

## FW: Nemendagarðar Lýðskólans

**Til** : Bryndís Ósk Jónsdóttir  
**Frá** : Birgir Gunnarsson  
**Heiti** : FW: Nemendagarðar Lýðskólans  
**Málsnúmer** : 2020090040  
**Málsaðili** : Nemendagarðar Lýðskólans á Fla  
**Skráð dags** : 10.09.2020 08:01:09  
**Höfundur** : Birgir Gunnarsson

**Viðhengi** [image003.jpg](#)[image003.jpg](#)  
[image002.jpg](#)[image002.jpg](#)  
[image001.jpg](#)[image001.jpg](#)  
[Drög að framkvæmdakostnaði.xlsx](#)[Drög að framkvæmdakostnaði.xlsx](#)  
[Flateyri\\_bréf\\_07\\_09.docx](#)[Flateyri\\_bréf\\_07\\_09.docx](#)

Sæl  
Meiri upplýsingar varðandi nemendagarðana á Flateyri.

Kær kveðja,  
**Birgir Gunnarsson bæjarstjóri**  
450 8024 – 897 3464 - [birgir@isafjordur.is](mailto:birgir@isafjordur.is)

---

**From:** Runólfur Ágústsson [mailto:runolfur@thorpidvistfelag.is]  
**Sent:** þriðjudagur, 8. september 2020 09:33  
**To:** Birgir Gunnarsson ; Daníel Jakobsson  
**Cc:** Egill Ólafsson  
**Subject:** Nemendagarðar Lýðskólans

Sælir Birgir og Daníel.

Sendi ykkur hér samantekt um nýja nemendagarða Lýðskólans. Egill sendir ykkur síðan formlegt erindi varðandi þetta mál fh. Félagsins(sjá óundirritað hér sem viðhengi).

Er búinn að ræða þetta við aðstoðarmann ráðherra á föstudaginn og í dag aðstoðarforstjóra HMS. Gert er ráð fyrir, að því gefnu að þið séu til í að bakka málið upp, að Ásmundur Einar og Anna Guðmunda(HMS) komi vestur á skólasetninguna þann 19. Sept og skrifi undir viljayfirlýsingu um málið með skólanum, nemendagörðum og bænum.

Gengur þetta svona?

Mbk.

-r

-----

Í sumar þegar ljóst var að Veðurstofan myndi ekki heimila skólanum að nýta Pro Fishing húsin í kjölfar flóðanna fórum við að huga að framtíðarlausn fyrir Nemendagarða. Tólf herbergi eru í gamla Dvaló en nemendur eru nú þriðja árið í röð, um 30 svo um 20 herbergi vantar miðað við núverandi nemendafjölda. Til skamms tíma í vetur björgum við okkur með því að leigja húsnæði í þorpinu, m.a. nokkar íbúðir á rýmingarsvæði í blokk við Hjallaveg.

Framtíðaráætlanir skólans gera ráð fyrir 40 nemendum á þeim tveimur brautum sem nú eru kenndar, ásamt 20 nemendum til viðbótar við nýja alþjóðlega braut sem nú er í þróun. Endanlegur nemendafjöldi skólans er því 60

manns.

Umræðan snerist um þá kosti að kaupa þá blokk sem við nú leigjum, og mögulega annað húsnæði eða að byggja nýtt. Ljóst er að kaup á notuðu húsnæði er mun ódýrari kostur, en á sama tíma myndi slíkt taka húsnæði í nýtingu varanlega af markaði þar sem þegar er skortur á húsnæði og hafa þannig samfélagslega neikvæð áhrif til lengri tíma.

Með sama hætti myndi nýbygging hafa jákvæð samfélagsleg áhrif á þorpið, þar sem nýtt íbúðarhúsnæði hefur ekki verið byggt lengi.

Á stjórnarfundum Nemendagarða, sem nýlega var haldinn, og vísað er til í erindi félagsins til Ísafjarðarbæjar, var ákveðið að skipa byggingarnefnd til að hefja undirbúning nýbyggingar Nemendagarða Lyðskólans á Flateyri. Stefnt er að framkvæmdum næsta sumar fyrir eitt eða fleiri hús með allt að 20 herbergjum í fyrsta áfanga. Líklegast er um tímurbús að ræða sem framleidd yrðu erlendis og skipað upp fullbúnum einingum í Flateyrahöfn til samsetningar. Slíkt ræðst þó af gengisþróun.

Við fyrstu umræðu komu fram tvö sjónarmið um framkvæmdina:

- A. Annars vegna að nýta byggingarlóð við Dvaló, núverandi nemendagarða (13 herbergi) og byggja þar nýtt tveggja hæða hús (þrjár hæðir kalla á lyftu sem hækkar kostnað), stakstætt eða með tengibyggingu við núverandi hús. Einnig kæmi þar til greina að byggja tvö 10 herbergja hús. Í báðum tilfellum yrði um að ræða „klasa“ nokkurra herbergja (öll með baði) sem deildu sameiginlegri félagsaðstöðu og eldhúsi.
- B. Hins vegar að byggja fleiri hús í smærri einingum, 3-7 herbergi (með baði) í húsi með sameiginlegri stofu og eldhúsi. Húsin yrðu „sería“ en samt hvert með sínu sniði hvað varðar útlit, efni og lit. Þau gætu staðið saman í þyrpingu eða verið dreift um þorpið.

Almennt um hönnunarforsendur má segja, á þessu stigi, þrátt fyrir að þarfagreining og umræða hafi ekki farið fram innan hópsins:

1. Hönnun taki mið af staðaranda þorpsins og miði að því að verða áberandi í ásýnd þess á hógværan hátt sem taki tillit til núverandi byggðar, atvinnusögu og umhverfis. Ekki hefur verið byggt nýtt íbúðarhúsnæði á Flateyri í áratugi.
2. Hönnun taki mið af því að snjóalög geta orðið afar þung á Flateyri. Þetta þarf að hafa í huga m.a. hvað varðar þakgerðir m.t.t. leka og snjóhruns af þaki.
3. Kostnaður rúmist innan forsenda ódýrs húsnæðis fyrir námsmenn.

Varðandi leið A, þá er fordæmi fyrir slíkri byggingu í nýjum Stúdentagörðum HÍ í þar sem eru 4 klasa íbúðir (með 8 herbergjum hver) á hverri hæð hannaðar af Yrki arkitektum. Sjá meðfylgjandi mynd. Þar eru 8 herbergi í hverri klasaíbúð sem sameinast um eldhús, borðstofu og stofu. Hvert herbergi er með sér baði. Á gangi aftan við eldhús eru geymsluskápar, einn fyrir hvern íbúa.



Hvað leið B varðar, þá má sem dæmi sýna létt einingahús þar sem val er um 3-7 herbergi sem sameinast um eldhús, borðstofu og stofu. Þau eru samsett úr mismunandi álmum, sem hægt er að raða upp í L, T vinkil eða beina línu. Klæðningar geta verið mismunandi svo að fjölbreytileiki sé tryggður. Hér að neðan má sjá eldhús, borðstofu og stofu í einni álmum og 3 herbergi í hinna álmum.



Þá eru ótaldir möguleikar á smáhúsum eins og hér sjást þar sem 40 m<sup>2</sup> húsum er raðað saman, burðarvirki er úr stáli en veggir og klæðning úr timbri.



Í samráði við skólastjóra og formann stjórnar Nemendagarða ræddi ég við aðstoðarmann félags- og húsnæðismálaráðherra á föstudaginn. Ráðherra stefnir á að koma vestur þann 19. September og vera við setningu skólans. Við það tækifæri er stefnt á að tilkynna um byggingu nýrra nemendagarða fyrir skólann og undirritunar viljayfirlýsingar um málið milli skólans, Nemendagarða, Ísafjarðarbæjar og ráðherra og HMS.

Í kjölfarið átti ég fund með aðstoðarforstjóra HMS um stofnframlög ríkisins til framkvæmdarinnar. Stofnframlög til námsmannaíbúða eru almennt 34% af framkvæmdaskostnaði, en HMS hefur heimild til að hækka það í byggðalögum þar sem verulegur munur er á byggingarkostnaði og markaðsverði íbúða eins og í tilfelli Flateyrar. HMS tekur almennt jákvætt í umleitan skólans og tekur fram að lán til nemendagarða séu á 3,5% vöxtum og að hlutfall ríkis í stofnframlagi yrði metið sérstaklega af stofnuninni.

Tímalínan er í sjálfu sér fín, við gætum, með því að vinna hratt, ákveðið um framkvæmd og fullhannað fyrir áramót, samið samhliða við framleiðanda, sem þarf að koma að hönnuninni, og fengið byggingu til landsins næsta sumar, miðað við að gera þetta svipað og Ískalk á Bíldudal. Framleiðslulínur fyrir timburhús í Balkanlöndum og Póllandi eru meira og minna lausar vegna Covid og verkið smátt á þeirra mælikvarða.

Við Óttar höfum gert meðfylgjandi kostnaðaráætlun um framkvæmdina og miðum þar við reynslu af samningsgerð við BykoLat á fyrri stigum Gufunessverkefnisins sem ég verkefnastýri, sem og endanlegum fermetrakostnaði Eyktar þar miðað við steiptar einingar. Hér setjum við upp tvo valkosti, annars vegar eitt hús með 20 herbergjum og hins vegar 5 hús með 4 herbergjum hvert og áætlað er að kostnaðarmunur á fermetra sé um 50 þúsund krónur þar á milli.

Framleiðslukostnaður á birtan m2 áætlum við með þessu 350 þúsund á eitt stórt hús en 400 þúsund á 5 smærri hús. Ofan á það reiknum við 50 þúsund í hönnun, verkefnastjórn o.þ.h.

Ljóst er að töluverður kostnaðarmunur er á þessum mismunandi leiðum, bæði vegna munar á fermetraverði, en líka vegna þess að sameiginleg rými nýtast betur í einu stóru húsi en mörgum minni. Á móti kemur að rekstraröryggi er meira í litlu húsunum, ef samdráttur yrði t.d. í aðsókn, vegna þess að auðveldara yrði að leigja þau út á almennum markaði. Þá myndi sú leið að líkindum hafa sterkari samfélagsleg áhrif í þorpinu.

Eins og meðfylgjandi drög að kostnaðar- og rekstraráætlun sýna, virðist þökkalegur rekstrargrundvöllur fyrir framkvæmdinni.

Forsendur:

1. 3,5% lán til 60% af framkvæmdakostnaði
2. Stofnframlög 40% af framkvæmdakostnaði

3. Byggingarkostnaður 400 þúsund pr birtan m<sup>2</sup> í einu húsi
4. Byggingarkostnaður 450 þúsund pr birtan m<sup>2</sup> í 5 húsum
5. Einungis reiknaðar afborganir af lánum,
6. Afborganir láns er jafnað á 9 mánuði á ári(skólatími).
7. Inn í módelið vantar:
  - a. Greiðslu höfuðstóls láns, líklega á 45 árum
  - b. Rekstrarkostnað og viðhald
  - c. Leigutekjur yfir sumarið(3 mánuði)

A: Fimm, 4 herbergja, tveggja hæða hús

Hvert herbergi með baði 15 birtir m<sup>2</sup>

Eldhús og alrými 35 birtir m<sup>2</sup>

Hver hús 95 birtir m<sup>2</sup>

Samtals 475 birtir m<sup>2</sup>

Heildarkostnaður 214 mkr.

Afborganir láns mv 9 mán 25 þúsund pr herbergi pr. mán

B: Eitt, 20 herbergja, tveggja hæða hús

Hvert herbergi með baði 15 birtir m<sup>2</sup>

Eldhús og alrými 100 birtir m<sup>2</sup>

Samtals 400 birtir m<sup>2</sup>

Heildarkostnaður 160 mkr.

Afborganir láns mv 9 mán 19 þúsund pr herbergi pr. mán

Óskað er eftir samvinnu við bæinn um þróun, fjármögnun, skipulag og útfærslu málsins út frá samfélagslegum áhrifum þess.

Með góðri kveðju,

Fh. Lýðskólans á Flateyri

Runólfur Ágústsson, formaður stjórnar.