



Borgarráð

Hlemmur skiptistöð - umsögn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar vegna bókunar borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokksins

Á fundi borgarráðs þann 27. apríl s.l. var lögð fram svohljóðandi bókun borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

„Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins harma að ekki hafi verið farið eftir samþykkt borgarráðs frá 17. mars 2016 um að húsnæði skiptistöðvarinnar að Hlemmi yrði opið fyrir strætisvagnafarþega á aksturstíma strætisvagna á meðan unnið væri að breytingum á húsnæðinu. Þegar tillagan var samþykkt á sínum tíma fékk borgarráð upplýsingar um að vel væri mögulegt að standa þannig að framkvæmdum að hluti hússins yrði opinn meðan á þeim stæði. Skýtur skökku við að nú skuli því vera haldið fram að ekki hafi komið til greina að hafa húsið opið á framkvæmdatíma. Vakin er athygli á því að til stóð að umræddum framkvæmdum yrði lokið sumarið 2016. En það gekk ekki eftir og er húsið enn harðlokað farþegum, sem þurfa að bíða utandyra í kulda og trekki. Ítrekuð er ósk um greinargerð um málið þar sem fram komi upplýsingar um kostnað, helstu tímasetningar og hvenær fyrirhugað er að opna biðskýlið að nýju fyrir farþegum.“

Í desember síðastliðnum var lögð fram greinargerð um stöðu mála á Hlemmi ásamt uppfærðri kostnaðaráætlun.

Greinargerðin er hér aftur sett fram aftur til upprifjunar en verkefnið er einstakt á Íslandi þar sem um er að ræða húsnæði, sem er staðsett í miðju umferðarmannvirki og fjöldi hagsmunaaðila, innan borgar og utan koma að. Meðal annars hefur þurft tíma til þess að finna viðeigandi lausnir varðandi húsnæði fyrir vagnstjóra Strætó bs., þróa lausnir í skipulagi rýmis sem falla að kröfum heilbrigðiseftirlits og vinna með Strætó að umferðartæknilegum lausnum í kringum húsið.

Fjöldi iðnaðarmanna leggur nú lokahönd á breytingar á innra skipulagi húsnæðisins. Helstu atriði sem enn standa út undan eru afhending ljósbúnaðar og skilrúm á salerni.

Mesta óvissan varðandi verklok snýr að stækkun heimtaugar (630A) og afhendingu rafmagns sem þarf að vinna í samstarfi við Veitur. Gámaskýli undir sorpgeymslur eru tilbúin hjá framleiðenda en beðið verður með að setja þau niður þar til ný heimtaug hefur verið lögð.

Á þessum tímapunkti reiknar Reykjavíkurborg með því að afhenda húsið til leigutaka í júnímánuði.

Í kjölfar þess má ætla að leigutaki gefi sér einhverjar vikur til þess að ljúka frágangi við sínar starfsstöðvar og mun húsið í kjölfarið opna aftur bæði fyrir viðskiptavinum mathallarinnar og

fyrir farþegum Strætó. Það eru því allar forsendur fyrir því að ný mathöll opni í sumar.

Þar sem framkvæmdir eru ennþá í fullum gangi og enn til staðar óvissa gagnvart spennistöð og fleiri atriðum er ótímabært að leggja fram endanlegt mat á kostnaði við framkvæmdir borgarinnar en verður það gert þegar búið er að afhenda húsið og endanleg mynd komin á verkið.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Greinargerð um framvindu verkefnis við Laugaveg 107, Hlemmur - mathöll. Dags. 12. desember 2016



12. desember 2016/pj.

Greinargerð um framvindu verkefnis við Laugaveg 107, Hlemmur - mathöll.

Fyrirhugaðar framkvæmdir við breytingar á Hlemmi hafa gengið hægar fram en ráð var fyrir gert skv. frumáætlunargögnum sem kynnt voru borgarráði 22. febrúar 2016.

Í leigusamningi er gert ráð fyrir því að húsið verði tilbúið til leigu eigi síðar en 1. september 2016.

Skv. endurskoðaðri verkáætlun er nú stefnt að verklokum í apríl 2017.

Frumkostnaðaráætlun (Eflu) hljóðar upp á rúml. 107 mkr. þar af viðhald um 7 mkr.

Kostnaðaráætlun nú (SFV) hljóðar upp á 175 mkr. þar af er viðhald og endurbætur á þaki 35 mkr.

Skrifstofa framkvæmda og viðhalds (SFV) tók við verkefninu í apríl 2016 og verður hér á eftir gerð grein fyrir helstu ástæðum frávika.

Djúpgámar – sorpgeymsla.

Upphafleg byggingarnefndarumsókn í febrúar 2016 gerði ráð fyrir léttu sorpskýli við vesturhlið hússins. Á þessum tíma var ekki komin greining á magni sorps, flokkun og krafa um brunapól sorpskýlanna. Síðar komu áform um „djúp“-gáma og farið var í gerð deiliskipulags vegna þeirra. Verkfræðistofa var fengin til að gera úttekt á akstursleiðum Strætó vestan við Hlemm. Fallið var frá djúpgáma hugmyndunum vegna mótmæ

la frá Strætó sem töldu að sér þrengt. Í kjölfarið var skoðuð sú lausn sem sett var fyrir byggingarnefnd þ. 2.8. 2016. Þar var gert ráð fyri 1100 ltr, sorpkörum alls 5 stk. í þar til gerðum sorpskýlum.

Arkitekt borgarskipulags hélt tvo fundi með eigendum fasteigna Laugavegs 105, þ. 9. júní og 14. júlí 2016. Engar alvarlegar athugasemdir komu upp á fundinum og hafði fólk skilning á að ástand sorpmála yrði tímabundið.

Viðhald og endurbætur utan.

Leitað var eftir tilboðum í viðhald og endurbætur utanhúss samkvæmt gögnum frá verkfræðistofunni Eflu og voru þau opnuð 2. júní og verksamningur gerður við K16 ehf. Ekki var gert ráð fyrir öðru en að hreinsa þyrfti járníð á þakinu og mála en skipta um klæðningu á köntum. Þegar til átti að taka, í lok júlí, var ekki talið forsvaranlegt annað en að fjarlægja allt járn af þakinu, þar sem veruleg tæring var komin í járníð og göt á nokkrum stöðum. Vinna við endurnýjun þaksins varð því mun umfangsmeiri og dýrari en áætlað hafði verið.

Hreinsun út úr húsinu.

Vagnstjórar Strætó höfðu aðstöðu á Hlemmi þar til þeir gátu flutt þ. 13. júlí 2016 í nýja aðstöðu að Snorrabraut 27. Í framhaldi af því var hafist handa við að rífa innréttingar og hreinsa allt út úr húsinu.

Byggingarleyfisumsókn.

Málið hefur verið á dagskrá eftirtalinna afgreiðslufunda byggingarfulltrúa eftir að SFV tók við verkefninu:

09.08.2016 – frestað; skráningartafla, heilbrigðiseftirlit, brunatæknilegar lausnir.

01.11.2016 – frestað; vísað til skipulagsfulltrúa.

08.11.2016 – frestað; er til umfjöllunar hjá skipulagsfulltrúa.

15.11.2016 - frestað; umsögn skipulagsfulltrúa, breyta þarf deiliskipulagi og sýna byggingarreit fyrir sorpskýli, gera grein fyrir staðsetningu á upplýsingaskiltum fyrir Strætó og hvar gert sé ráð fyrir að farþegar Strætó geti beðið eftir næsta vagni.

29.11.2016 – samþykkt.

Það sem einkum hefur valdið töfum á afgreiðslu málsins er hvað illa hefur gengið að uppfylla kröfur HER um nægjanlegt rými fyrir geymslur matvæla og starfsmannaaðstöðu, miðað við þann fjölda rekstraraðila sem leigutaki telur vera forsendur fyrir leigusamningi. Til að ná fram afgreiðslu málsins var gripið til þess að fækka um einn rekstraraðila á teikningu og fá þannig aukið lagerpláss en með því skilyrði að eins fljótt og auðið er verði fundin lausn á viðbótar lagerplássi í nágrenninu sem samsvari í fermetrum því rými sem af var tekið fyrir lager inni á Hlemmi.

Staðan.

Þegar þetta er ritað er staðan eftirfarandi:

Allir innveggir, loft og búnaður hefur verið fjarlæggt úr húsinu.

Utanhússfrágangi við þak og vegg er lokið.

Stétt hefur verið breikkuð vestan við húsið til að skapa pláss fyrir gámaskýli og aðstöðu til vörumóttöku. Einnig verður einu biðskýli komið þar fyrir til bráðabirgða þar til húsið verður opnað aftur.

Verið er að saga úr gólfplötu fyrir nýjum grunnlögnum.

Unnið er að frágangi séruppdráttar varðandi innréttingar, rafkerfi, hreinlætis-, hita- og loftræsilagnir.

Verkátætlun.

Endurskoðuð verkátætlun miðast við að þeim verkum sem leigusala ber að láta framkvæma verði lokið eigi síðar en um mánaðamót apríl/mái 2017.

Kostnaður.

Út frá þeim gögnum sem nú liggja fyrir má ætla að heildarkostnaður geti numið um 175 mkr. Þar af er kostnaður við endurnýjun þaks og viðhald veggja og glugga að utan um 35 mkr.

	Viðhald	Rvk. borg	Leigutaki
Frumkostnaðaráætlun janúar 2016 (vísit. 128,2)	7 mkr.	100 mkr.	23 mkr.
Kostnaðaráætlun (K1), desember 2016 (vísit. 130,2)	35 mkr.	117 mkr.	23 mkr.

Helstu frávik frá frumkostnaðaráætlun eru:

1. Kostnaður v/undirbúning, kynningarefni, leigumat, öryggisgæslu um +4 mkr.
2. Rif og hreinsun +5 mkr.
3. Hita- og hreinlætislagnir +13 mkr.
4. Loftræsikerfi +4 mkr.
5. Sorpgeymslur -9 mkr. (hætt við djúpgáma).

Samtals hækkun 17 mkr.

Áætluð útkoma 2016 er 80 mkr. Þar af er kostnaður vegna viðhalds 35 mkr.

Til þess að ljúka verkefnin þarf um **72 mkr.** á árinu 2017.

Þorkell Jónsson,

skrifstofu framkvæmda og viðhalds