

Til bæjarráðs

Kópavogi, 13. febrúar 2025
23112060/501.03 ÁH

Efni: Keppnisvöllur við Kórinn - Umsögn sviðsstjóra

Á fundi bæjarráðs þann 11. apríl 2024 var sviðsstjórum umhverfissviðs, fjármálasviðs og menntasviðs falið að vinna áfram nánari þarfa-, útgjalda- og kostnaðargreiningu á sviðsmynd 1 á útfærslu keppnisvallar við Kórinn.

Ferill máls

Upphaf málsins má rekja til ársins 2013 þegar viljayfirlýsing var undirrituð af bæjarstjóra, vegna flutning á starfsemi HK í Kórinn (sjá fylgiskjal 1). Í viljayfirlýsingu er að finna forsendur við gerð samnings um rekstur íþróttamannvirkja í Vallarkór og breytingu á rekstrarsamningum við HK. Þá kemur þar einnig fram fyrirhuguð kaup Kópavogsbæjar á hlut HK íþróttarhúsi Digraness og að andvirði sölunnar fari í fjármögnun á stúkubyggingu við Vallarkór. Í samkomulagi um uppgjör á eignarhlutdeild HK í Hákoní Digra, dags. 8. apríl 2016, (sjá fylgiskjal 2) er tekið fram að fyrir sölu á greindum hlut HK í íþróttahúsi Digranes fengi félagið greitt 15.983.442 kr. fyrir sinn hlut. Var umrædd fjárhæð greidd til handa HK þann 28. apríl 2016.

Á fundi bæjarráðs 10. júní 2021 var lagt fram bréf frá HK, dags. 27. maí s.á., þar sem óskað var eftir að skipa nefnd fulltrúa Kópavogsbæjar og HK með það að markmiði að skoða uppbyggingu á nýjum keppnisvelli og áhorfendastúku fyrir utan Kórinn. Var erindinu vísað til umsagnar sviðsstjóra umhverfissviðs og menntasviðs. Á fundi bæjarráðs 30. september s.á. var umsögn sviðsstjóra lögð fram og samþykkt að stofna fjögurra manna vinnuteymi, skipað tveimur fulltrúum umhverfissviðs og menntasviðs, hvorum fyrir sig og tveimur fulltrúum frá HK. Lauk vinnu teymisins í maí 2023 og skilaði af sér greinargerð, dags. 23. maí 2023, (sjá fylgiskjal 3 og 4) þar sem er að finna þarfagreiningar og mögulegar sviðsmyndir. Var niðurstaða vinnuteymisins kynnt fyrir bæjarráði og á fundi bæjarráðs 22. júní 2023 var samþykkt að vísa málinu til umsagnar skipulagsfulltrúa. Á fundi bæjarráðs 24. ágúst s.á. var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. s.m., (sjá fylgiskjal 5) þar sem skipulagsfulltrúi metur það svo að þegar samþykktar deiliskipulagsáætlanir fyrir Vatnsendahvarf um uppbyggingu íbúða á svæðinu styrki rök HK um uppbyggingu á íþróttasvæðinu. Þá leggur skipulagsfulltrúi til í niðurstöðu umsagnar sinnar að gerð yrði þarfagreining þar sem m.a. yrði úr því skorið hvort ráðist eigi í að reisa framhaldsskóla eða falla frá þeirri áætlun. Samþykkti bæjarráð að vísa erindinu til skipulagsfulltrúa í samræmi við niðurstöðu umsagnar hans.

Á fundi skipulagsráðs 18. mars 2024 var lögð fram tillaga að breyttu deiliskipulagi: *Hörðuvellir – Heilsu-, íþrótt og fræðasetur*, dags. 19. júlí 2005, og *Hörðuvellir Miðsvæði*, dags. 28. ágúst 2014. Í greindri tillögu að breyttu deiliskipulagi eru lagðar til breytingar á knattvelli norðan við Kórinn og byggingu á áhorfendastúku í samræmi við greinargerð vinnuteymisins. Var málinu frestað í skipulagsráði og erindinu vísað til

bæjarráðs. Á fundi bæjarráðs 11. apríl 2024 var málinu vísað til úrvinnslu undirritaðra sviðsstjóra.

Þarfagreining

Í greinargerð vinnuteymis um stúku við Kórinn, dags. 23. maí 2023, er að finna þarfagreiningu. Annars vegar þarf HK og kröfur KSÍ og hins vegar áherslur og þarfir Kópavogsbæjar og hverfisins. Þar sem gert er ráð fyrir að um keppnisvöll verði að ræða þarf að uppfylla kröfur KSÍ, m.a. þarf völlurinn að vera lagður gervigrasi með hitalögnum og þá þarf flóðlýsing á vallarstæðinu að uppfylla kröfur KSÍ. Helstu kröfur HK eru að stúkan uppfylli kröfur KSÍ fyrir leiki í efstu deild karla og kvenna, litið verði til nútímaskilgreiningar á búningaraðstöðu og annarrar aðstöðu sem tilheyrir stúkumannvirkjum og að í stúkunni sé gert ráð fyrir 2500 yfirbyggðum og númeruðum sætum. Þarfir Kópavogsbæjar voru aðallega að skoðaðir yrðu möguleikar á samnýtingu mannvirkisins.

Samkvæmt framangreindri greinargerð vinnuteymisins voru settar fram þrjár sviðsmyndir. Óskað var eftir að gerð yrði nánari þarfa- og kostnaðargreiningu á sviðsmynd 1. Umhverfissvið hefur unnið að forhönnun í samstarfi við ASK arkitekta. Hófst vinnan á vormánuðum 2024 og lauk í nóvember s.á.

Í sviðsmynd 1 var gert ráð fyrir þriggja hæða stúku og óskaði HK eftir 2500 sætum. Þá er í tillögu að breyttu deiliskipulagi, dags. 12. mars 2024, að finna tillögu að tengibyggingu við Kórinn (3 hæðir auk kjallara).

Forhönnunin gerir ráð fyrir tveggja hæða stúku, sem verður að hluta til inngráfin vegna hæðarmismunar og þá er jafnframt fallið frá hugmyndum um tengibyggingu við Kórinn. Gert er ráð fyrir að möguleiki sé á að tengja stúkuna við framhaldsskóla eða verslunar/þjónustuhúsnæði samkvæmt heimildum í skipulagi. Gert er ráð fyrir tveggja hæða stúku með upphituðum keppnisvelli og flóðlýsingu. Þá er gert ráð fyrir yfirbyggðum og númeruðum sætum, samtals 1027. Samkvæmt forhönnunarteikningum, dags. 15. nóvember 2024 (sjá fylgiskjal 6) er gert ráð fyrir aðstöðu fyrir leikmenn, þjálfara, starfsmenn og dómara, sjúkrahverbergjum, geymslum og tæknirýmum á fyrstu hæð. Á annarri hæð er gert ráð fyrir VIP móttöku, veitingaaðstöðu, snyrtingum og skrifstofurými. Einnig þarf að gera ráð fyrir geymslurými fyrir vélar og tæki og aðstöðu vallarstarfsmanna í mannvirkinu.

Umrædd forhönnun tekur eftir fremsta megni tillit til framangreindrar þarfagreiningar í greinargerð vinnuteymis stúkunnar, en líkt og að framan greinir eru hæðir stúkunnar færri sem og sætafjöldinn. Hins vegar uppfyllir forhönnunin þær kröfur sem KSÍ gerir til keppnisvalla. Til að halda kostnaði niðri var tekin ákvörðun um að falla frá tengibyggingu við Kórinn í samræmi við tillögu að breyttu deiliskipulagi.

Þar sem skrifstofur HK færast inn í stúkumannvirkið skapast rými fyrir Kóraskóla sem mun þurfa meira rými til kennslu miðað við spá um nemendafjölgun. Þá er rétt að taka fram að önnur íþróttafélög í bænum eiga sín skrifstofurými og því sé gert ráð fyrir að HK taki þátt í kostnaði við skrifstofurými í nýbyggingunni til að gæta samræmis.

Kostnaðargreining

Miðað við framangreindar forsendur forhönnunar hefur umhverfissvið látið vinna frumkostnaðaráætlun (sjá nánar í fylgiskjali 7). Samkvæmt þeirri áætlun er framkvæmdarkostnaður áætlaður um kr. 1.917.138.182,- og kostnaður fyrir hönnun, umsjón og eftirlit kr. 287.570.727,-. Heildarkostnaður er því áætlaður um kr. **2.204.708.910 kr.** Inní þeirri upphæð er 20% áhætta og ófyrirséð að upphæð 319.523.030 kr.

Í þriggja ára áætlun fyrir stúkuna er gert ráð fyrir samtals kr. 2.000.000.000,-. Er þar gert ráð fyrir að sá kostnaður skiptist með eftirfarandi hætti:

- 2025: 800.000.000 kr. (Hönnun og upphaf framkvæmda)
- 2026: 800.000.000 kr. (Framkvæmdir)
- 2027: 400.000.000 kr. (Lok framkvæmda og lóðafrágangur)

Greiðsluflæði er einungis áætlun og getur tekið breytingum eftir framvindu verkefnisins.

Fjármögnun

Eins og kemur fram í kostnaðargreiningu hér að framan er búið að samþykkja fjárfestingu að fjárhæð 2 milljarðar kr. í verkefnið. Í frumkostnaðaráætlun er gert ráð fyrir að kostnaðurinn verði 200 m.kr. hærri eða 2,2 milljarðar kr. Gera má ráð fyrir að viðbótarkostnaðurinn 200 m.kr. falli til á seinni hluta framkvæmdatímans eða á árinu 2027.

Í fjárhagsáætlun 2025 og í þriggja ára áætlun 2026-2028 er búið að gera ráð fyrir að fjármagna 2 milljarða af þessum 2,2 milljarða fjárfestingu. Þessi þrjú ár sem gert er ráð fyrir framkvæmdum þessa verkefnis er heildarfjárfestingaáætlun á bilinu 6,6-7,4 milljarðar á ári hverju og þessi 200 milljóna kr. hækkun óverulegur hluti, eða um 3% og auk þess gert ráð fyrir þessari hækkun á árinu 2027. Fjármálasvið telur að þetta hafi mjög óveruleg áhrif á fjármögnun bæjarins og ekki þörf á að grípa til neinna aðgerða.

Á árinu 2024 stofnaði bærinn opinn skuldabréfaflokk (KOP24) í Kauphöll til að fjármagna umsvif sín í framtíðinni. Þessi skuldabréf bera 3,25% verðtryggða nafnvexti. Ef þessi 200 m.kr. hækkun á framkvæmdinni þýðir að bærinn skuldi 200 m.kr. meira en ella við lok verkefnisins, þá þýddi það raunvaxtagjöld yrðu um 6,5 m.kr. hærri á ári en ella, miðað við nafnverðskjör KOP24.

Rekstrarkostnaður

Gert er ráð fyrir að rekstrarkostnaður vegna stúku og gervigrasvallar verði um 44 m.kr. á ári. Við gerð áætlunar er miðað við að rekstrarkostnaður verði sambærilegur við rekstur gervigrasvallar og stúku við Kópavogsvöll.

Hér má sjá áætlaða skiptingu á árlegum rekstrarkostnaði við stúku og gervigrasvöll:

25	Rekstur stúku (laun og annar almennur rekstarkostnaður)
4,5	Rafmagn
9,5	Heitt vatn
1	Kalt vatn
4	Annar kostnaður
44	Samtals - m.kr. á ári

Áætlað er að viðhaldskostnaður mannvirkisins sé um 2,2% af brunabótamati á ári.

Gert er ráð fyrir að skipta þurfi um gervigras á um það bil fimm til sex ára fresti.
Kostnaður vegna þess er um 100 milljónir í hvert skipti.

Virðingarfyllst,

Anna Birna Snæbjörnsdóttir
Sviðsstjóri menntasviðs

Ásthildur Helgadóttir
Sviðsstjóri umhverfissviðs

Kristín Egilsdóttir
Sviðsstjóri fjármálasviðs

Fylgiskjöl:

1. Viljayfirlýsing bæjarstjórnar dags. 13.desember 2013.
2. Samkomulag um uppgjör á eignarhlutdeild HK í Hákoní Digrá, dags. 8.apríl 2016.
3. Greinargerð vinnuteymis um stúku við Kórin, dags. 23. maí 2023.
4. Fylgigagn við greinargerð vinnuteymis. Sviðsmyndir, uppbygging og áfangaskipting, dags. 23. maí 2023.
5. Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. ágúst 2023.
6. Forhönnun, ASK arkitektar, dags. 15. nóvember 2024.
7. Frumkostnaðaráætlun, dags. 15. nóvember 2024.

