



Kópavogsbær

Skilagrein starfshóps um framtíðarhúsnæði HSSK. 27.01.2022.

Inngangur:

Á fundi bæjarráðs 20. ágúst 2020 var lagt fram erindi frá Hjálpasveit skáta í Kópavogi (hér eftir HSSK) með ósk um aðkomu bæjarins að húsnæðismálum félagsins á Kársnesi. Bæjarráð vísar erindinu til bæjarstjóra til viðræðna við HSSK.

Á fundi bæjarráðs 11. mars 2021 var lögð fram tillaga bæjarstjóra varðandi húsnæðismál HSSK um byggingu nýs húsnæðis að Tónahvarfi 8. Lagt er til að sviðsstjóra umhverfissviðs og skipulagsfulltrúa verði falið að fara fyrir starfshópi, ásamt fulltrúum HSSK, og gera tillögu til bæjarráðs um hvernig best sé að standa að slíkri byggingu ásamt því að vinna tillögu um hvernig sé hægt að leysa aðstöðu fyrir bátadeild HSSK í nágrenni hafnarinnar.

Bæjarráð samþykkti með fimm atkvæðum framlagða tillögu um skipan starfshóps um nýbyggingu á lóðinni Tónahvarfi 8, ásamt tveimur fulltrúum úr bæjarstjórn.

Í mars 2021 skipaði bæjarstjóri Kópavogsbæjar, Ármann Kr. Ólafsson, starfshóp ^{Sjá fylgiskjal}

1. Starfshópurinn skipa Ásthildur Helgadóttir sviðsstjóri umhverfissviðs, sem jafnframt er formaður starfshópsins, Auður D. Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi, Birkir Jón Jónsson bæjarfulltrúi, Einar Örn Þorvarðarson bæjarfulltrúi auk fulltrúa HSSK, þeim Gunnlaugi Einari Briem, Valgeiri Tómassyni, Rakel Steinsen og Aðalsteini Maack. Auk þess sitja fundina Guðrún Edda Finnbogadóttir lögfræðingur umhverfissviðs og Berglind Ósk Kjartansdóttir, skrifstofustjóri umhverfissviðs og ritari starfshópsins.

Starfshópurinn hefur fundað í 15 skipti á tímabilinu 27. maí 2021- 27. janúar 2022.

Ljóst er að með tilkomu Borgarlínunnar þarf að skerða lóðina Bakkabraut 4 þar sem HSSK eru með aðstöðu í dag. Fjárhæð bóta vegna þeirrar skerðingar liggur ekki fyrir.

Lagt var upp með samþykkt bæjarráðs og lét HSSK gera fyrir sig teikningar af húsi fyrir lóðina Tónahvarf 8 út frá þarfagreiningu sem HSSK höfðu unnið. Þó upphaflega hafi verið gengið út frá því að byggt yrði húsnæði á lóðinni Tónahvarfi 8 og þarfagreiningin miðaðist við það þá hafa lóðirnar Tónahvarf 2 og 10 einnig komið til tals fyrir nýbyggingu. Eins hefur lóðin að Turnahvarfi 2 orðið valkostur en þar er að hefjast bygging á um 2000 m² atvinnuhúsnæði sem verður tilbúið eftir ár og myndi henta starfsemi HSSK vel. Einnig var skoðaður sá valkostur að koma fyrir tvíbýli á lóðinni Tónahvarfi 10 með það í huga að leysa húsnæðismál þjónustumiðstöðvarinnar ásamt HSSK ^{Sjá fylgiskjal 2}. Sá valkostur hentaði HSSK ekki vel, þeir tóku saman skjal því til útskýringar ^{sjá fylgiskjal 3}. Ekki var gerð frekari skoðun á lóðinni við Tónahvarf 2.

Eftirfarandi tveir valkostir standa eftir:

- a. Að farið verði í nýbyggingu á lóðinni Tónahvarfi 8 samkvæmt teikningum, ^{sjá fylgiskjal 4}, sem Erlendur Birgisson byggingarverkfræðingur og félagi í HSSK tók að sér að gera samkvæmt þarfagreiningu HSSK, ^{sjá fylgiskjal 5}. Kópavogsbær fékk Versa ehf. til að meta kostnaðaráætlunina miðað við teikninguna og þeirra niðurstaða var að heildarkostnaður við byggingu hússins væri 1.016.462.575 kr. eða 433.275 kr. pr. m² ^{sjá fylgiskjal 6}. Í kjölfarið gerði Erlendur breytingar á upphaflegri útfærslu sem sneri að því að einfalda og minnka húsið. Ný og uppfærð

kostnaðaráætlun fyrir 2030 m² hús á lóðinni væri heildarkostnaðurinn 786.179.128 m. kr. eða 397.060 kr. pr. m² sjá fylgiskjal 7.

b. Að fest verði kaup á nýbyggingu á lóðinni Turnahvarfi 2. Þar er verið að reisa um 2000 m² byggingu sjá fylgiskjal 9 sem myndi henta starfsemi HSSK vel með fáeinum breytingum frá núverandi teikningu. Fundað var með Gunnari Bergmann fasteignasala og í kjölfarið barst viljayfirlýsing sjá fylgiskjal 8. frá lóðarhafa, Eignarhaldsfélaginu Ögur ehf., um að kaupverðið sé 790.000.000 m. kr. eða 395 þúsund pr. m². Þá staðfestist að búið verður að gera upp að fullu virðisaukaskattskvöð á eigninni við afhendingu hennar. Tilboðið stendur til 31. janúar 2022. Ekki hefur verið fengið álit frá öðrum fasteignasala.

Auk þess þarf bátadeild HSSK húsnaði á Kársnesi og hafa nokkrir valkostir verið ræddir. Gróft kostnaðarmat fyrir bátaskýli að stærð 120 m²-200 m² er á bilinu 80.000.000-120.000.000 m. kr.

- 1) Í deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir byggingarreit fyrir bátaaðstöðu á reit 13
- 2) Möguleiki á kaupum á atvinnuhúsnaði við Bakkabraut 5-7
- 3) Möguleiki á nýbyggingu á hafnarkanti

Í upphafi árs 2022 var haft samband við verkfræðistofuna Eflu og óskað eftir að þeir tækju að sér að gera valkostagreiningu á valkostum a og b. Helstu niðurstöður skýrslu Eflu, dags. 24. janúar 2022, sjá fylgiskjal 10 eru að valkostur b, þ.e. kaup á húsnaðinu Turnahvarfi 2, sé hagkvæmari kostur. Tekið er fram að það séu margir óvissuþættir varðandi framtíðartekjur Kópavogsbæjar vegna sölu byggingarréttar á lóð HSSK. Deiliskipulagsvinna sjá Fylgiskjal 11 er hafin fyrir reitinn en það ríkir óvissa um skipulagsferlið, hver endanleg niðurstaða verður. Reikna má með að útsvarstekjur nýrra íbúa á svæðinu fari að skila sér 3-4 árum eftir að nýtt Skipulag er samþykkt. Á meðan mun sveitafélagið þurfa að fjármagna kaupin á Turnahvarfi 2 að hluta eða öllu leyti með lánum.

Kópavogur 27. janúar 2022

Ásthildur Helgadóttir
Sviðsstjóri umhverfissviðs og formaður starfshópsins

Einar Örn Þorvarðarson
Bæjarfulltrúi

Birkir Jón Jónsson
Bæjarfulltrúi

Auður D. Kristjánsdóttir
Skipulagsfulltrúi

Guðrún Edda Finnbogadóttir
Lögfræðingur

Berglind Ósk Kjartansdóttir
Skrstofustjóri umhverfissviðs og ritari starfshópsins

Aðalsteinn Maack
Meðlimur starfshóps HSSK

Gunnlaugur Einar Briem
Meðlimur starfshóps HSSK

Rakel Steinssen
Meðlimur starfshóps HSSK

Valgeir Tómasson
Meðlimur starfshóps HSSK

Fylgiskjöl:

1. Erindisbréf
 2. Teikningar af Tónahvarfi 10 miðað við tvíbýli, dags. 18. nóvember 2021
 3. Athugasemdir HSSK varðandi Tónahvarf 10
 4. Teikningar Erlendar Birgissonar af Tónahvarfi 8 dags. 18. febrúar2021
 5. Þarfagreining HSSK dags. í maí 2019
 6. Kostnaðargreining frumhönnunar frá VERSA dags. 1. september 2021
 7. Kostnaðargreining Erlendar Birgissonar dags. í nóvember 2021
 8. Teikningar af Turnahvarfi 2, dags. 20 júní 2019
 9. Viljayfirlýsing lóðarhafa Turnahvarfs 2, dags. 10. desember 2021
 10. Valkostagreining verkfræðistofunnar Eflu dags. 24. janúar 2022
 11. Vinnslutillaga að deiliskipulagi fyrir Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut
- 77-79