

MILLI FJALLS OG FJÖRU

// Skapandi við sjávarsíðun
SEMENTSREITURINN - REITIR C OG D



Tilga no 888722

Heillandi umhverfi við Sementsreitinn

Akranes – Skipaskagi – Skaginn eru nöfn sem allir kannast við en það eru færri sem vita að nánast öll strandlengjan á Akranesi nýtur hverfisverndar vegna landslags, náttúruvars og auðugs fuglalífs auk þess sem þessi svæði hafa mikið útivistargildi og eru í nánum tengslum við nýja skipulagið á Sementsreitnum.

Verndun strandarinnar og nýting hennar til útivistar eru gott veganesti fyrir þá uppbyggingu sem reitur C og D eru í farabroddi fyrir í nýju skipulagi.

Í sögulegu samhengi er uppbyggingin á reit C og D í rótgrónu umhverfi sem kemur til með að leggja línur fyrir það sem koma skal og því þarf að vanda til verks við hönnun. Tungumál húsa og gatna er löngu mótað með tengingar við göngustíga og götur á einum besta stað á Akranesi með óhindrað útsýni út á haf.

Því hafa arkitektar þessarar tillögu lagt ríka áherslu á nánasta umhverfi, umhverfsgæði og að minnka umhverfisáhrif framkvæmda með lægri orkunotkun og velja umhverfsvænni efni með því að notast við Svansvottun við uppbyggingu á húsum við reit C og D.

Byggingaform og uppbrót tillögunnar minnir á smágerða byggð í umhverfinu, þar sem mismunandi litir klæðinga og þakform halda sérstöðu bygginganna uppi. Húsaþyrpingarnar tvær mynda randbyggð um innigarða sem eru um leið opnir almenningi með þverrunum í gegnum reitinn. Í kringum nýju húsaþyrpingarnar skapast lifandi samfélag "Milli fjalls og fjöru" þar sem sameiginlegum rýmum er komið fyrir á jarðhæð og í opnum garði með sjónrænum göngutengingum sem tengir íbúa, almenning og jafnvel ferðamenn saman.



Markmið

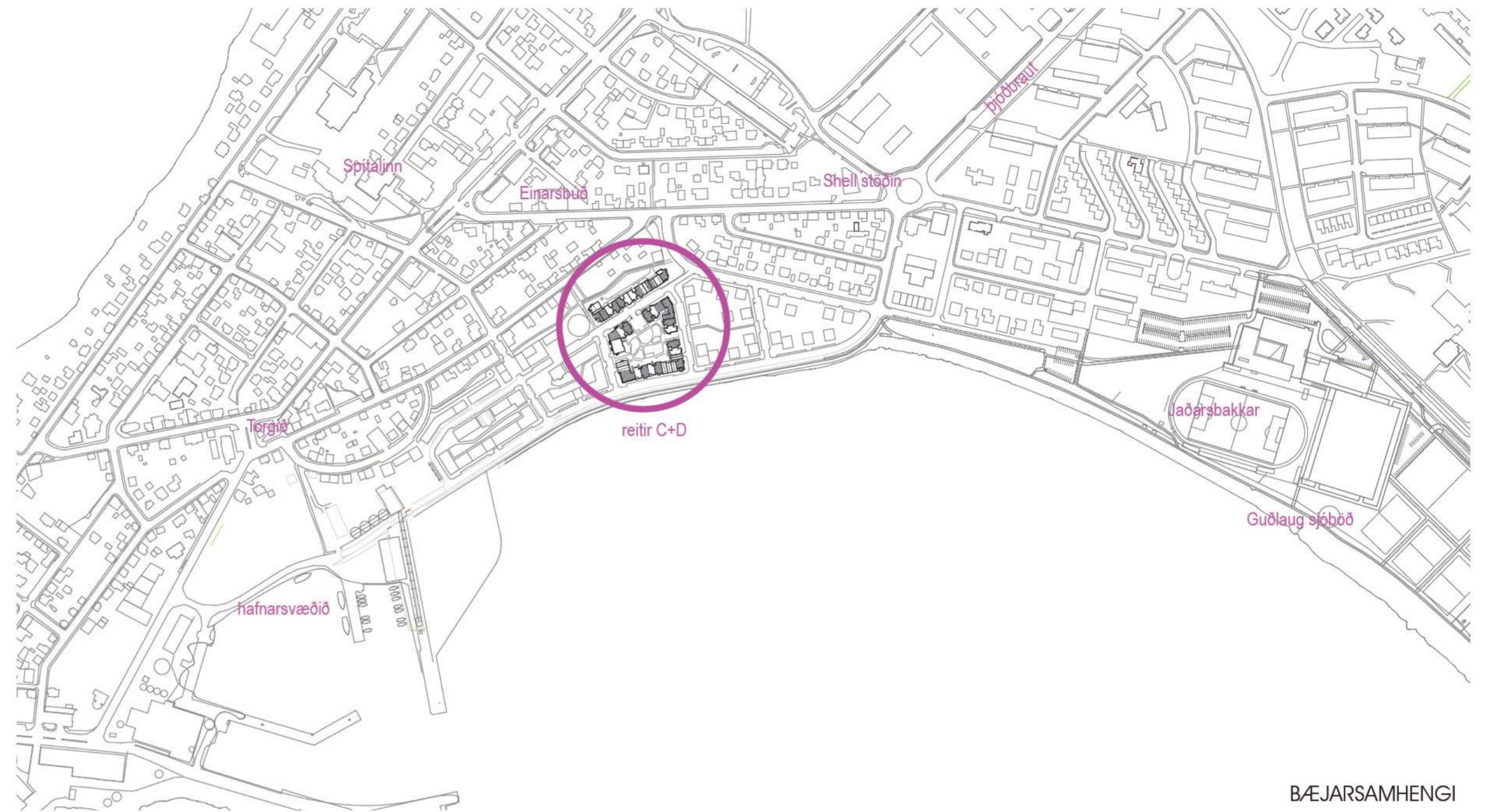
Arkitektar hafa unnið verkefnið út frá forsendum fyrirbyggjandi deiliskipulags með það í huga að hámarka gæði bygginga og garðrýmis. Unnið er með uppbrót húsa í efnisvali og formum og lagar byggingin sig að umhverfinu. Unnið er með litaval sem tengist umhverfinu, húsum og náttúrunni. Allir útveggir eru einangradir að utan til að tryggja hámarks gæði og hindra kuldaþyr eins og kostur er. Meginefni í frágangi útveggja er áklæðning á útveggjum og þaki í bland við Cembrít plötur og timburklæðningu. Áfellur og niðurfallsrör eru samlit klæðningum.

Markmið tillögunnar er að verkferlar við hönnun, byggingu, efnisval og efniskaup fylgi kröfum Svansins og verði að lokum umhverfissvottað.

Höfundar tillögunnar leggja mikla áherslu á góða innivist. Minnka magn skaðlegra efna í uppbyggingu og hugað sé að loftgæðum, rakavörnum, dagsljósi, upphitun og hljóðvist.

Markmið tillögunnar er að höfða til breiðs hóps notenda þar sem tillit er tekið til mismunandi fjölskyldusamsetningar í samræmi við nútíma samfélagsuppbyggingu. Íbúðirnar eru hannaðar þannig að þær uppfylli kröfur um aðgengi fyrir alla á jarðhæð og þær geti uppfyllt þarfir notenda til langs tíma.

Lýftur eru staðsettar við fjögur hús þar sem íbúðir eru fleiri en þrjár í uppgangi, en annars er horft til greinar í byggingareglugerðinni þar sem undanþága er sett inn til að liðka fyrir þéttingu byggðar í grónum hverfum og því eru ekki lýftur við hvert hús. Þar sem ekki er lyfta eru íbúar með inngangshurð í séreign á annari hæð um sameiginlegar tröppur úr garði.



BÆJARSAMHENGI





HORFT INN Í GARÐIN MÓT SJÓ

Lífstíðaribúðir

Milli fjalls og fjöru er fjöleignarhús sem myndar randbyggð annarsvegjar og hinsvegjar raðhúsalengju sem mynda samstæða heild. Húsin eru þrjár hæðir með kjallarahæð og eru samanlagt 100 íbúðir á reitunum.

Íbúðirnar eru hannaðar sem lífstíðaribúðir, en fjölbreytt stærð íbúða tryggir að íbúar geti haldið sig á reitnum óháð breytingum í fjölskyldustærð eða lífnaðarháttum.

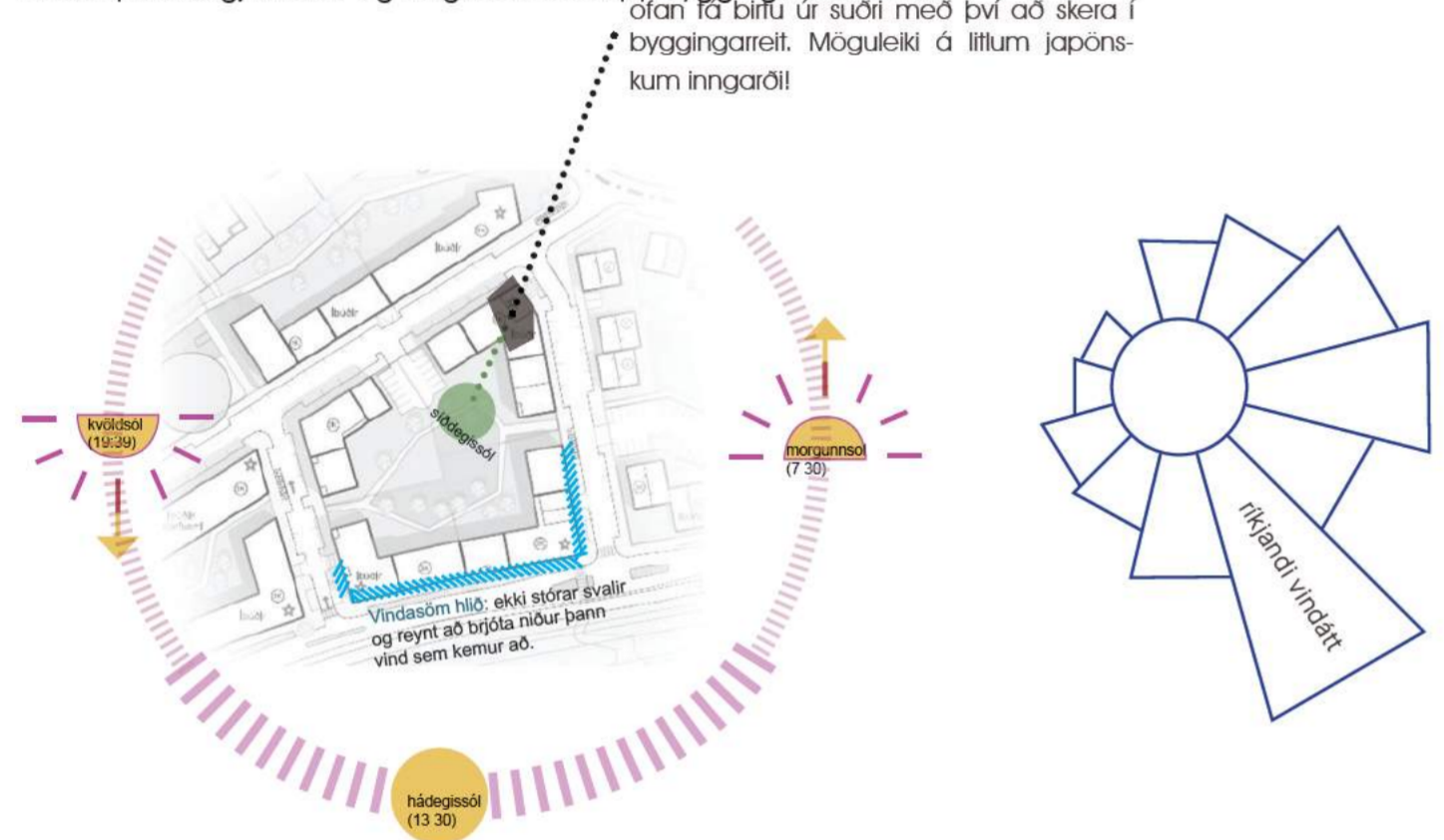
Íbúðirnar á jarðhæð eru allar hugsaðar út frá aðgengi fyrir alla og uppfylla kröfur um ganga, dyraop og athafnarými í íverurýmum, eldhúsi og baðherbergjum. Hið sama á við um íbúðirnar sem hafa aðgang að lyftu.

Áherslur deiliskipulagsins byggjast á að skapa borgaralegt umhverfi og hafa höfundar tillögunnar sóst eftir því að skapa slíkt umhverfi, en þó án þess að svæðið minni á stórborg. Reynt er að halda byggingum í mælikvarða bæjarins. Arkitektar tillögunnar hafa lagt mikið uppúr því að hafa gegnumlýstar íbúðir sem liggja vel við sólaráttum og útsýni en jafnframt að skapa sem best næði fyrir hverja íbúð og er byggingarkjörunum haganlega stallað til að ná þessu fram. Í norðaustur horni reits D er skorð úr byggingamassa til að skapa rýmd og tryggja betri birtu, í stað þess að fylla alveg úti reit með íbúðum sem aðeins hafa birtu í eina átt.

Íbúar hafa því allir glugga í minnst tvær áttir. Önnur áttin snýr inn mót sameiginlegum garði, þar sem samfélagið er sýnilegt og árstíðirnar áþreifanlegar í gegnum fjölbreyttan, en staðbundinn gróður. Hin áttin er út mót hafi og útsýnisáttum. Svalir eru staðsettar í suður- og vesturátt.

Ákveðin sjónásar hafa verið valdir og miðar hönnun/stöllum bygginganna við það að ná þeim fram sjá nánar á skýringarmynd.

Við innra skipulag húsanna hefur verið lögð áhersla á að skapa gefandi bjart umhverfi og umfram allt skapa sveigjanleika og hagkvæmni í uppbyggingu húsanna.



Taktvísi

Taktvís uppskipting bygginga býður einnig upp á endurtekingar í einingum og sömuleiðis hagræðingu. Þó svo að byggingarnar séu allar í röð, er vel hægt að lesa skil milli "eimbýlishúsa stærða" með uppbotnum. Þannig er hægt að forðast ásýnd blokkarhverfis.

Með því að einblína á staðsetningu allra innganga sýnilegra við garð fá íbúar sína eigin útihurð eins og nærumhverfið er í dag.

Stefnt verði að því að skapa byggð þar sem samskipti nágretta séu sterk og sýnileg. Sýnileiki skapast með samnýtingu tengileiða í umhverfinu. Andstæðan við þessa hugsun eru t.d. lyftukjarnar úr bílakjallara og beint upp á hæð við sérinngang. Sýnileikinn verður til við það að t.d. inngangar séu allir úr garðyrmi að utanhúströppum upp efri hæðir, með því skapast líf í inngarðinn.

Náttúruleg birta er mikilvæg og er íbúðum raðað þannig að það komi ávallt náttúruleg birta frá minnst tveimur áttum.

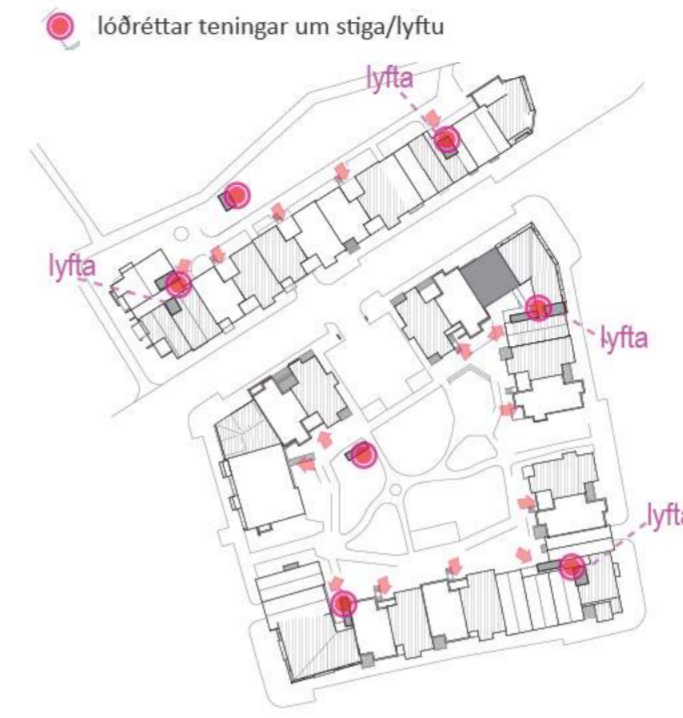
Ytra útlit

Arkitektar leggja áherslu á fjölbreytileika milli bygginga án þess að missa heildrænt yfirbragð þeirra, uppbot og stöllum bygginga mynda stakstæðar einingar sem para sig saman í gamaldags hverfishluta. Unnið er með lífi þar sem svalir, kvistir, gafflar og þaksvallir eru í aðalhlutverki til að ná upp fjölbreytileika.

ÚTSKÝRINGAR



Göngutengingar um reitinn



Inngangar í heimili (pílar) eru um garðsvæði



Bílastæði á landi skv deiliskipulagi. Stigar og lyftur úr bílakjallara eru um garðsvæði og einnig lyftur.



Allar íbúðir eru með tvær hliðar. Ein snýr að líflægu garðyrmi. Hin snýr að útsýni til sjávar eða göturyrmi.



Markmið tillögunnar er að taka upp mælikvarða eldri byggðar og skapa mörg sérþýli frekar en upplifun um stórt fjölbýli

Sameiginleg rými

Á stöðum þar sem ekki er unnt að hleypa inn náttúrulegu ljósi hafa hönnuðir valið að setja sameiginleg rými eins og hjóla-, vagnageymslur og sameiginlegan veislusal til að brjóta upp íbúðamynstrið. Staðsetning á sameiginlegum veislusal er á horni sem tekur á móti fólki úr algengustu umferðaráttinni, en er einnig opinn út í sameiginlegan garð svo það væri hægt að virkja garðinn með sameiginlegum grillveislum, afmælisveislum, húsfundum og öðru skemmtilegu að erlendri fyrirmynd. Í tengslum við salinn gætu mögulega verið sameiginlegar þvottavélar, viðgerðarhorn fyrir hjól og smíðaverkefni. Í inngarðinum eru einnig sameiginlegar hjóla- og vagnageymslur, sem eru byggðar inn í landslag garðsins, og skapa þannig leiksvæði um hallandi þök.



Útirými / garður

Húsin mynda randbyggð um grænan inngarð sem snýr að suð-vestri með sameiginlegum grænum svæðum, leiktækjum gönguásum í gegnum garðinn þar sem eru sameiginleg setsvæði, grillaðstaða og aðgengi að hjólaskýtum á lóð sem byggð eru inn í garðsvæði og mynda tengingu við íslensku-torfbæina ásamt lyftu- og tröppurýmum að bílakjallara.

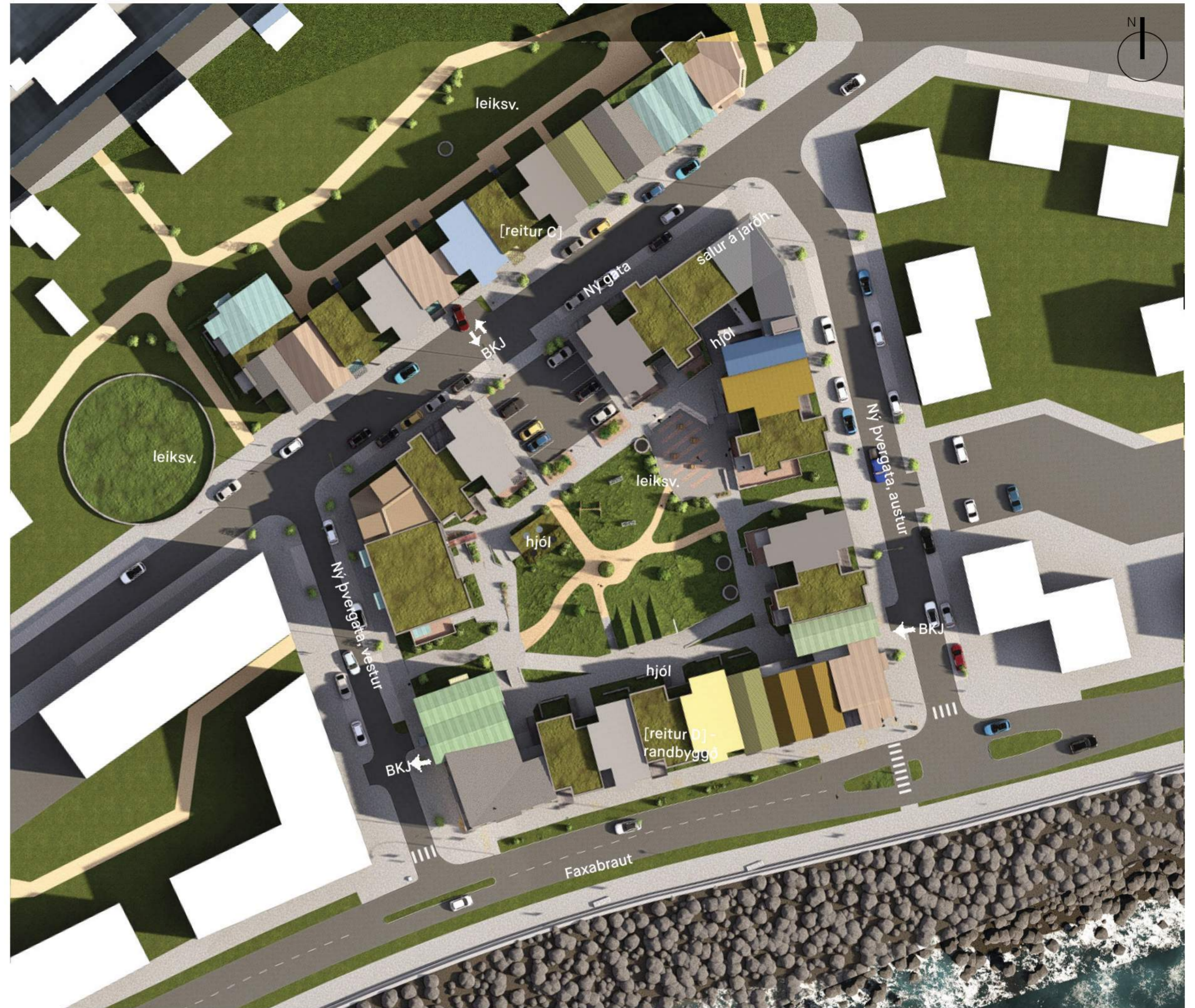
Gönguásar að inngöngum að heimilum vísa að hvor öðrum sem stuðlar að beinni samskiptum milli nágretta. Tillagan ýtir undir þessa stemningu með haganlega hönnuðum umferðarýmum um sameiginlegt garðrými.

Áhersla er lögð á að íbúar noti tröppur sem tengjast garði að íbúðum. Allar íbúðir á jarðhæð uppfylla aðgengi fyrir alla. Með því að bjóða upp á húsnæði sem sé að hluta til án lyftu, þá skapast meiri sýnileiki fyrir fjölbreytt samfélag og hagkvæmari lausnir. Tryggt verður að fólk komist með lyftu t.d. á stöku stöðum upp úr bílakjallara og geymslum og þaðan um garðinn að sínum inngangi.

Stuðlað er að hlýlegu og grænu yfirbragði, góðu aðgengi bæði hjóla og gangandi vegfaranda um inngarðinn. Tenging er milli inngarðs og göngustígarakerfis um port á jarðhæð, auk megin gönguáss í gegnum randbyggð.



horft að suðvestan yfir reit D



AFSTÖÐUMYND
mkv. 1:500



yfirlitsmynd úr norðvestri



yfirlitsmynd úr suðaustri

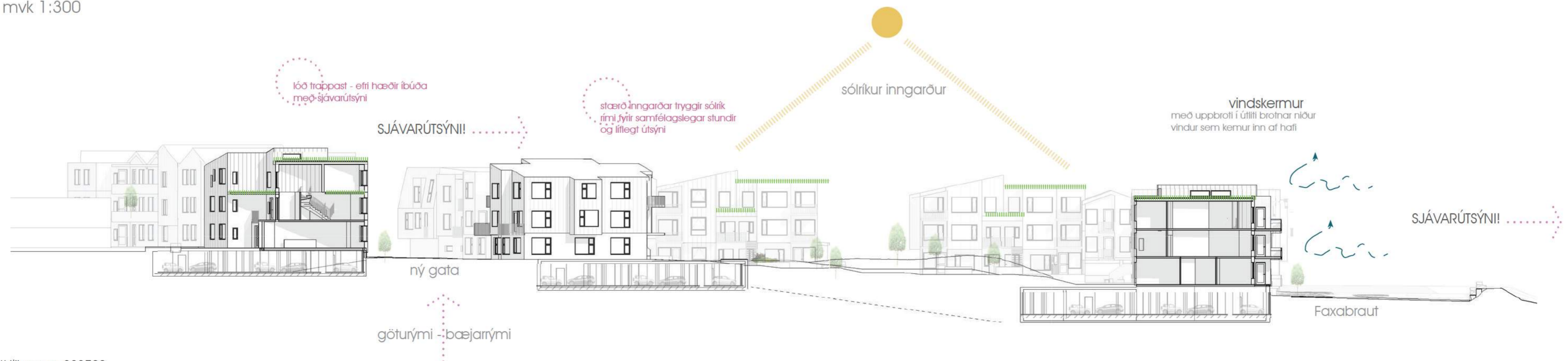
MEGIN GARÐRÝMI D REITS

- leiksvæði, hjólageymslur, tröppur uppúr bílakjallara, sérafnotafletir. Allir inngangar snúa inni garð.



ÞVERSNIÐ A (horft vestur)

- mvk 1:300



BYGGINGATÝPUR

Byggingatýpur

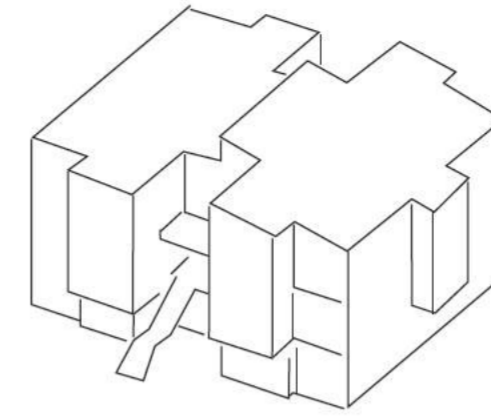
Á reit C & D eru 100 íbúðir af nokkrum stærðum. Til að einfalda samsetningu íbúða er stillt upp þremur megin týpum af formum sem endurtaka sig svo um reitina. Endurteking týpanna felst aðallega í því að fjöfalda ákveðnar einingar og stærðir í hagræðingarskyni og betri nýtingar auðlinda. Sama týpan af ákveðnu formi fær hinsvegar ekki endilega sama lit af klæðningu, eða sömu tegund svalafrágangs. Þannig verði tryggð fjölbreytni innan sömu týpu.

Þakform

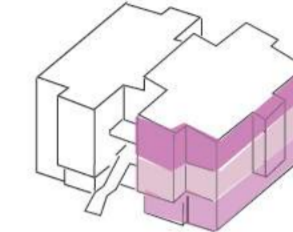
Þakform eru einnig endurtekin, en þeim er ráðað upp þannig að það myndist ákveðinn taktur í götumyndinni. Flöt þök eru gróðurþakin og hallandi þök hafa sama halla í megin týpum - annaðhvort einhalla eða "þakkhús" tvíhalla.

Fjölbreytt þakform endurspeglar skilmála deiliskipulags.

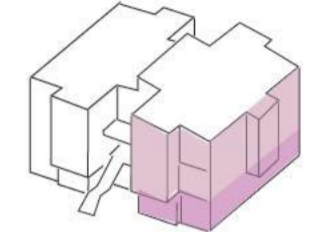
Skýringarmynd sýnir hvar gróðurþök eru á reitum:



- Týpa 1**
Raðhús/parhús:
- tröppur í sameiginlegu útirými styðja nágrennatengsl
 - allir íbúar með sína eigin útihurð
 - á reit C eru stærri eignir á efri hæðum húsa, en þá eru tvær
 - efri hæðirnar sama eignarnúmerið
 - Á reit C er týpa 1 með íbúð á jarðhæð sem er 100m².
 - Á 2.hæð er tveggja hæða íbúð sem er allt að 190m²
 - Á reit D er týpa 1 með sér íbúð á hverri hæð.



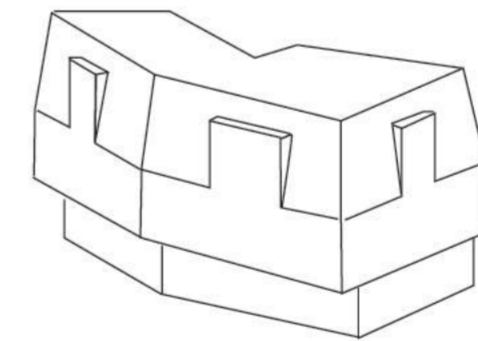
á reit D



á reit C



- Týpa 2**
"þakkhús"
- svalagangur með lyftu og útitröppu
 - tvíhallandi þak í anda þakkhúsa
 - innbyggðar svalir sem brjóta upp massan
 - flestar íbúðir með 2 herbergjum



- Týpa 3**
hornhúsin - kennileiti
- svalagangur með lyftu og útitröppu
 - þakform sem hallar inn frá götu, með kvisti á efstu hæð
 - þakklæðning skríður niður um eina hæð
 - mismunandi útfærsla eftir t.d. birtuskilyrðum og útsýni og verða þök því mismunandi og mynda kennileiti á hornum

Kennileiti á hornum reita

Á hornum reitanna fá hornhúsin sérstöðu að því leiti að þar teygir þakformið sig hiður um eina hæð og settir eru kvistir. Mismunandi aðstæður, eins og birtuskilyrði og útsýni stýra þak- og gluggamyndun.



norð-austur horn D-reits
(fjölnotasalur)



norð-vestur horn D-reits



suð-vestur horn D-reits



suð-austur horn D-reits



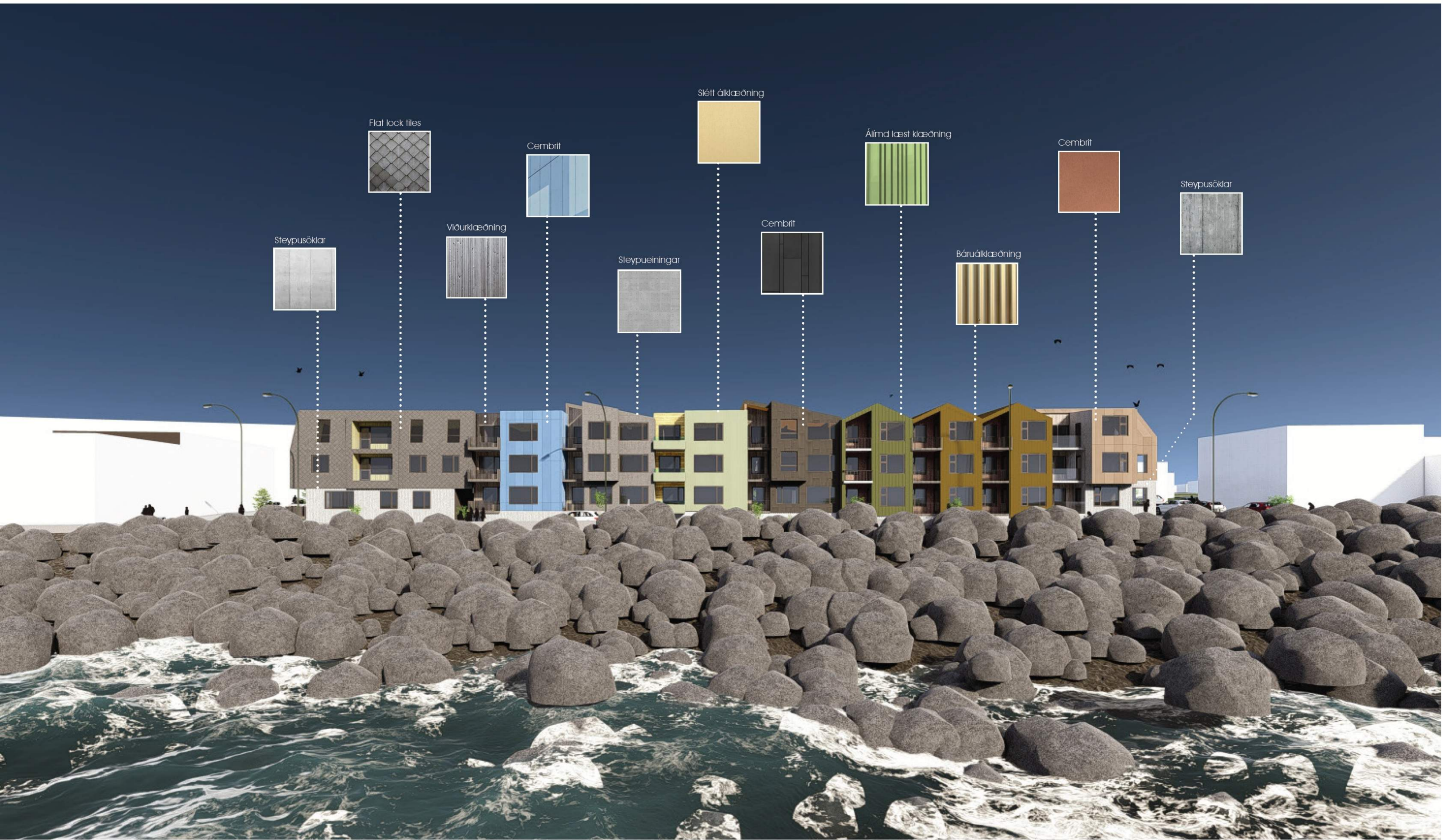
austur horn C-reits

KLÆÐNING / EFNI

Litaval í nærumhverfinu

Litapallettan miðast við að nota liti úr nærumhverfinu sjórinn, fjaran, steinagarðurinn, gróður og eldri byggð.

Skipting á efnisnotkun miðast við að hvert hús sé með höfuðlit sem síðan er skipt upp með viðarklæðningu sem er sú sama á öllum húsum og tengir þau um leið saman. Gluggar og svalir hafa mikilvægt hlutverk í uppbrotti húsa.



EFNI Í LANDSLAGSHÖNNUN

Náttúrúefni í umhverfi - útiefni



Grjót



Sandur



Viður



Gras - Gróður





Útirými / garður

Húsin mynda randbyggð um grænan-inngarð sem snýr að suð-vestri með sameiginlegum grænum svæðum, leiktækjum gönguásum í gegn um garðinn þar sem eru sameiginleg setsvæði, grillaðstaða og aðgengi að hjólaskýlum á lóð sem byggð eru inn í garðsvæði og mynda tengingu við íslensku-torfbæina ásamt lyftu- og tröppurýmum að bílakjallara.

Gönguása að inngöngum að heimilum vísa að hvor öðrum sem stuðlar að beinni samskiptum milli nágretta. Tillagan ýtir undir þessa stemmningu með hagalega hönnuðum umferðarrýmum um sameiginlegt garðyrmi.

Áhersla er lögð á að íbúar noti tröppur sem tengjast garði að íbúðum. Allar íbúðir á jarðhæð uppfylla aðgengi fyrir alla. Með því að bjóða upp á húsnæði sem sé að hluta til án lyftu, þá skapast meiri sýnileiki fyrir fjölbreytt samfélag og hagkvæmari lausnum. Tryggt verður að fólk komist með lyftu t.d. á stöku stöðum upp úr bílakjallara og geymslum og þaðan um garðinn að sínum inngangi. Stuðlað er að hlýlegu og grænu yfirbragði, góðu aðgengi bæði hjóla og gangandi vegfaranda um inngarðinn. Tenging er milli inngarðs og göngustígakerfis um port á jarðhæð, auk megin gönguáss í gegnum randbyggð.



2 herbergja íbúð 36 stk
60-85 m²

3 herbergja íbúð 38 stk
90-110 m²

4 herbergja íbúð 28 stk
105-120m²

5+herbergja íbúð 6 stk
150-190 m²



GRUNNMYND 1. HÆÐAR

- teikningar sýnir uppröðun íbúða og herbergjafjölda

- mkv 1:500

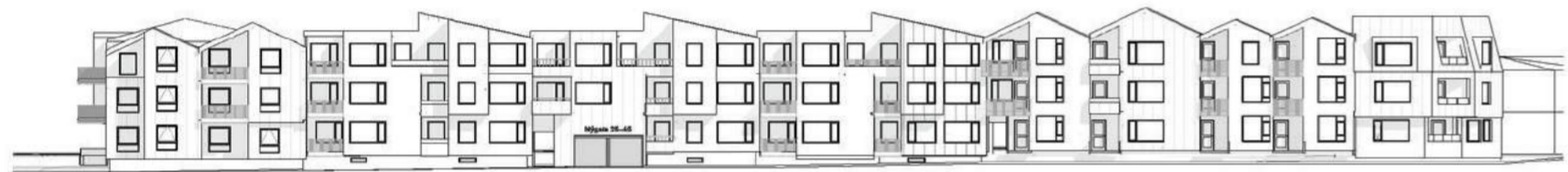




ÞVERSNIÐ A, (horft vestur)



ÞVERSNIÐ B, reitur D (horft suður)



ÁSÝND SUÐUR, reitur C (við Nýju götu)



ÁSÝND NORÐUR, reitur D (götumegin - ný gata)

á útlitum má greina
mörg hús - og ekki
stóra blokk!



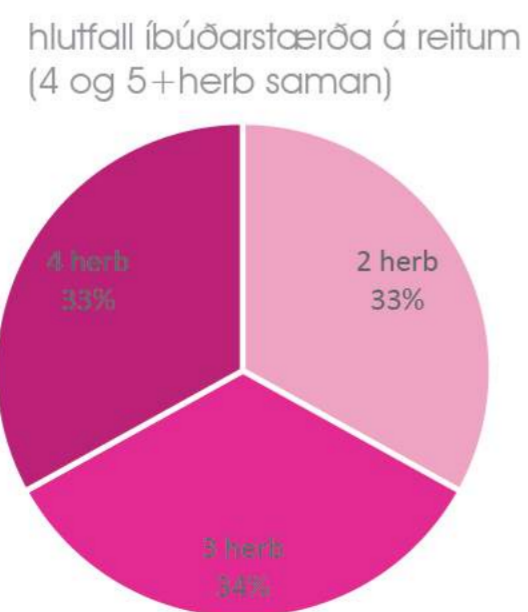
inngarðar



á efri hæðun íbúða eru útskot
sem myndar spennandi innri rými
og leggja áherslu á útsýnisáttir



- 2 herbergja íbúð 36 stk
60-85 m²
- 3 herbergja íbúð 38 stk
90-110 m²
- 4 herbergja íbúð 28 stk
105-120m²
- 5+herbergja íbúð 6 stk
150-190 m²



GRUNNMYND 2. HÆÐAR

- teikningar sýnir uppröðun íbúða og herbergjafjölda
- mkv 1:500





ÁSÝND AUSTUR



ÁSÝND NORÐUR, reitur C (garðmegin)



ÁSÝND SUÐUR, reitur D (götumegin - Faxabraut)



- 2 herbergja íbúð 36 stk
60-85 m²
- 3 herbergja íbúð 38 stk
90-110 m²
- 4 herbergja íbúð 28 stk
105-120m²
- 5+herbergja íbúð 6 stk
150-190 m²



Útskot úr byggingum á efri hæðum ramma inn útsýnisáttir

GRUNNMYND 3. HÆÐAR

- teikningar sýnir uppröðun íbúða og herbergjafjölda
- mkv 1:500



Kjallari reita

Bílakjallarar eru hálfir undir húsum reitanna. Með því að skilja eftir jarðveg fyrir miðju reits er möguleiki á betri gróðursvæði fyrir garðinn.

Byggingarnar eru í þeirri breidd að það passi 2-3 bílar á milli burðarveggja.

Innaf bílakjallara eru svo brunahólf að geymslugöngum og sérgeymslum íbúða. Gert er ráð fyrir 8 -12m² stórum geymslum á íbúð að jafnaði.

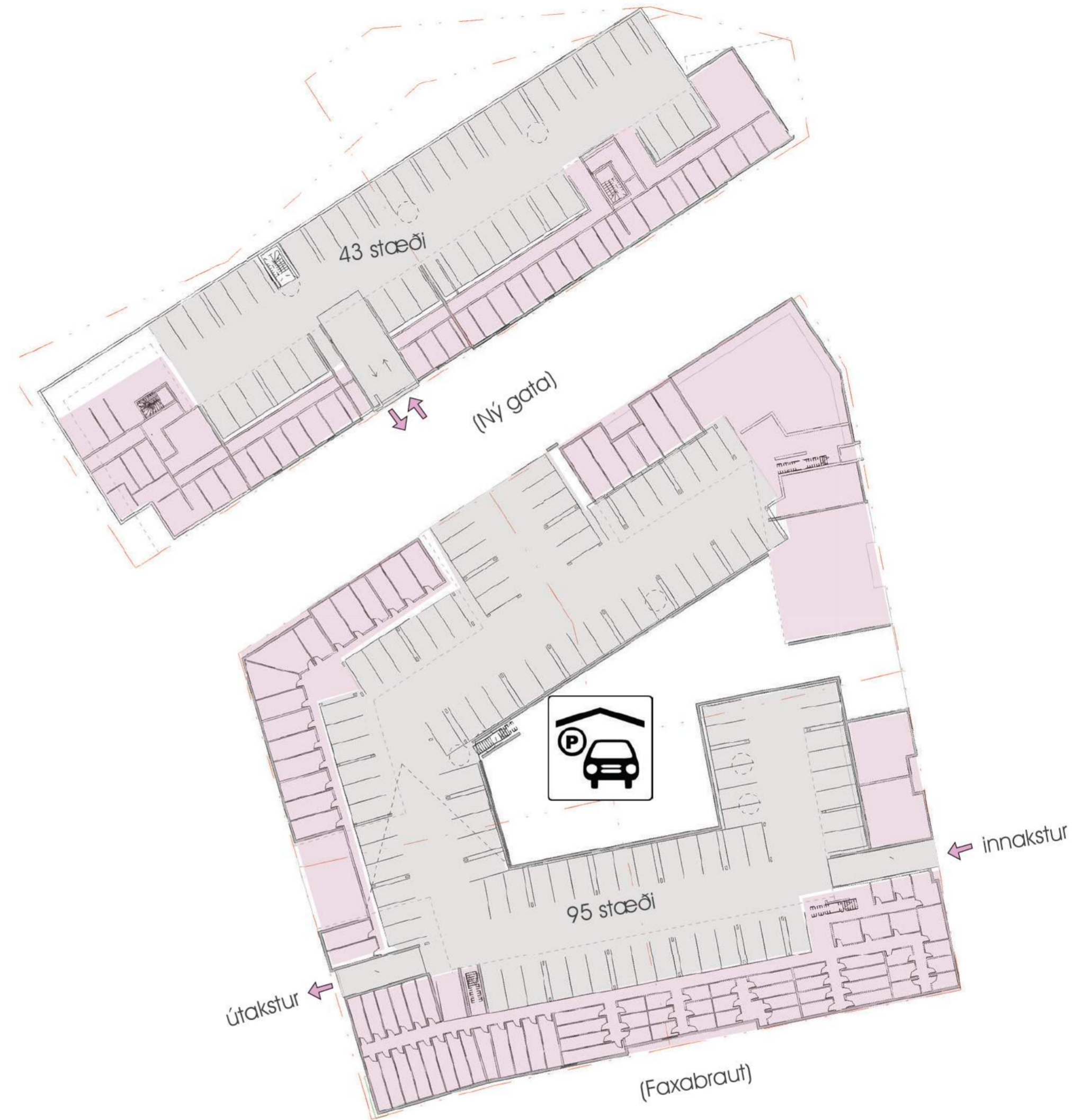


gert er ráð fyrir nokkrum ljósopum úr garðrými niður í bílakjallara til að hleypa birtu inn og mynda uppbot í garðrými.



- svæði undir bílakjallara
- svæði undir geymslur, auk tæknirýma ofl

Fjöldi bílastæða í kjallara er
reit C : 43, þar af 3 f. hreyfihamlaða
reit D : 100, þar af 5-6 f. hreyfihamlaða



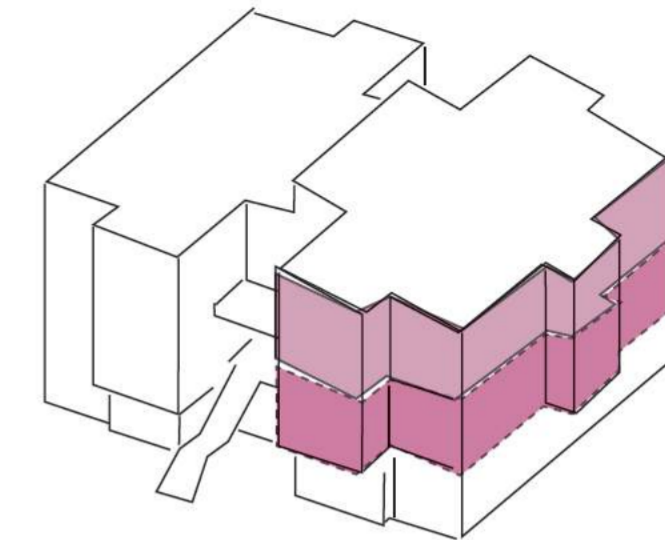
GRUNNMYND KJALLARA
- bílakjallari og geymslur, tæknirými ofl
- mkv 1:500



GRUNNMYNDIR ÍBÚÐA _____ mkv.1:100



yfirlit íbúða á reitum.
Litaðir fletir eru stækkaðar
grunnmyndir íbúða



íbúð á 3.hæð
íbúð á 2.hæð

Útirými í tengingu við
sameiginlega útigarðinn



3 HERBERGJA - 98 m² (2.hæð)

Íbúð með inngang á 2.hæð. Svalir og alrými snúa að garðsvæði.

allir íbúar með EIGIN útihurð

bjartar íbúðir

stórar geymslur í kjallara



4 HERBERGJA - 115 m² (3.hæð)

Íbúð með inngang og gott anddyri á 2.hæð og stiga upp á 3.hæð. Svalir og alrými snúa að garðsvæði. Möguleiki á þvottarými undir stiga á 2.hæð.

"raðhús" eru byggð
upp með einingum og
endurtekingum í stærðum.

sérafnotareitur garðmegin

yfirlit íbúða á reitum.
Litaðir fletir eru stækkaðar
grunnmyndir íbúða

sérafnotareitur garðmegin

"raðhús" eru byggð
upp með einingum og
endurtekningum í stærðum.



3 HERBERGJA - 100 m²

Íbúð á jarðhæð í "raðhúsi" á C-reit.
Inngangur innundir skyggni. Svalir vísa í suður
og eru um meter ofar gangstétt við götu.

allir íbúar með EIGIN útihurð

bjartar íbúðir

stórar geymslur í kjallara



rúmgæð íbúð með
útsýni að sjó

2 HERBERGJA - 62 m²

Íbúð á 2.hæð með inngang frá svalagangi,
með lyftu. Svalgangur tryggir birtu og
tengingu við garðsvæðið.
Svalir með sjávarútsýni.

reitir D, séð til vesturs frá götu



séð mót Akrafjalls við Faxabraut



margvísleg nýting á garðsvæði



séð frá þaksvölum á reit C



séð af 2.hæð niður í garð



séð frá sérafnotareit til norðvesturs





GARÐURINN Í VETRARKLÆÐUM

