



Miðsvæði M2 í Þorlákshöfn

Breyting á aðalskipulagi

10.12.2024





Miðsvæði M2 í Þorlákshöfn

Breyting á aðalskipulagi



Umsókn um breytingu á aðalskipulagi:

Í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu blandaðrar íbúðabyggðar milli núverandi byggðar og hafnar-svæðisins, á miðsvæðinu M2, er lögð fram breyting á skilmálum aðalskipulags.

Breytingin felur í sér fjölgun íbúða úr 60 í 155 og á við um reitinn allan. Reiturinn er 5,5 ha.





Miðsvæði M2 í Þorlákshöfn

Uppbyggingaraðilar



Próunarfélögin Ísold og Íslensk Fjárfesting,

í samvinnu við Nordic arkitekta vinnur að þróun

blandaðrar íbúðabyggðar á hluta reitsins M2.

Í framhaldi af farsælli umsókn um þróun á reitnum er

nú óskað eftir breytingu á aðalskipulagi til að rúma

byggingarmagn tillögunnar.

Hér eru kynnt drög að uppbyggingaráformum á

umráðasvæði umsækjenda þar sem gert er ráð fyrir

120 íbúðum. Svæðið er um 2,0 ha (hvítt).



Fyrri tillaga: Framtíðarsýn





Tillaga um framtíðarsýn

Meginmarkmið



Sterk náttúrutengsl

- Framlengja núverandi stígakerfi að sjó
- Tengja þróunarsvæði við Heilsustíg
- Þróa Heilsustíg á næsta þrep með nýjum tengingum og áfangastöðum
- Styrkja náttúruleg gæði Þorlákshafnar



Fjölbreytt byggð í miðbæ Þorlákshafnar

- Góð rýmismyndun með gott skjól á milli húsa
- Aðlögun að núverandi byggð, bæði í kvarða og ásýnd
- Grænt yfirbragð
- Félagsleg sjálfbærni.
- Íbúðir fyrir öll
- Vistvænar leiðir í efnisvali, bæði í ásýnd og byggingarefni



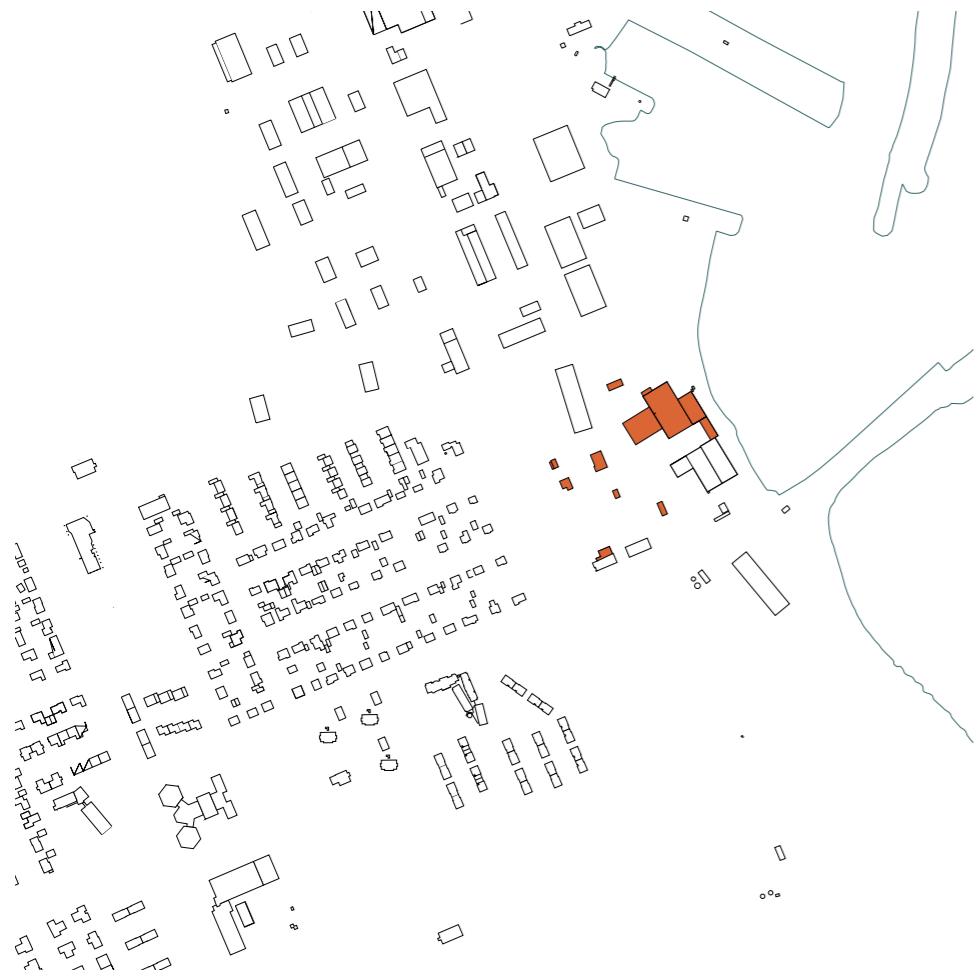
Fólk í fyrirrúmi

- Aðlaðandi stígakerfi sem tengir fjölbreytt svæði saman
- Framlengja Heilsustíginn
- Heilsueflandi samfélag
- Bíllaus rými á milli húsa (bílar í jaðri)
- Vistgötur, öruggar tengingar með áherslu á umferðaröryggi fyrir fjölbreyttan ferðamáta
- Fjölbreyttar íbúðir
- Hjúkrunarheimili / þjónusta fyrir aldraða



Tillaga um framtíðarsýn

Aðferðarfræði: Byggðarmynstur



Byggingar sem víkja

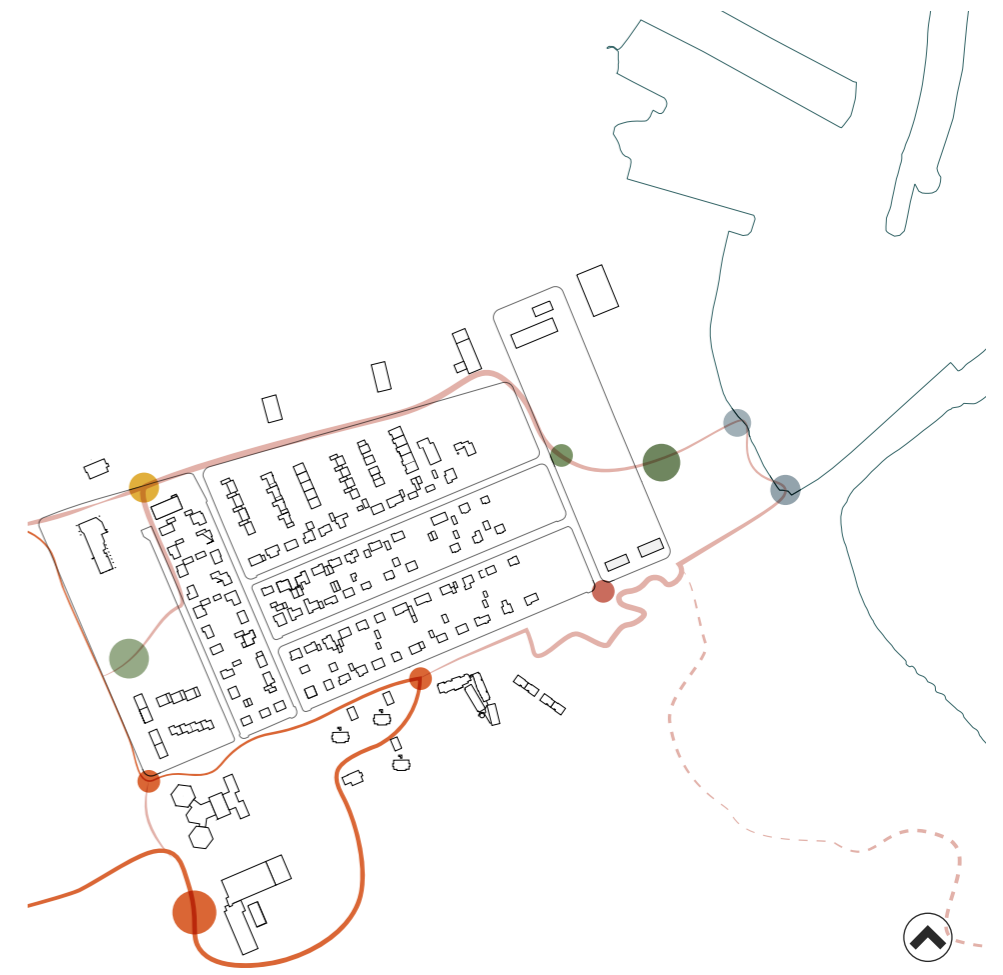
Þær byggingar sem eru litaðar á skýringarmynd víkja samkvæmt tillögu sem tekur mið af stærra svæði með tilliti til framtíðarþróun á miðsvæði Þorlákshafnar



- Hafnarsvæði, blönduð byggð 3 - 6 hæðir.
- Lágrest íbúðabyggð, 2-4 hæðir
- Lágrest íbúðabyggð, áhersla á sérþýli, 1-2 hæðir

Á milli Sýslu og sanda

Næst núverandi íbúðabyggð er ný byggð lág og þétt. Ný byggð stækkar og verður fjölbreyttari sem nær dregur að sjó, bæði hvað varðar fjölbreytni íbúða og hlutverk bygginga. Núverandi hafnarbygging við Hafnarskeið 6 mun spila stórt hlutverk í framtíðar uppbyggingu með staðsetningu sinni við Sýslu og einkennandi húsagerð.



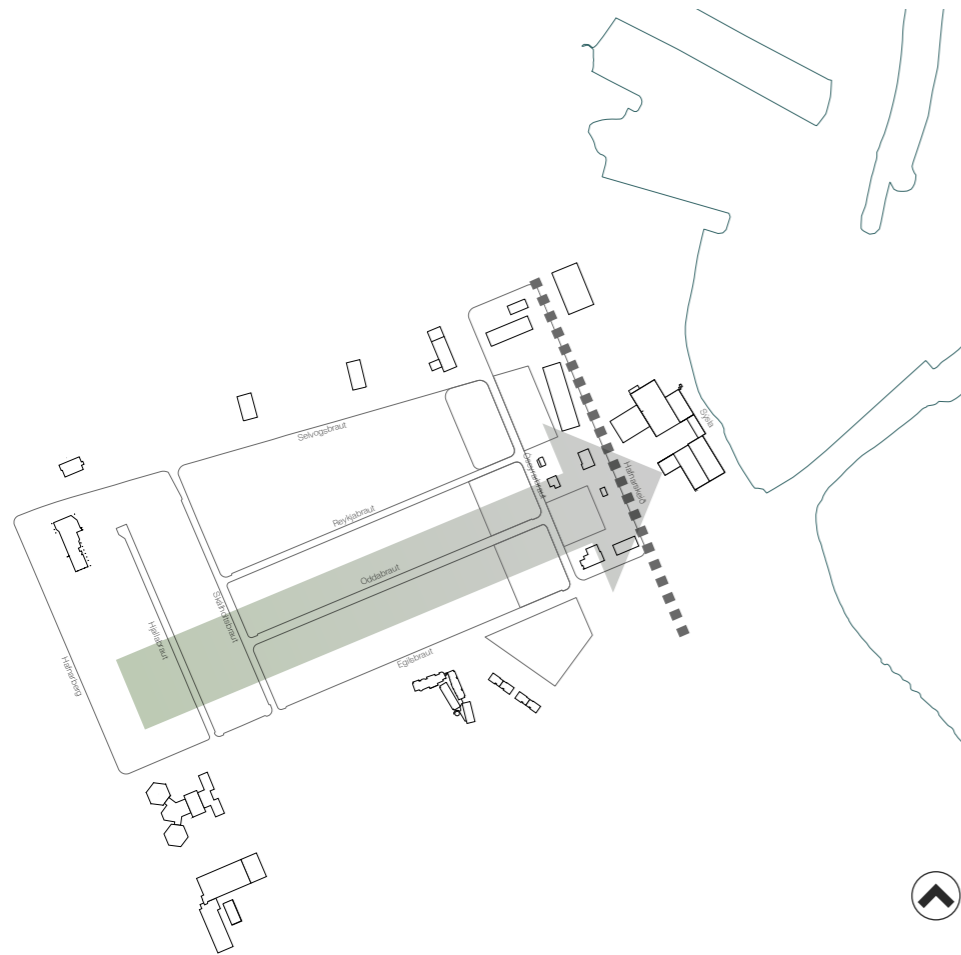
Heilsustígur - framlengdur

Býður upp á nýja möguleika m.a. 5 km og 10 km leiðir í gegnum bæ og náttúru.



Tillaga um framtíðarsýn

Aðferðarfræði: Betri tengingar



Rofin tengsl við hafnarsvæðið

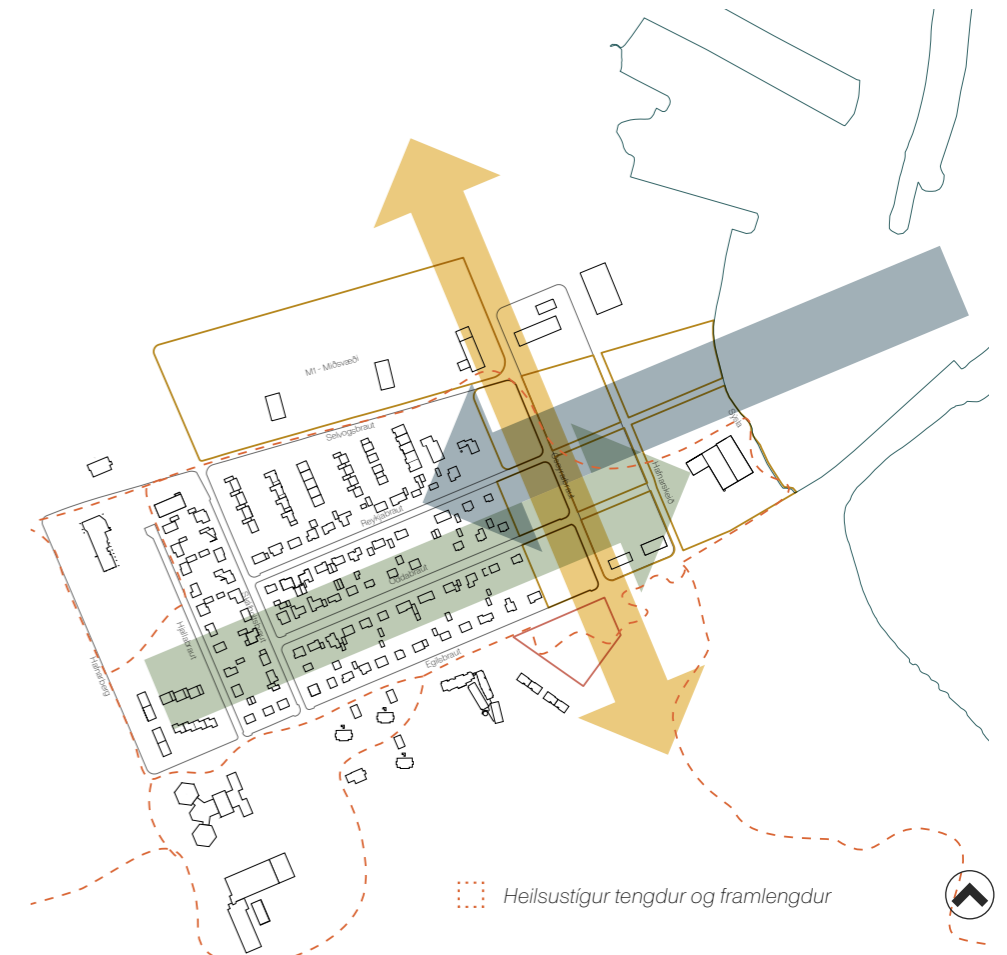
Tengsl við hafnarsvæðið er af skornum skammti í dag þar sem bæði byggingar skyggja fyrir sjónása, iðnaður og þungaflutningur um Hafnarskeið standa í vegi fyrir góðum tengingum og afmarka hafnarsvæðið



Tengja saman: Náttúru, miðbæ og hafnarsvæðið

Fyrsta skrefið er að styrkja tengingar og aðgengi frá eldri byggð að hafnarsvæði. Ný byggð mun virka sem samskeyti sem bindur eldri byggð og hafnarsvæðið saman. Helsta einkenni Þorlákshafnar er höfnin. Betri aðgengi og betri tengsl við sjóinn mun styrkja miðbæ Þorlákshafnar og bæjarins í heild.

Við mælum með að líta á heildarmyndina með framtíðarþróun Þorlákshafnar að leiðarljósi. Tillagan tekur mið af stærra samhengi og mun sýna þróun á gefnum reitum og einnig sýna þróun á stærra svæði en fyrirhugað er.



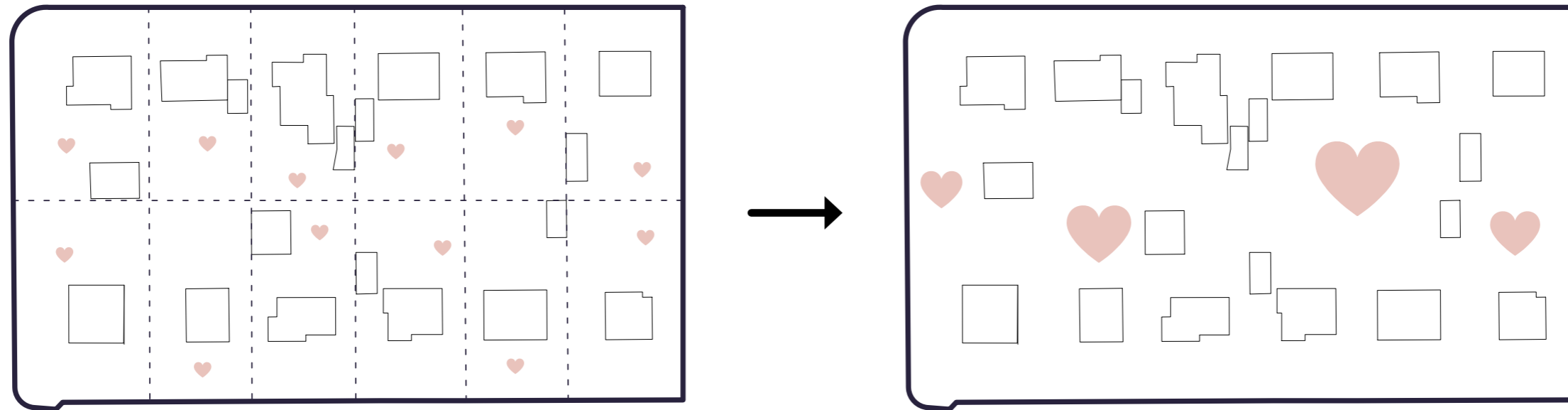
Nýtt svæði í bænum

Góðar tengingar við núverandi byggð og Heilsustíg. Fasteignapróunin við Óseyarbraut getur verið byrjunin á lengra ferðalagi sem snýst um að styrkja Þorlákshöfn með fólk í fyrirrúmi.



Tillaga um framtíðarsýn

Aðferðarfræði: Byggingarmynstur



Frá einkagörðum yfir í sameiginleg dvalar- og leiksvæði

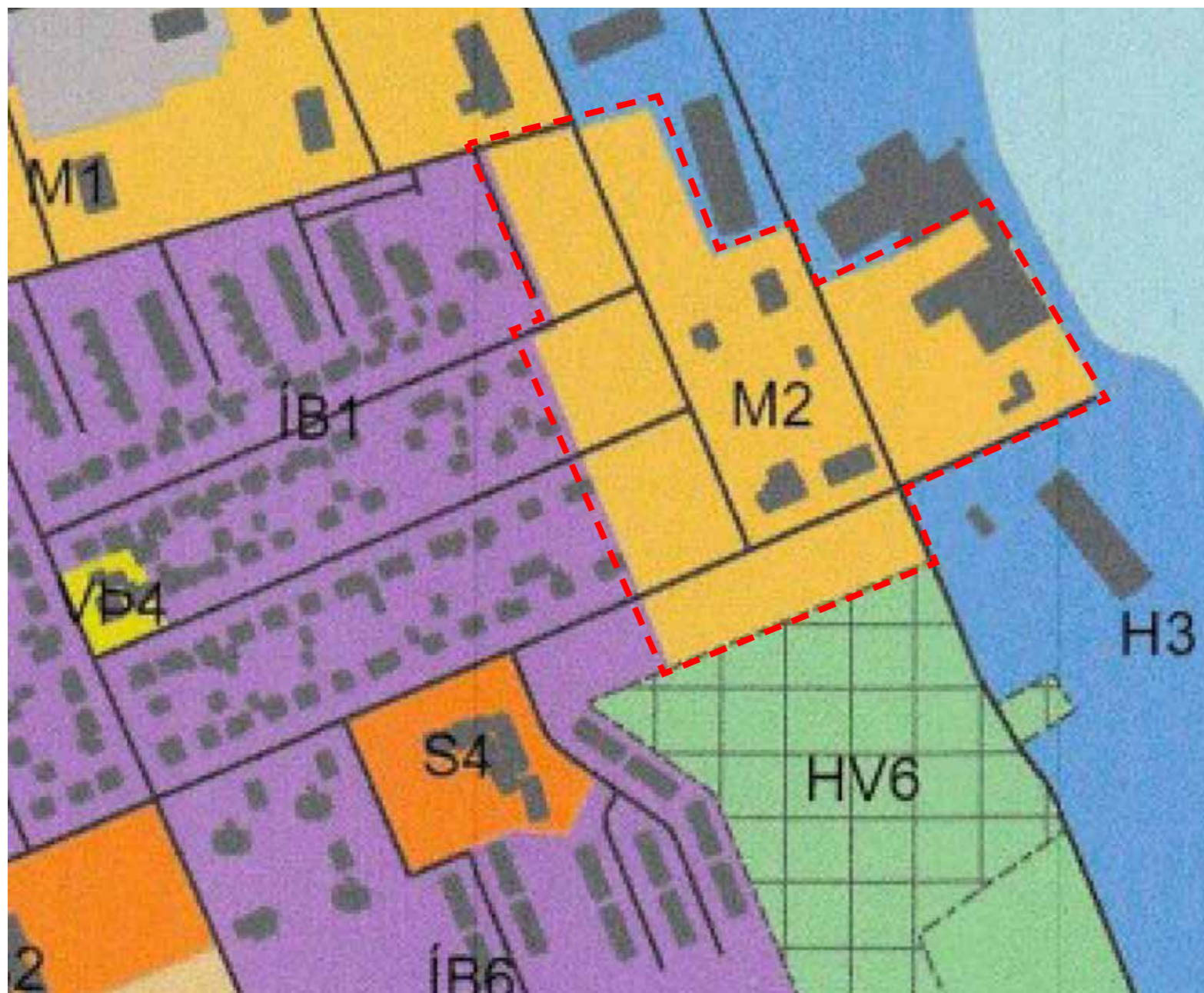
Tillagan leggur mikla áherslu á aðlögun að núverandi byggð á sama tíma og hún hefur sjálfbærni og samnýtingu að leiðarljósi. Sem hluti af því mun ný byggð leggja áherslu á sameiginleg dvalar- og leiksvæði.

Sameiginleg svæði ýta undir samnýtt afnot af útisvæðum og þar með betri landnotkun.



Aðalskipulag: Miðsvæði M2

Helstu ákvæði



Í gildandi aðalskipulagi:

M2 er miðsvæði við hafnarsvæði.

Áhersla: ferða-, veitinga- og þjónustustarfsemi.

Skipulagssvæðið M2 er 5,5ha.

Hæðir: Allt að 5 hæða fjölbýlishús, með verslun og þjónustu ásamt íbúum á efri hæðum,

Íbúðir: 60 Þéttleiki: 60 íb / 5,5ha: 11 íb/ha

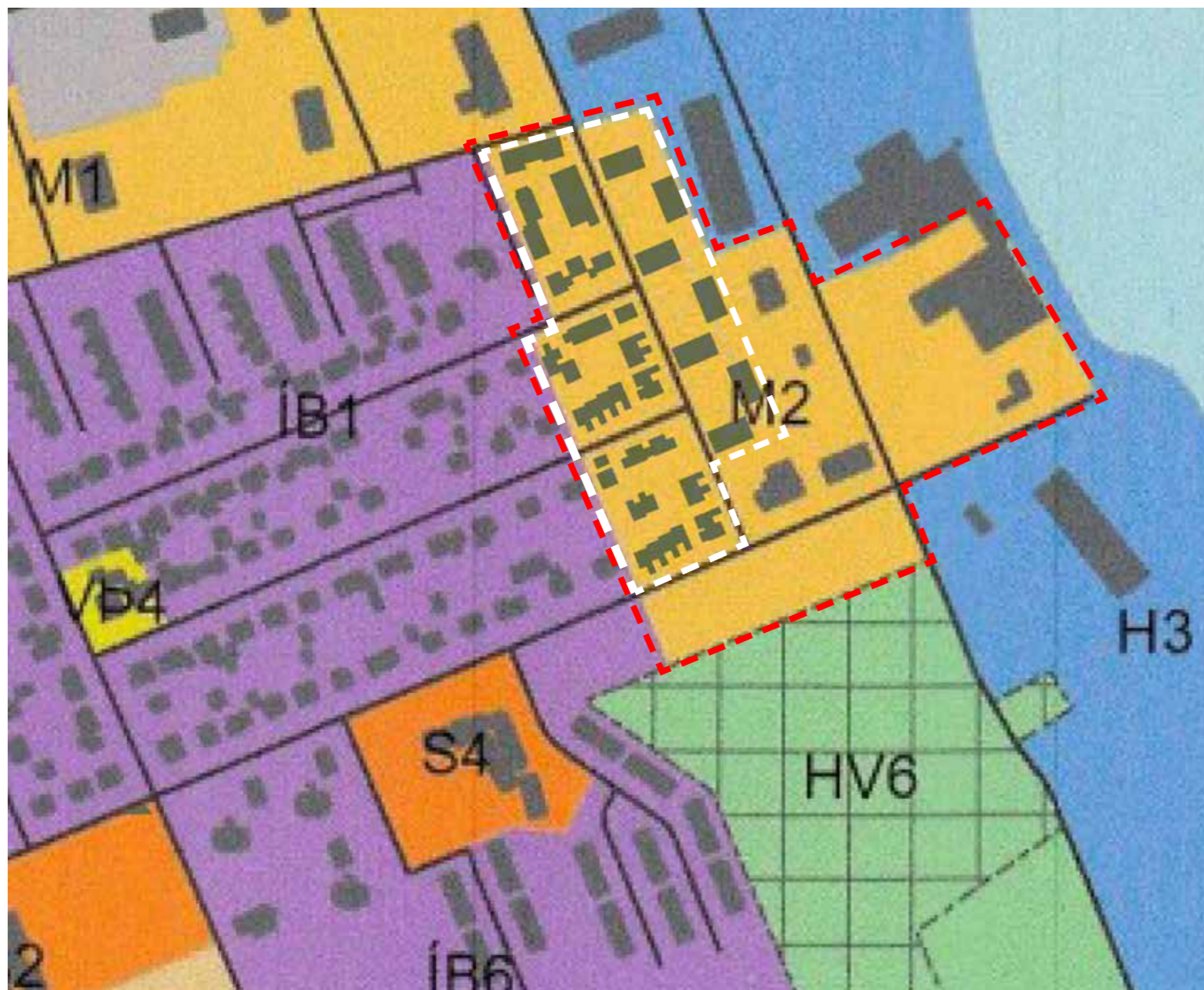
Breyting:

Íbúðir: 155 Þéttleiki: 155 íb / 5,5ha: 28 íb/ha



Aðalskipulag: Miðsvæði M2

Breytingartillaga



Breyting á aðalskipulagi:

M2 er miðsvæði við hafnarsvæði.

Áhersla: ferða-, veitinga- og þjónustustarfsemi.

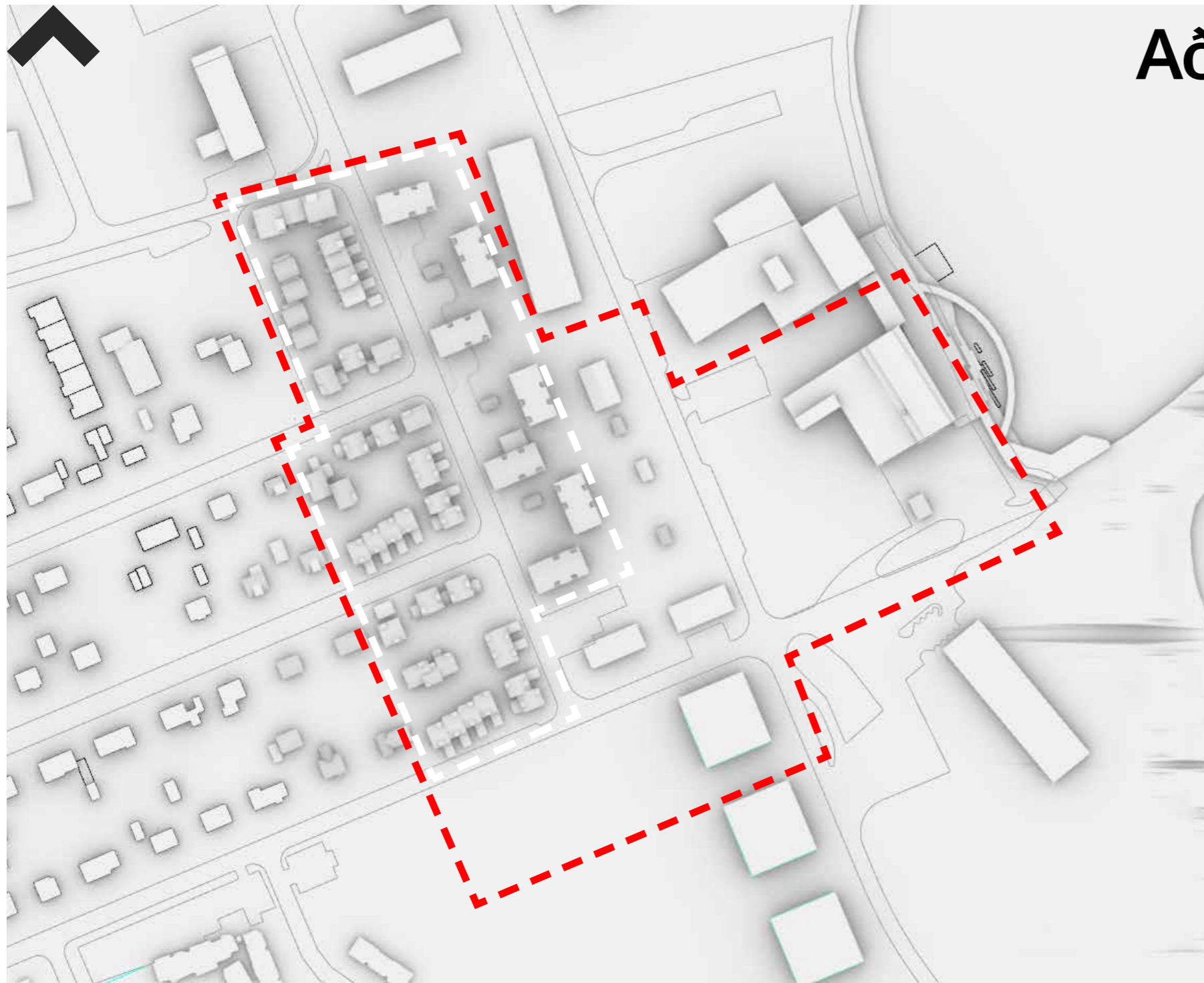
Skipulagssvæðið M2 er 5,5ha.

Hæðir: Allt að 5 hæða fjölbýlishús, með verslun og þjónustu ásamt íbúum á efri hæðum,

Íbúðir: 155 Þéttleiki: 155 íb / 5,5ha: 28 íb/ha

Innan hvíta rammans:

Íbúðir: 120 Þéttleiki: 120 íb / 2,0ha: 60 íb/ha



Aðalskipulag: Miðsvæði M2

Breytingartillaga

Breyting á aðalskipulagi:

M2 er miðsvæði við hafnarsvæði.

Áhersla: ferða-, veitinga- og þjónustustarfsemi.

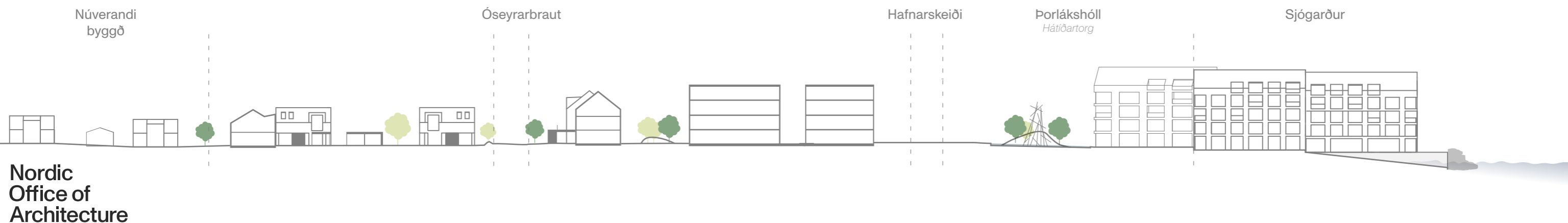
Skipulagssvæðið M2 er 5,5ha.

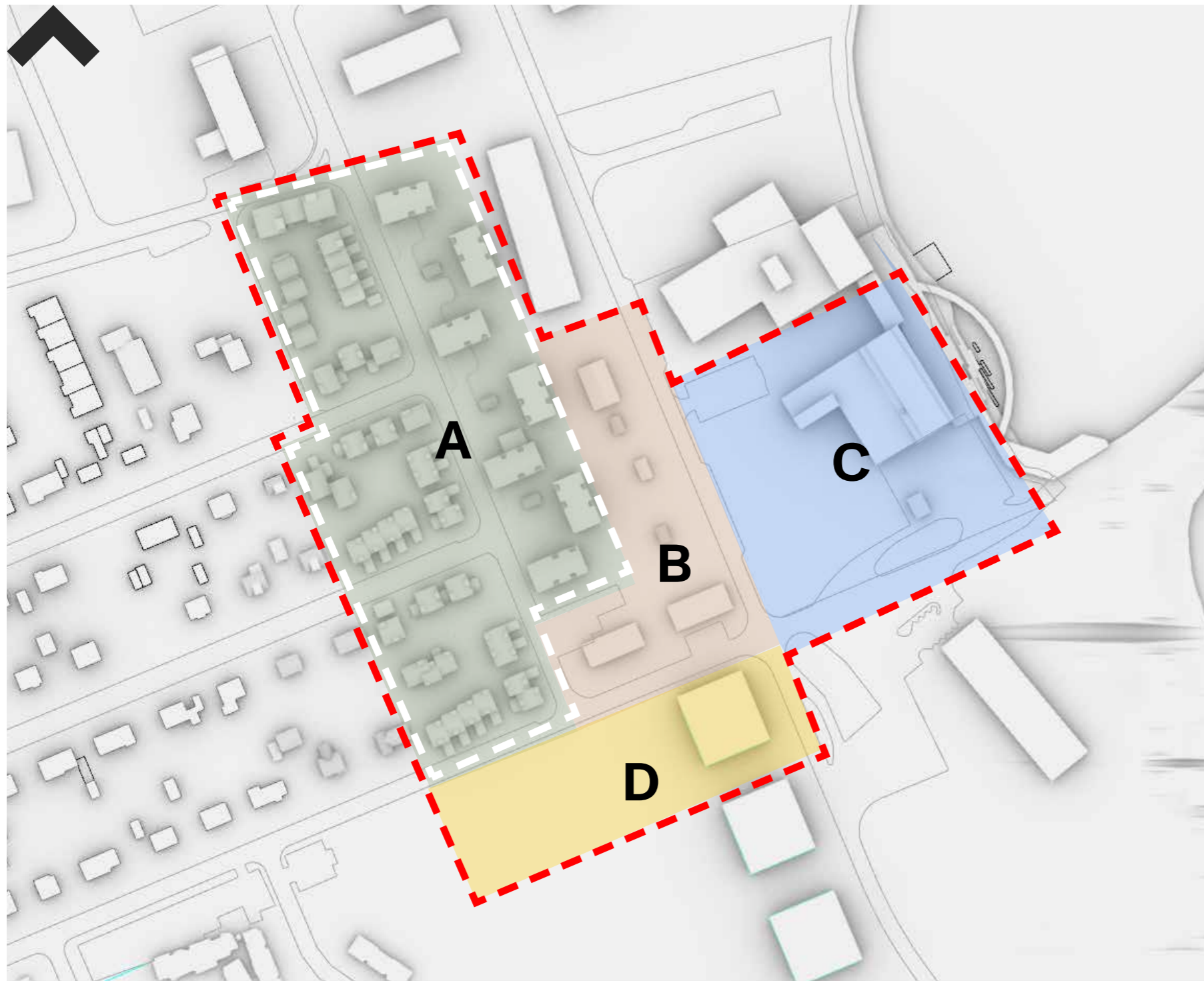
Hæðir: Allt að 5 hæða fjölbýlishús, með verslun og þjónustu ásamt íbúum á efri hæðum,

Íbúðir: 155 Þéttleiki: 155 íb / 5,5ha: 28 íb/ha

Innan hvíta rammans:

Íbúðir: 120 Þéttleiki: 120 íb / 2,0ha: 60 íb/ha





Aðalskipulag

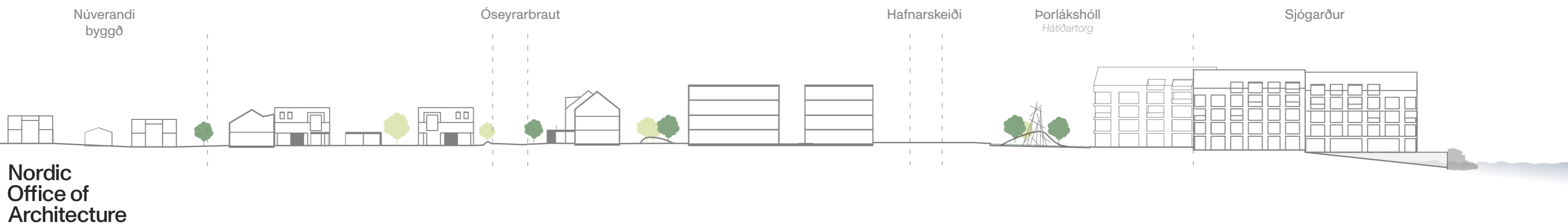
Breytingartillaga

Drög að skiptingu svæða innan M2:

Svæði A: 120 íbúðir í sérbýli og fjölbýli +/- 14.700 m²

Svæði C: 35 íbúðir í allt að 5h. fjölbýli +/- 4.200 m²

Péttleiki: 155 íb / 5,5 ha: 28 íb/ha

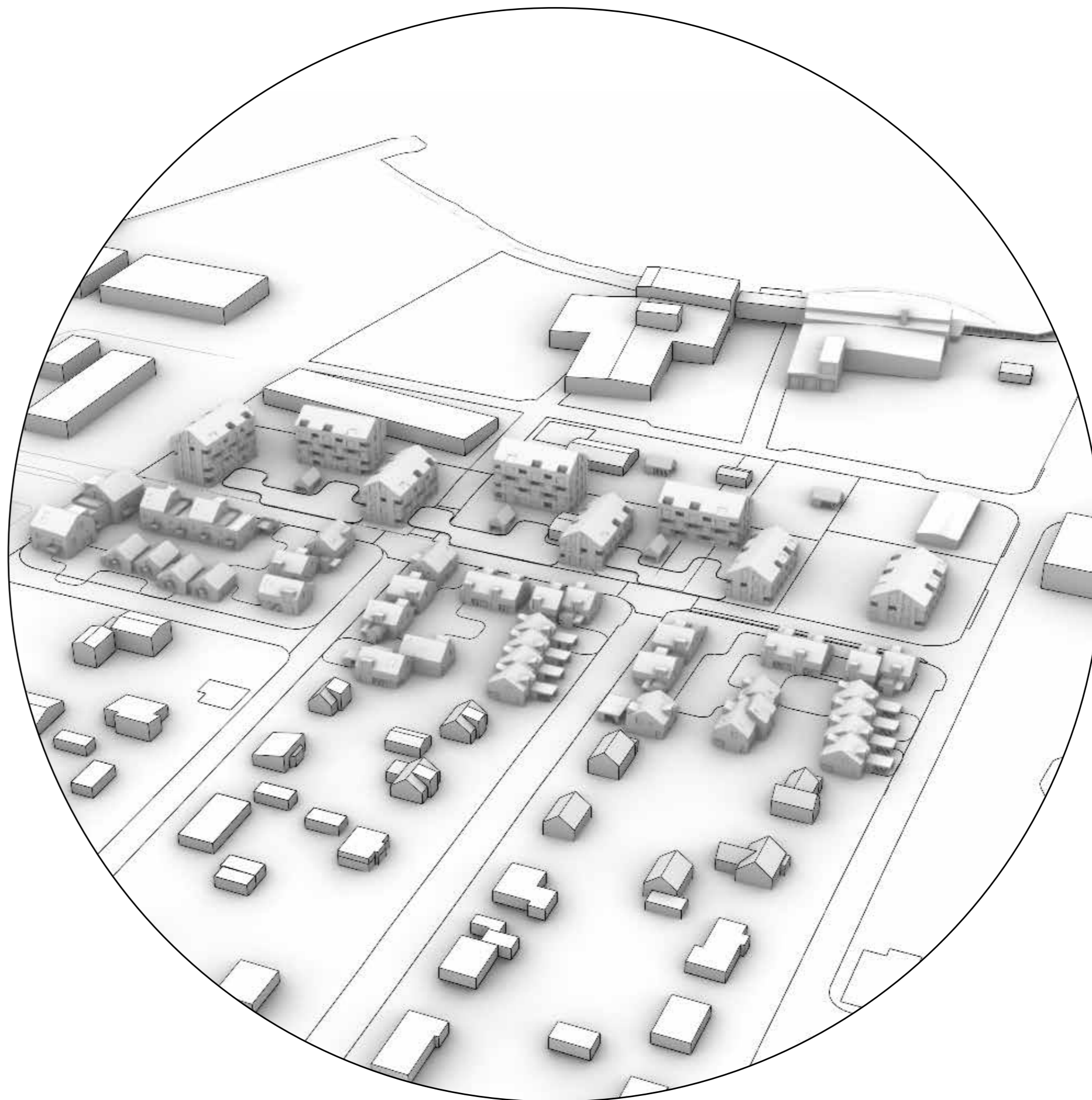




Framtíðarsýn

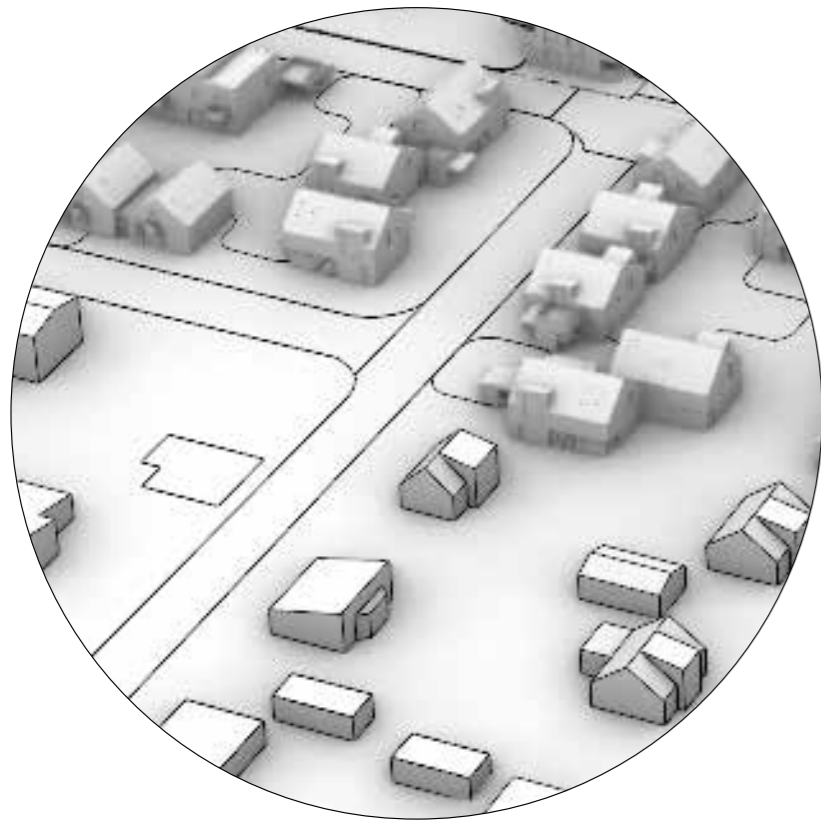
Markmiðin:

- Óseyrarbraut mikilvæg innri tengibraut í formi vistgötu þar sem fólk er í fyrirrúmi.
- Fjölbreytt byggð með fjölbreyttum íbúðum.
- Fléttast vel inn í núverandi byggð og tekur með sér gæði og einkenni byggðar.
- Betri tengingu við höfnina og náttúru
- Að ný byggð stuðli að félagslegri sjálfbærni t.d með góðri rýmismyndun á milli húsanna fyrir sameignleg svæði.
- Umhverfisleg gæði og vistvæn götumyndun
- Grænt yfirbragð, með sérstaka áherslu á blágrænar ofanvatnslausnir t.d. meðfram Óseyrarbraut
- Skjól og rýmismyndun í mannlegum kvarða
- Tillagan styrkir samfélagið í heild.

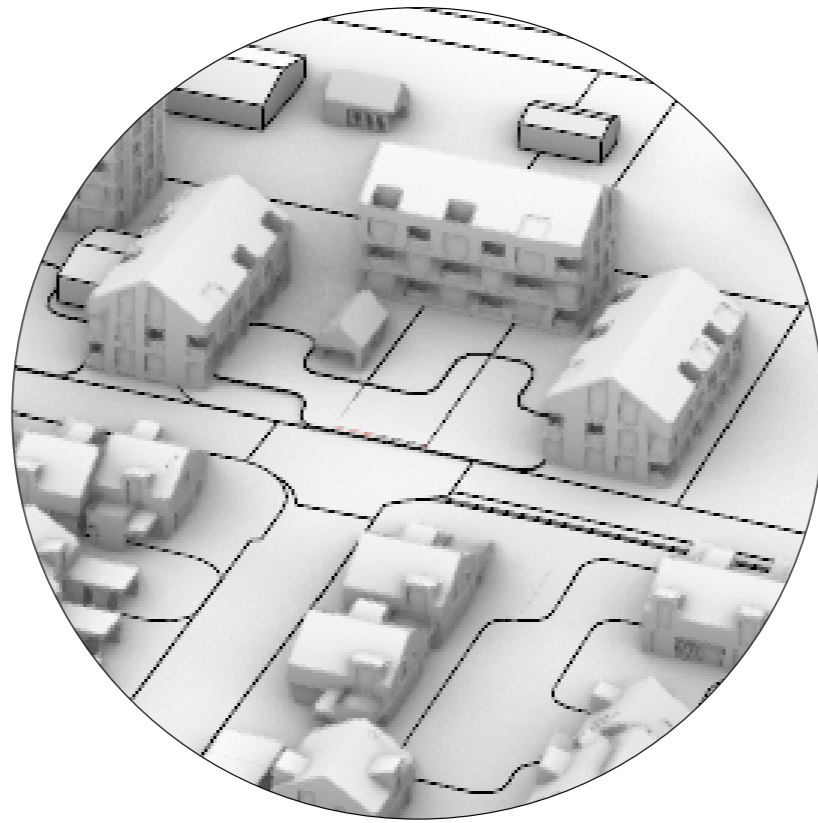




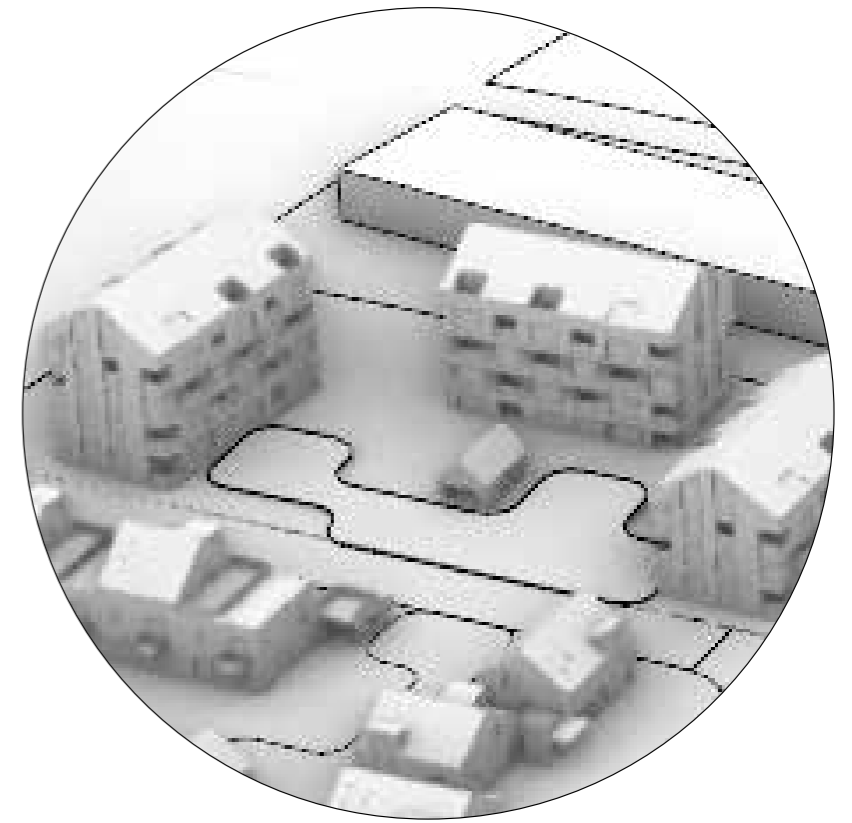
Fjölbreytt byggð - mismunandi stærðir



Lágrest íbúðabyggð, áhersla á sérbyli, 1-2 hæðir



Lágrest íbúðabyggð og verslun, 2-4 hæðir



Fjölbýlishús 4 -5 hæðir.





Íbúðabyggð

Við stöndum inn á dvalarsvæði nýrrar íbúðabyggðar á milli Reykjabrautar og Oddabrautar og með Óseyrarbraut í bakgrunni ásamt nýrri byggð austan við hana. Lágrest byggð með áherslu á fjölskyldufólk og gott skjól á dvalarsvæðum.



Á leið út að Sýslu

Við lítum til austurs út að Þorlákshóli, framtíðar hátíðartorgi, með frystihús í bakgrunni. Við erum staðsett austan við Óseyrarbraut og ný byggð rís upp er nær dregur að sjó.

Frystihúsið hefur fengið andlitsupplyftingu, fengið virkar hliðar þar sem hægt er að sjá hvað fer fram þar inni. Við sjáum fyrir okkur að Frystihúsið muni fá mikilvægt hlutverk fyrir samfélagið.



Oddabraut

Við stöndum við Oddabraut og lítum yfir Óseyrarbrautina í átt að Frystihúsinu (Frostfiskur). Við sjá hvernig ný byggð ris upp frá sérbylum á Oddabrautinni yfir í blöndu af sérbyli og fjölbyli er nær dregur höfninni. Gróður og skjólveggir við sérafnotareiti yta undir frekari skjólmyndun á svæðinu.

