

Rammaskipulag Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis

23. janúar 2020

Rammaskipulag Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis

23. janúar 2020

Samspil hafnar og bæjar

Verkkaupi

Tengiliðir Kristín M. Thoroddsen, verkefnastjóri
& Þormóður Sveinsson, skipulagsfulltrúi

Samráðsnefnd um rammaskipulag:
Kristín M. Thoroddsen
Ágúst Bjarni Garðarsson
Gylfi Ingvarsson
Karólína Helga Símonardóttir
Ólafur Ingi Tómasson

Hafnarfjarðarbær & Hafnarfjarðarhöfn
Ráðhús Hafnarfjarðar
Strandgötu 6
220 Hafnarfjörður
Ísland



Skipulagshöfundar

Tengiliður Orri Steinarsson

jvantspijker & partners
Mathenesserdijk 418f
3026 GV
Rotterdam
Holland
<https://jvantspijker.com>

Kjellgren Kaminsky Architecture AB
Viktor Rydbergsgatan 14
411 32 Gautaborg
Svíþjóð

MARELD landskapsarkitekter AB
Esperantoplatzen 7-9
411 19 Gautaborg
Svíþjóð

jvantspijker
& partners



MARELD



Ráðgjafar

Mannvit
Urðarhvarfi 6
203 Kópavogi
Ísland



MANNVIT

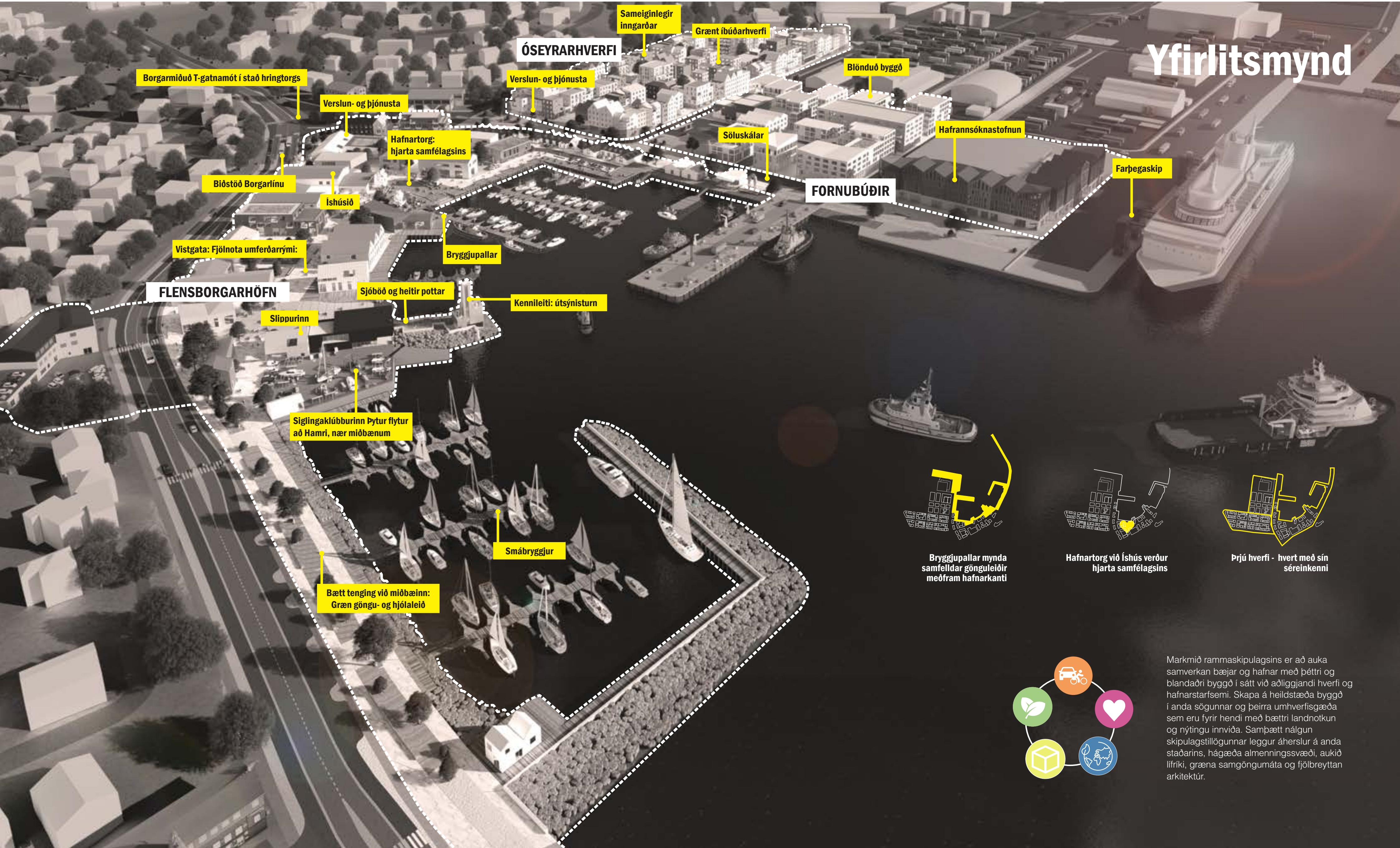


MARELD



Efnisyfirlit

	RAMMASKIPULAGSUPPDRÁTTUR	6
A	INNGANGUR	8
	Aðdragandi og forsendur	10
	Samráð	10
	Hlutverk rammaskipulags	11
	Markmið og megináherslur	11
	Rammaskipulagssvæðið	12
	Hönnunarsamkeppni 2018	13
	Saga og staðarandi	14
	Styrkleikar Hafnarfjarðar	15
B	RAMMASKIPULAG	16
	1. Sýn og nálgun	18
	2. Starfsemi	20
	3. Rammi og þróunarreitir	22
	4. Skipulagsuppdráttur	26
	5. Götusnið	28
	6. Umferð og samgöngur	32
	7. Bílastæði	34
	8. Þrjú áherslusvæði	36
	- Fornubúðir	38
	- Óseyrarhverfi	42
	- Flensborgarhöfn	48
	9. Byggðamynstur og nýtingarhlutfall	58
	10. Skilmálar	60
	11. Byggingarheimildir	62
	12. Verðmætasköpun	68

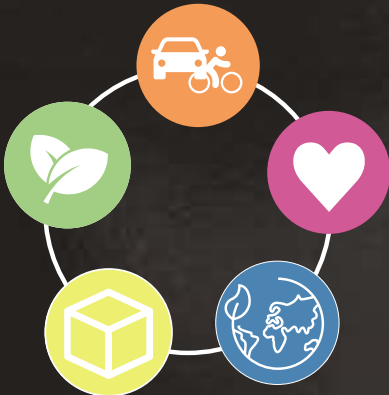


Yfirlitsmynd

Bryggjupallar mynda samfelldar gönguleiðir meðfram hafnarkanti

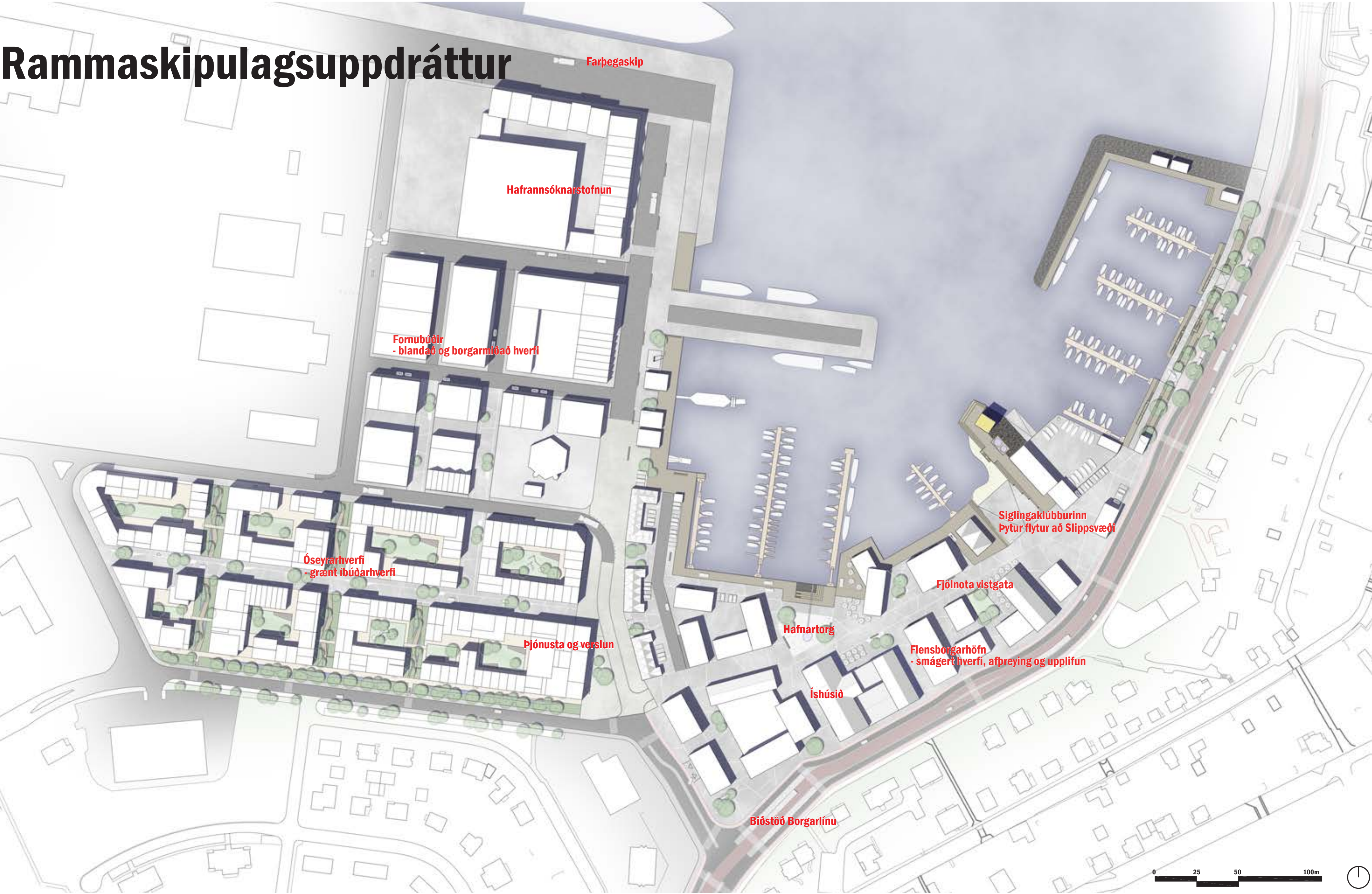
Hafnartorg við Íshús verður hjarta samfélagsins

Þrjú hverfi - hvert með sín séreinkenni



Markmið rammaskipulagsins er að auka samverkan bæjar og hafnar með þétttri og blandaðri byggð í sátt við aðliggjandi hverfi og hafnarstarfsemi. Skapa á heildstæða byggð í anda sögunnar og þeirra umhverfisgæða sem eru fyrir hendi með bættri landnotkun og nýtingu innviða. Samþætt nálgun skipulagstillögunnar leggur áherslur á anda staðarins, hágæða almenningssvæði, aukið lífríki, græna samgöngumáta og fjölbreyttan arkitektúr.

Rammaskipulagsuppdráttur





Inngangur

Inngangur

Aðdragandi og forsendur

Frá árinu 2003 hefur með nokkrum hléum verið unnið að undirbúningi fyrir nýtt rammaskipulag Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis. Haustið 2014 var haldin opinn íbúafundur um framtíð hafnarsvæðisins þar sem íbúar og aðrir hagsmunaaðilar ræddu uppbyggingarmöguleikana og komu á framfæri athugasemdum sem voru innlegg í hugmyndavinnuna. Í framhaldinu var ákveðið að vinna forsögn fyrir svæðið og var myndaður stýrihópur með fulltrúum frá hafnarstjórn og skipulagsráði Hafnarfjarðarbæjar. Í ársbyrjun 2018 var auglýst opin hugmyndasamkeppni. Tvær tillögur báru sigur úr býtum. Vinningstillögurnar voru sameinaðar í eina og byggir þetta rammaskipulag á niðurstöðum þeirrar vinnu.

Samráð

Til að skapa góðan hljómgrunn og sátt um rammaskipulagið voru haldnir fjórir samráðsfundir fyrir íbúa, lóðarhafa, eigendur fyrirtækja og annarra hagsmunaaðila auk fjölda óformlegra skoðunar- og vettvangsferða. Samráðsferli er kjörinn vettvangur til að efla umræðu um skipulags- og samfélagsmál til dæmis þéttingu byggðar, nýja starfsemi, vistvænar samgöngur og heilbrigðan lífsmáta. Fundirnir sem voru haldnir í Bæjarbíói, Hafnarborg og Setbergsskóla voru vel sóttir. Fjölmargar athugasemdir bárust frá fundarmönnum sem nýttust verkkaupa og skipulagshöfundum við hugmynda- og hönnunarvinnu.



Vettvangsferð í apríl 2019.



Vinnufundur með ráðgjöfum og hagsmunaaðilum í janúar 2019.

Hlutverk rammaskipulags

Rammaskipulag er stefnumótandi framtíðarsýn um heildaryfirbragð svæðisins. Í því er gerð grein fyrir öllum helstu efnistöfum við uppbyggingu þróunarreita sem síðan verða nánar útfærð í deiliskipulagi. Staðfest rammaskipulag er stjórnsýslulegt tæki sem stýrir deiliskipulagsvinnu á markvissan hátt með skýr markmið og forsendur að leiðarljósi. Samþykkt rammaskipulag skal hljóta meðferð í samræmi við 4. mgr, 28. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tölulegar stærðir um heildarbyggingarmagn taki mið af rammaskipulagi, þótt endanlegar útfærslur, byggingarmagn, ásynð og hæðir húsa ákvarðist í deiliskipulagi hverrar lóðar.

Markmið og megináherslur

Markmið rammaskipulagsins er að endurmóta uppbyggingu við Fornubúðir, Flensborgarhöfn og Óseyrarsvæði með blandaðari byggð í sátt við aðliggjandi hverfi og hafnarstarfsemi. Skapa á heildstæðari byggð í anda sögu og umhverfisgæða staðarins með betri landnotkun og nýtingu innviða. Áhersla er lögð á að rekstur fyrirtækja á hafnarsvæðinu verði tryggður og að þar sé gott viðlegu- og þjónustusvæði fyrir minni fiskiskip, smábátaútgerð og skemmtibáta.

Rammaskipulagstillagan endurspeglar markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins með tilliti til þéttingar byggðar á fyrirhuguðum þróunar- og samgönguási. Áhersla er lögð á vistvænar samgöngur, m.a. með góðum tengingum við aðliggjandi byggð s.s. hjóla- og göngustíga og nálægð við biðstöð Borgarlínu á Strandgötu. Meðfram hafnarbakkanum er komið fyrir bryggjuþöllum sem mynda samfellda gönguleið frá miðbæ að Fornubúðum 5 og tengjast útivistarsvæði og torgum. Opin svæði og sjónlínur milli húsa tryggja að sjónræn tengsl verði á milli hafnarinnar og byggðar ofan í hliðinni.



Samráðsfundur með íbúum í Bæjarbíói í nóvember 2018.



Skoðunarferð með verkkaupa og skipulagshöfundum í Svíþjóð, mars 2019.

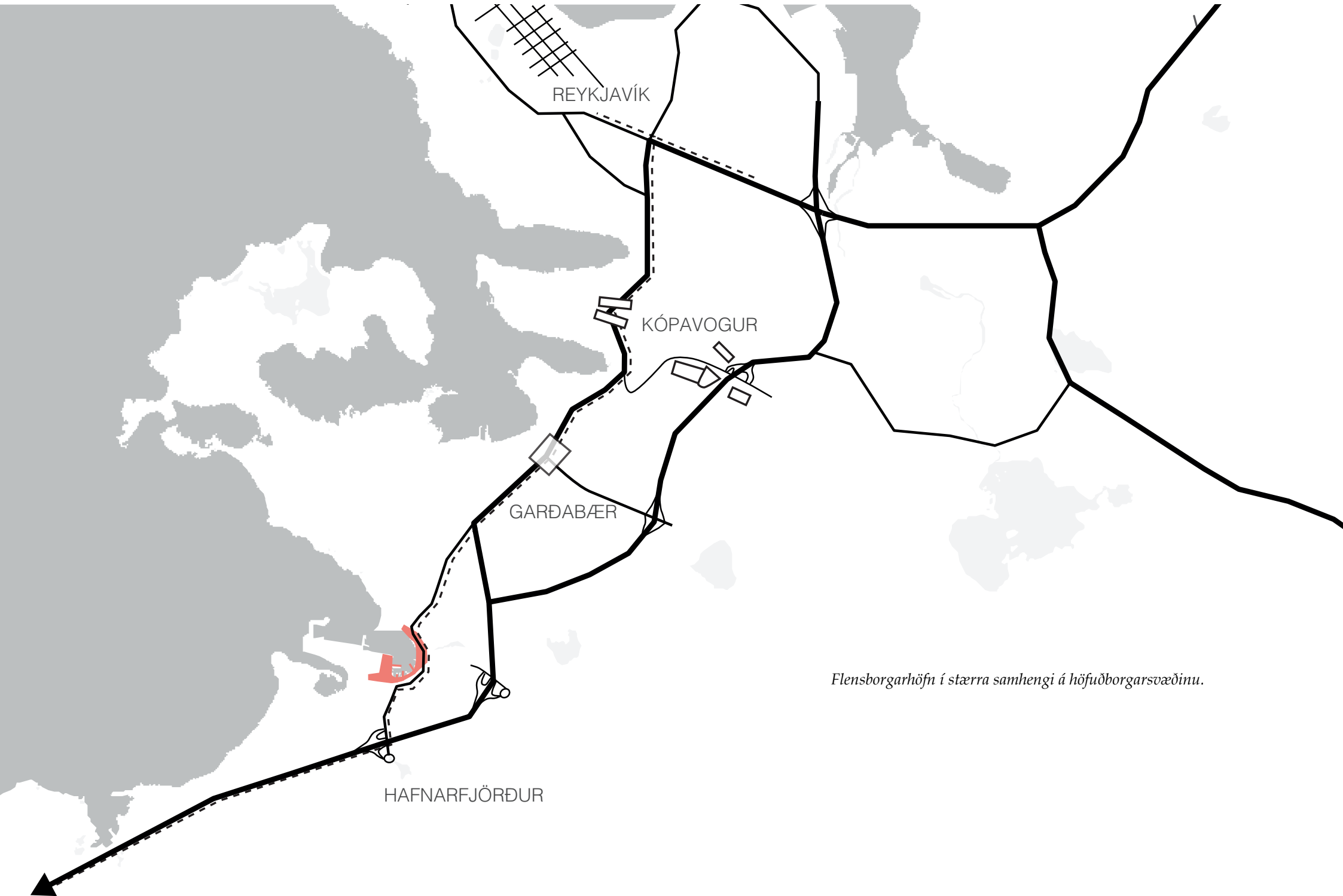
Rammaskipulagssvæðið

Afmörkun og einkenni skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið afmarkast af Cuxhavengötu í vestri, Hvaleyrarbraut og Strandgötu í suðri og Strandgötu 75 (Drafnarhúsið) í austri. Í upphafi vinnu við rammaskipulagið var ákveðið í bæjarstjórn að stækka skipulagsmörkin í átt að miðbænum, m.a. til að gera mögulegt að stækka smábátahöfnina og tengja með aðlaðandi hætti miðbæinn og höfnina. Flensborgarhöfn er staðsett innst í fjarðarbotninum og opnast til norðurs. Austlægar og suðlægar áttir eru ríkjandi á svæðinu sem gerir að höfnin sunnan Óseyrarbyggju er ein öruggusta og skjólsælasta höfn landsins. Rammaskipulagssvæðið er mitt á milli atvinnusvæðis við höfnina, gróinnar íbúðabyggðar ofan hafnarinnar og miðbæjarins. Samhengið er margbrotið, hvert aðliggjandi svæði hefur ólíkt byggðarmynstur. Aldur, mælikvarði, starfsemi og byggingarstíll húsa á svæðinu er mjög fjölbreyttur.



Afmörkun skipulagssvæðis og stækkun þess.



Flensborgarhöfn í stærra samhengi á höfuðborgarsvæðinu.

Hönnunarsamkeppni 2018

Hugmyndasamkeppni um rammaskipulag Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis var haldin á vegum Hafnarfjarðarbæjar og Hafnarfjarðarhafnar í samvinnu við Arkitektafélag Íslands. Alls bárust 14 tillögur frá erlendum og innlendum arkitektastofum. Við mat sitt á á tillögum lagði dómnefndin áherslu á sterka heildarlausn fyrir svæðið, aðlaðandi og lífandi umhverfi og gott flæði gangandi og hjólandi jafnt sem akandi. Skapað væri manneskjulegt umhverfi á svæðinu og þróun þess byggðist á styrkleika staðarins og drægi fram þau gæði sem hann býr yfir. Tvær tillögur voru hlutskarpastar og valdar til að deila 1. og 2. sæti, annarsvegar sænska hönnunarteymið Kjellgren Kaminsky og Mareld frá Gautaborg, og hinsvegar hollensk-íslenska teiknistofan Jvantspijker & partners frá Rotterdam. Að mati dómnefndar bæta vinningstillögurnar hvor aðra upp. Komist var að samkomulagi við fulltrúa beggja hönnunarteyma að hefja gerð rammaskipulags og hófst sú vinna síðla hausts 2018.

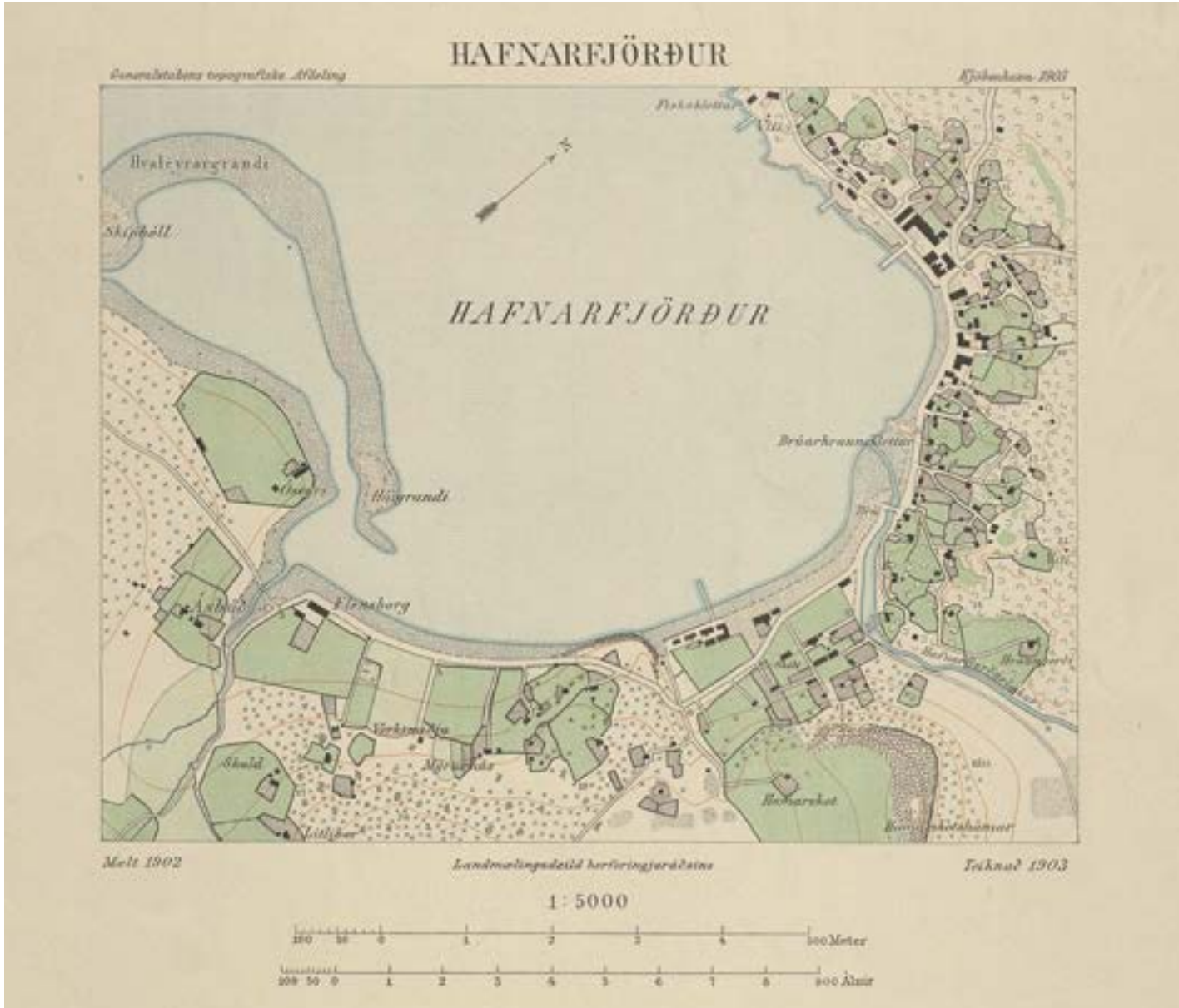


Vinningstillaga sænska hönnunarteymisins (Kjellgren Kaminsky & Mareld).



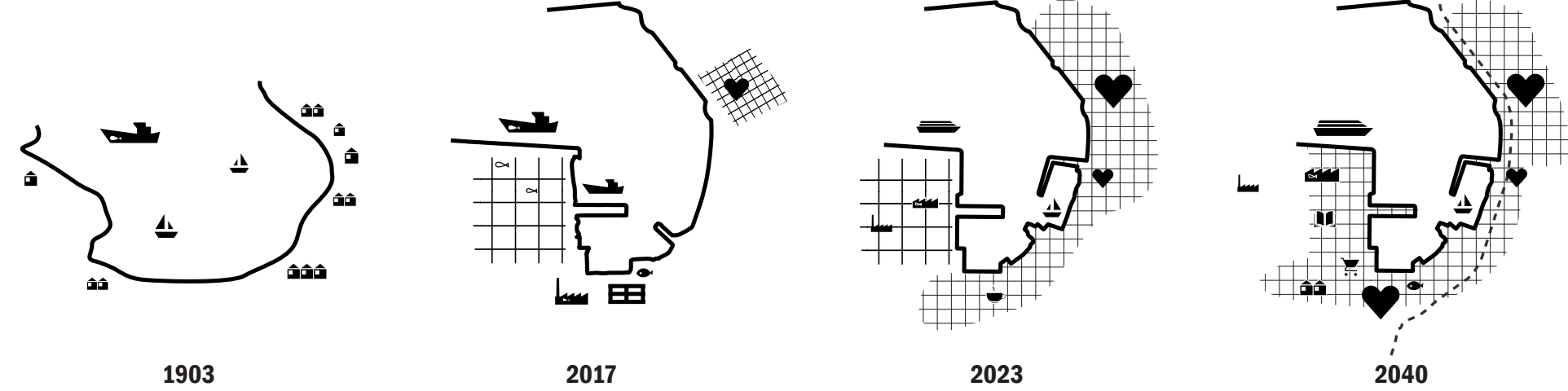
Vinningstillaga hollensk-íslenska hönnunarteymisins (Jvantspijker & partners).

Saga og staðarandi



Herfingjarúðskort 1903.

Einfölduð mynd af þróun Hafnarfjarðar



Ný tækifæri

Starfsemi á innra hafnarsvæði suðurhafnarinnar hefur breyst á síðari árum. Útgerð fiskiskipa og innlendra togara hefur dregist saman á sama tíma og sífellt stærri fraktskip og stærri togarar, einkum erlendir, nýta dýpri viðlegu á hafnarsvæðinu við Hvaleyrarbakka. Þá leggjast minni og meðalstór farþegaskip að bakka í suðurhluta hafnarinnar næst innri höfninni.

Þessar og aðrar breytingar kalla á stefnumörkun og breyttar áherslur. Hafnarsvæðið verður endurmótað með blandaðri landnotkun, þéttingu byggðar og vistvænar samgöngur í huga. Tækifæri skapast til að efla tengingar við miðbæinn, koma á fót nýrri starfsemi sem beint er að afþreyingu og upplifun, byggja íbúðir og skapa atvinnu, allt það sem blæs lífi í höfnina.

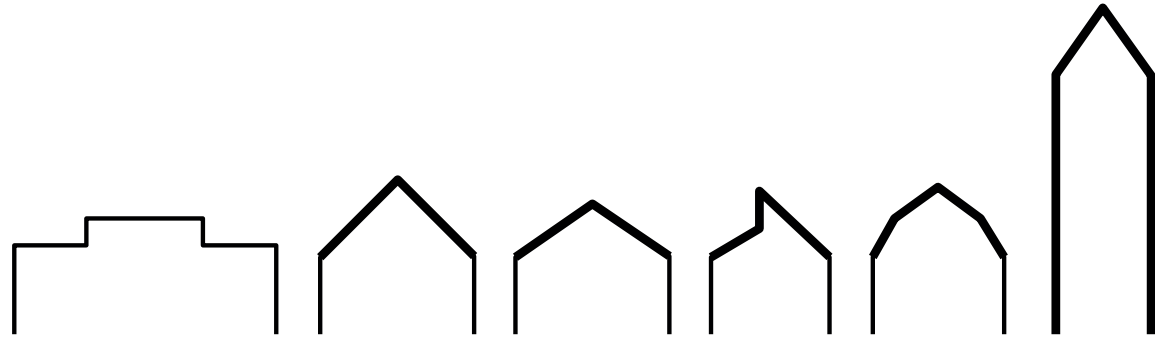
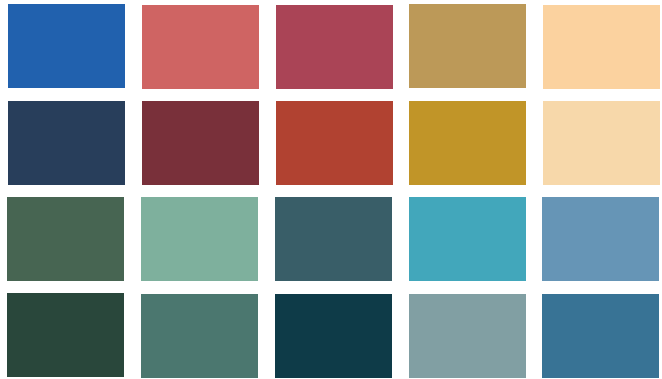
Sterk ímynd gerir bæjarfélaginu betur kleift að skapa sér sérstöðu í fjölbreyttri flóru sveitarfélaga og styrkja þar með samkeppnisstöðu á höfuðborgarsvæðinu.

Styrkleikar Hafnarfjarðar

Mikilvæg leiðarljós í nýju rammaskipulagi eru séreinkenni Hafnarfjarðar sem tengja saman fortíð og framtíð. Á dönsku herfingjarúðskorti frá 1909 sést að jafnvægi er á milli kvarða húsa, smábryggja og gatna sem saman mynda eina órjúfanlega heild. Á ljósmyndum frá tímabilinu 1950-1960 sést að nálægðin við sjóinn var mikil í samfélagi sem byggði lífsviðurværi sitt á sjósókn. Síðar stækkuðu götur í takt við þróun byggðar og aukna rýmisþörf umferðarmannvirkja. Með breikkun Strandgötu rofnuðu tengsl milli lífs við höfnina og samfélags í bænum. Rammaskipulagið leggur upp með að endurvekjja þessi tengsl með bættum tengingum og manneskjulegum mælikvarða, svo að mannlífið við höfnina færist aftur nær daglegu lífi bæjarbúa.

Leiðarljós sem stuðst er við í tillögunni:

- Að skapa fjölbreytt og mannvænt umhverfi sem fellur vel að hafnfirsku byggðarmynstri og staðaranda.
- Að skapa þetta og samfellda byggð sem byggir á fjölbreyttri gerð bygginga, búsetukosti, efnis- og litanotkun.
- Að klæðskerasauma mælikvarða húsa og opinna svæða þannig að ný byggð falli vel að þeirri eldri.
- Að styrkja samspil á milli bygginga og almenningssvæða, með húshliðar, aðlaðandi innganga og starfsemi sem örvar allt mannlíf.



Fjölbreytt efna- og litanotkun, manneskjulegur mælikvarði og þakgerðir



Gott samspil almenningssvæðis og húsa.



Fjölbreyttar þakgerðir og ásjúnd húsa.



Viðmið Flensborgarhafnar: Manneskjulegur mælikvarði.



Rammaskipulag

1. Sýn og nálgun

Að styrkja tengsl hafnar og bæjar

Með breyttum forsendum fær höfnin nýtt hlutverk sem miðar að því að styrkja samspil hafnar og bæjar með áherslu á mótun strandlengjunnar, bættum tengingum að miðbæ og þéttingu byggðar við höfnina. Rammi almenningsrýmisins er límið í skipulaginu sem markar mismunandi þróunarreiti og myndar samfellda byggð. Skipulaginu er því bæði ætlað að standast tímans tönn og samtímis vera sveigjanlegt stjórnæki þegar kemur að uppbyggingu einstakra lóða. Ef þörf krefur er hægt að aðlaga skipulagið breyttum samfélagslegum, efnahagslegum og pólitískum forsendum. Þar sem gert er ráð fyrir almenningsvæði í háum gæðaflokki, fjölbreyttri atvinnu og íbúðum í nánum tengslum ásamt afþreyingu, mun höfnin laða að sér öflugt mannlíf sem stuðlar að bættri notkun og upplifun.

- Að styrkja tengingu og samspil hafnar og bæjar
- Að efla vistvænar samgöngur og skapa góðar tengingar við miðbæ Hafnarfjarðar fyrir hjólréiðafólk og gangandi – minnka losun gróðurhúsalofttegunda.
- Að tryggja fjölbreytta búsetukosti og félagslega blöndun.
- Að auka fjölbreytni lífríkis og gróðurs.
- Að skapa forsendur fyrir atvinnu og afþreyingu með sérstakri áherslu á ferðamennsku og upplifun.

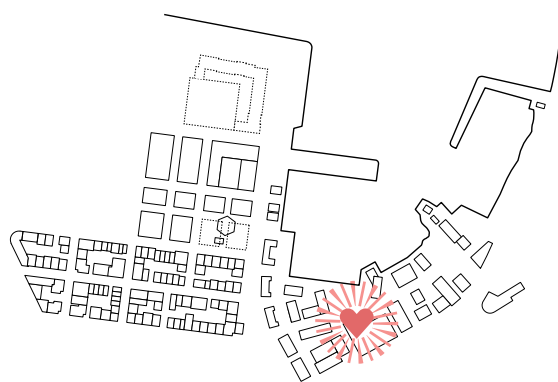


Rammaskipulagstillagan felld inn í loftmynd.

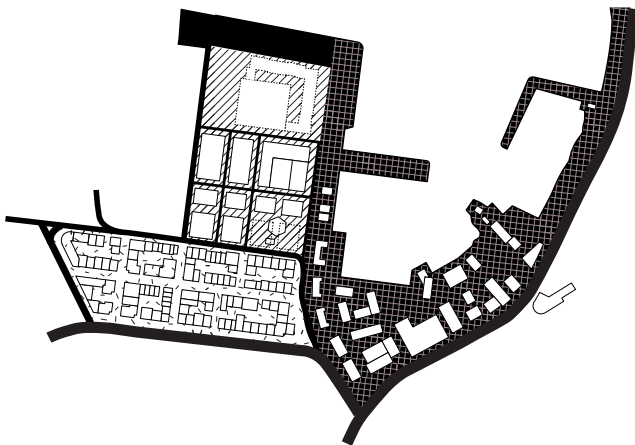
Sambætt nálgun

- Á hafnarsvæðinu eru þrjú hverfi hvert með sín séreinkenni:
 - A. Óseyrarhverfi: Íbúðarhverfi í bland við verslun- og þjónustu.
 - B. Flensborgarhöfn: Blönduð starfsemi, smágerður kvarði, íbúðir á efri hæðum.
 - C. Fornubúðir: Borgarmiðað umhverfi með blandaða starfsemi.
- Hafnartorg er miðlægur áfangastaður og hjarta samfélagsins.
- Bryggjupallar mynda fjölbreytta gönguleið meðfram sjónum.
- Miðlæg vistgata á milli Strandgötu og bryggjupalla tengir staði og starfsemi á Flensborgarhöfn.
- Gangandi og hjólandi umferð á vistgötu er í forgangi en aðkoma fyrir atvinnurekstur og smábátaeigendur er tryggð.
- Sjónlínur eru óbyggð svæði á milli húsa sem tryggja sjónræn tengsl á milli hafnar og byggðar ofar í hlíðinni.

Hafnartorg: Hjarta samfélagsins



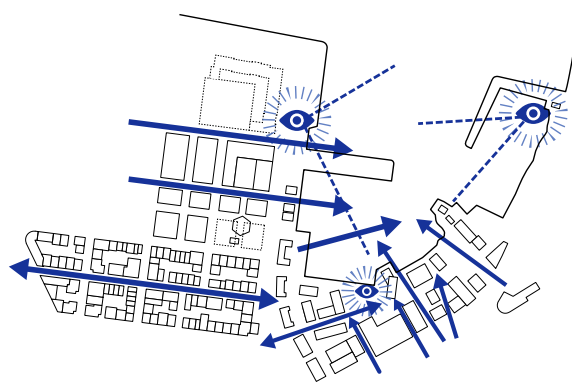
Þrjú hverfi - hvert með sín séreinkenni



Tengingar og umferðarflæði



Sjónlínur og kennileiti



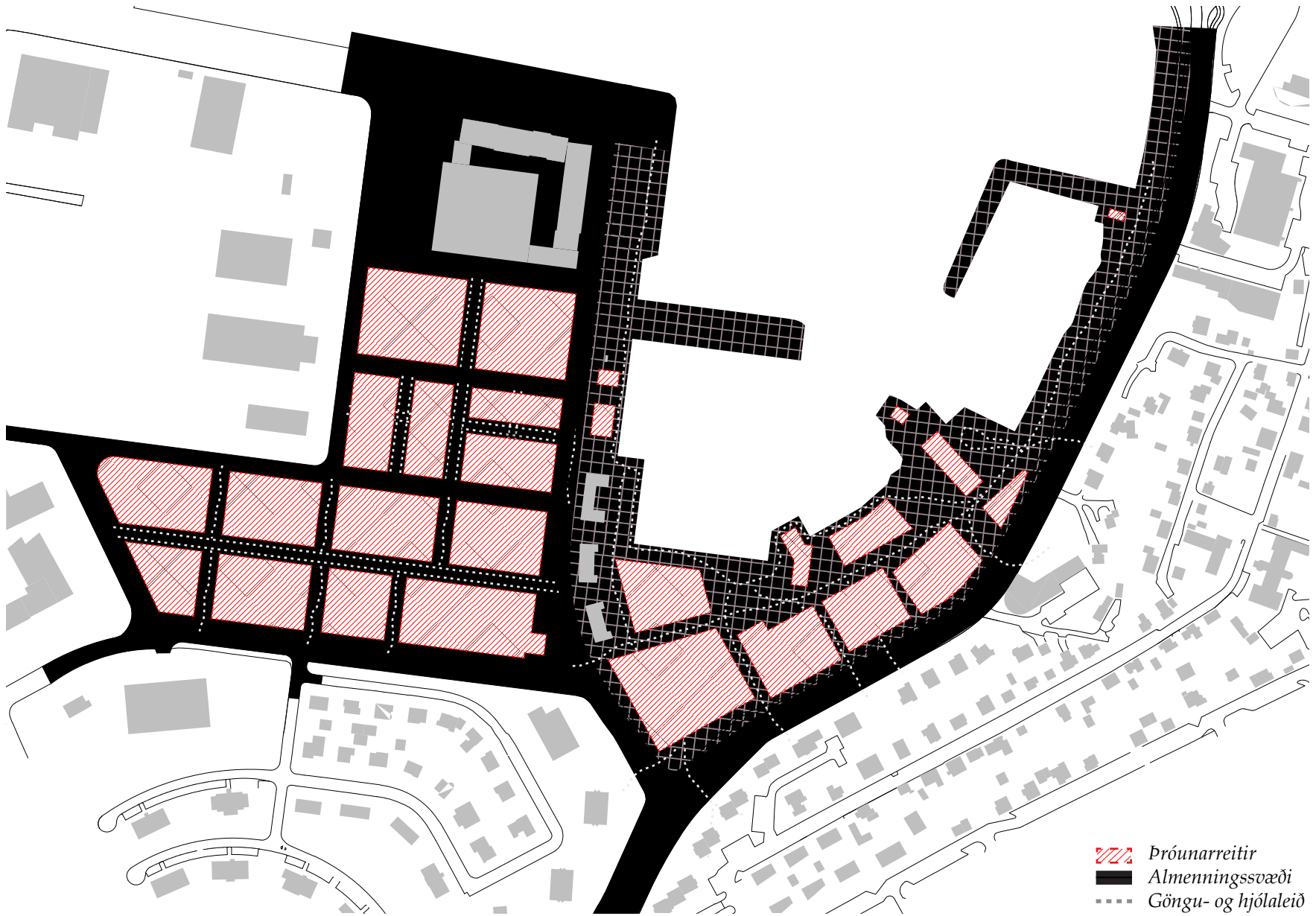
— samfelld sjávarsíða
— byggingar

3. Rammi og þróunarreitir



Götugerðir

Skipulagsupprátturinn er í tveimur hlutum, annarsvegar rammi um almenningssvæði og hinsvegar þróunarreitir. Hlutverk rammans er að skapa heilsteypt hágæðaumhverfi utan um lóðir sem munu þróast á eigin forsendum samkvæmt hönnunarskilmálum viðkomandi lóða. Skýringarmyndir sýna þróunarreiti og rammann, fjölbreyttar götugerðir, vistgötur, hjólréiðastíga, hafnarbakka og torg.



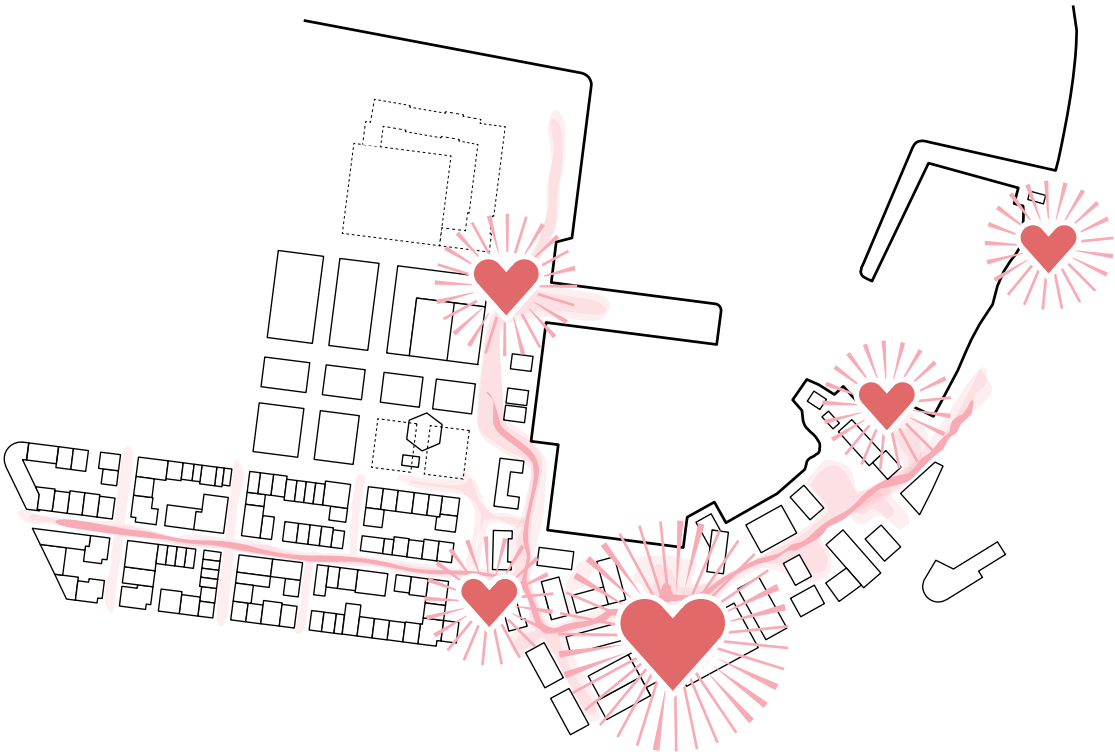
Þróunarreitir

Skýringarmynd sýnir yfirlitsmynd yfir alla þróunarreiti. á uppbyggingarsvæðinu. Fyrir hvern þróunarreit hafa verið teknir skilgreindir skilmálar sem ávarpa atriði eins og byggingarmagn, hámarkshæðir, starfsemi, uppbrot, sjónlínur, götuhliðar og þakgerðir. Byggingarheimildum og skilmálum hvers þróunarreits er gert nánari skil í köflum 10 og 11, á bls. 60 og 62.

Vistgata og áfangastaðir

Hryggjarstykkið á Flensborgarhöfn er vistgatan, fjölnota umferðar- og dvalarrými. Gatan hlykkjast um svæðið og tengir mismunandi svæði og starfsemi saman, s.s. Siglingaklúbbinn Þyt, dráttarbraut Slippsins, Íshúsið, Hafnartorgið og biðstöð Borgarlínu.

Vistgatan felur í sér fjölbreyttar samgöngugerðir í einu og sama göturýminu, fótgangandi og hjólandi hafa forgang á meðan hæg bílaumferð er vikjandi. Gatan er í senn þjónustugata fyrir aðföng fyrirtækja, innkeyrsla í bílastæðakjallara og tryggir auk þess aðkomu fyrirtækja og eigenda smábáta að hafnarbakkanum.



Áhugaverðir áfangastaðir.

Stemning og staðarandi



Leikur að vatni.



Dyttað að bátnum.



Sjóböð og heitir pottar.



Löndun við Óseyrarbryggju.



Sjómannadeginum fagnað.



Matarmarkaður.

Bryggjupallar

Bryggjupallar eru kjörin lausn til að auka við flatarmál Flensborgarhafnar, styrkja tengingar og bæta notagildið án þess að fara í kostnaðarsamar landfyllingar sem raska að auki lífríki sjávarsiðu og hafnarkantsins. Bryggjupallar mynda heildsteypta og aðlaðandi gönguleið frá miðbænum að Hafrannsóknarstofnun við Fornubúðir 5. Við frágang á bryggjupöllum skal taka mið af öllum ákvæðum reglugerða varðandi öryggismál.



Bryggjupallar og kennileiti.

Efnisnotkun



Timbur



Steypa



Blágrænar ofanvatnslausnir: Vatnsrásir



Hellulögn með óreglulegu mynstri

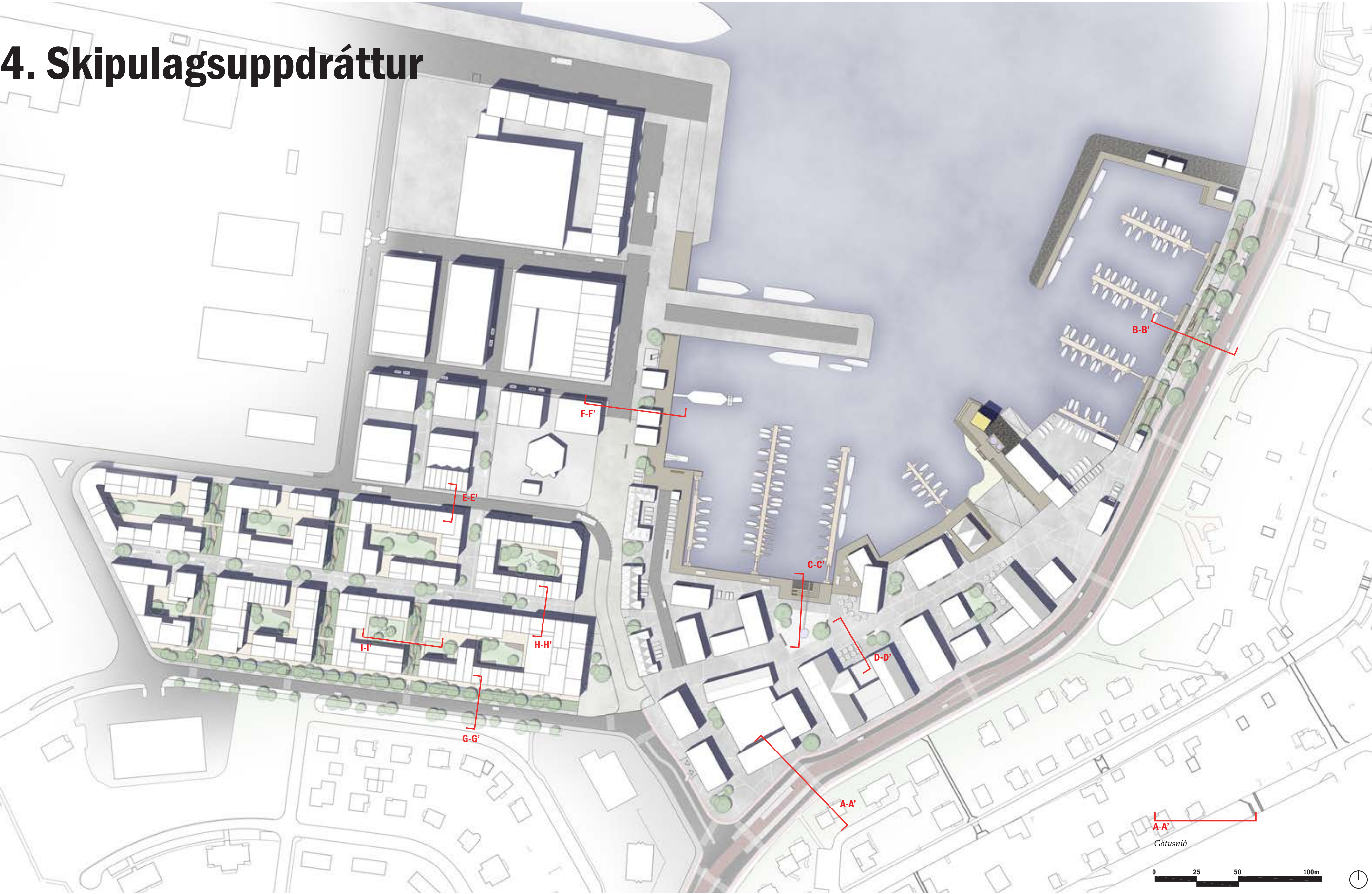


Gegndræp yfirborðsefni.



Malbik

4. Skipulagsuppdráttur



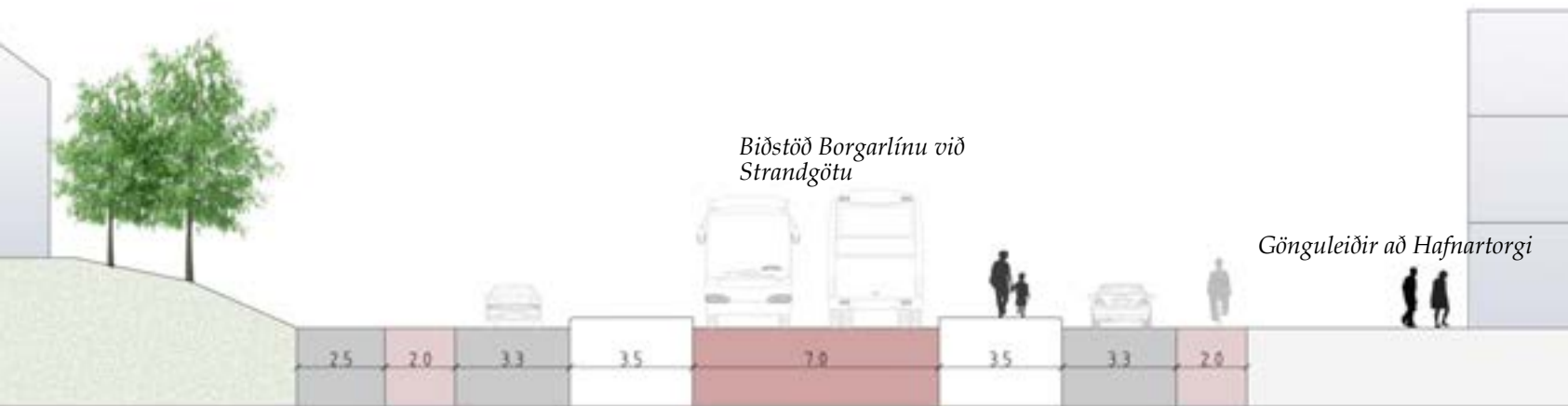
5. Götusnið

Götusnið

Götusniðin sýna einkenni gatna í rammskipulagstillögu. Til að breyta iðnaðar- og hafnarsvæði í mannvænt og aðlaðandi umhverfi er nauðsynlegt að gera ráð fyrir gróðri, runnum og grænum svæðum. Fjölbreytni lífríkis eykst með því að auka gróðurmyndun jafnframt því að gróður myndar skjól. Ofanvatnslausnir hægja á yfirborðsrennsli og létta á frárennisliskerfinu á háannatímum, auk þess sem þær sjá til þess að gróður dafni og fjölbreytt lífríki verður til. Helstu stærðir eru leiðandi, en endanlega hönnun gatna fer fram í deiliskipulagi.

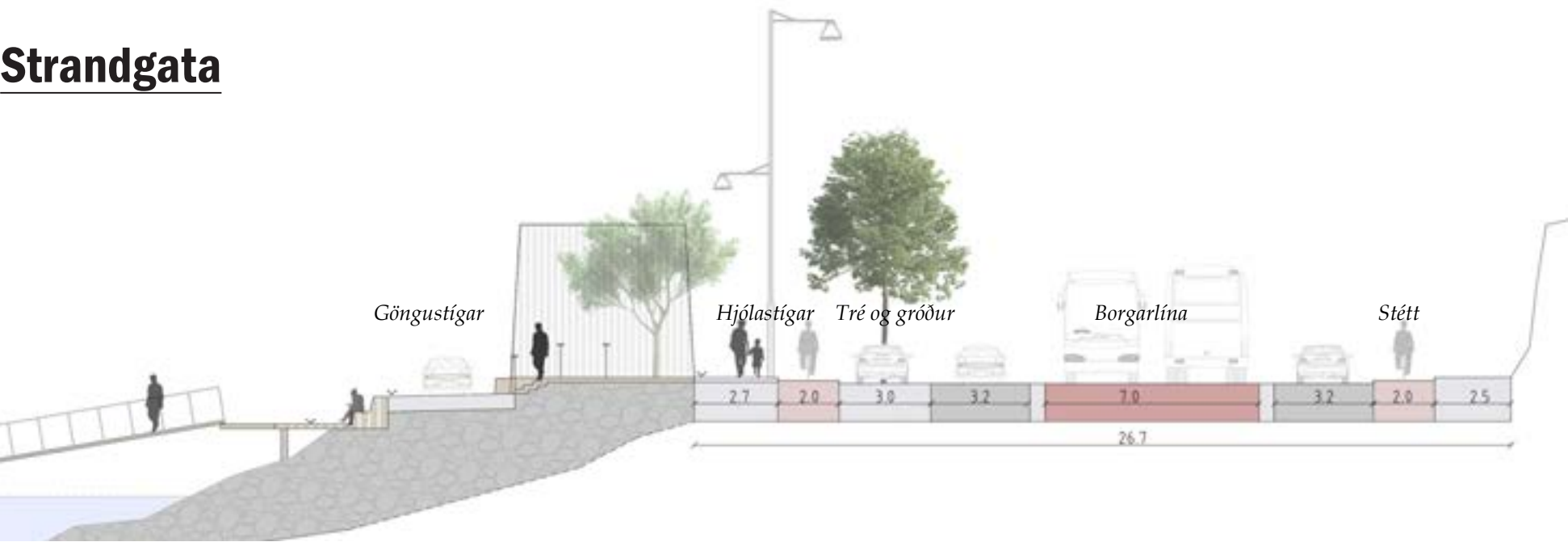


Stoppustöð Borgarlínu við Strandgötu



Snið A-A' 1:200
Borgarlína í miðri götu, akreinar með aksturstefnur í báðar áttir sitt hvoru megin.

Strandgata



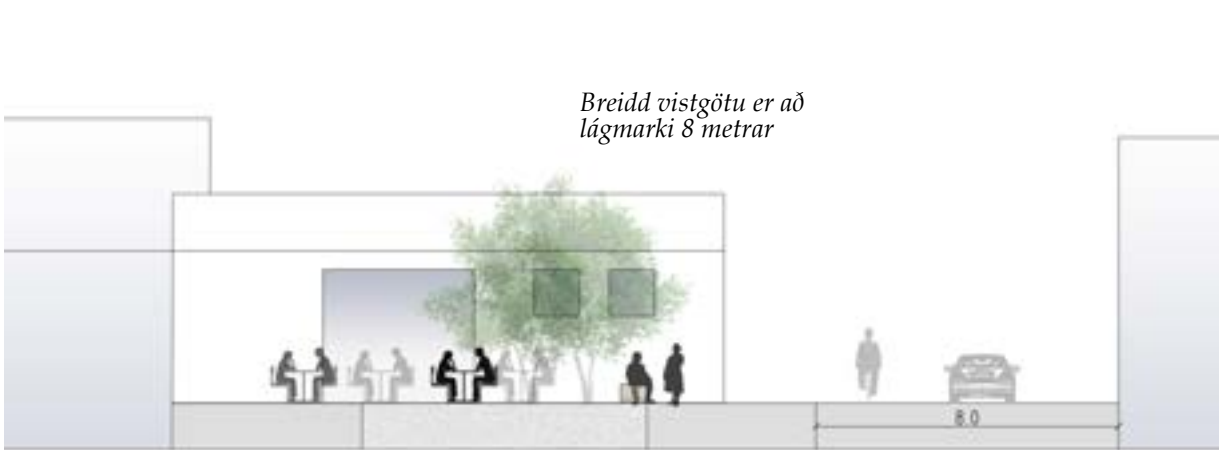
Snið B-B' 1:200
Bryggjupallar og smábátbryggjur meðfram Strandgötu.

Hafnartorg



Hafnartorg
Snið C-C' 1:200 Hafnartorg er miðlægur samkomustaður sem nær út í sjó með steyptum tröppum.

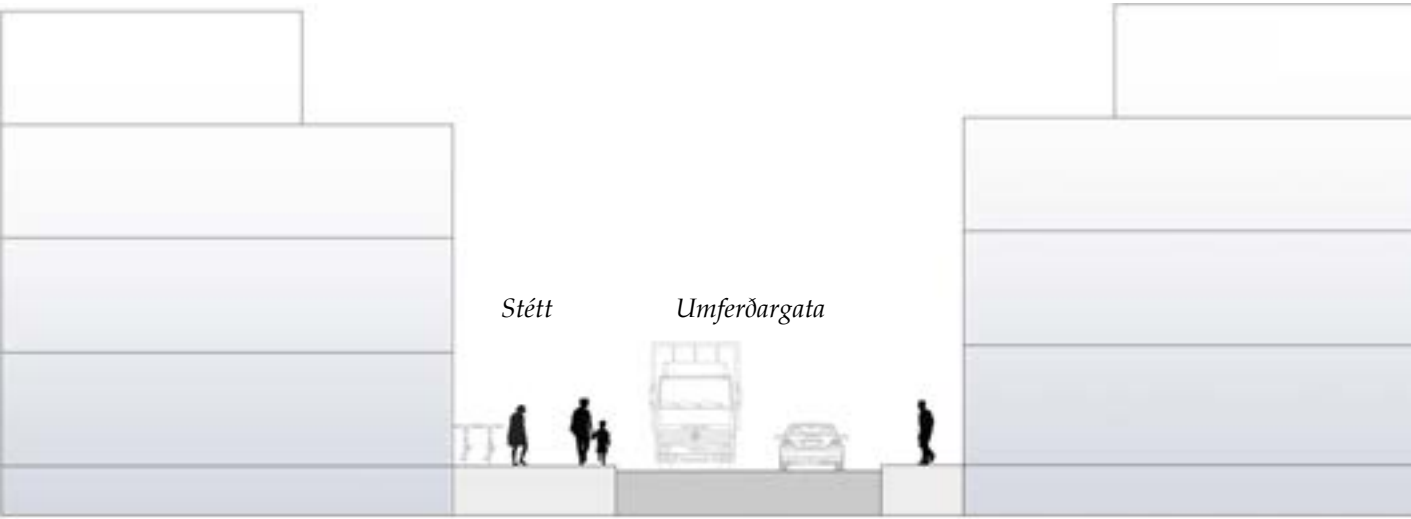
Vistgata



Snið D-D' 1:200
Gróðurbed ásamt bekkjum

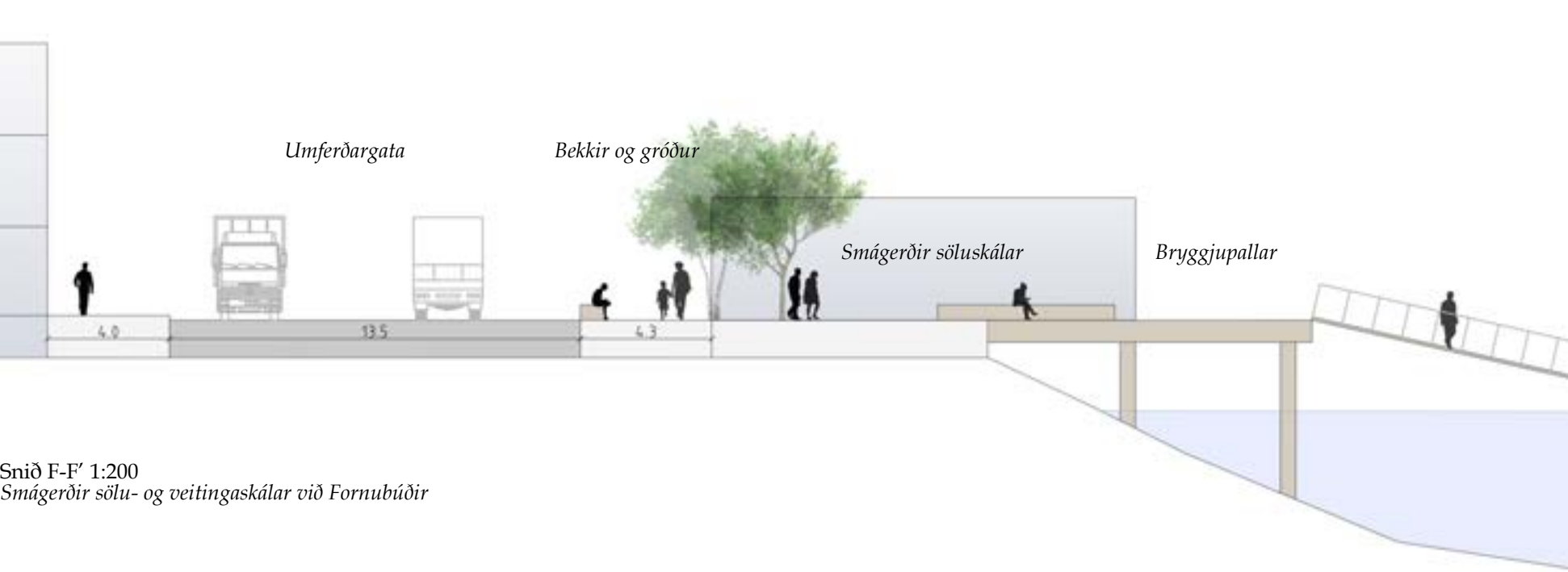


Óseyrarhverfi



Snið E-E’ 1:200 Sniðmynd sýnir hvar Fornubúðir og Óseyrarhverfi mætast

Fornubúðir

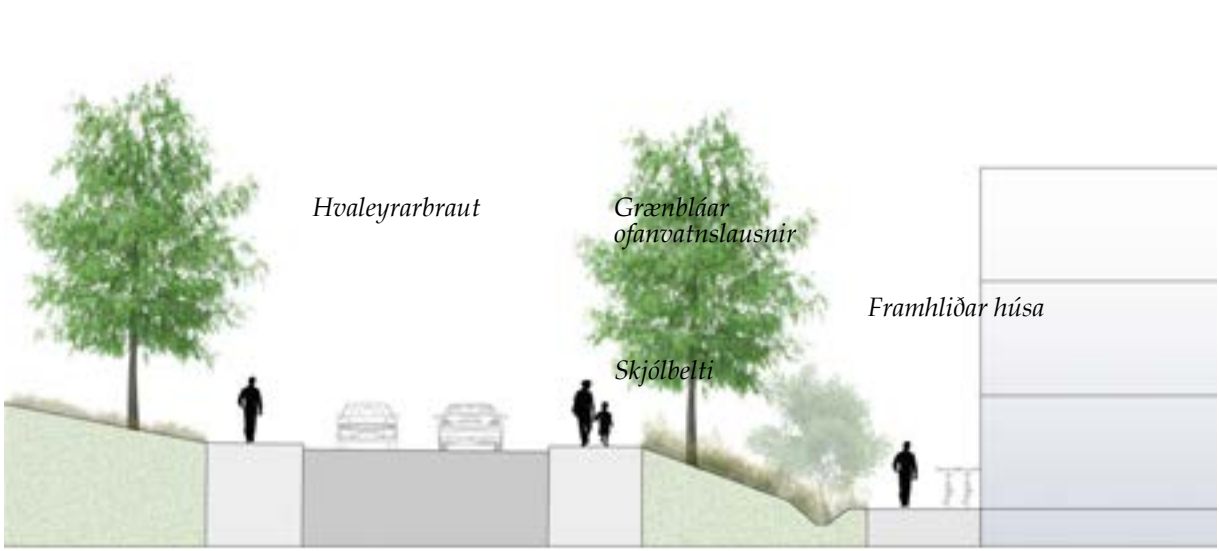


Snið F-F’ 1:200
Smágerðir sölu- og veitingaskálar við Fornubúðir



Dæmi um vistvæna hlið að sjónum þar sem notuð eru náttúruleg byggingarefni.

Hvaleyrarbraut

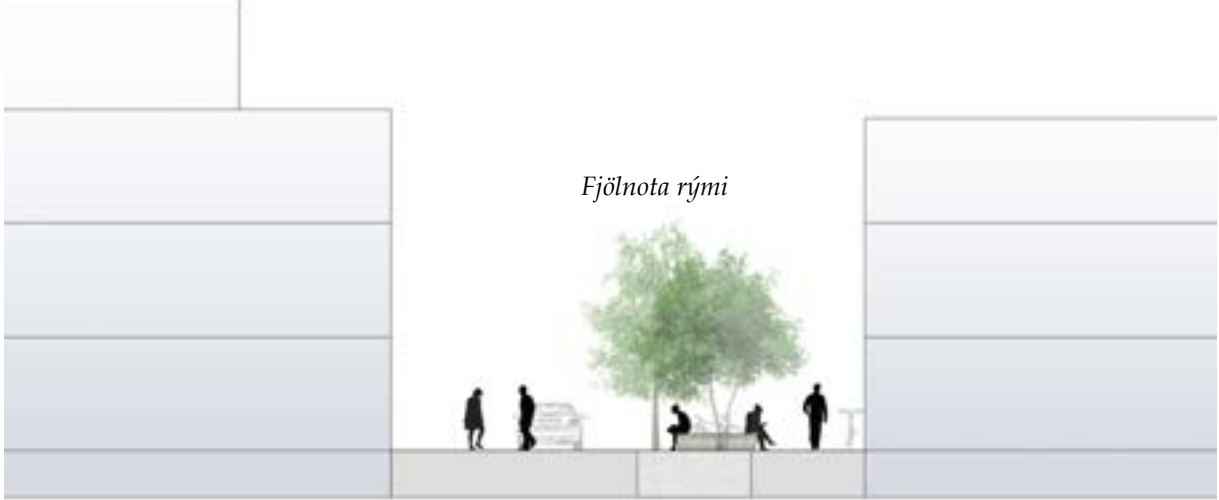


Snið G-G’ 1:200
Meðfram Hvaleyrarbraut er grænt skjólbelti á milli byggðar og götu



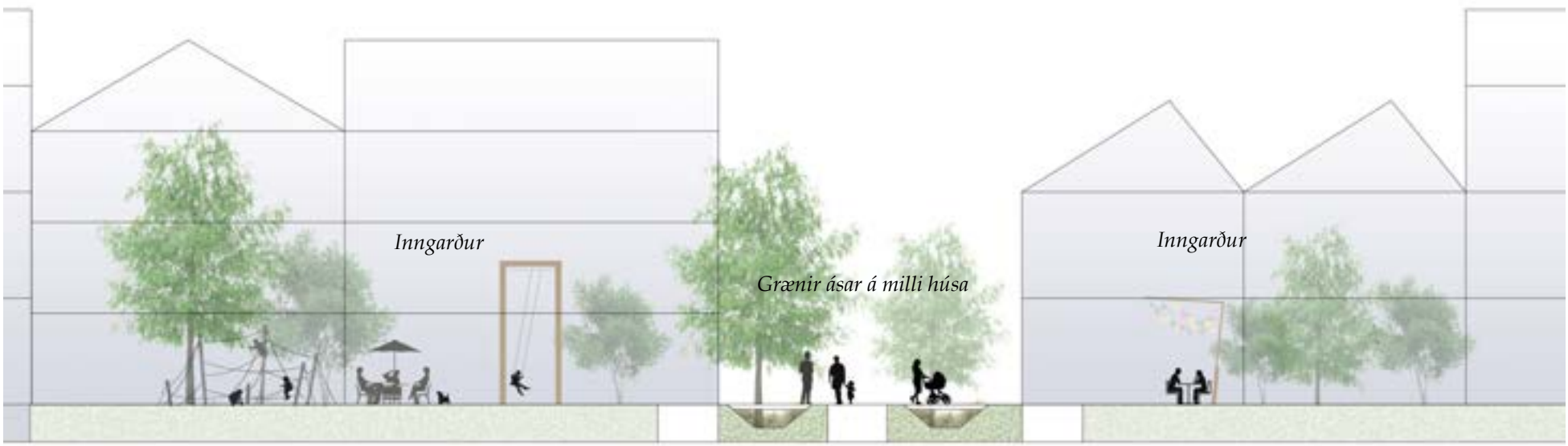
Dæmi um vel skilgreinda og útfærða sêrafnotafleti.

Vistgata í Óseyrarhverfi



Snið H-H’ 1:200
Miðlæg vistgata í Óseyrarhverfi sameinar fjölbreytta samgöngumöguleika og óformlegt doalarrými

Grænir inngarðar í Óseyrarhverfi



Snið I-I’ 1:200
Opin svæði á milli húsa tengja hverfið við nærumhverfið.
Grænir ásar eru margnota rými sem sameina gönguleiðir, náttúruleg leikssvæði og ofanvatnslausnir.

6. Umferð og samgöngur

Samgöngumátar

Endurmótun hafnarsvæðis og þétting byggðar kallar á samþættar umferðarlausnir og fjölbreytta samgöngumáta sem miðast við að takmarka notkun einkabíla. Hafnarsvæðinu verður breytt úr grófu atvinnusvæði í mannvænt umhverfi. Lögð er áhersla á að umferð gangandi og hjólandi verði greið en tryggja þarf um leið umferð að fyrirtækjum sem reiða sig á aðkomu flutningabíla.

Gert er ráð fyrir að akandi umferð til og frá Suðurhöfn liggji um ný T-gatnamót að Strandgötu sem munu leysa núverandi hringtorg af hólmi. Þaðan deilist umferðin ýmist í miðbæinn eða á Suðurhöfnina.

Núverandi Strandstigur sem þjónar gangandi og hjólandi vegfarendum mun tengja miðbæinn við

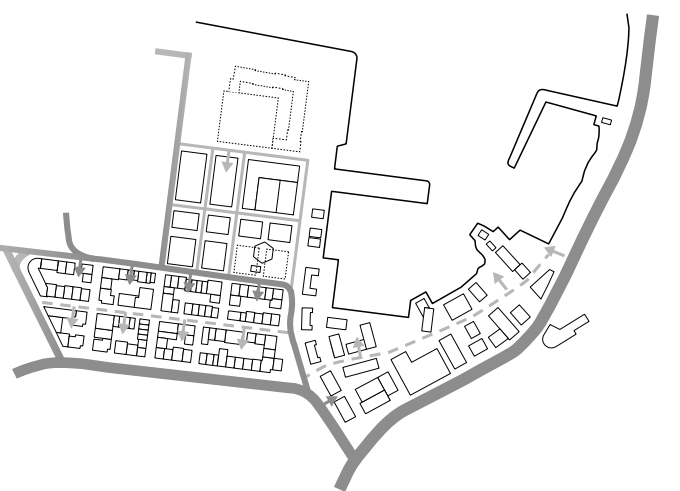
skipulagssvæðið með vistgötu sem gengur frá slíppsvæðinu og Íshúsinu að Fornubúðum 10. Vistgatan hefur það hlutverk að sameina fjölbreytta notkun í eitt göturými þar sem fótgangandi og hjólandi eru í fyrirrúmi og hægjara bílaumferð er víkjandi. Gatan er í senn þjónustugata fyrir aðföng fyrirtækja og innkeyrsla í bílastæðakjallara, auk þess sem hún tryggir aðkomu eigenda smábáta að hafnarbakkanum.

Lagt er til að skoða nánar framtíðarlausn sem byggir á því að setja Hvaleyrarbraut í stökk. Sú lausn, sem er utan skipulagssvæðisins og því ekki hluti af tillögunni að rammaskipulaginu, hefði jákvæð áhrif á hljóðvist, umferðaröryggi og þéttingu byggðar, auk þess að styrkja tengsl hafnarsvæðisins og íbúðarhverfanna ofar í hljóðinni.

Akandi umferð — aðföng og þjónusta



Akandi umferð — tengingar að og frá höfninni



Gangandi og hjólandi vegfarendur



Almenningssamgöngur — Borgarlína



Borgarlína

Eitt af meginstefum nýsamþykkt svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins er aukin áhersla á fleiri valkosti í samgöngum sem eru hagkvæmari og vistvænni en einkabíllinn. Þannig á aðaláhersla vaxtar að vera á miðkjarna og önnur samgöngumiðað þróunarsvæði. Skipulagssvæði Flensborgarhafnar fellur vel að þessum markmiðum og mun styrkjast með öflugum almenningssamgöngum og þéttingu byggðar. Með komu fyrirhugaðrar Borgarlínu fær Strandgata nýtt hlutverk og bætta ásýnd. Í drögum Mannvíts, ráðgjafa í umferðamálum, er gert ráð fyrir að akreinar Borgarlínu séu í miðri Strandgötu og að biðstöð sem þjónar hafnarsvæðinu verði komið fyrir á milli nýrra T-gatnamóta og Íshússins. Jafnframt er gert ráð fyrir bið- og skiptistöð Borgarlínu við verslunarmiðstöðina Fjörð.



Yfirbyggð biðskífi. Samgöngustöð Nørreport í Kaupmannahöfn.



Blönduð starfsemi, miðasala, upplýsingamiðstöð ferðamanna, hjólaleigur- og viðgerðaverkstæði, bókasafn, matarmarkaður og kaffihús. De Hallen í Amsterdam.



7. Bílastæði

Nálgun

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 eru sett lágmarksákvæði varðandi fjölda bílastæða og bílastæða fyrir fatlaða. Unnt er að víkja frá þessum lágmarksákvæðum í deiliskipulagi ef sýnt er fram á að bílastæðapörf sé minni eða unnt sé að uppfylla hana með öðrum hætti, t.d. með samnýtingu eða deilihagkerfi bíla. Í skipulagi nýrra hverfa er miðað við eitt stæði á íbúð sem er 80 m² eða minni, en fyrir stærri íbúðir skal gera ráð fyrir 2 bílastæðum á íbúð. Einnig þarf að gera ráð fyrir gestabílastæðum við fjölbýlishús og í húsagötum.

Útreikningar Mannvits, ráðgjafa í umferðamálum, taka mið af meðaltali á samgöngu- og þróunarárs Reykjavíkur og á öðrum uppbyggingarsvæðum höfuðborgarsvæðisins. Samkvæmt niðurstöðum Mannvits er heildarþörf bílastæða á svæðinu öllu, miðað við NH = 1.7 á bilinu 1.170 – 1.530 stæði.

Markmið rammaskipulagsins er að leysa bílastæði innan lóðamarka þar sem þau sjást ekki frá almenningssvæðinu.

Á Flensborgarhöfn er gert ráð fyrir bílakjöllurum á tveimur þróunarreitum beggja vegna Íshússins. Ofanjarðar er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir fyrirtæki við Fornubúðir 10-12, smábátaeigendur og Siglingaklúbbinn Þyt.

Í Óseyrarhverfi er gert ráð fyrir bílajakjallara undir þeim hluta bygginga sem er ætlaður fyrir verslun og þjónustu með íbúðum á efri hæðum. Þar má gera ráð fyrir samnýtingu. Undir öllum öðrum reitum á íbúðasvæðinu er leyfilegt að byggja bílajakjallara.

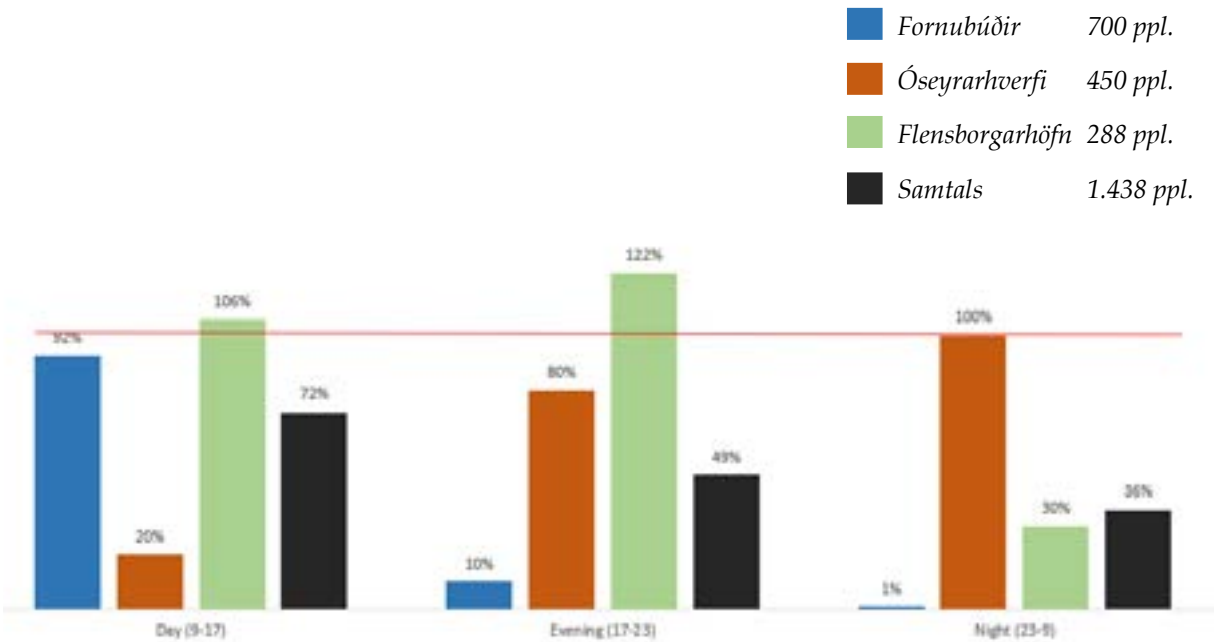
Í Fornubúðum er gert ráð fyrir miðlægu bílastæðahúsi ofanjarðar sem þjónar öllu hafnarsvæðinu, auk bílastæða á yfirborði fyrir gesti.



Fordæmi er um að deilihagkerfi rafknúinna bíla, vélhjóla, reiðhjóla og rafskútna, sem er í vextu í Evrópu, minnkar fjölda bílastæða á uppbyggingarsvæðum.

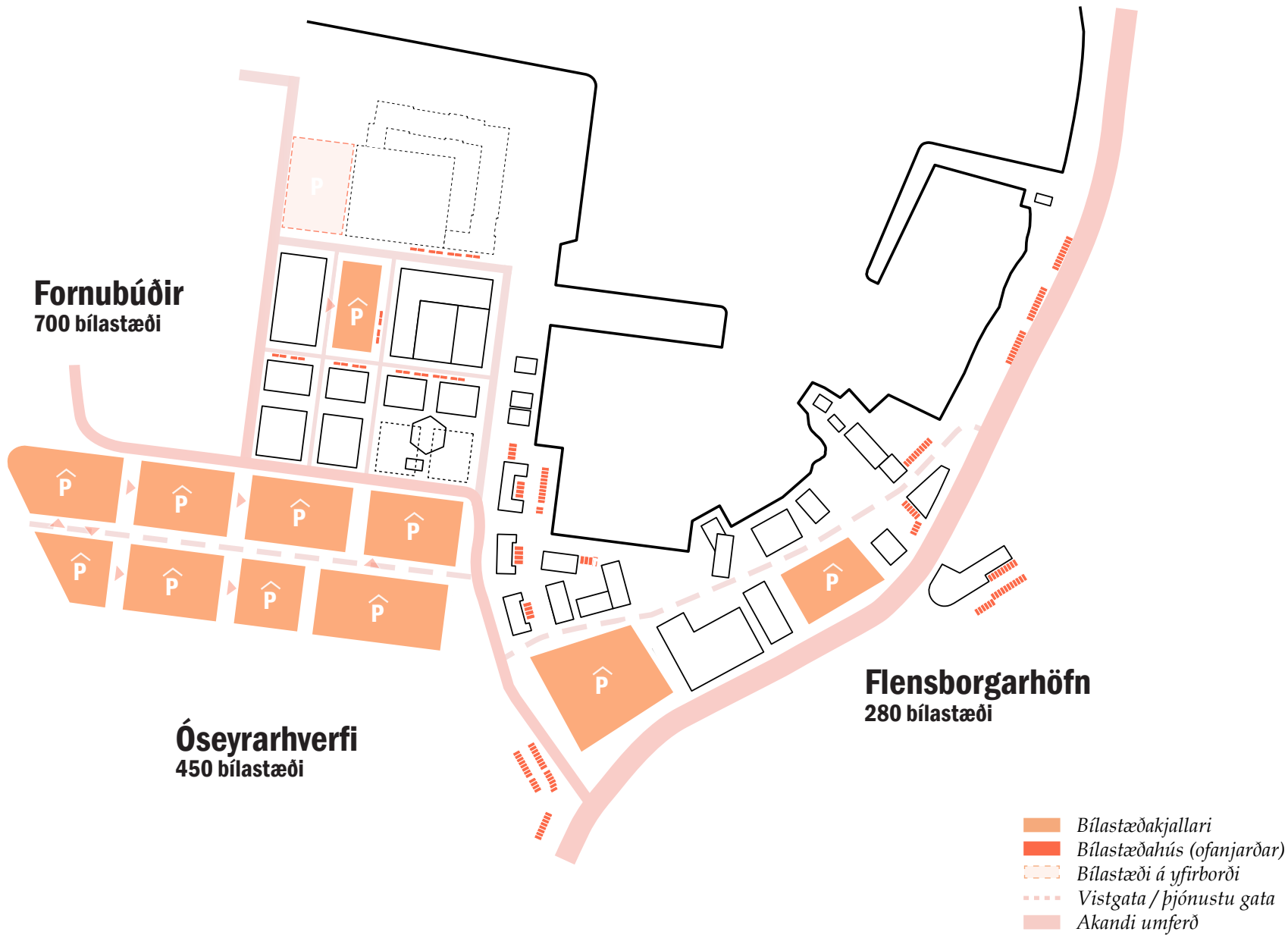
Samnýting bílastæða

Skoða skal vel alla möguleika til að samnýta bílastæði á svæðinu t.d. með því að staðsetja bílastæðahús eða -kjallara við Flensborgarhöfn nálægt Óseyrarhverfi eða öfugt. Með þessu móti getur starfsfólk og viðskiptavinir notað stæðin á daginn en íbúar á kvöldin. Mikilvægt að tryggja að eignafyrirkomulag komi ekki í veg fyrir samnýtingu.



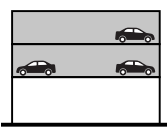
Notkun bílastæða í hverfunum þremur, á mismunandi tímum dags. Heimild: Mannvít ráðgjafþjónusta

Áætlaðar kröfur um fjölda bílastæða



Deilihagkerfi bíla

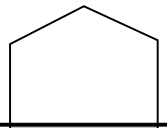
Ekki eru fordæmi um deilihagkerfi bíla á Íslandi á sem stendur en í nágrannaríkjum er reiknað með að einn deilibíll geti leyst af hólmi 5-10 hefðbundin bílastæði. Hugmyndin um deilibílaþjónustu gengur út á að notendur geti nálgast bíla til að nýta í stuttar ferðir án þess að þeir eigi bíl sjálfir. Í deiliskipulagi munu liggja fyrir reiknistuðlar varðandi deilibíla og samnýtingu.



Bílastæðahús ofanjarðar



Tímabundin stæði í vistgötu (þjónustugötu)



Bílastæðakjallari neðanjarðar



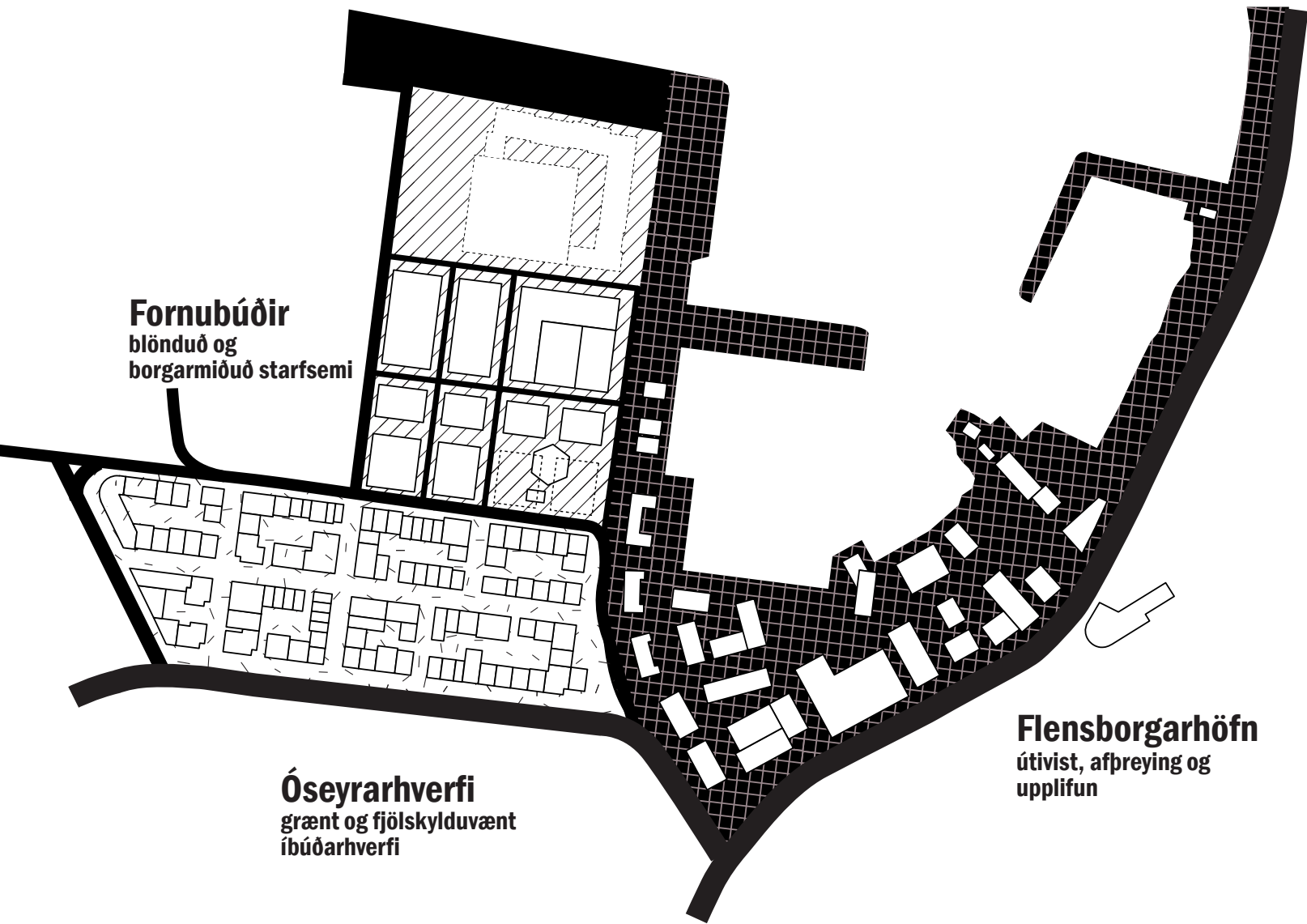
Bílastæði á yfirborði

Fornubúðir
- Bílastæðahús ofanjarðar
- Bílastæðakjallari
- 700 stæði

Óseyrarhverfi
- Bílastæðakjallari
- 450 stæði

Flensborgarhöfn
- Bílastæðakjallari neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði
- 280 stæði

8. Þrjú áherslusvæði – hvert með sín séreinkenni



Þrjú hverfi

Á uppbyggingarsvæðinu rísa þrjú hverfi sem tengjast innbyrðis um samféllt almenningssvæði hafnarbakkans. Hverfin sem fengið hafa vinnuheitin Óseyrarhverfi, Fornubúðir og Flensborgarhöfn hafa hvert um sig sín séreinkenni. Hönnun hverfanna mótast af staðaranda og samhengi hvers svæðis fyrir sig, s.s. kvarða húsa, húshæða og starfsemi.



8.1 Fornubúðir

Við Fornubúðir ris byggð, 4-6 hæðir, sem hýsir blandaða starfsemi. Við Suðurbakkann leggja meðalstór farþegaskip sem blása lífi í mannlífið á hafnarsvæðinu.

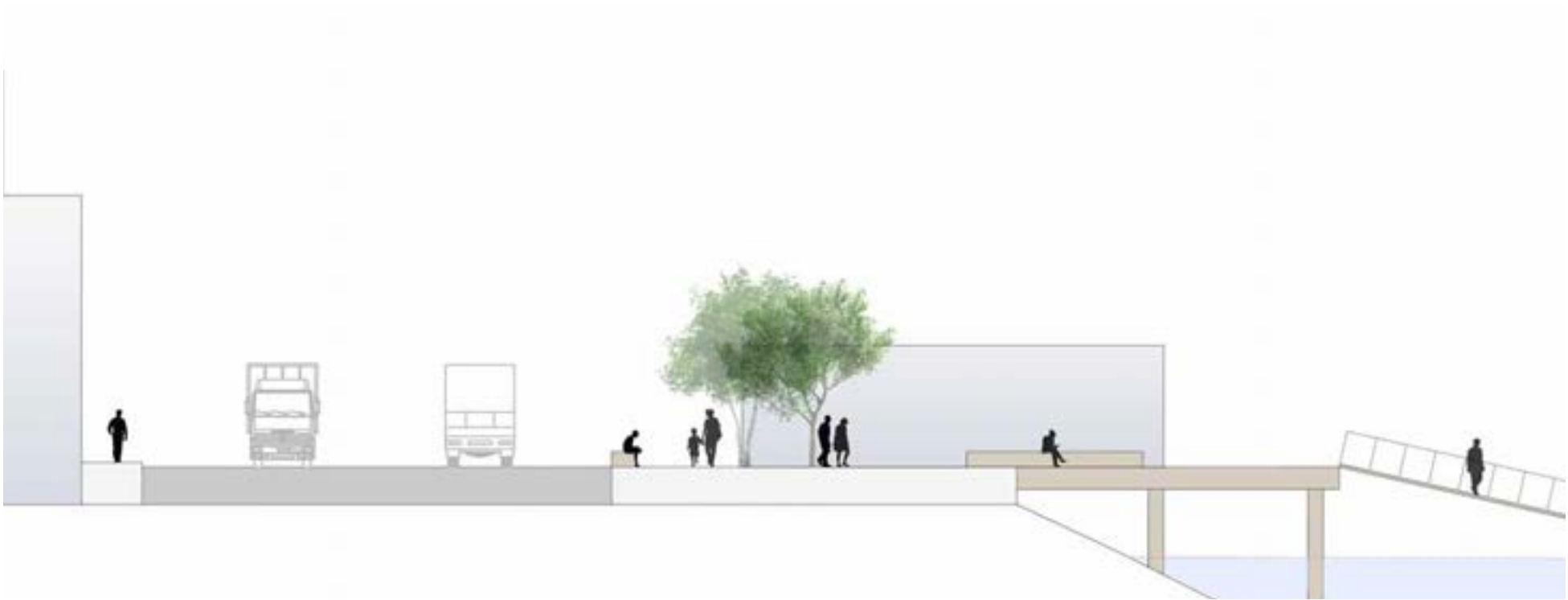


Horft frá bryggjupalli við Fornubúðir í átt að Flensborgarhöfn.

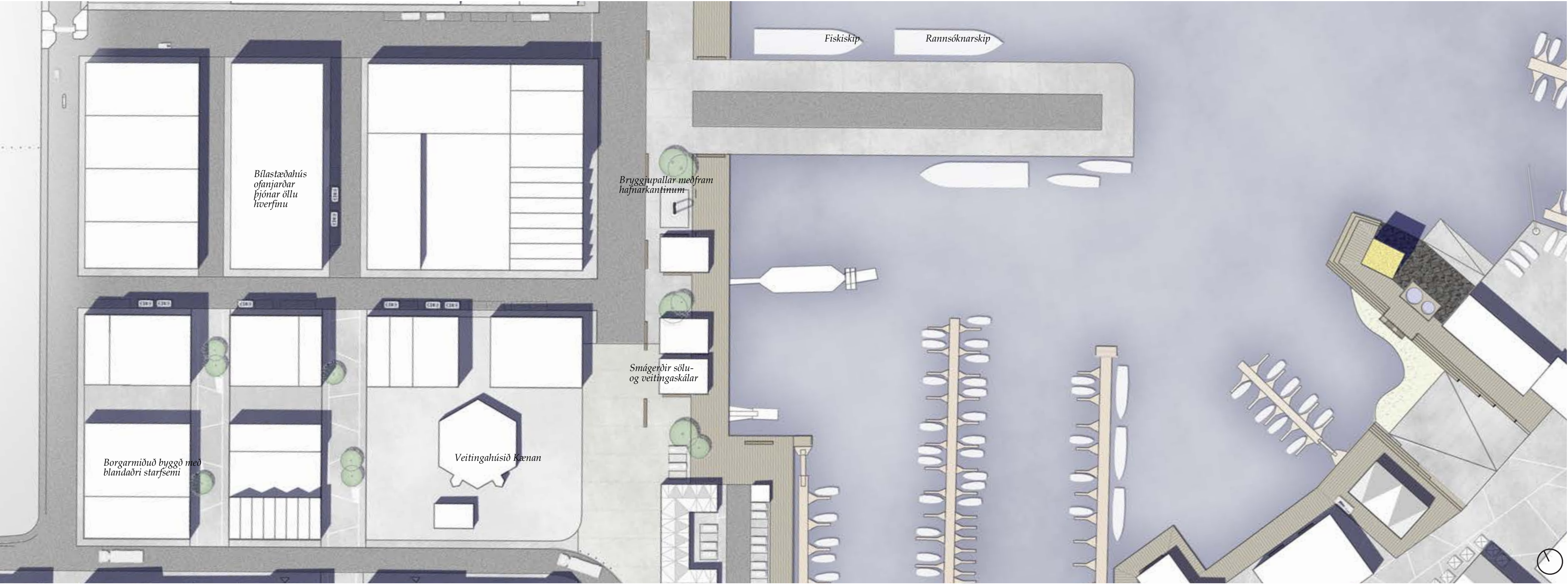
Borgarmiðað umhverfi

Endurmótun Fornubúða miðast við einfalda randbyggð og skilvirkt gatnakerfi. Staðarandi hafnarinnar er fangaður, en samtímis breytist almenningssvæðið úr því að vera hrátt iðnaðarsvæði í aðlaðandi borgarumhverfi. Við hönnun almenningssvæðisins er gert ráð fyrir náttúrulegum yfirborðsefnum sem fara vel á staðnum.

Viðmið: náttúruleg efni



Sniðmynd við Fornubúðir sýnir séreinkenni götunnar. Umferð fyrir bifreiðar, gangandi og hjólandi er vel skilgreind og aðskilin.



8.2 Óseyrarhverfi

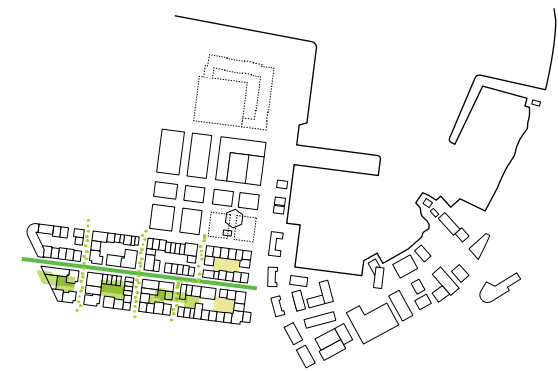
Á milli Óseyrar- og Hvaleyrarbrautar víkja lágreistar skemmur fyrir vistvænni íbúðabyggð. Hverfið, sem hefur fengið vinnuheitið Óseyrarhverfi, er skipt í sjálfstæða byggingarreiti sem eru misstórir og með mismunandi lögun. Á hverjum reit er gert ráð fyrir sameiginlegum inngarði fyrir íbúa, sérafnotaflötum og leiksvæðum.

Eftir endilöngu hverfinu liggur miðlæg vistgata sem þræðir sig gegnum byggðina og sameinar umferðarrými, græn svæði og leiksvæði. Húsin eru 3-5 hæðir. Á ákveðnum stöðum eru leyfð kennileiti þar sem 6. hæðin er inndregin.

Lagt er upp með að hafa íbúðagerðir fjölbreyttar þar sem stuðlað er að félagslegri blöndun, sérbyli í bland við fjölbýli, sérgörðum í bland við sameiginlega garða. Hæðamunur í landinu við Hvaleyrarbraut gerir mögulegt að koma fyrir bílakjöllurum undir húsunum á hagkvæman hátt. Í skilmálum er kveðið á um lágmarks uppbot húshluta og opnar gönguleiðir. Efstu hæðir húsa eru inndregnar.

Einnig er farið fram á fjölbreytta ásýnd bygginga í skilmálum, húshlutum verði skipt upp og fjölbreytt efnisvali á útveggjum, í litum og þakgerðum s.s. skápök í bland við flöt þök og þakgarða.

Inngarðar tengjast umhverfinu með stígum og grænum svæðum. Gert er ráð fyrir verslun- og þjónustu á jarðhæð íbúðarhúsa sem eru staðsett gegnt Fornubúðum 10 og mynda þjónustubyrpingu á milli Krónunnar, Íshússins og biðstöðvar Borgarlínu. Í skilmálum einstakra þróunarreita er getið um hlutfall íbúða og verslunar á reitnum, sjá bls. 60 og 62.



Fjölbreytt græn svæði



Grænt og fjölskylduvænt

Fjölbreytni lífríkisins eykst með því að bæta við gróðri, trjám og runnum á svæðinu, jafnframt því að hægt er á yfirborðsrennsli vatns og létt á frárennsliskerfinu á hánnatímum með ofanvantslausnum.

Náttúruleg efni í sameiginlegum inngarði



Snið í inngarði sýnir manneskjulegan kvarða, uppbot húsa og fjölbreyttar þakgerðir



Sameiginlegur inngardur í Óseyrarhverfi.
Grænt og vísleglegt umhverfi, manneskjulegur
kvarði, uppbot og stöllum húsa



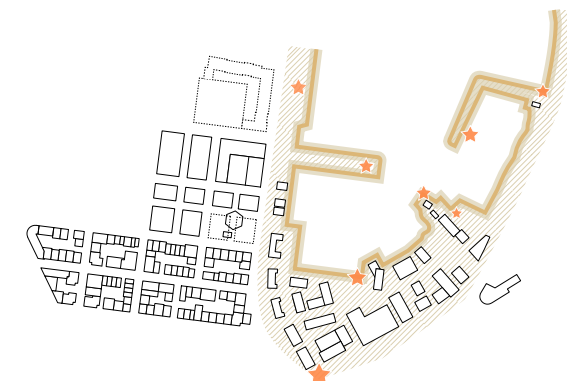
8.3 Flensborgarhöfn

Hverfið hefur fengið vinnuheitið Flensborgarhöfn. Þyrpingar smágerðra húsa mynda óreglulegt byggðamynstur með aðlaðandi göngu- og hjólaleiðum ásamt skjólgóðum dvalarsvæðum. Starfsemin er blönduð, afþreying, smávöruverslun, nýsköpun, og skapandi listir ásamt íbúðum á efri hæðum.

Aðkoma að svæðinu er frá Strandgötu um miðlæga vistgötu þar sem umferð fótgangandi og hjólandi er í fyrirrúmi. Sterk tengsl á milli byggðar og hafnar er tryggð með sjónlínunum. Lögð er áhersla á nálægðina við sjóinn með bryggjupöllum sem mynda samfellt göngusvæði meðfram hafnarbakkannum þar sem hægt er að ganga um í góðu veðri, sjá trillukallana landa fiski og fylgjast með börnum á siglinganámskeiðum. Hjarta samfélagsins er Hafnartorg, sem er staðsett við Íshúsið. Lagt er til að opna götuhliðar hússins sem snúa að vistgötunni, koma þar á fót starfsemi fyrir almenning, s.s. kaffi og veitingasölu, smávöruverslunum og sýningarsölum.

Hámarkshæð húsa á Flensborgarhöfn er 3 hæðir með tveimur undantekningum. Við Siglingaklúbbinn rís grannur útsýnisturn, ca 15-18 metrar að hæð og á milli Strandgötu og Fornubúða 10 er gert ráð fyrir fjögurra hæða húsi, lágstemnt kennileiti við biðstöð Borgarlínu.

Við Siglingaklúbbinn Þyt er gert ráð fyrir sjóbaðsaðstöðu og heitum pottum. Slippinn er ekki hægt að endurgera, en lagt er til að reisa nýtt hús á bæjarstæði hans sem felur í sér minni frá upprunalegu mannvirki, svo sem fótspor, útlínur og þakgerð.



Bryggjupallar mynda samfellda gönguleið



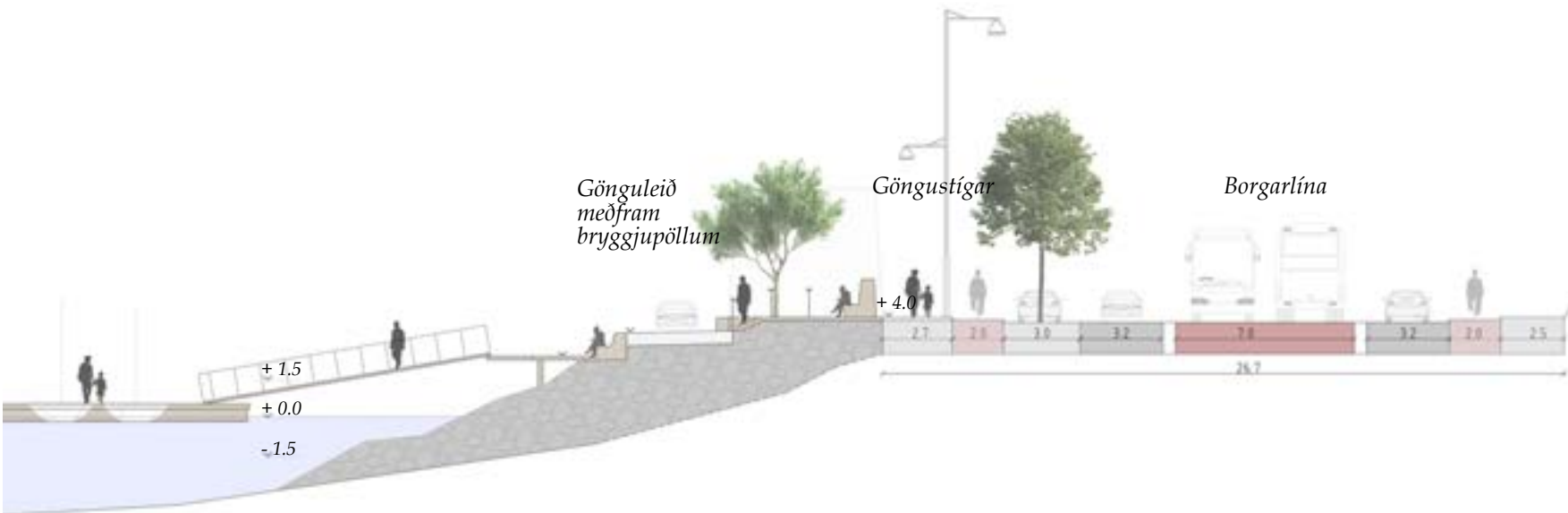
Markverðir áfangastaðir - Hafnartorg er þungamiðja hafnarsamfélagsins



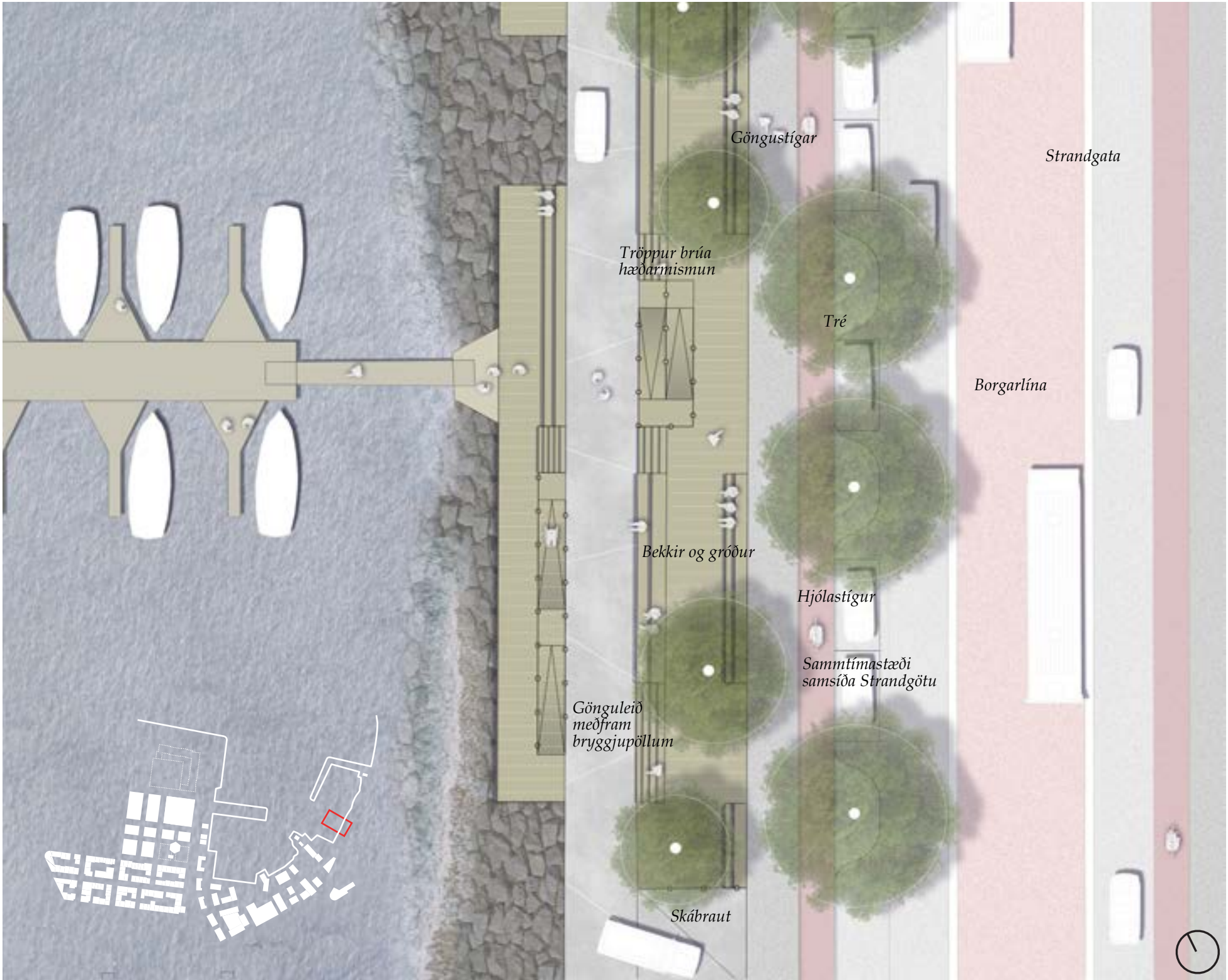
Smábátahafnir

Ný smábátahöfn, Hamarshöfn, og Siglingarklúbburinn Þytur eru nærri miðbænum. Starfsemin lífgar upp á göngu- og hjólaleið meðfram Strandgötu, í upplifun fólks verður vegalengdin styttri og meira aðlaðandi sem hvetur til notkunar stíganna.

Náttúruleg efnisnotkun skapar stadaranda og stemningu

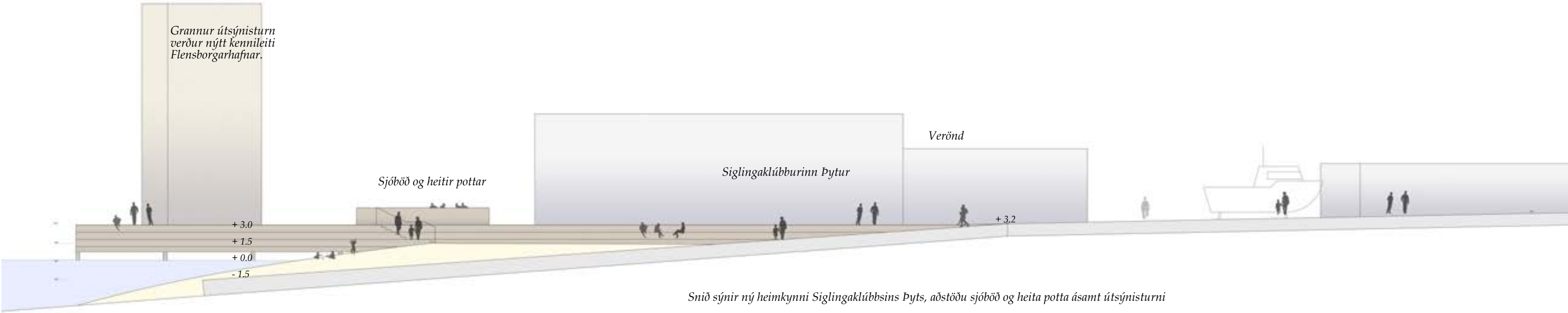


Sníð sýnir tengls göngustíga meðfram smátahöfn við Strandgötu

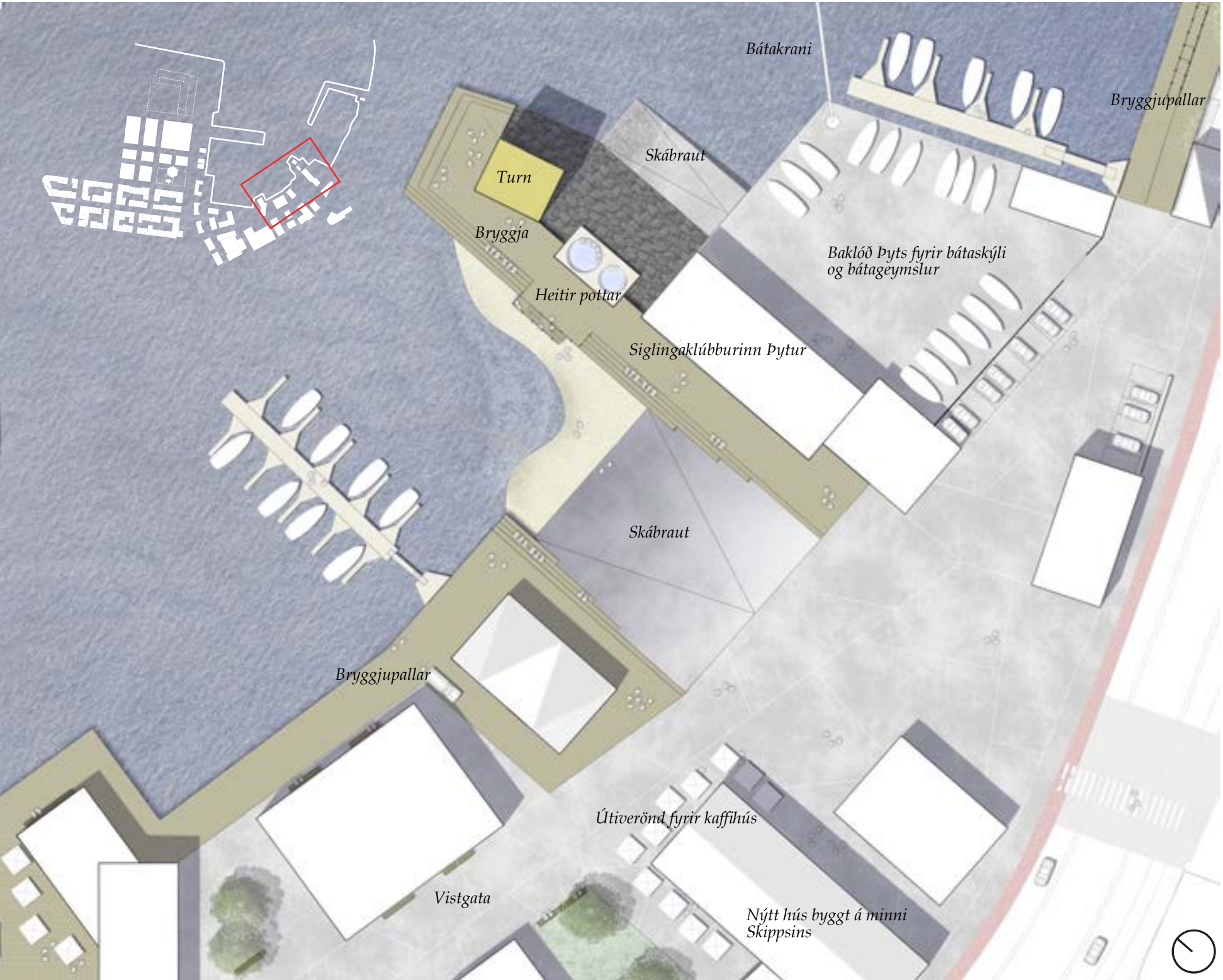


Slippurinn

Slippsvæðið fær nýtt hlutverk sem fjölnota rými og nýja umgjörð. Slippurinn getur bæði hýst viðburði sem og þjónað siglingarfólki.



Snið sýnir ný heimkynni Siglingaklúbbsins Þyts, aðstöðu sjóböð og heita potta ásamt útsýnisturni

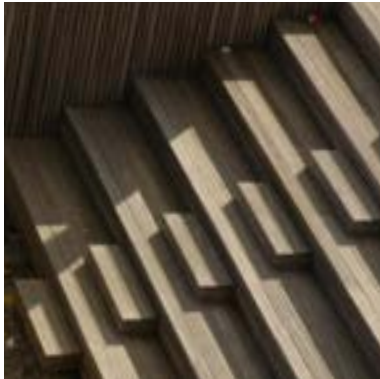


Hafnartorg

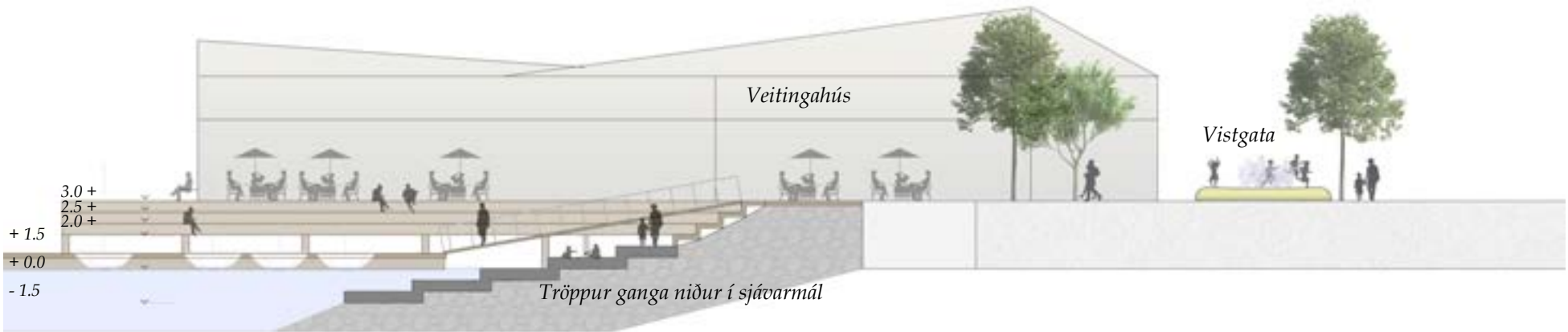
Skipulagstillagan gerir ráð fyrir tveimur opnum svæðum á Flensborgarhöfn sem bæði tengjast hafnarbakkannum og miðlægri vistgötu. Hafnartorgið er þungamiðjan og aðal áfangastaðurinn, miðlægt og aðlaðandi almenningssými á milli Íshússins og hafnarbakkans. Íshúsið er mikilvægur hlekkur til að að skapa stemningu, þar verður suðupottur fyrir nýsköpun og listir. Til að blása lífi í torgið er lagt til að götuhliðar húsa sem snúa að því séu opnar og virkar og að samspil verði milli starfseminnar í húsunum og torgsins. Í þessu sambandi er æskilegt að opna Íshúsið á móts við almenningssýmið og koma þar upp sýnilegri starfsemi þannig að húsið verði hluti af torginu t.d. hafa þar matarmarkað, kaffihús, syningarsal eða smáverslanir.

Notkun torgsins er breytileg og er það nógu stórt fyrir fjölmenna viðburði svo sem á sjómannadaginn, 17. júní, hafnardaga og jóla- og matarmarkað jafnt sem að þjóna gestum á virkum dögum. Sunnan við torgið er gert ráð fyrir aðstöðu smábátaeigenda, aðkomu fyrir ökutæki og skammtímaæði. Torgið verður fullhannað í deiliskipulagi, en lagt er til að koma fyrir gróðri, bekkjum, fallegri lýsingu og jafnvel gosbrunni svo að mælikvarðinn verði manneskjulegur og torgið verði notalegur og eftirsóttur áfangastaður.

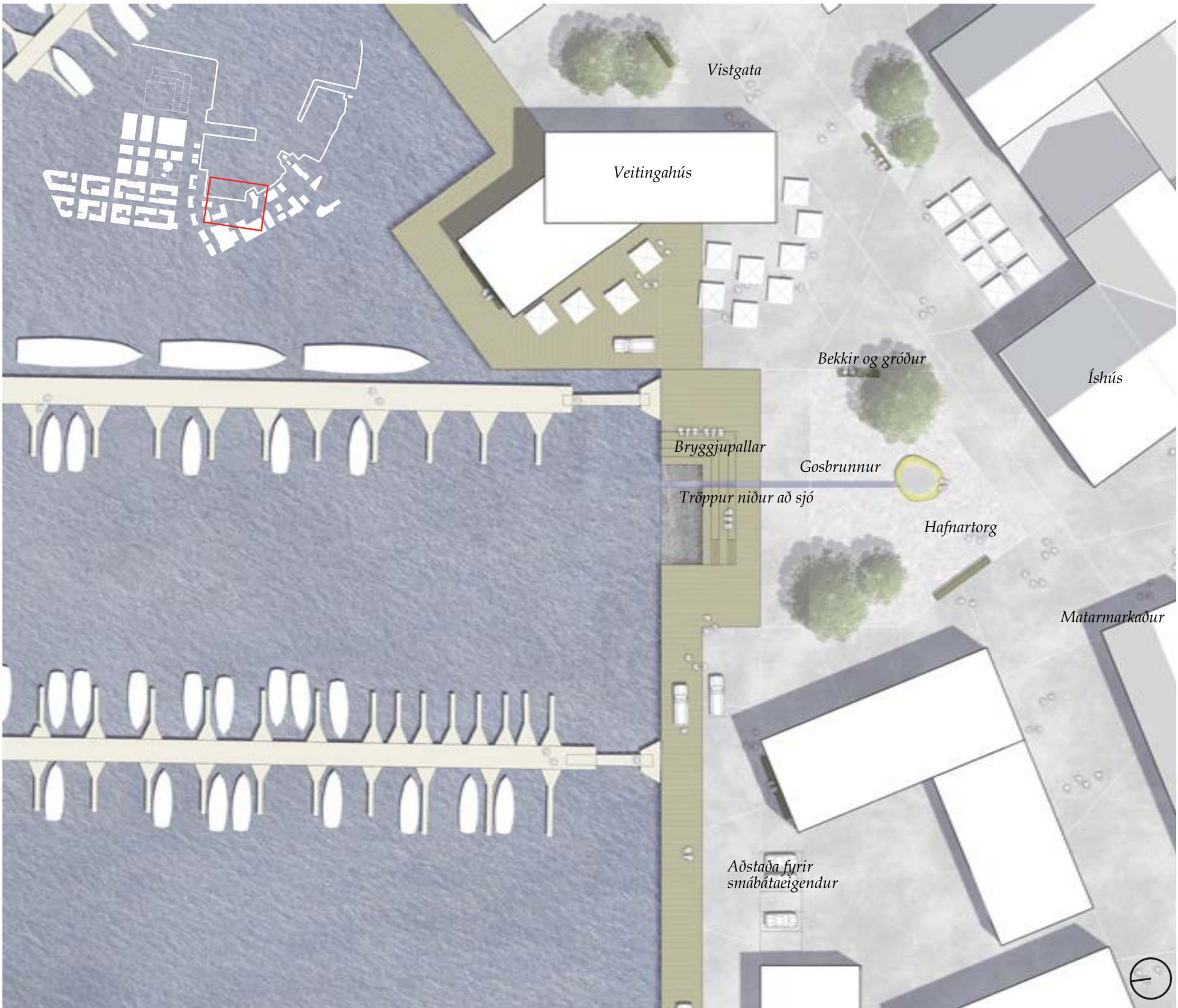
Dæmi um notkun náttúrulegra efna.



Mynd sýnir lágstemmdan kvarða Hafnartorgsins og notkun náttúrulegra yfirborðsefna



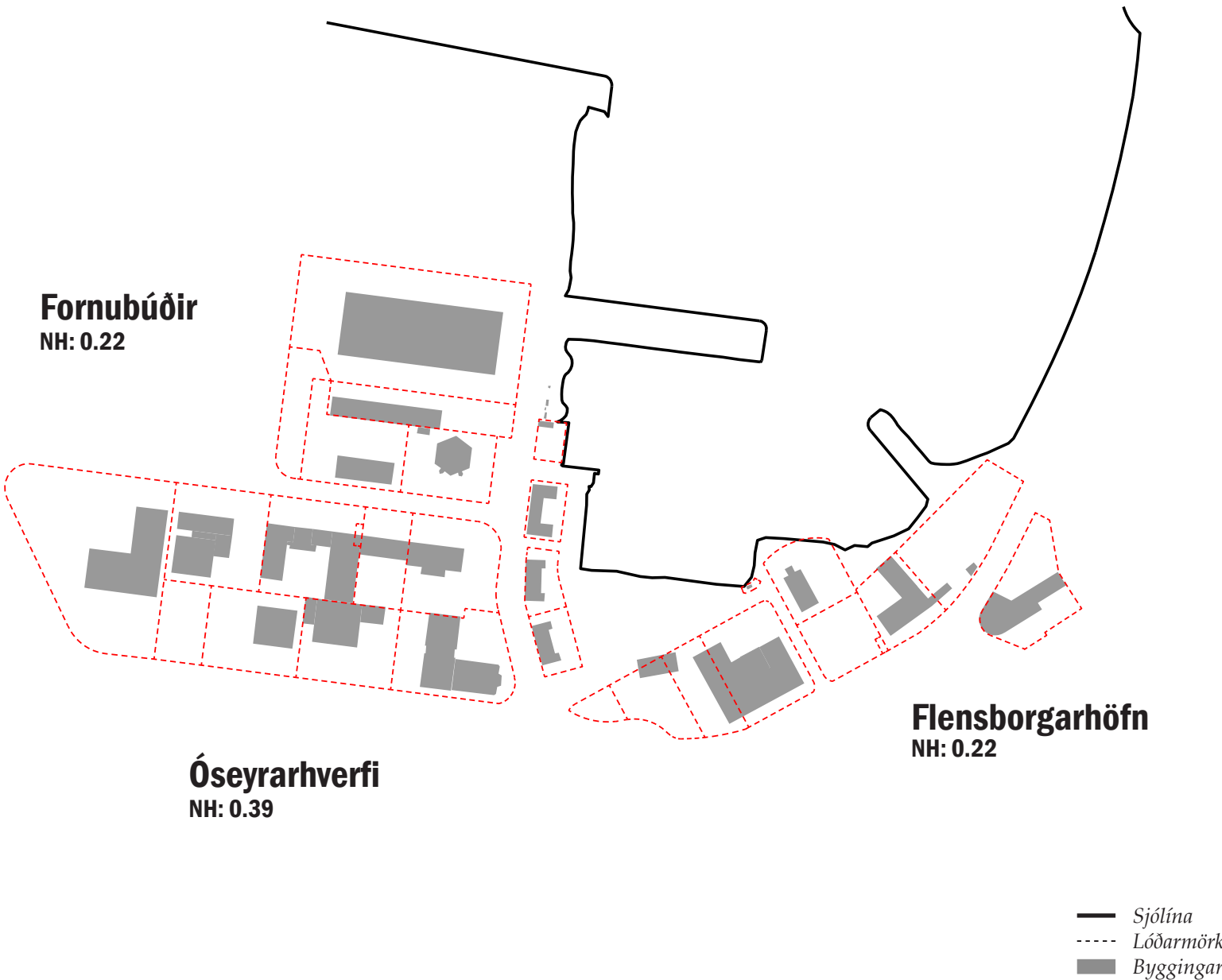
Sniðmynd sýnir manneskjulegan kvarða og tengsl sjávar og lands



Jólamarkaður á Hafnartorgi



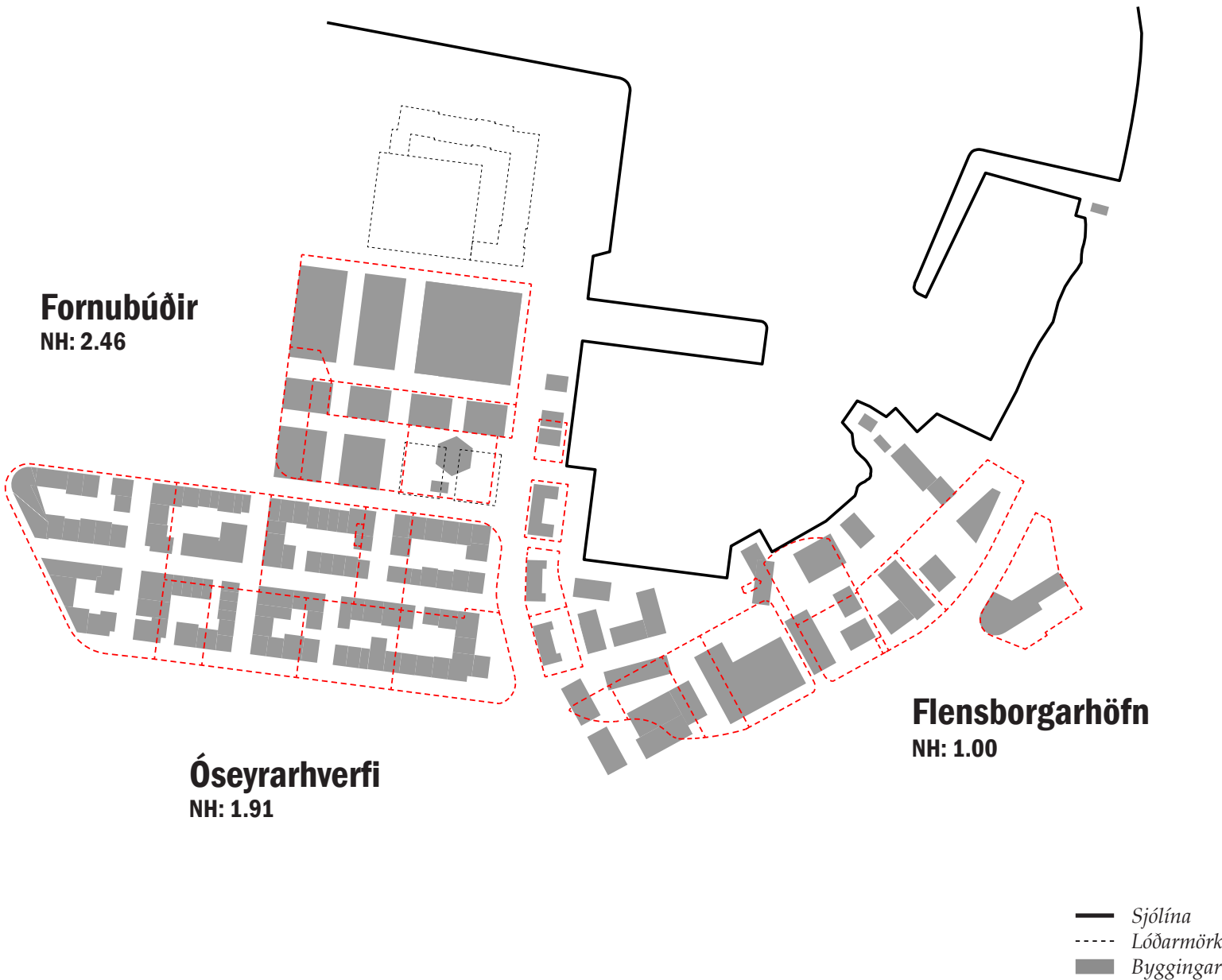
9. Byggðarmynstur og nýtingarhlutfall (NH)



Núverandi staða

Núverandi byggingarmagn á svæðinu er alls 29.175,9 m². Núverandi nýtingarhlutfall (NH) á skipulagssvæðinu öllu er að meðaltöldum opnum svæðum 0.24.

	Stærð svæðis	Grunnflötur húsa	Byggingarheimildir	NH
I Flensborgarhöfn	31.895 m ²	4.668 m ²	7.020 m ²	0.22
II Óseyrarhverfi	32.704 m ²	7.560 m ²	12.735 m ²	0.39
III Fornubúðir	19.898 m ²	5.887 m ²	4.446 m ²	0.22
Samtals:	84.497 m ²	18.115 m ²	24.204 m ²	0.28



Rammaskipulagstillaga

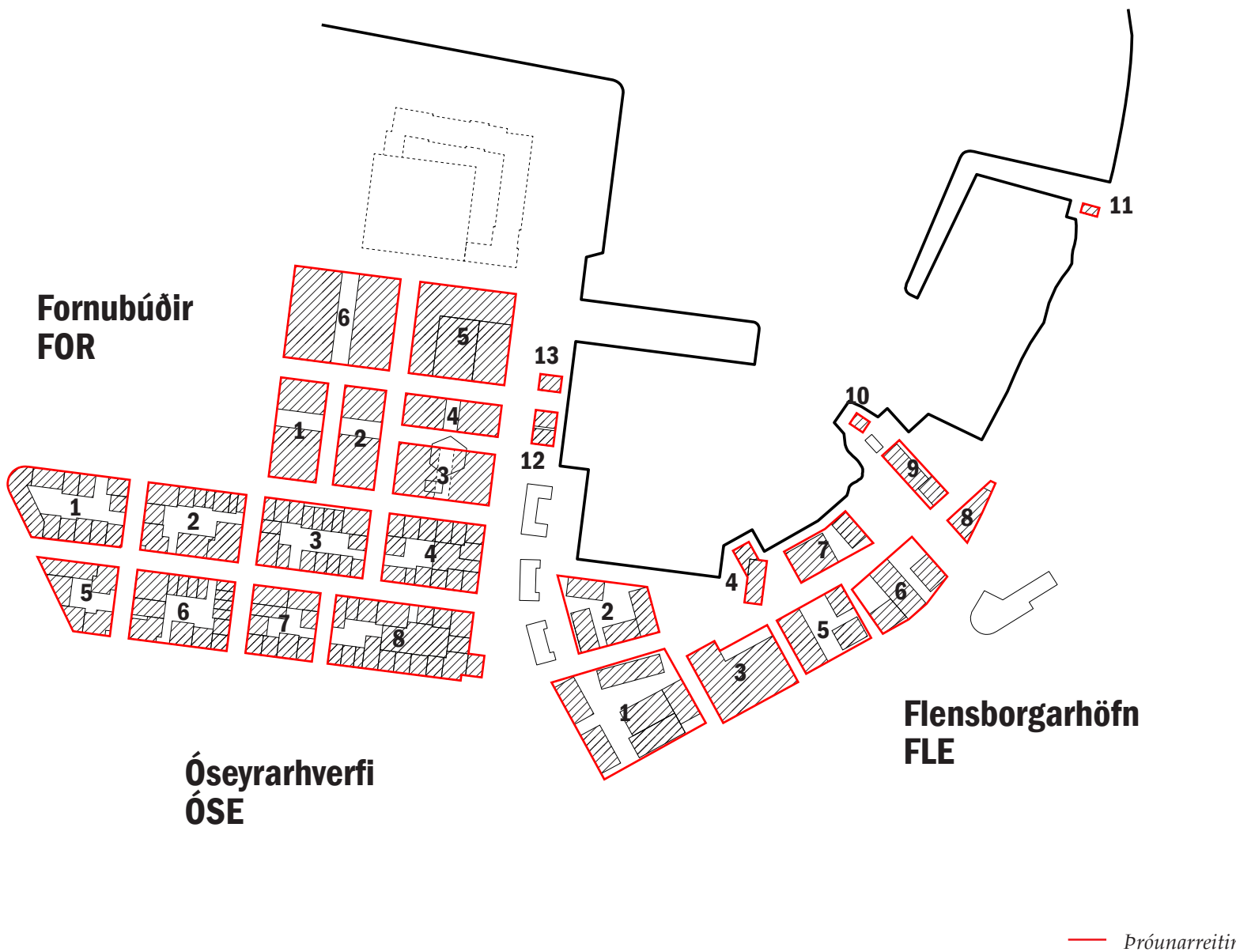
Í rammaskipulagi eru heildarflatarmál húsa á svæðinu öllu 143.306 m², að meðtöldum núverandi byggingum, sjá skýringarmynd að ofan. Nýtingarhlutfall svæðanna þriggja er:

- Flensborgarhöfn 1.00
- Óseyrarhverfi 1.91
- Fornubúðir 2.46.

Að meðaltali er nýtingarhlutfall samtals á svæðunum 1.8 að opnum svæðum meðtöldum. Skýringarmyndirnar tvær sýna núverandi ástand og breytt ástand. Endanleg útfærsla lóðamarka verður skilgreind í sátt við lóðarhafa, áður en að einstök svæði verða deiliskipulögð. Magntölur eru leiðbeinandi og endanleg útfærsla verður í deiliskipulaginu.

	Stærð svæðis	Grunnflötur húsa	Byggingarheimildir	NH
I Flensborgarhöfn	31.895 m ²	13.290 m ²	31.945 m ²	1.00
II Óseyrarhverfi	32.704 m ²	16.521 m ²	62.363 m ²	1.91
III Fornubúðir	19.898 m ²	12.563 m ²	48.998 m ²	2.46
Samtals:	84.497 m ²	42.374 m ²	143.306 m ²	1.70

10. Skilmálar



Hönnunarleiðbeiningar

Eftirfarandi kafli fjallar um byggingarheimildir og hönnunarskilmála fyrir einstaka próunarreiti. Hverfin þrjú eru merkt upphafsstöfunum FLE, ÓSE og FOR, auk lóðanúmera. Til að uppfylla lágmarkskröfur um rýmisleg gæði sem rammaskipulagið leggur upp með þurfa lóðahafar og hönnuðir að uppfylla eftirfarandi skilmála í deiliskipulaginu. Tekið er fram að eftirfarandi magntölur eru leiðbeinandi og endanleg útfærsla verður í deiliskipulaginu. Embætti skipulagsfulltrúa hefur heimild til að víkja frá þessum grunnforsendum svo framarlega sem sannfærandi rökstuðningur er fyrir hendi og að andi rammaskipulagstillögunnar sé virtur.

Fjöldi íbúða og heildarflatarmál atvinnuhúsnæðis

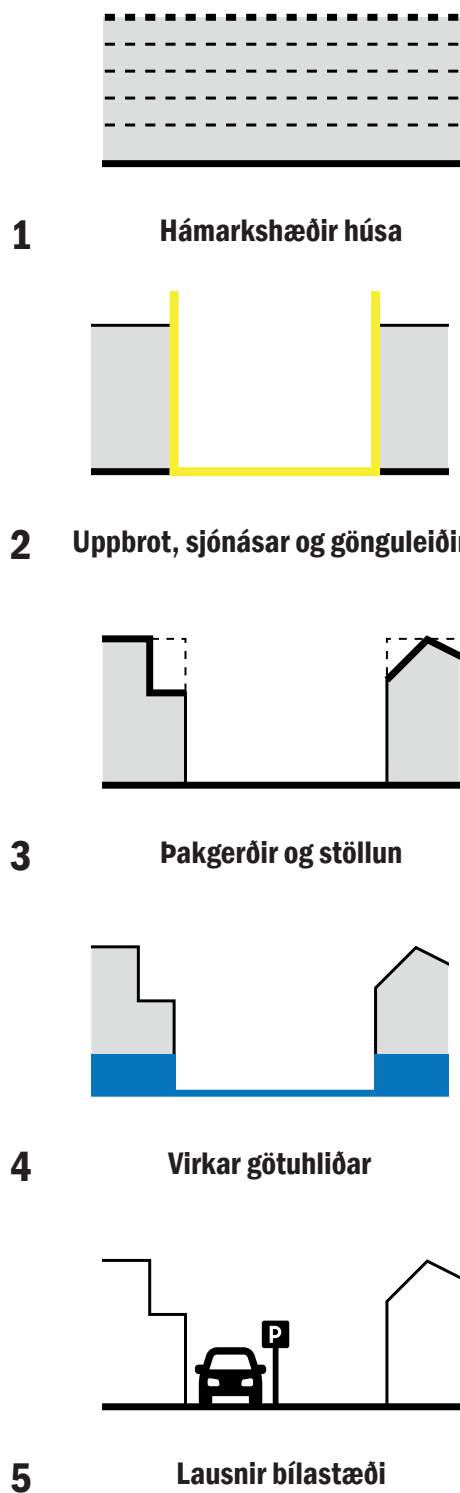
Áætlaður fjöldi íbúða við Flensborgarhöfn er á bilinu 100-200 og í Óseyrarhverfinu um 500-700 eða samtals 600-900 íbúðir. Ef miðað er við 2.0-2.5 íbúa á hverja íbúð að meðaltali verður áætlaður íbúðafjöldi í hverfunum tveimur Flensborgarhöfn og Óseyrarhverfi á bilinu 1.500-2.500 íbúar.

Heildarflatarmál atvinnuhúsnæðis á svæðunum þremur er um 80.000 m². Fjöldi stöðugilda í hverfunum þremur verða á bilinu 2000-4000 miðað við rýmisþörfina 20m² - 40m² / starfsmann.

Almennir skilmálar

Til að tryggja að rýmisleg gæði og hönnun húsa verði í anda rammaskipulagsins hafa verið skilgreindar leiðbeiningar fyrir hönnuði og lóðahafa. Fjallað er um eftirfarandi atriði:

- Hámarksbyggingarheimildir (m²).
- Hámarkshæðir húsa (miðað við hefðbundna íbúðarhæð) - möguleg staðsetning fyrir kennileiti er auðkend með stjörnu (*).
- Lofthæð þjónusturýma á jarðhæð er að lágmarki 4 metrar
- Kvarði, gönguleiðir og sjónásar.
- Uppbrot, inndregnar hæðir, stöllum og þakform
- Starfsemi í götuhæð húsa og á efri hæðum.
- Virkar götuhliðar, aðalinngangar húsa, sérafnotafletir.
- Lausnir bílastæða (á yfirborði, í bílastæðakjallara, í bílastæðahúsi)



Dæmi um sterk tengsl almenningsrýmis og húsa.



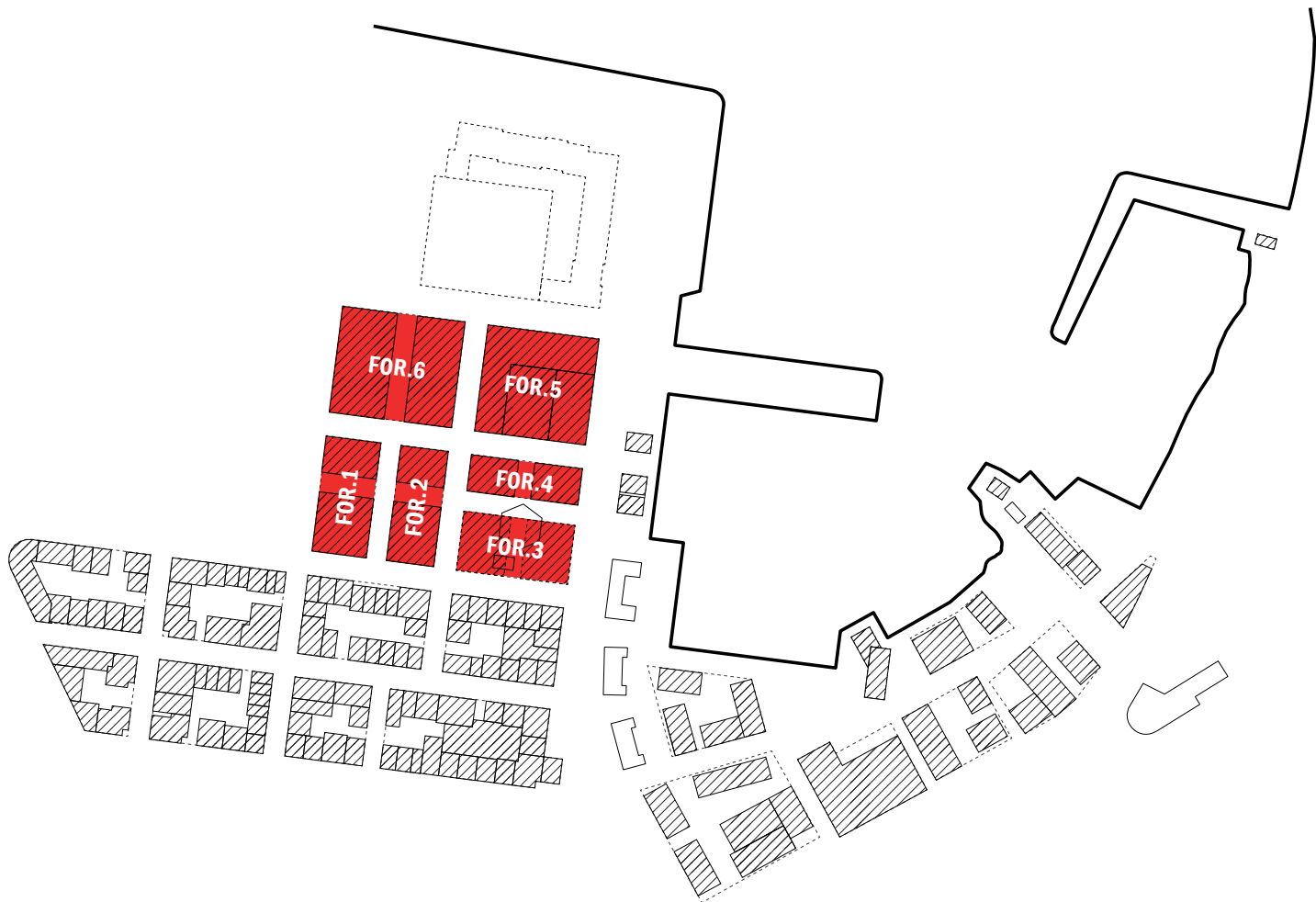
Dæmi um lifandi inngarða fjölbýlishúsa, sameiginleg svæði í bland við sérafnotafleti.



Dæmi um alhliða hönnun, einföld form og fágæða efni-notkun.

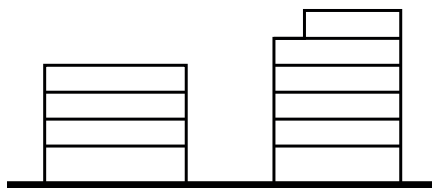
11. Byggingarheimildir

Fornubúðir [FOR]

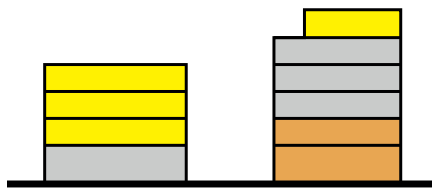


Skilmálar

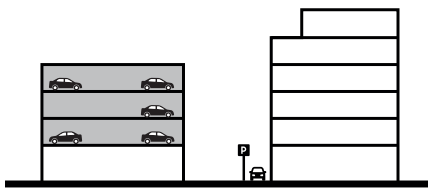
- Blönduð starfsemi
- Hámarkshæð húsa (miðað við hefðbundna húsa-hæð) - möguleg staðsetning fyrir kennileiti er auðkennd með stjörnu *.
- Fjölbreyttar þakgerðir, efsta hæð inndegin
- Lofthæð þjónusturýmis á jarðhæð er að lágmarki 4 metrar
- Gönguleiðir og sjónásar.
- Uppbrot, inndregnar hæðir, stöllum og þakform
- Bílastæðahús ofanjarðar á lóð merktri FOR.6



Hámarkshæðir húsa:
Að meðaltali 5 hæðir með
kennileiti

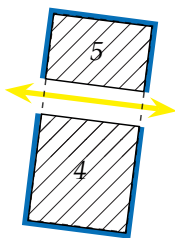


Blönduð starfsemi:
atvinnuhúsnæði, skrifstofur, hótél
og menntastofnanir



Miðlægt bílastæðahús -
takmarkað magn af bílastæðum
á yfirborði

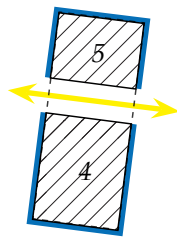
FOR.1



Flatarmál reits: 1.898 m²
Heimildir: 6.900 m²
5 húsa-hæðir

starfsemi:
- blönduð
- skrifstofa og atvinnu
- menntun- og rannsóknir
- hótél, kaffi- og veitingar
- verslun og þjónusta

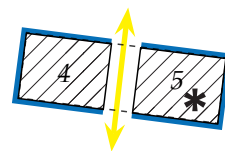
FOR.2



Flatarmál reits: 1.648 m²
Heimildir: 5.695 m²
5 húsa-hæðir

starfsemi:
- blönduð
- skrifstofa og atvinnu
- menntun- og rannsóknir
- hótél, kaffi- og veitingar
- verslun og þjónusta

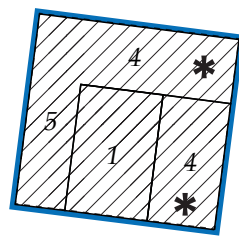
FOR.4



Flatarmál reits: 1.220 m² m²
Heimildir: 4.684 m²
5 húsa-hæðir

starfsemi:
- blönduð
- skrifstofa og atvinnu
- menntun- og rannsóknir
- hótél, kaffi- og veitingar
- verslun og þjónusta

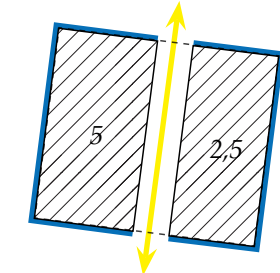
FOR.5



Flatarmál reits: 3.552 m²
Heimildir: 12.665 m²
5 húsa-hæðir
kennileiti heimilað (*)

starfsemi:
- blönduð
- skrifstofa og atvinnu
- menntun- og rannsóknir
- hótél, kaffi- og veitingar
- verslun og þjónusta

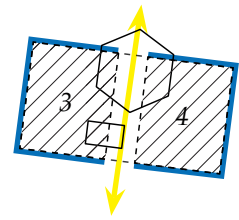
FOR.6



Flatarmál reits: 3.915 m²
Heimildir: 13.147 m²
5 húsa-hæðir

starfsemi:
- blönduð
- skrifstofa og atvinnu
- menntun- og rannsóknir
- hótél, kaffi- og veitingar
- verslun og þjónusta

FOR.3

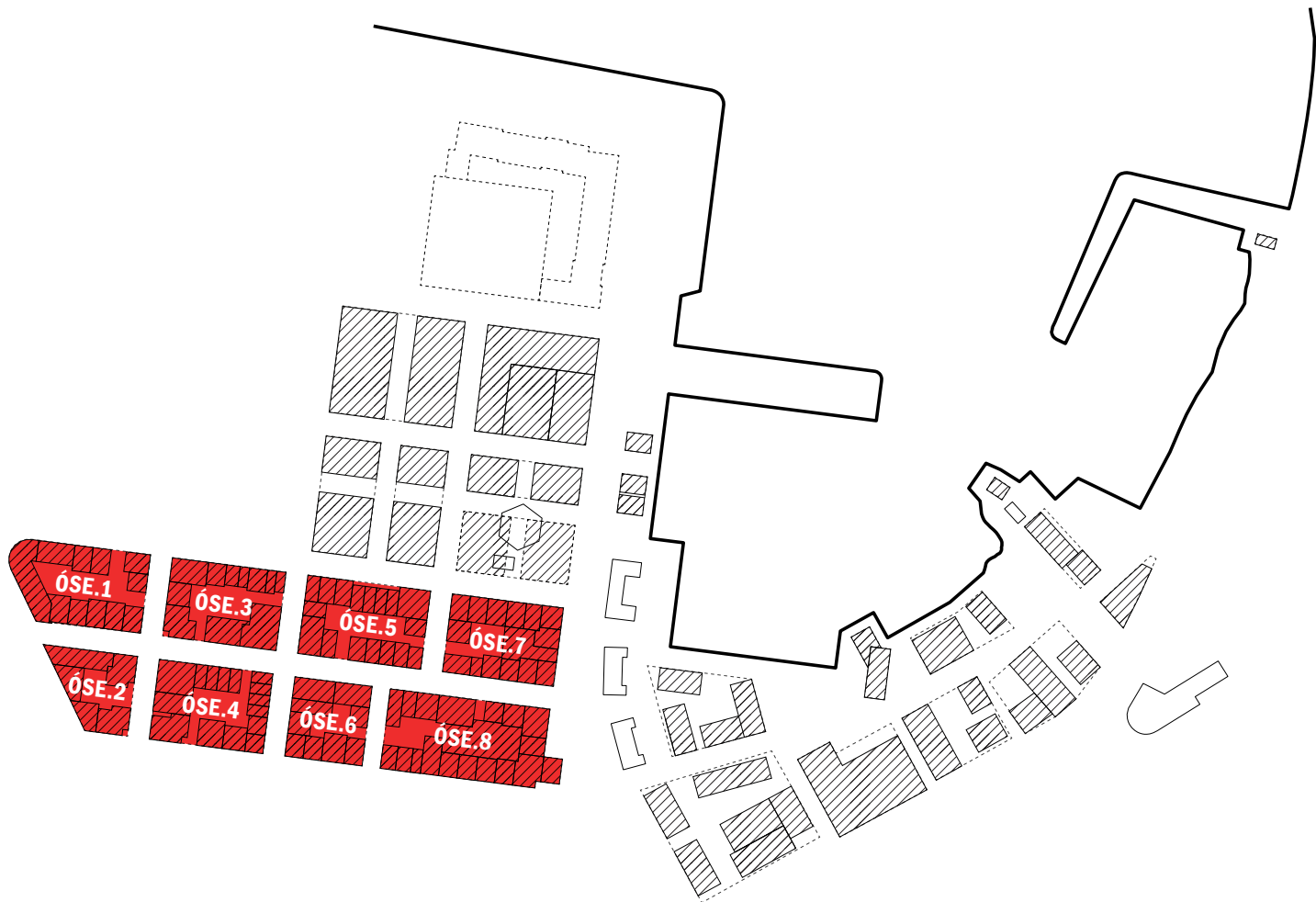


(núverandi starfsemi:
Veitingahúsið Kænan)

Flatarmál reits: 1.978 m²
Heimildir: 5.907 m²
4 húsa-hæðir

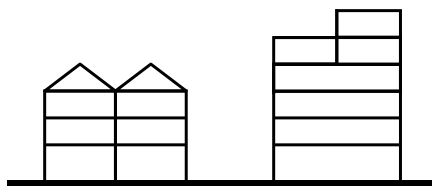
starfsemi:
- blönduð
- skrifstofa og atvinnu
- menntun- og rannsóknir
- hótél, kaffi- og veitingar
- verslun og þjónusta

Óseyrarhverfi [ÓSE]



Skilmálar

- Að hámarki 5 hæða hús með heimild fyrir kennileiti á 6. hæð
- Lofthæð þjónusturýmis á jarðhæð er að lágmarki 4 metrar
- Að lágmarki tvær opnarir úr inngarði að aðliggjandi svæði
- Fjölbreyttar þakgerðir, skápök, flöt þök og þakgarðar. Þakhæð er inndregin
- Íbúðir á öllum reitum, undantekning er ÓSE.4 og ÓSE.8 þar sem verslun- og þjónusta er í götuhæð - íbúðir á hæðum fyrir ofan
- Bílastæði í kjallara undir húsum



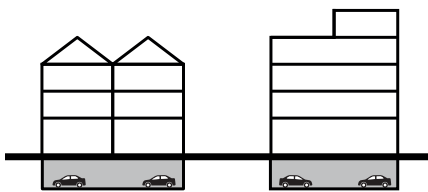
Hámarkshæðir húsa:
5 hæðir, kennileiti 6. hæð á stöðum merktum stjörnu (*)



Íbúðir

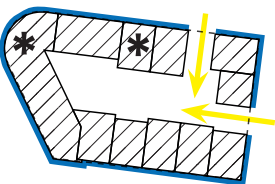
Verslun og þjónusta
í götuhæð
Íbúðir á efri hæðum

- ÓSE.4
- ÓSE.8



Bílastæðakjallari heimilaður
undir öllum húsum

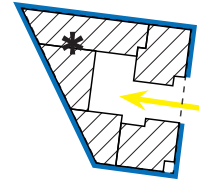
ÓSE.1



Flatarmál reits: 3.018 m2
Heimildir: 7.911 m2
5 húsa-hæðir
kennileiti, 6. hæð leyfileg

starfsemi:
- íbúðir

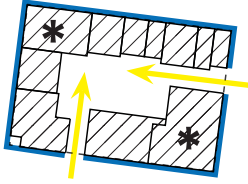
ÓSE.2



Flatarmál reits: 1.650 m2
Heimildir: 4.541 m2
5 húsa-hæðir
kennileiti, 6. hæð leyfileg

starfsemi:
- íbúðir

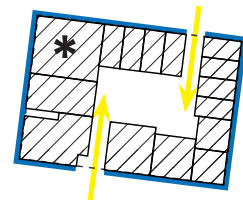
ÓSE.3



Flatarmál reits: 2.688 m2
Heimildir: 8.112 m2
5 húsa-hæðir
kennileiti, 6. hæð leyfileg

starfsemi:
- íbúðir

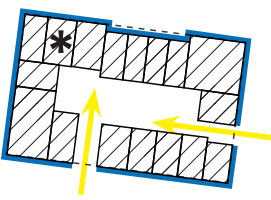
ÓSE.4



Flatarmál reits: 2.740 m2
Heimildir: 7.954 m2
5 húsa-hæðir

starfsemi:
- íbúðir

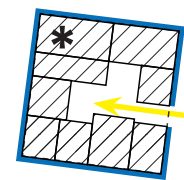
ÓSE.5



Flatarmál reits: 2.908 m2
Heimildir: 8.191 m2
5 húsa-hæðir

starfsemi:
- íbúðir

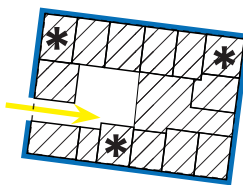
ÓSE.6



Flatarmál reits: 1.850 m2
Heimildir: 6.062 m2
5 húsa-hæðir

starfsemi:
- íbúðir

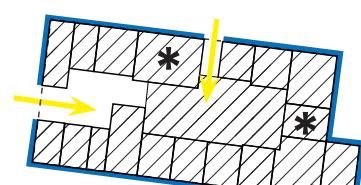
ÓSE.7



Flatarmál reits: 2.618 m2
Heimildir: 7.792 m2
5 húsa-hæðir
kennileiti, 6. hæð leyfileg

starfsemi:
- verslun og þjónusta: (1.800 m2)
- íbúðir á efri hæðum: (5.382 m2)

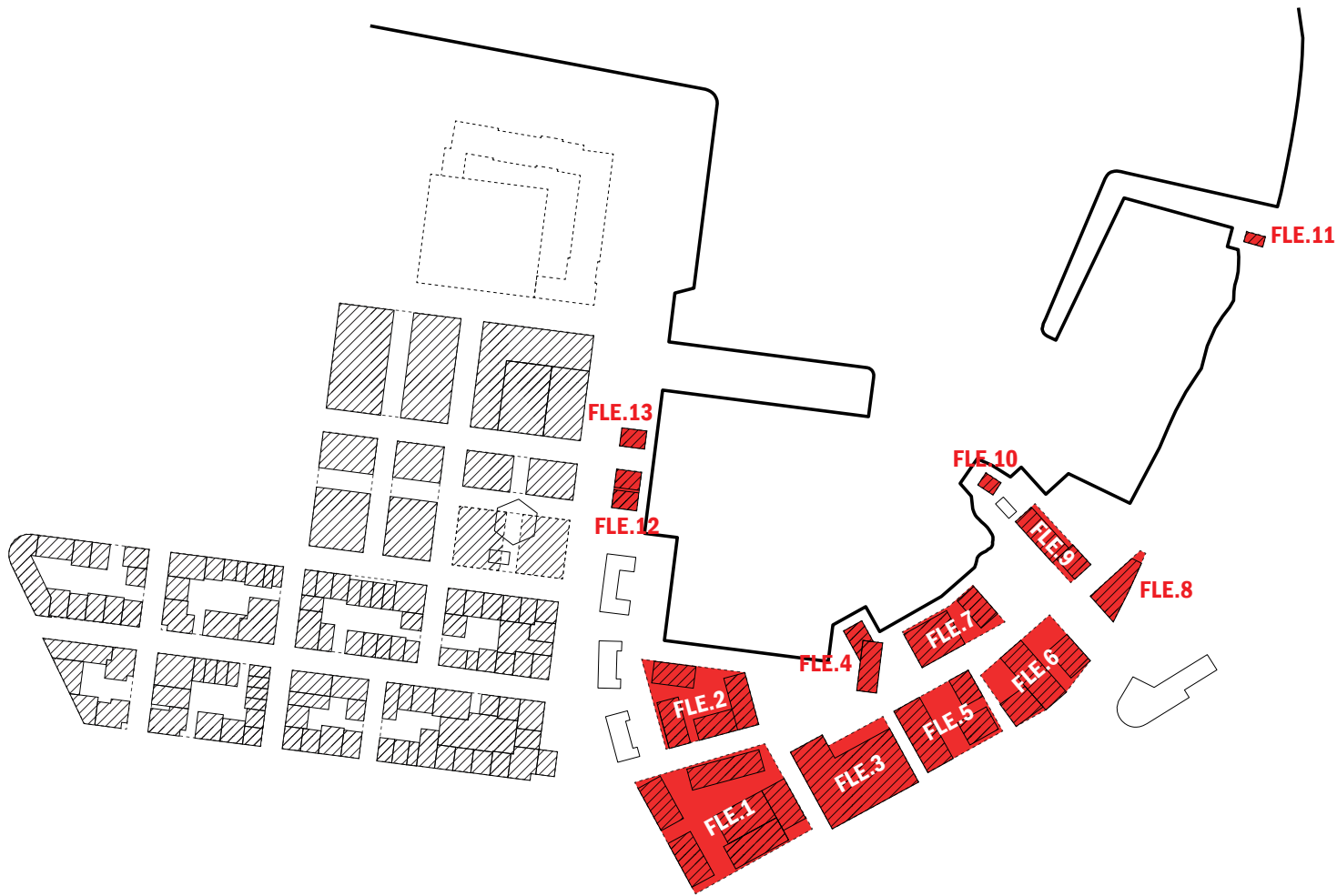
ÓSE.8



Flatarmál reits: 3.960 m2
Heimildir: 11.800 m2
5 húsa-hæðir, 12 m

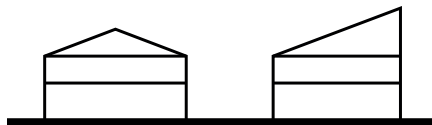
starfsemi:
- verslun og þjónusta: (2.600 m2)
- íbúðir á efri hæðum: (8.452 m2)

Flensborgarhöfn [FLE]



Almennir skilmálar

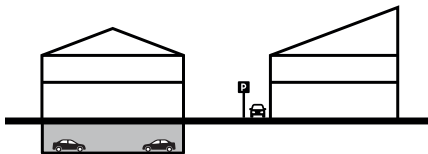
- Hámarkshæð húsa miðast við þrjár húsahæðir
- Opnanir á þróunarreitum í átt að umhverfi
- Fjölbreyttar þakgerðir, skápbök, flöt þök og þakgarðar. Efstu hæðir inndregnar
- Verslun- og þjónusta í götuhæð, íbúðir á efri hæðum
- Bílastæðakjallari heimilaður á FLE.1 and FLE.5.



Hámarkshæðir húsa þrjár:
með kennileiti, fjórar hæðir

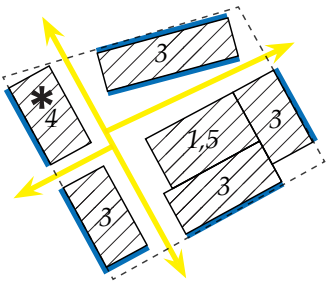


Blönduð starfsemi
Verslun og þjónusta í götuhæð,
íbúðir á efri hæðum



Bílastæðakjallarar heimilaðir
í FLE.1 og FLE.5

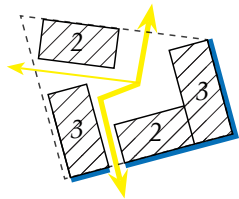
FLE.1



Flatarmál reits: 4.515 m2
Heimildir: 7.762 m2
3 húsahæðir
kennileiti, 4. hæð leyfileg

Starfsemi:
- samgöngumiðstöð
- skrifstofa og atvinnna
- verslun og þjónusta
- íbúðir á efri hæðum
- bílastæðakjallari

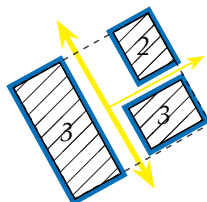
FLE.2



Flatarmál reits: 2.131 m2
Heimildir: 3.081 m2
3 húsahæðir

Starfsemi:
- skrifstofa og atvinnna

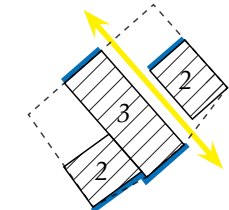
FLE.5



Flatarmál reits: 1.808 m2
Heimildir: 3.006 m2
3 húsahæðir

Starfsemi:
- skrifstofa og atvinnna
- bílastæðakjallari

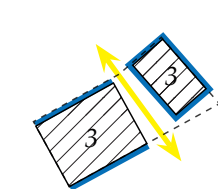
FLE.6



Flatarmál reits: 1.921 m2
Heimildir: 2.799 m2
3 húsahæðir

Starfsemi:
- verslun og þjónusta
- íbúðir á efri hæðum

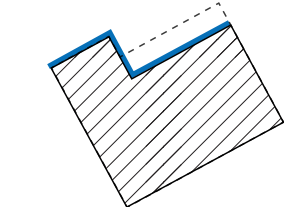
FLE.7



Flatarmál reits: 1.149 m2
Heimildir: 2.418 m2
3 húsahæðir

Starfsemi:
- verslun og þjónusta
- íbúðir á efri hæðum

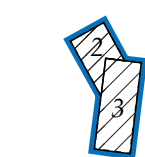
FLE.3



(Íshúsið)
Flatarmál reits: 2.364 m2
Heimildir: 4.455 m2
3 húsahæðir

Starfsemi:
- blönduð starfsemi
- skapandi iðnaður
- atvinnna og skrifstofur
- íbúðir á efri hæðum
- matarmarkaður
- kaffi- og veitingar

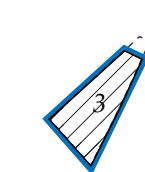
FLE.4



Flatarmál reits: 454 m2
Heimildir: 1.218 m2
3 húsahæðir

Starfsemi:
- kaffi- og veitingar

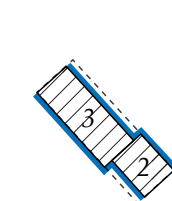
FLE.8



Flatarmál reits: 430 m2
Heimildir: 1.290 m2
3 húsahæðir

Starfsemi:
- atvinnna
- íbúðir á efri hæðum

FLE.9



Flatarmál reits: 674 m2
Heimildir: 1.455 m2
2 húsahæðir

Starfsemi
- siglingaklúbbur
- atvinnna
- vinnustofur
- kaffi- og veitingar

FLE.10



Flatarmál reits: 80 m2
Heimildir: 400 m2
7 húsahæðir

Starfsemi:
- afþreying og velliðan
- kaffi- og veitingar

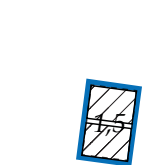
FLE.11



Flatarmál reits: 62 m2
Heimildir: 124 m2
2 húsahæðir

Starfsemi:
- verslun- og veitingar

FLE.12



Flatarmál reits: 296 m2
Heimildir: 444 m2
2 húsahæðir

Starfsemi:
- verslun- og veitingar

FLE.13



Flatarmál reits: 138 m2
Heimildir: 207 m2
2 húsahæðir

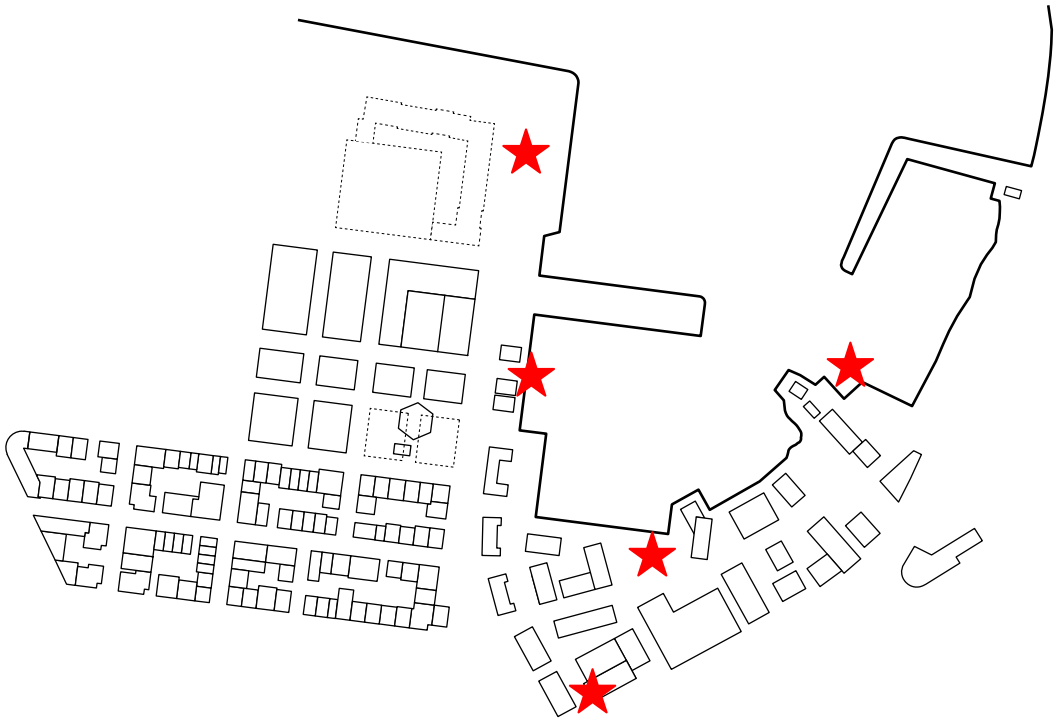
Starfsemi:
- verslun- og veitingar

12. Verðmætasköpun

Tímabundnar lausnir

Endurmótun hafnarsvæðisins mun taka langan tíma. Skipulagssvæðunum verður skipt í áfanga með samkomulagi við lóðahafa enda krefst uppbygging af þessari stærðargráðu náinnar samvinnu á milli og bæjaryfirvalda, fjárfesta og þróunaraðila.

Í millibilsástandi geta litlir hlutir og tímabundin verkefni skipt sköpum hvað varðar notkun og upplifun, bæði af almenningssvæðinu og eins í starfsemi húsanna.



Færnlegur sýningarskáli.



Fallegir og hagkvæmir trébekkir.



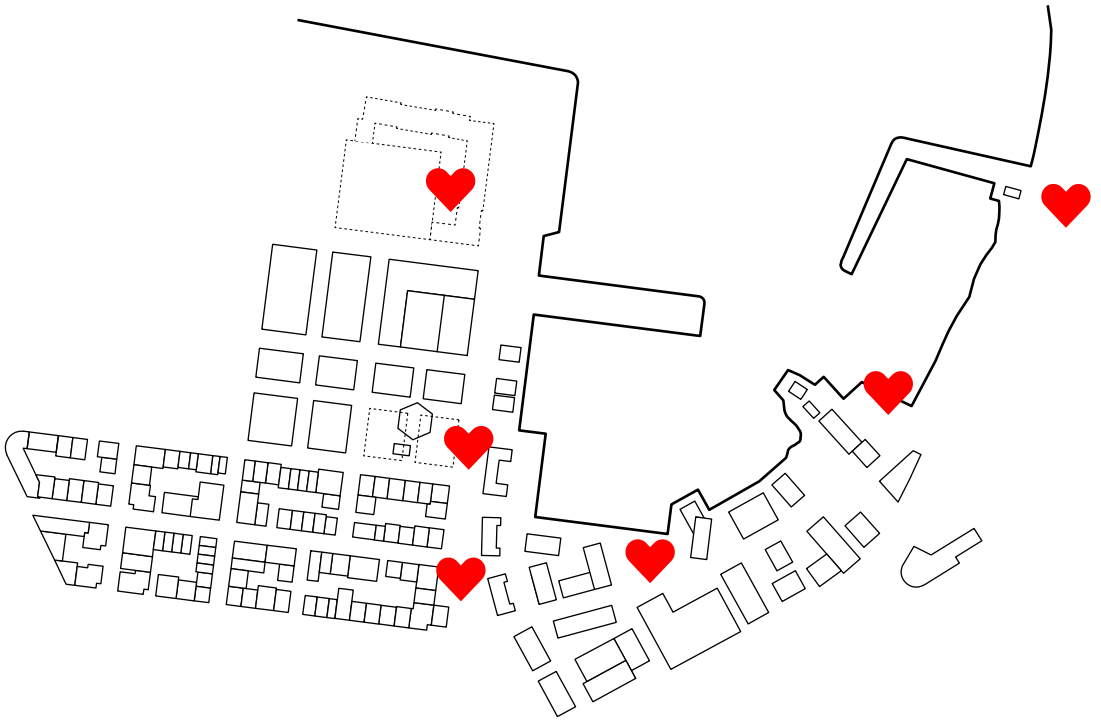
Bryggjupallar og sjóböð.



Tímabundin myndlist á hliðum húsa sem biða niðurriks.

Aðdráttarafl og upplifun

Sérkenni og fegurð Flensborgarhafnar sem er skjólgott og fallegt hafnarstæði í góðum tengslum við miðbæinn hefur alla burði til að skapa sér sess sem áhugaverður áfangastaður á höfuðborgarsvæðinu, bæði fyrir bæjarbúa og gesti. Tækifæri eru fyrir hendi fyrir aðila sem sérhæfa sig í ferðapjónustu s.s. afþreyingu, sérsverslun, gistingu, upplifun og viðburðum. Rammaskipulagstillagan miðar að því að skapa ákjósanalega umgjörð fyrir fyrirtæki, stofnanir og einkaaðila sem hafa metnað til að taka þátt í verðmætasköpun svæðisins. Myndirnar hér að neðan sýna dæmi um hvernig samspil hafnar og bæjarar getur stuðlað að fjölbreyttu mannlífi og betri nýtingu á hafnarsvæðinu.



Siglingaklúbbur með verönd, Groningen, Hollandi.



Dæmi um útsýnisturn.



Sjóböð og heitir pottar í Nauthólsvík, Reykjavík.



Veitingahús á súlum með áherslu á upplifun hafnarinnar.

Verkkaupi

Tengiliðir Kristín M. Thoroddsen, verkefnastjóri
& Þormóður Sveinsson, skipulagsfulltrúi

Hafnarfjarðarbær & Hafnarfjarðarhöfn
Ráðhús Hafnarfjarðar
Strandgötu 6
220 Hafnarfjörður
Ísland

Tengiliðir Kristín M. Thoroddsen, verkefnastjóri
& Þormóður Sveinsson, skipulagsfulltrúi

Samráðsnefnd um rammaskipulag:
Kristín M. Thoroddsen
Ágúst Bjarni Garðarsson
Gylfi Ingvarsson
Karólína Helga Simonardóttir
Ólafur Ingi Tómasson

Hafnarfjarðarbær & Hafnarfjarðarhöfn
Ráðhús Hafnarfjarðar
Strandgötu 6
220 Hafnarfjörður
Ísland

Skipulagshöfundar

Tengiliður Orri Steinarsson

jvantspijker & partners
Mathenesserdijk 418f
3026 GV
Rotterdam
Holland
<https://jvantspijker.com>

Kjellgren Kaminsky Architecture AB
Viktor Rydbergsgatan 14
411 32 Gautaborg
Svíþjóð

MARELD landskapsarkitekter AB
Esperantoplatzen 7-9
411 19 Gautaborg
Svíþjóð

Dæmi um inngarð í Óseyrahverfi



