

Tillaga

Viðtakandi: Bæjarráð

Efni: Tillaga um þróunarverkefni á Varmásvæði

Dags: 19. ágúst 2024

Málsnúmer: 202311403/19.3

Sendandi: Regína Ásvaldsdóttir, bæjarstjóri

Tillaga:

Lagt er til að Mosfellsbær kanni áhuga markaðsaðila á uppbyggingu tveggja þróunarverkefna á Varmásvæði með það að markmiði að fá hæfa og áhugasama aðila til samstarfs um þróun og uppbyggingu.

Annars vegar er um að ræða markaðskönnun á grundvelli 45. gr. laga um opinber innkaup sem felur í sér að kanna áhuga mögulegra samstarfsaðila að þjónustu – og aðkomubyggingu að Varmá en markmið könnunarinnar er að veita áhugasömum og hæfum aðilum færi á að koma fram með hugmyndir að möguleikum við fjárfestingu og þróun byggingarinnar með samnýtingu í huga. Markaðskönnunin er óskuldbindandi fyrir Mosfellsbæ og felur hvorki í sér að gengið verði til samninga við þátttakendur í könnuninni né að efnt verði til útboðs í kjölfar hennar.

Hins vegar að kalla eftir hugmyndum um þróun og uppbyggingu á lóð við Háholt 5 án skuldindingar fyrir Mosfellsbæ. Markmið með uppbyggingu á þróunarsvæðinu að Háholti 5 er að styðja við uppbyggingu Varmásvæðisins til lengri tíma, tengja við miðbæjarsvæðið og styrkja starfsemina á svæðinu.

Greinargerð:

Mosfellsbær nýtur vaxandi vinsælda sem útivistarbær en fjölmargir hópar koma á hverjum degi í Mosfellsbæ til að nýta sér þau frábæru útivistarsvæði sem eru í bænum. Við Varmá eru flest íþróttamannavirki bæjarins og það eru tækifæri til stækkunar á því svæði. Annars vegar með sterkari tengingu við miðbæjarsvæðið og hins vegar við Ævintýragarðinn. Þjónustu- og aðkomubygging væri hjartað á þessu svæði.

Stýrihópur um endurskoðun á framtíðarsýn fyrir íþróttasvæðið að Varmá var skipaður af bæjarráði þann 18. janúar 2024.

Starfshópurinn skipa:

- Kjörnir fulltrúar: Halla Karen Kristjánsdóttir, Valdimar Birgisson og Ásgeir Sveinsson. Til vara Erla Edvardsdóttir og Jana Katrín Knútsdóttir.
- Regína Ásvaldsdóttir, bæjarstjóri.
- Arnar Jónsson, sviðsstjóri menningar-, íþrótt- og lýðheilsusviðs.
- Jóhanna B. Hansen, sviðsstjóri umhverfissviðs.
- Guðjón Svansson, leiðtogi íþrótt- og lýðheilsamála.
- Einar Ingi Hrafnsson, framkvæmdastjóri Aftureldingar.

Helstu verkefni sem áætlað var samkvæmt erindisbréfi, að stýrihópurinn tæki til skoðunar voru:

1. Framtíðarsýn vegna uppbyggingar íþróttamannvirkja í Mosfellsbæ, þ.m.t. á Varmárvæði og á Blikastaðalandi
2. Heildarskipulag Varmárvæðisins með hliðsjón af uppbyggingarpörf íþróttastarfs og annarri uppbyggingu
3. Endurskoðun þarfagreiningar fyrir Varmárvæðið og þjónustubyggingu, bæta við skoðun á sundlaugarbyggingu og öðrum rýmum sem skýrsla Eflu tekur ekki til.
4. Kostnaðarmat á valkostum, bæði m.t.t. uppbyggingar svæðisins og fjármögnun íþróttamannvirkja

Þarfagreining vegna þjónustu- og aðkomubyggingu á Varmárvæði hefur verið uppfærð með aðkomu hagsmunaaðila og skilaði stýrihópur þarfagreiningarskýrslu til bæjarráðs þann 18. apríl síðastliðinn (fylgiskjal 1). Í framhaldinu hefur verið unnið að undirbúningi skipulags Varmárvæðis auk vinnu við kostnaðarmat og fjármögnun vegna uppbyggingar á svæðinu.

Stýrihópurinn hefur skoðað leiðir til fjármögnunar á nýrri þjónustu- og aðkomubyggingu. Byggt á þeirri umræðu í stýrihópi er lagt til að kannað verði hvort mögulegt sé að fá hæfa og áhugasama samstarfsaðila til að taka þátt í fjárfestingu og þróun byggingarinnar með samnýtingu í huga. Í tengslum við þá uppbyggingu verði jafnframt auglýst eftir hugmyndum frá áhugasömum aðilum um þróun og uppbyggingu lóðarinnar að Háholti 5.

Þjónustu- og aðkomubygging

Niðurstöður uppfærðrar þarfagreiningar sýna að þörf er á stærri byggingu en þeirri sem sett var í útboð árið 2022. Útboðið gerði ráð fyrir 1.280 m² byggingu en uppfærð þarfagreining gerir ráð fyrir allt að 1.722m². Aukningin liggur m.a. í fleiri búningsherbergjum, þriðja klefanum, auknu geymslurými, stærri vinnuaðstöðu starfsfólks, auknu rými fyrir fjölnotasali og stærri veitinga- og kaffiaðstöðu. Það á þó eftir að uppfæra hönnun byggingarinnar m.t.t. breyttra þarfa og möguleikum á samnýtingu rýma, til dæmis með fyrirhugaðri stúkubyggingu. Að auki lagði vinnuhópur þarfagreiningar áherslu á að hanna þurfi og taka tillit til aðliggjandi rýma en það var ekki gert í útboðinu 2022. Gera má ráð fyrir að það kalli á endurhönnun og að gerðar verði breytingar og endurbætur á allt að 800m².

Stækkuð bygging, hærri byggingarkostnaður, breyting og uppfærsla á aðliggjandi rýmum hefur þau áhrif að áætlaður kostnaður við þjónustu- og aðkomubygginguna er umfram það sem hefur verið áformað í verkefnið samkvæmt þriggja ára áætlun. Þriggja ára áætlun gerir ráð fyrir 500 m. kr. árið 2025 og 500 m. kr. árið 2026.

Markaðskönnunin skv. 45. gr. laga nr. 129/2016 um opinber innkaup er tæki til upplýsingaöflunar um hugmyndir áhugasamra aðila á almennum markaði hvað varðar nýtingu á svæðinu. Markmið markaðskönnunarinnar er að leita að aðilum sem væru tilbúnir til að taka þátt í þróun, fjárfestingu, uppbyggingu og samnýtingu á framangreindum svæðum og verkefnum og fá fram viðmið um framkvæmdakostnað. Markaðskönnunin er óskuldbindandi fyrir Mosfellsbæ og felur hvorki í sér að gengið verði til samninga við þátttakendur í könnuninni né að efnt verði til útboðs í kjölfar hennar.

Háholt 5

Um er að ræða lóð í eigu Mosfellsbæjar að Háholti 5:

Stærð lóðarinnar er 0,4 ha

- Lóðin er á skipulögðu miðsvæði við Vesturlandsveg með aðkomu frá Háholti.
- Á lóðinni eru til staðar fjölbreytt tækifæri til uppbyggingar í miðbæ Mosfellsbæjar á sviði þjónustu, afþreyingar, hótels, verslunar eða með öðrum þeim hætti sem nýst getur íbúum og

gestum sveitarfélagsins. Lóðin er í nálægð við Hótel Laxness, félagsheimilið Hlégarð og íþróttasvæðið að Varmá.

Markmiðið með öflun hugmynda fyrir nýtingu lóðarinnar við Háholt 5 væri að fá fram hugmyndir frá hæfum og áhugasömum aðilum um þróun og uppbyggingu lóðarinnar sem og verðmæti byggingarréttar. Slík athugun, s.s. í formi hugmyndasamkeppni, er jafnframt óskuldbindandi fyrir Mosfellsbæ. Í kjölfarið yrði lagt mat á hugmyndir og hvort nýta megi þær í framhaldinu við mögulega lóðaúthlutun sem og mögulegt verð fyrir byggingarrétt á lóðunum.

*Virðingarfyllt,
Regína Ásvaldsdóttir*

Fylgiskjal:

1. Þarfagreining vegna þjónustu- og aðkomubyggingu á Varmásvæði
2. Yfirlitskort sem sýnir afmörkun umræddra þróunarsvæða og aðalskipulagi.