

Örstutt um fyrirlesturinn og forsöguna

Fyrirlesturinn sem hér fer á á eftir var fluttur í Gallerí Múkka að Fornubúðum 8 í Hafnarfirði 28. maí 2008 af Lárusi Jóni Guðmundssyni.

Forsaga málsins er í stuttu máli að LJG hóf að þróa og undirbúa þessa hugmynd að skipulagi svæðisins um sumarið 2006. Hann notaði tækifærið í tveimur ferðum til Stokkhólms 2006 og 2007, ferð til Amsterdam 2007 til að skoða og kynna sér húsagerð og yfirbragð miðaldahúsa. Teikningavinna og módelismið stóð yfir með hléum haustið 2006 og til vors 2008 enda stopular stundir með ríflega fullri vinnu.

Hugmyndin var að kynna þetta strax eftir áramótin 2008 en það dróst vegna anna en þegar hugmyndir birtust í blaðinu Landi og sögu seint í maí ákvað LJG að reka smiðshöggið á þetta og drífa í kynningunni.

Fyrirvarinn var skammur, á mánudegi 26.maí sendi hann út tölvupósta til bæjarstjóra og skipulagsmanna hjá Hafnarfirði, til fulltrúa siglingaklúbbsins, til fulltrúa eiganda slippsins og íshússreitsins, til áhugamanna um skipulag, til fjölmiðla í bænum og á landsvísu. Á þriðjudeginum náðist í hafnarstjóra og þá um kvöldið báru LJG og dóttir hans dreifimiða í hús íbúa við Strandgötuna gegnt svæðinu og fyrir ofan Drafnarhúsið og einnig til íbúa norðan megin við Suðurgötuna (nær svæðinu), alls ca 40 íbúðir.

Um 50 manns mættu, fulltrúar allra hópanna. Fyrirlesturinn hófst um kl. 20:15 og stóð í um 35 mínútur, þá var hressing og gestum sýnt módelið á efri hæðinni og í lokin sat um helmingur hópsins og spjallaði um framhaldið.

Mikill áhugi var á að efla þessa umræðu meðal bæjarbúa, kynna svæðið betur, fá fleiri hugmyndir og mynda umræðuvettvang þar sem allir hagsmunaaðilar komi að borðinu og móti stefnu og sýn sem sátst gæti náðst um.

Í framhaldinu skráðu allmargir sig á netfangalista, LJG keypti lénið Dröfn.is (og mun greiða af því og bera ábyrgð á því) til að mynda þennan umræðuvettvang. Fyrirhugaður er fundur í haust í samvinnu við bæjaryfirvöld (Bjarna Reinarsson t.d.).

Höfundarréttur að hugmynd og útfærslu, efni geisladisksins og fyrirlestursins

LJG áskilur sér allan rétt, höfundar- og sæmdarrétt sem og fjárhagslegan rétt að hugmynd þeirri og útfærslu sem hér er kynnt. Ennfremur að því myndefni þar sem ekki er sérstaklega getið heimilda um.

Öllum er frjálst að afrita þennan fyrirlestur (CD) til eigin nota en ekki er heimilt að dreifa honum eða selja hann vegna höfundaréttar rétthafa myndefnis sem stuðst er við í fyrirlestrinum.

Þessi CD verður ekki seldur á opinberum vettvangi í hagnaðarskyni. Ef þörf er fleiri eintaka verða þau útbúin á kostnaðarverði (450 kr) af LJG.

Leiðbeiningar um notkun þessa skjals:



Velkomin í Múkka

Hnapparnir < og > fletta slæðum afturábak og áfram.

Ef smellt er á táknmyndina af vitanum birtist efnisyfirlit. Til að komast í tiltekna slæðu er smellt á grænu örina fyrir framan heiti slæðunnar.

Hér stóðu áður kofar trillukarla

Velkomin í Gallerí Múkka Fornubúðum 8

Hjónin
Aðalheiður Ólöf Skarphéðinsdóttir og
Lárus Jón Guðmundsson

keyptu þetta rými haustið 2004, innréttuðu og opnuðu í október 2005
Gallerí Múkka, vinnustofu listamanns og sýningar- og fyrirlestrarsal
og aðsetur Hugals ehf, hugbúnaðarþjónustu og bókaútgáfu.

Horft inní fremri og stærri salinn – framkvæmdir í desember 2004



Horft inní innri salinn – desember 2004



Hér stóðu áður kofar trillukarla – myndin tekin í maí 2008



Húsið nýmálað á afmæli Hafnarfjarðar – 1. júní 2008



Mynd frá fundinum 28. maí 2008





Hugmynda er þörf...

Dröfn – slippurinn Íshúsreiturinn Smábátahöfnin

Drög að lífrænu og mannvænu
samfélagi á Drafnarsvæðinu
í suðurbæ Hafnarfjarðar

Lárus Jón Guðmundsson
Erindi haldið 28. maí 2008
Gallerí Múkka, Fornubúðum 8





Hver er þessi Lárus Jón Guðmundsson?

Borinn, barnfæddur og búsettur í Hafnarfirði

1974-1982 - Vann verkamanna störf í Dröfn, Fiskverkun Villa Sveins, Íshúsinu, Fiskverkun Bessa, Sjólastöðinni, Bæjarútgerðinni og Rafveitu Hafnarfjarðar á sumrin og með skóla og þekkir Drafnarsvæðið því frá fyrstu hendi

1981 - Stúdent frá Flensborgarskóla

1989 - BSc í Sjúkraþjálfun frá Háskóla Íslands

1989-2000 – Starfar sem löggiltur sjúkraþjálfari við endurhæfingu og vinnuvernd

1994 - Hóf forritun á ÞJÁLFA sjúkraskrárhugbúnaði fyrir sjúkraþjálfara 1994

1995 - Stofnaði Þjálfar ehf utan um hugbúnaðargerð og vinnuvernd

1998 - Seldi Þjálfar ehf og stofnaði Hugal ehf utan um hugbúnaðarþjónustu, vinnuvernd og vörubróun

1997 - Fékk tvívegis verðlaun og styrki í Snjallræði +97, hugmyndasamkeppni Iðntæknistofnunar fyrir "The Giraffeseat" (og aðra hugmynd)

2000 - Stofnaði Giraffe ehf utan um framleiðslu og sölu á "The Giraffeseat"

2000 - Verkefnisstjóri hjá Íslenskri erfðagreiningu (frá árinu 2000)

2004 - Útgáfa Fröken Kúlu Köngulóar, kvæðabókar fyrir börn, myndskreytt af Aðalheiði Skarphéðinsdóttur myndlistarmanni

2006 – Hugmyndavinna að skipulagi Drafnarsvæðisins hefst

2008 – Hugmyndirnar kynntar í tilefni af 100 ára afmæli Hafnarfjarðar, 28. maí 2008



Afhverju að skipta sér af skipulagsmálum?

Maður þarf ekki að vera arkitekt, grafískur hönnuður, skipulagsfræðingur eða sagnfræðingur til að hafa skoðun á skipulagsmálum í Hafnarfirði

Það er nóg að búa í Hafnarfirði

Gerð deiliskipulags er mikill vinna fyrir hámenntaða fagmenn í langan tíma

Skipulagsferli sveitarfélaga sem felur í sér örfárra vikna kynningu á deiliskipulagi fyrir almenna íbúa er **ekki að virka** nægilega vel

Það er erfitt að ætlast til að almennur borgari fái sömu yfirsýn og náí að mynda sér heildstæða skoðun á deiliskipulagi og fagmaðurinn sem vann verkið

Almennur íbúi hefur sjaldnast sömu aðstöðu, tíma og tækifæri og fagmennirnir til að koma með eigin útfærðar hugmyndir

Alltof oft eru það eigendur lóða og verktakar sem ráða bæði för og hraða í skipulagsmálum, þeir hafa hvorttveggja fjármagn og bolmagn umfram hinn almenna borgara

Söfnun mótmælaundirskrifa þegar athugasemdafrestur er liðinn er gagnslítill



Hefjum umræðuna strax – á forsendum allra

Drafnarsvæðið verður endurbyggt

Fjölbýlishús verða reist og verslunarhúsnæði byggt.

Annað liggur ekki fyrir.

Útlit og hönnun, byggingarmagnið, fjöldi íbúða og íbúa, hæð húsa, tengsl við smábátahöfnina og miðbæ Hafnarfjarðar, samræmi við núverandi byggð, umferðarmál o.fl. liggur ekki fyrir.

Hér getum við íbúarnir, “litla fólkið”, haft áhrif.

Enginn hefur áhuga á að verktakinn/eigandi svæðisins/byggingaraðilarnir tapi á sínum fjárfestingum.

Hagnaðurinn mælist hinsvegar í fleiru en mun á byggðum og seldum húsum. Hverfi sem enginn vill búa í þýðir tap fyrir þann sem byggir og stórtap fyrir bæjarfélagið.

Gott og hreinskiptið samtal milli íbúa, verktaka og skipulagsyfirvalda mun tryggja öllum hámarkshagnað, hvort sem hann er mældur í krónum eða ávöxtum mannlífs í lifandi hafnarbyggð.

Hefjum umræðuna núna!



Hugmyndasókn er besta vörnin

**Sú hugmynd sem fyrst kemur fram
mótar og leiðir umræðuna
sem kviknar í kjölfarið**

**Hér verður kynnt lífræn, mannvæn
og fyllilega raunhæf hugmynd**

að lifandi og kröftugu nútíma samfélagi í
sterkum tengslum við eina elstu höfn
landsins og tengist litríkri
sögu Hafnarfjarðar



Skipulag fyrir hverja?

Hafnarfjörður – Heillum horfinn?



Dröfn og smábátahöfnin

© LJG – júlí 2006



Heimild: www.borgarvefsja.is



© LJG – júlí 2006



Skipulag fyrir hverja?

Hafnarfjörður – Heillum horfinn?



Dröfn og smábátahöfnin – Svæði í hættu?



© LJG – júlí 2006

© LJG – júlí 2006



Hugmynda er þörf...



Skipulag fyrir hverja?

Hvaða svæði er þetta?

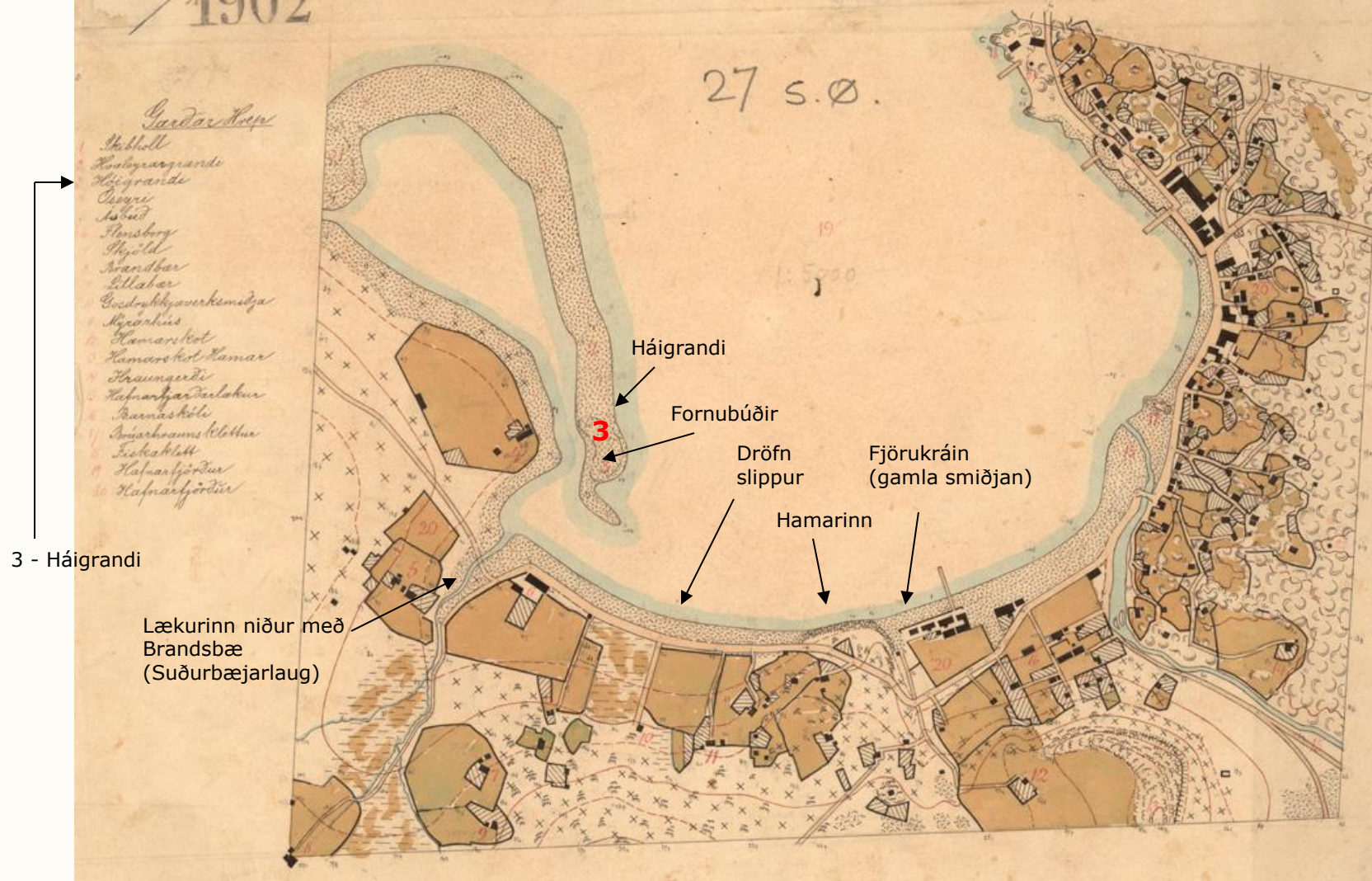
Hafnarfjörður – Heillum horfinn?



Gamli Hafnarfjörður þarf að lifa

Bæjarteikningar danskra landmælingamanna

Á fyrstu árum síðustu aldar teiknuðu danskir landmælingamenn upp marga þéttbýlisstaði og húsaskipan á sveitabæjum. © <http://ftp.lmi.is/baejarteikningar/default.asp?mynd=B27L449.jpg>



3 - Háigrandi

Lækurinn niður með
Brandsbæ
(Suðurbæjarlaug)



Skipulag fyrir hverja?

Hafnarfjörður – Heillum horfinn?



Svæðið í dag:

Gamli Hafnarfjörður er að hverfa

Strandlínan í dag (2008), Hvaleyrarlónið er lokað frá höfninni, nýtt hafnarsvæði og hafnargarður. © www.borgarvefsja.is

Gardar...

1. Hólmur
2. Hvalgrandi
3. Hvalgrandi
4. Hvalgrandi
5. Hvalgrandi
6. Hvalgrandi
7. Hvalgrandi
8. Hvalgrandi
9. Hvalgrandi
10. Hvalgrandi
11. Hvalgrandi
12. Hvalgrandi
13. Hvalgrandi
14. Hvalgrandi
15. Hvalgrandi
16. Hvalgrandi
17. Hvalgrandi
18. Hvalgrandi
19. Hvalgrandi
20. Hvalgrandi

3 - Háigrandi





Skipulag fyrir hverja?



Loftmynd af Drafnarsvæðinu

Heimild: www.googleearth.com





Skipulag fyrir hverja?

Hafnarfjörður – Heillum horfinn?



Heimild: www.borgarvefsja.is

Dröfn og smábátahöfnin Hvað viljum við?



Drafnarsvæðið, séð frá Norðurbakkanum í Hafnarfirði

© LJG júlí 2006



Viljum við Skuggahverfi?

© www.101skuggi.is



Viljum við 15 – 19 hæða turna á Drafnarsvæðið?

Myndin sýnir Skuggahverfið við Skúlagötu í Reykjavík



Skipulag til skaða?

Hafnarfjörður – Heillum horfinn?



Viljum við röð háhýsa?

© www.101skuggi.is



Viljum við svona útsýni ofan af Jófríðarstaðahól?

Myndin sýnir Skuggahverfið við Skúlagötu í Reykjavík, útsýni frá Skólavörðu



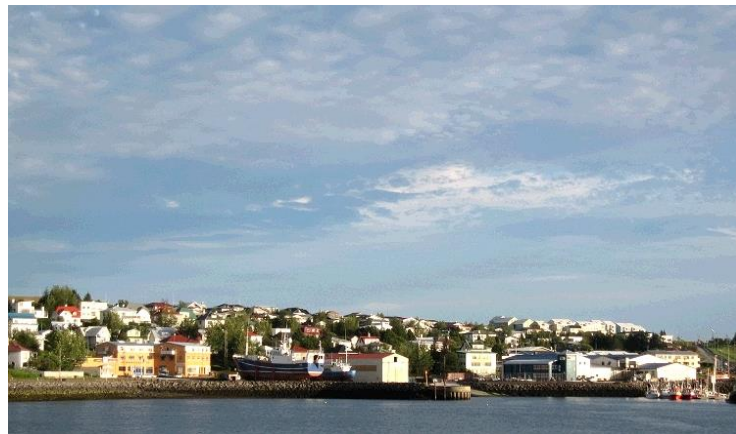
Skipulag til skaða?

Hafnarfjörður – Heillum horfinn?



Dröfn + Skuggahverfi

**Skuggahverfisturnar
7-17 hæða**



Viljum við þetta? Viljum við þurfa að "semja" um lækkun á hæð húsa til "málamiðlunar" eftir breytingu á deiliskipulagi?

© LJG júlí 2006



Hvað viljum við?

© Hanzdhopur – www.strandgata.is

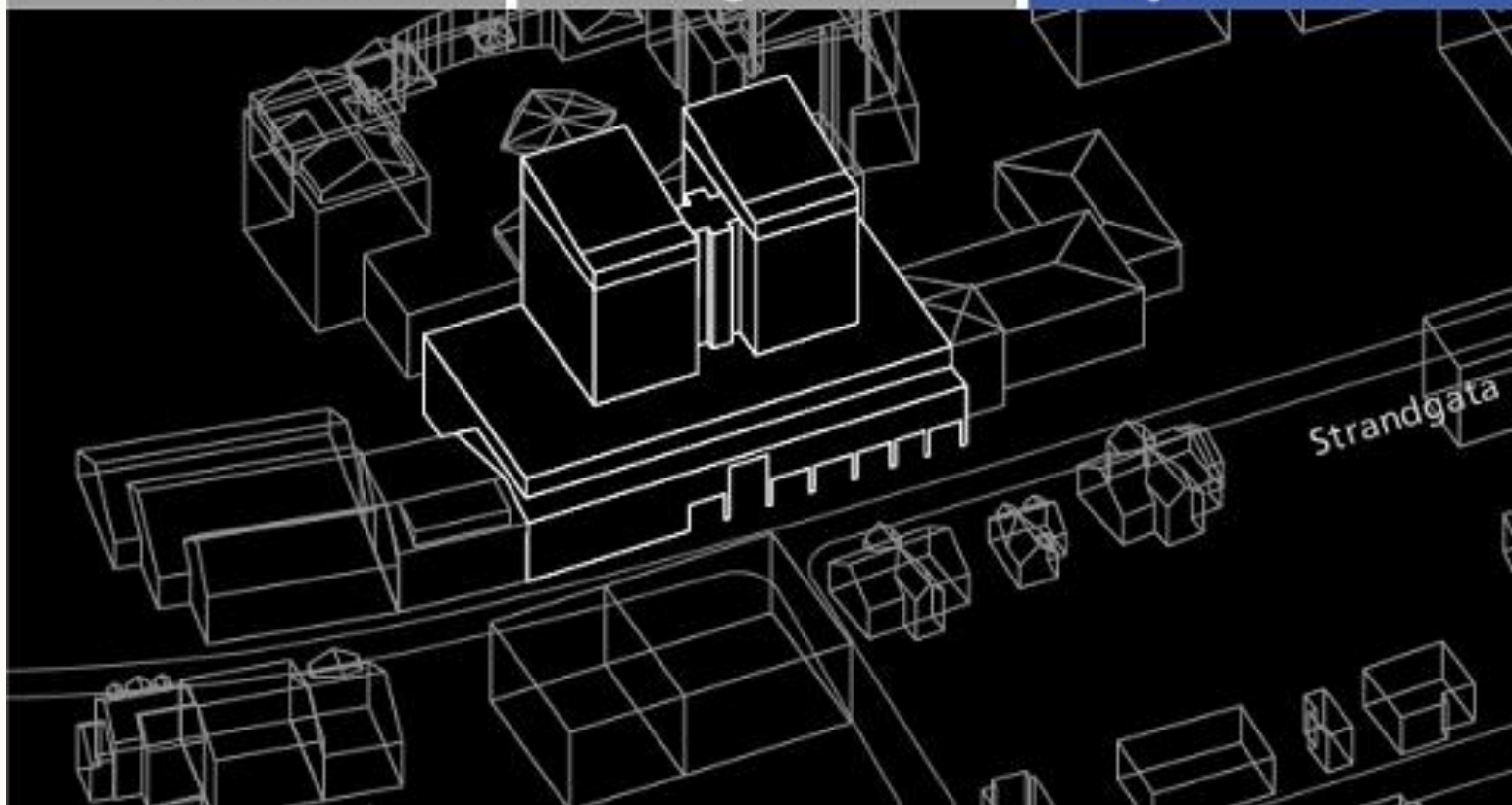
Götumynd – tengsl við Strandgötu

**9 hæða háhýsi Hanzahópsins
3000 m² bygging**

Húsalínur

Gönguleiðir

Rýmisnotkun



Viljum við þetta?

Myndin í sýnir tölvuteiknaða tillögu Hanzahópsins að 9 hæða háhýsi við Strandgötu í Hafnarfirði



Skipulag til skaða?

Hafnarfjörður – Heillum horfinn?

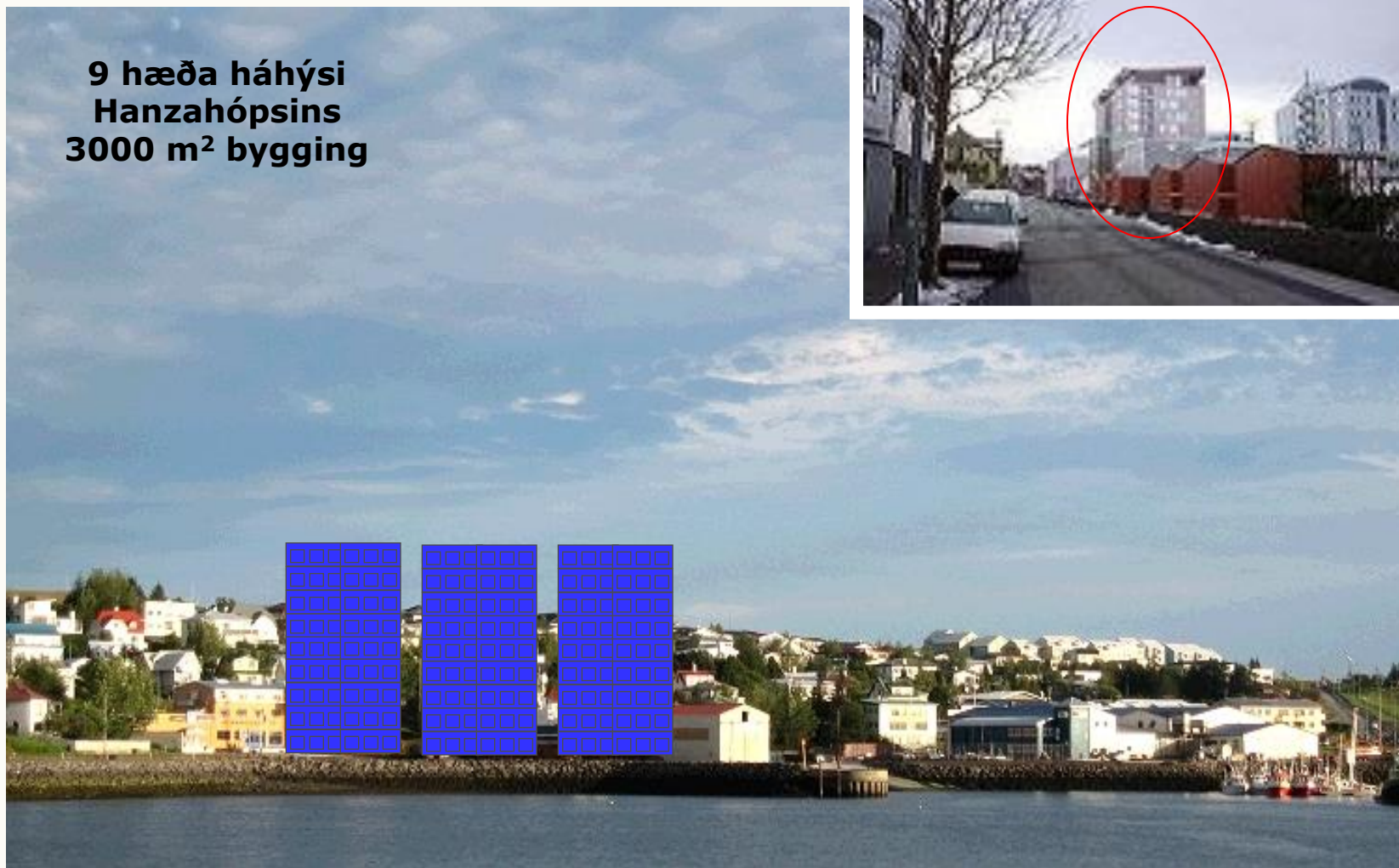


Dröfn + Strandgötuturn

9 hæða háhýsi
Hanzahópsins
3000 m² bygging



© Hanzhopur – www.strandgata.is



© LJG júlí 2006

Viljum við þetta? Myndin í horninu sýnir tölvuteiknað útsýni frá horni Strandgötu og Linnetsstígs – háhýsi Hanzahópsins



Skipulag til skaða?

Hafnarfjörður – Heillum horfinn?



Dröfn + Miðbæjarturnar

© LJG des 2005

6 hæða turn + rishæð

(tvær neðstu hæðirnar hafa aukna lofthæð)

Fjörður - miðbæ Hafnarfjarðar

(sem helmingur bæjarbúa
mótmælti með undirskriftasöfnun)



Viljum við þetta?

© LJG júlí 2006

Myndin í horninu sýnir Fjörð, krúnudjásnið í hinum nýja og umdeilda miðbæ Hafnarfjarðar



Skipulag til skaða?

Hafnarfjörður – Heillum horfinn?



Viljum við annan Norðurbakka?

Norðurbakkinn í Hafnarfirði

NORÐURBAKKI 1-3



© LJG –mars 2008

Viljum við þetta?

Myndin til vinstri er af auglýsingaspjaldi sem stendur við Fjarðargötu.

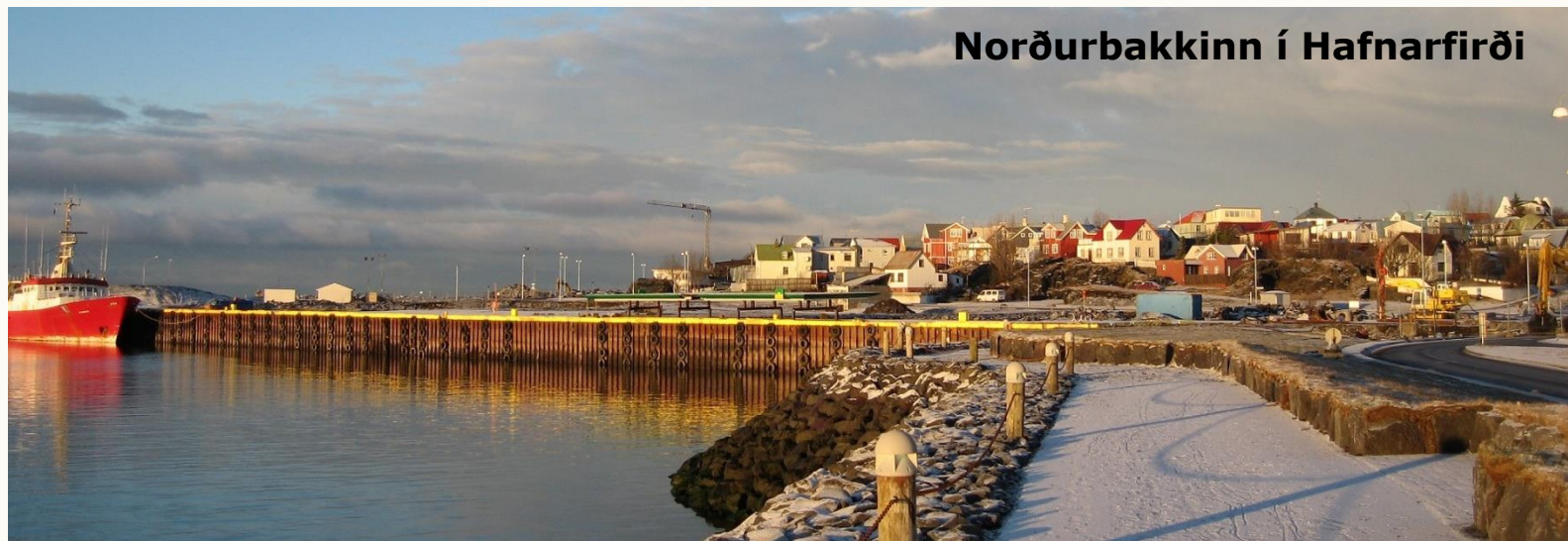
Myndin að ofan sýnir uppbyggingu í mars 2008, gamli vesturbærinn í baksýn, bráðum innmúraður og ósýnilegur innvígðum áhugamönnum um betri byggð í Hafnarfirði



© LJG – maí 2008



Norðurbakkinn – glatað tækifæri til betri byggðar?



© LUG des 2005



© LUG maí 2008

Viljum við þetta?

Efri myndin er tekin í desember 2005, sú neðri í maí 2008



Skipulag fyrir hverja?

Hafnarfjörður – Heillum horfinn?



Hvað viljum við sjá á Drafnarsvæðinu?

Ég veit hvað ég vil sjá:

- **Lífræna og mannvæna byggð** sem þrífst í lifandi og kröftugu nútíma samfélagi í sterkum tengslum við eina elstu höfn Íslands og litríka sögu Hafnarfjarðar

Ég vil byggð:

- sem **rúmar íbúðir** af mismunandi stærðum fyrir yngri og eldri einstaklinga, barnlaus pör og fjölskyldur með börn.
- með **verslunarrýmum** sem myndu höfða sterklega til t.d. gullsmiða, úrsmiða, hönnuða, aðila með smáverslun fyrir ferðamenn, fyrir smábátaeigendur, safnara, bókaútgáfur, handverksfólk og útskurðarmenn. Þarna yrðu lögfræðistofur, hárgreiðslustofur, sérréttaverslanir með mat og drykk, litlir sjávarréttaveitingastaðir, kaffihús, sögusöfn, byggðasafn, tungumálaskólar, ferðaskrifstofur, vinnustofur listamanna o.fl. (Það yrðu engar eilífðarrónakrár).
- sem hefur **sterka tengingu við smábátahöfnina**, með aðstöðu til að geyma bátinn sinn, dorga á hafnarbakkanum, skoða fuglalífið, hlusta á öldugjálfrið, njóta hafsins.
- sem **yrði ekki draugahverfi** eftir klukkan 17 á daginn.
- sem myndi **draga að sér ferðamenn** allt árið um kring sem kæmu til að njóta mannlífs og sögu en ekki hrylla sig yfir skipulagsmistökum.
- þar sem **hvert hús hefði nafn og sín sérkenni** sem íbúarnir yrðu stoltir af.
- sem yrði það **einstök** að hún yrði tákn og einkenni fyrir Hafnarfjörð

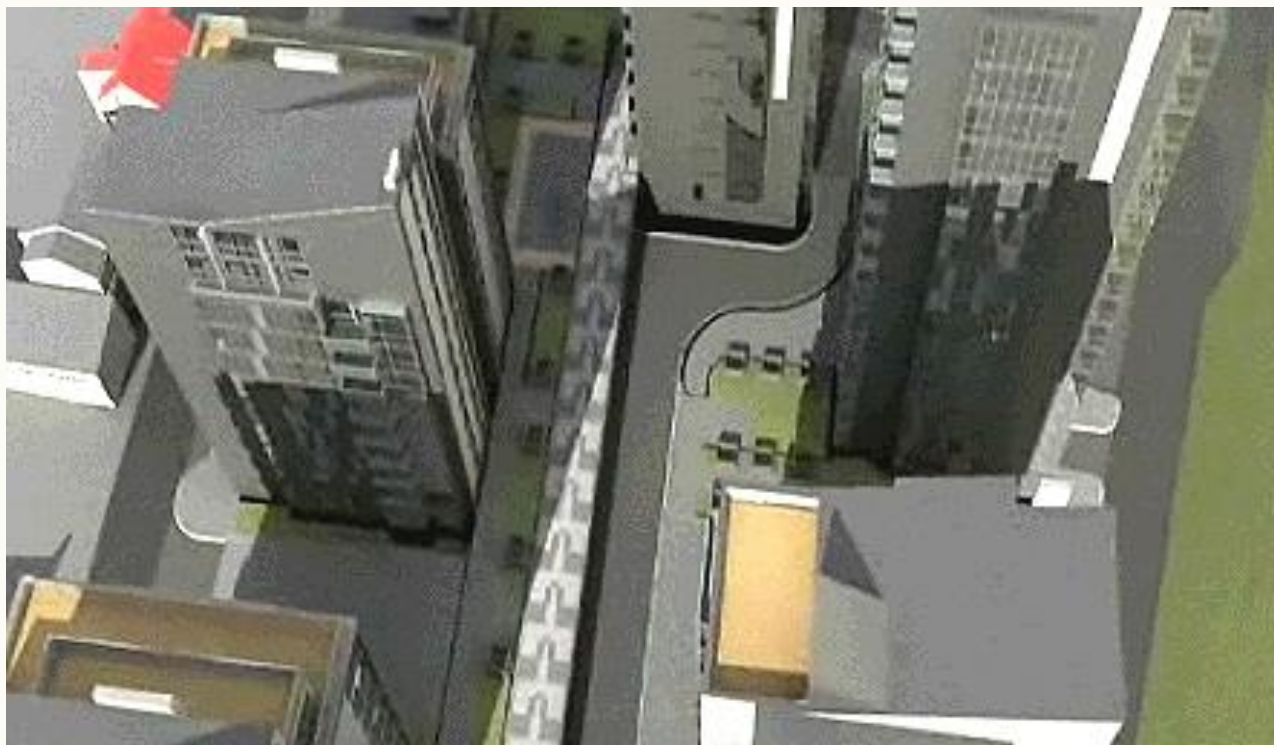


Hagkvæm byggð án háhýsa

Það þarf ekki háhýsi til að fá hagkvæma byggð

Háhýsi geta þvert á móti hrakið burtu mannlíf og þá um leið það sem skapar verðmætið, hvort sem það er fjárhagslegt verðmæti eða félagslegt verðmæti.

**Hvern langar
að dvelja
í næðissömum
og skuggalegum
háhýsagljúfrum
á sólríkum
sumardegi?**





Hagkvæm byggð án háhýsa - hvernig þá?

Hugmynd mín gerir ráð fyrir:



Heimild: www.borgarvefsja.is

- **um 35 húsum**, sem standa saman í þyrpingum, 3, 4 og 5 saman. Hvert hús verður 3 hæðir að hámarki, verslunarjarðhæð, íbúðarhæð og risíbúðarhæð.
- **allt að 86 íbúðum** fyrir a.m.k. 258 íbúa (3 pr íbúð), íbúðastærð frá 38,5 fermetrum upp í 148,5 m², alls um 9000 m².
- allt að **66 smáverzlunarrýmum** með 3 metra lofthæð á jarðhæð frá 38,5 m² uppí 74,5 m² samtals um 6900 m². Þetta gæti einnig nýst sem íbúðir.
- **að ekkert hús verður hærra en 9,4 metrar** (3 hæðir), verslunarjarðhæðin verður 3m + íbúðarhæðin 2,7m + og rishæðin 2,7m + háaloft 1m, alls 9,4m, sem er svipað og hæð turnsins á húsi siglingaklúbbsins Þyts. Húsin handan Strandgötunnar er flest um 8-10 metra há upp í þakmæni.
- **litlu skuggavarpi** vegna þess að húsin verða ekki hærri en 3 hæðir. Þannig verður sólríkt milli húsa og skjólsælt.
- **góðu aðgengi að smábátahöfninni** og góðum tengingum við "promenaðið" eða göngustíginn sem liggur meðfram allri strandlengju Hafnarfjarðar
- **rúmgóðum bílastæðum**, ofanjarðar og neðan fyrir íbúa, viðskiptavini og túrista



Hagkvæm byggð án háhýsa

Hversu hagkvæm er þessi hugmynd?



Heimild: www.borgarvefsja.is

- Samkvæmt byggingarvísitölu í maí 2008 **kostar 139 þúsund** krónur að byggja fermeterinn í vísitöluhúsinu (gatnagerðargjald innifalið).
- Miðað við kaupsamninga gerða í Hafnarfirði á sex mánaða tímabili (nóv. 2007 – apríl 2008) á seldum íbúðum, byggðum 2000 – 2008, er **söluverð að meðaltali 235 þúsund** pr. fermetra.
- Uppsett verð á Norðurbakka er að meðaltali um 313 þúsund pr fermetra skv. fasteignaauglýsingum í maí 2008.
- Miðað við ofangreint yrði heildar byggingarkostnaður 35 þriggja hæða húsa um 1,3 milljarðar og söluverðmæti frá 2,0 (nýlegir kaupsamingar) og uppí 2,5 milljarða (auglýst verð á Norðurbakka).
- Reiknaður hagnaður verktaka í krónum talið gæti því legið á bilinu frá **700 milljónum til 1,2 milljarða** íslenskra króna.
- **Hinn raunverulegi hagnaður yrði miklu meiri: Iðandi mannlíf í spennandi og lifandi hafnarhverfi árið um kring.**
- Kostnaður er að sjálfsögðu vanáætlaður...

(sjá nánar í töflu 1a og 1b)

(sjá nánar í töflu 2)



Og hver er svo þessi hugmynd?

Rifjum upp helstu stiklur í sögu Hafnarfjarðar:

Heimild: Saga Hafnarfjarðar 1908-1983, bls 9-25,
efni fengið af vef Hafnarfjarðarbæjar,
www.hafnarfjordur.is, umorðað og endursagt af LJG.

- 868 - HrafnaFlóki: Þeir Flóki ætluðu brott um sumarit, ok urðu búnir litlu fyrir vetr. Þar sér enn skálatoft þeira inn frá Brjánslæg, ok sleit frá þeim bátinn, ok þar á Herjólf. Hann tók þar land, sem nú heitir Herjólfshöfn. **Flóki kom í Hafnarfjörð**. Þeir fundu hval á eyri einni út frá firðinum ok kölluðu þar Hvaleyri. Þar fundusk þeir Herjólfir. (*Landnáma*, 2. kafli)
- 1413 – Englendingar hefja fiskútflutning frá Hafnarfirði, verslunarstaðurinn hét Fornubúðir og var á Háagranda sem er ysti tangi Hvaleyrargranda gegnt Óseyri.
- 1468 – Þýskir kaupmenn, sem tilheyrðu stóru Norður-Evrópsku verslunarsambandi, Hansa sambandinu og nefndust því Hansakaupmenn, hefja verslun á Íslandi.
- 1471 – Hansakaupmenn voru fljótir að sjá kosti Hafnarfjarðar og fyrsta Hansaskipið kom til Hafnarfjarðar þetta ár. Helstu hafnarborgir í Þýskalandi sem sendu skip hingað voru Lýbika (Lubeck), Hamborg (Hamburg) og Brim (Bremen)



Myndir fengnar að láni úr PDF skjali af vef Hafnarfjarðar,
upprunaheimild: Saga Hafnarfjarðar 1908-1983 I, bls. 9-25.



Saga Hafnarfjarðar

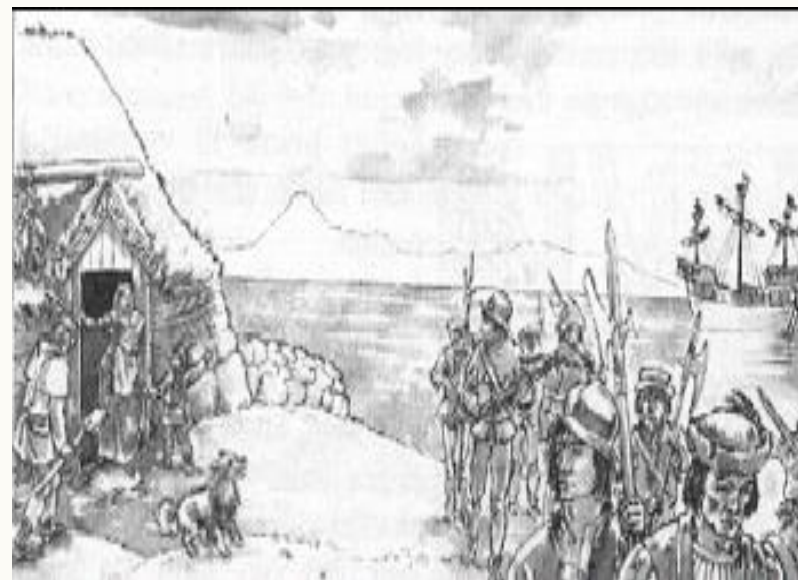
Enskir og þýskir berjast um verslunaryfirráð

Heimild: Saga Hafnarfjarðar 1908-1983, bls 9-25,
efni fengið af vef Hafnarfjarðarbæjar,
www.hafnarfjordur.is, umorðað og endursagt af L.J.G.

1518 – Strax hófst barátta milli enskra kaupmanna og Hansakaupmanna um yfirráð verslunarinnar, getið er um bardaga milli þeirra sem talinn er háður þar sem nú heitir Jófríðarstaðir en hafi áður verið nefndur Ófríðarstaðir vegna umrædds bardaga.

16. öld – Smám saman náðu Þjóðverjar yfirhöndinni, þeir þóttu heiðarlegri í viðskiptum og buðu hagstæðari kjör en Englendingar, sem sagt er að hafi stolið fiski og veitt í óleyfi. Hafnarfjörður varð helsta verslunarhöfn Hansakaupmanna á Íslandi og er víða getið í evrópskum annálum á þessum tíma sem afbragðs hafnar.

1533 – Til marks um mikilvægi Hafnarfjarðar fyrir Hansakaupmennina þá reistu þeir fyrstu lútersku kirkjuna á Íslandi þetta ár en Ísland var þá enn kaþólskt, siðaskiptin urðu ekki fyrr en 1551.



Myndir fengnar að láni úr PDF skjali af vef Hafnarfjarðar,
upprunaheimild: Saga Hafnarfjarðar 1908-1983 I, bls. 9-25.

Þessi kirkja stóð við höfnina í Hafnarfirði, skammt frá Fornubúðum. Til minnis um þessa horfðu kirkju var árið 2003 reistur steinbogi sem stendur við flotbryggjuna í smábátahöfninni.

Síðast var messað í kirkjunni haustið 1603 en kirkjan var tekin niður 1608 að tilskipan Danakonungs.



Saga Hafnarfjarðar

Danir grípa til sinna ráða – verslunareinokun

Heimild: Saga Hafnarfjarðar 1908-1983, bls 9-25,
efni fengið af vef Hafnarfjarðarbæjar,
www.hafnarfjordur.is, umorðað og endursagt af L.J.G.

1602 – Hansakaupmenn juku áhrif sín og hófu útgerð frá Hafnarfirði í óþökk Danakonungs. Mikil óvild skapaðist milli þýskra og danskra og Danakonungur hóf að selja aðgang að íslenskum höfnum til erlendra kaupmanna.

1602 urðu svo tímamót þegar kóngur Dana setti einokun á viðskipti á Íslandi og eingöngu Danir máttu stunda þau.

Hansakaupmenn urðu að hætta viðskiptum í kjölfarið og lýkur þá um leið sögu þeirra á Íslandi.

17. – 18. öld – Hafnarfjörður hélt áfram að vera mesta viðskiptahöfn og verslunarstaður landsins.

1736 – Þá var lagt til að Hafnarfjörður yrði einn af 5 fyrstu kaupstöðum Íslands og jafnframt höfuðstaður landsins en af því varð þó ekki.

1908 – Það varð ekki fyrr en 1. júní þetta ár að Hafnarfjörður fékk verðskulduð kaupstaðaréttindi.



Myndir fengnar að láni úr PDF skjali af vef Hafnarfjarðar,
upprunaheimild: Saga Hafnarfjarðar 1908-1983 I, bls. 9-25.

En hvað ef...



...Hansakaupmenn hefðu haldið velli?

- Þá hefði risið í Hafnarfirði
HANSABORG að hætti Evrópubúa
- **Iðandi verslunarhöfn** úr steini og timbri í stíl við það sem sést í vel varðveittum miðalda gimsteinum í t.d. Amsterdam og Stokkhólmi.
- **Húsin hefðu staðið á hafnarbakkanum** og hafskipin hefðu legið við bryggju



© LJG des 2007



© LJG des 2007

Húsin hefði risið sitthvorum megin á Háagrandu og þannig hefði orðið til **síki inn í Hvaleyrarlónið**

- Til að komast frá meginlandinu yfirá Háagrandu, þar sem kirkjan stóð hefði verið byggð **síkisbrú með vatnslás** til að halda sjávarborði í lóninu í réttri hæð fyrir hafskipin.



Hafnarfjörður – heimsborg á Íslandi

- **Straumar og stefnur** í verslun, stjórnámum, byggingarlist, skipasmíði, útgerð, myndlist, tónlist, tísku, matargerð, bjórgerð, verkþekkingu og almennum mannasiðum hefðu borist til Hafnarfjarðar og mótast í landi elds og ísa og skapað suðupott hugmynda.
- Ættum við etv. **Íslenskan Rembrandt** í dag!?



© LJG des 2007



© LJG des 2007



Hafnarfjörður – heimsborg á Íslandi

© LJG okt 2007

- Vegna ótryggs ástands í alþjóðamálum hefðu verið byggðir borgarmúrar með **turnum og borgarhliðum**.
- Höfnin og byggðin hefði þróast sem **lífræn eining, rík af sögu og hefðum og kröftugri nýsköpun**





Hansaborg – borg við bryggju

Heimild: www.googleearth.com



Síki sem liggur eftir borginni endilangri



4 turnar, einn á hverju horni, aðalborgarhliðið snýr að miðbæ Hafnarfjarðar

Borgarhlið brjóta upp húsaraðirnar



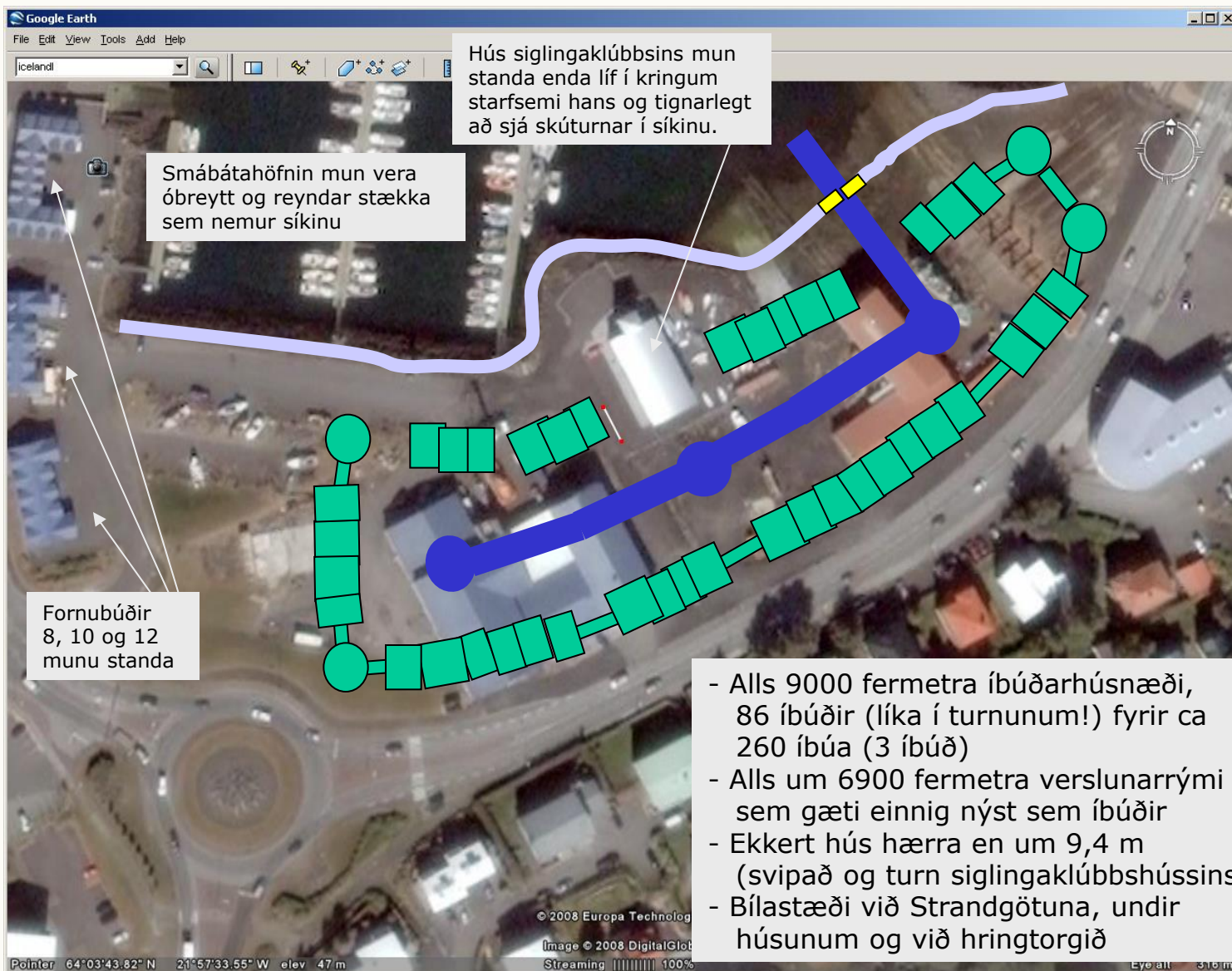
Alls rúm 30 þriggja hæða hús, verslun neðst, íbúðir uppi



Síkisbrú – lyftibrú m. vatnslás



Göngustígurinn, "promenaðið" liggur sjávarmegin og yfir síkisbrúna, einnig verður hægt að ganga í gegnum borgina



- Alls 9000 fermetra íbúðarhúsnæði, 86 íbúðir (líka í turnunum!) fyrir ca 260 íbúa (3 íbúð)
- Alls um 6900 fermetra verslunarrými sem gæti einnig nýst sem íbúðir
- Ekkert hús hærra en um 9,4 m (svipað og turn siglingaklúbbshússins)
- Bílastæði við Strandgötuna, undir húsunum og við hringtorgið



Lítum nánar á Hansaborgina

Grandakanall verður slagæð Hansaborgarinnar

Grandakanall (enska: Grand Canal?) er vísun til Háagranda og langa álsins frá firðinum inn í Hvaleyrarlónið.

Grandakanall verður **10 metra breiður** og um 150 metra langur (A til C)
Hann verður mest 20 m breiður við **sjávartorgin** (A, B, C)

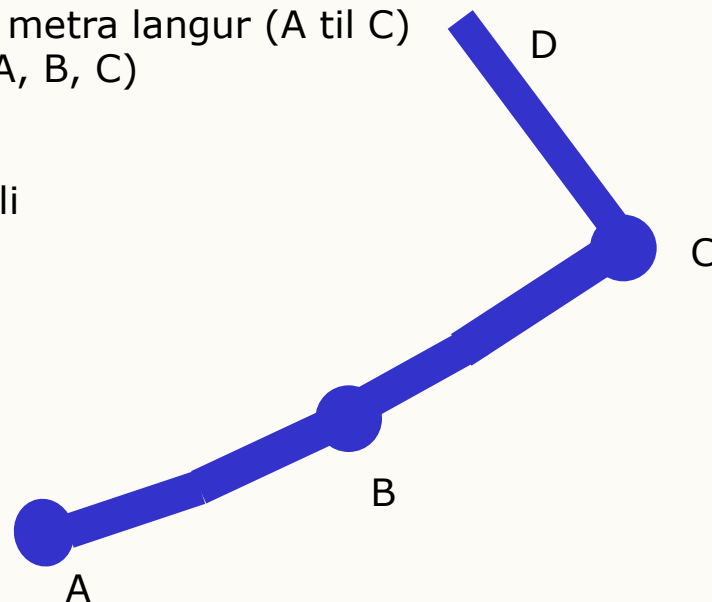
Það verða **8 metra breiðar gangstéttar** meðfram
Grandakanalnum beggja vegna, alls verður bilið milli
húsa sitthvorum megin síkisins 26 metrar.

Á gangstéttunum rúmast útikaffihús, bekkir fyrir
íbúa og ferðamenn, hjólastatív, myndarleg tré.

Engin bílaumferð verður leyfð inni í
Hansaborginni meðfram Grandakanal, eingöngu
gangandi og hjólandi umferð.

Grandakanall mun tengjast smábáta-
höfninni þar sem dráttarbrautin er núna (D).

Það verður jafndjúpt og sem nemur mun á háflóði og háfjöru





Grandakanall í Hafnarfirði – stöðugt sjávarborð

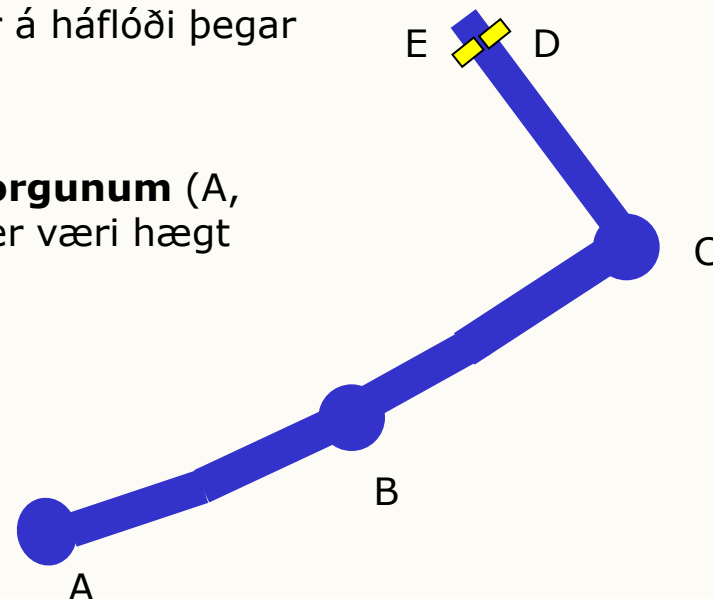
Þar sem kanallinn opnast út í höfnina verður **lyftibrú með vatnslás** (E) vatnslásinn verður einungis opnaður á háflóði þegar sjávarborð hafnarinnar er jafn yfirborði kanalsins.

Það verða **mánalaga tröppur niður að sjávartorgunum** (A, B og C) og þar sem höfnin er nú orðin hrein og tær væri hægt að fara í sjóböð í Grandakanalnum!

Á sumrin verður **báta- og kajakaleiga** á vegum siglingaklúbbsins við síkið og ferðamannabátar munu sigla frá Hansaborginni um Hafnarfjörðinn, til Álftaness og yfir í Fjörúkrána...

Reynt verður að skapa sama lifríki og er í höfninni, **íbúarnir munu geta dorgað við bakkann!**

Íbúarnir munu geta geymt bátana sína við "kajann", siglingaklúbburinn mun geta geymt skúturnar sínar í síkinu yfir veturinn.

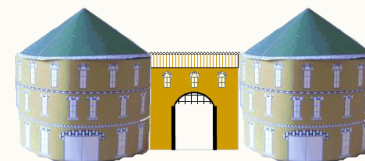




Borgarturnarnir & Burgmeistari

Það verða fjórir **Borgarturnar**, tveir snúa að miðbænum og hinir tveir snúa að holtinu (Suðurbænum).

Borgarturnarnir verða rúmlega 120 fm² að grunnfleti á þremur hæðum með koparslegnu aflíðandi þaki og fánastöng á þaktoppi.



Þetta verða sérstökustu íbúðir á Íslandi og þótt víðar væri leitað. Þeir munu henta sérstaklega vel fyrir **safn um Drafnarslippinn og Íshúsið**.

Milli turnanna sem snúa að miðbænum verður **veglegt borgarhlið** með stórum hurðum sem hægt er að opna/loka til hátíðabrigða, t.d. á Hansadeginum í október ár hvert.

Burgmeistari mun hafa aðsetur í einum turninum, það verður fullt starf og felst í annarsvegar hagnýtum starfa eins almennri umsjón með hverfinu, stjórnun á lyftibrúnni, öryggismálum við kanalinn o.fl. og hinsvegar sem **protokollstjóri** á hátíðarstundum í Hansaborginni.



Húsin í Hansaborginni

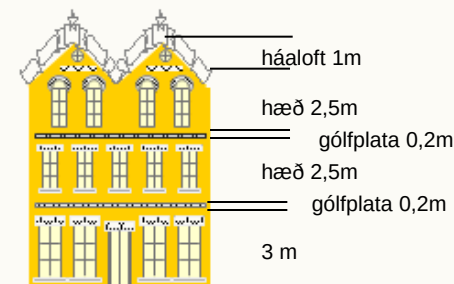
Húsin verða traustlega byggð eftir samkvæmt bestu byggingartækni dagsins í dag. Þau verða öll **11 metra löng en misbreið, 7 metra, 9 metra og 2x6,75 metra.**



Flatarmál húsanna verður **77m², 99m² og 2x75m²**, stærst **148 m²**. Heildar grunnflötur húsa (og turna) verður 3700m². Heildar flatarmál allra íbúða og verslunarrýma verður 16000m².

Húsin verða þriggja hæða, **jarðhæðin verður með 3 metra lofthæð** og hentar vel fyrir verslanir og fagfólk

t.d. gullsmiði, úrsmiði, hönnuði og arkitekta, aðila með smáverslun fyrir ferðamenn, fyrir smábátaeigendur, safnara, bókaútgáfur, handverksfólk og útskurðarmenn. Þarna yrðu lögfræðistofur, hárgreiðslustofur, sérréttaverslanir með mat og drykk, litlir sjávarréttaveitingastaðir, kaffihús, sögusöfn, byggðasafn, tungumálaskólar, ferðaskrifstofur, vinnustofur listamanna o.fl.



Á **efri hæðunum tveimur verða íbúðir**, alls 86 íbúðir, 3 íbúar í hverri íbúð, um 260 íbúar. Ef verslunarrýmin verða íbúðir yrði íbúafjöldinn ca 360.

Bílastæði verða neðanjarðar fyrir íbúana og meðfram Strandgötunni og við hringtorgið fyrir gesti og viðskiptavinum.

Húsin verða **mest 9,4 metrar há** uppí mæni sem er svipað og turninn á húsi siglingaklúbbsins. Til samanburðar, þá er 6 hæða hús er ca 2,7x6 + 1m þak = 17m, og 20 hæða turn er ca 2,7 x 20 1m þak = 55 metrar.

Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði

Framhliðar húsanna og nöfn

Það sem mun gera húsin í Hansaborginni Dröfn frábrugðin öðrum húsum á Íslandi verða gaflhliðarnar ("fram-" og "bakhlið").

Öll húsin munu fá mismunandi útlit í Hansaborgarstíl, **ekkert hús eins**.

Sum verða með múrsteins framhlið og talíugálga og stórum frönskum gluggum, önnur verða með múrbindiverki og steindum gluggum.

Það verður metnaður hvers húseiganda að **húsið hans hafi fallegustu framhliðina**.



© LJG des. 2007



Hver hús fær sitt eigið nafn, í höfuðið á einni af fornu Hansaborgunum, nöfn eins og Brugge, Kaunas, Kalmar, Narva, Visby, Doesburg, Kampen, Nieheim, Hamburg, Brandenburg, Bergen svo dæmi séu tekin.

Utanskriftin yrði því:
Lárus Jón Guðmundsson
Visby, Dröfn Hansaborg
222 Hafnarfjörður
Ísland





Ásýnd Drafnar Hansaborgar í bæjarmyndinni

Þar sem húsin eru hæst tæpir 10 metrar **munu þau ekki gnæfa** yfir núverandi byggð heldur styðja við og styrkja þá bæjarmynd sem nú er.

Byggðin mun **falla vel að þeim húsum sem fyrir eru**, Drafnarhúsinu, húsi siglingaklúbbsins og húsunum við Fornubúðir.

Húsin munu **ekki skerða útsýn** þeirra sem núna búa við Strandgötuna og Suðurgötuna frá því sem nú er. **Núverandi byggð mun ekki verða kaffærð** með of stórum og háum nýbyggingum.



Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði



Hansaborg – borg við bryggju

Til samanburðar:

Dröfn - Hansaborg

borgin sem aldrei var byggð á fyrri
blómaskeiði Hafnarfjarðar
en **nú er tækifæri** til að byggja hana!



Þetta vil ég! Hús sem hæfa núverandi byggð, vísa til sögu bæjarins, raska ekki um of því sem okkur er kært og höfnin er ekki "bónus" heldur þungamiðjan.

© LJG júlí 2006



Ferðamannasegull

Það sem Dröfn Hansaborg mun hafa framyfir t.d. Norðurbakkann í Hafnarfirði, Skuggahverfið í Reykjavík eða jafnvel miðbæ Hafnarfjarðar eru hin **lífrænu tengsl við söguna og smábátahöfnina**.

Allir ferðamenn sem koma til Hafnarfjarðar munu leggja leið sína í Dröfn Hansaborg.

Þessu mætti reyndar snúa á hinn veginn:

Allir ferðamenn sem koma til Drafnar Hansaborgar munu einnig leggja leið sína til Hafnarfjarðar...

Dröfn Hansaborg mun eiga kvóta og gera út ferðamannatrillur, túristarnir munu veiða í soðið og fá fiskinn eldaðan í sjávaréttaveitingahúsunum við Grandakanalinn.

Það verða haldnar **miðaldahátíðir** á íslenskum forsendum í tengslum við miðaldasögu Hafnarfjarðar og Íslands

Rithöfundar munu eignast nýtt sögusvið og skrifa **sakamálasögur sem gerast í Dröfn, miðaldatónlistin** verður rifjuð upp og **heill kafli í sögu Íslands** verður rannsakaður ofan í kjölinn, allt til að heilla ferðamenn til staðarins.



© LJG des. 2007





Dæmi um starfsemi í Dröfn Hansaborg

Safn um sögu Drafnar – dráttarbrautar og slíppsins

Spilið sem nú er í litla kofanum við Strandgötuna verður gert upp og haft til sýnis. Myndir og munur frá starfsemi Drafnar, t.d. myndir og nöfn allra skipa sem þar voru smíðuð.

Útibú frá Byggðasafni Hafnarfjarðar, með **áherslu á atvinnusögu**, frystihús og útgerð, saga Íshússins, Fiskverkunar Villa Sveins, gamla Flensborgarskólans o.fl.



© LJG apríl 2008

Dæmi um **stofnanir sem gætu haft aðsetur í Dröfn Hansaborg**:
Hafnarstjórn Faxaflóahafna, Sjávarútvegsráðuneytið, Stofnun Íslenskra fræða, Ferðamálaráð Hafnarfjarðar, Rithöfundasamband Íslands o.fl.

Rithöfundar munu eignast nýtt sögusvið og skrifa **sakamálasögur sem gerast í Dröfn, miðaldatónlistin** verður rifjuð upp og **heill kafli í sögu Íslands** verður rannsakaður ofan í kjölinn, allt til að heilla ferðamenn til staðarins.



Dröfn Hansaborg – Hafnarfjörður 2.0

Það er sannfæring mín að þessi hugmynd muni verða hagkvæm fyrir þann sem byggir hverfið, þetta verður eftirsóttasta hverfið á höfuðborgarsvæðinu.

Hver vill ekki búa í alvöru turni?

Þessi hugmynd mun hleypa enn frekara lífi í ferðamannabæinn Hafnarfjörð og virka sem vítamínsprauta fyrir ímyndunarafl bæjarbúa og ferðamanna.

Hafnarfjörður mun fá auknar tekjur af ferðamennsku.

Hvernig lítur
Hansaborgin Dröfn út?

Byrjum á að skoða
hana úr sólarátt:



Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði



Loftmynd – úr suðvestri

Hér er horft úr suðvestri í átt til miðbæjarins. Strandgatan til hægri, höfnin til vinstri, Fornubúðir í forgrunni (neðst).

Grandakanall, 4 borgarturnar, borgarhliðið fjærst, siglinga-klúbbshúsið með bláum lit fyrir miðri mynd.

1 cm á módelinu
jafngildir 2 metrum.





Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði

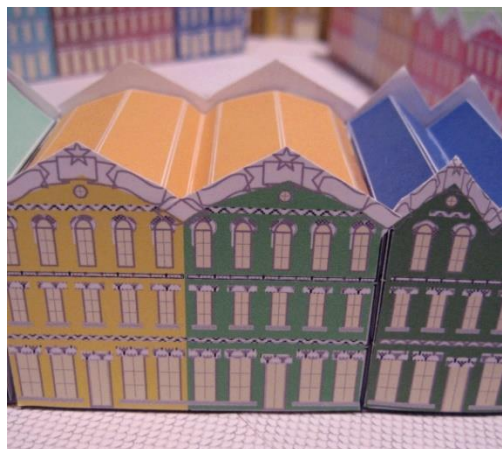
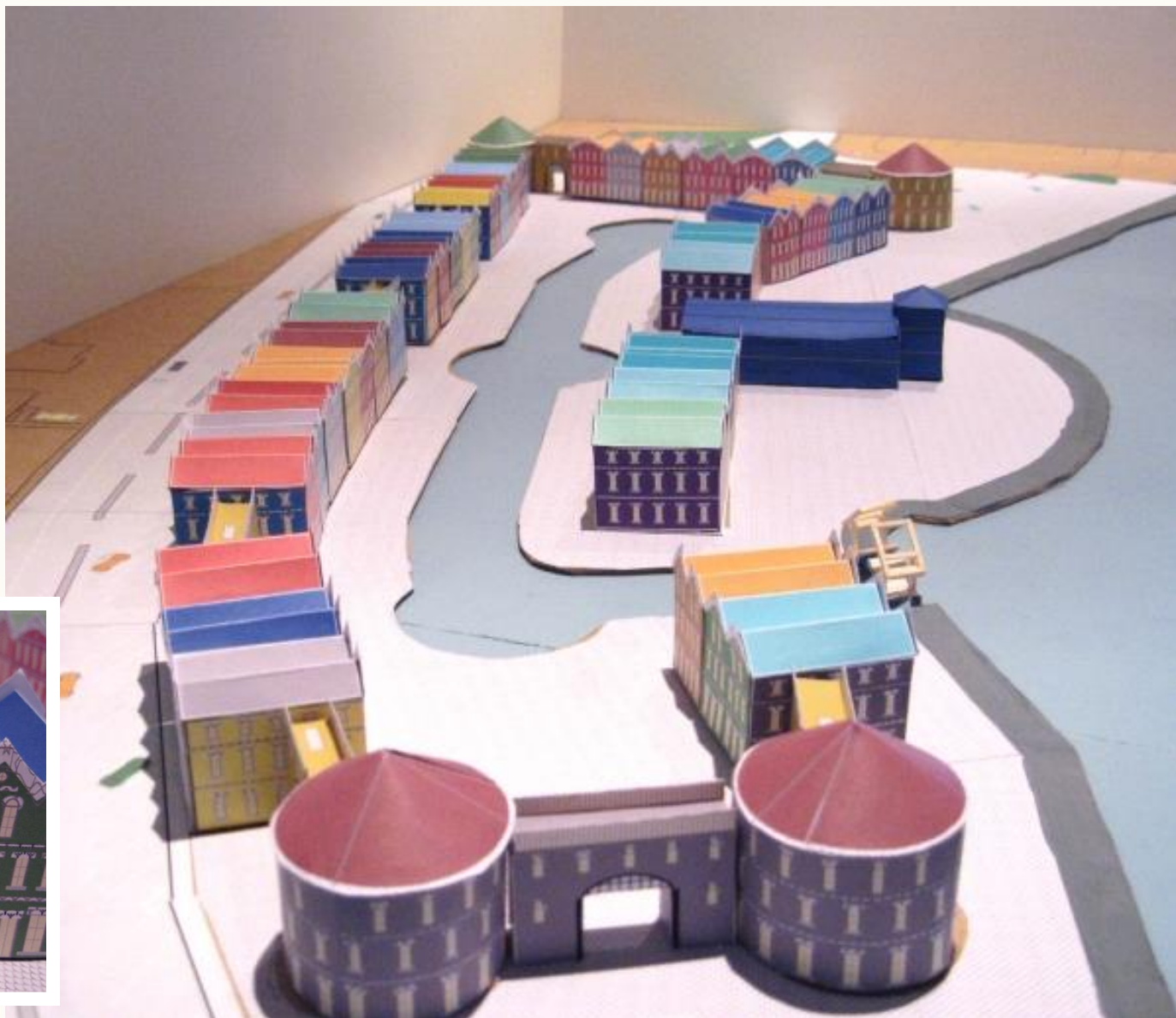


Loftmynd - úr norðaustri

Hér er horft úr
norðaustri í átt
frá miðbæ
Hafnarfjarðar.

Göngugatan
("promenaðið")
sést til hægri
meðfram
Hansaborginni.

Lyftibúin brúar
Grandakanalinn.





Borgarturnarnir - borgarhliðið

Hér er staðið á
brún sjávar-
torgsins innan
við borgar-
hliðið og horft í
áttina að
miðbænum





Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði



Sjávartorgið innan við borgarhliðið



Hér er horft yfir svæðið innan við borgarhliðið og sjávartorgið þar fyrir innan.

Neðst sést útgangur Grandakanals yfir í smábátahöfnina.

Lyftibúin brúar síkið og göngustígurinn liggur yfir hana.



Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði



Grandakanall til suðvesturs

Hér er horft yfir litið frá borgarhliðinu út eftir Grandakanal til suðvesturs.



Hér sést sjávartorgið innan aðalborgarhliðið, húsin meðfram Strandgötunni liggja meðfram síkinu.



Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði



Grandakanall til suðvesturs

Hér sést syðri endi síkisins vel. Fjærst er syðsta sjávartorgið.

Litla myndin til hægri sýnir turninn sem rís við hringtorgið. Gengið er frá bílastæðum inn um litla borgarhliðið til hægri.





Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði



Grandakanall til norðausturs

Hér sést yfir síkið til norðurausturs.

Vel sést að húsin eru nokkurn veginn jafnhá og turninn við hús siglingaklúbbsins.



Horft eftir síkinu frá mið sjávartorginu í átt að aðalborgarhliðinu.



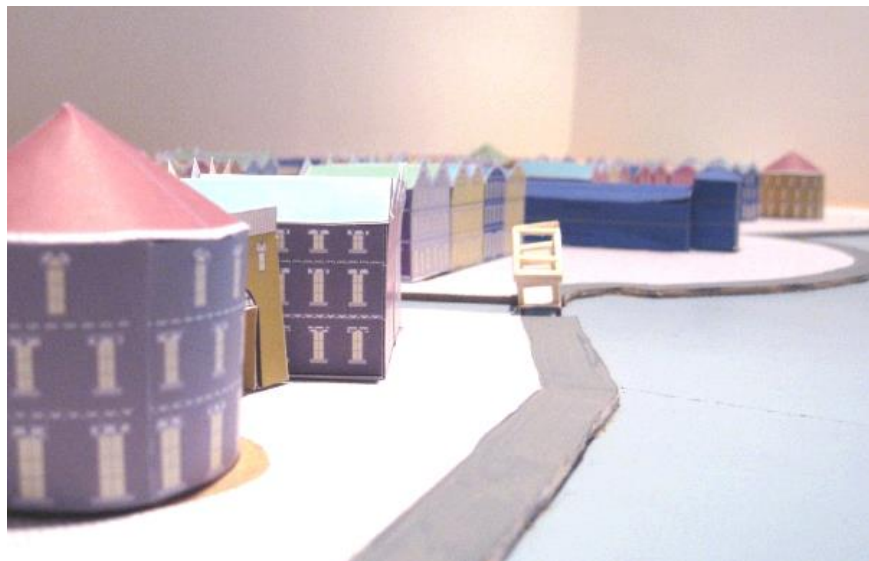
Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði



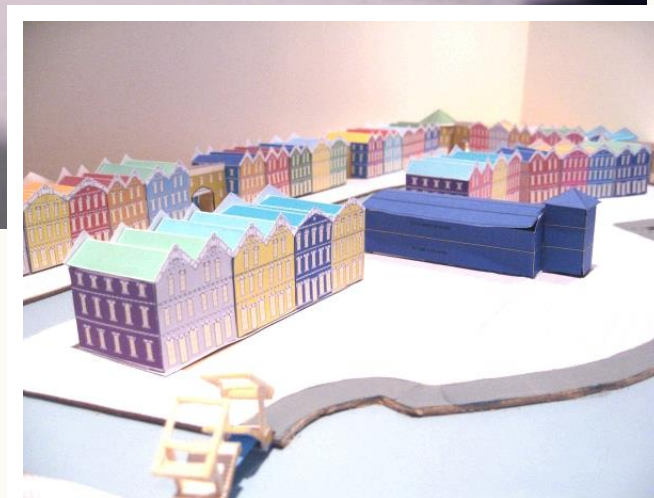
Göngustígurinn og lyftibrúin

Til hægri er horft
frá hafnar-
bakkanum fyrir
framan turn
siglingaklúbb-
hússins.

Hér er horft í
áttina að
Fornubúðum.



Til vinstri
sést svæðið
norðan við
siglingaklúb
bshúsið





Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði



Göngustígurinn og lyftibrúin

Lyftibrúnni verður lyft á háflóði þegar færa þarf skip og báta inn og útur síkinu.

Hér að neðan er horft frá Strandgötunni í átt að lyftibrúnni.





Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði

Séð frá smábátahöfninni

Þetta verður
útsýnið frá
smábáta-
höfninni



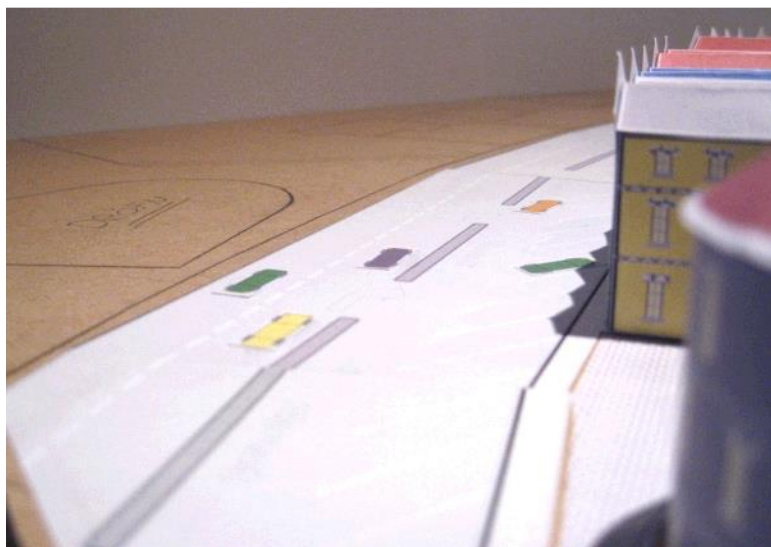


Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði



Strandgatan

Hér sést
götumyndin horft
frá miðbæ í átt að
hringtorginu.





Dröfn - Hansaborg í Hafnarfirði

Horft frá Fornubúðum (úr lofti)



Ein hugmynd
að skipulagi
svæðisins
hefur verið
óformlega
kynnt
- kíkjum á
hana





Skipulag fyrir hverja?



Aðrar hugmyndir um "Sjólareitinn" (Drafarsvæðið)

Þessar hugmyndir voru stuttlega kynntar í framhjálaupi í grein í blaðkálfi með öðru hvoru dagblaðanna, Land og Saga, 3.tbl. 2. árg. maí 2008 (bls.22-24 og forsiðu).

Gert er ráð fyrir **tólf 6-7 hæða turnum/ húsum** og einum **amk 20 hæða turni** sem stæði ca þar sem slippurinn (dráttarbrautin) er núna.

Í greininni segir: "Þetta er hugsað þannig að byggingarnar og gróður myndi umgjörð um litríkt mannlíf. Lifandi höfn er svo auðvitað bara bónus." (bls 23).

Heimild: - sjá nánar:
http://www.zeppelin.is/is/verkefni/?ew_0_a_id=304972&news_category_id=20490

Zeppelin Arkitektar - Microsoft Internet Explorer

File Edit View Favorites Tools Help

Back Forward Stop Reload Home Search Favorites

Address http://www.zeppelin.is/is/verkefni/?ew_0_a_id=304972&news_category_id=20490 Go

Zep pelin Arkitektar

Svæðið er kynnt sem "Sjólareitur" sem er rangnefni, svæðið hefur aldrei verið kallað þessu nafni. Hugmyndin gerir ekki ráð fyrir að hús Siglingaklúbbsins standi áfram né húsin að Fornubúðum 8-12.

Það hefur ekki komið fram (og er ólíklegt að mati LJG) hvort eigandinn muni kynna þessar hugmyndir sem þær sem hann vill sjá verða á þessum reit.

Zeppelin Verkefni Fréttir og greinar Þjónusta

Sjólareitur

Eigandi stórs iðnaðarsvæðis leitaði til Zeppelin til að hanna hverfi við höfnina í Hafnarfirði. Staðsetningin býður upp á bryggjuhverfi og var litið til hafnarhverfis Marseille borgar þar sem sjórinn liggur inn í miðborgarhlutann.

Styrkur þessa verkefnis hvílir ekki eingöngu á tengslum þess við höfnina. Gert er ráð fyrir fjölda íbúða, skrifstofa, verslana og kaffihúsa auk hótelturms. Bílastæði verða neðanjarðar sem eykur möguleika á grænum, vistvænum svæðum, en þeim er ætlað að auka lífsgæði íbúa.

Heimild: <http://www.zeppelin.is>

Internet



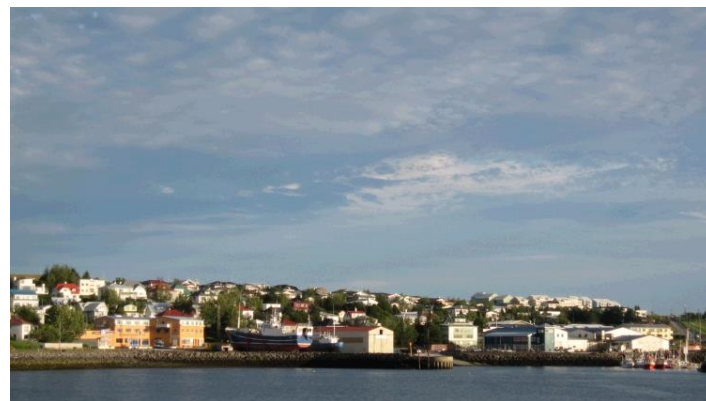
Skipulag til skaða?

Hafnarfjörður – Heillum horfinn?



Hvað viljum við?

Hugmyndir Zeppelin
12 hús 6-7 hæða og 1 turn
ca 20 hæðir



© LJG júlí 2006

Viljum við þetta? Myndin gefur ekki raunsanna mynd af útliti en skv. tillögum er þetta nálgun við hæð húsanna. Tillögurnar eru pantaðar af eiganda, ekki unnar fyrir Hafnarfjarðarbæ.

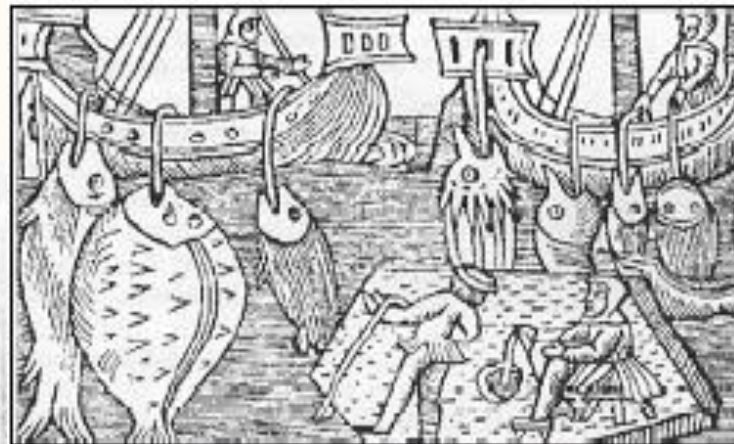


Skipulag í árdaga

Hafnarfjörður – Heillum horfinn?



“Þú ert heimsins hýjalín,
Hafnarfjörður, ástin mín,”



“framtíð mín er framtíð þín,
framtíð Gaflarans.”



**Hafnarfjörður á sér ríka sögu
– lærum af henni og nýtum hana í dag okkur í hag!**

Myndir fengnar að láni úr PDF skjali af vef Hafnarfjarðar,
upprunaheimild: Saga Hafnarfjarðar 1908-1983 I, bls. 9-25.



TAKK FYRIR



Tafla 1a – Dæmi um útreikning á fjölda íbúða/rýma

Tegund húss sbr hugmyndir LJG	Fjöldi húsa	Tegund íbúðar	Fjöldi íbúða / rýma	stærð íbúðar / rýmis fm	Byggingar kostn pr fm skv. forsend um	Bygg.kostn n pr íbúð	Heildar bygg.kostn. búða af þessari tegund í húsinu	Byggingar kostnaður: Samtals öll hús	Meðal söluverð pr fm skv. fm.is	Meðal söluverð pr íbúð	Heildar sölu verð íbúða af þessari tegund í húsinu	Söluverð: Samtals öll hús	fjöldi húsa	fm alls	fjöldi verslunar rýma	fm alls	Grunnflötur samtals (fj. húsa x grunnflötur
Hús B																	
2 burstir - Minnst st.		risibúð	1	66	139.000	9.174.000	9.174.000		235.000	15.510.000	15.510.000		11	726			
3 hæðir		Miðhæð	1	77	139.000	10.703.000	10.703.000		235.000	18.095.000	18.095.000		11	847			
grunnflötur 77 fm		Verslunarhæð	2	38,5	139.000	5.351.500	10.703.000		177.000	6.814.500	13.629.000				22	1694	
77	11						30.580.000	336.380.000			47.234.000	519.574.000					847
Hús A																	
2 burstir - Millistærð		risibúð	1	77	139.000	10.703.000	10.703.000		235.000	18.095.000	18.095.000		12	924			
3 hæðir		Miðhæð	1	99	139.000	13.761.000	13.761.000		235.000	23.265.000	23.265.000		12	1188			
grunnflötur 99 fm		Verslunarhæð	2	49,5	139.000	6.880.500	13.761.000		177.000	8.761.500	17.523.000				24	2376	
99	12						38.225.000	458.700.000			58.883.000	706.596.000					1188
Hús C																	
1 burst - stærst		risibúð lítil	2	63,25	139.000	8.791.750	17.583.500		235.000	14.863.750	29.727.500		16	2024			
3 hæðir (2 hús saman)		Miðhæð lítil	2	74,25	139.000	10.320.750	20.641.500		235.000	17.448.750	34.897.500		16	2376			
grunnflötur 148,5 fm		Verslunarhæð	2	74,25	139.000	10.320.750	20.641.500		177.000	13.142.250	26.284.500				16	2376	
148,5	8						58.866.500	470.932.000			90.909.500	727.276.000					1188
Turn																	
Turn		3 hæð	1	122,6	139.000	17.041.400	17.041.400		235.000	28.811.000	28.811.000		4	490,4			
3 hæðir		2 hæð	1	122,6	139.000	17.041.400	17.041.400		235.000	28.811.000	28.811.000		4	490,4			
grunnflötur 122,5 fm		Verslunarhæð	1	122,6	139.000	17.041.400	17.041.400		177.000	21.700.200	21.700.200				4	490,4	
122,5	4						51.124.200	204.496.800			79.322.200	317.288.800	86	9066	66	6936,4	490
Samtals:	35							1.266.012.000				1.953.446.000					3713
Mismunur (söluverð mínus byggingarkostnaður):												687.434.000					

Byggingarkostnaður "vísitöluhúss", pr. fermeter, tölur frá maí 2008 = 129.911 (bygg.vísit. 416,5). Gatnagerðargjöld skv. tölum frá Hafnarfirði maí 2008, fjölbýli er 7,5% af byggingarkostnaði pr fm. vísitöluhúss = 9.743. Alls pr. fermeter = 129.911 + 9.743 = 139.654. Talan 139.000 verður notuð til einföldunar. Sama regla gildir fyrir atvinnuhúsnæði.

Heimild: http://www.hafnarfjordur.is/skipulag_og_framkvaemdir/gjaldskra/gatnagerdargjold_-_eldri/

Söluverð er fengið úr verðsjá Fasteignamats ríkisins, fyrir Hafnarfjörð, frá nóv 2007 til apríl 2008 byggt á raunverulegum kaupsamningum.. Meðalverð pr fm er á bilinu frá 213þús uppí 251þús fyrir íbúðarhúsnæði (90 - 136 fm stórt) byggt á árunum 2000-2008. Talan 235.000 er notuð til einföldunar. Verslunarhúsnæði er sett 177.000 pr ferm m.v. nýlega sölu á rými að Fornubúðum 8 (17millj. fyrir 96fm). (www.fasteignamat.is hefur ekki uppl.um þetta því kaupsamningar eru fáir). Söluverð íbúða á Norðurbakka Hf. er um 313.000 kr pr fm (meðalverð skv. fasteignaauglýsingum í maí 2008).



Tafla 1b – Hærra söluverð

Tegund húss sbr hugmyndir LJG	Fjöldi húsa	Tegund íbúðar	Fjöldi íbúða / rýma	stærð íbúðar / rýmis fm	Byggingar kostn pr fm skv. forsend um	Bygg.kostn pr íbúð	Heildar bygg.kostn. búða af þessari tegund í húsinu	Byggingarkostnaður: Samtals öll hús	Meðal söluverð pr fm skv. fm.is	Meðal söluverð pr íbúð	Heildar söluverð íbúða af þessari tegund í húsinu	Söluverð: Samtals öll hús	fjöldi húsa	fm alls	fjöldi verslunar rýma	fm alls	Grunnflötur samtals (fj. húsa x grunnflötur)
Hús B																	
2 burstir - Minnst st.		risibúð	1	66	139.000	9.174.000	9.174.000		313.000	20.658.000	20.658.000		11	726			
3 hæðir		Miðhæð	1	77	139.000	10.703.000	10.703.000		313.000	24.101.000	24.101.000		11	847			
grunnflötur 77 fm		Verslunarhæð	2	38,5	139.000	5.351.500	10.703.000		177.000	6.814.500	13.629.000				22	1694	
77	11						30.580.000	336.380.000			58.388.000	642.268.000					847
Hús A																	
2 burstir - Millistærð		risibúð	1	77	139.000	10.703.000	10.703.000		313.000	24.101.000	24.101.000		12	924			
3 hæðir		Miðhæð	1	99	139.000	13.761.000	13.761.000		313.000	30.987.000	30.987.000		12	1188			
grunnflötur 99 fm		Verslunarhæð	2	49,5	139.000	6.880.500	13.761.000		177.000	8.761.500	17.523.000				24	2376	
99	12						38.225.000	458.700.000			72.611.000	871.332.000					1188
Hús C																	
1 burst - stærst		risibúð lítil	2	63,25	139.000	8.791.750	17.583.500		313.000	19.797.250	39.594.500		16	2024			
3 hæðir (2 hús saman)		Miðhæð lítil	2	74,25	139.000	10.320.750	20.641.500		313.000	23.240.250	46.480.500		16	2376			
grunnflötur 148,5 fm		Verslunarhæð	2	74,25	139.000	10.320.750	20.641.500		177.000	13.142.250	26.284.500				16	2376	
148,5	8						58.866.500	470.932.000			112.359.500	898.876.000					1188
Turn																	
Turn		3 hæð	1	122,6	139.000	17.041.400	17.041.400		313.000	38.373.800	38.373.800		4	490,4			
3 hæðir		2 hæð	1	122,6	139.000	17.041.400	17.041.400		313.000	38.373.800	38.373.800		4	490,4			
grunnflötur 122,5 fm		Verslunarhæð	1	122,6	139.000	17.041.400	17.041.400		177.000	21.700.200	21.700.200				4	490,4	
122,5	4						51.124.200	204.496.800			98.447.800	393.791.200	86	9066	66	6936,4	490
Samtals:	35							1.266.012.000				2.412.476.000					3713
Mismunur (söluverð mínus byggingarkostnaður):												1.146.464.000					

Byggingarkostnaður "vísitöluhúss", pr. fermeter, tölur frá maí 2008 = 129.911 (bygg.vísit. 416,5). Gatnagerðargjöld skv. tölum frá Hafnarfirði maí 2008, fjölbýli er 7,5% af byggingarkostnaði pr fm. vísitöluhúss = 9.743. Alls pr. fermeter = 129.911 + 9.743 = 139.654. Talan 139.000 verður notuð til einföldunar. Verslunarhúsnæði er sett 177.000 pr ferm m.v. nýlega sölu á rými að Fornubúðum 8 (17millj. fyrir 96fm). (www.fasteignamat.is hefur ekki uppl.um þetta því kaupsamningar eru fáir). Söluverð íbúða á Norðurbakka Hf. er um 313.000 kr pr fm (meðalverð skv. fasteignaauglýsingum í maí 2008).

Heimild: http://www.hafnarfjordur.is/skipulag_og_framkvaemdir/gjaldskra/gatnagerdargjold_-_eldri/

Söluverð er fengið úr verðsjá Fasteignamats ríkisins, fyrir Hafnarfjörð, frá nóv 2007 til apríl 2008 byggt á raunverulegum kaupsamningum.. Meðalverð pr fm er á bilinu frá 213þús uppí 251þús fyrir íbúðarhúsnæði (90 - 136 fm stórt) byggt á árunum 2000-2008. Talan 235.000 er notuð til einföldunar. Verslunarhúsnæði er sett 177.000 pr ferm m.v. nýlega sölu á rými að Fornubúðum 8 (17millj. fyrir 96fm). (www.fasteignamat.is hefur ekki uppl.um þetta því kaupsamningar eru fáir). Söluverð íbúða á Norðurbakka Hf. er um 313.000 kr pr fm (meðalverð skv. fasteignaauglýsingum í maí 2008).



Tafla 2 – Dæmi um verð óseldra íbúða á Norðurbakka



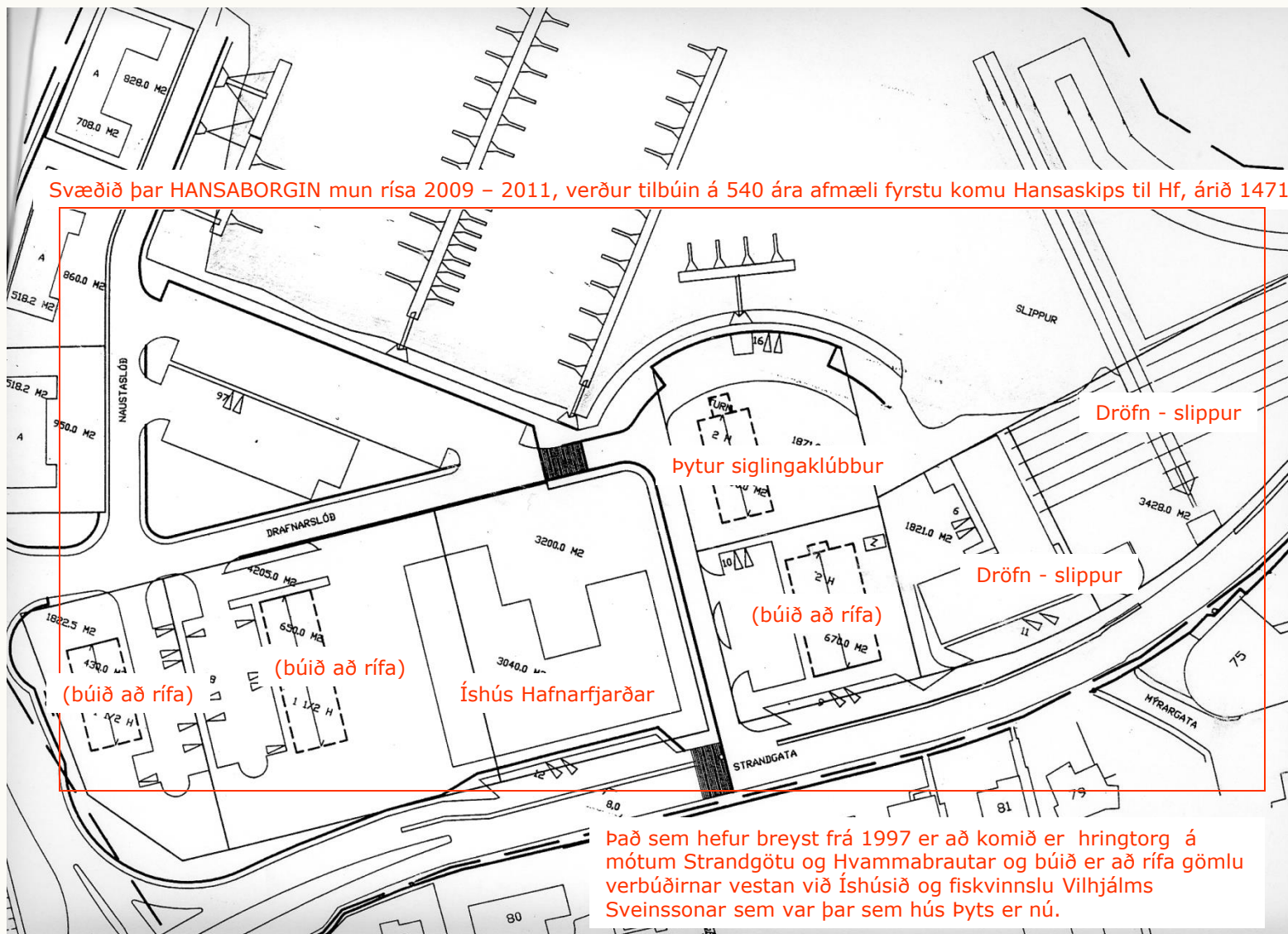
© LJG – maí 2008

NORÐURBAKKI - auglýst verð í maí 2008

stærð fm	fjöldi herb.	staðsetning	uppsett verð	Meðalverð/fm
119	3	2 hæð	32.200.000	270.588
117	3	2 hæð	32.100.000	274.359
108	3	1 hæð	28.100.000	260.185
131	3	1 hæð	34.700.000	264.885
129	4	4 hæð	53.600.000	415.504
114	3	1 hæð	30.800.000	270.175
126	4	4 hæð	47.900.000	380.159
133	4	1 hæð	46.500.000	349.624
977			305.900.000	313.101
heimild: Fasteignavefur www.mbl.is				

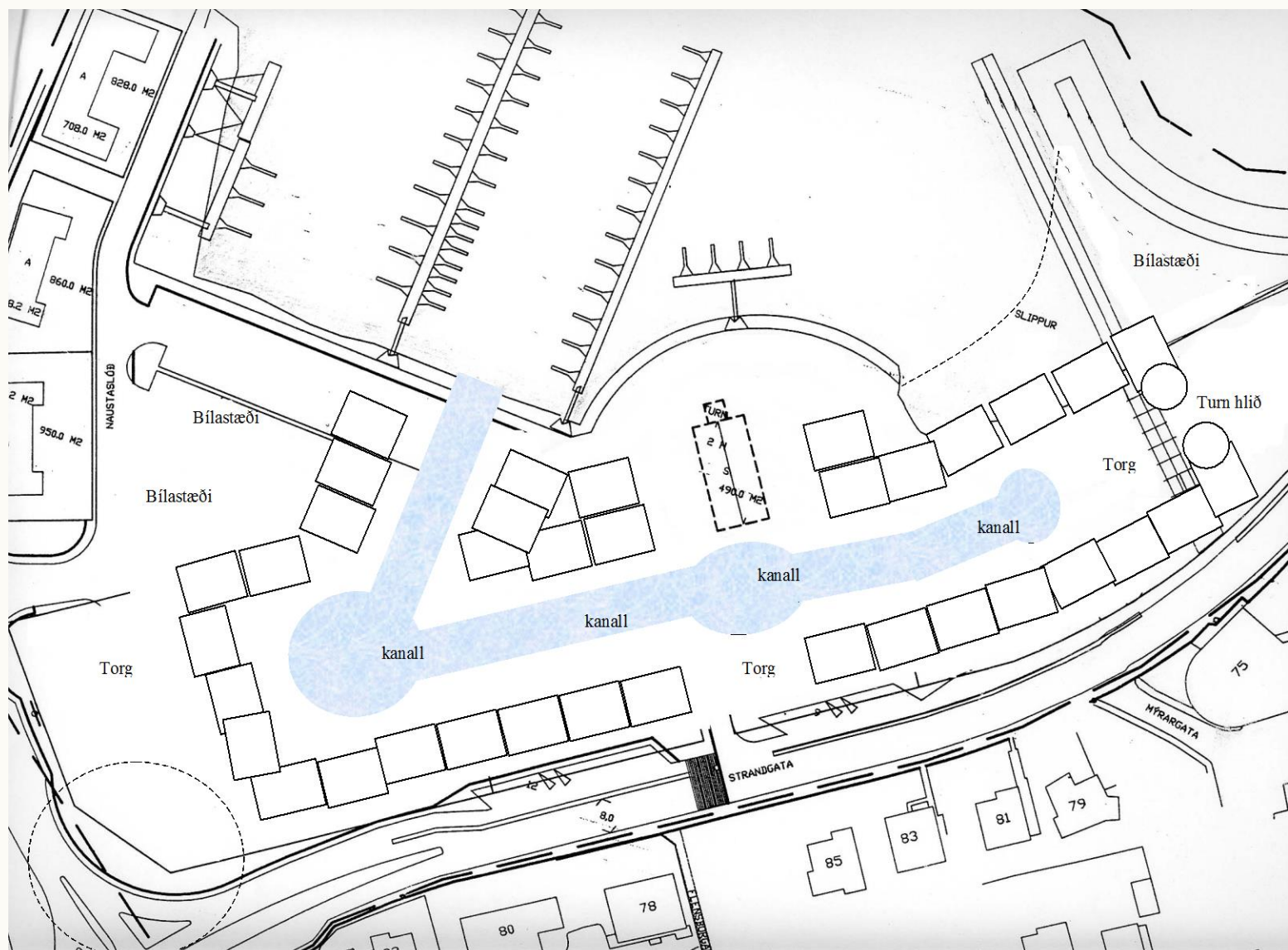


Flensborgarhöfn — uppdrátturinn sýnir skipulagið svæðisins skv d.skipul. dags 1997



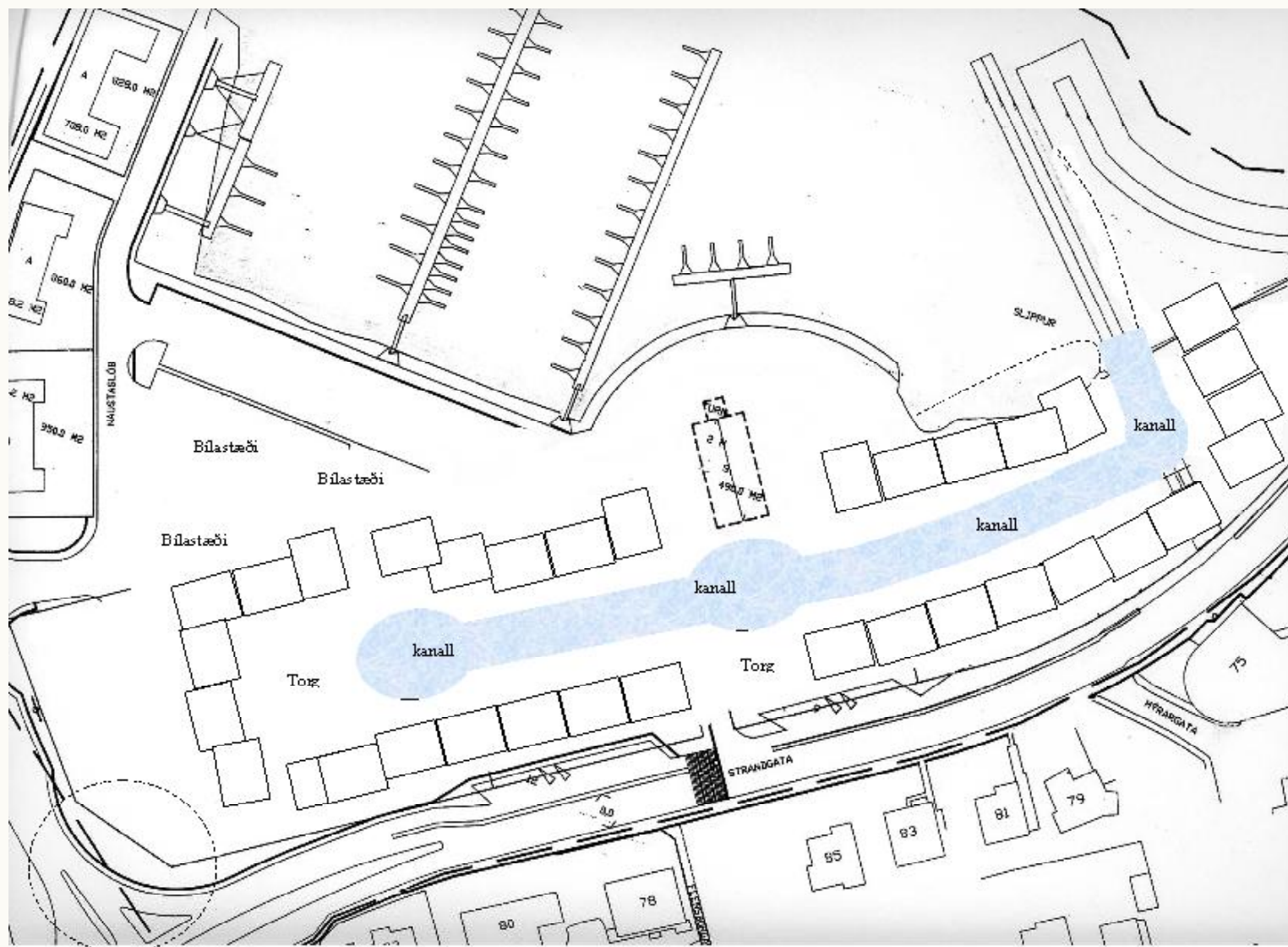


Önnur útfærsla





Núverandi útfærsla



- Velkomin í Múkka
- Myndir af framkvæmdum í Múkka
- Upphafssíða fyrirlesturs
- Lárus Jón - kynning
- Afhverju skipta sér af skipulagsmálum?
- Hefjum umræðu strax
- Hugmyndasókn er besta vörnin
- Dröfn og smábátahöfnin - myndir
- Svæðið – danska kortið
- Svæðið - borgarvefsjá
- Svæðið – loftmynd - GoogleEarth
- Svæðið – frá Norðurbakka
- Viljum við Skuggahverfi?
- Viljum við Strandgötuturn?
- Viljum við Fjarðarturna?
- Viljum við annan Norðurbakka
- Hvað vil ég sjá á Drafnarsvæðinu?
- Hagkvæm byggð án háhýsa – húsagljúfur?
- Hagkvæm byggð án háhýsa – já!
- Hagkvæm byggð án háhýsa – hvernig?
- Hver er svo þessi hugmynd?
- Saga Hafnarfjarðar - frh
- ...Ef Hansakaupmenn hefðu haldið velli
- Hafnarfjörður – heimsborg á Íslandi
- Hansaborg – borg við bryggju
- Grandakanall í Hansaborg
- Borgarturnar og Burgmeister
- Húsin í Hansaborginni
- Framhliðar húsanna - sérkenni
- Ásýnd Drafnar Hansaborgar
- Hansaborg –frá Norðurbakka séð
- Ferðamannasegull
- Stofnanir í Dröfn Hansaborg
- Dröfn Hansaborg – Hafnarfjörður 2.0
- Loftmyndir
- Borgarturnarnir
- Sjávartorgið við borgarhliðið
- Grandakanall
- Göngustígur og lyftibrú
- Séð frá smábátahöfninni
- Strandgatan
- Fornubúðir – úr lofti
- Aðrar hugmyndir
- Þú ert heimsins hýjalín...
- Kort af svæðinu - ítarefni
- Núverandi útfærsla LJG
- Önnur útfærsla LJG
- Tafla 1a – byggingarkostn.
- Tafla 1b – byggingarkostn. 2
- Tafla 2 – Söluverð á Norðurb.