

Miðbæjarsvæði Kópavogs - mótun heildarsýnar

Tillaga um nálgun

A1561-001-U01

15.12.2021

Til: Auðar D. Kristinsdóttur, skipulagsfulltrúa, Bergljótar S. Einarsdóttur, verkefnastjóra aðalskipulags og Kristjónu H. Kristjánsdóttur, verkefnastjóra hverfisskipulags.

Frá: Árna Geirssyni, Þóru Kjarval og Halldóru Hreggviðsdóttur, Alta.

Inngangur

Hamraborg í Kópavogi og aðlæg svæði hafa tekið miklum breytingum undanfarna áratugi og orðið að kröftugum kjarna á höfuðborgarsvæðinu í þétta samspili íbúðarbyggðar, þjónustu og verslana. Umferðarmannvirki setja sterkan svip á svæðið en líka stokkalausn sem var framsækin og óvenjuleg á sínum tíma og lykill að tengingu milli Borgaholts og Hamraborgar. Metnaðarfull byggingarlist setur svip á umhverfið ofan á stokknum.

Eins og verða vill í þróun borgarbyggðar hafa hlutar svæðisins umbreytst á ólíkum tíma og á ólíkum forsendum og lítið um innlend fordæmi um svo þetta og fjölbreytta byggð í samspili við veigamiklar umferðaræðar. Af þessu leiðir að Kópavogsbær stendur frammi fyrir áhugaverðum en um leið ögrandi úrlausnarefnum. Umhverfissvið Kópavogs hefur óskað eftir tillögum frá Alta um hvernig takast megi á við þau, á grunni eftirfarandi bókunar sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs, þann 25. maí sl.:

"Bæjarstjórn felur umhverfissviði að hefja næsta áfanga skipulagsvinnu á miðbæjarsvæðinu að Borgarholti til vesturs. Kallað verði eftir tillögum frá þverfaglegum teymum um nýjar tengingar og stefnu um þróun verslunar og þjónustu á miðbæjarsvæði Kópavogs við Hamraborg. Sérstök áhersla verði á aðgengi og almenningsrými milli húsa og svæða, þar sem krafa er gerð um birtu, skjól og gróður.

Greinargerð:

Hamraborgarsvæðið á að blómstra sem líflegur miðbær með fjölbreytta þjónustu, framboð íbúða, opið flæði innan svæðisins og öflugar tengingar við aðliggjandi æðar virkra ferðamáta og komandi Borgarlínu. Þá þarf sérstaklega að huga að áframhaldandi þróun verslunar og þjónustu á miðbæjarsvæðinu öllu.

Mikilvægt er því að halda strax áfram skipulagsvinnu á miðbæjarsvæðinu og rýna sérstaklega áframhaldandi uppbyggingu og þróun verslunar og þjónustu á svæðinu öllu að teknu tilliti til breytinga á ferðamáta. Lögð er áhersla á að efla svæðið sem heildstæðan kjarna íbúða, verslunar og þjónustu þar sem hugað verður sérstaklega að vistlegum og skjólgóðum almenningsrýmum þar sem aukin gróðurnotkun er lögð til grundvallar í hönnunarforsendum svæðisins. Slíkt svæði hefur órjúfanleg áhrif á lífsgæði og er samofið lýðheilsu og félagslegum þáttum."

Skipulagsfulltrúi hefur óskað eftir því að Alta móti markvissa leið við skipulagsvinnuna sem framundan er, sem geti leitt til raunhæfra lausna sem auðvelt verði að fylgja áfram, frá hönnun að uppbyggingu.

Forsendur

Á fundum með skipulagsfulltrúa og starfsfólki skipulagsdeildar hafa úrlausnarefnin verið rædd, auk eigin athugana Alta. Úrlausnarefnin virðast vera þessi helst:

- Byggðin er þétt og nokkuð skortir á gott aðgengi fyrir fjölbreytta ferðamáta.
- Byggð efst á Digraneshálsi hefur áhugaverða kosti, t.d. gott útsýni en kallar líka á að hús myndi skjólgóð og sólrik rými.
- Samspil íbúðarbyggðar, verslunar og þjónustu gefur tilefni til vangaveltna um það hvaða hlutföll eru til þess fallin að mynda áhugaverða byggð og falla um leið að þörfum fasteignamarkaðar og áhuga þróunaraðila.
- Tryggja þarf að biðstöðvar og sérrými Borgarlínu falli vel að byggðinni. Það snýst bæði um þjónustu við byggðina sem fyrir er og drifkrafta fyrir frekari uppbyggingu.
- Aukin áhersla á virka fararmáta og örflæði kallar á að göturými séu aðlöguð.
- Búast má við vaxandi kröfu um að þétt byggð sé samofin vef grænna almenningsrýma. Spurningar vakna um hlutverk og útfærslu Hálsatorgs og Borgarholts.
- Ólíkir hlutar svæðisins þurfa að mynda samstæða heild, bæða innbyrðis og í samhengi við aðlæg svæði.

Í stuttu máli má segja að þessi úrlausnarefni kalli til samans á heildarsýn sem gefi leiðsögn um hvað má bæta í núverandi fyrirkomulagi og hvernig farið skuli að við umbreytingu í framtíðinni.

Tillaga Alta snýr að því hvernig skapa má þá heildarsýn sem þarf, sem lagt er til að verði unnin í eftirtöldum tveimur skrefum:

- I. Greining forsendna og gerð forsenduskýrslu
- II. Áframhaldandi mótun heildarsýnar

Tillaga um nálgun

I. Gerð forsenduskýrslu

Lagt er til að byrjað verði á því að taka saman gögn og vinna greiningar sem skipta máli við mótun hugmynda um heildarsýn. Eins og fram hefur komið er um að ræða þétt og samofið samspil ólíkra reita með misjafnar forsendur.

Greining beinist einkum að Digraneshálsi milli Urðarbrautar og Bröttubrekku. Hér er um að ræða stærra svæði en það sem bókun bæjarstjórnar dregur fram en það er til þess að greinargóðar upplýsingar fáiast um samhengi miðbæjarsvæðisins við aðlæg svæði. Þannig er hægt að gæta betur samræmis við aðlæg svæði og tryggja að hver hluti styrki annan.



Þessu greiningarsvæði verði skipt í götureiti og safnað saman upplýsingum um hvern reit, til dæmis um eftirfarandi atriði:

- Byggingarmagn, þéttleiki, íbúðir, íbúar, atvinnuhúsnæði, byggingarár, bílastæði, göngu- og hjólaumhverfi ofl.
- Stærðir og gerðir íbúða og atvinnurýma.
- Tegund starfsemi og þörf fyrir aðgengi, opinber þjónusta.
- Staða í aðal- og deiliskipulagi, byggingarheimildir.
- Sérkenni og úrlausnarefni á hverjum reit, t.d. náttúru- og menningarminjar, skuggavarp, sjónlínur og hvaðeina annað sem kann að skipta máli.

Fyrir svæðið allt verði eftirfarandi skoðað:

- Stofnkerfi veitna.
- Grænir innviðir.
- Hljóðvist og umferðarhávaði.
- Samhengi við nærsvæði:
 - Vestanvert Kársnes (þ.e. vestan Urðarbrautar).
 - Íþrótt- og útivistarsvæði.
 - Íbúðar- og þjónustusvæði austan Bröttubrekku.
 - Verslun- og þjónusta við Nýbýlaveg og Auðbrekku.
 - Stíganet, umferðartengingar og almenningssamgöngur.
 - Stefna í skipulagi.
- Yfirlit yfir fyrirliggjandi stefnumörkun:

- Rammaákvæði í aðalskipulagi.
- Ákvæði í deiliskipulagsáætlunum.
- Fyrirætlanir um borgarlínu.

Úr þessu verður til greinargott yfirlit í sérstakri forsenduskýrslu, sem er lykillinn að næsta skrefi, þ.e. mótun heildarsýnar á grunni samkeppni. Þannig hafa allir sem koma að mótun heildarsýnarinnar sömu upplýsingar til að vinna með og tryggt að sá upplýsingagrunnur sé byggður á bestu þekkingu.

Mikilvægt er að geta átt samtöl við starfsfólk Kópavogsbæjar meðan á greiningunni stendur, til að fá aðgang að upplýsingum og ræða áherslur eftir því sem verkinu vindur fram.

Greiningin mun í meginatriðum verða unnin á grunni landupplýsinga frá ýmsum aðilum, t.d. Kópavogsbæ, Þjóðskrá, veitufyrirtækjum og fagstofnunum.

Alta gæti unnið framangreinda greiningu.

II. Áframhaldandi mótun framtíðarsýnar

Hugmyndir um frekari mótun heildarsýnar til framtíðar þurfa að taka á þeim úrlausnarefnum sem nefnd voru í upphafi. Búast má við að það kalli á teymi með fagþekkingu einkum á sviði borgarhönnunar og samgöngumannvirkja. Á síðari stigum, þegar kemur að því að raungera heildarsýnina í smærri skömmtum, kemur að auki til kasta arkitekta og landslagsarkitekta.

Heildarsýnin mun samanstanda af meginhugmyndum, stefnumarkandi nálgun, vali á leiðum frá hugmynd að veruleika og skýrum markmiðum, sett fram í skematískum myndum og skorinorðum texta. Að mati Alta er mjög mikilvægt að ná fram sýn á þessu stigi, án hönnunar eða deiliskipulagningar, áður en lengra er haldið.

Til þess að velja teymi sem hafa nauðsynlega þekkingu og reynslu má fara tvær leiðir sem tíundaðar eru hér fyrir neðan, með mögulegum útfærslum eftir hentugleikum.

A. Semja beint við hæfa aðila

Kópavogsbær getur samið við aðila sem vissa er fyrir að geti skilað góðu verki. Líklegt er að nálgast megi góða heildarsýn án þess að innkaupafjárhæð fari yfir útboðsmörk. Síðan mætti halda samkeppnir um skipulag, hönnun og endurbætur á stökum svæðum, eftir því sem tilefni er til á hverjum stað og í samræmi við framkvæmdaáætlanir bæjarins.

B. Halda keppni um mótun heildarsýnar

Hægt væri að leggja fyrrgreind úrlausnarefni og greiningu upp í keppni og fá þannig úrval lausna sem velja má úr. Í næsta kafla eru tíundað nokkur möguleg samkeppnisform sem öll hafa sína kosti og galla. Í þessu tilfelli er áhugavert að geta átt hindranalaus samtöl við embættismenn, kjörna fulltrúa og hagsmunaaðila við mótun heildarsýnar en slíkt samráð er almennt fremur vandasamt innan ramma samkeppni þar sem gæta þarf sérstaklega að jafnræði allra þeirra sem keppa.

Samkeppnisform

Lokuð samkeppni með keyptum lausnum

Bjóða mætti tilteknum fjölda teyma að móta frumdrög heildarsýnar gegn þóknun og velja síðan þá sem virðist áhugaverðust. Setja þarf fram hlutlæg viðmið um það hvað gerir heildarsýn áhugaverða.

Þar sem greitt hefur verið fyrir allar hugmyndir má nýta atriði úr öðrum hugmyndum til að styrkja þá sem er valin.

Dæmi um þetta fyrirkomulag er keppni sem Reykjavíkurborg hélt um Nýja Skerjafjörð.

Opin samkeppni með keyptum lausnum

Settar eru fram kröfur um reynslu og fagþekkingu teyma og opnað fyrir öll teymi sem hafa áhuga. Valinn er tiltekinn fjöldi hæfustu teymanna, skv. hlutlægu mati og þau móta tillögur gegn þóknun. Besta tillagan er síðan valin og e.t.v. styrkt með hugmyndum úr öðrum tillögum.

Dæmi um þetta fyrirkomulag er hugmyndaleit Reykjavíkurborgar um stokka yfir Sæbraut og Miklubraut.

Opin nafnlaus samkeppni í tveimur þrepum

Teymi leggja fram frumdrög heildarsýnar og þurfa jafnframt að uppfylla lágmarkskröfur um hæfni og reynslu. Teymi sem uppfylla kröfurnar og leggja fram sterkustu hugmyndirnar skv. hlutlægu mati komast áfram á seinna þrep þar sem tillögurnar eru mótaðar frekar. Dómnefnd velur síðan vinningstillögu og þar á eftir er nafnleynd rofin.

Dæmi um þetta fyrirkomulag er útboð Vegagerðarinnar í samstarfi við Kópavogsbæ og Reykjavíkurborg um hönnun brúar yfir Fossvog. Munurinn er sá að í því tilfelli eru meginverðlaunin að fá samning um fullnaðarhönnun brúarinnar en fyrir heildarsýn um Hamraborg er ekki augljóst að slík hönnunarvinna eða verksamningur fylgi í kjölfarið.

Nafnlaus keppni í einu þrepi

Ef ekki er um að ræða skuldbindingu um að höfundur sigurtillögu fái samning um frekari vinnu, er ekki bein þörf fyrir að ganga úr skugga um hæfni og reynslu höfundar ef tillagan sjálf er metin faglega vel unnin.

Nafnlausar eins þreps keppnir af þessu tagi hafa verið mikið notaðar gegnum tíðina en eru frekar á undanhaldi. Eltt vandamálið er það að hæfustu teymin standa frammi fyrir því að vinningslíkur eru takmarkaðar og í nógu öðru að snúast, sem leiðir til þess að þau taka ekki þátt. Um leið er ætlast til mikillar vinnu af þátttakendum sem í langflestum tilfellum er án nokkurrar þóknunar.

Samningsútboð

Auglýst er að bærinn vilji kaupa ráðgjöf við mótun heildarsýnar og verkefninu lýst. Síðan er opið fyrir teymi að tilkynna áhuga á þátttöku og þau metin eftir hlutlægum mælikvörðum um þekkingu og reynslu. Engin nafnleynd er viðhöfð.

Tiltekinn fjöldi teyma, t.d. 3 eða 5, eru síðan valin til að móta drög að heildarsýn og þá gefst útbjóðandanum færi á að eiga samtal við bjóðanda um efnisatriði tillögunnar. Mögulegt er að fækka í hópi teyma áður en tillögur eru fullgerðar. Sterkasta tillagan síðan fundin með hlutlægu mati. Valin teymi fá greitt fyrir vinnu sína.

Ráðgjöf við Borgarlínu var keypt í samningsútboði og nú stendur yfir slíkt ferli vegna gerðar þróunaráætlunar fyrir KADECO.

Næstu skref

Þetta minnisblað er hugsað sem upplegg í áframhaldandi samtal um það hvaða leið myndi henta Kópavogsbæ best.