

DEILISKIPULAG Á TORFNESI, ÍSAFIRÐI

MINNISBLAÐ

VERKNÚMER: 02716
VERKHLUTI: 001
HÖFUNDUR: JBH
DREIFING: Skipulags- og byggingarfulltrúi

DAGS.: 2017-04-28
NR.: 001

Efni: Skoðun tillagna vegna deiliskipulags á Torfnesi

Byggingarfulltrúi óskaði eftir að Verkís skoðaði kosti og galla tillagna 1 og 2 með tilliti til útsýnis, kostnaðar við grundun húsa ásamt brunavarna.

Tillaga 1 gerir ráð fyrir að hús verði byggt á gervigrasvellinum, mænisás samsíða Skutulsfjarðarbraut.

Tillaga 2 gerir ráð fyrir að hús verði byggt við hlið íþróttahússins, mænisás þvert á Skutulsfjarðarbraut.

Gert er ráð fyrir að húsið verð 45x70 m að stærð eða 3150 fermetrar.

Stærð knattspyrnuvallar er 105x68 metrar, það að auki þarf öryggissvæði umhverfis völinn. Heildar stærð með öryggissvæði er 120x80 metrar.

Grundun

Árið 1998 gerði Verkfræðistofa Sigurðar Thoroddsen nú Verkís jarðvegsrannsóknir á Torfnesi vegna fyrirhugaðra framkvæmda við leik- og grunnskóla á svæðinu. Rannsóknin fól meðal annars í sér að bora með svonefndum cobrabor og jafnframt voru teknar nokkrar gryfjur á svæðinu með beltagröfu.

Alls voru teknar sex gryfjur, ein tekin syðst á svæðinu rétt innan við núverandi gervigrasvöll, tvær milli fótboltavallanna, tvær ofan við grasvöllinn (þar sem nú er hlaupabraut) og ein milli grasvallar og íþróttahúss.

Tillaga 1

Í úttektinni kemur fram að þar sem gervigrasvöllurinn er nú, megi grunda hlutfallslega léttu byggingu beint á fyllinguna, eftir að fyllingin hafi verið rækilega þjöppuð með þungum valtare.

Frá vallahúsi liggur fráveitulögn út í sjó, þar sem eingöngu er um að ræða fráveitu frá einu húsi ætti ekki að vera neitt því til fyrirstöðu að lögnin verði þar áfram, hins vegar þarf að endurskoða staðsetningu brunna. Kostnaður við grundun húss á þessum stað er því lítil eða að hámarki 5 millj.

Miðtúnið er í 11-12 m.y.s. og Seljalandsvegurinn í 13-16 m.y.s. Áætlað er að húsið verði með mænishæð 12-13 metra. Svæðið er í 2,8 m.y.s.

Mænishæð verður í 15-16 m.y.s. eða 4-5 metrum hærra en Miðtúnið en í álíka hæð og Seljalandsvegurinn.

Gólfkóti aðalhæða húsa í Miðtúni er u.þ.b. 2 m hærra en gatan og því má segja að knatthúsið sé 2-3 metrum hærra en gólfkóti þessara húsa.

Útsýni húsa við Miðtún mun skerðast eitthvað, sjá meðfylgjandi myndir.

Útsýni frá Seljalandsvegi mun ekki skerðast mikið.



Vallarhúsið er um 200 fermetrar að grunnfleti, ekki þarf að gera sérstakar ráðstafanir vegna brunavarna.

Hálfur gervigrasvöllurinn fer undir hús og því eingöngu einn keppnisvöllur til staðar.

Uppbygging sundlaugar skv. gildandi skipulagi er mögulegur.

Tillaga 2

Fram kemur í úttektinni að á milli grasvallar og íþróttahúss er efsti meterinn sæmilega þéttur, en þar undir er fast undirstaða á þriggja til fjögurra metra dýpi. Hins vegar er nokkur hæðarmunur á núverandi landi og gólfkóta íþróttahúss og því þurfi að hafa í huga að ef hækka eigi land þarna t.d. með malarfyllingu mun slík álagsaukning líklega orsaka sig. Þarna undir eru gamlir ruslahaugar og oft myndast metangas í gömlum ruslahaugum og ber að hyggja að hvort slíku kunni að vera til að dreifa þarna.

Miðað við stærð hússins má gera ráð fyrir að fjarlægja þurfi allt að 12 þúsund rúmmetra af svæðinu. Á þessu svæði er stór fráveituútrás sem þyrfti að færa til, þá þarf að færa grasvöll til um 9 metra vegna brunavarna. Jafnframt mun frjálsíþróttasvæðið (langstökk, kúluvarp, stangarstökk, spjótkest, hástökk og körfuboltavöllur) fara undir húsið, þá fara um 20 metrar af hlaupabrautinni. Svæðið milli vallanna er of lítið fyrir þessa aðstöðu og því þyrfti að finna því annan stað.

Kostnaður við grundun hússins er því verulegur, ekki er vitað hvar hægt er að ná í fyllingarefni á svæðinu og hvort greiða þurfi fyrir það efni og því erfitt að átti sig á kostnaði við þann verkþátt.

Gert er ráð fyrir að kostnaður við gröft (12.000m³) sé um 12 millj.

Kostnaður við fyllingu er áætlaður 18 millj.

Kostnaður við að fjarlægja ruslahugana er einnig verulegur og mikil óvissa í magni. Ef miðað er við að ruslið sé að meðaltali einn metri að þykkt þá er magnið 3700 rúmmetrar. Gjaldskrá Funa gerir ráð fyrir rúmmetragjaldi 9470 kr/m³ eða förgunarkostnað 35 millj.

Kostnaður við endurbyggingu frjálsíþróttasvæðis er 25 millj.

Áætlaður kostnaður við færslu á grasvelli og girðingu er áætlaður 4 millj.

Kostnaður við færslu á fráveituútrás er áætlaður 4 millj.

Heildarkostnaður við grundun, færslu á grasvelli og endurgerð frjálsíþróttastöðu er því áætlaður 94 millj.

Á svæðinu verða tveir keppnisvellir annar sem uppfyllir stærðarkröfur en hinn uppfyllir kröfur fyrir yngri flokka.

Eins og fram kemur hér að ofan verður mænishæð í álíka hæð Seljalandsvegurinn. Gólfkóti aðalhæðar er í flestum tilfellum u.þ.b. 2 metrum hærra en gatan og því mun útsýnið ekki skerðast mikið. Útsýni frá Miðtúni mun nánast ekkert skerðast. Sjá meðfylgjandi myndir.

Skv. reglugerð þarf að fjarlægð milli húsa að vera 8 metrar eða að hafa eldvarnarvegg í sömu hæð og herra húsið. Hugsanlega mætti nýta gafl íþróttahússins sem brunavegg með því að breyta efsta hluta veggisins en þar sem flóttaleið úr íþróttahúsinu er á gaflinum þá er líklega betra að gera ráð fyrir 8 metra fjarlægð milli húsanna svo flóttaleiðin sé greiðfær.

Aðrir ókostir eru að áhorfendastúka verður ekki fyrir miðjum vellinum og uppbygging sundlaugar skv. gildandi skipulag verður ekki möguleg.



Samantekt

	Tillaga 1	Tillaga 2
Gröftur	1,5 millj.	12 millj.
Fylling	2 millj.	18 millj.
Förgun sorps	0	35 millj.
Frjálsíþróttasvæði	0	25 millj.
Færsla á grasvelli	0	4 millj.
Færsla á fráveitu	1,5 millj.	4 millj.
Samtals	5 millj.	98 millj.

Tillaga 1 er mun ódýrari kostur, kostnaður við jarðvinnu er um 5 millj. Þar er undirlag gott, ekki þarf að gera sérstakar ráðstafanir vegna brunavarna, frjálsíþróttasvæðið verður óbreytt.

Útsýni íbúa við Miðtún mun þó skerðast, sjá myndir.

Hægt verður að koma fyrir sundlaug á svæðinu til samræmis við gildandi skipulag.

Tillaga 2 er mun dýrari kostur, kostnaður við jarðvinnu er mjög mikill eða um 30 millj., nokkur óvissa er með kostnað við förgun á rusli en áætlaður kostnaður er 35 millj. Við þessa útfærslu fer öll frjálsíþróttastaða af svæðinu sem metin er á 25 millj., þá þarf að færa grasvöllinn 4 millj. og færa fráveitulögn á svæðinu sem metið er á 4 millj. Heildarkostnaður er því um 98 millj.

Útsýni íbúa við Seljalandsveg skerðist lítið.

Tillagan útilokar uppbyggingu sundlaugar eins og gildandi skipulag gerir ráð fyrir.

Meðfylgjandi:

Skýringaruppdrættir af tillögu 1 og 2

Myndir sem sýna útsýni frá húsum við Miðtún og Sætún