

Strandgata 26

Minnisblað um möguleikana til nýtingar fyrir nútíma bókasafn/menningarhús. Mat á ólíkum kostum.



HAFNARFJÖRÐUR



Beiðni frá bæjarstjóra

- Óskað eftir að unnið sé minnisblað um möguleikana til nýtingar fyrir nútíma bókasafn/menningarhús (innan hóflegra viðmiða að sjálfsögðu)
- Um að ræða 1200-1500 fm til leigu í húsinu.
- Þarf að „taka út“ húsnæðið sem safnið er í núna, hvernig það nýtist í dag,
- Kanna hvert virði þess væri ef til sölu kæmi, samhangandi húsnæði við Austurgötu og byggingarréttinn sem fyrir hendi er.
- Greina rekstrarkostnað, bæði í núverandi húsnæði sem og í nýju á einni hæð.
- Og fleira sem við þurfum að hafa fyrir framan okkur áður en málið er tekið lengra.
- Kaup eða leiga? Skoða ólíkar sviðsmyndir á kostnaði og möguleikum eftir mögulegri stærð nýs húsnæðis og lengd leigusamnings, hvernig það kæmi út fyrir bæinn að gera 10, 20 eða 30 ára samning. Nú eða kaupa húsnæðið

Bókasafnið í dag



Hvernig nýtist húsnæðið í dag?

- Er **1.500 fermetrar** að stærð sem er í sjálfu sér stórt en nýtist þó mjög illa fyrir bókasafn nútímans.
- **Húsið er ekki skipulagt né hannað fyrir þarfir bókasafns.** Það er á 4 hæðum og 7 pöllum. Það er alltof mikið af rými sem nýtist notendum safnsins takmarkað því stór hluti rýmisins fer í stiga og palla ásamt því að t.d. 3ja hæðin er of mikið hólfuð niður í herbergi sem nýtast illa. Barnadeildin er á palli þar sem aðgengið er annars vegar með lyftu og hins vegar upp tröppur sem henta yngsta aldurshópnum mjög illa. Lítið sem ekkert pláss er fyrir barnavagna og kerrur á barnadeildinni. Vegna þessa óhentuga skipulags **þarf fleira fólk til að manna vaktir á opnunartíma bókasafnsins.**
- **Húsnæðið er viðhaldsfrekt.** Margt komið að endurnýjun og viðhaldi (sú vegferð er hafin er mjög margt bíður viðgerða / viðhalds). Lekavandamál eru búin að hrjá húsið í yfir 10 ár með tilheyrandi afleiðingum. Sum loftljós er hætt að framleiða. Innviðir eru farnir að láta á sjá.
- **Fjölnotasalurinn er of lítill fyrir starfsemina** sem gæti farið fram, sérstaklega með 1-2 metra reglu í huga. Auk þess er salurinn falinn á palli hálf leið niður í kjallara. Erfitt að hafa opna viðburði í fjölnotasalnum þar sem fólk finnur salinn ekki.

Hvernig nýtist húsnæðið í dag?

- **Slæm aðstaða til að sinna „Hafnarfjarðardeildinni“** sem er safn bóka, tímarita, dagblaða o.fl. sem gefið hefur verið út í Hafnarfirði og/eða af Hafnfirðingum. Deildin er mestmegnis í flettiskápum í kjallara, óaðgengileg notendum.
- Í sumar var gerð **könnun á viðhorfi Hafnfirðinga til bókasafnsins** og það sem kom m.a. fram að:
 - húsnæðið væri lítið og að **viðskiptavinum finnst það ekki henta sem bókasafn**
 - margir foreldrar eru **uggandi um lítil börn** á barnadeildinni þar sem þar eru nokkrar tröppur upp á deildina
 - það **vantaði kaffihús/aðstöðu** á bókasafnið og **meira af sófum og þægilegum stólum**.
 - þörf væri á **lengdum afgreiðslutíma**

Þessa þætti sem bent er á í könnuninni mætti bæta úr með því að vera með bókasafn á 1 hæð, sérstaklega hvað varðar barnadeildina. Það væri að vera með færri á vakt í einu væri meiri möguleiki á því að lengja afgreiðslutíma bókasafnsins og koma þannig til móts við þá sem þess óska án þess að þurfa að ráð fleira starfsfólks.

Tækifæri með nýju safni



Möguleikar til nýtingar fyrir nútíma bókasafn/menningarhús

- Nýtt menningarhús á einni hæð myndi henta mjög vel sem nútíma bókasafn / menningarhús.
 - Nýtt hús byði upp á að við hefðum eitthvað um það að segja hvernig húsnæðið yrði hannað að innan, sérstaklega ef við fengjum að vera með í ráðum frá upphafi.
 - Þar væri hægt að vera með fjölnotasal sem mundi nýtast vel fyrir bæði viðskiptavinum bókasafnsins sem og starfsmenn bæjarins.
 - Það að bókasafnið yrði allt á einni hæð mundi auðvelda mönnun á bókasafninu og þá væri hægt að nota starfsmenn, sérstaklega sérfræðinga, meira í innra starf, viðburði, smiðjur og fleira sem hægt væri að bjóða viðskiptavinum upp á.
 - Bílastæði þyrftu að vera næg, sérstaklega fyrir hreyfihamlaða og fjölskyldur. Aðgengi fyrir hreyfihamlaða og sjónskerta þyrfti að hafa í huga.
-

Breytt hlutverk bókasafna

Nýju bókasöfnin sem byggð hafa verið á Norðurlöndum (Helsinki, Árósum, Osló) eiga það öll sameiginlegt að vera **hönnuð með þarfir notenda í huga.**



Breytt hlutverk bókasafna

Nýju bókasöfnin sem byggð hafa verið á Norðurlöndum (Helsinki, Árósum, Osló) eiga það öll sameiginlegt að vera **hönnuð með þarfir notenda í huga.**



Möguleikar til nýtingar fyrir nútíma bókasafn/menningarhús

- Á nýju bókasöfnunum sem byggð hafa verið á Norðurlöndum (Helsinki, Árósum, Osló) er lögð mikil áhersla á að auk góðs úrvals af lestrar- og afþreyingarefni fyrir viðskiptavinum sé hægt að nota tæki, tól og aðstöðu sem eru dýr í innkaupum eins og þrívíddarprentara og vínylskera, upptökuaðstöðu, studíó, saumavélar og upplifunarrými eins og er fyrir ungmenni í Menningarhúsinu í Gerðubergi (Okið).
 - Nýtt húsnæði á einni hæð byði upp á betri möguleika til að þjóna barnafólki, setja upp kaffihús/-aðstöðu, fjölga sófum og þægilegum stólum, auka afgreiðslutíma og almennt bæta þjónustu til gesta.
-

Stærð bókasafns og gestafjöldi

- Að mati forstöðumanns bókasafns væri æskilegt að hafa safnið 1500 fermetra en það má komast af með 1200. Það veltur þó á hvort eigi að koma inn með starf eldri borgara
- Ef til staðar er góður fjölnotasalur er því ekki neitt til fyrirstöðu að starf eldri borgara gæti verið þar á t.d. morgnana og mætti auka samstarf milli félags eldri borgara og bókasafnsins en til þess að það væri góður kostur þyrfti rýmið að vera 1500 fermetrar að stærð (sjá mynd af fjölnotasal frá Gerðubergi)
- Það ætti að geta nást fram sparnaður í mannhaldi þegar rýmið er á einni hæð en á móti mætti lengja opnunartíma bókasafnsins til að koma til móts við óskir bæjarbúa sem minnst alltaf á hann í öllum könnunum þar sem þá þarf færri á vakt í einu
- **Fjöldi gesta:** Árlega koma á bókasafnið á milli **115.000 - 125.000 manns**



Fjölnotasalur í Gerðubergi, RVK



Er verið að skoða
mismunandi útfærslur.

Strandgata
/eldri tillaga - 5 hæða verslun og hótél

Nýtt bókasafn - aðstaða

- Rúmgóður og vel tækjum búinn fjölnotasalur
- Fundarherbergi
- Lesrými
- Rúmgóð kaffiaðstaða fyrir gesti með sófum, stólum og litlum borðum.
- Hlaðvarp og upptökuver
- Bókasafn hluta (Library of things) - útlán á t.d. spilum, púsluspilum, bókunarformum og afnot af saumavél
- Opið rými fyrir viðburði en það má leysa með því að hillur séu allar á hjólum og þá er hægt að ýta þeim til.
- Hillur sem eru á safninu eru fínar en það mætti hafa þær lægri ég veit að það hefur verið sagað ofan af þeim á t.d. Bókasafni Garðabæjar og þá er hægt að nýta þær áfram og setja hjól undir sem auðveldar betri nýtingu á rýminu þegar viðburðir eru.
- Stór og flott barnadeild og sér deild fyrir ungmenni (Gerðuberg er mjög vel heppnað menningarhús þar er bókasafn, starf eldri borgara og ungmennahús og fjölnotasalir, eins er bókasafnið í Spönginni vel heppnað rýmislega séð)
- Æskilegt væri að hægt sé að vera með sófa og stóla á víð og dreif um bókasafnið fyrir gesti.



Bókasafnið í Spönginni



Bókasafnið Oodi í Helsinki

Deichman Bjorvika, Oslo

- Bókasafn
- Menning og list
- Bíó salur
- Leiksvæði
- Lounges
- Veitingastaðir
- Viðburðir
- Vinnusvæði
- (160.000 heimsóknir á fyrsta mánuði)



Nýtt bókasafn / Media center Hafnarfjarðar

- **Þekkingarsetur**

- Fundaraðstaða
- Samkomur

- **Afþreying**

- Lestur
- Menntun
- List

- **Menning**

- Kennileiti



Það er verið að skoða mismunandi
útfærslur að viðbyggingu



Matvöruverslun



Miðsvæði - Bakari / kaffihús



Aðalinnangangur



Horft af 2H



Framtíðar kjarni miðbæjarins

- **1 Hæð / jarðhæð**
 - Verslunarkjarni
 - Matvöruverslun
 - 30-40 verslanir
- **2. Hæð**
 - Heilsugæsla 2 hæð.
 - Nútímalegt bókasafn „media center“. 2 hæð.
 - Atvinnuskapandi starfsemi við Strandgötu í smáhýsum 2-3 hæð.
 - Airbnb eða hótél herbergi?
 - Litlar vinnueiningar
- **Aðrar hæðir.**
 - skrifstofur/íbúðir/hótél

Mat og byggingaréttur



Fasteignamat húsa og lóða

Staður	fermetrar	fasteignamat	stærð lóðar	Lóðarmat
Strandgata 1	1.474,6	302.000.000	457,0	48.300.000
Austurgata 4A-jarðhæð (Bókasafn)	65,0	14.400.000	105,0	2.320.000
Austurgata 4A - íbúð 1	65,0	29.500.000	0,0	3.330.000
Austurgata 4A - íbúð 2	113,0	44.600.000	0,0	4.840.000
Austurgata 6 lóð	0,0	0	200,0	1.745.000
Austurgata 8	98,0	40.700.000	134,0	3.790.000
Samtals	1.791,6	431.200.000	896,0	64.325.000

Skipulag

Strandgata 1	1.474,6	302.000.000	457,0	48.300.000
Austurgata 4-8-nýbygging	1.178,0		454,4	
Samtals	2.652,6		911,4	



Byggingaréttur – Austurgata 4a-8

- Samkvæmt deiliskipulagi miðbæjar 2000, samþykkt 14. júní 2001, er eftirfarandi uppbygging fyrirhuguð:
 - Nýbyggingar 1.176 m² atvinnuhúsnæði og íbúðir.
 - Gert ráð fyrir að núverandi hús á lóðunum víki.
-



Verðmæti Strandgötu 1 ásamt byggingarrétti á Austurgötu 4a-8

- Strandgata 1, 3ja hæð hús ásamt kjallara 1.474,6 m²
 - Byggingarréttur Austurgata 4a til 8, 1.176 m²
 - Verðmæti núverandi húss ásamt byggingarrétti er áætlað um 480 til 560 millj. kr.
-



Rekstrar- kostnaður



Rekstrarkostnaður

- Kostnaður vegna rafmagns, hita, lyftu, ræstingu og öryggiskerfis er lægri í nýju húsnæði þar sem hæðirnar eru færri
 - Aðalrekstrarkostnaðurinn sem skiptir máli er starfsmannahaldið
 - Laun og launatengd gjöld fyrir 2021 er í dag áætlaður 138 m.kr.
 - Núverandi húsnæði gerir kröfu um aukamönnun þar sem húsnæðið er á nokkrum hæðum
 - Nýtt bókasafn mun hins vegar lengja afgreiðslutíma sem er líklegt til að vega á móti hagræðingu í færri hæðum
 - Ef afgreiðslutími helst óbreyttur er líklegt að megi spara 10-15% í launakostnaði eða 14-20 m.kr.
-

Rekstrarliðir – samanburður

	1500 fm	
Rekstrarliðir	Nýtt húsnæði	Núverandi
Ræsting	2.800.000	3.300.000
Rafmagn	1.600.000	2.400.000
Hiti	1.100.000	1.300.000
Öryggiskerfi	400.000	500.000
Lyftur		380.000
Loftræsting	250.000	350.000
Hússjóður, áætlun	600.000	0
Samtals	6.750.000	8.230.000

	1200 fm	
Rekstrarliðir	Nýtt húsnæði	Núverandi
Ræsting	2.240.000	3.300.000
Rafmagn	1.280.000	2.400.000
Hiti	880.000	1.300.000
Öryggiskerfi	320.000	500.000
Lyftur	0	380.000
Loftræsting	200.000	350.000
Hússjóður, áætlun	480.000	0
Samtals	5.400.000	8.230.000

Kaup eða leiga



Leiga vs kaup – m.v. 1.500 fermetra

Byggingarkostnaður 500.000 pr fermetra eða 750 milljónir króna

Kostnaðarliðir - kaup

Vaxtakostnaður 2%	15.000.000
Viðhald 1,5%	11.250.000
Rekstrarliðir (sjá lista á fyrri glæru)	6.150.000
Hússjóður	600.000
Afskrift húsnæðis - fjárfestingar - 50 ár	15.000.000
Samtals kostnaður á ári	48.000.000

Kostnaðarliðir - leiga

Húsaleiga án VSK*	46.800.000
Rekstrarliðir (sjá lista á fyrri glæru)	6.150.000
Hússjóður	0
Samtals kostnaður á ári	52.950.000

Mismunur á ári um 5 m.kr. hagstæðara að kaupa

**Ef greiða þarf VSK bætast við rúmlega 11 m.kr. á ári*

Leiga vs kaup – m.v. 1.200 fermetra

Byggingarkostnaður 500.000 pr fermetra eða 600 milljónir króna

Kostnaðarliðir - kaup

Vaxtakostnaður 2%	12.000.000
Viðhald 1,5%	9.000.000
Rekstrarliðir (sjá lista á fyrri glæru - lækkar v.f.fm)	4.920.000
Hússjóður	480.000
Afskrift húsnæðis - fjárfestingar - 50 ár	12.000.000
Samtals kostnaður á ári	38.400.000

Kostnaðarliðir - leiga

Húsaleiga án VSK*	37.440.000
Rekstrarliðir (sjá lista á fyrri glæru - lækkar v.f.fm)	4.920.000
Hússjóður	0
Samtals kostnaður á ári	42.360.000

Mismunur á ári um 4 m.kr. hagstæðara að kaupa

**Ef greiða þarf VSK bætast við rúmlega 9 m.kr. á ári*



Samþykkt skipulag



Skipulag Strandgata 1 og Austurgata 4-8

Hafnarfjörður miðbær

Deiliskipulag
1:1000



Samþykkt skipulag Strandgata 26-30

Deiliskipulagsuppdráttur



Samþykkt skipulag fyrir Strandgötu 26-30 Greinargerð

Greinargerð:

Heimilt er að byggja 5 hæðir og kjallara ásamt tveggja hæða tengibyggingu. Efsta hæð húss er inndregin á langhliðum um 1m. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins og tengibyggingu, en hóteli eða íbúðarhúsnæði á 2.- 5. hæð.

Bílakjallari, geymslur og sorpgeymslur eru heimilar undir húsinu og gegnumakstur að honum um kjallara á Fjarðargötu 13-15.

Heimilt er að draga inn hluta 1. hæðar að Strandgötu 26-30 og allt að 30% af langhliðum út og inn fyrir svalir og útskot. Heimilt er að allt að 40% langhliða nái hámarkshæð.

Við hönnun á byggingarhlutum sem ná út fyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðarákvæðum sem varða eldvarnir.

Heimilt er að láta stigahús ganga upp fyrir hæðarmörk 5. hæðar sem nemur kröfum um öryggisrými í lyftum, loftræsingum, o.þ.h. þó aldrei meira en 2m.

Gönguleið í gegnum tengibyggingu skal að jafnaði vera opin og greið í samræmi við opnunartíma rekstraraðila í þjónusturými 1. hæðar.

Heimilt er að samtengja atvinnuhúsnæði húsanna Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15.

Við hönnun nýbyggingar á lóðinni skal haft að leiðarljósi að brjóta upp mannvirkið í hlutföllum og formi.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.

Samþykkt skipulag Strandgata 26-30

Ásýnd frá Strandgötu

