

Byggingarlýsing.

Valhallaubraut 741 Reykjanesbæ
Landeignanúmer: L212608 - MHL 01

Byggingarlýsing:

Húsnæðið er íbúðarhúsnæði, fjölbylishús á 3 hæðum og með 46 smábúðir
Húsið er byggt árið 1992 samkvæmt skrá.is.
2 íbúðir hafa geymslur innan íbúðar. 44 íbúðir eru með geymslu á jarðhæð.
Stigahús eru tvö, gengið inni að bæði að framan- og aftanverðu, auk þess eru tvö neyðarstigahús í endunum á húsnæðinu
Útveggir og gólfplata eru staðsteyptir og milliplötur eru forsteyptar einingar.
Húsnæðið er einangruð með steinull að utan og klett með steinklæðningu á undirgrind úr tré.
Þakið er tvíhalla uppstólað timburþak klett með bárujarni.
Húsnæðið er einangruð með steinull að utan og klett með steinklæðningu á undirgrind úr tré.
Inntaksrými fyrir vatn, hitaveitu og rafmagn er í tæknirými á jarðhæð fyrir hvern stigagang.
Bilastæði á lóð verða eru bæði framan og aftan við bygginguna.
Inntaksrými fyrir vatn, hitaveitu, sprinkler og rafmagn eru í tæknirými á jarðhæð.

Brúttóflötur húsnæðis er 2.508,1 m².
Brúttó rúmmál húsnæðis er 8.580,6 m³.
Stærð lóðar er 7002 m².

Helstu breytingar 2022

Fjölgað er um 2 smábúðir í fjölbylishúsnæðinu, úr 44 í 46 og fjölgað bilastæðum. Helstu breytingar tengt þessu nýjum íbúðum er uppbygging á veggjaskipulagi innandyrna, nýjar eldhúsinntættir, nýir baðkjarar verður komið fyrir í öllum íbúðum, ásamt salernis og hreinlætistækjum og ný gólfefni. Ekki verður átt við burðarvirki eða útíl húsnæðisins.

Kólnunartölur W/(m²K):

Byggingin uppfylli kröfur um eftirfarandi gildi, skv. byggingarreglugerð:

Þak: 0.30 W/m²K
Útveggur: 0.30 W/m²K
Gluggar: 2.00 W/m²K
Gólf á fyllingu: 0.25 W/m²K
Útveggir, vegið meðaltal: 0.85 W/m²K

Burðarvirki og klæðningar:

Útveggir eru staðsteyptir og plötur eru forsteyptar einingar. Við heildarendurbætur 1998 voru húsin einangruð með steinull að utan og klett með steinklæðningu á undirgrind úr tré. Þakið er tvíhalla timburþak klett með bárujarni stólað á steinsteyptra plötu. Innveggir eru ýmist staðsteyptir eða byggðir upp með blikkstóðum eða timburstöðum, einangraðir, klæddir með gríspötum. Steyptr plata er á milli allra hæða. Gólf í íbúðum eru með teppaflisum utan votrymi, þvottahús og salerni sem eru með dúk, epoxy eða flisum.

Upphitun:

Byggingin er hituð upp með hitaveitu og notast við ofnakerfi afköst eru miðuð við að innihitastig sé 20-24 °C.

Loftræsing:

Loftræsing er ýmist náttúruleg eða vélræn. Öll salerni eru með vélræni loftræstingu.

Inntök og lagnaleiðir:

Allar lagnir og lagnaleiðir skulu hannaðar og lagðar í samræmi við íslenskar reglugerðir og staðla er um þær gilda.

Aðgengismál:

Ekkert þrep er í gönguleið að inngangi byggingar, hæðamunur frá götu að inngangshurð er jafnaður þannig að allir komast auðveldlega um, allar nýjar hurðir uppfylla hindrunarlausa umferðarbreidd allra dyra í byggingu og allir gangar innan og í gangvegum uppfylla fullnægjandi þar sem íbúðir eru minni en 55m², þá þarf athafnarsvæði að vera ekki minna en 1,3m

Bilastæðisbókahlid:

Fjölbylishús með 46 smábúðum, á lóð eru 54 bilastæði fyrir fram og aftan húsnæði, þar af eru 2 sérmerkt fyrir hreyfihamlaða.

Íbúðir Valhallaubraut 741 eru með 46 smábúðum og hlutfall bilastæða um 1,4 bilastæði á íbúð.

Brunavarnir

Brunavarnir eru skv. greinargerð ÖRUGG verkfræðistofu dags. 6.4.2022.

Notkunarflokkar

Í byggingunni verða smábúðir sem tilheyra notkunarflokki 3 skv. byggingarreglugerð.

Brunahólfun

Brunahólfun milli íbúða og að sameign, flóttagöngum og stigahúsum verður EI 60 með EI230-CSm hurðum. Brunahólfun milli íbúða er lækkuð úr EI90 í EI60 vegna vatnsúðakerfis.

Geymslukjarar og tæknirými verða sér brunahólf með EI60 veggjum og EI230-CSm hurðum. Lagnastokkar skulu frágengnir þannig að brunahólfun milli íbúða eða að sameign skerðist ekki. Hæðarskil eru steinsteyptr REI 90.

Þakrymi myndar eitt brunahólf með steyptr skil að íbúðum, yfir miðjustigahúsi er stálheri sem veitir aðgengi að þakrymi.

Sorp verður geymt utanhúss, fjarlægð að næsta glugga skal vera yfir 3 metrar.

Burðarvirki

Útveggir og plötur eru steinsteyptr og uppfylla R90. Þak er uppstólað timburþak á steyptri plötu. Stigar eru steyptr og uppfylla A-R30.

Klæðningar

Klæðningar í lofti og veggjum innanhúss eru í flokki 1 (B-s1, d0 skv. ÍST EN 13501-1). Gólfefni almennt í flokki Dfl-s1 en Cfl-s1 í stigahúsi og á göngum.

Útveggir og þök

Útveggir eru steinsteyptr með ytra og innra yfirborð í flokki 1. Útveggir hafa verið endurcinngraðir að utan með steinull og klæddir með steinklæðningu á timburgrind. Þak er klett með málmklæðningu.

Flóttaleiðir

Flóttaleiðir skv. aðaluppdráttum. Ein flóttaleið er frá hverri íbúð skv. gr. 9.5.4 í byggingarreglugerð, fram á flóttagang þar sem rýma má í gagnstæðar áttir. Sjá nánar greinargerð um brunavarnir.

Hurðir í flóttaleið skal vera hægt að opna innan frá án lykla eða verkfæra.

Ekki er lyfta í byggingunni, hreyfihamlaðir geta nýtt flóttaleiðir á jarðhæð.

Út- og neyðarlýsing

Í byggingunni verða út-ljós og neyðarlýsing skv. leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar nr. 9.4.12 og 9.5.11, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172. Flóttaleiðarlýsing í lúx verður í göngum, 5 lúx í stigahúsum og tæknirýmum.

Brunaviðvörðunarkerfi

Fullgilt brunaviðvörðunarkerfi skv. leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar nr. 6.038 og ÍST EN 54 er í allri byggingunni. Kerfið er tengt vaktstöð. Stjórnsæð kerfisins er í anddyri á jarðhæð, ásamt yfirlitsmyndum kerfis.

Vatnsúðakerfi

Í byggingunni er sjálfvirkt vatnsúðakerfi hannað skv. NFPA 13. Brunastöð vaktar flæðinema vatnsúðakerfis. Inntaksrými sprinklers er aðgengilegt beint utan frá. Á útvegg er inndelingsarstútur (tvíburatengi) fyrir slökkvilið og vatnsbjalla. Kerfið nær til allrar byggingarinnar utan valið þakrymi sem er hólfað frá öðrum rýmum með REI90 steyptrum hæðarskilum.

Handslökkvibúnaður

Handslökkviteki skv. ÍST EN 3. Í hverri íbúð og á flóttagöngum skulu vera 6 L léttvatnsslökkviteki með lágmarksslökkvitegu 21A og 183B. Í eldhúsum skal vera eldvarmarteppi. Í tæknirými er mælt með einu 6 L léttvatnsteaki og einu kolsýrutæki með lágmarks slökkvitegu 34B.

Reyklosun

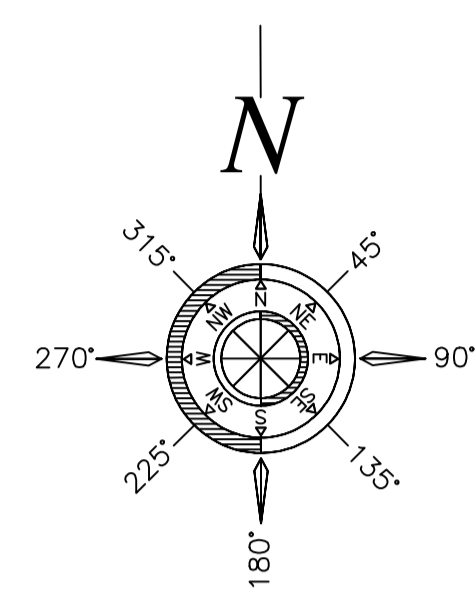
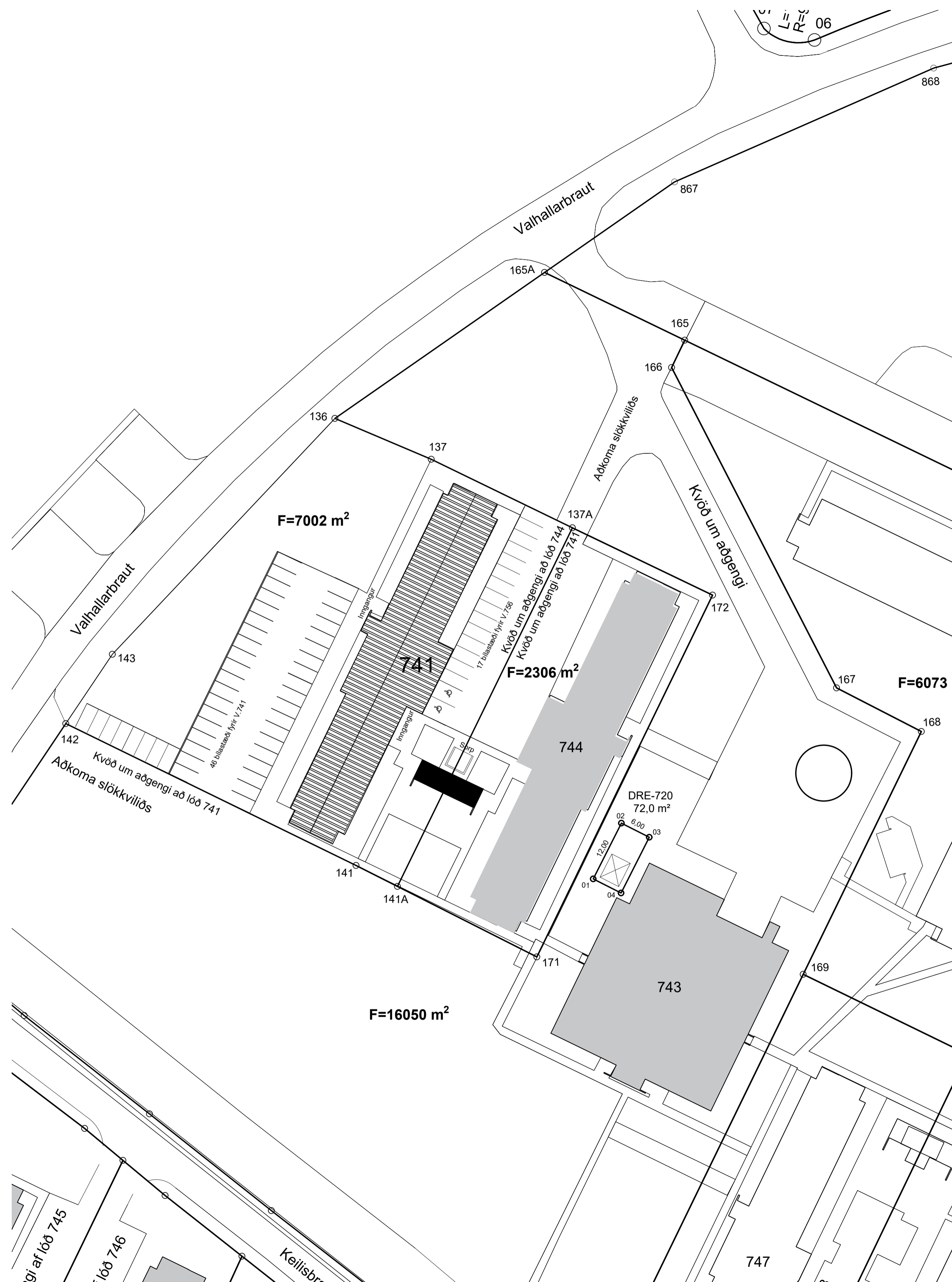
Reyklosun stigahúsa og íbúða er um opnanleg fög og hurðir sem slökkvilið opnar eftir þörfum.

Loftræsing

Íbúðir eru loftræstar með vélrænni loftræstingu, innblæstri frá samstæðu á jarðhæð og útsogi með blásurum á þaki. Loftræsikerfi skal þannig frá gengið að það stuðli ekki að útbreiðslu elds milli brunahólfa. Settar verða viðurkenndar einstreymislokur á innblástur hverrar íbúðar til að hindra reykútbreiðslu milli brunahólfa. Þar sem loka er ekki alveg við brunaskilin verður stokkur brunaeinangraður EI30 frá vegg að loku. Útsog er með sjálfstöðum stökk frá hverri íbúð, upp í safnkassa í þakrymi. Innblástur og útsog skulu ganga áfram við bruna og hvoru tveggja þurfa að vera tengd á sérstakan rofa sem er óháð útslætti á húsarafmagni. Jafnframt verður sett brunaloka á stökk frá loftræsirympi, sem lokar fyrir innblástur ef brunaböð kemur frá samstæðu eða loftræsirympi.

Viðhald brunavarna

Viðhald og eftirlit með brunavörnum er á ábyrgð eiganda/forráðamanns skv. Reglugerð um eldvarnir og eldvarnarefirlit. Skylt er að gera þjónustusamning um eftirlit og viðhald með brunaviðvörðunarkerfi og vatnsúðakerfi. Einnig skal gera þjónustusamning um viðhald og eftirlit með leiðar- og neyðarlýsingu og handslökkvibúnaði í sameign.



| A | 04.04.2022 | Fjölga íbúðum í húsnæðinu | ÓPM |
|-----|------------|---------------------------|--------|
| Nr. | Dags. | Breyting | Hannað |

Afstöðumynd
Mkv: 1:500



| | | | |
|---|--------------------------|--|--------------------------------------|
| OMR VERKFRÆÐISTOFA | | Valhallaubraut 741 262 Reykjanesbær, Ásbrú | |
| Teikn.nr. _____ Tilvísun á teikningu _____ | | Aðaluppdráttur Afstöðumynd og byggingarlýsing | |
| Samþykkt _____ | Br. _____ dags. _____ | Hönnun: ÓPM | Teiknað: ÓPM |
| | | Dags: 04.04.2022 | Mælikvæði: 1:500 Teikn.nr.: A-101 |



KVAÐIR:

Ofanvatni skal komið fyrir innan lóðar í svelgi eða út af lóð á óbyggð svæði þar sem aðstæður leyfa. Veitugengingar skulu vera samkvæmt fyrirætlum viðkomandi veitustofnana. Bílastæði á lóðum skulu vera samkvæmt skipulagsreglugerð.

Kvöð um aðgengi

HNITASKRÁ:

HEITI: AUSTUR NORÐUR

| | | |
|------|---------------|---------------|
| 136 | X=324728.9656 | Y=390660.3784 |
| 137 | X=324747.4804 | Y=390652.5293 |
| 138 | X=324774.4660 | Y=390639.4178 |
| 142 | X=324677.2389 | Y=390601.7472 |
| 143 | X=324686.1838 | Y=390615.0670 |
| 165A | X=324769.2477 | Y=390688.4166 |
| 165 | X=324796.2073 | Y=390675.3920 |
| 166 | X=324793.6755 | Y=390670.1513 |
| 167 | X=324825.3910 | Y=390608.6113 |
| 168 | X=324841.6689 | Y=390600.2245 |
| 169 | X=324818.9787 | Y=390553.5764 |
| 170 | X=324774.5924 | Y=390462.3244 |
| 172 | X=324801.5598 | Y=390626.4292 |
| 858 | 324746.787 | 390484.724 |
| 859 | 324716.756 | 390508.175 |
| 860 | 324693.320 | 390526.769 |
| 861 | 324669.232 | 390545.668 |
| 862 | 324661.465 | 390552.154 |
| 863 | 324658.535 | 390555.221 |
| 864 | 324657.425 | 390572.242 |

NET REIKNAD Í HNITAKERFI ÍSLANDS

| | | | |
|----|-------------------------|-------|--------------------------------------|
| | NORÐURPILA | | ÚTLÍNUR LÓÐAR |
| L= | HÆÐ LÓÐAR VIÐ LÓÐARMÖRK | | BIFREIÐARSTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI |
| G= | HÆÐ GÖTU VIÐ LÓÐARMÖRK | F= m² | FLATARMÁL LÓÐAR |
| S= | HÆÐ SKOLPHEIMÆÐAR | N=0.0 | NÝTINGARHLUTFALL LÓÐAR |
| Z | SPENNISTÖÐ | | BYGGINGARREITUR Á LÓÐ, BINDANDI |
| | NEYSLUVATN | | BYGGINGARREITUR Á LÓÐ, HÁMARK |
| | HITAVEITA | | GÓLFKÓTI HÚSSINS OG HÆÐARFJÖLDI |
| | FRÁRENNSLI | | MÆNISSTEFNA |
| | RAFSTRENGUR | | |

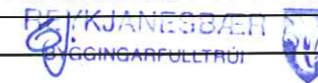


LÓÐARBLAÐ

Valhallarbraut 741-744 og 743

Lóð nr. 741-742-744 stækkuð 15.10.07

SAMP.



| | |
|---------|------------|
| DAGS. | 10.10.2007 |
| KVAÐI | 1:1000 |
| TEIKNAD | SV |
| YFIRF. | |