

2. töl 1. árg. Október 2007

LAND & SAGA

Skipulag - Hönnun - Byggingar





Frá útgefanda

Land og saga hefur nú gefið út tvö blöð um skipulag, hönnun og byggingar. Fyrri blaðið kom út í lok september og fékk afar góðar viðtökur; jafnt almennings sem fagaðila. Vinnsla á þriðja blaðinu um sama efni er langt komin og mun það líta dagsins ljós um komandi mánaðamót.

Öll þrjú tölublöðin verða gefin út í 110 þúsund eintökum og dreift um land allt. Jafn viðamikil dreifing er fátíð á Íslandi og á það sinn þitt í að sveitarfélög, stofnanir og fyrirtæki, er tengjast byggingariðnaðinum, hafa sóst eftir þátttöku í blaðinu.

Fjölmargir fagaðilar hafa komið að máli við undirritaðan og látið í ljós ósk um að efni blaðanna verði gert aðgengilegt á einum stað á Netinu. Til að mæta þeim óskum var samið við vefþjónustufyrirtækið DesignEuropa um hönnun og smíði á vef sem innihalda mun allar kynningar sem birtast í blöðunum þremur. Vefurinn verður settur í loftið í kjölfar þriðja blaðsins og hægt að bæta á hann efni svo lengi sem ástæða er til. Með þeim hætti verður með tímanum til gagnagrunnur - rafrænt uppflettirit - um skipulag, hönnun, og byggingar á Íslandi í upphafi 21. aldar. Vefurinn verður opinn almenningi og aðgangur að honum öllum að kostnaðarlausu.

Kærar þakkir fyrir frábærar viðtökur!

F.h. Land og sögu,

Einar Þorsteinsson

2. tbl 1. árg. Október 2007

LAND & SAGA

Skipulag - Hönnun - Byggingar

Land og Saga ehf
Nýlendugata 21
101 Reykjavík
Sími 534 0700
www.LandogSaga.is
LandogSaga@LandogSaga.is

Súsanna Svavarsdóttir
susannasvava@simnet.is 861 5242
Snæfríður Ingadóttir
snaeja@gmail.com 697 6963
Kristján J. Kristjánsson
kk@de.is 662 6080

Ritstjórn og framkvæðastjóri:

Einar Þorsteinsson
Einar@LandogSaga.is 822 0567

Markaðsmál:

Erna Sigmundsdóttir
Erna@LandogSaga.is 821 7755

Blaðamenn:

Atli Rafn Kristinsson
arkri@simnet.is 861 2122
Fríða Björnsdóttir
fridavob@islandia.is 897 3462
Hilmar Karlsson
hkarls@simnet.is 695 6681
Geir Guðsteinsson
geirgudsteinsson@simnet.is 898 5933

Forsíðumynd:

Mats Wibe Lund

Umbrot:

Ingófur Júlíusson
nn@hive.is 690 3411

Prentun:

Landsprent. Prentað 110.000 eintökum.

Dreifning:

Pósthúsið, Íslandspóstur og allir sölustaðir N1.

Steini - Behold: Nýr diskur á leiðinni!



steinientertainment.com



NÝ INNRETTINGAÐEILD



Innréttingarnar eru frá Schmidt sem er einn af stærstu framleiðendum innréttinga í Evrópu.
Upplifðu muninn!

Innréttingadeildin er á 2. hæð, Ármúla 8.
Tímáttanir í síma 595 0520 eða 595 0528.

**Egill
Arnason hf**

Ármúli 8, 108 Reykjavík, 595 0500 - Baldursnes 6, 603 Akureyri, 595 0590 - www.egillarnason.is



101 Skuggahverfi

Glæsilegar íbúðir, einstakt útsýni og tengsl við iðandi mannlíf

Það hefur ekki farið fram hjá neinum að í Skuggahverfinu eru að rísa glæsilegar íbúðabyggingar sem setja svip sinn á miðborgina. Staðsetning, hönnun húsanna og einstakt útsýni hefur gert það að verkum að Skuggahverfið er í dag

ein eftirsóttasta íbúðabyggð landsins.

Miðborg Reykjavíkur hefur löngum heillað og þarf ekki að fjölyrða um kosti þess að eiga heimili þar. Iðandi mannlíf, leikhús, listalíf, verslanir og kaffihúsamening hefur mikið

aðráttarafl. Þó að miðbærinn státi af mörgum gömlum og fallegum húsum frá ýmsum tímum þá hefur nýtt húsnæði verið af skornum skammti. Með tilkomu Skuggahverfisins hefur orðið breyting á. Byggingarsvæðið afmarkast af Skúlagötu, Frakka-

stíg, Lindargötu og Vatnsstíg. Hæsta byggingin er við Vatnsstíg og verður hún 19 hæðir og er hún í 2. áfanganum. Áætlað er að íbúar verði um 800. Við hönnun Skuggahverfisins var lögð áhersla á að nýta sem best kosti staðsetningar og umhverfis. Samspil birtu, gróðurs og glæsilegra bygginga einkennir svæðið

Húsasamstæðurnar verða tengdar saman neðanjarðar með bílageymslum á þremur hæðum, en samtals eru rúmlega 250 bílastæði í öðrum og þriðja áfanga verksins og er búið að byggja þau bílastæði. Íbúðirnar eru af mismunandi stærð eða allt frá 67 fermetrum og upp í rúmlega 300 fermetra að stærð. Á mörgum stöðum eru aðeins tvær íbúðir á hæð, sem þýðir að í flestum þeirra er útsýni til þriggja átta. Lofthæð íbúðanna er 2,7 metrar. Burðarkerfi húsanna er steinsteypt, ásamt því sem útveggir eru einangraðir að utan og klæddir með bæði flísum, málm og timbri.

Sala á 84 íbúðum hefst í október

Skuggahverfið byggist í þremur áföngum. Þegar er lokið við 1. áfangann og allar íbúðirnar seldust á skömmum tíma. 2. áfang-

inn er nú í byggingu. Alls eru fimm íbúðarhús í þeim áfanga og fara íbúðirnar í sölu í október. Þegar lokið verður að byggja 2. áfangann verður strax farið í 3. áfanga.

Harpa Þorlákssdóttir, sölu- og markaðsstjóri hjá Þyrpingu sem byggir glæsihúsin í Skuggahverfinu segir að í 2. áfanga séu 97 íbúðir: "Við ætlum að byrja að selja íbúðirnar í október. Við tókum að vísu forskot í júní og settum 13 íbúðir í sölu. Þær íbúðir voru meðal stærstu íbúðanna í áfanganum og voru seldar tilbúnar til innréttinga. Viðtökur voru mjög góðar og greinilegt er að beðið var eftir þessum íbúðum. Við erum mjög bjartsýn á framhaldið. Það gekk mjög vel að selja í 1. áfanganum og allt bendir til að eins verði í 2. áfanga. Við erum búin að fá fyrirsögnir og kominn er listi af fólki sem hefur mikinn áhuga á að kaupa íbúð.

Við erum með þá nýbreytni í sölnunni nú að bjóða kaupendum innréttingasamsetningar, sérvaldar af arkitektum húsanna. Við erum með fimm samsetningar sem hægt er að velja um. Fengnir voru arkitektar til að finna bestu lausnirnar miðað við óskir kaupenda, sem dæmi



Hönnun á heimsmælikvarða

Hönnun og skipulag Skuggahverfisins var í höndum dönsku arkitektastofunnar Schmidt, Hammer & Lassen, en valið á þeim grundvallarðist meðal annars á fyrri verkum stofunnar og reynslu af hönnun

stórhýsa og íbúðabygginga í nánd við hafnarvæði og í miðborgum víða um heim þar sem mikið er lagt upp úr útsýni. Arkitektastofan Hornsteinar hefur hannað húsin í samvinnu við dönsku stofuna.



Húsin í Skuggahverfinu eru glæsileg að utan sem og innan.



Útveggir eru einangraðir að utan og klæddir flísum, málm og timbri.



Samspil birtu, gróðurs og bygginga einkennir Skuggahverfið.

má nefna að ef kaupandinn vill eik í innréttingar þá er búið að velja saman flísar, borðplötu og gólfefni sem passa sérstaklega vel með eikinni. Sömuleiðis ef kaupandi vill hnotu í innréttingar þá er annar pakki í boði sem passar við hnotuinnréttinguna, allt er sérvalið af arkitektum og gæðin höfð að leiðarljósi. Með þessu framtaki erum við að auka þjónustuna og um leið að auðvelda þeim sem kaupir íbúð allt ferlið sem fylgir því að velja nýjar innréttingar.

Útsýni yfir sundin blá

Því verður ekki neitað að útsýni gerist ekki betra en í Skuggahverfinu. Staðsetning tryggir einstakt útsýni yfir sundin og umhverfi þess skiptist í göngu- og stíga, opna garða, leiksvæði og

bílastæði. Stutt er niður að sjónum þar sem þægilegir göngu- og hlaupastígar eru meðfram sjávarsíðunni hvort heldur sem er út í Laugarnesið eða í átt að miðbænum. Harpa segir að í raun sé ekki hægt að bera Skuggahverfið saman við önnur hverfi í Reykjavík, það sé svo margt sem það hefur framyfir önnur ný byggingahverfi. "Svæðið er einstakt, útsýnið óviðjafnanlegt og hönnun íbúðanna mjög glæsileg og byggingarnar vandaðar. Viðtökur hafa verið í samræmi við það sem við lögðum upp með og fáum við fyrirspurnir daglega og þeir sem þegar hafa skráð sig eru í reglulegu sambandi."

Í flestum íbúðum er útsýni til þriggja átta.

Skuggahverfi 2. áfangi

Í 2. áfanga eru 97 íbúðir við Vatnsstíg og Lindargötu. Stærð þeirra er frá 67 fermetrum til rúmlega 300 fermetra. Við Vatnsstíg 14 eru 15 íbúðir í átta hæða húsi. Vatnsstígur 16-18 er 19 hæðir, turninn 63 metrar á hæð og íbúðir í húsinu 42. Við Lindargötu 35 er þriggja hæða hús með 9 íbúðum og Lindargata 37 er ellefu hæða hús með 31 íbúð. Húsin eru traust og vönduð. Burðarkerfi þeirra er steinsteypt og útveggir einangraðir að utan, klæddir flísum, málm og timbri.





Varmadalur er 170 hektara land þar sem framtíðarbyggð höfuðborgarinnar mun rísa.

Varmadalur

Framtíðarbyggð í Reykjavík

Umhverfisvæn byggð, þar sem áhersla er lögð á sérþýli í fallegu og fríðsælu umhverfi er það sem margir sækjast eftir í nútímaþjóðfélagi. Ein slík byggð gæti risið í landi Reykjavíkur eftir tvö ár. Um er að ræða byggð í landi Varmadals á Kjalanesi Eigendur jarðarinnar eru búnir að stofna byggingarfélagið Varmaborg ehf. og hafa lagt fyrir skipulagsyfirlögd í Reykjavík tillögu um íbúðabyggð byggð í Varmadal og

um leið að aðalskipulagi verði breytt í samræmi við það

Í nágildandi aðalskipulagi er jörðin Varmadalur ætluð til landbúnaðarnotkunar og sem byggingaland eftir árið 2024. Eigendur Varmadals í samvinnu við borgaryfirvöld leggja til að jörðin verði tekinn inn sem byggingaland á nýju aðalskipulagi og þar megi hefja framkvæmdir eigi síðar en árið 2009 og þeim yrði lokið 2015. Borgaryfirvöld hafa verið jákvæð í garð verkefnisins og hafa sýnt áætlunum

um byggðina mikinn áhuga. Frumdrög að heildarskipulagi frá eigendum var lögð var fyrir borgaryfirvöld í vor með ósk um að borgin komi að skipulagsferlinu og gefin verði út sameiginleg viljayfirlýsing um uppbyggingu svæðisins í áföngum. Eftir umfjöllun og viðræður varð niðurstaðan sú að í lok september var svo lögð fram endurskoðuð tillaga. Sú tillaga gerði ráð fyrir minni þéttleika byggðarinnar en upphaflegar hugmyndir gerðu ráð fyrir.

Stórar lóðir

Endurskoðaða tillagan að uppbyggingu í Varmadal er töluvert frábrugðin fyrri tillögunni að því leytnu að nú eru einbýlishúsalóðir mun stærri en áður (um 2.000m²), bætt hefur verið við sérstöku íbúahverfi fyrir 50 ára og eldri auk þess sem grænum svæðum hefur fjölgað til muna. Nú er gert ráð fyrir einum grunnskóla og tveimur leikskólum en í fyrri tillögu var talið að þörf væri á tveimur grunnskólum og fjórum leikskólum

enda gert ráð fyrir allt að 2000 íbúðum í Varmadal.

Áætlaður fjöldi íbúða í Varmadal er nú um 1125 og skiptast þær þannig: 185 einbýlishús á stórum lúxuslóðum, um það bil 2000 fermetrar hver lóð. 280 rað- og parhús, að meðaltali 180 fermetrar að stærð. Í fjölbýli verða 500 stórar íbúðir að meðaltali 150–170 fermetrar. 160 íbúðir fyrir 50 ára og eldri, að meðaltali 100–110 fermetrar.

Ef íbúðaforminu er lýst nánar þá verða þær sem eru fyrir 50

ára og eldri mjög fjölbreyttar og gert ráð fyrir þremur mismunandi búsetuformum, stórar og litlar íbúðir (60-120m²) í fjölbýli sem tengjast heilsugæslu og/eða þjónustumiðstöð. Í fjölbýli verða miðlungsstórar íbúðir (100m²) með 6-8 íbúðum í hverju húsi og íbúðir í keðjuhúsum (sérbýli ca. 80-100m²) á einni hæð, með sér inngangi og verönd.

Samsetning og gerð íbúða-

byggðar er þannig að hún er þéttust og hæst nyrst, næst tengivegi, en lágreist og dreifð næst Leirvogsánni. Þjónustukjarni verður miðsvæðis með góð tengsl við nærliggjandi íbúðabyggð og eldri borgara. Grunnskóli, íþróttasvæði og leikskólar eru miðsvæðis.

Tvær safnbrautir tengjast nyrst á svæðinu á fjórum stöðum inn á tengibraut sem mun

tengjast Sundabraut (stofnbraut) skv. aðalskipulagi Reykjavíkur. Safnbrautirnar liggja um íbúðabyggðina með tveimur innbyrðis tengingum sín á milli og gera aðkomuna að meginkjarna svæðisins greiða. Húsagötur tengjast beint safngötum með einföldum hætti.

Græn svæði eru í byggðinni í Varmadal og er samfelld opið grænt svæði og göngustígar sem tengja saman ólík hverfi. Áhersla er lögð á stórt opið svæði við Leirvogsána.

Ákjósanlegt land fyrir byggð

Sigurður Fannar Guðmundsson er framkvæmdastjóri og einn stofnenda Varmaborgar ehf. “Við erum sex eigendur fyrirtækisins, auk mín er það faðir minn Guðmundur Sigurðsson, en hann hefur mikla reynslu af byggingarstarfsemi og skipulagsvinnu. Með okkur feðgum í Varmaborg er Grímur Arnarson, framkvæmdastjóri á Selfossi, Albert Þór Magnússon, framkvæmdastjóri Atlantsólú, Snorri Arnar Viðarsson, bankamaður og Magnús Albertsson, verktaki í Reykjavík sem er faðir Alberts.”

Sigurður segir að þeir félagar hafi séð jörðina auglýsta á sínum tíma og sáu að þarna var ákjósanlegt fjárfestingartækifæri, “Tækifærið með Varmadal lá meðal annars í því að jörðin er í útjaðri Reykjavíkur og tengist miðborginni með afgerandi og beinum hætti þegar Sundabrautin kemur, vonandi innan ekki margra ára. Það verður ekki nema 10 til 15 mín akstur í miðborgina og á stærstu vinnustaðina þegar Sundabrautin kemur. Við teljum að það sé mikill og vaxandi markaður fyrir lóðir af þeirri gerð sem við erum að bjóða. Landið er mjög fallett og fjölbreytt, það liggur meðfram Leirvogsá og hallar á móti suðri. Fallett útsýni er til allra átta, til Esju mót norðri, út á sundin í vestur og miðbær borgarinnar blasir við þegar horft er til suðurs.

Fólk vill sérbýli

“Reynsla okkar er sú að fólk vill búa í sérbýli frekar en í fjölbýli

og okkar hugmyndafræði með Varmadal byggir á þeirri staðreynd. Við höfum orðið varir við það í þeim þróunarverkefnum sem við höfum verið að taka þátt í hér á Selfossi og víðar að fólk var að flytja af höfuðborgarsvæðinu á Selfoss, Hveragerði og Ölfus Fólk vildi flytja úr blokkum, í sérbýli þar sem allt umhverfið var rólegra og “barnvænna” Þar með var aðaláherslan, með byggð í Varmadal mótuð af okkar hálfu, að byggja upp hverfi þar sem áherslan yrði á sérbýli og fjölbýli í litlum einingum, ekki risablokkum.”

Sigurður segir þá félagar vel meðvitaða um hátt lóðaverð á höfuðborgarsvæðinu: “Ætli un okkar er að vera með lóðir á sanngjörnu verði, þannig að sem flestum verði gert kleyft að kaupa lóðir í Varmadal, Að sjálfsögðu ræður markaðurinn nokkuð ferðinni í þessum efnunum, en stefnan er að bjóða lóðir á sambærilegu verði og Reykjavíkurborg hefur verið að kynna á sínum svæðum”

Eftir að farið var af stað með verkefnið hefur að sögn Sigurðar verið nokkuð jafn og góður gangur: “Við erum búnir að vinna að innra skipulagi í eitt og hálf ár í samstarfi við borgaryfirvöld. Við sendum í upphafi inn fyrirspurn til skipulagsráðs sem vísaði var til vinnuhóps sem er með aðalskipulag borgarinnar í endurskoðun. Reiknað er með að vinnu við endurskipulagninguna ljúki fljótlega eftir áramót og vonandi verður þá komið á hreint með framtíð Varmadals. En segja má að alls staðar hafi verið tekið vel á móti

“Reynsla okkar er sú að fólk vill búa í sérbýli frekar en í fjölbýli og okkar hugmyndafræði með Varmadal byggir á þessari staðreynd. Við höfum orðið varir við í þeirri uppbyggingu sem við höfum verið að taka þátt í á Selfossi og Suðurlandi að fólk var að flytja af höfuðborgarsvæðinu inn á Selfoss, úr blokkum í sérbýli “



Sigurður Fannar Guðmundsson, framkvæmdastjóri Varmaborgar ehf.



Sá sem mun velja sér stað í Varmadal mun vera í návígi við náttúruna.

Sá sem kaupir lóð borgar engin sér gatnagerðargjöld til borgarinnar, heldur eru þau inni í lóðaverðinu. Við sjáum um að gera götur og göngustíga og kemur borgin ekki nálægt því heldur. Þetta verður í fyrsta sinn sem slíkt er gert í Reykjavík



Ekki er langt úr gróðursælu umhverfinu í borgarkjarnann.

okkur og við fengið góð viðbrögð frá þeim sem um málið hafa fjallað.”

Náttúran hefur aðdráttarafl

Sigurður telur að það sem fyrst og fremst eigi eftir að gera íbúðakaup í Varmadal eftirsóknarverð sé sérþýli, gott og mikið rými og falleg náttúra. “Í Varmadal erum við með 170 hektara land, komin út fyrir borgarkjarnann og erum í fallegu umhverfi og stutt í nátt-

úruna með laxveiðiá í nágrenninu svo eitthvað sé nefnt.

Það hefur sýnt sig að hverfi sem byggð eru á fallegum stöðum eru mjög eftirsóknarverð. Þá er byggðin í suðurhlíð með góðu útsýni. Þegar svo Sundabrautin kemur þá er örstutt í borgarkjarnann. Hægt að fara í mjög góðar gönguferðir og má segja þegar á heildina er litið að sá sem býr í Varmadal sé í návígi við óspillta náttúruna.”

Einkaframkvæmd að öllu leyti

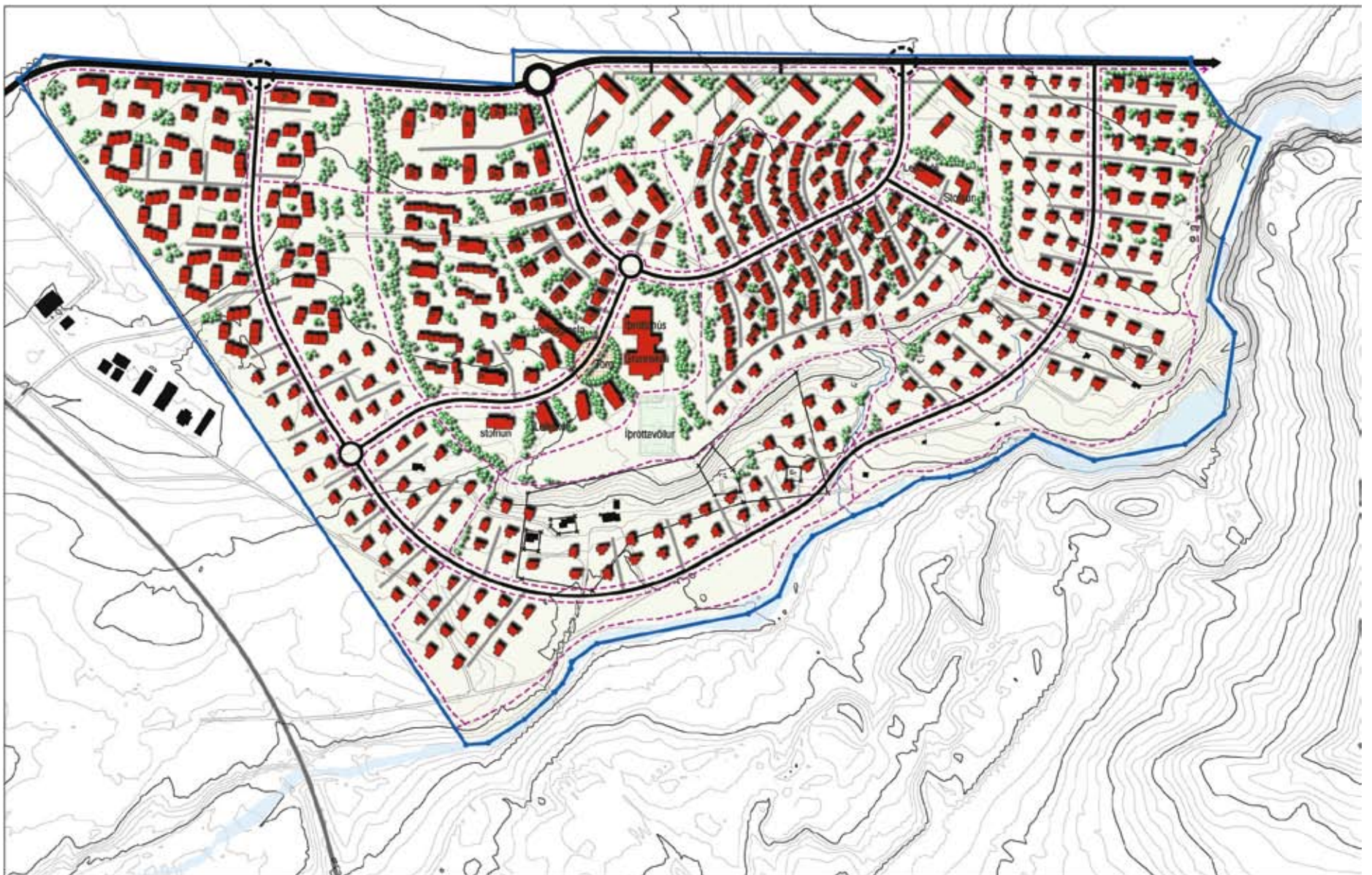
“Það sem er sérstakt og öðruvísi en gert hefur verið í Reykjavík fram til þessa er að uppbygging gatna, gangstíga, fráveitu og aðveitukerfa og opinna svæða er hugsuð sem einkaframkvæmd með sérstökum samningi við Reykjavíkurborg. Sá sem kaupir lóð borgar ekki sérstök gatnagerðargjöld til borgarinnar, heldur eru þau inni í lóðaverðinu. Þetta verður í fyrsta sinn sem slíkt er gert í Reykjavík eins

og áður segir en hefur verið gert með góðum árangri í nokkrum nágrennasveitfélögum.

Við gerum ráð fyrir að skólmannvirki verði byggð í einkaframkvæmd og leikskólar jafnvel einkareknir. Með þessu móti verða skuldbindingar borgarinnar minni og áhættan sömuleiðis. Við byggjum leikskóla og grunnskóla á svæðinu sem verða einkareknir. Í fyrstu tillögu okkar var ekki gert ráð fyrir sérstakri byggð fyrir eldri borgara í Varmadal en

þar sem vilji var fyrir hendi hjá borgaryfirvöldum að hafa slíka byggð er gert ráð fyrir í nýrri skipulagstillögu.”

Sigurður er spenntur og lítur björtum augum til framtíðarinnar: “Þetta er stærsta byggðaðþróunarverkefni á Íslandi í einkaframkvæmd um þessar mundir og get ég ekki annað en verið mjög ánægður með að fá tækifæri til að taka þátt í slíku verkefni sem er bæði ákaflega skemmtilegt og krefjandi”



www.helgafell.is

Átt þú heima á athyglisverðum stað?



Tryggðu þér rúmgóða byggingarlóð á einu eftirsóttasta byggingarlandi höfuðborgarsvæðisins og njóttu útsýnisins frá skjólgóðum suðurhlíðum Helgafells.

 Selt



Söluaðilar:
Helgafellsbyggingar
Sími 575 6800

Miklaborg
Sími 569 7000

www.helgafell.is



HELGAFELL
Athyglisverður staður



Hátíðarstemming hjá Heimilistækjum

Vaskur hópur

Þau eru mörg handtökin sem þarf við svo stóra flutninga, Hér getur að líta hluta starfsmanna Heimilistækja.

Ný og glæsileg verslun Heimilistækja var opnuð í gær í Sigtúnshúsinu að Suðurlandsbraut 26 en Heimilistæki voru áður til húsa að Sætúni 8. Í tilefni flutningsins munu Heimilistæki bjóða upp á margvísleg tilboð alla þessa viku og um næstu helgi verður haldin mikil opunarhátíð með fjölda glæsilegra tilboða.

Heimilistæki hafa um langt árabil verið leiðandi í innflutningi og sölu á raf- og heimilistækjum. Hlíðar Hreinsson, framkvæmdastjóri Heimilistækja, segir markmið fyrirtækisins að bjóða upp á framúrskarandi vöruúrval, sambærilegt því sem best gerist í stærstu verslunum erlendis. „Það sem við höfum þó umfram margar erlendar stórverslanir er góð og persónuleg þjónusta og við finnum fyrir því að viðskiptavinir Heimilistækja kunna vel að meta þjónustuna,“ segir Hlíðar.

Nýja verslunin í Sigtúnshúsinu er mun rúmbettri en sú gamla og því mögulegt að auka vöruúrvalið til muna. „Við munum bjóða upp á auknið vöruúrval í öllum deildum en að auki teljum við nýju verslunina betur staðsetta og aðgengi mun þægilegra,“ segir Hlíðar.

Heimilistæki eru með umboð fyrir mörg þekktustu vörumerki heims á sviði raf- og heimilistækja svo sem Whirlpool, Bauknecht, Indesit, Philips, Vestfrost, Kenwood, Nad og Casio. „Við skiptum beint við framleiðendur en það er forsenda þess að við höfum ætíð getað boðið viðskiptavinum okkar hagstæð verð,“ segir Hlíðar Hreinsson, framkvæmdastjóri Heimilistækja.

GLÓFAXI HF
ÁRMÚLA 42 - SÍMI 553 4236

BÍLSKÚRS OG IÐNAÐARHURÐIR

- Hurðir til á lager
- Smíðað eftir máli
- Eldvarnarhurðir
- Öryggishurðir



Næsti Herra Ísland?

Einn starfsmanna Heimilistækja, Haraldur Fossan Arnarsson gaf sér tíma til að brosa til ljósmyndarans í miðjum flutningunum. Haraldur er keppandi í Herra Ísland



Nýja búðin

Glæsileg bygging með stærra verslunarrými á Suðurlandsbraut 26.

567 7570 892 7544

SÖGUN • BORUN

BROT

BORTÆKNI

ÞEKING • REYNSLA

WWW.BORTAEKNI.IS

**STEYPUSÖGUN
KJARNABORUN
MÚRBROT**

Hver er framtíð byggðar í Örfirisey?

Ráðstefna var haldin í vor á vegum Faxaflóahafna þar sem m.a. var rætt um Örfirisey framtíðarinnar, Örfirisey og hafnarstarfsemi í Reykjavíkurborg, skipulag íbúðabyggðar og hafnarstarfsemi og er Örfirisey draumaland? Erlendur gestir tóku þátt í ráðstefnunni sem m.a. ræddu um þróun byggðar og hafnarstarfsemi í Kaupmannahöfn og reynslu sína frá evrópskum verkefnum og hugmyndir fyrir Örfirisey og samþættinu íbúðabyggar og hafnar í Stokkhólmi frá sjónarhóli hafnarinnar.

Björn Ingi Hrafnsson, forseti borgarstjórnar Reykjavíkur og formaður stjórnar Faxaflóahafna, sagði að það ríkti mikill áhugi á því að útfæra hugmyndir um framtíð Örfiriseyar með þeim hætti að sem flestir gætu verið sáttir. Það þyrfti því að útfæra fram komnar hugmyndir, framkvæmda uppkaup fasteigna og í allt þetta ferli legði borgin mikinn metnað.

Markmið

Markmiðið væri að gera að gera tillögur að framtíðarnotkun og skipulagi byggðar í Örfirisey, að kanna möguleika á flutningi olíubirgðastöðvarinnar, að samþætta íbúabyggð & atvinnusvæði og vinna verk- og framkvæmda-áætlun.

“Þann 1. janúar 2005 tóku Faxaflóahafnir sf. til starfa. Mikilvæg leiðarljós eigenda við sameiningu hafna við Faxaflóa eru m.a. að gera Reykjavíkurborg áfram að yrði áfram fjölbreytt inn og útflutningshöfn en aukin áhersla verði lögð á komur farþegaskipa. Grundartangahöfn verði byggð upp sem inn- og útflutningshöfn en fyrirhuguð áform um gerð hafnar í Geldinganesi hafa verið lögð til hliðar. Akraneshöfn verði eflað sem fiskihöfn og Borgarneshöfn þjóni smábátum og skemmtibátum í framtíðinni. Faxaflóahafnir sf. eru aðeins með um 10 – 15% af umfangi stærstu hafna í Evrópu, en á mælikvarða hafna á Norðurlöndum er höfnin ein af fimm stærstu gámahöfnunum og um hana gilda sömu þróunarlögmál og nefnd voru varðandi evrópskar hafnir. Sá er þó munurinn að þróunin við Faxaflóa hefur að ýmsu leyti gengið hraðar fyrir sig en víða erlendis. Flestar evrópskar hafnir búa að áhrundruða þróun, en á þessu ári eru 90 ár liðin frá því að Gamla höfnin í Reykjavík var tekin í notkun. Í raun er hægt að segja að hafnargerð í Reykjavík sé samfelld þróunar- og framkvæmdasaga frá því að hafist var handa við raunverulega hafnargerð árið 1913.”

Síðastliðið sumar skipaði borgarráð tvo starfshópa, annars vegar til að fjalla um olíubirgðastöðina í Örfirisey og hins vegar til að fjalla um framtíðarnotkun og skipulag byggðar í eyinni. Markmið ráðstefnunnar er að víðra



hugmyndir um mögulega þróun Örfiriseyar á næstu áratugum – eyju sem hefur tekið miklum breytingum s.l. 100 ár.

Langtímaverkefni - að bæta lífsgæði þróun borga er langtímaverkefni sem hefur fyrst og fremst það markmið að bæta gæði þeirra sem þar lifa og starfa. Örfirisey hefur verið undir lög-sagnarumdæmi Reykjavíkur frá árinu 1835 og verið nýtt undir útgerð og hafnsækna starfsemi síðan þá þó að fyrr á öldum hafi verið búskapur í eyinni.



Landfyllingar vestan Örfiriseyar eru spennandi íbúðakostur til framtíðar. Uppbygging á hafnarsvæðum eins og Myrargötu og í kringum tónlistar- og ráðstefnuhús styrkja miðborgina og uppbygging í Örfirisey er tækifæri til að byggja upp í vesturborginni. Örfirisey er í göngufæri við miðborgina og öll þjónusta er til staðar ásamt því að búseta í nágrenni við sjó þykir eftirsóknarverður kostur. Í endurskoðun aðalskipulags Reykjavíkur er Örfirisey eitt af lykilsvæðunum og mun byggð þar verða sérstaklega

skoðuð með tilliti til hafstrauma, veðurs og vinda og í stærra samhengi við byggð borgarinnar. Sjá má fyrir sér fjöl-

breytta byggð sem tekur mið af einstakri staðsetningu, leggur áherslu á nálægð við hafid og frá-bært útsýni og víðáttu um leið og öll hönnun myndi miðast við að skapa góð veðurskilyrði.

“Eitt af markmiðum verkefnisins er að flétta saman fjölbreytta byggð og starfsemi útgerðar og fiskvinnslu auk þess að ákveða framtíðarstarfsemi olíubirgðastöðvar fyrir

höfuðborgarsvæðið. Gera má ráð fyrir að starfshópur um olíubirgðastöðina í Örfirisey muni

borgir og hafnir glíma við lausnir sem lúta að sambyli íbúða- og athafnasvæða og á hafnasvæði Faxaflóahafna í Reykjavík séu nokkur svæði sem augljóslega séu þróunarsvæði og munu á næstu árum taka á sig breytta mynd og lúta nýjum lögmálum. Þessi svæði eru m.a. Tónlista- og ráðstefnuhús við Gömlu höfnina, Myrargötusvæðið, land við botn Elliðavogs þar sem nú er starfsemi Björgunar, Sementsverksmiðjunnar, steypustöðva og malbikunarstöðvar og hluti Örfiriseyar með landfyllingum til vesturs. Skipaviðgerðir munu í fyrirsjáanlegri framtíð víkja að fullu fyrir íbúða- og þjónustubyggingum við Myrargötu og löndun á fiski hafi þegar flutt úr Austurhöfninni í Vesturhöfnina.

Aðeins 9% af tekjum Faxaflóahafna koma frá Vesturgarði og Eyjargarði

Gísli Gíslason, hafnarstjóri, sagði m.a. að Reykjavíkurborg og Faxaflóahafnir gætu með markvissum hætti haft áhrif á þungaumferð innan borgarinnar með skipulagi

hafnarsvæða innan Faxaflóahafna. Reykjavíkurborg og Faxaflóahafnir munu sem aðrar

borgir og hafnir glíma við lausnir sem lúta að sambyli íbúða- og athafnasvæða og á hafnasvæði Faxaflóahafna í Reykjavík séu nokkur svæði sem augljóslega séu þróunarsvæði og munu á næstu árum taka á sig breytta mynd og lúta nýjum lögmálum. Þessi svæði eru m.a. Tónlista- og ráðstefnuhús við Gömlu höfnina, Myrargötusvæðið, land við botn Elliðavogs þar sem nú er starfsemi Björgunar, Sementsverksmiðjunnar, steypustöðva og malbikunarstöðvar og hluti Örfiriseyar með landfyllingum til vesturs. Skipaviðgerðir munu í fyrirsjáanlegri framtíð víkja að fullu fyrir íbúða- og þjónustubyggingum við Myrargötu og löndun á fiski hafi þegar flutt úr Austurhöfninni í Vesturhöfnina.

“Austurhluti hafnarinnar verður fyrst og fremst viðlega fyrir skemmtiferðaskip að sumri til, skip hins opinbera, og heimsóknir erlendra skipa. Í Suðurbugt verður aðstaða fyrir smærri báta og báta tengda ferðþjónustu en í Vesturhöfninni er áfram gert ráð fyrir aðstöðu útgerðar og fiskvinnslu. Þegar litið er á tölfraði tengdri starfsemi í Örfirisey þá liggur fyrir að tekjur Faxaflóahafna af aflagjöldum, skipagjöldum, lestargjöldum og vörugjöldum í Vesturhöfn og á Eyjargarði voru á árinu 2006 samtals um 227,2 mkr. eða um 9% af heildartekjum Faxaflóahafna sf. og um 100 bátar og togarar landa afla reglulega í Vesturhöfn.”

Landfyllingar vestur af Örfirisey

“Ýmsar hugmyndir hafa áður verið uppi varðandi mögulegar landfyllingar vestur af Örfirisey. Sína má hugmyndir sem eru frá 15 ha. upp í allt að 160 ha. þar sem dýpi sjávar á þessu svæði er lítið,

að mestu undir 3 metrum. Vissulega þarf að huga að ýmsum þáttum varðandi slíkar landfyllingar svo sem veðurlag, ölduhæð, hæð fyllingar yfir sjávarmáli, varnargörðum og fleira. Í tengslum við framtíðar skipulag Örfiriseyar er einnig ljóst að taka þarf ákvörðun um framtíðar starfsemi olíubirgðarstöðvarinnar og meta þá valkosti sem þar eru fyrir hendi. Slík vinna er í ákveðnum farvegi, en niðurstaða hennar á ekki að teyfa aðra vinnu við undirbúning landfyllinga og vinnslu hugmynda að landnýtingu í eyjunni sjálfri. Meginatriðið er að verkefnið landfyllingar eru tæknilega víðræðanlegt verkefni og landgerðin fjárhagslega hagkvæm. Þegar er hafin vinna við greiningu þeirra þátta og verkferla sem eru nauðsynlegir til að koma af stað frekari landfyllingum við Örfirisey og móttun þeirrar aðferðarfræði sem Reykjavíkurborg og Faxaflóahafnir sf. telja skynsamlega til að koma áleiðis þróun byggðar í Örfirisey. Þróun Örfiriseyar með breyttri og markvissari landnýtingu með landfyllingum undir íbúðabyggð er stórt verkefni sem hefur áhrif á þróun höfuðborgarinnar. Þeim markmiðum hefur verið lýst að á landfyllingum megi koma fyrir íbúðabyggð, en að í Vesturhöfninni verði lögð áhersla á að viðhalda athafnasvæði útgerðar og fiskvinnslu. Reykjavíkurborgar og Faxaflóahafna sf. bíður því spennandi verkefni við að flétta saman athafnasvæði hafnar, þjónustu og íbúðabyggðar og að tryggja farsælt sambyli borgar og hafnar. Það er verkefni sem aðrar borgir og hafnir hafa glímt við hver með sínum hætti – nú hefur sú þróun að fullu haldið innreið sína í höfuðborgina,” sagði Gísli Gíslason, hafnarstjóri Faxaflóahafna.

BYKO klæðir Smáratorgsturninn gleri

Það geislar af turninum við Smáratorg 3 eins og væri hann dýrindis demantur þar sem hann gnæfir hátt í átta tíu metra upp í loftið, glerklæddur frá „toppi til tóar“, ef svo mætti að orði komast. Glerklæðningin og gluggarnir eru komnir frá Kína en það er fyrirtækið BYKO sem tók að sér útvega álgugga, gler og annað sem til þurfti, og sjá um uppsetningu þess, að sögn Guðmundar Óskars Guðjónssonar sem stjórnar Tæknisölusviði BYKO.

„Söludeild BYKO á bygginga-sviði skiptist í tvær deildir, deild sem sér um sölu á hvers kyns vörum af lager fyrirtækisins og Tæknisölusviðið sem tekur að sér verkefni sem þarfnast sérhæfðar tækniþekkingar, tækni-aðstoðar og verkefnastjórnunar. „Við seljum stálgrindur, klæðningar, einingahús, glugga, gler og annað slíkt, og þar á meðal glugga og glervirki eins og notuð eru í turninn á Smáratorgi 3. Verk sem þessu tengjast þurfa á mikilli tækniþekkingu að halda,“ segir Guðmundur Óskar. „Á Smáratorgi eru við að útvega og setja upp yfir 11.000 fermetra af gluggum og gleri og væntanlega er þetta stærsta verk sem hér hefur verið unnið hingað til á þessu sviði.“

Hæsta hús landsins

Turninn og undirbygging hans við Smáratorg verður hæsta hús landsins, alls 20 hæðir, 77,6 metrar á hæð. Í húsinu verða verslanir á 7.000 fermetra svæði á neðstu hæðunum en þegar ofar dregur og kemur upp í turninn sjálfan verða í húsinu skrifstofur og fleira. Á efstu hæðinni er gert ráð fyrir veitingahúsi. Arkitektar hússins eru Arkís en að byggingunni kemur einnig Ráðgjafabjónusta VSÓ. Já verk annast byggingu hússins en BYKO sér um glerklæðningar og glugga.

Framkvæmdir við húsið hófust árið 2005 en BYKO fékk þann hluta verksins sem snýr að glerklæðningum og gluggum í júlí 2006. Samningur BYKO hljóðar upp á að fyrirtækið sjái um alla framkvæmd verksins, útvegi það sem til þess þarf og vinni, ásamt arkitektum hússins, að hönnun þessa verkhluta. Að hönnuninni komu einnig fulltrúar kínverska fyrirtækisins Shenyang Yuanda Aluminium Industry Engineering í Shenyang í Norðaustur-Kína. Fyrirtækið sér um að útvega, álguggakerfið, gler og annað efni sem allt kemur frá Kína. Teikningar fóru í byrjun

á milli hönnuða hér og í Kína en Kínverjarnir gera sínar eigin teikningar. Í lokin fór íslenski vinnuhópurinn til Kína þar sem endanleg hönnun fór fram og var henni lokið í nóvember 2006,

Mikil þekking í Kína

„Glerið og það sem til verksins þarf kemur frá Kína,“ segir Guðmundur Óskar, „en Kínverjar búa yfir mikilli þekkingu og reynslu á þessu sviði enda hafa þeir komið að byggingu „glerhúsa“ á borð við turninn víða um heim. Fyrirtækið sem BYKO er í samvinnu við er talið eitt það fremsta og stærsta í heiminum á þessu sviði. Segja má að þótt okkur þyki turninn á Smáratorgi stór þá sé hann í raun smáverkefni fyrir þetta kínverska fyrirtæki, enda hefur það komið að byggingu háhýsa og annarra stórverkefna sem sprottið hafa upp víða í Kína sem og í Dubai, Japan, Malasíu, Bandaríkjunum, Þýskalandi og Englandi, svo einhver lönd séu nefnd.“

BYKO hefur komið að mörgum stórhúsum

Guðmundur Óskar segir að vissulega hafi áður verið byggð hér hús með miklu gleri þótt þau hafi ekki verið neitt í líkingu við þetta verkefni. BYKO býi því yfir þeirri þekkingu sem til verksins þarf. Sem dæmi um hús sem BYKO hefur komið að nefnir Guðmundur Óskar Smáralindina, ACTAVIS-húsið í Hafnarfirði, hús Orkuveitu Reykjavíkur, þar sem BYKO sá um glugga og utanhúsklæðningar, glerskálann við Alþingishúsið, Höfuðstöðvar Kaupþings og Höfðaborg, hvort tveggja í Borgartúni.

Lyftur og kranar sem „vaxa“

BYKO leggur ekki aðeins til gler og glugga í Smáratorgsturninn heldur hefur fyrirtækið einnig útvegað tæki sem til verksins þarf. Fluttar voru inn sérstakar turnlyftur sem notaðar hafa verið til þess að vinna úr utan á húsinu og til þess að flytja upp allt efni. Byggingakraninn sem þarna er mun vera sá hæsti á Íslandi í dag og hefur mörgum þótt merkilegt hvernig hann hefur „vaxið“ með húsinu, svona smátt og smátt. Það gerist með því að inn í hann er bætt einingum eftir því sem þörf krefur og húsið hækkar. Það er Leigumarkaður BYKO sem sá um að útvega kranann.

Að jafnaði hafa unnið milli 20 og 30 manns við uppsetningu gluggakerfisins á vegum BYKO. Það er verktakafyrirtækið Kant-



Guðmundur Óskar Guðjónsson á vinnupalli utan á glerhýsinu.



Það er langt til jarðar ofan af efstu hæðunum.

Smáratorg 3

Turninn í tölum

- Húsið er í eigu fasteigafélagins Smáratorgs, sem á einnig Rúmfallagerinn.
- Byggingin er um 32.000 fermetrar, bílakjallari, verslunarrými og turnbygging.
- Ofan á aðalbyggingunni er turnbygging með þakhæð samtals tæpir 78 metrar á hæð.
- Útveggir hússins eru klæddir um 11.000 fermetrum af gleri og glerklæðningum.
- Gluggakerfi kemur frá BYKO í samstarfi við fyrirtækið Shenyang Yuanda Aluminium í Kína.

ur sem er undirverktaki BYKO við uppsetninguna en þar á bær er mikil reynsla við slík verk. Skipaður er verkefnastjóri frá tæknisölusviði BYKO sem stýrir verkinu og tengir saman samskipti fyrirtækisins við verktaka og framleiðandann í Kína.

Efni í verkið fór að berast til landsins í febrúar síðast liðinn og nú má segja að sjái fyrir endann á framkvæmdunum en þegar er búið að klæða turninn upp á 17. hæð. Verið er að ljúka við að steypa efstu hæðina þar sem ætlunin er að opna veitingahús fyrir árslok.

Háeinangrandi gler

Glerið í gluggum í Smáratorgsturninum er svokallað spegilgler sem sjá má út um en byrgir að mestu sýn inn í húsið. Fletirnir milli hæða eru einnig klæddir gleri svo húsið er klætt í einskona glerkáu. Allt er þetta hert gler og háeinangrandi sem þýðir að það heldur sólarhitunum úti svo ekki á að vera erfitt fyrir fólk að vinna á skrifstofunum þótt sólin skíni og allir útveggir séu úr gleri.

Frágangur og pakkningar utan um glerið eru miklar og ekki að ástæðulausu, þegar flytja þarf vöru á borð við gler hálfaleið í kringum hnöttinn. Góður frágangur hefur hins vegar svo sannarlega skilað sér því Guðmundur Óskar segir að ekki hafi brotnað nema einar 12 rúður í öllu þessu ferli. Hljómar það eins og algjör smámunir þegar haft er í huga allt það magn sem farið hefur milli hafna í Kína og Íslands með viðkomu í umskipunarhöfnum á meginlandi Evrópu. Fluttir hafa verið inn tugir gáma og heildarþyngd efnis sem borist hefur er hátt í 1000 tonn að sögn Guðmundar Óskars.

„Vegna stærðar verkefnisins og fjarlægðar við framleiðanda er mikilvægt að undirbúa verkið vel frá upphafi. Ferlið í heild hefur gengið mjög vel og allir hafa lagt sig í líma við að vinna verkið vel til þess að því megi ljúka á réttum tíma,” segir Guðmundur Óskar Guðjónssonar að lokum en hann stjórnar Tæknisölusviði BYKO.



Turninn og kraninn sem hefur vaxið með honum.



Það eru mörg tæki og mikill búnaður utan á turninum.



Hér bætast hæðirnar við hver af annarri.



Ekki einfalt verk að koma glerinu fyrir.



Mikinn búnað þarf til þegar verið er að klæða byggingu gleri.



Turninn hækkar smátt og smátt og glerklæðningin fylgir á eftir.



Alhliða veflausnir fyrir stór og smá fyrirtæki,
stofnanir og einstaklinga



Vefsíður

DE.is leggur áherslu á að framleiða faglegar vefsíður á sanngjörnu verði.

Við höfum á að skipa þrautþjálfuðum hönnuðum og forriturum og bjóðum upp á lausnir sem henta hverjum og einum.

Vefumsjónarkefi, netverslanir, fréttakerfi, birgðakerfi, póstkerfi, þrívídd, margmiðlun, fjölbreytt myndakerfi og margt fleira. Okkar fólk er ekkert ofviða?



DesignEuropa

DE.is er frumkvöðull í hönnun og forritun netmiðla en DE.is fagnar 10 ára afmæli á næsta ári.

Höfuðstöðvar DE.is eru á Íslandi en DesignEuropa er einnig með starfstöðvar víðar í Evrópu, Bandaríkjunum og Asíu.



DVD og CD diskar

Á meðal nýjunga hjá DE.is er framleiðsla á DVD og CD diskum á betra verði en áður hefur þekkt á Íslandi.

Fyrirtæki geta nýtt sér þennan möguleika til að kynna starfsemi sína í margmiðlunarformi og listafólki, bæði einstaklingum og hópum, opnast nýjar og greiðfærar dyr í sölu á verkum sínum.

Við höfum hannað og framleitt hátt í **eitt þúsund** vefi héraendis og erlendis

Segir það sig ekki sjálft hvert þú átt að snúa þér?



Við sköpum þér sérstöðu á Netinu!

☎ 586-2200

DESIGNEUROPA

✉ info@de.is



MOSFELL

KERTO LÍMTRÉ

Finnsk gæðavara

Létt og meðfærileg

Hátt brunapol

Hæð eftir óskum

Lengd allt að 23 m.

Alltaf til á lager

16% meira eldþol

20% meira brotþol



Söluaðilar um allt land



KERTO LÍMTRÉ býður upp á ýmsa möguleika.

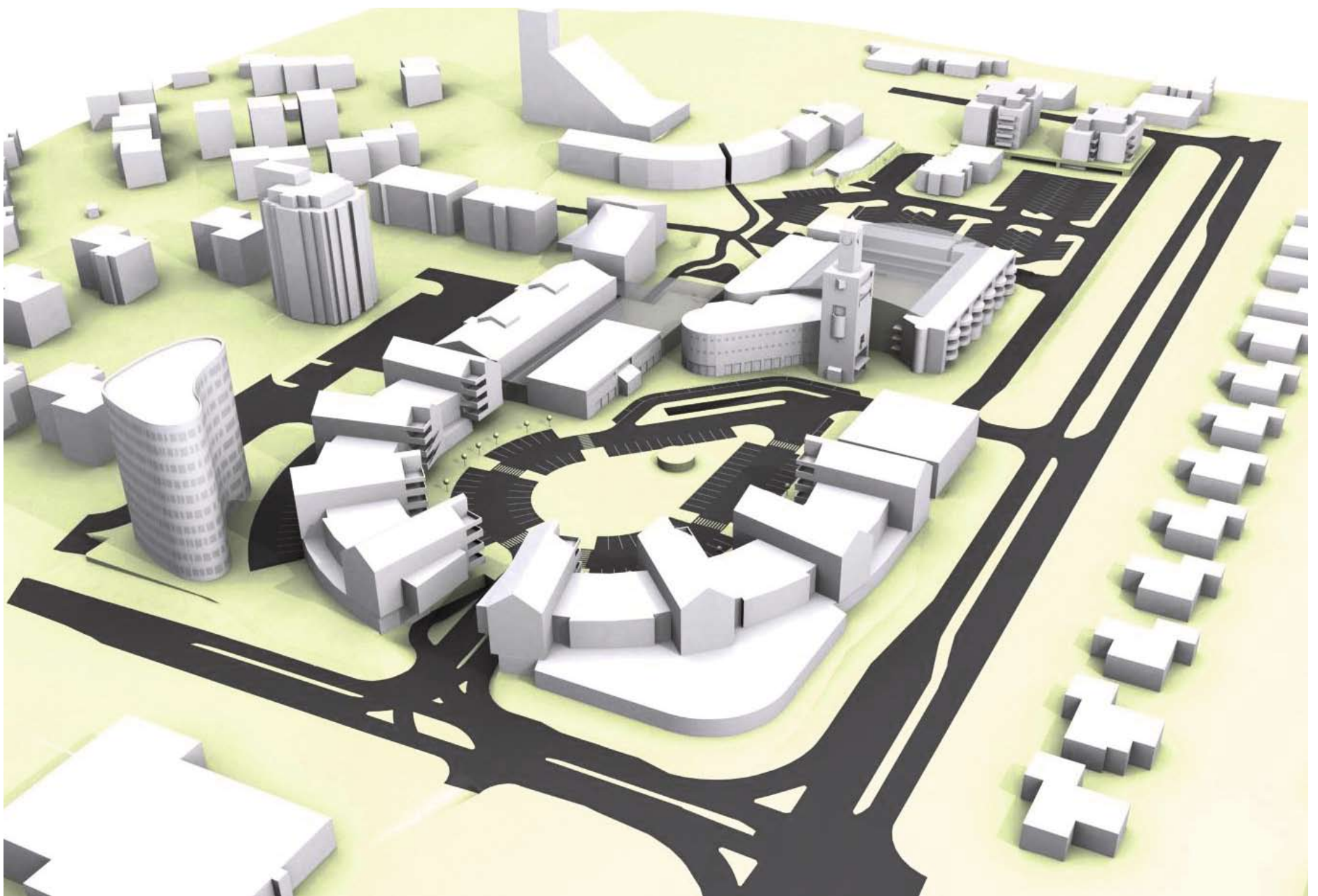
KERTO LÍMTRÉ er frá Finnlandi og hefur verið á markaði á Íslandi frá árinu 1981.

KERTO LÍMTRÉ er það hagkvæmasta og besta sem notað er sem burðarbitar.

KERTO LÍMTRÉ getur sparað verulega fjármuni í burðarvirki þar sem þaksperrur fara yfir 5 metra í lengd, þá er notað KERTO LÍMTRÉ í stað hefðbundinna þaksperra og losnað við burðarbita og súlur.

Einnig er KERTO notað í milliveggjastoðir.

KERTO LÍMTRÉ, eitt það besta í tré, til nýbygginga og viðhalds.



Sterk heild, sterkur bæjarbragur

Bæjaryfirvöld í Garðabæ telja sig nú vera komin með endanlega lausn á nýjum miðbæ og hafa sett nýtt deiliskipulag í kynningu. Tillagan, sem hefur verið lengi í þróun, er unnin í samstarfi við fasteigna- og þróunarfélagið Klasa hf. og gerir meðal annars ráð fyrir iðandi mannlífi, fjölnota torgi, fallegum útsýnisbúðum og fjölbreyttum verslunum.

“Með tilkomu hins nýja miðbæjar eykst þjónusta við íbúa Garðabæjar. Það koma fleiri verslanir og bílastæði á svæðið, við fáum torg sem gefur okkur möguleika á því að vera með ýmsar sameiginlegar uppákomur. Miðbærinn fær einnig á sig

menningarlegt yfirbragð með Hönnunarsafni Íslands sem fer í sérhús upp á 2500 fm. Í heildina mun þetta efla bæjarbraginn,” segir Gunnar Einarsson, bærarstjóri Garðabæjar. Undir þetta tekur verkefna- og þróunarstjóri Klasa hf., Halldór Eyjólfsson, en fyrirtækið hefur undanfarin ár unnið að tillögum um uppbyggingu á miðbænum í nánu samstarfi við bæjaryfirvöld. “Garðabær er það sveitarfélag á höfuðborgarsvæðinu sem er í hvað mestum vexti. Þar eru góðir landkostir og ónýtt byggingarland sem hvortveggja styðja mikilvægi þess að byggja þar upp sterkan miðbæ,” segir Halldór.

Samstarf Garðabæjar og þróunarfélagsins Klasa

Það var árið 2002 sem umræður um nýjan miðbæ hófust í Garðabæ og síðan þá hefur mikil þróunarvinna farið fram. Blásið var til hugmyndasamkeppni og eins var kallað eftir hugmyndum frá þróunaraðilum. Út frá því ákváðu bæjaryfirvöld árið 2004 að ganga til samstarfs við Klasa um uppbyggingu á miðbænum. “Á íbúapingi sem haldið var árið 2002 komu fram mjög sterkar óskir frá íbúum í þá átt að bæta þjónustu í miðbænum og eins var kvartað yfir því að miðbærinn væri einfaldlega ekki nógu fallegur,” segir Gunnar. Þrátt fyrir að þróunarferlið hafi tekið langan tíma segir hann að minni hafi tíminn varla mátt vera þar sem verkefnið sé afar stórt og

verði að vinnast í sátt við marga. Vel sé vandað til verka og mikill metnaður lagður í verkefnið. “Það krefst tíma að hlusta á íbúa og hagsmunaaðilia og taka tillit til ábendinga þeirra auk þess sem við viljum einnig hafa sátt innan pólitíska geirans og þar höfum við lagt okkur fram um að hlusta á sjónarmið minnihlutans. Hugmyndirnar hafa því tekið miklum breytingum á þessum tíma, þróast og batnað.”

Skjólsælt torg og sérverslanir

Fram til þessa hefur miðbær Garðabæjar verið við Garðatorg og þar mun einnig hjarta hins nýja miðbæjar slá. “Kostir þessa svæðis eru engan vegin fullnýttir í dag. Þrátt fyrir að þarna sé ýmis opinber þjónusta, versl-

anir og göngugata þá finnur maður ekki fyrir sérlega sterkum bæjarbrag,” segir Halldór en ein megin nálgun þeirra á verkefninu er einmitt að mynda slíkan bæjarbrag.

Tillögur Klasa gera í stuttu máli ráð fyrir blandaðri byggð í nýjum miðbæ á Garðatorgi. Þar mun öflug grunnþjónusta, blómleg verslun og fjölbreytt framboð íbúða skapa sterkan bæjarbrag og auka lífsgæði allra Garðabæinga. Tillögurnar taka mið af því sem fyrir er á svæðinu en hluti núverandi bygginga hverfa. Þannig mun t.d. húsnæðið sem nú hýsir Hagkaup verða rífið sem og bensínstöðin en hvorutveggja fær nýjan stað í útjarði miðbæjarins við Sveinatungu. Þessar breytingar gefa svæðinu betri heildarsvip og meiri sveigjanleika til heilstæðrar



uppbyggingar.

Skjólsælt fjölnota torg mun setja mikinn svip á miðbæinn en í kringum það verður byggð bogadreginn verslunarkjarni sem verður um 5.000 fm. Verslunarrýmið verða í eigu Klasa sem mun leigja þau út til valinna rekstraraðila. Norðan megin við torgið er gert ráð fyrir kaffi- og veitingahúsum ásamt sérvörverslunum með matvöru en sunnan torgsins verður heilsurækt og ýmsar sérverslanir með fatnað og gjafavöru. “Ég er mjög sáttur við það að Klasi skuli eiga og reka verslunarrýmið því þeir eru ekki bara sérfræðingar í arkitektúr og byggingum heldur líka í rekstri og eru því færastir í því að setja saman réttar verslanir og tryggja þannig bæði fjölbreytileika og gæði, þannig að miðbærinn gangi upp rekstrarlega séð,” segir Gunnar.

Blönduð byggð – aukin lífsgæði

Gunnar segist ekki síður ánægður með það að fólki gefist líka kostur á því að búa í miðbænum því tillögur Klasa gera ráð fyrir 140-150 íbúðum til viðbótar þeim sem fyrir eru á svæðinu. Íbúðirnar verða á þremur stöðum; í tveimur fjölbýlishúsum við Kirkjulund, í fjölbýlishúsi við Hrísmóa og eins verða íbúðir á tveimur til fjórum hæðum fyrir ofan verslunarrýmið við torgið. Að sögn Halldórs verða íbúðirnar ekki eins kassalaga og Íslendingar hafa hingað til átt að venjast, ekki síst í byggingunni við Hrísmóa, sem óneitanlega ber ákveðinn Gaudisvip með sér. “Við erum ekki í nokkrum vafa um að það verði mikill áhugi á þessum íbúðum því hér eru menn í göngufæri við alla

grunnþjónustu á borð við skóla, íþróttasvæði og verslun. Miðbær Garðabæjar stendur líka nokkuð hátt svo það verður afar fallegt útsýni úr flestum þessara íbúða,” segir Halldór. Hann segir að vel verði hugað að samspili rekstraraðila og íbúa og hagsmuna beggja gætt. Þannig sjái hann t.d. ekki fyrir sér bar með næturofnun á svæðinu. “Það er stór hópur fólks sem vill hafa líf í kringum sig og búa í nálægð við það en vill að sjálfsögðu geta sofði á nóttunni. Þarna fær fólk það besta úr báðu, sem sagt blandaða byggð með miðbæjarstemningu en líka frið.”

Aðgengileg tillaga

Markmiðið með deiliskipulagstillögunni, sem unnin er af THG arkitektum og er nú í kynningu, er að skapa góða umgjörð um hjarta bæjarins. Tillagan einkennist af þeim fjölbreytileika sem miðbær þarf á að halda til þess að verða eftirsóttur vettvangur mannamóta og menningarlífs og það telja þeir Gunnar og Halldór að hafi tekist. Áhugasamir geta kynnt sér tillöguna betur á heimasíðu Garðabæjar www.gardabaer.is og Klasa www.klasihf.is, en frestur til að skila inn athugasemdum er til 7. nóvember. Tillagan hefur þá sérstöðu að forhönnun er komin langt á veg sem hjálpar íbúum enn frekar að mynda sér skoðun á hinum nýja miðbæ. Þá verður tillagan einnig kynnt á almennum fundi í Flataskóla laugardaginn 13. október kl. 11. Og ef að áætlanir ganga eftir mun hinn nýi miðbær verða tilbúinn um jólaleytið 2009.



Iðandi mannlíf

Fjölbreyttar sérverslanir, kaffihús og veitingastaðir verða í miðbænum. Einnig er gert ráð fyrir fallegu torgi í miðjum bænum þar sem hægt verður að halda ýmsa viðburði og þar verður einnig leikaðstaða fyrir börn.



Framtíðarmiðbær Garðabæjar

Tillögur Klasa gera ráð fyrir blandaðri byggð í nýjum miðbæ á Garðatorgi. Þar mun öflug grunnþjónusta, blómleg verslun og fjölbreytt framboð íbúða skapa sterkan bæjarbrag og auka lífsgæði allra Garðabæinga.

Tillögur Klasa í stuttu máli:

Nýr miðbær í Garðabæ

Lifandi miðbær – sterkur bæjarbragur

Gert er ráð fyrir fallegu torgi í miðjum bænum þar sem hægt verður að halda ýmsa viðburði eins og t.d. tónleika og markaði. Þar er einnig gert ráð fyrir veitingasölu og leikaðstöðu fyrir börn. Gott aðgengi verður að miðbænum og alls er gert ráð ráð fyrir um 730 bílastæðum ásvæðinu, m.a. í bílakjallara undir torginu. Áhersla er lögð á gönguleiðir og góð tengsl við helstu útivistarsvæði bæjarins en auk þess er hægt að sækja flesta þjónustu á borð við skóla,

leikskóla, kirkju og stórmarkað fótgangandi úr hverfinu.

Hönnunarsafn Íslands mun rísa við torgið og gefa miðbænum menningarlegan blæ. Það verður allt að 2500 fm að stærð og er hugmyndasamkeppni að fara í gang á vegum Arkitektarfélag Íslands varðandi hönnun þess.

Blómleg verslun og þjónusta

Miðbærinn verður hjarta bæjarins þar sem mannlíf vex og dafnar. Nýtt verslunarhúsnæði verður um 5.000 fm og þar verða fjölbreyttar sérverslanir

með gjafavöru og fatnað, kaffihús og veitingastaðir. Einnig er gert ráð fyrir líkamsræktarstöð á svæðinu.

Fjölbreytt framboð íbúða

Byggðar verða 140-150 íbúðir á svæðinu. Þær verða mismunandi að stærð og gerð og henta því þörfum flestra sem áhuga hafa á að búa í lifandi miðbæ. Íbúðirnar eru margar hverjar með afar góðu útsýni til sjávar, svölum og sumar jafnvel með þakgördum. Íbúðabyggðin mun glæða miðbæinn skemmtilegu mannlífi.



Öflugt samstarf

Bæjaryfirvöld í Garðabæ og þróunarfélagið Klasi hf. hafa í sameiningu komið fram með tillögu að nýjum miðbæ sem nú er í kynningu fyrir íbúum. Bæjarstjórnin, Gunnar Einarsson er mjög ánægður með árangur samstarfsins.

Fallegt útsýni

Miðbær Garðabæjar stendur nokkuð hátt og þaðan er gott útsýni út á haf. Þetta er því útsýnið sem væntanlegir íbúar hins nýja miðbæjar mega búast við.





Úrval

skrifstofuhúsgagna



Skrifborð

Við bjóðum vönduð og slitsterk skrifborð í miklu úrvali hvort sem um er að ræða stillanlega borðfætur eða rafmagnsstillanleg skrifborð.

- Bjóðum margar stærðir og viðartegundir.
- Hljóðlát rafdrifin hæðarstilling.
- Sérstaklega slitsterkar borðplötur.



Fundarhúsgögn

Bjóðum úrval af fundarstólum og fundarborðum í mörgum stærðum og gerðum. Vanir sölumenn með áralanga reynslu og þekkingu finna réttu samsetninguna. Einnig látum við sérsníða húsgögn fyrir allar stærðir fundarherbergja.



Skilrúm

Hjá okkur fást þrjár grunngerðir skilrúma sem hver um sig hefur mikinn sveigjaleika í stærðum og gerðum, hvort sem um er að ræða áklæði, járn, gler eða viðartegund. Erum einnig með gott úrval af leiðslustokkum.



Borð í móttöku

Það er nauðsynlegt að vanda valið í móttökunni sem er yfirleitt fyrsti viðkomustaður viðskiptavina. Við bjóðum vönduð og falleg afgreiðsluborð og sérsníðum fyrir þá sem þurfa sérstakar lausnir.



Skermar á borð

Skermar á milli borða þurfa ekki endilega að ná niður í gólf. Hægt er að fá skilrúm á stök borð eða á milli samliggjandi borða úr áli, gleri eða klætt með áklæði.

Byggjum á áratuga reynslu
Persónuleg og fagleg þjónusta

EG SKRIFSTOFU
HÚSGÖGN

Ármúla 22 • 108 Reykjavík • Sími 533 5900 • Fax 533 5901 • skrifstofa@skrifstofa.is
Opnunartími: mánudaga - föstudaga 9:00 - 18:00

www.skrifstofa.is

Fasteignasalan Miðborg:

Fasteignaverð mun í auknum mæli ráðast af staðsetningu

Fasteignasalan Miðborg, sem tók til starfa árið 1996, annast sölu á hverskyns húsnæði, bæði stóru og smáu. „Við seljum mikið af notuðu húsnæði, bæði íbúðir og atvinnuhúsnæði og erum að auki í tengslum við fáa en góða verktaka sem byggja og selja nýbyggingar,“ segja eigendur Miðborgar, þeir Karl Georg Sigurbjörnsson hæstaréttarlögmaður og Björn Þorri Viktorsson héraðsdómslögmaður, sem báðir eru auk þess löggiltir fasteignasalar.

Karl Georg og Björn Þorri segja að ákveðið jafnvægi sé nú að nást á fasteignamarkaðnum sem hafi verið í miklu ójafnvægi á liðnum misserum. Eftirspurnin hefur á síðustu árum verið talsvert umfram framboð og það hefur leitt til mikilla verðhræringa.

Fermetravæð og staðsetning

„Fyrir 15 árum var munur á dýrustu og ódýrustu eignum til-tölulega lítill og verðstuðullinn var u.þ.b. 1,2 til 1,3. Sambærileg íbúð á dýrustu og ódýrustu svæðum hefði sem dæmi kostað frá 5,0 til 6,5 milljónir eftir staðsetningu. Verðstuðullinn er að breytast aftur og er nú á bilinu 3,5 til 4,0 og munurinn á sennilega bara eftir að aukast innan höfuðborgarsvæðisins. Til samanburðar má nefna að í London er þessi verðstuðull nálægt 10.“

Frá því Miðborg tók til starfa má segja að sveitarfélögin sjö á höfuðborgarsvæðinu hafi farið að mynda heild sem lýtur lög-málum borgarsamfélagsins, að mati Karls Georgs og Björns Þorra. Byggðin flæðir nú öll saman og það verður til þess að ýmis svæði á þessum stöðum, sem áður voru „fjarri“ Reykjavík eru jafnvel dýrari en í borginni sjálfri.

Ákveðin svæði verða alltaf eftirsóttari en önnur enda er það eðli markaðarins þar sem framboð og eftirspurn ráða.

Þeir félagar nefna Þingholtin, vesturbæ Reykjavíkur, Fossvog, Seltjarnarnes og Garðabæ sem eftirsótt svæði, en einnig ákveðna hluta í Grafarholti og Grafarvogi sem og í Kópavogi. Þetta eru ákveðin þroskamerki sem sýna að höfuðborgarsvæðið sé orðið að alvöru borgarsamfélagi.

Ekki verðdýfa framundan

„Við sjáum ekki fyrir okkur að það verði einhver dýfa á fasteignamarkaðnum, að verðið lækki yfir línuna, heldur mun eiga sér stað leiðrétting og skýrari skil verða milli svæða þar sem sum svæði verða töluvert dýrari



Starfsmenn Miðborgar frá vinstri: Perla Prastardóttir, Þorvarður Guðmundsson, Guðbjarni Eggertsson, Björn Þorri Viktorsson, Benedikt Bragi Sigurðsson, Brandur Gunnarsson, Karl Georg Sigurbjörnsson, Magnús Gunnar Helgason, Bergþóra Sigurðardóttir. Á myndina vantar Þórunni Birgisdóttur.

en önnur. Oftast eru jaðarsvæðin ódýrust en verðið hækkar eftir því sem nær dregur miðjunni, en svo geta líka verið nokkrir miðpunktir á höfuðborgarsvæðinu í heild.

Þá má benda á að jafnvel lélegt húsnæði hefur til skamms tíma verið selt á háu verði m.a. vegna þess að fólk hafði tæpast tíma til að skoða og varð að kaupa eða missa ella af húsnæðinu.“

Umhverfi fasteignaviðskipta skýrara

„Fasteignakaupalögin frá 2002 voru gríðarleg réttarbót,“ segja Karl og Björn. „Þau hafa gert allt umhverfi í fasteignaviðskiptum skýrara og gegnsærra um leið og þær meginreglur sem áður giltu voru þá lögfestar. Nú geta allir kynnt sér þann ramma sem fara ber eftir í þessum viðskiptum og skerpt hefur verið á réttarstöðu

seljenda og kaupenda sem og á stöðu fasteignasala gagnvart þessum aðilum. Fasteignasalar bera ábyrgð gagnvart báðum aðilum og eiga að gæta hagsmuna beggja jafnt.“

Það er mikið áhyggjuefni að margir réttindalausir starfa í fasteignasölu, jafnvel sem sjálfstætt starfandi verktakar, en bæði Björn Þorri og Karl Georg hafa, sem formaður og varaformaður í Félagi fasteignasala, barist fyrir því að menn verði meðvitaðri um réttindamál fasteignasala. Þeir segja að það sé eðlileg krafa neytenda að löggiltir fasteignasalar annist fasteignaviðskipti, enda geri lög ráð fyrir því að menn afli sér þekkingar og réttinda. „Þú getur ekki lánað öðrum manni öskuskírteinið þitt,“ segir Karl Georg, „Engu að síður hefur ekki gengið að koma böndum á þessa ósvinnu. Þegar fasteignasali er

kominn með 20-30 sjálfstætt starfandi verktaka sem sölumenn er ólíklegt að hann geti mikið verið með púlsinn á viðskiptunum og kannski hafa þessir verktakar hvorki reynslu né þekkingu sem getur orðið til boga fyrir neytendurna.“ Og báðir bæta þeir við: „Við vonum að þessi mál komist sem fyrst í betra horf.“

Hjá Miðborg eru tíu starfsmenn. Þar eru fjórir löggiltir fasteignasalar, þar af þrír lögmenn, þrír sölufulltrúar og tveir ritarar auk eigendanna. Einn sölufulltrúanna er nú að ljúka sérhæfðu matstækninámi frá Háskólanum í Reykjavík. Þá er einn sölufulltrúanna lærður ljósmyndari sem skilar betri myndum við kynningu á eignum hjá Miðborg.

Fólk hefur raunhæft val

Varðandi lóðaframboð sögðu þeir Karl og Björn að ánægjulegt

væri að í fyrsta skipti í sögunni hafi fólk raunhæft val um það hvar það vill eða getur hugsað sér að setjast að á höfuðborgarsvæðinu. Lóðir og nýbyggingar séu í boði í flestum ef ekki öllum sveitarfélögum og nú þurfi fólk ekki lengur að hafa á tilfinningunni að því sé skipað á ákveðinn bás t.d. í gegnum lóðaúthlutunir, heldur getur það valið sjálf. Mikið sé lagt upp úr vönduðu og góðu skipulagi, enda er fólk stöðugt meðvitað um að það ræður hvað mestu um verðmyndun og eftirspurn þegar fram í sækir. Þeir nefna sem dæmi Urriðaholt í Garðabæ, en Miðborg er nú með lóðir þar til sölu. Þar telja menn að um gríðarlega góðan kost sé að ræða, til framtíðar litið. Þarna verður ekki aðeins íbúðabyggð heldur er einnig gert ráð fyrir viðskiptastræti í norðanverðu holtinu. Þarna er því engin hætt á að rísi „svefnbær“ heldur blönduð byggð íbúða og aðlaðandi atvinnustarfsemi.

Betri og fyllri þjónusta

Fasteignasalan Miðborg er í hinni glæsilegu byggingu að Laugavegi 182. Björn og Karl leggja að lokum á það áherslu að þeir vilji að stofan skeri sig úr á markaðnum með því að veita viðskiptavinum betri og fyllri þjónustu en almennt gerist. Lykilatriði í því sambandi sé að hafa gott og metnaðarfullt starfsfólk. Þá skipti einnig miklu máli að vera með frambærilega skrifstofu og vinnuástöðu og sýna þannig viðskiptavinum og sjálfum sér virðingu í þeim efnunum.



Vinnuumhverfið hjá Miðborg er glæsilegt og vinnuástaðan góð.



Metnaðarfullt hverfi, glæsileg hönnun

Akraland ehf. hefur selt flestar einbýlishúsa, sem og rað- og parhúsalóðirnar á svæðinu sunnan Arnarneshæðar

Akraland ehf. var stofnað í desember 2003 og eru eigendur félagsins tveir, Þyrping hf. og KV-Verktakar hf. sem hvor um sig á helmingshlut í félaginu. Félagið var sérstaklega stofnað um verkefni í Garðabæ á landi

því sem um tíma gekk undir heitinu Jónsland eftir að Jón Ólafsson í Skífunni keypti það. Af því landi keypti Akraland stóran hluta fyrir sunnan Arnarnesveg og fyrir norðan Arnarnesveg um 11 hektara, svæði sem hall-

ar niður í dalinn Kópavogsdalinn frá Arnarneshæð og hefur oft gengið undir heitinu Kríuvarpið. Ágúst Kr. Björnsson framkvæmdastjóri Akralands segir fyrir tækið þó ekki standa að framkvæmdum fjölbýlis-

húsaþyrpinguna efst í sunnanverðri Arnarneshæðinni sem nú þegar er að mestu risin.

Markmið Akralands er að þróa skipulag og nýtingu þessa byggingarlands í nánú samstarfi við sveitarfélagið Garðabæ. Þá er fyrirhugað að Akraland ehf og tengd félög standa að framkvæmdum innan byggingarlandsis og reisi verslunar- og þjónustuhúsnæði á svæðinu.

Mikil eftirspurn

Þyrping hf. er dótturfélag Fasteignafélagsins Stoða hf. en þessi félög eru dótturfélög Baugs Group. Þyrping er þróunarfélag sem leggur áherslu á kaup og sölu fasteigna, byggingarstarfsemi og þróun málafna tengd þessum málaflokkum. KV Verktakar hf. byggja á gömlum merg Keflavíkurverktaka hf. og er saga félagsins löng. Það var stofnað af byggingar- og iðnmeisturum fyrir um fjórutíu árum til að sinna verkefnum á Keflavíkurflugvelli. Ágúst

segir Keflavíkurverktaka búa yfir viðurkenndri sérþekkingu og stunda alhliða verktaka- starfsemi á landinu öllu. Sú starfsemi sé fjölbætt og spanni vítt svið en sérgrein þeirra sé mannvirkjagerð og verkefni sem tengjast viðhaldi og endurnýjun þeirra. Fyrir á þessu ári var nafni félagsins breytt í Atafh.

„Akraland eignaðist allar einbýlishúsalóðir, sem og rað- og parhúsalóðir á svæðinu sunnan við Arnarnesveg,“ segir Ágúst. „Í mars 2005 var gengið til samninga við Garðabæ um uppbyggingu svæðisins og nú er staðan þannig að Akraland er búið að selja nánast allar einbýlishúsalóðirnar, sem og rað- og parhúsalóðirnar á þessu svæði. Þetta verkefni hefur gengið mjög vel. Það hefur verið mikil eftirspurn eftir þessum lóðum. Þess vegna er í dag að rísa þarna metnaðarfullt hverfi þar sem glæsileg hönnun er í fyrirrúmi.“



Gólfhitakerfi

Ekkert brot ekkert flot





flooré
GÓLFHITI

- Aðeins 12mm þykkar hitadreifiplötur
- Gólfefni lagt beint á dreifiplötur (flísar, parket)
- Hentar vel í eldra húsnæði jafnt sem ný hús og sumarhús
- Flooré gólfhitakerfi er einfalt, fljótlegt og þægilegt

Skemmuvegur 10 (blá gata) • 200 Kópavogur
Sími 567 1330 • Fax 567 1345 • www.hringas.is



Hringás ehf.



Ágúst Kr. Björnsson framkvæmdastjóri Akralands

Fjölskyldan í öndvegi

Þegar Ágúst er spurður hvaða hópur fólks sé að byggja á svæðinu, segir hann það fyrst og fremst fjölskyldufólk sem sé að reisa sér framtíðarheimili. „Sveitarfélagið Garðabær er þekkt fyrir sína metnaðarfullu fjölskyldustefnu. Þar séu gildi fjölskyldunnar sett í öndvegi og sveitarfélagið er til dæmis um margt í forystu á sviði skólamála. Í jaðrinum á svæðinu er Hofstaðaskóli, sem og Fjölbautaskólinn í Garðabæ. Þar fyrir utan er mikil og góð þjónusta á svæðinu og félags og íþróttastarf er mjög öflugt.“

Ágúst segir Akraland hafa lagt á það mikla áherslu að eiga mikið og gott samstarf við Garðabæ og hafi frá upphafi sett sér það markmið að byggja svæðið upp í samvinnu við sveitarfélagið og ekki standi til að breyta því. Sem fyrr segir á Akraland jafnframt svæðið norðan Anrarnesvegur og er það land óbyggt í dag. „Þar er í gildi aðalskipulag,“ segir Ágúst „og nú stendur yfir vinna við gerð deiliskipulagstillögu. Það er allt óráðið enn en fyrirhugað er að nýta svæðið fyrir blandaða byggð þar sem saman fara íbúðahús og þjónustu- og atvinnuhúsnæði. Skipulagsnefnd Garðabæjar hefur að sjálfsögðu síðasta orðið varðandi nýtingu þessa svæðis. Það er markmið Akralands ehf. að þarna rísi metnaðarfull og falleg byggð sem nýti kosti svæðisins sem best og hugað verði vel að gæðum og styrkleikum þess. Mikið og fallegt útsýni er frá þessu svæði til allra átta. Einnig er fyrirhugað að næst Hafnarfjarðarveginum rísi glæsileg skrifstofu- og þjónustuhús og munu þau verða mikil þrýði á þessum stað.“

Frágengið og uppbyggt svæði

„Við höfum sett okkur það markmið að deiluskipulags-

vinnunni ljúki á næsta ári. Það er að mörgu að huga vegna þess að styrkleikar svæðisins eru gríðarlega miklir. Það er stutt í allar helstu umferðaræðar á höfuðborgarsvæðinu og samgöngur því góðar og greiðar. Einnig er stutt í verslun og þjónustu í Smáralindinni og því

svæði, auk þess sem allt nánasta umhverfi er frágengið og uppbyggt. Það hefur haft töluvert að segja við sölu á lóðunum að fólk þurfi ekki að búa við það árum saman að þola sand og steypuryrk um allt vegna endalausra byggingaframkvæmda. Síðan er veðursældin mikil í þessu

dalverpi þar sem landið er aðeins 15 metra yfir sjávarmáli. Þá er stutt í fallegar útivistarperlur eins og Heiðmörkina, Vífilstaðavatn og Álftanes og í námunda við svæðið eru góðir golfvellar. Það má því segja að þetta sé býsna góður reitur fyrir íbúabyggð.“

Gæði á góðu verði

Doosan - Daewoo lyftarar





Steindór B. Sigurgeirsson, sölu- og markaðsstjóri ATAFLS.

ATAFL á Norðurbakka, í Akralandi og í Reykjanesbæ:

Bryggjuíbúðir, raðhús og verslunar- og þjónustumiðstöð

Víða má sjá glæsileg verk sem ATAFL vinnur að þessa dagana og önnur sem lokið er við og bera vitni um fagmennsku og vandvirkni.

Af verkefnum sem unnið er að má nefna lúxusíbúðir á sjávarlóð við Norðurbakka í Hafnarfirði, raðhús og einbýlishús í Akralandi í Garðabæ og glæsilega nú-

tímaverslunar- og þjónustumiðstöð. Hún verður í þjóðbraut þar sem ekið er inn í Reykjanesbæ og er nú á teikniborðinu.

Norðurbakki lúxus í bryggjuverfi

Norðurbakki í Hafnarfirði er eitt hinna eftirsóttu bryggjuhverfa á höfuðborgarsvæðinu. Þar eru risin tvö fjölbýlishús sem

Arkþing hefur hannað. Húsin eru fjögurra og fimm hæða og í þeim er 51 íbúð. Þarna eru tveggja, þriggja og fjögurra herbergja íbúðir auk tveggja penthouse-íbúða.

Allt eru þetta sannkallaðar lúxusíbúðir bæði hvað staðsetningu og allan frágang varðar. Segja má að Norðurbakki sé í hjarta Hafnarfjarðar í skjóli fyrir norðangarranum og útsýnið er frábært. Innan dyra verður að sjálfsögðu lögð rík áhersla á vandaðan frágang og gæði í öllum búnáði. Sala íbúða á Norðurbakka er hafin og augljóst að íbúðirnar eru mjög svo eftirsóttar.

Raðhúsin í Akralandi

Annar byggingarstaður ATAFLS er í Akralandi. Þar mun fyrirtækið byggja 39 raðhúsíbúðir, tvö parhús og 10 einbýlishús sem Arkþingi hefur teiknað. Húsin í Akralandi eru að fara í sölu um þessar mundir. Greini-

Íbúðirnar í blokkunum við Norðurbakka í Hafnarfirði eru sannkallaðar lúxusíbúðir.



Viðurkenning Lagnafélagsins

ATAFL fékk viðurkenningu Lagnafélags Íslands árið 2005 fyrir gott handverk við smíði og uppsetningu á lagnagrindum í tækjaklefa í nýbyggingu Tengis ehf. í Kópavogi.

legt er að fólk vill gjarnan fá tækifæri til að búa á þessu svæði. Það er bæði fallegt og skjólsælt og þarna eiga án efa allir eftir að njóta sólar á góðviðrisdögum vegna góðrar staðsetningar húsanna.

Miðstöð í alfaraleið

ATAFL lætur ekki hér við sitja. Á teikniborðinu hjá Arkþingi er glæsileg verslunar- og þjónustumiðstöð sem mun rísa þar sem ekið er inn í Reykjanesbæ. Vinnuheiti miðstöðvarinnar er Kaupbætur en gert er ráð fyrir að jafnvel verði höfð samkeppni um endanlega nafngifti miðstöðvarinnar þegar fram í sækir.

Þetta verður sannarlega verslunar- og þjónustumiðstöð í alfaraleið en þarna aka 10.000 bílar á hverjum degi. Ótrúlegur fjöldi fólks fer um Reykjanesbrautina; fólk á leið til og frá Suðurnesjum, til og frá Flugstöð Leifs Eiríkssonar auk allar þeirra sem sækja Suðurnesin heim, m.a. til þess að bregða sér í Bláa lónið og skoða nesið sjálft. Varla er því hægt að hugsa sér betri staðsetningu fyrir slíka miðstöð en hún verður í tveimur húsum. Óhætt er að fullyrða að hönnunin ein kemur til með að draga fólk í miðstöðina og síðan bætist við mikið aðdráttarafl verslana og þjónustu sem þar verður að finna. Steindór B. Sigurgeirsson, forstöðumaður sölu- og markaðssviðs ATAFLS segir að trúlega verði húsnæðið ekki selt heldur leigt út og ætlunin sé að skara þarna fram úr á allan hátt.

Fleira á döfnni

ATAFL er með fleiri verkefni í bígerð, t.d. byggingu blokkaribúða í Litlakrika í Mosfellsbæ. Ekki má heldur gleyma því sem gert hefur verið eins og byggingu Sléttuvegar 19-23. Sú bygging var reist fyrir Samtök aldræðra og þykir hafa tekist með eindæmum vel. Einnig er verið að ljúka miklum framkvæmdum við Bláa lónið. Um er að ræða 3200 fermetra stækkun sem tekur til búningaklefa, verslunar og aðstöðu fyrir starfsfólk ásamt því að þarna hefur verið byggður einn glæsilegasti veitingasalur landsins.

Kyntu þér málið nánar
www.atafl.is

Verslunar og þjónustumiðstöðin sem mun rísa þar sem ekið er inn í Reykjanesbæ.



Í Akralandi munu rísa einbýlishús, raðhús og parhús á frábærum byggingarstað.

ATAFL í útrás í hálfa öld

ATAFL sem er eitt elsta verktafyrirtæki á landinu á 50 ára afmæli í ár. Þar til fyrir skömmu bar fyrirtækið nafnið Keflavíkurverktakar hf. enda upprunnið á Suðurnesjum þar sem aðalhafnasvæði þess var lengst af. Nú starfar ATAFL um allt land svo nafnið þótti of staðbundið og var breytt.

Höfuðstöðvar ATAFLS eru nú nær miðpunkti helsta at-

hafnasvæðis fyrirtækisins, í Lyngás 11 í Garðabæ. Forstjóri ATAFLS er Kári Arngrímsson verkfræðingur og hefur hann starfað lengi hjá fyrirtækinu.

ATAFL býr yfir mikilli sérþekkingu sem byggir á hálfri aldar langri alhliða reynslu í mannvirkjagerð, viðhaldi og endurnýjun eldra húsnæðis. Þess má geta að fyrirrennarinn, Keflavíkurverktakar, var sameiginlegt fyrirtæki trésmíða,



múrara, rafvirkja og pípulagn-ingamanna þar sem þekking og reynsla allra nýttist til fulls. Nú sem fyrr ríkir metnaður hjá fyrirtækinu í verklegum

framkvæmdum, í því að veita viðskiptavinum góða þjónustu og í að auka hagkvæmni sem mest.

ATAFL hefur samfélagslega ábyrgð í hávegum bæði á sviði öryggismála og umhverfisverndar. Fullyrða má að viðskiptavinir með svipaða sýn sækist eftir að eiga viðskipti við fyrirtækið.





Þessa handlaug er á veitingastaðnum Fiskmarkaðinum við Aðalstræti en Fígaró selur einnig handlaugar úr öðrum efnum en basalti eins og marmara.

Ultraflex gluggaopnarar

Ultraflex gluggaopnarar eru auðveldir í uppsetningu og henta fyrir glugga í mismunandi hæð. Fjöldi lausna er í boði fyrir flestar gerðir glugga.



UCS VEGA 230V

Mjög nettur rafknúinn gluggaopnari úr áli, drifinn keðju úr ryðfríu stáli, sérlega auðveldur í uppsetningu. Hentar vel fyrir glugga með gardinum. Átakið er staðsett í miðju opnarans. Fáanlegur með og án fjarstýringar. UCS 230 V, 230V 24 VDC, 300 mm stöðluð opnun.



UCS KEÐJUOPNARI

Handknúinn gluggaopnari með keðju og sveif sem hentar jafnt fyrir glugga með lamir að neðanverðu sem ofanverðu og hátt upp í opnanleg fög. Á stóra glugga er möguleiki að nota tvo opnara. Auðvelt er að komast að þrifum.



UCS SINTESI 230V

Rafknúinn öflugur gluggaopnari, keðjudrifinn, einfaldur í uppsetningu, auðvelt að komast að þrifum. UCS 230 V, 250 mm eða 380 mm opnun.

VÉLAR & VERKEFÆRI

Skútuvogur 1c ▼ 104 Reykjavík ▼ Sími 550 8500 ▼ Fax 550 8510 ▼ www.vv.is

Með listaverk náttúrunnar heima í stofu:

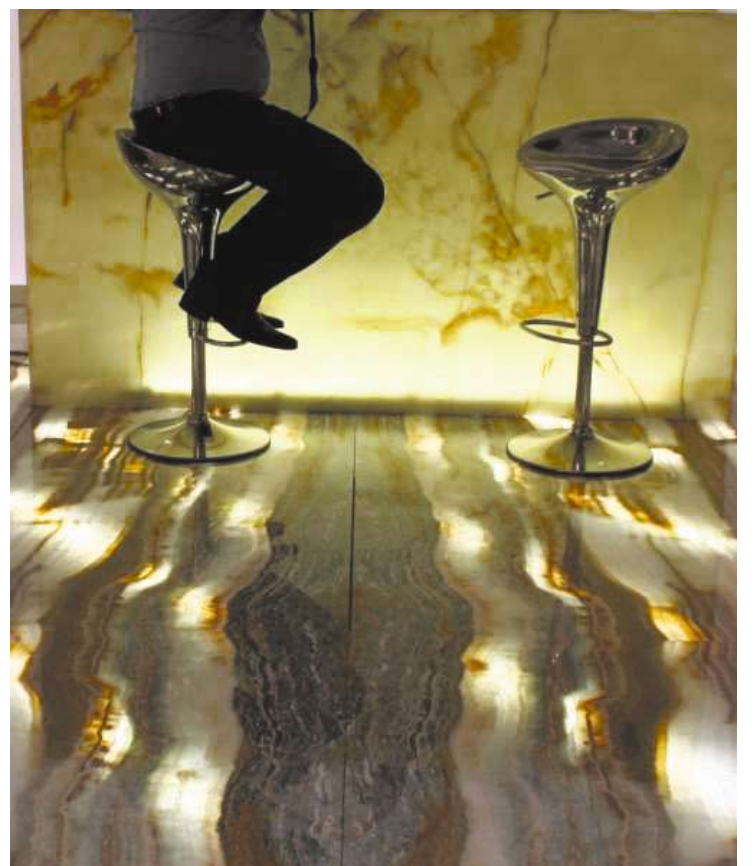
Glitrandi grjót og fossandi veggir

Hérlendis hefur náttúrusteinn aðallega verið nýttur í gólfefni og borðplötur, á meðan notkun efnisins er mun fjölbreyttari erlendis. Þar er til dæmis vinsælt að nota náttúrustein bæði í veggfossa og ljósaveggi.

“Náttúrusteinn hentar í ótrúlegust hluti, hvort sem er á gólf eða vegg, úti eða inni, í heimahús eða opinberar byggingar. Hann er tímalaus eins og náttúran sjálf og endist því bæði hvað útlit og gæði varðar,” segir Margrét Sigurðardóttir, annar eigandi verslunarinnar Fígaró í Garðabæ, sem sérhæfir sig í sölu á náttúrusteini á borð við granít, marmara, sandstein, basalt og onyx, og býður upp á mun fjölbreyttari notkun á náttúrugrjóti en Íslendingar hafa hingað til átt að venjast.

Fossandi ró

Einn notkunarmöguleikinn, sem verið hefur vinsæll á opin-



berum stöðum erlendis, eru svokallaðir veggfossar úr handhöggnum basaltplötum. Slíkir fossar eru sannkallað augnandyndi og fossaniðurinn skapar bæði róandi og skemmtilega stemmningu.

“Víða erlendis er það líka tákni um velmegun að geta látið vatnið renna stanslaust og því þykja svona vatnsveggir mjög flottir. Slíkir veggir eru notaðir mjög víða í Asíu,” segir Margrét og bendir á að með rétttri lýsingu sé hægt að laða eiginleika grjótsins enn betur fram og hreinlega fá það til að glitra. Á Íslandi má til dæmis finna svona vatnsveggi í ljósversluninni Lumex og á veitingastaðnum Gló, en á báðum stöðum gefa þeir rýminu aukna ró.

Lýsandi grjót

Í Fígaró má einnig finna handlaugar af ýmsum stærðum og gerðum úr náttúrusteini og þar er einnig hægt að sérpanta baðkór úr náttúrugrjóti.

“Notkunarmöguleikar náttúrusteinsins eru endalausir og þeir sem velja náttúrustein á heimilið eru í raun komnir með listaverk frá náttúrunnar í hendurnar, listaverk sem býr bæði yfir fágun og glæsileika,” segir Margrét. Hún bendir í því samhengi sérstaklega á Onyx, sem er afar skemmtilegt efni sem Fígaró selur. Steinninn, er til í allskonar litum hleypir ljósi í gegnum sig. Onyx hentar því sérlega vel í vegg með baklýsingu en slíka vegg má sjá víða erlendis. Slíkir ljósaveggir gefa hvaða rými sem er afar hlýlega birtu og aukinn glæsileika, og taka sig til dæmis mjög vel út á baðherbergjum og koniastofum.

Allar nánari upplýsingar um vörur Fígaró gefur Hörður Hermannson í síma 8972272. Nánar má lesa sér til um vöruúrvalið á heimasíðunni www.figaro.is

“Notkunarmöguleikar náttúrusteinsins eru endalausir og þeir sem velja náttúrustein á heimilið eru í raun komnir með listaverk frá náttúrunnar í hendurnar, listaverk sem býr bæði yfir fágun og glæsileika,”



Veggfoss úr handhöggnu basalti.



Onyx hleypir ljósi í gegn um sig og hentar því vel í vegg með baklýsingu.

TEPPI Á STIGAGANGINN

HLJÓÐEINANGRANDI

AUÐVELD Í ÞRIFUM

OFNÆMISPRÓFUÐ

SLITSTERK

Griffa 2007


Stepp

GÓLFEFNI ÞEKKING ÞJÓNUSTA

Stepp ehf. | Ármúla 32 | Sími 533 5060 | www.stepp.is | stepp@stepp.is

Hágæða vörur á góðu verði

auka- og varahlutir fyrir vinnuvélar, tæki og trukka

NYTT

NYTT

VARÚÐARLJÓS • LJÓSKASTARAR • DÍÓÐULJÓS • KELSA LJÓSAGRINDUR Á FLESTA VÖRUBÍLA



aldrei
að skafa

Webasto olíumiðstöðvar

Þú hitar bílinn áður en þú ferð út í kuldan og þarft aldrei að skafa!

Webasto
Feel the drive

Parlok vörubílabretti úr polyethylen



SV vörubílademparar viðhaldsfríir - mjög sterkir



Ryðfríir kassar



margar gerðir
frábært verð

NYTT

Holland dráttarstólar 25 og 36 tonna • Undirvagnsvarnir með ljósum

NYTT

Webasto olíumiðstöðvar Parlok vörubílabretti
Varúðarljós, ljóskastarar, díóðuljós Be-Ge vörubíla
og vinnuvélastólar BAWER ryðfríir kassar fyrir vörubíla

Bílasmiðurinn hf
Bíldshöfða 16 | 567 2330



Gæði glersins skipta öllu máli

Með notkun **Suncool™ HP** gæðaglers frá Glerborg er auðvelt að halda kjörhita innandyra og hitaútstreymið er lítið.

 **GLERBORG**

Dalshrauni 5 | 220 Hafnarfirði | Sími 555 3333 | www.glerborg.is



NORÐURBAKKI

LÚXUSÍBÚÐIR Á SJÁVARLÓÐ

ÞAÐ SEM FLESTIR ÓSKA SÉR ...

... góð og falleg hönnun • vönduð bygging
• veðursæld • fallegt umhverfi • gullfallegt útsýni • nálægð við náttúru • þjónusta við dyrnar ...

Allt þetta býður ATAFL nú í stórglæsilegum lúxusíbúðum í nýju bryggjuhverfi á Norðurbakka í Hafnarfirði. Hverfið liggur í hjarta bæjarins að fallegu rótgrónu svæði. Íbúðirnar eru á framúrskarandi útsýnisstað í skjóli fyrir norðanáttinni.

ATAFL fékk til liðs við sig arkitektastofuna Arkþing við hönnun húsanna. Árangur samstarfsins þykir einstaklega áhugaverður enda báðir aðilar þekktir fyrir framsæknar lausnir og vandaða vinnu. Um er að ræða tvö hús, 4ra og fimm hæða með alls 51 íbúð.

Í boði eru 4 stærðir: 2ja, 3ja og 4ra herbergja auk „penthouse“ íbúða.



SÖLUADILAR VEITA ÞÉR ALLAR UPPLÝSINGAR:

FASTEIGNASALAN
MIKLABORG

sími 569 7000, www.miklaborg.is



sími 520 2600, www.as.is

KYNNTU ÞÉR MÁLIÐ NÁNAR
www.atafl.is


ATAFL
í 50 ár

Lyngási 11 · 210 Garðabæ · sími 420 6400 · bréfsími 420 6499 · atafl@atafl.is



Þráinn Bj. Farestveit, sölu- og markaðsstjóri segir fagnaðarefni að stóru KitchenAid heimilistækini fái nú aftur.

Einar Farestveit & Co. hf.

Kynna fyrstir í Evrópu stóru KitchenAid heimilislínuna

Það fer vel á því að KitchenAid valdi Ísland til að kynna fyrst í Evrópu nýja línu í stórum heimilistækjum. KitchenAid nafnið er svo samofið íslenskum heimilum þar sem KitchenAid hrærivélin hefur í marga áratugi verið langmest selda og notaða heimilistæki á íslenskum heimilum.

Einar Farestveit & Co.hf. er gamalgróið fyrirtæki var stofnað 1. apríl 1964 af Einari Farestveit og fjölskyldu hans. Fyrirtækið hóf starfsemi sína með innflutningi og þjónustu á báta- og

skipavélum og ýmsum búnaði tengdum sjávarútvegi ásamt sjónvarps-, hljómflutnings- og heimilistækjum. Fyrirtækið var um langt árabíl leiðandi í sölu og þjónustu á stærri dieselvélum fyrir skip og togara. Á miðjum níunda áratugnum fór fyrirtækið að leggja megin áherslu á innflutning og sölu á rafeindatækjum, lækningatækjum, hitatækjum fyrir heimili og iðnað ásamt heimilis- og sjónvarpstækjum. Einar Farestveit hefur skapað sér nafn á Íslandi með sölu á gæða-

vörum sem það hefur umboð fyrir og lagt sig eftir persónulegri þjónustu. Þegar örbylgjuofnarnir hófu innreið sína á sínum tíma rak fyrirtækið matreiðsluskóla og kennslu á ofnana og var fyrirtækið þá með allt að 23% markaðshlutdeild með Toshiba örbylgjuofna. Þá má geta þess að fyrirtækið er með stóra markaðshlutdeild á sumum sviðum lækningatækja og er í dag eitt af leiðandi fyrirtækjum á sviði örgyggismyndavélakerfa, sjónvarptækja og DVD.

KitchenAid á Íslandi frá 1936

Þráinn Bj. Farestveit, sölu- og markaðsstjóri hjá Einari Farestveit segir Íslendinga hafi snemma kynnst KitchenAid: “Fyrst og fremst voru það hrærivélar frá Kitchen Aid sem voru þekktar, en Kitchen Aid hrærivélaranar hafa oftast en ekki gengið í erfðir hjá fjölskyldum síðustu sjötíu árin enda mjög endingargóðar. Kitchen Aid hefur í gegnum tíðina einnig framleitt önnur heimilistæki allt frá brausrustum upp í þvottavél-

ar, ofna, uppþvottavélar, háfa, ískápa og margt fleira.”

Reglur frá Evrópusambandinu urðu til þess að nánast ekkert var flutt af stórum tækjum frá KitchenAid í nokkur ár vegna mismunandi spennu. En þegar KitchenAid vörur voru fluttar til Evrópu frá Bandaríkjunum eftir stríðið voru settir straumbreytar við tækin, en með Evrópu reglunum var tekið fyrir það og fékkst ekki heimild til að flytja inn vörurnar með þessum hætti og þar með lokaðist á stóru tækin frá KitchenAid til Evrópu.



Síðustu tíu ár hefur verið lögð mikil vinna í að koma vörum aftur á markaðinn í Evrópu og um leið var verið að þróa vörulínu í takt við þarfir evrópubúa hvað varðar útlit og hönnun heimilistækja.

Kitchen Aid hefur ávallt lagt mikið upp úr hönnun. Tæki frá þeim eru á hinu heimspekkta Museum of Modern Art í New York. Þar er hrærivélin á virðingarstalli. Og nú eru stóru heimilistækin aftur fánleg í Evrópu: “Í dag erum við með alla línun frá KitchenAid,” segir Þráinn, “og þar má nefna ofna, örbylgjuofna, helluborð, ísskápa, háfa, nýstárlegar uppþvottavélar, hitaskúffur undir ofna, kælskúffur og kaffivélar ásamt áhaldaskúffum með sérstökum KitchenAid áhöldum.”

Kostir KitchenAid eru margir að mati Þráins: “Það sem er einstakt við tækin er í fyrsta lagi að þau eru öll framleidd úr stáli sem heitir Nano og er allt öðru vísi viðkomu en hefðbundið stál. Það er ekki svokallað snertifrítt stál sem er lakkað heldur er það búið sömu eiginleikum og drekkur ekki í sig fitu eða handfitu og er mjög þægilegt að þrifa og við erum með miklar væntingar varðandi KitchenAid, enda frábærar vörur í mörgum gerðum heimilistækja.”

Hrærivélin orðin partur af þjóðsögunni

KitchenAid er eitt þekktasta merki Bandaríkjanna í heimilistækjum. Allt hófst þetta með fyrstu hrærivélinni. Verk-

fræðingurinn Herbert Johnston fylgdist með bakara hræra brauðdeig með þungri járnскеið. Hann leiddi hugann að því hvort ekki væri til auðveldari leið. Þetta var árið 1908 og lét hann reyna á verkfræðikunnáttu sína og þróaði vél sem í raun varð fyrsta hrærivélin sem sett var á markaðinn. Hrærivél-



inni var strax vel tekið og var hún fljótt notuð sem staðalbúnaður í öllum skipum bandaríska flotans.

Ellefu árum síðar réðust verkfræðingar hjá Hobart fyrirtækinu í það verkefni að þróa hrærivél til heimilisnota. Þegar

eiginkonur yfirmanna Hobarts prófuðu vélina sagði ein þeirra. “Mér er sama hvað þið kallið hana en þetta er besta eldhúshjálpin (kitchen aid) sem ég hef fengið”. Og þar með kom nafnið sem fljótt varð heimspekk.

Þess má geta að fyrir síðari heimsstyrjöldina hannaði frægur hönnuður Egmont Arens (hannaði kóklöskuna) nýtt útlit hrærivéllanna. Var um þrjár gerðir að ræða sem hann hannaði, sem eru svo að segja óbreyttar enn þann dag í dag og orðið að sígildu tákni eldhússins.

Hönnun hefur alltaf skipt miklu máli hjá KitchenAid og oftast en ekki hafa tækin verið í djörfum litum til að mæta þörfum hönnuða. Og í stuttu máli má segja að Kitchen Aid tæki

séu ekki aðeins hönnuð til að mæta þörfum hvað varðar fagmennsku og leikni í matargerð heldur vekja þau einnig alltaf athygli fyrir áberandi hönnun og fallest útlit.



Það eru mikil tíðind fyrir KitchenAid unndendur og aðra matgæðinga að séu komin aftur. Þau fást í verslun Einars Farestveit að Borgatúni 28.



Betri og markvissari þjónusta

Föst sölubóknun og raunsannar upplýsingar eru aðalsmerki fasteignasölnnar Draumahúsa

Fasteignasalan Draumahús var stofnuð í upphafi árs 2004. Markmið fyrirtækisins var að bjóða seljendum fasteigna ódýrari leið til að selja fasteignir sínar. Sú leið var að bjóða fasta lága sölubóknun en fram að þessu höfðu fasteignasölnur svo til eingöngu boðið upp á sölulaun í formi prósentu af söliverði. „Með þessu var verið að svara mjög greinilegri þörf sem hafði myndast á fasteignamarkaði,“ segja þeir Hjalti Pálmason og Sigurður J. Sigurðsson forsvarsmenn fyrirtækisins og bæta við: „Fasta sölubóknunin hjá okkur er miðuð við stærð eignar fremur en verð hennar og býðst vegna eignar í einkasölu. Þá bjóða Draumahús seljendum þá þjónustu að sýna fyrir þá eignina.“

Draumahús selja allar tegundir húsnæðis, íbúðarhús í öllum stærðum og gerðum, iðnaðar- og atvinnuhúsnæði, auk nýbygginga, bæði atvinnu- og íbúðarhúsnæðis. Þrátt fyrir ungan aldur hafa Draumahús vaxið og dafnað hratt og segja þeir Hjalti og Sigurður það fyrst og fremst að þakka reyndum sölumönnum og velvilja viðskiptavinum. „Í dag erum við með níu sölumenn sem allir vinna að því sameiginlega markmiði að selja allar eignir sem eru á skrá hjá okkur. Hver viðskiptavinur sem hingað kemur, fær því níu sölumenn til að selja eignina sína. Um leið og búið er að skrifa undir sölusamning er alveg ljóst hver sölubóknunin verður. Við viljum að viðskiptavinir okkar fari hæstánægðir frá okkur því markmiðið er að viðskiptavin-

urinn komi aftur og aftur – og þótt við séum ekki gamalt fyrirtæki, sýnir reynslan að þeir gera það.“

Byggt á áreiðanlegum upplýsingum

Þótt fyrirtækið sjálft sé ungt, er það skipað starfsmönnum með mikla reynslu af fasteignaviðskiptum. Sigurður rak Fasteignþjónustu Suðurnesja í nokkur ár og segir hann marga þá starfsmenn sem gengið hafa til liðs við Draumahús hafa áralanga reynslu að baki. Draumahús leggja mikið upp úr ábyrgð og reynslu starfsfólks og í dag starfa hjá fyrirtækinu þrjár löggiltir fasteignasalar og er einn þeirra lögmaður. Þá hefur einn annar starfsmaður lokið námi til löggildingar og síðan er einn starfsmaður að stunda nám til löggildingar fasteignasala. Draumahús hvetja starfsfólk sitt til þess að fara í nám til löggildingar fasteignasala og styðja það eftir fremsta megni til þess, segir Hjalti.

Þeir Sigurður og Hjalti benda á að föst, lág sölubóknun geti sparað viðskiptavininum háar fjárhæðir og bæta því við að hægt sé að gera margt skemmtilegt fyrir peningana sem sparað. „Það er markmið og stefna Draumahúsa að þjónusta seljendur betur og markvissar en áður hefur þekkt,“ segja þeir, „og í því skyni bjóðum við upp á árangursríka leið sem eykur líkurnar á því að eignir seljist hratt – en um leið á góðu verði. Við leggjum áherslu á fyrsta flokks þjónustu við seljendur jafnt sem kaupendur. Í því sambandi má nefna að raunhæft mat á verði



eignar seljanda skiptir okkur miklu máli og að fá sem hæst verð fyrir eignina skiptir okkur ekki minna máli. Við höfum sex atriði að leiðarljósi í öllum viðskiptum sem við tökum að okkur; að veita viðskiptavinum okkar fyrsta flokks þjónustu, að selja eignina þína hratt og vel, að fá sem best verð fyrir eignina þína, örugga meðhöndlun fjármuna þinna í gegnum fjárvörslureikninga, vandaðan skjalfrágang og að viðskiptavinir okkar séu ánægðir með viðskiptin.

Hjá Draumahúsum er seldur mikill fjöldi eignar á ári hverju og hafa því starfsmenn fyrirtækisins góða yfirsýn yfir gangverð fasteigna á hverjum stað. Þegar við leggjum til verð við viðskiptavininn, byggjum við á mjög áreiðanlegum upplýsingum, en auðvitað liggur endanleg ákvörðun um söliverð hjá seljandanum.“

Traustar upplýsingar

Á heimasíðu Draumahúsa, www.draumahus.is, koma fram ítarlegar upplýsingar um þjónustu fyrirtækisins, bæði fyrir kaupendur og seljendur. Þá segjast þeir Hjalti og Sigurður leggja mikið upp úr góðum ljós-



Á myndinni má sjá eldhúsið í stórglæsilegu parhúsi við Suðursali í Kópavogi sem Draumahús hafa í sölu.

myndum, enda njóti þeir þjónustu fagljósmyndara. „Við erum bæði með ljósmyndir og hringmyndir til þess að mögulegur kaupandi fái eins góðar og miklar upplýsingar og hægt er um þá eign sem hann er að skoða hverju sinni.“ Við leggjum mikið upp úr því að myndirnar séu raunsannar þannig að fólk hafi sem raunhæfastar upplýsingar þegar það fer að skoða eignina. Það er tímafrekt að leita sér að fasteign til að kaupa og við viljum ekki vera með myndir sem blekkja á netinu, það er að segja, vekja áhuga fólks sem svo fórnar höndum þegar það sér að fasteignin lítur allt öðruvísi út í rauninni. Það er hægt að treysta þeim upplýsingum sem koma fram á heimasíðunni okkar, bæði í máli og myndum.“

Draumahús eru með tvær starfsstöðvar á höfuðborgarsvæðinu, Mörkinni 4 í Reykjavík og Skálanum, Strandgötu 41 í Hafnarfirði. Sigurður er sérlega ánægður með húsnæðið í Hafnarfirði, segir það hundrað ára gamalt. „Það á sér svo sannarlega sögu í Hafnarfirði,“ segir hann glettinn. „Þarna var víst

einu sinni skemmtistaður þar sem haldin voru böll, held meira að segja að málsmetandi menn í Hafnarfirði hafi einhvern tímann dansað þar.“ En þótt fyrirtækið sé staðsett á tveimur stöðum hefur það aðeins eitt aðalsímanúmer, 530-1800.

Á sér ekki fyrirmynd

Aðspurðir hvort hin fasta sölubóknun eigi sér einhverja fyrirmynd, segja Hjalti og Sigurður svo ekki vera, í það minnsta hér á landi. „Þeir sem stofnuðu fyrirtækið voru greinilega búnir að gera sér grein fyrir þörfinni á þessum valkosti,“ segir Hjalti, „og reynslan sýnir okkur að þetta var rétt mat hjá þeim.“

Hvað starfsmannastefnu varðar, þá eru allir starfsmenn Draumahúsa launþegar, ekki verktakar innan fyrirtækisins. „Við getum því hiklaust haldið því fram að viðskiptavinir okkar njóti þess að sölumenn okkar vinni í eðlilegu umhverfi hvað varðar starfsábyrgð sem bæði kemur viðskiptavinum okkar til góða og sölumönnum sjálfum,“ segir Sigurður að lokum.



Á myndinni að ofan má sjá eina af þeim nýbyggingum sem Draumahús eru með í sölu við Vindakór 14-16 í Kópavogi. Um er að ræða glæsilegar 3.-4. herb. íbúðir í lyftuhúsi með suðursvölum.



Á þessari mynd má sjá nýtt iðnaðarhúsnæði sem Draumahús eru með í sölu. Um er að ræða átta iðnaðarbil, um 250 fermetrara hvert að stærð, við Gjáhellu í Hafnarfirði.

Fellirúllur

-Nýjung á Íslandi

Fellirúllur eru nýjung á markaði hérlendis en margir hafa beðið eftir þessum valkosti. Á meginlandi Evrópu hafa rúmlega 90% heimila fellirúllur og sama er að segja um Bandaríkin. Í mörgum löndum koma fellirúllur oft í stað gluggatjalda því þær þjóna hlutverki þeirra til að byrgja gluggana fyrir utanaðkomandi.

Sumarhúsaeygendur ættu að skoða kosti fellirúlla þegar loka á bústaðnum vel og vandlega fyrir veturinn eða þegar enginn er í honum. Þær auka öryggið, sérstaklega gegn innbrotum því erfitt er að komast inn fyrir fellirúllur úr sterku áli.

Hér á landi eru gluggar á húsum almennt hafðir stórir til þess að fá sem mest af dagsbirtunni inn. Fellirúllur koma í veg fyrir það að sólin hiti húsið of mikið og einnig að hún uppliti húsmuni. Að sama skapi gefa fellirúllurnar gott skjól í vetrarveðrum þegar vindur, regn og snjór lemur á gluggunum.

Fellirúllur má setja upp innan dyra eða utan. Hægt er að setja upp fellirúllur á eldri húsum eða gera ráð fyrir þeim á meðan húsið er í hönnun.

Hægt er að fá fellirúllur í öllum stærðum og margvíslegum litum til þess að tóna við litaval hússins. Fellirúllurnar verða þannig prýði á hverju húsi fyrir utan þægindin sem fylgja.

NOTAGILDI FELLIRÚLLANNA

1. Orkusparnaður: Hiti helst betur inni í húsum og hitastigið verður stöðugra. Þess vegna er hér um ákveðna einangrun að ræða.
2. Verndun innanstokksmuna: Fellirúllur vernda húsmuni fyrir upplitun af völdum sólarljóssins.
3. Hljóðvörn: Fellirúllur einangra húsið fyrir hávaða í umhverfinu og sérstaklega gegn umferðarnið.
4. Fok- og vindvörn: Fellirúllur útiloka að rúður brotni í ofsaveðrum vegna vindstyrks eða foks á lausamunum.
5. Gler og gluggar: Fellirúllur vernda glerið og auka endingu þess og einnig gluggaumbúnaðar.
6. Vörn gegn innbrotum: Erfitt er fyrir innbrotspjófa að komast inn um glugga þar sem fellirúllur eru fyrir.
7. Vörn gegn náttúruhamförum: Fellirúllur verja gegn minni háttar snjóflóðum og aurskriðum því þær verja rúður sem auðveldlega brotna við slíkar aðstæður.
8. Verndun einkalífsins: Fellirúllurnar virka sem þykk gluggatjöld og fyrir bragðið sér enginn inn í húsið.

Nánari upplýsingar hjá Víðitré , Hléskóar 2 Egilsstaðir
Sími: 866 6239 - Netfang: viditre@simnet.is


Sími 866 6239 | 471 2748





Rólegt hverfi með lágmarks bílaumferð

Í Hveragerði er í byggingu áhugaverð raðhúsabyggð á vegum Búmannna þar sem skapað verður rólegt hverfi með áherslu á fólk og gróður og sem minnsta truflun frá bílaumferð. Hugmyndin á bak við byggðina er að nokkru leyti sótt til gróðurhúsanna sem fyrir voru á svæðinu.

Umrætt raðhúshverfi er í útjaðri Hveragerðis, nánar tiltekið við Smyrlaheiði, en þar stóðu áður gróðurhús sem vörpuðu dulúðgri birtu upp Kambana á kvöldin. Hönnun hins nýja hverfis tekur að nokkru leyti mið af gömlu gróðurhúsunum, bæði hvað form og efnivið varðar, því bæði gler og gróður verður mjög áberandi í hverfinu. Húsin, sem eru hönnuð af Zeppelin Arkitektum og byggð af Eðalhúsum, verða í eigu húsnæðissamvinnufélagsins Búmannna og verða boðin félagsmönnum þeirra til búsetu.

“Gróðurhúsin hafa lengi verið kennileiti Hveragerðis og það er að nokkru leyti haldið í þessi sérkenni við hönnun byggðarinnar,” segir Þorgrímur Stefánsson, forstöðumaður byggingarframkvæmda Búmannna.

Alls er um að ræða 43 íbúðir í 10 raðhúsallengjum ásamt 200 fm sameiginlegu þjónustuhúsi

í miðju hverfisins. Í gegnum hverfið liggur gróðursæl göngugata og undir húsunum er upp-hitaður bílakjallara með stæðum fyrir alla íbúa auk geymslurýmis. “Gert er ráð fyrir lágmarks bílaumferð í sjálfu hverfinu. Umferðinni er beint undir byggðina í bílastæðahúsið en þaðan eru

þrjár uppgangar, bæði stigar og lyfta,” segir Þorgrímur og bætir við að til þess að undirstrika bílleysi hverfisins enn frekar eru gótunar sem liggja inn að lóðunum hafðar þröngar sem tryggir hæga umferð um hverfið og þar er einungis boðið upp á skammtímastæði.

Miðja hverfisins og umhverfi

Til að tryggja gott skjól verður trjám plantað við lóðamörk byggðarinnar en einnig verður mikið um gróður í sjálfu hverfinu. Að utan verða raðhúsin klædd með áli og furu og munu veggfléttur fá að skríða óhindrað upp húsveggina sem gefur hverf-

inu óneitanlega gróskumikinn blæ. Hver íbúð hefur sína eigin verönd og garðræmu en húsin snúa þannig að íbúar ná morgunsólinni að framanverður en síðdegissólinni að aftanverðu. Þá gefst íbúunum einnig kostur á því að nýta sér sameiginlega göngugötu til útivistar sem liggur í gegnum byggðin en þar verða bæði bekkir og trjágróður.

Þjónustubygging, sem staðsett er í miðri göngugötunni, og er eign íbúanna, býður upp á skemmtilega notkunarmöguleika. Á jarðhæð verður aðstaða til að hittast og fá sér kaffibolla og spjalla. Þeir sem taka lyftuna úr eða í bílageymsluna munu fara þar um og má því búast við töluverðri umferð þar. Á annarri hæð hússins er salur sem nýttist fyrir ýmsar uppákomur svo sem afmæli, tómsundastarf o.fl. Úr þessum sal verður gott útsýni yfir byggðina.

Áhyggjulaust líf

Sjálfar íbúðirnar eru á bilinu 97-122 fm að stærð og eru þær þriggja til fjögurra herbergja. Skáhallandi þak gefur íbúðunum skemmtilegan blæ og gerir þær óvenju bjartar þar sem lofthæðin er mun meiri en gengur og gerist í venjulegum íbúðum. Allar íbúðirnar eru parketlagðar með eik og er sú viðartegund



GOTT AÐGENGI Að sögn Þorgríms og Daníels hjá Búmönnum er gott aðgengi ein af megináherslum hverfissins ásamt rólegheitum og fallegu umhverfi.



BÍLAUMERÐ Í LÁGMARKI Í raðhúsabyggðin við Smyrlaheiði í Hveragerði er áhersla lögð á lágmarks bílaumferð en undir húsunum verður bílakjallari þannig að umferð er beint undir byggðina.

einnig notuð í allar innréttingar og innihurðir. Afar gott skápa-pláss er í íbúðunum og skilast þær fullbúnar. “Stofurnar eru sérlega bjartar þar sem einn veggurinn er alveg úr gleri, en þaðan er gengið út á verönd,” útskýrir Þorgrímur og bendir á að með glerveggnum sé gróðurhúsatengingin undirstrikuð enn frekar.

Rík áhersla er lögð á gott aðgengi í hverfinu og þannig eru allar íbúðirnar án þröskulda og hæðarmunur utandyra er hafður sem minnstur. Þetta þýðir að gott aðgengi er fyrir hjólastóla í hverfinu.

“Í raun geturðu því alveg orðið gamall í þessu hverfi þar sem

afar vel er hugsað fyrir öllum aðgengismálum,”segir Daníel Hafsteinsson, framkvæmdastjóri Búmannna. Sem dæmi má nefna að bílastæði hverfissins eru afar rúmgóð eða allt að 3 metrar á breidd. Hann bendir á að með aldrinum sæki margir bæði í áhyggjulasara líf og í rólegra umhverfi og fyrir þá sé hverfi eins það sem Búmenn eru að byggja við Smyrlaheiði kjörið.

“Í gegnum Búmenn gefst fólki kostur á að kaupa sér góða íbúð á hagkvæmu verði þar sem það þarf ekki að hafa áhyggjur af viðhaldi hússins og garðvinnu. Þar sem íbúðir félagsins eru líka eingöngu hugsaðar fyrir fólk eldri en 50 ára tryggir það ákveðna

SMYRLAHEIÐI Í HVERAGERÐI BÚMENN hf. BYGGJA 43 ÍBÚÐIR RAÐH. Í HVERAGERÐI Á EINI HÆÐ OG MIÐJUHÚSI Á TVEIMUR HÆÐUM Í VISTGÖTU LEIÐBEINANDI LÓÐAÖNNUN



43 ÍBÚÐIR Í gegnum hverfið liggur göngugata þar sem sameiginlegt félagshús er að finna. Raðhúsin eru byggð sitthvoru megin við göngugötuna sem nýtist sem útivistarsvæði fyrir íbúana.

Nokkrar staðreyndir um raðhúsabyggðina við Smyrlaheiði

- Íbúðirnar eru bjartar og þægilegar með óvenju góðri lofthæð. Lögð er áhersla á gott skápa-pláss og hver íbúð hefur sína eigin verönd.
- Gott aðgengi, bæði utan og innandyra, er ríkur þáttur í hönnun hverfissins. Allar íbúðirnar eru án þröskulda og sem minnstur hæðarmunur er hafður utandyra.
- Íbúarnir hafa aðgang að sameiginlegu útivistarsvæði og félagshúsi þar sem m.a. verður boðið upp á kaffiástöðu með þvottavélum að erlendra fyrirmynd.
- Áhersla er lögð á lágmarks bílaumferð í hverfinu. Upphitadur bílakjallari er undir húsunum með 3 m breiðum stæðum.
- Raðhúsabyggðin er afar gróðursæl án þess þó að íbúar þurfi að slíta sér út við garðyrkju. Trjágróður við lóðamörk myndar skjól í hverfinu og veggfléttur á húsveggjum gefa hverfinu gróskumikinn svip.
- Hugmyndin á bak við byggðina er að nokkru leyti sótt til gróðurhúsanna sem fyrir voru á svæðinu. Þannig verður gler, gróður og rólegheit áberandi í hverfinu.

samsetningu í hverfinu sem tryggir meiri rólegheit.” Þess má að lokum geta að raðhúsin við Smyrlaheiði verða afhent í fimm áföngum og er áætlað að

fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar næsta vor. Sala er nú þegar hafin á íbúðunum og geta áhugasamir haft samband við Búmenn.

Hvað gera Búmenn?

Búmenn hsf. eru 9 ára gamalt húsnæðisfélag sem sérhæfir sig í byggingu á húsnæði fyrir 50 ára og eldri. Félagið starfar á landsvísu og á nú íbúðir í 13 sveitarfélögum. Með inngöngu í félagið öðlast félagsmenn rétt til kaupa á búseturétti í húsnæði í eigu félagsins. Félagsmenn greiða í upphafi ákveðið hlutfall af stofnkostnaði íbúðarinnar, sem kallast búseturéttargjald. Síðan er sérstakt mánaðargjald innheimt sem dekkar allan rekstrarkostnað á eigninni m.a. afborganir lána, fasteignagjöld, tryggingar og viðhald. Búsetuformið er því mitt á milli leigu og eigu. Nánari upplýsingar um félagið og fyrirkomulag þess má finna á heimasíðunnn www.bumenn.is.



ÁHRIF FRÁ GRÓÐURHÚSUNUM Við hönnun byggðarinnar var innblástur sóttur til gróðurhúsanna sem fyrir voru á svæðinu og hafa lengi verið eitt af kennileitum Hveragerðis. Þannig skiptar gler og gróður áfram stóran sess í hverfinu.



Sundlaugin í Laugarskarði

Hveragerði er fjölskylduvænt byggðarlag með smábæjarkarakter

Hveragerði býður upp á margvíslega afþreyingu fyrir alla aldurshópa, enda fjöldinn allur af fyrirtækjum, félagasamtökum og stofnunum sem tengjast þjónustu á einn eða annan hátt. Staðsetning bæjarins innan um ósnortna náttúru steinsnar frá höfuðborginni er vel

til þess fallin að sækja staðinn heim og stunda útivist og heilsuefningu, verslun að einhverju tagi eða bara taka því rólega í fallettu og afslöppuðu umhverfi. Á sumrin er óvída í bæjum landsins jafn fjölskrúðugur gróður og í Hveragerði, á veturna skarta garðyrkjjustöðvarnar

sínu fegursta, með geislandi fölgulri birtu sem ber við himinn.

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2005 - 2017 var samþykkt á vormánuðum 2006 en í ört vaxandi sveitarfélagi eru skipulagsmál mjög stór og krefjandi málaflókkur. Nýverið hafa verið samþykkt nýtt deili-

skipulag af Smyrlaheiði, Gróðurmörk, Dalsbrún, Hólmaþrún og Hjallaþrún. Vinna við deiliskipulag Sólborgarsvæðisins austan Varmár er á lokastigi þar sem verða allt að 1.000 íbúðir og kemur byggingafélagið Eykt þar að máli. Lokið er við deiliskipulag í Kambalandinu ofan byggðar til vesturs, sem er mjög spennandi kostur.

Hveragerðisbær er mjög landlítið sveitarfélag og mjög lítið land er í eigu sveitarfélagsins innan bæjarmarkanna. Í

sumar var úthlutað 9 einbýlishúsalóðum og 43 lóðum undir para- og raðhús sem eru síðustu para- og raðhúsin á núverandi skipulagi á lóðum í eigu Hveragerðisbæjar svo það er mjög takmarkað sem bæjarfélagið getur boðið upp á í hefðbundinni lóðaúthlutun. Hins vegar eru stór landsvæði í einkaeigu aðila eins og Kambalands sem nú hefur verið deiliskipulagt.

Skipulag miðbæjarins er í vinnslu en þar eru fyrirhugaðar umtalsverðar framkvæmdir



Frum

Innifalið er útveggja- og innveggjaeiningar, einangraðar og með rafmagnsdósum og börkum, glerjaðir gluggar og útihurðir, þakeiningar og efni, pallaefni og samþykktar teikningar (arkitekt, verkfræði og rafmagn). Flutningur, ráðgjöf, tollar og vsk. **Verð frá 5.569.000 kr.**



Verð frá 149.000 kr.



Tilboð 795.000 kr.

völundarhús.is
Vel valið fyrir húsið þitt

Sumar-, gesta- og garðhús á hreint frábæru verði. Nánari upplýsingar á volundarhus.is

V.H. ehf. - Heiðarbraut 3 - 250 Garður - sími 864 2400 - www.volundarhus.is - volundarhus@volundarhus.is



Frá vinstri: Guðmundur, Aldís bæjarstjóri og Eyþór við bæjarskrifstofurnar.

og þétting byggðar sem breyta munu ásjónu miðbæjarins í grundvallaratriðum í náninni framtíð. Þar má áætla að reistar verði íbúðir fyrir allt að 1.000 manns. Því er ekki skortur á því að byggja í Hveragerði, margar lóðir og landrými, en færstar á forræði bæjarins.

Þorpsmyndun fyrir nær 80 árum

Þorpsmyndun hófst í Hveragerði árið 1929, Hveragerðishreppur var stofnaður 1946 og varð bæjarfélag 1987. Þann 1. des. 2005 voru íbúar Hveragerðis um 2089. Hveragerði byggðist í landi Vorsabæjar í Ölfusi en nafnið var upphaflega á hverasvæði því sem er í bænnum miðjum, sunnan og vestan kirkjunnar. Hveragerði er fyrst skráð í Fitjaannál laust fyrir 1700 þar sem sagt er frá tilfærslu goshvers í landskjálftum 1597.

Fjölbreytilegar tilraunir til nýtingar jarðvarma í atvinnurekstri einkenna sögu Hveragerðis. Jarðhitasvæði í miðjum bænnum og næsta nágrenni skapa Hveragerði sérstöðu meðal þéttbýla á Íslandi og þó víðar væri leitað.

Fjölgun íbúa

Íbúum í Hveragerði fjölgaði hægt fyrsta áratuginn og í árslok 1941 voru þeir um 140. Næstu árin fjölgaði þeim hratt og voru um 400 í árslok 1946,

stofnári Hveragerðishrepps. Næstu áratuginna fjölgaði íbúum mun hægar, voru um 530 í árslok 1950, 685 í árslok 1960 og 740 í árslok 1970. Á síðustu árum hefur fjölgunin verið örari og þá einkum áratuginn 1971-1980. Íbúar voru um 1245 í árslok 1980, 1600 í árslok 1992, 1813 í árslok 2000 og eru um 2189 í árslok 2006.

Nýting hverahitans til suðu, baksturs, þvotta og húshitunar mun hafa laða marga til búsetu í Hveragerði í upphafi. Matur var soðinn og brauð bökun í gufukössum við hveru eða húshlíð. Þvottur var þvegin við hverina eða í hitaþróum við húsvegg. Sveitafólk í Ölfusi hafði lengi nýtt hverina til þvotta og bakað rúgbrauð í heitum jarðvegi við hverina eins og örnefnið Brauðholur vitnar um. Sumarbústaðir voru margir, einkum á stríðsárunum. Samkvæmt fasteignaskrá frá 1941 voru 37 íbúðarhús í Hveragerði og 19 sumararbústaðir. Sumarbústaðirnir voru vestan hverasvæðisins flestir við göturnar Laufskóga og Hverahlíð. Á stofnári Hveragerðishrepps 1946 var 91 íbúð skráð þar en í árslok 1992 voru þær 615.

Bættar samgöngur örva vöxt

Með bættum samgöngum yfir Hellisheiði til Reykjavíkur hefur íbúum Hveragerðis farið ört fjölgandi, og með tvöföld-

un þjóðvegur 1 allt austur að Selfossi má allt eins búast við sprengingu hvað varðar fjölgun íbúa. Fjöldi manns keyrir yfir Hellisheiði til vinnu, og það í báðar áttir. Stöðugt fleiri fýsir að búa í rólegu, og tilförlulega fámennu byggðarlagi en sækja engu að síður vinnu til höfuðborgarinnar. Lóðir eru ódýrari í Hveragerði en á höfuðborgarsvæðinu og þegar um kaup er að ræða á eldri fasteign er verðið oft ekki nema 70 - 80% af fasteignarverði sambærilegrar eignar á höfuðborgarsvæðinu.

Þessi þægilegu nálægð við höfuðborgarsvæðið og athafnasvæðið þar hafa einnig laðað fleiri aðila til að fjárfesta í Hveragerði, ekki síst byggingaverktaka, og eflaust verða margir til þess að sækja um lóð á Kambalandi sem einkaaðilar hafa skipulagt eða t.d. á Sólborgarsvæðinu þar sem bæjarfélagið er að deiliskipuleggja stórt byggingasvæði sem mun duga til allmargra ára. Þétting byggðakjarna verður einnig í náninni framtíð svo þeir sem vilja heldur byggja í grónum hverfum eiga þess líka kost.

Þessar áætlanir munu að líkindum leiða til þess að innan ekki mjög margra ára hefur íbúatalan í Hveragerði margfaldað, eða úr um 2.200 manns í dag í allt að 6.000 manns norðan þjóðveggarins og sunnan þjóðveggarins vestan Þorlákshafn-



Hverasvæðið og kirkjan í bakgrunni.

arvegar verður möguleiki á um 4.000 manna byggð. Landrými er því fyrir allt 10.000 manna byggð í Hveragerði.

Aldís Hafsteinsdóttir bæjarstjóri segir að Hveragerði og Ölfusi séu einfaldlega bestu úthverfin frá Reykjavík og í Hveragerði sé metnaður mikill til að byggja upp fjölskylduvænt byggðarlag sem ekki síst sé gott fyrir barnafólk, allir fái leikskólalátt og ekki sé nein vandamál að ráða þangað starfsfólk. Börnin ganga til og frá skóla og því séu foreldrar lausir við að aka þeim. Tekið er mið af því að báðir foreldrar eru kannski að vinna utan sveitarfélagsins og því þarf

samfélagið að laga sig að þeim staðreyndum, t.d. með skólaseli sem lengir víðeru barnanna og með sumarnámskeiðum fyrir börn allt að 12 ára aldri auk metnaðarfulls íþróttastarfs. Einnig sé þekkt þjónusta í sveitarfélaginu við eldra borgara því þar er Ás, dvalarheimili aldradra, og Heilsustofnun NLFÍ sem margir landsmenn leiti til.

Engin háhýsi verða byggð í Hveragerði, húsin eiga að vera ein og tvær hæðir, enda vilja íbúar að þar ríki sannur smábæjarkarakter, sem verði meðal þeirra einkenna Hveragerðisbæjar sem íbúarnir séu stoltir af.

Elipex

EINANGRUÐ PEX PLASTRÖR

Miklar breytingar hafa orðið við lagningu hitaveitna þar sem foreinangruð plaströr eru nú notuð í grennri lögnum í meiri mæli, í stað hefðbundinna hitaveituröra úr stáli. Röraverksmiðjan SET er eitt fárra fyrirtækja í heiminum sem framleiðir foreinangruð PEX rör.

SET ehf. Röraverksmiðja • Eyravegur 41 • 800 Selfoss

Sími: 480 2700 • Fax: 482 2099 • Netfang: set@set.is • Vefsíða: <http://www.set.is>



“Búandi á Suðurlandi kemstu ekki nær höfuðborginni”

- segir Magnús Jónatansson eigandi byggingasvæðisins Kambalands í Hveragerði

Kambaland er mjög athyglisvert byggingasvæði vestan núverandi byggðar í Hveragerði og nær allt að hamrinum sem ekið er upp á þegar lagt er upp Kambana frá Hveragerði á Hellisheiði. Á svæðinu er mjög skjólsælt fyrir norðanáttinni. Bæjarstjórn Hveragerðisbæjar samþykkti í júnímánuði sl. kauptilboð og samstarfsamning við Kambaland um umbyggingu á svæðinu. Annars vegar er um að ræða kaup Kambalands ehf. á 6,5 ha landi vestan byggðar í Hveragerði á 55 milljónir króna og hins vegar er um að ræða samstarfssamning milli fyrirtækisins og Hveragerðisbæjar um uppbyggingu á 30 ha landi á sama stað.

Landið sem um ræðir er

að langstærstum hluta í eigu Kambalands, en fyrirtækið hefur unnið að uppkaupum á svæðinu. Gert er ráð fyrir byggingu um samtals 260 íbúða, 220 sérbyla og 40 íbúða í fjölbýli svo þarna gætu búið um 800 manns. Bæjarstjórn hefur samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið.

Samningurinn felur m.a. í sér að fyrirtækið greiðir Hveragerðisbæ 480 þúsund krónur í hvert sinn sem lóð eða íbúð er seld á skipulagssvæðinu og 250 þúsund krónur fyrir íbúð í fjölbýli. Jafnframt er gert ráð fyrir að lóðirnar falli til bæjarins við útgáfu framkvæmdaleyfis fyrir hverjum verkáfangi og að í kjölfarið innheimti Hveragerðisbær lóðaleigu af íbúðaeigendum. Kambaland ábyrgist allar framkvæmdir eins og gatna-gerð, gangstéttir og göngustíga

og sér um frágang við tvo leikvelli og greiðir til hálfis kostnað við sparkvöll.

Sveitarfélagið tryggir að uppbygging leikskóla verði í samræmi við uppbyggingu á svæðinu og að kannaður verði möguleiki á að kennsla yngstu árganga grunnskóla verði í hverfinu þar sem skoðuð verði sérstaklega samþætting leikskóla og yngstu stiga gunnskóla. Kambaland lætur af hendi allt að 1,5 hektara lóð undir skólamannvirki endurgjaldslaust. Gert er ráð fyrir að framkvæmdir við fyrsta áfanga hefjist á næsta ári og ljúki árið 2011.

Vöktun á svæðinu allan sólarhringinn

Magnús Jónatansson, eigandi Kambalands, segir að hann hafi falast eftir viðskipt-

um við landeigendur á svæðinu í þeim tilgangi að hægt væri að deiliskipuleggja svæðið vestan byggðar í Hveragerði undir íbúðabyggð eins og kvað á um í aðalskipulagi Hveragerðisbæjar. Þegar því var vel tekið var þegar hafist handa fyrir um hálfu öðru ári síðan. Magnús segir að allir þeir sem þarna áttu landspildu eða voru fulltrúar dánarbúa eða minningarsjóða höfðu góðan skilning á því að þetta væri framtíðarsýn bæjarfélagsins um svæðið og því hafi allir gengið mjög sáttir frá borði.

“Það var þegar markmiðið að gera þetta þannig úr garði að hverfið væri eftirsóknarvert, rúmt væri um alla sem þarna byggju í framtíðinni, gott göngustígakerfi, auðvelt gatnakerfi og leikskóli sem væri opinn lengur en almennt er um opnunartíma

leikskóla. Það er nauðsynlegt því stór hluti af þeim íbúum sem þarna munu eiga heima verða vinnandi aðilar á höfuðborgarsvæðinu, og koma upphaflega frá höfuðborgarsvæðinu, og þeir mega ekki hafa áhyggjur af því að verið sé að henda barninu út klukkan 4 eða 5 á daginn. Í þessu sambandi höfum við rætt við Margræti Pálu forsvarsmann Hjallastefnunar, enda er stefnan sú að gera hverfið bæði nútímalagt og vænt fyrir þá sem þurfa að vera fjarri sinni heimabyggð á daginn vegna atvinnu.

Búandi á Suðurlandi kemstu ekki nær höfuðborgarsvæðinu og þegar búið verður að tvöfalda Suðurlandsveg verða íbúar í Kambalandi jafn lengi að fara til vinnu í miðborg Reykjavíkur og íbúar úr Grafarvogi.

Þarna er gríðarlegt útsýni og

fallett og við reynum að hafa hverfið svolítið lokað svo um hverfið fari ekki aðrir en þeir sem beinlínir eiga þangað erindi. Við erum að ganga frá samningum við Öryggismiðstöð Íslands um allsherjar vöktun á öllu svæðinu, allan sólarhringinn og á því að getað yfirgefið húsið á morgni án þess að hafa áhyggjur af eign sinni. Fyrsta árið verður þessi þjónusta gjaldfrí. Við erum enn fremur að gera samninga við ýmsa birgja í byggingavörum um mun betri kjör fyrir þá sem þarna byggja varðandi allt á byggingastigi húsins, s.s. gólfefni, innréttingar o.fl. en þeir gætu fengið sem einstaklingar enda erum við að semja fyrir um 350 húsbyggjendur, jafnvel fleiri. Þarna geta þeir sem byggja í Kambalandi lækkað umtalsvert sinn byggingakostnað. Ég reikna með að það geti munað allt að 20% frá þeim afslætti sem fólk getur fengið t.d. í byggingavöruslun sem einstaklingar. Með þessu erum við að búa til ákveðna heildarlausn fyrir þá sem hér munu byggja. Einnig munum við leita eftir samstarfi við allnokkra verktaka um að koma að þessu og byggja og munum við sjá um fjármögnun fyrir þá á lóðarpökkunum svo það ætti að verða býsna þægilegt fyrir þá. Línuhönnun mun hafa yfirumsjón með allri hönnun á gatnagerð svo ég segi að þarna verður valin maður í hverju rúmi til að gera þetta hverfi eins glæsilegt og aðlaðandi og nokkurs er kostur.

Þeir sem selja 3 eða 4 herbergja eign á höfuðborgarsvæðinu eiga að geta eignast einbýli í Kambalandi án þess að bæta við sínar skuldbindingar, verðmyndunin verður lægri en í úthverfum Reykjavíkur. Þetta er markhópur sem ekki hefur getað ráðið við það að eignast sérbylí á höfuðborgarsvæðinu vegna kostnaðar en hinn markhópurinn er fólk sem einfaldlega vill eignast annað heimili á rúmunum byggingareit á umhverfisvænu svæði umvafið skógarkraga. Í síðasta áfanganum verða byggð "fábýli", þ.e. hús með 4 - 6 íbúðum sem munu standa eftir uppi við hamarinn með útsýni yfir allt svæðið. Þessar íbúðir verða hins vegar allar með sérinngangi," segir Magnús Jónatansson.

Magnús segir að nú þegar sé farið að spyrjast fyrir um lóðir í Kambalandi en samt verði ekki aðhafast neitt fyrr en hægt verði að sýna heildarmyndina af svæðinu, s.s. með heimasíðu en það mun gerast á næstu tveimur mánuðum.

Ódýrari kostur en samsvarandi hverfi á höfuðborgarsvæðinu

Ingimundur Sveinsson arkitekt segir að vinna að deiliskipulagi hafi farið hægt af stað þar sem skoðaðir voru ýmsir kostir. Magnús Jónatansson hafi sjálfur verið með ýmsar hugmyndir, m.a. um það að þetta svæði væri ódýrari valkostur en samsvar-

andi svæði á höfuðborgarsvæðinu. Það hafi tekist enda landið gott byggingaland en stílað hafi verið upp á það að þarna risi lágrest byggð.

"Það kom fljótt upp hugmynd að gatnakerfi og húsagerð sem hélst allt hönnunarferlið. Það er tengibraut eða slaufa gegnum hverfið sem tengist núverandi gatnakerfi og síðan eiga að koma mislæg gatnamót við þjóðveginn sem bæði nýtist þeim sem vilja aka austur eftir þjóðvegnum en einnig sem tenging við byggð sem fyrirhugað er að risi sunnan þjóðvegarins. Það er hins vegar mjög skammt á veg komið. Kambalandið er hins vegar í heild sinni hugsað eins og þrjár klasar og þú kemst ekki nær Reykjavík en þarna en ert áfram á Suðurlandsundirlendinu. Með tvöföldun vegar austur verður ekki mikið ferðalag að komst þaðan til og frá Reykjavík fyrir þá sem vilja sækja vinnu í Reykjavík. Þetta hverfi er einnig hentugt fyrir þá sem vilja stunda t.d. hestamennsku, golf o.fl. en markhópurinn er fólk sem vill búa í sérbylí, vill búa utan höfuðborgarinnar og það fær ódýrar lóðir í Kambalandi," segir Ingimundur Sveinsson arkitekt sem segir svæðið frá Akranesi, til Keflavíkur og aust-

ur á Selfoss eitt atvinnusvæði og því tímabær að hugsa um það sem eitt búsetusvæði.

Fyrsta lóðaúthlutun í byrjun nóvembermánaðar

Verkfræðistofan Línuhönnunum sér um verkefnastýringu og hönnun á verkinu og stofan kom að gerð deiliskipulagsins sem Ingimundur Sveinsson arkitekt annaðist. Línuhönnunum sér um hönnun gatnakerfisins og hönnun á veitum.

Guðmundur Guðnason, byggingaverkfræðingur segir að Línuhönnun sjái um útboð gatngerðar þegar gögn séu tilbúin og sjái um eftirlit á framkvæmdatíma þar til lóðir eru byggingahæfar. Lóðir verða boðnar út í áföngum, þær fyrstu í byrjun nóvembermánaðar en seinni áfangar.

"Það er að verða mun algengara að svæði séu skipulögð svipað og gert er í Kambalandi enda svæðið bæði heppilegt byggingasvæði og íbúðasvæði. Heilu svæðin eru tekin, deiliskipulögð og hönnuð frá upphafi til enda, það er stöðugt verið að leggja meiri vinnu í deiliskipulögin og þannig auka gæði hverfanna enda er stöðugt meiri krafa um hagkvæmni og að fólki líði vel í hverfinu

og það gerist m.a. með því að skipuleggja þau í heild sinni, ekki taka bút og bút. Í hverfinu er m.a. safngata sem virkar vel og auk þess hefur byggðin verið dregin nokkuð frá hamrinum og fellur mjög vel að náttúrunni. Það fylgir hverfinu þjónustustarfsemi, verslanir og skólar sem fólk vill sjá strax í hverfum í nútímapjóðfélagi og hvort það er í nálægð við útivistarsvæði," segir Guðmundur Guðnason.

Hljóðmön verður strax byggð enda hluti af frágangsvinnu á svæðinu og tengingin við næsta íbúðarhverfi er fín. Kambaland mun styrkja Hveragerðisbæ mikið.

Hveragerðisbær annast byggingaeftilit og síðan ýmsa þjónustu

Forsvarsmenn Hveragerðisbæjar, þau Aldís Hafsteinsdóttir bæjarstjóri, Eyþór H. Ólafsson formaður skipulags- og bygginganefndar og Guðmundur F. Baldursson skipulags- og byggingafultrúi, segja að upphaflega hafi verið byrjað að skipuleggja Kambalandsvæðið upp úr 1960 þegar það var að stórum hluta í eigu Eyjólfssonar, en tilgangurinn var þá að reisa þarna sumarhúsabyggð. Lóðirnar

voru seldar svo svæðið var í eigu margra aðila. Magnús Jónatansson kemur inn í þetta fyrir um tveimur árum síðan og fór að vinna í því að allar lóðirnar væru á sömu hendi og Hveragerðisbær seldi svo Kambalandi sinn eignarhluta sem var 6 ha.

Bærinn hefur auðvitað skipulagsvaldið og hefur verið þátttakandi í skipulagsvinnunni sem hefur fyrst og fremst verið unnin af Ingimundi Sveinssyni arkitekt en síðan er það bæjarins að annast byggingaeftilit og síðan þjónustuna eftir að svæðið byggist upp, s.s. lögbundna þjónustu leikskóla, viðhald gatna og gagnstétta og fleira eins og í öðrum íbúðahverfum. Í dag er allt svæðið eignaland Kambalands. Á svæðinu verða að mestu einbýlishús en einnig parhús og lítil fjölbýlishús við eina götu þar sem allar íbúðirnar hafa sér inngang. Skammt er frá Kambalandi í skemmtilegar göngu- og reidleiðir og útivistarsvæði. Gert er ráð fyrir að vegurinn sveigi frá Kambalandi þegar komið er af heiðinni til að taka af kröppustu beygjuna við tvöföldun hans og fyrir því er einnig gert ráð í aðalskipulagi Hveragerðisbæjar.



Þorlákshöfn:

Lóðarverð aðeins um fjórðungur verðs á höfuðborgarsvæðinu

Ölfus er vestasta sveitarfélag Árnassýslu og nær í austur að Ingólfsfjalli. Íbúaföldi er liðlega 1.800 manns. Ljóst er að þegar komið er til Þorlákshafnar að töluvert er verið að byggja þar, bæði íbúðarhús, atvinnuhús, og eins þjónustubyggingar eins og íþróttahús. Þorlákshöfn er stærsti byggarkjarninn í sveitarfélaginu Ölfusi og einnig eru nokkrar framkvæmdir á öðrum svæðum, s.s. á svæðinu milli Hveragerðisbæjar og Árborgar sem tilheyrir Ölfusi en það er nokkuð ljóst að það svæði er njóta vaxandi athygli þeirra sem vilja búa í dreifbýli, en ekki of langt frá höfuðborgarsvæðinu. Sveitarfélagið er mjög víðfedmt, eða um 800 ferkílómetrar.

Næg atvinna hefur verið í Þorlákshöfn til þessa en töluvert skerðing á fiskveiðiheimum er nokkuð áfall fyrir fiskvinnsluna en atvinnuleysi hefur fram til þessa verið takmarkað. En vegna nálægðarinnar við þéttbýlisstaði eins og Selfoss, Hveragerði og höfuðborgarsvæðið er það nokkuð algengt að fólk sækir vinnu frá þessum stöðum í Þorlákshöfn og einnig öfugt, þ.e. býr í Þorlákshöfn og keyrir til þessara staða.

Sigurður Jónsson, skipulags- og byggingafulltrúi sveitarfélagsins Ölfus segir að til staðarins sækir fólk sem vill fá meira fyrir peninginn sinn, byggja hús með minni tilkostnaði en á höfuðborgarsvæðinu, enda er t.d. lóðarverð mun ódýrara í Þorlákshöfn en t.d. þekkest í Reykjavík. Til Þorlákshafnar flytur m.a. eldra fólk sem hefur hætt á atvinnumarkaðnum vegna aldurs enda byggir sveitarfélagið fyrir þennan aldursþóp, bæði parhús og hús annara gerða.

Ölfus rekur einnig fjölskylduvæna starfsmannastefnu en tilgangur og markmið sveitarfélagsins með henni er að hún skili hæfari og ánægðari starfsmönnum. Mannauður sveitarfélagsins er sá þekkingarauður sem býr í starfsmönnum þess, menntun þeirra, færni og viðhorfum. Markmiðið er því m.a. að hafa hæfa, áhugasama og trausta starfsmenn, markviss vinnubrögð, skýra ákvörðunartöku og frumkvæði í starfi.

Stórskipahöfn til að sinna Evrópusiglingum

“Atvinnan er eðlilega mest í kringum útgerð og fiskvinnslu en auðvitað er grunnskólinn stór vinnustaður eins og í öllum sveitarfélögum sem og



ýmiss þjónustuiðnaður eins og t.d. trésmiðjur og sumarhús-afleiðsla auk annara þjónustugreina í minni stíl. Höfnin skapar umtalsverða vinnu og þar með talin þjónustu kringum Vestmannaeyjaferjuna Herjólf en okkur finnst sárt hvað lítil er rætt um hvað hér tapast mörg störf, þjónusta og tekjur þegar höfn verður byggð á Bakka-fjöru og ferjan hefur siglingar þangað. Við erum að kynna höfnina hér í Þorlákshöfn sem stórskipahöfn og sjáum mikla möguleika í siglingum til og frá Evrópu enda er sigling um 9 klukkustundum styttri hingað en ef siglt er fyrir Reykjanes til Reykjavíkur.

Vaxandi eftirspurn er hér um aðstöðu fyrir grófiðnað sem og fyrir aðstöðu til að "lagra" hér, enda er hér nóg landrými. af hálfu. Svo er einnig mikil umræða um orkufrekan iðnað hér, bæði áltæknigarða og álverksmiðju, en nokkur fyrirtæki eru í viðræðum við okkur um hvorutveggja. Áhuginn á að setja niður orkufrekan iðnað byggist ekki síst á því að innan marka sveitarfélagsins er Hengilsvæðið þar sem Orkuveita Reykjavíkur er nú að vinna. Umræðan hefur í fyrstu snúist um 80 til 90 megawattavirkjun en einnig mun meira, eða 440 megawatta virkjun," segir Sigurður Jónsson.

Suðurstrandavegur akkur fyrir ferðaþjónustu og ferskfisk-útflutning

Höfuðborgarsvæðið er orðið nokkuð ásetið hvað varðar lóðir og umferð en Sigurður segir að í Þorlákshöfn sé ástandið mun betra, ekki síst hvað varðar lóðir, og vegsamband til höfuðborgarsvæðisins og til annara staða á Suðurlandi sé einnig gott. Áform um Suðurstrandaveg hafa verið á áætlun síðan 1991 og var loford í tengslum við nýja kjördæmaskipan þegar Suðurland og Reykjanes urðu í einu kjördæmi. Nú er hann loks að verða að veruleika því fyrsti áfangi hans er að fara í útboð sem er kaflinn frá Þorlákshöfn að landamerkjum sveitarfélagsins Grindavíkur. Suðurstrandavegur verður ferðaþjónustunni mikill styrkur því með honum munu ferðaþjónustuaðilar markaðssetja sig gegnum Leifstöð um Suðurstrandaveg og hann mun auðvelda til muna ferskflutningútflutning með flugi um Keflavíkurflugvöll. Auk þess telur Sigurður að þeim fiskiskipum muni fjölga sem landi í Þorlákshöfn til að selja ferskan fisk til útflutnings þegar Suðurstrandavegurinn verður orðinn vetrarvegur. Allt þetta kallar svo á fleira starfsfólk, meiri byggingaframkvæmir og auðugra mannlíf.

- Í Þorlákshöfn er alltaf verið

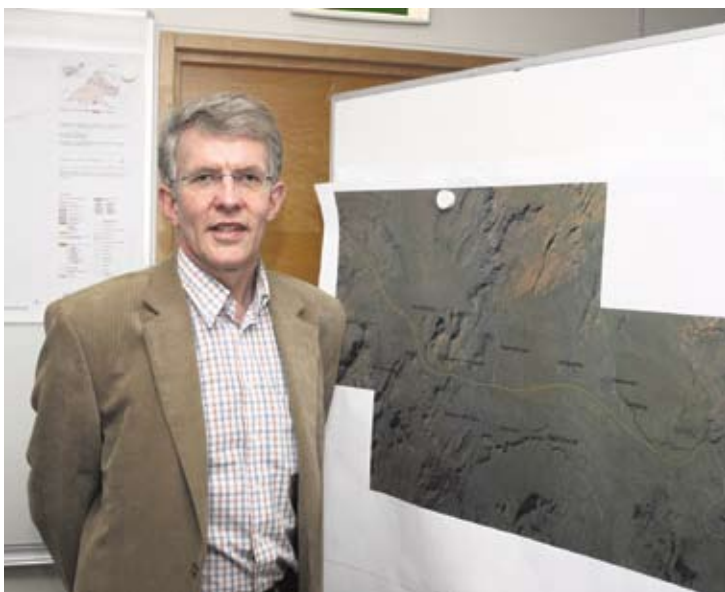
að byggja, m.a. á nýjasta svæðinu sem hefur verið deiliskipulagt, Búðahverfi með 223 íbúðir. Þetta hlýtur að tákna að margir hafi trú á öflugna framtíð þessa staðar?

“Það er augljóst en Búðahverfið er að verða fullbyggt. Einnig erum við með svæði norðan við Ráðhúsið við innkomuna í bæinn. Það fer vaxandi að verktakar komi til okkar og biðji um stór byggingasvæði sem þeir vilja skipuleggja sjálfir og margir þeirra segja að markaðssetning framtíðarinnar sé hérna megin Hellisheiðar frá Þorlákshöfn að Ölfusá.

Við ætlum að vera tilbúnir með stærri svæði, eins og t.d. á svæðinu milli Hveragerðis og Selfoss þegar þörfin fer að vaxa, en sumir spá að þar geti verið komin nokkurra þúsund manna byggð innan nokkurra ára.

Í rammaskipulagi er horft til framtíðar og með því getum við hjálpað til, og þá deiliskipulagt þau svæði sem áhugi er á að byggja á. Enda hefur rammaskipulag ekkert lagalegt gildi eitt og sér

Beggja vegna þjóðavegar 1 hafa fjárfestar verið að kaupa lönd og kynna hvað húsbýggjendum standi til boða á þessu svæði. Það eru m.a. 5.000 fermetra lóðir þar sem hægt er m.a. að vera með hesthúsi í bakgarðinum, en einnig að vera með vinnustofur eða skrif-



Sigurður Jónsson, skipulags- og byggingafulltrúi sveitarfélagsins Ölfus.



Í dreifbýlinu eru m.a. þessu sumarhús að Núpum.

stofur á svæðinu meðfram íbúð en tryggt verður á svæðinu háhraðatenging fyrir síma og tölvur. Það er nú þegar mikil spurst fyrir um lóðir á þessu svæði. Ég tel að innan mjög langs tíma verði Hveragerði og Árborg runnið þarna saman í einn byggðakjarna með nokkuð þéttbýlt Ölfus þar á milli. Nú þegar er gott samstarf um grunnskóla, leikskóla, slökkvilið o.fl. milli þessara þriggja sveitarfélaga. Þorlákshöfn er orðinn nútímabær og góður kostur þar sem það er svo stutt í allar áttir."

Sigurður segir ljóst að ekki verði af sameiningu þessara sveitarfélaga á þessu kjörtímabili, en hvað framtíðin beri í skauti sér í þessu máli sé að sjálfsögðu óvíst.

Ódýrar lóðir

- Má skýra aukna ásókn í byggingalóðir í Þorlákshöfn m.a. í því að þær eru ódýrari og fasteignaverð í sveitarfélaginu er kannski 20 - 30% ódýrara en gerist með sambærilega eign á höfuðborgarsvæðinu?

"Lóð kostar hér líklega um 2,5 milljónir króna á meðan sambærileg lóð í Reykjavík kostar kannski 12 milljónir króna, jafnvel meira. Eldri eignir ganga á lægra verði en gerist á höfuðborgarsvæðinu og dæmi eru þess að eldri einbýlishús eru á fara á verði svipað og 3 herbergja íbúð í blokk í Reykjavík, eða 21

Eldri eignir ganga á lægra verði en gerist á höfuðborgarsvæðinu og dæmi eru þess að eldri einbýlishús eru á fara á verði svipað og 3 herbergja íbúð í blokk í Reykjavík, eða 21 - 22 milljónir króna.

- 22 milljónir króna. Það er fólk stöðugt meðvitaðra um og þess vegna vill m.a. setjast hér að þó það haldi áfram að sækja vinnu á höfuðborgarsvæðinu. Ef þú átt góðan bíl er þetta ekkert mál. En svo er verið að byggja hér hús fyrir 50 - 60 milljónir króna, rétt eins og gerist annars staðar, enda byggingakostnaður sambærilegur."

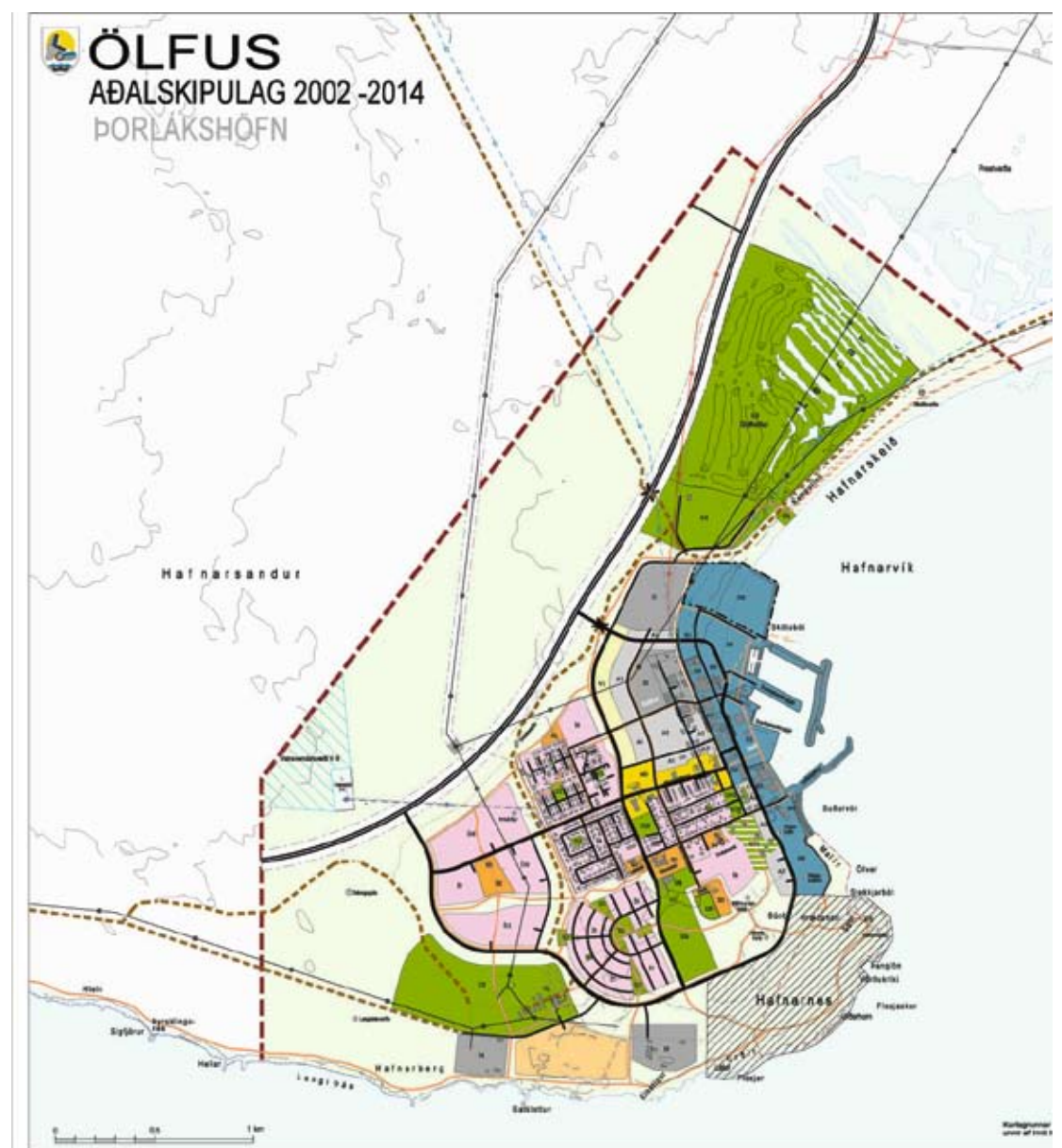
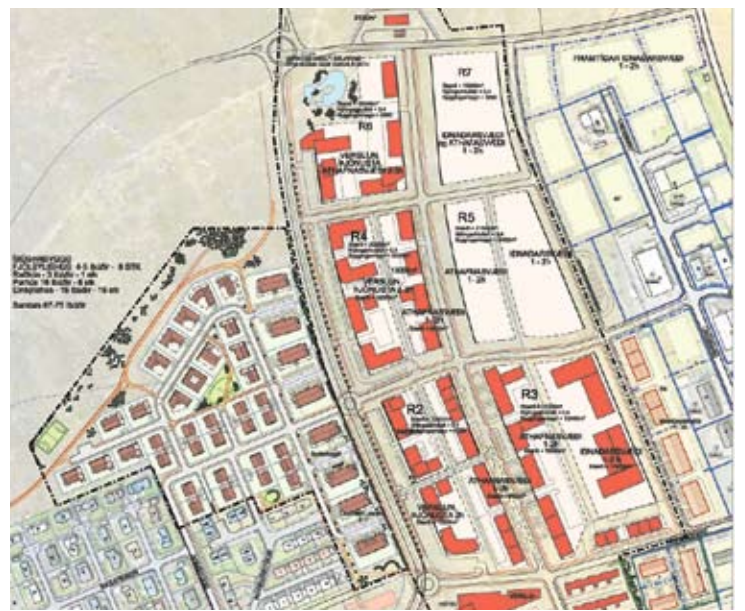
Sigurður Jónsson segir að jafnframt þessu séu grunnskólinn og leikskólinn mannaðir fagfólki og allir fái leikskólapláss sem þess æskja.

Sveitarfélagið Ölfus auglýsir nú lausar til úthlutunar lóðir við Finnsbúð 14, Pálsbúð 3, 6, 8, 11, 14, 16, 18, 22, 24 og 26 Gissurabúð 2 og Básahraun 38 og 40. Verð á lóðunum er um 2 - 2,5 milljónir með öllum gjöldum. Umsóknarfrestur um lóðirnar er til 12. október nk. Umsóknum skal skilað á þar til gerðum eyðublöðum sem hægt

er að nálgast á skrifstofu sveitarfélagsins eða á vefsíðunni www.olfus.is

Fjallaskjól

Þorpið Fjallaskjól er að rísa á milli Hveragerðis og Selfoss en eigendur að félaginu Fjallasölum eru að skipaleggja um 200 hektara lands á Kotströnd í samstarfi við sveitarfélagið Ölfus. Landið kaupa þeir út úr jörðunum Kotströnd og Akurgerði en þar er gert ráð fyrir um 300 einbýlishúsa lóðum auk verslunar- og þjónustustarfsemi en öll þjónusta, s.s. skólar, verður á hendi sveitarfélagsins. Hér er því enn einn möguleikur fyrir þá sem vilja búa í sveit.



Sperrur híðar á hús í Búðahverfinu.







Eldhús

Innréttingar

Innréttingarnar eru sérsmíðaðar eftir þínum óskum.
 Þú ákveður viðartegund, höldur og innviði.
 Við teiknum, smíðum og setjum þær upp.
 Aðeins hágæða efni á verði sem hentar öllum.



BJÖRNINN

Innréttingaþjónusta Bjarnarins ehf. - Ármúla 20 - Sími 562 5000 - Fax 562 5045 - bjorninn@bjorninn.is - www.bjorninn.is



Akureyri

Staða skipulagsmála

Pétur Bolli Jóhannesson er skipulagsstjóri hjá Akureyrarbæ. Hann segir að endurskoðað aðalskipulag Akureyrar 2005 – 2018 hafi verið samþykkt af umhverfisráðherra í desember á síðasta ári. Meginbreytingarnar hafi verið tengdar skilgreiningu og uppbyggingu á miðbæjarsvæðinu, svo sem

legu tengibrauta og þéttingu byggðar. Hann segir skipulag miðbæjarins endurspeglar þann ásetning bæjaryfirvalda að gera miðbæ Akureyrar að þungamiðju mannlífs og menningar á Akureyri.

Nú er í gangi vinna hönnunarhóps á kostagreiningu og umferðagreiningu á miðbæj-

arsvæði, reitum sem fengið hafa númerin 1-5. Þetta miðbæjarsvæði teygir sig frá hafnararsvæðinu að Hafnarstræti. Þessi vinna hönnunarhópsins byggir á vinningstillögu Graeme Massie í Edinborg, Skotlandi, um m.a. sjávarsíki, sem tengdi núverandi miðbæ við Torfunesbyggju, menningarhúsið og Pollinn. Í framhaldi af áður-

nefndri kostagreiningu, þegar ákvaðanir hafa verið teknar um valkosti, þá hefst vinna við deiliskipulagsgerð svæðisins og í framhaldinu er stefnt að því að hefja undirbúning á framkvæmdum á miðbæjarreitum sem númeraðir hafa verið 1 og 4 í samvinnu við fjárfesta/byggingaraðila. Enn hefur ekki verið ákveðið hvenær framkvæmdir

við miðbæjarreiti 2,3 og 5 verða hafnar.

Þétting byggðar og landnotkun

Víða í bænum er að sögn Péturs Bolla gert ráð fyrir þéttingu byggðar í nýja aðalskipulaginu. Stefnt er að því að nýta óbyggð svæði innan núverandi byggðar þannig að þjónustukerfi, svo sem gatnakerfi, lagnir og stofnanir verði betur nýtt.

Skipaður hefur verið stýrihópur sem fjalla á um breytingar á landnotkun Akureyrarvallar en við endurskoðun aðalskipulagsins var ákveðið að breyta landnotkun svæðisins úr íþróttavallarnotkun í blandaða landnotkun sem heimilarnotkun, verslanir og opin svæði á reitnum. Gert er ráð fyrir að stýrihópurinn skili af sér tillögum um breytta landnotkun fyrir áramót. Einnig er nýlukið vinnu við endurskoðun deiliskipulags á hafnararsvæðinu á Oddeyri. Vegna uppbyggingar Aflþynnuverksmiðju í Krossanesi er þörf á endurskipulagningu þess svæðis sem nú er í vinnslu en gert er ráð fyrir að verksmiðjan taki til starfa á vormánuðum 2008, segir Pétur Bolli.



Deiliskipulag

Nýlokið er vinnu í skipulagsdeild við deiliskipulagsgerð í íbúðahverfum í Naustahverfi og Síðuhverfi. Samþykkt var nýtt deiliskipulag við Jaðarsíðu þar sem gert er ráð fyrir tíu byggingarlóðum undir átján íbúðir, sjö lóðum fyrir einbýlishús og þremur lóðum fyrir þriggja og fjögurra íbúða raðhús. Því sem næst öllum lóðunum hefur verið úthlutað og er gert ráð fyrir að vinna við gatnagerð verði lokið á seinni hluta þessa árs.

Fram kom hjá Pétri Bolla að í Naustahverfi liggur fyrir samþykkt deiliskipulag af hluta fyrsta áfanga, reitum nr. 1 og 2, og hefur þeim lóðum verið úthlutað að mestu. Þar er gert ráð fyrir tuttugu og tveimur byggingarlóðum fyrir áttatíu og þrjár íbúðir sem skiptast svo: Fimmtán lóðir undir einbýlishús, tvær lóðir fyrir parhús, tvær lóðir fyrir raðhús og þrjár lóðir fyrir fjölbýlishús. Auk þess hefur verið úthlutað fimm lóðum undir 28 – 38 íbúðir úr fyrsta áfanga og er skiptingin þannig: Tvær fjölbýlishúsalóðir, ein raðhúsa-/fjölbýlishúsalóð og tvær parhúsalóðir. Staðsetning þessara lóða er austan við reiti nr. eitt og tvö. Þess má geta að í vesturjaðri þessa svæðis eru hugmyndir um byggingu nýrrar Bónusverslunar sem þjóna muni syðri hluta bæjarinnar.

Lokið er við, segir Pétur Bolli, deiliskipulagsvinnu á reit 28 við Krókeyrarnöf (húsgerðir B, C og D) í Naustahverfi og hefur öllum lóðum verið úthlutað.

Á síðasta ári voru hafnar framkvæmdir við um það bil tvö hundruð og sjötíu íbúðir, tvö hundruð fjörtíu og tvær íbúðir árið 2005 og eitt hundruð níutíu og fjórar íbúðir árið 2004. Þetta sýnir glögg þá aukningu sem orðið hefur bæði í úthlutunum lóða og framkvæmdum á Akureyri.

að. Gert ráð fyrir að A – hluti svæðisins, sex einbýlishúsalóðum, verði úthlutað á síðari hluta þessa árs. Deiliskipulagsvinna við þriðja áfanga Naustahverfis er hafin og má vænta fyrstu tilagna frá hönnuðum í lok ársins.

Mikil aukning framkvæmda

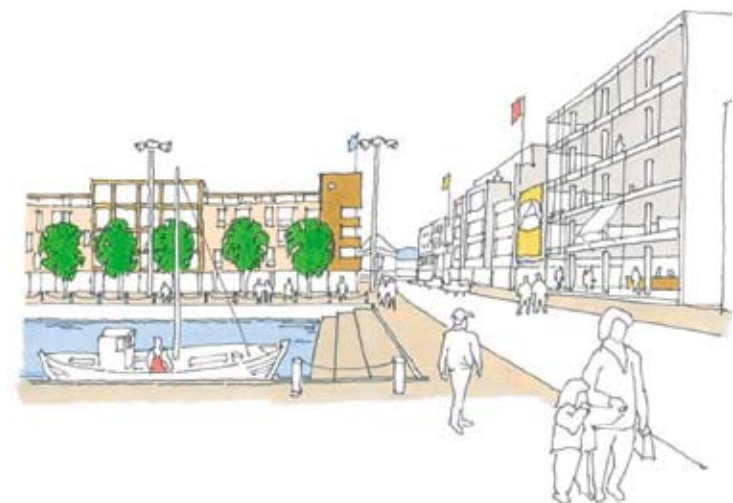
Samtals er því áætlað að á þessu ári verði úthlutað fjörtíu og þremur íbúðarhúsalóðum undir eitt hundruð þrjátíu og fimm til eitt hundruð fjörtíu og fimm íbúðir. Þess má geta

til samanburðar að á síðasta ári var úthlutað þrjátíu og tveimur íbúðarhúsalóðum undir alls fimmtíu og átta íbúðir. Þá má einnig geta þess að um áramótin 2007 voru framkvæmdir ekki hafnar á sjötíu lóðum undir alls þrjú hundruð áttatíu og þrjár íbúðir, sem úthlutað hafði verið á undanförunum árum. Á síðasta ári voru hafnar framkvæmdir við um það bil tvö hundruð og sjötíu íbúðir, tvö hundruð fjörtíu og tvær íbúðir árið 2005 og eitt hundruð níutíu og fjórar íbúðir árið 2004. Þetta sýnir glögg þá aukningu sem orðið hefur bæði í úthlutunum lóða og framkvæmdum á Akureyri.

Í framhaldi af endurskoðun á A – áfanga Nesjahverfis voru sex iðnaðarlóðir auglýstar við nr. 1, 3, 4, 14 og 18 við Godanes og nr. 7 við Baldursnes og hefur þeim nú flestum verið úthlutað. Að sögn Péturs Bolla er mikil ásókn í iðnaðarlóðir í Nesjahverfi og verður því C – áfangi deiliskipulagður á þessu ári en ólíklegt er að lóðir þar komi til úthlutunar fyrr en á næsta ári. Á síðasta ári, segir Pétur Bolli, var þrjátíu og fimm atvinnuhúsalóðum og lóðum með annars konar nýtingu úthlutað og er heildarflatarmál þeirra 59.430 fermetrar.



Pétur Bolli Jóhannesson, skipulagsstjóri Akureyrarbæjar.





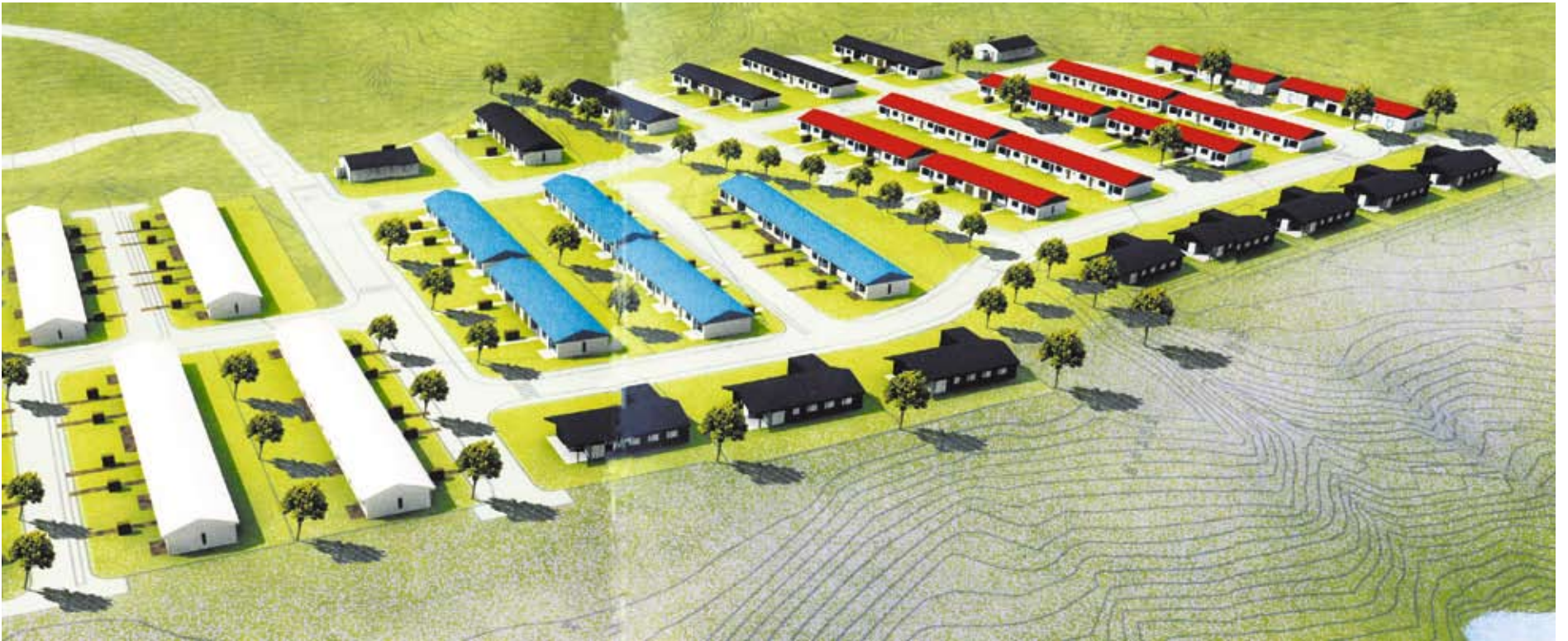
N1

GOTT MERKI Á FERÐINNI

N1 ÞJÓNUSTUSTÖÐVAR
N1 VERSLANIR
N1 BÍLAPJÓNUSTA
N1 FYRIRTÆKJAPJÓNUSTA

SÍMI 440 1000
WWW.N1.IS

N1 er leiðandi verslunar- og þjónustufyrirtæki sem veitir fólki og fyrirtækjum afburðapjónustu á sviði bílatengdrar starfsemi. Við höfum 115 afgreiðslustaði um allt land, þjónustustöðvar, verslanir, hjólbarða- og smurþjónustu og öfluga fyrirtækjapjónustu. **N1 - Meira í leiðinni**



Trésmíðaverkstæði Sveinns Heiðars á Akureyri

Öflugur byggingarverktaki í yfir 20 ár

Trésmíðaverkstæði Sveinns Heiðars, Strandgötu 37, 600 Akureyri (www.finhus.is) var stofnað 4. Apríl árið 1986 af Sveini Heiðari Jónssyni. Uppruna sinn á þó fyrirtækið að rekja allt aftur til fjórða áratugar síðustu aldar en þá hóf Jón Gíslason, faðir Sveinns, verktakastarfsemi á Akureyri. Hjá fyrirtækinu starfa nú að meðaltali um 30 manns. Stjórnarformaður fyrirtækisins er Sveinn Heiðar Jónsson og framkvæmdastjóri er Heiðar Jónsson.

Fyrstu árin voru verkefni fyrirtækisins aðallega smíði raðhúsa, viðhaldsverkefni ýmis konar og þá ekki síst við húsbýggingara fyrir bændur, smíði bæði íbúðar- og útihúsa. Þá má geta þess að fyrirtækið hefur komið að smíði orlofshúsa fyrir ýmsa aðila í Kjarnaskógi.

Fyrirtækið hefur komið víða við, þar á meðal mjög við sögu húsbýgginga á Akureyri og tekið á þann þátt í uppbyggingu bæjarins. Þá hefur fyrirtækið verið með verkefni víða um land og er nú helst að geta íbúðarhverfa á Reyðarfirði og Egilsstöðum. Þá hefur fyrirtækið byggt hús á Hrafnagili, Grenivík og í Jökuldal. Sem dæmi um verkefni er að sumarhús, skrifstofubýggingar og svefnskálar, samt um 1000 ferm., voru reist og flutt fullbúin austur í Fljótsdal í tengslum við Kárahnjúkavirkjun.

Reyðarfjörður – vandaðar framkvæmdir og hönnun

Mikil eftirspurn er nú eftir húsnæði á Reyðarfirði. Verkefni fyrirtækisins sem það vinnur nú að á Reyðarfirði er mjög umfangsmikið. Þar byggir fyrirtækið nú áttatíu og átta par-, rað- og einbýlishús í nýju hverfi sem nefnist Melahverfi. Lokið verður

við hluta íbúðanna fyrir næstu áramót. Áætlað er að þessum framkvæmdum verði lokið árið 2008. Vandað er sem kostur er til allra verkþátta.

Íbúðirnar, hvort sem um er að ræða rað-, þar eða einbýlishús, eru hannaðar þannig að birtuflæði sé sem mest. Unnið er út frá svonefndu „opnu plani“ þar sem stofa, eldhús og borðstofa renna saman í eitt rými. Leitast er við að nota umhverfisvænt byggingarefni; efni sem ekki hafa skaðleg áhrif á heilsu fólks og eru jafnframt viðhaldslítill eða jafnvel viðhaldsfrí. Hurðir og gluggar eru úr timbri og gler í gluggum íbúðanna er tvöfalt svonefnt K-gler.

Öll gólf íbúðanna á Reyðarfirði eru flísalögð og eru innveggir klæddir tvöföldu lagi af gífsplötum. Veggir á milli íbúða, útveggir og loft eru klædd með gífsplötum. Innihurðir og hurðakarmar eru eikarspónlagðir. Veggir og loft eru máluð með venjulegri innanhúsmálningu nema á baði og þvottahúsi þar sem notuð er sterk, glansandi málning. Loftnetstenglar eru í stofu og svefnherbergjum. Símatenglar eru í öllum herbergjum og miðrymi. Innfelldir sparperulampar eru við allar útihurðir. Hitakerfi er í öllum gólfum og hitastillir fyrir hvert herbergi eða rými.

Vandað er til allra innréttinga. Framhliðar eldhúsinréttinga eru úr spónlagðri eik. Bekkplata er klædd harðplasti. Í innréttingunni er keramikhelluborð ásamt víftu, stálvaski og bökunarofni úr burstuðu stáli. Skápar borðplata á baðherbergi eru með sama frágangi og í eldhúsi. Fyrir ofan spegil er ljósakappi úr eik með halógenljósum. Á baði er sturta. Í hjónaherbergi er rúmgóður fataskápur, sem er úr plasthúð-

Fyrirtækið hefur komið víða við, þar á meðal mjög við sögu húsbýgginga á Akureyri og tekið á þann þátt í uppbyggingu bæjarins. Þá hefur fyrirtækið verið með verkefni víða um land og er nú helst að geta íbúðarhverfa á Reyðarfirði og Egilsstöðum. Þá hefur fyrirtækið byggt hús á Hrafnagili, Grenivík og í Jökuldal.

uðum spónaplötum. Hurðir eru spónlagðar með eik. Í einu barnaherbergi hvernar íbúðar er fataskápur úr sama efni og skápur í hjónaherbergi.

Í þvottahúsi eru skápar með hvítum plasthurðum og með höldum úr ryðfríu stáli. Bekkplata er plasthúðuð og vaskur úr ryðfríu stáli felldur niður í bekkplötuna. Blöndunartæki eru krómuð. Hvítar plasthúðaðar hillur eru í geymslu. Í geymslunni eru 7,5 metrar af hillum.

Lóðirnar eru þökulagðar og gönguleiðir heim að aðaldyrum eru steiptar. Bílplan er malbikað. Sólfallur, 8 fermetrar, er steiptur.

Bílgeymsla er flísalögð og fullmáluð. Bílskúrshurð er uppsett, fullfrágengin og með sjálfvirkum hurðaropnara.

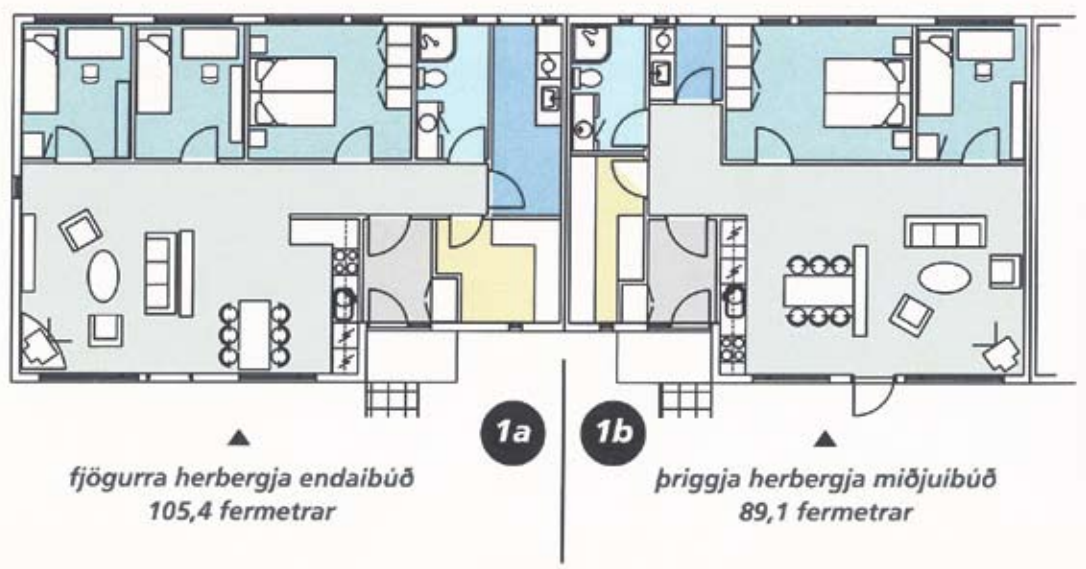
Allar einigar í ofangreindar byggingaframkvæmdir á Reyðarfirði eru framleiddar á Akureyri af Trésmíðaverkstæði Sveinns Heiðars og þá fluttar austur og settar saman á Reyðarfirði.

Helstu núverandi framkvæmdir á Akureyri

Trésmíðaverkstæði Sveinns Heiðars hefur nú í byggingu tíu raðhúsaíbúðir á Akureyri auk þess að vera með í byggingu 1000 fermetra geymsluhúsnæði. Þá hefur fyrirtækið nýlengið við að reisa allnokkur orlofshús í Kjarnaskógi og einnig er nýlengið byggingu fjögurra íbúða húss. Þá má geta þess að nýhafnar eru framkvæmdir við 12 íbúða hús á tveimur hæðum.

Leigufélagið Strandabyggð

Á vegum Trésmíðaverkstæðis Sveinns Heiðars er rekið Leigufélagið Strandabyggð (www.finhus.is og www.austurland.is) þar sem í tengslum við hina miklu uppbyggingu í Fjarðarbyggð hefur sýnt sig að margir þurfa tímabundið á húsnæði að halda, áður en þeir í mörgum tilvikum setjast svo að á staðnum. Húsnæðið sem boðið er upp á í þessu sambandi er samskonar og þær rað- og parhúsaíbúðir sem fjallað hefur verið um hér að framan.





SS -Byggir:

Öflugt verktakafyrirtæki á Akureyri

Fyrirtækið SS-Byggir, verktakafyrirtæki (www.ssbyggir.is), var stofnað í mars árið 1978 og er eitt elsta og öflugasta verktakafyrirtæki á sviði byggingariðnaðar á Akureyri og Eyjafjarðarsvæðinu.

Sigurður Sigurðsson er framkvæmdastjóri fyrirtækisins og segir hann að fyrirtækið hafi frá upphafi lagt mikla áherslu á gæði, hagkvæmni og vönduð vinnubrögð.

Starfsemi fyrirtækisins hefur vaxið jafnt og þétt og nú starfa hjá fyrirtækinu um 80 manns auk þess sem fjöldi undirverktaka vinnur fyrir fyrirtækið.

Tak

Árið 2006 keypti SS-Byggir innréttingafyrirtækið Tak en það hafði starfað í um 15 ár. Tak hefur getið sér gott orð fyrir vandaðar innréttingar um allt land og er stór hluti framleiðslunnar unninn fyrir landsbyggðina og Stór-Reykjavíkarsvæðið.

Hjá fyrirtækinu starfar innanhússarkitekt sem teiknar upp og hannar allar gerðir innréttinga, svo sem fyrir íbúðarhús, skrifstofuhúsnæði, skóla, sjúkrahús o.fl. Tak er að ljúka smíðum á um 60 innréttingum fyrir Búseta á Akureyri og var tilboð Taks tekið fram yfir innfluttar innréttingar. Á innréttingaverkstæðinu starfa um 15 manns.

Brekatún

SS-Byggir hefur hafið framkvæmdir við byggingu 8 hæða íbúðarhúss við Brekatún með frábæru útsýni yfir golfvöllinn. Við Brekatún var gert ráð fyrir 8-12 hæða fjölbýlishúsi en þar sem bæjaryfirvöld eru andvíg háreistum byggingum taldi fyrirtækið það ekki vænlegan kost að reisa hærra hús. Það hefði einnig kallað á mjög svo breyttan tækjakost, svo sem hærri krana, stærri lyftur og margt fleira því fylgjandi.

Stækkun Glerártorgs

Nú er SS-Byggir að ljúka við byggingu 24urra raðhúsaíbúða fyrir Gránufélagið sem verður þá komið með um 100 leiguíbúðir sem fyrirtækið hefur séð um byggingu á. Auk þess vinnur fyrirtækið að stækkun Glerártorgs um u.þ.b. 10.000 fermetra en SS-Byggir sá einnig um byggingu á fyrri hlut-

anum. Eftir stækkun verður Glerártorg um 20.000 fermetra verslunarhúsnæði.

Undirhlíð

SS-Byggir hefur nú lagt fram deiliskipulagstillögu við Undirhlíð frá arkitektastofnunni Kollgátu. Um er að ræða tvö sjö hæða fjölbýlishús og er gríðarleg eftirspurn eftir slíkum íbúðum á þessu svæði.

Sjallareiturinn

Fyrirtækið hefur til umræða svokallaðan Sjallareit og hefur sl. fimm ár skilað inn fjölda tillagna. Þar hefur m.a. verið gert ráð fyrir verslunarrými, íbúðum og bílgeymslu. Einnig hefur verið lögð fram tillaga um hótélbyggingu á reitnum. Þá hafa komið fram tillögur um fimm til sextán hæða byggingar á reitnum. Framkvæmdastjóri SS-Byggis, Sigurður Sigurðsson, telur að með tilkomu „Akureyrar í öndvegi“ hafi framkvæmdir á reitnum stöðvast.



ÖJ-ARNARSON EHF

www.trukkur.is

☎ 893 8327



- Gámakeyrsla
- Efnisflutningar
- Vélaflutningar
- Flatvagnaflutningar
- Dráttabílar
- Vörubílar
- Gröfur og tæki
til allra annarra jarðvinnu

ÖJ-ARNARSON EHF

www.trukkur.is trukkur@trukkur.is
Símar 893 8327, 863 8327, fax 587 4832.



Stýranlegir jarðborar

- Getur borað allt að 250 m á dag.
- Sá eini í landinu sem borar í gegnum klappir allt að 400 m frá 6" – 12" göt.
- Borar allt að 300 - 600 m í einu.
- Borar fyrir nýjum lögnum.
- Mjög nákvæmur.
- Minna jarðrask og litlar tafir.
- 60 - 800 mm sverleiki.
- Borum undir ár, götur og vötn.
- Erum með 3 stærðir af borum.



Vagnhöfða 11 110 Reykjavík ☎ 577 5177 fax. 577 5178

LAND & SAGA

Skipulag - Hönnun - Byggingar

**Skoðið Skipulags-
hönnunar- og
byggingarblöðin á
blöðin á
www.landogsaga.is**



BÍLSKÚRS- OG IÐNAÐARHURÐIR



GLOBAL ICE ER UMBOÐSAÐILI NOVOFERM Á ÍSLANDI

Novoferm er leiðandi fyrirtæki
í hurðaframleiðslu í Evrópu

Fjölbreyttar stærðir og litir í boði

**10 ÁRA VERKSMÍÐJUÁBYRGÐ
Á BÍLSKÚRSHURÐUM !**



Global Ice ehf.
Krókhálsi 5a
110 Reykjavík

Sími 578 8899
www.globalice.is
globalice@globalice.is



Vefsíður

DE.is leggur áherslu á að framleiða faglegar vefsíður á sanngjörnu verði.

Við höfum á að skipa þrautþjálfuðum hönnuðum og forriturum og bjóðum upp á lausnir sem henta hverjum og einum.

Vefumsjónarkefi, netverslanir, fréttakerfi, birgðakerfi, póstkerfi, þrívídd, margmiðlun, fjölbreytt myndakerfi og margt fleira. Okkar fólk er ekkert ofviða?



- ★ GÆÐI
- ★ GÓÐ VERÐ
- ★ ÞJÓNUSTA
- ★ ÚRVAL
- ★ ÞEKKING

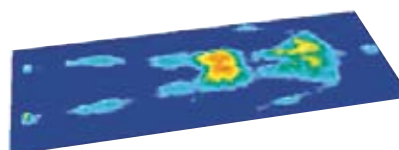
Veldu það besta!



Nýjar glæsilegar leðurhúsgagnalínur



Rafmagnsrúm
í úrvali



Frí þrýstijöfnunarmæling
sem greinir hvaða dýna
hentar þér best

IQ-CARE
HEILSUDÝNUR OG HEILSUKODDAR



Fallegir svefnsófar
með góðum dýnum

SVEFN & HEILSA GEGNIR MIKILVÆGU HLUTVERKI



Svefn & heilsa
★★★★★

AKUREYRI



EGILL ÞORSTEINSSON KÍRÓPRAKTOR



Svefn & heilsa
★★★★★

REYKJAVÍK

Listhúsinu Laugardal, 581 2233 • Dalsbraut 1, Akureyri, 461 1150
Opíð virka daga 10:00 - 18:00 - laugardaga 11:00 - 16:00

www.svefn.is