

ÁRSSKÝRSLA

FRAMKVÆMDASÝSLAN - RÍKISEIGNIR

2021

Ávarp og sameining

Hlutverk og markmið

Eignasafn og viðhald

Framkvæmdir og húsnaðisöflun

Rekstur og mannaúður



Ávarp forstjóra

Pegar litið er til baka yfir árið 2021 hjá FSRE koma fyrst upp í hugann orðin sameining, samtakamáttur, vöxtur, framþróun, áskoranir og Covid.

Á árinu 2021 sameinuðu Framkvæmdasýsla ríkisins og Ríkiseignir krafta sína. Með ákvörðun ráðherra, sem tók gildi 15. september, varð til miðlæg eignaumsýslueining sem stefnt hefur verið að um nokkurt skeið. Að taka af skarið og leggja í sameiningu ríkisstofnana er stórt skref og óhætt er að fullyrða að framsýni, faglegur metnaður og hugsjón stjórnenda og starfsfólks fyrir auknum samfélagslegum ávinningi hafi lagt grunninn að því að skreifið var tekið. Vil ég þakka starfsfólki FSRE fyrir þá óeigingjörnu sameiningarvinnu sem það lagði af mörkum á árinu en sérstaklega þar sem nefna Sólrúnu Jónu Böðvarsdóttur settan framkvæmdastjóra Ríkiseigna, og nú framkvæmdastjóra fjármálasviðs FSRE, en hún gekk inn í verkefnið af einstakri fagmennsku, jákvæðni og heiðarleika. Eftir annasamt ár sem auk sameiningar markaðist af áskorunum tengdar Covid og sögulegum vexti verkefnaumfangs horfum við bjartsýn til þeirrar spennandi vegferðar sem mörkuð hefur verið fyrir FSRE.

”

Sameinaðri stofnun er falið stærsta eignasafn landsins sem hefur snertifleti við flest svið mannlífsins

Sameinuð stofnun FSRE gegnir tvíþættu hlutverk, annarsvegar að þróa og reka fjölbreytt og umfangsmikið eignasafn FSRE, en hinsvegar að veita ráðgjöf og hafa umsjón með opinberum framkvæmdum utan eignasafnsins. Eignasafn FSRE er það stærsta á Íslandi og saman-stendur af byggingum, jörðum, landsvæðum og auðlindum um allt land. Starfsemi FSRE hefur m.a. snertifleti við heilbrigðis- og velferðarmál, menningu, menntun, löggæslu, dómskerfi, náttúru og friðlýst svæði. Þá er innan safnsins að finna nokkrar af helstu perlum íslenskrar byggingarlistar og verðmætar og viðkvæmar auðlindir s.s. námur, vatn og jarðhita. Í eignasafninu eru því falin gríðarleg verðmæti, hvort sem litið er til fjárbindingar, menningar- og náttúruverðmæta eða áhrifa á hjól íslensks samfélags. Með því að hafa framkvæmdir, rekstur og endurbætur aðstöðu og eigna ríkisins undir einum hatti skapast tækifæri til að nýta verðmætin okkar betur, mæta betur þörfum notenda og létta á daglegu fasteignaumstangi ríkisaðila með heildstæðari þjónustu.



Guðrún Ingvarsdóttir, forstjóri

Það má með sanni segja að eignasafnið sem okkur starfsfólki FSRE er falið sé fjöregg enda felast í því gríðarleg verðmæti og tækifæri á tímum þegar stafræn þróun, breytt aldurssamsetning þjóðarinnar og loftlagsáskoranir berja að dyrum. Það er staðreynd að umhverfisvænasti fermetrinn er sá sem þegar er byggður og við vitum að víða leynast tækifæri til að nýta innviði ríkisins með markvissari hætti, hvort sem horft er til fjármuna, umhverfismála eða virkni samfélagsins. Þá er stafræn þróun að valda straumhvörfum í þjónustuferlum ríkisaðila og staðsetningu þjónustu og mikilvægt er að fasteignasafn ríkisins aðlagist þeim. Einkennisorð FSRE – Aðstaða í allra þágu – endurspeglar áherslu okkar á að nálgast viðfangsefnin frá breiðu sjónarhorni sem skilar ávinningi fyrir heildina til langrar framtíðar. Sóknarfærin eru víða og við hlökkum til að leggja okkar af mörkum til að grípa þau – í allra þágu.

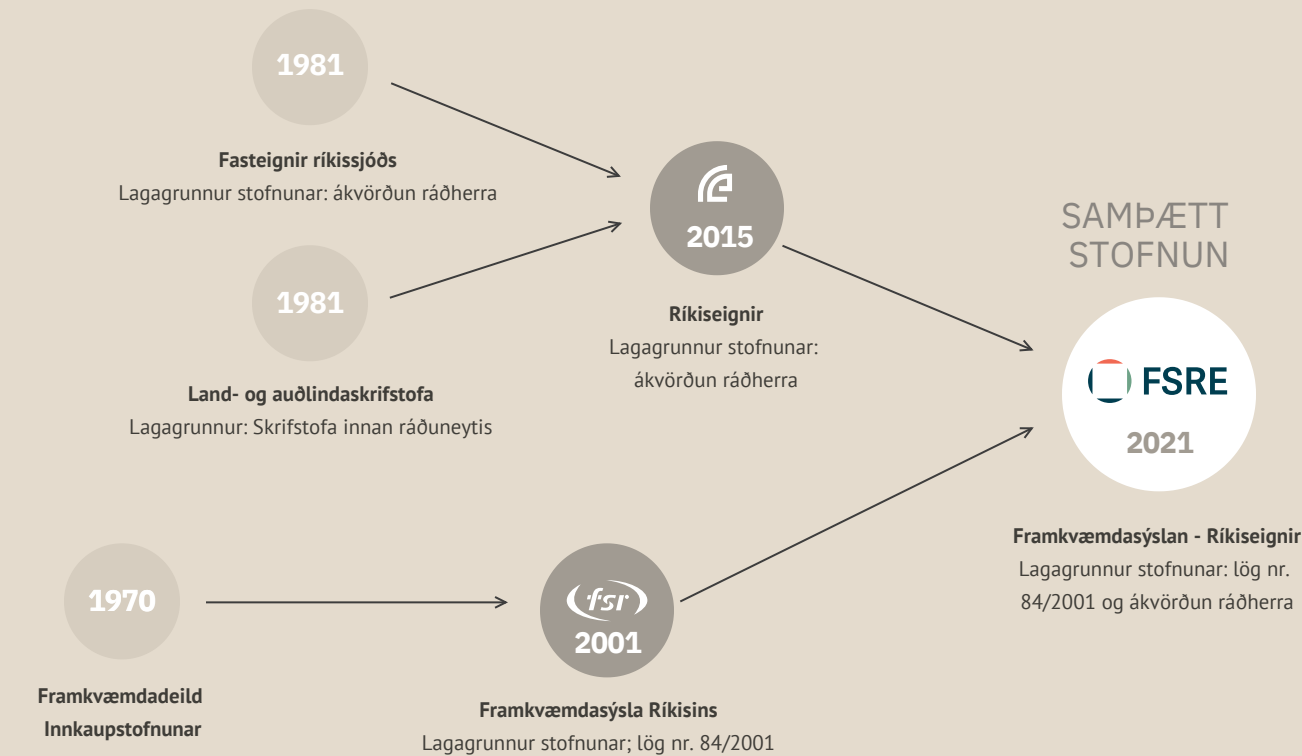
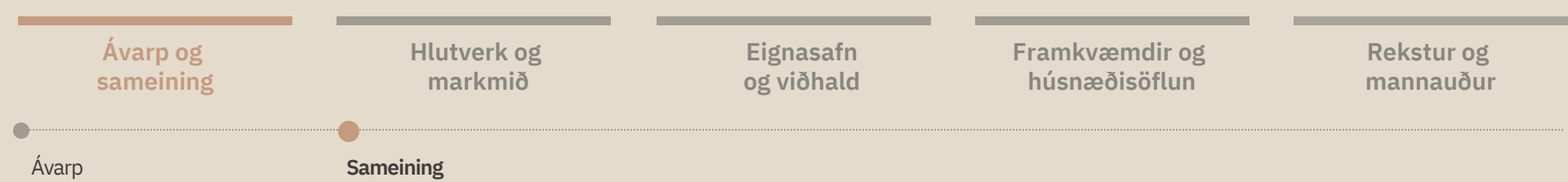
Sameining FSR og Ríkiseigna

Í upphafi ársins hélt sameiningarferli FSR og Ríkiseigna áfram, nú af auknum krafti. Lagt var upp með að ný lög um opinberar framkvæmdir myndu skapa nýrri stofnun grundvöll. Slík lög urðu ekki að veruleika á árinu.

Ríkiseignir ráku um 530 þúsund fermetra húsnæðis í eigu ríkisins, auk þess sem stofnunin hélt utan um landréttindi ríkisins og hluta auðlinda þess. Framkvæmdasýslan hefur umsjón með sköpun aðstöðu fyrir ríkisaðila.

Það var ögrandi verkefni að sameina þessar tvær stofnanir. Sérfræðingar frá fjármála- og efnahagsráðuneytinu störfuðu með stjórnendum FSR og Ríkiseigna að mótun tillagna um sameiningu. Samhliða því voru rituð ný lög um opinberar framkvæmdir sem taka sérstaklega til þess að þessar tvær stofnanir verði að einni. Á haustdögum varð ljóst að Alþingi myndi ekki ná að fjalla um frumvarpið og engar líkur væru á að þau yrðu að lögum fyrir kosningarnar síðastliðið haust.

Var því niðurstaða fjármálaráðherra að verkefni og starfsfólk Ríkiseigna færðust til Framkvæmdasýslunnar.



Var tilkynnt um sameiningu stofnananna 15. ágúst. Sameiningin felst í því að verkefni og starfsfólk Ríkiseigna færðist til Framkvæmdasýslunnar, nýtt skipurit var tekið upp og stöður þriggja stjórnenda auglýstar.

Framundan er spennandi ferðalag. Enn mun verkefnum fjölga og umfang stofnunarinnar aukast. Á næsta ári mun stofnunin flytja starfsemi sína og sá mikli kraftur sem býr í skipulagi og fólki koma fram.

TÍMALÍNA SAMEININGARVINNU

- **JAN**
Niðurstaða stefnumótunarvinnu stjórnenda og fulltrúa fjármálaráðuneytis kynnt ráðherra
- **FEB - ÁGÚ**
Undirbúningur sameiningar, ritun frumvarps um opinberar framkvæmdir
- **ÁGÚ**
Ákvörðun ráðherra um sameiningu stofnananna undir kennitölu FSR
- **SEP**
Aðilaskipti – Starfsfólk Ríkiseigna fluttist til FSR
- **OKT**
Nýtt skipurit kynnt
- **DES**
Skipurit innleitt
- **ÁRAMÓT**
Rekstur samþættur að fullu



Hlutverk

Einkennisorð FSRE – Aðstaða í allra þágu – endurspeglar það kjarnahlutverk stofnunarinnar að reka, viðhalda og þróa aðstöðu sem nýtist í samfélagslegu þágu.

Fasteignasafn FSRE er hið stærsta á landinu. Það hefur snertifleti við flest svið mannlífsins, alls 530 þúsund fermetrar í 350 eignum og um 300 jarðir. Innan eignasafnsins er að m.a. að finna hjúkrunarheimili, framhaldsskóla, lögreglustöðvar, dómshús, skrifstofur ráðuneyta og undirstofnana, nokkrar af helstu menningarbyggingum landsins og ábúðarjarðir og auðlindir um land allt.

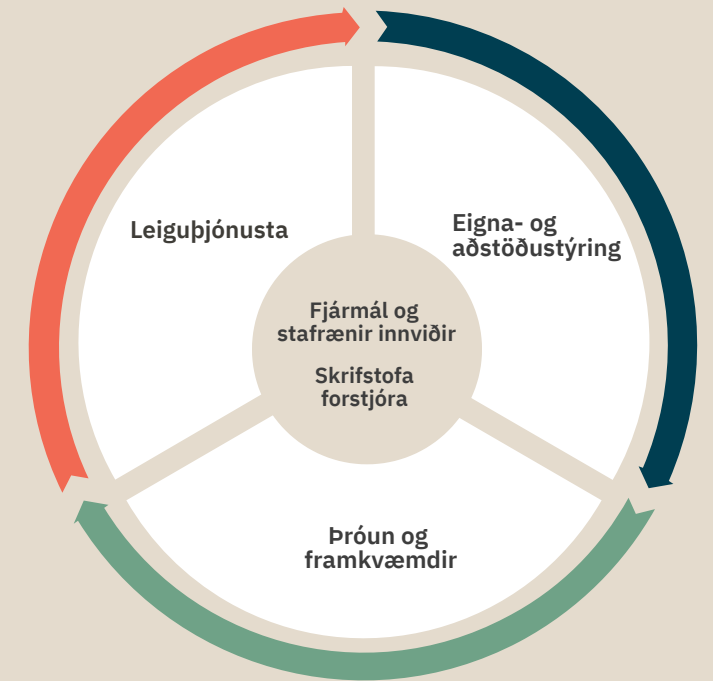
Starfsemi FSRE byggir á tvíþættum grunni. Annarsvegar á grunni laga um skipan opinberra framkvæmda nr.84/2001 en í samræmi við þau skal vera starfrækt sérstök stofnun um stjórn verklegra framkvæmda af hálfu ríkisins sem veitir ráðuneytum og ríkisstofnunum ráðgjöf um byggingartæknileg málefni og undirbúning framkvæmda.

”

Eignasafn FSRE er stærsta fasteignasafn landsins sem hefur snertifleti við flest svið mannlífsins

Hins vegar byggir starfsemi FSRE á ákvörðun ráðherra 25. ágúst 2021 um að fela Framkvæmdasýslunni verkefni Ríkiseigna undir heitinu Framkvæmdasýslan – Ríkiseignir frá og með 15. september 2021.

Helstu verkefni sem þar með voru færð til stofnunarinnar eru útleiga, viðhalda og reksturfasteigna í eigu ríkisstjóðs, umsýsla og skráning fasteigna og jarðrænna auðlinda ríkisins, ásamt daglegri umsjón jarðeigna í eigu ríkisstjóðs, umsjón ábúðarmála og umsjón með leigusamningum, innheimta jarðaafgjalda og leigugreiðslna auk samskipta við leigutaka, ábúendur, sveitarfélög og aðra opinbera aðila.



KJARNASVIÐ FSRE

endurspeglar þrjár meginviðir starfseminnar:

Leigubjónusta

Sér um útleigu, rekstur, viðhald og veitingu aðstöðutengdrar þjónustu vegna húsnæðis og jarða innan eignasafns FSRE

Eigna- og aðstöðustýring

Stýrir eignasafni FSRE og fjárfestingum þess og sinnir stefnumörkun fyrir þróun starfsaðstöðu ríkisaðila innan og utan eignasafnsins í samráði við FJR og fagráðuneyti

Þróun og framkvæmdir

Hefur umsjón með þróunar- og framkvæmdastigi opinberra framkvæmda innan og utan eignasafns FSRE

Markmið

Í stefnumótunavinnu FSRE var gerð 10 ára áætlun og henni skipt upp í 5 meginmarkmið sem hvert um sig innifelur aðgerðir og mælikvarða.

ÁNÆGJA OG ÁVINNINGUR NOTENDA

Próun aðstöðu sem skilar skilvirkni í opinberri þjónustu og ánægju notenda

KOSTNAÐUR OG TEKJUR EIGNA

Lægri húsnæðiskostnaður ríkisins og auka tekjur af auðlindum

GÆÐI OG NÝTING EIGNA

Aukin gæði og ástand eigna ásamt bættri nýtingu á eignum með nýjum lausnum og skilvirkri stýringu

SAMFÉLAG OG UMHVERFI

Skilum samfélaginu umhverfisvænum og öruggum byggingum og gætum að sjálfbærri nýtingu eigna

ÁNÆGT OG GOTT STARFSFÓLK

Viðhöldum ánægðum hópi starfsfólks með breiða þekkingu sem leiðir þróun á okkar sviði



Framkvæmdastjórn FSRE við áramót.

Frá vinstri: Sigurður Arnar Jónsson, Guðmundur Arason, Guðrún Ingvarsdóttir, Pröstur Söring og Sólrún Jóna Böðvarsdóttir

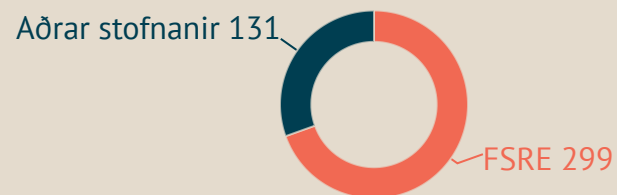
Jarðir

FSRE fer með eignarhald 299 jarða í eigu ríkisins í umboði fjármála og efnahagsmálaráðuneytisins.

Alls eru 430 jarðir í eigu ríkisins. Tölfræði á þessari síðu tekur til allra jarða ríkisins.

Hlutverk FSRE felst í umsjón með leigusamningum og afnotum jarðanna. Á vefsíðu FSRE má finna [kortavefsjá](#) þar sem skoða má staðsetningu jarða í eigu ríkisins.

Jarðir ríkisins



● FSRE ● Aðrar stofnanir

FJÖLDI RÍKISJARÐA



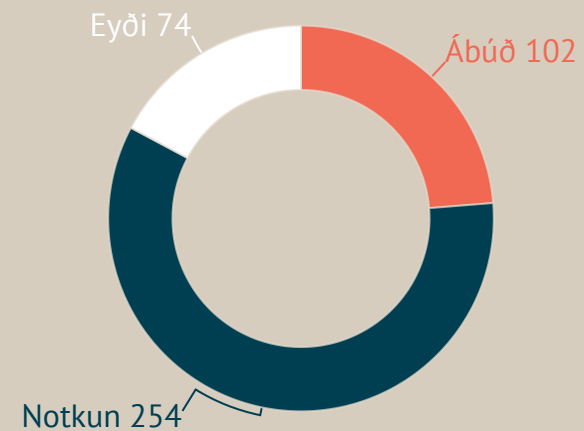
430

Fjöldi leigu- og afnotasamninga



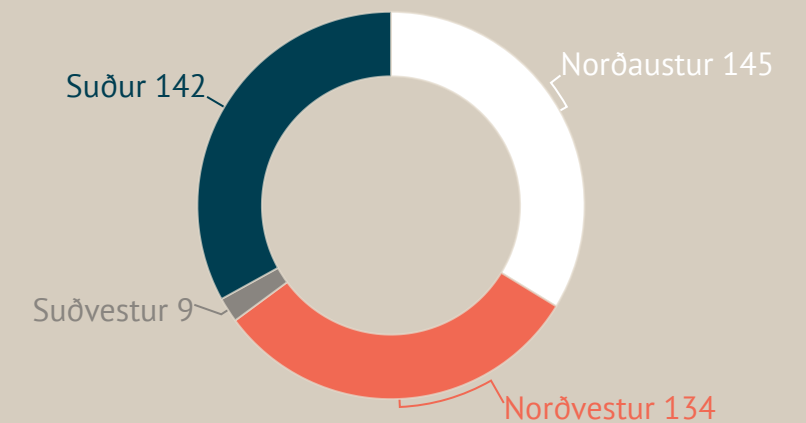
356

Nýting jarða í umsjá FSRE



● Ábúð ● Notkun ● Eyði

Skipting jarða eftir kjördæmum



● Norðaustur ● Norðvestur ● Suðvestur ● Suður

Fasteignir

FSRE hefur umsjón með stærstum hluta fasteigna ríkisins. Í því felst útleiga eigna, viðhald og þróun eignasafnsins í samráði við eignastýringarráð.

FJÖLDI FASTEIGNA

353

FERMETRAR

531 þús

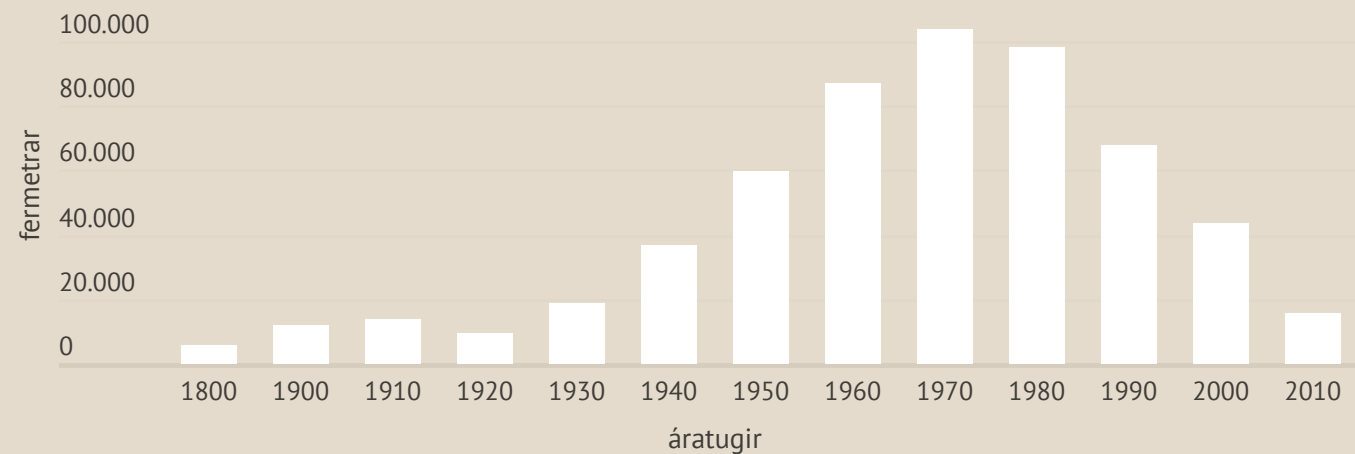
FJÖLDI LEIGUSAMNINGA

147

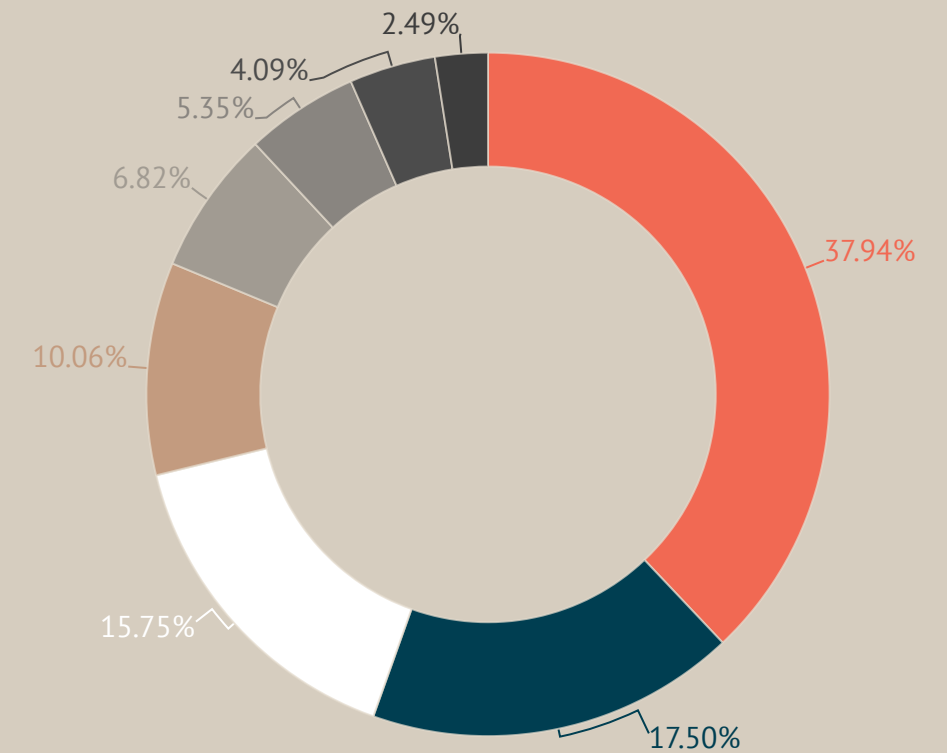
NÝTING

94%

ALDURSAMSETNING BYGGINGA FYRIR HVERN ÁRATUG



TEGUNDIR FASTEIGNA Í UMSJÁ FSRE

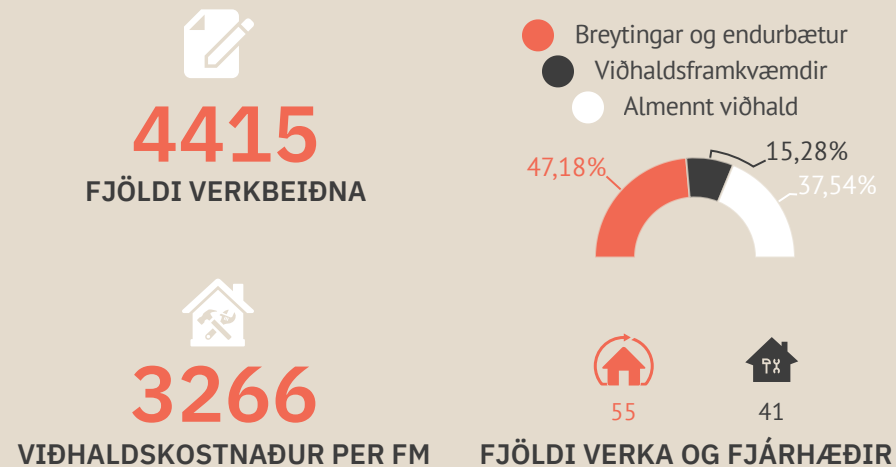


- Menntastofnanir
- Heilbrigðisstofnanir
- Skrifstofur
- Dómsmál og löggæsla
- Menningarstofnanir
- Íbúðir og gististaðir
- Skemmur og skjalasöfn
- Aðrar fasteignir

Viðhald og endurbætur

FSRE sinnir viðhaldi og endurbótum á fasteignasafni ríkisins sem stofnunin hefur umsjón með.

Hér er gerð grein fyrir viðhaldi sem fór fram á vegum Ríkiseigna á árinu 2021. Nokkur skörun var á milli viðhaldsverkefna Ríkiseigna og endurbótaverkefna FSR, en með sameiningu stofnananna skapast tækifæri til að sameina viðhald og endurbætur.

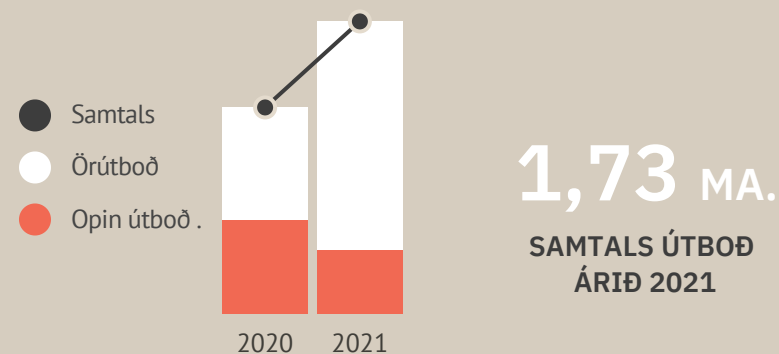


Um örútböð og almenn útböð

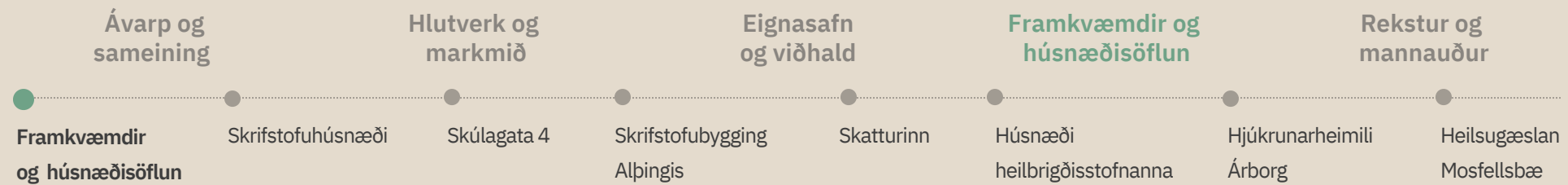
Í viðhaldsverkefnum FSRE eru farnar tvær ólíkar útböðsleiðir:

Almennt útböð er innkaupaferli þar sem hvaða fyrirtæki sem er getur lagt fram tilboð.

Örútböð er innkaupaferli innan rammisamnings þar sem leitað er til viðeigandi aðila sem er innan samningsins.



Mynd: Hegningarhúsið við Skólavörðustíg. Gerðar voru viðamiklar viðgerðir á ytra byrði hússins. Endurbæturnar fólust í að múrverk var lagað, gluggar og hurðir endurgerð auk þess sem skorsteinn hússins var færður til upprunalegs horfs.



Framkvæmdir og húsnæðisöflun

Meginhlutverk FSRE er uppbygging og viðhald aðstöðu fyrir þjónustu ríkisins við borgarana.

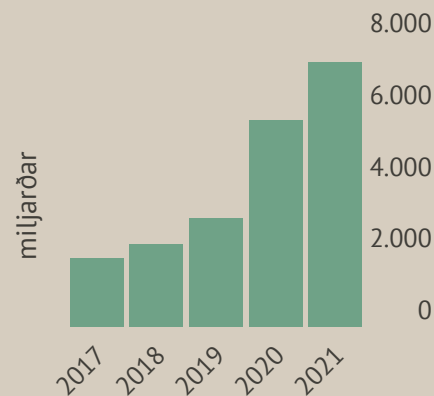
FSRE leysir aðstöðusköpun fyrir ríkisaðila með þrennum hætti:

- Nýbyggingum
- Leigu á húsnæði einkaaðila
- Endurnýjun á fyrirliggjandi húsnæði í eignasafni

VERKEFNI Í VINNSLU 2021



VELTA Í FRAMKVÆMDAVERKEFNUM (Án ofanflóðaverkefna)



Á næstu síðum fjöllum við um tvo verkefnaflokka sem heyra undir stofnunina; uppbyggingu skrifstofuhúsnæðis fyrir ríkisstofnanir og gerð aðstöðu heilbrigðisstofnana.

ÚTBOÐ VEGNA OPINBERA FRAMKVÆMDA 2021

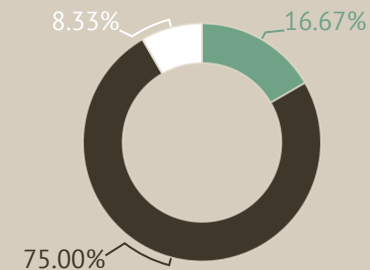
99,3%

Samþykkt tilboð sem hlutfall af áætlunum

5,4 ma

Útboð vegna framkvæmda

- Alútboð
- Framkvæmdarútboð
- Hönnunarútboð



Á árinu lauk níu framkvæmdaútboðum á vegum FSRE. Áætlaður kostnaður í verkefnum níu var 3.682 milljónir, en tilboðin sem tekið var námu 3.684 milljónir. Því má segja að áætlanir stofnunarinnar hafi reynst býsna nákvæmar.

Í framkvæmdaútboðum voru áætlanir FSRE um 95% nákvæmar, en í tveimur tilfellum var tilboðum hafnað. Áætlanir

LEIGUVERKEFNI

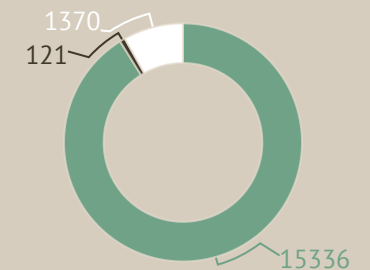
9

Fjöldi verkefna

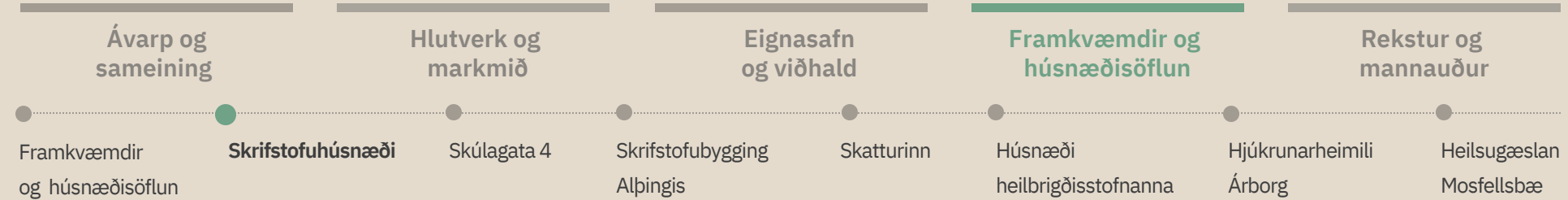
16.827

Fjöldi fermetra

- Skrifstofuhúsnæði
- Heilsugæsla
- Skjalageymsla



Stefna ríkisins er að leigja almennt skrifstofuhúsnæði. Leiguþjónusta FSRE sér um skilgreiningu á aðstöðuþörf í samstarfi við viðskiptavin og leitar í kjölfarið eftir tilboðum á markaði. Í flestum tilfellum sér leigusali um breytingar á húsnæði í samræmi við óskir viðskiptavinar. Framkvæmdasvið FSRE sér svo um að fylgja eftir breytingum á húsnæði, þar til það er afhent viðskiptavini.



Skrifstofuhúsnæði

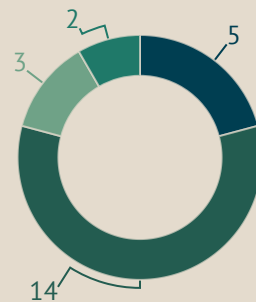
Stór hluti verkefna FSRE er að sjá stofnunum fyrir skrifstofuaðstöðu. Markmið okkar er að aðstaðan sé vönduð, hagkvæm, umhverfisvæn og stuðli að góðri þjónustu ríkisins við borgarana. Skrifstofuverkefni eru einkum leyst með endurgerð á fyrirliggjandi húsnæði, nýbyggingum eða leiguhúsnæði.

Í árslok 2020 gaf fjármálaráðuneytið út ný viðmið um skrifstofuhúsnæði ríkisins. Viðmiðin fjalla einkum um sveigjanleika húsnæðis og bættu nýtingu fermetra. Lagt er upp með að einkaskrifstofur heyrir til undantekninga. Í þeirra stað eru teymisrými, fundaherbergi, næðisrými og að félagsleg rými séu fjölnotarými.

Örar breytingar á starfsemi ráðuneyta og ríkisstofnana kalla á að húsnæði sé sveigjanlegt. Að breyta megi húsnæði á hagkvæman hátt í takt við breyttar þarfir stofnana og ráðuneyta. Samkvæmt nýjum viðmiðum er lagt upp með að stofnun eða ráðuneyti hafi til umráða 18-20 fermetra húsnæðis fyrir hvern starfsmann.

24

Fjöldi verkefna í vinnslu



1600

Fjöldi starfsfólks sem verkefni hafa áhrif á

- Endurgerð húsnæðis
- Leiguverkefni
- Nýbyggingar
- Í frumathugun

Nýrri skrifstofuhúsnæðisverkefni FSRE bera viðmiðanna merki. Hér verða tekin fyrir í stuttu máli þrjú ólík verkefni, Skúlagata 4 sem felst í endurnýjun á fyrirliggjandi húsnæði, Skrifstofubygging Alþingis sem er uppbygging húsnæðis frá grunni og nýjar skrifstofur Skattsins sem er leiguverkefni.

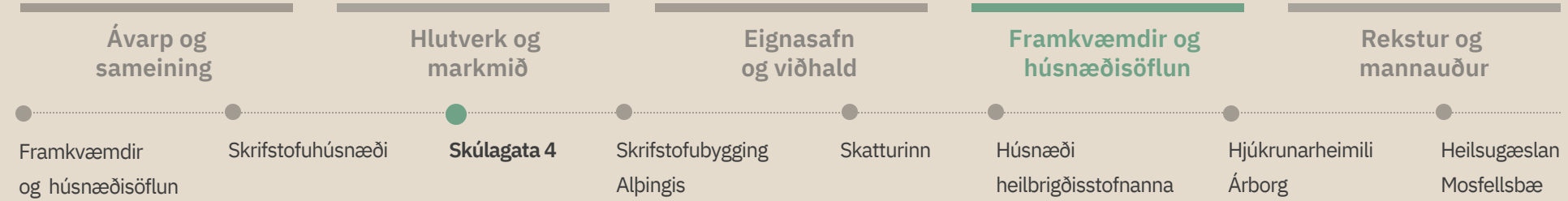


Verkefnamiðuð vinnuaðstaða (VMV)

Þróun stafrænnar tækni og vinnuaðferða á skrifstofum síðustu áratugina kallar á nýja tegund skrifstofuhúsnæðis. Verkefnamiðuð vinnuaðstaða þýðir í grunninn að alltaf sé til staðar rými sem hentar þeirri vinnu sem starfsmaðurinn þarf að sinna hvert skipti. Að starfsmaðurinn sé ekki bundinn af einni vinnustöð, heldur hafi val um aðstöðu hverju sinni.

VMV kallar á aukinn sveigjanleika húsnæðis, jafnræði starfsfólks, bættu nýtingu fjármuna og náttúruauðlinda. Markmið innleiðingar verkefnamiðaðrar vinnuaðstöðu er skilvirkari opinber þjónusta og aukin ánægja starfsfólks.

VMV endurspeglar einnig breytta starfshætti innan skipulagsheilda; teymisvinna við lausn verkefna er meginaðferð í stað sífelluvinnu.



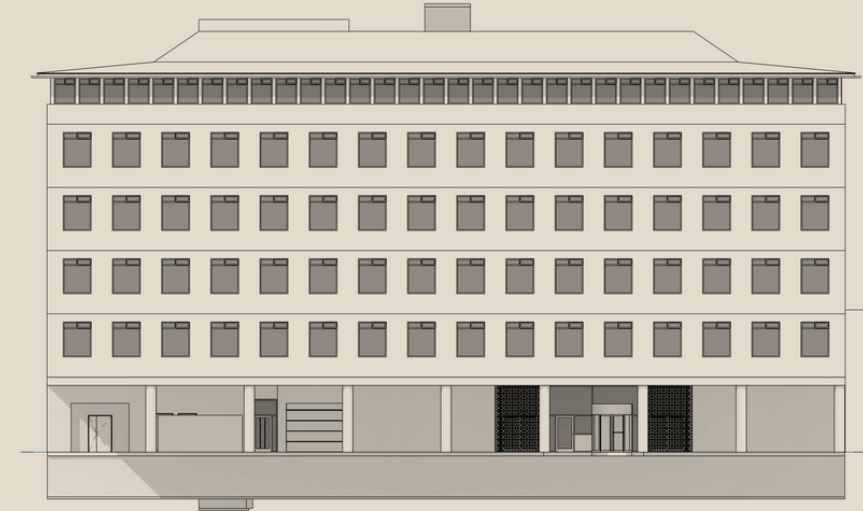
Skúlagata 4

4800
fermetrar

6
hæðir

SIJAVARÚTVEGSHÚSIÐ
SKÚLAGÖTU 4

SIJAVARÚTVEGSHÚSIÐ
SKÚLAGÖTU 4
ÁTTYNNINGA- OG
HRSKÖPUNARFRÁBANEYTI
HAFRANNSÓKNARSTOFNUN



Ríkissjóður lét reisa Skúlagötu 4 árið 1961. Halldór H. Jónsson teiknaði húsið. Húsið átti upphaflega að vera þrjár hæðir, byggt yfir fiskirannsóknarstarfsemi Háskóla Íslands. Síðar var ákveðið að hækka húsið um þrjár hæðir og innrétta efstu hæðirnar fyrir Ríkisútvarpið. Hafrannsóknarstofnun hafði frá upphafi aðstöðu sína í húsinu og Útvarpið var þar uns það flutti í stórhýsi sitt við Efstaleiti árið 1987.

Árið 2017 lá fyrir að Hafró myndi flytja starfsemi sína í nútímalegra húsnæði. Þá þegar voru tvö ráðuneyti í húsinu. Á sama tíma voru félags- og heilbrigðisráðuneyti á hrakhólum eftir að mygla fannst í Hafnarhúsinu. Ákveðið var að ráðuneytin myndu flytja á tvær hæðir Skúlagötu 4.

Verkefnið kom fyrst á borð Framkvæmdasýslunnar sama ár. Fyrir lá að Hafró fengi nýtt hús til afnota árið 2019 og því lagt upp með að breyta tveimur hæðum í skrifstofur heilbrigðis- og félagsmálaráðuneyta. Fyrir voru landbúnaðar- og sjávarútvegsráðuneyti auk iðnaðar- og nýsköpunar-ráðuneytis í húsinu.

Upphaflega var verkefnið endurhönnun 2. og 3. hæðar. Eftir flutning Hafró árið 2019 var hafist handa við að hanna hæðirnar tvær og undir lok árs 2021 var hönnun lokið.

Við uppstokkun stjórnarráðsins í kjölfar kosninga haustið 2021 komu upp hugmyndir um endurnýjun hússins í heild sinni.

Í janúar 2022 lá fyrir ákvörðun um að húsið allt yrði endurnýjað fyrir starfsemi ráðuneyta. Við þetta jókst umfang verkefnisins til muna.

Við áramót var ljóst að endurnýjað gæti húsið hýst fjögur til fimm ráðuneyti í nútímalegu og sveigjanlegu skrifstofuhúsnæði. Endurbæturnar eru gerðar eftir viðmiðum fjármálaráðuneytis um verkefnamiðað vinnuumhverfi. Þannig verða einkaskrifstofur undantekning, í stað þeirra kæmu teymisrými, næðisrými, félagsleg rými og fundaherbergi. Þá býður ný hönnun upp á þann sveigjanleika sem breytingar á málaflökkum milli ráðuneyta milli ríkisstjórna kallar á.



Skrifstofubygging Alþingis

6160
fermetrar

6
hæðir

Um langa hríð hefur verið áformað var að koma allri starfsemi löggjafarþingsins fyrir á Alþingisreit.

Verkefnið kom fyrst á borð Framkvæmdasýslunnar árið 2015. Það er liður í uppbyggingaráætlun Alþingis á Alþingisreit, sem markast af Kirkjustræti, Templarasundi, Vonarstræti og Tjarnargötu. Uppbygging á reitnum á horni Tjarnargötu og Vonarstrætis var annar áfangi áætlunarinnar, áður höfðu gömul hús við Kirkjustræti verið gerð upp af myndarskap og tekin í notkun af skrifstofu Alþingis.

Unnin var þarfagreining og frumathugun sem leiddu í ljós að hagkvæmt yrði fyrir Alþingi að reisa eigin byggingu á Alþingisreitnum í stað þess að leigja áfram skrifstofurými fyrir starfsfólk og þingflokka víðsvegar um Kvosarsvæðið.

Studio Grandi sigraði í samkeppni um hönnun hússins árið 2016.

Upphaflega var gert ráð fyrir 4500 m² húsnæði auk 1200 m² bílakjallara á svæðinu á horni Vonarstrætis og Tjarnargötu, en húsið verður 5860 m² auk 1300 m² bílakjallara.

Á árinu 2020 lauk áætlanagerð, í febrúar sama ár hófst jarðvinna og í september voru tilboð í byggingu hússins opnuð. Voru það ÞG verktakar sem buðu best í verkefnið og var samið við fyrirtækið um byggingu hússins. Hófust framkvæmdir snemma vetrar.

Við lok árs 2021 var uppsteypu veggja 2. hæðar nánast lokið, búið var að steypa tvo af fjórum áföngum gólfplötu 3. hæðar og vinna er hafin við uppplátt veggja á 3. hæð. Alls verða hæðirnar fimm. Um áramót var vinna innandyra hafin, við tengigrindur pípulagna, aðalrafmagnstöflu hússins, múrverk, vatnsúðalagnir, dælubrunn og málun í kjallara.

Kjallari hússins og 1. hæð voru flóknust í undirbúningi og uppsteypu efri hæðir verða byggðar með hefðbundnu ferli sem vinnst hraðar. Verkið gengur samkvæmt áætlun, reiknað er með að uppsteypu hússins ljúki í lok júlí 2022 en verklok verði haustið 2023.

Pegar uppsteypu verður lokið hefst einangrun og steinklæðning hússins að utan. Húsið verður klætt með Reykjavíkurgrágrýti, Grindavíkurgrágrýti, gabbró, líparít, blágrýti og hraungrýti.

Ármann Óskar Sigurðsson stýrir framkvæmdunum fyrir hönd FSRE. Hann hefur fylgt verkefninu eftir frá byrjun og þekkir alla króka og kima þessarar glæsilegu byggingar.



„Þetta er mikilvæg bygging. Án þess að ég sé sérfræðingur í stjórnárum er augljóst að hér verður mikil bragabót á starfsumhverfi löggjafans. Þetta er líka flókin bygging. Mikil sjónsteypa og mörg smáatriði í hönnun sem er snúið fyrir alla sem að byggingu hússins koma.“

Talsverðar áskoranir mættu framkvæmdaðilum á árinu. Byggingareiturinn er afar þröngur og í nálægð við mikilvægar byggingar; Alþingi og ráðhúsið. Verkstaðurinn slapp nokkuð vel við tafir af völdum kórónuveirufaraldursins. „Mest um vert er að samvinnan við verktakann ÞG verk, og verkkaupann Alþingi hefur verið til fyrirmyndar. Tilboð ÞG, var hagstætt, sem hefur gert okkur kleift að byggja efstu hæð hússins, sem lá ekki fyrir í upphafi verktímans.“

”

Þetta hús mun eiga sinn sess í byggingasögunni og ég held ég verði býsna stoltur af mínum þætti þar.



Skatturinn

11705
fermetrar

Í byrjun árs 2020 sameinuðust Ríkisskattstjóri og Tollstjóri undir nafninu Skatturinn. Nokkru áður hafði hafist vinna innan FSR til að meta húsrýmisþörf sameinaðs embættis. Á þessum tíma voru höfuðstöðvar embættanna tveggja á tveimur stöðum í miðborg Reykjavíkur, samtals í 14 þúsund fermetra húsnæði. Áætlað var að fjöldi starfsfólks árið 2023 yrði orðinn um 400.

Í frumathugun sem FSR gaf út í júní 2019 var húsnæðisþörf sameinaðs embættis RSK og Tollstjórans metin um 9000 fermetrar. Bornar voru saman fjórar lausnir; að leigja, kaupa, byggja og að endurnýja húsnæði Tollstjóra í Kvosinni, en byggja hefði þurft 2500 fermetra við húsið til að það dygði embættunum. Við sameininguna skapaðist tækifæri til að fækka verulega fermetrum sem stofnunin hafði til umráða, úr 14 þúsund í 9 þúsund. Miðað við algengt leiguverð á fermetra, 3500 kr., sparast mikið fé.

Pótti hagstæðast að tekið yrði nýtt húsnæði á leigu fyrir embætti RSK og Tollstjóra og um leið yrðu Tryggvagata 19 og Laugavegur 164 – 166 seld.

FSR gerði í samstarfi við stofnunina húslýsingu og var í júní 2020 var auglýst eftir húsnæði á grundvelli hennar.

Fram kom í auglýsingu að miðað væri við að húsnæðið yrði tekið á langtímaleigu til 30 ára, fullbúið til notkunar. Gerð var krafa um sérhúsnæði miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu með góðu aðgengi, þar með talið fyrir hreyfihlaða, hjólandi og gangandi auk nægra bílastæða frir viðskiptavini og starfsfólk. Einnig var þess krafist að húsnæðið lægi vel við almenningssamgöngum, meðal annars fyrirhugaðri borgarlínu. Skilyrði var að húsnæðið yrði afhent eigi síðar en 18 mánuðum eftir undirritun samnings.

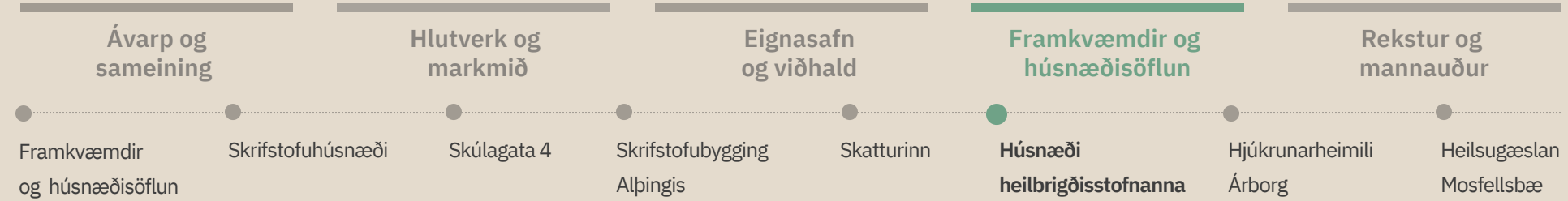
Húsnæðisþörf Skattsins og Skattrannsóknarstjóra var áætluð um 9800 fermetrar en tilboðsgjöfum boðið að setja fram í leigutilboði að ríkið tæki á leigu til viðbótar allt að 2000 fermetra skrifstofuhúsnæðis á sömu lóð fyrir aðra starfsemi ríkisins.

Verkefnið er stærsta leiguverkefni sem FSR tókst á við. Ákveðið var í samráði við fjármálaráðuneyti að stofnuð yrði valnefnd til að stýra valferlinu.

Tilboð Fasteignafélagsins Íþöku um húsnæði í Katrínartúni reyndist uppfylla skilyrði auglýsingarinnar best, en sérstök valnefnd bar tilboðin saman.

Samningur um leigu á 11705 fermetra skrifstofuhúsnæði í Katrínartúni 6 var undirritaður hjá FSR miðvikudaginn 9. júní 2021. Mun Fjársýslan flytja í hluta húsnæðisins, um 2000 fermetra.

Húsnæðið sem um ræðir er í byggingu, en verður afhent til afnota í desember 2022. Samningurinn er til 30 ára með framlengingarákvæði.



Húsnæði heilbrigðisstofnana

FSRE hefur umsjón með fjölda verkefna sem miða að sköpun aðstöðu fyrir heilbrigðisþjónustu.

Stærstu verkefnin á sviði heilbrigðismála snúast um þróun húsnæðis heilsugæslustöðva, byggingu hjúkrunarheimila og endurbætur á eldri aðstöðu sjúkrastofnana á landsbyggðinni. Án þess að draga úr mikilvægi annarra verkefna, eru verkefni stofnunarinnar á þessu sviði gífurlega mikilvæg.

Heilbrigðisþjónusta er stór hluti af þjónustu ríkisins við borgarana. Því eru slík verkefni svo veigamikil í starfsemi FSRE.

Hér verður fjallað sérstaklega um tvö verkefni sem voru í brennidepli á árinu 2021. Annað er hjúkrunarheimili í Árborg en hitt heilsugæsla í Mosfellsbæ. Bæði verkefnin eru í stærri kantinum.



3

Sjúkrahús

6532

fermetrar

3950

milljarðar



7

Heilsugæsla

10000

fermetrar

7542

milljarðar



12

Hjúkrunarheimili

28042

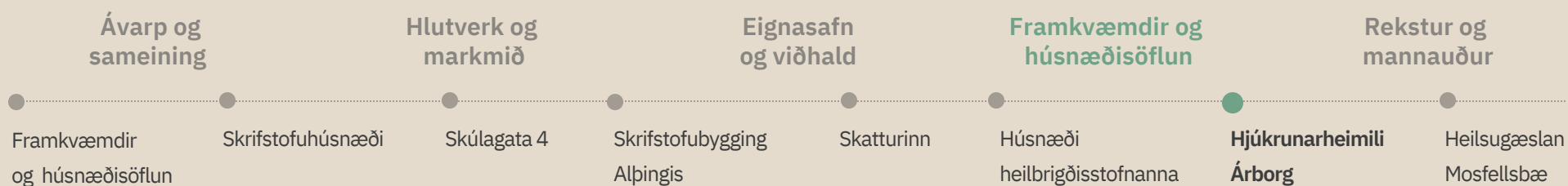
fermetrar

31000

milljarðar



Hjúkrunarheimilið Móberg í Árborg. Mynd: Urban arkitektar og loop architects



Hjúkrunarheimilið Árborg

3900
fermetrar

2
hæðir

60
rými

Engum dylst þörfin fyrir hjúkrunarrými á Íslandi. Við áramót 2021-22 voru 12 hjúkrunarheimili í þróun og framkvæmdum hjá FSRE með alls 582 rýmum. Heildarkostnaður við þessi hjúkrunarheimili án búnaðar er áætlaður að verði tæplega 31 milljarður króna. Heimilin eru á ýmsum vinnlustigum, allt frá því að vera á byrjunarreit þróunar upp í að vera nánast tilbúin. Meðalkostnaður á hvert rými með öllum búnaði heimilisins er áætlaður um 55 milljónir króna.

Langbráð hjúkrunarheimili í Árborg verður tilbúið til afhendingar til rekstraradila haustið 2022. Heimilið á sér langa sögu og byggingasaga þess er ekki síður merkileg. Það sem einkennir bygginguna er form hennar, en hún er hringlaga með skjólsælum innigarði. Heimilið er á tveimur hæðum og verða þar fjórar deildir með sextíu rýmum. Öll herbergin eru einstaklingsherbergi, sem bjóða þó upp á þann möguleika að hjón geti dvalið saman í herbergi.

Byggingin er í heild sinni um 3.900 fermetrar. Hún verður umhverfsvottuð skv. BREEAM staðlinum.

Hönnunarsamkeppni vegna heimilisins fór fram á árinu 2017. Urban arkitektar og LOOP architects aps. urðu hlutskörpust í samkeppninni. Á sama tíma var ákveðið að stækka heimilið úr 50 í 60 rými. Fullnaðarhönnun heimilisins lauk í febrúar 2019. Hófst þá rýni gagna og undirbúningur útboðs. Verkið var boðið út sumarið 2019 og tilboð opnuð 30. september. Lægstbjóðandi var Eykt ehf. Fyrsta skóflustunga var tekin 22. nóvember 2019 og hófust framkvæmdir við jarðvinnu samdægurs. Hafa framkvæmdir staðið óslitið yfir síðan.

Byggingin er hönnuð og verður byggð í samræmi við alþjóðlega umhverfsvottunarkerfið BREEAM. Þá er byggingin hönnuð í BIM kerfinu sem auðveldar mjög alla umsýslu teikninga á byggingartíma og viðhald á rekstartíma byggingarinnar.

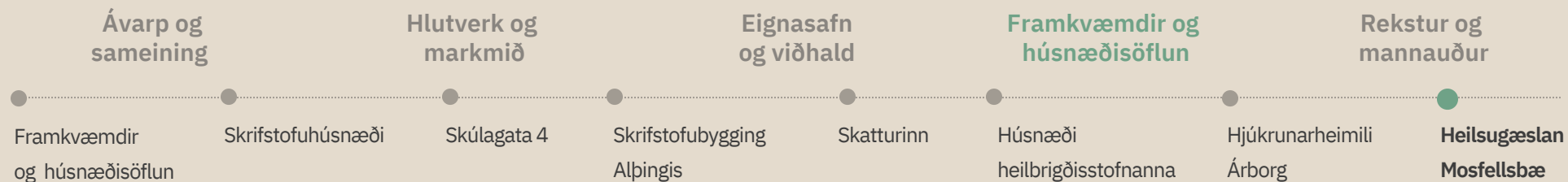
Hjúkrunarheimilið verður afhent rekstraraðilum haustið 2022.

Hreinn Sigurðsson hefur haft umsjón með byggingaframkvæmdum fyrir hönd FSRE.



„Þetta verkefni hefur verið mjög ögrandi. Mikil áskorun á öllum stigum. Í fyrsta lagi kom í ljós í jarðvinnunni að undir lóðinni var kerfi hraunhella, en ekki heilt berg eins og ráð hafði verið fyrir gert. Gröfurnar komu íðulega niður á holrými þar sem vatn safnaðist saman. Þetta varð til þess að jarðvinnan tók lengri tíma og var margfalt flóknari en oftast er. Við leystum þessi mál.“

Í öðru lagi, sem mögulega er augljóst, þá er húsið hringlaga. Það kostar mikið notur við smáatriði í innvinnunni. Mörg handtök sem fóru í að leysa farsællaga smíði þessarar flóknu hönnunar. En þetta hefur allt gengið upp með góðu samstarfsfólki. Þó er bygging heimilisins ekki á áætlun, við erum nokkrum vikum á eftir.“



Heilsugæslan Mosfellsbæ

1312
fermetrar

2
hæðir

Mosfellsbær er ört vaxandi sveitarfélag. Frá 2000 til 2020 fjölgaði íbúum úr 6113 í 12227, eða um slétt 100%. Aðstaða heilsugæslu höfuðborgarsvæðisins í Mosfellsbæ var byggð 1998, miðuð við 5000 íbúa, alls 710 fermetrar á tveimur hæðum. Þröngt var um starfsemina. Á staðnum voru sjö læknastofur og tvær aðgerðastofur. Hentaði skipulag aðstöðunnar starfseminni illa og uppfyllti raunar ekki skilyrði kröfulýsingar um heilsugæslustöðvar og skilyrðum um vinnuumhverfi starfsfólks skv. lögum 46/1980.

Í júní 2018 fól Heilsugæslan á höfuðborgarsvæðinu (HH) FSR húsnæðisöflun fyrir heilsugæsluna í Mosfellsbæ. Verkefnið fólst í þarfagreiningu og húsrýmisáætlun, gerð húslýsingar og auglýsingar eftir húsnæði, gerð leigusamnings við leigusala og eftirliti með breytingum fram að afhendingu.

Að því loknu var auglýst var eftir rúmlega 1300 fermetra leiguhúsnæði fyrir

nýja heilsugæslu sem duga á fyrir 12-15 þúsund viðskiptavini. Miðað var við fimmtán ára leigutíma, að húsnæðið yrði fullbúið til notkunar.

Í júní 2019 var húsaleigusamningur undirritaður um 1312 fermetra hæð í Sunnukrika 3 í Mosfellsbæ sem þá var í byggingu.

Gert var ráð fyrir að innra skipulag stöðvarinnar yrði samkvæmt hugmyndafræði um teymisvinnu og straumlínulagða stjórnnum (LEAN). Í því felst að húsnæðið sé á einni hæð, að rými þar sem náin samvinna á sér stað liggja nálægt hvert öðru og að auðvelt væri að nálgast öll aðföng sem til þarf. Þannig leggur hönnunin sitt að mörkum til bættrar þjónustu við borgarana.

Í næsta áfanga verkefnisins hafði FSR eftirlit með verkframkvæmd leigusamnings sem stóð frá júní 2019. Á vordögum 2021 opnaði heilsugæsla Mosfellsumdæmis í glæsilegu húsnæði.

Á lokametrum verkefnisins voru Róbert Jónsson og Jóhann Gunnar Gunnarsson verkefnastjórar FSRE.

Hvernig gekk verkefnið?

„Allt ferlið gekk snurðulaust. Okkar hlutverk er að skapa aðstöðu fyrir þjónustu við borgarana. Það gerum við með því að leiða saman rétta aðila á markaði og opinbera aðila sem þurfa að bæta aðstöðu sína. Hér tókst vel til. Leigusali og opinberu aðilarnar, ráðuneytið og Heilsugæslan á höfuðborgarsvæðinu lögðu til samstarfsins það sem þurfti. Mestu skiptir þó að íbúar Mosfellsbæjar fá hér fyrsta flokks aðstöðu til að sækja heilbrigðisþjónustu. Og aðstöðu sem á að standast tímans tönn.“

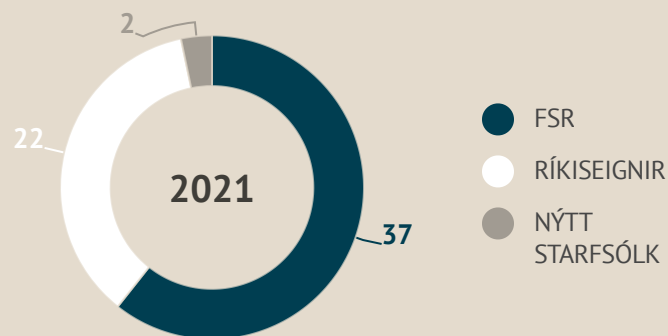
Hvað stóð uppúr í ferlinu?

„Ný hönnun byggð á LEAN hugmyndafræðinni gerði verkefnið meira krefjandi en önnur sambærileg verkefni. Það sem stóð uppúr var vilji allra aðila sem að málinu komu til að leysa vandamál hratt og örugglega. Mjög gott samstarf, sem íbúar Mosfellsbæjar njóta góðs af.“

Rekstur og mannaúður

FJÖLDI STARFSFÓLKS Í UPPHAFI ÁRS VAR 58 MANNS OG Í LOK ÁRS VORU 62 STARFSMENN Í SAMEINÐRI STOFNUN

FJÖLDI STARFSMANNA Í ÁRSLOK



KYNJAHLUTFÖLL STARFSFÓLKS Í ÁRSLOK



Lykiltölur



Eignasafn FSRE
Fjárlaganr.
09984

FSRE
Fjárlaganr.
09901

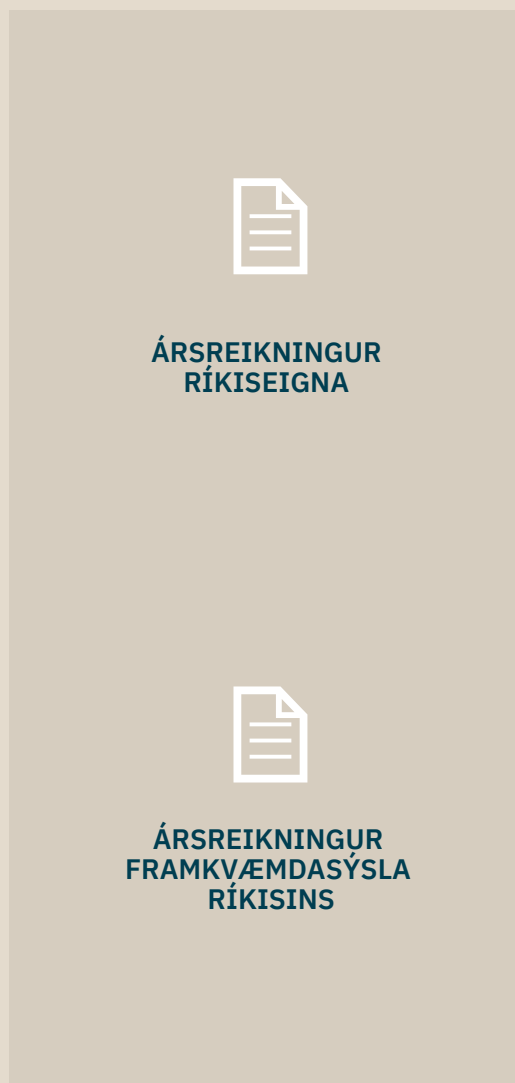
2021



Ríkiseignir
Fjárlaganr.
09984

FSR
Fjárlaganr.
09901

2020



EIGNASAFN

Flatarmál eigna	530.000		490.471	
Fjöldi bygginga	350		345	
Fjöldi jarða í eigu ríkisins	430		433	
Fjöldi jarða í umsjá FSRE	299		300	
Rekstrar- og viðhaldskostnaður eignasafns	8,4 ma. kr.		6,4 ma.kr.	
Fjárveitingar og fjárfestingarframlag	2,08 ma. kr.		1 ,65 ma. kr.	

ÚTLEIGA

Fjöldi leigusamninga v. eignasafns	133		108	
Framleigusamningar	30		26	
Heildar leigutekjur húsnæðis*	12,9 ma.kr		11.5 ma.kr.	
Þar af framleigusamningar húsnæðis	842. m.kr.		774 m.kr.	

OPINBERAR FRAMKV. Í UMSJÓN

Samningsgreiðslur framkvæmdaverka		7,44 ma.kr.		5,73 ma. kr.
Ofanflóðaverkefni – umfang samningsgreiðslna velta		2,47 ma. kr.		1,24 ma. kr.

DAGLEGUR REKSTUR SKRIFSTOFU

Stöðugildi í árslok		61,4		21.4	35
Tekjur af þjónustu við umsjón opinberra framkvæmda		743. m. kr.			684 m.kr.
Launkostnaður		955,5 m.kr.		309 m. kr.	518 m.kr.
Annar rekstrarkostnaður		323 m. kr		179 m. kr	153 m. kr

*Tekjur þegar búið er að draga frá 140 milljónir sem er kostnaðarhlutdeild eignasafns síðustu þrjá mánuði ársins