



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík, 22. mars 2021

USK2021010014

8.9

Borgarráð

Úlfarsárdalur

– Framkvæmdir við skóla, íþróttamannvirki, menningarmiðstöð og sundlaug.

Lögð er fram til borgarráðs stöðuskýrsla starfshóps dags. í mars 2021 vegna uppbyggingar skóla, íþróttamannvirkja, menningarmiðstöðvar og sundlaugar í Úlfarsárdal.

Húsnæði leik- og grunnskóla er komið í notkun. Áætluð verklok menningarmiðstöðvar og innilaugar eru haustið 2021. Þá er áætlað að útisundlaug verði tilbúin til notkunar í lok árs 2021. Framkvæmdum við íþróttamiðstöð er svo áætlað að ljúki á árinu 2022. Áætlaður heildarkostnaður við uppbygginguna er áætlaður að verði 13.538 m.kr. á verðlagi í febrúar 2021. Kostnaður við knattús er þar ekki innifalinn og ekki hafa verið teknar ákvarðanir um útfærslu þess eða tímasetningar. Áfallinn kostnaður skv. bókhaldi í febrúar 2021 er um 8.500 m.kr.

Ámundi Brynjólfsson,
skrifstofustjóri framkvæmda og viðhalds

Hjálagt:

- Stöðuskýrsla starfshóps, dags. mars 2021



Úlfarsárdalur

Skóli, menningarmiðstöð, sundlaug og íþróttamiðstöð

Stöðuskýrsla



Umhverfis- og skipulagssvið

Mars 2021



Skipan starfshóps og samþykkt borgarráðs

Starfshópur um framkvæmdir í Úlfarsárdal var skipaður með erindisbréfi borgarstjóra dags. 11. febrúar 2015.

Borgaráð samþykkti 16. apríl 2015 að starfshópnum yrði heimilað að halda áfram vinnu við undirbúning verkefnisins á grundvelli frumkostnaðaráætlunar sem lögð var fram en þar er gert ráð fyrir að heildarkostnaður verkefnisins verði 9,85 milljarðar miðað við verðlag í mars 2015 (byggingarvísitala 123). Einnig samþykkti borgarráð að unnið yrði á grundvelli áfangaskiptingar sem lögð var fram. Hópnum var jafnframt falið að leita leiða til að draga úr framkvæmdaáhættu og kostnaði við verkefnið. Sérstaklega skyldi leitast við að ná eins mikilli samnýtingu rýma og kostur er og þar með minnka mannvirkni. Viðræður við íþróttafélagið Fram um uppbyggingu íþróttamannvirkja var í höndum sérstaks vinnuhóps.

Verkinu öllu var skipt í 5 áfanga:

1. áfangi - Leikskóli
2. áfangi – Grunnskóli
3. áfangi – Íþróttamiðstöð
4. áfangi – Menningarmiðstöð og innilaug
5. áfangi - Útisundlaug

Hönnun og bygging íþróttamannvirkja var í upphafi áætlaður 3. áfangi. Þar sem ekki var frágenginn samningur við íþróttafélagið Fram var í borgarráði í apríl 2016 kynnt tillaga um breytta röðun framkvæmdaáfanga þannig að þá yrði hafin hönnun vegna menningarmiðstöðvar og innilaugar (4. áfanga) og bygging útisundlaugar (5. áfanga).

(Sjá einnig Skýringarmynd – Áfangaskipting)

Starfshópur

Í stýrihóp verkefnisins sitja nú:

- Ámundi Brynjólfsson, skrifstofustjóri framkvæmda og viðhalds á Umhverfis- og skipulagssviði, formaður.
- Ósk Soffía Valtýsdóttir, deildarstjóri á skrifstofu framkvæmda og viðhalds á Umhverfis- og skipulagssviði.
- Jón Valgeir Björnsson, umsjónarmaður viðhalds fasteigna hjá eignaskrifstofu.
- Steinþór Einarsson, skrifstofustjóri rekstrar og þjónustu hjá íþrótt- og tómstundasviði.

Að auki sitja fundi starfshóps: Kristjana Ósk Birgisdóttir verkefnisstjóri íþróttahúss Fram, Jóhann Harðarson og Indro Candi verkefnisstjórar menningarmiðstöðvar og sundlaugar, og Heba Hertervig hönnunarstjóri hjá VA arkitektum.

Framvinda verkefnis

1.áfangi - Leikskóli. Framkvæmdir hófust á haustmánuðum 2015 og var leikskólinn tekinn í notkun haustið 2016.

2.áfangi – Dalskóli. Framkvæmdir hófust í byrjun árs 2017, en skólinn hefur svo verið tekinn í notkun í áföngum. Öll kennslurými voru komin í notkun haustið 2019, mótuneyti og eldhús í byrjun árs 2020 og rými fyrir tónlistarkennslu haustið 2020.

3.áfangi – Íþróttamiðstöð. Framkvæmdir hófust á haustmánuðum 2019 og áformað er að framkvæmdum ljúki 2022.

4.áfangi – Menningarmiðstöð og innilaug. Framkvæmdir hófust á vormánuðum 2018. Uppsteypu og frágangi utanhúss er að mestu lokið, og er nú unnið við frágang innanhúss. Áformuð verklok eru haustið 2021.

5.áfangi – Útisundlaug. Framkvæmdir hófust á vormánuðum 2018. Uppsteypu er lokið og er nú unnið við fullnaðarfrágangi. Áformuð verklok eru á árinu 2021.

Kostnaðaráætlanir og áfallinn kostnaður

Frumkostnaðaráætlun, 9.853 m.kr. var samþykkt borgarráði í 16. apríl 2015. Verðlag frumkostnaðaráætlunar miðaðist við byggingavísitölu 123,0 stig.

Borgarráð hefur samþykkt heimildir til útboða framkvæmdaáfanganna og verið upplýst um framgang verkefnisins með stöðuskýrslum. Þá hefur verið gerð grein fyrir uppfærðum áætlunum heildarkostnaði eftir því sem áætlanir hafa verið uppfærðar (*sjá. samþykkt erindi í borgarráði 09.2015, 04.2016, 09. 2016, 06.2017, 01.2018, 06.2019 og 06.2020*).

Breytingar á áætlun um heildarkostnað eru skv. eftirfarandi:

Áætlaður kostnaður (allar tölur eru gefnar upp í m.kr.)									
Byggingarvísitala	123	128	128.4	131.6	131.6	136.5	145.8	151.8	152.6
Kynnt í borgarráði	apríl 2015	sept. 2015	apríl 2016	sept. 2016	júní 2017	jan. 2018	júní 2019	júní 2020	feb. 2021
1. áf. - Leikskóli		570							
2. áf. - Grunnskóli	4109			4300					
3. áf. - Íþróttahús	3075					4000	4272	4630	
3. áf. - Viðbót vegna stækkunar							358		
4. áf. - Menningamiðstöð og bókasafn	834								
5. áf. - Sundlaugar (úti og inni)	1417					3300			
5. áf. - Viðbót vegna rennibrautar							200		
Sameign	418								
Samtals áætlaður kostnaður	9853	10247	9975	10224	10230	11775	12935	13467	13538

Tölur kynntar í borgarráði
Viðbætur vegna forsendubreytinga
Vísitöluhækkun heildarkostnaðar

Að teknu tilliti til viðbóta vegna breytinga á hönnun íþróttamiðstöðvar (sbr. borgarráð í júní 2019) og viðbótar vegna rennibrautar (sbr. borgarráð í júní 2019) er uppreiknuð frumkostnaðaráætlun 12.785 m.kr. á verðlagi í febrúar 2021.

Lokakostnaður er nú áætlaður 13.538 m.kr. á verðlagi í febrúar 2021.

Áfallinn heildarkostnaður skv. bókhaldi í febrúar 2021 er um **8.500 m.kr.**

Kæra vegna útboðs á fullnaðarfrágangi 4.-5. áfanga

Þegar tilboði Sérverks ehf. í fullnaðarfrágangi menningarmiðstöðvar, bókasafns og sundlaugar var tekið, lagði Ístak hf. fram kæru á þeim grunni að sérverk hefði ekki uppfyllt skilyrði útboðsgagn um hæfni. Málið er í ferli hjá úrskurðarnefnd kærumála.

Grasæfingasvæði

Á fundi borgarráðs 14. janúar 2021 var óskað eftir heimild að bjóða út framkvæmdir vegna grasæfingasvæðis á íþróttasvæði Fram, og málið var samþykkt. Kostnaðaráætlun er 250 m.kr. Framkvæmdir við grasæfingasvæði hefjast vorið 2021.

Lóðarfrágangur

Á þessu ári er áformað að ljúka lóðarfrágangi meðfram Úlfarsbraut, svæði norðan við menningarmiðstöð sem er hluti af 4.-5. áfanga, og aðkomutorgi sem er hluti 3. áfanga.

BREEAM umhverfisvottun

Ákveðið hefur verið að reyna að hækka stigagjöf á BREEAM vottun 3. 4. og 5. áfanga upp í 70%. Sem stendur er áætluð stigagjöf á bilinu 64% - 72%. Unnið er að því að leita leiða til að ná þessu takmarki.

Knatthús



Í samningi við íþróttafélagið Fram er gert ráð fyrir knatthúsi sem mun hýsa hálfan fótboltavöll. Forhönnun og frumkostnaðaráætlun fyrir þessa framkvæmd er lokið.

Frumkostnaðaráætlun er um 700 m.kr.

Kostnaður við knatthús er ekki innifalinn í núverandi áætlun um heildarkostnað og ekki hafa verið teknar ákvarðanir um útfærslu eða tímasetningar.

Verkátætlun/fyrirhuguð verklok



Skýringamynd – Áfangaskipting



Yfirlitsmyndir framkvæmdar



Skóli, menningarhús og sundlaug (mars 2021)



Íþróttamiðstöð (mars 2021)

Kynningarefni

- Miðstöð menntunar, menningar og íþróttanna í Úlfarsárdal - desember 2020: <https://www.youtube.com/watch?v=JwElvUBHD-E&t=42s>
- Dalskóli í Framkvæmdasjá Reykjavíkurborgar: <https://reykjavik.is/framkvaemdasjain/dalskoli-i-ulfarsardal>
- Íþróttamiðstöð í Framkvæmdasjá Reykjavíkurborgar: <https://reykjavik.is/framkvaemdasjain/ithrottamidstod-fram>