



MANNVIT



SAMANBURÐUR HÚSNÆÐISKOSTA


KÓPAVOGSBÆR

*Opinbert eintak skýrslu þar sem búið er að taka út fjárhagslegar upplýsingar
er varða viðskiptahagsmuni Kópavogsbæjar*

VERKNÚMÉR: 7-120-463

SKJALANÚMÉR: PM-R00-005

NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 4.01

4.01	22.6.2015	Opinbert eintak	VB, VH, JPG	ER/KHG		
ÚTGÁFA	DAGS. ÚTG	LÝSING	HÖFUNDUR	RÝNIR	SAMÞYKKT	VERKKAUPI

1. Samantekt

Í nokkurn tíma hefur legið fyrir að ráðast þurfi í kostnaðarsamar endurbætur á húsnæði bæjarskrifstofa Kópavogs í Fannborg. Því taldi Kópavogsbær rétt að skoða hvort ábati gæti falist í að flytja starfsemina á nýjan stað. Frumskoðun á fjórum valkostum sem Kópavogsbær hefur skilgreint í húsnæðismálum leiddi í ljós að það getur verið beinn fjárhagslegur ávinningur auk annars samfélagslegs ábata fólgin í því að flytja skrifstofur bæjarins af Fannborgarreit og nýta reitinn með öðrum hætti. Valkostirnir fjórir voru skilgreindir á eftirfarandi hátt:

1. Að bæjarskrifstofur verði áfram í núverandi húsnæði í Fannborg en ráðist verði í umtalsverðar endurbætur á ákveðnum hlutum þess.
2. Að kaupa húsnæði í Norðurtorni Smáralindar.
3. Að leigja húsnæði í Norðurtorni Smáralindar.
4. Að byggja nýtt húsnæði á lóð í Kópavogi.

Skýrslan reynir fyrst og fremst að svara hvort **beinn fjárhagslegur ábati** og/eða **óbeinn ábati** geti verið af því að flytja skrifstofur Kópavogsbæjar í nýtt húsnæði – og hvaða valkostir bera líklega mestan ábata.

Það eru sterkar vísbendingar um að beinn fjárhagslegur ábati sé af flutningi bæjarskrifstofa Kópavogs í nýtt húsnæði. Hér er horft til breytingar í núvirtum kostnaði til 25 ára. Athugum að í þessum samanburði er ótalin aukning í útsvarstekjum við að þetta byggð á Fannborgarreit en aukningin getur numið allt að 100 m.kr. á ári (um 1,7 milljarðar núvirt) miðað við meðallaun og það skipulag sem lagt var upp með af hendi Kópavogs. Ljóst er að kostnaður kemur á móti tekjum útsvars en hann hefur ekki verið greindur sérstaklega. Vísbendingar eru fyrir hendi að innviðir í hverfinu séu hinsvegar vannýttir, s.s. menntastofnanir og líklegt að nýjum íbúum fylgi ekki umtalsverður kostnaður. Útsvarstekjur gætu því aukið áætlaðan fjárhagslegan ábata við valkosti 2-4 verulega. Valkostur 3, að leigja húsnæði, skilar ekki beinum fjárhagslegum ábata.

Þarfagreining í húsnæðismálum var unnin sem hluti af þessari skýrslu. Kortlagðar hafa verið ýmsar þarfir, s.s. tengsl milli sviða, innan sviða, öryggismál o.fl. Auk þess var rýmisáætlun unnin sem innlegg í fjárhagslega greiningu. Niðurstaða rýmisáætlunar er 33% minni húsnæðisþörf miðað við núverandi húsnæði.

Tafla 1. Niðurstöður þarfagreiningar – húsnæðisþörf.

	Heildarstærð [m ²]	Á hverja starfsstöð m.v. 148 starfsstöðvar [m ²]
Núverandi húsnæði	4.710	31,8
Húsnæðisþörf	3.173	21,4

Í greiningum á huglægum þáttum eru sterkar vísbendingar um óbeinan ábata af flutningi frá Fannborg. Helsti ávinningurinn er afleidd áhrif þess að vera í einni byggingu með skilvirku innra skipulagi og nútímalegri aðstöðu sem hvetur til samvinnu.

Flutningur frá Fannborg í nýtt húsnæði býður upp á tækifæri til að endurskoða innra skipulag og fyrirtækjamenningu innan bæjarskrifstofu Kópavogs og lagfæra ágalla sem m.a. hefur verið bent á í

stjórnsýsluúttekt um skort á samvinnu milli sviða og deilda sem í dag eru í mismunandi byggingum. Ein sameiginleg móttaka fyrir allar stjórnsýslustofnanir Kópavogs gerir þjónustu við íbúa betri og markvissari. Bætt vinnuaðstaða starfsmanna er þá líkleg til að skila frekari ánægju í starfi.

Auk þess eru tækifæri í að styðja við frekari þróun Fannborgarreitsins samfara flutningi með breyttu skipulagi og hámarka tekjur af því svæði. Þó ber að hafa í huga að breytt skipulag er ekki í hendi á þessu stigi.

Samgöngugreining leiðir í ljós að núverandi staðsetning bæjarskrifstofa í Fannborg er sambærileg við valkosti 2 og 3, þ.e. að flytja bæjarskrifstofur í Norðurturn Smáralindar. Ekki var hægt að greina valkost 4 þar sem hann innifelur ekki ákveðna staðsetningu.

Af þessu verður ráðið að út frá gefnum valkostum ætti helst að horfa til valkostar 4, byggja nýtt húsnæði, eða valkostar 2, að kaupa húsnæði í Norðurturni Smáralindar. Það er áætlaður hærri fjárhagslegur ábati við að byggja nýtt húsnæði en að kaupa í Norðurturni Smáralindar. Hinsvegar er tímaramminn við að byggja nýtt húsnæði mun lengri en að kaupa í Norðurturni Smáralindar með tilheyrandi kostnaði og áhættu, sem ekki hefur verið metin hér.

Efnisyfirlit:

1. Samantekt	i
2. Inngangur	1
3. Þarfagreining	2
3.1 Rýmisáætlun	3
4. Valkostir	5
4.1 Núverandi staðsetning	5
Almennt	5
SVÓT	5
4.2 Norðurturn Smáralindar	7
Almennt	7
SVÓT	7
4.3 Byggja nýtt	9
Almennt	9
SVÓT	9
5. Samanburður	10
5.1 Óbeinn ábati	10
5.2 Fjárhagslegur samanburður húsnæðiskosta	11
5.3 Samgöngugreining	12
6. Niðurstöður og næstu skref	16
7. Viðaukar	17
7.1 Viðauki A – Aðferðafræði fjárhagsleg greining	17
7.2 Viðauki B – Samgöngugreining kort	19
7.3 Viðauki C – SVÓT greining	21

2. Inngangur

Í nokkurn tíma hefur legið fyrir að ráðast þurfi í kostnaðarsamar endurbætur á húsnæði bæjarskrifstofa Kópavogs í Fannborg. Því taldi Kópavogsbær rétt að skoða hvort ábati gæti falist í að flytja starfsemina á nýjan stað. Frumskoðun á fjórum valkostum sem Kópavogsbær hefur skilgreint í húsnæðismálum leiddi í ljós að það getur verið beinn fjárhagslegur ávinningur auk annars samfélagslegs ábata fólgin í því að flytja skrifstofur bæjarins af Fannborgarreit og nýta reitinn með öðrum hætti. Valkostirnir fjórir voru skilgreindir á eftirfarandi hátt:

1. *Að bæjarskrifstofur verði áfram í núverandi húsnæði í Fannborg en ráðist verði í umtalsverðar endurbætur á ákveðnum hlutum þess.*
2. *Að kaupa húsnæði í Norðurtorni Smáralindar.*
3. *Að leigja húsnæði í Norðurtorni Smáralindar.*
4. *Að byggja nýtt húsnæði á lóð í Kópavogi.*

Að frumskoðun lokinni var lagt til að ítarlegri greining færi fram á helstu þáttum sem hafa áhrif á ákvarðanatöku.

Í þessari skýrslu hefur óbeinn ábati húsnæðiskosta, þ.e. sá ábati sem erfitt er að meta til verðs, verið kortlagður út frá greiningarfundum. Helstu niðurstöður hvers valkostar eru tilgreindar í kafla 4. Samanburður huglægra þátta er tekinn saman í kafla 5. Matið byggist alfarið á mati stjórnenda Kópavogsbæjar, samantekið og túlkað af skýrsluhöfundum.

Parfaggreining fyrir húsnæði og rýmisáætlun fyrir starfsemi hefur verið gerð í samstarfi við sviðsstjóra, deildarstjóra og yfirstjórn Kópavogsbæjar. Rýmisáætlunin hefur talsverð áhrif á kostnað við nýtt húsnæði í valkostum 2-4, eins og þeir eru skilgreindir að ofan.

Samgöngugreining var gerð til að meta staðsetningu skrifstofu Kópavogsbæjar út frá aðgengi starfsmanna og íbúa með helstu ferðamáttum. Í frumskoðun var talinn ókostur að færa skrifstofur Kópavogsbæjar frá Fannborg vegna nálægðar við skiptistöðina Hamraborg á núverandi stað.

Fjárhagslegur samanburður á valkostum er settur fram í kafla 5.2. Yfirlit aðferðafræða og helstu stærða má finna í viðaukum. Í kostnaðarsamanburði milli valkosta er sett upp hagkvæmnislíkan sem ber saman mismunandi húsnæðiskosti út frá kostnaði við veru á hverjum stað til 25 ára. Skoðað er hvort mögulegur fjárhagslegur ábati geti falist í því að flytja stjórnarsýslu Kópavogsbæjar, miðað við þá valkosti sem hér er lagt upp með. Aðferðafræðin felur í sér núvirðingu á kostnaði til 25 ára s.s. rekstrarkostnaði, eigendakostnaði og leigjendakostnaði í því tilfalli sem það á við. Þá er litið til breytinga í fasteignagjöldum, nánar tiltekið fasteignasköttum, milli kosta. Aðeins var horft til þess kostnaðar sem talið var að myndi lækka/hækka við flutning úr Fannborginni í annað húsnæði. *Allar tölur voru ákvarðaðar í samstarfi við Kópavogsbæ.*

Tilgangur skýrslunnar er fyrst og fremst að svara hvort **beinn fjárhagslegur ábati** og/eða **óbeinn ábati** geti verið af því að flytja skrifstofur Kópavogsbæjar í nýtt húsnæði – og hvaða valkostir bera líklega mestan ábata.

3. Þarfagreining

Við vinnslu samanburðar á húsnæðiskostum var gerð þarfagreining í húsnæðismálum. Þarfagreining er innlegg í fjárhagslega greiningu auk þess að vera grundvöllur vinnu á næstu stikum, verði það fyrir valinu að flytja starfsemi úr Fannborg. Þarfagreining er tvískipt:

- *Rýmisáætlun í fermetrum sem er innlegg í fjárhagslega greiningu.*
- *Kortlagning á ýmsum þörfum, s.s. tengslum milli sviða, innan sviða, öryggismálum o.fl. Rýmisáætlun er unnin út frá þarfagreiningu.*

Þarfagreining er afrakstur funda með sviðsstjórum og hluta deildarstjóra ásamt því að taka mið af innleggi frá skjalastjórum og fasteignausmjón. Við vinnslu rýmisþarfa og þarfagreiningar komu fram mismunandi sjónarmið varðandi opnar og lokaðar skrifstofur. Hér er lögð fram rýmisáætlun miðað við þá stefnu yfirstjórnar að hafa sem flest skrifstofurými opin. Þó er lagt til að bæjarstjóri og hluti velferðarsviðs sé í lokuðum skrifstofum. Ef farin yrði sú leið að vera með lokuð rými í takt við núverandi högun skrifstofurýmis myndi það líklega leiða til 500 m² rýmisaukningar. Báðar leiðir hafa kosti og galla. Að lokum er þetta því stefnumarkandi ákvörðun Kópavogsbæjar.

Almennt er hér áætlað að húsnæðisþörf Kópavogsbæjar sé um 3.150-3.350 m². Nýting endanlegs húsnæðis hefur svo nokkur áhrif á endanlega þörf.

Niðurstaða þarfagreiningar er nokkuð afgerandi ef skoðaður er samanburður við núverandi starfsstöðvar í Fannborg.

Tafla 1. Niðurstöður þarfagreiningar – húsnæðisþörf.

	Heildarstærð [m ²]	Á hverja starfsstöð m.v. 148 starfsstöðvar [m ²]
Núverandi húsnæði	4.710 ¹	31,8
Húsnæðisþörf	3.173	21,4

Um er að ræða um 33% minni þörf fyrir skrifstofuhúsnæði en Kópavogsbær hefur til umræða í dag. Til hagræðingar telst m.a. fækkun á móttökum mismunandi sviða í eina móttöku, minni geymslur, samnýting skjalageymslu, samnýting bæjarstjórnarsalar við mötuneyti, úthýsing netþjónarýmis, samnýting skjalasmiðju og betri nýting skrifstofa.

¹ Mælt frá skráningartöflu og upplýsingum úr fasteignaskrá. 1. hæð Fannborg 6 ekki með í útreikningum enda óskild starfsemi innan Kópavogsbæjar í húsnæðinu.

3.1 Rýmisáætlun

Rýmisáætlun miðar almennt við opin rými þar sem því er komið við. Fyrir hverja starfsstöð og tegund rýma er áætlað nettó flatarmál. Við er bætt 30% fyrir umferðarrými, salerni o.þ.h. Að lokum er bætt við 14% til að gera ráð fyrir burðarvirki o.fl. Þannig eru brúttó fermetrar áætlaðir.

Hér er gert ráð fyrir nokkuð rúmgóðum opnum rýmum þannig að rými sé til að skipta niður einingum í 3-8 manna skrifstofur sé vilji til þess.

Tafla 2. Rýmisáætlun – sundurliðun.

RÝMISÁÆTLUN MIÐAÐ VIÐ ALMENNT OPIN RÝMI								
RÝMI	Starfsstöðvar		Annað		Fjöldi rýma	Alls Strm.	Alls Stærð m ²	Alls + 30%+14% Stærð m ²
	Lok. skrifst. Strm.	Stærð m ²	Opin rými Strm.	Stærð m ²				
Bæjarstjóri með fundaaðstöðu fyrir 6 manns	1	30				1	30	
Bæjarritari			1	8		1	8	
Almannatengill			1	8		1	8	
Gæðastjórnun			1	8		1	8	
Rítarar			2	8		2	16	
UT Verkefnastofa + sviðstjóri			5	8		5	40	
Starfsmannamál			5	8		5	40	
Lögfræðiráðgjöf og málarekstur			4	8		4	32	
Fjármál			4	8		4	32	
Tímabundin vinnuástaða			1	8		1	8	
Stjórnsýslusvið								
Launadeild			6	8	1	8	6	56
Innheimta/gjaldkerar			4	8		4	32	
Bókhald			7	8		7	56	
Húevarsla			1	8	1	3	1	11
Tímabundin vinnuástaða			2	8		2	16	
Upplýsingatækni þjónusta			3	8		3	24	
Skjöl í nærgeymslu					1	4	1	4
Kyrrðarrými					5	9	1	45
Móttaka:								0
Skjalavarsla			2	8		2	16	
Þjónustuborð			5	8	1	10	1	50
Móttökustjóri			1	8		1	8	
Biðstofa/þjónustusvæði					1	35	1	35
Prentsmiðja (ljósrr., prentun, frág. gagna, pökkun)					1	30	1	30
Samtals skrifstofurými Stjórnsýslu						56	605	897
Velferðarsvið								
Sviðstjóri			1	8		1	8	
Verkefnastjóri			1	8		1	8	
Þjónustudeild fatlaðra			5	8		5	40	
Ráðgjafa- og íbúadeild	7	13	5	8		12	131	
Barnavernd	10	13	3	8		13	154	
- Barnahorn					1	10	1	10
Þjónustudeild aldraðra			5	8		5	40	
Rækstrar- og þjónustudeild (Almennar Skrifstofur)			4	8		4	32	
Skjalageymsla					1	4	1	4
Tímabundin vinnuástaða			2	8		2	16	
Kyrrðarrými					4	9	1	36
Samtals skrifstofurými Velferðarsviðs						43	479	710

Menntasvið	Sviðstjóri	1	8		1	1	8	
	Almenn skrifstofa	7	8			7	56	
	Grunnskóladeild	3	8			3	24	
	Leikskóladeild	6	8			6	48	
	Fristunda- og forvarnadeild	2	8			2	16	
	Íþrótt- og forvarnadeild	2	8			2	16	
	Sérfræðingar	3	8			3	24	
	Tímabundin vinnuástaða	1	8			1	8	
	Skjalageymsla			1	4	1	0	4
	Kyrrðarrými			2	9	1	0	18
Samtals skrifstofurými Menntasvið						25	222	329
Umhverfissvið	Sviðstjóri umhverfissviðs	1	8		1	1	8	
	Almenn skrifstofa	3	8			3	24	
	Framkvæmdadeild	2	8			2	16	
	Gatnadeild	3	8			3	24	
	Egnadeild	2	8			2	16	
	Skipulags- og byggingadeild	10	8			10	80	
	Skjalageymsla			1	4	1	0	4
	Tímabundin vinnuástaða	3	8			3	24	
	Teikningstofa/Útlagningarborð			1	10	2	0	20
	Nærskjöl			1	14	1	0	14
Kyrrðarrými			2	9	1	0	18	
Samtals skrifstofurými Umhverfissviðs						24	248	368
Fundir o.fl.	Bæjarstjórn, tengt matsal				60	1	0	60
	Fundaherbergi (2) fyrir 14-18 manns				30	2	0	60
	Fundaherbergi (2) fyrir 10-12 manns				22	2	0	44
	Fundaherbergi (1) fyrir 6-8 manns				15	1	0	15
	Fundaherbergi (4) fyrir 4-6 manns				12	4	0	48
	Fundaherbergi (2) fyrir 3-5 manns				10	2	0	20
	Bókasafn og tímarit				20	1	0	20
Skrifst.og skyld rými, alls (netto-brúttó)		18	130			148	1821	2699
Þjónusturými	Eldhús með geymslu/búri (framreiðslueldhús)				40	1		40
	Matsalur, tvísetinn fyrir um 50 starfsmenn í einu				70	1		70
	Eldtraust megin skjalageymsla				40	1		40
	Kaffikrókar				30	1		14
	Geymsla, (geymsla og viðhaldsaðst. fyrir tölvur)				25	1		14
	Geymsla, (almenn geymsla)				60	1		60
	Tæknirými, inntakslagnir, loftræsting o.fl.				30	1		30
	Sturtur og búningsherbergi fyrir starfsfólk				36	1		36
	Hjólageymsla				16	1		16
Þjónusturými alls (netto-brúttó):						9	320	474
Fjöldi starfsmanna						139		
Tímabundnar vinnustöðvar						9		
Stærð húsnæðis alls í fermetrum, nettó							2141	
Stærð húsnæðis alls í fermetrum, brúttó								3173
Rými pr. Vinnustöð								21,4

4. Valkostir

Þeir valkostir í húsnæðismálum sem skilgreindir voru til frekari skoðunar voru þrír. Sá valkostur er fyrir hendi að vera áfram í núverandi húsnæði en auk þess eru tveir valkostir við flutning annað. Í einum valkosti eru skoðuð tvö tilfelli, að kaupa eða leigja.

Frekari niðurstöður SVÓT greiningar (Styrkleikar, veikleikar, ógnanir, tækifæri) má finna í viðauka C. SVÓT greining var notuð til að kortleggja og halda utan um huglæga þætti og mögulegan óbeinan ábata.

4.1 Núverandi staðsetning

Almennt

Stjórnsýsla Kópavogsbæjar er nú staðsett í þremur mismunandi byggingum á svokölluðum Fannborgarreit í Kópavogi. Húsin voru byggð á árunum 1960 til 1989 og hefur stjórnsýslan verið þar til húsa síðastliðin 55 ár. Nokkuð uppsafnað viðhald stendur fyrir dyrum og töluverð þörf er á endurbótum. Í viðtölum við sviðsstjóra hefur borið á óánægju innan stjórnsýslunnar með núverandi ástand þar sem aðstaðan þykir ekki uppfylla þær kröfur sem gerðar eru til starfseminnar og þeirrar þjónustu sem henni er ætlað að sinna.



Mynd 1. Húsnæði bæjarskrifstofa í Fannborg.

SVÓT

Styrkleikar og tækifæri

Helstu styrkleikar við núverandi staðsetningu eru taldir vera að Kópavogsbúar og íbúar þekkja vel til staðsetningarinnar og nálægð hennar við samgöngumiðstöðina í Hamraborg. Einnig er það talinn kostur að Kópavogsbær á allar þrjár fasteignirnar á Fannborgartorgi. Þannig hefur Kópavogur möguleika á að haga skipulagi innan svæðis eftir sínu höfði. Bæjarfélagið hefur einnig tækifæri á að stækka núverandi húsnæðiskost, sameina starfsemina í færri byggingar og aðlaga að nútímaþörfum stjórnsýslunnar.

Veikleikar og ógnanir

Núverandi húsnæðiskostur þykir ekki styðja nógu vel við starfsemi bæjarins. Helst ber að nefna að starfsemin er hýst í þremur aðskildum húsum sem takmarka tengsl á milli sviða og deilda. Þetta skipulag aftrar því að skapa heilstæða þjónustu við íbúa og samvinnu meðal starfsmanna stjórnsýslunnar.

Ástand og ásýnd bygginganna er dapurt og þörf er á töluverðum endurbótum. Þar má helst nefna endurbætur á ásýnd og innra skipulagi skrifstofurýmis, bætt aðgengi fyrir hreyfihamlaða ásamt endurbótum á brunavörnum og flóttaleiðum sem eru ekki eins og best væri á kosið. Ef farið verður út í þessar endurbætur og breytingar á skipulagi myndi það þýða töluverða röskun á starfseminni. Flytja þyrfti hluta starfseminnar tímabundið á meðan þær framkvæmdir fara fram.

Aðgengi og ásýnd móttöku eru ekki talin fullnægjandi. Borið hefur á því að gestir þekki ekki vel til þess hvernig þjónustu er skipt milli bygginga. Erfitt aðgengi og takmörkuð aðgangsstýring er einnig talin vera ókostur þar sem erfitt hefur reynst að leiðbeina fólki hvert það eigi að leita til að sækja ákveðna þjónustu.

Húsin styðja ekki við þá samgöngustefnu sem bæjarfélagið vill innleiða s.s. með aðstöðu fyrir reiðhjól og sturtuáðstöðu fyrir starfsmenn.

Önnur starfsemi á svæðinu truflar starfsemi stjórnarsýslunnar að einhverju marki. Aðkeyrsla að byggingum er þröng og einstaklingar sem eru á leið í sjúkráþjálfun, inn af stjórnarsýslubyggingum, þurfa að keyra alveg upp að dyrum. Bílastæði eru einnig takmörkuð á svæðinu.

4.2 Norðurturn Smáralindar

Almennt

Norðurturninn er nýbygging sem áætlað er að verði tilbúin til innréttinga í lok sumars 2015. Turninn verður 15 hæða hús og gert er ráð fyrir 12 skrifstofuhæðum sem hver um sig verður um 1.020 m² að stærð, þar af 940 m² í notarymi. Á fyrstu og annarri hæð hússins er fyrirhugað að hafa verslunarhæðir en þær eru beintengdar við verslunarmiðstöðina í Smáralind. Verður því byggingin tengd þekktu kennileiti auk þess sem hæð byggingarinnar mun gera hana að kennileiti í Kópavogi.

Í kjallara hússins er gert ráð fyrir hjólageymslu og búningsherbergjum ásamt sturtu og snyrtingum fyrir þá sem koma til vinnu á reiðhjólum. Samkvæmt núverandi skipulagi er gert ráð fyrir sameiginlegu mótuneyti fyrir alla starfsemi í húsinu.



Mynd 2. Tölvugerð mynd af Norðurturni Smáralindar fullkláruðum.

SVÓT

Styrkleikar og tækifæri

Flutningur í Norðurturninn myndi sameina öll svið stjórnáslunnar undir eitt þak. Þessi kostur gefur stjórnáslunni tækifæri á að innrétta og endurskipuleggja starfsemi sína samkvæmt núverandi áherslum. Þannig er skapað betra flæði á milli deilda og ýtt undir aukin samskipti milli starfsmanna. Einnig myndi nýtt húsnæði bjóða uppá betri starfsaðstöðu og gera stjórnásluna að eftirsóknarverðari vinnustað.

Ein aðkoma (móttaka) bætir aðgengi og auðveldar alla aðgangsstýringu að hinum ýmsu deildum. Einnig er gert ráð fyrir fundarherbergjum við móttöku þar sem starfsmenn gætu tekið á móti gestum og því yrði minni þörf en ella fyrir starfsmenn að leiða íbúa í gegnum skrifstofur þar sem oft liggja trúnaðargögn á borðum.

Staðsetningin hentar betur samgöngustefnu bæjarins með því að vera landfræðilega miðsvæðis í bæjarfélaginu ásamt því að gert er ráð fyrir hjólageymslu og búningaaðstöðu fyrir hjólréiðafólk á neðstu hæð turnsins.

Minna rask yrði á þjónustu og starfsemi stjórnáslunnar vegna flutninga á annan stað en ef farið væri í nauðsynlegar endurbætur og framkvæmdir í húsnæði bæjarskrifstofa á Fannborgarreit. Ef framkvæmt verður á Fannborgarreit er fyrirséð að flytja þurfi starfsemina tímabundið.

Bílastæðavandi núverandi staðsetningar yrði líka úr sögunni þar sem næg bílastæði eru fyrir íbúa og gesti sem þurfa að sækja sér þjónustu á þessum stað. Á svæðinu eru yfir 450 gjaldfrjáls

bílastæði í boði en rétt er að geta þess að þjónusta stjórnsýslunnar fer að mestu fram utan álagstíma verslunar í Smáralind.

Einnig er það kostur að styrkja enn frekar uppbyggingu í Smáranum sem þjónustusvæði í Kópavogi. Um leið felast tækifæri í því að endurskipuleggja og stuðla að uppbyggingu og þéttingu byggðar á Fannborgarreit sem íbúðarsvæðis og nýta vannýtta innviði í hverfinu betur.

Veikleikar og ógnanir

Helsti veikleiki þessarar staðsetningar eru mögulegir árekstrar við aðra óskylda og óhentuga starfsemi í húsinu sem erfitt gæti orðið að eiga við þar sem stjórnsýslan færi ekki með meirihluta í húsfélagi. Einnig eru stækkunarmöguleikar takmarkaðir nema um slíkt sé samið sérstaklega.

Nálægð við verslun er einnig talinn veikleiki vegna aðdráttarafis fyrir starfsmenn stjórnsýslunnar í verslun og þjónustu á vinnutíma.

4.3 Byggja nýtt

Almennt

Þriðji valkosturinn er óskilgreind nýbygging á lóð í Kópavogi. Nokkrar lóðir koma til greina án þess ein sé tilgreind sérstaklega í þessari greiningu. Augljós kostur er möguleiki á hönnun sem fellur að mestu að þörfum Kópavogs. Hinsvegar er ljóst að tímarammi flutninga yrði talsvert lengri en við aðra kosti.

SVÓT

Styrkleikar og tækifæri

Að byggja nýtt húsnæði á lóð í Kópavogi væri sérsniðin lausn þar sem hægt yrði að uppfylla allar þær kröfur sem gerðar eru til húsnæðis fyrir stjórnýslu Kópavogsbæjar. Þannig mætti byggja upp betri þjónustu við íbúa bæjarfélagsins í einu húsnæði óháð öðrum aðilum. Þar yrði öll aðstaða bætt og nútímavædd sem myndi gera stjórnýsluna skilvirkari og vinnustaðinn meira aðlaðandi. Öll þjónustan yrði undir sama þaki með bættu innra skipulagi þar sem aðstaða yrði samnýtt og skapa betra flæði milli deilda. Þar yrði ein aðkoma með bættri ásýnd og ein móttaka sem stjórnaði flæði yfir í blandaða þjónustu.

Nýtt húsnæði, ráðhús bæjarins, yrði eitt og sér kennileiti og sameiningartákn fyrir bæjarfélagið og með tilkomu þess væri hægt að styrkja nýtt svæði í bæjarfélaginu sem skipulagt yrði sem miðstöð menningar og þjónustu. Þannig mætti laða að skylda almenningsþjónustu. Gert yrði ráð fyrir stækkunarmöguleikum fyrir stjórnýsluna á lóðinni ásamt svæði fyrir tengdar stofnanir.

Veikleikar og ógnanir

Helstu veikleikar sem fylgja þessari lausn er langur biðtími, þar sem núverandi ástand í Fannborg er ekki viðunandi til langs tíma. Hætta er á að margir mikilvægir starfsmenn haldi ekki út biðtímann.

Fleiri áhættuþættir eru við nýbyggingu en að flytja í Norðurturn Smáralindar. Áhættuþættirnir eru t.d. óákveðin staðsetning, erfiðleikar við að halda aftur af kröfum starfsfólks um ásýnd og gæði sem gæti haft í för með sér töluverðan umframkostnað. Einnig er talið að bygging á nýju ráðhúsi yrði umdeild framkvæmd meðal íbúa, sem stimpluð yrði sem bruðl á almannafé sem nýta mætti betur í aðra málaflokka.

Óvíst er hvort almenningsgöngur og núverandi leiðarkerfi henti nýju svæði.

5. Samanburður

5.1 Óbeinn ábati

Megin markmið SVÓT greiningarinnar er að draga fram með skipulögðum hætti þá huglægu þætti sem hafa áhrif á val á væntanlegum húsnæðiskosti stjórnslu Kópavogs. Þannig má draga fram hugsanlegan óbeinan ábata við valkosti í húsnæðismálum.

Aðgengi og aðkoma íbúa, ásýnd bygginga og aðstæður fyrir starfsemina s.s. innra skipulag voru þeir þættir sem oftast komu upp í umræðum í greiningu. Allt eru þetta þættir sem þátttakendum þótti verulegur skortur á við núverandi aðstæður. Mögulegt væri að bæta þessa þætti á Fannborgarreitnum með töluverðum framkvæmdum (frekari framkvæmdum en ráðgert er í valkosti 1). Það myndi þó þýða tímabundna flutninga af svæðinu á meðan framkvæmdir stæðu yfir og töluvert rask á þjónustunni á framkvæmdatíma. Þegar þessir þrír kostir voru bornir saman sáu þátttakendur fæsta styrkleika og tækifæri í því að halda starfseminni áfram á Fannborgarreit.

Með flutningi á nýjan stað undir eitt þak gæfi það Kópavogsbæ tækifæri á því að endurskipuleggja aðstöðu stjórnslunnar betur með bættu innra skipulagi og sterkari tengslum á milli deilda og samnýtingu á aðstöðu. Flutningar gefa Kópavogsbæ einnig tækifæri á að endurskipuleggja Fannborgarreitinn og stuðla þannig að betri nýtingu á vannýttum innviðum í hverfinu.

Þegar greiningar á Norðurturni og nýbyggingu eru bornar saman, koma þær svipað út þegar styrkleikar og tækifæri eru skoðuð. Hvor valkostur hefur hinsvegar sýna kosti og galla. Valkosturinn nýbygging leiðir af sér meiri stýringu á reitnum, skipulagsvald í húsinu, sérhönnun húsnæðis og á svæðinu, þ.e. stjórnslan yrði ekki eins háð annarri óskyldri starfsemi. Einnig kom fram að Norðurturninn yrði hugsanlega ekki það sameiningartákn Kópavogsbæjar sem nýtt ráðhús yrði. Hinsvegar er töluverð áhætta falin í því að ráðast í nýbyggingu því enn er óvíst hvar sú bygging yrði staðsett og hvenær hún yrði tilbúin. Talsverð áhætta er metin af því að fara í nýbyggingu þar sem um slíkt ferli tæki að minnsta lagi 4 ár.

5.2 Fjárhagslegur samanburður húsnæðiskosta

Í kostnaðarsamanburði milli valkosta var sett upp kostnaðarlíkan sem ber saman mismunandi húsnæðiskosti út frá núvirtum kostnaði við veru á hverjum stað til 25 ára. Skoðað er hvort mögulegur fjárhagslegur ábati geti falist í því að flytja stjórnslu Kópavogsbæjar, miðað við þá kosti sem Kópavogsbær leggur upp með. Aðeins var horft til þess kostnaðar sem talið var að myndi lækka/hækka við flutning úr Fannborginni í annað húsnæði.

Þegar fjárhagsleg hagkvæmni valkostanna þriggja (kaupa/leigja/byggja), í samanburði við áframhaldandi veru á Fannborgarreit, var áætluð var litið til eftirfarandi stærða:

- *Söluverðs Fannborgar (seld sem hrein íbúðabyggð eða blönduð byggð)*
- *Viðhaldskostnaðar og/eða kostnaðar vegna endurbóta á húsnæði*
- *Ræstingakostnaðar*
- *Tryggingakostnaðar*
- *Kaupverðs/leiguverðs/byggingarkostnaðar og virði lóðar*
- *Flutningskostnaðar*
- *Fasteignagjalda (nánar tiltekið fasteignaskatta)*
- *Leigu á meðan endurnýjun Fannborgar stendur*
- *Hrakvirðis húsnæðis.*

Einu tekjuliðirnir sem eru innifaldir eru fasteignagjöld, nánar tiltekið fasteignaskattar. Breyting á útsvarstekjum bæjarins eru ekki hafðar með í samanburði valkosta á þessu stigi en meta þarf sérstaklega útgjöld bæjarsjóðs vegna íbúabyggðar á Fannborgarreit til að svara hvort fleiri íbúar leiði til *nettó* tekjuaukningar fyrir bæjarsjóð, enda svo að útsvarstekjum tengjast oft og tíðum bein útgjöld vegna kostnaðar sem íbúum tengjast. Framkvæma þarf ítarlegri greiningu á skipulagsforsendum, nauðsynlegu þjónustustigi við íbúa og fjárfestingarþörf í innviðum til að svara hve mikið af útsvarstekjum má telja til tekna í samanburði valkosta. Því er breyting í útsvari ekki meðtalin í niðurstöðunni á fjárhagslegum samanburði valkosta. Þó er fjallað um hve mikil hámarkstekjuaukning bæjarins gæti orðið, komi í ljós að nýjum íbúum á Fannborgarreit fylgi hverfandi kostnaður og útsvar megi því bókfæra sem hreina tekjuaukningu.

Ef ákveðið verður að **vera áfram í Fannborg** er litið til allnokkurra þátta s.s. viðhaldskostnaðar í húsnæðinu, ræstingakostnaðar, tryggingakostnaðar og kostnaðar vegna nauðsynlegra endurbóta og endurnýjunar á húsnæði á næstu árum. Að lokum er gert ráð fyrir hrakvirði húsnæðisins enda hefur húsnæðið virði umfram þann tíma sem hér er til skoðunar í samanburði.

Í tilfalli **Norðurturns** er gert ráð fyrir tveimur valkostum: *kaupa og leigja*.

Í „*kaupa*“ tilfallinu er gert ráð fyrir kaupverði/virði hússins, söluverði Fannborgar og byggingaréttar á Fannborgarreit, viðhaldskostnaðar, ræstingakostnaðar, flutnings úr Fannborginni, tryggingakostnaðar húsnæðis og lokavirðis/hrakvirðis eignarinnar. Þá er einnig tekið tillit til breytingar í fasteignagjöldum miðað við áframhaldandi veru í Fannborg.

Í „leigja“ tilfellinu er gert ráð fyrir söluverði Fannborgar og byggingaréttar, leigukostnaði, viðhaldskostnaði, ræstingarkostnaði, flutnings úr Fannborginni, tryggingakostnaðar húsnæðis og breytingar í fasteignagjöldum miðað við áframhaldandi veru í Fannborg.

Í valkostinum „byggja á lóð í Kópavogi“ er gert ráð fyrir söluverði Fannborgar, byggingarkostnaði húsnæðis, viðhaldskostnaði, ræstingarkostnaði, tryggingarkostnaði, flutningi úr Fannborg, virði lóðarinnar sem byggt er á (að frádregnum gatnagerðargjöldum) og breytingar í fasteignagjöldum miðað við áframhaldandi veru í Fannborg.

Niðurstöður greiningarinnar benda til að æskilegt sé að skoða nánar kostina að kaupa hluta af Norðurturni Smáralindar og selja Fannborgarreit sem blandaða byggð eða byggja nýtt húsnæði og selja Fannborgarreit sem blandaða byggð. Niðurstaðan er þó ekki afgerandi hvað varðar skipulagsmöguleika svæðisins. Leigukosturinn er óhagkvæmur samkvæmt niðurstöðum skýrslunnar enda ávöxtunarkrafa á einkamarkaði hærri en ávöxtunarkrafa Kópavogsbæjar.

Núvirtur sparnaður af kostunum „kaupa“ og „byggja“ er svipaður til 25 ára í samanburði við áframhaldandi veru í Fannborg, eða um 250-350 m.kr. Þar munar mest um söluvirði Fannborgar, söluvirði byggingarréttar á reitnum, sparnað í viðhaldskostnaði og sparnað í kostnaði vegna endurnýjunar hæða í Fannborg. Þá telur breyting í fasteignasköttum einnig töluvert enda tækifæri til að þétta byggð á Fannborgarreit.

Áhugavert er að ef einnig er gert ráð fyrir aukningu í útsvarstekjum (að því gefnu að nýjum íbúum á Fannborgarreit fylgi lítill útgjöld fyrir bæjarfélagið) gæti aukning í útsvarstekjum fyrir bæjarfélagið orðið allt að u.þ.b. 100 milljónir króna á ári sem jafngildir um 1,7 milljörðum króna til 25 ára á verðlagi dagsins í dag².

5.3 Samgöngugreining

Metin er mismunandi staðsetning á skrifstofu Kópavogsbæjar út frá aðgengi starfsmanna og íbúa með helstu ferðamátum. Aðgengi er metið út frá ferðatíma milli skrifstofu Kópavogsbæjar og svo heimilum íbúa Kópavogs. Einnig er mat lagt á aðgengi starfsmanna Kópavogsbæjar með sama hætti.

Í greiningu er stuðst við íbúaskrá fasteignamats frá september 2013 í landupplýsingakerfinu ArcGIS. Íbúaskráin inniheldur fjölda íbúa í öllum heimilisföngum á höfuðborgarsvæðinu. Skráin inniheldur aldursflokkun og er því hægt að aðgreina ákveðna íbúahópa út frá aldri. Til að vinna greiningu á aðgengi starfsmanna Kópavogsbæjar var stuðs við heimilisfangalista sem var samkeyrður við hnitalista íbúaskrár fasteignamats.

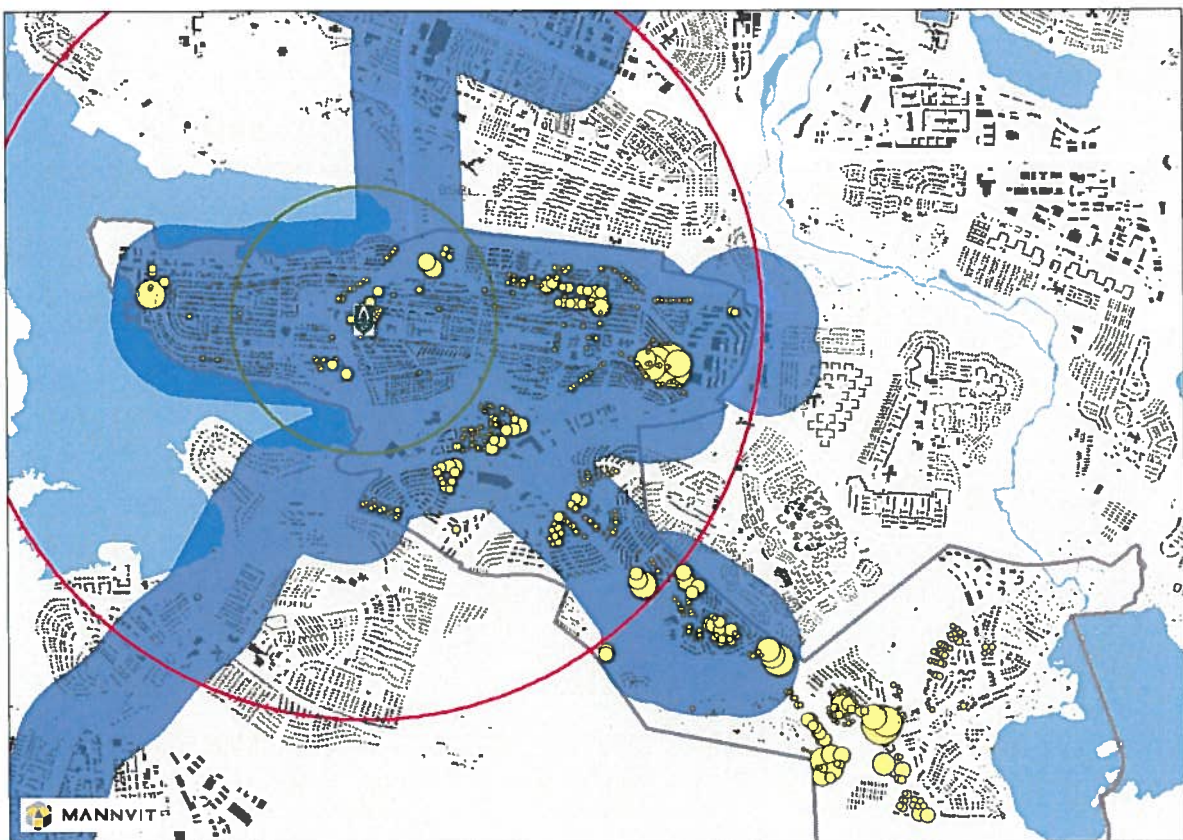
Ferðamátar til skoðunar eru

- *að ganga*
- *að hjóla*
- *nota almenningsamgöngur*
- *ferðast með einkabíl*

² Miðað við meðallaun einstaklinga á Íslandi, 1,5 fullvinnandi einstaklinga í íbúð, meðalstærð íbúða 110 fm og útsvarsprósentu Kópavogsbæjar.

Reiknað er út hversu margir íbúar eða starfsmenn ná til skrifstofu Kópavogsbæjar á 15 mínútum með þessum ferðamátum. Reiknaðar eru fram þekjur af svæði sem ferðamátar eru taldir ná til út frá ferðatíma. Á eftirfarandi myndum eru þekjur sýndar fyrir Hamraborg (mynd 3) og fyrir Norðurturn (mynd 4).

Fyrir útreikning á ferðatíma hjólandi og gangandi er hringur myndaður með 1.000/3.000 metra rás sem er áætluð vegalengd sem næst til allra átta á 15 mínútum. Þetta er ákveðin einföldun því vegalengdin sem næst afmarkast frekar af því hvernig stígar liggja og hæðarmismun. Þar sem þetta verkefni er samanburður er hægt að horfa fram hjá þessum takmörkunum. Fyrir útreikning á ferðatíma strætó er ekki gert ráð fyrir skiptingu og er því þekjan svæði sem næst án skiptingar. Ferðatími sem gert er ráð fyrir er 15 mínútur um borð í vagni og 5 mínútur til að koma sér gangandi áleiðis að heimili.



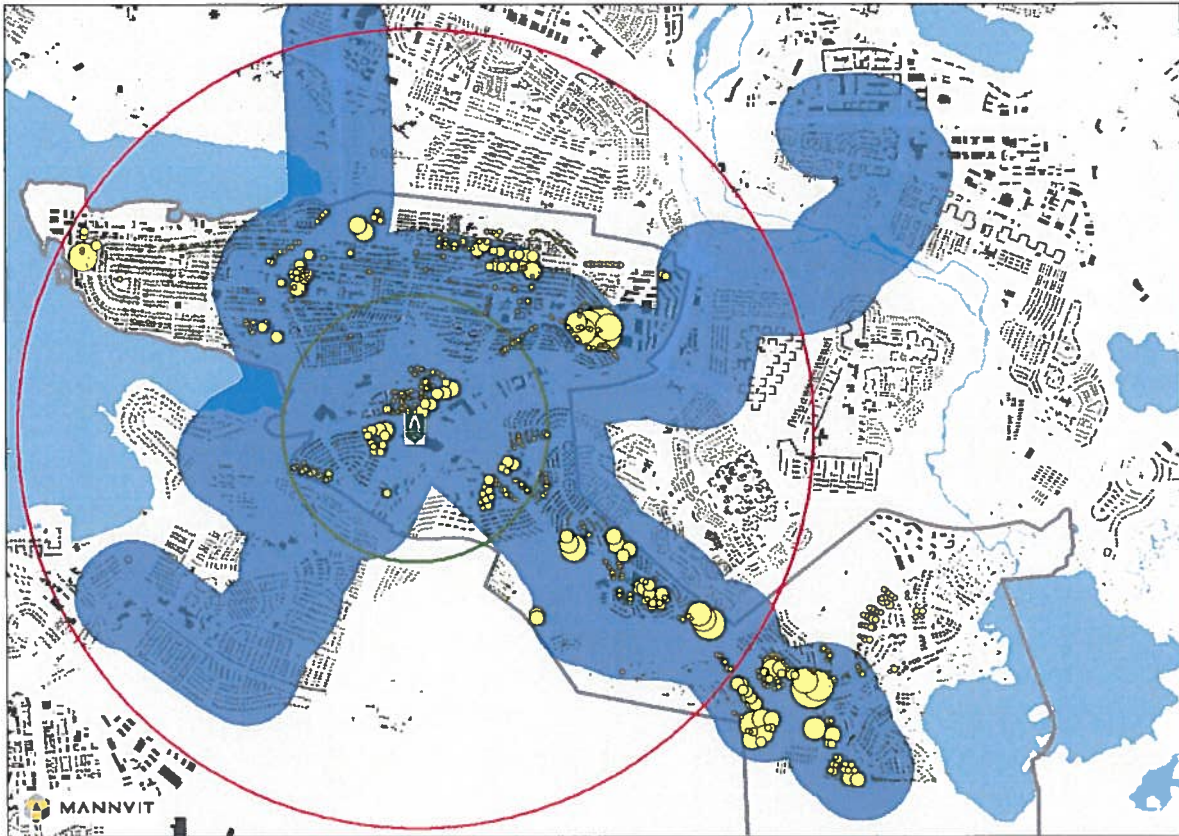
Mynd 3. Svæði sem næst á 15 mínútum frá Hamraborg.

Á myndinni að ofan má sjá það svæði sem næst á 15 mínútum frá Hamraborg. Grænt er svæði sem næst með því að ganga í 15 mínútur, rautt er svæði sem næst með því að hjóla í 15 mínútur og bláa þekjan er svæði sem næst með strætó án skiptingar á 20 mínútum. Gulir punktar tákna íbúa og þéttingu þeirra.

Staðsetning í Hamraborg er mjög góð út frá samgöngum. Hamraborgin er vel tengd inn á stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins eða um Hafnarfjarðarveg/Kringlumýrarbraut.

Um Álfrólsvog/Borgarbraut og Hafnarfjarðarveg/Kringlumýrarbraut liggur stofnstígakerfi höfuðborgarsvæðisins og ætti því að vera gott aðgengi gangandi og hjólandi.

Hamraborgin er meginskiptistöð strætó á höfuðborgarsvæðinu og eru því margar leiðir sem fara þar um. Leiðir sem fara um Hamraborg eru leið 1, leið 2, leið 4, leið 28 og leið 35.



Mynd 4. Svæði sem næst á 15 mínútum frá Norðurtúni við Smáralind.

Á mynd 4 má svo sjá það svæði sem næst á 15 mínútum frá Norðurtúni. Eins og áður er svæðið innan græna hringsins það svæði sem næst með því að ganga í 15 mínútur, rautt er svæði sem næst með því að hjóla í 15 mínútur og bláa þekjan er svæði sem næst með strætó án skiptingar á 20 mínútum. Gulir punktar tákna íbúa og þéttingu þeirra.

Staðsetning í Norðurtúni við Smáralind sem er mjög miðsvæðis í Kópavogsbæ er mjög góð út frá samgöngum. Þar sem Norðurtúni liggur að stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins (Reykjanesbraut) er aðgengi einkabílsins mjög gott. Um Dalveg, Fífuhvammsveg og Smárahvammsveg liggur stofnstígakerfi höfuðborgarsvæðisins og ætti því að vera gott aðgengi gangandi og hjólandi. Að Norðurtúni liggja strætóleiðir 2, 24 og 28.

Samanburður var gerður á aðgengi íbúa Kópavogsbæjar að þessum staðsetningum með öllum helstu ferðamáttum. Niðurstöður þess samanburðar er að staðsetningarnar eru nokkuð sambærilegar. Um 6.700 allra íbúa Kópavogs hafa kost á því að ganga á 15 mínútum í báðum tilvikum. Ef einungis er horft til íbúa 67 ára og eldri þá virðis sem fleiri þeirra búi nálægt Hamraborginni og hafa því færi á að ganga (um 160 fleiri). Um 3.000 fleiri íbúar Kópavogs hafa færi á því að hjóla að Norðurtúni samanborið við Hamraborg sem skýrist af því að Norðurtúni liggur nær miðju Kópavogs. Nánast jafn margir íbúar hafa kost á því að taka strætó en það skýrist líklega að því að hægt er að taka hraðleið 3 í Hamraborg frá Kóra og Salahverfi á 15 mínútum.

Tafla 3. Samanburður staðsetninga ú frá fjölda íbúa Kópavogsbæjar sem ná til skrifstofu Kópavogsbæjar með efrifarandi ferðamátum og tíma

Aðgengi að;	Hamraborg		Norðurturn	
	Allir íbúar í Kópavogi	Íbúar eldri en 67 ára	Allir íbúar í Kópavogi	Íbúar eldri en 67 ára
Gangandi (15mín)	6.727	1.050	6.734	889
Hjólandi (15mín)	23.105	2.847	25.997	3.229
Strætó (15mín + 5mín gangandi)	25.264	3.204	25.223	3.165
Með einkabíl (15 mín)	32.661	3.812	32.661	3.812
Með einkabíl (10 mín)	29.008	3.369	32.661	3.812
Með einkabíl (5 mín)	25.086	3.159	25.651	3.219

Samanburður var einnig gerður á aðgengi starfsmanna Kópavogsbæjar að gefnum staðsetningum með öllum helstu ferðamátum. Niðurstöður þess samanburðar er að staðsetningarnar eru nokkuð sambærilegar. Aðgengi gangandi eða hjólandi að Norðurturni virðist vera lítilsháttar betra samanborið við Hamraborg sem gefur til kynna að fleiri starfsmenn búi nær Norðurturninum. Nokkrum prósentustigum fleiri hafa kost á að ferðast með strætó til vinnu á undir 20 mínútum til Hamraborgar samanborið við Norðurturn. Þetta skýrist á því að fleiri hraðleiðir Strætó tengjast Hamraborg.

Tafla 4. Samanburður staðsetninga ú frá hlutfalli starfsmanna á skrifstofu Kópavogsbæjar sem nær til vinnu með eftirfarandi ferðamátum og tíma

Aðgengi að;	Hamraborg	Norðurturn
	<i>Hlutfall starfsmanna á skrifstofu Kópavogsbæjar sem nær til vinnu með eftirfarandi ferðamátum og tíma</i>	
Gangandi (15mín)	12%	13%
Hjólandi (15mín)	50%	53%
Strætó (15mín + 5mín gangandi)	50%	44%
Með einkabíl (15 mín)	96%	96%
Með einkabíl (10 mín)	87%	96%
Með einkabíl (5 mín)	52%	55%

6. Niðurstöður og næstu skref

Það eru vísbendingar um að fjárhagslegur ábati sé af flutningi bæjarskrifstofa Kópavogs í nýtt húsnæði. Af gefnum sviðsmyndum er mestur fjárhagslegur ábati áætlaður við að byggja nýjar bæjarskrifstofur, sbr. valkost 4 í inngangi, og breyta skipulagi Fannborgarreits í blandaða byggð. Þá eru ótaldar útsvarstekjur á samningstímanum sem geta numið tæpum tveim milljörðum miðað við meðallaun og það skipulag sem lagt hefur verið til grundvallar á Fannborgarreit. Ljóst er að kostnaður kemur á móti tekjum útsvars en hann hefur ekki verið greindur sérstaklega. Vísbendingar eru fyrir hendi að innviðir í hverfinu séu vannýttir, s.s. menntastofnanir og líklegt að nýjum íbúum fylgi ekki umtalsverður kostnaður. Útsvarstekjur gætu því aukið áætlaðan ábata við flutning úr Fannborg og breyttu skipulagi svæðisins í íbúabyggð.

Það hefur talsverð áhrif á áætlaðan fjárhagslegan ábata að þarfagreining húsnæðis gerir ráð fyrir minni bæjarskrifstofum en er í dag. Þarfagreiningin miðar við talsverða samnýtingu rýma milli sviða og deilda. Því er óljóst hvort hægt væri að ná slíkri hagræðingu af starfsemin væri ekki sameinuð í eitt húsnæði.

Í greiningum á huglægum þáttum eru sterkar vísbendingar um óbeinan ábata af flutningi frá Fannborg. Fyrirfram var áætlað að nálægðin við skiptistöð Strætó við Hamraborg væri mikill kostur enda gæfi það íbúum betra tækifæri á að sækja bæjarskrifstofur með almenningssamgöngum en ella. Samgöngugreining leiðir það hinsvegar í ljós að núverandi staðsetning bæjarskrifstofa í Fannborg er sambærilegur við valkosti 2 – 3 að flytja bæjarskrifstofur í Norðurturn Smáralindar. Flutningur frá Fannborg í nýtt húsnæði býður einnig upp á tækifæri til að endurskoða innra skipulag og menningu innan bæjarskrifstofu Kópavogs og lagfæra ágalla sem m.a. hefur verið bent á í stjórnsýsluúttekt um samvinnu milli sviða og deilda sem í dag eru í mismunandi byggingum. Ein móttaka gerir þjónustu við íbúa betri og bætt vinnuaðstaða starfsmanna skilar frekari ánægju í starfi. Auk þess eru tækifæri í að styðja við frekari þróun Fannborgarreitsins með breyttu skipulagi og hámarka tekur - en þó ber að hafa í huga að breytt skipulag er ekki í hendi.

Af þessu verður ráðið að út frá gefnum valkostum ætti helst að horfa til valkostar 4, byggja nýtt húsnæði, eða valkostar 2, að kaupa húsnæði í Norðurturn Smáralindar. Það er áætlaður hærri fjárhagslegur ábati við að byggja nýtt húsnæði en að kaupa í Norðurturn Smáralindar. Hinsvegar er tímaramminn við að byggja nýtt húsnæði mun lengri en að kaupa í Norðurturni Smáralindar.

7. Viðaukar

7.1 Viðauki A – Aðferðafræði fjárhagsleg greining

Í kostnaðarsamanburði milli valkosta var sett upp hagkvæmnislíkan sem ber saman mismunandi húsnæðiskosti út frá kostnaði við veru á hverjum stað til 25 ára. Aðeins var skoðaður kostnaður sem talið var að myndi breytast milli húsnæðiskostanna fjögurra. Þannig er ekki horft til launakostnaðar starfsmanna, kostnaðar vegna húsbúnaðar, aðfangakostnaðar og kostnaðar mötuneytis o.fl., enda ekki talið að nást muni umtalsverður sparnaður í þeim liðum milli kosta, ef horft er til 25 ára tímabils. Þá er ekki verið að skoða bókhaldslegar stærðir á við innri leigu eða afskriftir af húsbúnaði.

Einu tekjuliðirnir sem eru innifaldir eru fasteignagjöld, nánar tiltekið fasteignaskattar. Útsvarstekjur bæjarins eru ekki hafðar með í samanburði valkosta á þessu stigi enda svo að útsvarstekjum tengjast oft og tíðum bein útgjöld fyrir bæjarsjóð vegna kostnaðar sem íbúum tengjast, eins og kom fram í meginmáli.

Söluverð Fannborgar

Gert er ráð fyrir tveimur tilfellum þegar söluverð er skoðað: Fannborgarreitur með blandaðri landnotkun þ.e. atvinnuhúsnæði í fyrrum húsnæði bæjarskrifstofa og byggingarréttur fyrir íbúðarhúsnæði, og Fannborgarreitur sem íbúabyggð þ.e. allt selt með breyttu skipulagi íbúabyggð. Þá er einnig gert ráð fyrir fórnarkostnaði af fjárbindingu í Fannborginni en ef ákveðið væri að selja Fannborg væri unnt að borga upp hluta af eldri og óhagstæðari lánum bæjarins og endurfjármagna á hagstæðari kjörum þegar tekin eru lán út á nýtt húsnæði. Deila má þó um hvort þetta eigi við í þessum samanburði þar sem sala Fannborgar mun að öllum líkindum ekki hafa áhrif á endurfjármögnun yfir 25 ára tímabilið sem hér er til skoðunar. Athugum að í uppgjöri söluverðs er söluverð fyrstu hæðar í Fannborg 6 dregið frá enda fyrirséð að kaupa þurfi húsnæði undir starfseminna þar ef farið er af reitnum.

Kostnaður vegna endurbóta á húsnæði og viðhaldskostnaður

Þriðja og fjórða hæð í Fannborg 2 þarfnast töluverðra endurbóta. Þá þarf að viðhalda húsnæðinu til frambúðar. Viðhalda þarf einnig húsnæði til frambúðar ef valið er að leigja, byggja eða kaupa en viðhaldskostnaður er breytilegur eftir því hvort um er að ræða leigu- eða eigið húsnæði.

Ræstingarkostnaður

Á við í öllum tilfellum en er mismikill milli kosta. Talið hagstæðara að ræsta eitt stór samfellt húsnæði en margar minni einingar.

Tryggingakostnaður

Tryggingakostnaður felur einungis í sér lögbundnar tryggingar og er talinn hlutfallslega sá sami í öllum kostum. Í tilfelli leigu í Norðurturni fellur húseigendatrygging út úr tryggingarkostnaði.

Kaupverð/leigukostnaður/byggingakostnaður

Gert er ráð fyrir lántöku samfara kaupum og standsetningu í Norðurturni. Ekki er gert ráð fyrir nýrri lántöku ef ákveðið verður að leigja í Norðurturni. Ef byggt verður á lóð í Kópavogi er gert ráð fyrir að tekin verði lán fyrir byggingarkostnaði við nýjar höfuðstöðvar. Þá er virði lóðarinnar einnig fært til kostnaðar (að frádregnum gatnagerðargjöldum) þar sem hægt væri að selja lóðina á markaði að öðrum kosti. Áætlaður framkvæmdakostnaður er Class V áætlun skv. AACE.

Flutningskostnaður

Sé valið að vera áfram í Fannborg fellur til kostnaður vegna tímabundins flutnings á tíma endurnýjunar og endurbóta á 3. og 4. hæð í Fannborg 2. Ef valið er að flytja úr Fannborg felur það í sér flutningskostnað einnig.

Tekjur af fasteignasköttum

Fasteignaskattar eru einu tekjuliðirnir sem horft er til í kostnaðarsamanburði. Gætt er að samræmi í uppgjöri fasteignaskatta þar sem markmiðið er að sýna fram á sparnað eða tap af vali tiltekinna kosta, umfram núllkostinn þ.e. áframhaldandi veru í Fannborg.

Leiga á meðan endurnýjun stendur

Leiga þarf húsnæði undir starfsmenn á meðan endurnýjun stendur í Fannborg.

Hrakvirði/lokavirði húsnæðis (virði húsnæði við enda tímabils)

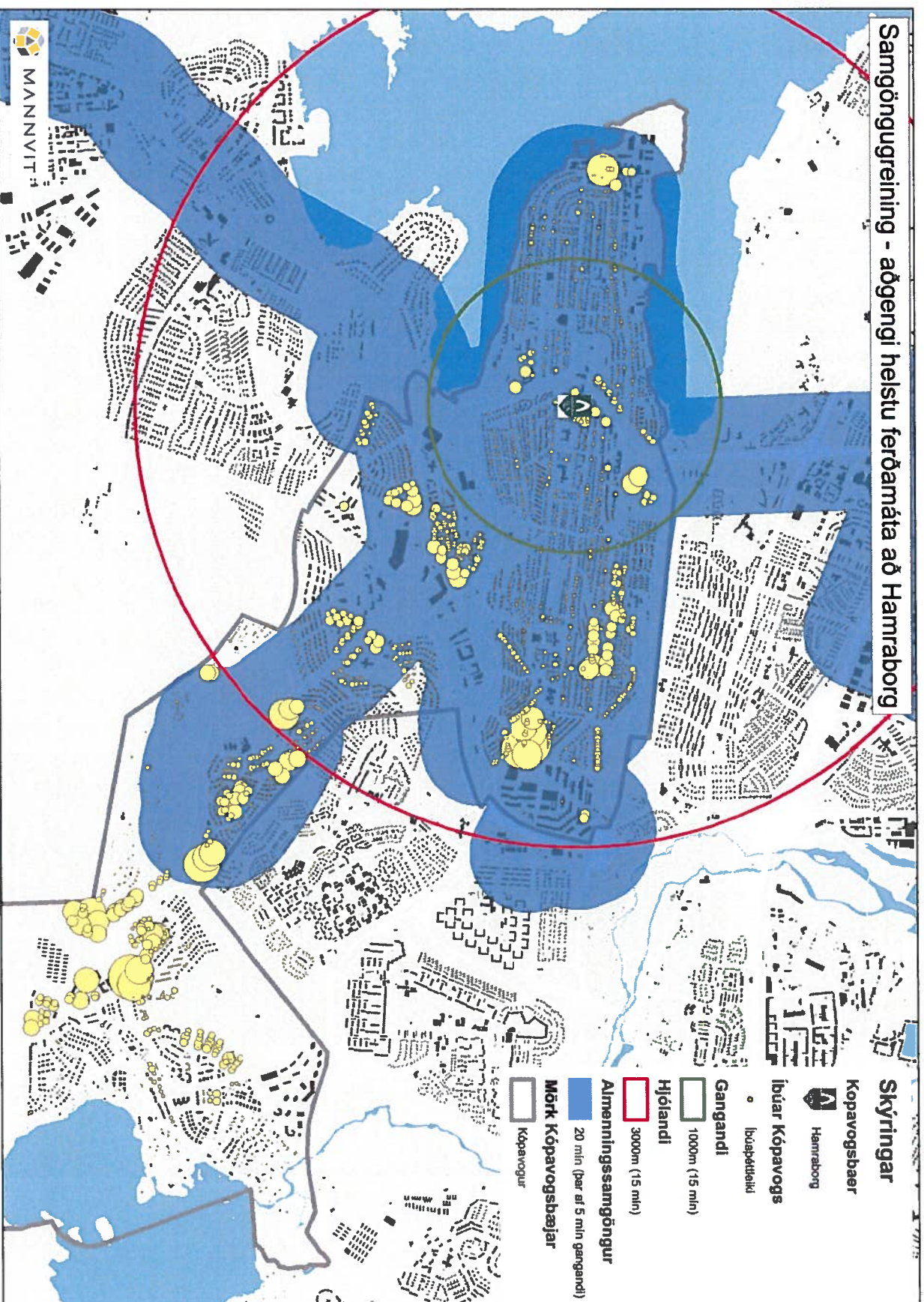
Gera þarf ráð fyrir hrakvirði eigin húsnæðis enda hefur eign líftíma umfram þau 25 ár sem horft er til í greiningu. Hrakvirði húsnæðisins í Fannborg er mismunandi eftir því hvort að reiturinn er skilgreind sem blönduð byggð eða íbúðabyggð.

Í valkostunum „kaupa“ eða „byggja“ er gert ráð fyrir hrakvirði húsnæðis líkt og í núllkosti. Í leiguvalkostinum er ekki gert ráð fyrir neinu hrakvirði enda húsnæðið ekki eign bæjarins.

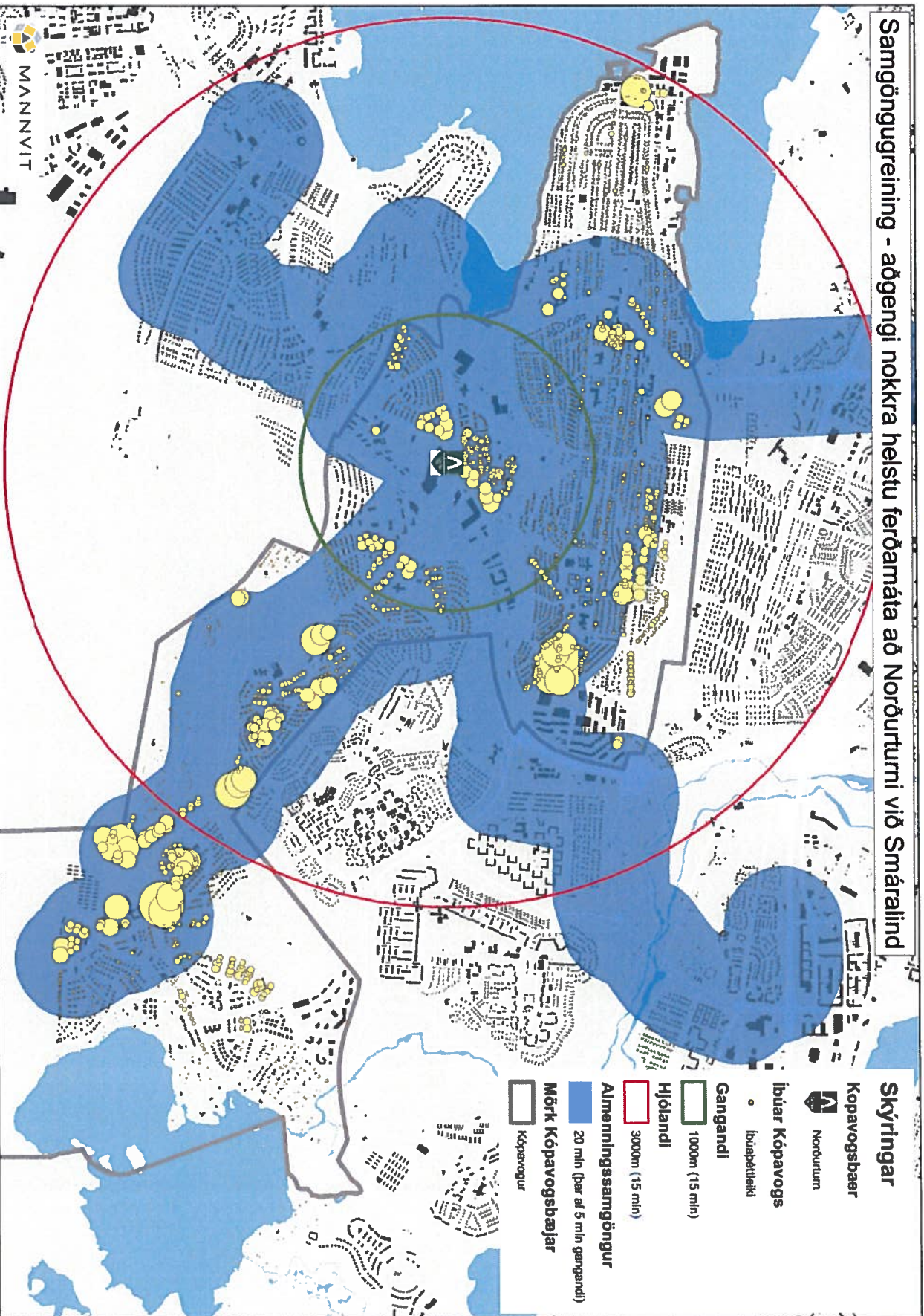
Þetta má sjá samandregið í töflu að neðan, sem sýnir þá tekju- og kostnaðarliði sem miðað er við hverju sinni til að meta ábata/tap af vali valkostanna þriggja umfram áframhaldandi veru í Fannborg.

Kostnaðarliður	Núllkostur	Leiga í Norðurturni	Kaupa í Norðurturni	Byggja nýjar höfuðstöðvar
<i>Hrakvirði/lokavirði húsnæðis</i>	X		X	X
<i>Hrakvirði/lokavirði byggingarréttar</i>	X			
<i>Söluverð Fannborgar</i>		X	X	X
<i>Vaxtasparnaður vegna endurfjármögnunar</i>		X	X	X
<i>Kostnaður vegna fjárbindingar í lóð</i>	X			X
<i>Kaupverð/leiguverð/byggingarkostnaður</i>		X	X	X
<i>Endurbætur og endurnýjun</i>	X			
<i>Viðhald</i>	X	X	X	X
<i>Ræstingarkostnaður</i>	X	X	X	X
<i>Tímabundinn flutningur</i>	X			
<i>Flutningur úr Fannborg</i>		X	X	X
<i>Fasteignagjöld af húsnæði bæjarskrifstofa</i>		X	X	X
<i>Fasteignagjöld af húsnæði á Fannborgarreit</i>		X	X	X
<i>Fasteignagjöld af Norðurturni</i>	X	X		X
<i>Fasteignagjöld af húsnæði á lóð í Kópavogi</i>	X	X	X	

7.2 Viðauki B – Samgöngugreining kort



Samgöngugreining - aðengi nokkra helstu ferðamáta að Norðurtorni við Smáralind



7.3 Viðauki C – SVÓT greining

Fannborg

<p>Styrkleikar: Samgöngur</p> <ul style="list-style-type: none"> Nálægt samgöngumiðstöð* Þekkt staðsetning (sama staðsetning (55 ár) Svæði skipulagt sem miðstöð menningar og þjónustu Stutt í stofnað og þjónustu á höfuðborgarsvæðinu Kópavogsbær er eitt í húsnæði og ekki háð öðrum aðilum 	<p>Veikleikar: aðkoma, ásynd, aðstæður</p> <ul style="list-style-type: none"> Erfitt að búa til heildstæða þjónustu, ekki nógu mikil tengsl milli starfsmanna deilda* Ásynd og ástand bygginga dapurt, þörf á endurbótum* (óvissa í kostnaði) Óskivirkt flæði milli starfseininga, erfitt að finna starfseiningar* Erfitt aðgengi, engin aðgangsstýring að mismunandi einingum* Margar einingar Ekki hannað sem skrifstofurými Aðkoma og ásynd móttöku ekki nógu góð Ekki nægilegur fjöldi bílastæða Erfitt aðgengi fyrir fatlaða Húsið styður ekki við samgöngustefnu, hjólageymsla, sturtuaðstaða ofl. Aðkeyrsla að öðrum húsum s.s. sjúkrahjálfun, umferðaskipulag, þétt og þröng aðkoma Önnur starfsemi á svæði truflar starfsemi (endurhæfingarstöð) EKKI miðsvæðis í bænum Flutningur á endurbótatíma (rask við endurbætur)
<p>Tækifæri</p> <ul style="list-style-type: none"> Mögulegt að stækka húsnæðiskost á svæði Sameina starfsemi í færri byggingar Endurskipulag reitsins* 	<p>Ógnanir</p> <ul style="list-style-type: none"> Margar ótengdar einingar sem styðja ekki við samvinnu Brunavarnir og flóttaleiðir ekki eins og best væri á kosið Missa starfsfolk vegna lélegar aðstöðu Ásynd dregur úr trausti notenda Viðhaldi og endurbótum er ábótavant Ástand, aðstöðuleysi dregur úr ánægju íbúa Rask og hávaði á endurbótatíma fyrir þá starfsmenn sem ekki flytja

Norðurturðn Smáralindar

Styrkleikar: Aðstaður, aðkoma, ásynd	Veikleikar
<ul style="list-style-type: none"> • Hægt að innrétta samkvæmt núverandi áherslum* • Ein aðkoma stjórnar/leiðbeinir flæði yfir í blandaða þjónustu* • Allt á einum stað, betra flæði milli sviða og deilda* • Miðsvæðis í Kópavogi • Góð aðkoma • Næg bílastæði (á þjónustutíma) • Þekkt kennileiti • Nálægð við verslun • Nútímavæðing, bætt vinnuástanda • Betri ásynd en við núverandi skilyrði • Fjárhagsleg áhætta lítil • Stuttur verkefnistími (framkvæmdir og flutningur), minna rask en við endurbætur á Fannaborg 	<ul style="list-style-type: none"> • Taka þarf tillit til annarskonar starfsemi í húsnæði. Kópavogur ekki með meirihluta í húsfélagi* • Núverandi leiðarkerfi stræto • Nálægð við verslun • Hræðsla við jarðskjálfta og lofthræðsla
Tækifæri	Ógnanir
<ul style="list-style-type: none"> • Þróun Fannborgarsvæðis* • Endurskoða starfsemi, innra skipulag og fyrirtækjamenningu* • Góðir nágrannar • Endurbætt leiðarkerfi stræto • Aukin sammyting aðstöðu og samvinna starfseininga • Tækifæri til stækkunar, aukin umsvif í húsnæði • Minna rask en við endurbætur • Geta boðið uppá betri starfsaðstöðu, mæta nútímabörfum • Bætt ímynd þjónustunnar • Styrkir uppbyggingu á svæðinu • Fleiri tengdar þjónustustofnanir á sama stað • Breyta Fannborg í íbúðarsvæði og nýta vannýta innviði í hverfi betur 	<ul style="list-style-type: none"> • Erfitt að finna inngang* • Íbúar í nágreni Fannborgar ósáttir við flutning og endurskipulag* • Óhentug og óskýld starfsemi í sama húsi • Stækkunarmöguleikar takmarkast af annarri starfsemi í húsinu • Íbúar telji flutning óþarfan og óþarfa útgjöld

Nýbygging

Styrkleikar	Veikleikar
<ul style="list-style-type: none"> • Sérniðin lausn sem hægt er að innréttu samkvæmt núverandi áherslum, betra flæði milli deilda* • Ein aðkoma stjórnar/leiðbeinir flæði yfir í blandaða þjónustu* • Sérniðin lausn fyrir aðgengi og ásvind • Hægt að gera ráð fyrir strækkunarmöguleikum • Bygging ráðhús sameiningartákn Kópavogs • Nútímavæðing, bætt vinnuaðstæða • Stuttur flutningstími (minna rask en við endurbætur á Fannaborg) • Betri ásvind en við núverandi skilyrði 	<ul style="list-style-type: none"> • Langur biðtími þangað til bygging verður tilbúinn, erfitt núverandi ástand* • Stofnkostraður, áhættuþættir • Þung ákvarðanataka
Tækifæri	Ógnanir
<ul style="list-style-type: none"> • Endurskoðun á starfsemi, innra skipulagi og fyrirtækjamenningu* • Þróun Fannborgarsvæðis* • Gera ráð fyrir fleiri tengdum stofnunum á svæðinu • Heilstæð þjónustubygging, samnýting • Styrkja ný svæði • Bætt aðgengi fatlaðra • Aukin samnýting aðstöðu og samvinna starfseininga • Bætt imynd þjónustunnar • Breyta Fannborg í íbúðarsvæði og nýta vannýta innviði í hverfi betur. • Einir í húsnæði og ekki háð öðrum aðilum • Nýtt húsnæði verði kennileiti í bænum • Minna rask en við endurbætur • Geta boðið uppá betri starfsaðstöðu, mæta nútímabörfum 	<ul style="list-style-type: none"> • Verði hætt við, eða slegið á frest* • Ósáttir starfsmenn sem halda ekki út biðtíma • Umframkostnaður, erfitt að halda aftur að kröfum starfsfólks • Bygging ráðhús umdeild • Núverandi leiðarkerfi strætó henti ekki staðsetningu • Íbúar telji flutning óþarfan og óþarfa útgjöld