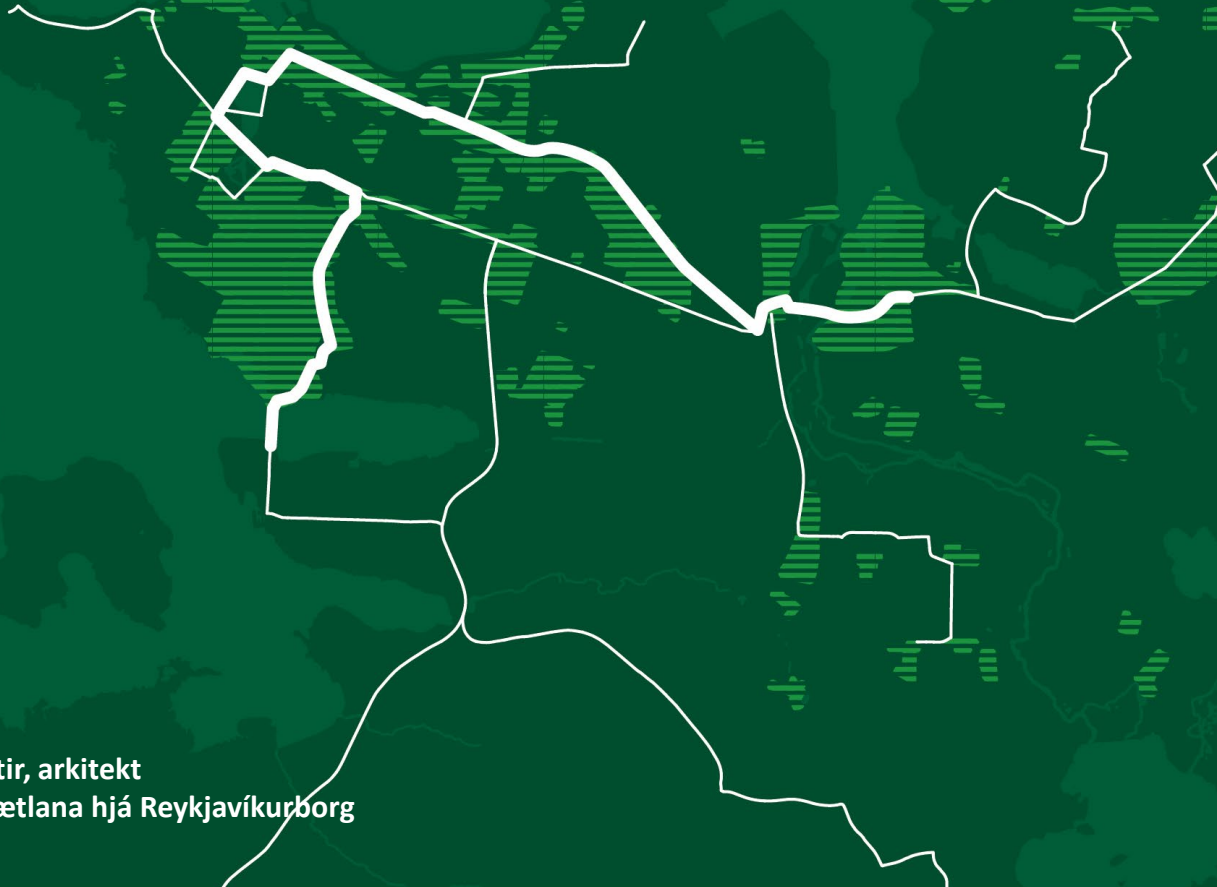


Reykjavík 2040



Þétting með auknum áherslum á gæði

Borg fyrir fólk

felur í sér stefnumörkun er varðar lífsgæði borgarbúa og gæði í hinu manngerða umhverfi borgarinnar

Borgarlína

og fjölbreyttir samgöngumátar

Lýðheilsa borgarbúa

verður ávallt höfð að leiðarljósi við skipulagningu og hönnun borgarumhverfis

blöndun íbúða og blöndum rýma

leiðbeiningar og viðmið -

dvalarsvæði -

skilgreiningar og birtuviðmið

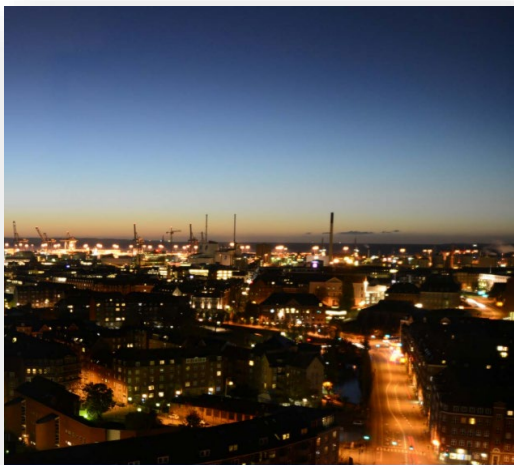
Borghildur Sölvey Sturludóttir, arkitekt
deildarstjóri deiliskipulagsáætlana hjá Reykjavíkurborg







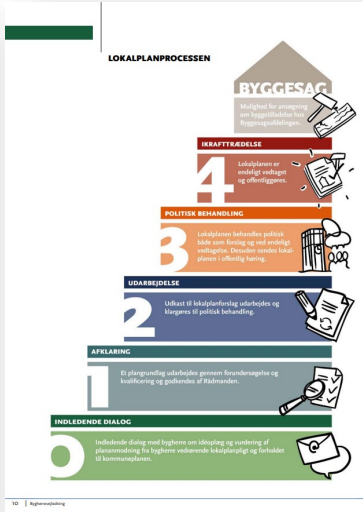
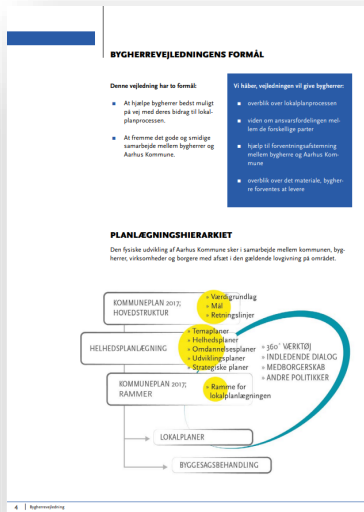




BYGHERREVEJLEDNING

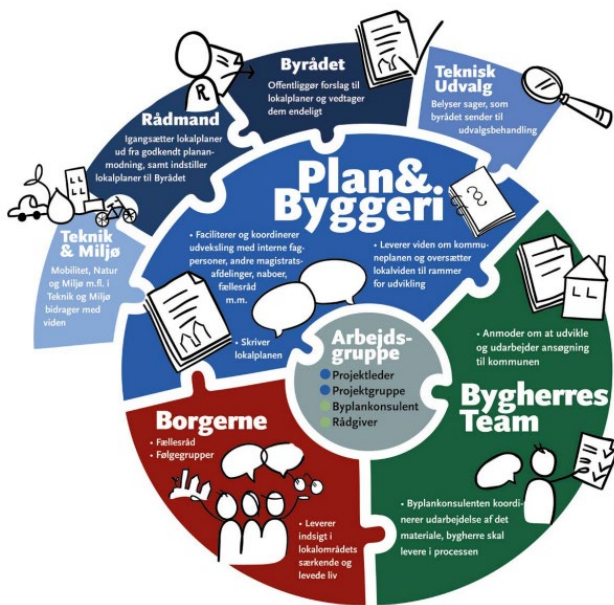
Vejledning for bygherrer og deres rådgivere om lokalplanprocessen i Aarhus Kommune

Grundlag for det gode samarbejde

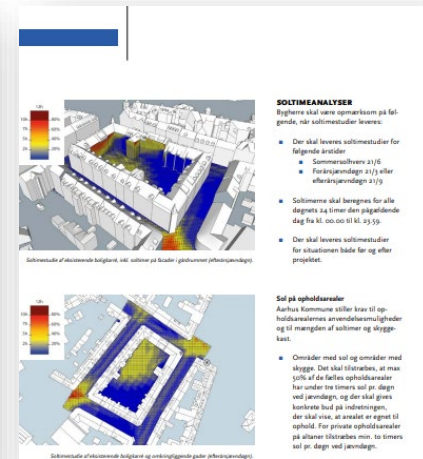
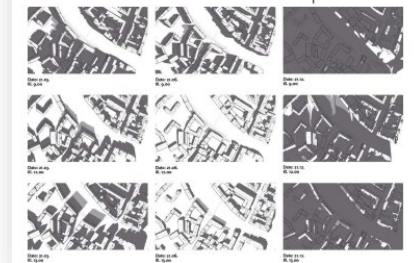


ferillinn

tímalínan



fyrirmyndir frá Danmörku





5 Staðfesting deiliskipulagsáætjana

Sint as sitas eumqui te nimusa derchit dolliti ossunt et eserum fuga.



4 Pólitísk umræða og samþykktir

Optas aut adi velici to dolest eribust, arcias nonsequo temquam.



3 Deiliskipulag unnið og klárað

Optas aut adi velici to dolest eribust, arcias nonsequo temquam to dolest eribust.



2 Rannsókn og gæðastaðfesting

Sint as sitas eumqui te nimusa derchit dolliti ossunt et eserum fuga.



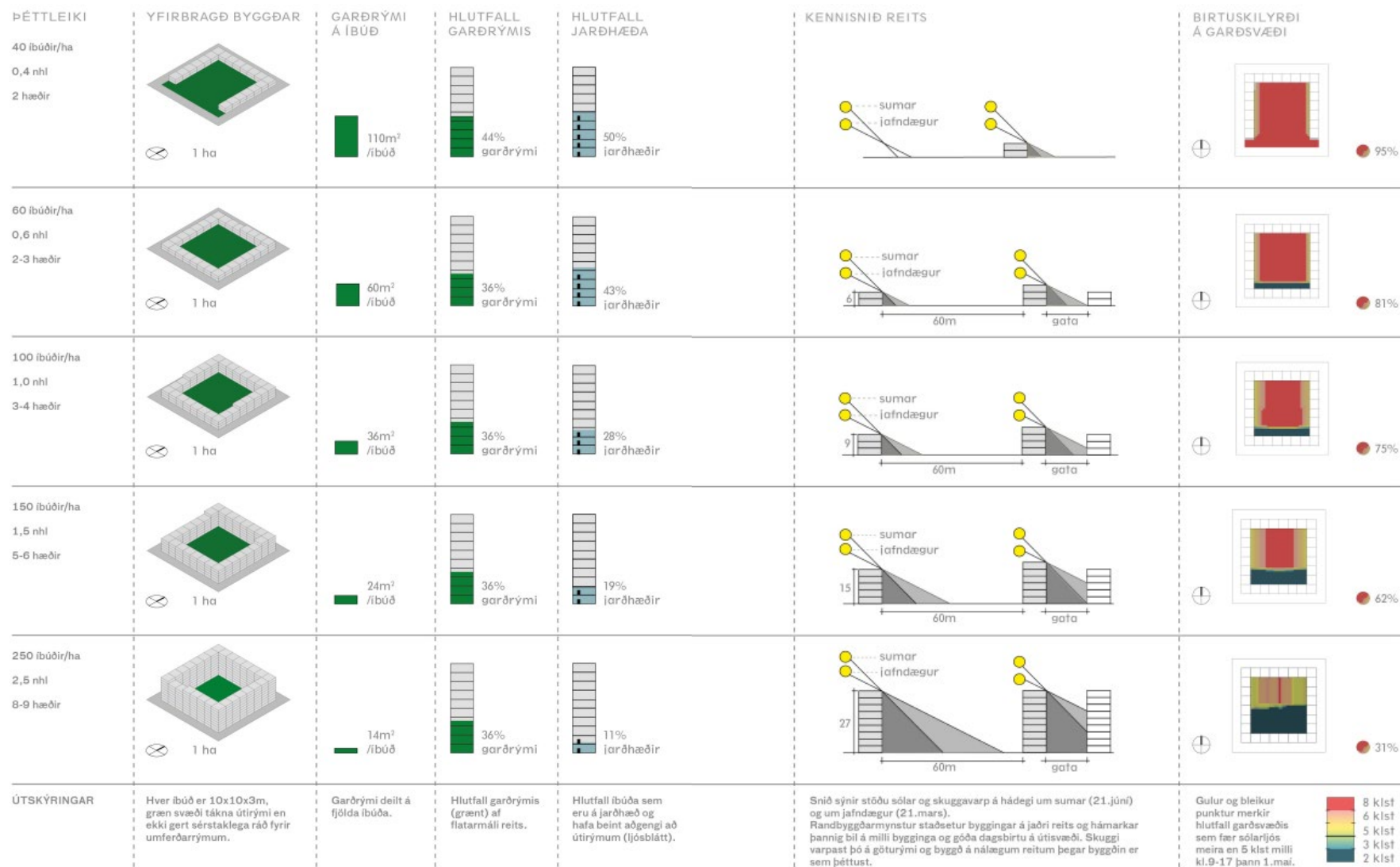
1 Undirbúningur og hugmyndafræði

Optas aut adi velici to dolest eribust, arcias nonsequo temquam to dolest eribust.



- **Háhýsi (umhverfismat)/ kennileitagreining**
- Veður (vindgreining)
- Hávaðaútreikningar
- Mengun eða lykt
- Regnvatnsáætlun (blágrænar ofanvatnslausnir)
- Tré/gróður – skráning
- **Samgöngumat**
- Skýringarmyndir – með helstu áherslum
- Landlagsgreining – sögulegt samhengi
- Lóðarhugmyndir – **dvalarsvæði**
- Úrgangslausnir
- Fagurtræðilegar áherslur
- Greining byggðar/ (húsakönnun)
- **Veitur – og frumgreining þeirra**
- (Núv. kvæðir)
- Drög að innviðasamngi:
 - Almennar íbúðir
 - Önnur innviðauppbygging
 - Leikskólar – skólar – tölur, nálægð

„Með tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2040 er lagður hornsteinn að borg sem leggur áherslu á **gæði fyrir fólk**, auk annarra mikilvægra þátta. „



Dvalarsvæði

Leiðbeiningar



Dvalarsvæði skilgreining

Dvalarsvæði eru rýmisleg heild sem ná utan um manngerð útirými og snertifleti þeirra við byggingar, bílastæði og náttúrulega staðhætti.

Bílastæði, svæði undir sorp og akfærar götur teljast ekki til dvalarsvæða.

Dvalarsvæði eru ýmist sameiginleg dvalarsvæði (t.d. sameiginlegt garðsvæði) eða dvalarsvæði innan sérrýma (t.d. svalir).

Huga þarf að tengingum dvalarsvæða innan svæðis og grænum tengingum þeirra við almenningsrými borgarinnar.

Viðmið um **hlutfall** dvalarsvæða er ekki hægt að uppfylla með sérrýmum eingöngu. Mjög vindasöm og hávaðamikil rými (t.a.m. við hraðbrautir) geta ekki talist til dvalarsvæða.

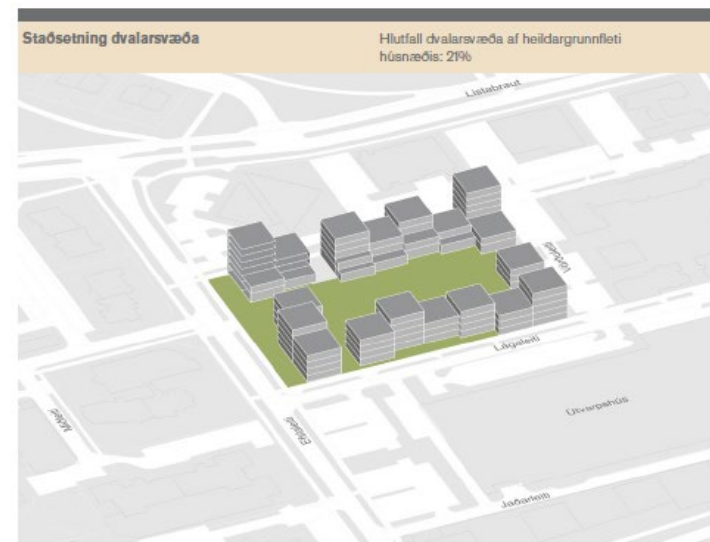


Dvalarsvæði skulu uppfylla ákveðna þætti út frá skilgreindum eiginleikum sem stuðla að gæðum þeirra.

Huga skal að **yfirborðsefnum** dvalarsvæða og hluti þeirra skal snerta jörðina.

Hanna skal dvalarsvæði m.t.t. **skjólmyndunar og hljóðvistar.**

Dagsljós er einn brýnasti gæðapáttur dvalarsvæða og eru skilgreind viðmið um summu sólskinstíma yfir sólarhringinn



Dvalarsvæði

umfang

Við gerð deiliskipulaga er kveðið á um lágmarks dvalarsvæði sem skilgreind eru út frá gerð, gæðum og umfangi.

Í blandaðri nýrri byggð og blandaðri gróinni byggð með nýbyggingum og/eða nýjum íbúðum skal dvalarsvæði svara að lágmarki til skilgreinds hlutfalls gólfplatá húsnæðis svæðis eins og hér segir:

Miðsvæði: 20% (30% Árósar)

Blönduð byggð önnur en miðsvæði: (40%), nema híbýli við aðalgötur, nálægt Þróunarás Borgarlínu eða innan x m radius frá almenningsgarði þá x (30%) //

Byggð utan þéttingarsvæðis AR: x ? (50%) ef um er að ræða nýja byggð. Dvalarsvæði nýrra íbúða í eldri byggingum skulu að lágmarki svara til x ? (20%) af gólfleti íbúðarrýmis

Á **atvinnusvæðum** skal dvalarsvæði vera að lágmarki: x ? (5%) af gólfleti atvinnuhúsnæðis.



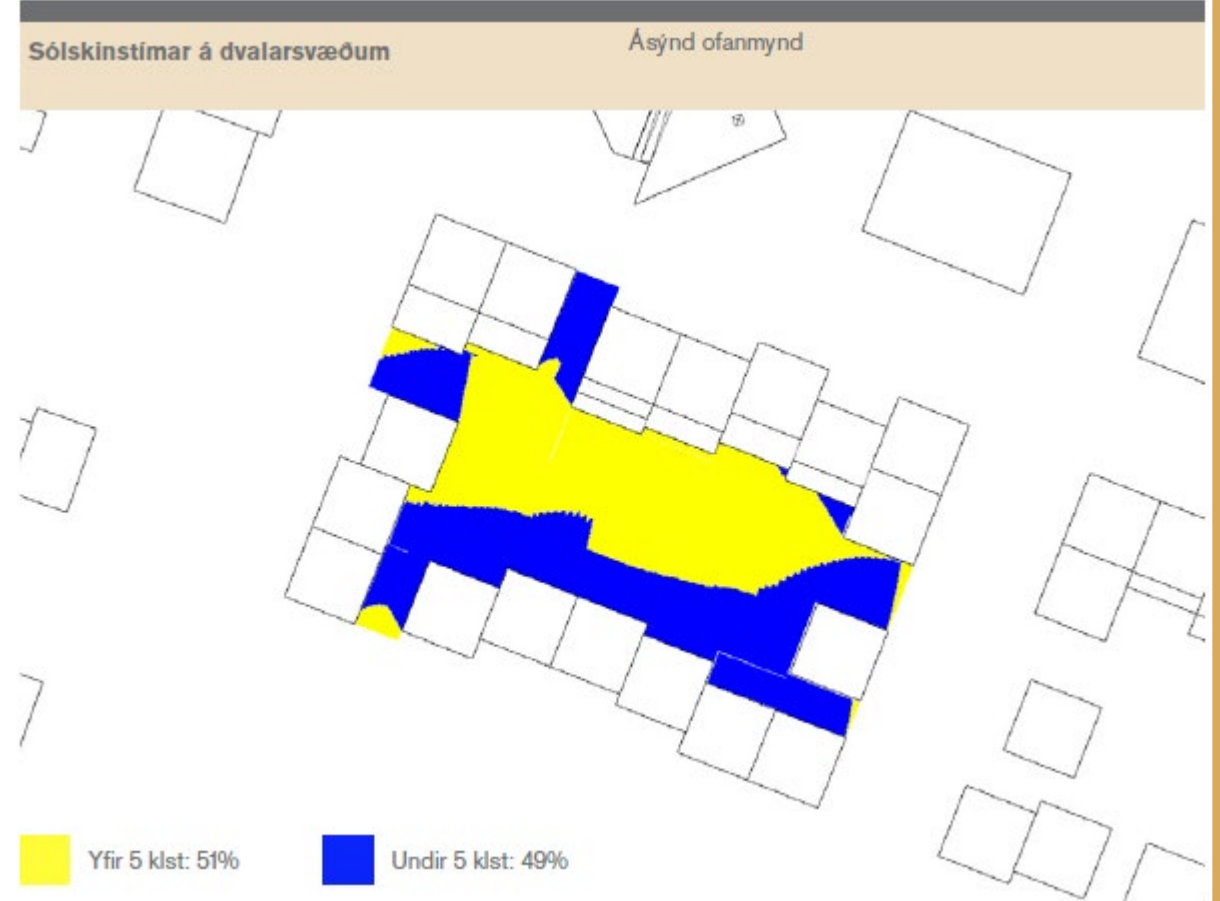
Dvalarsvæði & sól

skilgreind gæðaviðmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur

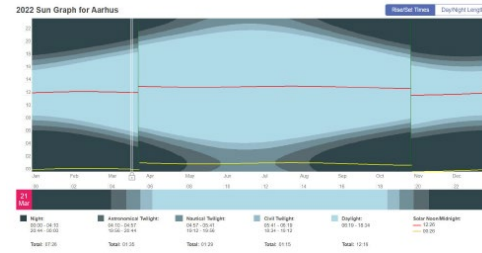
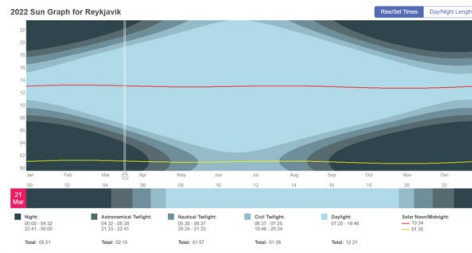
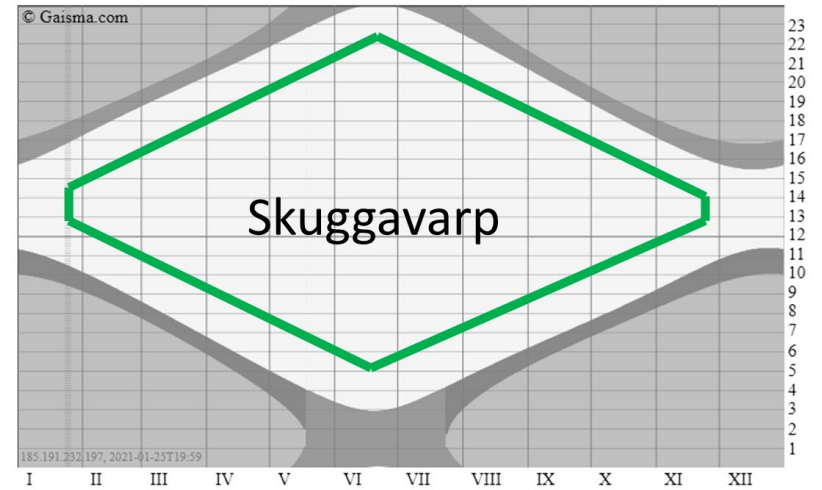
Sýna fram á að:

meiri en helmingur leiksvæða barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí milli klukkan 9 og 17

Taka þarf tillit til umhverfis við gerð sólarljóssútreikninga og ásýndin skal sýna sólskinstíma á dvalarsvæðum ásamt því að innihalda umhverfið til að fyllilega sé hægt að meta hvort meðmæli séu uppfyllt. Í þéttri byggð þar sem erfitt er að greina reiknifeti fyrir umhverfinu skal skila fleiri ásýndum til að tryggja að hægt sé að greina reiknifleti fyllilega fyrir fyrirhugað verk.







Tími dags	Vetur	Jafndægur	Sumarsólstöður
	21/1	21/3	21/6
07:00			X
10:00		X	X
13:00	X	X	X
16:00	X	X	X
19:00		X	X
22:00			X

Tillaga fyrir skuggavörp

Taka þarf tillit til umhverfis við gerð skuggavarpa og

ásýndin skal sýna skuggavörp á fasöðum
ásamt því að innihalda umhverfið
til að fyllilega sé hægt að meta áhrif skuggavarps.

Í þéttri byggð þar sem erfitt er að greina mun á skuggavarpi, skal skila inn skuggavarpi bæði fyrir og eftir fyrirhugað verk.

Skuggavarp eftir breytingar

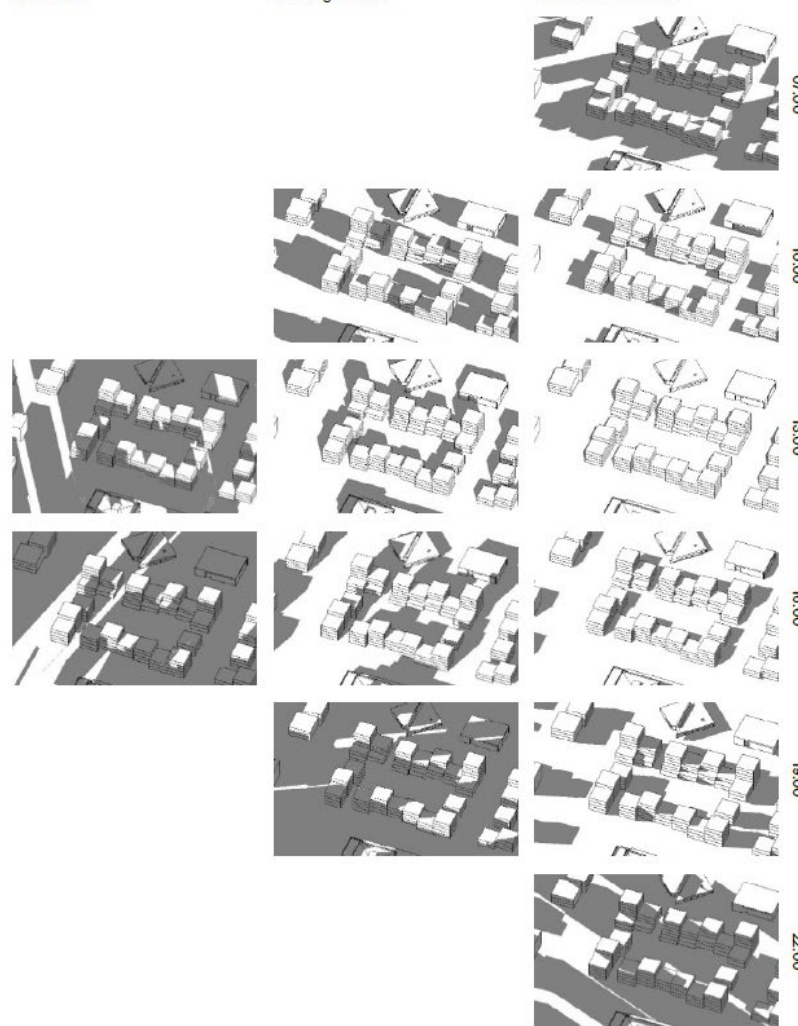
Skuggavörp bygginga skyggja alla jafna á eigin lóð og sitt nánasta umhverfi eftir sólarupprás og fyrir sólsetur. Bil á milli bygginga, hæðir umliggjandi bygginga ásamt landslagi veldur því að fyrir sólarlag liggur skuggi yfir

dvalarsvæði. Eftir sólarupprás er það einungis í janúar sem dvalarsvæði er skuggalagt af sínu nánasta umhverfi. Við jafndægur er dvalarsvæðið á milli bygginganna að einhverju leyti skuggalagt yfir allan daginn.

Vetur 21.01.

Jafndægur 21.03.

Sumarsólstöður 21.06.





aðeins meira um ferla í Árósum - Danmörku











GODSBANE-AREALERNE AARHUS K

UDVIKLINGSPLAN
AUGUST 2017



KIG OVER GODSBANEAREALERNE I DAG FRA NORDØST MOD SYDVEST

STRATEGI FOR BYLIV

Bylivet er et resultat af samarbejde mellem offentlige og private aktører. Det er vigtigt at sikre et godt byliv, der tiltrækker og fastholder talent og investeringer. Dette kræver en strategisk tilgang til byplanlægning og udvikling.

Bylivet er et resultat af samarbejde mellem offentlige og private aktører. Det er vigtigt at sikre et godt byliv, der tiltrækker og fastholder talent og investeringer. Dette kræver en strategisk tilgang til byplanlægning og udvikling.

STRATEGI FOR IDENTITET

Identitet er et resultat af samarbejde mellem offentlige og private aktører. Det er vigtigt at sikre en stærk identitet, der tiltrækker og fastholder talent og investeringer. Dette kræver en strategisk tilgang til byplanlægning og udvikling.

Identitet er et resultat af samarbejde mellem offentlige og private aktører. Det er vigtigt at sikre en stærk identitet, der tiltrækker og fastholder talent og investeringer. Dette kræver en strategisk tilgang til byplanlægning og udvikling.

FRA VISION TIL NY BYDEL

STRATEGIER FOR IDENTITET, BYLIV, INVOLVERING, KULTUR OG KREATIVITET

Bylivet er et resultat af samarbejde mellem offentlige og private aktører. Det er vigtigt at sikre et godt byliv, der tiltrækker og fastholder talent og investeringer. Dette kræver en strategisk tilgang til byplanlægning og udvikling.



STEDET

MULIGHEDER OG UDFORDRINGER

Godsbanearealerne rummer i dag en kulturhistorie, der sammen med stedets karakter har stor værdi og kvalitet for udviklingen af området.

Stedet byder både på muligheder og udfordringer, som tilsammen vil bidrage til at forvandle området fra et industrielt godsbaneareal til at være Aarhus nye pulserende bydel med en rå og tiltrækkende profil.

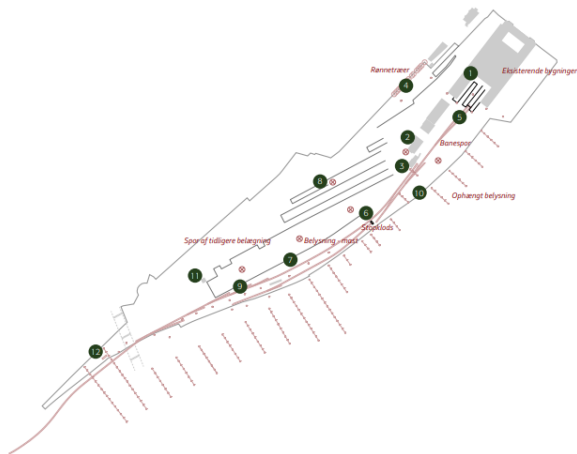
Området er i dag kendetegnet af mange spredte nedslagspunkter, som hver især har en stærk karakter, sammenbundet af sporene, der løber fra den gamle godsbanebygning ud i ådalen.

Alle disse forskellige nedslagspunkter kan bidrage til at bibeholde historien om godsbanen og kan tænkes med ind i de nye planer som en karakter, der er bundet til et særligt sted.

Det kan være de eksisterende rønnehegn, som inspirerer til, at plantes mere røn i området, det kan være lysmasterne, som genbruges, det kan være betonelementerne, som inspirerer beplantningen i gaderum, eller det kan være stopklodsene, som inspirerer til mobile byrum på hjul.

Den naturlige konsekvens af byudvikling, er at området vil forandre sig i takt med at området udbygges. Derfor er det en udfordring, at beholde et islæt af den eksisterende atmosfære og sammenhæng mellem de spredte nedslagspunkter, samtidig med der bygges nye boliger og kulturinstitutioner.

Stedet byder altså både på muligheder og udfordringer, der tilsammen kan bruges som inspirationskatalog for den fremtidige by, som rammesættes med denne udviklingsplan og det dertilhørende kvalitetsprogram.



1. Godsbanen



2. Toldvarehuset



3. Presenningshuset



4. Ronne hegn



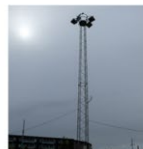
5. Spor og sporskifte



6. "Stopklods"



7. Landskab



8. Store lysmaster



9. Øvrige lysmaster



10. Ophængt belysning



11. Træbygge/pakhus



12. Betonelementer

JORDFORURENING

Godsbanearealerne har i mange år været brugt på en måde, som har skabt forurening af jorden med olie, tungmetaller og rester fra ukrudtsmidler.

Derfor er området i dag mere eller mindre forurenede, og jorden bør håndteres med det for øje.

Forureningen i jorden er mest knyttet til fyldjorden, som er lagt oven på det oprindelige terræn, men også på særlige steder, hvor der har været tankanlæg, vaskeanlæg eller udslip fra holdende tog.



REGNVAND

På Godsbanearealerne tænkes regnvand ind som en ressource, der både anvendes til at skabe karakter til byrummene og rekreative oplevelser i bylivet, men også håndteres og ledes bort, så eventuelle gener minimeres.

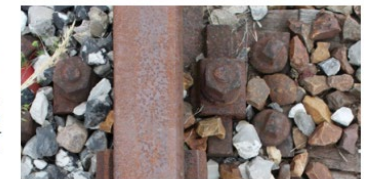
Regnvandet er en synlig del af byrummene og friarealerne, så det bidrager til bydelens omskiftelighed, når vandrender, vandbæde og bassiner skiftevis fyldes og tømmes for vand efter vejret.



STØJ

Godsbanearealerne ligger midt i Aarhus og er i sagens natur omgivet af togdrift. Hertil kommer DSB's værksteder, vaskehal og rangerings- og parkeringsarealer, hvilket i forskelligt omfang medfører støj.

Da de primære støjkloder er sydøst for Godsbanearealerne, placeres boliger længst væk fra støjkloden, ud mod Søren Frichs Vej. Den grønne kile og de mere rå udearealer skaber afstand til støj, mens ikke-støjfølsomme funktioner som p-hus og Produktionskolen skærmer den øvrige bebyggelse.



BEBYGGELSER

KVALITETSPRINCIPPER

Bebyggelserne i Aarhus K bør være varierede og skabe mulighed for ophold og liv.

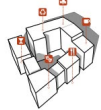
Derfor arbejdes der efter principper for bl.a. varierede bygningstyper og forskudte facader i et varieret udtryk.

Tilsammen vil det give en oplevelsesrig bydel, hvor varierede bebyggelser spiller sammen med varierede byrum og et varieret liv.

I det følgende er der opstillet 12 principper for udformning af bebyggelserne i Aarhus K.

1. Skab blandede anvendelser

Blandede funktioner og aktiviteter understøtter en aktiv og levende bydel døgnet rundt. Målet er blandede funktioner inden for bydelen og den enkelte bebyggelse med fokus på synergi og byliv.



2. Skab mangfoldighed i beformer og boligtyper

Den sociale bæredygtighed afspejles i en bred sammensætning af bygningstyper, blandede ejerforhold og beformer.



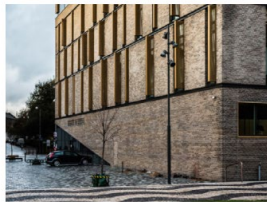
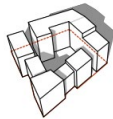
3. Skab variation i facadeudtryk

Der ønskes et varieret udtryk for hver bebyggelse, så der skabes en identitet for den enkelte beboer samt lokale kvartalsidentiteter. Det skal være afspejlet og forstærket i forskellige kulturelle og sociale aktiviteter og særlige materneholdninger.



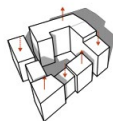
4. Marker grundens hjørner

Bydelens rumlige forløb og gaderum defineres af hjørnerne på de enkelte byggrands. Her bør bygges til kanten for at markere den enkelte bebyggelse og for at skabe arkitektonisk sammenhæng.



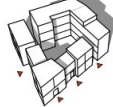
5. Skab variation i bygningshøjder

Variation i bygningshøjder reflekterer en tilpasning til de omkringliggende byområder, historiske bygninger og Den grønne kile. Den enkelte bebyggelse trapper ned mod Den grønne kile og Godsbanen, hvilket samtidig optimerer lysforholdene i gårdrum.



6. Orienter indgange mod gaderum

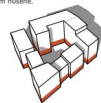
Indgange placeres mod gaderum for at aktivere byrummet og skabe lokale mødesteder inden for de forskellige bebyggelser. Tydelige indgangspartier i stueplan medvirker til "her bor jeg"-kvaliteter for den enkelte beboer.



BEBYGGELSER

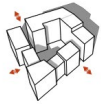
7. Skab oplevelser i stueetagerne

Offentlige og udvendte funktioner i stueetagerne skaber liv i gaderummet og trykke adgangsfølelse for beboerne. Høje stueetager, porte og kreative bolarbejde-verksteder understøtter bydelens kreative liv mellem husene.



8. Skab offentlige passager

Den enkelte bebyggelse kan skabe mulighed for fodgængerpassager gennem området, så der skabes netværk af oplevelsesrige forløb på tværs af gader og stræder, og de indre byrum sikres.



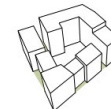
9. Aktiver byens tage

Grønne fransaler i højden skaber "den femte facade" og skaber mulighed for urban farming, skole og børneordret liv på tagene. De aktive tage vil bidrage til etablering af lokale fællesskaber og styrke bydelens identitet som kreativt kvarter midt i byen.



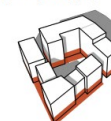
10. Skab lommeparker mod det offentlige rum

Tilbagestrækninger af bygninger på det enkelte byggefelt skaber lommeparker til ophold, grønne arealer, vandindsamling og udsvendte aktiviteter som en del af det offentlige rum.



11. Skab bløde kanter

Langs facader skabes overgang mellem bygninger og gade. Kanzoner etableres i forskellige bredder afhængigt af funktioner i stueetager og relation til det offentlige rum, så der skabes lokalt ejerskab og mulighed for personligt præg.



12. Skab byliv i gadeplan

Zoner til offentligt og kommercielt brug sænkes med gaderummet, således at udbredte funktioner i stueetagerne spreder liv i det offentlige rum. Zoner tilpasser placering- og størrelsesmæssigt til brug og solorientering.



KANTZONER OG BYRUM

Det er afgørende for byrummets kvalitet, at byrum og bygning spiller sammen, da det er i kantzonen, at det private hjem møder det sociale, offentlige byrum, og bylivet begynder.

Derfor er kantzonen udformning afgørende for områdets byliv.

Gennem enkle principper er det muligt at give kantzonerne et fælles udtryk, men også den variation, som afspejler det mangfoldige liv, der leves i bydelen.



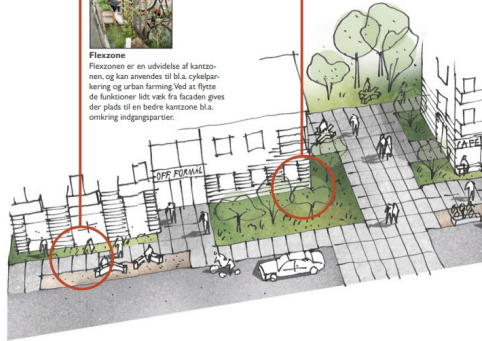
Aktive forareal

I kantzonen kan der være et aktivt forareal, der kan bruges til butikker eller ophold. De kan indrettes for beboerne omkring en opgang eller for hele bydelen.



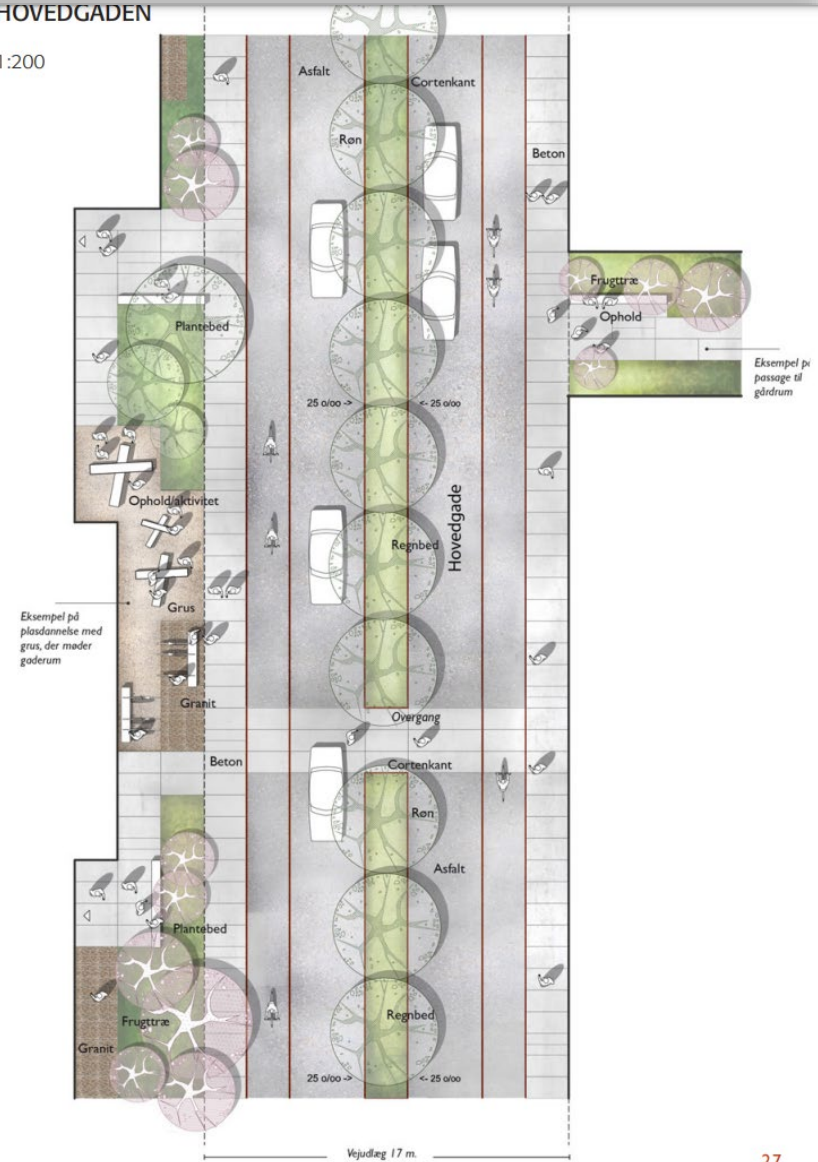
Flexzone

Flexzonen er en udvidelse af kantzonen, og kan anvendes til bl.a. cykelbænkering og urban farming. Ved at flytte de funktioner lidt væk fra facaden gives der plads til en bedre kantsone bl.a. omkring indgangsparter.



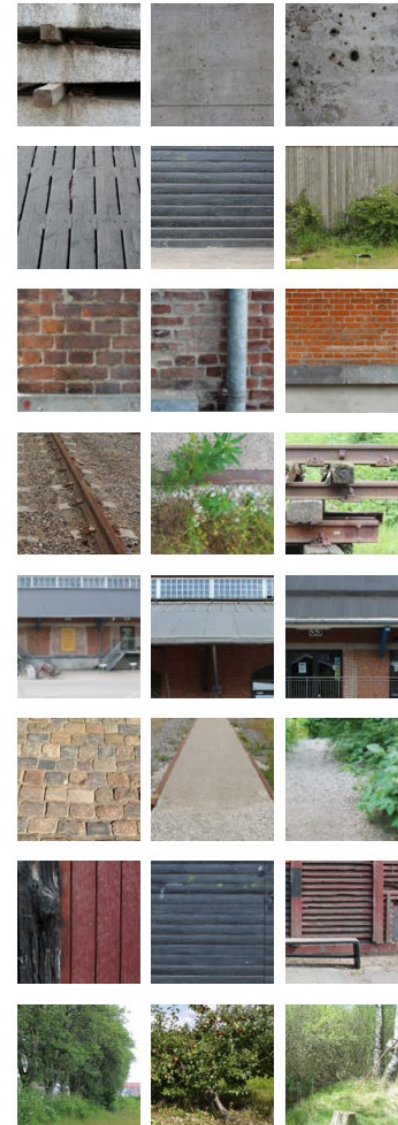
HOVEDGADEN

1:200

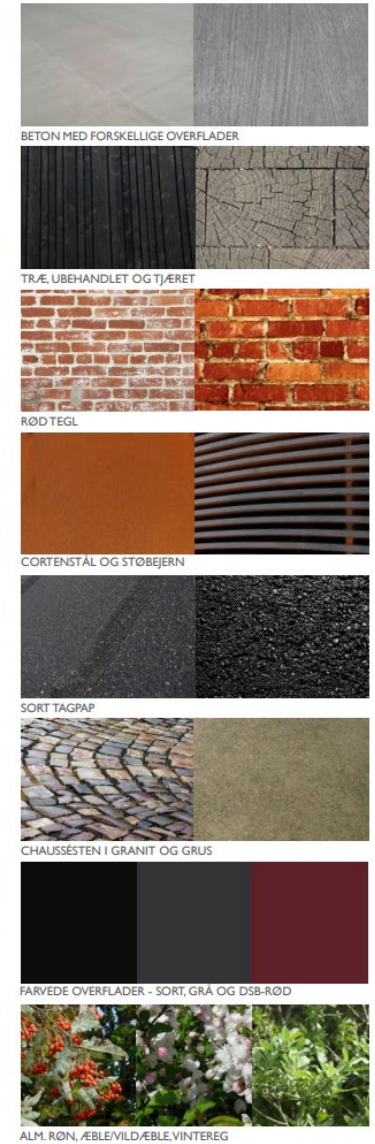


27

FOTOS FRA STEDET



MATERIALEOVERSIGT





Forside

Hvad er en lokalplan?



STATUS OG PROCES

Lokalplan nr. 1106 er vedtaget, og lokalplanen er offentliggjort den 15. juni 2022.

Alle fremtidige henvendelser skal ske til Byggeri, der administrerer lokalplanen.

Kontakt: [Aarhus Kommune, BYGGERI](#)

HENT LOKALPLANEN SOM PDF

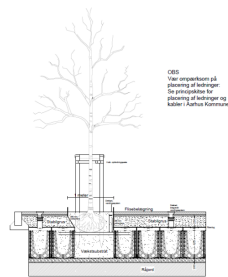
- Opstart af planproces (11.01.2018)
- Forundersøgelse (12.01.2018 - 15.02.2018)
- Udarbejdelse af lokalplanforslag igangsat (15.11.2018)
- Lokalplanudarbejdelse (16.11.2018 - 31.03.2021)
- Indstilling til lokalplanforslag sendt i revision til rådmandssekretariat (30.06.2021 - 27.08.2021)
- Indstilling til lokalplanforslag sendes til magistrat & byråd (27.08.2021 - 28.09.2021)
- Beslutning om offentlig høring (08.10.2021 - 13.10.2021)
- Lokalplanforslaget godkendt til offentliggørelse (13.10.2021)
- Offentlig høringsperiode (27.10.2021 - 22.12.2021)
- Behandling af høringssvar (27.12.2021 - 27.01.2022)
- Indstilling til endelig vedtagelse sendes til magistrat & byråd (18.02.2022 - 19.05.2022)
- Byrådet - sendt til behandling i Teknisk Udvalg (27.04.2022)
- Teknisk udvalgs behandling (28.04.2022 - 24.05.2022)
- Endelig vedtagelse af lokalplan (25.05.2022)
- Endeligt vedtaget lokalplan offentliggjort, ikrafttrædelsen (15.06.2022)

i Bemærk at alle datoer vist med kursiv er planlagte datoer.

Lokalplan nr. 1106



Boliger og erhverv ved Skovgaardsgade –
Godsbanearealet



Figur 2: Placering af træer i fast belægning med rodbetjning i første etage.



„Mikilvægt er að gera nauðsynlegar breytingar á starfsemi Skipulagsstofnunnar til að auka skilvirkni í framkvæmdum öllum, en í mínum huga hefur sú stofnun staðið brýnni uppbyggingu verulega fyrir þrifum á undanförunum árum og mætti líklega með réttu nefna Tafarstofnun ríkisins.“

(mbl.is 02.12.21– Ágúst Bjarni Garðarsson þingmaður Framsóknarflokksins og fyrrverandi varaformaður skipulags og byggingarráðs í Hafnarfirði)



LOFTMYND
1956



LOFTMYND
2001



LOFTMYND
2015



LOFTMYND
2030?

um eignarhald og heimildir
samþykktir og söluVARA

Hverfi 5 / Trönur

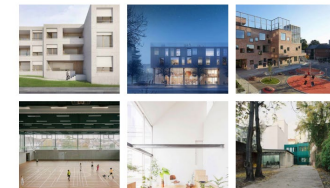
Í lag er á svæðinu fjörfkenning og
væðingabyggingar, auk vinstanar og
þjónu.

Getur að fjór rýra grannabú og
skólabú með góðu miðjum og góðum
útsýningum.

Notendur byggjara vilja hafa hring
bú og er miðjum á milli af hringu
þing og svæðinu í þessum svæðinu.
Þrátt fyrir að hringurinn sé á þessum
svæðinu vilja hringurinn og góðu miðjum af
svæðinu.



Stærð	Stærð	Stærð	Stærð
100m²	120m²	150m²	200m²
150m²	200m²	250m²	300m²
200m²	250m²	300m²	350m²
300m²	350m²	400m²	450m²



Hverfi 6 / Dalur

Getur að fjór rýra grannabú og
skólabú með góðu miðjum og góðum
útsýningum.

Notendur byggjara vilja hafa hring
bú og er miðjum á milli af hringu
þing og svæðinu í þessum svæðinu.
Þrátt fyrir að hringurinn sé á þessum
svæðinu vilja hringurinn og góðu miðjum af
svæðinu.



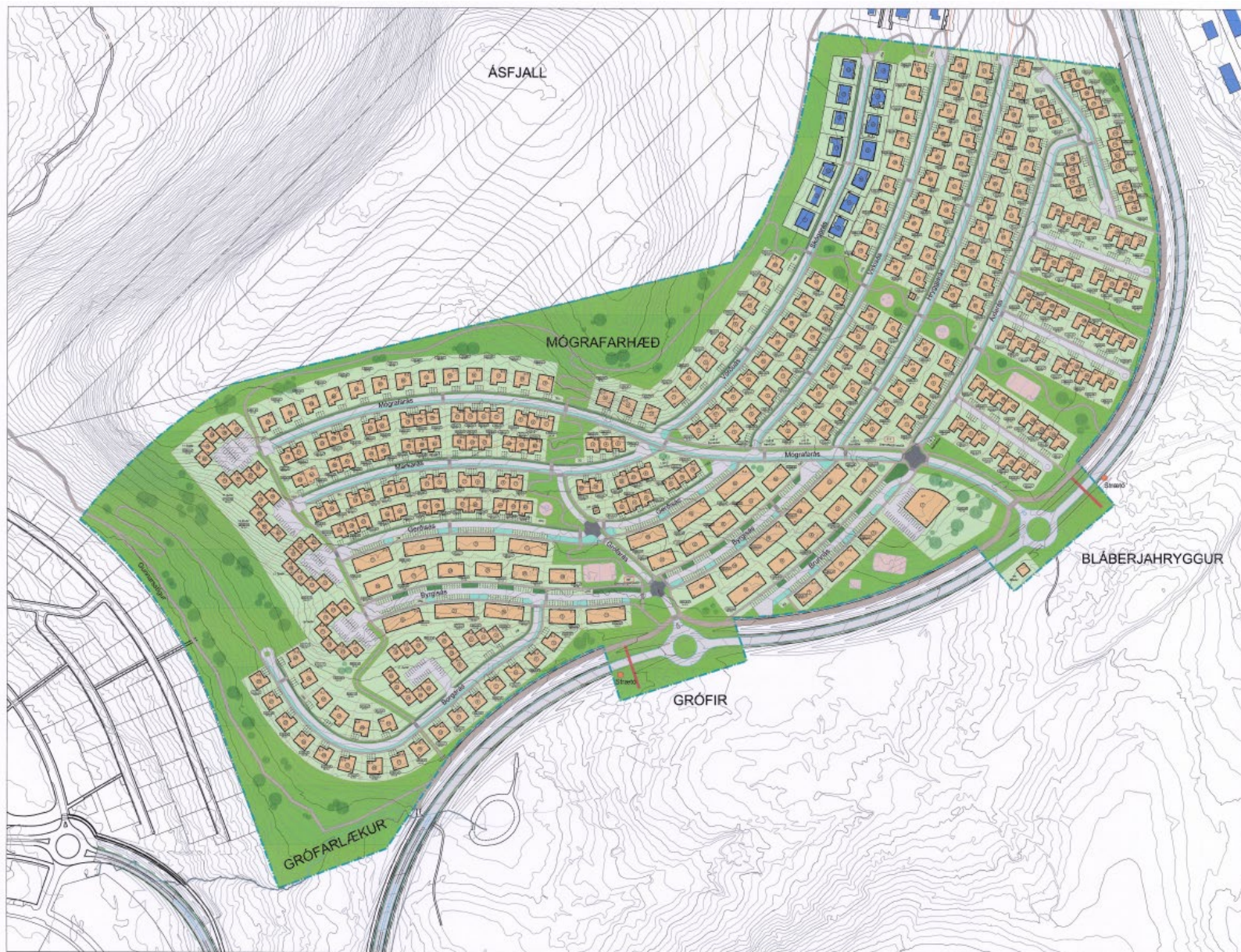
Stærð	Stærð	Stærð	Stærð
100m²	120m²	150m²	200m²
150m²	200m²	250m²	300m²
200m²	250m²	300m²	350m²
300m²	350m²	400m²	450m²





Hagkvæmt húsnæði?
Hlutdeildarlán?
innviðakostnaður?

Við hljótum að vera að leita að jafnvægi og fara vel með land, gæði og auðlindir!



Ásland 4
Hafnarfirði
apríl 2022