

Fylgiskjöl

Fylgiskjal 2: Kynning fyrir umhverfis- og skipulagsráði

Nýju Reykjavíkurbúsin

2014 10 01 - Aðkoma Félagsbústaða og Velferðarsviðs



FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.
Þjónustufyrirtæki á húsnæðismarkaði

Inngangur



Stefnumótun

vinnuhóps um húsnæðisstefnu

Reykjavíkurborgar 2020

Aðkoma Félagsbústaða

- ✓ Félagsbústaðir voru á síðasta ári þátttakandi í vinnuhóp um framkvæmd húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar
- ✓ Sérstaklega leitað leiða til að auka framboð á leiguhúsnæði í Reykjavík
- ✓ FB er stærsta íbúðaleigu félag landsins með ríflega 2200 íbúðir í útleigu
- ✓ Það samvarar tæplega 5% af öllum íbúðum í Reykjavík
- ✓ Hvað leggið þið til?

Búsetuform

F	Fólk sem á rétt á sérstökum húsaleigubótum	E	Eldra fólk
N	Stúdentar og annað námsfólk	V	Annað efnaminni fólk
Ö	Öryrkjar og fatlaðir	X	Aðrir

Íbúðahús í eigu Félagsbústaða

F	F	F
F	F	F
F	F	F

Íbúðir fyrir eldra fólk

E	E	E
E	E	E
E	E	E

Íbúðahús leigu-félags námsmanna

S	S	S
S	S	S
S	S	S

Stakar íbúðir í blokk

F	X	X
X	X	X
X	F	X

Sambýli öryrkja og fatlaðra

Ö	Ö	Ö
Ö	Ö	Ö
Ö	Ö	Ö

Efnaminni leigir á víð og dreif um borgina

A	X	A
X	X	A
A	X	X

Reynsla Félagsbústaða og VEL

- ✓ Heil hús -> Hagstæður rekstur en félagslegur stimpill
- ✓ Stakar íbúðir -> Félagsleg blöndun en óhagstæðari rekstur

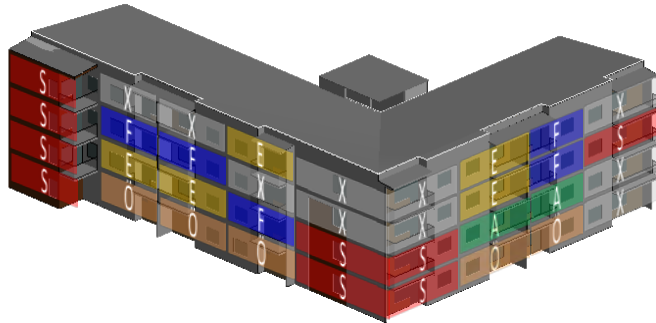
Önnur leigufélög og einstaklingar

- ✓ Eldra fólk býr í fjölbýlishúsum
- ✓ Námsmenn búa í fjölbýlishúsum
- ✓ Öryrkjar búa í fjölbýlishúsum
- ✓ Venjulegt fólk leigir á víð og dreif oft í fjölbýlishúsum

Nýju Reykjavíkurbúðin – Blönduð íbúðahús

Blandað íbúðahús í eigu Félagsbústaða

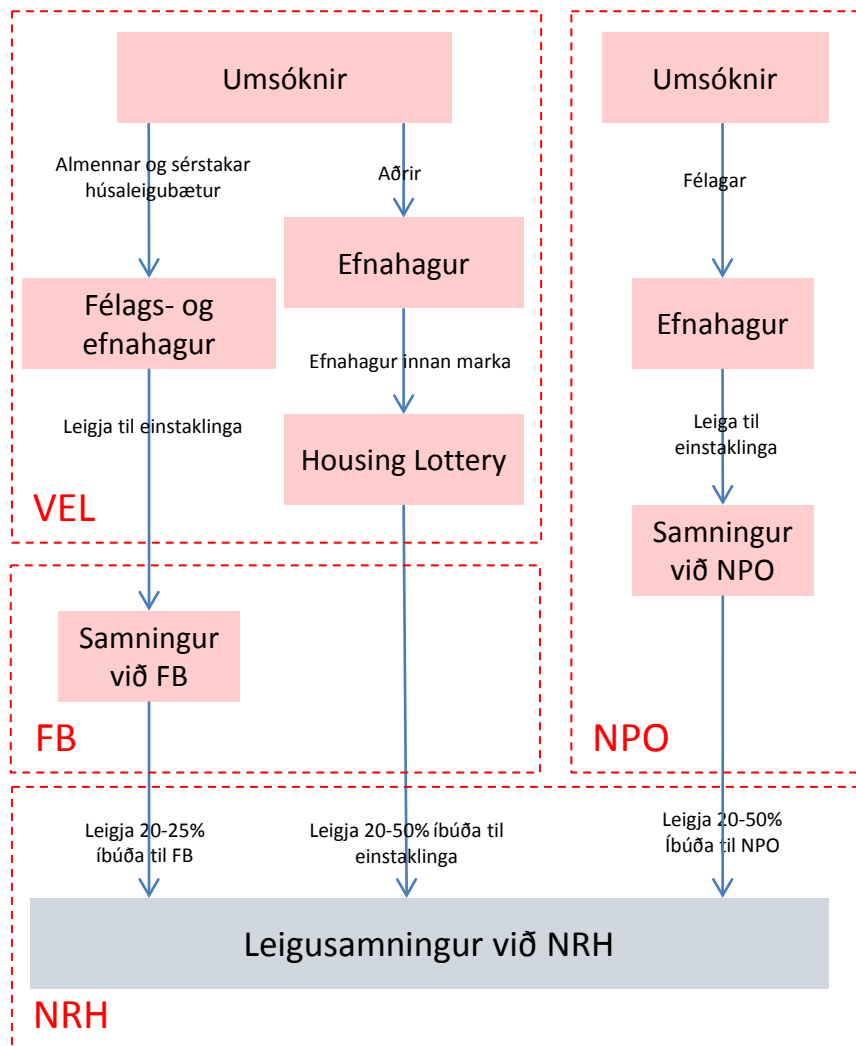
S	X	X	E	X	E	F	X
S	F	F	X	X	E	F	S
S	E	E	F	S	A	A	X
S	Ö	Ö	Ö	S	Ö	Ö	X



Nálgun FB og VEL

- ✓ Blönduð íbúðarhús
- ✓ Eignarhald í einu félagi
- ✓ Byggð á þéttingarreitum á víð og dreif um borgina
- ✓ Hagkvæmni gætt í hönnun
- ✓ Allar íbúðir verði leiguíbúðir

Úthlutun íbúða í Nýju Reykjavíkurbúsunum (NRH)



Blöndun íbúa

- ✓ Allir leigjendur verði innan skilgreindra tekju og eignamarka
- ✓ 20 - 25% íbúða verði leigður til Félagsbústaða sem framleigir til einstaklinga
- ✓ 20 - 50 % íbúða verði leigður til einstaklinga sem eru innan skilgreindra tekju og eignamarka en eiga ekki rétt á sérstökum húsaleigubótum.
- ✓ 20 - 50 % íbúða verði leigður til félagasamtaka sem framleigja (NPO)

Nýju Reykjavíkurhúsin - Leiðarljós

Nýju Reykjavíkurhúsin: stofnun samstarfsvettvangs, leiðarljós og umgjörð

Borgarráð samþykkir að stofnaður verði formlegur samstarfsvettvangur um þróun og hönnun verkefnisins Reykjavíkurhúsa, byggingu leigu- og búseturéttaríbúða fyrir Reykvíklinga sem hafa síður færi á að leggja eigið fé í húsnæði. Fulltrúar borgarinnar verði tilefndir af umhverfis- og skipulagssviði, skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar, auk framkvæmdastjóra Félagsbústaða sem leiði verkefnið.

Leiðarljós Nýju Reykjavíkurhúsanna

Nýju Reykjavíkurhúsin eru lykilkáttur í stefnu Reykjavíkuborgar um að auka fjölbreytni á húsnæðismarkaði í Reykjavík.

Nýju Reykjavíkurhúsin eru hagkvæm íbúðarhús sem fyrirhugað er að byggja á þéttingarreitum borgarinnar á næstu árum. Um er að ræða leiguíbúðir fyrir einstaklinga og fjölskyldur, og fyrir félagsamtök til framlægu.

Í hverju húsi verður lögð áhersla á fjölbreytni einstaklinga og fjölskyldugerða á ólíkum lífskeiðum með ólíkan bakgrunn. Leitast verður við að fara nýjar og skapandi leiðir í hönnun og útfærslu húsa með það að leiðarljósi að auka vishæfi þeirra en einnig er markmið að efla félagsauð íbúanna. Það verður gert m.a. með að skoða möguleika á sameignarrýmum, borgaríbúskap, samnýtingu samgöngutækja, samvinnu um minniháttar viðhald og rekstur.

Íbúar nýju Reykjavíkurhúsanna munu sitja í stjórn húsfélags þeirra og munu því koma beint að stjórnun þeirra og þróun á hugmyndafræðinni sem liggur að baki hverju húsi.

Innan nýju Reykjavíkurhúsanna verður gjarnan rekin þjónusta og atvinnustarfsemi sem bæði getur þjónað íbúum hússins og í einhverjum tilvikum verið vinnustaður þeirra.

Að hverju Reykjavíkurhúsi verður aðeins einn eigandi sem gagnavart leigutaka ber ábyrgð á öllum rekstri s.s. viðhaldi, íbúaskiptum, kaupum á orku, innheimtu leigu o.þ.h. Eigandi verður félag sem hefur sjálfbærán rekstur fremur en hagnað að leiðarljósi.

Félagsbústaðir hf munu koma að þróun og uppbyggingu á nýju Reykjavíkurhúsunum og um 20-25% íbúða í hverju húsi verða félagslegar leiguíbúðir á þeirra vegum. Félagsbústaðir mun verða eigandi að sumum húsunum en leitað verður samvinnu um eignarhald og rekstur annarra húsa við óskyld félög sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni.

Reykjavíkurhúsin verða á svæðum sem liggja vel við almenningsamgöngum en gert verður ráð fyrir fáum einkabílastaðum. Komið verði fyrir yfirbyggingum hjólaskýlum og athugaðir möguleikar á því að sameiginlegir rafbílur fylgi húsunum. Vandað verði til lóðarhönnunar og útsvæða húsa.

Í verkefninu verði meðal annars horft til niðurstaðna hönnunarverkefnisins Hæg breytileg átt. Stefnt skal að því að endanleg útfærsla Reykjavíkurhúsanna muni byggja á niðurstöðum opinna hönnunarsamkeppni.

Skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar, fjármálaskrifstofa, borgarlögmannsembættið mun ásamt framkvæmdastjóra Félagsbústaða vinna tillögur að fjárhagslegum forsendum og frekari umgjörð verkefnanna. Grunnforsenda erað útfærslan standist viðmið ESA um félagslegt hlutverk hins opinbera á húsnæðismarkaði.

Leiðarljós

- ✓ Hagkvæmni
- ✓ Blöndun
- ✓ Íbúalýðræði
- ✓ Eignarhald
- ✓ Staðsetningar
- ✓ Hönnun
- ✓ Lögmæti
- ✓ **Búsetuöryggi**

Samstarfsvettvangur

- ✓ Félagsbústaðir
- ✓ Umhverfis- og skipulagssvið
- ✓ Skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar
- ✓ Velferðarsvið
- ✓ Borgarlögmaður
- ✓ Fjármálaskrifstofa

Erindisbréf Borgarstjóra – Verkefnisáætlun starfshóps

			2014											
			Sept		Okt						Nóv			
	Dagur mánaðar		16	24	1	8	15	22	29	5	12	19	26	?
	Mæting		allir	allir	ábyrgð	ábyrgð	allir	ábyrgð	ábyrgð	ábyrgð	allir	ábyrgð	allir	kynning
	Ábyrgð/Vika		38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
	Fundur með Borgarstjóra			1		1				1		1		1
	Stöðufundur í NRH hóp		1	1				1				1		1
1. Áfangi														
1a	Stofna nýtt félag	ES;AFI;AW		1	1			1						
1b	Útfæra m.t.t. til ESA og blöndunar	AFI;ES;EAP			1			1						
1c	Samstarf við félagasamtök	AFI;HJ;EAP							1	1				
1d1	Hagkvæmni í hönnun, rekstri	AFI;ÓÖ			1	1				1	1	1		
1d2	Hagkvæmni í fjármögnun	AFI;ÁW;HJ			1									
1d3	Útfærsla á samrýmum í Vesturbugt	AFI;ÓÖ;EAP				1			1	1		1		
1e	Skilgreina aðkomu Félagsbústaða	AFI;ES		1	1			1						
1f	Atvinnurekendur og bílastæðasjóður	HJ;AFI							1	1	1	1		
1g	Þróun á leiðarljósi Reykjavíkurhúsa	Allir		1				1				1		1
2. Áfangi														
2a	Staðsetning og frumhönnun	ÓÖ;AFI;HJ									1	1		
2b	Fjármögnun útfærsla	ÁW;AFI												
2c	Leikskóli	AFI			1									
2d	Húsfélög í Vesturbugt	AFI							1	1				
2e	Samgöngur	AFI;ÓÖ												
2f	Kynningarefni	Allir;												

Nýju Reykjavíkurbúsin

2014 10 01 Útfærsla í Vesturbugt



FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.
Þjónustufyrirtæki á húsnæðismarkaði

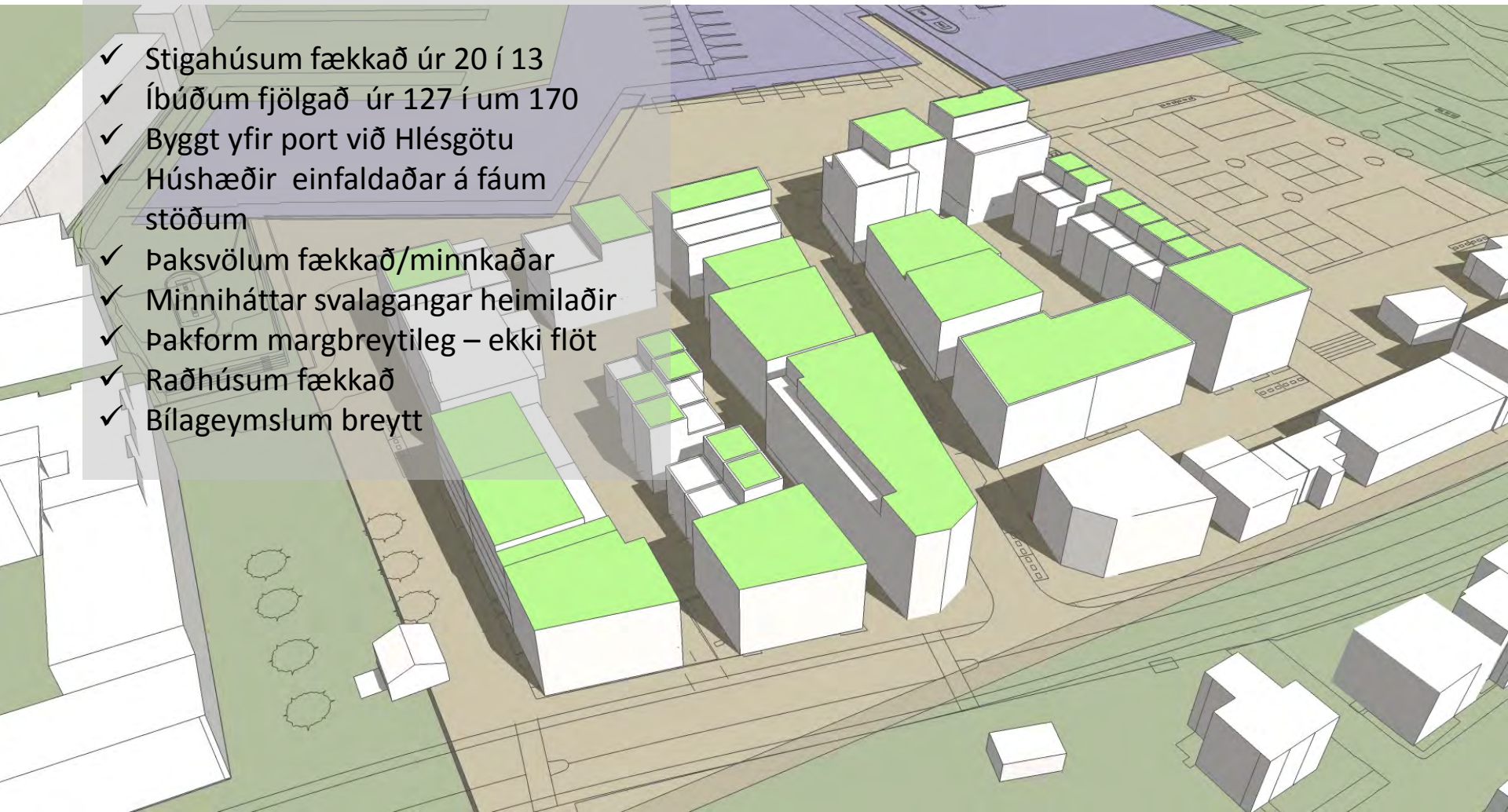
Gildandi deiliskipulag



Hugmyndir að útfærslum

Helstu breytingar:

- ✓ Stigahúsum fækkað úr 20 í 13
- ✓ Íbúðum fjölgað úr 127 í um 170
- ✓ Byggt yfir port við Hlésgötu
- ✓ Húshæðir einfaldaðar á fáum stöðum
- ✓ Þaksvölum fækkað/minnkaðar
- ✓ Minniháttar svalagangar heimilaðir
- ✓ Þakform margbreytileg – ekki flöt
- ✓ Raðhúsum fækkað
- ✓ Bílageymslum breytt



Gildandi deiliskipulag







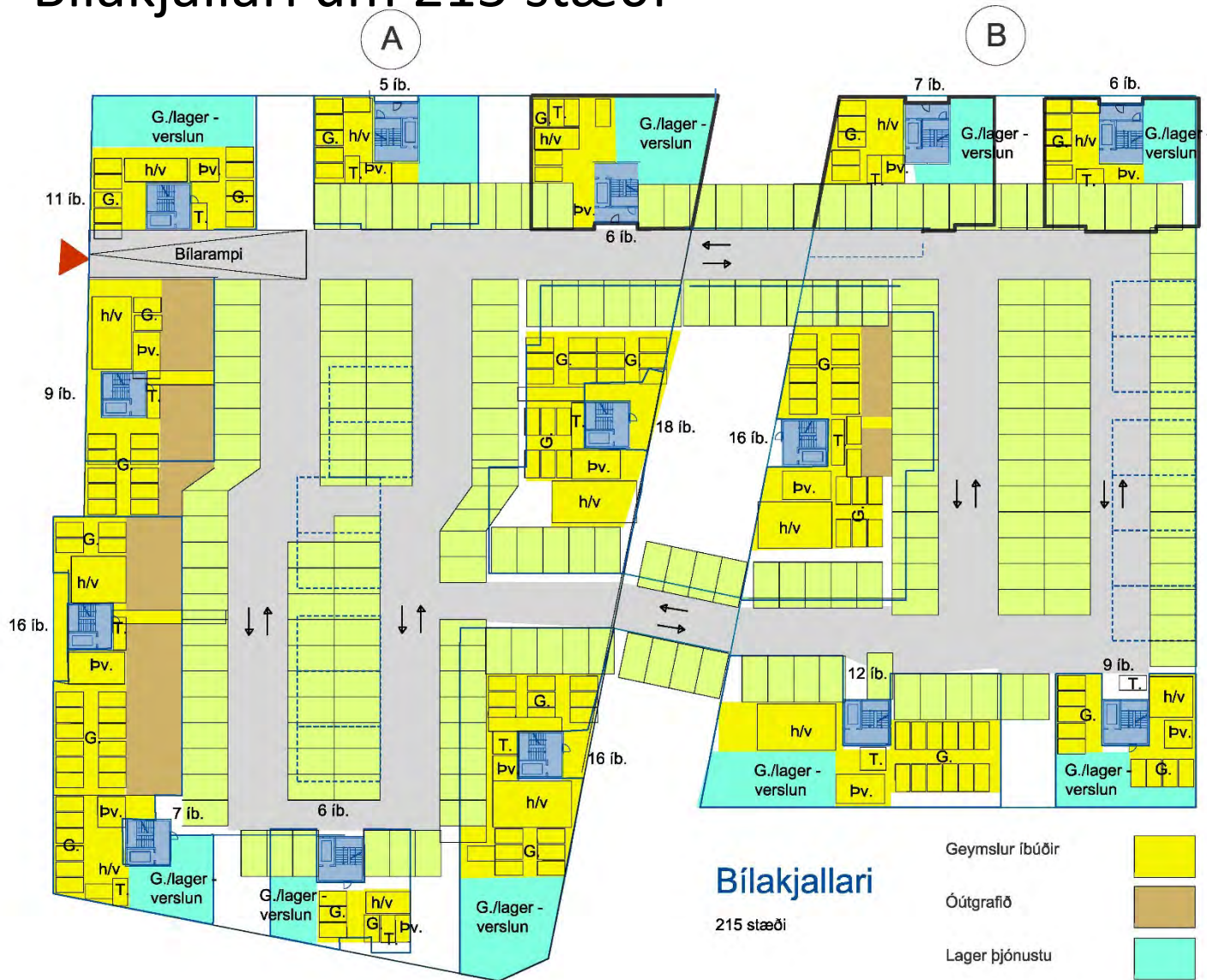






5 HÆÐ

Bílakjallari um 215 stæði



Bílakjallari

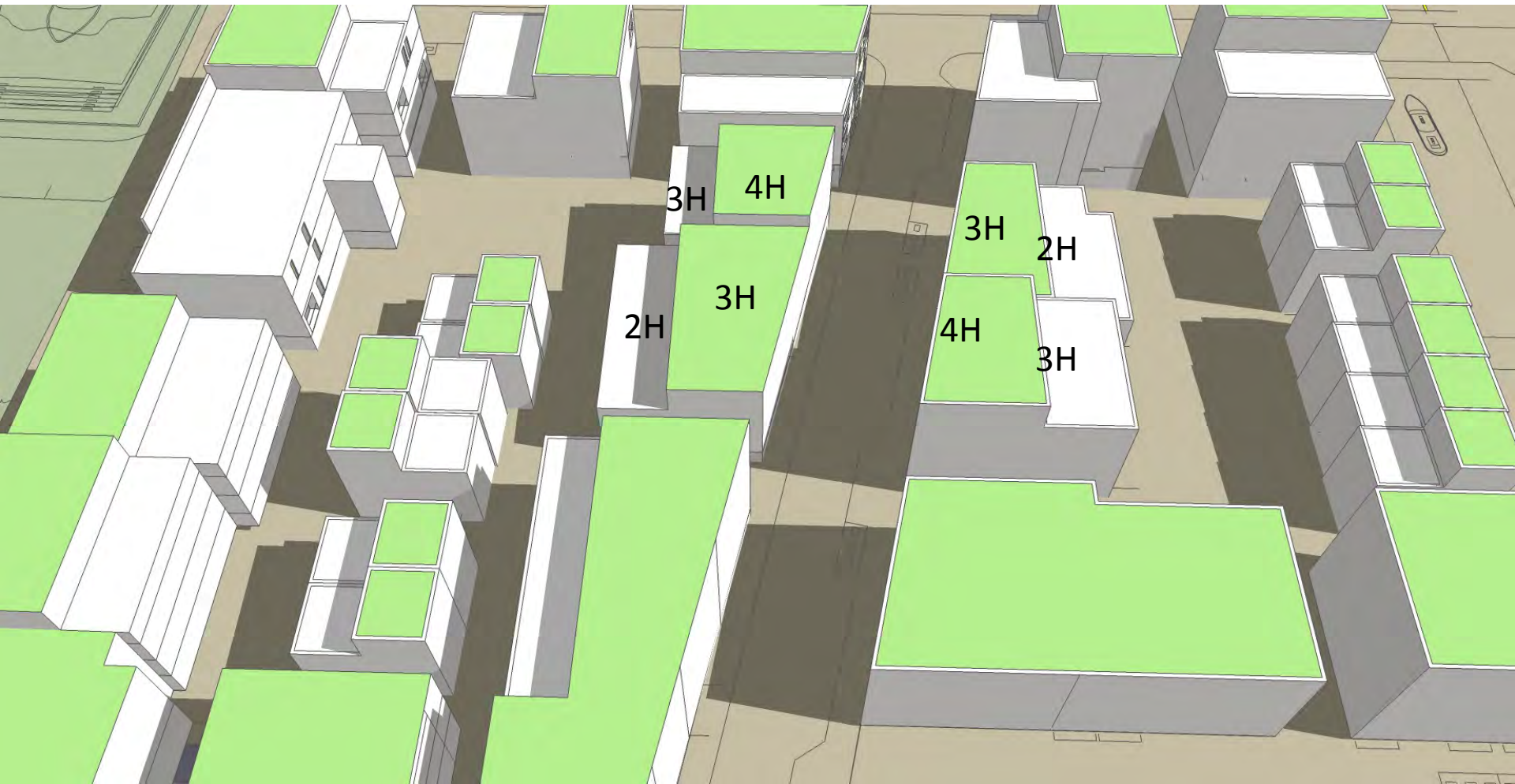
215 stæði

Geymslur íbúðir

Óútgrafið

Lager þjónusta

Gildandi skipulag



Skuggavarp 21 júní kl 10

Hugmyndir að útfærslum



Skuggavarp 21 júní kl 10















Nýju Reykjavíkurbúsin

2014 10 01 Blöndun í Vesturbugt



FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.
Þjónustufyrirtæki á húsnæðismarkaði

Ráðstöfun

FB

Námsfólk

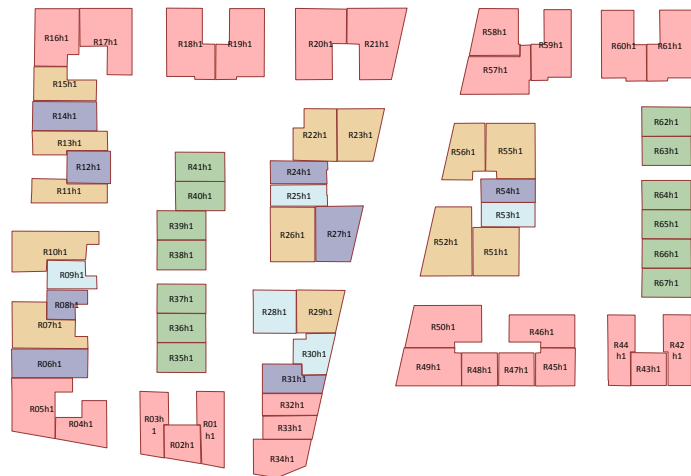
Bland

Útsýni

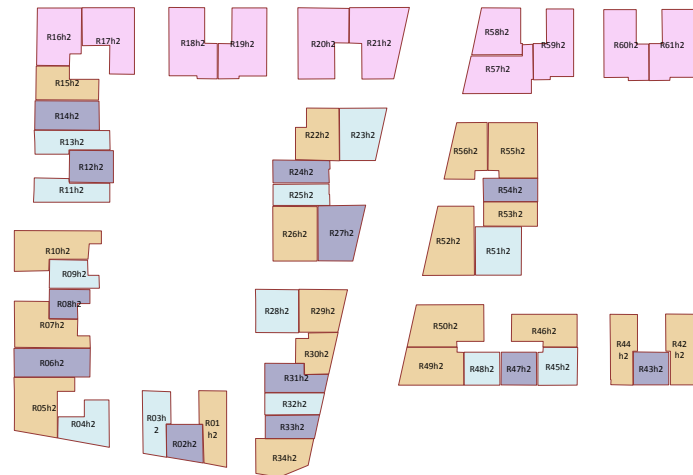
Búseturéttur

Atvinna

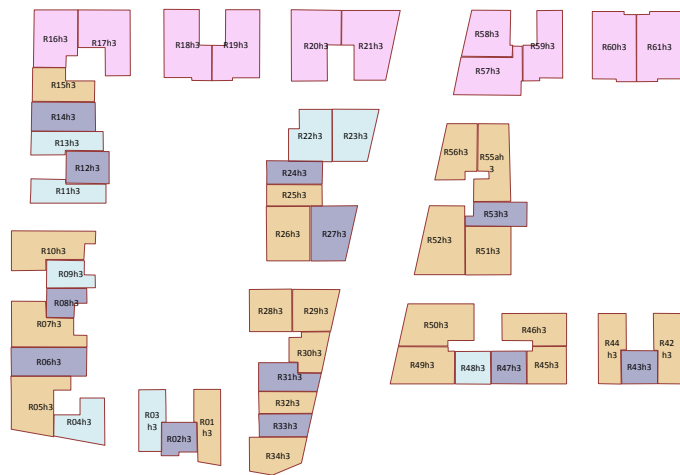
Leikskóli



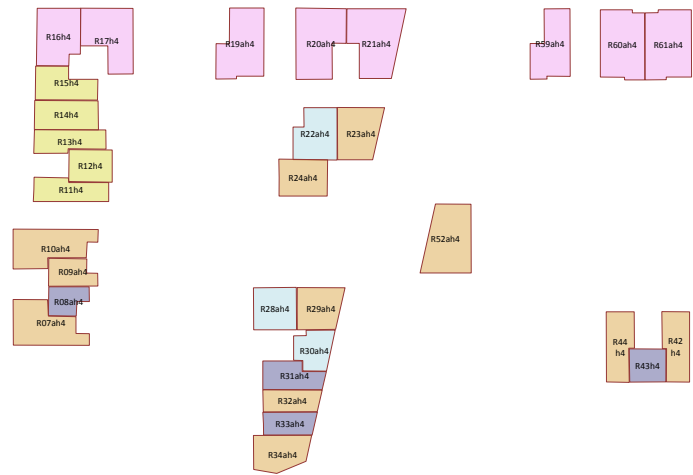
1. hæð



2. hæð



3. hæð



4. hæð

Ráðstöfun rýma

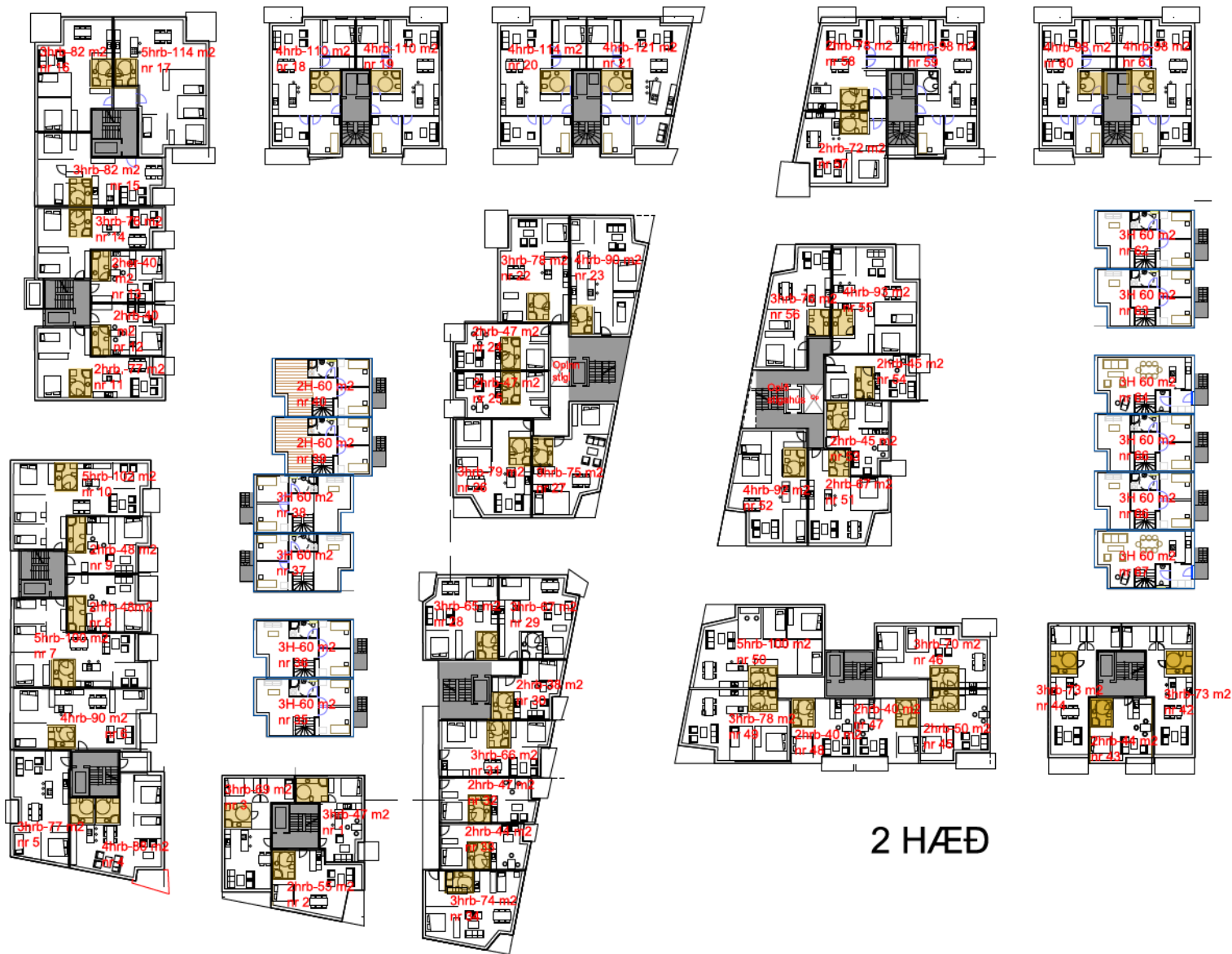
Ráðstöfun	Birt Flatarmál m ²						
	fjRými	RýmiBr	GeymBr	Samtals	Meðal	fjÍbúa	fjStæði
Íbúð	159	11.088	1.250	12.338	78	365	62
Bland	65	4.653	465	5.118	79	186	16
FB	36	1.964	196	2.160	60	59	9
Útsýni	30	2.830	425	3.255	108	71	30
Námsfólk	28	1.641	164	1.805	64	49	7
Raðhús	13	1.830	183	2.013	155	46	13
Búseturéttur	13	1.830	183	2.013	155	46	13
Atvinna	28	2.172	1.086	3.258	116	0	28
Bílastæðahús	1	6.200	0	6.200	6.200	0	90
Leikskóli	5	412	82	494	99	0	10
Alls	206	21.702	2.602	24.303	118	411	203

Helstu tölur

- ✓ Íbúðum hefur fjölgað nokkuð frá samþykktu skipulagi. Alls eru 159 íbúðir og 13 raðhús í útfærslunni.
- ✓ Gert er ráð fyrir að FB leigi um 36 af 159 íbúðum (útsýnisíbúðir taldar með) eða um 23% íbúða á reitnum.
- ✓ Meðalstærð íbúað FB er áætlað um 60 m² (birt flatarmál með geymslu).
- ✓ Meðalstærð íbúða fyrir „bland“ hlutann er um 80 m² (birt flatarmál með geymslu).
- ✓ Áætlað er að ríflega 400 manns búi á reitunum, þar af tæplega 60 manns í íbúðum FB eða um 15% íbúa
- ✓ Gert er ráð fyrir 204 stæða bílageymslu á reitnum. Þar af er áætlað að íbúar húsanna og atvinnustarfsemi í þeim nýti um 100 stæði. Restin verði nýtt af leikskóla og bílastæðasjóði.

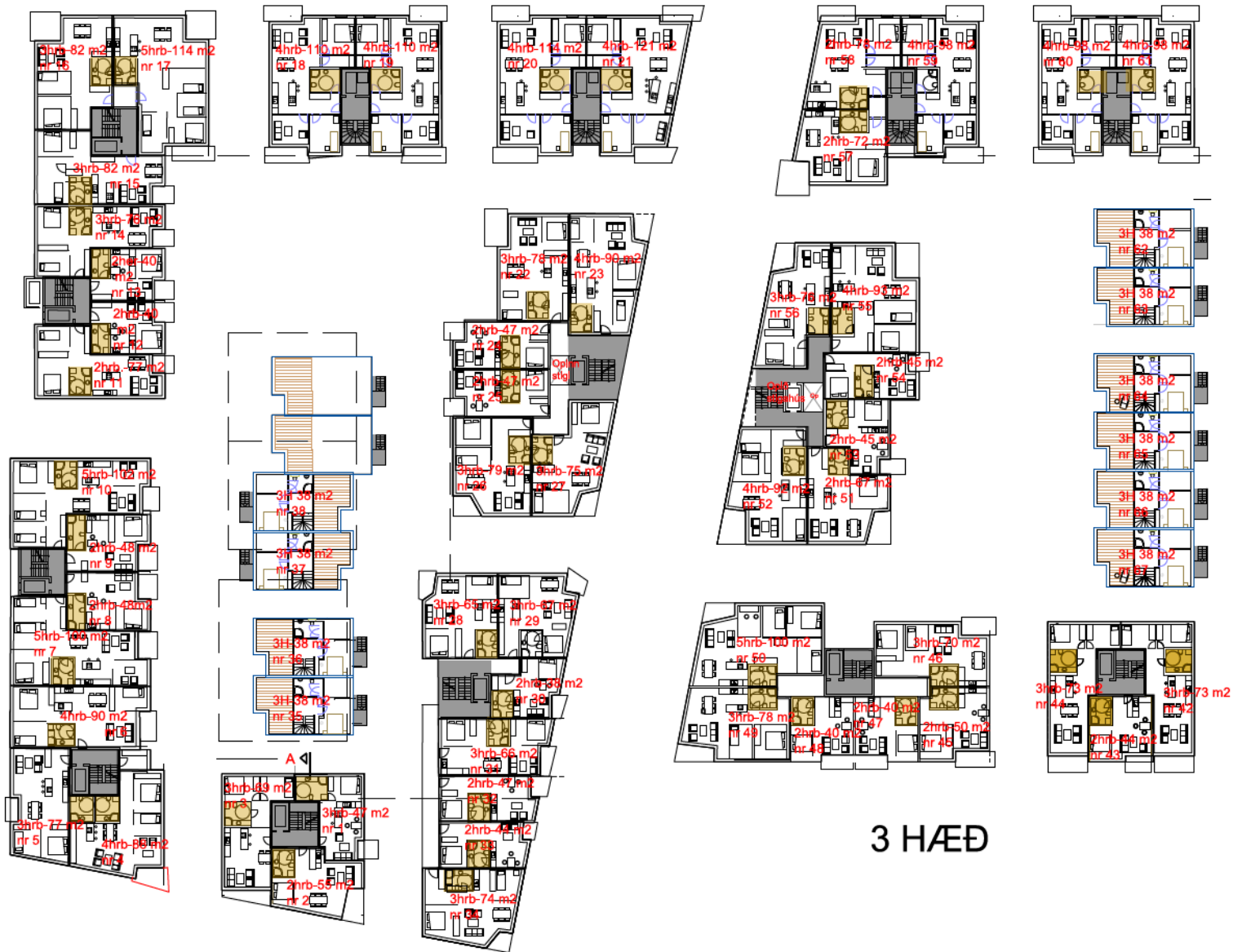
Fylgiskjal 3: Grunnmyndir og þrívíddarlíkön

Grunnmynd - 2. hæð



2 HÆÐ

Grunnmynd - 3. hæð



3 HÆÐ

Grunnmynd - 4. hæð



Grunnmynd - 5. hæð



5 HÆÐ

Stórt hús



Götumynd Mýragata og Hlésgata



Horft upp eftir Hlésgötu



Félagsheimili og gróðurhús á þaki



Vesturbugt horft í átt að hafi



Vesturbugt horft í vesturátt



Fylgiskjal 4: Byggingar og hönnunarlýsing

VESTURBUGT

Byggingar- og hönnunarlýsing
29. nóvember 2014



VESTURBUGT
Yfirlitsmynd – horft til norðurs

Yfirlit

0. Inngangur	3
1. Jarðvinna	4
2. Sökklar og grunnplata.....	4
3. Íbúðarhús.....	4
3.1 Veggir.....	4
3.2 Plötur	5
3.3 Þak	6
3.4 Hurðir og gluggar.....	6
3.5 Aðkoma og svalir	7
3.6 Kerfi	7
3.7 Frágangur innanhúss	8
4. Leikskóli	9
4.1 Almennt	9
5. Félagsheimili - Sameiginlegur þakgarður	9
5.1 Almennt	9
6. Bílageymsla.....	9
6.1 Almennt	9
6.2 Burðarveggir og gólf	10
6.3 Raflögn.....	10
6.4 Öryggiskerfi.....	10
6.5 Mengunarvarnir.....	11
6.6 Vatnsúðakerfi	11
6.7 Loftræsikerfi	11
7. Frágangur lóðar og sameignar.....	11
7.1 Hjóla- og vagnageymslur	11
7.2 Bílastæði og aðkoma	11
7.3 Hellulögn.....	11
7.4 Græn svæði	11
7.5 Snjóbræðslukerfi	11

0. INNGANGUR

Markmið þessarar lýsingar er að skilgreina í grófum dráttum áform um uppbyggingu á Reykjavíkurbúsum í Vesturbugt í Gömlu höfninni í Reykjavík skv. deiliskipulagi sem samþykkt var 2013. Byggja á upp blandaða byggð þjónustu og íbúða. Íbúðir eru aðallega ætlaðar til langtímaleigu, en einnig er gert ráð fyrir hefðbundnum eignaríbúðum, rýmum fyrir þjónustustarfsemi og leikskóla á svæðinu. Byggingar eru 3ja-5 hæða, nokkuð ólíkar að uppbyggingu, en þó með samræmdu heildaryfirbragði. Heildarfjöldi íbúða er um 170, en þjónusta er á jarðhæðum í hluta húsa. Í kjallara eru bílageymslur en áætlanir eru um að rekstur þeirra verði í höndum bílastæðasjóðs.

Byggingarlýsing þessi verður útfærð og þróuð frekar eftir því sem fram vindur í hönnun og undibúningi, en henni er ætlað að vera grunnur kostnaðarmats. Lýsingin er enn sem komið er blanda af „verklýsingu“ og hugleiðingum um hugsanlegar lausnir.

Gert er ráð fyrir að samþykktar verði minniháttar breytingar á deiliskipulagi til að uppbygging gangi eftir. Byggingarmassi ofanjarðar er óbreyttur, en farið er fram á aukið svigrúm hvað varðar aðgengi íbúða, fjölbreytileika þakforma, fjölda íbúða og kótasetningu húsa.



Mýrargata-Hlésgata

1. JARÐVINNA

Í þessari áætlun er reiknað með að hús séu byggð ofaná bílageymslur, sem verða kostnaðarreiknaðar sérstaklega. Fjalla þarf um kostnaðarskiptingu vegna þess að bílageymslur eru um leið undirstöður annarra bygginga. Lýsing bílageymslu er síðar í þessari greinargerð.

2. SÖKKLAR OG GRUNNPLATA

Sökklar eru undir öllum burðarveggjum hússins, byggðir á burðarveggjum og súlum bílageymslu, hæð sökkla er 1,2 m. Lagnir íbúðahúsa eru hengdar upp undir plötur. Einangrun botnplötu er 75 mm plast, 16-18 kg/m³. Einangrað er undir alla botnplötuna og niður á sökkulveggi. Botnplata er steipt og vélslípuð.

3. ÍBÚÐARHÚS

3.1 Veggir

3.1.0 Útveggir

Útveggir verða í meginatriðum steinsteyptir, kaldir eða heitir, samkvæmt nánari skilgreiningu.

3.1.1 Steyptur útveggur heitur

Utanhússklæðning – Litað stál, innbrenndur litur. Hugsanlegt að hluti verði klæddir öðru efni, s.s. timbri.

Einangrun og grind – Steinull og álupphengikerfi, þykkt einangrunar 125 mm

Ofnalagnir - Utanálíggjandi og aðgengilegar

Raflagnir - Ísteyptar og dósir

Frágangur á veggflötum – Filtering, þunnmúr 2-3 mm

Áætluð heildarþykkt veggjar – 350 mm

Steyptur útveggur heitur

Steyptur veggur 200 mm

Álundirkerfi fyrir klæðningu á steiptan vegg ásamt einangrun 125 mm + 25 mm loftbil

Útveggjaklæðning á vegg

Grófhúðun að innan

Þykkt veggjar fer eftir einangrunarkröfu byggingarreglugerðar einnig þarf að reikna með loftunarbili undir klæðningu.

3.1.2 Steyptur útveggur kaldur

Yfirborð - Steinaður eða sjónsteypa

Veggþykkt – 200 mm steypa

Einangrun - plast eða steinull

Frágangur að innan - Rappað og múrað 25 mm

Raflagnir eru inni í steinsteypu/einangrun

Ofnalagnir - Utanálíggjandi og aðgengilegar

Heildarþykkt veggja – um 350 mm

Steyptur útveggur kaldur

Steyptur veggur 200 mm

Steining á múrhúðun, ólitaður múr

Einangrun

Grófhúðaðir veggir og loft sprautað

Málaðir veggir og loft, semplast + 4 umf. plastmál.

3.1.3 Veggir innan við svalaganga

Ekki er gert ráð fyrir umfangsmiklum svalagöngum. Þó er verið að skoða „köld“ stigahús sem eru þá með útveggjum sem eru sambærilegir útveggjum svalaganga.

Léttir og heitir steyptir útveggir innan við svalaganga eru holufylltir, filteraðir og hugsanlega málaðir. Einnig má hugsa sér einhverjar (timbur) klæðningar á slíka veggi.

Kaldir steyptir útveggir verði holufylltir/filteraðir

3.1.4 Innveggir

Yfirborð veggja skal vera hart og slitsterkt.

Allir léttir veggir skulu spartlaðir og málaðir með viðurkenndu málningarkerfi

3.1.5 Steyptir milli íbúða

Steypuþykkt 200 mm ef staðsteyptar plötur

Steypuþykkt 250 mm ef holplötur

Filterað yfirborð

3.1.6 Hlaðnir

70 mm hleðslusteinn

25 mm múr á hvort hlið

3.1.7 Gipsveggir

70 mm blikkstoðir

2 x 13 mm gíps á hvora hlið, rakavarið ef á blautt rými

50 mm einangrun

Frágangur á veggflötum og hornum – spartlað og blikkvinklar á hornum

Krossviður þar sem á að hengja innréttingar.

Innveggur gíps
Vegglæðning innanhúss 2x13 mm gípsplötur venjulegt
Grind í innvegg úr blikki, 70 mm c/c 600, hæð=2,5 venjulegt
Hljóðeinangrun í vegg 50 mm steinull (þéttull)
Málaðir veggir og loft, semplast + 4 umf. plastmál.

3.2 Plötur

3.2.0 Almenn

Steinsteyptar, vélslípaðar.

3.2.1 Staðsteyptar

Þykkt steypu 220 mm eða eins og þarf. Uppfylla þarf kröfur um hljóðvist á milli hæða.

3.2.2 Holplötur

Holplötur 210/265 mm þykkt eða eins þunnar og hægt er

Ílög 50 mm

3.3 Þak

Í deiliskipulagi segir að þök skuli vera flöt. Í deiliskipulagi er einnig reiknað með töluvert umfangsmiklum þakgöðum. Í vinnslu er breyting á deiliskipulagi þar sem þakgarðar verða minnkaðir verulega. Þó er líklegt að þakgarðar verði á einhverjum húsum. Óskir hafa komið upp um fjölbreyttari þakgerðir svo gert er ráð fyrir fjórum þakgerðum í verkefninu. Skiptingu þarf að skoða frekar. Gert er ráð fyrir þremur þakgerðum auk þakgarða.

3.3.0 Flatt þak

Þakhalli er 6-8 gráður

Holplötur 210 mm með 50 mm ásteypulag eða staðsteypt plata.

Yfirborð á steyptri plötu skal vera slétt og glattað. Hreinsa skal flötinn vandlega áður en vinna við dúklagningu hefst. Við alla vinnu við þakdúklögnina skal farið eftir leiðbeiningum framleiðanda þakdúksins um undirbúning og framkvæmd. T.d. Icopal eða sambærilegt.

Grunna skal yfirborðið með viðeigandi grunni og leggja tvö lög af ábræddum þakdúk að lágmarki 10 kg/m² á þakið. Ofan á þakdúk skal komið fyrir drenfilt/takkadúk og síðan er einangrað ofan á það með xps þakeinangrun þannig að kröfur byggingareglugerðar séu uppfylltar. Ofan á þakeinangrun er ýmist fargað með mól eða grasi.

3.3.1 Uppstólað þak

Þakhalli er 10-15 gráður

Holplötur 210 mm með 50 mm ásteypulag eða staðsteypt plata

Steinullareinangrun 200 mm ofan á plötu

Vindpappi ofaná einangrun ef þarf

Trévirki/stálvirki 10-15 gr halli

Læst þakklæðning/bárustál ómálað

Rennur utan á húsi

3.3.2 Heitt loftað þak

Þakhalli er um 20 gráður

Þaksperrur 220 mm

Steinullareinangrun

Rakasperra

Lagnagrind

2x13 mm gífs

Borðaklæðning/krossviður

Asfaltþappi

Læst þakklæðning/bárustál ómálað

3.3.3 Þakgarðar

Eins og 5.1, nema að í stað malarfargs kemur sandlag og hellur.

Við þakgarða verður að reikna með handriðum. Séu þakgarðar vel innann útveggja má reikna með einföldu galvaniseruðu stálhandriði, en ef þakgarðar ná út að útvegg eru handrið sambærileg handriðum sva.

3.4 Hurðir og gluggar

3.4.0 Innihurðir

Einfaldar plastlagðar hurðir með sterkum lömum.

Hurðir í forstofum stigahúsa eru glerjaðar álhurðir.

Rakapólnar hurðir á baði.

3.4.1 Útihurðir

Vandaðar glerjaðar útihurðir úr áli.
Gera skal ráð fyrir sjálfvirkri opnun með rofa.

3.4.2 Gluggar

Álklæddir timburgluggar.
Verði um stóra samfellda glugga að ræða (td. í stigahúsum) skulu þeir vera úr áli.

3.5 Aðkoma og svalir

3.5.0 Svalir og svalagangar

Frístandandi, burðarvirki úr steypu eða stáli
Steypt gólf
Svalagöngum er lokað með einföldu gleri
Einföld handrið á svölum og svalagöngum

3.5.1 Heit stigahús

Stigahús geta ýmist verið með heitum steypum útveggjum eða köldum. Frágangur sbr. frágangur steinsteypra veggja.

3.5.2 Lyftuhús

Steypt og einangrað.
Lyftustokkur upphitaður.
Viðurkennd lyfta sem í sumum tilfellum getur opnast í tvær áttir.

3.6 Kerfi

3.6.0 Hitakerfi

Sameiginlegt hitakerfi fyrir allt húsið
Hefðbundin Danfoss hitastýring á hvern ofn (tur og retur)
Einfalt ofnhitakerfi

3.6.1 Lýsing og rafkerfi

Rafkerfi og lýsing skal vera hefðbundin og samkvæmt reglum.
Hefðbundin einföld lýsing
Ljós undir eldhúsinnréttingu
Lagnir mega vera utanáliggjandi ef reglur leyfa.
Gera skal ráð fyrir þeim kerfum sem notuð eru í dag: Sjónvarp. Internet, sími.
Útilýsing.

3.6.2 Loftræstikerfi

Vélrænt útsog frá öllum lokuðum rýmum.
Sjálfstætt vélrænt útsog frá salernum upp úr þaki.

3.6.3 Loftræstikerfi

Kerfi fyrir brunavarnir skal vera hefðbundið og eins og reglur kveða á um.

3.7 Frágangur innanhúss

3.7.0 Almenn

Loft og veggir skulu vera slétt og máluð
Loft eru sprautuð
Spartla og mála með viðurkenndu málningarkerfi með viðeigandi gljástigi

3.7.1 Baðherbergi, blautrymi

Dúkalagt upp í 2 m hæð á létta vegg, málað þar fyrir ofan
Flísalagt á steinveggi á álagsfleti í 2 m hæð
Loft máluð í viðeigandi gljástigi

3.7.2 Geymslur, vagnageymslur, inntak

Filterað og málað

3.7.3 Gólfefni

3.7.3.1 Almenn

Hljóðdempandi dúkur 3,5 mm (marmoleum dúkur)

3.7.3.2 Baðherbergi, blautrymi

Vinyl dúkur 2,5 mm sem þolir vatn

3.7.3.3 Svalagangar, svalir, köld stigahús

Vélslípuð steypa eða betra
Lokað með þéttimúr og sílan

3.7.3.4 Þvottahús, geymslur, vagnageymsla, inntak

Máluð gólf með epoxy á vélslípað yfirborð

3.7.4 Innréttingar

3.7.4.1 Eldhús og bað

Hefbundar einfaldar innréttingar sem ná upp í loft.
Harðplast á yfirborði
Ísskápur og eldavél
Pláss fyrir uppþvottavél og örbylgjuofn
Handlaug í borði
Salerni með innbyggðum vatnskassa.
Vandaður frágangur kringum sturtu.
Lagt fyrir þvottavél

3.7.4.2 Svefnherbergi

Hefbundnar einfaldar innréttingar sem ná upp í loft.
Harðplast á yfirborði
Skápaening 3 x 800 mm í hjónaherbergi.
Skápaening 1 x 800 mm í barnaherbergi.

4. LEIKSKÓLI

4.1 Almenn

Á 1. hæð er gert ráð fyrir leikskóla fyrir um 60 börn. Leikskólinn skal útbúinn samkvæmt viðmiðum Reykjavíkurborgar hvað varðar útbúnað og annan aðbúnað leikskólabarna og kennara. Gert er ráð fyrir að grænt svæði við Mýrargötu nýtist sem leiksvæði barna, auk þess sem nýta má opið svæði/glerskála á þaki hússins. Sér lyfta er upp á þakgarð.

5. FÉLAGSHEIMILI - SAMEIGINLEGUR ÞAKGARÐUR

5.1 Almenn

Gert er ráð fyrir sameiginlegum þakgarði, litlu félagsheimili og glerskála á einni byggingu svæðisins. Gengið verður frá yfirborði sbr. kafla um frágang þaka. Yfirborð skal vera hellulagt og trygg handriði umhverfis svæðið. Sér lyfta er upp í félagsheimili og þakgarð.

5.1.0 Félagshemili

Félagshemili sem byggt er eins og aðrar byggingar á svæðinu. Steinsteyp, einangrað að utan og klætt. Inni er salur, fatageymsla, salerni og lítið eldhús.

5.1.1 Glerskáli

Í tengslum við félagsheimili er sameiginlegur skáli sem nýtist öllum íbúum. Skáli skal halda lágmarks hita, án þess að gerðar séu kröfur um fulla hitun. Gólf skála skal hellulagt.

6. BÍLAGEYMSLA

6.1 Almenn

Gert er ráð fyrir bílageymslu fyrir 215 bíla neðanjarðar undir báðum lóðum. Í drögum er gert ráð fyrir einni niður- og uppkeyrslu frá Rastargötu, en mögulegt er að tengja stigahús bygginga beint við bílageymslu. Bílageymslan verður rekin sjálfstætt og gert ráð fyrir að íbúar geti keypt/leigt stæði í henni. Einnig verður bílageymslan opin almenningi eins á sambærilegan hátt og bílastæðasjóður rekur bílageymsluhús sín.

Bílastæðahúsið skv. forteikningum einkennist af löngum burðarhöfum. Gólfbitar hvíla á súlum og veggjum úthliða húsa og við akstursrampa. Bílastæðahússins er hannað til að standast vatnsþrýsting vegna hárrar sjávarstöðu. Gert er ráð fyrir að þungi bygginga ofan á bílastæðahúsi haldi því niðri og ekki þurfi frekar að huga að flotkröftum vegna sjávarstöðu.



Kjallari 215 bílastæði

6.2 Burðarveggir og gólf

Veggir eru steinsteypir, einangraðir að utan eins og kröfur gera ráð fyrir. Að innan eru veggir sjónsteypa, ómáluð.

Gólf bílageymslu eru steypd og vélslípuð. Yfirborð gólfa er ómálað, nema þar sem stæði fyrir hreyfihamlaða eru tilgreind.

6.3 Rafhlögn

Almenn rafhlögn verður að mestu utanálggjandi, lögð á hefðbundinn hátt í strengjastigum og bökkum. Rafhlögn að lýsingu og öðrum utanálggjandi búnaði verður útfærð, eftir aðstæðum, með innsteyptum lögnum.

Lögð er áhersla á góða og jafna lýsingu þannig að skuggasvæði myndast ekki í húsinu. Lögð er áhersla á að notendur finni fyrir öryggi í byggingunni og að lýsing sé björt og hlý.

6.4 Öryggiskerfi

Ef þörf krefur verður sett upp brunaviðvörðunarkerfi í bílastæðahúsið. Á þessu stigi liggur ekki fyrir hvort þörf er á brunaviðvörðunarkerfi en það skýrist þegar brunatæknileg hönnun liggur fyrir (háð útfærslu annara brunavarna s.s. vatnsúðakerfis).

6.5 Mengunarvarnir

Mengunarskynjarar CO sem tengjast við stjórnkerfi loftræstingar og lagna verða settir upp og gefa viðvörðun til öryggisþjónustu. Stjórnkerfi loftræstingar og lagna stýra hita- og loftræstingu og vakta bilanir þar sem þörf krefur.

6.6 Vatnsúðakerfi

Vatnsúðakerfi bílastæðahúss er hefðbundið vatnsfyllt kerfi. Fæðing kemur frá sjálfstæðum inntaksklefum sem ekki hafa verið staðsettir í drögum. Kerfið skal einnig þjóna brunaslöngum sem staðsettar eru með reglulegu millibili í geymslunni.

6.7 Loftræsikerfi

Bílastæðahús verður loftræst á einfaldan hátt með hjálp vélræns útsogs.

7. FRÁGANGUR LÓÐAR OG SAMEIGNAR

7.1 Hjóla- og vagnageymslur

Koma skal fyrir hjóla- og vagnageymslum í tengslum við byggingarnar. Hjóla- og vagnageymslur skulu amk. uppfylla kröfur byggingarreglugerðar, en æskilegt er að geymslurnar séu stærri.

7.2 Bílastæði og aðkoma

Bílastæði eru í bilageymslu og í götum umhverfis og milli lóða. Ekki er gert ráð fyrir akstri bíla innan byggðar.

7.3 Hellulögn

Hellulagt með 40 x 40 x 5 steiptum gangstéttarhellum með söndun og jarðvegsskiptum. Frágangur yfirborðs utanhúss er á hendi Reykjavíkurborgar, enda um almenn umferðarsvæði að ræða.

7.4 Græn svæði

Gert ráð fyrir hörðu yfirborði í meginatriðum, en þó stökum trjám. Litlum leiksvæðum er komið upp þar sem þau henta.

7.5 Snjóbræðslukerfi

Umhverfi bygginga verða snjóbrætt með bakrennslisvatni frá hitunarkerfum húsa. Umfang snjóbræðslu markast af þeim öryggiskröfum sem gerðar eru fyrir gangandi umferð og við innkeyrsludyr bilageymslu.

Fylgiskjal 5: Kostnaðaráætlun framkvæmda

Reykjavíkurbús Vesturbúgt
Kostnaðaráætlun - Samantekt

Ráðstöfun	#Rými	m2		Kostnaður [mill lkr]				Fjárfesting K lkr/m2
		Alls	Meðal	Bygg	Lóð	Fjárm	Fjárf	
Raðhús	12	2.020	168	485	101	34	620	307
Atvinna	28	2.651	95	526	186	37	748	282
Bílastæðahús	1	6.825	6.825	1.194	171	84	1.449	212
Leikskóli	7	613	88	214	31	15	259	423
Íbúðir	153	12.008	78	3.412	660	239	4.311	359
Útsýnis íbúðir	28	2.971	106	939	208	66	1.212	408
Félagsíbúðir	35	2.157	62	616	108	43	767	356
Aðrar íbúðir	90	6.879	76	1.857	344	130	2.331	339
Félagsheimili	2	195	98	36	10	3	48,4	248
Alls	203	24.311	120	5.867	1.157	411	7.435	306

Fylgiskjal 6: Rekstraráætlun fyrir ólíkar útfærslur

Forsendur - Yfirlit

Lýsing	Eining	Borgar Bland	Einka Bland	Einka Bland Líf	Ríkis Bland
Fjárfesting	mill	5.000	5.000	5.000	5.000
Eigið fé	mill	1.000	1.000	1.000	1.500
Skuldir	mill	4.000	4.000	4.000	3.500
Eiginfjárhlutfall	mill	20%	20%	20%	30%
Vextir	- /ár	3,50%	4,00%	4,00%	3,80%
Arður til eigenda	- /ár	0,00%	8,00%	8,00%	0,00%
Skattalegar afskriftir	-/ár	0,00%	2,00%	0,00%	0,00%
Skattur á hagnað	-/ár	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%
Uppgreiðslutími lána	ár	50	50	50	50
Leiga á fjárfestingu	(kr/ár)/mill	6,95%	9,10%	8,85%	6,67%
Leigutekjur	mill/ár	348	455	443	334
Samanburður leigu	-	100%	131%	127%	96%

Borgarbland

Staða í lok árs/færsla á ári	Sem hlutfall af						Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2066
	Eignum	Tekjum 2017	Skuldum	Eiginfé	Hagnaði	Annað								
Viðhaldspungi						10%	0	10%	20%	30%	40%	50%	100%	
Leigutekjur af eignum	6,95%						mISK/ár	348	348	348	348	348	348	
Fjármagnstekjur af sjóð						3,0%	mISK/ár	0	0	0	0	0	0	
Vanskil	0,19%	2,7%					mISK/ár	-10	-10	-10	-10	-10	-10	
Vannýting	0,19%	2,7%					mISK/ár	-10	-10	-10	-10	-10	-10	
Gjaldfært viðhald	1,65%	2,4%					mISK/ár	-8	-17	-25	-33	-41	-83	
Orka, húsfélag og þrif	0,56%	8,1%					mISK/ár	-28	-28	-28	-28	-28	-28	
Fasteigna og brunabótaíðgjöld	0,7%	10,2%					mISK/ár	-36	-36	-36	-36	-36	-36	
Rekstrarkostnaður félagsins	0,50%	7,2%					mISK/ár	-25	-25	-25	-25	-25	-25	
Skattalegar afskriftir	0,00%						mISK/ár	0	0	0	0	0	0	
Vextir		40,3%	3,50%				mISK/ár	-140	-137	-134	-131	-128	-1	
Skattur					0,00%		mISK/ár	0	0	0	0	0	0	
Rekstrarhagnaður eftir skatta		26,4%					mISK/ár	92	87	81	76	71	156	
Skattalegar afskriftir							mISK/ár	0	0	0	0	0	0	
Arðgreiðsla				0,00%			mISK/ár	0	0	0	0	0	0	
Handbært fé eftir arðgreiðslu							mISK/ár	92	87	81	76	71	156	
Afborganir af lánum			2,29%	100%			mISK/ár	92	87	81	76	71	156	
Eigið fé í eignfærðar endurbætur	0,00%			0%			mISK/ár	0	0	0	0	0	0	
Eigið fé í nýfjárfestingar	0%			0%			mISK/ár	0	0	0	0	0	0	
Breyting á efnahag/sjóð				0%			mISK/ár	0	0	0	0	0	0	
Alls				100%			mISK/ár	92	87	81	76	71	156	
Nýjar lántökur							mISK/ár	0	0	0	0	0	0	
Eignir	100%						mISK	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
Sjóður								0	0	0	0	0	0	
Sjóður							mISK	0	0	0	0	0	0	
Skuldir	80%						mISK	4.000	3.908	3.822	3.740	3.664	3.593	
Uppgreiddar skuldir							mISK	0	92	178	260	336	407	
Eigið fé	20%						mISK	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	

Einkabland

Staða í lok árs/færsla á ári	Sem hlutfall af						Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2066
	Eignum	Tekjum 2017	Skuldum	Eiginfé	Hagnaði	Annað													
Viðhaldsþungi						10%		0	10%	20%	30%	40%	50%						100%
Leigutekjur af eignum	9,10%						mISK/ár		455	455	455	455	455						455
Fjármagnstekjur af sjóð						3,00%	mISK/ár		0	0	0	0	0						0
Vanskil	0,19%	2,1%					mISK/ár		-10	-10	-10	-10	-10						-10
Vannýting	0,19%	2,1%					mISK/ár		-10	-10	-10	-10	-10						-10
Gjaldfært viðhald	1,65%	1,8%					mISK/ár		-8	-17	-25	-33	-41						-83
Orka, húsfélag og þrif	0,56%	6,2%					mISK/ár		-28	-28	-28	-28	-28						-28
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	0,7%	7,8%					mISK/ár		-36	-36	-36	-36	-36						-36
Rekstrarkostnaður félagsins	0,50%	5,5%					mISK/ár		-25	-25	-25	-25	-25						-25
Skattalegar afskriftir	2,00%						mISK/ár		-100	-100	-100	-100	-100						-100
Vextir		35,2%	4,00%				mISK/ár		-160	-157	-153	-150	-148						0
Skattur						20,00%	mISK/ár		-16	-15	-14	-13	-12						-33
Rekstrarhagnaður eftir skatta							mISK/ár		63	59	55	51	47						132
Skattalegar afskriftir							mISK/ár		100	100	100	100	100						100
Arðgreiðsla				8,00%			mISK/ár		-80	-80	-80	-80	-80						-80
Handbært fé eftir arðgreiðslur							mISK/ár		83	79	75	71	67						152
Afborganir af lánum			2,09%	100%			mISK/ár		83	79	75	71	67						152
Eigið fé í eignfærðar endurbætur	0,00%			0%			mISK/ár		0	0	0	0	0						0
Eigið fé í nýfjárfestingar	0%			0%			mISK/ár		0	0	0	0	0						0
Breyting á efnahag/sjóð				0%			mISK/ár		0	0	0	0	0						0
Alls				100%			mISK/ár		83	79	75	71	67						152
Nýjar lántökur							mISK/ár		0	0	0	0	0						0
Eignir	100%						mISK	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000						5.000
Sjóður								0	0	0	0	0	0						0
Sjóður							mISK	0	0	0	0	0	0						0
Skuldir	80%						mISK	4.000	3.917	3.837	3.762	3.690	3.624						-154
Uppgreiddar skuldir							mISK	0	83	163	238	310	376						4.154
Eigið fé	20%						mISK	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000						1.000

EinkablandLíf

Staða í lok árs/færsla á ári	Sem hlutfall af					Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2066
	Eignum	Tekjum 2017	Skuldum	Eiginfé	Hagnaði								
Viðhaldspungi					10%		0	10%	20%	30%	40%	50%	100%
Leigutekjur af eignum	8,85%					mISK/ár		443	443	443	443	443	443
Fjármagnstekjur af sjóð					3,00%	mISK/ár		0	0	0	0	0	0
Vanskil	0,19%	2,1%				mISK/ár		-10	-10	-10	-10	-10	-10
Vannýting	0,19%	2,1%				mISK/ár		-10	-10	-10	-10	-10	-10
Gjaldfært viðhald	1,65%	1,9%				mISK/ár		-8	-17	-25	-33	-41	-83
Orka, húsfélag og þrif	0,56%	6,3%				mISK/ár		-28	-28	-28	-28	-28	-28
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	0,7%	8,0%				mISK/ár		-36	-36	-36	-36	-36	-36
Rekstrarkostnaður félagsins	0,50%	5,6%				mISK/ár		-25	-25	-25	-25	-25	-25
Skattalegar afskriftir	0,00%					mISK/ár		0	0	0	0	0	0
Vextir		36,2%	4,00%			mISK/ár		-160	-157	-153	-150	-147	1
Skattur				0,00%		mISK/ár		0	0	0	0	0	0
Rekstrarhagnaður eftir skatta						mISK/ár		167	162	157	152	146	254
Skattalegar afskriftir						mISK/ár		0	0	0	0	0	0
Arðgreiðsla				8,00%		mISK/ár		-80	-80	-80	-80	-80	-80
Handbært fé eftir arðgreiðslur						mISK/ár		87	82	77	72	66	174
Afborganir af lánum			2,17%	100%		mISK/ár		87	82	77	72	66	174
Eigið fé í eignfærðar endurbætur	0,00%			0%		mISK/ár		0	0	0	0	0	0
Eigið fé í nýfjárfestingar	0%			0%		mISK/ár		0	0	0	0	0	0
Breyting á efnahag/sjóð				0%		mISK/ár		0	0	0	0	0	0
Alls				100%		mISK/ár		87	82	77	72	66	174
Nýjar lántökur						mISK/ár		0	0	0	0	0	0
Eignir	100%					mISK	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Sjóður							0	0	0	0	0	0	0
Sjóður						mISK	0	0	0	0	0	0	0
Skuldir	80%					mISK	4.000	3.913	3.831	3.754	3.682	3.616	-202
Uppgreiddar skuldir						mISK	0	87	169	246	318	384	4.202
Eigið fé	20%					mISK	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

Ríkisbland

Staða í lok árs/færsla á ári	Sem hlutfall af						Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2066
	Eignum	Tekjum 2017	Skuldum	Eiginfé	Hagnaði	Annað								
Viðhaldspungi						10%	0	10%	20%	30%	40%	50%		100%
Leigutekjur af eignum	6,67%						mISK/ár	334	334	334	334	334		334
Fjármagnstekjur af sjóð						3,00%	mISK/ár	0	0	0	0	0		0
Vanskil	0,19%	2,8%					mISK/ár	-10	-10	-10	-10	-10		-10
Vannýting	0,19%	2,8%					mISK/ár	-10	-10	-10	-10	-10		-10
Gjaldfært viðhald	1,65%	2,5%					mISK/ár	-8	-17	-25	-33	-41		-83
Orka, húsfélag og þrif	0,56%	8,4%					mISK/ár	-28	-28	-28	-28	-28		-28
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	0,7%	10,6%					mISK/ár	-36	-36	-36	-36	-36		-36
Rekstrarkostnaður félagsins	0,50%	7,5%					mISK/ár	-25	-25	-25	-25	-25		-25
Skattalegar afskriftir	0,00%						mISK/ár	0	0	0	0	0		0
Vextir		39,9%	3,80%				mISK/ár	-133	-130	-127	-124	-121		-1
Skattur					0,00%		mISK/ár	0	0	0	0	0		0
Rekstrarhagnaður eftir skatta							mISK/ár	85	80	74	69	63		142
Skattalegar afskriftir							mISK/ár	0	0	0	0	0		0
Arðgreiðsla				0,00%			mISK/ár	0	0	0	0	0		0
Handbært fé eftir arðgreiðslur							mISK/ár	85	80	74	69	63		142
Afborganir af lánum			2,42%	100%			mISK/ár	85	80	74	69	63		142
Eigið fé í eignfærðar endurbætur	0,00%			0%			mISK/ár	0	0	0	0	0		0
Eigið fé í nýjársfestingar	0%			0%			mISK/ár	0	0	0	0	0		0
Breyting á efnahag/sjóð				0%			mISK/ár	0	0	0	0	0		0
Alls				100%			mISK/ár	85	80	74	69	63		142
Nýjar lántökur							mISK/ár	0	0	0	0	0		0
Eignir	100%						mISK	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		5.000
Sjóður								0	0	0	0	0		0
Sjóður							mISK	0	0	0	0	0		0
Skuldir	70%						mISK	3.500	3.415	3.336	3.261	3.192	3.128	-104
Uppgreiddar skuldir							mISK	0	85	164	239	308	372	3.604
Eigið fé	30%						mISK	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500

Niðurstöður - Yfirlit

Lýsing	Eining	Borgar Bland	Einka Bland	Einka Bland Líf	Ríkis Bland
Fjárfesting í íbúð	mill kr	21	21	21	21
Birt flatarmál íbúðar	m2	58,0	58,0	58,0	58,0
Leiga á fjárfestingu	(kr/ár)/mill	6,95%	9,10%	8,85%	6,67%
Leiguverð	þús kr/mán	115,8	151,7	147,5	111,2
Samanburður leigu	-	100%	131%	127%	96%
Almennar húsaleigubætur	þús kr/mán	-22	-22	-22	-22
Sérstakar húsaleigubætur	þús kr/mán	-28,6	-28,6	-28,6	-28,6
Alls húsaleigubætur	þús kr/mán	-50,6	-50,6	-50,6	-50,6
Greiðslubyrði leigjanda	þús kr/mán	65,2	101,1	96,9	60,6
Niðurgreiðsla PPP leiguíbúða frá borg	þús kr/mán	0	0,00	0,00	0
Niðurgreiðsla PPP leiguíbúða frá PPP	þús kr/mán	0	0,00	0,00	
Greiðslubyrði leigjanda	þús kr/mán	65,2	101,1	96,9	60,6
Viðmiðunarleiga	þús kr/mán	120	120	120	120
Fjárfestingargeta leigu	mill	20,72	15,82	16,27	21,59

Fylgiskjal 7: Leikskóli – Minnisblað frá skóla- og frístundasviði



Reykjavíkurborg
Skóla- og frístundasvið

Reykjavík, 23. október 2014
SFS2014100347
0.3.3
RP/db/hs

Félagsbústaðir
Auðun Freyr Ingvarsson
framkvæmdastjóri
Hallveigarstíg 1
101 Reykjavík

Efni: Leikskóli í Vesturbugt

Skóla- og frístundasvið er tilbúið að skoða hugmyndir um byggingu leikskóla í fjölbýlishúsinu sem á að rísa við Vesturbugt. Vilji er til þess að skoða alla möguleika í uppbyggingu leikskóla á svæðinu og þar á meðal að byggja við leikskólann Drafnarstein sem er í næstu götu eða byggja nýjan leikskóla á sérlóð í hverfinu.

Skóla- og frístundasvið leggur til áður en lengra er haldið og ákvörðun tekin um leikskóla við Vesturbugt að gerðar verði hljóð- og loftgæðamælingar á lóðinni, þar sem væntanlegt útileiksvæði liggur upp við Mýrargötu þar sem búast má við töluverðum umferðarpunga.

Viðmið um leiksvæði utandyra fyrir börn í leikskólum borgarinnar er um 20 - 30 fm á barn. Þakgarður sem gert er ráð fyrir að nota sem leiksvæði er 300 fm og nægir því ekki eitt og sér sem leiksvæði. Mikilvægt er því að fá fyrrneft útileiksvæði á lóð til að uppfylla viðmið um útileiksvæði leikskólabarna.

Skóla- og frístundasvið leggur til að fyrirhugaður leikskóli verði fyrir 60 - 80 börn. Skóla- og frístundasvið leggur jafnframt til að leikskólinn verði staðsettur á jarðhæð fjölbýlishússins frekar en á 4. - 5. hæð. Ef skólinn verður á 4. - 5. hæð þarf að huga að sérlyftu fyrir starfsemina og góðu aðgengi fyrir foreldra við að koma börnum í leikskólann og sækja þau. Hugla þarf að bílastæðum í þessu samhengi.

Skóla- og frístundasvið óskar eftir því að vera í samstarfi við Félagsbústaði hf, varðandi frekari þróun hugmyndarinnar.

Virðingarfyllst

Ragnar Þorsteinnsson

sviðsstjóri skóla- og frístundasviðs