

## Efni: Hraunbyggð – samanburður við forsendur rammaskipulags

Dags. 10.04. 2019

Drög að rammaskipulagi fyrir svæðið „Hraun vestur“ dregur fram með skýrum hætti þá möguleika sem endurskipulagning og þróun svæðisins býður upp á til framtíðar. Svæðið er hins vegar stórt og aðstæður til að hefja uppbyggingu misjafnar. Fyrstu áfangar í umbreytingu svæða sem þessa geta haft afgerandi áhrif á hversu vel tekst til með heildina.

Reitir 1.1. og 1.4. njóta ákveðinnar sérstöðu innan rammaskipulagssvæðisins þar sem hlutfallslega stór hluti núverandi bygginga samrýmist illa framtíðarsýn um notkun og munu því víkja við uppbyggingu. Einnig eru lóðir innan þessa svæðis með þeim stærri á svæðinu og eignarhald einfalt. Því er fyrir séð að þetta verði einn fyrsti reiturinn í uppbyggingu og muni í raun skapa forsendur fyrir frekri þróun á nærliggjandi svæðum. Þar tillögur sem kynntar hafa verið um skipulag þessara reita taka mið af þessu og skýrir því að töluverðu leyti þann áherslumun sem höfundar rammaskipulagsins hafa bent á. Rétt er þó að taka fram að í öllum megin atriðum byggir tillagan á sambærilegri hugmyndafræði og sett er fram í rammaskipulagsdrögunum. Einnig er tekið mið af þeirri stefnumörkun sem sett er fram í aðalskipulagi Hafnarfjarðar, sem og nýju svæðisskipulagi þar sem lögð er áhersla á þetta borgarmyndun og samgöngumiðað skipulag.

### 1. Almenn hugmyndafræði

#### ***Bílastæði:***

Framtíðarsýn höfunda rammaskipulagsins miðast við sameiginleg afnot allra stæða og bílakjallara á svæðinu. Með því megi ná fram hámarks samnýtingu og þar með lækka kröfuna um heildarfjölda stæða á svæðinu. Að mörgu leyti er þetta áhugaverð framtíðarsýn og alltaf kostur að ná fram samnýtingu bílastæða þar sem forsendur eru fyrir því. Hins vegar hafa fjölmargir þættir áhrif á endanlega útfærslu bílastæða á reit sem þessum (1.1. og 1.4.) s.s. eignarhald og rekstur, samsetning byggðar og væntingar notenda/kaupenda. Að okkar mati er krafa upp á 0,65 stæði á hverja 100 fm óraunhæft m.v. aðstæður í dag. Sögulega hefur yfirleitt verið m.v. tvö stæði/íbúð en í nýlegum verkefnum miðsvæðis hafa menn treyst sér til að fara í ca. 1,2 stæði/íbúð þar sem aðgengi að almenningssamgöngum er gott. Nauðsynlegt er að skoða verkefnið í tíma og rúmi. Rammaskipulag gerir ráð fyrir samgöngumátum sem ólíklegt er að verði til staðar í upphafi verkefnis og enn fremur að mikil breyting verði skyndilega á ferðavenjum fólks. Þó að við styðjum markmiðin er ljóst að þessi umbreyting á tækni og ferðamenningu mun taka tíma. Til að bæta samkeppnishæfni verkefnisins við önnur svæði þarf einnig að huga að fjölda stæða á yfirborði og hafa hlutfall þeirra sem hæst, enda er það afturkræf lausn. Þegar Borgarlínan verður komin í fulla virkni eða ef þörf fyrir bílastæði mun minnka í framtíðinni t.d. vegna annarra samgöngulausna þá mætti á einfaldan hátt fækka þessum stæðum og nýta plássið undir gróður eða annað slíkt. Þróunaraðili svæðisins hefur skýran ávinning að því að finna samnýtingarmöguleika stæða og verða þeir kannaðir ítarlega á hönnunarstigi. Sérstaklega á reitnum næst Reykjavíkurvegi. Einnig má benda á að í samningsmarkmiðum Hafnarfjarðar kemur fram að bílastæðamál verði afgreidd innan hvers svæðis.

**Göturými:**

Tillögurnar taka einungis til svæðis innan núverandi lóða og fjalla því ekki sérstaklega um göturýmið sem slíkt. Götusvæði eru bæjarland og tekið er undir sjónarmið rammaskipulagshöfunda að vanda þurfi allan frágang þeirra og skipulag m.t.t. gæða hverfisins. Frágangur húsagatna innan lóða verður brotin upp með gróðri, aðgengi að djúpgáum o.fl. Þetta verður útfært nánar í deiliskipulagi. Tillaga Tendra miðast við að gata milli reita 1.1. og 1.4. verði innan lóðar enda engar forsendur eða þörf á að skerða lóðina með þeim hætti sem rammaskipulagið gerir ráð fyrir. Ef tryggja þarf gegnumakstur frá Hjallahrauni að reit 1.2./1.3. þá má gera það með kvöð á lóðina þess efnis. Ef/þegar þörf fyrir bílastæði mun minnka þá má fækka stæðum á yfirborði og breyta t.d. húsagötu milli reita 1.1. og 1.4. í vistgötu með færri stæðum (samleggjandi) og meiri gróðri.

**Blönduð byggð:**

Tekið eru undir sjónarmið rammaskipulagshöfunda um mikilvægi þess að halda í þá blómlegu starfsemi sem fyrir er á svæðinu. Blöndun byggðar má útfæra með margvíslegum hætti en mikilvægt er að gera það rétt til að hámarka líkurnar á að samþætting íbúðarbyggðar og þjónustu gangi vel saman. Til að viðhalda og styrkja þá starfsemi sem er fyrir á rammaskipulagsvæðinu er mikilvægast af öllu að fjölga íbúum umtalsvert í fyrsta áfanga uppbyggingarinnar. Fyrir er ekki raunhæft að bæta við þá þjónustu sem fyrir er. Þá þarf að gæta þess að hlutfall íbúðarbyggðar af heildinni verði rétt stillt. M.v. núverandi drög rammaskipulags er hlutfall íbúðarhúsnæðis langt undir því sem fyrir er í Hafnarfirði sem og á höfuðborgarsvæðinu í heild sinni, sjá nánar í töflu 1. Þar er hlutfall íbúða um 61-62% af heildinni en rammaskipulagið g.r.f. að um 41% byggingarmagns á svæðinu verði íbúðir, sjá töflu 2. M.v. þróun á atvinnuhúsnæðismarkaði ætti frekar að reikna með að hlutfall íbúða myndi hækka enn frekar. Til að rétta þetta af er rökrétt að leiðrétta kúrsins strax í upphafi og þá á reitum sem koma til með að fara fyrst í uppbyggingu. Það á m.a. við um reiti 1.1. og 1.4.

| Byggingarmagn m.t.t. notkunar:              | Höfuðborgarsvæðið samtals: |                   |                      |             | Hafnarfjörður samtals: |                  |                      |             |
|---|----------------------------|-------------------|----------------------|-------------|------------------------|------------------|----------------------|-------------|
|   | Fjöldi ein.                | birt fm           | % af heild fm / íbúa | fm / íbúa   | Fjöldi ein.            | birt fm          | % af heild fm / íbúa | fm / íbúa   |
| Skólar:                                     | 793                        | 759.303           | 4%                   | 3,4         | 53                     | 83.056           | 4%                   | 2,8         |
| Íþróttamannvirki:                           | 162                        | 278.172           | 2%                   | 1,2         | 15                     | 25.798           | 1%                   | 0,9         |
| Sjúkrahús og dvalarheimili                  | 189                        | 274.489           | 2%                   | 1,2         | 14                     | 15.744           | 1%                   | 0,5         |
| Opinb. bygg.                                | 280                        | 259.980           | 1%                   | 1,2         | 36                     | 20.657           | 1%                   | 0,7         |
| Grunnkerfi og annað sérhæft:                | 1.581                      | 440.095           | 2%                   | 2,0         | 286                    | 235.490          | 10%                  | 8,0         |
| Landbúnaður:                                | 1.936                      | 211.088           | 1%                   | 0,9         | 175                    | 21.395           | 1%                   | 0,7         |
| <b>Alls opinber/ sérh. mannvirki:</b>       | <b>4.941</b>               | <b>2.223.126</b>  | <b>12%</b>           | <b>10,0</b> | <b>579</b>             | <b>402.140</b>   | <b>18%</b>           | <b>13,7</b> |
| Verslun og þjónusta                         | 2.697                      | 1.249.003         | 7%                   | 5,6         | 247                    | 78.643           | 3%                   | 2,7         |
| Skrifstofur                                 | 2.937                      | 1.038.196         | 6%                   | 4,7         | 172                    | 60.062           | 3%                   | 2,0         |
| Iðnaður                                     | 3.491                      | 1.358.708         | 8%                   | 6,1         | 965                    | 278.910          | 12%                  | 9,5         |
| Vöruskemmur:                                | 1.276                      | 629.599           | 4%                   | 2,8         | 363                    | 61.438           | 3%                   | 2,1         |
| Hótel og gistihús                           | 298                        | 295.425           | 2%                   | 1,3         | 17                     | 9.549            | 0%                   | 0,3         |
| <b>Alls almennur vinnumarkaður:</b>         | <b>10.699</b>              | <b>4.570.931</b>  | <b>25%</b>           | <b>20,5</b> | <b>1.764</b>           | <b>488.601</b>   | <b>22%</b>           | <b>16,6</b> |
| Íbúðir alls:                                | 85.200                     | 10.180.717        | 57%                  | 45,7        | 10.055                 | 1.265.332        | 56%                  | 43,0        |
| Bílskúrar og annað:                         | 37.762                     | 901.754           | 5%                   | 4,1         | 4.674                  | 102.526          | 5%                   | 3,5         |
| Sumarhús:                                   | 1.123                      | 51.757            | 0%                   | 0,2         | 45                     | 1.587            | 0%                   | 0,1         |
| <b>Alls íbúðarhúsnæði:</b>                  | <b>124.085</b>             | <b>11.134.228</b> | <b>62%</b>           | <b>50,0</b> | <b>14.774</b>          | <b>1.369.445</b> | <b>61%</b>           | <b>46,6</b> |
| <b>Samtals allir flokkar (allt húsnæði)</b> | <b>139.725</b>             | <b>17.928.285</b> | <b>100%</b>          | <b>80,5</b> | <b>17.117</b>          | <b>2.260.187</b> | <b>100%</b>          | <b>76,8</b> |
| Fjöldi íbúa:                                |                            |                   | 1.1.2018             | 222.590     | Íbúar:                 |                  | 1.1.2018             | 29.412      |

Tafla 1. Byggingarmagn m.t.t. notkunar í Hafnarfirði og á höfuðborgarsvæði – 1.1. 2018 (heimild Þjóðskrá).

| Nr. | Hverfi:  | Núverandi byggingarmagn: |         |         | Byggingarmagn skv. RSK: |          |         |             | Alls:   | Alls Þj./V+Atv. Breyting: |                 |
|-----|----------|--------------------------|---------|---------|-------------------------|----------|---------|-------------|---------|---------------------------|-----------------|
|     |          | Atvinna:                 | Íbúðir: | Alls:   | Þj/verslun              | Atvinna: | Íbúðir: | Breytilegt: |         | Alls:                     | Alls Þj./V+Atv. |
| 1   | Gjótur   | 23.846                   | 11.663  | 35.509  | 27.966                  | 18.644   | 32.627  | 13.983      | 93.221  | 46.611                    | 22.765          |
|     |          |                          |         |         | 30%                     | 20%      | 35%     | 15%         | 100%    | 50%                       | 95%             |
| 2   | Flatir   | 11.661                   | 0       | 11.661  | 16.090                  | 16.090   | 22.526  | 9.654       | 64.361  | 32.181                    | 20.520          |
|     |          |                          |         |         | 25%                     | 25%      | 35%     | 15%         | 100%    | 50%                       | 176%            |
| 3   | Hjallar  | 17.896                   | 0       | 17.896  | 6.188                   | 15.470   | 30.940  | 9.282       | 61.880  | 21.658                    | 3.762           |
|     |          |                          |         |         | 10%                     | 25%      | 50%     | 15%         | 100%    | 35%                       | 21%             |
| 4   | Hellur   | 27.390                   | 0       | 27.390  | 7.997                   | 9.227    | 36.910  | 9.227       | 61.516  | 17.224                    | -10.166         |
|     |          |                          |         |         | 13%                     | 15%      | 60%     | 15%         | 103%    | 28%                       | -37%            |
| 5   | Trönur   | 24.859                   | 0       | 24.859  | 5.292                   | 21.168   | 18.522  | 7.938       | 52.920  | 26.460                    | 1.601           |
|     |          |                          |         |         | 10%                     | 40%      | 35%     | 15%         | 100%    | 50%                       | 6%              |
| 6   | Dalur    | 7.356                    | 0       | 7.356   | 3.215                   | 10.611   | 13.826  | 4.823       | 32.154  | 13.826                    | 6.470           |
|     |          |                          |         |         | 10%                     | 33%      | 43%     | 15%         | 101%    | 43%                       | 88%             |
| 7   | Stakkar  | 19.404                   | 0       | 19.404  | 4.510                   | 13.529   | 7.516   | 4.510       | 30.064  | 18.038                    | -1.366          |
|     |          |                          |         |         | 15%                     | 45%      | 25%     | 15%         | 100%    | 60%                       | -7%             |
|     | Samtals: | 132.412                  | 11.663  | 144.075 | 71.259                  | 104.739  | 162.868 | 59.417      | 398.283 | 175.998                   | 43.586          |
|     | %-heild  | 92%                      | 8%      | 100%    | 18%                     | 26%      | 41%     | 15%         | 100%    | 44%                       | 33%             |

Tafla 2. Áætlað byggingarmagn skv. drögum að RSK (maí 2018)

Í töflu 3 hefur byggingarmagn á rammaskipulagssvæðinu verið uppfært m.v. tillögur fyrir svæði 1.1. og 1.4. Þessi breyting leiðir til þess að samsetning áætlað byggingarmagns innan svæðis 1 (Gjótur) verður í góðu samræmi við það sem almennt gerist á höfuðborgarsvæðinu. Áhrif breytinganna á heildarmagn innan rammaskipulagssvæðisins eru einnig óveruleg (6% aukning)

| Nr.                               | Hverfi:  | Núverandi byggingarmagn: |         |         | Byggingarmagn skv. RSK: |          |         |             | Alls:   | Alls Þj./V+Atv. Breyting: |                 |
|-----------------------------------|----------|--------------------------|---------|---------|-------------------------|----------|---------|-------------|---------|---------------------------|-----------------|
|                                   |          | Atvinna:                 | Íbúðir: | Alls:   | Þj/verslun              | Atvinna: | Íbúðir: | Breytilegt: |         | Alls:                     | Alls Þj./V+Atv. |
| 1                                 | Gjótur   | 23.846                   | 11.663  | 35.509  | 18.951                  | 13.301   | 69.776  | 13.476      | 115.504 | 32.252                    | 8.406           |
|                                   |          |                          |         |         | 16%                     | 12%      | 60%     | 12%         | 100%    | 28%                       | 35%             |
| 2                                 | Flatir   | 11.661                   | 0       | 11.661  | 16.090                  | 16.090   | 22.526  | 9.654       | 64.361  | 32.181                    | 20.520          |
|                                   |          |                          |         |         | 25%                     | 25%      | 35%     | 15%         | 100%    | 50%                       | 176%            |
| 3                                 | Hjallar  | 17.896                   | 0       | 17.896  | 6.188                   | 15.470   | 30.940  | 9.282       | 61.880  | 21.658                    | 3.762           |
|                                   |          |                          |         |         | 10%                     | 25%      | 50%     | 15%         | 100%    | 35%                       | 21%             |
| 4                                 | Hellur   | 27.390                   | 0       | 27.390  | 7.997                   | 9.227    | 36.910  | 9.227       | 61.516  | 17.224                    | -10.166         |
|                                   |          |                          |         |         | 13%                     | 15%      | 60%     | 15%         | 103%    | 28%                       | -37%            |
| 5                                 | Trönur   | 24.859                   | 0       | 24.859  | 5.292                   | 21.168   | 18.522  | 7.938       | 52.920  | 26.460                    | 1.601           |
|                                   |          |                          |         |         | 10%                     | 40%      | 35%     | 15%         | 100%    | 50%                       | 6%              |
| 6                                 | Dalur    | 7.356                    | 0       | 7.356   | 3.215                   | 10.611   | 13.826  | 4.823       | 32.154  | 13.826                    | 6.470           |
|                                   |          |                          |         |         | 10%                     | 33%      | 43%     | 15%         | 101%    | 43%                       | 88%             |
| 7                                 | Stakkar  | 19.404                   | 0       | 19.404  | 4.510                   | 13.529   | 7.516   | 4.510       | 30.064  | 18.038                    | -1.366          |
|                                   |          |                          |         |         | 15%                     | 45%      | 25%     | 15%         | 100%    | 60%                       | -7%             |
|                                   | Samtals: | 132.412                  | 11.663  | 144.075 | 62.244                  | 99.396   | 200.017 | 58.910      | 420.566 | 161.640                   | 29.228          |
|                                   | %-heild  | 92%                      | 8%      | 100%    | 15%                     | 24%      | 48%     | 14%         | 100%    | 38%                       | 22%             |
| Hlutfallsleg breyting frá drögum: |          |                          |         |         | 87%                     | 95%      | 123%    | 99%         | 106%    | 92%                       |                 |

Tafla 3. Áætlað byggingarmagn á RSK-svæði með breytingum á reit 1.1. og 1.4. (mars 2019)

Nýjar tillögur fyrir reiti 1.1. og 1.4. miðast við að halda í verslun og þjónustu á jarðhæð við Reykjavíkurveg og opið er í fyrir þann möguleika að láta slíka starfsemi ganga lengra inn í hverfið s.s. við Hjallahraun. Það verði gert með því að tryggja sveigjanleika í notkun á jarðhæð s.s. með aukinni lofthæð. Hugmyndin miðast einnig við að uppbygging á lóðum næst Reykjavíkurvegi geti útfærst á marga vegu. Bæði m.t.t. áfangaskiptingar og að hversu miklu leyti núverandi byggingar muni halda sér og við þær byggt. Í því sambandi verður samhliða metið að hve miklu leyti er

skynsamlegt að halda í atvinnustarfsemi á efri hæðum sbr. núverandi notkun og er markmiðið að deiliskipulagið haldi þessum möguleikum opnum með stærra hlutfalli af breytanlegum rýmum. Það er óvíst hvernig markaðsaðstæður verða þegar uppbygging á sér stað og í hvaða hlutföllum þörf fyrir atvinnuhúsnæði eða íbúðarhúsnæði verður. Það verður slæmt fyrir alla aðila ef stór hluti verkefnisins stendur auður vegna ósamræmis á milli framboðs og eftirspurnar eftir atvinnu- og íbúðarhúsnæði.

#### **Leikskóli á jarðhæð:**

Tillaga rammaskipulagshöfunda um leikskóla á jarðhæð innan svæðisins er góð og verður skoðuð nánar á deiliskipulagsstigi. Í því sambandi þarf að skoða jafnt skipulagslega þætti sem og rekstrarfyrirkomulag og eignarhald. Gæta þarf að góðu aðgengi, leiksvæði, sameignarmálum og fleiri þáttum.

#### **Opnir miðgarðar:**

Tillagan gerir ráð fyrir að gönguleiðir innan sem utan lóðamarka tengist og aðgengi almennings um lóðir innan svæðis verði óhindrað. Hér þarf þó að huga að rekstrarkostnaði og þátttöku bæjarins ef afnot einkalóða á að vera með öðrum hætti en gengur og gerist. Ábending um aðgengi frá Hjallahrauni er í takt við okkar orð í kynningu hjá skipulagsráði og verður tekin til skoðunar.

#### **Stakstæðar byggingar og fjölbreytni ásýnda:**

Við erum sammála um mikilvægi þess að hönnun húsa á svæðinu hafi það að markmiði að skapa fjölbreytt og fallega byggð þar sem einsleitt útlit verði forðast. Svæðið er stórt og mun byggjast upp í nokkrum áföngum. Því er nánast fyrirséð að margir hönnuðir muni koma þar að og því ekki endilega sérstök þörf á að setja sérstök skilyrði um það í deiliskipulagi. Hins vegar er mikilvægt að gera þar grein fyrir megin reglum fyrir hönnuði til að ná þessu fram.

## **2. Byggingarmagn og nýting**

#### **Byggingarmagn:**

Eins og rammaskipulagshöfundar benda á þá er grundvallarmunur á því hvernig aðilar horfa á lóðarstærð. Í rammaskipulaginu er gengið út frá því að lóðirnar verði skertar um tæplega 30% og nýtingarhlutfall reiknað út frá því. Engir samningar eða forsendur liggja til grundvallar þessarar nálgunar og í raun engin ástæða til. Tillögur lóðarhafa miðast ekki við skerðingu sem þessa. Skipulagsreiturinn sem slíkur verður alltaf miðaður við núverandi lóðir og því eðlilegt að útreikningur nýtingarhlutfalls taki mið af því. Í samningsmarkmiðum Hafnarfjarðar kemur fram að öll bílastæðamál verði leyst innan viðkomandi lóðar og tillagan miðast við það. Tillagan gerir einnig ráð fyrir að garðsvæði innan lóðar renni saman við grænan ás í bæjarlandi. Því er ekkert því til fyrirstöðu að endurskoða lóðarmörk hvað það varðar ef það þjónar hagsmunum skipulagsins og um það náist samningar.

Staðsetning og form skipulagsreitsins (1.1. og 1.4.) styður einnig við hlutfallslega hærri nýtingu en rammaskipulagsdrögin gera ráð fyrir og þá sérstaklega m.t.t. nálægðar við fyrirhugaða Borgarlínu. Tillagan gerir í raun ráð fyrir að megin gönguleið frá hverfinu og að Borgarlínu liggji í gegnum skipulagsreitinn.

**Hæðir húsa:**

Skipulagstillagan miðast við að skapa þetta og skjólríkt borgarhverfi þar sem lögð er sérstök áhersla á inngarða sem njóta sólar á meðan skuggasvæðin eru nýtt fyrir bílastæði. Skuggavarpmyndir í kynningu Tendra gefa ágætis mynd af þessu og sýnir jafnframt að skuggavarp á nærliggjandi reiti er innan eðlilegra marka. Stígandi er í hæðum húsa og þau hæstu næst Reykjavíkurvegi þar sem áhrif á nærliggjandi reiti eru minnst. Við nánari útfærslu skipulagstillögunnar verður gætt enn betur að þessum þætti og þess gætt að ofangreindum markmiðum verði náð.

Annar þáttur sem verður skoðaður varðandi byggingarform og hæðir húsa er vindafar. Leitað verður ráðgjafar frá sérfræðingum á því sviði við endanlega útfærslu skipulagstillögunnar.

**Nýting:**

Svo framtíðarsýn um fimm-mínútu-hverfið verði að veruleika þarf að standa rétt að fyrstu áföngum uppbyggingarinnar. Fyrir er nokkuð blómleg starfsemi í hverfinu sem mikilvægt er að halda í. En svo það sé raunhæft til lengri tíma þarf að fjölga íbúum á svæðinu verulega og reitir 1.1. og 1.4. henta sérstaklega vel í því sambandi. Markmiðið er að byggja upp eftirsóknarvert borgarhverfi með allt að 480 íbúðum með allri helstu þjónustu í göngufæri. Hverfi sem styður við aukin lífsgæði íbúða og í takt við þróun 21. aldarinnar. Með þessu mun Hafnarfjörður skapa sér sterka stöðu í samkeppninni sveitarfélaganna um búsetu komandi kynslóða.

**Unnið fyrir Hraunbyggð ehf. af:**

Þórarinn Malmquist, arkitekt Tendra ehf.

Jóhann Sigurðsson, arkitekt Tendra ehf.

Halldór Eyjólfsson, þróunarstjóri Klasa ehf.