

Hallar

samfélag við hliðarrætur



85261

Náttúrumiðuð hönnun

Á Höllum er lögð áhersla á að setja náttúruna í forgrunn við mótun alls umhverfis. Með því er unnt að skapa manneskjulegra umhverfi sem er líklegt til þess að styðja við aukna notkun fjölbreyttari og vistvænni ferðamáta svo sem almenningssamgöngur, göngu og hjólréiðar. Á sama tíma skapast bættar aðstæður fyrir fjölbreytt lífríki í nærumhverfinu um leið og umhverfið verður betur í stakk búið til þess að takast á við áskoranir sem fylgja loftslagsbreytingum.

Nálægð og aðgengi að náttúru í nærumhverfinu getur bætt andlega og líkamlega heilsu ásamt því að styðja við félagslegt samneyti íbúa og gesta, þar sem umhverfið er hvetjandi til hreyfingar. Rannsóknir hafa einnig sýnt að slíkar áherslur geti t.d. aukið framleiðni, dregið úr veikindadögum, bætt andlega heilsu og dregið úr offitu.



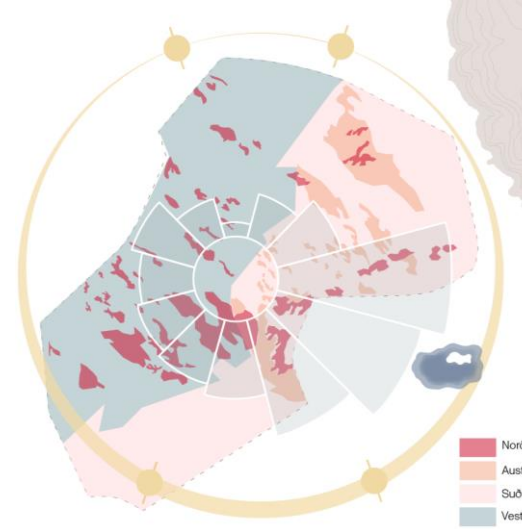
Staðarandi og nærumhverfi

Við mótun staðaranda nýrrar byggðar á Höllum er mikilvægt að skilja áskoranir og tækifæri sem leynast innan svæðisins. Til þess er m.a. stuðst við greiningar og kortlagningar á staðháttum sem lykilstef í mótun staðaranda nýrrar byggðar. Náttúrufar, staðhættir, saga og minjar eru meðal atriða sem leggja grunn að mótun hverfisins.

Sérstaða svæðisins fellst meðal annar í nálægð við fjölbreytta náttúru, tækifæri til útivistar og útsýnis m.a. yfir stóran hluta höfuðborgarsvæðisins og út á sjó.



Núverandi tækifæri sem felast í gæðum og sérstöðu svæðisins s.s. gróður, minjar, Úlfarsfell, Leirtjörn o.fl. náttúrugæði. Áskoranir felast m.a. í meðhöndlun ofanvatns (vatnaskil), sprungum og landhalla.



Greiningar á svæðinu sýna að stærstur hluti svæðisins snýr til vesturs eða suðurs. Mestur landhalli innan svæðisins er um 50 m. Ríkjandi vindáttir eru austlægar og suðaustlægar en hafgola úr vestan áttum er jafnan ríkjandi á sumardögum.



Nýjar grænar tengingar leggja grunn að náttúrutengingum, stigakerfi og mótun byggðar um leið og þeir þjóna sem meginfarvegir ofanvatns á svæðinu. Eftir háhryggnum þar sem vatnaskil svæðisins liggja, liggur grænn geiri sem er megin náttúru- og virkniás svæðisins. Geirinn tengir svæðið við útivistar og náttúrusvæði Úlfarsfells. Minni grænir þræðir liggja svo til annarra átta og tengja saman byggt umhverfi, náttúrugæði og nærliggjandi byggð.



Framlengdur Hallsvegur frá Grafarvogi, með mislægum gatnamótum við Vesturlandsveg, tengist svæðinu og þjónar sem ný tenging fyrir alla ferðamáta. Aðrar götur tengjast m.a. við Mímisbrunn og fyrirhugaðar götur í tillögu að deiliskipulagi Leirtjarnar og deiliskipulagi kirkjugarðs við Úlfarsfell.



Byggðaflákar leggjast að náttúrugæðum og megin samgönguæðum. Byggðarmynstur tekur tillit til m.a. afstöðu til sólar, landhalla og ríkjandi vindáttar til þess að skapa vistlega umgjörð utan um fjölbreytt líf.

Markmið skipulagstillögunnar

Meginmarkmið skipulagstillögunnar er að leggja grunn að öflugu og eftirsóknarverðu hverfi sem styrkir nærumhverfið og bætir lífsgæði þeirra sem sækja svæðið, starfa og búa á svæðinu eða í nálægð við það. Helstu áherslur eru á samspil byggðar og náttúru, og uppbyggingu sem styður við virkan lífsstíl og aukna samfélagsheild. Auk þess eru sett fram markmið varðandi eftirtalda þætti:

Náttúruna í borgarumhverfinu

- Að á Höllum verði rík áhersla á að styrkja núverandi náttúrugæði, og tryggja gott aðgengi íbúa og gesta að þeim svæðum. Náttúru og byggðu umhverfi skal fléttað saman á áreynslu lausan hátt þar sem náttúru er gert hátt undir höfði.

Samfélag og lýðheilsu

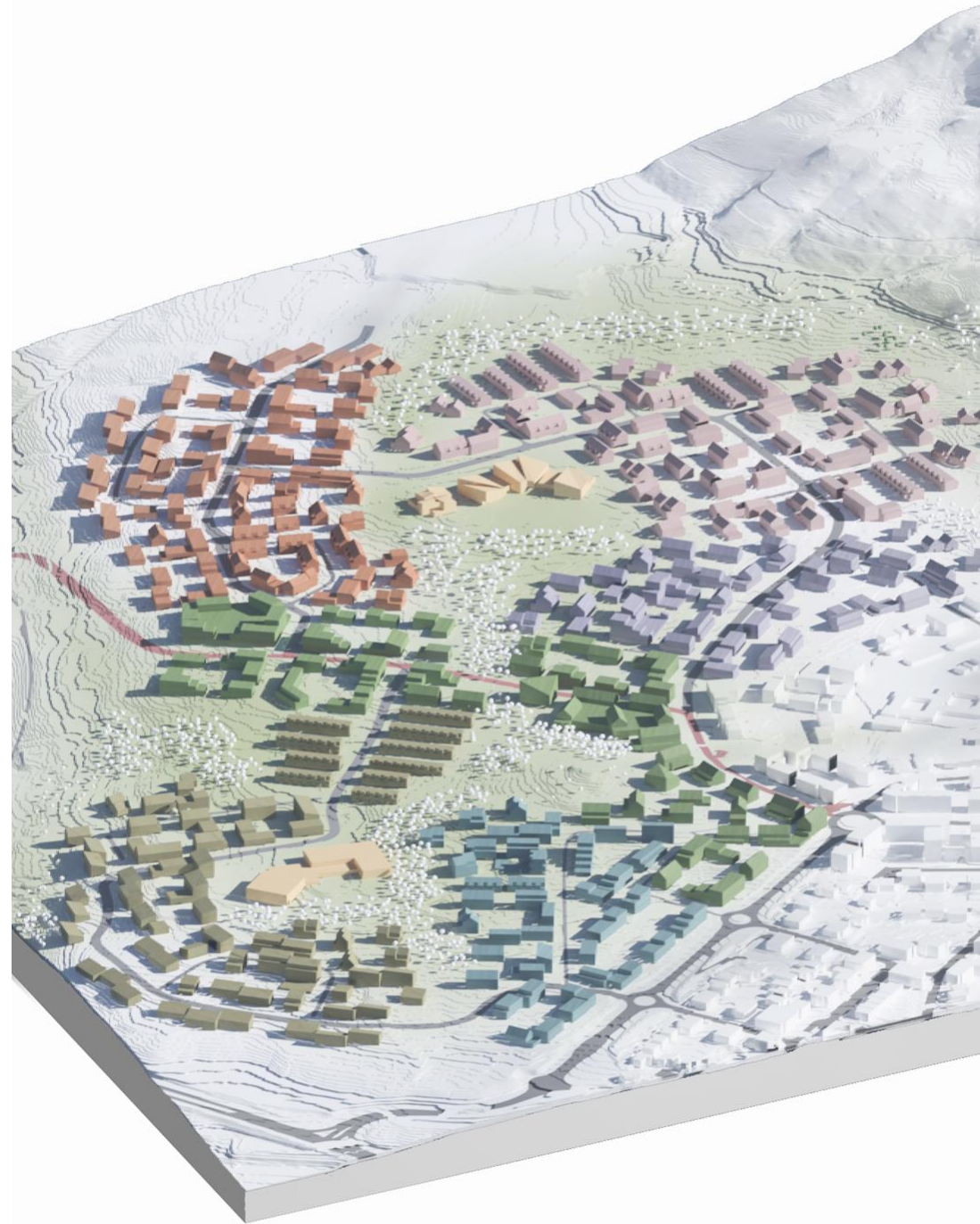
- Að á Höllum rísi fjölbreytt byggð með sterkan miðkjarna og góð tengsl við náttúru sem styður við samfélagsheild og bætta lýðheilsu íbúa og gesta.

Byggðarmynstur og bæjarmynd

- Að á Höllum rísi nýtt hverfi með blöndu af fjölbreyttum íbúðum og þjónustu sem hafa góða tengingu við náttúru á svæðinu og í nágrenni þess.

Vistvænar samgöngur

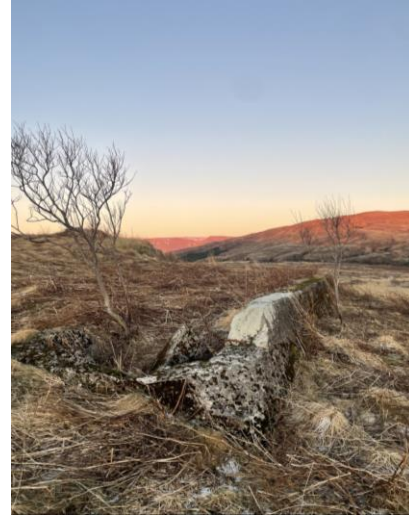
- Að á Höllum verði greitt aðgengi að fjölbreyttum samgöngum með aukna áherslu á vistvænar samgöngur, jafnframt því að tryggja öruggar umferðartengingar fyrir akandi.



Staðarandi

Staðarandi og uppbygging svæðisins byggist fyrst og fremst á tengingum við náttúru og svæðisins. Verndun trjálandis, valinna minja, endurheimt náttúrugæða og tengingar við nálæg náttúrugæði gegna þar lykilhlutverki.

Umhverfis þessi gæði mun byggjast upp fjölbreytt íbúðabyggð þar sem íbúar og gestir geta notið þess að lifa í byggðu umhverfi með greiðan aðgang að útivist, náttúru og grænum svæðum sem styðja við heilbriggt lífni.



Náttúran í almenningssvæðum

Gróður í almenningssvæðum er nýttur til þess að skapa lífvænlegt umhverfi fyrir íbúa og gesti sem styður við bættu líðan þeirra.

Notkun gróðurs á náttúrusvæðum í borgarlandi skal vera markviss, stuðla að skjólmyndun og styðja við líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu.

Í skipulaginu eru skilgreindir gróðurflokkar eftir ólíkum aðstæðum, notkun ólíkra gróðurflokka er m.a. sýnd á sniðmyndum.



Trjálendi

Skóglendi með trjám og runnum sem mynda náttúrulega, lagskipta gróðurþyrpingu.

Lágmarksstærð svæðis: 8 x 8 m
Þéttleiki trjáa/runna: 2-3/m²
Umhirða: Lítil

Vistfræðilegt gildi: Styður við staðbundið dýralíf með því að veita skjól, varpstæði og fæðu.

Dæmi um tegundir:

- Alaskaösp (KK)
- Birki
- Gráelri



Viljandi vilt

Opið og harðgert graslendi, með blómjurtum og stöku lágvöxnum runnum. Hentar vel á fjölbreyttum svæðum og í mismunandi jarðvegsgerðum.

Lágmarksstærð beðis: 5 x 5 m
Fjöldi runna: 1/10 m²
Umhirða: Lítil

Vistfræðilegt gildi: Styður við staðbundið dýralíf með því að skapa búsvæði á skjólgóðum opnum svæðum.

Dæmi um tegundir:

- Bugðupunktur
- Hálingresi
- Hrafnaklukka



Grasflöt

Hefðbundið slegið graslendi með miklum fjölda harðgerra, lágvaxinna blómjurtategunda.

Lágmarksstærð beðis: 4 x 4 m
Umhirða: Lítil

Náttúrugildi: Lágt.

Dæmi um tegundir:

- Hefbundar grastegundir



Mólendi

Blanda af gras-, jurtategundum og stökum smárunnum. Strjált og lágvaxið gróðurlendi sem hentar svæðum inn á milli jarðvegsklappa eða á þjöppuðum jarðvegi, t.d. meðfram vegum.

Lágmarksstærð beðis: 6 x 6 m
Fjöldi runna: 1-2/10 m²
Umhirða: Lítil

Náttúrugildi: Styður við dýralíf sem þrífst vel í þurrum og næringarsnauðum jarðvegi og eykur líffræðilegan fjölbreytileika á opnum berskjölduðum svæðum.

Dæmi um tegundir:

- Fjallaviðir
- Einir
- Fjalldrapi



Votlendi

Tímabundið rök svæði á láglandum stöðum eða meðfram lækjum og vatnsrásum.

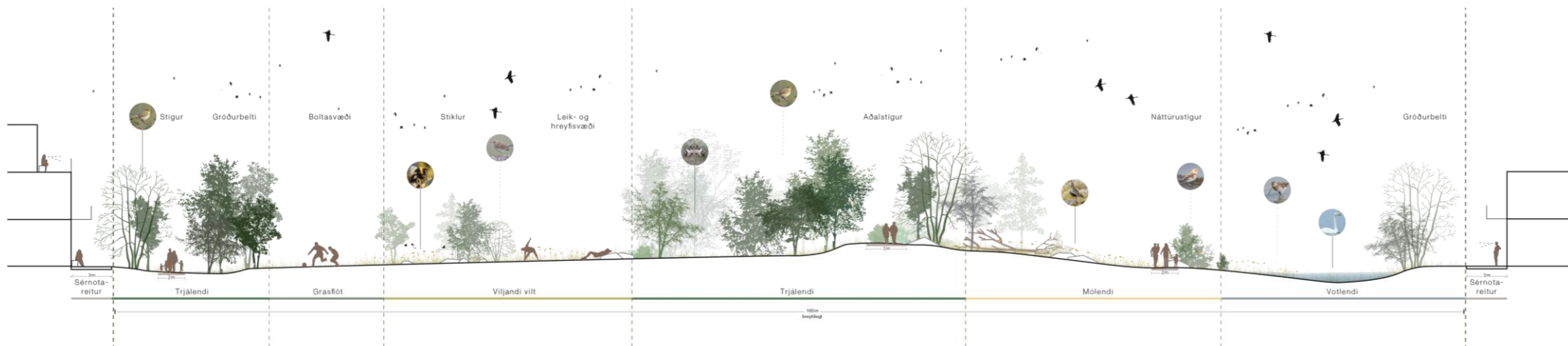
Lágmarksstærð beðis: 5 x 5 m
Fjöldi trjáa/runna: 1-2/10 m²
Umhirða: Lítil

Náttúrugildi: Veitir skjól og góð fæðuskilyrði fyrir smáfugla og skordýr.

Dæmi um tegundir:

- Birki
- Blæösp
- Reynir

Fimm gróðurflokkar eru skilgreindir fyrir svæðið, gróðurflokkar taka mið af því að auka líffræðilegan fjölbreytileika innan svæðisins sem og utan þess. Val á viðeigandi gróðurtegundum eftir aðstæðum eru lykilforsenda þess að tryggja vöxt gróðurs og líffræðilegan fjölbreytileika.

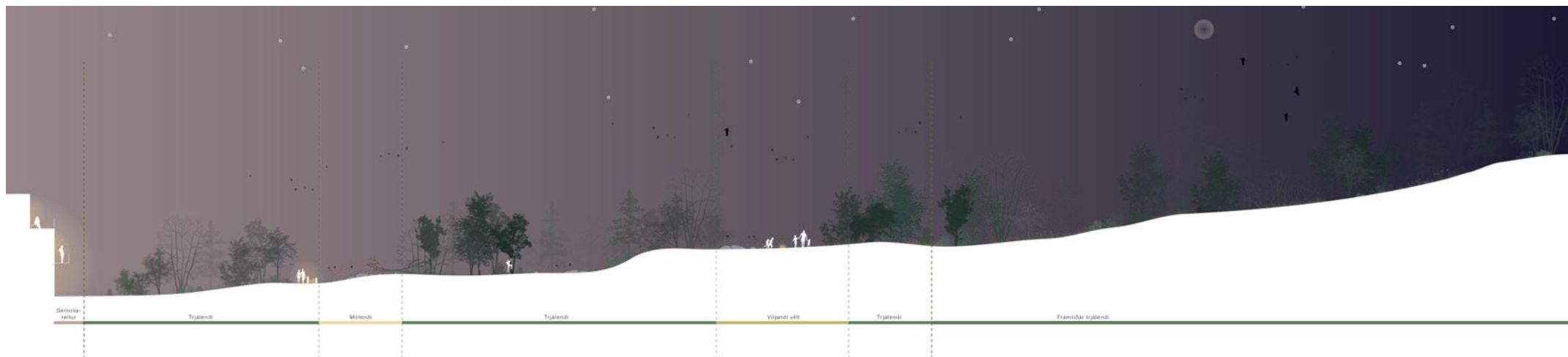


Sniðmynd, gegnum megin græna geira svæðisins, innan hans er að finna fjölbreytta virkni, s.s. skóla, útivistar-, leik- og hreyfisvæði ásamt dvalarsvæðum. Á jöðrum græna geirans er fjölbreytt byggðamynstur sem styður við mótun hans um leið og íbúðir nota góðs af samspili náttúru og virkni.

Samspil náttúru og byggðar



Sniðmynd, gegnum megin græna geira svæðisins, innan hans er að finna fjölbreytta virkni, s.s. skóla, útivistar-, leik- og hreyfisvæði ásamt dvalarsvæðum. Á jöðrum græna geirans er fjölbreytt byggðamynstur sem styður við mótun hans um leið og íbúðir nota góðs af samspili náttúru og virkni.

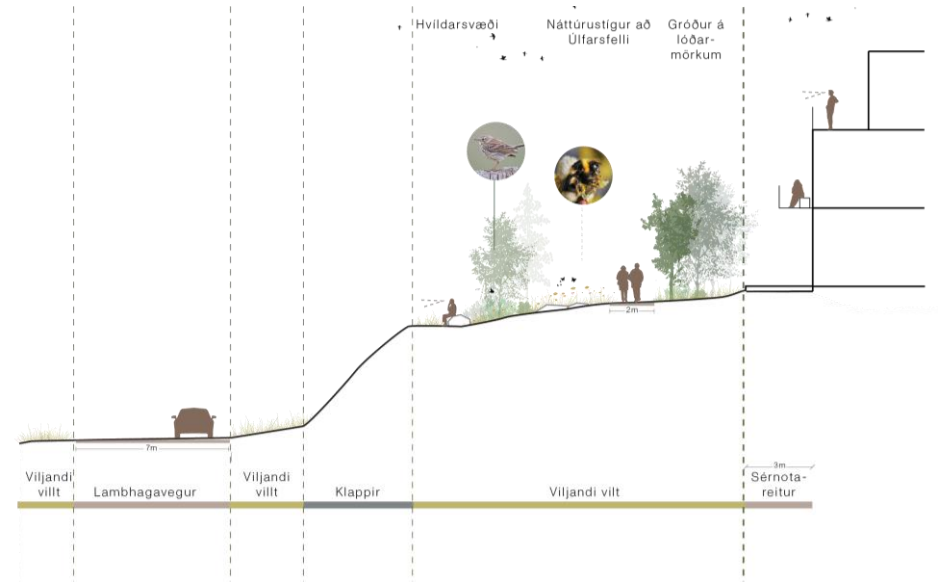


Sniðmynd, sýnir samspil byggðar og náttúru í rökkri. Lýsing á svæðinu skal hönnuð með það að markmiði að skapa umhverfi sem hefur jákvæð áhrif á fólk, náttúru og dýralíf. Á öllu svæðinu skal leggja áherslu á að koma í veg fyrir ljósmengun og tryggja að svæði séu ekki yfirlýst, hafi ekki truflandi áhrif á íbúa, dýralíf né gróður.

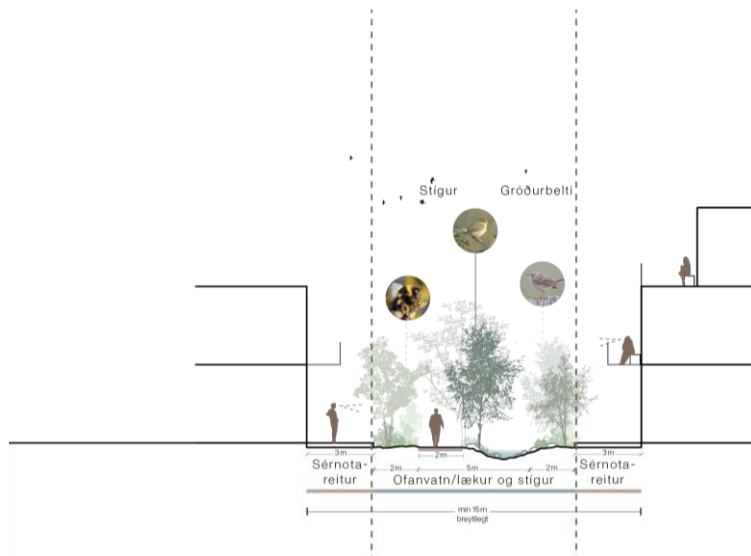
Náttúran í almenningsrýmum



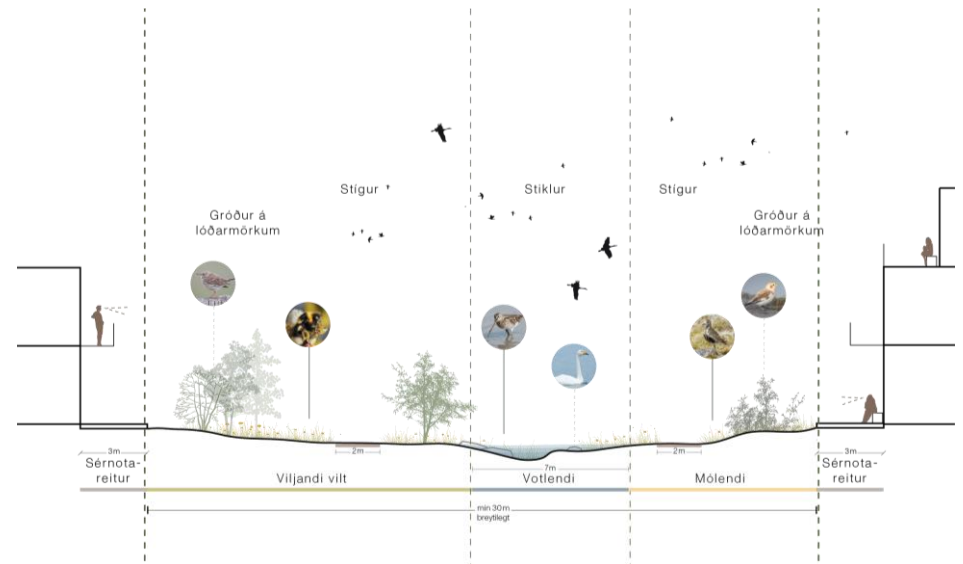
Á svæðinu er áratuga gamlir trjálundir sem búa yfir miklu vistfræðilegu og fagurfræðilegu gildi. Þeir verða varðveittir og fá mikilvægt hlutverk innan svæðisins sem náttúru- og dvalarsvæði íbúa og gesta. Ný byggð fellur mjúklega að þeim svæðum.



Sniðmynd sem sýnir samspil landhæðar, stígakerfis og byggðar. Stórbrotið útsýni er frá svæðinu yfir stóran hluta Reykjavíkur, út Faxaflóa og alla leið að Esju.



Sniðmynd, sýnir samspil grænna þráða milli byggðar. Grænir þræðir þjóna fjölbreyttu hlutverki m.a. sem farvegur ofanvatns, búsvæði fjölbreyttrar náttúru og dýralífs og sem gönguleiðir og tengingar milli staða.



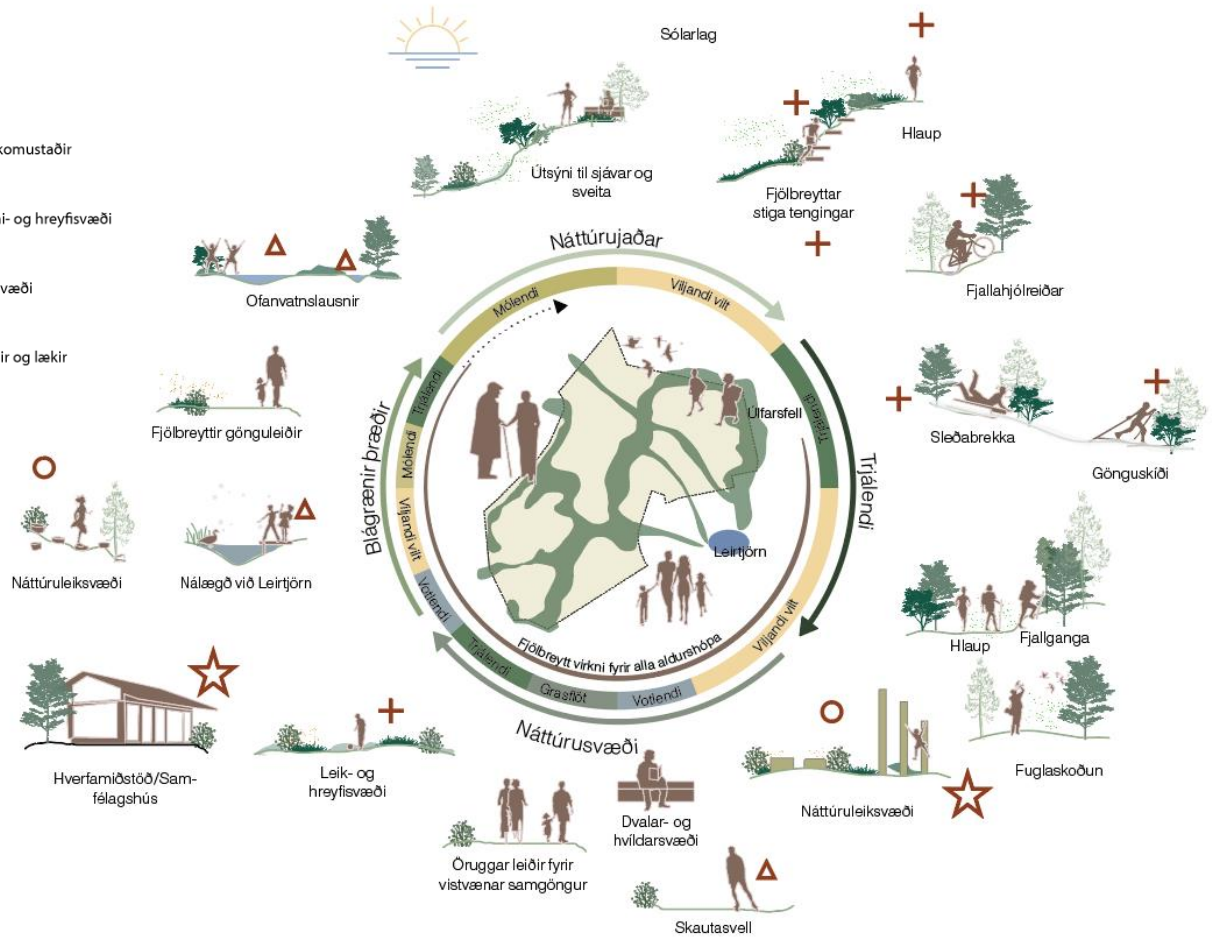
Sniðmynd, sýnir samspil stærri grænna þráða og byggðar. Grænir þræðir þjóna fjölbreyttu hlutverki m.a. sem farvegur ofanvatns, búsvæði fjölbreyttrar náttúru og dýralífs og dvalar- og hreyfisvæði fléttast við fjölbreytt stígakerfi innan þeirra.

Fjölbreytt virkni

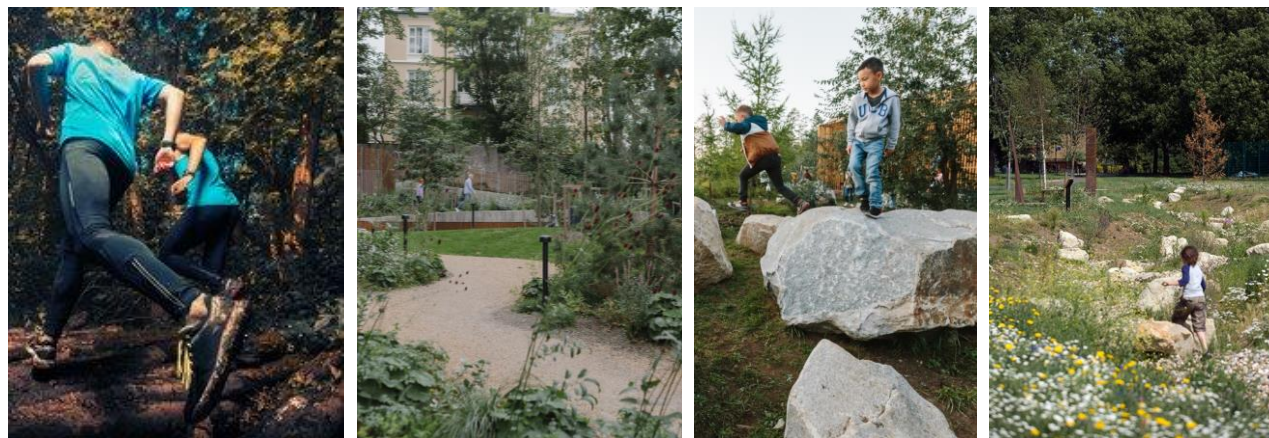
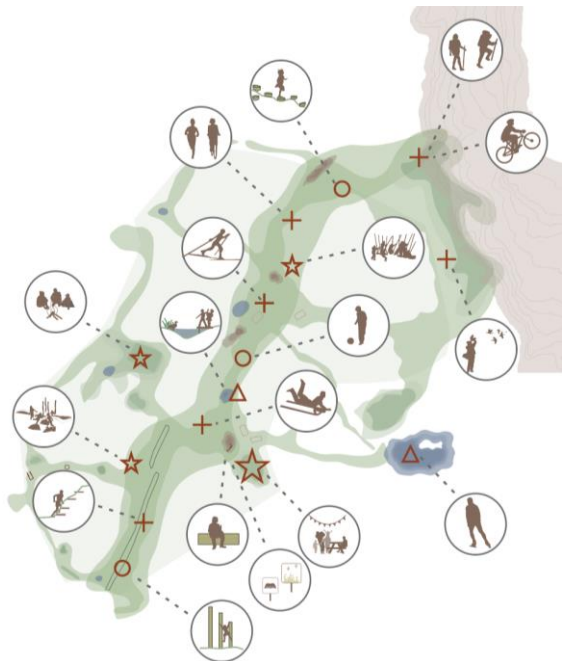
Hönnun svæðisins miðar að því að móta fjölbreytt almenningsrými sem hvetur til félagslegra samskipta og styrkir þannig samfélagsheild og lífandi umhverfi. En aukin félagsleg samskipti geta haft verulega jákvæð áhrif á lífsgæði fólks.

Ný hverfismiðja með fjölbreytta starfsemi, þjónustustofnanir, s.s. leik- og grunnskólar ásamt aðlaðandi almenningsrýmum í náttúruumhverfi, eru meginseglar svæðisins og grundvöllur þess að fólk velji að búa, starfa og njóta á Höllum allan ársins hring.

- ★ Samkomustaðir
- ⊕ Virkni- og hreyfisvæði
- Leiksvæði
- △ Tjarnir og lækir



Á Höllum er gert ráð fyrir fjölbreyttri virkni viðsvegar um svæðið og í nærumhverfi þess.



Tilvísunarmyndir, sýna hliðstæð dæmi um fjölbreytta virkni og umhverfi.

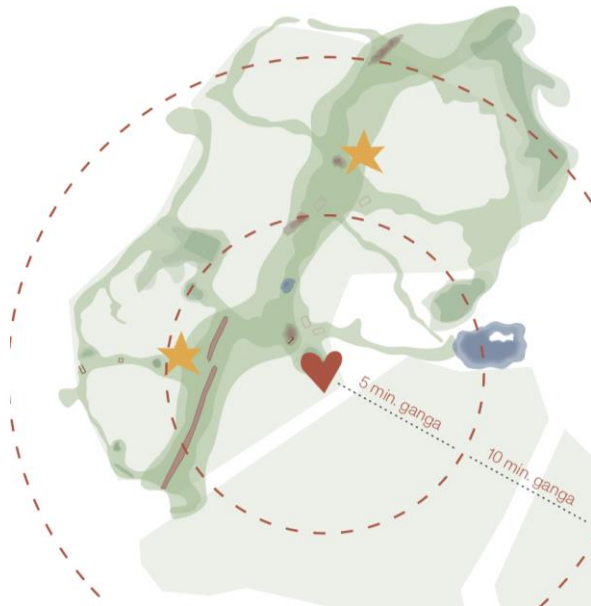
Hverfiskjarni – á miðsvæði

Hverfiskjarni er staðsettur suðaustast á svæðinu og nær þannig að þjóna bæði nýrri byggð á Höllum sem og núverandi byggð í Úlfarsárdal sem skortir í dag almenna þjónustu. Kjarninn tengist byggð í deiliskipulagi Leirtjarnar með samhangandi grænum þræði sem liggur frá Leirtjörn upp að Skyggni og áfram að megin græna ás Halla. Þannig eru núverandi gæði s.s. náttúra, gróður og kennileiti nýtt til þess að styrkja sérstöðu svæðisins og skapa staðaranda þess.

Á svæðinu er gert ráð fyrir starfsemi s.s. verslun og þjónustu sem styrkir nærumhverfið. Tækifæri eru fyrir íbúðir á efri hæðum eftir þörfum. Byggingar eru almennt til 2-4 hæðir.



Hverfiskjarni á miðsvæði, gert er ráð fyrir stöð almenningsgangna, stofnstígu göngu- og hjólréiða. Bílakjallari er neðanjarðar en bílastæðahús í tengslum við hverfisverslun. Bygðamynstur er fingert, húshliðar og horn mynda umgjörð um röð minni dvalarsvæða í mannlegum mælikvarða sem nýtast fyrir viðburði.



Tilvísunarmyndir, sýna hliðstæð dæmi.

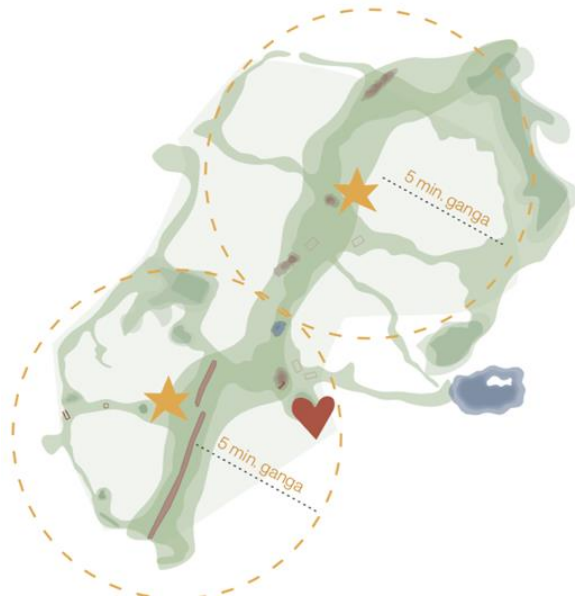
Leik- og grunnskólar

Gert er ráð fyrir að á Höllum verði tvö skólahverfi sem geti einnig þjónað byggð við Leirtjörn.

Skólunum tveim er valin staðsetning á besta stað miðsvæðis á grænum geira sem liggur um byggðina endilanga og tengist nálægum útivistar- og náttúrusvæðum. Við hönnun skólalóða skal vanda sérstaklega til við landslagshönnun og samspil við grænan geira. Við val á innviðum/tækjum skal velja kosti sem nýtast íbúum, gestum og nemendum á sem fjölbreyttastan máta, s.s. til þess að safnast saman fyrir formlega og/eða óformlega, s.s. í lautarferðum, afmælum, á tónleikum, til kennslu eða annarrar fræðslu.



Á svæðinu er gert ráð fyrir tveimur leik- og grunnskólum. Þeir geta ýmist verið samtengdir eða aðgreindir.



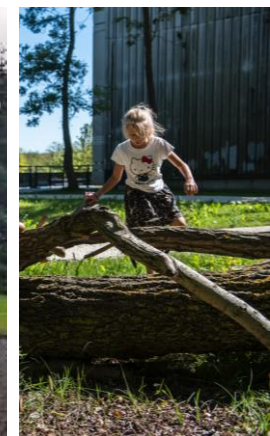
Tilvisunarmyndir, sýna hliðstæð dæmi um leiksvæði með náttúrulegu yfirborði.

Dvalar-, leik- og hreyfisvæði

Dvalar-, leik- og hreyfisvæði í almenningsrými skulu vera aðgengileg öllum og þau skulu hönnuð og staðsett með tilliti til afstöðu sólar og ríkjandi vindáttar. Götugögn, leiktæki og aðrir innviðir skulu vera úr náttúrulegum efnum og taka mið af því umhverfi og þeim náttúrugæðum sem þau eiga að vera hluti af. Þau skulu falla að markmiðum um bættu lýðheilsu, falla vel að nærumhverfinu og bjóða uppá fjölbreytta notkun sem styður við aukna samfélagsheild. Gera skal ráð fyrir viðeigandi götugögnum, leiktækjum eða hreyfitækjum eftir aðstæðum. Innan lóða skal einnig gera ráð fyrir dvalar- og/eða leiksvæðum fyrir íbúa í nærumhverfi þeirra.



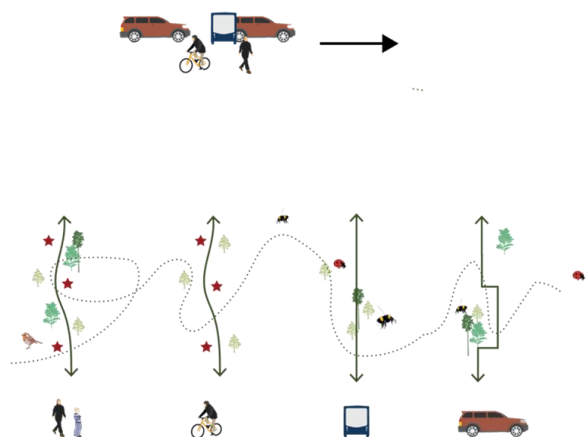
Meðal annars er gert ráð fyrir að núverandi trjálundur verði skógarjódur með aðstöðu fyrir samkomur, leik og nám.



Tilvisunarmyndir, hliðstæð dæmi náttúru- og leiksvæði fyrir allan aldur sem nýtast á mismunandi árstíðum.

Fjölbreyttar samgöngur

Á Höllum er lögð megináhersla á gæði vistvænna samgöngumáta, s.s. göngu- og hjólréiða í náttúrulegu umhverfi. Vegfarendur geta þannig notið náttúrunnar á leið sinni milli staða innan svæðisins. Greiðar og skilvirkar almenningsamgöngur fá forgang með almenningsamgönguás, mögulega Borgarlínu, um svæðið. Umferð akandi tekur mið af því að tryggja öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda. Gert er ráð fyrir öruggum þverunum yfir götur og í öllum tilfellum skal gera ráð fyrir hraðalækkandi aðgerðum. Svæðið er allt innan 10 mínútna göngu frá almenningsamgönguás.



Sérstök áhersla á greiða leið vistvænna samgangna í náttúrulegu umhverfi. Almenningsamgöngur á svæðinu verði skilvirkar.

Fjölbreyttar samgöngur

Framlengdur Hallsvegur er önnur megin aðkoma að svæðinu ásamt núverandi hringtorgum við Mímisbrunn. Auk Hallsvegar er gert ráð fyrir safngötum sem liggja um byggðina sunnan og norðan Hallsvegar. Minni húsagötur, einstefnugötur, tengjast byggðinni út frá safngötum og þjóna þeirri byggð sem opnast í átt að grænum svæðum.

Gatnakerfið tekur m.a. mið af því að geta annað fjölbreytti notkun, fjölbreyttum ferðamátum, leiðum fyrir ofanvatn, rými fyrir gróður og þjónustu s.s. sorphirðu o.fl.

Gert er ráð fyrir þéttu neti fjölbreyttra stíga sem tengja hverfið við nærliggjandi stígakerfi, þjónustu og náttúrusvæði.

Stofnstígur hjólréiða og gangandi liggur samsíða almenningssamgönguás, mögulega Borgarlínu. Auk hefðbundinna gangstétta meðfram götum er gert ráð fyrir mismunandi stígum s.s. aðalstígum, tengistígum og náttúrustígum og upplifunarstígum sem fléttast saman við landslagshönnun, byggð og náttúrugæði.



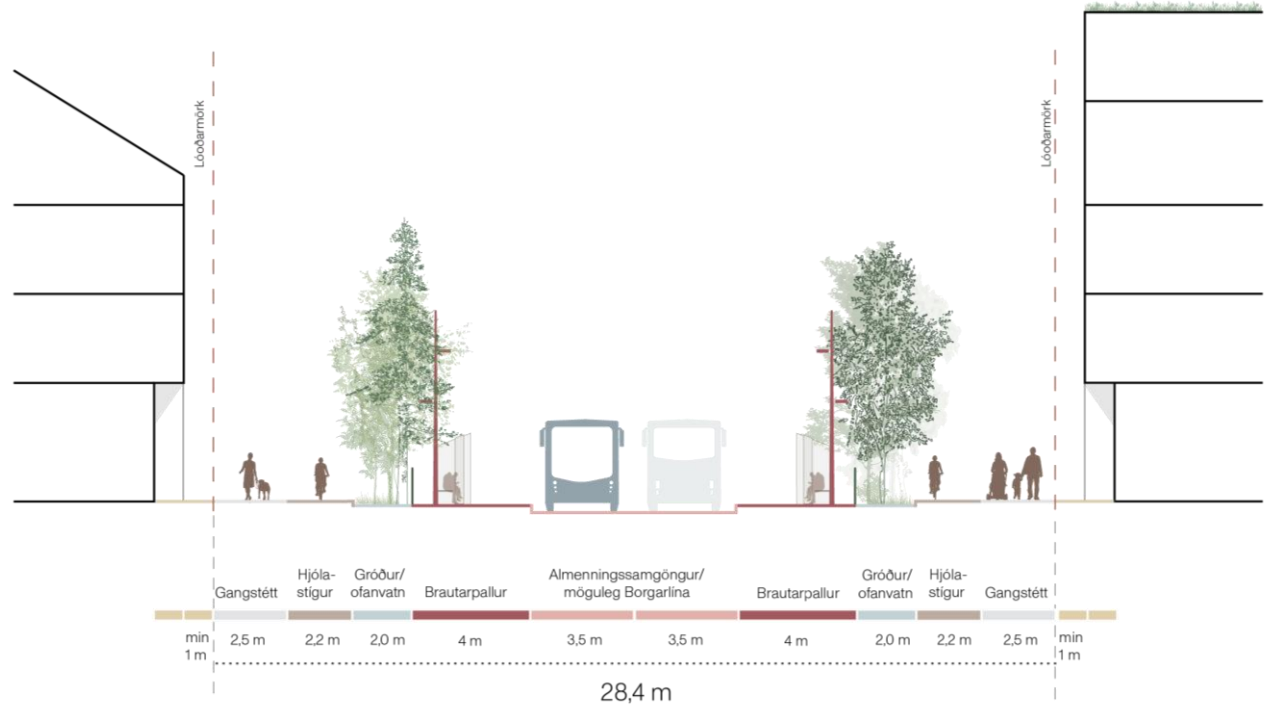
Skýringarmynd, almenningssamgönguás, safngötur, húsagötur og fjölbreyttir stígur.



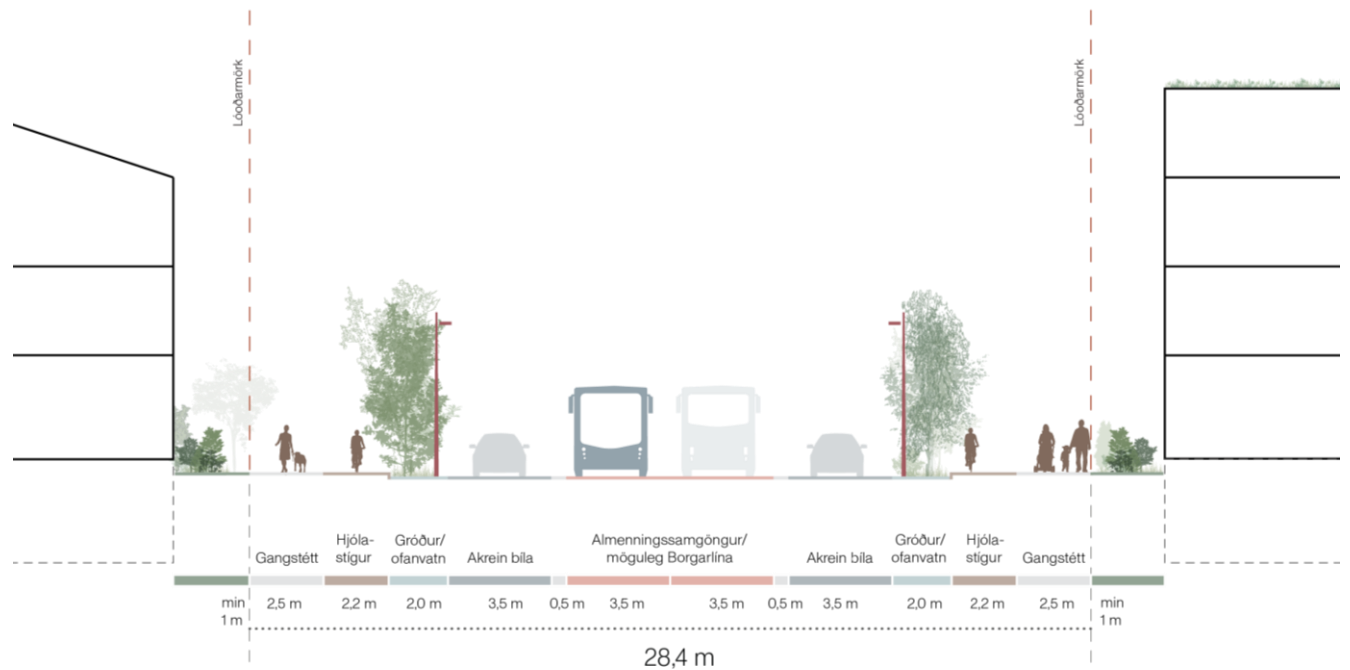
Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Almenningssamgöngás

Gert er ráð fyrir almenningssamgönguás eftir nýjum Hallsvegi. Möguleiki er á tengingu við Borgarlínustöð við Korputorg þaðan sem hægt er að skipta yfir í Borgarlínu sem gengur milli miðbæjar Reykjavíkur og miðbæjar Mosfellsbæjar. Á þeim hluta þar sem ásinn þverar grænan geira er eingöngu gert ráð fyrir umferð almenningssamgangna, göngu og hjólréiða. Er það til þess að leggja áherslu á umferð gangandi og hjólandi eftir græna geiranum sem tengir saman skólana tvo á svæðinu og útivistarsvæði við Úlfarsfell.



Sniðmynd A. Almenningssamgöngur, möguleg Borgarlína, í miðdeili götu brautarpallur, ofanvatnsrásir, stofnstígar göngu- og hjólréiða meðfram.



Sniðmynd B. Almenningssamgöngur, möguleg Borgarlína, í miðdeili götu, akrein bíla í báðar stefnur, ofanvatnsrásir og stofnstígar göngu- og hjólréiða meðfram. Á þessu svæði er gert ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum tengt hverfiskjarna.

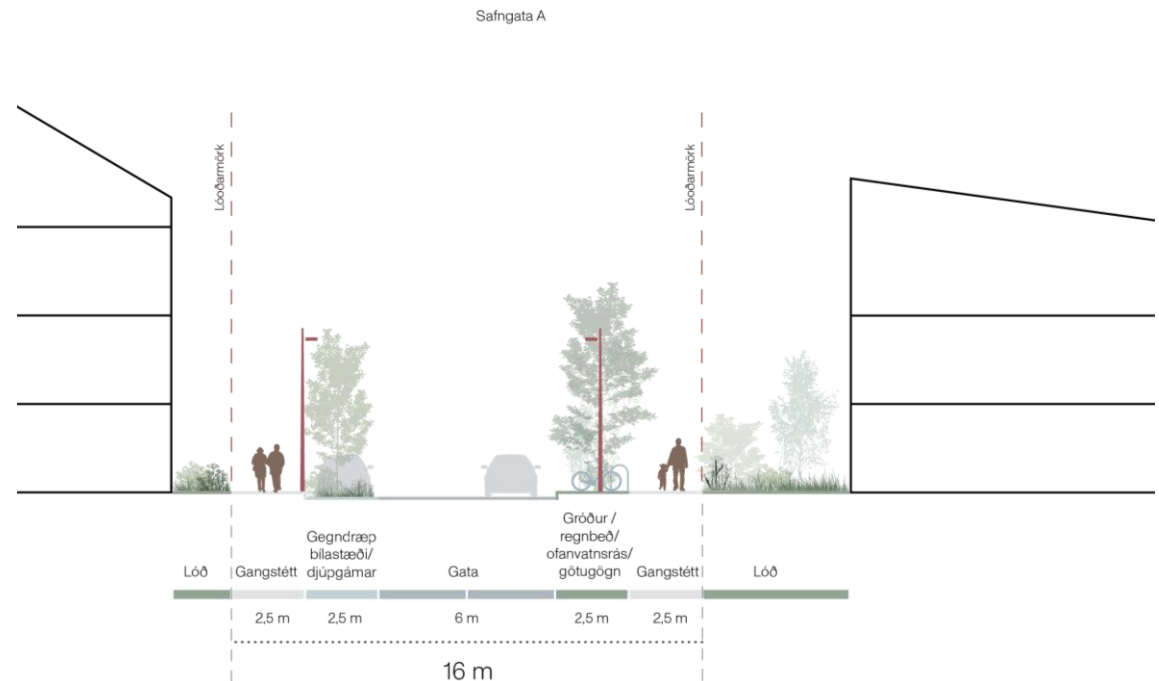
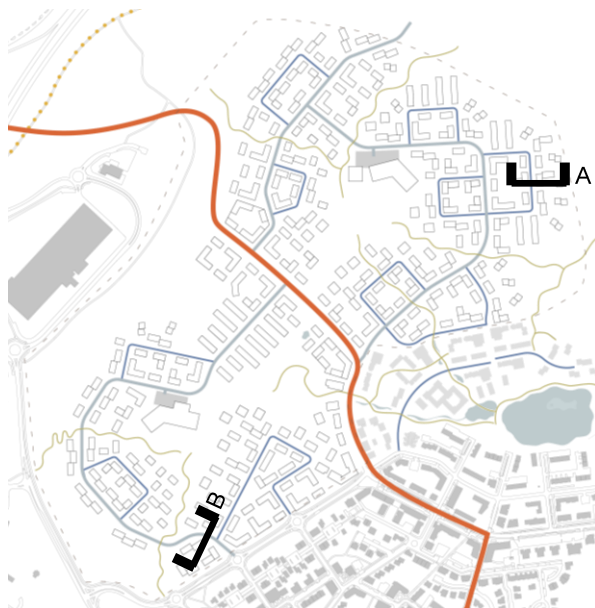
Göturými

Gatnaniðið er í senn einfalt og skilvirkt um leið og lögd er áhersla á að lágmarka umfang þess, lágmarka þveranir gatna yfir græn svæði og megin göngu- og hjólaleiðir. Meginforsenda er að tryggja öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda á svæðinu.

Safngötur og húsagötur geta annað fjölbreyttri notkun og eru hluti af almenningsrými svæðisins.



Sniðmynd A. Húsagötur eru einstefnugötur sem tengjast safngötum, þær gegna fjölbreyttu hlutverki. Í húsagötum er m.a. gert ráð fyrir samsíða bilastæðum með gegndræpu yfirborðsefni, í borgarlandi.



Sniðmynd B. Safngata, tvær safngötur tengjast Hallsvegi. Í safngötum er m.a. gert ráð fyrir gagnstéttum beggja vegna, samsíða bilastæðum í borgarlandi með gegndræpu yfirborðsefni, ásamt fjölbreyttum götugögnum eftir aðstæðum.

Fjölbreytt fyrirkomulag bílastæða

Fyrirkomulag bílastæða er fjölbreytt og tekur mið af aðstæðum og íbúðagerðum. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðahúsum. Á völdum stöðum er gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli reita, þar er horft til hagkvæmari íbúða enda eru þær staðsettar nálægt stöð almenningsgangna.

Við fjölbylishús er almennt gert ráð fyrir bílastæðum í bílakjöllurum, en á einstaka stöðum er gert ráð fyrir bílastæðum á yfirborði. Bílastæði í bílakjöllurum er ýmist að fullu eða hluta til eftir landhalla. Þar sem bílastæði eru á yfirborði og ekki er bílakjallari undir skal gera ráð fyrir gegndræpu yfirborðsefni bílastæða.

Í safngötum og húsagötum er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum í borgarlandi þar sem því er viðkomið. Í jaðri byggðar, þar sem gert er ráð fyrir minni fjölbylishúsum og sérbylishúsum er gert ráð fyrir bílastæðum á yfirborði. Bílastæðum skal komið þannig fyrir að þau séu ekki mörg í röð, tryggja uppbot með gróðri til þess að lágmarka neikvæð áhrif þeirra á nærumhverfi og ásýnd byggðar.



Skýringarmynd, fyrirkomulag bílastæða.

Bíla- og hjólastæði

Hallar eru á svæði II hvað varðar kröfur um fjölda bílastæða innan Reykjavíkurborgar. Á svæðinu er gert ráð fyrir 0,5-1,5 bílastæði á íbúð, eftir stærð. Með tilliti til góðs aðgengis að almenningsgöngum og samnýtingu á bílastæðum má endurskoða fjölda bílastæða á svæðinu á næstu stigum skipulags.

Alls staðar er gert ráð fyrir 2 hjólastæðum á íbúð og að fjöldi hjólastæða við skrifstofur, verlanir og skóla verði ákvörðuð í samræmi við leiðbeiningar Reykjavíkurborgar miðað við svæði II.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Uppbygging hverfis

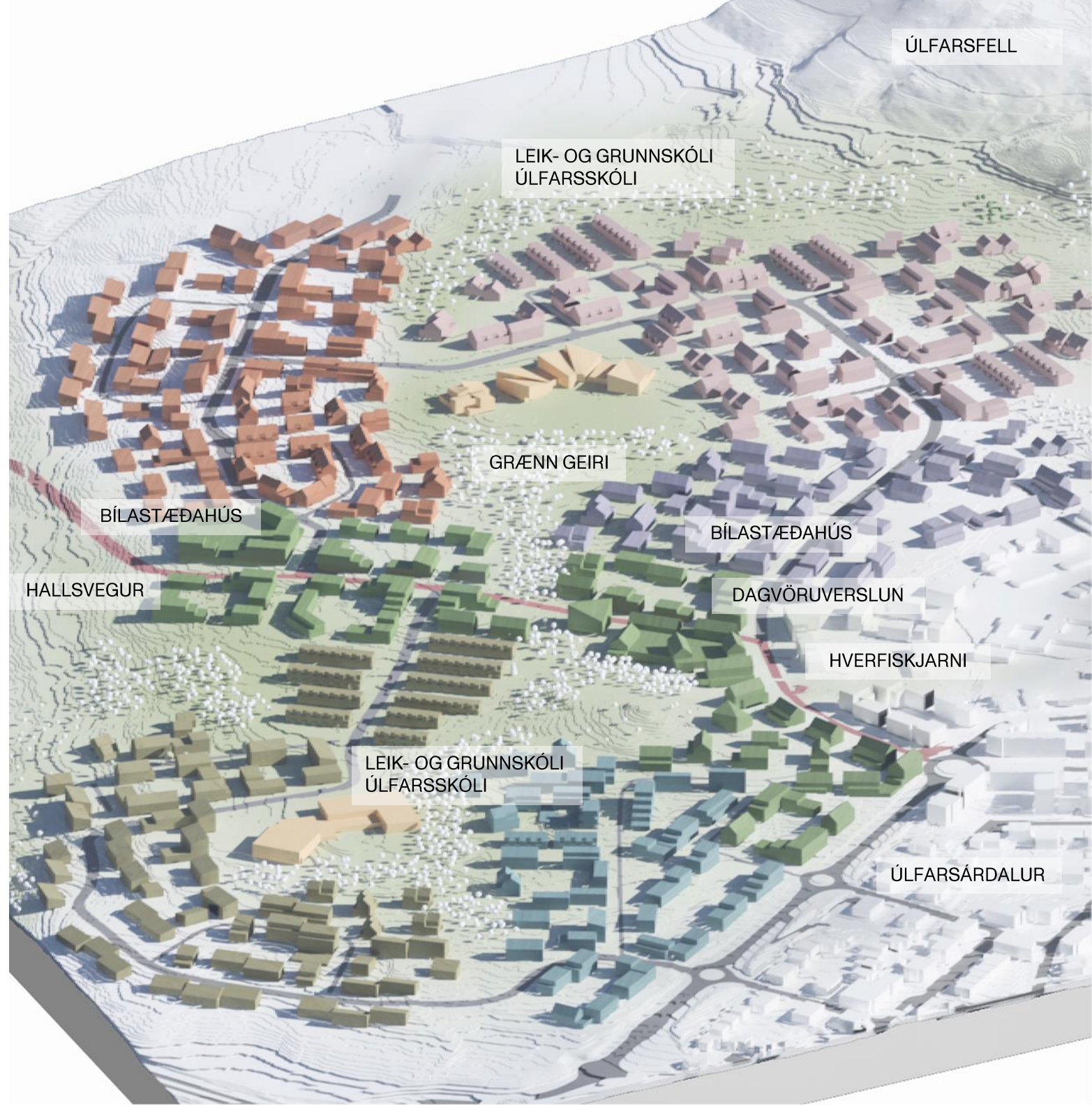
Hallsvegur liggur þvert yfir svæðið og leggur grunn að tveimur hverfishlutum sem hvor um sig er eitt skólahverfi. Á norðursvæðinu er sérstök áhersla á samspil byggðar við nærliggjandi náttúru og náttúrugæði. Grænir þræðir teygja sig inn á svæðið og byggð fléttast saman við aðliggjandi náttúru og opnast m.a. í átt að Úlfarsfelli. Á þessu svæði er byggðin aðeins gisnari en á suðurhlutanum.

Á suðursvæðinu er m.a. ný hverfismiðja sem þjónar öllu svæðinu ásamt núverandi byggð í Úlfarsárdal sem 20 mínútna hverfi.

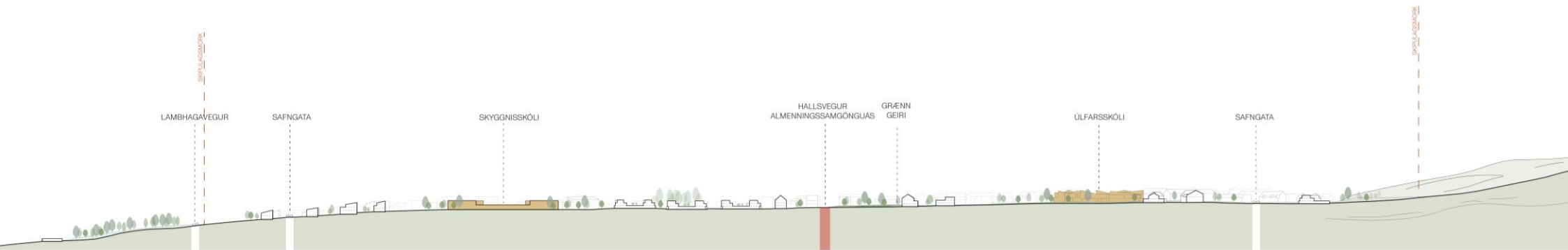
Suðurhlutanum er meiri landhalli og byggð örflítið þéttari en á norðursvæðinu.

Landhallinn býður upp á stórbortið útsýni til suðvestur yfir Reykjavík og út á Faxaflóa.

Hagkvæmar íbúðir – færri bílastæði – deila stæðum, minni meðalstærð.



Langsnið



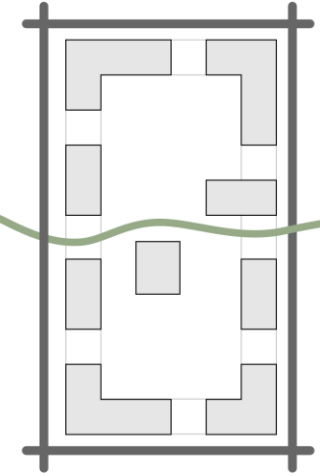
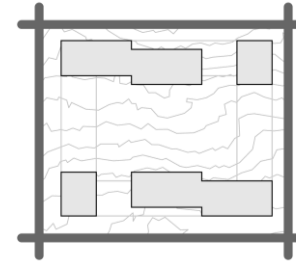
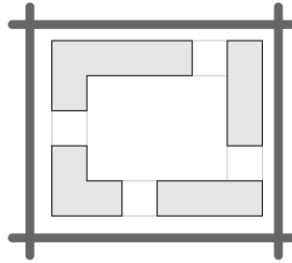
Byggðamynstur

Byggðamynstur er sótt í þekktar stærðir gróinna Reykvískra hverfa þar sem áhersla hefur verið á mannlegan kvarða bygginga.

Fyrirmyndir eru m.a. sóttar til:

- Hefðbundinnar randbyggðar í vesturbæ og nýrri randbyggðar eins og á Rúv-reit.
- Einföld fjölbýlishús í halla eins og í Fossvogi
- Punkthúsa með 3-4 íbúðum eins og í heimum og hlíðum
- Raðhúsa

Áhersla á að blanda húsgerðum innan reita, til þess að auka félagslega blöndun, styrkja samfélagsheild og búa til forsendur fyrir aukin lífsgæði allra hópa. Þannig skapast tækifæri til þess að blanda þjónustustofnunum og starfsemi s.s. hjúkrunarheimilum, sérbýlum, sérhæfðum búsetuúrræðum o.þ.h. saman við aðra búsetukosti af blandaðri gerð og eignarhaldi.



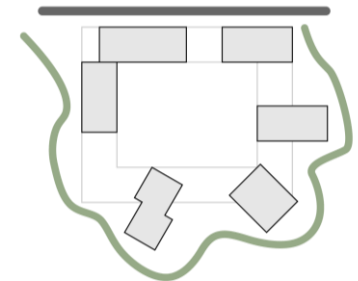
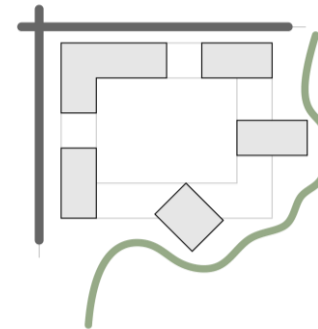
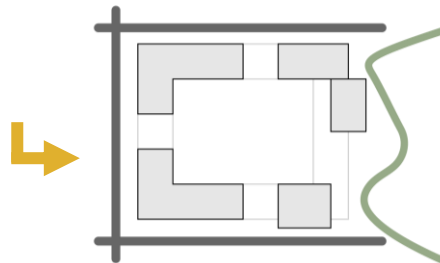
Áhersla er á að móta umgjörð um aðlaðandi götumynd og skjólgóða inngarða. Bílastæði í bílakjöllurum, en jarðtenging tryggð á lágmarks hluta lóðar.

Byggingar taka mið af landhalla og stallast með náttúrulegu landslagi.

Bílastæði í bílakjöllurum undir hluta lóðar.

Grænir þræðir fléttast gegnum stærri reiti og styðja við inngarða. Hlíðar bygginga styðja við umgjörð grænna rýma.

Bílastæði í bílakjöllurum, jarðtenging tryggð á lágmarks hluta lóðar, m.a. undir grænum þræði.



Byggðamynstur opnast í eina átt að grænu svæði. Hlíðar bygginga styðja við umgjörð grænna rýma á sama tíma og ytri náttúra fléttast við inngarða.

Bílastæði í bílakjallara undir hluta lóðar, jarðtenging tryggð.

Byggðamynstur opnast í tvær áttir að grænu svæði. Byggingar radast frjálsegra innan reits og ólík fótspor myndast.

Blandaðar lausnir fyrir bílastæði á yfirborði, gegndræpt yfirborðsefni, og í bílakjallara undir hluta lóðar, jarðtenging tryggð.

Byggðamynstur brotnar enn meira upp, náið samspil við aðliggjandi náttúru á jaðri byggðar. Fjölbreytt fótspor bygginga, smærri einingar.

Bílastæði á yfirborði, gegndræpt yfirborðsefni og uppbot þannig að bílastæði falli betur að nærumhverfi sínu.

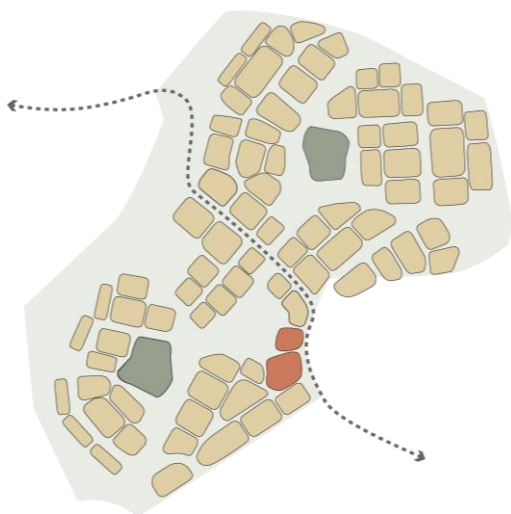
Hverfiskjarni

Byggðamynstur er fingert, húshliðar og horn mynda umgjörð um röð minni dvalarsvæða í mannlegum mælikvarða. Hæðir bygginga og þakform taka mið af því að hámarka sólarstundir á dvalarsvæðum, brjóta vind og skapa umhverfi sem heldur vel utan um fjölbreytt mannlíf. Áhersla er á fjölbreytta starfsemi, en svigrúm er fyrir íbúðir á efri hæðum eftir þörfum. Á svæðinu er gert ráð fyrir bílastæðahúsi í tengslum við dagvöruverslun.

Stærð reita/lóðar: 6.600 m²

Nhl reits/lóðar alls: 1,9

Nhl reits/lóðar ofanj.: 1,45



Hverfiskjarni, verslun og þjónusta, nýttist bæði nýrri byggð á Höllum sem núverandi byggð í Úlfarsárdal og fyrirhugaðri byggð við Leirtjörn.



Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Týpa 1

Blandaðir reitir með götu á fjórar hliðar og byggð er einna þéttust. Fjölbýlishús 2-5 hæðir af ólíkum gerðum.

Bílastæði eru að öllu leiti í bílakjallara. Megin inngangur í bílakjallara skal vera frá inngarði.

Stærð reita/lóðar: 6.300 m²

Byggingarmagn alls: 11.700 m²

- ofanjarðar: 7.600 m²
- neðanjarðar: 3.500 m²

Fjöldi íbúða fjölbýli: 76

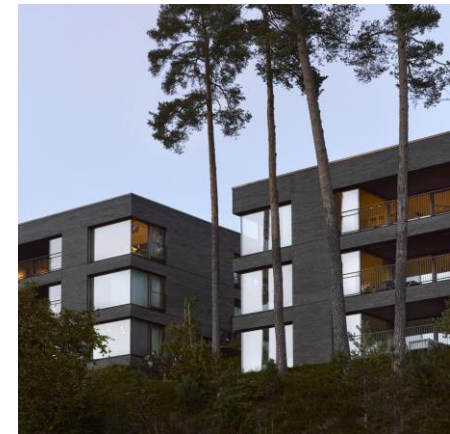
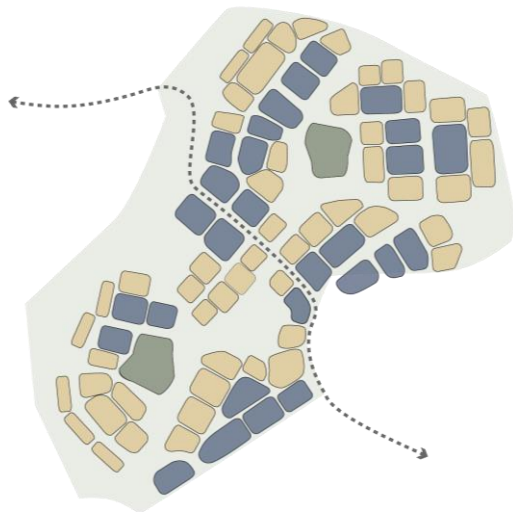
- 50 m² eða minni 11
- 50-120 m² 53
- 120 m² eða stærri 11

Nhl reits/lóðar alls: 1,76

Nhl reits/lóðar ofanj.: 1,21



Blandaðir reitir með mestum þéttleika.



Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Týpa 2

Blandaðir reitir í töluverðum landhalla og byggð er einna þéttust. Fjölbýlishús 3-4 hæðir af ólíkum gerðum.

Bílastæði eru að hluta til í kjallara og að hluta til á yfirborði. Megin inngangur í bílakjallara skal vera frá inngarði. Vinna skal með landmótun til þess að draga úr ásýnd þess hluta bílakjallara sem stendur upp úr landi.

Stærð reita/lóðar: 5.100 m²

Byggingarmagn alls: 6.900 m²

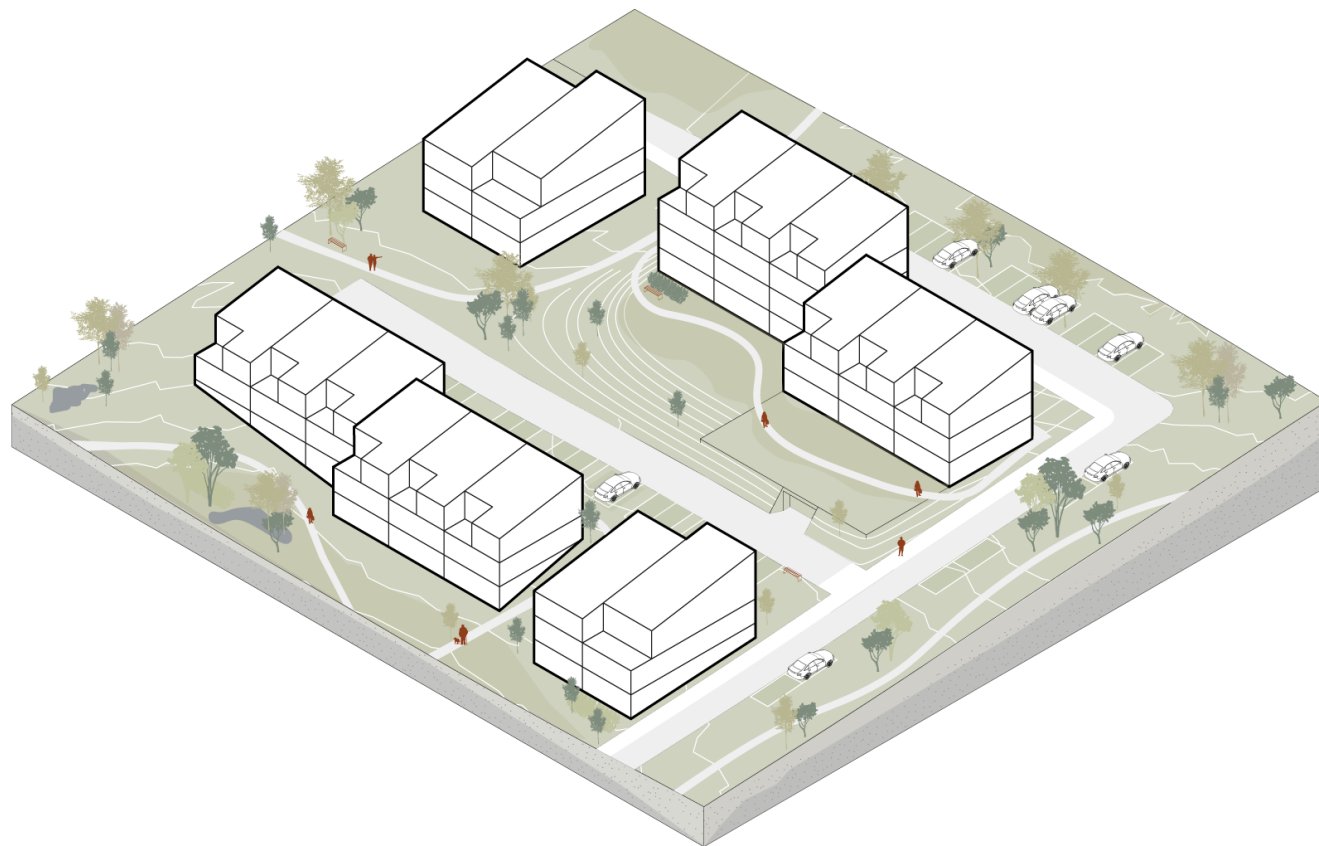
- ofanjarðar: 5.500 m²
- neðanjarðar: 1.400 m²

Fjöldi íbúða: 36

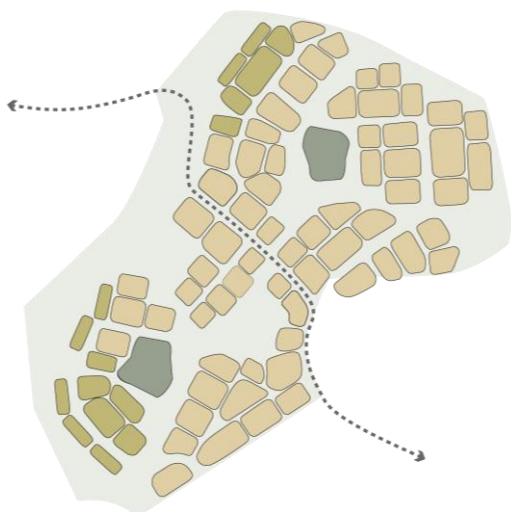
- 50 m² eða minni 3
- 50-120 m² 16
- 120 m² eða stærri 3
- Raðhús 6
- Sér hæðir 7

Nhl reits/lóðar alls: 1,35

Nhl reits/lóðar ofanj.: 1,08



Blandaðir reitir í töluverðum landhalla.



Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Týpa 3

Nokkuð þéttir reitir sem opna sig á eina hlið að grænum geira. Fjölbýlishús 3-4 hæðir af ólíkum gerðum ásamt tveggja hæða raðhúsum.

Bílastæði eru að hluta til í kjallara undir u.þ.b. fjórðung lóðar og að hluta til á yfirborði. Megin inngangur í bílakjallara skal vera frá inngarði.

Stærð reita/lóðar: 5.600 m²

Byggingarmagn alls: 7.250 m²

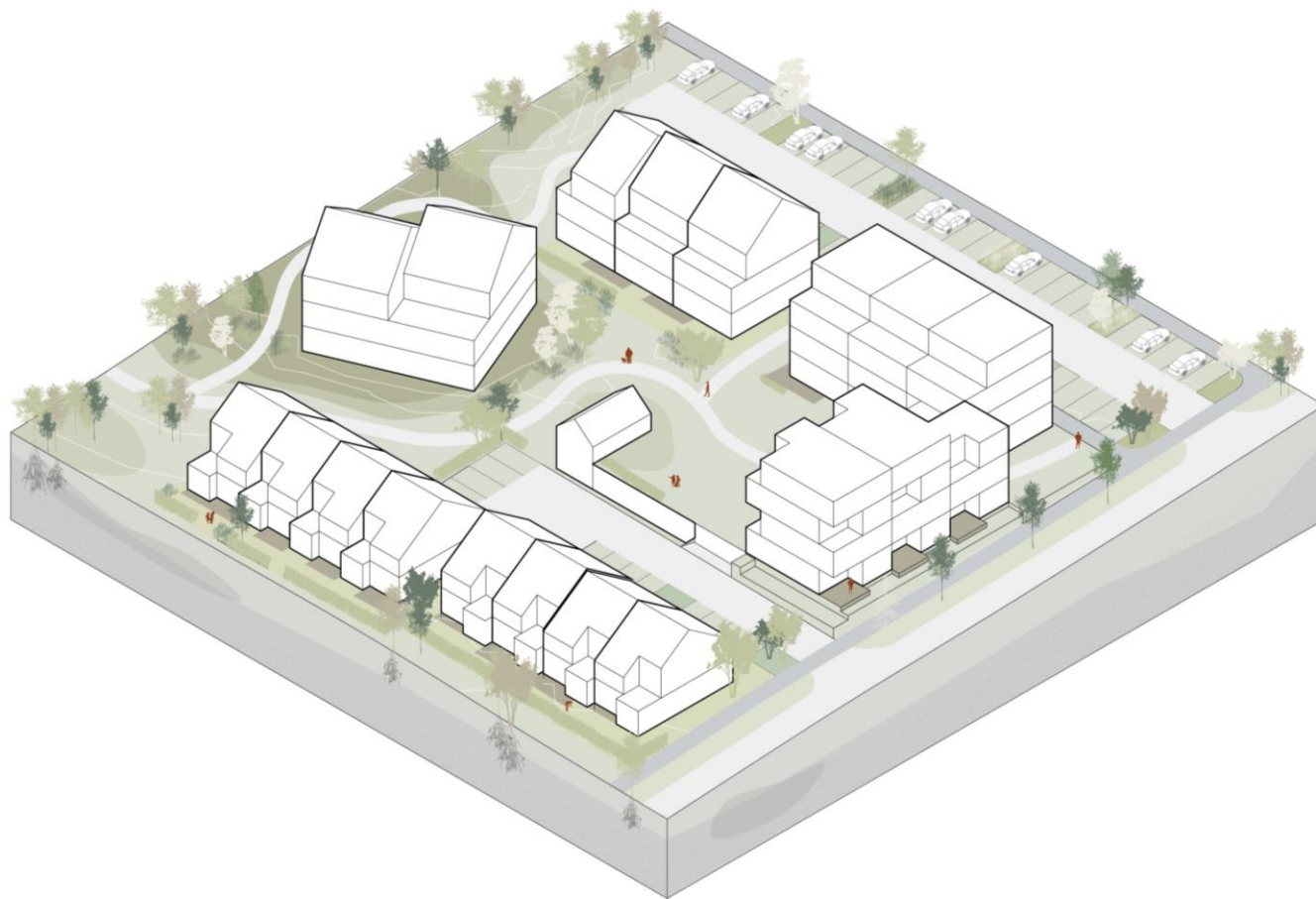
- ofanjarðar: 5.750 m²
- neðanjarðar: 1.500 m²

Fjöldi íbúða: 44

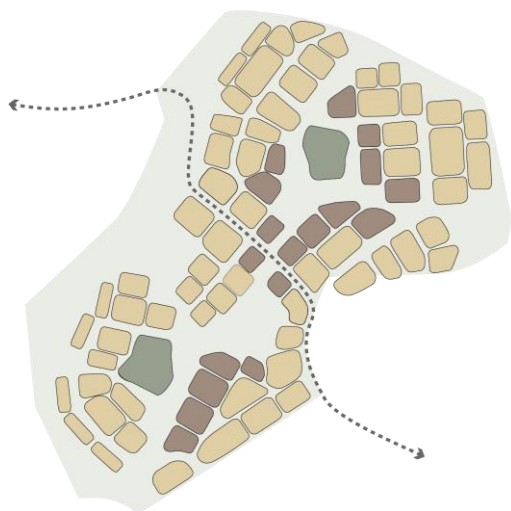
- 50 m² eða minni 6
- 50-120 m² 24
- 120 m² eða stærri 6
- Raðhús 8

Nhl reits/lóðar alls: 1,29

Nhl reits/lóðar ofanj.: 1,03



Blandaðir reitir sem opnast í átt að grænum geira eða þráðum.



Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Týpa 4

Tveggja til þriggja hæða raðhús tengd saman með einnar hæða bílastæðabyggingu milli raðhúsa lengja. Ofan á bílastæðabyggingu eru dvalar og íverusvæði íbúa. Á völdum stöðum þar sem landhalli leyfir er unnt að tengja dvalar og íverusvæði íbúa að aðliggjandi náttúru.

Stærð reita/lóðar: 3.600 m²

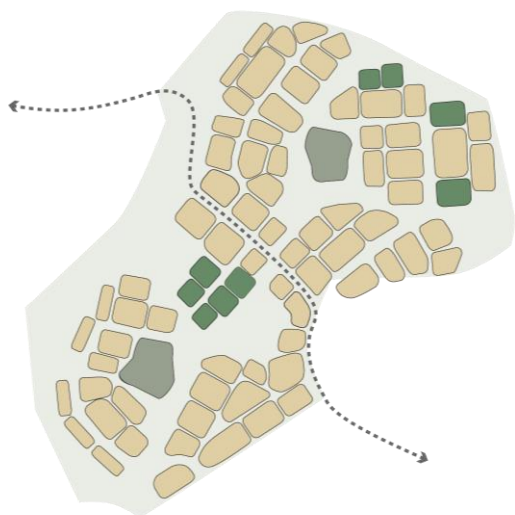
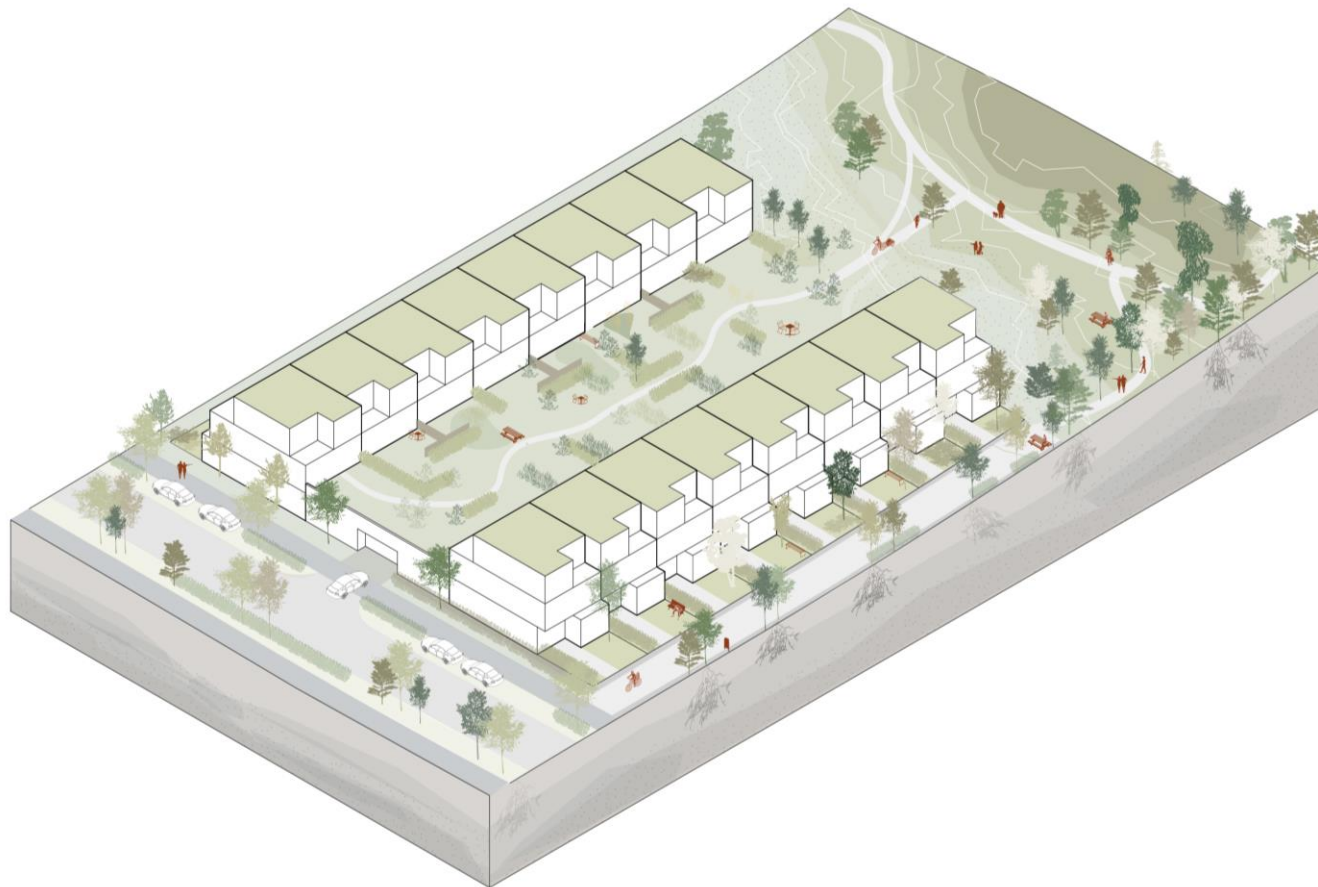
Byggingarmagn alls: 4.360 m²

- ofanjarðar: 4.360 m²

Fjöldi íbúða: 16

- Raðhús
~150-200 m² 16

Nhl reits/lóðar alls: 1,21



Raðhús með bílastæðageymslum innandyra.



Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Týpa 5

Blandaðir reitir á jaðri byggðar sem fléttast saman við aðliggjandi náttúru, gróður og útivistarsvæði græna trefilsins.

Minni fjölbýlishús með sérbýlishúsa einkenni, fjórþýlishús, parhús og raðhús. Byggingar eru 2-3 hæðir.

Blíastæði eru á á yfirborði og skulu vera með gegndræpu yfirborðsefni.

Stærð reita/lóðar: 6.000 m²

Byggingarmagn alls: 3.700 m²

• ofanjarðar: 3.700 m²

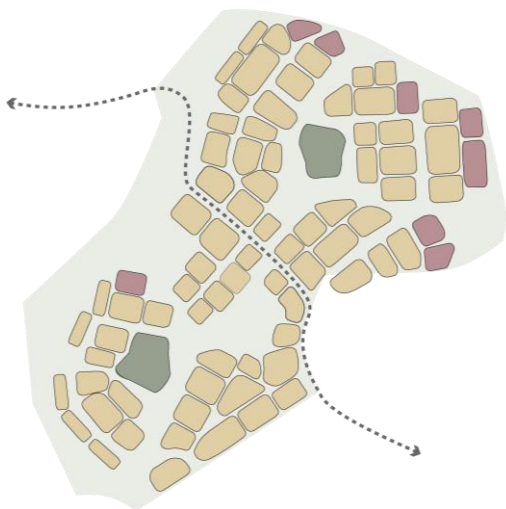
Fjöldi íbúða: 34

- 50 m² eða minni 4
- 85-120 m² 17
- 120 m² eða stærr 4
- Sérhæðir/fjórþýli ~100-120m² 8

Nhl reits/lóðar alls: 0,60

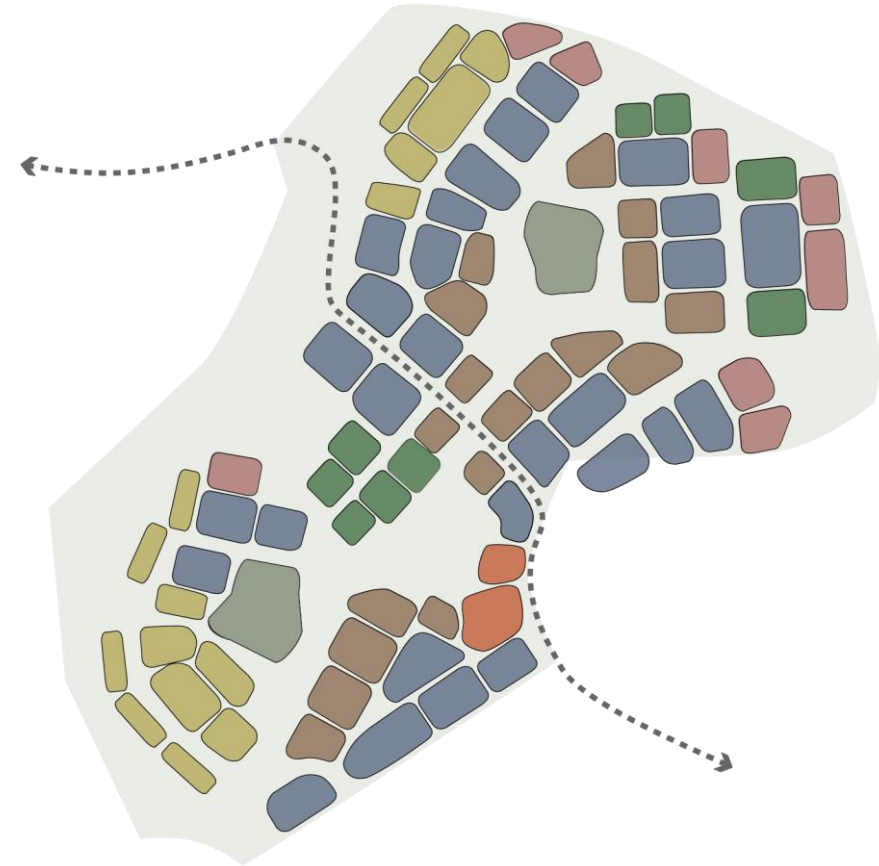
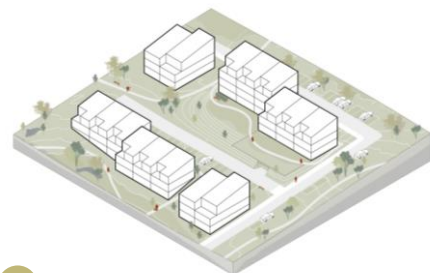
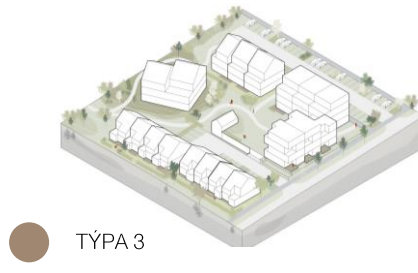


Fingerðari byggð, blanda minni fjölbýlishúsa, fjórþýlishúsa, hæða og parhúsa sem opnast í átt að náttúrusvæðum á jaðri byggðar.



Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Byggingarmagn samantekt (drög að skilmálatöflu)



Helstu stærðir

- | | |
|---|-------------------------|
| • Stærð svæðis ha | 75 |
| • Byggingarmagn ofanjarðar | ~410.000 m ² |
| • Byggingarmagn neðanjarðar | ~140.000 m ² |
| • Byggingarmagn alls | ~550.000 m ² |
| • Svæðisnýting (byggingarmagn ofanjarðar) | ~0,55 |
| • Fjöldi íbúða | 3.500-3.750 |
| • Íbúðir á ha | 47-50 |

Skipting íbúða í fjölbýlishúsum

- 50 m² eða minni að hámarki 15% Raðhús, 150-200 m², ~250-300 íbúðir
- 120 m² eða stærra að lágmarki 15% Fjörbýlishús/hæðir, 100-120 m², 140-160 íbúðir

Fyrirkomulag bílastæða kemur fram í sér kafla

Gert er ráð fyrir hagkvæmum íbúðum í tengslum við almenningsamgönguás

Íbúðareitir eru blandaðir og hafa allir tækifæri til þess að rúma íbúðir fyrir ólíka hópa, hjúkrunarrými, sérþýli, hagkvæmar íbúðir o.þ.h. eftir þörfum.

Yfirlitsmynd



Kirkjugarður

Útsýnisstaður

Skóglendi

Gönguleið

Úlfarsteli

Úlfarsskóli

Bílastæðahús

Trjálandur

Bíóstöð

Bílastæðahús

Sleðabrekka

Dagvörverslun

Skyggnir

Skyggnisskóli

Leirtjörn

Hverfisgjarni

Bíóstöð

Verslun & þjónusta