

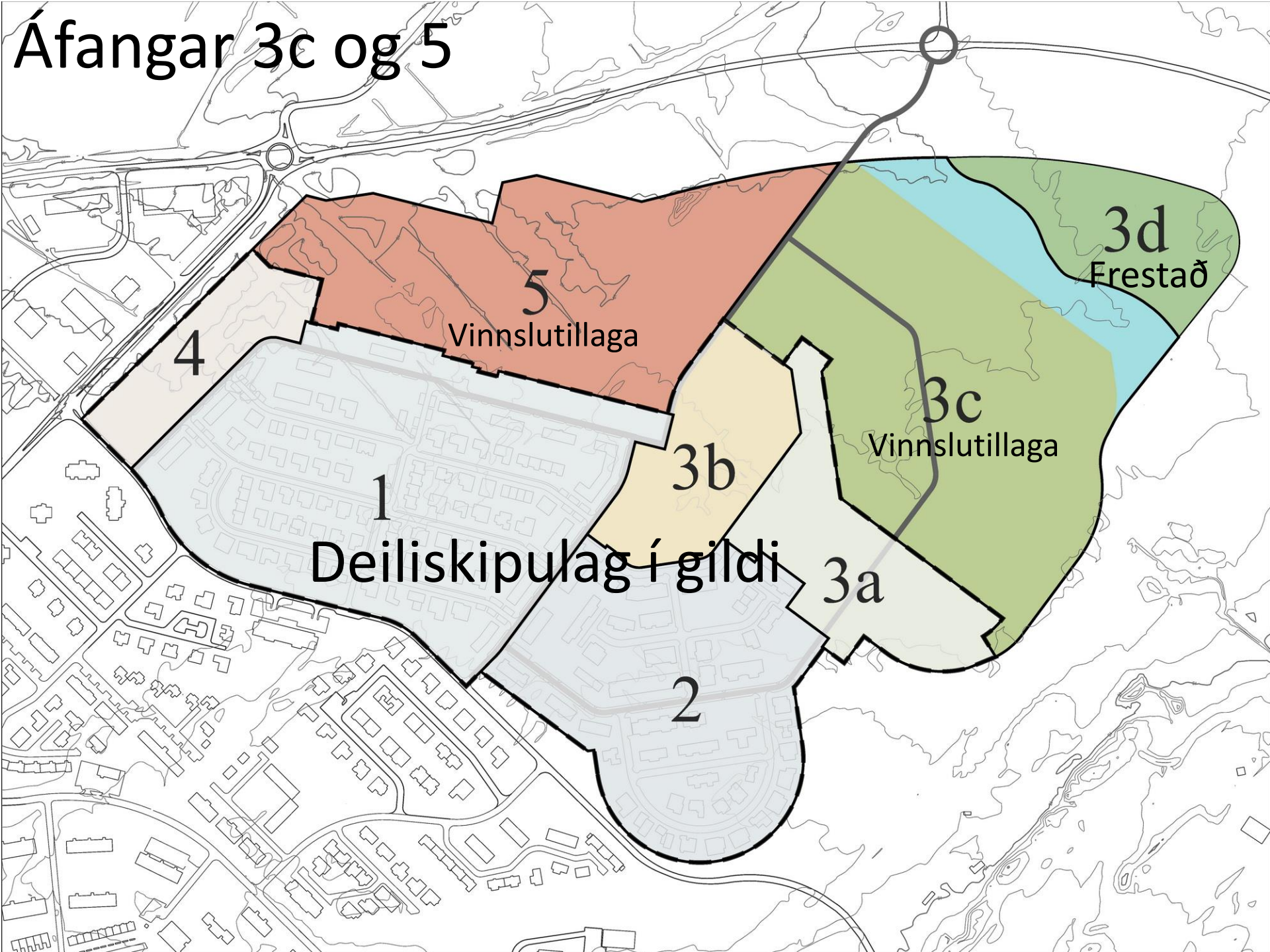
Skógahverfi 3C og 5 deiliskipulag

**Vinnslutillaga
kynningarfundur 10. júní 2021**

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar hf.





Áfangar 3c og 5

5
Vinnslutillaga

3d
Frestað

3c
Vinnslutillaga

1
Deiliskipulag í gildi

3b

3a

2

4

Skógahverfi 3C og 5

- Áhersla á bæjarmynd
 - Gatnanet, göturými
 - Hefðbundin bæjarmynd – götur, torg og garðar
 - Fjölbýlishús snúa framhlið að götu
- Áhersla á gæði bygginga og gæði íbúða
 - Skjólgóð útisvæði við hverja íbúð
 - Fjölbreyttir útfærslukostir allra húsagerða

Skógahverfi 3C og 5

- Umferðaröryggi
 - 30 km/klst. hámarkshraði
 - Hraðadempandi útfærsla gatnamóta
 - Hraðadempun á Lækjarvöllum (aðkomu frá þjóðvegi)
- Áhersla á góð tengsl íbúðarbyggðar og útivistarsvæða
 - Blágrænar ofanvatnslausnir hluti af útivistarsvæðum innan byggðarinnar
 - Aðliggjandi eru stór skógræktar- og útivistarsvæði sem tengjast með þéttu stígakerfi

Húsagerðir í áföngum 3C og 5

blöndun húsagerða – fjölbreytt bæjarmynd



Húsa hæðir í Skógahverfi

blöndun húsagerða – fjölbreytt bæjarmynd



Þéttleiki byggðar

Þéttleiki byggðar er tilgreindur sem fjöldi íbúða á flatareiningu – **íbúðir á hektara (íb/ha)** og er miðað við heildarflatarmál skipulagsáfanga með gatnakerfi og opnum svæðum.

Einn hektari er 100x100 m, 10.000 m².

- Áfangi 3c: 11,9 ha
- Áfangi 5: 10,5 ha
- Samtals: 22,4 ha

Íbúðafjöldi og þéttleiki

- Áfangi 3C: 260 - 300 íbúðir
- Áfangi 5 300 - 355 íbúðir

Samtals um 610 íbúðir (560 - 655)

Þéttleiki um 25 íb/ha

- Áfangi 3C 22,0 – 25,4 íb/ha
- Áfangi 5 28,4 – 33,6 íb/ha

Samtals um 25,0 – 29,2 íb/ha

Stefna aðalskipulags: Um 20 íb/ha í nýjum hverfum.

Aukinn þéttleiki bætir nýtingu lands eykur hagkvæmni í rekstri

Fjöldi og hlutfall íbúðagerða

Sveigjanleiki er í húsagerðum og fjölda íbúða

FJÖLDI ÍBÚÐA

Fjölbýlishús

Raðhús

Einbýlishús

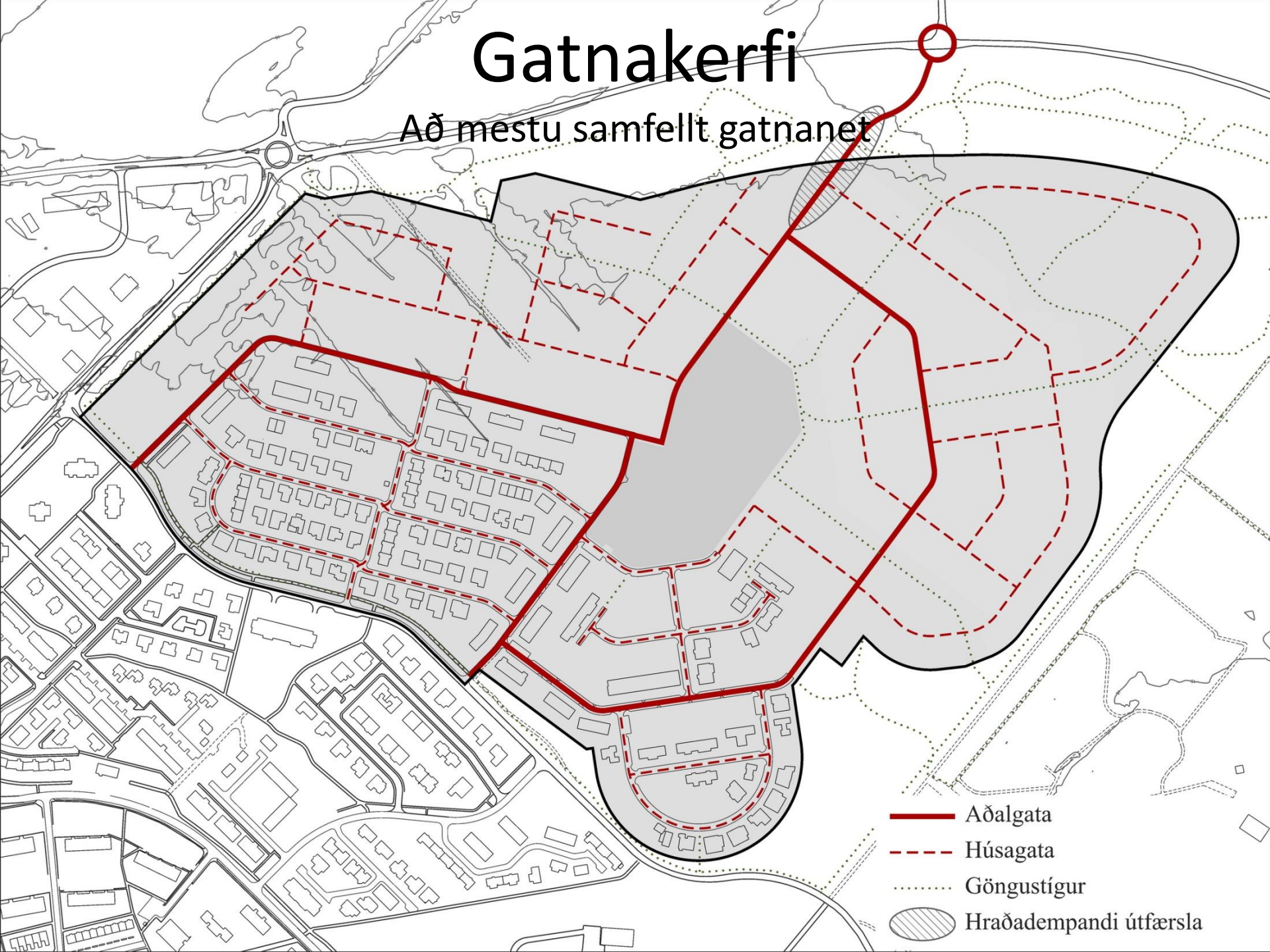
Íbúðir samtals

Áfangi 3C		Áfangi 5		Samtals		Hlutfall	
Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
120	160	210	265	330	425	58,9%	64,9%
112	112	65	65	177	177	31,6%	27,0%
30	30	23	23	53	53	9,5%	8,1%
262	302	298	353	560	655	100%	100%

- 59-65% íbúða verða í fjölbýlishúsum
 - Fjölbýlishúsalóðir eru 35,8% af heildarflatarmáli lóða
- 8-9,5% íbúða verða í einbýlishúsum
 - Einbýlishúsalóðir eru 26,5% af heildaflatarmáli lóða
- 27-31,5% íbúða verða í raðhúsum
 - Raðhúsalóðir eru 37,7% af heildarflatarmáli lóða

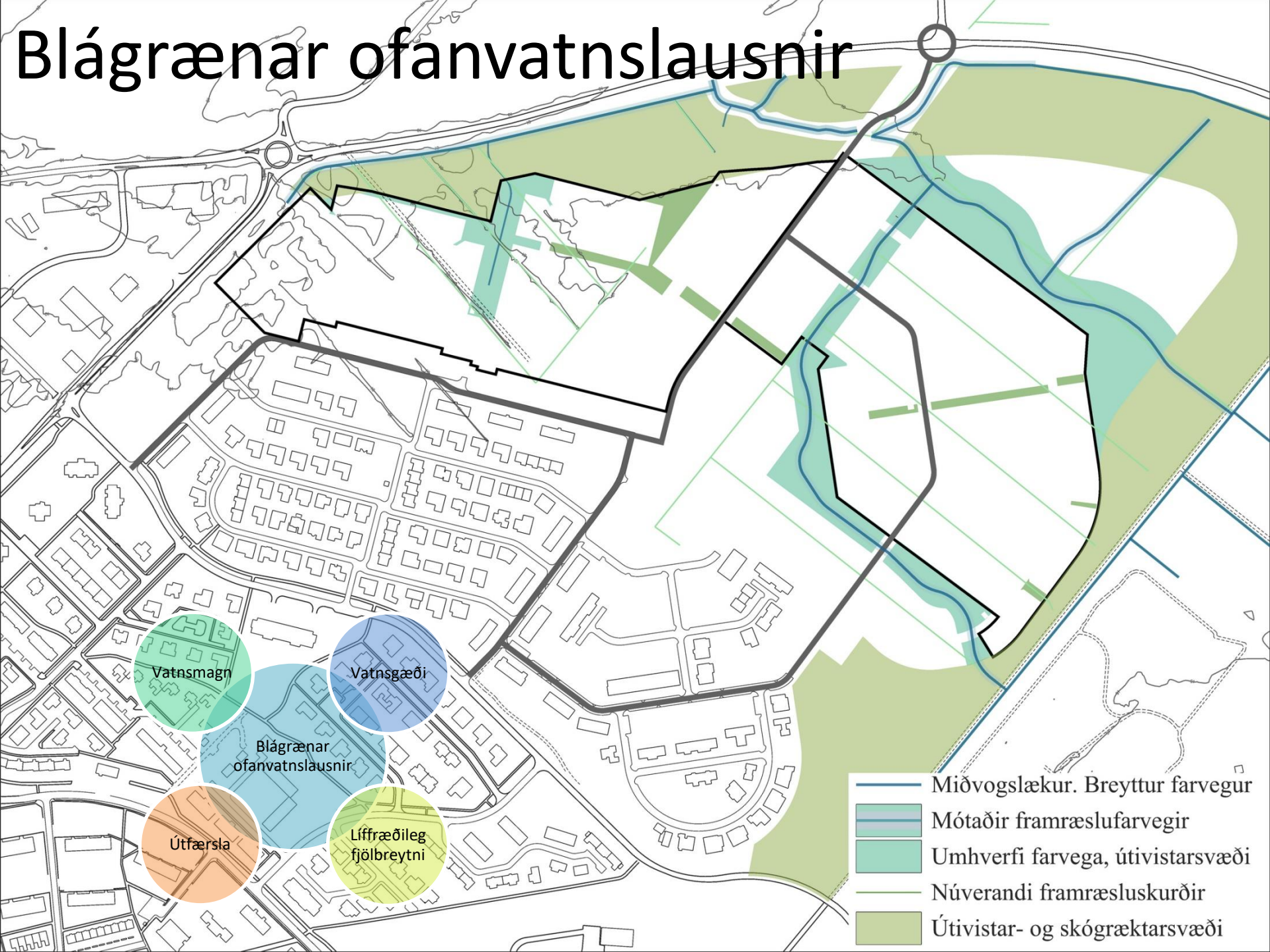
Gatnakerfi

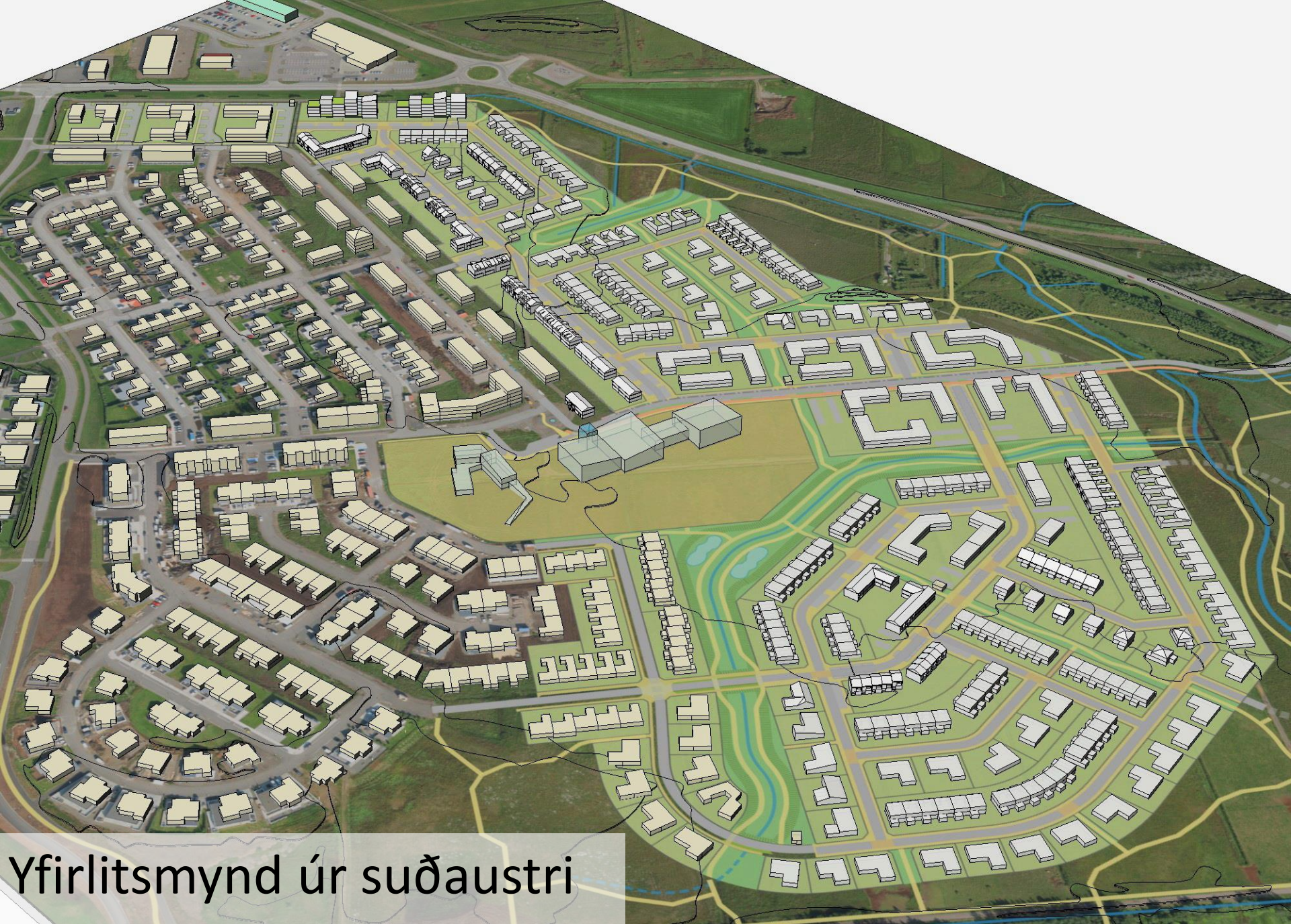
Að mestu samfelld gatnanet



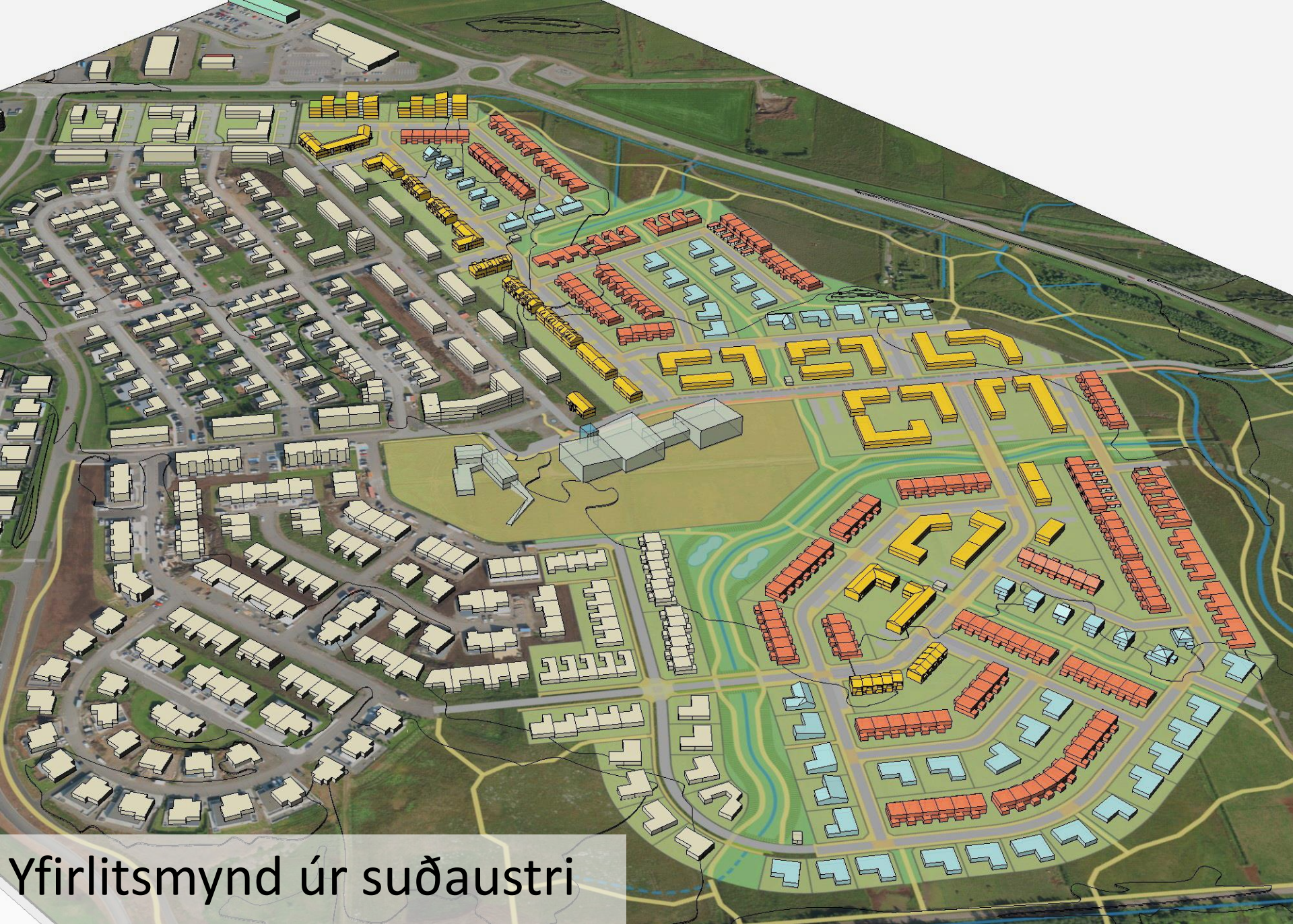
- Aðalgata
- - - Húsagata
- Göngustígur
- Hraðadempandi útfærsla

Blágrænar ofanvatnslausnir





Yfirlitsmynd úr suðaustri



Yfirlitsmynd úr suðaustri

áfangi 3C

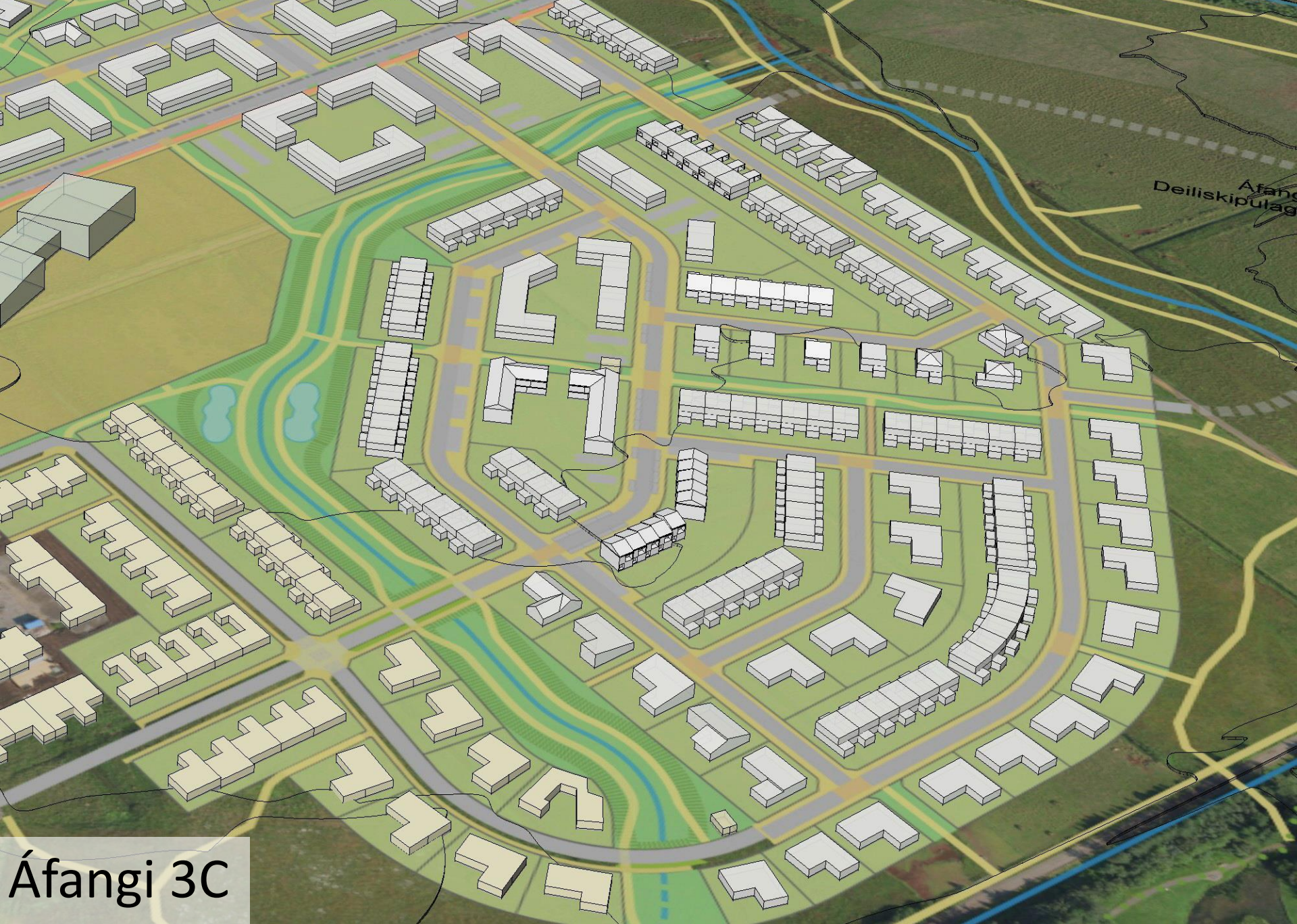
5. áfangi

Yfirlitsmynd úr suðvestri



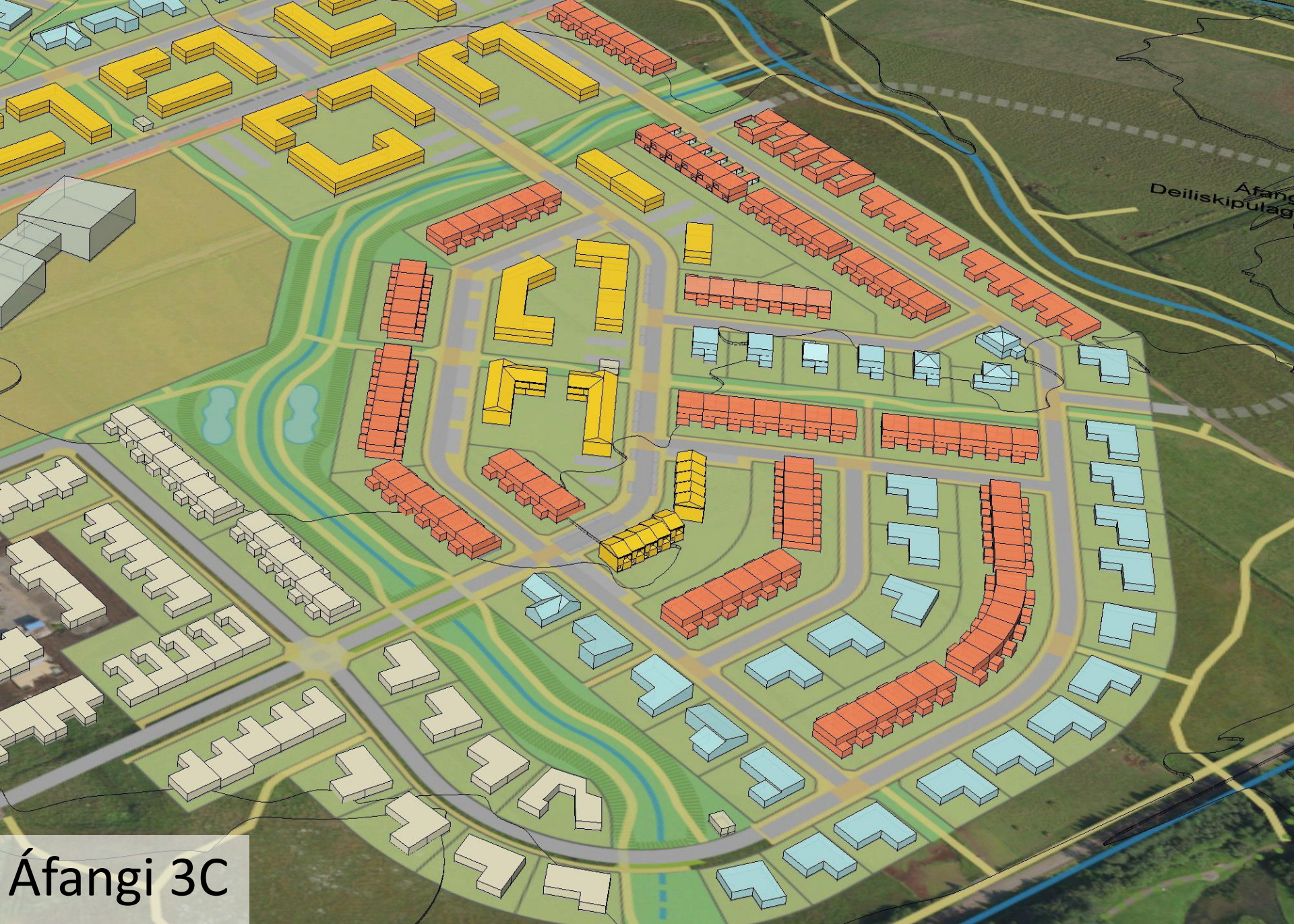


Yfirlitsmynd úr suðvestri



Áfangi 3C

Áfangi Deiliskipulagi



Áfangi Deiliskipulag

Áfangi 3C



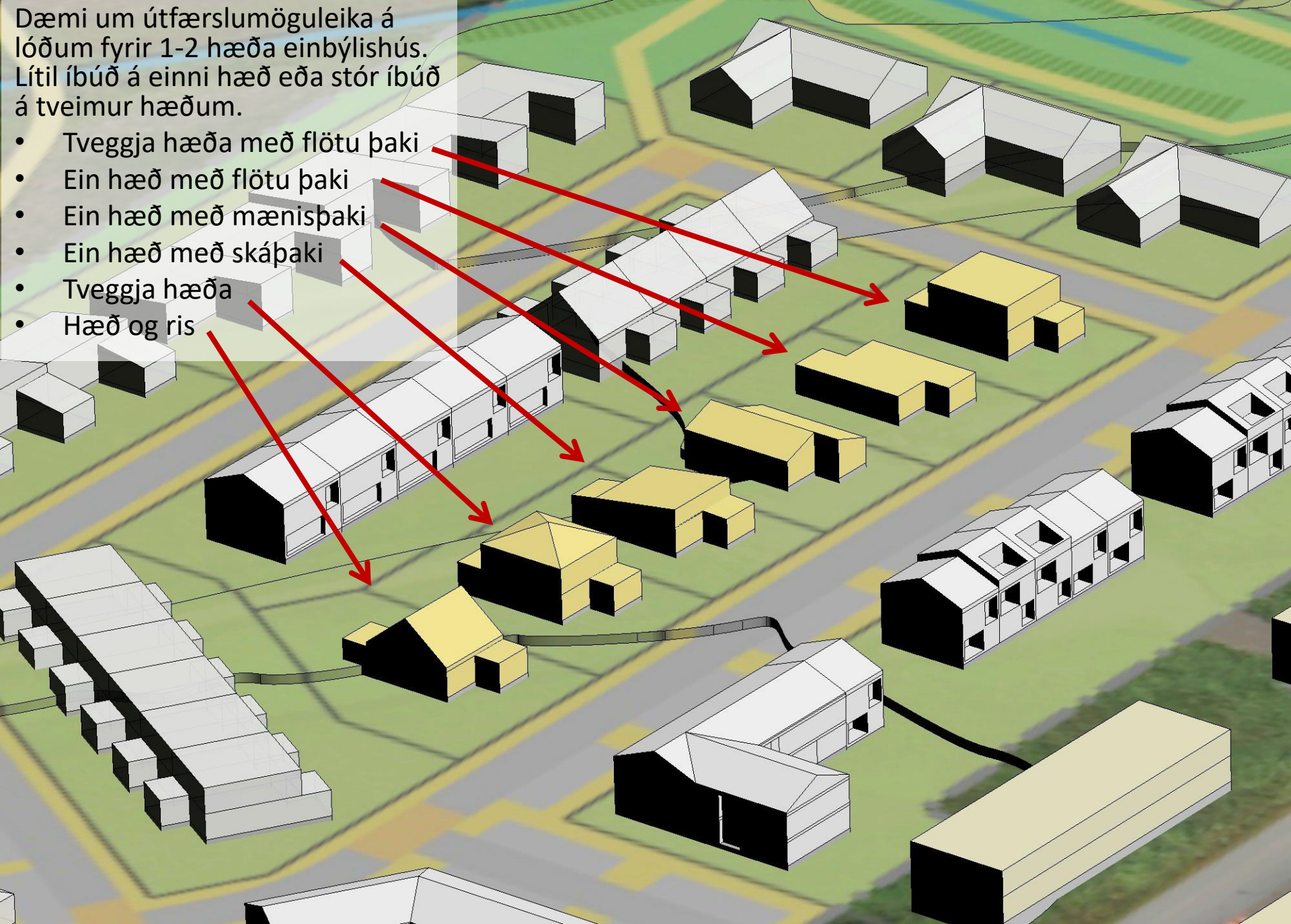
5. áfangi



5. áfangi

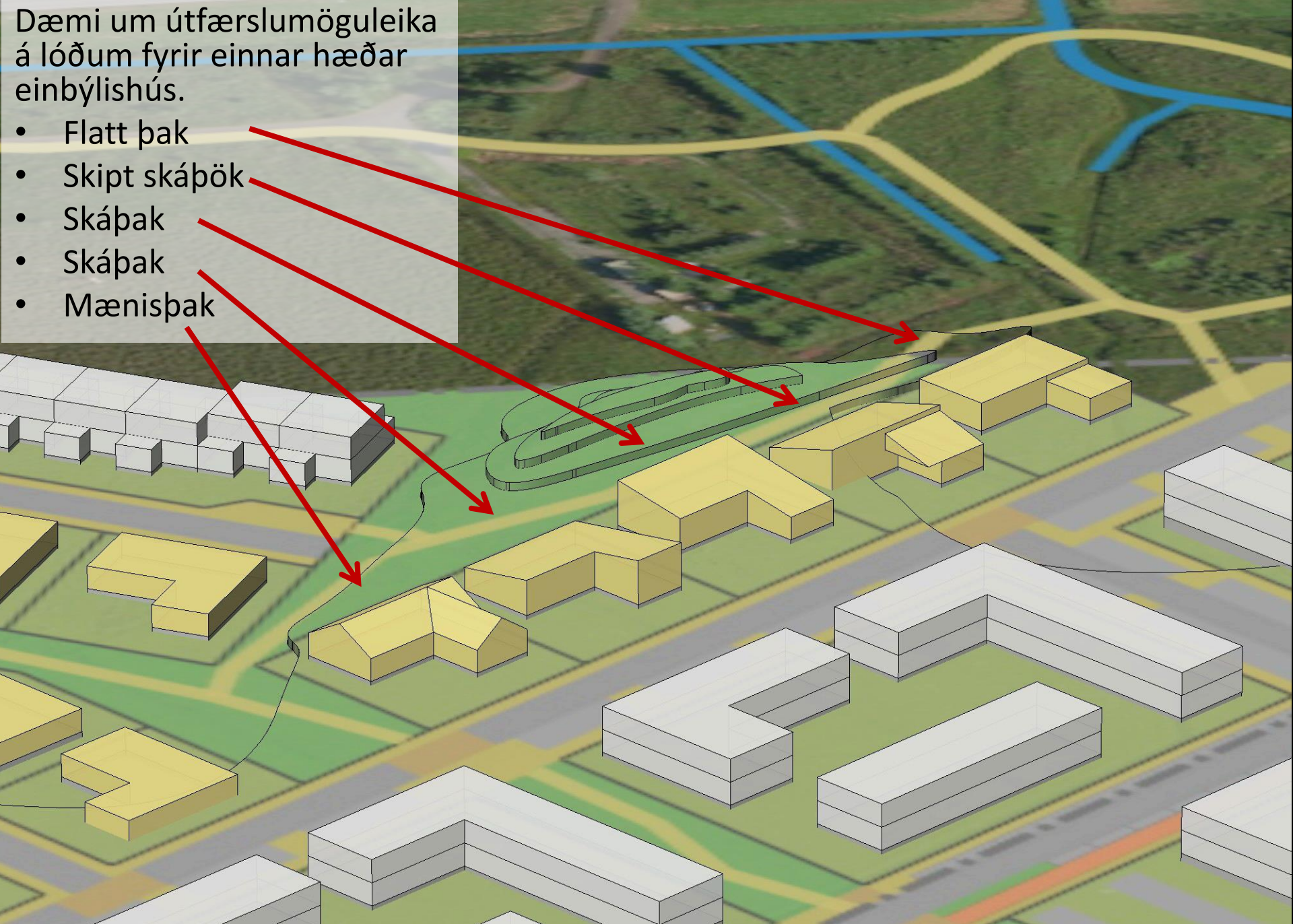
Dæmi um útfærslumöguleika á lóðum fyrir 1-2 hæða einbýlishús. Lítil íbúð á einni hæð eða stór íbúð á tveimur hæðum.

- Tveggja hæða með flötu þaki
- Ein hæð með flötu þaki
- Ein hæð með mænispaki
- Ein hæð með skápaki
- Tveggja hæða
- Hæð og ris



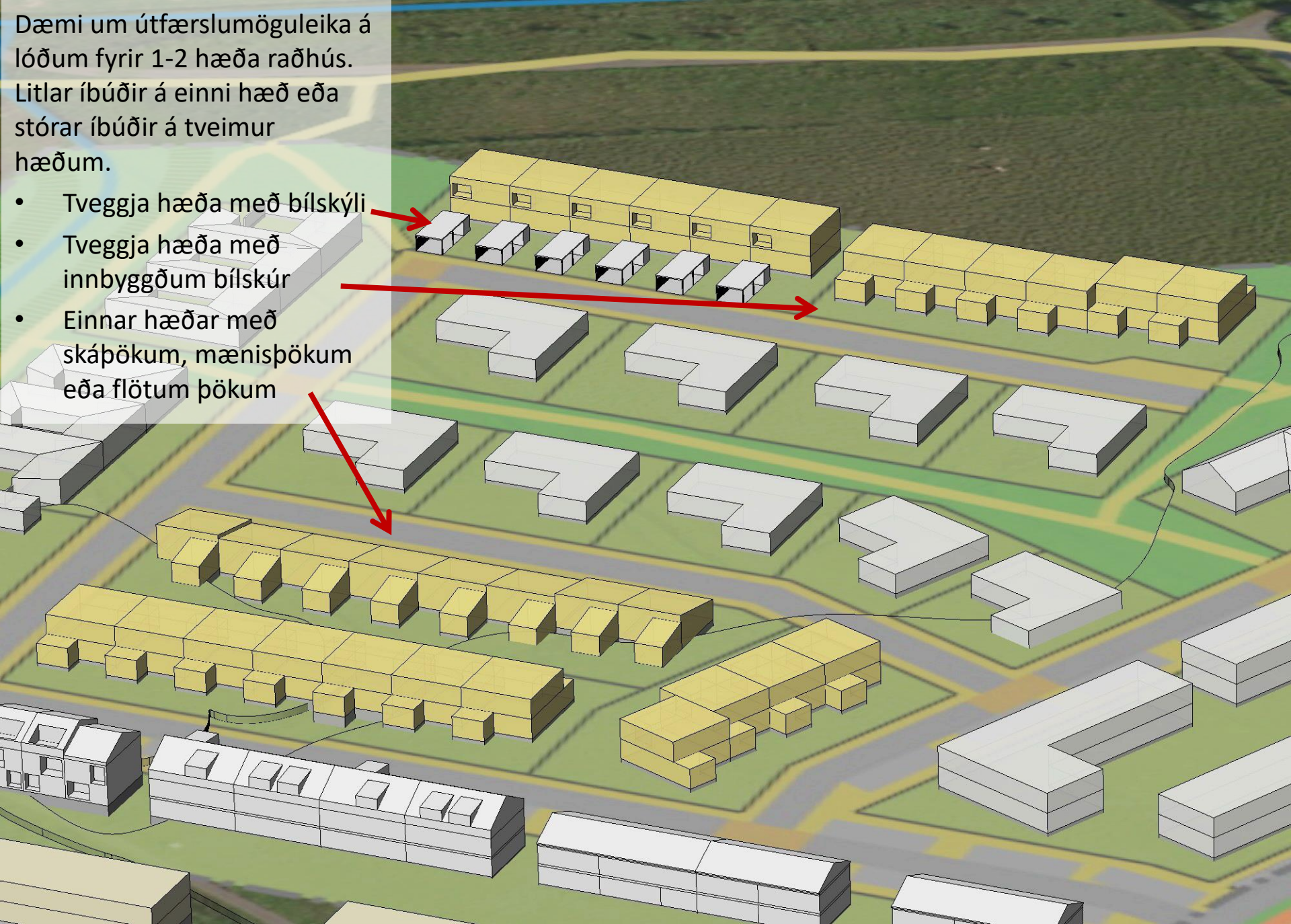
Dæmi um útfærslumöguleika
á lóðum fyrir einnar hæðar
einbýlishús.

- Flatt þak
- Skipt skápök
- Skápak
- Skápak
- Mænisþak



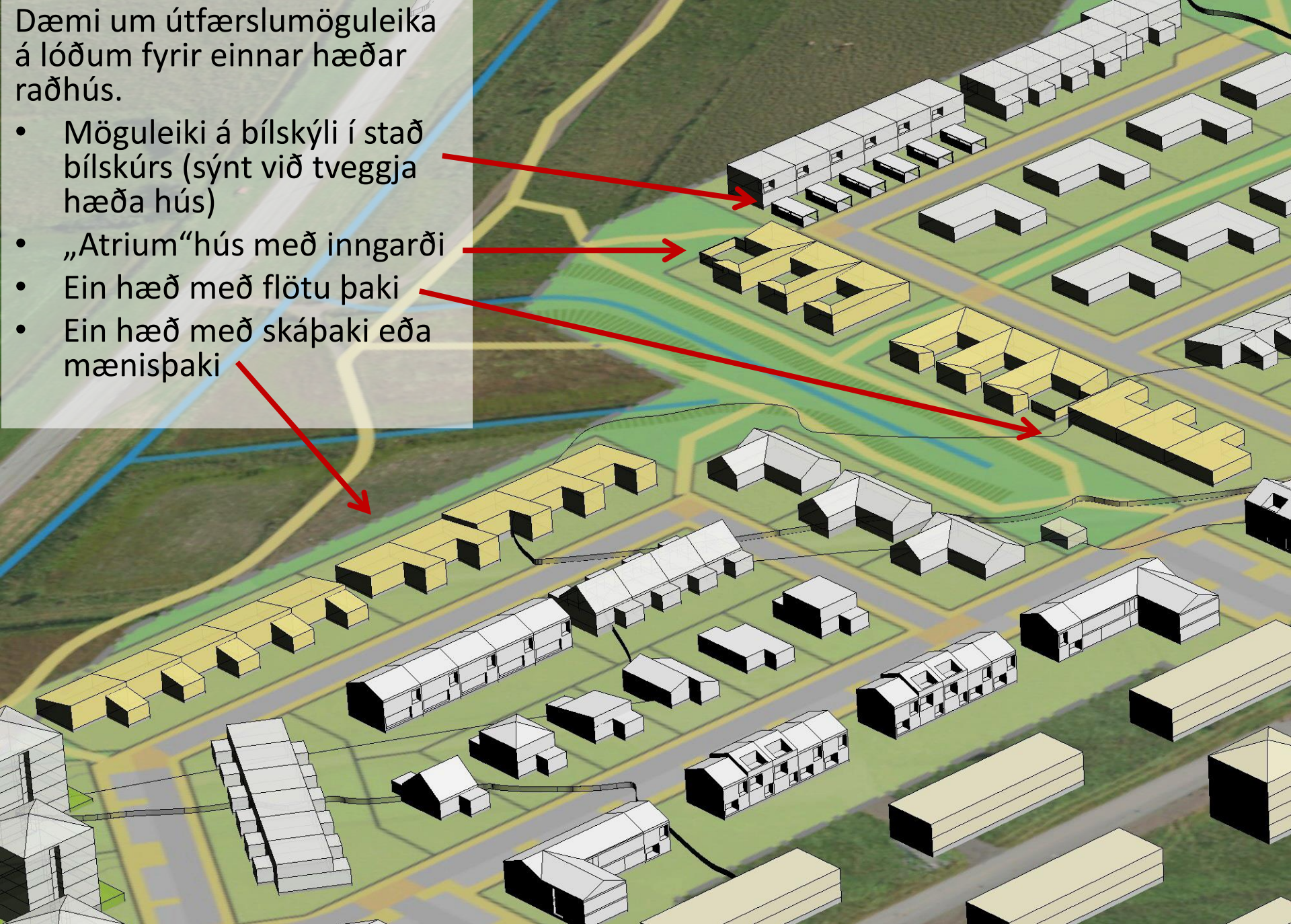
Dæmi um útfærslumöguleika á lóðum fyrir 1-2 hæða raðhús. Litlar íbúðir á einni hæð eða stórar íbúðir á tveimur hæðum.

- Tveggja hæða með bílskýli
- Tveggja hæða með innbyggðum bílskúr
- Einnar hæðar með skápökum, mænispökum eða flötum þökum



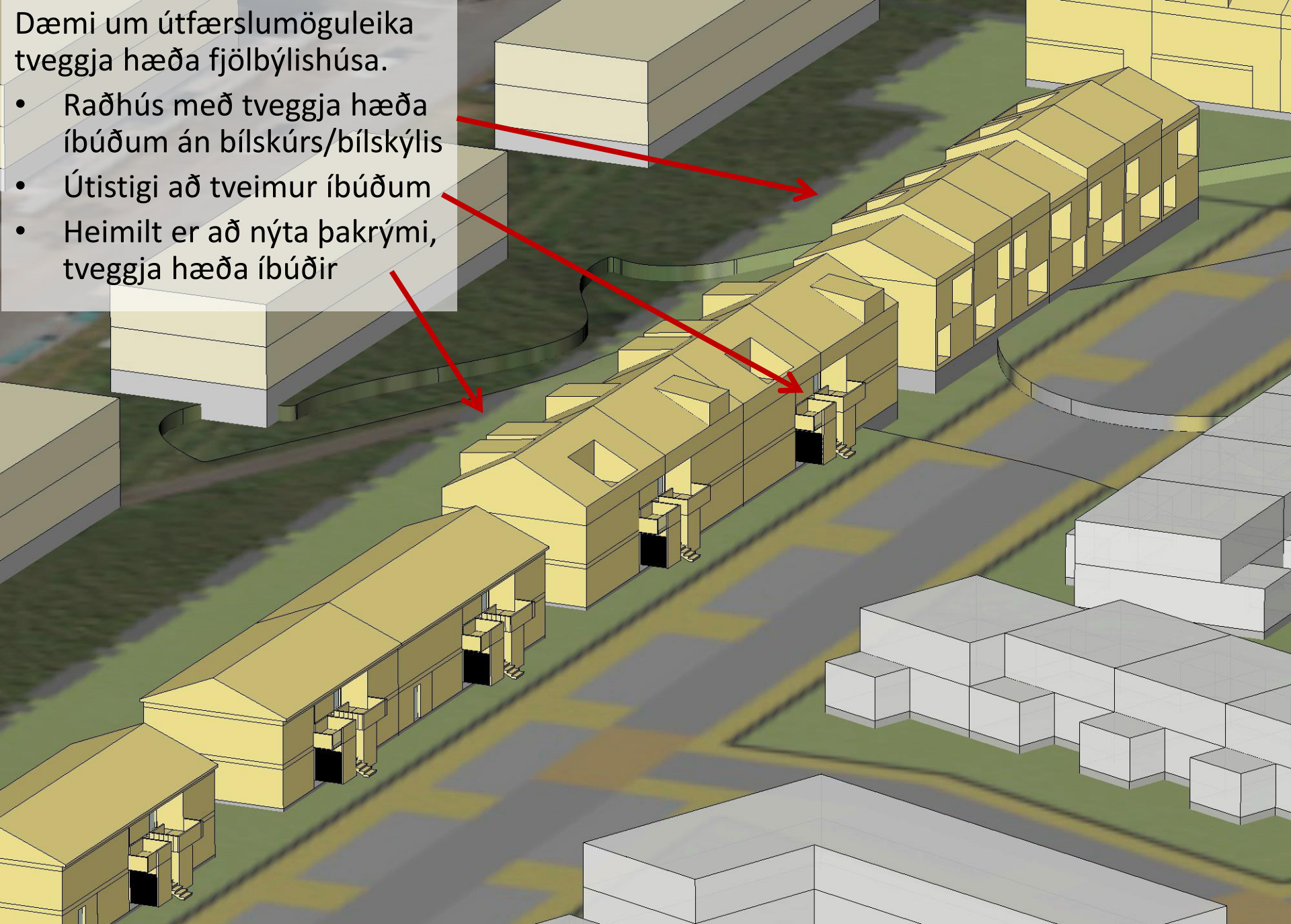
Dæmi um útfærslumöguleika
á lóðum fyrir einnar hæðar
raðhús.

- Möguleiki á bílskýli í stað bílskúrs (sýnt við tveggja hæða hús)
- „Atrium“hús með inngarði
- Ein hæð með flötu þaki
- Ein hæð með skápaki eða mænispaki



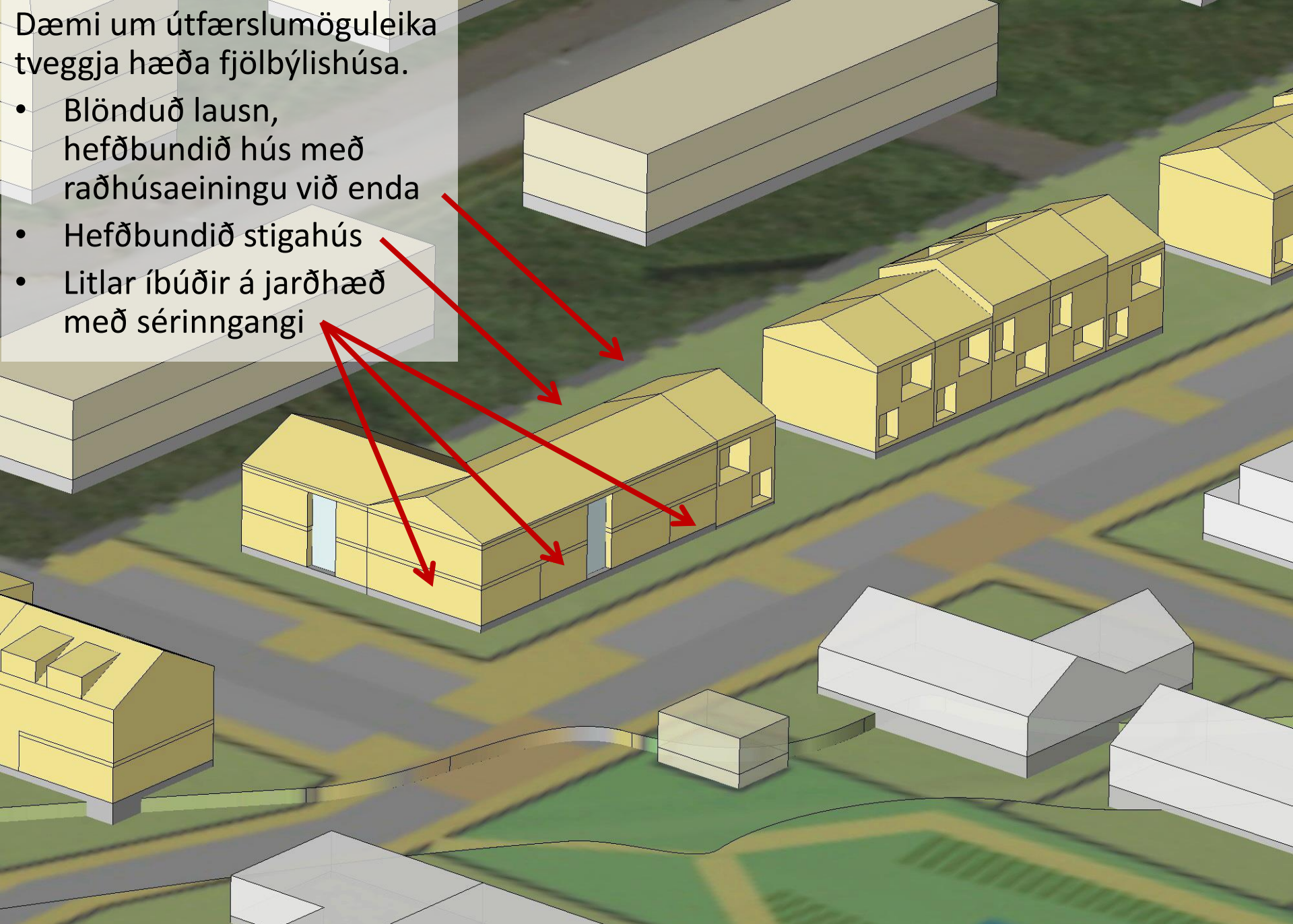
Dæmi um útfærslumöguleika
tveggja hæða fjölbýlishúsa.

- Raðhús með tveggja hæða íbúðum án bílskúrs/bílskýlis
- Útistigi að tveimur íbúðum
- Heimilt er að nýta þakrými, tveggja hæða íbúðir



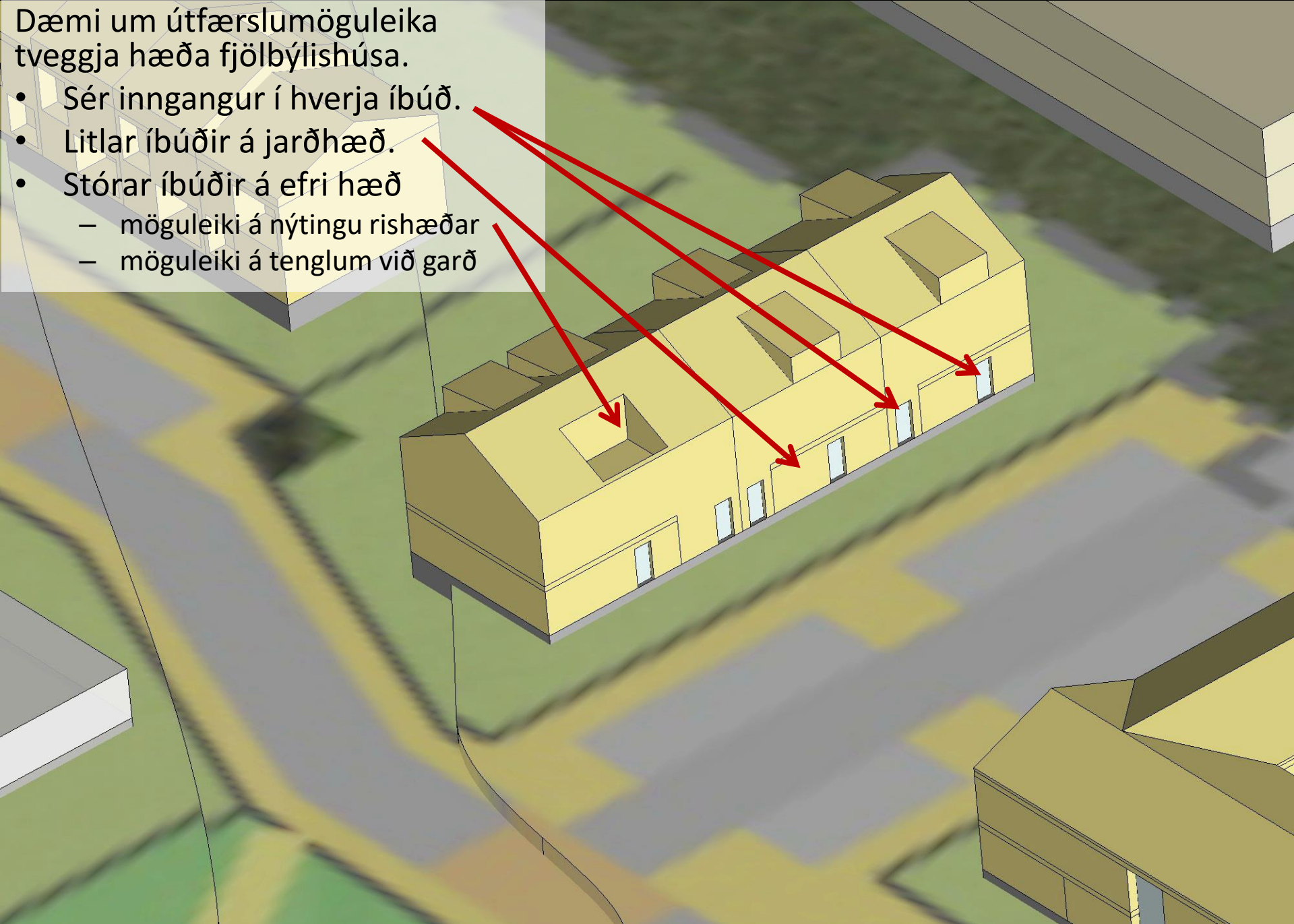
Dæmi um útfærslumöguleika
tveggja hæða fjölbýlishúsa.

- Blönduð lausn,
hefðbundið hús með
raðhúsaeyningu við enda
- Hefðbundið stigahús
- Litlar íbúðir á jarðhæð
með sérinngangi

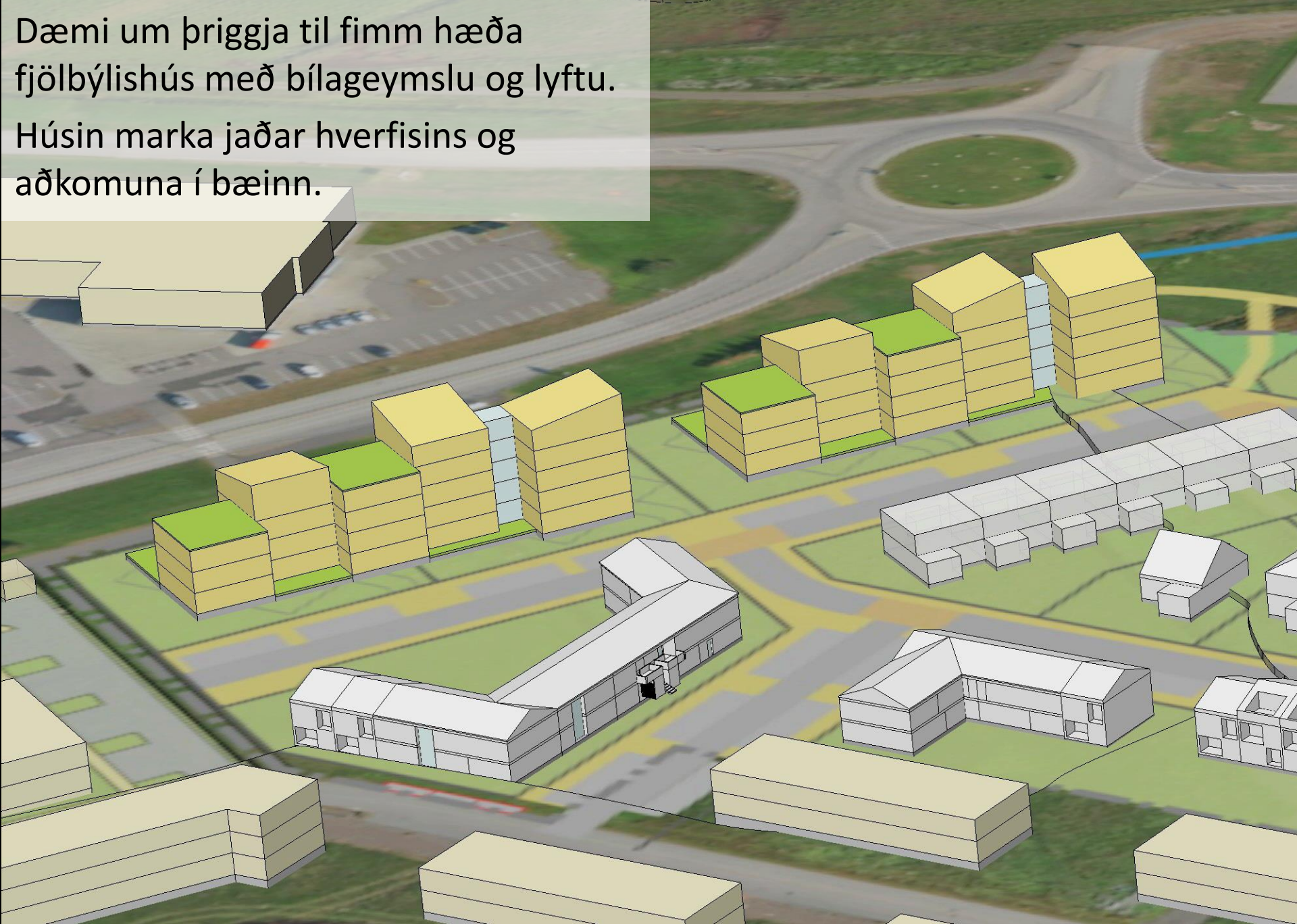


Dæmi um útfærslumöguleika
tveggja hæða fjölbýlishúsa.

- Sér inngangur í hverja íbúð.
- Litlar íbúðir á jarðhæð.
- Stórar íbúðir á efri hæð
 - möguleiki á nýtingu rishæðar
 - möguleiki á tenglum við garð



Dæmi um þriggja til fimm hæða
fjölbýlishús með bílageymslu og lyftu.
Húsin marka jaðar hverfisins og
aðkomuna í bæinn.





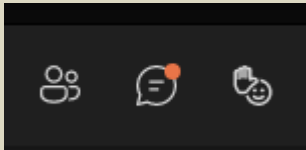
Afanga 3D
Delliskirkjubúnaðir slóðar

Næstu skref

- Eftir kynningu á vinnslutillögu verður gengið frá tillögum að deiliskipulagi áfanga 3C og 5.
 - Tekið verður mið af ábendingum og sjónarmiðum sem fram kunna að koma eftir því sem við á.
- Tillögur verða auglýstar í samræmi við ákvæði skipulagslaga.
- Kynningartími og athugasemdafrestur verður a.m.k. 6 vikur.
 - Umhverfis- og skipulagsráð gerir tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu athugasemda.
 - Ef athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga skulu tillögurnar auglýstar að nýju.
- Skipulagstillögurnar öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Umræður

- Spurningar:



- Skrifa spurningu
- Rétta upp hönd

- Umræður verða skráðar og unnið úr þeim eftir því sem við á við frágang skipulagstillagna.

