

Byggingarlýsing

Keilisbraut 746 Reykjanesbæ
Landeignanúmer: L212620 - MHL 01

Byggingarlýsing

Húsnæðið er íbúðarhúsnæði, fjölbýlishús 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.
Stígahús eru tvö, gengið inni að bæði að framan- og aftanverðu, auk þess eru tvö neyðarstígahús í endunum á húsnæðinu
Útveggir og gólfplata eru staðsteyptir og milliplötur eru forsteyptar einingar.
Húsnæðið er einangruð með steinull að utan og klætt með steinklæðningu á undirgrind úr tré.
Þakið er tvíhalla uppstólað timburþak klætt með bárujárni.
Inntaksrými fyrir vatn, hitaveitu, sprinkler og rafmagn eru í tveimur tæknirými á jarðhæð.
Hjóla- og vagnageymsla er í aðskildu húsnæði aftan við húsnæðið.

Brúttóflötur húsnæðis er 2.508,1 m².
Brúttó rúmmál húsnæðis er 8.580,6 m³.
Keilisbraut 745-746 hafa sameiginlega lóð. Stærð lóðar er 8090,0 m².

Helstu breytingar 2022

Fjölgað er um 2 smábúðir í fjölbýlishúsnæðinu, úr 44 í 46 og fjölgað bilastæðum. Helstu breytingar tengt þessu nýjum íbúðum er uppbygging á veggjaskipulagi innandyra, nýjar eldhúsmúrningar, nýir baðkjarar verður komið fyrir í öllum íbúðum, ásamt salernis og hreinlætistækjum og ný gólfefni. Ekki verður átt við burðavirki eða útlit 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 klætt með steniklæðningu á undirgrind úr tré. Þakið er tvíhalla timburþak klætt með bárujárni stólað á steinsteypta plötu. Innveggir eru ýmist staðsteyptir eða byggðir upp með blikkstóðum eða timburstöðum, einangraðir, klæddir með gríspötum. Steypt 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:

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

Bilastæðisbókhald:

Bilastæðisbókhald:

Keilisbraut 745-746 hafa sameiginlega lóð og sameiginleg bilastæði.

Á lóð eru 110 bilastæði, þar af er 2 bilastæði fyrir framan Keilisbraut 746 eingöngu ætlað fyrir hreyfihlaða.

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 stígahúsum verður EI 60 með EI230-CSm hurðum. Brunahólfun milli íbúða er lækkuð úr EI90 í EI60 vegna vatnsúðakerfis.

Geymslukjarnar 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 steinsteypt REI 90.

Þakrými myndar eitt brunahólf með steyp skil að íbúðum, yfir miðjustígahúsi er stálhléri sem veitir aðgengi að þakrými.

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

Burðarvirki

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

Klæðningar

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

Útveggir og þök

Útveggir eru steinsteyptir með ytra og innra yfirborði í flokki I. Útveggir hafa verið endurcinngraðir að utan með steinull og klæddir með steniklæðningu á timburgrind. Þak er klætt 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 lykila eða verkfæra.

Ekki er lyfta í byggingunni, hreyfihlaðir 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. Flóttaleiðalýsing í lúx verður í göngum, 5 lúx í stígahúsum og tæknirýmum.

Brunaviðvörðunarkerfi

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

Vatnsúðakerfi

Í byggingunni er sjálfvirk vatnsúðakerfi hannað skv. NFPA 13. Brunastöð vaktar flæðinema vatnsúðakerfis. Inntaksrými sprinklers er aðgengilegt beint utan frá. Á útvegg er inndælingarstútur (tvíburatengi) fyrir slökkvilið og vatnsbjalla. Kerfið nær til allrar byggingarinnar utan við kalt þakrými sem er hólfað frá dörm 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 eldvarnartoppi. Í tæknirými er mælt með einu 6 L léttvatnstæki og einu kolsýruteki með lágmarks slökkvitegu 34B.

Reyklosun

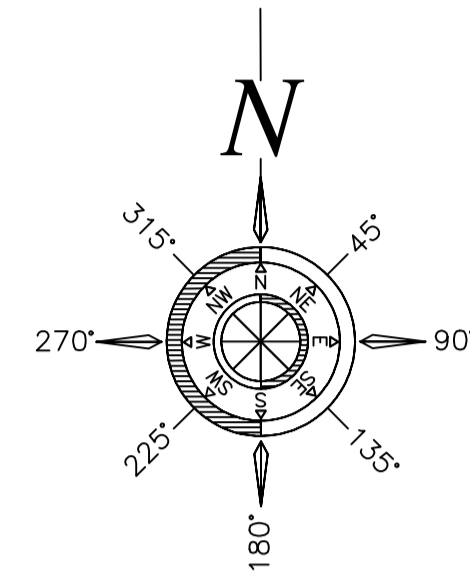
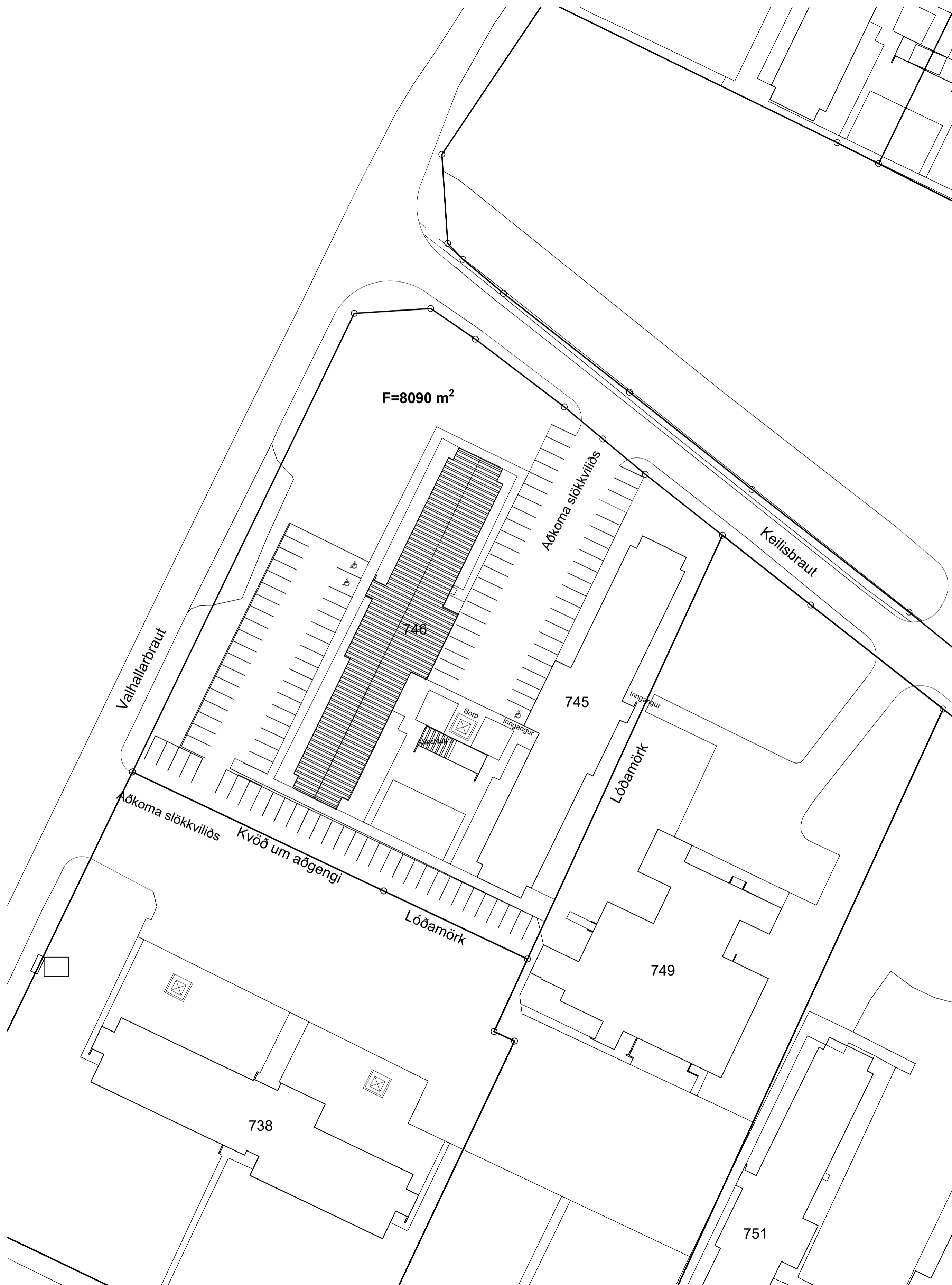
Reyklosun stígahúsa og íbúða er um opanleg flog og hurðir sem slökkvilið opnar eftir þörfum.

Loftræsing

Íbúðir eru loftræstar með vélræni loftræstingu, innblæstri frá samsteðu 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 einstremislokur á innblástur herrar 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 sjálfstæðum stokk frá hverri íbúð, upp í safnkassa í þakrými. 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 stokk frá loftræsirympi, sem lokar fyrir innblástur ef brunaboð kemur frá samsteðu eða loftræsirympi.

Viðhald brunavarna

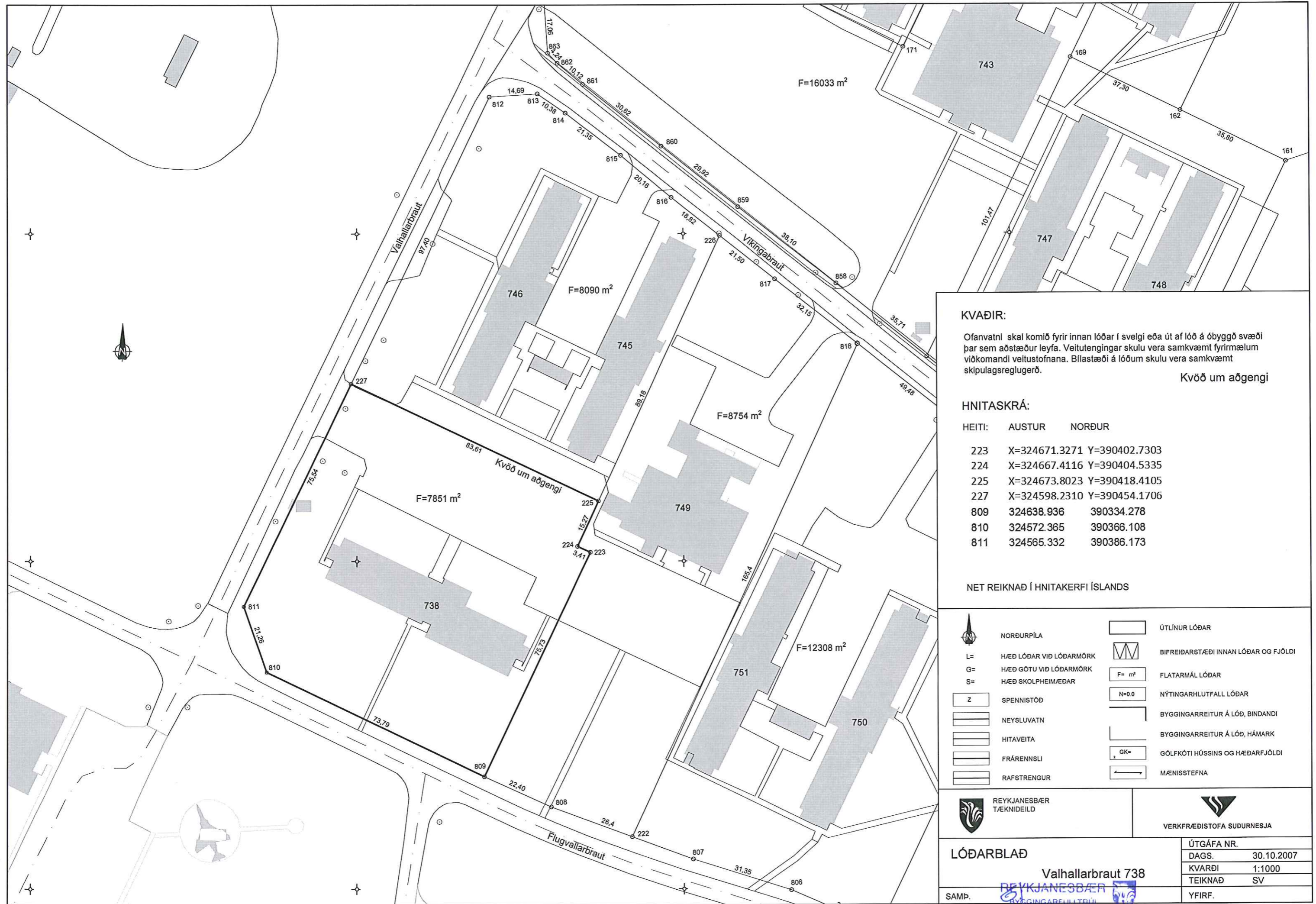
Viðhald og eftirlit með brunavörnum er á ábyrgð eiganda/forráðamanns skv. Reglugerð um eldvarnir og eldvarnareftirlit. Skyllt er að gera þjónustusamning um eftirlit og viðhald með brunaviðvörðunarkerfi og vatnsúðakerfi. Einnig skal gera þjónustusamning um viðhald og eftirlit með leiðar- og neyðarlýsingu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



Afstöðumynd
Mkv: 1:500



OMR VERKFRÆÐISTOFA		Keilisbraut 746 262 Reykjanesbær, Ásbrú	
Aðaluppdráttur		Afstöðumynd og byggingarlýsing	
Teikn.nr.	Tilvísun á teikningu	Br.	dags.
Samþykkt	<i>Olafur Magnússon</i>		
Hönnun:	ÓPM	Teiknað:	ÓPM
Dags:	04.04.2022	Mælikvarði:	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. Veitutengingar skulu vera samkvæmt fyrirráðum viðkomandi veitustofnana. Bílastæði á lóðum skulu vera samkvæmt skipulagsreglugerð.

Kvöð um aðgengi

HNITASKRÁ:

HEITI: AUSTUR NORÐUR

223	X=324671.3271	Y=390402.7303
224	X=324667.4116	Y=390404.5335
225	X=324673.8023	Y=390418.4105
227	X=324598.2310	Y=390454.1706
809	324638.936	390334.278
810	324572.365	390366.108
811	324565.332	390386.173

NET REIKNAD Í HNITAKERFI ÍSLANDS

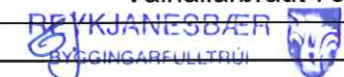
	NORÐURPILA		ÚTLÍNUR LÓÐAR
L=	HÆÐ LÓÐAR VÍÐ LÓÐARMÖRK		BIFREIÐARSTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÓLDI
G=	HÆÐ GÖTU VÍÐ LÓÐARMÖRK	F= m²	FLATARMÁL LÓÐAR
S=	HÆÐ SKOLPHEIMÆÐAR	N=0.0	NÝTINGARHLUTFALL LÓÐAR
Z	SPENNISTÓÐ		BYGGINGARREITUR Á LÓÐ, BINDANDI
	NEYSLUVATN		BYGGINGARREITUR Á LÓÐ, HÁMARK
	HITAVEITA	GK=	GÓLFKÓTI HÚSSING OG HÆÐARFJÓLDI
	FRÁRENNSLI		MÆNISSTEFNA
	RAFSTRENGUR		



LÓÐARBLAÐ

Valhallarbraut 738

SAMP.



ÚTGÁFA NR.	
DAGS.	30.10.2007
KVARDI	1:1000
TEIKNAD	SV
YFIRF.	