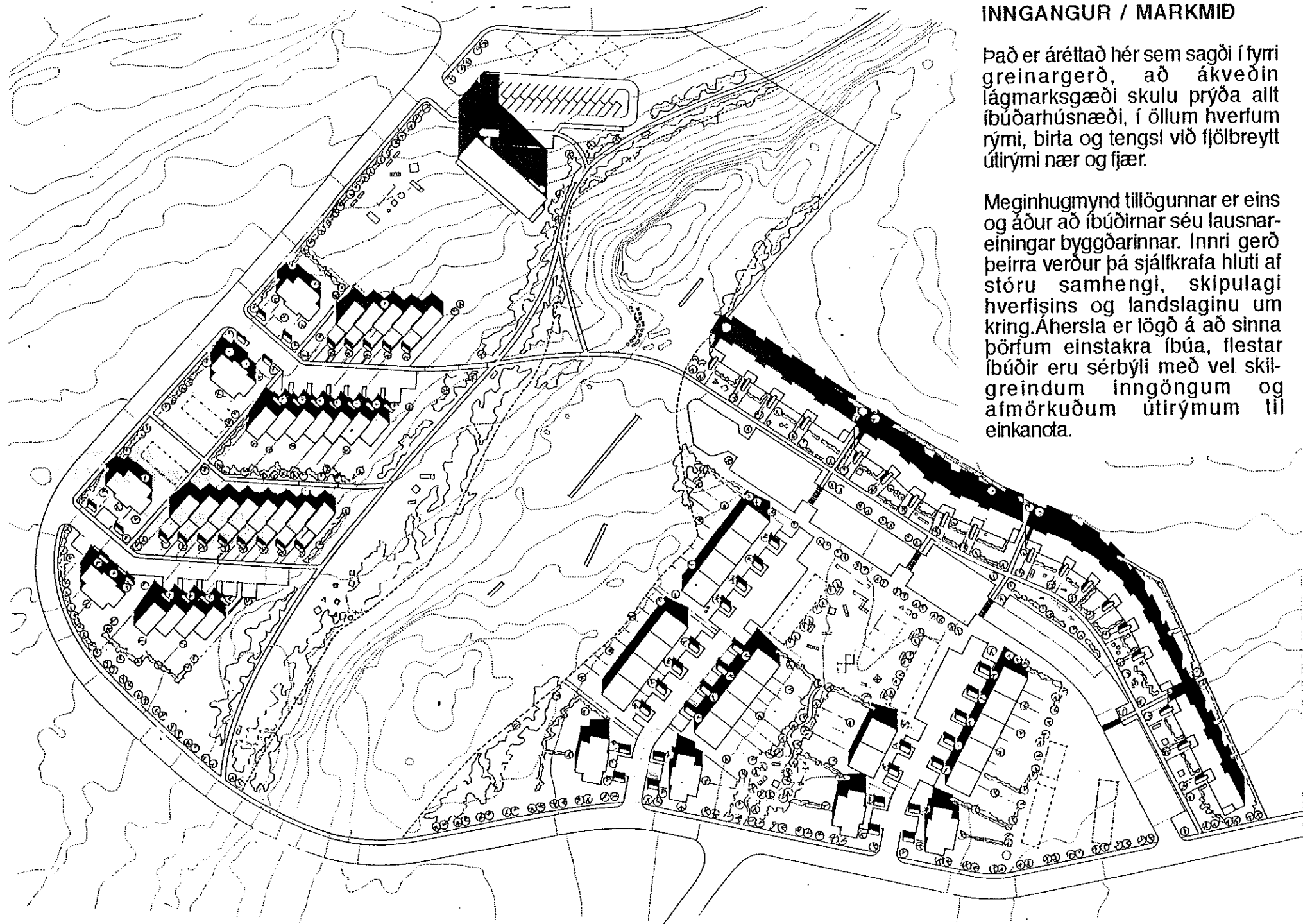




**HUGMYNDASAMKEPPNI UM SKIPULAG OG  
FÉLAGSLEGAR EIGNARÍBÚÐIR Í  
SÍÐARA ÞREP**

**BORGAHVERFI**

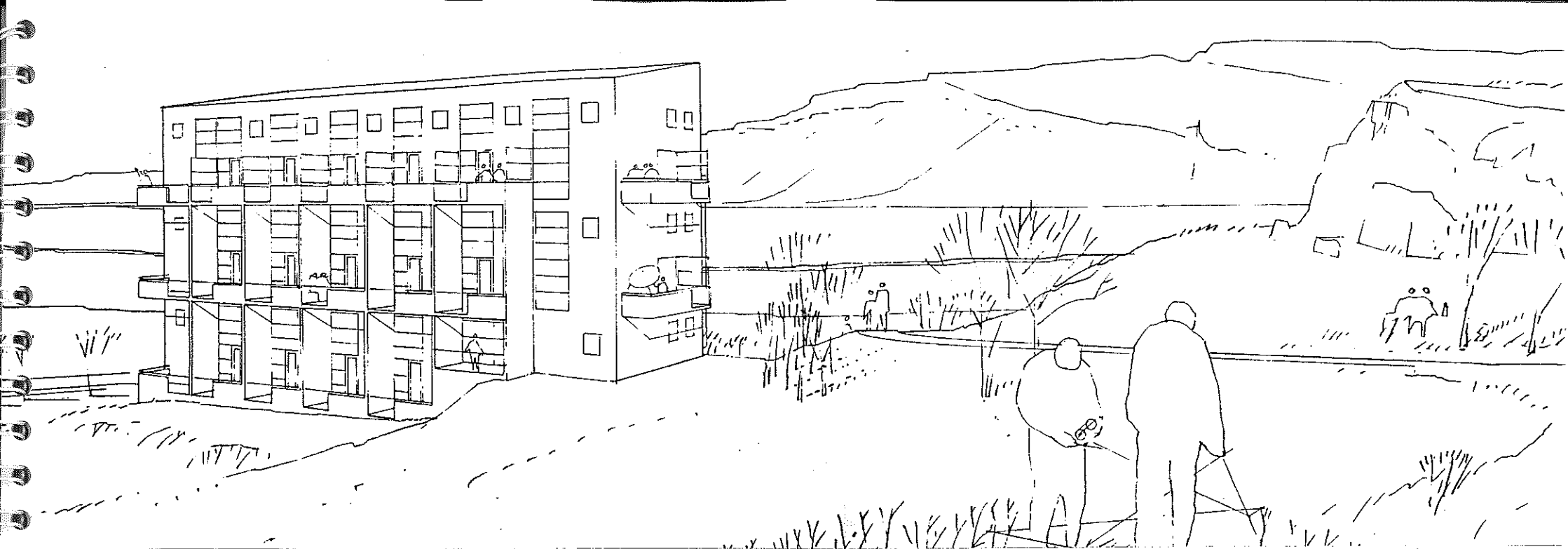
**53725**



### INNGANGUR / MARKMIÐ

Það er áréttað hér sem sagði í fyrri greinargerð, að ákveðin lágmarksgæði skulu prýða allt íbúðarhúsnæði, í öllum hverfum rými, birta og tengsl við fjölbreytt útirými nær og fjær.

Meginhugmynd tillögunnar er eins og áður að íbúðirnar séu lausnar-einingar byggðarinnar. Innri gerð þeirra verður þá sjálfkrafa hluti af stóru samhengi, skipulagi hverfisins og landslaginu um kring. Áhersla er lögð á að sinna þörfum einstakra íbúa, flestar íbúðir eru sérþýli með vel skilgreindum inngöngum og afmörkuðum útirýmum til einkanota.



## SKIPULAG SAMKEPPNISREITSINS

Við endurskoðun skipulagsins var eftirfarandi gaumgæft :

- Athugasemdir dómnefndar í keppnislýsingu seinna þreps;
- Nákvæmari staðsetning og hæðarsetning húsa í landi;
- Hagkvæmni, fagurfræði og önnur sjónarmið byggingarlistar.

Klapparriminn er sem fyrr friðhelgur og óbyggður og skiptir samkeppnisreitnum í tvö svæði, eystra og vestara. Megintök skipulagsins eru hin sömu og áður, en ásýnd vestara svæðisins hefur breyst nokkuð.

Á eystra svæðinu hefur langhúsinu verið skipt upp í fjóra hluta sem líðast við norðurmörk þess. Sunnan þeirra eru fjórar raðhúsallengjur, lítið breyttar frá fyrri tillögu.

Nyrðst á vestara svæði stendur háreist fjölbýlishús. Það stendur með klettaborginni á friðaða svæðinu og langhúsinu austan hennar og afmarka reitinn sjónrænt og skýla honum fyrir svölum vindum.

Vestan klapparrimans hafa sambýlishúsin næst honum vikið fyrir útivistarsvæði. Þar fyrir neðan stallast fjórar raðhúsallengjur í brekkunni. Fyrir enda raðhúsallengjanna á báðum svæðum standa parhús, alls átta talsins. Þau standa næst

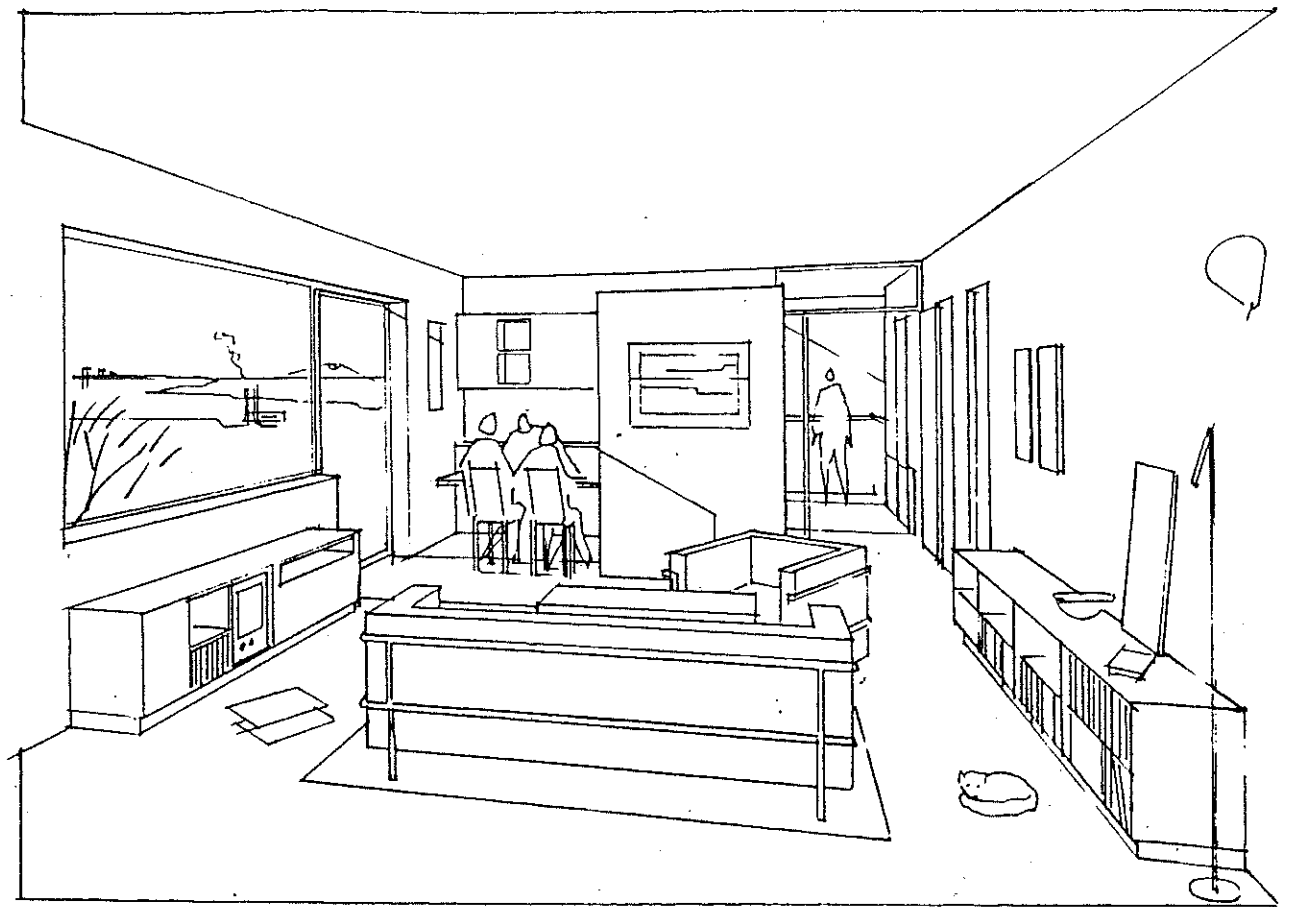
tengibrautinni sem umlykur reitinn og blasa við vegfarendum sem sjónræn heild.

Aðkoma að öllum húsum er um innkeyrslur frá safngötu. Bíla-stæðum er komið fyrir í íbúðagötunum. Fyrirhuguðum bílskýlum og aukastæðum eru einnig fundnir staðir við götumar, eða í rökréttu samhengi við þær á heillegan hátt.

Grenndarvöllur er sem fyrr á miðju eystra svæðinu. Þar er hann miðsvæðis í hverfinu, afmarkaður af langhúsum og raðhúsum og nýtur skjóls af þeim. Smærri leiksvæði og opin svæði til sameiginlegra nota myndast hér og hvar á milli húsa og tengjast völlum með

stígum. Vestan undir klapparrimanum, á hjallanum fyrir ofan brekkuna er eins og áður sagði stórt opið, óbyggt svæði. Það er vel skilgreint og afmarkað af klöppunum og raðhúsunum og hentar vel til ýmissa samfélagslegra nota. Þar má rækta tré og halda veislur í skjóli þeirra um sumur. Þar er tilvalinn vettvangur ýmissar æskulýðsstarfsemi, fyrir óformlega leikvelli, kofabyggingar, reykingafíkt og fleira.

Göngustígar tengja hverfið innbyrðis og við nágrennið. Stígar liggja að nálægum íbúðasvæðum, verslunar- og þjónustukjarna, grunnskóla og dagvistarheimilum.



## BREYTTAR STÆRÐARREGLUR

Í keppnislýsingu síðara þreps er skýrt frá þrengri stærðarmörkum fjögurra og fimm herbergja íbúða. Þetta kallar á nýjar útfærslur, því þessar íbúðir og húsagerðir sem rúmúðu þær í fyrri áfanga, standast ekki miðað við hinar nýju forsendur. Það á við um langa sambýlishúsið (E) á eystra svæði og raðhúsin neðst á vestara svæði (B). Einnig voru íbúðir í endum fjölbýlishússins (A) of stórar

## FJÖLDI ÍBÚÐA

Á eystra svæðinu eru 100 íbúðir, 24 tveggja-, 18 þriggja- og 12 fjögurra-herbergja, einnar hæðar íbúðir í sambýlishúsum (langhús), 38 þriggja herbergja í tveggja hæða raðhúsum og 8 fimm herbergja í tveggja hæða parhúsum.

Á vestara svæðinu eru 52 íbúðir, 19 þriggja herbergja, tveggja hæða og 1 þriggja herbergja, einnar hæðar í fjölbýlishúsi, 24 fjögurra herbergja í tveggja hæða raðhúsum og 8 fimm herbergja í

tveggja hæða parhúsum.

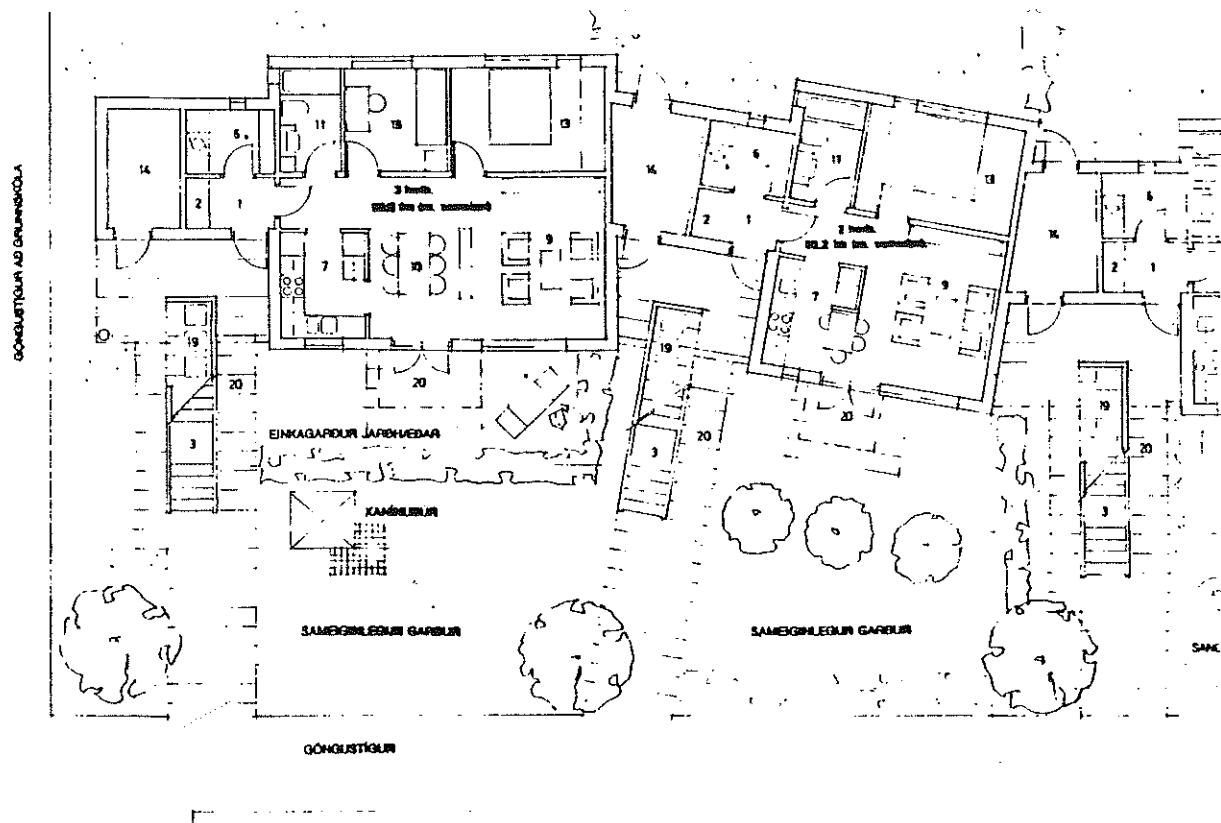
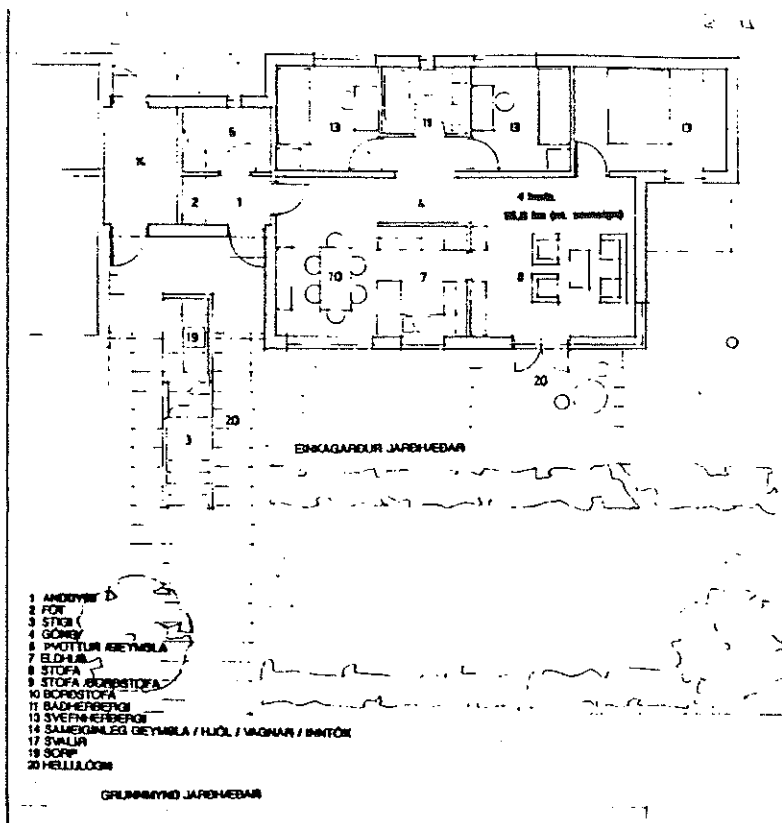
Samtals eru þetta 152 íbúðir, 24 tveggja herbergja, 76 þriggja herbergja, 36 fjögurra herbergja og 16 fimm herbergja.

## ÍBÚÐA- OG HÚSAGERÐIR

Enn frekari áhersla hefur verið lögð á sérbylli í seinna þrepi keppinnar. Um helmingur íbúðanna eru í raðhúsum og parhúsum, auk þess hafa allar íbúðir langhúsanna sérinngang.

Háhýsið er það eina sem kalla má fjölbýlishús í hefðbundnum skilningi.

Allar íbúðir langhúsanna eru á einum gólfleti og ein íbúð háhýsis, og hefur tveggja hæða íbúðum því fækkað hlutfallslega. Allar íbúðagerðir á jarðhæð langhúss á austursvæði geta þjónað fötluðu fólki, alls átta tveggja-, sex þriggja- og fjórar fjögurra herbergja íbúðir.



## EYSTRÁ SVÆÐI LÖNG SAMBYLISHÚS

Fjögur hús með alls 54 íbúðum, 24 tveggja-, 18 þriggja- og 12 fjögurra herbergja. Íbúðirnar eru byggðar á lausnum sambýlishúsanna (C) sem voru undir klapparríma í fyrri tillögu.

Húsin eru samsett úr einingum sem hver inniheldur eina íbúðargerð, tveggja-, þriggja- eða fjögurra herbergja. Einingarnar eru þriggja hæða og er ein íbúð á hverri hæð. Hver eining er tvískipt, í „breiðan“ hluta sem í eru vistarverur, eldhús og baðherbergi, og „mjóan“ hluta með anddyri, stiga, geymslur og

þvottahús. Mjóí hlutinn er eins í öllum íbúðagerðum, nema í tveggja herbergja íbúðunum þar sem hann er hornskekktur til að ná fram sveigju í húslengjuna.

Allar íbúðirnar hafa séringgang. Fyrir framan mjóa hlutann er stigi að svölum á annarri hæð, og af þeim gengið inn í íbúðir á annarri og þriðju hæð. Vestan megin er anddyri efstu íbúðarinnar, í því er fatahengi og lífíll gólfíflötur fyrir framan stiga að þriðju hæð. Stiginn telst séreignarhluti efstu íbúðarinnar og reiknast með flatarmáli hennar og er hún stærri en neðri íbúðirnar sem því nemur.

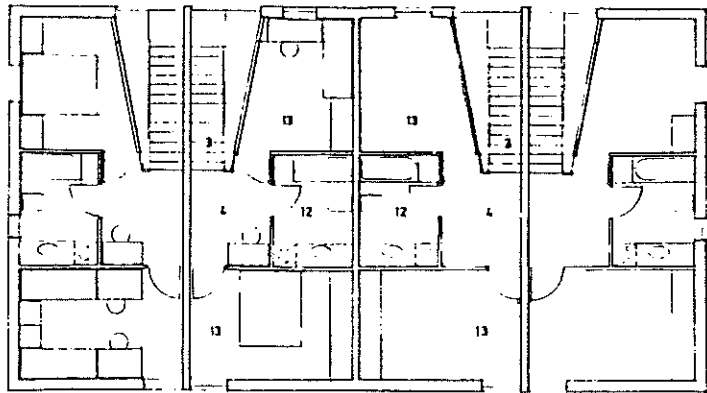
Austan megin er anddyri íbúðar á annarri hæð. Á jarðhæðinni, undir svölunum eru einnig tveir inngangar. Vestanmegin er geymslu- og inntakaherbergi (undir stiganum upp í efstu íbúðina), eina sameign allra íbúðanna. Austan megin er anddyri neðstu íbúðarinnar sem er eins og anddyri íbúðar á annarri hæð. Á bak við anddyrið er þvottahús og geymsla á öllum hæðum. Í miðíbúðinni nær það inn undir stigan að þriðju hæð. Í „breiða“ hluta allra íbúðanna eru svefn- og baðherbergi norðan megin en eldhús, borðstofa og stofa sunnan megin og vita því mót sól og sameiginlegum svæðum

hverfisins.

Gengt er út í garð úr stofum íbúða á jarðhæð, en á efri hæðum eru veggsvallir á öllum íbúðum. Gert er ráð fyrir að íbúar jarðhæðar geti helgað sér þann hluta garðsins sem næstur er húsinu, en fjær sé hann til sameiginlegs brúks.

Í geymslu- og inntakaherberginu er gengt gegnum húsið út í garðinn norðan þess.

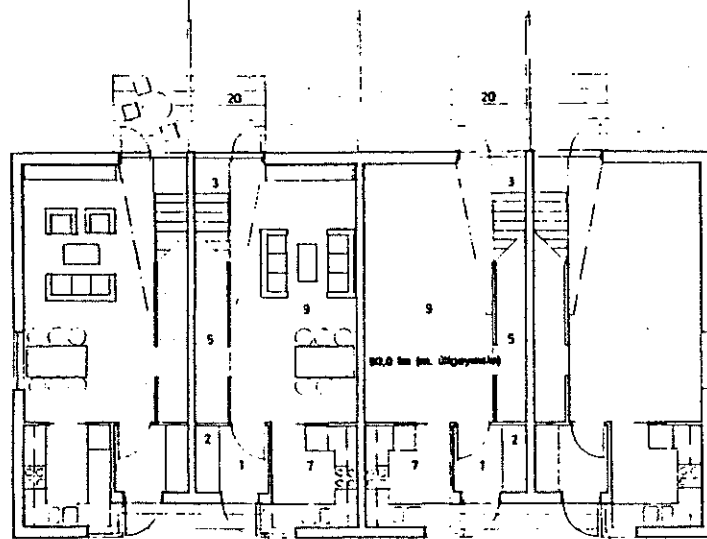
Sorpgeymslur eru undir útistigunum.



GRUNNMYND ANNARRAR HEDAR

ROFUR

GARÐUR

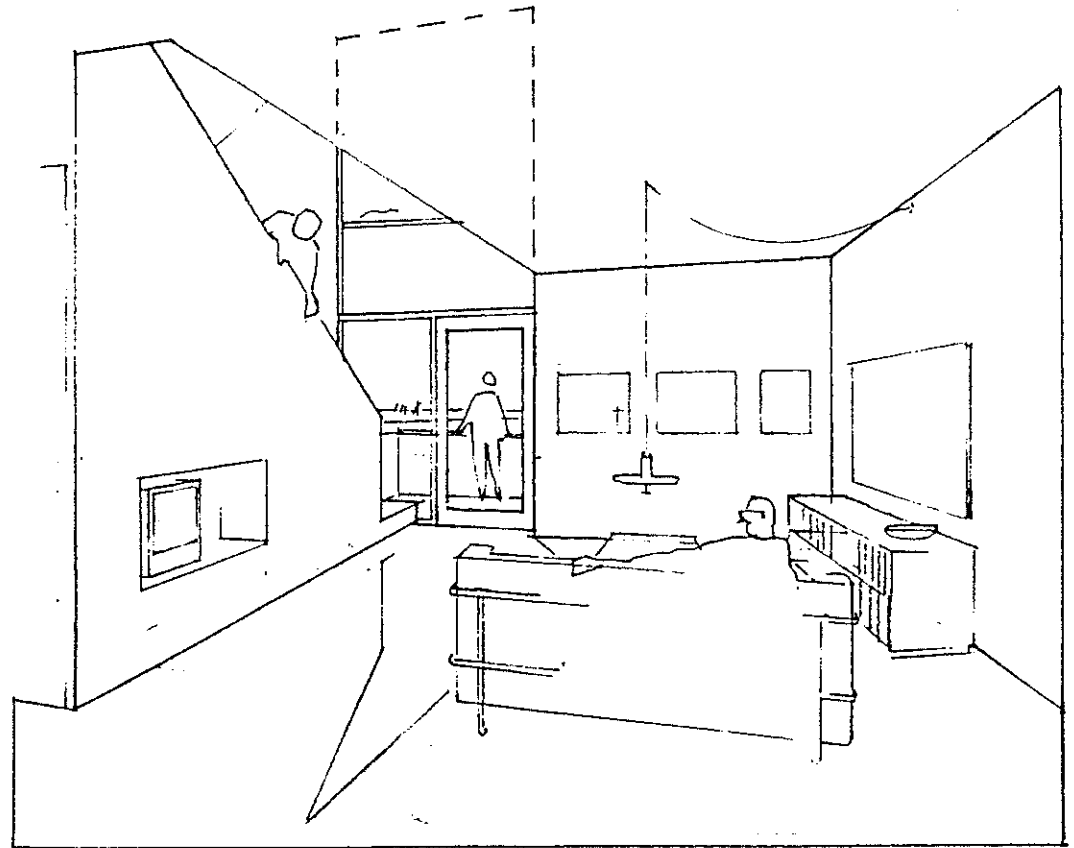


SANDKASSI

SKASTEIN

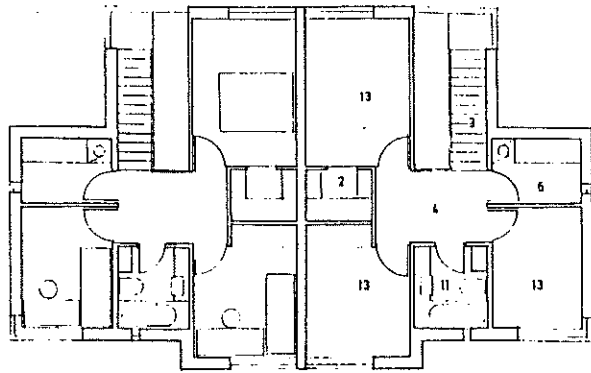
- 1 ANDDYR
- 2 FÖR
- 3 STIG
- 4 DÖNNA
- 5 DEYFILA
- 7 ELDHÚS
- 9 STOFU AÐHERBERGI
- 12 SÁÐ-HERBERGI ÞVOTTUR
- 13 SVEFN-HERBERGI
- 18 SKRIP
- 20 HELLULOGI

GRUNNMYND JAFNHEDAR



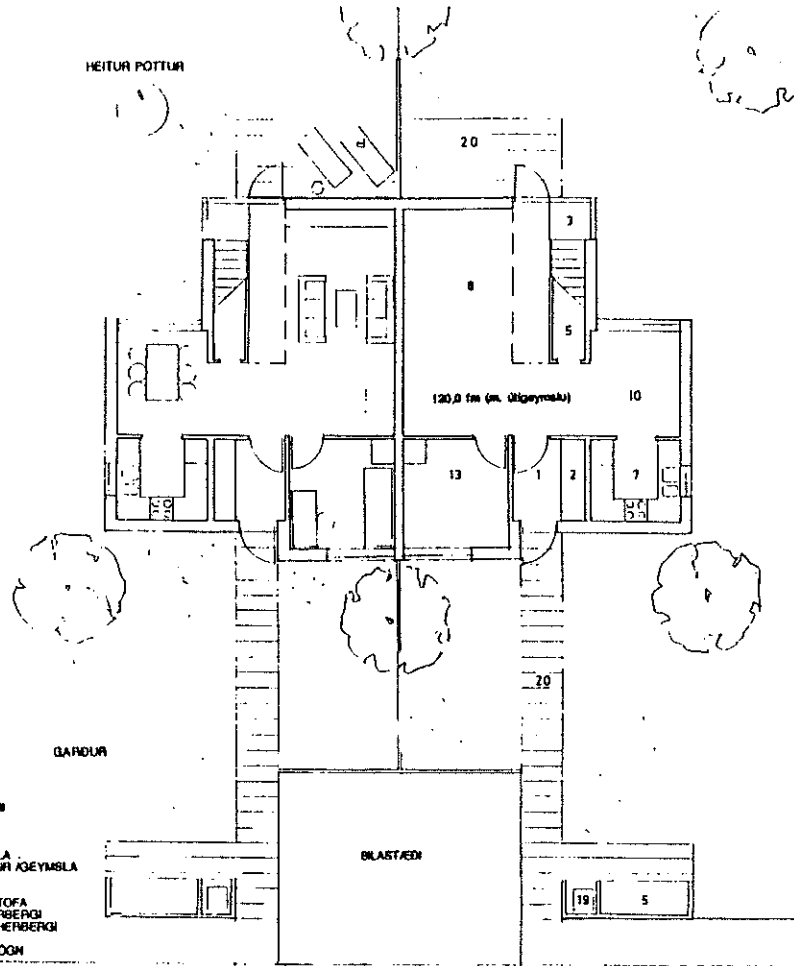
### EYSTRÁ SVÆÐI - RAÐHÚS

38 þriggja herbergja íbúðir á tveimur hæðum. Niðri er anddyri að götu, eldhús, stofa og borðstofa, og stigi að annari hæð, með geymslu undir. Uppi eru tvö svefnherbergi, göng og stórt baðherbergi með þvottaadstöðu. Við hlið stigans er opið milli hæða. Gengt er úr stofu út í garð við hvert hús. Sorpgeymsla og óhituð geymsla eru úti fyrir anddyrum hverra tveggja samlægra húsa og eru sameign þeirra. Inntök geta verið í skáp í anddyri eða í geymslu undir stiga.



GRUNNMÝND ANNARRAR HEDAR

HEITUR POTTUR

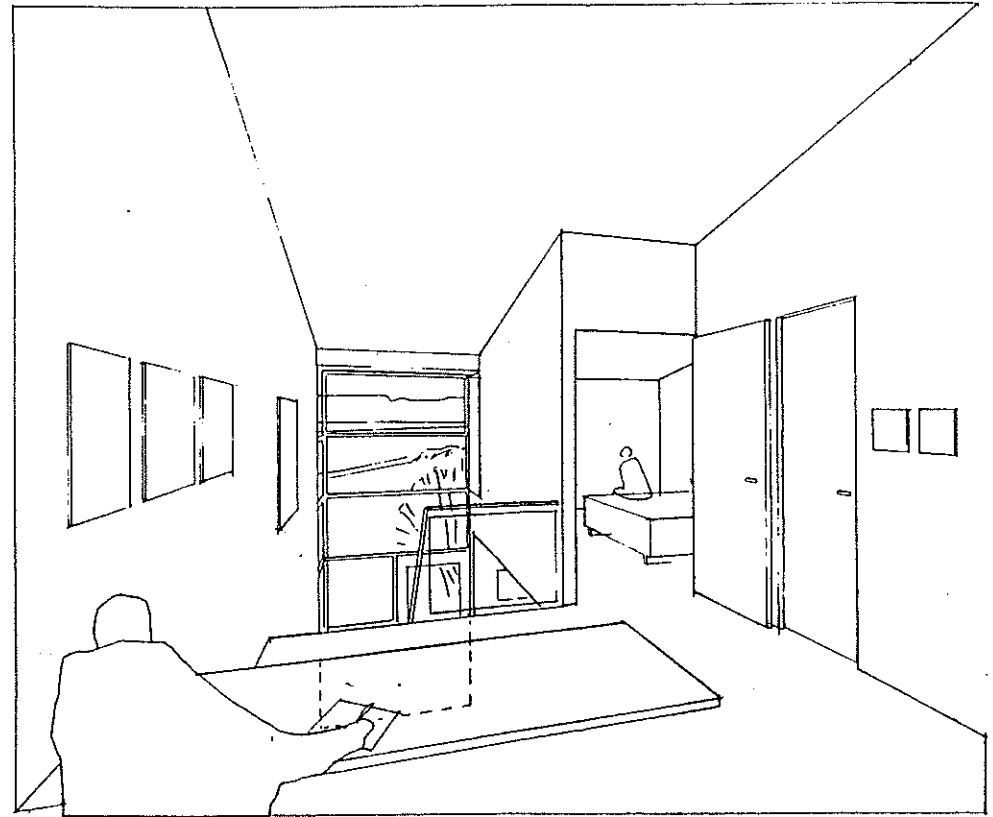


GARÐUR

BLASTÆÐI

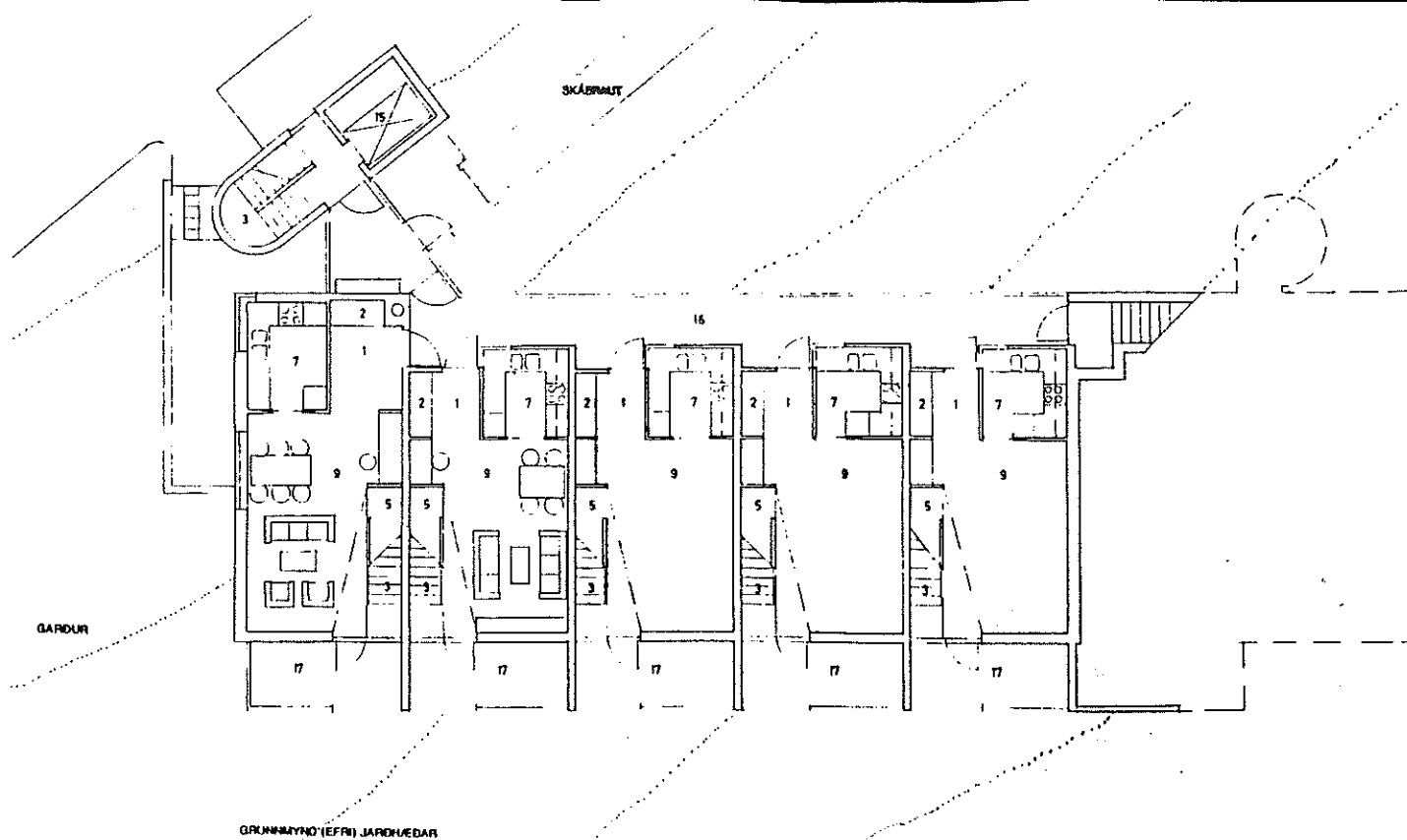
- 1 ANDDYPI
- 2 PÓT
- 3 STIGI
- 4 GÖNG
- 5 GEYMSLA
- 6 POTTUR/GEYMSLA
- 7 ELDHÚS
- 8 STOFA
- 9 BORÐSTOFA
- 10 BAÐHERBERGI
- 11 SVEFNHERBERGI
- 12 SVEFNHERBERGI
- 13 SOFPI
- 20 HELLULÖGN

GRUNNMÝND JARDHEDAR



### BÆÐI SVÆÐI - PARHÚS

16 fimm herbergja íbúðir á tveimur hæðum. Niðri er anddyri að götu, eldhús, borðstofa og stofa, eitt svefnherbergi og stigi að annarri hæð, með geymslu undir. Uppi eru þrjú svefnherbergi, fatabúr við það stærsta, göng, baðherbergi, þvottahús og geymsla. Við hlið stigans er opið milli hæða. Á eystra svæði er gengt úr stofu við hlið stigans út í garð við hverja íbúð, og þar sem stofa er sunnan til í húsunum á vestara svæði, ella er suðurgarður framan við anddyri. Sorpgeymsla og óhituð geymsla er við hverja íbúð. Inntök eru í skáp í anddyri.



GRUNNMÝND (EFRI) JAROHUEDAR

## VESTARA SVÆÐI - HÁTT FJÖLBYLISHÚS

20 þriggja herbergja íbúðir, ein á einni hæð, níttján á tveimur hæðum. Húsið er hæst vestast, 7 hæðir, en 5 hæðir austast. Á efstu sex hæðum þess eru þrjú lög af þriggja herbergja íbúðum. Þær eru allar tveggja hæða nema ein í austurendanum, vegna landhalla. Aðgangur að íbúðunum er um glerjæða svalganga á annarri hverri hæð á norðurhlíð hússins. Þeir tengjast lyftu- og stigahúsi vestast, og austast er opinn neyðarstigi þar sem menn geta komið sér undan ef vá er fyrir dyrum. Tveggja hæða íbúðirnar

eru byggðar á sömu lausn og raðhúsin á austursvæðinu en sjálfar íbúðirnar eru minni vegna sameignar sem reiknast með í brúttóflatarmáli þeirra. Niðri er anddyri að svalgangi, eldhús, stofa og borðstofa, og stigi að annarri hæð, með geymslu undir. Uppi eru tvö svefnherbergi, göng og stórt baðherbergi með þvotta- aðstöðu. Við hlið stigans er opið milli hæða. Gengt er úr stofu út á svalir í hverri íbúð.

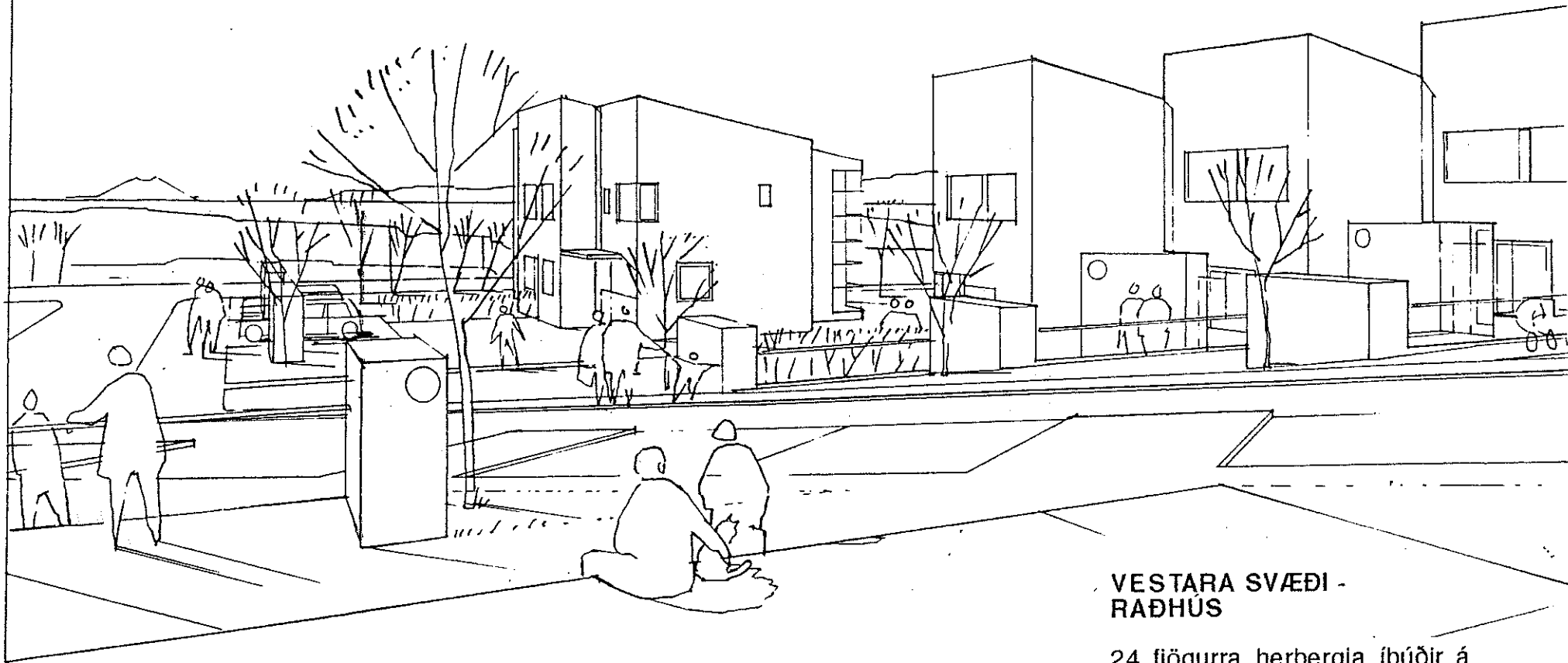
Aðgangur að einnar hæðar íbúðinni í austurendanum er úr svalganginum á annarri hæð. Þar er lítið anddyri með fatahengi og svo stigi upp á

þriðju hæð þar sem eru tvö svefnherbergi, stórt baðherbergi með þvotta- aðstöðu, göng, eldhús, borðstofa og stofa. Gengt er úr stofu út á svalir.

Aðalanddyri hússins er á annarri hæð. Neðsta hæðin er aðeins undir vesturenda hússins og er grafin niður að hluta. Þar eru geymslur einstakra íbúða, sameiginleg hjóla- og vagnageymsla, inntök og sorpgeymsla. Aðgangur að þessum rýmum er bæði beint að utan og innan úr stiga- og lyftuhúsi.

Allar rað- og parhúsaíbúðirnar, og tveggja hæða íbúðirnar í háhýsinu eru leystar á sama hátt. Félagslegi hluti íbúðanna er á neðri hæð en svefn- og baðherbergi á efri hæð. Eldhús er ávallt í tengslum við inngang. Beinn, léttur stigi er úr stofu upp á aðra hæð. Stigaopið er stærra en sjálfur stigin. Þannig nýtur dagsbirtu lengra inn í íbúðinni og það tengir hæðir íbúðarinnar betur og þetta rými gefur litlum íbúðum aukna reisn.





## VESTARA SVÆÐI - RÁÐHÚS

24 fjögurra herbergja íbúðir á tveimur hæðum. Niðri er anddyri að götu, eldhús með borðkrók, þvottahús, stofa og borðstofa, og stigi að annarri hæð, með geymslu undir. Uppi eru þrjú svefnherbergi, göng og baðherbergi. Við hlið stigans er opið milli hæða. Þar sem stofa er sunnan til í húsunum er gengt út í garð úr henni við hlið stigans, eða er suðurgarður framan við anddyri. Sorpgeymsla og óhituð geymsla er götumegin við hvert hús. Inntök eru í þvottahúsi.



## BURÐARVIRKI / EFNISVAL / KOSTNAÐUR

Enn er ekki tímabært að lýsa í þaula aðferðum og efnisvali því þá þætti verður að gaumgæfa nákvæmlega þar sem byggja skal fyrir takmarkaða fjárhæð. Það má áréttta það sem sagði í fyrri greinargerð um slitsterk, áferðarfallæg, náttúruleg efni sem eru hagkvæm í innkaupum, einfalt að meðhöndla og auðvelt að halda við.

Augljóslega er hentugt að byggja þau hús sem hér hefur verið gerð grein fyrir á „hefðbundinn hátt“. Þá væru

þau staðsteypt, einangruð og þússuð að innan. Á rað- og parhúsunum væru létt járnklædd, einhalla timburþök, á langhúsunum og háhýsinu létt járnklædd þök, stóluð upp á steyptra plötu. Burðarvirki allra húsanna er einfalt og rökrétt. Allsstaðar eru stutt burðarhóf milli skilveggja íbúða eða milli-veggja og kostur á súlum eða lágum bitum við stigaop. Lagnaleiðir eru einfaldar, og inniök lagnastofna greið.

Allar íbúðagerðir og einingar eru endurteknar í þaula, sem er til hagræðis þegar byggt er. Stigar eru aðeins af þremur gerðum (ein úti og tvær inni),

innréttingar áþekkar og vel fallnar til stöðlunar og fjöldaframleiðslu, svo og gluggar og hurðir.

Þegar fjallað er um byggingu svo stórrar samfelldrar heildar sem hér um ræðir hlýtur að koma sterklega til álita að kanna fleiri aðferðir en þá hefðbundnustu með tilliti til hagkvæmni. Til dæmis að einangra og múra húsin utan, nota forunnar einingar eða byggingarhluta, hanna lagnir þannig að þær megi sjást ostrv.

Það skal enn árétttað að til að tryggja gæði húsnæðis sem

byggja skal fyrir lítið fé er nauðsynlegt að ítarlegt hönnunarferli liggi til grundvallar framkvæmdum, og allar leiðir kannaðar.

Smáhúsahverfi þar sem aðaláhersla er lögð á sérþýli kann í fyrstu að virðast flókin og dýr lausn, miðað við hefðbundna fjölbýlishúsa byggð. Fullyrða má þó að húsin séu auðveld og hagkvæm í byggingu, sömu einingar eða líkar endurteknar í þaula. Gatna- og veitukerfi eru einföld til byggingar og brúks. Sameignir eru fáar og smáar úti og inni sem er hentugt í rekstri og viðhaldi, aðeins í háa

fjölbýlishúsinu nalgast sameignin hefðbundið hlutfall. Íbúðirnar eru litlar og nýtnar og flatar- og rúmmál byggðarinnar er lítið.

Mestu kann þó að varða með tilliti til kostnaðar að ná samkomulagi um opinber gjöld, svo sem gatnagerðargjöld. Séu reglur Reykjavíkurborgar þar um túlkaðar til hins ífrasta er ljóst að örðugt getur verið að bjóða upp á lausn sem þessa sem raunhæfan valkost. Fari svo gefst tilefni til að benda á veilu í byggingarkerfi félagslegra íbúða, ef ekki er gert ráð fyrir að millistig geti verið milli hefðbundinna rað- og

einbýlishúsa hverfa og „venjulegra“ blokka.

Miklar skorður hafa verið settar við þróun félagslegra íbúða. Leyfilegar hámarksstærðir eru mjög knappar og fjármagn til framkvæmda skorið við nögl. Það getur boðið heim byggingarlagi þar sem æ minni gaumur er gefinn eiginlegum íbúðargæðum og þörfum fólks.

Hér hefur verið leitað í skipulagshugmyndir sem nutu hyllis um miðbik aldarinnar, og nýjar hugmyndir um hönnun íbúða. Áhersla er lögð á að sinna frumpörfum einstakra íbúa, með rökrétt skipulögðum

íbúðum, vel skilgreindum inn-göngum og afmörkuðum útirýmum til einkanota. Félagslegum þörfum íbúanna er mætt með sameiginlegum útirýmum, einföldum tengslum við nærliggjandi þjónustusvæði og friðlýst útivistarsvæði.

## YFIRLIT YFIR FJÖLDA OG STÆRÐIR ÍBÚÐA

### EYSTRÁ SVÆÐI

#### SAMBÝLISHÚS (LANGHÚS)

Jarðhæð	8 stk	2 herb.	60,2 fm (m. sameign).
Önnur hæð	8 stk	2 herb.	62,3 fm (m. sameign)
Þriðja hæð	8 stk	2 herb.	70,0 fm (m. sameign)
Jarðhæð	6 stk	3 herb.	80,8 fm (m. sameign)
Önnur hæð	6 stk	3 herb.	82,8 fm (m. sameign)
Þriðja hæð	6 stk	3 herb.	90,0 fm (m. sameign)
Jarðhæð	4 stk	4 herb.	95,8 fm (m. sameign)
Önnur hæð	4 stk	4 herb.	97,8 fm (m. sameign)
Þriðja hæð	4 stk	4 herb.	105,0 fm (m. sameign)

#### RADHÚS

Tveggja hæða	38 stk	3 herb.	90,0 fm (m. útigeymslu)
--------------	--------	---------	-------------------------

#### PARHÚS

Tveggja hæða	8 stk	5 herb.	120,0 fm (m. útigeymslu)
--------------	-------	---------	--------------------------

### VESTARA SVÆÐI

#### FJÖLBÝLISHÚS (HÁHÝSI)\*

Einnar hæðar	1 stk	3 herb.	94,2 fm (m. sameign)
Tveggja hæða	5 stk	3 herb.	94,2 fm (m. sameign)
Tveggja hæða	14 stk	3 herb.	87,8 fm (m. sameign)

#### RADHÚS

Tveggja hæða	24 stk	4 herb.	105,0 fm (m. útigeymslu)
--------------	--------	---------	--------------------------

#### PARHÚS

Tveggja hæða	8 stk	5 herb.	120,0 fm (m. útigeymslu)
--------------	-------	---------	--------------------------

\* Í háhýsinu var sú leið valinn að innlima enda svalganganna í gaflíbúðirnar. Þær eru því yfir stærðarmörkum ef sameign er skipt jafnt milli allra íbúða. Allar hinar eru undir stærðarmörkunum sem því nemur. Augljóslega væri hægt að lengja ganginn út í enda þannig að íbúðirnar væru allar jafn stórar og undir mörkum, því brúttóflatarmál alls hússins, sameigna og íbúða er 1800 fm sem er tuttugu sinnum 90 fm.

Fjöldi tveggja herbergja íbúða er alls 24.  
Fjöldi þriggja herbergja íbúða er alls 76.  
Fjöldi fjögurra herbergja íbúða er alls 36.  
Fjöldi fimm herbergja íbúða er alls 16.

Heildarfjöldi íbúða er 152.

Bílastæði á samkeppnisssvæðinu eru 241.

Ráðgerð bílskýli eru 55.