

AFSTÖÐUMYND

1 : 500

HELSTU STÆRDIR:

Brúttóflétir	420,4 m ²
Brúttórummál	1335,6 m ³
Lóðarstærð	515,0 m ²
Nýtingarhlutfall	0,8

BYGGINGARLÝSING:

BYGGINGARLÝSING

Hafnargata 43-45, Reykjanesbær - breyting á efri hæð í tannlæknastofu

UMSÖKN

Sótt er um breytingu á innra fyrirkomulagi annarrar hæðar hússins við Hafnargötu 43-45 í Reykjanesbæ. Núverandi efri hæð, sem er að hluta tannlæknastofa og að hluta optiker-/sjóntækjastofa, verður breytt þannig að öll hæðin verður ein tannlæknastofa. Jafnframt er sótt um nýjar svalir á norðausturhlíð hússins vegna endurbættar flóttaleiðar frá efri hæð.

Fyrsta hæð er óbreytt og er ekki hluti af þessari umsókn. Þar eru áfram tvö sjálfstæð rými/eignarhlutar, annars vegar optiker-/glæraugnaverslun og hins vegar hárgreiðslustofa.

ALMENNT

Byggingin er verslunar- og þjónustubygging í umfangsflokki 2. Húsið var byggt árið 1992 og er staðsteypt, tvær hæðir, með aðkomu frá suðvestri. Aðalnotkun hússins er verslun og þjónusta. Breytingin varðar innra skipulag og notkun efri hæðar auk nýrrar flóttaleiðar um svalir.

Brúttóflétir, rúmmál, lóðarstærð og nýtingarhlutfall eru skv. skráningartöflu og aðaluppráttum. Breytingin hefur ekki í för með sér stækkun meginbyggingar en nýjar svalir eru skráðar sérstaklega.

NUVERANDI FYRIRKOMULAG

Á fyrstu hæð eru tvær notkunareiningar: optiker-/glæraugnaverslun og hárgreiðslustofa. Á efri hæð er nú tannlæknastofa í hluta hæðar og optiker-/sjóntækjastofa í hluta hæðar. Núverandi burðarvirki, meginlagnaleiðir, hitakerfi og aðkoma eru óbreytt nema að því marki sem leiðir af nýju innra skipulagi efri hæðar.

FYRIRHUGUÐ BREYTING INNAHÚSS

Optiker-/sjóntækjastofa á efri hæð vikur og tannlæknastofan stækkar þannig að hún tekur alla efri hæðina. Gerðar verða breytingar á léttrum innveggjum, hurðum, lagnatengingum, blautrymum og stöðrymum. Gert er ráð fyrir einni rekstrareiningu á efri hæð.

Innra fyrirkomulag efri hæðar verður að jafnaði eftirfarandi:

- móttaka og biðstofa fyrir gestisjúklinga,
- þrjár tannlæknastöður/stólar með tilheyrandi vöskum og tækjatengingum,
- sóthreinsun/verkstæði fyrir hreinsun, sóthreinsun og meðhöndlun áhalds,
- gestasalerni,
- salerni starfsmanna,
- kaffiástoða starfsmanna,
- skiptirympi/búningsástoða starfsmanna með munaskápum,
- ræsti- og lagnarymi eftir þörfum,
- flóttaleið um innst stiga og um nýjar svalir á norðausturhlíð.

Gert er ráð fyrir um 6-8 starfsmönnum og allt að 15 gestum/sjúklingum á sama tíma. Hámarksfjöldi á efri hæð skal þó vera í samræmi við brunavarnalýsingu og samþykta uppdrætti.

BREYTING UTANHÚSS

Á norðausturhlíð hússins verða settar nýjar svalir sem hluti af endurbætri flóttaleið frá efri hæð. Svalir, festingar, handið, fallvarnir, burðarpol, vatnsfrágangur og tenging við útveg skulu útfærð af víðeigandi hönnuðum og uppfylla kröfur byggingarreglugerðar. Gert er ráð fyrir að svalir nýtist sem flóttaleið/bíðsvæði og tengist við fellistiga eða annan samþykktan búnað samkvæmt brunavarnalýsingu.

BYGGINGAREFNI OG FRÁGANGUR

Nýir innveggir verða almennt 120-145 mm léttir gífsveggir á blökkstöðum, einangraðir með steinull og klæddir með tvöföldu gífsi eða sambærilegri klæðningu. Þar sem innréttingar, handföng, stoðbúnaður eða tækjabúnaður krefst aukinnar festu skal setja krossvið, styrkingar eða aðra víðeigandi burðarplötu í vegg. Brunaskil og hjóðkröfur skulu vera í samræmi við uppdrætti og brunavarnalýsingu.

Veggir verða spartaðir og málaðir með slitsterki og þvottheldri málningu. Í meðferðarymum, sóthreinsun, salernum, kaffiástöðu og öðrum rýmum þar sem þríf, bleyta eða mengunarhætta er til staðar skulu yfirborð vera slétt, þétt, auðþrifanleg og þola víðeigandi sóthreinsun. Innréttingar verða með slitsterku, rakapölnu og auðþrifanlegu yfirborði.

Gólfefni skulu valin með tilliti til þrifa, hálkvarna, álags, hjóðvistar og starfsleyfisskilyrða. Í tannlæknarymum, sóthreinsun, salernum, ræstingu og kaffiástöðu skal velja vatnspölin og auðþrifanleg gólfefni, t.d. suðusoðið eða uppbreitt vinyl þar sem við á, eða flisar með víðeigandi hálkuvíðnám. Samskeyti, kverkir og frágangur við innréttingar skulu vera þannig að óhreinindi og raki safnist ekki fyrir.

Loft verða almennt máluð steypt loft eða kerfisolft eftir þörfum vegna lagna, lýsingar og loftræsingar. Loft og veggflétir skulu uppfylla kröfur um yfirborðsflokka, hjóðvist, þríf og brunavarnir.

ADGENGI OG ALGILD HÖNNUN

Húsið skal uppfylla kröfur byggingarreglugerðar að aðgengi og algilda hönnun eftir því sem við á fyrir breytingu á núverandi húsnæði. Aðkoma að húsinu, lyfta, hurðir, umferðarleiðir og salerni gesta skulu tryggja aðgengi hreyfihamaðra. Hindrunarhæð við aðkomu skal vera sem minnst og ekki meiri en heimilt er skv. byggingarreglugerð. Miða skal við að umferðarmál úthurða sé ekki minna en 830 mm og innihurða almennt ekki minna en 800 mm, nema annað sé sérstaklega samþykkt.

Fyrir framan lyftu, hurðir og í biðstofu/salerni skal tryggja næganlegan athafnarymi fyrir hjólastöla. Merkingar, lýsing, lítaval og hjóðvist skulu taka mið af þörfum sjón- og heymarskertra. Hurðarbúnaður, handföng, þröskuldar og yfirborð skulu henta almennt umferð og notkun sjúklinga.

ÖRYGGI OG HOLLRÆÐI

Almenn lýsing og neyðarlýsing í umferðarleiðum skulu tryggja örugga notkun hússins. Gler sem nær niður að gólfu eða er í hurðum/umferðarleiðum skal vera öryggisgler, valið og merkt í samræmi við byggingarreglugerð og víðeigandi leiðbeiningar.

Hitastýring skal vera á neysluvatni við handlaugar og aðra töppunaraði þar sem hætta getur verið á bruna. Miða skal við að vatnshiti í handlaugum fari ekki yfir 43°C, tryggt með hitastýrðum blöndunartækjum, hitatakmörkun eða sambærilegum búnaði. Gólfefni í votrymum og umferðarleiðum skulu hafa víðeigandi hálkuvíðnám.

LAGNALEIÐIR, VATN, FRÁVEITA OG TÆKNIKERFI

Nýjar neysluvatnslagnir skulu almennt lagðar sem rör-í-rör kerfi eða með öðrum víðurkenndum hætti. Lagnaleiðir skulu vera aðgengilegar til viðhalds eftir því sem við verður komið og frágangur í lóðréttum stökkum og brunaskilum skal vera í samræmi við kröfur um brunabættingar og hjóðvist.

Allar tannlæknastöður skulu hafa víðeigandi tengingar fyrir kalt/heilt neysluvatn, frárennsli, loft/tæknibúnað og rafmagn í samræmi við kröfur tækjaframleiðanda og sérhönnuða. Handlaugar skulu vera í eða við meðferðarymi þar sem handþvottur og sýkingavarnir krefjast þess. Í sóthreinsun skal vera fullnægjandi ástoða til aðskilnaðar hreinna og óhreinna verkferla.

Ný blautrymi skulu almennt hafa gólfniðurfall þar sem það er nauðsynlegt vegna notkunar, þrifa eða lekaáhættu. Frárennsli verður tengt frárennislskerfi Reykjanesbæjar. Hreinsibrunnar og aðgengi að lögnum skulu vera óbreytt nema annað komi fram á lagnateikningum.

Upphitun hússins verður óbreytt með öfnum og hitaveitu. Endanleg staðsetning ofna og stýringar skal samræmast nýju innra skipulagi, innréttingum og kröfum um vinnuástöðu.

LOFTRÆSING OG INNIVIST

Loftræsing skal uppfylla kröfur byggingarreglugerðar og víðeigandi íslenskra staðla um lofskipti, innivist og hollustuhætti. Öphanleg fög nýtast til náttúrulegrar loftræsingar þar sem það á við, en lokuð rými, salerni, sóthreinsun, ræsting og rými með aukinni raka-, lyktar- eða mengunarhættu skulu vera vélrænt loftræst eða útfærð með öðrum víðurkenndum hætti.

Í tannlæknastofu skal sérstaklega huga að loftgæðum, afsogi og hitastigi vegna meðferðaryrma, sóthreinsunar, tækjabúnaðar og þrifa. Loftræsing skal hönnuð þannig að hún valdi ekki óþægilegum dragsög við tannlæknastöla eða biðstofu og að viðhald og síuskipti séu framkvæmanleg.

BRUNAVARNIR

Brunavarnir skulu vera samkvæmt brunavarnalýsingu ÖRUGG verkfræðistofu, dags. 12.05.2026, og samþykktum aðaluppdráttum. Efri hæð er tannlæknastofa í notkunarflokki 2. Fyrsta hæð er óbreytt með verslunar- og þjónusturyrnum í notkunarflokki 1, þar sem hver notkunareining er undir 150 m². Brunaálag skal vera undir 800 MJ/m² nema annað sé sérstaklega hannað og samþykkt.

Á efri hæð verða tvær óháðar flóttaleiðir: annars vegar um innri stiga og hins vegar út á nýjar svalir á norðausturhlíð með samþykktum flóttabúnaði. Brunahöflun innan efri hæðar, hurðir, klæðningar, brunaviðvörðun, neyðarlýsing, leiðarmerkingar og handslökkvibúnaður skulu vera samkvæmt brunavarnalýsingu. Handvirkur slökkvibúnaður skal vera skv. ÍST EN 3 og eldvamarteppi skal vera á kaffiástöðu ef við á. Viðhald brunavarna skal tryggd með þjónustusamningum við víðurkenna aðila vegna brunaviðvörðunarkerfis, handslökkvibúnaðar og neyðarlýsingar. Rekstraraðili skal halda eigið eldvamæfirlit í samræmi við reglur og leiðbeiningar HMS/slökkviliðs.

STARFSLEYFI, HEILBRIGÐISEFTIRLIT OG SÝKINGAVARNIR

Rekstur tannlæknastofu er háður kröfum heilbrigðisfirvalda um hollustuhætti, sýkingavarnir, meðhöndlun úrgangs, þríf, aðstöðu og innra eftirlit. Rekstraraðili skal afla víðeigandi leyfa/staðfestinga áður en starfsemi hefst og tryggja að húsnæði, búnaður og verklag uppfylli skilyrði Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja, Embættis landlæknis eftir því sem við á, Vinnu eftirlitsins og annarra lögðærra stjórnvalda.

Við hönnun og frágang skal sérstaklega tryggja:

- aðskilnað hreinna og óhreinna verkferla í sóthreinsun,
- nægilegan fjölda handlauga og aðstöðu til handhreinsunar,
- slétt, þétt, þvottheld og auðþrifanleg yfirborð í meðferðarymum, sóthreinsun, salernum og stöðrymum,
- aðstöðu fyrir geymslu hreinna vara, dauðhreiinsaðra áhalds og rekstrarvara,
- örugga geymslu efna, sóthreinsiefna og tækjabúnaðar samkvæmt öryggisblöðum,
- skipulagða meðhöndlun smitandi úrgangs, oddhvasra hluta og annars sérúrgangs í lokuðum og merktum láttum,
- að almennur úrgangur, endurvinnsla og sérúrgangur blandist ekki,
- að ræstiaðstoða sé fullnægjandi og búnaður geymdur þannig að hann mengist ekki eða mengi önnur rými.

Gert er ráð fyrir röntgentækis/geislátækis vegna tannlæknastarfsemi. Endanleg tegund, fjöldi og staðsetning tækja ákvarðast af rekstraraðila í samráði við búnaðarsala/uppsetningaraðila og Geislavarnir ríkisins. Notkun röntgentækis er háð leyfi Geislavarna ríkisins og óheimilt er að hefja notkun fyrr en leyfi liggur fyrir. Með umsókn skal leggja fram víðeigandi upplýsingar um tæki, notkun, staðsetningu, stjórnbúnað, aðlæg rými, byggingarrefni, skermin, leyfshafa og ábyrgðarmann. Skermin og öryggisbúnaður skulu útfærð samkvæmt mál og skilyrðum Geislavarna ríkisins áður en tæki er tekið í notkun. Ef notuð eru þrjöstloftskerfi, sogkerfi, súrefni, glöðloft eða önnur sérkerfi skulu þau hönnuð, prófuð og rekin samkvæmt víðeigandi reglum, stöðlum og leiðbeiningum framleiðenda.

VINNUVERND OG AÐSTADA STARFSMANNA

Starfsmannaástoða á efri hæð skal uppfylla kröfur vinnuverndarlöggjafar um hollustuhætti, öryggi og aðbúnað á vinnustöðum. Gert er ráð fyrir sér salerni starfsmanna, kaffiástöðu og skiptirympi/búningsástöðu með munaskápum. Aðstoðan skal vera aðskilin frá meðferðarymum þannig að hreinlæti, hvíld, fataskipti og geymsla persónulegra muna sé tryggð.

Vinnusvæði tannlækna, tannfræðinga og aðstoðarfólks skulu útfærð með tilliti til vinnuvistfræði, lýsingar, hjóðvistar, innivistar, hreinsunar, aðkomu að tækjum og öruggar umferðar. Rafnagrir, sog, vatn, loft og tækjatengingar skulu frágengin þannig að snúror, slöngur og búnaður valdi ekki fall- eða slyshættu.

HLJÓDVIST

Hljóðvist skal taka mið af starfsemi tannlæknastofu, trúnaði í samskiptum við sjúklinga, vinnuumhverfi starfsmanna og nálægð við önnur rými hússins. Innveggir, hurðir og frágangur skulu útfærð þannig að óæskileg hjóðflutningar milli meðferðaryrma, biðstofu, starfsmannaryma og stíghúss sé takmarkaður. Þar sem uppdrættir sýna hjóðkröfur, t.d. 44 dB hurðir/veggi, skulu þær kröfur fylgja.

SORP OG ÚRGANGUR

Aflokkuð sorggeymsla er á lóð. Rekstraraðili skal flokka almennan úrgang, endurvinnslu og sérúrgang frá tannlæknastofu. Smitandi úrgangur, oddhvasir hlutir, notaðar nálar, efnaúrgangur og annar hættulegur úrgangur skal geymdur í víðurkenndum, lokuðum og merktum láttum og afhentur víðurkenndum móttökuaðila. Úrgangsméðhöndlun skal uppfylla kröfur heilbrigðiseftirlits, starfsleyfisskilyrða og víðeigandi reglna um úrgang frá heilbrigðisþjónustu.

SAMRÆMING OG FYRIRVARAR

Byggingarlýsing þessi skal lesin með aðaluppdráttum, brunavarnalýsingu, lagnateikningum, rafnateikningum og öðrum sérhönnunargögnum. Ef misræmi kemur fram milli gagnsaka samræma þau áður en framkvæmdir hefjast. Fjöldi tannlæknastöla er þríf og skal samræmast grunnmyndum, lagnahönnun, rafhönnun og tækjalista rekstraraðila.

Öl má skulu yfirfarin á staðnum. Mælið ekki af teikningum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum og víðeigandi hönnuðum áður en framkvæmdir hefjast.

SAMANTEKT BRUNAVARNIR

BRUNAVARNIR

Brunavarnir eru samkvæmt eftirfarandi lýsingu ÖRUGG verkfræðistofu dags. 12.5.2026. Brunahönnun nær til efri hæðar sem er að taka breytingum á notkun. Jafnframt er gerð grein fyrir brunavörnum meðri hæðar til samræmis við eldri samþykktu aðaluppdrætti.

NOTKUNARSKILMÁLAR VEGNA BRUNAVARNA

Efri hæð hýsir tannlæknastofu í notkunarflokki 2. Á fyrstu hæð eru skilgreindar verstanir í notkunarflokki 1 (< 150 m²). Brunaálag skal vera undir 800 MJ/m². Hámarksfjöldi á efri hæð er 20 manns.

BRUNAVIÐVÖRUN

Í húsinu skal vera lágmark sambyggt bruna- og innbrotakerfi með reykskynjurum. Kerfið skal vera tengt vaktstöð öryggisfyrirtækis. Staðsetningar reykskynjara skulu fylgja reglum HMS.

HANDSLÖKKVIBÚNAÐUR

Handslökkvítækis skulu vera skv. ÍST EN 3. Mælt er með léttvatnstækjum með slökkvigeitu a.m.k. 21A og 144B. Staðsetning slökkvítækja er sýnd á grunnmynd efri hæðar. Á neðri hæð skulu vera handslökkvítækis í hvorni notkunareiningunni, staðsett nálægð útgangi. Á kaffistofu skal vera eldvamarteppi.

NEYÐARLÝSING OG LEIÐARMERKINGAR

Í byggingunni skulu leiðarmerkingar og neyðarlýsing vera skv. leiðbeiningum HMS, ÍST EN 1838 og ÍST EN 50172. Neyðarlýsing í stiga skal vera 5 lúx. Neyðarlýsing skal vera 1 lúx á göngum og biðstofu efri hæð og 0,5 lúx á kaffistofu.

RÝMING VIÐ ELDSVODA

Flóttaleiðir efri hæðar eru endurbættar þannig að kaffistofa og aðliggjandi rými eru hólfuð frá og settar svalir út frá kaffistofu, til viðbótar við flóttaleið um innistiga. Settur er fellistigi við svalirnar, þannig að fólk geti valið um að koma sér sjálf niður eða bíða aðstoðar slökkviliðs. Flóttaleiðir neðri hæðar eru óbreyttar, um aðalinnangang annarsvegar og björgunarop hinsvegars. Mesta vegalengd flóttaleiðar frá neðri hæð reiknast skv. reglum HMS 2x 18 metrar = 36 metrar sem er innan við 45 metra víðmið þbyggingarreglugerðar fyrir notkunarflokk 2 án þess að tekið sé tillit til björgunaropas. Mesta vegalengd flóttaleiðar frá efri hæð, út undir bert loft eða inn í annað brunahöf, er 20 metrar. Opunarbúnaður hurða skal vera lágmark húnn og snerill.

KLÆÐNINGAR

Flokkun klæðninga er skv. ÍST EN 13501-1. Klæðningar innanhúss skulu vera Kc10 B-s1, d0 (flokkur 1).

BRUNAHÖLFUN

Brunahöflun innan efri hæðar verður útfærð með EI60 veggjum og EIc30-CSxx hurðum. Skv. eldri hönnun skal brunahöflun að stíghúsi á neðri hæð vera EI60 og E30 (B60 og F30 á eldri teikningum).

AÐKOMA OG AÐGERDIR SLÖKKVILIDS

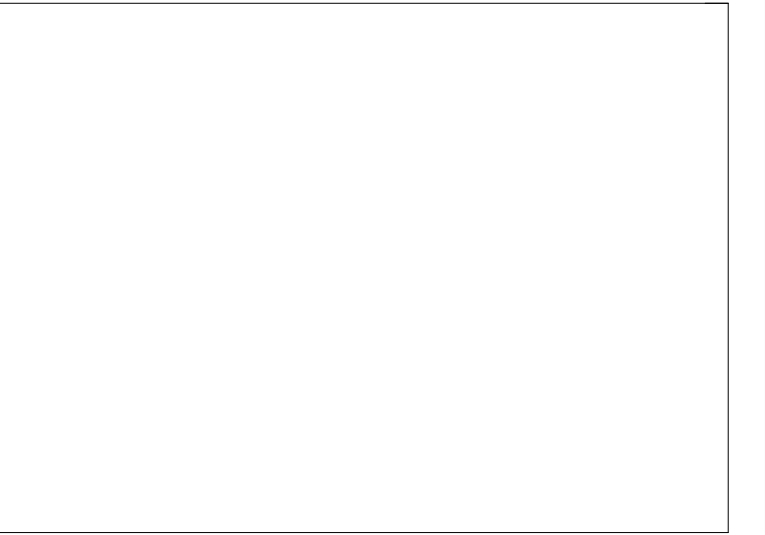
Víðbragðstími er metinn undir 10 mínútum skv. brunavarnaáætlun BS. Slökkviliðið getur þurft að aðstoða við rýmingu frá svölum. Slökkvívatnspörf fyrir bygginguna breylist ekki.

BURÐARVIRKI VIÐ BRUNA

Burðarvirki er steinsteypt og skal uppfylla R60. Svalir skulu vera REI60.

VIÐHALD BRUNAVARNA

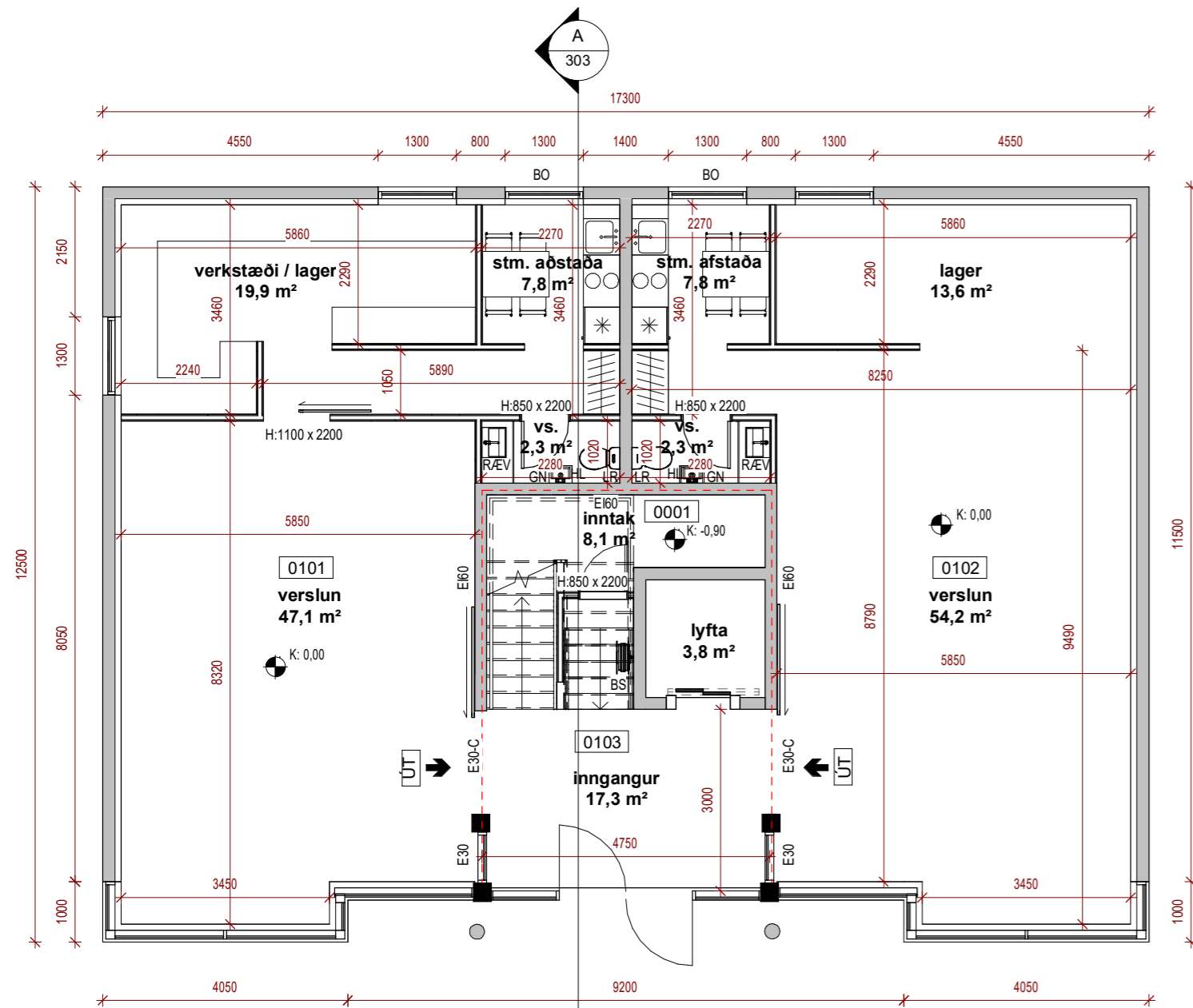
Skiytt er að gera þjónustusamning við víðurkennnda aðila um viðhald og eftirlit á brunaviðvörðunarkerfi og handslökkvibúnaði. Jafnframt skal gera þjónustusamning um viðhald á neyðarlýsingu. Setja skal upp kerfi eigið eldvamæfirlitakerfi fyrir bygginguna.



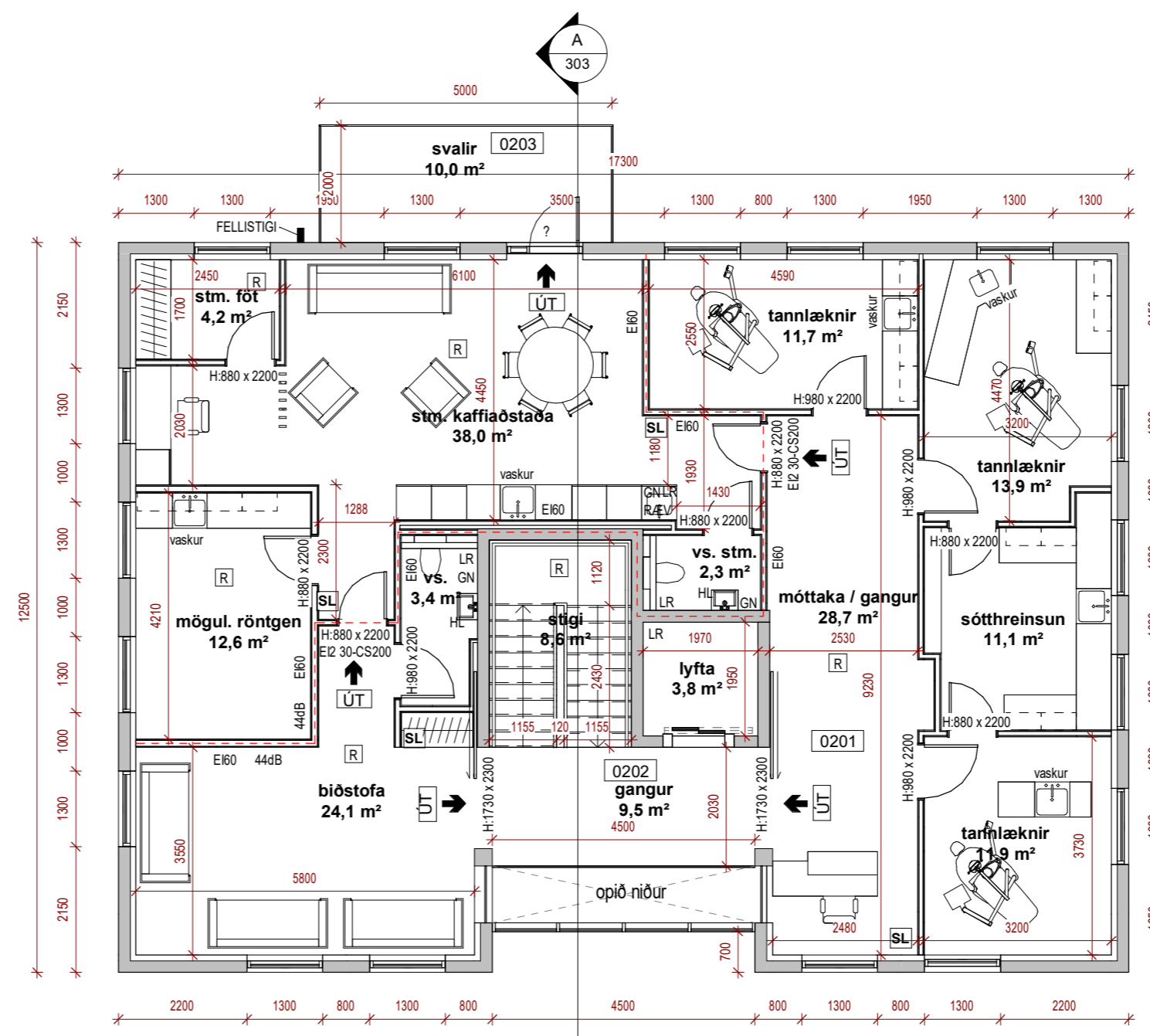
1	1. ÚTGÁFA	12.05.2026	FL	JSE
Útg.	Skýring / Breyting	Dags.	Teknað	Yfirfærð

MKV.: 1:100	04.05.2026	HAFNARGATA 43-45, REYKJANESBÆR		301 – 1	
		HÖNNUN: FL			
		Jón Stefán Einarsson kt. 270976-3609 fai jees@jees.is - sími: 616 9466 - www.jees.is			
A2	ADALUPPDRÁTTUR	AFSTÖÐUMYND OG BYGGINGARLÝSING			

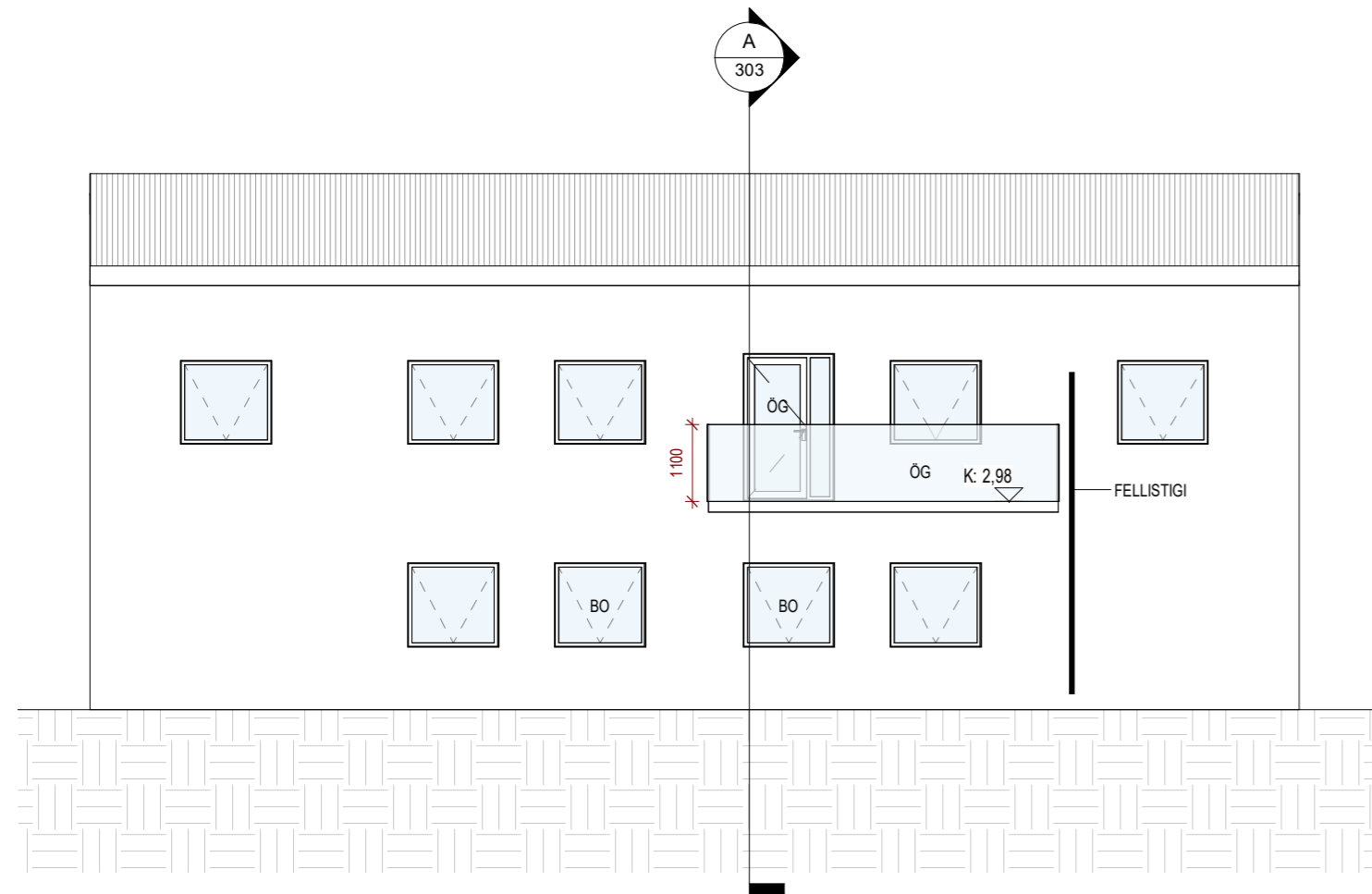




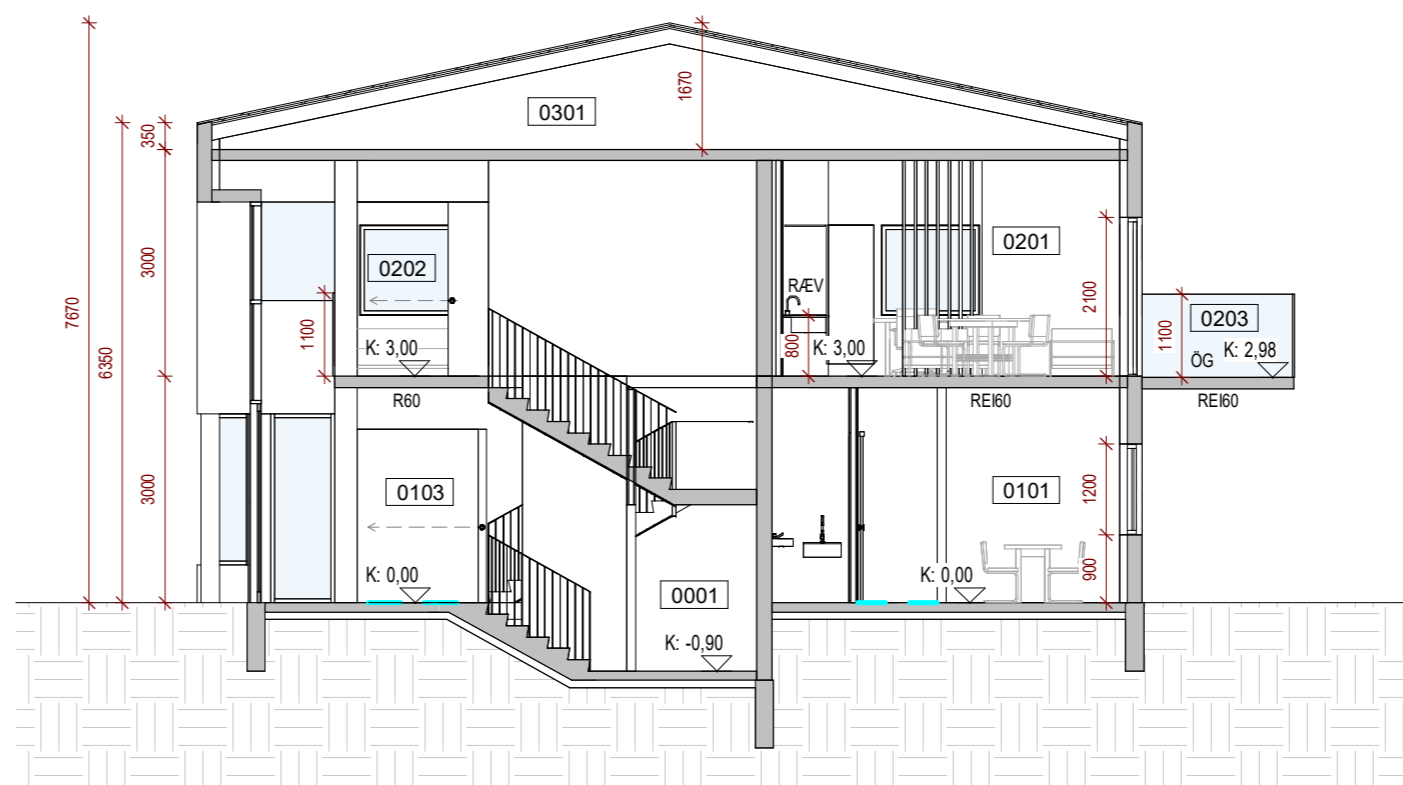
1. HÆÐ
1 : 100



2. HÆÐ
1 : 100



NORÐUR
1 : 100



SNID A
1 : 100

SKÝRINGARTEXTI:

- AS - Aðgangsstýrikerfi
- BO - Björgunarpop
- GN - Gólfniðurfall
- HL - Handlaug
- SL - Handslökkvitæki
- HV - Inntak Hitaveita
- LR - Lokað rými / Loftþræsing
- RT - Rafmagnstafla
- RV - Inntak Rafveita
- RÆV - Ræstivaskur
- UV - Uppvottavél
- VV - Inntak Vatnsveita
- ÖS - Örgugt svæði (800x1500 mm)
- RH - Rafhleðslustæði
- REIxx/EIxx - Brunaskil
- EI2 30-CSm - Hurð brunatákn
- xx dB - Hurð hjóðkrafa
- EW xx - Takmörkun á hitageisla
- 880 / 2200 - Gatmál hurða (BxH)

- 0101 - Rýmisnúmer
- GK:00.00 - Gólfkóti á grunnmynd
- GK:00.00 - Gólfkóti á sniði / ásynd
- R - Reykskynjari
- ÚT → - Merktur útgangur
- ! - Stjórnstafli brunav. kerfis
- 30m - Slöngukefli (lengd)
- - - - - Breyting
- - - - - REI / EI 60
- - - - - REI / EI 90
- - - - - Byggingarreitur
- - - - - Lóðarmörk

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

1	1. ÚTGÁFA	12.05.2026	FL	JSE
Útg.	Skýning / Breyting	Dags.	Teiknað	Yfirfand

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

MKV.: 1:100 04.05.2026	HAFNARGATA 43-45, REYKJANESBÆR	303 - 1
	HÖNNUN: FL	
	Jón Stefán Einarsson kt. 270976-3609 fai jees@jees.is - sími: 616 9466 - www.jees.is	
A2	ADALUPPDRÁTTUR	GRUNNMYNDIR, ÁSYND, SNID

