

SÓLEYJATÚN - SEPTEMBER 2024

HÖNNUNARMARKMIÐ

- Að ný byggð falli að núverandi byggð og að heildarinngripið á svæðinu skapi meiri gæði en tekin voru í burtu.
- Að ný byggð sé undirstaða samfélags þeirra sem þar búa en ekki bara heimili einstaklinga, heldur samfélag innan sem utan þessara húsa.
- Að rýmismyndun og mótun útirýma hvetji til útiveru og hreyfingar.
- Að skapa umhverfi sem veitir öryggiskennnd og dregur úr streitu.

STÓRA MYNDIN

Hverfishlutinn samanstendur af tveimur þyrpingum húsa sem tengjast eða yfirlappa hvor aðra og búa til nokkurs konar þorp með fjölbreyttum og skjólgóðum garðrymum á milli húsanna þar sem mannlíf getur þrífist og nágrannar hlíttast. Net göngustíga tengir saman hús og útirými og býr þannig til fjölbreytt kerfi gönguleiða sem stækka upplifunarymi íbúa alls hverfisins. Þetta hvetur íbúa til hreyfingar. Hægt verður að ganga stígana á marga vegu sem býður upp á tilbreytingu fyrir gangandi og hjólandi börn. Hinn nýi hverfishluti, hér nefnt Sóleyjatún, er staðsettur austan megin á skipulagssvæðinu, næst Sóleyjarima. Þannig er skilið eftir grænt svæði vestast og syðst á svæðinu sem hægt verður að móta sem almenningsgarð. Í dag er skipulagssvæðið stórt, óskilgreint tún sem lítið er notað. Nýr og endurskilgreindur almenningsgarður mun halda betur utan um notendur, svæðið verður skjólþetra og öðlast tilgang með tjörn, sleðabrekku, leikvelli, fríseggjoli og bekkjum. Upplifunin er að maður búi í þorpi í almenningsgarði. Almenningsgarðurinn myndar einnig andrými á milli núverandi byggðar og hins nýja hverfishluta. Þetta þýðir t.d. að skuggavarp nýbygginga hefur óveruleg áhrif á núverandi byggð.

AÐKOMA

Aðkoma að Sóleyjatúni er í gegnum Sóleyjarima. Annars vegar inn á bílastæði nyrst á lóðinni en aðalaðkoma verður í gegnum hringtorg neðst í götunni. Aðalaðkoma er staðsett miðsvæðis í nýja hverfishlutanum. Þaðan er keyrt inn á megin bílastæðið en einnig inngangur í bílakjallara. Héðan er einnig tenging inn í garðrymin á milli húsanna hvort sem það er fyrir flutninga stærri hluta, aðkomu sjúkra- og slökkviliðs, ferðaþjónustu fatlaðra. Sé það nauðsynlegt (í undantekningartilfellum) geta fatlaðir lagt hér.

SAMFÉLAG

Myndun samfélags á sér stað í ýmsum mengjum. Innan húss, innan hverfiseiningar og innan hverfis. Markmið hverfismiðju Sóleyjatúns er að búa til vettvang þar sem íbúar hins nýja hverfis mætast með óformlegum hætti. Hverfismiðjan er staðsett miðsvæðis á svæðinu og er í beinum tengslum við aðalaðkoma, djúpgáma og hverfishús. Í hverfishúsinu mætti sjá fyrir sér aðalstigahús bílastæðakjallara, sameiginlegt garðhús úr gleri (sem er sameign íbúa) og rými fyrir hringrásarendurvinnslu íbúa. Innan hvers húss er einnig mögulegt að láta stígahús umbreytast í sameiginlegt svæði íbúa á efstu hæð.

BYGGÐARMYNSTUR OG HÚS

Sóleyjatún samanstendur af tveimur megin þyrpingum tveggja til þriggja hæða húsa en á milli húsanna liggja stígar sem tengja saman ólík útirými. Lögð hefur verið áhersla á að sem flestar íbúðir hafi sjónræna tengingu inn í inngarð og fái þannig yfirsýn yfir lífið á milli húsanna. Húsin í austanverðu Sóleyjatúni liggja meðfram Sóleyjarima og taka þannig mið af raðhúsabygðinni austan við. Á vestanverður svæðinu er leitast við að taka upp stefnu einbýlishúsanna við Smáraríma. Aðliggjandi byggð samanstendur ýmist af einnar hæðar húsum í Smáraríma,- með mænis- og valmaþökum með mismunandi mænisstefnu og hins vegar tveggja hæða húsum með flötum þökum í raðhúsum við Sóleyjaríma. Nýbyggingar verði að mestu með tveggja mæna þökum, þar sem langhlíð snýr í átt að húsum með flöt þök til að styrkja götumyndina. Húsin eru almennt þrjár hæðir austan megin en trappa sig niður til suð-vesturs í tvær hæðir. Þetta hámarkar sól inn í garðana seinni part dags auk þess sem þessi tröppun er jákvæð gagnvart byggðinni vestan megin. Húsin eru öll lítil fjölbýlishús með einu stígahúsi þar sem lægstu húsin þurfa ekki lyftu. Fótsporið býður upp á grunnmynd sem er ýmist með þremur eða fjórum íbúðum á hæð í hverju húsi sem býður upp á mikinn sveigjanleika til að takast á við þörfina sem kann að verða þegar húsin fara í hönnun. Allar hlíðar húsanna eru lífandi (tengdar alrými). Geymslur eru staðsettar í kjallara. Lagt er til að hluti húsanna (t.d. tveggja hæða húsin) verði eynamerkt undir sérstök verkefni, s.s. kynslóðahús eða kjarnasamfélag, enda er líklegt að samheldið samfélagsmengi geti verið drifkraftur fyrir samfélagsuppbyggingu Sóleyjatúns í heild.

Þakkir fyrir ráðgjöf:

Hermann G. Gunnlaugsson, landslagsarkitekt
Storð, Sigurður Harðarson, arkitekt,
Smári Ólafsson, samgönguverkræðingur
VSO

BÍLASTÆÐI

Bílastæði eru staðsett á tveimur stöðum. Annars vegar nyrst á skipulagssvæðinu með innkeyrslu frá Sóleyjarima og hins vegar í tengslum við aðalaðkoma miðsvæðis. Þar er einnig keyrt ofan í bílakjallara. Bílakjallarar verði eingöngu undir byggingum og skapast því ekkert auka fótspor vegna þeirra. Reiknað er með einum til tveimur mögulegum innkeyrslum í kjallara sem geta verið tengdir eða ekki, - allt háð mögulegu eignarhaldi og áfangaskiptingu. Því er annað hvort hægt að vera með einn eða tvo bílakjallara eftir þörfum m.t.t. hvernig uppbyggingu verður háttáð. Í tillögu þessari er gengið út frá því að það verði tveir kjallarar. Gert er ráð fyrir að það verði annað hvort einn sameiginlegur uppgangur úr bílastæðakjallara, þar sem allir íbúar mætast einn fyrir hvora þyrpingu. Fjarlægð frá bílastæðum og að aðalinnngöngum er langt innan marka þeirra sem sett eru fram í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Það sama gildir um yfirborðsstæði og fyrir hreyfihamaða. Þó er frekar reiknað með því að bílastæði fyrir hreyfihamaða verði í hinum snjóríða bílakjallara. Gert er ráð fyrir vösum í göróðunum sem hægt er að leggja í til skammtíma s.s. vegna flutninga eða ferðaþjónustu.

LANDSLAG OG ÚTISVÆÐI

Í dag er samkeppnissvæðið slegin túr og líffræðilegur fjölbreytileiki fremur lítil. Rannsóknir sýna að náttúra í borg eykur vellíðan íbúa. Tillagan gerir ráð fyrir að stór hluti svæðisins fái villt yfirbragð (viljandi vilt) þar sem villtum gróðri er komið fyrir. Það eykur líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins, bæði með tilliti til gróðurs en ekki sist skordýra og fugla. Tillagan miðar að blágrænum ofanvatnslausnum þar sem ofanvatni er veitt í lægsta punkt, neðst á svæðinu. Þannig er hægt að endurheimta votlendi og auka fjölbreytni í skordýra og fuglalífi.

Gert er ráð fyrir að uppröftur húsgrunna verði nýttur á staðnum til að móta hóla og hæðir á milli stíganna. Á milli húsa og hóla verða gönguleiðir með lágstemmdri ratlyfingu. Samsetningar gönguleiða á svæðinu eru endalausar og tengjast við aðliggjandi stígakerfi og bjóða þannig nágrannahverfishluta velkomna. Hugmyndin er að þessi formun og endaleysi stíganna hvetji til hreyfingar í skjólgóðu umhverfi sem heldur utan um fólk. Fyrir börn getur svæðið orðið hreinasta ævintýri og hvetur til náttúruleikja. Óteljandi hjólaleiðir í öruggu umhverfi, hólar til feluleikja og sleðaferða og við tjörnina er gert ráð fyrir „skátaleiktækjum“. Náttúruleikir („risky play“) eru jákvæðir fyrir andlega, vitsmunalega og félagslega færni barna. Þeir draga úr streitu og kvíða, auka líkamlega virkni og sjálföryggi.

Í garðrymum á milli húsa er reiknað með leiksvæðum fyrir börn (hefðbundnar) með bekkjum og borðum, hjólaskýlum með viðgerðaraðstöðu, litlum slegnum grasblettum þar sem hægt er að spila kubb, „cornhole“, boccia eða sambærilegt. Reiknað er með að eldri börn noti skólalóðina til boltaleikja. Lagt er til að útbúnir verði litlir reitir fyrir gróðurkassa í tengslum við hvert hús svo íbúar hafi möguleika á því að verða sjálfbærir hvað varðar salat og kryddjurtir. Gegndræpi á lóðinni er mun meira en gengur og gerist enda ekki bílastæðakjallari nema undir húsum. Það styður við gegndræpi en einnig að hægt sé að planta trjáam og öðrum gróðri. Lagt er til að gerðar verðar kröfur um notkun gegndræpra yfirborðsefna á göngu- stígum og bílastæðum. Á bílastæðum verði t.d. grassteinn notaður og á göngustígum gegndræpt malbik eða hellur. Á almenningi verði að hluta til malarstígar. Fyrir utan að draga úr álagi og efnisnotkun á fráveitukerfi safnast minni ísing á gegndræpa fleti og minni þörf á upphitun þeirra.

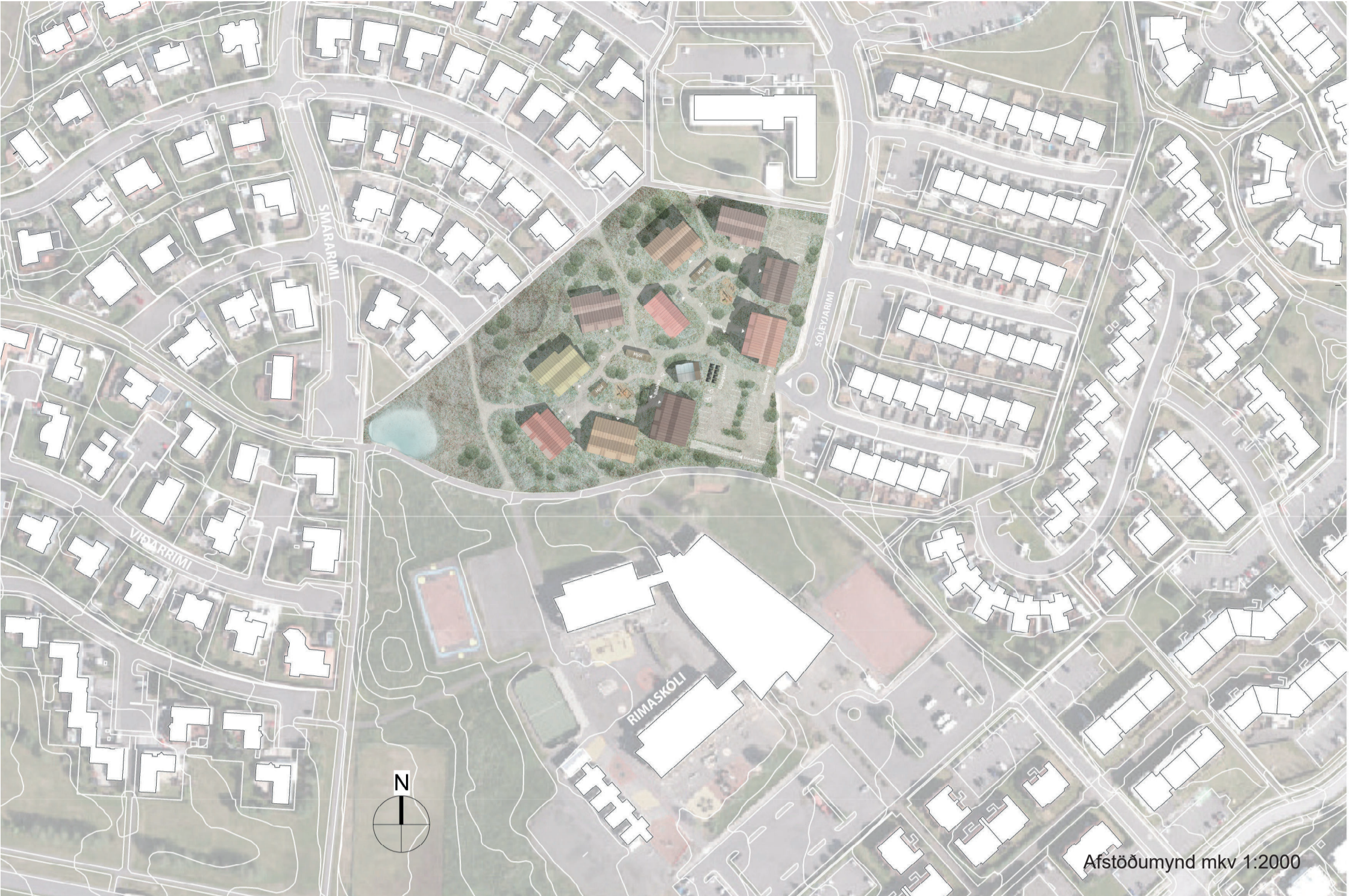
UMHVERFISMÁL

Til að draga úr losun koltvísýrings er gert ráð fyrir sá jarðvegur sem fellur til við gróft húsgrunna verði notaður til að búa til landslag. Lagt er til að krafa verði gerð um notkun á vistvænni steypu eða CLT þar sem dregið er úr kolefnisspori. Einnig er lagt til að notaðar verði klæðningar sem auðvelt er að skipta um að hluta vegna viðhalds. Í dag er skipulagssvæðið slegið tún. Hætt verði að slá túnið og villi-gróður látinn yfirtaka stærsta hluta þess svæðis sem er fyrirhugaður almenningsgarður.

Í tillögunni er gert ráð fyrir hringrásarsamfélagi, - rými þar sem hægt er að leggja út hluti sem ekki eru lengur í notkun.

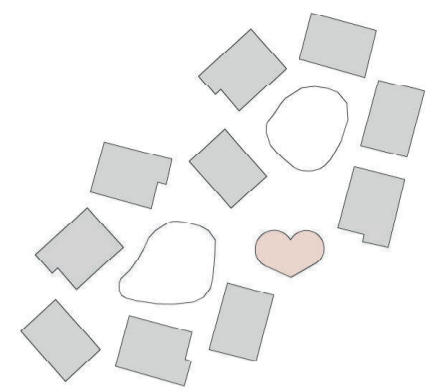
Mikilvægt er að skipuleggja byggingarferlið með þeim hætti að samfella verði í uppbyggingu / áfangaskiptingu svo ekki þurfi að fjarlægja innvið byggingarsvæðisins. Lagt er til að verktakar verði látnir útbúa áætlun um hvernig þeir hyggist skipuleggja verkið m.t.t. orku-sparnaðar og endurnýtingar. Ennfremur er lagt til að umhverfisstjórnarkerfi s.s. Svanurinn verði notað.

Lagt er til að búið verði til hvatakerfi þar sem verktakar / þróunaraðilar geta öðlast stig fyrir að gera eitthvað umfram þær lágmarkskröfur sem settar eru í skipulaginu. Það gæti t.d. átt við um sameiginlegt gróðurhús efst í stígagangi (þar sem íbúar gætu orðið sjálfbærir t.d. með kryddjurtir og salat allt árið), kynslóðahús eða nýtt sambýlisform s.s. kjarnasamfélag (cohousing), þar sem afgangsbbyggingarefni úr öðru verkefni er notað o.sfrv. Þannig má hugsa sér að hámarks byggingarmagn fáið ekki nema að uppfylltum ákveðnum stigafjölda.



BYGGINGARMAGN TILLÖGU			FÓTSPOR BYGGINGA:		BÍLASTÆÐI:
Íbúðir 89 stk, 2-4 hæðir	8.300 m ²		Íbúðabyggingar:	2800 m ²	Þörf m.v. íbúðafjölda: 74 bílastæði
Hverfishús, 1 hæð	100 m ²		Fótspor bílakjallara:	70 m ² (Stígagangar)	(skv. bíla- og hjólastefnu Reykjavíkurborgar)
Heildarstærð ofanjarðar	8.400 m ²		Samtals:	2.870 m ²	
					Bílastæði á yfirborði: 48 stk.
Kjallari geymslur	2.300 m ²		Lóð:	16.336 m ²	Bílastæði í kjallara: 28 stk.
Kjallari bílastæði	2.100 m ²				Samtals í tillögu: 76 stk.
Heildarstærð neðanjarðar	4.400 m ²				
Samtals	12.800 m²		Gegndræpt yfirborð lóðar: 80%		
Lóð	16.336 m ²				
Nýtingarhlutfall	0,51				





1. Skipulagssvæðinu er skipt upp í tvö meginsvæði sem tengjast. Á mörkum þeirra er sameiginlegt svæði með garðhús úr gleri sem fólk getur fengið lánað undir minni veislur o.s.frv. Þar er sérstakt rými fyrir hring-rásarhagkerfi svæðisins. Þar getur þrihjóli eða vagn, sem hætt er að nota, komist í gagnið aftur. Og aftur.



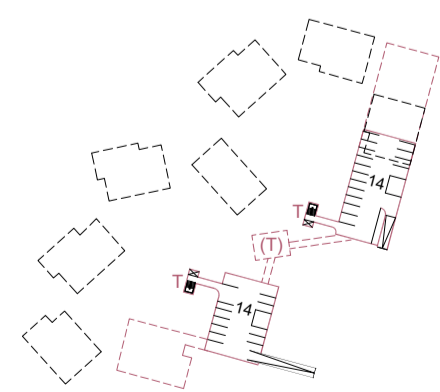
3. Nýja byggðin tekur upp helstu stefnur núverandi byggðar.



5. Megin leiðir fyrir blágrænar ofanvatnslausnir sem liggja niður að lítilli tjörn/votlendi neðst á svæðinu.



7. Akfær göngustígur liggur á milli húsnanna, til að nota vegna aðfangna, flutninga, neyðarbíla og ferðaþjónustu fatlaðra. Þar mætti staðsetja bílastæði fyrir hreyfihamaðra í einstökum tilfellum væri slíkt nauðsynlegt.



T: Tröppuhús
(T): Mögulegt tröppuhús

10. Mögulegt prinsipp fyrir bílastæðakjallara. Hér eru sýndir tveir litlir bílastæðakjallarar í tengslum við sinn hvorn kjarnann en þó nálægt miðkjarna. Allt háð uppbyggingu og eignarhaldi er hægt að vera með eitt miðlægt stigahús (brotalína) eða tvö.



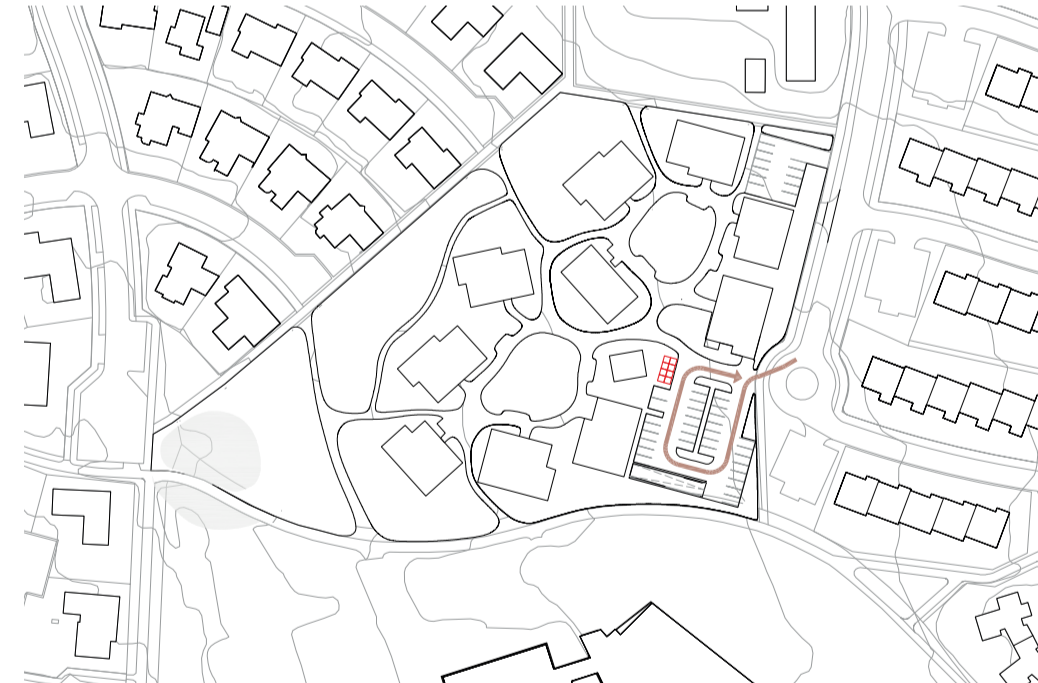
2. Gert er ráð fyrir almenningi í útjaðri skipulagssvæðisins til vesturs og suðurs. Þar verði fyrst og fremst villigróður, tjörn/votlendi en gert ráð fyrir bekkjum og minni stígum. Hér verði einnig svæði fyrir náttúruleiki ("risky-play" með grófum leiktækjum úr timbri og steinum sem hægt er að klifra á og hoppa á milli).



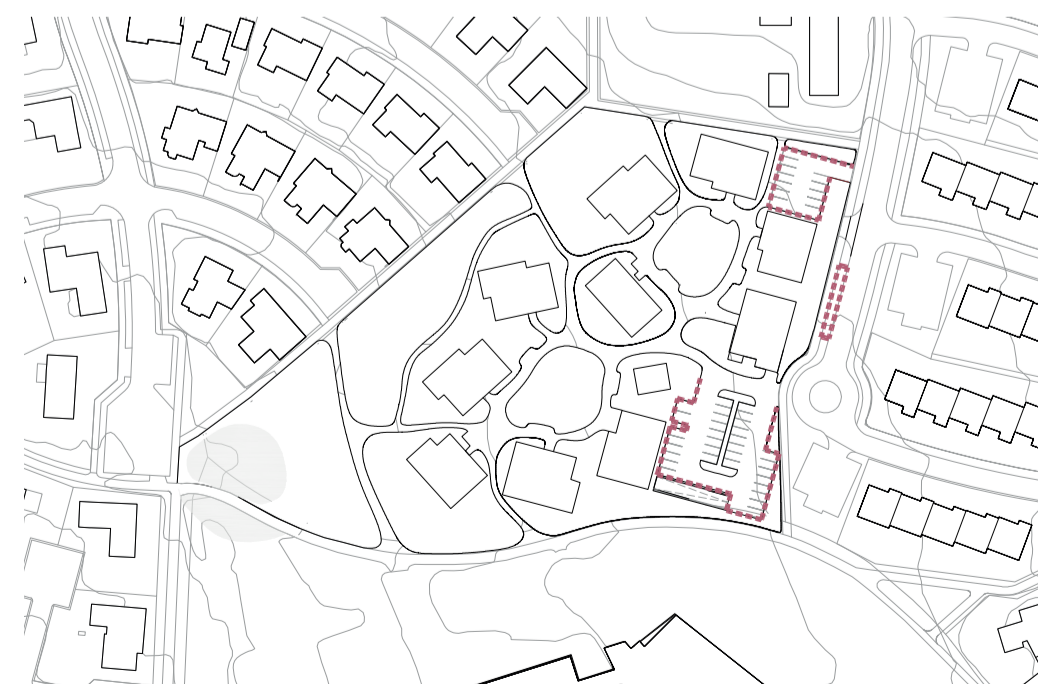
4. Íbúðirnar hafa almennt innstýrn í inngarð og snúa flestar stofur í meira en eina átt. Allar hlíðar hafa einhverja stofuglugga og engin húshlið hefur einungis svefnherbergisglugga.



6. Ný byggð hefur jákvæð áhrif á vind gagnvart nágroönum. Þakform með tveimur mismunandi höllum dregur úr hvírlamyndun skjólmegin við húsin.



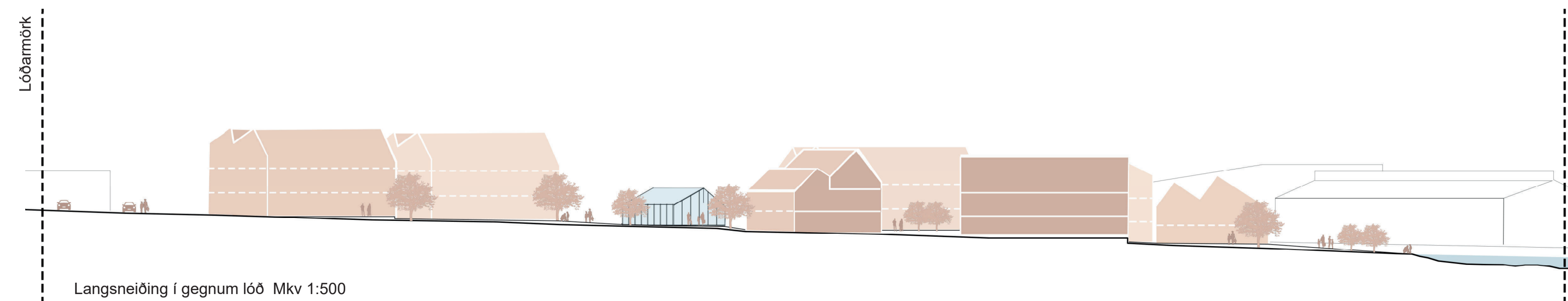
8. Djúpgámar eru staðsettir miðsvæðis og í tengslum við aðalaðkomu. Bílastæði er nýtt sem snúningshringur og þarf gámabíllinn ekki að keyra inn á garðsvæðið né bakka.



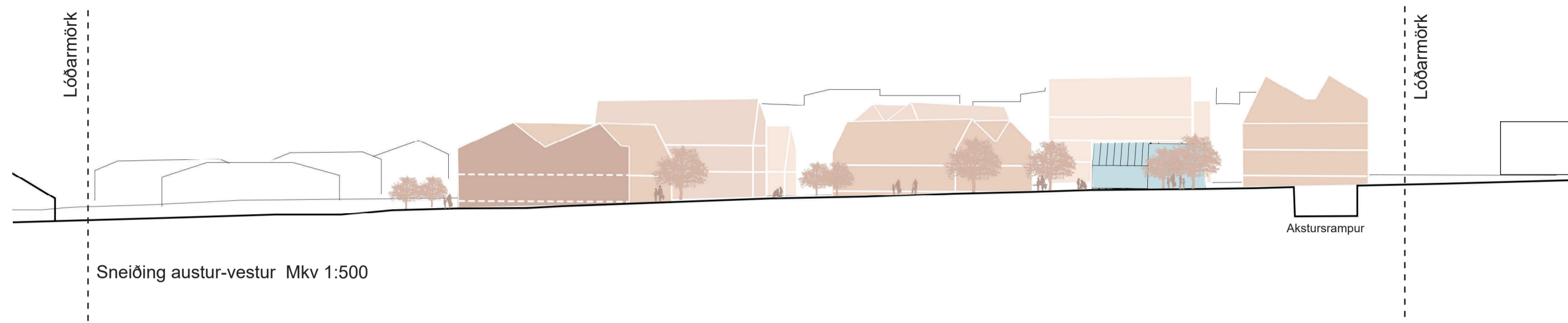
9. Bílastæði á yfirborði eru aðgengileg að norðan- og sunnanverðu frá Sóleyjaríma. Fjarlægð frá miðju bílastæði að inngöngum er að jafnaði um 60m og aldrei yfir 95m sem er vel innan marka bílastæðastefnu (sem segir 400m). Fjarlægð bílastæða fyrir hreyfihamaða á yfirborði er einnig innan 50m en innan við 30m frá stigahúsum bílajakjallara.



Afstöðumynd mkv 1:500



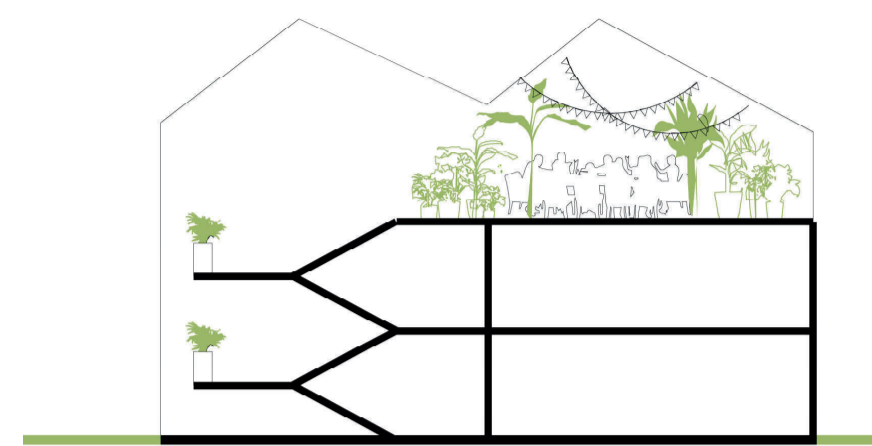
Langsneiðing í gegnum lóð Mkv 1:500



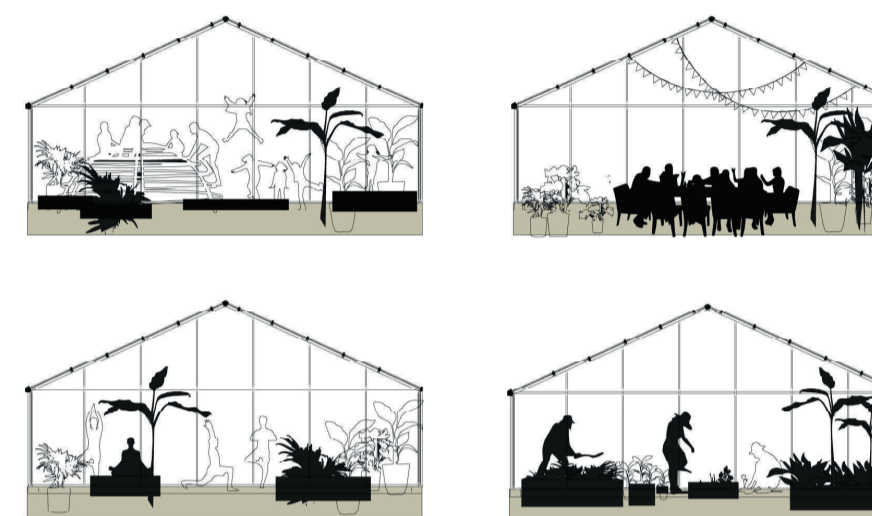
Dæmi um húsgerðir



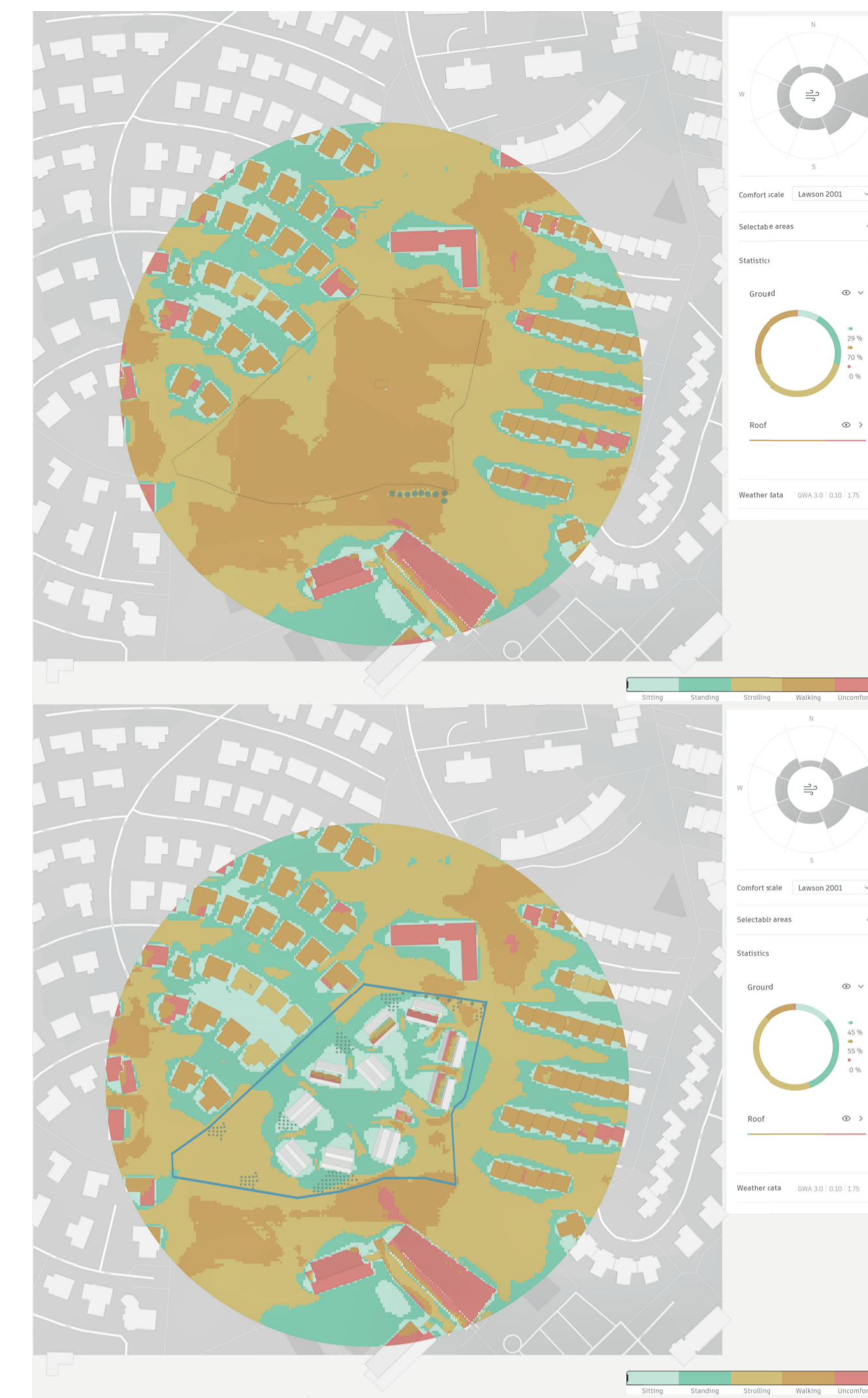
- Húsgerð A:**
Skipulag: 4 íb. á hæð, 2ja og 3ja herb.
Hæðir: 3
Stærð: Grunnfl. 300m², samtals 900m²
Sameign: Stígahús með lyftu og stiga
- Húsgerð B:**
Skipulag: 3 íbúðir á hæð, 3ja herb.
Hæðir: 3
Stærð: Grunnfl. 300m², samtals 900m²
Sameign: Stígahús með lyftu og stiga
- Húsgerð C:**
Skipulag: 3 íb. á hæð, 2ja, 3ja, 4ra herb.
Hæðir: 2 / 3
Stærð: Grunnfl. 280m², samtals 700m²
Sameign: Engin lyfta, útistigi og sérinng.
- Húsgerð D:**
Skipulag: 3 íb. á hæð, 3ja herb.
Stærð: Grunnfl. 235m², samtals 470m²
Hæðir: 2
Sameign: Engin lyfta, útistigi, sérinngangar



Hægt væri að rækta kryddjurtir og þviumlíkt í stígahúsum og vera með sameiginlegt rými íbúa efst í stígahúsi.



Garðskála væri hægt að nota á ýmsa vegur, en hvernig útfærslan verður er undir íbúum komið hverju sinni.



Skugga- og vindstúdia:
Vinstri; Skuggastúdia sem sýnir skuggavarp á mismunandi tímum sólarhrings 1. maí.
Hægri; Efri mynd: Vindafar á svæðinu með núverandi byggingum. Neðri mynd: Vindafar með nýrri byggð
Grænn litur táknar logn/litinn vind, gulur meðalvind og rauður mikinn vind. Skjólsælt verður í inngörðum nýrrar byggðar. Ný byggð dregur þar að auki úr vindi í einbýlishúsabyggð við Smárarima og raðhúsabyggð við Sóleyjarima.

