

Íþróttá-, menningar- og menntasetur í Úlfarsárdal

Rekstur mannvirkja

21. júní 2021

Tillögur starfshóps um rekstur mannvirkja í Úlfarsárdal



Efnisyfirlit

| | |
|---|----|
| Inngangur | 2 |
| Starfshópur og verkefni hans | 2 |
| Undirbúningsvinna á vegum VSÓ Ráðgjafar..... | 2 |
| Samantekt, tillögur og verkefni | 3 |
| 1. Hverfissetur í Úlfarsárdal..... | 4 |
| Stefnumörkun og hugmyndafræði um notkun | 4 |
| Lýsing og umfang..... | 4 |
| Staða framkvæmda | 6 |
| 2. Rekstur mannvirkja í Úlfarsárdal | 6 |
| Þjónusta vs. rekstur mannvirkja og stoðþjónustu | 6 |
| Hlutverk sviða með hliðsjón af rekstri mannvirkja | 7 |
| Sameiginlegur rekstur mannvirkja í Úlfarsárdal | 9 |
| 3. Nánari útfærsla á rekstrarlegri umgjörð og stoðþjónustu | 10 |
| Skipulag og hlutverk | 10 |
| Kostnaðarskipting og meðhöndlun útgjalda | 12 |
| Ávinningur | 13 |
| Viðauki: Sundurliðun rýma, notendur og drög að forgangsröðun. | 14 |
| Fylgiskjal: Erindisbréf starfshóps | 17 |

Inngangur

Starfshópur og verkefni hans

Starfshópur um rekstur leik- og grunnskóla, íþróttamannvirkja og menningarmiðstöðvar í Úlfarsárdal, hér eftir nefnt Hverfissetur, var skipaður með erindisbréfi borgarstjóra dags. 2. okt. 2020. Hópurinn er skipaður eftirtöldum:

Halldóra Káradóttir, sviðsstjóri fjármála- og áhættustýringarsviðs (FAS) formaður
Helgi Grímsson, sviðsstjóri skóla- og frístundasviðs (SFS)
Arna Schram, sviðsstjóri menningar- og ferðamálasviðs (MOF)
Ómar Einarsson, sviðsstjóri íþrótt- og tólmstundarsviðs (ÍTR)

Starfsmaður hópsins er Daði Geir Samúelsson, sérfræðingur á FAS. Auk þess starfar Erik Tryggvi S. Bjarnason, sérfræðingur á FAS með hópnunum.

Hlutverk hópsins er að útfæra tillögur að því hvernig rekstri á samþættum leikskóla, grunnskóla, frístundaheimili, menningarmiðstöð, sundlaug og íþróttahúsi í Úlfarsárdal, alls um 17.000 m², verði best háttað.

Helstu verkefni hópsins eru eftirfarandi:

- Áætlanagerð um rekstur sameiginlegs mannvirkis.
- Tillaga að því hvernig rekstri sameiginlegs mannvirkis verði best háttað.

Starfshópurinn fundaði 7 sinnum á tímabilinu. Haldnir voru fundir og haft samráð um verkefnið við fjármálastjóra þeirra fagsviða sem verða með starfsemi í Hverfissetrinu í Úlfarsárdal, þ.e. MOF, ÍTR og SFS, fundað var með skrifstofustjóra framkvæmda og viðhalds ásamt fulltrúum úr starfshópi Reykjavíkurborgar um framkvæmdir í Úlfarsárdal og skrifstofustjóra og sérfræðingum eignaskrifstofu. Auk þess sam farin var vettvangsferð í Úlfarsárdal.

Undirbúningsvinna á vegum VSÓ Ráðgjafar

Á árinu 2017 voru ráðgjafar á vegum **VSÓ Ráðgjafar** fengnir til þess að móta tillögur um stjórnskipulag og fyrirkomulag rekstrar í Hverfisseturs í Úlfarsárdal. Verkefni þeirra var jafnframt að greina notendur og taka saman yfirlit yfir mögulega samnýtingu rýma með það að markmiði að ná almennri samlegð í því starfi sem fram fer í Hverfissetrinu og hagkvæmni í rekstri. Fyrir liggja drög að skýrslu VSÓ dagsett í desember 2017. Í skýrslu þeirra kemur fram að við undirbúning hafi verið haldinn fundur með sviðsstjórum frá Reykjavíkurborg og farin vettvangsferð til Edmonton í Kanada þar sem skoðaðar voru fyrirmyndir að rekstri mannvirkja sem eru um sumt sambærilegar þeirri sem nú rís í Úlfarsárdal.

Tekið er fram að vinna starfshópsins byggir að hluta til á greiningum VSÓ Ráðgjafar og þeim tillögum sem koma fram í skýrsludrögum þeirra frá desember 2017.

Samantekt, tillögur og verkefni

1. Í Hverfissetrinu í Úlfarsárdal er tækifæri til að móta nýtt fyrirkomulag um rekstur mannvirkja og byggja á hugmyndafræði um að sérþekking á þjónustu við íbúa annars vegar og rekstur mannvirkja og stoðþjónusta hinsvegar felí í sér rekstrarlegan ávinning fyrir borgina og íbúa hennar.
 - *Starfshópurinn leggur til að rekstur Hverfisseturs falli undir fjármála- og áhættustýringarsviðs (FAS) og eignaskrifstofu sviðsins verði falið þetta hlutverk.*
 - *Tillagan felur í sér útvíkkun á hlutverki skrifstofunnar sem þarf að móta og skilgreina í ljósi þeirrar framtíðarsýnar sem hér er unnið með.*
2. Útfærslan felur í sér að rekstur mannvirkja og stoðþjónusta sem áður hefur verið sinnt af fagsviðum í hverri rekstrareiningu fyrir sig, verður færð á einn stað undir forystu eignaskrifstofu á fjármála- og áhættustýringarsviði. Verkefnið felur í sér heildstæða rekstrarumsjón fyrir mannvirknið og alla stoðþjónustu sem veitt er innan þess og við fagsvið sem þar starfa.
 - *Útfæra þarf með nánari hætti verkaskiptingu á milli starfsmanna í húsinu. Gert er ráð fyrir að starfsmenn í almennri ræstingu og rekstri mötuneytis heyri undir rekstrarstjóra, en fagsvið ráða til sín starfsmenn í sérhæfða fagþjónustu hvert á sínu sviði. Rýnd verði tækifæri til samnýtingar á starfsfólki og aðföngum og áhersla lögð á virkt samráð með hagkvæmni að leiðarljósi.*
 - *Mikilvægt er að líta til tækifæra á sviði sameiginlegs rekstrar með íþróttafélaginu Fram sem verður falið rekstur íþróttamannvirkja.*
3. Mikilvægt er að Hverfissetrið taki vel á móti notendum og að þeim finnist þeir velkomnir. Það er ákveðið markmið að íbúar líti á Hverfissetrið sem sitt eigið þar sem allir eiga heima og að ekki verði reistir múrar á milli starfseininga.
 - *Skilgreina þarf leiðir til að íbúar líti á Hverfissetrið sem sitt eigið þar sem rúm er fyrir alla.*
4. Stefnt er að ná eins mikilli samnýtingu rýma og kostur er í húsnæðinu og aðeins eru afmörkuð svæði sem eru á fullu forræði stjórnenda viðkomandi þjónustupátta (sviða/starfseininga).
 - *Umráð og stjórn svæða sem falla undir samnýtingu þarf að skilgreina með ítarlegum hætti í samningi um notkun þeirra og meðferð.*
5. Gert ráð fyrir að heimilt verði að leigja út rými til utanaðkomandi starfsemi, svo sem undir félagsstarf, námskeið og fundi.
 - *Móta þarf reglur um hvernig starfsemi/atburðir mega fara fram í útleigðu rými, hvaða aðrar takmarkanir eru eðlilegar á útleigu rýmis og hvernig leiguverð er ákveðið.*
6. Fjárhagsáætlun fyrir rekstur mannvirkisins hefur ekki verið útfærð.
 - *Nýjum rekstrarstjóra verði falið að útfæra áætlun fyrir sameiginlegan rekstur eins og honum er lýst í þessari skýrslu, í samvinnu við hlutaðeignandi aðila.*
7. Bókhaldsleg meðferð rekstrar verði útfærð með nánari hætti.
 - *Tillagan gerir ráð fyrir að sérstök rekstrareining verði til undir starfsemi eignaskrifstofu í Eignasjóði. Sameiginlegur kostnaður verði færður á rekstrareininguna og hann síðan gjaldfærður með milliviðskiptum á notendur mannvirkis.*
 - *Útfærðar verði reglur um skiptingu rekstrar, samþykktarferli, uppgjörstímabil, upplýsingamiðlun og skýrslugerð.*
 - *Skilgreina þarf þann búnað sem fellur undir annars vegar sameiginlegan kostnað og hins vegar sérgreindan kostnað, einkum vegna endurnýjunar og viðhalds.*

1. Hverfissetur í Úlfarsárdal

Stefnumörkun og hugmyndafræði um notkun

Í Úlfarsárdal er að rísa Hverfissetur þar sem saman kemur á einum stað grunnskóli, leikskóli, frístundarheimili, félagsmiðstöð, menningarhús og bókasafn, sundlaug og íþróttamiðstöð. Er þar fyrirhuguð heildstæð þjónusta borgarinnar á einum stað fyrir hverfin Grafaholt og Úlfarsárdal sem fullbyggð verða með um 9.000 íbúa.

Markmiðið er að ná fram samnýtingu á rýmum mannvirkisins, þar sem notendur þess geta verið fjölbreytt flóra íbúa á öllum aldri. Áhersla verði á að mannvirkið taki vel á móti notendum og samvinnu á milli starfseininga sem þar starfa. Þá verður litið til tækifæra til samrekstrar og hagræðingar í rekstri, til hagsbóta fyrir notendur og rekstaraðila.

Gert er ráð fyrir að mannvirkin verði nýtt fyrir þjónustu leikskóla, grunnskóla og frístundaheimilis fyrri hluta dagsins og félagsmiðstöð fram á kvöld. Grunnrymi þeirra verði hægt að samnýta innan starfseminnar, auk þess sem íbúar hverfisins geti nýtt húsnæðið undir félagsstarf, námskeið og fundi seinni hluta dags og á kvöldin. Sundlaugin þjóni kennslu barna og unglinga að degi til og verði opin íbúum fram á kvöld. Bókasafnið verði opið almenningi allan daginn en nýtist einnig börnum og unglingum í skólastarfi. Önnur menningarrými, þ.e. hljóðver, fjölnotasalur og tónlistarskólarymi, verða samnýtanleg. Íþróttahúsið og íþróttamiðstöðin þjóni kennslu barna og unglinga fram eftir degi og íþrótt- og félagsstarfi fram á kvöld.

Mikilvægt er að Hverfissetrið taki vel á móti notendum og að þeim finnist þeir velkomnir. Það er ákveðið markmið að íbúar líti á Hverfissetrið sem sína eigin miðstöð þar sem allir eiga heima og að ekki verði reistir múrar á milli starfseininga. Skilgreina þarf leiðir til að ná þessu fram.¹

Lýsing og umfang

Þrjú svið standa að þeirri þjónustu sem er í boði í Hverfissetrinu; skóla- og frístundasvið, menningar- og ferðamálasvið og íþrótt- og tómsundasvið. Eftirfarandi starfsemi verður í mannvirkinu:

Grunnskóli – um 5.653 m², fyrir 500 nemendur, að meðaltali um 75 starfsmenn m.v. fullsetinn skóla. Í grunnskólanum verða starfsmannaaðstaða, hópherbergi (kennslustofur), heimilisfræðistofa, frístundastofa, smiðjur, vísindastofa, kennslugarður og kaffistofa. *Öll rýmin geta verið samnýtt með annarri starfsemi utan starfsmannaaðstöðunnar. Samnýting er háð þeim takmörkunum að starfsfólk skólans hafi ætíð aðgengi að aðstöðu sinni og gögnum sem varða nám og kennslu.*

Frístundaheimili –fyrir allt að 200 börn og um 14 starfsmenn. Frístundaheimilið nýtir húsnæði grunnskólans, sbr. lýsingu.

Félagsmiðstöð –fyrir miðstig og unglingastig grunnskólans og að meðaltali um 3 starfsmenn. *Félagsmiðstöðin nýtir aðstöðu með grunnskólanum og menningarmiðstöðinni sem er samnýtanleg með annarri starfsemi fyrir utan aðstöðu starfsmanna.*

Frístundaheimili og félagsmiðstöð eru samtals um 115 m²

Leikskóli – Ungbarnaleikskólinn er í sérbyggingu sem stendur skammt frá aðal mannvirkinu og er 1193 m² að stærð og tekur um 100 börn. Eldri leikskóladeildir eru staðsettar í Hverfissetrinu og er stærð um 765 m², fyrir um 100 börn. Heildarfjöldi starfsmanna í leikskólanum alls er um 58 starfsmenn m.v. fullsetinn skóla. Í leikskólahlutanum í Hverfissetrinu verða leikskólustofur,

¹ Úr drögum að skýrslu VSÓ Ráðgjafar frá desember 2017.

smiðja og hjartarými. *Ekki er gert ráð fyrir að unnt sé að samnýta rými leikskólans með annarri starfsemi.*

Bókasafn – um 1.917 m², fyrir nemendur og almenning, um 8 starfsmenn. Í bókasafninu, sem þjónar skóla og almenningi, verður hljóðver, fjölnotasalur, fundarherbergi og starfsmannaaðstaða. *Öll rýmin geta verið samnýtt með annarri starfsemi utan starfsmannaaðstöðunnar.*

Tónlistarskóli – (inni í fermetrafjölda bókasafns), rekstrarfyrirkomulag liggur ekki fyrir en rými skólans verður jafnframt nýtt til tónlistarkennslu grunnskóla og leikskóla. *Öll rýmin geta verið samnýtt með annarri starfsemi.*

Sundlaug – um 1.747 m², fyrir nemendur og almenning, um 16 starfsmenn. Í sundlauginni verða búningsklefar, útilaug og pottar, innilaug, afgreiðsla, kaffiaðstaða í afgreiðslu. *Rýmin eru að hluta til samnýtt, svo sem afgreiðsla og kaffiaðstaða.*

Íþróttahús – um 6.250 m², fyrir íþróttafélagið Fram, nemendur grunn- og leikskóla, um 5 starfsmenn. Gert er ráð fyrir að rekstur verði á vegum íþróttafélagsins Fram með sérstökum samningi.

Önnur íþróttamannvirki – knattspyrnuvöllur með áhorfendastúku og æfingarvellir fyrir íþróttafélagið Fram. Gert er ráð fyrir að rekstur verði á vegum íþróttafélagsins Fram með sérstökum samningi.

Kaffiaðstaða gesta - samanstendur af afgreiðslu og aðstöðurými. Kaffiaðstaða býður upp á ýmsa nýtingar möguleika en hefur ekki verið útfærð endanlega.

Afgreiðslu og upplýsingarborð – Gert er ráð afgreiðsluborði við aðalinngang sem þjónustar bæði sundlaug og menningarhús.

Mötuneyti og eldhús – um 384 m², fyrir nemendur grunn- og leikskóla og starfsmenn hverfismiðstöðvarinnar. Í mötuneytinu er matsalur og eina eldhús mannvirkisins. Matsalurinn er í einu opnu rými og aðgengilegur fyrir alla notendur Hverfissetursins. *Skoða þarf sérstaklega samnýtingu á eldhúsi, en matsal ætti að vera hægt að samnýta með annarri starfsemi og jafnvel gestum.*

Samtals er Hverfissetrið í Úlfarsárdal um 17.000 m² og allt að 200 starfsmenn. Gert er ráð fyrir að notendur, starfsmenn og gestir mannvirkjanna, utan íþróttamiðstöðvarinnar, verði allt að 1000-1500 daglega.

Í skýrslu VSÓ er ítarleg greining á rýmum mannvirkjanna, þau flokkuð eftir því hvort þau eru samnýtanleg með annarri starfsemi eða ekki og gerð tillaga að forgangs röðun um þjónustutengda notkun þeirra. Sjá nánar í viðauka.

Í þessu felst að sú skýra nálgun að það eru aðeins afmörkuð svæði sem eru á fullu forræði stjórnenda viðkomandi þjónustupátta (sviða/starfseininga). Umráð og stjórn svæða sem falla undir samnýtingu þarf að skilgreina með ítarlegum hætti í samningi um notkun þeirra og meðferð.

Þá er gert ráð fyrir að heimilt verði að leigja út rými til utanaðkomandi starfsemi, svo sem undir félagsstarf, námskeið og fundi. Í því felst að móta þarf reglur um hvernig starfsemi/atburðir mega fara fram í útleigðu rými, hvaða aðrar takmarkanir eru eðlilegar á útleigu rýmis og hvernig leiguverð er ákveðið.

Staða framkvæmda

Í skýrslu starfshóps um framkvæmdir í Úlfarsárdal dags. 22. mars 2021 er farið yfir stöðu framkvæmda vegna uppbyggingar skóla, íþróttamannvirkja, menningarmiðstöðvar og sundlaugar, sjá nánar frétt á vef Reykjavíkurborgar: <https://reykjavik.is/frettir/hillir-undir-lok-framkvæmda-i-ulfarsardal>.

Fram kemur að húsnæði leik- og grunnskóla, frístundaheimilis og félagsmiðstöðvar 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 og framkvæmdum við íþróttamiðstöð er svo áætlað að ljúki á árinu 2022.

Gert er ráð fyrir útfærsla á sameiginlegum rekstri mannvirkjana liggja fyrir vorið 2021.



Mynd x: Staða framkvæmda í mars 2021, sbr. skýrsla dags. 22. mars 2021.

2. Rekstur mannvirkja í Úlfarsárdal

Þjónusta vs. rekstur mannvirkja og stoðþjónusta

Hverfissetrið í Úlfarsárdal er hannað og byggt með það að markmiði að byggingarnar geti þjónað hverfinu áratugi inn í framtíðina, það sé sveigjanlegt utan um þá þjónustu sem borgin vill bjóða íbúum sínum á hverjum tíma og útfært með þeim hætti að unnt verði að mæta breyttri aldrurssamsetningu íbúa og nýjum kröfum og hugmyndum um þjónustuframboð. Hægt verði að nýta mannvirknið undir nýjar þarfir og því þurfi ekki að leggja í kostnaðarsama innviðaupbyggingu til að mæta þeim. Má hér t.d. nefna aðstöðu fyrir tónlistarskóla, fyrir félagsstarf eldri borgara, grasrótastarf ýmiskonar svo sem á vegum unglunga eða ungs fólks, hópa á sviði heilsueflingar og svo mætti lengi telja.

Til þess að ná fram þessu markmiði er mikilvægt að horfa til sérhæfingar á sviði þjónustu annars vegar og rekstrar hins vegar. Hlutverk þeirra fagsviða sem verða með starfsemi í Hverfissetrinu í Úlfarsárdal er fyrst og fremst að **þjónusta íbúa á sviði menntunar, menningar, íþróttar og tómstunda**. Þjónusta þeirra byggir á stefnumörkun borgarstjórnar og fagráða um innihald og lífsgæði fólksins í borginni og faglegri þekkingu stjórnenda og starfsmanna sem falið er að veita hana.

Sé litið til **reksturs mannvirkja og þeirrar stoðþjónustu** sem þarf að vera til staðar, er ekki síður mikilvægt að horfa á það sem sérhæfðan rekstur sem þarfnast sérþekkingar á þeim sviðum sem þar er um að ræða. Með sama hætti gerir borgarstjórn með stefnumörkun sinni kröfur á sviði stoðþjónustu og rekstrar ekki síður en fagþjónustu við íbúa borgarinnar.

Í Hverfissetrinu í Úlfarsárdal eru tækifæri til þess að móta nýtt fyrirkomulag um rekstur og byggja á þeirri hugmyndafræði að sérþekking á þjónustu við íbúa annars vegar og rekstur mannvirkja og stoðþjónusta hinsvegar feli í sér bæði faglegan og rekstrarlegan ávinning fyrir borgina og íbúa hennar.

Hlutverk sviða með hliðsjón af rekstri mannvirkja

Í nýlegum stjórnkerfisbreytingum voru hlutverk nýrra kjarnasviða skilgreind með það að leiðarljósi að einfalda boðleiðir, skýra umboð og ábyrgð og skerpa á hlutverki lykileininga í rekstri, þar sem sérstaklega var unnið með kjarnasvið sem bera ábyrgð á verkefnum sem ganga þvert á starfsemi borgarinnar.

Tillagan sem hér er lögð fram felur í sér nýja sýn á rekstur borgarmannvirkja þar sem mörg svið koma saman og hafa hagsmuna að gæta. Hjá Reykjavíkurborg eru fá dæmi um mannvirki sem þjóna fleirum en einu fagsviði ef undan er skilinn rekstur stjórnsýsluhúsanna í Ráðhúsinu og Borgartúni, þar sem þjónustu- og nýsköpunarsvið (PON) sér um sameiginlegan rekstur húsnæðis og mótuneytis.

Til að varpa ljósi á þær lausnir sem hér eru kynntar, er rétt að útskýra hlutverk, ábyrgð og núverandi verkaskiptingu fag- og kjarnasviða vegna reksturs og umsjónar mannvirkja:

Fagsvið - bera ábyrgð á rekstri mannvirkja sem þeim er ráðstafað með leigusamningi við Eignaskrifstofu. Í því felst ábyrgð á ræstingu og þrifum, öryggiskerfum og aðgangsstýringum, minni háttar viðhald og endurnýjun búnaðar, eftirlit með ástandi bygginga og viðhaldspörf, ásamt samskiptum við umhverfis- og skipulagssvið um ástandsskoðun og framkvæmd viðhalds. Stofnanir borgarinnar eru víða með starfandi húsverði sem hafa umsjón með byggingum, sinna minni háttar viðhaldi og annast samskipti við umhverfis- og skipulagssvið um meiri háttar viðhald og ástand bygginga.

Fjármála- og áhættustýringarsvið (FAS) - ber ábyrgð á og fer með eigandafyrirsvar eignasjóðs Reykjavíkurborgar (lönd, lóðir og aðrar fasteignir, samgöngumannvirki og lausabúnaður). Sviðið annast kaup og sölu eigna, fer með samskipti við notendur um húsnæðispörf og gerð leigusamninga við þá. Sviðið þróar og innleiðir mælikvarða til samanburðar á rekstri fasteigna og gerir þá aðgengilega til stýringar. Sviðið ber ábyrgð á tryggingum eigna og meðhöndlun á tjónum í samstarfi við USK.

Umhverfis- og skipulagssvið (USK) – ber ábyrgð á og hefur yfirumsjón með viðhaldi fasteigna, annast eftirlit með ástandi fasteigna og metur viðhaldspörf þeirra, ber ábyrgð á gerð viðhaldsáætlana fasteigna, forgangsraðar viðhaldi og fylgir eftir framkvæmd, þá ber sviðið ábyrgð á samskiptum við notendur fasteigna (leigutaka) vegna ástands fasteigna og viðhalds.

Þjónustu- og nýsköpunarsvið (PON) - ber ábyrgð á rekstri stjórnsýslubygginga (Ráðhús, Tjarnargata, Höfðatorg og Höfði) og/eða annarra þeirra bygginga er einingunni er falið að sinna, í því felst jafnframt ábyrgð á öryggismálum, öryggiskerfum og aðgangsstýringu bygginga, ásamt rekstri mótuneyta stjórnsýslubygginga. Sviðið hefur eftirlit með viðhaldspörf þeirra bygginga sem einingunni er falið að

sinna, ásamt ástandi, viðhaldi og endurnýjun húskerfa. Sviðið veitir ráðgjöf um öryggismál og aðgangsstýringar bygginga.

Þá ber að geta þess að í undirbúningi er tilraunaverkefni í Grafarvogi og Úlfarsárdal þar sem umhverfis- og skipulagssvið (USK) tekur að sér aukið hlutverk í rekstri og umsjón skólahúsnæðis með samningi við skóla- og frístundasvið (SFS). Auk hefðbundinnar ábyrgðar á meiriháttar viðhaldi og eftirliti með ástandi bygginga, tekur fasteignastjóri hverfastöðva að sér tilfallandi viðhald/úrbætur og umhirðu húsnæðis og lóðar. Fasteignastjóri eða fulltrúi hans (umsjónarmaður húsnæðis) er tengiliður við stjórnendur og ábyrgðarmaður um málefni fasteigna og hefur reglubundna viðveru í byggingunni og sinnir eftirliti og skilgreindum verkefnum í samræmi við samning. Dagleg umhirða húsnæðis, ræsting og umgengni er áfram á ábyrgð stjórnenda. Markmið verkefnisins er að skerpa verkaskiptingu milli SFS sem leigutaka annars vegar og USK hins vegar hvað varðar viðhald og framkvæmdir sem tengjast húsnæði, tryggja markvissara utanumhald og viðhald fasteigna borgarinnar og stuðla að því að stjórnendur í skóla- og frístundastarfi geti einbeitt sér í ríkara mæli að innra starfi.

Skilgreiningar á hlutverki og ábyrgð ofangreindra sviða varpa ekki skýru ljósi hver skuli fara með sameiginlegan rekstur í Úlfarsárdal. Þar sem um nýtt rekstrarfyrirkomulag er að ræða er nauðsynlegt að skilgreina vel hlutverk þess sem falin er ábyrgð á stýra rekstrinum og formgera faglegar og rekstrarlegar kröfur, með hliðsjón af áherslum og markmiðum í rekstri og þjónustu.

Þegar litið er til faglegrar ábyrgðar á þessu verkefni, má skoða kjarnastarfsemi þeirra sem hér hafa verið nefndir til sögunnar. Hlutverk umhverfis- og skipulagssviðs er fyrst og fremst þjónusta við mannvirki bogarinnar, að bregðast við vegna viðhalds og ástands bygginga sem notendur eru með á leigu. Hlutverk þjónustu- og nýsköpunarsviðs er fyrst og fremst innri og ytri þjónusta og stuðla að nýsköpun og framþróun í upplýsingatækni og þjónustuveitingu borgarinnar. Rekstur mannvirkja og mötuneyta snýr aðeins að stjórnsýsluhúsnum. Hlutverk fjármála- og áhættustýringarsviðs er að fara með eigendafyrirsvar gagnvart mannvirkjum borgarinnar. Í eigendafyrirsvari felst m.a. eftirfarandi hlutverk, að:

- setja kröfur um rekstur mannvirkja,
- setja reglur sem taka mið af áhættumati um rekstur, umhirðu og viðhald mannvirkja,
- hafa eftirlit með framkvæmd,
- setja markmið og mælikvarða um rekstur og nýtingu fjármagns.

FAS fer jafnframt með ráðgjöf á sviði innkaupa og rekstrar og skal þróa mælikvarða á því sviði. Auk þess sem sviðið hefur fengið aukið hlutverk við skipulagningu og samræmingu innkaupa, ásamt því að þróa og leita hagkvæmstu lausna í innkaupa- og rekstrarmálum.

Í ljósi þessa er það mat starfshópsins að það falli vel að hlutverki fjármála- og áhættustýringarsviðs (FAS) að sjá um sameiginlegan rekstur mannvirkja í Úlfarsárdal. Eignaskrifstofu sviðsins verði falið þetta hlutverk, sem þýðir útvíkkun á hlutverki skrifstofunnar sem þarf að móta og skilgreina í ljósi þeirrar framtíðarsýnar sem hér er unnið með.

Sameiginlegur rekstur mannvirkja í Úlfarsárdal

Starfsemi og rekstri Hverfissetursins verður skipt með eftirfarandi hætti á milli sviða:

Sérhæfð þjónusta við íbúa:

SFS: fagþjónusta og á sviði leikskóla, grunnskóla, frístundaheimilis og félagsmiðstöðvar. Öll þjónusta sviðsins í mannvirkinu er og verður undir stjórn skólastjóra.

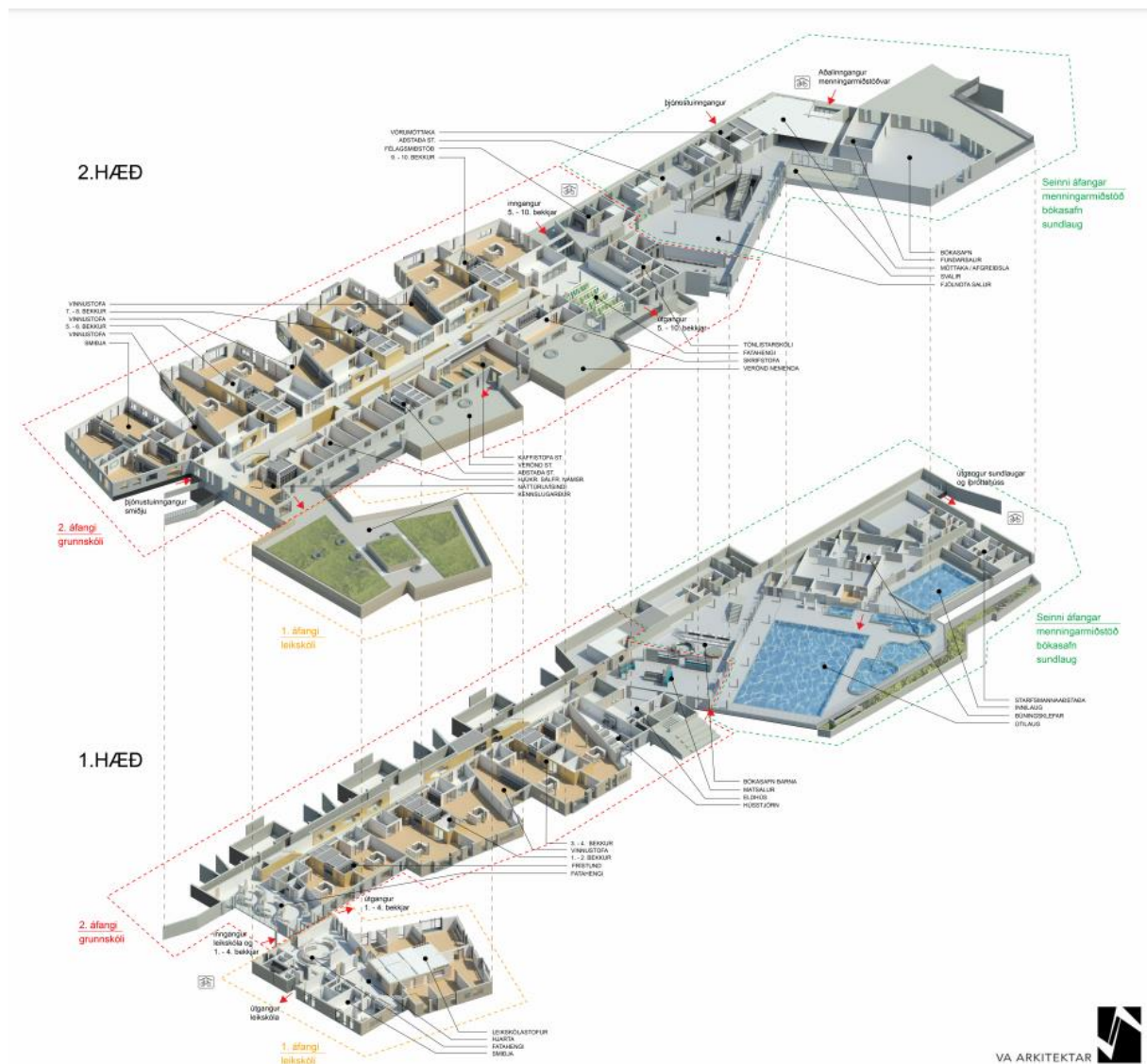
MOF: fagþjónusta bókasafns. Stjórnandi bókasafnsins (deildarstjóri) mun heyra undir borgarbókaforð.

ÍTR: fagþjónusta og faglegur rekstur sundlaugar, íþróttahúss og annarra íþróttamannvirkja. Faglegum rekstri sundlaugarinnar verður stýrt af forstöðumanni Grafarvogslaugar. Gert er ráð fyrir að rekstri íþróttahúss og annarra íþróttamannvirkja verði útvistað til íþróttafélagsins Fram með samningi. Samningur við Fram hefur ekki verið útfærður.

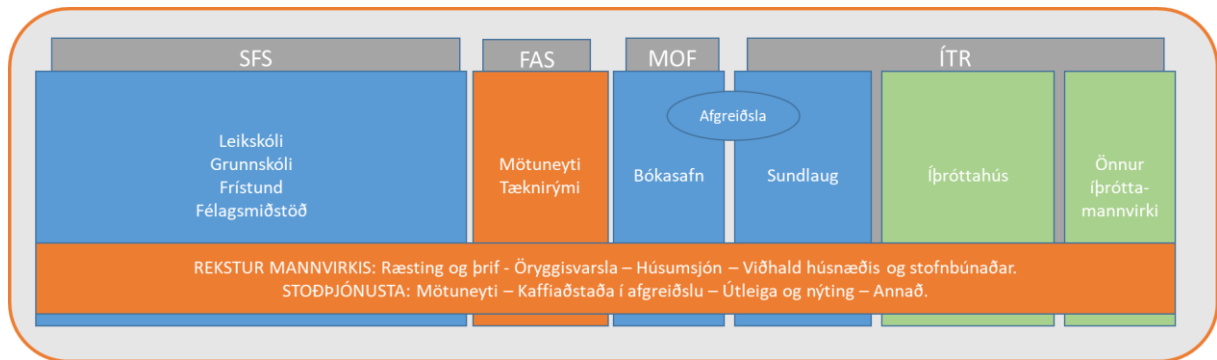
Sameiginlegur rekstur mannvirkja og stoðþjónusta:

FAS: faglegur rekstur mannvirkis og stoðþjónusta mótuneytis, ræstingar og nýtingar húsnæðis.

Eftirfarandi mynd sýnir grunnplan mannvirkisins á hvorri hæð fyrir sig:



Eftirfarandi mynd lýsir síðan skiptingu mannvirkisins í starfsemi og rekstur og flæði starfseminnar frá norðri til suðurs:



Sameiginlegan rekstur mannvirkja í Úlfarsárdal er hægt að skipta upp með eftirfarandi hætti:

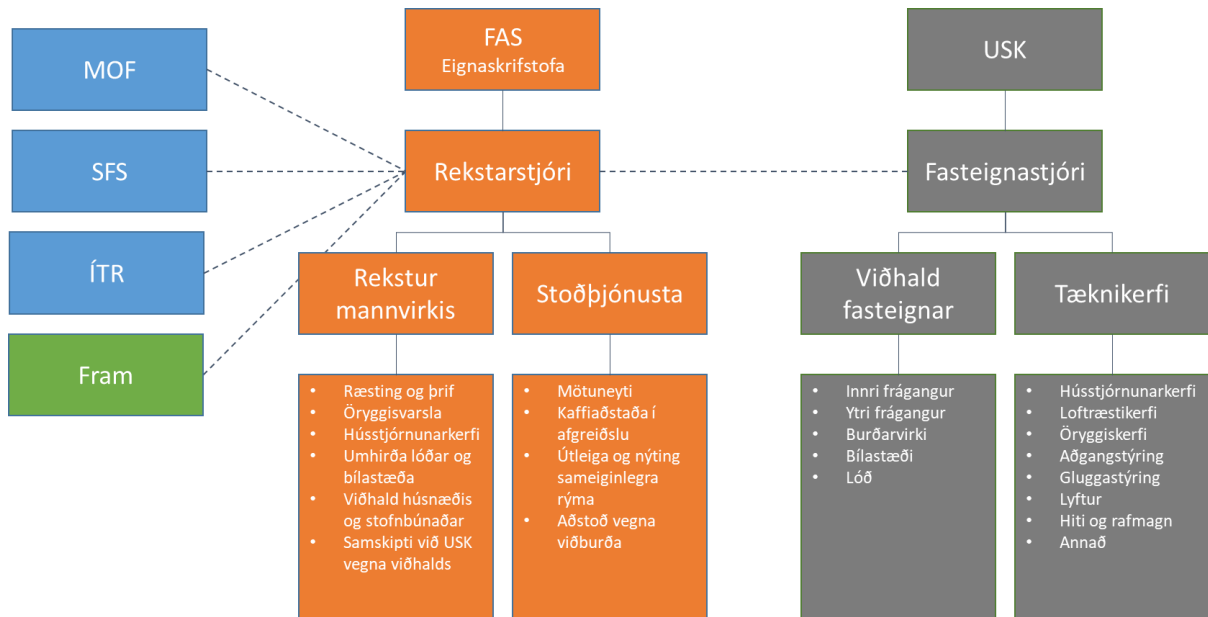
| Rekstur mannvirkis | Stoðþjónusta |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> •Ræsting og þrif •Öryggisvarsla •Húsumsjónarkerfi •Viðhald húsnæðis og stofnbúnaðar •Samskipt við USK vegna viðhalds og þjónustu | <ul style="list-style-type: none"> •Mötuneyti •Kaffiaðstaða í afgreiðslu •Útleiga og nýting sameiginlegra rýma |

Útfærslan felur í sér að rekstur mannvirkja og stoðþjónusta sem áður hefur verið sinnt af fagsviðum í hverri rekstrareiningu fyrir sig, verður færð á einn stað undir forystu eignaskrifstofu á fjármála- og áhættustýringarviði. Verkefnið felur í sér heildstæða rekstrarumsjón fyrir mannvirknið og alla stoðþjónustu sem veitt er innan þess og við fagsvið sem þar starfa.

3. Nánari útfærsla á rekstrarlegri umgjörð og stoðþjónustu

Skipulag og hlutverk

Tillagan felur í sér að nýtt starf rekstrarstjóra mannvirkja í Úlfarsárdal verði til. Rekstrarstjóri stýrir og heldur utanum sameiginlegan rekstur í mannvirkinu, leiðir samstarf um nýtingu þess og er tengiliður við fasteignastjóra sem þjónustar mannvirknið. Eftirfarandi teikning lýsir rekstrarlegri umgjörð og tengslum milli notenda, rekstrarstjóra og þjónustuaðila.



Rekstrarstjóri: Hefur yfirumsjón með rekstri mannvirkja í Úlfarsárdal. Hann fer með skipulagning og samhæfing á sameiginlegum rekstri. Leitar hagkvæmstu lausna í rekstri mannvirkis og hámarkar nýtingu þess fyrir notendur og íbúa hverfisins. Hann heyrir undir eignaskrifstofu á fjármála- og áhættustýringarviði og er skrifstofustjóri eignaskrifstofu hans yfirmaður. Starfstöð hans verður í Hverfissetrinu. Helstu hlutverk rekstrarstjóra eru:

- Skipulagning og yfirumsjón með sameiginlegum rekstri mannvirkis. Í því felst fjárhags- og rekstrarleg ábyrgð og/eða samningagerð um:
 - Rekstur mötuneytis
 - Daglega ræstingu og þrif á húsnæði
 - Sorphirðu
 - Umhirðu lóðar og bílastæða
 - Minniháttar viðhald
 - Sameiginleg innkaup
- Samskipti og samráð við stjórnendur rekstrareininga sem starfa í húsinu um sameiginlegan rekstur og nýtingu mannvirkisins.
- Yfirumsjón með nýtingu á sameiginlegum rýmum mannvirkis. Skilgreinir í samráði við stjórnendur og heldur utanum hvaða rými er samnýtanleg, forgangsnotendur þeirra og á hvaða tíma innan dagsins, vikunnar eða ársins forgangsroðunin gildir.
- Heldur utanum bókanir á rýmum, hefur frumkvæði að því að leigu út rými til ytri aðila og annast samskipti og þjónustu við þá.
- Samskipti við fasteignastjóra og umsjónarmenn fasteigna í borgarhlutanum. Eftirfylgni með nauðsynlegu viðhaldi og framvindu viðhaldsáætlunar USK vegna mannvirkisins.
- Umsjón með endurnýjun áhalda, tækja og búnaðar bæði er varðar sameiginleg rými og sérafnotarými fagsviða.
- Fylgir eftir að verklagsreglur um umgengi um mannvirkid, innviði þess og búnað séu kynntar, innleiddar og virtar af stjórnendum, starfsmönnum og notendum mannvirkisins.
- Yfirumsjón með öryggis- og aðgengismálum mannvirkis.

- Gerð fjárhags- og rekstraráætlunar fyrir sameiginlegan rekstur mannvirkis, útteiling á kostnaði á rekstrareiningar, uppgjör og skil á frávikagreiningum í rekstri.
- Eftirlit með notkun hita og rafmagns og nýtingu aðfanga fyrir mannvirknið.
- Önnur verkefni sem starfsmanni eru falin af yfirmanni.

Tekið er fram að tæknilegur rekstur sundlaugarmannvirkis og búnaðar er á ábyrgð rekstrarstjóra sundlaugar og tæknistjóra sundlaugarmannvirkja.

Fasteignastjóri: Fasteignastjóri í hverfastöð Stórhöfða mun sjá um viðhald fasteigna og tæknikerfa. Helstu hlutverk fasteignastjóra eru:

- Yfirumsjón um meiriháttar viðhald mannvirkis þ.m.t. burðarvirki húsnæði, ytri byrði, gluggum, hurðum, naglföstum innréttingum, bílastæði, lóð og leiktækjum.
- Umsjón með tæknikerfi húsnæðis þ.m.t. hússtjórnarkerfi, öryggiskerfi, aðgangskerfi o.s.frv.
- Útfærir og fylgir eftir viðhalds- og endurnýjunaráætlun mannvirkis.
- Reglubundin úttekt og eftirlit á vettvangi með umsjónarmönnum fasteigna.
- Er í nánnum samskiptum við rekstrarstjóran.
- Úthlutar til umsjónarmanna fasteigna verkbeiðnum vegna viðhalds og þjónustu við mannvirki.
- Sér um skipulag verka starfsmanna og verktaka og vinnutilhögun í samráði við rekstraraðila
- Afgreiðir fyrirspurnir er varðar viðhald og ástand mannvirkis.

Fagsvið: Fagsvið fara með rekstur hvert á sínu sviði, en í því felst mönnun og fagleg stýring rekstrar á sviði menntunar, menningar, íþróttar og heilsueflingar. Reglubundin ræsting í búningsklefum og sundlaug verður á ábyrgð ÍTR, en starfsmannarými, afgreiðsla og kaffisaðstaða eru á ábyrgð rekstrarstjóra.

Fram: Íþróttafélagið Fram mun sjá um rekstur íþróttamannvirkja með samningi við ÍTR.

Útfæra þarf með nánari hætti verkaskiptingu á milli starfsmanna í húsinu. Gert er ráð fyrir að starfsmenn í almennri ræsting og rekstri mótuneytis heyri undir rekstrarstjóra, en fagsvið ráða til sín starfsmenn í sérhæfða fagþjónustu hvert á sínu sviði. Rýnd verði tækifæri til samnýtingar á starfsfólki og aðföngum og áhersla lögð á virkt samráð með hagkvæmni að leiðarljósi.

Mikilvægt er að líta til tækifæra á sviði sameiginlegs rekstrar með íþróttafélaginu Fram sem verður falinn rekstur íþróttamannvirkja.

Kostnaðarskipting og meðhöndlun útgjalda

Kostnaðarskipting: Hvernig verða sviðin rúkkud og hvernig skiptist kostnaðurinn milli sviðanna?

Tillagan gerir ráð fyrir að sérstök rekstareining verði til undir starfsemi eignaskrifstofu í Eignasjóði. Sameiginlegur kostnaður verði færður á rekstrareininguna og hann síðan gjaldfærður með millivíðskiptum á notendur mannvirkis. Útgjöld sem unnt er að dreifa strax á notendur svo sem innri leiga, verða gjaldfærð beint. Gerður verður leigu- og rekstrarsamningur við notendur hússins þar sem kostnaðarskipting verður skilgreind fyrirfram um alla þætti rekstrarins. Er það mikilvægt til að koma í veg fyrir ágreiningsmál síðar. Drög að skiptingu kostnaðar er eftirfarandi:

Kostnaðarliður:

- Innri leiga
- Heitt vatn, kalt vatn, heitt vatn (sundlaugar, gervigras og sturtur), rafmagn.
- Laun rekstrarstjóra

- Rekstrarkostnaður
- Kaffiaðstaða
- Afgreiðsla/upplýsingaborð
- Mötuneyti
- Ræsting
- Minniháttar viðhald

- Búnaðarkaup

- Tekjur

Skipting:

Föst hlutfallsskipting sem er metin í upphafi Eftir notkun, setja viðbótarmæla og rekstrarstjóri les af og skilar inn álestri.

Föst hlutfallsskipting eftir umfangi starfseminnar (endurskoðað reglulega)

Hlutfallsskipting

Eftir útfærslu rekstrarstjóra

Hlutfallsskipting

Eftir notkun

Hlutfallsskipting

Hlutfallsskipting þegar það á við og skipting eftir sviði þegar búnaður er fyrir ákveðið rými.

Hlutfallsskipting þegar það á við og skipting eftir sviði þegar búnaður er fyrir ákveðið rými.

Leigutekjur skulu standa undir útlögðum kostnaði og/eða koma til lækkunar á hlutfallslega skiptum kostnaði.

Fjárhagsáætlun fyrir rekstur mannvirkisins liggur ekki fyrir en nýjum rekstrarstjóra verði falið að útfæra áætlun fyrir sameiginlegan rekstur eins og honum hefur verið lýst hér, með aðkomu fjármálastjóra SFS, ÍTR og MOF.

Bókhaldsleg meðferð rekstrar verði útfærð með nánari hætti, sem felur í sér að útfæra reglur um skiptingu rekstrar, samþykktarferli, uppgjörstímabil, upplýsingamiðlun og skýrslugerð.

Þá er mikilvægt að skilgreina eins og kostur er þann búnað sem fellur undir annars vegar sameiginlegan og hins vegar sérgreindan kostnað, einkum vegna endurnýjunar og viðhalds.

Gera þarf ráð fyrir reglubundinni endurskoðun á skiptingu rekstrarkostnaðar eftir því sem starfsemin þróast í mannvirkinu.

Ávinningur

Gert er ráð fyrir að töluvert rekstrarhagræði náist með þessari nýju nálgun á rekstur þessa mannvirkis þvert á svið borgarinnar. Betri nýting ætti að fást vegna þrifa og ræstingar á húsnæðinu, bæði í tækjabúnaði, lagerhaldi og starfsmannahaldi. Eitt mötuneyti verður fyrir allt húsið sem tryggir góða nýtingu á hráefni og búnaði. Boðleiðir verða greiðari milli sviða og umsjón með orkunotkun og minniháttar viðhaldi verður í höndum rekstrarstjóra sem mun hafa góða heildarsýn á sameiginlegan rekstrarkostnað hússins. Einnig ætti að nást góð nýting á húsnæðinu með það að markmiði að skapa tekjur þar sem rekstrarstjóri mun hafa góða yfirsýn yfir nýtingu og möguleikum á útleigu í húsnæðinu á hverjum tíma.

Viðauki: Sundurliðun rýma, notendur og drög að forgangsröðun.

| | Ósamnýtanleg rými | Notendur | Forgangur | Tími | Fjöldi á ársgrundvelli |
|--------------------|----------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Leikskóli | Leikskólastofur | Leikskólabörn og starfsmenn | 1 | 07:30-18:00 | Börn 230 |
| | Smiðja | Leikskólabörn og starfsmenn | 1 | 07:30-18:00 | Starfsmenn x |
| | Hjarta | Leikskólabörn og starfsmenn | 1 | 07:30-18:00 | |
| | Samnýtanleg rými | Notendur | | | |
| | Engin | | | | |
| | Ósamnýtanleg rými | Notendur | Forgangur | Tími | |
| | Tvenndir | Grunnskólanemendur og starfsmenn | 1 | 07:30-14:40 | |
| | Vinnuherbergi | Kennarar | 1 | 07:30-17:00 | |
| | Önnur aðstaða starfsmanna | Kennarar og aðrir starfsmenn skóla | 1 | 07:30-17:00 | |
| | Grunnskóli | Samnýtanleg rými | Notendur | Forgangur | Tími |
| Hópherbergi | | Grunnskólanemendur og starfsmenn | 1 | 07:30-14:40 | Starfsmenn 90 |
| | | Almenningur, námskeiðshaldarar | 2 | 15:00-23:00 | |
| Heimilisfræðistofa | | Grunnskólanemendur og starfsmenn | 1 | 07:30-14:40 | |
| | | Félagsmiðstöð eldri barna | 2 | 2-3 kvöld | |
| | | Frístundaheimili | 2 | 14:40-17:00 | |
| | | Almenningur/námskeiðshaldarar | 3 | 17:00-23:00 | |
| Frístund-stofa | | Frístundaheimili | 1 | 14:40-17:00 | |
| | | Grunnskólanemendur og starfsmenn | 2 | 07:30-14:40 | |
| Smiðjur | | Grunnskólanemendur og starfsmenn | 1 | 07:30-14:40 | |
| | | Almenningur/námskeiðshaldarar | 2 | 15:00-23:00 | |
| Vísindastofa | | Grunnskólanemendur og starfsmenn | 1 | 07:30-14:40 | |
| | | Leikskólabörn og starfsmenn | 2 | 14:40-18:00 | |
| | | Almenningur/námskeiðshaldarar | 3 | 18:00-23:00 | |
| Kennslugarður | | Grunnskólanemendur og starfsmenn | 1 | 07:30-14:40 | |
| | | Leikskólabörn og starfsmenn | 2 | 14:40-18:00 | |
| | | Frístund | 3 | 14:40-17:00 | |
| | | Almenningur/námskeiðshaldarar | 3 | 18:00-23:00 | |
| Kaffistofa | | Starfsmenn grunnskóla | 1 | 07:30-17:00 | |
| | | Starfsmenn leikskóla | 1 | 07:30-18:00 | |
| | | Starfsmenn bókasafns | 1 | 10:00-18:00 | |
| | | Starfsmenn sundlaugar | 1 | 06:00-23:00 | |
| | Starfsmenn íþróttahúss | 1 | 07:00-23:00 | | |
| Mötuneyti | Ósamnýtanleg rými | Notendur | Forgangur | Tími | |
| | Eldhús | Starfsmenn mötuneytis | 1 | Xxxxx | |
| | Samnýtanleg rými | Notendur | Forgangur | Tími | |
| | Mötuneyti | Grunnskólanemendur og starfsmenn | 1 | Xxx | |
| | | Leikskólabörn og starfsmenn | 1 | Xxx | |
| | | Aðrir starfsmenn hverfismiðstöðvar | 1 | Xxx | |
| | Aðrir mögulegir leigjendur | 2 | 17:00-23:00 | | |

| | | | | | |
|--|----------------------------------|---|------------------|-------------|------------------|
| Bókasafn | Ósamnýtanleg rými | Notendur | Forgangur | Tími | Bókasafn 70.000 |
| | Aðstaða starfsmanna | Starfsmenn bókasafns | 1 | 10:00-18:00 | Starfsmenn 8 |
| | Samnýtanleg rými | Notendur | Forgangur | Tími | |
| | Bókasafn/svæði fyrir bækur | Almenningur og starfsmenn bókasafns | 1 | 06:00-23:00 | |
| | | Frístund | 2 | 14:40-17:00 | |
| | | Félagsmiðstöð | 2 | 2-3 kvöld | |
| | | Grunnskólanemendur og starfsmenn | 2 | 08:00-14:40 | |
| | | Leikskólabörn og starfsmenn | 2 | 08:00-18:00 | |
| | Hljóðver | Bókasafn | 1 | Xx | |
| | | Skólakór | 2 | Xx | |
| | | Skólahljómsveit | 2 | Xx | |
| | | Félagsmiðstöð | 3 | 2-3 kvöld | |
| | | Frístund | 3 | 14:40-17:00 | |
| | | Almenningur/námskeiðshaldarar | 3 | 17:00-23:00 | |
| | Fjölnotasalur | Grunnskólanemendur og starfsmenn | 1 | 08:00-14:40 | |
| | | Bókasafn | 1 | 06:00-23:00 | |
| | | Félagsmiðstöð | 2 | 2-3 kvöld | |
| | | Skólakór | 2 | Xxx | |
| | | Skólahljómsveit | 2 | xxx | |
| | | Almenningur | 3 | Xxx | |
| | Afgreiðsla | Bókasafn | 1 | 06:00-23:00 | |
| | | Sundlaug | 1 | 06:00-23:00 | |
| | Kaffiaðstaða í afgreiðslu | Almenningur | 1 | 06:00-23:00 | |
| | Fundarherbergi | Bókasafn | 1 | 10:00-18:00 | |
| | | Frístund | 2 | 14:40-17:00 | |
| | | Félagsmiðstöð | 2 | 2-3 kvöld | |
| | | Almenningur/námskeiðshaldarar | 2 | 18:00-23:00 | |
| Tónlistarskóli | Tónlistarskóli | 1 | Xxx | | |
| | Grunnskólanemendur og starfsmenn | 2 | 08:00-14:40 | | |
| | Leikskólabörn og starfsmenn | 2 | 08:00-18:00 | | |
| | Almenningur/námskeiðshaldarar | 3 | 18:00-23:00 | | |
| Ætlað líka fyrir tónmennt? Ef svo er athuga forgang | | | | | |
| Sundlaug | Ósamnýtanleg rými | Notendur | Forgangur | Tími | Sund 200-240.000 |
| | Starfsmannaaðstaða | Starfsmenn sundlaugar | 1 | 06:00-23:00 | Starfsmenn 26 |
| | Ýmis sérrými | Starfsmenn sundlaugar | 1 | 06:00-23:00 | |
| | Samnýtanleg rými | Notendur | Forgangur | Tími | |
| | Búningsklefar | Gestir sundlaugar | 1 | 06:00-23:00 | |
| | | Aðrir gestir sem þurfa búningsaðstöðu en nota ekki sundlaugar | 1 | 06:00-23:00 | |
| | Útilaug og pottar | Grunnskólanemendur | 1 | 08:00-14:40 | |
| | | Almenningur | 2 | 06:00-08:00 | |
| | | | | 15:00-23:00 | |
| | | Íþróttafélög | 2 | 15:00-23:00 | |
| | Aðrir mögulegir leigjendur | 3 | 15:00-23:00 | | |

| | | | | | |
|------------|---------------------------|--------------------------------|------------------|-------------|--|
| | Innilaug | Grunnskólanemendur | 1 | 08:00-14:40 | |
| | | Almenningur | 2 | 06:00-08:00 | |
| | | | | 15:00-23:00 | |
| | | Námskeið s.s. ungbarnasund | 2 | 15:00-23:00 | |
| | | Aðrir mögulegir leigjendur | 3 | 15:00-23:00 | |
| | Afgreiðsla | Bókasafn | 1 | 06:00-23:00 | |
| | | Sundlaug | 1 | 06:00-23:00 | |
| | Kaffiaðstaða í afgreiðslu | Almenningur | 1 | 06:00-23:00 | |
| Íþróttahús | Ósamnýtanleg rými | Notendur | Forgangur | Tími | |
| | Veislusalur | Fram (sérbókanir) | 1 | Xxx | |
| | Samnýtanleg rými | Notendur | Forgangur | | |
| | Íþróttasalur | Fram | 1 | 07:00-23:00 | |
| | | Grunnskólanemendur og kennarar | 2 | 08:00-14:40 | |
| | | Leikskólabörn og starfsmenn | 2 | 11:00-12:00 | |
| | | Aðrir mögulegir leigjendur | 3 | 15:00-23:00 | |



