

Sóleyjatún

Hagkvæm og vinaleg íbúabyggð í grónu hverfi

ESJA

FRÁBERAR FORSENDUR

Sóleyjatún er vel staðsettur reitur sem auðvelt er að skipuleggja út frá markmiðum aðalskipulaga Reykjavíkur um græna borg og vistvænan lífstill. Öll nærpjónusta er í seilingarfjarlægð og einnig er stutt í græn útivistarsvæði og strandlengjuna. Borgarlínan mun fara um Langaríma, sem aðeins er í nokkurra mínútna göngufjarlægð.

Í aðalskipulagi er kallað eftir hagkvæmu húsnæði og leiguhúsnæði í grennd við borgarlínustöðvar. Í skipulagsýsingu fyrir Sóleyjaríma er kallað eftir litlum íbúðum. Verkefnið er hluti af húsnæðisáttaki borgarinnar, til að reyna að bregðast hratt og vel við skorti á íbúðum á höfuðborgarsvæðinu.

Í tillögnum er alfaríð tekið tillit til þessara forsendna. Lagt er fram skipulag þar sem upplagt er (en þó ekki nauðsynlegt) að byggja einingahús sem hægt er að reisa hratt og hagkvæmt. Bílastæði eru sameiginleg og færri en gengur og gerist vegna nálægðar við borgarlínu. Skipulagið er einfalt, en býður upp á skemmtileg, sameiginleg rými, þetta lágreista byggð og góða nýtingu.

FÓLK Í FYRIRRÚMI

Skipulagið er hugsað sérstaklega út frá gangandi vegfarendum, bæði íbúðum og þeim sem heimsækja og ferðast í gegnum svæðið. Á svæðinu afmarka húsín litla inngarða þar sem íbúarnir geta dvalið, ræktað matjurtilir og leikió sér. Einnig er samfélagshús þar sem íbúarnir geta hrist og borðað saman, haldið veislur, barnaafmæli og þess háttar. Í samfélagshúsinu er líka gert ráð fyrir einu eða fleiri gestaherbergjum sem íbúar geta bókad. Á svæðinu er lítið verkstæði og verkfæragymsla þar sem hægt er að dytta að húsgögnum, hjólum, plöntum o.s.frv. og fá lánuð verkfæri. Þessi sameiginlegu rými auðvelda fólki að búa á færri fermetrum, að lifa hagstætt og við mikil lífsgæði.

ÞÉTTING BYGGÐAR

Þéttning byggðar er ekki alltaf vinsæl meðal íbúa í nágrenni þróunarrita. Því er í ferlinu og framkvæmdinni lögð áhersla á að auka gæði byggðarinnar fyrir núverandi hverfi og íbúa þess. Sóleyjatún er hugsað sem nýr hverfishluti sem býður nágrennana velkomna með grænum, opnum svæðum og vinalegri ásynð. Byggingarmagn er miðað við

höflega þetta byggð sem er opin á móti götum og grænum svæðum nágrennalóðanna. Flæði í gegnum nýju byggðina er aðgengilegt og þægilegt.

NÆRPJÓNUSTA OG NÁTTÚRA

Öll grunnþjónusta frá matvöruverslunum yfir í skóla-, frístund og menningu, sund og íþróttir er í innan við 15-20 mínútna fjarlægð og því er reiturinn frábær fyrir billausan lífstill.

Útivist og lýðheilsa: Útivistarsvæði í Gufunesi og strandlengjan eru í seilingarfjarlægð. Sundlaug og íþróttamiðstöðin í Dalhúsum er í um 20 mínútna göngufjarlægð, og eins Eglishóll.

Verslun og þjónusta: Spöngin er í aðeins 10 mínútna göngufjarlægð, þar sem sinna má öllum daglegum innkaupum. Í Spönginni er einnig heilsugæsla, bókasafn, líkamsrækt og fleira og við hlöðina eru menningaríðstöðin Borgir og Borgarholtsskóli.

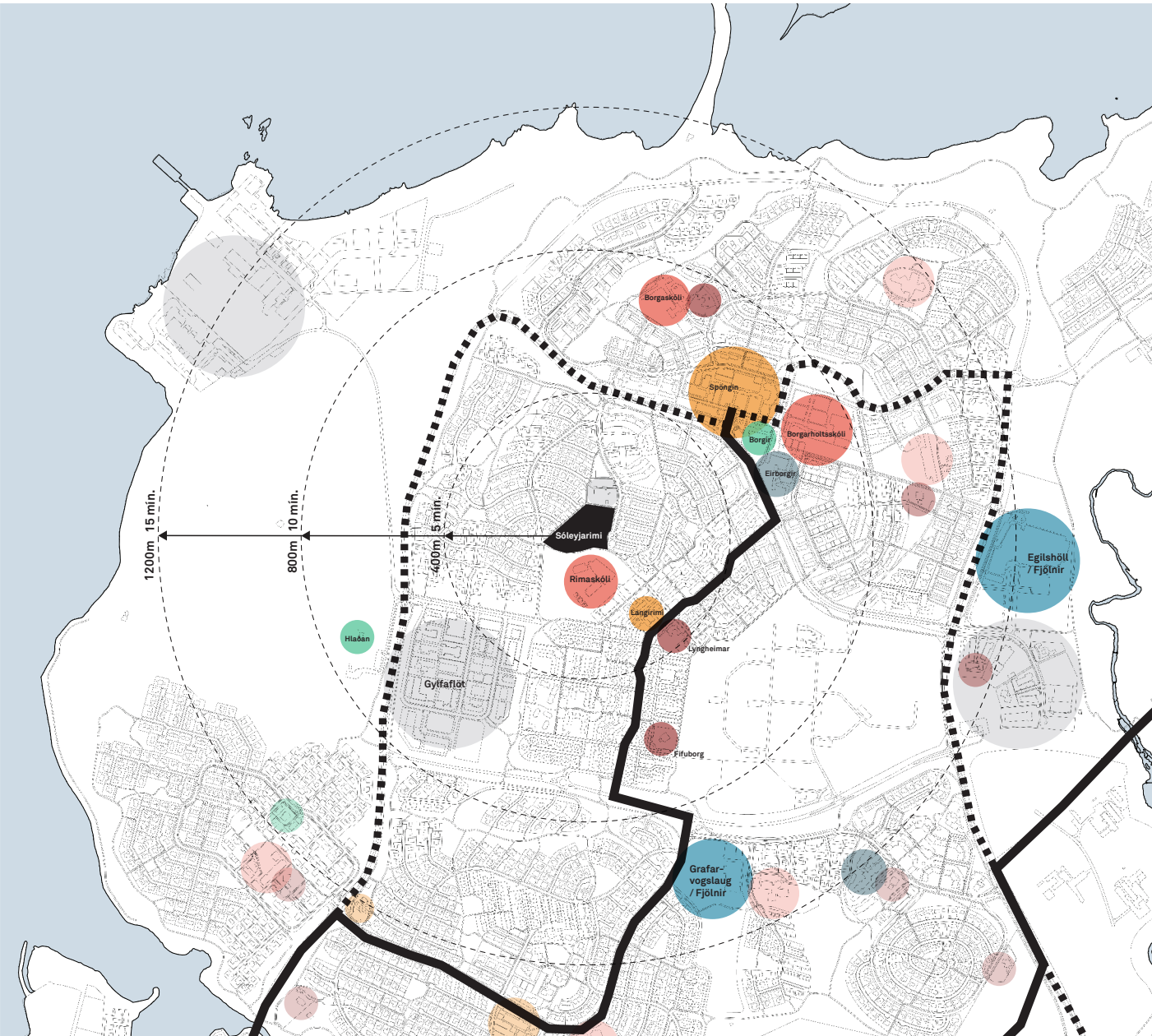
Kaupmaðurinn á horninu: Verslunarkjarninn í Langaríma er litill, en með tilkomu borgarlínu og fleiri íbúa, sem í kjölfarið sleppa einkabílunum sem og þéttingu byggðar við Sóleyjaríma skapast tækifæri til að styrkja kjarnann og auka þjónustu. Aðeins tekur 5 mínútur að ganga út í Langaríma.

GRÆNT NET

Nú þegar er til staðar samhangandi grænt net í Rimahverfi sem Sóleyjatúnið er og verður hluti af. Lögð verður áhersla á að auka við staðbundnar gróðurtegundir, endurheimta náttúrulegt landslag á túninu og ýta undir líffræðilegan fjölbreytileika.

STÆRDIR OG HÚSATÝPUR

Byggðin umhverfis Sóleyjatúnið er lágreist og tekur tillagan mið af því. Einnig er áhersla á að tengja vel við umferðarkerfið sem fyrir er, sérstaklega að halda góðum stígatengingum. Í skipulagstillögnum er gert ráð fyrir litlum fjölbýlishúsum og raðhúsum, sem samræmast byggðinni í kring en bjóða jafnframt upp á fjölbreyttar íbúðategundir, ekki síst fyrir minni íbúði eins og vantar í hverfið.



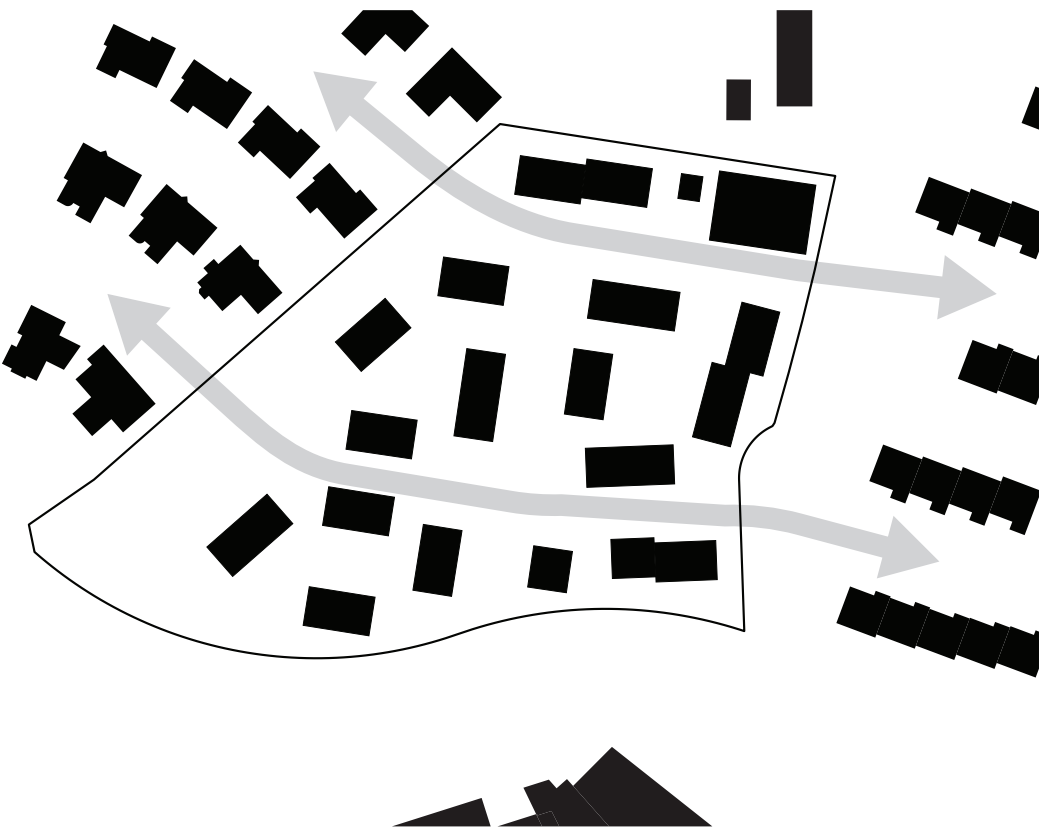
15 MINÚTNA HVERFIÐ

Öll helsta nærpjónusta er innan 15 mínútna göngurafjarlægð. Borgarlína er merkt með heilli línu og aðrar strætóleiðir með punktalínu.



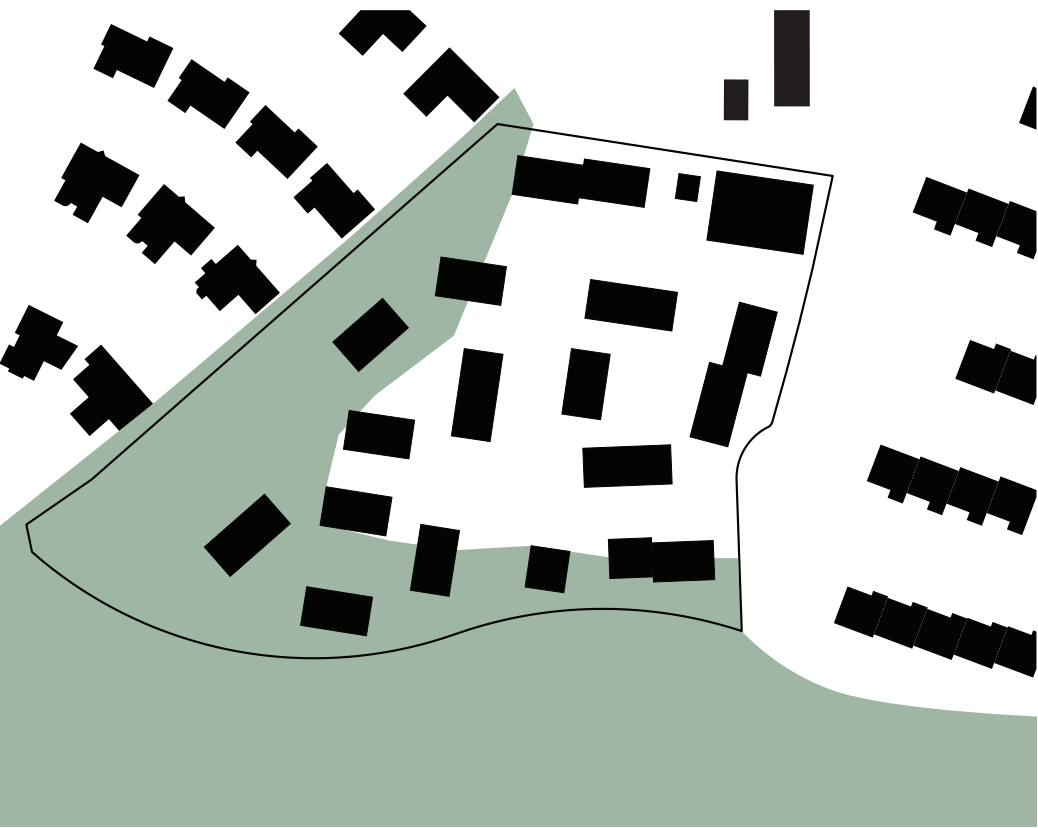
GRÆNT NET

Samhangandi grænt net tengir Sóleyjatún við aðliggjandi hverfi og útivistarsvæði við strandlengjuna.



TENING VÍÐ GÖTURNAR Í KRING

Göturými núverandi gatna halda áfram í gegnum svæðið.



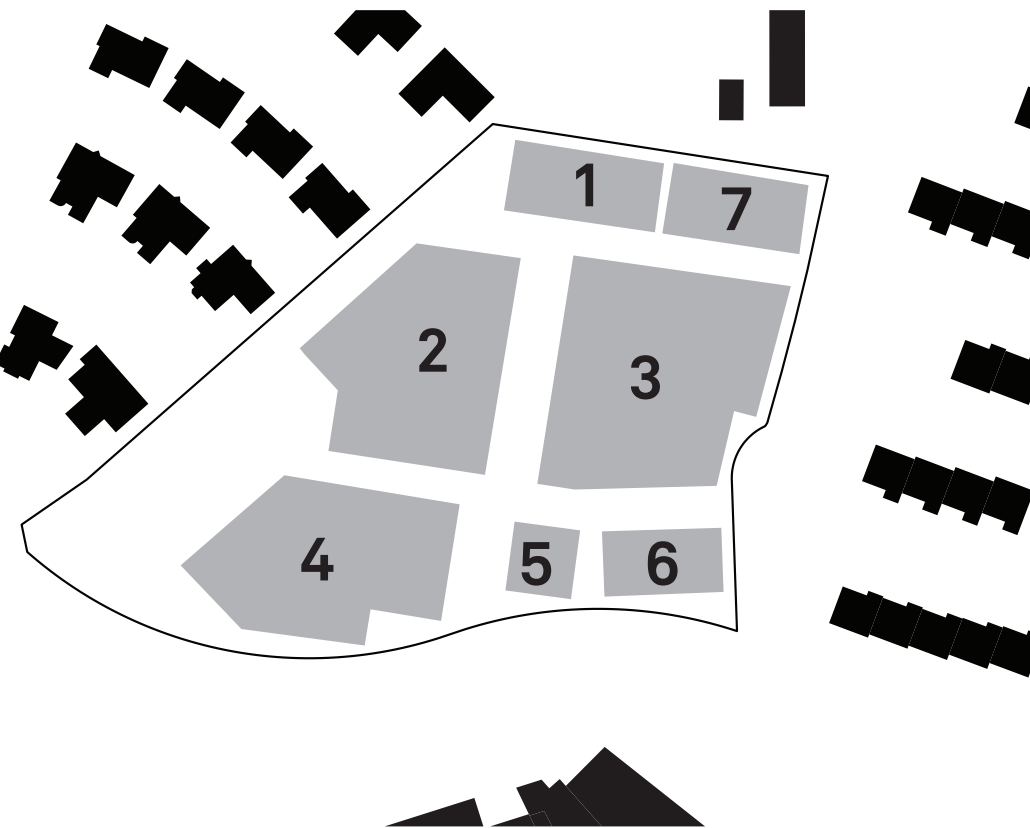
GRÆNN KRAGI

Suðvesturkantur svæðisins er opið grænt svæði með náttúrulegu yfirbragði, staðargróðri og blágrænum ofanvatnslausnum.



OPÍÐ HVERFI

Svæðið er vinalegt og flæði í gegnum lóð er opið og þægilegt.



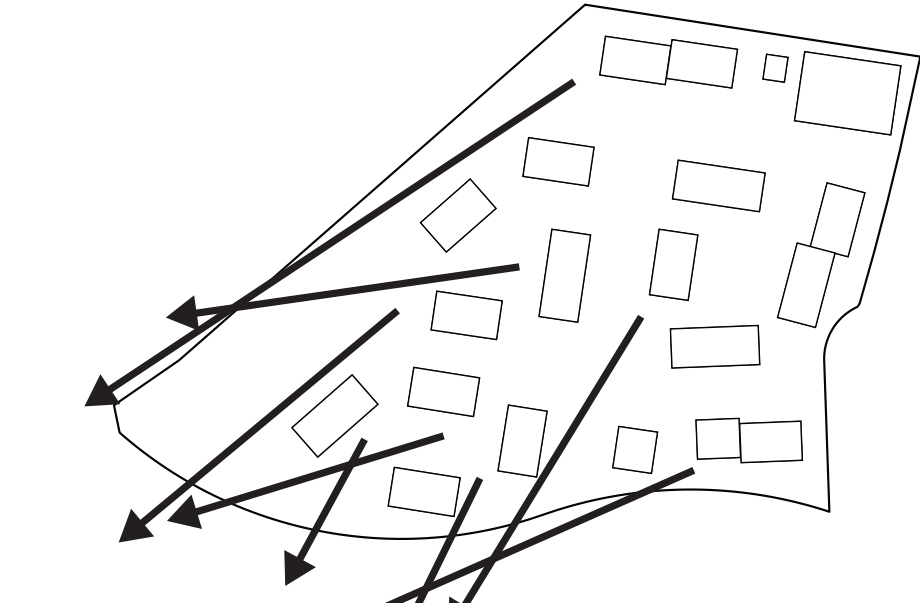
BYGGINGAREITIR

Skilgreindir eru 7 byggingarreitur, þar af einn fyrir samfélagshús (nr. 5) og einn fyrir bílastæðahús (nr. 7) . Aðrir eru fyrir íbúðabyggð.

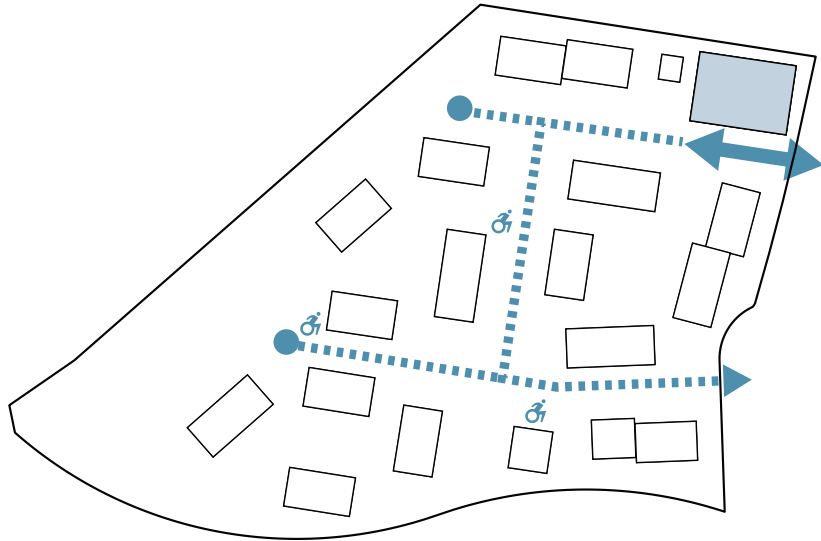




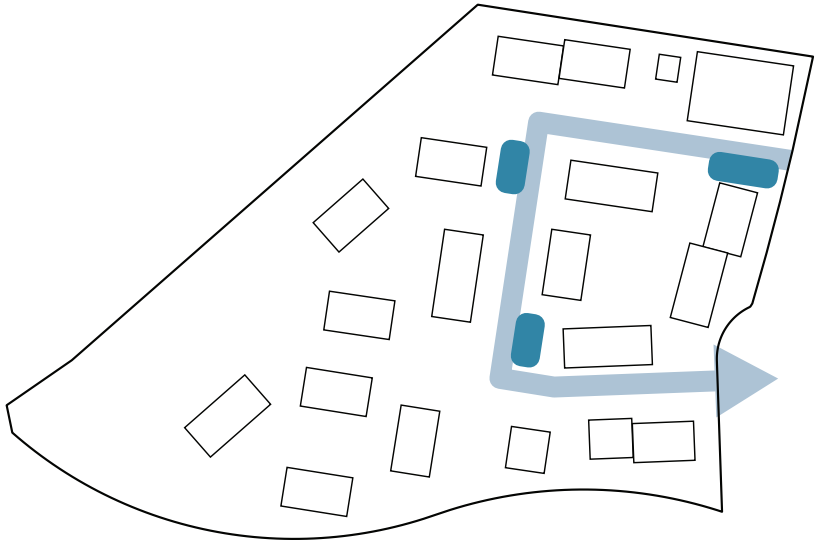
ADALGATA Í AUGNHÆÐ



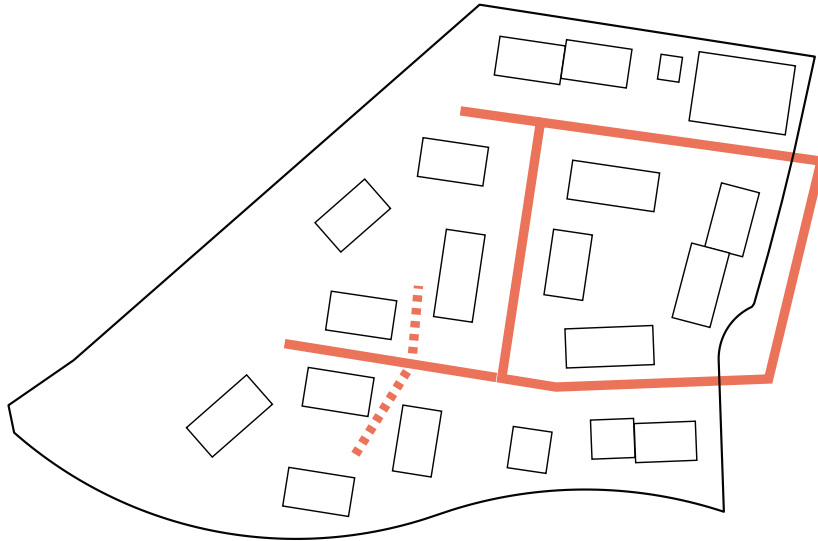
SJÓNÁSAR, ÚTSÝNI YFIR BORGINA
Frábært útsýni er yfir borgina frá sameiginlegum útisvæðum og íbúðum.



UMFERÐ OG BÍLASTÆÐI
Bílastæðahús er staðsett á norðausturhorni lóðarinnar. Að öðru leyti er umferð um lóðina eingöngu erindisakstur og akstur fyrir hreyfihamlaða en bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru í göturými



SORPHIRÐA
Djúpgámar eru staðsettir á 3 stöðum meðfram aðalgötu þannig að sorpbíll geti tæmt þá án þess að bakka eða snúa við.



ADGANGUR SLÖKKVILIDS
Aðgangur slökkviliðs er beint úr göturýmiinu að mestu, en getur farið inn í inngarða á reitum 2 og 4 og við samfélagshús eftir þörfum. Ávallt er styttra en 40m frá vegi að útihurð. Aukalegar akstursleiðir brunabíls má ýmist leysa með styrktum, breiðum, akfærum stígum, eða með grassteini.



1. VISTGATA



2. BÍLASTÆÐAHÚS



3. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIÐ



4. MATJURTAGARÐAR



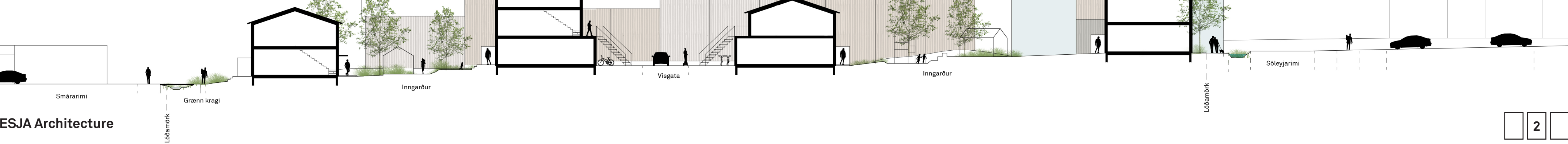
5. HÆNSNAHALD



6. BÝFLUGNABÚSKAPUR

SNEIÐING A-A

1:300



ESJA Architecture



7. INNGARÐAR



8. NÁTTÚRULEIKSVÆÐI



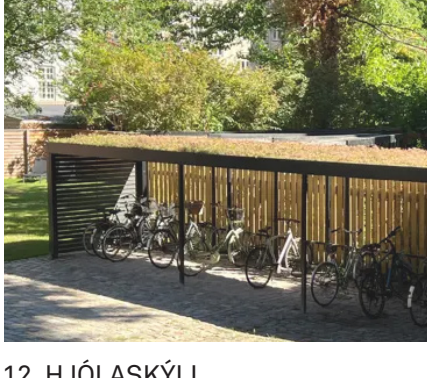
9. SAMFÉLAGSHÚS



10. GRÖÐURHÚS



11. VERKSTÆÐI ÍBÚA



12. HJÓLASKÝLI



INNARDUR Í AUGNHÆÐ

OPÍÐ SKIPULAG
Litlar húsaþyrpingar umkringja inngarða og úr verður einkonar opin randbyggð. Hverfið er grænt, opið og skemmtilegt að ganga um. Áhersla er á að flæði í gegnum svæðið sé gott, bæði fyrir fólk, gróður, ofanvatn og farartaeki. Þannig getur nýtt hverfi orðið spennandi og ánægjuleg breyting fyrir núverandi íbúa. Svæðið er opið til suðvesturs sem hleypir sólinni að, en skapar einnig tækifæri til þess að njóta útsýns og beinna tenginga við græn svæði hverfisins.

ÚTSÝNI
Afar gott útsýni er yfir borgina af lóðinni. Margir íbúar hafa frábært útsýni úr íbúðunum og allir geta notið útsýnisins frá grænu svæðinum, bæði íbúar Sóleyjatúns og gestir og gangandi.

GÖTUR
Gótur eru útfærðar sem vistgötur. Í göturýminu er pláss fyrir fjölbreytta ferðamata, en gangandi og hjólandi vegfarendur eru í forgang. Ekið er inn í bílastæðahús um leið og komið er inn á lóðina, svo umferð í gegnum svæðið er í lágmarki. Yfirbörð flatt og aðgengilegt fyrir alla. Akbrautir og göngusvæði eru aðskilin með lágstemmdri breytingu á yfirborðsefni, mynstri hellulagnar eða lit.

Aðgengi fyrir sorpbíl er um aðalgötu með föstu undirlagi. Aukagötur eru útfærðar með grassteini eða öðru gegndræpu efni. Göngustígar og gönguveðanir eru með samfelldu aðgengilegu yfirborði.

Sums staðar er gata þrengd til að skapa betra rými fyrir innganga, og/eda til að hægja á umferð. Slikt má einnig gera með því að hafa tré í göturýminu. Þetta er sérstaklega gert í þeim götum sem eru opnar gegn austanáttinni. Annars staðar geta bílar mæst, og er þá hægt að stoppa bíl fyrir utan hús til þess að fara með vörur, sækja farþega o.s.frv.

Allt svæðið er hannað með forgang gangandi vegfarenda í huga. Aðgangur fyrir bíla er einnig góður, útfærður þannig að bílaumferð sé hæg og enginn óþarfa akstur.

BÍLASTÆÐI
Bílastæði eru útfærð með bílastæðahúsi ofanjarðar. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru að auki staðsett í göturými.

Bílastæðafjöldi er ákvarðaður út frá viðmíði fyrir svæði 1. Vegna þess að í hverfinu er gert ráð fyrir að margir temji sér bíllausan lífsstíl eru bílastæðin almennt hugað sameiginleg. Þó mætti einnig hugsa sér rekstrarlösun þar sem íbúar hefðu fast aðgengi að bílastæðum gegn greiðslu, og einungis þeir sem nýttu sér bílastæðin bæru af þeim kostnað.

AÐGENGI FYRIR ALLA
Yfirbörð göngustíga er þannig að allir geti ferðast á stígnum. Í samrými er sérstaklega mikilvægt að huga að því að leiðarlínur séu vel útfærðar fyrir sjónskerta. Samfellt göngustíga- og gangstéttanet liggur um alla lóðina með föstu yfirborði og aðgreiningu frá göturými með yfirborðsefni. Halli stíga og kantar við gatna- og stígamót

skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð m.t.t. aðgengis hreyfihamlaðra. Forbætt skal að hafa mynstur í mjög ólíkum eða dökkum litum í göturými, en það getur verið óþægilegt fyrir fólk með heilaþilun. Bekkir í göturými og á dvalarsvæðum eru með mest 100m millibili.

GRÓÐUR OG BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gegndræpt yfirborð þekur yfir 40% lóðarinnar í tilögninni. Grænn kragi þekur suður og vesturjaðar svæðisins. Hér er gróðursettur staðargróður sem leyft er að vaxa frjálsum til að búa til sem mestan lífræðilegan fjölbreytileika. Ofanvatni frá lóðinni er veitt út í kraggann og seytlað það að neðsta punkti í suðvesturhorni lóðarinnar þar sem komið er fyrir seinkunartjörn. Græni kragninn mætir Smáarima til vesturs og skólalóð Rimaskóla til suðurs. Lagt er upp með að framlengja megi kraggann inn á skólalóðina með villtum gróðri og trjárékt. Svæði til útikennslu og náttúruleikja og matjurtaarékt verða hér. Sóleyjatúnið er opið og getur nýst í starfi Rimaskóla, og eins nýst skólalóðin íbúum utan skólátíma.

KANTSVÆÐI
Kantsvæði við húsinn eru séráfangareitir í formi forgarða og bakgarða. Forgarðar eru þar sem inngangar eru, hér eru einnig tróppur upp í íbúðir sem hafa innganga á 2. hæð. Á þessum útsvæðum má koma fyrir litlum útgeymslum, t.d. fyrir barnavagna og útleikiföng. Íbúðir á jarðhæð hafa litinn bakgarð til séráfnata sem snýr út í inngarð eða grænt svæði.

MÍKRÓKLÍMA
Byggðin er lágreist og opnar sig í suðvestur svo dagsbirtuskilyrði eru frábær. Byggðin myndar byrpingu utan um skjólgoða og bílfria inngarða.

BORGARRÆKTUN
Sameiginleg gróðurhús eru í gördum þar sem íbúar geta ræktað matjurir og fóstorað græðlinga fyrir útrækt. Gert er ráð fyrir hæmnararékt og matjurtagarbar eru staðsettir við græna kraggann. Borgarræktun hefur samfélagslegt gildi - hægt er að deila ábyrgð og verkum með sér hvað varðar umhúru og ræktun og allir geta komið saman á gróðursetningadegi á vorin og uppskeruhátíð á haustin. Íbúar sem hafa tíma og áhuga á ræktun geta séð um daglegt útanumhald hænсна og garða. Berjarunnar á lóðinni eru staðsettir þannig að þeir myndi skjól. Tækifæri eru til býflugnabúskaps í kraggnum.

HJÓLREIÐAR
Góðar aðstæður eru fyrir hjólandi vegfarendur. Gert er ráð fyrir að hjólað sé á götunni í samrými, en einnig að hjólandi vegfarendur megi ferðast rólega um göngustíga, þó ekki inni í inngörðum eða á leiksvæðum. Hjólastæði eru fyrir lágmarksfjölda, enda hvatt til að fólk nýti sér vistvænan ferðamata sem mest í hverfinu. Bæði eru yfirbyggð hjólastæði á svæðinu og hjólastæði undir berum himni. Einnig geta íbúar geti lagt hjólum í forgróður sinnum.

SORP
Djúpgámar eru staðsettir við aðalgötu með auðveldu aðgengi fyrir tæmingu. Einstefnugata liggur í gegnum svæðið og sorpbíll getur ekið hring, án þess að þurfa að bakka eða snúa við. Hæðnaskitur og lífrænt sorp nýst í

moltugerð og lífrænt sorp sem fer í gáma er í lágmarki.

EININGAHÚS
Gert er ráð fyrir að lágreist fjölbýlishús á 2-3 hæðum, sem útfærð eru án lyftu risi á lóðinni. Í ljósi eftirspurnar um skjótan uppbyggingartíma, umhverfisvæna byggð og hagkvæmt húsnæði er lagt til að húsinn séu einingahús úr forsmíðuðum timbureiningum. Hægt er að stæpa sókkla og plötur eða koma fyrir punktundirstöðum.

Þrátt fyrir þessar hugmyndir þarf að vera sveigjanleiki á skipulagsstigi. Í grunninn er þetta randbyggð á 2-3 hæðum og hægt er útfæra uppbyggingu innan byggingarreita á ýmsan hátt.

EFNIVÍÐUR OG ÚTLIT
Útlit skal vera einfalt en fallet. Helst skal nota timbur eða önnur lífræn efni sem og enduruninn efni. Allt uppgrafið efni á framkvæmdasvæði skal nota í landmótun innan lóðar. Leikvælin og útsvæði skulu vera útfærð með látausum efnivið og náttúrulegu yfirbragði.

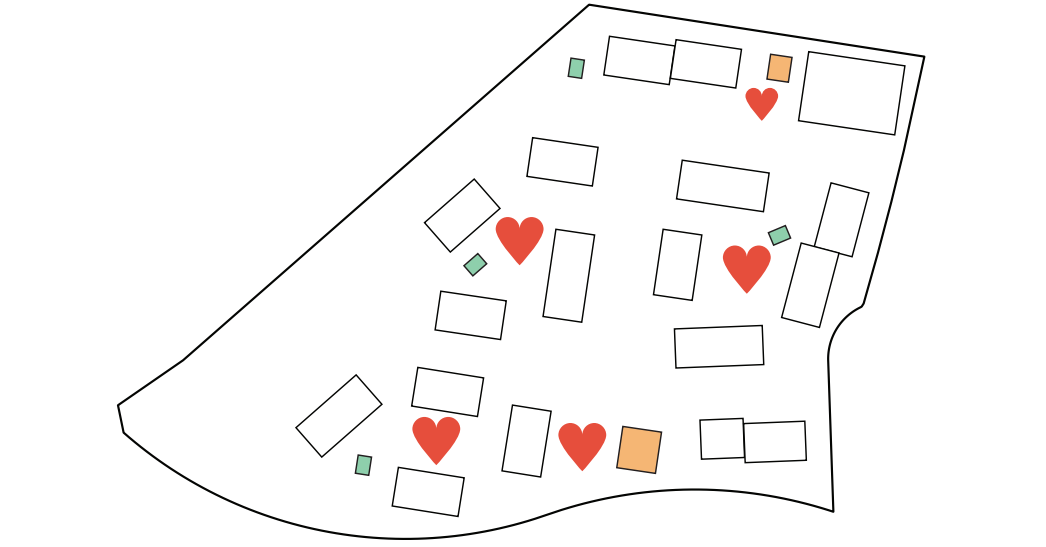
ÍBÚÐASTÆRÐIR
Íbúðir eru að meðaltali um 85m2. Töluvert er af 60m2 íbúðum á jarðhæð, sem eru henta eldri borgurum og hreyfihamlaða. Einnig er nokkuð af litlum 2ja herbergja íbúðum sem eru góðar fyrir fyrstu kaupendur eða leigjendur og lítil raðhús. Geymslur eru inni í íbúðum en einnig er hægt að koma fyrir litlum útgeymslum í forgróður. Fjölbreyttar íbúðastærðir gera það að verkum að breiður hópur fólks getur búið á svæðinu og þannig skapast skemmtileg dýnamík. Einnig er gert ráð fyrir að hluti eða allt svæðið geti passað vel fyrir uppbyggingu á vegum óhagnaðarðrífina leigufélag.

SAMFÉLAG
Samfélagslag er staðsett syðst á svæðinu, og hafa allir íbúar áfnot af því. Hér verður fjótnotastur, eldhúsi og gestahebergi til leigu. Hægt er að vera með formlegt fyrirkomulag fyrir sameiginlegar kvöldmáltíðir daglega eða einu sinni í viku. Íbúar geta bókað salinn fyrir veislu, fundi, bridgekvöld og þar fram eftir götunum. Einnig geta óformlegri viðburðir átt sér stað í salnum þegar ekkert passað vel fyrir uppbyggingu á vegum óhagnaðarðrífina leigufélag.

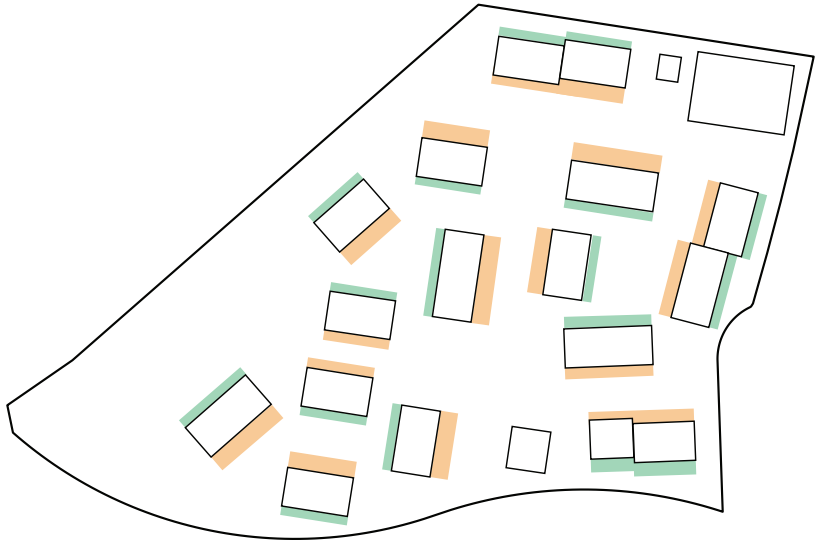
Gróðurhús eru í hverjum garði. Þau eru nýtt fyrir ræktun en einnig sem setustofa, svo hægt sé að framlengja sumarið og njóta þess að vera í garðinum, jafnvel í leiginlegu veðri.

Sameiginlegt verkstæði er staðsett miðvæðis á lóðinni þar sem hægt er að laga hjól, smíða borð, lakka stóla og fá lánuð verkfæri. Þannig er óþarfi að hvert heimili eigi stóran lager af verkfærum heldur gefst tækifæri til að deila með nágroðnum.

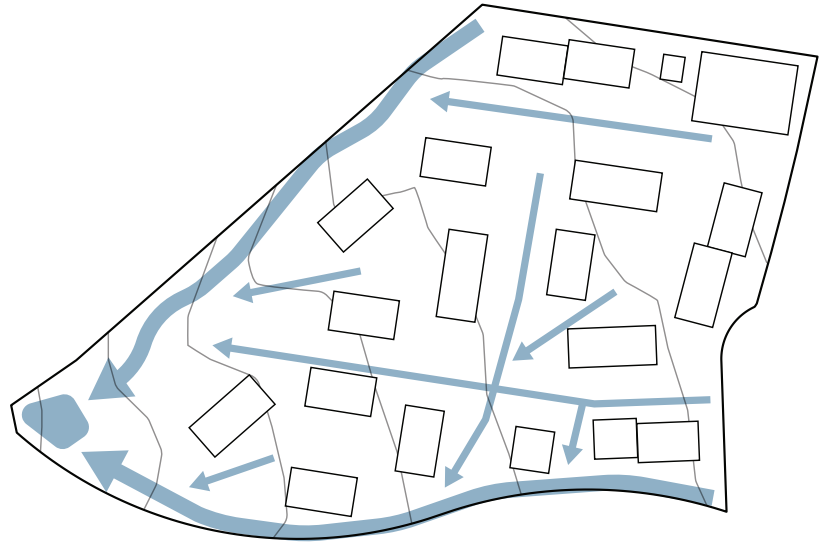
Matarþjónusta á borð við Pikkoló getur verið staðsett í eða við samfélagshúsið.



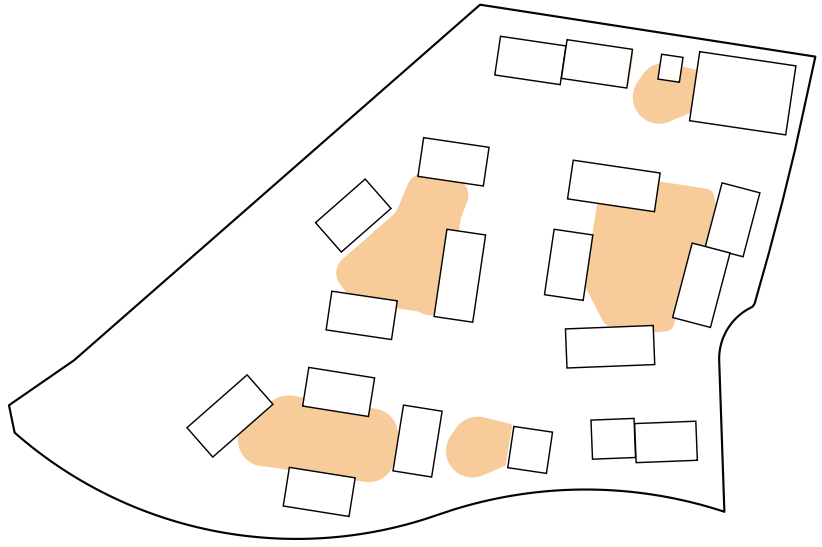
SAMFÉLAG
Samfélagshús og verkstæði er opið öllum íbúum. Inngarðar, gróðurhús og önnur útsvæði eru sameiginleg rými nágrannanna.



KANTSVÆÐI
Gengið er inn í íbúðir í gegnum forgarð (merkt með gulu). Íbúar á jarðhæð hafa séráfangareit sem snýr að inngarði eða almenningsrými (merkt með grænu).

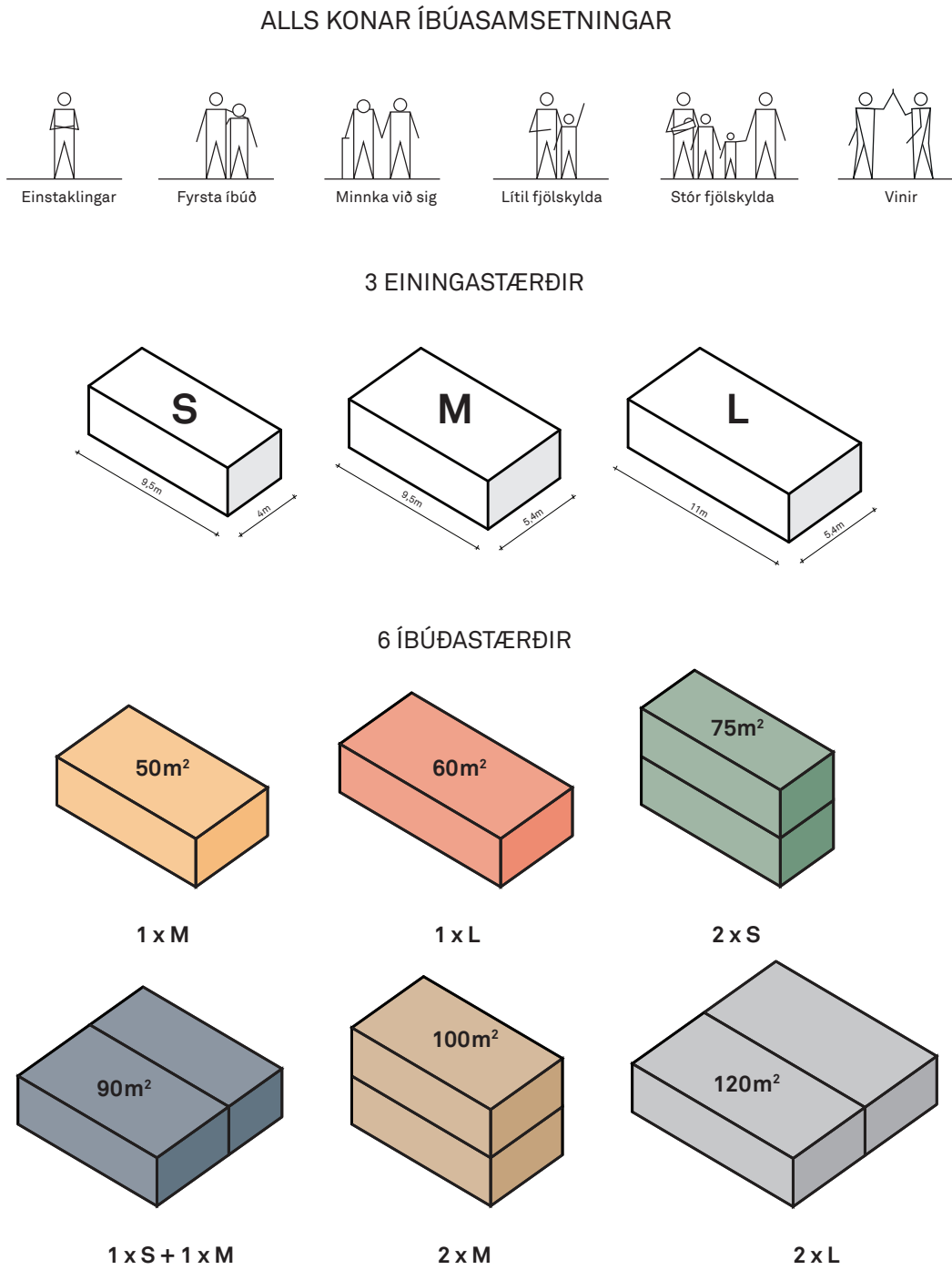


BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Halli lóðarinnar frá norðaustri til suðvesturs er nýttur. Vatni er safnað í sveigi í græna kraggnum meðfram suðvesturkanti og seinkunartjörn er í sv horni. Mikilið af yfirborðsvatni seytlað niður á gegndræpi lóðinni, en það sem eftir er ferðast á yfirborðinu niður í suðvesturkantinn.



MÍKRÓKLÍMA
Húsunum er stílt upp í kríngum inngarða þar sem myndast skjólgoði sólrík útirými. Ríkjandi vindáttir eru austur og suðaustur. Minni dvalarrými eru víða annars staðar á lóðinni og er þægileg útvist styrkt með skjólmyndandi gróðri á sólikum svæðum.

ÍBÚÐIR



LYKILTÖLUR

Lóðarstærð	1,6	ha
Gegndræpt yfirborð á lóð	0,7	ha
Dvalarsvæði á lóð	0,9	ha
Brúttó byggingarmagn	8.000	m²
Nýtingarhlutfall	0,50	
Íbúðir alls	81	stk.
Meðalstærð íbúða	80-90	m²
Samfélagshús	110	m²
Verkstæði	30	m²
Gróðurhús	4	stk.
Bílastæði	55-65	stk.
Hjólastæði	200-230	stk.

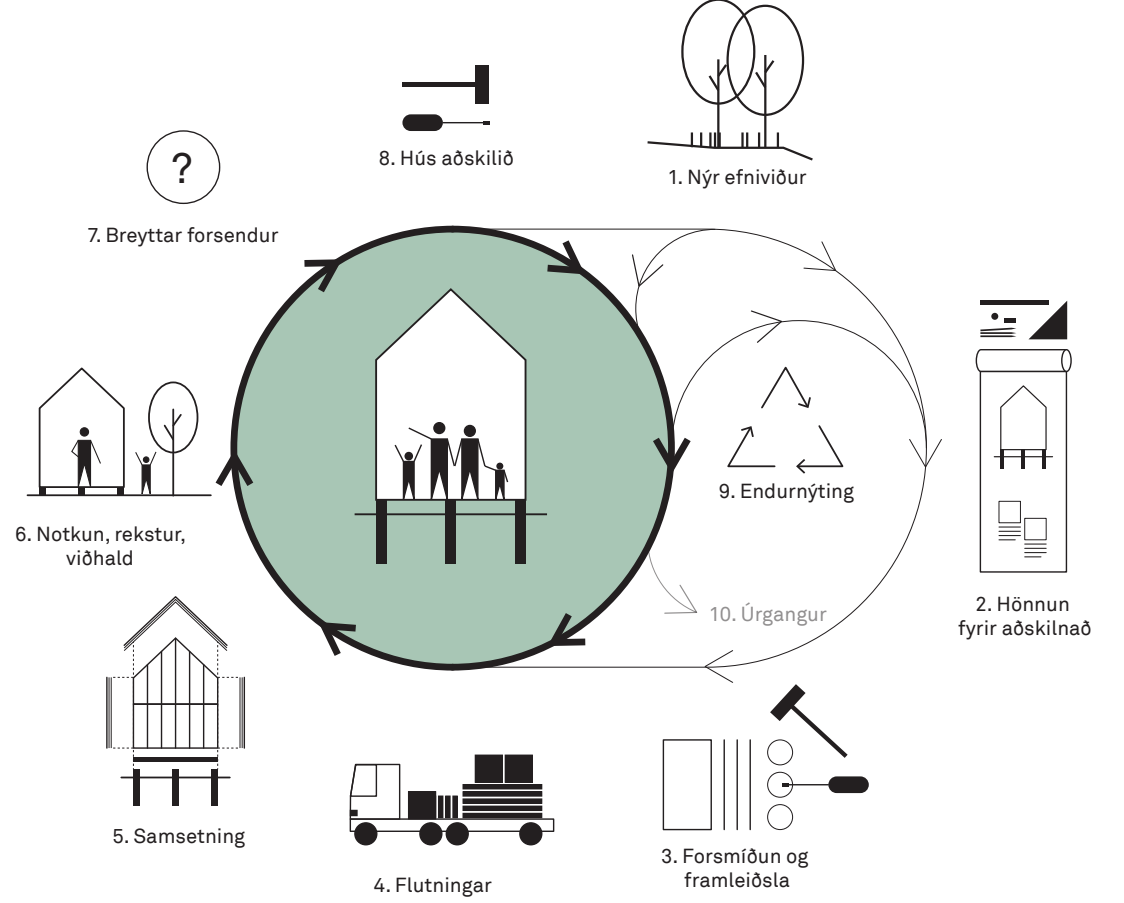
SKILMÁLATAFLA*

Íbúðir	Stærð m²	Fjöldi stk.	Samtals m²	P/Íbúð	Samtals P	Hj.P/Íbúð	Samtals Hj.P
Íbúð 1	50	13	650	0,25	3,25	2	26
Íbúð 2	60	20	1200	0,5	10	2	40
Íbúð 3	75	10	750	0,75	7,5	3	30
Íbúð 4	90	10	900	0,75	7,5	3	30
Íbúð 5	100	18	1800	0,75	13,5	3	54
Íbúð 6	120	10	1200	0,75	7,5	3	30
Gestastæði				0,1	8,1		
Samtals	Íbúðir	81	6500	Bílastæði	57	Hjólastæði	210
Sameiginleg rými	Stærð m²	Fjöldi stk.	Samtals m²				
Samfélagshús	110	1	110				
Verkstæði	30	1	30				
Gróðurhús	15	4	60				
Samtals sameiginleg rými			200				
Bílastæðahús	Stærð m²	Fjöldi P.	Samtals m²				
Bílastæðahús	1300	53	1300				
Brúttó byggingarmagn			8000				

*Skilmálataflan er sett fram sem drög byggð á útreikningum á þeirri tillögu sem hér er kynnt. Skilmálataflan er sett fram fyrir lóðina í heild en einnig mætti skipta töflunni upp í minni einingar út frá þeim byggingarreitum sem hér eru sýndir.

HRINGRÁSARHAGKERFI

- Byggingar eru hugsaðar sem einingahús og skal útfæra hönnun með tilliti til hagræðinga í framkvæmdaferli og sem bestrar nýtingar byggingarefna.
1. Nýr efniviður
 2. Hönnun fyrir aðskilnað (e. design for disassembly)
 3. Forsmiðun og framleiðsla
 4. Flutningur byggingarefna, byggingarhluta eða heilla húsa eftir atvikum
 5. Uppbygging og/eda samsetning á punktundirstöðum
 6. Notkun, rekstur og viðhald
 7. Breyttar forsendur: hús ekki lengur í notkun/ ekki lengur þörf fyrir húsið á þessum stað
 8. Hús ekki lengur í notkun, byggingarefni eða byggingarhlutir aðskildir
 9. Efni sem falla til eru endurunnið og geta farið aftur inn í hönnunarferli annarra verkefna
 10. Úrgangi sem fellur til við endurnýtingu skal haldið í algjöru lágmarki og farga honum á ábyrgan hátt.



KANTSVÆÐI



FORGARDUR



FORGARDUR



FORGARDUR

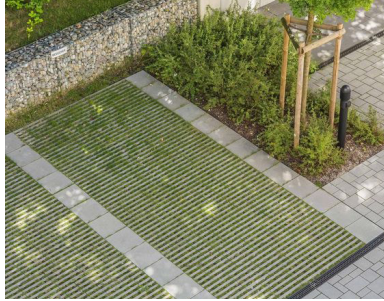


VERÖND, SÉRAFNOT



VERÖND, SÉRAFNOT

YFIRBORDSEFNI



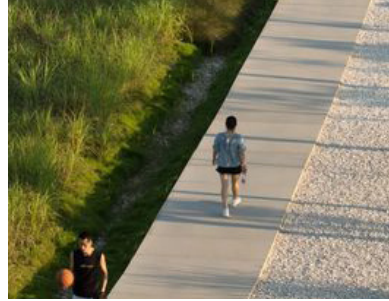
BÍLASTÆÐI



ADALGATA



AUKAGATA



STÍGAR



STÍGAR

GRÓÐUR



STADBUNDINN VILTUR GRÓÐUR



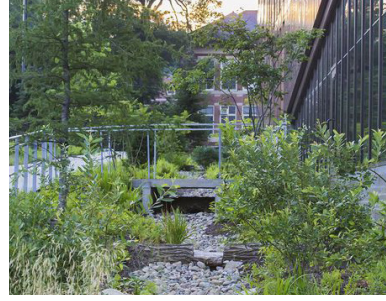
TRJÁRÆKT



BERJARUNNAR



BLÁGRÆNAR LAUSNIR



BLÁGRÆNAR LAUSNIR

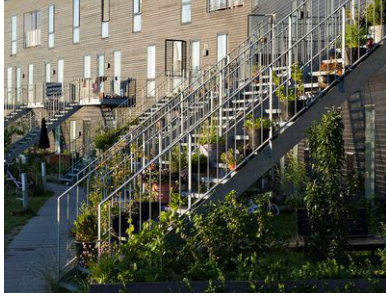
ARKITEKTÚR



LÍFRÆN BYGGINGAREFNI



EINFÖLD UPPBROT Í FASÖÐUR



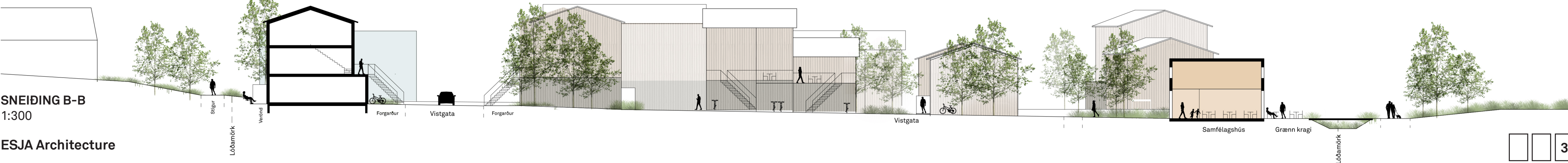
ÚTITRÓPPUR



EINFALT OG FALLEGT



JARÐHÆÐ AÐSKILIN MEÐ LITATÖN EÐA EFNIVÍÐ Í 3. HÆÐA HÚSUM



SNEIDING B-B
1:300

ESJA Architecture