MIÐBÆR SELTJARNARNESS

hugmyndasamkeppni um skipulag, desember 2015

miðbær Seltjarnarness

Inngangur
Nýr miðbær Seltjarnarness er í lykilaðstöðu til að verða miðstöð þjónustu og mannlífs bæði fyrir Seltjarnarnes og vesturhluta Reykjavíkur. Með tillögunni er staðarandinn styrktur á grunni núverandi byggðar. Ný byggð er prjónuð við þá sem fyrir er og þannig er mótað nýtt umhverfi sem virkjar núverandi byggð og almenningsrými. Skapaður verður nýr og aðlaðandi miðbær sem mun styrkja bæjarsamfélagið og draga að sér fólk og fyrirtæki.

Helstu viðfangsefni
- Bæta byggðina. Skapa tækifæri fyrir byggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.
- Bjóða upp á fjölbreyttar gerðir og stærðir íbúða fyrir alla aldurshópa.
- Styrkja miðstöð verslunar og þjónustu fyrir bæinn og vesturhluta Reykjavíkur.
- Efla flæði innan svæðisins með almenningsrými sem myndar samfellda heild.

Rýni núverandi ástands
Skipulagssvæðið er miðlægt í bæjarfélaginu og liggur vel við helstu umferðaræðum. Þar er til staðar fjölbreytt verslun og þjónusta. Allþétt íbúðarbyggð í og við svæðið styrkir þá starfsemi.
Miðbæjarstarfsemin snýr að miklu leyti inn á við og hefur lítil jákvæð áhrif á nálæg göturými. Erfið hornaðkoma Eiðistorgs til norðvesturs (við Nesveg / Suðurströnd) veldur því að nokkuð skortir á eðlilegt flæði fólks um Eiðistorg. Bæta þarf göngu- og hjólaleiðir og gera þær skýrar svo tengja megi miðbæinn öðrum svæðum. Nokkuð er um vannýtt svæði og víðfeðm bílastæði á dýrmætu landi sem nýta má betur.

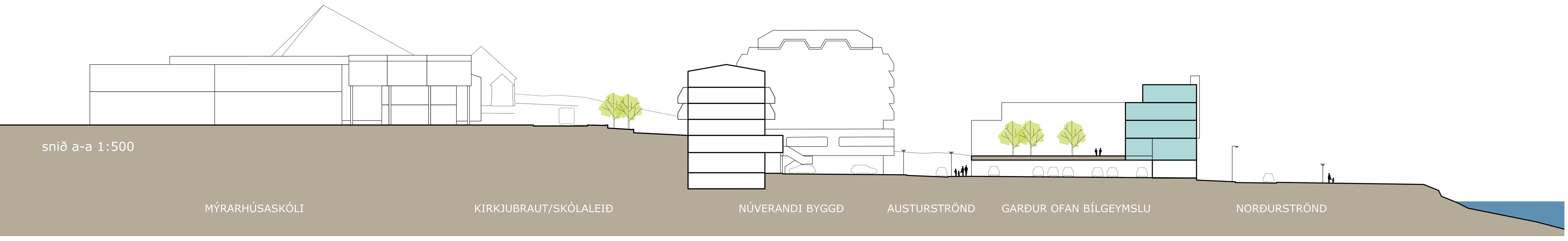
Tillaga
Í nýjum miðbæ Seltjarnarness fléttast mismunandi bæjarrými; torg, götur og garðar, saman í eina heild með fjölbreyttum og skemmtilegum innbyrðis tengslum. Starfsemi og þjónusta miðbæjarins verður sýnileg, hún mun lita götur og torg og laða að sér fólk.
Lögð er áhersla á fjölbreyttan ferðamáta í takt við markmið keppnislýsingar. Gangandi og hjólandi vegfarendum og almenningssamgöngum er gert hátt undir höfði og samtímis er þess gætt að tryggja gott flæði öruggrar miðbæjarumferðar bíla og hæfilegs bílastæðafjölda.
Skipulagshugmyndin býður upp á auðvelda áfangaskiptingu uppbyggingar miðbæjarins.
Tillögunni er hér lýst á eftir sem röð af bæjarrýmum, mótuðum af nýjum og núverandi byggingum og trjágróðri.

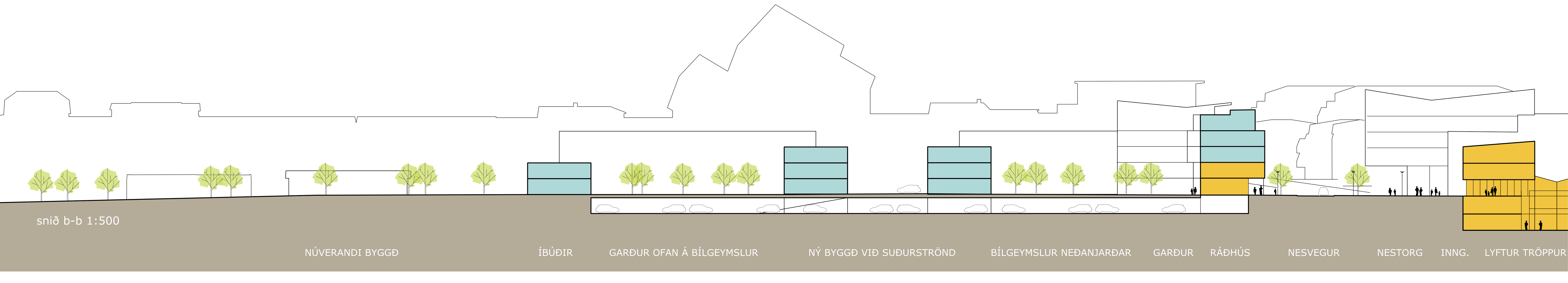
Nýtt miðbæjartorg
Meginhugmynd nýs miðbæjartorgs er að opna Eiðistorg til suðurs og vesturs og fanga sólaráttir og miðbæjarmannlíf Nesvegar og aðliggjandi bæjarrýmis. Nýja miðbæjartorgið samanstendur af endurbættu Eiðistorgi og nyrsta hluta Nesvegar, nýju Nestorgi og Suðurtorgi sem tengist aðkomugarði í bílgeymslu.

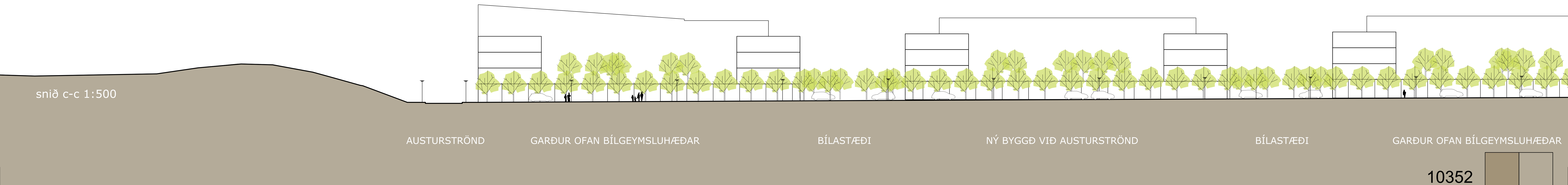
1. Nestorg
Nestorg er nýtt torg við horn Suðurstrandar og Nesvegar. Með nýjum viðbyggingum og endurbótum á núverandi húsnæði að Suðurströnd og Nesvegi er skapað notalegt og skjólsælt torgrými. Þaðan eru vegfarendur leiddir að verslunum og þjónustu Eiðistorgs um nýja og aðlaðandi aðkomu. Ný hornbygging norðan Nestorgs hýsir verslun og þjónustu á neðri hæðum og íbúðir á efri líkt og núverandi byggð Eiðistorgs. Enfremur er gert ráð fyrir nýrri íbúðarhæð ofan á Nesvegi 17. Ný, öflug almenningssamgagnastöð verður staðsett á Nesvegi við Nestorg. Viðbót: 15 íbúðir og nýtt atvinnuhúsnæði.

2. Eiðistorg
Þegar inn á Eiðistorg er komið tekur fjölbreytt og efld þjónusta og verslun við. Þar verður miðasala og upplýsingaþjónusta fyrir nýja almenningssamgangnastöð við Nestorg. Áherslan er að styrkja og blása nýju lífi í það sem fyrir er. Lagt er til að fyrirkomulag torgsins og aðgengi milli hæða verði einfaldað og skilvirkar lyftur og stigar leysi skábrautir af hólmi. Ný bílgeymsla sunnan Eiðistorgs fær góða tengingu við starfsemi neðstu hæðar þess og að lyftu beint að aðalinngangi Hagkaupa og annarrar þjónustu götuhæða. Í götuhæð verður gott flæði um Eiðistorg frá nýjum inngöngum Nestorgs, Suðurtorgs og frá samfelldri gönguleið frá Austurströnd. Ennfremur verða veggir jarðhæða meðfram Nesvegi 17 opnaðir upp með nýjum glerhliðum og verður götuhliðin þannig gædd lífi og beinu aðgengi að Eiðistorgi. Með góðu aðgengi að Eiðistorgi úr mörgum áttum öðlast ný og núverandi verslunar- og þjónustufyrirtæki góðan rekstrargrundvöll. Viðbót: Nýtt atvinnuhúsnæði.

3. Suðurtorg
Sunnan Eiðistorgs tekur sólríkt Suðurtorgið við með margvíslega útiaðstöðu. Mynduð er ný og heildstæð framhlið að Suðurtorgi með því að byggja framan við núverandi suðurinngang Eiðistorgs og framhliðar Hagkaupa. Frambyggingin teygir sig yfir framlengda akstursleið milli Öldugranda og Nesvegar til suðurs að íbúðarbyggingu með verslun / þjónustu á jarðhæð og bílastæðum ofan- og neðanjarðar. Gert er ráð fyrir möguleika á bílastæðum á hluta Suðurtorgs og gæti fjöldi þeirra verið breytilegur, t.d. eftir árstíðum, vikudögum og einstökum uppákomum og stórhátíðum. Viðbót: 16 íbúðir og nýtt atvinnuhúsnæði.







10352

afstöðumynd 1:1000

4. Aðkomugarður í bílgeymslu
Bílar eru leiddir á skýran og einfaldan hátt niður um skábraut frá Suðurtorgi að rúmgóðri bílgeymslu sunnan Eiðistorgs. Bílgeymslan verður í sömu hæð og neðsta hæð Eiðistorgs og tengist því beint sbr. kafla um Eiðistorg. Viðskiptavinir ganga því þurrum fótum beint inn að þjónustu. Við skábrautina er lítill aðkomugarður í bílgeymsluhæð, sem veitir birtu og hlýlegt yfirbragð þangað inn. Þar verður trjágróður sem teygir sig upp yfir götuhæð í fyllingu tímans og fegrar umhverfi aðkomunnar. Auk þess að gera aðkomu bílgeymslunnar aðlaðandi og sýnilega frá torgi og götu gefur garðurinn kost á hagkvæmri loftræsingu. Hann tengist jafnframt nýjum ævintýra- og klifurgarði ásamt megingönguleiðum syðst á götuhæð skipulagssvæðis.

5. Göturými Nesvegar og Kirkjubrautar
Nesvegur verður endurútfærður sem miðbæjargata á markvissan hátt með tilliti til mismunandi samgöngumáta; bíla, almenningssamgangna, reiðhjóla og gangandi vegfarenda. Nyrsti hluti hans liggur um nýja miðbæjartorgið og miðast umferð og útfærslur við það. Þar verður ný aðalstöð almenningssamgangna sbr. kafla um Nestorg. Í framtíðinni verður þar gert ráð fyrir endastöð Borgarlínunnar.
Meðfram götu verða hjólastígar og breið gangstétt ásamt nokkrum samsíðastæðum.
Gert er ráð fyrir að göturými Kirkjubrautar fái grænt og gróðursælt yfirbragð og útfærsla miði að því að auka öryggi og draga úr umferðarhraða við skólaleið. Hugsunin er að “græna” Kirkjubrautin og nýja miðbæjartorgið myndi saman eins konar aðkomuhlið gagnvart bílaumverð Suðurstrandar sem gefi ökumönnum skýra vísbendingu um mikilvægi þess að aka með tilliti til gangandi og hjólandi skólabarna og miðbæjarmannlífs.
Göturými Nesvegar og Kirkjubrautar verður afmarkað með röð stofntrjáa.

6. Ný byggð við Nesveg
Byggðarmynstur og mælikvarði nýrrar byggðar við Nesveg, sunnan nýja miðbæjartorgsins trappast niður og tekur mið af nálægri byggð til suðurs og vesturs. Þar er gert ráð fyrir þremur litlum fjölbýlishúsum á 3 hæðum. Bílgeymslur eru neðanjarðar. Viðbót: 24 íbúðir.

7. Melshúsagarður
Ný göngleið frá Melshúsatúni liggur að miðbænum um Melshúsagarð, gróðursæla vin við miðbæjarumhverfið. Í garðinum eru bekkir, gróður og leiktæki. Þar verði plantað ríkulega með trjágróðri sem gefur skjól og hlýlegt yfirbragð. Melshúsagarður verður umlukin grænum trjálundi.

8. Ný byggð við Suðurströnd
Á horninu við Nestorg til vesturs, er lagt til að reist verði nýtt ráðhús ásamt verslun og þjónustu á neðri hæðum með íbúðum á efri hæðum. Þetta er hluti nýrrar byggðar sunnan Suðurstrandar, en þar verða byggðar tvær U-laga húsaraðir sem umlykja skjólgóð garðsvæði til suðurs. Bílastæði verða að mestu neðanjarðar, en einnig ofanjarðar. Viðbót: 60 íbúðir og nýtt atvinnuhúsnæði.

9. Ný byggð við Austurströnd
Austan við núverandi íbúðar- og þjónustubyggð Austurstrandar verða byggðar þrjár U-laga húsaraðir sem umlykja skjólgóð garðsvæði til suðvesturs. Íbúðarhæðum og garði er lyft upp um eina hæð svo að sólar og útsýnis verði betur notið, því landhalli er talsverður niður til norðausturs. Undir görðum eru bílgeymslur í götuhæð með aðkomu frá Austurströnd. Jarðhæðir undir byggingum nýtast vel sem geymslurými og jafnvel mætti hugsa sér verslunar- eða þjónusturými að Austurströnd, a.m.k. næst Suðurströnd.
Allar íbúðir njóta sjávarútsýnis. Almennt er gert ráð fyrir 2 - 4 íbúðarhæðum ofan bílgeymsluhæðar, hæst til austurs á móti Norðurströnd og til norðurs að Plútóbrekku. Milli húsaraðanna verða bílastæði með trjábelti meðfram Austurströnd til skjólmyndunar. Viðbót: 135 íbúðir og mögul. atvinnuhúsnæði.

Í hnotskurn
- Byggt er á því sem fyrir er. Nýbyggingum er fléttað saman við núverandi samhengi. Skapað er heillandi umhverfi þar sem skjól og sól er nýtt til hins ýtrasta. Með lifandi bæjarrými er ýtt undir samskipti fólks.
- Sköpuð eru góð tengsl á milli mismunandi bæjarrýma og mannvirkja svæðisins.
- Lögð er áhersla á umferðaröryggi. Við Nesveg og Kirkjubraut er gerð örugg skólaleið.
- Tillögunni er aðvelt að skipta í áfanga, þrjá eða fleiri. Byrja má á auðum svæðum.
- Miðað er við að nýtingarhlutfall á nýbyggingarsvæðum sé 1,0 – 1,4. Gert er ráð fyrir um 250 nýjum íbúðum samtals, ásamt atvinnuhúsnæði.
- Byggð verður að mestu blönduð með verslun, þjónustu, skrifstofum og íbúðarbyggð.
- Hugað er að því að staðsetning íbúða nýti sem best landkosti. Stór hluti íbúða er með útsýni yfir sjóinn eða fjallahringinn.
- Með miðstöð almenningssamgangna (hraðvagnar/Borgarlína) og öðrum vistvænum samgöngumáta, s.s. góðum göngu- og hjólaleiðum, er stuðlað að sjálfbærum lífsháttum.
- Við verslun, þjónustu og að íbúðum verður aðkoma bíla gerð þægileg og bílastæðum komið vel fyrir notendur og umhverfi.

Lokaorð
Miðbær Seltjarnarness fær nýja ásjónu. Ótengd vannýtt svæði munu víkja fyrir fjölbreyttri miðbæjarstarfsemi, sem gleðja mun augu og auka vellíðan vegfarenda og skapa aðdráttarafl þjónustufyrirtækja.
Skipulagshugmyndin er sett fram sem röð margbreytilegra, áhugaverðra almenningssvæða og mannvirkja. Lögð er áhersla á að styrkja staðarandann með fjölbreyttum samtengdum bæjarrýmum í ætt við hefðbundna miðbæi.

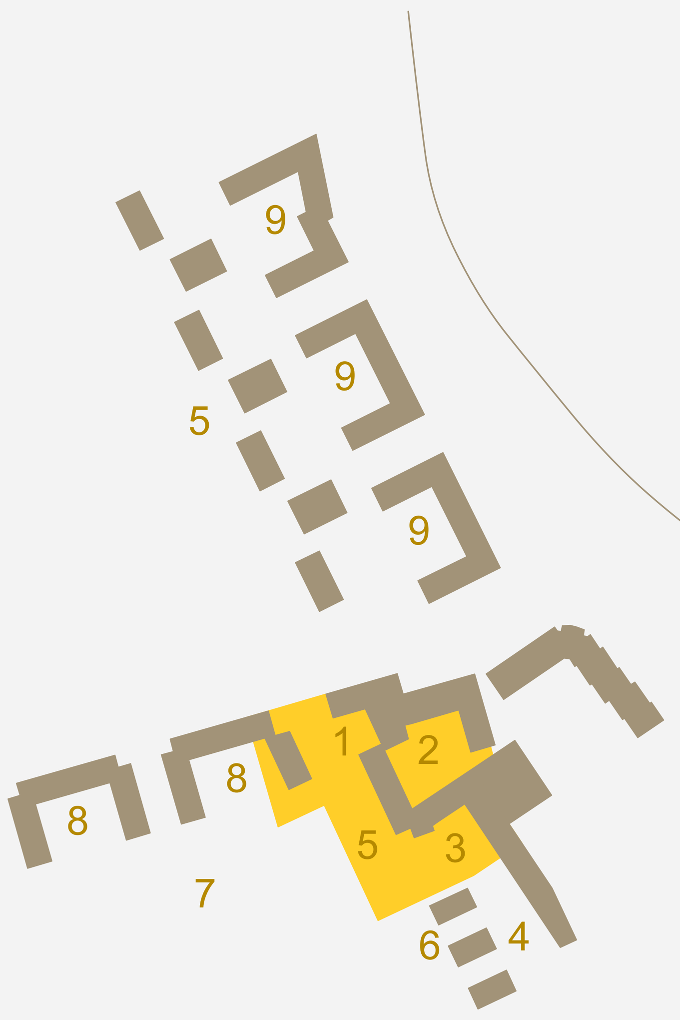
Tillagan gefur kost á markvissri uppbyggingu miðbæjarumhverfisins, með skiptingu í minni sjálfstæða áfanga, sem verða hluti af stærri heild. Hún miðar að því að bæta núverandi bæjarrými og móta ný með nýrri byggð, skapa mannlífi á Seltjarnarnesi margbreytilega, áhugaverða og nýstárlega umgjörð.

ný byggð - yfirlit

- íbúðir
- þjónusta
- blandað
- bílgeymslur

meginhugmynd

- nýtt miðbæjartorg
- almenningsgarðar
- skólaleið
- léttlest / almenningssamgöngur
- megin gönguleiðir



byggð og opin rými

1. Nestorg
2. Eiðistorg
3. Suðurtorg
4. Aðkomugarður í bílgeymslu
5. Nesvegur og Kirkjubraut
6. Ný byggð við Nesveg
7. Melshúsagarður
8. Ný byggð við Suðurströnd
9. Ný byggð við Austurströnd