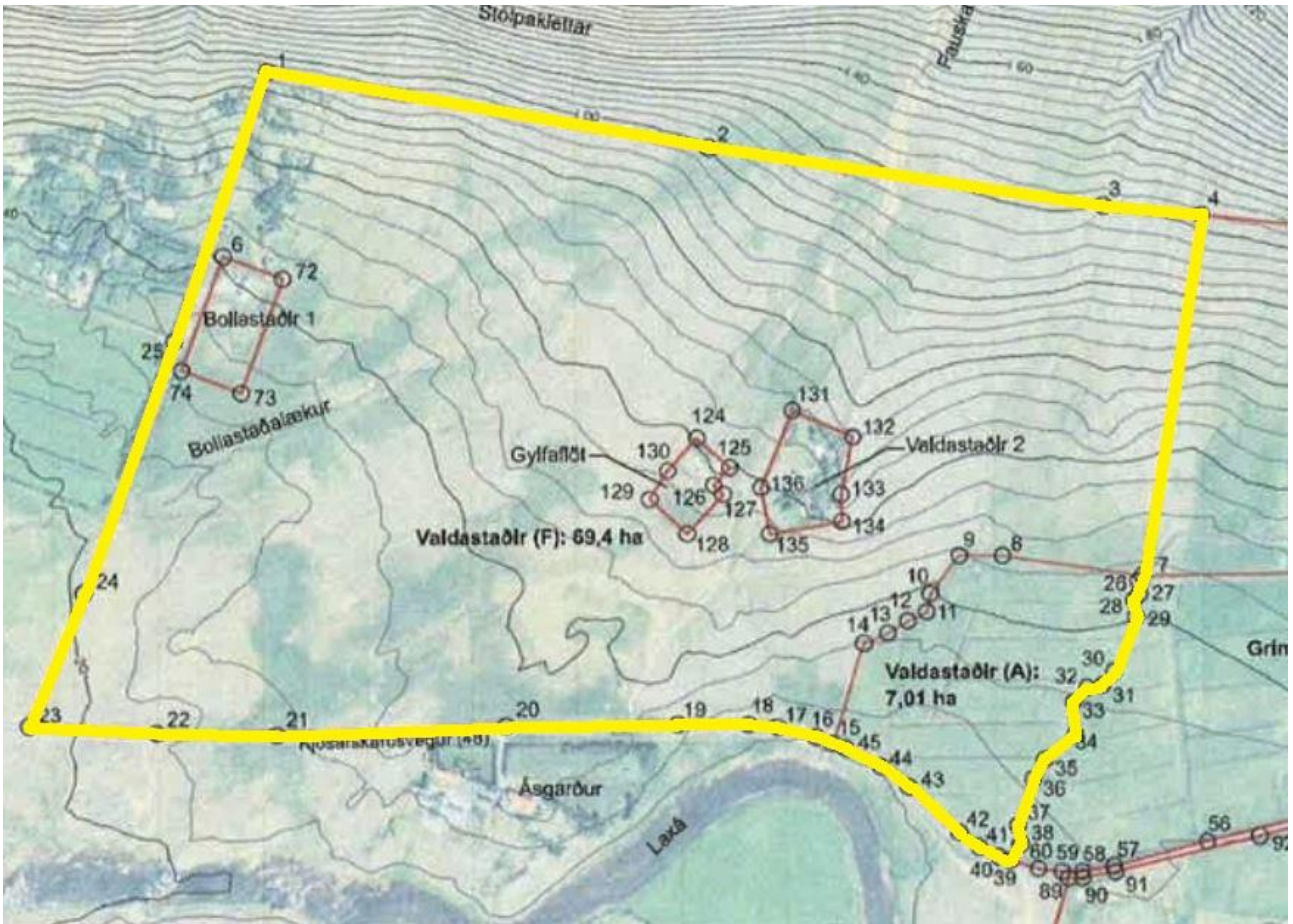


Frumhugmyndir að deiliskipulagi reits F18a í landi Valdastaða í Kjósarhreppi



Álit valnefndar

13. janúar 2022

Útg. 02

ÚTGÁFUSAGA

ÚTG.	DAGS.	HÖF.	SKÝRING / BREYTING	RÝNT	DAGS.	SAMÞ.	DAGS.
A	06.01.2022	JÓL	Frumútgáfa til innri rýni				
B	07.01.2022	JÓL	Endurskoðuð útgáfa í kjölfar kynninga				
C	11.12.2022	JÓL	Endursk. útg. í kjölfar valnefndarfundar				
D	11.12.2022	JÓL	Endursk. útg. í kjölfar lokafundar valnefndarfundar				
01	12.01.2022	JÓL	Lokaútgáfa eftir opnun tilboða				
02	13.01.2022	JÓL	Lokaútgáfa, leiðrétting innsíttarvilla				



EFNISYFIRLIT

1.	AÐDRAGANDI	3
2.	MARKMIÐ – VALFORSENDUR	3
3.	ÞÁTTTAKENDUR – SKIL OG KYNNING TILLAGNA.....	3
4.	VALNEFND / FAGDÓMARAR	4
5.	UMSÖGN UM TILLÖGUR	4
6.	NIÐURSTAÐA VALNEFNDAR	11
7.	VEGANESTI.....	11
8.	VIÐAUKI – OPNUN TILBOÐA	12



1. AÐDRAGANDI

Þann 4. nóvember 2021 auglýsti Kjósarhreppur verkefnislýsingu vegna fyrirhugaðra breytinga á aðalskipulagi og gerð deiliskipulags fyrir svæði 18a í landi Valdastaða. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að svara aukinni eftirspurn fyrir lóðir í dreifbýli nálægt höfuðborginni í samræmi við áherslur sveitarstjórnar um eflingu byggðar í Kjós og fjölgun íbúa á skipulagstímabilinu með því að tryggja að til staðar sé gott framboð íbúðarlóða. Sveitarstjórn leggur eftir sem áður áherslu á að viðhalda dreifbýlisyfirbragði í sveitarfélaginu, en stuðla samtímis að betri landnýtingu og hagkvæmari uppbyggingu íbúðarsvæðis með bættri nýtingu innviða.

Áformað er að breyta landnotkun á reit í landi Valdastaða úr Fristundabyggð (F) í íbúðarbyggð (ÍB) og deiliskipuleggja svæðið fyrir íbúðarbyggð, með um 150-200 lóðum og byggja upp í áföngum á næstu árum.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og því er um að ræða nýtt deiliskipulag.

Í kjölfarið leitaði sveitarstjórn Kjósarhepps til þriggja ráðgjafarfyrirtækja og kallaði eftir frumhugmyndum að deiliskipulagi fyrir svæði 18a í landi Valdastaða ásamt verðtilboði í deiliskipulagsvinnu í kjölfarið. Hverjum þátttakanda var greidd ein (1) milljón krónur f.u. vsk. fyrir frumtillögur að deiliskipulagi ásamt tilboði í deiliskipulagsvinnu.

2. MARKMIÐ – VALFORSENDUR

Markmiðið með því að fá þrjú ráðgjafarfyrirtæki til að vinna frumtillögur að deiliskipulagi íbúðabyggðar og uppbyggingu á svæðinu er að kalla eftir framtíðarsýn sem tryggir eins og kostur er gæði uppbyggingar samfara ráðdeild í rekstri sveitarfélagsins.

Lagt var upp með að;

- fá fram frumlegar hugmyndir að vönduðu skipulagi sem samræmast stefnu aðalskipulags og áherslum sveitarstjórnar um hagkvæma þróun byggðar, með betri landnýtingu sem stuðlar bestu skilyrðum fyrir mannlíf og gerir búsetu á svæðinu eftirsóknarverða.
- viðhalda dreifbýlisyfirbragði á skipulagssvæðinu.
- yfirbragð byggðarinnar stuðli að vellíðan og beri einkenni framsækinnar byggingarlistar sem endurspeglast í útfærslum og efnisvali.
- stuðla að umhverfisvænum og sjálfbærum lausnum í innviðum hverfisins og á sérhverri lóð.
- aðkoma, landmótun og frágangur sé aðlaðandi.
- höfundar spegli tillögur sínar í Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna.

3. ÞÁTTTAKENDUR – SKIL OG KYNNING TILLAGNA

Eftirtöldum ráðgjafarfyrirtækjum gafst kostur á þátttöku:

- Krads ehf. - Tripoli ehf. – tengiliður Kristján Öm Kjartansson, netfang kris@krads.is, GSM: 664 0322
- A2F arkitektar ehf. – tengiliður: Aðalheiður Atladóttir, netfang alla@a2f.is, GSM: 845 8201
- VA arkitektar ehf. – tengiliður Karl Magnús Karlsson, netfang karl@vaarkitektar.is, GSM 821 6985

Þátttakendur skiluðu inn tillögum sínum og verðtilboði með rafrænum hætti, fyrir klukkan 23:59, fimmtudaginn 30. desember 2021. Engin skilyrði voru um nafnleynd á tillögnum en verðtilboði var skilað til oddvita Kjósarhepps og haldið leyndu fyrir valnefnd til að tryggja að verðtilboð hefði ekki áhrif á einkunnargjöf fagðómara um einstakar tillögur.

Tillöguhöfundar allra tillagna kynntu sínar tillögur fyrir valnefnd fimmtudaginn 06. janúar 2022.

Kynningarnar fóru fram á Teams og hverjum þátttakanda veittar 20-30 mínútur til að kynna framlag sitt. Í kjölfarið var veittar 20-30 mínútur fyrir spurningar og umræður.



4. VALNEFND / FAGDÓMARAR

Valnefnd var skipuð fjórum fulltrúum:

Jón Ólafur Ólafsson arkitekt FAÍ
Sigurður Einarsson arkitekt FAÍ
Þráinn Hauksson landslagsarkitekt FÍLA
Sigurður H. Ólafsson Skipulagsfulltrúi Kjósarhepps

Karl M. Kristjánsson Oddviti var sérstakur ráðgjafi valnefndar.

Umsjónaraðil verkkaupa er Batteríð arkitektar ehf.
Jón Ólafur Ólafsson arkitekt og verkefnastjóri MPM

5. UMSÖGN UM TILLÖGUR

Öll teymi lögðu fram skilgreindar afurðir; yfirlitsmynd sem sýnir allt svæðið, dæmigerðan hluta skipulags, snið og rúmmyndir ásamt greinargerð, ásamt verðtilboði í sérstöku umslagi.

Í verkefnislýsingu var gert ráð fyrir 150-200 lóða byggð. Tillöguhöfundar hafa ólíka sýn á hve mikla uppbyggingu og þéttleika svæðið þolir.



Mynd 1 - Tillaga Krads/Tripólí - Afstöðumynd

Krads/Tripólí leggja til 126 lóðir í 21 klasa með sex lóðum hver auk sameiginlegrar lóðar, sem lagðir eru út jafndreift á svæðinu en lagaðir að hæðarlegu og landhalla.



Mynd 2 - Tillaga A2F arkitekta - Afstöðumynd

A2F-arkitekta leggja til 200 lóðir í 23 klösum sem lagðir eru eftir hæðarlegu og landhalla á milli lækja.



Mynd 3-Tillaga VA arkitekta - Afstöðumynd

VA-arkitekta leggja til 183 lóðir, auk miðkjarna og skipta yfirbragði byggðar í 4 mismunandi svæði, eftir staðsetningu og landhalla.



Líklegt er að ofanflóðamat geti dregið úr möguleikum byggðar ofan Bollastaða 1 og efst í landinu. Valnefnd telur að það hafi áhrif á allar tillögurnar.

Lóðum mun að líkindum fækka um allt að 24 í tillögu Krads/Tripólí, um 28 í tillögu A2F-arkitekta og um 27 í tillögu VA-arkitekta.

Ef það verður niðurstaðan verður fjöldi lóða þessi:

Krads/Tripólí 102 lóðir.

A2F-arkitekta 172 lóðir.

VA-arkitekta 156 lóðir.

Allir tillöguhöfundar hafa greint núverandi ástand gaumgæfilega og leggja það til grundvallar í tillögugerð sinni.

Árfarvegir eru dregnir fram í öllum tillögum en höfundar leggja mismikla áherslu á vægi þeirra í byggðarmynstrinu.

Í tillögu Krads/Tripólí halda þeir uppruna sínum, en hafa ekki teljandi áhrif á byggðarmynstur.

Í tillögu A2F er byggðarmynstrið mótað af legu lækja og þeir dregnir skýrt fram í tillögugerðinni.

Í tillögu VA-arkitekta virðist árfarvegum að einhverju leyti umbreytt og þeir mótaðir sérstaklega sem hluti af ofanvatnslausnum.

Núverandi sumarbústaðareitir eru felldir að skipulagshugmynd, nema í tillögu VA-arkitekta sem ekki gerir grein fyrir Gylfahlötu í tillögu sinni. Upplýsingar um viðaukalóð suðaustur af Valdastöðum 2 lágu ekki fyrir í kortagrunni og því ekki sýnd í tillögunum. Það er mat valnefndar að þetta hafi óveruleg áhrif á endanlega útfærslu og uppbyggingu.

Höfundar allra tillagna leggja áherslu á að tillaga þeirra skapi góð skilyrði fyrir mannlíf og geri búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Allar tillögurnar leggja fram raunhæfa leið í áfangauppbyggingu sem getur mætt eftirspurn og áherslum sveitarfélagsins. Ólík afstaða höfunda birtist í áherslunni á skilyrði fyrir atvinnulífi á svæðinu og fjölbreytilegum skilyrðum fyrir mannlífi.

Krads/Tripólí leggja áherslu lítil (ör)samfélög sem markast af klasauppbyggingunni þar sem sex lóðarhafar geta sameinast um samfélagslega uppbyggingu í kring um sorphirðu/flokkunarstöðvar og sameiginlega lóð sem þjónað getur margvíslegum tilgangi í þágu íbúanna.

A2F leggja sig mitt á milli með grænum ás sem þau kalla hjartað í miðju byggðarinnar. Græni ásinn er útivistar- og menningarmiðja með leikvöllum, æfingarsvæðum og stöðum auk mögulega lóðar undir leikskóla þegar og ef þörf krefur. Tillöguhöfundar blanda auk þessa útivistarstöðum/torgum/görðum sem tengjast blágrænum ofnavatnslausnum við göngustígakerfið í byggðinni.

VA-arkitekta ganga lengst og leggja mikla áherslu á samfélagslega uppbyggingu, sérstakan göngu- og þjónustukjarna – torgi sem rúmað getur hreppsskrifstofur, byggða-/bókasafn auk kaffihúss og verslunar fyrir allt sveitarfélagið þegar til lengri tíma er lítið.

Allar tillögurnar byggja á megin aðkomu frá Kjósarskarðsvegi. Tillögur Krads/Tripólí og A2F nýta núverandi veg að Bollastöðum sem aðkomuleið að vestasta hluta byggðarinnar og í tillögu Krads/Tripólí er ekki hróflað við aðkomuvegi að sumarbústöðunum við Gylfahlötu og Valdastaði 2. Í öllum tillögunum er megin aðkoma að byggðinni um tvær safngötur frá Kjósarskarðsvegi. Í tillögu VA-arkitekta veitir safngatan möguleika á hringakstri um byggðina.

Mislangt er á milli aðkomuvega í tillögunum og eitt megin sérkenni tillagnanna birtist í mismunandi legu og lengd húsagatna.

Tillaga Krads-Tripólí gerir ráð fyrir fjórum aðkomuvegum/safngötum að svæðinu. Um það bil 470m eru á milli megin safngatna, (auk aðkomuvegs að núverandi sumarhúsum) og vestari safngatan myndar krosstengd gatnamót við aðkomu að Ásgarði og veiðihúsi. Safngötturnar liggja í mjúkum lykkjum upp frá Kjósarskarðsvegi og enda í húsagötum efstu íbúðarklasanna í brekkunni. 21 húsagata tengist safngötunum. Níu húsagötur tengjast eystri safngötunni og tíu vestari safngötunni en tveir vestustu íbúðarklasarnir tengjast aðkomuvegi að Bollastöðum 1. Húsagötturnar eru tiltölulega stuttar. Þær hlykkjast eftir landinu og einkennast af því að þær liggja að mestu í opnu landi og enda svo á miðsvæði/snúningshaus í hverjum klasa þar sem sorpi og endurvinnslustöð er komið fyrir.



Tillaga A2F-arkitekta gerir ráð fyrir gerir ráð fyrir þremur aðkomuvegum/safngötum. Um það bil 700m eru á milli megin safngatna og græni ásinn í tillögunni tengist aðkomunni að Ásgarði og veiðihúsi. Safngötunarnar hafa ólíka legu og hlykkjast í léttum sveig frá Kjósarskarðsvegi upp að efstu húsagötunum. Eystri gatan liggur í opnu landi meðfram læk en byggðin liggur þéttar að vestari safngötunni. 28 mislangar húsagötur leggjast í samræmi við landhalla út frá hvorri safngötunni en hluti vestustu „þorpsklasanna“ fyrir ofan Bollastaðalæk tengjast aðkomuvegi að Bollastöðum 1. Húsagötunarnar liggja tiltölulega lárétt og leggja sig að landhalla á viðkomandi svæði.

Tillaga VA-arkitekta gerir ráð fyrir tveimur aðkomuvegum/safngötum en nýtir ekki aðkomuveg að Bollastöðum 1 og Stekkjarflöt. Um það bil 210m eru á milli safngatnanna og þjónustukjarninn í tillögunni tengist aðkomunni að Ásgarði og veiðihúsi. Safngatan veitir möguleika á hringakstri um byggðina. Út frá safngötunni liggja átta húsagötur sem laga sig að landhalla. Tvær þeirra veita möguleika á hringakstri. Götunarnar eru allar tiltölulega langar og beinar.

Valnefnd hefur metið umfang gatnakerfis hvernar tillögu til að meta hve vel viðkomandi tillaga stuðlar að hagkvæmni í uppbyggingu og góðri nýtingu lands.

Heildarlengd gatnakerfis í tillögu Krads/Tripólí er 5.600 lm. Þar af eru safngötur 1.280 lm og húsagötur (með snúningshausum) 4.370 lm. Hlutfallsleg gatnalengd pr. lóð er 44,8 lm.

Heildarlengd gatnakerfis í tillögu A2F-arkitekta er 6.000 lm. Þar af eru safngötur 1.080 lm og húsagötur (með snúningshausum) 4.900 lm. Hlutfallsleg gatnalengd pr. lóð er 30,2 lm.

Heildarlengd gatnakerfis í tillögu VA-arkitekta er 6.600 lm. Þar af eru safngötur 1.500 lm og húsagötur (með snúningshausum) 5.100 lm. Hlutfallsleg gatnalengd pr. lóð er 36,8 lm.

Sveitarstjórn ákvað að fá frumhugmyndir frá þremur rágjafaryrirtækjum með það að markmiði að kalla eftir framtíðaryrningum sem stuðlar getur að gæðum uppbyggingar fyrir svæði 18a í landi Valdastaða samfara ráðdeild í rekstri sveitarfélagsins.

Valnefndin bar tillögurnar saman með hliðsjón af valforsendum. Megin niðurstaðan er sú að höfundar allra tillagna hafa lagt mikinn metnað í tillögugerðina og varpa ljósi á þrjár mögulegar þróunarleiðir samfélagsmyndunar á svæðinu. Tillögurnar veita sameiginlega góða sýn á tækifæri og takmörk svæðisins og eru mikilvægt vegfesti fyrir sveitarstjórn við mótun stefnu um uppbyggingu á því.

Til þess að komast að niðurstöðu studdist valnefndin við fyrirfram skilgreindar forsendur og gaf hverri tillögu stig í samræmi við þær. Valnefnd hafði úr vöndu að ráða við ákvörðun um röðun í sæti og var einhuga um að ráðgjafar sem tóku þátt megi líta á framlag sitt með stolti því allar tillögurnar búa yfir gæðum og hugmyndum sem hægt er að styðjast við í deiliskipulagsvinnu fyrir svæðið.

Umsögn var gefin um tillögur þátttakenda og þeim gefin einkunn. Tillagan sem svarar markmiðum sveitarfélagsins best í hverjum matsþætti fékk 5 stig. Tillagan sem svarar markmiðum sveitarfélagsins næstbest í hverjum matsþætti fékk 3 stig. Tillagan sem svarar markmiðum sveitarfélagsins síst í hverjum matsþætti fékk 1 stig.

Vægi einstakra þátta við mat fagðómara var eftirfarandi:

**1. Frumleiki hugmynda og samræmi við áherslur aðalskipulags: 30%**

Leiðarljós aðalskipulags felur í sér að skipulagið stuðli að hagkvæmri þróun byggðar, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og mannlíf og að gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða.

Tillöguhöfundar nálgast leiðarljós aðalskipulags með ólíkum hætti. Valnefnd telur að allar tillögur búi yfir eiginleikum sem gerir fært að byggja svæðið upp í áföngum í samræmi við áherslur sveitarfélagsins. Höfundar allra tillagna leggja sig fram um að skapa góð skilyrði fyrir mannlíf og búsetu á svæðinu.

Tillaga Krads/Tripólí er frumlegasta tillagan að mati valnefndar og mjög auðveld í uppbyggingu. Tillagan er einföld og skýr og býr yfir góðum útsýnismöguleikum frá hverri lóð. Hugmynd að örsamfélagi í hverjum klasa með mismunandi áherslur er áhugahugverð en getur verið takmarkandi vegna stærðar klasanna og aðkomu þeirra sem vilja tala þátt í uppbyggingu í viðkomandi klasa. Styrkur tillögunnar liggur í einfaldleikanum og skýrri nálgun. Veikleiki hennar birtist í einsleitni klasanna og ákveðinni „stimplun“ sem einkennir yfirbragð hennar. Tillagan er óhagkvæmasta tillagan m.t.t. landnýtingar og umfangs gatna pr. lóð.

Tillaga A2F býr yfir mikilli næmni og höfundar hafa lesið forsendur landsgæða vel. Það birtist m.a. ágætlega í nafni tillögunnar „byggð milli lækja“. Valnefnd er einhuga um að þessi tillaga lagi sig best að staðháttum. Hugmynd höfunda um græna ásinn og samfélagslegar stofnanir sem tengjast honum og Ásgarði er hógvær og raunsæ og samvinnun byggðar við náttúru er aðlaðandi. Hugmynd höfunda að göngustígakerfi með 11 misstórum torgum sem tengja saman byggðina er áhugaverð og líkleg til að skapa góða umgjörð um gott mannlíf á svæðinu. Tillagan býður upp á margþætt og góð búsetuskilyrði en veikleiki tillögunnar felst í þéttleika byggðarinnar, sem vinnur gegn áherslum sveitarfélagsins um dreifbýlisfirbragð. Tillagan er hagkvæmasta tillagan m.t.t. landnýtingar og umfangs gatna pr. lóð.

Tillaga VA-arkitekta er vafalaust sú tillaga sem felur í sér bestu skilyrði fyrir atvinnulíf og miðkjarnastarfsemi. Tillagan býr yfir mikilli fjölbreytni með ólíkum svæðum með mismunandi áherslum á búsetuform. Tillaga um þjónustukjarna og göngugötu sem efalítið getur hvatt til skapandi athafna og fjölbreytts mannlífs og miðlægt grænt útivistarsvæði er áhugaverð og aðlaðandi. Hugmynd um þjónustukjarna og göngugötu er full fyrirferðarmikil að mati valnefndar og langar húsagötur ýta undir einsleitni í byggðarmynstri. Valnefnd telur að tillagan varpi ljósi á hvort þeirri starfsemi sem fundinn er staður norðan við Kjósarskarðsveg sé hugsanlega betur fyrir komið sunnan vegar í samhengi við Ásgarð og veiðihús. Veikleiki tillögunnar felst í áherslunni á þéttleika og miðkjarna byggðarinnar, sem vinnur gegn áherslum sveitarfélagsins um dreifbýlisfirbragð. Tillagan er næst hagkvæmasta tillagan m.t.t. landnýtingar og umfangs gatna pr. lóð.

Tillaga Krads/Tripólí	3 stig
Tillaga A2F-arkitekta	5 stig
Tillaga VA-arkitekta	1 stig

2. Markmið um dreifbýlisfirbragð: 10%

Skv. stefnumörkun aðalskipulags felst dreifbýlisfirbragð á íbúðarsvæðum í „...að hús standi frekar stakstæð fremur en að vera í beinum röðum meðfram götu. Útlit og yfirbragð bygginga er ekki samræmt sérstaklega milli lóða sem geta verið misstórar og því mislangir afleggjarar heim að húsum. Hönnun og staðsetning nýrra íbúðarhúsa skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.“

Tillöguhöfundar nálgast markmið aðalskipulags um dreifbýlisfirbragð með ólíkum hætti og þéttleiki tillagnanna mismikill. Valnefnd fjallaði ekki sérstaklega um byggingarhefðir.

Tillaga Krads/Tripólí mætir markmiðum um dreifbýlisfirbragð best. Götuyfirbragð er lítið og útlit og yfirbragð húsa mjög fjölbreytt. Lóðir eru fáar en aðkoma að klösum er þó frekar einsleit og fjölbreytni lóðarstæðra takmörkuð.

Við fyrstu sýn er dreifbýlisfirbragð í tillögu A2F takmarkað en við nánari skoðun birtist hve vel tillagan lagar sig að landslagi og staðháttum með skýrri aðlögun að lækjum. Þrátt fyrir skýran götustrúktúr býr byggðin yfir mikilli



fjölbreytni. Götulengdir eru fjölbreyttar, lóðir með mismunandi lögun og stærð og afstaða bygginga og stærðar þeirra mjög fjölbreytt.

Þrátt fyrir tiltölulega dreifða íbúðabyggð í tillögu VA-arkitekta undirstrikar áhersla á miðkjarna og göngugötu þéttbýlisyfirbragð. Íbúðabyggðin býr yfir fjölbreytni með mismunandi lóðum og afstöðu bygginga, en langar og tiltölulega beinar íbúðagötur draga úr dreifbýlisyfirbragði.

Tillaga Krads/Tripólí	5 stig
Tillaga A2F-arkitekta	1 stig
Tillaga VA-arkitekta	3 stig

3. Áherslu á vellíðan og framsækna byggingarlist: 30%

Lykiláherslu framsækkinnar byggingarlistar í skipulagi, umhverfismótun og yfirbragi byggðar fela m.a. í sér markmið um að stuðla að vellíðan íbúa/notenda, með því að skapa gott samfélag sem örvar til samskipta og samveru, með áherslu á hagkvæmni og notagildi, fegurð og fjölbreytni, ríkan staðaranda og sjálfbærni.

Tillöguhöfundar leggja allir áherslu á vellíðan og framsækna byggingarlist í tillögum sínum og leggja sig fram um að skapa gott samfélag.

Tillaga Krads/Tripólí ber vott um framsækna byggingarlist og nálgast svæðið af talsverðri djörfung. Tillagan rís hátt á mælikvarða sjálfbærni, fegurðar og staðaranda en síður þegar mæla skal möguleika íbúanna til fjölbreyttra samskipta og samveru. Hugmynd höfunda um að arkitektar teikni öll hús á svæðinu mun efalaust tryggja góða útkomu en gæti reynst erfið í reynd. Þá er hagkvæmni tillögunnar lág í samanburði við hinar tillögurnar tvær.

Tillaga A2F-arkitekta nálgast svæðið af miklum næmleika og áherslan á vellíðan er sterk. Tillagan rís hátt á mælikvarða samfélagslegs fjölbreytileika og býr yfir góðum eiginleikum til að örva samskipti og fjölbreytta samveru. Tillagan býr yfir mikilli umhverfislegri fjölbreytni og ríkum staðaranda. Tillagan leggur best áherslu á hagkvæmni og notagildi í samanburði við aðrar tillögur.

Tillaga VA-arkitekta leggur mikla áherslu á fjölbreytt tækifæri íbúanna til samskipta og samveru. Tillagan er fjölbreytt og býr yfir ákveðinni fegurð. Staðarandi svæðisins birtist sterkast í samfélagslífi sem tengist þjónustukjarna og göngugötum en síður í íbúðabyggðinni sjálfri. Tillagan er næst hagkvæmust af tillögum

Tillaga Krads/Tripólí	3 stig
Tillaga A2F-arkitekta	5 stig
Tillaga VA-arkitekta	1 stig

4. Áherslu á sjálfbærar umhverfislausnir 5%

Sjálfbær þróun felur í sér viðleitni til að mæta þörfum samtímans án þess að draga úr möguleikum komandi kynslóða til þess að mæta þörfum sínum. Sjálfbær þróun leggur áherslu á heildarsýn og langtímahugsun. Sjálfbærar umhverfislausnir draga úr sóun og minnka umhverfisþor.

Tillöguhöfundar leggja allir áherslu á sjálfbærar umhverfislausnir og leggja fram góðar hugmyndir um sjálfbært samfélag. Tillöguhöfundar gera lítið sem ekkert grein fyrir fyrirkomulagi fráveitumála, efnistöku og meðferð jarðefna, en leggja til áhugaverðar tillögur um sjálfbærar áherslu í uppbyggingu, efnisvali og útliti einstakra bygginga.

Tillaga Krads/Tripólí leggur fram skýrar tillögur um sorpflokkun og endurvinnslu á sameiginlegu svæði í miðju hvers íbúðaklasa. Höfundar gera kröfu um að vistvæn byggingarefni verði notuð og leggja áherslu á bláar ofanvatnslausnir og vistvænt fráveitukerfi án þess að skilgreina það nánar. Í tillögu Krads/Tripólí er mikið land tekið undir fáar lóðir.

Tillaga A2F-arkitekta er meðvituð um mikilvægi aðlögunar byggðar að landsháttum og að skapa byggð þar sem neikvæð umhverfisáhrif eru lágmarkuð og íbúum tryggt fjölbreytt, sveigjanlegt, öruggt og gott umhverfi. Fyrirkomulag blágrænna ofanvatnslausna er til fyrirmyndar og flettast af næmleika við göngustigakerfi og torg byggðarinnar. Tillöguhöfundar virða landslagsforsendur best af tillögum og sú tillaga sem er líklegust til að draga mest úr sóun.



Tillaga VA-arkitekta ber merki um ríkar áherslu á sjálfbærar umhverfislausnir. Mikil áhersla er lögð á blágrænar ofanvatnslausnir en náttúrulegir árfarvegir líða fyrir tilraun höfunda til að móta þá um of og laga að manngerðu umhverfi. Hugmyndir um mótvægisáðgerðir með skjólbeltum gegn vindi eru áhugaverðar og jákvæðar.

Tillaga Krads/Trípólí	1 stig
Tillaga A2F-arkitekta	5 stig
Tillaga VA-arkitekta	3 stig

5. Aðlaðandi aðkoma, landmótun og frágangur

20%

Mikilvægt er að skipuleggja aðkomu að deiliskipulagssvæðinu með áherslu á öryggi vegfarenda meðfram og yfir Kjósarskarðsveg og skipuleggja einfalt og hagkvæmt gatna- og stígakerfi sem þjónar byggðinni á sem bestan og öruggastan hátt. Áhersla er lögð á misstórar lóðir og að fjöldi lóða verði 150 til 200 lóðir.

Tillöguhöfundar nálgast aðkomu að deiliskipulagssvæðinu og útfærslu gatna- og stígakerfis með ólíkum hætti. Áhersla höfunda á fjölda lóða og stærð þeirra er mismikil. Lengd milli safngatna er mismikil og má færa rök fyrir því að betra sé að hafa sem lengst á milli aðkomuvega m.t.t. öryggis.

Meginaðkoma að byggðinni í tillögu Krads/Trípólí er um tvær safngötur með u.þ.b. 470m millibili, en á milli þeirra er aðkoma að núverandi sumarhúsum óbreytt og óæskilega nærri nýjum safngötum. Önnur safngatan myndar krosslæg gatnamót við aðkomu að Ásgarði og veiðihúsi. Stígakerfið er lagt frjállega í landinu og göngustígar þvera akstursgötur mjög víða. Lóðarstærðir eru einsleitar og tillagan leggur til fæstar lóðir.

Meginaðkoma að byggðinni í tillögu A2F-arkitekta er um tvær safngötur með u.þ.b. 700m millibili. Stíga og gatnakerfi er einfalt og finlega riðað saman við byggðina, en nokkrar húsagötur eru fullangar. Lóðarstærðir eru fjölbreyttar og tillagan leggur til flestar lóðir.

Meginaðkoma í tillögu VA-arkitekta er um tvær safngötur með u.þ.b. 210m millibili. Á milli þeirra er þjónustukjarni sem tengist Ásgarði og veiðihúsi. Kjósarskarðsvegur er þrengdur og hægt á umferð þar sem vænta má gangandi umferðar yfir veginn. Gætt er öryggis í útfærslu vegar milli deiliskipulagssvæðis og Ásgarðs en stutt bil milli safngatna gæti dregið úr öryggi og skapað hindranir. Stíga og gatnakerfi er umfangsmikið. Lóðarstærðir eru fjölbreyttar og tillagan leggur til næst flestar lóðir.

Tillaga Krads/Trípólí	1 stig
Tillaga A2F-arkitekta	5 stig
Tillaga VA-arkitekta	3 stig

6. Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna

5%

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna byggja á efnahagslegum, félagslegum og umhverfislegum stöðum sjálfbærrar þróunar.

Tillöguhöfundar leggja mismikla áherslu speglun tillagna sinna við Heimsmarkmiðin.

Tillaga Krads/Trípólí gengur lengst í nálgun sinni í texta með tillögu. Félagslegu markmiðin eru dregin fram en umhverfismarkmiðin síður. Texti er meira settur fram í markmiðaðformi en að um beinar hugmyndir sé að ræða.

Í tillögu A2F-arkitekta eru heimsmarkmiðin dregin fram með sérstakri áherslu á markmið 11-sjálfbærar borgir og 13-aðgerðir í loftslagsmálum. Góð rök eru færð fyrir hvernig tillagan endurspeglar heimsmarkmiðin.

Tillaga VA-arkitekta er vel hugsuð bæði félagslega og umhverfislega en ávarpar heimsmarkmiðin ekki sérstaklega.

Tillaga Krads/Trípólí	3 stig
Tillaga A2F-arkitekta	5 stig
Tillaga VA-arkitekta	1 stig



6. NIÐURSTAÐA VALNEFNDAR

Valnefnd fékk tillögur sendar strax í kjölfar skila og hefur hver um sig kynnt sér einstakar tillögur.

Valnefnd kom saman þrisvar sinnum til að fara yfir tillögur, meta þær og gefa þeim einkunnir.

Lokafundur valnefndar var haldinn 11.01.2022, kl. 16-17:30 á Teams.

Valnefnd komst að einróma niðurstöðu, sem endurspeglast í einkunnargjöf hennar og umsögn.

Einkunnir fyrir tillögur eru eftirfarandi:

Verkb.	Stig fyrir hvern verkþátt eru: 1, 3 eða 5 (best fær 5)	Hlutfall af heild	Tillaga Krads/Tripólí		Tillaga - A2F		Tillaga VA-arkitekta	
			Stig	Heildarstig	Stig	Heildarstig	Stig	Heildarstig
1.	Frumleiki hugmynda og samræmi við áherslur aðalskipulags:	30%	3	0,90	5	1,50	1	0,30
2.	Markmið um dreifbýlisfirbrigð:	10%	5	0,50	1	0,10	3	0,30
3.	Áherslur á vellíðan og framsækna byggingarlist:	30%	3	0,90	5	1,50	1	0,30
4.	Áherslur á sjálfbærar umhverfisláusnir	5%	1	0,05	5	0,25	3	0,15
5.	Aðlaðandi aðkoma, landmótun og frágangur	20%	1	0,20	5	1,00	3	0,60
6.	Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna	5%	3	0,15	5	0,25	1	0,05
	Fagleg stig	100%	16	2,70	26	4,60	12	1,70

Valnefnd er einhuga um að höfundar tillagna hafa lagt mikinn metnað og vinnu í tillögugerðina og hafa allar tillögurnar sína styrkleika og veikleika.

Valnefnd er einhuga um val tillögu sem svarar best markmiðum og valforsendum.

Það er einróma álit valnefndar að tillaga A2F arkitekta ehf. sé best til þess fallin að raungera markmið sveitarstjórnar Kjósarhepps um þróun og uppbyggingu reits F18a í landi Valdastaða í Kjósarhreppi.

Valnefnd leggur til við Sveitarstjórn Kjósarhepps að hafnar verði viðræður við tillöguhöfunda um þróun tillögunnar og gerð deiliskipulags fyrir svæðið í samræmi við umsögn valnefndar veganesti hennar.

7. VEGANESTI

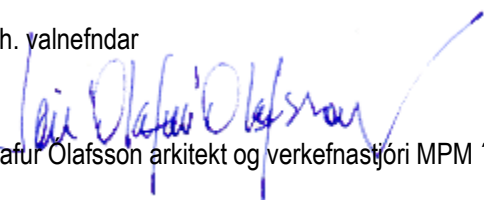
Í umsögn valnefndar um tillöguna kemur fram að veikleiki hennar felist í þéttleika byggðarinnar, sem vinnur gegn áherslum sveitarfélagsins um dreifbýlisfirbrigð.

Valnefnd leggur til að við nánari úrvinnslu tillögunnar verði skoðað sérstaklega hvort stytta megi lengstu húsagötturnar, auka stærðarfjölbreytni lóða, fækka lóðum og minnka þær til að efla dreifbýlisfirbrigð með meiri áherslu á opið land.

Valnefnd leggur jafnframt til tillöguhöfundar beini sjónum sérstaklega að fyrirkomulagi fráveitumála, sorpflokkun og endurvinnslu auk efnistöku og meðferð jarðefna á svæðinu með það að markmiði að draga úr soun og minnka umhverfisspor vegna uppbyggingar á svæðinu.

Valnefnd leggur að endingu til að tillöguhöfundar skoði sérstaklega mögulegar mótvægisáðgerðir gegn vindi, fyrirkomulagi skjólbelta, en án þess að það komi niður á útsýnismöguleikum frá einstökum lóðum á svæðinu.

F.h. valnefndar


Jón Ólafur Ólafsson arkitekt og verkefnastjóri MPM

**8. VIÐAUKI – OPNUN TILBOÐA – 12.01.2022 kl. 12:00.**

Niðurstaða valnefndar lá fyrir í lok vinnudags 11.01.2022.

Jón Ólafur fékk tilboð bjóðenda/tillöguhöfunda send í tölvupósti frá Oddvita Kjósarhepps miðvikudaginn 12.01.2022, kl.10:10, eftir að niðurstaða valnefndar lá fyrir.

Tilboð voru opnuð og tilboðsupphæðir ásamt kostnaðaráætlun færðar inn í stigatöflu.

Kostnaðaráætlun: 11.905.000,- f.u. vsk.

Tilboð bjóðenda/tillöguhöfunda eru eftirfarandi:

Krads/Tripóli: 8.050.000,- f.u. vsk.

A2F arkitektar: 5.315.000,- f.u. vsk.

VA arkitektar: 9.569.600,- f.u. vsk.

Heildarstig tillagna eru eftirfarandi:

Verkp.	Stig fyrir hvern verkþátt eru: 1, 3 eða 5 (best fær 5)	Hlutfall af heild	Tillaga Krads/Tripóli		Tillaga - A2F		Tillaga VA-arkitekta	
			Stig	Heildarstig	Stig	Heildarstig	Stig	Heildarstig
1.	Frumleiki hugmyndar og samræmi við áherslur aðalskipulags:	30%	3	0,90	5	1,50	1	0,30
2.	Markmið um dreifbýlisfirbrigð:	10%	5	0,50	1	0,10	3	0,30
3.	Áherslur á vellíðan og framsækna byggingarlist:	30%	3	0,90	5	1,50	1	0,30
4.	Áherslur á sjálfbærar umhverfisláusnir	5%	1	0,05	5	0,25	3	0,15
5.	Aðlaðandi aðkoma, landmótun og frágangur	20%	1	0,20	5	1,00	3	0,60
6.	Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna	5%	3	0,15	5	0,25	1	0,05
Fagleg stig		100%	16	2,70	26	4,60	12	1,70
Kostnaðaráætlun, f.u. vsk.			11.905.000		11.905.000		11.905.000	
Tilboð f.u. vsk.			8.050.000		5.315.000		9.569.600	
Margfeldi			0,5		1,12		0,62	
Heildarstig			3,44		5,72		2,32	
Hlutfall kostnaðar af heildareinkunn			21%		20%		27%	
Hlutfall af kostnaðaráætlun			68%		45%		80%	
tímagjald f.u. vsk			13.500		17.500		15.235	
Áætluð tímanotkun			596		304		628	

Niðurstaða eftir opnun tilboða hróflaði ekki við faglegri niðurstöðu valnefndar.


Jón Ólafur Ólafsson arkitekt og verkefnastjóri MPM