



Hörðuvellir – miðsvæði.

**Greinargerð undirbúningsnefndar varðandi
uppbyggingu keppnisvallar við Kórinn.**

Umsögn skipulagsfulltrúa

Forsendur
Ferill málsins
Umsagögn
Niðurstaða

2. ágúst 2023
Málsnúmer í one: 2106027
SMS

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026



1. Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019 til 2040 staðfest 28. desember 2021 gerir ráð fyrir þjónustusvæði, merkt (S-53) og íþróttasvæði, merkt (PÍ-9) á aðalskipulagsupphætti. Í gildi er deiliskipulag; Hörðuvellir – heilsu- íþrótt- og fræðasetur samþykkt í bæjarstjórn 24. júlí 2003 m.s.br. 19. júlí 2005. Í umræddri breytingu er tekið m.a. fram að komið verði upp aðstöðu á sviði íþróttamála sem þjónar sér í lagi þörfum íbúa í efri byggðum Kópavogs og einnig að komið verði upp setri sem verði aflstöð þekkingar á sviði Íþrótt- afreks- og líkamspjálfunar. Tekið er fram að gert er ráð fyrir framhaldsskóla á skipulagssvæðinu. Íþróttavöllum og bílastæðum fjölga.

Að Vallakór 10 verði verslunar- og þjónustuhús á 3 hæðum auk gistiaðstöðu og 36 íbúðum á 4 til 12 hæð.

Að Vallakór 12 verði framhaldsskóli á 3 hæðum

Að Vallakór 14 verði knattús með aðstöðu fyrir allt að 3.000 áhorfendur. (Sjá fylgiskjal 1)

Breyting var gerð að Vallakór 10 (nú Vallakór 6 og 8) og á fundi bæjarráðs 28. ágúst 2014 var samþykkt að stofna tvær lóðir og koma fyrir íbúðarhúsnæði með 72 íbúðum að Vallakór 6 á 6 til 10 hæðum og kjallara og verslunar og þjónustuhúsnæði að Vallakór 6 á 4 hæðum og kjallara. (Sjá fylgiskjal 2)

2. Ferill máls

Formanni bæjarráðs, Birki Jóni Jónssyni, barst bréf dags 27. maí 2021 frá Péttri Erni Magnússyni formanni aðalstjórnar HK þar sem óskað er eftir að skipuð verði undirbúningsnefnd sem eigi síðar en 1. september 2021 verði skipuð fulltrúum frá Kópavogsbæ og HK vegna uppbyggingar á nýjum keppnisvelli og stúku fyrir utan Kórinn. (Sjá fylgiskjal 3)

Erindið var lagt fyrir fund bæjarráðs þann 10. júní 2021 með ósk um að skipað verði í undirbúningsnefnd vegna uppbyggingar á keppnisvelli við Kórinn. Bæjarráð samþykkti að vísa erindinu til umsagnar sviðstjóra menntasviðs og sviðstjóra umhverfissviðs.

Þann 27. september 2021 lá fyrir umsögn Önnu Birnu sviðstjóra menntasviðs og Ásthildar Helgadóttur sviðstjóra umhverfissviðs þar sem lagt er til að stofnað verði 4 manna vinnuteymi, skipað tveimur fulltrúum frá umhverfissviði og menntasviði, hvoru fyrir sig og tveimur fulltrúum frá HK. Starfsmaður umhverfissviðs mun halda utan um vinnuna, undirbúa og stýra fundum vinnuteymis.

Bæjarráð samþykkti á fundi sínum 30. september 2021 ofangreinda umsögn.

Fyrir liggja 4 fundargerðir vinnuteymis sem skipa Gunnari Guðmundssyni og Smára Smárasyni f.h Kópavogsbæjar og Einar H. Tómassyni og Péttri Erni Magnússyni frá HK. (Sjá fylgiskjal 4) og erindisbréf vinnuteymis. (Sjá fylgiskjal 5)

Teymið lauk vinnu sinni í maí 2023 og lagði fram eftirtalin gögn:

Kynningu, Kórinn – stúka, Kynning á 3 sviðsmyndum (Sjá úrdrátt úr kynningu, fylgiskjal 6)

Greinargerð vinnuteymis um stúku við Kórinn. (Sjá fylgiskjal 7)

3. Umsögn skipulagsdeildar

3.1

Á fundi bæjarráðs 22. júní 2023 kynnti deildarstjóri íþróttadeildar vinnu undirbúningsnefndar varðandi uppbyggingu keppnisvallar við Kórinn og lagði fram greinargerð um málið. Bæjarráð samþykkti að vísa málinu til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Umsögn 3.1

Umrætt vinnuteymi hefur tekið til umræðu erindi HK frá 27. maí 2021 um uppbyggingu á nýjum keppnisvelli og áhorfendastúku við Kórinn og metið það með tilliti til framtíðar uppbyggingu byggðar í Vatnsenda. Vinnuteymið hefur einnig gert drög að hönnun mannvirkja með óskir HK að leiðarljósi og greint í leiðinni þarfir íþróttafélagsins, skoðað afstöðu bæjaryfirvalda til framhaldsskóla á skipulagssvæðinu og rekstrarmöguleika



uppbyggingar með tilliti til nýtingar mannvirkja samanber sviðsmyndir 1,2 og 3 hér að neðan.

Í umsögn sem hér fer á eftir er aðeins fjallað um þann þátt erindi HK frá 27. maí sl. sem snýr að skipulagslegum forsendum eins og í lið 5, frekari uppbyggingu mannvirkja í Kórnum, lið 3 skilgreiningu á þjónustusvæðum, og lið 4 um keppnisaðstöðu en lið 1 um breytingu á rekstrarsamningum og lið 2 um samstarf með öðrum íþróttafélögum sleppt. Þar sem sjálf deiliskipulagstillagan liggur ekki fyrir né áætlanir um hagkvæmni, sjálfbærni eða tilkostnað verður ekki fjallað um þá þætti í umsögn þessari.

Með vísan í fylgiskjal 8 hér að neðan og meginmarkmið í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eins og tilgreint er í forsendum hér að ofan má búast við verulegri uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í Vatnsendahverfi og Kópavogi öllum.

Spurningunni um hvernig fyrirhugaðri uppbyggingu og áfangaskiptingu sé háttað verður aðeins svarað í áframhaldandi skipulagsvinnu með ýtarlegri rannsókn, söfnun upplýsinga, gagna og hönnun mannvirkja.

Í 5. mgr. 12 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er tekið fram að við gerð skipulagsáætlana skuli gera grein fyrir umhverfisáhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar, m.a. með samanburði þeirra valkosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar. M.a. er tekið fram að þá skuli skipulagstillaga kynnt með þeim valkostum sem gerð er grein fyrir í umhverfismati framkvæmdar.

Í 4. mgr. 40. gr. sömu laga er tekið fram að áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt.

Í áframhaldandi skipulagsvinnu þarf með vísan í ofangreind skipulagslög að vinna umhverfismat áætlana, ýtarlegri þarfagreiningu og SVÖT greiningu sem er greinandi aðferð sem er notuð til að gera skoðun og flokkun á innri og ytri áhrifaþætti svo sem þarfir Kópavogsbæjar og þarfir hverfisins.

Skipulagsfulltrúi / skipulagsdeild tekur undir ábendingar sem koma fram í greinargerð vinnuteymis dags. 23. maí 2023 um þær kröfur HK sem gerðar eru til umfangs og gæða vallarins sem eru í samræmi við staðla KSÍ.

Varðandi kröfur HK til stúku, búninga- og annarrar aðstöðu sem tilheyrir stúku mannvirkjum eins og þær eru upptaldar í umræddri greinargerð er það skoðun skipulagsfulltrúa að meta þurfi einstaka þætti með tilliti til útkomu úr ýtarlegri greiningu og umhverfismati þar sem bornir eru saman valkostir.

Skipulagsfulltrúi / skipulagsdeild tekur undir þá skoðun sem kemur fram í greinargerð um að stúkumannvirki séu öllu jöfnu ekki mannvirki sem nýtast vel nema þegar keppnisleikir eru í gangi og því þarf að skoða sérstaklega samnýtingu þess.

Þarfir Kópavogsbæjar og hverfisins eru skoðaðir í þremur sviðsmyndum sem fylgja greinargerð vinnuteymis þar sem rík áhersla er lögð á áfangaskiptingu.

Sviðsmynd 1 sem er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Stúka á þremur hæðum ásamt upphituðum keppnisvelli lögðum gervigrasi með flóðlýsingu.

Sviðsmynd 2 sem er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag ef fallið er frá skóla.



Stúka á þremur hæðum ásamt upphituðum keppnisvelli lögðum gervigrasi með flóðlýsingu. Í stað skóla er gert ráð fyrir verslun og þjónustubyggingu.

Sviðsmynd 3 sem er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag ef fallið er frá skóla. Stúka á þremur hæðum ásamt upphituðum keppnisvelli lögðum gervigrasi með flóðlýsingu. Í stað skóla er gert ráð fyrir verslun og þjónustubyggingu. Að Vallakór 8 er landnotkun breytt úr verslun og þjónustu í íbúðir sem rísa samhliða stúku eða í seinni áfanga.

Það er mat skipulagsfulltrúa að ofangreindar sviðsmyndir auk 0 kosti falli vel að valkostagreiningu í komandi umhverfismati áætlana í áframhaldi skipulagsvinnu.

3) Niðurstaða skipulagsfulltrúa 2. ágúst 2023:

Mat skipulagsfulltrúa er að deiliskipulagsáætlanir fyrir Vatnsendahvarf sem þegar eru samþykktar og áætluð byggð í Vatnsendahlíð þar sem samtals er gert ráð fyrir yfir 1.400 íbúðum styrkja rök HK um uppbyggingu íþróttasvæðisins.

Í komandi skipulagsvinnu þarf að byrja á að skoða sérstaklega hvernig fyrirhugaðar sviðsmyndir um uppbyggingu á skipulagssvæðinu falla að aðliggjandi byggð og yfirbragði miðsvæðis Hörðuvalla hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun og forðast að veruleg íþyngjandi umhverfisáhrif verði af skertu útsýni eða skuggavarpi yfir á nærliggjandi íbúðalóðir.

Hefja þarf samhliða hönnun mannvirkja vinnu við gerð umhverfismats áætlana og gera ýtarlegri þarfagreiningu en kemur fram í greinargerð vinnuteymis meðal annars þarf að fá úr því skorið hvort ráðist verði í að reisa framhaldsskóla eða falla frá slíkum í aðal- og deiliskipulagi.

Það er mat skipulagsdeildar út frá skipulagslegum forsendum að tímabært sé að hefja og heimila skipulagsvinnu við að breyta gildandi deiliskipulagi Hörðuvalla – miðsvæði. Lögð verði áhersla á vandaða hönnun og efnisval m.a. hvað varðar frágang mannvirkja torga, opin svæði, gróður, lýsingu, göngu- og hjólaleiðir svo og yfirborð gatna og stíga.

Lagt er til að unnin verði greinargerð sem lýsir vel breytingunni, forsendum hennar, samráði við hagsmunaaðila og íbúa, samræmi við aðalskipulag og telja upp þau rök sem liggja til grundvallar fyrirhugaðrar breytingar. Lagt er til að byggingaráform verði lögð fyrir skipulagsráð áður en tillagan er fullmótuð. Gera þarf ráð fyrir kostnaði við skipulagsvinnuna í fjárhagsáætlun næsta árs.

Fyrirvari er gerður um framvinndu skipulagsvinnu vegna mikilla anna hjá skipulagsdeild.



Fylgiskjal 2

Ummvermissvio, skrupulags- og byggingardeild
 Smári Smárason, arkitekt. 18. mars 2014.



Birkir Jón Jónsson
Formaður Bæjarráðs
Digraunesvegur 1
200 Kópavogur

Kópavogur 27. maí 2021

Málefni: Nýr keppnisvöllur við Kórinn með stúku

Þann 13. desember 2013 undirrituðu Kópavogsbær og Handknattleiksfélag Kópavogs (hér eftir nefnt HK) yfirlýsingu í nokkrum liðum er vörðuðu framtíðaraðstöðu HK í Kórnum.

Yfirlýsingin náði yfir fimm þætti í starfsemi félagsins gagnvart Kópavogsbæ:

1. Breyting á rekstrarsamningum íþróttamannvirkja
2. Samstarf með öðrum íþróttafélögum í Kópavogsbæ um stofnun sérsambands í Kópavogi
3. Þjónustusvæði HK í knattspyrnu skilgreint
4. Keppnisaðstaða HK
5. Frekari uppbygging í Kórnum

Liðir eitt til þrjú eru að fullu frágengnir. Hvað varðar liði fjögur og fimm þá haldast þeir eðlilega í hendur og þar hefur orðið vel ágengt. Stóra verkefnið framundan snýr að byggingu stúku við nýjan keppnisvöll HK í knattspyrnu, sem er einn af þeim þáttum sem sérstaklega er tilgreindur í lið fjögur í yfirlýsingunni.

Skráðir iðkendur í knattspyrnu hjá HK árið 2012 voru 519 en voru komnir í 1.075 árið 2020, það þýðir fjölgun upp á 110% á aðeins átta árum.

Á þeim tíma voru einnig HK og Víkingur í samstarfi með kvennaboltann þar sem bæði var æft í Víkinni og í Kórnum.

Það má því ljóst vera að umfang félagsins hefur vaxið gríðarlega frá undirritun yfirlýsingarinnar í desember 2013 og því brýnt að bæta aðstöðuna fyrir knattspyrnuna við Kórinn.

Aðalstjórn HK vill með þessu erindi óska eftir að skipað verði í undirbúningsnefnd sem fyrst en eigi síðar en 1. september 2021 sem verði skipuð fulltrúum frá Kópavogsbæ og HK vegna uppbyggingar á nýjum keppnisvelli og stúku fyrir utan Kórinn.

Virðingarfyllt,



Pétur Örn Magnússon,
formaður aðalstjórnar HK



Fundur teymis mánudaginn 4. apríl 2022

UMRÆÐUR OG ÁKVARÐANIR:

Erindisbréf vinnuteymis um stúku við Kórinn:

Lagt fram til samþykktar erindisbréf vinnuteymis um stúku við Kórinn.

Vinnuteymið samþykkir erindisbréfið.

Fundartímar og tímamörk um skil á niðurstöðum:

Rætt um fundartímar og tímamörk á skilum.

Samþykkt að funda á tveggja mánaða fresti til að byrja með. Stefnt á að skila niðurstöðum vinnuteymis í apríl 2023.

Kynningar á sögu svæðisins, aðal- og deiliskipulag :

Smári Smáráson, arkitekt á skipulagsdeild Kópavogsbæjar fór yfir sögu svæðis, aðal- og deiliskipulag og fyrri hugmyndir.

Fundur teymis miðvikudaginn 1. júní 2022

UMRÆÐUR OG ÁKVARÐANIR:

Þarfir HK:

Þarfagreining ekki farið fram ennþá. Búið er að hafa samband við KSÍ varðandi kröfur sambandsins til vallarins. Ljóst er að vallarstæðið þarf að vera minnst 120 x 80. Með því að hliðra stúku til austurs á að vera nægt pláss. Athuga hvort innifalið sé allt öryggissvæði í þessum fleti.

Framtíðarhorfur í skólamálum:

Framtíðarhorfur í skólamálum á svæðinu eru frekar óljósar. Það liggur þó fyrir að Hörðuvallaskóli er að fara að vera í Kórnum næstu árin. Í málefnasamningi nýs meirihluta er rætt um að: „Kanna möguleika á uppbyggingu íþróttamenntaskóla“. Kanna þarf frekar hvað er átt við með því og hvort sá skóli sé mögulega hugsaður í Kórnum.

Fyrstu hugmyndir:

SS fór yfir núverandi skipulag. Rætt um að setja upp 2-3 sviðsmyndir. 1. Einfalda stúkubyggingu, 2. Stúkubyggingu sem er með búningsklefum og sölum, 3. Stúkubyggingu ásamt frekari mannvirkjum á byggingarreit/svæði. EHT nefndi að stúka þarf að taka a.m.k. 2.500 – 3.000 manns og mikilvægt væri að hafa góða búningsaðstöðu með pottum og öðru tilheyrandi.

Skoða önnur mannvirki:

Ákveðið að skoða í sameiningu önnur stúkumannvirki sem risið hafa hér á Höfuðborgarsvæðinu á síðustu árum. Stúkumannvirkinn sem skoðuð verða eru:

1. Nýja Fram-stúkan í Úlfarsárdal
2. Valsstúkan á Hlíðarenda
3. Stúkan í Kapplakrika
4. Stúkan á Samsungvelli í Garðabæ
5. Stúka hjá Fylki í Árbæ

Ákveðið að fara í vettvangsferð fimmtudaginn 23. Júní, kl. 13:00 frá bæjarskrifstofum.



Fundur teymis 23. júní 2022

UMRÆÐUR OG ÁKVARÐANIR:

Skoða önnur mannvirki:

Farið var í vettvangsferð og skoðuð nokkur stúkumannvirki sem risið hafa hér á Höfuðborgarsvæðinu á síðustu árum. Stúkumannvirkinn sem voru í þessari ferð voru eftirfarandi:

1. Nýja Fram-stúkan í Úlfarsárdal
2. Stúkan í Kapplakrika
3. Stúka hjá Fylki í Árbæ

Fundur teymis 2. september 2022

UMRÆÐUR OG ÁKVARÐANIR:

Þarfir HK:

HK hefur verið að vinna þetta með sínu fólki og er litið til nútímaskilgreiningar á búningsaðstöðu og annarrar aðstöðu sem tilheyrir stúkumannvirkjum í dag.

Mikilvægt að HK sendi SS rýmisþörfina sem þeir áætla svo hægt sé að hefja vinnu við að teikna upp tillögur.

Framtíðarhorfur í skólamálum:

Í aðalskipulagi Kópavogsbæjar er þessi reitur skilgreindur sem þjónustusvæði fyrir framhaldsskóla. Sé ætlunin að byggja framhaldsskóla á reitnum þarf að skoða hvernig hann fari saman við stúkubyggingu. Kallar á breytingu á aðalskipulagi.

Fyrstu hugmyndir:

Ákveðið að taka lengri vinnufund nú í haust (4 tíma). Á fundinum verði skoðaðir ýmsir möguleikar varðandi stúkubyggingu og aðra þjónustu og teiknaðar upp nokkrar útfærslur. GG og SS koma með tillögu að tímasetningu fundar og senda á EHT og PÖM.



ERINDISBRÉF

vinnuteymis um stúku við Kórinn

Ábyrgðarmaður:

Deildarstjóri íþróttadeildar

Hlutverk:

Vinnuteymið hefur það hlutverk að vera ráðgefandi við bæjarstjórn um hönnun áhorfendastúku og þróun keppnisaðstöðu fyrir knattspyrnu við Kórinn. Framkvæmd verður greining á þörfum íþróttafélags og hverfisins með tilliti til íþrótt- og tómstundaiðkunar og skoðaðir rekstrarmöguleikar með tilliti til nýtingar mannvirkis.

Helstu verkefni:

- Leggja mat á þarfir HK
- Leggja mat á þarfir Kópavogsbæjar
- Leggja mat á þjónustu og þarfir hverfisins m.t.t. íþrótt- og tómstundaiðkunar
- Leggja mat á kröfur KSÍ og áhrif á hönnun mannvirkis
- Leggja mat á mögulegar leiðir til fjármögnunar
- Leggja mat á sambærileg mannvirki hérlandis og erlendis

Samráð:

- Innan HK
- Við grunnskólann
- Tónlistarskóla

Vinnuteymi skipa:

Gunnar Guðmundsson, deildarstjóri íþróttadeildar

Smári Smáráson, arkitekt skipulagsdeild

Einar H. Tómasson, stjórn HK

Pétur Örn Magnússon, formaður HK

Boðað verður til samráðsfunda með sviðsstjórum og starfsfólki á skrifstofu eftir þörfum. Keypt verður utanaðkomandi ráðgjöf í verkefnið ef þörf krefur.

Starfsmaður:

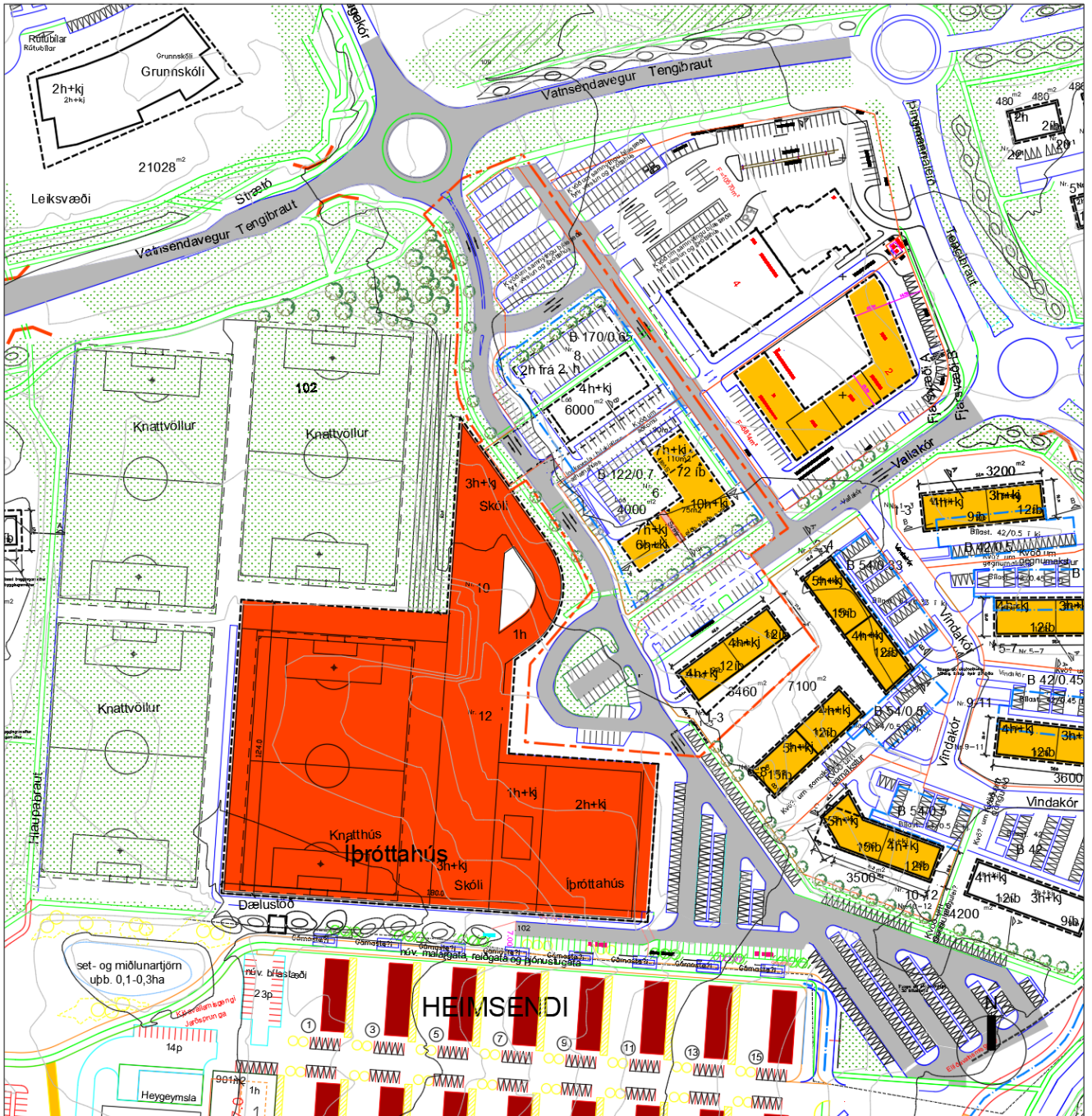
Gunnar Guðmundsson, deildarstjóri íþróttadeildar.

Stýrihópurinn skal á fyrsta fundi setja sér fasta fundi og tímamörk um skil á niðurstöðum.

Kópavogi, 8. febrúar 2022

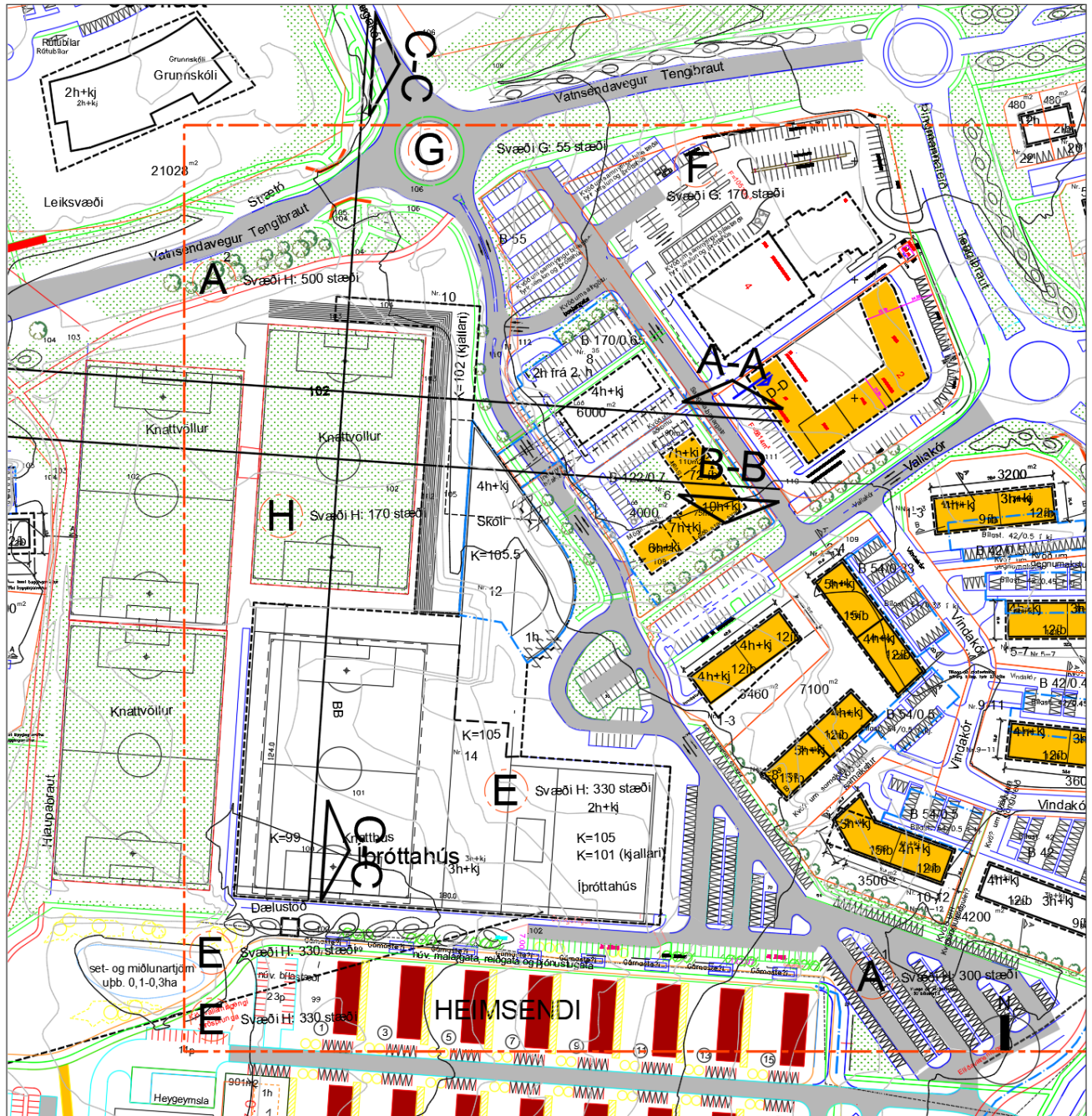


Fylgiskjal 6

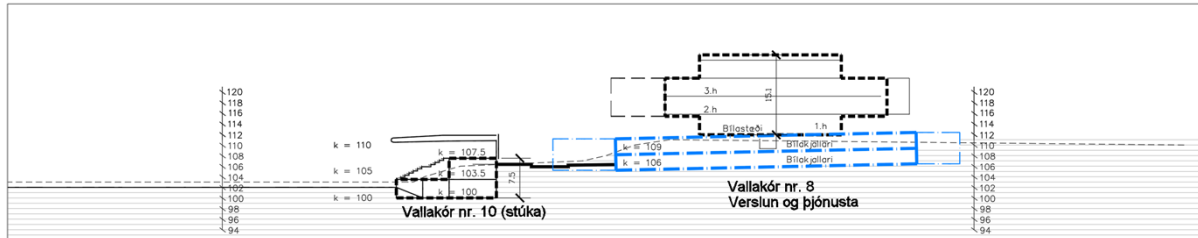


Deiliskipulag samþykkt í bæjarráði 23. júlí 03 Grunnmynd í mkv. 1:1000

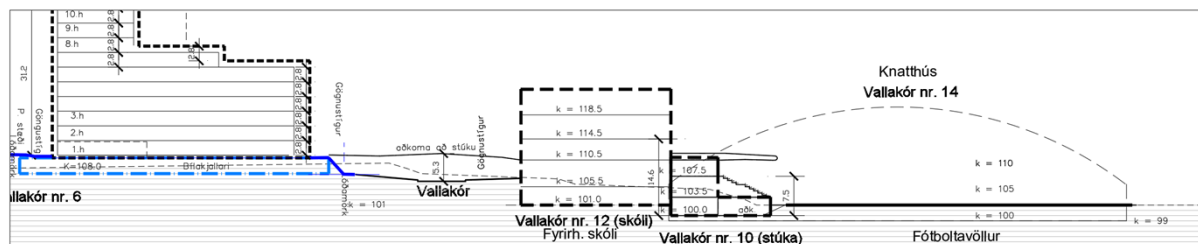
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



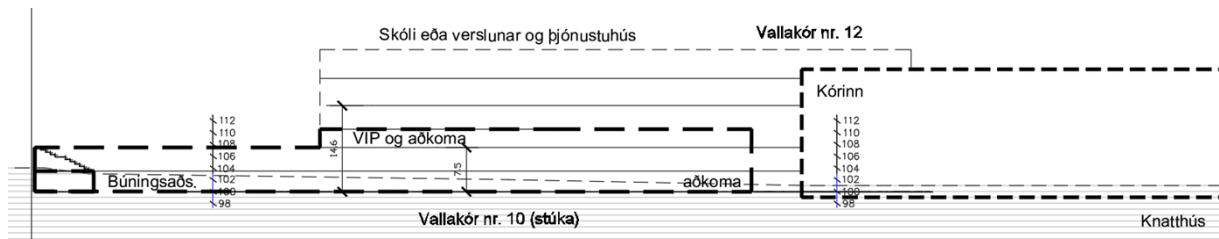
Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Grunnmynd í mkv. 1:1000



Deiliskipulag. Sneiðing A - A í mkv. 1:1000



Deiliskipulag. Sneiðing B - B í mkv. 1:1000



Þrír möguleikar á uppbyggingu. Sviðsmynd 1. – áfangi 1 – í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Framkvæmdin nær aðeins til Vallakórs 10, áfram gert ráð fyrir framhaldsskóla eða verslunar eða þjónustuhúsi að Vallakór 12 og verslun og þjónustuhúsi að Vallakór 8. Gerð er krafa um brunavegg á austurhlíð stúka og að framhaldsskóli eða verslunar og þjónustuhús risi í öðrum áfanga. Vallakór 10 - Stúka á þremur hæðum ásamt upphituðum keppnisvelli lögðum gervigrasi með flóðlýsingu.

Kjallari – Búningsaðstaða, geymslur, aðkoma og bílageymsla*

*(athuga að ekki er hægt að reisa bílageymslu nema samhliða áfanga 2 og 3)

1. hæð - Aðkoma, veitingasala, eldhús og snyrtingar.
2. hæð - Útleigurými, aðrar íþróttir
3. hæð - VIP stúka, veitingar og aðstaða fjölmiðla

Hámarks flatarmál um 3.000 m² án bílajakjallara. Hám. flatarmál bílajakjallara 3.000 m². 60 bílastæði í niðurgrafinni bílageymslu samnýtanleg með skóla.



Grunnmynd - Stúka kj. Skóli/verslun bílageym. Stúka 4.300 m² þar af 3.000 m² í bílag.



Grunnmynd - milli hæð stúka aðkomuhæð skóla/verslun Stúka 700 m² Skóli/versl. aðk. 2.500 m²



Grunnmynd - milli hæð stúka Stúka 700 m²



Grunnmynd - aðk. h. stúka Stúka 700 m² Skóli/versl. 2. h. 2.500 m²



Grunnmynd - Skóli/versl. 3. h. 3.000 m²

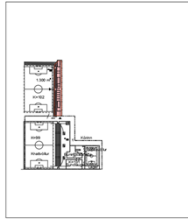


Grunnmynd - Skóli/versl. 4. h. 3.000 m²



Sviðsmynd 1

Kjallari stúka kóð 100 og 101 Flatarmál: geymsla 100 m²



Mílhæð í stúku kóð 103.5 Flatarmál: 100 m²



Mílhæð í stúku kóð 107.5 Flatarmál: 100 m²



Þrír möguleikar á uppbyggingu. Sviðsmynd 1. – áfangi 1 – í samræmi við gildandi aðalskipulag.
Framkvæmdin nær aðeins til Vallakórs 10, áfram gert ráð fyrir framhaldsskóla eða verslunar eða þjónustuhúsi að Vallakór 12 og verslun og þjónustuhúsi að Vallakór 8. Gerð er krafa um brunavegg á austurhlíð stúku og að framhaldsskóli eða verslunar og þjónustuhúsi rísi í öðrum áfanga.

Vallakór 10 - Stúka á þremur hæðum ásamt upphituðum keppnisvelli lögðum gervigrasi með flóðlýsingu.

Kjallari – Búningsaðstaða, geymslur, aðkoma og bilageymsla*

* (athuga að ekki er hægt að reisa bilageymslu nema samhliða áfanga 2 og 3)

1. hæð - Aðkoma, veitingasala, eldhús og snyrtingar.

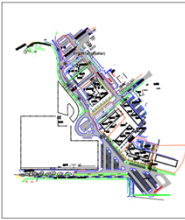
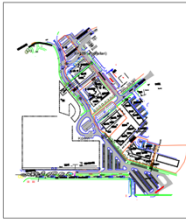
2. hæð - Útleigurými, aðrar íþróttir

3. hæð - VIP stúka, veitingar og aðstaða fjölmíðla

Hámarks flatarmál um 3.000 m² án bilakjallara.

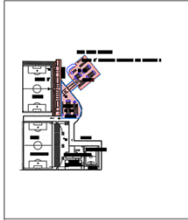
Hám. flatarmál bilakjallara 3.000 m². 60 bílastæði í niðurgrafinni bilageymslu samnýtanleg með skóla.

Húka aðkoma kóð 110.5 Flatarmál: aðkoma 100 m²



Sviðsmynd 2

Kjallari skóla kóð 101
Kjallari stúka kóð 100 og 101 Flatarmál: geymsla 100 m²



Skóli aðkoma kóð 105.5 1. hæð Flatarmál: 100 m²



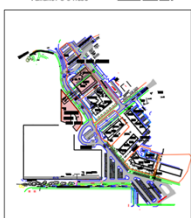
Mílhæð í stúku kóð 107.5
Aðkoma í Vallakór 9 Flatarmál: 100 m²



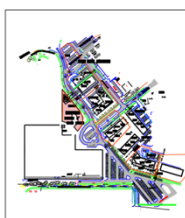
Skóli hæð 2 kóð 110.5
Skóli aðkoma kóð 110.5
Vallakór 8 2. hæð Flatarmál: 100 m²



Hæð 3 í skóla/verslun 114.5
Vallakór 8 3. hæð Flatarmál: 100 m²



Hæð 4 í skóla/verslun 118.5 Flatarmál: 100 m²



Sviðsmynd 2. – áfangi 2. Ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag ef fallið er frá skólabyggingu.
Framkvæmdin nær til Vallakórs 8, 10 og 12, Gert er ráð fyrir að verslun og þjónustubýgging rísi í stað framhaldsskóla og verði framkvæmd samhliða stúku eða í seinni áfanga. Áfram er gert ráð fyrir verslun og þjónustu að Vallakór 8 sem rísi samhliða stúku eða í seinni áfanga.

Vallakór 10 - Stúka á þremur hæðum ásamt upphituðum keppnisvelli lögðum gervigrasi með flóðlýsingu.

Kjallari – Búningsaðstaða, geymslur, tæki og vélabúnað, aðkoma og bilageymsla

1. hæð - Aðkoma, veitingasala, eldhús og snyrtingar.

2. hæð - Útleigurými, aðrar íþróttir

3. hæð - VIP stúka, veitingar og aðstaða fjölmíðla

Hámarks flatarmál um 3.000 m² án bilakjallara.

Hám. flatarmál bilakjallara 3.000 m². 60 bílastæði í niðurgrafinni bilageymslu samnýtanleg með skóla.

Vallakór 12 – Framhaldsskóli á 4 hæðum eða verslunar- og þjónustubýgging á 4 hæðum:

Framhaldsskóli eða verslunar og þjónusta á 4 hæðum og kjallara. Hámarks flatarmál 11.000 m² án bilakjallara. Hám. flatarmál bilakjallara 3.000 m². 60 bílastæði í niðurgrafinni bilageymslu samnýtanleg með stúku.

Vallakór 8:

Verslunar- og þjónustuhús á 4 hæðum og kjallara. Hámarks flatarmál 6.000 m² án bilakjallara. Hám. flatarmál bilakjallara 3.000 m². 60 bílastæði í niðurgrafinni bilageymslu samnýtanleg með stúku.

Sviðsmynd 3

Kjallari skóla kóð 101
Kjallari stúka kóð 100 og 101 Flatarmál: geymsla 100 m²



Skóli aðkoma kóð 105.5 1. hæð Flatarmál: 100 m²



Mílhæð í stúku kóð 107.5 Flatarmál: 100 m²



Skóli hæð 2 kóð 110.5 Flatarmál: 100 m²



Hæð 3 í skóla/verslun 114.5 Flatarmál: 100 m²



Hæð 4 í skóla/verslun 118.5 Flatarmál: 100 m²



Sviðsmynd 3. – áfangi 3 – Ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Framkvæmdin nær til Vallakórs 8, 10 og 12, Gert er ráð fyrir að verslun- og þjónustubýgging rísi í stað framhaldsskóla og verði framkvæmd samhliða stúku eða í seinni áfanga. Að Vallakór 8 er landnotkun breytt úr verslun og þjónustu í íbúðir sem rísa samhliða stúku eða í seinni áfanga.

Vallakór 10 - Stúka á þremur hæðum ásamt upphituðum keppnisvelli lögðum gervigrasi með flóðlýsingu.

Kjallari – Búningsaðstaða, geymslur, aðkoma og bilageymsla

1. hæð - Aðkoma, veitingasala, eldhús og snyrtingar.

2. hæð - Útleigurými, aðrar íþróttir

3. hæð - VIP stúka, veitingar og aðstaða fjölmíðla

Hámarks flatarmál um 3.000 m² án bilakjallara.

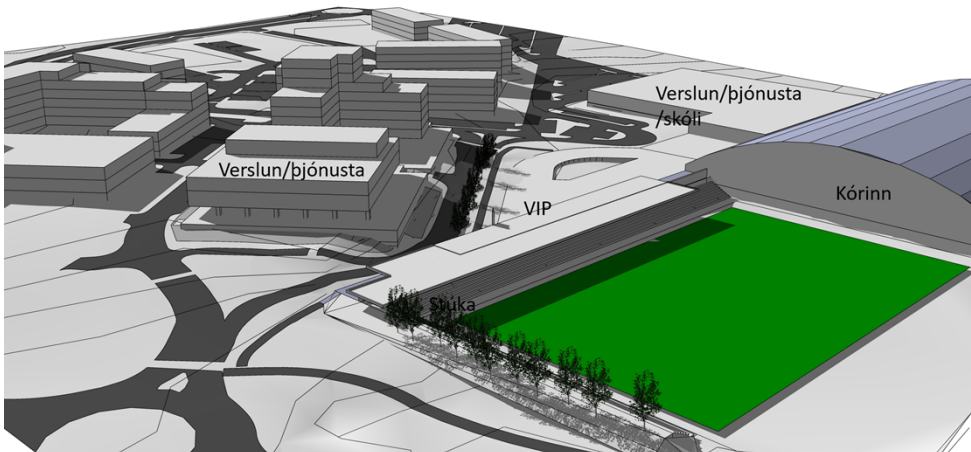
Hám. flatarmál bilakjallara 3.000 m². 60 bílastæði í niðurgrafinni bilageymslu samnýtanleg með skóla.

Vallakór 12 – Verslunar- og þjónustubýgging á 4 hæðum:

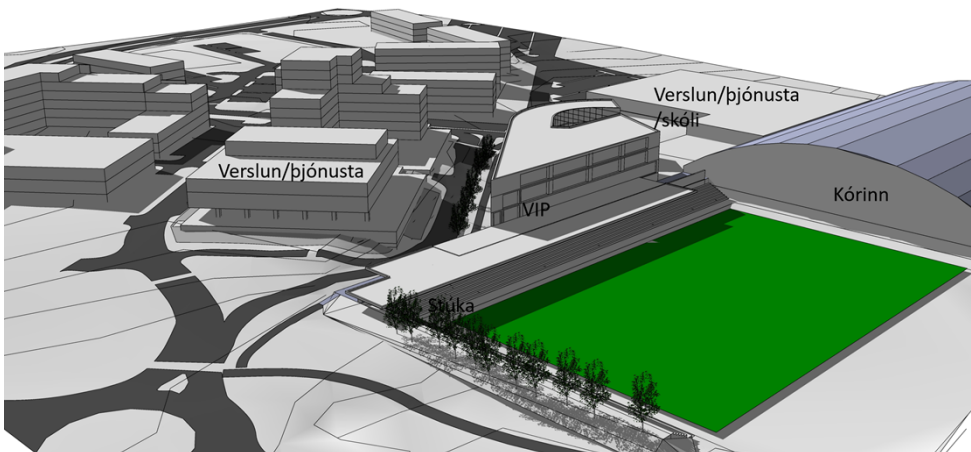
Verslun og þjónusta á 4 hæðum og kjallara. Hámarks flatarmál 11.000 m² án bilakjallara. Hám. flatarmál bilakjallara 3.000 m². 60 bílastæði í niðurgrafinni bilageymslu samnýtanleg með stúku.

Vallakór 8:

Fjölbýlishús á 14 hæðum og kjallara. Hámarks flatarmál 7.000 m² 56 íbúðir bilakjallara. Hám. flatarmál bilakjallara 3.000 m². 60 bílastæði í niðurgrafinni bilageymslu samnýtanleg með stúku.



Horft til austurs

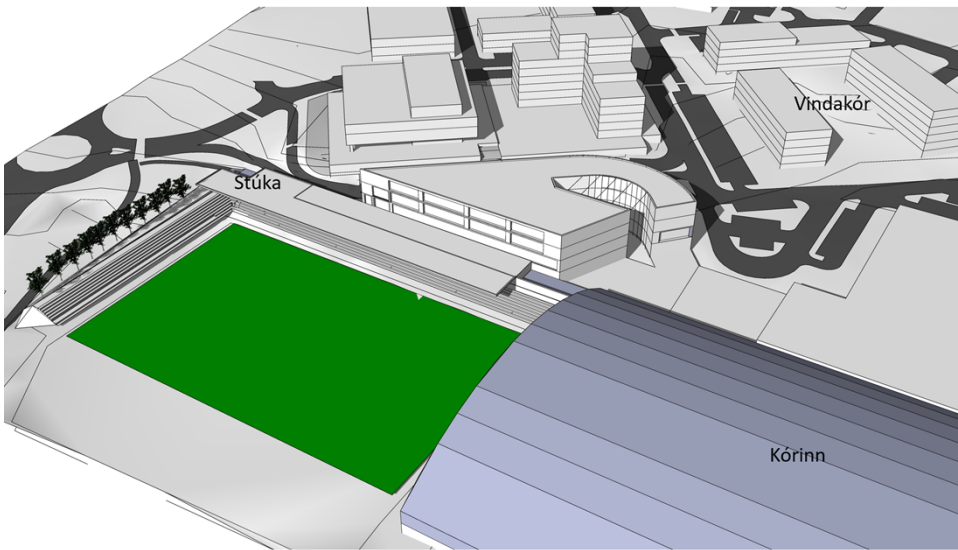


Horft til austurs

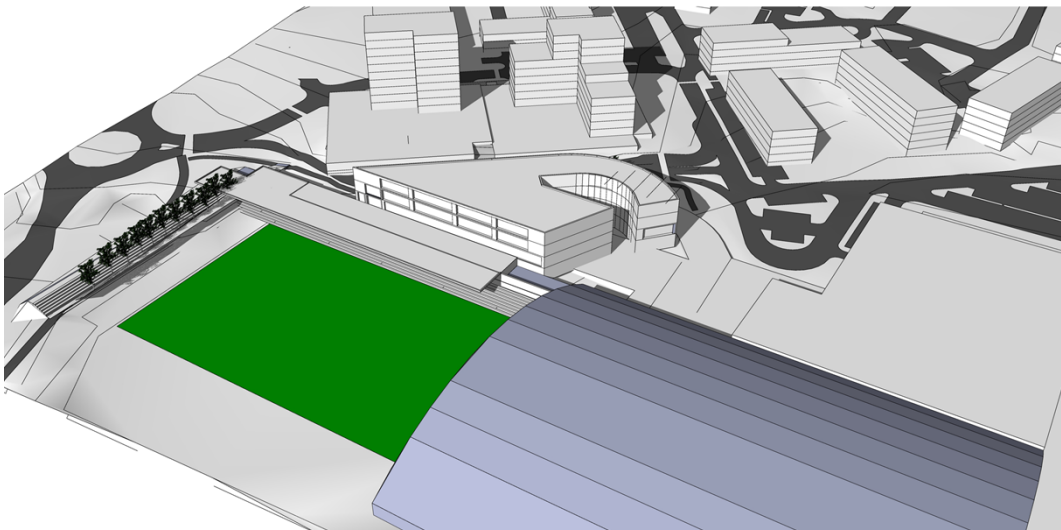


Horft til austurs

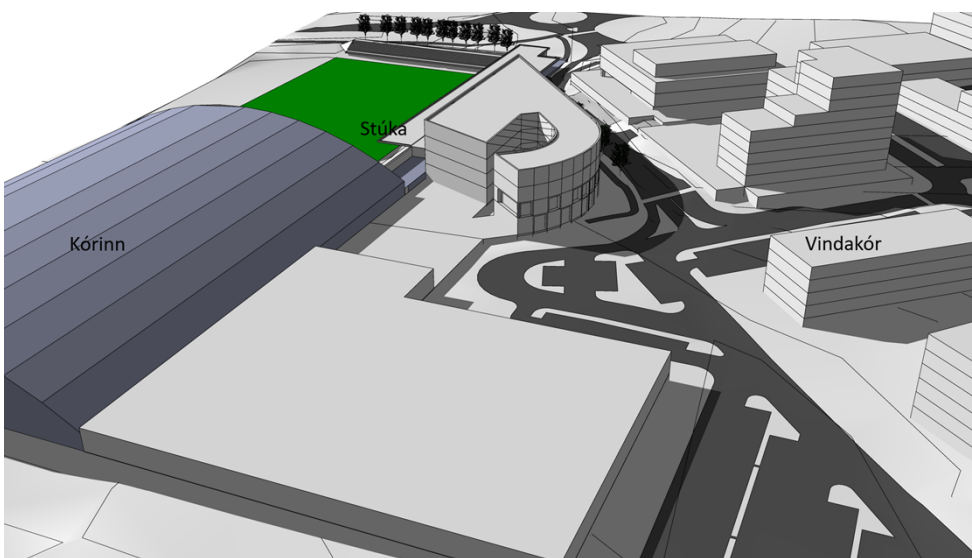




Horft til norðurs

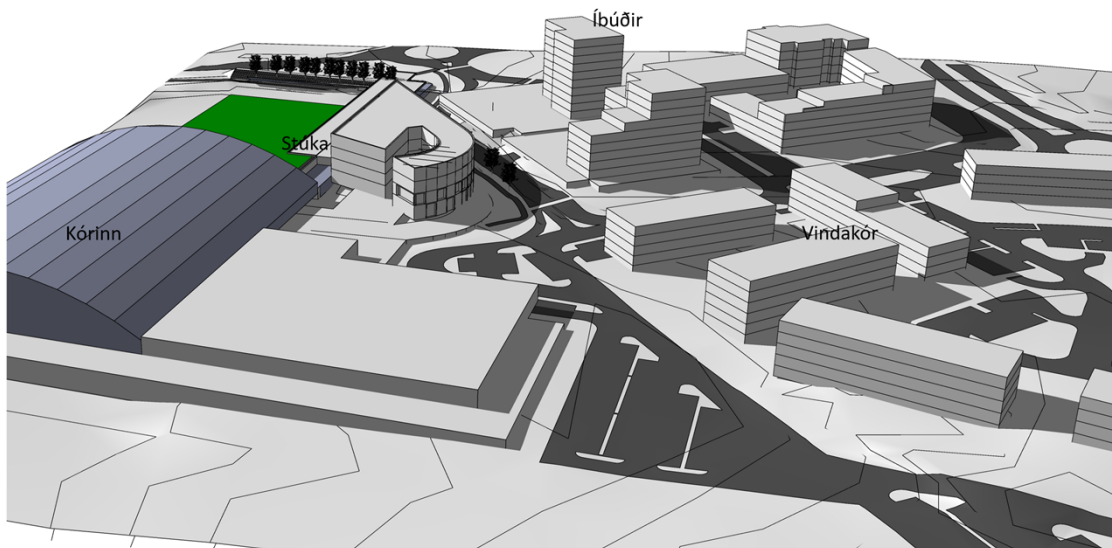


Horft til norðurs

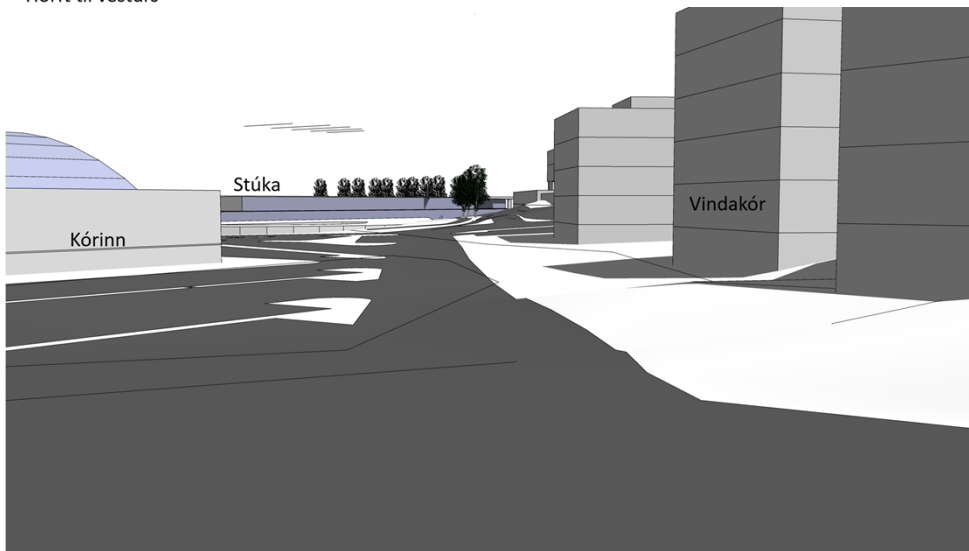


Horft til vesturs

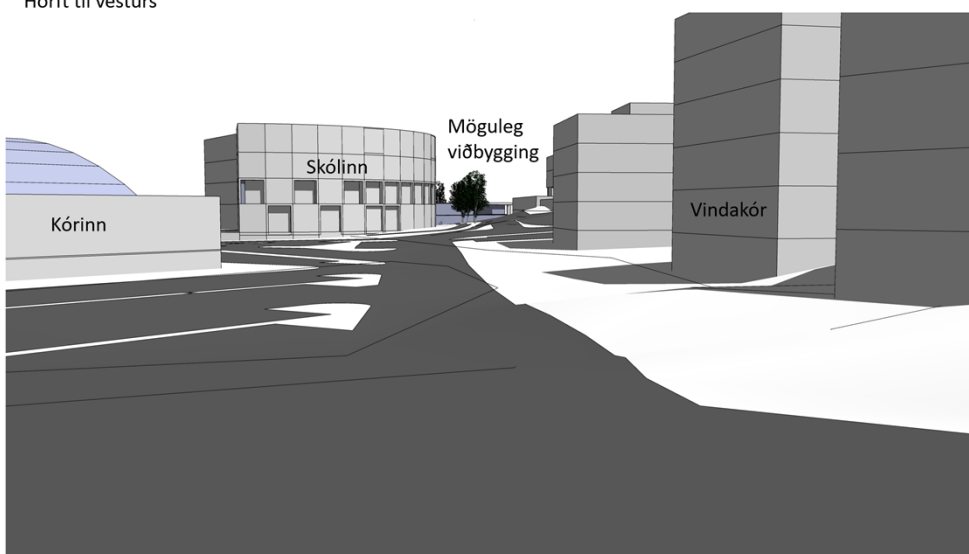




Horft til vesturs



Horft til vesturs



Horft til vesturs



Kópavogi, 23. maí 2023
2106027/109.09 GG

Efni: Greinagerð vinnuteymis um stúku við Kórinn

Inngangur

Á fundi bæjarráðs Kópavogs, 30. september 2021 var samþykkt að stofnað yrði fjögurra manna vinnuteymi, skipað tveimur fulltrúum frá umhverfissviði og menntasviði, hvoru fyrir sig, og tveimur fulltrúum frá HK. Hlutverk vinnuteymisins er að vera ráðgefandi við bæjarstjórn um hönnun áhorfendastúku og þróun keppnisaðstöðu fyrir knattspyrnu við Kórinn.

Helstu verkefni vinnuteymisins samkvæmt erindisbréfi voru eftirfarandi:

- Leggja mat á þarfir HK
- Leggja mat á þarfir Kópavogsbæjar
- Leggja mat á þjónustu og þarfir hverfisins m.t.t. íþrótt- og tómstundaiðkunar
- Leggja mat á kröfur KSÍ og áhrif á hönnun mannvirkis
- Leggja mat á mögulegar leiðir til fjármögnunar
- Leggja mat á sambærileg mannvirki hérlandis og erlendis

Í vinnuteymið voru skipaðir; Gunnar Guðmundsson, deildarstjóri íþróttadeildar, Smári Smáráson, arkitekt skipulagsdeild, Einar H. Tómasson, stjórn HK og Pétur Örn Magnússon, formaður HK. Fyrsti fundur teymisins var 4. apríl 2022 en alls kom teymið saman á 7 fundum á þessum tíma og fór í eina vettvangsferð, þar sem önnur stúkumannvirki á höfuðborgarsvæðinu voru skoðuð.

Þarfir félagsins og kröfur KSÍ

Þar sem um keppnisvöll félagsins er að ræða þarf völlurinn sjálfur að uppfylla þau skilyrði sem sett eru af hálfu Knattspyrnusambands Íslands (KSÍ). Samkvæmt því þarf vallarstæðið að vera minnst 120 x 80 m. Ljóst er að núverandi vallarstæði passar inn í þær kröfur með smávægilegum tilfæringum. Völlurinn þarf að vera lagður gervigrasi með hitalögnum undir velli svo hann nýtist allan ársins hring. Einnig þarf að gera ráð fyrir flóðlýsingu á vallarstæðinu sem uppfyllir kröfur KSÍ.

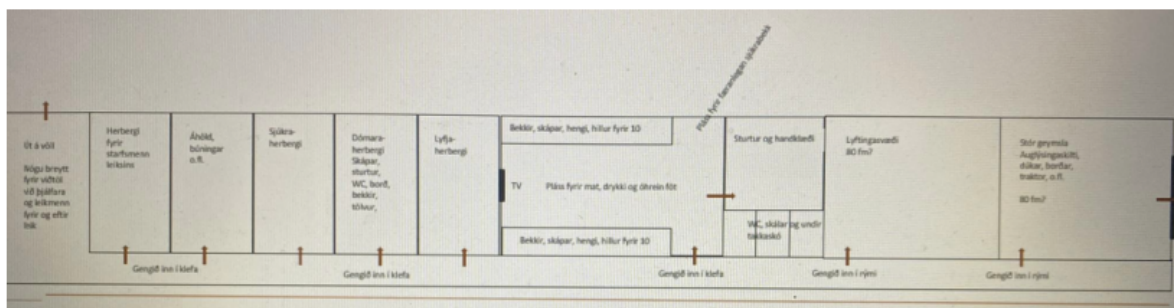
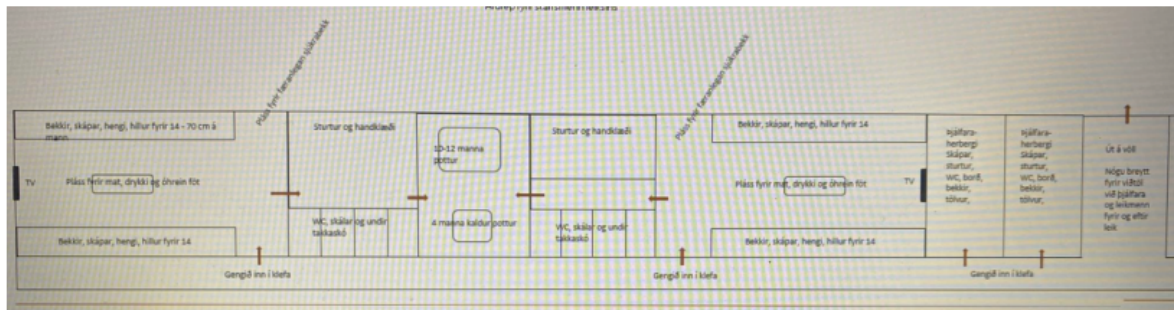
Varðandi þá aðstöðu sem þarf að vera til staðar í stúkumannvirkinu gerir HK þá kröfu að litið sé til nútímaskilgreiningar á búningsaðstöðu og annarrar aðstöðu sem tilheyrir stúkumannvirkjum í dag.

Þarfir HK til aðstöðu í nýju stúkumannvirki eru því eftirfarandi:

- Yfirbyggð sæti, fjöldi 2500. Sætin skulu vera aðskilin númeruð og með a.m.k. 30 cm háu baki.



- Búningsklefar fyrir hvort lið með aðstöðu fyrir a.m.k. 25 manns (sjá tillögu að rými hér að neðan).
- Dómaraherbergi með góðri aðstöðu fyrir a.m.k. 5 manns.
- Herbergi eftirlitsmanns (UEFA).
- Lyfjaprófunarherbergi sem er a.m.k. 20 m² og er með salernisaðstöðu og vaski.
- Sjúkraherbergi með dyrum, sem leyfa auðveldu aðkomu fyrir hjólastóla og sjúkrabörur, og með góðu aðgengi að útidyrum.
- Snýrtingar fyrir bæði kyn með a.m.k. einu vatnssalerni fyrir hverja byrjaða 200 áhorfendur og eina þvagskál fyrir hverja byrjaða 125 áhorfendur.
- Stjórnherbergi með góðu útsýni yfir völlinn, a.m.k. 5–10 m² að stærð.
- Heiðursstúka fyrir a.m.k. 100 manns.
- Aðstaða fyrir heiðursgesti meðan leikurinn er ekki í gangi 100 manns.
- Góð aðstaða fyrir fatlaða áhorfendur með aðgangi að salernum og veitingasölu.
- Aðstaða með borðum fyrir a.m.k. 10 fréttamenn.
- Herbergi með 20 sætum fyrir fréttamannafundi.
- Öflugt hljóðkerfi.
- Góðar rýmingarleiðir.
- Varamannaskýli, sæti fyrir a.m.k. 14 manns.
- Bjartir litir á ganga og stigaganga (HK litir).
- Vinnurými/skrifstofa fyrir þjálfara meistaraflokka. Aðstaða fyrir 4 skrifborð og töflu á vegg.
- Lyftingaraðstaða fyrir meistaraflokka.
- Geymsla fyrir auglýsingaskilti o.fl. sem sett eru upp á leikdögum.
- Veitingasala almenn.
- Rými fyrir veitingasölu með áfengisleyfi 200fm.



Parfir Kópavogsbæjar, hverfisins og mögulegar leiðir til fjármögnunar

Stúkumannvirki eru öllu jöfnu ekki mannvirki sem nýtast vel nema þegar keppnisleikir eru í gangi. Mikilvægt er því að horfa til þess hvort hægt er að samnýta mannvirkið á einhvern hátt með annarri starfsemi. Vinnuteymið skoðaði því þá möguleika hvernig slík samnýting gæti litið út. Í fylgiskjali 1 og 2 með þessari greinagerð eru m.a. settar upp 3 sviðsmyndir varðandi stúkubyggingu og þá möguleika sem eru til staðar. Inn í þessar hugmyndir tengist einnig lóð í Vallarkór 8 sem er austan við fyrirhugaða stúkubygginguna. Á þeirri lóð er í núverandi skipulagi gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Stúkubygging getur risið í fyrsta áfanga og möguleikum haldið opnum að reisa framhaldsskóla eða verslunar og þjónustuhús í öðrum áfanga. Einnig er því haldið opnu að stúkubygging geti staðið ein og sér. Í öllum sviðsmyndum er tekið tillit til bílastæðamála.

Stúkumannvirki og skóli

Í núverandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir framhaldsskólabyggingu á þessum reit. Var það í tengslum við hugmyndir Knattspyrnuakademíu Íslands (KAÍ) á þeim tíma um íþróttframhaldsskóla (sjá mynd 1 hér að neðan). Þar er gert ráð fyrir stúkubyggingu framan við skólann. Á fundum vinnuteymisins var farið yfir þann möguleika að tengja stúkumannvirkið skólabyggingu. Sú uppbygging sem á sér stað í hverfinu í dag kallar ekki á skólabyggingu fyrir grunnskóla af þeirri stærðargráðu sem gert er ráð fyrir í tengslum við stúkubyggingu. Framhaldsskólabygging er ekki áætluð eins og er og yrði þá ávallt að vera í samstarfi við ríkið. Sviðsmynd 1 gerir ráð fyrir stúkubyggingu með möguleika á byggingu framhaldsskóla eða þjónustuhúsi í öðrum áfanga.



Mynd 1: Framhaldsskóli við Kórinn. Hugmyndir frá tíma KAÍ við Kórinn.

Stúkumannvirki, verslun og þjónusta.

Kórinn er að mörgu leiti þjónustumiðstöð fyrir íbúa í efri byggðum og oft talað um Kórinn sem hjartað í efri byggðum. Í þjónustukjarna sem yrði sambyggður stúkumannvirkinu væri möguleiki á að koma fyrir þjónustu af hálfu Kópavogsbæjar fyrir efri byggðir, svo sem

bókasafni, tónlistarskóla, myndlistarskóla og mögulega félagsþjónustu. Í slíkum kjarna gætu einnig verið kaffihús og önnur veitingaþjónusta. Einnig væri hægt að hugsa sér ýmiskonar heilbrigðisþjónustu í slíkri þjónustubyggingu svo sem sjúkraþjálfara og lækna. Sviðsmynd 2 gerir ráð fyrir stúkubyggingu með möguleika á byggingu verslunar- og þjónustuhúss í öðrum áfanga.

Stúkumannvirki og íbúðir.

Á undanförunum árum hefur töluvert verið horft til þess að tengja stúkumannvirki við byggingu íbúða. Bæði í Frostaskjól (KR) og Kaplakrika (FH) hafa verið uppi hugmyndir um að byggja íbúðir í tengslum við stúkubyggingar og þegar verið birtar mögulegar útfærslur að slíku (sjá mynd 2). Hugmyndir að slíkri samsetningu tengjast yfirleitt því að nýta svæðið í kringum vellina sem best og á sama tíma að tryggja fjármuni til byggingar stúkumannvirkisins. Stúkumannvirki eru dýrar framkvæmdir miðað við nýtingarmöguleika þeirra. Fjármögnunarmöguleikar slíkrar framkvæmdar eru ekki margir og því hefur verið horft til þess að tengja stúkubyggingar við byggingu íbúða til að fjármagna framkvæmdirnar. Tenging við þjónustubyggingu gæti á sama hátt verið leið til fjármögnunar stúkubyggingar. Í sviðsmynd 3 er skoðaður sá möguleiki á breyta lóð að Vallarkór 8, sem í núverandi skipulagi er ætluð fyrir verslun og þjónustu og breyta í íbúðir. Verslun og þjónusta sem vera átti í Vallarkór 8 yrði þá færð í verslunar- og þjónustumiðstöð sem tengd væri stúkumannvirkinu. Ekki er talið heppilegt að reisa íbúðir við stúkumannvirkið sjálft þó það sé möguleiki.



Mynd 2: Hugmyndir að sambyggðu íbúðar og stúkumannvirki við Frostaskjól (KR) Mynd/Ask Arkitektar.

Stúkumannvirki og aðrar íþróttagreinar

Vinnuteymið skoðaði einnig möguleika á annarri íþróttastarfsemi sem gæti farið fram í stúkumannvirkinu. Þar sem ekki er hátt til lofta í þeim rýmum sem eru að jafnaði í stúkubyggingum takmarkar það að nokkru leiti möguleikana. Þær íþróttagreinar sem gætu nýtt sér rými tengdu stúkumannvirkinu eru meðal annars, bogfimi, skotfimi, júdó, karate, taekwondo, hnefaleikar og dans.



Bogfimi og skotíþróttir henta mjög vel þar sem þau rými sem notuð eru innandyrar fyrir báðar greinar gera ráð fyrir nokkuð löngum en ekki mjög breiðum rýmum. Bogfimifélagið Boginn úr Kópavogi hefur verið húsnæðislaus í lengri tíma en hafa haft aðstöðu í Bogfimisetrinu. Það yrði því mikil bót fyrir félagið ef það kæmist inn með aðstöðu í stúkubyggingunni. Nýlega er búið að endurnýja aðstöðu Skotíþróttafélags Kópavogs í Digranesi og því ekki knýjandi þörf fyrir aðra aðstöðu hjá félaginu. Bæði TaeKwonDo félag Kópavogs og Hnefaleikafélag Kópavogs hafa verið með sína starfsemi í dýru leiguhúsnæði. Bæði félög gætu fengið góða aðstöðu fyrir sína starfsemi í nýju stúkumannvirki. Ekkert júdófélag er í Kópavogi en möguleiki á stofnun júdódeildar væri sannarlega til staðar ef góð aðstaða skapaðist í stúkunni. Að lokum er það dansinn, en dansdeild HK er nú með sína starfsemi í Íþróttahúsi Digranes. Það væri hagur bæði fyrir deildina og félagið ef dansdeildin fengi framtíðaraðstöðu í Kórnum og fælist möguleiki á að tengja það stúkumannvirkinu.

Í mörgum stúkumannvirkjum erlendis þekkist það að skrifstofur félags eru hýstar í stúkumannvirkjum og hentar það mjög vel. Hér á Íslandi höfum við einnig dæmi um slíkt, t.d. í Laugardalnum í höfuðstöðvum KSÍ. Skoða mætti að flytja skrifstofur HK yfir í stúkumannvirkið og nýta núverandi skrifstofurými HK fyrir aðra þjónustu.

Mikilvægt er einnig að í stúkumannvirkinu verði gert ráð fyrir geymslu fyrir vélar, tæki og annan búnað vegna þjónustu við keppnisvöllinn og aðra knattspyrnuvelli á vallarsvæði Kórsins.

Fyrir hönd vinnuteymis,

Gunnar Guðmundsson
Deildarstjóri Íþróttadeildar

