

Dráttabrautin – Grófin 2

Gróft ástandsmat og áætlun



REYKJANESBÆR



3. feb. 2020

OMR

Dráttabrautin – Grófin 2

Inngangur og forsendur



REYKJANESBÆR

Heildarflatarmál á Grófin 2 er um 1512m² samkvæmt FMR (ráðgjafa grunar að það vanti 2. hæð í minni skemmuna í þessar tölur).

Húsnæðið skiptist í þrjár einingar sem eru skilgreindar eftirfarandi í fasteignaskrá:

- Skemma 1 (S1), stærri (fyrirverandi bátaslippur), byggt 1971, er skráð 666m² á einni hæð með mikilli lofthæð og burðarvirki er stálvirki/tré með bárujárnsklæðingu
- Skemma 2 (S2), (fyrirverandi aðstaða fyrir rútur), byggt 1971, er skráð 522m² á tveimur hæðum að litlum hluta og burðarvirki er stálvirki með bárujárnsklæðingu
- Iðnaðarhúsnæði (handverkshús og geymsla í dag) er elsti hlutinn, byggt 1937, er skráð 324m² á tveimur hæðum að litlum hluta og burðarvirki er steinsteypa með bárujárnsklæddu timburpaki

Almennt má segja að staðsetning á húsnæðinu sé góð fyrir starfsemi Safnahúss og eða aðra ferðatengda starfsemi, en til að nota húsnæðið í fyrrgreinda starfssemi þarf þá að fara í miklar viðhalds og skipulagsbreytingar til að hægt sé að nota það fyrir betri og viðkvæmari starfsemi eins og Safnahús. **Kannski hægt að setja líka þarna veitingahús o.fl?*

Í raun væri best að hreinsa alveg út alla núverandi innveggi og þá verður til staðar mikill geimur með góðri lofthæð sem hægt er að hanna inní draumaskipulagið. Ennfremur að aðlaga umhverfð og aðgengi Safnahúss og verði hluti af húsnæðinu/svæðinu

Þar sem ekkert yrði nýtt af núverandi skipulagi þá gerði ráðgjafi ekki neina tillögu í bili en hægt að bæta úr því síðar m.t.t. þarfa

Dráttabrautin – Grófin 2

Aðkoma, staðsetning og umhverfi



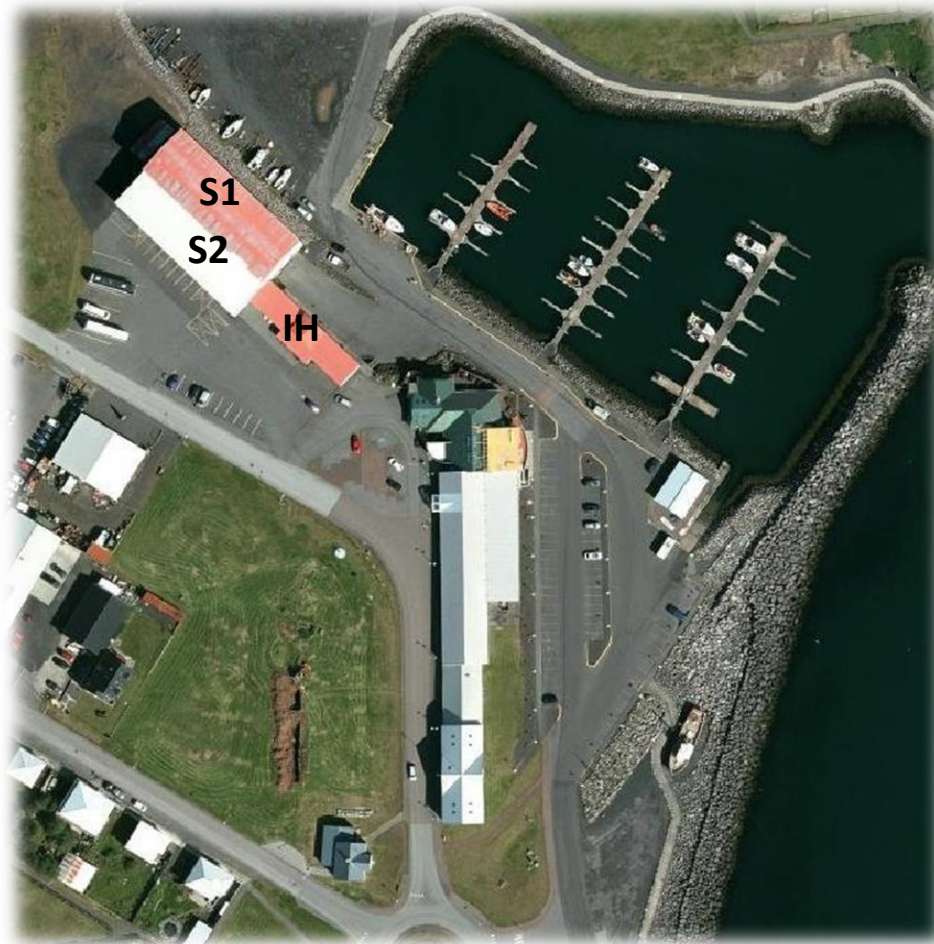
REYKJANESBÆR

- Skemma 1 (**S1**)
- Skemma 2 (**S2**)
- Iðnaðarhúsnæði (**IH**)

Staðsetning er góð og helstu söfn, miðbær, ferðamennska og menning á svæðinu

Næg bílastæði og góð aðkoma er að húsnæðinu, bæði að sunnan- og norðanvegu

Þarf að aðlaga umhverfið og aðgengi ef þetta á að verða Safnahús



Skemma 1 (S2) – Grófin 2

Ástand og framkvæmdarliðir



REYKJANESBÆR

Burðarvirki og burðargólf:

Burðarstálvirki skemmunninn virðist vera í þokkalegu ástandi, en þarf örugglega að meðhöndla eða hylja. Timburgrind/bitarnir í loftinu eru ónýtt og veggklæðing líka – gólf steipt og hrátt

Klæðing utanhúss (veggir og þak):

Allar klæðingar/skel á húsinu eru ónýtar og þarf að rífa (klæða allt húsið uppá nýtt)

Gluggar og útihurðir:

Allar hurðar á húsinu eru lélegar eða ónýtar og þarf að skipta um (hér þarf nánari greiningu á notum til að skoða þörf á vöruhurðum, gluggum og útihurðum)

Lagnir:

Vantar hitakerfi í húsið, neysluvatnslagnir þarf að leggja nýjar þar sem þörf er á ásamt skolpi. Ef á að nota fyrir safnahús þarf að leggja fyrir nýju vatnsúðakerfi (sprinkler)

Raflagnir:

Leggja fyrir nýjum raflögnum m.t.t. nýtt skipulag og setja upp ný ljós, setja tölvulagnir og tenglar í samræmi við þarfir. Setja nýtt brunakerfi

Innanhúss (innveggir og klæðing, gólf, málun, innihurðir o fl)

Húsið einn hrár kaldur geimur með mikilli lofthæð, möguleiki að setja tvær millihæðir í skemmuna þannig að hún getur verið þrjár hæðir (burðarálagið yrði á nýjum burðasúlum undir milliþötni). Þá myndi húsnæðið geta haft gólfplöt ca 2.000m² (er 666m² í dag)

Dráttabrautin – Grófin 2

Myndir af Skemmu 1 (S1) að utan og innan



REYKJANESBÆR



Mynd: H. Arnar Halldórsson



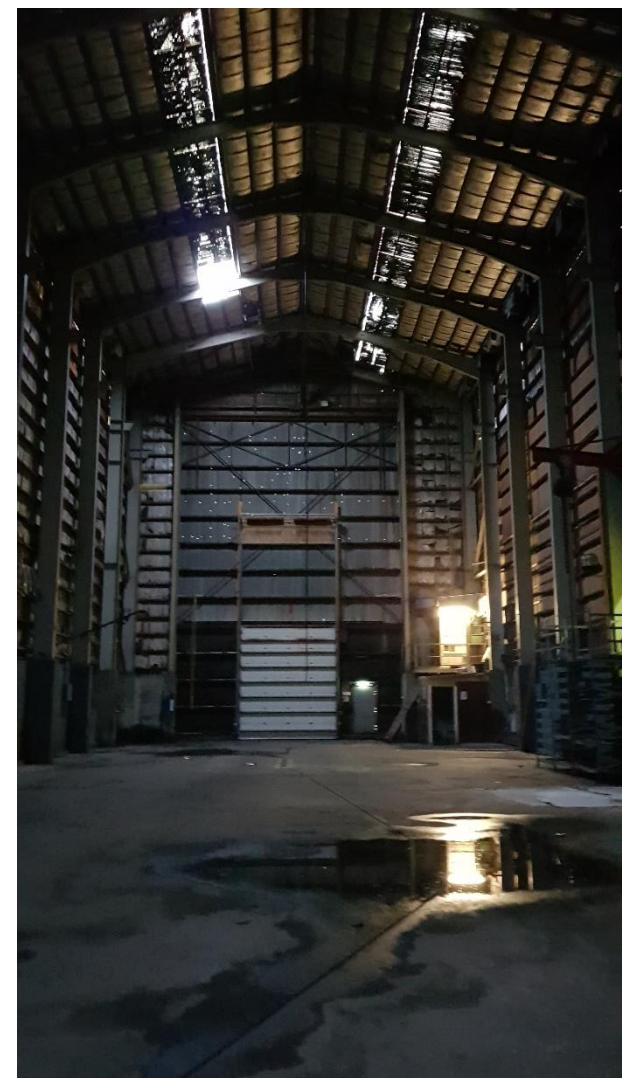
Mynd: H. Arnar Halldórsson

Dráttabrautin – Grófin 2

Myndir af Skemmu 1 (S1) að utan og innan



REYKJANESBÆR



Skemma 2 (S2) – Grófin 2

Ástand og framkvæmdarliðir



REYKJANESBÆR

Burðarvirki og burðargólf:

Sjálf burðarstálvirki/grindin í skemmunni virðist vera í þokkalegu ástandi, en þarf örugglega að meðhöndla eða hylja m.t.t. brunareglugerðar ef loft og veggir ekki klæddir að innan í verkstæðishluta– gólf steipt nema á litlum hluta á millihæð

Klæðing utanhúss (veggir og þak):

Allar klæðingar á húsinu eru sæmilegar, en mælt er með að klæða allt húsið uppá nýtt

Gluggar og útihurðir:

Allar hurðar á húsinu eru þokkalegar, þarf að yfirfara, en glugga þarf að skipta um (hér þarf nánari greiningu á notum til að skoða þörf á vöruhurðum, gluggum og útihurðum)

Lagnir:

Skolp, ofnakerfi í skrifstofuhluta, neysluvatnslagnir þarf að greina nánar, en ef á að fara nota húsnæðið fyrir betri starfsemi þarf að endurnýja allar lagnir og m.t.t. þörf og notkun. Ef á að nota fyrir safnahús þarf að leggja fyrir nýju vatnsúðakerfi (sprinkler)

Raflagnir:

Allar raflagnir eru utanáliggjandi í dag og þarf að leggja fyrir nýjum raflögnum og ljósum m.t.t nýtt skipulag, tölvulagnir og setja nýtt brunakerfi

Skemma 2 (S2) – Grófin 2

Ástand og framkvæmdarliðir



REYKJANESBÆR

Innanhúss (innveggir og klæðing, gólf, málun, innihurðir o fl)

Í húsnæðinu gæti reynst raki í útveggjum og þarf að kanna. Skrifstofuhluti er þokkalegur, en þarfnast viðhalds. Ráðgjafi mælir með að rífa allt úr húsnæðinu ef á að nota sem Safnahús eða betri starfsemi. Húsið yrði þá einn geimur með mikilli loft hæð, möguleiki að setja eina millihæð í skemmuna þannig að hún getur verið tvær hæðir (burðarálagið yrði á nýjum burðasúlum undir milliþlötunni). Þá myndi húsnæðið geta haft gólflöt á rúmlega 1.000m² (er 522m² í dag)

Dráttabrautin – Grófin 2

Myndir af Skemmu 2 (S2) að utan og innan



REYKJANESBÆR



Dráttabrautin – Grófin 2

Myndir af Skemmu 2 (S2) að utan og innan



REYKJANESBÆR



Iðnaðarhús (IH) – Grófin 2

Ástand og framkvæmdarliðir



REYKJANESBÆR

Burðarvirki og burðargólf:

Burðarvirki er borðauppsteypt og járnklædd timbur þak, þarf örugglega að meðhöndla eða hylja og mælir ráðgjafi með að einangra og klæða allt húsið að utan með bárujárn í sama stíl og önnur safnahús þarna á svæðinu – gólf steypst nema á litlum hluta á millihæð

Klæðing utanhúss (veggir og þak):

Allar klæðingar á húsinu eru lélegar, en mælst með að klæða allt húsið uppá nýtt eins og kemur hér að ofan – flott gamalt hús með sögu sem yrði flott bárujárnklaedd í gömlum stíl

Gluggar og útihurðir:

Allar hurðar á húsinu þarf að yfirfara eða skipta um, glugga þarf að skipta um (hér þarf nánari greiningu á notkun til að skoða þörf á gluggum og útihurðum)

Lagnir:

Skolp, ofnakerfi í skrifstofuhluta, neysluvatnslagnir þarf að greina nánar, en ef á að fara nota húsnæðið fyrir betri starfsemi þarf að endurnýja allar lagnir og m.t.t. þörf og notkun. Ef á að nota fyrir safnahús þarf að leggja fyrir nýju vatnsúðakerfi (sprinkler)

Raflagnir:

Allar raflagnir eru utanálíggjandi í dag og þarf að leggja fyrir nýjum raflögnum og ljósum m.t.t nýtt skipulags, tölvulagnir og setja nýtt brunakerfi

Iðnaðarhús (IH) – Grófin 2

Ástand og framkvæmdarliðir



REYKJANESBÆR

Innanhúss (innveggir og klæðing, gólf, málun, innihurðir o fl)

Í húsnæðinu gæti reynst raki í útveggjum og þarf að kanna. Ráðgjafi mælir með að rífa allt úr húsnæðinu ef á að nota sem Safnahús eða betri starfsemi. Þarf að greina hvaða notkun og skipulag á að notast fyrir húsnæðið

Dráttabrautin – Grófin 2

Myndir af lðnaðarhúsi (IH) að utan og innan



REYKJANESBÆR



Dráttabrautin – Grófin 2

Myndir af lőnađarhúsi (IH) að utan og innan



REYKJANESBÆR



Dráttabrautin – Grófin 2

Kostnaðarmat og forsendur



REYKJANESBÆR

Búið er að gera grófa kostnaðaráætlun sem gerir ráð fyrir að nota flestar þær forsendur sem kynntar eru. Allar upphæðir eru með vsk og með 15% óvissu

Athuga á þessu stigi þar sem ekki er búið að greina nánar þörf og notkun og því er kostnaðarmatið aðeins að gefa hugmynd um lágmarkskostnað miðað skilgreindar forsendur

Gerð eru tvö gróf kostnaðarmöt á öllum þremur húshlutum með mismunandi og ólíkum forsendum. Annars vegar að fara í almennt viðhald á húsnæðinu eins og skipulagið er í dag og hins vegar verður skotið á kostnaðarmat við að endurnýja allt húsnæðið í Safnahús með milligólfum (tvö í skemmu 1 og eitt í skemmu 2)

Húsin verða líka greind sér í kostnaðarmati, svo hægt að gera sér grein fyrir áætluðum kostnaði við hvert hús miðað við mismundi forsendur

Ekki búið að greina þörf á með búnaði eins og aðgangastýringu, myndvélum, sérhæfðum tækjum o.fl. Í kostnaðaráætlun er ekki þessi búnaður, tæki né húsgögn tengt mögulegu Safnahúsi

Í kostnaði er tekið tillit til allra öryggis- og reglugerða sem lög gera ráð fyrir þar sem því verður komið fyrir

** Ef eigandi myndi vilja rífa öll húsin mæti ímynda sér kostnað á milli 50 – 60 milljónir kr.*

Dráttabrautin - Grófin 2 - viðhald, óbreytt skipulag

Kostnaðaráætlun með 15% óvissukostnaði



REYKJANÆSBÆR

Dráttabrautin – Grófin 2
Gróft kostnaðarmat 1
Forsendur:
Viðhald, núverandi skipulag

Skemma 1 (S1) - þrjár hæðir	Samtals		
ADSTAÐA, RIF OG FÖRGUN			7.990.000 kr.
BURÐAVIRKI			9.990.000 kr.
LAGNIR			4.660.000 kr.
RAFORKUVIRKI			7.330.000 kr.
FRÁGANGUR INNAHÚSS			9.990.000 kr.
FRÁGANGUR UTANHÚSS			24.640.000 kr.
ÓFYRIRSÉÐUR KOSTNAÐUR	15%		9.690.000 kr.
RÁÐGJÖF-HÖNNUN-VERKUMSJÓN			7.430.000 kr.
HEILDARKOSTNAÐUR - Skemma 1 (S1) - þrjár hæðir			81.720.000 kr.
	Stærð framkvæmdarsvæðis	666 m²	122.703 kr/m²

Skemma 2 (S2)	Samtals		
ADSTAÐA, RIF OG FÖRGUN			4.700.000 kr.
BURÐAVIRKI			3.650.000 kr.
LAGNIR			8.350.000 kr.
RAFORKUVIRKI			10.440.000 kr.
FRÁGANGUR INNAHÚSS			14.620.000 kr.
FRÁGANGUR UTANHÚSS			18.270.000 kr.
ÓFYRIRSÉÐUR KOSTNAÐUR	15%		9.004.500 kr.
RÁÐGJÖF-HÖNNUN-VERKUMSJÓN			6.900.000 kr.
HEILDARKOSTNAÐUR - Skemma 2 (S2) - tvær hæðir			75.934.500 kr.
	Stærð framkvæmdarsvæðis	522 m²	145.468 kr/m²

Iðnaðarhús (IH)	Samtals		
ADSTAÐA, RIF OG FÖRGUN			3.200.000 kr.
BURÐAVIRKI			2.300.000 kr.
LAGNIR			5.200.000 kr.
RAFORKUVIRKI			6.500.000 kr.
FRÁGANGUR INNAHÚSS			9.100.000 kr.
FRÁGANGUR UTANHÚSS			11.300.000 kr.
ÓFYRIRSÉÐUR KOSTNAÐUR	15%		5.640.000 kr.
RÁÐGJÖF-HÖNNUN-VERKUMSJÓN			4.320.000 kr.
HEILDARKOSTNAÐUR - Iðnaðarhús (IH)			47.560.000 kr.
	Stærð framkvæmdarsvæðis	324 m²	146.790 kr/m²

HEILDARKOSTNAÐUR	205.200.000 kr.
-------------------------	------------------------

Helstu lykiltölur

Stærð heildarframkvæmdarsvæði 1.512 m²

135.714 kr/m²
öll verð með vsk

Byggingarvísitala kostnaðaráætlun janúar 2020
Undirbúnings og þróunarkostnaður ekki í kostnaðaráætlun



Skemma 1 (S1) - þrjár hæðir	Samtals		
AÐSTAÐA, RIF OG FÖRGUN			26.000.000 kr.
BURÐAVIRKI			96.000.000 kr.
LAGNIR - SPRINKLER			54.000.000 kr.
RAFORKUVIRKI			60.000.000 kr.
FRÁGANGUR INNHÚSS			140.000.000 kr.
FRÁGANGUR UTANHÚSS			88.000.000 kr.
ÓFYRIRSÉÐUR KOSTNAÐUR		15%	69.600.000 kr.
RÁÐGJÖF-HÖNNUN-VERKUMSJÓN			53.360.000 kr.
HEILDARKOSTNAÐUR - Skemma 1 (S1) - þrjár hæðir			586.960.000 kr.
	Stærð framkvæmdarsvæðis	2.000 m²	293.480 kr/m²

Skemma 2 (S2)	Samtals		
AÐSTAÐA, RIF OG FÖRGUN			13.000.000 kr.
BURÐAVIRKI			39.000.000 kr.
LAGNIR - SPRINKLER			27.000.000 kr.
RAFORKUVIRKI - LYFTA			30.000.000 kr.
FRÁGANGUR INNHÚSS			68.000.000 kr.
FRÁGANGUR UTANHÚSS			41.000.000 kr.
ÓFYRIRSÉÐUR KOSTNAÐUR		15%	32.700.000 kr.
RÁÐGJÖF-HÖNNUN-VERKUMSJÓN			25.070.000 kr.
HEILDARKOSTNAÐUR - Skemma 2 (S2) - tvær hæðir			275.770.000 kr.
	Stærð framkvæmdarsvæðis	1.000 m²	275.770 kr/m²

Iðnaðarhús (IH)	Samtals		
AÐSTAÐA, RIF OG FÖRGUN			4.100.000 kr.
BURÐAVIRKI			3.900.000 kr.
LAGNIR - SPRINKLER			7.500.000 kr.
RAFORKUVIRKI			8.700.000 kr.
FRÁGANGUR INNHÚSS			22.700.000 kr.
FRÁGANGUR UTANHÚSS			13.300.000 kr.
ÓFYRIRSÉÐUR KOSTNAÐUR		15%	9.030.000 kr.
RÁÐGJÖF-HÖNNUN-VERKUMSJÓN			10.380.000 kr.
HEILDARKOSTNAÐUR - Iðnaðarhús (IH)			79.610.000 kr.
	Stærð framkvæmdarsvæðis	324 m²	245.710 kr/m²

Framkvæmdir á lóð	Samtals		
ALMENNAR FRAMKVÆMDIR OG LAGFÆRINGAR TENGTAFAHÚSI			44.500.000 kr.
Ófyrirséð kostnaður		15%	6.675.000 kr.
Ráðgjöf			5.120.000 kr.
HEILDARKOSTNAÐUR - Iðnaðarhús (IH)			56.295.000 kr.
	Stærð lóð/framkvæmdarsvæðis	5.568 m²	10.110 kr/m²

HEILDARKOSTNAÐUR	998.600.000 kr.
-------------------------	------------------------

Helstu lykiltölur

Stærð heildarframkvæmdarsvæði	3.324 m²	283.496 kr/m²
Stærð heildarframkvæmdarsvæði lóð	5.568 m²	10.110 kr/m²

Byggingarvísitala kostnaðaráætlun janúar 2020
Undirbúnings og þróunarkostnaður ekki í kostnaðaráætlun

öll verð með vsk



REYKJANESBÆR

Dráttabrautin – Grófin 2
Gróft kostnaðarmat 2
Forsendur:
Safnahús (3.324m²)

