

Fjölnota íþróttahús í Garðabæ staðarval

GREINARGERÐ

10.2.2015

Uppfært eftir kynningarfund 18.3.2015

GARÐABÆR



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

Efnisyfirlit

1. Hugsanlegir kostir, gróft mat og vinsun	2
1.1 Vinsun	3
Vestan íþróttamiðstöðvarinnar á Álftanesi.	3
Í Garðaholti	4
Við Ásgarð.....	4
Í Hofsstaðamýri.....	4
Í Vetrarmýri.....	4
2. Staðsetningarkostir	5
2.1 Ásgarður.....	5
2.2 Hofsstaðamýri	7
2.3 Vetrarmýri.....	9
3. Samanburður.....	13
4. Niðurstaða.....	14

Uppfærsla – breytingar eftir kynningu

Greinargerð þessi dagsett 10.2.2015 var kynnt á almennum kynningarfundum í Garðabæ 18. mars 2015. Eftir fundinn voru eftirfarandi lagfæringar gerðar:

- Litir á fjölnotaíþróttahúsum á athugunarsvæðunum eru samræmdir.
- Bætt er við myndapari, sem sýnir ásýnd frá Stekkjarflöt (myndir 13 og 14); annars vegar upphaflegt dæmi og hins vegar hús með gólfhæð 3 m undir núverandi yfirborði.
- Myndir 23 og 24 eru endurnýjaðar (litur, bakgrunnur).
- Innsláttarvillur lagaðar.
- Myndanúmer breytast vegna nýrra mynda.

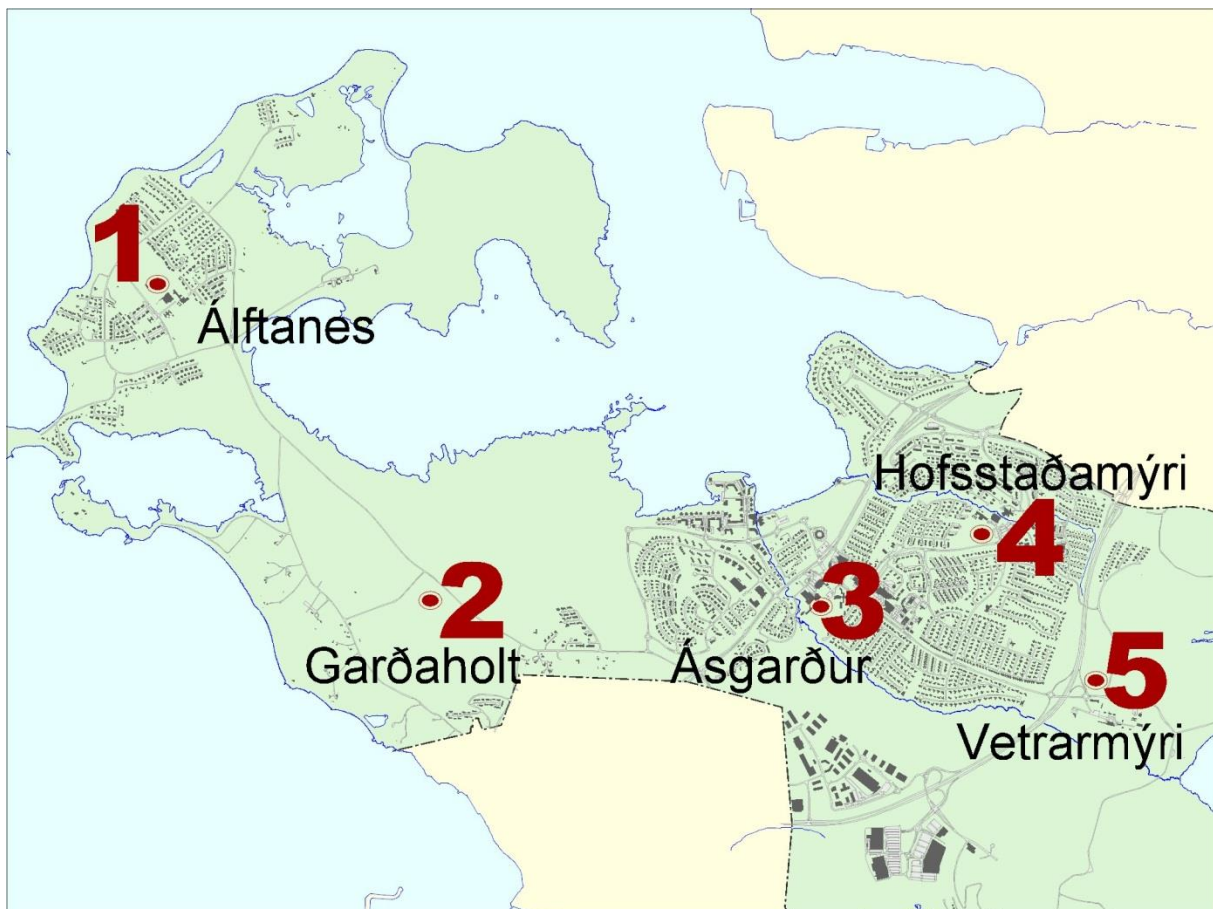
Umræður á kynningarfundinum gáfu tilefni til frekari skoðunar og samanburðar. Greinargerð þessari verður ekki breytt umfram ofangreind atriði. Gerð verður grein fyrir öðrum útfærslukostum eftir því sem við á og nánara áhrifamati í annarri greinargerð.

1. Hugsanlegir kostir, gróft mat og vinsun

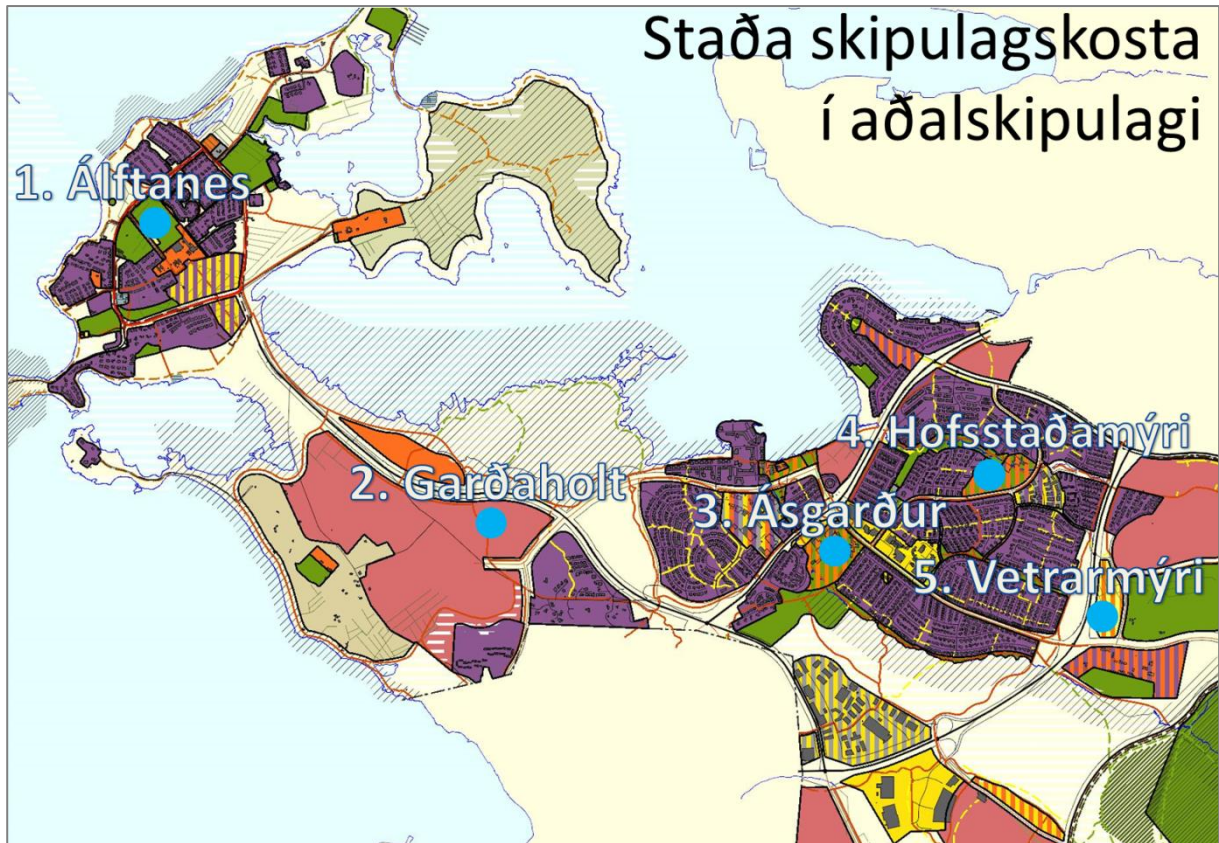
Viðfangsefni þessa verkefnis er gróft mat á þeim kostum, sem gætu komið til greina fyrir stórt fjölnota íþróttahús í Garðabæ, með það að markmiði að finna slíku húsi stað. Í byrjun voru fimm staðir skoðaðir og bornir saman út frá stöðu skipulagsmála, samgöngum og afstöðu til aðliggjandi byggðar. Tveir staðir voru vinsaðir frá og þeir þrír, sem eftir stóðu, skoðaðir nánar í þrívíðu landmódeli þar sem íþróttahúsi var komið fyrir. Þar var staðsetning, afstaða til aðliggjandi byggðar, aðkoma og bílastæðamál skoðuð nánar og borin saman.

Við samanburð staðsetningarkosta er hér miðað við íþróttahús sem er um 9.400 m² (116x81 m) með knattspyrnuvelli með gervigrasi og göngu- og skokkbrautum í kringum völlinn. Frí lofthæð er um 7 m við hliðarlínur vallar og um 13 m í mæni að innanmáli. Hæð langveggja (utanmál) er tæplega 4,5 m yfir gólfhæð og mesta hæð tæpir 15 m. Sæti eru fyrir áhorfendur annars vegar og stæði hins vegar. Alls er rými fyrir um 400 áhorfendur. Miðað við eitt bílastæði á hverja 5 áhorfendur yrði þörf fyrir um 80 bílastæði við húsið. Sama hús er mátað á alla staðina. Hvorki er farið í smáatriði né mjög áþekkir kostir bornir saman.

1. Vestan íþróttamiðstöðvarinnar á Álftanesi.
2. Í Garðaholti.
3. Við Ásgarð.
4. Í Hofstaðamýri.
5. Í Vetrarmýri.



1. mynd. Hugsanlegir staðsetningarkostir.



2. mynd. Staða í aðalskipulagi

1.1 Vinsun

Fjölnota íþróttahús í Garðabæ, staðarval - vinsun					
	01	02	03	04	05
v Matspáttur \ Kostur>	1 Álftanes	2 Garðaholt	3 Ásgarður	4 Hofstaðamýri	5 Vetrarmýri
Skipulagsáætlanir	<ul style="list-style-type: none"> ★ AS-Álft.: Íþróttasvæði norðvestan íþróttamiðstöðvar er ætlað fyrir íþróttavelli ★ Breyta þarf deiliskipulagi frá 2008. 	<ul style="list-style-type: none"> ★ AS-GB.: Gert er ráð fyrir íþróttasvæði sunnan Álftanesvegur á Gálghaumi. Ekki sýnt á uppdrætti. ★ Deiliskipulag liggur ekki fyrir 	<ul style="list-style-type: none"> ★ AS-GB.: Samræmi við landnotkun. Engin ákvæði. ★ Breyta þarf deiliskipulagi frá 2001 	<ul style="list-style-type: none"> ★ AS-GB.: Samræmi við landnotkun. Engin ákvæði ★ Breyta þarf deiliskipulagi frá 1989 	<ul style="list-style-type: none"> ★ AS-GB.: Verzlun, þjónusta og stofnanir ★ Breyta þarf deiliskipulagi frá 1995. Tillaga frá 2008
Samgöngur, tengsl	<ul style="list-style-type: none"> ★ Á jaðri byggðar, fjarri meginþorra notenda ★ Endastöð í alm.vagnakerfi 	<ul style="list-style-type: none"> ★ Liggur að stofnbraut ★ Ekki fjarri miðbæ og þungamiðju byggðar 	<ul style="list-style-type: none"> ★ Miðlægt ★ Við stofnbraut og tengibraut. Greið aðkoma innanbæjar og á Hbs. ★ Ath hættu á orðroð bílaumferðar. Kallar á endurbætur á gatnakerfi. ★ Þröngt um bílastæði 	<ul style="list-style-type: none"> ★ Miðlægt í íbúðarbyggð Garðabæjar ★ Við tengibraut. Greið aðkoma innanbæjar ★ Fjarri stofnbrautum ★ Gæti orðið þröngt um bílastæði 	<ul style="list-style-type: none"> ★ Í jaðri núverandi byggðar. ★ Við stofnbraut og tengibraut ★ Miðlægt á höfuðborgarsvæðinu
Afstaða til aðliggjandi byggðar	<ul style="list-style-type: none"> ★ Rúmgott svæði. ★ Brytur mælikvarða byggðarinnar ★ Samlegð með aðliggjandi skólum og íþróttahúsi 	<ul style="list-style-type: none"> ★ Háð útfærslu skipulags ★ Verður í nýjum bæjarhluta ★ Hluti nýs bæjarhluta 	<ul style="list-style-type: none"> ★ Þéttsetið svæði, þröngir staðsetningarkostir ★ Samlegð með aðliggjandi skólum og íþróttahúsi ★ Nánd við íbúðarbyggð eða umferðarmannvirki 	<ul style="list-style-type: none"> ★ Áhrif á nálæga íbúðarbyggð ★ Næganlegt rými ★ Samlegð með aðliggjandi skólum og íþróttahúsi 	<ul style="list-style-type: none"> ★ Áhrifaltið gegnvalt núverandi byggð ★ Án beinna eða goðra tengsla við núverandi og væntanlega íbúðarbyggð
Niðurstaða	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Vegna legu og samgangna 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Ekki skipulagslegar forsendur fyrir ákvarðanatöku. Ekki tímabært 	<ul style="list-style-type: none"> ❓ Til nánari skoðunar 	<ul style="list-style-type: none"> ❓ Til nánari skoðunar 	<ul style="list-style-type: none"> ❓ Til nánari skoðunar

3. mynd. Samanburður, vinsun

- Jákvætt
- Óvísst
- Neikvætt
- Háð útfærslu

Vestan íþróttamiðstöðvarinnar á Álftanesi.

Aðalskipulagsákvæði: Opið svæði til sérstakra nota norðvestan íþróttamiðstöðvar er ætlað undir íþróttavelli.

Svæðið er ekki talið heppilegt undir fjölnota íþróttahús vegna legu og samgangna. Auk þess brýtur stórt íþróttahús mælikvarða byggðarinnar.

Í Garðaholti.

Aðalskipulagsákvæði: Blönduð byggð, þ.e. íbúðarhverfi með verslun, þjónustu og stofnunum. Óskipulagt.

Ekki liggja fyrir samþykktar skipulagsáætlanir fyrir Garðaholt, hvorki rammaskipulag né deiliskipulag. Á þessu stigi eru því ekki forsendur til þess að taka ákvörðun um staðsetningu íþróttahúss í þar.

Við Ásgarð.

Aðalskipulagsákvæði: Bönduð landnotkun, opið svæði til sérstakra nota og þjónustustofnanir. Svæðið er skilgreint sem íþróttamiðstöð.

Svæðið er tekið til nánari skoðunar vegna mögulegra samlegðaráhrifa og staðsetningar.

Í Hofstaðamýri.

Aðalskipulagsákvæði: Bönduð landnotkun, opið svæði til sérstakra nota og þjónustustofnanir. Á svæðinu eru skólar og grasvöllur.

Svæðið er tekið til nánari skoðunar vegna mögulegra samlegðaráhrifa og staðsetningar.

Í Vetrarmýri.

Aðalskipulagsákvæði: Blönduð landnotkun, verslun, þjónusta og stofnanir. Svæðið er ætlað undir atvinnustarfsemi.

Svæðið er tekið til nánari skoðunar vegna góðra samgangna og lítilla áhrifa á núverandi byggð.



4. mynd. Íþróttasvæðið á Álftanesi.



5. mynd. Garðaholt.

2. Staðsetningarkostir

2.1 Ásgarður

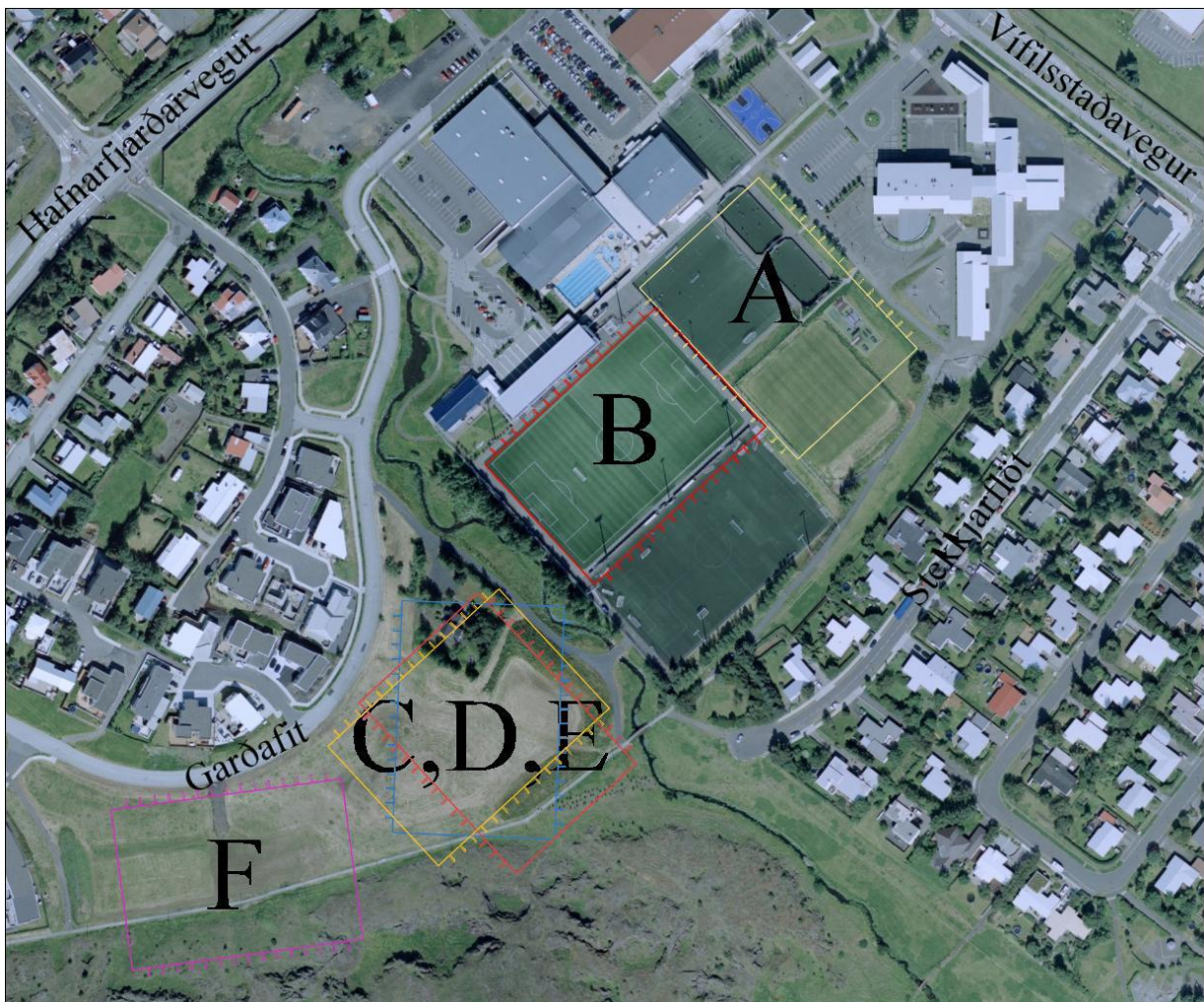
Á svæðinu eru Flataskóli, Garðaskóli og íþróttamiðstöð með sundlaug, íþróttahúsum og félagsheimili auk æfinga- og keppnisvalla. Nú eru 165 bílastæði á svæðinu, 259 ef meðtalin eru stæði milli Hafnarfjarðarvegur og Ásgarðs. Auk þess eru 47 bílastæði á lóð Flataskóla. Örröð er í umferðinni á svæðinu á álagstímum.



6. mynd. Horft til suðurs yfir æfingavelli.



7. mynd. Horft til norðausturs yfir æfingavelli.



8. mynd. Staðsetningarkostir við Ásgarð, raunhæfir og óraunhæfir.

Með einföldu mati á grunnkorti/loftmynd verður augljóst að ekki er rými fyrir byggingu af þessari stærð sunnan Hraunsholtslækjar (C,D,E OG F). Kostir A og B rúmast ofan á núverandi íþróttavöllum.

Fleiri útfærslur eru hugsanlegar á því svæði en kostur A er skoðaður nánar í módeli. Mat annarra staðsetningarkosta á sama svæði ætti að verða svipað í öllum meginatriðum, þótt afstaða til nærliggjandi húsa geti verið mismunandi.

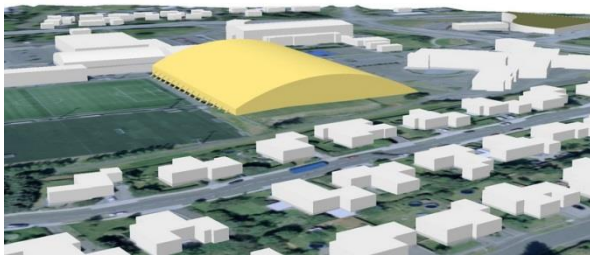
Gólfhæð íþróttahússins er sett í landhæð næst núverandi byggingum. Þá verður þakbrún við austurhorn hússins nær því í landhæð. Hugsanlegt er að hafa gólf eitthvað neðar en ekki eru settar fram myndir af því.



9. mynd. Horft úr vestri.



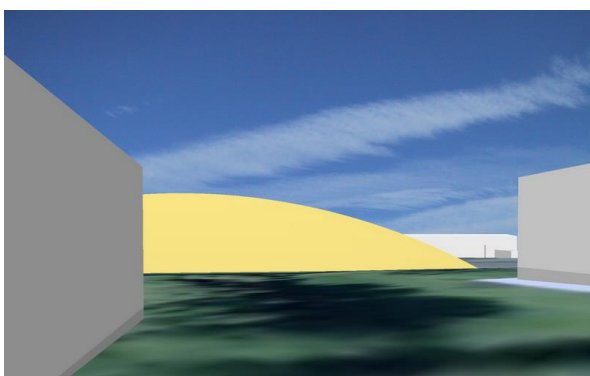
10. mynd. Horft úr austri



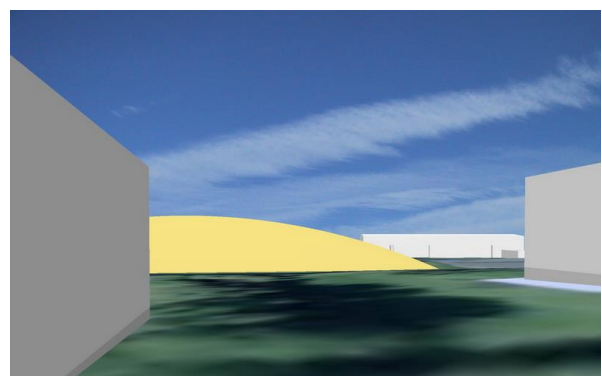
11. mynd. Horft úr suðaustri. Myndin sýnir nálægð við íbúðarhús og vesturlóðir við Stekkjarflöt.



12. mynd. Séð úr norðri yfir gatnamót við Hafnarfjarðarveg



13. mynd. Horf milli húsa við Stekkjarflöt.



14. mynd. Horft milli húsa við Stekkjarflöt. Gólfhæð íþróttahússins 3 m lægri en á öðrum myndum.

2.2 Hofsstaðamýri

Á svæðinu er Hofsstaðaskóli, Fjölbrautaskólinn í Garðabæ og íþróttahúsið Mýrin ásamt íþróttavöllum. Alls eru 247 bílastæði á svæðinu.



15. mynd. Núverandi íþróttavöllur í Hofsstaðamýri.



16. mynd. Staðsetningarkostir, raunhæfir og óraunhæfir, í Hofsstaðamýri.

Með einföldu mati á grunnkorti/loftmynd verður augljóst að ekki er rými fyrir byggingu af þessari stærð á austurhluta svæðisins þar sem nú eru bílastæði (C og D).

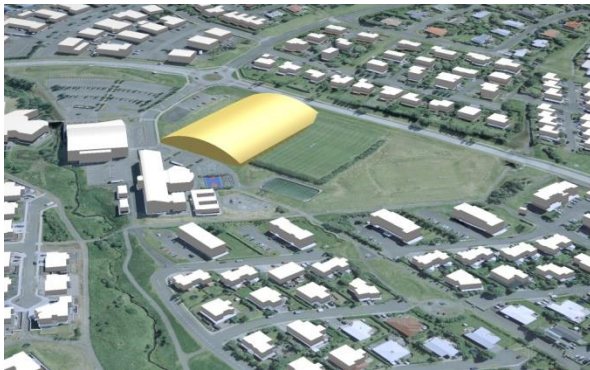
Kostir A og B eru miðaðir við að gólfhæð verði sú sama og í Mýrinni sem er talsvert lægri en núverandi landhæð. Gólfhæð yrði í 15 metrum en landhæð á íþróttavellinum er um 21 m en um 18-20 m þar sem kostur B er sýndur. Breytingar á landhæðum yrðu því talsverðar. Nokkuð jarðvegsdýpi er á svæðinu.



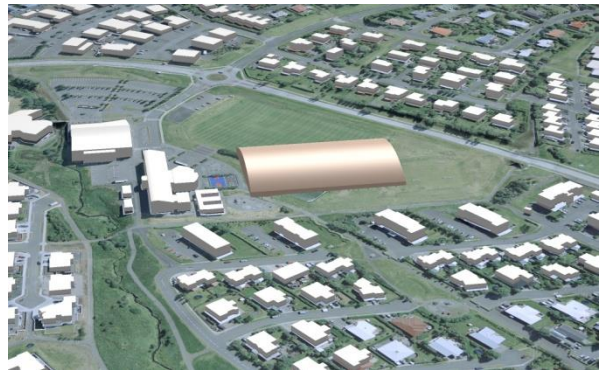
17. mynd. Kostur A, séð úr suðaustri



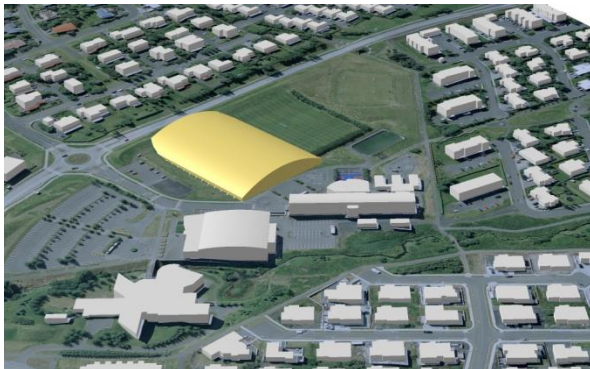
18. mynd. Kostur B, séð úr suðaustri



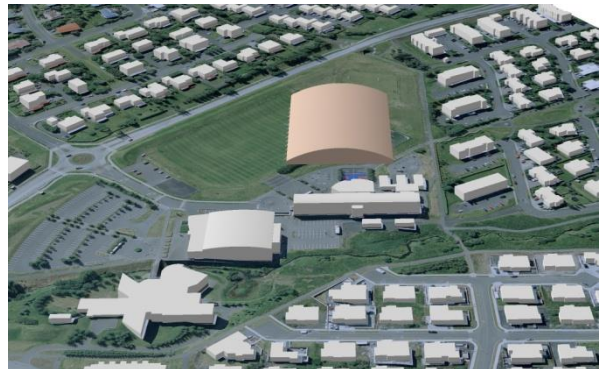
19. mynd. Kostur A, séð úr norðvestri



20. mynd. Kostur B, séð úr norðvestri



21. mynd. Kostur A, séð úr norðaustri



22. mynd. Kostur B, séð úr norðaustri



23. mynd. Horft milli húsa við Dalsbyggð, landmódel án íþróttahúss. Ath. Bakgrunnur takmarkast við stærð módel.



24. mynd. Horft milli húsa við Dalsbyggð, landmódel með íþróttahúsi, kostur A.

2.3 Vetrarmýri

Svæðið er óbyggt og óskipulagt. Lagðar hafa verið fram nokkrar tillögur og hugmyndir um skipulag og nýtingu svæðisins. Svæðið liggur að Reykjanesbraut og hefur það áhrif á skipulag og mögulega nýtingu þess, ekki síst m.t.t. umferðarhávaða og hljóðvarna.

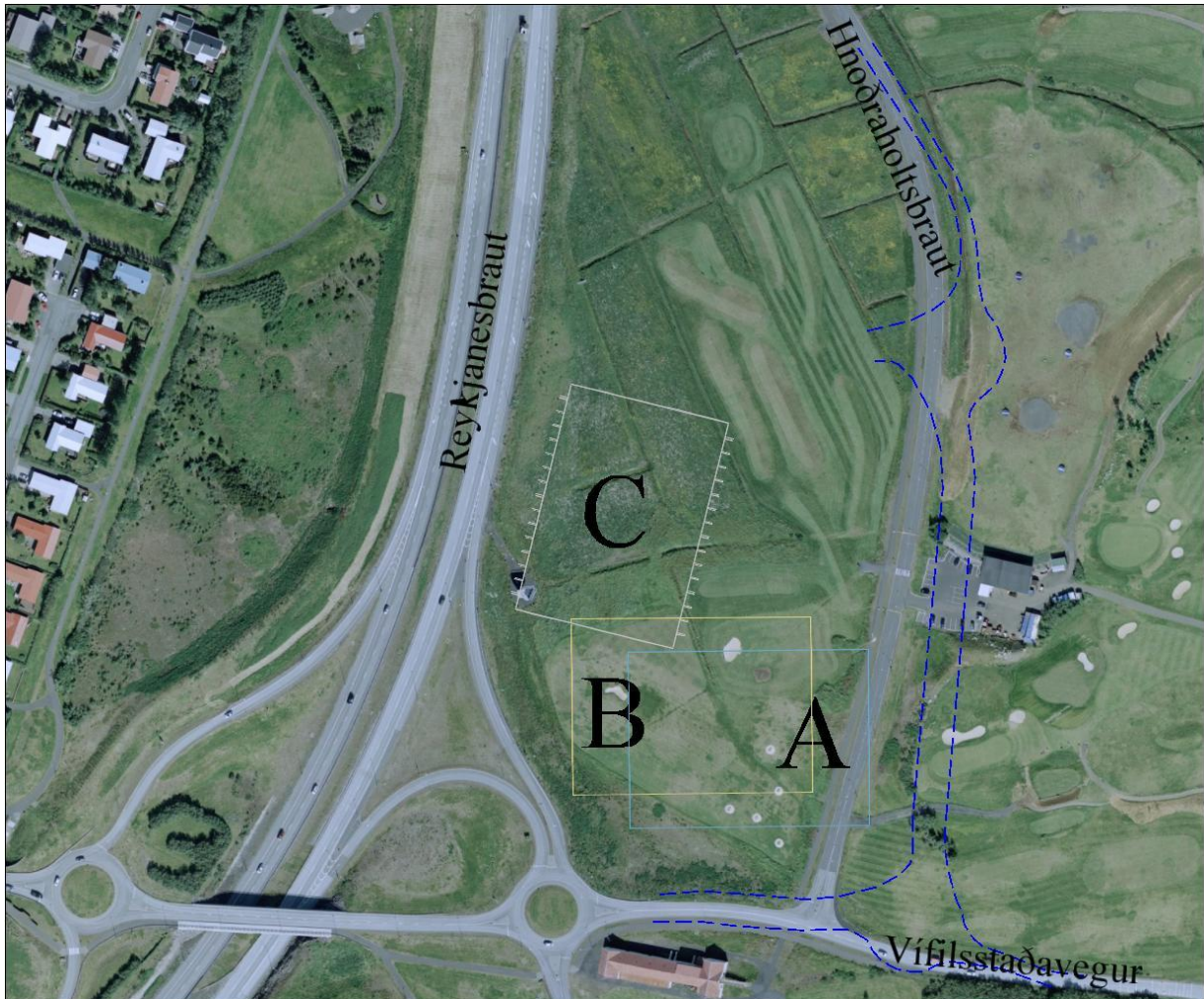
Athugunarsvæðið er um 85.000 m² að flatarmáli (8,5 ha).



25. mynd. Horft til suðurs úr Hnoðraholti.



26. mynd. Horft til norðurs frá Vífilstaðavegi.



27. mynd. A: Íþróttahús samkvæmt deiliskipulagstillögu (ósamþykkt) frá 2008. Bláar slitnar línur sýna nauðsynlega færslu Hnoðraholtbrautar miðað við tillöguna.
B: Íþróttahús sbr. skipulagstillöguna frá 2008, fært þannig að ekki þurfi að breyta gatnakerfi.
C: Íþróttahús 116x81 m sbr. athugun við Ásgarð og Hofsstadamýri. Lagt samsíða Reykjanesbraut.



28. mynd. Hér er tekið mið af nokkrum skipulagsþælingum, sem fram hafa komið um svæðið án þess að nánar sé gerð grein fyrir þeim. Sett er fram hugmynd um fyrirkomulag byggðar út frá kosti C á mynd 25. Miðað er við að byggingar, sem hýsa verslun og þjónustu ásamt fjölnota íþróttahúsi myndi hljóðskerm gagnvart Reykjanesbraut þannig að íbúðarbyggð verði í vari frá umferðarhávaða.

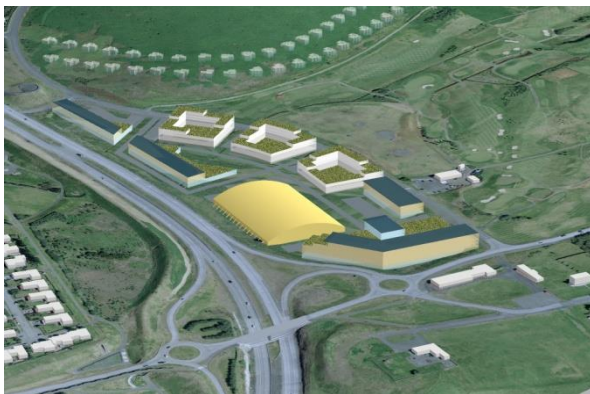
Grófunnið dæmi um byggingarmassa var sett inn á einfalt landmódel. Miðað er við sama íþróttahús og í Ásgarði og Hofstaðamýri. Meginhugmynd er að láta íþróttahúsið og byggingar fyrir verslun og þjónustu mynda hljóðskerm gagnvart Reykjanesbraut. Á austurhluta svæðisins verður þannig unnt að koma fyrir íbúðarbyggð. Ekki er um að ræða hönnun bygginga eða deiliskipulagstillögu á þessu stigi heldur einungis skoðun á byggingamössum og magni auk þessara þælinga um fyrirkomulag. Bílastæði vegna íþróttahússins eru leyst á yfirborði (120 stæði innan lóðar) og hluti bílastæða við

verslunar- og þjónustubyggingar. Bílastæði íbúðarhúsa verða fyrst og fremst í bílageymslum í kjallara undir húsagörðum. Gerð bílageymslna er lykillinn að háu nýtingarhlutfalli svæðisins.

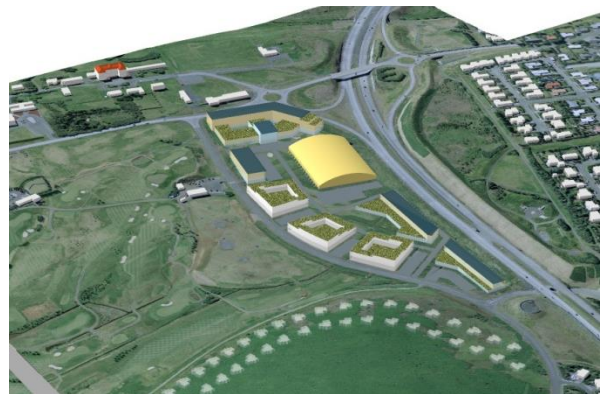
Dæmi um byggingarmagn sbr. módel:

- Byggingar fyrir verslun og þjónustu: 60 – 80.000 m²
 - Fjölnota íþróttahús: 9 – 10.000 m²
 - Íbúðarhús: 25 - 30.000 m²
-
- Samtals um 94 – 120.000 m²**

Nýtingarhlutfall svæðis yrði um 1,1 – 1,4 miðað við þessar stærðir. Hér er um að ræða dæmi um flatarmál og nýtingarhlutfall. Byggingarmagn verður ákveðið í deiliskipulagi svæðisins.



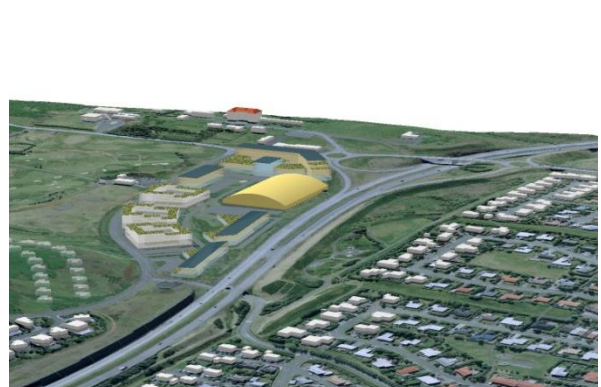
29. mynd. Horft úr suðvestri.



30. mynd. Horft úr norðaustri



31. mynd. Horft úr austri.



32. mynd. Horft úr norðvestri.












































33. mynd. Séð úr austri. Golfvöllurinn í forgrunni.



34. mynd. Horft til norðurs eftir (og ofan við) Reykjanesbraut.

3. Samanburður

Fjölnota ípróttahús í Garðabæ, staðarval 			
	03	04	05
v Matspáttur \ Kostur>	3 Ásgarður	4 Hofsstaðamýri A og B	5 Vetrarmýri
Skipulagsáætlanir	<ul style="list-style-type: none">  AS-Gb.: Samræmi við landnotkun. Engin sérákvæði.  Breyta þarf deiliskipulagi frá 2001 	<ul style="list-style-type: none">  AS-Gb.: Samræmi við landnotkun. Engin sérákvæði  Breyta þarf deiliskipulagi frá 1989 	<ul style="list-style-type: none">  AS-Gb.: Verslun, þjónusta og stofnanir  Breyta þarf deiliskipulagi frá 1995 eða vinna nýtt deiliskipulag
Samgöngur, tengsl	<ul style="list-style-type: none">  Miðlægt í íbúðarbyggð Garðabæjar  Við stofnbraut og tengibraut. Greið aðkoma innanbæjar og á Hbs.  Hætta á örtröð bílaumferðar. Kallar á endurbætur á gatnakerfi.  Þröngt um bílastæði 	<ul style="list-style-type: none">  Miðlægt í íbúðarbyggð Garðabæjar  Við tengibraut. Greið aðkoma innanbæjar  Fjarri stofnbrautum  Gæti orðið þröngt um bílastæði 	<ul style="list-style-type: none">  Í jaðri núverandi byggðar.  Við stofnbraut og tengibraut  Miðlægt á höfuðborgarsvæðinu
Afstaða til aðliggjandi byggðar	<ul style="list-style-type: none">  Þéttsetið svæði, þröngir staðsetningarkostir  Áhrif á nálæga íbúðarbyggð, skerðir útsýni frá lóðum við Stekkjarflöt  Nánd við íbúðarbyggð eða umferðarmannvirki 	<ul style="list-style-type: none">  Næganlegt rými  A: Áhrif á nálæga íbúðarbyggð, skerðir útsýni frá lóðum við Dalsbyggð.  B: Áhrif á nálæga íbúðarbyggð, skerðir útsýni frá lóðum við Löngumýri og Krókamýri. Minni skerðing séð frá Dalsbyggð en skv. A. 	<ul style="list-style-type: none">  Áhrifalítið gagnvart núverandi byggð  Án beinna eða góðra tengsla við núverandi og væntanlega íbúðarbyggð
Nýting svæðis	<ul style="list-style-type: none">  Núverandi ípróttavellið skerðast  Ekki mögulegt að bæta við ípróttavöllum innan svæðis  Samlegð með aðliggjandi skólum og ípróttahúsi 	<ul style="list-style-type: none">  Byggt á núverandi ípróttavelli eða leiksvæði  A: Mögulegt að endurskipuleggja ípróttavelli og leiksvæði og laga að nýju húsi  Samlegð með aðliggjandi skólum og ípróttahúsi 	<ul style="list-style-type: none">  Ónumið land  Ípróttahúsið tengist engum núverandi ípróttamannvirkjum  Nýttir álagssvæði meðfram Reykjanesbraut þar sem nýting takmarkast af áhrifum frá umferð.  Ípróttahúsið gæti nýst með eða í tengslum við nýja starfsemi á svæðinu
Niðurstaða - til umræðu	<ul style="list-style-type: none">   Vegna þrengsla og áhrifa á aðliggjandi íbúðarbyggð 	<ul style="list-style-type: none">   Vegna áhrifa á aðliggjandi íbúðarbyggð 	<ul style="list-style-type: none">  Litil/engin áhrif á núverandi byggð. Húsið fer betur í grófu umhverfi Reykjanesbrautar en í grónu íbúðarhverfi

35. mynd. Samanburður staðsetningarkosta við Ásgarð, í Hofsstaðamýri og í Vetrarmýri, byggður á skoðun og mati á einföldu landlíkani.

4. Niðurstaða

Fjölnota ípróttahús af þeirri stærð sem hér um ræðir verður alltaf áberandi hvar sem því verður komið fyrir. Slíkt hús á vel heima á rúmgóðum ípróttasvæðum og í tengslum við önnur ípróttamannvirki. Því er full ástæða til þess að skoða vel möguleika á að koma húsinu fyrir við ípróttamiðstöðina í Ásgarði eða í tengslum við Mýrina og skólana í Hofstaðamýri. Hús af þessari stærð eiga hins vegar síður heima í návígi við smágerða byggð eða þar sem byggingin hefur áhrif á nánasta umhverfi íbúða.

Með skoðun á afstöðu hússins til nálægrar byggðar, hæð og nánd, verður varla mælt með því að hús af þessari stærð og hæð verði byggt í Ásgarði eða í Hofstaðamýri. Nokkrar myndir sýna þessa afstöðu. Fleiri sjónarhorn voru skoðuð en í nálægð verður það grófa landmódel, sem hér er notast við, að teljast frekar ómyndrænt og eru þær myndir því ekki sýndar hér nema myndir 13, 14, 23 og 24. Í fylgiskjöllum eru hins vegar þrívíð PDF-módel, sem hægt er að velja á alla kanta og þysja inn í og velja sér sjónarhorn.

Vel getur hins vegar farið á því að byggja minni hús í Ásgarði og Hofstaðamýri en hér er miðað við, t.d. 50x70 m með allt að 9 m mænishæð. Mögulegt ætti að vera að koma slíku húsi fyrir þar án þess að það hefði veruleg áhrif á nærliggjandi íbúðarhús.

Reykjanesbraut er meginsamgönguás höfuðborgarsvæðisins. Við brautina standa engin hús og aðkoma frá henni er einungis um fá mislæg gatnamót. Bæjarmyndin, sem við blasir frá Reykjanesbraut, er ólík þeirri smágerðu og fjölbreyttu bæjarmynd, sem flest bæjarfélög stefna að innanbæjar og í miðbæjum sínum. Hér er velt upp þeim möguleika að hafa stórar og jafnvel grófgerðar byggingar eins og ípróttahús í jaðri og á áhrifasvæði stofnbrautarinnar og mynda með því skjól fyrir smágerðari byggð, sem gæti fengið jákvæðari eiginleika en nábyli við Reykjanesbraut gefur annars tilefni til. Með þessu gefst kostur á góðri landnýtingu nokkuð nálægt Reykjanesbraut vegna hljóðskermsins sem byggingarnar mynda. Unnt er að koma fyrir byggingum, sem fara illa innan fullbyggðra og smágerðra íbúðarhverfa, í umhverfi þar sem stærð þeirra hefur lítil neikvæð áhrif – og jafnvel jákvæð þegar byggingarnar mynda skjól gagnvart neikvæðum umhverfisáhrifum stofnbrautarinnar.

Niðurstaðan er sú að unnt er að koma fyrir ípróttahúsi af þeirri stærð sem hér er miðað við á öllum svæðunum. Á tveim þeirra, við Ásgarð og í Hofstaðamýri, yrðu húsin í návígi við íbúðarbyggð og hefðu talsverð áhrif á nánasta umhverfi nokkurra húsa. Mjög líklegt er að það yrði í óþökk íbúa í nágrenninu. Þessum þætti er ekki fyrir að fara í Vetrarmýri. Sá staður er hins vegar ótengdur núverandi ípróttamiðstöðu í bænum og ekki í beinum tengslum við núverandi íbúðarbyggð. Vissir möguleikar á tengslum og gagnkvæmri samnýtingu gætu hins vegar falist í framtíðarbyggð á svæðinu og á Vífilsstöðum. Vetrarmýrin liggur vel við framtíðarbyggingarlandi Garðabæjar á Hnoðraholti og er jafnframt miðlæg á höfuðborgarsvæðinu vegna góðra tengsla við Reykjanesbraut.

5. Fylgigögn

Þrívíð PDF módel:

- Asgardur-model-150324.pdf
- Hofstadamyri-model-150324.pdf
- Vetrarmyrii-model-150324.pdf

