

Byggingarlýsing.

Valhallarbraut 741 Reykjanesbæ
Landeignanúmer: L212608 - 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 geyslu 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 einangrað með steinull að utan og klætt með steinklæðningu á undirgrind úr tré.
Þakið er tvíhalla uppstólað timburþak klætt með bárujarni.
Inntaksrými fyrir vatn, hitaveitu og rafmagn er í tæknirými á jarðhæð fyrir hvern stigagang.
Bílastæði á lóð verða eru bæði framan og aftan við bygginguna.
Inntaksrými fyrir vatn, hitaveitu, sprinkler og rafmagn eru í tveimur tæknirými á jarðhæð.

Stærð húsnæðis er 2541 m².
Stærð lóðar er 7002 m².

Helstu breytingar 2022

Fjölgað er um íbúðir í 44 úr 46. Fjölgað bílastæðum. Fjölgað er um 2 smábúðir í fjölbýlishúsnæðinu. Helstu breytingar tengt þessu nýjum íbúðum er uppbygging á veggaskiplagum innandyra, nýjar eldhúsnréttingar, nýjar baðkarnar verður komið fyrir í öllum íbúðum, ásamt salernis og hreinlætistækjum og ný gólfefni. Ekki verður átt við burðavirki eða útlit húsnæðisins.

Kómunartölur 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 hús einangrað með steinull að utan og klætt með steinklæðningu á undirgrind úr tré. Þakið er tvíhalla timburþak klætt með bárujarni stólað á steinsteypta plötu. Innveggir eru ýmist staðsteyptir eða byggðir upp með blikkstóðum eða timburstöðum, einangraðir, klæddir með gíspötum. Steypt plata er á milli allra hæða. Gólf í íbúðum eru með teppaflosum utan votrími, þvottahúss og salerni sem eru með dúk, epoxy eða flisum.

Upphitun:

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

Loftræsing:

Loftræsing er ýmist náttúruleg eða vélren. Öll salerni eru með vélreni 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

Bílastæðisbókhald:

Valhallarbraut 741-744 hafa sameiginlega lóð.

Á lóð eru 90 bílastæði, þar af er 2 bílastæði fyrir Valhallarbraut 741 eingöngu ætlað fyrir hreyfihlaða.

Brunavarnir

Brunavarnir eru skv. greinargerð ÓRUGG 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-C5m hurðum. Brunahólfun milli íbúða er lækkuð úr EI90 í EI60 vegna vatnsúðakerfis.

Geymslukjarnar og tæknirými verða sér brunahólf með EI60 veggjum og EI230-C5m hurðum. Lagnastokkar skulu frágengnir þannig að brunahólfun milli íbúða eða að sameign skerðist ekki. Hæðarskil eru steinsteypt REI 90.

Þakrými myndar eitt brunahólf með steypt skil að íbúðum, yfir miðjustigahúsi 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 steyptir 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 steinsteyptir með ytra og innra yfirborð í flokki 1. Útveggir hafa verið endureinangraðir að utan með steinull og klæddir með steinklæðningu 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 lykla 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 1 lúx verður í göngum, 5 lúx í stigahúsum og tæknirýmum.

Brunaviðvörnarkerfi

Fullgilt brunaviðvörnarkerfi skv. leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar nr. 6.038 og ÍST EN 54 er í allri byggingunni. Kerfið er tengt vaktstöð. Stjórnsýð kerfisins er í anddyri á jarðhæð, ásamt yfirlitsmyndum 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 inndelingarstútur (tvíuratengi) fyrir slökkvilið og vatnsbjalla. Kerfið nær til allrar byggingarinnar utan við kalt þakrými sem er hólfao frá öðrum rýmum með REI90 steyptum 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 eldvarnarteppi. Í tæknirými er mælt með einu 6 L léttvatnsteiki og einu kolsýruteki með lágmarks slökkvitegu 34B.

Reyklosun

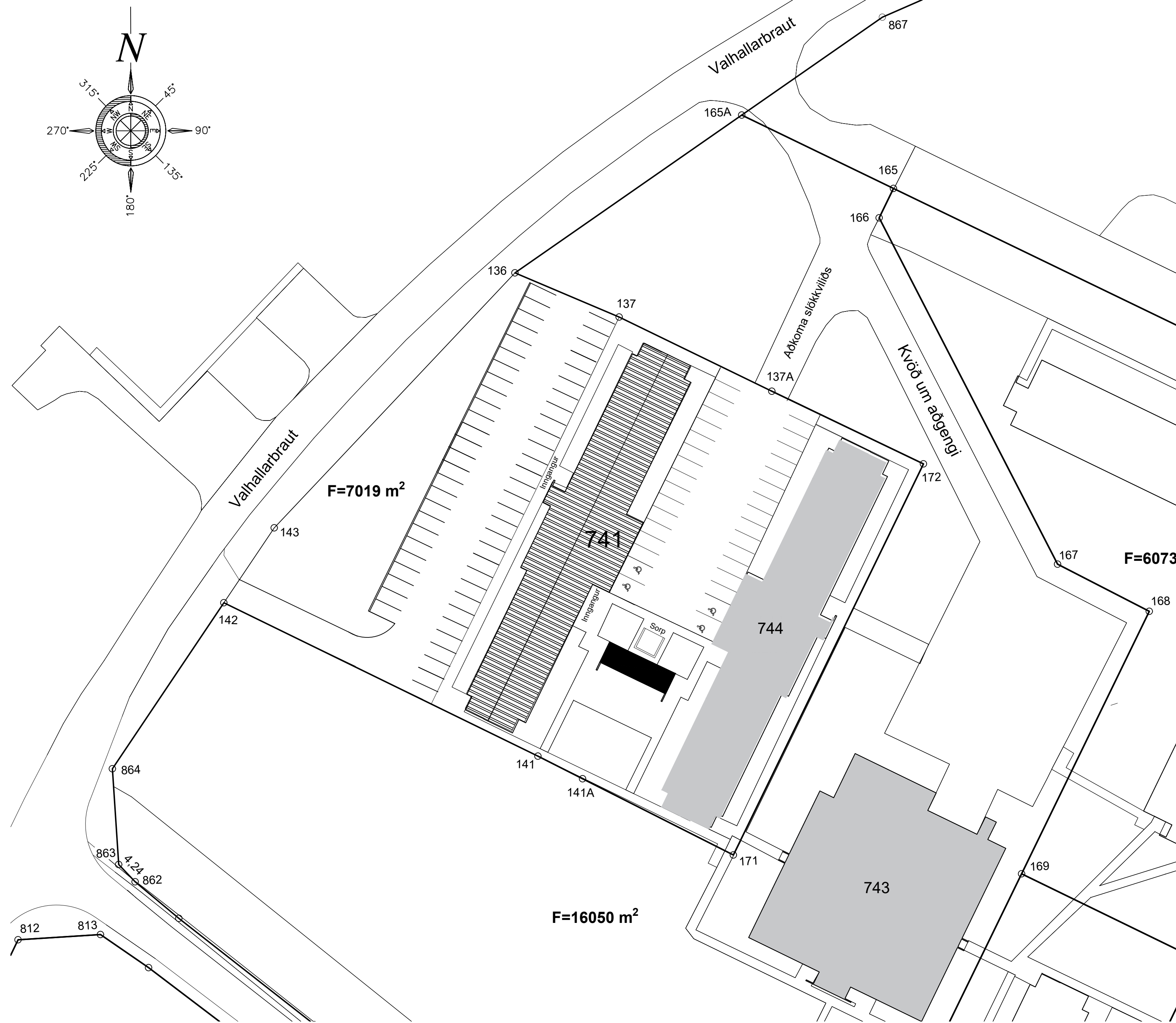
Reyklosun stigahúsa og íbúða er um opnanleg fög og hurðir sem slökkvilið opnar eftir þörfum.

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 loka. Útsog er með sjálfstæðum stökk 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 húsarafmagn. Jafnframt verður sett brunaloka á stökk frá loftræsirými, sem loka fyrir innblástur ef brunaboð kemur frá samstæðu eða loftræsirými.

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 brunaviðvörnarkerfi og vatnsúðakerfi. Einnig skal gera þjónustusamning um viðhald og eftirlit með leifar- og neyðarlýsingu og handslökkvibúnaði í sameign.



Afstöðumynd
Mkv: 1:500

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

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