



Borgarráð

Stekkjabakki - lóðarvilyrði fyrir Bio Dome gróðurhvelfingu.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að Spor í sandinn ehf., kt. 690709-0150, Grund 311 Borgarnesi, verði veitt vilyrði, fyrir lóð(um), samtals allt að 12.500 fermetra að stærð til uppbyggingar á gróðurhvelfingum allt að 3.800 fermetrum að grunnfleti við Stekkjarbakka á svæði sem er skilgreint sem þróunarsvæði (Þ73) í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, með fyrirvara um samþykki deiliskipulags fyrir umræddar lóðir og byggingarrétt á þeim. Með samþykki borgarráðs á lóðarvilyrði þessu fellur eldra lóðarvilyrði niður til handa sama aðila sem borgarráð samþykkti þann 6. október 2016.

Greinargerð: Gert er ráð fyrir að vilyrði þetta taki til lóða sem merktar eru nr. 5 og 7 samkvæmt drögum að deiliskipulagsuppdraetti frá Landslagi, dags. 09.08.2017, fyrir þróunarsvæðið. Lóðirnar, sem alls eru um 12.500 fermetrar eru í drögum aðskildar með göngustíg sunnan við lóð nr. 5 og norðan við lóð nr. 7. Mögulegt er að endanleg gerð deiliskipulags geri ráð fyrir sameiningu þessara lóða og eftir atvikum einhverjum breytingum á lóðarmörkum. Fari svo, skal lóðarvilyrði þetta eiga við um hina sameinuðu lóð. Með samþykki borgarráðs á lóðarvilyrði þessu fellur eldra lóðarvilyrði niður sem borgarráð samþykkti þann 6. október 2016 fyrir 5.000 fermetra lóð og byggingarrétti að gróðurhvelfingu sem gæti numið allt að 1.500 fermetrum.

Í minnisblaði skipulagsfulltrúa dags. 6. nóvember 2017 er tekið jákvætt í umrædda breytingu á lóðarvilyrðinu þar sem verkefnið hefur þróast síðan skipulagsvinnan fór af stað, erlendir og innlendir fagaðilar eru komnir að verkefninu sem greint hafa umfang bygginga eftir að fyrra vilyrðið var samþykkt. Sú greining leiðir til þess að auka þarf umfang bygginganna svo þær nái ákveðinni stærð til þess að rekstur verkefnisins verði hagkvæmur. Við þróun verkefnisins er lögð mikil áhersla á að mannvirkin sjálf verði vönduð og falli vel að staðhátum eins og sjá má af myndum og tillögum í hjálögðum gögnum.

Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðanna (eða hinni sameinuðu lóð eftir atvikum) þegar deiliskipulag hefur verið staðfest með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda.

Verði deiliskipulag fyrir umræddar lóðir ekki auglýst í B-deild Stjórnartíðinda innan 2ja ára frá samþykki borgarráðs fyrir lóðarvilyrði þessu, fellur það niður. Sama gildir ef ekki er óskað eftir úthlutun lóðanna innan 2ja ára frá því að deiliskipulagið hlaut staðfestingu með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Spor í sandinn ehf. mun greiða gatnagerðargjöld fyrir samþykkt byggingarmagn á lóðunum þegar byggingaleyfi verður gefið út. Gatnagerðargjöld greiðast eftir samþykkt um gatnagerðargjöld nr. 725/2007 um gróðurhús. Að því leyti sem verslun, afþreying og starfsemi veitingastaða verður samofin starfseminni, greiðist fullt gatnagerðargjald af þeim

hluta byggingarrýmis.

Verð byggingarréttarins, ræðst af meðaltali tveggja löggiltra fasteignasala á verðmæti byggingarréttar eftir að lóðirnar (eða hin sameinaða lóð) hefur verið staðfest í samþykktu deiliskipulagi, enda hafi Spor í sandinn ehf. óskað eftir úthlutun lóðanna eða hinni sameinuðu lóð. Gjaldldagi byggingarréttarins verður tilgreindur í úthlutunarbréfi.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Minnisblað skipulagsfulltrúa dags. 6.11.2017.

Ósk um nýtt (uppfært) lóðarvilyrði dags. 6. október 2017.

Teikningar og skissur frá WilkinsonEyre frá október 2017.



Reykjavík 6. nóvember 2017

Varðar: Stekkjarbakki þ73 (fsp), uppfært lóðarvilyrði

Lögð er fram fyrirspurn Spors í sandinn ehf., mótt. 11. október 2017, ásamt bréfi, dags. 6. október 2017, um uppfært lóðarvilyrði sem felst í að lóð sem horft hefur verið til sem mögulegur stækkunarreitur fyrir ALDIN BioDome verði sameinuð þeirri lóð sem afmörkuð hefur verið fyrir starfsemina ásamt aukningu á byggingarmagni.

Í vinnslu er nýtt deiliskipulag fyrir svæðið við Stekkjarbakka, skilgreint þ73 í aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Sjá mynd að neðan. Í þeim fyrirbyggjandi drögum að skipulagi þá hefur verið teiknaður upp reitur vegna lóðar fyrir BioDome Aldin og með stækkunarmöguleika. Núgildandi lóðarvilyrði sem hefur verið samþykkt í Borgarráði, og er ein forsenda af vinnslu skipulagsins þá er gert ráð fyrir 5.000 fm lóð undir 1.500 fm mannvirki. Vinna við deiliskipulagstillgöuna hefur staðið yfir í töluverðan tíma og t.a.m. hefur verið farið í aðalskipulagsbreytingu þar sem gert er ráð fyrir að gatan Stekkjarbakki haldi sér í núverandi legu en verði ekki færð og jafnvel tvöfölduð eins og kom fram í aðalskipulaginu. Sú breytingartillaga er í ferli.



Afmörkun skipulagssvæðisins

Verkefnið BioDome Aldin hefur jafnframt þróast og þroskast síðan skipulagsvinnan fór af stað og vilyrðið fyrir lóðina var veitt, og sú vinna hefur sýnst að líklega kallar viðskiptamódelið og hugmyndafræðin á það að meira byggingarmagns er þörf en upphaflega var ráðgert og aukinn stækkunarmöguleiki á lóð og umfangi mannvirkis. Jafnframt hafa verið fengnir erlendir og

innlendir fagaðilar inn í verkefnið sem hafa reynslu af sambærilegum verkefnum og í þeirri skissuvinnu sem er farin af stað þá er lögð mikil áhersla á það að mannvirkin sjálf séu vönduð og falli vel að staðhættum, núverandi umhverfi og þeirri starfsemi sem á að bjóða upp á, sbr. myndir á næstu blaðsíðum sýna.

Samkvæmt aðalskipulagi þá segir m.a. um starfsemi fyrir þ73 reitinn í jaðri Elliðaárdals; “svæði fyrir starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðis, tengist útivist, íþróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu. Umfang mögulegra bygginga verði takmarkað og miðist við 1-2 hæðir. Möguleg byggð hafi sem minnst sjónræn áhrif frá Elliðaárdalnum. Einnig heimilt að gera ráð fyrir grænni starfsemi, ræktun og gróðrastöð”. Miðað við fyrirbyggjandi teikningar þá eru mannvirkin sem verið er að skoða fyrir BioDome Aldin um og yfir 20 m há, en töluvert niðurgrafin þannig að um 12-13 m eru yfir núverandi landhæð og sýnilegt úr suðri. Jafnframt er um glerbyggingar, gróðurhús að ræða með töluvert af gróðri, sem virkar þannig að hún fellur vel að landi og sjónræn áhrif verið skoðuð (og verða skoðuð frekar í áframhaldandi skipulagsvinnu) og því mögulegt að rökstyðja byggingar hærri en lýsingin um svæðið úr b-hluta aðalskipulags fjallar um.



Skissuteikning sem sýnir mögulegt útlit mannvirkja á lóð

Niðurstaða

Tekið er jákvætt af hálfu embættis skipulagsfulltrúa að útvíkka lóðarvilyrðið þannig að skipulagsvinnan sem er í ferli taki mið af því, þ.e. sameinuð lóð um 14.500 fm og samtals byggingarmagni í fyrsta áfanga um 3.900 – 4.400 fm (töluvert af því neðanjarðar), auk stækkunarmöguleika. Jafnframt skal það koma fram í uppfærðu lóðarvilryði að lögð sé áhersla á að mannvirkin falli eins vel að landi eins og hægt er m.v. staðhætti. Sjá skissu á bls. 4 af þeim hugmyndum sem eru á teikniborðnu af af fyrirkomulagi mögulegrar stækkaðrar lóðar á svæðinu við Stekkjarbakka.

Nokkuð ljóst er að verkefnið er að þróast á mjög jákvæðan hátt sem ætti að vera til sóma fyrir starfseminu á svæðinu og auka á atvinnutækifæri í Breiðholtinu gangi módelið og hugmyndafræðin upp. Í ljósi góðs samráðs á upphafsstigum verkefnisins við hverfisráð Breiðholts og því að í bókun ráðsins var fagnað mjög mögulegri nýtingu á svæðinu undir starfsemi á borð við BioDome Aldin; þar sem kom fram að ráðið teldi að uppbygging þar myndi efla sjálfbærni, fjölga

atvinnumöguleikum og styrkja þjónustu í hverfinu, sbr. kom fram í umsögn Hverfisráðs Breiðholts dags. 22. ágúst 2016. Skipulagsfulltrúi leggur því til að forsvarsmenn verkefnisins kynni fyrir ráðinu þær þroskaðri hugmyndir sem komnar er upp varðandi verkefnið fyrir Hverfisráði Breiðholts, sem eru að kalla á breyttar forsendur varðandi stærð lóðar og stækkun mannvirkja á svæðinu við Stekkjarbakka. Eins og kom fram í fyrrgreindi umsögn þó var Hverfisráð ánægt með að vera virkur þátttakandi í kynningarferlinu óskaði eftir því að vera upplýst um þróun verkefnisins. Hverfisráði benti jafnframt á að æskilegt vera að eiga gott samtal og samstarf um verkefnið við Hollvínasamtök Elliðaárdals. Er þeirri ábendingu því komið á framfæri til forsvarsmanna BioDome Aldin.

Í heildina þá í ljósi þróunar og þroska verkefnisins er eðlilegt að lóðarvilyrði verið uppfært í samræmi við ofangreint (og fyrirhuguð skipulagsvinna taki til þess) enda er verið að vanda til verka og mikill metnaður í gangi m.a. með samstarfi við þekkta erlenda hönnuði varðandi fyrirkomulag og útlit mannvirkja þar sem er verið leggja háan klassa í fagurfræði með heildaryfiragð svæðisins að leiðarljósi.

f.h skipulagsfulltrúa,
/Björn I. Edvardsson

hornsteinar
arkitektar ehf

EFLA
VERKFRÆÐISÍÐA

Startup
Reykjavík
Árni hestí
Íslenski Startup

VERTU

**SIJAVAR
KLASINN**

Q
GAGNIN

Döðlur.

ÍF

atelier ten

atelier one

WilkinsonEyre

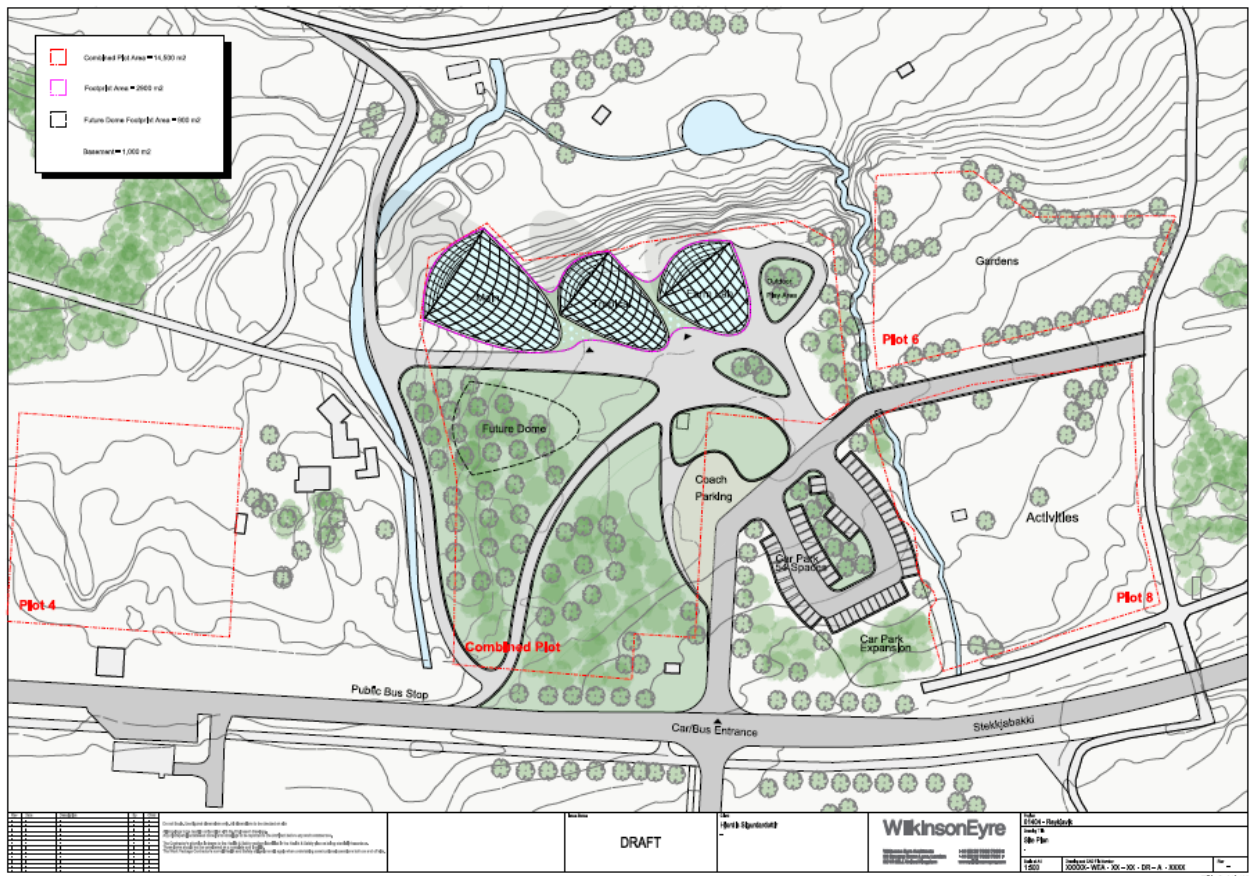


ALDIN BIODOME

REYKJAVÍK

www.sporisandinn.is
Telephone +354 698534

Samarfs- og þróunaraðlar verkefnisins BioDome Aldin.



Skissa af mögulegu fyrirkomulagi lóðar.



Möguleg sjónræn áhrif mannvirks frá Stekkjarhverfi.



Útlit fyrirhugaðs mannvirkis og sjónræn áhrif þess
Séð úr Elliðaárdalnum (nálægt Reykjanesbraut).

Reykjavíkurborg
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar (SEA)
Hrólfur Jónsson, skrifstofustjóri og
Óli Örn Eiríksson, verkefnastjóri



Efni: Ósk um uppfært lóðarvilyrði vegna lóðar fyrir ALDIN BioDome við Stekkjarbakka (Þ73)

1. Inngangur

HUGMYNDAFRÆÐI ALDIN BIODOME

ALDIN BioDome verður nýr samkomustaður í borginni fyrir íbúa og ferðamenn. Með jarðvarmanum og gróðurlýsingu verður veittur aðgangur að gróðursælu umhverfi allt árið í einskona lífhvolfum. Umhverfið miðar að því að tengja fólk við náttúruna í gegnum daglegar athafnir, veitir vellíðan, stuðlar að tengslum við innra sjálf og styrkir meðvitund neytenda um eigin heilsu og umhverfið. Mannvirkin samanstanda af þremur hvelfingum sem hýsa margháttaða starfsemi. Á opnu torgi í aðalhvelfingunni mun fólk fá aðgang að vörum beint frá býli með upplýsingum og fræðslu sem og úrvals veitingastöðum og verslun. Til hliðar við trjákórónur gefst tækifæri til að vinna eða funda í umhverfi sem eykur sköpunargáfu og afköst. Í trópískri hvelfingu er boðið upp á fræðslu og hvíldarsvæði og í ræktunarhvelfingu geta ungir sem aldnir tekið þátt í ræktun og tilraunum í matjurtarækt. Inn í starfseminu verður fléttu aðstöðu fyrir jóga og hugleiðslu en einnig mun ALDIN BioDome bjóða upp á einstaka aðstöðu til að halda viðburði hverskonar, fræðslufundi, veislur og móttökur. ALDIN BioDome hugmyndafræðin er innblásin bæði af erlendum 'trendum' og staðbundnum tækifærum, en sem sjálfstætt dæmi fyrsta sinnar tegundar í heiminum. Meðfylgjandi er almenn kynning á hugmyndafræði ALDIN BioDome.

FYRIRLIGGJANDI LÓÐARVILYRÐI, UMSAGNIR OG TAKMARKANIR Í AÐALSKIPULAGI

Fyrir liggur lóðarvilyrði dags. 22. september 2016, í jaðri Elliðaárdals á reit norðan Stekkjarbakka - Þ73 í Aðalskipulagi. Vilyrðið var veitt fyrir 5000m² lóð undir 1500m² mannvirki. Hverfaráð Breiðholts fagnaði mögulegri nýtingu á svæðinu við Stekkjarbakka undir starfsemi BioDome, og taldi að slík uppbygging á þessu svæði myndi efla sjálfbærni, fjölga atvinnutækifærum og styrkja þjónustu í hverfinu o.fl. (Hverfaráð Breiðholts, 22 ágúst 2016). Samkvæmt aðalskipulagi segir m.a. um mögulega þróun fyrir reitinn; "Svæði fyrir starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðisins, tengist útivist, íþróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu. Umfang mögulegra bygginga verði takmarkað og miðist við 1-2 hæðir. Möguleg byggð hafi sem minnst sjónræn áhrif frá Elliðaárdalnum. Einnig heimilt að gera ráð fyrir "grænni starfsemi", ræktun og gróðrarstöð".

Í umsögn umhverfis og skipulagsráðs dags. 9. september 2016, sem lóðarvilyrðið byggir á, segir: "Skilgreining og starfsemi sem Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tilgreinir fyrir svæðið ætti að geta farið vel saman með mögulegri starfsemi BioDome

sem “græn starfsemi”, ræktun og mögulega gróðrastöð. Uppbygging á þessu svæði er talin hafa óveruleg áhrif á útivistargildi dalsins”.

DEILISKIPULAGSGERÐ FYRIR REIT Þ73

Samkvæmt deiliskipulagslýsingu dags. 1. desember 2016 er fyrirspurn Spors í sandinn ehf., varðandi möguleika á uppbyggingu BioDome á svæðinu, tilgreind sem “aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsins” og vísað í fyrrgreinda umsögn Umhverfis og skipulagsráðs. Jafnframt er gerð tillögu að staðsetningu fyrir BioDome eitt af helstu markmiðum skipulagsgerðarinnar og má skilja sem svo að það sé forsenda þar sem fjallað er sérstaklega um verkefnið í lýsingunni. Þann 5. desember 2016 var síðan gerður samningur milli Reykjavíkurborgar og Spors í sandinn ehf. um skipulagshönnun fyrir allan reitinn, þar sem Spor í sandinn ehf. greiðir 20% af kostnaði.

FYRIRLIGGJANDI TAKMARKANIR Í SKIPULAGSDRÖGUM

Unnið hefur verið að deiliskipulaginu (DSK) síðan fyrri part árs. Samkvæmt grófri lóða-afmörkun í fyrirliggjandi DSK-drögum, blasir við að fráveitulögn liggur um lóðina fyrir BioDome (lýst í minnisblaði frá Veitum dags. 24.08.2016). Samkvæmt kostnaðaráætlun frá Veitum virðist ljóst að ekki sé raunhæft að færa lögnina út fyrir lóðina eða þróunarreitinn. Af því leiðir að öll hönnun bygginga á lóðinni þarf að taka mið af skilmálum um að ekki megi byggja í 5m fjarlægð frá lögninni til beggja átta.

2. Núverandi staða verkefnisins

STÖÐUG ÞRÓUN VIÐSKIPTAHUGMYNDAR

Verkefnið hefur þróast og þroskast á þessu ári síðan lóðarvilyrðið var veitt. Fjölmargir og mismunandi fagaðilar hafa komið á kynningu á verkefninu og gefið sitt mat á því, sem síðan hefur haft áhrif í sjálfu sér. Viðskiptahugmyndin og tekjumódelið gengur vel upp ef hægt er að gera ráð fyrir tilteknum fjölda gesta sem aftur kallar á að mannvirkin ráði við þann fjölda. Skissu og greiningavinna hefur sýnt að líklega þarf meira byggingamagn en upphaflega var ráðgert og að mikilvægt sé að möguleiki geti verið á stækkun síðar. Lögð er áhersla á að byggingarnar sjálfar séu vandaðar og falli vel að umhverfinu sem og þeirri starfsemi sem bjóða á upp á.

ÖFLUGT TEYMI OG SAMSTARFSADILAR

Stoðir fyrirtækisins/verkefnisins hafa styrkst þar sem reynslumiklir aðilar hafa bæst í hóp þeirra sem nú standa að verkefninu. Þar má nefna;

Íslenskar fasteignir (ÍF) og Spor í sandinn hafa gert samkomulag um samstarf þar sem ÍF kemur að alhliða umsjón verkefnisins á undirbúnings- og framkvæmdartíma, auk framkvæmdastjóra Spor í sandinn ehf. Þannig mun ÍF veita ráðgjöf við hönnun og útfærslu, samninga s.s. við verktaka, útboð og verkstýringu á framkvæmdatíma ásamt umsjón með allri fjármögnun og byggingastjórn. Gunnar Thoroddsen lögfræðingur er fulltrúi ÍF í allri ákvarðanatöku. Jafnframt kaupir ÍF eignarhlut í Spor í sandinn og hefur því beina hagsmuni af því að vel sé að öllu staðið. Íslenskar fasteignir hafa víðtæka reynslu af margskonar fasteignaverkefnum og rekstri fasteigna.

WilkinsonEyre Arkitektar (WEA) í London UK, hafa verið fengnir til að vinna að alhliða hönnun mannvirkja og lóðar. WEA er þverfagleg hönnunarstofa sem vinnur að hönnun fjölbreyttra, flókinna og athyglisverðra mannvirkja víðs vegar um heiminn,

en sérstaða þeirra tengt BioDome verkefninu er afburðar þekking þeirra á sviði hönnunar loftslagsstýrðra bygginga. Þeir sækjast eftir þátttöku í verkefnum sem standa fyrir sterka sýn, skapa lausnir um sjálfbærni bygginga sem eru djarfar, snjallar og fallegar. Davies Alpine House í Kew Garden í London (2006) og Gardens bay the Bay í Singapore (2012) eru heimsfræg dæmi um slíkar byggingar (sjá bls. 4 og 5 í kynningu á tillögu ásamt samanteknu kynningarefni um WEA).

Atelier Ten eru alþjóðlegir umhverfis- og byggingaverkfræðiráðgjafar sem starfa með sérstaka áherslu á sjálfbæra byggingahönnun og hafa unnið með WEA m.a. að fyrrgreindum verkefnum. WEA kynnir Atelier Ten sem samstarfsaðila í ALDIN BioDome verkefninu.

Atelier One eru mannvirkjahönnuðir með sérþekkingu á sviði stálgrinda- og burðavirkja hönnunar en þeir hafa unnið mikið með WEA m.a. að verkefnum í Kew Garden og Singapore. Atelier One eru þekktir fyrir heimsklassa hönnun og framsæknar lausnir. WEA kynnir Atelier One sem samstarfsaðila í ALDIN BioDome verkefninu.

Framangreindir erlendir hönnuðir munu eiga náið samstarf með íslenskum hönnuðum verkefnisins, þ.e. arkitektastofunni Hornsteinar og verkfræðistofunni EFLA.

NÚVERANDI STAÐA Í DEILISKIPULAGI OG TILLÖGUR AÐ FYRIRKOMULAGI BYGGINGA OG LÓÐA

Fyrir liggja drög að skipulagi sem gerir ráð fyrir að ALDIN BioDome fái lóð 5 (8000m²) og hafi möguleika á stækkun til suðurs sem er lóð 7 (4500 m²), (sjá fyrirkomulag lóða skv. drögum að deiliskipulagsuppdrætti á skissum bls.15-16 í meðfylgjandi kynningu). Í samvinnu við WEA hefur verið unnið að tillögu sem mætir ætluðum þörfum starfseminnar fyrir byggingaráymi og lóðarfyrirkomulagi, svo að starfsemin megi þjóna líklegum gestafjölda á viðunandi hátt (Sjá tillögu bls.27-28 í kynningu (hér eftir nefnd sem kynning))

NÁNAR UM ÓSKIR SPORS Í SANDINN UM FYRIRKOMULAG OG SKILMÁLA

- **Stærð lóðar/nýtingahlutfall:** Lagt er til að stækka lóð fyrir BioDome með því að sameina lóðir 5 og 7, og að hliðra lóðarmörkum til vesturs, á norðvestur hluta lóðar 5, eins og tillagan sýnir. Í tillögu er lögð áhersla á að láta mannvirki falla vel að landi, nýta landmótun og að byggja neðanjarðar að hluta, m.a. ganga milli bygginga og aðstöðu fyrir starfsemi sem ekki þarf á sólarljósi að halda. Bls. 29-33 í kynningu sýnir legu mannvirkja í landi ásamt sniðtekningu. Í fyrsta áfanga er reiknað með að byggja þrjár hvelfingar og tengingar þeirra á milli sem saman reiknast um 2.900m² að grunnfleti. Að auki yrði gert ráð fyrir um 1000-1500m² neðanjarðar og að einhverju leyti í hæðum. Samanlagt byggingaramagn í fyrsta áfanga yrði því um 3900-4400 m². Þá er gert ráð fyrir stækkunarmöguleika sem nemur 900 m² hvelfingu (fyrir sunnan frárennslislögnina). Mögulegt framtíðarbyggingamagn á lóðinni væri því um 3800 m² að grunnfleti á sameinuðum lóðum sem fæli í sér um 0,26 nýtingarhlutfall ofanjarðar.
- **Hæð húsa:** Um hæð bygginga er vísað til sneiðmyndar á bls. 30 í meðfylgjandi kynningu. Samkvæmt henni reiknast hæð stærstu hvelfingarinnar u.þ.b. 13 metrar frá lóðarmörkum að sunnan séð. Aðrar hvelfingar eru talsvert lægri. Inn í hvelfingunum verða 1-2 hæðir auk kjallara undir hluta hvelfinganna. WEA leggur áherslu á að ná sem mestri lofthæð til

að kalla fram þá upplifun sem sóst er eftir. Hafandi í huga takmarkanir Aðalskipulags um hæð húsa er farin sú leið að nýta bakkann vestast fyrir stærstu hvelfinguna og ná þannig fram talsverðri lofthæð, án þess að hún virðist veruleg þegar horft er yfir byggingarnar að sunnan. Vísað er í mynd á bls. 31 í kynningu sem sýnir ásynd frá íbúðabyggð næst, sunnan Stekkjarbakka. Spor í sandinn telur mikilvægt að orðalag Aðalskipulags um 1-2 hæðir sé ekki tekið bókstaflega og haft til hliðsjónar að um er að ræða óhefðbundna lögun bygginga þar sem aðeins lítill hluti glerþaks ber hæst. Slík túlkun væri auk þess í góðu samræmi við skilmála Aðalskipulagsins þar sem segir: *"Einnig heimilt að gera ráð fyrir "grænni starfsemi", ræktun og gróðrarstöð"* sem bersýnilega eru ekki hefðbundin hús með hefðbundnum hæðum. Þannig má lesa úr Aðalskipulaginu og skipulagslýsingu að megináhersla er á að yfirbragð bygginga falli að umhverfinu og dalnum. Að lokum má geta þess að skilmálar Aðalskipulags leggja áherslu á að umfang mögulegra bygginga hafi *"sem minnst sjónræn áhrif frá Elliðaárdalnum"*. Fyrir þá sem eiga leið um hjóla- og göngustíga Elliðaárdals, munu byggingar ALDIN BioDome hafa lítil sjónræn áhrif og verða reyndar aðeins sýnilegar þeim sem staddir eru á nærsvæðinu fyrir neðan bakkann eða í jaðri dalsins á hæstu hæðarpunktum, t.a.m. við Reykjanesbraut. Ljósmynd bls 32 í kynningu, sýnir legu bygginga frá því sjónarhorni, en ljósmyndir bls 33-36 eru teknar á mismunandi stöðum í dalnum og sýna að byggingastaður er ekki vel sýnilegur frá göngustígum vegna gróðurs.

- Lega mannvirkja: Tekið skal fram að WEA greinir hvernig nokkrar hönnunarforsendur spila saman til að mannvirki verði sem sjálfbærust og hagkvæmust. Það eru t.a.m. form mannvirkja, lega þeirra, samhengi við umhverfið, og geislunarflötur þeirra svo eitthvað sé nefnt (sjá upphaflega stúdíu á nokkrum af þessum þáttum á myndum 6-11 og 22 í kynningu). Einnig hafa þeir fengið veðurgögn frá næstu veðurstöð og álagsforsendur miðaða við íslenskar aðstæður. Bæði vegna hæðartakmarkana í ASK og helgunarsvæðis frárennslislagar reynist nauðsynlegt að lóðarmörk færist til norðurs að hluta. Markmiðið er að skapa upplifun af gróðri þar sem samspil manns og náttúru er sett í forgrunn og flétta á fjölbreyttri starfsemi inn í þá umgjörð. Af því leiðir að nýta þarf sem mest hæð bygginga og skapa einskonar stalla/hæðir (sjá myndir 22-26 í kynningu). Af þessum sökum er óskað eftir að fá að nýta bakkann fyrir stærstu hvelfinguna, t.a.m. á vesturhluta lóðarinnar. Sá hluti bakkans sem lóðin stendur á er ógróinn og landformið skapar visst tækifæri til að búa til hógværa stígatengingu frá dalnum inn í húsið.
- Samstarf um hönnun á aðkomusvæði/bílastæðum: Óskað er eftir samstarfi borgarinnar um heildarútlit á aðkomusvæðinu sem og á bílastæðinu. Hönnuðir hafa bent á að með landmótun sunnan bílastæða verði yfirbragð fallegra en jafnframt verði notast við gróður. Síðan er talið líklegt að fjöldi bílastæði gæti þurft að vera meiri en áætlað er í núverandi drögum þar sem líklegt þykir að svæðið verði einskonar hlið inn í dalinn. Spor í sandinn ehf. óskar eftir að WEA teikni heildarútlit á aðkomusvæði en lóðarhafi er tilbúinn að taka á sig umframkostnað við hönnun á því svæði sem hannað er utan eigin lóðar.

- Samstarf við OR: Spor í sandinn ehf. mun leita samstarfs við OR um endurhönnun á mannvirki yfir borholu á aðkomusvæði og jafnvel í dalnum fyrir neðan bakkann. Fyrirtækið sér með því tækifæri í að skapa aðlaðandi og fræðslutengda upplifun tengt nýtingu jarðvarmans. Útfærsla á slíkri samvinnu milli OR og fyrirtækisins gæti verið á svipuðum nótum og er varðar aðkomusvæði/bílastæði á landi borgarinnar.

3. Samantekt og rökstuðningur fyrir breytingu á lóðarvilyrði.

Viðskiptahugmyndin miðar að því að mæta fjölbreyttum og nútímalegum þörfum íbúa og ferðamanna, fólks sem almennt vill huga að heilsunni og umhverfinu. Rauði þráðurinn er að styrkja allar stoðir sjálfbærni en um leið að skapa arðbært viðskiptamódel fyrir eigendur og fjárfesta. Til þess að þetta sé unnt hefur með tímanum orðið ljóst að eðlilegt og nauðsynlegt er að starfsemin fái aukið rými og aukið byggingamagn m.v. upphaflegt lóðarvilyrði. Með samstarfi WEA og félaga mun verða til kennileiti og aðráttarafl sem eftir verður tekið því um heimsklassa hönnuði er að ræða. Reynsla og aðsókn í skylda starfsemi sem þeir hafa hannað hefur sýnt þetta. Lagt verður upp úr fagurfræði, vandað til vals á efnivið, að mannvirkin falli vel að landslagi og yfirbragð allt tóni við dalinn og útivistargildi hans. Áréttuð er sú ósk að sameina lóðir 5 og 7. Slíkt hefur þann kost að ráðist verður á sama tíma í frágang alls nærsvæðisins þannig að heildaryfirbragð lóðanna falli vel að umhverfinu og fyrirhugaðri starfsemi. Það svæði sem ekki fer undir mannvirki innan lóðar verður hannað sem aðlaðandi útisvæði en gæti þá einnig nýst sem mögulegt rými til að útvíkka starfsemina síðar ef þörf þykir. Frárennislögn gegnum lóðina setur miklar skorður en það svæði sem hún takmarkar er umtalsvert eða allt að 1500m². Því er ekki óeðlilegt að fá umbeðna tilfærslu á lóðamörkum norðan megin. Þá er bent á að nýtingarhlutfall bygginga á sameinaðri lóð er sambærilegt við það nýtingarhlutfall sem fyrirbyggjandi lóðarvilyrði gerir ráð fyrir, eða um 0,3.

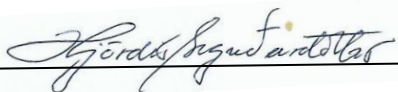
4. Sýnin fram á við og næstu skref

Verkefnið ALDIN BioDome felur í sér einstakt tækifæri fyrir Reykjavíkurborg og íbúa höfuðborgarsvæðisins. Ætla má að það muni fá heimsathygli miðað við þau fordæmi sem liggja fyrir og þá athygli sem verkefnið hefur þegar fengið þó að það sé enn sem komið er á þróunarstigi. ALDIN BioDome mun verða aðráttarafl fyrir íbúa og ferðamenn og hvatning til þess að njóta umhverfis og náttúrrufegurðar dalsins á einu helsta útivistarsvæði Reykjavíkur. Borgin getur komist fremst meðal þeirra borga í heiminum sem vilja fylgja nýjum straumum í þróun grænna innviða sem falla um leið vel að metnaðarfullri stefnu í umhverfis og lýðheilsumálum. Sambærileg verkefni s.s. Gardens by the Bay, hafa sýnt að afleidd umsvif eru margvísleg og hafa fært Singapore auknar tekjur á margvíslegan hátt.

Óskað er eftir að borgin veiti nýtt lóðarvilyrði byggt á ofangreindum rökum um aukið byggingamagn og lóðarfyrirkomulag samkvæmt meðfylgjandi uppfærðri deiliskipulagstillögu fyrir lóðina, innan reits Þ73.

Ef frekari upplýsinga er óskað er sjálfsagt að veita þær og/eða koma á fund og kynna efnið frekar og ræða það.

Reykjavík 6. október 2017



Spor í sandinn ehf.
Hjördís Sigurðardóttir

Fylgigögn:

1. Almenn kynning á hugmyndafræði verkefnisins ALDIN BioDome
2. Myndir og skýringar með tillögum
3. Kynningarefni frá WilkingsonEyre

WilkinsonEyre

atelier one
STRUCTURAL ENGINEERS
atelier ten



Aldin Biodome
Client
Presentation



October 2017

01404-Client Presentation-170921-KBP

Contents

Concept Scheme

Sewer Line Plot

Boundaries

Proposal

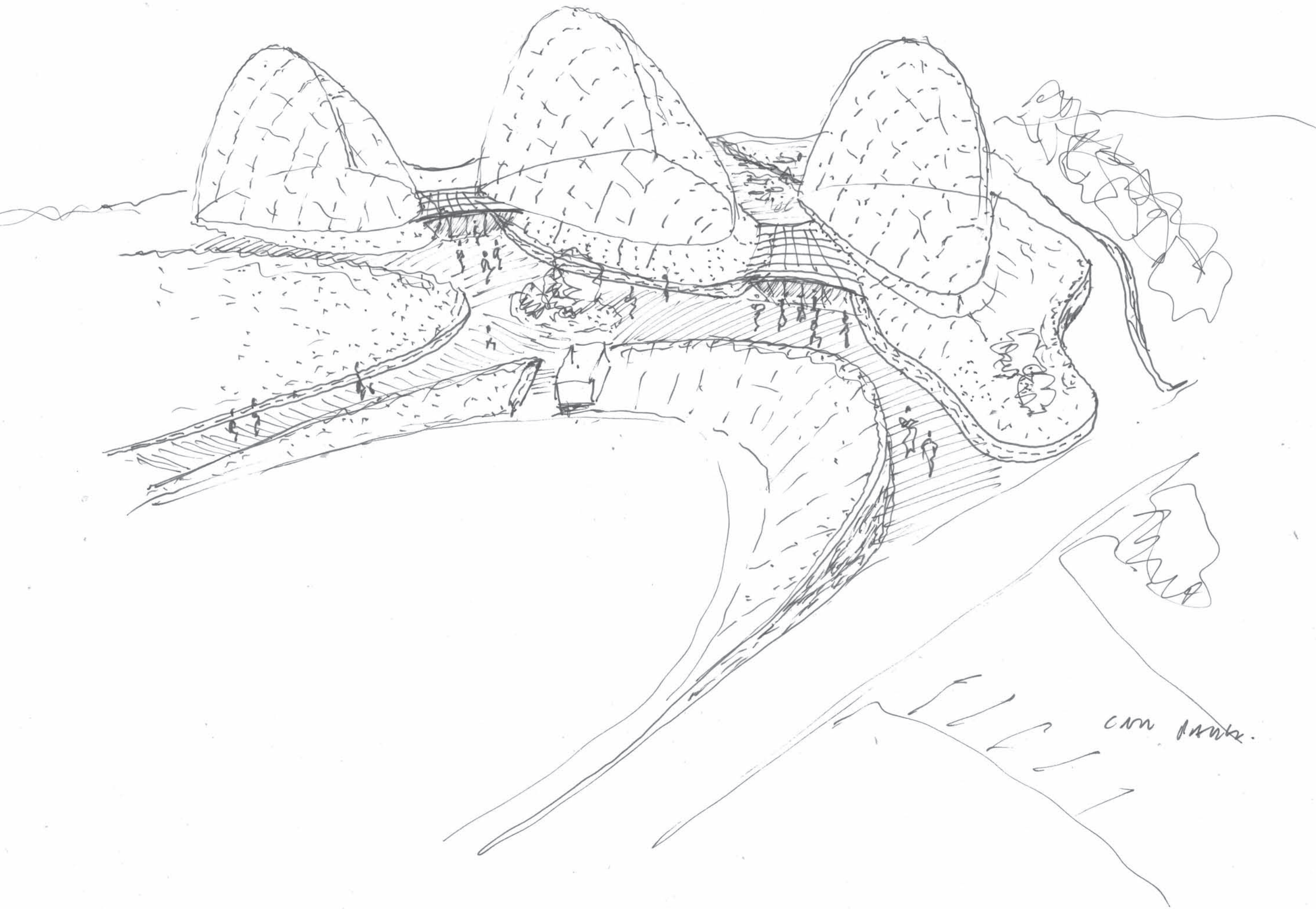
Next Steps

Concept Scheme

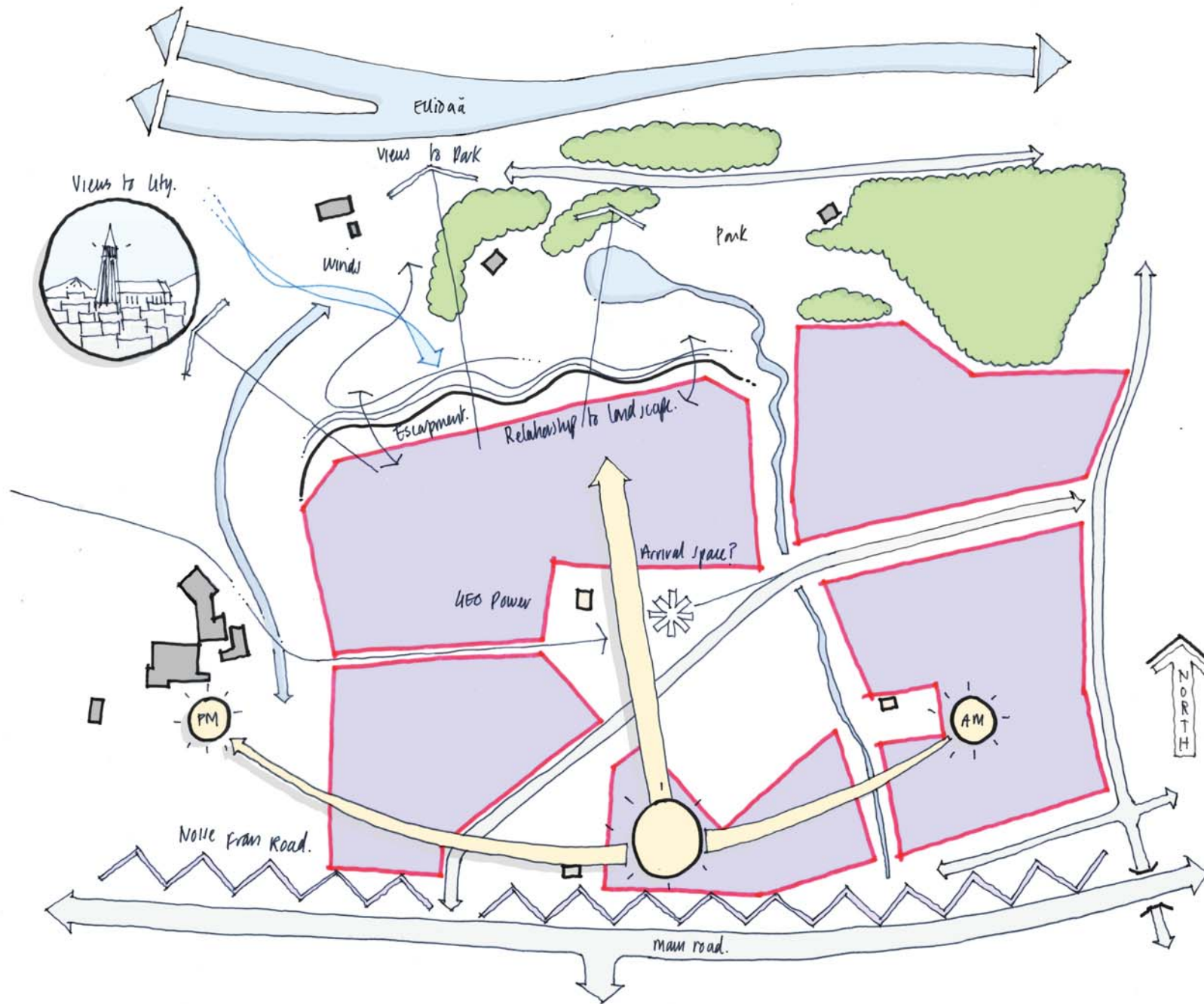


Flower Dome



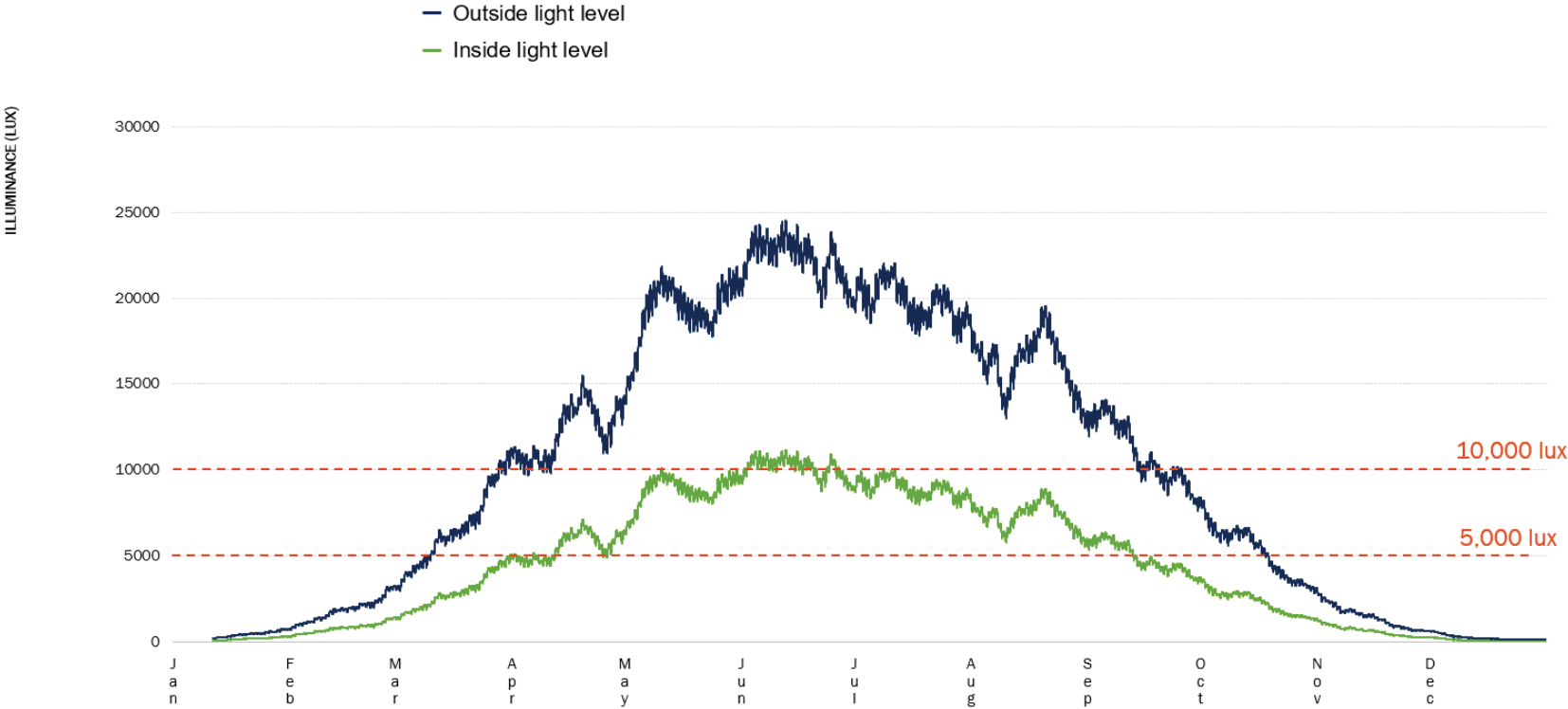


can park.



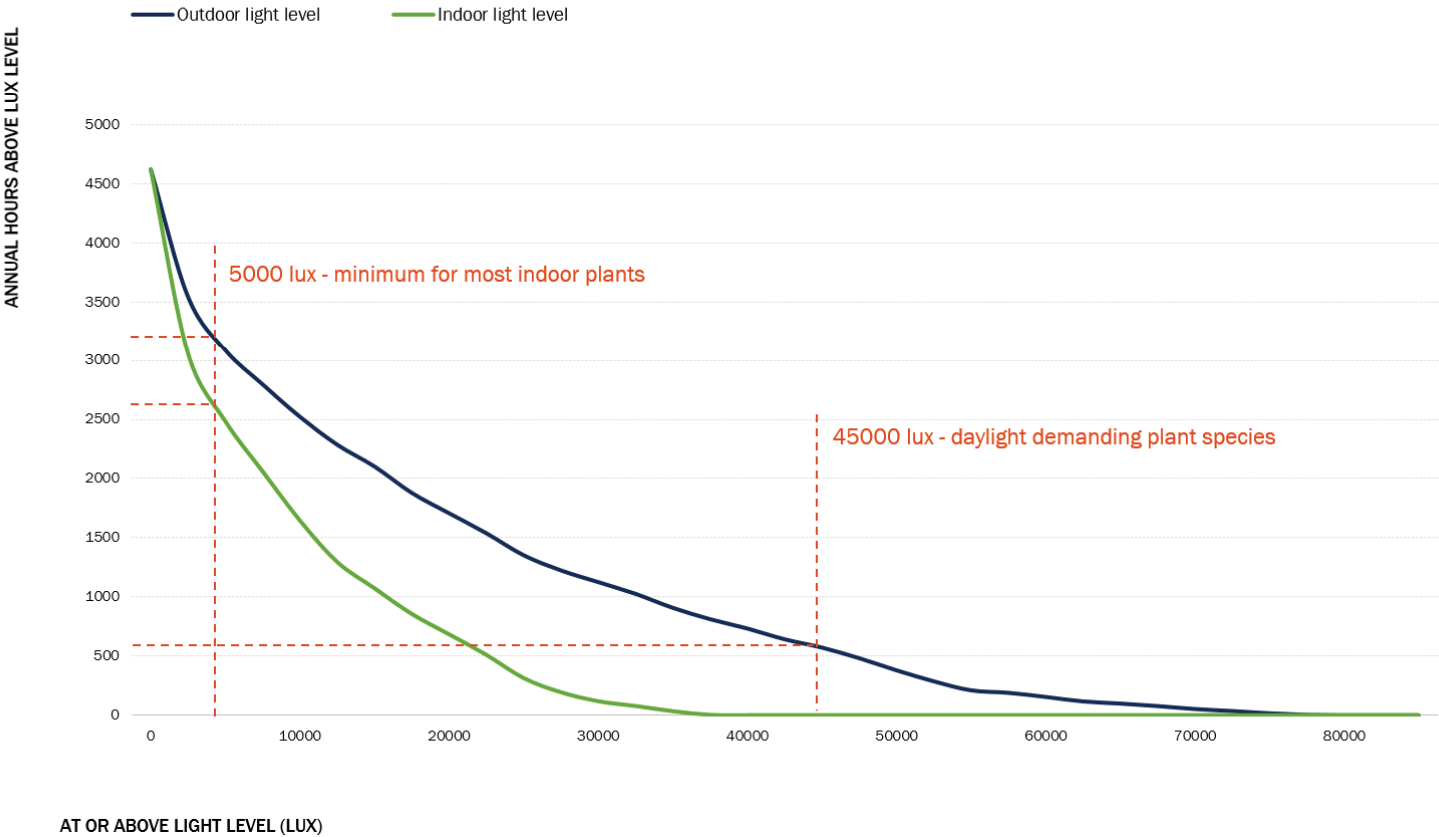
Due site location in the northern circle, annual sunlight availability and particularly sunlight availability in winter months is low.

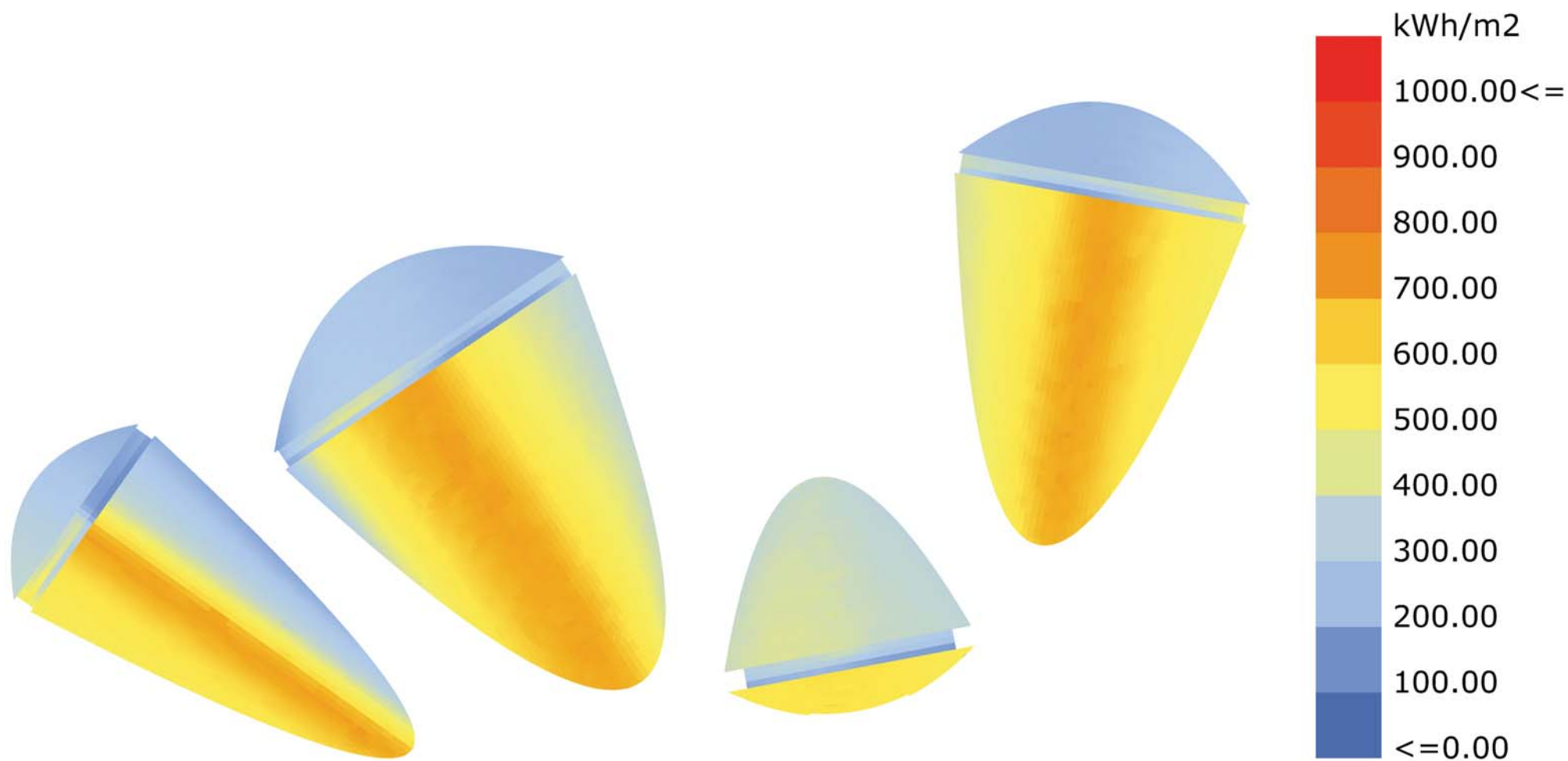
ANNUAL ILLUMINANCE LEVELS
4393 ALDIN BIODOME | AUGUST 2017 | REV 00

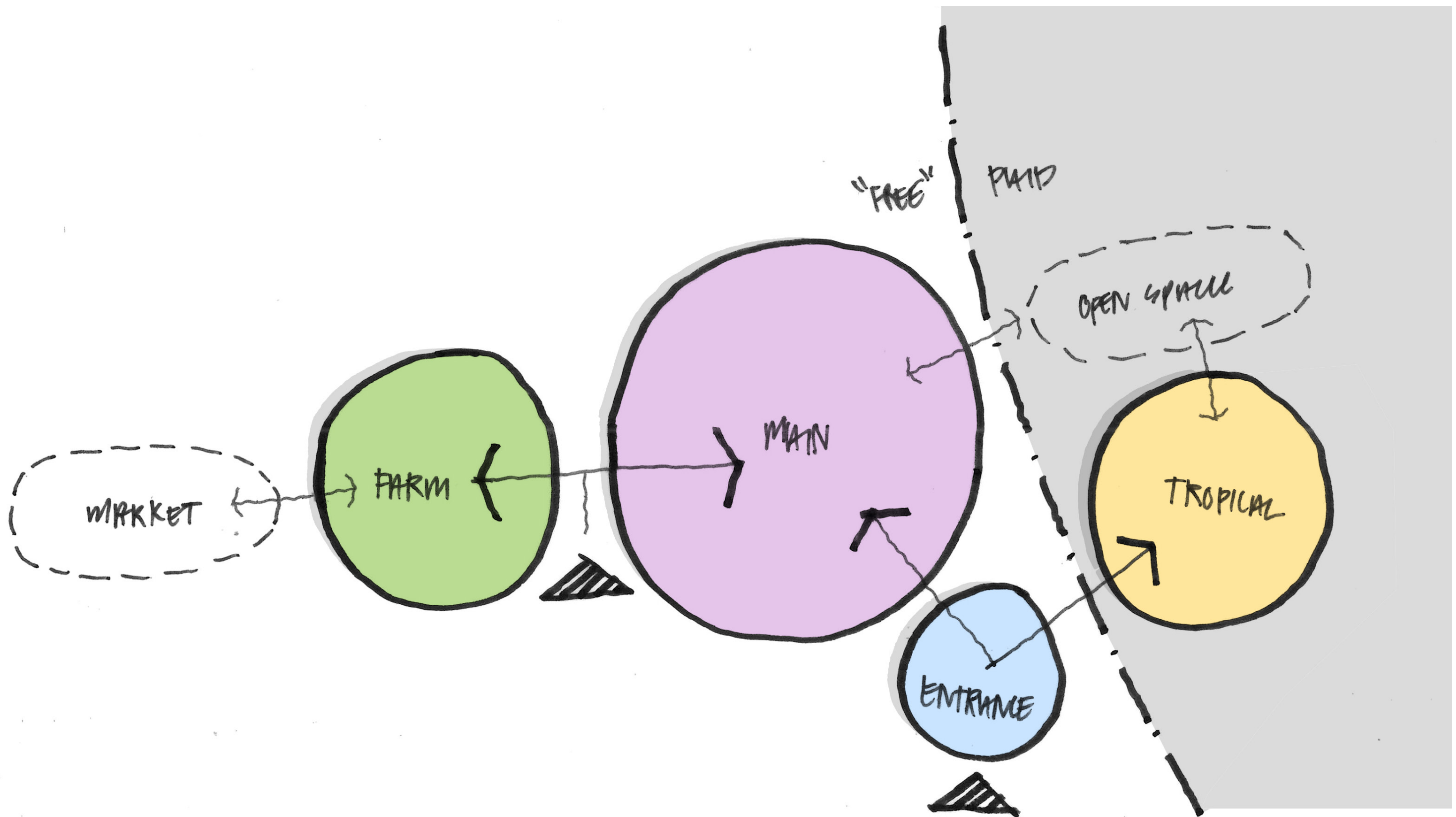


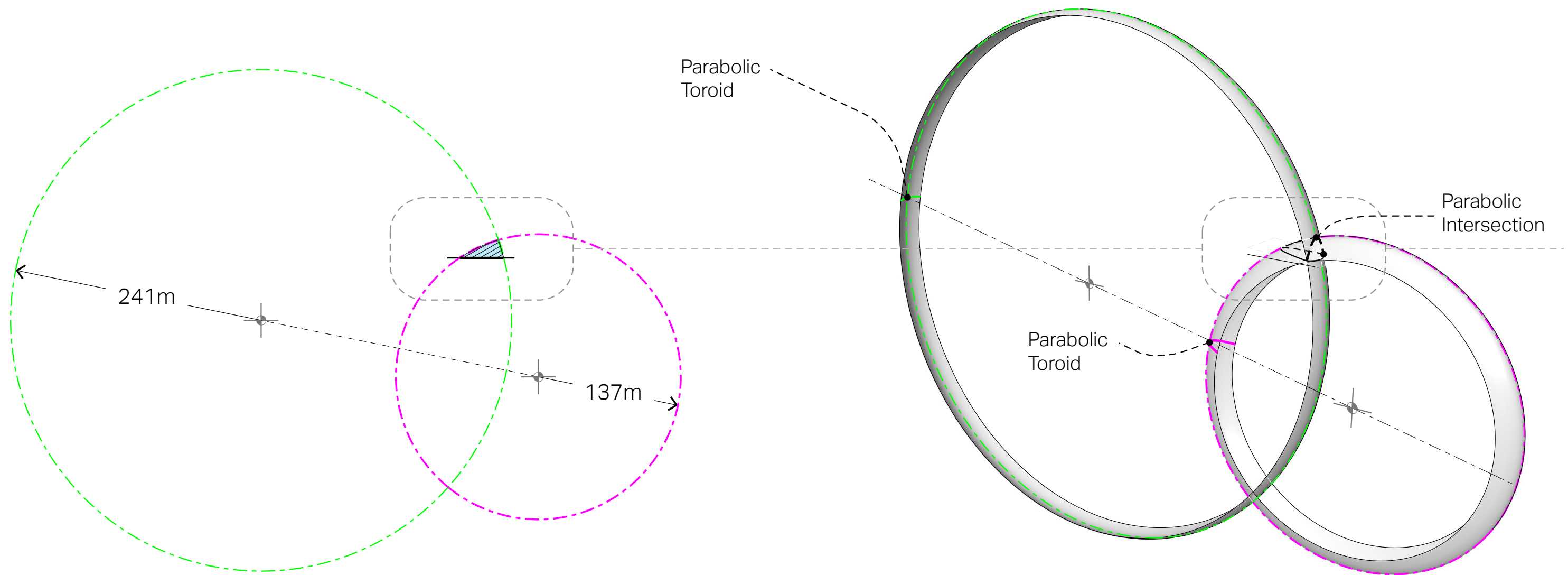
To support tropical plant species growth artificial lighting will likely be required

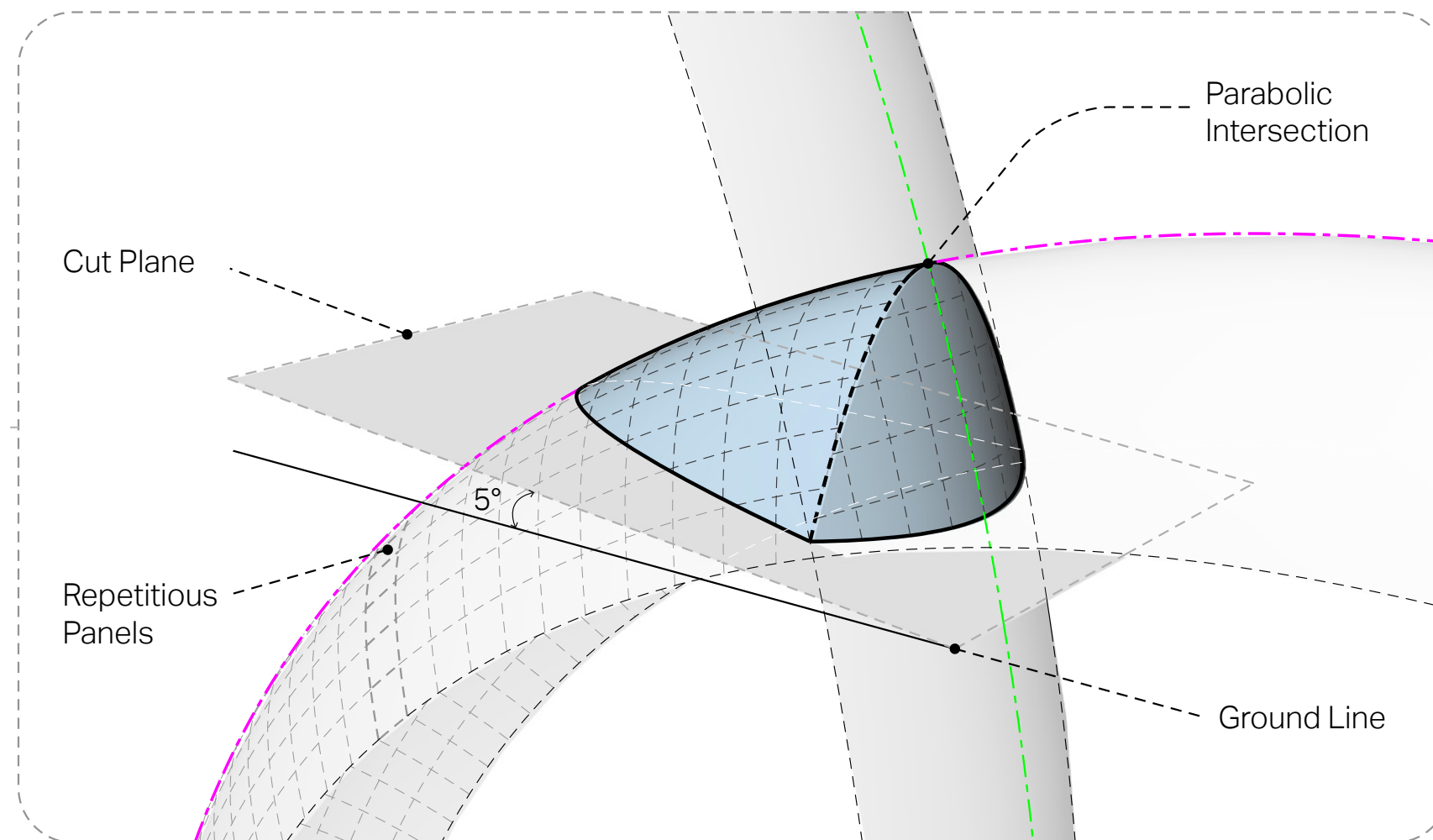
ANNUAL HOURS OF LIGHT LEVELS
4393 ALDIN BIODOME | AUGUST 2017 | REV 00













Roof Plan



Ground Plan

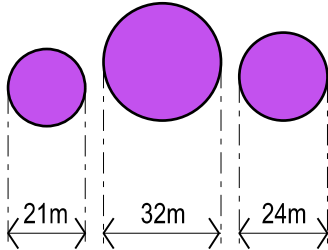
Alpine House

Footprint Area = 145 m²



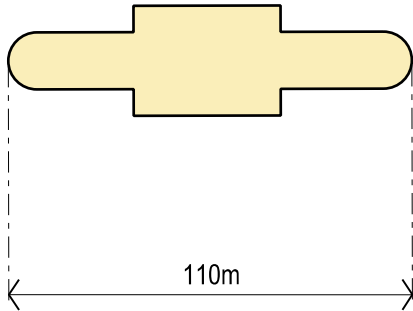
Aldin Biodome

Footprint Area = 1600 m²



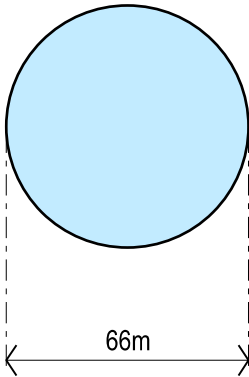
Kew Palm House

Footprint Area = 2236 m²



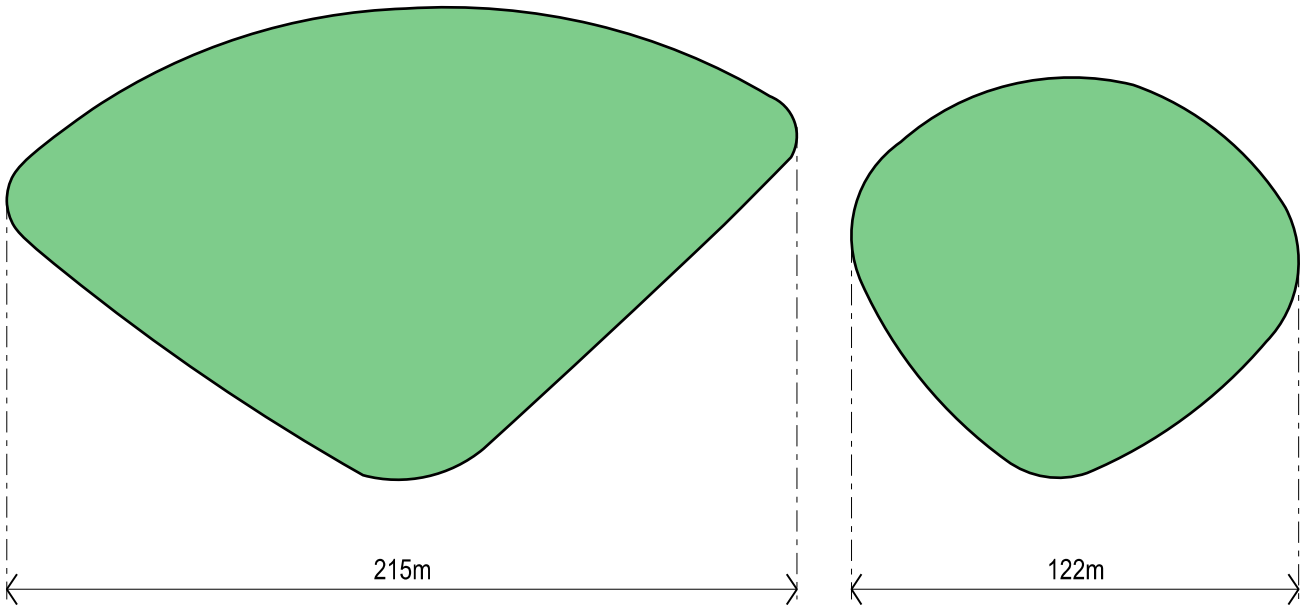
Montreal Biosphère

Footprint Area = 3421 m²



Gardens by the Bay Conservatories

Footprint Area = 27,335 m²



Key



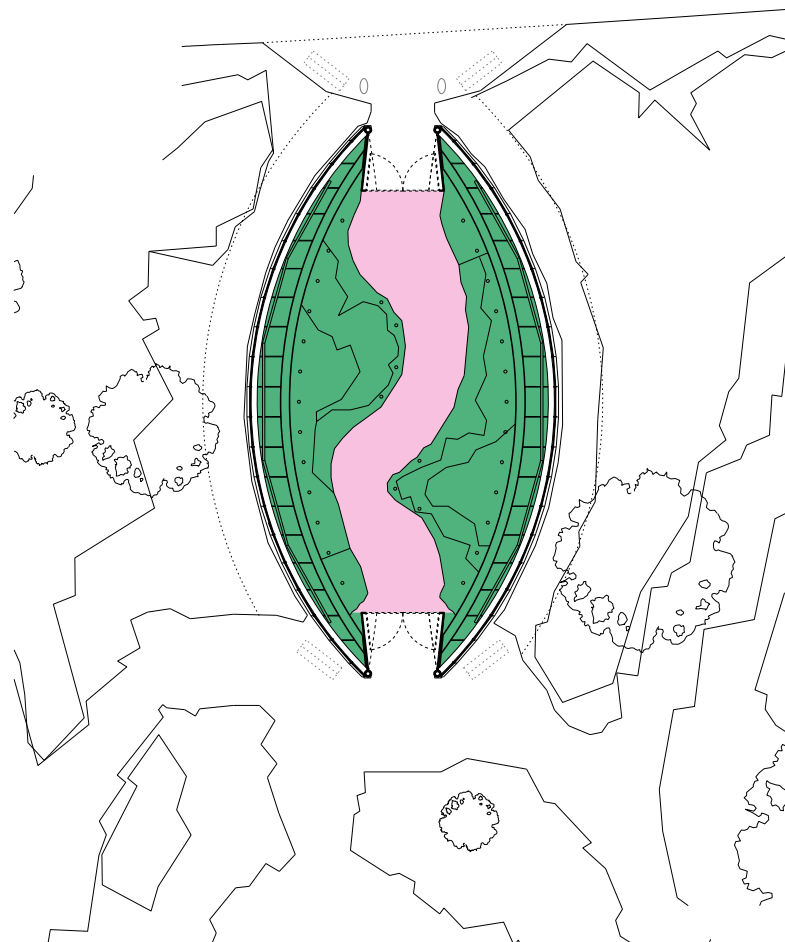
Circulation Area



Planted Area

Alpine House, London

70% Planted (85 m²)
30% Circulation (37 m²)



Flower Dome, Singapore

41% Planted (4700 m²)
59% Circulation (6795 m²)

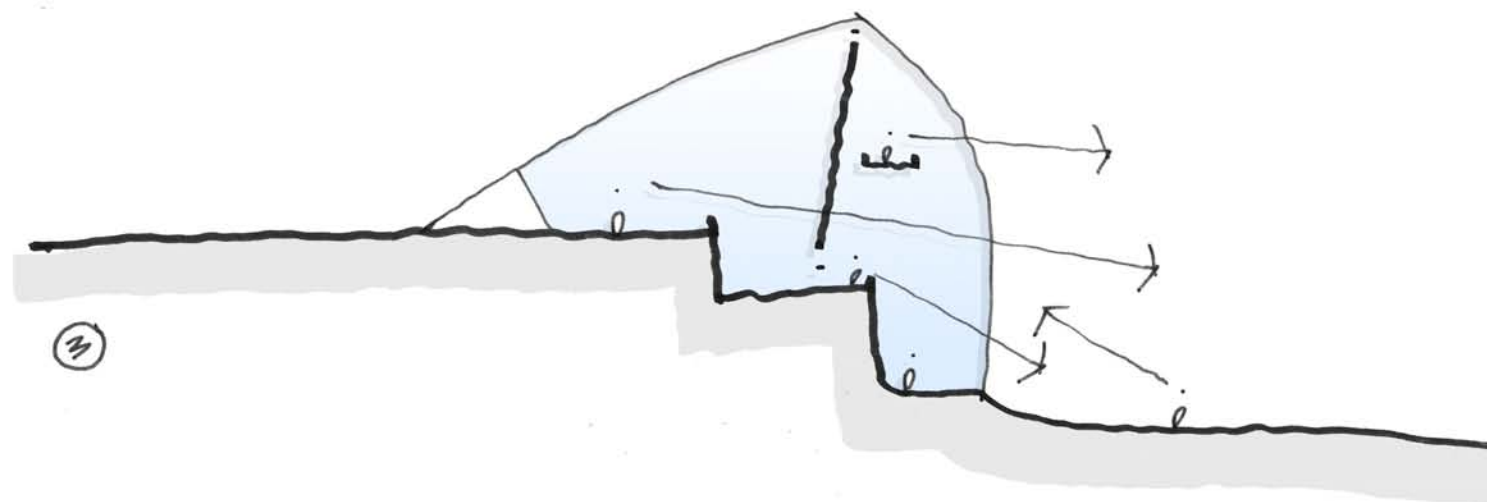
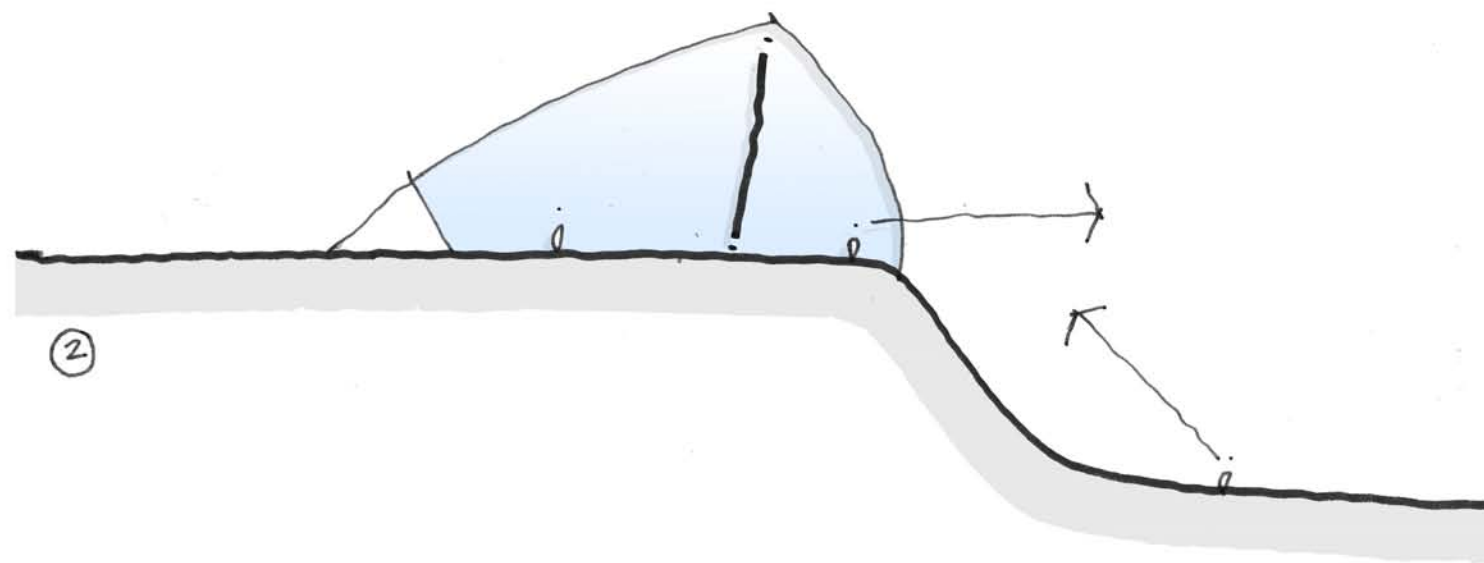
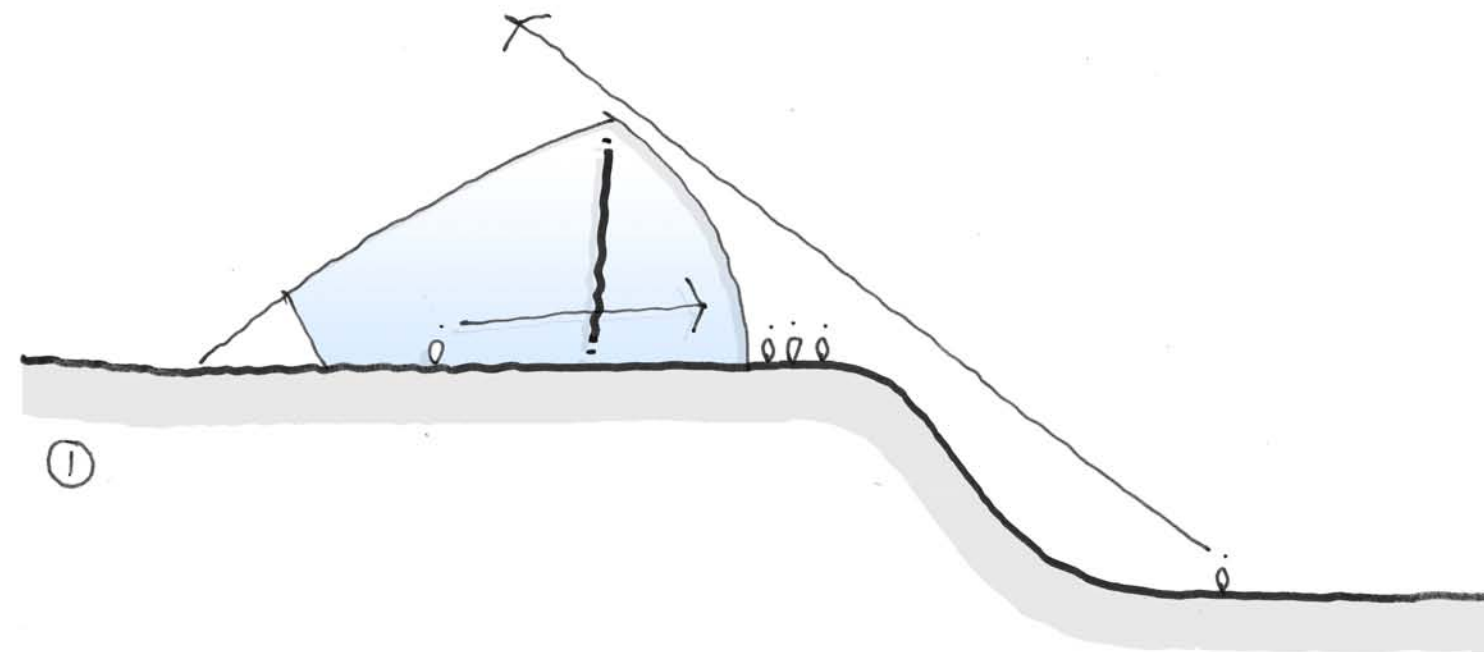


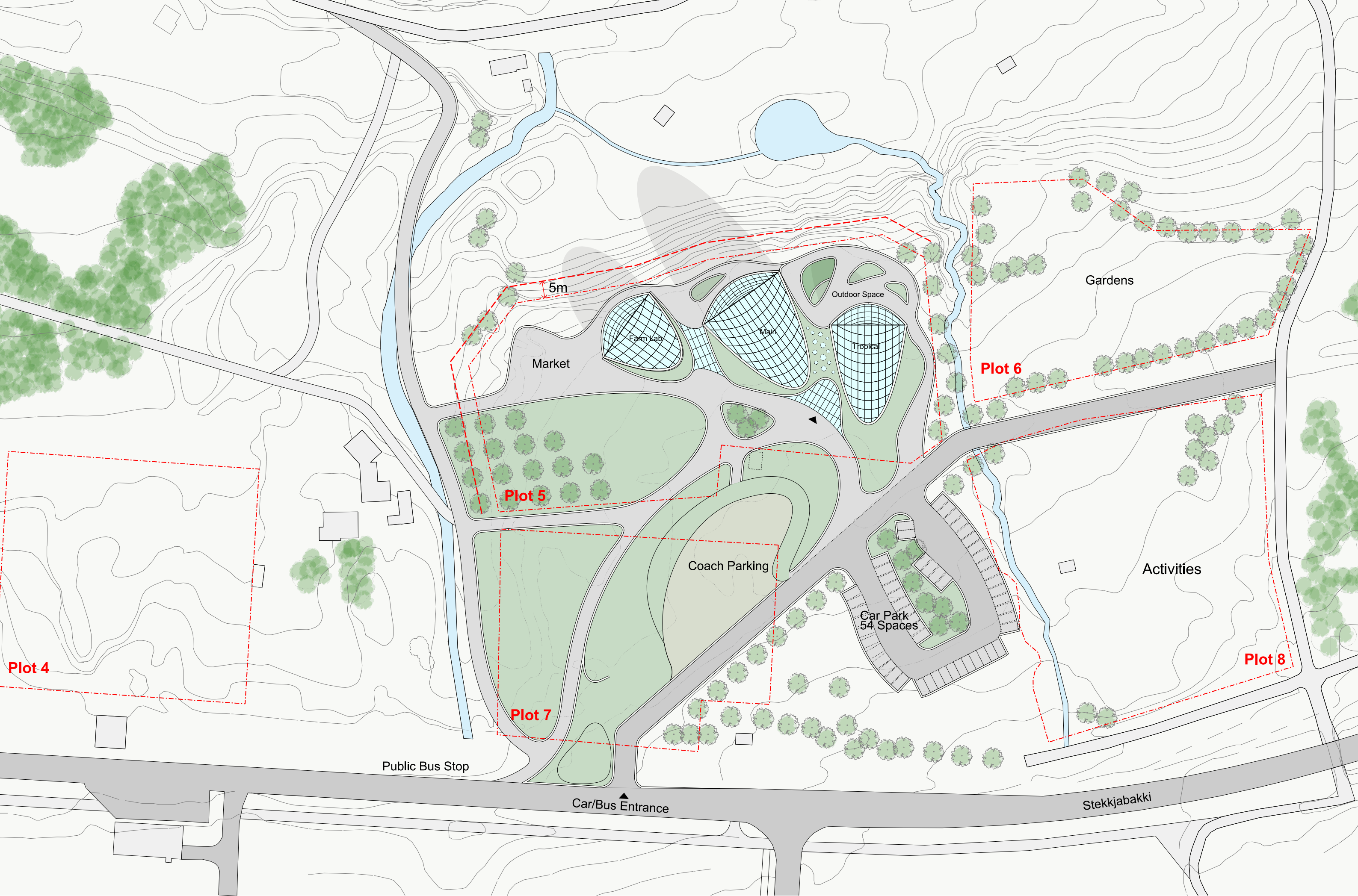


Sewer Line

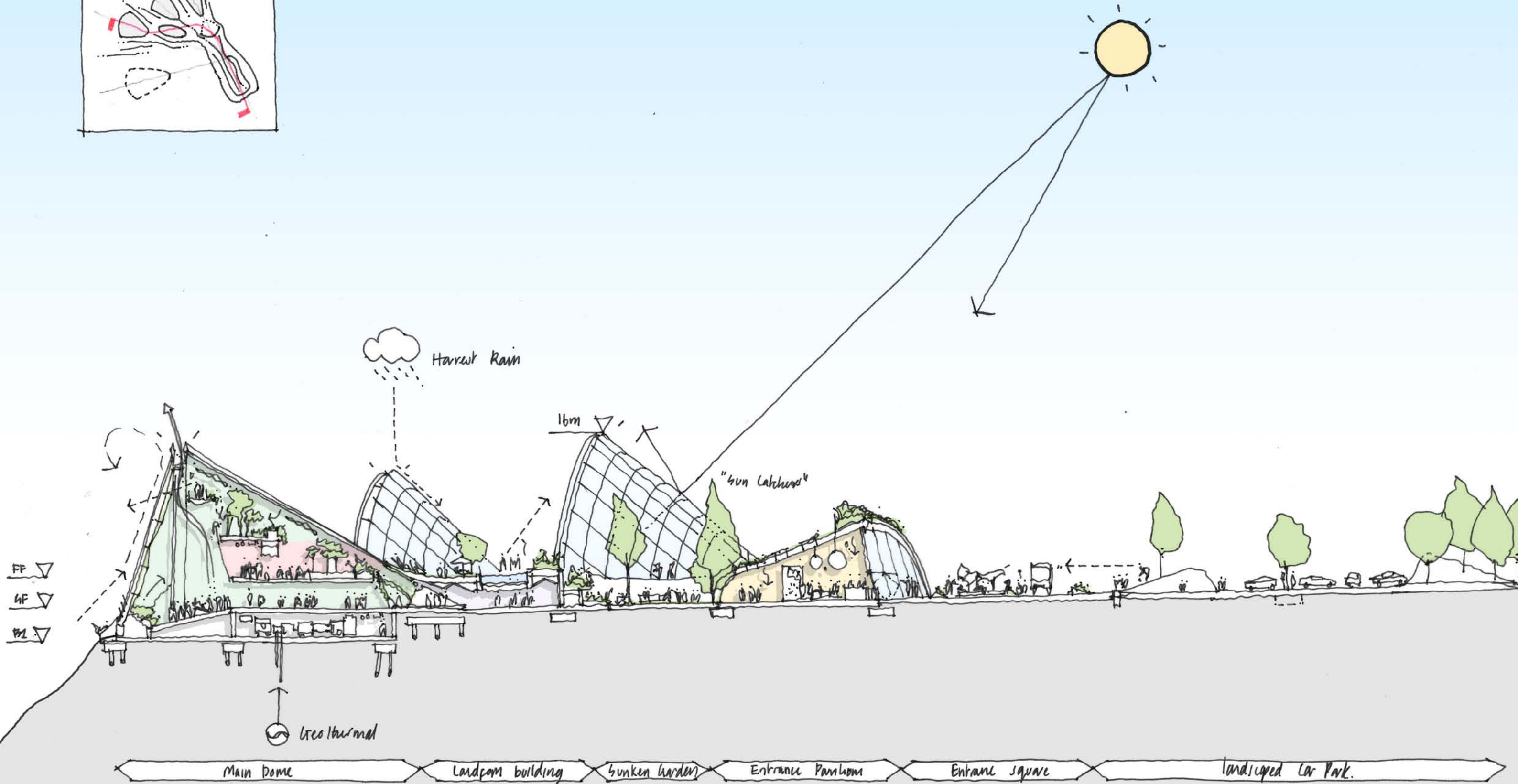
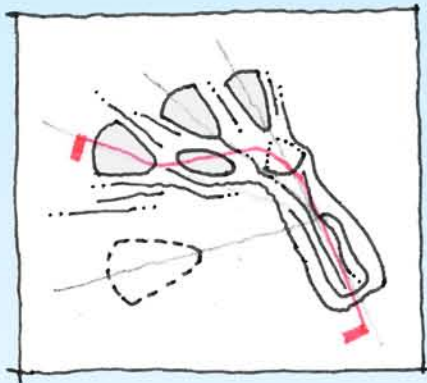


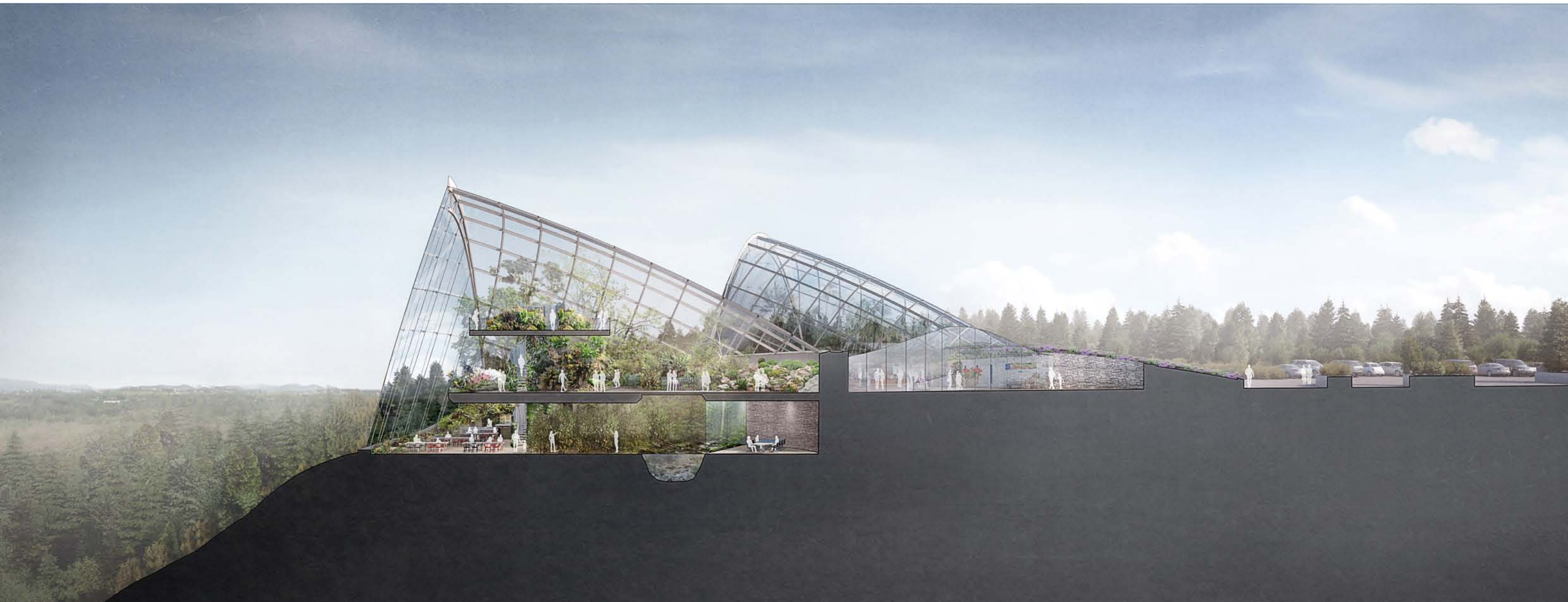
Roof Plan with Sewer Line Overlay



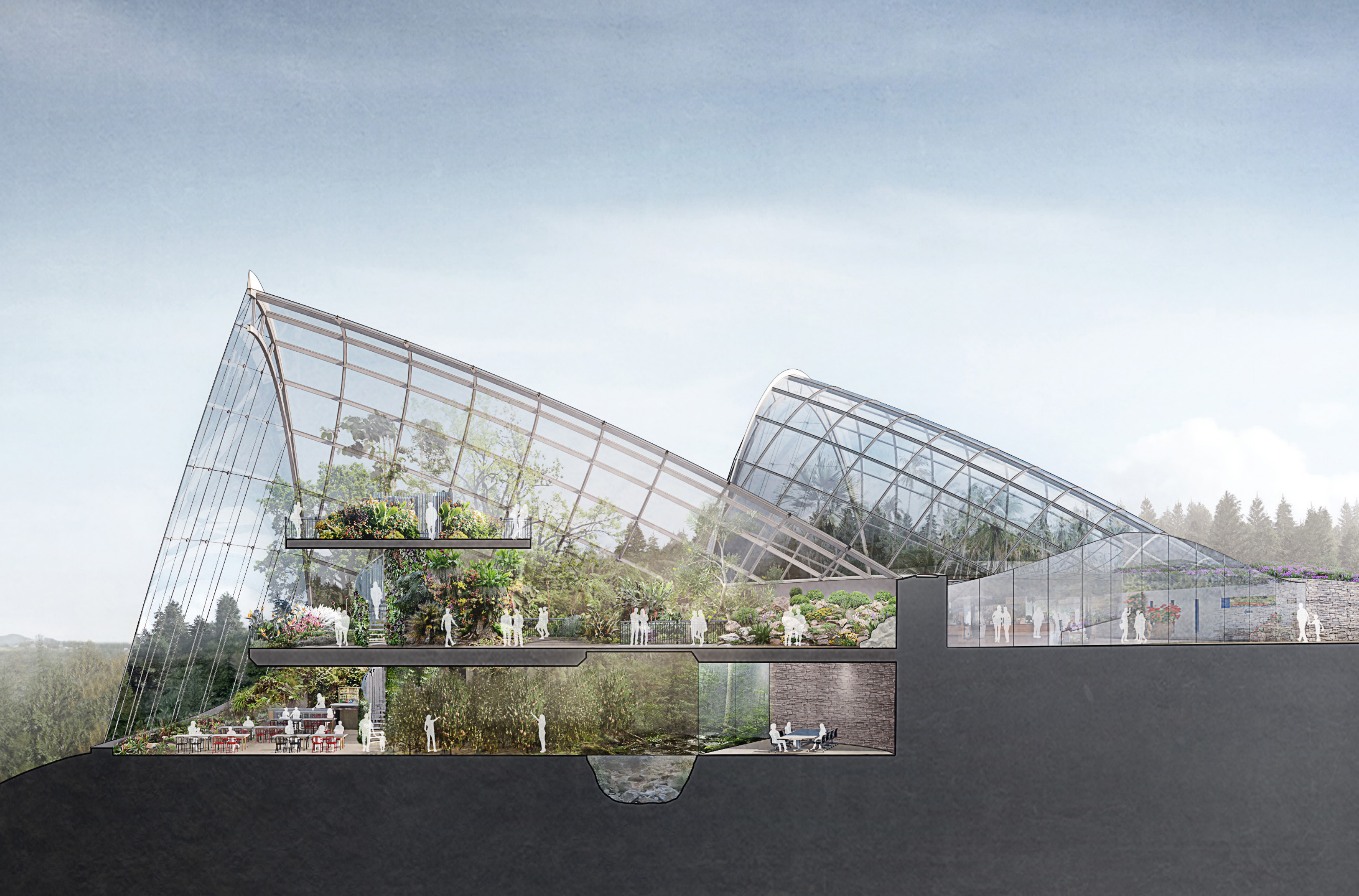


Escarpment Plot Boundary Increased by 5m





Section Perspective



Section Perspective

Proposal

[illegible]

Do not Scale. Use figured dimensions only. All dimensions to be checked on site

All drawings to be read in conjunction with the Engineers' drawings.
Any discrepancies between consultants drawings to be reported to the Architect before any work commences.

The Contractor's attention is drawn to the Health & Safety matters identified in the Health & Safety plan as being potentially hazardous. These items should not be considered as a complete and final list.
The Work Package Contractor's normal Health and Safety obligations still apply when undertaking constructional operations both on and off site.

Issue Status

DRAFT

Client	Hjordis Sigurdardottir
--------	------------------------

WilkinsonEyre

Wilkinson Eyre Architects
33 Bowling Green Lane, London
EC1R 0BJ, United Kingdom

+44 (0) 20 7608 7900 T
+44 (0) 20 7608 7901 F
www.wilkinsoneyre.com

Project	01404 - Reykjavik
---------	-------------------

Drawing Title

Site Plan
Sewer Line Overlay

Scale at A1
1:500

Drawing and CAD File Number
XXXXX - WEA - XX - XX - DR - A - XXXX

ev

Rev	Date	Description	By	Chkd		Issue Status	Client	Project
-	-	-	-	-	Do not Scale. Use figured dimensions only. All dimensions to be checked on site	DRAFT	Hjordis Sigurdardottir	01404 - Reykjavik
*	*	*	*	*	All drawings to be read in conjunction with the Engineers' drawings.		-	Drawing Title
*	*	*	*	*	Any discrepancies between consultants drawings to be reported to the Architect before any work commences.		-	Site Plan
*	*	*	*	*	The Contractor's attention is drawn to the Health & Safety matters identified in the Health & Safety plan as being potentially hazardous.		-	Scale at A1 1:500
*	*	*	*	*	These items should not be considered as a complete and final list.		-	Drawing and CAD File Number XXXXXX-WEA-XX-XX-DR-A-XXXX
*	*	*	*	*	The Work Package Contractor's normal Health and Safety obligations still apply when undertaking constructional operations both on and off site.		-	Rev -
*	*	*	*	*			-	
*	*	*	*	*			-	
*	*	*	*	*			-	
							WilkinsonEyre	
							Wilkinson Eyre Architects 33 Bowling Green Lane, London EC1R 0BJ, United Kingdom +44 (0) 20 7608 7900 T +44 (0) 20 7608 7901 F www.wilkinsoneyre.com	

Section Heights Study	
01404 - Aldin Biodome	
SK_001	04.10.2017
	KBP



Key Plan

