

# SAMNINGUR

Reykjavíkurborgar



og

Knattspyrnufélagsins Fram



vegna uppbyggingar á íþróttamannvirkjum í Úlfarsárdal, sem  
þjóna eiga félagsmönnum Fram, íbúum Grafarholts og  
Úlfarsárdals

Drög 8. des. 2016

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, Reykjavík og Knattspyrnufélagið Fram, kt. 491070-0139 Safamýri 28, Reykjavík (hér eftir nefnt „Fram”) gera með sér svofelldan

## SAMNING

um uppbyggingu á íþróttamannvirkjum á íþróttasvæði Fram í Úlfarsárdal (hér eftir nefnt “hverfið”).

### I. kafli. Inngangur

#### 1.gr.

##### Almennt

Með sameiginlegri viljayfirlýsingu, dags. 2. mars 2004, voru aðilar sammála um að stefna að því að Fram tæki að sér að þjóna nýju hverfi í Grafarholti og Úlfarsárdalnum á sviði íþróttastarfs.

Viljayfirlýsingin kveður á um að í hverfinu verði höfuðstöðvar Fram og skuli stefnt að því að þar verði knattspyrnusvæði, íþróttahús, önnur íþróttaaðstaða auk stjórnunar- og félagsaðstöðu félagsins.

Í samræmi við 4. gr. viljayfirlýsingar frá 2. mars 2004 mun Fram sinna íþróttastarfi í Safamýri samkvæmt þjónustusamningi sem nú er í gildi. Við flutning höfuðstöðva Fram sbr. 8. gr., verður hins vegar öll starfsemi félagsins í Úlfarsárdal. Með samningi félagsins og Reykjavíkurborgar frá 1. maí 2008 var fyrirhugað að hefja uppbyggingu í Úlfarsárdal. Sú uppbygging gekk ekki eftir vegna efnahagsáfallanna sem riðu yfir haustið 2008.

Með viðaukasamningi milli aðila frá 16. janúar 2011 sömdu aðilar um að fara skyldi í ákveðnar framkvæmdir á árunum 2011-2014. Hafist var handa við hluta áður umsaminna framkvæmda. Reykjavíkurborg hefur nú byggt gervigrasvöll og grasæfingasvæði í Úlfarsárdal, komið fyrir bráðabirgða búningsaðstöðu og aðstöðu vegna æfinga- og heimaleikja á gervigrassvæði. Þá hefur félagið aðgang að íþróttahúsum Ingunnarskóla og Sæmundarskóla.

#### 2.gr.

##### Markmið

Markmið aðila með samningi þessum nú er að fullnægja þeim kröfum er íbúar hverfisins og aðilar gera til öflugs íþróttá- og æskulýðsstarfs í hverfinu til framtíðar. Fram stefnir að því að verða fyrirmyndar og alhliða íþróttafélag í hverfinu.

Með samningi þessum lætur Reykjavíkurborg Fram í té aðstöðu í hverfinu, sem fullnægja á starfsemi Fram í nánustu framtíð. Gerður verður leigu- og rekstrarsamningur um mannvirkin, sbr. 6. og 7. gr. Fram skuldbindur sig til þess að annast íþróttá- og æskulýðsstarf fyrir félagsmenn Fram, íbúa í Grafarholti og Úlfarsárdal og á starfssvæði Fram og þjónusta skóla og aðra aðila verði eftir því leitað. Gera skal sérstakan þjónustusamning milli ÍTR/Reykjavíkurborgar og Fram varðandi þetta hlutverk Fram. Í samningnum er einnig fjallað um styrkveitingar vegna æfinga og keppna, í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar og ÍBR, og um nánari samskipti Fram og Reykjavíkurborgar vegna rekstrar á nýjum mannvirkjum.

Með samningi þessum staðfesta aðilar vilja sinn til samvinnu við að byggja mannvirki og íþróttaaðstöðu í hverfinu í samræmi við 1. og 2. gr. samnings þessa.

### **3. gr.**

#### Efnisatriði

Í samningi þessum er í megindráttum fjallað um eftirtalin atriði:

- Skipulagsmál íþróttasvæðis Fram í hverfinu.
- Afmörkun á íþróttasvæði Fram í hverfinu og framtíðarsvæði.
- Uppbygging íþróttamannvirkja á svæðinu.
- Notkun Fram á öðrum íþróttamannvirkjum í hverfinu.
- Eignarhald og greiðslur mannvirkja
- Framkvæmdaáætlun, hönnun, útboð og byggingarnefnd.
- Almenn ákvæði
- Undirritun, fyrirvarar og staðfesting.

## **II. kafli. Skipulagsmál**

### **4. gr.**

#### Deiliskipulag

Samþykkt hefur verið nýtt deiliskipulag fyrir miðsvæði í Úlfarsárdal, sbr. fskj. merkt nr.1. Þar er íþróttasvæði Fram skilgreint ásamt því sem mannvirkja svæðisins er getið. Íþróttasvæði Fram í hverfinu afmarkast samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu. Jafnframt eru afmarkaðir byggingarreitir fyrir hvert og eitt íþróttamannvirki sbr. III. kafla samnings þessa.

Ennfremur er á svæðinu gert ráð fyrir skóla, leikskóla, sundlaug og menningarmiðstöð. Fram tók þátt í gerð forsagnar vegna samkeppni þessara mannvirkja og mannvirkja fyrir Fram og jafnframt átti fulltrúi Fram sæti í dómnefnd sem dæmdi tillögur sem bárust í samkeppnina.

Deiliskipulagi vegna íþróttasvæðis Fram verður breytt sbr. 5. gr.

## **III. kafli. Uppbygging íþróttamannvirkja**

### **5. gr.**

#### Íþróttamannvirki á svæðinu

Í samræmi við deiliskipulag svæðisins, sbr. 4. gr., er gert ráð fyrir að Reykjavíkurborg leggi Fram til íþróttamannvirki á svæðinu til að fullnægja markmiðum samnings þessa, sbr. 2. gr.

Eftirfarandi mannvirki og notkun þeirra skal bundin við íþróttastarfsemi og félagsstarfsemi, þó þannig að önnur fényting mannvirkja, t.d. útleiga á sölum, skal heimil enda komi slíkt ekki niður á íþróttastarfi Fram eða rýri hagsmuni Reykjavíkurborgar og sé í samræmi við markmið íþrótt- og æskulýðsstarfs í Reykjavík.

Í samræmi við niðurstöður samkeppni, sbr. fskj. 2, um mannvirki í Úlfarsárdal leggur Reykjavíkurborg Fram til eftirtalin mannvirki á svæðinu.

#### 1. Fjölnota íþróttamannvirki Fram

Felur í sér fjölnota íþróttahús þar sem hægt er að koma fyrir tveimur handknattleiksvöllum í fullri stærð, þversum og með búnaði fyrir æfingar og leiki. Með áfasteri áhorfendaaðstöðu fyrir aðalleikvang og búningsklefum undir til viðbótar við aðra búningsklefa í mannvirkinu. Minni íþróttasalir, félags- og

- þjónustuaðstaða fyrir starfsfólk, þjálfara og félagsmenn ásamt samkomusal og fundaraðstöðu. Anddyri, verslun, þjónusta, áhaldageymslur, geymslur o.s.frv.
2. Aðalleikvangur Fram  
Fullnægir öllum kröfum leyfiskerfis KSÍ um mannvirki til keppni í efstu deild karla í knattspyrnu með áhorfendastúku undir sama þaki. Á aðalvelli félagsins verði gervigras með upphitun og flóðlýsingu ásamt vökvunarkerfi.
  3. Gervigrasvöllur  
Fullnægir öllum þörfum samkvæmt núverandi stöðlum varðandi grasið, flóðljós, stærð o.s.frv. Við undirritun samnings þessa er þessari framkvæmd lokið.
  4. Grasæfingavellir við aðalleikvang  
Fullnægir almennum kröfum varðandi undirlag, gæði grassins o.s.frv. Við undirritun samnings þessa er þessari framkvæmd lokið.
  5. Fjölnota æfingavöllur  
Fullnægir almennum kröfum varðandi undirlag o.s.frv.
  6. Bílastæði, lóðafrágangur, trjágróður, gönguleiðir, hjólaleiðir, undirgöng, svæðið afgirt o.fl.
  7. Þjónustuhús/geymslur við útisvæði
  8. Ekki verður farið í framkvæmdir við grasvelli og þjónustuhús austast á svæði Fram sbr. gildandi deiliskipulag en svæðið verður merkt sem íþróttasvæði og ekki nýtt að öðru leyti nema með samþykki Fram. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að fara í þessar framkvæmdir ef nauðsynlegt getur talist að undangenginni þarfagreiningu.
  9. Í deiliskipulagi fyrir svæðið, sbr. fylgiskjal merkt nr. 1, er gert ráð fyrir framtíðarþróun íþóttasvæðis. Deiliskipulagi verður breytt í samræmi við ákvæði 5. greinar um mannvirki. Í samningi þessum er ekki gert ráð fyrir að Reykjavíkurborg leggi til fjármagn til mannvirkja á þessu framtíðarsvæði íþróttasvæðis, svo sem knatthús og viðbótar áhorfendasvæði með langhlið og enda beggja vegna aðalvallar en endurskoða þarf áform um áhorfendasvæði með langhlið aðalvallar vegna breytinga á aðalleikvangi, sem nú er ráðgert að verði flóðlýstur gervigrasvöllur. Munu aðilar semja sérstaklega um uppbyggingu þessara mannvirkja ef til þess kemur.

#### **6. gr.**

Önnur íþróttamannvirki í hverfinu

Með samningi þessum tryggir Reykjavíkurborg Fram afnot af öðrum íþróttahúsum Reykjavíkurborgar í hverfinu í samræmi við reglur ÍBR og ÍTR um húsaleigu- og æfingastyrki og samkvæmt frekara samkomulagi aðila.

### **IV. kafli. Eignarhald og greiðslur**

#### **7. gr.**

Eignarhald íþróttamannvirkja

Eignarhald mannvirkja svæðisins verður með þeim hætti að Reykjavíkurborg verður eigandi mannvirkjanna.

Knattspyrnufélagið Fram verður þó eigandi félagsaðstöðu, skrifstofuaðstöðu og samkomu- og veitingasalar í mannvirkjunum, alls um 775 m<sup>2</sup>, sbr. fskj 3 Félagið mun bera ábyrgð á rekstri þessa hluta mannvirkisins

Fram er tryggður afnotaréttur af íþróttahúsi, gervigrasvelli, æfingavelli og keppnisvelli í Úlfarsárdal, skv. samningi þessum til 99 ára og lengur óski Fram þess. Fram greiðir Reykjavíkurborg leigu fyrir þessi afnot og leggur fram sem leigugreiðslur og sem greiðslu á móti eignarhlut sínum í mannvirkjunum í Úlfarsárdal, sbr. 2. mgr., eignarhlut sinn í íþróttahúsi Fram, viðbótarbyggingu, félagsaðstöðu og bílastæði við Safamýri. Með samningi þessum, og þegar íþróttahús og félagsaðstaða eru fullbúin og starfsemi hefst í mannvirkjunum í Úlfarsárdal eignast Reykjavíkurborg þannig að fullu hlut Fram í íþróttahúsi félagsins við Safamýri og aðra aðstöðu.

Þar til íþróttahús og félagsaðstaða í Úlfarsárdal verða tekin í notkun hefur Fram yfirráð yfir íþróttahúsi, viðbótarbyggingu, félagsaðstöðu og bílastæðum við Safamýri og annast rekstur þessara mannvirkja ásamt gervigrasvelli og grasæfingasvæði. Þegar uppbyggingu íþróttahúss og félagsaðstöðu í Úlfarsárdal er lokið og aðilar hafa fullnægt skyldum sínum, sbr. 2. gr. samnings þessa, flytur Fram starfsemi sína endanlega frá núverandi svæði félagsins í Safamýri. Um leið lýkur afnota- og umráðarétti félagsins yfir allri aðstöðu í Safamýri og flyst afnota- og eignaréttur þá að fullu yfir til Reykjavíkurborgar. Skuldbindur Fram sig til að gefa út afsal á hendur Reykjavíkurborg fyrir sínum eignarhlut í fasteignum við Safamýri.

Reykjavíkurborg mun tryggja góða þjónustu við börn á starfssvæði Fram í Safamýri, eftir flutning félagsins, með samningi við eitthvert af nálægum starfandi íþróttafélögum í Reykjavík. Í Safamýri verður því áfram íþróttahús, sparkvöllur og gervigrasvöllur og hugsanleg önnur aðstaða, byggt á frekari þarfagreiningu og samningum.

Fram mun gera þjónustusamning við Reykjavíkurborg um rekstur allra mannvirkja á svæðinu í Úlfarsárdal. Mun félagið hafa full afnot og umráðarétt yfir öllum mannvirkjunum, sbr. þó 6. mgr. og samkvæmt nánara samkomulagi aðila. Forstöðumaður allra íþróttamannvirkjana og aðrir starfsmenn við íþróttaaðstöðu verða starfsmenn Fram og annast umsjón með rekstri allra mannvirkja á svæðinu samkvæmt fyrrgreindum þjónustusamningi.

Íþróttasalur fjölnota mannvirkis Fram ásamt fylgirými, sbr. 1. tl. 5. gr., verða nýtt af skólum í hverfinu eftir nánari ákvörðun Reykjavíkurborgar virka daga klukkan 08.00 – 14.00 á tímabilinu 15. ágúst til 10. júní árlega. Afnot skóla af íþróttamannvirkjum á þessum tíma skulu skipulögð í samráði við starfsmenn Reykjavíkurborgar og Fram og gera skal um þetta sérstakt samkomulag. Um önnur afnot gilda sömu reglur og um önnur íþróttahús í Reykjavíkurborg, þó þannig að Fram skal hafa forgang um afnot íþróttasalarins utan skólatíma. Um keppnir og rekstur íþróttahússins gilda sömu reglur og í öðrum íþróttasölum í Reykjavík. Jafnframt skulu skólar í hverfinu eiga kost á afnotum af gervigrasvelli eftir nánara samkomulagi. Skóla- og frístundasvið Reykjavíkurborgar greiðir fyrir afnot skóla af íþróttasölum og gervigrasvelli og skal gerður sérstakur samningur vegna þess.

Þá verður gerður sérstakur samningur milli Dalskóla og Fram um afnot skólans af samkomusal í mannvirki Fram, ef þörf krefur. Einnig verður gerður sérstakur samningur um möguleg afnot Fram af öðrum hlutum bygginganna þar sem slíkt á við og um samnýtingu er að ræða.

## **8. gr.**

### **Greiðslur**

Reykjavíkurborg mun leggja fram fé til uppbyggingar allra íþróttamannvirkja. Verða fjárframlög í samræmi við hönnun, uppbyggingu og tímasetningu framkvæmda í samráði við ákvarðanir stýrihóps um uppbyggingu mannvirkja á svæðinu.

Í fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar verði varið fjármunum til uppbyggingar íþróttadstöðu á svæði félagsins í Úlfarsárdal, auk annarrar aðstöðu svo sem keppnisvallar og áhorfendaaðstöðu, félagsaðstöðu o.fl. í samræmi við 5. gr. samnings þessa.

Núverandi frumkostnaðaráætlun mannvirkja fyrir Fram nemur um 4.000 mkr., sbr. 5 gr. liður 1-7, sbr. forskj. 5. En áður hefur borgin byggt gervigrasvöll, grasæfingasvæði, undirbyggingu fyrir aðalvöll og ýmsa aðra aðstöðu að verðmæti um 600 mkr.

Með samningi þessum fylgir áætlun um framkvæmdatíma og kostnaðaráætlun, merkt fylgiskjal 5.

Reykjavíkurborg annast greiðslur til verktaka og hönnuða.

## V. kafli

Styrkur Reykjavíkurborgar vegna Fram í tengslum við íþróttamannvirki í Safamýri, íþróttafulltrúa og gervigrasvelli og afnot af íþróttamannvirkjum skóla er áætlaður 86.6 mkr. á ári, sbr. samning Reykjavíkurborgar við ÍBR.

Reykjavíkurborg mun áfram styrkja félagið í samræmi við 3. gr. viðaukasamnings frá 16. janúar 2011 um viðbótarstuðning vegna starfsemi íþróttafulltrúa í Grafarholti og Úlfarsárdal, þar til félagið hefur alfarið flutt starfsemi sína í Úlfarsárdal.

Þá mun Reykjavíkurborg styrkja Fram um 12 mkr. á ári, vegna kostnaðar félagsins vegna frístundastrætó á milli Úlfarsárdals/Grafarholts og Safamýri.

Styrkur Reykjavíkurborgar vegna Fram vegna Laugardalsvallar, sbr. 11. gr., frístundaaksturs og viðbótar íþróttafulltrúa nemur 33 mkr.

Heildarstyrkur Reykjavíkurborgar til Fram á ári er því áætlaður 119.6 mkr. Fjárhæð þessi tekur breytingum við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert og verður endurskoðuð við flutning Fram í Úlfarsárdal.

## VI. kafli. Framkvæmdaáætlun

### 9. gr.

Starfshópur um heildarskipulag uppbyggingu mannvirkja

Niðurstaða hönnunarsamkeppni liggur fyrir um samþættan leik- og grunnskóla með aðstöðu fyrir frístunda- og félagsstarf, menningarmiðstöð og almenningsbókasafn, sundlaug og íþróttahús í Úlfarsárdal, auk íbúðabyggðar. Gildandi deiliskipulag byggir á niðurstöðu hönnunarsamkeppninnar. Að auki er í 5 ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu íbúahverfisins í Úlfarsárdal í samræmi við íbúapróun. Þá er gert ráð fyrir veg- og stígatengingum við íbúabyggðina í Reynisvatnsási og í Grafarholti.

Skipaður hefur verið sérstakur starfshópur sbr. forskj. 4, um heildarskipulag uppbyggingu mannvirkja í Úlfarsárdal. Starfshópurinn lætur vinna verkefnisáætlun vegna uppbyggingar og framkvæmda í Úlfarsárdal sem m.a. innifelur:

- *Áætlanagerð:*
  - a) Frumkostnaðaráætlun um fjárfestingar- og rekstrarkostnað á grundvelli líftímakostnaðar.
  - b) Hönnunar- og framkvæmdaáætlun
  - c) Áfangaskiptingu framkvæmda
  - d) Fjármögnunaráætlun
  - e) Rekstraráætlun
  - f) Verkefnarýni/áhættugreiningu



þennan. Telji borgaryfirvöld hins vegar að starfsemi félagsins sé orðin með þeim hætti að ekki verði við unað getur borgin sagt samningnum upp með sex mánaða fyrirvara. Fram hefur rétt til að bera slíka uppsögn undir gerðardóm sbr. 13. gr. Sama á við telji Fram Reykjavíkurborg ekki standa við þjónustu eða viðhaldssamningana. Óski Fram að losna úr húsnæði þessu skal samið við borgaryfirvöld um slit samrekstrar  
Hvor aðili um sig getur með sex mánaða fyrirvara óskað eftir endurskoðun á rekstrarliðum þjónustusamningsins.

**13. gr.**  
Ágreiningur

Verði óhjákvæmilegt að mati aðila að breyta þurfi ákvæðum samnings þessa vegna breyttra aðstæðna í framtíðinni, skal þess gætt að breytingar leiði ekki til lakari aðstöðu fyrir Fram en félagið hefur við undirritun samnings þessa. Komi upp ágreiningur um það eða framkvæmd samnings þessa að öðru leyti skulu aðilar skipa sinn fulltrúa hvor til þess að leysa ágreininginn. Takist það ekki skal oddamaður skipaður af dómstjóra Héraðsdóms Reykjavíkur og skal fara með ágreininginn samkvæmt lögum um samningsbundna gerðardóma. Skal niðurstaðan vera bindandi og endanleg fyrir aðila. Kostnaður sem til fellur vegna starfa gerðardóms skal greiddur af Reykjavíkurborg.

**14. gr.**

Með samningi þessum falla úr gildi samningar milli Reykjavíkurborgar og Fram frá 1. maí 2008, 16. janúar 2011 og yfirlýsing frá 2. mars 2004.

**15. gr.**

Meðfylgjandi samningi þessum eru eftirfarandi fylgiskjöl og teljast þau órjúfanlegur hluti samnings þessa:

- Nr. 1. Deiliskipulag
- Nr. 2. Niðurstöður hugmyndasamkeppni.
- Nr. 3. Teikningar vegna skiptingar eigna
- Nr. 4. Erindisbréf stýrihóps og skipurit
- Nr. 5. Framkvæmda- og kostnaðaráætlun.

Undirritaðir aðilar staðfesta samning þennan með undirritun sinni í votta viðurvist og staðfesta að þeir hafi fullt umboð til að skuldbinda aðila samnings þessa í samræmi við ákvæði hans.

Reykjavík, 2016

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. Knattspyrnufélagsins Fram

---

Vottar að undirritun og dags.:



---

Nafn \_\_\_\_\_ kt.

---

Nafn \_\_\_\_\_ kt.