N

AFSTÖÐUMYND, MKV. 1:500

BYGGINGALÝSING:

Almennt:
Um er að ræða nýbyggingu á einnar hæða einbýlishúsi á Fitjaás 16 , 260 Reykjanesbær. Landnúmer 207066 og staðgreinir 2000-5-23730160. Lóð er 763,0 m². Leyfilegt nýtingarhlutfall 0.29.

Afstaða hús:
Húsið skagar útfyrir byggingarreit með skyggni og eldhús. Útfærslan er í samræmi við önnur hús í sömu húsaröð, þar sem skyggni og rými skaga eins eða meira útfyrir byggingareit.

Byggingarefni:
Aðalbyggingarefni byggingar er steinsteypa.
Almennt eru útveggir staðsteyptir þykkt 180mm og einangraðir með 125mm steinull að utan og klæddir loftræstri (25mm) álklæðningu á álleiðarakerfi. Þak er einhalla með tvöföldum þakpappa, grenikrossvið, 35x70 undirlektum, siga rakalosandi þakdúk, 220mm einangrun milli þaksperra og létt niðurtekið loft með 50mm einangrun. Gólfplata er 120mm staðsteypt plata með 55mm ofanálagi (gólfhiti) og 25mm einangrun. Sökklar og botnplata eru með 100mm eingangrun. Skjólveggir eru staðsteyptir eða léttir. Aðallitur hússins er hvítur með viðarklæðningar að hluta úr svarmáluðum harðvið. Innveggir innan íbúðar eru léttir gifsveggir með 70/90mm stoðum fyllt með einangrun og tvöföldu gifsi beggja vegna. Baðherbergisveggir skulu vera með rakavarið gifs.

Gluggar og útihurðir (hljóðkrafa útihurða 39dB) eru tré/ál í dökkum lit með tvöföldu einangrunargleri. Val glers skal vera skv. RB(31).121.1.

Innveggir verða málaðir með sléttri áferð, en klæddir flísum kringum salerni og sturturými. Gólf innan íbúðar eru klædd flísum í anddyri og baðherbergi og parketi á herbergjum, stofurými og eldhúsi. Loft innan íbúða eru sandspörtluð og máluð.

Innréttingar eru smeð harðplasti. Athuga útfærslur innréttingasökkla ef útfæra á íbúð að kröfum fatlaðra.

Öll lokuð rými verða loftræst skv. ákvæðum byggingarreglugerðar. Öll blautsvæði verða með gólfniðurfalli skv. ákvæðum byggingarreglugerðar. Brunavarnir hússins sjá greinagerð hönnuða og uppdrátt. Kólnunartölur byggingarhluta skulu vera skv. byggingarreglugerð 112/2012.

Póstlúga er staðsett við hlið bílskúrshurð á framhlið húss. Sorp er við bílastæði hússins, áætlað er um 3x240 lítra af rusli á íbúð. Stétt framan hús og við inngang er upphituð.

Notkun:
Húsið er áætlað fyrir 4-5 pers. og eru hönnun hússins miðuð við þann fjölda.

Aðkoma:
Gert er ráð fyrir 3 bílastæðum á lóð. Gæta skal að hámarks hindrunarhæð 25mm við hurðir frá bílastæðum að íbúðum (þröskuldum, o.sfrv.). Yfirborð utandyra gönguvega skal hafa nægilegan vatnshalla.

Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði eða í bílskúr, sjá grunnmynd.

Frágangur lóðar:
Bílastæði og gönguvegur á norðurhlið er með bundið slitlag (hellur eða steypt), garðrými utan skjólvegg hússins er tyrft og verönd sunnan húss er með viðar yfirborði.

Upphitun, loftræsing og lagnaleiðir:
Upphitun er með gólfhita, Vélræn loftræsing verður í öllum lokuðum rýmum, baðherbergjum og eldhúsi , annars um opnanleg fög. Inntaks- og tæknirými er í bílskúr.

Rafbúnaður:
Byggingin er búin hefðbundnum smá- og lágspennukerfum.

Hljóðvist:
Sjá greinagerð hönnuða.

Brunavarnir:
Flokkun og notkun byggingar
Byggingin er eina hæða sérbýli í notkunarflokki 3 skv. byggingarreglugerð.

Brunahólfun
Íbúð er eitt meginbrunahólf um 183m2.

Hefðbundin brunahólf:
Þak skal hafa brunamótstöðu R60 og bílskúr eru veggir EI60 og hæðaskil REI60 . Ef hurð er sett á milli íbúðar og bílskúrs skal hún vera EI2 60-CSm. Heimilt er að slík hurð sé EI2 30-CSm ef dyrnar opnast inn í millirými, svo sem geymslu, þvottahús eða anddyri sem hefur hurð að íbúð.

Burðarvirki
Brunamótstaða aðalburðarvirkja er a.m.k. R60.
Brunamótstaða burðarvirkis þaka er a.m.k. R30.

Klæðningar
Loft- og veggklæðningar innanhúss mega vera í flokki 2. Í bílskúr skulu loft- og veggklæðningar vera í flokki 1. Gólfefni skal vera í flokki flokki Cfl-s1. Þakklæðing skal almennt vera í flokki T. Utanhúsklæðningar verða í flokki 1 og 2. Í útsogum mega vera í flokki E nema útsog frá eldhúsum sem skal vera EI 30 A2-s1,d0.

Aðkoma slökkviliðs
Aðkoma slökkviliðs að húsinu framanverðu er frá Fitjaás.

Flóttaleiðir
Frá íbúð eru tvær óháðar flóttaleiðir beint út.

Reykskynjarar
Gert er ráð fyrir stökum reykskynjurum í íbúð, að lágmarki einum fyrir hverja 80 m2.
Einnig er gert ráð fyrir einum reykskynjara í bílskúr

Reyklosun
Reykræsing er almennt um glugga og hurðar.

Slökkvitæki
Slökkvitæki skv. ÍST EN 3 skulu m.a. staðsett í bílskúr, ásamt því að vera í íbúð, t.d. 6 L léttvatn.

SKRÁNINGARTAFLA

Skráningartafla:	Fitjaás 16 , 260 Reykjanesbær					**Skrásetjari:**	Jón Stefán Einarsson										
Landeignanúmer:	207066					**Kennitala:**	270976 3609										
Matshlutanúmer:	01		Prenta		Útgáfa: 5.00	**Dags.:**	22.8.2023										

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			222,9	0,0	0,0	0,0	222,9	0,0			915,0	193,5	222,9		777,281
		Botn											44,6				
	01	**1. Hæð**			222,9	0,0	0,0	0,0	222,9	0,0			870,4	193,5	222,9		
A	0101	**íbúð**	N	0101	179,9			0,0	179,9		3,34	4,81	733,1	155,7	179,9	4,07	633,699
A	0102	**bílskúr**	B	0102	43,0				43,0		2,84	3,55	137,3	37,8	43,0	3,19	120,582
B	0103	**skyggni**	S	0101	23,0				23,0		2,40	2,40	55,2			1,00	23,000

Athugasemdir

Sameignir sumra

Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur

			Skiptarúmmál	
Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**íbúð**	179,9	656,699	656,699
0102	**bílskúr**	43,0	120,582	120,582
	Alls	**222,9**	777,281	**777,281**

		Botnplata		**Hjúpfletir**					
					Þar af:		Þar af:		
	Lóð m²	Botnplata m³	Botnplata m²	Útveggir m²	Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	551,5	44,6	222,9	256,6	65,5	224,2	0,0	45.120,0	64,3

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	222,9			222,9		870,4	193,5	222,9
Svalir A lokun								
B rými	23,0			23,0				
C rými								
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						44,6		
Samtals:	**245,9**	**0,0**	**0,0**	**245,9**	**0,0**	**915,0**	**193,5**	**222,9**

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	**245,9**	**763,0**	**0,32**

HELSTU STÆRÐIR:

Brúttófletir...222,9m2
Brúttórúmmál....................... 767,8
Lóðarstærð......................... ....915m2
Nýtingarhlutfall..0.32

KÓLNUNARTÖLUR U-GILDI:

ÞAK...............................0.2
ÚTVEGGUR....................0.4
BOTNPLATA...................0.3
GLUGGAR............2.0 (KARMAR, GLER VEGIÐ MEÐALTAL, K-GLER)
HURÐIR..........................3.0

ÚTG.	DAGS.	TEIKN.SKÝRING / BREYTING	SAMÞ.	DAGS.
02	22.08.2023	INNRA FYRIRKOMULAGI BREYTT OG GLUGGUM		

FITJAÁS 16, 260 REYKJANESBÆR

301-02

HÖNNUN: JSE

Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 fai

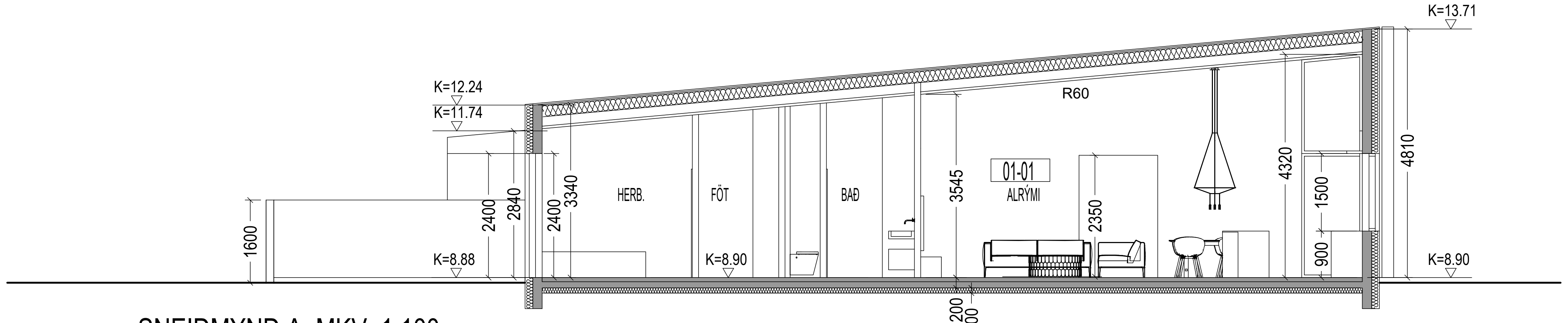
JeES arkitektar

MKV. 1:500

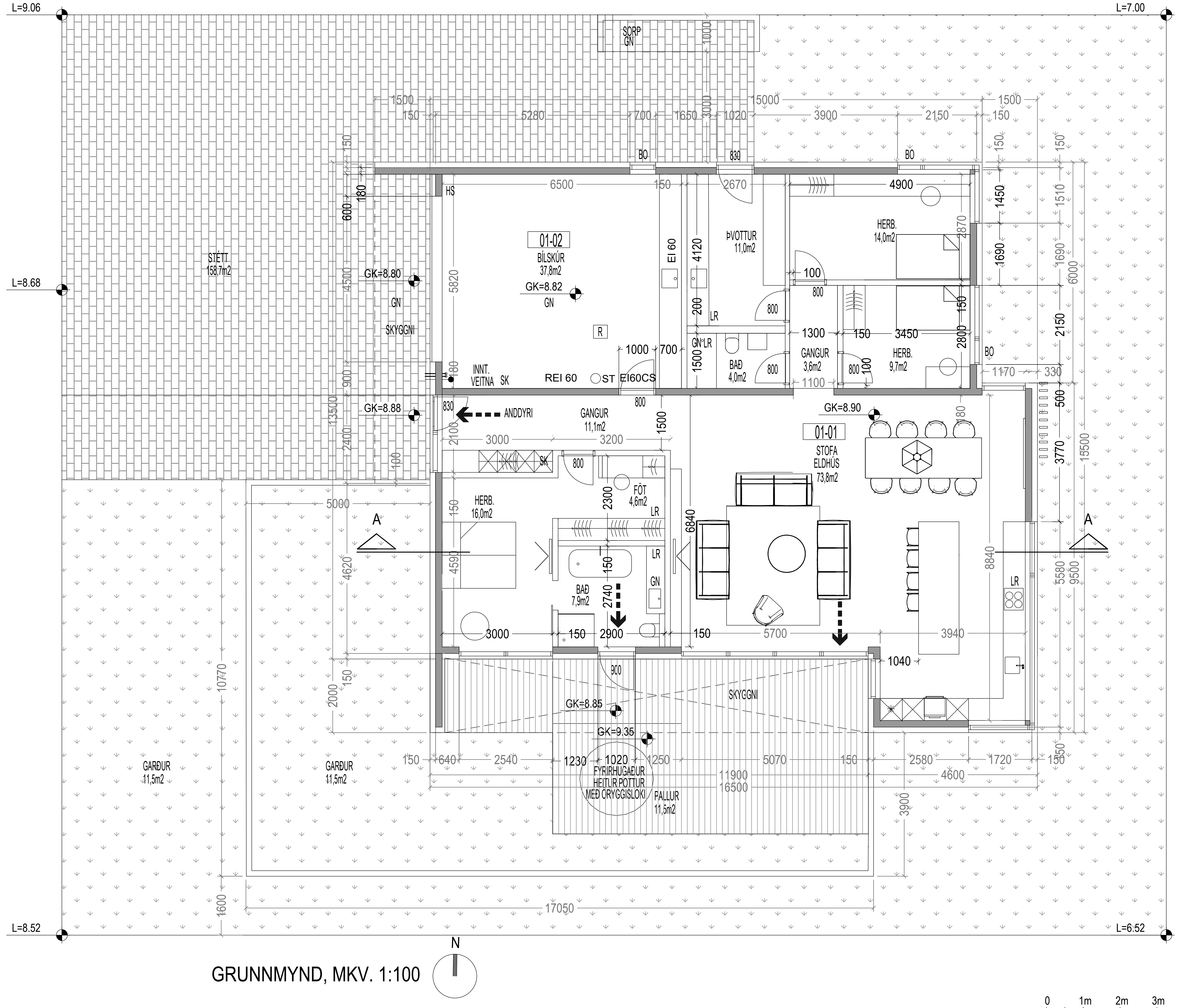
15.09.2019

A2 AÐALUPPDRÁTTUR

AFSTÖÐUMYND, SKRÁNINGARTAFLA OG BYGGINGARLÝSING



SNEIÐMYND A, MKV. 1:100



GRUNNMYND, MKV. 1:100

0 1m 2m 3m 4m 5m 10m

MÆLIKVARÐI 1:100

SKÝRINGAR:

GK=10,00	GÓLFKÓTI
GN	GÓLFNIÐURFALL
LR	LOFTRÆST RÝMI
HS	HLEÐSLUSTÖÐ F. RAFBÍLA
SK	SKOLKRANI
R	REYKSKYNJARI
ÖG	ÖRYGGISGLER
ST	HANDSL.TÆKI
BO	BJÖRGUNAROP
800/900	LJÓSMÁL OPNUNAR

ÚTG.	DAGS.	TEIKN.SKÝRING / BREYTING	SAMÞ.	DAGS.
02	22.08.2023	INNRA FYRIRKOMULAGI BREYTT OG GLUGGUM		

FITJAÁS 16, 260 REYKJANESBÆR

302-02

MKV. 1:100

15.09.2019

HÖNNUN: JSE

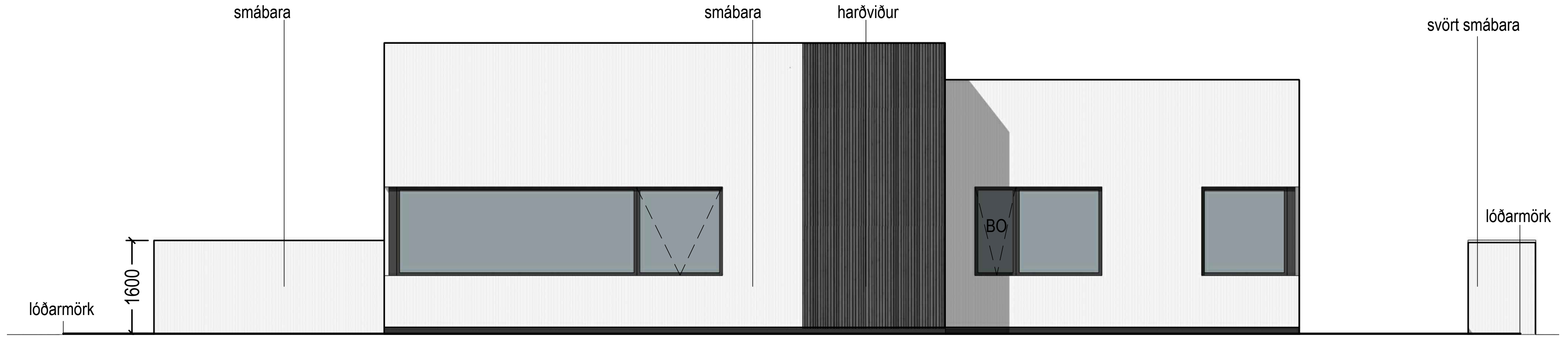
Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 fai

JeES arkitektar

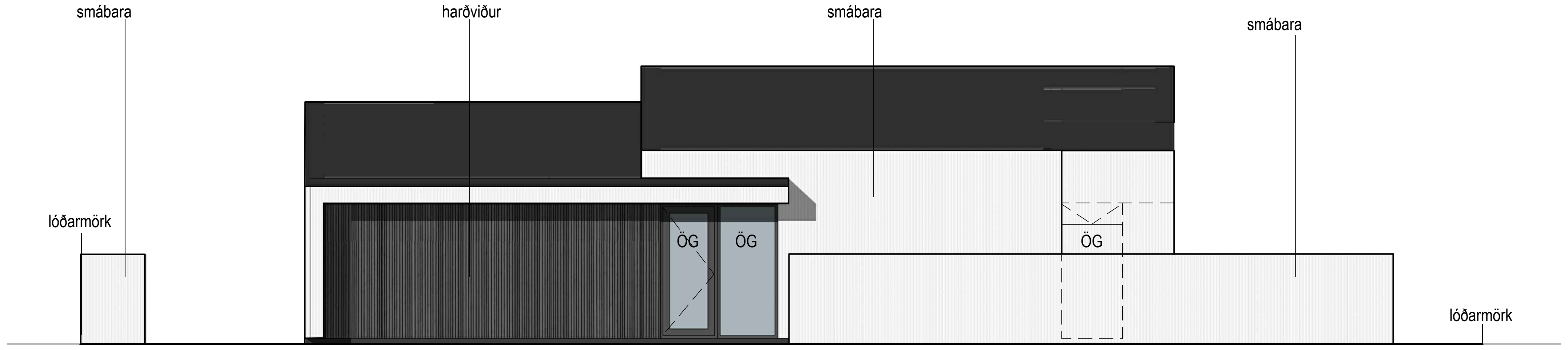
A1

AÐALUPPDRÁTTUR

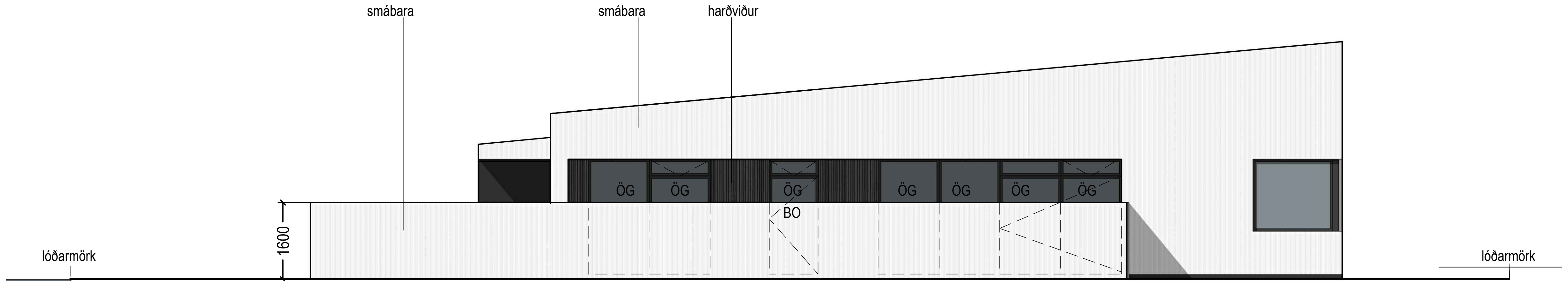
GRUNNMYNDIR OG SNEIÐMYND A



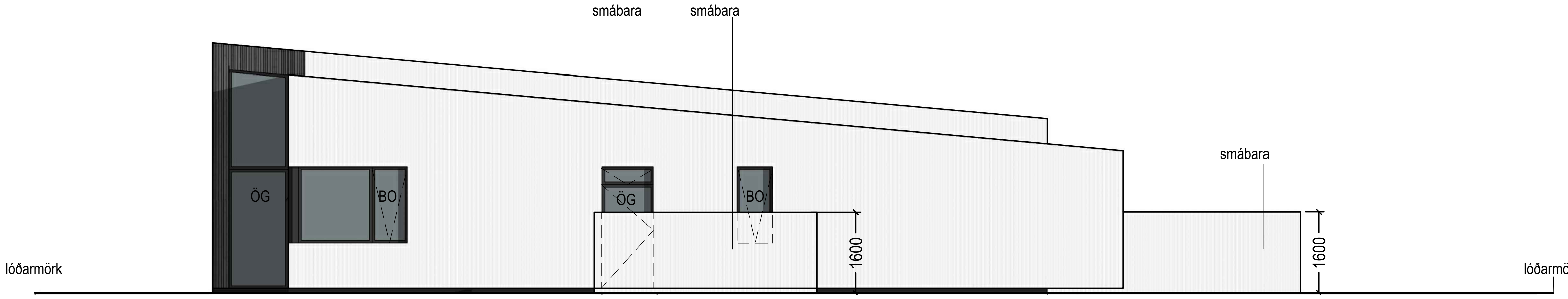
ÁSÝND AUSTUR, MKV. 1:100



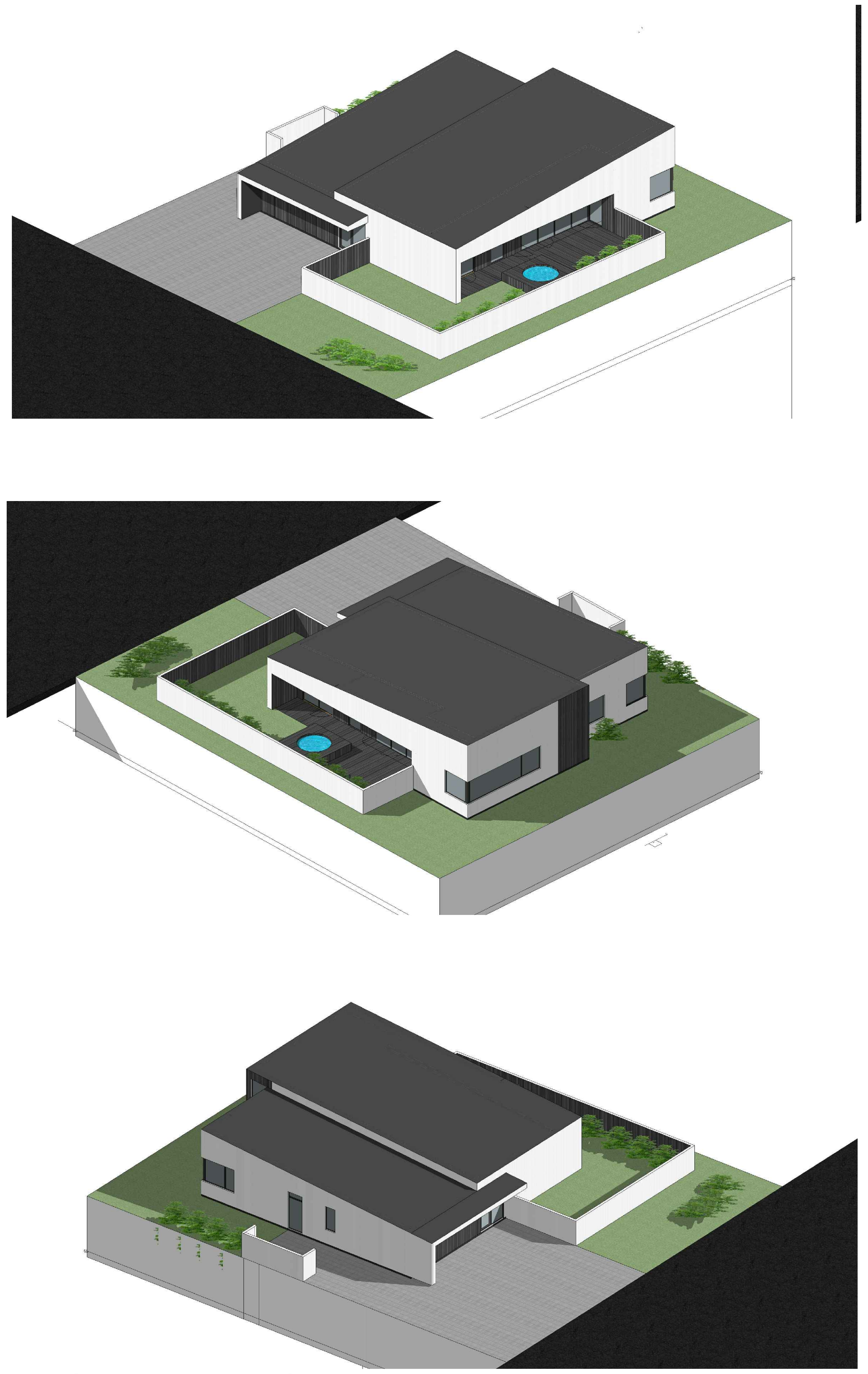
ÁSÝND VESTUR, MKV. 1:100



ÁSÝND SUÐUR, MKV. 1:100



ÁSÝND NORÐUR, MKV. 1:100



SKÝRINGAMYNDIR, ÁN MKV.

SKÝRINGAR:

GK=10,00	GÓLFKÓTI
GN	GÓLFNIÐURFALL
LR	LOFTRÆST RÝMI
SK	SKOLKRANI
R	REYKSKYNJARI
ÖG	ÖRYGGISGLER
ST	HANDSL.TÆKI
800/900	LJÓSMÁL OPNUNAR

0 1m 2m 3m 4m 5m 10m

MÆLIKVARÐI 1:100

ÚTG.	DAGS.	TEIKN.SKÝRING / BREYTING	SAMÞ.	DAGS.
02	22.08.2023	INNRA FYRIRKOMULAGI BREYTT OG GLUGGUM		

FITJAÁS 16, 260 REYKJANESBÆR

303-02

HÖNNUN: JSE

MKV. 1:100

15.09.2019

Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 faí

JeES arkitektar

A1 AÐALUPPDRÁTTUR ÚTLIT OG SKÝRINGARMYNDIR