

---

# Þjóðarhöll í Laugardal

Frumathugun Framkvæmdanefndar um Þjóðarhöll

---



*DESEMBER 2022*

**FRAMKVÆMDANEFND: GUNNAR EINARSSON (FORMAÐUR), ÓMAR EINARSSON, ÓLÖF ÖRVARSDÓTTIR, ÞÓREY EDDA ELÍSDÓTTIR, JÓN VIÐAR GUÐJÓNSSON.**

**VERKEFNASTJÓRI HELGI GEIRHARÐSSON**

**UNNIÐ FYRIR FORSÆTISRÁÐUNEYTIÐ, MENNTA- OG BARNAMÁLARÁÐUNEYTIÐ, FJÁRMÁLA- OG EFTNAHAGSRÁÐUNEYTIÐ, REYKJAVÍKURBORG OG STÝRIHÓP**

## Efnisyfirlit

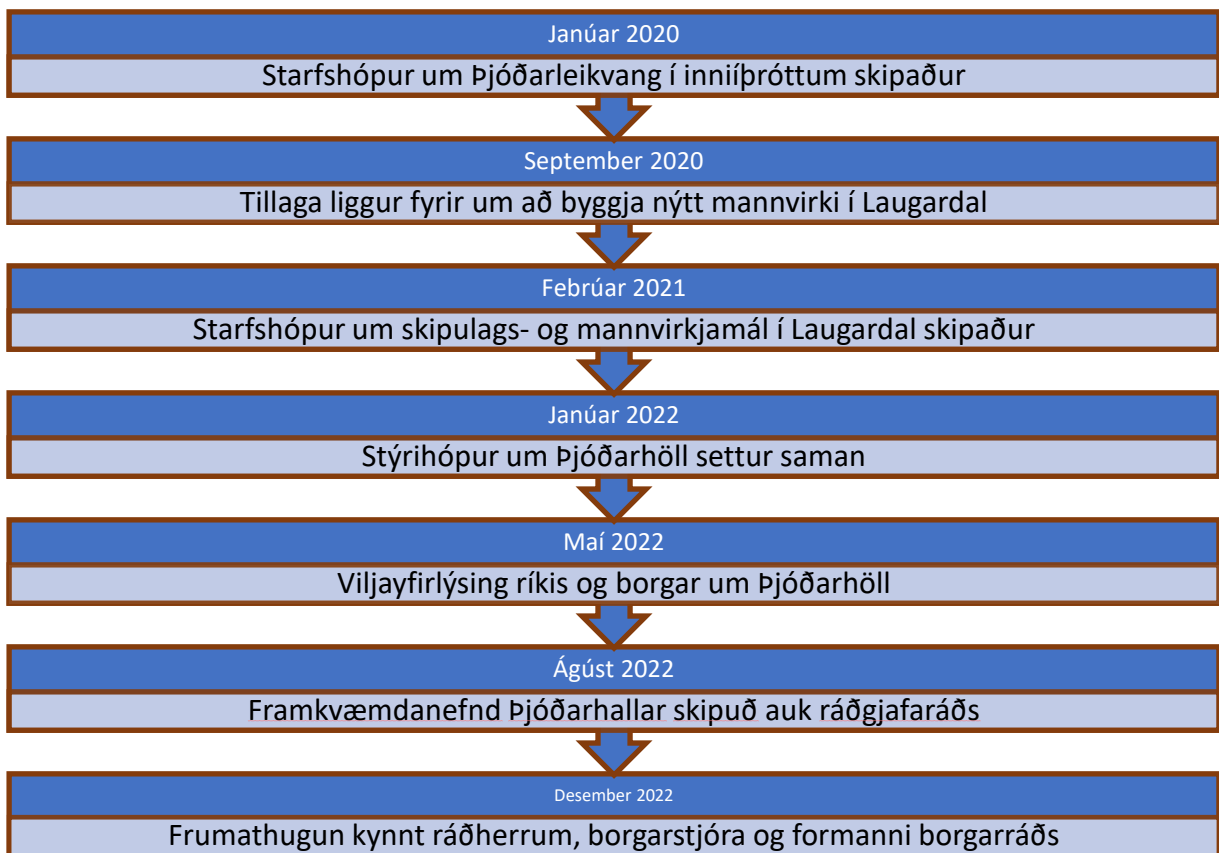
1	Inngangur .....	3
2	Samantekt .....	5
3	Upplýsingaöflun fyrir þarfagreiningu .....	7
4	Fyrir hvern er Þjóðarhöll?.....	8
5	Háskólar – aðkoma .....	10
5.1	Háskóli Íslands – aukin starfsemi.....	10
5.2	Háskólinn í Reykjavík .....	10
6	Mannvirkið Þjóðarhöll .....	11
7	Samlegðaráhrif bygginga .....	13
8	Tímaáætlun .....	15
9	Kostnaðaráætlun – Frumáætlun .....	16
9.1	Skýringar með kostnaðaráætlun .....	16
9.2	Áætlun stofnkostnaðar.....	17
9.3	Líftímagreining kostnaðar .....	17
9.4	Sveigjanleiki áætlunar .....	18
10	Útboðsferli – Undirbúningur, hönnun, samræming og framkvæmd .....	19
11	Rekstrarlíkan – Sviðsmyndir .....	20
11.1	Tekjur og kostnaður.....	20
11.1.1	Tekjur.....	20
11.1.2	Rekstrarkostnaður .....	21
11.2	Sviðsmynd 1 – Íþrótt- og sýningahöllin ehf. ....	22
11.3	Sviðsmynd 2 – Þjóðarhöll ehf. ....	22
11.4	Sviðsmynd 3 – Reykjavíkurborg.....	22
12	Eignarhald Þjóðarhallar – Sviðsmyndir .....	23
12.1	Sviðsmynd 1 – Ríki og borg.....	23
12.1.1	Leið A – Tímanotkun ríkis og borgar.....	23
12.1.2	Leið B – Kostnaður við að uppfylla þarfir skóla og íþróttafélaga í Laugardal .....	23
12.1.3	Leið C – Samkomulag um skiptingu.....	23
12.2	Sviðsmynd 2 – Ríki og borg ásamt ÍSH ehf.....	24
12.3	Sviðsmynd 3 – Alútboð fjármögnunar, hönnunar og framkvæmda.....	24
12.4	Innlegg Framkvæmdanefndar til umræðu .....	24
12.4.1	Sviðsmynd 1 – Ríki og borg.....	24
12.4.2	Sviðsmynd 2 – Ríki og borg ásamt ÍSH ehf.....	24
12.4.3	Sviðsmynd 3 – Alútboð fjármögnunar, hönnunar og framkvæmda.....	25

## 1 Inngangur

Í þessari skýrslu er farið yfir fyrstu niðurstöður frumathugunar Framkvæmdanefndar á byggingu Þjóðarhallar í Laugardal fyrir Reykjavíkurborg og íslenska ríkið. Fjallað er um stöðu verkefnisins og forsendur sem liggja að baki tillögum Framkvæmdanefndar um framhald þess.

Framkvæmdanefnd um byggingu Þjóðarhallar starfar á forsendum erindisbréfs mennta- og barnamálaráðherra og borgarstjóra Reykjavíkur frá 8. ágúst 2022. Nefndinni er falið að halda áfram vinnu við að skilgreina þarfir og notkunarmöguleika fyrir Þjóðarhöll sem uppfyllir alþjóðlegar kröfur um viðburðahald á sviði íþróttar og menningar. Lögð er áhersla á að skoða sem flesta notkunarmöguleika fyrir Þjóðarhöll.

### Forsaga verkefnis um byggingu Þjóðarhallar:



Markmið skýrslunnar er að fá fram viðbrögð og heimild ríkis og borgar til að halda verkefni um byggingu Þjóðarhallar áfram á grunni tillagna sem hér eru lagðar fram eða á endurbættum grunni sem lagður verður fram af þeirra hálfu.

### Í reglugerð um þjóðarleikvanga í íþróttum segir m.a:

„Íþróttamannvirki skal vera í þeim gæðaflokki að hægt sé að standa fyrir stórum íþróttaviðburðum íþróttagreinar á landsvísu sem og alþjóðakeppnum þeirra íþróttagreina sem þjóðarleikvangurinn hefur verið viðurkenndur fyrir. Mannvirkið þarf að uppfylla kröfur um íþróttalegan hluta íþróttagreinarinnar, svo sem um velli, merkingar, búningsklefa, búnað eins og klukkur eða annan tölvubúnað sem fylgir viðkomandi íþróttagrein og aðrar skipulagskröfur sem gerðar eru m.a vegna öryggis áhorfenda, keppenda, dómara og fjölmiðla“.

Markmið framkvæmdanefndarinnar í undirbúningi Þjóðarhallar er að höllin uppfylli þessi skilyrði.

**Að verkefninu koma þrjú hópar með mismunandi hlutverk hver:**

1. Stýrihópur ráðuneyta og Reykjavíkurborgar, sem tekur afstöðu til áframhaldandi vinnu í verkefninu þegar skilgreindum áföngum er náð. Fyrsti áfangi verkefnisins er þessi frumathugun sem hér er kynnt.
2. Framkvæmdanefnd, sem skipuð var til að framfylgja viljayfirlýsingu ríkis og borgar um byggingu Þjóðarhallar í Laugardal.
3. Ráðgjafaráð, sem skipuð er fulltrúum hagsmunaaðila og notenda mannvirkisins að framkvæmdum loknum. Nefndinni er ætlað að vera Framkvæmdanefnd til ráðgjafar við þarfagreiningu og skilgreiningu á notkun Þjóðarhallar.

Helgi Geirharðsson var ráðinn sem verkefnastjóri til að hrinda úr vör og fylgja eftir þeim verkefnum sem undirbúningur, hönnun og framkvæmd kalla eftir.



Mynd 1 – Thronheim Spektrum

## 2 Samantekt

1. Staðsetning Þjóðarhallar verði sunnan Laugardalshallar upp að Suðurlandsbraut.



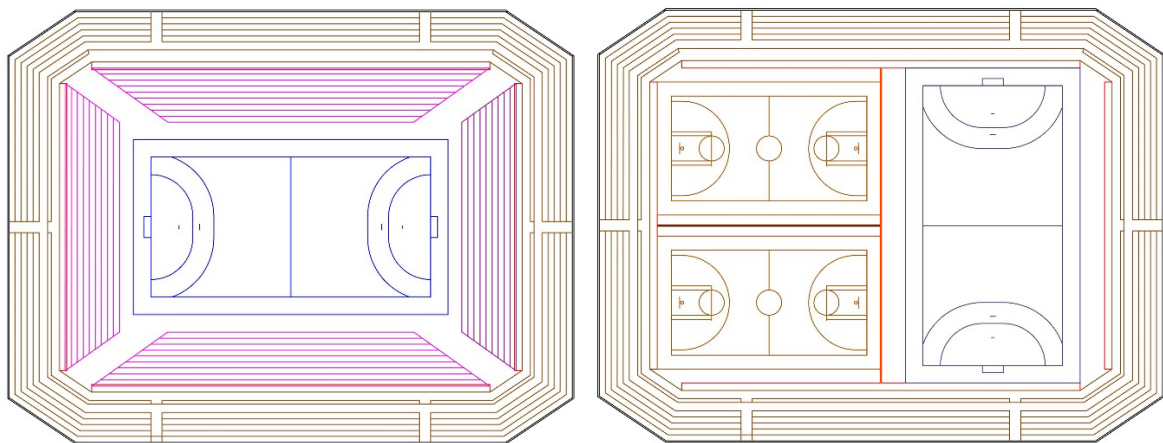
Mynd 2 – Staðsetning Þjóðarhallar í Laugardal

2. Helstu ástæður staðarvals eru **samlegðaráhrif með rekstri núverandi mannvirkja** sem gegna í dag svipuðu hlutverki og væntanleg Þjóðarhöll og góð tenging við almenningsgangur. Auk þess er svæðið ákjósanlegt fyrir fyrirhugaða notkun og góðir tengimöguleikar við fyrirhugað íþróttasvæði austan Þjóðarhallar. Samtenging mannvirkja í Laugardal rennir stoðum undir skilgreiningu mannvirkja í Laugardal sem Afreksmiðstöð íþróttá á Íslandi.
3. Vinna við deiliskipulag er þegar hafin.
4. Hlutverk þjóðarhallar verði **fjölnota mannvirki fyrir íþróttir, menningu, kennslu og viðburði**.
5. Stærð aðalrýmis Þjóðarhallar miðist við **8.600 manns í sæti og allt að 12.000 manns** á tónleikum.
6. Aðkoma og umhverfi Þjóðarhallar uppfylli öll skilyrði um viðburðahald stærri íþrótt- og menningarviðburða.
7. Góð tenging verði **milli Þjóðarhallar, Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar** svo gott flæði geti verið fyrir iðkendur, gesti og starfsfólk um mannvirkin þrjú.
8. Notendur þjóðarhallar verði íþróttafélög, landsliðshópar sérsambanda fyrir æfingar og keppni, skólar í nágrenni og HÍ/HR fyrir íþróttakennslu, ýmsir viðburðahaldarar og almenningur.
9. Framkvæmdanefnd telur skynsamlegt að **gera Þjóðarhöll aðgengilega almenningi** dagsdaglega til að styrkja **lýðheilsu** með t.d. göngu og hlaupabrautum, aðgengi að æfingatækjum eða öðrum leiðum sem þróast í hönnunarferlinu.
10. Með auknu aðgengi sem flestra hópa skapast **forsenda starfsemi veitingarekstrar** sem gerir gestarými Þjóðarhallar að eftirsóttum viðkomustað og styrkir rekstur allra þriggja mannvirkjanna.
11. Verði ekki tafir miðað við framlagða tímalínu er raunhæft að Þjóðarhöllin geti verið tekin í notkun haustið 2025.

12. Kostnaður við byggingu 19.000 m<sup>2</sup> Þjóðarhallar að teknu tilliti til allra stoðryma er áætlaður um 15 milljarðar króna að meðtöldum virðisaukaskatti sem er um 2,4 milljarðar. Innifalið er fjármagnskostnaður á verktíma, gatnagerðargjöld (489 m.kr.) og lóðakostnaður (1.572 m.kr.).
13. Framkvæmdanefnd bendir á þrjár sviðsmyndir til fjármögnunar og skiptingar kostnaðar milli ríkis og borgar. Í viljayfirlýsingu er gert ráð fyrir að ríki og borg fjármagni verkefnið. Sjá nánar í kafla 12.
14. Árlegur rekstrarkostnaður Þjóðarhallar að meðtöldum tryggingum og opinberum gjöldum er áætlaður um 300 m.kr. Í kafla 11 eru dregnar upp nokkrar sviðsmyndir um hvernig haga meggi rekstri Þjóðarhallar.



Mynd 3 – Frá Thronheim spektrum sem er að nokkru fyrirmynd Þjóðarhallar



Mynd 4 – Dæmigert plan fyrir íþrótt- og viðburðahallir

### 3 Upplýsingaöflun fyrir þarfagreiningu

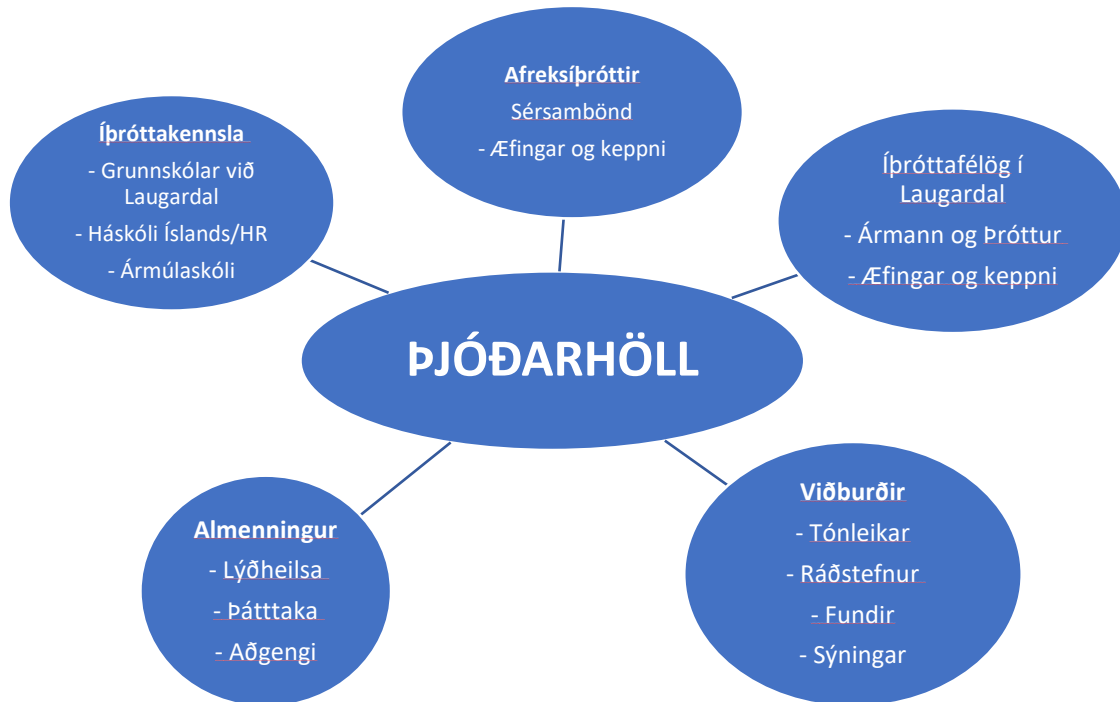
Framkvæmdanefnd hefur staðið fyrir fundum með hagsmunaaðilum og aflað upplýsinga með eftirfarandi hætti:

- Boðað var til fundar með ráðgjafaráði þar sem ákvörðun um byggingu Þjóðarhallar var kynnt, farið var yfir vinnu Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur (USK) í tengslum við skipulag Laugardals og kynnt með hvaða hætti samstarf Framkvæmdanefndar og ráðgjafaráðs verði háttað. Annar fundur með Ráðgjafaráði er fyrirhugaður í upphafi árs 2023.
- Í framhaldinu hafa verkefnastjóri, formaður og einstaka nefndarmenn Framkvæmdanefndar rætt sérstaklega við fulltrúa ÍSÍ, ÍBR, HSÍ, KKÍ, BLÍ, FSÍ, FRÍ, KSÍ, HÍ, HR, ÍSH, RÚV, skóla og frístundasviðs, Senu og Ármanns/Þróttar til að draga fram þarfir og væntingar um aðstöðu fyrir starfsemi.
- Kortlagning þarfa fyrir aðstöðu ofangreindra hagsmunaaðila átti sér stað og tímatafla var sett upp um daglega notkun sem líkir eftir raunnotkun hagsmunaaðila í þeirri aðstöðu sem verður til staðar í Þjóðarhöll, Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll.
- Við skilgreiningu á aðstöðu í Þjóðarhöll hefur verið tekið mið af kröfum alþjóðasambanda fyrir handbolta og körfubolta auk þess sem tekið er mið af viðmiðum fyrir blak og aðrar íþróttir. Ljóst er að viðmið Evrópska handboltasambandsins (EHF) og Alþjóða körfuknattleikssambandsins (FIBA) ganga lengst í kröfum um aðbúnað fyrir íþróttaviðburði undir þeirra merkjum.
- Framkvæmdanefnd hefur jafnframt fengið til samstarfs arkitekt sem hefur mikla reynslu af hönnun sambærilegra mannvirkja í þeim tilgangi að skissa fyrirkomulag og staðsetningu Þjóðarhallar út frá þeim þörfum sem koma fram.
- Til að auka innsýn Framkvæmdanefndar og fulltrúa ráðuneyta í verkefnið var stofnað til skoðunarferðar til Danmerkur og Noregs þar sem nefndinni gafst kostur á að ræða við þá sem byggt hafa og reka sambærileg mannvirki. Skoðuð voru Royal Arena í Kaupmannahöfn og Thronheim Spektrum í Þrándheimi.
- Framkvæmdasýsla ríkisins kom á fund Framkvæmdanefndar til að kynna leiðir fyrir undirbúning, útboð og framkvæmd.
- Fulltrúi arkitektafélagsins kom einnig á fund nefndarinnar til að kynna sína sýn á útboðsferli hönnunar.
- Upp hafa komið vangaveltur um stækkunarmöguleika í viðræðum við sérsambönd og hagsmunaaðila. Spurningin sem kemur upp er hvort og hvernig eigi að koma fyrir sem flestum íþróttagreinum í tengslum við þjóðarleikvanga og Þjóðarhöll. Svárið við spurningunni er að verkefnið Þjóðarhöll snýst um að byggja fjölnota höll fyrir íþróttaviðburði sem uppfyllir alþjóðlegar kröfur og fyrir menningu og viðburði. Sérþækt húsnæði fyrir íþróttir sem krefjast sértækra lausna er hagkvæmara að leysa sérstaklega enda tækifæri í Laugardal til frekari uppbyggingar sem gerir ekki annað en að styrkja Laugardalinn sem miðstöð íþróttá á Íslandi, þó slík uppbygging verði einungis lauslega tengd Þjóðarhöll, Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll. Eftir sem áður verður Þjóðarhöll opin fyrir nánast hvaða viðburði sem er þar sem þörf er á aðstöðu fyrir mikinn fjölda áhorfenda. Eins og tíðkast í viðburðahöllum erlendis er sértækum búnaði komið fyrir í tengslum við hvern viðburð.
- Framkvæmdanefnd hefur hitt fulltrúa Intellecta sem vinna að þarfagreiningu fyrir Reykjavíkurborg, Ármann og Þrótt vegna aðstöðu fyrir kennslu og æfingar í Laugardal og nágrenni. Niðurstöðu úr vinnu þeirra er að vænta á næstunni.

#### 4 Fyrir hvern er Þjóðarhöll?

Þjóðarhöll er ætlað að þjóna margvíslegri starfsemi og er það skoðun Framkvæmdanefndar að nýta megi fyrirbyggjandi byggingar Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar í sameiginlegum rekstri allra þriggja mannvirkja og fleiri mannvirkja sem rísa kunna á svæðinu.

Fjölmargir hagsmunaaðilar koma að borðinu þegar fjallað er um nýtingu Þjóðarhallar og tengdra mannvirkja. Þarfirnar eru mjög mismunandi og ljóst að gera þarf málamiðlanir gagnvart ýtrustu kröfum og/eða væntingum allra aðila. Nefna má þessa helst sem beina hagsmunaaðila:



Mynd 5 - Notendur Þjóðarhallar

Framkvæmdanefnd hefur sett af stað vinnu til að ná saman kröfum og væntingum ofangreindra aðila til nýtingar á þeim þremur mannvirkjum sem munu tengjast þegar upp er staðið. Sú vinna er vel á veg komin og verður innlegg í skipulagningu á sameiginlegum rekstri mannvirkjanna. Markmið þessarar vinnu er að sjá betur með hvaða hætti góð nýting fái á þeirri aðstöðu sem skapast og tryggja góða nýtingu fjármuna sem varið er til rekstrar. Jafnframt að kortleggja tækifæri til viðburða sem skapað geta tekjur til sameiginlegs rekstrar Þjóðarhallar, Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar.

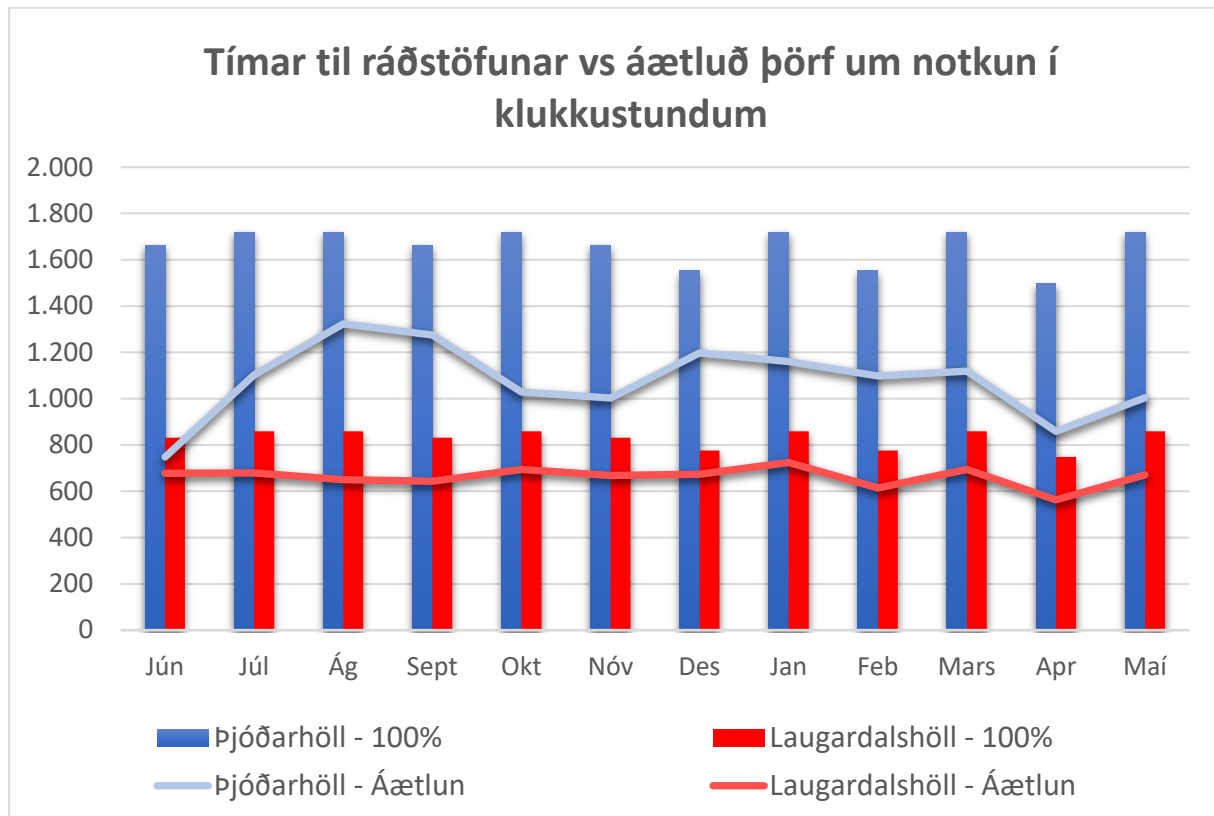
Fyrstu niðurstöður greiningar þar sem væntingum aðila og þörfum um aðstöðu var stillt upp gagnvart tímum sem verða til ráðstöfunar má sjá á mynd 6.

Rétt er að geta þess að Þjóðarhöll er byggð til að mæta vaxandi þátttöku iðkenda og fjölgun áhorfenda og því verið að byggja til framtíðar fyrir vöxt.



**Mynd 6 sýnir:**

- **Þjóðarhöll:** Bláar súlur (tímar til ráðstöfunar) og bláar línur (áætluð notkun)
- **Laugardalshöll:** Rauðar súlur (tímar til ráðstöfunar) og rauðar línur (áætluð notkun)
- Um er að ræða samantekt allra verkefna allra hagsmunaaðila sem rætt hefur verið við til að fá sem skýrasta mynd af þörf og væntingum um nýtingu Þjóðarhallar.



Mynd 6 – Tímar til ráðstöfunar og nýting Þjóðar- og Laugardalshallar

Ljóst er af þessu að Laugardalshöll ein og sér nær ekki að uppfylla þarfir og væntingar þeirra hagsmunaaðila sem í dag nota Laugardalshöll. Með tilkomu Þjóðarhallar skapast rými fyrir þarfir og væntingar umræddra hagsmunaaðila. Með samrekstri Þjóðarhallar, Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar rýmkast verulega um æfingatíma íþróttafélaga í Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll.

Fyrirliggjandi greining gefur jafnframt til kynna að með samrekstri allra þriggja mannvirkjanna má skipuleggja tekjuaflandi viðburði með það að markmiði að skerða sem minnst aðgengi íþróttanna til æfinga og keppni. Á mynd 6 er gert ráð fyrir að rekstraraðili hafi 30 daga bæði í Laugardalshöll og Þjóðarhöll fyrir viðburði af ýmsum toga. Semja þarf um notkun sérstaklega þegar kemur að samningum við rekstraraðila. Þrátt fyrir að öllum tímum hafi verið komið fyrir verður svigrúm til að bæta við notendum, sérstaklega um mitt árið.

Eðlilegt er að hlutfall tíma til frekari ráðstöfunar sé hátt þar sem stór hluti notenda getur ekki mætt fyrir en eftir hefðbundinn skóla- eða vinnutíma. Því er mikilvægt að ná upp nýtingu fyrir skólakerfið frá grunnskóla og upp í háskóla. Jafnframt gefa tímar til ráðstöfunar á hverjum tíma tækifæri fyrir lýðheilsuverkefni sem ekki eru sérstaklega bundin skólatíma. Taka skal fram að engum tímum hefur verið ráðstafað til lýðheilsuverkefna sérstaklega í greiningu á núverandi þörfum.

Tækifæri til vaxtar á starfsemi í Þjóðarhöll eru talsverð.

## 5 Háskólar – aðkoma

### 5.1 Háskóli Íslands – aukin starfsemi

Á fundi með lektor á Menntavísindasviði HÍ kom fram að til stendur að flytja starfsemi HÍ í íþróttافرæðum í nýtt húsnæði HÍ á Hótel Sögu. Einnig kom fram að hugmyndir eru um að bókleg kennsla í íþróttافرæðum verði þar en öll verkleg kennsla færist yfir í Laugardal.

Háskóli Íslands hefur lýst yfir áhuga á að auka sína starfsemi í Laugardal fyrir nám í íþróttافرæðum. Starfsemi HÍ á svæðinu hjálpar til við að auka nýtingu mannvirkja þar sem stærsti hluti starfsins fer fram fyrir klukkan 15, áður en félagslið og afrekshópar hefja alla jafna sitt starf.

Fjöldi nemenda í íþróttافرæðum hjá HÍ eru nú um 300.

Þarfir HÍ falla vel inn í þau rými sem verða til staðar án sérstakrar aðlögunar. Kennsla í íþróttافرæðum byggir á aðgengi að mismunandi svæðum til íþróttaiðkunar auk þess sem tryggja þarf aðgengi að söllum til kennslu, aðstöðu utan kennslurýma og aðstöðu fyrir kennara.

HÍ er þegar með víkjandi leigusamning um aðgengi að söllum til kennslu í Laugardalshöll. Með víkjandi leigusamningi er átt við að þeirra aðgengi víkur fyrir viðburðum sem settir eru upp í Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll. Eins og kemur fram síðar í skýrslunni skapast mun meiri sveigjanleiki við skipulagningu með þeim viðbótarsöllum sem koma með Þjóðarhöll.

Í Laugardalshöll er einnig staðsett rannsóknarstofa HÍ í íþrótt- og heilsufræðum sem getur verið þar áfram. Að auki hefur HÍ aðgang að núverandi fundarsöllum í tengibyggingu fyrir kennslu. Búningsklefar fyrir nemendur eru fullnægjandi í núverandi aðstöðu.

Aðstaða fyrir kennara er til staðar og verður enn betri með tilkomu Þjóðarhallar án sérstakra breytinga eða aðlögunar á mannvirki. Forsendur í hönnun þurfa eftir sem áður að tilgreina að notkun mannvirkjanna verði með þessum hætti.

HÍ mun geta nýtt fjölmörg rými sem sett verða upp í Þjóðarhöll svo sem fundarherbergi, aðstöðu fyrir gesti og fréttamenn, almenningsrými fyrir nemendur og geymslur.

### 5.2 Háskólinn í Reykjavík

Fundur með HR var haldinn 9. desember í húsakynnum háskólans. Til umræðu var áhugi HR á að vera með starfsemi í Laugardal.

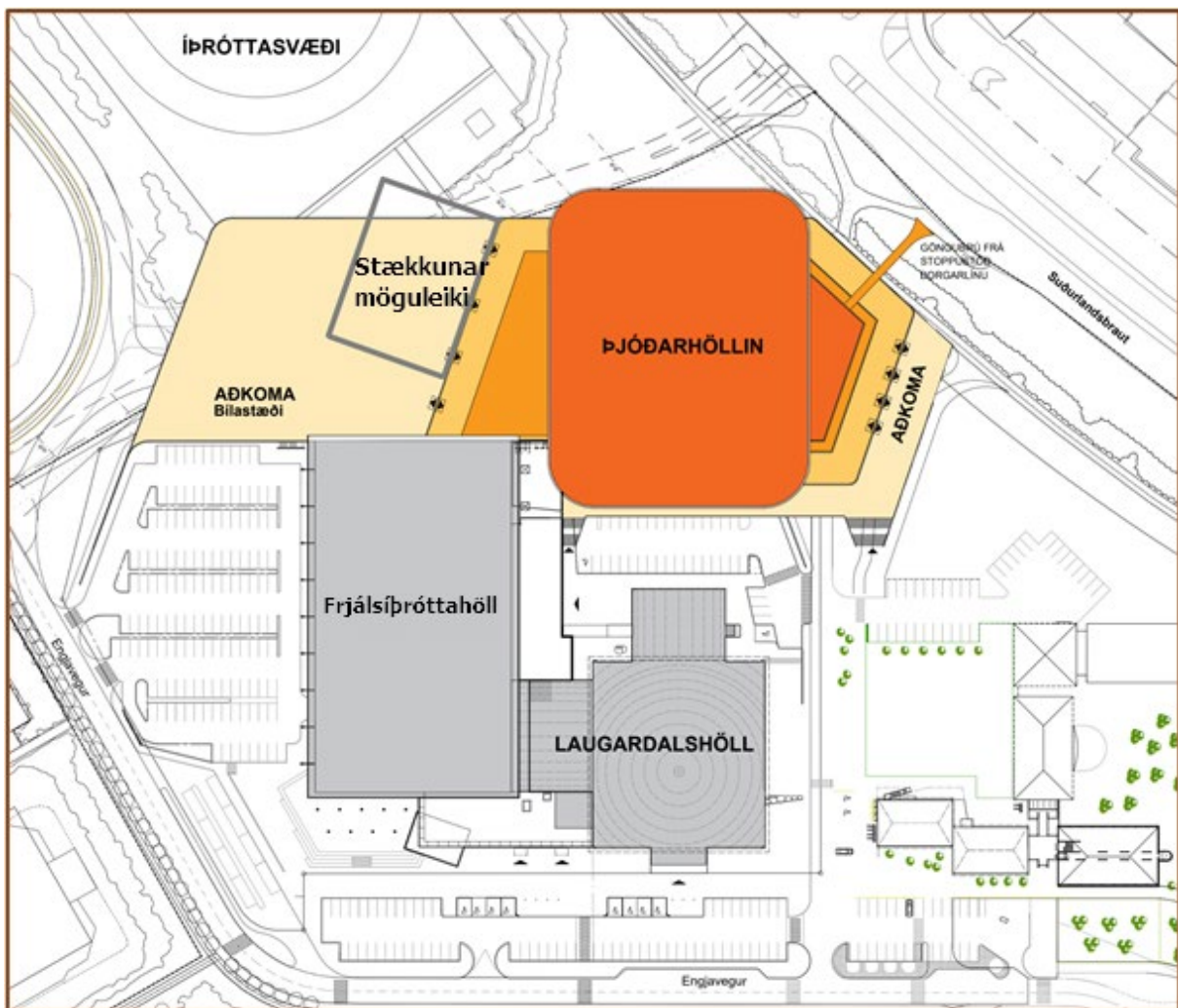
HR leigir í dag aðstöðu víða um bæinn fyrir sína starfsemi og kennslu. Hagstæðir samningar eru við Vodafone-höllina að Hlíðarenda og frjálsíþróttaaðstöðu hjá ÍR. Einnig er aðstaða í Laugardal leigð undir starfsemi eftir hendinni. Samningi við Íþrótt- og sýningahöllina ehf. (ÍSH) var nýlega sagt upp vegna annars vegar kostnaðar og hins vegar að samningur var víkjandi gagnvart viðburðum í Laugardalshöll. Í skólanum er rannsóknaraðstaða með búnaði. Áhugi er á að nota rými til kennslu og rannsókna í samtengdum mannvirkjum Þjóðarhallar, Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar en á grunni þess að leiguverð sé samkeppnishæft og að náist samkomulag um að starfsemin víki ekki fyrir viðburðum.

## 6 Mannvirkið Þjóðarhöll

Mannvirkið Þjóðarhöll er bygging sem allir þekkja, tengja við og hafa upplifað. Þar sem fram geta farið viðburðir á sviði íþróttar og menningar. Líkt og fram hefur komið eru þarfir og kröfur notenda Þjóðarhallar ólíkar. Hér er farið yfir rými sem þurfa að vera til staðar í Þjóðarhöllinni:

1. Gólf viðburðarýmis hannað til samnýtingar fyrir íþróttir og viðburði. Mesta gólfnýting miðast við flöt sem hægt er að nýta sem annaðhvort 2–3 handboltavelli, fjóra körfuboltavelli, sex blakvelli eða mismunandi blöndu notkunar fyrir boltaíþróttir til æfinga og keppni.
2. Nokkrar leiðir eru færar varðandi uppbyggingu fjölnota gólfa sem verða nánar skilgreindar í hönnunarferli. Fyrir stærri keppni notar handboltinn og blakið sérstakan dúk á fjaðrandi trégólfi. Körfuboltinn skilgreinir fjaðrandi parket sem skilyrði í stærri keppni og gjarnan leyst með lausum einingum sem settar eru upp fyrir leiki ef grunngólf uppfyllir ekki kröfur FIBA. Gera þarf ráð fyrir geymslum fyrir keppnisgólf og búnaði til að auðvelda uppsetningu þess.
3. Gert verði ráð fyrir festingum í gólfi svo hægt verði að halda fimleikamót.
4. Framkvæmdanefnd telur skynsamlegt að miða við um það bil 8.600 sæti. Þeim sætum verði komið fyrir með blöndu af föstum bekkjum og bekkjum sem hægt er að draga út, allan hringinn. Gólf þegar útdraganlegar stúkur eru inndregnar geti rúmað a.m.k. fjóra körfuboltavelli og allt að þrjú handboltavelli til æfinga eða tvo handboltavelli til keppni. Skoðað var að byggja fyrir 5–6.000 áhorfendur. Kostnaður við að bæta við 3.000 sætum er hlutfallslega lítill þar sem aðrir nauðsynlegir innviðir hallarinnar eru þegar til staðar. Lofthæð yfir 15 metrum er æskileg m.a. vegna búnaðar sem hengja þarf í loft í tengslum við viðburði.
5. Utan viðburðarýmis verða eftirfarandi stoðrymi:
  1. Inngangar
  2. Miðasala
  3. Göngu og flóttaleiðir
  4. Stigagangar og lyftur milli hæða til að dreifa gestum
  5. Veitingarými á almenningssvæði
  6. Almenningsrými utan viðburðarýmis – móttaka gesta
  7. Salerni fyrir gesti
  8. Sérstök aðstaða fyrir gesti
  9. Aðstaða fréttamanna
  10. Aðstaða sérsambanda – notist með gestaaðstöðu og aðstöðu fréttamanna
  11. Fundar- og kennslurými – notist með gestaaðstöðu og aðstöðu fréttamanna
  12. Stúkur til að draga út
  13. Fastar stúkur – mögulega svalir en ekki skilyrði
  14. Geymslur og aðstaða fyrir búnað til rekstrar og viðburðahalds
  15. Búningsklefar fyrir iðkendur, leikmenn og dómara
  16. Aðstaða fyrir lyftingar og sérþjálfun/sjúkraþjálfun
  17. Sjúkrarými
  18. Lyfjaeftirlit
  19. Aðstaða fyrir þjálfara og kennara
  20. Lýðheilsuþáttur – aðgengi almennings og eldri borgara – gönguleiðir innanhúss
6. Nokkur ofangreindra rýma eru til staðar í núverandi byggingum Laugardals- og Frjálsíþróttahallar og verður leitast eftir í hönnunarferli að samnýta sem best öll rými svo ekki verði byggð rými sem engin not eru fyrir eða þau sem þegar eru til staðar verði illa nýtt.
7. Tæknirými verða á nokkrum stöðum. Svæði undir föstum stúkum verða nýtt sem mest fyrir tæknirými.

8. Stækkunarmöguleikar: Gert er ráð fyrir að mögulegt verði að bæta við söllum til að uppfylla síðar sérþarfir um aðstöðu til æfinga. Við gerð deiliskipulags verður horft til þess að byggingarreitur verði rúmur þannig að möguleikar til stækkunar séu til staðar.
9. Umræða um þjóðarleikvang fyrir frjálsar íþróttir annars vegar og knattspyrnu hins vegar tengjast staðarvali á Þjóðarhöll. Austan núverandi tillögu að staðsetningu Þjóðarhallar og norðan Suðurlandsbrautar hefur Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gert ráð fyrir framtíðarsvæði fyrir frjálsar íþróttir. Aðrar hugmyndir eru einnig í umræðunni um að byggja í staðinn þjóðarleikvang í knattspyrnu á þessum sama stað með tengingum við Þjóðarhöll en flytja starfsemi frjálsra íþróttar alfarið á Laugardalsvöll, án verulegra breytinga á honum. Jafnframt að gera gamla kastæfingarsvæðið aftur að kastæfingarsvæði. Mikill sparnaður væri í þessu fólgin þar sem einungis yrði byggður einn leikvangur fyrir knattspyrnu og niðurrif, förgun og endurbygging Laugardalsvallar óþörf. Á meðan bygging nýs þjóðarleikvangs knattspyrnu stæði yfir væri hægt að nota núverandi Laugardalsvöll sem Þjóðarleikvang knattspyrnu.



Mynd 7 – Möguleg staðsetning Þjóðarhallar

Endanleg staðsetning og fyrirkomulag ræðst í samkeppni um hönnun og framkvæmd sem stefnt er að fari fram þegar samþykkt deiliskipulags liggur fyrir. Samkeppnin byggir á samstarfsleið þar sem verkkaupi og sigurvegari samkeppni eiga samstarf um endanlega útfærslu mannvirkisins.

## 7 Samlegðaráhrif bygginga

Með staðsetningu Þjóðarhallar norðan Suðurlandsbrautar og sunnan Laugardalshallar og með tengingu innanhúss skapast fjölmörg tækifæri til að nýta rými sem þegar eru til staðar og eru nauðsynleg til að uppfylla kröfur um aðbúnað fyrir ýmsa viðburði tengda íþróttum eða menningu. Framkvæmdanefnd hefur tekið saman yfirlit yfir þau rými sem gagnast vel í sameiginlegum rekstri. Þau helstu eru:

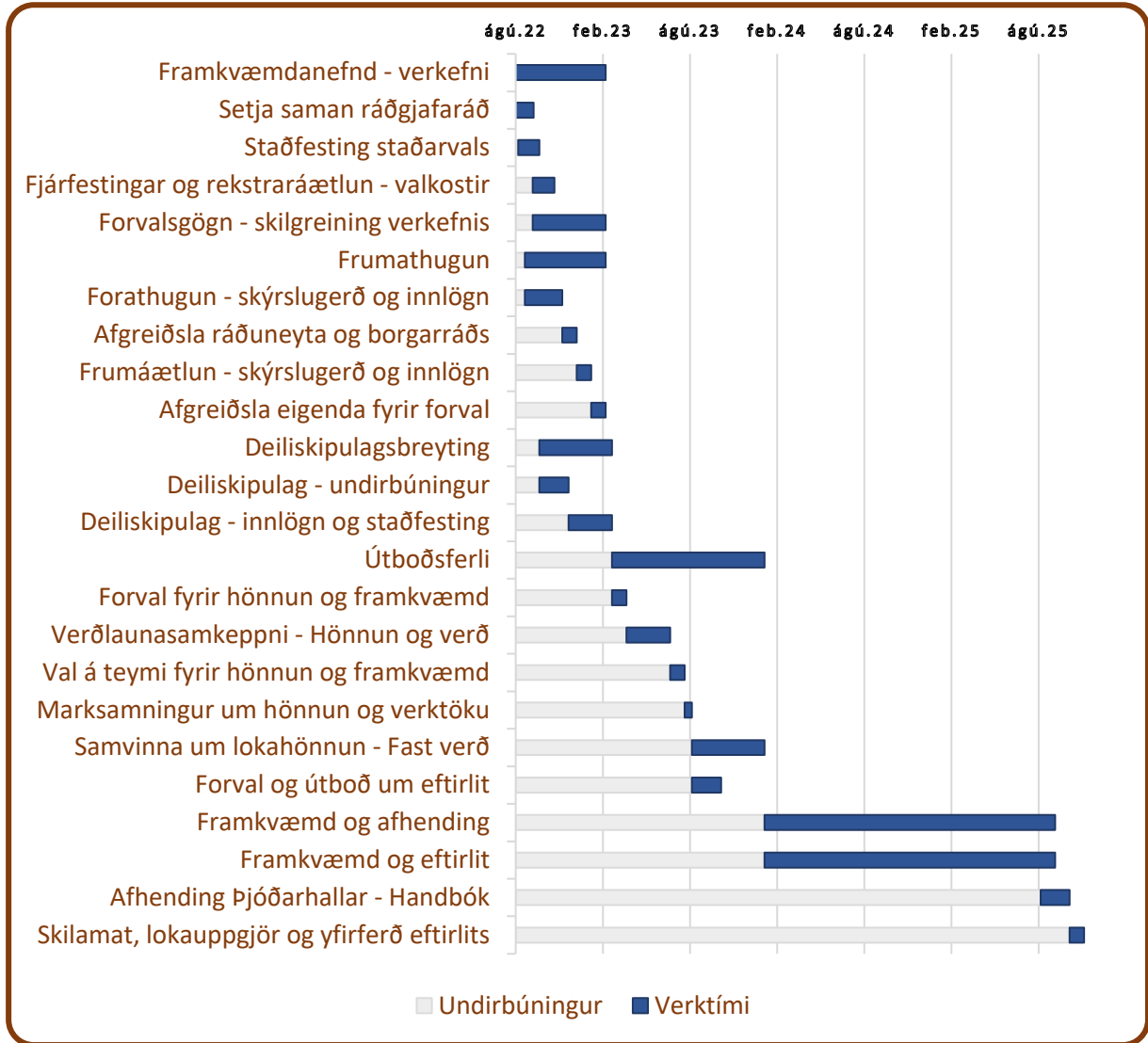
<b>Fyrirliggjandi rými sem samnýttast með starfsemi Þjóðarhallar</b>			
<b>Nr</b>	<b>Lýsing á rými</b>	<b>Kröfur FIBA og EHF</b>	<b>Til staðar eða samnýtt með öðrum rýmum í Þjóðarhöll</b>
1	Inngangar		Nota má norðurinnganga Laugardalshallar fyrir aðra en gesti á viðburði, t.d. leikmenn, dómara og fréttamenn.
2	Miðasala		Til staðar er aðstaða fyrir miðasölu í Laugardalshöll. Þar er mögulegt að afgreiða sérpantanir. Reikna má með að miðasala í viðburðahöll verði rafræn að mestu.
3	Búningsherbergi - skemmtiatriði	Lágmark eitt herbergi	1. hæð Laugardalshöll: Búningsherbergi með gufubaði, 64,3 m <sup>2</sup> .
4	Skrifstofa og vinnurými	Krafa um tvær skrifstofur og/eða vinnurými	Hluti af aðstöðu sérsambanda og/eða fundarherbergjum þeirra. Einungis notað á stórviðburðum.
5	Vinnurými EHF	Eitt vinnurými fyrir fulltrúa EHF	Hluti af aðstöðu sérsambanda og/eða fundarherbergjum þeirra. Einungis notað á stórviðburðum.
6	Fundir	Eitt fundarherbergi fyrir 15 manns	Hluti af aðstöðu sérsambanda og/eða fundarherbergjum þeirra. Einungis notað á stórviðburðum.
7	Fundarherbergi	Eitt fundarherbergi fyrir FIBA – allt að 10 manns	Innifalið í nýrri gestaaðstöðu eða fundaraðstöðu í sérstakri aðstöðu sérsambanda. Einnig hægt að nota fundarrými í tengibyggingu Laugardalshallar.
8	Gestaaðstaða	Óljósar kröfur	Mögulegt að nýta fyrirliggjandi viðburðarými í Laugardalshöll fyrir gestaþjónustu að einhverju leyti?
9	Skrifstofa	Ein skrifstofa fyrir FIBA	Óþarfi að byggja séraðstöðu.
10	Nuddherbergi	Fjögur nuddherbergi eða fundarherbergi	Samnýting á búningsherbergjum í eldri byggingum. Til staðar eru fjögur búningsherbergi í Laugardalshöll sem nýta má sem nuddherbergi til að mæta ýtrustu kröfum EHF.
11	Sjúkraherbergi (First aid) – fyrir áhorfendur	Lágmark 15 m <sup>2</sup> – með vaski – sturtur, klósett og biðrými er valkvætt	Búningsherbergi á 1. hæð tengibyggingar. Hægt að útbúa sérstaklega fyrir viðburði sem krefjast tveggja sjúkraherbergja. Annars verður nýtt sjúkraherbergi í Þjóðarhöll notað.
12	Fjölnotaherbergi	Tvö fjölnota herbergi (hvert um 50–60 m <sup>2</sup> )	Gestarými sem tengjast Laugardalshöll á 2. hæð tengibyggingar.
13	Geymsla fyrir fjölmiðla o.fl.	Tvö geymslurými fyrir geymslu á íþróttabúnaði og tæknibúnaði	Skoða hvort til séu rými nálægt fyrirliggjandi búningsherbergjum eða á 2. hæð. Einnig að skoða möguleika á 3. hæð Þjóðarhallar.
14	Lyfjaeftirlit	Herbergi til lyfjaeftirlits nálægt búningsklefum leikmanna. Lágmark 30 m <sup>2</sup> , biðsvæði fyrir átta, vinnusvæði og salerni með vaski og klósetti	Til staðar – Fjögur búningsherbergi á 1. hæð tengibyggingar. – Stutt í ný búningsherbergi Þjóðarhallar.
15	Stuðningsáætlun	Herbergi fyrir stuðningsáætlun vegna týndra barna o.s.frv.	Þegar þess er krafist þarf að skilgreina rými t.d. nálægt miðaaafgreiðslu með aðstöðu fyrir týnd börn eða tapað fundið.

<b>Fyrirliggjandi rými sem samnýtast með starfsemi Þjóðarhallar</b>			
16	Fjölmíðlafundur	Fjölmíðlaherbergi tengt inngangi – 30 til 50 m <sup>2</sup> með beinum aðgangi út	Eitt af rýmum á 2. hæð Laugardalshallar (150 m <sup>2</sup> ) sem tengist inngangi í Laugardalshöll. Gott aðgengi einnig að ganginum í Þjóðarhöllina.
17	Vinnuherbergi fjölmíðla	Fyrir að lágmarki 20 vinnustöðvar	Fjölmargir möguleikar í Frjálsíþróttahöll eða Laugardalshöll til að skapa vinnuaðstöðu fyrir fjölmíðla ef á þarf að halda.
18	Fjölmíðlarými á leiktíma	Lágmark 50 vinnustöðvar (0,6x0,8 m) – óhindrað útsýni yfir leikvöllinn frá öllum stöðvum	Hluti af aðstöðu sérsambanda og/eða fundarherbergjum þeirra. Einungis notað á stórviðburðum.
19	Inngangar	Sérstakir inngangar fyrir lið, FIBA-starfsmenn, gesti	Einnig inngangur í gegnum Laugardalshöllina beint inn að búningsklefum.
20	Veitingar	Óljósar kröfur	Í Laugardalshöll er til staðar eldhús og umfangsmikil aðstaða til að bera fram veitingar í anddyri. Þessi aðstaða getur nýst vel samhliða stærri viðburðum til að þjóna starfsfólki eða öðrum hópum utan Þjóðarhallar.
21	Bílastæði almennings	Fer eftir stærð leikvanga – lágmark 2.000 bílastæði fyrir 10.000 áhorfendur	Til staðar eru u.þ.b. 1.700 stæði í Laugardalnum. Fjölmörg stæði í nánasta nágrenni fyrir stórviðburði líkt og þekkt í höllum erlendis.

Mynd 8 – Jaðarrými til staðar – möguleikar til samnýtingar

## 8 Tímaáætlun

Tímaáætlun sem hér er kynnt hefst haustið 2022 þó svo undirbúningur verkefnisins hafi tekið mun lengri tíma. Áætlunin miðar við að Þjóðarhöll verði tilbúin haustið 2025. Áætlunin byggir jafnframt á að farartálmur á leiðinni séu yfirstíganlegir og ekki verði tafir í því ferli sem framundan er.



Mynd 9 – Tímaáætlun verkefnis um byggingu Þjóðarhallar

Til að halda ofangreinda tímaáætlun er mikilvægt að ríki og borg nái sem fyrst samkomulagi um skiptingu eignarhalds og með hvaða hætti rekstri skuli háttað.

## 9 Kostnaðaráætlun – Frumáætlun

Til að greina kostnað hefur Framkvæmdanefnd unnið frumþarfagreiningu fyrir starfsemi Þjóðarhallar og samhliða henni látið skissa upp mannvirki sem gæti uppfyllt þarfir. Þá er tekið tillit til þeirra rýma í Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll sem nýtast til að uppfylla kröfur FIBA og EHF um jaðarrými sem þurfa að vera til staðar fyrir ákveðna stórviðburði í handbolta og körfubolta.

Ákveðið var að miða við samtals 19.000 fermetra heildargólfhlöt viðburðarýmis og jaðarrýma. Þar af er aðalgólf um 3.000 m<sup>2</sup> en önnur rými eru þau sem tilgreind eru m.a. í kafla 6 hér að framan. Hlutverk fyrirhugaðrar samkeppni um hönnun og verktöku (sjá nánar kafla 10) er að leggja fram lausn sem inniheldur kröfur um rými sem þurfa að vera til staðar ásamt hagkvæmum tengingum þeirra á milli innanhúss, skilgreina aðkomu að mannvirkinu fyrir mismunandi hópa og tengja rými við bæði Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll.

Vinna við skilgreiningu byggingarreits er hafin hjá Reykjavíkurborg og er áætlað að skilgreina rúman byggingarreit til að gefa þátttakendum í samkeppni svigrúm til að hagræða mannvirki sem best.

Niðurstaða samkeppni um hönnun og verktöku getur orðið talsvert frábrugðin grunnhönnun sem lögð er til grundvallar þessum kostnaðarútreikningum en mjög nálægt því flatarmáli sem þarfagreining tilgreinir.

### 9.1 Skýringar með kostnaðaráætlun

Verkis gerði kostnaðaráætlun fyrir Framkvæmdanefnd. Við áætlun og útreikning á stofnkostnaði er miðað við flokkun og skráningu forsendna úr hugtakaskrá SI sem byggir á AACE® International – Recommended Practices No. 10S-90, Cost Engineering Terminology, útg. 2020.8.07.

Áætlunin fellur undir flokk 4 af 5 sbr. skilgreiningu AACE, þar sem áætlun í fyrsta flokki er byggð á ítarlegustu gögnum en áætlun í fimmta flokki er byggð á fæstum gögnum. Í flokki 4 er gert ráð fyrir að byggt sé á gögnum sem innihalda á milli 1–15% af fullskilgreindu verkefni.

Fyrir áætlanir í flokki 4 skv. skilgreiningu AACE eru skilgreind vænt vikmörk en vænt vikmörk eru háð flækjustigi verkefnisins, gæðum viðmiðunarupplýsinga og annarri áhættu og óvissu. Er í áætlun þessari metið að vænt vikmörk séu:

Neðri mörk: –15%

Efri mörk: +25%

Áætlun þessi byggir á þarfagreiningu og ýmsum upplýsingum um eiginleika mannvirkisins eins og markmiðssetningum fyrir notkun mannvirkis, fyrirmynd að grunnmynd og tillögu að staðsetningu og lóðarskipulagi. Er það metið vera ígildi um 10% af fullskilgreindu verkefni. Stuðst er við fermetraverð rýma/svæða og magn og einingaverð helstu byggingarhluta.

Þarfagreining Framkvæmdanefndar um byggingu Þjóðarhallar er höfð sem fyrirmynd við gerð kostnaðaráætlunarinnar. Þarfagreiningin tekur mið af öllum kröfum sem gerðar eru til þjóðarleikvanga fyrir innanhússíþróttir. Gert er ráð fyrir að grafa, fleyga og sprengja um 90 x 100 m grunn undir bygginguna sem gengur inn í hlíðina sunnan við núverandi Laugardalshöll til móts við Suðurlandsbraut. Er miðað við að unnt verði að nýta grjót sem til fellur innan marka höfuðborgarsvæðisins. Reiknað er með því að á móti jarðvegi sé reist steinsteypt virki með steiptum milliplötum og að ofan á það sé byggð stálgrindarbygging með stálsperum fyrir slétt þak yfir vallarstæði og áhorfendastúkum en að notað verði léttara stálvirki í öðrum útveggjum yfir jörðu. Reiknað er með að allar útveggjaklæðningar yfir jörðu séu einfaldar áklæðningar og að allir gluggar og hurðir séu úr áli til þess að tryggja einfaldara



viðhald og lengri líftíma hjúplatar. Í fyrirmyndinni er gengið út frá því að öllum kröfum er varða öryggi og vellíðan notenda sé fullnægt samkvæmt kröfum í byggingarreglugerð. Þá er reiknað með að byggingin verði búin stjórnbúnaði, loftræsti- og hitakerfi með endurnýtingu á varma og að allt aðgengi almennings verði útfært til þess að uppfylla samfélagslegar og umhverfislegar kröfur vistvottunar BREEAM. Í kostnaðarmatinu er einnig gerð sérstök áætlun fyrir undirbúnings- og hönnunarkostnað sem fellur til vegna vottunarinnar.

Allir útreikningar eru framkvæmdir með einingaverðum Verkís í reiknilíkani Verkís. **Tölur eru með virðisaukaskatti.** Í frumpáttakostnaði er miðað við að framkvæmd einstakra verkþátta sé unnin af verktaka sem hefur á sínum snærum alla nauðsynlega iðnmeistara og iðnaðarmenn, tæki og aðstöðu til þess að vinna verkið og hafi verkstæðisaðstöðu í innan við 10 km fjarlægð frá byggingarstað. Kostnaður vegna aðstöðu sem setja þarf upp til þess að vinna verkþætti miðast við kröfur sem gerðar eru í lögum og reglugerðum og kjarasamningum iðnaðarmanna. Leiga á aðstöðu fylgir mati á hæfilegum framkvæmdatíma og mati á hæfilegri mannaflapörf fyrir framkvæmdina í samræmi við þann tímaramma sem settur hefur verið.

Ítarlegri lýsingu á forsendum kostnaðarmats SI er að finna á vefnum <https://kostnadur.is/>.

## 9.2 Áætlun stofnkostnaðar

**Heildarstofnkostnaður við byggingu Þjóðarhallar er 15 milljarðar króna.**

Innifalið í stofnkostnaðaráætlun eru eftirtaldir liðir:

- Undirbúningskostnaður
- Frumpáttakostnaður allra byggingarhluta inni og fyrir utan
- Hönnun, ráðgjöf og eftirlit
- Umsjón verkkaupa
- Opinber gjöld og leyfisgjöld
- Óbeinn kostnaður verktaka og verkkaupa – Aðstaða og yfirbygging
- Ófyrirséður kostnaður
- Gatnagerðargjöld skv. verðskrá
- Lóðagjöld skv. verðskrá
- Fjármagnskostnaður á framkvæmdatíma
- Virðisaukaskattur 24% af framkvæmdakostnaði

Stærð mannvirkis miðar við 19.000 fermetra og gert ráð fyrir að hönnun rýma miðist við að ná sem mestri samlegð við þau rými sem eru til staðar í Laugardalshöll og Frjálssípróttahöll.

## 9.3 Líftímagreining kostnaðar

Framkvæmd var líftímagreining á mannvirkinu.

Líftímagreiningin miðast við 80 ára áætlaðan nýtingartíma (e. Estimated Service Life) og líftímakostnaður er reiknaður á núvirði m.v. 3% ávöxtunarkröfu í samræmi við ÍST/EN 16627:2015 Sustainability of construction works - Assessment of economic performance of buildings - Calculation method.

Áætlaður verkostnaður er samkvæmt kostnaðaráætlun Verkís frá október 2022. Rekstrarkostnaður er áætlaður og miðast við þá grunnstarfsemi sem fram mun fara í húsinu eins og henni er lýst í þarfagreiningu Framkvæmdanefndar um byggingu Þjóðarhallar frá nóvember 2022. Einnig er stuðst við lykiltölur fyrir rekstur sambærilegra bygginga.

Kostnaður vegna viðhalds er áætlaður í samræmi við áætlaðann líftíma byggingarefna og viðhaldspörf þeirra."

**Áætlaður líftímakostnaður við rekstur Þjóðarhallar er 15.870 krónur/fermetra á ári.** Þessi útreikningur tekur ekki mið af samlegð í rekstri með Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll.

Því hefur verið miðað við 300 milljónir króna í árlegan rekstrarkostnað Þjóðarhallar að teknu tilliti til samlegðaráhrifa. Innifalið í þessum kostnaði eru **árleg fasteignagjöld; 125,4 m.kr.**

#### 9.4 Sveigjanleiki áætlunar

Framkvæmdanefnd telur að kostnaðaráætlun gefi nokkuð nákvæma tölu um áætlaðan kostnað. Hins vegar séu veruleg tækifæri fólgin í samvinnu verkkaupa og verktaka í tengslum við útboðsferlið sem geri kleift að lækka framkvæmdakostnað. Útboðsleiðin sem mælt er með ýtir undir að lausnir í hönnun verði aðlagðar hagkvæmum byggingaraðferðum frekar en að byggingaraðferðir séu aðlagðar að hönnun.

Rétt er að nefna að í áætlun eru liðir sem skilgreinast sem

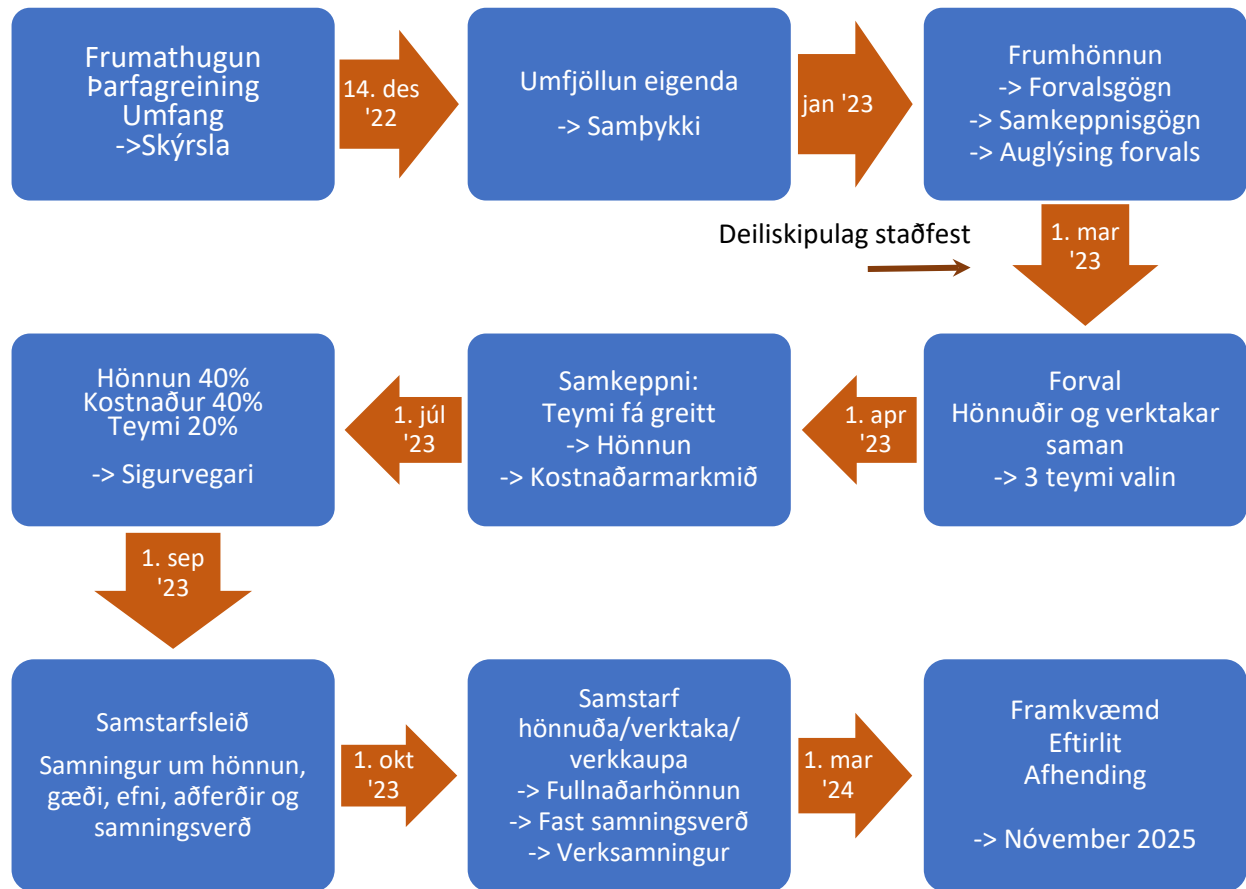
- óbeinn kostnaður,
- ófyrirséður kostnaður og
- önnur ráðgjöf.

**Góður undirbúningur á hönnunarstigi** fram að upphafi framkvæmda dregur úr heildarkostnaði.

Sýnt hefur verið fram á að með beitingu útboðsleiðar; „Samkeppni með samstarfi fram að lokahönnun“ nýtast margskonar þekktar og þrautreyndar lausnir í útfærslum frá birgjum og verktökum sem dregur úr áhættu í hönnun og eykur gæði til lengri tíma litið.

## 10 Útboðsferli – Undirbúningur, hönnun, samræming og framkvæmd

Framkvæmdanefnd leggur til eftirfarandi leið fyrir undirbúning, útboð og framkvæmdir við byggingu Þjóðarhallar:



Mynd 10 – Aðferðafræði frá þarfagreiningu til afhendingar

### Rökstuðningur fyrir þessari leið er eftirfarandi:

1. Sambærileg leið er þekkt og hefur verið notuð nýlega í verkefnum á vegum FSRE.
2. Þessi leið var notuð með góðum árangri í þrándheimi við byggingu samsvarandi mannvirkis sem krafðist góðra tenginga við fyrirliggjandi mannvirki.
3. Með útboði til teymis hönnuða og verktaka fæst samhljómur í tillögur arkitekta, verkfræðinga og byggingaraðila þar sem lausnir verktaka verða hluti af forsendum hönnunar arkitekta. Lausnin er svo staðfest og útfærð af verkfræðingum.
4. Þessi leið gefur verkkaupa færi á að taka þátt í endanlegri útfærslu mannvirkis sem tryggir betri sátt um endanlega niðurstöðu.
5. Þessi leið er talin gefa hagkvæma niðurstöðu þar sem líkur á endurhönnun í byggingarferli minnka vegna teymisvinnu auk þess sem þjóðandi ber ábyrgð á að skila fullbúnu mannvirki eftir að samræmingarferli lýkur án aukakostnaðar.
6. Ef farin er hrein útboðsleið fyrir alverktöku frekar en sú útboðsleið sem lögð er til hér að framan verður mun meiri óvissa um endanlega niðurstöðu framkvæmdar hvað varðar gæði, útfærslur og framkvæmdakostnað.

## 11 Rekstrarlíkan – Sviðsmyndir

Ein af forsendum staðarvals fyrir Þjóðarhöll eru fyrirsjáanleg samlegðaráhrif af rekstri Þjóðarhallar, Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar. Framkvæmdanefnd telur skynsamlegt að mæla með rekstri allra mannvirkjanna af sama rekstraraðila, þ.e. sviðsmynd 1 hér að neðan.

Notendur mannvirkisins munu greiða fyrir rekstur Þjóðarhallar og fyrir þá þjónustu sem sameiginlegur rekstur þriggja mannvirkja býður upp á.

Til ráðstöfunar í tvískiptri Laugardalshöll og í fjórskiptri Þjóðarhöll eru um **29.850 tímar yfir árið**, ef frá eru taldir helstu frídagar. Opnun virka daga er áætluð kl. 8-23 og um helgar kl. 8-19.

Til einföldunar er ekki fjallað um nýtingu á Frjálsíþróttahöll hér en heildarskipulagning allra mannvirkja verður forsenda nýrra samninga um rekstur þegar kemur að nánari útfærslu.

Komi til þess að aðstaða skapist fyrir sérsambönd ÍSÍ er gert ráð fyrir að greidd verði leiga fyrir þá aðstöðu.

Tækifæri eru til að auka nýtingu Þjóðarhallar talsvert með nýtingu á tímum fyrri part dags og um miðjan dag. Þar má sjá fyrir sér aukna starfsemi í tengslum við Lýðheilsu auk þess sem HÍ og HR hafa þörf fyrir meiri notkun á þessum jaðartímum.

Kostnaður við rekstur og viðhald Þjóðarhallar árlega hefur verið **áætlaður um 300 milljónir króna**. Hér er ekki um stofnkostnað eða afskriftir að ræða heldur daglegan rekstrarkostnað, opinber gjöld, tryggingar, þrif, skipulagningu, endurnýjun og viðhald fasts búnaðar, viðhald mannvirkis, rafmagn, hita og aðra rekstrartengda þjónustu.

Heildarþörf fyrir verkefni sérsambanda, grunnskóla, íþróttafélaga, framhaldsskóla og háskóla hefur verið skilgreind en unnið er að nákvæmari skiptingu þessara verkefna fyrir annars vegar Þjóðarhöll sem verður mögulega í sameiginlegri eigu ríkis og borgar og hins vegar Laugardalshöll sem í dag er í eigu borgar sem sér alfarið um rekstur hennar án aðkomu ríkisins. Niðurstaða þeirrar vinnu verður innlegg í umræðu um skiptingu kostnaðar við byggingu og rekstur.

### Rekstraraðilar sem mögulega geta komið að rekstri Þjóðarhallar eru:

1. Reykjavíkurborg
2. Rekstrarfélag í eigu ríkis og borgar – Þjóðarhöll ehf.
3. Íþróttta og sýningahöllin ehf. – ÍSH
4. Nýir aðilar

### 11.1 Tekjur og kostnaður

Hafa ber í huga að sviðsmyndir eru einfaldaðar og verkefni næstu mánaða er að útfæra sviðsmyndir rekstrar að endanlegri niðurstöðu.

#### Óháð sviðsmyndum má skilgreina tekjur og kostnað vegna rekstrar með eftirfarandi hætti:

##### 11.1.1 Tekjur

1. Íþróttakennsla grunnskóla – *skóla og frístundasvið/borgin*
2. Íþróttafélögin Ármann og Þróttur – *borgin*
3. Lýðheilsuverkefni – *borgin*
4. Æfingar allra landsliða – *sérsambönd/ríki*
5. Landsleikir og stórviðburðir íþróttta – *sérsambönd/ríki*
6. Skrifstofur, fundaraðstaða og geymslur HSÍ, KKÍ og BLÍ – *sérsambönd*

7. Framhaldsskólar – íþróttakennsla – *viðkomandi skóli*
8. Háskóli Íslands – íþróttatengt nám á háskólastigi – verklegt, kennsla, rannsóknir – *HÍ*
9. Háskólinn í Reykjavík – íþróttatengt nám á háskólastigi – verklegt, kennsla, rannsóknir – *HR*
10. Viðburðir – *rekstraraðili/viðburðafyrirtæki*
11. Aðstaða fyrir veitingar og aðra þjónustu – *rekstraraðili/viðburðafyrirtæki*
12. Stuðningur ef vantar upp á reksturinn – *ríki og borg*
  - *Skiptingu kostnaðar sem mögulega vantar upp á reksturinn þarf að útfæra nánar.*

#### 11.1.2 Rekstrarkostnaður

1. Þrif
2. Húsumsjón
3. Rekstrarstjórnun
4. Samræming daglegrar nýtingar – skráning, utanumhald og eftirlit
5. Viðhald, endurnýjun og umsjón búnaðar til rekstrar
6. Rekstur samræmdra tölvukerfa
7. Aðföng rekstrarvöru
8. Sorphirðumál
9. Rafmagn
10. Heitt og kalt vatn
11. Önnur rekstartengd þjónusta
12. Opinber gjöld
13. Tryggingar
14. Viðhald mannvirkis
15. Annar kostnaður tengdur eignarhaldi

## 11.2 Sviðsmynd 1 – Íþróttta- og sýningahöllin ehf.

Að semja við núverandi rekstraraðila Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar, ÍSH, um að taka að sér rekstur Þjóðarhallar. Tekju- og kostnaðarlíkan væri svipað og að framan greinir og allur kostnaður vegna rekstrar fellur á ÍSH. Ákveða þarf í samningi við ÍSH fyrirkomulag ráðstöfunar á tímum fyrir viðburði á vegum ÍSH.

Í þessari sviðsmynd má færa rök fyrir því að ÍSH eftir sem áður greiði fyrir afnot af tímum sem þeir selja út til viðburða til eigenda sinna (sjá kafla 12 um sviðsmyndir eignarhalds) sem og fyrir önnur tekjumyndandi rými Þjóðarhallar. Um væri að ræða greiðslur fyrir leigu til eigenda.

Fyrir tíma sem nýttir eru fyrir íþróttir fengi ÍSH greitt umsamið þjónustugjald frá viðkomandi aðilum.

Ef Sviðsmynd 2 um eignarhald (kafla 12) yrði valin þá stæði ÍSH einnig fyrir greiðslum og afborgunum lána vegna framkvæmdar. Einnig kæmi þá til samningur við ríki og borg um aukin árleg framlög til að standa straum af afborgunum og vöxtum lána vegna framkvæmdar.

## 11.3 Sviðsmynd 2 – Þjóðarhöll ehf.

### **Stofnað verði hlutafélagið Þjóðarhöll ehf. í eigu ríkis og borgar.**

Tilgangur félagsins verði að halda utan um hagsmuni Þjóðarhallar, að vera fjölnota mannvirki fyrir íþróttir, menningu, kennslu og viðburði. Félaginu væri ætlað að halda utan um tekjur sem koma frá greiðendum og greiða kostnað vegna skilgreindra þátta.

Samið verði við ÍSH til að sjá um grunnþætti í daglegum rekstri. ÍSH fær greitt samkvæmt samningi frá Þjóðarhöll ehf. fyrir skilgreinda þjónustu. ÍSH getur einnig skipulagt viðburði í Þjóðarhöll að teknu tilliti til fyrirsjáanlegrar nýtingar fyrir íþróttir. Samkomulag verði gert um sveigjanlega samnýtingu allra þriggja mannvirkjana til að tryggja íþróttunum forgang. ÍSH hefur heimild til að semja við Þjóðarhöll ehf. um leigu á óráðstöfuðum tímum í Þjóðarhöll.

## 11.4 Sviðsmynd 3 – Reykjavíkurborg

Að Reykjavíkurborg taki að sér rekstur Þjóðarhallar í samvinnu við eða óháð núverandi rekstraraðila Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar, ÍSH.

## 12 Eignarhald Þjóðarhallar – Sviðsmyndir

Samkvæmt viljayfirlýsingu er gert ráð fyrir að ríki og borg fjármagni verkefnið.

Valkostir til fjármögnunar eru nokkrir:

### 12.1 Sviðsmynd 1 – Ríki og borg

Ríki og borg fjármagna byggingu Þjóðarhallar og standa straum af greiðslu framkvæmdakostnaðar á framkvæmdatímanum mars 2023 til nóvember 2025. Hlutföll þessarar fjármögnunar geta ráðist með eftirfarandi hætti:

- A. Tímanotkun ríkis og borgar
- B. Kostnaður vegna byggingar til að uppfylla þarfir skóla og íþróttafélaga í Laugardal
- C. Samkomulag um skiptingu

#### 12.1.1 Leið A – Tímanotkun ríkis og borgar

- Notendur Þjóðarhallar má skilgreina á ábyrgð/undir forsjá ríkis, borgar eða rekstraraðila, líkt og gert var í kaflanum um rekstur hér að framan.
- Notendur undir forsjá rekstraraðila og tímar til síðari ráðstöfunar geta skipst 50/50 milli ríkis og borgar.
- Heildarkostnaður vegna byggingar Þjóðarhallar skiptist á grunni áætlaðrar tímanotkunar verkefna sem eru undir forsjá ríkis og borgar.
- Heildarþörf fyrir verkefni sérsambanda, grunnskóla, íþróttafélaga, framhaldsskóla og háskóla hefur verið skilgreind en unnið er að nákvæmari skiptingu þessara verkefna fyrir annars vegar Þjóðarhöll sem verður mögulega í sameiginlegri eigu ríkis og borgar og hins vegar Laugardalshöll sem í dag er í eigu borgar sem sér alfarið um rekstur hennar án aðkomu ríkisins.

#### 12.1.2 Leið B – Kostnaður við að uppfylla þarfir skóla og íþróttafélaga í Laugardal

Önnur leið til að meta skiptingu milli ríkis og borgar væri að skoða þau verkefni sem rætt hefur verið um að byggja í Laugardal til að uppfylla þarfir Reykjavíkurborgar um æfinga-, keppnis- og kennsluhúsnæði fyrir félög og skóla.

- Búið er að þarfagreina og hanna húsnæði sem staðsett yrði á bílastæði vestan gervigrasvallar Þróttar.
- Stærð þess húsnæðis er nú áætlað um 3.000 fermetrar með einum sal auk annarrar aðstöðu.
- Eftir sem áður verður þörfin mun meiri samkvæmt upplýsingum frá íþróttafélögum og skóla- og frístundasviði Reykjavíkurborgar. Þarfir um notkun eru um 10.000 tímar fyrir félags- og skólastarf. Til að uppfylla þá þörf þarf 2–3 sali nánast allan veturinn frá morgni til kvölds.
- **Til að uppfylla þörfina þarf borgin að byggja fyrir 4–5 milljarða.**
- Ef ekki verður farið í sérstaka framkvæmd til að uppfylla heildarþörf má færa rök fyrir því að samsvarandi fjármunum verði varið til byggingar Þjóðarhallar.

#### 12.1.3 Leið C – Samkomulag um skiptingu

Leið C gerir ráð fyrir samkomulagi um skiptingu milli ríkis og borgar um fjármögnun óháð niðurstöðum leiðar A og leiðar B.

Benda má á að fjármögnun framhaldsskóla er með skiptingu ríki/borg 60/40.

## 12.2 Sviðsmynd 2 – Ríki og borg ásamt ÍSH ehf.

Ríki og borg gera samkomulag við Íþróttta- og sýningarhöllina ehf. um að auka hlutfé í ÍSH.

Ríki og borg leggja hlutfélaginu til stofnfjármagn til hönnunar og hluta framkvæmda og gæti hluti þess framlags verði gjöld svo sem virðisaukaskattur, gatnagerðargjöld, fasteignagjöld á framkvæmdatíma og lóðagjöld og annar hluti beint framlag eigenda.

Nýtt og endurfjármagnað ÍSH fjármagni framkvæmdina með lánum eftir því sem líður á verkefnið.

Gerður verði nýr samningur við ÍSH, svipaðs eðlis og núgildandi samningur um leigu Frjálsíþróttta- og Laugardalshallar, um rekstur Þjóðarhallar og greiðslur vegna stofnkostnaðar og rekstrar.

Gert verði nýtt hluthafasamkomulag milli eigenda ÍSH með aðkomu ríkis sem nýs eiganda.

**Ríki og borg eignist mannvirkið að 25 árum liðnum með t.d. eignarhlutföllunum 60/40, 50/50 eða 40/60.**

## 12.3 Sviðsmynd 3 – Alútboð fjármögnunar, hönnunar og framkvæmda

Ríki og borg standa að undirbúningi hönnunar og framkvæmda. Þau skilgreina markmið og hlutverk Þjóðarhallar og bjóða út fjármögnun, hönnun og framkvæmd. Því fylgir samningur um reglulegar greiðslur til 25 ára líkt og í sviðsmynd nr. 2.

## 12.4 Innlegg Framkvæmdanefndar til umræðu

### 12.4.1 Sviðsmynd 1 – Ríki og borg

1. Fjárstreymi frá ríki og borg til lengri tíma verður að öllum líkindum lægra með þessari leið þar sem ekki þarf að greiða sérstaklega hagnað/ábata til þriðja aðila heldur einungis vexti og afborganir af lánum verði þau tekin vegna framkvæmdarinnar. Ætla má að ríki og borg njóti hagstæðra lánakjara.
2. Áhrif á rekstur og notkun Þjóðarhallar í framtíðinni eru betur tryggð með beinu eignarhaldi.
3. Framkvæmdatími verður styttri þar sem ekki þarf að fá nýja aðila að verkefninu sem væntanlega munu endurskilgreina mannvirkið áður en framkvæmdir hefjast. Sú yfirfærsla er líkleg til að taka umtalsverðan tíma. Líklega bætist þá við sjálfstætt hönnunarútboð og svo sjálfstætt framkvæmdarútboð í kjölfarið.

### 12.4.2 Sviðsmynd 2 – Ríki og borg ásamt ÍSH ehf.

- Fjárstreymi vegna þessarar leiðar er fyrirsjáanlegt fyrir ríki og borg.
- Líklegt er að í samstarfi við núverandi rekstraraðila næðist góður árangur í þarfagreiningu, með notagildi og framkvæmdakostnað í huga.
- Góð reynsla var af framkvæmd um byggingu Frjálsíþróttahallar sem Reykjavíkurborg og Samtök iðnaðarins stóðu að í jöfnum hlutföllum með stofnun hlutfélags til að annast framkvæmdir við byggingu Frjálsíþróttahallar og rekstur sameiginlegra mannvirkja. Hlutfé var 100 milljónir og tekið lán fyrir framkvæmdinni að stærstum hluta.
- Góð reynsla er af rekstri Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar samkvæmt samningi ÍSH við Reykjavíkurborg um rekstur þeirra. Komið hefur fram óánægja vegna þess að íþróttæfingar falla niður vegna viðburða í núverandi mannvirkjum. Framkvæmdanefndin og ÍBR ásamt fleirum leggja áherslu á aukinn fyrirsjáanleika varðandi skipulagningu æfinga fram í tímann.
- Rétt er að benda á að umfang fyrirhugaðrar Þjóðarhallar er margfalt stærra en bygging Frjálsíþróttahallar og því nauðsynlegt að styrkja félag sem tekur að sér að reisa slíkt mannvirki.



12.4.3 Sviðsmynd 3 – Alútboð fjármögnunar, hönnunar og framkvæmda

- Ef farin er hrein útboðsleið fyrir alverktöku með fjármögnun og tilheyrandi eignarhaldi þriðja aðila verður mun meiri óvissa um útfærslu framkvæmdar og rekstrar í framtíðinni.
- Verkkauparnir, ríki og borg, munu hafa minni áhrif á endanlega niðurstöðu.

Mikilvægt er að eigendur væntanlegrar Þjóðarhallar taki afstöðu sem fyrst til ofangreindra hugmynda um kostnaðarskiptingu vegna framkvæmdarinnar og/eða bendi á aðrar útfærslur.

Reykjavík, 16. janúar 2023

Fyrir hönd framkvæmdanefndar:

Gunnar Einarsson, formaður