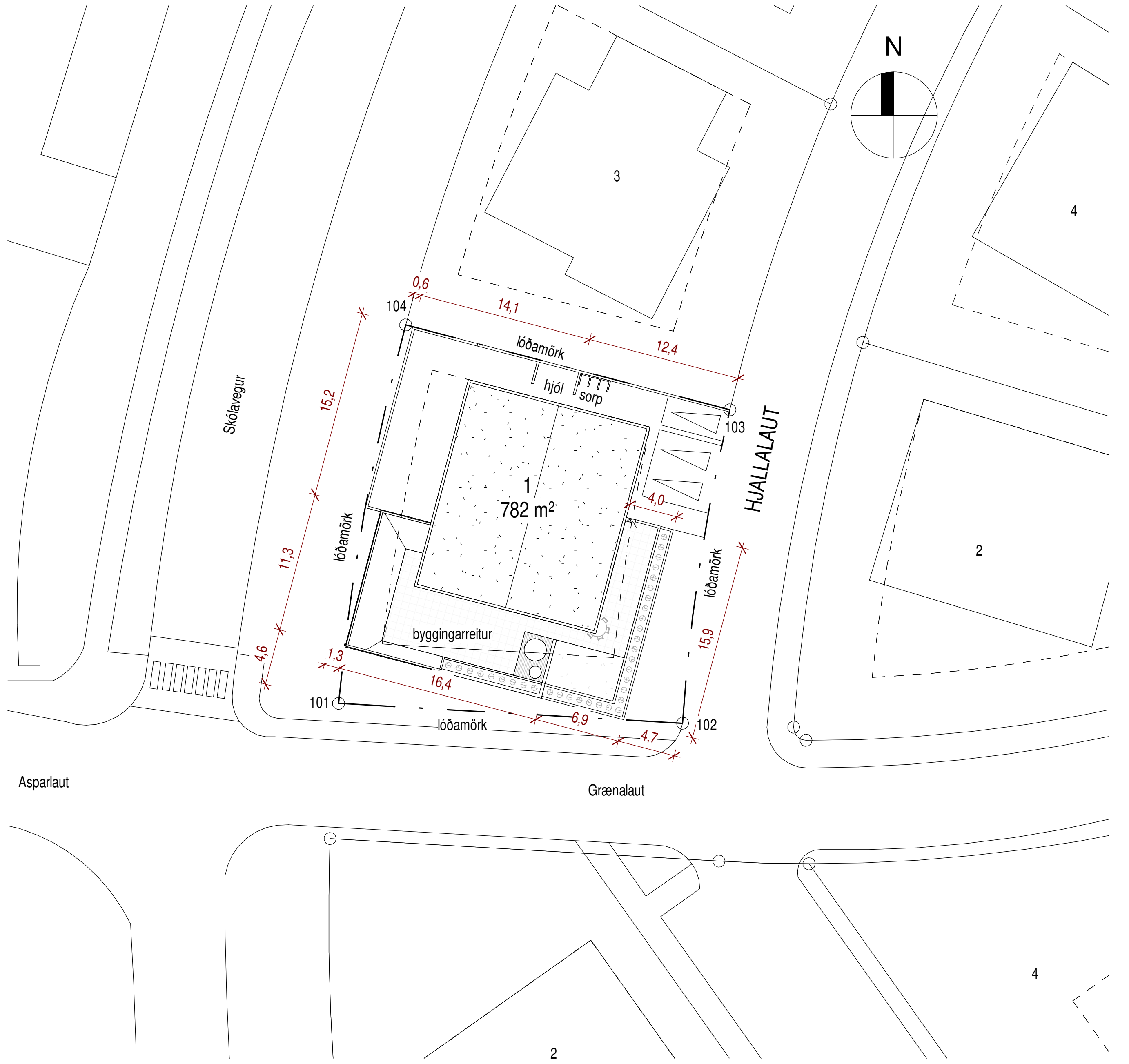
JeES arkitektar

JeES arkitektar

JeES arkitektar

JeES arkitektar

JeES arkitektar



AFSTÖÐUMYND
1 : 500

HNITASKRÁ:

Nr.	Austur	Norður
101	325386.231	392825.856
102	325414.090	392824.243
103	325417.922	392849.634
104	325391.663	392856.513

BYGGINGARLÝSING:

ALMENNT:
Heimilisfang: Hjallalaut 1, 230 Reykjanesbær
Landeignarnúmer: L225513

Sótt er um byggingarleyfi fyrir viðbyggingu við einbýlishúsið og breytingum á útisvæði lóðar. Viðbyggingin hýsir upphitaða og einangraða saunu og geymslu. Jafnframt er sótt um stækkun núverandi verandar til suðurs, vesturs og austurs, gerð steyptra og léttra skjólveggja á útisvæði og við lóðarmörk, uppsetningu heits og kalds potts og útieldhúss ásamt gerð gervigrasflatar sem leiksvæðis á palli. Einnig er sótt um breytingu á ásýnd hússins með því að skipta út glugga í geymslu bílskúrs í útihurð og bæta við gólfsíðum glugga með opnanlegu fagi við hlið hurðar í þvottahúsi.

Framkvæmdin breytir byggðu flatarmáli og rúmmáli mannvirkis samkvæmt skráningartöflu en hefur ekki áhrif á notkun núverandi íbúðarhúss. Ekki er hróflað við meginburðarvirkjum hússins.
Framkvæmdin fer að hluta út fyrir skilgreindan byggingarreit og er sótt um frávik frá gildandi deiliskipulagi vegna þess.
Allar framkvæmdir skulu uppfylla gildandi ákvæði byggingarreglugerðar, skipulagsáætlana og annarra viðeigandi reglna. Hönnun og frágangur skulu taka mið af öryggi notenda, brunavörnum, rakaöryggi, heilnæmi og endingu.
Burðarvirki, undirstöður, járnbending, festingar og afstífing skulu vera samkvæmt hönnun burðarþolshönnuðar. Lagnir, fráveita, gólfhiti, rafkerfi og annar tæknibúnaður skulu hönnuð og útfærð af viðeigandi sérhönnuðum og fagaðilum. Viðkomandi sérhönnuðir bera ábyrgð á hönnun, stærðarákvörðun og virkni sinna kerfa.

Allar stærðir, hæðir og fjarlægðir koma fram á teikningum. Ath. að hæðir veggja sem eru merktir á grunnmyndum eru mældir frá yfirborði verandar.

STÆRÐIR:

Flatarmál:	265,0 m^2
Rúmmál:	879,2 m^3
Lóðarstærð:	782 m^2
Nýtingarhlutfall:	0,34

Hámarks nýtingarhlutfall samkvæmt gildandi deiliskipulagi er 0,30. Fyrirhugað nýtingarhlutfall eftir breytingu er 0,34 og er sótt um frávik frá deiliskipulagi vegna þess.

NÚVERANDI:
Núverandi hús er staðsteypt úr járnbentri steinsteypu. Sökklar eru einangraðir með 75 mm plasteinangrun og botnplata með 100 mm plasteinangrun. Útveggir eru einangraðir að innan með 125 mm plasteinangrun og þak með 225 mm sniðskorinni plasteinangrun.
Gluggar eru úr timbri og áli og glerjaðir með tvöföldu K-gleri. Útveggir eru filtaðir og málaðir hvítir að hluta. Í innskotum við inngang og verönd eru útveggir klæddir olíuborinni viðarklæðningu úr efni í flokki 2, í dökkum viðarlit.
Þakvirki er viðsnúið þak með þakpappa, drendúk og fargi úr þakmöl, kornastærð 60–80 mm.

FRÁGANGUR:
Skjólveggir:
Skjólveggir eru ýmist úr járnbentri steinsteypu eða léttri timburuppbyggingu samkvæmt teikningum. Léttir timbur skjólveggir eru byggðir ofan á steyptum veggjum samkvæmt uppdráttum. Steyptir skjólveggir eru einnig staðsettir við lóðarmörk. Staðsetning, lengd og hæð veggja koma fram á teikningum.
Steyptir veggir skulu pússaðir og málaðir í sama lit og hús. Léttir timburveggir skulu afstífaðir og klæddir láréttri hitameðhöndlaðri furuklæðningu. Steyptir veggir í kringum saunu, geymslu og útieldhús skulu vera steyptir í hæð 2,5m. Þeir eru 200 mm þykkir og skulu vera með 50 mm úrtaki þar sem timburklæðning kemur. Steyptir skjólveggir eru ýmist 200 eða 180 mm þykkir.
Undirstöður, járnbending, festingar og afstífingar skulu vera samkvæmt hönnun burðarþolshönnuðar.

Sauna og geymsla:
Sauna og geymsla eru upphituð og einangruð rými með gólfhita.
Léttir útveggir eru úr 145 mm timburgrind, einangraðir með 145 mm steinull og afstífaðir með 9 mm krossviði. Utan við krossvið kemur UV-þolinn svartur öndunardúkur, ætlaður fyrir opna klæðningu, lóðréttar loftunarlektur og lárétt hitameðhöndluð furuklæðning. Tryggja skal samfellda loftun og afrennsli bak við klæðningu.
Timburklæðning er meðhöndluð með veðurlitaðri olíu sem forgráefni. Viðarklæðningin gránar náttúrulega með tíma. Léttir útveggir í geymslu skulu vera með rakavarnarplasti á heitu hlið einangrunar, 34 mm lagnagrind og klæddir með viðarklæðningu.
Nýir steyptir skjólveggir sem liggja að saunu og geymslu eru einangraðir rýmismegin með 100 mm steinull og klæddir viðarklæðningu.
Botnplata undir saunu og geymslu er staðsteypt og einangruð með 100 mm rakaþolinni plasteinangrun. Steyptir sökklar undir geymslu og saunu eru einangraðir með 75 mm plasteinangrun. Léttir veggir eru einangraðir með 145 mm steinull, þak með 200 mm steinull og nýir steyptir veggir að rýmunum með 100 mm steinull. U-gildi og heildarleiðnitap skulu uppfylla kröfur byggingarreglugerðar.
Sauna skal vera skjalfest kerfislausn frá sérhæfðum saunaframleiðanda með reynslu af íslenskum aðstæðum. Efnisval, uppbygging, saunaofn, bekkir, hitavarnir, loftræsting og öryggisfjarlægðir skulu vera samkvæmt skriflegum leiðbeiningum framleiðanda og samræmd samþykktum hönnunargögnum. Ekki skal blanda saman mismunandi uppbyggingarkerfum. Loka frágangur útveggja og þaks í kringum og yfir saunu skal ráðast af leiðbeiningum framleiðanda saununnar.
Gólf í saunu skal flísalagt yfir viðurkennt votrýmiskerfi og hafa viðeigandi hálkuviðnám. Gólf skal halla að niðurfalli þannig að vatn safnist ekki fyrir. Gólf- og veggtengingar skulu vera vatnsþéttar og frágengnar samkvæmt kerfislausn framleiðanda þéttikerfis.
Sauna skal vera með innblæstri og útsogi samkvæmt leiðbeiningum saunaframleiðanda og framleiðanda saunaofns.

Gluggar, hurðir og gler:
Nýir gluggar og útihurðir eru úr timbri og áli. Gluggar og hurðir í saunu og nýrri geymslu eru svartir. Ný hurð og gluggi á húsi eru samlita núverandi gluggum og hurðum (dökkgráir). Hurðir í geymslu eru timburhurðir og eru klæddar í sömu klæðningu og veggir.
Hurð saunu er rennihurð. Hún skal vera auðveld í notkun innan frá og án læsingar eða búnaðar sem getur hindrað útgöngu.
Gólfsítt gler í geymslu og þvottahúsi skal vera hert og lagskipt öryggisgler. Gler í saunu er hert öryggisgler ætlað fyrir það hita- og rakaálag sem vænta má. Glergerð, glerþykktir og festingar skulu vera samkvæmt hönnun og leiðbeiningum framleiðanda.
Allt gler skal valið og útfært með hliðsjón af leiðbeiningum RB-blaðs 31.121.1 „Val glergerða – íbúðarhús“ og uppfylla viðeigandi kröfur byggingarreglugerðar um öryggisgler.

Þak yfir saunu og geymslu:
Þak er létt, loftræst timburþak með fullfrágengnum halla að lágmarki 1:40 að innfelldri þakrennu.
Þak er byggt upp með 45 × 195 mm þaksperrum og einangrað með 200 mm steinull milli sperra. Ofan einangrunar kemur samfelld vindvörn, loftræst loftbil að lágmarki 25 mm, 18 mm burðarkrossviður og tvöfaldur bræddur þakpappi. Loftinntaks- og úttaksop skulu varin gegn skordýrum og slagregni.
Þakfrágangur, uppbrot, samskeyti og gegnumtök skulu vera vatnsþétt. Þakrennur og niðurföll skulu leiða regnvatn frá mannvirkinu.
Að innanverðu í geymslu kemur samfelld loft- og rakavörn á heitri hlið einangrunar, 34 mm lagnalektur og viðarklæðning. Uppbygging lofts yfir saunu skal vera samkvæmt skjalfestu uppbyggingarkerfi saunaframleiðanda og samræmd rakatæknilegri hönnun þaksins.

Brunavarnir:
Geymsla tengist núverandi húsi samkvæmt teikningum. Vegg- og þaktengingar skulu þannig hannaðar og frágengnar að brunaeiginleikar núverandi húss skerðist ekki.
Breytingarnar hafa ekki áhrif á flóttaleiðir hússins.
Loftbil skulu brunastöðvuð þar sem við á. Timburklæðningar skulu uppfylla viðeigandi kröfur byggingarreglugerðar um brunaeiginleika.
Við uppsetningu saunaofns, grills og annarra hitagjafa skal fylgja skriflegum leiðbeiningum framleiðenda um öryggisfjarlægðir, undirlag, loftræstingu og varnir gagnvart brennanlegum efnum.

Verönd:
Verönd er létt timburvirki á undirstöðum.
Yfirborð er úr frostþolnum útiflísum á samhæfðri kerfislausn sem ætluð er fyrir útinotkun á léttri timburuppbyggingu við íslenskar aðstæður. Burðarvirki skal uppfylla kröfur kerfisframleiðanda um leyfilegar formbreytingar. Undirlag, þéttilög, drenlag, hreyfifúgur, lím, fúgur og flísar skulu vera frostþolin og sannanlega samhæfð.
Yfirborð skal hafa viðeigandi hálkuviðnám og halla frá húsi að niðurföllum eða öruggri fráveitu þannig að vatn safnist ekki fyrir.
Aðgengi barna að rýmum undir palli skal hindrað án þess að loftun, skoðun og afrennsli burðarvirkis skerðist.

Útieldhús:
Útieldhús með innbyggðu grilli er staðsett samkvæmt teikningum.
Innan skilgreinds öryggissvæðis grills skulu veggir, undirlag, borðplötur og klæðningar vera úr veðurþolinni og óbrennanlegri uppbyggingu, að lágmarki A2-s1,d0, svo sem sementbundnum útiplötum eða kalsíumsílíkatplötum, klæddum keramíkflísum eða náttúrusteini.
Heildaruppbygging, loftun og öryggisfjarlægðir skulu fylgja skriflegum leiðbeiningum grillframleiðanda. Brennanleg klæðning, timburvirki, gervigras og önnur brennanleg efni skulu ekki vera innan tilgreindra öryggisfjarlægða.
Gasflaska, ef um gasgrill er að ræða, skal vera aðgengileg, varin gegn höggi og staðsett í loftræstu rými samkvæmt leiðbeiningum framleiðanda og viðeigandi reglum.

Sorp:
Sorpaðstaða helst óbreytt.

ÖRYGGI:
Heitur og kaldur pottur skulu vera með læsanlegu og burðarhæfu öryggisloki þegar þeir eru ekki í notkun. Barmur beggja potta skal vera að lágmarki 400 mm yfir aðliggjandi göngusvæði, nema sýnt sé fram á aðra jafngilda vörn gegn falli og drukknun.
Lok, festingar og læsingar skulu vera þannig frágengin að börn geti ekki opnað þau án aðstoðar. Gönguleiðir umhverfis potta skulu vera vel lýstar og með hálkuvörðu yfirborði.
Hæðarmunur, tröppur og brúnir skulu vera greinilega afmörkuð.
Undirstöður potta og aðliggjandi burðarvirki skulu hönnuð fyrir fulla potta, vatnsþyngd, notendur og annað viðeigandi álag.
Saunaofn skal vera búinn viðeigandi hlíf eða handriði gegn snertingu. Öryggisfjarlægðir að klæðningum, bekkjum, gleri og öðrum búnaði skulu vera samkvæmt leiðbeiningum framleiðanda.
Raflagnir, lýsing, saunaofn, gólfhiti, búnaður við potta og annar tæknibúnaður skulu hönnuð, uppsett og tengd af viðeigandi sérhönnuðum og löggiltum fagaðilum. Búnaður skal vera valinn og varinn gegn raka, hita og veðrun samkvæmt staðsetningu og notkun.
Lýsing á lóð og við mannvirki skal tryggja örugga notkun við myrkur án þess að valda óþarfa ljósmengun eða ónæði.
Frárennsli af palli, frá saunu, við potta og af gervigrasfleti skal vera tryggt þannig að ekki verði vatnssöfnun, hálkumyndun eða rakatjón. Niðurföll skulu vera aðgengileg og hafa fullnægjandi afköst. Yfirborðsvatn skal leitt frá mannvirkjum þannig að það valdi hvorki tjóni né óþægindum á lóð eða nágrannalóðum.

SKÝRINGARTEXTI:

BO	-	Björgunarop
GN	-	Gólfniðurfall
HST	-	Handslökkvitæki
LR	-	Lokað rými / Loftræsing
ÞV	-	Þvottavél
ÞU	-	Þurrkari
LR	-	Lokar rými / loftræst
GN	-	Gólfniðurfall
ÞN	-	Þakniðurfall
REIxx/EIxx	-	Brunaskil
EI2 30-CSm	-	Hurð brunatákn
xx dB	-	Hurð hljóðkrafa
EW xx	-	Takmörkun á hitageisla
880 / 2200	-	Gatmál hurða (BxH)
0101	-	Rýmisnúmer
GK:00.00	-	Gólfkóti á grunnmynd
GK:00.00	-	Gólfkóti á sniði / ásýnd
R	-	Reykskynjari
— - —	-	Breyting
- - - - - - -	-	REI / EI 60
- - - - - - -	-	REI / EI 90
- — — — — -	-	Byggingarreitur
— - —	-	Lóðarmörk

ATH-Allt gler sem nær niður að gólfi skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.

1	1. ÚTGÁFA	05.08.2026	ASF	JSE
Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið

MKV.: 1:100
07.04.2026

Hjallalaut 1, 230 Reykjanesbær — 301 – 1

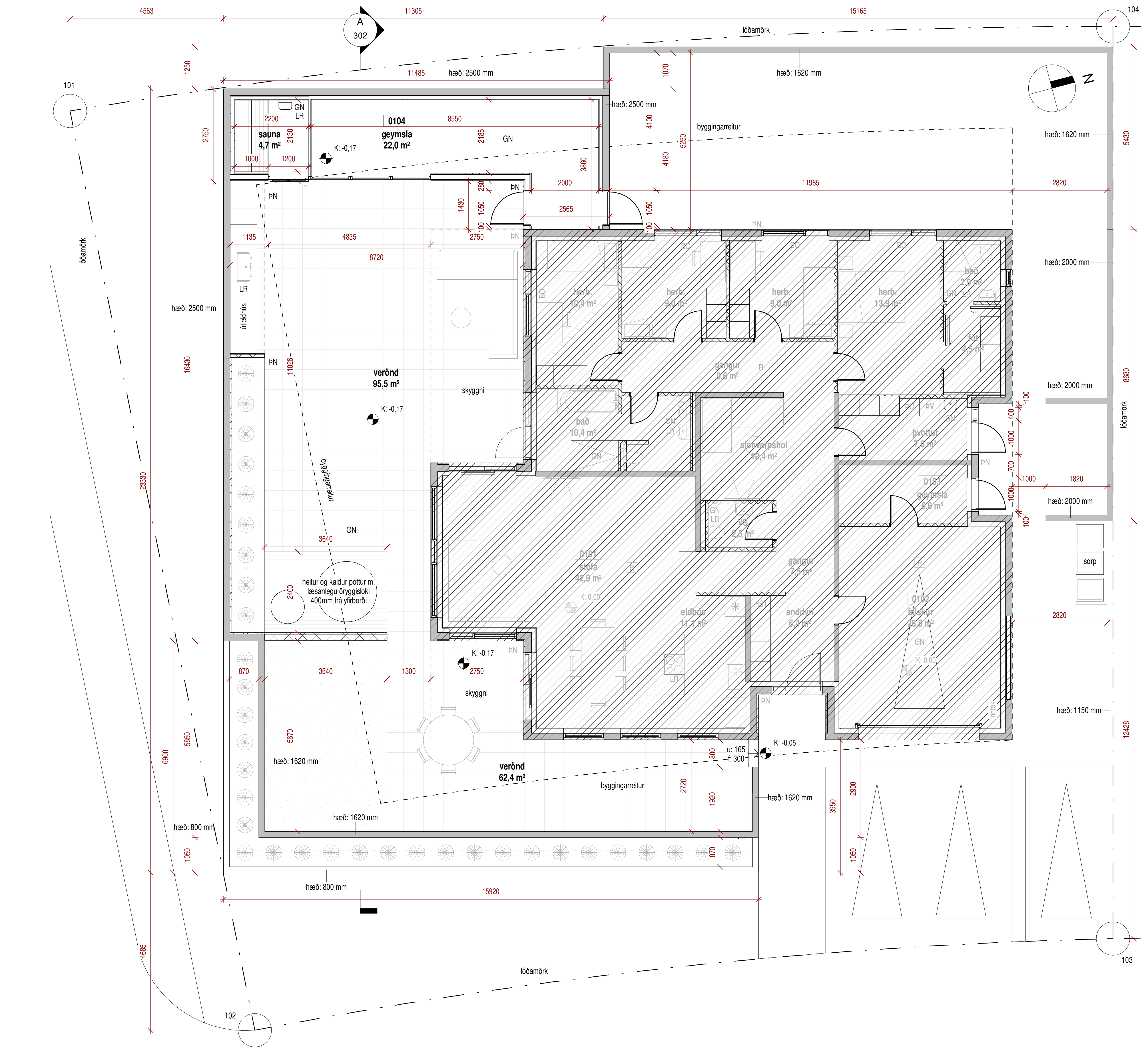
HÖNNUN: JSE

Jón Stefán Einarsson kt. 270976-3609 faí
jees@jees.is - sími: 616 9466 - www.jees.is

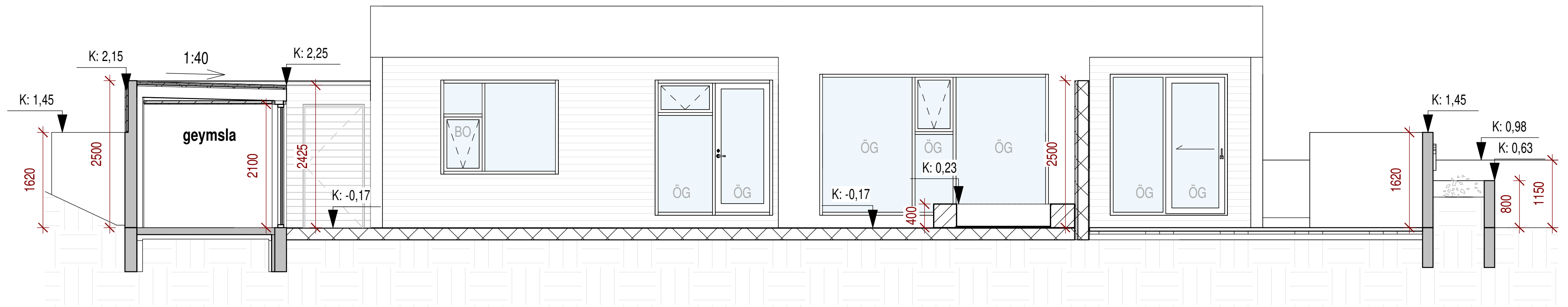
JeES arkitektar

A2 | AÐALUPPDRÁTTUR | BYGGINGARLÝSING OG AFSTÖÐUMYND

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.



GRUNNMYND - 1. HÆÐ
1 : 100



SNIÐ A
1 : 100

SKÝRINGARTEXTI:

BO	-	Björgunarop
GN	-	Gólfniðurfall
HST	-	Handslökkvitæki
LR	-	Lokað rými / Loftræsing
ÞV	-	Þvottavél
ÞU	-	Þurrkari
LR	-	Lokar rými / loftræst
GN	-	Gólfniðurfall
ÞN	-	Þakniðurfall
REIxx/EIxx	-	Brunaskil
EI2 30-CSm	-	Hurð brunatákn
xx dB	-	Hurð hljóðkrafa
EW xx	-	Takmörkun á hitageisla
880 / 2200	-	Gatmál hurða (BxH)
0101	-	Rýmisnúmer
GK:00.00	-	Gólfkóti á grunnmynd
GK:00.00	-	Gólfkóti á sniði / ásýnd
R	-	Reykskynjari
— - —	-	Breyting
- - - -	-	REI / EI 60
- - - -	-	REI / EI 90
- - - -	-	Byggingarreitur
— - —	-	Lóðarmörk

ATH-Allt gler sem nær niður að gólfi skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.

1	1. ÚTGÁFA	05.08.2026	ASF	JSE
Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið

MKV.: 1:100

07.04.2026

Hjallalaut 1, 230 Reykjanesbær

302 – 1

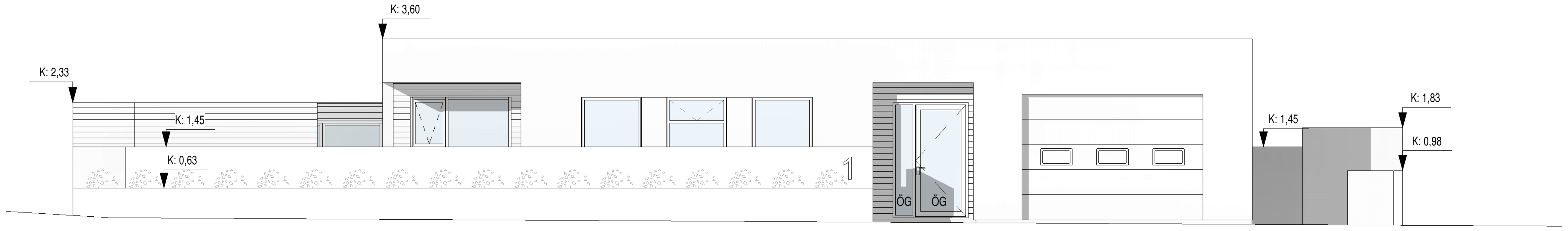
HÖNNUN: JSE

Jón Stefán Einarsson kt. 270976-3609 faí
jees@jees.is - sími: 616 9466 - www.jees.is

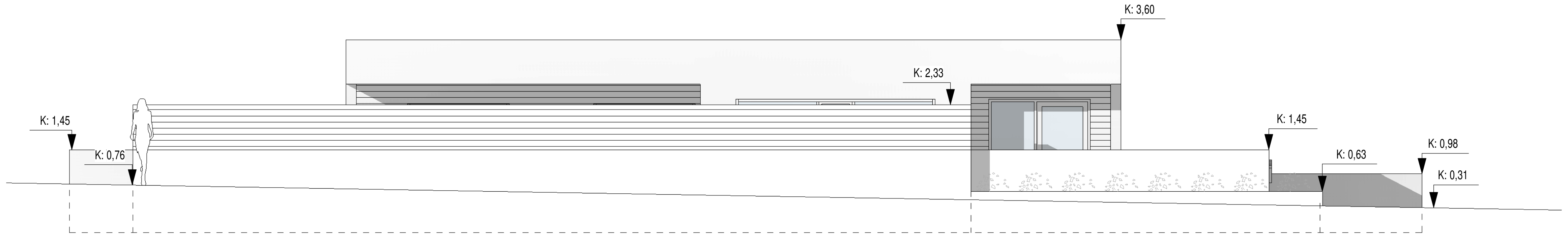
JeES arkitektar

A2 | AÐALUPPDRÁTTUR | GRUNNMYND OG SNIÐ

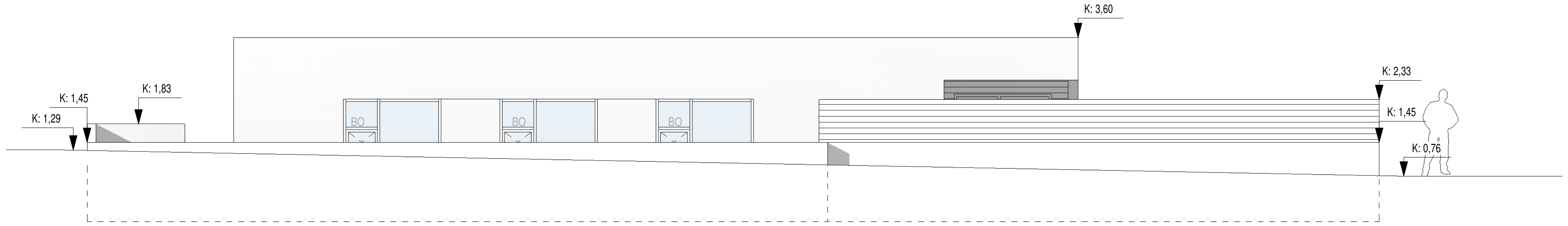
Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.



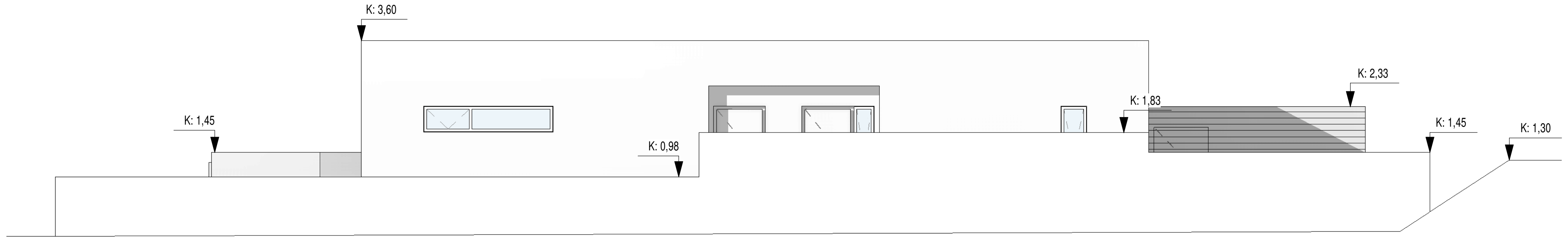
ÁSÝND AUSTURS
1 : 100



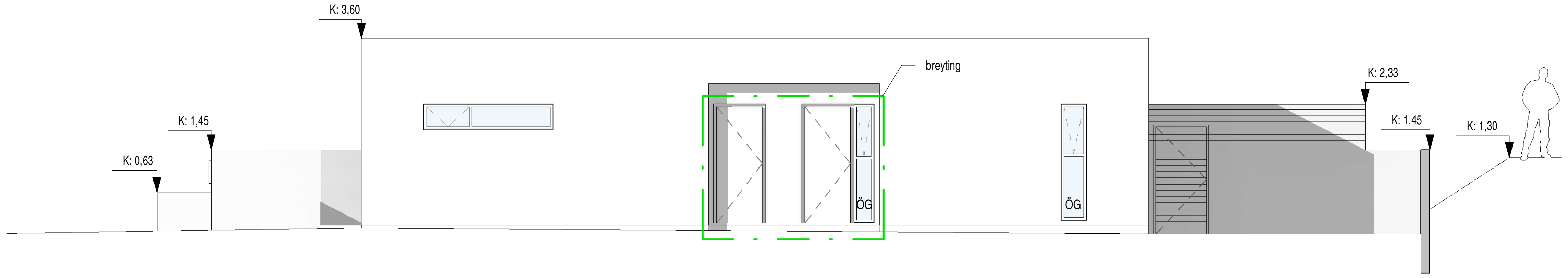
ÁSÝND SUÐURS
1 : 100



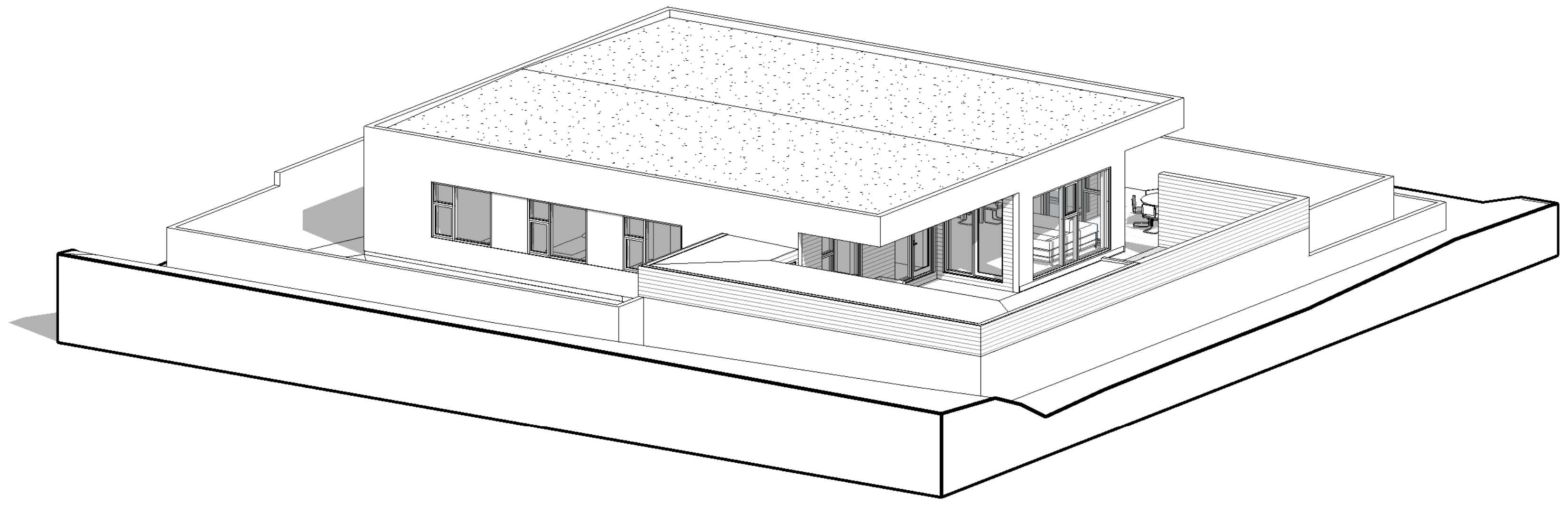
ÁSÝND VESTURS
1 : 100



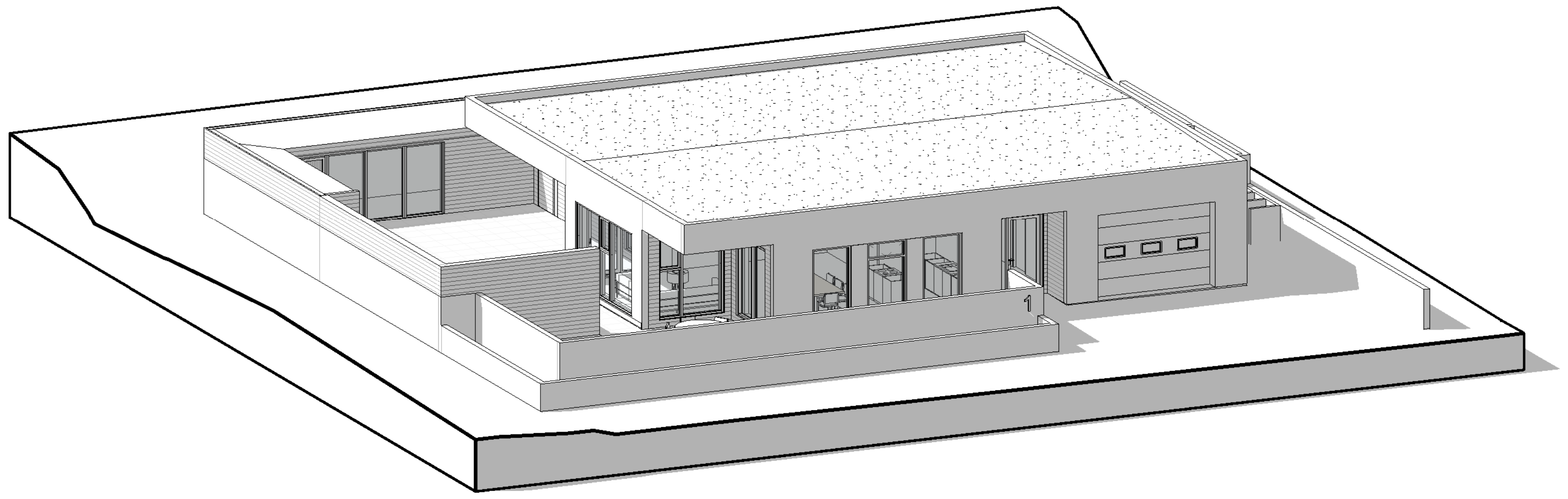
ÁSÝND NORÐURS
1 : 100



ÁSÝND NORÐURS - HÚS
1 : 100



3D - SÉÐ FRÁ SUÐVESTRI



3D - SÉÐ FRÁ SUÐAUSTRI

1	1. ÚTGÁFA	05.08.2026	ASF	JSE
Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið

MKV.: 1:100
07.04.2026

Hjallalaut 1, 230 Reykjanesbær

303 – 1

HÖNNUN: JSE

Jón Stefán Einarsson kt. 270976-3609 fai
jees@jees.is - sími: 616 9466 - www.jees.is

JeES arkitektar

A2 | AÐALUPPDRÁTTUR | ÁSÝNDIR

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Skráningartafla:		Hjallalaut 1				**Skrásetjari:**	Arnór Smári Friðriksson										
Landeignanúmer:		L225513				**Kennitala:**	110696-3459										
Matshlutanúmer:		01			Útgáfa: 5.03	**Dags.:**	05/08/2026										
Uppskipting og lýsing					**Stærðir**												
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15
Lokun	Rými hæð-röð	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Milliflötur m²	Stigar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			265.0	0.0	0.0	0.0	265.0	0.0			879.2	221.5	265.0		737.742
		Botn											0.0				
	01	**1. hæð**			265.0	0.0	0.0	0.0	265.0	0.0			879.2	221.5	265.0		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	187.4				187.4		3.41	3.49	646.5	159.2	187.4	3.45	549.240
A	0102	**Bílskúr**	B	0101	34.1				34.1		3.41	3.49	117.6	28.8	34.1	3.45	99.360
A	0103	**Geymsla**	N	0101	8.2				8.2		3.41	3.49	28.3	6.8	8.2	3.45	23.460
A	0104	**Geymsla og sauna**	N	0101	35.3				35.3		2.42	2.50	86.8	26.7	35.3	2.46	65.682

Athugasemdir

Skiptarúmmál

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	265.0	737.742	737.742
	Alls	**265.0**	737.742	**737.742**

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	265.0			265.0		879.2	221.5	265.0
Svalir A lokun								
B rými								
C rými								
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata								
Samtals:	**265.0**	**0.0**	**0.0**	**265.0**	**0.0**	**879.2**	**221.5**	**265.0**

Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**265.0**	**782.0**	**0.34**

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið
1	1. ÚTGÁFA	05.08.2026	ASF	JSE

MKV.: 1:100

07.04.2026

Hjallalaut 1, 230 Reykjanesbær

304 – 1

HÖNNUN: JSE

Jón Stefán Einarsson kt. 270976-3609 faí
jees@jees.is - sími: 616 9466 - www.jees.is

JeES arkitektar

A2 | AÐALUPPDRÁTTUR | SKRÁNINGARTAFLA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.