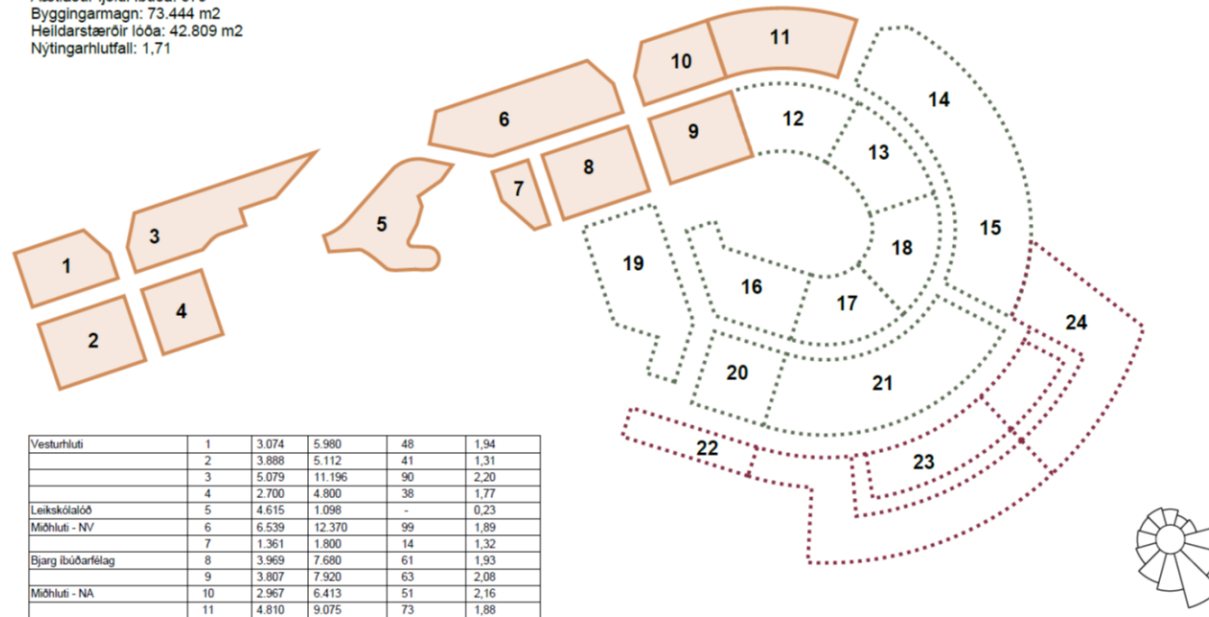


Hamranes, Þróunarreitir.

Þróunarsvæðin á Hamranesi
Áfangi A

Áætlaður fjöldi íbúða: 579
Byggingarmagn: 73.444 m²
Heildarstærðir lóða: 42.809 m²
Nýtingarhlutfall: 1,71



Hamranes

Grunnhugmynd að skipulagi - 12.3.2019



Umsækjandi	tengiliður	Netfang/sími	samstarfsaðili	lóð/lóðir				Hugmyndafræði umsækjanda	https://www.hafnarfjordur.is/stjornsysla/frettir/tolf-umsoknir-um-fjorar-lodir
Eykt ehf	Páll Daníel Sigurðsson	palld@eykt.is	Teiknistofan Tark	1361	3891	6695	3731	Telur að heildstæðari sýn og yfirbragð náist á svæðinu eftir því sem fleiri reitir eru skoðaðir saman	
Arkþing - Nordice ehf, Efla hf og Þingvangur ehf		arkthing@arkthing.is ; hk@arkthing.is		lóð ekki tilgreind (11 umsóknir)				Eingöngu ársreikningar í fylgiskjöllum	
Verkís	Haukur Þór Haraldsson	htoh@verkis.is	Verkís, Arkís og CIRCULAR	lóð ekki tilgreind tvær umsóknir				Telja að sem teymi geti þeir Hafnarfirði spennandi og nýstárlega nálgun við verkefnið sem framundan er. Við höfum ákveðna sýn á hvernig standa skuli að málum til að tryggja góð verð og mikil gæði. Við höfum skoðanir á hverslags mannvirki á að reisa þar sem notagildi og kröfur um aðlaðandi umhverfi og lífsgæði eru í forgrunni.	
Drauma óstofnað hlutafélag	Sigurfinnur Sigurjónsson	finnur@drauma.is	Arkitektastofan Úti – inni ehf	ein lóð - ekki tilgreind hvaða tv				Hugmyndin er að byggja hagkvæmar íbúðir, að mestu hugsaðar fyrir þá sem eru að kaupa íbúð í fyrsta skipti. Stærð íbúðanna verður á bilinu 50–80 fermetrar	
VSÓ ráðgjöf	Grímur M. Jónasson	grimur@vso.is		lóð ekki tilgreind				Algild hönnun, þar sem tekið er tillit aðgengis fyrir alla – barna, fullorðinna, eldri borgara, hreyfihamlaðra o.s.frv. - hefur á undanfórnám árum orðið sífellt stærri og mikilvægari þáttur í allri hönnun.	
Lifandi samfélag	Sighvatur Lárusson	lifandisamfelag@gmail.com	Bofælleskab.dk, Almenn - fremtidens bofællesskaber, VSÓ Ráðgjöf, Sundaborg ehf., Tendra Arkitektúr, Gríma arkitektar, DLD Dagný Land design	lóð ekki tilgreind				Að Lifandi samfélag fái úthlutaðri lóð í hvefinu fyrir félagsmenn. Íbúðarformið er sérstakt kjarnasamfélag að danskrí fyrirmynd, en Baugruppen aðferðarfræðin er nýtt til að byggja húsnæðið.	
Rafael Pereira Campos De Pinho	Rafael Pereira Campos De Pinho	office@rcdparchitects.com		lóð ekki tilgreind				Eingöngu cv í fylgigögnum	
Simon Joscha Flender	Simon Joscha Flender	simonjflender@gmail.com		lóð ekki tilgreind				Eingöngu cv í fylgigögnum	
								Vilja tryggja fjölbætt framboð fyrir breiðan hóp íbúa er litið til þess að blanda saman fjármögnunar, framkvæmda og rekstraraðferðum. Með fjölbreytni og sveigjanleika að leiðarljósi er lagt til að byggðar verði íbúðir sem henta breiðum markhópi væntanlegra íbúa - minni íbúðir fyrir ungt fólk sem er að hefja búskap, gott úrval millistórra íbúða fyrir fjölskyldufólk og loks íbúðir henta eldri borgurum. Þá er gert ráð fyrir að gengið verði til viðræðna við íbúðafélög um mögulega aðkomu að verkefninu til þess að bjóða megi vissa breidd í búsetuformi, t.d. leigu- eða búsetaréttar fyrirkomulag.	
Tendra, Gríma, VSÓ og Sundaborg	Runólfur Þór Ástþórsson	runolfur@vso.is	VSÓ	lóð ekki tilgreind				Ný gerð fjölbyliðshúsa - Fylgiskjal "Almennar upplýsingar" opnast ekki	
GP Arkitektar og VSÓ verkfræðstofa	Guðni Pálsson	gudni@gpark.is		lóð ekki tilgreind þrjár umsóknir					
+ARKITEKTUM	Haraldur Ingvarsson	hi@plusark.is		lóð ekki tilgreind				Hugmyndir um uppbyggingu á þjónustuvæði fyrir 60 ára og eldri (eingöngu t póstur ekki formleg umsókn)	
Modis ehf.	Sigurður Róbertsson			lóð ekki tilgreind				Lóð fyrir um 150 íbúðir , forsmiðaðr íbúðir. A.m.k. 25% ódýrari en sambærilegt. Eru með allt að 80-85% fjármögnun.	

Eykt ehf.

06.01.2020

Hamranes
Hafnarfirði.
Ný íbúðabyggð svæði A reitir 1-2-3-4.

Markmið verkefnisins.

Lögð er rík áhersla á að innra skipulags reitsins verði skipulagt sem heild.

Samfélagið.

Meginmarkmiðið er að skapa lífandi samfélag íbúanna í fjölskylduvænu hverfi sem býður upp á lausnir sem henta fólki á öllum aldri og tryggir þeim húsnæði við hæfi. Horft verður til þarfa og vilja samfélagsins og húsnæðismarkaðarins, einnig verður áhersla lögð á að íbúar hafi hentugt húsnæði, leyst á áhugaverðan hátt, óháð fjölskyldustærð og aldri.

Gert verði ráð fyrir ræktunarsvæðum fyrir ræktun á grænmeti og fl.

Til að ná þessum markmiðum verður forhönnun svæðisins unnin í samvinnu við rýnihóp sem endurspeglar sem breiðastan samfélagslegan grunn og mun hafa þarfir og óskir væntanlegra íbúa að leiðarljósi. Þar verði tekið mið af fjölbreytileika mannlífsins og heilsuefandi samfélagi fyrir alla.

Umhverfismál

Hugað verður að umhverfissjónarmiðum við alla verkferla mannvirkjanna, allt frá hönnun að fullbúinni byggingu. Efnisval og efniskaup munu fylgja ströngum kröfum og munu þau verða tekið út og samþykkt af fulltrúum Svansins (Svansvottun). Jafnframt verður horft til umhverfissjónarmiða við staðsetningu mannvirkjanna og samspili þeirra við ósnortna náttúru nærumhverfisins.

Lausnir í bílastæðum og samgöngum.

Í stað bílageymslu og bílastæða innan lóðar, verður athugað með að byggja stakstætt bílastæðishús fyrir húsapyrpinguna. Einnig er lagt til að viss fjöldi deilibíla fylgi húsunum, þannig mætti draga úr bílastæðapörfinni. Götur innan svæðis verði eingöngu fyrir lestun og losun ökutæki en þeim verð síðan lagt í bílastæðahúsi eða við ytrimörk svæðisins. En að sjálfsögðu beri göturnar aðkomu slökkviliðs og annarrar þjónustu sem veita ber. Þetta hefur jákvæð áhrif á innrasvæðið, bæði fyrir börn og fullorðna. Uppbygging gatna verður ódýrari og græn svæði stækka.

Verðlagning

Eitt af markmiðum er að byggingakostnaður sé innan þeirra marka sem íbúðalánasjóður setur um hámarksbyggingarkostnað almennra íbúða sem hafa hlotið stofnframlag frá íbúðalánasjóði. Þannig verður verðlagningu stillt í hóf og ætti því að auka tækifæri fyrir bæði fyrstu kaupendur og fjölskyldur sem þurfa að stækka við sig vegna fjölgunar barna.

Skipan – heilsuþorp.

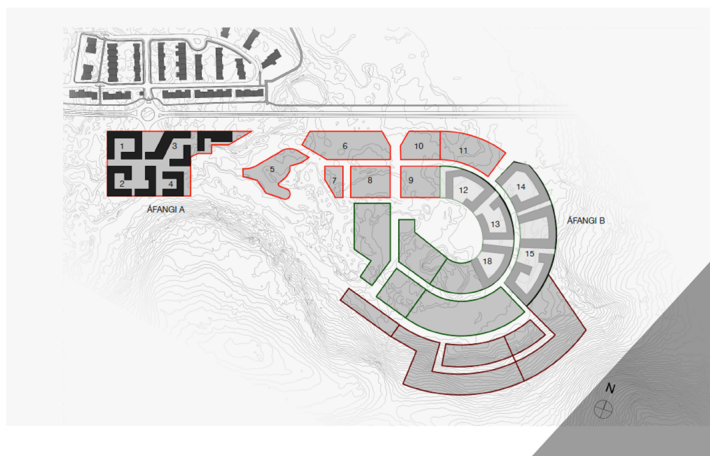
SKIPULAGSSVÆÐI

Fyrsti kostur er að heilsuþorpið verði á reitum 1 - 4 í áfanga A.

Uppbygging á reitum 1 - 4 er áætluð um 27.000 m² í fylgigögnnum Hafnarjarðarbæjar.

Tillögur sýna um 32.000 m² uppbyggingu en mögulegt er að bæta við byggingarmagnni allt að 40.000 m² á reitum 1 - 4.

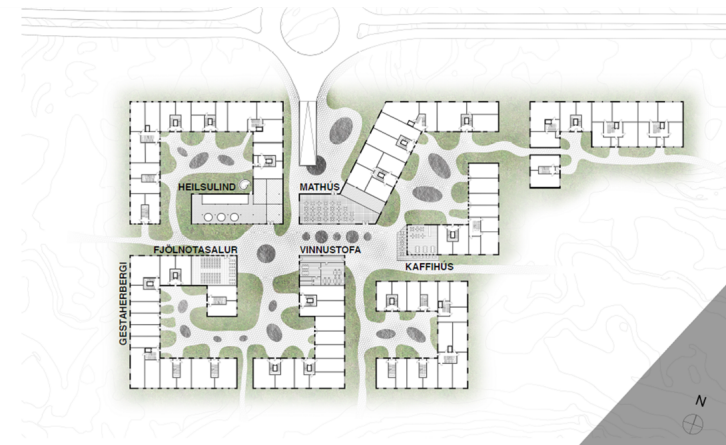
Annar möguleiki er að uppbyggingin fari yfir í áfanga B (sjá afstöðumynd) þar sem verkefnið væri umkringt fjölbreyttri byggð auk náttúrunnar sem umlykur Hamranes.



VIRKT SAMFÉLAG DEILILAUSNA

Uppbygging svæðisins miðar að því að búa til samfélag með þjónustu og afþreyingu innan sellingar.

Gert er ráð fyrir 300 íbúðum. Íbúðir eru fjölbreyttar en af smærri gerðinni, á móti kemur t.d. gestaherbergi á jarðhæð sem nýtist sem aukaherbergi íbúða. Auk þeirra er fjölbreytt sameiginleg þjónusta og rými á reitnum. Þar má nefna mathús, fjölnotasalur, vinnustofu (t.d. smíðaverkstæði), líkamsrækt, heilsulind ofl.



VISTVÆN BYGGÐ

Lykillinn að vistvænni byggð felst í ótalmörgum þáttum sem tvínast saman. Markmiðin yrðu leiðarljós í allri ákvarðartöku við þróun og hönnun reitsins. Hamranes reitur er í göngu- eða hjólafarlægð frá biðstöðvum almenningssamgangna, útistarsvæðum, skólum og verslunum. Hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla eru í bílakjallara auk hjólageymslu.

Aðgengis- og öryggismál verða í fyrirrími og öllum fararmátum verður gert jafn hátt undir höfði með tilliti til rýmis, efnisvals og lýsingar, einkum og sér í lagi í almenningsrymum.



ÞAMBÆRILEGT VERKEFNI FRÁ ÖRNESDÍ Í KAUPMANNAHÖFN - AARSTEDIERNE ARKITEKTER

UMHVERFISVOTTUN

Vegna stöðu umhverfismála er mikilvægt er að uppbyggingin verði umhverfisvottuð af viðurkenndum þriðja aðila. Þess vegna stefnum við á að fá húsið vottað með norræna umhverfismerkinnu Svaninum. Svanurinn er opinbert umhverfismerki norðurlandanna með skrifstofu á Íslandi. Svanurinn á norðurlöndum er búið að votta byggingar síðan 2009. Kerfið tekur tillit til aðstöðu í hverju landi fyrir sig með tilvitnunum í byggingarreglugerðir hvers lands. Það skal tekið fram að enn hafa ekki verið þróuð vistvæn viðmið fyrir íslenskar byggingar.



ÞAMBÆRILEGT VERKEFNI FRÁ ÖRNESDÍ Í KAUPMANNAHÖFN - AARSTEDIERNE ARKITEKTER

Drauma ehf.

Greinargerð með umsókn um þróunarreit í Hamranes.

Drauma ehf. hefur sótt um að fá úthlutaðan reit til þróunar til deiliskipulagsvinnu og í framhaldi byggingar íbúða samkvæmt auglýsingu Hafnarfjarðarbæjar í september s.l.

Í umsókn Drauma ehf kom í grófum dráttum fram hvernig íbúðir félagið hefur hug á að byggja. Félagið óskar eftir að fá til umráða reit sem hægt er að byggja á á bilinu 25-60 íbúðir. Hugur félagsins er sá að íbúðirnar verði 50-80m², þannig að meðalstærð íbúða yrði kannski 75-80 birtir fermetrar. Það er sú stærð sem félagið telur helst vanta á Vallar- og Skarðshlíðarsvæðinu. Þess má geta að meðalstærð samþykktra íbúða í fjölbýlishúsum á Skarðshlíðarsvæðinu er nú u.þ.b 100 birtir fermetrar og á þá eftir að bæta stæðum í bílakjöllurum við margar af þeim íbúðum.

Félagið vill helst sleppa við að byggja húsnaði undir bíla en krefjist stærð reits og kröfur um bílastæðafjölda þess mun það verða gert á sem ódýrastan hátt.

Fái félagið reit til að vinna með, er ætlunin að byggja vönduð staðsteypt fjölbýlishús, einangruð og klædd að utan. Félagið hefur ekki, að svo stöddu, áhuga á að flytja inn tilbúna einingar, hvorki í heilum húsum eða byggingahlutum. Á það virðist einfaldlega ekki komin nægilega mikil og góð reynsla og félagið vill ekki fara út í tilraunastarfsemi með byggingu íbúða. Notast verður við viðurkennd gæðaeefni og hugað sem mest að því að hafa það umhverfisvænt. Mögulega verður farið út í að fá BREEM eða Svansvottun en það verður þó skoðað vandlega hver kostnaðurinn verður við slíkt.

Eins og fram kemur hér að ofan mun félagið leggja höfuðáherslu á að halda niðri kostnaði svo hægt verði að selja litlar, góðar og vandaðar íbúðir á sem hagstæðustu verði.

Á grundvelli reynslu, þekkingar og tengsa þeirra aðila sem að félaginu standa, teljum við að við getum byggt á afar hagkvæman hátt og í framhaldi selt góðar, litlar og eftirsóttar íbúðir á verðum sem ekki hafa sést í langan tíma.

Prospectus - Hamranes

Tegund íbúða

Einingar eru í fyrirframákveðnum stærðum og samsettar í þartilgerðum verksmiðjum sem eru svo fluttar á lóð. Með þessari aðferð stytst byggingartíminn um 20-50% þar sem sökklar og jarðvinna getur verið framkvæmd á sama tíma og framleiðsla eininganna. Þetta kemur einnig í veg fyrir mikla röskun í hverfi framkvæmdanna og skilur eftir sig minni úrgang.



Vaxtarhús allt að 4ja herbergja fyrir ungt fólk með börn, 90m².

Áætlað söluverð: undir 40Mkr



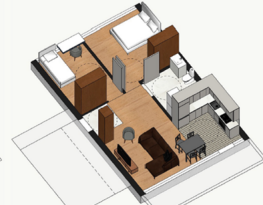
2,5ja herbergja íbúðir fyrir einstaklinga eða pör 30m² - 45m².

Áætlað söluverð: undir 25Mkr



3ja herbergja íbúðir fyrir pör með barn, 60m².

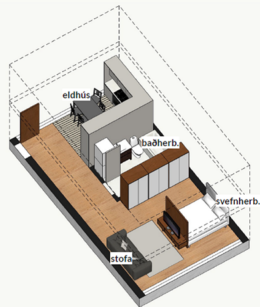
Áætlað söluverð: undir 35Mkr



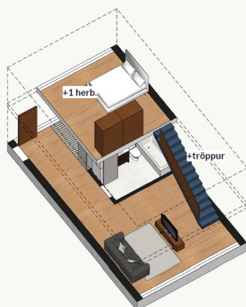
3ja herbergja íbúðir með góðu aðgengi og sér garði fyrir fólk á besta aldri 65+, 60m².

Áætlað söluverð: undir 35Mkr

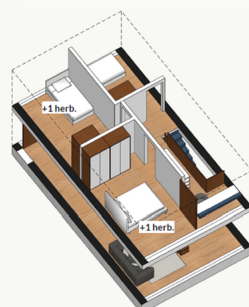
Hugtakið Vaxtarhús.



Upphafseiningin inniheldur alla þá þætti sem uppfylla þægilegt en þó einfalt húsnæði. Það hefur að geyma alla þá byggingarhluta sem eru dýrir og flóknir: uppbyggingu, þak, glugga, einangrun, upphitun, eldhús, baðherbergi.



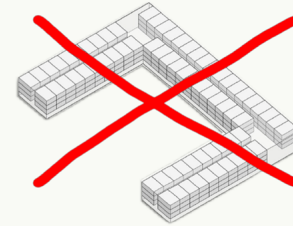
Uppfærslur geta verið framkvæmdar af íbúum í samræmi við fjárhag þeirra og þarfir. Kostnaður við hvern fermetra sem bætt er við getur verið talsvert lægri en verðmætið sem hann skapar í eigninni.



Eftir tiltölulega litla viðbótarfjárfestingu mun eigandinn sjá umtalsverða aukningu á eigin fé.

Kostnaður við að bæta við auka lofti vegur upp á móti sparnaði sem náðst hefur með snjallri hönnun, forsmiðun og einfaldleika á áferð og innréttingum.

Hönnun

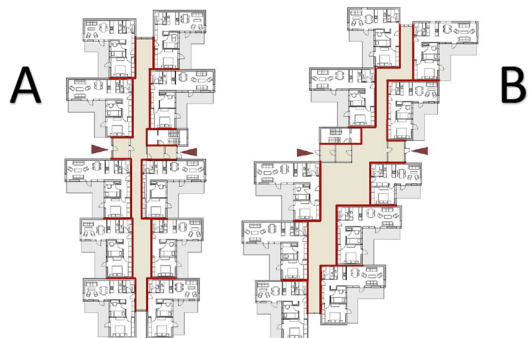


Hverfum frá hugmyndinni um áklædda blokkarröð með flötum þökum í kring um malbikuð bílastæði sem einkennir mörg af nýrri hverfum landsins. Við ætlum að skapa hlýlega þyrpingu sem minnir á gömlu íslensku húsinn, skjólsæl svæði sem tengjast innbyrðis með plöntum og trjám, bekkjum, leiktækjum og gróðurhúsum. Hagstætt verð þarf ekki að þýða óspennandi íbúðir!



GP arkitektar VSÓ verkfræðistofa

Við byggingu þessara húsa gerir það mikinn mun í byggingarkostnaði, hve stór hluti íbúðaveggja eru innveggir.



A - Útveggir 306 lm. innveggir 150 lm.
B - Útveggir 267 lm. Innveggir 160 lm.
Í öllum 3 byggingum eru útveggir 879 lm
Í öllum 3 byggingum eru innveggir 464 lm



Verkland-Klinka og Tendra.



Lifandi samfélag

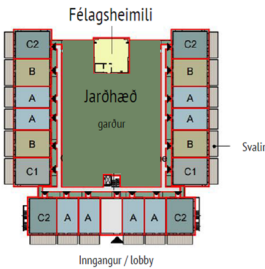
Hlégarður

Hlégarður samanstendur af þremur þriggja hæða íbúðabyggingum með yfirbyggðum garði á milli.

Garðurinn, hitastig og "loftslag" er eins og það gerist á Kanarí eða við Miðjarðarhafið. Allar plöntur og gróður verða ættuð frá þessum svæðum.

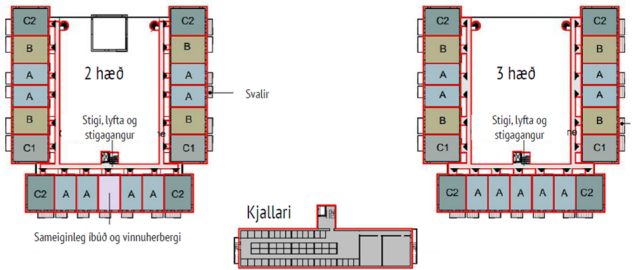
Garðurinn býður upp á fjölbreytta nýtingu íbúanna hvort heldur það er í sjálfum garðinum, í félagsheimilinu eða á svölunum í kring. Hver og ein íbúð er með svæði fyrir framan útidyrnar þar sem hægt er að hafa borð og stóla.

Að utanverðu er hver íbúð á jarðhæð með sér garð og efri hæðir með svalir.



Atriði	Stærðir
Íbúðir nettó	4095 m²
Göngubryr á 2 og 3 hæð, stigar og lyftur	537 m²
Inngangur og félagsheimilið	128 m²
Félagsheimilið	100 m²
Heildarsvæðið án garðsins	4860 m²
Yfirbyggður garður og stigagangur 1,3m	1411 m²
Heildarsvæðið með garði	6271 m²
Kjallari, bröttó (Tæknirými, geymslur og vinnuherbergi)	527 m²
Heildarsvæðið með garði og kjallara	6798 m²

Yfirlit hæða



Tegund íbúðar	Fjöldi	Stærð íbúða	Sér í sameign	Stærð bröttó	Samtals nettó	Samtals bröttó
A 2 herb.	25 stk	64	13	77	1600 m²	1925 m²
B 3. herb.	12 stk	80.3	13	93	964 m²	1120 m²
C1 3. herb. Endaíbúð	6 stk	84.33	13	97	506 m²	584 m²
C 2 3. herb. Endaíbúð	12 stk	85.45	13	98	1025 m²	1181 m²
Heildarfjöldi	55 stk				4095 m²	4810 m²

Fyrirvari er gerður um nákvæmni m2 í glerum þessum

Arkþing-Nordic ehf, Efla og Þingvangur ehf.



Verkís

2 Verkaskipting

Arkís annast hönnun og skipulag.

Verkís annast ráðgjöf og hugmyndir að útfærslu tæknilegra atriða. Umhverfismál, umferð og samgöngur, veitumál, blágrænar lausnir, áætlanagerð ofl.

CIRCULAR annast sjálfbærni ráðgjöf, hugmyndafræði hringrásarhagkerfis, lífsferilsgreiningu, útreikninga kolefnisspors og annarra áhrifa og útreikninga vegna kolefnisjöfnunar.

Holmen – Sundlaug í Holmen í Noregi. Mannvirkið er orku hlutlaust hús (passive), þ.e. það er sjálfbært um þá orku sem þarf til rekstursins. Fjölbreyttum lausnum var beitt til að ná takmarkinu. Sundlaugin var kjörin bygging ársins í Noregi árið 2017 og óhætt að segja að hún sé eitt af flaggskipum sjálfbærra bygginga af þessu tagi á heimsvísu. Verkís og Arkís önnuðust arkitektúr, verkfræðiráðgjöf, verkefnastjórnun, BIM ofl.

Vottaðar byggingar – Bæði Arkís og Verkís hafa komið að Hönnun og vottun nokkurra mannvirkja á Íslandi sem hlotið hafa vistvottun skv. BREEAM staðli.

Sjálfbærni ráðgjöf í fyrirtækjum – CIRCULAR hefur unnið sl. ár með skráðum og óskráðum fyrirtækjum, s.s. Össur, Marel, Landsvirkjun, OR, Íslandsbanka og VÍS, í því að móta sjálfbærni vegferð þeirra með það að markmiði að bæta frammistöðu, draga úr neikvæðum áhrifum og minnka áhættu í rekstri.

Fjármögnun grænna verkefna (græn skuldabréf) - CIRCULAR hefur aðstoðað Reykjavíkurborg, Orkuveitu Reykjavíkur, Landsvirkjun o.fl. við græna skuldabréfaútgáfu þeirra. Grunnforsenda þeirra skuldabréfaútgáfa er að fjármagn sem safnast fari sannanlega í græn verkefni.

Fjármögnun félagslegs húsnæðis (félagsleg skuldabréf) – CIRCULAR aðstoðaði Félagsbústaði við að hanna félagslegan skuldabréfaramma vegna útgáfu félagslegra skuldabréfa. Því fjármagni sem safnast er ætlað að fjármagna “affordable housing”.