

RAMMASKIPULAG

LYKILSVÆÐI: VIÐSKIPTASTRÆTIÐ

Áherslur í skipulagi

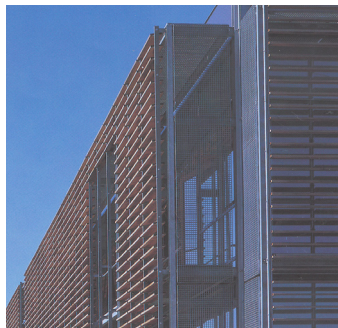
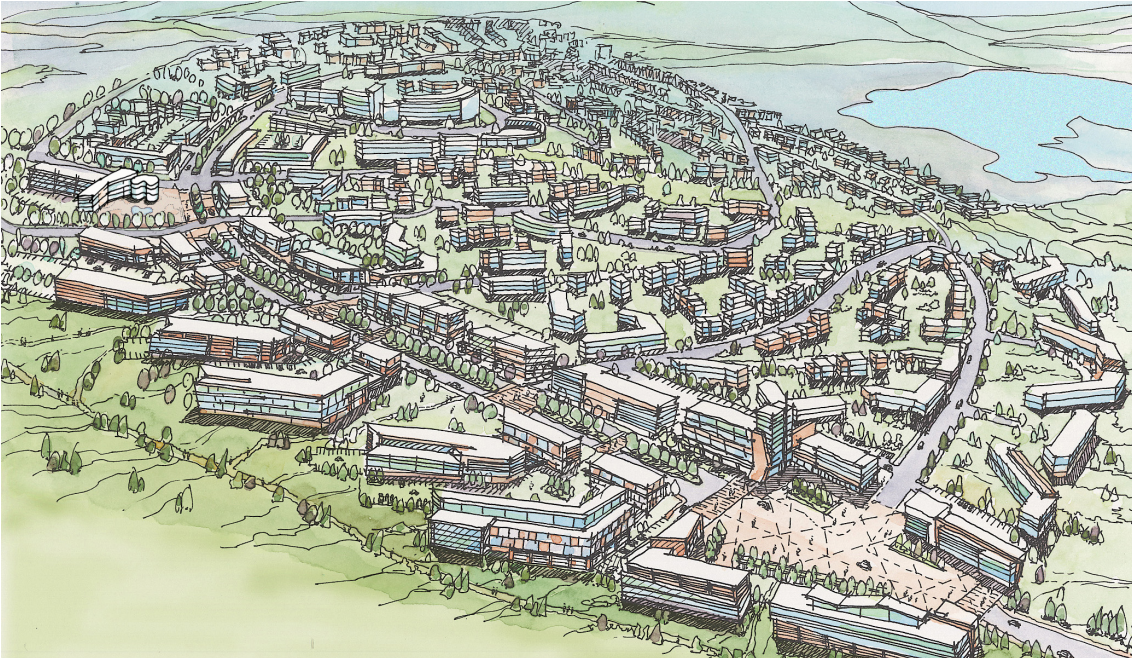
Rammaskipulag fyrir Urriðaholt gerir ráð fyrir að allt að 90.000 fermetrar atvinnuhúsnæðis geti byggst upp við viðskiptastrætið, með bílastæðum fyrir 3.000 bíla. Strætið sveigir upp Urriðaholtið þannig að byggingar meðfram því njóta útsýnis frá hliðinni til norðurs.

Skipulagið byggir á tveimur grundvallar hugmyndum:

1. Raða fyrirtækjum við gönguvæna götu sem býður upp á óformleg samskipti.
2. Tengjast náttúrunni og sýna henni virðingu.

Götumynd þar sem gangandi vegfarendur hafa forgang fram yfir bílinn, skapar umhverfi sem ýtir undir frjóa hugsun og óformleg samskipti á milli fólks og skapar þannig umgjörð þar sem viðskiptalífið fær notið sín til hins ítrasta. Bílastæði eru staðsett undir byggingum, í bílastæðum við viðskiptastrætið og á völdum stöðum til hliðar við byggingar til að tryggja umhverfisgæði og útsýni. Starfsmenn og gestir geta auðveldlega átt athvarf í óspilltri náttúrunni sem býður handan við hornið og endurnærst fjarri dagsins önn, einungis steinsnar frá vinnustaðnum. Mögulegt verður að bjóða upp á íbúðarhúsnæði á efri hæðum þeirra bygginga sem standa vestan við viðskiptastrætið. Þær íbúðir falla undir íbúðarkvóta holtins. Byggingar eru vel tengdar hliðinni og náttúrunni. Þær eru þannig staðsettar að útsýni verði sem best úr opnum rýmum utandyra í átt að Búrfellshrauni og þeirri óspilltu náttúru sem þar er að finna. Þannig er ósnortinni náttúru hleypt eins nálægt byggðinni og frekast er unnt.

Áhugi er á að nýta sjálfbærar ofanvatnslausnir við viðskiptastrætið. Skoðaðar verða forsendur þess að tengja þær við landmótun á þessu svæði, en þar sem strætið er utan við vatnasvið Urriðavatns, er ekki nauðsynlegt að nota ofanvatnslausnirnar á þessu svæði.



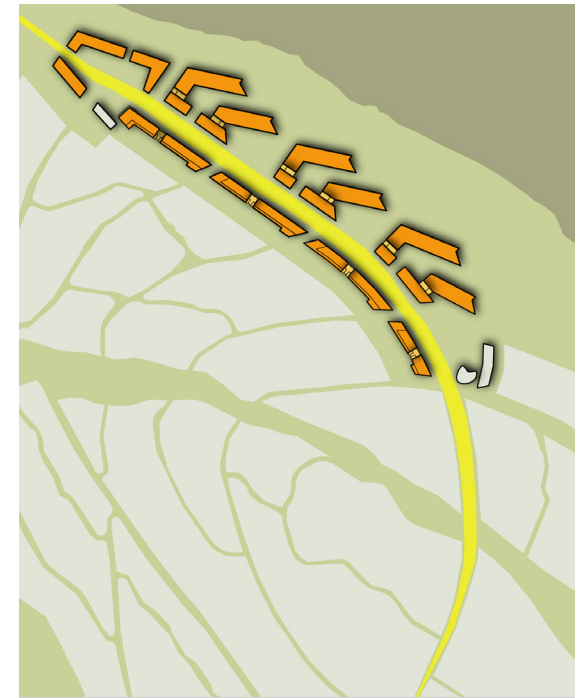
Viðskiptastrætið, fyrirmyndir og áherslur í skipulagi

**LYKILSVÆÐI:
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ**

Breiðstræti með trjám

Viðskiptastrætið er hannað sem breiðstræti með trjáröð eftir miðju þess. Þannig fær strætið yfirbragð sem ber vott um reisu og myndugleik sem skapar því sérstöðu á höfuðborgarsvæðinu. Þegar ekið er upp strætið upp að háhæðinni, er komið að torgi. Þar er gert ráð fyrir reisulegri byggingu sem mynda mun kennileiti á svæðinu. Trjám verður plantað þannig að þau trufli ekki sjónlínur gangandi og akandi. Þau verða nýtt til að móta yfirbragð gatnamóta, búa til rými þar sem akandi vegfarendur hægja ferðina og gangandi vegfarendur hafa forgang.

Við hönnun miðeyju verður lögð áhersla á fjölbreytni, lausnir sem krydda götulífið og gefa svæðinu áhugavert yfirbragð. Ein möguleg lausn sem verður skoðuð, er að nota sjálfbærar ofanvatnslausnir. Þar sem vatnsbúskapur svæðisins norðanvert í Urriðaholti mun ekki þarfnast ofanvatnsins, verður skoðað nánar við deiliskipulagsvinnu, hvort og þá hvernig á þessu verður tekið. Ofanvatnið gæti seytlað niður steina eftir miðeyju strætisins.



Viðskiptastrætið og fyrirmyndir

RAMMASKIPULAG

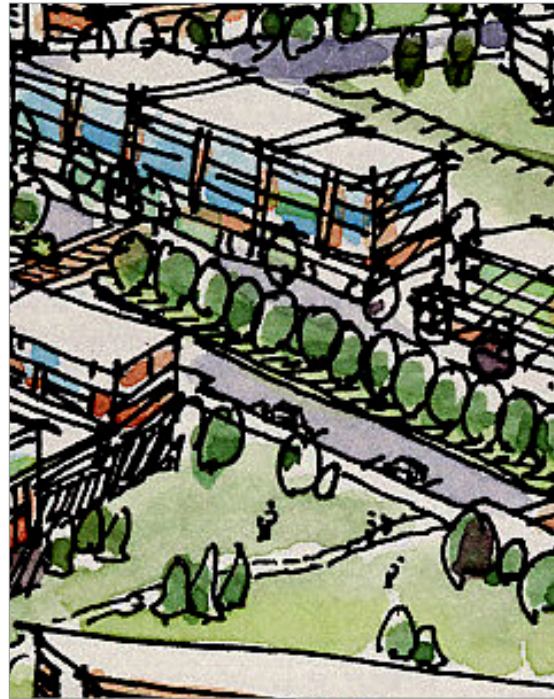
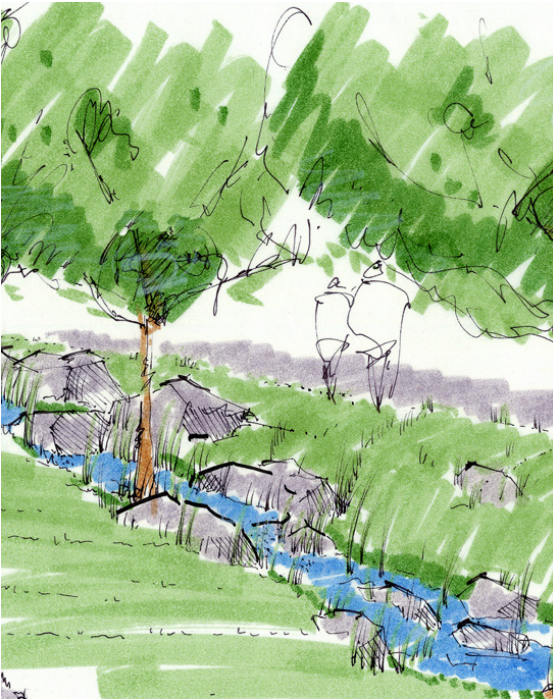
LYKILSVÆÐI: VIÐSKIPTASTRÆTIÐ

Fyrirkomulag bygginga

Byggingar verða að mestu þriggja og fjögurra hæða og munu mynda umgjörð meðfram viðskiptastrætinu, þar sem gert er ráð fyrir 30 metra göturými á milli bygginga. Þessi umgjörð og hæfileg hæð húsanna mun móta aðlaðandi umhverfi fyrir gangandi vegfarendur og skýla þeim fyrir veðri og vindum.

Strætið mun feta sig upp hæðina í stórum boga. Byggingarnar meðfram því munu mynda einskonar tröppugang í tvær áttir, meðfram strætinu og þvert á það. Þetta fyrirkomulag eykur útsýni úr byggingum sem staðsettar eru sunnan götunnar, þar sem þær munu sitja heldur hærra í landinu. Frá þeim verður hægt að sjá yfir byggingar handan götunnar sem og á milli þeirra. Hækkun strætisins mun einnig gefa því fjölbreytt og lifandi yfirbragð þar sem framhliðar bygginga verða brotnar upp og mynda ekki beina og einsleita röð.

Skoðaður verður möguleiki þess að bjóða upp á íbúðarhúsnæði á efri hæðum þeirra bygginga sem standa vestan við viðskiptastrætið. Það yrði gert til að styrkja ennfrekar áherslur á blöndun byggðar og byggðamynsturs í Urriðaholti og tryggja umferð um viðskiptastrætið á öllum tímum dags.



Viðskiptastrætið og fyrirmyndir

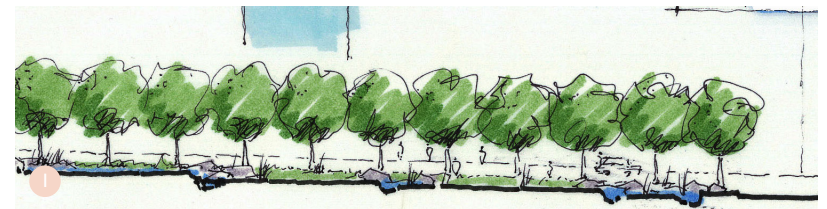
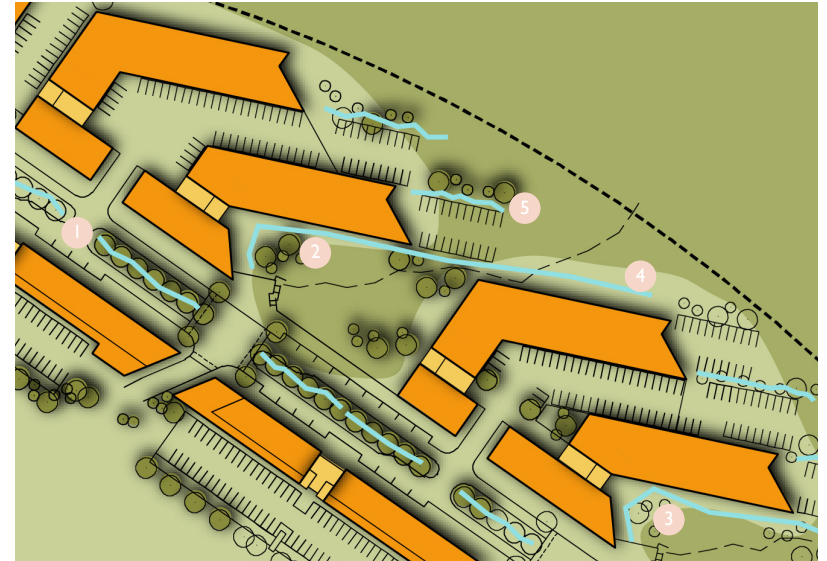


**LYKILSVÆÐI:
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ**

Náttúran í byggðinni

Byggðin nálgast náttúruna af hógvæð og fléttast saman við hana frekar en að ryðjast yfir hana. Ógegndræpu yfirborði verður haldið í lágmarki og sjálfbærum ofanvatnslausnum beitt, eftir því sem við á.

Hæð húsa er að jafnaði þrjár til fjórar hæðir til að minnka skuggavarp, halda útsýni og spilla ekki nærveðurfari.



Dæmi um útlit sjálfbærra ofanvatnslausna og hugsanleg útfærsla sjálfbærra ofanvatnslausna í viðskiptastræti

RAMMASKIPULAG

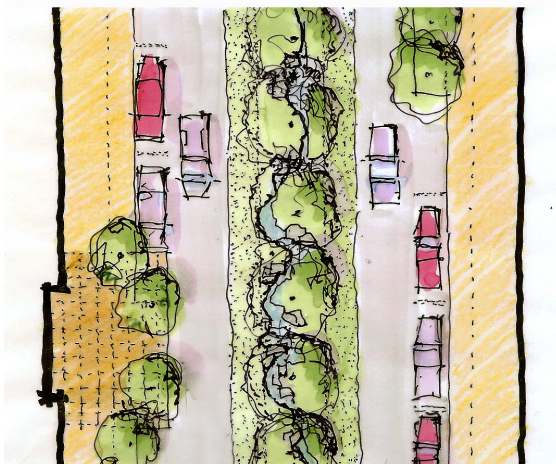
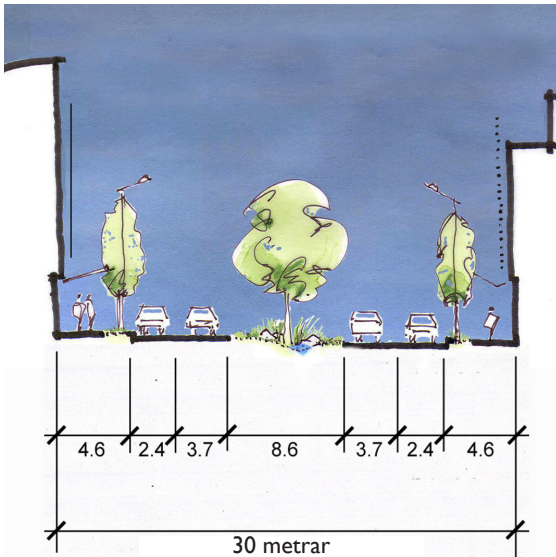
Umferðarskipulag

Áhersla er lögð á að hafa yfirbragð strætisins í anda borgarbyggðar, þar sem gangandi vegfarendur hafa meiri forgang en almennt gengur og gerist. Yfirbragð þess tekur þannig mið af svokölluðu borgarmiðuðu umferðarskipulagi. Í slíku skipulagi er stefnt á samnýtingu rýmis í stað aðskilnaðar á milli umferðar akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda.

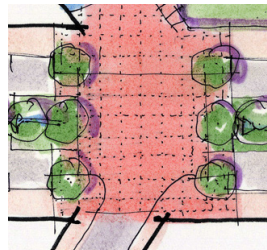
Gert er ráð fyrir 30 metra breiðu göturými milli bygginga í samræmi við skilgreiningu strætisins sem tengibrautar.

Strætið er nú hannað sem ein akrein í hvora átt með bílastæðum til hliðar og breiðri miðeyju, en 30 metra breitt götusvæðið gefur einnig kost á tveimur akbrautum í hvora átt auk bílastæða. Gengið er út frá að gangstéttir séu óvenju breiðar eða 4,6 metrar og miðeyjan 8,8 metrar. Við aðkomur að bílastæðum verði beygjureinar fyrir vinstri beygju fyrir allt að 3 bíla. Fyrirhugað er að beita markvissri hönnun strætisins svo sem varðandi legu akbrauta, staðsetningu gróðurs og mismunandi yfirborðsefni til að tryggja hægan en jafnan umferðarhraða um viðskiptastrætið (hámark 50 km/klst). Sömu áherslur eru áformaðar hér og í íbúðarbyggðinni hvað varðar samræmingu efnis- og litavals á yfirborði gatna og ýmissa götugagna.

Þeim möguleika er haldið opnum af hálfu Garðabæjar að gatan sem skilgreind er sem viðskiptastræti í rammaskipulaginu, verði skilgreind sem stofnbraut (þjóðvegur) með 60 metra helgunarsvæði. Gera má ráð fyrir að skilgreining götunnar sem stofnbrautar (þjóðvegur) feli í sér talsvert frábrugna veghönnun frá því sem hugmyndin um viðskiptastræti felur í sér. Þannig yrði umferðarhraði væntanlega meiri og skýrari aðgreining á milli bílaumferðar um veginn annarsvegar og akandi og gangandi umferðar að lóðum meðfram götunni hinsvegar. Þá myndi fjarlægð bygginga frá götu, meiri umferðarhávaði vegna meiri hraða og annað yfirbragð kalla á talsvert ólíka útfærslu í skipulagi byggðar í viðskiptahverfinu heldur en rammaskipulagið gerir ráð fyrir. Ef þessi kostur verður fyrir valinu, þarfnast rammaskipulagið því endurskoðunar hvað varðar hæð, staðsetningu og allt fyrirkomulag bygginga og rýma í viðskiptahverfinu.



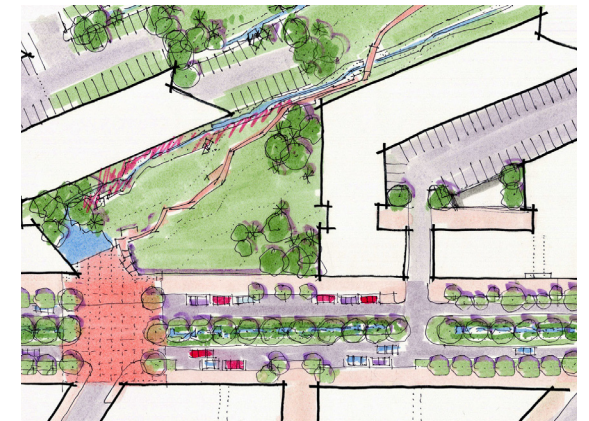
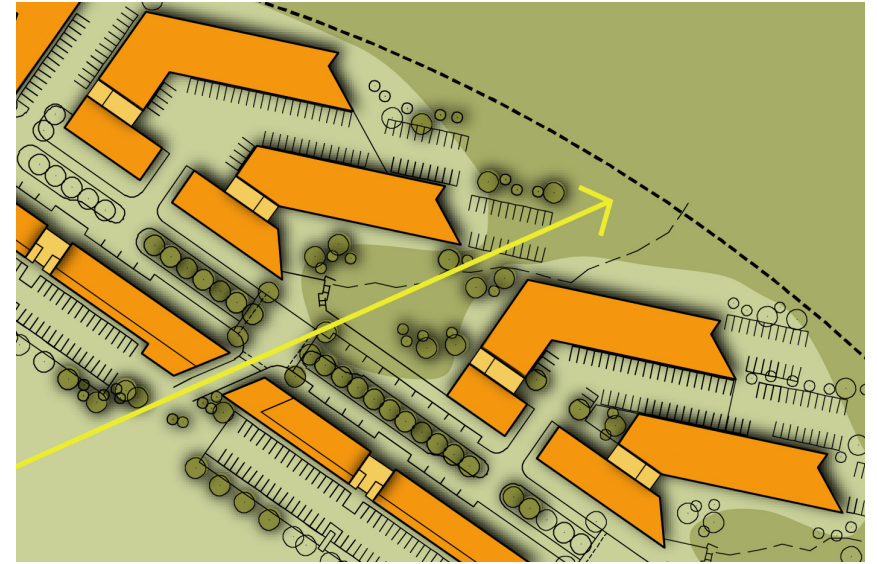
Hugsanlegt útlit viðskiptastrætis og dæmi um útlit gatna, götugagna og stíga



**LYKILSVÆÐI:
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ**

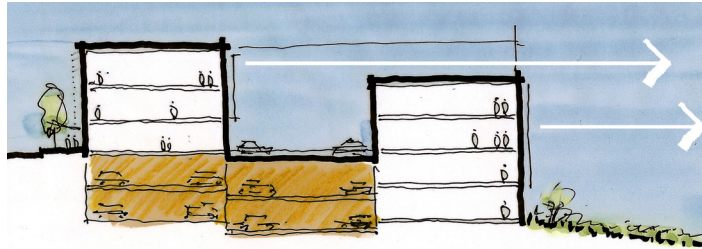
Landslag

Yfirbragð breiðstrætisins verður formlegt í anda borgarbyggðar, með trjáröðinni eftir miðri götunni og trjám og gróðri við gatnamót. Meðfram trjáröðinni í strætismiðju gefst kostur á að hafa ofanvatnsrásir, sem krydda myndu yfirbragð strætisins. Neðan götunnar á milli bygginga verður hins vegar lögð áhersla á að tengja saman óspillta náttúruna og byggðina þannig að það falli sem best saman. Þess verður gætt að svæði milli bygginga verði hönnuð og tengd ofanvatnsrásum eftir atvikum og stígum á fjölbreyttan hátt, þannig að hver bygging hafi sitt sérkenni.



Dæmi um frágang, fyrirmyndir og tengingu við náttúruna

RAMMASKIPULAG



Fyrirmyndir og dæmi um hugsanlegt útlit bygginga

LYKILSVÆÐI: VIÐSKIPTASTRÆTIÐ

Einkenni byggðar

Gert er ráð fyrir að byggðin við viðskiptastrætið hafi nútímalegt yfirbragð. Þannig verði áhersla á orkusparandi gler og aðrar náttúruvænar aðferðir á efri hæðum bygginga og að neðri hæðir séu klæddar náttúrulegum efnum eins og steini eða flísum.

Byggðin er formuð þannig að einstakar byggingar geti verið sveigjanlegar. Möguleikar verða á að tengja saman byggingar, þannig að fyrirtæki geti vaxið, án þess að færa sig um set. Að sama skapi gefur byggingarformið kost á að stórum rýmum sé skipt niður fyrir minni fyrirtæki. Aðal lyftur og stigar verða til hliðar og á milli helstu rýma, þannig að auðvelt er að tengja rými eða skilja að, eftir þörfum. Aðkoma að byggingum verður annars vegar beint frá viðskiptastrætinu og hins vegar frá bílastæðum.

Afstaða bygginga í skipulagi strætisins miðast við að nýta dagsbirtu til hins ítrasta og spara þannig orku. Dýpt bygginga miðast við að öll vinnuaðstaða í þeim njóti dagsbirtu.

Sérkenni fyrirtækja

Við hönnun einstakra bygginga við viðskiptastrætið mun gefast kostur á að gefa hverri byggingu sitt sérkenni. Þannig verður stærri fyrirtækjum gert kleift að laga sérkenni bygginga sinna að eigin vörumerki og ímynd.

LYKILSVÆÐI:
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ

Útsýni

Frá viðskiptastrætinu verður tilkomumikið útsýni yfir Búrfellshraun, Vífilsstaðahlíð og til Esjunnar. Til að styrkja tengsl byggðarinnar við viðskiptastrætið og náttúruna umhverfis, eru byggingar meðfram strætinu staðsettar þannig að á milli þeirra verði sjónlínur frá strætinu til norðurs og austurs. Þannig eru vegfarendur um strætið hvattir til að leggja leið sína yfir að göngustígum við hraunjaðarinn og njóta umhverfisins.



Sjónlínur í gegnum byggðina við viðskiptastrætið og myndir af náttúrunni í kring



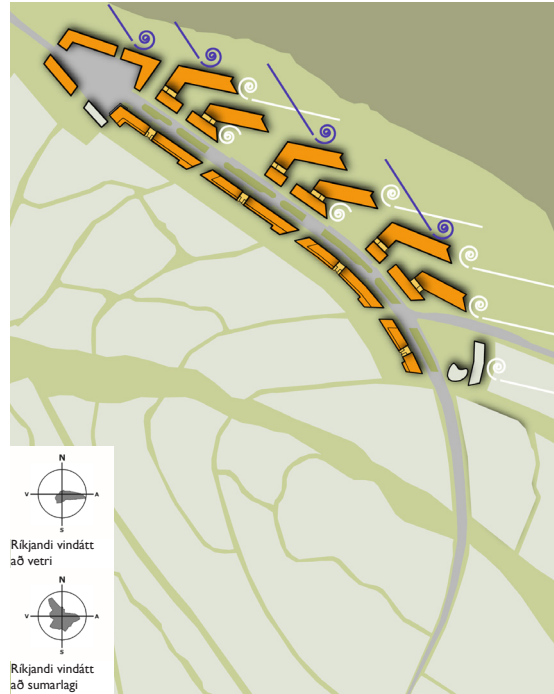
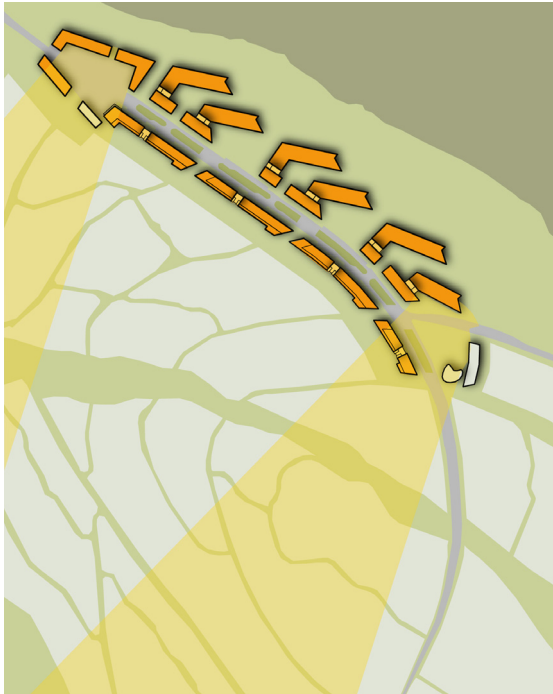
RAMMASKIPULAG

LYKILSVÆÐI: VIÐSKIPTASTRÆTIÐ

Veðurfar

Byggðin norðan viðskiptastrætisins er skipulögð þannig að byggingar skýli strætinu fyrir austanvindum, sem eru ríkjandi vindátt að vetrarlagi og köldustu sumarvindum sem eru norðvestlægir. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði hannaðar þannig að form þeirra og yfirborð verði nýtt til að brjóta vind. Á milli bygginganna verða síðan skjólsæl rými.

Torg við viðskiptastrætið opnast mót suðri, þannig að starfsfólk og gestir geti notið sólar og yls á góðviðrisdögum. Byggðin við torgin er skipulögð þannig að byggingar skýli torgrýmunum fyrir norðvestanvindum og austanátt. Að auki er gert ráð fyrir trjám og öðrum gróðri í miðeyju viðskiptastrætisins sem mun einnig milda veðurfar í strætinu og brjóta vind.



Skipulagt með tilliti til vindafars og birtu. Fyrirmyndir



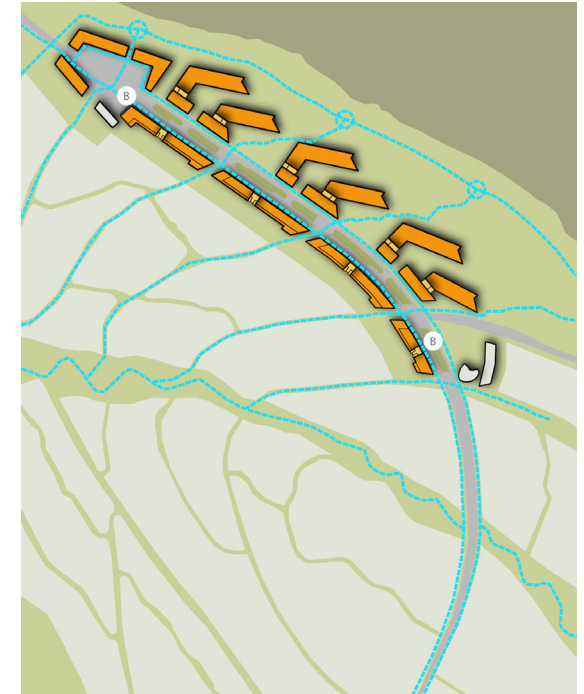
**LYKILSVÆÐI:
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ**

Göngutengingar og útivera

Fyrir mannlíf í byggðinni er mikilvægt að gönguleiðir tengi saman alla helstu staði hverfisins. Um Urriðaholt munu liggja stigar milli opinna svæða, meðfram götum og að háholtinu.

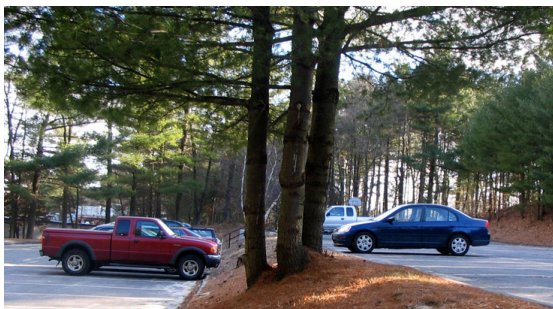
Gert er ráð fyrir fjölbreyttum áningar- og útsýnisstöðum við gönguleiðir, bæði með náttúrulegu yfirbragði og meiri borgarbrag.

Við viðskiptastrætið er gert ráð fyrir að biðstöðvar strætisvagna geti verið staðsettar við torgin þ.e. við aðkomutorgið neðst á strætinu og við efra torgið, nærri háhæð holtins.



Staðarandi, útivera og göngutengingar. Mynd efst til hægri sýnir mögulega staðsetningu ofanvatnsrása

RAMMASKIPULAG



Staðsetning bílastæða við viðskiptastrætið og dæmi um frágang þeirra



LYKILSVÆÐI: VIÐSKIPTASTRÆTIÐ

Bílastæði

Til að örva starfsemi fyrirtækja við viðskiptastrætið er séð fyrir nægum bílastæðum, eða 1 bílastæði á hverja 30 fermetra atvinnuhúsnæðis. Hefbundinni kröfu um 1 stæði á hverja 35 fermetra atvinnuhúsnæðis er mætt með bílastæðum meðfram götum og innbyggðum bílastæðum. Umfram bílastæði verða staðsett neðan við byggingarnar norðan strætisins og í bílastæðahúsi við efra torg viðskiptastrætisins.

Bílastæði fyrir atvinnusvæðið eru því fyrst og fremst þrenns konar: Bílastæði við götu, innbyggð í hús eða opin stæði innan lóðar.

Bílastæði við götu:

Bílastæði verða meðfram viðskiptastrætinu í því skyni að tryggja gott aðgengi og glæða strætið lífi og bæta rekstrargrundvöll þjónustu á jarðhæð bygginga.

Innbyggð bílastæði:

Innbyggðum bílastæðum fyrir hvert hús er komið fyrir milli húsa og á jarðhæð húsa norðan strætisins. Við hús sunnan götunnar er gert ráð fyrir bílastæðum á opnum pöllum aftan húsanna, þannig að þau falli inn í brekkuna og til að fá sólarljós og loft inn á neðri palla.

Opin stæði innan lóðar:

Neðan við húsin norðan viðskiptastrætisins er gert ráð fyrir jaðarbílastæðum. Þar verði komið fyrir bílastæðum á stöllum sem afmarkist af grænum trjávöxnum rásum. Yfirborð þessara stæða verði með grasi eða öðru gegndræpu yfirborði og þau hönnuð þannig að þau falli vel að ásýnd náttúrunnar umhverfis.

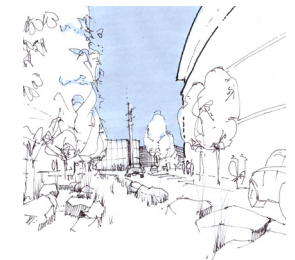
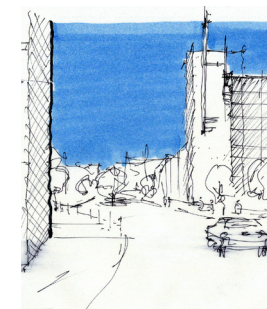
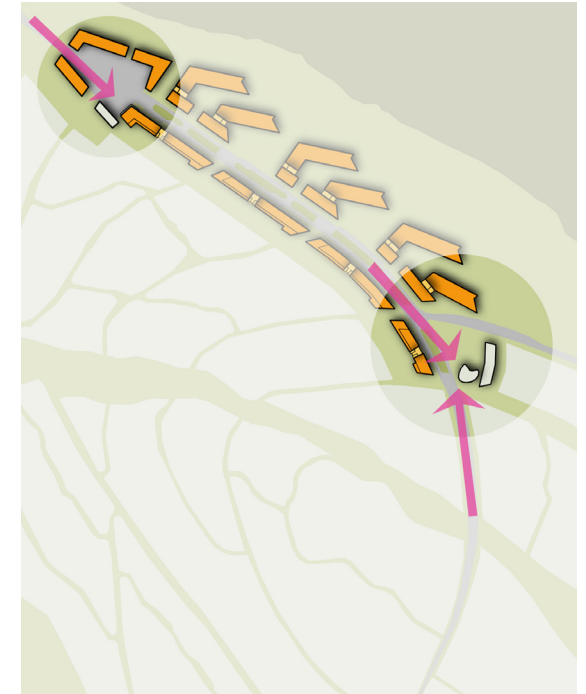
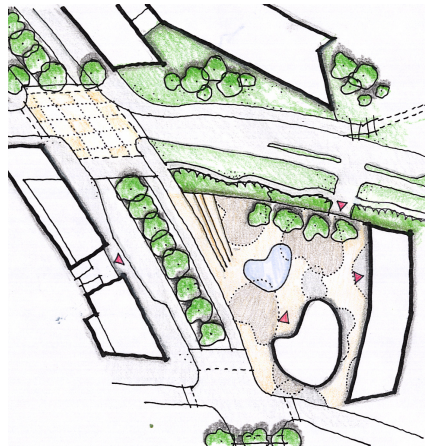
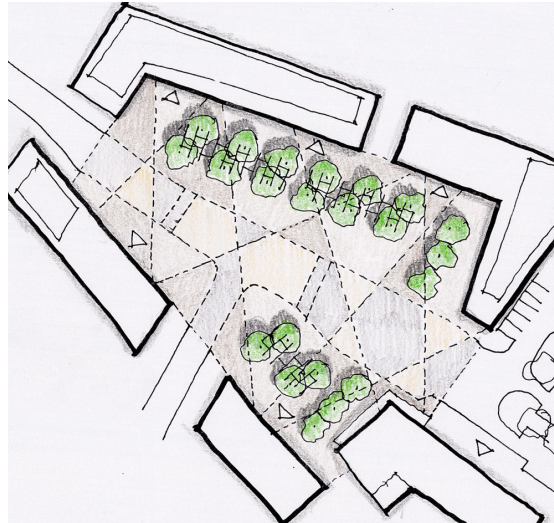
**LYKILSVÆÐI:
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ**

Torg við viðskiptastrætið

Við viðskiptastrætið er gert ráð fyrir tveimur megin kjörnum í kringum torg við hvorn enda strætisins. Torgin munu hafa hvort sín einkenni.

Við aðkomutorgið neðst á viðskiptastrætinu er tekið á móti fólki þar sem það kemur inn í hverfið frá Reykjanesbraut. Lögun bygginga og fleygmyndað form torgsins mynda áhugavert fordyri byggðarinnar.

Torgið á efri hluta viðskiptastrætisins nýtur góðs af frábæru útsýni yfir hraunið, að Vífilsstaðahlíð og til Esjunnar. Umhverfis torgið mun verða skrifstofuhúsnæði og gert ráð fyrir að þar geti staðið ein kennileitisbygging sem sjást mun við enda götunnar, þegar horft er upp eftir viðskiptastrætinu, úr báðum áttum.



Hugmyndir að skipulagi torga við viðskiptastrætið