



Borgarráð

Viðhaldsátak á húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar.

Óskað er eftir að borgarráð heimili umhverfis- og skipulagssviði að bjóða út ýmsar framkvæmdir ársins 2023 vegna viðhaldsátaks í húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar.

Heildarfjárförf verkefnisins er áætluð um 30 ma.kr. á árunum 2022-2028. Átakið er fjármagnað annars vegar með almennu viðhaldsfé og hins vegar á fjárfestingaráætlun vegna meiriháttar viðhalds- og endurbótaverkefna.

Áætlað er að unnið verði fyrir um 4,4 ma. kr. á grundvelli viðhaldsátaksins á árinu 2023.

Greinargerð:

Lögð er fram í borgarráði áætlun vegna viðhaldsátaks í húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar 2022-2028. Áætlunin er samræmi við samþykkt borgarráðs frá 4. nóvember 2021 og er unnin samkvæmt þeim markmiðum sem þar eru sett fram. Til grundvallar við forgangsröðun er sú ástandsskoðun á húsnæði sem fram fór árin 2020 – 2021 og kynnt var í borgarráði 4. nóvember 2021. Áætlunin verður endurskoðuð eftir þörfum og mun taka breytingum hvað varðar forgangsröðun, umfang og fjárförf.

Áætlunin er unnin í samstarfi skóla- og frístundasviðs, eignaskrifstofu og skrifstofu framkvæmda og viðhalds. Verkefnastýring vegna áætlunargerðar er á höndum verkefnastofu umhverfis- og skipulagssviðs. Verkefnum er forgangsráðað með það markmið að tryggja á hverjum tíma öruggt og heilsusamlegt húsnæði fyrir notendur og starfsfólk. Grænar lausnir eru hafðar að leiðarljósi s.s. við efnisval og vegna orkusparandi aðgerða. Áætlunin tekur einnig tillit til áforma um viðbyggingar og húsnæðisbreytingar tengdum viðbyggingum til að tryggja skynsamlega nýtingu fjármuna. Forgangsröðun þeirra verkefna var lögð fram í skilabréfi stýrihóps í borgarráði 7. apríl 2022.

Húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar í eigu Reykjavíkurborgar er alls rúmlega 265 þúsund fermetrar að stærð í 136 eignum. Veginn meðalaldur eignanna er um 46 ár, mishár eftir hverfum borgarinnar.

Í þeirri áætlun sem nú liggur fyrir hefur eignum verið skipt upp í 5 forgangsflokka m.t.t. þeirra markmiða sem gengið er út frá í áætlunargerðinni.

Meðal þeirra þátta sem forgangsröðun byggir á eru:

- Að tryggja öryggi notenda
- Að tryggja heilnæmt umhverfi (loft/raki/mygla/hljóðvist)
- Að bæta aðgengi fyrir alla
- Að fyrirbyggja skemmdir mannvirkja
- Hagkvæm nýting fjármuna



Við endanlega forgangsröðun framkvæmda er einnig horft til áforma borgarinnar um breytingar, viðbyggingar og endurnýjunaráform til að tryggja skynsamlega nýtingu fjármuna. Eftir atvikum verði tillögur að frekari útfærslu, samninga eða málsmeðferð varðandi einstök verkefni lögð fyrir borgarráð. Komi önnur verkefni fram á síðari stigum eða ef forsendur breytast kann það að hafa áhrif á forgangsröðun. Við forgangsröðun er einnig tekið tillit til sjónarmiða skóla- og frístundasviðs s.s. vegna mögulegra áhrifa framkvæmda á starfsemi á hverjum stað. Þá er einnig lögð áhersla á að koma í veg fyrir mögulegar skemmdir síðar á húsnæði með fyrirbyggjandi viðhaldsaðgerðum. Eignir kunna því að raðast ofar í forgangi m.t.t. þess.

Samhliða verkefnum viðhaldsátaks er alltaf unnið við almennt og tilfallandi viðhald í eignunum skv. fyrirbyggjandi þjónustusamningum.

Forgangsröðun á verkefnum viðhaldsátaksins er eftirfarandi:

Forgangur 1. (37 eignir)

Brýn þörf er á meiriháttar viðhaldi skv. ástandsskoðun auk fyrirbyggjandi viðhaldsaðgerða. Tilfelli geta verið um leka og/eða að innivist er ófullnægjandi. Áætlað er að framkvæmdir hefjist á tímabilinu 2022-2024. Fasteignir í forgangi 1 eru eftir hverfum:

Vesturbær: Grandaborg, Vesturborg, Melaskóli, Hagaskóli*.

Miðborg: Miðborg-Njálborg, Vörðuskóli*.

Hlíðar: Hlíð-Hlíðaborg, Hlíð-Sólhlíð, Sólborg.

Laugardalur: Laugasól-Laugaborg, Sunnuás-Ásborg, Sunnuás-Hlíðarendi, Langholtsskóli, Laugalækjarskóli, Laugarnesskóli*, Vogaskóli, Þróttheimar, Laugasel.

Háaleiti-Bústaðir: Fossvogsskóli*, Kvistaborg*, Álftamýrarskóli, Réttarholtsskóli.

Breiðholt: Borg-Arnaborg, Hálsaskógur-Hálsaborg, Suðurborg, Breiðholtsskóli**, Hólabrekkuskóli, Gerðuberg 1.

Árbær: Árborg, Norðlingaskóli, Ársel.

Grafarvogur: Brekkuborg, Sjónarhóll-Ársól, Sunnufold-Frosti, Hamraskóli, Rimaskóli**.

Grafarholt-Úlfarsárdalur, Kjalarnes: Ingunnarskóli**.

*Verkefni sem að hluta eru fjármögnuð sem viðhald. Gagngerar endurbætur á húsnæði og/eða viðbyggingar eru unnar samhliða viðhaldi.

** Fyrirbyggjandi viðhaldsaðgerðir.

Forgangur 2. (25 eignir)

Þörf er á meiriháttar viðhaldi skv. ástandsskoðun. Áætlað er að framkvæmdir hefjist á tímabilinu 2024-2025. Fasteignir í forgangi 2 eru eftir hverfum:

Vesturbær: Sæborg, Grandskóli, Undraland.

Miðborg: Laufásborg, Austurbæjarskóli

Hlíðar: Bjartaborg-Hamraborg, Gulahlíð/Klettaskóli.

Laugardalur: Langholt-Sunnuborg, Laugasól-Lækjarborg.

Háaleiti-Bústaðir: Garðaborg, Hvassaleitisskóli, Breiðagerðisskóli/Staðarborg, Vinagerði.

Breiðholt: Hálsaskógur-Hálsakot, Hólaborg, Seljakot, Fellaskóli, Seljaskóli, Ölduselsskóli, Hellirinn Kleifarseli.

Árbær: Kvarnaborg, Ártúnsskóli.

Grafarvogur: Sunnufold-Logi, Foldaskóli

Grafarholt-Úlfarsárdalur, Kjalarnes: Maríuborg, Klébergsskóli.



Forgangur 3. (27 eignir)

Þörf er á meiriháttar viðhaldi skv. ástandsskoðun. Áætlað er að framkvæmdir hefjist á tímabilinu 2025-2026. Fasteignir í forgangi 3 eru eftir hverfum:

Vesturbær: Drafnarsteinn-Drafnarborg, Hagaborg, Ægisborg, Öldukot, Vesturvallargata frístund.

Miðborg: Miðborg-Barónsborg, Miðborg-Lindarborg, Tjarnarborg

Hlíðar: Stakkaborg, Stakkakot, Háteigsskóli, Hlíðaskóli, Brúarskóli-Vesturhlíðarskóli, Ísaksskóli.

Laugardalur: Langholt-Holtaborg, Dalheimar.

Háaleiti-Bústaðir: Furuskógur-Skógarborg, Múlaborg.

Breiðholt: Bakkaborg, Borg-Fálkaborg, Hraunborg, Jöklaborg, Stóra Holt-Völvuborg, Ösp, Regnboginn Hólmaseli, Hraunkot/Hraunheimar.

Árbær: Árbæjarskóli.

Forgangur 4 og forgangur 5. (24 eignir)

Þörf er á meiriháttar viðhaldi skv. ástandsskoðun. Áætlað er að framkvæmdir hefjist á tímabilinu 2026-2028. Fasteignir í forgangi 4 og forgangi 5 eru eftir hverfum:

Vesturbær: Drafnarsteinn-Dvergasteinn, Gullborg, Vesturbæjarskóli.

Hlíðar: Klettaskóli, Bjartahlíð-Sólbakki, Klambrar, Nóaborg

Laugardalur: Brákaborg (gamla), Hof.

Háaleiti-Bústaðir: Furuskógur-Furuborg, Breiðagerðisskóli, Austurborg, Álfthaborg, Jörvi.

Breiðholt: Seljaborg, Litla Holt-Fellaborg.

Árbær: Rauðaborg, Rofaborg, Selásskóli, Heiðaborg, Blásalir, Rauðhóll-Norðlingaskóli, Rauðhóll-Sandavað, Rauðhóll-Skógarhús.

Á árinu 2022 var varið um 4,1 ma. kr. í viðhaldsframkvæmdir á grundvelli viðhaldsátaksins.

Á árinu 2023 er áætlað að unnið verði fyrir um 4,4 ma. kr. á grundvelli viðhaldsátaksins.

Ámundi Brynjólfsson, skrifstofustjóri
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa framkvæmda og viðhalds

Hjálagt:

- Kynning
- Viðhaldsátak á húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar. Borgarráð 4. nóv. 2021.
https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/15_vidhaldsatak_a_husnaedi_leikskola_grunnskola_og_fristundar_r21100299.pdf
- Skilabréf stýrihóps um forgangsroðun viðbygginga fyrir skóla- og frístundastarf
https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/32_skilabref_styrihops_um_forgangsrodun_vidbygginga_fyrir_skola_og_fristundastarf_mss22040058.pdf

A construction worker in a white shirt and dark pants is working on a large metal scaffolding structure. The scaffolding is made of vertical and horizontal poles, creating a grid-like pattern. The worker is positioned on one of the horizontal beams, leaning forward. The background is a clear, bright blue sky. In the distance, a tall, narrow, light-colored structure, possibly a chimney or part of a building, is visible. The overall scene is one of active construction or maintenance work.

VIÐHALDSÁTAK

Á HÚSNÆÐI LEIKSKÓLA, GRUNNSKÓLA OG FRÍSTUNDAR 2022-2028

FORSENDUR

- Í kjölfar ástandsskoðunar á leik- og grunnskólum og frístundamiðstöðvum/frístunaheimilum árin 2020-2021 kom í ljós uppsöfnuð viðhaldspörf sem þarf að bregðast við. Borgarráð samþykkti á fundi sínum 4. nóvember 2021 að ráðast í sérstakt viðhaldsátak sem byggir m.a. á þessum ástandsskoðunum.
- Vinnuhópur frá skrifstofu framkvæmda og viðhalds (SFV), skóla- og frístundasviði (SFS) og eignaskrifstofu (ESR) hefur unnið greiningar út frá þessum ástandsskoðunum auk annarra ítarskoðana.
- Vinnuhópurinn hefur undir stjórn verkefnastofu USK forgangsraðað framkvæmdum og skoðað í samhengi við aðrar áætlaðar framkvæmdir s.s. endurgerð húsnæðis og/eða stækkun.
- Við forgangsröðun framkvæmda er haft samráð við stjórnendur og fulltrúa notenda og reynt að finna leiðir til að lágmarka rask meðan á framkvæmdum stendur.
- Grænar lausnir eru hafðar að leiðarljósi við undirbúning og framkvæmdir og að byggingarefni sem notuð eru séu umhverfisvottuð. Einnig er horft til orkunýtni og sparnaðaráhrifa aðgerða á rekstur húsnæðis til lengri tíma.

MARKMIÐ OG STEFNA

- Markmið Reykjavíkurborgar er að tryggja notendum öruggt og heilsusamlegt húsnæði sem fullnægir nútíma þörfum auk þess að viðhalda verðmæti fasteigna borgarinnar. Viðhaldsátak þetta er þáttur í þessari viðleitni.
- Ef endurgerð eða viðbyggingarframkvæmdir eru áætlaðar eða í gangi eru átaksverkefni unnin samhliða þeim framkvæmdum. Þannig er nýting fjármuna háþyrðuð og rask í skólastarfi mögulega minna vegna samlegðaráhrifa.
- Viðhaldsátakið styður við sparnað í rekstri borgarinnar með framkvæmdum sem bæta m.a. orkunýtingu bygginga og með fyrirbyggjandi aðgerðum í viðhaldi til að koma í veg fyrir eða minnka líkur á kostnaðarsömu meiriháttar viðhaldi í framtíðinni.
- Með því að horfa til umhverfisins við framkvæmdir, velja umhverfisvæn byggingarefni og fara í orkusparandi aðgerðir styður viðhaldsátakið grænar lausnir og lágmarkar áhrif framkvæmda á umhverfið til lengri tíma litið.

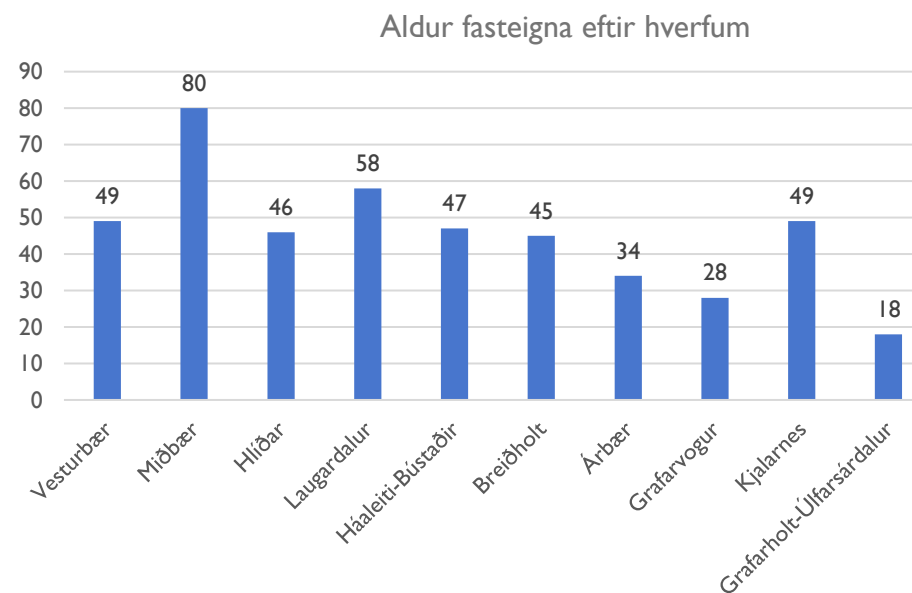
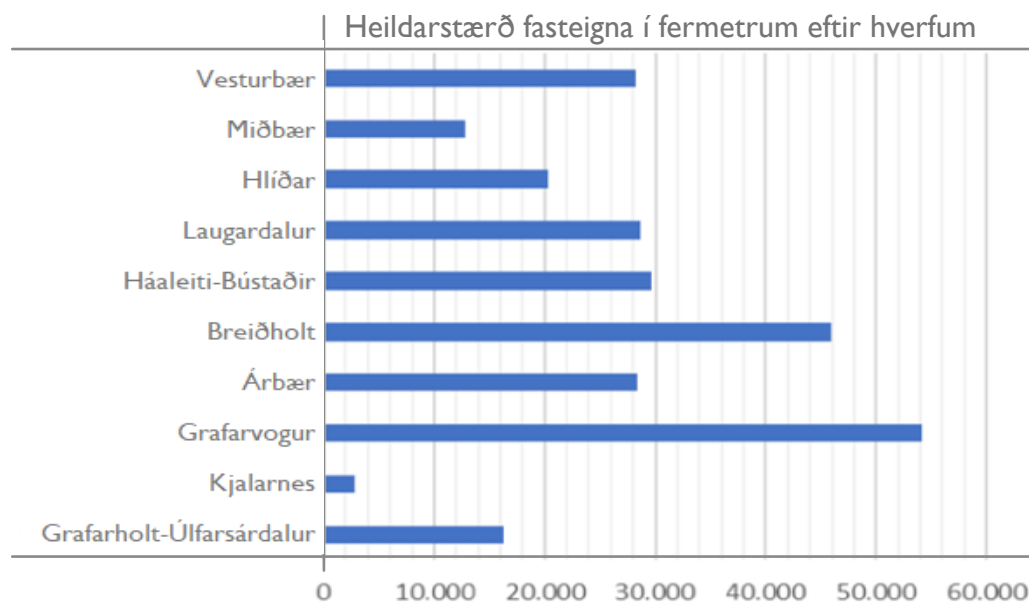
UMFANG OG HEILDARKOSTNAÐUR

- Verkefnið er mjög viðamikið en 136 fasteignir hýsa leikskóla/grunnskóla/frístundamiðstöðvar. Fasteignirnar eru allar í eigu/rekstri Reykjavíkurborgar og eru um 265 þúsund fermetrar.
- Áætlaður kostnaður viðhaldsátaksins er um 30 milljarðar króna og skiptist nokkuð jafnt milli ára.

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
4 ma.kr.	4,5 ma.kr.	4,5 ma.kr.	5 ma.kr.	4 ma.kr.	4 ma.kr.	4 ma.kr.

- Áætlunin verður endurskoðuð árlega og mun taka breytingum bæði hvað varðar forgangsröðun verkefna, umfang og fjárförf.

HEILDARSTÆRÐ FASTEIGNA OG ALDUR EFTIR HVERFUM



- Aldur húsnæðis hefur áhrif á viðhaldspörf bygginga. Þar af leiðandi er að öllu jöfnu meiri framkvæmdapörf í eldri hverfum borgarinnar.
- Í hluta bygginga liggja fyrir áform um breytingar og endurnýjun. Þær framkvæmdir sem og viðbyggingar eru ekki hluti af viðhaldsátakinu en geta haft áhrif á forgangs röðun verkefna.



Öryggi
notanda
eigna



Heilnæmt
umhverfi góð
innivist/hljóðvist



Aðgengi fyrir
alla



Fyrirbyggjandi aðgerðir og
hagkvæm nýting fjármuna



Umhverfisvænt
efnisval og
endurnýting



Bætt
orkunýting

- Forgangsröðun um viðhaldspörf er m.a. metin út frá ástandsskoðunum
- Samtal við notendur eigna
- Ef upp hefur komið sérstakt ástand í byggingu sem þarfnast skjótra lausna
- Áætlaðar breytingar á húsnæði
- Forgangsröðun viðbygginga fyrir skóla- og frístundastarf
- Möguleikar til að leysa húsnæðispörf meðan á framkvæmdum stendur

FORGANGSRÖÐUN OG ÁHERSLUR

FORGANGUR 1	Brýn þörf er á meiriháttar viðhaldi skv. ástandsskoðun. Tilfelli um leka og/eða innivist er ófullnægjandi. Áætlað er að framkvæmdir hefjist á tímabilinu 2022-2024
FORGANGUR 2	Þörf er á meiriháttar viðhaldi skv. ástandsskoðun. Áætlað er að framkvæmdir hefjist á tímabilinu 2024-2025
FORGANGUR 3	Þörf er á meiriháttar viðhaldi skv. ástandsskoðun. Áætlað er að framkvæmdir hefjist á tímabilinu 2025-2026
FORGANGUR 4 og 5	Þörf er á meiriháttar viðhaldi skv. ástandsskoðun. Áætlað er að framkvæmdir hefjist á tímabilinu 2026-2028
ALMENNT- OG TILFALLANDI VIÐHALD	Samhliða viðhaldsátakinu er almennu- og tilfallandi viðhaldi sinnt skv. fyrirliggjandi þjónustusamningum.
ENDURBÆTUR OG VIÐBYGGINGAR 2022-2028	Gagngerar endurbætur og/eða viðbyggingar verða unnar samhliða viðhaldsátaki.

FORGANGSRÖÐUN

FORGANGUR I

Forgangur I (37 eignir)

- Vesturbær: Grandaborg, Vesturborg, Melaskóli, Hagaskóli*.
- Miðborg: Miðborg-Njálsgötu, Vörðuskóli*.
- Hlíðar: Hlíð-Hlíðaborg, Hlíð-Sólhlíð, Sólborg.
- Laugardalur: Laugasól-Laugaborg, Sunnuás-Ásborg, Sunnuás-Hlíðarendi, Langholtsskóli, Laugalækjarskóli, Laugarnesskóli*, Vogaskóli, Próttheimar, Laugasel.
- Háaleiti-Bústaðir: Fossvogsskóli*, Kvistaborg*, Álftamýrarskóli, Réttarholtsskóli.
- Breiðholt: Borg-Arnaborg, Hálsaskógur-Hálsaborg, Suðurborg, Breiðholtsskóli**, Hólabrekkuskóli, Gerðuberg I.
- Árbær: Árborg, Norðlingaskóli, Ársel.
- Grafarvogur: Brekkuborg, Sjónarhóll-Ársól, Sunnufold-Frosti, Rimaskóli**, Hamraskóli.
- Grafarholt-Úlfarsárdalur, Kjalarnes: Ingunnarskóli**.

FORGANGUR 2

Forgangur 2 (25 eignir)

- Vesturbær: Sæborg, Grandaskóli, Undraland.
- Miðborg: Laufásborg, Austurbæjarskóli
- Hlíðar: Bjartaborg-Hamraborg, Gulahlíð/Klettaskóli.
- Laugardalur: Langholt-Sunnuborg, Laugasól-Lækjarborg
- Háaleiti-Bústaðir: Garðaborg, Hvassaleitisskóli, Breiðagerðisskóli/Staðarborg, Vinagerði
- Breiðholt: Hálsaskógur-Hálsakot, Hólaborg, Seljakot, Fellaskóli, Seljaskóli, Ölduselsskóli, Hellirinn Kleifarseli.
- Árbær: Kvarnaborg, Ártúnsskóli.
- Grafarvogur: Sunnufold-Logi, Foldaskóli
- Grafarholt-Úlfarsárdalur, Kjalarnes: Maríuborg, Klébergsskóli.

FORGANGUR 3

Forgangur 3 (27 eignir)

- Vesturbær: Drafnarsteinn-Drafnarborg, Hagaborg, Ægisborg, Öldukot, Vesturvallargata frístund.
- Miðborg: Miðborg-Barónsborg, Miðborg-Lindarborg, Tjarnarborg
- Hlíðar: Stakkaborg, Stakkakot, Háteigsskóli, Hlíðaskóli, Brúarskóli-Vesturhlíðarskóli, Ísaksskóli.
- Laugardalur: Langholt-Holtaborg, Dalheimar.
- Háaleiti-Bústaðir: Furuskógur-Skógarborg, Múlaborg.
- Breiðholt: Bakkaborg, Borg-Fálkaborg, Hraunborg, Jöklaborg, Stóra Holt-Völvuborg, Ösp, Regnboginn Hólmaseli, Hraunkot/Hraunheimar.
- Árbær: Árbæjarskóli.

FORGANGUR 4 OG 5

Forgangur 4 og 5 (24 eignir)

- Vesturbær: Drafnarsteinn-Dvergasteinn, Gullborg, Vesturbæjarskóli.
- Hlíðar: Klettaskóli, Bjartahlíð-Sólbakki, Klambrar, Nóaborg
- Laugardalur: Brákaborg (gamla), Hof.
- Háaleiti-Bústaðir: Furuskógur-Furuborg, Breiðagerðisskóli, Austurborg, Álftaborg, Jörvi.
- Breiðholt: Seljaborg, Litla Holt-Fellaborg.
- Árbær: Rauðaborg, Rofaborg, Selásskóli, Heiðaborg, Blásalir, Rauðhóll-Norðlingaskóli, Rauðhóll-Sandavað, Rauðhóll-Skógarhús.

ORKUNOTKUN BYGGINGA OG VARMATAP

ORKUNOTKUN BYGGINGA:

- 82,1% er vegna húshitunar
- 5,0 % er neysluvatn
- 10,3% er vegna raflýsingar
- 2,6% er vegna tæknibúnaður

HVAR VERÐUR VARMATAPIÐ:

- 22,3% í gegnum þak
- 10,1% í gegnum útveggi
- 32,1% vegna útloftunar
- 20,7% í gegnum glugga/dyr
- 8,5% í gegnum gólf
- 6,3% vegna kuldabréa





TAKK FYRIR