

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

Miðstöð um öryggisráðstafanir á Hólmsheiði

Skilgreining samfélagsþjónustu (S63)

Lýsing skipulagsgerðar

Lagt fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga 123/2010

Reykjavík

Október 2026

Efnisyfirlit

1. Inngangur 3
2. Tilgangur og markmið breytingar 4
3. Forsaga, forsendur og staðhættir 5
3.1 Forsaga breytinga 5
3.2 Staðarvalsgreining og drög að frumathugun framkvæmda 6
3.3 Staðhættir skipulagssvæðis 7
3.4 Viðmið fyrir deiliskipulagsgerð (leiðbeinandi stefna): 8
4. Gildandi landnotkunarákvæði 10
5. Mögulegar breytingar á landnotkun 11
6. Mat á umhverfisáhrifum (drög) 12
7. Samráðs- og kynningarferli 14
8. Umsagnar- og hagaðilar 14
Viðaukar 15
Viðauki 1. Skýringar landnotkunar fyrir þéttbýlisuppdrátt skv. AR2040. 15
Viðauki 2. Miðstöð um öryggisráðstafanir – Drög að frumathugun FSRE, október 2026 16

1. Inngangur

Með verklýsingu sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, eru boðaðar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (*AR2040*) til að mynda skilyrði fyrir nýtt samfélagsþjónustusvæði (S63) á Hólmsheiði þar sem nú er skilgreint opið svæði (OP15). Breytingarnar miða að því að Miðstöð um öryggisráðstafanir geti byggst upp á svæðinu.

Breytingarnar koma til vegna nýrra laga sem kveða á um stofnun Miðstöðvar um öryggisráðstafanir, sem ætlað er að sjá um framkvæmd öryggisráðstafana samkvæmt dómsúrlausn. Hingað til hefur skort heildstæða umgjörð um sérhæfð úrræði af þessu tagi hér á landi. Stofnunin kemur þannig til með að verða fyrsta úrræði sinnar tegundar og mun hafa þýðingu á landsvísu. Breytingin er unnin í samráði við Framkvæmdarsýsluna – Ríkiseignir (FSRE) og Félags- og húsnæðismálaráðuneytið.

Í þessari verklýsingu verður fjallað um þá staðarvalkosti sem velt hefur verið upp fyrir miðstöðina (sjá kafla 3.2). Sá valkostur sem kemur best út er á svæði IV (sjá mynd 1), sem staðsett er á opnu svæði á Austurheiðum (OP15) skammt frá Hafravatnsvegi. Svæðið liggur norðaustan við fangelsið á Hólmsheiði (S11), nálægt sveitarfélagsmörkum Reykjavíkurborgar og Mosfellsbæjar (sjá kafla 3.3). Ítarlegri greiningar á staðarvali og staðháttum skipulagssvæðisins verða unnar við gerð vinnslutillögu aðalskipulagsbreytingar.

Við mótun aðalskipulagsbreytingar og gerð deiliskipulags þarf einnig að meta nánar landþörf fyrir starfsemina en forathugunar benda til þess að þurfa allt að 13.000 m^2 lóð fyrir fyrsta áfanga stofnunarinnar. Til að skapa svigrúm til landmótunar, nánari afmörkun lóðar í deiliskipulagi og stækkunarmöguleika til framtíðar, er talið rétt að skilgreina rýmra svæði á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins eða um 2 ha.

Í skjalinu er gerð grein fyrir tilgangi og markmiðum aðalskipulagsbreytingar (2. kafli), forsendum, forsögu og staðháttum breytinga (3. kafli), gildandi skipulagsákvæðum (4. kafli), drögum að breytingartillögu (5. kafli), hvernig staðið verður að því að meta áhrif umræddra breytinga (6. kafli) og tilhögun kynningar- og samráðsferlis sem er framundan (7. og 8. kafli). Í viðaukum má finna frekari forsendur og greiningar sem unnar við undirbúning breytingarinnar.

2. Tilgangur og markmið breytingar

Eftirfarandi markmið eru lögð til grundvallar við mótun breytingartillagna, sbr. drög að frumathugun framkvæmda (FSRE, 2026 – sjá viðauka 2) og verðandi leiðarljós við gerð deiliskipulags:

- Mæta þörf fyrir sértæka samfélagsþjónustu sem tryggir öryggi og almannahagsmuni á landsvísu.
- Uppbygging verði mótuð að landslagi og staðháttum á skipulagssvæðinu.
- Tryggja gróðursælt og kyrrlátt umhverfi fyrir miðstöðina með því að staðsetja byggingar í sjónrænni fjarlægð eða afmörkun frá annarri starfsemi með landslagi eða gróðri.
- Trjágróður á skipulagssvæðinu verði kortlagður og nýttur við uppbyggingu eins og kostur er.
- Lágmarka áhrif starfseminnar á landslag, náttúru og möguleika til útivistar á aðliggjandi svæðum, sér í lagi innan græna trefilsins og þvert á sveitarfélagsmörk.
- Tryggja gegndræpt yfirborð innan lóðarinnar og að blágrænar ofanvatnslausnir verði útfærðar, til að fjölbreytt gróðurfar og lífríki þrifist, sér í lagi í ljósi nálægðar við vatnsverndarsvæði og sbr. markmið AR2040.
- Tryggja réttindi skjólstæðinga miðstöðvarinnar með útfærslu í deiliskipulagi s.s.:
    - Móta heilnæmt umhverfi sem mætir þörfum og virðir réttindi skjólstæðinga og starfsfólks, og samtímis tryggi öryggi og almannahagsmuni.
    - Móta umhverfi og rými innan bygginga sem ýta undir virkni, daglegt líf og líkjast almennu samfélagi, til að auka möguleika á að skjólstæðingar geti hlotið endurhæfingu og komist aftur út í samfélagið.
    - Tryggja fullnægjandi dagsbirtu og skjól innan byggingarmassa og á dvalarsvæðum
- Tryggja svigrúm til þróunar stofnunarinnar til framtíðar.

3. Forsaga, forsendur og staðhættir

3.1 Forsaga breytinga

Félags- og húsnæðismálaráðuneytið birti frumvarp í samráðsgátt stjórnvalda í september 2025, þar sem lagt var til að nýrri stofnun, Miðstöð um öryggisráðstafanir, verði komið á fót til að sjá um framkvæmd öryggisráðstafana samkvæmt dómsúrlausn. Hlutverk miðstöðvarinnar er fjölþætt og tekur til fleiri þátta en reksturs einstaks úrræðis. Miðstöðin sér um framkvæmd öryggisráðstafana samkvæmt lögunum, tekur við dómum og úrskurðum til framkvæmdar og skráningar og hefur eftirlit og umsjón með öryggisgæslustöðum sem starfa á hennar vegum. Hún hefur jafnframt umsjón með einstaklingum sem gert er að sæta vægari öryggisráðstöfunum og fer með eftirlit með tilteknum öryggisgæslustöðum sem reknir eru á grundvelli samninga. Þá veitir miðstöðin ráðgjöf og faglegan stuðning þeim aðilum sem veita skjólstæðingum þjónustu samhliða öryggisráðstöfunum og sinnir fræðslu til viðeigandi hagaðila, m.a. innan réttarvörslukerfis, félagsþjónustu og heilbrigðisþjónustu.

Miðstöðinni er þannig ætlað að mynda heildstæða umgjörð um framkvæmd öryggisráðstafana þar sem saman fara öryggi, réttaröryggi, félags- og heilbrigðisþjónusta og endurhæfing. Hluti þeirrar starfsemi felst í rekstri öryggisgæslustaðar fyrir einstaklinga sem dæmdir eða úrskurðaðir hafa verið til öryggisgæslu samkvæmt viðeigandi ákvæðum almennra hegningarlaga. Þar á meðal geta verið einstaklingar sem lokið hafa afplánun en gert er að sæta áframhaldandi öryggisráðstöfunum samkvæmt dómsúrlausn.

Hingað til hefur skort heildstæða umgjörð og sérhæfð úrræði af þessu tagi hér á landi. Miðstöðin verður fyrsta úrræði sinnar tegundar á landinu og mun hafa hlutverk á landsvísu fremur en að þjóna tilteknu hverfi eða borgarhluta. Fyrirhuguð uppbygging á Hólmsheiði tekur til öryggisgæslustaðar miðstöðvarinnar ásamt þeirri stoð-, þjónustu- og stjórnsýslustarfsemi sem gert er ráð fyrir að verði staðsett þar. Í drögum að frumathugun framkvæmda[1] frá FSRE er miðstöðinni líkt á eftirfarandi hátt:

> *„Hlutverk Miðstöðvar um öryggisráðstafanir er að tryggja öryggi og að réttarstaða og lífskjör einstaklinga sem þurfa að sæta öryggisgæslu og vægari öryggisráðstöfunum séu í samræmi við almenn mannréttindi og mannhelgi. Við framkvæmd skal tryggja öruggt meðferðarumhverfi í samræmi við gildandi alþjóðasáttmála, lög og reglugerðir og alþjóðlega staðla. Umhverfi og þjónusta verða að taka mið af aðgengiskröfum, ólíkum þörfum skjólstæðinga og fyrst og síðast að tryggja öryggi skjólstæðinga, starfsmanna og almennings. Áhersla er lögð á að tryggja heildstæða nálgun og bestu mögulegu félags- og heilbrigðisþjónustu, sem og sjálfsstjórn og rétt einstaklinga til að lifa innihaldsríku og þýðingarmiklu lífi innan þeirra marka sem þeim eru sett af öryggisráðstöfunum samkvæmt dómsorði. Til að ná því markmiði þarf þjónusta á öryggisgæslustað að vera veitt við eins heimilislegar aðstæður og kostur er en þó þannig að fyllasta öryggis sé gætt.“ (FSRE, 2026, bls. 4 – sjá viðauka 2)*

Frumvarpið var samþykkt á Alþingi 19. júní 2026 og munu lögin taka gildi þann 1.apríl 2027[2]. Ráðherra var veitt heimild til að hefja undirbúning að stofnun miðstöðvarinnar og tryggja húsnæði þar til lögin taka gildi. Á þeim grundvelli hefur undirbúningur skipulagsvinnu og fyrirhugaðrar uppbyggingar á Hólmsheiði verið hafinn.

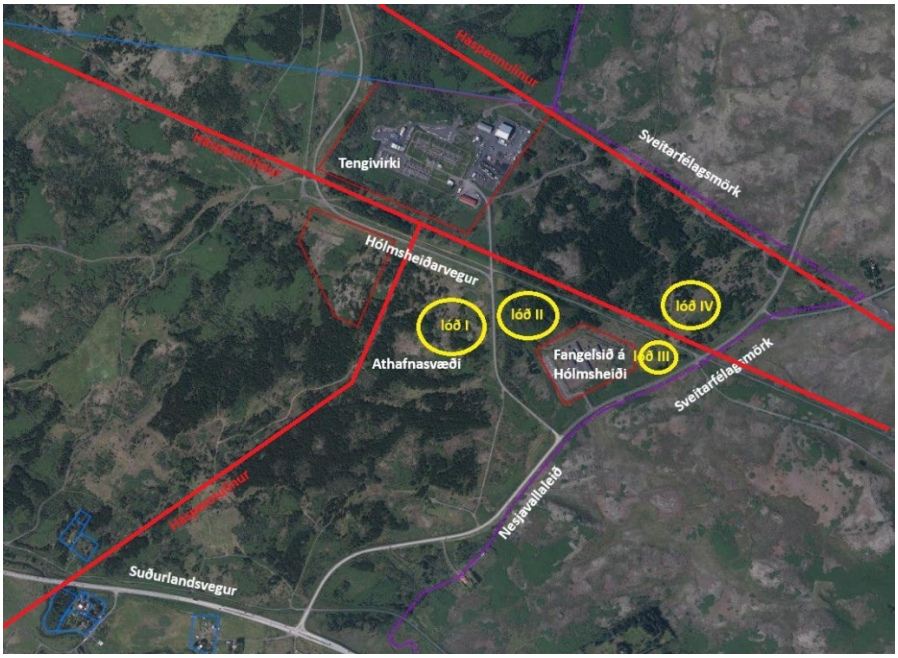
[1] Frumathugunin er ósamþykkt og því er fjallað um skjalið sem drög – sjá viðauka 2.

[2] Lög um framkvæmd öryggisráðstafana samkvæmt dómsúrlausn. nr. 76. (2026). https://www.althingi.is/altext/157/s/1464.html

3.2 Staðarvalsgreining og drög að frumathugun framkvæmda

Megin forsendur fyrir staðsetningu öryggismiðstöðvarinnar eru (1) gróðursælt og kyrrlátt umhverfi, þar sem landslag eða gróður mynda sjónræna fjarlægð eða afmörkun frá annarri starfsemi, og (2) nálægð við fangelsið á Hólmsheiði til að nýta samlegðaráhrif og samnýtingu á þjónustu og starfsfólki. Á grunni þess var ákveðið að finna staðsetningu fyrir umrædda þjónustu á Hólmsheiði. Viljayfirlýsing milli Reykjavíkurborgar og ríkis var undirrituð í nóvember 2025, um sameiginlegan vilja fyrir því að tryggja ríkinu lóð á landi Reykjavíkurborgar á Hólmsheiði fyrir miðstöðina [3].

Í kjölfarið vann FSRE drög að frumathugun framkvæmda og hóf staðarvalsgreiningu fyrir staðsetningu lóðar á Hólmsheiði í samráði við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Fleiri forsendur fyrir staðarvali bættust við s.s. nálægð við stofnbraut, aðkoma, eignarhald, samlegð með sambærilegri starfsemi og staða deiliskipulags (sjá gæðaþætti í viðauka 2, bls. 15). Fjórir valkostir fyrir lóð voru greindir (sjá á mynd 1), sem eru ýmist staðsettir innan athafnasvæðisins á Hólmsheiði við Suðurlandsveg (AT4) eða á opnu svæði á Austurheiðum (OP15) utan græna trefilsins skv. AR2040. Allir valkostir eru á svæðum sem eru óbyggð og eru nýtt í dag til útivistar og skógræktar. Sá valkostur sem kom best út úr staðarvalsgreiningunni er á svæði IV og á grundvelli niðurstöðunnar verður unnið út frá þeim valkosti við mótun aðalskipulagsbreytingar, þar til annað kemur í ljós. Eftirfarandi skipulagssvæði er lýst nánar í kafla 3.3 og gerð er grein fyrir mögulegri breytingu á þéttbýlisuppdrætti hér að neðan og drögum að breyttri landnotkun (kafli 4 og 5), sem felur í sér minnkun opins svæðis á Austurheiðum (OP15) til að mynda skilyrði fyrir nýja landnotkun samfélagsþjónustu S63. Í kjölfar framlagðrar verklýsingar verður ítarlegri greining unnin á valkostum lóða, staðháttum á svæði IV og gögnum fyrir deiliskipulagsgerð, sem gert verður grein fyrir í vinnslutillögu aðalskipulagsbreytingar.



Mynd 1. Valkostir um staðsetningu lóðar fyrir nýja samfélagsþjónustu sbr. drög að frumathugun FSRE (viðauki 2).

[3] Viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar og félags- og húsnæðismálaráðherra um uppbyggingu öryggisvistunarúrræði. (2025, 24.nóvember). Reykjavíkurborg. https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/8%20Viljayfirl%...

3.3 Staðhættir skipulagssvæðis

Skipulagssvæði IV á Austurheiðum (OP15) liggur í halla frá norðaustri niður til suðvesturs milli gróðursælla hlíða. Það einkennist að mestu af grýttu holti og melum með grónum lautum og trjágróðri á jöðrum. Vegslóðar og stígar liggja um svæðið sem eru m.a. nýttir til skógræktar, útivistar og hestamennsku. Trjágróður afskermir svæðið að mestu en sjónlína opnast frá vegi til suðurs og útsýni er til Hengils í austri. Svæðið er utan verndarsvæða en í nálægð við vatnsverndarsvæði[4]. Skráning fornleifa fer fram samhliða aðalskipulagsbreytingu og fjallað verður nánar um náttúruvá og önnur umhverfisáhrif í mati á umhverfisáhrifum skipulagsgerðar (sjá kafla 6).

Við mótun aðalskipulagsbreytingar og gerð deiliskipulags þarf að meta nánar landþörfina en niðurstaða forathugunar bendir til þess að mögulega þurfi 10.000 – 13.000 m^2 lóð. Við skipulagsgerð verði lögð er áhersla á að varðveita og nýta eiginleika svæðisins. Byggingar og mannvirki verði felld að landi og gróðri eins og kostur er, gróður varðveittur og skóglendið nýtt til þess að mynda skjól, næði og gróðursælt umhverfi fyrir skjólstæðinga og starfsfólk miðstöðvarinnar. Miðað er við að fótspor bygginga verði ekki meira en 30% af heildarstærð lóðar en nánar er fjallað um umfang bygginga og stækkunarmöguleika í kafla 3.4. Til að skapa svigrúm til landmótunar, nánari afmörkun lóðar í deiliskipulagi og stækkunarmöguleika til framtíðar, er talið rétt að skilgreina rýmra svæði á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins eða um 2 ha[5].

Skipulagssvæðið liggur utan samfellds þéttbýlis borgarinnar og rétt utan vaxtamarka Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040[6]. Tilgangur vaxtamarkanna er m.a. að tryggja skýr mörk milli þéttbýlis og dreifbýlis, betri nýtingu grunnkerfa og að halda vörð um náttúruleg svæði og ræktarland (SSH, 2015). Breytingin ætti ekki að reyna á þau ákvæði, þar sem starfsemi umræddrar stofnunar er æskilegt að halda fjarri íbúðarbyggð og lóðin var valin út frá lámarks áhrifum uppbyggingar á landslag, náttúru og gróður. Næsta íbúðarbyggð í Norðlingaholti í um 3,5 km fjarlægð og helstu útivistarsvæði eru staðsett vestar, að hluta til innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins. Starfsemin fellur þannig vel að staðháttum og nærliggjandi landnotkun. Nálægð við fangelsið á Hólmsheiði (S11) myndar einnig tækifæri á samlegð og samnýtingu þjónustu og innviða milli stofnana.

Í nálægð við skipulagssvæðið er fjölbreytt starfsemi (sjá mynd 2), þar á meðal athafnasvæði (AT4) sem á eftir að byggjast upp. Áframhaldandi tækifæri verða til þróunar athafnasvæðisins en horfa skal til samlegðaráhrifa við samfélagsþjónustu við mótun deiliskipulags, til að tryggja öryggi og velferð þeirra sem dvelja á báðum landnotkunarsvæðum. Gæta skal þess að starfsemi innan athafnarsvæða myndi t.d. ekki ónæði, hljóð- eða loftmengun sem getur haft áhrif á skjólstæðinga og starfsfólk öryggismiðstöðvarinnar.

Á nærliggjandi svæðum er einnig iðnaðarsvæði að Geithálsi (I1a) fyrir tengivirki Landsnets og tvær háspennulínur 132kV á vegum Landsnets og Veitna liggja um aðkomu að svæðinu. Taka skal mið af helgunarsvæði háspennulína og tryggja samráð við eiganda strengja við tilhögun framkvæmda. Sveitarfélagsmörk Mosfellsbæjar liggja til austurs svo gæta skal að samlegðaráhrifum breytinganna þvert á sveitarfélagsmörk[7]. Fjær á Austurheiðum er Almannadalur athafnasvæði hestamanna (ÍÞ5) til vesturs, efnistöku- og losunarsvæði (E7) og Fis-flugvöllur (FV1) til norðurs. Gæta þarf að upplýsingagjöf og samráði við viðeigandi hagsmunaaðila breytingarinnar, allt frá skipulagsgerð og til framkvæmda.

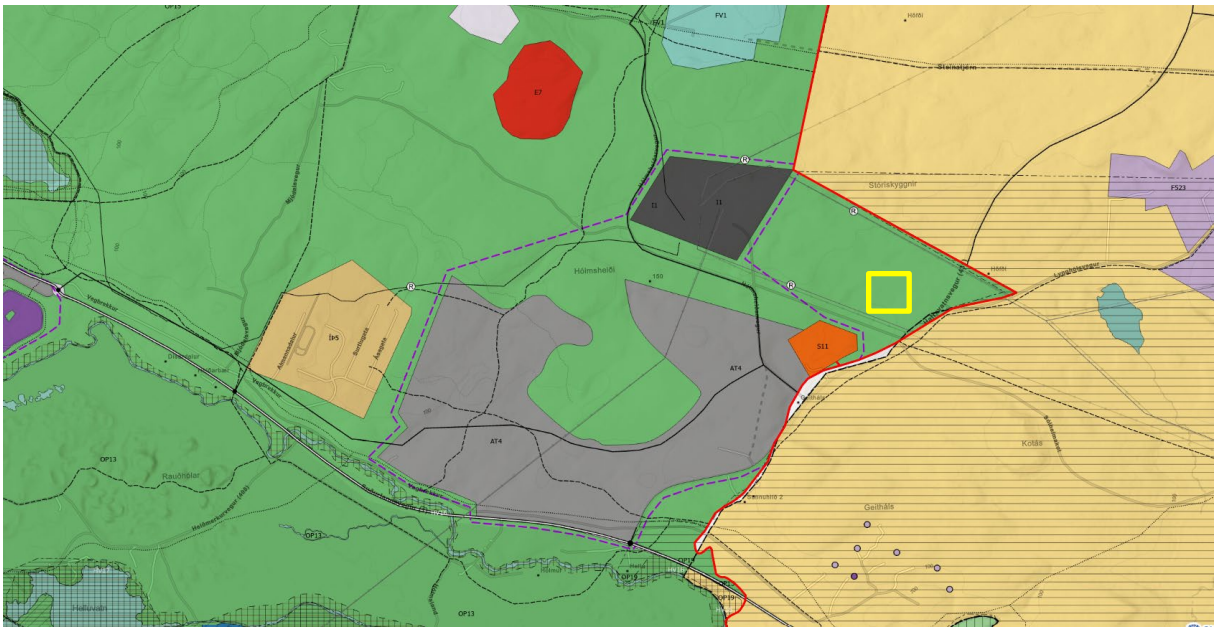
---

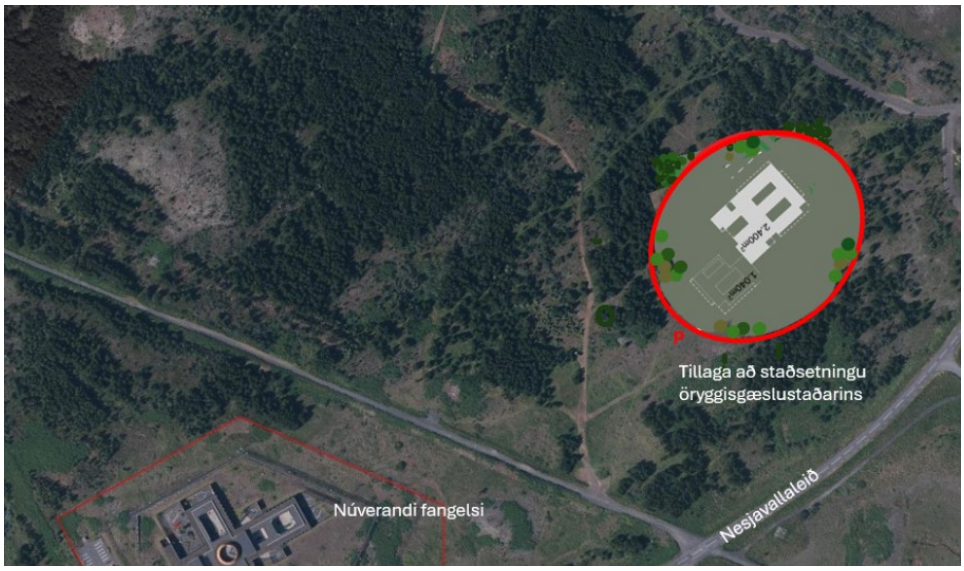
[4] ~500m frá öryggissvæði vegna yfirborðsvatns, ~1000 m frá öryggissvæði vegna grunnvatns, ~1,6 km frá grannsvæði vatnsbóla og ~2,2 km frá grunnsvæði vatnsbóla - sbr. borgarsja.reykjavik.is, fitja *Vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins*

[5] Áður en gengið er frá aðalskipulagstillögu í auglýsingu þarf að ganga frá samningi milli Reykjavíkurborgar og ríkisins um úthlutun landsins.

[6] Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH (2015). *Höfuðborgarsvæðið 2040.* https://www.ssh.is/static/files/storybook/SSK/Gildandi/hb2040-2015-07-01-web_undirritad.pdf

[7] Landnotkun við sveitarfélagsmörk er skilgreind skv. Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 sem óbyggð svæði, vatnsverndarsvæði (fjarsvæði) og stök frístunda- og einbýlishús.


E7
FV1
Hótel
Stórskyggnir
F523
I1
Hólmsheiði
160
Í15
Suðurgata
Austurás
AT4
S11
OP13
Rauðhólar
Kotás
Geithálsvegur
Geithálsvegur
Geithálsvegur



Mynd 3. Svæði IV – tillaga að uppbyggingu með mögulegum stækkunarmöguleikum (drög að frumathugun FSRE, 2026)

4. Gildandi landnotkunarákvæði

Hér að neðan má finna gildandi skilgreiningar fyrir viðkomandi svæði.

Opin svæði (OP15). Austurheiðar.

Skipulagssvæði Austurheiða (OP15) fellur að mestu undir landnotkunarheimildir Græna Trefilsins en að hluta til undir almennar heimildir opinna svæða. Skipulagssvæði breytingarinnar fellur undir síðarnefndan flokk.

Opin svæði (OP) sbr. almenna skilgreiningu:

„Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem er veitt á forsendum útivistar (gr. 6.2.l. í skipulagsreglugerð).“ (AR2040, bls. 106)

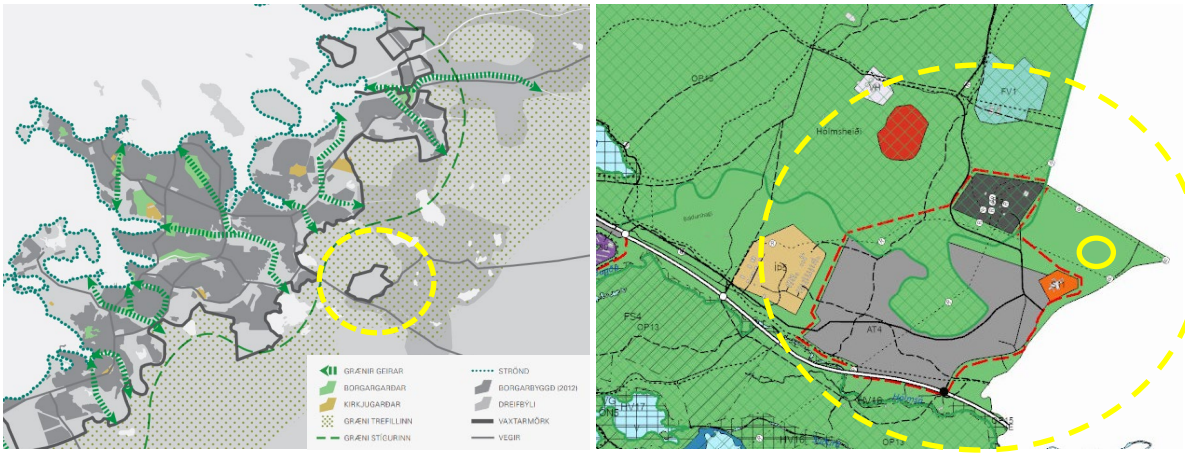
Samfélagsþjónusta (S) sbr. almenna skilgreiningu

„Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila (gr. 6.2.d. í skipulagsreglugerð).“

… „Einkum eru skilgreind sérstaklega svæði samfélagsþjónustu sem þjónar út fyrir viðkomandi hverfi eða borgarhluta og hefur þýðingu á landsvísu.“ (AR2040, bls. 91)

Nánar um opin svæði og Græna Trefilinn á Austurheiðum.

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 (SSH, 2015) markar almenna stefnu um Græna Trefillinn og er vísað til nánari útfærslu í aðalskipulagi sveitarfélaganna. Í AR2040 er Græni Trefillinn skilgreindur þvert á landnotkunarsvæði OP13-21 og OP31 bæði innan og utan þéttbýlis, en afmörkunin er ekki alfarið mótuð eftir þeim landnotkunarflokkum t.a.m. í tilviki Austurheiða. Á Austurheiðum eru mörk Græna Trefilsins dregin fjær Suðurlandsvegi og sveitarfélagsmörkum, en aftur á móti dregin innan vaxtamarka meðfram athafnarsvæðinu (AT4) og ganga þannig lengra en viðmið SSH (sjá mynd 4, afmörkun með grænni línu og hverfisvernd Græna Trefilsins). Skipulagssvæði breytingarinnar fellur þannig utan marka Græna Trefilsins (sjá mynd 4).



Mynd 4. Stefna um Græna Trefilinn skv. Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

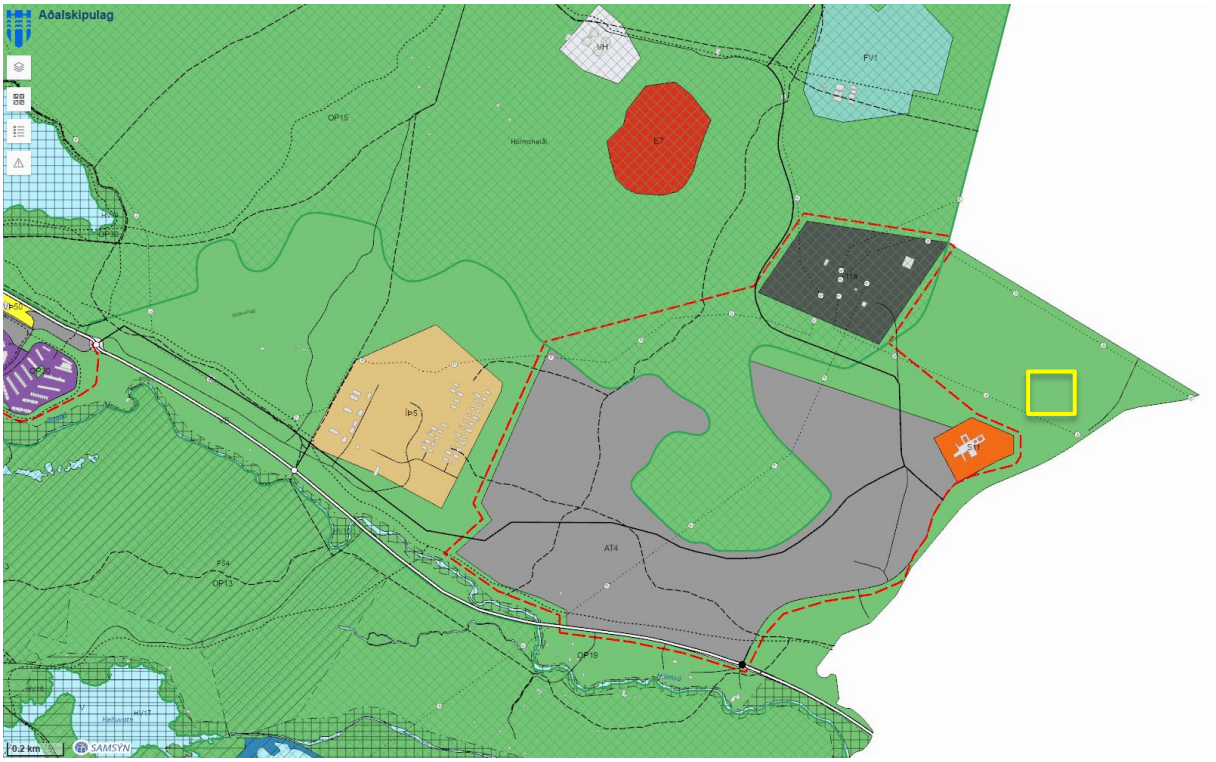
5. Mögulegar breytingar á landnotkun

Möguleg breytingartillaga felur í sér að opið svæði á Austurheiðum (O15) verði minnkað um sem nemur 2 ha og verði skilgreint sem svæði fyrir samfélagsþjónustu (S63) (sjá mynd 5). Afmörkun svæðisins verður útfærð með formlegum hætti í endanlegri tillögu, sem breyting á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins (1:20.000). Vinnsluferli breytingarinnar gæti einnig leitt í ljós minniháttar breytingar á nærliggjandi landnotkunarsvæðum.

Drög að skilgreiningu nýs svæðis fyrir samfélagsþjónustu:

Miðstöð um öryggisráðstafanir (S63)

Svæði fyrir samfélagsþjónustu með háa öryggisgæslu. Nánari stefna um landnotkun og byggingarmagn í deiliskipulagi. Stærð svæðis 2 ha.



Mynd 5. Landnotkun samkvæmt gildandi aðalskipulagi (AR2040, þéttbýlisuppdráttur). Sjá skýringar í viðauka 1.

6. Mat á umhverfisáhrifum (drög)

Hér að neðan er gerð grein fyrir umhverfisþáttum sem horft er til við frekara mat á áformuðum breytingum á aðalskipulagi. Við val þeirra er tekið mið af áherslum í umhverfismati AR2040 og megin markmiðum aðalskipulagsins, auk staðbundinna þátta á viðkomandi svæði.

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Landnotkun og sjálfbær byggðaþróun	1. Hafa breytingar óafturkræf áhrif á landnotkun? 2. Hvernig samræmast breytingar landnotkun á aðliggjandi lóðum? 3. Hafa breytingar áhrif á þróun landnotkunar á nálægum svæðum? 4. Leiða breytingar til aukins byggingarmagns með tilheyrandi umhverfisáhrifum? 5. Hafa breytingar áhrif á lagningu nýrra innviða eða krafna um þjónustu af hálfu borgaryfirvalda?	Sbr. stefna 2040 og ákvæði skipulagsreglugerðar Sbr. stefna um innviði, skipulag veitukerfa, gatnakerfa. Samráð eftir þörfum við Veitur og Vegagerð
Samfélagslegir innviðir	6. Leiða breytingar til þess að álag á samfélagslega innviði aukist eða léttist? 7. Hafa breytingar áhrif á framboð samfélagsþjónustu innan hverfis, innan borgarhluta eða á landsvísu?	Sbr. markmið 1.gr. skipulagslaga mr. 123/2010 og stefna AR2040
Samgöngur og umferð	8. Styðja breytingar við markmið um breyttar ferðavenjur og vistvænar samgöngur? 9. Leiða breytingar til aukinnar umferðar á svæðinu?	Sbr. stefna *AR2040* um vistvænar samgöngur og breyttar ferðavenjur Samgöngumat sem unnið verður í tengslum við gerð deiliskipulags
Náttúruvernd, útivist, líffræðileg fjölbreytni og vatnafar	10. Hefur breyting í för með sér röskun á mikilvægum útivistarsvæðum og almenningsrýmum? 11. Leiða breytingar til skerðingar gróðursvæða og að gegndræpi yfirborðs minnki? 12. Hafa breytingar áhrif á vistgerðir sem eru mikilvægar upp á líffræðilegan fjölbreytileika? 13. Hafa breytingar áhrif á svæði með skilgreint náttúruverndargildi eða vatnsverndarsvæði og öryggissvæði þeirra? 14. Hafa breytingar áhrif á gæði vatnakerfa og vatnshlota?	Stefna Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040 og AR2040 um Græna trefilinn, græna stíginn og heildarskipulag útivistarsvæða Stefna Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni, Náttúruminjaskrá Umhverfisstofnunar, Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála og gerð vatnaáætlunar og reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota
Fornleifar og menningarminjar	15. Hafa breytingar áhrif á þekktar fornleifar, menningarminjar og aðrar óskráðar minjar?	Sbr. borgarverndarstefna AR2040, skráðar minjar sbr. byggðakönnun vegna hverfisskipulags og lög um menningarminjar.
Náttúruvá, jarðfræði og jarðvegur	16. Eru breytingar á þekktum sprungusvæðum eða	Sbr. skráðar sprungur og fyrirliggjandi gögn frá Veðurstofu

	hættusvæðum vegna eldvirkni? 17. Eru breytingar á svæðum sem eru undir hættu vegna ofanflóða eða sjávarflóða? 18. Eru vísbendingar um mengun jarðvegs vegna fyrri starfsemi og landnotkunar á svæðinu?	Íslands, sbr. vinna við hættumat á höfuðborgarsvæðinu.
Loftslagmál og kolefnispor landnotkunar	19. Leiða breytingar og þróun byggðar til aukinnar eða minnkunar á losun CO_2?	Sbr. loftlagsstefna borgar og ríkisins.
Heilsa og öryggi	20. Hafa breytingar áhrif á heilsu eða öryggi íbúa í grenndinni? 21. Hafa breytingar áhrif á hljóðvist, loftgæði, skuggavarp eða útsýni fyrirliggjandi og komandi byggðar?	Sbr. Markmið AR2040 um lýðheilsu borgarbúa við skipulagningu og hönnun borgarumhverfisins Reglugerðir um hávaða og loftgæði
Áhrif á einstaka aðila	22. Hafa breytingar breytingin víðtæk áhrif og á stóran hóp fólks? 23. Hafa breytingar íþyngjandi áhrif fyrir einstaka aðila eða hóp fólks?	Samráð við hagaðila og íbúa



Október 2026	Vetur 2026 / 2027	Vor 2027	Vor 2027	Sumar 2027

7. Samráðs- og kynningarferli

Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu skrefum við mótun tillögunnar, en áfangaskipting vinnunnar miðast við opinberar kynningar samkvæmt skipulagslögum:

1) Áformuð tillögugerð kynnt með verklýsingu (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga). Skjalið verður auglýst í fjölmiðlum, sent til skilgreindra hag- og umsagnaraðila og kynnt í skipulagsgáttinni. Gefinn verður ákveðinn frestur til að koma með ábendingar og athugasemdir. **Haust 2026**.
2) Drög að breytingartillögu ásamt drögum að mati á umhverfisáhrifum kynnt opinberlega (sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010) sbr. kynningu verklýsingar. **Vetur 2026 / 2027**.
3) Samþykkt tillaga, ásamt umhverfismati, send til athugunar hjá HMS. **Vor 2027**
4) Aðalskipulagsbreyting auglýst. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). **Vor 2027**
5) Afgreiðsla tillögu að lokinni auglýsingu. **Sumar 2027**

8. Umsagnar- og hagaðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar verða m.a. eftirtaldir:

Umsagnaraðilar	Hagaðilar
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins Kópavogsbær Garðabær Hafnarfjarðarkaupstaður Seltjarnarneskaupstaður Mosfellsbær Kjósarhreppur Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun (HMS) Vegagerðin Veitur Umhverfis- og orkustofnun Náttúrufræðistofnun Íslands Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur Minjastofnun Borgarsögusafn Land og skógur	Félags- og húsnæðismálaráðuneytið Fangelsismálastofnun Framkvæmdarsýslan – Ríkiseignir (FSRE) Landsnet Fisfélag Reykjavíkur Fákur – hestamannafélag Landeigendur í nágrenni Og fleiri aðilar eftir því sem þörf er á

Viðaukar

Viðauki 1. Skýringar landnotkunar fyrir þéttbýlisuppdrátt skv. AR2040.

Sbr. myndir 2, 4 og 5 í breytingartillögu.



1 Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýnd eru á uppdrætti enda er tilgangurinn að auka umferðar-öryggi og/eða greiða fyrir vistvænum samgöngum.

2 Staðsetning tákns fyrir stíga á uppdrætti (punktalína), meðfram stofn- og tengibrautum og öðrum götum er ekki ráðandi um hvoru megin götu stígur liggur. Hjólastígar fylgja almennt stofn- og tengistígum, sbr. skipulagsuppdráttur, en heimilt er að leggja sérreinar hjólastíga víðar, sbr. samþykkt Hjólreiðaáætlun.

3 Aðrar götur en stofn- og tengibrautir. Hér undir eru safngötur, húsagötur, vistgötur og göngugötur.

4 Heimilt er að leggja reiðstíga á fleiri leiðum en auðkenndar eru sem reiðvegir á uppdrætti og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.

* Sjá kafla 17.1 í greinargerð.

** Lega Borgarlínu (hágæðakerfi almenningsamgangna), sbr. staðfest breyting á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðis 2040, árið 2018 og frumdrög að hönnun fyrstu lotu framkvæmda, sjá Borgarlína - 1. lota, frumdrög og forsendur (febrúar 2021).

Viðauki 2. Miðstöð um öryggisráðstafanir – Drög að frumathugun FSRE, október 2026

FSRE

MIÐSTÖÐ UM ÖRYGGISRÁÐSTAFANIR

FRUMATHUGUN

OKTÓBER 2026

Ósamþykkt

VERKKAUPI:

FÉLAGS- OG HÚSNÆÐISMÁLARÁÐUNEYTIÐ (FRN)

VERKSALI:

FRAMKVÆMDASÝSLAN-RÍKISEIGNIR (FSRE)

EFNISYFIRLIT

1 FRUMATHUGUN 3

1.1 Forathugun 3

1.1.1 Lýsing verkefnis 4

1.1.2 Markmið verkefnis 5

1.1.3 Hagsmunaaðilar 6

1.1.4 Þarfagreining 8

1.1.5 Húsrýmisáætlun 8

1.1.6 Skoðun lausna - valkostagreining 8

1.1.7 Gæðaþættir 9

1.1.8 Áhættugreining 15

1.1.9 Mat á kostnaði og tímaáætlun 16

1.1.10 Mat á hagkvæmni lausna 17

1.1.11 Niðurstaða og afgreiðsla forathugunar 17

1.2 Frumáætlun 18

1.2.1 Forsendur lausnar 18

1.2.2 Frumuppdrættir 18

1.2.3 Öryggiskröfur 22

1.2.4 Tæknikröfur 24

1.2.5 Kostnaðaráætlun, tímaáætlun og greiðsluáætlun 25

1.2.6 Niðurstaða frumathugunar 26

1.2.7 Afgreiðsla 27

2 Fylgiskjal A- Húsrýmisáætlun 28

1 FRUMATHUGUN

Frumathugun er fyrsti áfangi í ferli opinberra framkvæmda. Á því stigi fær verkefnið eða framkvæmdin sem taka á til skoðunar efnislega meðferð og könnun með það að markmiði að leiða í ljós þörf, umfang og helstu forsendur verkefnisins. Í könnuninni eru dregnir fram þeir kostir sem koma til greina við lausn verkefnisins, hagkvæmni þeirra er metin og gerð er rökstudd tillaga um eina ákveðna lausn á verkefninu. Sú tillaga er tekin til ítarlegrar skoðunar og lýkur með fullmótaðri greinargerð um lausn verkefnisins. Hún getur falist í kaupum eða leigu á mannvirki undir starfsemina, lagt er til að farið verði í byggingu mannvirkis eða að verkefnið verði leyst með öðrum hætti. Með greinargerðinni skal fylgja áreiðanleg áætlun um kostnað þar sem hugsanleg vikmörk eru tilgreind.

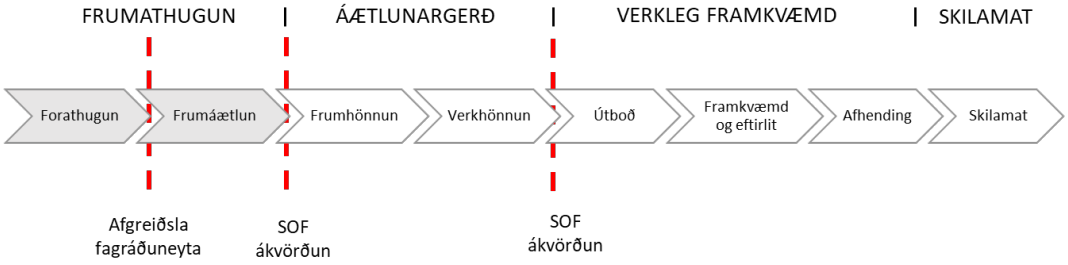
Frumathugun fer nokkuð eftir því verkefni sem um ræðir en hún inniheldur tvo meginþætti.

- Forathugun
- Frumáætlun

1.1 Forathugun

Forathugun er fyrsti þáttur í frumathugun, sem enn fremur er fyrsti áfangi í ferli opinberra framkvæmda. Í forathugun er verkefninu lýst, hagsmunaaðilar skilgreindir, þarfagreining gerð, valkostir eru skoðaðir, lagt er mat á stofn- og rekstrarkostnað ásamt gæða- og áhættuþáttum. Niðurstaða forathugunar felur í sér þá tillögu að skoða ákveðinn valkost betur í frumáætlun, sem er seinni hluti frumathugunar. Í frumáætlun eru forsendur varðandi gerð og gæði mannvirkis (efnisval, byggingaraðferðir, hönnunarforsendur), frumuppdrættir, tíma- og kostnaðaráætlun.

Mynd 1, sýnir ferli opinberra framkvæmda. Þegar forathugun liggur fyrir er hún tekin til umfjöllunar viðkomandi fagráðuneyta sem ákveða hvort heimild verði veitt til að vinna frumáætlun. Tilgangur frumáætlunar er að greina og skilgreina nánar valkost sem valinn var í forathugun. Þegar frumáætlun er lokið er frumathugun skilað til viðkomandi fagráðuneyta sem fjalla um niðurstöðu hennar og ákveða hvort óskað verði eftir heimild til áætlunargerðar. Fjármála- og efnahagsráðuneytið veitir að því loknu heimild að fenginni umsögn Framkvæmdasýslan-Ríkiseignir (FSRE) og umfjöllun Samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir (SOF).



Mynd 1, ferli opinberra framkvæmda.

Framkvæmdasýslan-Ríkiseignir (FSRE) var í tölvupósti þann 22.03.2021 falið af fjármála- og efnahagsráðuneyti (FJR) að beiðni félagsmálaráðuneytis að gera forathugun á húsnæði fyrir

Öryggisþjónustu ríkisins samkvæmt lögum um skipan opinberra framkvæmda nr. 84/2001 og í samræmi við verklagsreglur Fjármála- og efnahagsráðuneytis (FJR) frá 27. maí 2002.

Í nóvember 2025 barst ósk frá félags- og húsnæðismálaráðuneytinu til FSRE um ráðgjöf við gerð deiliskipulags, uppfærslu frumathugunar frá 2023, umsjón með áætlanagerð, undirbúning framkvæmda - hönnun, framkvæmd útboða og verklega framkvæmd (byggingu) fyrir miðstöð um öryggisráðstafanir á Hólmsheiði.

1.1.1 Lýsing verkefnis

Verkefnið felst í því að greina húsnæðisþörf Miðstöðvar um öryggisráðstafanir fyrir öryggisgæslu og skrifstofur. Gerð verður valkostagreining og kostnaðaráætlun og skoðaðar mismunandi lausnir m.t.t. kosta og galla, gæða og hagkvæmni. Niðurstaða frumathugunar leggur til valkost sem kemur best út miðað við ofangreinda þætti.

Hlutverk Miðstöðvar um öryggisráðstafanir er að tryggja öryggi og að réttarstaða og lífskjör einstaklinga sem þurfa að sæta öryggisgæslu og vægari öryggisráðstöfunum séu í samræmi við almenn mannréttindi og mannhelgi. Við framkvæmd skal tryggja öruggt meðferðarumhverfi í samræmi við gildandi alþjóðasáttmála, lög og reglugerðir og alþjóðlega staðla. Umhverfi og þjónusta verða að taka mið af aðgengiskröfum, ólíkum þörfum skjólstæðinga og fyrst og síðast að tryggja öryggi skjólstæðinga, starfsmanna og almennings. Áhersla er lögð á að tryggja heildstæða nálgun og bestu mögulegu félags- og heilbrigðisþjónustu, sem og sjálfsstjórn og rétt einstaklinga til að lifa innihaldsríku og þýðingarmiklu lífi innan þeirra marka sem þeim eru sett af öryggisráðstöfunum samkvæmt dómsorði. Til að ná því markmiði þarf þjónusta á öryggisgæslustað að vera veitt við eins heimilislegar aðstæður og kostur er en þó þannig að fyllasta öryggis sé gætt.

Ný stofnun mun reka öryggisgæslustað, þar sem áætlað er að allt að 17 einstaklingar geti vistast á hverjum tíma; 16 til lengri tíma en einn í s.k. hvíldarinnlögn til skemmri tíma. Um er að ræða einstaklinga sem dæmdir eða úrskurðaðir hafa verið til öryggisgæslu, en þeir eru annað hvort ósakhæfir eða talið er að refsing muni ekki bera árangur. Þá mun hluti skjólstæðinga hafa lokið afplánun í fangelsi en er gert að sæta áframhaldandi öryggisgæslu til að tryggja almannaöryggi. Gert er ráð fyrir reglulegri endurskoðun öryggisráðstafana, en ljóst er að einstaklingar gætu þurft að dvelja til langs tíma á staðnum. Því til viðbótar er gert ráð fyrir að einstaklingum geti verið gert að sæta vistun á staðnum í stað gæsluvarðhalds eða að fatlaðir einstaklingar geti verið vistaðir þar til skamms tíma vegna sérstakra aðstæðna. Eins og fram kemur í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum um framkvæmd öryggisráðstafana samkvæmt dómsúrlausn, nr. 76/2026, verður gerð sú krafa að hægt sé að stækka húsnæði öryggisgæslustaðar eða byggja við það, verði þess þörf.

Forsaga

Félags- og húsnæðismálaráðherra lagði haustið 2025 fram frumvarp til laga um framkvæmd öryggisráðstafana samkvæmt dómsúrlausn. Frumvarpið varð að lögum vorið 2026 og munu lögin taka gildi 1. apríl 2027. Þó var ráðherra veitt heimild til að hefja undirbúning að stofnun Miðstöðvar um öryggisráðstafanir, svo sem með því að skipa forstjóra, strax í kjölfar

samþykktar laganna. Jafnframt skal unnið að því að tryggja miðstöðinni húsnæði vegna starfsemi sinnar.

Tilefni lagasetningar var skortur á heildstæðum lögum um framkvæmd, þjónustu og úrræði fyrir einstaklinga sem skulu sæta öryggisráðstöfunum á grundvelli dómsúrlausnar. Til öryggisráðstafana teljast annars vegar öryggisgæsla og hins vegar vægari öryggisráðstafanir. Öryggisgæsla skv. frumvarpinu felst í:

1. Innlögn á viðeigandi heilbrigðisstofnun þar sem veitt er réttar- og öryggisgeðþjónusta, sem í dag er veitt á réttargeðdeild Landspítalans,
2. Vistun í öryggisgæslu á vegum nýrrar stofnunar, Miðstöðvar um öryggisráðstafanir
3. Vistun á vegum samningsaðila, sem geta verið sveitarfélög og einkaaðilar.

Lögin fela jafnframt í sér að ný stofnun félags- og húsnæðismálaráðuneytis verði sett á fót og beri heitið Miðstöð um öryggisráðstafanir. Hlutverk stofnunarinnar verður að annast framkvæmd öryggisráðstafana auk annarra verkefna í samræmi við ákvæði frumvarpsins, svo sem að hafa eftirlit með öryggisgæslustöðum sem starfa á hennar vegum, veita ráðgjöf og faglegan stuðning til þeirra aðila sem veita skjólstæðingum þjónustu samhliða öryggisráðstöfunum, og fræðslu um málefni stofnunarinnar og skjólstæðinga hennar til viðeigandi fagaðila.

1.1.2 Markmið verkefnis

Megintilgangur frumvarpsins er tvíþættur, annars vegar að tryggja öryggi og almannahagsmuni, og hins vegar að vernda réttindi þeirra einstaklinga sem sæta öryggisráðstöfunum. Þannig er lögunum ætlað að tryggja öryggi, með því að halda í lágmarki áhættu af einstaklingum sem metnir hafa verið hættulegir sjálfum sér eða öðrum. Samhliða því skal framkvæmd öryggisráðstafana vera í fullu samræmi við mannréttindi og réttaröryggi en með frumvarpinu er leitast við að bæta úr þeim annmörkum sem bent hefur verið á, m.a. í álitum umboðsmanns Alþingis og annarra eftirlitsaðila. Frumvarpinu er jafnframt ætlað að tryggja samvinnu aðila sem koma að þjónustu við þá einstaklinga sem gert er að sæta öryggisráðstöfunum samkvæmt dómsúrlausn. Áhersla er lögð á að efla einstaklinginn til sjálfshjálpar og tryggja réttindi hans og ábyrgð á eigin lífi eins og kostur er, þó þannig að fyllsta öryggis sé gætt.

Um er að ræða byggingu þar sem vistaðir verða einstaklingar sem eru ósakhæfir, taldir hættulegir við lok afplánunar eða ef refsing er ekki talin bera árangur. Öllum er þeim gert að sæta vistun á öryggisgæslustað til að tryggja öryggi þeirra og almennings. Um er því að ræða sérhæfða byggingu þar sem huga þarf að ýmsum atriðum.

Markmiðið er að bygging sé þannig hönnuð að ytra byrði tryggi að ekki sé unnt að yfirgefa svæðið nema með vitund og heimild starfsfólks. Gera þarf ráð fyrir því að allt sem skjólstæðingar aðhafast í daglegu lífi, s.s. vinna, virkni, afþreying og samvera með fjölskyldu, geti átt sér stað innan svæðis. Ekki er gert ráð fyrir að þeir sæki vinnu eða þjónustu utan svæðis nema í undantekningartilvikum, s.s. ef sækja þarf sérhæfða heilbrigðisþjónustu.

Áhersla er lögð á að umhverfi og dagleg rútína þeirra sem vistaðir eru á staðnum líkist sem mest lífinu í almennu samfélagi. Í því felst m.a. að gera þarf ráð fyrir rýmum innan svæðis þar sem skjólstæðingar sækja þjónustu, afþreyingu, virkni og annað.

Lögð er áhersla á að hæfa eða endurhæfa skjólstæðinga þannig að þeir verði sjálfbjarga og geti komist út í samfélagið á ný betur undirbúnir en áður þannig að ekki stafi lengur hætta af þeim. Í því felst m.a. að þeir sjái að eins miklu leyti um sig sjálfa og geta þeirra og öryggissjónarmið leyfa. Við hönnun er mikilvægt að taka mið af því markmiði.

Á grundvelli þessa hafa verið sett fram eftirfarandi meginmarkmið og árangursmarkmið fyrir verkefnið, sjá töflu 1:

Tafla 1. Markmið og árangursmarkmið

	Meginmarkmið	Árangursmarkmið
Samfélag og skjólstæðingar	**Góð þjónusta**	Örugg þjónusta Ánægja skjólstæðinga og aðstandenda
Starfsfólk og starfsumhverfi	**Skilvirkni**	Gott og öruggt vinnuumhverfi Starfsánægja
Húsnæði	**Öruggt og hentugt fyrir starfsemina**	Ánægja notenda og starfsfólks
Fjármál	**Fjárhagslegur ávinningur**	Góð nýting fjármuna

1.1.3 Hagsmunaaðilar

Hagsmunaaðilagreining er m.a. gerð til að ná utan um helstu áhersluatriði er haft geta áhrif á þróun og niðurstöðu verkefnisins og að styrkja samstarf og samvinnu aðila á undirbúningsskeiði.

Nýr öryggisgæslustaður mun helst þjóna einstaklingum sem gert er að sæta öryggisgæslu og starfsfólki, aðstandendum þeirra sem gert er að vistast í öryggisgæslunni og utanaðkomandi aðilum sem koma að þjónustu við þá, t.a.m. heilbrigðisstarfsmenn, lögregla, lögmenn og aðrir.

Tafla 2 sýnir helstu hagsmunaaðila verkefnisins, hlutverk, væntingar, mikilvægi og áhrif þeirra varðandi framgang þess. Gefið er vægi á skalanum einn til fimm fyrir mikilvægi og áhrif. Þær tölur eru margfaldaðar saman og reiknuð einkunn. Einkunnagjöfin hefur áhrif á vægi viðkomandi aðila og hversu þýðingarmiklir þeir eru varðandi ákvörðunartöku í verkefninu. Þeir aðilar sem fá 25 í einkunn hafa ráðandi eða mest áhrif á verkefnið. Þeir sem fá 15-20 geta haft töluverð áhrif á framgang verkefnisins. Þeir sem fá lægri einkunn hafa minni áhrif. Þá er gerð greining á væntingum hvers hagsmunaaðila til verkefnisins og hvernig hægt er að mæta þeim.

Tafla 2. Greining hagsmunaaðila

Hagsmunaaðili	Hlutverk	Væntingar	Mikilvægi (M)	Áhrif)	Einkunn = MjÁ	Aðgerðir
Félags- og húsnæðismálaráðuneyti	Verkefniseigandi	Að verkefnið verði að veruleika og uppfylli þarfir	5	5	25	Vera í góðum tengslum, vinna að verkefninu í samræmi við væntingar verkefniseiganda
Reykjavíkurborg / Skipulags og byggingarsvið	Lóðareigandi	Að verkefnið verði að veruleika og uppfylli þarfir	5	5	25	Vera í góðum tengslum, vinna að verkefninu í samræmi við væntingar verkefniseiganda
Fjármála-efnahagsráðuneytið	Fjárveiting/eigandi	Að verkefnið skili hagkvæmu og skilvirku vinnuumhverfi í samræmi við áætlanir	5	5	25	Vanda undirbúning og verkefnastjórn og vera í góðum tengslum við FJR
Samstarfsnefnd um opinberar framkvæmdir (SOF)	Samþykktaraðili að verkefnið fari í frekari greiningu	Að verkefnið standist áætlanir og verði vel úr hendi leyst	5	5	25	Vanda undirbúning
Miðstöð um öryggisráðstafanir	Notandi húsnæðis	Vel skipulagt og öruggt mannvirki	5	5	25	Gera vandaða þarfagreiningu
Skjólstæðingar	Notendur mannvirkis	Vel skipulagt og öruggt mannvirki	5	5	25	Gera vandaða þarfagreiningu
Aðstandendur	Áhrifahópur	Vellíðan og öryggi	4	2	8	Kynna verkefnið
Stofnanir, félagasamtök og tengiliðir (fagaðilar, lögfræðingar, Landspítalinn, lögreglan, Geðhjálp, Persónuvernd…)	Notendur, tengiliðir	Vel skipulagt og öruggt mannvirki	4	4	16	Kynna verkefnið
Almenningur	Áhrifahópur	Öryggi	3	2	6	Kynna verkefnið

Mikilvægi		Áhrif	
	5 Bráðnauðsynlegar		5 Alger
	4 Nauðsynlegar		4 Mikil
	3 þó nokkur		3 Nokkur
	2 Æskilegur		2 Lítil
	1 Skiptir ekki máli		1 Óveruleg

1.1.4 Þarfagreining

Hlutverk

Þarfagreining þessi var unnin í samráði við félags- og húsnæðismálaráðuneytið og ráðgjafateymi hjá Alex Paulsen arkitekter í Kaupmannahöfn. Samráð fór fram í formi funda, og í formi tölvupóstsamskipta. Eftirfarandi viðmið voru höfð til hliðsjónar:

- Nútímalegt vinnuumhverfi - Áherslur og viðmið í húsnæðismálum stofnana, gefið út af fjármála- og efnahagsráðuneyti í desember 2020.
- Anbefalinger om standardiserede sikkerhetskrav i retspsykiatrien, gefið út af Danske Regioner 2011.

Markmið þarfagreiningar er að draga fram og greina umfang verkefnisins og þá þörf, sem ætlað er að leysa með verkefninu. Jafnframt að horfa til og áætla hvernig starfsemin kunni að þróast á næstu 5-10 árum og jafnvel lengra fram í tímann. Um er að ræða vistun viðkvæms hóps sem hafa fengið dóm og þurfa sérhæfð vistunarúrræði.

Hluti þeirra sem dæmdir eru til að sæta öryggisráðstöfunum eru fatlaðir einstaklingar og aðrir með alvarlegar geðrænar áskoranir. Því er ljóst að um viðkvæman hóp er að ræða og geta fleiri mismununarbreytur átt við en kynjasjónarmið. Því er horft á aðstöðu sem hentar fullorðnum einstaklingum án kynskipts úrræðis. Það þýðir að kynin eru ekki aðskilin að fullu innan öryggisgæslustaðarins. Leyfa má samskipti kynja í daglegu starfi en aðskilja ber þau að næturlagi.

1.1.5 Húsrýmisáætlun

Verkefnið felst í gerð frumathugunar um hönnun og byggingu öryggisgæslustaðar og skrifstofu Miðstöðvar um öryggisráðstafanir. Um nýja stofnun er að ræða og fyrsta úrræði sinnar tegundar hér á landi.

Núverandi aðstaða fyrir starfsemi af þessu tagi hefur eingöngu verið á réttar- og öryggisgeðdeild Landspítalans og í úrræðum á grundvelli samninga við sveitarfélög og einkaaðila.

Húsrýmisáætlun er unnin í samráði við danska ráðgjafateymið frá APA-arkitekter (Alex Paulsen arkitekter). Áætlunin miðar við að 16 einstaklingar geti vistast á gæslustaðnum auk þess sem hægt er að vista 1 einstakling í viðbót í styttri tíma.

1.1.6 Skoðun lausna - valkostagreining

Að ósk verkkaupa, félags- og húsnæðismálaráðuneytisins, er nú ákveðið (nóvember 2025) að frumathugunin miði við eina meðferðareiningu með samtals 16 einstaklingsrýmum sem hvert er um 40 m^2 eða alls um 640 m^2. Að auki verði viðbótar 28 m^2 íbúð fyrir skammtímaúrræði og 18 m^2 öruggt herbergi þar sem hægt er að hafa eftirlit með skjólstæðingum í stuttan tíma vegna tímabundins ástands, auk sameiginlegra rýma, vinnu- og vaktrýma fyrir starfsfólk og þjónusturýma og útisvæða?. Einnig er gert ráð fyrir að skrifstofur stofnunarinnar verði í sama húsi, alls um 2.400 m^2 húsnæði.

Við valkostagreiningu þarf að gera ráð fyrir möguleika á stækkun húsnæðisins síðar, ef þörf krefur.

Gerð er valkostagreining til að finna hagkvæmustu lausnina til að leysa verkefnið.

1.1.6.1 Óbreytt ástand (V0)

Þessi valkostur miðar við óbreytt ástand, þ.e. að ekki verði farið í nýbyggingu. Valkosturinn er ekki að uppfylla markmið verkefnisins.

1.1.6.2 Nýbygging (V1)

Valkostur V1, miðast við að byggja um **2.400** m^2 nýbyggingu (áætluð stærð lóðar er um 11.200 – 13.500 m^2) á eða við skipulagt athafnasvæðið á Hólmsheiði. Gera þarf ráð fyrir að lóðin rúmi stækkun á byggingunni eða samliggjandi lóð verði tekin frá í þeim tilgangi.

1.1.6.3 Leiga (V2)

Valkostur V2, miðast við leigu á húsnæði fyrir starfsemi Miðstöðvarinnar. Þar sem um sértækt og sérhannað húsnæði er að ræða sem er ekki til á markaði, né heldur æskilega staðsett, þá er þessi valkostur ekki raunhæfur og er ekki metinn frekar.

1.1.7 Gæðaþættir

Gæðaþættir eru þeir þættir sem hafa áhrif á verkefnið, erfitt er að meta þá til fjár, en eru engu að síður nauðsynlegir í valkostagreiningu, einkum og sér í lagi ef kostnaður mismunandi valkosta er svipaður eða sambærilegur.

Tafla 3 sýnir megingæðaþætti við flokkun valkosta er ekki verða metnir til fjár. Gefin er einkunn frá 1-5 þar sem 1 er besta einkunnin en 5 sú lægsta.

Tafla 3. Gæðaþættir valkosta, sem ekki er hægt að meta til fjár

Gæðaþættir	V0	V1	Athugasemdir
Húsnæðið hannað m.v. starfsemina	5	1	Nýbygging, umhverfi, staðsetning
Sveigjanleiki húsnæðis	5	1	Nýbygging, hönnun, hugsað til framtíðar
Ánægt starfsfólk	5	1	Notendavænt, öruggt, nýtískulegt
Vistvænir ferðamátar	5	5	Nálægð við almenningssamgöngur, göngu- og hjólaleiðir. Staðsetning.
Góð innivist	5	1	Öruggt og heilsusamlegt starfsumhverfi m.a. með tilliti til hljóðvistar.
Ánægja íbúa	x	2	Öruggt og heimilislegt – takmarkað frelsi
Niðurstaða	**2**	**1**	Sæti

Niðurstaða skoðun lausna er að valkostur V1 er bestur með tilliti til gæðaþátta. V0, óbreytt ástand, leysir ekki markmið verkefnis og telst því ekki raunhæfur valkostur.

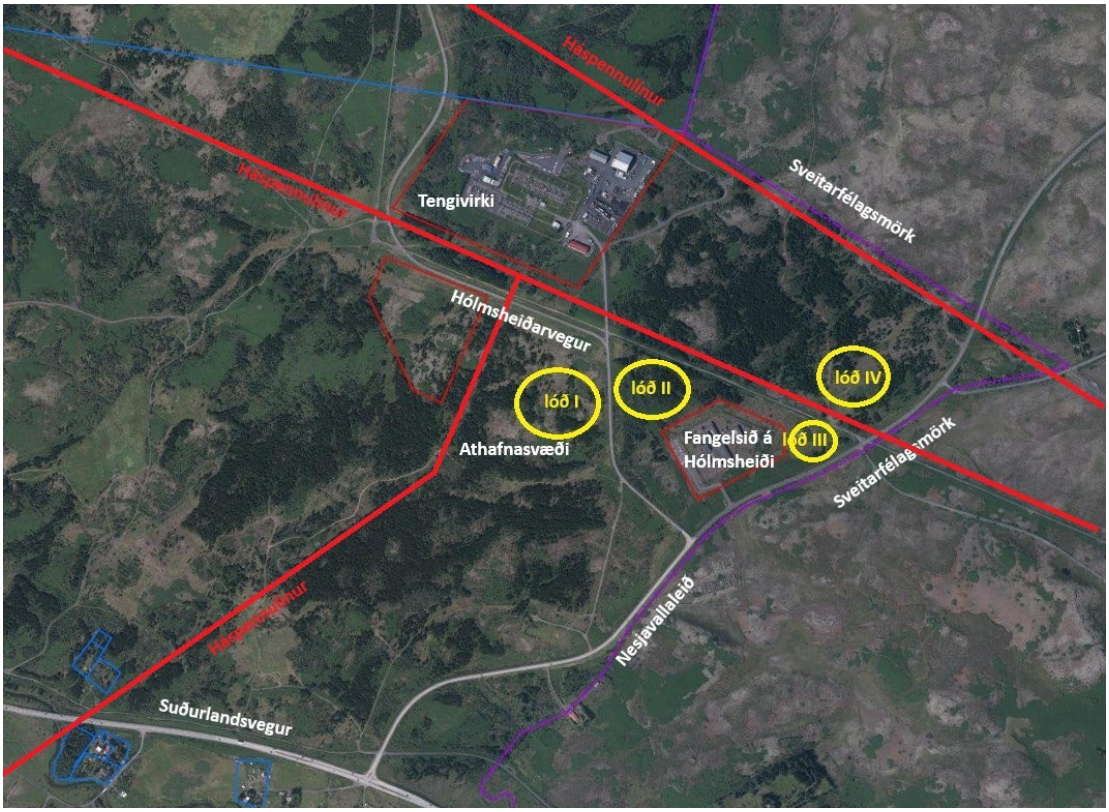
Valkostur V1 fær góða einkunn á öllum gæðaþáttum að undanskildum vistvænum ferðamátum. Staðsetning öryggisgæslustaðar á Hólmsheiði býður tæplega upp á göngu eða hjól sem

samgöngumáta, auk þess sem langt er í almenningssamgöngur. Mikilvægi þess að öryggisgæslustaður sé staðsettur í náttúru og fjarri áreiti, t.a.m. frá umferð og leik barna, vegna stuðnings- og öryggisþarfa skjólstæðinga er talið vega þyngra en vistvænir samgöngumátar starfsfólks og gesta.

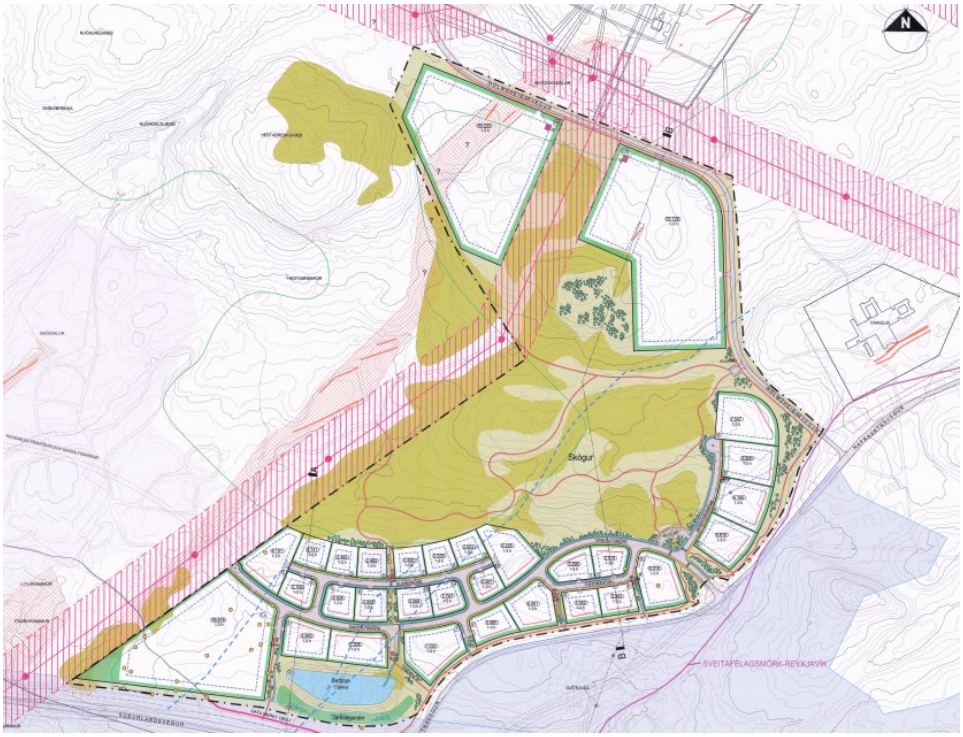
1.1.7.1 Staðsetning lóða

Svæðið sem um ræðir er innan Reykjavíkurborgar og afmarkast af Suðurlandsvegi og Hólmsá í suðri og borgarmörkum Reykjavíkur/ Mosfellsbæjar í austri og norðri. Spennivirki Landsnets er staðsett norðvestanmegin fangelsis á Hólmsheiði. Tvær háspennulínur, hvort með 100 m helgunarsvæði eru staðsettar sunnan og norðan við tengivirkið. Aðkoma að svæðinu er frá Suðurlandsveg að Hafravatnsvegi að austan og um Hólmsheiðarveg að tengivirki, sjá mynd 2. Núgildandi deiliskipulag sýnir framtíðaruppbyggingu á svæðinu, sjá mynd 3. Lóðarval kallar á breytingar á aðalskipulagi auk nýs deiliskipulags fyrir samfélagsþjónustu.

Við nánari skoðun á svæðinu liggja fyrir fjórir valkostir á staðsetningu lóðar undir miðstöð fyrir öryggisráðstafanir. Lóðakostir eru merktir inn á mynd 2.



Mynd 2, úrklippa úr Borgarvefsjá - Hólmsheiði. Valkostir lóða merktir inn með gulum hringjum.



Mynd 3, Núgildandi deiliskipulag athafnasvæðis Hólmsheiði – úrklippa. Greinargerð, skipulagsskilmálar og umhverfisskýrsla, útg. 26.06.2019. Deiliskipulag samþykkt 1.10.2019.

Tillaga I

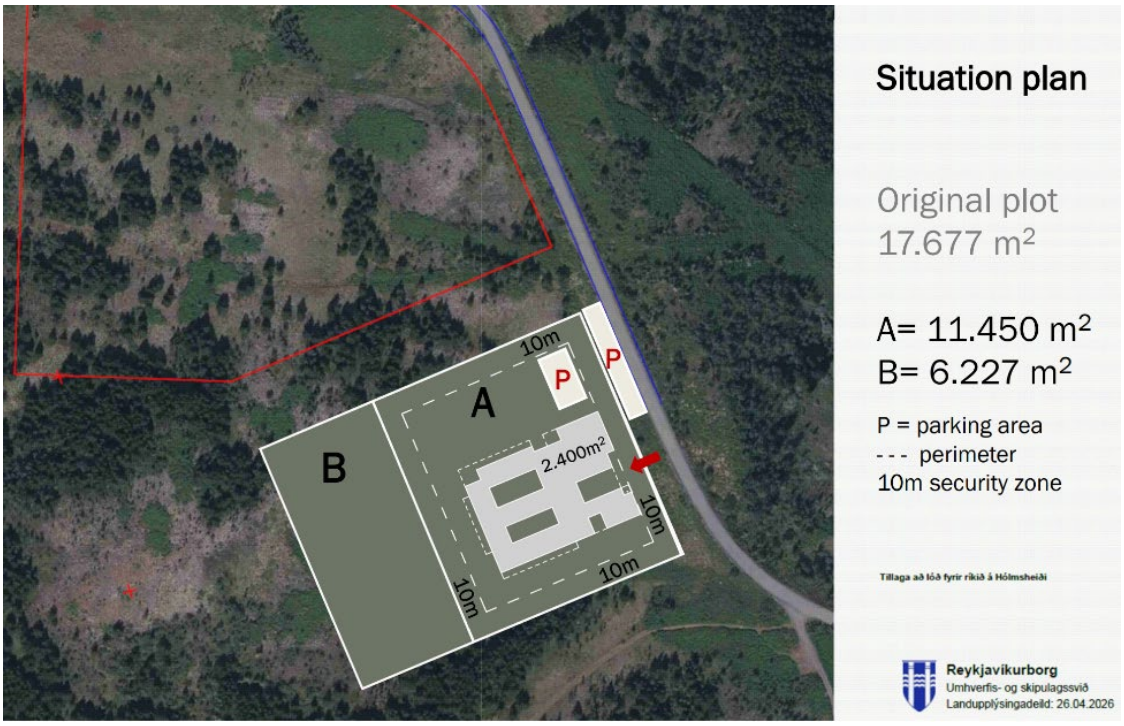
Lóð I, sjá mynd 4, er innan athafnasvæðis á Hólmsheiði og nágranni við áformað gagnaver. Lóðin stendur hátt í landi, hallar til suðurs og hæðótt til vesturs. Gæta þarf að því að staðsetja bygginguna þar sem hallinn er sem minnstur. Talsverður gróður og kjarr er innan lóðar sem varnar innsýn. Aðkoman er frá Suðurlandsvegi inn á Nesjavallaleið og að Hólmsheiðarvegi. Staðsetningin er stutt frá fangelsinu á Hólmsheiði sem gefur möguleika á samlegðaráhrifum á ýmissi þjónustu og starfsfólki.

Kostir

Stór lóð, gefur möguleika á viðbyggingu síðar meir. Nálægð við fangelsið hefur möguleg samlegðaráhrif. Staðsetning hátt í landi og gróður byrgir innsýn frá athafnasvæði.

Ókostir

Talsverður hæðamunur er í landi og þarf að gæta að því hvernig staðsetja þurfi bygginguna og útisvæði. Staðsetning í nánd við athafnasvæði getur valdið hávaðatruflun. Þessi starfsemi á heima á samfélagsþjónustusvæði.



Mynd 4 - Tillaga APA-arkitekta á lóð I, með 2.400 m² byggingu.

Tillaga II

Lóðin, sjá mynd 5, er innan sveitarfélagsmarka Reykjavíkurborgar. Lóðin stendur hátt í landi, snarbrött í suður en hæðótt í norðvestur. Gæta þarf að staðsetja bygginguna þar sem hallinn er sem minnstur. Talsverður gróður og kjarr er innan lóðar sem varnar innsýn. Aðkoman er frá Suðurlandsvegi inn á Nesjavallaleið og frá Hólmsheiðarvegi. Staðsetningin er stutt frá fangelsinu á Hólmsheiði sem gefur möguleika á samlegðaráhrifum á ýmissi þjónustu og starfsfólki.

Kostir

Nálægð við fangelsið hefur möguleg samlegðaráhrif. Lóðin er utan athafnasvæðis sem er kostur. Staðsetning hátt í landi og gróður byrgir fyrir innsýn frá athafnasvæði.

Ókostir

Mjög mikill hæðamunur er í landi og ekki miklir möguleikar á síðari stækkun og líklega þyrfti byggingin að vera á tveimur hæðum til að falla betur að landslaginu. Flytja þarf lagnir í jörðu þar á meðal ljósleiðara.



Mynd 5 - Tillaga APA-arkitekta: 2.400 m^2 bygging á lóð II.

Tillaga III

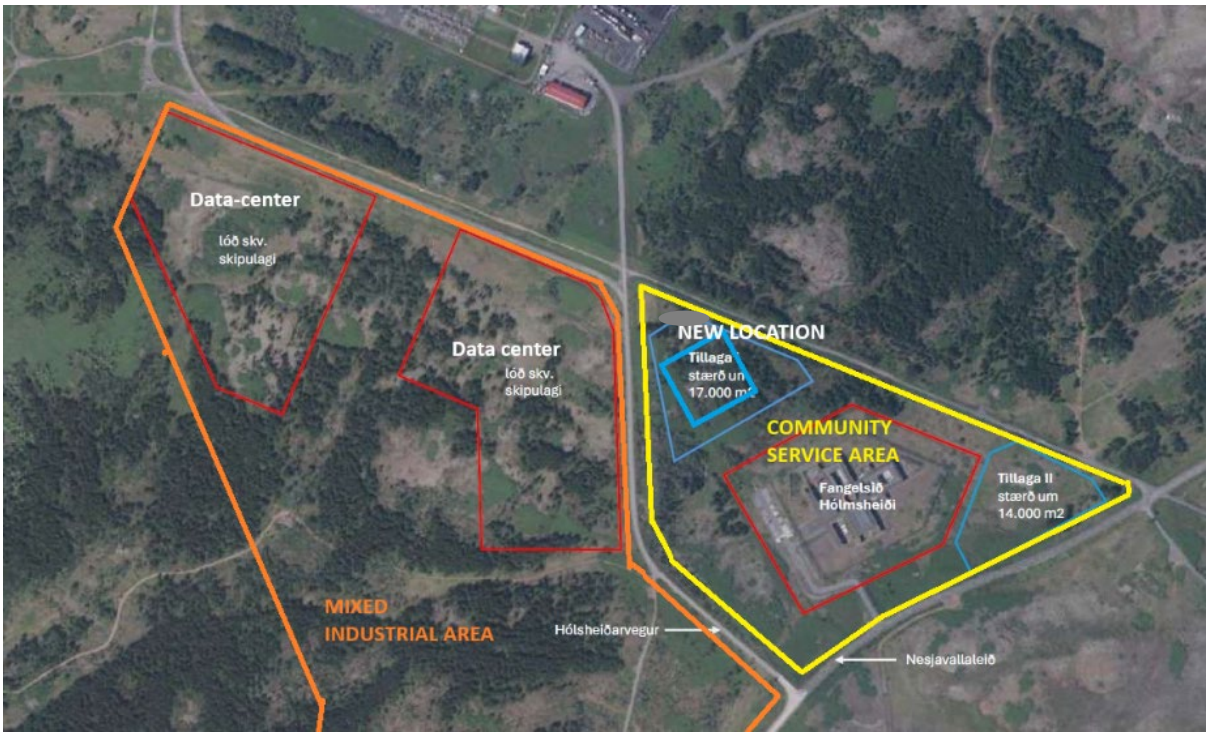
Lóðin, sjá mynd 6, er innan sveitarfélagsmarka Reykjavíkurborgar. Lóðin er staðsett suðvestan fangelsisins á Hólmsheiði. Hún er fremur flöt og gróðurlaus sem skapar innsýn bæði frá veginum og fangelsinu. Aðkoman er frá Suðurlandsvegi að Nesjavallaleið. Staðsetningin við fangelsið gefur möguleika á samlegðaráhrifum á ýmissi þjónustu og starfsfólki.

Kostir

Nálægð við fangelsið hefur möguleg samlegðaráhrif. Lóðin er utan athafnasvæðis sem er kostur. Landslagið er flatlent sem auðveldar staðsetningu byggingar á lóð.

Ókostir

Lóðin er lítið skermuð frá vegi og óheppilega staðsett varðandi innsýn frá vegi og fangelsinu á Hólmsheiði. Flytja þarf lagnir í jörðu þar á meðal ljósleiðara.



Mynd 6 - Lóð III (sýnd 14.000 m^2) er staðsett suðvestan við núverandi fangelsið á Hólmsheiði. (Ath. merkt tillaga II á korti).

Tillaga IV

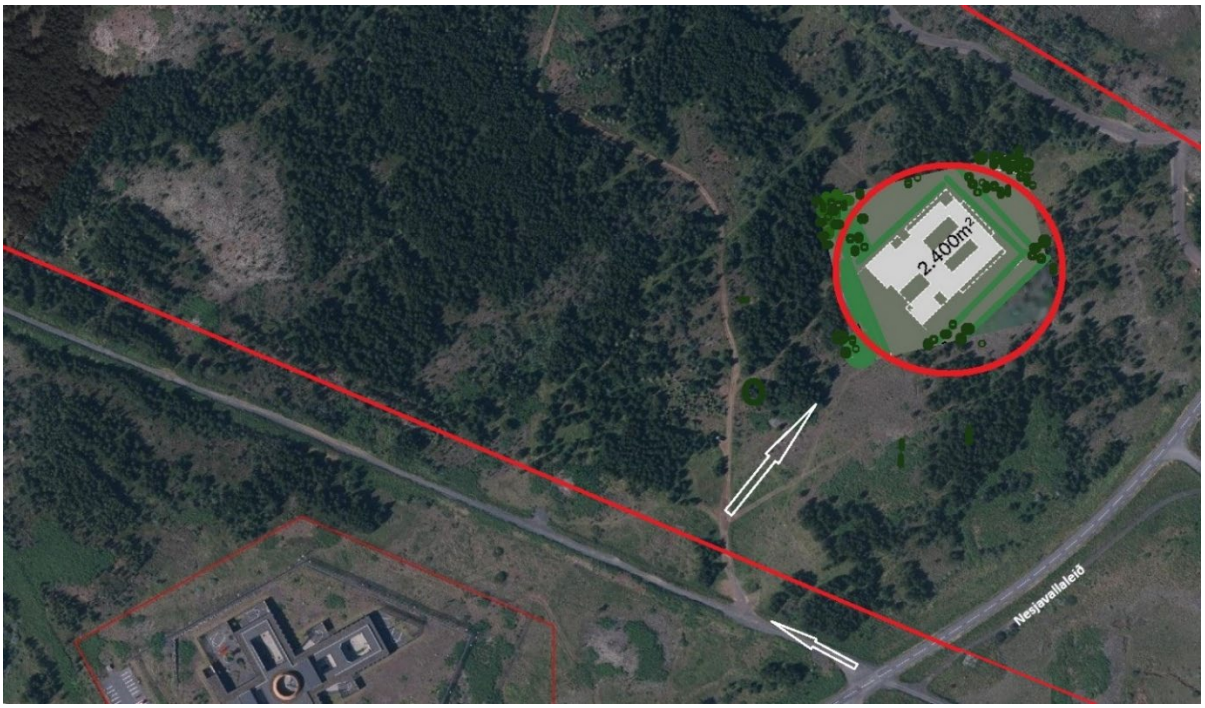
Lóðin, sjá mynd 7, er innan sveitarfélagsmarka Reykjavíkurborgar, norðaustan fangelsisins á Hólmsheiði. Lóðin er staðsett í lægðardragi milli gróðursælla hlíða sem skapar góða afskermun. Landið rís norðan og vestan við lóðina en hallar sunnan og vestan að aðkomu. Aðkoman er frá Suðurlandsvegi að Nesjavallaleið og að litlum afleggjara. Staðsetningin við fangelsið gefur möguleika á samlegðaráhrifum á ýmissi þjónustu og starfsfólki.

Kostir

Nálægð við fangelsið hefur möguleg samlegðaráhrif. Lóðin er utan athafnasvæðis sem er kostur. Lóðin er gróðursæl og vel afskermuð frá annarri starfsemi og umferð.

Ókostir

Lóðin er staðsett milli tveggja háspennulína þó í ásættanlegri fjarlægð miðað við helgunarsvæði línanna.



Mynd 7 – Lóð IV norðaustan við núverandi fangelsi á Hólmsheiði.

Mat á lóðum

Helstu atriði sem skipta máli við val á lóð koma fram í gæðamati. Lóðin með lægsta tölugildi er ákjósanlegust.

Gæðaþættir	Lóð I	Lóð II	Lóð III	Lóð IV
1. Landslag	2	5	1	1
2. Nálægð við stofnbraut	3	3	2	3
3. Nálægð við sbr. starfsemi	2	2	2	2
4. Aðkoma	1	1	2	1
5. Sýnileiki	3	2	5	1
6. Eignarhald	1	1	1	1
7. Deiliskipulag	5	5	5	5
Samtals stig:	**17**	**19**	**18**	**14**

Tafla 4 - Gæðaþættir lóða.

Miðað við töflu hér að ofan kemur lóð IV best út í gæðum. Lagt er til að lóð IV verði deiliskipulögð fyrir umrædda starfsemi og að aðalskipulag geri ráð fyrir Samfélagsþjónustu á þessu svæði.

1.1.8 Áhættugreining

Mikilvægt er að greina áhættu við framkvæmdir, koma auga á möguleg vandamál og geta gert ráðstafanir til þess að koma í veg fyrir helstu áhættuþætti eða ná að lágmarka þá. Tafla sýnir helstu atvik sem geta komið upp í tengslum við framkvæmdir og undirbúning. Hvert atvik er metið út frá mögulegri afleiðingu fyrir hvern valkost. Afleiðingin er metin á skala frá einum til

fimm. Þá eru metnar líkur á hverju atviki fyrir sig á bilinu einum til fimm. Áhættutala er fundin með því að margfalda líkindatölu með afleiðingatölu. Lægsta talan þýðir lægstu undirliggjandi áhættu.

Tafla 5. Áhættugreining valkosta

Verkþættir - atvik	**V0**	**V1**	**Athugasemdir**
Deiliskipulag/aðalskipulag	0	2	Náið samráð við RVK
Flækjustig við hönnun	0	1	Skilgreina allar þarfir vel
Aðkoma að lóð	0	1	Örugg aðkoma – sýnileg en afmörkuð
Stofnkostnaðar óvissa	0	3	Skoða sambærilega framkvæmd - tæknikröfur
Fjármögnun	0	4	Náið samstarf við ráðuneytin
Niðurstaða	**1**	**2**	Sæti

Afleiðing	5 Verulegar 4 Mikil 3 Nokkur 2 Lítil 1 Óveruleg	Líkur	5 Verulegar 4 Mikil 3 Nokkur 2 Lítil 1 Óveruleg

Samkvæmt áhættumati er minnsta undirliggjandi áhætta við valkost V0, þ.e. óbreytt ástand. Mesta áhættan liggur í kostnaðaróvissu og fjármögnun.

1.1.9 Mat á kostnaði og tímaáætlun

Með vísan í kafla 1.1. og 1.4 hér að framan þar sem ferli verkefnisins er lýst, var ekki framkvæmd frekari skoðun annarra lausna en nýbyggingar.

Kostnaðaráætlun KÁ0 miðar við 2.400 m^2 nýbyggingu. Kostnaðaráætlunin innifelur ekki gatnagerðargjöld. Áætlunin gerir ráð fyrir að heildarkostnaður án verðlagsbreytinga sé um 4,5 milljarða kr. eða um 5,2 milljarðar með verðlagsbreytingum, sem deilist niður á 5 ár. Samantekt kostnaðaráætlunar miðar við meðalgildi með vikmörkum.

Tímaáætlunin gerir ráð fyrir útboði árið 2027 og að byggingin verði tilbúin til notkunar í byrjun árs 2031.

Nánar verður farið í kostnaðar- og tímaáætlun í frumáætlun.

1.1.10 Mat á hagkvæmni lausna

Með vísan í kafla 1.1. hér að framan þar sem ferli verkefnisins er lýst, var ekki framkvæmd frekari skoðun annarra lausna en nýbyggingar. Mat á lóðum er lýst í kafla 1.1.6.

1.1.11 Niðurstaða og afgreiðsla forathugunar

Niðurstaða forathugunar er að mæla með nánari skoðun á **valkosti V1** þar sem hann uppfyllir markmið verkefnisins. Um er að ræða um 2.400 m^2 nýbyggingu á um 10.000 – 14.000 m^2 **lóð IV** með möguleika á stækkun lóðar samhliða stækkun öryggisgæslustaðar verði þess þörf, á Hólmsheiði fyrir *Miðstöð um öryggisráðstafanir og öryggisgæslustað*.

Lagt er til að skoða nánar valkost V1 og lóð IV í næsta fasa frumathugunar sem er frumáætlun.

1.2 Frumáætlun

1.2.1 Forsendur lausnar

Lagt er til að félags- og húsnæðismálaráðuneyti verði veitt heimild til að reisa nýbyggingu fyrir öryggisgæslustað og skrifstofur Miðstöðvar um öryggisráðstafanir eins og lýst var í kafla 1.1.

Tillagan þarf að uppfylla skilgreindar þarfir slíkrar stofnunar varðandi aðskilnað mismunandi húshluta þar sem skjólstæðingar dvelja, öryggiskröfur og miðlæga yfirsýn starfsmanna, heimilislegt yfirbragð og hagkvæmt skipulag mismunandi dvalar- og vinnurýma.

Umhverfi þarf að vera eins heimilislegt og unnt er og til þess fallið að miða að vellíðan og endurhæfingu skjólstæðinga. Er þá m.a. horft til þess að girðingar séu sem minnst sýnilegar og að skjólstæðingar hafi tækifæri til útiveru og tengingar við náttúru. Þá er mikilvægt að truflun og áreiti úr nágrenni sé sem minnst. Þannig sé öryggisgæslustaður ekki í nágrenni við skóla, íþróttasvæði eða háværa atvinnustarfsemi.

Staðsetning öryggisgæslustaðarins þarf að vera afskermuð frá annarri ólíkri starfsemi en kostur að hún er í nálægð við sambærilega starfsemi m.t.t. samlegðaráhrifa. Þrátt fyrir að horft sé til mögulegrar samlegðar við þjónustu fangelsisins á Hólmsheiði, t.a.m. hvað varðar öryggiskerfi, matar- og línþjónustu, verður ekki um að ræða samnýtingu starfsfólks eða húsnæðis. Því skal aðkoma gesta að öryggisgæslustaðnum ekki vera sú sama og að fangelsinu. Einnig er mikilvægt að skjólstæðingar hafi ekki fangelsið á Hólmsheiði í sjónmáli. Gert er því ráð fyrir að öryggisgælustaðurinn verði á Hólmsheiði í hæfilegri fjarlægð frá núverandi fangelsi.

1.2.2 Frumuppdrættir

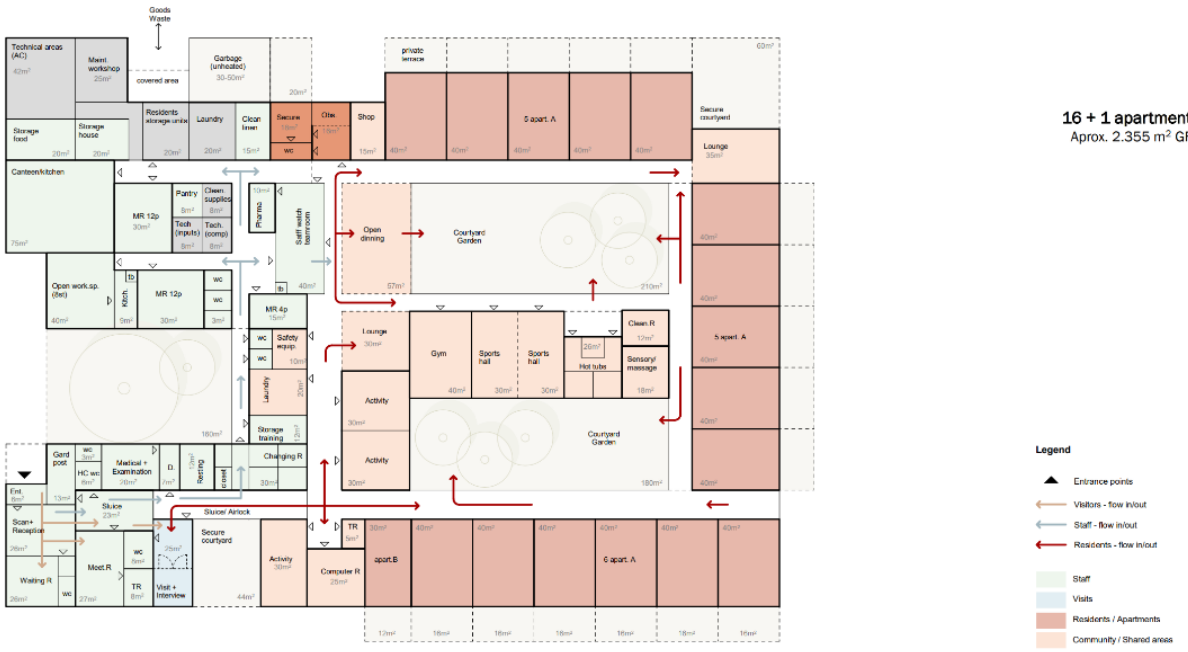
Á þessu stigi málsins liggja fyrir tillögur að frumhönnun en í undirbúningsvinnu hefur verið unnið með tengslarit fyrir bygginguna til að fá betri yfirsýn yfir nauðsynleg tengsl rýma og virkni byggingarinnar. Danska arkitektastofan *Alex Poulsen arkitekter* (APA arkitekter), var fengin sem ráðgjafi en hún sérhæfir sig m.a. í skipulagi bygginga með háar öryggiskröfur. Dönsku arkitektarnir skoðuðu flæði og form, gerðu tillögur að frumhönnun byggingar auk mögulegar staðsetningar innan Hólmsheiðar. Einnig voru skoðaðar mögulegar framtíðarviðbyggingar á tillögunum (Opsjon 1, 2 og 3), sjá myndir 8-11. Landhalli er víða mikill og því ekki auðvelt að koma fyrir einnar hæðar byggingu á svæðinu.

Tillögurnar gera allar ráð fyrir einni meðferðareiningu með samtals 16 einstaklingsrýmum sem hvert er um 40 m^2 eða alls um 640 m^2 . Að auki verði til viðbótar 28 m^2 íbúð fyrir skammtímaúrræði og 18 m^2 öruggt herbergi þar sem hægt er að hafa eftirlit með skjólstæðingum í stuttan tíma vegna tímabundins ástands, auk sameiginlegra rýma, útisvæði, vinnu- og vaktrýma fyrir starfsfólk og þjónusturýma. Einnig er gert ráð fyrir að skrifstofur stofnunarinnar verði í sama húsi, alls um 2.400 m^2 húsnæði.

Tillögurnar eru dæmi um hönnun byggingar unnið af APA arkitekter fyrir verkkaupa, FRN:

Option 1

16 + 1 apartments
Aprox. 2.355 m² GFA



Legend
- Entrance points
- Visitors - flow in/out
- Staff - flow in/out
- Residents - flow in/out
- Staff
- Visits
- Residents / Apartments
- Community / Shared areas

Mynd 8 - innra skipulag 1

Option 2

16 + 1 apartmen
Aprox. 2.500 m² G

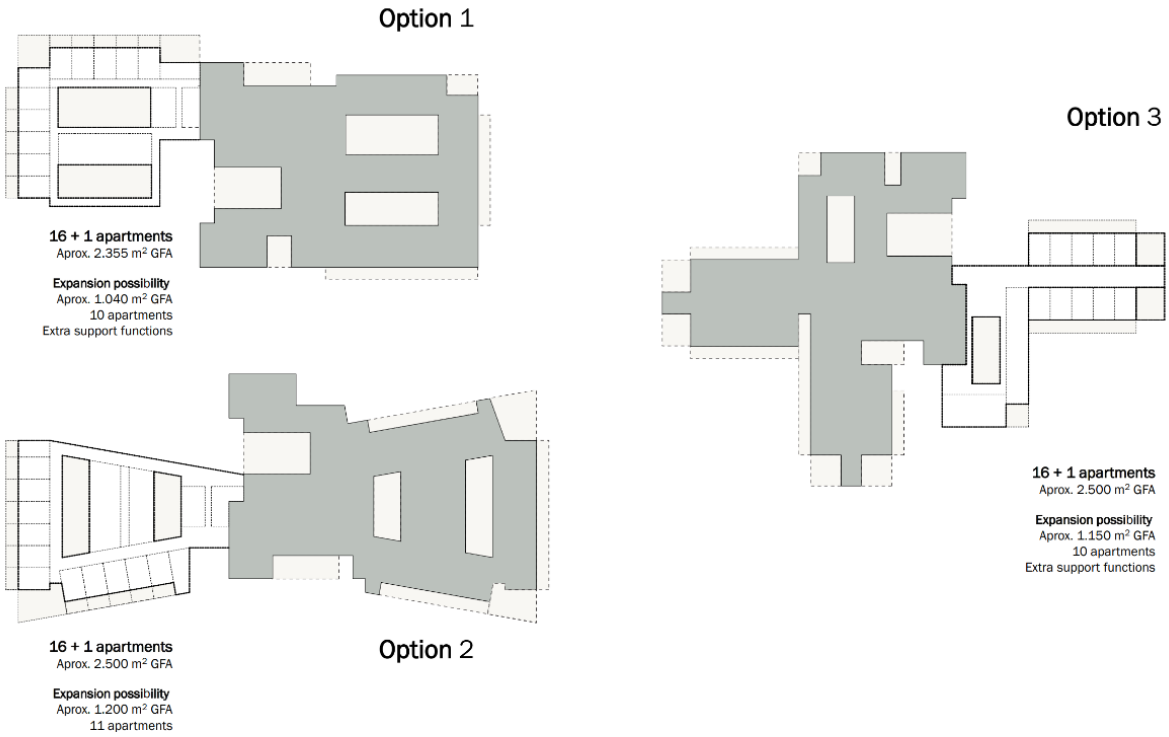


Legend
- Entrance points
- Visitors - flow in/out
- Staff - flow in/out
- Residents - flow in/out
- Staff
- Visits
- Residents / Apartments
- Community / Shared areas

Mynd 9- innra skipulag 2



Mynd 10-innra skipulag 3



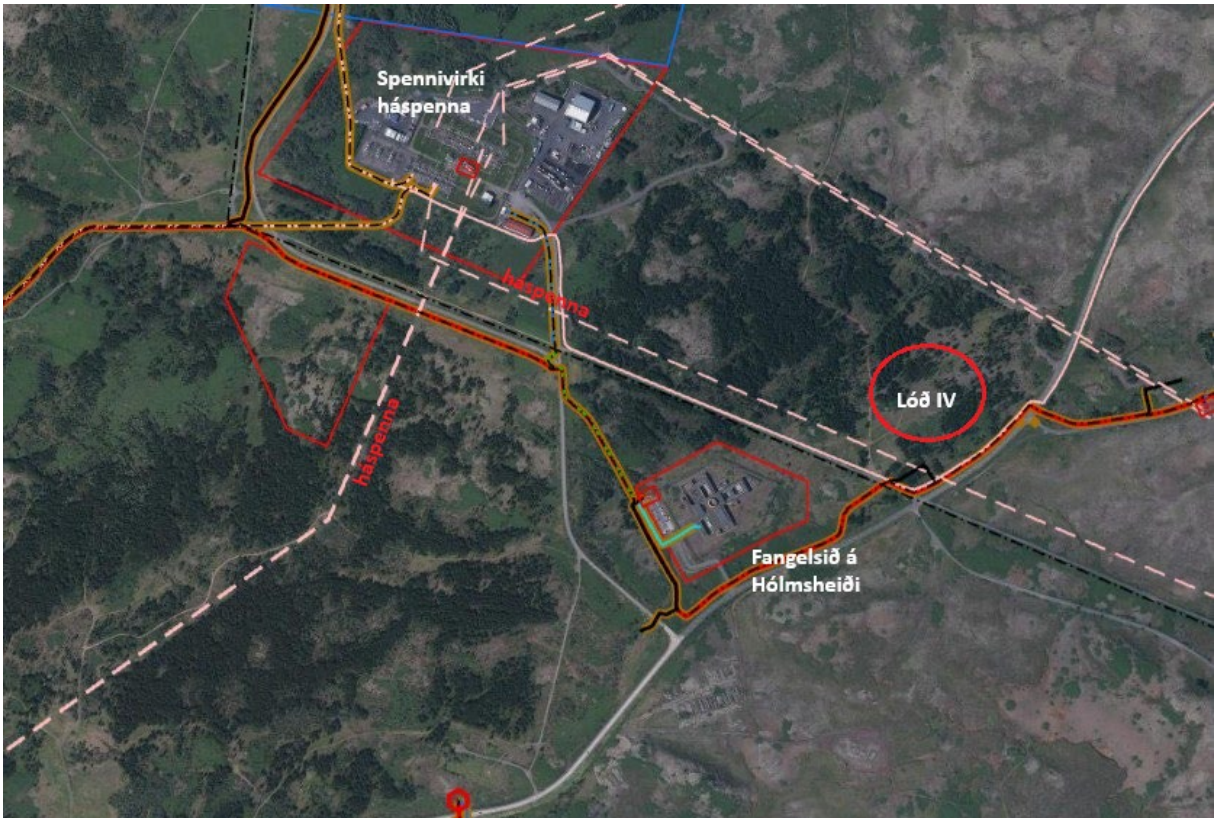
Mynd 11-Sýnir stækkunarmöguleika á tillögum.

Gert er ráð fyrir að hægt verði að byggja við síðar meir. Tillögurnar sýna hvernig slíkar viðbyggingar gætu litið út.

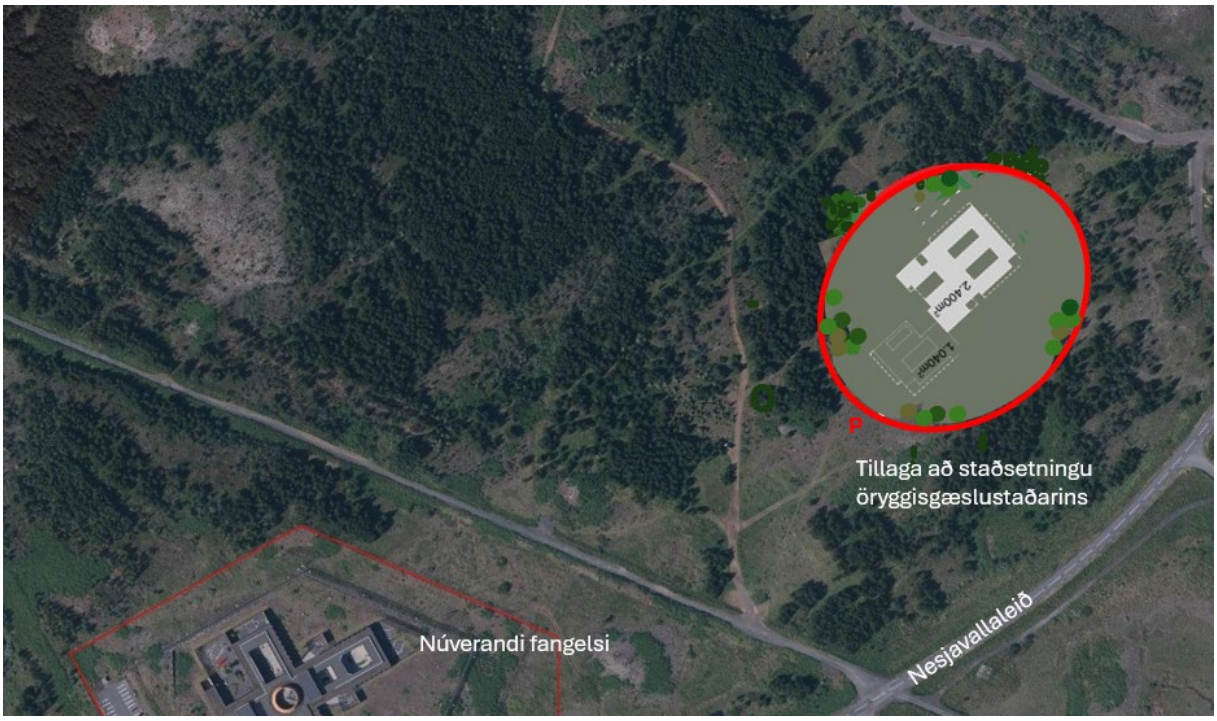
Deiliskipulag

Um er að ræða lóð á athafnasvæði á Hólmsheiði í eigu Reykjavíkurborgar. Gera þarf breytingar á aðal – og deiliskipulagi lóðar.

Ákjósanleg staðsetning lóðar er norðaustan við núverandi fangelsi.



Mynd 12 - Úrklippa úr Borgarvefsjá Reykjavíkurborgar, Hólmsheiði - ákjósanleg lóð IV merkt með rauðum hring.



Mynd 12 - Lóð IV - tillaga að uppbyggingu með mögulegum stækkunarmöguleikum. Áætlað nýtingarhlutfall 20-30% með áætluðri heildarstækkun.

1.2.3 Öryggiskröfur

Þar sem ekki eru til staðlaðar öryggiskröfur fyrir starfsemi af þessu tagi hér á landi er miðað við danskar öryggiskröfur sem unnar voru af dönskum vinnuhópi sem hefur sett fram eftirfarandi meginreglur og tilmæli varðandi helstu öryggisráðstafanir fyrir sambærilega starfsemi sem hægt er að styðjast við, *„Danske regioners anbefalinger sikkerhetskrav retspsykiatri“*.

1.2.3.1 Meginregla um TVÖFALDA öryggisvörn

1. Vinnuhópurinn mælir með því að allar öryggisvistanir séu byggðar með tvöföldu öryggislagi.

1.2.3.2 Meginreglur fyrir FYRSTA öryggislag

2. Vinnuhópurinn mælir með því að lágmarki sé notað P6B-gler í glugga og hurðir sem eru hluti af öryggislagi.
3. Vinnuhópurinn mælir með því að hurðir sem eru hluti af fyrsta og öðru öryggislagi hafi styrk sem samsvarar P6B-gluggum, og mælir með því að lyftur fari ekki, eftir því sem mögulegt er, inn í öryggislögin.

1.2.3.3 Meginreglur fyrir ANNAÐ öryggislag

4. Vinnuhópurinn mælir með því að girðingar, veggir og aðrir byggingarhlutir innan öryggislags hafi að lágmarki 4 metra hæð.

5. Vinnuhópurinn mælir með því að girðingar og veggir séu varin gegn því að grafið sé frá eða undir þá, að lágmarki 50 cm undir jörðu.
6. Vinnuhópurinn mælir með því að húsgögn á útisvæðum, svo sem garðhúsgögn o.fl. séu fest og komið fyrir þannig að þau geti ekki verið notuð sem hjálpartæki við flótta.

1.2.3.4 Meginregla um ÞRIÐJA öryggislag

7. Vinnuhópurinn mælir með því að allar öryggisvistanir innleiði ysta öryggislag, að því marki sem þörfin kallar á.

1.2.3.5 Meginregla um læsingakerfi

8. Vinnuhópurinn mælir með því að öryggisvistanir noti rafræna aðgangsstýringu á hurðir sem eru hluti af fyrsta og öðru öryggislagi.

1.2.3.6 Meginregla um öryggishólf

9. Vinnuhópurinn mælir með því að öll öryggisvistun hafi öryggishólfun sem notuð er á milli öryggislaga. (Sjá skilgreiningu á öryggishólfi hér að neðan).

1.2.3.7 Meginregla um öryggi - VERKLAGSREGLUR

10. Vinnuhópurinn mælir með því að öll öryggisvistun noti verklagsreglur sem eiga við innan starfseminnar.

1.2.3.8 Meginregla um kerfisbundna þekkingarmiðlun þvert á landsvæði

11. Vinnuhópurinn mælir með því að fram fari kerfisbundin þekkingarmiðlun og kennsla þvert á landsvæði varðandi viðeigandi verklagsreglur í öryggisvistun.

Skilgreining á Öryggishólfi

Öryggishólf (slúsa), samanstendur af að lágmarki tveimur hurðum í kringum tómt herbergi. Hurðirnar þurfa að hafa glerflöt þannig að þeir sem koma utan frá geti metið það sjónrænt hvort skjólstæðingur standi hinu megin.

Öryggishólf hafa það að markmiði að vera hindrun sem stjórnar umferð inn og út af lokuðu svæði. Þegar starfsfólk eða gestir fara í gegnum hurð er hún augljós flóttamöguleiki. Þessi hætta er lágmörkuð með því að setja öryggishólf á milli hurða sem notaðar eru daglega.

Öryggishólfið ætti að:

- *Vera rúmgott vegna umferðar.*
- *Geta hleypt hjólastól í gegn.*
- *Hafa glerfleti sem gefa yfirsýn inn í rýmið.*
- *Hafa rafræna nema sem gefa merki ef báðar hurðir eru opnar samtímis.*

Öryggishólfið getur:

- *Haft tengingu við önnur rými, t.d. fatahengi.*
- *Haft tæknilega virkni sem tryggir að aðeins ein hurð í einu geti verið opin, en aðeins ef það er samrýmanlegt með hugsanlegri virkni sem flóttaleið við eld.*

Tilmæli vinnuhóps

Tilmæli bygging:

1. *Vinnuhópurinn mælir með að öryggisvistanir séu innréttaðar með tvöföldu öryggislagi.*

Tilmæli hurðir:

- *Vinnuhópurinn mælir með að allar öryggisráðstafanir hafi öryggishólfun (slúsu), á völdum hurðum milli öryggislaga.*
- *Vinnuhópurinn mælir með að allar öryggisráðstafanir noti rafræna aðgangsstýringu á hurðum sem eru hluti af fyrsta og öðru öryggislaginu.*
- *Vinnuhópurinn mælir með að hurðir sem eru hluti af fyrsta og öðru öryggislaginu hafi styrk sem samsvarar P6B-gluggum*

Tilmæli gluggar:

- *Vinnuhópurinn mælir með að lágmarki sé notað gler af flokki P6B í gluggum og hurðum sem eru hluti af öryggislagi.*
- *Rammar og festingar glugga skulu smíðaðar þannig að þeir hafi styrk sem er að lágmarki jafngildur styrk glersins. Við hönnun skal leitast við að draga úr mögulegum veikleikum í uppbyggingu til að tryggja styrk gegn árás.*

Tilmæli útisvæði:

- *Vinnuhópurinn mælir með að girðingar, veggir og aðrir byggingarþættir í öðru öryggislaginu hafi hæð að lágmarki 4 metra. Vinnuhópurinn mælir með að girðingar og veggir séu tryggð gegn einföldum undirgreftri að lágmarki 50 cm undir yfirborði.*
- *Vinnuhópurinn mælir með að búnaður eins og garðhúsgögn o.fl. á útisvæðum eins og görðum og reykingasvæðum séu föst og staðsett þannig að ekki sé hægt að nota þau sem hjálpartæki við flótta.*

1.2.4 Tæknikröfur

Fengnir voru ráðgjafar til að útbúa tæknikröfur sem hentar fyrir öryggisvistun. Fylgiskjöl B og C fjalla nánar um öryggis- og tæknikröfur sem verða afhentar hönnunarteymi, einnig fylgiskjal D sem er gátlisti sem unninn var af hálfu Embættis Landlæknis og Lífsbrú.

Gert er ráð fyrir að í byggingunni verði miðlæg vaktstjórnarstöð sem fylgist með öllum helstu öryggiskerfum byggingarinnar.

Helstu eftirlitskerfi eru:

- Aðgangsstýringakerfi
- Myndavélakerfi
- Kallkerfi
- Samskiptakerfi/neyðarkerfi
- Innbrotaviðvörunarkerfi
- Brunaviðvörunarkerfi

1.2.5 Kostnaðaráætlun, tímaáætlun og greiðsluáætlun

Kostnaðaráætlun

Fyrirliggjandi er kostnaðaráætlun fyrir nýbyggingu ásamt lóð á verðlagi í janúar 2025 (bvt., grunnur 2009). Hún gerir ráð fyrir því að byggður verði 2.400 m^2 sérhæfður öryggisgæslustaður. Áætlaður heildarkostnaður með verðlagsbreytingum er 5.198 m.kr sem skiptist á eftirfarandi hátt, og dreifist yfir 5 ára tímabil.

Miðstöð um öryggisráðstafanir		**2 400 m²**			
	Byggingarvísitala (grunnur 2009):	202,5	2026-1		
LIÐUR #	HEITI	ÁÆTLUN mISK	ÁÆTLUN Hlutfall	ÁFALLIÐ mISK	EFTIRST. mISK
1	Ráðgjöf	340	7,6%	0,0	340
2	Umsjón og eftirlit	251	5,6%	5,4	245
3	Verkframkvæmd	3 700	82,7%	0,0	3 700
4	Gjöld og annar rekstrarkostnaður	81	1,8%	0,0	81
5	Búnaður og listskreyting	104	2,3%	0,0	104
6	Viðbótarverk	0	0,0%	0,0	0
1 - 6	Heildarkostnaður án verðlagsbreytinga	4 475	100,0%	5,4	4 469
7	Verðlagsbreytingar	724	16,2%		724
1 - 7	Heildarkostnaður með verðlagsbreytingu	5 198	116,2%	5,4	5 193

Tafla 5. Kostnaðaráætlun

Reiknuð vikmörk vegna hluta framkvæmdakostnaðar í þessari áætlun eru metin á bilinu +30% til -15%.

	P10	P50	P90
Verkframkvæmd*	3.145	3.700	4.809
Heildarkostnaður án verðlagsbreytinga*	3.803	4.475	5.817
Heildarkostnaður með verðlagsbreytingum	4.418	5.198	6.758

** BVT 2009 = 202,5*

Tafla 6. Vikmörk áætlaðs kostnaðaráætlunar miðað við 80% vissu (m.kr.).

Rekstraráætlun

Í fjármálaáætlun fyrir tímabilið 2026-2030 eru áætlaðar 600 m.kr. í framlag til viðbótar við núverandi fjárheimild til rekstrar nýrrar stofnunar á árinu 2027 og 1.200 m.kr. árlega eftir það.

Tímaáætlun

Uppfærð tímaáætlun gerir ráð fyrir því að heimild fyrir áætlunargerð fáist á seinni ársfjórðungi 2026. Þegar deiliskipulag lóðar og úthlutun lóðar liggur fyrir, hefjist undirbúningur fyrir hönnunarútboð samhliða því sem Reykjavíkurborg undirbýr lóðina. Áætlaður heildarkostnaður er um 5.198 m.kr. sem deilist á 43 mánuði.

1. ÁFANGI	2026				2027				2028				2029				2030				2031				2032			
Áfangi 1a - íbúðarkjarni um 2.400 m2	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4
FRUMATHUGUN UPPFÆRÐ - SOF																												
AÐAL-DEILISKIPULAG																												
FORVAL (UNDIRBÚNINGUR - SOF)																												
ÁÆTLUNARGERÐ																												
ÚTBOÐ - HÖNNUN																												
ÚTBOÐ- VERKLEG FRAMKVÆMD																												
AFHENDING TIL NOTENDA - úttektum lokið																												

Tafla 7. Tímaáætlun verkefnis

Greiðsluáætlun

Greiðsluáætlun verkefnisins m.v. forsendur tímaáætlunarinnar, sjá töflu 8:



Tafla 8. Greiðsluáætlun verkefnis, skipting eftirstöðva á ár.

1.2.6 Niðurstaða frumathugunar

Lagt er til að farið verði í áætlunargerð sem er næsta stig opinberra framkvæmda, fyrir undirbúning hönnunarútboðs á um 2.400 m^2 húsnæði fyrir *Miðstöð um öryggisráðstafanir og öryggisgæslustað*, miðað við framangreinda þarfagreiningu, húsrýmisáætlun og öryggis- og tæknikröfur.

Húsnæðið verði byggt á Hólmsheiði samkvæmt undirrituðu samkomulagi milli félags- og húsnæðismálaráðuneytisins og Reykjavíkurborgar um úthlutun lóðar þegar aðal- og deiliskipulag lóðar verður samþykkt. Stærð lóðar þarf að miða við 25% nýtingarhlutfall miðað við áætlaða stækkunarmöguleika síðar meir.

Heildarkostnaður er áætlaður **5.198** m.kr. miðað við P50, sbr. töflu 6, eða á bilinu 4.418 til 6.758 m.kr. m.v. vikmörk verkefnis, og kostnaður áætlunargerðar; hönnun, umsjón og önnur ráðgjöf á tíma verkframkvæmdar er áætlaður um 488 m.kr.

1.2.7 Afgreiðsla

Dags. _____

F.h. félags- og húsnæðismálaráðuneytisins

_____

Anna Klara Georgsdóttir sérfræðingur FRN

Dags. _____

F.h. Framkvæmdasýslunnar-Ríkiseigna

_____

Dóra Lind Pálmarsdóttir framkvæmdastjóri FSRE

2 FYLGISKJAL A- HÚSRÝMISÁÆTLUN

Verkefni	Miðstöð um öryggisráðstafanir			Rými	82	Starfsstöðvar	90	
Nr.	6078705			Hæðir	1	Skjólst.	17	
Númer	**Rými**	**Svæði**	**Öryggislög**	**Fjöldi**	**Flatarmál (m^2)**	**Samtals m^2 (nettó)**	**Brúttó-álag, %**	**Samtals m^2 (brúttó)**
7.1	***Íbúðir:***	**Ö1**						
7.1.0	Öryggisíbúð A (þar af 2 fyrir hreyfihamlaða)		Stig 1	16	40	640		
7.1.1	Öryggisíbúð B (hvíldarinnlögn)		Stig 1	1	28	28		
7.1.2	Öryggisrými C (með snyrtingu)		Stig 0	1	18	18		
	Öryggisrými - starfsfólk		Stig 1	1	12	12		
				19	**Samtals:**	**698**	35%	**942,3**
7.2	***Skjólstæðingar - sameiginlegt:***	**Ö2-3**						
7.2.0	Setustofa/mataðstaða tengt HCWC (2*12manns)	2	Stig 2	2	25	50		
7.2.0.1	Búðarkrókur tengd mataðstöðu		Stig 2	1	12	12		
7.2.0.2	Lager fyrir búð		Stig 2	1	8	8		
7.2.1	Fjölnotasalur / íþróttasalur, sameinanlegir)		Stig 2	2	30	60		
7.2.2	Líkamsræktarstöð		Stig 2	1	40	40		
7.2.3	Skynjunarherbergi / sjúkranudd		Stig 2	1	18	18		
7.2.4	Tölvustofa / LAN		Stig 2	1	25	25		
7.2.5	Vinnustofur (virkni- þar af 1 eldhús)		Stig 2	3	30	90		
7.2.6	2 pottar og sturtuaðstaða		Stig 2	2	8	16		
7.2.7	Þvottahús (föt skjólstæðinga).		Stig 2	1	18	18		
7.2.8	Língeymsla - línskápar		Stig 3	1	4	4		
7.2.9	Þrif-/sorp-/þjónusturými		Stig 3	1	10	10		
7.2.10	Öryggisbúnaður		Stig 3	1	10	10		
				18	**Samtals:**	**361**	35%	**487,35**
7.3	***Skjólstæðingar - heilsugæsla/aðgerðarými***	**Ö2**						
7.3.0	Viðtalsherbergi lækna		Stig 2	1	18	18		
7.3.1	Aðgerðastofa - smáaðgerðir		Stig 2	1	18	18		
7.3.2	Skol-sótthreinsun		Stig 2	1	15	15		
7.3.3	Hjúkrunarlager - lagerskápar		Stig 2	1	2	2		
				4	**Samtals:**	**53**		
7.4	***Þjónusturými:***	**Ö3-4**						
7.4.0	Anddyri		Stig 4	1	8	8		
7.4.1	Öryggissvæði við inngang		Stig 3	1	12	12		
7.4.2	Móttaka - leitarsvæði - skönnun		Stig 4	1	20	20		
7.4.3	Biðstofa (aðgangur að salerni)		Stig 4	1	18	18		
7.4.4	Slúsa		Stig 3	1	15	15		
7.4.5	Heimsóknarherbergi - möguleg uppsetning á öryggisgleri		Stig 4	1	15	15		
7.4.6	Fjölskyldufundir/heimsóknir	1,5	Stig 4	1	25	25		
7.4.7	Viðtalsherbergi - skjólst. og starfsfólk (hægt að stúka í 2 rými)		Stig 4	1	16	16		
7.4.8	Tæknirými (vegna yfirheyrslu)		Stig 3	1	8	8		
7.4.9	Skoðunarrými skjólstæðingar og starfsfólk		Stig 4	1	12	12		
				10	**Samtals:**	**149**	35%	**201**
7.5	***Skrifstofa MÖR***	**Ö4**						
7.5.0	Teymisrými starfsmanna (8 starfsst.)	5	Stig 4	1	40	40		
7.5.1	Kaffihorn		Stig 4	1	4	4		
7.5.2	Fundarrými (12 manns)	2,5	Stig 4	1	30	30		
7.5.3	Fundarrými (4 pers.)	2,5	Stig 4	1	12	12		
7.5.4	Símaklefi		Stig 4	1	1	1		
7.5.5	Salerni (x2)		Stig 4	2	3,5	7		
				7	**Samtals:**	**94**	35%	**127**
7.6	***Starfsmannaaðstaða:***	**Ö3**						
7.6.0	Starfsmannainngangur		Stig 3	0	0	0		
7.6.1	Framreiðslueldhús		Stig 3	1	30	30		
7.6.2	Mötuneyti (allt að 70% manns)	2	Stig 3	1	56	56		
7.6.3	Matbúr / áhöld		Stig 3	1	15	15		
7.6.4	Vörumóttaka		Stig 3	1	8	8		
7.6.5	Fundarrými tengt mötuneyti (12 manns)	2	Stig 3	1	18	18		
7.6.6	Símaklefi		Stig 3	1	1	1		
7.6.7	Hvíldarrými (2 svefnpláss)		Stig 3	1	12	12		
7.6.8	Vaktrými / teymisrými vinnuaðstaða *12	5	Stig 3	1	60	60		
7.6.9	Lyfjaherbergi tengt vaktrými		Stig 3	1	10	10		
7.6.10	Búningsklefar og 2 salerni (1 m sturtu)		Stig 3	6	4	24		
7.6.11	Geymsla / skápar fyrir iðju-, sjúkra-/þjálfa		Stig 3	1	10	10		
				16	**Samtals:**	**244**	35%	**330**
7.7	***Sértæk rými:***	**Ö3**						
7.7.0	Tæknirými (tölvukerfi)		Stig 3	1	10	10		
7.7.1	Tæknirými inntök		Stig 3	1	10	10		
7.7.2	Tæknirými loftræsing /úðakerfi		Stig 3	1	50	50		
7.7.3	Geymsla fyrir hluti íbúa (viðbót við g.í íbúðum)		Stig 3	1	40	40		
7.7.4	Þvottaherbergi (sameign/ekki föt) iðnaðarvél og þurrkari		Stig 3	1	15	15		
7.7.5	Ræstimiðstöð		Stig 3	1	8	8		
7.7.6	Geymsla húsvarðar		Stig 3	1	28	28		
7.7.7	Sorpgeymsla - flokkun inni - nálægt úti þjónustusvæði		Stig 3	1	18	18		
				8	**Samtals:**	**179**	35%	**242**
				82	**Samtals:**	**1.725**		**2.329**

Númer	Rými	eining metrar	Öryggislög	Fjöldi	Flatarmál (m^2)	Samtals m^2 (nettó)	Brúttó-álag, %	Samtals m^2 (brúttó)
7.8	***Útisvæði***	**Ö1-2**						
7.8.0	Innri garðar		Stig 1	17	18	306		
7.8.1	Útigeymsla		Stig 2	1	15	15		
7.8.2	Boltavellir		Stig 2	2	50	100		
7.8.3	Gróðurhús		Stig 2	1	18	18		
7.8.4	Setkrókar		Stig 2	3	10	30		
7.8.5	Gróðurbelti (umhverfis lóð og innan lóðar)	600	Stig 2			600		
7.8.6	Háar öryggisgirðingar umhverfis lóð	380	Stig 2			380		
7.8.7	Lægri girðingar innan lóðar	60	Stig 2			60		
7.8.8	Steyptir veggir milli einka-útisvæðis 3m	54	Stig 1			54		
7.8.9	Varaaflstöð á lóð			1	12	12		
					Samtals:	**1.575**	10%	**1.733**
	Þjónustusvæði - vörumóttaka - tvö hlið	80		1	80	80		
	Sorpskýli - 10 gámar	30		1	30	30		
	Bílastæði - aðkoma starfsfólk			45	24	1.080		
	Bílastæði - aðkoma gestir			10	24	240		
					Samtals:	**1.430**	**10%**	**1.573**

	Stig 0 -	Rými með hátt öryggisstig
	Stig 1 -	Íbúðarými íbúa og öryggisrými starfsfólks
	Stig 2 -	Sameiginleg rými íbúa í umsjá starfsfólks
	Stig 3 -	Rými starfsfólks
	Stig 4 -	Heimsóknarrými