

Hallar

samfélag við hliðarrætur



Kynning fyrir umhverfis og skipulagsráð 1. júlí 2026



Nordic
Office of
Architecture

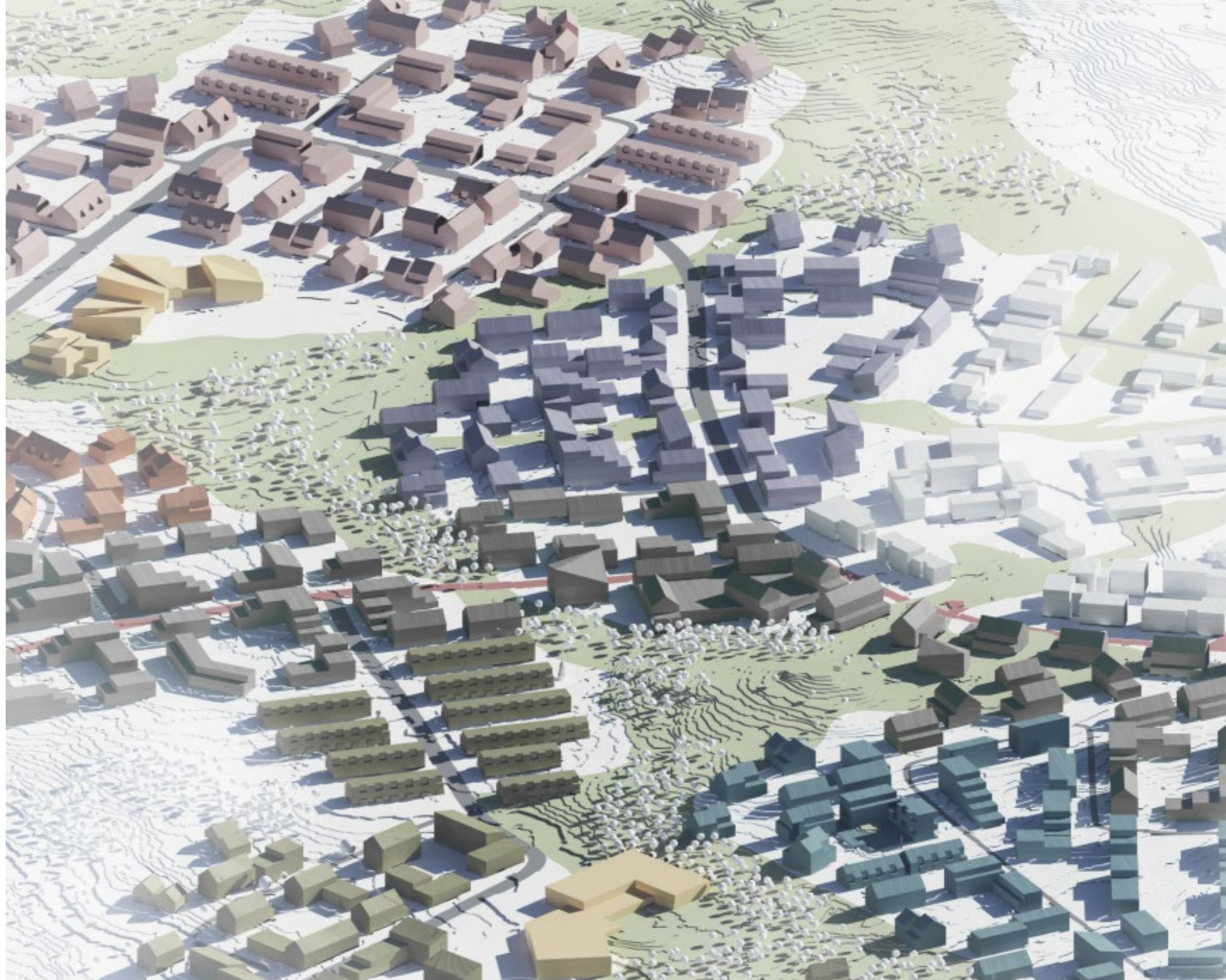


EFLA

Markmið skipulagstillögunnar

Meginmarkmið skipulagstillögunnar er að leggja grunn að öflugu og eftirsóknarverðu hverfi sem styrkir nærumhverfið og bætir lífsgæði þeirra sem sækja svæðið, starfa og búa á svæðinu eða í nálægð við það.

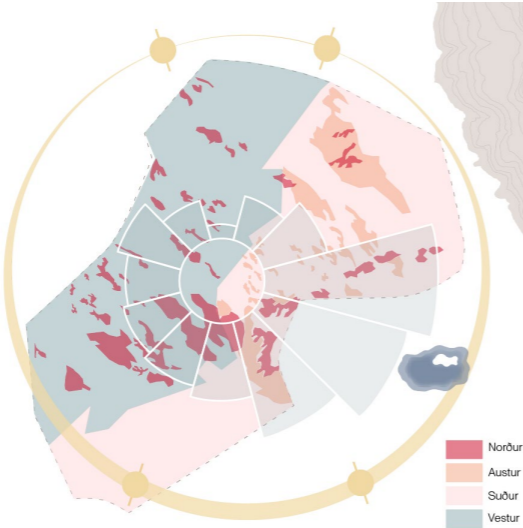
Helstu áherslur eru á samspil byggðar og náttúru, og uppbyggingu sem styður við virkan lífsstíl og aukna samfélagsheild.



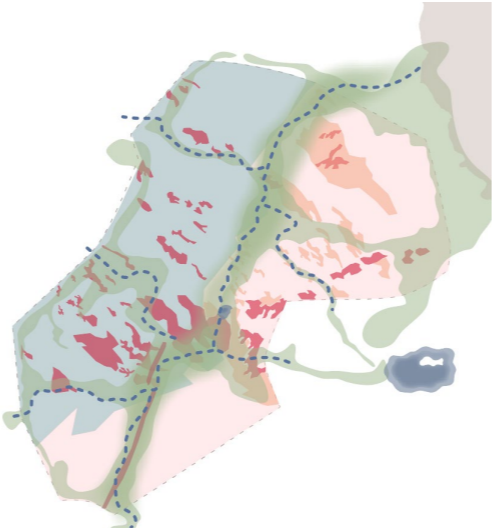
Staðarandi og nærumhverfi



NÁTTÚRUGÆÐI



AFSTAÐA GAGNVART SÓLU OG VIND



GRÆNAR TENGINGAR



SAMGÖNGUR



BYGGÐAFLÁKAR

Núverandi gæði

Verndun núverandi trjálendis, valinna minja, endurheimt náttúrugæða og tengingar við nálæg náttúrugæði gegna lykilhlutverki í mótun staðaranda.



Samfélag við hlíðarrætur

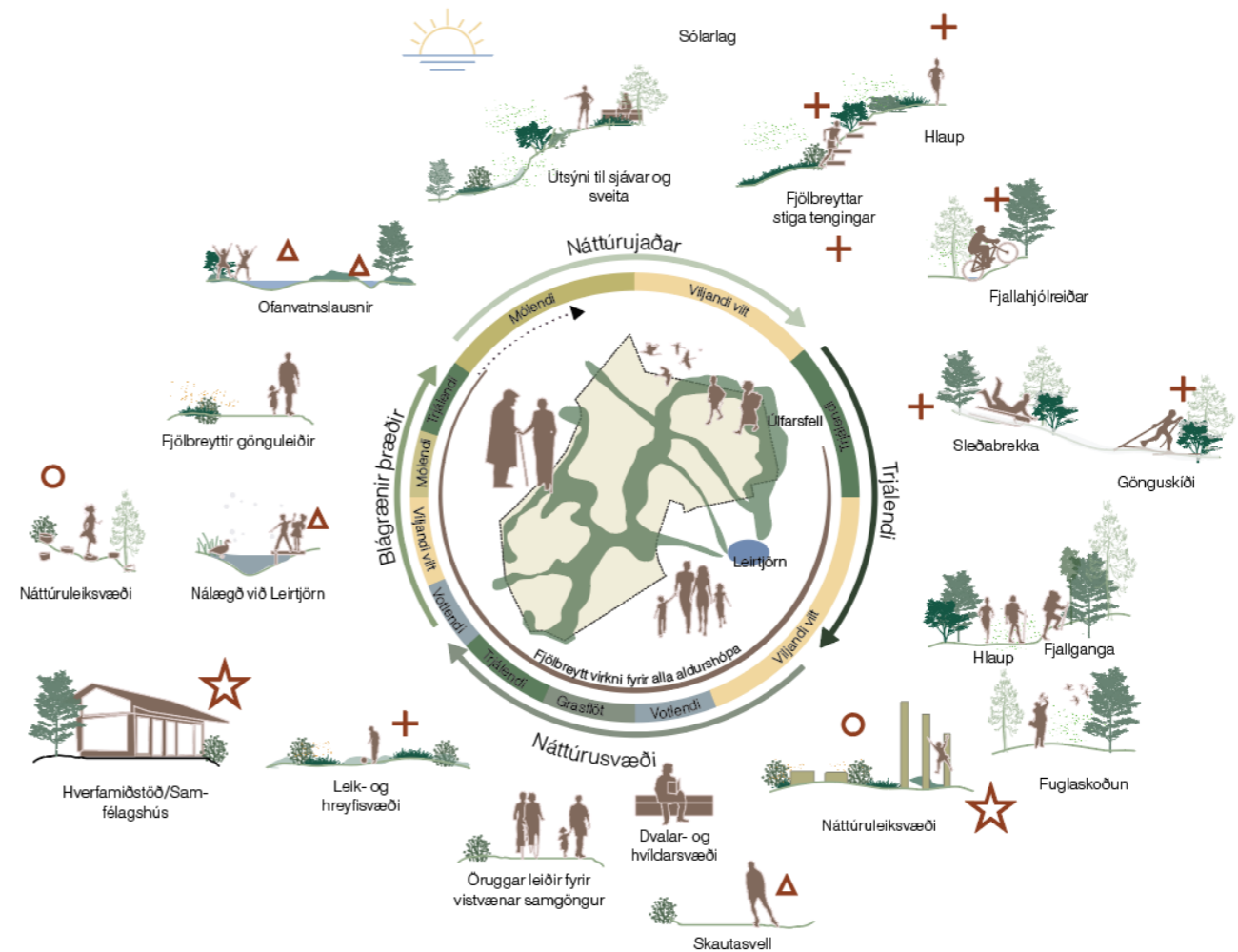
- Stærð svæðis ha. 75
- Fjöldi íbúða 3.500 - 3.750
- Íbúðir á ha 47-50



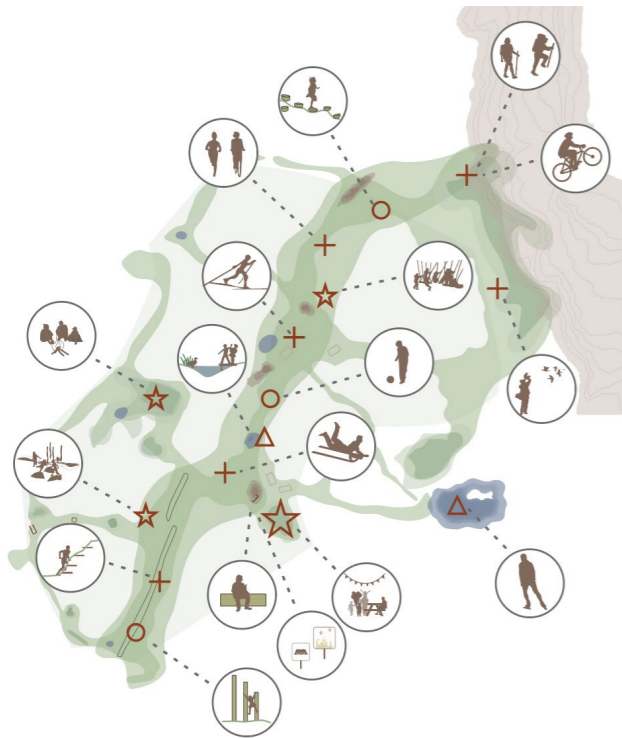
Fjölbreytt virkni

Hönnun svæðisins miðar að því að móta fjölbreytt almenningssvæði sem hvetur til félagslegra samskipta og styrkir þannig samfélagsheild og lifandi umhverfi. En aukin félagsleg samskipti geta haft verulega jákvæð áhrif á lífsgæði fólks.

- ★ Samkomustaðir
- ⊕ Virkni- og hreyfisvæði
- Leiksvæði
- △ Tjarnir og lækir



Á Höllum er gert ráð fyrir fjölbreytti virkni víðsvegar um svæðið og í nærumhverfi þess.



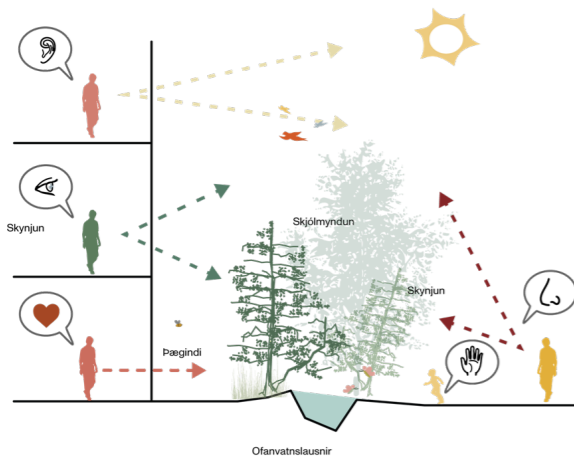
Tilvísunarmyndir, sýna hliðstæð dæmi um fjölbreytta virkni og umhverfi.

Náttúra og byggð

Gott aðgengi að náttúru ásamt sjónrænum tengingum milli náttúru, byggðar og dvalarsvæða eru grunnstef í tillögunni. Er það m.a. liður í að bæta upplifun, líðan og umhverfi á svæðinu.



Íbúðabyggð móttast af núverandi aðstæðum. Í skipulaginu er lögð áhersla á að auka vistfræðilega fjölbreytni svæðisins og tengingar milli byggðar og náttúru.



Sameiginlegir inngarðar skulu hannaðir með trjám og gróðri.

a.m.k. 3 sýnileg tré frá heimili



Útsýni að landslagi, þegar fólk ferðast í borgarumhverfinu.

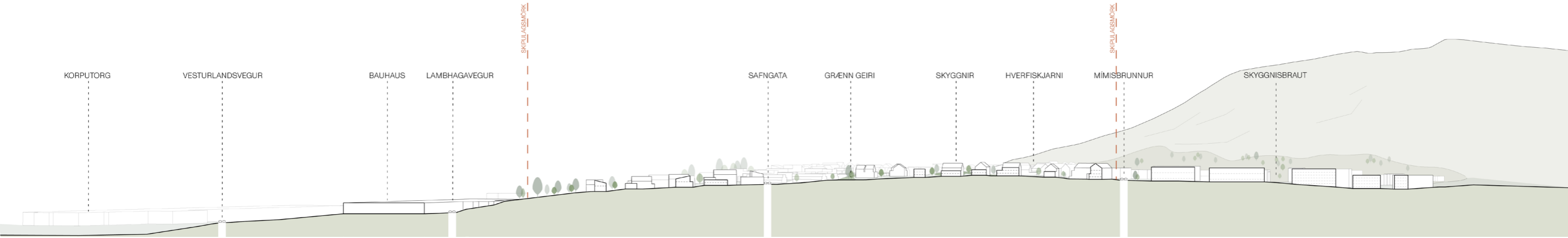
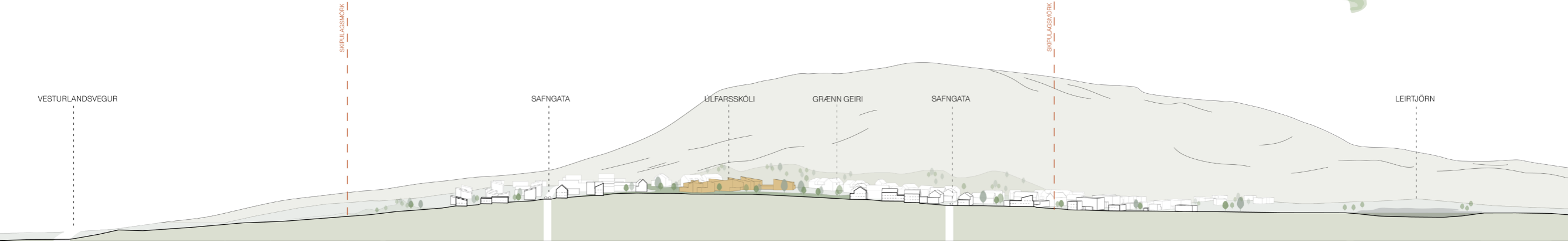
a.m.k. 30% gróðurpekja



Að hámarki 5 mín. ganga að næsta græna svæði eða almenningsgarð.

ekki lengra en 300m í næsta opna svæði

Samfélag við hlíðarrætur



Fjölbreyttar samgöngur

Lögð er áhersla á gæði vistvænna samgöngumáta, s.s. göngu- og hjólreiða í náttúrulegu umhverfi. Vegfarendur geta þannig notið náttúrunnar á leið sinni milli staða innan svæðisins. Greiðar og skilvirkar almenningssamgöngur fá forgang með almenningssamgönguás, mögulega Borgarlínu, um svæðið. Umferð akandi tekur mið af því að tryggja öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda. Gert er ráð fyrir öruggum þverunum yfir götur og í öllum tilfellum skal gera ráð fyrir hraðalækkandi aðgerðum. Svæðið er allt innan 10 mínútna göngu frá almenningssamgönguás.



Sérstök áhersla á greiða leið vistvænna samgöngna í náttúrulegu umhverfi. Almenningsamgöngur á svæðinu verði skilvirkar samhliða skilvirku gatnakerfi.

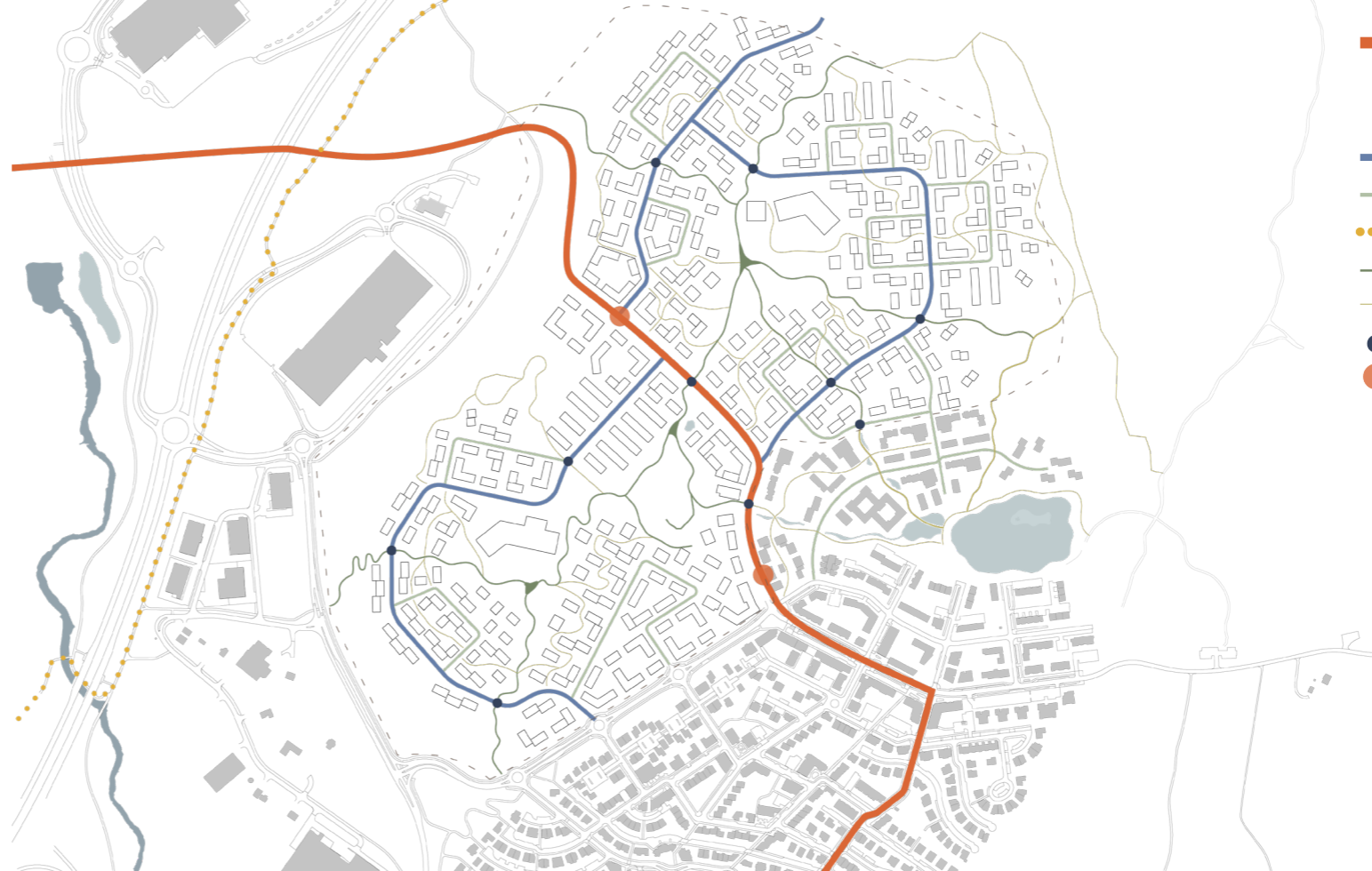
Fjölbreyttar samgöngur

Skilvirkt gatnakerfi þjónar fjölbreyttri notkun, ferðamátum og þjónustu s.s. sorphirðu o.fl. Einnig er gert ráð fyrir rými fyrir ofanvatn og fyrir gróður til þess að auðga umhverfið.

Gert er ráð fyrir þéttu neti fjölbreyttra stíga sem tengja hverfið við nærliggjandi stígakerfi, þjónustu og náttúrusvæði.

Stofnstígur hjólreiða og gangandi liggur samsíða almenningsamgönguás, mögulega Borgarlínu.

Auk hefðbundinna gangstétta meðfram götum er gert ráð fyrir mismunandi stígum s.s. aðalstígum, tengistígum og náttúrustígum og upplifunarstígum sem fléttast saman við landslagshönnun, byggð og náttúrugæði.



Skýringarmynd, almenningsamgönguás, safngötur, húsagötur og fjölbreyttir stígar.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Fjölbreytt fyrirkomulag bílastæða

Fyrirkomulag bílastæða er fjölbreytt og tekur mið af aðstæðum og íbúðagerðum.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðahúsum.

Möguleiki á samnýtingu t.d. í tengslum við hagkvæmara húsnæði nálægt almenningssamgangna.

Við fjölbýlishús er almennt gert ráð fyrir bílastæðum í bílakjöllurum, en á einstaka stöðum er gert ráð fyrir bílastæðum á yfirborði.

Í safngötum og húsagötum er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum í borgarlandi þar sem því er viðkomið.

Í jaðri byggðar, þar sem gert er ráð fyrir minni fjölbýlishúsum og sérþýlishúsum er gert ráð fyrir bílastæðum á yfirborði.



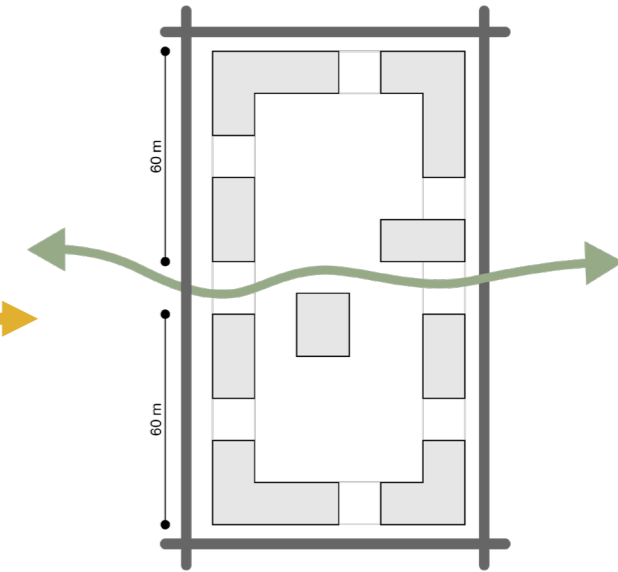
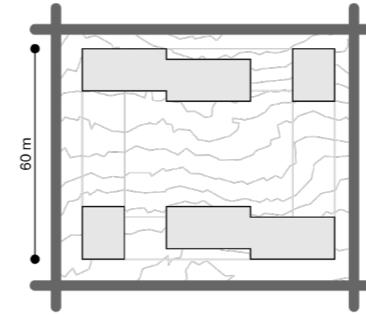
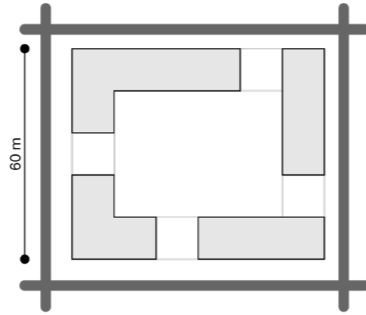
Byggðamynstur

Horft til þekktra stærða gróinna hverfa í Reykjavík með áherslu á mannlegan

kvarða byggðar, s.s:

- Hefðbundinnar randbyggðar í vesturbæ og nýrri randbyggðar eins og á Rúv-reit
- Einföld fjölbýlishús í halla eins og í Fossvogi
- Punkthúsa með 3-4 íbúðum eins og í heimum og hlíðum
- Raðhúsa

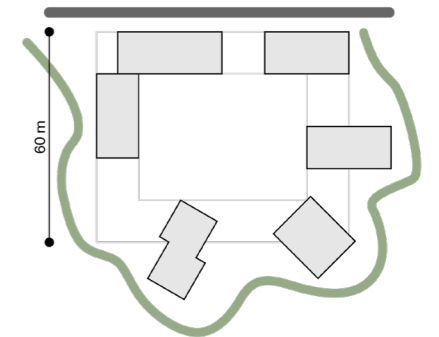
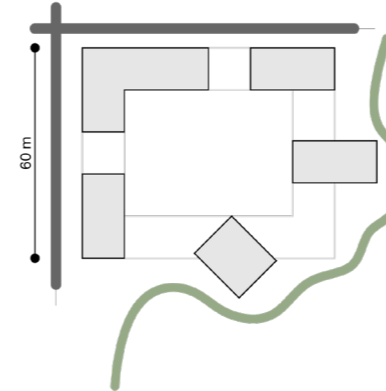
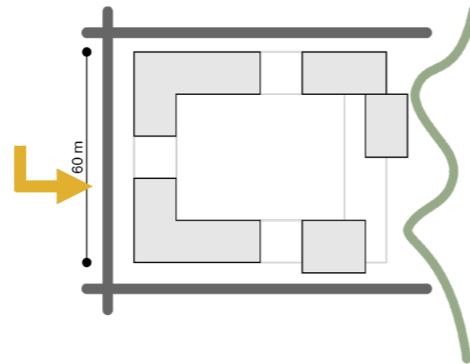
Áhersla á að auka félagslega blöndun, styrkja samfélagsheild og auka lífsgæði íbúa með aukinni blöndun húsagerða innan reita.



Áhersla á aðlaðandi götummynd og skjólgóða inngarða.
Bílakjallari, jarðtenging tryggð á hluta lóðar.

Byggingar taka mið af landhalla og stallast með náttúrulegu landslagi.
Bílakjallari undir hluta lóðar.

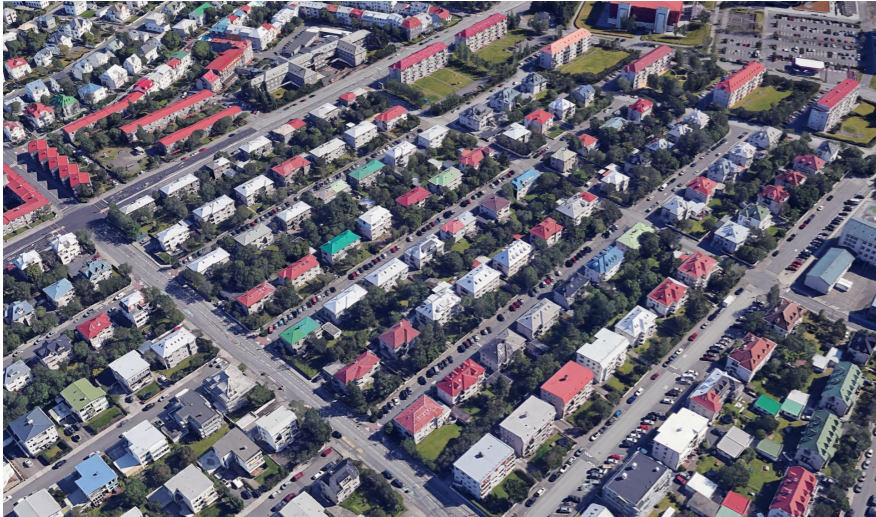
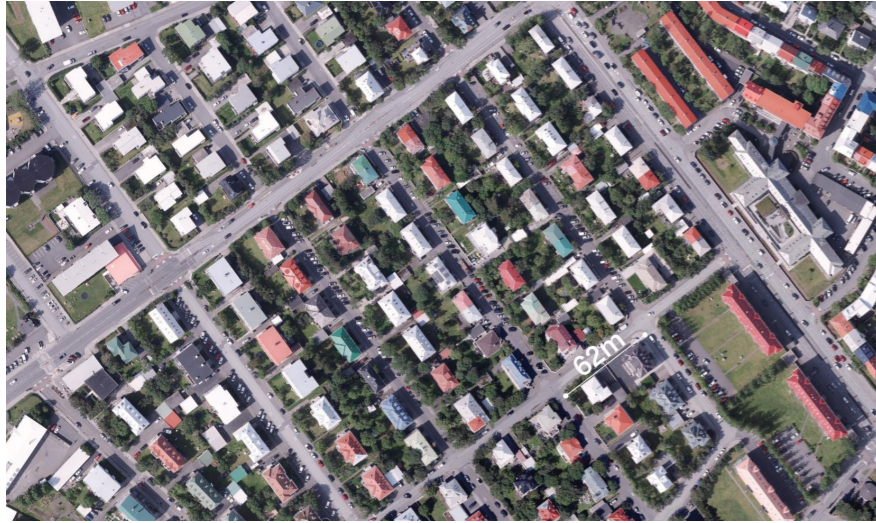
Byggingar móta umgjörð grænna rýma með grænum þráðum.
Bílakjallari, jarðtenging tryggð á hluta lóðar.



Byggðamynstur opnast í eina átt að grænu svæði.
Byggingar móta umgjörð grænna rýma sem fléttast saman við aðliggjandi náttúru.
Bílakjallari, jarðtenging tryggð á hluta lóðar.

Byggðamynstur opnast í tvær áttir að grænu svæði.
Byggingar raðast frjálsslegra innan reits og ólík fótspor myndast.
Bílastæði á yfirborði, gegndræpt yfirborðsefni, og í bílakjallara, jarðtenging tryggð á hluta lóðar.

Byggðamynstur brotnar enn meira upp, náið samspil við aðliggjandi náttúru á jaðri byggðar.
Fjölbreytt fótspor bygginga, smærri einingar.
Bílastæði á yfirborði, gegndræpt yfirborðsefni og uppbot þannig að bílastæði falli betur að nærumhverfi sínu.



Melar

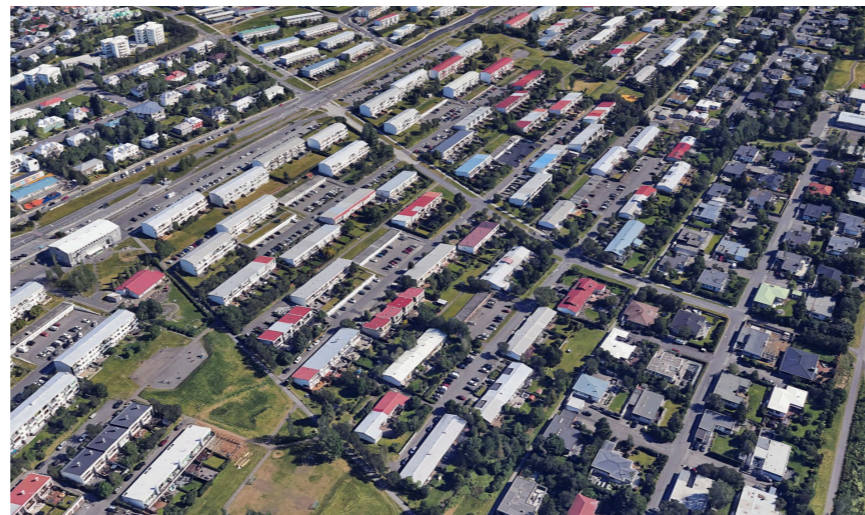
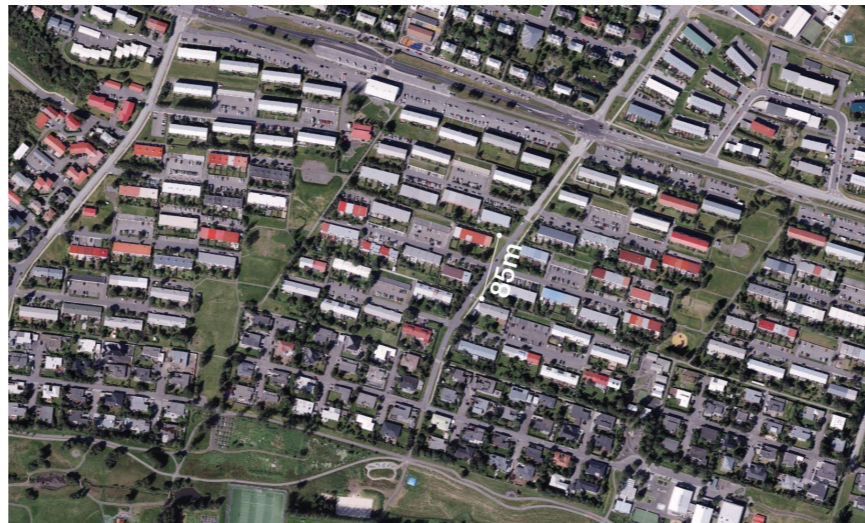
Dýpt íbúð afláka/-reita: ~ 62 m

Hlíðar

Dýpt íbúð afláka/-reita: ~ 62 m

Heimar

Dýpt íbúð afláka/-reita: ~ 62 m



Ljósvallagata

Dýpt íbúðafláka/-reita: ~ 52 m

Fossvogur

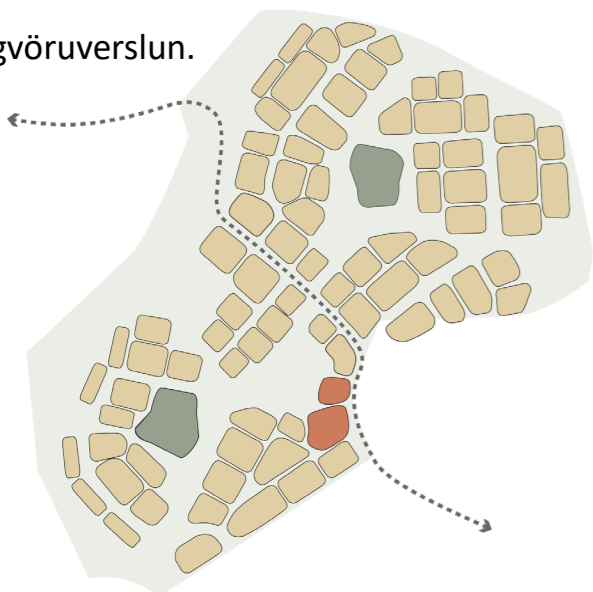
Dýpt íbúðafláka/-reita: ~ 85 m

Seljahverfi

Dýpt íbúðafláka/-reita: ~ 65 m

Hverfiskjarni

Byggðamynstur er fingert, húshliðar og horn mynda umgjörð um röð minni dvalarsvæða í mannlegum mælikvarða. Hæðir bygginga og þakform taka mið af því að hámarka sólarstundir á dvalarsvæðum, brjóta vind og skapa umhverfi sem heldur vel utan um fjölbreytt mannlíf. Áhersla er á fjölbreytta starfsemi, en svigrúm er fyrir íbúðir á efri hæðum eftir þörfum. Á svæðinu er gert ráð fyrir bílastæðahúsi í tengslum við dagvöruverslun.



Stærð reita/lóðar: 4.900 m²

Byggingarmagn alls: 10.000 m²

- ofanjarðar: 6.700 m²
- neðanjarðar: 3.300 m²

Nhl reits/lóðar alls: 2,0

Nhl reits/lóðar ofanj.: 1,38

Verslun og þjónusta 2.000 m²

Fjölbýli: 47

- 50 m² eða minni 8
- 50-120 m² 2
- 120 m² eða stærri 7



- Verslun og þjónusta
- Íbúðir í fjölbýli
- Íbúðir í sérbýli (sexbýli, fjórbýli, hæðir)

Hverfiskjarni, verslun og þjónusta, nýttist bæði nýrri byggð á Höllum sem núverandi byggð í Úlfarsárdal og fyrirhugaðri byggð við Leirtjörn.

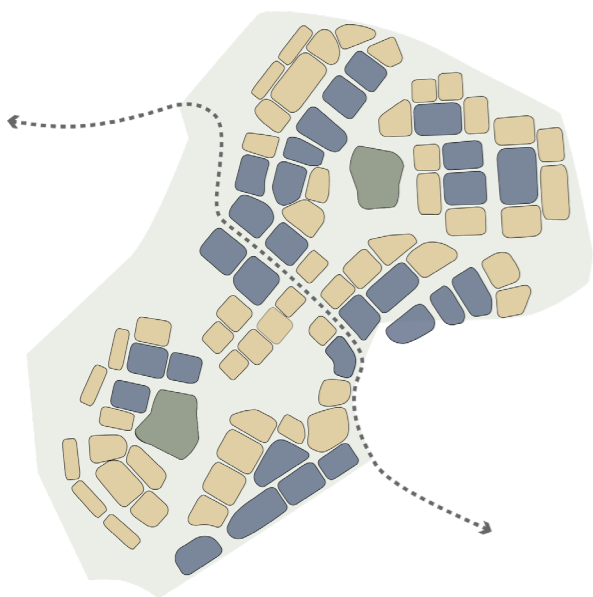


Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Týpa 1

Blandaðir reitir með götu á fjórar hliðar og byggð er einna þéttust. Fjölbýlishús 2-5 hæðir af ólíkum gerðum.

Bílastæði eru að öllu leiti í bílakjallara. Megin inngangur í bílakjallara skal vera frá inngarði.



Stærð reita/lóðar: 6.300 m²

Byggingarmagn alls: 11.700 m²

- ofanjarðar: 7.600 m²
- neðanjarðar: 3.500 m²

Nhl reits/lóðar alls: 1,76

Nhl reits/lóðar ofanj.: 1,21

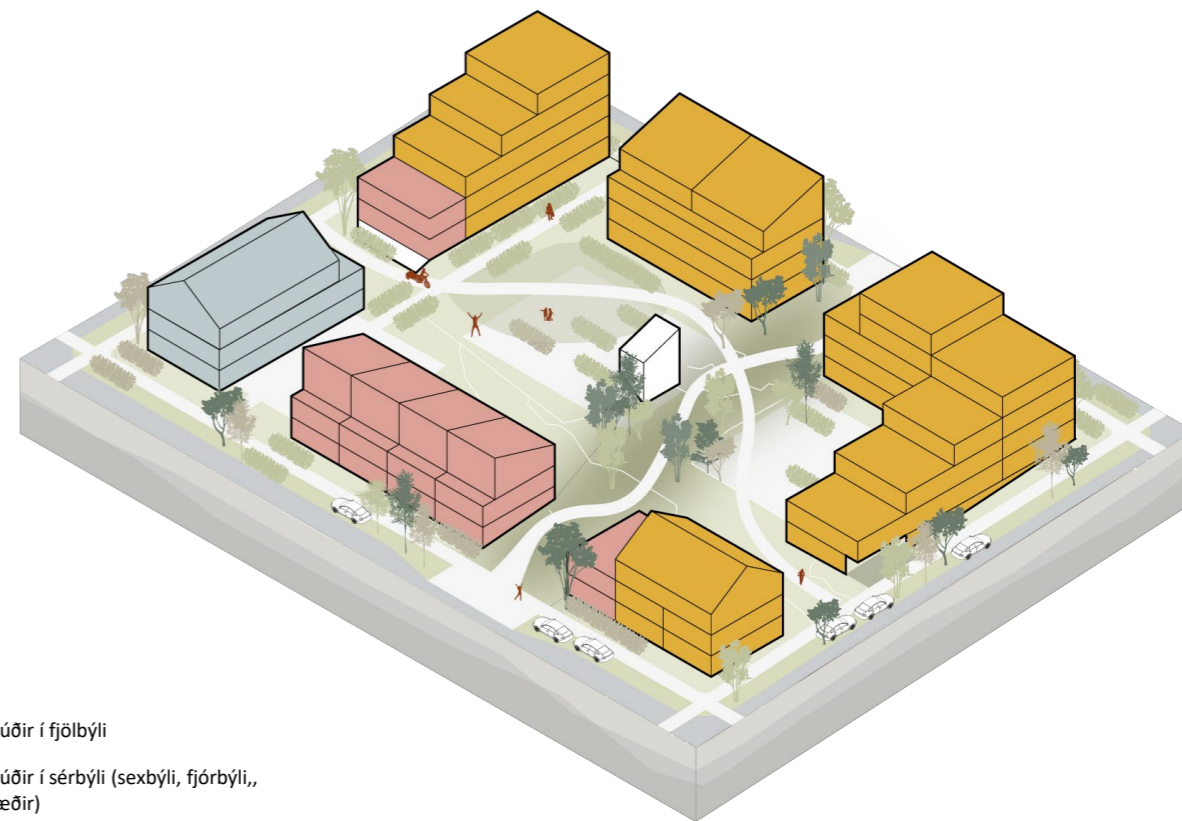
Fjöldi íbúa á reit/lóð: 54

Fjölbýli: 42

- 50 m² eða minni 6
- 50-120 m² 30
- 120 m² eða stærri 6

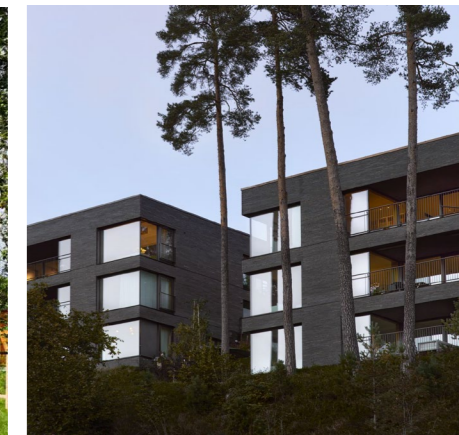
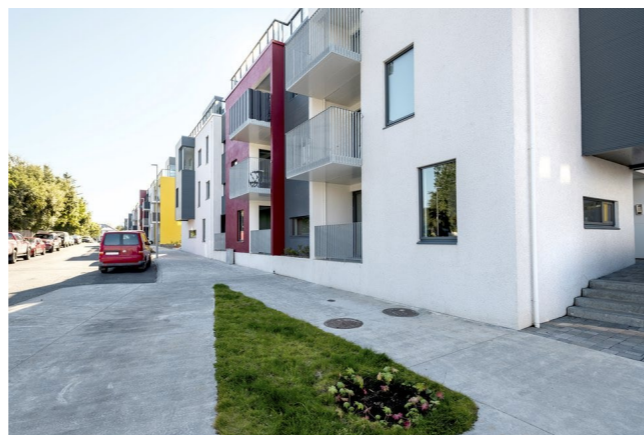
Íbúðir í sérbýli (sexbýli, fjórbýli, hæðir): 6

Raðhús: 6



- Íbúðir í fjölbýli
- Íbúðir í sérbýli (sexbýli, fjórbýli, hæðir)
- Raðhús

Blandaðir reitir með mestum þéttleika.



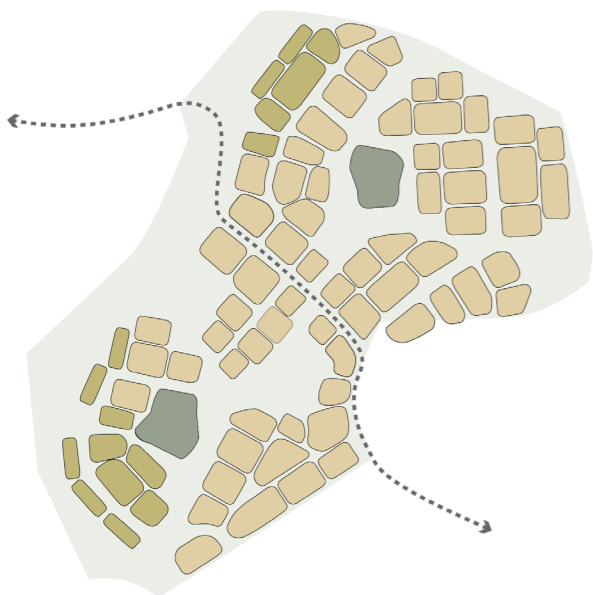
Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Týpa 2

Blandaðir reitir í töluverðum landhalla og byggð er einna þéttust. Fjölbýlishús 3-4 hæðir af ólíkum gerðum.

Bílastæði eru að hluta til í kjallara og að hluta til á yfirborði. Megin inngangur í bílakjallara skal vera frá inngarði.

Vinna skal með landmótun til þess að draga úr ásýnd þess hluta bílakjallara sem stendur upp úr landi.



Stærð reita/lóðar: 5.100 m²

Byggingarmagn alls: 6.900 m²

- ofanjarðar: 5.500 m²
- neðanjarðar: 1.400 m²

Nhl reits/lóðar alls: 1,35

Nhl reits/lóðar ofanj.: 1,08

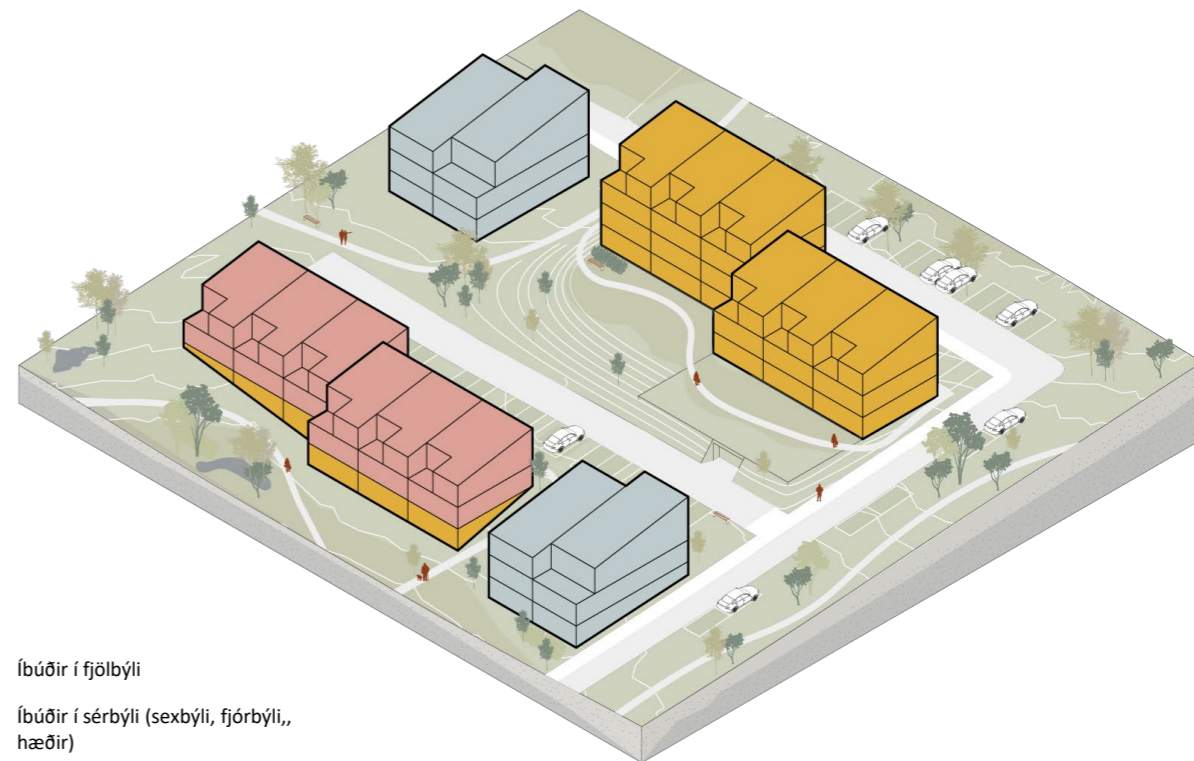
Fjöldi íbúa á reit/lóð: 38

Fjölbýli: 20

- 50 m² eða minni 3
- 50-120 m² 14
- 120 m² eða stærri 3

Íbúðir í sérbýli (sexbýli, fjórbýli, hæðir): 12

Raðhús: 6



- Íbúðir í fjölbýli
- Íbúðir í sérbýli (sexbýli, fjórbýli, hæðir)
- Raðhús/kynslóðahús

Blandaðir reitir í töluverðum landhalla.



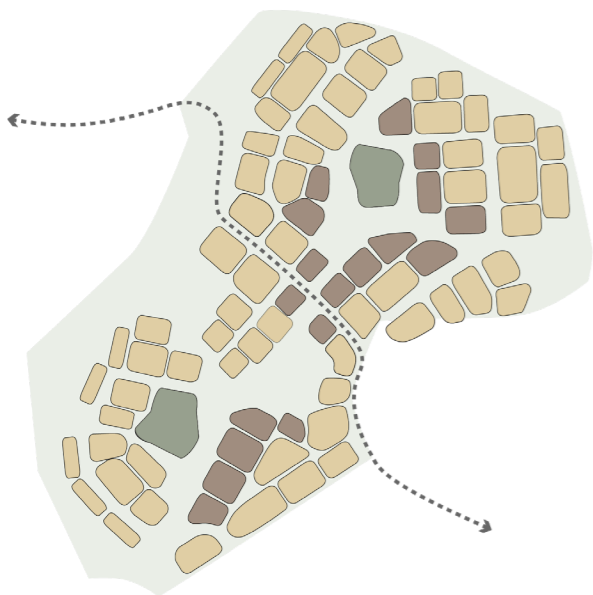
Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Týpa 3

Nokkuð þéttir reitir sem opna sig á eina hlið að grænum geira. Fjölbýlishús 3-4 hæðir af ólíkum gerðum ásamt tveggja hæða raðhúsum.

Bílastæði eru að hluta til í kjallara undir u.þ.b. fjórðung lóðar og að hluta til á yfirborði.

Megin inngangur í bílakjallara skal vera frá inngarði.



Stærð reita/lóðar: 5.600 m²

Byggingarmagn alls: 7.250 m²

- ofanjarðar: 5.750 m²
- neðanjarðar: 1.500 m²

Nhl reits/lóðar alls: 1,29

Nhl reits/lóðar ofanj.: 1,03

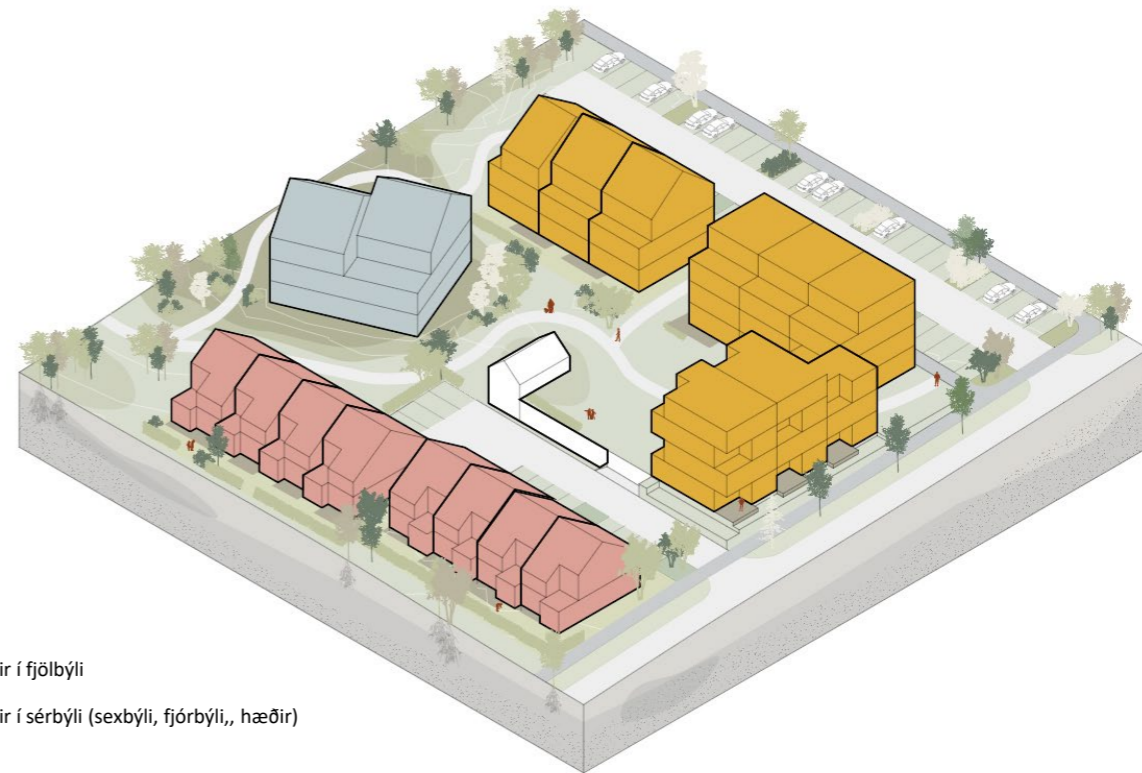
Fjöldi íbúa á reit/lóð: 46

Fjölbýli: 32

- 50 m² eða minni 5
- 50-120 m² 22
- 120 m² eða stærri 5

Íbúðir í sérþýli (sexþýli, fjórþýli, hæðir): 6

Raðhús: 8



- Íbúðir í fjölbýli
- Íbúðir í sérþýli (sexþýli, fjórþýli, hæðir)
- Raðhús

Blandaðir reitir sem opnast í átt að grænum geira eða þráðum.

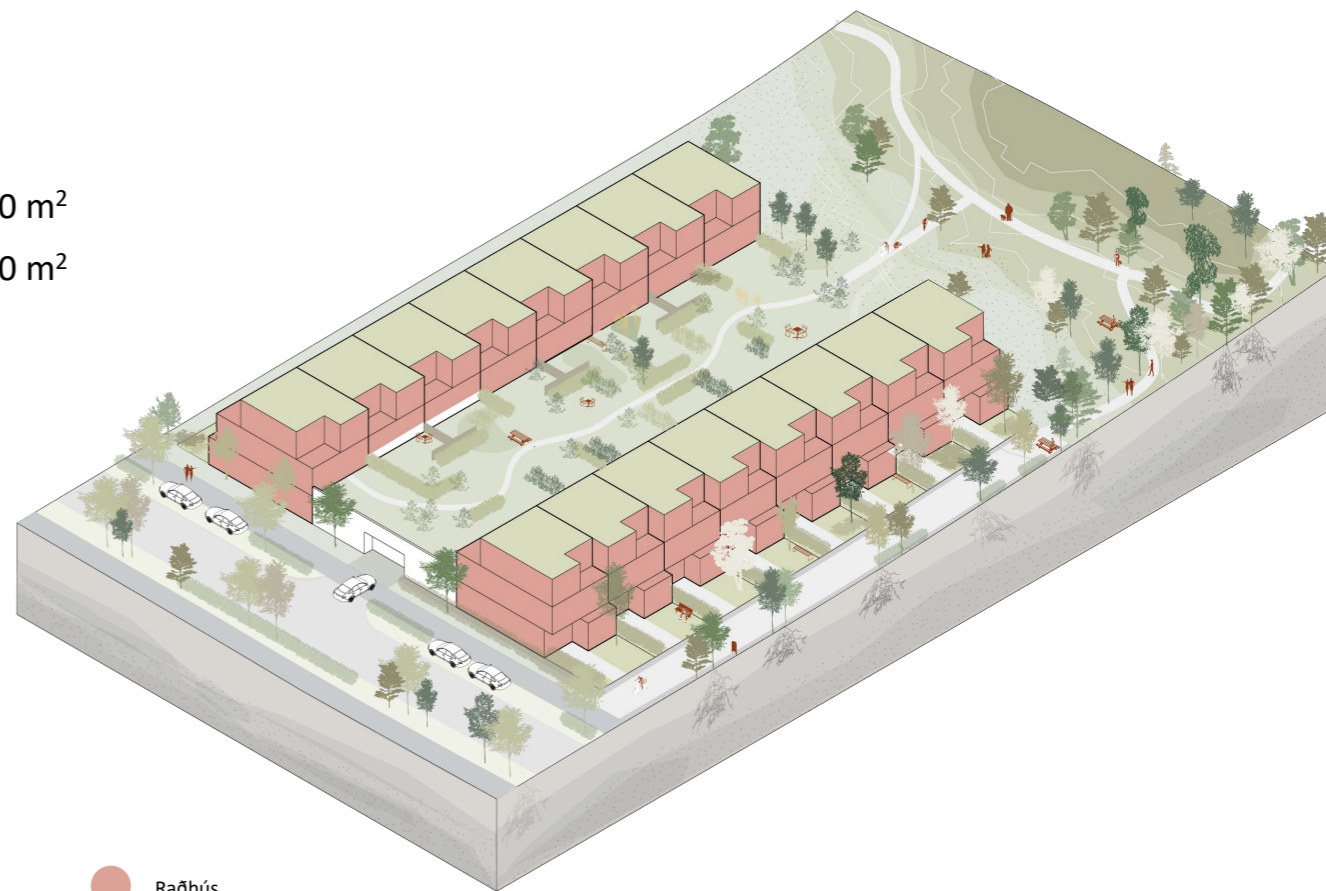


Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Týpa 4

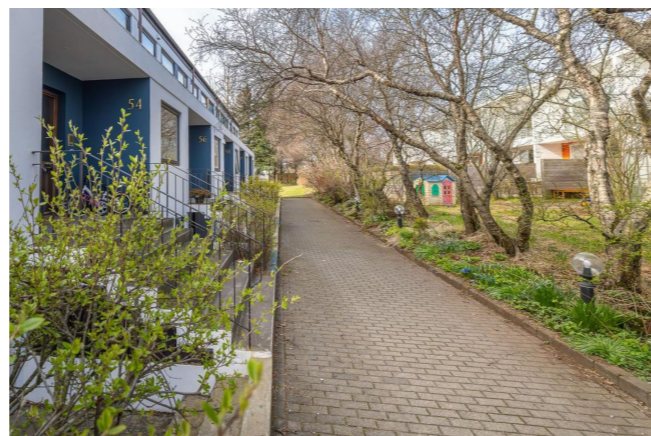
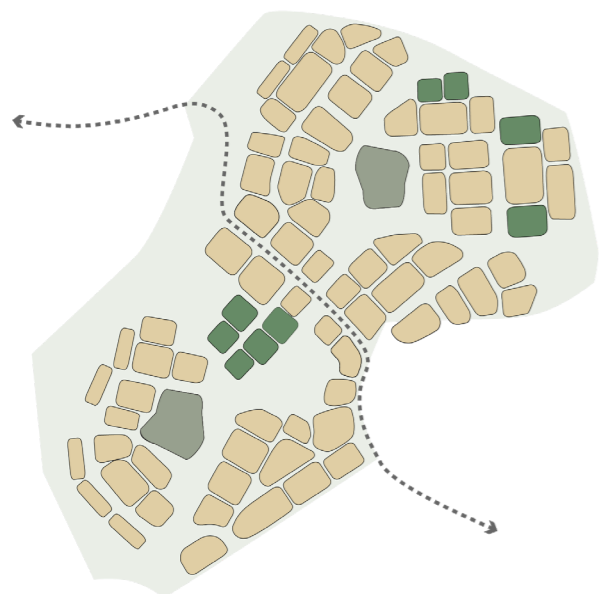
Tveggja til þriggja hæða raðhús tengd saman með einnar hæða bílastæðabyggingu milli raðhúsa lengja. Ofan á bílastæðabyggingu eru dvalar og íverusvæði íbúa. Á völdum stöðum þar sem landhalli leyfir er unnt að tengja dvalar og íverusvæði íbúa að aðliggjandi náttúru.

Stærð reita/lóðar: 3.600 m²
Byggingarmagn alls: 4.360 m²
• ofanjarðar: 4.360 m²
Nhl reits/lóðar alls: 1,21
Fjöldi íbúa á reit/lóð: 16
Raðhús: 16



● Raðhús

Raðhús með bílastæðageymslum innandyra.

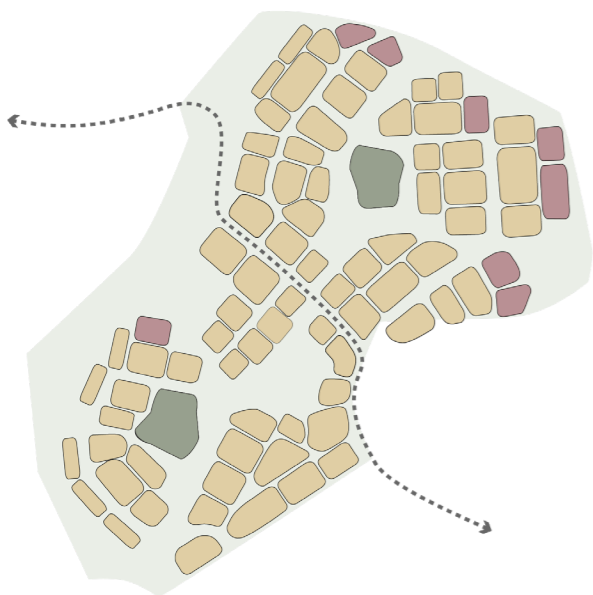


Týpa 5

Blandaðir reitir á jaðri byggðar sem fléttast saman við aðliggjandi náttúru, gróður og útvistarsvæði græna trefilsins.

Minni fjölbýlishús með sérþýlishúsa einkennum, fjórþýlishús, parhús og raðhús. Byggingar eru 2-3 hæðir.

Blástæði eru á á yfirborði og skulu vera með gegndræpu yfirborðsefni.



Stærð reita/lóðar: 6.000 m²

Byggingarmagn alls: 3.700 m²

- ofanjarðar: 3.700 m²

Nhl reits/lóðar alls: 0,60

Fjöldi íbúa á reit/lóð: 34

Fjölbýli: 18

- 50 m² eða minni 3
- 50-120 m² 12
- 120 m² eða stærri 3

Íbúðir í sérþýli (sexþýli, fjórþýli, hæðir): 6

Raðhús: 4

Parhús: 6



- Íbúðir í fjölbýli
- Íbúðir í sérþýli (sexþýli, fjórþýli, hæðir)
- Raðhús
- Parhús (samtengd einþýlishús)

Fingerðari byggð, blanda minni fjölbýlishúsa, fjórþýlishúsa, hæða og parhúsa sem opnast í átt að náttúrusvæðum á jaðri byggðar.

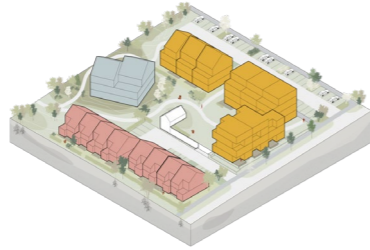


Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Byggingarmagn samantekt



HVERFISKJARNI



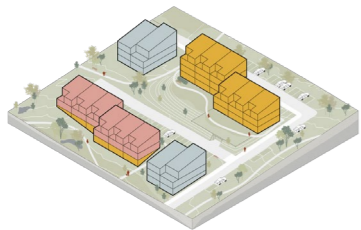
TÝPA 3
~16 reitir



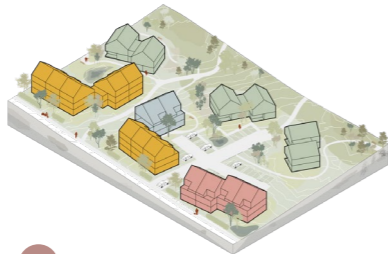
TÝPA 1
~31 reitur



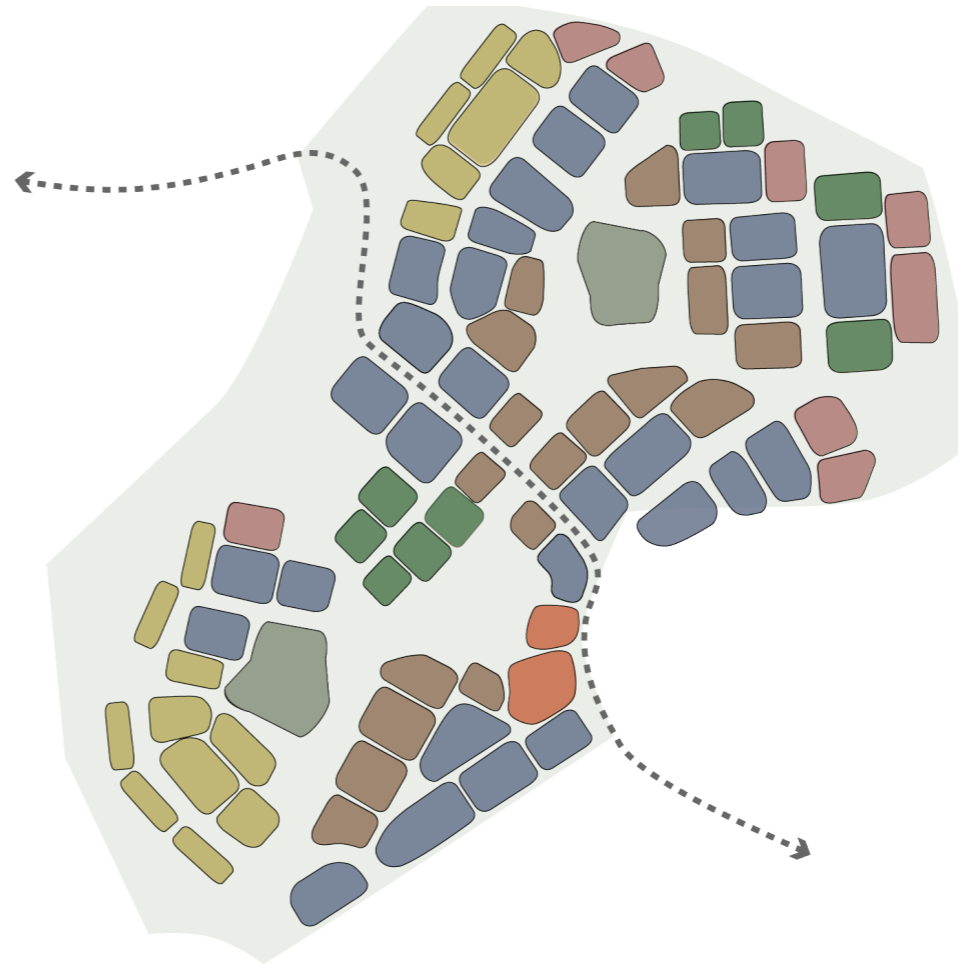
TÝPA 4
~9 reitir



TÝPA 2
~12 reitir



TÝPA 5
~8 reitir



- HVERFISKJARNI
- TÝPA 1
- TÝPA 2
- TÝPA 3
- TÝPA 4
- TÝPA 5

HELSTU STÆRÐIR

• Stærð svæðis ha	75
• Byggingarmagn ofanjarðar	~410.000 m ²
• Byggingarmagn neðanjarðar	~140.000 m ²
• Byggingarmagn alls	~550.000 m ²
• Svæðisnýting (byggingarmagn ofanjarðar)	~0,55
Fjöldi íbúða	~3.400-3.750
Íbúðir á ha	~45-50

SKIPTING ÍBÚÐA

• Íbúðir fjölbýlishús*	~2.550
• Íbúðir í sérþýli (sexþýli, fjórþýli, hæðir) (100-120m ²)	~500
• Raðhús (150-200m ²)	~300
• Parhús/samtengd einbýlishús (150-200m ²)	~50
Fjöldi íbúða alls:	~3.400
Íbúðir á ha	~45,3

*Skipting íbúða í fjölbýlishúsum

- 50 m² eða minni að hámarki 15% ~390
- 50-120 m² 70% ~1.780
- 120 m² eða stærra að lágmarki 15% ~380



Nordic
Office of
Architecture



EFLA