



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Uppbygging og framkvæmdir í Úlfarsárdal

SKÝRSLA starfshóps til borgarráðs
september 2015





EFNISYFIRLIT

1. Forsaga og samkeppni	3
2. Skipan starfshóps og samþykkt borgarráðs.....	3
3. Umhverfissvottun mannvirkja og greining líftímakostnaðar	4
4. Rannsóknir á svæðinu	4
5. Ráðgjafar og umsjón	5
6. Deiliskipulag	5
7. Hönnun.....	5
8. Áfangaskipting og uppbygging hverfisins	5
9. Framkvæmdir	6
10. Tímaáætlun.....	6
11. Kostnaður	6
12. Yfirlit yfir fjárhagsstöðu verksins	7
13. Fundir.....	7
14. Nánari upplýsingar og skjöl	7

1. Forsaga og samkeppni

Í Úlfarsárdal mun á vegum Reykjavíkurborgar rísa glæsilegt mannvirki sem ætlað er að hýsa leikskóla, grunnskóla, frístundir, menningarmiðstöð, almenningsbókasafn, sundlaug og íþróttahús. Heildarstærð mannvirkja verður um 15.500 fermetrar.

Undirbúningur að skóla- og íþróttastarfi í Úlfarsárdal hefur staðið síðan árið 2007 þegar hafist var handa við undirbúning og hönnun á grunnskóla. Vegna efnahagshruns var undirbúningi frestað. Málið var tekið upp að nýju með samþykkt borgarstjórnar við afgreiðslu fjárhags- og fjárfestingaáætlunar ársins 2013 og fimm ára áætlunar 2013 til 2018. Samþykkt var að halda áfram undirbúningi að byggingu samþætts leik- og grunnskóla auk frístundastarfs og félagsmiðstöðvar, almenningsbókasafns og menningarstarfsemi, almennings- og skólasundlaug auk uppbyggingar á íþróttasvæði í dalnum.

Í framhaldi var skipaður starfshópur til undirbúnings á hönnunarsamkeppni og að tryggja samráð við hagsmunaaðila. Auk samráðs við hagsmunaaðila skyldi hópurinn fjalla um nauðsynlegar deiliskipulagsbreytingar, staðsetningu væntanlegrar þjónustu og leita allra leiða til að ná sem mestri samlegð og samnýtingu í fjárfestingu og rekstri.

Starfshópurinn skilaði skýrslu í júní 2013, þar sem lagt var til að mannvirkin verði byggð sem ein heild. Samnýting og samlegðaráhrif af slíkri miðstöð í borgarhlutanum voru talin mikil að mati starfshópsins og hann lagði til að farið yrði í opna tveggja þrepa hönnunarsamkeppni. Samkeppnin var auglýst í desember 2013 og gekk dómnefnd frá niðurstöðum sínum í nóvember 2014.

Höfundar vinningstillögu voru VA arkitektar í samvinnu við Landmótun og Eflu verkfræðistofu. Úrslit í hönnunarsamkeppninni voru kynnt í Ráðhúsinu 3. desember 2014.

Í umsögn dómnefndar segir um vinningstillöguna að styrkur hennar felist m.a. í frjórri útfærslu útivistarsvæða í borgarhlutanum og gerir hann aðlaðandi og eftirsóknarverðan í borginni án þess að skyggja á útsýnið frá íbúðarhúsunum yfir dalinn.

Áætluð heildarstærð mannvirkja er um 15.500 fermetrar, sem skiptist þannig að aðkoma að mannvirkjunum er áætluð um 400 fermetrar, samþættur leik- og grunnskóli með aðstöðu fyrir frístunda- og félagsstarf um 6.800 fermetrar, bókasafn og menningarmiðstöð um 1.300 fermetrar og sundlaug um 1.400 fermetrar. Íþróttahús er áætlað um 5.600 fermetrar.

2. Skipan starfshóps og samþykkt borgarráðs

Starfshópur um framkvæmdir í Úlfarsárdal var skipaður með erindisbréfi borgarstjóra dags. 11. febrúar 2015. Verkefni starfshópsins er m.a. að láta vinna verkefnisáætlun vegna uppbyggingar og framkvæmda á grundvelli niðurstöðu hönnunarsamkeppinnar.

Í starfshópnum eru: Ámundi Brynjólfsson, umhverfis- og skipulagssviði, formaður, Rúnar Gunnarsson, umhverfis- og skipulagssviði og Jón Valgeir Björnsson, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar.

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. Uppreiknuð til verðlags í september 2015 er sú áætlun 10,52 milljarðar. 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 mannvirknið.

Viðræður við Íþróttafélagið Fram um uppbyggingu íþróttamannvirkja eru í höndum sérstaks vinnuhóps.

3. Umhverfisvottun mannvirkja og greining líftímakostnaðar.

Stefnt er að umhverfisvottun skólans skv. alþjóðlegu kerfi, BREEAM. Sjálfbærni er höfð að leiðarljósi við hönnun, framkvæmdir og rekstur. Við vottun er m.a. tekið mið af landnotkun, orkunotkun, vali á byggingarefnum, heilsu og vellíðan, samgöngum, úrgangsstjórnun, vatnsnotkun, mengun, stjórnun framkvæmda o.fl. Stefnt er að vottuninni „Very good“, sem er sambærilegt við það sem skólar í nágrannalöndum stefna að.

Vottunarkerfið er hvatakerfi fyrir vistvæna hönnun og byggingu mannvirkja en jafnframt viðurkennd staðfesting á að mannvirknið uppfylli ákveðnar gæðakröfur. Við hönnun er það haft að leiðarljósi að lækka heildarvistferilskostnað þannig að rekstrarkostnaður verði sem lægstur og vellíðan notenda sem mest. Kröfur eru einnig gerðar á sviði samgangna sem miða að því að lágmarka þörf á akstri einkabíla til og frá viðkomandi byggingu og gera samgöngur hjólandi og gangandi vegfarenda öruggar umhverfis bygginguna.

Sem hluti af umhverfisvottun mannvirkjanna er líftímakostnaður (LCC) þeirra greindur og ákvarðanir um efnisnotkun teknar á grundvelli þeirrar greiningar.

4. Rannsóknir á svæðinu

Gerðar hafa verið ýmsar rannsóknir í Úlfarsárdal bæði vegna árinna og á sínum tíma vegna fyrirhugaðrar byggðar. Síðar hafa verið gerðar rannsóknir vegna þessarar byggingar. Helstu rannsóknir eru: Flokkun vatna Úlfarsár - Heilbrigðiseftirlit 2003, Gróðurfar í Úlfarsárdal 2000, Gróðurfar og fuglalíf við Úlfarsá 2000, Náttúrufar í Austurlandi Reykjavíkur 1995, Úlfarsárdalur - deiliskipulag útvistarsvæðis 2008, Úlfarsárdalur deiliskipulag greinargerð 2005, Úlfarsá, skýrsla Veiðimálastofnunar 2012 og 2013, Úlfarsárdalur - jarðgrunns og sprunguleit 2015. Tekið hefur verið tillit til þessara rannsókna við skipulag og við hönnun. Þessar rannsóknir eru mikilvægur þáttur í umhverfisvottunarferlinu.

Í jarðgrunnskönnun á fyrirhuguðum byggingarreit mannvirkjanna kom í ljós jarðvegsspruna austast í fyrirhuguðu byggingastæði þar sem gert er ráð fyrir áhorfendastúku. Tekið verður tillit til þessa við hönnun stúkunnar.

5. Ráðgjafar og umsjón

Búið er að ganga frá samningum við eftirfarandi ráðgjafa: VA-vinnustofa arkitekta ehf. sjá um arkitektahönnun, Verkfræðistofa VSÓ Ráðgjöf ehf. sér um verkfræðihönnun, verkfræðistofa Verkís ehf. heldur utan um ferli umhverfissvottunar og Arkís ehf. tekur að sé að samræma störf hönnuða með það að markmiði að forsendur um tíma, kostnað og gæði náist.

Verkefnisstjóri er Guðmundur Pálmi Kristinsson, verkfræðingur á umhverfis- og skipulagssviði.

Ekki hefur verið ráðinn rekstrarstjóri skv. skipuriti verkefnisins.

6. Deiliskipulag

Gera þurfti breytingar á deiliskipulagi svæðisins til að aðlaga það að verðlaunatillögunni. Í breytingunni felst m.a. breyting og stækkun á afmörkun skipulagssvæðis og fyrirkomulagi bygginga, lóða og bílastæða ásamt því að göngustígar eru aðlagðir breytingum á svæðinu. Deiliskipulagið er nú frágengið og samþykkt.

7. Hönnun

Hönnun leikskólans hefur gengið samkvæmt áætlun. Aðaluppdrættir hafa verið lagðir fyrir byggingarfulltrúa og voru þeir samþykktir 15. september sl. Gert er ráð fyrir því að þegar leikskólahúsið verður tilbúið á árinu 2016 verði það notað til kennslu grunnskólabarna þangað til grunnskólahúsið verður tekið í notkun. Þegar er hafin vinna við hönnun grunnskólans og er gert ráð fyrir að henni verði lokið um mitt ár 2016.

Fulltrúar notenda frá skóla- og frístundasviði og menningar- og ferðamálasviði taka þátt í hönnunarferlinu og sitja hönnunarfundi.

8. Áfangaskipting og uppbygging hverfisins

Áfangaskipting verkefnisins var kynnt í borgarráði í apríl 2015. Forsendur fyrir stærð skólans eru að þar verði að jafnaði 500 börn. Þessar forsendur byggja á að í hverfinu verði 1100 - 1400 íbúðir. Í núgildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 800 íbúðum. Ekki er enn ljóst hvenær hægt er að reikna með að hverfið verði fullbyggt skv. aðalskipulagi. Mikilvægt er að gera sér grein fyrir hraða uppbyggingar hverfisins og þar með barnafjölda. Skoða þarf í því samhengi aftur forsendur um byggingarhraða við grunnskólahúsið og mögulega áfangaskiptingu.

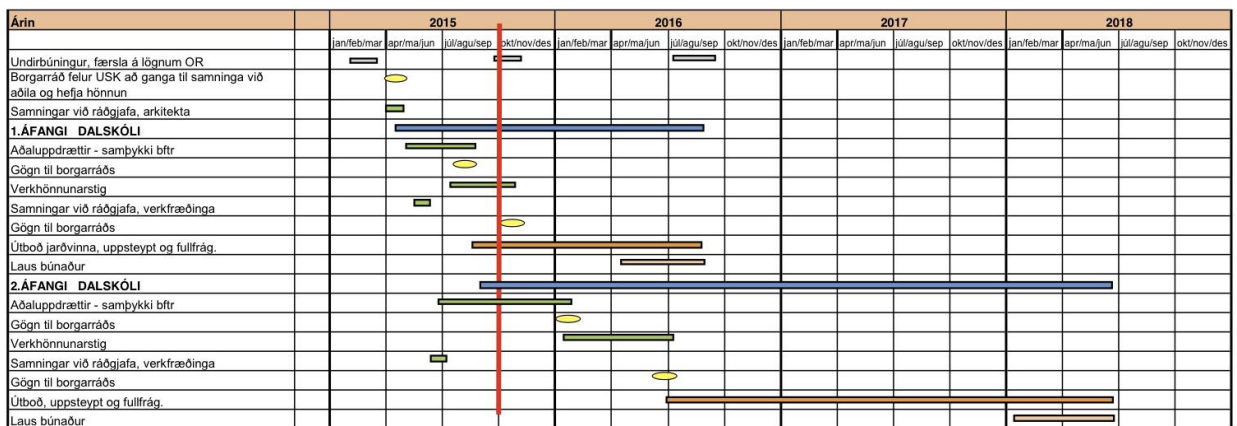
9. Framkvæmdir

Áætlað er að hefja framkvæmdir við 1. áfanga, leikskólahúsið, í september 2015. Lokið er við að flytja fráveitulagnir sem annars hefðu legið undir skólahúsinu. Þegar heimild borgarráðs liggur fyrir um að hefja megi framkvæmdir er gert ráð fyrir að girða af svæðið og gera bráðabirgðagöngustíga og aðkomuleiðir að núverandi skóla og íþróttasvæði. Jafnframt verður samið við verktaka um jarðvinnu fyrir leikskólanum. Uppsteypa leikskólans og frágangur að utan verða boðin út í lok september og frágangur innanhúss boðinn út sérstaklega síðar.

Þá eru einnig í gangi aðrar framkvæmdir í Úlfarsárdal. Á árinu 2015 hefur verið unnið við áframhaldandi frágang íbúðahverfisins s.s. gerð gangstétta og gróðursetningu. Gerðar hafa verið endurbætur á gatnamótum Víkurveggar og Reynisvatnsveggar til að bæta umferðarflæði og auka öryggi. Á árinu 2015 er einnig áformað að ljúka við gerð Fellsveggar með akstursbrú yfir Úlfarsá. Fellsvegur tengir saman íbúahverfin í Grafarholti og Úlfarsárdal.

10. Tímaáætlun

Hönnunar- og framkvæmdaáætlun:



Staðan í lok ágúst/september er að mati eftirlits sú að verkið sé á áætlun. Staða hönnunar 1. áfanga er að um 65% af heildarhönnun arkitekta sé lokið og um 35% af verkfræðihönnun. Staða hönnunar 2. áfanga er að um 12% af heildarhönnun arkitekta sé lokið og um 5 % af verkfræðihönnun.

11. Kostnaður

Heildarkostnaður er nú áætlaður 9,94 milljarðar skv. endurskoðaðri frumkostnaðaráætlun á verðlagi í september 2015. Fyrri frumkostnaðaráætlun er 10,52 milljarðar á sama verðlagi. Áætlaður kostnaður byggingu leikskóla skv. kostnaðaráætlun 2 er 570 milljónir króna en frumáætlun gerði ráð fyrir kostnaði upp á 555 mkr. á sama verðlagi. Þessi hækkun er vegna stækkunar á tæknirýmum sem ekki var hjá komist vegna áfangaskiptingar.

Farið hefur verið yfir helstu stærðir byggingarinnar með það í huga að auka samnýtingu rýma og fækka þannig fermetrum og um leið lækka kostnað. Tillögur um 380 m² minnkun í grunnskólanum og 120 m² í menningarmiðstöðinni voru kynntar fyrir fulltrúum SFS og MOF sem lýstu sig sátt við tillögurnar. Heildarbyggingarmagn minnkar því um 500 m² og verður því í heild 15.500 m².

Í hönnunarvinnunni verður áfram leitað leiða við að auka samnýtingu rýma og hönnunarlausnir rýndar með það að markmiði að lækka byggingar- og rekstrarkostnað.

12. Yfirlit yfir fjárhagsstöðu verksins

Fjárhagsáætlun borgarinnar gerir ráð fyrir að á árinu 2015 verði varið 213 mkr í þetta verk. Í lok ágúst var áfallinn kostnaður ársins orðinn um 50 mkr. Er þar um að ræða kostnað við færslu lagna, rannsóknir, undirbúnings- og hönnunar- og stjórnunarkostnað.

13. Fundir

Starfshópurinn hefur haldið 29 bókaða fundi, auk þess hafa á vegum hópsins verið haldnir 14 bókaðir fundir með fulltrúum notenda, auk funda um færslu lagna, rannsóknir og til að kynna það sem framundan væri. Hönnunarfundir eru haldnir vikulega en auk þess eru ýmsir minni fundir m.a. vegna umhverfissvottunar, samráðs við fulltrúa notenda, kynningar á hugmyndum, sparnaðaráforma og fleira.

14. Nánari upplýsingar og skjöl

Dómnefndarálit, Hönnunarsamkeppni, Reykjavíkurborg - nóvember 2014

Frumkostnaðaráætlun, 23. mars 2015. Lögð fyrir borgarráð 16. apríl 2015

Samþykkt borgarráðs um framkvæmdir í Úlfarsárdal, 16. apríl 2015

Deiliskipulagsbreyting apríl 2015, birt í B-hluta Stjórnartíðinda 8. sept 2015

Skýrsla um BREEAM unnin af starfshópi á vegum USR. Gert ráð fyrir birtingu í október.

September 2015

F.h. starfshóps um uppbyggingu í Úlfarsárdal

Ámundi Brynjólfsson, formaður