

NORÐURBAKKI 23 -25, HAFNARFIRÐI
Greinargerð
Byggingarlýsing

1. Gerð húsa.

Um er að ræða 70 íbúðir í tveim fjölbýlishúsum á sömu lóð, 23-25 við Norðurbakka sem er norðanvið Hafnarfjarðarhöfn eins og nafn hans segir til um. Komio er að húsum frá Vesturgötu. Húsið nr 23 er fjórar hæðir frá inngangshæð sem er í kóta 7,00 og í því eru 20 íbúðir. Húsið nr 25 er 5 hæðir frá inngangskóta sem er 6,60 og í því eru 50 íbúðir. Í skilmálum er hæð húsa skilgreind sem 4,5 og 5,5 hæðir.
-Húsið er 3 matsalutur, 1. húsi nr 23, 2. húsi nr 25 og 3. bilageymsla.
-Húsið hafa eina hæð undir inngangshæð og er að öllum kjallari mismunandi mikið niðurgreifinn, sem í er sorp- og vegnaðeymslur, bilageymslur og sérgæmslur íbúða.
-Aðalinnangangur húsa frá bilastæðum er í anddyrum í kotum 5,00 til 6,50, í samræmi við hæðarhlöð.
Megin byggingarefni og burðarkerfi er steinsteypa. Sokklar og plötur eru úr steinsteypu. Húsið er einangrað að utan að langmestu leyti og klætt á plötum og báruáli sem myndar loftrasta veðrunarkápu sem fest er á állelöðara. Þak er flatar steinsteypuþotur, einangrað utaná með 20 cm einangrun í samræmi við gr. 180.3. Yfir einangruninni er vatnsvörn úr þak til gerðum dök og malarlag úr grofri sjávarmöl. Að hluta er þak hefðbundio þ. e. loftað málmklætt timburþak með 20 cm einangrun, þakpappa og rakavarnarlagi. Þakvalir til einknotkunar eru á hluta þakins og eru þakvalir úr fúavorðu timbr. Þakvalir eru á stöð malarlags. Þak bilageymslu er ekki hitaísangrað. Á því er vatnseinangrun úr þak til gerðum dök. Þakvalir til einknotkunar eru á hluta þaks og eru þak úr fúavorðu timbr. Annarsstaðar á þaki bilageymslu er ymist gróðurmold á malarlagi og drendúk alls a. m. k. 20 cm nema á leikvæð þak sem búið er gróður og/eda heilulögn á malarlagi. Loft í bilageymslum og sérgæmslum undir íbúðaryrum er hitaísangrað.
Könnunartölur einstakra byggingahluta munu ekki yfirsteiga hæstu leyfileg k-gildi, samnær gr. 180.3. Lettir innveggir eru byggðir úr málmstöðum sem klæðar eru með 2x13mm gipsplötum báðum megin, og/eda úr hlöðnum málmbúðum vikurplötum. Innveggir eru jafnframt klæddir steinullareinangrun, þannig að ákvæðum reglugerðar varðandi hljóðvist milli herbergja er fullnægt sbr. gr. 171. Hljóðvist hússins verður allsstaðar skv. Gr. 173 og 174. Hæð húsa er í samræmi við skipulagsáskilmála, þ.e. 12,5 metrar yfir kóta inngangshæðar í húsi nr 23 og 15,5 metrar yfir kóta inngangshæðar í húsi nr 25. Þakvalir eru á báðum húsum. Plötuáklæðingar sérar en að framan er getið eru í flokki 1.
Lita og efnisval: Málmklæðingar eru slétt ál í litnum RAL: 5021; 5023; 5008; 7001; málmali og hvítu til að svara markaðum skulpslagans um upphrotta og lífliga byggð. Allir veggir bilageymslu og kjallara undir húsum eru steindir með grofri blágrýttissteiningu. Svalshandrið eru öll úr áli í litnum Silbermetallic og úr stáli þar sem nauðsyn er vegna burðar og vindálag. Gluggalistar utanhúss eru allir úr áli eða öðrum ryðgjum málm í málmritum eða íog hvítir. Svallar á suðvestur- og norðvesturhlöðum að sjó á 2. 3. og 4. hæð húsa nr 25 eru glerjadar með opnanlegu glerkerfi, nema á efstu hæðum. Um er að ræða óupphituð svalaskýli sem loftar um. Glerlokanir þessar eru sýndar á grunnmyndum og á útlitsmyndum.

2. Brunavarnir-Öryggi.

Brunatæknilegri hönnun Norðurbakka 23-25 er lýst nánar í greinargerð Hönnunar hf., dagsett í september 2005.

Brunaþol burðarvirkja
Burðarvirki kjallara og bilageymslu skulu standa st R120 en efri hæðir R60.

Brunasamtæður
Skipting hússins í brunasamtæður er sýnd á aðaluppdráttum en í stuttu máli er skiptingin eftirfarandi.

Bilageymsla undir fjölbýlishúsi nr. 25 verður sjálfstæð brunasamtæða, samtals 1208 m².

Bilageymsla undir fjölbýlishúsi nr. 23 verður sjálfstæð brunasamtæða, samtals 570 m².

Sérgæmslur verða í sér brunasamtæðum.

Veggir á milli íbúða munu uppfylla EI90.

Veggir á brunasamtæðum verða almennt EI90 og hurðir EI-C560.

Frá bilageymslum er gengið í gegnum brunastöku með AEIC560 hurð bilageymslumegin en EIC530 að geymslurými.

Inn í geymslur er gengið í gegnum brunastöku í gegnum AEIC560 hurð geymslumegin en EIC530 inn í stígað.

Stærta fjölbýlishúsinu verður skipt í tveir einingar með REIM20 eldvarnarvegg sem nær allveg upp undir steyptra þakplötu. Stærð hvors hluta verður um 600 m².

Brunahólfun
Stígaðs verða sér brunahólf.

Sorpgæmslur verður sér brunahólf með AEIC560 veggjum.

Brunahólf verða að jafnaði EI60 og með EIC530 hurðum. Þar sem það er talið ástættanlegt m.t.t. geisluna geta hurðir verið EIC530.

Hurðir inn í íbúðir verða a.m.k. EIC530.

Brunaál
Ástlað hámarks brunálag í bilageymslu er ástlað 180 MJ/m². Heildar brunálag í bilageymslu húsa nr. 25 er því um 217.240 MJ og um 102.600 MJ í bilageymslu húsa 23.

Flóttaleiðir
Frá öllum rýmum verða a.m.k. tveir óháðar flóttaleiðir eina og sýnt er á aðaluppdrátti.

Brunaviðvarnarkerfi
Í bilageymslu húsa nr. 25 skal setja skal víðurkennt númerað brunaviðvarnarkerfi. Skýrnarar skulu skýra reyk og hægt skal vera að stilla númer þeirra. Þó er eld skulu berast til víðurkendrar vakstöðvar. Í bilageymslu 23 skal setja a.m.k. samtengda reyk/hitaskynjara.

Reyklosun
Við brunaböð frá bilageymslu húsa nr. 25 skulu innkeyrsludyr opnast og reykrisibnaður fara í gang. Nánar er gert grein fyrir reyklosunarkerfinu og stjórnun þess í greinargerð Hönnunar dagsetta í september 2005.

Reyklosun í bilageymslu húsa nr. 23 verður í gegnum innkeyrsludyr og björgunarpíp í eina bilageymslunnar sem verða með samtals um 1 m² opunarflatarmál. Heildaropunarflatarmál verður því um 11 m² eða um 1,98 af grunnfleti bilageymslunnar. Hægt verður að reyklosa geymslur í gegnum björgunarpíp sem hafa a.m.k. 0,25 m² opunarflatarmál. Ekst í geymslum skulu koma fyrir reyklopu með a.m.k. 0,25 m² opunarflatarmál. Hægt skal vera að opna reyklopu með hnappi á 1. hæð hverja húsi fyrir sig.

Auðvelt á að vera reyklosa önnur rými með því að opna víðeigandi dyr/lugur og koma fyrir reykblásurum og draga þannig reyk út úr rýmunum.

Út og neyðarlýsing
Setja skal útgöngu- og neyðarlýsingu samkvæmt byggingarreglugerð og ÍST EN 1838.

Lofttréssing
Í bilageymslunni verður sjálfstætt vélrænt lofttrésskerfi sem getur sogað í burtu sprengifimar og hattulegar lofttegundir niðri við gólf.

Baðherbergi verða lofttrést með vélrænu útsöskkerfi. Hönnun lofttrésskerfis skal vera þannig úr gerð gerð að brunahólfum skerjist ekki og kerfið stúðli ekki að reyktrésskerfi. Vélræn lofttrésskerfi í húsinu skulu vera í samræmi við DS 428 og byggingarreglugerð.

Klæðningar
Allir klæðningar í loftum og veggjum í bilageymslu og geymslum verða í flokki 1. Klæðningar á innveggjum íbúða mega vera í flokki 2.

Einangrun
Öll einangrun í húsinu skal gerð úr óbrennilegum efnum að undanskildu einangrun undir grunnplötum sem má vera gerð úr brennilegum efnum.

Slökkvitaki og slöngukefli
Í báðum bilageymslunum verða sett slöngukefli eins og sýnt er á aðaluppdrátti. Handslökkvitaki, verða sett við hvert slöngukefli og á öðrum stöðum samkvæmt leiðbeiningum brunamálastofnunar og fyrirmælum eldvarnarskrifstofnanna.

Brunaþettingar
Gotum í kringsum lofttrésskerfi og lagirn sem ganga í gegnum brunahólfandi veggja eða gólf verður lokað á þann hátt að höflunin skerjist ekki á neim hátt.

Vaðahl
Um eigið eftirlit eigna og forráðamanna með brunavörnum í húsinu gildir reglugerð nr. 200/1994. Þetta felur m.a. í sér að gera þarf sérstakan þjónustusamning um viðhald brunaviðvarnar- og reyklosunarkerfis á bilageymsluskjallara húsa nr. 25.

Stígaðs, lyftur, gangar
Stígaðs er í samræmi 104. gr. Þau eru fimm og hafa öll lyftu frá kjallara að efstu hæð. Dyr úr göngum inn í íbúðir eru með EI-C530 hurðir.

Allir gangar utan íbúða og geymsluganga eru minnst 1,30 metrar á breidd skv. gr. 200.1. og 207.2.

Hver íbúð hefur tveir óháðar útgönguleiðir, önnur um stígaðs, hin um svalir, skv. gr. 104.13. Í öllum íbúðum eru svalir skv. gr. 104/17.

Á milli glugga tveggja íbúða á tveim mismunandi hæðum er fjarlægð yfirleitt minnst 120 cm mált. Löðrætt gler í gler. Sé fjarlægðin milli er notað E30 gler á því bili. Á milli glugga tveggja íbúða á sömu hæð er fjarlægð 200 cm mált gler í gler. Sé fjarlægðin milli er notað E30 gler á því bili.

3. Sorpgæmslur.
Lofttréstar sorpgæmslur eru ein fyrir hvert hús. Geymslurnar eru í kjallara og innangur í þak utanáfrá um opinn hluta bilakjallara. Sorplátar koma á dýrum geymslunum um upphitaðar innkeyrsluskápar. Sorpgæmslurnar eru nægjanlega stórar til að rýma 6 660 lítra sorplát fyrir 20 íbúðir í húsi nr 23, og 13 660 l sorplát fyrir 50 íbúðir í húsi 25 miðað við kröfu um eitt slíkt flát á 4 íbúðir.

4. Hreyfihamlaðir
Gert er ráð fyrir að ein íbúð henti hreyfihömluðum í hvoru húsi sbr. gr. 79.10 í byggingarreglugerð og eru þar merktar sem slíkar á uppdráttum. Tve bilastæði fyrir fatnaða eru í bilageymslu í kjallara og eru þau eins nálægt lyftum og kostur er, og 4 stæði utanhúss. Lyftum er þannig komið fyrir að allar íbúðir húsa eru aðgengilegar hreyfihömluðum frá bilastæðum úti og inni.

5. Bilageymsla
Bilageymslur eru í kjallara hússins sem er hálfniðurgreifinn og er innangengt úr þeim inn í húsin. Hurð milli bilageymslu og brunastöku er EI-C560.

6. Geymslur, þvottahús
Í kjallara eru 70 lofttréstar sérgæmslur, ein fyrir hverja íbúð. Geymslur fyrir sjál og barnavagn eru einnig í kjallara og er tæri inn í þak frá bilageymslu og frá lyftum. Þvottaherbergi, minnst 3m² er inni í hverri íbúð.

7. Bilastæði. 1,7 stæði skulu vera samkvæmt skilmálum fyrir hverja íbúð, þar af 1,2 í bilakjallara og 0,5 við húsaögu eða alls 70x1,7 = 119 stæði, öll á lóð.

Gert er ráð fyrir 85 bilastæðum í kjallara og 35 stæðum á lóð utanhúss eða alls 120 stæði.

8. Hljóðvist
Útreikningar á hljóðvist sýna að ekki er þörf fyrir sérstakar ráðstafanir til verndunar hávaða frá umferð í þessu húsi nema ef til vill á norðausturáfalli húsa nr 23, þar sem gæri þurft að styrkja hljóðvernd glugga og svalir næst innkeyrslu í hverfið (sbr. gr. 4.11 í skilmálum hverfisins). Verður því lýst nánar í greinargerð um hljóðvist.

9. Afrennissvatan.
Afrennissvatan frá húsinu verður notað til að hita upp aðkeyrslu að bilakjöllurum og gangstéttir framan við innganga.

10. Hrafgangur lóða.
Lóðhæð/áðsbyggjandi mun sjá um frágang á lóð sínni og verður honum lokað innan eins ára frá því að flutt er inn í meirihluta íbúða.

Gert 28.11.2005

Byggingarfulltrúi
samþykkir erindið.
14 FEB. 2006
Bent skal á að samþykki þessa verður ekki vísk
líft en eftir þinglýsingu efnaskiptaferlisins
umir og skráningu þennar hjá Fastegnamati Íslands
Byggingarfulltrúi í Hafnarfirði
F.h. Kristján Þórunnsson



HÖFN

Matshluti 1 : n°23
Matshluti 2 : n°25
Matshluti 3 - Bilageymsla

BJÖRN OLAFS architecte	PG-VERK EHF AFSTÖÐUMYND BYGGINGARLÝSING BJÖRN OLAFS Arkitekt 21, rue Montgouviell - 75001 Paris - France Sími : 00.33.1.5534.7334 - Fax : 00.33.1.4233.9795 - Netfang : olafs@club-internet.fr	NORÐURBAKKI 23 og 25 DAGS: 28.11.2005	BYGGINGARLEYFI BYGGINGARLÝSING - sénotareitir, leikir, flái 1 01
----------------------------------	---	--	---