



Smáralind - Vetrargarður Menningarmiðstöð / Bókasafn

Skilalýsing með leigusamningi

Útgáfa 1.0. - dags. 2.3.2026

Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	3
1.1	Almennar forsendur	3
1.2	Kostnaðarrammi.....	3
2	Hönnun, umsjón og eftirlit	4
3	Skipulag rýma og rýmisflokkun.....	4
3.1	Opin rými.....	4
3.2	Lokuð rými.....	4
4	Tækniakerfi og kröfur	5
4.1	Pípulagnir	5
4.1.1	Frárennsliskerfi	5
4.1.2	Neysluvatnskerfi	5
4.1.3	Hreinlætiskerfi	5
4.1.4	Hitakerfi	5
4.1.5	Vatnsúðakerfi.....	5
4.2	Loftræsing	5
4.3	Rafkerfi	6
4.3.1	Lágspennukerfi	6
4.3.2	Lýsing	6
4.3.3	Smáspennukerfi	6
4.3.4	Hljóðvist.....	7
4.4	Frágangur innanhúss.....	7
4.4.1	Almennt	7
4.4.2	Léttir innveggir.....	7
4.4.3	Hurðir.....	8
4.4.4	Loftaefni.....	8
4.4.5	Gólfefni	8
4.4.6	Málun.....	8
4.4.7	Innréttingar og búnaður	8
5	Hlutverk og ábyrgð aðila.....	8
5.1	Almennt.....	8
5.2	Hlutverk og ábyrgð aðila	9
6	Frávik og breytingar	10
7	Rýmistafla	11

1 Inngangur

Skilalýsing þessi lýsir frágangi, tæknilegum forsendum og afhendingu húsnæðis fyrir fyrirhugaða menningarmiðstöð og bókasafn í Vetrargarðinum í Smáralind. Húsnæðið er ætlað undir fjölbreytta menningar-, bókasafns- og afþreyingarstarfsemi, m.a. almenn safnrými, barna- og fjölskyldudeild, fundar- og viðburðarými, vinnuaðstöðu starfsfólks og stoðrými.

Skilalýsingin byggir á samþykktu rýmistöflu sem skilgreinir rými, fjölda, stærðir, tækniröfur og skilastig einstakra rýma. Skilalýsing þessi er sett fram sem vinnugagn og mun taka breytingum samhliða frekari hönnun og samráði aðila.

Leiguhúsnæði er afhent í samræmi við samþykktu rýmistöflu sbr. kafla 7 hér fyrir neðan þar sem rými eru flokkuð í kostnaðarflokka A–D eftir eðli, tækniröfum og frágangi. Skilastig hvers rýmis ræðst af viðeigandi kostnaðarflokki samkvæmt rýmistöflu.

Ef misræmi verður milli texta skilalýsingar og rýmistöflu, gildir rýmistaflan um rýmisgerð, stærðir, kröfustig og skilastig

1.1 Almennar forsendur

Miðað er við að húsnæðinu verði skilað fullbúnu til notkunar, með fullunnum byggingarhlutum, yfirborðsfrágangi og nauðsynlegum tæknilegum innviðum í samræmi við þessa skilalýsingu og rýmistöflu.

Skilalýsingin nær til:

- Hönnunar-, umsjónar og eftirlits
- Skipulags rýma og rýmisflokkunar
- Tæknikerfa og gæða
- Frágang innanhúss
- Hlutverk aðila
- Rýmistöflu (Fylgiskjal)

Laus búnaður, svo sem húsgögn, laus tæki, tölvur og annar rekstrarbúnaður, er ekki hluti skilanna nema sérstaklega verði samið um það síðar.

1.2 Kostnaðarrammi

Við skilgreiningu á fjárhagsramma verkefnisins er miðað við að kostnaður við innanhúsfrágang rýmisins sé að hámarki 300.000 kr./m² án vsk.

Kostnaðarramminn tekur til alls almenns innanhúsfrágangs og fastra innréttinga (þó ekki sértækra innréttinga), en ekki til burðarvirkis palls og flóttastiga.

Kostnaðartölur eru settar fram sem hámarksrammi og er gert ráð fyrir að tillögur falli innan þeirra marka með raunhæfum og framkvæmdanlegum lausnum.

2 Hönnun, umsjón og eftirlit

Verkefnið er í hönnunarsamkeppni þar sem þremur aðilum var boðin þáttaka og skil á tillögum eru 15.mars 2026. Leigusali mun velja arkitekt að lokinni hönnunarsamkeppni í samræmi við markmið samkeppnisgagna. Leigusali sér um alla hönnun og aðaltekningu húsnæðisins og mun hún taka mið af skilalýsingu þessari. Aðalhönnun er á höndum þess aðila sem leigusali semur við að lokinni hönnunarsamkeppni. Aðrir hönnuðir sem koma að verkinu verða valdir af leigusala og munu þeir hafa umsjón með hönnun á burðarvirki, raf-, vatns-, vatnsúða- og loftræsilagna og tilheyrandi stýrikerfum ásamt brunavörnum, hljóðvistar- og lýsingarhönnun.

Umsjón og eftirlit er í höndum leigusala. Verkefnastjóri leigusala sinnir öllum daglegum samskiptum við verktaka og hönnuði og er tengiliður leigusala við leigutaka á framkvæmdatíma.

3 Skipulag rýma og rýmisflokkan

3.1 Opin rými

Til opinna rýma teljast m.a.:

- Afgreiðslusvæði,
- Safnverslun,
- Almenn deild,
- Fjölskyldu- og barnadeild
- Ungmennadeild,
- Tímarita- og vinnuaðstaða,
- Listakrókur,

Opin rými eru skipulögð með opnu flæði og án veggja í fullri hæð. Afmörkun rýma fer fram með lausum eða léttum lausnum, svo sem rimlum, lausum einingum, hillum, setusvæðum, plöntum eða sambærilegum útfærslum. Lögð er áhersla á sveigjanleika og aðlögunarhæfni rýmanna.

3.2 Lokuð rými

Til lokaðra rýma teljast m.a.:

- Fundarsalir,
- Næðisrými,
- Verkstæði,
- Starfsmannarými,
- Geymslur,
- Salerni og ræsting.

Lokuð rými eru afmörkuð með fullum veggjum og hurðum og hönnuð í samræmi við notkun, kröfur um hljóðvist, loftræstingu og öryggi.

4 Tækniakerfi og kröfur

4.1 Pípulagnir

Pípulagnir rýmisins skulu hannaðar og útfærðar í samræmi við gildandi reglugerðir og staðla. Við hönnun skal tekið mið af fyrirbyggjandi aðstæðum í húsinu, takmörkunum í burðarvirki og hagkvæmustu lagnaleiðum hverju sinni.

4.1.1 Frárennsliskerfi

Frárennsliskerfi skal hannað þannig að meginlagnir og tengingar séu staðsettar við suðvestur enda rýmisins. Þetta er gert vegna takmarkana á borun og ilögnum í steypa gólfplötu yfir Hagkaup. Innra skipulag og staðsetning votrýma skal taka mið af þessari forsendu.

4.1.2 Neysluvatnskerfi

Kerfið skal hannað þannig að tryggt sé nægilegt vatnsflæði og þrýstingur fyrir fyrirhugaða starfsemi, í samræmi við gildandi kröfur og reglur. Miðað er við að neysluvatn verði leitt niður í rýmið frá 3. hæð byggingarinnar.

4.1.3 Hreinlætiskerfi

Hreinlætistæki og tengingar skulu vera hefðbundin, vönduð og hentug fyrir almenna notkun í almenningrými. Fjöldi og staðsetning hreinlætistækja skal taka mið af skipulagi rýmisins og tengjast frárennslis- og neysluvatnskerfum samkvæmt hönnun.

4.1.4 Hitakerfi

Upphitun rýmisins skal að meginstefnu fara fram í gegnum loftræsikerfi byggingarinnar. Ofnar eða staðbundin upphitun koma einungis til álita þar sem hönnun eða notkun krefst þess.

4.1.5 Vatnsúðakerfi

Húsnæðið skal afhent með fullbúnu sjálfvirku vatnsúðakerfi (sprinkler) í öllum rýmum, í samræmi við gildandi byggingarreglugerð, brunahönnun og viðeigandi staðla.

Sprinklerkerfið skal samræmt loftfrágangi rýma, þannig að í opnum rýmum séu úðarar og lagnir sýnilegar eða samþættar arkitektúr, en í lokuðum rýmum staðsettar í kerfisloftum.

Kerfið skal vera fullprófað, stillt og samþykkt við afhendingu húsnæðis.

4.2 Loftræsing

Loftræsing rýma er hönnuð í samræmi við rýmisparfatöflu og skiptist í:

- Almenna loftræsinguna fyrir almenn og opin rými,
- Aukna loftræsinguna fyrir rými með meiri notkun eða sérstakar kröfur,
- Sérstaka loftræsinguna fyrir salerni, þar sem gert er ráð fyrir afsogi og sérlausnum vegna lyktar, raka eða hljóðkröfu.
- Hönnun loftræsingar tekur mið af því hvort rými sé með opnu lofti eða kerfislofti, í samræmi við rýmisparfatöflu.
- Ræstirými telst almennt stoðrými og fellur undir almenna loftræsinguna nema annað leiði af endanlegri hönnun eða reglum.

4.3 Rafkerfi

Rafmagnskerfi eru hönnuð skv. byggingareglugerð í samræmi við rýmisþarfatöflu. Þar sem tilgreint er aukið rafmagn skal gert ráð fyrir fleiri tenglum fyrir tækjabúnað.

Í rýmum þar sem gagnatenglar eru tilgreindir skal gera ráð fyrir net- og tengilausnum sem styðja fyrirhugaða notkun rýmis, s.s. vinnuaðstöðu, fundi og upptökur.

4.3.1 Lágspennukerfi

Rafdreifikerfið fyrir bygginguna verður hannað í samræmi við byggingarreglugerð.

Miðað er við að lagnaleiðir raflagna, lág- og smáspennu, frá dreifitöflum að búnaði í rýminu verði eftir strengstigum sem eru sýnilegir þar sem loft eru opin og fyrir ofan niðurtekin loft þar sem við á, ýmist í innfeldum eða utanáliggjandi pípum.

4.3.2 Lýsing

Hönnun lýsingarkerfis verður miðuð við ÍST EN 12464-1 og ÍST EN 12464-2.

Valdir lampar fyrir rýmið verði LED gerð. Hönnun mun miða við að nota dimmanlega lampa og að stjórnun á lýsingu verði einföld.

Hönnun mun ekki miða við að nota ljósgjafa sem geta framkallað mismunandi litarhitastig (e. Tunable white).

Hönnun mun miða við að neyðarlýsingarlampar verði með innbyggðri rafhlöðu þ.e. sömu gerðar og eru í núverandi byggingu.

Neyðarlýsingarkerfið mun auðkenna rýmingarleiðir, þ.e. flóttaleiðarlýsingu og svæðislýsingu og er í samræmi við brunatæknilega hönnun fyrir verkefnið.

Kerfið er hannað í samræmi við byggingarreglugerð, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og ÍST EN 60598-2-22.

Grunnlýsing telst hluti af byggingarlegum og tæknilegum innviðum rýmisins, en skraut- og áherslulýsing telst hluti af innréttingum og búnaði leigutaka.

4.3.3 Smáspennukerfi

4.3.3.1 Brunaviðvörðunarkerfi

Brunaviðvörðunarkerfi verður hannað í samræmi við staðal ÍST EN 54-14 og reglur og leiðbeiningar um sjálfvirk brunaviðvörðunarkerfi útgefnu af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS). Hönnun brunaviðvörðunarkerfis verður jafnframt í samræmi við brunatæknilega hönnun hússins.

Brunaviðvörðunarkerfið verður uppbyggt af almennum skynjurum (reyk-, hita-, fjöl-, og stokkaskynjurum), handboðum, hljóðgjöfum, viðvörðunarljósgjöfum og stjórneiningum (inngangs- og útgangseiningum).

Brunakerfið mun tengjast núverandi brunakerfi Smáralindar. Lagnir, lagnaleiðir og endabúnaður sem til staðar eru verða nýttar áfram eftir því sem kostur er.

4.3.3.2 Samskiptakerfi

Samskiptakerfi fyrir rýmið verður í samræmi við almennar kröfur.

Miðað verður við að staðsetja samskiptaskáp fyrir rýmið innan rýmis.

Settir verða tenglar fyrir WiFi og þráðlausa senda/móttakara í opnum loftum eða ofan kerfislofta þar sem það á við. Leigutaki skaffar endabúnað.

4.3.3.3 Aðgangs-, öryggis og myndeftilritskerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum og lögnum fyrir aðgangskerfi, öryggiskerfi og myndeftilrit innan rýmisins. Leigutaki annast sjálfur útvegum og uppsetningu endabúnaðar innan rýmisins eftir þörfum.

Aðgangsstýring skal vera á öllum inn- og útgöngum sem ekki eru ætluð almennri umferð, svo sem starfsmanna-, tækni- og þjónusturýmum. Aðrir öryggisþættir skulu vera í samræmi við eðli og þarfir starfseminnar.

Stjórnskápar fyrir aðgangs- og öryggiskerfi verða staðsettir í tæknirými rafkerfa. Núverandi lagnir og lagnaleiðir verða nýttar eftir því sem við á.

4.3.4 Hljóðvist

Hljóðvist rýma skal taka mið af flokkun í rýmisparfatöflu:

- Rými með lágar hljóðkröfur fá ekki sérstaka hljóðeinangrun umfram almennar kröfur,
 - Afgreiðslusvæði,
 - Safnverslun,
 - Almenn deild,
 - Fjölskyldu- og barnadeild
 - Ungmennadeild,
 - Tímarita- og vinnuaðstaða,
 - Geymslur,
 - Salerni og ræsting.
- Rými með meðal hljóðkröfur skulu vera með hljóðdempandi loft og aðrar viðeigandi lausnir,
 - Starfsmannarými,
 - Verkstæði,
- Rými með hærri hljóðkröfur skulu vera hljóðeinangruð og hljóðmeðhöndluð þannig að tryggt sé næði og gæði notkunar.
 - Fundarsalir,
 - Næðisrými,

4.4 Frágangur innanhúss

4.4.1 Almenn

Allur frágangur innanhúss verður að góðum gæðum en án íburðar og mun miðast við gildandi staðla og byggingarreglugerð.

4.4.2 Léttir innveggir

Veggir í lokuðum rýmum eru í fullri hæð og uppbyggðir þannig að þeir uppfylli kröfur um hljóðeinangrun samkvæmt eðli rýmis.

Léttir innveggir verða úr heildstæðu veggjakerfi. Uppbygging léttra veggja í rýminu verður þannig að hljóðeinangrun þeirra uppfylli kröfur í byggingarreglugerð.

Innveggir eru uppbyggðir úr blikkstoðum fyllta af steinull og klæddir af eftir atvikum með einföldu til tvöföldu gipslagi. Í votrýmum verða veggir byggðir upp með raka gipsplötum án pappírs eða sambærilegum rakaheldnum veggjaplötum.

Í opnum rýmum eru ekki reistir fullir veggir. Afmörkun fer fram með léttum og/eða lausum lausnum.

4.4.3 Hurðir

Hurðir í lokuðum rýmum eru heilar hurðir nema annað sé sérstaklega ákveðið í hönnun.

Hurðir í rýminu munu uppfylla kröfur byggingarreglugerðar m.t.t. aðgengis fyrir alla og hljóðkröfur byggingarreglugerðar.

4.4.4 Loftaefni

Loftfrágangur rýma skal taka mið af rýmisparfatöflu og eðli notkunar hvers rýmis.

Í opnum rýmum skulu loft að jafnaði vera opin, með sýnilegum tækni kerfum, þar á meðal loftræsing, rafmagnslögnum og sprinklerkerfi, samræmdum arkitektúr rýmisins.

Í lokuðum rýmum er ýmist gert ráð fyrir kerfisloftum eða opnum loftum með sýnilegum kerfum, í samræmi við rýmisparfatöflu. Þar sem loft eru opin í lokuðum rýmum skal frágangur taka mið af kröfum um hljóðvist, brunavarnir og viðhald.

Endanleg útfærsla lofta skal staðfest á hönnunarstigi í samræmi við rýmisparfatöflu.

Sjá kafla 4.3.4 um hljóðvist í rýmum fyrir nánari skilgreiningu á frágangi lofta m.t.t. hljóðvistar.

4.4.5 Gólfefni

Rýmið er afhent með gólfefnum. Miðað er við slitsterk og endingargóð gólfefni án íburðar. Á salernum verða einnig fullfrágengin gólfefni (vinyl eða flísar) í samræmi við gildandi reglur og hönnun.

4.4.6 Málun

Léttir gipsveggir og útveggir verða málaðir í samræmi við litaval arkitekts.

4.4.7 Innréttingar og búnaður

Leigusali skilar rýminu með hefðbundnum föstum innréttingum ss. móttöku, starfsmannaaðstöðu og baðherbergjum. Leigutaki útvegar allar lausar innréttingar s.s. bókahillur, leiksvæði og allar sértækar innréttingar og búnað í rýminu.

Útfærsla, efnisval og endanleg hönnun fastra innréttinga skal ákveðin á hönnunarstigi í samráði aðila. Borð, stólar, hillur, plöntur, skápar o.s.frv. flokkast sem dæmi til lauss búnaðar leigutaka.

5 Hlutverk og ábyrgð aðila

5.1 Almennt

Ábyrgð á frágangi, búnaði og rekstri húsnæðis skiptist milli leigusala og leigutaka í samræmi við þessa skilalýsingu og rýmisparfatöflu. Markmið ábyrgðarskiptingar er að skýra umfang afhendingar leigusala annars vegar og ábyrgð leigutaka á lausum, föstum og starfssértækum búnaði.

Ef misræmi verður milli **leigusamnings, rýmistöflu og skilalýsingar** gildir eftirfarandi forgangs röð:

1. Leigusamningur og viðaukar hans
2. Rýmistafla
3. Skilalýsing þessi

5.2 Hlutverk og ábyrgð aðila

Þáttur	Leigusali	Leigutaki	Athugasemd
Byggingarlegur frágangur (veggir, loft, gólf)	✓		Skv. rýmisparfatöflu.
Afmörkun rýma (opin / hálfopin / lokuð)	✓		
Hurðir	✓		
Loftræsing (almenn / aukin / sérstök)	✓		Skv. flokkun rýma
Rafmagn – aðaltengingar og tenglar	✓		Hefðb./auknar kröfur skv. töflu
Lágspenna og gagnalagnir	✓		Lagnir og tenglar
Grunnlýsing	✓		
Skraut- og áherslulýsing		✓	
Brunaviðvörðun- og neyðarkerfi	✓		Tengist kerfum Smáralindar
Sprinklerkerfi	✓		Fullbúið við afhendingu
Hljóðvist – byggingarlegar lausnir	✓		Skv. lágar/meðal/háar kröfur
Aðgangs-, öryggis- og myndeftilritskerfi – lagnir	✓		
Aðgangs-, öryggis- og myndeftilritskerfi – endabúnaður		✓	Myndavélar, lesarar o.fl.
Fastar innréttingar	✓		Leigusali skilar rýminu með hefðbundnum föstum innréttingum ss. móttöku, starfsmannaaðstöðu og baðherbergjum
Laus húsgögn og færanlegar einingar		✓	Leigutaki útvegar allar lausar innréttingar s.s. bókahillur, leiksvæði og allar sértækar innréttingar og búnað í rýminu.
Laus mynd- og hljóðbúnaður		✓	Skjáir, hljóðkerfi
Tölvu- og prentbúnaður		✓	
Rekstur og daglegt viðhald búnaðar		✓	

Skýring vegna rýmisparfatöflu:

Þar sem rými gerir ráð fyrir innréttingum eða starfssértækum búnaði skal rýmið vera hannað og afhent með nauðsynlegum byggingarlegum og tæknilegum forsendum (t.d. lagnir, rafmagn, loftræingu og hljóðvist). Útvegur, uppsetning og frágangur innréttinga, tækja og búnaðar er á ábyrgð leigutaka, nema annað sé sérstaklega tekið fram í leigusamningi.

6 Frávik og breytingar

Óski leigutaki eftir breytingum eða viðbótum sem ganga lengra en rýmistafla (þ.m.t. kostnaðarflokkun A–D) og þessi skilalýsing gera ráð fyrir, skulu slíkar breytingar vera háðar sérstöku skriflegu samkomulagi aðila og geta haft áhrif á kostnað, framkvæmdatíma og leiguforsendur.

7 Rýmistafla

Rýmistafla er leiðbeinandi og til viðmiðunar í hönnunarsamkeppni en mótar og bindur kostnaðarmarkmið verkefnisins.

Flokkur	Rými	Fj.	Samtals m ²	Rýmisgerð
Afgreiðsla	Afgreiðsluvæði	1	30	Opið
Afgreiðsla	Safnverslun	1	70	Opið
Vinnusvæði	Starfsmannarými	1	40	Lokað
Vinnusvæði	Geymsla	1	30	Lokað
Vinnusvæði	Ræsting	1	10	Lokað
Barna/fjölsk.	Barna- og fjölskyldudeild	1	100	Opið
Barna/fjölsk.	Nestissvæði	1	30	Opið
Almenn rými	Almenn deild	1	120	Opið
Almenn rými	Ungmennadeild	1	60	Opið
Almenn rými	Tímarit og vinnuaðst.	1	40	Opið
Almenn rými	Næðisrými	2	8	Lokað
Almenn rými	Listakrókur	1	40	Opið
Almenn rými	Tónlistadeild	1	40	Opið
Fundarsalir	Lítið	3	39	Lokað
Fundarsalir	Stórt	1	60	Lokað
Annað	Verkstæði	1	25	Lokað
Annað	Eldhús	1	30	Lokað
Annað	Annað	1	80	Opið
Annað	Annað	1	8	Lokað
Annað	Annað	1	10	Lokað
Salerni	Salerni	1	30	Lokað

900



Fylgiskjal – Menningarmiðstöð í Smáralind – Samkeppni, umfang, umgjörð og skil (dags 16.2.2026)

Fylgiskjal – BARA VERA kynning með samkeppnisgögnum (dags 16.2.2026)