

Fjölnota íþróttahús í landi Vífilsstaða

Alútböð 2017

Matsgerð



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.03 2026

Að loknu forvali var 4 verktökum boðið að taka þátt í lokuðu alútboði um byggingu fjölnota íþróttahúss í landi Vífilsstaða í Garðabæ.

Eftirtöldum þátttakendum var gefinn kostur á að taka þátt:

- Eykt ehf.
- Íslenskir Aðalverktakar hf.
- Ístak hf.
- Munck Íslandi ehf.

Alútboðsgögn voru afhent bjóðendum 5. mars 2018 og kynningarfundur fór fram 12. mars 2018. Fyrirspurnum frá bjóðendum var svarað í 27 liðum. Veittur var frestur til að skila inn tillögum til 11. maí 2018, kl. 14.00 og tilkynnt að opnun verðtilboða fari fram 19. maí kl. 11.00, í íþróttamiðstöðinni í Ásgarði.

Allir þátttakendur skiluðu inn tilboði og einn aðili skilaði inn tveim tilboðum. Tilboðin voru númeruð:

- 10155
- 10155_T2
- 21000S
- 75853A
- 99899X

Matsnefnd verkaupa er skipuð eftirtöldum fulltrúum:

- Almar Guðmundsson
- Baldur Ó. Svavarsson
- Björg Fenger
- Guðrún Dóra Brynjólfsdóttir
- Sigurður Bjarnason

Með nefndinni starfaði Kári Jónsson íþróttafulltrúi Garðabæjar. Verkefnisstjóri verkkaupa var Guðbjörg Brá Gísladóttir verkfræðingur. Ráðgjafi verkkaupa við gerð alútboðsgagna og framkvæmd útboðs var Stefán B. Veturliðason verkfræðingur á VSB verkfræðistofu.

Nefndi lagði áherslu á að meta

- Hvort skipulag húsnæðis falli að forsögn verkkaupa og fyrirhugaðri starfsemi, sem á að fara fram í því.
- Hvort afstaða rýma til hvers annars teljist heppilegt eða ekki
- Hvort efnisval og frágangur húsnæðisins fullnægi óskum og kröfum verkkaupa.
- Hvort húsnæðið falli vel að umhverfi sínu eða ekki.
- Hvort útlit húsnæðisins telst gott eða ekki.

Nefndin skipti matinu upp í 5 hluta, þ.e. a) íþróttahús, b) lenging, c) tengibygging 1. hæð, d) tengibygging 2. hæð með svölum og e) útlit og yfirbragð byggingar.

Almennt eru tillögurnar vel unnar þó svo að lausnir séu mismunandi. Mat nefndarinnar miðaði við að gefa matshlutum samanburðareinkunn á skalanum 1-10.

Hér á eftir er mat matsnefndar á tillögunum og var nefndin einhuga um niðurstöðu matsins.



a) Íþróttahús

Salur íþróttahúss er 80x120 m og eru veggisúlur innan þess rýmis. Salur stenst kröfur og öryggissvæði innan marka. Neikvætt að veggisúlur eru innan rýmis.

b) Lenging

Skipulag lengingar er þannig að frá anddyri kemur fyrst upphitunarsvæði, þá teygjusvæði, síðan þrekæfingar og geymslur. Þetta skipulag er ekki talið henta vel, þ.e. að hafa þrekæfingar fyrir innan upphitunarsvæðið. Ekki talið henta að það þurfi að fara yfir grasið að þrekæfingum. Þá er súlnaröð eftir miðju lengingar með 5 m millibili, á upphitunarsvæði sem öðrum svæðum, sem er talið afleitt. Súlur inni í geymslu fyrir mörk gerir notkun og flutning marka erfiðan.

c) Tengibygging 1. hæð – anddyri og búningsherbergi

Anddyrið er fallegt og bjart og opið milli hæða. Góð skjólmyndum utan anddyris. Starfsmannaaðstaða er vel staðsett og gangur meðfram búningssklefum er meðfram útvegg sem er talið jákvætt, vegna tenginga við síðari áfanga.

Neikvætt er að opið er á milli búningssklefa, of mikið rými fer í ganga, staðsetning hurða inn í búningssklefa veldur því að þær sjást ekki frá afgreiðslu og mun þurfa að nota myndavélar. Þá vantar lokun frá anddyri inn á æfingasvæði og vindfang talið vera fullþröngt.

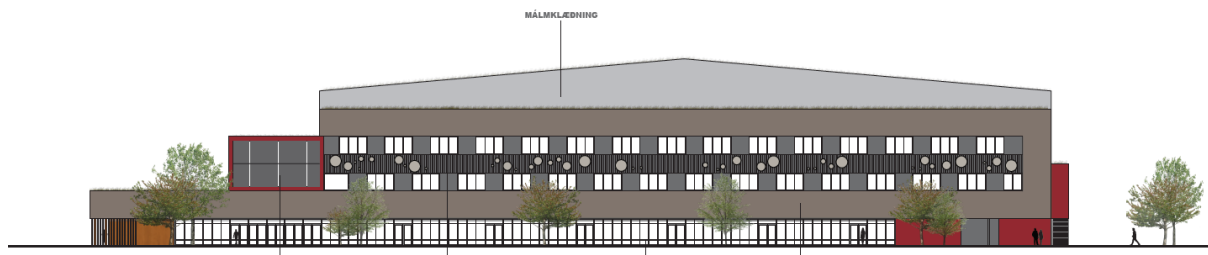
d) Tengibygging 2. hæð og svalir

Jákvætt að forsalur er rúmgóður. Skipulag salerna í lagi. Svalir eru 2,5 m allan hringinn og eru veggisúlur inni í þeirri breidd sem rýrir gæði svalanna. Ekki er gerð grein fyrir áhorfendabekkjum. Þar sem svalir sveigja á bak við klifurvegg lokast þær með hurðum sem gengur ekki, þar sem svalir verða notaðar sem hlaupabraut. Klifurveggur framan við upphitunarsvæði er óheppileg staðsetning.

e) Útlit byggingar

Gluggar á þaki falla ekki að smekk matsnefndar. Yfirbragð byggingar talið vera of dökkt og falli ekki vel að umhverfinu. Grjóthleðsla neðst á byggingu er aðlaðandi hugmynd.

Tillaga A1 – 10155_A



Tilboðsgjafi 10155A hefur sett upp aðra tillögu, Tillögu 2 10155A.

„Þessar tillögur eru eins að öllu því sem er innanhúss, skipulagi og efnisvali eins og fram kemur í byggingarlýsingu þeirri sem þessum tillögum fylgja og geta meðfylgjandi teikningar að fyrirkomulagi innanhúss gilt fyrir báðar tillögur. Einnig gilda teikningar varðandi fyrirkomulag á lóð fyrir báðar tillögur“.

Hús beggja tillagna er staðsett á sama stað á lóð og allur frágangur er sá sami.

Munur á þessum tillögum, er form og frágangur ofanljóss fyrir dagsbirtu í íþróttasal og val á klæðningum utanhúss.“

Í greinargerð með tillögu 2, kafla 1.4.2 segir:

„Allir útveggir eru klæddir með berandi samlokueiningum á stálburðargrind hússins, með ytra og innra byrði úr stáli (blikki) fylltar með steinull.

Ytra byrði samlokueininga er síðan klætt með eftirfarandi klæðningum:

- Gabion einingar; neðsti hluti útveggja á íþróttahúsi er klæddur með s.k. gabionum, þ.e.a.s. járngrindarkassar sem eru fylltir með grjóti“.

Hér vantar skýringar á öðrum klæðningum, sbr. upptalningu með aðaltillögu.

Til samanburðar við aðaltillögu, en þar segir í greinargerð, kafla 1.4.2:

„Allir útveggir eru klæddir með berandi samlokueiningum á stálburðargrind hússins, með ytra og innra byrði úr stáli (blikki) fylltar með steinull.

Ytra byrði samlokueininga er síðan klætt með eftirfarandi klæðningum:

Gabion einingar; neðsti hluti útveggja á íþróttahúsi er klæddur með s.k. gabionum, þ.e.a.s. járngrindarkassar sem eru fylltir með grjóti.

Annars eru klæðningar úr málm og polycarbonatklæðningum (skúffum)

Málmklæðningar eru allar úr lituðu áli og eru af þrennum toga:

- Kassetu klæðning
- Báruð klæðning (stór)
- Slétt klæðning
- Undirkerfi (burðarkerfi) klæðninganna eru úr málm.

Samkvæmt ofansögðu kemur ekki vel fram í tillögu 2, hvaða klæðningu er verið að bjóða, en gengið er út frá því að þær klæðningar standist kröfur verkkaupa hvað útlit og endingu varðar.



a) Íþróttahús

Salur íþróttahúss er 80x120m og eru veggssúlur innan þess rýmis. Salur stenst kröfur og öryggis-svæði innan marka. Neikvætt að veggssúlur eru innan rýmis, eru skásettar og taka mikið rými. Veggssúlur í göflum eru ekki sýndar.

b) Lenging

Skipulag gott, búningssklefar og þreksalur á góðum stað. Teygjusvæði er að vísu orðið hluti af þreksal. Betra væri að geymsla væri þar sem gangur er aftan við markið. Í greinargerð er talað um stálsúlur en ekki sýnt hvar þær eru staðsettar á teikningu.

c) Tengibygging 1. hæð – anddyri og búningsherbergi

Rúmgott anddyri en útfærsla fremur óspennandi. Vindfang er gott. Kostur er að ein leið er eftir gangi, en ekki sést í hurðir búningssklefa frá afgreiðslu. Ekki er sýnd lokun inn að sal og upphitun. Hurðir á milli rýma í búningssklefum eru ekki sýndar. Tenging við síðari áfanga gæti verið erfið. Þvottahús og tæknirými mætti vera nær afgreiðslu.

d) Tengibygging 2. hæð og svalir

Forsalur er rúmgóður. Salerni í lagi. Fín tenging að síðari áföngum. Svalir breiðar og góð hlaupabraut, en skásettar súlur skapa hættu og skyggja á útsýni frá áhorfendabekkjum. Góð lausn þar sem svalir fara á bak við klifurvegg. Gluggar út í sal á 2 og 3ju hæð eru í lagi.

e) Útlit byggingar

Gluggar uppvið þak er kostur og tenging við útivöll er góð. Svalir fínar.

Heildareinkunn 4,9.

Fyrirvari með tillögu 21000S:

Útboðs- og samningsskilmálar

Bjóðandi vill vekja athygli á skilmálum í Kafla 0.5.4 Tafabætur(dagsektir). Verkkaupi hyggst beita verktaka tafabótum í ótakmarkaðan tíma dragist afhending verksins fram yfir tilskilinn tíma. Auk þess getur hann krafð verktaka einnig um skaðabætur skv. almennum reglum dragist verk fram yfir tilskilinn tíma og gengið í því sambandi að tryggingum verktaka án þess að sanna tjón sitt af mögulegum seinkunum.

Bjóðandi telur að verkkaupi gangi of langt með þessum skilmálum og áskilur sér rétt til að hafna þessum skilmála varðandi skaðabætur ofan á dagsektir, komi tilboð hans til greina.

Tillaga C – 75853 A



Tillaga 75853A

a) Íþróttahús

Salur íþróttahúss er 80x120m og eru veggsúlur innan þess rýmis. Salur stenst kröfur og öryggissvæði innan marka. Neikvætt að veggsúlur eru innan rýmis, eru skásettar og taka mikið rými.

b) Lenging

Skipulagið er þannig að næst anddyri eru salerni og teygjur, síðan kemur upphitun og þá þreksalur og geymslur. Ekki talið henta að fara þurfi yfir grasið að þrekæfingum. Þá er súlnaröð sýnd í mátlínu 12 og eru 3 súlur inni á upphitunarsvæðinu sem samræmist ekki notkun rýmisins.

c) Tengibygging 1. hæð - anddyri og búningsherbergi

Anddyri er vel leyst og afmarkað, vindfang gott. Gangar og tenging við síðari áfanga góð. Búningsklefar og gangar er vel leyst með breiðum gangi inn að sal. Hægt að loka af hluta gangs og þarf ekki að hafa allt undir á sama tíma. Lokað á milli sturtuklefa. Salerni í anddyri er vel leyst, þvottahús á góðum stað. Ekki er yfirsýn úr afgreiðslu til búningsklefa.

d) 2. Tengibygging 2. hæð og svalir

Forsalur er vel leystur. Salerni í lagi. Góð tenging við síðari áfanga. Svalir eru með áhorfendabekkjum á báðum langveggjum, eru teknar frá vegg en súlur taka mikið pláss. Svalir eru vel leystar.

e) Útlit byggingar

Útlit lengingar og tengibyggingar nokkuð vel leyst. Spurning um dagsbirtu, þar sem aðeins er þakgluggi og gluggi neðst á austurhlíð.

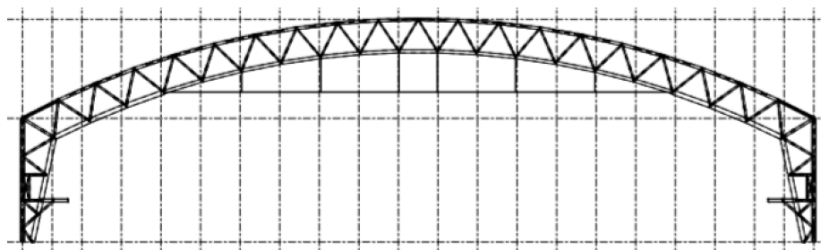
Heildareinkunn 5,0.

Frávikstilboð með tillögu C:

Frávikstilboð 1

Miðað er við eftirtaldar breytingar frá aðaltilboði.

- Íþróttasalur verður meira bogalaga sbr. meðfylgjandi sniðteikning til lækkunar á stálmagn burðarkerfis salarins.
- Yfirborð þaks í íþróttasal verður með sendnum grænleitum þakpappa í stað úthagatorfs.
- Náttúruleg loftræsing (opnun neyðarútganga og reyklúga í þaki) í stað vélrænnar loftræsingar við stórviðburði með allt að nítján þúsund manns í íþróttasal.
- Kótasetningar verði yfirfarnar og samræmdar með verkkaupa.



Frávikstilboð 2

Miðað er við eftirtaldar breytingar frá aðaltilboði.

- Íþróttasalur verður meira bogalagasbr. meðfylgjandi sniðteikning til lækkunar á stálmagn burðarkerfis salarins.
- Yfirborð þaks í íþróttasal verður með sendnum grænleitum þakpappa í stað úthagatorfs.
- Náttúruleg loftræsing (opnun neyðarútganga og reyklúga í þaki) í stað vélrænnar loftræsingar við stórviðburði með allt að nítján þúsund manns í íþróttasal.
- Húsið verði fært á svæðið sem meðfylgjandi afstöðumynd sýnir.



Frávikstilboð þessi standa ekki kröfur alútboðsgagna og skilmála deiliskipulags og eru því ekki teknar til mats.

Tillaga D – 99899X



Tillaga 99899X

a) Íþróttahús

Salur íþróttahúss er 80x120m og eru veggsúlur utan þess rýmis. Salur stenst kröfur og öryggissvæði innan marka.

b) Lenging

Skipulagið er þannig að næst anddyri eru salerni, þá teygjusalur, þreksalur, upphitun og geymslur fjærst. Þetta skipuleg er talið henta afar vel, spurning hvort mætti færa teygjusal, en gæti verið kostur að hann tengist ekki íþróttasal beint. Geymslur eru góðar og vel staðsettar. Engar súlur eru sýndar á arkitektateikningum, en þær má sjá á burðarþolsteikningum. Þarna er ósamræmi. Einkunn matsnefndar byggir á teikningum arkitekta sem sýna engar súlur í lengingu. Einkunn 7,5.

c) Tengibygging 1. hæð – anddyri og búningsherbergi

Anddyri er glæsilegt en vindfang telst vera full lítið. Gangur að búningsherbergjum og annarri starfsemi er við útvegg sem gerir tengingu við síðari áfanga góða, auk þess er tenging við íþróttasal góð. Aðgengi og yfirsýn afgreiðslu með gangi og búningsherbergjum er sérstaklega gott. Búningsklefar eru vel leystir, en það vantar hurðir að sturtuklefa. Salerni í anddyri er vel leyst. Þvottahús á 2. hæð er ókostur.

d) Tengibygging 2. hæð og svalir.

Forsalur á 2. hæð er nokkuð lítill, en ef svæðið á svölum inn af forsal er tekið með, verður forsalur rúmbetri. Góð tenging á milli hæða og tenging að væntanlegum síðari áfanga er góð. Salerni vel leyst og nálægt inngangi að áhorfendapöllum. Áhorfendapallar eru innan við vegg-súlur, þannig að þær skyggja ekki á. Gluggar á 2. og 3ju hæð lengingar út í sal koma vel út.

e) Útlit byggingar

Útlit almennt talið fallegt, klæðning vel valin og gluggar glæsilegir, tenging við útivöll er góð.

Heildareinkunn 9.2.

Opnun verðtilboða fór fram í íþróttamiðstöðinni Ásgarði laugardaginn 19. maí kl. 11.00 og kom þá í ljós hverjir eru eigendur tillagna og tilboðsverð.

Númer tillögu	10155	10155-2	75853A	21000S	99899X
Nafn bjóðanda	Eykt ehf	Eykt ehf tillaga 2	ÍAV hf	Ístak hf	Munck Íslandi ehf
Einkunn	1,030	1,030	1,050	1,049	1,092
Tilboðsverð	5.497.349.500	5.217.349.500	4.249.561.578	5.629.845.406	4.582.424.370
Reiknað tilboðsverð	5.337.232.524	5.065.387.864	4.047.201.503	5.366.868.833	4.196.359.313
Hlutfall af lágsta reiknaða tilboði	131,9%	125,2%	100,0%	132,6%	103,7%
Röð miðað við reiknað verð	4	3	1	5	2
Mismunur frá lágsta tilboði	1.247.787.922	967.787.922	0	1.380.283.828	332.862.792

Matsnefnd hefur yfirfarið tilboðin og reynast þau öll rétt reiknuð og engin breyting varð á tilboðsverðum við yfirferð. Tilboð ÍAV hf. er hagstæðast og er sama hvort tekið er tillit til einkunnar eða ekki.

Röð bjóðenda er einnig sú sama hvort sem miðað er við tilboðsverð, reiknað tilboðsverð eða tilboðsverð án færslu Vetrarbrautar og gerð bílastæða.

Nefndin leggur til að gengið verði til samninga við lágstbjóðanda, ÍAV hf. á grundvelli tilboðs þeirra, ákvæða alútbóðsgagna og niðurstöðu matsnefndar um það sem betur má fara í tillögu bjóðanda.

Garðabæ 29. maí 2018.

Undirritun matsnefndar: