



# Frístundamiðstöð í Árborg

## Forsögn



Janúar 2021

## Efnisyfirlit

1	Kröfulýsing.....	3
1.1	<b>AÐDRAGANDI.....</b>	<b>3</b>
1.2	<b>TILGANGUR OG HUGMYND AÐ FRÍSTUNDAMIÐSTÖÐ.....</b>	<b>3</b>
1.3	<b>UMFANG OG ÞÖRF .....</b>	<b>4</b>
1.4	<b>MARKMIÐ, GILDI OG STEFNUR. ....</b>	<b>4</b>
1.5	<b>HÖNNUNARFORSENDUR .....</b>	<b>5</b>
1.5.1	Rekstrar- og gæðakröfur.....	5
1.5.2	Notkun vistvænna- og endurnýtanlegra efna.....	5
1.5.3	Lýsing, rafmagn og smáspenna.....	5
1.5.4	Hljóðvist.....	6
1.5.5	Brunavarnir.....	6
1.5.6	Loftgæði.....	6
1.5.7	Algild hönnun.....	6
1.5.8	Starfsmannaráými.....	6
1.5.9	Lóð og umhverfi.....	6
2	Forsögn.....	7
2.1	<b>ALMENNT .....</b>	<b>7</b>
2.2	<b>ÞARFAGREINING.....</b>	<b>8</b>
2.2.1	Hagsmunaaðilar.....	8
2.2.2	Rýmisþörf.....	8
2.2.3	Staðsetning.....	11
3	Fjármál.....	13
3.1	<b>KOSTNAÐARÁÆTLUN .....</b>	<b>13</b>
3.2	<b>SALA EIGNA .....</b>	<b>13</b>
3.3	<b>REKSTRARKOSTNAÐUR.....</b>	<b>14</b>
3.4	<b>ANNAR REKSTRARKOSTNAÐUR .....</b>	<b>15</b>
4	Niðurstaða.....	15
4.1	<b>SAMANTEKT .....</b>	<b>15</b>
4.2	<b>TILLAGA.....</b>	<b>15</b>
5	Teikningar.....	16

## 1 Kröfulýsing

### 1.1 Aðdragandi

Starfshópur um uppbyggingu frístundamiðstöðvar var skipaður á fundi bæjarráðs Árborgar þann 17. September 2020.

Hópurinn skipa Arna Ír Gunnarsdóttir, bæjarfulltrúi, Sveinn Ægir Birgisson, varabæjarfulltrúi, Bragi Bjarnason, deildastjóri frístunda- og menningardeildar, Gunnar Eysteinn Sigurbjörnsson, frístunda- og forvarnafulltrúi og Atli Marel Vokes, sviðstjóri mannvirkja og umhverfissviðs.

Hlutverk hópsins var að móta tillögur ásamt gerð kostnaðaráætlunar að uppbyggingu frístundamiðstöðvar í Árborg með ítarlegri þarfagreiningu og forsögn um verkefnið sem lögð verði fyrir bæjarstjórn Árborgar.

Til grundvallar vinnu hópsins er skýrsla Braga Bjarnasonar um fýsileika þess fyrir Sveitarfélagið Árborg að ráðast í uppbyggingu frístundamiðstöðvar í Árborg.

### 1.2 Tilgangur og hugmynd að frístundamiðstöð

Grunnhugmyndin að frístundamiðstöðinni á Selfossi er að búa til aðstöðu og umhverfi til að bæta frístundabjónustuna við íbúa og bjóða upp á enn fjölbreyttari möguleika en standa nú til boða. Sveitarfélagið Árborg styður vel við íþrótt- og frístundastarfið á svæðinu og stefna bæjarstjórnar Árborgar hefur verið að finna leiðir til að bæta starfseminna, nýta fjármagn vel og skilgreina framtíðarsýnina með skipulagðri uppbyggingu mannvirkja og heildarstarfseminnar fremur en skammtímalausna. Með byggingu frístundamiðstöðvar verður til aðstaða fyrir frístundastarf án aðgreiningar, þar sem mismunandi hópar barna og fullorðinna koma saman og veita hvort öðru stuðning og fræðslu.

Meginmarkmiðið er að byggja hagkvæma og vel útfærða byggingu sem mætir þörfum metnaðarfulls frístundastarfs. Þar verður litið til þess að byggingin verði hagkvæm í rekstri og stefnt að því bygging verði viðhaldslítill og að skipulag verði með þeim hætti að samnýting á milli stofnana verði góð.

Þær stofnanir sem gætu nýtt frístundamiðstöð eru:

- Félagsmiðstöðin Zelsíuz
- Ungmennahúsið Pakkhúsið, þjónusta fyrir ungt fólk 16 ára og eldri
- Frístundaklúbburinn Kotið, frístundastarf einstaklinga með fötlun í 5. -10.bekk
- Frístundaklúbburinn Kópurinn, frístundastarf einstaklinga með fötlun í framhaldsskóla
- Frístundaklúbburinn Selurinn, frístundastarf einstaklinga með fötlun 16 ára og eldri
- Nýr frístundaklúbbur fyrir 10-16 ára
- Frístundaheimili fyrir 3. - 4.bekk, safnfrístund
- Skátafélagið Fossbúar
- Auðlindin og Verum virk, virkniúrræði fyrir ungmenni 16 – 18 ára
- Frístundaklúbburinn Strókur
- Rafíþróttadeild Ungmennafélagsins Selfoss
- Vinnuskóli, sumarstarf og aðstaða fyrir sumarstarfsfólk
- Ýmis sumarnámskeið fyrir börn
- Aðstaða til námskeiða fyrir börn og foreldra
- Aðstaða til fundarhalda fyrir félagasamtök.

### 1.3 Umfang og þörf

Sveitarfélagið Árborg hefur vaxið um nærri 30% á síðastliðnum 5 árum en núna eru rétt rúmlega 10.000 íbúar í Árborg. Notendum þessara stofnana sem færu inn í nýja frístundamiðstöð hefur fjölgað í takti við íbúabróunina. Ákveðnar stofnanir líkt og frístundaklúbburinn Kotið og Kópurinn ásamt skátafélaginu eru í talsverðum vandræðum í dag og geta ekki tekið við fleiri notendum eða bætt við nýjungum í starfið sem minnkar áreiðanleika þjónustunnar, hamlar nauðsynlegri frampróun og hefur þar af leiðandi áhrif á heildargæði þjónustunnar.

### 1.4 Markmið, gildi og stefnur.

Markmiðið er að byggja frístundamiðstöð sem mætir þörfum metnaðarfulls frístundastarfs sveitarfélagsins Árborgar. Við undirbúning, hönnun, byggingu og rekstur á frístundamiðstöð skal horfa til eftirfarandi atriða.

- Að vellíðan og öryggi barna sé haft í forgrunni.
- Að uppfylla gildandi lög og reglugerðir sem eiga við um frístundamiðstöð.
- Að uppfylla gildi og stefnur Árborgar.
- Að geta sinnt betur snemmtækri íhlutun.
- Að frístundastarfsemi verði undir einu þaki.
- Að einfalda og bæta frístundastarfsemi.
- Að auka samstarf sviða og eininga sem sinna frístundastarfsemi.
- Að tryggja gott og heilsusamlegt vinnuumhverfi.
- Að byggja hagkvæma byggingu með lágmarks viðhaldskostnaði.
- Að eiga möguleika á að áfangaskipta uppbyggingu.
- Að eiga góða vinnuaðstöðu fyrir stjórnendur og annað starfsfólk.
- Að útbúa gott og heilsusamlegt vinnuumhverfi til framtíðar.
- Að hanna húsnæði með þeim hætti að einfalt sé að stækka síðar.
- Að lækka rekstrarkostnað við frístundastarf.
- Að tengja starfsemi sem fer fram innandyra við útisvæði.
- Að hámarka nýtingu á fjárfestingu.

Starfshópur um uppbyggingu á frístundamiðstöð hefur sett saman eftirfarandi gildi fyrir verkefnið.

#### **Gleði - Hagsýni - Framsýni**

**Gleði** - Sveitarfélagið Árborg vill bjóða upp á aðstæður fyrir starfsmenn og notendur sem ýta undir jákvætt hugarfar, hvetja til faglegra vinnubragða, efla sköpunargleði og liðsheild.

**Hagsýni** - Sveitarfélagið Árborg ætlar að vinna að hagkvæmni í framkvæmdum og rekstri þannig að fjármunir samfélagsins nýtist sem best og íbúar fái framúrskarandi þjónustu á öllum sviðum

**Framsýni** - Sveitarfélagið Árborg horfir til framtíðar með þjónustubörf íbúanna að leiðarljósi.

Eftirfarandi stefnur Sv. Árborgar eiga við um frístundamiðstöð

- Forvarnarstefna
- Íþrótt- og frístundarstefna
- Menntastefna

## 1.5 Hönnunarforsendur

Leiðarstef verkefnis eru eftirfarandi, sem hönnuðir skulu hafa í forgrunni við hönnun frístundamiðstöðvar.

- Aðstaða fyrir alla
- Þekktar lausnir og útfærslur
- Hógvær og lágstemmd bygging
- Sveigjanlegt og heilsusamlegt innanrymi

Líta þarf til þess að byggingin verði hagkvæm í rekstri s.s. ræstingu og viðhaldi með áherslu á að útveggjahlæðning verði úr endingargóðum efnum sem þurfa ekki mikið viðhald.

Leggja skal áherslu á að hljóðvist, lýsing og loftgæði verði sem best og að aðgengismál séu ávallt eins og best verður á kosið, hvort sem heldur innan byggingar eða á lóð. Byggingin skal í heild sinni falla vel að umhverfi sínu og lögð skal áhersla á samtengingu milli frístundastarfs, náttúru, umhverfis og samfélags.

Framfylgja skal þeim lögum og reglugerðum sem um framkvæmd sem þessa gilda og eru hér á eftir listaðar upp þær helstu, en upptalningin er þó ekki tæmandi og skulu hönnuðir leggja fram allar þær hönnunarforsendur sem munu liggja til grundvallar hönnunar mannvirkisins við upphaf hönnunar.

- Núgildandi byggingarreglugerð.
- Lög nr. 46/1980, um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum.
- Reglugerð nr. 657/2009, um gerð og búnað grunnskólahúsnaðis og skólalóða.
- Reglugerð nr. 724/2008, um hávaða.
- Reglugerð nr. 921/2006, um varnir gegn álagi vegna hávaða á vinnustöðum.

### 1.5.1 Rekstrar- og gæðakröfur

Byggingu skal hanna með það að markmiði að rekstrar- og viðhaldskostnaður mannvirkis til framtíðar verði lágmarkaður. Þannig skal vanda til verka þegar horft er til efnisvals. Íburður í mannvirkinu skal vera í lágmarki og horft skal til hagkvæmra, þekktra og áreiðanlegra lausna, hvort sem um er að ræða klæðningar innan- og utanhúss, yfirborðsefni á gólfum, veggjum, loftum, búnaði og annars sem verður hluti af byggingu.

Horfa skal til hagstæðs rekstrarkostnaðar þegar kemur til þátta eins og lýsingar, loftræsingar, hitakerfis, snjóbræðslukerfi er lúta að orkunýtingu byggingarinnar. Hönnuðir skulu leita lausna til að draga eftir fremsta megni úr orku- og vatnsnotkun svo hitunarkostnaður verði sem lægstur. Horft verði til þess að nálgast og nýta sem mest náttúrulega loftræsingu með það að markmiði að draga úr rekstrarkostnaði þess þáttar.

### 1.5.2 Notkun vistvænna- og endurnýtanlegra efna

Við hönnun og framkvæmd skal stuðlað að notkun umhverfisvænna og endurnýtanlegra efna eins og kostur er. Hönnuðir skulu horfa til þess við hönnun og efnisval að hægt sé að fá bygginguna Svansvottaða.

### 1.5.3 Lýsing, rafmagn og smáspenna

Samspil milli raflýsingar og náttúrulegrar birtu á að skapa aðlaðandi og vinalagt andrúmsloft þar sem fólki og börnum líður vel. Hönnun byggingar og staðsetning glugga skal vera þannig að hægt sé að nýta dagsljós sem allra mest og að stjórnun lýsingar gerist á viðkomandi stað. Einnig er gerð er krafa um góða útilýsingu. Umhirða og viðhald ljósa skal vera einfalt en af góðum gæðum og skal led-lýsing verða notuð eins og kostur er.

#### 1.5.4 Hljóðvist

Bygging skal þannig hönnuð og byggð að heilsu og innra umhverfi sé ekki spillt af völdum hávaða og óþægindum af hans völdum sé haldið í lágmarki. Markmiðið er að tryggja eins góða hljóðvist og frekast kostur er. Þegar kemur að kröfum um hljóðvist eins og segir til um í reglugerð er mikilvægt að gera ýtrustu kröfur og sérstaklega hvað varðar fjölnota rými.

#### 1.5.5 Brunavarnir

Miklar kröfur eru gerðar til brunavarnakerfis byggingar sem hýsir starfsemi sem þessa og tryggja skal að bygging uppfylli þær kröfur sem kveðið er á um í byggingar- og eldvarnar reglugerðum varðandi sjálfvirkt vatnsúðakerfi, brunaslöngur, slökkvitæki, neyðarútganga og annað.

Huga þarf vel að brunahólfun byggingarinnar, brunapoli burðarvirkja og klæðninga og að vel sé séð fyrir flóttaleiðum úr byggingunni og þá þarf líka að huga sérstaklega að öruggu svæði fyrir hreyfihamlaða.

#### 1.5.6 Loftgæði

Stefnt skal að því að hafa loftræsinguna sem mest náttúrulega en mögulega verður að koma upp vélrænni loftræstingu á álagssvæðum. Sérstakar ráðstafanir skal gera í hönnun til að koma í veg fyrir sveppamyndun vegna raka. Mikilvægt er að hönnuðir bendi á tillögur að auknum kröfum hvað varðar loftgæði, einkum á þeim stöðum í húsi þar sem búast má við að mikill raki berist í hús.

#### 1.5.7 Algild hönnun

Hanna skal bygginguna samkvæmt hugmyndafræði algildrar hönnunar (hönnun fyrir alla – aðgengi fyrir alla). Algild hönnun skal tryggja að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun bygginga á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr byggingu, jafnvel við óvenjulegar aðstæður t.d. eldsvoða. Koma skal fyrir rafdrifnum hurðum á öllum meginumferðaræðum byggingar. Að lágmarki skal vera eitt salerni á hverri hæð fyrir hreyfihamlaða, í hverjum áfanga og skal einnig gera ráð fyrir sturtu inni á salerni.

#### 1.5.8 Starfsmannarými

Starfsmannaaðstaðan á að stuðla að farsælli blöndun og samstarfi þeirra hópa sem starfa í byggingunni. Gert er ráð fyrir að öll aðstaða starfsfólks sé sem mest samliggjandi. Mikilvægt er að staðsetning starfsmannarýmis sé á miðlægum stað í byggingunni og aðgengi fyrir starfsfólk, gesti og gangandi sé gott. Í starfsmannaaðstöðu verði munaskápar og fatahengi. Til staðar verði búningaástaða með sturtu fyrir það starfsfólk sem kys að nýta sér umhverfisvænar samgöngur eins og t.d. hjólréiðar.

#### 1.5.9 Lóð og umhverfi

Við hönnun lóðar þarf að taka mið af mismunandi þroska barna til þess að fjölbreytt tækifæri til eflingar hreyfiþroska séu til staðar og huga skal sérstaklega að aðgengismálum og öruggu svæði fyrir hreyfihamlaða.

Við hönnun á aðkomu og bílastæðum skal gera ráð fyrir nokkrum fjölda bíla á álagstímum. Þannig skal ganga frá að umferð og tímabundin stöðvun bifreiða skuli ganga auðveldlega fyrir sig svo að öryggi gangandi sé tryggt. Huga þarf vel að tengslum og aðlögun byggingarinnar við náttúru, umferða- og bílastæðamál, almenningssamgöngur, grænna svæða og gönguleiða sem sett eru fram í gildandi skipulagi.

Nauðsynlegt er að ákveða staðsetningu bílastæða í samræmi við áfangaskiptingu hússins. Ríka áherslu þarf að leggja á að samgöngur á lóð séu greiðar, sérstaklega gönguleiðir.

## 2 Forsögn

### 2.1 Almennt

Staðan í dag er sú að húsnæðið sem Frístundaklúbburinn Kotið hefur verið í frá 2013 er orðið allt of lítið og hefur í raun frá upphafi verið óhentugt fyrir þá starfsemi. Aðstaðan er ekki að mæta nægjanlega vel þörfum þeirra barna sem sækja Kotið sem eru fjölbreyttur hópur með mismunandi þarfir. Sumir notast við hjálpartæki líkt og hjólastóla og er því mikilvægt að aðgengi sé gott svo þeir einstaklingar séu fullgildir þátttakendur í starfi Kotsins og í samfélaginu. Að auki er orðin afar mikil þörf á frístundaklúbbi fyrir 10-16 ára gömul börn sem uppfylla ekki skilyrði til að fara í Kotið en þurfa sannarlega á stuðningi að halda. Þessar tvær stofnanir eru í neyð og ekki er valkostur að gera ekki neitt.

Í september 2020 var stofnaður þverfaglegur vinnuhópur sem var ætlað að skoða málefni barna á aldrinum 10-16 ára með fjölþættan vanda annars vegar og hins vegar aðstæður og starfsumhverfi Kotsins. Þessi vinnuhópur skilaði af sér greinargerð og minnisblaði þann 16. október síðastliðinn. Í minnisblaðinu kemur meðal annars fram eftirfarandi:

*“..... Það er ljóst að húsnæði Kotsins er óviðunandi með tilliti til aðstöðu til að mæta þörfum þeirra barna sem sækja Kotið sem eru fjölbreyttur hópur með mismunandi þarfir. Sumir notast við hjálpartæki líkt og hjólastóla og er því mikilvægt að aðgengi sé gott svo þeir einstaklingar séu fullgildir þátttakendur í starfi Kotsins og í samfélaginu.”*

*“..... Því til viðbótar fékk húsnæðið nánast falleinkunn í nýlegri úttekt á loftgæðum sem er með öllu óboðlegt þeim börnum sem sækja Kotið sem sum hver eru með undirliggjandi sjúkdóma og því viðkvæmari fyrir. Við slíkt verður ekki unað og því mikilvægt að brugðist verði við fljótt og vel og fundið nýtt húsnæði fyrir frístundaklúbbinn Kotið.”*

*“..... Fjölskyldusvið Árborgar hefur lagt áherslu á snemmtæka íhlutun í sinni stefnu, að gripið sé inn í vanda barna og fjölskyldna þeirra eins fljótt og auðið er ef þörfin er til staðar. Það er því ekki í samræmi við þær áherslur að við að við getum ekki veitt börnum í vanda þá grunnþjónustu sem þau eiga rétt á, aðgengi að frístundum með sínum jafningjum. Nýleg félagsþjónustulög leggja auk þess nú ríkari skyldur á sveitarfélög að öllum börnum standi frístundaúrræði til boða. Núverandi húsnæði frístundaklúbbsins Kotsins er of lítið fyrir þann fjölda barna sem nú þegar sækja Kotið og því ekki mögulegt að veita börnum með fjölþættan vanda möguleika á að sækja úrræðið. Að lágmarki 14 börn með fjölþættan vanda á aldrinum 10-16 ára munu þannig ekki fá að nýta þjónustu Kotsins haustið 2021.”*

Stefnt er að því að hefja starfsemi nýs frístundaklúbbs haustið 2021 í tímabundnu húsnæði en ljóst er að það húsnæði mun engan veginn henta þesskonar starfsemi. Að auki mun Kotið halda áfram sínu starfi í núverandi húsnæði sem í dag uppfyllir ekki skilyrði starfseminnar og er allt of lítið.

Bygging Frístundamiðstöðvar getur leyst úr þeim húsnæðisvanda sem lýst er hér að ofan sem og gert rekstur þessara stofnanna faglegri og hagkvæmari með því að sameina hann undir einu þaki.

## 2.2 Þarfagreining

### 2.2.1 Hagsmunaaðilar

Rætt var við yfirmenn allra þeirra stofnana sem gætu farið inn í frístundamiðstöð og farið yfir hugmyndina, staðsetningu og möguleikana sem myndu skapast ef að byggingu yrði.

### 2.2.2 Rýmisþörf

Niðurstaða á greiningu á rýmisþörf var að frístundamiðstöð þyrfti að vera að lágmarki um 1.700 m<sup>2</sup> að stærð.

Þegar rýmisþörf var metin, var tekið mið af stærð núverandi húsnæðis ásamt því að farið var eftir viðmiðum frá Reykjavíkurborg fyrir frístundarstarf fyrir börn með fötlun og almennt frístundarstarf.

Hver endanleg stærð verður ræðst ekki fyrr en þegar hönnun fer af stað en það kemur ekki í ljós fyrr en byrjað er að útfæra rýmin, ganga o.s.frv. hvernig nýta má þau á sem bestan hátt og þá einna helst hvernig sem best nýting fæst á milli stofnana á sameiginlegum rýmum.

Stofnun	m <sup>2</sup>
Félagsmiðstöð / Vinnuskóli	150
Ungmennahús	50
Frístundaklúbburinn Kotið	150
Frístundaklúbburinn Kópurinn	100
Frístundaklúbburinn Selurinn	40
Nýr frístundaklúbbur	60
Auðlindin og verum virk	130
Frístund fyrir 3. - 4. bekk	80
Klúbburinn Strókur	80
Rafíþróttadeild Umf. Selfoss	80
Skátafélagið Fossbúar	150
<b>Sameiginleg rými</b>	
- Skrifstofur og fundarrými	120
- Listasmiðja	50
- Eldhús	80
- Fjölnotalalur	200
- Tæknirými	40
- Önnur rými	160
<b>Heildar þörf</b>	<b>1.720</b>

Við skoðun á áætlaðri rýmisþörf fyrir frístundarbyggingu kom upp sú hugmynd að byggja svokallaða tengibyggingu á milli áfanga þar sem fljótlega var ljóst að ef að hægt ætti að vera að ráðast í byggingu frístundamiðstöðvar þyrfti það að gerast í áföngum.



En með því að byggja tengibyggingu á milli áfanga nást fram þrír mikilvægir þættir.

1. Þegar áfangi 2 er byggður þá er auðvelt að skilja á milli vinnusvæðis og útisvæðið fyrir frístundarstarf ásamt því að ónæði frá byggingarframkvæmdum er haldið í lágmarki á starfsemi frístundamiðstöðvar.
2. Með því að byggja tengibyggingu sem einfalda og hálf upp hitaða byggingu fæst stórt sameiginlegt rými með mun lægri byggingarkostnað heldur en fyrir hefðbundna byggingu.
3. Millibygging gæti verið það rými sem gerði það að verkum að önnur rými frístundamiðstöðvara gætu tekið við auknum fjölda iðkenda, þegar fram líður án þess að ráðast þyrfti í stækkun á frístundamiðstöð.

Millibyggingu mætti til dæmis nýta undir klifurvegg og dýnugólf, tónleikahald, svæði fyrir leiki og listsköpun sem nýtist yfir daginn í starfi hjá frístundaklúbbum, frístundaheimili og fleiri stofnunum ásamt því að dagmómmur og svokallaðir mömmumorgnar gætu nýtt bygginguna þegar illa viðrar, á þeim tíma sem hún væri ekki í annarri notkun.

Þar sem að um mikla fjárfestingu er að ræða væri hægt að byggja frístundamiðstöð upp í áföngum sem aðlagðir væru að þeirri þörf sem liggur fyrir.

Helstu þættirnir sem litið er til þegar ákveða skal hvaða starf og stofnanir eigi að fara saman inn í frístundamiðstöð og þá í hvaða áfanga eru hvernig þessi mismunandi starfsemi passar saman, hversu mikið af húsnæði í eigu Árborgar losnar við þessa tilfærslu og að húsnæðið nýtist sem best og sem lengst yfir daginn.

Með því að hafa þessa þætti í huga þá er mælt með að í fyrsta áfanga verði frístundaklúbbarnir Kotið og nýr frístundaklúbbur fyrir 10 – 16 ára en þeir eru að jafnaði opinir á milli kl. 12:30 og 16:30 alla virka daga. Auk þeirra væri það virkniúrræðið Auðlindin sem er opin á milli kl. 08:00 og 14:00 alla virka daga og Klúbburinn Strókur sem er opinn á milli kl. 08:00 og 15:00 mánudaga – fimmtudaga. Mesta álagið hjá þessum tveimur starfsstöðum er þó fyrir hádegi. Að auki er eldaður matur í hádeginu á báðum þessum stöðum sem býður upp á samstarf þeirra á milli. Í dag er Auðlindin í leiguhúsnæði í Gagnheiðinni og Strókur er í einbýlishúsi á Skólavöllum og þannig væri hægt að losa tvö húsnæði með færslu á þessum tveimur einingum.

Fimmta einingin sem mælt er með að koma inn í þennan fyrsta áfanga er Skátafélagið Fossbúar. Þeirra starfsemi fer aðallega fram eftir kl. 16:30 þrjá daga vikunnar í dag og hefðu þannig aðgang að öllum sérrýmum hússins á þeirra starfstíma. Með færslu þeirra inn í frístundamiðstöðina myndi losna um “Glaðheimalóðin” að Tryggvagötu 36.

Sjötta einingin sem færi aðallega fram á morgnana væri úrræði fyrir börn í grunnskólum sveitarfélagsins sem eru með skólaforðun eða á annan hátt eru ekki að finna sig innan skólanna. Þannig væri hægt að keyra sameiginlegt úrræði fyrir alla skólana í sveitarfélaginu í þessu húsnæði. Sjöunda starfsemin sem færi fram í þessum fyrsta áfanga eru öll þau námskeið sem fjölskyldusvið stendur fyrir. Hingað til hafa þau oftast farið fram í sölunum á 3 hæð Ráðhússins. Vegna breytinga í Ráðhúsinu er mælt með að þessi námskeið færist inn í Frístundamiðstöðina. Þessi námskeið eru að fara fram síðdegis (16:30-19:00) eða á kvöldin eftir kl. 19:00.

Hér er verið að viðra fyrstu hugmyndir að áfangaskiptingu en á hönnunarstigi þarf að skoða betur og útfæra hvernig uppbyggingu væri best fyrir komið svo að sem minnst rask verði á starfsemi frístundamiðstöðvar á uppbyggingartímanum ásamt því að skoða hvernig fjárfesting rúmast innan fjárheimilda.

**Áfangi 1 – 800 m<sup>2</sup>:** Verkefni sett af stað í febrúar 2021 og starfsemi hæfist haustið 2022.

Eftirfarandi stofnanir myndu hefja starfsemi í fyrsta áfanga.

- Frístundaklúbburinn Kotið
- Frístundaklúbburinn Strókur
- Nýr frístundaklúbbur fyrir 10-16 ára
- Auðlindin og verum virk
- Skátafélagið Fossbúar
- Námskeið á vegum fjölskyldusviðs

**Áfangi 2 - 800 m<sup>2</sup> + tengibygging:** Undirbúningur af stað í janúar 2023 og starfsemi hæfist haustið 2024.

Eftirfarandi stofnanir myndu hefja starfsemi í öðrum áfanga.

- Félagsmiðstöðin Zelsíuz
- Frístundaheimili fyrir 3. - 4.bekk, safnfrístund
- Frístundaklúbburinn Kópurinn
- Frístundaklúbburinn Selurinn
- Rafíþróttadeild Umf. Selfoss
- Ungmennahúsið Pakkhúsið
- Vinnuskóli, sumarstarf og aðstaða fyrir sumarstarfsfólk

**Áfangi 3:** Á þessu stigi var ekki skoðað hvaða starfsem kæmi til með að vera í þessum áfanga heldur eingöngu var horft til þess að eiga möguleika á að stækka síðar. En frumskoðun á legu og stærð bygginga gerir það að verkum að hægt er að stækka frístundarmiðstöð um t.d 800 m<sup>2</sup> eða meira, ef að lóð A verður fyrir valinu, sem fjallað er um í valkostagreiningu fyrir mögulega staðsetningu.

### 2.2.3 Staðsetning

Eftirfarandi staðsetningar voru skoðaðar og metnar út frá ákveðnum matsþáttum sem taldir voru skipta höfðumálið varðandi vali á staðsetningu frístundamiðstöðvar.

- A: Íþróttasvæði við Langholt vestur, við kastvöll
- B: Íþróttasvæði við Langholt austur
- C: Glaðheima lóðin
- D: Gagnheiði 1
- E: Lóð við Stekkjaskóla



Mynd 1 Mögulegar staðsetningar

Matsþættir voru eftirfarandi og þegar verið var að meta þáttinn miðsvæðis var horft til þess að „miðja“ Selfoss væri hringtorgið *Langholt - Tryggvagata*.

- Vera miðsvæðis
- Fjarlægð frá grunn- og framhaldsskóla
- Rými fyrir stækkun síðar
- Tenging við göngustígakerfi
- Tenging við almenningssamgöngur
- Nálægð við stofngötu
- Í samræmi við skipulag
- Tenging við opin svæði
- Hagsmunaaðilar

Í töflu hér að neðan má sjá niðurstöðu valkostagreiningar þegar allir matsþættir hafa sama vægi.

Frístundamiðstöð - Valkostagreining á framtíðar staðsetningu						
Einkunargjöf valkosta						
Valkostum gefin einkunn á bilinu 0 - 10						
Vægisstuðull* Eiginleikar metnir jafnt						
Matsþættir	Vægisstuðull matsþátta	Staðsetning A	Staðsetning B	Staðsetning C	Staðsetning D	Staðsetning E
Vera miðsvæðis	10	9	9	9	8	3
Fjarlægð frá grunn- og framhaldsskóla	10	7	6	6	8	3
Rými fyrir stækkun síðar	10	8	10	5	6	10
Tenging við göngustígakerfi	10	9	8	7	9	6
Tenging við almenningssamgöngur	10	9	8	9	7	7
Nálægð við stofngötu	10	10	10	10	10	9
Í samræmi við skipulag	10	10	3	6	6	6
Tenging við opin svæði	10	9	10	8	6	6
Hagsmunaaðilar	10	9	9	5	7	9
Summa		800	730	650	670	590
Hámarkseinkun (Fullt hús)		900	900	900	900	900
Einkun 0-100%		88,9	81,1	72,2	74,4	65,6

Tafla 1 Valkostagreining án vægis

Í töflu hér að neðan má sjá niðurstöðu valkostagreiningar þega matsþáttum var gefið vægi m.v mikilvægi þeirra, að mati starfshóps.

Frístundamiðstöð - Valkostagreining á framtíðar staðsetningu						
Einkunargjöf valkosta						
Valkostum gefin einkunn á bilinu 0 - 10						
Vægisstuðull* Matsþáttum gefið vægi m.v mikilvægi						
Matsþættir	Vægisstuðull matsþátta	Staðsetning A	Staðsetning B	Staðsetning C	Staðsetning D	Staðsetning E
Vera miðsvæðis	9	9	9	9	8	3
Fjarlægð frá grunn- og framhaldsskóla	10	7	6	6	8	3
Rými fyrir stækkun síðar	8	8	10	5	6	10
Tenging við göngustígakerfi	10	9	8	7	9	6
Tenging við almenningssamgöngur	9	9	8	9	7	7
Nálægð við stofngötu	8	10	10	10	10	9
Í samræmi við skipulag	5	10	3	6	6	6
Tenging við opin svæði	9	9	10	8	6	6
Hagsmunaaðilar	10	9	9	5	7	9
Summa		687	648	564	587	506
Hámarkseinkun (Fullt hús)		780	780	780	780	780
Einkun 0-100%		88,1	83,1	72,3	75,3	64,9

Tafla 2 Valkostagreining með vægi

Niðurstaðan var að staðsetning A: Íþróttasvæði við Langholt vestur, við kastvöll væru hentugust undir frístundamiðstöð.

## 3 Fjármál

### 3.1 Kostnaðaráætlun

Helstu forsendur kostnaðaráætlunar eru eftirfarandi og um er að ræða frumkostnaðaráætlun sem gerð er áður en að hönnun hefur farið fram með vikmörkum uppá +/- 25 %.

#### Bygging:

- Tveggja hæða bygging
- Klætt að utan með áklæðningu
- Einföld og látlaus bygging
- 2x WC á hvorri hæð
- 1x WC fyrir hreyfihamlaða á hvorri hæð
- Eldhúsaðstaða
- Ál-tré eða álguggar
- Aðal byggingar 800 m<sup>2</sup> að grunnfleti og 1.600 m<sup>2</sup> í heild
- Tengibygging 250 m<sup>2</sup>
- Lóðafrágangur
- Fastar innréttingar

#### Tengibygging:

- Hálfupphituð bygging
- Þak klætt með yleiningum
- Límtrés burðarvirki
- Veggir klæddir með ylplasteiningum og gluggum
- Brú milli áfanga 1 og 2
- Steypt botnplata með hitalögnum í

Kostnaðaráætlun - Nákvæmni +/- 25 %				
Áfangi	Byggingarluti	Stærð m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr. með vsk
1	Bygging	800	550.000	440.000.000
2	Bygging	800	550.000	440.000.000
2	Tengibygging	250	220.000	55.000.000
	<b>Samtals</b>	<b>1.850</b>		<b>935.000.000</b>

Tafla 3 Kostnaðaráætlun

### 3.2 Sala eigna

Verði ráðist í framkvæmdir við byggingu á nýrri frístundamiðstöð skapast tækifæri til að selja eignir fyrir allt að 230 millj. kr. Forsendur fyrir verðmati á Tryggvagötu 36 er að deiliskipulagi verði breytt undir fjölbýli til að auka virði lóðarinnar en húsnæðið sjálft, í því ástandi sem það er í dag er mjög lítið. Verðmatið á Austurvegi 2a er öll byggingin fyrir utan þann hluta sem jarðskjálftamiðstöðin er í dag.

Eign	kr.	Seld í áfanga
Skólavellir 1	43.000.000	1
Tryggvagata 36	77.000.000	1
Austurvegur 2a	110.000.000	2
<b>Samtals</b>	<b>230.000.000</b>	

Tafla 4 Sala eigna

### 3.3 Rekstrarkostnaður

Þegar verið er að fjalla um rekstrarkostnað er einungis verið að horfa á þann kostnað sem viðkomandi stofnanir greiða í leigu á ári fyrir húsnæði. Leiga er ýmist greidd til ytri aðila eða til eignarsjóðs Árborgar (innri leiga), fyrir eignir sem eru í eigu sveitarfélagsins.

Varðandi rekstrarkostnað þá er í innri leigu gert ráð fyrir lágmarks viðhaldskostnaði en ljóst er að þar sem um er að ræða gamlar fasteignir þá mun viðhaldskostnaður hækka á næstu árum ásamt því að þegar er uppsöfnuð viðhaldspörf sem ekki er gert ráð fyrir í innri leigu.

Í töflu 5 má sjá rekstrarkostnað á ári vegna þeirra bygginga sem eru í notkun í dag undir frístundarstarf og gætu farið inn í nýja frístundamiðstöð.

Frístundastarf í dag	
	kr. á ári
Innri leiga	22.000.000
Ytri leiga	10.000.000
	<b>32.000.000</b>

Tafla 5 Árlegur kostnaður í dag

Í töflu 6 má sjá hver rekstrarkostnaður á ári yrði þegar búið væri að leysa uppsafnaða bráðapörf með því að leigja viðbótarhúsnæði á almennum leigumarkaði.

Frístundastarf með bráðapörf	
	kr. á ári
Innri leiga	22.000.000
Ytri leiga	10.000.000
Ytri leiga	18.000.000
	<b>50.000.000</b>

Tafla 6 Árlegur kostnaður með bráðapörf

Í töflu 7 má sjá hver rekstrarkostnaður á ári yrði fyrir frístundamiðstöð m.v kostnaðaráætlun með nákvæmni uppá +/- 25 %, sem sjá má í töflu 3.

Frístundamiðstöð			
	Neðri mörk	Miðgildi	Efri mörk
Innri leiga kr. á ári	55.000.000	69.000.000	86.000.000

Tafla 7 Árlegur kostnaður við frístundamiðstöð

Þegar innri leiga er reiknuð fyrir frístundarmiðstöð er m.v eftirfarandi forsendur en gera má ráð fyrir að niðurstaðan sé heldur hærri en raunverulegur kostnaður verður.

- Stofnkostnaður
- Fjármagnskostnaður 1,5 % á ári
- Afskriftir 2,5 % á ári
- Skattar og tryggingar 1,2 % á ári
- Viðhald 2 % á ári
- Umsýsla 0,2 % á ári

### 3.4 Annar rekstrarkostnaður

Verði af byggingu frístundamiðstöðvar mun koma fram hagræðing í öðrum rekstrarkostnaði ( viðhald, snjómokstur, sorphirða, þrif o.fl.) auk lægri kostnaðar við starfsmannahald þar sem að betri samnýting á starfsfólki fæst undir einu þaki. Annar kostnaður mun einnig lækka vegna tækifæra sem skapast með aukinni samnýtingu á milli stofnanna þegar þær eru í sama húsnæðinu, minni ferðatíma o.s.frv.

## 4 Niðurstaða

### 4.1 Samantekt

Sé horft til þátta eins og leigukostnaðar og viðhaldskostnaðar á núverandi byggingum að teknu tilliti til þess að verið er að leysa bráðþörf til framtíðar, með því að fjárfesta í eigin húsnæði í stað þess að leysa bráðþörf með því að leigja húsnæði á almennum markaði að þá er niðurstaðan sú að það rétt sé að ráðast í byggingu á frístundamiðstöð. Miðað við þá skoðun sem hefur farið fram mun rekstrarkostnaður ekki aukast heldur lækka ef eitthvað er því að í áætlunum hér að ofan er ekki tekið tillit til einskíptis tekna vegna sölu á eignum og framtíðar viðhaldskostnaðar á gömlum eignum.

Fagleg samvinna mun aukast þegar allar stofnanir eru saman komnar undir einu þaki sem mun skila sér í aukinni ánægju starfsfólks og lægri starfsmannaveltu ásamt því að auðveldara verður fyrir alla að takast á við þær síbreytilegu áskoranir sem upp koma á degi hverjum í frístundastarfi fyrir börn og unglínga.

### 4.2 Tillaga

Starfshópur leggur til að ráðist verði í frumhönnun á frístundarmiðstöð ásamt gerð kostnaðaráætlunar með vikmörkum +/- 10 % fyrir allt að 28 millj. kr. Að lokinni frumhönnun og gerð kostnaðaráætlunar verður niðurstaða lögð fyrir bæjarstjórn Árborgar til ákvörðunar um hvort ráðist skuli í byggingu á frístundamiðstöð.

## 5 Teikningar



Mynd 2 Frístundamiðstöð – Horft úr suðri



Mynd 3 Frístundamiðstöð – Horft úr suð austri





Mynd 4 Frístundamiðstöð – Horft úr suð vestri

