



Fyrir kátasetningar, lóðarhornun og málsætt björgunarsvæði slökkvilds  
Sjá Lóðaupprætt Landstagsarkitekt

## Afstaða ---500

1 : 500

Landeignarnúmer L231975, mathúti 01-02-03-04-05-06-07

### BYGGINGARLYSING

#### 1. Almenn

Götuheiti: Ashamar 42-48 - Hafnarfjörður

Byggingarnar eru í samræmi við glöðandi skipulag - sjá samþykktar skilmálatækingar.

- MHL01: Ashamar 42
- MHL02: Ashamar 44
- MHL03: Ashamar 46
- MHL04: Ashamar 48
- MHL05: Ashamar 42-48 Bilagæmsla
- MHL06: Ashamar 42-48 Djúppámar
- MHL07: Ashamar 42-48 Djúppámar

#### 2. Notkun

Ashamar 42-48 samanstendur af fjórum fjölgæðingahúsum, samtengdum með bílakjálara sem myndar eina samstæða heild.

Ashamar 42 er fimm hæðir með 28 íbúðum auk verslunarymis á 1 hæð, Ashamar 44 er fimm hæðir með 19 íbúðum, Ashamar 46 er fjórar hæðir með 17 íbúðum og Ashamar 48 er fimm hæðir með 17 íbúðum. Samkvæmt 1. flokkningi er Ashamar 42-48 samþykktar til almenns notkunar. Adalinnangangur í íbúðir allra matshúsa eru gæðnægir. Verslunarymi í MHL 1 er innangengt beint frá götu (Ashamar) í kjöltum húsa eru tekið tillit til, geymslur og vagna og hjólagæmslu.

Svalatökantúr á 1 hæð skulu vera jafn stórar og svalir fyrir ofan. Djúppámar fyrir sorp (MHL 06 og 07) eru staðsettar innan lóðar. Öll hönnuð á aðkomu miðast við þarfir faladrara. Allar íbúðir eru hannaðar á grundvelli algildrar hönnunar, þar sem útskriftir eru á milli íbúða og íbúðir eru hannaðar á grundvelli algildrar hönnunar. Sjá meðfylgjandi greinargerð um algilda hönnuð.

#### c. Helstu stærðir:

| Helidarstærðir (brúttó)          | Flatarmál                    | Rúmmál                        |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| MHL01: Ashamar 42                | 2.876,4 m <sup>2</sup>       | 8.829,3 m <sup>3</sup>        |
| MHL02: Ashamar 44                | 1.953,8 m <sup>2</sup>       | 5.941,7 m <sup>3</sup>        |
| MHL03: Ashamar 46                | 1.553,2 m <sup>2</sup>       | 4.812,3 m <sup>3</sup>        |
| MHL04: Ashamar 48                | 1.645,9 m <sup>2</sup>       | 5.053,2 m <sup>3</sup>        |
| MHL05: Ashamar 42-48 Bilagæmsla  | 1.543,7 m <sup>2</sup>       | 4.244,8 m <sup>3</sup>        |
| <b>Samtals mannvirkni á lóð:</b> | <b>9.573,0 m<sup>2</sup></b> | <b>28.881,3 m<sup>3</sup></b> |

#### d. Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og bílastæðabökkahald:

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Lóðarstærð                  | 4911,0 m <sup>2</sup> |
| Nýtingarhlutfall ofanjarðar | 1,44                  |
| Nýtingarhlutfall á lóð      | 1,95                  |

Bílastæðabörfl á lóð 30-97 stik skv. skipulagi  
Fjöldi bílastæða 29 (þ.a. 2H) á vírdröng og 50 (þ.a. 4H) í bílakjálara.  
Samtals 88 stik þar af 6 fyrir hreyfingarmála.

#### Uppbygging

- a. Eruðarvirki:** Byggingarnar eru grundaðar á þjoppuðum þjóða. Skókkar og boltpíla bygggingarna er úr járnbetri sléttsteypu. Stigari stíghúsin bygggingarna eru forsteyptir einingar úr járnbetri sléttsteypu. Meiginburðarvirki bygggingarna, þ.e. berandi veggir, súlur, bitar og plötur, eru úr járnbetri sléttsteypu. Þak bygggingana er úr járnbetri sléttsteypu og er vatnshliti tekinn í stéypu. Svaki eru úr járnbetri sléttsteypu. Gert er ráð fyrir hlotþöllum í plötu fyrir bilagæmslu.

#### f. Utanríkisfrágangur og litavali:

Veggir einangraðir að utan og klæddir með loftuðum plötuklæðningum. Áklæðningu annarsvegar (slétt og báru) og sementstærfraklæðningu hinsvegar síétt og ríflúð.

Loft útrif yfirangandi húshlutum eru annarsvegar víðarklædd og hinsvegar plötuklædd.

#### Ashamar 42 veggklæðningar og lítr

Lóðrétt báruklæðing, bíren  
Sementstærplötur klæðning, mismunandi lítr  
Gluggarálístar í gluggum í úvegg, dökk-grár eða svartir

#### Ashamar 44,46 og 48 veggklæðningar og lítr

Lóðrétt báruklæðing, bíren og dökk grá  
Sementstærplötur klæðning, mismunandi lítr  
Gluggarálístar í gluggum í úvegg, dökk-grár eða svartir

#### Bilagæmsla veggklæðningar og lítr

Sjónstýptá með borðklæðningu úr innkeyslu  
Húðir, dökk-graar eða svartar

#### þak

Pök eru heit þök. Steyp með halla með áðonnum pappa, XPS einangrun, vatnshvarmdúk með niðurfötum og fargi (áðonnum sléttuðum eða grasplökum). Auk þess öryggisfjórtili á mikivagnum stöðum.

#### Gluggar og hurðir

Húðgluggar eru verkmiðjuframléttir á timbur gluggar af víðurkenndum framleiðanda með sléttu húðbæri. Gler er tvöfalt k-einangrunargler, tegund er háð samþykki aðhóðnaða og verkkaupa. Hurðir út á svalir eru tré-ál hurðir. Gluggar skulu uppfylla kröfur um einangrunargildi og vera vottaðir af NMI. Gler í gluggum og hurðum verða í samræmi við grein 8.2.5 í byggingareglugerð.

#### Svalir

Svalarvirki eru staðsetpt. Svalarhandir eru hluti af svalatökunarkerfi. Þar sem þaksvallar eru ofan á uppnefnum húshluta er einangrað ofan á plötu og stallur upp á þaksvallir. Í íbúðum þar sem slíkt á við er hægt að komu fyrir rampi að hurð út á þaksvallir til að uppfylla kröfur um aðgengi.

#### g. Handröð innan og utan húsa:

Handröð utanhússu eru 1200 mm á hæð, frágangur skv. glöðandi reglugerðum og teikningum arkitekts. Handröð innanhússu í stíghúsin er að lágmarki 900mm á hæð, gert úr flötálli.

#### h. Einangrun, heildariðnítap og heildorkubúðir:

| U-gildi Byggingarhluta      | W/m <sup>2</sup> K | ein þykkt          | gerð     |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------|
| Útveggir, ein að utan       | 0,31               | 125mm              | Steinull |
| Útveggir, að jarðvegi       | 0,39               | 100mm              | Plast    |
| Veggur að bilagæmslu        | 0,57               | 50mm               | Steinull |
| Gluggar og hurð             | 1,30               |                    |          |
| Steypt þak, (viðsnúð)       | 0,13               | 250mm              | Plast    |
| Gölf                        | 0,27               | 100mm              | Plast    |
| Gölf að tillofti            | 0,17               | 200mm              | Steinull |
| 42 Útveggir-vegið meðaltal  | 0,55               | W/m <sup>2</sup> K |          |
| Orkusami                    | 1929               | WK                 |          |
| Rauntap                     | 1599               | WK                 |          |
| Raun = 100 / krafra = 121 % |                    |                    |          |
| 44 Útveggir-vegið meðaltal  | 0,51               | W/m <sup>2</sup> K |          |
| Orkusami                    | 1210               | WK                 |          |
| Rauntap                     | 976                | WK                 |          |
| Raun = 100 / krafra = 124 % |                    |                    |          |
| 46 Útveggir-vegið meðaltal  | 0,50               | W/m <sup>2</sup> K |          |
| Orkusami                    | 990                | WK                 |          |
| Rauntap                     | 802                | WK                 |          |
| Raun = 100 / krafra = 123 % |                    |                    |          |
| 48 Útveggir-vegið meðaltal  | 0,53               | W/m <sup>2</sup> K |          |
| Orkusami                    | 1112               | WK                 |          |
| Rauntap                     | 879                | WK                 |          |
| Raun = 100 / krafra = 127 % |                    |                    |          |

#### i. Innanhússfrágangur:

##### Innvegir:

Létur innveggir verða hefðbundin blaðir veggir, þússáðir og málaðir og gipsveggir.

##### Innhurðir:

Innhurðir eru hefðbundnar timburhurðir, nema annað komi fram á teikningum arkitekts.

##### Gölf:

Gölfni verða að vali verkkaupa/lóðareignara, gölf eiga að uppfylla kröfur m.v. flokk C skv. IST45, t.d. með hjóðúð undir gölfenni. Gölfni stíghússu eru teppi, brunapól skv. kalla um brunavarnar. Gölf í kjálara verða málað.

##### J. Kerfislöft og kerfagöfg:

Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu göflum né kerfislöftum í byggingunum.

##### k. Lagirn og rarkeri:

###### Lagaglaðir:

Hita- og þrífalagnir eru að mestu í þar til gerðum lagnastokkum og í milliveggjum eða lagðar í plötur með rör í rör kerfi. Loftfræslagnir eru í þar til gerðum lagnastokkum.

###### Útvegir:

Íbúðir verða hitaðar upp með hefðbundnu ofnakerfi. Sameign og geymslu verða hitaðar upp með hefðbundnu ofnakerfi.

###### Bilagæmsla verður upphlúð með hitaflásnum.

###### Göfndúrfall:

Göfndúrfall eru í öllum vöðum íbúða, þ.e. í þvottaherbergjum og baðherbergjum. Auk þess skulu vera göfndúrfall í eflitíðnum rýmum í sameign: sorpgæmslu, hýða- og vagnagæmslu og innstakleflum veltta

###### Loftfræsling

Íbúðir verða loftfræslar með loftslökvaðri. Það er því meðal annars velkomin loftfræsling í baðherbergjum, eiddhúsi og þvottahúsum) Kerfið samanstendur af ísteyptum borkum og loftfræslingastækjum með varmsundrunsmúsi. Þa er gert ráð fyrir vélrænni loftfræsling í bilagæmslu. Um reykstængu í bilagæmslu er vísað í brunatæknilega hönnun hússins og séruppdrætti arkitekts.

###### Neyslavattakerfi

Lagnir eru al-þex lagnir og/ella rör í rör. Gera skal ráðstafanir til að hætt vatni valdi ekki brunaskaða á hött t.d. með víðurkenndum blöndunartækjum á þoppunastöð og varmskiptum sem tryggja að vatni fari ekki að þoppunastöð með hvarra hitastigi en 65°C.

###### Frárennisslagir

Frárennisslagir innanhússu eru úr þungu hlöðnangrandi plasti.

###### Efnisval

Allt efni skal vera samþykkt og uppfylla kröfur gerðar til svansvottaðra bygginga.

###### Úðakerfi

Í bilagæmslu er vatnslétt úðakerfi samkvæmt forsendum brunavarna

###### Rarkeri:

Allar rarkeri bygginganna verða samkvæmt, IST 150 rarkeri bygginga, og uppfylla allar öryggiskröfur og um leið efnisval öryggiskröfur skv. reglugerð um raforkuvirki nr. 878/2005.

Allar rafbúnaður skal fullnægja kröfum til þróunar við 400 / 230 V málspennu 50 Hz hött og standast og vera merktur 400 / 230 V 50 Hz, nema annars sé gætt.

Í tekiþrymni hvers húsnæmis koma aðalstarir sem eru gölfskápar og kvíslar frá þeim að undirfrískápu íbúða. Eins er þar IT skápar og stöfnar frá þeim að undirfrískápu íbúða fyrir allar smáspennulagnir.

Við hönnun lýsingar er almenni farið eftir IST EN 12464-1.

Allt efni skal vera samþykkt og uppfylla kröfur gerðar til svansvottaðra bygginga.

Möguleik verður á bílastæðu við öll staði í bílakjálara og efnir þorflum á bílakjálara.

#### m. Hjóðvást:

Hönnun bygginganna miðast að því að kröfur til hjóðvistar skilgreindar í flokki C í staðlinum IST 45 séu uppfylltar, eins og kveðið er á um í byggingareglugerð nr. 112/2012.

Fullnægjandi hjóðnangrun verður tryggð með því að bæta þekktum lausnum við uppbyggjngu veggja og gölfplatna sem við val á hurðum og gluggum. Uppbyggjngar gölfplatna og gölfenni verða valin m.a. með höggulóðstí í nálægum rýmum í húga. Frágangur tekiðnaðar í byggingunum verður með þeim hætti að kröfur til hjóðvistar verða uppfylltar, jafnt til loftslökvaðingunar milli rýma sem og lóðs frá tekiðnaðar.

Um hávaða frá umferð gildir einnig reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Ekki er talin áætlað til að aæta að hjóðstíg utan við húsvægi eða á lóð yfirglötu kröfur reglugerðanna. Kröfur um hjóðstíg innanhússu eru uppfylltar með festum hefðbundnum gluggagöngum.

Nánari upplýsingar um kröfur og aðgerðir er af finna í greinargerð um hjóðvást.

#### n. Öryggisbúnaður:

Sjá kalla í. Brunavarnir

#### o. Tæknibúnaður:

Lyfta er í öllum húsum sjá einnig kalla í. Brunavarnir

#### p. Aðgengi og algild hönnun:

Byggingin verður hönnuð í samræmi við kröfur um algilda hönnun sem gilda fyrir þá starfsemi sem byggingin er ætluð fyrir. Aðkomu að bílastæði hreyfingamála er upphlúð ásamt staðinu sjálfu. Bílastæði hreyfingamála á lóð verður í sama fleti og aðgildandi gangvegir. Kantabætur að aðgerðum verður ekki hærr en 25mm.

Sjá einnig meðfylgjandi greinargerð hönnuð sem gerir grein fyrir breytingu á íbúðum fyrir algilda hönnun.

#### q. Frágangur lóðar:

Loð er áhersla á að allur frágangur á lóð verði í sem bestu samræmi við nógildandi deiliskipulag. Aðkomuþæðir húsa eru í samræmi við lóða- og næðabáði. Akkraur eru lagðar matbiki og gönguleiðir eru lagðar með hellum. Aðgengi fyrir alla er að öllum aðalmengjum og í garðrymum. Aðkomuleiðir að aðalmengjum verða útbjóðar.

Í garðrymum ofan á bílakjálara eru slök hluti yfirborðs með gresplötum yfirborði og upphakskúllum gróðubæðum ásamt grasplöku. Í garðrymum sem eru utan við bílakjálara eru skýrðir til að rækta trjá- og rúnnagðóður sem mun hægja á gegnumstreymi ofanvans. Að hluta verður lóð öhreyft land.

Heildarþykki jarðvegissa og yfirborðs verður lóð að jafnaði 150 mm en 50mm, þar sem gert er ráð fyrir trjágróðri og gróðubæðum. Gerð er grein fyrir kröfum til lóð- og dvalarsvæðum á lóðaupprætti.

Sjá nánar teikningar landstagsarkitekts.

#### r. Meðhöndlun úrgangs:

Sorpgæmsla og flokkun sorps er í Djúppárum meðfram götu. Gert er ráð fyrir plássu fyrir allt að 8 djúppárum fyrir t.d. lífræni, almennri, plasti og þappasorpi.

#### s. Sérstakar aðgerðir:

Ekki er um að ræða neinar sérstakar aðgerðir.

#### Djúppámar

| Stærð gáma / m3 | blandað | Pappir | Plast | Lífrænt |
|-----------------|---------|--------|-------|---------|
| Fjöldi gáma     | 5       | 5      | 5     | 3       |
|                 | 2       | 2      | 2     | 2       |
|                 |         |        |       | 8 st    |

#### Þörf

| Íbúðir          | fjöldi | m3 á lóð | m3 á íbúð | m3 á íbúð | m3 á íbúð | Heild   |
|-----------------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Íbúðir          | 79     | 0,12     | 0,12      | 0,12      | 0,12      |         |
| Samtals m3 þörf |        | 9,48     | 9,48      | 9,48      | 9,48      | 37,9 m3 |
|                 |        | 8,53     | 8,53      | 8,53      | 8,53      | 34,1 m3 |

#### Niðurstaða

| Samtals m3 í gánum | 10 | 10 | 10 | 6 | 36,0 m3 |
|--------------------|----|----|----|---|---------|
|--------------------|----|----|----|---|---------|

#### l. Brunavarnir:

##### Forsendur brunavarna

##### Almenn

Brunavarnir hússanna eru unnar í samræði við Mannvirki hf.

Um er að ræða fjögur fjölgæðingahúsi við Ashamar 42, 44, 46 og 48 í Hafnarfirði. Húsin númer 42, 44 og 48 eru 5 hæða en húsin númer 46 er fjögurra hæða. Undir húsinum er sameiginleg bilgæmsla ásamt geymslum. Í húsin númer 42 er eitt verslunarymi á 1. hæð.

Brunavarnir hússins eru hannaðar í samræmi við grein 9.2.2-a í byggingareglugerð nr. 112/2012, þ.e. einungu á grundvelli ákveðna reglugerðanna.

Fjölgæðingahúsin falla undir nokkurnflokk 3 en verslunarymi og bilgæmsla undir nokkurnflokk 1 skv. grein 9.1.3 í byggingareglugerð.

##### Notkunarskilmálar

Hvorki stíghúsin né ganga fyrir framán íbúðir má rýta undir geymslu af heinu lagi vegna brunahættu auk þess að um sameign allra íbúða að ræða sem einungu er ætluð til umferðar íbúa og gesta hússins. Hurðir á milli stíghússu og ganga fyrir framán íbúðir skulu vera án nokkurs læsingabúnaðar, þ.e. einungu með handfangi enda gangunum hluti af sameign allra.

##### Brunapól burðarvirkis

Í samræmi við toflur 9.10 og 9.11 í byggingareglugerð skal burðarvirki fjölgæðingahússins uppfylla R90 brunakröfu. Burðarvirki efsu hæðar má lækka um einn flokk og skal því uppfylla a.m.k. R60. Sá húsi burðarvirkis kjallara sem tengist fjölgæðingahúsinu skal uppfylla R60 brunastöðu. Allar svalir verða með steypta gölf og með REI 90 brunapól. Taki slökkvilds, stiggar og korbúlur skulu hafa aðgengi fyrir bilgæmslunni eins og merkt er á áfstöðumynd og lóðaupprætti og skulu þau svæði þola 17,5 tonna punktlág frá korbúli. Stígakerfi og svæði til húðar við stiga verða byggð upp til að þola umferð korbúla. Brunapól burðarvirka skal hanna í samræmi við tíslenka póhönunaraæta.

##### Brunahöflun

Allar íbúðir eru sjálfstætt brunahöfl með EI 90 veggjum milli íbúða og EI 60 veggjum að stíghúsinu og göngum. Hæðarskipti eru REI 90. Hurðir inn í íbúðir eru EI30-CS200. Verslunarymið verður í sérstök brunahöfl með EI 60 veggjum að aðlgæmdu rýmum. Geymslu í kjálara, hýlagæmslur og tæknyrmi eru öll í sérstök brunahöflum með EI 60 veggjum og EI30-CS200 hurðum.

Stíghúsin 2 í samræmi við gr. 9.3.5 í byggingareglugerð verður í stíghúsinu húsa nr. 42, 44 og 48 sem teigast vegna firm hæðir. Stíghúsin verða því með brunastöðu (gangi milli íbúða og stíghússu) á hverri hæð. Stíghúsin eru í sérstök brunahöflum með EI 60 veggjum og E30-CS200 hurðum. Stíghúsin 1 í samræmi við gr. 9.3.4 verður í húsin nr. 46 sem telst vegna fjarar hæðir. Stíghúsin 3 er hluti af brunapól íbúðargangar.

Bilgæmslan verður sjálfstætt brunahöfl, aðskilið frá öðrum rýmum með a.m.k. EI 90 veggjum. Brunastúkur verða á milli bilgæmslu og fjölgæðingahússanna með EI60-CS200 hurðir bilgæmslu megin og EI30-CS200 hús megin. Brunastúkur skulu vera í samræmi við grein 9.2.7.

Lagnastúkar fyrir lagnir og loftfræslingu verða í sjálfstæðum brunahöflum EI60 með a.m.k. E30-S hurðum/öngum eða með EI 60 brunahöflum í hæðarskiolum. Gæta skal sérstaklega að því að loftfræslagnir geti ekki borið reyk milli íbúða.

Gert er ráð fyrir að íbúðir geti sett svalaskýli á svalir. Svalaskýli skulu sett upp í samræmi við grein 9.5.17 í byggingareglugerð. Brunahöflun skal á milli bilgæmslu og íbúða byggja upp með svalaskýli eða skv. þessu á þessum brunahöflum. Milli svalaskýlis og íbúðar skal vera reykþéttur byggingarhluti, sem öheimil er að fjarlægja eða opna á annan hátt.

Öronæglegir gluggar á svalaskýli skulu renningulög. Sjá nánar á leiðbeiningablaði Húsnæðis- og mannvirkistofnunar (HMS) við gr. 9.5.11. Öronunarbúnaður skal samþykktur af HMS.

</