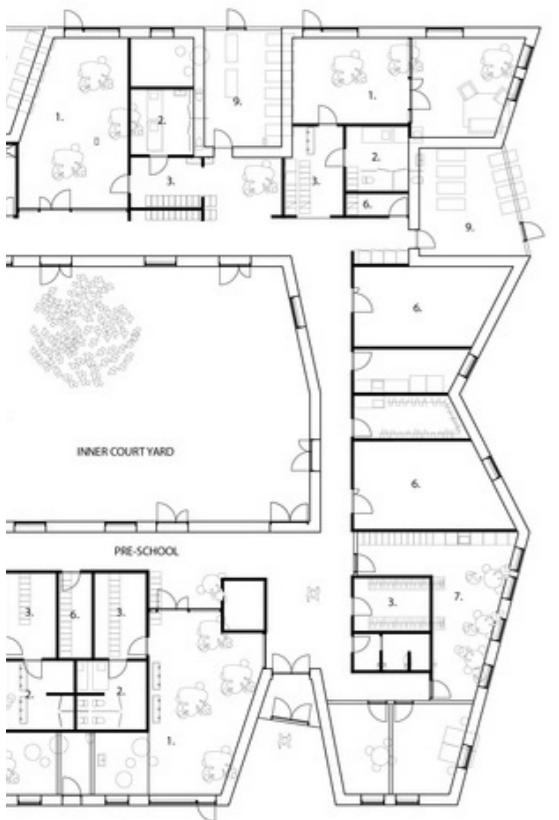
Frekari greining á íbúafjölda og þróun m.t.t. áfangaskiptingar er nauðsynleg, en á þessu stigi eru sýndar þrjár mögulegar staðsetningar á leikskólum.



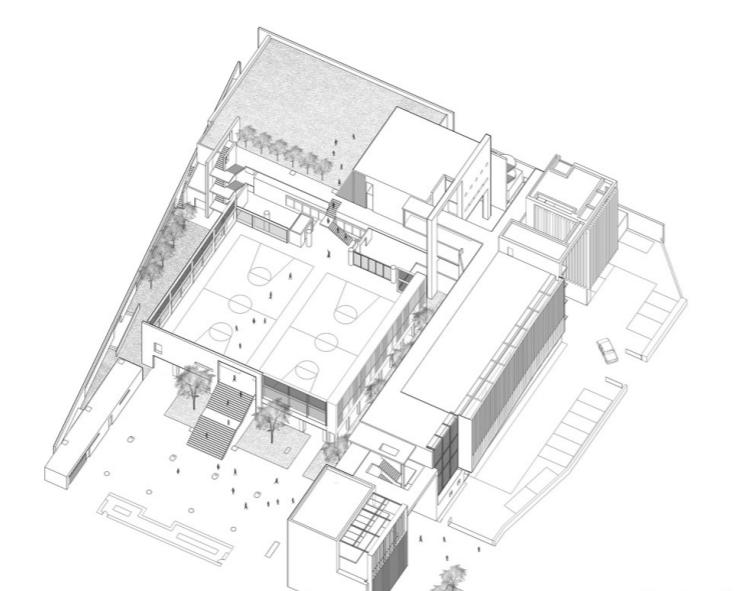
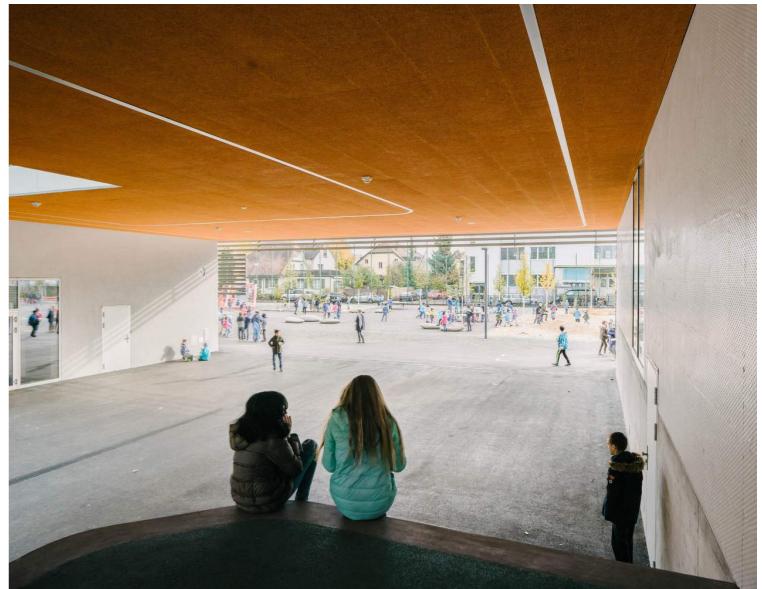
Leikskóli á jarðhæð í 8 Tallet í Kaupmannahöfn



Skólalóð að hluta á þaki Frederiksbergskole í Aarhus

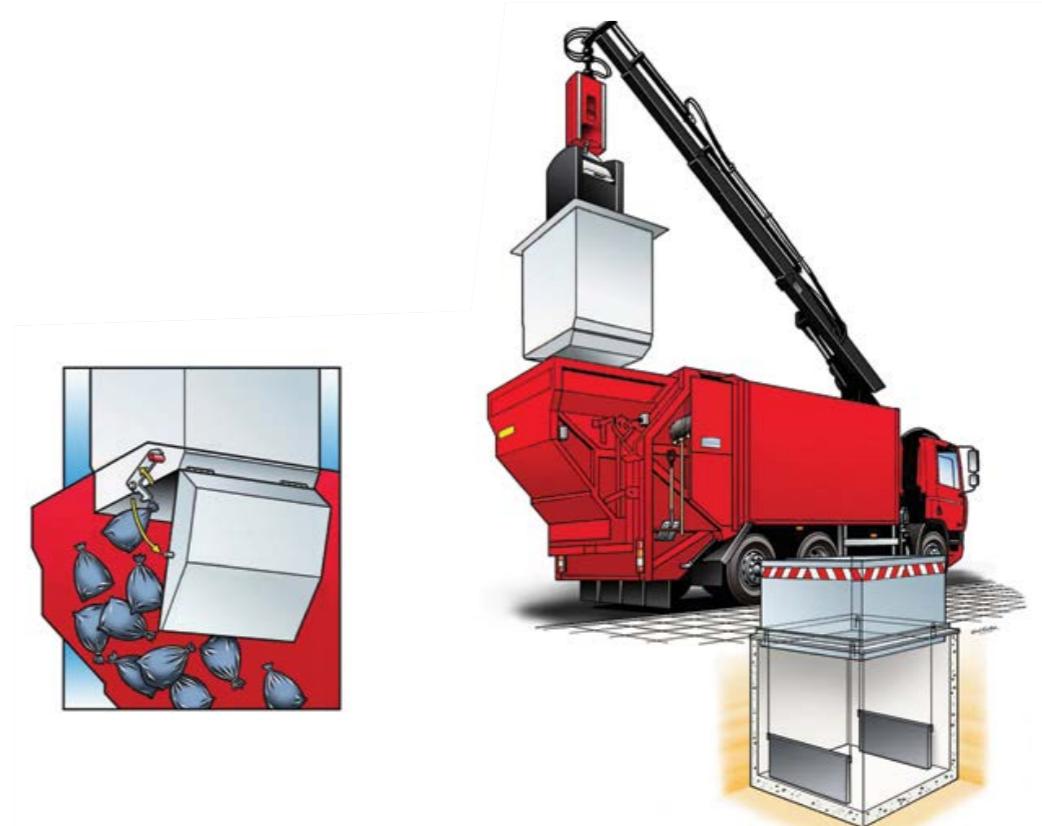


# Skóli og leikskóli

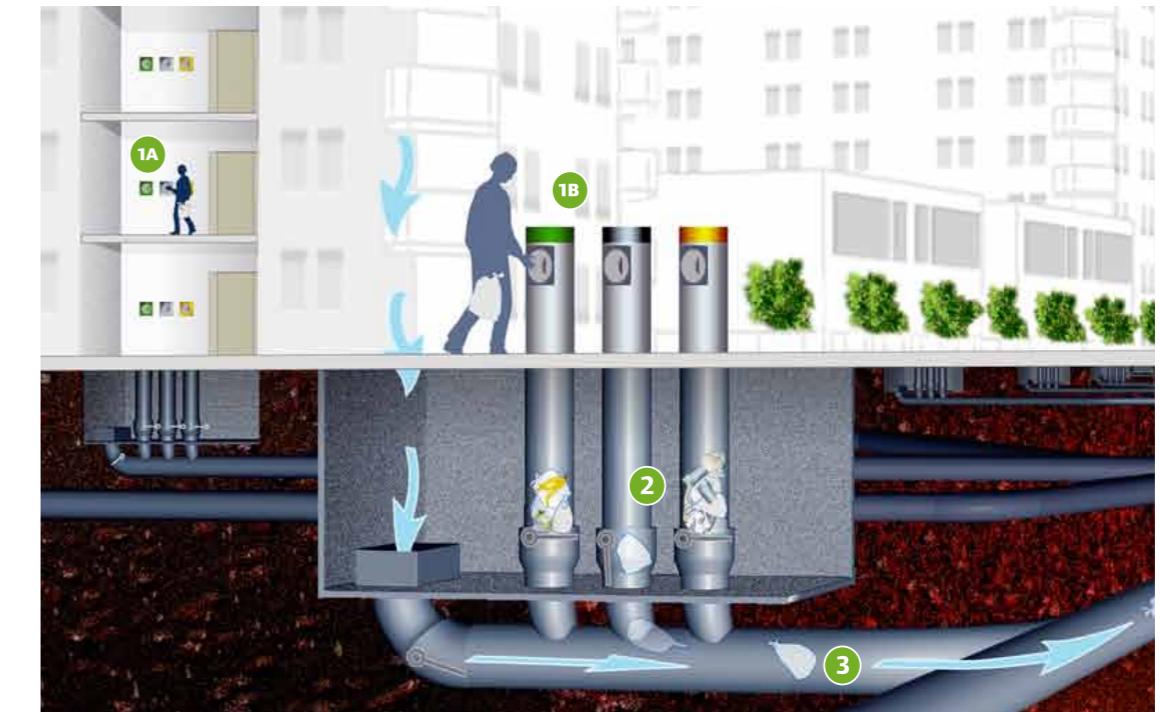


# Sorplausnir

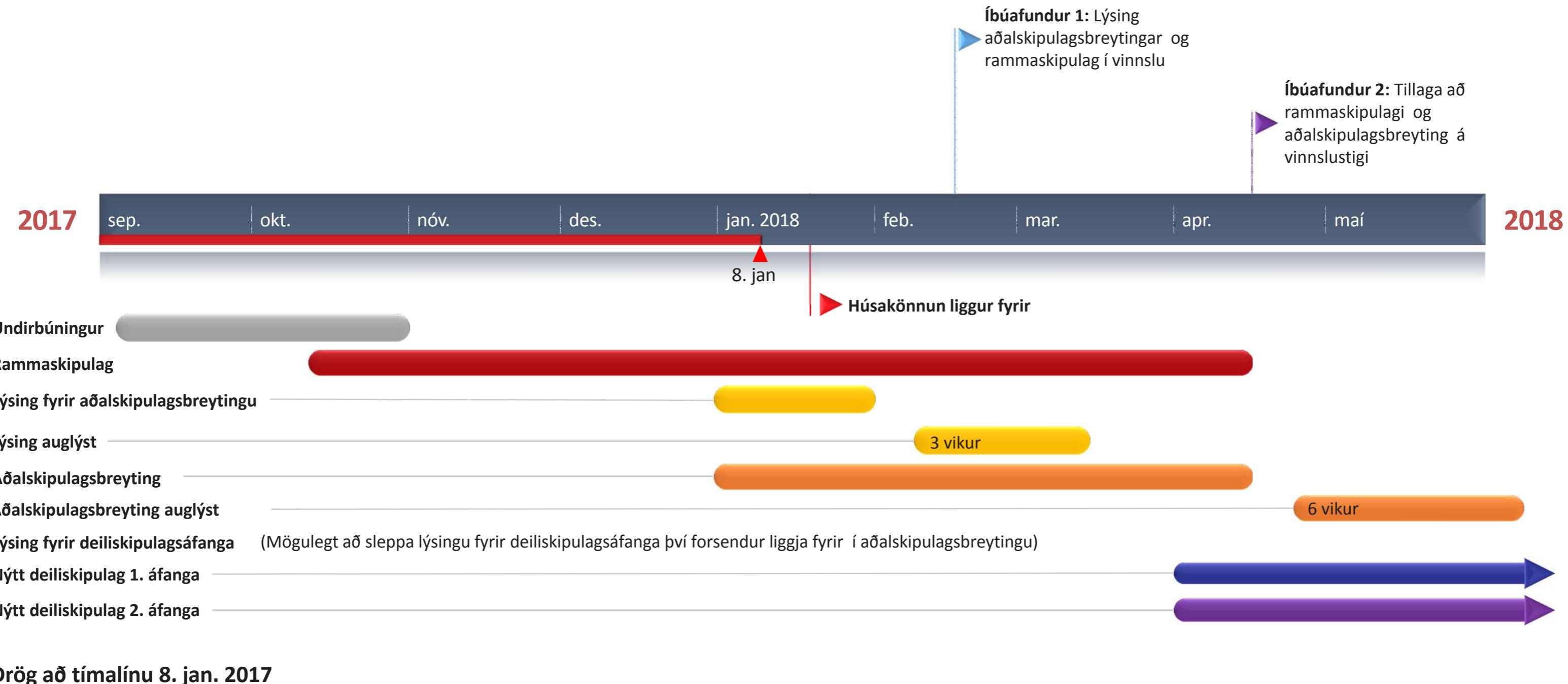
A) Djúpgámalausn



B) Samtengt sogkerfi



# Tímalína



# Takk fyrir

[www.teikna.is](http://www.teikna.is)  
[www.krads.info](http://www.krads.info)