



Borgarráð

***Frostaskjól 2, Fjölnotahús á svæði KR***

Lagt er til að borgarráð samþykki að heimila byggingarnefnd að halda áfram undirbúningi og hönnun á útboðsgögnum á grundvelli minnisblaðs byggingarnefndar dags. 11. júní sl. og greinargerð með bréfi fjármála- og áhættustýringarsviðs f.h. byggingarnefndar til borgarráðs vegna uppbyggingar fjölnota íþróttahúss á svæði KR við Frostaskjól 2, dags. 19. júní sl. Fjármögnun verði vísað til undirbúnings fjárfestingaráætlunar.

Dagur B. Eggertsson  
borgarstjóri

Hjálagt:

Bréf Fjármála- og áhættustýringarsviðs til borgarráðs f.h. byggingarnefndar, dags. 19. júní 2023.

Minnisblað byggingarnefndar um uppbyggingu fjölnota íþróttahúss á svæði KR við Frostaskjól 2, dags. 11. júní 2023.



Borgarráð

**Frostaskjól 2, Fjölnotahús á svæði KR**

Lagt er fram til borgarráðs minnisblaði byggingarnefndar um uppbyggingu fjölnota íþróttahúss á svæði KR við Frostaskjól 2, dags. 11. júní 2023.

Óskað er eftir að borgarráð heimili byggingarnefnd að halda áfram undirbúningi og hönnun á útboðsgögnum á grundvelli þess sem fram kemur í minnisblaðinu og greinargerð.

***Greinargerð:***

Fyrirhuguð bygging á svæði KR er í samræmi við samning Reykjavíkurborgar og Knattspyrnufélags Reykjavíkur sem samþykktur var í borgarráði 20. maí 2021.

Byggingarnefnd Reykjavíkurborgar og KR vegna byggingar fjölnota knatthúss á svæði KR var skipuð með erindisbréfi dagsett 23. ágúst 2022 og hefur síðan þá unnið að undirbúningi og áætlanagerð. Lagt er til að haldið verði áfram með frekari hönnun á fyrirhuguðu húsi eins og fram kemur í meðfylgjandi minnisblaði og undirbúningi fyrir alútböð á framkvæmdinni verði haldið áfram og klárað.

Heildarkostnaður við bygginguna er nú áætlaður um 2.430 milljónir kr. á verðlagi í febrúar 2023. Á gildandi 5 ára fjárfestingaráætlun eru aðeins áætlaðar 1.140 milljónir kr. í verkefnið en um er að ræða gamla áætlun sem ekki hefur verið uppreiknuð frá því að samningur Reykjavíkur og KR var undirritaður. Að auki er gert meira úr fjölnýtingu rýma fyrir fjölbreytta íþróttastarfsemi í húsinu sem leiðir af sér stækkun byggingarinnar. Gert verður ráð fyrir heildar kostnaði verkefnisins í nýrri 5-ára fjárfestingaráætlun 2024-2029 sem lögð verður fyrir borgarráð í lok ársins 2023.

Virðingarfyllst,

F.h. byggingarnefndar

Jón Valgeir Björnsson  
Fjármála- og áhættustýring

Hjálagt:

Minnisblað byggingarnefndar dags. 11.06.2023.

# FJÖLNOTA ÍPRÓTTAHÚS Í VESTURBÆ REYKJAVÍKUR

## MINNISBLAÐ BYGGINGANEFNDAR OG VERKÍS

DAGS.: 11.06.2023

### Inngangur

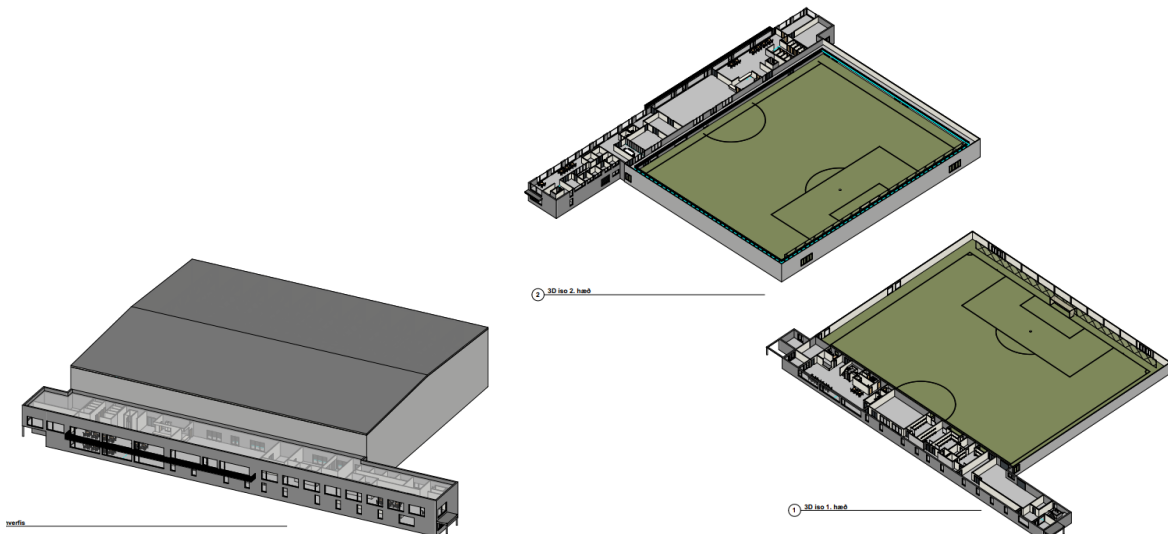
Þann 20. maí 2021 skrifaði borgarstjóri Reykjavíkur, Dagur B. Eggertsson, undir samkomulag Reykjavíkurborgar við KR. Samkomulagið hafði áður verið samþykkt á fundi borgarráðs. Samkomulagið snýr að fyrirhugaðri uppbyggingu á KR svæðinu við Frostaskjól 2 og 4 en þar kemur fram að Reykjavíkurborg muni fjármagna fjölnota íþróttahús á svæði KR og framkvæmdir muni hefjast árið 2023. Byggingarnefnd hefur nú lagt fram tillögu að fjölnota íþróttahúsi ásamt kostnaðar- og framkvæmdaráætlun þess. Næstu skref verkefnis eru því að fá samþykki borgarráðs fyrir áframhaldandi hönnun og undirbúningi útboðs.

### 1. Útboðsferli

Lagt er upp með að bjóða út fjölnota íþróttahús í Vesturbæ Reykjavíkur, á íþróttasvæði KR, í opnu alútboði. Ef samþykki Borgarráðs fæst verður hafist handa við að undirbúa alútboðsgögn, ræsa útboðsferli og leitast eftir tilboðum verktaka í framkvæmdina.

Með því að bjóða verkið út í alverktöku er megnið af áhættu við framkvæmdina flutt yfir á verktaka, þar með talin sú áhætta sem fylgir magnaukningum og jarðvinnu en jarðvinna er oft helsti óvissuþátturinn í verklegum framkvæmdum á borð við þessa. Deilihönnun verksins er einnig á könnu verktaka í slíkum samningum. Í alverktöku er jafnframt ekki um aukaverk að ræða í skilningi ÍST-30 (kostnaðarauki vegna skorts á upplýsingum, ónákvæmni eða mistaka í útboðsgögnum), þó að viðbótarverk geti átt sér stað (breytingar að kröfu verkkaupa). Því má gera ráð fyrir litlum frávikum frá tilboðshæð.

Byggingarnefnd verkefnisins hefur reynslu af verkefnum þar sem sambærileg leið hefur verið farin með góðum árangri. Í lok 2018 var fjölnota íþróttahús ÍR í Suður Mjódd boðið út í alverktöku og í framhaldinu parkethús í Suður Mjódd. Þess má geta að aukakostnaður vegna viðbótaverka í fjölnota íþróttahúsi ÍR var undir 2% af upphaflegri tilboðsfjárhæð.



## 2. Fjölnota íþróttahús – hönnun og kostnaður

Fjölnota íþróttahús samanstendur af íþróttasal með tveggja hæða hliðarbyggingu meðfram langhlið salar. Í hliðarbyggingu skal gert ráð fyrir búningaöstöðu, Taekwondo íþróttasal, fjölnota íþróttasal sem þjónustar deildir félagsins (glíma, píla og fl.), skáksalur, aðstöðu fyrir tónmenntaskóla og önnur stoðrymi.

Helstu stærðir:

- Yfirbyggður gervigrasvöllur (hálfur völlur) 74 x 59 (4.366m<sup>2</sup>)
- Fjölnota íþróttasalur sem nýtist mörgum deildum félagsins (270 m<sup>2</sup>)
- Skáksalur – (100m<sup>2</sup>)
- Taekwondo salur (um 130m<sup>2</sup>)
- Göngubraut umhverfis íþróttasal (um 270 metrar á lengd)
- Tónmenntaskóli ( 6 – 8 skólastofur)

Kostnaður með VSK er áætlaður fyrir fjölnota íþróttahús í heild sinni (íþróttasalur + þjónustubygging).

Við áætlun skipulagsgjalds er gert ráð fyrir að brunabótamat jafngildi byggingarkostnaði. Gatnagerðargjald reiknast út frá fermetrum byggingar.

Hér að neðan er áætluðum kostnaði við framkvæmdina skipt í tvennt, annarsvegar verktakakostnaður (reising, deilihönnun) og hinsvegar gjöld og umsýslukostnaður samfara framkvæmdinni (sjá sundurliðun hér að neðan).

### 1. Fjölnota íþróttahús (6.772m<sup>2</sup>)

a. Verkkostnaður	1.938.541.000
b. Hönnunarkostnaður	188.341.000
c. Þjónusta á verktíma	19.639.000
d. Umsjón og framkvæmdaeftirlit	59.594.000

**Heildarkostnaður** **2.206.115.000**

*Fermetraverð* **325.770**

### 2. Gjöld og umsýslukostnaður

a. Opinber gjöld	181.683.000
b. Leyfiskostnaður	1.372.000
c. Undirbúningskostnaður	16.930.000
d. Umsjón verkkaupa	27.088.000

**Heildarkostnaður** **227.073.000**

*Fermetraverð* **33.531**

**Heildarkostnaður alls (1. og 2.)** **2.433.188.000**

*Fermetraverð* **359.301**

Vakin er athygli á því að opinber gjöld (önnur en VSK) eru óvenju há hlutfallslega af heildarframkvæmdakostnaði eða um 8,2%. Kemur það til vegna hins ódýra fermetraverðs við byggingarnar, sérstaklega íþróttasalar sem er í eðli sínu stór geimur.

### 3. Samanburður kostnaðar fjölnota íþróttahúss KR og ÍR

Í lok árs 2018 hófst uppbygging á fjölnota íþróttahúsi ÍR í Suður Mjódd. Um var að ræða 5.465m<sup>2</sup> íþróttahús sem samanstóð af yfirbyggðum íþróttasal og hliðarbyggingu á tveimur hæðum meðfram langhlið íþróttasalar. Hefur byggingarnefnd KR verkefni horft til ÍR hússins hvað uppsetningu varðar. Þar var lögð áhersla á hagkvæmar lausnir í húsagerð og byggingarlagi sem skilaði sér í lægra fermetraverði.

Hér í töflunni að neðan er verktakakostnaður við fyrirhugað KR hús borinn saman við fjölnota íþróttahús ÍR. Notast er við verðlag í febrúar 2023 í báðum tilvikum til að auðvelda samanburð.

	KR fjölnota íþróttahús	ÍR fjölnota íþróttahús
Byggingarár	2023	2018
Kostnaður (verðlag 02.23)	2.206.115.000	1.645.194.530
Fermetraverð	325.770	301.042
Áætluð stærð skv. frumteikningu	6.772	5.465

Ástæður hærra fermetraverðs (8% hækkun) eru eftirfarandi:

#### 1. BREEAM

Gerðar eru kröfur um að mannvirki hafi BREEAM vottun. Kostnaður 5 – 10% hærri.

#### 2. Fullnaðarfrágangur mannvirkja

Efri hæð hliðarbyggingar í ÍR húsi var ókláruð. Áætlaður kostnaður við að klára húsið er um 60 milljónir. Verktakakostnaður í KR verkinu gerir ráð fyrir að öll rými séu fullkláruð.

#### 3. Aðstæður

Byggingarreitur KR svæðis er mun erfiðari en aðstæður á ÍR svæði voru. Fyrir vikið eru aðstæður fyrir verktaka og aðkoma byggingarefna flóknari, sem hefur áhrif á verkkostnað til hækkunar.

#### 4. Starfsemi í íþróttahúsi – þarfir félags

Lögð er áhersla á að íþrótt- og æskulýðsstarf í Vesturbæ sé í Frostaskjóli. Tillaga arkitekta býður uppá fjölbreytt starf í fjölnota íþróttahúsi en í tilviki fjölnota íþróttahúss ÍR var áhersla eingöngu á bættu umgjörð fyrir frjálsar íþróttir og knattspyrnu. Fyrir vikið er tengibygging KR stærrí en þar er fermetraverð hærra en í íþróttasal (geymur). Á móti kemur að þjónusta við iðkendur er töluvert meiri í fjölnota íþróttahúsi KR en þar munu eftirfarandi deildir og starfsemi nýta sér húsið; knattspyrna, taekwondo, glíma, píla, skák, tónmenntaskóli, hlaupahópur KR, eldri borgarar og rafíþróttadeild. Í dag eru þessar deildir dreifðar um borgina, frá Vesturbæ alla leið upp í Hlíðar, með tilheyrandi óþægindum fyrir iðkendur hverfisins. Jafnframt verða tengsl slíkra deilda við félagið minni fyrir vikið.

### 4. Næstu skref

Byggingarnefnd bíður nú eftir samþykki borgarráðs um að ljúka vinnu við gerð alútbodsgagna og bjóða verkið út. Með því að taka þau skref sem byggingarnefnd leggur til í þessu verki ætti að vera hægt að ganga til samninga við verktaka (ef hagstætt tilboð býðst) í haust og hefja framkvæmdir eins fljótt og hægt er líkt og samningur borgarinnar og KR gerir ráð fyrir.

Það er einlæg ósk KR að af framkvæmdum geti orðið sem fyrst. Aðstæður í dag eru því miður mjög slæmar á svæði KR og víð þörf á úrbótum og uppbyggingu. Í dag æfa 800 iðkendur knattspyrnudeildar á einum gervigrasvelli, þar af þrír meistaraflokkar og yfir 700 börn. Reising fjölnota íþróttahúss mun gjörbreyta æfingaaðstöðu þessara iðkenda sem og iðkendum annarra íþróttar og tólmstunda í Vesturbæ.