

Fjárfest til framtíðar í vaxandi byggð

- Samantekt starfshóps um uppbyggingu á Ásvöllum-



Samanteknar niðurstöður

- Hús til knattspyrnuíðkunar verði næsti áfangi í uppbyggingu Hafnarfjarðarbæjar á Ásvöllum sem íþróttasvæðis fyrir vaxandi byggð í nýjum hverfum bæjarins.
- Verkefnið er liður í uppbyggingu til næstu áratuga í suðurhluta Hafnarfjarðar og tengist uppbyggingu nýrra íbúðasvæða og fjölgun íbúa sem áætluð er í hverfum við Ásvallasvæðið á næstu árum.
- Uppbyggingin bætir þjónustu við íbúa í nágrenni Ásvalla, gerir svæðið ákjósanlegra fyrir nýja íbúa og gerir það eftirsóknarverðara til að ungt fólk og fjölskyldur velji sér þar búsetu.
- Þessu langtímaverkefni er áfangaskipt þannig að árleg fjármögnun Hafnarfjarðarbæjar úr framlagi til uppbyggingar íþróttamannvirkja sé viðráðanleg og gefi jafnframt svigrúm fyrir framkvæmdir fyrir aðra íþróttastarfsemi.
- Um er að ræða samvinnuverkefni Hafnarfjarðarbæjar og Hauka, þar sem íbúabyggð á svæði sem Haukar leggja til skilar tekjum til framkvæmda meðan á uppbyggingu stendur.

Starfshópurinn – skipan og erindisbréf

Bæjarráð Hafnarfjarðar skipaði 30. ágúst 2018 starfshóp um uppbyggingu á Ásvöllum í samræmi við viljayfirlýsingu frá 24. maí sama ár. Í erindisbréfi starfshópsins kemur eftirfarandi fram:

Meginverkefni hópsins er að fjalla um gerð og hönnun knattspyrnuhúss hjá Knattspyrnufélaginu Haukum og staðsetningu á Ásvöllum. Stefnt er að því að hópurinn skili niðurstöðu fyrir 1. nóvember 2018.

Unnið verður skv. fjárhagsáætlun Hafnarfjarðarkaupstaðar 2018-2021 og viljayfirlýsingu milli Hafnarfjarðarkaupstaðar og Hauka sem samþykkt var í bæjarráði 22. maí 2018. Á árinu 2018 verði gert samkomulag um undirbúning og hönnun.

Hópurinn skipuðu af hálfu bæjarráðs Kristinn Andersen, formaður hópsins, Anna Karen Svövudóttir og Jón Garðar Snædal Jónsson og af hálfu Hauka Samúel Guðmundsson og Ágúst Sindri Karlsson, auk þess sem Magnús Gunnarsson, framkvæmdastjóri Hauka, starfaði með hópnum. Í júní 2019 tók Eiður

Arnar Pálmason við af Ágústi Sindra og svo Jóhann Unnar Sigurðsson. Enn fremur störfuðu með hópnum af hálfu Hafnarfjarðarbæjar Sigurður Haraldsson, sviðsstjóri umhverfis- og skipulagsþjónustu, Geir Bjarnason, íþrótt- og tómstundafulltrúi og Rósa Steingrímsdóttir, sviðsstjóri fjármálasviðs.

Við lok upphaflegs skipunartíma kynnti formaður hópsins þann 8. nóvember 2018 stöðu verkefnisins og óskaði eftir að umboð hópsins yrði framlengt, sem var samþykkt. Vinnunni var haldið áfram og er lokið með þessari samantekt í ágúst 2019.

Starf hópsins

Hópurinn hóf störf í september 2018 og hefur samtals haldið 18 fundi, sem skráðir hafa verið og fundargerðir lagðar jafnharðan fram fyrir bæjarráð. Í störfum sínum hefur hópurinn m.a. komið að eftirfarandi:

- Unnið að húsrýmisáætlun knattspyrnuhúss með Helga Má Halldórssyni og Andra Klausen frá ASK arkitektum.
- Unnið að staðsetningu knattspyrnuhúss með Pétri Jónssyni frá Landark.
- Unnið að undirbúningi deiliskipulagsvinnu vegna staðsetningar knattspyrnuhúss og uppbyggingar á svæðinu.
- Farið yfir þarfagreiningu fyrir knattspyrnuhús, þróun þeirra undanfarin ár og fyrirsjáanlegar þarfir til framtíðar.
- Vettvangsferð var farin til að skoða knattspyrnuhús í Fífunni, Kópavogi og Reykjaneshöllina í Reykjanesbæ, þar sem leitað var eftir ábendingum og reynslu af knattspyrnuhúsum. Fyrir lágu upplýsingar frá öðrum knattshúsum, s.s. skoðunarferð húss á Akranesi sem ekki er upphitað.
- Skoðaðir kostir á hugsanlegu stoðrymi við knattshús.
- Farið yfir fyrstu drög að kostnaðaráætlun.
- Skoðaðir kostir á að áfangaskipta uppbyggingu.

Uppbygging vaxtarsvæðis í Hafnarfirði

Lagt er upp með verkefnið sem langtímauppbyggingu á Ásvöllum, þar sem fyrirhuguð mannvirki munu nýtast vaxandi íbúðabyggð í nýjum hverfum, sem og þéttingarsvæðum í grónari hverfum, á komandi árum og áratugum.

Fyrirhugað knattspyrnuhús verður að fullu í eigu Hafnarfjarðarbæjar og bætist við þá aðstöðu sem Hafnarfjarðarbær hefur þegar byggt upp til íþróttaiðkunar á Ásvallasvæðinu, s.s. íþróttaaðstöðu Hauka, körfuknattleikhús og Ásvallalaug. Því til viðbótar má benda á þá gróskumiklu íþrótt- og heilsuræktarstarfsemi sem einkafyrirtæki starfrækja nú þegar á svæðinu og styrkja það enn frekar sem miðstöð íþróttar og heilsuræktar.

Þarfagreining fyrir knattspyrnuíðkun

Knattspyrna er meðal vinsælustu íþróttagreina á Íslandi og iðkun knattspyrnu er víðtæk meðal ungs fólks, en hér verður horft til iðkunar knattspyrnu meðal ungs fólks, á aldrinum 6 til og með 17 ára. Í Hafnarfirði eru skráðir um 1700 iðkendur knattspyrnu á þessum aldri, sem langflestir iðka íþróttina hjá tveimur íþróttafélögum, Haukum og FH. Eftirfarandi tafla sýnir fjölgun þessara iðkenda að undanfögnu í Hafnarfirði.

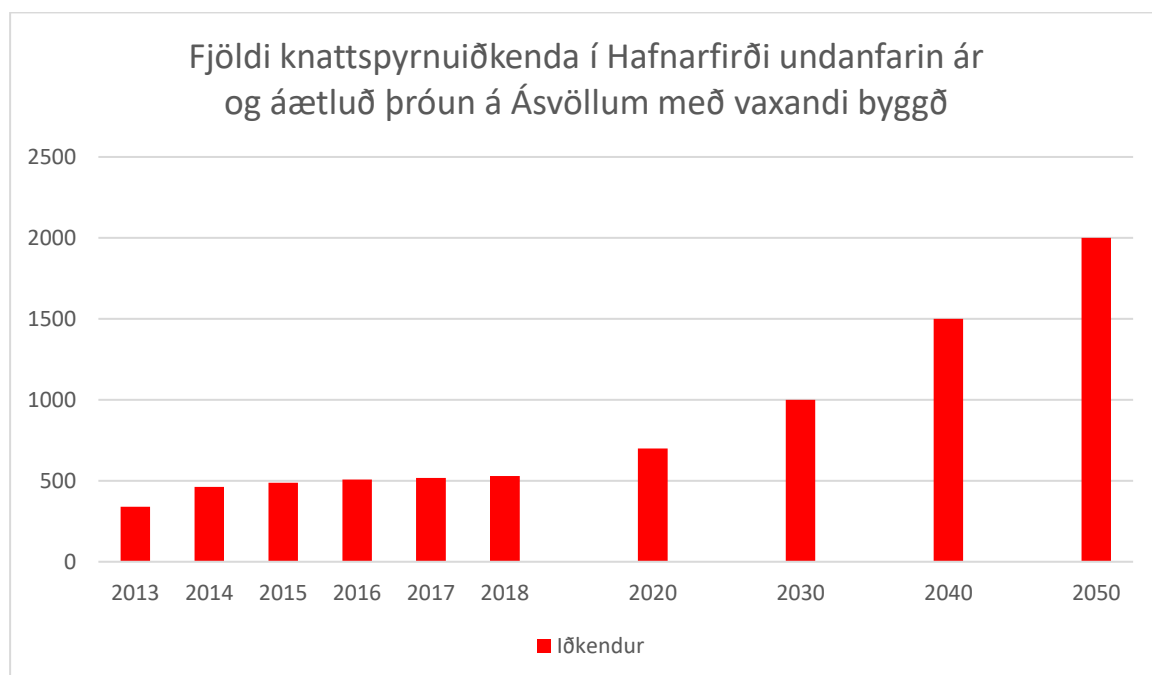
Tafla 1. Þróun fjölda knattspyrnuíðkenda í Hafnarfirði frá 6 ára til og með 17 ára aldurs.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Haukar	340	463	488	507	517	529
FH	618	955	1036	1351	1078	1131
Samtals	958	1418	1524	1858	1595	1660

Sé horft allt til næstu 30 ára má gera ráð fyrir fjölgun íðkenda eins og sýnt er á eftirfarandi mynd, þar sem fjölgunin verði einkum umtalsverð í þeim íbúðabyggðum sem standa nærri Ásvöllum og eru framtíðarbyggingarsvæði nýrra hverfa í bænum.

Til samanburðar við fyrirhugað verkefni má horfa til þróunar fjölda íðkenda knattspyrnu hjá HK í Kópavogi í kjölfar tilkomu Kórsins, knattspyrnuhúss sem er sambærilegt við það sem hér er stefnt að. Í báðum tilvikum er um að ræða íþróttafélög í ört vaxandi og nýjum hverfum, en hjá HK fjölgaði íðkendum 2-3 falt á 10 ára tímabili.

Horft er til þess að Ásvellir, æfingarsvæði Hauka, eru á svæði þar sem umtalsverð íbúafjölgun er fyrirséð á komandi árum. Gera má ráð fyrir að fjölgun íbúa í Hafnarfirði verði um 2% á ári fram til ársins 2040. Frá 2019 til 2040 verði íbúafjölgun samtals rúm 50%, sem samsvarar um 15 þús. nýjum íbúum.



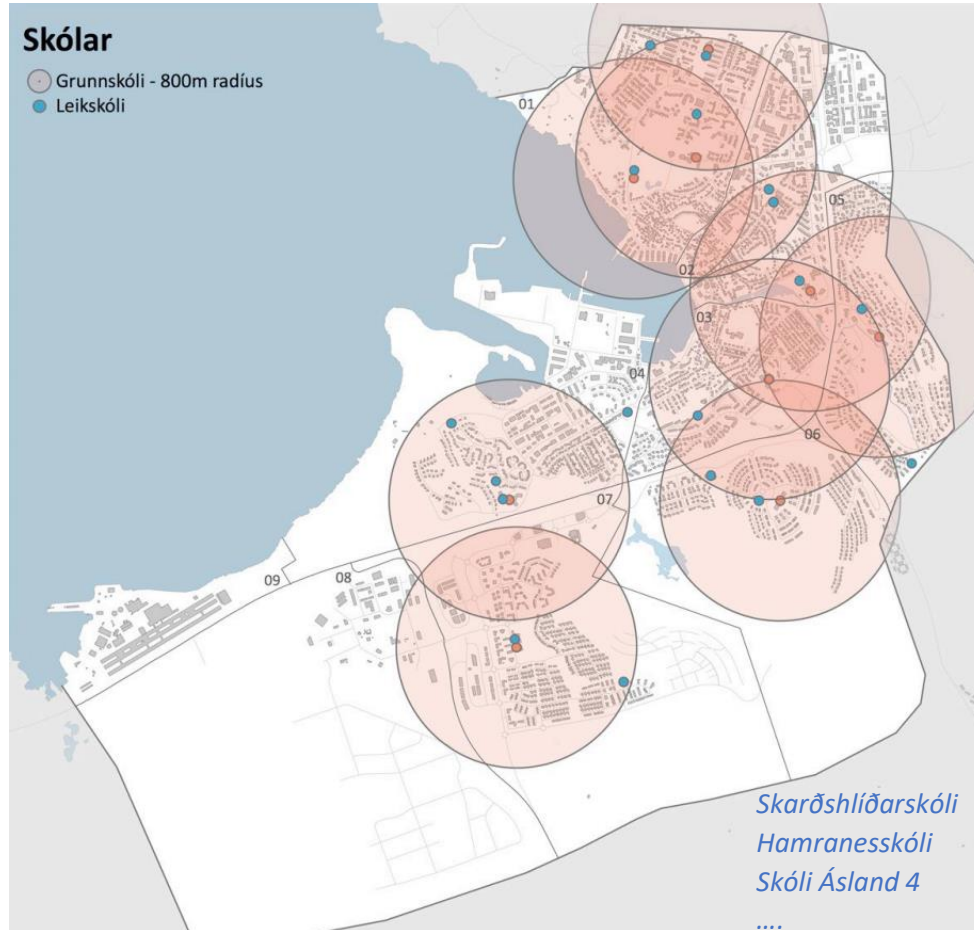
Mynd 1. Þróun fjölda knattspyrnuíðkenda í Hafnarfirði frá 6 ára til og með 17 ára aldurs, ásamt áætlaðri fjölgun hjá Haukum og í nágrenni Ásvalla næstu tvo áratugi.

Með hverjum ungum knattspyrnuíðkanda má telja nánustu fjölskyldu eða aðstandendur og þannig má fullyrða að knattspyrnuíðkun ungmenna snerti þúsundir íbúa, auk allra þeirra sem njóta knattspyrnu sem áhorfendur og stuðningsmenn íþróttarinnar. Sé horft til ársins 2018 voru heimsóknir í Íþróttamiðstöðina á Ásvöllum um 624 þúsund og skiptist þannig:

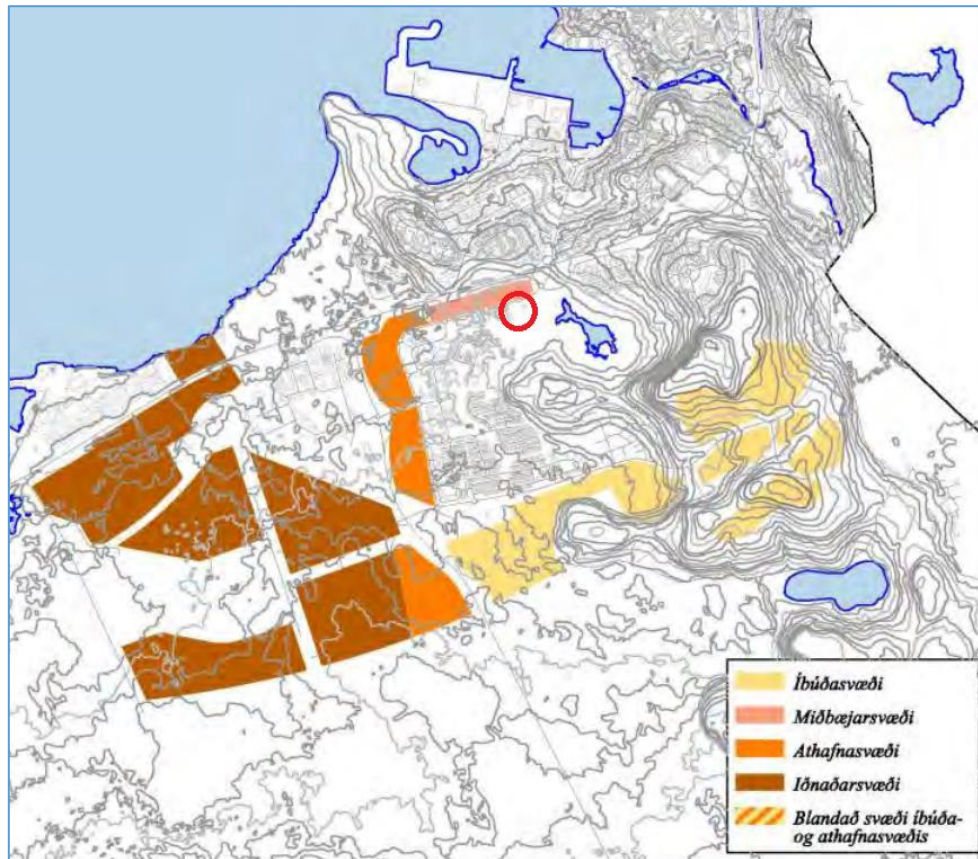
Tafla 2. Heimsóknir í Íþróttamiðstöðina Ásvöllum árið 2018.

	Á vegum skóla Hafnarfjarðar	Íþróttaiðkun á vegum ÍBH	Annað	SAMTALS
Íþróttamiðstöðin Ásvöllum	134.555	273.794	216.028	624.377

Miðað við íbúafjölgun eina sér má gera ráð fyrir u.þ.b. eitt þúsund nýjum knattspyrnuíðkendum í Hafnarfirði við lok þessa tímabils og um 70% fjölgunarinnar verði á svæðum í nágrenni Ásvalla. Þar við bætist að bætt aðstaða til knattspyrnuæfinga mun draga enn frekar að nýja íðkendur, eins og reyndin hefur verið annars staðar, sbr. HK í Kópavogi. Þannig er ekki óvarlegt að áætla að knattspyrnuíðkendum hjá Haukum muni á komandi árum fjölga um þúsund, eða úr 500 í 1.500.



Mynd 2. Skólahverfi Hafnarfjarðar, þar sem við bætist Skarðshlíðarskóli, Hamranesskóli og skóli fyrir Ásland 4, sem munu njóta góðs af aðstöðu á Ásvöllum á komandi árum og áratugum.



Mynd 3. Byggðasvæði skv. Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, en til viðbótar þessum hverfum bætast við frekari framtíðarbyggðir sunnan Ásvallasvæðisins.

Auk knattspyrnu er gert ráð fyrir að húsið nýtist til göngu á braut sem liggja umhverfis knattspyrnuvöllinn og þar gefst tækifæri m.a. fyrir eldri borgara til hreyfingar og heilsuræktar. Í þeim knattspyrnuhúsum sem starfshópurinn skoðaði og eru upphituð kom fram að eldri borgarar nýttu sér húsin á hverjum degi til heilsueflingar og sú notkun færi vaxandi, enda er þessi hópur stækkandi og meðvitund um hreyfingu eykst.

Húsið má jafnframt nýta til íþróttakennslu skóla í Hafnarfirði, s.s. grunnskóla í hverfum nærri Ásvöllum og fyrir nemendur Flensborgarskóla.

Þá má nýta húsið fyrir aðrar íþróttagreinar, s.s. vegna stórra íþróttaviðburða, og loks fæst með húsinu aðstaða til að hýsa stóra viðburði af fjölmörgu tagi innanhúss.

Valkostir við gerð knattspyrnuhússins

Skoðaðir voru mismunandi kostir sem kæmu til greina varðandi húsið og hér eru nokkur atriði nefnd.

Byggingargerð knattspyrnuhússins

Skoðaðir voru kostir á byggingu úr stálgrind, límtré, fullsteyptu húsi o.fl.

Ákveðið var að horfa til húss þar sem langhliðar væru steyptir veggir með steyptum spyrnum, langhliðarnar væru hvorki klæddar né einangraðar en að hluta glerjaðar.

Gaflar væru úr stálvirki með yleiningum.

Þak væri úr stálvirki með opnum bogalöguðum grindarbitum, á stálvirki legðust trapisupplötur, einangrun og þakdúkur.

Um væri að ræða upphitað hús, með lágmarkshitastigi 5°C, sem hefði þannig sérstöðu í Hafnarfirði sem knattspyrnuhús og bygging sem nota mætti til stærri viðburða innanhúss, sem krefðust þess rýmis sem húsið býður upp á.

Stærð knattspyrnuhússins

Til þess að uppfylla núverandi og fyrirjáanlegar kröfur til knattspyrnuíðkunar var horft til húss að stærð 82,5 x 120 m. Hæð yrði við útveggi 10 m og yfir miðju vallar 20 m.

Að öðru leyti er vísað til samantektarinnar *Íþróttamiðstöð Hauka Ásvellir 1 Knattþús: Húsrýmis- og kostnaðaráætlun – Frumdrög*. Unnið af ASK Arkitektum og Hnit Verkfræðistofu, nóvember 2018, sem nefnd er í heimildaskrá aftast í þessari samantekt.

Staðsetning knattspyrnuhússins m.t.t. annarra mannvirkja

- Knattspyrnuhúsið verði við norðurenda núverandi útigervigrasvallar og snúi eins og hann, en við austurjaðar svæðisins þar sem friðað land tekur við.
- Huga þarf að aðstöðu fyrir búningaskipti, salerni, þjálfa o.fl. Athuga má hvort nýta megi mannvirki sem nú þegar eru til staðar, a.m.k. í fyrsta áfanga.



Mynd 4. Afstöðumynd sem sýnir núverandi íþróttamiðstöð Ásvöllum, útvöll og fyrirhugað knattspyrnuhús.

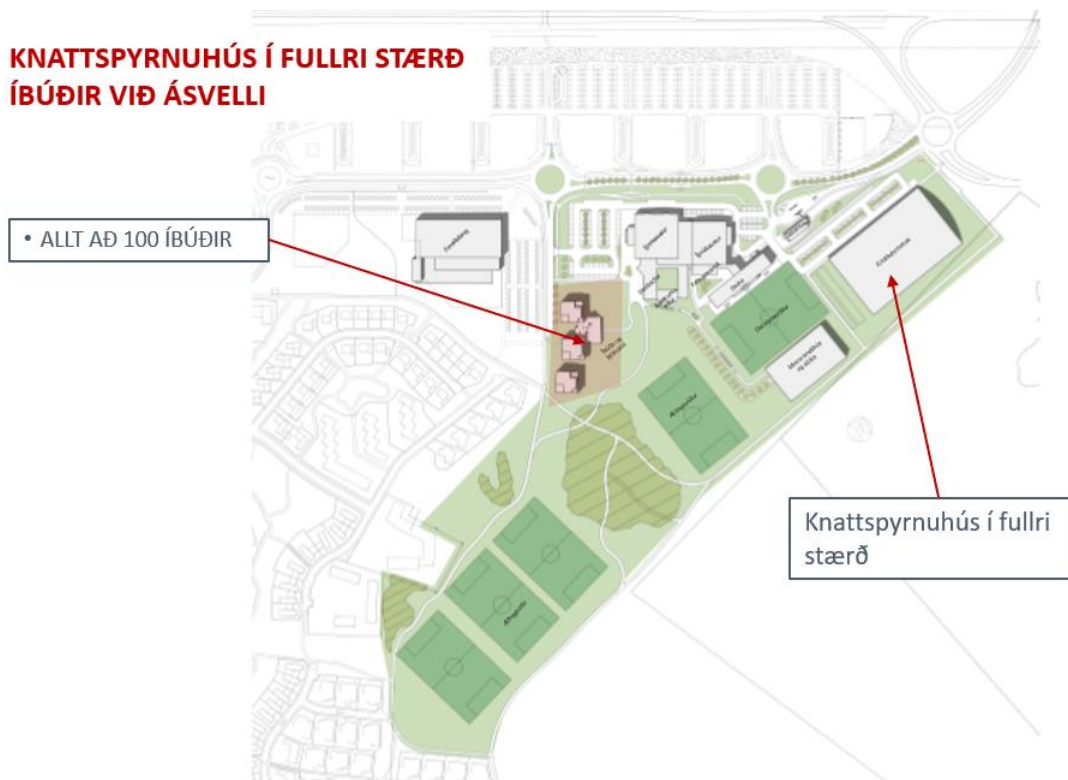
Íbúðabyggð í nágrenni íþróttasvæðisins

- Unnið hefur verið að skipulagi Hafnarfjarðarbæjar á íbúðabyggð í nágrenni íþróttasvæðisins, þar sem skipulagðar eru allt að 100 íbúðir. Lauslega má áætla tekjur af sölu lóða þar yrðu um 400 mkr., sem tækju að berast í ársbyrjun 2020.
- Til viðbótar tekjum af sölu lóða mun íbúðabyggð á svæðinu skila tekjum til bæjarfélagsins um ókomin ár, í fasteignagjöldum og útsvarsgreiðslum. Af 100 íbúðum má áætla að þessar tekjur verði um 180 mkr. á ári að núvirði.



Mynd 5. Yfirlit íbúðabyggðar á því svæði sem Haukar leggja til verkefnisins. Fyrirhugað knattspyrnuhús sýnilegt í bakgrunni.

- **KNATTSPYRNUHÚS Í FULLRI STÆRÐ**
- **ÍBÚÐIR VIÐ ÁSVELLI**



Mynd 6. Afstöðumynd íbúðabyggðar við Ásvelli.

Áfangaskipting og fjármögnun: Samstarfsverkefni Hafnarfjarðarbæjar og Hauka

Haukar hafa samþykkt að leggja til bæjarins hluta af svæði sínu til íbúðabygðar til þess að greiða fyrir uppbyggingu á Ásvöllum. Þannig verði fyrirhugað verkefni samstarf Hafnarfjarðarbæjar og Hauka, þar sem báðir aðilar hafa hag af. Uppbyggingin og aukin aðstaða til íþróttaiðkunar styrkir vaxandi hverfi í nágrenni Ásvalla og gera þau eftirsóknarverðari fyrir nýja íbúa, styður við uppbyggingu þar, tekjur af nýrri íbúabygð mun skila sér til Hafnarfjarðarbæjar um ókomin ár og bæjarfélagið mun sjálft eiga þau mannvirki sem það byggir. Fyrir Hauka verður ávinningurinn öflugra íþróttastarf og bætt aðstaða til knattspyrnuíðkunar til næstu áratuga, en kominn er tími á að bæta aðstöðu fyrir knattspyrnu á svæðinu.

Fyrir liggja frumdrög að húsrýmis- og kostnaðaráætlun verkefnisins, sbr. heimildaskrá aftast í þessari samantekt. Til þess að auðvelda heildarframkvæmd verksins er lagt til að skipta því upp í 3 áfanga, þar sem markmið með 1. áfanga er að koma upp grunnbyggingu hússins sem strax megi byrja að nýta til knattspyrnu innanhúss og frekari viðbætur bíði síðari áfanga verkefnisins.

1. áfangi: Knattspyrnuhús, grunnbygging

Fyrir liggja frumdrög að húsrýmis- og kostnaðaráætlun verkefnisins, sbr. heimildaskrá aftast í þessari samantekt. Til þess að auðvelda framkvæmd verksins er lagt til að skipta því upp í 3 áfanga, þar sem sá fyrsti er umfangsmestur, en hann er jafnframt meginþáttur verksins – sjálf grunnbygging knattspyrnuhússins. Til þess að auðvelda framkvæmd þessa áfanga er honum skipt í tvo hluta, sem dreifa má milli ára í fjárhagsáætlunum bæjarfélagsins. Þar að auki leggjast tekjur af sölu íbúðalóða frá íþróttasvæði Hauka til þessa áfanga. Með þessu móti er leitast við að unnt verði að fjármagna þetta verkefni jafnhliða öðrum framkvæmdum bæjarfélagsins.

Hér er gert ráð fyrir að í 1. áfanga verkefnisins verði reist og lokið frágangi á burðarvirki knatthússins ásamt þeim verkþáttum sem því fylgja og húsið verði strax nýtanlegt sem aðstaða til knattspyrnu innanhúss.

Kostnaður 1. áfanga: 1.260 mkr.

Aðrir þættir hússins en sjálf grunnbyggingin eru unnir í 2. áfanga og loks er frágangur lóðar og síðustu frágangsatíði innanhúss í 3. áfanga. Frumdrög að hönnun þeirra liggur fyrir, en sú vinna og útfærslur verða unnar frekar þegar fyrir kemur að þeim verkþáttum.

2. áfangi: Lagnir, rafkerfi, frágangur innanhúss, frágangur utanhúss, búningsaðstaða

Í 2. áfanga verkefnisins verður lokið stærstum hluta vinnu við lagnir, rafkerfi, frágangi innanhúss og utanhúss og búningsaðstöðu.

Kostnaður 2. áfanga: 740 mkr.

3. áfangi: Frágangur lóðar og bílastæða, áhorfendabekkir í knattspyrnuhús

Í 3. áfanga verkefnisins verður lokið þeim þáttum sem standa út af eftir 2. áfanga, auk frágangs lóðar og bílastæða.

Kostnaður 3. áfanga: 160 mkr.

Kostnaður við hönnun og eftirlit: 170 mkr.

Óvissa í þessum upphæðum kann að vera allt að +/-15% eða +/-375 mkr.

Til þess að verkið verði framkvæmanlegt innan þess svigrúms sem er fyrir hendi þarf að leita leiða til að styrkja fjármögnun þess, áfangaskipta verkinu og ná fram hagræðingu eins og kostur er.

Hér er lögð fram áætlun sem byggir á að tekjur af framlagi Hauka með nýju íbúasvæði fjármagni fyrirhugaða uppbyggingu á móti framlagi Hafnarfjarðarbæjar. Með þessu móti er tryggt að framlag í þetta verkefni sé viðráðanlegt og unnt verði jafnframt að dreifa sameiginlegu fjármagni ætluðu til uppbyggingar íþróttamannvirkja í Hafnarfirði til verkefna víðar í bæjarfélaginu. Sérstaklega er hér horft til 1. áfangans, sem liggur næst fyrir. Áfangar 2 og 3 yrðu fjármagnaðir á síðari stigum þegar fjármögnun og fjárhagsáætlanir liggja nánar fyrir.

Tafla 3. Áfangar og fjármögnun verkefnisins.

Kostnaður við hönnun og eftirlit er talinn með í þeim upphæðum sem hér koma fram.

Áfangar	Framlag Hfj til íþróttamannvirkja	Tekjur af sölu lóða af svæði Hauka	Áfangi 1	Síðari áfangar, 2 og 3
1. áfangi – fyrri hluti	410 mkr.	400 mkr.	810 mkr.	
1. áfangi – síðari hluti	450 mkr.		450 mkr.	
2. áfangi – fyrri hluti				420 mkr.
2.-3. áfangi -				420 mkr.
3. áfangi – síðari hluti				230 mkr.
Samtals fyrir 1. áfanga	860 mkr.	400 mkr.	1.260 mkr.	1.070 mkr.

Með nýrri íbúðabyggð má gera ráð fyrir viðbótartekjum til bæjarfélagsins framvegis, s.s. í útsvari og fasteignagiöldum, um 180 mkr. á ári. Þessar viðbótartekjur eru ekki taldar hér verkefninu til tekna, en horfa má til þess ávinnings sem aukin íbúðabyggð mun verða fyrir svæðið og bæjarfélagið.

Samlegð í framkvæmdum – tækifæri til hagræðingar

Til greina kemur að ná fram hagræðingu og samlegð við verkefnið með því að bjóða saman út verkefni til íbúðabygginga á Ásvallasvæðinu og byggingu knattspyrnuhúss. Hagræði gæti verið fyrir verktaka að nýta mannafla, efni og aðstöðu við bæði verkefnin. Þannig mætti t.d. efni úr uppgreftri fyrir bílakjallara í undirfyllingar á svæðinu og með stærri samningum um sameiginlegt verk mætti ná samningum um lægri heildarkostnað. Ekki væri fjarri lagi að áætla lækkun kostnaðar vegna samlegðar og hagræðingar um 5-7%. Ekki hefur verið horft til þessa í þeim áætlunum sem gerðar hafa verið í þessari samantekt og getur þessi leið því komið verkefninu enn frekar til góða.



Heimildir

Aðstaða til knattspyrnuíðkunar í Hafnarfirði. Samantekt fyrir Bæjarráð Hafnarfjarðar. Geir Bjarnason, 16. maí 2017

Tillögur starfshóps um aðstöðu til knattspyrnuíðkunar. Samantekt fyrir Bæjarráð Hafnarfjarðar. 19. október 2017.

Knattspyrna allan ársins hring – uppbygging knattspyrnuhúsa – stefnumörkun KSÍ. Mannvirkjanefnd KSÍ. Nóvember 1996.

Íþróttamiðstöð Hauka Ásvellir 1 Knattús: Húsrymis- og kostnaðaráætlun – Frumdrög. Unnið af ASK Arkitektum og Hnit Verkfræðistofu. Nóvember 2018, með uppfærðri kostnaðaráætlun ágúst 2019.