

Borgarráð

Viljayfirlýsing um svæði Golfklúbbs Reykjavíkur í Grafarholti

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi viljayfirlýsingu milli Golfklúbbs Reykjavíkur og Reykjavíkurborgar um mögulega uppbyggingu á aðstöðu klúbbsins í Grafarholti og á Korpúlfsstöðum. Jafnframt að fela Umhverfis- og skipulagssviði að hefja formlega deiliskipulagsvinnu byggða á fyrirliggjandi hugmyndum um að búa til nýjar lóðir í Grafarholti og á Korpúlfsstöðum.

Greinargerð:

Með erindisbréfi dagsettu 6. október 2016 skipaði borgarstjóri starfshóp um svæði golfklúbbs Reykjavíkur. Starfshópurinn var skipaður á grundvelli erindis klúbbsins um samstarf og styrk til að vinna frekar áætlanir varðandi uppbyggingu klúbbsins. Eins og fram kemur í viljayfirlýsingunni er gert ráð fyrir því að skipuleggja lóðir annars vegar á Grafarholti við æfingasvæði Bása og hins vegar á Korpúlfsstöðum í framhaldi af Egilshöll. Hefur skipulagið rýnt þessar hugmyndir og kynnt minnisblað í umhverfis- og skipulagsráði þar sem þessar fyrirhuguð lóðir eru sýndar ásamt umsögn um hverja lóð. Er gert ráð fyrir því að hluti söluandvirðis þessara lóða standi undir þeirri uppbyggingu sem fyrirhugað er að fara í.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar og Golfklúbbs Reykjavíkur - drög, ódags.
Erindisbréf starfshóps um svæði Golfklúbbs Reykjavíkur, dags. 6. október 2016.
Minnisblað umhverfi- og skipulagssviðs um mögulegar lóðir, dags. 9. maí 2016.
Áfangaskýrsla starfshóps um svæði Golfklúbbs Reykjavíkur, dags. 1. nóvember 2017.

Golfklúbbur Reykjavíkur (GR) kennitala 580169-7409 og Reykjavíkurborg – Eignasjóður kt. 570480-0149 gera með sér eftirfarandi:

VILJAYFIRLÝSINGU:

Að láta vinna sameiginlega deiliskipulagsáætlanir fyrir nýjar atvinnulóðir (mögulega einnig íbúðir að hluta) samkvæmt þeim tillögum sem að fyrir liggja og kynntar hafa verið í umhverfis- og skipulagsráði. Í þeim tillögum er gert ráð fyrir nýjum lóðum bæði í Grafarholti og og á Korpúlfsstöðum.

Reykjavíkurborg og GR eru sammála um að hluti virðisauka sem kann að fást vegna aukins byggingarmagns á svæðinu skuli renna til uppbyggingar fyrir GR. Gert er ráð fyrir að lagfæra golfvöll í Grafarvogi, byggja við og breyta æfingaaðstöðu í Básun og lagfæra aðra velli sem að deiliskipulagsbreytingar kalla á. Verður GR eigandi þeirra bygginga sem kunna að verða reistar. Allur umfram virðisauki vegna deiliskipulagsbreytinga rennur til Reykjavíkurborgar.

Aðilar eru sammála um að skipa byggingarnefnd fyrir verkefnið þar sem að GR skipar tvo fulltrúa og Reykjavíkurborg tvo fulltrúa. Síðan verði formaður byggingarnefndar skipaður sameiginlega af báðum aðilum. Formaður byggingarnefndar verður jafnframt verkefnisstjóri þess og færist launakostnaður formanns/verkefnisstjóra á verkefnið sjálft og verður á endanum hluti af byggingarkostnaði.

Byggingarnefndin skal skipuð samhliða því að vinna við deiliskipulag hefst. Skal byggingarnefndin vinna með deiliskipulagshöfundum að frekari þróun verkefnisins.

Fyrirvarar eru um að deiliskipulag fáiast samþykkt og einnig eru gerðir fjárhagslegir fyrirvarar um að virðisaukning í byggingarrétti vegna þeirra lóða sem að til verða standi undir allri þeirri uppbyggingu sem ráðast á í.

Þær framkvæmdir sem gert er ráð fyrir að fara í eru nauðsynlegar endurbætur á Grafarholtsvelli sem lúta fyrst og fremst að bættri framræsingu og lagfæringu brauta. Horfið er frá endurbyggingu vallarins eins og fyrri tillögur gerðu ráð fyrir. Viðbygging við Bása þar sem að núverandi æfingasvæði er lagt af en þess í stað settir upp golfhermar í inniaðstöðu. Þannig verður rýmt fyrir nýjum lóðum á svæðinu. Jafnframt skal kanna hvort fýsilegt sé að bjóða rými fyrir líkamsræktarstöð og golfbúð í tengslum við nýja byggingu, en sá hluti yrði þá fjármagnaður af einkaaðila. Á Korpúlfsstöðum verður æfingavöllur endurgerður í samræmi við nýtt deiliskipulag en gert er ráð fyrir að skipuleggja lóð á hluta þess svæðis sem að völlum er á nú.

Fáist nýtt deiliskipulag samþykkt er gert ráð fyrir því að framkvæmdir verði á hendi byggingarnefndar sem lúti öllum innkaupareglum Reykjavíkurborgar vegna verkefnisins. Jafnframt verði gengið frá formlegum samningi milli Reykjavíkurborgar og GR um framkvæmdir þar sem fram komi áætlaður stofnkostnaður mannvirkja GR og frekari útfærsla þeirra, virðisauki vegna aukins byggingarréttar, tímaáætlun verkefnisins og möguleg nýting Reykjavíkurborgar á mannvirkjum vegna hverfistengdrar þjónustu.

Viljayfirlýsing þessi var samþykkt í borgarráði xx.xxxx.2017

Reykjavík xx.xxx.2017

Dagur B. Eggertsson, borgarstjóri

f.h. Golfklúbbs Reykjavíkur



ERINDISBRÉF

Starfshópur um svæði Golfklúbbs Reykjavíkur

Ábyrgðarmaður:

Borgarstjórinn í Reykjavík.

Inngangur:

Með bréfi dagsettu 2. maí sl. til borgarstjóra óskaði Golfklúbbur Reykjavíkur (GR) eftir 5 m.kr. styrk til að vinna frekari áætlanir um endurbætur á íþróttamannvirkjum klúbbsins í Grafarholti. GR hefur þegar látið fara fram skoðun á mögulegri endurgerð golfvallarins í Grafarholti. Til að fjármagna mögulegar breytingar á vellinum býður klúbburinn fram fjögur svæði til mögulegrar uppbyggingar fyrir atvinnulóðir eða íbúðarhúsalóðir. Skoðun skipulagsfulltrúa leiddi í ljós að til greina komi að fara í uppbyggingu á þeim reitum sem GR leggur til, þó þurfi að skoða alla reitina betur í framhaldinu. Þá hefur skrifstofu eigna og atvinnuþróunar verið falið að kanna mögulega sölu Korpúlfsstaða en forsenda þess er ítarleg skoðun á skipulagsbreytingum kringum húsið.

Helstu verkefni:

- Að skoða mögulega uppbyggingu á 4 reitum á yfirráðasvæði GR sem golfklúbburinn hefur lagt fram hugmyndir um.
- Að skoða mögulega uppbyggingu við Korpúlfsstaði með það fyrir augum að byggingarréttur sem þar verði til auki nýtingarmöguleika eldri byggingar. Hvað Korpúlfsstaði varðar skal hafa samráð við alla notendur hússins.
- Að fara yfir hugmyndir GR um endurbyggingu golfvallarins í Grafarvogi og hvort að fjárhagslegur grundvöllur skapist til endurbyggingarinnar með mögulegum tekjum af þróunarreitunum fjórum.

Starfshópurinn skipa:

Hrólfur Jónsson, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar (formaður)

Ágústa Sveinbjörnsdóttir/Björn Ingi Edvardsson, umhverfis- og skipulagssviði.

Fulltrúi Golfklúbbs Reykjavíkur.

Starfsmaður:

Ólafur I. Halldórsson, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar.

Til ráðgjafar og samstarfs:

Starfshópurinn leiti ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu.

Starfstímabil:

Starfshópurinn skili niðurstöðum fyrir 15. janúar 2017 ásamt áætlun um endurbætur á Grafarholtsvelli sem skal lögð fyrir borgarráð.

Reykjavík, 6. október 2016

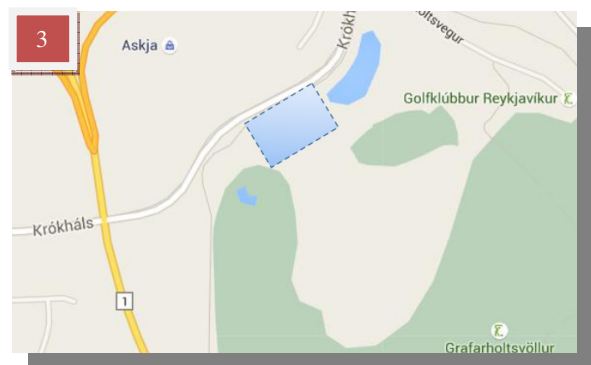
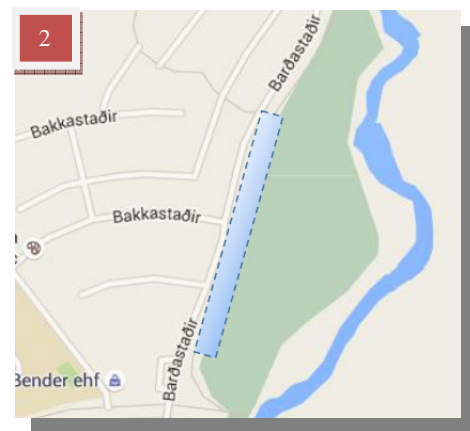
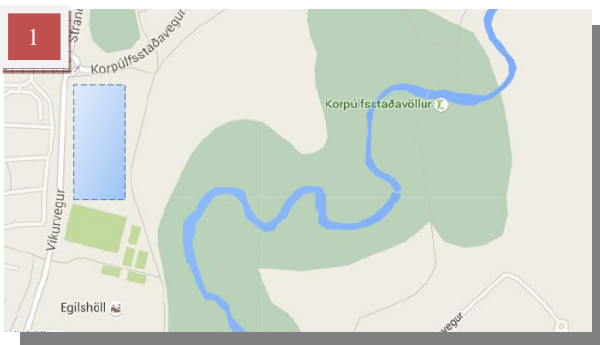
Dagur B. Eggertsson



Reykjavík 9. maí 2016

Varðar: Hugsanleg þróunarsvæði í nytjalandi Golfklúbbs Reykjavíkur (GR).

Óskað var eftir skipulagssamantekt frá embætti Skipulagsfulltrúa um raunhæfni þeirra valkosta/ þróunarsvæða í þeirra nytjalandi sem Golfklúbbur Reykjavíkur (GR) hefur talin ákjósanleg til þróunar í því skyni að safna fé fyrir framkvæmdum sem eru fyrirhugaðar hjá klúbbnum. Um er að ræða land innan GR svæða bæði við Korpúlfsstaðavöllum og Grafarholtsvöllum, alls fjórir valkostir. Sjá kort að neðan.



- **1. Svæði fyrir norðan Egilshöll. Á henni í dag eru tvær brautir af Thorsvelli (æfingavöllur GR)**

Svæðið er skilgreint sem opið svæði í aðalskipulagi. Innan afmörkunar fyrir deiliskipulag Korpúlfsstaðarvöllum en notað sem æfingavöllur í dag. Um er að ræða tæplega 2 hektara svæði við Vikurveg. Lítillega aflíðandi svæði sem væri hægt að vinna með í mótun bygginga.

Breyta þyrfti aðalskipulagi og deiliskipulagi ef ætti að huga að uppbyggingu umfram skilgreininguna í aðalskipulagi sem er; *Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.*

Kostir við uppbyggingu; Skjólmyndun fyrir boltavelli við Egilshöll þegar norðanátt er ríkjandi, þétting byggðar innan hverfis, styrkir atvinnutækifæri og/eða þjónustu og góðar stígatengingar við hverfið og útivistina. Ókostir við uppbyggingu eru helst óvissa með samgöngutengingar inn og út af svæði, aukning umferðar og möguleg óánægja með að verið er að taka opið svæði undir byggð, útsýnisskerðingu og nálægð við golfvöllinn og það útivistarumhverfi sem þar ríkir.

Ef byggja ætti íbúðir á svæðinu og miðað við nhlf. 0,5 þá væri hægt að sjá fyrir sér um 85-100 íbúðir á svæðinu miðað við meðalstærð íbúðar 100 fm – 120 fm. Fleiri íbúðir gætu komist fyrir ef miðað er við meiri þéttleika, t.a.m. ef miðað er við meðalstærð íbúðar 50-60 fm þá gæti íbúðarfjöldi verið um 165-200 við fyrstu sýn.



- 2. Svæði við Barðastaði, meðfram 2. holu á Sjónum við Korpúlfsstaði

Svæðið er skilgreint innan afmörkunar fyrir íþróttasvæði (ÍÞ2) í aðalskipulagi og innan afmörkunar fyrir deiliskipulag Korpúlfsstaðarvöls. Um ÍÞ2 segir í aðalskipulagi; ÍÞ2. Golfvöllur á Korpúlfsstöðum í umsjón Golfklúbbs Reykjavíkur. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins miðar að áframhaldandi uppbyggingu svæðisins til golf- og útivistariðkunnar samhliða verndun á nánasta umhverfi Korpu.

Um er að ræða ca. 0,9 hektara svæði við Barðastaði. Skilgreind er reiðleið í aðalskipulagi um svæðið (mikilvæg tenging milli sveitarfélaga frá Mosfellsbæ og Reykjavík) og því kemur hugmyndin um uppbyggingu varla til greina, nema ný lega og/eða annað verður ákveðið.

Breyta þyrfti aðalskipulagi og deiliskipulagi ef ætti að huga að uppbyggingu umfram skilgreininguna í aðalskipulagi sem er; *Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun þar sem m.a. er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagðri starfsemi íþróttafélaganna í borginni. Íþróttasvæði þjóna einum eða fleiri borgarhlutum. Sundlaugar flokkast almennt undir íþróttastarfsemi en eru einnig heimilar á opnum svæðum (OP). Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubyggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavörverslun á íþróttasvæðum.*

Kostir við uppbyggingu yrðu einna helst þétting innan byggðar, t.d. lágreist íbúðabyggð með tengingu við golfvöllinn, en ókostirnir yrðu án efa að mati nágrennisins, aukning umferðar og óánægja með að verið er að taka opið svæði (þó það sé skilgreint sem íþróttasvæði í aðalskipulagi) undir byggð, nálægð við golfvöllinn og það útivistarumhverfi sem þar ríkir. Auk fyrrgreindra þáttsins varðandi reiðleiðina sem við fyrstu sýn virðist erfitt að leysa á þessum kafla nema með ítarlegri skoðun og samráði við viðeigandi hestamannafélög. Það er varla hægt að hliðra reiðstígnum á þessum kafla án þess að fara töluvert nær golfvöllinum og það getur varla talist æskilegt heldur.

Ef byggja ætti íbúðir á svæðinu og miðað við nhlf. 0,5 þá væri hægt að sjá fyrir sér um 35-45 íbúðir á svæðinu miðað við meðalstærð íbúða 100 fm – 120 fm. Fleiri íbúðir gætu komist fyrir ef miðað er við meiri þéttleika, t.a.m. ef miðað er við meðalstærð íbúðar 50-60 fm þá gæti íbúðarfjöldi verið um 75-90 við fyrstu sýn.



- 3. Svæði við Grafarholtsvöll (við enda Bása)

Svæðið er skilgreint innan afmörkunar fyrir íþróttasvæði (ÍÞ3) í aðalskipulagi og innan afmörkunar fyrir deiliskipulag Grafarlæks, Stekkjamóa og Djúpadals. Um ÍÞ3 segir í aðalskipulagi; ÍÞ3. Grafarholtsvöllur er elsti golfvöllur á Íslandi, opnaður 1963. Völlurinn er umlukinn hrifandi náttúru og þaðan er fallett útsýni yfir borgina. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins miðar að áframhaldandi uppbyggingu svæðisins til golf- og útivistariðkunnar.

Um er að ræða rúmlega 0,5 hektara svæði við Krókháls. Breyta þyrfti aðalskipulagi og deiliskipulagi ef ætti að huga að uppbyggingu umfram skilgreininguna í aðalskipulagi sem er; *Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun þar sem m.a. er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagðri starfsemi íþróttafélaganna í borginni. Íþróttasvæði þjóna einum eða fleiri borgarhlutum. Sundlaugar flokkast almennt undir íþróttastarfsemi en eru einnig heimilar á opnum svæðum (OP). Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubyggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavörverslun á íþróttasvæðum.*

Kostir við uppbyggingu yrðu einna helst ný/nýjar atvinnulóðir í jaðri svæðis þar sem þegar eru stórar atvinnulóðir skilgreindar og möguleg skjólmyndun fyrir æfingasvæðið og nálægar holur á golfvöllinum fyrir vestanáttum. Óvissa er með stígatengingar og reiðleiðir um svæðið sem þyrfti að leysa. Ókostir við uppbyggingu væru einna helst aukning umferðar og möguleg óánægja með að verið er að taka skilgreint íþróttasvæði undir byggð, nálægð við golfvöllinn og golfæfingasvæðið og það útivistarumhverfi sem þar ríkir. Athuga þarf stöðu lagna og afrennslis á svæðinu (nálægð við Settjörn) og það umhverfi sem fyrirhuguð uppbygging er sýnd. Mögulega er um að gamlan tipp að ræða og holt, mögulega yrði þá um töluvert mikið af efnisflutningum af svæði að ræða ef af uppbyggingu yrði.

Ef byggja ætti íbúðir á svæðinu og miðað við nhlf. 0,5 þá væri hægt að sjá fyrir sér um 20-25 íbúðir á svæðinu miðað við meðalstærð íbúðar 100 fm – 120 fm. Fleiri íbúðir gætu komist fyrir ef miðað er við meiri þéttleika, t.a.m. ef miðað er við meðalstærð íbúðar 50-60 fm þá gæti íbúðarfjöldi verið um 40-50 við fyrstu sýn.





- 4. Svæði við Korpúlfsstaðaveg (þar sem áður var þar 3 hola á Korpu)

Svæðið er skilgreint innan afmörkunar fyrir íþróttasvæði í aðalskipulagi og innan afmörkunar fyrir deiliskipulag Korpúlfsstaðarvöls. Um Íþ2 segir í aðalskipulagi; Íþ2. Golfvöllur á Korpúlfsstöðum í umsjón Golfklúbbs Reykjavíkur. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins miðar að áframhaldandi uppbyggingu svæðisins til golf- og útivistariðkunnar samhliða verndun á nánasta umhverfi Korpu.

Um er að ræða ca. 0,5 hektara svæði. Ómótað land að miklu leyti og áhugaverð jarðfræði, hólar og náttúrulegt landslag til staðar. Breyta þyrfti aðalskipulagi ef ætti að huga að uppbyggingu umfram skilgreininguna í aðalskipulagi sem er; *Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun þar sem m.a. er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagðri starfsemi íþróttafélaganna í borginni. Íþróttasvæði þjóna einum eða fleiri borgarhlutum. Sundlaugar flokkast almennt undir íþróttastarfsemi en eru einnig heimilar á opnum svæðum (OP). Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubyggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavöruverslun á íþróttasvæðum.*

Kostir við uppbyggingu yrðu einna helst fleiri atvinnutækifæri og/eða þjónustu innan hverfis. Mun fleiri ókostir eða óvissuþættir eru til staðar, t.a.m. töluvert úr tengslum við byggðina, og skipulag hverfisins og stígatengingar og staðsetning nýs byggðar í samræmi við það ekki álitleg. Einnig er óvissa með jarðfræði svæðisins og náttúrulega landslag; og er það atriði sem þyrfti að skoðast vel áður en ákvörðun yrði tekin. Jafnframt gætu orðið miklir efnisflutningar frá svæði ef brjóta ætti nýtt land undir byggð, auk þess sem svæðið er mjög nálægt Korpuánni sem Fiskistofa hefur ekki talið gott fyrir lífríki árinna. Auk annarra þátta er t.d. óvissa með samgöngutengingar inn og út af svæði, aukning umferðar og möguleg óánægja með að verið er að taka opið svæði (þó það sé skilgreint sem íþróttasvæði í aðalskipulagi) undir byggð, nálægt við golfvöllinn og það útivistarumhverfi sem þar ríkir.

Ef byggja ætti íbúðir á svæðinu og miðað við nhlf. 0,5 þá væri hægt að sjá fyrir sér um 20-25 íbúðir á svæðinu miðað við meðalstærð íbúðar 100 fm – 120 fm. Fleiri íbúðir gætu komist fyrir ef miðað er við meiri þéttleika, t.a.m. ef miðað er við meðalstærð íbúðar 50-60 fm þá gæti íbúðarfjöldi verið um 40-50 við fyrstu sýn.



f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, /**Björn I. Edvardsson**

Reykjavík 1. nóvember 2017

Áfangaskýrsla starfshóps um svæði Golfklúbbs Reykjavíkur

Starfshópur um framtíðaruppbyggingu fyrir Golfklúbb Reykjavíkur (GR) skilar hér með áfangaskýrslu og tillögum um næstu skref.

Starfshópnum var falið að skoða hugmyndir GR um endurbyggingu Grafarholtsvallar ásamt því að greina hugmyndir klúbbsins um að láta af hendi svæði innan síns yfirráðasvæðis undir atvinnulóðir. Þá bæði í Grafarholti og á Korpúlfsstöðum.

Fyrir liggur umsögn fulltrúa skipulagsins í hópnum sem að kynnt hefur verið í skipulagsráði. Byggt á þessari skýrslu hefur skrifstofa eigna og atvinnuþróunar lagt mat á mögulegar tekjur sem gætu fengist af sölu lóðanna og borið það saman við mögulegan kostnað við uppbyggingu vegna aðstöðu til golfiðkunar. Á þessu stigi er auðvitað talsverð óvissa í þessum tölum en það er alveg ljóst að ef einungis hluti þeirra lóða sem hugmyndir eru um að búa til þá geta tekjur af því staðið undir allri fjárfestingu í tengslum við uppbyggingu GR.

Sú vinna sem sett var af stað í tengslum við starfshópinn hefur leitt það í ljós að ekki er talið skynsamlegt að fara í þær róttæku breytingar á Grafarholtsvelli sem fyrir lágu í upphafi vinnunnar. Heldur verði farið í tiltölulega einfaldar breytingar á vellinum og endurbætur sem eru mun kostnaðarminni.

Þess í stað verði kannað hvort ekki geti verið skynsamlegt að loka núverandi æfingasvæði GR í Grafarholti og byggja þess í stað við Bása aðstöðu fyrir golfherma.

Þess vegna er lagt til annars vegar;

- að sett verði af stað formleg deiliskipulagsvinna vegna hugmynda sem fyrir liggja að atvinnulóðum. Greina jafnframt hvort að mögulegt sé að koma fyrir blandaðri starfsemi á þessum lóðum ásamt íbúðum.
- að sett verði af stað frumhönnun á aðstöðu fyrir golfherma í tengslum við Bása ásamt því að skoða verði hvort slík bygging gæti einnig rúmað aðstöðu fyrir golfverslun og líkamsræktarstöð.

Í framhaldi af því verði lögð fram í borgarráði viljayfirlýsing milli GR og Reykjavíkurborgar sem miði að því að ná fram þessum markmiðum.