

# **SAMKEPPNI UM KENNILEITISBYGGINGU Í URRÍÐAHOLTI**



**Greinargerð dómnefndar**

**Júlí 2021**

## AÐDRAGANDI

Nýlega var lokið við deiliskipulag fjórða og síðasta áfanga Urriðaholts. Efst á þessu svæði, í suð-vestur horni þess, er gert ráð fyrir lóð undir fjölbýlishúsi, sem skilgreind hefur verið sem **kennileiti** í hverfinu og því er lögð áhersla á að sérstaklega verði vandað til uppbyggingar á lóðinni.

Ákveðið var að efna til forvals um hönnun kennileytisbyggingar á lóðinni þar sem níu arkitektastofum gefinn kostur á að mynda teymi arkitekta og byggingaraðila. Í framhaldinu voru þrjár hópar valdir til þátttöku í lokaðri samkeppni um kennileitishúsið. Jafnframt lögðu hóparnir fram verðtilboð í lóðina og er einkunn fyrir tillögu og verð vera jafngild.

Samkvæmt forsögn samkeppninnar er tillöguhöfundum heimilt að gera tillögu að breytingum á deiliskipulagi, svo fremi sem þær breytingar samræmist áherslum og almennum skilmálum deiliskipulagsins. Fylgja skal skilmálum deiliskipulags varðandi byggingarmagn og fjölda og gerð íbúða.

Til þess að tryggja þau gæði uppbyggingar sem að er stefnt, er gert ráð fyrir að bjóðendur í lóðina leggi fram tillögur að uppbyggingu hennar samhliða verðtilboði í byggingarréttinn. Greitt er fyrir tillögurnar. Heimilt er að hafna öllum tillögum.

## MARKMIÐ

Markmiðið með samkeppninni er að samhliða tilboði í lóðina leggi væntanlegur byggingaraðili hennar fram byggingaráform sín strax í upphafi, áður en byggingarrétti er úthlutað. Með því móti er tryggt eins og kostur er að gæði uppbyggingar lóðarinnar sem að er stefnt raungerist.

Lagt var upp með að;

*-fá fram hugmyndir að byggingu sem hæfir henni sem kennileitishúsi í hverfinu.*

*-fá frumlega og vandaða lausn á uppbyggingu lóðarinnar sem er í samræmi við stöðu hennar í hverfinu.*

*-fá fram lausn að byggingu sem einkennist af vandaðri byggingarlist sem endurspeglast í efniskennd og útfærslum*

*-innra skipulag og gæði íbúða sé í samræmi við áherslur á gæði ásýndar og yfirbragðs hússins.*

*-aðkoma, landmótun og frágangur lóðar og bílastæða sé aðlaðandi.*

## ÞÁTTTAKENDUR

Að forvali loknu var eftirtöldum arkitektastofum boðin þátttaka í samkeppninni:

T.ark  
Krads og Trípólí  
Úti og Inni

Þáttakendur skiluðu inn tillögum sínum með rafrænum hætti, fyrir klukkan 23.59, mánudaginn 21. júní 2021. Ekki var nafnleynd á tillögunum. Tilboðsfjárhæð var þó haldið leyndri fyrir dómnefnd (í höndum umsjónarmanns) til að tryggja aðskilnað einkunnargjafar fyrir tillögur annars vegar og verðtilboð hinsvegar.

Tillöguhöfundar allra tillagna kynntu sínar tillögur fyrir dómnefnd þann 23. júní. Kynningarnar voru 20-30 mínútur og í framhaldinu voru 20-30 mínútna spurningar og umræður.

## DÓMNEFND

Dómnefnd var skipuð fimm fulltrúum;

Steinþór Kári Kárasón Arkitekt EPFL\_FAÍ formaður dómnefndar  
Anna María Bogadóttir Arkitekt FAÍ  
Eric Holding Arkitekt og borgarhönnuður  
Jón Ólafur Ólafsson Arkitekt FAÍ  
Sigurður Gísli Pálmason stjórnarmaður í Urriðaholti

Umsjónarmaður samkeppninnar var Jón Pálmi Guðmundsson, framkvæmdastjóri Urriðaholts.

Dómnefnd mat tillögurnar með hliðsjón af fyrirliggjandi samkeppnislýsingu og gögnum sem þar er vísað til og gaf þeim einkunn.

Dómnefnd lagði áherslu á eftirfarandi atriði við mat sitt á úrlausnum keppenda:

- Góð og vönduð byggingarlist
- Mælikvarði og samspil við aðliggjandi byggð
- Formræn úrlausn
- Efnisval
- Úrlausn innra skipulags byggingar / íbúðar
- Aðkoma
- Skipulag lóðar og bílastæða
- Umhverfisvænar lausnir
- Trúverðugleiki hugmyndarinnar
- Heildarlausn með tilliti til ofangreindra þátta

## TILLÖGUR

### T.ark:

Í tillögunni er gert ráð fyrir byggingu með stórt miðjurými sem gengur upp allar hæðir hennar, og íbúðirnar raðast í kringum. Glerpak er á miðryminu og gluggar eru til norðurs, mót útsýni. Svalagangar eru allan hringinn, á öllum hæðum, þaðan sem gengið er í íbúðirnar. Þessi hugmynd er áhugaverð og djörf og gengur að mörgu leyti upp. Þó eru nokkrir ágallar á henni s.s. útfærsla og fyrirkomulag inngangsrýmis á neðstu hæð frá aðalaðkomu byggingar og tenging þess við miðrymið sem verður til þess að miðrymið missir nokkuð marks. Þá er staðsetning stiga og lyftu gölluð. Aðkomusvæði og bílastæði byggingarinnar eru aðlaðandi og vel leyst en að öðru leyti er vinna með lóðina í tengslum við bygginguna mjög ómarkviss og lítið útfærð, þannig að erfitt er að átta sig á og meta mögulega útfærslu.

Innra skipulag íbúða er mjög gott og njóta þær næðis, birtu og útsýnis. Þá er gert ráð fyrir Svansvottun byggingarinnar sem styrkir tillöguna.

Hins vegar er tillaga að formgerð hússins og efniskennd hvorki frumleg né sterk. Nokkuð skortir á sýn á hvernig markmiðum um mótun kennileitis verður náð, enda sker byggingin sig ekki markvisst úr umhverfi sínu eða aðliggjandi byggingum. Þá er hugmynd um listaverk á gaflum byggingar ekki fléttuð á sannfærandi hátt inn í úrlausn hennar.

Tillagan er innan ramma deiliskipulags. Gert er ráð fyrir 30 íbúðum og 16 bílastæðum í bílageymslu. Heildarbyggingarmagn er innan ramma deiliskipulags.

### Úti & Inni

Tillagan gerir ráð fyrir byggingu þar sem norðurhliðin er formföst og lokuð, en suðurhliðin opin og gegnsæ, sem myndar ákveðna andstæðu og spennu í byggingunni. Eitt stigahús er í byggingunni og snýr aðalinnangangur til norðurs. Aðkomusvæði og bílastæði til norðurs eru óaðlaðandi og virkar byggingin köld og lokuð mót aðkomuáttinni en rök höfunda eru að skapa "norðurhlið". Sýn höfunda á útfærslu á öðrum hluta lóðarinnar er skýrari, þar sem stefnt er að því að endurskapa holtið, með náttúrulegum gróðri svæðisins, sem virkar sannfærandi.

Aðkoma að íbúðum er um miðjuganga sem virka þröngir og dimmir, þrátt fyrir markmið um annað, þannig að hugmyndir um sameiginleg rými byggingarinnar sem íverusvæði eru ótrúverðugar. Innra skipulag íbúðanna er ekki vel leyst og sérstaklega er bent á ónæði milli íbúða um útirými þeirra s.s. sjónása frá svölum íbúða inn í svefnherbergi annarra íbúða. Hugmyndir um efniskennd eru áhugaverðar. Notaðar eru tvær (óskilgreindar) tegundir af náttúrusteini, með það að markmiði að undirstrika stöðu byggingarinnar sem kennileitishúss. Það tekst upp að vissu marki en samsetning hússins og heildaryfirbragð draga þó verulega úr vægi þess sem slíks. Tillagan gerir ráð fyrir að nota svansvottuð byggingarefni eins og kostur er. Það styrkir tillöguna en þarfnast nánari skilgreiningar.

Tillagan er að mestu leyti innan ramma deiliskipuagsins en gert er ráð fyrir 29 íbúðum og 16 bílastæðum, í tveimur aðskildum bílageymslum. Heildarbyggingarmagn er innan ramma deiliskipulags en tillöguhöfundar lýsa jafnframt yfir áhuga á að stækka bílakjallara.

### Krads / Trípólí

Tillagan leggur út frá hugmynd um að allar íbúðir byggingar njóti útsýnis yfir Heiðmerkursvæðið og sólar kvölds og morgna. Til þess að ná þeim markmiðum höfunda er úrlausnin útfærð á þann hátt að allar íbúðir nái í gegnum bygginguna, sem mótuð er í einni línu, nálægt austurjaðri lóðarinnar.

Þrjú rúmgóð stigahús eru í byggingunni, með aðgengi frá bæði bílastæðum við aðkomu og garði. Aðkomusvæði er aðlaðandi og er lóðarhönnun falleg og sannfærandi. Með staðsetningu og formgerð byggingarinnar verður lóðin suðaustur af byggingunni stærri en ella og nýtur skjóls af byggingunni fyrir norð- og austlægum áttum. Þá eru hugmyndir um að hún geti þjónað sem almenningsgarður, að hluta til, sem styrkir tillögu höfunda um kennileiti hverfisins í samspili byggingar og landslags. Lóðin gegnir einnig mikilvægu hlutverki sem sameiginlegt íverurými íbúa, en í tillögunni takmarkast snertifletir íbúa að

öðru leyti við þjónusturými og bílastæði. Því hefði mátt huga betur að útfærslu lóðarinnar m.t.t. hlutverks hennar gagnvart íbúum og hverfinu í heild.

Innra skipulag íbúða er mjög gott. Þær ná allar í gegnum bygginginguna, með svalir til beggja hliða og njóta íbúðirnar þannig allar útsýnis og sólar. Mælikvarði og stærðir hluta íbúða virðast þó ómarkvissar og hægt að minnka umfang þeirra án þess að draga úr gæðum.

Efniskenndin er mjög áhugaverð, úthugsuð og skýr og kemur til með að ljá byggingunni afgerandi arkitektónískt tungutak. Forsteyptar einingar, í mismunandi litum og mynstri, sem unnið er í samstarfi við myndlistarmanninn Egil Sæbjörnsson mynda heildarsvip byggingarinnar og undirstrika það sem kennileiti í hverfinu.

Tillagan gerir ráð fyrir umhverfisvænum lausnum, sem þó eru almennt orðaðar og þarfnast nánari skilgreiningar.

Til þess að ná meginmarkmiðum höfunda fer tillagan út fyrir ramma deiliskipulagsins en að mati dómnefndar samræmist tillagan að öðru leyti áherslum og markmiðum deiliskipulagsins.

Gert er ráð fyrir 30 íbúðum og 27 bílastæðum í bílageymslu.

Heildarbyggingarmagn er nokkuð umfram gildandi deiliskipulag og helgast það að stórum hluta af stærri bílageymslu í kjallara en skilgreint er í deiliskipulagi. Það er því mat dómnefndar að áhrif vegna þessa séu óveruleg.

Tillagan er skýr, trúverðug og vönduð, með afgerandi heildaryfirbragði, þar sem ætluðu hlutverki byggingarinnar sem kennileitisbyggingar er tekið alvarlega með metnaðarfullri lausn. Hins vegar er ljóst að á byggingunni eru ágallar sem bæta þarf úr og lúta þeir fyrst og fremst að umfangi breytinga á deiliskipulagi, sem draga þarf úr. Hugsa þarf sérstaklega að áhrifum breytinga gagnvart nærliggjandi byggingum og útfæra með skýrari hætti hlutverk lóðarinnar gagnvart umhverfinu þannig að byggingaverkefnið standi undir nafni sem kennileiti hverfisins.

## **NIÐURSTAÐA DÓMNEFNDAR**

Dómnefnd kom saman 6 sinnum til að fara yfir tillögurnar. Að þeim fundahöldum loknum komst dómnefnd að einróma niðurstöðu, sem endurspeglast í einkunnargjöf hennar og umsögn.

Ljóst er að höfundar allra tillagna hafa lagt mikinn metnað og vinnu í tillögugerðina og hafa allar tillögurnar sína styrkleika og veikleika. Jafnframt er það ljóst að val á vinningstillögu er skýrt og afgerandi, enda er það einróma skoðun dómnefndar að tillaga Krads og Trípólí sé best til þess fallin að raungera markmið samkeppninnar. Dómnefnd leggur því til að hafnar verði viðræður milli Urriðaholts og tillöguhöfunda um lóðarréttindi og uppbyggingu lóðarinnar. Jafnframt verði lögð drög að úrbótum á tillögunni, í samræmi við umsögn dómnefndar.