

**HEILSUGÆSLA Í UPPSVEITUM  
SUÐURLANDS –  
LEIGUHÚSNÆÐI**

**HÚSLÝSING**

**Október 2023**

# EFNISYFIRLIT

<b>HEILSUGÆSLA Í UPPSVEITUM SUÐURLANDS –</b> .....	<b>1</b>
<b>LEIGUHÚSNÆÐI</b> .....	<b>1</b>
<b>EFNISYFIRLIT</b> .....	<b>1</b>
<b>Auglýsing</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0 Almenn lýsing</b> .....	<b>1</b>
2.1 Húsnæðisþörf .....	2
<b>3.0 Gæði húsnæðis</b> .....	<b>2</b>
Gæði húsnæðis .....	2
3.1. Frágangur innanhúss .....	3
3.2 Lagnir og kerfi .....	10
3.3 Frágangur utanhúss.....	14
3.4 Hönnun .....	14
3.5 Annað .....	14
<b>4.0 Forsendur leiguverðs</b> .....	<b>16</b>
4.1 Framlag leigutaka .....	17
4.2 Húsnæði sem boðið er til leigu.....	17
4.3 Stærð og aðrar upplýsingar um húsnæðið .....	17
4.4 Framboðið leiguverð .....	17
4.5 Undirskrift bjóðanda .....	18
<b>5.0 FYLGISKJAL 1: ÞARFAGREINING OG HÚSRÝMISÁÆTLUN</b> .....	<b>19</b>
<b>STAÐSETNING HEILSUGÆSLU</b> .....	<b>20</b>

## Auglýsing

# HEILSUGÆSLA Í UPPSVEITUM SUÐURLANDS - LEIGUHÚSNÆÐI

**6090220** Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir f.h. ríkissjóðs óska eftir að taka á leigu húsnæði fyrir starfsemi heilsugæslu í Uppsveitum Suðurlands.

Miðað er við að húsnæðið verði tekið á langtímaleigu til **15 ára**, fullbúið til notkunar, án lauss búnaðar. Gerð er krafa um staðsetningu innan starfssvæðis Heilbrigðisstofnunar Suðurlands í Uppsveitum Suðurlands sbr. **fylgiskjal 2**, þannig að hún sé heppilega staðsett m.v. aðrar starfsstöðvar heilsugæslna á Suðurlandi. Það skal vera gott aðgengi þ.m.t. fyrir hreyfihamlaða, hjólandi, gangandi, sjúkrabifreiðar og næg bílastæði.

Heilsugæsla í Uppsveitum Suðurlands veitir samfellda og alhliða heilsugæslupjónustu sem grundvallast á sérþekkingu á sviði heimilislækninga, hjúkrunar, heilsuverndar og byggir á víðtæku þverfaglegu samstarfi. Því skiptir staðsetning húsnæðisins, þ.e. nálægð við þéttbýli og helstu stofnbrautir, miklu máli við staðarval.

Húsrymispörf er áætluð um **330 - 380 fermetrar fyrir heilsugæslu**.

Húsrymispörf fyrir íbúð er **40 fermetra**.

Nánar um aðrar kröfur sem húsnæðið verður að uppfylla verða aðgengilegar á [www.utbodsvefur.is](http://www.utbodsvefur.is) þriðjudaginn **9. janúar 2024**.

Við mat á hagkvæmni tilboða verður m.a. tekið tillit til leiguverðs, stærðar húsnæðis og skipulags þess út frá fyrirhugaðri nýtingu, öryggis, afhendingartíma, staðsetningu og aðkomu.

Fyrirspurnir varðandi verkefnið **Heilsugæsla í Uppsveitum Suðurlands**, skulu sendar á netfangið [leiguhusnaedi@fsre.is](mailto:leiguhusnaedi@fsre.is).

Fyrirspurnarfrestur rennur út **15. janúar 2024** en svarfrestur er til og með **19. janúar, 2024**.

Leigutilboð skal senda á [leiguhusnaedi@fsre.is](mailto:leiguhusnaedi@fsre.is), eigi síðar en **kl. 13:00 miðvikudaginn 31. janúar 2024**.

**Merkja skal tilboðin; nr. 6090220 – Heilsugæsla í Uppsveitum Suðurlands – Leiguhúsnæði**

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

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

- Afhendingartíma húsnæðis
- Staðsetningu, stærð og aldur húsnæðis og tillöguteikningar
- Fjölda bílastæða, aðkomu að lóð og byggingu
- Leiguverð per/m<sup>2</sup> 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 að húsnæðið sé laust við myglu. Það skal gert áður en skrifað er undir leigusamning.

## 2.0 Almenn lýsing

**Gert er ráð fyrir að húsnæðið verði skipulagt, í náinni samvinnu við leigjanda, samkvæmt hugmyndafræði um teymisvinnu og straumlínulagaða stjórnun. Í því felst að húsnæðið sé á einni hæð, að þau rými sem vinna náið saman liggi nálægt hvert öðru og að auðvelt sé að nálgast öll aðföng sem til þarf svo að gott flæði sé í starfseminni.**

Húslýsing þessi er þarfalýsing (almenn lýsing) fyrir húsnæði undir starfsemi heilsugæslu í uppsveitum Suðurlands og byggir m.a. á meðfylgjandi þarfagreiningu og húsrýmisáætlun í **fylgiskjali 1**.

Húsrýmisþörf stofnunarinnar er áætluð alls **330 - 380 fermetrar**.

**Húsrýmisáætlunin (fylgiskjal 1) er einungis notuð til viðmiðunar á þörfum viðkomandi stofnunar við val á þjónustuhúsnæði. Húsrýmisáætlunin getur af þeim sökum tekið einhverjum breytingum við endanlega hönnun á innra skipulagi svo sem fjölda og tegund rýma, efnisval og áferð en þær breytingar skulu vera án kostnaðarauka fyrir leigjanda.**

Miðað er við að húsnæðið sem boðið er sé fullbúið, af góðum gæðum. Húsnæðið skal við afhendingu uppfylla allar lögbundnar kröfur yfirvalda um brunavarnir, öryggi, ferlimál fatlaðra og aðrar þær kröfur sem gerðar eru til opinberra bygginga.

Við skil á húsnæði er þess krafist að um sé að ræða fullbúið þjónustuhúsnæði, tilbúið til notkunar, án lauss búnaðar. Æskilegt er að húsnæðið sé á einni hæð. Ef það er ekki staðsett á jarðhæð skal vera a.m.k. ein lyfta í húsinu sem **uppfyllir kröfur um sjúkraflutninga** samkvæmt núgildandi Byggingarreglugerð.

Einnig fylgi leigusamningi viðhaldsáætlun sem er lýsing á því hvernig leigusali hyggst viðhalda viðkomandi húsnæði og kerfum þess.

Húsnæðið óskast afhent eins fljótt og kostur er, en hámarks afhendingartími er **18 mánuðir** eftir undirskrift leigusamnings.

Gert er ráð fyrir að leigutími verði **15 ár**, með möguleika á framlengingu um allt að 5 ár í senn að leigutíma loknum.

**Tekið skal fram að hér er ekki um útboð að ræða, heldur auglýsingu eftir húsnæði til leigu. Því verður ekki haldinn opnunarfundur og engar upplýsingar birtar úr þeim svörum sem berast.**

**Orðskýringar: Eigandi húsnæðis er hér eftir nefndur leigusali og sá sem tekur húsnæðið á leigu, leigjandi.**

## 2.1 Húsnæðispörf

Allar helstu stærðir rýma fyrir einstakar einingar eru gefnar upp í meðfylgjandi húsrýmisáætlun, sem er fylgiskjal með þessari húslýsingu. Brúttóflatarmál er nettóflatarmál tilgreindra rýma að viðbættu flatarmáli sameiginlegra rýma sem og þess flatarmáls sem fer undir vegg.

Eftirfarandi gildi gefa hugmynd um heildarstærðir:

Nettó flatarmál húsnæðis	284 fermetrar
Brúttó flatarmál húsnæðis	360 fermetrar

## 3.0 Gæði húsnæðis

### Gæði húsnæðis

Vísað er til gildandi reglna um húsnæði vinnustaða frá Vinnueftirliti ríkisins (gefnar út af félagsmálaráðuneytinu) og gildandi byggingarreglugerðar s.s. reglugerð um hollustuhætti á vinnustöðum, leiðbeiningablöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) m.a. um algilda hönnun, stiga og tröppur, skábrautir, aðkomuleiðir og umferðarsvæði innan lóðar, frágang handriðs, brunavarnir, merkingar o.s.frv. Við hönnun gilda IST EN staðlar og IST reglugerðir.

Óskað er eftir að leigusali geti þess í tilboði í hvaða flokk viðkomandi húsnæði fellur þ.e. A, B eða C. Þar er gert ráð fyrir að A sé nýtt eða nýlega steypt mannvirki, B er eldra húsnæði og þá jafnvel blönduð steypa og timbur og C er þá gömul timburhús og stálgrindarhús.

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

Við efnisval innan og utanhúss skal almennt við það miðað að ending sé góð, þannig að viðhaldskostnaður verði í lágmarki og rekstur hagkvæmur t.d. m.t.t. orkunotkunar og þrifa.

Opanleg fög skulu vera í öllum rýmum húsnæðisins. Þau skulu staðsett þannig að þau séu innan eðlilegrar seilingar starfsmanna.

**Athugið að húslýsing þessi er þarfalýsing ekki verklýsing en á að lýsa gæðum þess húsnæðis sem leitað er eftir og sem skulu að lágmarki vera jafn góð eða betri en kröfur segja til um.**

### 3.1. Frágangur innanhúss

#### 3.1.1. Gólf

**Gólf** skulu vera með yfirborðsfrágangi sem hér segir:

**Gólfdukur:** Á almennum viðtalsherbergjum/skrifstofum, aðgerðarstofum, rannsóknarstofu, fundaherbergum, göngum og stigahúsum skal vera víniparket, linoleum gólfdukur, korkur, eða teppaflísar. Í votrymum t.d. snyrtingum, ræstiklefum, eða eldhúsum skal gólfefni vera vatns- og rakapolið.

**Flísar:** Anddyri/móttaka, biðstofa, snyrtingar, sturtuaðstaða og stigahús geta verið flísalögð með slitsterkum vönduðum gólfflísum.

**Gólfplakk:** Gólf í geymslum, á lagerum og hliðstæðum rýmum mega verið lökkuð með slitsterku yfirborðsefni.

Þess skal gætt við yfirborðsmeðhöndlun fyrrnefndra gólfefna að þau séu auðveld í þrifum og ekki hál.

Val á gólfefnum skal gert í samráði við leigjanda.

Leigusali skal láta framkvæma og kosta hljóðmælingar ef óskað er eftir því af leigjanda.

#### 3.1.2. Hljóðvist og frágangur lofta

##### Hljóðvist

Sérstaklega skal þess gætt að hljóðvist uppfylli kröfur samkvæmt IST EN stöðlum og Byggingarreglugerð fyrir valinn hljóðflokk húsnæðis og notkun þess. Ef ekkert er getið um hljóðflokka húsnæðis skal það að lágmarki uppfylla kröfur um hljóðvistarflokk C skv. IST 45.

Hönnun skal taka mið af kröfu hönnunarstaðla IST-EN 12354 / IST-EN 16798 og öðrum gildandi stöðlum. (Sjá einnig kröfur IST 45)

Eftirfarandi kröfur eru gerðar til hljóðvistar húsnæðis:

HLJÓÐVISTARKRÖFUR HÚSLÝSINGAR/RÝMA (IST 45)			
Rými	Hljóðvistarflokkur skv. IST 45		
	A	B	C
Viðtalsrými / Skrifstofur / Vinnurými		X	
Sérfræðingar / Læknar / Sérnámslæknar / Kandidatar		X	
Hjúkrunarfræðingar / Ljósmaður / Sjúkraliðar		X	
Aðgerðarrými		X	
Fundarrými / Hóprými		X	
Fundarherbergi / Afdrep		X	
Ungbarnavernd / Skólaheilsugæsla		X	
Rannsóknir / Læknaritarar / Ritvinnsla		X	
Matsalur			X
Móttaka / Biðstofa / Gangar / Teymisrými			X
Önnur rými			X

Ef rými sem liggja saman hafa mismunandi hljóðflokk skal betri hljóðflokkur gilda milli rýma í hönnun og afhendingu.

Hljóðvistarhönnun skal uppfylla kröfur samanber flokka í töflu að ofan:

- Hljóðstig innanhúss / Hljómburður
- Lofthljóðeinangrun / Vegghljóðeinangrun / Gólfhljóðeinangrun
- Hljóðstig göngu/umferð og högghljóð
- Ómtími
- Akustikk í rými og þar með talið gott hljóð í samtölum
- Hljóðstig innanhúss frá tæknibúnaði.
- Hljóðstig innanhúss frá hljóðgjöfum utanhúss.
- Hljóðstig utanhúss frá tæknibúnaði og öðrum hljóðgjöfum

Varðandi mælingar vísast til evrópustaðla IST EN ISO 140, IST EN ISO 354 ásamt öðrum gildandi stöðlum á Íslandi (IST 45).

Leigusali skal sýna fram á að allar kröfur til hljóðvistar séu uppfylltar með hönnunarskýrslu og/eða mælingum.

Loft og gólf séu þannig frágengin að þau uppfylli kröfur um hljóðdeyfingu, þ.e. **R'w** gildi í samræmi við skilgreindan hljóðvistarflokk rýmis, sjá töflu, IST 45 og IST EN Staðla.

Veggir skulu uppfylla kröfur um hljóðdeyfingu, þ.e. **R'w** gildi í samræmi við skilgreindan hljóðvistarflokk rýmis, sjá töflu, IST 45 og IST EN Staðla.

Frágangur innihurða og karma skal vera vandaður og halda hljóðdeyfingu í samræmi við kröfur, þ.e. **R'w** gildi í samræmi við skilgreindan hljóðvistarflokk rýmis, sjá töflu, IST 45 og IST EN Staðla

Felliveggir skulu uppfylla kröfur um um hljóðdeyfingu, þ.e. **R'w** gildi í samræmi við skilgreindan hljóðvistarflokk rýmis, sjá töflu, IST 45 og IST EN Staðla.

### Loft

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

**Frágangur lofta** og tækniherfa hússins þurfa að haldast í hendur. Frágangur og útlit lofta hafa mikil áhrif á stemmingu, yfirbragð og upplifun þeirra sem nota húsnæðið og því mikilvægt að alúð sé lögð í allan loftafrágang og val á yfirborðsefnum í loftum. Leigjandi óskar eftir því að leigusali leggi fram skýrar hugmyndir að loftafrágangi, og hvernig hann helst í hendur við heildarvirkni og svipmót húsnæðisins.

Mikilvægt er að loftin séu björt og snyrtileg og útfærsla þeirra upphefji umhverfisleg og útlitsleg gæði innan húsnæðisins.

**Kerfisloft** með hljóðdeyfiplötum þurfa að uppfylla alla evrópu staðla og reglugerðir.

**Hljóðdeyfiplötur í húsnæðinu skulu uppfylla hljóðisogsflokk A skv. IST EN ISO 11654.**

Í loftum séu innfelldir lampar, lampar festir á loftin, eða hangandi lampar eftir gerð loftsins. Ath. að birtumagn verði uppfyllt sbr. **kafli 3.2.3.**

### 3.1.3. Veggir

**Gerð er krafa um heilstæð veggjakerfi.** Þeir geta verið annaðhvort blikkstoðveggir, kerfisveggir eða glerveggir. Léttir innveggir þurfa að vera klæddir með klæðningu í flokki 1 (samkvæmt byggingarreglugerð). **Koma skal fyrir glerveggjum þar sem leigjandi óskar eftir. Leigusali leggur til og setur upp.**

Frágangur og uppbygging veggjanna þarf að taka mið af öllum lögboðnum kröfum um raka, eld, hljóð og jafnframt taka mið af nauðsynlegum raflögnum, loftræsikerfum,



vatns- og fráveitulögnum og öllum þeim kerfum sem nauðsynleg eru starfsemi hússins. Mikilvægt er að innveggir uppfylli allar nauðsynlegar kröfur hvað varðar styrk, hljóðvist, einangrun, þykkt og áferð sé í samræmi við starfsemi og hlutverk veggja á hverjum stað hússins.

**Allir glerveggir** (einfaldir og tvöfaldir) þurfa að vera hluti af heilstæðu kerfi glerveggja. Festiprófilar, gler, hurðir og hurðakarmar skulu vera hlutar af heildstæðri kerfislausn fyrir veggjakerfi og skal veggjakerfi með hurðum og hurðabúnaði uppfylla hljóðeinangrunarkröfu og eldvarnarkröfur eins og til er ætlast í hverju rými.

Á alla glerveggi skal setja límfilmur eða aðra sjónhindrun sem tryggir að ekki sjáist á vinnuborð/skjái/tjöld eða fundargögn innan húsnæðisins sé þess óskað af leigjanda og skal útfæra í fullu samráði við leigjanda.

Allir veggir nema glerveggir, þ.e. bæði léttir og steypfir veggir skulu vera málaðir með málningu með gljástigi 10 til 15%. Hvatt er til þess að nýta veggjagerðir og efnisyfirborð veggja til að upphefja arkitektúr og tíðaranda þeirrar byggingar sem starfseminni er ætlað að vera í. Gæta skal að því að veggir sem eru áberandi og liggja vel við birtu og lýsingu skulu heilsparlaðir.

**Leigusali skal ráðfæra sig við leigjanda varðandi lit á veggjum en leigusali má gera ráð fyrir að litaval geti orðið fjölbreytt og uppheljandi fyrir arkitektúr og starfsemi húsnæðisins.**

**Felliveggir** skulu 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. Verktaki skal sjá um smíði veggjar ofan við rennibraut í samræmi við kröfur framleiðanda og tryggja hljóðeinangrun milli sala.

Felliveggir skulu vera á milli fundarherbergja og teymisryma sem þurfa stækkunarmöguleika að mati leigjanda. Leigusali leggur til og setur upp.

Veggir í öllum rýmum þar sem fastar innréttingar (skápar, hillur o.þ.h.) festast á veggir þurfa að hafa burðargetu m.v. það álag sem á þá kann að koma.

**Í teymisrymum skulu vera glerveggir útfærðir í samráði við leigjanda.**

#### 3.1.4. Innihurðir

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 varðandi það hvort þær séu úr gleri, að hluta til eða öllu leyti eftir því sem leigjandi óskar og ráðstafanir vegna eldvarna leyfa (varðandi kröfur um hljóðvist sjá, 3.1.2).

Vegna eðli starfseminnar þurfa allar þær hurðir sem leigjandi óskar að verði með aðgangskortastýringu að vera með aðgengi fyrir alla, þar með talið fatlaða, sem stýrt er frá miðlægu aðgangsstýringarkerfi.

Leigusali skal leggja til og koma fyrir rafstýrðum aðgangsstýringum svo sem á inngöngum í húsnæðið og inn á vinnusvæði starfsfólks, á milli hæða og inn á skrifstofusvæði, tölvustjórnrymi, læknastofur, viðtalsherbergi, tæknirými, geymslur og ef óskað er eftir milli sviða og/eða deilda og annarra rýma sem leigjandi óskar eftir að lokist sjálfkrafa. Hurðirnar skulu hafa rafdrifin hurðarlokunarbúnað svo sem pumpu í samræmi við þyngd og frágang hennar. Yfirbragð og útlit hurðarpumpu, sem og hurðarhúnar, skrá með læsingu og járn sem fellur í karm skal vera valið með hliðsjón af heildaryfirbragði húsnæðis, hlutverki og tæknilausnum sem hurð er ætlað.

Mikilvægt er að hægt sé að aðgangsstýra öllum herbergjum alls starfsfólks, sem takmarkar aðgang starfsmanna að ákveðnum rýmum sem leigjandi óskar. Kerfið skal vera stýrt af leigjanda en afhent fullklárað með leiðbeiningum af leigusala.

Í kerfinu skal vera hægt að viðhalda og breyta aðgangi starfsmanna auk þess sem það skal skrá rafrænt umferð inn á aðgangsstýrð svæði. Við allar hurðir með aðgangsstýringu skal vera kortalesari sem opnar hurðina.

**Rafstýrðar aðgangsstýringar skulu vera tengdar öryggiskerfi leigjanda sem leigusali leggur til og setur upp.**

Aðgangsstýringar þurfa að taka mið af mismunandi öryggissvæðum húsnæðisins (sum svæði hafa mjög takmarkað aðgengi, önnur mikið). Þá 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 leigjanda. Hurðarpumpur 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 opunar og lokunar skal vera stillanlegur m.v. EN 2-6 samkvæmt EN 1155. Raflögn skal vera fyrir 230 volt en stýrispena 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.

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

### 3.1.5. Innréttingar

Almennt gildir um fastar innréttingar að þær séu vandaðar. Þær skulu vera endingargóðar og þannig útbúnar að þær henti notkun á þeim skrifstofubúnaði sem algengastur er á hverjum tíma. Fatahengi skulu vera í tengslum við móttöku/biðstofur og fundarherbergi. Fatasnagar fyrir starfsfólk skulu vera inni á hverri skrifstofu.

Leigusali skal leggja til og setja upp allar fastar innréttingar í húsnæðið þ.m.t. skápa, efri og neðri með glerhurðum, fráleggsborð með vöskum, hillur, skiptiborð með vöskum og annan fastan búnað í lækna- og aðgerðarstofur, rannsóknastofu, stofur fyrir mæðraskoðun og ungbarnaeftirlit, hjúkrunarherbergi, vaktherbergi o.fl. Stærðir búnaðar skulu ákveðnar í samráði við leigjanda.

Leigusali skal leggja til og koma fyrir **14 munaskápum** fyrir starfsmenn í húsnæðinu, staðsetning ákveðin í samráði við leigjanda og stærð u.þ.b. **40 X 40 cm**. Skáparnar skulu vera læsanlegir.

**Á snyrtingum** skal allur fastur búnaður fylgja, s.s. speglar, snagar, höldur fyrir pappír, snagar fyrir fót og pappírsrhandþurrkur í viðeigandi boxum. Á salerni fyrir fatlaða fylgi þar til gerðar slár. Allur búnaður skal vera úr ryðfríu stáli. Fatasnagar á snyrtingum skulu vera úr ryðfríu stáli.

Í **móttöku** skal vera vandað afgangsbúnaður með tilheyrandi rofum og tenglum svo og símsstöð og stjórnstöð fyrir aðgangsstýri- og brunakerfi. Fyrir innan afgangsbúnaðar skulu vera vönduð vinnuborð fyrir 1-2 starfsmenn. Borðin skulu vera stillanleg þannig að þau sé hægt að hækka/lækka. Einnig skal koma fyrir glervirki eins og tíðkast á heilsugæslustöðvum, hannað í samráði við leigjanda. Frá glervirki skal vera yfirsýn yfir móttöku þannig að starfsmenn geti fylgst með gestum.

**Ljósritun/skönnun/fax/prentarar** og sjúkraskrá skulu vera í rými tengt móttöku og ekki fjarri aðstöðu lækna- og sjúkraritari. Móttökuborð skal vera aðgengilegt fyrir einstaklinga í hjólastól. Í móttöku skal vera sér salerni og snyrting fyrir skjólstæðinga stofnunarinnar, einnig fyrir fatlaða og fylgi þar til gerðar slár.

**Fastar hillur/skápar** skal leigusali leggja til og koma upp í öllum geymslum, ræstiherbergjum og starfsmannaaðstöðu þ.m.t. í sturtuaðstöðu.

Nýtt húsnæði heilsugæslunnar skal endurspeglar starfsemi stofnunarinnar og taka mið af mismunandi þörfum í starfsemi.

Áhersla verður lögð á að skapa eftirsóknarverðan vinnustað þar sem starfsfólki líður vel.

#### 3.1.5.1 Matsalur

Matsalur skal vera í nýju húsnæði heilsugæslunnar. Matsalur skal vera með búnaði og aðstöðu sem miðast við að hita/elda minniháttar máltíðir. Leigusali leggur til allan fastan búnað í eldhús og matsal og kemur honum fyrir. Um er að ræða heimilis-oppvottavél, eldavél með ofni, helluborð og háf fyrir eldavél/helluborð og handlaug og vask.

Matsalurinn skal búinn tengingum fyrir ísskápi með frysti, kaffivél, vatnsvél, örbylgjuofni. Innréttar skal matsal í samráði við leigjanda. Gera skal ráð fyrir góðu borðplássi, fráleggsborð, hilluplássi og geymsluplássi fyrir matreiðsluáhöld og innstungur fyrir matvinnslutæki. Samráð skal haft við leigjanda um stærð borða.

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

Leigusali leggur rafmagn og vatn að fyrrnefndum tækjum í eldhúsi.

Gert er ráð fyrir að matsalur verði tvísetinn en tengt honum skal vera stórt fundarherbergi afmarkað frá matsal með fellivegg. **Leigusali leggur til fellivegg og kemur fyrir. Sjá nánar um felliveggi í kafla 3.1.3.**

### 3.1.5.2 Prenttherbergi

Gera skal ráð fyrir 2 prenturum í prenttherbergi. Herbergið skal hafa 2 nettengla fyrir prentara, auk raftengla fyrir prentara og önnur jaðartæki sem eðlileg eru í slíku rými. Gera skal ráð fyrir góðu skápa-plássi fyrir pappír, umslög og önnur aðföng sem og góðu vinnuborði með nægu borðplássi. Skápa- og borðpláss skal hanna í samstarfi við leigjanda.

### 3.1.5.3 Rannsóknastofa

Tengt rannsóknastofu skal vera lítil snyrting með salerni.

### 3.1.5.4 Geymslur

**Fastar hillur/skápar** sem leigusali skal leggja til skulu vera í öllum geymslum, þ.m.t. sértækum geymslum, starfsmannaaðstöðu, búningaherbergjum, ræstiklefum o.fl. Leigusali skal við forhönnun leggja fyrir leigjanda lausn um skipulag hillukerfa til samþykktar.

Í húsrýmisáætlun í **fylgiskjali 1** er gerð grein fyrir stærðum og staðsetningu á geymslum.

Fatahengi, smálager skrifstofuvara o.fl. skal koma fyrir í húsnæðinu eftir þörfum og þannig að nýting verði sem best. Hafa skal samráð við leigjanda um staðsetningar og fjölda þeirra.

### 3.1.5.5 Annað:

Fatahengi, prenturum, smálager skrifstofuvara o.fl. skal koma fyrir í húsnæðinu eftir þörfum og þannig að nýting verði sem best.

Aðstaða skal vera í húsnæðinu fyrir starfsfólk til að hafa fataskipti og fara í sturtu aðgreint eftir kynjum. Aðstaðan skal vera með læsanlegum skápum og hillum.

Aðstaða skal vera fyrir geymslu á a.m.k. **5 reiðhjólum** í húsnæðinu eða á lóð þess. Rýmið skal vera aðgangsstýrt. Rafmagnsinnstungur skulu vera fyrir a.m.k. **2** reiðhjól í hjólageymslunni

### 3.1.5 Sérkröfur vegna búnaðar í fundaherbergjum

Gera skal ráð fyrir að í fundaherbergjum sé unnt að koma fyrir tölvum, 70 tommu sjónvarpsskjá, skjávarpa, sýningartjaldi og veggstöflu auk síma. Leigusali skal koma fyrir viðeigandi tengingum/lögnum og festingum fyrir fyrrnefndan búnað í samráði við leigjanda.

### 3.1.6 Gluggatjöld

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

Þó er gerð krafa um að í matsal, móttöku/biðstofum og fundarherbergjum verði rafstýrð myrkvunargluggatjöld, sem ýmist er hægt að stýra í sitt hvoru lagi eða saman þegar opnað hefur verið á milli rýma.

## 3.2 Lagnir og kerfi

### 3.2.1 Pípulagnir

Ofnar skulu vera af viðurkenndri gerð, fullmálaðir. Heimilt er að nota gólfhitakerfi en það skal þó vera í samræmi við óskir leigjanda, þ.e. hvar því er fyrirkomið m.t.t. notkunar rýma. Á öllum hitagjöfum skulu vera sjálfvirkir hitastýrðir ofnalokar.

Handlaugar og vatnssalerni skulu vera úr hvítu, brenndu postulíni (1. flokks) og samstæð. Stærð handlauga skal ákveðin í samráði við leigjanda. Æskilegt er að salerni séu vegghengd.

Vaskar í eldhúsi, kaffiðstöðum, rannsóknarherbergi og ræsti- og skolvaskar skulu vera úr ryðfríu stáli. Stærð vaska skal ákveðin í samráði við leigjanda. Leggja skal vatns- og raflagnir að þessum stöðum.

Blöndunartæki fyrir handlaugar, sturtur og vaska skulu vera hitastýrð og snertilaus. Drykkjarfontur (eða vatnsvél) skal vera á biðstofu og skal leggja rafmagn og kalt vatn að því.

Gera skal ráð fyrir að hægt sé að setja uppvottavél á kaffistofu og skal leggja kalt vatn að þeim stað auk frárennslis. Koma skal fyrir vaski ásamt blöndunartækjum í aðliggjandi skáp og við hliðina á uppvottavélinni og í samráði við leigjanda.

Leggja skal fyrir uppvottavél í skolherbergi.

Brunaslöngur og slökkvitæki skal leigusali setja upp samkvæmt kröfu eldvarnaryfirvalda.

### 3.2.2 Loftræsikerfi

Vélrænt loftræsikerfi skal vera í húsnæðinu og skal hannað í samræmi við gildandi staðla og reglugerðir. Hönnun og kerfi loftræsingar skal tryggja loftgæði í húsnæðinu og almenna vellíðan sem skal metast á leigutíma í samræmi við notendur húsnæðis.

Kröfur loftræstingar og loftgæða skulu uppfylla góð loftgæði í samræmi við IST EN 16798 staðla ásamt viðbótum og öðrum IST EN stöðlum sem við eiga, til að uppfylla kröfur um loftgæði. Uppfylla rétta hönnun loftflæðis um rými og hljóðgæði í samræmi við gæði og kröfur húsnæðis og staðla. Hönnuðir skulu vera meðvitaðir og nota aðra gildandi IST EN staðla, lög og reglugerðir er varðar kerfi og nýta þau í hönnun ef tilskilið. Hönnun skal tryggja að loftgæði og hitastýring sé mjög góð og í samræmi við IST EN staðla og húslýsingu.

Húsnæði skal uppfylla kröfu til hönnunar samkvæmt IST EN 16798 fyrir **Category I. (10 l/s\*mann) og 2,0 l/(s m<sup>2</sup>).** Hönnun miðuð við loftgæði húsnæðis. Kröfur til Category gildir fyrir Loftræsingu, hitastýringu og alla þætti staðals IST EN 16798 er varða vellíðan starfsmanna í húsnæði. Hönnun tekur mið af fjölda starfsmanna og gesta í framtíðarsýn leigjanda.

Skilgreining loftgæða skv. IST EN 16798. Hönnuðir skulu tryggja að hönnun uppfylli staðal. Hönnunargildi fyrir Max CO<sub>2</sub> innihald í lofti er 400 ppm hærra en magn utandyra sem skal samsvara Max. gildi 900 ppm fyrir Category II. Samsvarandi Max gildi fyrir Category I og III er 750 ppm og 1200ppm.

Þæginda hitastig skal vera samkvæmt IST EN 16798 fyrir **Category I.**

Leigusali skal sýna fram á að kröfur til loftræsingar séu uppfylltar með hönnunarskýrslu og/eða mælingum.

Gera skal ráð fyrir sjálfstæðu, vélrænu útsogskerfi frá öllum lokuðum rýmum í samræmi við reglugerðir s.s. byggingarreglugerð nr. 112/2012 ásamt áorðnum breytingum við staðla. Ásamt kröfum IST-EN staðla.

- a) Loftun frá öllum salernum og ræstingum skal lögð í sérstökum loftstokkum, óháð öðrum loftræsibúnaði.
- b) Útsog skal vera frá öllum gluggalausum lokuðum rýmum, eldhúskrókum og prentararýmum.
- c) Loftræsikerfi skal tengt hússtjórnarkerfi sem gerir kleift að fylgjast með virkni þess. Á skjá hússtjórnarkerfis skal vera hægt að sjá myndrænt alla helstu hluta loftræsikerfisins, þjónustusvæði, stöðu loka og aflestur af hitanemum. Í hússtjórnartölvu skal vera hægt að stilla gangtíma loftræsikerfisins. Hægt skal vera að stilla óskgildi hitastiga herbergja í hússtjórnarkerfi.
- d) Ef aðstæður eru þannig sólarlæg í húsnæðinu að ekki næst að ná ásættanlegu hitastigi fyrir vinnandi fólk (hitastig verði að hámarki 18-22°C), þá skal leigusali bæta úr því með því annað hvort að setja upp kælifrafta eða með öðrum lausnum sem skal leggja fyrir leigjanda til samþykktar.
- e) Útsog loftræstingar skal vera neðan við yfirborð loftaklæðningar.

- f) Koma skal fyrir rofa þannig að hægt sé að slá út hluta eða öllu loftræsikerfinu með stuttum fyrirvara vegna hugsanlegrar aðsteðjandi smithættu í loftræsikerfinu.

### 3.2.3 Raflagnir

Raflagnir skulu vera aðgengilegar á veggjum og í loftum. Tenglarennna skal vera á veggjum, með fjórum til sex rafmagnstenglum á vinnustöð. Tölvur séu á sérstakri grein og lekaliða, miða skal við fjóra tengla á vinnustöð. Strengi skal merkja í báða enda þ.e. við vinnustöðvar og í töfluskápum.

Lýsing í einstökum rýmum skal t.d. vera með innfelldum lömpum og ljósmagn vera á bilinu 300 til 500 lúx, þó a.m.k. 500 lúx við öll vinnusvæði. Betri lýsing skal vera í aðgerðarstofum frá 500 lúx til 3000 lúx í samræmi við óskir leigutaka. Dimmanleg LED lýsing skal vera í öllu húsinu.

Leggja skal fyrir stimpilklukku við innganga. Einnig skal leggja fyrir 2-3 upplýsingaskjám og sjónvarp í samráði við leigjanda. Einnig skal gera ráð fyrir tveimur afgreiðslustöndum.

Brunaviðvörðunarkerfi skal leigusali leggja til og setja upp samkvæmt byggingarreglugerð. Þetta skal gert í samráði við leigjanda. Kerfið skal vera tengt hússtjórnarkerfi hússins.

### 3.2.4 Tölvu- og símalagnir

Leigusali skal leggja til og setja upp dreifiskápa ásamt krosstengibrettum og raflögnum að skápum, ásamt rafmagnsdreifingu innan skáps. Stærð dreifiskápa skal vera fullnægjandi þannig að krosstengibrettum, deilum (e. switch) verði komið fyrir, dreifiskápur skal ekki vera grynri en 600mm. Þeir skulu vera læsanlegir og aðgreindir frá annarri starfsemi í húsnæðinu. Stærð skápa skal ákveða í samráði við leigjanda. Við val á viftu í dreifiskápum skal taka tillit til búnaðar í skápum.

Leigusali skal leggja til og setja upp lagnaskápa ásamt krosstengibrettum og raflögnum að skápum, ásamt rafmagnsdreifingu innan skáps. Stærð lagnaskápa skal vera fullnægjandi þannig að krosstengibrettum, deilum (e. switch) verði komið fyrir miðandi við fjölda tengla í skáp en lagnaskápur skal ekki vera grynri en 600mm. Þeir skulu vera læsanlegir og staðsettir í húsnæðinu sjálfu (ekki í sameign). Stærð skápa skal ákveða í samráði við leigjanda. Við val á viftu í lagnaskápum skal taka tillit til búnaðar í skápum.

Leigusali skal tryggja og bera allan kostnað af að koma upp tveimur (2) single-mode ljósleiðarapörum (fjórir (4) þræðir) frá Gagnaveitunni, annars vegar, og Mílu hinsvegar, inn í húsið, inntaksborð á tveimur stöðum í læstum skáp, tengdum við sitt hvorn götuskápinn. Single-mode ljósleiðarar skulu liggja frá báðum inntaksrymum í alla dreifiskápa. Frá hvorum dreifiskáp skal leggja 8 para (16 þræðir) single-mode ljósleiðara í hvern lagnaskáp.

Netlagnir skulu vera aðgengilegar á veggjum og í loftum. Netlagnir og tenglar skulu vera til staðar (a.m.k. CAT-6A staðall) eins og eðlilegt má teljast fyrir viðkomandi starfsemi. Fjórir (4) nettenglar skulu vera við hverja vinnustöð, auk þess skulu vera á nánar tilteknum prentstöðvum sex (6) nettenglar. Í húsnæðinu skulu vera tenglar fyrir þráðlausa senda, fjöldi og staðsetning tengla skal ákveðin á samráði við leigjanda. Hámarksvegalengd frá lagnaskáp í vegg tengil skal vera 80 metrar.

Teikningar eða kerfismynd af netlagnakerfi skal vera til og aðgengilegt. Allar raflagnateikningar skulu vera aðgengilegar leigutaka, bæði á pappír og á tölvutæku formi t.d. PDF formi.

Strengi og búnað skal merkja í báða enda þ.e. við vinnustöðvar og á krosstengibrettum.

Á netlagnakerfi skal gera formlegar prófanir eða úttekt og gögn mælinga skulu liggja fyrir til skoðunar fyrir leigjanda.

### 3.2.5 Öryggiskerfi

Innbrotakerfi og neyðarhnappar skulu vera hluti af öryggiskerfi. Hreyfiskynjara skal setja upp í öll herbergi á jarðhæð og á sameiginlegum svæðum auk innganga. Kerfinu skal vera skipt upp í svæði í samráði við leigjanda. Sameiginlegt rými á jarðhæð skal vera á sér svæði. Talnaborð til að varðsetja kerfi skal staðsetja á hvert svæði við innganga. Neyðarhnappa skal staðsetja í móttöku og í viðtalsrymum lækna, hjúkrunarfræðinga og öðrum rýmum sem leigjandi óskar eftir. Kerfið skal senda neyðarboð beint til stjórnstöðvar öryggisfyrirtækis sem gerir síðan viðeigandi ráðstafanir. Fjöldi neyðarhnappa, gerð þeirra og staðsetningu skal ákveða í samráði við leigjanda.

Myndavélar skal setja upp við sameiginlegt svæði á jarðhæð, innganga hjá læknum og öðrum stöðum sem leigjandi óskar eftir. Útmyndavél sem snýr að bílastæðum og við aðalinngang skal leigusali leggja til og setja upp. Myndavélar leggur leigusali til og kemur upp. Myndavélar skulu vera útbúnar nýjustu tækni á hverjum tíma ásamt mjög góðri upplausn í kyrr- og hreyfimynd við mismunandi birtustig innandyra. Myndavél utandyra skal ráða við góða upplausn við lakari birtuskilyrði.

Myndavélar skulu tengjast inn á myndavélakerfi stofnunarinnar. Leigusali skal leggja til myndavélakerfi og koma fyrir.

Leigusali skal hanna og setja upp leiðbeiningarmyndir sem sýna rýmingaráætlun vegna aðsteðjandi hættu.



### 3.3 Frágangur utanhúss

Umhirða og frágangur utanhúss er alfarið á hendi leigusala. Gerð er krafa um snyrtilegt og velfrágengið umhverfi og auðvelt aðgengi fyrir alla, hreyfihamlaða, hjólandi og gangandi. Huga skal að aðgengi og stæði fyrir **sjúkrabíla**, aðstöðu fyrir hjólandi og að þeir geti geymt hjól sín meðan þeir sækja þjónustu hjá stofnuninni.

Gera skal ráð fyrir að það verði næg **bílastæði** með möguleika á aðgangsstýringu.

Leigusali skal við afhendingu sjá til þess að öll bílastæði séu merkt og nýmáluð auk sérmerkinga fyrir fatlaða og sjúkrabíla. Aðstaða skal vera fyrir a.m.k. **4 rafmagnsbíla við hleðslustaura**. Auk þess skal leigusali setja upp leiðbeiningar og bannmerki í samráði við leigjanda.

Koma skal fyrir aðstöðu utandyra fyrir 5 tegundir flokkunargáma sem hver er 5-8 m<sup>3</sup> og skulu vara settar merkingar á stæði til að greiningar fyrir þá.

### 3.4 Hönnun

Þjóðandi leiguhúsnæðis leggur í upphafi fram tillöguteikningar, sem sýni í megindráttum skipulag húsnæðisins miðað við þarfir leigjanda. Leigjandi 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 á sinn kostnað og leggur þær fyrir viðkomandi byggingaryfirvöld til samþykktar. Þetta á einnig við um þær breytingar á teikningum hönnuða sem gera þarf samkvæmt tillöguteikningum leigjanda. Endanlegar teikningar teljast fylgiskjal með húslýsingu þessari og væntanlegum samningi.

Þjóðandi leiguhúsnæðis skal leggja fram hönnunar skýrslu (Forhönnunarskýrsla / Design Basis) til samþykktar á eftirfarandi hönnunar þáttum sem hljóðhönnun, loftræstingu, hitakerfi og lögnum (hita/vatns/frárennslis), raflagnir og kerfi, burðarbol, og aðrar þær skýrslur sem leigjandi fer fram á og sýna fram á að hönnun er í samræmi við lög, reglugerðir, staðla og húslýsingu.

Við afhendingu húsnæðis skal leigusali leggja fram allar þær loka hönnunar skýrslur sem leigjandi óskar og staðfesta endanlegar kröfur til húsnæðis.

**Húsrýmisáætlun er viðmið fyrir stærðir rýma og leigusali skal gera ráð fyrir því í forhönnun, í samráði við leigjanda, þar sem fjöldi og gerð rýma geti breyst í forhönnunarfasanum. Heildar fermetrafjöldi er viðmið og gera má ráð fyrir að fermetrafjöldi geti breyst.**

### 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

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

### 3.5.3 Tilhögun framkvæmda

Leigjandi 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, tölum 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 leigjanda. 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 og viðhald

Leigusali skilar húsnæðinu eftir að fullnaðarþrif hafa átt sér stað bæði innanhúss og utan. Það á einnig við um loftræsikerfi hússins sem skal vera nýhreinsað, yfirfarið og með nýjum síum.

### 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 leigjanda 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 brunaviðvörðunar-, 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 leigjanda 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 bótaskyldt samkvæmt skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar, þar á meðal sjálfsábyrgð váttryggingartaka samkvæmt skilmálum tryggingarinnar, skal leigusali ætíð bera.

Við gerð leigusamnings skal leigusali gera grein fyrir hvernig hann hyggst viðhalda húsnæðinu út leigutímamann 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. 8 ára fresti.

Á hverju ári skal leigusali gera viðhaldsáætlun fyrir hið leigða rými og kynna hana fyrir leigjanda. Annist leigusali ekki eðlilegt viðhald hins leigða rýmis er leigjanda heimilt að nota leigugreiðslur í það viðhald sem leigusali annast ekki. Leigusali á með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigjanda rétt til aðgangs að húsnæðinu til að framkvæma á því úrbætur. Leigjandi 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

Í eftirfarandi köflum eru töflur og upplýsingareitir sem bjóðandi húsnæðis skal fylla út. Vanti upplýsingar um einhverja þætti getur það leitt til þess að boðið skoðast ógilt og verði ekki metið frekar.

Áskilinn er réttur til að ganga til viðræðna við hvaða aðila sem er eða hafna öllum.

#### 4.1 Framlag leigutaka

Leigjandi 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. Í skjalinu „Skráning mannvirkja, reglur og leiðbeiningar Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa“ sem er á vef Þjóðskrár (skra.is) kemur m.a. fram hvernig á að reikna brúttó flatarmál húsnæðis (sjá bls. 11, Dálkur 8), en notuð er eftirfarandi formúla:  $D8 = D5 + D5M - D7$ , þar sem D8 er brúttó flatarmál húsnæðis, D5 er botnflötur húsnæðis, D5M er milliflötur og D7 eru op í plötu.

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

Brúttóflatarmál séreignar sem nýtist heilsugæslunni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Brúttóflatarmál í sameign \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Brúttó flatarmál húsnæðis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Hér skal einnig tilgreina í hvaða flokk húsnæðið fellur (A, B eða C sjá kafla 3.0 Gæði húsnæðis) og byggingarár viðkomandi húss.

Húsnæðisflokkur \_\_\_\_\_  
Byggingarár \_\_\_\_\_

#### 4.4 Framboðið leiguverð

Undirritaður leigusali býður hér með til leigu ofangreint húsnæði fyrir starfsemi heilsugæslu í Uppsveitum Suðurlands, samkvæmt húslýsingu, meðfylgjandi tillögu-teikningum og greinargerð leigusala.

**Koma skal skýrt fram hvort virðisaukaskattur kemur til með að leggjast á leiguverðið eða ekki.**

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

Leiguverð pr. m<sup>2</sup> miðað við brúttóflatarmál húsnæðis \_\_\_\_\_ kr./m<sup>2</sup>

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: \_\_\_\_\_

**Tilgreina skal hvort virðisaukaskattur leggst ofan á ofangreindar fjárhæðir:**

Já / Nei: \_\_\_\_\_

#### 4.5 Undirskrift bjóðanda

\_\_\_\_\_  
Staður og dagsetning

\_\_\_\_\_  
Nafn leigusala og kennitala

\_\_\_\_\_  
Undirskrift

\_\_\_\_\_  
Heimilisfang

\_\_\_\_\_  
Sími

\_\_\_\_\_  
Tölvupóstfang

## 5.0 FYLGISKJAL 1: ÞARFAGREINING OG HÚSRÝMISÁÆTLUN

---

# Heilsugæslan í Uppsveitum Suðurlands

HEILBRIGÐISSTOFNUN SUÐURLANDS

ÞARFAGREINING og HÚSRÝMISÁÆTLUN  
SEPTEMBER 2023

UMSJÓNARAÐILI:  
FRAMKVÆMDASÝSLAN – RÍKISEIGNIR

VERKKAUPI:  
FJÁRMÁLA- OG EFNAHAGSRÁÐUNEYTIÐ





## EFNISYFIRLIT

<b>ALMENNT</b> .....	<b>1</b>
<b>1 INNGANGUR</b> .....	<b>1</b>
<b>2 STEFNUMÓTUN</b> .....	<b>2</b>
<b>3 ÞARFAGREINING</b> .....	<b>2</b>
<b>3.1 Núverandi staða</b> .....	<b>2</b>
<b>3.2 Forsendur</b> .....	<b>4</b>
<b>3.3 Almenn lýsing</b> .....	<b>5</b>
<b>3.4 Áætlun um notendur (starfsfólk/skjólstæðingar), búnað og tæki</b>	<b>5</b>
<b>3.5 Staðsetning</b> .....	<b>7</b>
<b>3.6 Skipulag húsnæðis og æskileg tengsl</b> .....	<b>7</b>
<b>4 HÚSRÝMISÁÆTLUN</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1 Forsendur</b> .....	<b>8</b>
<b>5 NIÐURLAG</b> .....	<b>9</b>
<b>6 FYLGISKJAL I: HÚSRÝMISÁÆTLUN, SUNDURLIÐUÐ</b> .....	<b>10</b>





## ALMENNT

Samkvæmt Verklagsreglum fjármálaráðuneytis skal gera þarfagreiningu og húsrýmisáætlun fyrir opinbera starfsemi ríkisins. Í verklagsreglum stendur m.a. „Gerð er grein fyrir eðli og umfangi verkefnisins og sú þörf skilgreind sem ætlunin er að leysa með því. Almennt skal miða við þróun starfseminnar 5-10 ár fram í tímann, en jafnframt hugað að lengri framtíð eftir því sem aðstæður leyfa. Þegar þessar forsendur liggja fyrir skal efna til samráðs við notendur mannvirkis á grundvelli þeirra en mikilvægt er að sjónarmið notenda komist til skila á þessu stigi. Við mat á rýmisþörf starfseminnar skal taka tillit til þeirra viðmiða sem sett verða fyrir almenna og sértæka notkun húsnæðis á vegum ríkisins ásamt reynslu af gerð sambærilegra mannvirkja. Húsrýmisáætlun er unnin í samræmi við viðmið frá heilbrigðisráðuneytinu frá september 2020, viðmiðin nefnast „Skipulag stærri heilsugæslustöðva, viðmið um húsnæði og starfsemi“. Einnig er stuðst við „Viðmið um vinnuumhverfi, leiðbeiningar um þróun húsnæðis og starfsaðstöðu ríkisaðila“, gefin út af Framkvæmdasýslu ríkisins, eða eftir atvikum önnur leiðbeiningarrit ráðuneytisins.

## 1 INNGANGUR

Heilsugæslan Laugarási tilheyrir Heilbrigðisstofnun Suðurlands (HSu). HSu var stofnuð 1. október 2014, í víðfeðmasta heilbrigðisumdæmi landsins, við sameiningu Heilbrigðisstofnunar Suð-Austurlands (HSSa), HSu og Heilbrigðisstofnunar Vestmannaeyja (HSVe). Formleg sameining tók gildi 1. janúar 2015.

HSu starfar samkvæmt lögum og reglugerðum um heilbrigðisþjónustu. Um rekstur og starfsemi heilsugæslustöðva gilda lög nr. 40/2007 og reglugerð nr. 1111/2020, auk annara laga sem gilda um heilbrigðisþjónustu.

Hlutverki og þjónusta heilsugæslustöðva er lýst í 18. og 19. gr. reglugerðar um heilsugæslustöðvar, nr. 1111/2020. Þar er þess getið að heilsugæslustöð skuli skipulögð á þann hátt að hún sé fyrsti viðkomustaður notenda heilbrigðisþjónustu. Þjónusta heilsugæslustöðva nær til heimilislækninga, geðheilbrigðisþjónustu, heimahjúkrunar, meðgöngu-, ung- og smábarnaverndar, heilsuverndar skólabarna og eldra fólks, auk bæði bráða- og bókaðrar móttöku hinna ýmsu erinda.

Hlutverk HSu er að leggja grunn að skipulagi almennrar heilbrigðisþjónustu og tryggja íbúum í heilbrigðisumdæmi Suðurlands og öðrum þjónustuþegum, s.s. ferðamönnum á svæðinu, jafnan aðgang að bestu heilbrigðisþjónustu sem á hverjum tíma er tök á að veita.

Hlutverk heilsugæslustöðvar er að stuðla að bættu heilbrigði almennings á þjónustusvæði stöðvarinnar. Heilsugæslan skal veita sjúklingum og fjölskyldum samfellda, heildstæða og aðgengilega þjónustu. Heilsugæslunni ber að vinna að auknum lífsgæðum landsmanna með því að vernda og efla heilsu þeirra, stunda fræðslu og hafa frumkvæði að þróun og eflingu þjónustunnar.

Heilsugæslan Laugarási er nú til húsa í leiguhúsnæði við Launrétt 4, 806 Selfossi (Laugarási). Samkvæmt Sjúkratryggingum Íslands voru í apríl skráðir skjólstæðingar 2836 talsins. 12 starfsmenn starfa í húsnæði heilsugæslunnar, en þó aðeins um 8 hverju sinni. Húsnæðið er um 521 m<sup>2</sup> að stærð. Aðstaða starfsfólks og skjólstæðinga er ábótavant. Rými í húsinu eru af óhentugri stærð og þjóna starfseminni ýmist illa eða eru óhagstæð í rekstri.



Í þarfagreiningu þessari verður fjallað nánar um núverandi húsnæði heilsugæslunnar og þær þarfir sem húsnæðið uppfyllir ekki. Tekið er tillit til stefnumótunar heilsugæslunnar, skipulags, starfsmannafjölda og æskilegra innri tengsla.

Eftirtaldir aðilar komu að gerð þarfagreiningar þessarar eða veittu upplýsingar sem stuðst var við; heilbrigðisráðuneytið, HSu, hjúkrunarstjóri heilsugæslunnar Laugarási, Framkvæmdasýsla-Ríkiseignir.

## 2 STEFNUMÓTUN

Heilsugæslunni er ætlað stórt hlutverk í heilbrigðisþjónustu við landsmenn samkvæmt lögum. Hún á að vera fyrst viðkomustaður fólks í heilbrigðiskerfinu þar sem notendur eiga kost á almennum lækningum, hjúkrun, endurhæfingu, heilsuvernd og forvörnum. Þar skal einnig vera bráða- og slysamóttaka.

Hlutverk HSu er að móta, þróa og útfæra heilbrigðisþjónustu í umdæminu og eiga gagnkvæmt og skilvirkt samstarf við stjórnvöld velferðarmála og aðrar heilbrigðisstofnanir á suðvesturhorni landsins með hagsmuni íbúa og þeirra sem dvelja á Suðurlandi að leiðarljósi.

Stefna og framtíðarsýn HSu er að mæta þörfum íbúa og þeirra sem dvelja á Suðurlandi hvað varðar heilbrigðisþjónustu. Einnig að stofnunin sé eftirsóttur vinnustaður sem vinnur með starfsmönnum, íbúum og stjórnvöldum að framþróun og eflingu starfseminnar og aðlögun hennar að þörfum notenda. Markmiðið er að þjónusta sem veitt er sé af fagmennsku, byggji á skilvirkum vinnubrögðum, samvinnu faghópa og virðingu fyrir notendum sem bera traust til stofnunarinnar og starfsmanna hennar.

Í stefnu stjórnvalda er markmiðið að koma þjónustunni til þjónustuþeganna eins og hægt er og því mikilvægt að í uppsveitum Árnassýslu sé góð aðkoma fyrir þjónustuþega sem þangað leita. Í apríl 2023 eru skráðir þjónustuþegar á stöðinni 2850 manns og fer fjölgandi. Í heilbrigðisstefnu er lögð áhersla á að horfa til framtíðar. Í umdæmi uppsveita er mikil uppbygging og mikil ferðaþjónusta. Það er því afar mikilvægt að heilsugæslan sé öflug á svæðinu.

## 3 ÞARFAGREINING

### 3.1 Núverandi staða

Húsnæðið sem heilsugæslan er í núna er í eigu ríkisins og er samtals 521 m<sup>2</sup>. Félagsþjónustan er í húsnæðinu og notar um 60 m<sup>2</sup>. Heilsugæslan nýtir því um 460 m<sup>2</sup> húsnæðisins, en þar af eru fundaherbergi og kaffistofa samnýtt með Félagsþjónustunni. Komið er að kostnaðarsömu viðhaldi hússins og er það áætlað um 150 milljónir króna, því þykir vænlegt að ríkið selji eignina.

Alla jafna eru um 8 starfsmenn á heilsugæslunni hverju sinni. Sumir starfsmenn starfa aðeins hluta úr viku á heilsugæslustöðinni og eru stöðugildin því á bilinu 0,1 upp í 1. Samnýting og



sveigjanleiki á vinnustöðvum og viðtalsherbergjum gæti því verið góður kostur fyrir endurbætta heilsugæslu.

Starfsheiti	Fjöldi starfsmanna	Stöðugildi
Læknar	2	2
Hjúkrunarfræðingar	5	3,8
Ljósmóðir	1	0,1
Sjúkraliðar	2	1,4
Móttökuritari	2	1
Læknaritari	1	0,8
Sálfræðingur	1	0,1
<b>Alls fjöldi starfsmanna/nemenda</b>	<b>14</b>	<b>9,2</b>

Taflan að neðan sýnir tíðni þeirrar þjónustu sem heilugæslan Laugarási veitti á árunum 2019-2022. Vakin er athygli á því að á stórum hluta þessa tíma var Covid í gangi og hefur áhrif á niðurstöður að einhverju leyti.

Ár	Viðtöl	Færsla án samskipta	Rafræn samskipti	Símtöl	Vitjanir	Annað	Alls
2019	6.122	228	1.188	6.536	97	147	14.318
2020	5.708	155	2.091	7.680	74	266	15.974
2021	5.676	177	4.205	5.215	74	284	15.631
2022	5.838	109	4.412	5.081	142	368	15.950

#### Meginþættir starfseminnar eru:

- Læknamóttaka
- Hjúkrunarmóttaka
- Móttaka vegna slysa og bráðra veikinda
- Ung- og smábarnavernd
- Mæðravernd
- Heilsuvernd grunnskólabarna
- Lyfjameðferð og lyfjaendurnýjun
- Ritvinnsla og úrvinnsla gagna
- Rannsóknir, svo sem blóðprufur
- Heimahjúkrun
- Geðheilsuþjónusta
- Yfirstjórn, framkvæmdarstjórn



Núverandi húsnæði er úr sér gengið og skipulag þess hentar starfseminni illa. Að auki uppfyllir það ekki þau skilyrði sem getið er um í kröfulýsingu um heilsugæslustöðvar og þeim skilyrðum um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum sem er að finna í lögum nr. 46/1980. Aðstaðan styður ekki við flæði í starfsemi miðað við nútíma kröfur og þróun í heilbrigðismálum og hefur því hamlandi áhrif á starfsemi.

Fjöldi starfsmanna í dag er 14 eða 8,2 stöðugildi. Á næstu 10 árum er miðað við að þeim fjölgi um 10% á stöð og um 50% í heimahjúkrun. Gert er ráð fyrir að starfsmenn verði alls um 17 eða 12 stöðugildi árið 2037. Í apríl s.l. voru skjólstæðingar samtals 2.836. Áætluð fjölgun íbúa á svæðinu til ársins 2038 er um 10%.

### Helstu ókostir við núverandi húsnæði:

- Komið er að kostnaðarsömum viðhaldsframkvæmdum
- Staðsetning ekki í þéttbýli
- Erfiðleikar við að tengja þjónustuna að samfélaginu
- Þörf á að nútímavæða vinnuumhverfið
- Húsnæði ekki sniðið að þörfum heilsugæslunnar

### 3.2 Forsendur

Húsnæði heilsugæslu í Uppsveitum Suðurlands þarf að uppfylla þær lágmarksparfir sem gera heilsugæslunni kleift að vinna samkvæmt hlutverki sínu og stefnu, líkt og greint er frá í kafla 2. Séu þarfinnar uppfylltar er heilsugæslan í stakk búin til þess að mæta þörfum þjónustuþega, einnig er hún þannig tilbúin að mæta þeirri framtíðarsýn að heilbrigðisstofnunin sé eftirsóttur vinnustaður sem vinnur með starfsmönnum, íbúum og stjórnvöldum að framþróun og eflingu starfseminnar og aðlögun hennar að þörfum notenda.

Heilsugæslan er fyrsti viðkomustaður einstaklings sem sækir heilbrigðisþjónustu. Sá viðkomustaður þarf að vera aðgengilegur og þannig búinn að hægt sé að veita samfellda, alhliða þjónustu sem grundvallast m.a. á teymisvinnu, nýjungum, tækni, sérþekkingu, heilsuvernd og þverfaglegu samstarfi. Verkefni heilsugæslunnar er í stöðugri þróun, aukin áhersla er lögð á gott aðgengi, eftirlit og forvarnir. Einnig er aukin áhersla lögð á vistvænar áherslur, í því tilliti er horft til þess að þau rými sem heilsugæslan hefur til umráða séu vel- og fullnýtt í hentugum stærðum, auk þess að aukið svigrúm skapist til þess að stunda flokkun á úrgangi.

### Með hliðsjón af starfseminni þarf m.a. að hafa í huga;

- Að starfsemin sé á einni hæð.
- Að skipulag húsnæðis hámarki skilvirkni reksturs og teymisvinnu starfsmanna.
- Að skipulag og stærð húsnæðis bjóði upp á fjölgun skjólstæðinga og starfsmanna og fjölbreyttari starfsemi, sveigjanleiki í þróun starfseminnar
- Að vistvænar áherslur séu í öndvegi, m.a. með góðri nýtingu fermetra
- Að aðgangsstýring stuðli að öryggi starfsmanna og stýri flæði um rýmið.



- Að gott aðgengi sé að húsnæði og skilvirkt flæði um rýmið.
- Að gott aðgengi skjólstæðinga sé að þjónustunni
- Að heilsugæslan sé miðpunktur heilsuefingar
- Að viðeigandi hljóðvist sé tryggð.
- Að vinnuaðstaða og vinnuumhverfi starfsmanna sé heilsusamleg og í samræmi við lög um vinnuvernd.
- Að á stöðinni séu tæki og búnaður í samræmi við nútíma kröfur.
- Að nægt geymslurými sé til staðar.

### 3.3 Almenn lýsing

Almenn lýsing á starfseminni hefur komið fram í skjalinu.

### 3.4 Áætlun um notendur (starfsfólk/skjólstæðingar), búnað og tæki

Húsnæði heilsugæslunnar þarf að styðja við vaxtar- og þróunarmöguleika. Heilsugæslan þjónustar íbúum Bláskógabyggðar, Grímsnes- og Grafningshreppi, Skeiða- og Gnúpverjahreppi og Hrunamannahreppi. Þann 1. janúar 2022 voru íbúar í öllu umdæminu samtals 3.083. Skráðir skjólstæðingar í umdæmi heilsugæslunnar í dag eru um 2.900. Hafa ber í huga að fjöldi aldraðra eykst einnig jafnt og þétt í hlutfalli við þá sem yngri eru, einstaklingar lifa almennt lengur með sjúkdómum en áður.

Fjölgun íbúa og hærri lífaldur hefur áhrif á fjölgun starfsmanna á heilsugæslustöðvum. Miðað er við einn hjúkrunarfræðing á hverja 1000 íbúa og einn lækni á hverja 1200 íbúa.

Eftirfarandi tafla sýnir áætlaðan fjölda starfsmanna og stöðugilda árið 2037, þar sem reiknað er með 10% fjölgun næstu 15 árin. Miðað við þá fjölgun verða skjólstæðingar um 3200 árið 2037. Taflan sýnir starfsmenn sem eru í húsi á hverjum tíma, í dag eru um 8 starfsmenn við vinnu hverju sinni og áætlað er að árið 2038 geti þeir verið allt að 11.

Starfsheiti	Fjöldi 2022	Stöðugildi 2022	Áætlaður fjöldi 2037	Áætluð stöðugildi 2037
Læknar og námslæknar	2	2	3	3
Hjúkrunarfræðingar	5	3,8	5	4
Aðrir starfsmenn	7	2,4	8	4
<b>Samtals</b>	<b>14</b>	<b>8,2</b>	<b>16</b>	<b>11</b>

Eftirfarandi tafla sýnir aðstöðu og búnað fyrir hvert stöðugildi/þjónusturými:

Þjónusturými	Búnaður sem taka skal tillit til í rými
Ungbarnaeftirlit	Skrifborðseining með hliðarborði og tölva. Skrifborðsstóll Hillur Læsanlegur skápur (skrifborðsskápur) Pláss fyrir nálarbox á vegg



	Skiptiborð Borð fyrir vigt og lengdarmælingarkassa Pláss fyrir hjólaborð
Heimahjúkrun	Skrifborð (tölva) Skrifborðsstóll Læstur skápur (skrifstofuskápur) Hillur fyrir heimahjúkrunartöskur og aðrar hjúkrunarvörur (þþ mæla, blóðsykursmæla, O2 metunarmæla o.fl)
Hjúkrunarstjóri	Skrifborð (tölva) Skrifborðsstóll Rými til að geta tekið fólk í viðtöl (pláss fyrir tvo auka stóla) Hillur Læstur skápur (skrifstofuskápur)
Skoðunarherbergi	Skrifborðseining með hliðarborði og tölva Skrifborðsstóll Hillur Læsanlegur skápur (skrifborðsskápur) Skoðunarbekkur Herbergið þarf að vera 6m (breytt eða langt) vegna sjónprófa Pláss fyrir hjólaborð Pláss fyrir nálabox á vegg Vaskur
Mæðravernd/krabbameinsskoðun	Skrifborð og tölva Skrifborðsstóll Hillur Læstur skápur (skrifborðsskápur) Skoðunarbekkur Pláss fyrir hjólaborð Vaskur
Aðgerðarstofa m/góðu aðgengi sjúkrabíla	Skoðunarbekkur Skoðunarljós Vökvastatíf Kollar á hjólum Innréttingar fyrir hjúkrunarvörur og neyðartöskur Borðpláss fyrir rannsóknartæki (hemoglobinmæli, crp tæki, Doppler tæki o.fl) Góður eldhúsvaskur Vaskur (handlaug) Pláss fyrir tvö hjólaborð Hjartalínurit (tekur svipað pláss og hjólaborð) Lífsmarkamælir á hjólum Pláss fyrir nálbox á vegg Tölva á vegg Ísskápur stór
Blóðtaka og lyfjagjafir	Meðferðarbekkur (blóðtökustóll) Innréttingar fyrir hjúkrunarvörur Góður eldhúsvaskur Vaskur (handlaug) Lífsmarkamælir á hjólum Vökvastatíf Pláss fyrir tvö hjólaborð Tölva á vegg Ísskápur lítill (fyrir sýni)
Biðstofa	Biðsæti og borð Vatnsbrunnur Barnahorn Aðgengi að salernum
Móttökuritari	Gott en varið aðgengi sjúklinga að móttökuritaru Skrifborð með hliðarborði og tölva Gott pláss fyrir síma og aðra hluti tengdum þeim Læstir skápar Hillur fyrir bakka (fyrir póst).
Skol	Þvottavél Hillur/skápar fyrir vörur Gott borðpláss fyrir hrein/óhrein áhöld (vel aðskilið) Borðpláss fyrir sóttþreinsibala



	Þvottagrindur á hjólum Eldhúsvaskur
Starfsmannaöstaða	Læstir skápar Fatahengi fyrir útiföt Sturta Snyrtingar
Kaffistofa / fundarými	Eldhúsinnrétting með plássi fyrir leirtau, örbylgjuofn, uppþvottavél, ísskáp, kaffikönnu, ketil og brauðrist. Möguleika á að vera með skjá á vegg ásamt tengingum f. tölvu.
Fundarými	Borð og stólar fyrir allt að 12 manns Möguleika á að vera með skjá á vegg ásamt tengingum f. tölvu.
Sálfræðingur / geðlæknir	Skrifborð (tölva) Skrifborðsstóll Rými til að geta tekið fólk í viðtöl (pláss fyrir tvo auka stóla) Hillur Læstur skápur (skrifstofuskápur)
Lyfjaherbergi	Læstur skápur eða herbergi með aðgangsstýringu samkvæmt lögum.
Ræsting	Hillur/skápur fyrir ræstivörur Pláss fyrir ræstivagn Stór ræstivaskur Gott borð við vask

### 3.5 Staðsetning

Núverandi staðsetning er við Launrétt 2-4, Laugarási. Æskilegt er að nýtt húsnæði sé staðsett í þéttbýli þar sem önnur þjónusta er til staðar, t.d. í Reykholti eða á Flúðum, og að aðkoma þeirra sem þangað sækja þjónustu sé greið. Gera þarf ráð fyrir að koma þurfi aðföngum að húsnæðinu, s.s. búnaði og tækjum, og gera skal ráð fyrir aðkomu sjúkrabíla í tengslum við aðgerðarstofu.

### 3.6 Skipulag húsnæðis og æskileg tengsl

Æskilegt er að innangengt sé á milli skoðunarstofu læknis og hjúkrunarfræðings.

Æskilegt og nauðsynlegt er að rými utan um eftirfarandi starfsemi séu aðskilin, en þó ekki langt á milli þeirra:

- Starfsemi slysa- og bráðamóttöku,
- Lyfjagjöf, blóðtöku og -sáraumbúðaskipti
- Lager
- Skol

Nauðsynlegt er að góð aðkoma sjúkrabíla sé að slysamóttöku-herbergi, og æskilegt er að inngangur fyrir aðkomu frá sjúkrabílum sé annar er almennur inngangur.

Æskilegt er að frá biðstofu sé lokað inn á starfsemi heilsugæslunnar og að snyrtingar fyrir gesti séu aðgengilegar frá biðstofu.

Æskilegt er að tenging sé á milli læknastofu, aðgerðastofu, rannsóknaraðstöðu og ungbarnaeyningar.

Æskilegt er að tengsl séu á milli snyrtinga starfsfólks og búningsaðstöðu þeirra.



Huga skal að tengingum milli rýma þannig að flæði starfseminnar sé sem hentugast, með tilliti til ferðaleiða, aðgengis, aðfanga og skilvirkni. Vinna skal með starfsfólki heilsugæslunnar við nánari útfærslu á skipulagi og tengslum.

Afdrep, svo sem í formi símaklefi fyrir símtöl skal vera aðgengilegt frá skráningarrými, sem er opið vinnurými starfsmanna.

## 4 HÚSRÝMISÁÆTLUN

### 4.1 Forsendur

Í viðmiðum um skipulag stærri heilsugæslustöðva, er miðað við að fyrir hverja 1000 skjólstæðinga þurfti 90 fermetra af húsnæði. Viðmiðin eru miðuð við heilsugæslustöðvar sem eru með um 10.000 skráða skjólstæðinga en eru þó gagnleg til að hafa til hliðsjónar fyrir minni stöðvar, en aðstæður og þjónustubarfir hinna ýmsu svæða eru það mismunandi að meta þarf hvert tilvik fyrir sig og horfa á sérstöðu viðkomandi svæðis.

Áætlun um íbúafjölgun á svæðinu bendir til þess að skjólstæðingar heilsugæslunnar verði um 3.200 árið 2037. Í niðurstöðum húsrýmisáætlunar kemur fram að stærð húsnæðis heilsugæslu er áætluð um **360 m<sup>2</sup>** brúttó, stærð íbúðar er áætluð **41 m<sup>2</sup>** brúttó og loks er stærð sorpflokkunar áætluð **14 m<sup>2</sup>** brúttó. Heildarstærð heilsugæslu (A-rými) ásamt íbúð er samtals **400 m<sup>2</sup>** brúttó og stærð ásamt sorpflokkun (A- eða B-rými) er áætluð **414 m<sup>2</sup>**, sjá húsrýmisáætlun í kafla 4.2.





## 5 NIÐURLAG

Heildarrýmisþörf Heilsugæslu í Uppsveitum Suðurlands er samkvæmt ofangreindu um 409 m<sup>2</sup> brúttó, auk 63 m<sup>2</sup> fyrir útigeymslu (bíl- og hjólaskýli) eða samtals 472 m<sup>2</sup> brúttó. Þetta samsvarar um 26 m<sup>2</sup> brúttó á starfsmann, sé miðað við að skjólstæðingar verði um 3.400 manns árið 2038 og starfsmenn í því samhengi 16 talsins sama ár.

Þessar fermetratölur teljast því nokkuð eðlilegar miðað við umfang og eðli starfsemi heilsugæslunnar í Uppsveitum Suðurlands samanber viðmið frá Heilbrigðisráðuneytinu frá september 2020 sem nefnast „Skipulag stærri heilsugæslustöðva, viðmið um húsnæði og starfsemi“.

Núverandi húsnæði er í raun ekki of lítið miðað við núverandi starfsmannafjölda, en skipulag þess er einkar óhentugt, auk þess sem það uppfyllir ekki nútíma öryggis- og aðgengiskröfur.

**Framkvæmdasýsla ríkisins leggur til að næsta skref í þá átt sé að auglýsa eftir nýju hentugu og hagkvæmu húsnæði sem leysir ofangreindar þarfir og húsrýmisþörf.** Komi þá í ljós hvort hentugir möguleikar séu til staðar á svæðinu eða hvort fram komi tilboð um breytt núverandi húsnæði samkvæmt þeim kröfum sem auglýst verði eftir.

Reykjavík, 20.09. 2023

f.h. Framkvæmdasýslunnar – Ríkiseigna

---

Aðalheiður Atladóttir, verkefnastjóri FSR



## 6 FYLGISKJAL I: HÚSRÝMISÁÆTLUN, SUNDURLIÐUÐ

FORSENDUR					
3.6.2023					
VERKNÚMÉR	6090220	Fjöldi starfsm.	12	Brúttó álag:	35%
HEITI VERKEFNIS	Heilsugæslan Laugarási	Fjöldi skjólst.	2900	Viðmið 90 m <sup>2</sup> /skjólst. nettó	
		Fjöldi starfsm. per klasa	4		
		Fjöldi starfsm. utan klasa	1	Ath ef ekki allar með sama fjölda	
		Fjöldi klasa	3		
		Fjöldi hæða	1	Brúttó álag útigeymslur:	15%

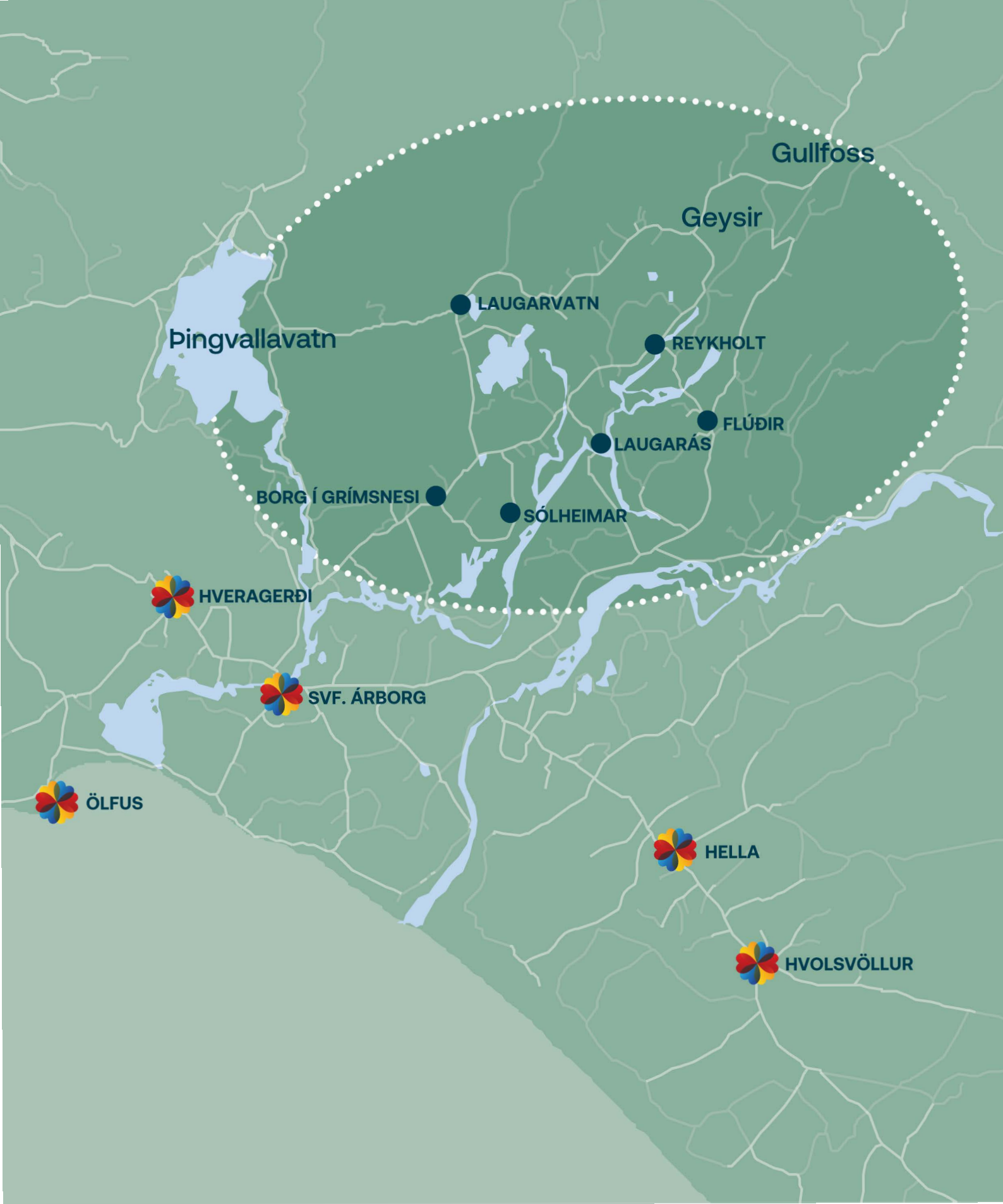
ÚTREIKNINGAR						
Nr.	Heiti starfsemi	fjöldi rýma	Starfstöðvar	m <sup>2</sup> /rými	Alls m <sup>2</sup> nettó	Alls m <sup>2</sup> brúttó
<b>Móttaka</b>						
1.1.1	Anddyri aðalinnangangur	1		10	10	14
1.1.2	Anddyri starfsmenn / vörumóttaka	1		8	8	11
1.1.4	Móttaka, ritari	1	1	6	6	8
1.1.5	Biðstofa m/1 snyrtingu (hreyfihamlaðra), barnahorn	1		15	15	20
	<b>Samtals:</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>53</b>
<b>Þjónusturými</b>						
		fjöldi rýma	Starfstöðvar	m <sup>2</sup> /rými	nettó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>2</sup>
1.2.1	Viðtalsherbergi - skoðun I	2	2	18	36	49
1.2.3	Aðgerðarstofa (skiptistofa)	1	1	18	18	24
1.2.4	Ungbarnavernd	1	1	18	18	24
1.2.5	Mæðravernd / krabbameinskoðun	1	1	18	18	24
1.2.6	Rannsóknir (sýnataka og -geymsla)	1		14	14	19
1.2.7	Skol/Sóttthreinsun	1		12	12	16
	<b>Samtals:</b>	<b>7</b>	<b>5</b>		<b>116</b>	<b>157</b>
<b>Innri starfsemi</b>						
		fjöldi rýma	Starfstöðvar	m <sup>2</sup> /rými	nettó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>2</sup>
1.4.8	Yfirstjórn/hjúkrunarforstjóri- afstúkaður hluti teymisrýmis	1	1	6	6	8
1.4.9	Teymisrými (hjúkrunarfr., sjúkraliðar sálfr., hreyfistjóri, talmeinafr., trúnaðarlæknir o.fl.), heimahjúkrun, lækneritari	1	4	6	24	32
1.5.9	Fundsherbergi 6-8 manns	1		12	12	16
	<b>Næðisrými</b>	<b>0</b>		<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.5.2	Ljósritun - prentarar - skrifstofuvörur	1		6	6	8
	<b>Samtals:</b>	<b>4</b>	<b>5</b>		<b>48</b>	<b>65</b>
<b>Stoðrými</b>						
		fjöldi rýma	Starfstöðvar	m <sup>2</sup> /rými	nettó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>2</sup>
1.5.6	Kaffistofa / eiddús	1		18	18	24
1.5.7	Búningaþaða með sturtu, skápar (forrými + 2 skiptiklefar)	1		16	16	22
1.5.8	Snyrtingar	2		4	7	9
1.6.1	Geymsla fyrir hjúkrunarvörur o.fl.	1		6	6	8
1.6.1	Ræsting, ræstivagnar, þvottavél	1		8	8	11
1.6.2	Geymsla húsvörðar	1		8	8	11
	<b>Samtals:</b>	<b>7</b>			<b>63</b>	<b>85</b>
<b>Bílskýli / hjólskýli / sorpflokkun</b>						
		fjöldi rýma	Starfstöðvar	m <sup>2</sup> /rými	nettó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>2</sup>
1.6.3	Bílskýli m/rafhleðslustæði (Ath. fjöldi bíla)	0		25	0	0
1.6.4	Hjólskýli með rafhleðslu fyrir 2 hjól	0		15	0	0
1.6.4	Sorpflokkun	1		12	12	14
	<b>Samtals:</b>	<b>0</b>			<b>12</b>	<b>14</b>
<b>Íbúð</b>						
		fjöldi rýma	Starfstöðvar	m <sup>2</sup> /rými	nettó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>2</sup>
1.6.3	Íbúð	1		30	30	41
	<b>Samtals:</b>	<b>1</b>			<b>30</b>	<b>41</b>
<b>a</b>	<b>Heildarstærð án íbúðar</b>		<b>11</b>		<b>296</b>	<b>374</b>
	<b>Heildarstærð með íbúð</b>				<b>308</b>	<b>414</b>

Tegund rýma	Brúttó m <sup>2</sup>
Viðtalsherbergi/skoðun samtals	49
Móttaka og biðstofur samtals	28
Opnar vinnustöðvar/Teymisrými samtals	32
Fundarrými	16
Næðisrými/safdep	0

Heilsugæsla:	284	360
m/íbúð	308	400
Sorpflokkun:	12	14

Viðmið:	
skjólstæðingar	2.900
m <sup>2</sup> /skj.st	90
viðmið =	261

## STAÐSETNING HEILSUGÆSLU



Gullfoss

Geysir

Þingvallavatn

LAUGARVATN

REYKHOLT

FLÚÐIR

LAUGARÁS

BORG Í GRÍMSNESI

SÓLHEIMAR

HVERAGERÐI

SVF. ÁRBORG

ÖLFUS

HELLA

HVOLSVÖLLUR