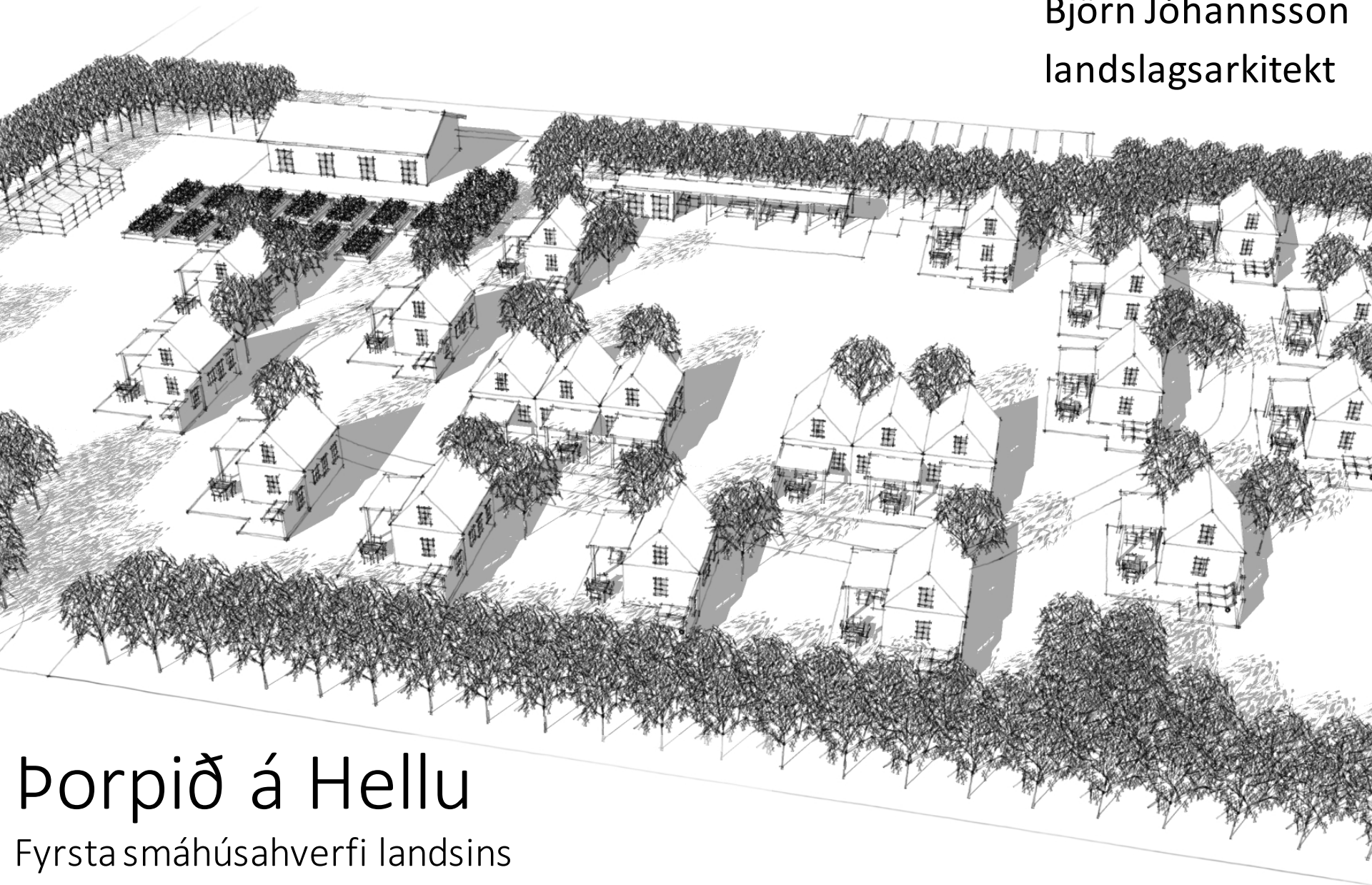


Björn Jóhannsson
landslagsarkitekt



Þorpið á Helli

Fyrsta smáhúsaþverfi landsins

Kynning fyrir skipulagsnefnd RY - 7. des 2015



Björn Jóhannsson landslagsarkitekt og viðskiptafræðingur

“Ég hef aðstoðað Íslendinga við að skipuleggja garðana sína frá 1991 og auk þess sérhæft mig í verkefnum fyrir ferðapjónustu frá árinu 2000.

Árin 2013-2015 hélt ég utan um Framkvæmdasjóð ferðamannastaða fyrir Ferðamálastofu, en hann hefur frá árinu 2012 úthlutað yfir 2 milljörðum í náttúruvernd og uppbyggingu á viðkomustöðum ferðamanna.

Sjálfbær þróun ferðapjónustunnar og umhverfisvæn uppbygging er mér hugleikin og er þetta verkefni angi af því.

Ég starfa með öflugum teymi verktaka, arkitekta, verkfræðinga og fasteignasala við fjölbreytt uppbyggingarverkefni, flest á sviði ferðapjónustu. Meðal þessara verkefna er þjónustumiðstöð fyrir ferðamenn á Hellu, sem ráðgert er að hefja framkvæmdir við vorið 2016.”



Teikning Tvíhorfs arkitekta

Smáhúсахreyfingin (Tiny house)

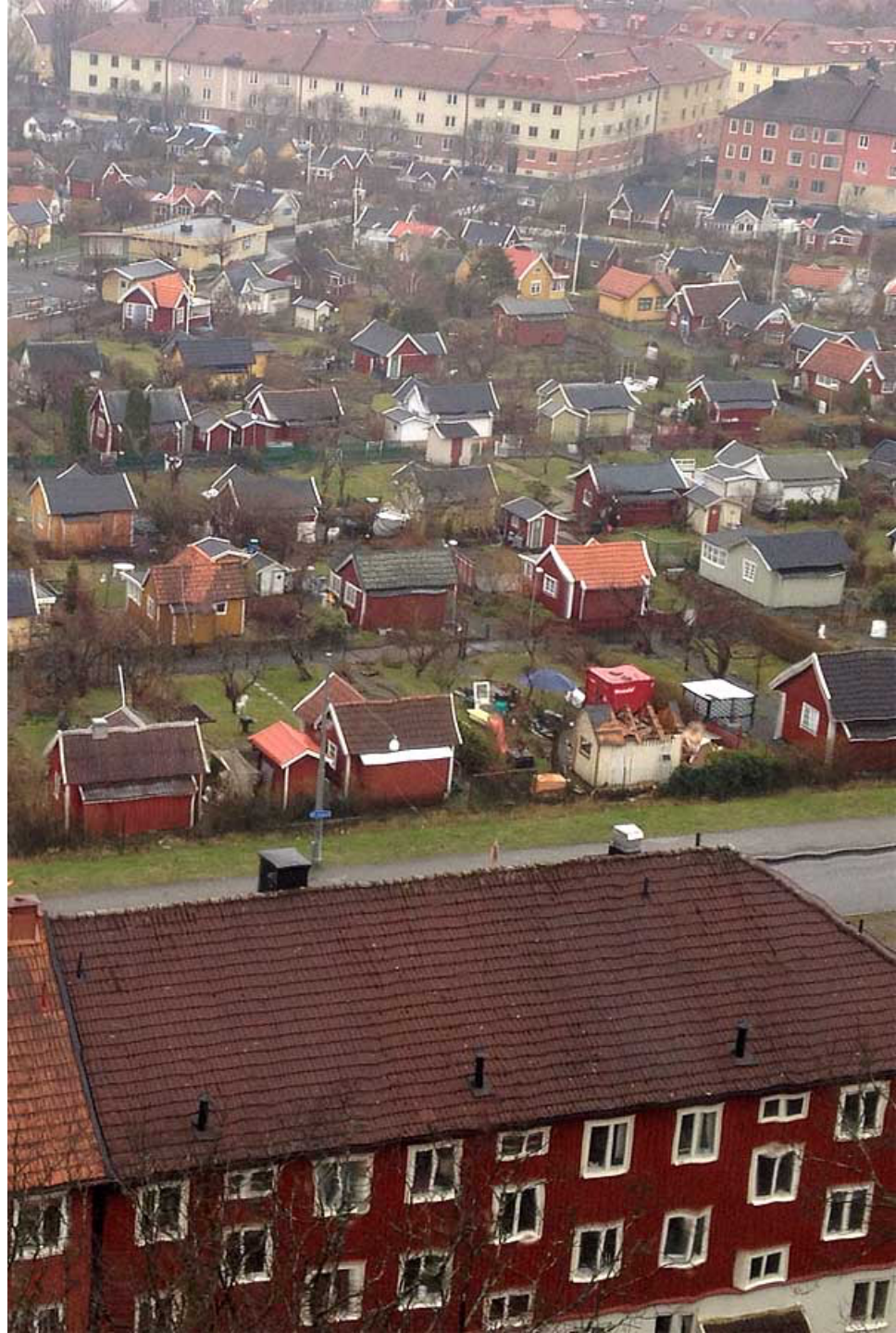
- Einbýli innan við 93 m²
- Hófst 1997 með bókinni “The not so Big House” eftir Sarah Susanka
- Fékk byr undir báða vængi eftir fellibylinn Katarinu 2005 – post katarina cottages
- tinyhouseblog.com – heimasíða um smáhús



Post-Katarina smáhús

Smáhúsahverfi

- Þekkt sem sumardvalarsvæði á norðurlöndum
- Þekkt við grænmetisgarða í Bretlandi
- Þekkt úr ferðapjónustunni



Af hverju smáhús?

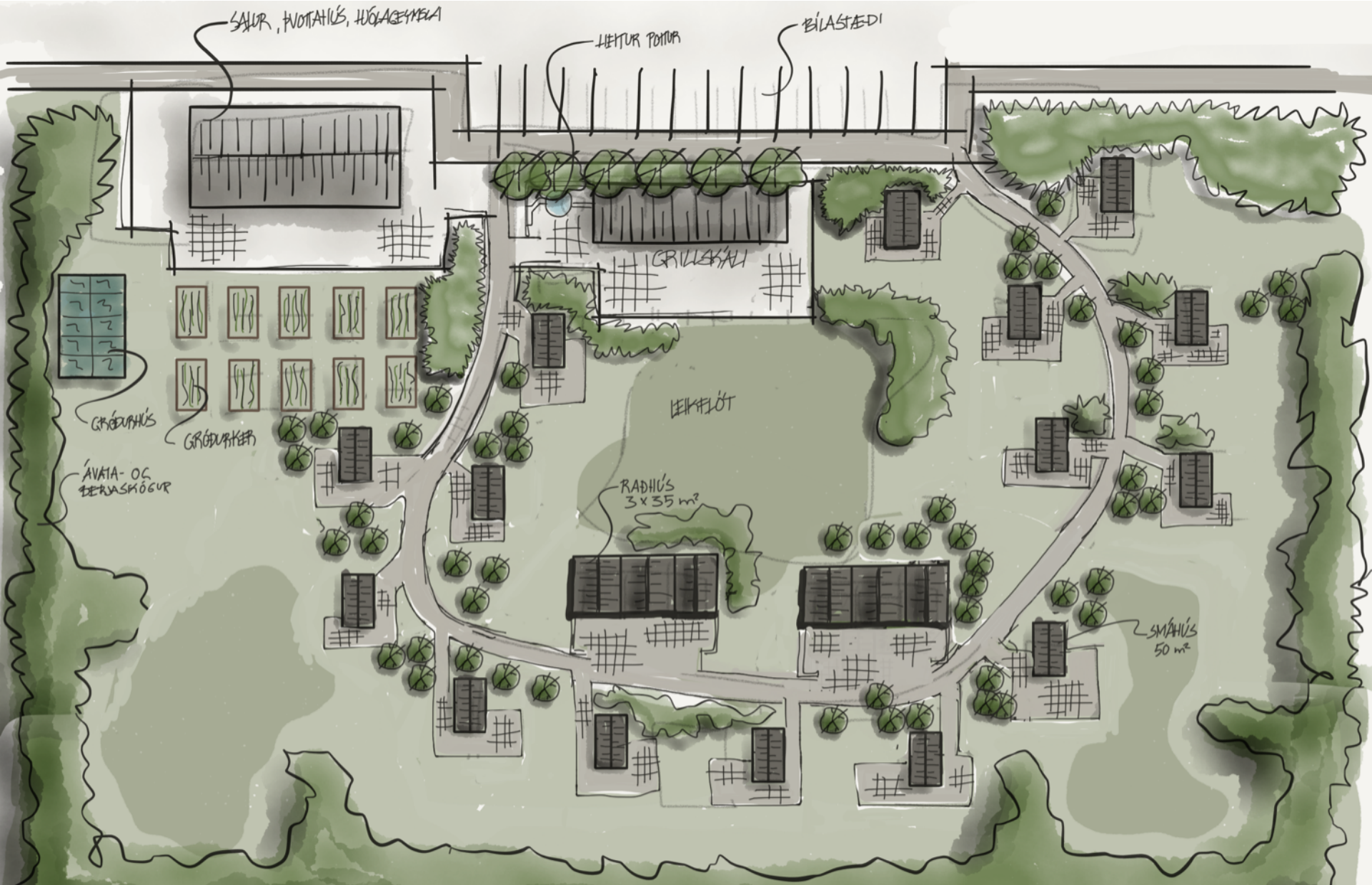
- Færri fermetrar = minna stress
- Meiri áhersla á umhverfismál
- Rafrænar eignir í stað hluta



Markhópar

- Starfsfólk ferðapjónustufyrirtækja
- Litlar fjölskyldur (2-4 manna)
- Ungt fólk (20-45 ára)
- Fólk sem kys minimaliskan lífsstíl
- Umhverfisvænt fólk, sem aðhyllist sjálfbæran lífsstíl
- Eldra fólk, sem er að minnka við sig





Þorpið – hugmynd að skipulagi

Fjölbýli fyrir þá sem vilja einbýli

- 21 hús með yfirbyggðri verönd og svefnlofti - 35 og 50 m²
- Lítill salur, þvottahús og geymslupláss
- Sameiginlegur grillskáli og heitur pottur
- Sameiginlegt gróðurhús og ræktunarsvæði





15 sérbýli 35-60 m²

6 raðhúsaíbúðir 35 m²

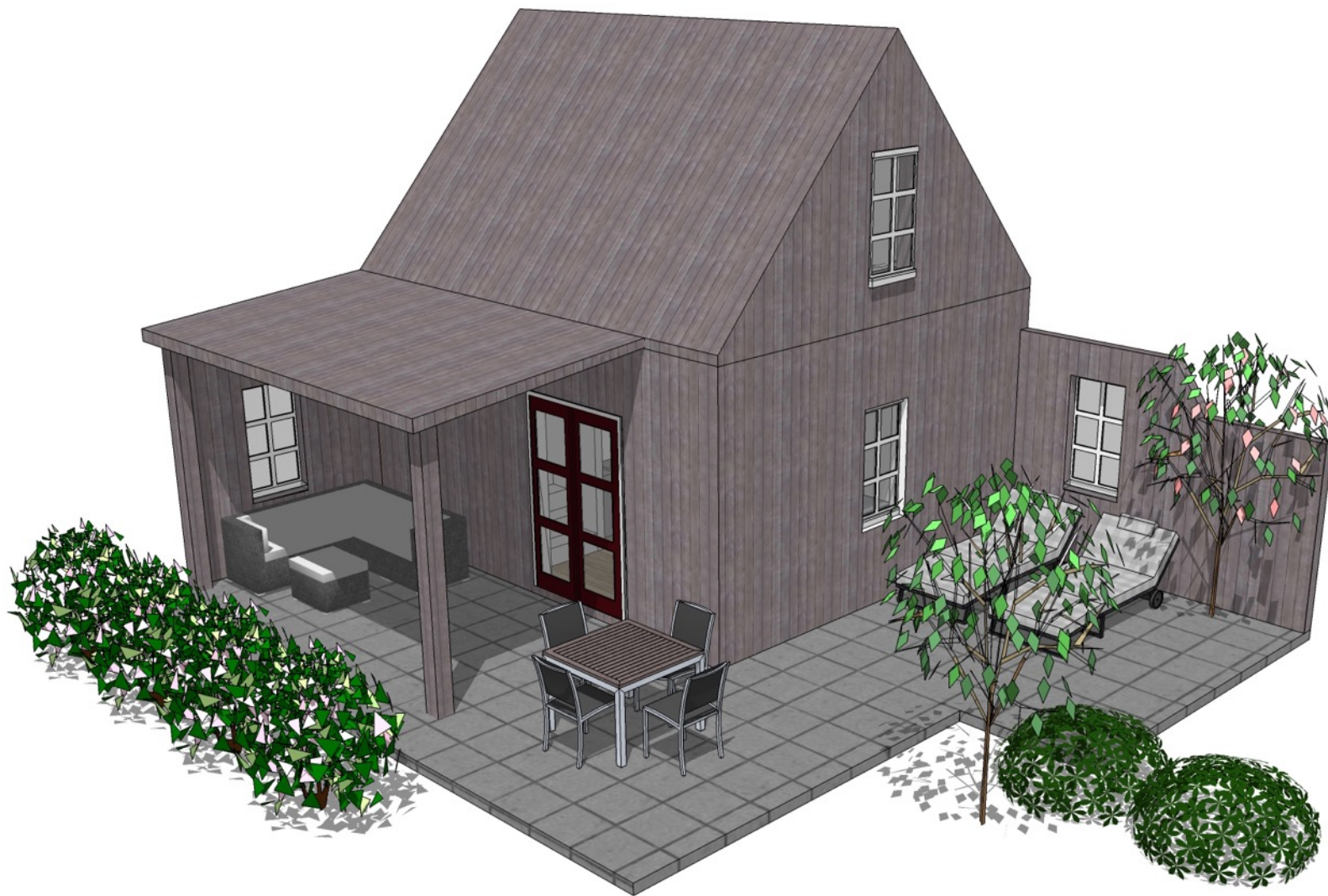
Húsnæði fyrir 40-60 manns



Þorpið – Staðsetning



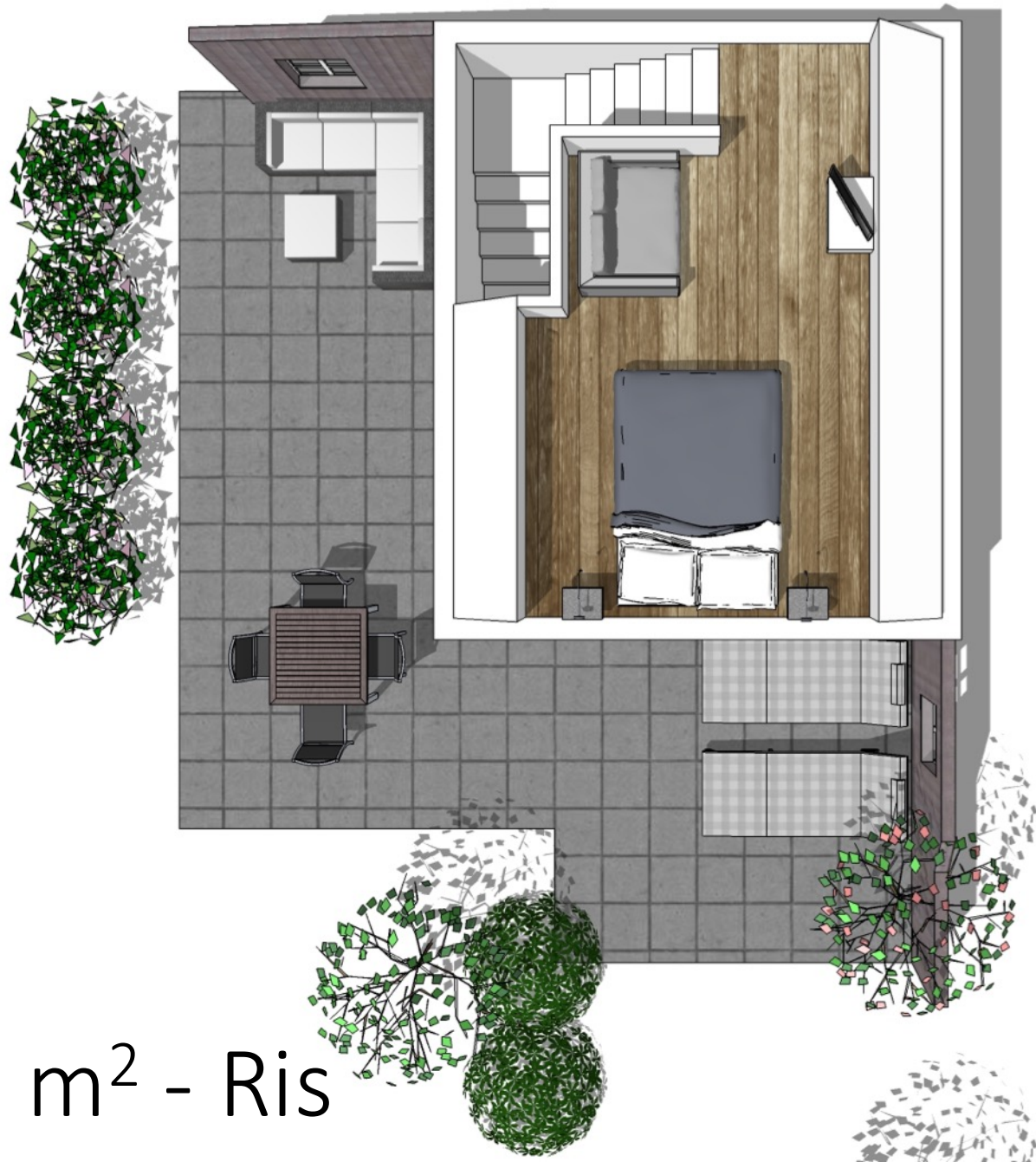
Þorpið – Yfirlit skipulags



Hús 35 m² - Útlit



Hús 35 m² – Neðri hæð



Hús 35 m² - Ris

Áætlað verð

35 m² hús með 15 m² svefnlofti, hlutdeild í sal, þvottahúsi, gróðurhúsi og heitum potti.

Verð: 16,5 milljónir

50 m² hús með 30 m² svefnlofti, hlutdeild í sal, þvottahúsi, gróðurhúsi og heitum potti.

Verð: 22 milljónir

Þorpið á Hellu - greining á kostnaði

Kostnaðarliður	Magn	Eining	Einingaverð	Heild
Hús				
1	50 m ² hús (300 þ per m ² innréttað)	15 stk	15.000.000	225.000.000
2	35 m ² hús (300 þ per m ² innréttað)	6 stk	10.000.000	60.000.000
				285.000.000
Sameiginlegur kostnaður				
3	Salur, þvottahús og geymslur 140 m ²	1 stk	28.000.000	28.000.000
4	Grillskáli m heitum potti	1 stk	8.000.000	8.000.000
5	Gróðurhús	1 stk	2.000.000	2.000.000
5	Hellulögn við sameign	520 m ²	12.000	6.240.000
6	Hellulögn í hringstíg	320 m ²	12.000	3.840.000
7	Lagnir í lóð og tengingar	1 stk	10.000	10.000
8	Gróðursvæði - Skógærækt	1.500 m ²	7.000	10.500.000
9	Grassvæði	8.000 m ²	2.000	16.000.000
10	Gatnagerðargjöld	1 stk	10.000.000	10.000.000
11	Arkítetar, verkfræðingar, ráðgjöf	1 stk	15.000.000	15.000.000
				99.590.000
				Heildarverð verkefnis: 384.590.000
				Með fjármögnun og sölukostnaði
				: 423.049.000

Míðað er við að byggingarkostnaður smáhúsa sé kr. 300.000 per/m² með innréttingum

Míðað er við að byggingarkostnaður sameignarhúss sé kr. 200.000 per/m²

Verð per hús 35 m²

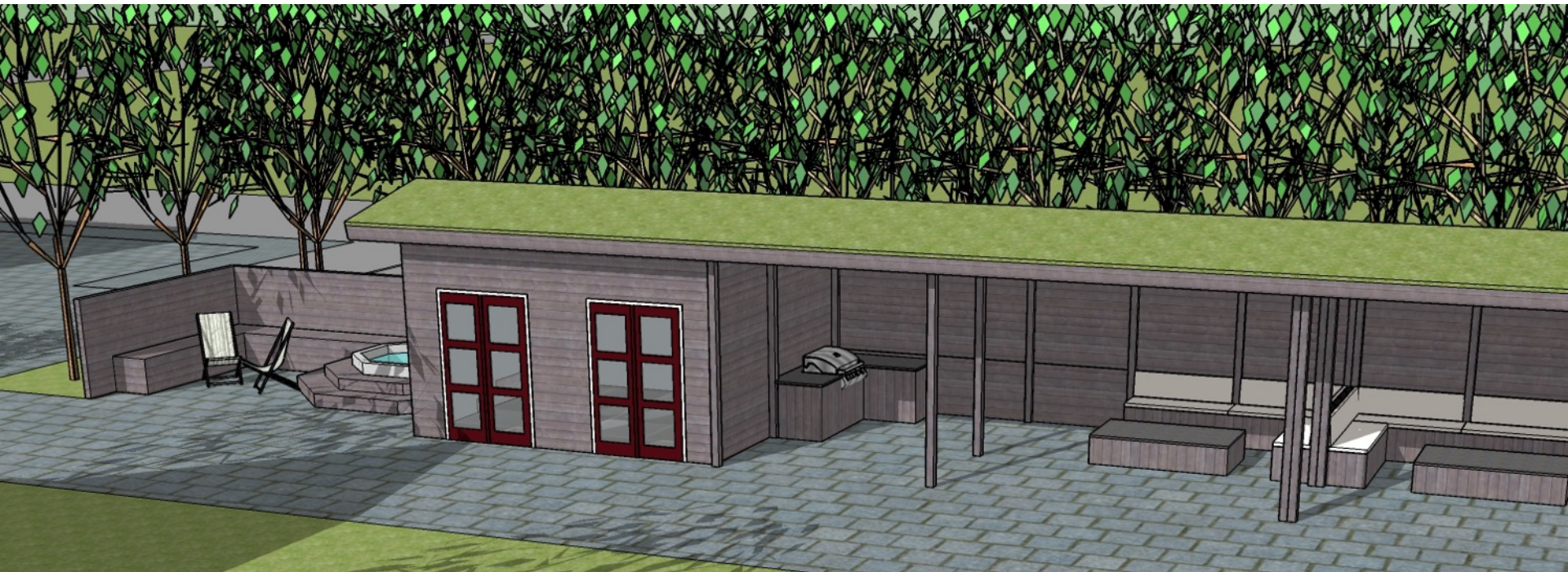
Hús 35 m ² (með baði og eldhúsi)	10.000.000
Hellulögn 30 m ²	300.000
Hlutdeild í sameign	4.742.381
	15.042.381
Með fjármögnun og sölukostnaði:	16.546.619

Verð per hús 50 m²

Hús 50 m ² (með baði og eldhúsi)	15.000.000
Hellulögn 35 m ²	350.000
Hlutdeild í sameign og lóð	4.742.381
	20.092.381
Með fjármögnun og sölukostnaði:	22.101.619

Mögulegt samstarf við sveitarfélagið

- Hagkvæm lóða- og gatnagerðargjöld
- Ákveða hvort um sé að ræða eina lóð eða fjölda lítilla
- Eignarhlutur í verkefninu, t.d. í formi útleiguhúsa
- Milligöngu um að brúa fjármögnun upp í 90 % fyrir lögheimilisíbúðir



Tilgangur verkefnis og aðstandendur

Verkefnið hefur það markmið að þróa umhverfisvænni búsetulausnir um allt land, sem má útfæra og byggja á fljótlegan og hagkvæman hátt.

Horft er til þess að á næstu árum muni verða aukin eftirspurn eftir húsnæði fyrir starfsfólk í ferðaþjónustu og munu þessar framkvæmdir m.a. mæta þeirri þörf.

Að verkefninu koma Björn Jóhannsson landslagsarkitekt, Bjössi ehf. jarðvinnuverktaki, K16 byggingaverktaki og Fasteignasala Reykjavíkur.