Álftanes – framkvæmdasamkeppni um tillögu að deiliskipulagi

Framtíðarsýn
Þéttbýlisþróun, samfélagsgerð, fjölskyldumynstur og íbúðakostnaður er á mikilli hreyfingu á Íslandi. Framboð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu er takmarkað og hefur íbúðarverð hækkað mikið á síðustu árum. Þessar breytingar hafa óhjákvæmilega leitt af sér umtalsverða umræðu um íbúðabyggð; stærð, gerð, staðsetningu og gæði.
Margir óska sér húsnæðis í námunda við vinnustað, en um leið gott aðgengi að útivistarsvæðum þar sem hægt er að draga sig til hlés frá ys og þys sem einkenna bæi og borgir, sem og trygg og örugg svæði fyrir unga sem aldna.
Álftanes hefur ákveðna sérstöðu hvað þetta varðar; að geta boðið upp á nánd við þéttbýliskjarna höfuðborgarinnar, náttúruperlur og sveitasælu.
Því er fyrir öllu, til að tryggja hugmyndina um borg í sveit, að land og landgæði verði leiðandi afl við þróun byggðar á Álftanesi.

Sveitasæla
Það sem einna helst er heillandi og einkennandi fyrir byggð í sveit er andstæðan milli byggðar og náttúru. Þar má sjá smáar, þéttar þyrpingar af húsum, býli sem hreiðra sig saman, mynda skjól fyrir veðri og vindum og sem um leið eru lítil samfélög íbúa sem hittast og þekkja hver annan. Það er byggð í sveit. Hugmyndin að baki skipulagstillögunni fyrir Álftanes byggir á nálgun um að þróa byggð í klösum og dreifa þeim um svæðið þannig að óspillt náttúran fái að njóta sín og flæða á milli húsaþyrpinganna. Nútímalegt sveitaþorp með áherslu á samspil íbúðabyggðar og náttúru.

Álftanes
Álftanes er láglent nes sem tengist landi með mjóum granda. Hér er grágrýti, fornir jökulgarðar, sand- og malarfjörur, flæðisker og hólmar, votlendi, tjarnir og engi. Á síðastliðnum áratugum hefur þróast blómleg byggð í nánum tengslum við fallegt umhverfi. Hér eru margir áhugaverðir staðir; Bessastaðir, fornminjar og ekki síst stórkostleg strandlengja með mikilfenglegu útsýni í allar áttir. Þetta eru þættir sem ber að taka mið af við skipulag svæðisins.
Helstu gildi við þróun byggðar:
Þegar kemur að samspili náttúru og byggðar á svæðinu er mikilvægt að huga að eftirfarandi þáttum:
Að skilgreina svæði undir byggingar.
Að takmarka stærð og umfang bygginga og brjóta þær upp í minni einingar.
Að bjóða upp á fjölbreyttar gerðir bygginga, bæði hvað varðar einkenni, íbúðastærðir og kostnað.
Að takmarka umfang umferðaæða og samgöngumannvirkja.
Að tryggja bein tengsl og aðgengi frá byggingum að umlykjandi náttúru.
Að tryggja gott útsýni frá íbúðum.
Að hafa skýra og skilmerkilega áfangaskiptingu.
Að hámarka stærð svæðis til útivistar

Heildarskipulag
Húsaþyrpingar, mismunandi í stærð og gerð, eru staðsettar frjálslega á opnum landsvæðum svo aðgengi allra að grænum útivistarsvæðum sé tryggt. Á milli húsaþyrpinganna myndast sameiginlegt landrými sem byggir á núverandi landgæðum, engi, mýri, tún og melar, og er leitast við að styrkja og byggja áfram á eiginleikum eins og þeir koma fyrir frá náttúrunnar hendi, tjarnir og lækir sem framkalla vistfræðilegan fjölbreytileika. Þegar fram líða stundir er gert ráð fyrir að byggt verði á 4 svæðum á Álftanesi. Á Miðsvæði, Grandastykki, Breiðamýri og við Þórukot og Halakot. Gert er ráð fyrir mismunandi byggingum á þessum svæðum, stærri klasar á Miðsvæði, raðhúsabyggð á Breiðamýri, sérbýli við Þórukot og Halakot og blönduð byggð af einbýli, par- og raðhúsum á Grandastykki. Samnefnari þessara svæða er hugmyndin um húsaþyrpingar í landslaginu, sem þó geta verið ólíkar í stærð og útliti. Græn svæði og göngustígar tengja svæðin saman.

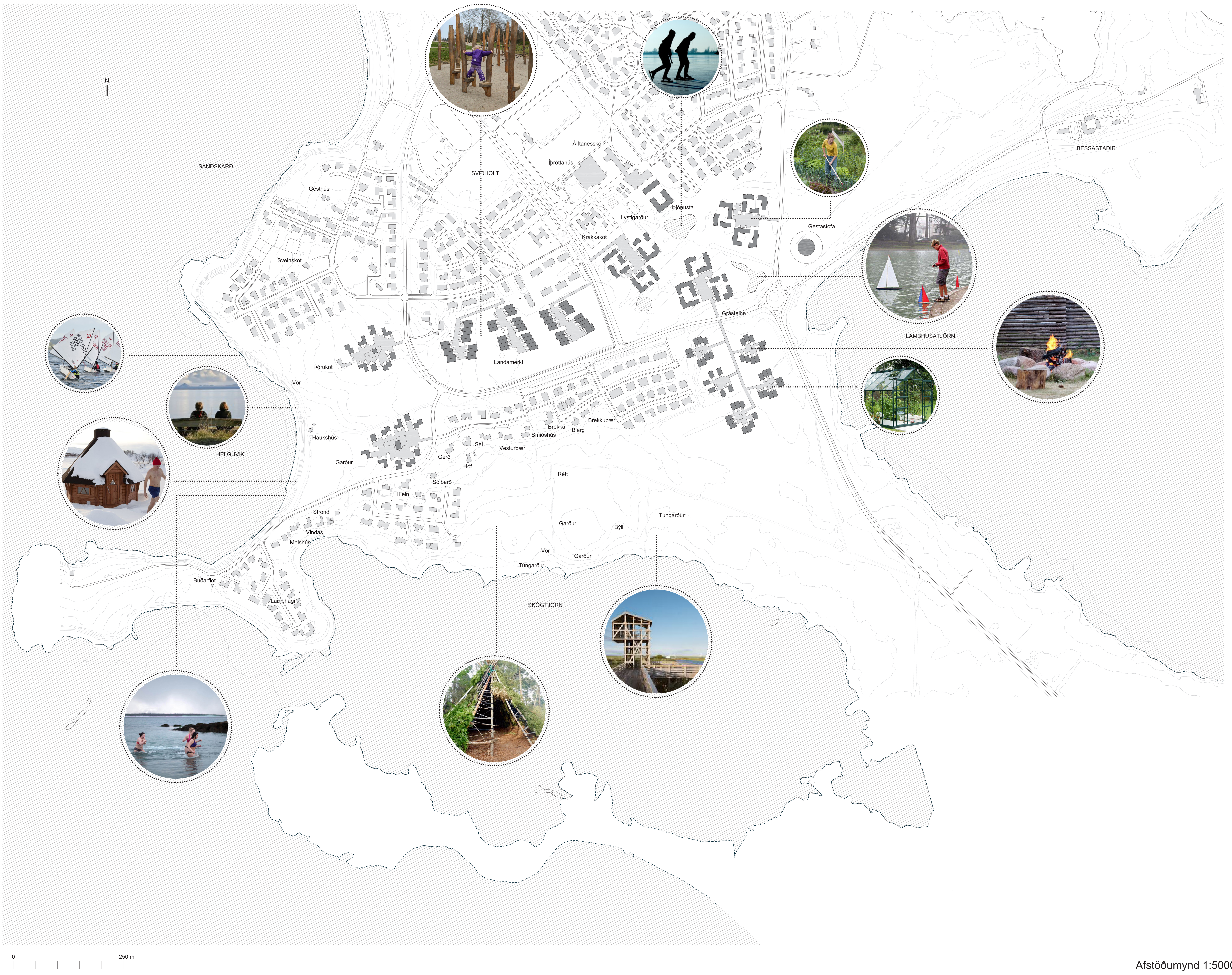
Byggingar
Húsaþyrpingarnar eru skipulagðar með möguleika á sveigjanleika í huga hvað varðar stærð, útlit og samsetningu svo lifandi byggð með fjölbreytilegu yfirbragði og eiginileikum verði náð. Hugmyndin gerir einnig mögulegt að breyta samsetningu þyrpinganna, aðlaga þær breyttum áherslum og þörfum sveitafélagsins í framtíðinni
Hin ólíku íbúðaform, sérbýli, par- og raðhús og fjölbýli geta bæði notið sín í hefðbundinni mynd, en ennfremur og ekki síður er mögulegt að blanda íbúðagerðum saman í fjölbreytilegar þyrpingar, svo framarlega sem megin lögmálum um tengsl við náttúru og samfélag íbúðaþyrpinga er framfylgt. Þetta gefur möguleika á spennandi blöndun innan samfélagsins.
Þyrpingar eru í eðli sínu þétting byggðar. Sú aðferðarfræði hefur í för með sér að aukið landrými myndast til almenningsnota og þar af leiðandi er mögulegt að varðveita og styrkja á sem bestan hátt landslagsgæði á Álftanesinu. Burðarás tillögunnar er tengslin við hina ósnortu náttúru á Álftanesi og þau gæði sem sveitarfélagið hefur að bjóða íbúum sínum í því tilliti og miðar að því að styrkja þá sérstöðu enn frekar.
Hver þyrping er takmörkuð að stærð sem gefur góða möguleika á að íbúðasamfélag geti myndast umhverfis sameiginlegt rými í miðju hverrar þyrpingar. Lögð er rík áhersla á að miðjurýmin sé græn og gróin og ýti undir útiveru og samveru íbúanna í þægilegu og vernduðu umhverfi. Með því að blanda stærð íbúða og íbúðagerð er mögulegt að höfða til ólíkra hópa; fjölskyldna, einstaklinga, para, ungra sem aldinna. Þannig er íbúum gert kleyft að búa áfram í hverfinu þó svo að fjölskyldustærð eða fjárhagsaðstæður breytist.
Mikilvægt er að hver þyrping njóti séreinkenna til að tryggja fjölbreytileika í íbúasamsetningu og ásýnd bygginga.

Tengsl milli inni- og útisvæða
Að náttúran sé samofin byggðinni hæfir hugmyndinni um borg í sveit og má útfæra á ýmsn máta. Mikilvægt er að bjóða upp á útirými í beinum tengslum við húsnæðið. Margar leiðir eru mögulegar til þess að brúa bilið milli inni- og útisvæða, svo sem sólskálar og gróðurhús sem framlengja útivistartímann og nærveru við náttúruna hvort heldur íbúðin er á jarðhæð eða ekki.
Íbúðirnar snúa almennt í fleiri en eina átt; annars vegar inn til móts við húsaþyrpingarnar þar sem auðvelt er að ná sambandi við nánustu nágranna og hins vegar út á við til móts við engi og tún þar sem hægt er að draga sig til baka, njóta útsýnis og útivistar; borg í sveit.

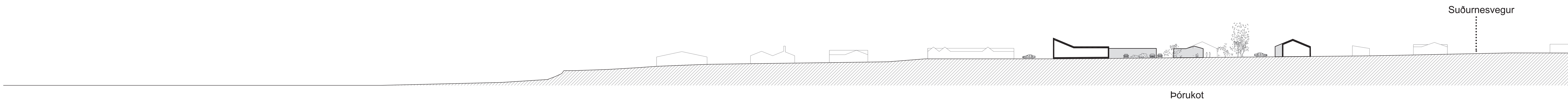
Sameiginleg svæði í byggð
Stærsti hluti svæðisins er áætlaður fyrir íbúðabyggð. Með fjölgun íbúa áÁlftanesi má gera ráð fyrir aukinni þörf fyrir þjónustu, verslun, stjórnsýslu og stækkun skólans. Í tillögunni er áætlað að stærsti hluti þessarar starfsemi geti rúmast í byggingum í námunda við skólann, en einnig er mögulegt að flétta slíka starfsemi inn á jarðhæð fjölbýlishúsa sem fyrirhuguð eru á mýrarsvæðinu við Eyvindarholt (miðsvæði). Bakarí, hárgreiðslustofa, sjálfstætt starfandi einstaklingar og önnur minni atvinnustarfsemi getur stuðlað að auknu mannlífi og fjölbreytileika á torgum og almenningsrýmum og því ýtt undir aukin samskipti íbúa á milli. Þessar byggingar geta einnig verið hentugar sem íbúðir fyrir eldri borgara og þjónustuíbúðir fyrir fatlaða. Þá er einnig gert ráð fyrir staðsetningu á menningarhúsi, t.d. safni eða Gestastofu fyrir Bessastaði norðan hringtorgs og við Bessastaðaveg
Í hverri þyrpingu er möguleiki á að koma á fót samnýtanlegri aðstöðu fyrir íbúana. Þar má sjá fyrir sér að hægt sé að koma fyrir sameiginlegu gróðurhúsi eða matjurtargörðum, gróðurlundum og tjörnum. Jafnvel litlu sameiginlegu verkstæði eða vinnuaðstöðu; allt undir íbúum hverrar þyrpingar komið.

Sameiginleg útivistarsvæði
Borg í sveit er í eðli sínu byggð í nánum tengslum við útivistarsvæði. Samfélagið býður upp á alla megin þjónustu; skóla, sundlaug, önnur íþróttamannvirki og afþreyingu, um leið og það er einungis 20 mínútna akstur til miðborgar Reykjavíkur og ekki nema tveggja mínútna gangur út í guðs græna náttúruna. Þetta gerir Álftanes að einstaklega aðlaðandi stað fyrir fjölskyldur, einstaklinga, unga sem aldna. Með aukinni byggð er mikilvægt að viðhalda sérkennum staðarins. Í tillögunni er gert ráð fyrir smærri húsaþyrpingum sem öll eru í góðum tengslum við útivistarsvæðin þannig að byggð komi aldrei til með að vera ráðandi þáttur gagnvart umhverfinu. Því eru græn svæði, göngustígar, melar, lautir, engi og tjarnir áberandi í skipulagi svæðisins, sem þáttur í að viðhalda sérkennum staðarins og einstöku vistkerfi. Á Álftanesi er fjölbreytt útivistarlíf, en fjölmargir möguleikar eru til staðar til að styrkja og bæta svæðið í því tilliti. Þannig er hægt að koma fyrir aðstöðu fyrir sjóböð og sauna við Helguvík, fuglaskoðunaraðstöðu við Skógtjörn og ýmis leiksvæði og útiaðstöðu fyrir íþróttir sem tengjast göngustígum. Beltinu meðfram Suðurnesvegi er haldið ósnortnu frá Helguvík til Bessastaðatjarnar.

Samgöngur
Stór hluti íbúa Álftaness sækir vinnu í nágrannabyggðirnar; Hafnarfjörð, Garðabæ og Reykjavík. Það er ljóst að huga verður vel að samgöngum og tryggja hentugar lausnir fyrir akandi, hjólandi og gangandi. Umferðamannvirki svo sem bílastæði geta verið fyrirferðamikil, en það má laða þeim gæðum þannig að þau geti líka skapað líf á byggðum svæðum. Í tillögunni er gert ráð fyrir að öll bílastæði séu með gegndræpu yfirborði, til dæmis grashellum, og gróðurbelti skipti bílastæðum, hjólastæðum og svæðum fyrir hjólageymslur og sorpsvæði upp í smærri svæði. Þá má einnig huga að samnýtingu bílastæða fyrir íbúa og þjónustusvæði sem næst eru við sundlaug og skóla. Gert er ráð fyrir að afleggjarar að nýrri íbúðabyggð séu stuttir, breidd takmörkuð svo og að hraði bílaumferðar sé takmarkaður. Stígar um grænu svæðin sem tengir byggð og náttúru saman eru fyrir hjólandi og gangandi umferð og skulu vera með gegndræpu yfirborði.



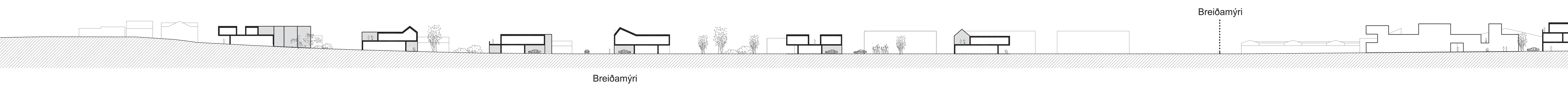
Afstöðumynd 1:5000



25105

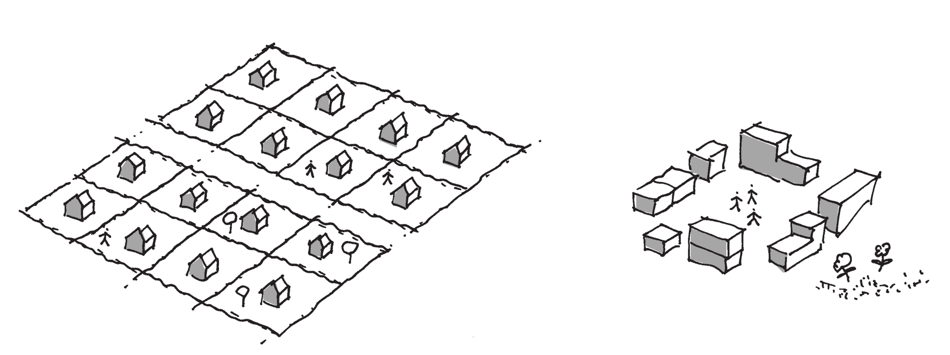
0 100 m

Afstöðumynd 1:2000



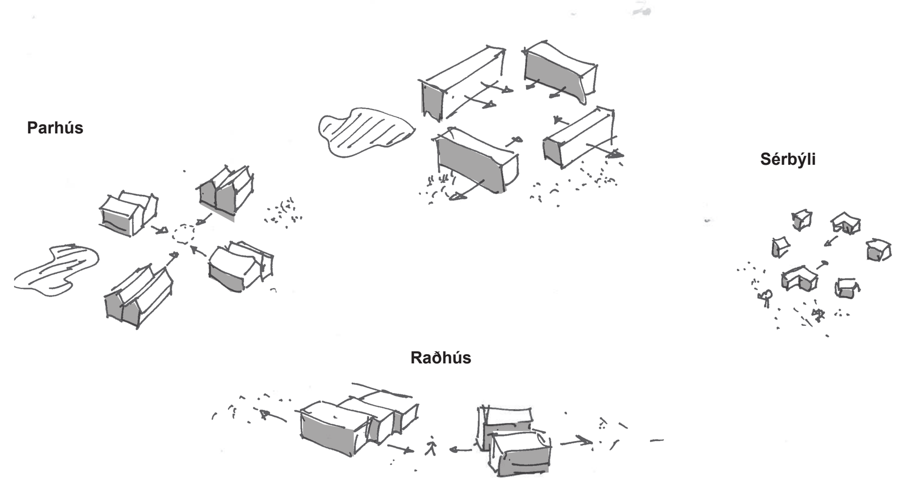
25105

Frá hefðbundinni borgarmynd til borgar í sveit



Aðskildar einingar

Húsaþyrping



Húsaþyrpingar

Parhús

Sérbýli

Raðhús

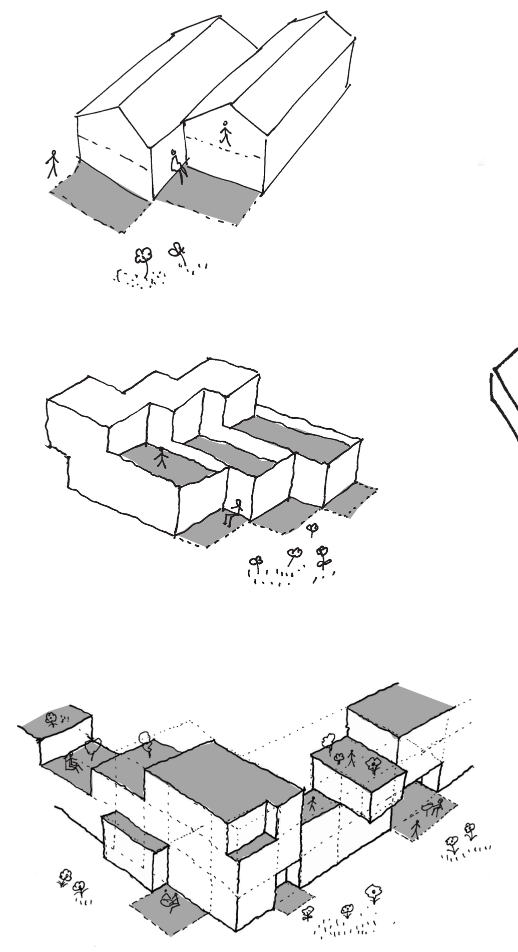
Lágreist byggð

Sérbýli, 1 hæð

Raðhús, 1 - 2 hæðir

Parhús 1 - 2 hæðir

Fjölbýli, 1 - 3 hæðir



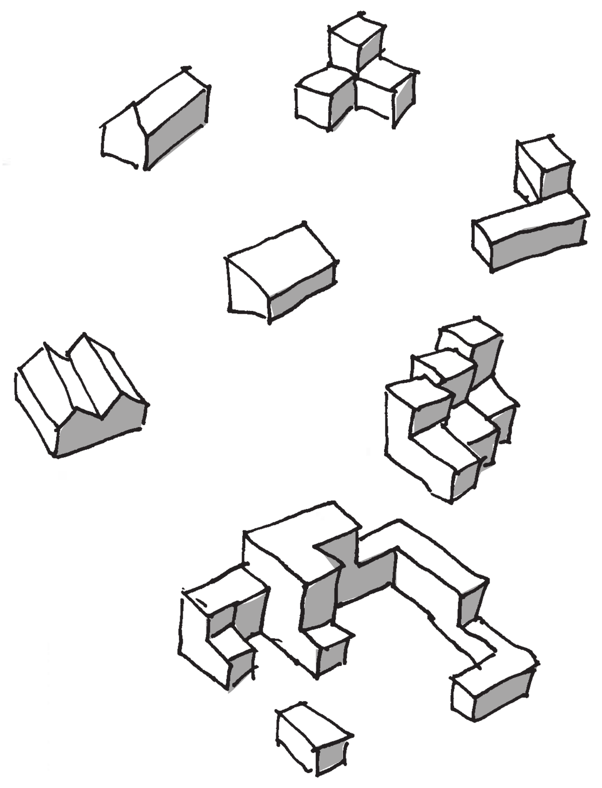
Litil garðsvæði samofin náttúrunni

Parhús

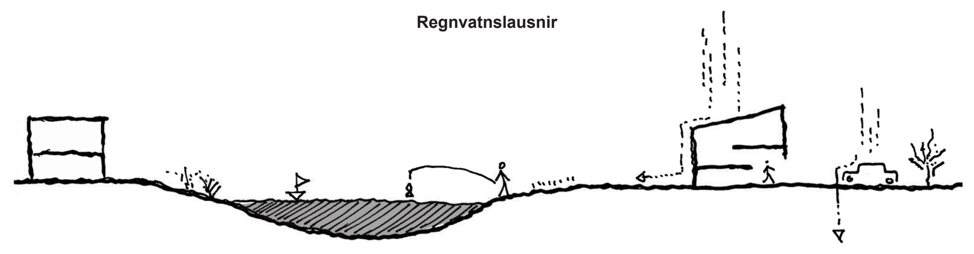
Raðhús

Fjölbýli, Blönduð byggð

Fjölbreytileiki í íbúðagerð



Regnvatnslausnir



Skóli

Tjörn

Fjölbýli

Bílastæði

Náttúra og umhverfi, vistvænar lausnir

Við skipulag svæðis er mikilvægt að beita sjálfbærum lausnum og vistvænni hugsun og taka mið af vistkerfi Álftanes við uppbyggingu á svæðinu. Öll byggð er fyrirhuguð með náin tengsl við náttúrlegt umhverfi og því eðlilegt að leita lausna sem auðga vistfræðilegan fjölbreytileika á svæðinu þó byggingamagn aukist. Í því samhengi er gert ráð fyrir að útbúa nýjar tjarnir og læki á milli þyrpinganna. Eðlilegt er að notast við ofanvant-slausnir sem gefa möguleika á að auðga fjölbreytileika vistkerfisins og sem um leið gefa möguleika á að þróa skemmtileg leik- og útivistarsvæði fyrir gesti og gangandi. Vert er að huga að því að miðsvæði með tjörnum og lækjum geti þróast og nýst í tengslum við skólann, þar sem kennsla utanhúss er hugsanleg. Í tillögunni er gert ráð fyrir að koma á fót matjurtargörðum víðs vegar um byggðina og er ekki úr vegi að Álftanesskóli sé með einn eða fleiri af þessum görðum á sínum vegum. Þar sem þakhalli leyfir, má notast við nota léttar gróðurþökur (vegi-tech) og er tilvalið að leiða vatn af þökum þar sem við á.

Efnistök

Efnistök og litaval er aðlagað náttúrulegri umgjörð Álftaness. Unnið er með jarðliti og efni með góða endingu og litlu viðhaldi, til að mynda stein-steypu, cortenstál, zink, leirflísar og viðarklæðningu í mismunandi útfærslum.

Áfangaskipting

Hugmyndin byggir á svæðaskiptingu þar sem hvert svæði samanstendur af ákveðnum fjölda þyrpinga, mismunandi að stærð, sem má þróa og byggja yfir ákveðinn árafjölda. Í stað þess að einblína á uppbyggingu svæðisins í heild, er lagt til að þróa hverja þyrpingu fyrir sig, þar sem landslag og vegakerfi byggjast samsíða, svo samfélög hverrar húsaþyrpingar eigi sem besta möguleika að vaxa og dafna. Gert er ráð fyrir breytilegum fjölda íbúða í hverri húsaþyrpingu, frá 12 og upp í 30 íbúðir þannig að sveigjanleiki sé fyrir hendi með tilliti til stækkunar og þenslu á svæðinu ef aðstæður og áherslur breytast.

Áætlaður fjöldi íbúða og heildar byggingarmagn

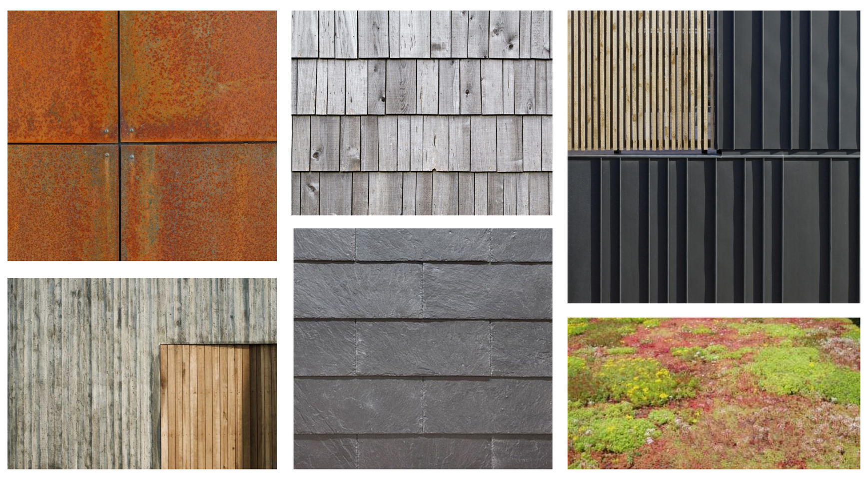
Miðsvæði:
Miðsvæði er fyrst og fremst íbúðir, en einnig er hér blönduð byggð þar sem þjónusta og verslun er fléttað inn í þyrpingar. Íbúðir er af mismundandi stærð og gerð, stórar og smáar og sumar tveggja hæða. Þá er einnig gert ráð fyrir þjónustu og verslun í sjálfstæðum byggingum og er áætlað umfang um 1500 – 2000 m2.
232 íbúðir í fjölbýli (50-130 m2)
m2 alls: 17.400 m2

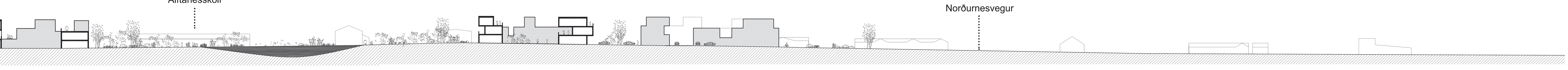
Grandastykki:
Sérbýli parhús og raðhús
43 íbúðir (140 - 200 m2)
m2 alls: 7.740 m2

Breiðamýri:
Sérbýli raðhús
55 íbúðir (150 - 230 m2)
m2 alls: 10.450 m2

Þórukot og Halakot:
Sérbýli
18 íbúðir (150 - 250 m2)
m2 alls: 3.600 m2

Samtals 348 íbúðir
m2 alls: 39.190 m2





Skurðmynd 1:1000

25105