



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík, 29. júní 2021

USK2021020001

8.4

Borgarráð

Kleppsvegur 150-152, nýr leikskóli. Brúum bilið.

Óskað er eftir að borgarráð heimili umhverfis- og skipulagssviði að bjóða út framkvæmdir við nýjan leikskóla að Kleppsvegi 150-152. Framkvæmdin er hluti af verkefnum "Brúum bilið".
Kostnaðaráætlun 2 er 989 m.kr.

Greinargerð:

Borgarráð samþykkti á fundi sínum 12. nóvember 2020 að kaupa fasteignir að Kleppsvegi 150-152 með það að markmiði að breyta þeim í leikskóla fyrir um 120-130 börn.

Framkvæmdir felast í endurgerð eldra atvinnuhúsnæði, breytttri nýtingu á aðliggjandi lóðum fyrir útileiksvæði og hverfisgarð ásamt nýrri aðkomu.

Gerð er grein fyrir frávikum til hækkunar frá frumkostnaðaráætlun í meðfylgjandi minnisblaði.

Kostnaðarstaður: 1106

Frumkostnaðaráætlun: 623 m.kr. (verðlag í júní 2021).

Kostnaðaráætlun 2: 989 m.kr. (verðlag í júní 2021).

Ámundi Brynjólfsson,
skrifstofustjóri framkvæmda og viðhalds

Hjálagt:

- Minnisblað dags. 29. júní 2021. Kleppsvegur 150-152, leikskóli - Kostnaðaráætlun II

- Kynning



Minnisblað

Efni: Kleppsvegur 150-152, leikskóli – *Kostnaðaráætlun II*

Hönnun nýs leikskóla að Kleppsvegi 150-152 er nú að ljúka og er gert ráð fyrir að bjóða megi út verkið í júlí 2021 að gefnu samþykki borgarráðs. Samhliða hönnun hefur staðið yfir niðurrif, í þeim hluta húsnæðis sem borgin hefur fengið afhent, til að lágmarka óvissu við hönnun og framkvæmd, en einnig til að flýta fyrir uppbyggingu nýs leikskóla. Í hönnunarferlinu og við niðurrif hefur ýmislegt óvænt komið í ljós þannig að umfang hönnunar hefur aukist sem og væntur kostnaður við endurbætur og breytingar á núverandi húsnæði og lóð. Ástand húsnæðis reyndist verra en upphaflega var talið.

Forsendur frumáætlana var að koma fyrir nýjum leikskóla í eldra atvinnuhúsnæði að Kleppsvegi með lágmarks breytingum og endurbótum, einkum í kjallara sem átti að vera að mestu óbreyttur auk þess sem nýta átti innra skipulag efri hæðar að Kleppsvegi 152 að miklu leyti áfram. Nú er ljóst að ef húsnæði á að þjóna nýju hlutverki sínu á fullnægjandi máta sem öruggur og heilsusamlegur leikskóli þarf að nálgast verkefnið með öðrum og kostnaðarsamari hætti, en umfang og kostnaður verksins svipar til nýframkvæmdar.

Kostnaðaráætlun I (frumáætlun) gerði ráð fyrir **600 m.kr.** fyrir endurbætur á húsnæði og lóð leikskóla eða **samtals 1.252 m.kr.** með kaupum á öllu húsnæðinu.

Kostnaðaráætlun II fyrir endurbætur á húsnæði og lóð er **989 m.kr.** (með 15% óvissu). Sjá sundurliðun áætlunar II í töflu 1 hér að neðan. Heildarkostnaðaráætlun II með kaupum á húsnæði fyrir leikskóla er **1.425 m.kr.** Í áætlun er tekið tillit til þess að leikskóli mun aðeins nýta um 189 m² af rúmlega 1293 m² kjallara (eftir breytingar), en önnur starfsemi borgarinnar getur nýtt tæplega 1104 m² af kjallara. Gera má ráð fyrir 500 m.kr. árið 2021 í framkvæmdakostnað og 489 m.kr. árið 2022 verði farið í framkvæmdir á forsendum minnisblaðs. Allur áætlaður kostnaður er með virðisaukaskatti á verðlagi júní 2021. Kostnaðaráætlun er byggð á magntölum og einingarverðum frá hönnuðum verkefnisins.

Í töflu 2 hér að neðan má sjá lista yfir helstu forsendubreytingar á milli áætlana I og II. Við samanburð á kostnaðaráætlunum má sjá að mikill viðbótarkostnaður fellur til við að mæta nútímakröfum um bruna,- öryggis- og aðgengismál sem ekki var gert ráð fyrir í áætlun I í sama mæli, einkum hvað varðar kjallara, en upprunalega stóð til að halda honum að mestu óbreyttum. Ljóst er að tillaga arkitekta um metnaðarfulla andlitslyftingu húsnæðis kemur einnig til viðbótar því sem áætlun I var búin að gera ráð fyrir. Í ljós hefur komið verulegt sig á gólfplötum sem kallað hefur á rannsóknir og aðgerðir til styrkingar og afréttingar gólfa. Auk þess hefur þurft að bregðast við misræmi í gólfkóta. Orðið hefur vart við leka frá þaki í húsi nr. 150 sem kallar á ítarlegar viðgerðir, en ekki hefur tekist að uppræta orsök leka þrátt fyrir nokkrar skoðanir og tilraunir til viðgerða. Saga er um leka- og rakavandamál í húsi nr. 152, einkum við glugga og frá þaki sem nauðsynlegt er að bregðast rétt við, en það kemur í veg fyrir hugmyndir um að nýta innra skipulag húsnæðis að mestu óbreytt. Taka skal fram að frumáætlun vanmat kostnað við hönnun, umsjón og eftirlit, búnað, rafkerfi og lagnir, en umfang þessara liða hefur þó einnig aukist sökum ofangreindra ástæðanna. Ljóst er að óvissa í frumáætlun var verulega vanmetin í þessu verkefni.

Framkvæmdartími: Miðað við forsendur áætlunar II má gera ráð fyrir að fyrsti áfangi, þ.e. húsnæði nr. 150 og stór hluti lóðar, geti verið tilbúinn fyrir starfsemi leikskóla í maí 2022 ef verkefnið er boðið út í byrjun júlí 2021. Seinni áfangi, þ.e. tengibygging og hús nr. 152 ásamt lokafrágangi lóðar, er áætlað að verði tilbúinn í ágúst 2022. Taka skal fram að byggingaráform bíða endanlegs samþykkis hjá skipulags- og byggingarfulltrúa en verið er að bregðast við minniháttar athugasemdum vegna leyfisumsókna.



Tafla 1: Kostnaðaráætlun II - sundurliðun

Kleppsvegur 150-152 - kostnaðaráætlun II

Undirbúningur og umsjón RVK	25.000.000
Eftirlit	25.000.000
Hönnun	70.000.000
Niðurrif	15.000.000
Laus búnaður og tæki	68.000.000
Aðstaða og jarðvinna	10.000.000
Burðarvirki	46.000.000
Lagnir og loftræsing	140.000.000
Rafkerfi og lýsing	88.000.000
Frágangur inn	167.000.000
Frágangur úti	123.000.000
Lóð	83.000.000
Samtals	860.000.000
Óvissa, auka- og viðbótarverk (15%)	129.000.000
Samtals með óvissu	989.000.000

Tafla 2: Breyttar forsendur á milli áætlana I og II

Forsendur frumáætlunar - kostnaðaráætlun I	Breyttar forsendur - kostnaðaráætlun II
Halda rampa og aðkomu kjallara óbreytt.	Stoðveggur rampa reyndist ónýtur. Krafa um tvær flóttaleiðir úr kjallara (bara ein fyrir). Ákveðið að færa rampa austan megin við hús og setja flóttastiga í eldra op rampa til að tryggja 2 flóttaleiðir. Útileiksvæði barna þannig stækkað í leiðinni og aukið öryggi barna tryggt.
Halda skipulagi kjallara að mestu óbreyttu.	Krafa um brunahólfun kjallara. Lágmark tvær flóttaleiðir úr hverju hólfu. Endurskipulagning kjallara óhjákvæmileg vegna bruna- og öryggismála.
Óvissa um ástand frárennislagna undir kjallara.	Eftir myndun lagna kemur í ljós að endurnýja þarf ónýtar frárennislangir undir stórum hluta kjallara. Endurnýja þarf hluta núverandi frárennislagna á lóð.

Nýr gólfhiti hugsaður beint ofan á steinsteyptar gólfplötur eftir að ílögn hefur verið fjarlægð.	Gólfplötur efri hæða reyndust verulega svignar (niðurbeygja). Rannsókn gerð á steypustyrk. Niðurstaðan að endursteypa þarf hluta af gólfplötu úti á milli húsa þar sem tengibygging kemur. Auka ásteypulag til styrkingar og afréttingar allra gólfa + gólfhitaílögn. Jafna þarf gólfkóta á milli húsa/rýma vegna mikils hæðarmismunar.
Halda innra skipulagi á efri hæð að Kleppsvegi 152 að mestu óbreyttu.	Erfitt að halda í innveggi sökum nauðsynlegra lagfæringa á gólfum. Skýrsla frá Eflu 2017 staðfestir eldri rakaskemmdir í húsnæði sem ekki er búið að bregðast við að fullu. Viðvarandi lekar frá óþétt gluggakerfi og saga um leka frá þaki niður í gífsloft og vegg. Sýni staðfesta myglu- og örveruvöxt í húsnæði.
Þak að Kleppsveg 150 óbreytt. Þakið er að sögn eigenda aðeins um 5-6 ára gamalt. Um er að ræða „heitt“ PVC þak.	Komið hefur í ljós leki á miðju þaki. Skoðanir og tilraunir til viðgerða hafa ekki borið árangur. Heildarskoðun og ítarlegarviðgerðir nauðsynlegar.
Nýta áfram hluta vatns-, hita- og raflagna í húsnæði.	Sem afleiðing af endurnýjun meira minna allra innveggja og gólfilagna þarf að endurnýja flestallar lagnir, en upprunalega stóð til að nýta a.m.k. ídráttarrör veggja og lofts. Ekki talið hagkvæmt að nýta eldri lagnir að mati hönnuða. Endurnýja þarf heimæð fyrir kalt vatn eftir skoðun lagnahönnuðar með Veitum.
Halda í upprunalegt útlit hússins.	Arkitektar leggja til verulega andlitslyftingu húsnæðis með gerð þakkantar klæddum lerki umhverfis allt húsið sem og gerð glerþaks á milli húsa sem er veðurhlíf/vindfang fyrir innganga. Einnig er gengið lengra í hönnun m.t.t. einangrunar kuldabrua við þak og gólf en gert hafði verið ráð fyrir – allt gert til að tryggja betri gæði húsnæðis.
Halda hluta lóðar alveg óhreyfðri.	Eftir skoðun Landslagsarkitekts á staðsetningum gönguhliða og gögnustíga umhverfis og inn á lóð leikskóla reyndist erfitt að halda stórum svæðum óhreyfðum.

Unnið á frumathuganadeild Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar

Kleppsvegur 150-152

Nýr leikskóli



UMHVERFIS- OG
SKIPULAGSSVIÐ

YFIRLITSMYND

Endurgerð húsnaðis



YFIRLITSMYND

Endurgerð lóðar og aðkomu



LÝSING Á FRAMKVÆMD

Framkvæmdin felur í sér endurnýjun á núverandi atvinnuhúsnæði að Kleppsvegi 150-152 fyrir leikskóla ásamt breyttri nýtingu á aðliggjandi lóðum fyrir útileiksvæði leikskóla og hverfisgarð.

HELSTU VERKÞÆTTIR:

- ENDURGERÐ HÚSNÆÐIS
 - Umfang og kostnaður svipar til nýframkvæmdar til að hægt sé að tryggja heilsusamlegt húsnæði sem uppfyllir nútímakröfur fyrir starfsemi leikskóla.
- ENDURGERÐ ÚTILEIKSVÆÐIS OG AÐKOMU

KOSTNAÐUR OG VERKTÍMI

Kostnaðaráætlun II

Kostnaðaráætlun II fyrir endurbætur á húsnæði og lóð er 989 m.kr. (með 15% óvissu).

Heildarkostnaðaráætlun II með kaupum á húsnæðinu fyrir leikskóla er 1.425 m.kr.

Gert er ráð fyrir 500 milljónum árið 2021 í framkvæmdakostnað og 489 milljónum árið 2022.

Gert er ráð fyrir að hægt verði að hefja framkvæmdir í ágúst 2021. Áætluð verklok haust 2022.

STEFNA OG MARKMIÐ

Framkvæmdin er hluti af verkefnum *Brúum bilið*.



TAKK
FYRIR