



Borgarráð

### ***Hlemmur - uppfærð tíma- og kostnaðaráætlun***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki uppfærða kostnaðaráætlun vegna umbreytingar húsnæðis Reykjavíkurborgar við Laugaveg 107, Hlemm, úr meginskiptistöð almenningsamgangna í Reykjavík í mathöll. Einnig er óskað eftir því að viðhaldsframkvæmdir verkefnisins verði gjaldfærðar.

Þann 22. febrúar þessa árs samþykkti borgarráð frumkostnaðaráætlun vegna framkvæmda við Hlemm og samhliða því leigusamningi við Sjávarklasann um rekstur á mathöll. Var það gert í kjölfar þess að Strætó bs sagði upp leigu sinni á húsnæðinu og borgin auglýsti eftir áhugasömum rekstraraðilum að matarmarkaði. Sjávarklasinn þótti leggja fram áhugaverðustu hugmyndirnar og var hann Reykjavíkurborg til samráðs um væntanlegar breytingar á húsinu.

Frumkostnaðaráætlun verkfræðistofunnar Eflu hljóðaði upp á kr. 107.109.492 og skiptist hún á þann veg að kr. 81.867.708 voru vegna breytingar vegna mathallar, kr. 18.000.000 vegna djúpgáma og kr. 7.241.784 var almennt viðhald á eigninni. Í þeirri áætlun var gert ráð fyrir því að framkvæmdum gæti lokið nú í haust.

Uppfærð áætlun Skrifstofu framkvæmda og viðhalds, kostnaðaráætlun 1, sem er hjálögð hljóðar upp á 152 milljónir og eru þar af viðhald og endurbætur á þaki 35 milljónir. Uppfærð áætlun gerir ráð fyrir verklokum mánaðarmótin apríl/maí 2017.

Óskað er eftir því að viðhaldskostnaðurinn verði gjaldfærður af kostnaðarstað 1511: Rekstur eigna - Samgöngumál.

Mánaðarleg leiga í desember 2016 hefði verið kr. 1.030.088 að teknu tilliti til hækkunar vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Árlegar leigutekjur má því áætla upp á kr. 12.361.058 sem er 2.065.058 kr. umfram 8,8% ávöxtunarkröfu eignasjóðs.

Hjálagt er minnisblað frá skrifstofu framkvæmda og viðhalds þar sem farið er nánar yfir helstu kostnaðarliði og feril verkefnisins frá samþykkt frumkostnaðaráætlunar í febrúar.

Sá kostnaðarliður sem hækkar hvað mest er viðhald á þaki en í upphafi var gert ráð fyrir því að einungis þyrfti að hreinsa járníð á þakinu og mála en skipta um klæðningu á köntum. Þegar til átti að taka, í lok júlí, var ekki talið forsvaranlegt annað en að fjarlægja allt járn af þakinu, þar sem veruleg tæring var komin í járníð og göt á nokkrum stöðum.

Margir ótengdir þættir hafa valdið því að verkið hefur tafist umfram frumáætlanir. Strætó bs, sem sagði upp leigu sinni á húsinu, hafði hug á því að halda hluta hússins ótímabundið áfram undir kaffistofu vagnstjóra. Var sú lausn talin ótæk af þróunaraðilum matarmarkaðarins enda er Hlemmur lítil bygging og verður áskorun að nýta hvern fermeter til hins ítrasta. Að lokum

þurfti Reykjavíkurborg að finna og standsetja húsnæði við Snorrabraut 27 undir vagnstjóra Strætó og fluttu þeir þangað síðasta sumar.

Einnig hefur þurft að skoða ítarlega umferðarmál Strætó þar sem Hlemmur er ennþá aðalskiptistöð og verður þar til ný umferðarmiðstöð opnar á BSÍ reit. Skipulagssamkeppni vegna nýrrar umferðarmiðstöðvar frestast sem hefur áhrif á umferðar- og skiplagsverkefni víða um Reykjavíkurborg. Það er mikið þúsluspil að tryggja aðföng til og frá Hlemmi á sama tíma og lögð er áhersla á áframhaldandi gott aðgengi Strætó. Þannig hefur borgin þurft að draga til baka áform um djúpgáma þar sem slíkt hefði takmarkað of mikið aðgengi strætisvagna.

Í ljósi þess að framkvæmdir eru hafnar og er því lögð fram ný, uppfærð áætlun til upplýsingar fyrir borgarráð og óskað eftir aukinni fjárheimild til þess að klára framkvæmdina.

Áfallinn kostnaður við verkið þann 12. desember 2016 er kr. 46,8 milljónir.

Samtals er óskað eftir 72 milljónum króna til þess að ljúka verkefninu á árinu 2017.

Virðingarfyllt

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Greinargerð um framvindu verkefnis við Laugaveg 107, Hlemmur - mathöll. Dags. 12. desember 2016



12. desember 2016/pj.

### **Greinargerð um framvindu verkefnis við Laugaveg 107, Hlemmur - mathöll.**

Fyrirhugaðar framkvæmdir við breytingar á Hlemmi hafa gengið hægar fram en ráð var fyrir gert skv. frumáætlunargögnum sem kynnt voru borgarráði 22. febrúar 2016.

Í leigusamningi er gert ráð fyrir því að húsið verði tilbúið til leigu eigi síðar en 1. september 2016.

Skv. endurskoðaðri verkáætlun er nú stefnt að verklokum í apríl 2017.

Frumkostnaðaráætlun (Eflu) hljóðar upp á rúml. 107 mkr. þar af viðhald um 7 mkr.

Kostnaðaráætlun nú (SFV) hljóðar upp á 175 mkr. þar af er viðhald og endurbætur á þaki 35 mkr.

Skrifstofa framkvæmda og viðhalds (SFV) tók við verkefninu í apríl 2016 og verður hér á eftir gerð grein fyrir helstu ástæðum frávíka.

### **Djúpgámar – sorpgeymsla.**

Upphafleg byggingarnefndarumsókn í febrúar 2016 gerði ráð fyrir léttu sorpskýli við vesturhlið hússins. Á þessum tíma var ekki komin greining á magni sorps, flokkun og krafa um brunapól sorpskýlanna. Síðar komu áform um „djúp“-gáma og farið var í gerð deiliskipulags vegna þeirra. Verkfræðistofa var fengin til að gera úttekt á akstursleiðum Strætó vestan við Hlemm. Fallið var frá djúpgáma hugmyndunum vegna mótmæ

la frá Strætó sem töldu að sér þrengt. Í kjölfarið var skoðuð sú lausn sem sett var fyrir byggingarnefnd þ. 2.8. 2016. Þar var gert ráð fyri 1100 ltr, sorpkörum alls 5 stk. í þar til gerðum sorpskýlum.

Arkitekt borgarskipulags hélt tvo fundi með eigendum fasteigna Laugavegs 105, þ. 9. júní og 14. júlí 2016. Engar alvarlegar athugasemdir komu upp á fundinum og hafði fólk skilning á að ástand sorpmála yrði tímabundið.

### **Viðhald og endurbætur utan.**

Leitað var eftir tilboðum í viðhald og endurbætur utanhúss samkvæmt gögnum frá verkfræðistofunni Eflu og voru þau opnuð 2. júní og verksamningur gerður við K16 ehf. Ekki var gert ráð fyrir öðru en að hreinsa þyrfti járníð á þakinu og mála en skipta um klæðningu á köntum. Þegar til átti að taka, í lok júlí, var ekki talið forsvaranlegt annað en að fjarlægja allt járn af þakinu, þar sem veruleg tæring var komin í járníð og göt á nokkrum stöðum. Vinna við endurnýjun þaksins varð því mun umfangsmeiri og dýrari en áætlað hafði verið.

### **Hreinsun út úr húsinu.**

Vagnstjórar Strætó höfðu aðstöðu á Hlemmi þar til þeir gátu flutt þ. 13. júlí 2016 í nýja aðstöðu að Snorrabraut 27. Í framhaldi af því var hafist handa við að rífa innréttingar og hreinsa allt út úr húsinu.

### **Byggingarleyfisumsókn.**

Málið hefur verið á dagskrá eftirtalinna afgreiðslufunda byggingarfulltrúa eftir að SFV tók við verkefninu:

09.08.2016 – frestað; skráningartafla, heilbrigðiseftirlit, brunatæknilegar lausnir.

01.11.2016 – frestað; vísað til skipulagsfulltrúa.

08.11.2016 – frestað; er til umfjöllunar hjá skipulagsfulltrúa.

15.11.2016 - frestað; umsögn skipulagsfulltrúa, breyta þarf deiliskipulagi og sýna byggingarreit fyrir sorpskýli, gera grein fyrir staðsetningu á upplýsingaskiltum fyrir Strætó og hvar gert sé ráð fyrir að farþegar Strætó geti beðið eftir næsta vagni.

29.11.2016 – samþykkt.

Það sem einkum hefur valdið töfum á afgreiðslu málsins er hvað illa hefur gengið að uppfylla kröfur HER um nægjanlegt rými fyrir geymslur matvæla og starfsmannaaðstöðu, miðað við þann fjölda rekstraraðila sem leigutaki telur vera forsendur fyrir leigusamningi. Til að ná fram afgreiðslu málsins var gripið til þess að fækka um einn rekstraraðila á teikningu og fá þannig aukið lagerpláss en með því skilyrði að eins fljótt og auðið er verði fundin lausn á viðbótar lagerplássi í nágrenninu sem samsvari í fermetrum því rými sem af var tekið fyrir lager inni á Hlemmi.

### **Staðan.**

Þegar þetta er ritað er staðan eftirfarandi:

Allir innveggir, loft og búnaður hefur verið fjarlæggt úr húsinu.

Utanhússfrágangi við þak og vegg er lokið.

Stétt hefur verið breikkuð vestan við húsið til að skapa pláss fyrir gámaskýli og aðstöðu til vörumóttöku. Einnig verður einu biðskýli komið þar fyrir til bráðabirgða þar til húsið verður opnað aftur.

Verið er að saga úr gólfplötu fyrir nýjum grunnlögnum.

Unnið er að frágangi séruppdrátta varðandi innréttingar, rafkerfi, hreinlætis-, hita- og loftræsilagnir.

### **Verkátun.**

Endurskoðuð verkátun miðast við að þeim verkum sem leigusala ber að láta framkvæma verði lokið eigi síðar en um mánaðamót apríl/maí 2017.

### **Kostnaður.**

Út frá þeim gögnum sem nú liggja fyrir má ætla að heildarkostnaður geti numið um 175 mkr. Þar af er kostnaður við endurnýjun þaks og viðhald veggja og glugga að utan um 35 mkr.

	<b>Viðhald</b>	<b>Rvk. borg</b>	<b>Leigutaki</b>
Frumkostnaðaráætlun janúar 2016 (vísit. 128,2)	7 mkr.	100 mkr.	23 mkr.
Kostnaðaráætlun (K1), desember 2016 (vísit. 130,2)	35 mkr.	117 mkr.	23 mkr.

Helstu frávik frá frumkostnaðaráætlun eru:

1. Kostnaður v/undirbúning, kynningarefni, leigumat, öryggisgæslu um +4 mkr.
2. Rif og hreinsun +5 mkr.
3. Hita- og hreinlætislagir +13 mkr.
4. Loftræsikerfi +4 mkr.
5. Sorpgeymslur -9 mkr. (hætt við djúpgáma).

### **Samtals hækkun 17 mkr.**

Áætluð útkoma 2016 er 80 mkr. Þar af er kostnaður vegna viðhalds 35 mkr.

Til þess að ljúka verkefni þarf um **72 mkr.** á árinu 2017.

*Porkell Jónsson,*

skrifstofu framkvæmda og viðhalds