

Elliðavogur / Höfði

A Reykjavík City Brownfield Project

NEXUS had advised the current Planning Committee Head, setting up of the „City Development Agency“, which would guide on large scale restructuring of neighborhoods within the cosmopolitan area.

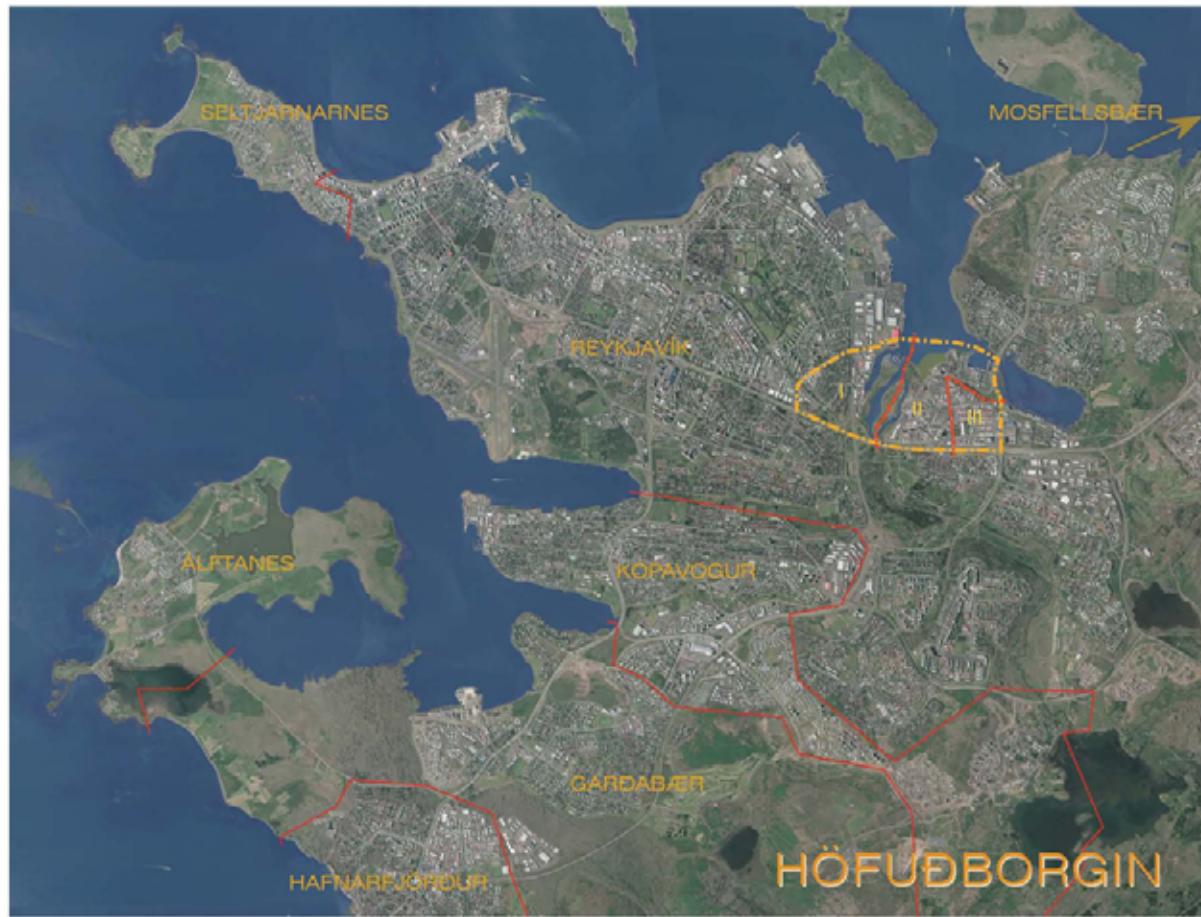
The „Höfðinn“ project was formed in order to have nine property owners work together in order to develop a combined area of 270ha., located in the geographical center of the Cosmopolitan area of Reykjavík.

NEXUS was hired by one of the larger Landowners/Developers, to advice on the structure of a collaboration of the owners; a consortium, as to develop the site in cooperation with the Planning commissioner of Reykjavík.

The Main Development of the Area consists of about 93ha., the older light industry area on 83ha. and Green areas about 91ha. Much of this is a city controlled area, such as streets and the green areas at Elliðaár-river.

The range of the utilization ration, used for a nearby “Vogabyggð” suggests, if utilized similarly, to allow about 1.627.500m² of mixed use, for the 93ha. area only and be for about much needed 5.600 apartment units.

ELLIÐAÁRVOGUR



ELLIÐAÁRVOGUR



ELLIÐAÁRVOGUR



KLASI

ELLIÐAÁRVOGUR

LYKILSVÆÐI REYKJAVÍKUR

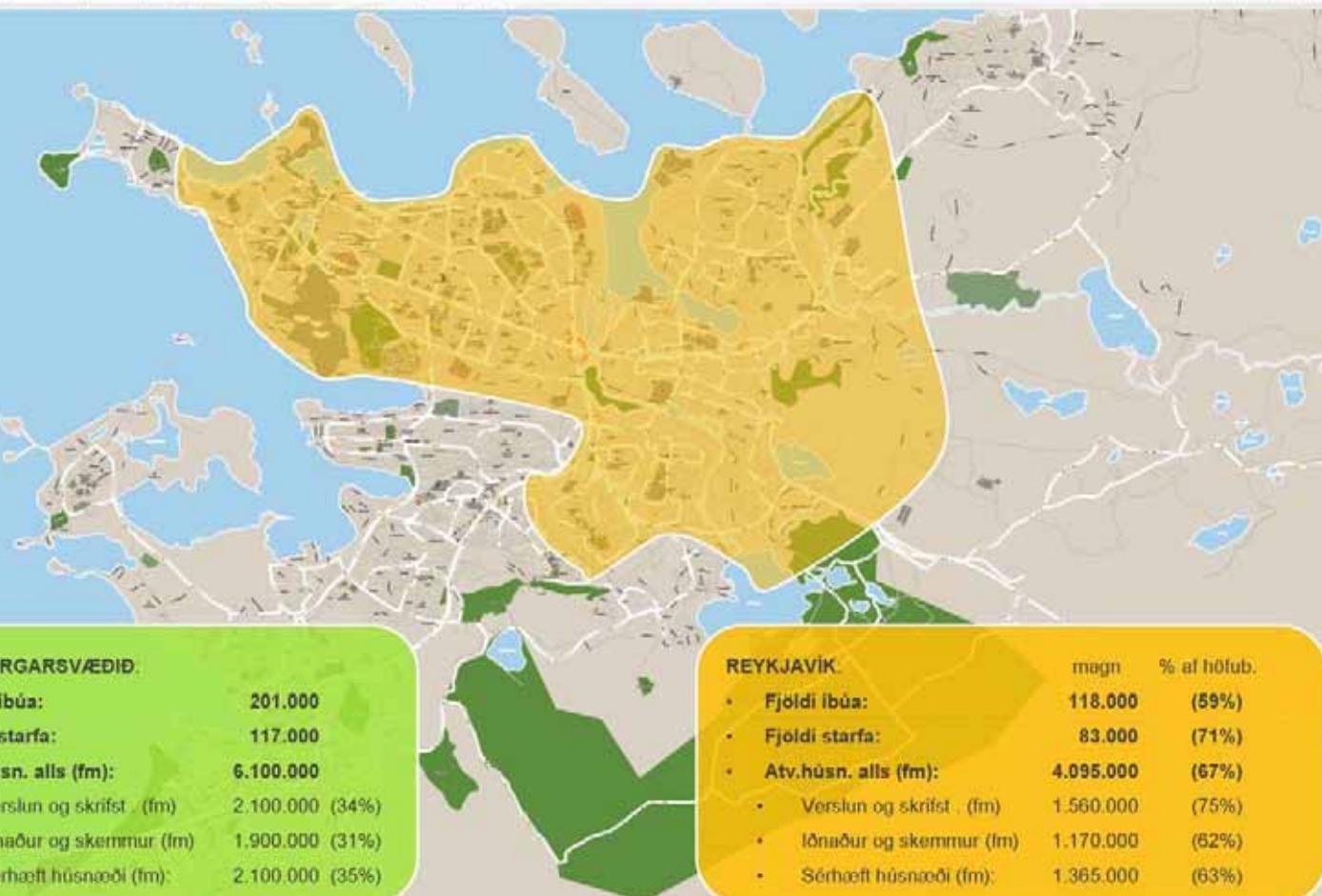
NÓVEMBER 2010



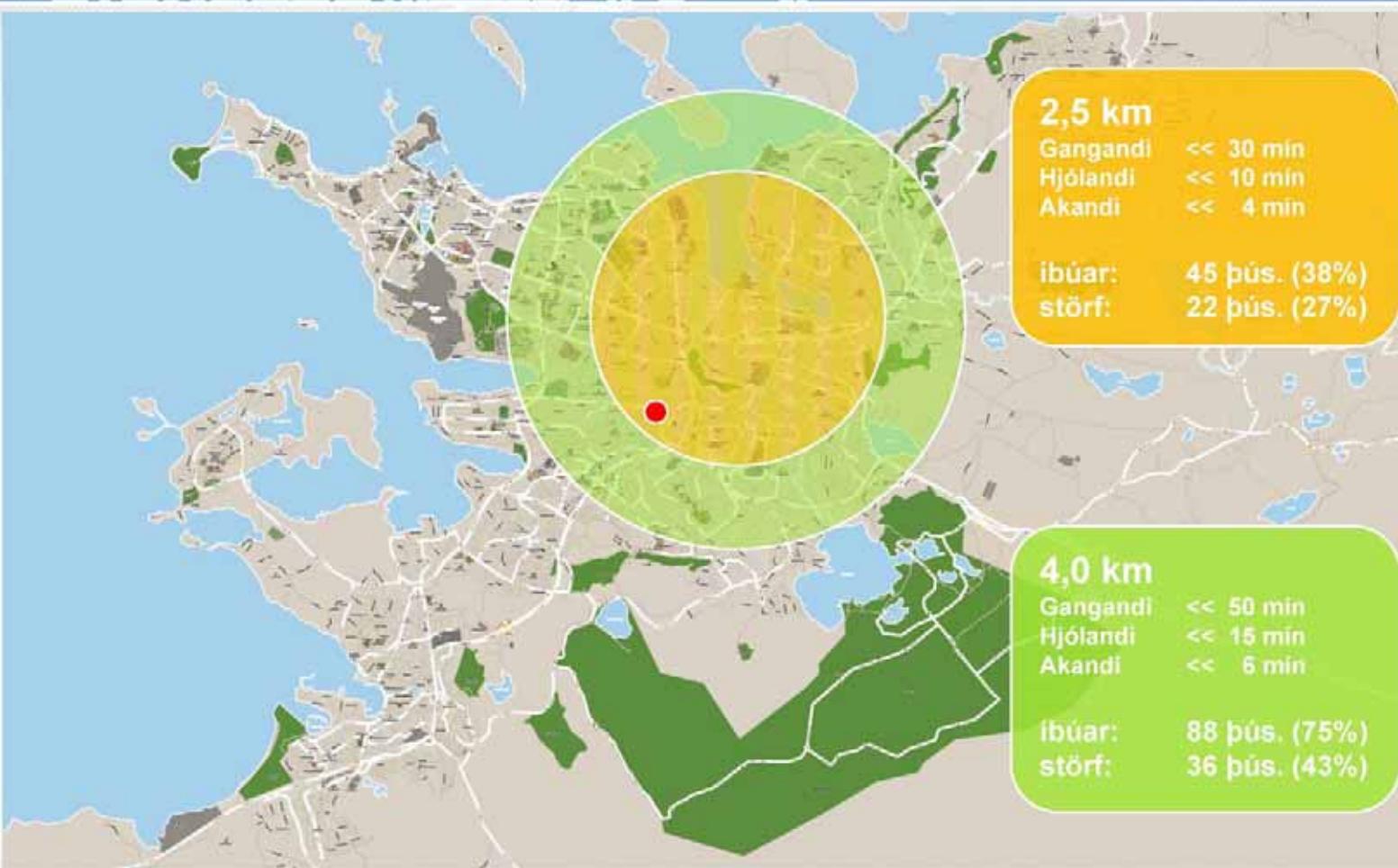
HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ- 2010

KLASI















HÖFÐINN (vestan Höfðabakka):

- Stærð svæðis (ha): 110
- Fjöldi íbúa: 526
- Reiknaður fj. starfa: 3.800
- Atv.húsn. alls (fm): 225.000
 - Verslun /skrifst. (fm) 85.000
 - Lönaður /skemmur (fm) 150.000
 - Sérhuell húsnæði (fm): 10.000
- Nýting svæðis: 0,21

1. BRYGGJUHVERFID

2. SÍÐARI ÞRÓUN

- Stærð svæðis (ha): 92
- Atv.húsn. alls (fm): 142.000
- Nýting svæðis: 0,45

3. ÞRÓUN HAFIN

4. ÞRÓUNARSVÆÐI – lykilsvæði Rvk.



ÞRÓUNARSVÆÐI:

- Stærð svæðis (ha): 63
- Fjöldi búa: 0
- Reiknaður fj. starfa: 700
- Aty.húsn. alls (fm): 83.000
 - Verslun /skrifst. (fm) 25.000
 - Ílonaður /skemmur (fm) 50.000
 - Sérhæll húsnæði (fm): 8.000
- Nýting svæðis: 0,13



NÚVERNANDI NOTKUN:

- Bilasölu og þjónusta 14 ha (24%)
- Grólfur lönaður 39 ha (63%)
- Annar lönaður 10 ha (23%)



EIGNARHALD:

1. Björgun hf	9.4 ha (15%)
2. Malbikunart. Höfði hf	9.0 ha (14%)
3. Reykjavíkurborg	2.1 ha (3%)
4. Klasi ehf	5.6 ha (9%)
5. Littla fast. félagið ehf	5.2 ha (8%)
6. Atlund ehf (Atlant)	4.6 ha (7%)
7. Ártún ehf (BM Vallé)	4.8 ha (7%)
8. Vörub. Þróttur hf	2.6 ha (4%)
9. Ríkissjóður	1.3 ha (2%)
• 9 stærstu	44.4 ha (71%)
• Aðrir löðahafar	12.0 ha (19%)
• Götur og annað	6.6 ha (10%)



VÍKJANDI STARFSEMI – lausnir

KLASI



• Bílasíður



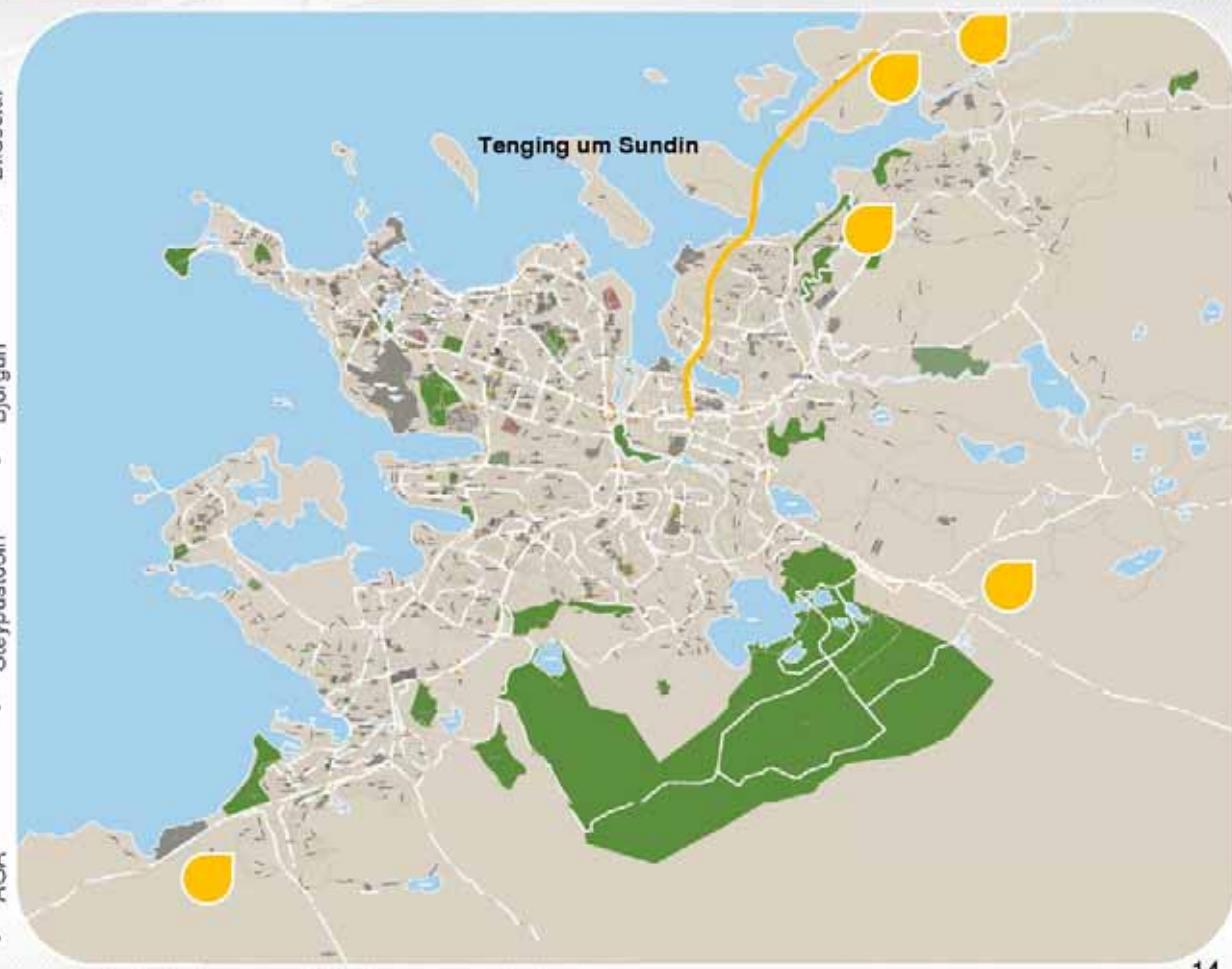
• Bjorgun



• Steypustöðin



• AGA



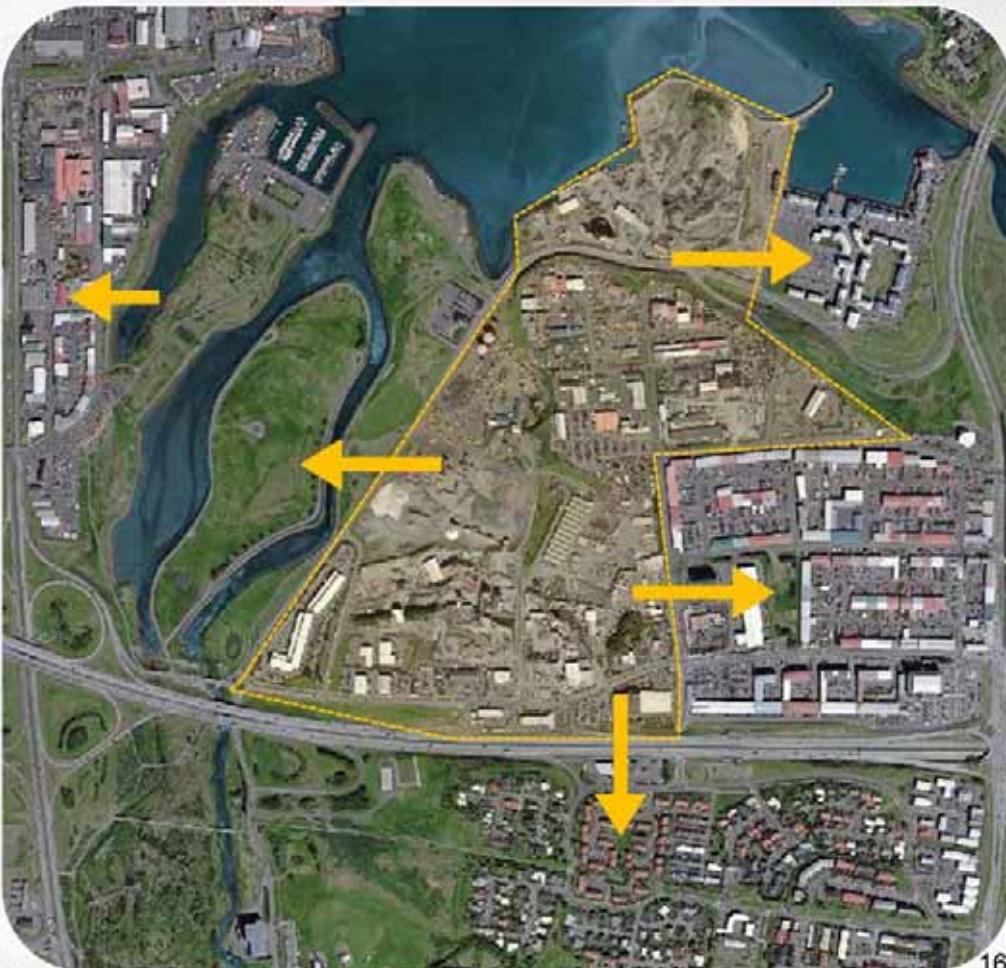
LANDFRÆÐILEG SKIPTING:

- Bryggjuhverfi (ha): 12
- Árbakkinn (ha): 10
- Á hæðinni (ha): 40



Samhengi við hið næsta nágrenni:

- Útvistarsvæði Elliðaánnar
- Ártúnsholt
- Bryggjuhverfið
- Höfðinn (austursvæði)
- Vogar



HAGKVÆM ÞRÓUN:

- Styttning vegalengda
- Belri nýting gatnakerfis
- Lágmarkskostnaður við grunnkerfi
- Víkjandi fjárfesting hlutfallslega litil
- Staðsettningarhagkvæmni
- Stærðarhagkvæmni
- Auðveld áfangaskipting
- Samnýting íþróttamannvirkja



SJÁLFBÆR PRÓUN:

- Styttning vegalengda
- Raunveruleg þéttling borgar
- Þéttling í sátt við nágrenna
- Styrkir úthverfi borgar
- Blöndun byggðar – lífsgæði líbuanna
- Sjálfbært hverfi – hæfileg stærð
- Nálægð við náttúru
- Mengandi iðnaður víkur
- Þjóðhagsleg hagkvæmni





Samráð um framtíðarsýn:

- Það er ósk okkar að stuðla að samstarfi og samráði við gerð framtíðarsýnar á Elliðaárvogs- og Höfðasvæðinu sem einnrað heildar.
- Framtíðaruppbrygging svæðisins er eitt mikilvægasta verkefni Borgarinnar til þéttlingar byggðar
- Svæðið sem um næðir er landfræðileg miðja bæði hofuðborgarsvæðisins alls, sem og Reykjavíkurborgar og liggur við helstu samgönguæðar þess.
- Hagur verkefnisins er að það sé unnið á grundvelli samvinnu og mikilvægt er að samvinna hagsmunaaðila og borgaryfirvalda verði virk írð upphafi þegar framtíðarsýn og forsendur svæðisins eru mótaðar.
- Ástæða er til að skoða þann möguleika að stofnað verði fólag helstu hagsmunaaðila svæðis.





VESTURSVEIDI

MIDSVEIDI

AUSTUR
SVEIDI