

SETBERG



**RAMMASKIPULAG SETBERGS OG SVÍNHOLTS
DEILISKIPULAG SETBERGS
Lýsing á forvali ráðgjafa**

Mars 2006

VSÓ RÁÐGJÖF

LÝSING Á FORVALI RÁÐGJAFNA

EFNISYFIRLIT

VINNUFUNDUR Á ÍSLANDI - DAGSKRÁ	3
1. INNGANGUR	4
2. YFIRLIT VERKEFNISÁÆTLUNAR	4
3. FORVALSLÝSING	4
4. FYRIRKOMULAG OG FORSENDUR VALS	7

KORT

KORT 1 - YFIRLITSKORT, SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG ÞÆTTIR
VERKEFNISINS

KORT 2 - ÚTDRÁTTUR ÚR AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR

KORT 3 - HELSTU EINKENNI SVÆÐIS

KORT 4 - SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

VERKEFNISÁÆTLUN

LÝSING Á FORVALI RÁÐGJAFNA

Vinnufundur á Íslandi 11. mars 2006

DAGSKRÁ

- 10.00 Heimsókn í Setberg & Svínholt.**
Skipulagssvæðið heimsótt í fylgd landeigenda, bæjaryfirvalda og fleiri hagsmunaaðila. Gengið verður um Setberg og Svínholt. Þátttakendur munu hittast í Háabergi 31, Hafnarfirði.
Þátttakendur ættu að koma vel klæddir og skóaðir þar sem gengið verður um holt, hæðir og votlendi.
Skoðunarferð um Garðabæ.
Keyrt verður um valin hverfi í Garðabæ á leið til hádegisverðar.
- 12.30 Hádegisverður í Nordica Hotel**
- 14.00 Samráðsfundur í Nordica Hotel**
Gert er ráð fyrir að þátttakendur kynni sig og verk sín stuttlega.
Samræður þátttakenda við þróunaraðila, bæjaryfirvöld og fleiri hagsmunaaðila. Forvalslýsingin verður kynnt og rædd. Tækifæri gefst til spurninga og umræðu. Keppnisgögn verða afhent.
- 16.00 Samráðsfundi lýkur.**
- 16.00+ Tækifæri til frekari skoðunarferða eða fundarhalda sé þess óskað eða það talið nauðsynlegt.**

ÞÁTTTAKENDUR

KANON arkitektar ehf.
 Halldóra Bragadóttir
 Helgi Bollason Thóroddsen
 Þorkell Magnússon

Schmidt hammer lassen
 Kristján Örn Kjartansson

VIIVA ARKKITEHTUURI
 Pekka Mäki
 Rauno Lehtinen

LEDERER + RAGNARSDÓTTIR + OEI
 Arno Lederer

Skipulagsstjóri Garðabæjar
 Arinbjörn Vilhjálmsson

VSO Consulting
 Smári Johnsen

Developers/Landowners
 Friðbert Friðbertsson

LÝSING Á FORVALI RÁÐGJAFNA

1. INNGANGUR

Setberg og Svínholt eru eitt stærsta og glæsilegasta byggingarland höfuðborgarsvæðisins. Landeigendur og fulltrúi þeirra hafa, í samvinnu við bæjaryfirvöld í Garðabæ, ákveðið að þróa svæðið sem hágæða íbúðahverfi.

Í þessum drögum að forvali ráðgjafa er fjallað um viðmið, forsendur og fyrirkomulag lokaðrar samkeppni um **rammaskipulag Setbergs & Svínholts** og **deiliskipulag í Setbergi**.

VSÓ Ráðgjöf fer með verkefnisstjórnun þróunarverkefnisins í samvinnu við landeigendur og fulltrúa þeirra. VSÓ Ráðgjöf hefur unnið tillögu að verkefnisáætlun og mun sjá þátttakendum í forvalinu fyrir nauðsynlegum gögnum og vera tengiliður aðila að verkefninu. VSÓ Ráðgjöf mun jafnframt veita ráðgjöf í forvalskerlinu og á síðari stigum aðstoða við að útfæra deiliskipulagshugmyndina nánar til auglýsingar, samþykktar og gildistöku.

Bæjaryfirvöld, þátttakendur og aðrir hagsmunaaðilar verða hafðir með í ráðum frá upphafi og gert er ráð fyrir að innlegg þeirra eða athugasemdir hafi áhrif á endanlegt fyrirkomulag forvalsins.

2. YFIRLIT VERKEFNISÁÆTLUNAR

Feril verkefnisins má draga saman á eftirfarandi hátt (sjá nánar í **”Setberg - Verkefnisáætlun”**)

- 4 arkitektastofum hefur verið boðið að taka þátt í forvalsferlinu. Stofurnar sem taka þátt eru: **VIIVA Arkkitektuuri** frá Finlandi, **LEDERER+RAGNARSDOTTIR+OEI** frá Þýskalandi, **schmidt hammer lassen** frá Danmörku og **KANON arkitektar** frá Íslandi. Allar stofurnar fá greitt fyrir þátttöku í forvalsferlinu.
- Þátttakendur munu í forvalsferlinu kynna tillögur að **rammaskipulagi Setbergs & Svínholts** og **deiliskipulagshugmynd í Setbergi**.
- Tillögurnar verða kynntar fyrir bæjaryfirvöldum, þróunaraðilum, VSÓ Ráðgjöf og öðrum völdum hagsmunaaðilum. Valnefnd, sem í sitja fulltrúar þróunaraðila og bæjaryfirvalda ásamt 1-2 fagaðilum á sviði skipulags og arkitektúrs, mun velja vinningstillögu. Val nefndarinnar mun byggjast á forsendum sem finna má í þessum drögum að forvalslýsingu og samráði fyrrnefndra aðila. Þróunaraðilar fara með formennsku valnefndarinnar.
- Sá arkitekt sem verður fyrir valinu mun útfæra tillögu sína nánar fyrir opinbera kynningu í samráði við þróunaraðila og bæjaryfirvöld.
- Arkitekt vinningstillögunnar mun, í samvinnu við VSÓ Ráðgjöf, þróa deiliskipulagshugmyndina áfram og vinna lögformleg skipulagsgögn til auglýsingar, samþykktar og gildistöku deiliskipulags Setbergs. Arkitekt vinningstillögunnar fær greitt verðlaunafé þegar hann hefur lokið endanlegri útfærslu tillögunnar.

3. FORVALSLÝSING

3.1 Setberg og Svínholt

Setberg og Svínholt er eitt besta byggingarland höfuðborgarsvæðisins sem hefur þá sérstöðu að vera umkringgt einstakri náttúrufegurð. Landið liggur að Urriðavatni sem er sannkölluð náttúruperla og eitt af fáum vötnum innan íbúðabyggðar á höfuðborgarsvæðinu. Svæðið býður upp á möguleika á þróun hágæða íbúðasvæðis með einstöku aðgengi að náttúru og útivistarsvæðum.

LÝSING Á FORVALI RÁÐGJAFNA

Mikill hluti aðliggjandi svæða hefur þegar verið byggður upp með allri helstu þjónustu sem íbúðasvæði þarfnast. Þannig má í næsta nágrenni nálgast íþróttaaðstöðu, verslanir og aðra þjónustu. Land Setbergs og Svínholts er einnig staðsett nálægt helstu umferðaræðum höfuðborgarsvæðisins og býður þar með upp á frábært aðgengi um allt svæðið, nefna má t.d. alþjóðaflugvöllinn í Keflavík (30 mín), báðar stærstu verslanamiðstöðvarnar (10-20 mín), háskólasvæði (15-20 mín) og miðborg Reykjavíkur (20 mín). Auk þess hefur massamiðja höfuðborgarsvæðisins verið að færast til suðausturs í átt að Smáranum undanfarna áratugi en það bætir sífellt miðlæga staðsetningu Setbergs og Svínholts.

Til viðbótar við Urriðavatn er í næsta nágrenni Setbergs og Svínholts að finna eina stærstu útivistarparadís höfuðborgarsvæðisins. Friðlandið Heiðmörk, sem er þekkt fyrir margar og fjölbreyttar gönguleiðir, einstaka náttúrufegurð og dýralíf, er í göngufjarlægð frá byggingarlandinu.

Auk einstakrar náttúrufegurðar og fjölbreyttra útivistarsvæða í næsta nágrenni býður Setberg og Svínholt upp á frábært útsýni yfir stóran hluta höfuðborgarsvæðisins, að fjallahringnum umhverfis, Esjunni og Snæfellsjökli

3.2 Verkefnið - Rammaskipulag og deiliskipulag

Gert er ráð fyrir að þátttakendur þróa tillögur á tveimur skipulagsstigum. Um er að ræða *rammaskipulag* fyrir Setberg & Svínholt (sjá Kort 1; Rammaskipulagssvæði) og *deiliskipulag* í Setbergi (sjá Kort 1; deiliskipulagssvæði í Setbergi) byggða á rammaskipulaginu.

Svæði merkt Setberg II á Korti 1 er hverfisverndað og óvíst hvort það muni verða hluti af byggðu svæði í deiliskipulagi Setbergs. Gert er ráð fyrir að þátttakendur vinni aðra tillögu þar sem Setberg II er hluti af svæði undir byggð (sjá 3.2 III. og 3.2 II. b), 2. málsgrein að neðan).

Rammaskipulagssvæðið er u.þ.b. 150ha og deiliskipulagssvæði Setbergs um 70ha. Setberg II er um 6ha. Öll svæðin þrjú eru afmörkuð og merkt á korti 1. Ekki er heimilt að fara útfyrir svæðin eins og þau eru skilgrein á korti 1.

I. Rammaskipulag Setbergs & Svínholts

- Setberg - Íbúðasvæði með u.þ.b. 625 íbúðum eða 15,2 íbúðir/ha, hverfistengdri aðstöðu og þjónustu.
- Svínholt - Íbúðasvæði með u.þ.b. 625 íbúðum eða 15,2 íbúðir/ha, hverfistengdri aðstöðu og þjónustu.
- Mögulega verður golfvöllur staðsettur við suð-austur jaðar Svínholts (nánari upplýsingar verða afhentar eins fljótt og mögulegt er).
- Grunnskóli (sjá grein 3.2 II.b) hér að neðan)
- 3 leikskólar (sjá grein 3.2 II.b) hér að neðan)
- Hverfistengd aðstaða og þjónusta.
- Opin græn svæði, torgrymi og byggð í háum gæðaflokki.
- Gott aðgengi að nálægum náttúru- og útivistarsvæðum, gönguleiðum og hjóleiðastígum.
- Öruggar og skilvirkar gatnatengingar, jafnt við aðliggjandi gatnakerfi sem innan hverfis.
- Lega og útfærsla tengibrautar sem fyrirhuguð er skv. aðalskipulagi Garðabæjar verði endurskoðuð m.t.t. þarfa hverfisins, friðaðs svæðis Urriðavatns og umhverfis og stefnu bæjaryfirvalda og vegagerðarinnar í samgöngumálum á svæðinu. Gera þarf ráð fyrir 60m "borða" fyrir veginn.
- Mögulega svæði sérstaklega ætluð öldruðum (sjá grein 3.2 III. hér að neðan)

LÝSING Á FORVALI RÁÐGJAFNA

II. Deiliskipulag í Setbergi

a) Forsendur og markmið:

- Verkefnisteymið miðar að því að þróa aðlaðandi samfélag þar sem áhersla er á útivist, göngu- og hjólreiðastíga og nálægð við Urriðavatn og lífríki þess.
- Lögð er áhersla á að hönnun svæðisins stuðli að innbyrðis samfélagsvitund og auknum félagslegum samskiptum íbúanna.
- Miðað er við að aðgengi að Urriðavatni og umhverfis þess sé auðvelt og rökrétt.
- Huga skal að og virða verndun Urriðavatns, hrauntungunnar sem að því liggur, lífríkis þess, votlendis við lindir og lindanna sjálfra.
- Við uppbyggingu hverfisins er áhersla lögð á samspil hins náttúrulega umhverfis og byggðar.
- Gera þarf ráð fyrir 60m "borða" (30m til beggja hliða frá miðlínu vegar) fyrir tengibraut í gegnum Setberg (sjá Kort 2). Staðsetningin sem sýnd er á korti 2 er ekki fastákveðin.
- Lega og útfærsla tengibrautar verði í samræmi við hágæða íbúðabyggð á einstöku náttúrusvæði.
- Áhersla er lögð á að vistvænum og sjálfbærum lausnum sé beitt, t.d. er varða ofanvatn og úrgang. Sérstök áhersla skal lögð á meðferð yfirborðsvatns m.t.t. vatnasviðs og lífríkis Urriðavatns.
- Hönnunin taki mið af ferðavenjum Íslendinga og háu hlutfalli bílaeignar (um 600 bílar á hverja 1000 íbúa).
- Hönnunin skal taka mið af veðurskilyrðum, s.s. ríkjandi vindum og sólargangi.
- Huga skal að og gera grein fyrir skuggavarpi bygginga í tillögum. Skuggavarp skal sýna á korti.

b) Forsendur og markmið; ýmsar magntölur

Samkvæmt Aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir allt að 625 íbúðum í Setbergi og Svínholti, hvoru um sig. Miðað er við þéttleikann 15,2 íbúðir/ha á báðum svæðum. Áætlað er að tillögur að deiliskipulagi í Setbergi hafi þéttleika um 15,2 íbúðir/ha eða sem svarar um 625 íbúðum.

Mögulegar íbúðir í Setbergi II (sjá 3.2, 2.málgrein) eru viðbót við fjölda íbúða í Setbergi (625) sem tilgreindur er að ofan. Þéttleikinn 15,2 íbúðir/ha gildir einnig um Setberg II.

Þróunaraðilar og bæjaryfirvöld sjá fyrir sér lágreist, hágæða íbúðahverfi með einbýlishúsum, par- og raðhúsum og lágreistum fjölbýlishúsum. Miðað er við að einbýlishúsin verði að megin hluta á einni hæð og par- og raðhúsin að megin hluta á tveimur hæðum. Fjölbýlishúsin verði frá 4 íbúðum hvert hús og á allt að 5 hæðum og í góðu samræmi við aðliggjandi byggð og umhverfi. Hlutfall húsagerða í hverfinu ætti að vera u.þ.b.:

- 55% Einbýlishús
- 25% Par- og raðhús
- 20% Fjölbýli

LÝSING Á FORVALI RÁÐGJAFJA

Fjölbreyttni í stærðum og gerðum íbúða og lóða sem mæta þörfum mismunandi fjölskyldugerða er mikill kostur.

Meginreglan skal vera að íbúðir stærri en 80m² hafi 2 bílastæði og minni íbúðir 1-2 stæði.

Gert er ráð fyrir eftirfarandi aðstöðu í tillögnum:

- Grunnskóli, mögulega staðsettur í Setbergi
Setberg og Svínholt verða mögulega eitt skólahverfi. Einn grunnskóli er nauðsynlegur til að þjóna báðum svæðum.
- 2 leikskólar
Setberg og Svínholt þarfnast samtals allt að þremur leikskólum. Tveir þeirra ættu að vera staðsettir innan Setbergs. Hver leikskóli ætti að rúma 50-70 börn.

III. Setberg II (Mögulegur kostur)

- Svæði merkt Setberg II á korti 1 er hugsað sem svæði fyrir uppbyggingu íbúða og þjónustu fyrir aldraða.
- Forsendur og markmið sem að ofan er lýst (sjá 3.2 II. a)-b) gilda einnig fyrir Setberg II eftir því sem við á.
- Mögulegar viðbótar íbúðir í Setbergi II á ekki að sýna á módeli nema um annað sé beðið síðar.

4. FYRIRKOMULAG OG FORSENDUR VALS

- a) VSÓ Ráðgjöf mun vinna gagnapakka sem inniheldur nauðsynlegar upplýsingar um svæðið, t.d. um aðalskipulag Garðabæjar, markmið þróunaraðila osfrv..
- b) VSÓ Ráðgjöf verður í hlutverki tengiliðs milli aðila og bregst við fyrirspurnum.
- c) Til að koma í veg fyrir hvers konar misskilning er þátttakendum gert skylt að tjá sig ekki opinberlega um verkefnið og svara ekki fyrirspurnum frá fjölmiðlum, opinberum aðilum eða öðrum heldur skulu þeir beina öllum fyrirspurnum, hvers kyns spurningum eða öðru slíku til VSÓ Ráðgjafar.
- d) Gert er ráð fyrir að þátttakendur komi til Íslands þann 11.mars til að kynna sér skipulagssvæðið og taka þátt í samráðsfundi með verkefnisteymi og hagsmunaaðilum.
- e) Gert er ráð fyrir að þátttakendur kynni tillögur sínar á Íslandi fyrir verkefnisteyminu og hagsmunaaðilum og skili inn hönnunargögnum eigi síðar en 6.maí 2006. Auk þess er gert ráð fyrir að þátttakendur taki þátt í opinberri kynningu tillagna fyrir 6.maí 2006. Kynningar og hönnunargögn skulu innihalda að minnsta kosti eftirfarandi skjöl:
 - 1:5000 Uppdráttur af rammaskipulagi Setbergs & Svínholts
 - 1:2000 Uppdráttur af deiliskipulagshugmynd í Setbergi
 - 1:1000 Módel af deiliskipulagshugmynd í Setbergi
 - 1:500 Hlutamódel af deiliskipulagshugmynd í Setbergi (Valkvæmt)
- f) Þátttakendur munu fá greitt fyrir vinnu sína í forvalinu.
- g) Valnefndin mun greina og meta tillögurnar. Í nefndinni sitja fulltrúar frá þróunaraðila og bæjaryfirvöldum auk 1-2 fagaðila á sviði skipulags og arkitektúrs. VSÓ Ráðgjöf veitir ráðgjöf á sviði skipulags og byggðatækni í forvalsferlinu. Vinningstillagan verður valin og valið gert opinber eigi síðar en 13.maí 2006. Valið mun byggja m.a. á eftirfarandi atriðum:

LÝSING Á FORVALI RÁÐGJAFNA

- Að hönnunin taki tillit til og viðhaldi að sem mestu marki núverandi gæðum svæðisins.
 - Að hönnunin muni stuðla að verndun Urriðavatns og nágrennis.
 - Að gott aðgengi verði úr hverfinu að náttúru og útivistarsvæðum umhverfis.
 - Að skipulagið stuðli að öruggu og ánægjulegu umhverfi.
 - Að í skipulaginu sé aðgengi að og frá svæðinu leyst á sannfærandi hátt.
 - Að umferðarkerfið sé leyst á sannfærandi hátt og að gangandi og hjólandi vegfarendum sé gert hátt undir höfði.
 - Að umhverfislegum sjónarmiðum sé gefinn gaumur og að það endurspeglis í tillögunni.
 - Að hönnunin stuðli að sterki samfélagsvitund innan hverfisins.
- h) Gert er ráð fyrir að arkitekt vinningstillögunnar vinni minniháttar breytingar á tillögu sinni að ósk og í samráði við bæjaryfirvöld og þróunaraðila.
- i) Arkitekt vinningstillögunnar mun útfæra tillögu sína nánar og mögulega taka þátt í opinberri kynningu hennar.
- j) Arkitekt vinningstillögunnar mun, í samvinnu við VSÓ Ráðgjöf, þróa deiliskipulagshugmyndina nánar. Í því felst að útbúa lögformleg skipulagsgögn sem samanstanda af deiliskipulagsuppdrætti og greinargerð sem uppfylla kröfur íslensku skipulags- og byggingarlaganna. Auglýsing deiliskipulags Setbergs er áætluð í lok júlí 2006.
- k) Arkitekt vinningstillögunnar hlýtur verðlaunafé þegar lokaútgáfa hönnunargagna *rammaskipulags Setbergs & Svínholts* og *deiliskipulags í Setbergi* hefur verið afhent.
- l) Tímaáætlun - Helstu áætlaðar dagsetningar eru eftirfarandi:
- 11.mars Heimsókn þátttakenda til samkeppnissvæðis og afhending gagnapakka.
 - 2. - 6.maí Kynning tillagna.
 - 8. - 13.maí Greining og mat tillagna og val vinningstillögu.
 - 13.maí Vinningstillagan tilkynnt.
 - - Opinber kynning á vinningstillögu. *Dagsetning ákveðin síðar.*
 - 31.júlí Áætluð skil endanlegra skipulagsgagna.
- m) Tímasetningar eru gerðar með fyrirvara og geta breyst án fyrirvara.
- n) Áskilinn er réttur til að taka hvaða tillögu sem er eða hafna þeim öllum.