

Borgarráð

Undirbúningsvinna vegna uppbyggingu Laugardalsvallar

Á fundi borgarráðs 15. september 2016 var samþykkt að fallast á formlegar viðræður Reykjavíkurborgar, ríkisins og KSÍ um framtíð Laugardalsvallar, á grundvelli erindis KSÍ frá 10. mars 2016, þar sem óskað var eftir viðræðum um „hugsanleg kaup sambandsins á Laugardalsvelli og hefja samtal um uppbyggingu innan núverandi byggingarreits vallarins án fjárhagslegrar aðkomu borgarinnar.“

Líkt og segir í tillögunni var markmið viðræðnanna að stefna að sameiginlegri viljayfirlýsingu þessara aðila um aðkomu ríkisins að fjármögnun þjóðarleikvanga í knattspyrnu og frjálsum íþróttum en með fyrirvörum um samþykki á nauðsynlegum breytingum á skipulagi í Laugardal og að KSÍ takist að fjármagna verkefnið.

Þann 12. október gerðu aðilar viljayfirlýsingu þar sem hver aðili um sig skuldbatt sig til að leggja fram 7 milljónir króna til að fullkanna rekstargrundvöll fjölnota íþróttaleikvangs, með vísan til ofangreindra fyrirvara af Reykjavíkurborgar hálfu. Tekið var fram að afstaða mennta- og menningarmálaráðuneytisins myndi taka mið af því hvort Laugardalsvöllur yrði skilgreindur sem þjóðarleikvangur. Ráðuneytið hefur ekki tekið afstöðu til þess.

Hjálagt er bréf frá Guðna Bergssyni formanni KSÍ þar sem gerð er grein fyrir þeirri undirbúningsvinnu sem farið hefur fram varðandi uppbyggingu Laugardalsvallar, á grundvelli ofangreindrar viljayfirlýsingar. Í bréfinu kemur fram að mikilvægt sé að ljúka frekari hagkvæmnisútreikningum og öðrum undirbúningi ákvörðunar um næstu skref sem fyrst. Er gert ráð fyrir að það muni taka um 12 vikur og er áætlaður kostnaður 12 milljónir króna sem skiptist jafnt á milli KSÍ, mennta- og menningarmálaráðuneytis og Reykjavíkurborgar. Á sömu forsendum og að ofan greinir er lagt til að borgarráð samþykki aðkomu Reykjavíkurborgar að þessum lokafasa undirbúningsvinnunnar.

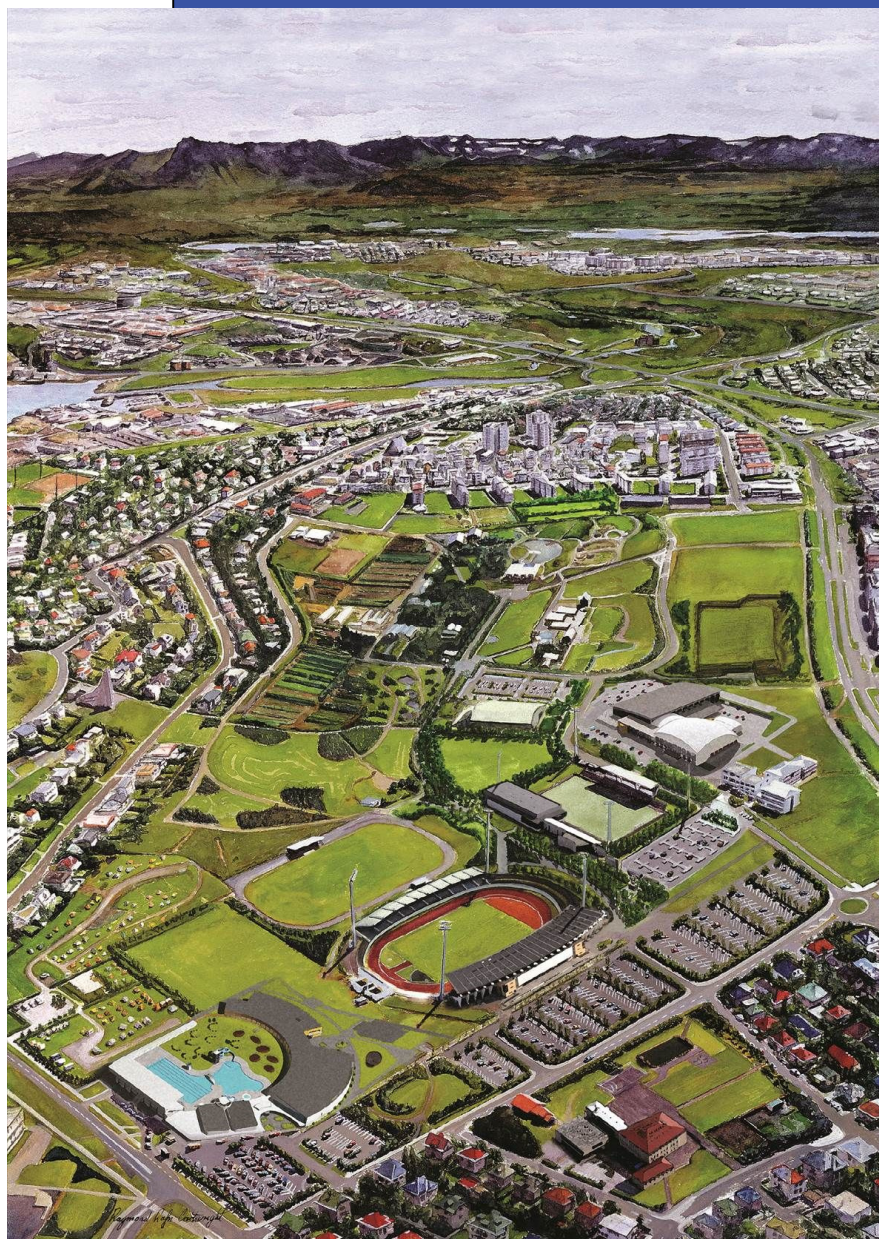
Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Bréf formanns KSÍ, dags. 4. apríl 2017, varðandi undirbúningsvinnu vegna uppbyggingu Laugardalsvallar.



Reykjavíkurborg



SKÝRSLA

STARFSHÓPS UM FRAMTÍÐ
LAUGARDALSVALLAR

09.09.2016

Innihald

Inngangur	5
Aðdragandi málsins	5
Núverandi staða Laugardalsvallar	6
Nýjar hugmyndir KSÍ	7
Staða skipulagsmála	8
Fjárhagslegur grundvöllur	9
Aðkoma ríkisins	10
Helstu niðurstöður og möguleg næstu skref.....	10
Fylgiskjöl	12

Inngangur

Starfshópur um framtíð Laugardalsvallar var skipaður með erindisbréfi borgarstjóra 18. apríl 2016 í kjölfar bréfs KSÍ dagsett 10. mars 2016.

Hópurinn skipa: Björn Axelsson - Skipulagsfulltrúi
Björn Ingi Edvardsson – Umhverfis- og skipulagssvið
Hrólfur Jónsson – Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar
Kristbjörg Stephensen – Borgarlögmaður
Ómar Einarsson – Íþróttá og tómsundaráð Reykjavíkur

Starfsmaður hópsins var Jón Valgeir Björnsson Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar. Að auki var Heiðar Ingi Svansson formaður hverfisráðs Laugardals með seturétt á fundum hópsins.

Líkt og fram kemur í erindi KSÍ eru forsendurnar eftirfarandi:

KSÍ hefur áhuga á að ganga til viðræðna við Reykjavíkurborg um hugsanleg kaup sambandsins á Laugardalsvelli og hefja samtal um uppbyggingu innan núverandi byggingareits vallarins án fjárhagslegrar aðkomu borgarinnar. Til þess að svo megi verða þarf að hefja samstarf og samningaviðræður en KSÍ vill ganga til þeirra viðræðna með eftirtöldum fyrirvörum:

- i. Að niðurstöður ítarlegrar hagkvæmniathugunar leiði í ljós að verkefnið verði sjálfbært.
- ii. Að samþykki skipulagsyfirvalda fái fyrir uppbyggingu á reitnum.
- iii. Að KSÍ tryggi sér viðunandi fjármögnun vegna verkefnisins.

Hópurinn hefur haldið þrjá fundi, aflað gagna og reynt að draga fram sem mestar upplýsingar í eftirfarandi skýrslu í þeim tilgangi að borgarráð/borgarstjórn geti betur áttað sig á hvaða næstu skref megi taka til að koma málinu áfram. Um er að ræða stórt og flókið verkefni sem margir hagsmunaaðilar tengjast. Í samræmi við erindisbréfið hefur formaður hverfisráðs Laugardals setið fundina og upplýst hverfisráðið um að þessi vinna sé í gangi en ekki tekið það formlega fyrir í hverfisráðinu. Leitað hefur verið álits sérfræðinga bæði með formlegum og óformlegum hætti. Formaður hópsins hitti rekstraraðila TELE 2 og Friend's leikvanganna í Stokkhólmi og skoðaði þau mannvirki í tengslum við ráðstefnu sem hann var á í Stokkhólmi auk þess að skoða aðliggjandi samgöngumannvirki og umferðarlausnir í tengslum við leikvangana.

Aðdragandi málsins

Nokkur aðdragandi er að bréfi KSÍ um nýjan fjölnota þjóðarleikvang í Laugardal dagsett 10. mars 2016. Áður höfðu KSÍ og FRÍ komist sameiginlega að þeirri niðurstöðu að til framtíðar skyldi stefnt að því að frjálstar íþróttir myndu víkja af Laugardalsvelli á nýjan þjóðarleikvang í frjálsum íþróttum. Við það að hlaupabrautin færi myndi skapast rými til að auka áhorfendafjölda á knattspyrnuleikjum auk þess sem hægt væri að lækka völlinn nokkuð. Þá lá einnig fyrir að vegna breytts fyrirkomulags Evrópukeppna þyrfti völlurinn að vera leikhæfur bæði fyrr á árinu og seinna á árinu en nú er. Til þess að það væri unnt þyrfti að koma fyrir hitalögnum í völlinn og einhvers konar yfirbreiðslubúnaði. Nauðsynlegt er vegna hins nýja mótafyrirkomulags að geta leikið á völlum í mars og nóvember. Nýtt fyrirkomulag landskeppnanna hefst árið 2018.

Í tengslum við þessar óskir var sett af stað athugun á staðsetningu nýs frjálsíþróttavallar, en ákvörðun um framtíðar staðsetningu landsleikja og alþjóðlegra keppna í frjálsum íþróttum tengjast framtíðaráformum Laugardalsvallar. Þrjár lausnir hafa verið skoðaðar varðandi frjálsíþróttavöll:

- i. Að koma honum fyrir á Valbjarnarvelli.
- ii. Staðsetja hann á æfingavelli Þróttar austan við Laugardalshöllina/Frjálsíþróttahöllina.
- iii. Einnig var sá möguleiki ræddur hvort rétt væri að stækka frjálsíþróttavöll í Mjódd sem er í byggingu fyrir ÍR.

Síðan gerist það að stefnubreyting verður hjá forystu FRÍ. Eftir aðalfund sambandsins 2015 skrifaði ný stjórn bréf til Reykjavíkurborgar þar sem tilkynnt var að frjálsíþróttasambandið óskaði eindregið eftir því að vera áfram með landsleiki, alþjóðlegar- og innlendar keppnir í frjálsum íþróttum á Laugardalsvelli. Þetta setti öll áform um breytingar á vellinum í annan farveg. Viðbrögð Reykjavíkurborgar voru þau að funda með báðum aðilum og setja málið jafnframt í bið og beina þeim tilmælum til sérsambandanna tveggja að ná með einhverjum hætti sameiginlegri niðurstöðu. En forsendur allra breytinga á vellinum á þessum tíma og endurbætur miðuðust við það að hlaupabrautin ásamt frjálsíþróttaaðstöðunni færi annað.

Á ársþingi Frjálsíþróttasambands Íslands í maí sl. var síðan samþykkt svohljóðandi ályktun:

„60. frjálsíþróttarþing haldið í Reykjavík 30. apríl og 1. maí 2016 skorar á Reykjavíkurborg að hvíka hvergi frá þeirri grunnkröfu hreyfingarinnar að ávallt sé fullbúinn alþjóðlegur frjálsíþróttavöllur í Laugardalnum í Reykjavík sem uppfyllir alþjóðlegar kröfur sem staðfestar eru af Frjálsíþróttasambandi Íslands“.

FRÍ virðist því opna á aðra möguleika um frjálsíþróttavöll í Laugardalnum en eingöngu á Laugardalsvelli.

Núverandi staða Laugardalsvallar

Það má segja að núverandi staða Laugardalsvallar sé þannig að notendur eru ekki ánægðir með völlinn né heldur eigandi hans. Reykjavíkurborg þarf að styrkja reksturinn um tugi milljóna (64 m.kr. vegna rekstrar og 228 m.kr. vegna innri leigu) á hverju ári og er völlurinn í núverandi ástandi tiltölulega lítið notaður. KSÍ telur völlinn ekki henta af mörgum ástæðum m.a. fari ekki saman að vera með aðstöðu bæði fyrir knattspyrnu og frjálsar íþróttir á vellinum. Of fá áhorfendasæti séu til staðar, það vanti upphitun eins og áður segir og eins er ljóst að nauðsynlega þarf að ráðast í endurbætur á búningsklefum vallarins sem eru orðnir illa farnir og of litlir. Áætlaður fjárfestingakostnaður á endurnýjun búningsklefa er um 60 m.kr. Þar að auki er ýmislegt fleira sem þarfnast gagngerra endurbóta á og við völlinn. FRÍ er ekki ánægt með völlinn eins og hann er núna. Segja má að tartanið á hlaupabrautinni sé ónýtt, of fáar brautir eru á vellinum og fleira mætti nefna hvað varðar aðstöðuleysi FRÍ.

Skyldingaaðstaða er góð í Baldurshaga og mikilvægt er að hún haldist þar áfram.

Það er því ein helsta niðurstaða starfshópsins að núverandi útfærsla Laugardalsvallar sé ekki ásættanleg og endurskoðunar sé þörf. Taka þarf ákvörðun um hvaða breytingar sé rétt að gera á vellinum.

Nýjar hugmyndir KSÍ

Frá fyrra bréfi KSÍ dagsettu 20. febrúar 2015 þar sem sambandið setti fram fyrstu hugmyndir að breytingum á vellinum og til þess bréfs sem nú er til umfjöllunar hafa hugmyndir KSÍ breyst verulega. Byggja nýjar hugmyndir á vinnu sem fyrirtækinu Borgarbrag ehf. var falið að vinna fyrir sambandið.

Sem fyrr byggja þær á því að frjálsar íþróttir hverfi af Laugardalsvelli. En nú eru settar fram nýjar hugmyndir um fjölnota völl þar sem byggt verði hringinn í kringum völlinn ýmsar þjónustubyggingar sem tengist vesturstúkunni/skrifstofuhúsi KSÍ. Austurstúkan verði fjarlægð. Yfirbyggt opnanlegt þak komi yfir allan leikvanginn. Síðan komi áhorfendastæði innan á hring þessara bygginga. Þannig verði ódýrara að byggja áhorfendasætin, þau geti orðið mun fleiri en í fyrri hugmyndum og völlurinn með yfirbyggðu opnanlegu þaki um leið orðið fjölnota völlur. Þar megi skipuleggja, auk landsleikja í knattspyrnu, tónleika og sýningar. Þar með verði kominn mun betri rekstrargrundvöllur fyrir vellinum. Jafnframt ganga hugmyndirnar út á að með auknum byggingarheimildum megi selja byggingarrétt til að fjármagna hluta þeirrar fjárfestingar sem þarf að ráðast í vegna áhorfendasæta, opnanlegs þaks og betri aðstöðu áhorfenda og leikmanna.

Meðfylgjandi er skýrsla Borgarbrags ehf. þar sem farið er betur yfir þessar hugmyndir. Þá hefur KSÍ látið gera könnun á mögulegu byggingarmagni sem koma mætti fyrir innan núverandi girðingar vallarins en það er mikilvæg forsenda til að átta sig á verðmætum byggingarréttar sem gætu skapast. Reykjavíkurborg fól jafnframt Yrki arkitektastofu að skoða mögulega stækkun vallarins og byggingarmagn. Og jafnframt hvort og hvernig koma megi áhorfendum og gestum til og frá vellinum.

Með þessum nýju hugmyndum þarf augljóslega að taka afstöðu til mun fleiri þátta en fyrr vegna mögulegra breytinga á vellinum. Er það samdóma álit starfshópsins að þar hafi fyrirhugað opnanlegt þak mest áhrif. Það breyti um margt karakter mannvirkisins og notkun þess. Byggingarkostnaður eykst til muna og þess vegna þarf að bera þessa útfærslu rækilega saman við aðrar og ódýrari hugmyndir um breytingar á Laugardalsvelli.

Skoða þarf áhrifin á rekstur Laugardalshallar sem tónleika- og ráðstefnuhúss og jafnframt kalla þær á meiri skoðun umferðarstreymis gangandi og akandi og önnur áhrif á Laugardalinn og byggðina í kring vegna viðburða tengda vellinum.

Um verulega aukna fjárfestingu er að ræða eins og áður segir og þó svo ekki sé gert ráð fyrir aðkomu Reykjavíkurborgar eða ríkis að rekstrinum þarf að taka afstöðu til þess hver áhættan er af því að framkvæmdin lendi á borg eða ríki ef að fjárhagsáætlanir ganga ekki upp.

Taka þarf afstöðu til hvaða möguleg starfsemi getur verið í fyrirhuguðum byggingum. Gera má ráð fyrir að hugmyndir um fjölnota mannvirki hafi veruleg áhrif á það hvaða starfsemi getur verið í byggingunum umhverfis völlinn.

Þá er talið að ef um fjölnota völl verður að ræða með opnanlegu þaki verði að vera gervigras á knattspyrnuvellinum.

Hugmyndir KSÍ ganga út á að tengja rekstur vallarins við erlendar umboðsskrifstofur tónlistarfólks og skipuleggjendur stórra viðburða. Slíkt rekstrarmódel verður nú æ algengara erlendis. Með aðkomu slíkra aðila að rekstri og jafnvel eignarhaldi vallanna er tryggður mun betri rekstrargrundvöllur. KSÍ hefur rætt við slík fyrirtæki sem hafa sýnt verkefninu áhuga. Með auknum fjölda ferðamanna til landsins og tíðari flugsamgöngum opnast margvíslegir

nýjrir möguleikar varðandi viðburðahald í Reykjavík. Slík mannvirki erlendis sækja oft verulegar tekjur af útleigu svokallaðra V.I.P. rýma. Lítil hefð er fyrir slíku hér á landi og spurning hvort að slíkt fyrirkomulag virki í okkar fámenna samfélagi.

Staða skipulagsmála

Gildandi deiliskipulag fyrir Laugardalsvöllinn gerir fyrst og fremst ráð fyrir auknum áhorfendastæðum og lagar byggingarreiturinn sig að því að áfram verði hlaupabraut kringum völlinn. Hugmyndir KSÍ kalla á nýtt deiliskipulag fyrir völlinn. Hugmyndirnar gera hins vegar ráð fyrir að halda sig alveg innan lóðar vallarins og því er ekki nauðsynlegt að breyta lóðarmörkum. Þá kalla hugmyndirnar einnig á breytingu aðalskipulags. Þær kalla ekki á breytingu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

Eins og áður segir þarf að skoða hvaða starfsemi getur farið inn í mögulegar byggingar umhverfis völlinn. Það þyrfti því að setja inn kvaðir í mögulegt nýtt deiliskipulag umfram hefðbundið deiliskipulag vegna atvinnustarfsemi. Huga þarf að því að þarna komi starfsemi sem er jákvæð fyrir nærumhverfið og valdi ekki of mikilli röskun vegna aukinnar umferðar eða af öðrum orsökum.

Nefndir hafa verið möguleikar eins og Íþróttaháskóli eða önnur skólustarfsemi. Eins hefur heilsutengd starfsemi verið nefnd. Þá mætti hugsa sér nýsköpunarfyrirtæki eða rannsóknarsetur. Allar hugmyndir um nýtingu þarf að rýna sem hluta af hagkvæmniathugun sem stendur yfir af hálfu KSÍ.

Það er mat fulltrúa skiplagsins og fulltrúa Hverfsráðs Laugardals í hópnum að Laugardalsvöllur/Laugardalur sé ekki kjörstaður fyrir hótél. Á hinn bóginn gæti slík starfsemi fallið vel að hugmyndum KSÍ og hjálpað fyrirhuguðum rekstri vallarins. Ekki eingöngu vegna þess að talið er að hótél geti staðið undir háum greiðslum fyrir byggingarrétt heldur megi samnýta ýmis rými þess vegna viðburða á vellinum eins og eldhús, veitingastarfsemi og fundarherbergi. Þá verður væntanlega eftirsótt að dvelja á hótelinu ef gestir eru hér fyrst og fremst vegna viðburða sem fram fara á Laugardalsvelli eða í Laugardalnum, hvort heldur eru kappleikir, ráðstefnur, sýningar eða tónleikar.

Það má segja um umferðarmálin kringum Laugardalinn og á Reykjaveginum það sama og um Laugardalsvöllinn sjálfan. Enginn er ánægður með núverandi ástand. Breytingar á vellinum þyrftu því ekki endilega að hafa neikvæð áhrif hvað varðar umferðarmálin en það mætti endurskoða þau í heild sinni samhliða deiliskipulagsbreytingum í tengslum við breytingar á Laugardalsvelli. Það er alveg ljóst að samgöngur til og frá vellinum vegna viðburða geta aldrei byggst upp á umferð einkabíla og ef hugað er vel að þessum þáttum mætti jafnvel ná fram endurbótum á núverandi ástandi samhliða breytingum á Laugardalsvelli. Núverandi byggingar í dalnum kalla þegar á mikla umferð þegar viðburðir eru á mörgum stöðum í einu. Hægt er að leysa þetta betur og eins og áður segir er ekki endilega víst að stækkun Laugardalsvallar þurfi að vera neikvæð gagnvart nærumhverfinu vegna aukinnar umferðar eða erils tengdan vellinum. Laugardalsvöllur liggur við framtíðar samgönguás borgarlínu um Suðurlandsbraut.

Til þess að fá betri mynd af þeim möguleikum sem til staðar eru fól Reykjavíkurborg Yrki arkitektum að skoða hvernig umferð gangandi fólks getur streymt til og frá. Jafnframt að

kanna hversu mikið byggingarmagn geti rúmast innan girðingar vallarins. Þessar hugmyndir miða ekki við yfirbyggðan völl heldur er gert ráð fyrir að opið sé milli nýrra bygginga og stóru stúkunnar/skrifstofubyggingarinnar. Hér er fyrst og fremst um frumskoðun að ræða til að betur sé hægt að átta sig á aðstæðum þarna og möguleikum. Niðurstaða þessarar skoðunar er sú að koma megi fyrir rúmlega 20.000 fermetrum af atvinnuhúsnæði innan núverandi girðingar vallarins og þar til viðbótar um 10.000 fermetra stoðrymum fyrir nýjan völl.

En spurningum varðandi svo róttækar breytingar á vellinum verður ekki svarað nema að taka ákvörðun um það að setja lögformlegt ferli varðandi breytingar á aðal- og deiliskipulagi af stað. Þannig fæst einnig afstaða allra þeirra hagsmunaaðila sem koma að málinu betur fram. Því er það niðurstaða starfshópsins að Umhverfis- og skipulagssviði verði falið að hefja vinnu við gerð nýs aðal- og deiliskipulags fyrir völlinn. Miðað verði við hugmyndir KSÍ um yfirbyggðan fjölnota völl í upphafi En jafnframt verði aðrar útfærslur hafðar til hliðsjónar.

Fjárhagslegur grundvöllur

Til þess að meta fjárhagslegan grundvöll verkefnisins þarf að meta stofnfjárfestingu nýframkvæmda. Hver sem endanleg útfærsla á nýjum velli verður hefur það veruleg áhrif á niðurstöðuna. T.d. hvort gera á ráð fyrir opnanlegu þaki á vellinum eða ekki. Slíkt opnanlegt þak eykur verulega stofnkostnað en gefur á móti mun víðtækari notkunarmöguleika.

Til að meta mögulega sölu byggingarréttar þarf að áætla annars vegar byggingarmagn en einnig verð byggingarréttarins. Verð byggingarréttarins fer að einhverju leiti eftir þeirri starfsemi sem verður heimiluð í nýbyggingum.

Ákvörðun um lausn á framtíðaraðstöðu frjálsra íprótta hefur áhrif á stofnkostnaðinn.

Þá þarf að gera sér grein fyrir hvert söluverð Laugardalsvallar á að vera til KSÍ.

Gera þarf viðskipaáætlun þar sem rekstrarkostnaður og mögulegar tekjur eru áætlaðar. Hversu stóran hlut fjárfestingarinnar reksturinn á að bera hefur veruleg áhrif á niðurstöðu rekstraráætlunar.

Ekki eru fyrirbyggjandi gögn til þess að starfshópurinn geti lagt mat á allar fjárhagslegar forsendur málsins á þessu stigi. En hann leggur til að horft sé til þeirra áætlana sem að KSÍ hefur þegar gert og benda til þess að verkefnið geti borið sig fjárhagslega. Afar mikilvægt er þó að bera þær saman við aðrar og ódýrari útfærslur á breytingum á vellinum.

Lagt er til að frekari skoðun fjárhagslegra forsenda verði fyrst og fremst á hendi KSÍ að skoða frekar, tengingar við erlenda fjárfesta og rekstraraðila, en í samstarfi við Reykjavíkurborg.

Augljóst fjárhagslegt hagræði er af því fyrir Reykjavíkurborg að selja KSÍ Laugardalsvöllinn. Auk þess að þurfa ekki lengur að leggja rekstrinum til árlega rúmar 60 milljónir króna í rekstrarstyrk þá fengi Reykjavíkurborg þar fyrir utan tekjur af fasteignagjöldum og losnaði við verulega viðhaldsáhættu til framtíðar. Þá þarf óhjákvæmilega að fara í endurbætur á vellinum og verði hann áfram í eigu borgarinnar getur fjárfestingakostnaður vegna þeirra breytinga lent að mestum hluta á borginni. Bókfært verð Laugardalsvallar er nú rétt um 1 milljarður króna. Jafnframt væri eðlilegt að gera ráð fyrir að greitt yrði ákveðið verð fyrir byggingarétt s.s. ef um þróun hótels væri hluti verkefnisins.

Aðkoma ríkisins

Þar sem um þjóðarleikvang í knattspyrnu og frjálsum íþróttum er að ræða er nauðsynlegt að gera ráð fyrir aðkomu ríkisins að málinu, s.s. að tryggja fjármögnun á nýjum þjóðarleikvangi í frjálsum íþróttum, sem er ein af forsendum verkefnisins. Þess vegna er lagt til að teknar verði upp þríhliða viðræður KSÍ, Reykjavíkurborgar og ríkisins um framtíð Laugardalsvallar. Það sé ein af grunnforsendum þess að málinu sé haldið áfram að vilji sé fyrir hendi af hálfu ríkisins að koma að því. Í viðræðunum verði stefnt að því að ganga frá viljayfirlýsingu þessara aðila þar sem fram komi hver aðkoma ríkisins verði og sömu fyrirvarar verði gerðir og í bréfi KSÍ um að deiliskipulagsbreytingar nái fram að ganga og grundvöllur sé fyrir fjármögnun verkefnisins.

Helstu niðurstöður og möguleg næstu skref

Ein megin niðurstaða starfshópsins er sú að nauðsynlegt er að gera breytingar á rekstri Laugardalsvallar og af þeim ástæðum sé nauðsynlegt að skoða áfram mál vallarins.

Til að fullkanna hugmyndir KSÍ er skynsamlegt að bera saman mismunandi kosti. Ef vandað er til alls undirbúnings geta breytingarnar á Laugardalsvelli mögulega bæði leitt til mun betri fjölnota íþróttaleikvangs með góðan rekstrargrundvöll og einnig betri aðstöðu fyrir frjálsíþróttaiðkun og keppni.

Megin forsenda fyrir því að hægt sé að taka endanlegar ákvarðanir um útfærslu ráðist í deiliskipulagi og því sé nauðsynlegt að setja slíkt lögformlegt ferli af stað sem fyrst.

Þar að auki er upplagt að gera samhliða athuganir og úrbætur á umferðarskipulagi og rekstri Laugardalsins sem leiði til betra heildar skipulags í dalnum.

Starfshópurinn vill þó benda á að vandlega þarf að skoða hvort að yfirbyggt opnanlegt þak á mannvirkið geti borið sig samanborið við aðrar ódýrari útfærslur á breytingum.

Næstu skref:

1. Lagt er til að þegar verði teknar upp formlegar þríhliða viðræður ríkisins, Reykjavíkurborgar og KSÍ á þeim forsendum sem upprunalegt erindi ber með sér. Stefnt verði að því að skrifa undir viljayfirlýsingu með fyrirvörum um samþykki á breytingum á deiliskipulagi og að fjármögnun verkefnisins náist. Í viljayfirlýsingunni verði sett fram lýsing á hlutverki aðila í frekari skoðun verkefnisins og fjármögnun þess, m.a. hvernig leysa eigi úr framtíðaraðstöðu vegna frjálsra íþróttar. Borgarstjóri leggi fram tillögu um slíkar viðræður í borgarráði samhliða því að skýrsla hópsins er lögð fram og kynnt. Það er mat starfshópsins að næstu skref ráðist síðan af niðurstöðu viðræðna við ríkið.
2. Endurskoðuð verði verk- og tímaáætlun vegna verkefnisins þar sem í fyrstu verði gengið út frá hugmyndum KSÍ um fjölnota völl og þær hugmyndir bornar saman við aðrar ódýrari. Í skýrslu Borgarbrags eru helstu verkefni sem þarf að skoða greind og má styðjast við þá greiningu í byrjun.
3. Ef að niðurstaða viðræðna við ríkið leiða til þess að það sé tilbúið að koma að verkefninu og frekari greining leiðir til raunhæfra útfærslna sem falla að skipulagssýn borgarinnar fyrir Laugardalinn, verði sett af stað vinna við breytingu deiliskipulags Laugardalsvallar og jafnframt breytingar á aðalskipulagi sem nýtt deiliskipulag gæti

kallað á. Í samstarfi KSÍ og skipulagsyfirvalda verði sem fyrsta skref unnin deiliskipulagslýsing sem lögð verði fyrir umhverfis- og skipulagsráð. Í þeirri vinnu verði einnig unnið með FRÍ að mögulegri nýrri staðsetningu frjálsíþróttavallar. Fyrir liggja tvær hugmyndir um staðsetningu nýs frjálsíþróttavallar sem skoða þarf nánar. Annars vegar austan við frjálsíþróttahöllina og hins vegar á Valbjarnarvelli.

KSÍ leiði vinnu við frekari hagkvæmniathugun og fjárhagslega skoðun verkefnisins í samráði við ríki og Reykjavíkurborg. Mikilvægar forsendur inn í þá vinnu koma úr niðurstöðum viðræðna við ríkið og frekari greiningar valkosta sem einnig muni liggja til grundvallar endurskoðunar á deiliskipulaginu, en lagt er til að unnið verði að viljayfirlýsingu milli Reykjavíkurborgar og KSÍ um mögulegt kaupverð Laugardalsvallar og meðferð mögulegs byggingarréttar. Jafnframt verði fleiri en ein útfærsla á breytingum vallarins skoðaðar eins og áður segir og kostir og gallar hverrar útfærslu bornir saman.

Ljóst er að allt þetta ferli muni taka nokkurn tíma. Því þarf að taka afstöðu til þess hvort ráðast þurfi í einhverjar endurbætur á vellinum þrátt fyrir hugmyndir um breytingar.

Fylgiskjöl

- FYLGISKJAL 1. Bréf KSÍ til Reykjavíkurborgar dagsett 2015 og 2016.
- FYLGISKJAL 2. Erindisbréf hópsins.
- FYLGISKJAL 3. Skýrsla frá 2014 um framtíð íþróttamannvirkja í Laugardal.
- FYLGISKJAL 4. Greinargerð Verkís um endurbætur á Laugardalsvelli í samræmi við skýrslu frá 2014 sem kynnt var í borgarráði 20. febrúar 2015.
- FYLGISKJAL 5. Skýrsla Borgarbragsog skoðun KSÍ á mögulegum viðbyggingum og byggingarmagni.
- FYLGISKJAL 6. Skýrsla Yrki arkitekta.
- FYLGISKJAL 7. Gildandi deiliskipulag fyrir Laugardalsvöll.
- FYLGISKJAL 8. Tillaga að deiliskipulagsbreytingu fyrir gildandi deiliskipulag