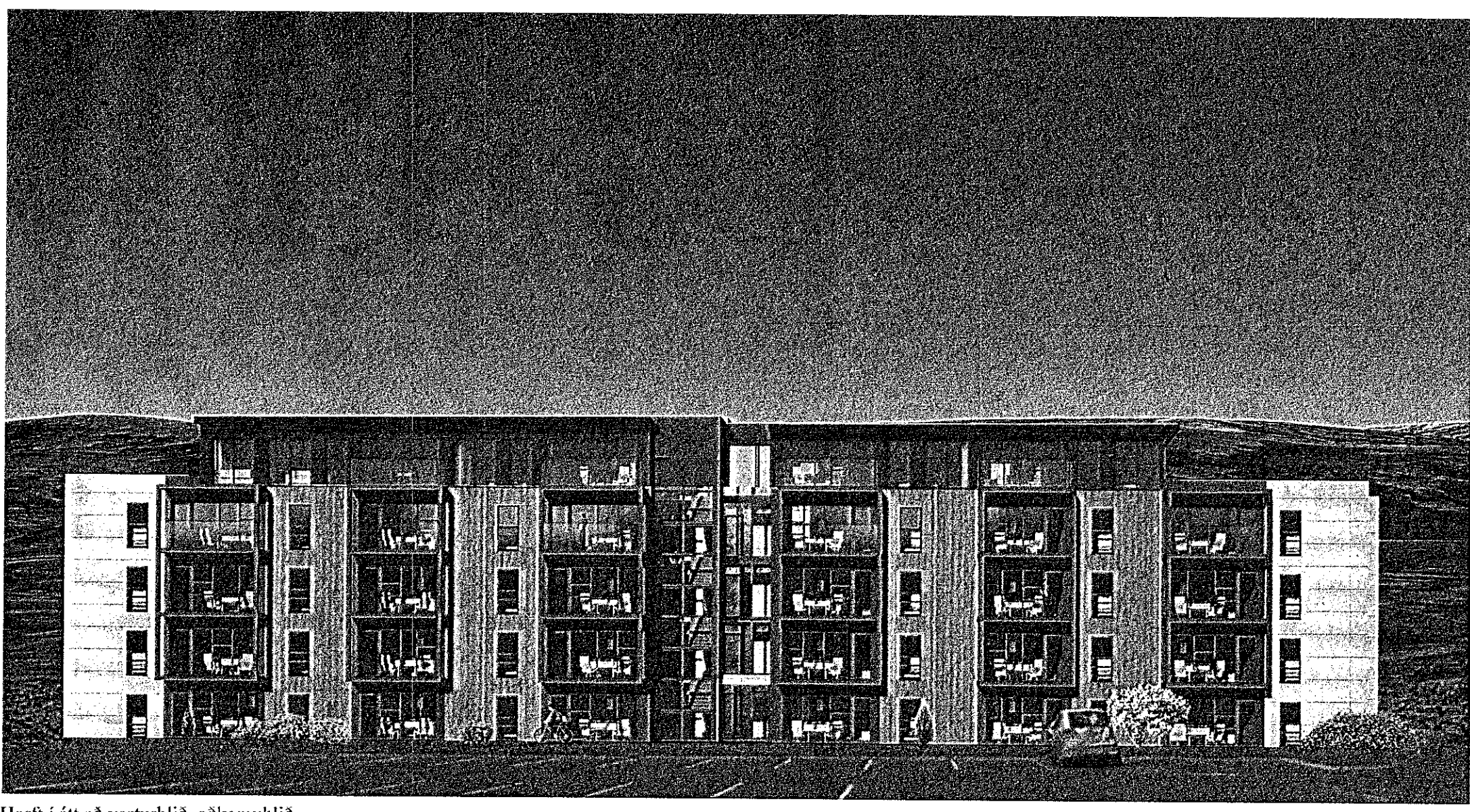
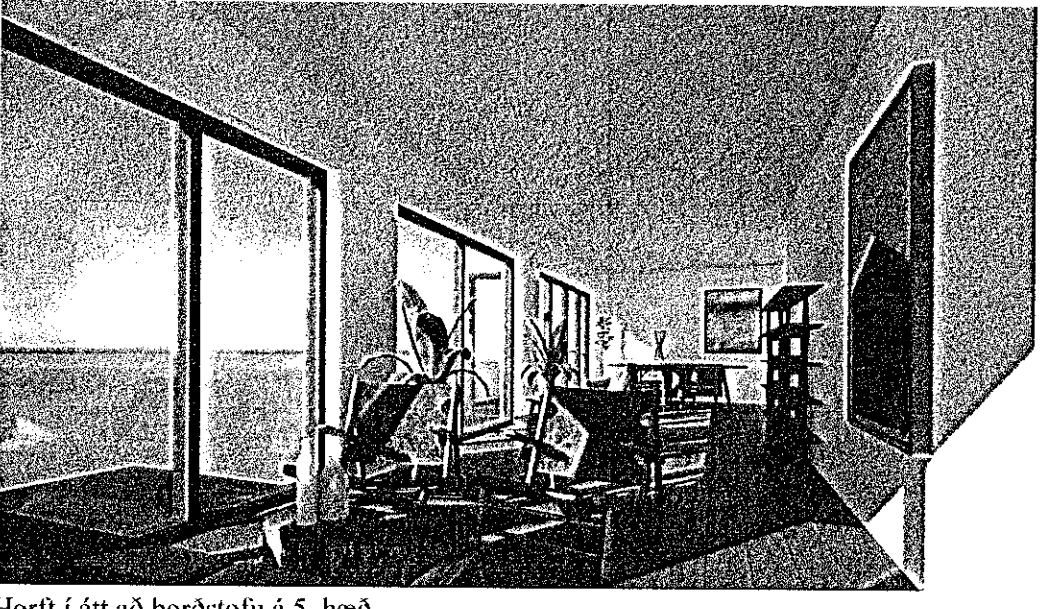


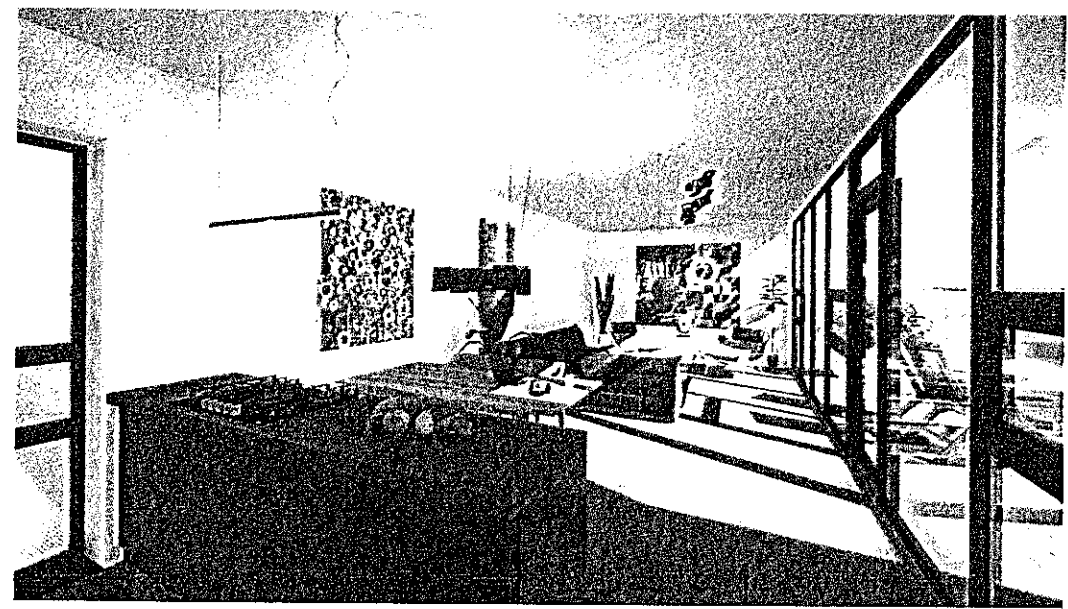
Álsthöðumynd Mál 1:500



Hortí í átt að vestríðinu, aðkomuhlið



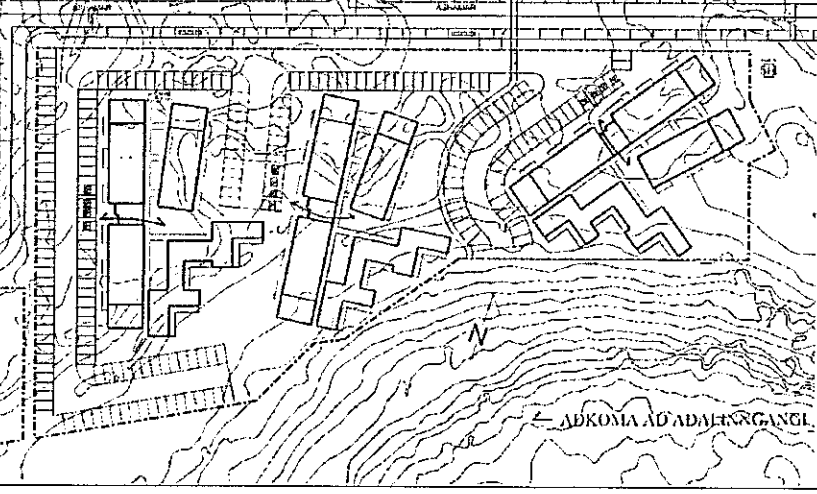
Hortí í átt að borðstofu á 5. hæð



Hortí í átt að stofu á 1. forma íbúð. Þar snúa öll líverurni að svölum

**Erindisýsing:**  
Við Áshamar 52, 54 og 56 verða reistar þrjú íbúðaklasar. Í hverjum klasa verða 54 íbúðir. Hver klasi er brotin upp í fjórar minni einingar. Við það verða til mjög fjölbreytileg íbúðarhúsnæði sem mun skapa íbúðum húsnæði og öðrum tilleggt umhverfi. Efnisval mun einnig verða notað til þess að undirstrika fjölbreytileikam.

Húsið er fjögurra hæða með innreginni fimmtu hæð. Á 1. til 4. hæð verða 12 íbúðir á hæð og 6 íbúðir á 5. hæð. Í kjallara verða geymslur og inntaksrymi fyrir vatn og rafmagn. Húsin eru svalangahúsnæði og tengja svalangarnir fjórar einingar húsnæðis saman. Stíga-lyfuhúsið liggur miðlægt þannig að fjarlægðarkröfur vegna flóttaleiða eru innan marka. Inngangur eru frá aðkomugötu og garði. Þannig verða tengsl við gardsvæðið mög ög. Stíga/lyfuhúsið er lokað upphlúð eining.

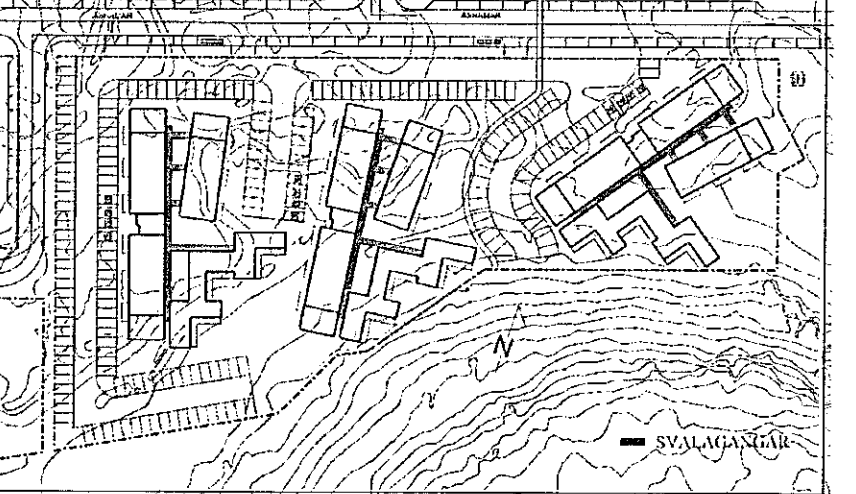


Svalangar liggja frá stigahúsi meðfram tveimur vesturcingunum. Frá þeim eru „brúatengsl“ til austurs yfir í hinar tveir húsingar íbúðaklassans. Þá þar íbúðir því séringangur. Hús og burðarvirk svalangara verða staðsetpt. Húsin verða einangruð að utan með 100 mm steinull. Klæðningin verður viðhaldsfrí svo sem al- og/eða Cembri borða- eða plútuaklæðningu með fjölbreytilegu litavali. Svalangar liggja 5 cm frá veggklæðningu. Klæðning liggur því öfófn niður útvegna. Þakkyggni verður sett yfir inngangshurðir íbúða til varnar rennandi vatni veggfata.

**Uppbygging íbúða.**  
Í ferlyngisgöðu íbúðunum er hluti innvegja steypdur. Herbergisvegir eru annars gipsveggi í flokki I. Möguleiki er að stækka og fækka herbergjum. Í vinkilformuðu íbúðunum, sem eru 12 í hverjum húsnæðis, liggja vístrými öll að svölum. Finn bádvegur er steypdur. Allir aðrir veggir eru gipsveggi í flokki I. Gert er ráð fyrir að hægt sé að fjölga herbergjum eða fækka.

**Aðengi fyrir alla**  
Aðengi fyrir alla er tryggð með því að svalangar eru hvergi mjórri enn 1.5 metrar. Inngangshurðir í íbúðir eru 90x210 hurðablöð. Allir gangar innan íbúða eru minnst 1.3 metra breiðir. Hægt er að breyta öllum baðherbergjum og eldhúsum fyrir hreyflamháða. Sama gildir um öll herbergi. Eldhús, borðstofa og stofa eru eitt rými án milliveggja. Inngangshurðir í íbúðir verða með hjóðdempun R2W=43db og án glugga. Það þarf því aðeins eina hurð í anddryði íbúða.

**Svalangar**  
Burðavirki svalangara verður svört stöncypa í sléttum mótum. Til þess að fá besta slúttót á gólf svalangana eru einingarnar forsteyptar. Þær leggjast ofan á burðarbita. Í hverri gólfcingu er formaður vatnsfalli að inn að miðu hverrar einingar að húsvegg. Frá henni verður tenging að niðarfallsrí sem er inn í klæðningu húsnæðis.



Handrið svalangara verða fjölbreytileg gler- stál- og víðurhandrið. Svalagólf verða staðsetpt og járnbandar við gólfplötu íbúða. Handrið svara verða Sveinatunguhandrið. Handrið eru póliuöðbir álþróflar litur RAL 7016 með 10 mm samflömu öryggisglari milli pósta. Hæð handriðs er 120 cm á 3, 4, og 5.hæð en 110 cm á 2.hæð. Hægt er að loka svölum með viðeigandi lokum með öryggisopnun.

**Öryggisglær**  
Allt gler skal vera í samræmi við grein 8.5.2 í byggingarreglugerð.  
**Lagnir**  
Lagnaleiðir  
Hita- og þrífalagnir eru að mestu í þar til gerðum lagnastokkum og í milliveggjum eða lagðar í plötur með rör í rör kerfi. Loftresilagnir eru í þar til gerðum lagnastokkum.

**Upphitun**  
Íbúðir verða hitaðar upp með gólfhitakerfum Sameign og geymslur verða hitaðar upp með gólfhitakerfi og/öða hefðbundna ofnakerfi.

**Gólfurðurfall**  
Gólfurðurfall er í öllum voltrum íbúðum; þ.e. í þvottaherbergjum og baðherbergjum. Auk þess kulu verða gólfurðurfall í eltinöldum rýmum í sameign: Hjóla- og vagnageymslu og inniásklefum veina.  
**Loftresting**  
Öll gluggalaus rými, baðherbergi, þvottarými og eldhús eru lofrest með vélrænni loftrestingu.  
**Neyslvatnakerfi**  
Lagnir eru ál-pek lagnir eða rör í rör eða sambærilegar voltar lagnir. Gera skal ráðstafanir til að heitt vatn valdi ekki brunaskaða á hæð t.d. með víðurkennðum blöndunartækjum á töppunarstað og vatnaskiptum sem tryggja að vatn fari ekki að töppunarstað með herra hitastigi en 65°C.

**Fránrennsilagnir**  
Fránrennsilagnir innihússu eru úr þungu plasti, PP eða PEH. Stokkar fyrir lofrestingu og vatnslagnir eru EI60 einingar fylltir með steinull. EI60 lokun er milli Loft- og vatnslagna. Vatnslögnin er EI90 brunavarir milli hæða en loftrestingin gengur sem sjálfstæð EI60 brunavarir eining upp í gegnum húsið.

**Þak**  
Þak er steypit með 200 mm einangun og tyrf. Ofanvatnslaunir verða því blágrænar með grænum bilastæðum  
**Bilastæði**  
Fjöldi bilastæða miðast við nettó stærðir íbúða. Eitt staði fyrir íbúðir undir 80 m<sup>2</sup> og tvö staði fyrir íbúðir yfir 80 m<sup>2</sup>. Það eru 33 íbúðir yfir 80 m<sup>2</sup> og 129 íbúðir undir 80m<sup>2</sup>. Staðisþörf er því fyrir 33 íbúðir 66 og 129 fyrir 129 íbúðir eða 195 staði. Á lóðinni eru 200 staði. Bilastæði verða gran staði. Möguleiki verður á rafbilastæða verður við hvert staði. Leggja skal 50mm PHE rör fyrir framan staðinn þar sem rafstrengur verður síðan dreginn í og tengt upp í staura sem þjónusta tvö staði í senn. Gert er ráð fyrir álsguðrýðu kerfi og þarf viðkomandi húsfélag að koma að ákvarðanatöku við val á hefðbundnum, til að tryggja að valin sé laus sem stýrir álági með fullnægjandi hætti.

**Þak**  
Sorp eru djúpsorpsþámar. Fyrir 54 íbúðir þarf sk. meðfylgjandi : 54\*240 = 12.960 l x 0,9 = 11.664 lítrar Það þarf 3 sk. 5,0 m<sup>3</sup> gáma = 15 m<sup>3</sup> Einn gámarinna verður tvískipar vegna 4 flokka það betist við grænmetis úngangur.

**Byggingarmagn**  
Byggingarmagn húsnæðis er 5.303.5 m<sup>2</sup> Lóðstærð er 13.833 m<sup>2</sup>

Ekki er gert ráð fyrir atvinnustarfssemi í húsunum

**BRUNAVARNIR**  
Eftirfarandi brunahönnun og brunavarnisýsing er gerð af Brunahönnun sít (mál nr. 71-266) í desember 2021 fyrir fjölbýlishúsi við Áshamar 52. Til grundvallar lausnum brunavarnar er byggingarreglugerð nr. 112/2012 og 350/2013 með síðari breytingum, grein 9.2.2. liður b. Ekki er um að ræða frekari brunavarnarskýrslu.

**Flokkun og notkun byggingar**  
Byggingin verður í notkunarflokki 3 skv. byggingarreglugerð en um er að ræða fjölbýlishúsi á fimm hæðum. Geymslur í kjallara eru í notkunarflokki 1.

**Brunahólfun**  
Meginbrunahólf  
Hver íbúðarhæð skiptist í fjögur meginbrunahólf, stærst um 240 m<sup>2</sup>. Geymslukjarnar eru hvor um sig meginbrunahólf, um 230 m<sup>2</sup> og 65 m<sup>2</sup>. Hefðbundin brunahólf  
Íbúðir eru sér brunahólf með a.m.k. EI90 milli íbúða. Stigahúsið og lyfta er sér brunahólf. Stigahúsið er af gerðinni „stigahúsi 2“ skv. byggingarreglugerð. Tæknirými er sér brunahólf. Lóðrétt lagnaskótt fyrir loftresilagnir eru a.m.k. EI60. Brunalokað verður öðrum lögnum en loftresilögnum í láréttum skilum, a.m.k. EI90. Varðandi hættu á eldsútblæðslu milli húshluta er vísað í skýrslu Brunahönnunar sít, dags. 1 des. 2021 með geislunarfréttirningnum sem sýna að ekki er talin hættu á eldsútblæðslu á milli húshluta.

**Burðarvirki**  
Hæðaskil eru a.m.k. REI90. Svalangar uppfylla a.m.k. REI60. Brunanótstaða aðalburðarvirka eru a.m.k. R90. Brunanótstaða burðarvirkis þaks er a.m.k. R60.

**Klæðning**  
Klæðningar eru skv. ÍST EN 13501. Innanhuðklæðningar verða í flokki 1 (K10 B,s1-0), einnig í geymslum og milli einstakra geymsla. Gólfefni í stigahúsi og göngum eru í flokki Df1-e1. Gólfefni í geymslum og geymslugöngum eru í flokki Cf1-e1. Utanhúðklæðningar eru í flokki 1 (K10 B,s1-0). Veðurvörn verður í flokki A,s1-0. Frágangur þakplötu er með viðsúnu þaki með rakavarninni poppalögn og einangruð með plastinngangur sem er varin með dúk og þakvél. Frágangur uppfyllir grein 9.6.10 í byggingarreglugerð.

**Flóttaleiðir**  
Frá stærri geymslukjarna eru tveir hóðaðir flóttaleiðir, önnur er út um stigahúsi, hin er beint út. Frá minni geymslukjarna er ein flóttaleið sem er innan við 10 metrar og því í samræmi við grein 9.5.4 í byggingarreglugerð. Frá íbúðum tveir hóðaðir flóttaleiðir. Frá íbúðum á jarðhæð eru flóttaleiðir beint út. Frá íbúðum ofan jarðhæðar eru önnur flóttaleiðin um svalangang en hin út á íbúðasvalir. Biðsvæði fyrir fatlaða er við stigahúsi. Ekki gerð krafa um neyðarsíma sbr. leiðbeining HMS nr. 9.5.10.

**Reykskynjarar**  
Reykskynjarar verða í íbúðum, tæknirými og geymslukjönum, a.m.k. einn fyrir hverja 80 m<sup>2</sup>.  
**Stígaleiðsla**  
Sett verður upp stígaleiðsla með 80 mm innamáli við stigahúsi. Inntak stígaleiðslu verður á átvegg á fyrstu hæð og úttak (á svalangang) sít hvorum megin við stigahúsi á hverri hæð fyrir ofan fyrstu hæð.

**Loftresikerfi**  
Gert er ráð fyrir að hver íbúð verði lofrest um sér loftresirör og að sameiginlegur safnassí reyksítt um útsögs sem þarf að vera stærra (nettó og með bláras stopp) en rör frá hverri íbúð.

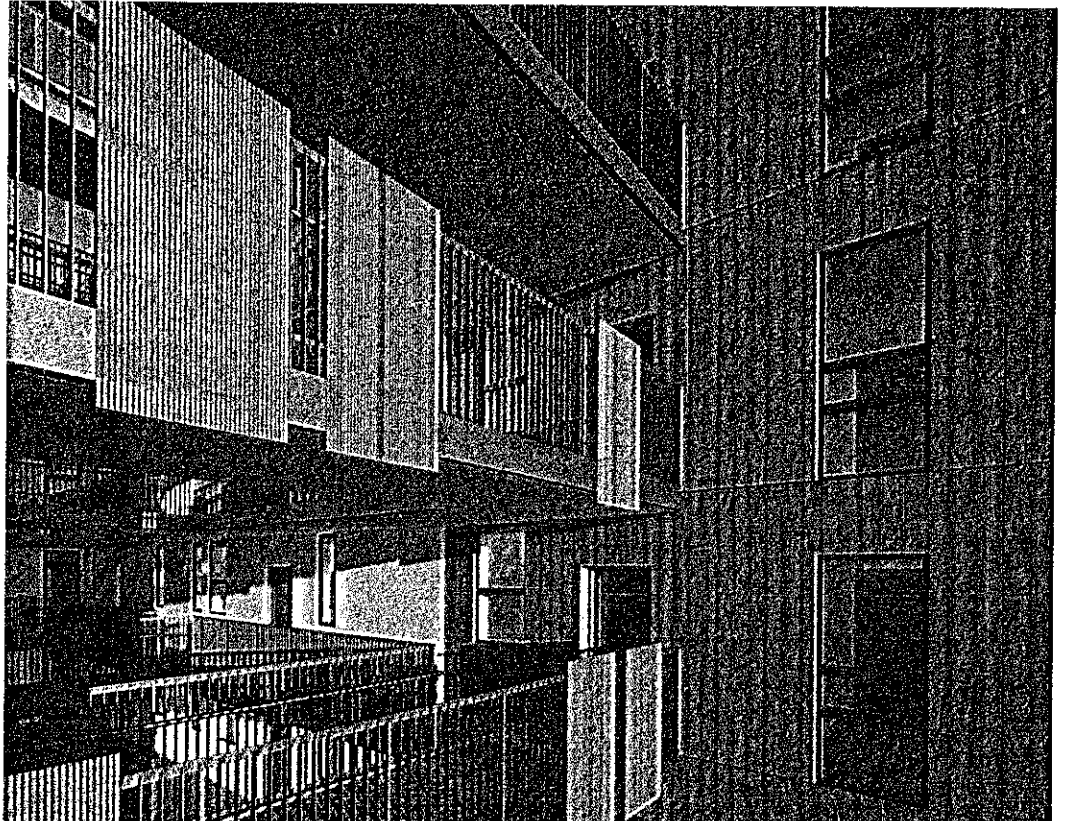
**Reyklausn**  
Reykresting frá stigahúsi er um reykklaga á eftu hæð sem er a.m.k. 1 m<sup>2</sup> sem opnat með hnappi frá fyrstu hæð. Reyklaga skal vera með varararnaggni. Reykresting frá stærri geymslukjarna er um flóttahúsið í enda. Reykresting frá minni geymslukjarna er um reyksíp frá minni kjallara, a.m.k. 0,25 m<sup>2</sup> sem er opnat utan frá af slökkvíliði. Það verður merkt utanfrá. Reykresting er að öðru leiti almennt um glugga og hurðir.

**Slökkvítæki**  
Gert er ráð fyrir einu handslökkvítæki í anddryri hverjar íbúðar, einu í tæknirými og á geymslugöngum skv. teikningum, t.d. 6 L létvann en 5 kg kolaýra við aðalflöngunastöflu. Slökkvítæki skulu vera skv. ÍST EN 3. Þau verða með viðeigandi merkingum í sameignum.

**Út- og neyðarlýsing**  
Út- og neyðarlýsing er í öllu húsinu skv. byggingarreglugerð, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum. Neyðarlýsing verður 5 lux í stigahúsi og tæknirými. Neyðarlýsing skv. „höttaleiðum“ (1 lux) er í svalangöngum íbúðaganga og geymslugöngum. Út-ljós verða við útganga húsnæðis úr kjallara og við innganga- og útganga úr stigahúsi.

**Aðkoma slökkviltíðs og slökkvivatn**  
Aðkoma slökkviltíðs frá Áshamari. Slökkvivatnsþörf hefur verið metin skv. leiðbeiningum HMS og er um 1.000 l/min. Reiknað er með því að björgun af svölum fari fram með körfubílum og létum stigum.

**Eftirlit og viðhald brunavarnakerfa**  
Þjónustusamningar verður gerður um eftirlit og viðhald á brunavarnakerfum húsnæðis (reykluga, handvirkum slökkvibúnaði í sameign, út- og neyðarlýsingu). Sett skal upp eigið eftirlitkerfi brunavarna fyrir Áshamar 52.



Fjölbreytileg efnisnotkun handriða gefur svalagöngunum líf.

**Hljóðvist**  
Hönnun byggingarinnar miðast að því að kröfur til hljóðvistar skilgreindar í flokki C í staðlinum ÍST 45 séu uppfylltar, eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Fullnægjandi hljóðeinangun verður tryggð með því að beita þekktum lausnum við uppbyggingu veggja og gólfplatna sem og við val á hurðum og gluggum. Uppbygging gólfplatna og gólfefni verða valin m.a. með höggþjóstig í nálægum rýmum í huga. Frágangur tæknibúnaðar í byggingunni verður með þeim hætti að kröfur til hljóðvistar verða uppfylltar, jafnt til lothljóðeinangunar milli rýma sem og hljóðstígs frá tæknibúnaði.

Um hávaða frá umferð gildir einnig reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Ekki er talin ástæða til að ætla að hljóðstígt utan við húsvegg eða á lóð yfirstigi kröfur reglugerðarinnar. Kröfur um hljóðstígt innanhússu eru uppfylltar með flæstum hefðbundnum gluggagerðum.

Nánari upplýsingar um kröfur og aðgerðir er að finna í greinargerð um hljóðvist.



Verkefni: Áshamar 52  
Afséðumynd  
Erindisýsing  
Teikning nr. 000  
Mál 1:500  
Dags. 06.01.2022  
Teiknad GP  
F.R. 06.01.2022  
Sími: 551790  
5621790  
101 Reykjavík  
Fax 5622275  
gpark@gpark.is

