Auglýsing

Húsnæði fyrir leikskóla Vesturbæ, Miðborg, Hlíðar og Háaleiti - Bústaðir

Reykjavíkurborg

Nóvember 2022

Efnisyfirlit

[1.0 Auglýsing 2](#_Toc52279908)

[2.0 Almenn lýsing 3](#_Toc52279909)

[2.1 Húsnæðisþörf 3](#_Toc52279910)

[3.0 Gæði húsnæðis 4](#_Toc52279911)

[3.1 Frágangur innanhúss 5](#_Toc52279912)

[3.2 Lagnir og kerfi 10](#_Toc52279913)

[3.4 Hönnun 13](#_Toc52279914)

[3.5 Annað 13](#_Toc52279915)

[4.0 Forsendur leiguverðs 15](#_Toc52279916)

[4.1 Framlag leigutaka 15](#_Toc52279917)

[4.2 Húsnæði sem boðið er til leigu 15](#_Toc52279918)

[4.3 Stærð og aðrar upplýsingar um húsnæðið 15](#_Toc52279919)

[4.4 Framboðið leiguverð 15](#_Toc52279920)

[4.5 Undirskrift bjóðanda 16](#_Toc52279921)

[5.0 Fylgiskjal 1 – Þarfagreining og húsrýmisáætlun I](#_Toc52279922)

[6.0 Fylgiskjal 2 – Töflur vegna hljóðkrafa II](#_Toc52279953)

[7.0 Fylgiskjal 3 – Staðsetning húsnæðis VII](#_Toc52279954)

# Auglýsing

HÚSNÆÐI OG LÓÐ FYRIR LEIKSKÓLA

**Reykjavíkurborg óskar eftir að taka á leigu eitt eða fleiri húsnæði með aðliggjandi sér lóð með útileiksvæði fyrir starfsemi leikskóla. Um auglýsingu er að ræða og felur hún ekki í sér loforð um viðskipti. Umsjónaraðili er Innkaupaskrifstofa Reykjavíkurborgar.**

Miðað er við að húsnæðið verði tekið á langtímaleigu til 3-15 ára, með mögulegri framlengingu, fullbúið til notkunar, án lauss búnaðar. Gerð er krafa um að leikskólinn verði staðsettur í hverfum 1-3 og 5, Vesturbæ að Kringlumýrabraut, auk Háleiti – Bústaðir, sjá fylgiskjal 3. Það skal vera gott aðgengi fyrir alla þ.m.t. fyrir hreyfihamlaða, hjólandi og gangandi.

Húsrýmisþörf er áætluð um **600-2000 fermetrar (brúttó) og útileiksvæði 1200-8000 fermetrar**.

Auglýsingin mun innihalda m.a. frekari upplýsingar um þær kröfur sem húsnæðið verður að uppfylla verða aðgengileg, á vefslóðinni https://utbod.reykjavik.is/aspx/Home frá kl. 15:00 fimmtudeginum, 17. nóvember 2022.

Við mat á hagkvæmni tilboða verður m.a. tekið tillit til leiguverðs, stærð húss og lóðar, skipulag húsnæðis og lóðar út frá fyrirhugaðri starfsemi, öryggis, afhendingartíma, staðsetningu og aðkomu.

Áætlað er að húsnæðið verði tekið í notkun sem fyrst og ekki síðar en haust 2023 sem leikskóli.

Fyrirspurnir varðandi verkefnið skulu sendar rafrænt í gegnum útboðskerfi Reykjavíkurborgar og verða svör birt þar.

Fyrirspurnarfrestur rennur út 28. nóvember 2022 kl. 12:00 en svarfrestur er til og með 2. desember 2022 kl. 12:00.

Leigutilboðum skal skila rafrænt í útboðskerfinu, eigi síðar en 9. desember 2022 kl. 10:00.

Leiga á grundvelli þessarar auglýsingar er undanskilin lögum um opinber innkaup nr. 120/2016, sbr. a. lið 1. mgr. 11. gr.

Gögn sem fylgja skulu tilboði þurfa m.a. að innihalda eftirfarandi upplýsingar:

* Afhendingartíma húsnæðis
* Staðsetningu, stærð og aldur húsnæðis
* Tillöguteikningar s.s. grunnmynd og útlit í 1:200 og afstöðumynd í 1:500
* Upplýsingar um lóðarstærð og hvernig aðgengi að húsnæði er frá lóð og útileiksvæði
* Fjölda bílastæða, aðkomu að lóð og byggingu
* Leiguverð per/m2 séreign og heildarleiguverð
* Húsgjöld
* Gildandi deiliskipulag svæðis þ.e. lóðar og aðlægra lóða
* Tilvísun í gildandi aðalskipulag

Áskilinn er réttur til að óska eftir því við leigusala að hann leggi fram úttektarskýrslu, frá óháðum aðila, um almennt ástand húsnæðis t.a.m. að það sé laust við rakaskemmdir. Það skal gert áður en skrifað er undir leigusamning.

# 2.0 Almenn lýsing

## 2.1 Húsnæðisþörf

Húsrýmisþörf fyrir leikskóla er áætluð á bilinu 600-2000 m2 brúttó á sérlóð sem er um 1200-8000 m², sjá rýmisáætlun í fylgiskjal 1. Í rýmisáætlun eru eingöngu skilgreind þau rými sem þurfa að vera í húsnæðinu og mun húsrýmisþörf fara eftir endalegu húsnæði sem verður valið. Húsrýmisþörf mun fara eftir stærð húsnæðis og mun leigutaki senda inn uppfærða rýmisþörf í samræmi við það húsnæði sem verður valið. Endanleg hönnun leikskólans skal gerð í samráði við leigutaka, sem mun yfirfara og samþykkja alla hönnun og skipulag húsnæðis, lóðar og útileiksvæðis, efnisval og innréttingar.

Ákjósanlegt er að húsnæðið sé umhverfisvottað.

Gert er ráð fyrir að fjöldi barna í leikskólanum verði frá 60 og allt að 200, og starfsfólk í samræmi við fjölda barna. Ef húsnæðið er nær neðri mörkum húsrýmisþarfar skal áætlað að um ungbarnaleiksskóla verði að ræða. Áætlaður fjöldi barna á hverri deild fer eftir aldri.

Móttökurými og aðalinngangur barna skal vera á jarðhæð húsnæðis.

Mögulegt er að eitt eða fleiri húsnæði verði tekin á leigu. Um auglýsingu er að ræða og felur hún ekki í sér loforð um viðskipti.

# 3.0 Gæði húsnæðis, lóðar og útileiksvæðis

Tryggja þarf að hægt sé að sinna öllum námsviðum leikskólans og áherslum menntastefnu Reykjavíkur, skv. aðalnámskrá leikskóla 2011, menntastefnu Reykjavíkur til 2030 sem og stefnu Reykjavíkurborgar um byggingar fyrir skóla- og frístundastarf, í húsnæði sem boðið er fram.

Leigusali er ábyrgur fyrir að húsnæðið og mögulegar breytingar á því séu gerðar í samræmi við ákvæði gildandi laga, reglugerða og leiðbeininga sem eiga við.Gildandi lög, reglugerðir og leiðbeiningar sem eiga við eru til dæmis, en ekki tæmandi talið, eftir því sem við á:

* Skipulagslög og skipulagsreglugerðir.
* Lög um mannvirki nr. 160/2010
* Lög um byggingarvörur nr. 114/2014
* Byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.
* Leiðbeiningarblöð HMS
* Reglugerð 655/2009 um starfsumhverfi leikskóla ásamt 46/1980, 581/1995.
* Reglugerð um brunavarnir og brunamál.
* Reglugerð um raforkuvirki.
* Reglur um holræsagerð.
* Reglugerð um hollustuhætti nr. 941/2002 með áorðnum breytingum.
* Reglugerð um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim nr. 1025/2022
* Reglur Heilbrigðiseftirlitsins.
* Meðferð jarðstrengja, reglur og leiðbeiningar.
* Reglur vatnsveitna og hitaveitna.
* Lögreglusamþykktir.
* Reglur Vinnueftirlits ríkisins.
* Reglur Löggildingarstofu.
* Rb-leiðbeiningarblöð og sérrit.
* Reglugerð um Orkuveitu Reykjavíkur.
* Reglur Mílu ehf, Reglur 005, útgefnar af Landssíma Íslands hf, 3.útg. 15.des.1998 um ,,Jarðvinnuframkvæmdir”.

Leigusali skal sjálfur útvega sér þau lög, reglugerðir og leiðbeiningar sem við eiga hverju sinni.

Nýting húsnæðis þarf að vera góð í samræmi við húsrýmisþörf, sjá fylgiskjal. Hönnun verður að taka mið af hæð barna og þroska þeirra. Lóð og útileiksvæði skal vera öruggt, vel lýst og um leið hvetjandi umhverfi fyrir leik og störf.

Til þess að þetta náist þarf umhverfið að hæfa starfsháttum sem viðhafðir eru í leikskóla, til jafns í inni-og útinámi. Rýmið og umhverfið þarf að skipuleggja þannig að það gefi kost á frelsi og vali barna til athafna.

Við efnisval innan og utanhúss skal miðað við að efni séu umhverfisvæn og ending sé góð, þannig að viðhaldskostnaður verði í lágmarki og rekstur hagkvæmur t.d. m.t.t. orkunotkunar og þrifa. Bera skal allt efnisval undir leigutaka.

**ATH! Þarfalýsing þessi lýsir lágmarkskröfum sem gerðar eru til húsnæðis, lóðar og útileiksvæðis sem leitað er eftir. Gæði skulu að lágmarki vera samkvæmt þessum kröfum eða meiri.**

## 3.1 Frágangur innanhúss

3.1.1 Gólf

Gólfefnin eiga að vera af viðurkenndri gerð, slitsterk, endingargóð og skulu ekki þurfa mikið viðhald. Fjallað er um gólfhita í kafla 3.5. Bera skal gólfefnaval undir leigutaka til samþykkis.

Gólfefnin eiga að vera auðveld í þrifum, samræmast notkun rýmis og vera í hlýlegum og í hlutlausum litum. (varðandi kröfur um hljóðvist sjá 3.1.2.)

Í votrýmum t.d. snyrtingum, ræstiklefum, og eldhúsum skal gólfefni vera vatns- og rakaþolið. Uppfylla skal skilyrði um votrými samkvæmt 6.7.5 gr. núgildandi byggingarreglugerðar.

3.1.2 Hljóðvist, lýsing, brunavarnir og frágangur

**Hljóðvistarkröfur**

Hljóðvist húsnæðisins skal hönnuð og reiknuð af viðurkenndum hljóðhönnuði og skal þess gætt að hún uppfylli þær kröfur sem fram koma í viðauka; samkvæmt tilgreindri hljóðkröfu og hljóðflokki skv. gildandi hljóðstaðli ÍST 45:2016 og byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.

Hugað skal að hljóðvist í húsnæðinu almennt, en sérstaklega í og við leik- og námssvæði þannig að sem minnst truflun verði af og í þeim. Ef leik- og námssvæði eru ekki lokanleg frá umferðarrýmum eða öðrum rýmum skal gera ráð fyrir að þau séu afmörkuð með einhvers konar dempunarsvæðum til að lágmarka truflun.

Í töflu 01 hér að neðan má sjá rými húsnæðis og útirými sem þarf að hljóðhanna í samræmi við viðkomandi kröfur ÍST 45:2016 (sjá fylgiskjal 2). Áhersla er lögð á tempraðan hljóm í öllum þeim rýmum sem börn og starfsmenn eru í að staðaldri sem og góða hljóðeinangrun þeirra. Ef leiguhúsnæði hýsir aðra starfsemi eða íbúðir skal tryggja fullnægjandi hljóðeinangrun milli notkunareininga samanber lög og reglugerðir.

Tafla 01: RÝMI MEÐ SÉRSTÖKUM HLJÓÐVISTARKRÖFUM SKV. ÍST 45:2016 (sjá fylgiskjal 2)

|  |
| --- |
| Leikskóladeildir, kennslurými og útirými til leiks barna |
| Hvíldarrými |
| Starfsmannarými (skrifstofur, kennarastofur og kaffistofur) |
| Fundarherbergi |
| Eldhús |
| Gangar og sameiginleg svæði |

Ef ekki er getið um einhver rými í töflunni hér að ofan eða í viðauka skulu þau að lágmaki uppfylla lágmarkskröfur um hljóðvistarflokk C skv. ÍST 45:2016.

Leigutaki getur krafist að allar framsettar kröfur til hljóðvistar séu uppfylltar með framlagðri Greinargerð II vegna hljóðvistar. Hún skal unnin af viðurkenndum hljóðhönnuði í samræmi við tilmæli Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Hljóðmælingar skulu framkvæmdar af viðurkenndum hljóðverkfræðingi í verklok á kostnað leigusala til að staðfesta árangur hljóðhönnunar. Hljóðmælingar og úrvinnsla þeirra skulu uppfylla kröfur viðeigandi staðla á borð við ISO 16283-1:2014, ISO 16283-2:2015, ISO 3382-2:2008, ISO 717-1, ISO 717-2 og fleiri eftir því sem við á. Leiki vafi á að settum hljóðkröfum sé náð getur verkkaupi krafist endurmælingar.

Frágangur innihurða og karma skal vera vandaður og þéttur. Hljóðeinangrunargildi hurða í karmi mælt á tilraunastofu, svokallað Rw eða RwP gildi (P fyrir Prüfstand), þarf að vera a.m.k. 3 dB hærra en fyrirskrifað R´w gildi til þess að ná settri hljóðeinangrun á verkstað. Viðurkennt prófvottorð frá framleiðanda svari því hvort lausnin uppfylli settar kröfur.

Ef felliveggir eru í húsnæðinu skulu þeir uppfylla kröfur um hljóðeinangrun í samræmi við skilgreindan hljóðvistarflokk rýmis. Hljóðeinangrunargildi felliveggja mælt á tilraunastofu, svokallað RwP gildi (P fyrir Prüfstand), þarf að vera a.m.k. 9 dB hærra en fyrirskrifað R´w gildi til þess að ná settri hljóðeinangrun á verkstað. Viðurkennt prófvottorð frá framleiðanda svari því hvort uppbygging uppfylli settar kröfur.

Lögð er áhersla á að hönnuðir lagna og tæknibúnaðar tryggi með hönnun sinni að hljóðstig frá búnaði þeirra sé innan leyfilegra marka og að útreikningar liggi því til staðfestingar.

Sérstaklega þarf að huga að því að koma háværum tækjum, s.s. kælum og frystum, í aflokað rými til þess að uppfylla kröfur um leyfilegt hljóðstig í eldhúsi. Allur tækjabúnaður í eldhús skal valinn í samráði við leigutaka, eins hljóðlátur og kostur er til þess að uppfylla settar hljóðkröfur.

Hljóðhönnuður skal leggja mat á lóð og ytrabyrði húss vegna áhrifa frá hávaðauppsprettum úr umhverfi. Leigutaki getur krafist þess að láta framkvæma hljóðmælingar frá hávaðauppsprettum á kostnað leigusala. Tryggja getur þurft næga loftun rýma um hljóðdeyfðar loftrásir eða loftræsikerfi til þess að uppfylla kröfur um leyfilegt hljóðstig í húsnæðinu.

Hljóðhönnuður skal leggja mat á val gólfefna, vegg- og loftaklæðninga og tryggja að kröfur um hljóðvist og hljóðeinangrun rýma séu uppfylltar.

**Dagsbirta**

Tryggja skal að dagsbirta sé í öllum íverurýmum barna og starfsfólks. Þetta á við um deildir, vinnurými, eldhús o.fl. Nýta skal rýmis sem ekki ná dagsbirtu undir geymslur eða tæknirými. Tryggja þarf að djúprými fái dagsbirtu frá tveim hliðum.

**Lýsing og sjónræn vellíðan:**

Lýsing skal hönnuð af lýsingarhönnuði í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og staðal fyrir vinnustaði innanhúss, ÍST EN 12464-1 fyrir starfsemi leikskóla. Lýsingarhönnun skal taka mið af starfsemi leikskólans, og þá sérstaklega þroska og lærdómsferli barna sem stunda hann. Sérstök áhersla er lögð á lýsingarhönnun sem tekur mið af skuggamyndun fyrir fjarlægðar- og formskynjun barna á leikskólaaldri. Einnig skal leggja áherslu á litarendurgjöf ljóssins sem nýtist við nám um liti. Þar sem stærri rými er skipt upp í nokkur minni svæði skal ljósastýring og beiting lýsingar vera fyrir hvert svæði fyrir sig.

Lampaval skal taka mið af notkun, umhverfi, þrifum og orkusparnaði. Ljósgjafar eru LED og dimmanlegir í rýmum sem notuð eru til náms, hvílu og leikja. Samrofi við inngang skal slökkva öll ljós við inngang eða hæð. Ljósastýring á snyrtingum, geymslum og ræstirýmum skal vera á hreyfiskynjurum. Önnur ljósastýring skal vera með rofum og stærri rými sem skipt er upp í minni svæði skulu vera á sér dimmanlegum rofum. Rofar skulu almennt staðsettir í gönguleið að viðkomandi svæði, s.s. við inngangsdyr o.þ.h. þar sem þeir sjást greinilega og þannig að aldrei sé gengið í myrkri eða rökkri að rofa.

Leigusali skal tryggja að gæði lýsingar uppfylli fyrrnefndar kröfur og sé alfarið laus við flökt.

**Brunavarnir**. Fylgja skal ítrustu kröfum um brunavarnir í samræmi við lög og reglugerðir. Leigusali skal setja upp slökkvitæki, eldvarnarteppi og vatnsúðakerfi í samráði við brunahönnuð og leigutaka. Meta þarf í samráði við brunahönnuð staðbundin slökkvikerfi við eldunaraðstöðu. Tryggja skal fullnægjandi brunahólfun og frágang milli hólfa. Vanda skal sérstaklega brunaþéttingar á milli byggingarhluta og þverana í gegnum hólf. Tryggja skal greiðar flóttaleiðir og merkingar þeirra m.a. setja upp útljós á viðeigandi stöðum. Sjá nánar í kafla 3.2.5.

3.1.3 Loft

Frágangur lofta og tæknikerfa hússins þurfa að haldast í hendur. Þar sem frágangur og útlit lofta hafa mikil áhrif á stemmingu, yfirbragð og upplifun þeirra sem nota húsnæðið er gerð krafa um vandað val á yfirborðsefnum og að loftafrágangur sé snyrtilegur. Frágangur skal haldast í hendur við heildarvirkni og svipmót húsnæðisins.

Ef kerfisloft eru í húsnæðinu skulu þau vera með hljóðdeyfiplötum og þurfa að uppfylla alla evrópu staðla og reglugerðir. Hljóðdeyfiplötur í húsnæðinu skulu uppfylla hljóðísogsflokk A skv. ST EN ISO 11654. Sé kerfisloft í votrými (þ.m.t. eldhúsi) skal velja hljóðdeyfiplötur sem þola aukið rakaálag og hreinsun (Hygiene plötur).

Leigusali skal bera efnisval, loftafrágang og lausnir á útfærslum undir leigutaka til samþykkis.

3.1.4 Veggir

Veggir skulu uppfylla allar lögboðnar kröfur um raka, einangrun, bruna og hljóð. Gerð er krafa um heilstætt útlit og áferð veggja.

Í veggi skal koma fyrir öllum nauðsynlegum lögnum og búnaði, s.s. raflögnum, loftræsikerfum, hita-, vatns- og fráveitulögnum og öllum þeim kerfum sem nauðsynleg eru starfsemi húsnæðisins.

Léttir (grindar) innveggir skulu vera klæddir með klæðningu í flokki 1 (samkvæmt gildandi byggingarreglugerð). Léttir innveggir geta t.d. verið blikkstoðveggir, kerfisveggir eða glerveggir.

Ef glerveggir(einfaldir og tvöfaldir) eru í húsnæðinu skulu þeirvera hluti af heilstæðu kerfi glerveggja. Festiprófílar, gler, hurðir og hurðakarmar skulu vera hlutar af heildstæðri kerfislausn fyrir veggjakerfi og skal veggjakerfi með hurðum og hurðabúnaði uppfylla hljóðeinangrunarkröfu og eldvarnakröfur eins og til er ætlast í hverju rými.

Ef glerveggir verða fyrir valinu þá skal setja á þá límfilmur eða aðra sjónhindrun sem tryggir að ekki sjáist á vinnuborð/skjái/tjöld eða fundargögn innan húsnæðisins sé þess óskað af leigutaka og skal útfæra í fullu samráði við leigutaka. Leigusali leggur til og setur upp glerveggi þar sem leigutaki óskar.

Val á gleri í öllum gluggum, hurðum og/eða glerveggjum skal vera í samræmi við gildandi kröfur byggingarreglugerðar um öryggi (t.d. öryggisgler eða samlímt gler), brunavarnir og hljóð. Hafa skal samráð við leigutaka og hönnuði við val á gleri hverju sinni.

Allir veggir nema glerveggir, þ.e. bæði léttir og steyptir veggir skulu vera málaðir með málningu með gljástigi 10 til 15%. Gæta skal að því að veggir sem eru áberandi og liggja vel við birtu og lýsingu skulu heilsparslaðir. Leigusali skal ráðfæra sig við leigutaka varðandi lit á veggjum. Ef nauðsynlegt telst, skal hljóðhönnuður á vegum leigusala, í fullu samráði við leigutaka og háð samþykki hans, leggja til lausnir um annað yfirborð veggja til að uppfylla kröfur um hljóðvist.

Ef felliveggir eru í húsnæðinu skulu þeir hafa sambærilegt yfirborð og hljóðdempun og aðlægir veggir. Felliveggir skulu renna í þar til gerðri braut í lofti og í opinni stöðu leggist flekar upp að hvor öðrum. Veggjar ofan við rennibraut skulu vera í samræmi við kröfur framleiðanda og tryggja hljóðeinangrun milli sala.

Veggir í öllum rýmum þar sem fastar innréttingar (skápar, hillur o.þ.h.) festast á veggi skulu hafa burðargetu miðað við það álag sem á þá kann að koma. Það skal vera hægt sé að nýta veggjapláss til að hengja upp ýmislegt sem tilheyrir leikskólastarfi s.s. listaverk barna. Leigusali þarf að kynna fyrir leigutaka hvernig hægt er að mæta þessari kröfu og leigutaki þarf að samþykkja.

Létta veggi í votrýmum skal hlaða úr hleðslusteini og múrhúða svo framalega sem kröfur um hljóðvist og bruna séu uppfylltar. Ef ekki verður hjá því komist að hafa grindarveggi í votrýmum þarf að vanda efnisval og frágang vel m.t.t. rakaöryggis og hafa fullt samráð við leigutaka sem skal samþykkja efni og frágangslausnir. Uppfylla skal skilyrði um votrými samkvæmt 6.7.5 gr. núgildandi byggingarreglugerðar og fylgja leiðbeiningum Rb um frágang votrýma.

3.1.5 Innihurðir

Klemmuvarnir skulu vera á öllum hurðum þannig að börn geti ekki óvart stungið fingri í fals á hurð og lokað henni þannig að slys hljótist af. Mikilvægt er að klemmuvarnir séu endingagóðar og séu valdar í samráða við leigutaka. Klemmuvarnir skulu vera beggja vegna hurðar.

Hurðarhúnar þurfa að vera í þeirri hæð að börn nái ekki upp í þá. Frágangur innihurða og karma skal vera vandaður og hurðarbúnaður skal vera úr stáli, vandaðir húnar og lamir. Samráð skal haft við leigutaka um gerð allra innihurða, m.a. varðandi það hvort þær séu úr gleri, að hluta til eða öllu leyti eftir því sem leigutaki óskar og hvað ráðstafanir vegna eldvarna leyfa (einnig kröfur um hljóðvist, sjá 3.1.2).

Mikilvægt er að hurðastopparar séu settir upp fyrir ofan hurð.

Leigusali skal leggja til og koma fyrir rafstýrðum aðgangsstýringum á inngöngum í húsnæðið. Aðgangsstýringu þarf að velja í samráði við leigutaka.

**Rafstýrðar aðgangsstýringar skulu vera tengdar öryggiskerfi leigutaka**.

Það þarf að taka fullt tillit til eldvarna, flóttaleiða, brunahólfunar, hljóðvistar og algildrar hönnunar við útfærslu aðgangsstýringar. Mikilvægt er að öll aðgangsstýring sé útfærð með þeim hætti að hún þjóni öllum öryggiskröfum og hússtjórnarkröfum leigutaka. Hurðapumpur og virkni þeirra þarf að taka mið af þessum sjónarmiðum.

**Hurðarstýringar**  fyrir rafdrifnar hurðarpumpur  skulu vera með hljóðlausum rafmótorum  í  braut (“sliding arm” - ekki glussadrifin). Styrkleikaflokkur opnunar og lokunar skal vera stillanlegur m.v. EN 2-6 samkvæmt IST EN 1155. Raflögn skal vera fyrir 230 volt en stýrispenna búnaðar 24 volt. Hurðarpumpurnar skulu vera stýranlegar frá ljósnemum, vegg, togrofum og frá aðgangskerfi. Pumpurnar skulu vera með hindrunarvörn, bæði fyrir lokun og opnun hurða. Mögulegt skal vera að stýra hraða hurðarinnar sérstaklega fyrir hjólastólaumferð og hreyfihamlaða. Tengist sú virkni við sérskráningu í aðgangskerfi. Með þessu skal tryggður lengri opnunartími hurða. Hurðir staðsettar á flóttaleiðum skulu búnar varaafli með 30 mín virkni.

Hurðarpumpur án spennufæðingar:Pumpurnar skulu vera fyrir brautir (ekki arm færslu). Pumpur skulu vera samkvæmt EN1154 staðli. Afl pumpu skal vera stillanlegt miðað við EN2-6 styrkleikaflokk. Hraði lokunar og lokunarafl skal vera stillanlegt. Á tvöföldum hurðum skulu vera raðarar í brautum.

Leigutaki ákveður hvar rafstýrðar aðgangsstýringar skulu vera. Almennt skal miða við að allar aðgangsstýringar séu með korti eða á sambærilegan hátt.

3.1.6 Útihurðir

Mikil klemmuhætta fylgir útidyrahurðum í leikskólum. Ganga þarf úr skugga um að hurðapumpa sé á útidyrahurð. Hurðapumpur eru gerðar fyrir mismunandi þyngd hurða, því er mikilvægt að val á hurðapumpu sé í samræmi við þyngd og gerð hurðar. Í ákveðnum vindáttum getur vindstyrkur orðið mikill, kanna þarf hver eiginlegur vindstyrkur getur orðið og með tilliti til þess taka ákvörðun um hversu sterk hurðapumpan þarf að vera. Vindstyrkur getur verið það mikill hér á landi að í vissum áttum ræður sterkasta hurðapumpa ekki við vindfangið. Í þeim tilfellum þarf að smíða skýli eða vindfang fyrir hurðina til að hún valdi ekki slysi á börnum. Hurðapumpur hafa mismunandi hreyfigetu. Gott eftirlit og viðhald þarf að vera með hurðapumpum þar sem þær afstillast með tímanum við mikla notkun. Rétt stillt hurðapumpa á að virka þannig að þegar hurð lokast hreyfist hún tiltölulega hratt fyrst en síðan lokast hún hægt síðustu 20-30 sm. Það er mikilvægt öryggisatriði ef hurðapumpa afstillist að hún sé lagfærð eins fljótt og hægt er. Ef nýstillt hurðapumpa afstillist fljótt þarf að kanna hvort hún henti fyrir hurðina og mögulega endurnýja. Hurðarhúnar þurfa að vera í þeirri hæð að börn nái ekki upp í þá svo þau komist ekki sjálf út úr húsnæðinu. Aðgangsstýringakerfi skal vera á útihurðum.

3.1.7 Innréttingar

Gæði og yfirbragð innréttinga skulu vera þannig að þau henti starfsemi leikskóla skal m.a tryggja öryggi barna, vera slitsterkt og endingargott. Gott aðgengi skal vera fyrir börnin til að sækja sér efnivið sem geymdur er í innréttingum. Þær skulu henta þroskastigi barnanna, vera endingargóður og af ýmsum stærðum og gerðum. Vaskur skal vera í innréttingum.

Stærðir, gerðir og staðsetningar innréttinga í öllum rýmum leiksskólans skulu vera í samráði við leigutaka.

Leigusali skal leggja til og koma fyrir öllum föstum búnaði í samráði við leigutaka.

Leigusali leggur rafmagn og vatn að þeim tækjum sem þarf, s.s. kaffi- og vatnsvélar.

**Á snyrtingum** skal allur fastur búnaður fylgja, s.s speglar, snagar, skápar og annað sem við á. Á salerni fyrir fatlaða fylgi þar til gerðar slár.

**Í eldhúsi** leggur leigusali til allan fastan búnaðog kemur honum fyrir.

Það sem flokkast undir fastan búnað er m.a. iðnaðaruppþvottavél, eldavél/helluborð, háfur, ofn, gufupottur, handlaugar og vaskar. Loftræstur ræstiskápur með vaski. Í stóru húsnæði skal vera frystiklefi og kæliklefi. Í minna húsnæði skal eldhús búið tengingum fyrir kæliskáp og frystiskáp í sér loftræstu rými.Alltaf skulu vera tengingar fyrir kaffivél, vatnsvél og örbylgjuofn. Það skal vera gott borðpláss, fráleggsborð, hillupláss, geymslupláss fyrir matreiðsluáhöld og innstungur fyrir matvinnslutæki. Samráð skal haft við leigutaka um stærð borða. Innréttingar skulu vera úr ryðfríu stáli og með hækkanlegri vinnuaðstöðu.

Í innréttingu skal koma aðstöðu fyrir flokkun sorps í 5 flokka.

Leigusali leggur þriggja fasa rafmagn og vatn að fyrrnefndum tækjum í eldhúsi.

Fastar hillur/skápar skal leigusali leggja til og koma upp í öllum geymslum, ræstiherbergjum, starfsmannaaðstöðu og búningsherbergjum, ásamt læstum munaskápum í starfsmannaaðstöðu fyrir starfsmenn eldhús.

Eldhúsið þarf að uppfylla kröfur samkvæmt neðangreindum reglugerðum:

* Reglugerð um hollustuhætti nr. 941/2002
* Reglugerð um matvælaeftirlit og hollistuhætti við framleiðslu nr. 522/1994
* Reglugerð um húsnæði vinnustaða 581/1995.

3.1.8 Gluggatjöld

Leigusali skal leggja til lausn á skermun glugga og skal skermunin samþykkjast af leigutaka. Skermunin skal falla vel að innréttingum og öðrum búnaði hússins og vera aðgengileg, auðþrifanleg og veita viðunandi vörn gegn sólarálagi án fullra myrkvunar.

Það er gerð krafa um að í matstofu, fundarherbergjum og heimastofu verði myrkvunargluggatjöld.

Gluggatjöldin þurfa að uppfylla kröfur samkvæmt neðangreindum stöðlum:

* ÍST EN 13120 Gluggatjöld til nota innanhúss - Nothæfiskröfur, þ.m.t. um öryggi
* ÍST EN 16434 Gluggatjöld til nota innanhúss - Varnir gegn kæfingaráhættu - Kröfur og prófunaraðferðir öryggisbúnaðar
* ÍST EN 16433 Gluggatjöld til nota innanhúss - Varnir gegn kæfingaráhættu – Prófunaraðferðir

**Opnanleg fög:**

Mikilvægt er, ef opnanleg fög eru í hæð barna, að þau séu með öryggislæsingu. Öryggislæsingin verður að vera stillt með þeim hætti að gluggaopið sé ekki meira en 9cm.

Opnanleg fög skulu vera í öllum íverurýmum og í þannig hæð að þægilegt sé fyrir starfsfólk að opna þau.

**Gluggakistur:**

Ganga þarf frá gluggakistum þannig að börn geti ekki fest fætur í þeim. Bil frá vegg að gluggakistu má ekki vera meira en sem nemur 25mm. Einnig má bil ekki vera meira en 25 mm ef gluggakista er gerð úr rist eða rimlum. Ef ekki eru gluggakistur og gluggarammar eru úr áli þarf að gera ráðstafanir til hljóðdeyfingar.

## 3.2 Lagnir og kerfi

3.2.1 Pípulagnir

Gólfhitakerfi skal vera til staðar í viðverurýmum barna í samræmi við óskir leigutaka, þ.e. hvar því er fyrirkomið m.t.t. notkunar rýma. Ekki skulu vera ofnar í viðverurýmum barna. Á öllum hitagjöfum skal vera sjálfvirk hitastýring. Ofnar skulu vera af viðurkenndri gerð, fullmálaðir. Ef ofnar eru í hæð barna skulu þeir vera með ofnahlíf sem gerð er í samráði við leigutaka.

Handlaugar og vatnssalerni skulu vera úr hvítu, brenndu postulíni (1. flokks). Æskilegt er að salerni séu vegghengd. Fylgja skal regulgerð um húsnæði vinnustaða 581/1995. Tryggja skal aðgengi að hitagrind.

Vaskar í eldhúsi, kaffiaðstöðum og ræsti- og skolvaskar skulu vera úr ryðfríu stáli. Leggja skal vatns- og raflagnir að þessum stöðum.

Blöndunartæki fyrir handlaugar, sturtur og vaska skulu vera hitastýrð. Leggja skal kalt vatn að uppþvottavél á kaffistofu auk frárennslis. Koma skal fyrir vaski ásamt blöndunartækjum í aðliggjandi skáp og við hliðina á uppþvottavélinni. Leggja skal kalt vatn að þvottavél í þvottaherbergi. Leigusali skal setja upp brunaslöngur samkvæmt kröfu eldvarnaryfirvalda.

3.2.2 Loftræsikerfi

Loftræsikerfi skal hannað í samræmi við gildandi staðla og reglugerðir. Loftgæði skulu vera skv. kafla 10 og 14.9 í byggingareglugerð og tilheyrandi stöðlum. Loftgæðin skulu vera fullnægjandi með tilliti til lyktar, rakamyndunar og mengunar og skal við hönnun tekið tillit til leiðbeininga Umhverfisstofnunar þar að lútandi. Mikilvægt er að loftræsing leikskólans sé vélræn þegar loftgæði utandyra eru með þeim hætti. Lokuð gluggalaus íverurými þar sem eingöngu eru vélræn loftskipti eru óæskileg. Sérstakar ráðstafanir skal gera í hönnun til að koma í veg fyrir rakavandamál og mögulegar afleiðingar þeirra, m.a. örveru- og mygluvöxt.

Það skal vera sjálfstætt, vélrænt útsogskerfi frá öllum lokuðum rýmum í samræmi viðbyggingarreglugerð nr. 112/2012 ásamt áorðnum breytingum og aðrar viðeigandi reglugerðir og staðla.

3.2.3 Raflagnir

Raflagnir skulu vera fullbúnar og skv. kröfum byggingarreglugerðar, ÍST 200 og þeirra staðla sem þar er vísað í. Allt lagnaefni skal vera af viðurkenndri gerð. Allir rofar og tenglar innan rýma skulu vera sterkbyggðir og frá sama framleiðanda. Raflagnir skulu vera aðgengilegar í veggjum og í loftum.

Tenglar skulu vera af nægjanlegum fjölda og staðsettir við starfstöðvar, við innréttingar og nálægt gluggum og öðrum stöðum þar sem búast má við að t.d. jólaskraut og seríur verði settar upp. Ekki mega vera tengibrunnar í gólfum í viðverurýmum barna.

Einnig skal gera ráð fyrir tenglum fyrir dagleg þrif og skulu þeir vera í sömu hæð og rofar. Fjöldi tengla skal henta þeirri starfsemi sem fram fer á viðkomandi svæði.

3.2.4 Fjarskiptalagnir

Leigusali skal leggja til og setja upp dreifiskápa með krosstengibrettum og rafmagnsdreifingu innan skápa. Stærð dreifiskápa skal vera fullnægjandi þannig að krosstengibrettum, deilum og öðrum nauðsynlegum búnaði verði komið fyrir, miðað við fjölda tengla í skáp. Stæðir skápa skal ákveða í samráði við leigutaka, þeir skulu þó ekki vera grynnri en 600mm. Við val á viftu skal taka tillit til búnaðar í skápnum.

Netlagnir skulu vera aðgengilegar í veggjum og í loftum. Miða skal við Cat6A staðal. Nettenglar skulu staðsettir við vinnustöðvar, fjöldi skal vera eins og eðlilegt má teljast fyrir viðkomandi starfsemi. Auk þess skal gera ráð fyrir nettenglum fyrir þráðlausa senda og skal staðsetning þeirra og fjöldi ákveðinn í samráði við leigutaka. Hámarksvegalengd frá lagnaskáp að nettengli skal vera 80 metrar. Teikningar eða kerfismynd af netkerfi skal vera til og aðgengileg. Allir strengir skulu merktir í báða enda. Á netlagnakerfi skal gera formlegar prófanir eða úttekt og skulu gögn mælinga liggja fyrir til skoðunar leigutaka.

3.2.5 Öryggiskerfi

Leigusali skal leggja til fullbúið brunaviðvörunarkerfi, prófað og samþykkt. Brunaviðvörunarkerfið skal tengt vaktstöð með sólarhringsvöktun. Leigusali skal gera samning við öryggisfyrirtæki um vöktun brunaviðvörunarkerfisins ásamt prófunum og viðhaldi. Reykskynjarar skulu vera í öllum rýmum. Við val á skynjara skal miða við aðstæður í viðkomandi rými. Á eldvarnarhurðir sem standa opnar skal setja segulhöldur.

Leigusali skal leggja til innbrotaviðvörunarkerfi, prófað og samþykkt. Hreyfiskynjara skal setja í helstu rými og talnaborð skal staðsetja við inngang starfsfólks eða í samráði við leigutaka.

Lagnaleiðir skulu vera til staðar fyrir aðgangskerfi. Reikna skal með að aðgangsstýrikerfi geti veitt aðgang um helstu umferðarsvæði inn í bygginguna og milli rýma og deilda. Lagnaleiðir skulu vera þannig úr garði gerðar að eingöngu sé unnt að komast að lögnum eða tengingum fyrir viðkomandi hurð innan læsta rýmisins.

Leigusali skal leggja til nettengla fyrir eftirlitsmyndavélakerfi. Miða skal við að myndavélar geti vaktað innganga og húsnæði að utan. Þar sem vegalengd milli fjarskiptaskáps og myndavélar fer yfir 80m skal reikna með netdeili á lítt áberandi stað innandyra, gerist þess kostur eða að öðru leiti ljósleiðara.

3.3 Frágangur utanhúss

Umhirða og frágangur utanhúss er alfarið á hendi leigusala. Allur frágangur utanhús skal vera snyrtilegur og umhverfi vel frágengið. Tryggja skal að ekki skapist hætta vegna frágangs og umhirðu og skal uppfylla aðgengi fyrir alla, m.a. hreyfihamlaða, hjólandi og gangandi.

Leigusali skal leggja til lausn á útileiksvæði og skila því fullfrágengnu. Hönnun útileiksvæðis í heild ásamt föstum búnaði (s.s. leiktæki) skal samþykkjast af leigutaka.

Yfirbyggt hjólaskýli skal vera fyrir starfsmenn, fjöldi hjólastæða skal vera í samræmi við hjólastefnu Reykjavíkurborgar. Um bílastæði vísast í gildandi deiliskipulag og/eða byggingarreglugerðar. Gerð er krafa um að leigusali tryggi þann fjölda bílastæða sem húsnæði og starfsemi kallar á og að þau séu eyrnarmerkt stofnuninni.

Tryggja skal góð lýsingu utanhúss sem hentar þeirri umferð sem gerð er ráð fyrir í, bæði á lóð og við aðkomu bíla, gangandi og hjólandi.

Leigusali skal við afhendingu sjá til þess að öll bílastæði séu merkt og nýmáluð auk sérmerkingar og upphitað fyrir fatlaða. Auk þess skal leigusali setja upp leiðbeiningar og bannmerki í samráði við leigutaka.

Leigusali skal setja upp girðingar í kringum lóð á leiksvæði í samráði við leigutaka.

Sorpaðstaða skal gera ráð fyrir 5 tegundum flokkunargáma sem hver er 5-8m3 og skulu vera settar merkingar til greiningar.

## 3.4 Hönnun

Bjóðandi leiguhúsnæðis leggur í upphafi fram tillöguteikningar sem sýni í megindráttum skipulag húsnæðisins miðað við þarfir leigjanda.

Leigutaki áskilur sér rétt til að gera á þeim meiri eða minni breytingar, ef hann telur þess þurfa. Komi til samninga um leigu húsnæðisins, lætur leigusali vinna allar nauðsynlegar teikningar, með áorðnum breytingum í samræmi við óskir leigutaka, á sinn kostnað og leggur þær fyrir viðkomandi byggingaryfirvöld til samþykktar. Endalegar teikningar teljast fylgiskjal með þarfalýsingu þessari og væntalegum samningi.

Bjóðandi leiguhúsnæðis skal leggja fram hönnunarskýrslu (Forhönnunarskýrsla/Design basis) til samþykktar á eftirfarandi hönnunarþáttum, svo sem hljóðhönnun, loftræstingu, hitakerfi og lögnum (hita,- vatns- og frárennslislögnum), raflagnir og kerfi, burðarþol og aðrar skýrslur sem leigutaki fer fram á og sýna fram að hönnun er í samræmi við lög, reglugerðir, staðla og húslýsingu.

Við afhendingu húsnæðis skal leigusali leggja fram allar þær lokahönnunarskýrslur sem leigutaki óskar eftir og hefur leigutaki kröfu á að staðfesta, eða synja, að endanleg hönnun húsnæðis sé í samræmi við þarfir leigutaka. Leigusali skal breyta hönnun sem ekki er í samræmi við kröfur leigutaka á sinn kostnað.

**Í húsrýmisáætlun er yfirlit yfir þau rými sem þurfa að vera í leikskólahúsnæði. Stærðir og fjöldi rýma verður skilgreint nánar þegar upplýsingar um húsnæði liggja fyrir og mun leigutaki senda inn uppfærða rýmisþörf í samræmi við það húsnæði sem verður valið. Endanleg hönnun leikskólans skal gerð í samráði við leigutaka, sem mun yfirfara og samþykkja alla hönnun og skipulag húsnæðis, lóðar og útileiksvæðis.**

## 3.5 Annað

3.5.1 Tryggingar og opinber gjöld

Leigusali skal kaupa lögboðnar tryggingar vegna húsnæðisins og greiða af því opinber gjöld þ.m.t. fráveitugjöld.

3.5.2 Merkingar

Leigutaka skal vera heimilt, í samráði við leigusala, að setja á sinn kostnað merkingar á fasteignina, bæði innan- og utanhúss og einnig á lóð hennar. Leigutaki skal fjarlægja merkingar og laga ummerki þegar leigutöku lýkur.

3.5.3 Tilhögun framkvæmdar

Leigutaki og leigusali skulu tilnefna sinn hvorn aðilann sem fram að afhendingu hins leigða skulu hafa milligöngu um öll samskipti vegna hönnunar og framkvæmda samkvæmt forsögn og húslýsingu þessari og væntanlegum samningi. Þessir aðilar skulu funda reglulega og halda fundargerð. Á fundunum skal bera upp tillögur um allar breytingar og aðlaganir sem óskað er eftir á gögnum þessum, ásamt því að gera skal grein fyrir öllum frávikum, töfum eða öðru sem áhrif hefur á framkvæmdina. Á fundunum skal án tafa gerð ítarleg grein fyrir, og bókað í fundargerð, ef fulltrúi leigusala telur að ákvarðanir eða breytingar hafi í för með sér kostnaðarauka fyrir leigutaka. Áætlaður kostnaður skal liggja fyrir áður en ákvörðun er tekin um breytinguna og leigusali hefur framkvæmdir. Leigusali skal á verkfundum reglulega leggja fram heildaryfirlit yfir þann kostnað sem fallinn er á verkið og leigusali hefur í hyggju að krefjast greiðslu fyrir.

3.5.4 Þrif

Leigusali skilar húsnæðinu eftir að fullnaðarþrif hafa átt sér stað bæði innanhúss og utan.

3.5.5 Rekstur hins leigða á leigutíma

Um skiptingu rekstrarkostnaðar á leigutímabili skal almennt fara eftir reglum gildandi húsaleigulaga, sbr. nú 5. kafli húsaleigulaga nr. 36/1994, nema að öðru leyti sé mælt í húslýsingu þessari.

Í því felst að leigutaka er aðeins skylt að greiða vatns-, hita- og rafmagnskostnað fyrir hið leigða húsnæði.

Leigusali greiðir allan annan rekstrarkostnað þ.m.t. framlag til sameiginlegs reksturs og viðhalds sameignar, þ.e. ef sameign er til staðar í húsinu. Þá skal leigusali m.a. greiða rekstur allra kerfa í leiguhúsnæði þ.á.m. lyftu-, aðgangs-, vatnsúða-, og brunaviðvörunar-, öryggis-, og myndavélakerfis. Að auki skal leigusali greiða vegna hitunar, lýsingar og vatnsnotkunar í sameign svo og allan kostnað vegna endurbóta og reksturs á húseign og lóð, þ.m.t. vegna umhirðu lóðar, snjómoksturs o.fl. Leigusali skal greiða allan annan fastan kostnað sem tengist eignarhaldi hins leigða svo og öll opinber gjöld og brunatryggingariðgjald og lög- og samningsbundnar úttektir þjónustuaðila á öllum kerfum hins leigða þ.á. m. bruna-, lyftukerfis o.fl.

3.5.6 Viðhald hins leigða á leigutíma

Um viðhaldsskyldur aðila á leigutímabili skal almennt fara eftir reglum gildandi húsaleigulaga, sbr. nú 4. kafli húsaleigulaga nr. 36/1994, nema að öðru leyti sé mælt í húslýsingu þessari.

Í því felst að leigutaka er aðeins skylt að annast á sinn kostnað minniháttar viðhald svo sem skipti á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla.

Leigusali skal annast á sinn kostnað allt annað viðhald og viðgerðir á húsnæðinu og öllum kerfum þess, bæði innan- og utanhúss. Leigusali skal annast viðgerðir á gluggum, heimilistækjum sem teljast fylgifé húsnæðis, hreinlætistækjum, læsingum, vatnskrönum, rafmagnstenglum, reykskynjurum, slökkvitækjum og öðru því er fylgir húsnæðinu ef leigjandi sýnir fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjónar leigjanda eða fólks á hans vegum. Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfefni og annað slitlag með hæfilegu millibili, og viðhalda brunavörnum, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Tjón á hinu leigða, sem er bótaskylt samkvæmt skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar, þar á meðal sjálfsábyrgð vátryggingartaka samkvæmt skilmálum tryggingarinnar, skal leigusali ætíð bera.

Við gerð leigusamnings skal leigusali gera grein fyrir hvernig hann hyggst viðhalda húsnæðinu út leigutímann og leggja fram, með tilboði um leiguverð, fastmótaða viðhaldsáætlun þar sem fram komi viðhaldsverkþættir ásamt tíðni endurnýjunar/viðhalds. Fram skal m.a. koma að leigusali skal mála húsnæðið á a.m.k. 5 ára fresti eða eftir þörfum.

Á hverju ári skal leigusali gera viðhaldsáætlun fyrir hið leigða rými og kynna hana fyrir leigutaka. Annist leigusali ekki eðlilegt viðhald hins leigða rýmis er leigutaka heimilt að nota leigugreiðslur í það viðhald sem leigusali annast ekki. Leigusali á með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka rétt til aðgangs að húsnæðinu til að framkvæma á því úrbætur. Leigutaki skal tilkynna leigusala án tafa ef hann telur viðhaldi ábótavant og skal leigusali vinna viðgerðar- og viðhaldsvinnu fljótt og vel svo að sem minnstri röskun valdi fyrir leigjanda.

3.5.7 Lög og reglur

Um réttarsamband leigutaka og leigusala skulu almennt gilda reglur húsaleigulaga nr. 36/1994 nema á annan hátt sé kveðið í húslýsingu þessari.

# 4.0 Forsendur leiguverðs

## 4.1 Framlag leigutaka

Leigutaki greiðir kostnað við eftirtalda verkþætti:

* Kostnað við lausan búnað

## 4.2 Húsnæði sem boðið er til leigu

Hér skal tilgreina staðsetningu þess húsnæðis sem boðið er:

Götunafn \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Hæð/hæðir í húsi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Þinglýstur eigandi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## 4.3 Stærð og aðrar upplýsingar um húsnæðið

Flatarmál húsnæðis, sem tilgreint er í húsaleigusamningi, skal miðast við brúttó flatarmál húsnæðis (D8) í skráningartöflu hússins. Sjá nánar í skjalinu „Skráning mannvirkja, reglur og leiðbeiningar Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa sem er á vef Þjóðskrár (skra.is).

Tilgreina skal eftirfarandi upplýsingar er varða stærð þess húsnæðis sem verið er að bjóða til leigu:

Brúttóflatarmál séreignar sem nýtist leikskólanum \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m²

Brúttóflatarmál í sameign \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m²

Samtals brúttó flatarmál húsnæðis leikskóla \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m²

Hér skal einnig tilgreina byggingarár viðkomandi húss.

Byggingaár \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## 4.4 Framboðið leiguverð

Undirritaður leigusali býður hér með til leigu ofangreint húsnæði fyrir starfsemi leikskóla, samkvæmt húslýsingu, meðfylgjandi tillöguteikningum og greinargerð leigusala.

**Öll uppgefin verð skulu vera með virðisauakaskatti.**

Boðið leiguverð skal miðast við vísitölu neysluverðs (v/verðbóta) á tilboðsdegi og verður það verðbætt skv. þeirri vísitölu á leigutímanum.

Leiguverð pr. m² miðað við séreign \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ kr./m²

Heildarleiga pr. mánuð \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ kr.

Afhendingartími \_\_\_\_mán.\_\_\_\_\_ ár

Gjöld í hússjóð pr. mánuð\* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ kr.

\* Ef greiða þarf gjöld í sameiginlegan hússjóð skal tilgreina hér hve há þessi gjöld eru og fyrir hvað er verið að greiða. Upptalningin þarf að vera tæmandi.

Vegna:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## 4.5 Undirskrift bjóðanda

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Staður og dagsetning

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nafn leigusala og kennitala

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Undirskrift

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

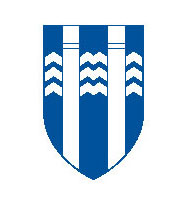
Heimilisfang

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Sími Tölvupóstfang

# 5.0 Fylgiskjal 1 – Þarfagreining og húsrýmisáætlun

Þarfagreining og húsrýmisáætlun  
leiguhúsnæðis, lóðar og útileiksvæðis leikskóla

****Reykjavíkurborg

Nóvember 2022

Fylgiskjal 1 - Efnisyfirlit

[1.0 Auglýsing 2](#_Toc52887372)

[2.0 Almenn lýsing 3](#_Toc52887373)

[2.1 Húsnæðisþörf 3](#_Toc52887374)

[3.0 Gæði húsnæðis 4](#_Toc52887375)

[3.1 Frágangur innanhúss 5](#_Toc52887376)

[3.2 Lagnir og kerfi 10](#_Toc52887377)

[3.4 Hönnun 13](#_Toc52887378)

[3.5 Annað 13](#_Toc52887379)

[4.0 Forsendur leiguverðs 15](#_Toc52887380)

[4.1 Framlag leigutaka 15](#_Toc52887381)

[4.2 Húsnæði sem boðið er til leigu 15](#_Toc52887382)

[4.3 Stærð og aðrar upplýsingar um húsnæðið 15](#_Toc52887383)

[4.4 Framboðið leiguverð 15](#_Toc52887384)

[4.5 Undirskrift bjóðanda 16](#_Toc52887385)

[5.0 Fylgiskjal 1 – Þarfagreining og húsrýmisáætlun I](#_Toc52887386)

[1.0 Stefnumótun 3](#_Toc52887387)

[2.0 Þarfagreining 4](#_Toc52887388)

[2.1 Rými leikskólans (börn) 4](#_Toc52887389)

[*2.1.2 Snyrting* 5](#_Toc52887390)

[*2.1.3 Stuðningur/sérkennsla* 5](#_Toc52887391)

[*2.1.4 Fataherbergi* 5](#_Toc52887392)

[*2.1.5 Matstofa* 5](#_Toc52887393)

[2.2 Rými leikskólans (starfsfólk) 5](#_Toc52887394)

[*2.2.1 Kaffistofa starfsmanna* 5](#_Toc52887395)

[*2.2.2 Fatahengi og búningsaðstaða* 6](#_Toc52887396)

[*2.2.3 Snyrting starfsfólks* 6](#_Toc52887397)

[*2.2.4 Fundarherbergi* 6](#_Toc52887398)

[*2.2.5 Viðtalsherbergi/vinnuherbergi* 6](#_Toc52887399)

[*2.2.6 Vinnurými/undirbúningsherbergi starfsmanna* 6](#_Toc52887400)

[*2.2.7 Gagnasmiðja og skjalageymsla* 6](#_Toc52887401)

[*2.2.8 Skrifstofa stjórnenda* 6](#_Toc52887402)

[2.3 Eldhús 6](#_Toc52887403)

[*2.3.1 Eldhús, matvælageymsla og aðstaða fyrir starfsfólk eldhúss.* 7](#_Toc52887404)

[*2.3.2 Vörumóttaka* 7](#_Toc52887405)

[2.4 Önnur rými 7](#_Toc52887406)

[*2.4.1 Ræsting* 7](#_Toc52887407)

[*2.4.2 Þvottaherbergi m. língeymslu eða skápum f. þvott* 7](#_Toc52887408)

[*2.4.3 Tæknirými* 7](#_Toc52887409)

[*2.4.4 Hjóla- og vagnageymsla* 7](#_Toc52887410)

[*2.4.5 Sorp* 8](#_Toc52887411)

[*2.4.6 Útigeymslur* 8](#_Toc52887412)

[*2.4.7 Útileiksvæði* 8](#_Toc52887413)

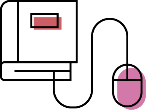
[3.0 Húsrýmisáætlun 9](#_Toc52887414)

1.0 Stefnumótun

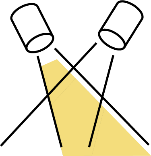
Starf í leikskóla tekur mið af menntastefnu Reykjavíkurborgar en hún byggir á grunnstefjum Barnasáttmála Sameinuðu þjóðanna um að menntun barns skuli beinast að því að rækta persónuleika, hæfileika og andlega og líkamlega getu þess. Tilgangurinn er að búa börn undir að lifa ábyrgu lífi í frjálsu samfélagi í anda skilnings, friðar, gagnkvæmrar virðingar, mannréttinda og vinsemdar. Ríkur samhljómur er með menntastefnunni, aðalnámskrám leik- og grunnskóla og núgildandi stefnum skóla- og frístundasviðs og Reykjavíkurborgar.

Þegar húsnæði fyrir starfssemi leikskóla er hannað þarf að taka mið af þeim stýrigögnum sem starfið byggir á, þ.e. félagsfærni, sjálfsefling, sköpun, heilbrigði og læsi sem eru megin hugtök í starfinu og mikilvægt að geta unnið að eflingu þessa þátta í starfinu.

Menntastefnan byggir á eftirfarandi, fimm grundvallar þáttum:

*Læsi - Þekking og skilningur á samfélagi og umhverfi*

Með læsi er átt við þá hæfni að geta lesið, skilið, túlkað og unnið á gagnrýninn hátt með ritað mál, orð, tölur, myndir og tákn. Í víðtækri merkingu vísar hugtakið einnig til læsis á ólíka miðla, umhverfi, hegðun og aðstæður. Læsi er í eðli sínu félagslegt fyrirbæri og hefst með máluppeldi barna við fæðingu. Allt rými leikskólans ætti að ýta undir læsi, bjóða upp á svæði þar sem hægt er að setjast niður og skoða bók eða hlusta á sögu. Hvetjandi fyrir ímyndaraflið, hlutverkaleiki og tækifæri til að æfa sig til að byggja upp skilning til framtíðar.

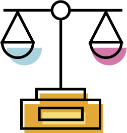
*Sköpun - Skapandi hugur og hönd*

Skapandi starf og leikur er þungamiðja í starfi leikskóla og mikilvægt að hafa rými og aðstöðu til að vinna á ólíkan hátt með börnum í rýmum sem bjóða upp á aðstöðu þar sem gróf vinna getur farið fram t.d vinna með vatn, jarðleir, tré o.fl. ásamt fínvinnu, teikningu, fíngrafimi ýmiskonar o.fl.

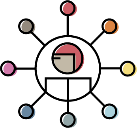
*Heilbrigði - Heilbrigði, lífsstíll og vellíðan*

Vellíðan barns í daglegu lífi leggur grunninn að virkri þátttöku, aukinni færni og árangri í skóla- og frístundastarfi. Í leikskólanum þurfa vera til rými sem ýta undir þroskahvetjandi hreyfingu, tækifæri til að fara í ró og hvíld, tækifæri til að eiga góð félagsleg samskipti og tækifæri til að þróa með sér sterka sjálfsmynd.

Í leikskólanum er gert ráð fyrir matstofu þar sem börnin æfa sig í sjálfshjálp, kynnast hollri fæðu og tileinka sér heilbrigðan lífsstíl og öðlast hæfni til að standa vörð um eigið heilbrigði.

*Sjálfsefling - Sterk sjálfsmynd og trú á eigin getu*

Sjálfsefling felur meðal annars í sér að barnið öðlist trú á eigin getu og því þurfa rými leikskólans að vera þannig að barn geti byggt upp sjálfshjálp og þrautseigju. Hanna þarf öll rými með hæð barna í huga og þroskaferil þeirra.

*Félagsfærni - Samfélagsleg ábyrgð og virkni*

Til að eiga árangursrík samskipti við aðra þurfa vera rými til að vinna í stærri og minni hópum. Félagsfærni þroskast öðru fremur með þátttöku í virku, lýðræðislegu samstarfi þar sem börn fá tækifæri til að sýna hug sinn í verki og koma skoðunum sínum á framfæri. Þannig verður barnið virkur þátttakandi í mótun þess samfélags sem það tilheyrir. Mikilvægt er að barn geti farið um leikskólann með þetta í huga, þ.e. að hönnun leikskólans sé barnmiðuð og barn geti sýnt virkni sína og þátttöku.

2.0 Þarfagreining

Í eftirfarandi þarfagreiningu eru talin upp þau rými sem skulu vera í leiguhúsnæði fyrir starfsemi leikskóla. Ekki eru gefnar upp nákvæmar stærðir né fjöldi einstakra rýma þar sem það er háð stærð húsnæðis og fjölda barna sem geta sótt leikskólann. Þegar tillaga að húsnæði, sér lóð og útileiksvæði liggur fyrir mun leigutaki meta tillögu leigusala og tilgreina nákvæmar kröfur um stærðir og fjölda rýma auk þess aðbúnaðar sem þarf að vera í hverju rými.

Húsnæðið þarf að vera hentugt, bjart, með vinnuumhverfi sem er hvetjandi, tekur vel á móti starfsfólki, börnum og foreldrum og endurspeglar góðan vinnuanda.

2.1 Rými leikskólans (börn)

2.1.1. Aðal vinnusvæði barna.

Rými leikskólans þarf að bjóða uppá áskoranir, ró og næði og tækifæri til að skipta í stærri og minni hópa. Til staðar þurfa að vera rúmgóð svæði sem gætu flokkast undir heimasvæði. Því svæði þarf að vera hægt að skipta í þrennt að lámarki, t.d. til að hafa hvíld, sögustundir, hreyfistundir og annað sem einkennir leikskólastarf. Innréttingar þurfa að vera á svæðunum sem geyma námsgögn og annað sem tilheyrir starfinu. Hluti af innréttingu má gjarnan vera færanlegur. Innrétting á svæðunum á að hafa vask. Út frá þessum svæðum þarf að vera salerni fyrir börn, bæði með skiptiaðstöðu og salernum þar sem þau geta æft sig í sjálfshjálp.

Vinnusvæði barna sem eru ekki endilega hluti af heimasvæði, en skulu vera eru til staðar í húsnæðinu, eru t.d. hreyfisvæði/salur og listasmiðja.

2.1.2 Snyrting

Snyrting þarf að vera rúmgóð með beinum aðgangi að heimasvæðum og með góðri vinnuaðstöðu fyrir starfsfólk. Á snyrtingum skulu vera tvö salerni og vaskar sem eru við hæfi barna, aðstaða fyrir skiptiaðstöðu og skolvask. Aðstaða til að sinna fötluðum börnum ef þörf er á. Við salerni eru lágar hurðir og skilrúm þannig að börn geti lokað að sér en fullorðnir haft yfirsýn. Handlaug fyrir starfsfólk þarf að vera á snyrtingu. Loftræsting þarf að vera góð og helst skal vera opnalegur gluggi þar að auki. Innréttingar fyrir auka föt barna og bleyjur þurfa vera á salernum.

Leigusali leggur til allan fastan búnað og kemur honum fyrir í samráði við leigutaka.

2.1.3 Stuðningur/sérkennsla

Það skal vera eitt eða fleiri herbergi fyrir einstaklingskennslu, en þar skal vera pláss fyrir nokkur börn í einu. Fjöldi rými fer eftir stærð leikskólans. Gert er ráð fyrir að 7% barna þurfi á sérstuðning eða sérkennslu að halda vegna fötlunar, líkamlegu eða andlegu. Aðstöðuna skal einnig vera hægt að nýta fyrir aðkeypta þjónustu og foreldrasamtöl. Gott er að herbergi fyrir sérstuðning barna sé nálægt þeirra heimasvæði.

2.1.4 Fataherbergi

Fataherbergi þarf að tengja heimasvæði, aðkomu í leikskólann og útisvæði. Fatahólf barna eru staðsett í fataherbergi. Það skal vera sér þurrkaðstaða/þurrkherbergi fyrir útiföt barna og starfsfólks. Þurrkaðastaða og aðstaða fyrir vinnufatnað starfsmanna þarf að vera nálægt fataherbergi barnanna. Í tengslum við fatahólf og útileiksvæði skal vera snyrtingu fyrir börn sem eru úti að leik, einnig skolvaski til að skola af óhreinum göllum og stígvélum. Ein snyrting í tengslum við útileiksvæði skal vera fyrir starfsmenn og gesti.

2.1.5 Þurrkherbergi

Þurrkherbergi er votrými með niðurfalli og góðri loftræstingu. Í þurrkherbergi þarf að vera sérstakur hitablásari eða annað álíka sem þurrkar blautan fatnað. Í þurrkherbergi eru útiföt starfsmanna þurrkuð ásamt blautum fötum barna. Slár fyrir vinnufatnað starfsmanna þarf að vera í herberginu og pláss fyrir fataslár á hjólum einnig.

2.1.6 Matstofa

Sér matstofa skal vera þar sem börn matast. Matstofa skal vera sér rými, ekki hluti af heimasvæðum barna. Borðaðar eru þrjár máltíðir á dag í leikskólanum og því mikilvægt að máltíðir raski ekki vinnu á deildum. Ekki er gert ráð fyrir að öll börnin borði á sama tíma. Innan matstofunnar eru lokaðir skápar sem geyma leirtau og annað sem þarf til í matstofunni. Nauðsynlegt er að hafa handlaug, skolvask og aðgang að drykkjavatni.

Leigusali leggur til allan fastan búnað í matstofu og koma honum fyrir í samráði við leigutaka

Leigusali leggur vatn að fyrrnefndum tækjum í matsal.

2.2 Rými leikskólans (starfsfólk)

Kennarar gegna lykilhlutverki í öllu skólastarfi og hlutverk þeirra í skólakerfinu spannar allt frá kennslu, stjórnun, uppeldi, ráðgjöf, rannsóknir til þróunarstarfs (aðalnámskrá leikskóla 2011). Áhersla á gott vinnurými kennara í leikskóla er mikilvægt að gefnu því fjölbreyttu hlutverkum sem þeir sinna. Áhersla á góða teymisvinnu innan leikskóla ásamt stoðaðilum og foreldrum er lykill að góðu starfi. Aðstaða til að auðvelda þessa vinnu er nauðsynlega í nýjum leikskóla.

2.2.1 Kaffistofa starfsmanna

Það skal vera góð aðstaða fyrir starfsfólk til hvíldar og hressingar. Þar þarf að vera innrétting (vaskur, kæliskápur og upphitun matvæla) með geymsluaðstöðu fyrir leirtau, drykki og matvæli sem starfsmenn koma með. Starfsfólk þarf að geta matast við borð og sest niður í ró og næði.

2.2.2 Fatahengi og búningsaðstaða

Það skal vera aðstaða fyrir allt starfsfólk til að hengja upp yfirhafnir, geyma útiskó og aðgangur að læstum munaskápum. Aðstaða fyrir útivinnuföt starfsfólks skal vera í tengslum við fataherbergi barna.

Í húsnæðinu skal vera sturtu-og búningsaðstaða fyrir starfsfólk í tengslum við fatahengi og snyrtingar.

2.2.3 Snyrting starfsfólks

Sér snyrtingar skulu vera fyrir starfsfólk, þar af ein fyrir fatlaða samkvæmt reglugerðum. Fjöldi snyrtinga fer eftir fjölda starfsfólks og stærð húsnæðis.

2.2.4 Fundarherbergi

Fundarherbergi skal vera til staðar sem rúmar stjórnandateymi leikskólans sem samanstendur af leikskólastjóra, aðstoðarleikskólastjóra, sérkennslustjóra og deildarstjórum.

2.2.5 Viðtalsherbergi/vinnuherbergi

Það skal vera sér viðtalsherbergi í húsnæði sem rúma 4-6 einstaklinga. Það fer eftir stærð skólans hvað þarf mörg viðtalsherbergi sem nýtast einnig sem vinnuherbergi starfsmanna, barna og í teymisvinnu, s.s. sérkennslu.

2.2.6 Vinnurými/undirbúningsherbergi starfsmanna

Það skal vera undirbúningsherbergi fyrir starfsfólk sem hentar fyrir undirbúning, úrvinnslu, tölvuvinnu, skýrslugerð og fleira.

Rýmið þarf að lágmarki að rúma alla deildarstjóra á sama tíma. Læstir skjalaskápar þurfa að vera í herberginu ásamt prenturum og skápum fyrir ýmis gögn. Undirbúningsrýmið þarf að vera í tengslum við fundarherbergi og gjarnan við kaffistofu starfsmanna. Það skal vera aðstaða fyrir aðstoðarleikskólastjóra og sérkennslustjóra, annað hvort sem hluti af undirbúningsherbergi eða á sér skrifstofu.

2.2.7 Gagnasmiðja og skjalageymsla

Það skal vera sér rými fyrir gangasmiðju og skjalageymslu. Í þessari aðstöðu skal vera hægt að fjölfalda, prenta og vinna ýmis gögn sem varðar starfið. Mikilvægt er að gagnasmiðjan tengist undirbúningherbergi starfsmanna. Í gagnasmiðju þarf að vera gott geymslupláss fyrir efnivið, áhöld og námsgögn. Gera þarf ráð fyrir skjalageymslu (skápur) sem geyma persónugreinanleg gögn og er því ekki aðgengileg öllum.

2.2.8 Skrifstofa stjórnenda

Við inngang leikskólans er aðstaða fyrir leikskólastjóra.

Mikilvægt er að skrifstofa sé sýnileg og aðgengileg þegar að foreldrar koma með börnin í skólann.

2.3 Eldhús

2.3.1 Eldhús, matvælageymsla og aðstaða fyrir starfsfólk eldhúss.

Það skal vera afmarkað og vel útfært eldhús, matvælageymsla og aðstaða fyrir starfsfólk eldhúss. Í eldhúsi þarf að vera fullnægjandi aðstaða til matreiðslu. Góð tenging þarf að vera við það rými sem matast er í. Gera þarf ráð fyrir sérstakri loftræsingu frá eldunartækjum. Húsnæðið skal miðað við þarfir framleiðslueldhúss. Tryggja þarf mjög gott aðgengi fyrir vörumóttöku að eldhúsi og matvælageymslu. Við hönnun þarf að hafa í huga góða nýtingu á rýminu og góðar vinnuaðstæður fyrir starfsfólk. Í eldhúsinu og tilheyrandi rýmum er gert ráð fyrir innréttingum miðað við framleiðslueldhús. Þær skulu vera að mestu leyti opnar, þægilegar í notkun fyrir starfsfólk og þannig að auðvelt sé að þrífa þær. Innréttingar þurfa að vera sterkar og þola mikla notkun. Innréttingar skulu vera úr ryðfríu stáli eða sambærilegu efni. Í eldhúsi skal að minnsta kosti skal vera eitt hækkanlegt vinnuborð og eitt vinnuborð á hjólum. Það skal vera lager fyrir kælivörur og þurrvörur. Það skal vera sér aðstaða fyrir starfsfólk eldhúss, þ.m.t. snyrting, búningsaðstaða, kaffikrókur og læst munahólf starfsmanna. Það skal vera loftræst sérrými eða skápur með vaski fyrir ræstingu eldhús.

Stærð eldhúss fer eftir fjölda barna og skal útfært í samráð við leigutaka. Viðmiðunartölur fyrir stærð eldhúss og tengdrar aðstöðu er 45 m² miðað við 80 börn og um 55 m² fyrir 140 börn.

2.3.2 Vörumóttaka

Tryggja þarf góða aðkomu fyrir móttöku á vörum, sérstaklega fyrir eldhús. Æskilegt er að vörumóttaka sé í tengslum við eldhús.

2.4 Önnur rými

2.4.1 Ræsting

Það skulu vera ræstirými í húsnæði sem hægt er að loka og læsa til að tryggja öryggi barna. Ræstirými er fyrir allan þann búnað sem þarf til fyrir ræstingu. Ræstirými þarf að uppfylla skilyrði samkv. 6.12.5. gr í núgildandi byggingarreglugerð. Fjöldi og stærð ræstirýma er háð stærð húsnæðis og starfsemi. Hafa skal samráð við leigutaka.

2.4.2 Þvottaherbergi m. língeymslu eða skápum f. þvott

Það skal vera þvottaherbergi með tengingu fyrir þvottavél og þurrkara (með barka), ásamt bekkjum og hillum. Tryggja skal fullnægjandi loftræstingu. Hillur eða skápar fyrir lín skulu vera til staðar.

2.4.3 Tæknirými

Það skulu vera aflokuð tæknirými fyrir tölvur, síma, loftræstingu, fráveitu, vatnsveitu, hitaveitu, rafmagn, vatnsúðarakerfi,brunavarnarkerfi og annan búnað.

2.4.4 Hjóla- og vagnageymsla

Hjólastæði skulu vera á lóðinni. Hluti þeirra skal vera yfirbyggður. Einnig skal vera aðstaða til að geyma barnavagna, að hluta yfirbyggð. Huga þarf að aðgangsstýringu á geymslunni.

2.4.5 Sorp

Það skal vera sorpgeymsla með aðstöðu til flokkunnar. Staðsetja sem næst inngangi eldhúsi og vörumóttöku. Tryggja þarf gott aðgengi fyrir starfsmenn sorplosunarfyrirtækja.

2.4.6 Útigeymslur

Koma skal fyrir útigeymslum fyrir m.a. leikföng og annað sem notað er fyrir útiveru barna. Útfæra skal útigeymslu sem hluta af leiksvæði barna svo að nýta megi hana í leik. Hafa skal fullt samráð við leigutaka við útfærslu og hönnun útigeymslu.

2.4.7 Útileiksvæði

Gerð er krafa um útileiksvæði sem hentar leikskólastarfsemi á sér lóð sem hefur beint aðgengi frá húsnæði sem boðið er.

Gæta þarf að hagsmunum notendanna sem eru leikskólabörn. Börnin verja löngum tíma í leikskólanum sem telst til að vera þeirra vinnustaður.

Við hönnun og útfærslu skal tryggja að útileiksvæðið beri þann fjölda barna sem áætlaður er á lóðina.

Útileiksvæðið skal vera öruggt fyrir alla notendur og standast lögbundna staðla. Leiksvæðið skal vera fjölbreytt í uppbyggingu og uppfylla kröfur um aðgengi fyrir alla. Svæðið skal stuðla að og efla félagstengsl, hreyfiþroska og frjálsan leik, hámarka upplifun og örva skynfæri og skynjun notandans.

Tryggja þarf flæði útileiksvæðis og að uppbygging þess sé krefjandi og ýti undir lausnaleit. Leiksvæði á ekki að byggjast upp í kring um leiktæki heldur leiktæki að falla inn í hönnun svæðisins sem samanstendur að fjölbreyttum yfirborðsefnum, háum og lágum gróðri sem er bæði skjólmyndandi og skipulagður í leik barna, ójöfnur í yfirborði og að allar árstíðir séu fangaðar í leik á lóðinni. Leiksvæðið þarf að falli vel að umhverfinu til þess að heildar hönnun leiksvæðisins skapi ekki áreiti á notendur þess. Tryggja þarf að aðgengi og aðkoma svæðisins sé góð og að notendur geti nýtt sér leiksvæðið allan ársins hring. Því þarf að hugsa til snjóbræðsluleiða, lýsingu, stígagerð og aðkomu leiksvæðisins.

Tryggja skal góða lýsing lóðarinnar, en það er veigamikill þáttur til að auka öryggistilfinningu þeirra sem að nýta sér lóðina eftir að dimmt er.

Ef við á getur hluti af útileiksvæði verið í þakgarði. Þakgarður gagnast vel til útiveru barna ef þeir eru þannig hannaðar að þeir haldi vel utan um börnin og vel sé hugað að afvötnun þeirra. Útisvalir þurfa trausta öryggisgirðingu í yfirhæð miðað við staðlað handrið.

3.0 Húsrýmisáætlun

Í eftirfarandi húsrýmisáætlun er talin upp listi af þeim rýmum sem skulu vera í leiguhúsnæði fyrir starfsemi leikskóla. Ekki eru gefnar upp stærðir og fjöldi einstakra rýma, þar sem stærð og fjöldi rýma fer eftir stærð húsnæðis sem fæst og fjölda barna sem getur sótt leikskólann.

Rými leikskólans (börn) – Kafli 2.1:

* Aðal vinnusvæði barna (heimasvæði, hreyfisalur, listasmiðja)
* Snyrtingar
* Stuðningur/Sérkennsla
* Fataherbergi.
* Þurrkherbergi.
* Matstofa/salur.

Rými leikskólans (starfsfólk) – Kafli 2.2:

* Kaffistofa starfsmanna.
* Fatahengi starfsfólks og búningsaðstaða
* Snyrtingar starfsfólks
* Fundarherbergi.
* Viðtalsherbergi/vinnuherbergi.
* Vinnurými/Undirbúningsherbergi starfsmanna.
* Gagnasmiðja og skjalageymsla.
* Skrifstofa stjórnenda

Eldhús – Kafli 2.3:

* Eldhús, matvælageymsla og aðstaða fyrir starfsfólk eldhúss.
* Vinnurými.
* E.t.v. kæliklefi og frystiklefi.
* Þurrvörulager.
* Vörumóttaka.

Önnur rými – Kafli 2.5:

* Ræsting
* Þvottaherbergi m.língeymslu eða skápum fyrir þvott.
* Tæknirými.
* Hjóla-og vagnageymsla.
* Sorp.
* Útigeymslur.
* Útileiksvæði barna.

# 6.0 Fylgiskjal 2 – Töflur vegna hljóðkrafa

Tafla 1: Hljóðkröfur ÍST 45:2016 til leikskóladeilda og annara rýma þar sem kennsla fer fram og útisvæða til leiks barna

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Hönnunarþáttur** | **Krafa** | **Flokkur skv. ÍST 45:2016** |
| Ómtími | T ≤ 0.4 s | B |
| Hljóðeinangrun innveggja | Skilfletir án hurðasambands:  Rw ≥ 48 dB  Skilfletir með hurðasambandi:  Samsett krafa Rw ≥ 35 dB  Veggir: Rw ≥ 48 dB  Hurðir: Rw ≥ 35 dB | C |
| Högghljóðeinangrun | Milli kennslurýma og milli kennslu- og starfsmannarýma/sameiginlegra svæða:  L´n,w≤ 63 dB  Í kennslurýmum frá göngum:  L´n,w≤ 58 dB | C |
| Hljóðstig innandyra frá umferð | Lp,Aeq,24h≤ 30 dB | C |
| Hljóðstig innandyra frá tæknibúnaði | Lp,Aeq,T ≤ 30 dB  Lp,Amax ≤ 32 dB  Lp,Ceq,T ≤ 50 dB | C |
| Hljóðstig innandyra frá öðrum hljóðgjöfum utanhúss að degi til (07-19) | Lp,Aeq,T ≤ 30 dB | C |
| Hljóðstig á lóð frá tæknibúnaði að degi til (07-19) | Lp,Aeq,T ≤ 45 dB | B |
| Hljóðstig á útisvæði frá umferð ökutækja | Lp,Aeq,24h ≤ 55 dB | C |



Tafla 3: Hljóðkröfur ÍST 45:2016 til starfsmannarýma (skrifstofur, kennarastofur og kaffistofur)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Hönnunarþáttur** | **Krafa** | **Flokkur skv. ÍST 45:2016** |
| Ómtími | T ≤ 0.5 s | A |
| Hljóðeinangrun innveggja | Skilfletir án hurðasambands:  Samsett krafa Rw ≥ 44 dB  Skilfletir með hurðasambandi:  Rw ≥ 35 dB  Veggir: Rw ≥ 44 dB  Hurðir: Rw ≥ 35 dB | B |
| Högghljóðeinangrun | Milli starfsmannarýma og milli starfsmannarýma- og kennslurýma/sameiginlegra svæða:  L´n,w≤ 63 d  B  Í starfsmannarýmum frá göngum:  L´n,w≤ 58 dB | C |
| Hljóðstig innandyra frá umferð | Lp,Aeq,24h≤ 30 dB | B |
| Hljóðstig innandyra frá tæknibúnaði | Lp,Aeq,T ≤ 30 dB  Lp,Amax ≤ 32 dB  Lp,Ceq,T ≤ 50 dB | B |
| Hljóðstig innandyra frá öðrum hljóðgjöfum utanhúss að degi til (07-19) | Lp,Aeq,T ≤ 30 dB | B |
| Hljóðstig utandyra frá tæknibúnaði að degi til (07-19) | Lp,Aeq,T ≤ 45 dB | B |
| Hljóðstig utandyra frá umferð ökutækja | Lp,Aeq,24h ≤ 55 dB | C |





# 7.0 Fylgiskjal 3 – Staðsetning húsnæðis

Staðsetning leiguhúsnæðis skal vera innan svæða 1 til 3 og 5 samanber kort að neðan:

Map

Description automatically generated