



Borgarráð

Úlfarsárdalur - Framkvæmdir við skóla, íþróttamannvirki, menningarmiðstöð og sundlaug.

Óskað er eftir að borgarráð heimili umhverfis- og skipulagssviði að bjóða út áframhaldandi framkvæmdir við skóla, menningarmiðstöð, íþróttamannvirki og sundlaug í Úlfarsárdal. Um er að ræða uppsteypu og frágang á menningarmiðstöð og innisundlaug (4. áfangi) og útisundlaug (5. áfangi) ásamt sameiginlegum rýmum með grunnskóla.

Kostnaðaráætlun 2 vegna þessara áfanga er 3.300 mkr.

Þá er einnig lögð er fram framvinduskýrsla starfshóps vegna uppbyggingarinnar dags. í janúar 2018 og minnisblað bygginganefndar vegna uppbyggingar á íþróttasvæði Fram

Greinargerð:

1. áfangi uppbyggingar í Úlfarsárdal var leikskólabyggingin (820 m²) sem í upphafi er notuð til kennslu grunnskólabarna. Starfsemi þar hófst í haustið 2016.

2. áfangi verkefnisins er grunnskólinn (6582 m²). Framkvæmdir við uppsteypu og utanhússfrágang grunnskólans hófust í febrúar 2017 og innanhússfrágangur hefst í janúar 2018. Áætlað er að fyrsti hluti grunnskólabyggingarinnar verði tekinn í notkun haustið 2018.

Í apríl 2016 var samþykkt breytt röðun framkvæmdaáfanga og þá hafin hönnun 4. og 5. áfanga þ.e. menningarmiðstöðvar, innisundlaugar og útisundlaugar. Áætlað er að framkvæmdir við 4. og 5. áfanga geti hafist í apríl 2018.

Samningur við Knattspyrnufélagið Fram var samþykktur í borgarráði þann 6. júlí 2017. Skipuð var sérstök bygginganefnd með fulltrúum íþróttafélagsins. Áætlað er að hönnun íþróttamannvirkja verði lokið á árinu 2018 og að framkvæmdir hefjist 2018 / 2019.

Áætlaður heildarkostnaður uppbyggingar í Úlfarsárdal er 11.775,- mkr. (bvst. janúar 2018 = 136,5 stig).

Kostnaðarstaðir: 1103, 1104 og 1105.

Áfallinn kostnaður vegna heildarframkvæmdar: 2.200 mkr.

Eftirstöðvar verksamninga sem þegar eru í gangi: 1.700 mkr.

Kostnaðaráætlun 2 vegna 4. og 5. áfanga: 3.300 mkr.

Kostnaður við uppbyggingu íþróttamannvirkja er áætlaður 4.000 mkr. Ekki er meðtalinn kostnaður vegna fyrirhugaðs knatt húss en ekki hefur verið tekin endanleg ákvörðun um útfærslu þess.

Aðrir verkhlutar sem eftir er að bjóða út: 575 mkr.

Áætluð innri leiga vegna 4. og 5. áfanga: 370 mkr. á ári.



Ámundi Brynjólfsson,
skrifstofustjóri framkvæmda og viðhalds

Hjálagt:

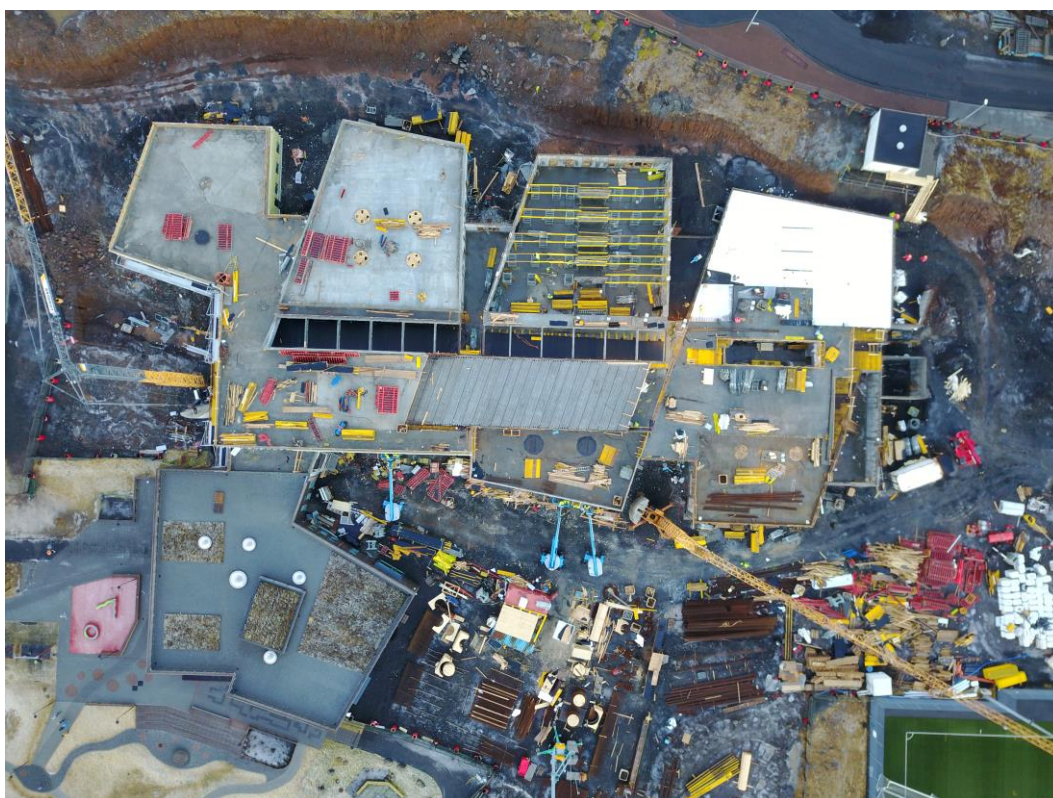
-Kynning

- Framvinduskýrsla starfshóps, dags. janúar 2018

- Minnisblað bygginganefndar vegna íþróttamannvirkja, dags. janúar 2018

Úlfarsárdalur – miðstöð skóla, menningar og íþróttar

FRAMVINDUSKÝRSLA
Janúar 2018



Ljósmynd VA 10. janúar 2018

Þetta er fjórða skýrsla starfshóps um framkvæmdir við skóla, menningarmiðstöð, sundlaug og íþróttir í Úlfarsárdal. Starfshópurinn var skipaður með erindisbréfi borgarstjóra dags. 11. febrúar 2015. Verkefni starfshópsins er að láta vinna áætlanir vegna uppbyggingarinnar og sjá um að framkvæmdir séu á grundvelli niðurstöðu hönnunarsamkeppni og í samræmi við samþykktir borgarráðs.

Í fyrstu skýrslu starfshópsins sem lögð var fram í borgarráði í september 2015 var rakinn aðdragandi og forsaga að framkvæmdum í Úlfarsárdal.

Önnur skýrsla starfshópsins var lögð fram í borgarráði í apríl 2016. Þá voru í gangi framkvæmdir við 1. áfanga framkvæmda, þ.e. leikskólabygginguna.

Þriðja skýrsla starfshópsins var lögð fram í borgarráði í júní 2017. Þá var í gangi uppsteypa á 2. áfanga, þ.e. grunnskólabyggingunni.

1. Uppbygging hverfisins.

Samkvæmt deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 1260 íbúðum í Úlfarsárdal. Þar af eru um 900 íbúðir í eldri hluta hverfisins og um 360 íbúðir í fjölbýlishúsum og sérbýlishúsum í nýrri íbúðabyggð norðan Skyggisbrautar. Gert er ráð fyrir að uppbygging þar geti hafist á þessu ári og að hverfið geti orðið fullbyggt 2022.

Forsendur fyrir stærð skólans eru að þar verði að jafnaði 500 börn m.v. fullbyggt hverfi. Haustið 2018 er gert ráð fyrir um 300 nemendum í skólanum. Ráðgert er að fyrsti hluti nýrrar grunnskólabyggingar verði þá tekinn í notkun til viðbótar við leikskólabygginguna sem nú er notuð til kennslu grunnskólabarna.

2. Ráðgjafar og umsjón.

Arkitektar eru VA arkitektar ehf. Landslagsarkitektar er Landmótun ehf. Verkfræðistofa VSÓ Ráðgjöf ehf. sér um verkfræðihönnun. Verkfræðistofan Verkís ehf. heldur utan um ferli umhverfissvottunar.

Verkefnastjóri er Indro Indriði Candi, arkitekt hjá VA arkitektum ehf. Um byggingareftirlit vegna framkvæmda við 2. áfanga sér verkfræðistofan Hnit ehf.

Fyrir liggur frumskýrsla VSÓ Ráðgjafar ehf og tillaga að rekstrarlíkani vegna mannvirkjanna.

3. Staða hönnunar.

Unnið hefur verið samfellt að hönnun mannvirkjanna og útboðsgögn unnin fyrir hvern áfanga fyrir sig. Fulltrúar notenda frá skóla- og frístundasviði og menningar- og ferðamálasviði og ÍTR hafa tekið virkan þátt í hönnunarferlinu og haldnir hafa verið fjölmargir fundir með notendum þannig að sjónarmið þeirra komist til skila.

Vinnu við útboðsgögn á uppsteypu og utanhússfrágangi 4. og 5. áfanga þ.e. menningarhúss, inni-sundlaugar og úti-sundlaugar er lokið og er áætlað að það verk verði boðið út í lok janúar 2018.

Hönnunarvinna vegna innanhússfrágangs 4. og 5. áfanga er vel á veg kominn og stefnt að því að vinnu við gerð útboðsgagna verði lokið á vormánuðum 2018.

Þá er unnið að gerð útboðsgagna fyrir lóðarfrágang á suðurlóð 2. áfanga og stefnt að því að bjóða það verk út í febrúar n.k.

Undirbúningur frekari hönnunar á íþróttamannvirkjum Fram er á hendi sérstakrar byggingarnefndar. Áætlað er að hönnun íþróttamannvirkja verði lokið á árinu 2018 og að framkvæmdir geti hafist 2018 / 2019.

4. Umhverfisvottun mannvirkja og greining líftímakostnaðar.

Stefnt er að umhverfisvottun mannvirkjanna skv. alþjóðlegu kerfi, BREEAM International Bespoke en slíkt vottunarferli tekur til allra þátta verkefnisins frá hönnun til framkvæmdar.

Vinna við eftirlit og skráningu er fylgt eftir allan verktímann og hefur sú vinna gengið vel. Stefnt er á einkunnina „Very Good“ Eins og staðan er nú bendir ekkert til annars en að öllum markmiðum BREEAM vottunar verði náð.

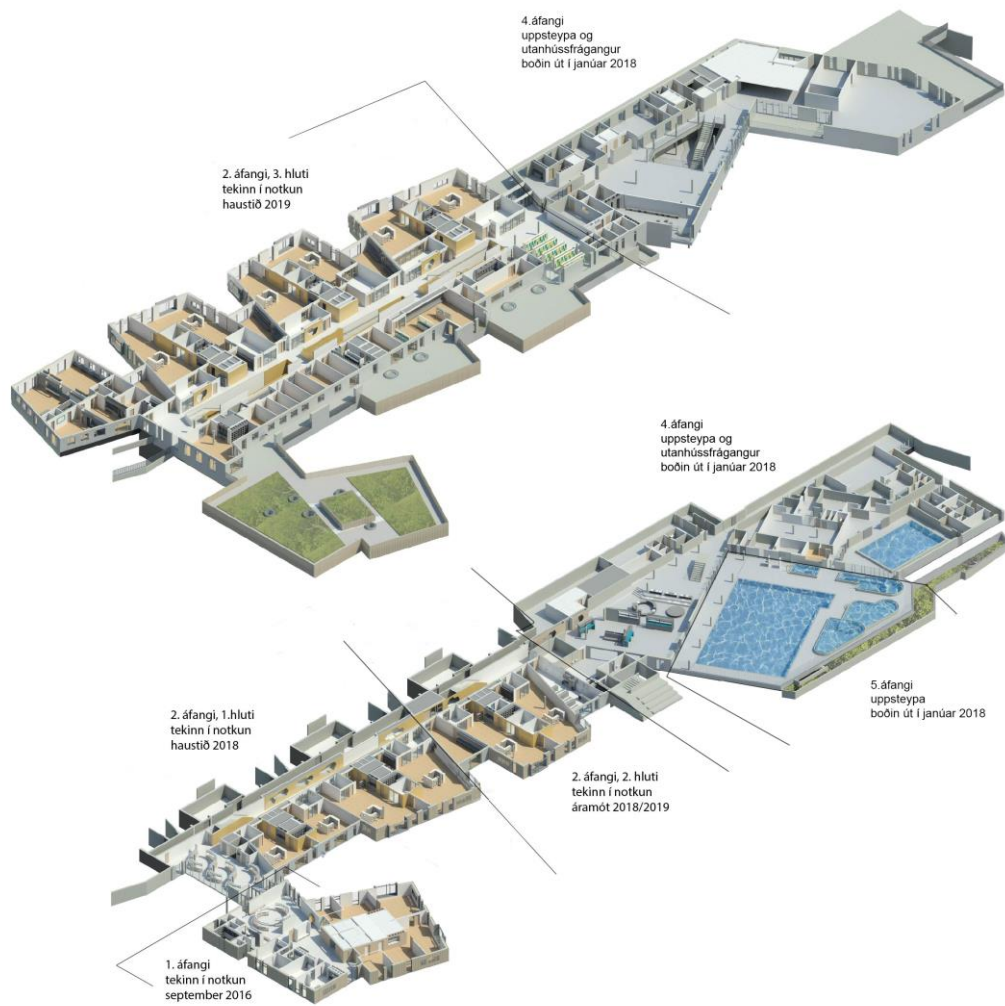
5. Áfangaskipting framkvæmda.

1. áfangi framkvæmda var leikskólabyggingin (820 m²). Framkvæmdum við 1. áfanga lauk haustið 2016.

2. áfangi framkvæmda er grunnskólinn (6582 m²). Framkvæmdir við uppsteypu hófust í febrúar sl. og innanhússfrágangur hófst í janúar 2018. Gert er ráð fyrir að hægt verði að taka fyrsta hluta grunnskólans í notkun haustið 2018.

Hönnun og bygging íþróttamannvirkja var í upphafi áætlaður 3. áfangi. Þar sem ekki var frágenginn samningur við íþróttafélagið Fram var í borgarráði í apríl 2016 kynnt tillaga um breytta röðun framkvæmdaáfanga þannig að þá yrði hafin hönnun vegna menningarmiðstöðvar og innilaugar (4. áfanga) og bygging útisundlaugar (5. áfanga).

Í september 2017 var svo undirritaður samningur við knattspyrnufélagið Fram vegna uppbyggingar á íþróttamannvirkjum í Úlfarsárdal. Gert ráð fyrir að hönnun íþróttamannvirkja verði lokið á árinu 2018 og að framkvæmdir hefjist 2018 / 2019.



6. Framkvæmdir / útboð / verktakar.

Framkvæmdum við 1. áfanga lauk haustið 2016 og er byggingin notuð við kennslu grunnskólabarna.

Verktaki við uppsteypu og utanhússfrágang var Wiiium ehf.

Verktaki við innanhússfrágang var Þarfaping ehf.

Lóðaverktaki var Garðvélur ehf.

Uppsteypa og utanhússfrágangur vegna 2. áfanga voru boðin út í september 2016. Vegna formgalla við framkvæmd útboðsins var það fellt úr gildi og boðið út að nýju á evrópska efnahagssvæðinu í október 2016. Tilboð voru svo opnuð 24. nóvember og bárust fjögur tilboð í verkið. Eftir skoðun á fjárhag og tæknilegri getu bjóðenda voru tvö lágstu tilboðin metin ótæk og á fundi innkauparáðs þann 6. janúar 2017 var samþykkt að ganga að tilboði LNS Sögu ehf, (síðar Munck ehf) sem átti lágsta gilda tilboð í verkið.

Framkvæmdir við uppsteypu hófust svo í febrúar 2017. Sú vinna er nú nokkuð á eftir áætlun en unnið er að nauðsynlegum ráðstöfunum til að vinna við innanhússfrágang tefjist ekki frekar og stefnt er áfram að því að taka hluta hússins í notkun haustið 2018.

Innanhússfrágangur 2. áfanga var boðinn út í júní 2017 og tilboð opnuð 16. ágúst 2017. Það útboð var forauglýst á evrópska efnahagssvæðinu.

Innkauparáð samþykkti svo á fundi sínum þann 25. ágúst að ganga að tilboði lægstbjóðanda Þarfapings ehf. Vinna við frágang innanhúss 2. áfanga hófst í janúar 2018.

Áætlað er að bjóða út framkvæmdir við uppsteypu 4. og 5. áfanga í janúar 2018 og gert er ráð fyrir að sú vinna geti hafist í apríl 2018.

Sumarið 2018 verður unnið við áframhaldandi frágang lóðar að sunnanverðu eftir því sem unnt er vegna framkvæmda við bygginguna sjálfa.

7. Kostnaðaráætlun og fjárhagsstaða.

Áætlaður heildarkostnaður uppbyggingar í Úlfarsárdal er 11.775,- mkr. (bvt. janúar 2018 = 136,5 stig). Ekki er meðtalinn kostnaður vegna fyrirhugaðs knatthúss en ekki hefur verið tekin endanleg ákvörðun um útfærslu þess.

Áfallinn kostnaður vegna heildarframkvæmdar er um 2.200,- mkr. (desember 2017).



VA arkitektar: Menningarmiðstöð (4. áfangi).



VA arkitektar: Útisundlaug (5. áfangi).

Janúar 2018.
F.h. starfshóps um uppbyggingu í Úlfarsárdal,

Ámundi V. Brynjólfsson, formaður.



Byggingarnefnd um svæði Fram í Úlfarsárdal - staða uppbyggingar

Verk: Fram Úlfarsárdal

Dags: 12.1.18

Byggingarnefnd skipa: Kristjana Ósk Birgisdóttir (USK), Rúnar Gunnarsson (USK), Steinþór Einarsson (ÍTR), Jón V. Björnsson (SEA), Þór Björnsson (Fram) og Lúðvík Þorgeirsson (Fram).

Í kjölfar samnings Reykjavíkurborgar og Knattspyrnufélagsins Fram um uppbyggingu félagsins í Úlfarsárdal var stofnuð Byggingarnefnd um svæði Fram í Úlfarsárdal.

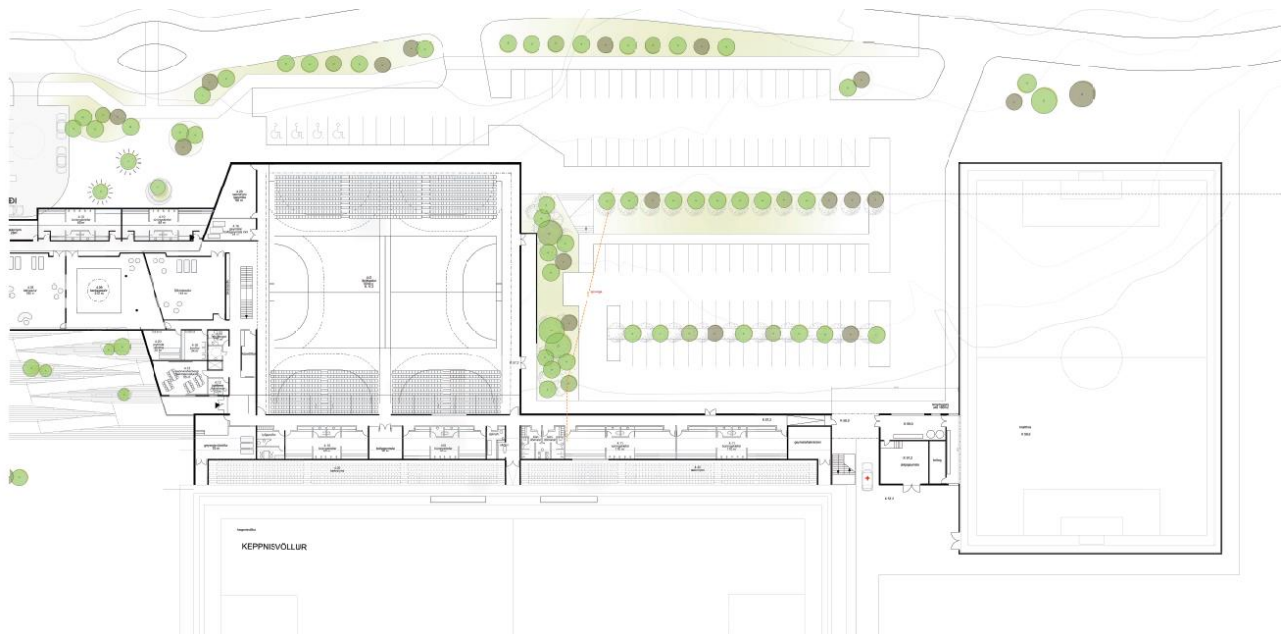
Uppbygging mannvirkja er í undirbúningi og er verið að ganga frá samningum við hönnuði. Hönnun taka um 9-12 mánuði og gæti því verið tilbúin í lok árs 2018.

Hópurinn hefur farið yfir fyrirliggjandi teikningar arkitekta og rætt og bent á smávægilegar breytingar innanhúss sem auka og auðvelda notagildi mannvirkjanna án þess að auka byggingar og eða rekstrarkostnað.

Byggingarnefnd fór í vettvangsferðir og skoðaði aðstöðu og knatthús í Grindavík, hjá FH, Haukum og Val.

Komin er tillaga að staðsetningu knatthúss, austan við bílastæði væntanlegs íþróttahúss Fram sem tengist íþróttahúsi Fram með gangi og einnar hæðar tækjageymslu.

Verið er að vinna áfram með þá staðsetningu sem sjá má á meðfylgjandi mynd.



- Staðsetning á knatthúsi, lýsingu, stærð lóðar o.fl. er í deiliskipulagsbreytingu.
 - Stærð á knatthúsi er um 75x60 m. (hálfur fótboltavöllur) en stærð vallar er um 68x52,5 m.
- Samkvæmt samningi verður knatthús dúkhús en verið er að kostnaðargreina mismunandi tillögur og einnig hvort um eigi að ræða upphitað eða kalt hús.



- Umræða er í gangi hvort setja ætti hlaupabraut við eða umhverfis grasið sem nýtast myndi til annarra íþróttar og hreyfingar.

Rætt hefur verið um möguleika á að stækka knatthúsið síðar. Ef halda á þeim möguleika opnum þarf að huga burðarkerfi hússins eins og um stórt knatthús sé að ræða. Ljóst er að slík uppbygging burðargrindar er talsvert dýrari en ef burður miðast við hálfknatthús eingöngu. Ef ákveðið er að stækka knatthúsið í heilt í nánustu framtíð – þarf að huga að því strax og gera kostnaðargreiningu á mismunandi útfærslum. Í samningi er gert ráð fyrir mögulegri stækkun.

Byggingarnefndin hittist vikulega eins og er og mun halda því áfram eins lengi og þörf er talin á.

MÍÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

4. OG 5. ÁFANGI



Umhverfis- og skipulagssvið
skrifstofa framkvæmda og viðhalds

MIÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍPRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

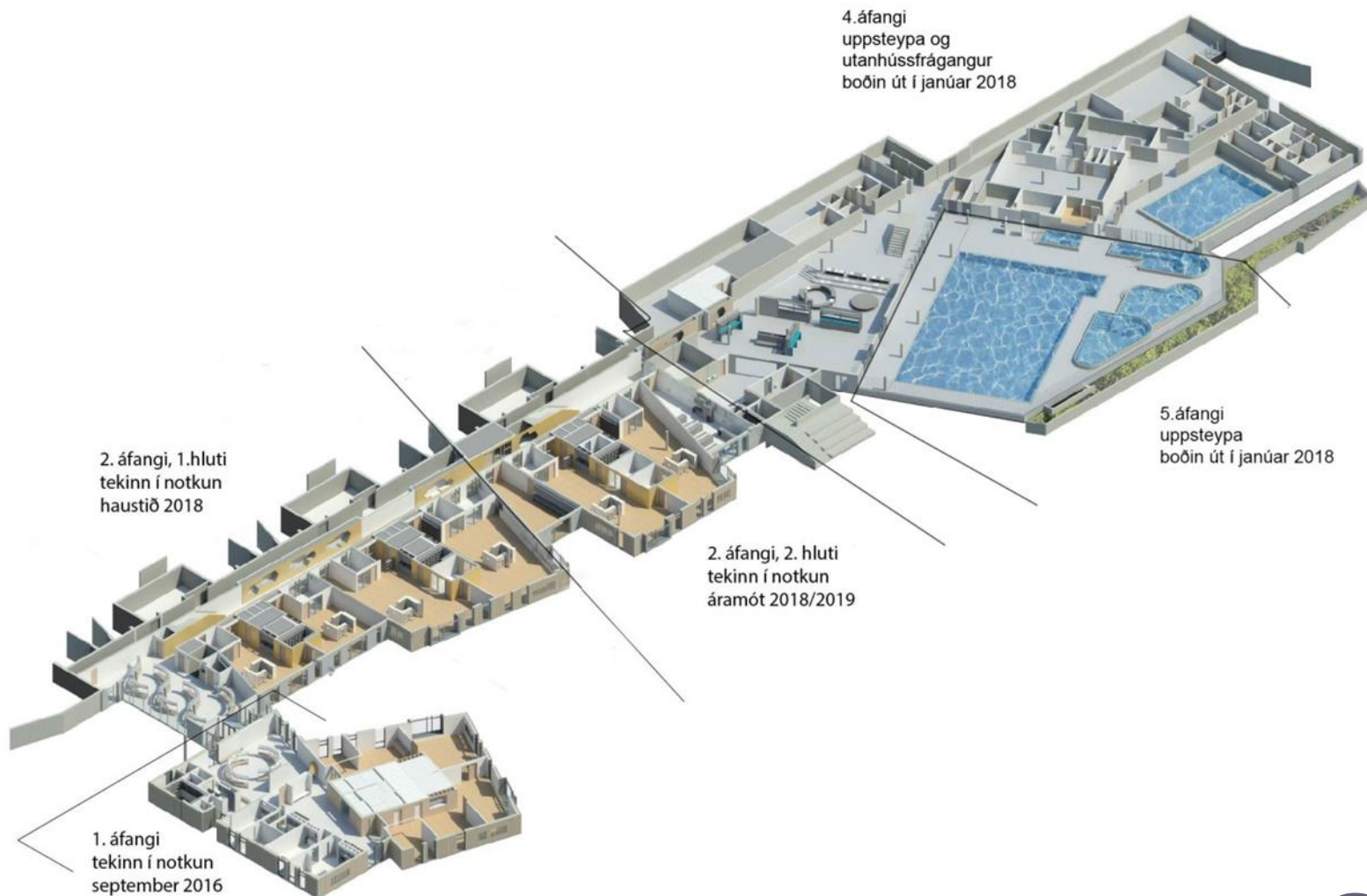
VERKLÝSING

Áframhaldandi framkvæmdir við Miðstöð skóla, menningar og íþróttar í Úlfarsárdal sem fela í sér uppsteypu og frágang á:

- Menningarmiðstöð og innisundlaug (4. áfangi)
- Útisundlaug og tilheyrandi laugarsvæði (5. áfangi)

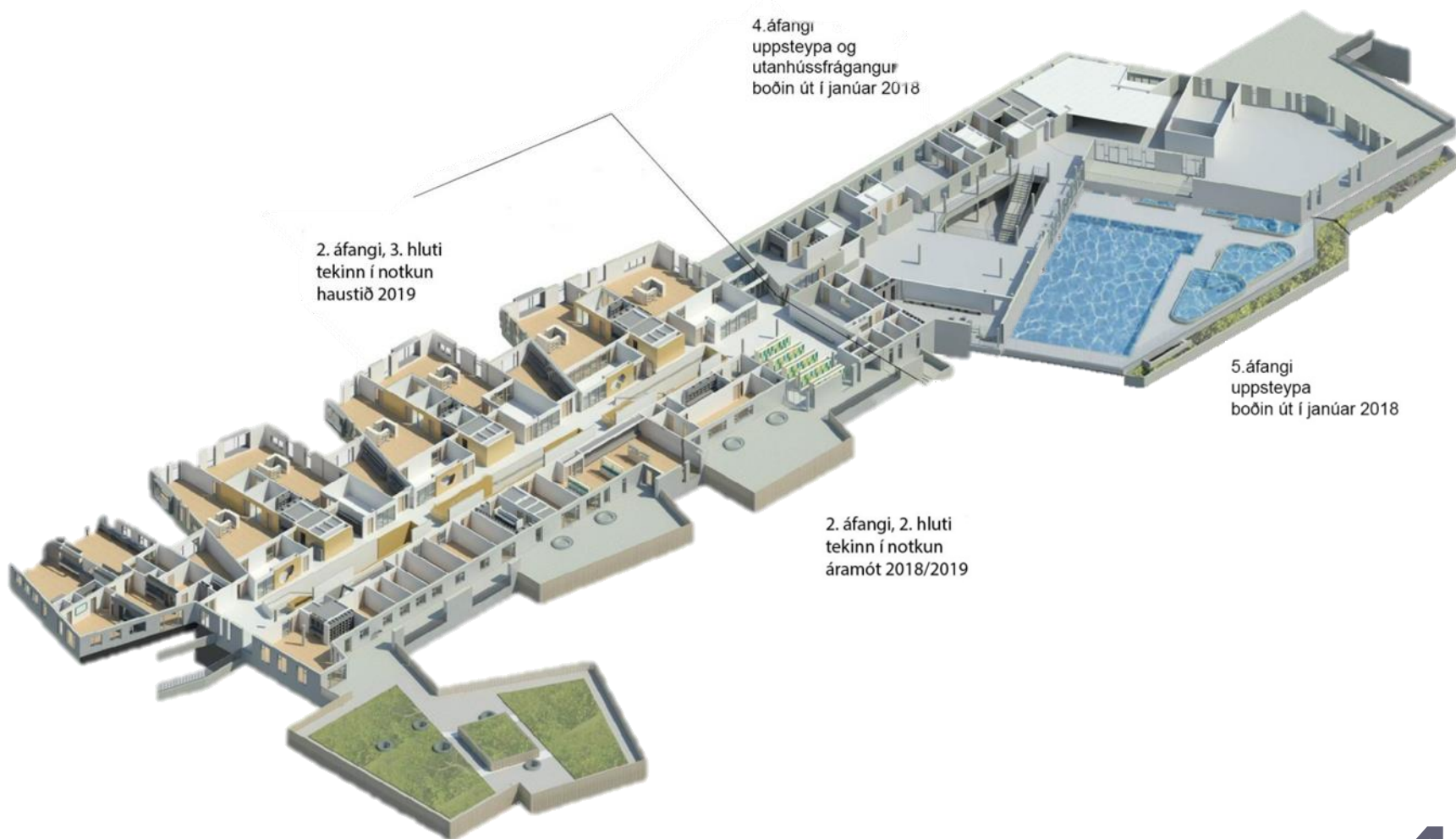
MIÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

ÁFANGASKIPTING – 1. HÆÐ



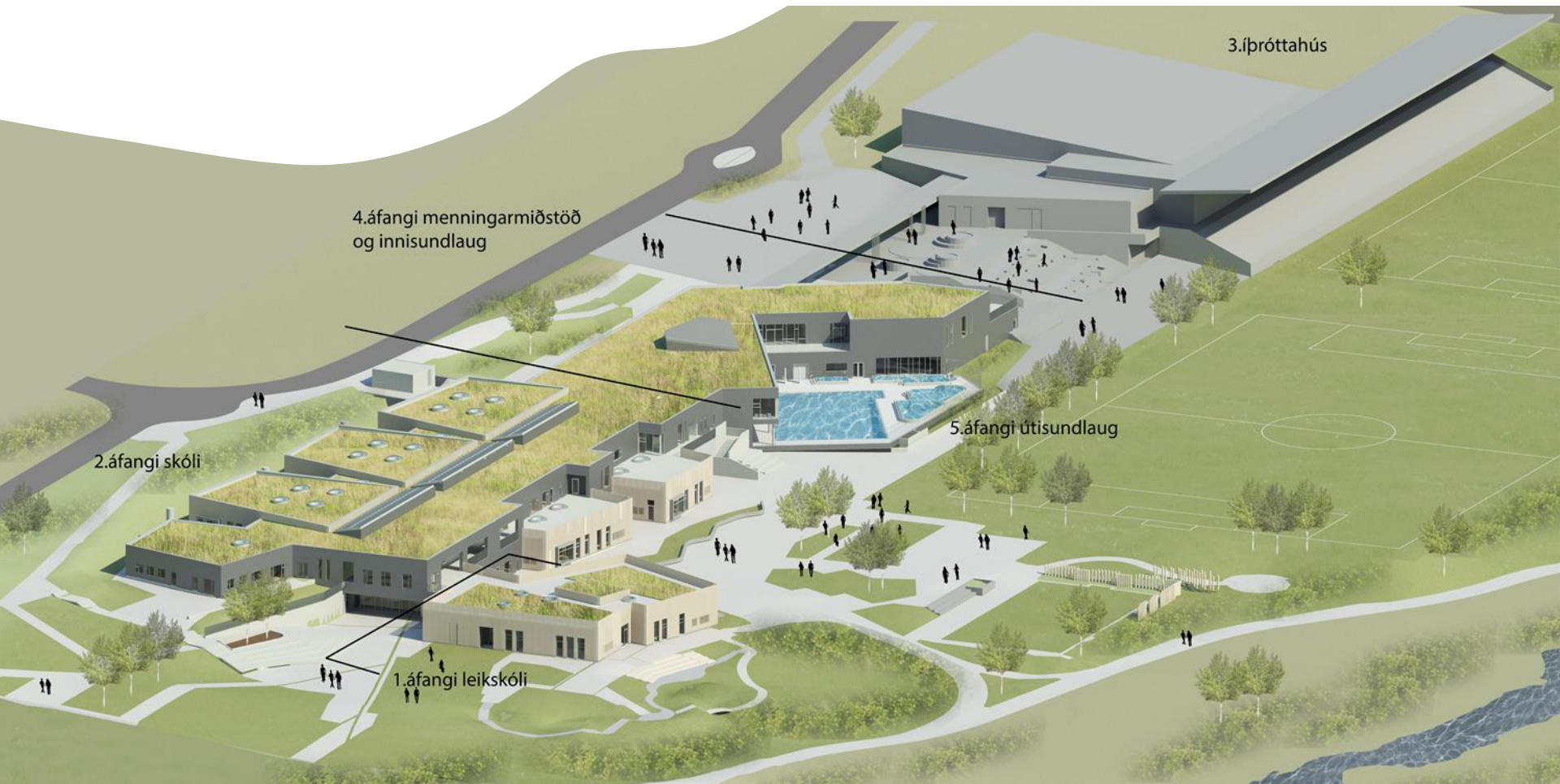
MIÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

ÁFANGASKIPTING – 2. HÆÐ



MIÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

ÁFANGASKIPTING



MÍÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

HORFT YFIR FRAMKVÆMDASVÆÐI 2. AFANGA



MÍÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

HORFT YFIR FRAMKVÆMDASVÆÐIÐ



MÍÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

HORFT YFIR FRAMKVÆMDASVÆÐIÐ



MIÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍPRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

HLUTVERK og MARKMIÐ

- Þegar byggingu Miðstöðvar skóla, menningar og íþróttaverður að fullu lokið mun miðstöðin hýsa leikskóla, grunnskóla, frístundastarf, menningarmiðstöð, almenningsbókasafn, inni- og útisundlaug og íþróttahús.
- Allur undirbúningur, hönnun og framvkæmd byggingarinnar hefur verið út frá vistvænum áherslum og mun bygging fá alþjóðlega vottun samkvæmt kröfum BREEAM umhverfisvottunarkerfisins.
- Umhverfispættir lúta að vistfræðilegu gildi lands eða svæðis og hvernig hægt er að viðhalda þeim gæðum. Einnig hvernig lágmarka má mengun og hámarka lífsgæði íbúa án þess að ganga á náttúrulegar auðlindir og stuðla þannig að sjálfbærni til framtíðar.

MIÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

KOSTNAÐUR OG FRAMKVÆMDATÍMI

- Áætlað er að framkvæmdir við 4. og 5. áfanga hefjist í apríl 2018
- Áætlaður kostnaður vegna 4. og 5. áfanga er 3.300 mkr.

MÍÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

4. ÁFANGI (MENNINGARMÍÐSTÖÐ OG INNILAUG)



MIDSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

4. ÁFANGI (MENNINGARMIDSTÖÐ OG INNILAUG)



MÍÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

5. ÁFANGI (ÚTISUNDLAUG OG LAUGARSVÆÐI)



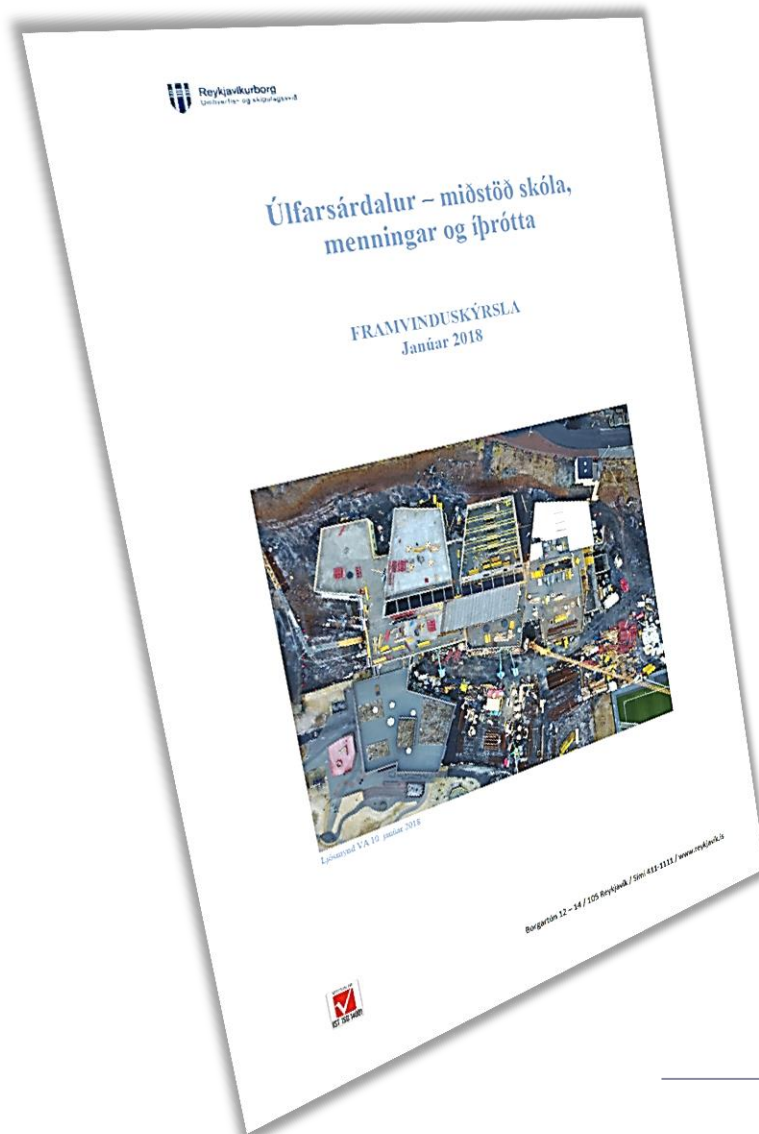
MIDSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

5. ÁFANGI (ÚTISUNDLAUG OG LAUGARSVÆÐI)



MIÐSTÖÐ SKÓLA MENNINGAR OG ÍÞRÓTTA Í ÚLFARSÁRDAL

FRAMVINDUSKÝRSLA



- Áætlaður heildarkostnaður er 11.775 mkr

TAKK
FYRIR



Umhverfis- og skipulagssvið
skrifstofa framkvæmda og viðhalds