

Einarshafnarhverfi á Eyrarbakka
Tillaga að nýju deiliskipulagi
Hugmyndafræði kjarnasamfélags



Eyrarbakki





Um hvað fjallar þetta ?

- Hugmyndin
- Útfærsla hugmyndarinnar (íbúðaform)
- Kjarnasamfélag (búsetuform)



Eyrarbakki

Aðalskipulag Eyrarbakka 1997-2017, svæði sem naut svæðisverndar sökum aldurs og sögu. Þyrpingar gamalla húsa sem mynda samstæða heild og segir m.a. í aðalskipulaginu:

„Eyrarbakki er þétt þorp þar sem samstæður húsa, götummyndir og húsaðir mynda afmörkuð rými er gera breytilegar rýmisupplifanir. Hlöðnu veggirnir og sjóvarnargarðurinn taka þátt í að afmarka rýmin milli húsanna og veita skjól“.



Aðalskipulag

Í greinargerð með aðalskipulagi Árborgar 2005-2025 segir.

„Á Eyrarbakka var gerð húsakönnun árið 1989 sem sýnir fjölda merkra húsa í þorpinu. Byggingar þorpsins, sérstaklega meðfram aðalgötunni, mynda samstæða götumynd og heild sem vert er að halda í og styrkja. Smágerð byggðamynstur gefur timburhúsabyggðinni sérstök einkenni sem endurspeglar menningarsögu og sögulegt samhengi. Mikilvægt er, ekki aðeins fyrir sveitarfélagið heldur einnig landið allt, að glata ekki þessum einkennum heldur styrkja þau og vernda og nota til jákvæðrar uppbyggingar og þéttingar.



Þorpið

Einkennist frekar af litlum einingum og óreglulega uppröðuðum, en ekki skipulegum götum með 200m² kössum



Einarshafnarhverfi

Reiturinn er um 2.9 ha að stærð og er afmarkaður af Nesbrú, Túngötu, Bakarístíg og Búðarstíg. Innan reitsins eru nokkur eldri hús; Steinsbæirnir, Einarshöfn 1, 2, 3 og 4, Dísubær, Norðurbær og Laufás. Byggt var á lóð 20 við Búðarstíg og lóð 4 við Nesbrú. Á norður og austurhluta skipulagsreitsins eru skúrbyggingar sem hafa í sjálfu sér lítið verndargildi. Auk þeirra eru innan reitsins hlaðnir grjótgarðar í misgóðu ásigkomulagi en annars er svæðið grasvaxnir móar.

Núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir hefðbundnum götum og eru 20 einbýlishúsalóðir skilgreindar fyrir allt að 200 m² hús.

Samtals er byggingarmagn þessara húsa um 3650 m²



Hugmyndin I

- Nýtt deiliskipulag
- Lóðunum úthlutað einum aðila, leigufélagi
- Byggingareitir verði á þrem lóðum (ekki 20)
- Engar götur - eingöngu göngustígar
- Bílastæði í jaðri lóða
- Þyrping húsa, með blöndu af einbýli, parhúsum og litlum 2ja hæða fjölbýli/keðjuhúsum og útihjöllum fyrir geymslur.



Hugmyndin II

- Svipað byggingarmagn (3650m² +-)
- Fjöldi smærri íbúða 40+-
- Stærð íbúða 55m² til 110m².
- Sameigninlegt “félagsheimili”:
 - Stóreldhús
 - Svefn-/vinnuherbergjum
 - Leik/vinnuaðstöðu
 - Gróðurhús/matjurtargarðar m.m.



Hugmyndin III

- Haldið er í “þorpið”, kjarnasamfélag - allir þekkja alla, vinna saman, í anda þess þegar Eyrarbakki byggðist.
- Aðal lóðin er “fjöleignarhúsalóð” með þyrpingu húsa, hver íbúð á jarðhæð fær lítinn blett sem “séreign”, annað er sameign.
- **Unnið með Árborg** að heildar hönnun s.s. staðsetningu húsa, stígagerð, hlaðna garða, bílastæði í jöðrunum, leiksvæði, garða og gamaldags lýsingu við stíga etc.
- **Koma upp “Hjöllum”** sem væru mjög sýnilegir, nýttir bæði sem útigeymslur fyrir íbúðirnar, hjólageymslur og fyrir sameiginleg verkfæri og fl.



Lausnin

Einn aðili sér um að hanna og byggja allar byggingar. Hægt að leggja fram á einu bretti allar húsagerðirnar sem fyrirhugaðar eru og fá þannig heildarmynd af hverfinu. Með fjölbreytta húsaskipan sem falla að þeim arkitektúr sem fyrir er í miðkjarna Eyrarbakka. Húsin skulu hafa svipmót ”aldamótahúsa”.

Lagt upp með 6 húsgerðir:

- einna og tveggja hæða einbýli,
- parhús á einni og tveimur hæðum
- minni fjölbýli/keðjuhús í sama anda og húsin í Einarshöfn eru

Þannig verður gluggaskipan, klæðning og þakefni mismunandi svo hvert og eitt hús verður sérstakt, en heildin þó með sama yfirbragð.

“Götur” og stígar liggja vel í landi, tekið mið af núverandi byggð og hlöðnum veggjum sem eru á svæðinu.

Stígar verða lokaðir umferð nema þegar svo ber undir að flytja þurfi búslóðir eða stærri hluti.



Í anda liðinna tíma

Reynt verður að leggja áherslur á helstu þættir sem kalla mætti sérkenni Eyrarbakka og styðja við þau sérkenni sem þorpið hefur með því að hafa t.d.:

- Óregluleg húsaskipan í stað hefðbundinna malbikaðra gatna
- Húsin klædd með bárujárnri, standandi/liggjandi klæðningu, tjöruborinni klæðningu, ómálað lerki, hlaðnir útveggir, gras á einhverjum þökum etc.
- Hlaðnir garðar settir upp við og milli húsa, við bílastæðin og þar sem henta þyki
- Bílastæðin verða höfð í jaðri hverfisins og afmörkuð með hlöðnum görðum þannig að bílar sjáist lítið
- Trjám plantað þannig að heildarbragur verði á öllu, til að afmarka húsin frá öðrum og til að mynda skjól í hverfinu
- Stígar verða upplýstir og upphitaðir og bekkir meðfram þeim
- Matjurtar garðar endurvaktir og nýjir gerðir
- Hjallarnir munu setja sérstakan svip á hverfið
- Reynt verður að skapa flæði þannig að hægt sé að ganga milli hverfa án þess að menn taki eftir því



Einarshöfn

Staðarandi

Oft er erfitt að benda á hvaða staðarandi er ríkjandi í þorpum, en flest hafa einhvern “anda”. Það er einhver karakter sem kemur með tegundum bygginga, staðsetningu, útliti og viðhaldi og þá spilar inn náttúran, götubragur, göngustígar, almenningsými og fl.

Svo bætist sagan við, saga fólksins, húsanna, fyrirtækja og stofnanna sem fyrir eru eða eru liðin undir lok.

Saman gefur þetta “anda” sem fólk skynjar og líkar við eða ekki. Oft er “staðarandinn” ápreifanlegur og Eyrarbakki hefur sannarlega slíkan staðaranda. Gömlu dönsku húsin, verslunarsagan, frá einokun og fram til verslunarfrelsis. Staðsetning þorpsins, nálægðin við hafið, fjaran og stórbrotin náttúra, allt þetta einkennir Eyrarbakka.



Þorpið

Sérstaða þorpsins er mótuð í allt umhverfið og er ápreifanlegt



Húsgerðir - einbýli



0
1

A1 Einbýli á einni hæð

Einbýlishús á einni hæð. Hámarksstærð er 110m².

A2 Einbýli ein hæð +

Einbýlishús á einni og hálfri (ris) hæð. Hámarksstærð er 110m² og er tekið mið af stærðarhlutföllum og efnisnotkun núverandi bygginga.



0
2



0
3

A3 Einbýli tveggja hæða

Einbýlishús á tveimur hæðum. Hámarksstærð er 110m².

Ath ! Líta skal á þetta sem hugmyndir að mögulegum húsum, en ekki endanlegt val á húsagerð

Húsgerðir - parhús



B1 Parhús á einni hæð

Parhús á einni hæð. Hámarksstærð er 110m².

B2 parhús á einni hæð + ris

Parhús á einni og hálfri (ris) hæð. Hámarksstærð er 110m².



B3 parhús á tveimur hæðum

Parhús á tveimur hæðum. Hámarksstærð er 110m².



Ath ! Líta skal á þetta sem hugmyndir að mögulegum húsum, en ekki endanlegt val á húsagerð

Húsgerðir - íbúð - félagsheimili - hjallar



C4 íbúð í litlu fjölbýli/keðjuhús

Íbúð í litlu fjölbýli/keðjuhúsum, mismunandi stærðir.

D Félagshimili með aukaherbergjum

Er hugsað sem “félagsheimili”, þar geta farið fram sameiginlegar máltíðir, þar væru vinnustofur / aukaherbergi ef þarf þegar gestir koma í heimsókn og ekki nægt pláss “heima”.



E hjallar/geymslur

Úti hjallar fyrir kaldar geymslur, hjóla og barnavagna geymslur, verkfæri og annað.



Ath ! Líta skal á þetta sem hugmyndir að mögulegum húsum, en ekki endanlegt val á húsagerð

Passivhús



Stefnt er að því að húsin verði byggð eftir **Passivhús staðlinum** eða **sambærilegum**. Passivhús hafa verið byggð frá **1992** og hafa verið byggð yfir **50.000** hús víða um heim, en flest í **Pýskalandi** og **Austurríki**, en einnig í **Skandinavíu**. Með því að byggja Passivhús er vitað hvað byggt er, það er gæðastimpill fyrir eiginleika húsanna sem eru eftirsóknarverðir. Þegar umræða um galla í húsum og myglu er daglegt brauð er mikilvægt að vanda val á byggingaraðferðum.

Lágmarks kostnaður við kyndingu

15kWh pr. Ár m²

Passivhús sparar c.a 90% af þeirri orku sem venjulega er notuð við upphitun húsa

Hollara loft

Engin mygla

Með skipulagðri loftræstingu með inn og útfærði er tryggt að rakamyndun verði ekki, sem tryggir myglulaust hús

Bætt loftgæði

Þétt hús

Með þéttu húsi og loftræstingu (síum) eru loftgæði tryggð ! Loftþrýstingur verður ekki meira en 0,60 h-1 við þrýstiprófun með 50 Pa

Samstarf

Þeir aðilar sem koma að þessu samstarfi væru:

Árborg, um deiliskipulag og fl.

Kría leigufélag sem er kaupandi og rekstraraðili húsanna.

MOHO + EFLA verkfræðistofa og sænskir húsaframleiðendur. Sjá um verklegar framkvæmdir og byggingu húsanna.

Lifandi samfélag - samstarf um uppbyggingu kjarnasamfélags.



Samstarf innlendra aðila og sænskra húsaframleiðenda til að ná fram hagkvæmni í byggingum og til að tryggja gæði.



Stofnað verði íbúðafélag, það sjái um byggingu X fjölda íbúða sem leigð verða út til einstaklinga/para. Aðilar valdir í samvinnu við Lifandi samfélag og kjarnasamfélag myndað.

Opið væri fyrir þann möguleika að Kría seldi allar íbúðir til einstaklinga sem saman mundu mynda kjarnasamfélag.



Samtök um stofnun kjarnasamfélaga í sveit og borg

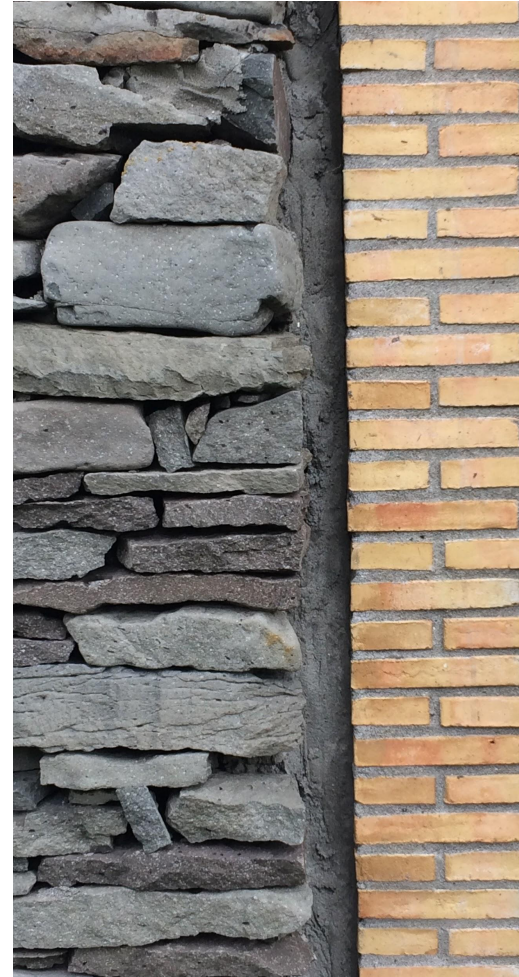
Samtökin eru landssamtök, stofnuð til að koma á fræðslu og hvetja til stofnunar Kjarnasamfélag. Þeim er ætlað að aðstoða einstaklinga og hópa við að koma kjarnasamfélögum á um allt land með:

- námskeiðum, ráðstefnum og fræðslu
- stuðla að myndun hópa
- vera umræðuvettvangur og þekkingarbanki
- kynna hugmyndafræðina fyrir fyrirtækjum, stofnunum og sveitarfélögum
- erlent samstarf

Kjarnasamfélag (Bofællesskab / Cohousing)

Kjarnasamfélag er oftast sett upp af frumkvæði einstaklinga, sem saman vilja mynda samfélag, sem getur verið leigufélag, húsnæðissamvinnufélag eða hver íbúðareining er í einkaeigu. Kjarnasamfélag er skilgreint sem örsamfélag, þar sem íbúarnir hafa ýmiskonar sameiginlegar athafnir/hluti/byggingar/svæði sem þeir deila og viðhalda saman, t.d. sameiginlegt eldhús, auka svefn/vinnuherbergi, matjurtagarðar, verkfæri og garðáhöld, leiksvæði og fl.

Drifkrafturinn til að búa saman er oftast en ekki óskinn um að lifa í nánari samfélagi með nágrönnum sínum og deila tíma með þeim við daglegar athafnir. Mismunandi er hversu stór svona kjarnasamfélag eru (20-40 íbúðir) og hvernig þau eru uppbyggð, en útgangspunkturinn er að hver og einn hefur sína íbúð, en þess utan deilir viðkomandi öðrum þáttum og er virkur þátttakandi í uppákomum og athöfnum á vegum kjarnasamfélagsins.



Kría íbúðafélag

Krían íbúðafélag sem kjarnasamfélag þar sem:

- Íbúar vilja nánara samneyti við nágranna
- Íbúar þekkja alla í samfélaginu
- Íbúar deila sorg og sælu hversdagsins
- Íbúar velja að snæða reglulega saman í félagsheimilinu
- Íbúar deila vinnuaðstöðu
- Íbúar deila með sér verkum í sameign, viðhald, garðslætti . .
- Íbúar halda upp á árstíða viðburði saman, s.s. þorra, páska, Hvítasunnu, miðsumar, réttarferðir, sláturgerð, sulta, jólahlaðborð, afmæli, fermingar, giftingar
- Sameiginlegar búðarferðir, deila bíl á leið í vinnu
- Nágrannavarsla
- Hvað eina sem íbúana varðar ??????



Eignarhald/rekstrarform

Íbúðir seldar til einstaklinga ?

- *Engar sér kvaðir í söluskilmálum*

Íbúðir seldar til leigufélags ?

- **Venjulegt leigufélag** (Heimavellir/Almenna leiguf. etc.)
 - *Engar sér kvaðir í söluskilmálum*
- **Húsnæðissjálfs eignastofnun** (hses.)
 - *Hægt að hafa sérákvæði / kvaðir*
- **Húsnæðissamvinnufélag** (hsf)
 - *Hægt að hafa sérákvæði / kvaðir*

