

Borgarráð

***Þjóðarleikvangur fyrir knattspyrnu - næstu skref***

Lagt er til að Reykjavíkurborg taki þátt í stofnun undirbúningsfélags í samvinnu við ríkið og Knattspyrnusamband Íslands, sem hafi það hlutverk að undirbúa lokaákvörðun um endurnýjun Laugardalsvallar og byggingu nýrra mannvirkja þar. Gera má ráð fyrir að kostnaður við þessa undirbúningsvinnu fyrir Reykjavíkurborg verði í fyrsta áfanga um 25 m.kr.

Greinargerð:

Þann 11. janúar 2018 skipuðu ríkið og Reykjavíkurborg starfshóp til að skoða hugmyndir um þjóðarleikvang fyrir knattspyrnu, leggja mat á þær og setja fram tillögur um mögulega byggingu leikvangsins. Starfshópurinn skilaði ráðherrum og borgarstjóra skýrslu með bréfi dagsettu 3. apríl sl. Tillögur starfshópsins voru kynntar fyrir borgarráði 5. apríl sl. Tillögur starfshópsins gera ráð fyrir að næsti áfangi í verkefninu verði unninn í tveimur þrepum. Kostnaður Reykjavíkurborgar við fyrsta hluta verkefnisins er áætlaður um 25 m.kr.

Starfshópurinn leggur til að stofnað verði undirbúningsfélag á vegum Reykjavíkurborgar, ríkisins og KSÍ. Hlutverk félagsins verði að undirbúa lokaákvörðun um endurnýjun vallarins og í kjölfarið byggingu þeirra mannvirkja sem ákveðið verði að byggja. Með stofnun slíks félags skapast jafnframt aðstæður til að vinna að öðrum þáttum verkefnisins, m.a. undirbúningi skipulagsbreytinga, kynningarmálum, tillögum um eignarhald og nánari greiningu á afleiddum kostnaði. Nánari upplýsingar um tímaáætlanir, verkþáttaskiptingu o.fl. er að finna í meðfylgjandi gögnum.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Helstu niðurstöður starfshóps ríkis og Reykjavíkurborgar með KSÍ um uppbyggingu Laugardalsvallar, dags. 3. apríl 2018.

Starfshópur um uppbyggingu Laugardalsvallar, helstur niðurstöður, glærur.

## Helstu niðurstöður starfshóps ríkis og Reykjavíkurborgar með KSÍ um uppbyggingu Laugardalsvallar

Þann 11. janúar 2018 skipuðu ríkið og Reykjavíkurborg starfshóp sem fara skyldi yfir hugmyndir um þjóðarleikvang fyrir knattspyrnu, leggja mat á þær og gera tillögur um mögulega uppbyggingu. Helstu niðurstöður starfshópsins eru eftirfarandi:

1. Margt mælir með því að núverandi þjóðarleikvangur í Laugardal verði endurnýjaður.
2. Ríkið, Reykjavíkurborg og KSÍ stofni undirbúningsfélag um mögulega framkvæmd og taki upp viðræður um eignarhald á þjóðarleikvangnum.
3. Undirbúningsfélagið bjóði út samning um endanlega þarfagreiningu, skipulagningu verkefnisins, kostnaðaráætlun og gerð útboðsgagna.
4. Þjóðarleikvangur getur hvort heldur sem er verið opinn knattspyrnuvöllur eða fjölnotaleikvangur með opnanlegu þaki.
5. Kostnaður og áhætta við fjölnotaleikvang er vel umfram kostnað og áhættu við opinn knattspyrnuvöll.
6. Ákvörðun um byggingu og eignarhald þjóðarleikvangs verði tekin með hliðsjón af niðurstöðu vinnu undirbúningsfélags og stöðu opinberra fjármála.
7. Áætlað er að undirbúningi fyrir ákvörðun verði lokið í lok árs 2018.
8. Verði tekin ákvörðun um byggingu þjóðarleikvangs getur útboðsferli framkvæmda tekið frá nokkrum mánuðum og upp undir eitt ár og framkvæmdatími verið að minnsta kosti tvö ár.
9. Huga verður að mögulegu fordæmi ákvörðunar um byggingu þjóðarleikvangs fyrir aðrar íþróttagreinar með hliðsjón af væntanlegri reglugerð um þjóðarleikvanga.
10. Hvetja ætti til opinna umræðu um byggingu þjóðarleikvangs á grundvelli þeirra ítarlegu gagna sem tekin hafa verið saman á undanförunum misserum.

*1. Margt mælir með því að núverandi þjóðarleikvangur í Laugardal verði endurnýjaður.*

Í kjölfar góðs árangurs karla- og kvennalandsliða í knattspyrnu hefur farið fram umræða um stöðu Laugardalsvallar í alþjóðlegu samhengi:

- a) Laugardalsvöllur og mannvirki umhverfis hann standast ekki alþjóðlegar kröfur.
- b) Núverandi staða fullnægir hvorki kröfum um aðstöðu fyrir keppendur né áhorfendur ásamt því að miðaframboð á landsleiki er of lítið.
- c) Rekstrarforsendur Laugardalsvallar eru ekki ásættanlegar og árlegur kostnaður Reykjavíkurborgar sem eiganda vallarins umtalsverður.
- d) Ekki er tryggt í dag að heimaleikir íslenskra landsliða geti farið fram á vellinum yfir vetrartíma en nú er brýnna en áður að tryggja að svo sé, vegna hinnar nýju Þjóðadeildar UEFA með leikdögum í mars og nóvember.

Laugardalsvöllur er í þriðja flokki af fjórum í flokkunarkerfi UEFA en leikir í Þjóðadeild og undankeppnum EM og HM eiga að fara fram á leikvöllum í fjórða flokki. Unnt væri að gera ýmsar bragarbætur á aðstöðu til að uppfylla lágmarkskröfur í fjórða flokki og er gert ráð fyrir að slíkt myndi kosta um 500–1.000 milljónir króna. Það myndi þó ekki leysa úr þeim vandkvæðum sem talin eru upp í liðum b), c) og d) hér að framan.

Það er því margt sem mælir með því að núverandi völlum verði endurbyggður. Skoðaðir hafa verið ýmsir möguleikar í því sambandi. Ekki hafa verið skoðaðar aðrar staðsetningar en Laugardalur í ljósi þess sess sem svæðið hefur sem höfuðvettvangur íslensks íþróttastarfs auk þess sem staðsetning með tilliti til umhverfis, skipulags og annarra innviða er góð. Þá er áformað í þeim tillögum sem til skoðunar hafa verið að nýta áfram vesturstúku Laugardalsvallar.

## *2. Ríkið, Reykjavíkurborg og KSÍ stofni undirbúningsfélag um mögulega framkvæmd og hefji viðræður um eignarhald á þjóðarleikvangnum.*

Ákvörðun um endurnýjun þjóðarleikvangs er ekki unnt að taka nema ítarlegar upplýsingar liggi fyrir um kostnað, hönnun, umhverfi og skipulag. Þá er ljóst að þjóðarleikvangur verður ekki reistur nema stofnkostnaður sé að miklu leyti greiddur af opinberum aðilum. Því er nauðsynlegt að greina betur kostnað og minnka áhættu og því er lagt til að stofnað verði undirbúningsfélag ríkisins, Reykjavíkurborgar og KSÍ í eftirfarandi hlutföllum:

- Reykjavíkurborg – 50%
- Ríki – 42,5%
- KSÍ – 7,5%

Stærri hlutur Reykjavíkurborgar kemur til af núverandi stöðu borgarinnar sem eiganda Laugardalsvallar. Lagt er til að ákvörðun um mögulegt eignarhald á þjóðarleikvangi verði tekin haustið 2018 með sjálfstæðum hætti án tillits til eignarhalds á undirbúningsfélaginu.

Lagt er til að stjórnarmenn í eignarhaldsfélaginu verði fimm; tveir frá Reykjavíkurborg, þar af annar formaður, tveir frá ríkinu og einn frá KSÍ.

## *3. Undirbúningsfélagið bjóði út samning um endanlega þarfagreiningu, skipulagningu verkefnisins, kostnaðaráætlun og gerð útboðsgagna.*

Lög um opinber innkaup munu gilda um þá samninga sem gerðir verða um þessa framkvæmd. Á það jafnt við um ráðgjafarsamninga um þarfagreiningu og kostnaðaráætlun sem gerð samninga um endanlega uppbyggingu og rekstur þjóðarleikvangs.

Lagt er til að farið verði í útboð um verkefnastjórnun á endanlegri þarfagreiningu, skipulagningu verkefnisins, kostnaðaráætlun og gerð útboðsgagna. Þannig verði unnt að vinna nauðsynlegar áætlanir um framkvæmd og rekstur til hlítar áður en endanleg ákvörðun um að ráðast í gerð þjóðarleikvangs er tekin.

## *4. Þjóðarleikvangur getur hvort heldur sem er verið opin knattspyrnuvöllur eða fjölnotaleikvangur með opnanlegu þaki.*

Opinn knattspyrnuvöllur með 17.500 sætum í stúkum umhverfis völlinn myndi bæta aðstöðu íslenskrar knattspyrnu verulega, uppfylla alþjóðlegar kröfur og gera Ísland alþjóðlega samkeppnishæft á þessu sviði. Sá kostur tryggir hins vegar ekki að hægt sé að leika knattspyrnu að vetri til.

Fjölnotaleikvangur með opnanlegu þaki og 20.000 sætum í stúkum umhverfis völlinn myndi tryggja að fullu keppnisaðstöðu fyrir knattspyrnuíþróttina allan ársins hring, gera aðstöðu til

viðburðahalds á Íslandi með því besta sem þekkist, og þar af leiðandi gefa færi á auknum tekjum vegna annarra viðburða sem ella gætu ekki farið fram á Íslandi.

*5. Kostnaður og áhætta við fjölnotaleikvang er vel umfram kostnað og áhættu við opinn knattspyrnuvöll*

Gerðar hafa verið fyrsta stigs áætlanir um kostnað vegna þjóðarleikvangs og þær rýndar. Varhugavert er að draga stórar ályktanir um kostnað á grunni þessara fyrstu áætlana þar sem óvissa er enn mikil og ýmsar forsendur liggja ekki fyrir. Í grófum dráttum, að gefnum fyrirliggjandi upplýsingum, má búast við að heildarkostnaður með virðisaukaskatti vegna opins knattspyrnuvallar og nánasta umhverfis geti orðið á bilinu 7 til 11 milljarðar króna og að fjölnotaleikvangur kosti á bilinu 11 til 18 milljarða króna. Þessu til viðbótar mun þurfa að huga að annarri aðstöðu fyrir frjálssar íþróttir þegar hennar nýtur ekki lengur við á Laugardalsvelli.

Ljóst er að kostnaður vegna fjölnotaleikvangs er vel umfram kostnað við opinn knattspyrnuvöll og má færa fyrir því rök að það sé ekki réttlætlanleg ráðstöfun á opinberu fé að ráðast í gerð fjölnotaleikvangs. Áhættan í stofnkostnaði og rekstri fjölnotaleikvangs er meiri og huga þarf að samkeppnisþáttum í slíkum rekstri. Hins vegar er samfélagslegur ábati af viðburðum sem ella ættu sér ekki stað á Íslandi og möguleiki á auknum afleiddum tekjum af leikvangnum. Frekari undirbúningsvinna á að leiða betur í ljós hvort fjölnotaleikvangur sé raunhæfur möguleiki.

*6. Ákvörðun um byggingu og eignarhald þjóðarleikvangs verði tekin með hliðsjón af niðurstöðu undirbúningsvinnu og stöðu opinberra fjármála.*

Lagt er til að ákvörðun um byggingu og eignarhald þjóðarleikvangs verði tekin þegar endanleg þarfagreining undirbúningsfélagsins liggur fyrir. Með því að ráða verkefnisstjóra og sérfræðinga á þeirra vegum að afloknu útboði til að vinna með stjórn undirbúningsfélagsins að frekari greiningu má minnka óvissu við framkvæmd og rekstur verulega og gera væntanlegum eigendum kleift að taka upplýstari ákvörðun um þessa framkvæmd.

Verði niðurstaða ríkis og borgar sú, að þessum undirbúningstíma loknum, að leggja ekki fé í jafn stóra framkvæmd og hér um ræðir er engu að síður nauðsynlegt, eins og áður segir, að ráðast í verulegar framkvæmdir á Laugardalsvelli til að uppfylla alþjóðlega staðla.

*7. Áætlað er að undirbúningi fyrir ákvörðun verði lokið í lok árs 2018.*

Verði undirbúningsfélagið stofnað á vormánuðum 2018 má reikna með að útboði og samningagerð við ráðgjafa verði lokið sumarið 2018. Gert er ráð fyrir að áframhaldandi vinna við þarfagreiningu, kostnaðaráætlun og gerð útboðsgagna taki um tvo mánuði og undirbúningi fyrir ákvörðun um endanlegt útboð á framkvæmdinni verði því lokið fyrir lok árs 2018.

*8. Verði tekin ákvörðun um byggingu þjóðarleikvangs getur í framhaldinu útboðsferli framkvæmda tekið frá nokkrum mánuðum upp undir eitt ár og framkvæmdatími verið að minnsta kosti tvö ár.*

Eftir að ákvörðun hefur verið tekin um byggingu þjóðarleikvangs þarf að bjóða út framkvæmdina. Útboð á opinberum framkvæmdum geta tekið frá nokkrum mánuðum og upp

undir ár séu allir kærufrestir nýttir. Í grófum dráttum má reikna með að framkvæmdatími geti orðið að minnsta kosti tvö ár en slíkt fer eftir aðstæðum á byggingarmarkaði, fjármögnun framkvæmdarinnar og þjóðhagslegum aðstæðum að öðru leyti.

*9. Huga verður að mögulegu fordæmi ákvörðunar um byggingu þjóðarleikvangs fyrir aðrar íþróttagreinar með hliðsjón af væntanlegri reglugerð um þjóðarleikvanga.*

Fyrir liggja í mennta- og menningarmálaráðuneytinu drög að reglugerð um þjóðarleikvanga. Með reglugerðinni er verið að setja málefni sem tengjast þjóðarleikvöngum í stjórnsýslulegt ferli með það að markmiði að ákvarðanataka um hvort þjóðarleikvangur í ákveðinni íþróttagrein verði að veruleika verði markvissari. Þó svo að vinnu þessa starfshóps ljúki áður en slík reglugerð er sett, er mikilvægt að formleg ákvörðun verði tekin um að Laugardalsvöllur verði þjóðarleikvangur fyrir knattspyrnu á grundvelli hennar.

*10. Hvetja ætti til opinnar umræðu um byggingu þjóðarleikvangs á grundvelli þeirra útarlegu gagna sem tekin hafa verið saman á undanförunum misserum.*

Mikilvægt er að í þjóðfélaginu verði opin og upplýst umræða um áform um byggingu þjóðarleikvangs fyrir knattspyrnu. Í því skyni verður sett upp heimasíða með þeim skýrslum og gögnum sem fyrir liggja um þessi áform. Kostnaður við gerð þessa efnis á síðustu misserum nemur um 45 milljónum króna og hefur það verið fjármagnað af ríkinu, Reykjavíkurborg og KSÍ.

Reykjavík, 3. apríl 2018

Anna Sigríður Arnardóttir  
Benedikt Árnason  
Borghildur Sigurðardóttir  
Guðni Bergsson  
Guðrún Inga Sívertsen  
Hrólfur Jónsson  
Ólöf Örvarsdóttir  
Ómar Einarsson  
Óskar Þór Ármannsson

Viðaukar:

1. Yfirlýsing ríkis og Reykjavíkurborgar um skipan starfshóps með KSÍ um uppbyggingu Laugardalsvallar, janúar 2018
2. Skýrsla starfshóps um uppbyggingu Laugardalsvallar, apríl 2018
3. Skýrsla KPMG um mat á rekstraráætlun og samfélagslegan ábata, mars 2018
4. Skýrsla Verkís um mat á stofnkostnaði (National Stadium – Review of Cost Estimate and Approach), mars 2018
5. Minnisblað útboðssérfræðinga fjármála- og efnahagsráðuneytis og Reykjavíkurborgar um álitamál tengd útboðsmálum Þjóðarleikvangs, mars 2018
6. Minnisblað KSÍ um kröfur UEFA/FIFA til Laugardalsvallar, mars 2018
7. Hagkvæmniathugun Lagardère Sports (Feasibility Study – New National Stadium, Reykjavík), október 2016
8. Viðskiptaáætlun Lagardère (Business Plan), október 2016
9. Athugasemdir við viðskiptaáætlun (Assumptions and remarks to the Business Plan), október 2016
10. Hugmyndavinna Lagardère um skipulag og hönnun (Pre-tender phase, New National Stadium, Reykjavík), janúar 2017

# STARFSHÓPUR UM UPPBYGGINGU LAUGARDALSVALLAR





# EFNISYFIRLIT

- 3.** Niðurstöður starfshóps
- 4.** Starfshópur Reykjavíkurborgar og ríkis ásamt KSÍ
- 5.** Ráðgjafar starfshópsins
- 6.** Forsaga og undirbúningsvinna
- 7.** Laugardalsvöllur - Núverandi staða
- 8.** Nýr þjóðarleikvangur
- 9.** Mismunandi valkostir
- 10.** Valkostur A
- 11.** Valkostur B
- 12.** Hugmynd að endurnýtingu á vesturstúku
- 13.** Rýni á áætlunum
- 14.** Stofnkostnaður
- 15.** Rekstraráætlun A & B
- 17.** Stofnun undirbúningsfélags
- 18.** Tímalína

# NIÐURSTÖÐUR STARFSHÓPS

- 1.** Margt mælir með því að núverandi þjóðarleikvangur í Laugardal verði endurnýjaður.
- 2.** Ríkið, Reykjavíkurborg og KSÍ stofni undirbúningsfélag um mögulega framkvæmd og taki upp viðræður um eignarhald á þjóðarleikvangnum.
- 3.** Undirbúningsfélagið bjóði út samning um endanlega þarfagreiningu, skipulagningu verkefnisins, kostnaðaráætlun og gerð útboðsgagna.
- 4.** Þjóðarleikvangur getur hvort heldur sem er verið opinn knattspyrnuvöllur eða fjölnotaleikvangur með opnanlegu þaki.
- 5.** Kostnaður og áhætta við fjölnotaleikvang er vel umfram kostnað og áhættu við opinn knattspyrnuvöll.
- 6.** Ákvörðun um byggingu og eignarhald þjóðarleikvangs verði tekin með hliðsjón af niðurstöðu vinnu undirbúningsfélags og stöðu opinberra fjármála.
- 7.** Áætlað er að undirbúningi fyrir ákvörðun verði lokið í lok árs 2018.
- 8.** Verði tekin ákvörðun um byggingu þjóðarleikvangs getur útboðsferli framkvæmda tekið frá nokkrum mánuðum og upp undir eitt ár og framkvæmdatími verið að minnsta kosti tvö ár.
- 9.** Huga verður að mögulegu fordæmi ákvörðunar um byggingu þjóðarleikvangs fyrir aðrar íþróttagreinar með hliðsjón af væntanlegri reglugerð um þjóðarleikvanga.
- 10.** Hvetja ætti til opinnað umræðu um byggingu þjóðarleikvangs á grundvelli þeirra ítarlegu gagna sem tekin hafa verið saman á undanförunum misserum.

# STARFSHÓPUR REYKJAVÍKURBORGAR OG RÍKIS ÁSAMT KSÍ

## Tildrög starfshóps:

Knattspyrnusamband Íslands (KSÍ) hefur um skeið haft til skoðunar uppbyggingu Laugardalsvallar sem þjóðarleikvangs fyrir knattspyrnu. Í kjölfar góðs árangurs karla- og kvennalandsliða í knattspyrnu hefur farið fram umræða um stöðu Laugardalsvallar í alþjóðlegu samhengi. Völlurinn og mannvirki umhverfis hann eru langt frá því að standast alþjóðlegar kröfur. KSÍ hefur undanfarin misseri skoðað ýmsa möguleika til úrbóta.

Fyrir liggur hagkvæmniathugun þar sem sviðsmyndir vegna mögulegrar uppbyggingar eru kynntar. Ríki og Reykjavíkurborg hafa stutt verkefnið með fjárframlögum, m.a. vegna kostnaðargreiningar.

Nú þegar fyrir liggur hagkvæmniathugun, rekstraráætlun, forhönnun og kostnaðarmat mannvirkja þarf að leggja mat á undirbúningsgögn og taka ákvörðun um framhald málsins. Forsætisráðherra og borgarstjórinn í Reykjavík ákváðu því að skipa starfshóp í samstarfi við KSÍ sem fór yfir fyrirliggjandi tillögur, lagði mat á þær og hefur nú gert tillögur um mögulega uppbyggingu.



## Starfshópin skipuðu:

**Benedikt Árnason**  
skrifstofustjóri í forsætisráðuneyti, formaður

**Anna Sigríður Arnardóttir**  
lögfræðingur, f.h. fjármála- og efnahagsráðuneytis

**Óskar Þór Ármannsson**  
sérfræðingur, mennta- og menningarmálaráðuneyti

**Hrólfur Jónsson**  
skrifstofustjóri eigna- og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar

**Ólöf Örvarsdóttir**  
sviðsstjóri umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar

**Ómar Einarsson**  
sviðsstjóri ÍTR

**Guðni Bergsson**  
formaður Knattspyrnusambands Íslands

**Guðrún Inga Sívertsen**  
varaformaður Knattspyrnusambands Íslands

**Borghildur Sigurðardóttir**  
gjaldkeri Knattspyrnusambands Íslands

Sérfræðingar hópsins voru þeir **Pétur Marteinson** og **Guðmundur Kristján Jónsson** hjá ráðgjafarfyrirtækinu **Borgarbrag ehf.**

Í upphafi árs undirrituðu ríki og Reykjavíkurborg yfirlýsingu um skipun starfshóps ásamt KSÍ um uppbyggingu Laugardalsvallar. Vinna hópsins, sem skipaður er fulltrúum frá öllum hagsmunaaðilum, hefur staðið yfir síðan í janúar og alls fundaði hópurinn 16 sinnum. Hópurinn hefur jafnframt notið liðsinnis KPMG á Íslandi, verkfræðistofunnar Verkís, Lagardére Sport, og sérfræðinga í útboðsmálum. Vinna hópsins hefur miðað að því að leita svara við eftirfarandi spurningum:

- Hvers konar leikvangur væri hagstæðastur í Laugardal af þeim kostum sem skoðaðir hafa verið?
- Fjármögnun og kostnaðarskiptingu út frá þeirri hugmynd sem verður fyrir valinu,
- Eignarhald og rekstrarform mannvirkisins,
- Fyrirkomulag útboðsmála, innkaupa og samninga,
- Möguleg aðkoma ríkisins að verkefninu, m.a. í ljósi hugmynda um regluverk um þjóðarleikvanga,
- Möguleg aðkoma Reykjavíkurborgar að verkefninu,
- Möguleg aðkoma KSÍ að verkefninu,
- Tilhögun framkvæmda og tímaáætlun.

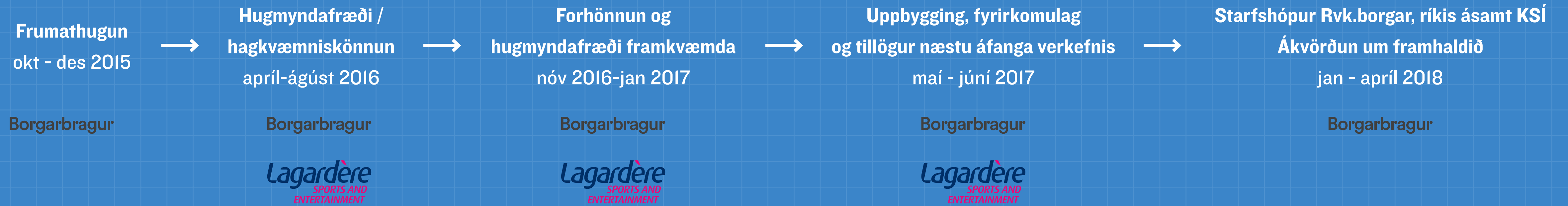
# RÁÐGJAFAR STARFSHÓPSINS

Til að flýta fyrir vinnu starfshópsins og renna styrkari stoðum undir niðurstöður hans var leitað til utanaðkomandi sérfræðinga til að leggja annars vegar mat á viðskiptaáætlun og hins vegar kostnaðaráætlun verkefnisins. Jafnframt var skipaður undirhópur sérfræðinga í útboðsmálum sem lagði fram minnisblað um mögulegar leiðir í útboðsmálum.

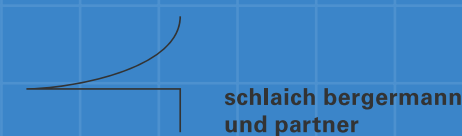
- Verkfræðistofan Verkís var fengin til að fara yfir kostnaðaráætlanir verkefnisins.
- Ráðgjafarfyrirtækið KPMG var fengið til að fara yfir kostnaðaráætlanir verkefnisins.
- Loks hafa sérfræðingar frá alþjóðlega ráðgjafarfyrirtækinu Lagardère Sports (LS) komið fjórum sinnum fyrir nefndina til að varpa ljósi á þá vinnu sem þegar hefur verið unnin af fyrirtækinu í tengslum við verkefnið.



# FORSAGA OG UNDIRBÚNINGSVINNA



- Vinna við forhagkvæmniskönnun fyrir KSÍ hófst af hálfu Borgarbrags haustið 2015.
- Lagardère kom að verkefninu sem ráðgjafi í apríl 2016 og vann ásamt Borgarbrag að viðskiptaáætlun fyrir KSÍ.
- Í framhaldinu var ráðist í enn frekari áætlanagerð og ítarlega þarfagreiningu, einkum með tilliti til framkvæmdakostnaðar.
  - Að þeirri vinnu komu m.a. Verkís og Bj.Snæ arkitektar.
- Vorið 2017 var ráðist í lokaáfanga hagkvæmniathugunar þar sem m.a. voru skoðuð mismunandi form eignarhalds og fjármögnunar.
- Undirbúningsvinna hefur því tekið rúmlega tvö ár hingað til og fjöldi stofnana, einstaklinga og fyrirtækja komið að þeirri vinnu.
- Frá upphafi hefur verið leitast við því að fá að verkefninu erlenda jafnt sem innlenda sérfræðinga.
- Erlendu sérfræðingarnir eiga það sameiginlegt að hafa komið að uppbyggingu fjölda leikvanga erlendis.
- Sú vinna sem hefur verið unnin á síðustu misserum og árum liggur nú til grundvallar þeirri ákvörðun að mælst er til þess að halda áfram með verkefnið.



# LAUGARDALSVÖLLUR – NÚVERANDI STAÐA



Laugardalsvöllur er kominn til ára sinna og aðstaða fullnægir ekki kröfum fyrir keppendur jafnt sem áhorfendur ásamt því að miðaðframboð á landsleiki er of lítið. Áhorfendastúkurnar á Laugardalsvelli voru byggðar 1958 og 1997 en eldri stúkan var gerð upp árið 2006. Þær taka 9.800 manns í sæti.

Mesti áhorfendafjöldi á íþróttaleik á Laugardalsvelli var árið 2004 þegar Ísland lagði Ítalíu 2:0 frammi fyrir 20.204 áhorfendum í æfingaleik. Núverandi viðmið alþjóðaknattspyrnuhreyfingarinnar og aðstæður á vellinum leyfa hins vegar ekki slíkan áhorfendafjölda á vellinum í keppnisleikjum og fyrir vikið selst ávallt upp á eftirsóknarverðustu leiki vallarins á skömmum tíma.

Laugardalsvöllur er flokkaður í þriðja flokki af fjórum hjá UEFA en gerðar eru kröfur um að landslið leiki á völlum í fjórða flokki. Vegna aðstöðuleysis er Ísland flokkað sem vetrarland (e. winter venue) sem gerir það að verkum að KSÍ mun þurfa að gefa upp varaleikvang til að spila á ef ekki er hægt að tryggja heimaleiki.

Unnt væri að gera ýmsar bragarbætur á núverandi aðstöðu til að uppfylla lágmarkskröfur í fjórða flokki og er gert ráð fyrir að slíkt myndi kosta um 500-1.000 milljónir króna. Það myndi þó ekki tryggja að hægt sé að leika á vellinum í mars og nóvember né fyrirbyggja taprekstur og árlegan kostnað Reykjavíkurborgar sem eiganda vallarins.

Starfshópur skipaður af borgarstjóra hefur skilað skýrslum um framtíð frjálsíþróttaaðstöðu í Reykjavík, uppbyggingu Laugardalsvallar og aðstöðu til íþróttar í Laugardal. Þar er meðal annars er lagt til að aðskilnaður verði milli frjálsra íþróttar og knattspyrnu á Laugardalsvelli með flutningi frjálsra íþróttar á nýjan stað í Laugardal.

KSÍ er með skrifstofur og aðstöðu á Laugardalsvelli í dag og er ekki gert ráð fyrir að breytingar hafi áhrif á það fyrirkomulag.

- Tap er á rekstri vallarins á hverju ári
  - Leikvangurinn er fjárhagsleg byrði á KSÍ
- Reykjavíkurborg þarf um fyrirsjáanlega framtíð að niðurgreiða völlinn á hverju ári
- Úreltir innviðir fyrir knattspyrnu og aðra viðburði
- Takmarkað miðaðframboð
- Skortur á aðstöðu og innviðum hefur áhrif á upplifun stuðningsmanna
- **Bráðaþörf á uppbyggingu vegna breytinga í knattspyrnuheiminum (UEFA Nations League hefst 2018/19)**
  - Leikið verður í mars og nóvember frá og með haustinu 2018
  - Engin trygging er fyrir því að hægt verði að leika heimaleiki á þeim tíma
  - Gefa þarf upp varavelli erlendis
  - Getur haft áhrif á úrslit og árangur landsliðanna

# NÝR ÞJÓÐARLEIKVANGUR

Það er margt sem mælir með því að nýr völlum verði reistur og skoðaðir hafa verið ýmsir möguleikar í því sambandi.

Ekki hafa verið skoðaðar aðrar staðsetningar en Laugardalur í ljósi þess sess sem svæðið hefur sem höfuðvettvangur íslensks íþróttastarfs.

Laugardalur er jafnframt einn af mikilvægustu almenningsgörðum höfuðborgarsvæðisins en fjölbreytt íþrótt- og afþreyingaraðstaða einkennir svæðið sem byggst hefur upp í áranna rás.

Meginstefnan í skipulagi dalsins er að halda áfram með uppbyggingu sambærilegrar útivistar- og afþreyingaraðstöðu sem nú er að finna á svæðinu.

Ljóst að er aukin landnotkun á Laugardalsvelli mun krefjast talsverðra breytinga á skipulagsáætlunum en þær yrðu þó ekki þess eðlis að horfið yrði frá meginmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur þar sem áhersla er lögð á varðveislu grænna svæða í Reykjavík með sérstakri áherslu á Laugardalinn sem grænan almenningsgarð.



## MÖGULEG SAMFÉLAGSÁHRIF

Erfitt er að meta endanleg samfélagsleg áhrif innviðaupbyggingar á borð við nýjan þjóðarleikvang. Einnig er óvarlegt og vandasamt að bera saman bein áhrif af slíkum framkvæmdum annars staðar frá.

KPMG bendir einnig á möguleg ruðningsáhrif sem gætu leitt til aukinnar samkeppni í tónleikahaldi, ráðstefnum og öðru sem gert er ráð fyrir í rekstraráætlunum fyrir nýjan þjóðarleikvang. Möguleg ruðningsáhrif þarf að skoða sérstaklega.

- Í skýrslu KPMG er bent á að heildartekjur þjóðarbúsins vegna ferðamanna sem komu eingöngu til landsins vegna tónleika námu um 12.500 m.kr. árið 2016.
- 20% aukning ferðamanna sem heimsækja Íslands vegna viðburða á nýjum þjóðarleikvangi mundi skila þjóðarbúinu árlega um 2.500 m.kr. aukningu árlegra tekna af erlendum ferðamönnum.

# MISMUNANDI VALKOSTIR

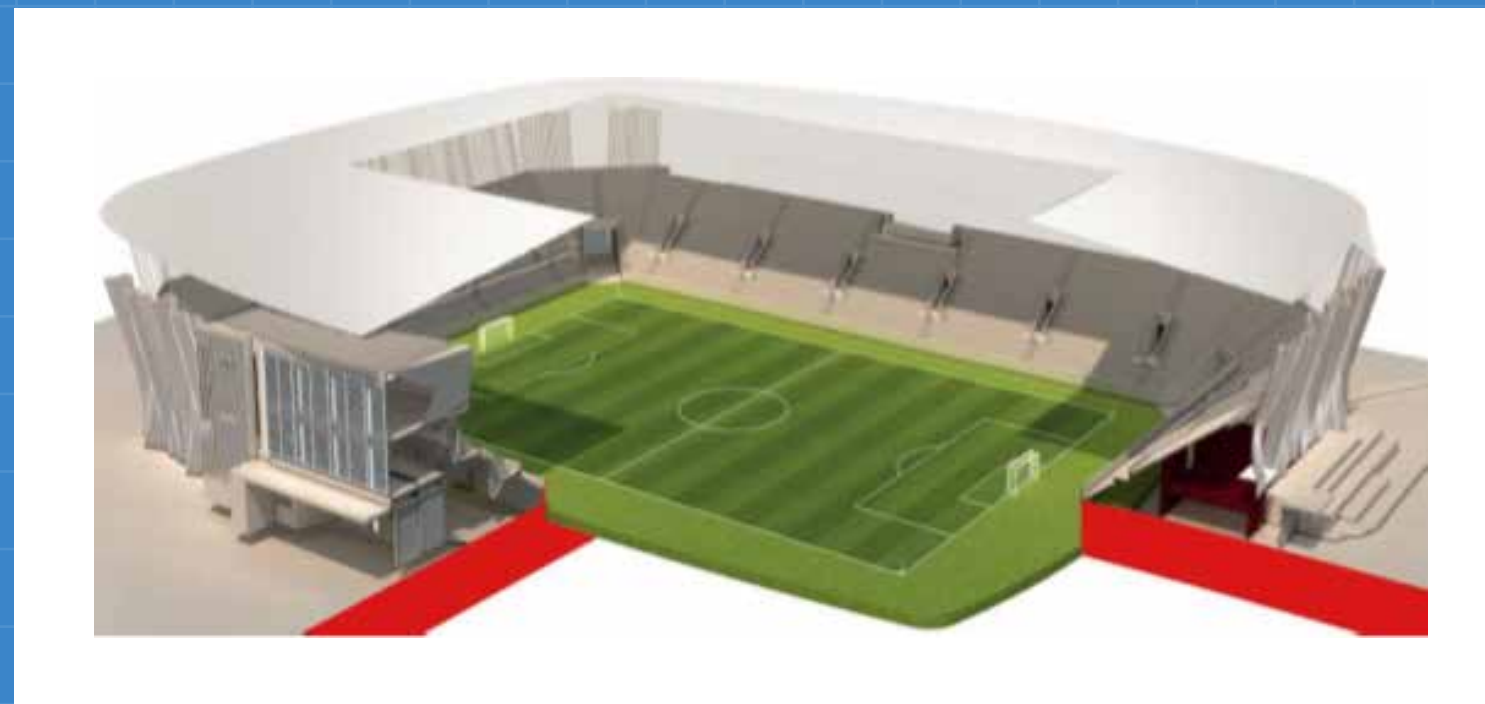
Eftir tveggja ára formlega undirbúningsvinnu og þá vinnu sem starfshópurinn hefur nú skilað liggja fyrir áætlanir um mögulegan kostnað við byggingu nýs þjóðarleikvangs í knattspyrnu.

Tveir valkostir hafa verið kannaðir og kynntir ásamt því að skoða núverandi völlu út frá rekstri og kostnaði við endurbætur.

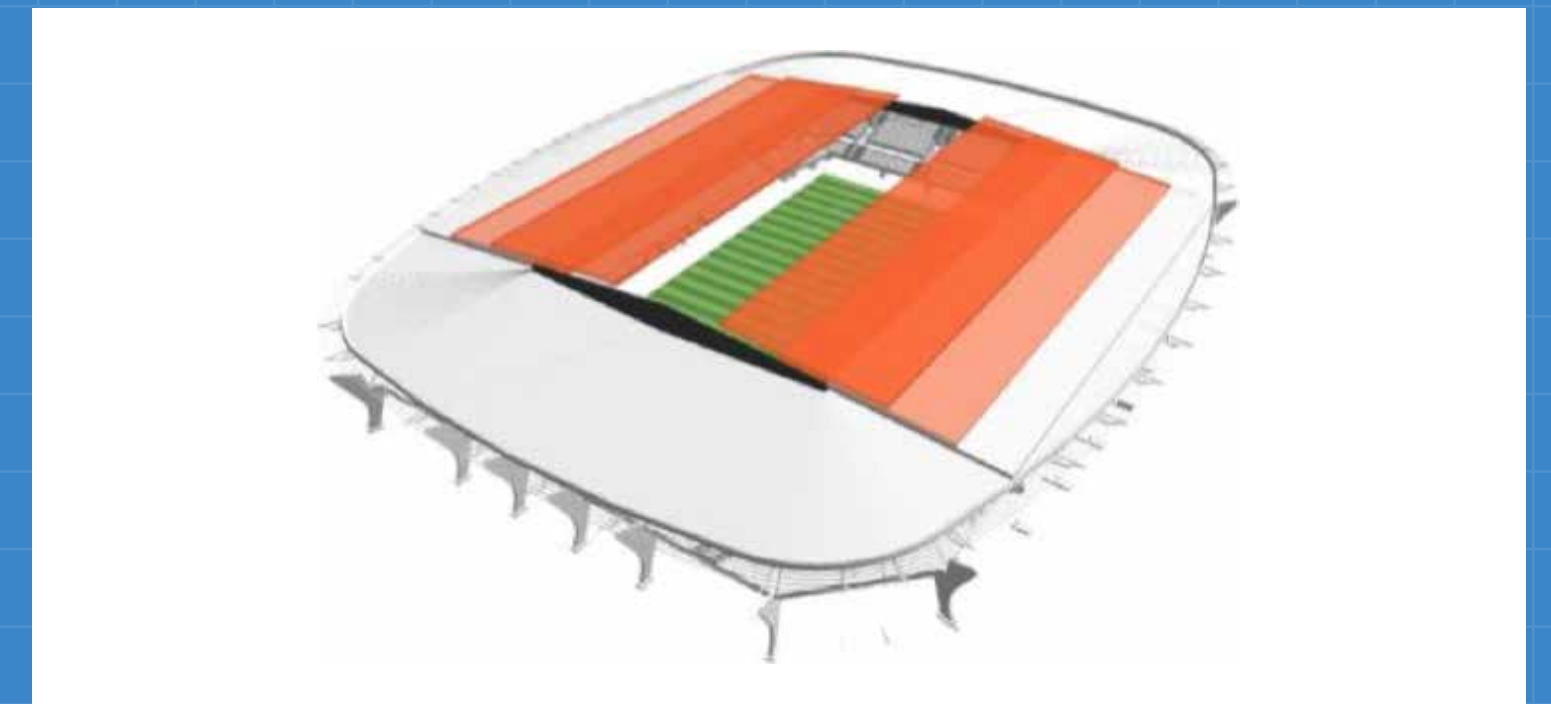
- Annars vegar hefur verið kynntur kostur A sem er völlu fyrir um 17.500 áhorfendur með yfirbyggðum áhorfendastæðum en opnu þaki yfir sjálfum leikvöllinum. Hins vegar er kostur B sem er fjölnota mannvirki fyrir um 20.000 áhorfendur með þaki yfir leikvöllinum sem hægt er að opna og loka eftir þörfum.
- Verulegur munur er á þessum mannvirkjum til viðbótar við þakið sjálft og felst munurinn þá ekki aðeins í mismunandi útfærslum heldur einnig notkunarmöguleikum. Að baki hvorum valkosti um sig liggja þess vegna mismunandi viðskipta- og rekstraráætlanir.
- Laugardalsvöllur eins og hann er í dag var einnig skoðaður út frá nýtingu, rekstri og möguleikum.



**Núverandi völlu (9.800 sæti)**  
**UEFA 3. flokkur**



**Sviðsmynd A (17.500 sæti)**  
**UEFA 4. flokkur+**



**Sviðsmynd B (20.000 sæti)**  
**UEFA 4. flokkur+**



# VALKOSTUR A



Hugmyndir um útfærslu A gera ráð fyrir nútímalegum knattspyrnuvelli sem uppfyllir allar kröfur UEFA og FIFA til þjóðarleikvangs.

Leikvangur A er fyrst og fremst hugsaður fyrir knattspyrnu en þó er gert ráð fyrir auka viðburðum í rekstraráætlun.

Völlurinn mun rúma rúmlega 17.500 yfirbyggð sæti og 25.000 manns á tónleikum að sumri að til.

- Vesturstúkan (aðalstúkan) mun halda sér en rými innandyra endurskiplagt fyrir veitingaþjónustu.

- Rými fyrir fjölmiðla og keppnisfólk verður endurbyggt og nútímavætt.
- Grasvöllurinn verður endurnýjaður, skipt verður um undirlag og dren ásamt því að leggja hitalagnir.
- Hlaupabrautin verður fjarlægð og völlurinn sjálfur færður nær vesturstúku.
- Þrjár nýjar stúkur verða byggðar með nútímalegri aðstöðu fyrir áhorfendur.

- Nútímalegur knattspyrnuvöllur fyrir rúmlega 17.500 manns og allt að 25.000 manns á tónleikum.
- Þrjár nýjar stúkur byggðar með bættri aðstöðu fyrir áhorfendur.
- Hlaupabraut víkur og grasvöllurinn byggður upp frá grunni.

# VALKOSTUR B



Meginmunur á valkostum A og B er opnanlegt þak, aukin aðstaða í viðbyggingu við austurstúku og sæti fyrir fleiri áhorfendur.

Sæti verða á vellinum fyrir um 20.000 sæti og rými fyrir allt að 28.000 manns á tónleikum.

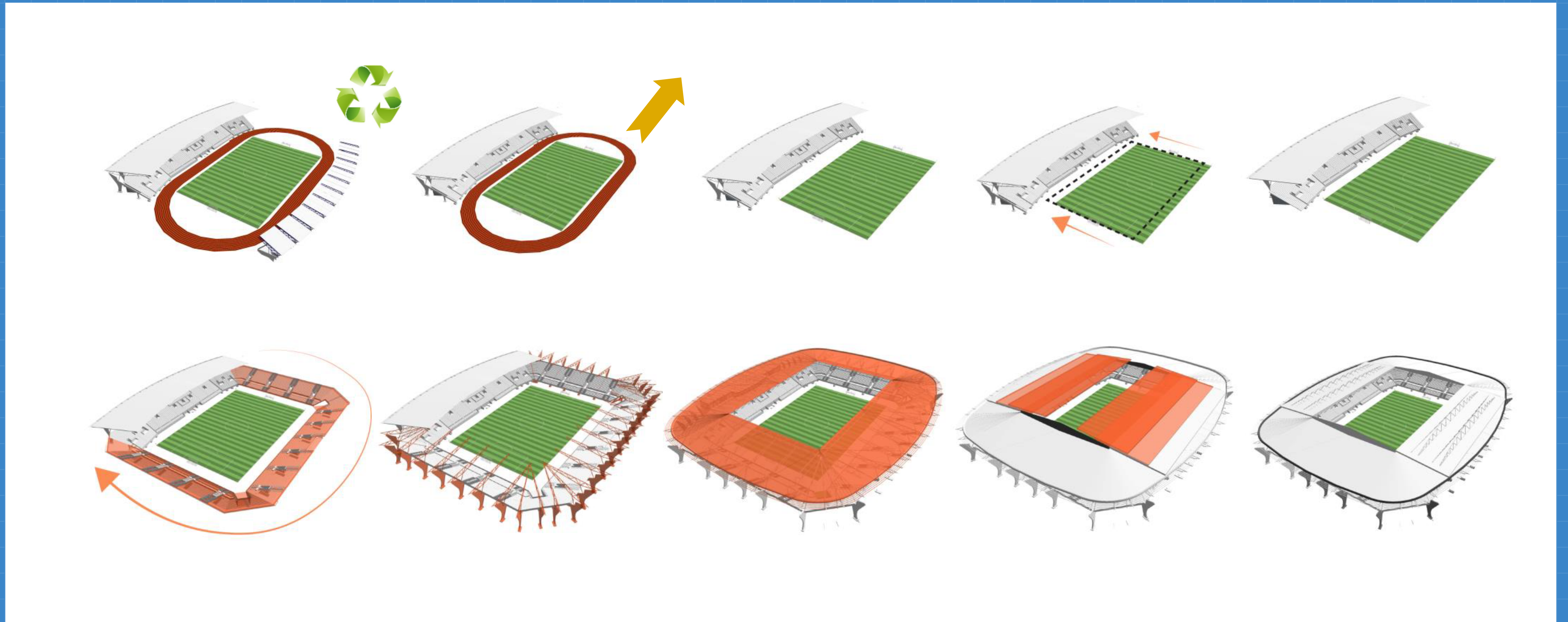
Gert er ráð fyrir því að vesturstúkan (aðalstúkan) muni áfram halda sér en rými innandyra endurskiplögð. Einnig er gert ráð

fyrir nýrri byggingu í austurstúku fyrir veitingaþjónustu og sérstök áhorfendaherbergi.

Mun meiri nýting hlýst af opnanlegu þaki vallarins og í rekstraráætlunum er gert er ráð fyrir fjölda viðburða á ári.

- Opnanlegt þak, ný þjónustubygging og nýtt ytra byrði.
- 20.000 áhorfendur í sæti og allt að 28.000 manns á tónleikum.
- Mun meiri nýting og fjölbreyttari notkunarmöguleikar.

# HUGMYND AÐ ENDURNÝTINGU Á VESTURSTÚKU (A&B)



# RÝNI Á ÁÆTLUNUM

## Skýrsla KPMG

Ráðgjafarsviði KPMG var falið það hlutverk að greina og áhættumeta rekstrar- og samfélagslegar forsendur nýs þjóðarleikvangs.

Skýrsla KPMG byggir m.a. á gögnum og upplýsingum frá verkkaupum, stjórnendum Borgarbrags og ráðgjöfum ráðgjafarfyrirtækisins Lagardére Sports.

Meginniðurstaða KPMG er sú að „viðskiptalíkan nýs þjóðarleikvangs virðist trúverðugt í meginatriðum enda unnið og sett fram af alþjóðlegu fyrirtæki sem sérhæfir sig í ráðgjöf og rekstri leikvanga af þessari tegund.“

Engu að síður telur KPMG að ýmsar áætlanir og gögn sem lögð hafa verið fram sé nokkuð ábótavant og færa fyrir því rök sem finna má í skýrslu þeirra.

## Skýrsla Verkís

Verkfræðistofunni Verkís var falið það hlutverk að greina og meta raunhæfi kostnaðaráætlana sem liggja að baki framkvæmdakostnaði við uppbyggingu á nýjum þjóðarleikvangi í Laugardal.

Skýrsla Verkís byggir m.a. á gögnum og upplýsingum frá verkkaupum, stjórnendum Borgarbrags og ráðgjöfum ráðgjafarfyrirtækisins Lagardére Sports.

Niðurstaða Verkís hvað valkost A varðar er að núverandi kostnaðaráætlun sé vanáætluð um ríflega 1 milljarð króna vegna hönnunar á steypu- og burðarvirki leikvangsins.

Mun meira ber á milli hvað valkost B varðar, einkum vegna mikillar óvissu á kostnaði vegna færanlegs þaks og þeirrar aðferðarfræði sem Verkís beitti við kostnaðarmatið.



# STOFNKOSTNAÐUR

Gerðar hafa verið frumáætlanir vegna stofnkostnaðar verkefnisins á síðustu misserum. Takmarkaðar forsendur á þessu stigi gera það að verkum að um er að ræða fyrsta-stigs-áætlanir fyrir nýjan þjóðarleikvang í knattspyrnu og ekki mögulegt að taka endanlegar ákvarðanir á þessu stigi. Varhugavert er að draga sterkar ályktanir á þessum grunni þar sem óvissa er enn mikil. Forsendur verðar nánar skoðaðar í næsta áfanga og samanburður milli valkosta skýrist.

Starfshópurinn dregur þá ályktun, eftir að hafa rýnt í gögn frá innlendum sem erlendum ráðgjöfum, að valkostur A kosti á bilinu 7 til 11 milljarða og valkostur B kosti á bilinu 11 til 18 milljarða.

Samanburður á valkostum A og B bendir til þess að óvissa og áhætta sé töluvert meiri við valkost B en frekari undirbúningsvinna í næsta áfanga mun leiða í ljós hvor leiðin sé samfélagslega hagkvæmari og hvort réttlætanlegt sé að ráðast í framkvæmd af þessu tagi fyrir opinbert fé.

Í rýni sinni á kostnaðaráætlun LS kemur fram að Verkís telur kostnaðaráætlanir LS vera vanmetnar, einkum fyrir valkost B. Þannig telur Verkís að kostnaður vegna steypu- og burðarviki leikvangsins

sé vanmetin. Verkís ber síðan saman ólíka leikvanga með því að leita eftir opinberum upplýsingum og deila kostnaðartölum niður á sæti. Þannig fá þeir viðmiðunartölur (e. benchmark) sem þeir bera saman við áætlanir LS.

Kostnaðaráætlun LS er byggð á eigin reynslutölum og gagnagrunnum. Þeirra viðmiðunartölur byggja jafnframt á rauntölum frá einstaka byggingarhlutum sem ráðgjafarnir telja samanburðarhæfa við fyrirhugaðan leikvang hérlandis.

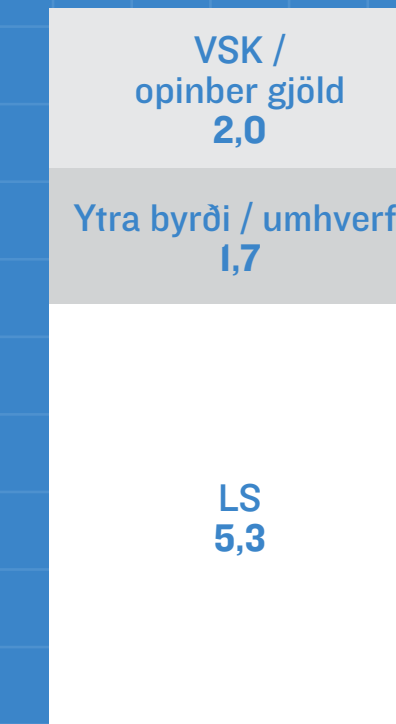
Sú aðferð að bera saman heildarkostnað við leikvanga og deila honum niður á sæti er ónákvæm að mati starfshópsins. Ástæðan er sú að afar misjafnt er hvað liggur að baki tölunum enda margir leikvangar stór og fjölbreytt afþreyingarmannvirki og kostnaður við byggingu þeirra í samræmi við það.

Hafa ber í huga að sú aðferðafræði sem LS leggur til, þar sem hönnun og framkvæmd er boðin út í einu lagi á grundvelli kostnaðaráætlana, á að tryggja að framkvæmdakostnaður fari ekki fram úr áætlunum að þeirra mati.

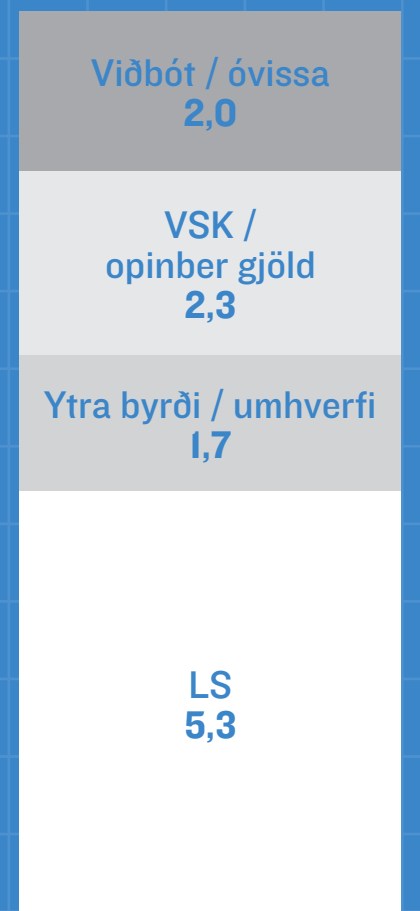
## Valkostur A



7 milljarðar

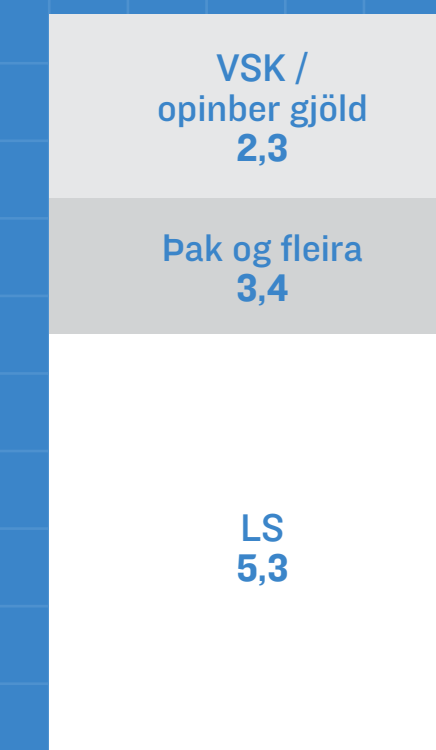


9 milljarðar

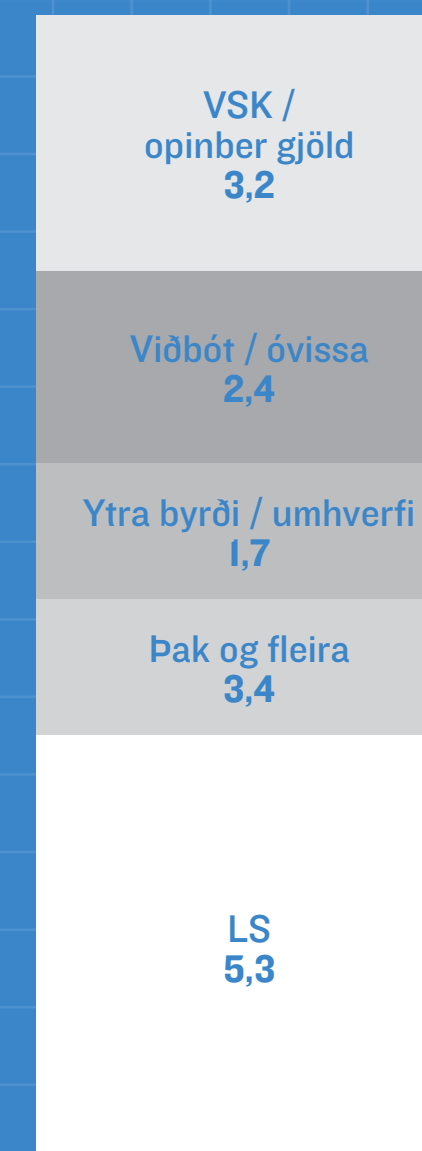


11 milljarðar

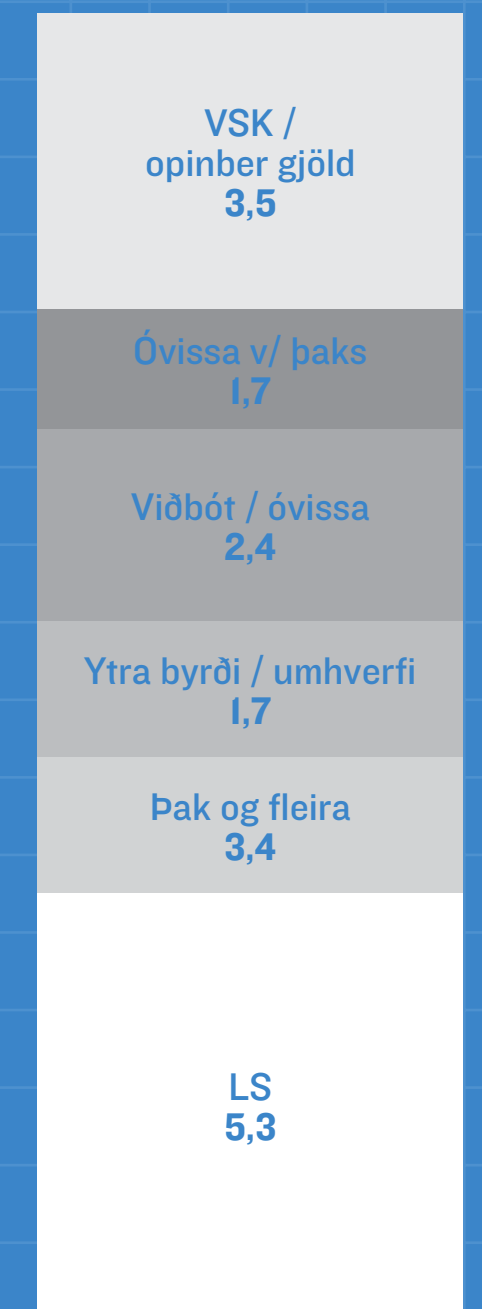
## Valkostur B



11 milljarðar



16 milljarðar



18 milljarðar

# REKSTRARÁÆTLUN A & B

Gerðar hafa verið frumáætlanir fyrir rekstur á síðustu misserum fyrir valkosti A og B. Endanleg útfærsla á nýjum þjóðarleikvangi mun á gagnsæjan hátt breyta rekstraráætlunum út frá nýtingu og áherslum vallarins.

Munurinn á A og B snýst að mestu leyti um mismunandi sætafjölda, fjölda viðburða og nýtingu.

Um er að ræða fyrsta stigs áætlanir fyrir nýjan þjóðarleikvang í knattspyrnu og ekki hægt að taka endanlegar ákvarðanir á þessu stigi. Varhugavert er að draga sterkar ályktanir á þessum grunni þar sem óvissa er enn mikil. Forsendur verða skoðaðar nánar í næsta áfanga og samanburður milli valkosta skýrist betur.

Áætlanirnar eru unnar af Lagardère Sports sem rekur um 80 leikvanga víðsvegar um heim og þeirra mat er að þessar áætlanir séu íhaldssamar og raunhæfar.

KPMG á Íslandi var falið að rýna í áætlanir sem lagðar hafa verið fram og ítarleg skýrsla þeirra var kynnt starfshópnum.

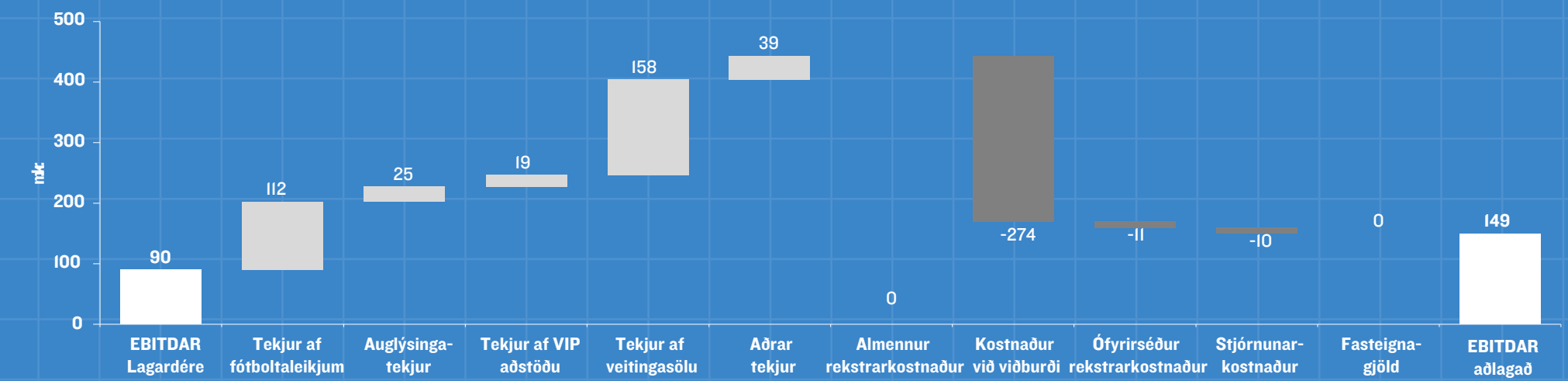
Meginniðurstaða þeirra er að viðskiptalíkanið sem Lagardère hefur kynnt í skýrslum sé trúverðugt í meginatriðum en benda jafnframt á að enn sé mikil óvissa og áhætta ef ytri aðstæður breytast.

Rekstraráætlanir verða rýndar og nákvæmari útfærsla gerð í næsta áfanga.

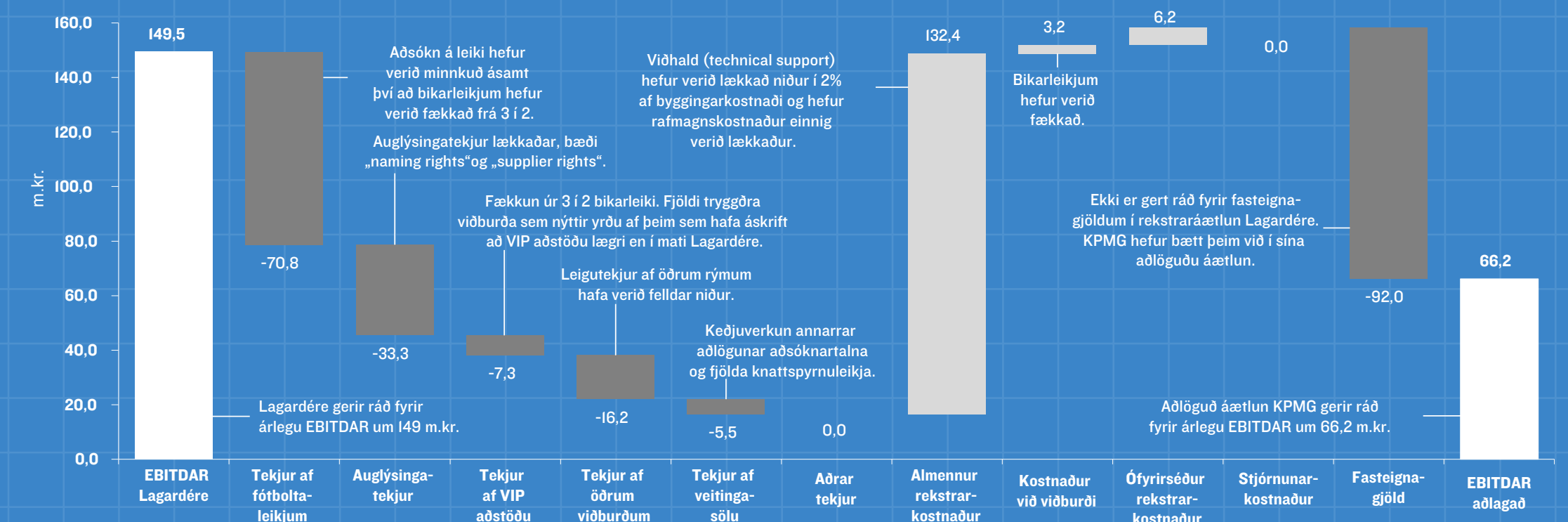
- LS rekur 80 leikvanga víða um heim og út frá reynslu sinni telja þeir áætlanir sínar íhaldssamar en raunhæfar.

- KPMG á Íslandi bendir á ákveðna áhættuþætti og hefur kynnt aðlagðar áætlanir út frá íhaldssamari forsendum.

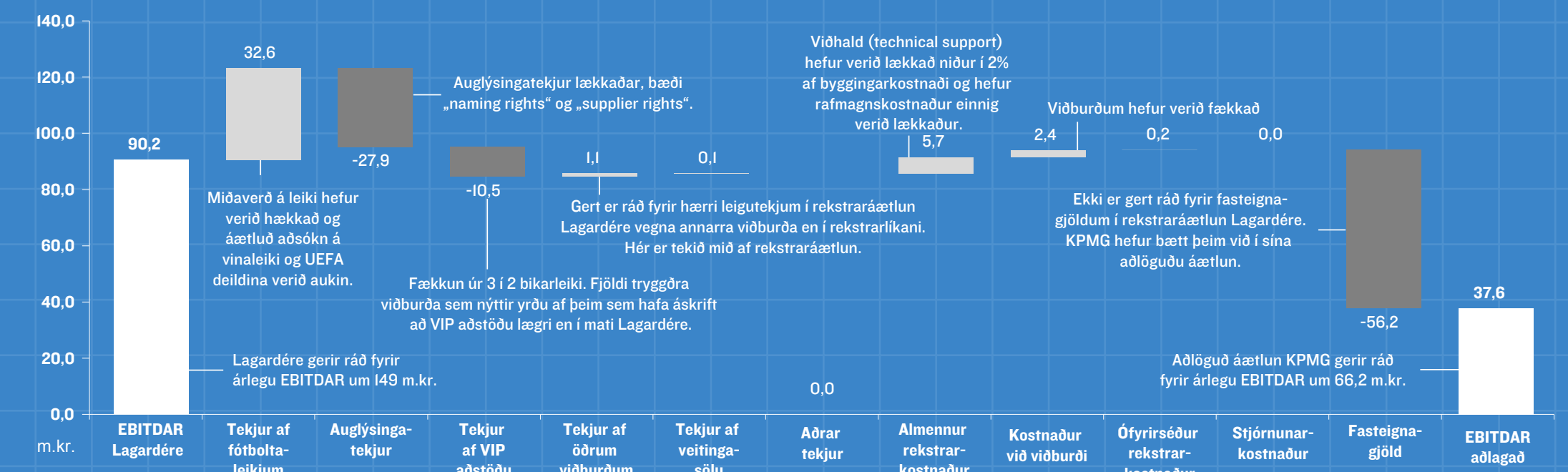
## Mismunur A og B á tekjum/gjöldum út frá gögnum LS



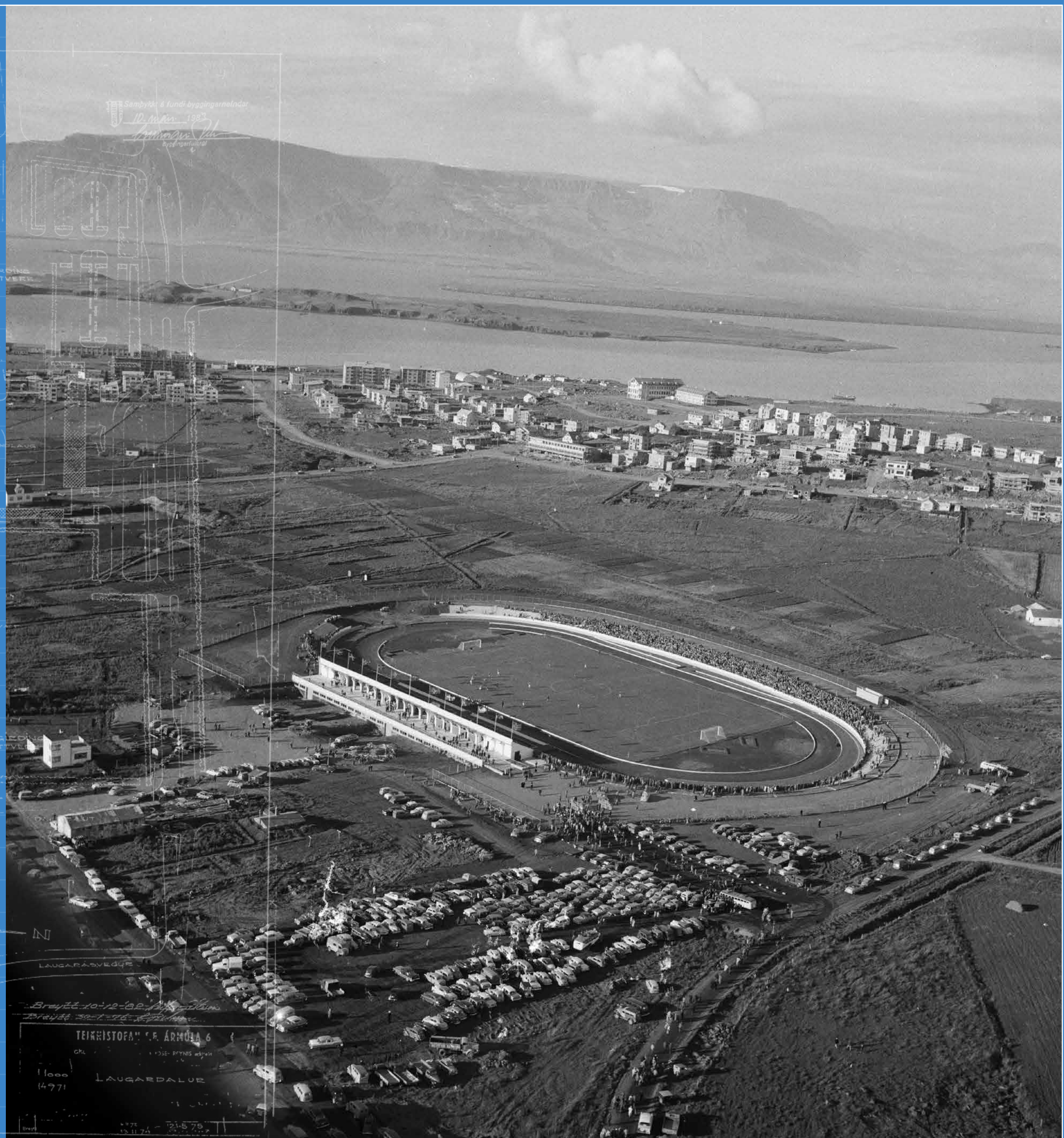
## Aðlöguð rekstraráætlun B frá KPMG



## Aðlöguð rekstraráætlun A frá KPMG



# NÆSTU SKREF OG NÁLGUN



# STOFNUN UNDIRBÚNINGSFÉLAGS

Lokaákvörðun um endurnýjun þjóðarleikvangs er ekki unnt að taka nema ítarlegri upplýsingar liggja fyrir um kostnað, hönnun, umhverfi og skipulag. Þá er ljóst að þjóðarleikvangur verður ekki reistur nema stofnkostnaður sé að miklu leyti reiddur fram af opinberu fé. Í því skyni að greina betur kostnað, rekstrargrundvöll og minnka áhættu er lagt til að stofnað verði undirbúningsfélag ríkis, Reykjavíkurborgar og KSÍ í eftirfarandi hlutföllum:

- Reykjavíkurborg – 50%
- Ríki – 42,5%
- KSÍ – 7,5%

Stærri hlutur Reykjavíkurborgar kemur til af núverandi stöðu borgarinnar sem eiganda Laugardalsvallar. Lagt er til að ákvörðun um mögulegt eignarhald á nýjum þjóðarleikvangi verði tekin haustið 2018 og þá með sjálfstæðum hætti, án tillits til eignarhalds á undirbúningsfélaginu.

Lagt er til að stjórnarmenn í undirbúningsfélaginu verði fimm; tveir frá Reykjavíkurborg, þar af annar formaður, tveir frá ríkinu og einn frá KSÍ.

**Undirbúningsfélagið bjóði út samning um endanlega þróun, þarfagreiningu, skipulagningu verkefnisins, kostnaðaráætlun og gerð útboðsgagna.**

- Lög um opinber innkaup munu gilda um þá samninga sem gerðir verða um þessa framkvæmd.
- Á það jafnt við um ráðgjafarsamninga um þarfagreiningu og kostnaðaráætlun sem og gerð samninga um endanlega uppbyggingu og rekstur þjóðarleikvangs.
- Lagt er til að farið verði í útboð um endanlega þarfagreiningu, skipulagningu verkefnisins, kostnaðaráætlun og gerð útboðsgagna.
  - Þannig verði unnt að vinna nauðsynlegar áætlanir um framkvæmd og rekstur til hlítar áður en ákvörðun er tekin um að ráðast í gerð þjóðarleikvangs.





# TÍMALÍNA

Sérstakur hópur skipaður sérfræðingum frá ríki og borg veittu ráðgjöf varðandi útboðsmál og báru saman við aðrar mögulegar útboðsleiðir. Niðurstaða útboðshópsins var sú að engir lagalegir annmarkar eru á þeim útboðsleiðum sem starfshópurinn hefur haft til skoðunar og að sú aðferðarfræði sem lögð er til er góð og líkleg til þess að skila hagkvæmri niðurstöðu.



