



Borgarráð

Hlíðar – Veðurstofuhæð – Grænt húsnæði

Óskað er eftir að borgarráð samþykki hjálagn lóðarvilyrði til Brandsvíkur ehf., kt. 420707-0370, f.h. óstofnaðs dótturfélags sem verður þróunarfélag um verkefnið, vegna uppbyggingar á grænu húsnæði á lóðinni Hlíðar – Veðurstofuhæð. Afmörkun lóðarinnar er að finna í fylgiskjali 1 með hjálögðum drögum að lóðarvilyrði en hún er til viðmiðunar og er ekki bindandi fyrir endanlega útfærslu lóðarinnar. Stærð og staðsetning nýrrar lóðar, byggingarmagn o.fl. verður nánar ákveðið í deiliskipulagi. Þá er óskað að borgarráð samþykki að falla frá skilmálum samkeppninnar, um að lóðarvilyrði verði eingöngu gefið gegn því að umsækjandi lóðar hafi sýnt fram á að hann hafi greiðan aðgang að fjármagni sem nemur a.m.k. 20% af kostnaði verkefnisins, heldur verði óskað eftir fjárhagsgögnum þegar deiliskipulag lóðarinnar liggur fyrir og áður en til úthlutunar lóðarinnar kemur.

Greinargerð:

Á grundvelli niðurstöðu dómnefndar í samkeppninni *Grænt húsnæði framtíðarinnar* var teymi Brandsvíkur, Esju Architecture, Arkibbygg arkitekta, Önnu landslandlagsarkitekts, Exa Nordic, Ístaks og The Living Core boðið til viðræðna um uppbyggingu á grænu húsnæði á lóðinni Hlíðar – Veðurstofuhæð.

Um er að ræða lóðarvilyrði til Brandsvíkur ehf., kt. 420707-0370, f.h. óstofnaðs dótturfélags, vegna uppbyggingar á grænu húsnæði á lóðinni Hlíðar – Veðurstofuhæð. Fyrir liggur yfirlýsing annarra í teyminu þar sem samþykkt er að lóðinni verði úthlutað til Brandsvíkur ehf. f.h. óstofnaðs dótturfélags. Framsal samkvæmt lóðarvilyrðinu er heimilt með samþykki borgarráðs. Lóðarvilyrði er háð því skilyrði að uppbygging á lóðinni verði unnin í samræmi við tillögu og gögn sem teymið sendi inn í samkeppnina. Komi til úthlutunar er verð byggingaréttar 57.000 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra af byggingarmagni ofanjarðar, enda sé uppbygging á lóðinni í samræmi við markmið um umhverfisgæði. Framangreint fermetraverð er bundið byggingarvísitölu októbermánaðar 2021 (157,2 stig), grunnur 2009, og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar til greiðsludags. Lóðarhafi mun greiða gatnagerðargjald skv. gildandi samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg. Standist uppbygging á lóðinni ekki markmið um umhverfisgæði á byggingartíma greiðist viðbótargreiðsla fyrir byggingarétt í samræmi við kafla 4 í lóðarvilyrðinu. Hafi nýtt deiliskipulag fyrir lóðina ekki verið samþykkt innan tveggja ára frá gildistöku þessa lóðarvilyrðis fellur lóðarvilyrðið niður. Sama gildir ef ekki er óskað eftir úthlutun lóðarinnar innan eins árs frá staðfestingu deiliskipulags fyrir lóðina með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda. Gildistími lóðarvilyrðis þessa er þó aldrei lengur en þrjú ár frá samþykkt þess í borgarráði.

Í samkeppnisskilmálum kom fram að þegar deiliskipulag lóðar lægi ekki fyrir væri lóðarvilyrði gefið gegn því að umsækjandi lóðar myndi sýna fram á að hann hefði greiðan aðgang að fjármagni sem myndi nema a.m.k. 20% af kostnaði verkefnisins og að í lóðarvilyrðinu myndi koma fram að þegar deiliskipulag myndi liggja fyrir myndi Reykjavíkurborg óska eftir sömu upplýsingum og gögnum um



Reykjavíkurborg

fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda og með sömu tímafrestum og skilmálar samkeppninnar gera ráð fyrir þegar um er að ræða deiliskipulagðar lóðir. Í þessu tilviki háttar svo til að stærð og umfang verkefnisins liggur ekki fyrir og verður tilgáta um stærð og umfang verkefnisins þarf af leiðandi á mjög breiðu bili. Útgáfa yfirlýsingar eins og gert er ráð fyrir í skilmálum samkeppninnar er því nokkuð snúin á þessu stigi máls. Er því lagt til að óskað verði eftir þessum gögnum þegar deiliskipulag liggur fyrir og áður en til úthlutunar kemur.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Drög að lóðarvilyrði fyrir lóðina Hlíðar – Veðurstofuhæð, ásamt fylgiskjöllum.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík („Reykjavíkurborg“) veitir Brandsvík ehf., kt. 420707-0370 („Brandsvík“) f.h. óstofnaðs dótturfélags sem verður þróunarfélag um verkefnið (í sameiningu eru nefndir „aðilar“) eftirfarandi:

- LÓÐARVILYRÐI -

1. Inngangur

- 1.1. Um er að ræða vilyrði fyrir úthlutun lóðarinnar Hlíðar - Veðurstofureitur („lóðin“) ásamt byggingarrétti. Afmörkun lóðarinnar má finna í **fylgiskjali 1** en hún er til viðmiðunar og er ekki bindandi fyrir endanlega útfærslu lóðarinnar. Stærð og staðsetning nýrrar lóðar, byggingarmagn o.fl. verður nánar ákveðið í deiliskipulagi. Endanleg mörk lóðarinnar geta færst til eftir samþykkt nýs deiliskipulags, t.d. vegna gatna, göngustíga og/eða lagna.
- 1.2. Lóðarvilyrði þetta er háð því skilyrði að uppbygging á lóðinni verði unnin í samræmi við tillögu og gögn (saman „tillagan“) sem teymi Brandsvíkur, Esju Architecture, Arkibbygg arkitekta, Önnu landslandlagsarkitekts, Exa Nordic, Ístaks og The Living Core sendi inn í samkeppnina *Grænt húsnæði framtíðarinnar* („samkeppnin“) og lá til grundvallar úrskurði dómnefndar sem kynntur var 1. apríl 2022. Tillöguna má finna í **fylgiskjali 2**. Gert er ráð fyrir að á lóðinni verði blönduð byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.
- 1.3. Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðarinnar þegar deiliskipulag fyrir lóðina hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.
- 1.4. Hafi nýtt deiliskipulag fyrir lóðina ekki verið samþykkt innan tveggja ára frá gildistöku þessa lóðarvilyrðis fellur lóðarvilyrðið niður. Sama gildir ef ekki er óskað eftir úthlutun lóðarinnar innan eins árs frá staðfestingu deiliskipulags fyrir lóðina með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda. Gildistími lóðarvilyrðis þessa er þó aldrei lengur en fjögur ár frá samþykkt þess í borgarráði.

2. Umhverfisgæði

- 2.1. Lóðarvilyrði þetta er háð því skilyrði að fyrirhuguð uppbygging á lóðinni verði í sérflokki hvað varðar umhverfisgæði.
- 2.2. Til þess að mæla árangur í umhverfisgæðum uppbyggingar á lóðinni verður stuðst við kröfulýsingu sem verður nýtt til þess að meta endanlega greiðslu fyrir byggingarrétt í verkefninu. Í kröfulýsingunni verða tilgreind atriði sem stuðla að því að umhverfisgæði uppbyggingar á lóðinni séu í samræmi markmið samkeppninnar. Um er að ræða atriði sem, eftir því sem við á, gilda á hönnunartíma, framkvæmdartíma, og/eða eftir lok uppbyggingar á lóðinni. Kröfulýsing skal fylgja með tillögu til borgarráðs um úthlutun lóðarinnar.
- 2.3. Aðilar skulu koma sér saman um óháðan sérfróðan úttektaraðila til þess að taka út eftirfylgni lóðarhafa á atriðum kröfulýsingar. Lóðarhafi skal bera allan kostnað af starfi úttektaraðila, nema annað komi fram í þessum kafla. Lóðarhafi skal veita úttektaraðila allar upplýsingar og gögn sem hann óskar eftir í tengslum við eftirlit sitt.
- 2.4. Við umsókn um byggingarleyfi á lóðinni skal liggja fyrir niðurstaða úttektaraðila um eftirfylgni lóðarhafa á atriðum á hönnunartíma. Lóðarhafa er ljóst að forsenda fyrir útgáfu byggingarleyfis er að niðurstaða úttektar sé að lóðarhafi hafi náð a.m.k 80% af markmiðum um umhverfisgæði á hönnunartíma. Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að sækja ekki um byggingarleyfi fyrr en fyrir liggur að lóðarhafi hafi gripið til aðgerða á hönnunartíma sem tryggja að framangreint lágmark sé uppfyllt. Sé niðurstaða úttektar sú að lóðarhafi hafi ekki uppfyllt a.m.k. 80% af markmiðum um umhverfisgæði á hönnunartíma og lóðarhafi hefur ekki gripið til aðgerða til þess að bæta þar um innan sanngjarns frests fellur úthlutun lóðarinnar niður.
- 2.5. Samhliða lokaúttekt byggingafulltrúa skal gerð úttekt á eftirfylgni lóðarhafa á atriðum á framkvæmdartíma. Það fer eftir niðurstöðu þessarar úttektar hvort að lóðarhafa beri að standa skil á sérstakri greiðslu til viðbótar við greiðslu, sbr. grein 3.1. Um viðbótargreiðslu og forsendur hennar er fjallað um í greinum 4.2. og 4.3.

- 2.6. Eftir lok byggingartíma er Reykjavíkurborg heimilt að fela úttektaaðila að gera úttektir á eftirfylgni lóðarhafa á atriðum körfulýsingar sem gilda eftir lok byggingartíma. Sé niðurstaða úttekaraðila að eftirfylgni sé ábótavant skal lóðarhafi bæta úr. Hefjist lóðarhafi ekki handa við að bæta úr annmörkum innan sanngjarns frests er Reykjavíkurborg heimilt að láta framkvæma úrbætur á kostnað lóðarhafa. Reykjavíkurborg skal bera kostnað við úttektir nema ef niðurstaða úttektar er að eftirfylgni lóðarhafa á atriðum eftir byggingartíma sé ábótavant, en í þeim tilvikum skal lóðarhafi bera kostnaðinn.

3. Greiðslur

- 3.1. Verð byggingaréttar á lóðinni er 57.000 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra af byggingarmagni ofanjarðar, enda sé uppbygging á lóðinni í samræmi við markmið um umhverfisgæði. Framangreint fermetraverð er bundið byggingarvísitölu októbermánaðar 2021 (157,2 stig) grunnur 2009 og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar til greiðsludags. Komi til úthlutunar lóðarinnar til lóðarhafa á grundvelli lóðarvilyrðis þessa verður fjallað um gjalddaga greiðslu byggingarréttarins í úthlutunarskilmálum.
- 3.2. Lóðarhafi mun greiða gatnagerðargjald skv. gildandi samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg.
- 3.3. Lóðarhafi mun greiða önnur skipulags-, bílastæða-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

4. Viðbótargreiðslur

- 4.1. Ef niðurstaða úttektar, sbr. grein 2.5., er að lóðarhafi hafi náð a.m.k. 80% af markmiðum um umhverfisgæði á byggingartíma greiðir lóðarhafi samkvæmt tilboðsverði sem fram kemur í grein 3.1.
- 4.2. Ef niðurstaða úttektar, sbr. grein 2.5., er að lóðarhafi hafi náð á bilinu 70-80% af markmiðum um umhverfisgæði á byggingartíma skal lóðarhafi greiða Reykjavíkurborg fjárhæð til viðbótar við tilboðsverð, sbr. grein 3.1. Viðbótarfjárhæðin skal nema mismuninum á annars vegar tilboðsverðinu og hins vegar reiknuðu meðaltali af tilboðsverðinu og markaðsverði byggingarréttarins eins og hann hefur verið metinn af einum löggiltum fasteignasala, tilnefndum af Reykjavíkurborg. Framangreind viðbótarfjárhæð er bundin byggingarvísitölu októbermánaðar 2023 (115,7 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar til greiðsludags.
- 4.3. Ef niðurstaða úttektar, sbr. grein 2.5., er að lóðarhafi hafi náð minna en 70% af markmiðum um umhverfisgæði á byggingartíma skal lóðarhafi greiða Reykjavíkurborg fjárhæð til viðbótar við tilboðsverð, sbr. grein 3.1. Viðbótarfjárhæðin skal nema mismuninum á annars vegar tilboðsverðinu og hins vegar markaðsverði byggingarréttarins eins og hann hefur verið metinn af einum löggiltum fasteignasala, tilnefndum af Reykjavíkurborg. Framangreind viðbótarfjárhæð er bundin byggingarvísitölu októbermánaðar 2023 (115,7 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar til greiðsludags.
- 4.4. Ef mat fasteignasala á markaðsverði byggingarréttar reynist lægri en verð lóðarhafa, sbr. gr. 3.1., mun ekki koma til viðbótargreiðslu. Við þær aðstæður á lóðarhafi ekki kröfu um endurgreiðslu á mismun á matsverði byggingarréttarins og þess verðs sem fram kemur í gr. 3.1.
- 4.5. Komi til þess að gerð verði tillaga til borgarráðs um úthlutun lóðarinnar á grundvelli lóðarvilyrðis þessa skal lóðarhafi leggja fram fullnægjandi tryggingu að mati Reykjavíkurborgar þar sem Reykjavíkurborg eru tryggðar greiðslur, sbr. 4.2. og 4.3., komi til slíkra greiðslna. Trygging skal liggja fyrir áður en tillaga er gerð um úthlutun lóðarinnar til lóðarhafa. Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að hafa slíka tryggingu í gildi þar til niðurstaða um greiðslur, sbr. 4.2. og 4.3., liggur fyrir.

5. Sala íbúða til Félagsbústaða

- 5.1. Félagsbústaðir hf. hafa kauprétt á 5% íbúða í húsum á lóðinni. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við

sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 46 m² þar sem íbúð er 39 m² íbúða og geymsla 7 m² skal kaupverð reiknað miðað við 45 m² íbúð). Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði fylgir ekki þessum íbúðum.

- 5.2. Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðinni verði innan ofangreindra stærðarmarka. Nýti Félagsbústaðir ekki kauprétt sinn fellur þessi skylda niður.
- 5.3. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 500.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverð skal greitt við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu október mánaðar 2021 (157,2 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá úthlutunardegi til greiðsludags.
- 5.4. Lóðarhafi skal bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið kauprettur@felagsbustadir.is samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttakið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóststins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhöfum að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.
- 5.5. Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðirnar þegar eignaskiptasamningur hefur verið samþykktur. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, stærð þeirra o.s.frv.

6. Kvaðir

- 6.1. Eftirfarandi kvaðir gilda að lágmarki um úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar hennar:
 - 6.1.1. Kvöð um viðbótargreiðslu lóðarhafa ef vikið er 20% eða meira frá markmiðum um umhverfisgæði.
 - 6.1.2. Kvöð um að lóðarhafi hafi í gildi fullnægjandi tryggingu að mati Reykjavíkurborgar þar sem Reykjavíkurborg eru tryggðar viðbótargreiðslur frá lóðarhafa fyrir byggingarétt á lóðinni komi til slíkra greiðslna.
 - 6.1.3. Bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðinni, að hluta eða heild, nema með heimild borgarráðs, þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.
 - 6.1.4. Kvöð um að hafi lóðarhafi ekki hafið framkvæmdir tveimur árum eftir úthlutun lóðarinnar þá áskilji Reykjavíkurborg sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema Reykjavíkurborg telji að lóðarhafi geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum.
 - 6.1.5. Kvöð um kauprétt Félagsbústaða hf. á 5% íbúða á lóðinni.
 - 6.1.6. Kvöð um heimild Reykjavíkurborgar til að láta framkvæma úttekt á eftirfylgni lóðarhafa á atriðum samkvæmt kröfulýsingu eftir lok byggingartíma, kvöð um úrbótaskyldu lóðarhafa og skuldbinding lóðarhafa um að greiða kostnað vegna úrbóta sem Reykjavíkurborg kann að láta framkvæma í þeim tilvikum sem lóðarhafi hefur ekki bætt úr annmörkum.
 - 6.1.7. Ef við á, aðrar kvaðir sem leiða af því sem fram kemur í deiliskipulagi.
- 6.2. Kvöðunum skal þinglýst á lóðina auk þess sem þær skulu tilgreindar í eignaskiptayfirlýsingu, kaupsamningum, afsölum og lóðarleigusamningum.
- 6.3. Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar sem annast gerð og þinglýsingu kvaðaskjals á lóðina.

7. Samþykki fyrir veðsetningu og framsali

- 7.1. Lóðarhafa skal heimilt að veðsetja lóðarréttindi sín til að fjármagna þróun verkefnisins og framkvæmd enda séu gatnagerðargjöld og byggingarréttargjald að fullu greitt. Ef það er ekki raunin getur veðleyfi aðeins komið til greina hafi það að geyma skilyrði um greiðslu á gatnagerðar- og byggingarréttargjaldi með andvirði láns.
- 7.2. Kvaðir sem þinglýstar verða í lóðarleigusamningi, kaupsamningi eða afsöllum um einstaka eignarhluta halda gildi sínu þó að til komi nauðungarsala á veðandlaginu að hluta til eða öllu leyti.
- 7.3. Framsal samkvæmt lóðarvilyrðinu er heimilt með samþykki borgarráðs.

8. Lóðarleigusamningar

- 8.1. Lóðarleigusamningur fyrir lóðina verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar, þ.m.t. gatnagerðargjöld, fasteignagjöld og önnur sambærileg gjöld, hafa verið greidd.

9. Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda

- 9.1. Þegar deiliskipulag lóðarinnar liggur fyrir skal Brandsvík, innan þess frests sem Reykjavíkurborg tilgreinir, skila til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara í Ráðhúsi Reykjavíkur eftirfarandi gögnum varðandi fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda:
 - 9.1.1. Lánsloforði eða yfirlýsingu banka um fjármögnun framkvæmda, þ.m.t. kaupverð byggingarréttar og gjöld vegna lóðar. Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundin öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því að viðkomandi fái úthlutað lóð.
 - 9.1.2. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að Brandsvík sé ekki í vanskilum með opinber gjöld né lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna.

Lóðarvilyrði þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann xx.xx.xxxx.

Reykjavík, _____ nóvember 2023.

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. Brandsvíkur ehf.

Fylgiskjöl:

1. Afmörkun lóðarinnar (viðmið).
2. Tillaga teymisins.



Hlíðar Veðurstofureitur

- Stærð reits: 0,5 til 0,6 hektarar
- Húsgerð/notkun: Mögulega íbúðir, verslun og þjónusta
- Hæðafjöldi: Óþekkt
- Fjöldi íbúða: Óþekktur, mögulega allt að rúmlega.80
- Byggingarmagn: Óþekkt
- Nýtingarhlutfall: Óþekkt en rætt hefur verið um möguleika á talsvert háu nýtingarhlutfalli - allt að 3,0

Deiliskipulag á hugmyndastigi



Loftmynd af Veðurstofureit.

Borgarvefsjá/LUKR/Samsýn



Veðurhæðin



BRANDSVIK

ESJA
Architecture

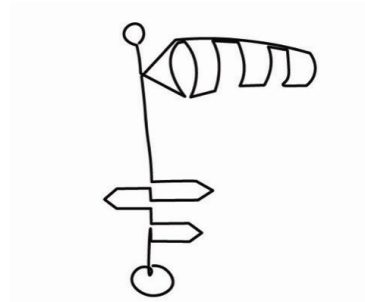
ARKIBYGG
arkitektar

ANA
LANDSLAGSARKITEKT

exa nordic

ÍSTAK

 the
LivingCore



1. Lóð: Hlíðar — Veðurstofureitur

1. Lóð

Hlíðar — Veðurstofureitur

*Í tilefni af útgefinni samkeppni Reykjavíkurborgar:
Grænt húsnæði til framtíðar, dagsett í Nóvember 2021.*

Tilboð

Hér með er gert tilboð í reitinn: Hlíðar — Veðurstofureitur.
Uppgefin stærð er 0,5-0,6 og má útfrá gögnum áætla að byggingarmagn ofanjarðar sé 15.000 m² - 16.000 m².

Kaupverð er 57.000 kr./pr. m² eða samtals að hámarki 912.000.000 kr.
Um tilboðið gilda þeir skilmálar sem fram koma í Samkeppnislýsingu Reykjavíkurborgar.

Tilboðsgjafi

Tilboðsgjafi er Brandsvík ehf., kennitala 420707-0370, fyrir hönd óstofnaðs dótturfélags sem verður þróunarfélag um verkefnið á Veðurstofureit.

Brandsvík ehf. hefur tryggt fjármögnun verkefnisins og þróunarfélagsins sem lýst er undir tölulíð 6.

Brandsvík ehf. er 100% í eigu Ólafs Sörla Kristmundssonar kt. 290869-4559 sem jafnframt er framkvæmdastjóri og eini stjórnarmaður félagsins.

Ólafur Sörli Kristmundsson
Reykjavík 31.01.2022



2. Teymið

Ferilskrá



Auður Hreiðarsdóttir, Arkitekt MAA

Sem arkitekt hef ég mikla reynslu af vinnu með velferðararkitektúr, aðallega í Skandi-navíu. Heilbrigðis- og samfélagsþjónusta fléttuð inn í hönnun bygginga og borgarlans-lags hefur verið áhersluatriði í mörgum af mínum verkefnum, sem og strategísk vinna með vistvæna hönnun, félagslega sjálfbærni, deilihagkerfi og hönnun fyrir heilabílaða. Ég hef einstaklega góða færni í fyrstu fösum hönnunar, vinnu með konsept, skipulag, stefnumótun og útlit bygginga. Ég hef verið verkefnastjóri í fjölbreyttum verkefnum á skipulags- og byggingarskala og er fær í að leysa úr flóknum viðfangsefnum og sjá heildarmyndina. Auk þess hef ég brennandi áhuga á skipulagi og þróun Reykjavíkur, sem og hönnun á lífvænlegu umhverfi sem yfir undir mannlíf og heilbrigðan lífsstíl.

Starfsreynsla

ESJA Architecture:
Arkitekt, stofnandi, 2020-

NORD Architects, DK
Arkitekt, verkefnastjóri, 2016-2020

3XN Architects / GXN Innovation, DK
Arkitekt, sjálfbærniáðgjafi, 2014-2016

Transform Arkitekter, DK
Arkitektanemi, starfsnám, 2013

Reykjavíkurborg
Verkefnastjóri í skipulagsmálum, 2011-2012

Borghildur
Meðstofnandi, borgarrannsóknir og heimildamyndagerð, 2010-2011

Menntun

Arkitektaskólinn í Aarhus
Studio Regenerative Architecture, Cand.Arch 2014

Listaháskóli Íslands
BA í arkitektúr 2011

Námskeið
Uppbygging ferðamannastaða, LBHÍ, 2020
Creative Leadership, Kaospiloterne, 2019
Professional Kreativitet, Arkitektforeningen, 2019

Valin verkefni

Baugur Bjólfs: útsýnisstaður á Seyðisfirði, samkeppni, 1. verðlaun (ESJA 2021)
Hús fyrir hjartað: sjálfbær fjallahús úr íslenskum og endurunnum byggingarefnum, verkefni styrkt af Tækniþróunarsjóði (ESJA 2020)
Reykjanes Retreat: heilsuhótel á Reykjanesi með áherslu á digital detox og náttúruupplifanir. Verkefnið hlaut **Architizer A+Awards 2019**. (ESJA 2018)
Stejlepladsen: samkeppni um nýjan borgarluta í Kaupmannahöfn með áherslu á deilihagkerfi, samvinnu, sambúð og sjálfbærni, 68.000m² (NORD 2019)
Almazov National Medical Research Centre: Hverfi í St. Petersburg fyrir menntun og heilbrigðisrannsóknir, með skólabyggingum og stúdentaíbúðum, verkefni unnið fyrir STRELKA, 65.000m² (NORD 2019)
Midgård: íbúðir fyrir eldri borgara í Farum, DK, 2200m², samkeppni (NORD 2018)
Furuset Hageby: Alzheimersþorp í Oslo, samkeppni, 1. verðlaun, 12.000m² (NORD 2018)
Selfoss hjúkrunarheimili: samkeppni, viðurkenning/innkaupt (NORD 2017)
Byen for livet: hverfi fyrir alla aldurshópa og fólk með heilabilun, 35.000m², unnið fyrir OK-fonden, Odense (NORD 2017)
Green Solution House: Hótel með áherslu sjálfbærar lausnir, Bornholm (GXN 2015)



STEJLEPLADSEN, 68.000M²
VISTVÆNT HVERFI MEÐ DEILI-HAGKERFI ©NORD



BYEN FOR LIVET, 35.000M²
ÍBÚÐAHVERFI MEÐ INNBYGGÐRI HEILBRIGÐISÞJÓNUSTU ©NORD



MIDGÅRD, 2200M²
BOFJELLESSKAB ÍBÚÐIR FYRIR ELDRI BORGARA ©NORD

ESJA

Esja Architecture
Larsbjørnsstræde 5b
1454 Copenhagen

esjaarchitecture.com

Ástriður Birna Árnadóttir Arkitekt FAI
sérfræðingur í vistvænni mannvirkjagerð

Lykilfærni: Arkitekt með reynslu af hönnun og verkefnastjórnun í vistvænni mannvirkjagerð. Sérhæfing í dagsbirtuhönnun og sjálfbærnilausnum á sviði innivistar og hringrásarhönnunar.



Eigandi og stofnandi Arkibyggi arkitekta 2020 - núna

Arkitekt, aðalhönnuður og hönnunarstjóri. Löggiltur mannvirkjahönnuður. Útvalin verkefni:

2021 Baugur Bjólfs: útsýnisstaður á Seyðisfirði, samkeppni, 1. verðlaun
2021 Hvammar og Tunguholt: Vistvæn heilsárshús úr forsmíðuðum einingum.
2021 Skógarhólar raðhús: Timburhús úr forsmíðuðum einingum. Hönnuð á grundvelli hlutdeildarlána. Deiliskipulagsbreyting til að tryggja betri dagsbirtugæði og aðgang að grænum svæðum og bætt útsýni.
2022 Halland einbýlishús á Vaðlaheiði: Timburhús úr forsmíðuðum einingum.
2020 Vistvæn týpuhús fyrir íslenskan markað. Dagsbirtuútreikningar og fleira. Samstarf við arno.is og VELUX.

Hönnuður og eigandi hjá ARKITÝPA Hringrásarhönnun.

2018 - núna:

Útvalin verkefni:

2018 - Samkeppni um verk að Þeistareykjum á vegum Landsvirkjunnar. Verðlaunuð tillaga. **Hönnunarmars 2020.** Sýning í Norræna húsinu. Tilraunastofa í hringrásarhönnun, efniviður í nýrri hönnun rýmisgagna úr endurnýttu efni.
2020- núna. Innanhússhönnun fyrir Orkuveitu Reykjavíkur. Innleiðing á verkefnaímaðri vinnuástandi.

Sjálftætt starfandi arkitekt 2019:

Útvalin verkefni:

Miðbakinn Reykjavík. Breyting á bílastæði í torg fyrir dvöl og hreyfingu fyrir Reykjavíkurborg og Faxaflóahafnir.

Arkitekt hjá Basalt arkitektur 2015-2019:

Útvalin verkefni arkitekt sem hluti af hönnunarteymi:

Alliance reitur. Vesturhöfn Reykjavík. Deiliskipulagstillaga frumhönnun og hugmyndavinna.
The Retreat. Bláa Lónið. Hótel og Spa. Innanhússhönnun og verkefningar
Waldorfskólinn Sólstafr. Skólabygging úr CLT timbureiningum. Aðaluppdrættir og verkefningar.

Arkitekt og verkefnastjóri með áherslu á sjálfbærni hjá

Building Industry hjá VELUX A/S. 2010-2015:

Ráðgjafi í fjölda þróunarverkefna með áherslu á sjálfbærni og heilbriggt húsnæði:
<https://www.velux.com/what-we-do/healthy-buildings-focus/demonstration-buildings>
Námskeið í DGNB vottun húsa. Active House þjálfun. Dagsbirtu útreikningar.

2007-2008: BA arkitekt. Klar arkitektur í Kaupmannahöfn.

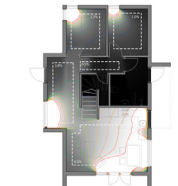
Kontor for landskab og arkitektur. Arkitektanemi hjá VA Arkitekturum í Reykjavík.

Menntun

2010: Kunstakademiets Arkitektskole, Danmörku, Master í arkitektúr
2007: Kunstakademiets Arkitektskole, Danmörku BA í arkitektúr

Námskeið

Verkefnastjórnun námskeið hjá. IMPLEMENT DK. STIG 1-3.
DGNB Námskeið. 2014.
Löggiltur mannvirkjahönnuður. 2018.



Einingahús úr timbureiningum hannað á grundvelli DGNB áherslna. Samspil innri loftgæða og að nota byggingarefni með lagt kolefnisspor.



Skógarhólar raðhús.
Hlutdeildarlán
Verður byggt 2022



Halland Einbýlishús úr forsmíðuðum timbureiningum.
Verður byggt 2022

3. Byggingafræðingur, löggiltur mannvirkjahönnuður



Stefanía Helga Pálmarisdóttir
Construction Architect, BFÍ (Byggingafræðingur)
Löggiltur mannvirkjahönnuður.
Eigandi og stofnandi Arkibbygg arkitekta



stefania@arkibbygg.is
s: 6631823

Lykilfærni: Byggingafræðingur með reynslu af hönnun sem aðalhönnuður og verkefnastjóri í þverfaglegu teymi sem sterkur tengiliður milli verkfræðinga og arkitekta, þar sem tæknileg og fagurfræðileg hönnun mannvikja vinni sem best saman á sem hagkvæmasta hátt.



Baugur Bjólfs
Verður byggt 2023



Endurgerð húsnæðis /
breytt notkun.
Verklök 2023



Parhús timbureininga hús.
Verklök 2021



Einbýlishús - CLT einingar
Verklök 2022



Einbýlishús forsteyptar
einingar
Verklök 2022

Eigandi og stofnandi Arkibbygg arkitekta 2020 - núna

Byggingafræðingur, aðalhönnuður og hönnunarstjóri
Útvalin verkefni:

2021 Baugur Bjólfs: útsýnisstaður á Seyðisfirði, samkeppni, 1. verðlaun
2022: Stóri Saurbær. Endurgerð á fjósi í einbýlishúsi, burðarvirkri styrkt og endurnýtt.
Skipulag endurhannað og gengið út frá því að ná fram björtum og vel skipulögðum rýmum.
2021 Hringtún parhús (2stk): Timburhús úr forsmiðuðum einingum
2021: Gerðarbrunnur: Einbýlishús út krosslimdum timbureiningum (CLT)
2021: Völuskarð: Einbýlishús úr forsteyptum einingum

2019 - 2020: Arkþing Nordic, byggingafræðingur

Útvalin verkefni sem hluti af hönnunarteymi:

2019: Kvistaborg. Endurgerð og viðbygging á leikskóla í Reykjavík. Forhönnun.
2020: Rúv reitur. Iðnaðrhúsnæði á jarðhæð. Hönnun, aðaluppdrættir og verkeikningar.

2015 - 2019: Basalt Arkitekta, byggingafræðingur

Útvalin verkefni sem hluti af hönnunarteymi:

Waldorfskólinn Sólstafrí. Skólabygging úr CLT timbureiningum. Aðaluppdrættir og verkeikningar.
The Retreat, Bláa Lónið. Hótel og Spa. Innanhúshönnun og verkeikningar
Waldorfskólinn Sólstafrí. Aðaluppdrættir og verkeikningar.
Fosshótel Reykholt. Endurgerð og nýbygging. Aðaluppdrættir og verkeikningar.

2011 - 2013: Teikning.is (Rysja ehf), byggingafræðingur

2009-2010: SH Hönnun, byggingafræðingur

Útvalin verkefni sem hluti af hönnunarteymi:

2009: Ástún, Kópavogi: Fjölbýlishús

2007-2008: Zeppelin arkitekta, starfsnám

Tækniskóli Atvinnulífsins, kennari (byggingatækniskólinn)

2013 - 2015 og 2019 -2022.

Menntun:

2010: Háskólinn í Reykjavík, Diplómanám í kennslufræðum
2008: Syddansk Erhvervsskole (Odense Tekniske Skole), Byggingafræðingur

Félagsstörf:

2019 - núna: Varaformaður Byggingafræðingafélags Íslands, BFÍ
2015 - núna: Stjórnarmaður Byggingafræðingafélags Íslands, BFÍ
2020 - núna: Sæti í Staðlaráði Íslands

4. Landslagsarkitekt, sérfræðingur í sjálfbærri þéttbýlishönnun

Ferilskrá



Anna Kristín Guðmundsdóttir Landslagsarkitekt FÍLA

Anna Kristín er landslagsarkitekt með meistaraáráðu frá Swedish University of Agricultural Sciences (SLU). Meistaránám Önnu í landslagsarkitektúr var á sviði sjálfbærar þéttbýlishönnunar þar sem lögd var áhersla á borgarvistfræði og seiglu samfélaga fyrir umhverfisbreytingum við framtíðarþróun landslags. Anna hefur einnig meistaraáráðu í lýsingarhönnun frá KTH Royal Institute of Technology þar sem lögd var áhersla á líffræðileg áhrif lýsingar í hinu byggða umhverfi. Anna Kristín hefur starfað á teiknistofum í fimm ár og haft verkefnastjórn með fjölbreyttum skipulags- og hönnunarverkefnum. Anna hefur góða þekkingu á sviði landslagsarkitektúrs og skipulagsfræði og hefur meðal annars komið að hönnun leikskóla- og skólalóða og skipulagi miðbæjarumhverfis, íbúðarbyggðar, hesthúshverfis, kirkjugarðs og stígakerfis.

Starfsreynsla

Teiknistofa Norðurlands

Landslagsarkitekt, 2021-
Umhverfshönnuður, 2018-2021

Okkarheima

Sjálfstætt starfandi landslagsarkitekt, 2021-

Landbúnaðarháskóli Íslands

Stundakennari við BS nám í landslagsarkitektúr, 2019-

Teiknistofa Arkitekta

Umhverfshönnuður, 2017-2018

Menntun

SLU Swedish University of Agricultural Sciences

MSc. Landscape Architecture for Sustainable Urbanization, 2021
Lokaverkefni, *Attractive Rural Living: a future vision for Hjalteyrri village in North Iceland*

KTH Royal Institute of Technology

MSc. Architectural Lighting Design, 2017
Lokaverkefni, *Outdoor Lighting in Icelandic Schoolyards*

Landbúnaðarháskóli Íslands

BSc. Umhverfisskipulag (landslagsarkitektúr), 2016
Lokaverkefni, *Ádráttarafi og ásjón miðbæjar Dalvíkur*

Valin verkefni

2022 Nýr leikskóli í Urriðaholti: hönnun leikskólalóðar
2022 Stuðlagil: rammaskipulag fyrir ferðamannasvæðið í Stuðlagili
2021 Baugur Bjólfs: útsýnisstaður á Seyðisfirði, samkeppni, 1. verðlaun
2021 Samfélagsmiðlar: tækifæri fyrir aðdráttarafi svæða: styrkt af Nýsköpunarsjóði námsmanna
2021 Stígakerfi Akureyrar: breyting á aðalskipulagi
2021 Leikskólinn Klappir: hönnun leikskólalóðar
2021 Þéttbýlið Skútustaðir: deiliskipulag
2020 Skólasvæði Hvammstanga: deiliskipulag og hönnun skólalóðar
2020 Kirkjugarður Þórshafnar: deiliskipulag kirkjugarðs og útivistarsvæðis
2019 Miðsvæði Þórshafnar: deiliskipulag íbúðarbyggðar og miðbæjarsvæðis
2018 Íþróttasvæði Dalvíkur: deiliskipulag íþróttar- og útivistarsvæðis



anna@tsnl.is
www.tsnl.is
www.okkarheima.is

Curriculum Vitae

exa nordic / Ventum

Eiríkur Ástvald Magnússon

Fæðingard.: 01.06.1988

Lykilhæfni: Eiríkur Ástvald er sérfræðingur á sviði byggingareðlisfræði og innivist. Eiríkur hefur níu ára starfsreynslu sem ráðgjafarverkfræðingur og samt því að hafa sinnt kennslustörfum við verkfræðideild og endurmentunn Háskóla Íslands, og íðunni fræðslusetur. Helstu verkefni eru tengd hönnun með tilliti byggingareðlisfræði og rakaöryggis, framkvæmd á loftþéttleikamælingum, rannsóknir á rakaástandi byggingarhluta með siritamælingum á hita- og rakastigi, gerð aðgerðaráætlana sem miða að því að draga úr áhættu á rakaskemmdum á líftíma bygginga, gerð greinargerða um einangrun og raka, útreikningar á varmatapi í gegnum kuldabryr í HEAT2, útreikningar á varma- og rakafæði með WUFI auk úttekta á húsnæði með tilliti til rakaskemmda og innivistar almennt.

Starfsheiti: Sérfræðingur í innivist

Tölvup. / Sími: eirikur@ventum.is / +354 792 4530

Menntun

2013	M.Sc. í Byggingarverkfræði, Háskóli Íslands	2021-	Sérfræðingur í innivist, Ventum ehf
2012	M.Sc. í Byggingarverkfræði, skiptinám í Danmarks Tekniske Universitet (DTU)	2016-2021	Sérfræðingur í innivist, EFLA hf, á sviði Hús og heilsu
2008	B.Sc. í Stærðfræði frá King College,	2012-2015	Hönnuður lagning og loftræsing, Mannvit hf

Valin verkefni

2021-2022 Nýr leikskóli við Holtsvæg 20, Urriðaholti, Garðabæ. Vinna við rakaöryggisáætlun fyrir Svansvottun, val á byggingarefnum með tilliti til Svansvottunar. Bygging úr KLT.

2021 Nýr Kársnesskóli. Rýni á deililausnum og rakaöryggisáætlun Kársnesskóli. Bygging úr KLT..

2021 Meðferðarkjarni NLSH. Rýni á útboðsgögnum fyrir útveggjahjúp með tilliti til rakaöryggis og deililausna..

2021 Nýbygging Alþingis. Ráðgjafi í byggingareðlisfræði við hönnun. Þáttaka í gerð sönnunargagna fyrir BREEAM vottunar byggingarinnar.

2020 Nýbygging Landsbankans. Ráðgjafi í byggingareðlisfræði við hönnun. Þáttaka í gerð sönnunargagna fyrir BREEAM vottunar byggingarinnar.

2019 Raðhús í Urriðaholti. Ráðgjafi í byggingareðlisfræði við hönnun. Bygging úr KLT. Þáttaka í Svansvottunarferli. Fyrsta Svansvottaða húsnæði á Ísland sem er selt á opnum markaði.

2018-2019 Ráðgjafi í byggingareðlisfræði og yfirferð deililausna fyrir norsk sveitarfélög. Leikskóli úr KLT, dagvistunarheimili úr KLT, viðbygging við leiksskóla timburgrind, viðbygging grunnskóli KLT

exa nordic / Bjargargötu 1, 101 Reykjavík / www.exanordic.is

Curriculum Vitae

exa nordic

Arinbjörn Friðriksson

Fæðingard.: 30.07.1956

Lykilhæfni: Arinbjörn er verkfræðingur og löggiltur hönnuður með meistaraþráðu í byggingarverkfræði frá DTU. Arinbjörn hefur um 40 ára starfsreynslu sem verkfræðingur. Störf hans eru einkum á sviði burðarþols, byggingareðlisfræði og verkefnisstjórnunar á hönnunarverkem. Má þar nefna stór verkefni á sviði brúa og húsbýgginga. Verksvið spannar allt sem tengist þessum málaflokkum, s.s. forhönnun og aðra hugmyndavinnu, kostnaðaráætlunir, hönnun, gerð útboðsgagna, eftirlit, verkefnisstjórnun og verkkauparáðgjöf.

Starfsheiti: Sérfræðingur í burðarvirkjahönnun og byggingareðlisfræði

Tölvup. / Sími: arinbjorn.fridriksson@exanordic.com / +354 611 3930

Menntun

1983	M.Sc. í Byggingarverkfræði, Danmarks Tekniske Universitet (DTU)	2021-	Hönnuður og verkefnastjóri, exa nordic
1981	B.Sc. í Byggingarverkfræði, Háskóli Íslands	1983-2021	EFLA verkfræðistofa
1977	Stúdentspróf, Menntaskólinn við Tjörnina		

Starfsferill

Valin verkefni

2021-2022 Nýr leikskóli við Holtsvæg 20, Urriðaholti, Garðabæ. Verkefni hafa falist í burðarvirkjahönnun og ráðgjöf um byggingareðlisfræði. Byggingin verður gerð úr KLT á steypum undirstöðum. Sóst verður eftir Svansvottun.

2017-2021 Alþingi, Reykjavík. Stýring hönnunar vegna nýrra skrifstofubyggingar fyrir Alþingi. Heildarstærð verkefnisins er í kringum 6.000m².

2016-2017 Sturlugata 6, Reykjavík. Aðstoð við verkefnisstjórnun og frumhönnun og rýni burðarvirkja fyrir skrifstofubyggingu í Vatnsmýrinni sem er samtals 25.000m². Burðarkerfi byggingarinnar er staðsteypt með eftirspennnum staðsteyptum milliþótum. Byggingin er staðsett í mýri og taka þurfti tillit til þess í hönnun vegna uppdrifs frá vatnsálagi ásamt því að bílakjallari þurfti að vera vatnspéttur. Hönnunarvinnan er unnin samkvæmt BIM aðferðarfræði.

2011-2016 Nattland Oppveksitun, Bergen, Noregi. Hönnunarstjórn verkfræðiteymisins og burðarþolsráðgjöf á 8.300m² nýbygging og 900m² endurgerð á eldri bygging, samtals 9.200m² leikskóli og grunnskóli í Bergen sem sérhæfir sig fyrir heyrnaskerta nemendur.

2004-2013 Mánatún, Reykjavík. Yfirumsjón og verkfræðistýring íbúðablokka og tveggja hæða bílakjallara við Mánatún, rúmlega 40.000m². Verkefnið var unnið í tveimur áföngum.

2013-2015 Skuggi 3. áfangi, Reykjavík. Ráðgjöf og hönnunarstjórn vegna bílakjallara og turna við Lindargötu 39 og Vatnssstíg 20-22.

1998-2001 Smáralind, Kópavogi. Yfirumsjón með burðarþolshönnun á verzlunarmiðstöðinni Smáralind, 63.000m².

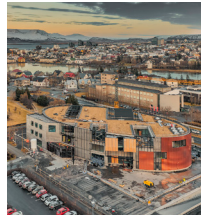
exa nordic / Bjargargötu 1, 101 Reykjavík / www.exanordic.is

7. Byggingarverkfræðingur með reynslu af BREEAM, fulltrúi framkvæmdaraðila

FERILSKRÁ



NAFN:	Ingimundur Þorsteinsson
KENNITALA:	280380-3349
MENNTUN:	Háskólinn í Reykjavík 2019, APME – Verkefnastjórnun IPMA vottaður verkefnastjóri D-stig, 2019 Danmarks Tekniske Universitet – DTU 2006 M.Sc. Byggingarverkfræðingur Háskóli Íslands 2004, B.SC Verkfræðingur
TUNGUMÁL:	Íslenska, danska, enska og þýska (töluð)
NÚVERANDI STADA:	Verkfræðingur
STARFSREYNSLA:	
2020 - nú	Staðarstjóri/verkefnisstjóri fyrir ÍSTAK við byggingu Hús Íslenskra Fræða. Verkaupi Framkvæmdasýsla Ríkisins.
2018 - 2020	Tækniáætt/framleiðslustjóri fyrir ÍSTAK við byggingu Stúdentagarða við Sæmundargötu. Verkaupi Félagsstofnun stúdenta. Sinnir helstu verkefnum tæknimanns en ber aukna ábyrgð á ákveðnum þáttum verksins.
2018	Tækniáættur hjá ÍSTAKI við viðbyggingu og endurbýggingu á Klettaskóla við Öskjuhlíð.
2016 - 2018	Tækniáættur hjá ÍSTAKI við stækkun Suðurbyggingar til norðurs í Flugstöð Leifs Eiríkssonar í Keflavík.
2014 - 2015	Verkefnisstjóri hjá Per Aarsleff A/S , Danmark við Niels Bohr Bygningen København.
2013 - 2014	Verkefnisstjóri hjá Zublin A/S Danmark við Bryghusprojektet, København.
2006 - 2013	Verkfræðingur hjá E. Pihl & Søn , Danmark. Starfandi við skipulagningu og tilboðsgerð á ýmsum verkefnum: <ul style="list-style-type: none">Bryghusprojektet København, skipulagning af steypuvinnuBestseller höfuðstöðvar Aarhus, tímablön og skipulagning af steypuvinnuIndustriens Hus København, skipulagning, framleiðsla og gæðaeftirlitFavrholm, Novo Nordisk ráðstefnusetur Hillerød, Skipulagning af steypuvinnu og framleiðslu af steypueiningum.Copenhagen Towers Hotel, København, skipulagning, framleiðsla og gæðaeftirlitAllerhuset höfuðstöðvar, København, Skipulagning, framleiðsla og gæðaeftirlit
2004	Verkfræðinemi hjá VERKÍS , Reykjavík (sumarstarf).
2003	Verkfræðinemi hjá Mannviti , Reykjavík (sumarstarf)



Hús íslenskra fræða
Lögó er sérstök áhersla á umhverfis-, öryggis- og vinnuréttarmál í verkefnum. Framkvæmdin er unnin samkvæmt BREEAM staðlinum og verður byggingin BREEAM vottuð.

8. Ráðgjafi, sérfræðingur í notendasamráði, “co-creation” og “community building”



CARINA ROHRBACH

CHIEF EXPERIENCE AND ENGAGEMENT OFFICER
theLivingCore, Vienna / Austria
www.thelivingcore.com

HI!

Carina is an expert in designing and realizing complex human-centered projects. Her strength lies in working with (large) groups from different linguistic and cultural backgrounds. Working very closely with our clients, she enables and trains them to engage in and steer participatory design processes, so that any changes will not be „implemented from the top“, but are truly co-created and thus thriving and sustainable. In her research, she is primarily interested in how we can experience and communicate novelty.

CV

- Since 2015 - theLivingCore, CEEO
Organisation Design and Change Communication, Executive Coaching, Leadership Transformation
- From 2011 - 2015 - MARK Group, Head of Communication Management Strategy and Transformation Design, Head of MARKademy
- From 2010 - 2016 - Mein Honig Bees' Products
Co-Founder and Owner
- From 2008 - 2012 - trioloq Product Design and Communication
Co-Founder
- Studies
University of Vienna - Cognitive Science
University of Vienna - Interpreting & Translation
University of Vienna - Transcultural Communication
- Further education
Certified Speaker
Certified Communication Trainer
Certified PCM Communication Trainer
Certified Systemic Constellation Practitioner

TOPICS AND EXPERTISE

- 15 years experience in change communication and strategic transformation
- Concept, design, implementation and training of future-driven value creation processes in the real estate industry
- Design and facilitation of complex intercultural workshops and projects
- Concept and implementation of corporate identity projects
- Design and implementation of learning and train-the-trainer programs
- Art of Hosting / Art of Participatory Leadership

Baugur Bjólfs

Útsýnisstaður við Seyðisfjörð

1. SÆTI Í SAMKEPPNI, 2021

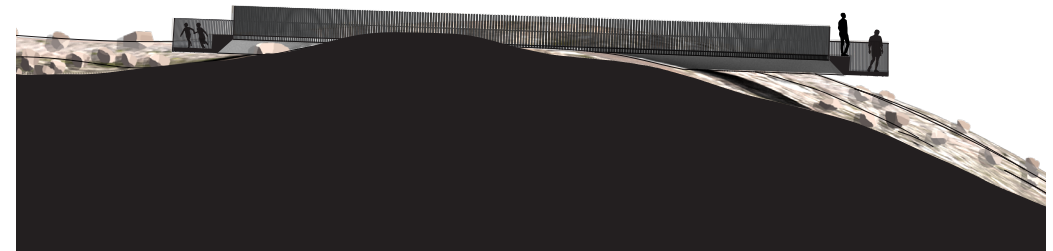
TEYMI: [Arkibýgg \(aðalhönnuður\)](#), [ESJA Architecture \(arkitekt\)](#), [Anna Kristín Guðmundsdóttir \(landslagsarkitekt\)](#), [exa nordic \(hönnun og burðarvirki\)](#), [Kjartan Mogensen \(landslagsarkitekt\)](#)

STADA VERKEFNIS: í hönnun, áætluð verklok 2023

VERKKAUPI: Sveitarfélagið Múlabing

STAÐSETNING: Bjólfur við Seyðisfjörð

Baugur Bjólfs er hringlaga útsýnispallur sem situr á Bæjarbrún með einstaklega fallegt útsýni yfir Seyðisfjörð. Hringurinn er vísun í sögu staðarins. Hringformið hefur einnig mikil gæði í einfaldleika sínum, bæði hvað varðra upplifun, notkunarmöguleika og tæknilega útfærslu, og gefur mannvirkinu burðarþolslegan styrk. Baugurinn veitir örugga umgjörð með greiðu aðgengi fyrir alla til þessa að dvelja og njóta útsýnisins. Útsýnispallurinn fellur vel að grófu umhverfinu og hvílir náttúrulega á landslaginu. Efnisval úrsýnispallsins samanstendur af steypu, stáli og austfirsku lerki sem skapar heildstætt útlit í gráum silfurtónum. Efnið er mjög þolið og viðhaldslítið en allra veðra von er á svæðinu og snjóflóðahætta. Leitast er við að nýta efni úr nærumhverfinu á áhersla er lögð á að nýta vinnuafli í landshlutanum og lágmarka jarðrask.



Leikskóli við Holtsvæg í Urriðaholti

Svansvottaður leikskóli í BREEAM vottuðu hverfi

1. sæti í samkeppni, 2021

TEYMI: HJARK (arkitektúr), sastudio (arkitektúr), exa nordic (burðarvirki og byggingareðlisfræði), Anna K. Guðmundsdóttir (landslagsarkitektúr), Arkibbygg (ráðgjafar í samkeppni), Lota (brunaöryggi, raflagnir, og lýsing), Teknik (lagnir og loftræsting), Myrra (hljóðvist), Bjarkir (gróðurráðgjöf)

STAÐA VERKEFNIS: Hönnun lýkur í febrúar 2022. Áætluð verklok framkvæmda 2023.

VERKKAUPI: Garðabær

STÆRÐ: 1450 m²

UMHVERFISVOTTUN: Svansvottun

STAÐSETNING: Urriðaholt, Garðabær

Leikskólinn við Holtsvæg 20 verður 6 deilda leikskóli fyrir allt að 120 börn frá 1 árs aldri. Í uppbyggingu Urriðaholts hefur verið mikil áhersla á að byggingin sé umhverfisvæn og í góðum tengslum við náttúruna í kring. Hönnun leikskólans uppfyllir sömuleiðis háar væntingar um vistvænar lausnir og sóst verður eftir Svansvottun. Leikskólinn verður byggður úr krosslímdu timbureiningum (KLT) á steypum undirstöðum. Sem hluti af kröfum Svansins eru gerðar miklar kröfur til rakaöryggis við hönnun og framkvæmd sem er lykilforsenda fyrir vel heppnaðar byggingar úr KLT.

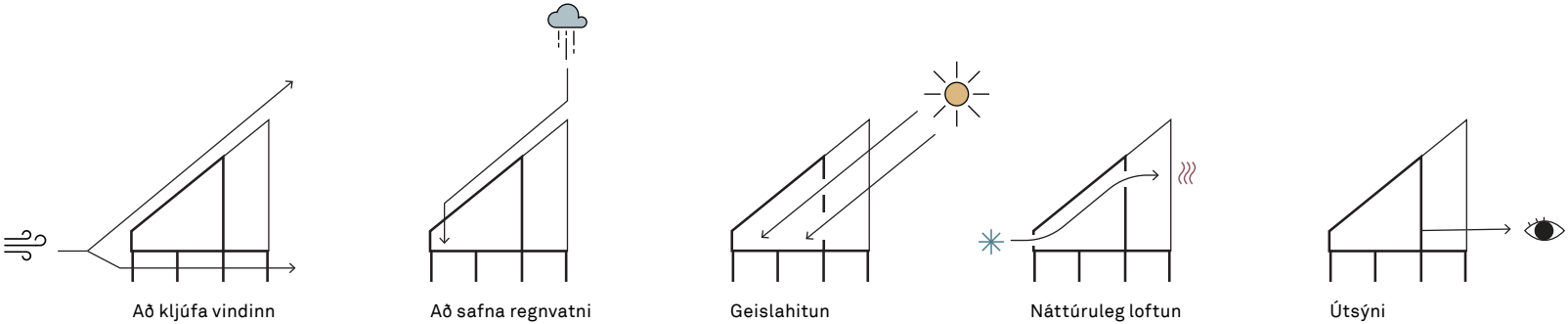
exa nordic, Anna K. Guðmundsdóttir, Arkibbygg



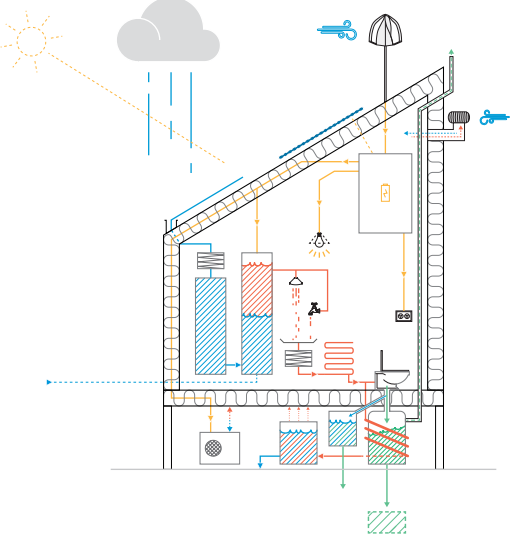
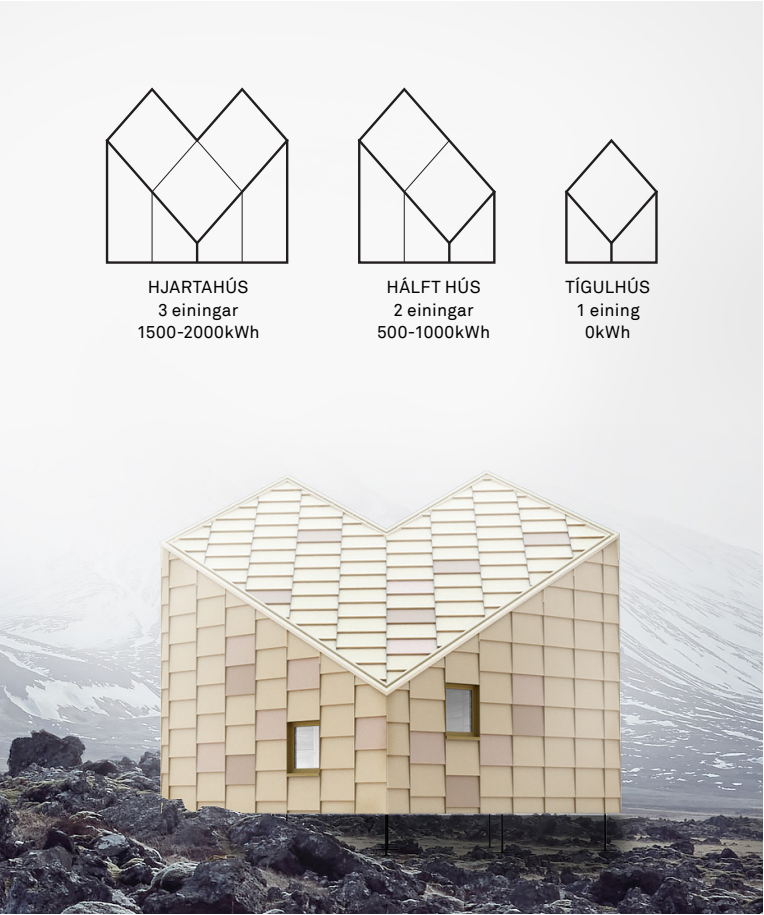
Hús fyrir hjartað

Sjálfbær off-grid fjallahús fyrir íslenskar aðstæður

TEYMI: ESJA Architecture (hugmynd, konsept, hönnun og þróun), Structured Environment (verkfræðiráðgjöf á sviði byggingartækni og sjálfbærnilausna)
TEGUND VERKEFNIS: Hönnunar-og nýsköpunarverkefni styrkt af Tækniþróunarsjóði 2020
STAÐA VERKEFNIS: Frumhönnun lokið, verkefnið er í þróunarferli með áhugasómum verkkaupum á Íslandi og í Japan
STÆRD: 10-25m²
STAÐSETNING: Einingahús sem hægt er að reisa á mismunandi stöðum, en hannað sérstaklega fyrir miðhálandi Íslands



Hús fyrir hjartað er off-grid fjallahús (án tengingar við rafmagns-, vatns- og fráveitu) fyrir íslenskar óbyggðir. Verkefnið er nýsköpunarverkefni unnið með styrk frá Tækniþróunarsjóði. Sjálfbærni skoðuð sérstaklega í íslensku samhengi er aðalþokus í verkefninu. Burðarvirki er þróað út frá því timbri og stærðum sem fást úr íslenskum skógum. Plast úr sjávarútvegi sem annars færi í urðun er endurnotað sem klæðning (ekki endurunnið því það krefst orkufreks ferlis heldur skorið í plötur). Einangrun er úr íslenskri kindauill. Litlar vindmyllur þróaðar á Íslandi eru helsti orkugjafi hússins, regnvatnssöfnun er innbyggð í húsið og notað sem rennandi vatn og úrgangur úr þurrsalerni er jarðgerður á staðnum án mengunar. Enginn grunnur er undir húsinu heldur stendur það á stillanlegum stálfótum og því er jarðrask lítið sem ekkert.



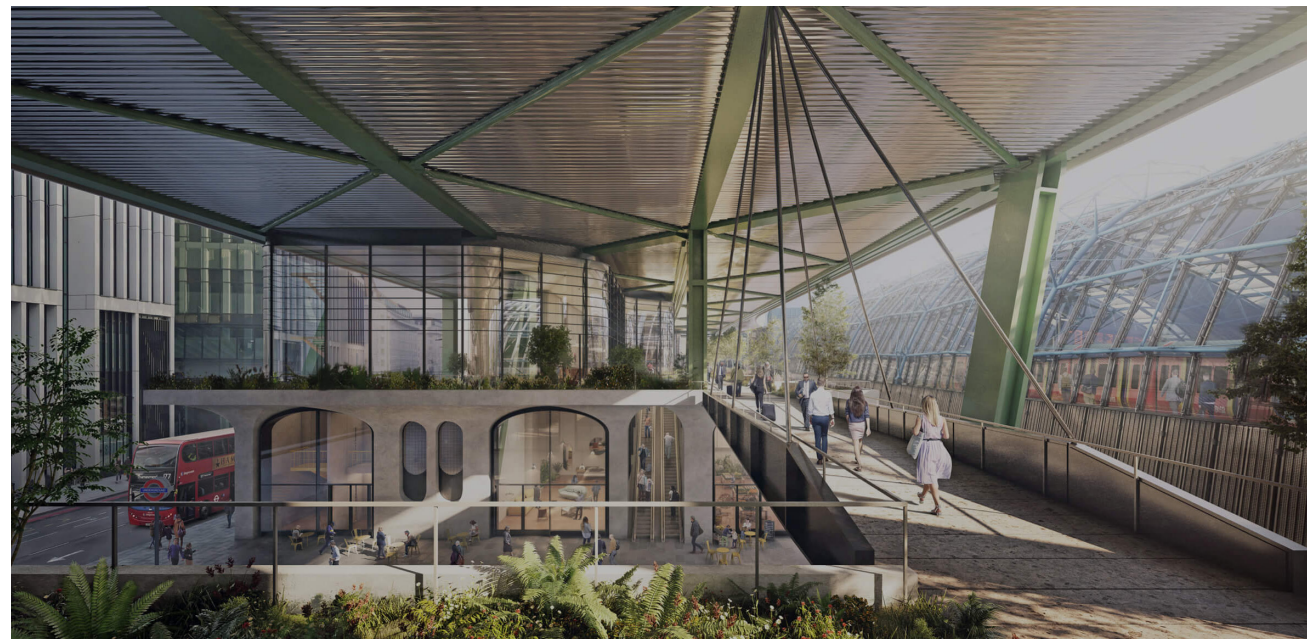
Elizabeth House Waterloo, London

the Living Core

Design and implementation of a value creation process for the 3rd largest real-estate developer in Europe

TEYMI: The Living Core, (Design, training and implementation of an innovative value creation process. Complex stakeholder management. Consultancy on innovation and user-centered design), AHMM (Lead Architect) Exterior Architecture (Landscape Architect), DP9 (Planning Consultants), Sweco (Mechanical Engineering), WSP Transport (Transport Consultant), London Communication Agency
STADA VERKEFNIS: Secured planning consent in February 2021, Construction start as soon as possible
VERKKAUPI: HB Reavis International Workspace Provider
STÆRD: 1.2 million sq feet of retail and work space
STAÐSETNING: London, England

The real estate industry is undergoing a radical transformation. The level of complexity and unpredictability in technological disruptions and socio-technological developments has risen considerably. Against this backdrop of rapid change, theLivingCore has devised a value creation process for HB Reavis, the third-largest real-estate developer in Europe, and applied it for the newly acquired Elizabeth House in Waterloo, London in 2016. The value creation process allowed our client to develop the plot “from a future perspective” (future user needs, trends, innovation gaps, etc.) It thus enabled the client to create a project that will meet the needs of future societies and future ways of working. HB Reavis will deliver around 1.2 million square feet of workspace and new retail, supporting up to 11,000 new jobs at one of the best-connected sites in London. In addition, it will transform the public realm around the site through the creation of new public space, better connecting Waterloo to the South Bank and surrounding area.



Stúdentagarðar við Sæmundargötu 21

Nýtt íbúðaform eftir hugmyndafræði deildihúsnæðis

TEYMI: Ístak (alverktaki), Yrki (arkitektar), VHÁ (burðarþolshönnun), Lota (rafmagn, lagnir og brunahönnun), VERKÍS (hljóðvist)

STAÐA VERKEFNIS: framkvæmd lokið 2020

VERKKAUPI: Félagsstofnun stúdenta

STÆRD: 13.750 m²

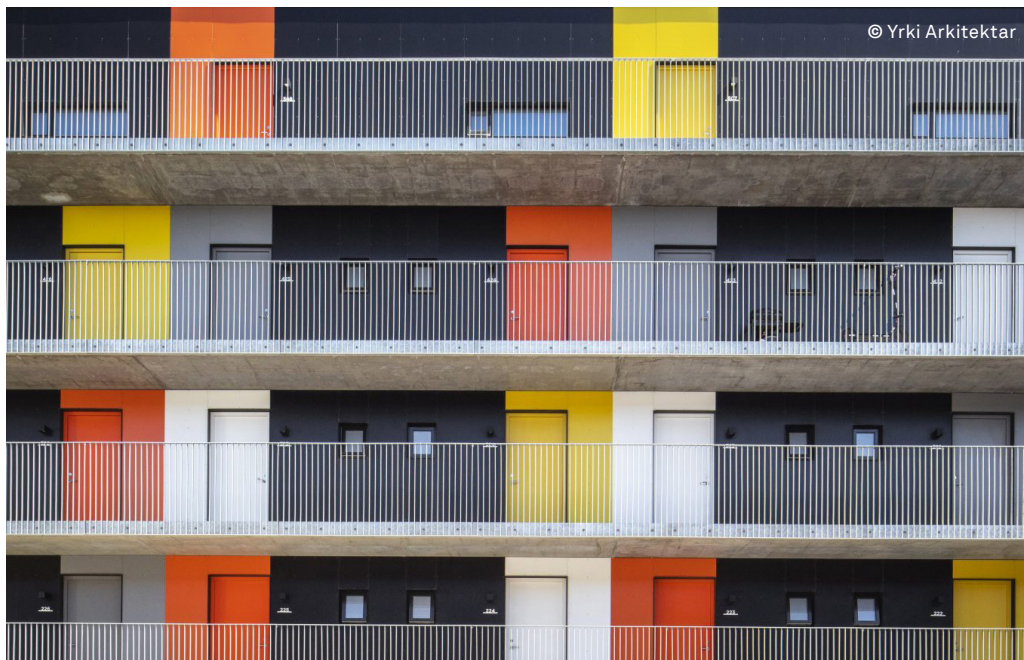
SAMNINGSUPPHÆÐ: 4.0 mia m vsk

STAÐSETNING: Sæmundargata Reykjavík

Verkefnið var Alverk og Ístak var Alverktaki.

Hönnun, byggja og fullbúa 244 íbúðaeiningar. 93 einstaklingsíbúðir og 33 paraíbúðir og 118 einstaklingsherbergi. úsið skiptist í bílakjallara og stúdentagarð á 1. – 5. hæð eða samtals um 14.000 m².

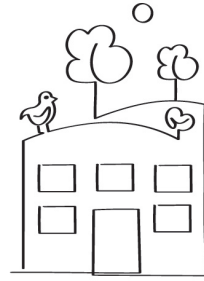
Nýtt íbúðaform var á gördunum, þar voru átta til níu herbergja íbúðir skipulagðar eftir hugmyndafræði deildihúsnæðis, svefnherbergi með sérbaðherbergi en hver íbúð deilir forstofu, eldhúsi, setustofu og alrými.



© Yrki Arkitektar



© Yrki Arkitektar



3. Lýsing á verkefni og arkitektúr

Veðurhæðin

Á tímum stafræns lífsstíls, félagslegrar einangrunar og ófyrirsjáanlegra loftslagsbreytinga höfum við meiri þörf fyrir jarðtengingu og tengingu við annað fólk en nokkru sinni fyrr.

Á Veðurhæðinni viljum við skapa vinalagt og grænt umhverfi sem tengir saman fólk, fyrirtæki og stofnanir í gegnum samvistir, samvinnu og samnýtingu.

Kjarnaáherslur Veðurhæðarinnar:

1. Hjarta Hlíðahverfis

Veðurhæðin — tengipunktur milli fólks þvert á hverfi
Við viljum tengja saman Öskjuhlíð, Hlíðar, Leiti og Kringlu með skemmtilegu hverfi sem býður alla velkomna sem vilja skapa sér heimili og verða hluti af liflegu nágrennasamfélagi. Veðurhæðin verður félagsmiðstöð og tengipunktur á milli þessara hverfa.

2. Deiliahagkerfið

Veðurhæðin — brautryðjandi í innleiðingu deiliahagkerfis
Á Veðurhæðinni er sköpuð umgjörð fyrir fólk til þess að temja sér sjálfbæran lífsstíl sem styður við deiliahagkerfið. Íbúum er gert auðvelt að lifa á umhverfisvænan hátt sem bætir lífsgæði frekar en að umturna daglegu lífi.

Með því að laða að fjölbreytta félagshópa, fyrirtæki og stofnanir verður Veðurhæðin frjór jarðvegur til þess að rækta framtíðarmiðað, mannlegt og sjálfbært samfélag þar sem deiliahagkerfið ræður ríkjum.

3. Heilnæmt umhverfi

Veðurhæðin — borgarnáttúra í hjarta Reykjavíkur.
Á Veðurhæðinni eru íbúar og gestir umvafnir grænu, náttúrulegu umhverfi sem ýtir undir heilbrigðan og hamingjuríkan hversdagsleika.

Veðurhæðin býður fólki að umgangast náttúruna á léttan, skemmtilegan og ábyrgan hátt. Veðurhæðin kennir okkur að móta og hlúa að heilbrigðu umhverfi en einnig að okkur sjálfum.

Græn svæði og tengsl við náttúru hafa umtalsverð jákvæð áhrif á andlega og líkamlega heilsu fólks. Borgin mun bæði leggja áherslu á kolefnisbindingu, viðhald líffræðilegrar fjölbreytni og að fegra græn svæði. — úr Græna planinu

Markhópar og félagsleg samlegðaráhrif — Veðurhæðin er fyrir alla

Fjölskyldufólk með börn

Veðurhæðin er fyrir fólk sem vill ala upp börnin sín í vinalegu hverfi í nánum tengslum við grænt og náttúrulegt umhverfi.

Veðurhæðin er fyrir þig sem...

- vilt vera hluti af góðu nágrennasamfélagi
- vilt ala börnin þín upp í vinalegu og öruggu umhverfi
- vilt að þú og fjölskyldan þín hafi góða aðstöðu inni og úti til þess að mynda félagslegar tengingar í gegnum leik, störf og hversdaglíf

Veðurhæðin er góður staður fyrir alla fjölskylduna. Praktísk atriði í hversdagsleikanum verða einfaldari auk þess sem umhverfið er vinallegt og öruggt fyrir börn.

Virkir borgarar á besta aldri

Á Veðurhæðinni er þægilegt og líflegt andrúmsloft, þar sem fólk á öllum aldri er boðið að vera hluti af nágrennasamfélagi.

Veðurhæðin er fyrir þig sem...

- vilt bjóða barnabörnunum og vinunum í heimsókn í líflegt og fallett hverfi
- finnst gaman af að vera umvafin skemmtilegu fólk á öllum aldri
- finnst gaman af garðyrkju, hjólavíðgerðum og grillveislum — en ert til í að losna við að slá grasið og mála bílskúrinn
- vilt lifa líflegu og sjálfstæðu lífi allt upp í háa elli

Veðurhæðin er staður þar sem enginn þarf að vera einmana. Á meðan fólk getur notið friðar og ró innan veggja heimilisins þá er alltaf stutt í nágrennana úr stigaganginum, þyrpingunni eða öllu hverfinu.

Upptekið fólk

Veðurhæðin réttir út höndina til fólks sem er önnur kafið vinnu og erli dagsins, og vill öðlast aukna hugarró.

Veðurhæðin er fyrir þig sem...

- átt fleiri krónur en mínútur
- ert á höttunum eftir leiðum til að einfalda líf þitt
- vilt öðlast jarðtengingu og tengjast heiminum í kringum þig

Veðurhæðin er hverfi þar sem upptekið fólk getur haldið þægindum sínum en á sama tíma verið í betri tengingu við fjölbreytt mannlíf. Upptekið framafólk getur greitt fyrir aukna þjónustu til þess að hjálpa við tímastjórnun, og hafa tíma fyrir hvíld og slökun í heilnæmu umhverfi.

Ungir brautryðjendur

Veðurhæðin dregur að fólk sem beitir sér í baráttunni gegn loftslagsbreytingum. Þetta er fólk sem hefur áhuga á sjálfbærum lífsstíl og hjálpar til við að hlúa að virku nágrennasamfélagi.

Veðurhæðin er fyrir þig sem...

- sérð deilihagkerfið sem einu leiðina fram á við
- ert drifandi og veigir þér ekki við því að vinna sjálfböðavinnu fyrir rétta málstaðinn
- vilt vera til fyrirmyndar í umhverfismálum og hjálpa öðrum að gera slíkt hið sama
- gengur með sprotafyrirtæki í maganum

Til þess að breyta heiminum til hins betra þurfa ungu brautryðjendurnir að tengjast neti fólks sem hefur bolmagn til að breyta hlutum í kerfinu. Á Veðurhæðinni eru tækifæri til tengslamyndunar milli ólíkra hópa með stórar hugmyndir.

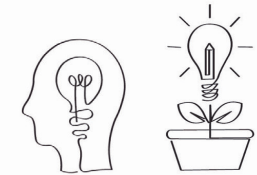
Framsýn fyrirtæki

Veðurhæðin býður velkomin fyrirtæki og félög sem vilja hafa jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagið.

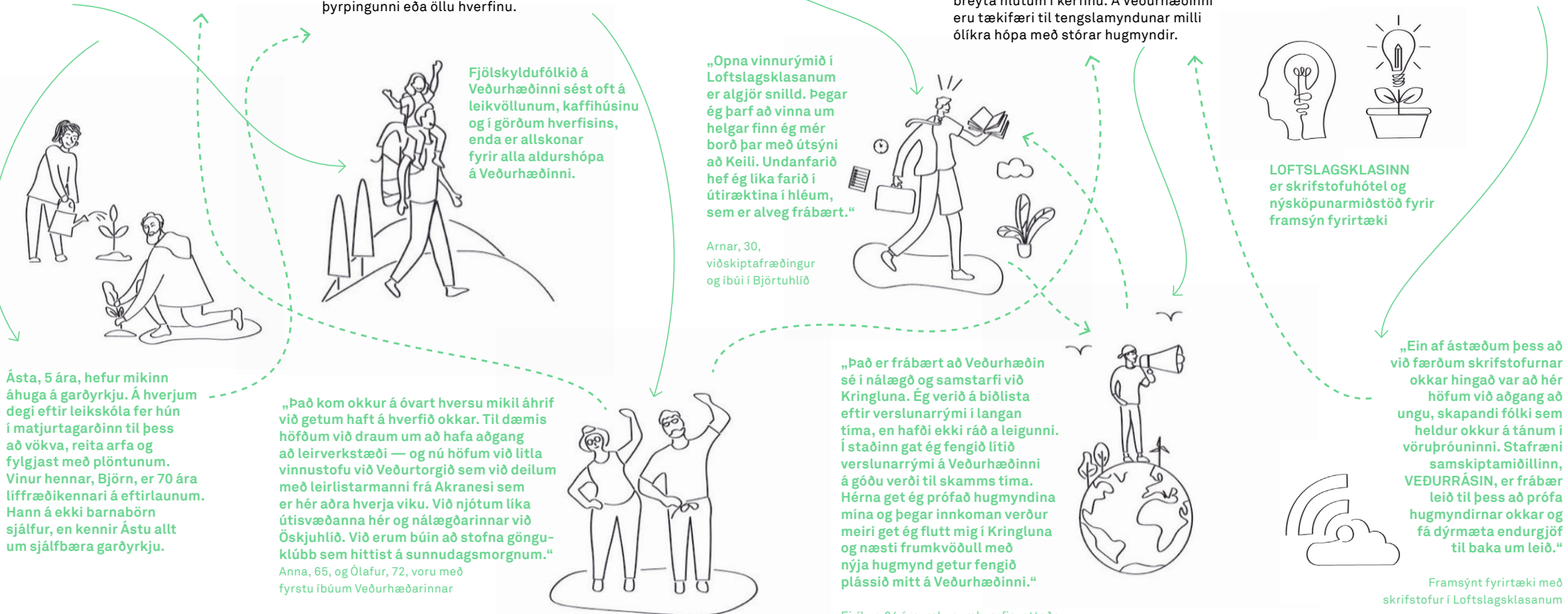
Veðurhæðin er fyrir þig sem...

- ert með opinn huga og drifin áfram af forvitni
- hefur einlægan áhuga á velferð fólks og umhverfisins
- trúir að samlegðaráhrif og nýsköpun eigi sér stað í skapandi vinnuumhverfi þar sem ólíkir aðilar koma saman

Til að dafna í þekkingardrifnu, sveiflukenndu hagkerfi og til að takast á við loftslagsmálin með góðum árangri þurfa stofnanir að samþætta þverfagleg sjónarmið og nýta „þekkingu hinna mörgu“. Veðurhæðin býr til lífríki fyrir fyrirtæki og félög þar sem þau geta tengst og unnið saman.



LOFTSLAGSKLASINN er skrifstofuhótel og nýsköpunarmiðstöð fyrir framsýn fyrirtæki



Fjölskyldufólkið á Veðurhæðinni sést oft á leikvöllum, kaffihúsinu og í gördum hverfisins, enda er allskonar fyrir alla aldurshópa á Veðurhæðinni.

„Opna vinnurýmið í Loftslagsklasanum er algjör snilld. Þegar ég þarf að vinna um helgar finn ég mér borð þar með útsýni að Keili. Undanfarið hef ég líka farið í útiræktina í hléum, sem er allveg frábært.“

Arnar, 30, viðskiptafræðingur og íbúi í Björtuhlíð

„Það er frábært að Veðurhæðin sé í nálægð og samstarfi við Kringluna. Ég verið á biðlista eftir verslunarrými í langan tíma, en hafði ekki ráð að leigunni. Í staðinn gat ég fengið lítið verslunarrými á Veðurhæðinni á góðu verði til skamms tíma. Hérna get ég prófað hugmyndina mína og þegar innkoman verður meiri get ég flutt mig í Kringluna og næsti frumkvöðull með nýja hugmynd getur fengið plássíð mitt á Veðurhæðinni.“

Eiríkur, 24 ára, rekur umhverfissvottaða fataverslun við Veðurhlíð

„Ein af ástæðum þess að við færðum skrifstofurnar okkar hingað var að hér höfum við aðgang að ungu, skapandi fólk sem heldur okkur á tænum í vörubruninni. Stafræni samskiptamiðillinn, VEDURRÁSIN, er frábær leið til þess að prófa hugmyndirnar okkar og fá dýrmæta endurgjöf til baka um leið.“

Framsýnt fyrirtæki með skrifstofu í Loftslagsklasanum

Ásta, 5 ára, hefur mikinn áhuga á garðyrkju. Á hverjum degi eftir leikskóla fer hún í matjurtagarðinn til þess að vökva, reita arfa og fylgjast með plöntunum. Vinur hennar, Björn, er 70 ára líffræðikennari á eftirlaunum. Hann á ekki barnabörn sjálfur, en kennir Ástu allt um sjálfbæra garðyrkju.

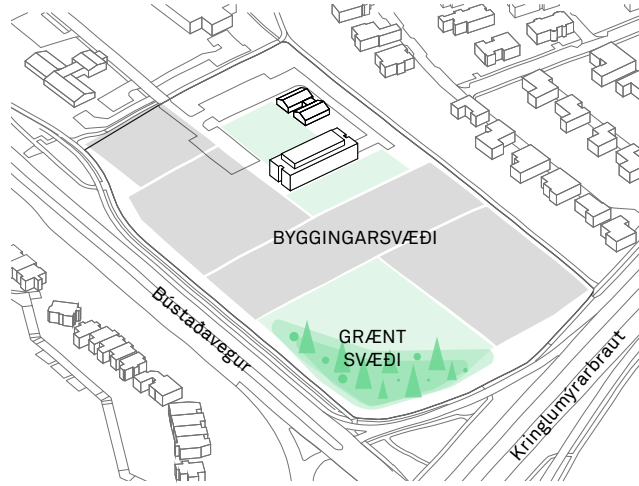
„Það kom okkur á óvart hversu mikil áhrif við getum haft á hverfið okkar. Til dæmis höfðum við draum um að hafa aðgang að leirverkstæði — og nú höfum við litla vinnustofu við Veðurtorgið sem við deilum með leirlistarmanni frá Akranesi sem er hér aðra hverja viku. Við njótum líka útsvæðanna hér og nálægðarinnar við Óskjuhlíð. Við erum búin að stofna göngu-klúbb sem hittist á sunnudagsmorgnum.“

Anna, 65, og Ólafur, 72, voru með fyrstu íbúum Veðurhæðarinnar

Veðurhæðin — tengir saman Hlíðar, Kringlu, Leiti og Suðurhlíðar

Á Veðurhæðinni er kjöríð tækifæri til þess að brúa bilið milli aðliggjandi hverfa sem í dag eru slitin sundur af umferðarþungum götum. Borgarlínan mun liggja við hlíðina á Veðurhæðinni sem einnig styrkir vistvænan og bíllausan lífsstíl í hverfinu.

„En frábært!
Allt sem ég þarf er í
15 mínútna göngufæri.“
Íbúi á Veðurhæðinni

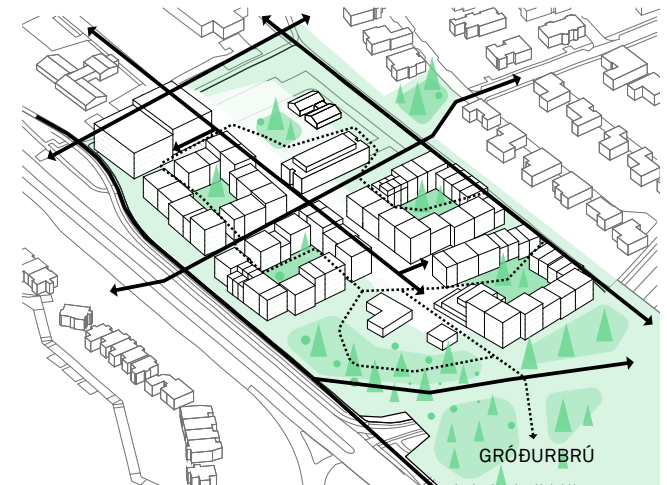


Byggingarsvæði

Byggingarsvæðið er um 18000m² skv. samkeppnislýsingu. Í tillögunni er unnið með byggingarsvæðið í heild sinni þrátt fyrir að *Grænt húsnæði framtíðarinnar* sé ekki hugsað nema fyrir þriðjung reitsins. Þetta er til þess að hægt sé að innleiða gott og samhangandi skipulag hverfisins. Náttúrulegt gróðursvæði á SA-horni er varðveitt.

Skipulagstillaga 38.000m²

Tillagan gerir ráð fyrir að svæðinu sé skipt upp í fjórar þyrpingar sem allar snúa að aðalgötu í miðju hverfisins. Hús á 3-5 hæðum mynda þyrpingar um opna inngarða sem eru hver um sig í kringum 7.500m². Bíla- og atvinnuhús er í suðvesturhorni svæðisins. Í allt eru um 38.000m² húsnæðis ofanjarðar. Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum vegna sjálfbærnisónarmiða.



Grænt húsnæði framtíðarinnar

Í byggingatillögunni sem nánar er útskýrð hér á eftir er unnið með um þriðjung byggingarsvæðisins, þyrpingarnar tvær sem hér eru merktar inn hér að ofan, um 14000m².

Tengingar við aðliggjandi svæði

Ný gróðurbrú yfir Kringlumýrarbraut bætir aðgengi gangandi og hjólandi stórkostlega frá Hlíðum og Óskjuhlíð yfir í Kringlu og Leiti. Samhlíða er unnið með að styrkja tengingar yfir Bústaðaveg með því að gera undirgöng meira aðlaðandi og leggja nýja gangbraut yfir Bústaðaveg.



Skipulag lóðar

Borgarrými milli bygginganna og sameignarsvæði á lóðum eru sviðsmyndir fyrir daglegt líf íbúanna. Þar mætast nágrennar og nýttast lóðirnar til samveru og útivistar allan ársins hring. Græn húsagata tengir hverfið saman þar sem hámarkshraði verður 30 km/klst en gangandi vegfarendur hafa forgang og mun hönnun götunnar miða við hraðatakmarkandi aðgerðir sem skapa lífvænlegt borgarrými. Meðfram húsagötunni eru bílastæði með gengdræpu yfirborði og gróðursælum regnvatnsrásum. Vistgötur liggja frá húsagötunni að byggingum. Yfirborðsefni á götum og grænt borgarrými mun gefa öikumönnum til kynna að lækka umferðarhraðann. Skilvirkt stígakerfi göngu- og hjólastíga tengir hverfið saman við nærliggjandi íbúðarbyggðir og útivistarsvæði. Götur verða lagðar úr gegndræpu yfirborðsefni og aðalstígar hellulagðir þannig að regnvatn geti seitrað milli hella. Mikilvægt er að aðgengi allra sé tryggt í borgarrýminu. Hjólastæði eru nálægt inngöngum bygginga og við torg og dvalarsvæði. Í jaðri byggðarinnar eru langtímastæði og í vistgötum eru skammtímastæði. Bílastæðahús er við aðkomu að hverfinu og er sameiginlegt fyrir alla íbúa og gesti. Við bílastæði eru rafhleðslustöðvar. Fjöldi bílastæða mun fylgja viðmiðum borgarinnar en svæðið hefur þann kost að vera miðsvæðis og nálægt góðum almenningssamgöngum og því er bíllaus lífsstíll viðeigandi fyrir íbúa Veðurhæðar.

Samfléttað við Græna planið mun borgin leggja áherslu á lýðheilsu-sjónarmið við þróun skipulags, m.a. að íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum til þess að ástunda hreyfingu og njóta ábata af útiveru. — úr Græna planinu

N
Afstöðumynd
1:1500

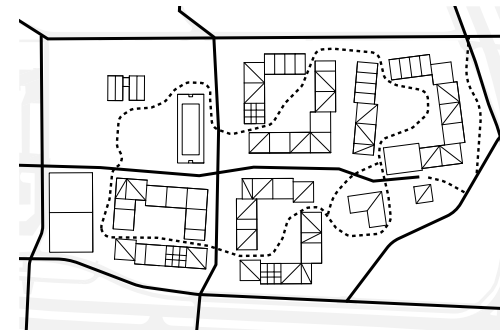
Gróður þekur yfir 80 % svæðisins.



Blágrænar ofanvatnslausnir



Göngu- og hjólaleiðir



Bílaumferð og bílastæði



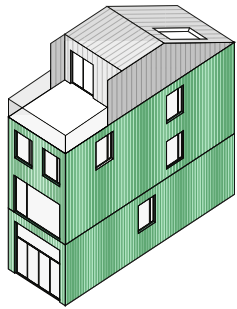
Ásýnd og heildaryfirbragð

Í byggðu umhverfi Veðurhæðarinnar er lögð áhersla á mannlegan skala svo upplifun fólks á svæðinu sé hlýleg og skapi lifandi stemmingu. Form húsanna mynda skjólgóða opna inngarða, þaksvafr, spennandi borgarrými og vistleg græn svæði. Áhersla er lögð á að starfsemi jarðhæðar sé hönnuð með góðu flæði milli inni- og útirýma.

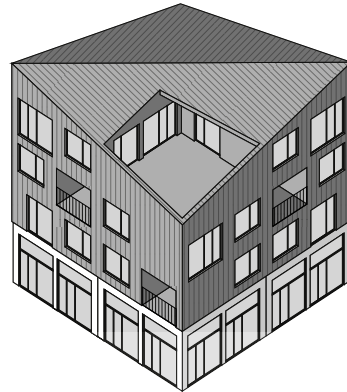
Tæknileg uppbygging húsanna er einföld en útlit húsanna er brotið upp sem skapar tilfinningu fyrir mörgum aðskildum byggingum í stað stærri bygginga. Leikandi samsetning á grænum þakformum húsanna auðga einnig upplifun svæðissins, með þessu samspili skalast byggingarmagn á lóðinni sjónrænt niður. Lega og form húsanna þjóna þeim tilgangi að brjóta vind og bæta birtuskilyrði á svæðinu. Tenging milli náttúru, dagsbirtu, byggingaforma og litasamsetningar skapa svæðinu sérstöðu sem aðlagandi borgarumhverfi.

Vinnustofuibúð

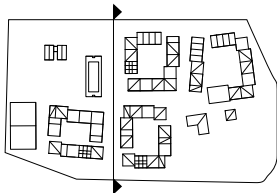
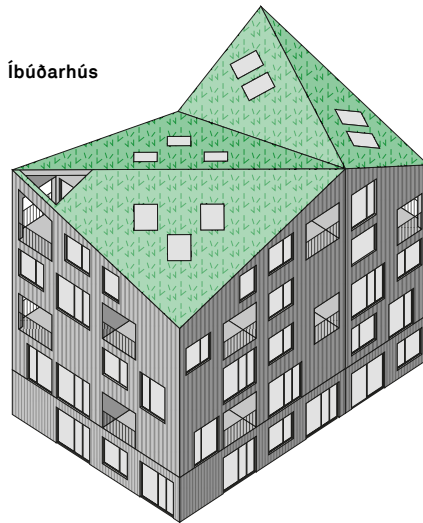
Sérbyli, raðhús. Vinnustofa á jarðhæð sem einnig getur nýst til: útleigu sem íbúðar- eða atvinnuhúsnæði.



Íbúðarhús með bjóðandi starfsemi á jarðhæð

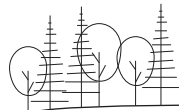


Íbúðarhús



Útlit vesturhlíð, frá Veðurtorgi
1:1000

Stigahlíð



Veðurtorg

Veðurhlíð

Vindáshlíð

Bústaðavegur

Birkihlíð

„Það er æðislegt að fara í göngutúr með börnin á Veðurhæðina um helgar. Það er svo skemmtilegur leikvöllur þar og fallett gróíð umhverfi. Við stoppum oft og kaupum nýbakað brauð og kaffi í bakariinu á leiðinni heim.“

Hjón með tvö börn sem búa í Hvassaleiti



Landslag, gróður og líffræðilegur fjölbreytileiki



Líf milli húsa

Landslagshönnun lóðarinnar byggir á hugmyndafræðum um borgarvistfræði og líffræðilega hönnun (e. *biophilic design*) þar sem lagt er upp með að skapa tækifæri fyrir mannlíf milli bygginga. Dvalarsvæði lóðarinnar skiptast í torg, aðkomu að byggingum, inngarða fyrir samveru íbúa, leiksvæði og náttúrulegt holt í jaðri byggðarinnar. Á Veðurtorginu og í inngöðum verða útbúnar grunnar tjarnir sem laða að fuglalíf og styrkja náttúrulegt leikumhverfi.



Ofanvatnslausnir

Á dvalarsvæðum verður trjá- og runnagróður og fjölærar plöntur sem auka líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins og er hluti af kerfi blágrænna ofanvatnslausna í siturlautum og regnbeðum. Ofanvatnslausnir þaktar grasi með aflíðandi halla eru á opnum svæðum umhverfis byggðina. Gegndræpt yfirborð verður í stigum, bílastæðum og dvalarsvæðum og meðfram götum verða regnbeð sem sía ofanvatn í gegnum jarðveginn.



Borgarbúskapur

Á sameignarsvæðum í inngöðum verða svæði með matjurtargörðum og gróðurhúsum þar sem íbúar geta tekið þátt í borgarbúskap. Þannig gefst íbúum kostur á að rækta eigin matvæli, njóta útiveru og kynnast nágörnum sínum. Þar verða einnig moltukassar, berjarunnar og aðstaða fyrir hæsnahald og býflugnaræktun.



Náttúrulegt yfirbragð

Lagt er upp með að uppbygging á lóðinni hlúir að vistkerfi og náttúrulegu yfirbragði með að minnsta kosti 80% gróðurþekju og gegndræpu yfirborði. Grágrýtisklappir einkenna staðhætti og verða dvalarsvæði aðlöguð að umhverfinu. Blómstrandi fjölærar plöntur gera umhverfið litríkt og tré og runnar gefa mismunandi upplifun milli árstíða. Græn þök styrkja einnig náttúrulegt yfirbragð byggðarinnar.



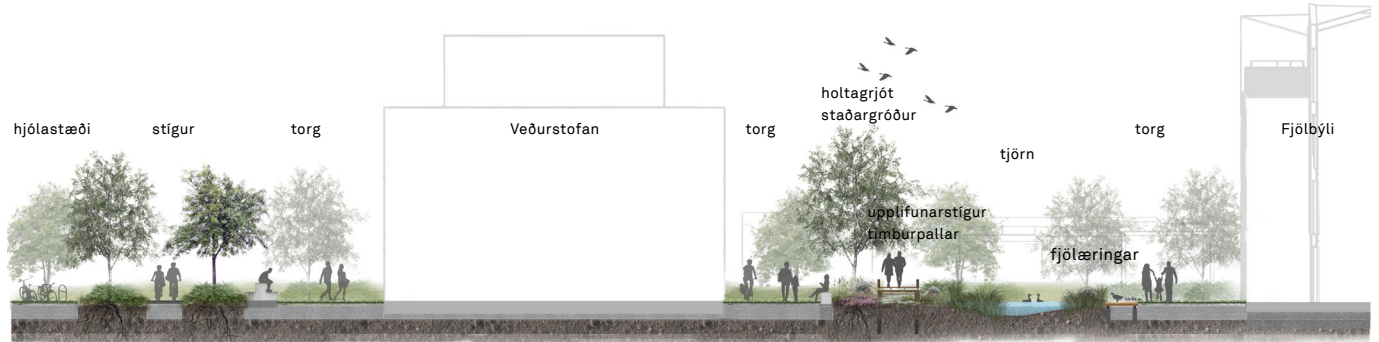
Götugögn, efnisval og lýsing

Gróður, götugögn, efnisval og lýsing á lóðinni skapa aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa til að dvelja í. Götugögn hafa náttúrulegt yfirbragð og sækja innblástur í sögu svæðisins tengt veðurathugunum. Uppgrafið efni af staðnum verður nýtt í landmótanir á lóðum fyrir leik og í jaðri hverfisins til að minnka áhrif frá umferð. Lagt er upp með að efnisval við landslagshönnun á svæðinu fylgi sjálfbærnisjónarmiðum. Á torgum og dvalarsvæðum verður lýsing sem skapar hlýlegt og öruggt andrúmsloft og ytir undir leik og upplifun.

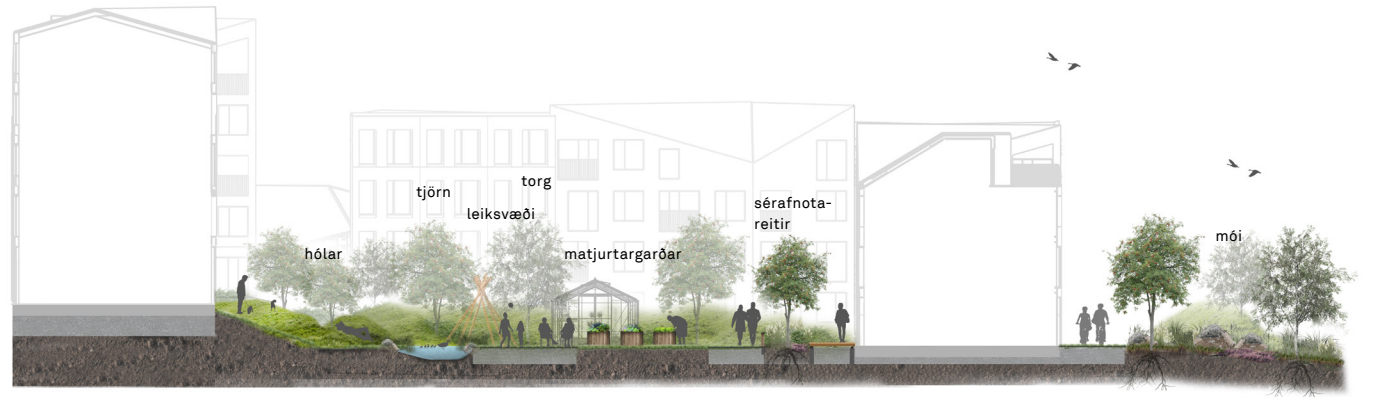


Samfélag

Inngarðar efla félagsleg tengsl íbúa og styrkja mannlíf hverfisins. Byggingarnar mynda skjól fyrir inngarðana en gætt er að leik- og dvalarsvæðin séu sólrík. Þar verða náttúruleg leiksvæði, bekkir og grillaðstaða. Gróðursælt umhverfi lóðarinnar skapar heilbriggt og aðlaðandi umhverfi sem hefur jákvæð áhrif á mannlíf og lýðheilsu.



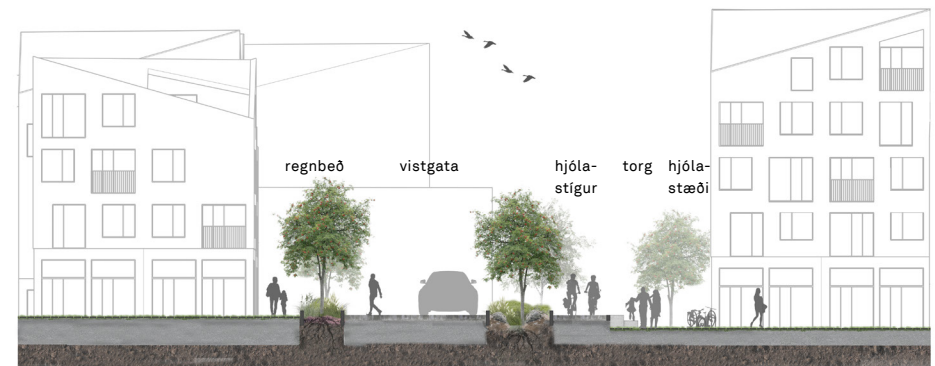
Veðurtorgið



Inngarður

„Við hittumst fyrst hérna í sameiginlega bakgarðinum. Ef við hefðum hist annars staðar í bænum hefðum við líklega aldrei byrjað að tala saman — því við höfum ólíkan lífsstíl. Fyndið hvernig umhverfið hérna hvetur fólk til að staldra við og spjalla saman.“

Tveir nágarnnar í bakgarði á Veðurhæðinni



Græn húsagata

Deiliahagkerfi

Á Veðurhæðinni er deiliahagkerfið byggt inn í hverfið. Sameiginleg afnot eru af rýmum, farartækjum, tækjum og tólum. Samtök íbúa á svæðinu getur haldið utan um kerfi þar sem samið er um afnot. Þannig er hægt að lána og leigja afnotarétt til styttri og lengri tíma eftir samkomulagi og hentugleika. Með því að deila hlutum er hægt að eiga minni íbúð en hafa á móti aðgang að fjölbreytilegri aðstöðu til ýmissa nota.

Stafrænn samskiptavettvangur

Deiliahagkerfinu er stjórnad í gegnum stafrænan samskiptavettvang eða smáforrit. Hér er hægt að bóka salinn fyrir afmælisveisluna, taka frá gestaherbergið fyrir afa um helgina, sjá hvað er í matinn í sameiginlega nágrannakvöldverði dagsins, auglýsa barnapössun, íbúðaskipti, viðburði og þar fram eftir götum. Hér er hægt að tilkynna um gefins húsgögn, varning eða matarafganga, hjól til sölu osfrv.

Tímastjórnun

Íbúar, stofnanir og fyrirtæki geta haft afnot af sömu rýmum á mismunandi tíma dags. Þannig geta íbúar nýtt sér hluta skrifstofurýma á kvöldin og um helgar. Hverfismiðstöð Hlíða getur nýtt sameiginleg rými íbúanna á morgnana þegar flestir íbúar eru í vinnu osfrv. Þannig sparast plássíð, fermetrarinn nýttast betur, og hverfið verður líflegt á öllum tímum dags.

Sameiginleg afnot

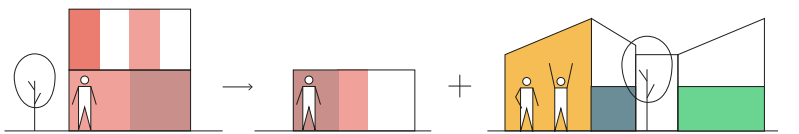
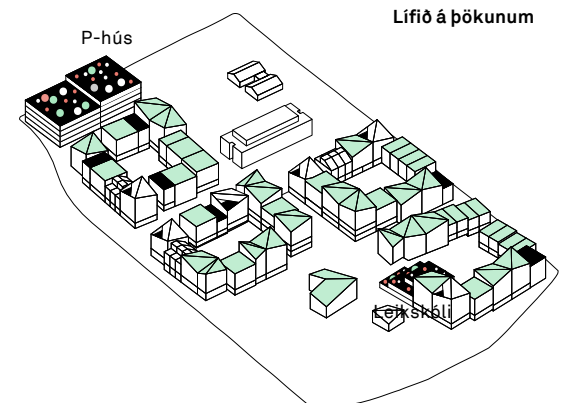
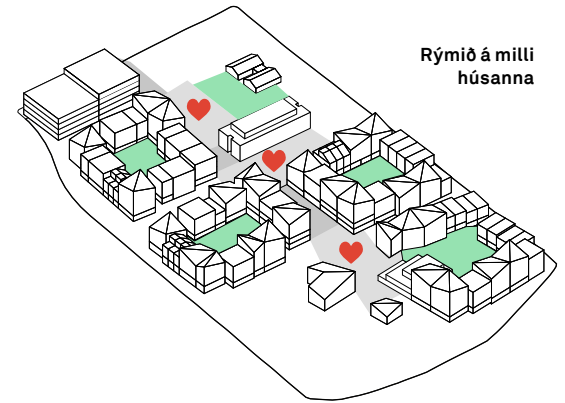
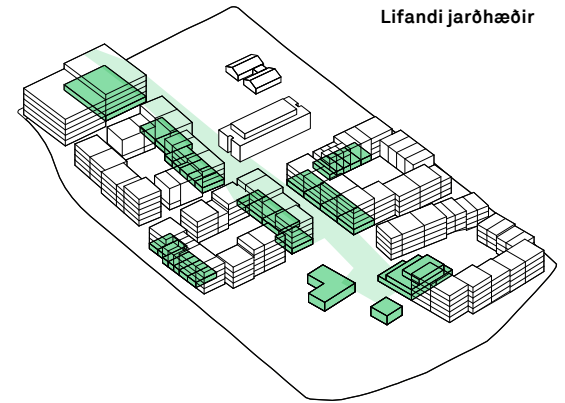
- **Verkstæði:** búið góðum verkfærum og aðstöðu fyrir skapandi verkefni íbúa og til viðgerða, einnig sérbúið hjólaverkstæði
- **Sameiginlegt eldhús:** fyrir sameiginlegan nágrannakvöldmat daglega eða ákveðna daga vikunnar
- **Fjölnotasalur:** sameiginlegur nágrannakvöldmat, veislur, jóga, fræðslufundir
- **Líkamsrækt:** lítil íþróttastaða og sauna, útirækt
- **Sameiginlegar þaksvallir** fyrir íbúa eru á nokkrum stöðum, þannig geta allir notið útsýnis til fjalla og yfir borgina.
- **Þakgarðar:** Á þaki P-húss er útirækt og leiksvæði fyrir alla aldurshópa opin almenningi. Leikskólinn er einnig með útsvæði á þakinu.
- **Hjól og skútur:** rafmagnshjól, rafskútur og tilheyrandi hleðsluástaða
- **Bílar:** rafmagnsbílar í sameign sem hægt er að bóka, eða samstarf við þjónustu á borð við Zipcar
- **Aukaherbergi:** Sameignarherbergi sem hægt er að bóka fyrir gesti og/eða fasta daga fyrir sameiginlegt forræði tánínga
- **Þvottahús:** Sameiginleg þvottahús með góðum vélum, vistvænni sápu og þurrkaðstöðu.
- **Matjurtagarðar:** uppskerumarkaður að hausti
- **Félagsbú:** Hluti íbúðanna er skipulagt sambýli (d. bofællesskab eða e. co-living) fyrir íbúa sem hafa áhuga og hag af að deila hversdagslífinu,

með því að borða saman á kvöldin, skiptast á að elda, hjálpast að með börn, þrif o.s.frv.

- **Miðlæg móttaka:** Sameiginleg móttaka fyrir póstsendingar, sbr. Dropp
- **Skrifstofurými:** Skrifstofuhótel mætir heimaskrifstofunni. Fyrirtæki og íbúar geta samnýtt skrifstofurými eftir tímum dags, vinnuástaða og kaffistofa. Lesherbergi, hljóðlát herbergi, fundarherbergi
- **Hverfismiðstöð Hlíða:** Opinber starfsemi rekin af Reykjavíkurborg, sem verður hluti af deiliahagkerfinu. Þannig geta íbúar Veðurhæðarinnar nýtt sér Hverfismiðstöðina og Hverfismiðstöðin getur leigt út sameignir íbúanna og verið þannig minni í fermetrum talið en ella.
- **Leikskóli:** Leikskóli er á svæðinu og hefur hann sameiginlegan garð með einum af íbúðakjörnum. Þannig nýtist leiksvæðið allan daginn, allan ársins hring.

Sveigjanleg notkun

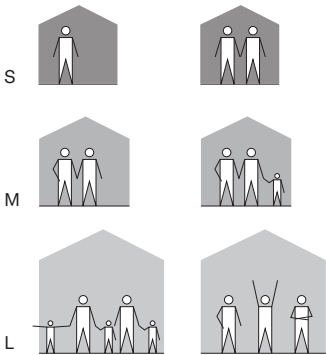
Gert er ráð fyrir að við aðalgötuna séu matvöruverslun og verslun á borð við kaffihús, bakarí, veitingastað. Auðvelt er að breyta starfsemi og notkun jarðhæðanna við aðalgötuna, sem og að breyta stærð þeirra með því að deila rýmum upp í tvennt eða slá tveimur saman. Vinnustofuíbúðir eru raðhús með rými á jarðhæð sem eigendur geta nýtt eða leigt út sem vinnustofu, skrifstofu eða litla íbúð.



Íbúð með öllu til einkanota

Minni íbúð til einkanota

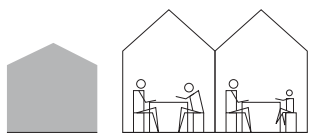
Fjölbreytt rými og aðstaða til sameiginlegra nota



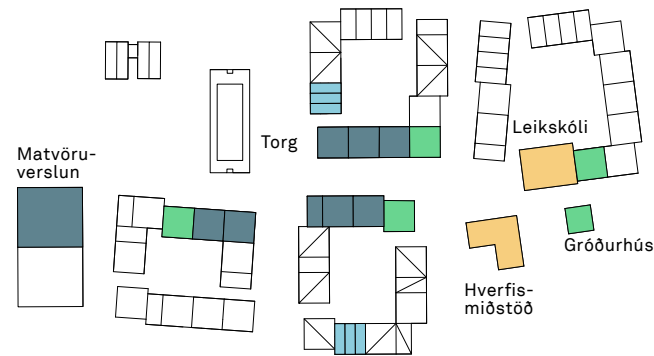
Mismunandi íbúðastærðir fyrir fjölbreyttan hóp íbúa



Fjölbreyttar fjölskyldusamsetningar



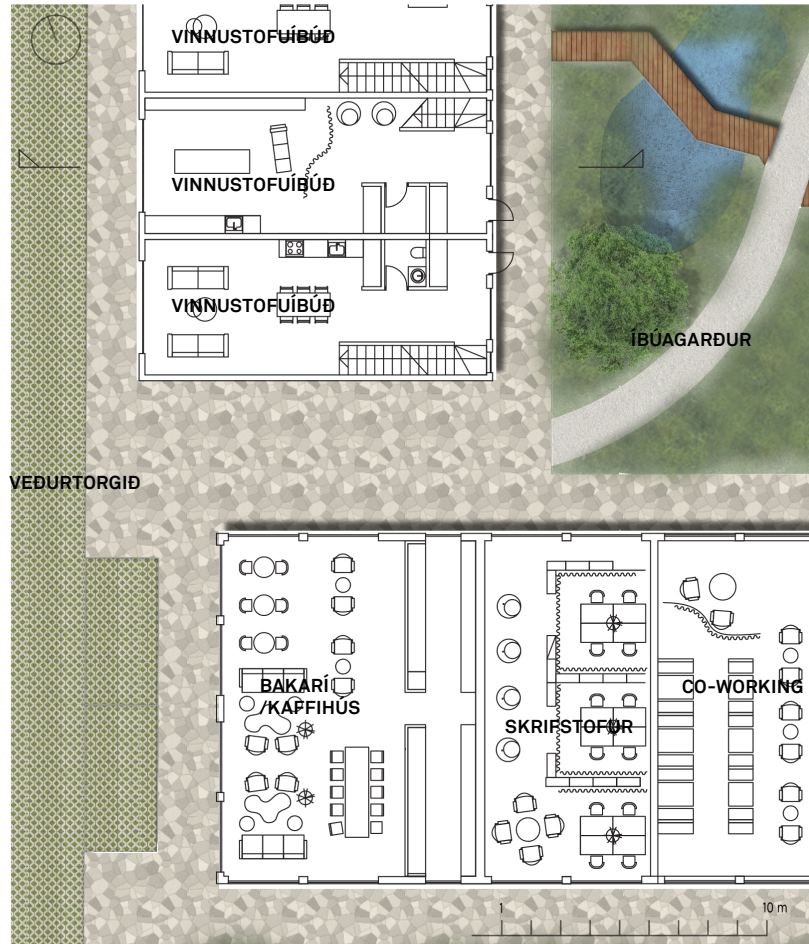
Sameiginlegur nágrannakvöldverður



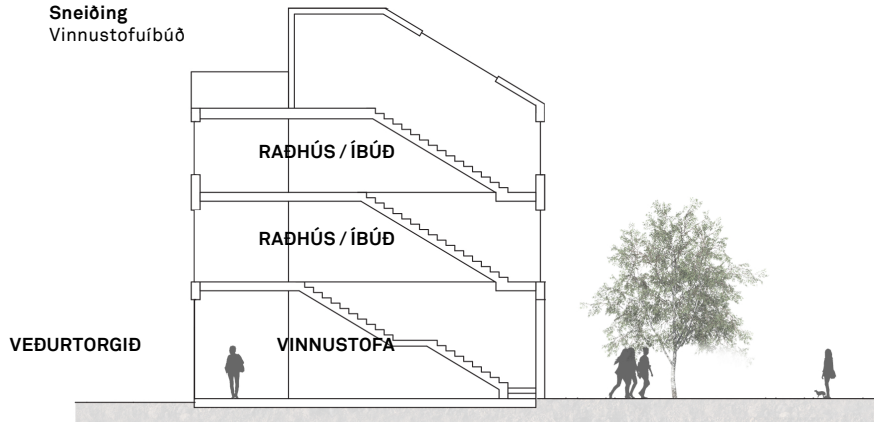
Starfsemi á jarðhæðum

- Sameiginleg rými íbúa
- Vinnustofuíbúðir
- Atvinnuhúsnæði
- Borgarstarfsemi

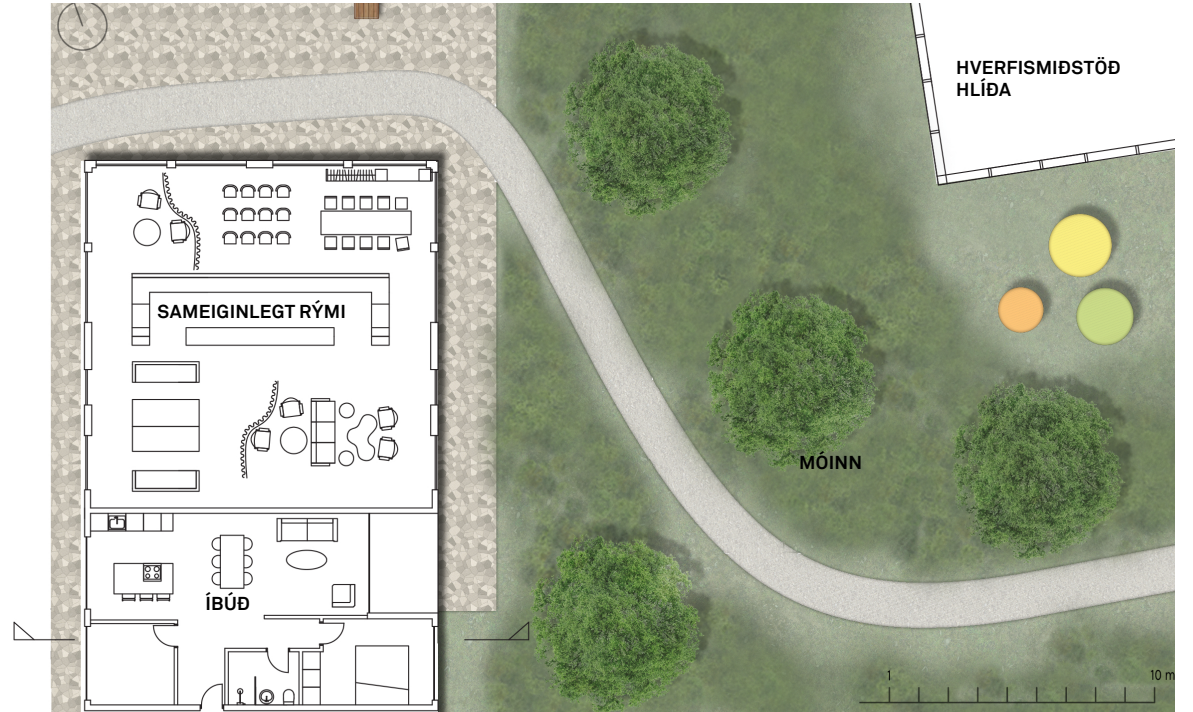
1. DÆMI UM GRUNNMYND JARÐHÆÐAR: VERKSTÆÐISÍBÚÐ OG ATVINNUHÚSNÆÐI



Sneiðing Vinnustofuíbúð



2. DÆMI UM GRUNNMYND: SAMEIGINLEGT RÝMI ÍBÚA OG ÞRIGGJA HERBERGJA ÍBÚÐ.



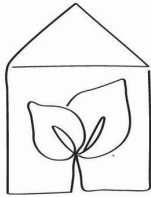
Sneiðing Íbúðarhús með sameiginlegu rými á jarðhæð





4. Skilyrði varðandi sjálfbærni

Grænt húsnæði framtíðarinnar á Veðurhæðinni — áherslur



Heilnæmt húsnæði

Heilsa og vellíðan

Lykilatriði er að hið byggða umhverfi hafi jákvæð áhrif á heilsu og vellíðan íbúa.

Góð innivist

Dagsbirta frá tveimur áttum í öllum íbúðum, góð hljóðvist og loftskipti.

Heilnæm byggingarefni

Vistvæn byggingarefni sem ekki eru mengandi eða skaðleg.

Útirými, svalir og græn svæði.

Hvetur til hreyfingar, heilbrigðs lífsstíls og góðrar lýðheilsu. Mannlíf og nágrannasamfélag

Vistvænar ferðavenjur

Nærþjónusta innan hverfis, gott aðgengi að strætó/Borgarlínu og bættar göngu- og hjólatengingar hvetja til vistvænna ferðavenja.



Deilihagkerfi

Samnýting

Sameiginleg afnot af rými, hlutum og tíma. Að hafa afnot af í stað þess að eiga allt: Sparnaður á peningum, auðlindum og rými.

Nágrannasamfélag

Deilihagkerfi skapar samskipti, sem skapar vináttu, öryggi og mannlíf.

Stafrænn vettvangur

Samskiptamiðill og utanumhald fyrir deilihagkerfið. Mikilvægur hlekkur deilihagkerfisins, sem hægt er að þróa og uppfæra eftir þörfum á hverjum tíma.

Félagsleg sjálfbærni

Félagsleg fjölbreytni, aðgengi fyrir alla, gott samfélag fyrir íbúa og atvinnurekendur. Utanaðkomandi gestum tekið fagnandi.



Borgarnáttúra

Líffræðilegur fjölbreytileiki

Yfir 80 % gróðurþekja, bindur kolefni, gegndræpt yfirborð. Líffræðilegum fjölbreytileika hjálpað með samhangandi gróðri, tenging við Öskjuhlíð og um gróðurbú yfir Kringlumýrarbraut.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Minnka álag á holræsakerfi og þörf fyrir breytingar á innviðum. Skapa fallett og róandi umhverfi.

Trjágróður

Planta trjám á lóð áður en skipulagsferli stendur yfir svo þau hafi tíma til að ná sér á strik áður en byggingarframkvæmdir hefjast.



Hagkvæm nýting

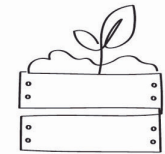
Sveigjanleiki

Hæglega má breyta starfsemi jarðhæða frá verslun og þjónustu yfir í skrifstofu, sameiginleg rými, og "bofællesskab" íbúðir.

Létta timburveggi innanhúss má taka niður og setja upp til þess að breyta rýmisnotkun. Hægt er að endurnýta efnivið úr milliveggjum sem teknir hafa verið niður til þess að byggja nýja milliveggi.

Góð ending

Lögð er áhersla á vandaðar og góðar byggingar og tæknilegar útfærslur frá byrjun svo endingin sé góð.



Frá vöggju til vöggju

Rust = Hráefni

Skv. hugmyndafræði frá vöggju til vöggju er ekkert rust, heldur einungis efniviður sem er á vitlausum stað á vitlausum tíma. Áhersla er á að halda úrgangi í lágmarki í framkvæmd og rekstri og að finna leiðir til þess að nýta efnivið eins og hægt er. Hverfisgrenndarstöð íbúa gerir notendum kleift að flokka, endurvinna og endurnýta.

Minni steypa

Aðal burðarefni í verkefninu er KLT, en steypa er notuð þar undir jarðvegsyfirborði, t.a.m. í undirstöður og botnplötur

Notkun auðlinda

Lágmarka efnisnotkun með skilvirkri og einfaldri burðarþolshönnun.

Umhverfisbókhald

Haldið er bókhald um innihaldsefni sem notuð eru í byggingunum — þannig er auðveldara að nýta og endurvinna þau við endurbætur og breytingar.

Byggingarefni og byggingartækni

4.1 BYGGINGAREFNI

Vistvænt og heilnæmt húsnæði

Lykilsetning teymisins er að byggingarnar eiga að hafa jákvæð áhrif á heilsu og vellíðan íbúa. Loftgæði innandrya og innivist skiptir miklu máli, sérstaklega í samfélagi þar sem að reikna má með að fólk sé yfir 90% tímans innandrya. Til að lágmarka kolefnisfótspor eru valin efni sem að hafa góða endingu og góða möguleika með tilliti til viðgerða, endurnýtingar og endurvinnslu. Vistvæni valinna byggingarefna verður einnig metið út frá upplýsingum í viðeigandi umhverfis lýsingum efnanna (e. Environmental Product Declaration).

Líftími og sveigjanleiki

Einn mikilvægasti áhrifþáttur á niðurstöður LCA greininga bygginga samkvæmt næmnigreiningum er gagnlegur líftími bygginga. Algengasta ástæða endurbygginga húsnæðis almennt eru breyttar kröfur íbúa og notenda. Til að mynda hafa stærðir og lögun barnaherbergja í íbúðarhúsum þróast töluvert á síðustu áratugum samhliða breytingum í notkun, tækni o.fl. Þannig er mikilvægt að húsnæðis sé sveigjanlegt til að bjóða upp á aðlögun fyrir breyttum þörfum notenda. Á sama hátt er mikilvægt fyrir vistvæni húsnæðis að það sé byggt upp á þann hátt að það endist lengi og að áhætta á ótímabæru viðhaldi til dæmis vegna byggingargalla sé lágmarkuð. Burðarvirki hefur mikil áhrif á sveigjanleika með tilliti til notkunar og kolefnisspors bygginga. Stefnt er að því að burðarvirki húsnæðisins verði einfalt og reglulegt þannig að krafter finni einfaldar leiðir frá álagspunkti niður í jörð. Þannig má lágmarka efnisþyktir og hámarka rétta nýtingu efnanna. Reglulegt burðarvirki tekur auk þess að jafnaði betur við síðari tíma breytingum. Útveggir verða berandi og nýttast til lóðrétts burðar og láréttar stífingar, þannig er hægt að lágmarka notkun berandi innveggja til að auka sveigjanleika rýma yfir líftíma byggingar.

Krosslímdar timbureiningar

Stefnt er að því að nota krosslímdar timbureiningar (KLT) frá framleiðslu með vottun á notkun á timbri úr sjálfbærri skógrækt, s.s. FSC vottun. Helsti áhrifþáttur á þessu efnisvali er að timbur úr sjálfbærum skógum er endurnýjanleg auðlind sem bindur kolefni og er þar af leiðandi með lægra kolefnisspor en flest önnur byggingarefni með berandi eiginleika.

Verklag, innivist og ending

Reynslan hefur sýnt að vel frágengin timburhúss geta enst í árhundruð. KLT einingar eru úr timbri sem er lífrænt efni og gæði byggingana með tilliti til endingar og loftgæða innandrya er háð því að einingarnar séu þurrar frá verksmiðju og yfir framkvæmdar- og nottíma byggingana. Lagt er upp með að verklag í þessu verkefni verði notað til að hifa upp viðmið varðandi rakaöryggi við reisningu komandi KLT bygginga á Íslandi. Verklagið byggir á nákvæmri skilgreiningu á

uppbyggingum byggingarhluta úr KLT einingum með tilliti til varma- og rakaflutnings auk frágangs með tilliti til þéttleika gagnvart slagregnsálagi. Skilgreint verður nákvæmt skipulag sem miðar að því að halda einingum þurrar frá verksmiðju og yfir framkvæmdartíma. Til að auka rakaöryggi við flutning verða KLT einingarnar fluttar í lest flutningaskips til Íslands en ekki á fletum uppi á þilfari. Skipulag verkefnisins mun miða að því að einingarnar séu geymdar í sem stystan tíma á verkstað áður en þær eru hífðar á sinn stað. Lagt er upp með að áfangaskipta verkefninu þannig að hægt sé að gera áfanga vatnsþetta áður en næsti áfangi byrjar. KLT einingarnar munu koma með álimdum dúk frá verksmiðju sem þjónar tilgangi veðurvarna á framkvæmdartíma. Þetta á við um útveggjaeiningar, þakeiningar og tímabundna veðurvörn fyrir einingar í milligölf. Mesta vatnsupptaka KLT eininga er í endatré og munu dúkarnir því ná yfir glugga- og hurðargöt ásamt því að verja enda. Þar sem ekki hægt er að loka áföngum á ásettannlegum tíma er frekari veðurvarna þörf og byggt verður yfir viðeigandi svæði.

Steypunotkun

Það sem skiptir mestu máli þegar horft er til steypunotkunar er hvar og hvernig hún er notuð. Steypa spannar lengri höf en KLT og býður því uppá meiri sveigjanleika. Steypa er einnig betri en KLT þar sem aukin hætta er á rakavandamálum. Þess vegna mun verkefni nota steypu á þeim stöðum þar sem það er umhverfislega hagkvæmt fyrir heildarmynd verkefnisins þegar horft er til líftíma, heilnæmi húsnæðis og viðhaldsáætlu. Stærsti hluti kolefnisspors steypu kemur frá sementi. Steypa sem notuð verður í verkefninu verður gerð úr sementi með lágt kolefnisspor eins og til dæmis FutureCem frá Aalborg Portland sem gefur 30% lækkun á kolefnisspori steypunnar. Lágmarkun kolefnisspors steypunnar næst ekki síður með því að þynna þversnið og gera burðarkerfi regluleg til að hámarka flutningagetu álags. Með vísan til þess sem skrifað er hér að ofan, verður steypa einkum notuð fyrir neðan endanlegt jarðvegysfirborð, þ.e. í botnplötur og jarðhæð þar sem mikill landhalli er.

Aðrir þættir sem skapa heilnæmt vistvænt húsnæði

Hér hefur verið fjallað um efnisnotkun í burðarvirki sem er stór þáttur af mannvirkinu en þar fyrir utan eru fjölmörg atriði sem skipta sköpum í því að skapa heilnæmt og vistvænt húsnæði. Helstu atriði sem vert er að nefna á þessari stundu eru:

- Loftgæði innandrya eru háð mengunarvöldum innandrya. Dregið er úr mengunarvöldum innandrya með því að velja byggingarefni og lausnir til frágangs innandrya sem að hafa sem minnst innihald rokjavanna lífrænna efna (e. VOCs) og annara skaðlegra efna. Þetta er gert með því að sérfræðingur fer yfir öryggisblöð

byggingarefna og að valin efni séu með innivistarvottun (A+ eða M1). Þetta á við um val á gólfefnum, klæðningum, föstum innréttingum, þéttiefnum, hljóðisogslausnum og gluggatjöldum. Stefnt er að því að nota kork sem gólfefni en hann hefur lágt kolefnisspor, er rakapólin, hefur jákvæð áhrif á hljóðvist og er með náttúrulega vörn gegn myglu og er endingargóður

- Stefnt er að því hafa innra yfirborð útveggja sem sýnilegt KLT og þannig er dregið úr efnisnotkun vegna innri klæðninga.
- Dregið verður úr áhættu á ótímabæru viðhaldi með því að slagregnsprófa glugga á staðnum. Aðferðin byggir á því að mynda 1100 Pa undirþrýsting innan við glugga og gluggaþéttingar á meðan að vatni er sprautað á fleti utandyra og þéttleiki kannaður.
- Stefnt er að því að nota vottaðar lausnir fyrir forsmiðuð baðherbergi. Valdar verða lausnir frá framleiðendum sem að tryggja vandaðan frágang varðandi vatnsvarnarlög, öryggi með tilliti til leka og notkun á vistvænum efnum. Með forsmiðu er hægt að draga úr áhættu á göllum með tilliti til frágangs á vatnsvarnarlögum, tryggja góða nýtingu efna og stytta framkvæmdartíma, auk þess að vera hagkvæm.
- Útveggir verða klæddir að utan og einangraðir með íslenskri steinull. Valið er að nota íslenska steinull þar sem framleiðsla hennar er umhverfisvæn og að hún verður enn umhverfisvænni á Íslandi í samburði við innflutt efni vegna efnisflutninga.
- Utanhúsklæðningar verða úr timbri og áli. Við val á timbri í klæðningar verður farið fram á timbur sem ber FSC vottun og lagt verður upp með velja tegundir af timbri sem geta varið sig sjálfar fyrir fúa. Stefnt verður svo að því að velja klæðningar sem eru einfaldar í uppsetningu og niðurrifi og helst sem framleiddar eru úr endurunnum eða endurvinnanlegum efnum sem er orðinn raunhæfur möguleiki eins og fyrir álkklæðningar.
- Blautvinna innandrya mun helst tengjast ílögn á gólfplötum úr KLT einingum. Hugað verður sérstaklega að frágangi sem kemur í veg fyrir að ílögn leggist beint að timbri auk þess að skilgreina aðgerðir við örugga þurrkun og vöktun á rakastigi byggingarinnar fyrir þennan verkþátt.

Innkaup

Þegar horft er til þess að innkaup stuðli að vistvænu og heilnæmu húsnæði skiptir mestu máli að setja kröfur á þá birgja sem notaðir eru. Hvort sem keypt er beint af framleiðanda eða í gegnum söluaðila skal alltaf skoða að framleiðsla og dreifing efna sé samkvæmt sjálfbærnimarkmiðum og á þann hátt sem er skynsamlegt fyrir þetta tiltekna verkefni. Sem dæmi var nefnt hér innkaup á íslenskri steinull og KLT einingum.

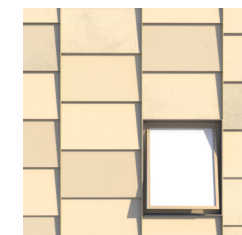
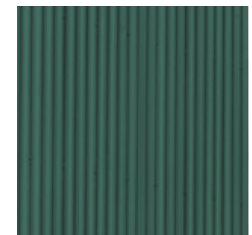
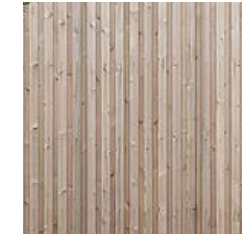


Heilnæmt húsnæði



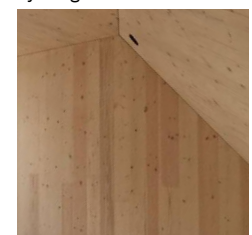
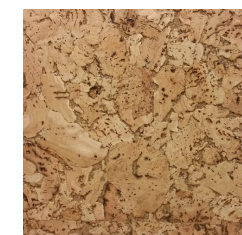
Hagkvæm nýting

Timburklæðningar, bárujárn og endurnýttar klæðningar úr plasti

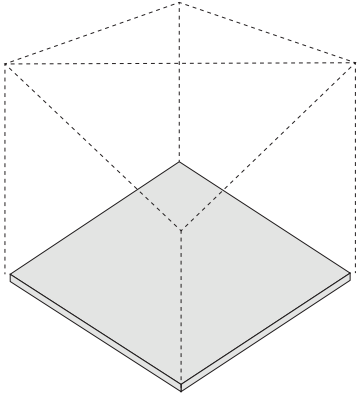


Tré eða korkur á gólfum

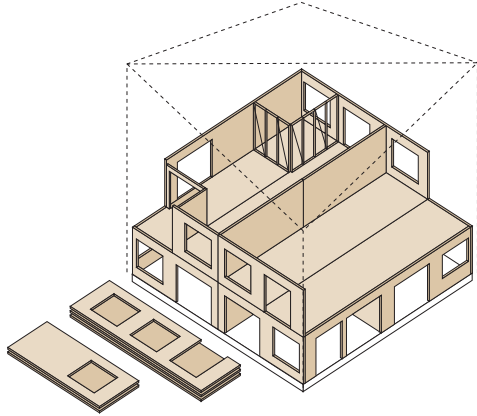
KLT veggir sýnilegir innanhúss



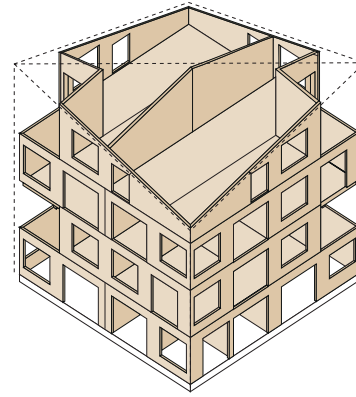
Byggingarefni



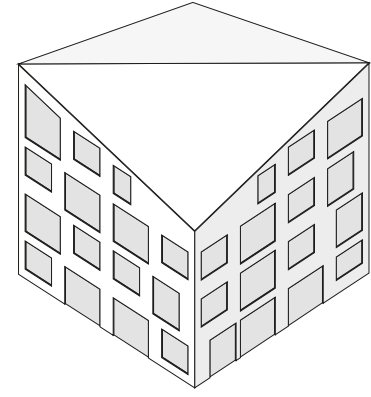
1. Steypt botnplata



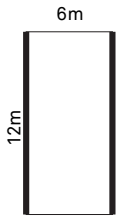
2. Burðarkerfi úr KLT einingum. Innveggir útfærðir sem léttir timburveggir.



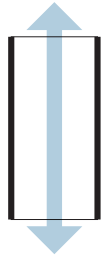
3. Samsetning timburvirkis



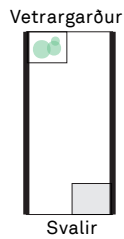
4. Veðurhjúpur



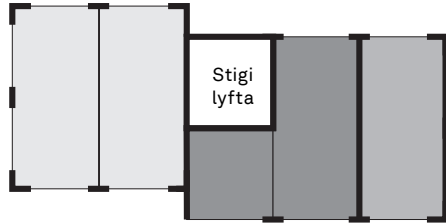
Byggingareining
Stærðahlutföll sem henta vel KLT kerfi



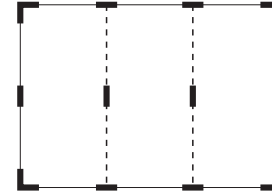
Dagsbirta
Gegnumlýstar íbúðir



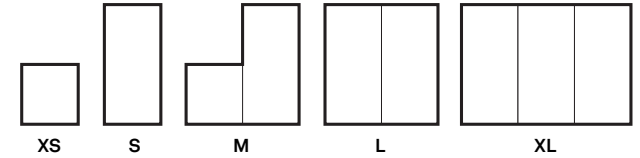
Svalir
Mögulegt að breyta í vetrargarð



Íbúðir
Mismunandi íbúðastærðir og -gerðir í sama byggingakerfi



Atvinnuhúsnæði jarðhæð
Stórt opið rými sem hægt er að halda opnu eða skipta niður í minni einingar



Mismunandi stærðir rýma innan sama kerfis
Hægt er að gera margar stærðir rýma - og einnig að breyta stærðum ef notkun og þörf breytist.



Útlit vesturhlíð
1:500

Veðurhlíð

Bústaðavegur



Prinsipp útlitsteikning

Hönnun, framkvæmd og rekstur

4.2 FRAMKVÆMDASVÆÐI

Afnám allrar notkunar jarðefnaeldsneytis á byggingarstað er ekki enn orðinn raunhæfur möguleiki á íslenskum byggingarmarkaði en framkvæmdaaðili þessa verkefnis mun ganga eins langt og raunhæft er að gera það. Framkvæmdaaðilinn hefur reynslu af verkefnum þar sem unnið hefur verið samkvæmt metnaðarfullum markmiðum um bókhald yfir orkunotkun og byggingarúrgang sem mun nýtast þessu verkefni.

Bókhald á framkvæmdasvæði

Skráningu á slíku á bókhaldi yfir orkunotkun og byggingarúrgang hefur skilað reynslu og lærdómi til framkvæmdaaðilans varðandi hvar gæti falist soun í framkvæmdaferlinu. Það er ekki nóg að skrá bókhaldið heldur þarf einnig að kafa ofan í tölurnar og gera greiningar til þess að sjá sounina nógu snemma til að bregðast við og nýta í reynslu í næstu verkefni. Vegna fyrri reynslu er nú þegar kominn mikil þekking og mjög gott kerfi til að halda utan um gögnin hjá framkvæmdaaðilanum sem býr til tækifæri um leið og verkefnið hefst til að gera betur. Framkvæmdaaðili heldur tækjaflotanum sínum við og við endurnýjun á tækjum er horft á eyðslu og útblástur véla. Vélaframleiðendur hafa náð miklum árangri með minnkun á útblæstri og nýlegt dæmi hjá framkvæmdaaðila sínir meðal annars að 10 ára eldri vél eyðir 30% meira eldsneyti en nýrri vél í sambærilegum verkefni á tveggja mánaða tímabili. Með því að huga að endurnýjun, notkun og góðu viðhaldi tækjanna er hægt að draga úr jarðefnaeldsneyti á framkvæmdasvæði.

Minnkun og flokkun á úrgangi

Til viðbótar hefur framkvæmdaaðili einnig tileinkað sér gott verklag og skipulag á flokkun á byggingarúrgangi á framkvæmdasvæði, eru með flokkun á því byggingarefni sem á við á hverjum tíma og getur verið að á einhverjum tímamarki í framkvæmdinni sé bætt við gámum eftir í hvaða verkþætti er verið að vinna. Stjórnun á flokkun, þjálfun, skipulag og góðar merkingar hafa reynst framkvæmdaaðila vel til í flokkun á byggingarúrgangi.

Reykjavíkurborg leggur ríka áhersla á að koma í veg fyrir að úrgangur myndist. Með því er dregið úr óþarfa orku- og auðlindaotkun á sama tíma og kostnaður við meðhöndlun úrgangs er lágmarkaður.

— úr Græna planinu

4.3 NOTKUN

Framleiðsla raforku og heits vatns á Íslandi er umhverfisvæn og því skynsamlegt að nýta þá auðlind á skynsamlegan og skilvirkan hátt í stað þess að horfa til annarrar staðbundinnar framleiðslu eins og þekktist á köldum svæðum eða í öðrum löndum. Skilvirk orkunotkun næst fyrst og fremst fram með rétttri hönnun húsnæðis og kerfa auk leiðbeininga og upplýsingagjafar til notanda. Teymið hefur haft þetta að leiðarljósi og stefnir að metnaðarfullum markmiðum til að lágmarka orkunotkun, þar með talið að uppfylla markmið samkvæmt. umhverfisvottun. Varðandi viðhald og endurbætur verður reiknað með að hanna og byggja húsnæðið þannig að þörfin fyrir viðhald verði lágmarkuð og að það verði sveigjanlegt þannig að auðveldlega megi framkvæma endurbætur til aðlögunar á breyttri notkun. Markmið hönnunar á byggingarhlutum og kerfum miðar einnig að því að tryggja góða innivist og þar með vellíðan notanda.

Dagsljós

Góð birtuskilyrði í húsnæði hefur mikil áhrif á vellíðan íbúa. Við hönnun húsnæðisins er lögð áhersla á að íbúðarými njóti útsýnis og sjónrænnar tengingar við útisvæði. Við hönnun húsnæðisins verður notað hermílikan til þess að vinna dagsbirtuútreikninga til þess að bæta birtuskilyrðin. Íbúðir eru hannaðar þannig að birtan flæðir í gegnum alrými íbúðanna þar sem gluggar eða svalahurðir eru beggja vegna.

Orkunotkun

Upplégg að hitakerfum húsnæðisins verður að nota gólfhitakerfi til upphitunar ásamt loftræsikerfi með varmaendurvinnslu. Þar sem megin burðarvirki verður úr KLT einingum þarf að leggja flögn í gólf til að tryggja kröfur varðandi hljóðvist. Þar sem flögn verður til staðar er skynsamlegt að hún fái tvíþætt hlutverk og innihaldi einnig gólfhita. Einnig verða sett upp loftræsikerfi, en gólfhiti og loftræsikerfi vinna vel saman þar sem að gólfhitinn veitir þægindi og loftræsikerfi sér um nauðsynlega hreyfingu innilofts og tryggir stuttan viðbragðstíma upphitunar. Orkuútreikningar sýna að fyrir varmatap vegna loftskipta verða um 40-60% lægri en fyrir byggingu án varmaendurvinnslu. Byggingarnar verða settar upp í hermílikani, IDA ICE eða sambærilegt, til að greina samspil orkunotkunar, þægindahitastig, sólarálags og dagsbirtu. Niðurstöður hermílikans verður notað við hönnun kerfa og stýringu þeirra, nákvæmar einangrunnarþykktir og við að skilgreina eiginleika glugga og glers. Leitast verður eftir að draga úr rafmagnsnotkun með stýringu lýsingar utandyra og í sameiginlegum rýmum innandyra. Valin verður lýsing með góðri orkunýtingu auk þess að heimilistæki sem að fylgja íbúðum verða valin eftir orkumerkingum.

Loftræsikerfi

Loftræsikerfin tryggja nægt ferskt loft óháð veðurskilyrðum. Góð loftskipti draga úr uppsöfnun á óæskilegum efnum og óhöflegum raka innandyra og neikvæðum afleiðingum þeirra á heilsu og vellíðan. Loftræsikerfi með varmaendurvinnslu veitir fersku lofti inn án þess að kæla iverurými og verður til þess að hitastig helst innan þægindamarka. Valin eru loftræsikerfi með varmahjól til að koma í veg fyrir rakapéttingu inni loftræsisamstæðunum og varmahjól koma í veg fyrir mikla sveiflur á rakastigi innandyra á milli árstíða og draga þannig úr hreyfingum á CLT einingum. Kerfin verða með síum sem draga úr að svífryk og önnur mengun í útilofti berst inni iverurými. Þetta er sérstaklega mikilvægt nálægt stórum umferðaræðum. Til glöggvunar þá fer PM10 svífryk yfir 50 µ/m³ mörk að jafnaði vikulega yfir vetrartímamann við Grensásveg. Kerfin verða til þess að loftun er ekki háð því að gluggar séu opnir, það gefur íbúum kost á að loka gluggum þegar umferðarhávaði eða veðurskilyrði eru til óþæginda.

Náttúruleg loftun

Á sama tíma er það talið nauðsynlegt að hafa opnanleg fög sem gefa íbúum möguleika á að hafa áhrif á sína innivist á einfaldan hátt. Fólk vill almennt geta haft einhvern breytileika í sínum aðstæðum en loftræsikerfi halda aðstæðum stöðugum. Með því að opna glugga geta íbúar fengið tengingu við aðstæður utandyra svo sem veður, náttúru og hljóð.

Stafrænt orkubókhald

Þróun tæknilausna býður uppá tækifæri að gera notendur að fróðari um notkun á húsnæði sínu. Það er lykiltatriði í skilvirkri orkunotkun að kerfin séu notuð eins og þau eru hugsuð. Stefna teymisins er að vinna með stafræna lausn sem bæði hjálpar notendum að nota kerfi rétt og að fylgjast með þáttum eins og orkunotkun og loftgæðum. Þessi lausn getur einnig innifalið leiðbeiningar hvernig eigi að viðhalda góðri innivist og vörður varðandi reglulegt eftirlit með húsnæði, s. s. þrif á lauffrístum þakniðurfalla, sem stuðlar að því að viðhald sé framkvæmt á réttum tímum.

Viðhald og endurbætur

Byggingarefni og uppbygging byggingarhluta eru valin með því til hliðsjónar að lágmarka viðhald á notkunartíma. Til að mynda eru ytri klæðningar úr viðhaldsfríum efnum og einangrun er varin fyrir slagregnsálagi og öðrum veðuráhrifum með öndunardúk. Eftir að gróðurþök hafa náð sér á skrið er viðhald þeirra lítið og gróðurþekjan ver vatnsvarnarlag fyrir sólarljósi og öðrum áhrifaþáttum veðurs. Byggingaraðili mun fylgjast með þökunum fyrstu árin og sjá til þess að gróðurþekjan verði sjálfbær. Einangrun í þökum er skipt í hólf til þess að

auðvelda endurbætur á hlutum þaksins. Byggingunum fylgir nákvæm skráning um hvaða efni eru notuð og hvernig svo að viðhald verður auðveldara. Endurbætur á skipulagi innandyra verða mögulegar á umhverfisvænan hátt með því að hafa fáa berandi innveggi og byggja þá upp á þann hátt að hægt sé að endurnýta efni úr þeim í veggj annarsstaðar. Gólfhitakerfi hafa langan endingartími eða yfir 50 ár. Til þess að viðhalda virkni loftræsikerfanna til langs tíma verða allar loftræsisamstæður nettengdar og hægt er að bilanagreina þær í gegnum skýjalausn ef vandamál koma upp. Auk þess verða síur í áskrift og berast íbúum þegar tími er kominn á súskipti.

Leitast verður eftir því að tryggja verkefnið með tilliti til byggingargalla, en það væri tímamóta lausn fyrir íbúðarhúsnæði á Íslandi. Þannig eykst ábyrgð byggingaraðila á því að byggja endingargóðar lausnir og íbúar tryggðir fyrir ótímabæru viðhaldi vegna byggingargalla.

Úrgangur

Hverfisgrenndarstöð

- Grenndarstöð miðlægt þar sem hægt er að hafa skiptimarkað fyrir húsgögn og heimilisvörur, hægt að flokka og geyma það sem hægt er að nota og endurnýta, í tengingu við sameiginlegt verkstæði
- Byggingarefni geymd og endurnýtt, t. a. m. efni í létta veggj og innihurðir sem búið er að taka niður.
- Fatnaður sem ekki nýstist lengur seldur / gefinn

Matarafgangur

- Eldaður matur, umfram matur boðinn í skiptum, borðað saman

Lífærn úrgangur

- Moltugerð
- Hænsnahald - hænur minnka lífrænan úrgang um 28%

Gámar

- Metnaðarfull ruslaflokkun á staðnum
- Pappír, plast, pappi, fernur, málmar, gler, spilliefni, osfrv.
- Djúpgámar í göturými

Lífsferill og vottanir

4.4 LOK LÍFTÍMA

Hringrásarhagkerfi bygginga má skoða á míkro og makró stigi eins og hagkerfi heimsins. Hringrásin á míkro stigi snýr að því að ferli byggingarefnis sé ekki bara afla-framleiða-farga heldur verði að hring þar sem farga er breytt í endurnota. Makró stigið snýr að því að byggingar fái breytta notkun og það er áhrifaríkasta leiðin til að endurnota byggingarefnin. Teymið horfir til bæði míkro og makró stigsins þegar kemur að þróun verkefnsins og höfum sterka heildarmynd varðandi hringrásina.

Makró stigið

Áhrifaríkasta leiðin til að endurnýta byggingarefni og koma í veg fyrir að þau verði að úrgangi er að byggja hús sem aðlagast auðveldlega að breyttri notkun og þar með er dregið úr þörfinni á að taka niður og setja upp byggingarefni. Byggingarefnið er þá í

þannig skilningi endurnýtt því það stendur áfram á sama stað en fyrir breytta notkun. Þ.e.a.s. að byggja þannig að endingartími verði hámarkaður og það er gert með því að velja réttu byggingarefnin sem endast vel og réttu burðarkerfin og rýmisskipulagið sem mæta breyttum notkunarþörfum.

Míkro stigið

Samhliða því að stefna á góða makró hringrás fyrir verkefnið er einnig mikilvægt að huga að míkro stiginu. Það er meðal annars gert með því að nota byggingarefni á þann hátt að þau verði ekki að úrgangi heldur verði hægt að endurnýta þau á öllu vistferlissskeiði þeirra, frá vöggju til vöggju.

Ýmsar leiðir eru til þess að ná þessu fram:

- Samsetningar byggingarefni verði gerð mekanísk en ekki með lími þannig að það sé auðvelt að taka þau í sundur til endurnotkunar. Þetta

hefur einnig jákvæð áhrif á innivist þar sem færri eiturefni eru í umferð í húsnæðinu.

- Byggingarhlutur er skipt upp þannig að það megi auðveldlega nota þá aftur. Það er að segja minna um sérsmiði og meira um almennar stærðir sem hægt er að nota annars staðar.
- Skipulag rýma og uppbygging innveggja verði þannig að auðvelt er að færa vegg til, þetta sé haft í huga þegar gólfefni og annað eru valin. Hér þarf að hafa sérstaklega í huga bruna- og hljóðvist.

Einnig má huga að míkro stigi hringrásar byggingarefna að kaupa byggingarefni þar sem þetta er haft í huga áður en þetta verkefni tekur þau til notkunar. Til dæmis mætti kaupa álklaðningar með álplötum sem hafa verið endurnnar.

4.5 LCA-GREINING OG UMHVÆRFISVOTTANIR

Farið hefur verið yfir það hér á undan hvernig hugað er að því að draga úr kolefnisspori ásamt því að láta það kolefnisspor sem hljóttast mun af verkefninu nýttast í þágu samfélagsins.

- Bygging hönnuð og byggð fyrir langan líftíma og jafnframt sveigjanleg til að geta aðlagast breyttum þörfum notanda.
- Uppbygging byggingarhluta og byggingarefni valinn með tilliti til þess að stuðla að heilbrigðara húsnæði sem stuðlar að vellíðan notanda og dregur úr viðhaldsþörf.
- Steypa einungis notuð þar sem hún er skynsamleg og sú steypa sem notuð er framleidd með lágu kolefnisspori með því að nota rétta styrkleikaflokk og sement með lægra kolefnisspori.
- Framkvæmdaaðili fylgist með allri orkunotkun á framkvæmdasvæði og í flutningum á byggingarefni. Bókhald verður haldið yfir orkunotkun og byggingarúrgang.
- Rétt blanda tækniherfa sem stuðlar að skilvirkri orkunotkun og heilbrigði innivist.
- Loftræsikerfi sem eykur gæði innilofts og uppsetning loftgæðamæla.
- Stafrænt kerfi sem heldur utan um orkunotkun og leiðbeinir varðandi viðhald og notkun húsnæðis til að tryggja rétta notkun.
- Hringrás byggingarefna tengd verkefninu haldið til haga á makró og míkro stigi.

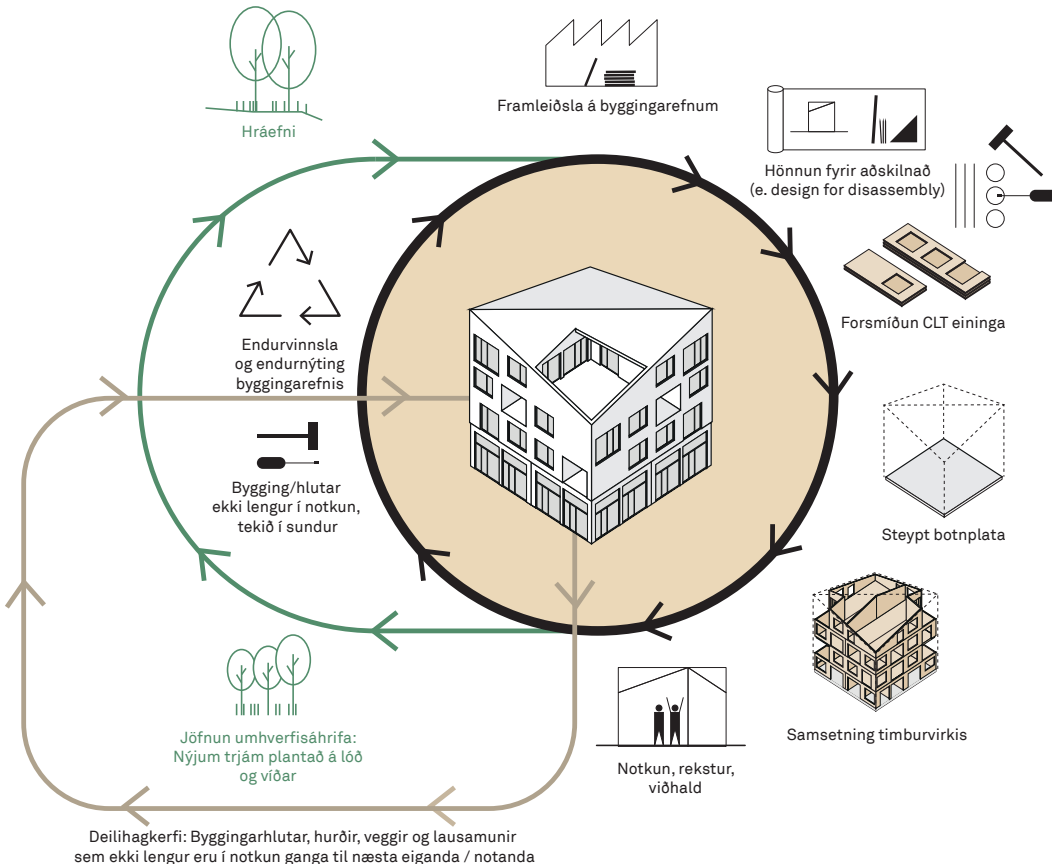
Mikilvægt tæki í því að ná fram markmiði um kolefnisspor er að reikna og mæla það. Þess vegna mun teymið nýta LCA greiningu sem forsendu ákvarðanna í hönnunarferlinu. Valkostagreiningar á byggingarefni og lausnum verða framkvæmdar á grundvelli LCA greininga. Þekkt forrit verða notuð til LCA greininga en jafnframt verður farið ofan í grunna forritanna til að fullvissa sig um að tölur eigi við íslenskar aðstæður og byggja ekki á öðrum viðmiðum. Greiningin verður samkvæmt staðlaðri útreikningsaðferð samkvæmt staðli EN 15978.

Svansvottun

Við leggjum til að nota Svansvottunarkerfið á þann hátt sem er sambærilegt BREEAM-vottun með einkunn „outstanding“. Ákveðið er að nota Svaninn vegna þess að það er þróað fyrir íbúðarbyggingar á Norrænum markaði með ríka áherslu á að byggja heilnæmt húsnæði fyrir notendur og íbúa. Norskur byggingarmarkaður hefur verið að fást við svipaðar áskoranir og okkar og sennilega þess vegna sem kröfur í því kerfi styðja vel við að bæta okkar byggingariðnað.

Svansvottunin gerir kröfu um að draga úr orkunotkun, vistvæni og heilnæmi. Gerðar eru stífar kröfur til þess að valin efni sem eru umhverfisvæn auk þess eru ítarlegar takmarkanir á notkun skaðlegra efna. Svansvottunin tryggir góð loftgæði innandyra með loftræsingu og lítilli útgufun. Vottunin skilgreinir ramma og eftirlitsþætti fyrir byggingaraðila sem að leiðir til gæða.

Svansvottunarkerfið leggur ríka áherslu á rakaöryggi og er gerð krafa um að gerð sé sérstök grein fyrir því á hönnunarstigi auk ákveðins skipulags á meðan á framkvæmd stendur. Í rakaöryggisskýrslu er sýnt fram á hvernig rakaöryggi verði tryggt á byggingartíma og líftíma mannvirkisins. Þetta er mjög mikilvægt fyrir KLT-hús eins og fram kom í kafla 4.1, þar sem þau geta verið útsett fyrir rakaupptöku á byggingartíma og eru sérstaklega viðkvæm fyrir því.



5. Rekstrarform íbúða
6. Fjárfestingargeta

5. Rekstarform íbúða

Tegundir húsnæðis á Veðurstofureit

Stefnt verður að því að byggja fyrirmyndar grænt húsnæði sem inniheldur íbúðir og þjónusturými fyrir íbúa.

Einnig er gert ráð fyrir að atvinnustarfsemi geti þróast inn á reitinn í hönnunarferlinu. Stefnan er að leita á markvissan hátt að spennandi fyrirtækjum sem vilja starfa í grænu húsnæði og hafa uppbyggjandi og sjálfbæra framtíðarsýn. Fyrirhugað er að eiga samtal við framsækin og samfélagslega ábyrg fyrirtæki sem geta framleitt vörur, veitt þjónustu og þekkingu sem styður hringrásarhagkerfið. Réttu aðilarnir geta stutt við þróun svæðisins á efnahagslegan, vistfræðilegan og samfélagslegan hátt.

Lögd verður áhersla á að rými og húsnæði stuðli að sjálfbærum lífnaðarháttum íbúa og ýti undir að fólk og fyrirtæki sem lifa og starfa á Veðurstofureitnum, geti á skilvirknan og auðveldan hátt skapað og tekið þátt í deiliahagkerfi bæði í nærumhverfi og á stærri skala. Markmið verður að hafa aðgengilegar sjálfbærar lausnir hvað varðar samgöngur, samskipti, flutninga, mat og matarmenningu, félagsþjónustu og mannlíf. Skýrt markmið í hönnun byggjanna verður að stuðla að mannvænu og líflegu umhverfi. Hönnun rýma og svæða eiga að ýta undir sjálfbæra meðvitund og hegðun þeirra sem þar búa og starfa.

Stefnt er að því að byggja hámarks leyfilegan fjölda íbúða samkvæmt skipulagi, en gott væri að fjölga íbúðum á reitnum í komandi skipulagsvinnu í takt við óskir Reykjavíkurborgar um þetta byggð. Gert er ráð fyrir samtali og samráði við alla hagsmunaaðila í hönnunarferlinu og þá mun ráðast hvernig hlutfall á milli fermetra íbúðahúsnæðis og atvinnuhúsnæðis skiptist.

Fyrirhuguð stærð íbúða

Gerð íbúða og stærðir þeirra verða hannaðar fyrir þá markhópa sem hönnunarferlið hefur skilgreint. Stefnt verður að mismunandi stærðum íbúða sem henta einstaklingum, pörum og fjölskyldum af mismunandi stærðum og gerðum. Íbúðastærðir gætu því orðið frá 50 m² og upp í 200 m². Að mestu er um að ræða íbúðir í fjölbýli, en að auki sérbýli (raðhús).

Fjöldi íbúða og mismunandi stærðir íbúða mun skýrast betur í komandi deiliskipulagsvinnu. Ríkjandi sjónarmið í hönnunar- og skipulagsferlinu munu taka mið af efnahagslegum, félagslegum og umhverfisþáttum. Markmið verður að skapa fjölbreytt og félagslega gefandi húsnæði sem höfðar til þeirra mismunandi markhópa sem hönnuðir tillögunnar af skilgreint. Stefnt er að ná þessum markmiðum með mismunandi íbúðarstærðum og mismunandi sameiginlegum rýmum aðgengileg fyrir íbúa og starfsfólk.

Eignarhald og fyrirkomulag

Eignarhald á þróunar- og byggingarstigi verður í eigu hlutafélags sem sérstaklega verður stofnað um verkefnið, hér eftir kallað þróunarfélag.

Eignarhaldsmarkmið varðandi íbúðir mun skýrast í hönnunarferlinu þ.e.a.s hvort íbúðirnar verða seldar á opnum markaði eða hvort íbúðir verði í eigu sérstaks sem leigir þær eða selur réttindi sem tryggja búseturétt og þá myndu slík réttindi ganga kaupum og sölum.

Þróunarfélagið hyggst kanna möguleikann á að þróa nýtt fyrirkomulag á eignarhaldi fasteignanna sem gengur út á að lágmarka eigið fé og hámarka græna skuldsetningu og lágmarka greiðslubyrðði þeirra sem þar búa. Eigendur fjármagna þá félag sem myndi eiga fasteignirnar og selja á markaði óniðurgreiðanleg græn skuldabréf með föstu skuldsetningarhlutfalli, þar sem vextir eru eingöngu greiddir og eigendur skuldabréfana fá höfuðstól verðtryggðan. Hin grænu skuldabréf ganga þá kaupum og sölum á markaði. Eigendur félagsins hafa þá nýtingarrétt á eignum (íbúðum) og ganga þá bréf félagsins kaupum og sölum með skilgreindum eignarréttindum tengdum íbúðunum.

Eignarhaldsmarkmið varðandi allt atvinnuhúsnæði á reitnum er að það verði í eigu félags sem síðan leigir mismunandi stærðir af rýmum til fyrirtækja og stofnanna í langtíma leigusamningum.

Þar sem byggingarnar munu uppfylla skilyrði grænnar fjármögnunar, verður öll fjármögnun til skemmri og lengri tíma á grænum forsendur eins og markaðsaðstæður leyfa.

Rekstur

Margbætt starfsemi og þjónusta er fyrirhuguð í byggingunum og því mikilvægt að haldið sé utanum viðhald, þrif, garðyrkju, rekstur sameiginlegra rýma og ýmiskonar þjónustu í deiliahagkerfinu sem kallar á nýja hugsun og lausnir. Stefnt verður að því að íbúar og fyrirtæki fá aðgang að forriti í snjallsíma sem ýtir undir skýr samskipti við rekstraraðila, notkun rýma, samskipti milli íbúa og almenna notkun deiliahagkerfis. Í þessu felst einnig þekkingarsköpun um virkni hverfisins, sem hægt er að nýta til þess að hagræða og aðlaga rekstur eftir breytingum á þörfum yfir tíma.

Stefnt verður að því að eigendur stofni rekstrarfélags sem sér um rekstur og þjónustu við íbúa og fyrirtæki sem þar starfa. Markmið verður að einn rekstraraðili sjái um rekstur allra fasteigna til að stuðla að hagkvæmni í rekstri og tryggja gott þjónustustig.

Komi til þess að þróa atvinnuhúsnæði á reitinum verður stefnt að samvinnu við umhverfið og jafnvægi í fyrirtækjaflóru. Þá verður stefnt að því að auðvelda fyrirtækjum að taka þátt í deiliahagkerfinu, búa til aðstæður sem blanda saman fólki, fyrirtækjum og stofnunum sem geta deilt hugmyndum, aðföngum, hlutum og starfskröftum sín á milli. Horft verður til aðstæðna í nær umhverfi og leitað eftir samstarfi og samvinnu við fyrirtæki grendinni sem kunna að sjá sér hag í að þróast inn á reitinn. Þá verður hugsað til þess að blöndun starfsemi á reitnum sé bæði hressandi og róleg þ.e.a.s hressandi er t.d. kaffihús, snyrtistofa, bókabúð, krá og jógastúdíó eða allt sem ýtir undir flæði fólks og síðan róleg starfsemi sem er t.d. heilbrigðisþjónusta, hjólabúð, hönnunarbúð, matvörubúð eða leikskóli eða öll starfsemi sem býr til stöðuglega og öryggi í umhverfinu.

6. Fjárfestingargeta

Stjórn þróunarfélags

Hákon Stefánsson



Hákon er forstjóri InfoCapital ehf. sem er fjárfestingarfyrirtæki sem heldur á verðbréfum og eignarhlutum í margra fyrirtækja.

Hákon er reynslumikill stjórnandi með lögfræðibakgrunn. Starfaði sem framkvæmdastjóri og stjórnarformaður Creditinfo sem starfar á alþjóðlegum vettvangi víða um heim.

Hákon situr í stjórnum fyrirtækja á vegum InfoCapital. Hákon er einnig formaður stjórnar Matís. Hákon styður dyggilega við bakið á þeim fyrirtækjum sem hann kemur að með þekkingu sinni á lögfræði, rekstri og viðskiptaþróun.

Hilmar Ágústsson



Hilmar er framkvæmdastjóri og eigandi Kepler ehf. sem er fjárfestingarfyrirtæki og eigandi fyrirtækja. Félagið starfar á sviði fasteignarþróunar, viðskiptaþróunar og markaðsviðskipta.

Hilmar er reynslumikill stjórnandi í fasteignaverkefnum. Hann starfaði áður sem framkvæmdastjóri og stærsti eigandi í Skugga 4 ehf. sem byggði RÚV reitinn.

Hilmar hefur komið að mörgum fasteigna- og rekstrarverkefnum. Hann var forstjóri BM Vallá, starfaði hjá Kaupþingi, útgerðarfélaginu ÚA og ráðgjafi hjá PWC. Hilmar er menntaður rekstrarverkfræðingur frá DTU.

Ólafur Sörli Kristmundsson



Ólafur er framkvæmdastjóri Brandsvíkur ehf. sem veitir fjárfestum fjármálaráðgjöf. Þá kemur Brandsvík að viðskiptaþróun fyrirtækja og fasteignaverkefna.

Ólafur er reynslumikill í ráðgjöf og stjórnun og starfaði um árabíl hjá Landsbankanum og Landsbanka Íslands. Ólafur er iðnaðarverkfræðingur að mennt.

Ólafur hefur verið fjármálastjóri fyrirtækja. Hann hefur setið í stjórnum margra fyrirtækja og komið að ýmsum verkefnum er lúta fjármögnun verkefna, skráningu verðbréfa á markað og kaup og sölu fyrirtækja.

Fjárfestar og fjárfestingargeta

InfoCapital ehf.

Fjárfestingarfélagið InfoCapital ehf., kt. 681209-1660 verður fjárfestir í fyrirhuguðu þróunarfélagi. InfoCapital ehf. hefur fjárfest í mörgum fyrirtækjum, bæði í stórum skráðum fyrirtækjum og óskráðum nýsköpunarfyrirtækjum. Fjárfestingargeta félagsins er yfir 10 ma.kr.

Kepler ehf.

Kepler ehf., kt 450213-0470 verður fjárfestir í fyrirhuguðu þróunarfélagi. Kepler ehf. er fjárfestingarfyrirtæki sem hefur mikla reynslu af fasteignarþróunarverkefnum. Fjárfestingargeta félagsins er yfir 1 ma.kr.

Landsbankinn hf.

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280 er alhliða fjármálastofnun. Landsbankinn hf. hefur lýst því yfir að komist verkefnið á byggingarháft stig, mun Bankinn lána allt sem nemur 75% af verkefnakostnaði. Þá mun Bankinn koma að útgáfu grænna skuldabréfa fyrir hönd þróunarfélagsins og fjárfesta þegar verkefnið er komið skuldabréfahæft form. Allir fjármögnunaraðilar gera fyrirvara um gerð endanlegra samninga.

Framtíðarsýn þróunarfélags

Aðstandendur verkefnisins líta á að þetta verkefni sem upphafið að frekari grænum verkefnum í takti við það sem fram kemur í Samkeppnislýsingu Reykjavíkurborgar. Félagið hyggst taka þátt í grænni uppbyggingu Reykjavíkur með hinar þrjár stóðir sjálfbærni að leiðarljósi. Framtíðarsýn félagsins er að bæta mannlíf og velferð íbúa í Reykjavík með grænum og sjálfbærum byggingum.