

BRÚUM BILID - FJÖLSKYLDUVÆN BYGGÐ

RAMMASKIPULAG FYRIR LYNGÁSSVÆÐI OG HAFNARFJARÐARVEG



OKTÓBER 2017





GARÐABÆR

Arkitektar:

Batteríð Arkitektar
Hvaleyrarbraut 32
220 Hafnarfirði

Landslagsarkitektar:

Landslag
Skólavörðustíg 11
101 Reykjavík

Verkfræðingar:

Mannvit
Urðarhvarfi 6
203 Kópavogi



Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið

FORSAGA SKIPULAGSTILLÖGU

Á haustmánuðum 2015 er ákveðið í bæjarstjórn Garðabæjar að efna til opinnar hugmyndasamkeppni um rammaskipulag Lyngásvæðis og Hafnarfjarðarvegar. Markmið bæjarstjórnar er að móta stefnu um byggð á svæðinu og vinna raunhæfa áætlun um uppbyggingu.

Í samkeppnislýsingunni er lögð áhersla á spennandi íbúðabyggð fyrir ungar fjölskyldur í hæfilegri blöndu við verslun, þjónustu og skrifstofubyggingar. Einnig er lögð áhersla á góð tengsl við samgönguæðar, útivist og þjónustu. Leitast er eftir því að styrkja tengsl miðbæjar við svæðið við Hafnarfjarðarveg og norðan hans.

Sameiginleg tillaga arkitektastofunnar Batterísins Arkitekta, landslagsarkitektastofunnar Landslags og verkfræðistofunnar Mannvitsbar þar sigur úr bítum og byggir þetta rammaskipulag á þeirri tillögu.

Rammaskipulag Lyngásvæðisins gerir grein fyrir öllum helstu efnistöfum við uppbyggingu og skipulag svæðisins. Endanlegar útfærslur, byggingarmagn og stærðir verða sett fram í deiliskipulagi sem byggir á rammaskipulaginu.

SVÆÐISSKIPUAG
HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

Í svæðisskipulagi höfuðborgar-
svæðisins, *Höfuðborgarsvæðið
2040* er m.a. sett fram
stefnumarkandi áætlun
og leiðbeinandi þemakort
fyrir aðalskipulagsáætlanir
sveitarfélaganna á
höfuðborgarsvæðinu. Þar er
m.a. fjallað um uppbyggingu
þróunarsvæða sem eru vel
tengd fyrirhuguðu hágæðakerfi
almenningsgangna,
Borgarlínu.

Í *Höfuðborgarsvæðið 2040* er
mörkuð stefna um markvissa
uppbyggingu og þéttingu
byggðar á slíkum svæðum
en Lyngásvæðið, sem er eitt
þessara kjarnasvæða, er vel
staðsett með tilliti til Borgarlínu
og uppbyggingar á slíku
kjarnasvæði.
(*Höfuðborgarsvæðið 2040*)

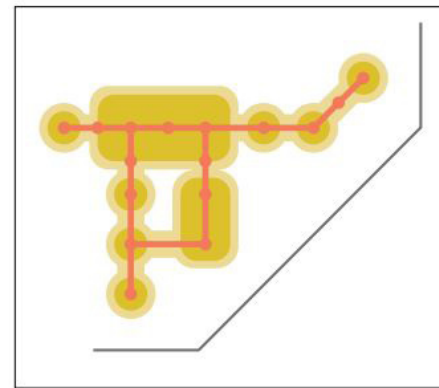
AÐALSKIPULAG GARÐABÆJAR

Undanfarin misseri hefur
verið unnið að endurnýjuðu
aðalskipulagi Garðabæjar
2016-2030. Í væntanlegu nýju
aðalskipulagi er Lyngásvæðið
skilgreint sem þróunarsvæði
í tengslum við miðbæ og
áformaða Borgarlínu. Gert
er ráð fyrir íbúðabyggð á því
svæði en annars er áformað
að bíða með breytingar
á aðalskipulagslínunum og
ákvæðum þess svæðis þar til
drög að þessu rammaskipulagi
liggur fyrir.

Í endurskoðuðu aðalskipulagi
eru settar fram almennar
áherslur skipulagsins, þær eru
m.a:

- fjölbeytt búsetuform
- þétt og lágreist byggð
- lífvænlegur miðbær
- græn svæði
- tengsl umhverfis og náttúru
- fjölbreyttar samgöngur
- Borgarlína
- góðar göngu- og hjólaleiðir
- öryggi allra vegfarenda
- samræmi við bæjarmynd

(*2016-2030 GRG Forkynning 2.pdf*)



Skýringarmynd, samgöngu- og þróunarárs
Heimild: Höfuðborgarsvæðið 2040

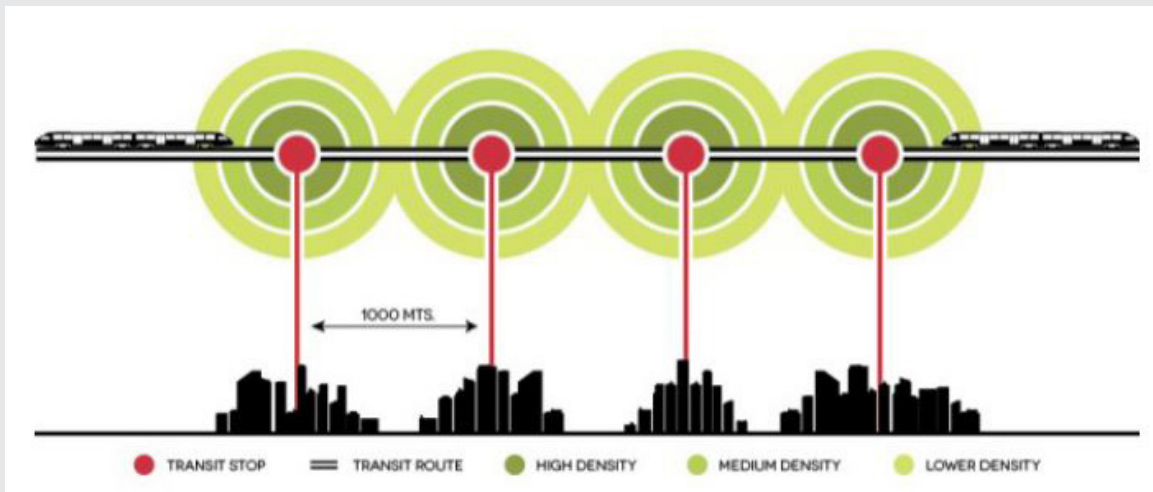


Ljósmynd frá skipulagssvæðinu eins og það
er í dag.

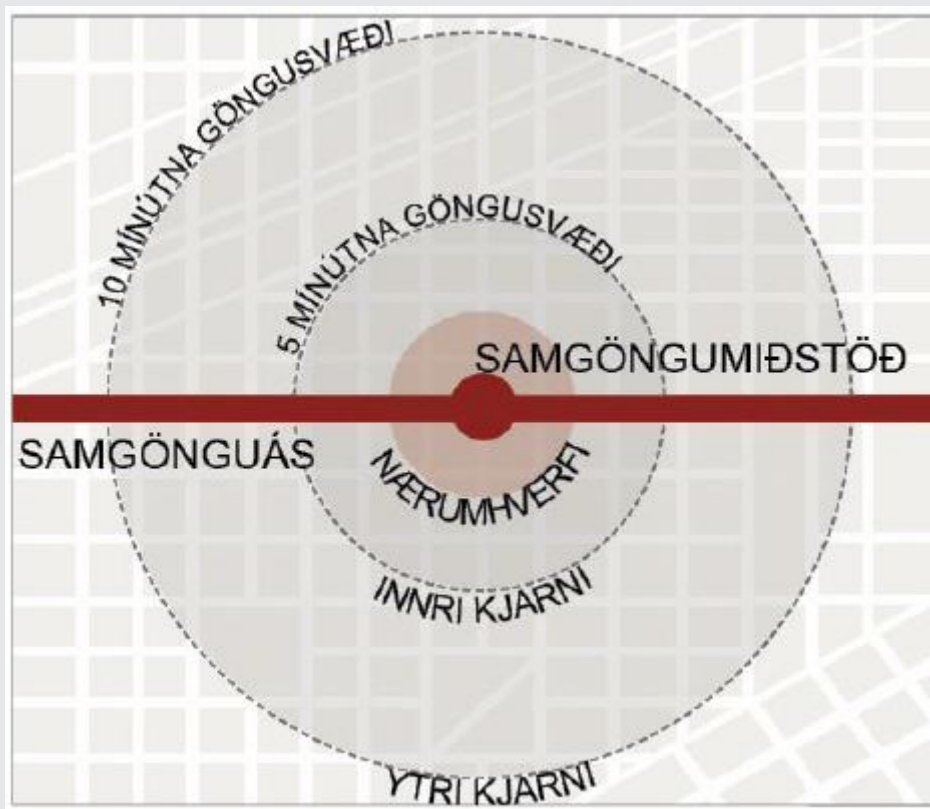
SAMGÖNGUMIÐAÐ SKIPULAG

TOD (Transit Oriented Development)

Uppbygging kjarnasvæða eins og fjallað er um í *Höfuðborgarsvæðið 2040* er að fyrirmynd svokallaðs samgöngumiðaðs skipulags. Með samgöngumiðuðu skipulagi er átt við blandaða þétta byggð í gönguvænu umhverfi innan 800 m radíuss (eða í 10 mínútna göngufjarlægð) frá skilvirku almenningssamgöngukerfi. Þéttleiki byggðarinnar er mestur næst samgöngumiðstöð, stoppistöð hágæðakerfis almenningssamgangna, en dregur úr þéttleika þegar fjær dregur.



Hágæðakerfi almenningssamgangna tengir saman biðstöðvar þar sem mestur þéttleiki er næst stöðvunum.



Skipulagning kjarnasvæðis við samgöngumiðstöð í samgöngumiðuðu skipulagi.

GRUNNATRIÐI SAMGÖNGUMIÐAÐS SKIPULAGS



gefur auknum fjölda íbúa tækifæri til þess að búa sem næst daglegri þjónustu

Samþjöppun

aukinn þéttleiki íbúðar- og atvinnubýggðar styður við hágæðakerfi almenningssamgangna og nærþjónustu, um leið og hann tryggir líflegt, virkt og öruggt samfélag.

Þéttleiki

starfssemi sem styður hver við aðra í nærumhverfi dregur úr vegalengdum ferða og stuðlar að auknum gönguvænleika.

Blönduð byggð

til þess að hvetja ennfrekar til vistvænni ferðamáta.

Hjólreiðar settar í forgang

Fingert og þétt net gatna- og stígakerfis

eykur flæði og tengingar milli áfangastaða og er því mikilvægt til þess að stuðla að fjölbreyttum og vistvænum ferðamáta.

Almenningssamgöngur

hágæðakerfi almenningssamganga í göngufjarðlæggð við þetta uppbyggingu er ein helsta forsenda samgöngumiðaðs skipulags.

Umbreyting

sé fókus settur á ofantalin atriði er unnt að draga úr þörf fyrir notkun einkabíla í daglegu lífi, takmarka landsvæði tileinkað þeim og stuðla að aukinni hlutdeild vistvænna ferðamáta.

Gönguvænleiki

gott aðgengi gangandi að samgöngumiðstöð og umhverfi hennar er ein lykilforsenda samgöngumiðaðs skipulags.

ÁVINNINGUR SAMGÖNGUMIÐAÐS SKIPULAGS

Ávinningur samgöngumiðaðs skipulags metinn út frá þremur stoðum sjálfbærni.

Efnahagslegur:

- minni útgjöld sveitarfélaga
- auknar tekjur fyrir sveitarfélög
- aukin verslun og þjónusta
- dregið úr samgöngukostnaði heimila

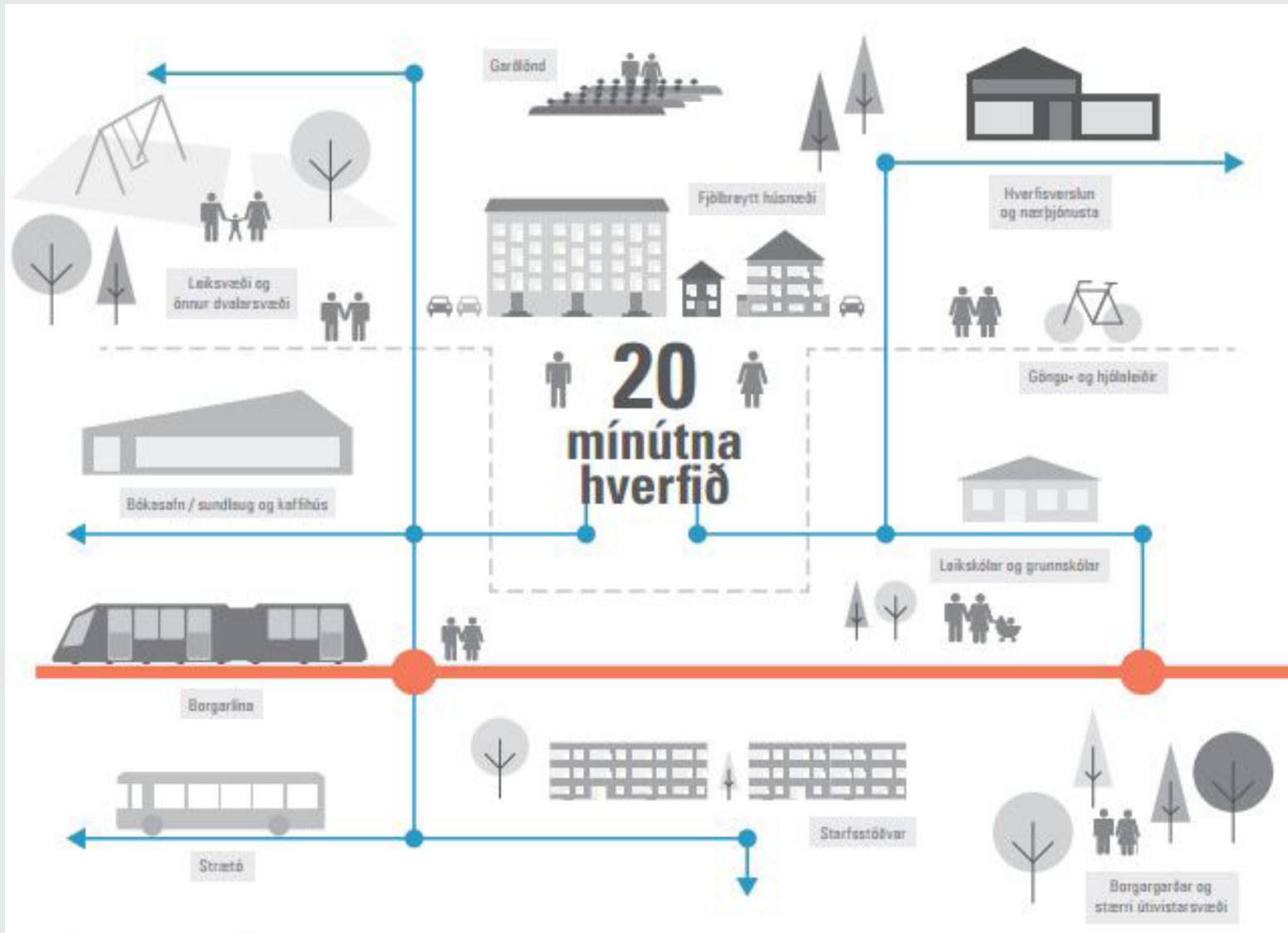
Samfélagslegur:

- fjölbreytt íbúðaform
- aukin hreyfing
- virkt umhverfi
- félagsleg blöndun
- aukið umferðaöryggi

Umhverfislegur:

- hagvæmur vöxtur
- takmörkuð útpensla byggðar
- dregið úr orkunotkun
- bætt loftgæði
- verndun vatnsverndarsvæða
- óspillt náttúra
- líffræðilegur fjölbreytileiki

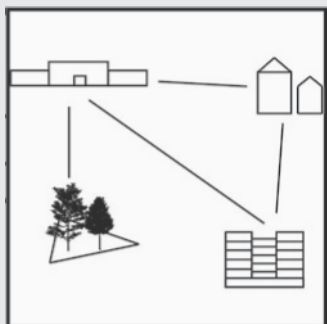
20 MÍNÚTNA HVERFI



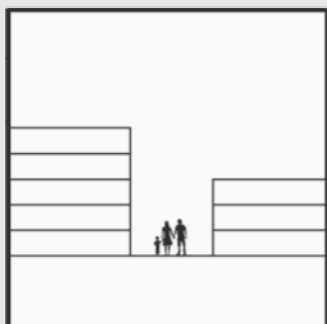
Í stefnu Höfuðborgarsvæðisins 2040 er lögð sérstök áhersla á svokölluð 20 mínútna hverfi. Í kjarna hverfisins er þétt byggð með fjölbreyttri starfsemi og miðstöð almenningssamgangna. Þar er gert ráð fyrir borgargötu hverfisins með umhverfi sem ýtir undir lifandi mannlíf. Hryggjarstykki slíkra hverfa er hágæðakerfi almenningssamgangna, Borgarlína. Innan hverfisins skal vera gott framboð fjölbreyttra húsakosta og öll helsta þjónusta.



- **Fjárhagslega**
lækkun útgjalda heimilanna
td. samgöngukostnað



- **Skipulagslega**
bættar tengingar milli
hverfa, bætt aðgengi að
skólum, útvistarsvæðum,
verslun og þjónustu



- **Íbúðaframboð**
hagkvæmt húsnæði sem
mætir þörfum ungra
fjölskyldna

MARKMIÐ

Markmið skipulagsins er að skapa heilstætt umhverfi fjölbreyttrar byggðar þar sem sérstök áhersla er lögð á þarfir ungra fjölskyldna.

Annar stærsti útgjaldaliður heimila er samgöngu/ferðakostnaður, auknar almenningsamgöngur og gönguvænt umhverfi er því liður í að skapa hagkvæmt borgarumhverfi fyrir ungar fjölskyldur.



- Skapa **vistvæna byggð** með fjölbreyttri húsagerð sem kemur til móts við þarfir ungra fjölskyldna



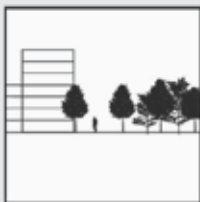
- Stuðla að **raunhæfu vali** um ferðamáta með áherslu á vistvæna ferðamáta



- **Vernda og auðga** umhverfi og vistkerfi Hraunsholtslækjar



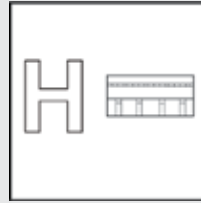
- Lágmarka neikvæð áhrif byggðar á umhverfi sitt, **BREEAM** vottun



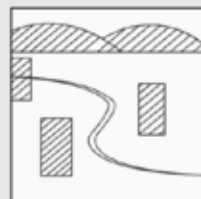
- Styrkja samfélagið og staðarandann með áherslu á **sterk tengsl** náttúru og borgarumhverfis



- Stuðla að **þjóðhagslegri hagkvæmni** og lækkun útgjalda heimila með auknum þéttleika byggðar og skilvirkum vistvænum samgöngum



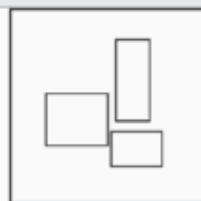
- **Auðga menningu** með því að finna varanlega aðstöðu fyrir Hönnunarsafn Íslands



- Skapa **heildsteypt hverfi** sem fellur vel að landslagi og núverandi byggð



- **Auðga samfélagið** með fjölbreyttum íbúðastærðum



- **Skýr áfangaskipting**



- **Taka tillit** til sögu og ríkjandi staðháttá



- Stuðla að aukinni **sjálfbærni**

LEIÐARLJÓS

Til þess að ná fram þeim markmiðum sem sett eru fram í rammaskipulaginu eru ákveðin atriði höfð að leiðarljósi. Leiðarljósín eru til þess fallin að skapa ríkan staðaranda hágæða borgarumhverfis sem mætir þörfum ungra fjölskyldna. Rammaskipulagið myndar manneskjulega umgjörð um fjölbreytt íbúðaform, fjölbreytta ferðamáta og lifandi mannlíf mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa. Vönduð almenningsrými og fjölbreytt landslag náttúru og borgarumhverfis stuðla að aukinni notkun og blöndun fjölbreytts hóps íbúa og gesta.



Blönduð þétt byggð á svæðinu styrkir enn fremur grundvöll fyrir hágæðakerfi almenningsgangna, Borgarlínu, í Garðabæ líkt og stefnt er að í nýsamþykktu svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, en Borgarlínan tengir saman sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu.

Hafnarfjarðarvegur er öflugur samgönguás frá norðri til suðurs. Samfara aukinni byggð hefur umferð um Hafnarfjarðarveg vaxið gríðarlega á undanförunum áratugum og er svo komið að vegurinn stuðlar að aukinni aðgreiningu byggðar austan og vestan hans. Með því að setja Hafnarfjarðarveg í stökk undir skipulagssvæðið má nýta dýrmætt landsvæði til uppbyggingar blandaðrar þéttar byggðar sem styður við hágæðakerfi almenningsgangna.



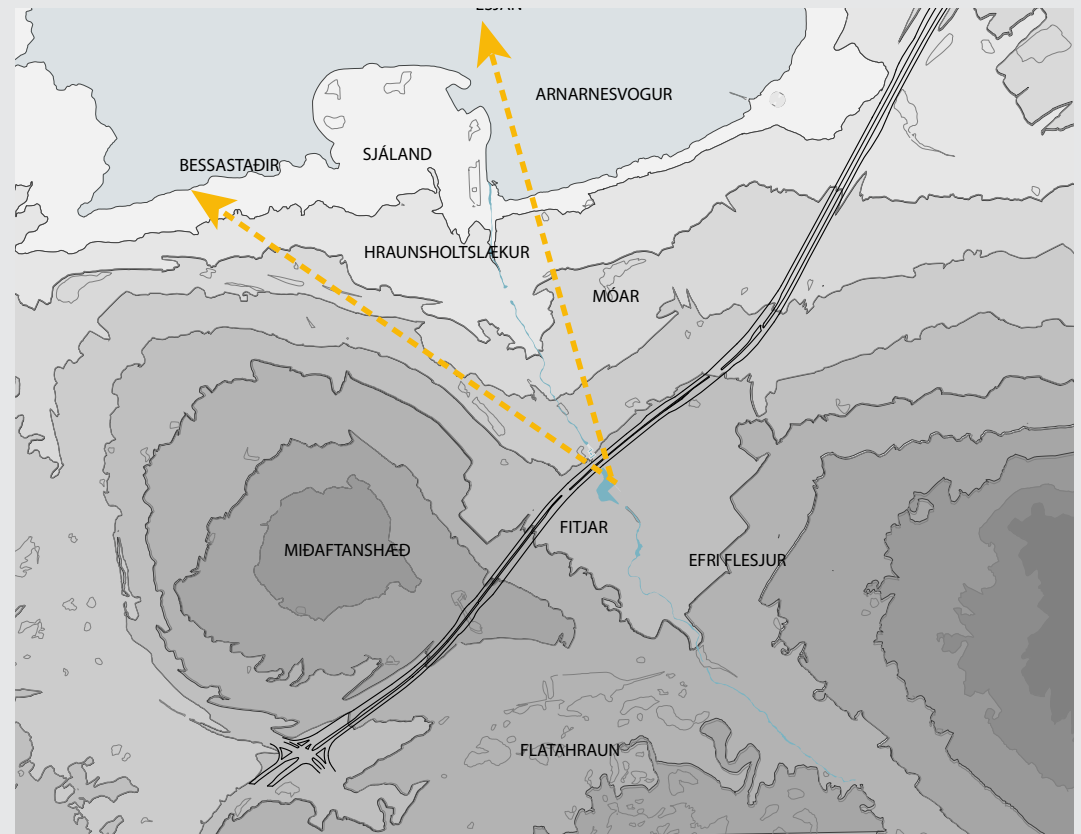


MÍÐPUNKTUR

Fitjatorg, miðpunktur skipulagstillögunnar, dregur nafn sitt af nærliggjandi hverfishluta. Frá Fitjatorgi er útsýni m.a. að Bessastöðum og Esju.

RÍKJANDI VINDÁTTIR OG SÓLARGANGUR

Suð-austlæg átt er ríkjandi á svæðinu yfir mest allt árið en norð-vestlæg átt yfir sumarmánuðina.



NÚVERANDI AÐSTÆÐUR



- | | |
|--|--|
|  torg/almenningsrými |  vannýtt helgunarsvæði vega |
|  leiksvæði |  vannýtt útisvæði |
|  opinber þjónusta |  Hafnarfjarðarvegurinn |
|  helstu hjóla- og gönguleiðir |  gönguþverun - undirgöng/göngubrú |

Hafnarfjarðarvegur er öflugur samgönguás sem önnur af tveimur tengingum þriggja sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu við höfuðborgina Reykjavík. Um leið hindrar hann greiðan aðgang milli hverfa austan og vestan vegarins, sérstaklega fyrir óvarða vegfarendur. Tengsl milli hverfa sem liggja austan og vestan hans eru því annað hvort um undirgöng eða göngubrú þar sem algjör forgangur er fyrir vélknúna umferð. Mikið svæði er tileinkað helgunarsvæði Hafnarfjarðarvegur en með breyttu fyrirkomulagi mætti minnka það. Græn og opin svæði meðfram Hraunsholtslæk eru oft óaðgengileg og þar af leiðandi vannýtt sem útivistarsvæði fyrir bæjarbúa.

FJÖLSKYLDUVÆNT SAMFÉLAG

Fjölmargir þættir koma til þegar hugað er að uppbyggingu á fjölskylduvænu samfélagi. Rammaskipulagið leggur mikla áherslu á blöndu af fjölbreyttu formi húsnæðis, greiðu aðgengi að dagvistun og skólum, almennings- og leiksvæðum og öruggu umhverfi. Almenningsrýmum, þjónustustofnunum og verslunum er raðað meðfram helstu samgöngu- og útivistarásum til þess að stytta vegalengdir, auka öryggi og tryggja blöndun.



- | | |
|-------------------------------|-------------------------|
| ● samgöngumiðstöð | ■ opinber þjónusta |
| — borgarlína | ● leiksvæði |
| ■ borgarbúskapur | ■ torg / almenningsrými |
| helstu hjóla- og gönguleiðir | ☼ hundagerði |
| — aðrar hjóla- og gönguleiðir | — lifandi jarðhæðir |
| ⋯ göngustígar í grænum geirum | ● áningarstaðir |



Verðlaunatillega PK arkitekta af Hönnunarsafni Íslands

MENNING

Menningarstarfsemi er oft til þess fallin að auðga og efla samfélög. Hönnunarsafn hefur til langs tíma verið staðsett í Garðabæ, um tíma í húsnæði við Lyngás og í dag við Garðatorg. Skipulagstillagan gerir ráð fyrir því að Hönnunarsafninu verði fundin varanleg staðsetning á miðju svæðisins, við Fitjatorg og stoppistöð Borgarlínu. Hönnunarsafnið gæti þar orðið öflugt aðdráttarafi lifandi samfélags.

HAFNARFJARÐARVEGUR

Í samræmi við Aðalskipulag Garðabæjar er gert ráð fyrir því að Hafnarfjarðarvegur fari í stökk.

Gegnum umferð er þannig beint neðanjarðar meðan almenningssamgöngur og innanbæjarumferð er ofanjarðar í sátt við aðra ferðamáta.

Betra flæði verður milli vestur- og austurhluta bæjarins, minni hávaðamengun og loftmengun í miðbæ Garðabæjar auk betri bæjarbrags.

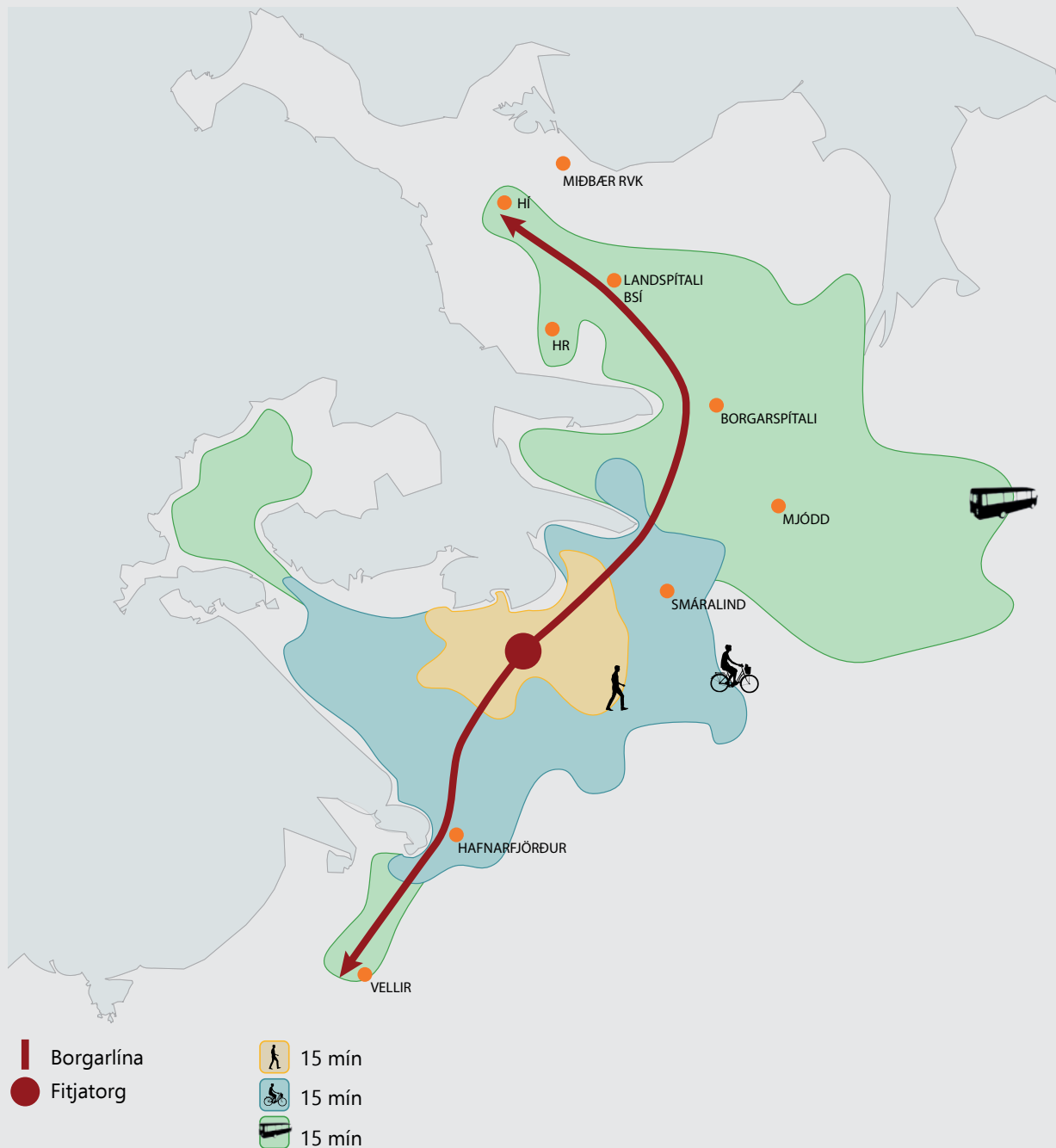
Vegstokkur leiðir til betri landnýtingar þar sem áður var vegstæði og möguleikar á þróun lóða við hann stórukast.



ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur gegna lykilhutverki þegar draga á úr útgjöldum heimila, en samgöngu- og ferðakostnaður er annar stærsti útgjaldaliður heimila. Með því að gefa íbúum kost á að búa í göngufjarlægð frá hnútpunkti almenningssamgangna sem er á hraðleið beintengdri við helstu hnútpunkta Höfuðborgarsvæðisins hefur fólk tækifæri til að lifa bíllausum lífsstíl eða nota bíl sinn minna. Meðal áfangastaða sem hægt verður að komast til á innan við 15 mínutum með almenningssamgöngum eru HÍ og HR. Lyngássvæðið verður því hagkvæmur og ákjósanlegur kostur fyrir stúdenta.

Í dag ekur leið 1 um Hafnarfjarðarveg, hún er sú einstaka leið í leiðakerfi Strætó sem flytur flesta farþega. Það er því mikilvægt að leggja áherslu á að betrubæta allt umhverfi þessarar leiðar og biðstöðva hennar með hönnunaráherslum Borgarlínu samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.



BORGARLÍNA

Í vinnu SSH og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu undanfarið hefur verið lagt til að Borgarlína fari beina leið um Hafnarfjarðarveg og myndi þannig hraða og greiða tengingu milli Garðabæjar og nágrennasveitarfélaganna. Borgarlína aki í sérrými sem tryggir henni hraða óháð umferðarpunga og hún verði með góðri þjónustutíðni, um 7 mín.

Tvær hverfisleiðir keyra um miðsvæði Garðabæjar í dag.

Með því að tengja þær betur við aðalleiðina eftir endurbættum Hafnarfjarðarvegi og beina þeim um aðalbiðstöðina við Fitjatorg, er búinn til líflegur hnútpunktur þar.

Fólk grípur tækifærið í daglegum ferðum sínum og stoppar á Fitjatorgi til að sinna erindum, versla og hittast/staldra við.



● samgöngumiðstöð

— borgarlína

— hverfisvagnar

STÍGAKERFI

Lögð er áhersla á þétt net stíga, bæði göngu- og hjólréiðastíga um hverfið og góðar tengingar við samgöngumiðstöð, stoppistöðvar og fjölsóttá staði.



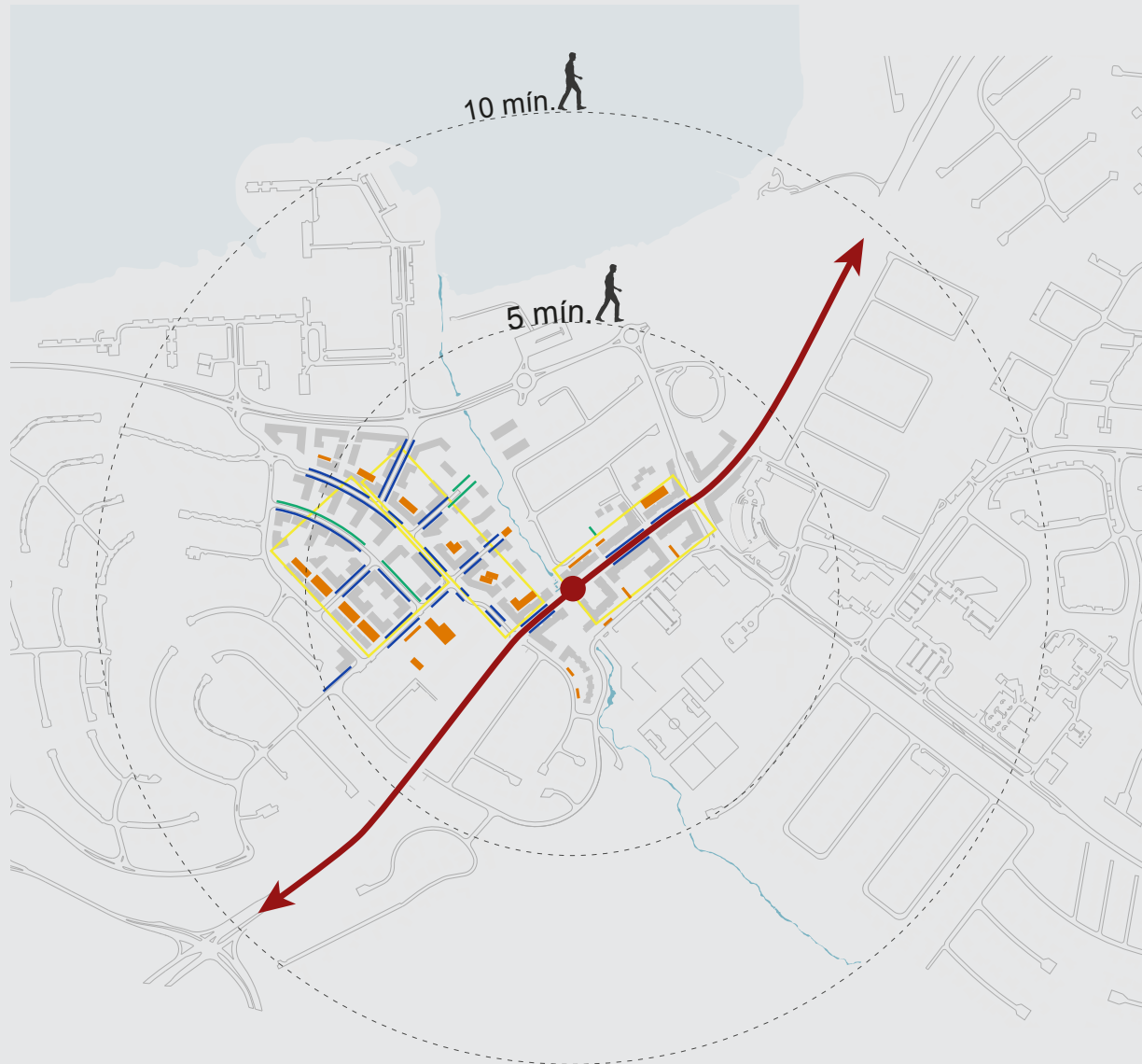
- Hjólstaði minni
- Hjólstaði stærri
- Stígar
- Aðgreindir hjólréiða- og göngustígar
- Fitjatorg - samgöngumiðstöð
- Borgarlína

Hjólstaði skulu vera við:

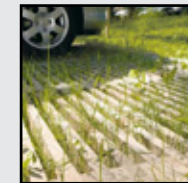
- Allar strætóstoppistöðvar á svæðinu.
- Við skiptistöðina á Fitjatorgi skulu hjólstaði vera yfirbyggð
- Leikskólann
- Einnig frístundaheimili og félagsmiðstöðvar ef það er/verður á svæðinu.
- Lykilstaði miðsvæðis
- Reikna skal með rými á Fitjatorgi fyrir hjólaleigu

Æskilegt er að fyrirtæki á svæðinu geri samgöngusamninga við starfsmenn sína og skulu þau hafa aðstöðu fyrir starfsfólk sem styður við hjólréiðanotkun, þ.e. hjólstaði innandyra eða yfirbyggð og búningaástöðu með sturtum eða aðgang að slíkri aðstöðu.

BÍLASTÆÐALAUSNIR



- bílastæði þvert á götu
- bílastæði samsíða götu
- bílakjallarar
- bílastæði ofanjarðar



- Breytt bílastæðapörf
- Raunhæft tækifæri til að lifa bíllausum lífstíl
- Minnka fjárfestingu sem annars felst í uppbyggingu bílastæða og minnka landssvæðið sem undir þau fara
- Lífvænlegra og gönguvænna
- Betri upplifun fyrir gangandi
- Styttri gönguvegalengdir hvati til notkunar vistvænna samgöngumáta

Við Hafnarfjarðarveg og Lyngás verða bílastæði samsíða götum. Þau mynda nokkur konar öryggissvæði milli akreina og hjólastígs/gangstéttar og hafa þau áhrif á ökumenn að þeir aka hægar.

- ½ kjallari
- Bílastæðakjallari
- Bílastæði samsíða í götum
- Bílastæði þvert á götu
- Bílastæði ofanjarðar

FJÖLSKYLDUVÆN BYGGÐ

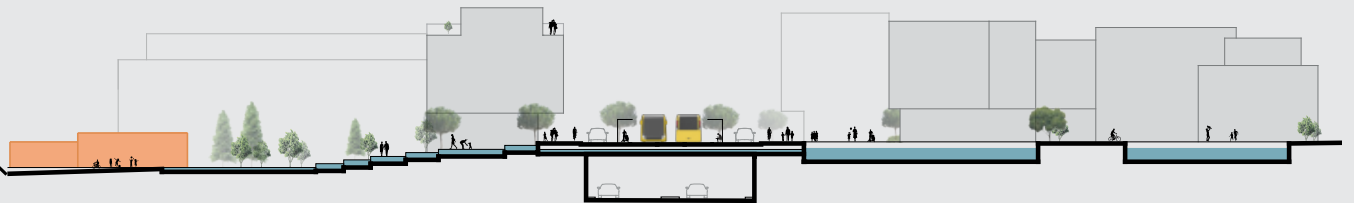
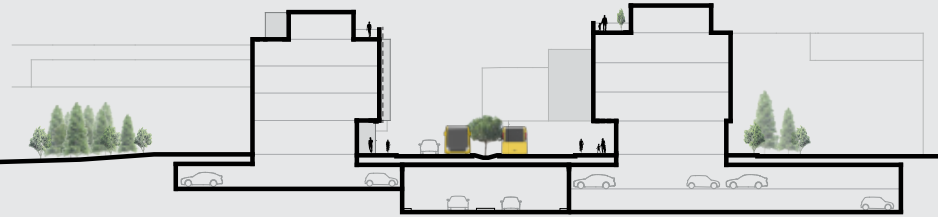
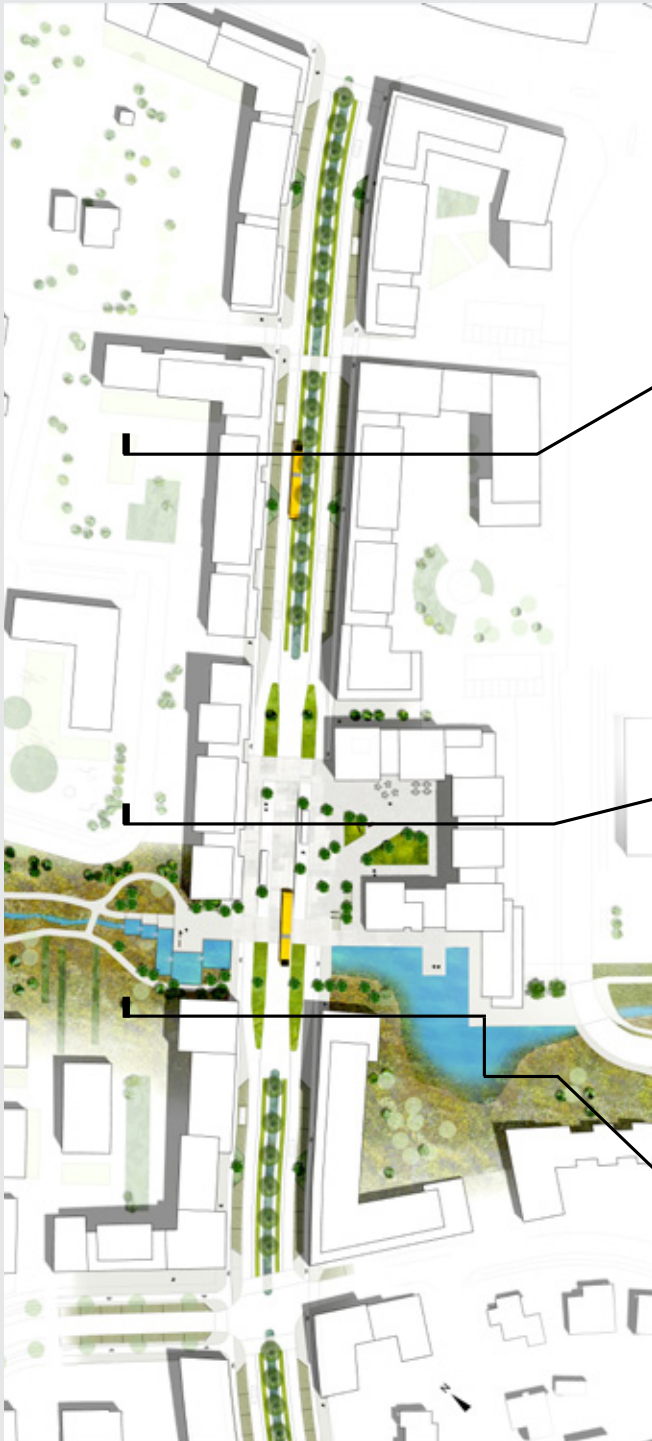
Komið til móts við áherslur bæjarins um:

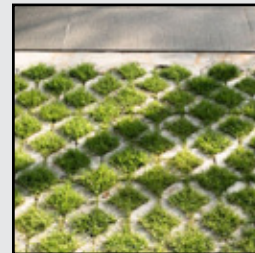
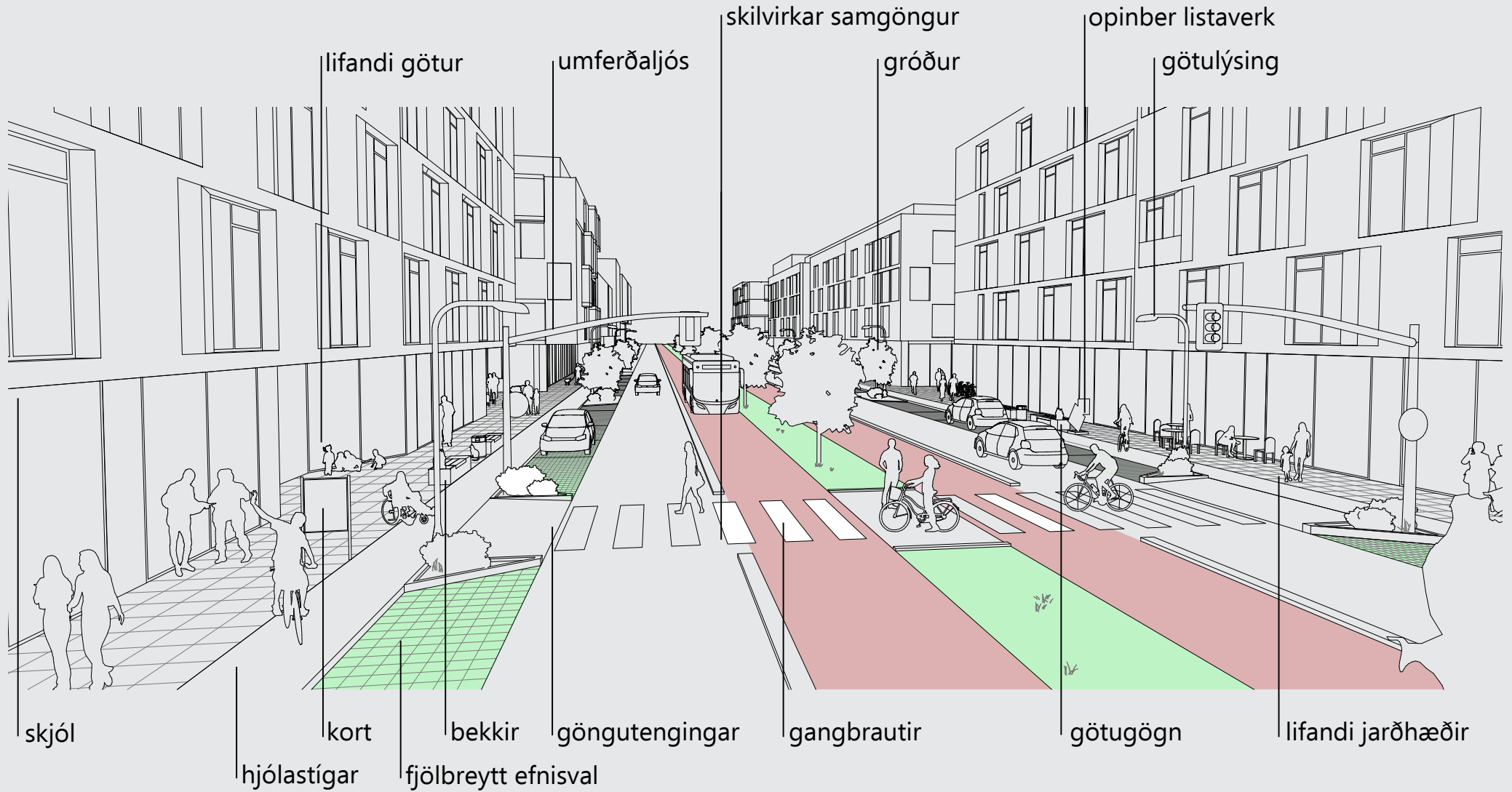
- Spennandi íbúðabyggð fyrir ungar fjölskyldur í hæfilegri blöndu við verslun, þjónustu og skrifstofubyggingar.
- Góð tengsl við samgönguæðar, útivist og þjónustu.
- Leitast er eftir því að styrkja tengsl miðbæjar við svæðið við Hafnarfjarðarveg og norðan hans.





HAFNARFJARÐARVEGUR
BORGARGATA







TORG VIÐ LYNGÁS

Torg svæði við Lyngás er hluti af grænum stíg sem tengir stígakerfi efra svæði Lyngáss við endurhannað umhverfi Hraunholtslæks og nýtt Fitjatorg.





HRAUNSHOLTSLÆKUR

- Hraunsholtslækurinn rennur undir Fitjatorg en ofan á stokknum
- Hækkað vatnsborð læksins myndar tjörn
- Lækurinn trappast niður í Silungahillum, fiskistigi
- Silungahillurnar aðdráttarafi, sérhönnuð dvalarsvæði
- Aðgengi fyrir alla
- Fræðslugildi



OFANVATNSLAUSNIR

Ofanvatni er annars vegar safnað frá hábungu við Hraunsholtsbrekkur til austurs í grænu beltinu á miðju Hafnarfjarðarveggar þaðan sem það er leitt í Hraunsholtslæk og Hraunsholtsmýri.

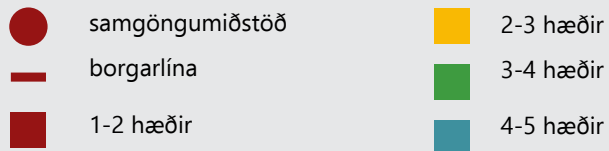


Hins vegar er ofanvatni safnað frá Miðaftanshæð um grænan þráð í gegnum nýju byggðina, og í Hraunsholtslækinn.



Við ofanvatnsfarvegina eru tækifæri til þróunar fjölbreytilegs vistkerfis sem fela í sér leik- og dvalarsvæði fyrir íbúa og gesti hverfisins.





ALMENNT

- Blönduð byggð íbúða, verslunar, þjónustu og afþreyingar
- 1-5 hæðir
- hæðir bygginga taka mið af nálægðri byggð og byggðamynstri

VIÐMIÐ ÚR VINNSLUTILLÖGU SKIPULAGS BORGARLÍNU*

Kjarnastöð - 600m

- Lágmarks nýtingarhlutfall 1

Bílastæðakröfur

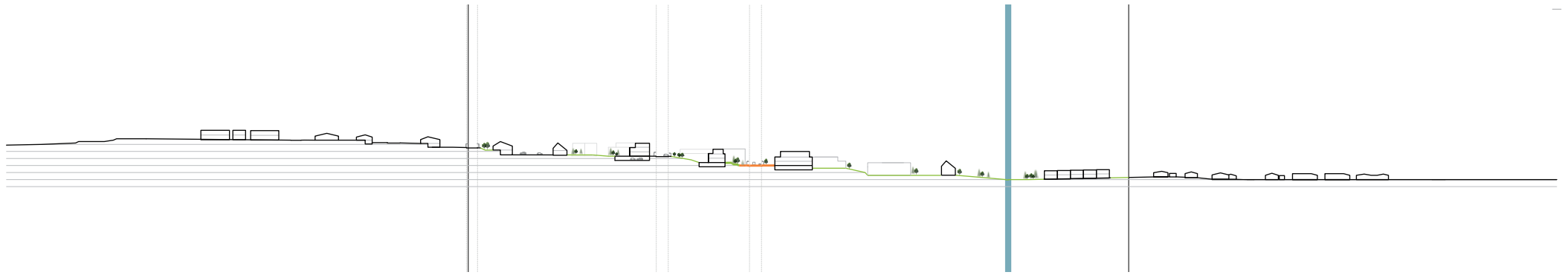
- Hámark 0,7 stæði á 100 byggða fermetra

Hjólstæðakröfur

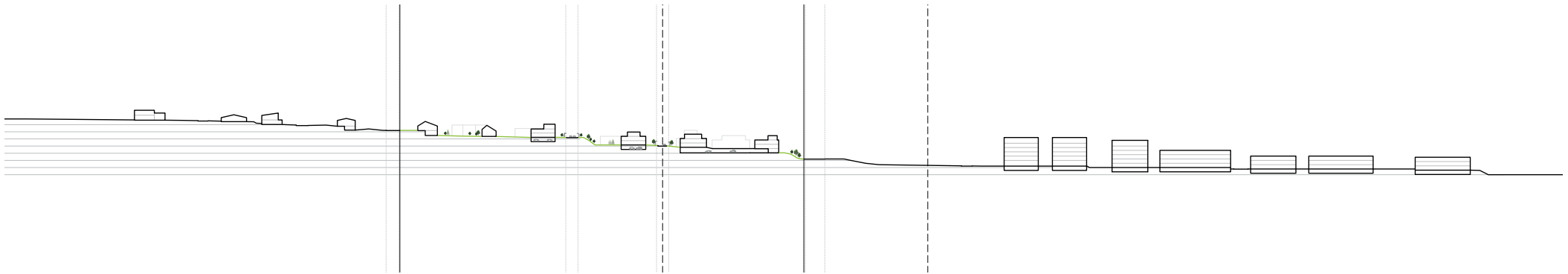
- Lágmark 3 hjólstæði á 100 byggða fermetra

* http://ssh.is/images/stories/svaedisskipulag/Borgarlina/2017_06_07_Salurinn/170607_Borgarlina_Forkynning_Salnum.pdf

SNIÐ LYNGÁS



SNIÐ A - A



SNIÐ B - B















STÆRÐIR allt svæðið

- íbúðir m²: 96.500 - 142.000
- **íb. meðaltal 100m²:** **950 - 1.400** (Lyngás 500 - 650 íb)
- atvinna (m²): 22.000 - 38.000
- stærð svæðis m²: 221.000*
- **nýtingarhlutfall svæðis:** **0,5 - 0,8**
- íbúðir per ha (ha 22): 43 - 63

þar af Hafnarfjarðarvegur:

- íbúðir m²: 45.000 - 65.000
- **íbúðir meðaltal 100m²:** **450 - 650**
- atvinna (m²): 20.000 - 33.000
- stærð svæðis m²: 73.200
- **nýtingarhlutfall við Hafnarfj.veg:** **0,9 - 1,3**



SVÆÐI L1

1-4 hæðir

- íbúðir m²: 15.000 - 20.000
- **íb. meðaltal 100m²: 150 - 200**
- atvinna m²: 0
- stærð svæðis m²: 35.000
- stæði 1,2 per íbúð: 180 - 240
- 11% sem stæði ofanj.: 154
- **nýtingarhlutfall: 0,4 - 0,6**

SVÆÐI L2

3-4 hæðir

- íbúðir m²: 10.000 - 15.000
- **íb. meðaltal 100m²: 100 - 150**
- atvinna m²: 1.000 - 2.000
- stærð svæðis m²: 24.400
- stæði 1,2 per íbúð: 120 - 180
- stæði atv. 1 per 80m²: 13 - 25
- 11% sem stæði ofanj.: 106
- **nýtingarhlutfall: 0,5 - 0,7**

SVÆÐI L3

3-4 hæðir

- íbúðir m²: 10.000 - 15.000
- **íb. meðaltal 100m²: 100 - 150**
- atvinna m²: 500 - 1.000
- stærð svæðis m²: 25.300
- stæði 1,2 per íbúð: 120 - 180
- stæði atv. 1 per 80m²: 6 - 13
- 11% sem stæði ofanj.: 111
- **nýtingarhlutfall: 0,4 - 0,6**



SVÆÐI L4

2-4 hæðir

- íbúðir m²: 10.000-15.000
- **íb. meðaltal 100m²: 100 - 150**
- atvinna m²: 500 - 1.500
- stærð svæðis m²: 40.000
- stæði 1,2 per íbúð: 120 - 180
- stæði atv. 1 per 80m²: 6 - 19
- 11% sem stæði ofanj.: 176
- **nýtingarhlutfall: 0,3 - 0,4**

SVÆÐI L5

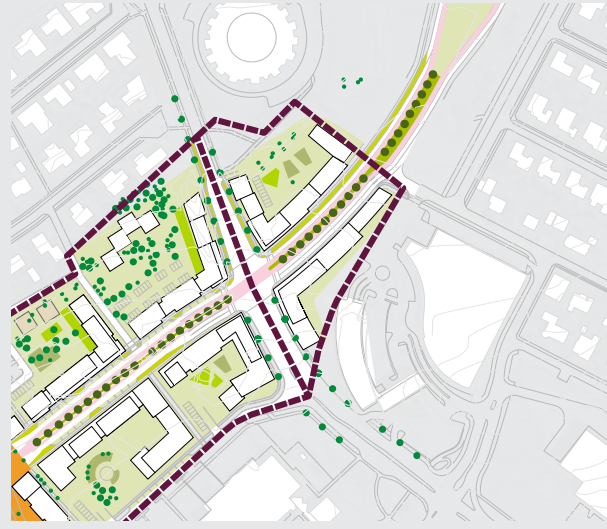
2-4 hæðir

- íbúðir m²: 4.000 - 9.000
- **íb. meðaltal 100m²: 40 - 90**
- atvinna m²: 100 - 300
- stærð svæðis m²: 12.000
- stæði 1,2 per íbúð: 48 - 108
- tæði atv. 1 per 80m²: 1 - 4
- 11% sem stæði ofanj.: 53
- **nýtingarhlutfall: 0,3 - 0,8**

SVÆÐI L6

2 hæðir

- íbúðir m²: 2.000 - 3.000
- **íbúðir: 10**
- atvinna m²: 0
- stærð svæðis m²: 11.500
- stæði 2,5 per íbúð: 25
- **nýtingarhlutfall: 0,2**



SVÆÐI H1
1-5 hæðir

- íbúðir m²: 35.000 - 45.000
- **íb. meðaltal 100m²: 350 - 450**
- atvinna m²: 15.000 - 25.000
- stærð svæðis m²: 51.800
- stæði 0,8 per íbúð: 280 - 360
- stæði atvinna 1:80m²: 188 - 313
- **nýtingarhlutfall: 1,0 - 1,4**

SVÆÐI H3
3-4 hæðir

- íbúðir m²: 6000 - 15.000
- **íb. meðaltal 100m²: 60 - 150**
- atvinna m²: 5.000 - 8.000
- stærð svæðis m²: 14.500
- stæði 0,8 per íbúð: 48 - 120
- stæði atvinna 1:80m²: 63 - 100
- **nýtingarhlutfall: 0,8 - 1,6**

SVÆÐI H4
1-3 hæðir

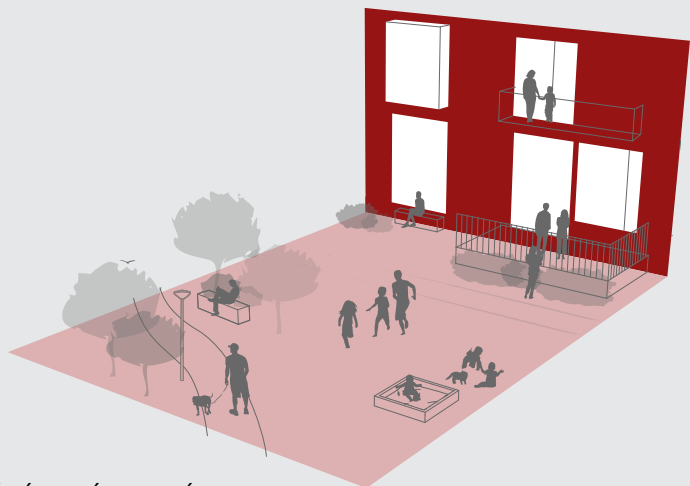
- íbúðir m²: 4.000 - 5.000
- **íb. meðaltal 100m²: 40 - 50**
- atvinna m²: 0
- stærð svæðis m²: 6.900
- stæði 0,8 per íbúð: 32 - 40
- stæði atvinna 1:80m²: 0
- **nýtingarhlutfall: 0,6 - 0,7**



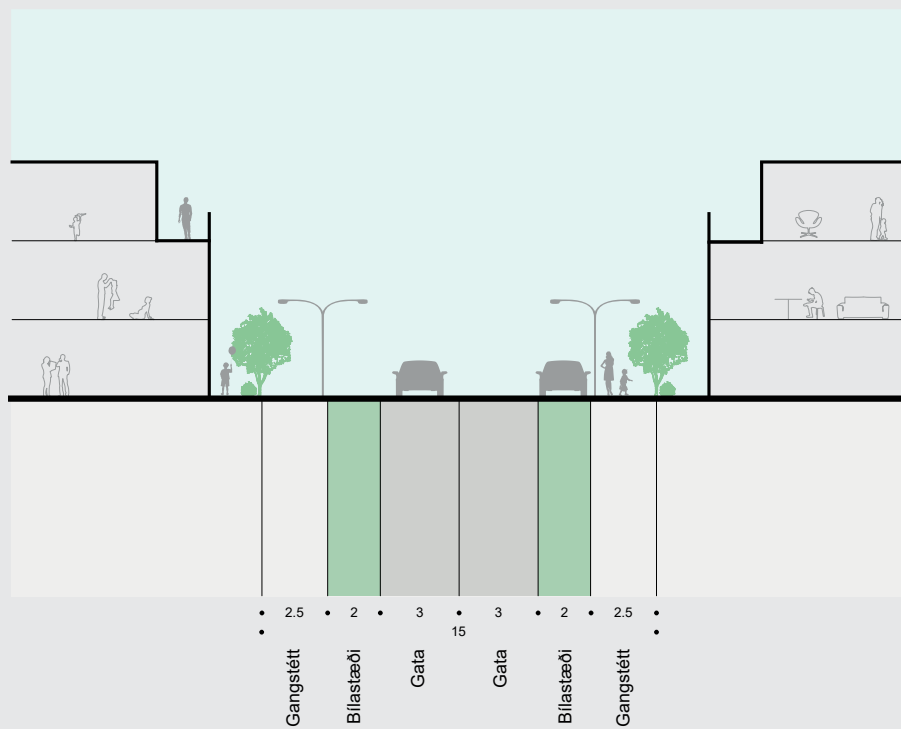
LYNGÁS EFRA SVÆÐI

Einkenni byggðar:

- grænn geiri
- inngarðar
- leiksvæði
- blönduð íbúðabyggð



ÍBÚÐIR Í LYNGÁSHVERFI

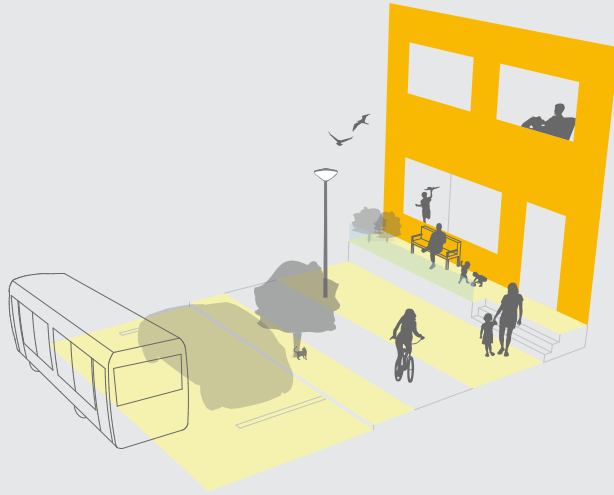




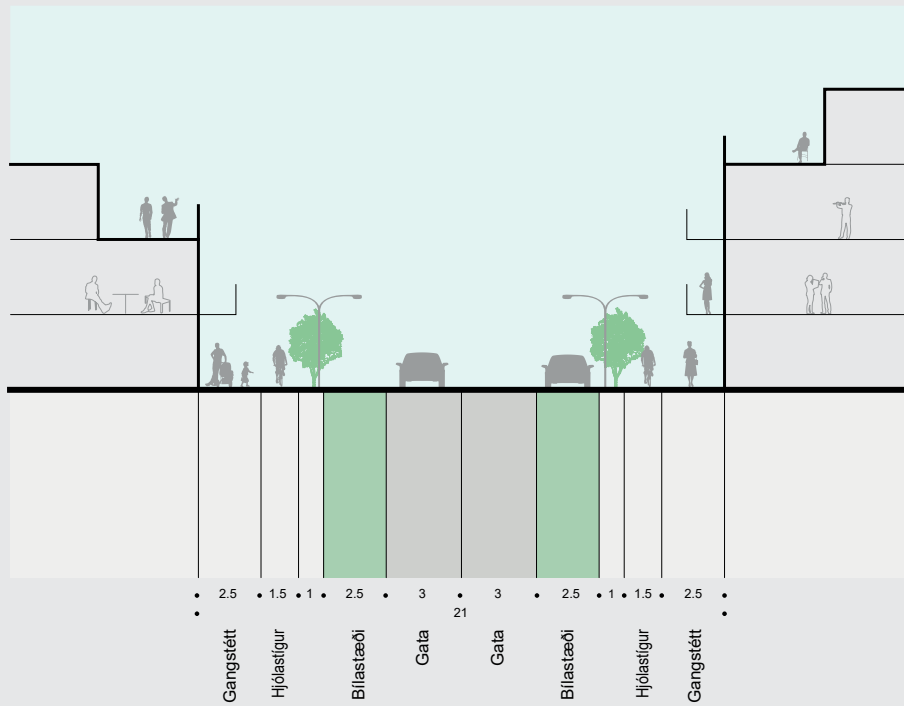
LYNGÁS

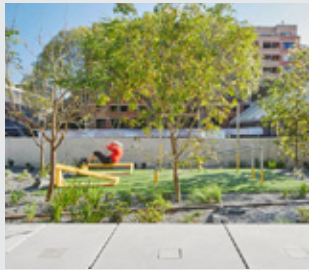
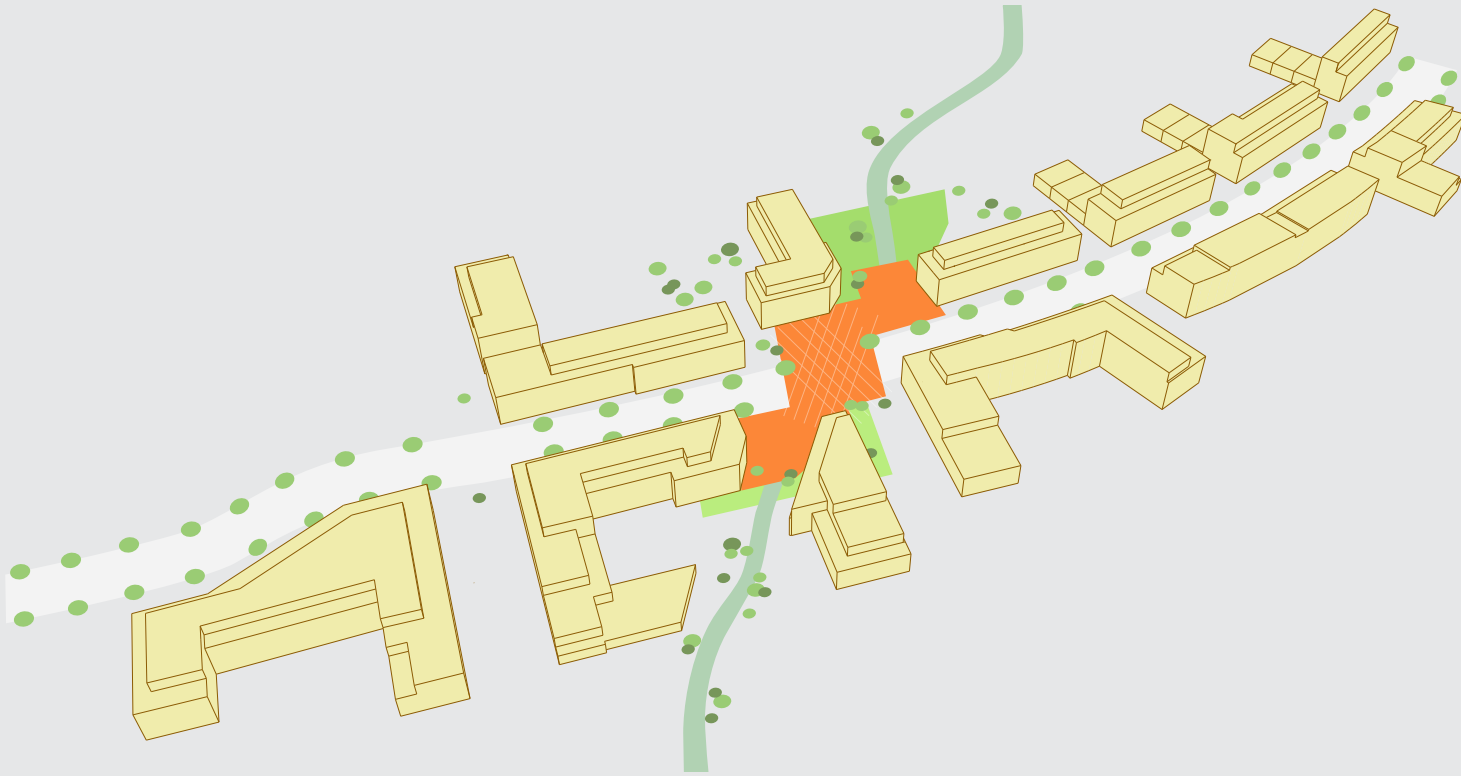
Einkenni byggðar:

- Lyngás, hæg umferð
- lifandi götumynd
- bakgarðar
- blönduð íbúðabyggð
- tengsl við Lyngás
- grænn geiri
- torg



ÍBÚÐIR Í LYNGÁSHVERFI

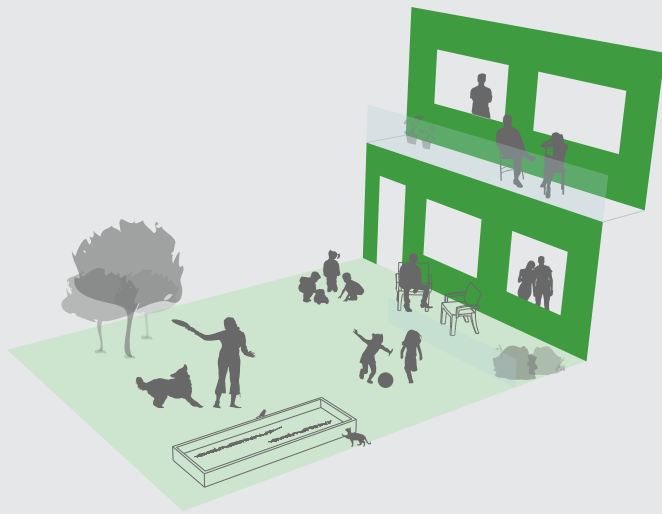




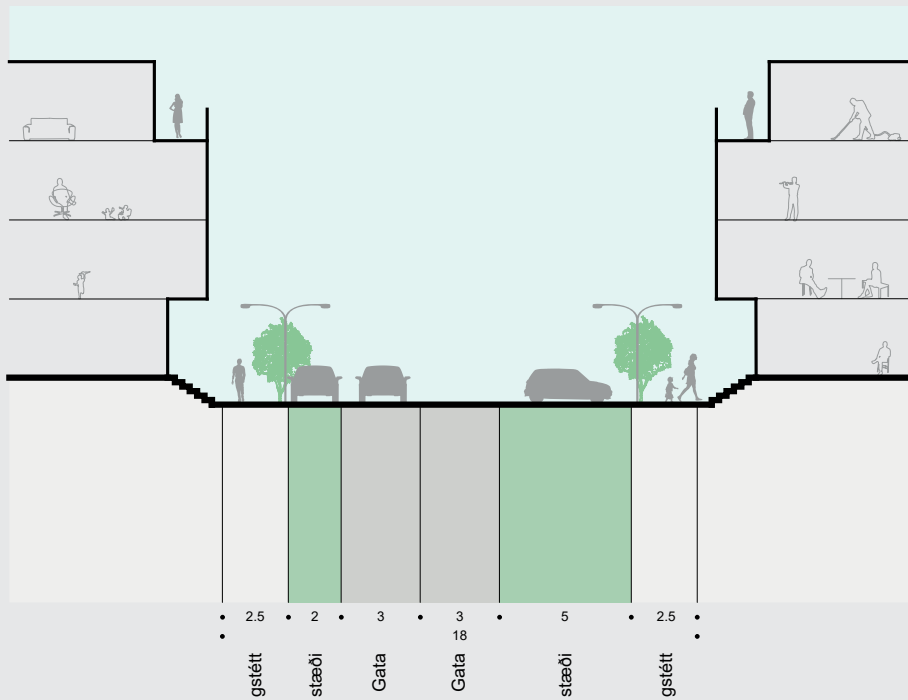
VIÐ LÆKINN

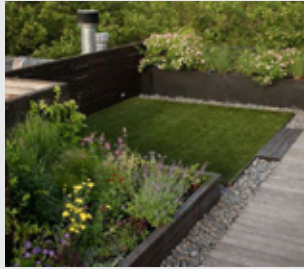
Einkenni byggðar:

- grænir garðar
- tengsl við umhverfi Hraunsholtslækjar
- græn þök
- grænar framhliðar
- blönduð íbúðabyggð
- borgarbúskapur



INNGARÐAR TIL MÓTS VIÐ HRAUNSHOLTSLÆK

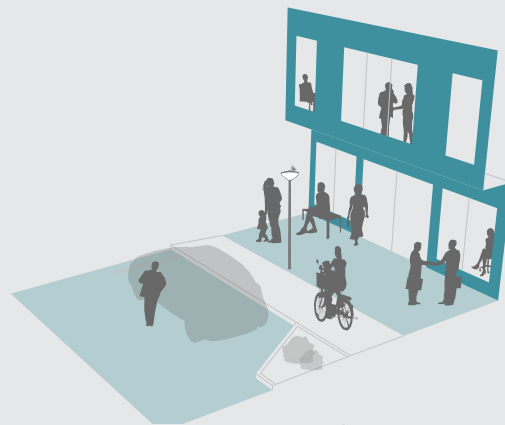




HAFNARFJARÐARVEGUR



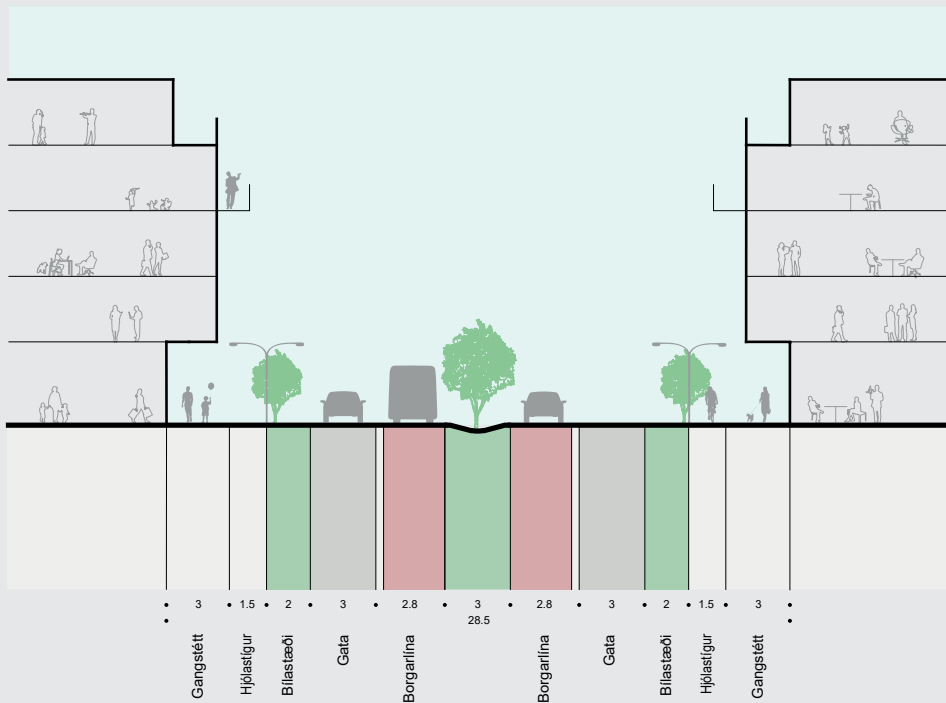
FITJATORG
IÐANDI MANNLÍF

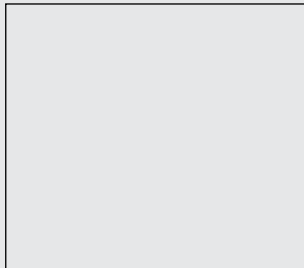
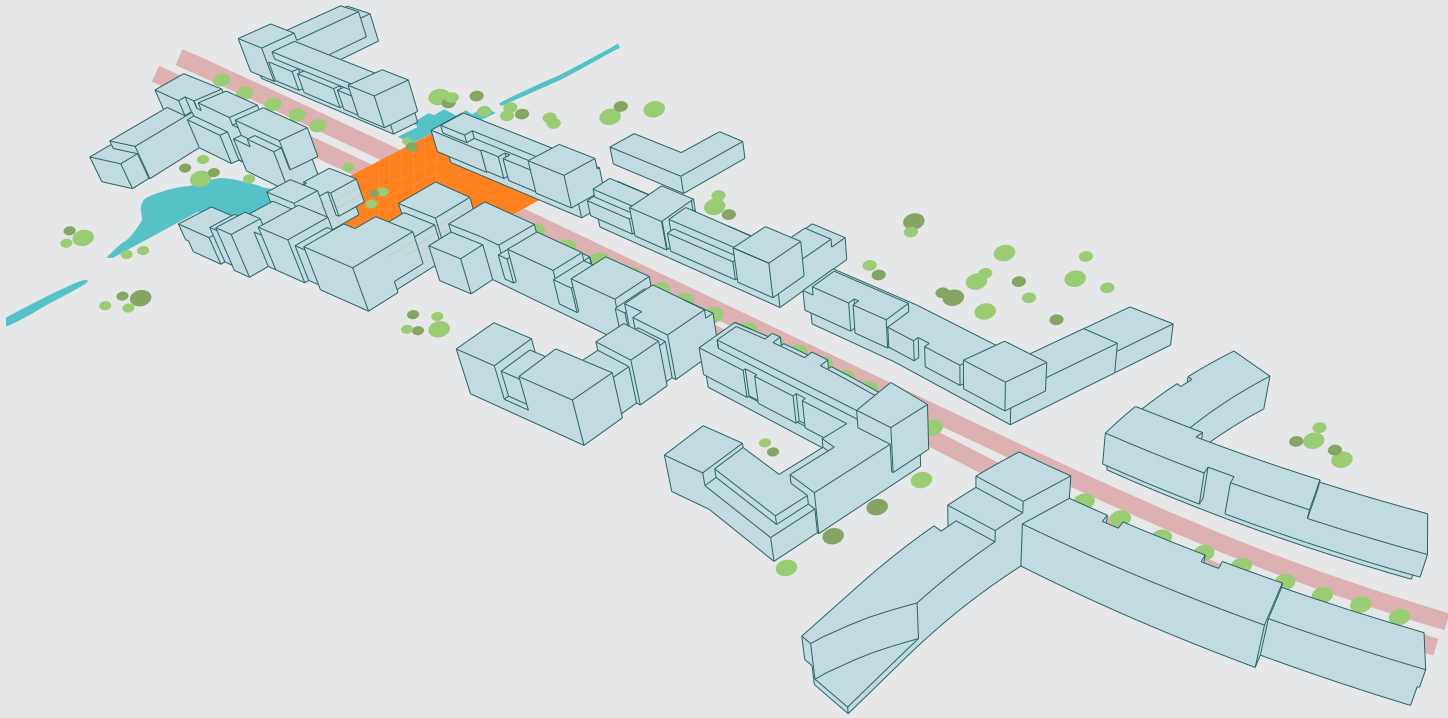


BLÖNDUÐ BYGGÐ VIÐ NÝJA BORGARGÖTU
HAFNARFJARÐARVEG

Einkenni byggðar:

- Borgarlína
- Borgargata
- blönduð byggð
- mikill þéttleiki
- lifandi götumyndir
- lifandi mannlíf
- Hönnunarsafn





ÁFANGASKIPTING

Skipulagssvæðinu er skipt niður í tvö svæði, Lyngás sem yrði byggt upp í þremur áföngum og svæðið umhverfis Hafnarfjarðarveg. Framkvæmd við Hafnarfjarðarveg helst í hendur með framkvæmd stokkalausnar.



- samgöngumiðstöð
- borgarlína
- áfangi lyngás 1
- áfangi lyngás 2
- áfangi hafnarfjarðarvegur
- áfangi lyngás 3