

Tillaga skóla- og frístundaráðsfulltrúa Samfylkingarinnar, Viðreisnar, Pírata og Vinstri grænna um stækkun leikskólans Sæborgar

Lagt er til að ráðist verði í stækkun leikskólans Sæborgar við Starhaga. Fjölgað verði um 2 deildir með viðbyggingu þar sem verði rúm fyrir um 48 börn til viðbótar núverandi barnafjölda sem er 74 börn skv. rekstrarleyfi skólans. Leikskólinn rúmi því allt að 122 börn eftir stækkun. Jafnframt verði ráðist í breytingar og endurbætur á núverandi húsnæði og breytingum á lóð. Gert er ráð fyrir að undirbúningur og framkvæmdir taki 2-3,5 ár og verði viðbyggingin tilbúin til notkunar á árunum 2024-2025.

Greinargerð

Vísað er í meðfylgjandi minnisblað um stækkun leikskólans Sæborgar frá umhverfis – og skipulagssviði dags. 9. nóvember 2021.

Sérstaklega er vísað til þess að fram kemur í framangreindu minnisblaði umhverfis- og skipulagssviðs varðandi það að stækkun lóðar Sæborgar getur haft í för með sér að gera þurfi tillögu að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur umsjón með því verkefni. Vegna þessa er gerður fyrirvari vegna mögulegra breytinga á aðal- og deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir kostnaði vegna verkefnisins í fjárfestingaáætlun Reykjavíkurborgar fyrir tímabilið 2022 - 2026.

Minnisblað

Efni: Möguleg stækkun á leikskólanum Sæborg við Starhaga

Stýrihópurinn Brúum bilið kom á fót starfshóp árið 2020 með það að markmiði að rýna tækifæri til framtíðaruppbyggingar leikskóla í þeim hverfum borgarinnar þar sem þörf fyrir viðbótarleikskólarými er hvað mest.

Lögð var áhersla á athugun á eftirfarandi:

- Mögulega fjölgun barna með stækkun starfandi leikskóla, með stækkun húsnæðis og lóðar með aðliggjandi borgarlandi og/eða lóð.
- Möguleika á nýjum leikskólalóðum í hverfunum á lóðum og/eða borgarlandi.

Í Vesturbænum var önnur af helstu tillögum að skoða tækifæri til stækkunar Sæborgar. Í skýrslu starfshóps kemur eftirfarandi fram:

2. Sæborg: Tillagan gengur út á að stækka lóð til vesturs á borgarland og stækka núverandi viðbyggingu.

Í nánari skoðun þarf að skoða hversu mikið má stækka leikskólann, um hve mörg börn má fjölga og fara yfir þörf á stærð innviða (eldhús, aðstaða starfsfólks bæði í viðbyggingu og núverandi húsnæði).

Aðrir kostir þess að velja þennan leikskóla: það er áætlað að gera breytingar á innra skipulagi vegna starfsmannaaðstöðu, en leikskólinn uppfyllir t.a.m. ekki reglugerð um fjölda salerna fyrir starfsmenn. Heildarfjöldi barna í leikskóla fækkar við þessa aðgerð.

Krefst aðalskipulags- og deiliskipulagsbreytingu

Leikskóli í notkun í dag - krefst góðs undirbúnings til að framkvæmd trufla starf sem minnst.

Nánari skoðun á þessum valkosti hefur farið fram. A-arkitektar hafa gert frumathugun á mögulegri viðbyggingu, umfangi, fjölda leikskólabarna og komið með frumkostnaðarhugmynd.

Áætlun á tímalínu undirbúnings

Eftirfarandi hluti minnisblaðs er unnið af A - arkitektum í samstarfi við frumathuganadeild Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar um mögulega tímalínu fyrir undirbúning fyrir framkvæmd stækkunar leikskólans. Hér er fjallað um þær breytingar á skipulagi sem gera þarf, ásamt hönnun breytinganna.

Hilmar Þór Björnsson og Finnur Björgvinsson arkitektar hönnuðu leikskólann Sæborg, þeir hafa nú látið af störfum og fólu A - arkitektum að vinna við breytingar á svokölluðum kubbaleikskólum sem þeir hafa hannað fyrir Reykjavíkurborg.

A - arkitektar hafa unnið frumdrög að viðbyggingu við leikskólann Sæborg sem kynnt hefur verið fyrir stýrihópnum Brúum bilið. Í kjölfarið er þetta minnisblað unnið.

Helstu verkþættir:

- Breyting á aðalskipulagi
- Breyting á deiliskipulagi
- Umsókn um lóðarstækkun
- Vinna við fullnaðarhönnun á stækkun leikskólans

Breyting á aðalskipulagi:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er heimild fyrir því að Ægisíða verði framlengd að Suðurgötu. Stækkun lóðar Sæborgar getur haft í för með sér að það þurfi að gera tillögu að breytingu á AR þannig að sú heimild verði felld úr gildi. Þessi breyting hefur verið rædd á umhverfis- og skipulagssvið, en ekki er gert ráð fyrir þessari breytingu í þeirri tillögu sem nú er í auglýsingu. Samráð hefur verið haft við Harald Sigurðsson, deildarstjóra aðalskipulags, um útfærslu. Samráð þarf að vera við samgöngudeild um þessa breytingu, meta þarf hvaða afleiðingar hún hefur, s.s. á íbúa Starhaga, og hvernig hún rímar við framtíðartengingar í Vatnsmýri.

Breyting á deiliskipulagi:

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag sem heitir Starhagi Þormóðsstaðavegur, samþykkt í borgarráði þann 24.3 1992.

Útbúa þarf tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir stækkun lóðar og stærri byggingareit. Gera má ráð fyrir að um sé að ræða verulega breytingu á deiliskipulagi þar sem kynningaferli og málsmeðferð taki minnst 4-5 mánuði eftir að deiliskipulagsupphráttur liggur fyrir.

Lóðarstækkun:

Þegar lóð liggur fyrir í samþykktu deiliskipulagi þarf að leggja mæliblað fyrir byggingarfulltrúa. Þegar lóð hefur verið samþykkt hjá byggingarfulltrúa getur eignaskrifstofa sótt um þinglýsingu. Hægt er að halda hönnun áfram og sækja um byggingarleyfi þegar lóðin er í þinglýsingarferli.

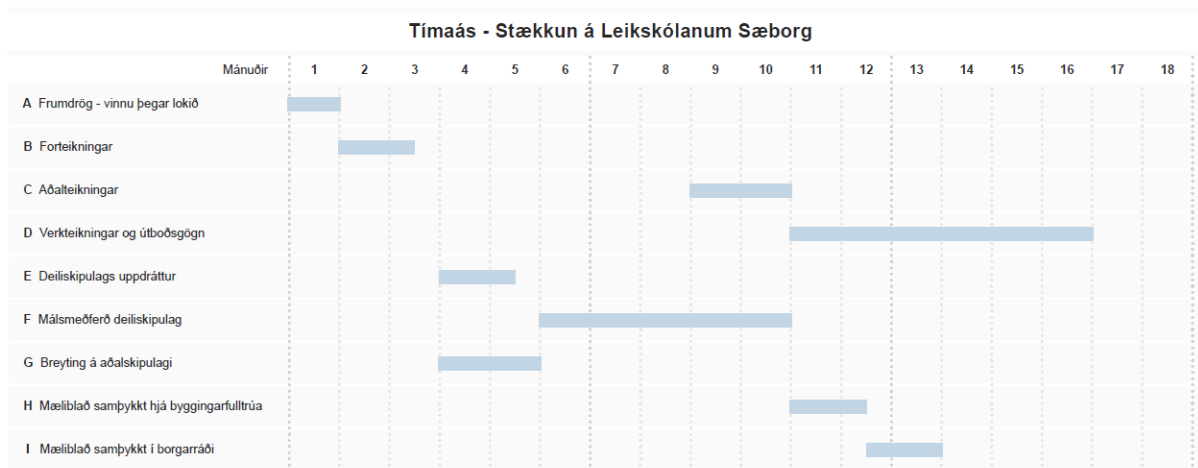
Fullnaðarhönnun á stækkun á leikskólabyggingunni.

Búið er að vinna frumdrög að stækkun leikskólans sem er ca. 5-10 % af heildarhönnun. Eftir er að vinna forteikningar sem eru 10-15%, aðalteikningar sem eru 15-20% og síðan verkeikningar og útboðsgögn.

Hægt er að hefja vinnu forteikningar ásamt deiliskipulagsupphrátti um leið og samþykkt hefur verið að fara í verkefnið. Síðan mætti vinna aðalteikningar á meðan deiliskipulagsupphráttur er í kynningu. Þegar deiliskipulagsbreyting hefur verið samþykkt eru lagðar inn aðalteikningar og síðan verkeikningar í kjölfarið. Þegar það liggur fyrir og er samþykkt af byggingarfulltrúa þá yrðu unnin útboðsgögn.

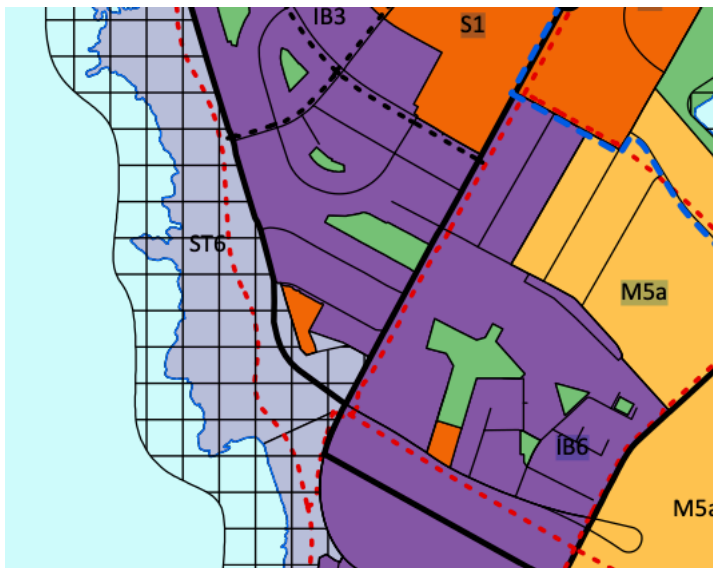
Áætlun gerir ráð fyrir að tillögu að breytingu á aðalskipulagi. Samhliða er unnin tillaga að breytingu á deiliskipulagi sem mögulega gæti verið samþykkt 5 mánuðum seinna. Þá yrðu lagðar inn aðalteikningar og í kjölfarið farið í vinnu við verkeikningar ásamt útboðsgögnum (kostnaðaráætlun og magntökur) sem tekur ca. 4 -6 mánuði.

Frá því að ákvörðun og samþykkt um að fara í verkefnið liggur fyrir er þetta ferli upp á 1 – 2 ár, þar til hægt verður að byrja framkvæmdir. Sjá sundurliðun á meðfylgjandi tímaási. Við þennan tíma leggst útboðs- og framkvæmdatími áður en taka mætti viðbyggingu í notkun.



Mynd 1- Sjá stærra í fylgiskjali 1

Það sem hefur mest áhrif á tímaáætlunina er tíminn sem það tekur að breyta aðal- og deiliskipulagi. Í því ferli er stærsti óvissuþátturinn. Áætlunin gerir ekki ráð fyrir töfum vegna vinnslu athugasemda í kynningu á breytingu á deiliskipulagi sem tafið getur ferlið. Í áætluninni er gert ráð fyrir að hægt sé að koma breytingu á aðalskipulagi inn í þá tillögu sem nú er í auglýsingu.



Mynd úr gildandi AR sem sýnir framlengingu á Ægisíðu út á Suðurgötu



Loftmynd af núverandi ástandi, leikskólinn Sæborg



Stærð lóðar

Stærð leiksvæðis á lóð skv. teikningum í frumdrögum
(væðismunartærð 20 - 40 m²/barn)

Núverandi leiksvæði 2535

A 2535m² / 74 börn = 34 m²/barn
(max fjöldi barna á lóð 126 börn)

Lóðarstækkun B 2730

B 2730m² / 122 börn = 22 m²/barn
(max fjöldi barna á lóð 136 börn)

Lóðarstækkun C 2975

C 2975m² / 122 börn = 24 m²/barn
(væðismunartærð 20 - 40 m²/barn)
(max fjöldi barna á lóð 148 börn)

Teikning sem sýnir massamótun viðbyggingar ásamt mögulegum stækkunarhugmyndum á lóð



Gildandi deiliskipulag, Starhagi Deiliskipulag, samþykkt í borgarráði 10.9 2009



Gildandi deiliskipulag, Starhagi Pormóðsstaðavegur samþykkt 24.3 1992

Fh. A – arkitekta
Margrét Leifsdóttir

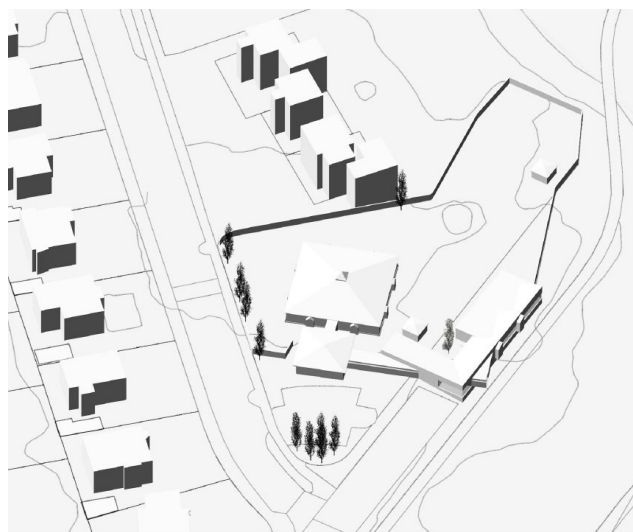
Áætlun á tímalínu framkvæmda

Gera má ráð fyrir að framkvæmdir við viðbyggingu, endurbætur og lóðastækkun munu taka um 14-18 mánuði að undirbúningi loknum. Gert er ráð fyrir að framkvæmt yrði í áföngum til að trufla starfsemi leikskólans sem minnst.

Heildartími verkefnis – með undirbúning og framkvæmdum - er þannig áætlaður 26-42 mánuðir eða rúmlega tvö ár til þrjú og hálf ár.

Fjöldi barna, flatarmál og frumkostnaðarhugmynd

Í töflu hér að neðan eru forsendur verkefnisins, samantekt á flatarmáli og fjölda barna. Samantektin byggir á frumdrögum/hugmyndavinnu frá apríl 2021.



Flatarmál leikskóla	
Núverandi bygging	518,7
Viðbygging	424,4
Heildarflatarmál	943,1
Fjöldi deilda	
Núverandi ástand	4
Viðbygging	2
Heildarfjöldi deilda	6
Fjöldi barna	
Núverandi ástand	74
Viðbygging	48
Heildarfjöldi barna	122
max fjöldi barna 126	

Frumkostnaðarhugmynd vegna endurbóta og viðbyggingar við leikskólann Sæborg. Allur kostnaður er á verðlagi september 2021.

Gert er ráð fyrir að viðbygging og meiri hluti lóðakostnaðar verði greitt með fjárhagsheimildum stýrihópsins brúum bilið en breytingar á núverandi húsnæði og minnihluti lóðakostnaðar falli undir meiriháttar viðhald.

Nr.	Verkþáttur	Ein.	Magn	Kr.
1 Breytingar á núverandi húsnæði				
1	Samtals	m2	155	140.000.000
2 Viðbygging				
2	Samtals	m2	425	460.000.000
3 Lóð				
3	Samtals	m2	1000	60.000.000
Byggingarkostnaður samtals				660.000.000
Vikmörk:				-20% 530.000.000
				50% 990.000.000
				100% 1.320.000.000

Hér má sjá hugmyndavinnu um mögulega viðbyggingu sem frumkostnaðarhugmynd er byggð á.

Breytingar á núverandi húsnæði

Breytingar og lagfæringar á eldri byggingu 155 m²



Viðbygging

Viðbygging (fermetrar skv. frumdrögun) 425 m²



Frágangur lóðar

Frágangur á lóð og nánasta umhverfi 1000 m²



Mikilvægt er að benda á að nákvæmni kostnaðaráætlana fer eftir hversu langt í undirbúnings- og hönnunarferli verkefni er komið.

Samkvæmt skilgreiningu AACE International Recommended Practices er verkefnið um stækkun Sæborgar á milli hugmyndavinnu og hagkvæmisathugun/frumhönnun, eða í flokki 4-5.

Flokkur 5	Hugmyndavinna - takmarkaðar upplýsingar um mannvirki	Kostnaðarhugmynd
Flokkur 4	Hagkvæmisathugun/frumhönnun	Frumkostnaðaráætlun
Flokkur 3	Verkefnið skilgreint/forhönnun (aðaluppdrættir liggja fyrir)	Kostnaðaráætlun 1
Flokkur 2	Hönnun að mestu lokið - tilboðsáætlun, teikningar, tilboðsskrá, útboðs- og verklýsingar liggja fyrir (verkteikningar)	Kostnaðaráætlun 2
Flokkur 1	Áhættugreining á verkefni og kostnaði liggur fyrir - vikmörk metin	

Efri og neðri vikmörk				
Flokkur 1	Flokkur 2	Flokkur 3	Flokkur 4	Flokkur 5
"skilgreina sjálf"	+20%/-5%	+30%/-10%	+50%/-15%	+100%/-20%

Unnið á frumathuganadeild Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar
Ósk Soffía Valtýsdóttir