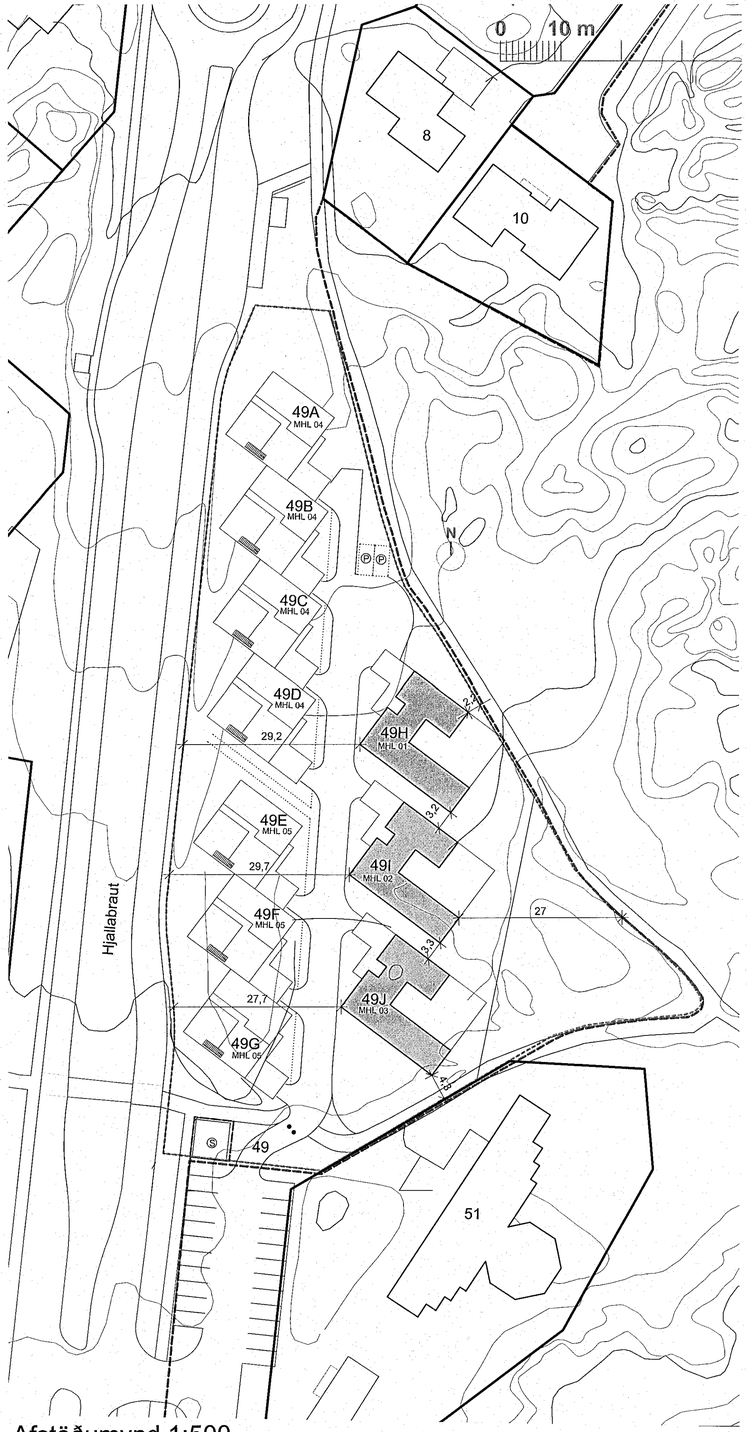


Afstöðumynd 1:500

Hjallabraut 49H-J Einbýlishús

Hjallabraut 49, 220 Hafnarfjörður
Fasteignanúmer: F2513971
Landeignarnúmer: L231191
Stærð lóðar 5855,8m²
Heildar byggingarmagn lóðar: 1648m²
Nýtingarhlutfall: 0.28 (B rými eru ekki tekin inn í nýtingarhl.)

Sótt er um að byggja þrjú einbýlishús. Á lóðinni eru einnig tvö raðhús og verða þá samtals 10 íbúðareiningar. Lóðin sem byggingarnar sitja á er 5855,8m² og er heildar byggingarmagn lóðarinnar er 1648m².

Þrjú einbýlishús á einni hæð, 179,1 m² hvert, með þrem svefnherbergjum. Heildar byggingarmagn þriggja einbýlishúsa er 537,3m².
Byggingunum fylgir eitt bílastæði í bílskýli við hverja íbúð. Þar að auki eru tvö gestastæði innan lóðar og bílastæði við aðkomu að lóð nr. 49, sem samnýtist með annarri þjónustu í kring.

Byggingarefni

Burðarvirki:
Aðal burðarkerfi húsana er úr járnbentri steinsteypu, þ.e. sökklar, botnplata, útveggir og þök.

Þak:
Þak er flatt, staðsteypt plata verður steypt með lágmarks vatnshalla, 1:40, frágengin með soðnum tjörudúk, einangrun, tveim lögum af tjörudúk, takkadúk og lagt tveim lögum af torfi með neti á milli laga.

Sérafnotafletir:
Sérafnotaflötur fylgir hverri íbúð skv. teikningu, og er afmarkaður með steyptu handriði.

Einangrun:
Sökklar eru einangraðir að innan og botnplata er einangruð að neðan með 100mm polystyren einangrun. Útveggir eru einangraðir með 100mm steinullareinangrun að innan. Þak er einangrað með tveim lögum af 100mm harðpressaðri steinull.

Yfirborð útveggja og þaks:
Útveggir eru steyptir, einangrað að innan, sjónsteypa með standandi timburáferð að hluta til og standandi timburklæðning að hluta til milli glugga við útveggi sem snúa að sérafnotafleti.
Við útlínur sérafnota rýmis hverrar einingar eru steypt handrið í sömu áferð og útveggir byggingana, með sjónsteypu.

Gluggar og gler:
Gluggar eru hefðbundnir ál/tré gluggar. Gler skal vera tvöfalt K-gler. Samlímt öryggisgler er í öllum svalahurðum, inngangshurðum, gólfsíðum gluggum og handriðum þar sem fallhæðta er til staðar skv. reglugerð.

Frágangur innanhús:
Loft eru pússuð. Gólf eru steypt og lögð ásteypulagi með hitalögn undir gólfefni. Léttir innveggir eru hlaðnir og pússaðir. Berandi innveggir eru steyptir og pússaðir. Allar klæðningar innanhús verða í flokki 1.

Lagnaleiðir:
Öll upphitun verður með gólfhita. Neysluvatn verður rör í rör kerfi PEX. Fráveitulagnir tengjast kerfi sveitafélagsins í götu. Á neysluvatnskerfi skal koma fyrir varmaskipti eða uppblöndunarloka til að tryggja að hitastig fari ekki yfir 65°C.

Gólfniðurföll:
Koma skal fyrir gegnumstreymisniðurföllum í öllum votrýmum íbúðar.

Loftræsing:
Loftræst verður um glugga þar sem hægt er, í öðrum rýmum verður vélræn loftræsing (merkt VLR á teikningu).

Algild hönnun:
Byggingin skal uppfylla algilda hönnun, Snúningssvæði(150cm) er í öllum helstu rýmum og fyrir framan hurðir íveruherbergja. Auðvelt er að koma fyrir aðgengi að salerni með því að taka niður sturtuskilrúm við hlið klósetts á aðalbaðherbergi.

Lóð:
Lóð verður lög grasi og hellum eða timburpöllum. Gata verður hellulögð og gróðri komið fyrir við byggingar. Gert er ráð fyrir heitum potti með læstu loki á sérafnotafleti.

Sorp:
Öll meðhöndlun sorps skal vera í samræmi við reglur sveitafélagsins. Við hvert hús verður komið fyrir aðstöðu fyrir tvær sorptunnur. Á lóðinni er svæði fyrir djúpgáma sem koma má fyrir síðar.

Bílskýli:
Timburburðarvirki sem legst upp að steyptum vegg, klætt að neðan með vírok plötum og að ofan með þakkrossvið og tveim lögum tjörudúk. Sorpskýli verður einning klætt að innan með vírok og timburklæðning að utan. Allir veggir bílskýlis og sorpskýlis verða með E30 brunamótstöðu.

Reiknað U-Gildi byggingarhluta

Gluggar	1.50 W/m²K
Hurðir	2.10 W/m²K
Steyptir sökklar að jarðvegi	0.26 W/m²K
Steyptir útveggir	0.27 W/m²K
Botnplata	0.18 W/m²K

Reiknað vegið meðaltal

Vegið meðaltal veggja/glugga/hurða	0.62 W/m²K

Reiknað varmatap á m² húss

Varmatap á brúttó m² húss	1.44 W/m²K

Brunavarnir
Samantekt brunavarna unnin af ÓRUGG verkfræðistofu dags. 1.2.2022. Brunahönnun nær til þriggja einbýlishúsa.

Notkunarskilmálar vegna brunavarna
Íbúðir eru í notkunarflokki 3. Brunaálag skal vera undir 800 MJ/m^2.

Brunaviðvörun
Lágmark tveir reykskynjarar skulu vera í hverri íbúð og hljóðstyrkur frá þeim í hverju einstöku svefnherbergi sé ekki undir 75 dB(A).

Handslökkvibúnaður
Handslökkvitæki skulu vera skv. ÍST EN 3. Uppsetning og frágangur skal vera skv. Leiðbeiningablaði 165.BR1 [3]. Í hverri íbúð skal vera eitt 6l léttvatnstæki með slökkvigetu a.m.k. 21A og 183B, staðsett við inngang. Í eldhúsum er eindregið mælt með eldvarnarteppum.

Neyðarlýsing og leiðarmerkingar
Ekki er krafa um neyðarlýsingu eða leiðmerkingar í byggingunum.

Klæðningar, gólfefni, einangrun og þök
Flokkun klæðninga og gólfefna er skv. ÍST EN 13501-1.
Klæðningar innanhúss verða í flokki 1 $K_2$10 B-s1, d0 (flokkur 1).

Útveggir verða steinsteyptir með einangraðir að innan.
Útanhússklæðningar verða sjónsteyptar með standandi timburklæðningar að hluta. Klæðningar utanhúss verða því í flokki 1, A2-s1,d0 (sjónsteypa) og í flokki 2, D-s2,d0 (timbur).

Öll einangrun í veggjum og þökum verður óbrennanleg. Ofan á steinullareinangrun á þaki kemur þakpappi í flokki B_{roof} (t2) skv. ÍST EN 13501-5 og þar ofan á torfklæðning. Torf uppfyllir ekki flokk B_{roof} (t2) en að teknu tilliti til fjarlægða og hæðarmismunar milli einbýlishúsa og þess að undir torfinu er klæðning í flokki B_{roof} (t2) auk óbrennanlegrar einangrunar telst notkun á torfi við þessar aðstæður ásættanleg.

Brunahólfun
Brunahólf er sýnd á aðaluppdráttum. Þar sem aðeins eru um 3,3m á milli einbýlishúsanna eru gaflveggir tveggja af húsunum útfærðir sem REI120-M eldvarnarveggir. Bílskýli framan við byggingar er opið og skal þak þess útfæst með E30 brunamótstöðu.

Sorpgerði verða staðsett upp við EI60 útvegg, verða úr óbrennanlegum efnum og opnast út frá byggingu. Þar sem skýlið er staðsett undir þakskýli framan við byggingar skal það útfæst með E30 brunamótstöðu (veggir, hurðir og loft).

Aðkoma og aðgerðir slökkviliðs
Aðkoma að raðhúsum er frá Hjallabraut. Skv. brunavarnaáætlun SHS er viðbragðstími innan við 10 mínútur, jafnvel á álagstíma [6]. Næsti brunahani er staðsettur á Hjallabraut, í um 38m fjarlægð frá Hjallabraut 49g.

Burðavirki við bruna
Eldvarnarveggir verða með R120 brunamótstöðu. Önnur burðarvirki skulu uppfylla a.m.k. R30 brunamótstöðu. Ekki er gerð krafa um brunamótstöðu bílskýla.

Samþykkt þann
16. NÓV. 2022
Byggingarfulltrúinn í Hafnarfirði

Skráningartafla: Hjallabraut 49H
Landeignanúmer: 231191
Matshlutanúmer: 01
Skrásetjari: Karl Johann Haagensen
Kennitala: 110580-4369
Dags.: 17.2.2022
Útgáfa: 5.00 — Prenta

Uppskipting og lýsing D0 Lokun	D1 Rými hæð-nú	D2 Notkun texti	D3 Hólf-fjöldi	D4 Eignar-hald	Stærðir D5 Burðarfletir m²	D5M Milliflötur m²	D6 Svigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 Birt flatarmál m²	D14 Reiknistala skiptaréttarmáls	D15 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			179,1	0,0	0,0	0,0	179,1	0,0			606,2	147,1	179,1		469,249
		Botn											35,8				
	01	**1. Hæð**			179,1	0,0	0,0	0,0	179,1	0,0			570,4	147,1	179,1		
A	0101	**íbúð**	N	0101	179,1				179,1		3,15	3,22	570,4	147,1	179,1	3,19	469,249
B	0102	**Skýli**	N	0101	38,0				38,0								

Sameiginir sumra

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

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarými Séreign m² án sameiginar	Séreign og sameign m²
0101	**íbúð**	179,1	469,249	469,249
	Alls	179,1	469,249	469,249

	Lóð m²	Botnplata Botnplata m²	Botnplata m²	Hjúpfletir Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóði	Umrmál útveggjar
Matshluti	35,8	179,1	268,6	54,2	206,0	0,0	19,6	81,4	

Yfirlit	D5 Burðarflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² m og V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m m og V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	179,1			179,1		570,4	147,1	179,1
Svalir Á lokuð								
B rými	38,0			38,0				
C rými								
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						35,8		
Samtals:	217,1	0,0	0,0	217,1	0,0	606,2	147,1	179,1

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	217,1	0,0	0,00

Skráningartafla: Hjallabraut 49H
Landeignanúmer: 231191
Matshlutanúmer: 02
Skrásetjari: Karl Johann Haagensen
Kennitala: 110580-4369
Dags.: 17.2.2022
Útgáfa: 5.00 — Prenta

Uppskipting og lýsing D0 Lokun	D1 Rými hæð-nú	D2 Notkun texti	D3 Hólf-fjöldi	D4 Eignar-hald	Stærðir D5 Burðarfletir m²	D5M Milliflötur m²	D6 Svigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 Birt flatarmál m²	D14 Reiknistala skiptaréttarmáls	D15 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			179,1	0,0	0,0	0,0	179,1	0,0			606,2	147,1	179,1		469,249
		Botn											35,8				
	01	**1. Hæð**			179,1	0,0	0,0	0,0	179,1	0,0			570,4	147,1	179,1		
A	0101	**íbúð**	N	0101	179,1				179,1		3,15	3,22	570,4	147,1	179,1	3,19	469,249
B	0102	**Skýli**	N	0101	38,0				38,0								

Sameiginir sumra

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

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarými Séreign m² án sameiginar	Séreign og sameign m²
0101	**íbúð**	179,1	469,249	469,249
	Alls	179,1	469,249	469,249

	Lóð m²	Botnplata Botnplata m²	Botnplata m²	Hjúpfletir Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóði	Umrmál útveggjar
Matshluti	35,8	179,1	268,6	54,2	206,0	0,0	19,0	81,4	

Yfirlit	D5 Burðarflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² m og V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m m og V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	179,1			179,1		570,4	147,1	179,1
Svalir Á lokuð								
B rými	38,0			38,0				
C rými								
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						35,8		
Samtals:	217,1	0,0	0,0	217,1	0,0	606,2	147,1	179,1

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	217,1	0,0	0,00

Skráningartafla: Hjallabraut 49J
Landeignanúmer: 231191
Matshlutanúmer: 03
Skrásetjari: Karl Johann Haagensen
Kennitala: 110580-4369
Dags.: 17.2.2022
Útgáfa: 5.00 — Prenta

Uppskipting og lýsing D0 Lokun	D1 Rými hæð-nú	D2 Notkun texti	D3 Hólf-fjöldi	D4 Eignar-hald	Stærðir D5 Burðarfletir m²	D5M Milliflötur m²	D6 Svigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 Birt flatarmál m²	D14 Reiknistala skiptaréttarmáls	D15 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			179,1	0,0	0,0	0,0	179,1	0,0			606,2	147,1	179,1		469,249
		Botn											35,8				
	01	**1. Hæð**			179,1	0,0	0,0	0,0	179,1	0,0			570,4	147,1	179,1		
A	0101	**íbúð**	N	0101	179,1				179,1		3,15	3,22	570,4	147,1	179,1	3,19	469,249
B	0102	**Skýli**	N	0101	38,0				38,0								

Sameiginir sumra

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

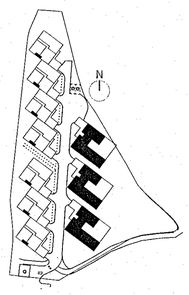
Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarými Séreign m² án sameiginar	Séreign og sameign m²
0101	**íbúð**	179,1	469,249	469,249
	Alls	179,1	469,249	469,249

	Lóð m²	Botnplata Botnplata m²	Botnplata m²	Hjúpfletir Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóði	Umrmál útveggjar
Matshluti	35,8	179,1	268,6	54,2	206,0	0,0	18,4	81,4	

Yfirlit	D5 Burðarflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² m og V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m m og V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	179,1			179,1		570,4	147,1	179,1
Svalir Á lokuð								
B rými	38,0			38,0				
C rými								
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						35,8		
Samtals:	217,1	0,0	0,0	217,1	0,0	606,2	147,1	179,1

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	217,1	0,0	0,00



HÖNNUNARSTAÐRL:

--	---	--	--.--.----
--	---	--	--.--.----
--	---	--	--.--.----
--	---	--	--.--.----
B	Færsla einbýlishúsa	SB	04.11.2022

BREYTINGAR

VERKHEITI
Hjallabraut 49H-I-J
Einbýlishús

49-I
A-3

VERKHLUTI
Aðaluppdráttur
Afstöðumynd og byggingarlýsing

MÆLIKVARÐI	MATSHLUTI	DAGSL.
1:500/A1	01, 02, 03	17.01.2022
HANNAÐ: BS	TEIKNAÐ: SB	YFIRFARIÐ: BS
VERKNÚMER 21.023	TEIKNINGANÚMER 1.01	ÚTGÁFUNÚMER B

bj snæ ARKITEKTAR
NAUSTAVÖR 20 - 200 KÓPAVOGUR - ÍSLAND
www.bjsnae.is
BJARNI SNÆBJÖRNSSON FAI 030753-4989
S 8761436 bjarni@bjsnae.is
SNÆFRÍÐUR ÁRNADÓTTIR FAI 010686-2289
S 8984433 - snaefridur@bjsnae.is
SAMÞ.

© Útlit og gögn teikninga eru hönnuðar af bj snæ ehf. Ekki er heimilt undirritaði hönnuðurinn, sbr. ofanritaðan hönnunarréttarrétt.