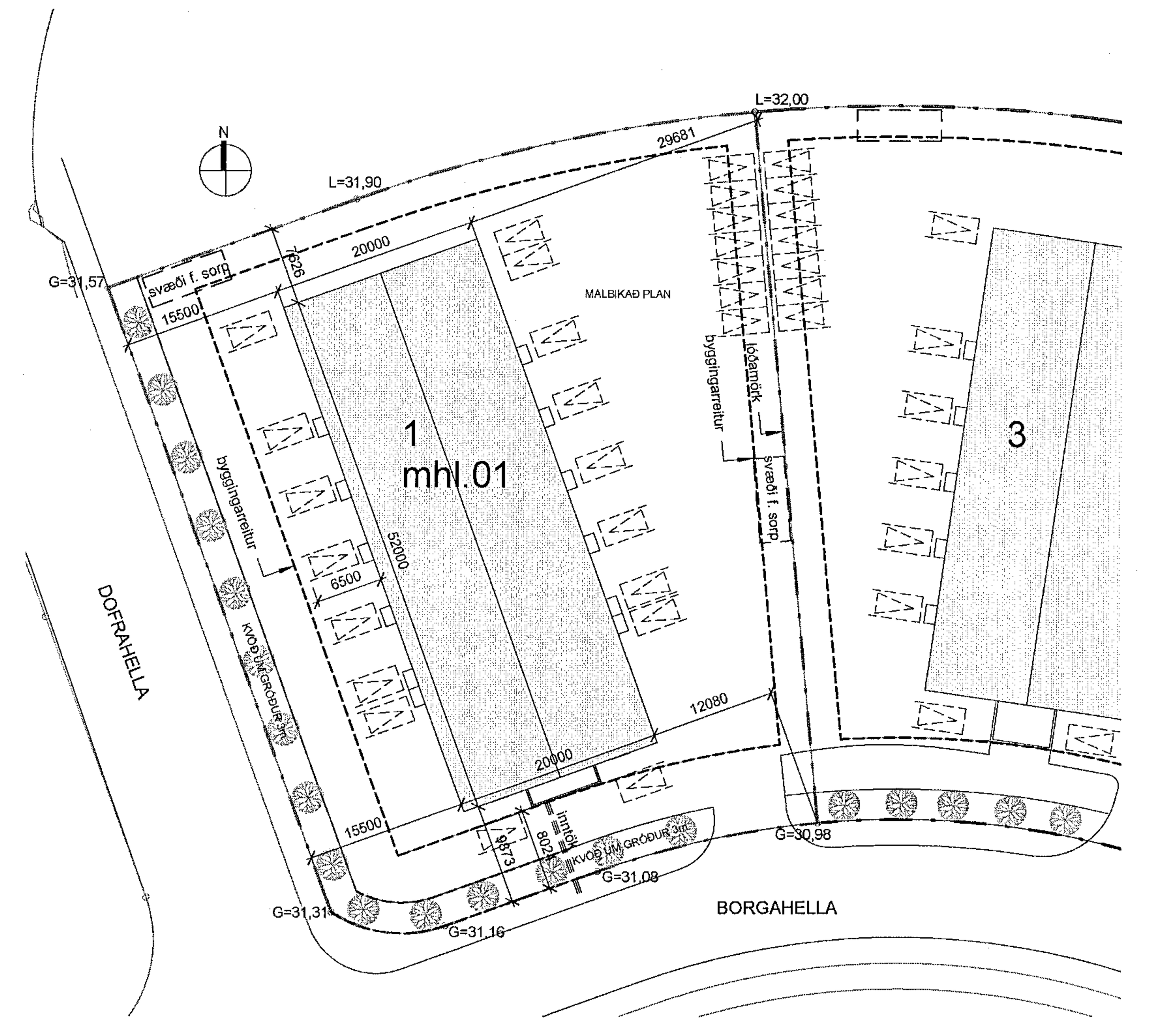
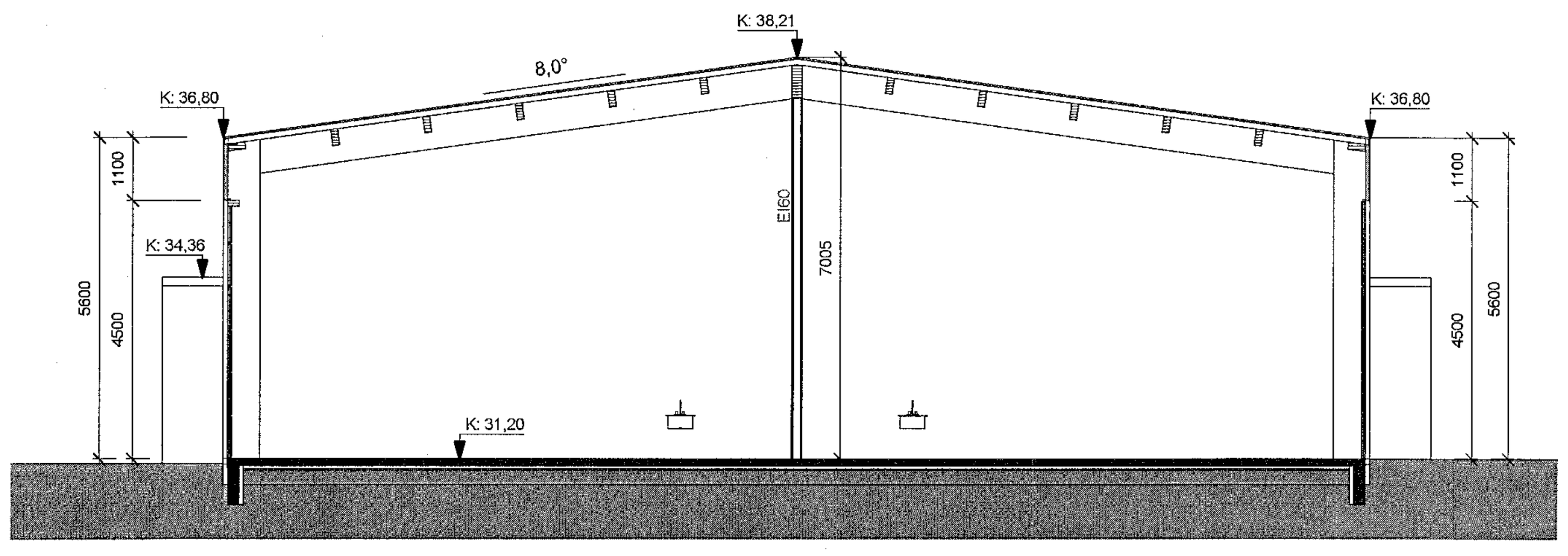
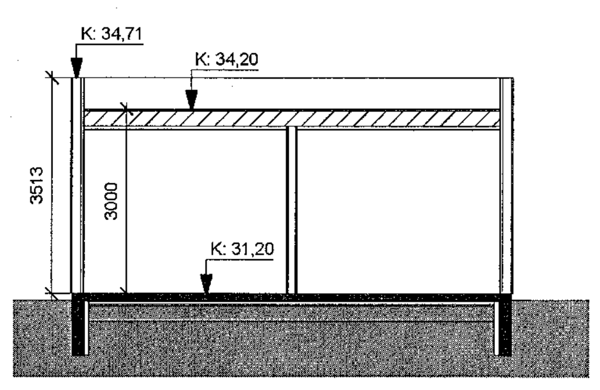


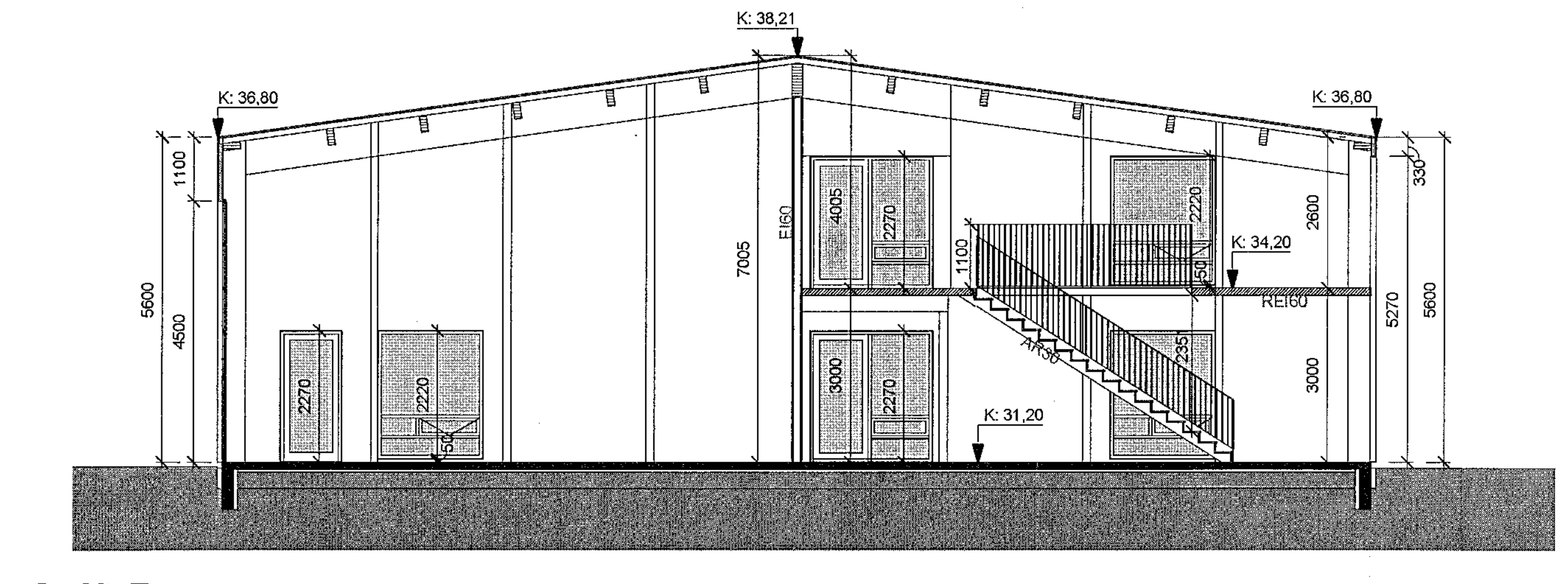
Afstöðumynd
1 : 500



Snið A
1 : 100



Snið C
1 : 100



Snið B
1 : 100

Borgahella 1, Hafnarfirði – staðgreinir: 1400-1-11550010

a) Byggingin er einnar hæðar límtréshús sem fellur undir flokk B1 í gildandi deiliskipulagi fyrir 3. áfanga Hellnahrauns. Í byggingunni er gert ráð fyrir 15 aðskildum rýmum sem verða nýtt fyrir geymslur / léttan iðnað. Í einu rými, 0109, er gert ráð fyrir millilofti.
Í rými 0110 er gert ráð fyrir snyrtingu ásamt ræstivaski.
Í öðrum rýmum er eingöngu sýnt fram á möguleikann fyrir snyrtingu, sem koma má fyrir síðar ef þörf er á.

b) Stærðir
Brúttófermetrar = 1.110,9 m^2
Brúttórúmmetrar = 6.803,2 m^3

c) Lóðarstærð, nýtingarhlutfall og bílastæði
Lóðin er 3926,9m^2 að stærð. Nýtingarhlutfall er 0,28
Skv. deiliskipulagi skal gera ráð fyrir 1 stæði per 100 m^2 í geymsluhúsnæði og 1 stæði per 50m^2 í iðnaðarhúsnæði. Í húsinu eru öll rými skilgreind fyrir geymslur/léttan iðnað. Þ.a.l. að gera skal ráð fyrir 22,4 stæðum við húsið, þ.e. 23 stæði.
Gert er ráð fyrir 17 stæðum umhverfis húsið nærri inngöngum.
Þessi stæði eru sérafnotafletir þeirra eigna sem þau eru framan við.
Til að mæta kröfu um stæði fyrir iðnaðarhúsnæði er gert ráð fyrir 7 stæðum til viðbótar fjær húsinu, samtals 24 stæði.

d) Burðarkerfi
Húsið er grundað á púða, með staðsteyptum sökklum og botnplötu sem er 120mm þykk. Sökklar og 1.2m breiður renningur meðfram útbrún botnplötu eru einangruð með 75mm einangrun.
Aðalburðarkerfi hússins, jafnt veggjagrindur og þak, er úr límtréssúlum og -bitum.
Milligólf í rými 0109 er úr límtrésflekum sem haldið er uppi af límtrésbitum. Stigi í rýminu verður úr stáli.

e) Efnisval utanhúss.
Allir útveggir eru úr 80mm þykkum PIR (Quad core) samlokueiningum, sem klæddar eru með áli beggja vegna í dökkgráum lit að utanverðu en ljósari að innanverðu.
Þak hússins er úr 100mm PIR (Quad core) samlokueiningum, sem hvíla á límtréssperrum. Einingarnar eru klæddar áli beggja vegna í dökkgráum lit að utanverðu en ljósari að innanverðu.
Allir gluggar og hurðir eru úr timbur/áli í dökkgráum lit. Allt gler er samlímt einangrunargler. Í gólfsíðum gluggum og glerhurðum er öryggisgler.
Aksturshurðar eru úr áli í dökkgráum lit.

f) Gerð handrið
Svalahandrið og handrið við stiga í rými 0109 er úr stáli. Gert er ráð fyrir stálrimlum c/c 89mm og flatstáli í handlista. Hæð handriða er 1.1m.

g) Einangrun byggingarhluta.
Þar sem byggingin er skilgreind fyrir geymslur er miðað við að hitastig inni í henni sé á bilinu 10-18°C.
PIR einingar skulu uppfylla gr 13.3.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum.

U-gildi útveggja er 0,23
U-gildi þaks er 0,18
U-gildi glugga er 1,6
U gildi hurða er 2,0
U gildi gólf á fyllingu er 0,24

h) Gerð innveggja og innihurða
Innveggir sem skilja að mismunandi eignarhluta eru gips- og krossviðarveggir á blikkgrind, fylltir með steinullareinangrun. Þykkt veggja er almennt 170mm. Allir veggir uppfylla amk EI 60 eldv.kröfu.
Klæðningar allra innveggja eru í flokki 1.
Gólf eru slípuð.

i) Lagnaleiðir
Inntök allra lagna eru í tæknirými á 1. hæð við suðurgafl. Þaðan dreifast lagnir í gólfi og veggjum um bygginguna.
Frárennslislagnir eru lagðar í fyllingu í undirstöðum og tengjast heimæð við lóðarmörk.
Drenlagnir eru tengdar niðurföllum frá þaki og tengjast regnvatnsinnkati við lóðarmörk.
Neysluvatnslagnir eru rör í rör, lagðar á fyllingu undir gólfplötu í hvert rými frá inntaksrými. Gera skal ráðstafanir við inntak neysluvatns til að heitt vatn fari ekki yfir 60°C.
Húsið er upphitað með gólfhita. Gólfhitalagnir eru lagðar í steinsteypta plötu. Stofnar eru teknir í hvert rými frá inntaksstað.
Húsið er loftræst á náttúrulegan hátt í gegnum opnanleg fög ofan við inngangshurðar. Ef snyrtingar verða innréttaðar í rýmunum þarf að koma fyrir útsogi frá þeim.
Raflagnir eru lagðar í ídráttarrörum frá inntaksrými í hvert rými fyrir sig.
Í samræmi við deiliskipulag er gert ráð fyrir því að koma megi fyrir rafhleðslu fyrir bíla beint í inntakstöflu.

j) Brunavarnir
Sjá texta frá Lotu.

k) Algild hönnun.
Öll rými uppfylla lágmarkskröfur um algilda hönnun. Fyrirhuguð notkun 2. hæðar í rými 0109 er fyrir geymlsurými og því ekki gert ráð fyrir aðgengi hjólastóla þangað upp. Ef á þarf að halda má hins vegar koma fyrir lyftu á milli hæðanna, annað hvort stigalyftu eða lyftu þar sem opið er á milli hæðanna.

l) Frágangur lóðar.
Umhverfis húsið er malbikað plan. Á svæði meðfram götu er gert ráð fyrir gróðurbeði í samræmi við kvöð deiliskipulags. Malbikað verður að lóðarmörkum lóðar nr. 3.

m) Sorp
Svæði fyrir sorp er á tveimur stöðum á lóðinni, að austan- og norðanverðu.

VEGNA HEILBRIGÐISEFTIRLITS
Húsnæðið er skilgreint sem atvinnuhúsnæði. Verði starfsleyfisskyld starfsemi samkvæmt lögum um matvæli nr. 93/1995 m.s.b. og/eða lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 m.s.b. í húsnæðinu ber rekstraraðila að afla starfsleyfis Heilbrigðiseftirnefndar Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis. Mengunarvarnabúnaði á fráveitu og útblástur verður komið fyrir í samræmi við ákvörðun heilbrigðisnefndar."

Niðurstöður brunavarna

Eftirfarandi brunahönnun er unnin af Lotu ehf í janúar 2022 fyrir Borgahellu 1, Hafnarfirði. Um ræðir um 1100 m^2 límtrébyggingu á einni hæð sem mun hýsa 15 geymslurými, en auk þess er milliloft yfir einu rýminu. Við þessa brunahönnun er stuðst við byggingarreglugerð 112/2012 með síðari breytingum.
Verkinu fylgir ekki sérstök brunahönnunarskýrsla.

Flokkun og notkun/notkunartakmarkanir byggingar
Byggingin er fyrir geymslur og léttan iðnað og fellur í notkunarflokk 1 skv. byggingarreglugerð. Reiknað er með að brunaálag sé minna en 800 MJ/m^2. Ekki er því hægt að geyma vörur þar í miklu magni sem hafa hátt brunaálag eða valda mikilli eldhættu. Í rýmum sem hafa eina flóttaleið þarf að fara eftir leiðbeiningum við ákvæði 9.5.4 í byggingarreglugerð. Þar á meðal þarf að gæta þess í innra skipulagi að ekkert hættulegt sé við útganginn eða hindri flóttaleiðina eða yfirsýn að flóttaleiðinni. Gert er ráð fyrir að hægt sé að setja salernisaðstöðu innst í hvert rými eins og sýnt er á aðaluppdrætti.

Brunahólfun
Byggingin er eitt meginbrunahólf, alls um 1100 m^2.
Hvert geymslurými, sem er u.þ.b. 62 m^2 hvert, er sér brunahólf. Eitt geymslurými er um 125 m^2 og er sér brunahólf og er með milliloft sem nemur helmingi gólfflatar.
Inntaksrými er sér brunahólf.

Burðarvirki
Burðarvirki byggingarinnar verður úr límtrésúlum og límtrébitum.
Aðalburðarvirki byggingarinnar uppfyllir minnst R60.
Burðarvirki þaks uppfyllir minnst R30.
Milligólf er REI60.

Klæðningar
Klæðningar verða skv. staðlaröðinni ÍST EN 13501:
Útveggja- og þakklæðningar verða PIR samlokueiningar í flokki 2 þ.e. D-s2,d0 skv. ÍST EN 13501-1.
Allar innveggjaklæðningar verða í flokki 1 þ.e. $K_2$10 B-s1,d0 og gólfefni í flokki G þ.e. D_{fl}-s1 skv. ÍST EN 13501-1.

Flóttaleiðir
Frá hverju geymslurými, að stærð 62 m^2, verður ein flóttaleið beint út. Þetta er talið ásættanlegt þar sem um er að ræða geymsluhúsnæði eða léttan iðnað og uppfyllir þetta skilyrði greinar 9.5.4. í byggingarreglugerð (skv. nýjustu uppfærslu frá október 2020).
Frá geymslurými, að stærð 125 m^2 verða tvær óháðar flóttaleiðir, ásamt því að milligólf hefur leið um svalir og fellistiga (útfærð verður leið um handrið að fellistiga svo trúverðugt sé).

Brunaviðvörun
Stakir reykskynjarar verða í allri byggingunni skv. grein 9.4.2, einn í hverju brunahólfi.
Þetta telst ásættanlegt í ljósi þess hve mikill fjöldi lítilla brunahólfa er í byggingunni og stærð brunahólfa er um 62 m^2 og eitt hólf 126 m^2.

Loftræsikerfi
Möguleiki er á að setja loftræsikerfi sem þjóna sjálfstætt hverju rými. Ekki er gert ráð fyrir neinu loftræsikerfi sem fer á milli brunahólfa.

Reyklosun
Reyklosun verður almennt um vöruhurð, hurð og glugga úr hverju rými, enda ná vöruhurðir upp í 3,5 m hæð og þakhæð frá 5,0 m upp í 6,0 m.

Slökkvitæki
Slökkvitæki skv. ÍST EN 3 skulu staðsett við útgönguhurðir. Mælt er með 9L léttvatnstæki í hvert geymslurými og 5 kg kolsýrutæki í inntaksrými.
Staðsetning slökkvitækja skal merkt með til þess gerðum skiltum af hæfilegri stærð miðað við sjónfjarlægð.

Út- og neyðarlýsing
Út- og neyðarlýsing verður sett upp í húsinu skv. byggingarreglugerð, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum.
Reikna skal með a.m.k. 0,5 lux í hverju rými og 15 lux í inntaksrými.
Merkja skal útgönguhurðir með sjálflýsandi útskilti.
Lýsing þarf að vera utanhúss við útidyr flóttaleiða.

Aðkoma slökkviliðs og slökkvivatn
Aðkoma er greið umhverfis bygginguna. Ekið er inn á lóðina frá Borgahellu.
Áætluð slökkvivatnsþörf er u.þ.b. 2200 l/mín skv. leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Viðhald á brunavörnum
Þjónustusamningur verður gerður um utanaðkomandi eftirlit og viðhald á brunavarnakerfum hússins (handvirkum slökkvibúnaði og út- og neyðarlýsingu).

LOTA Yfirfarið af brunahönnuði SBG

Borgarhella 1
Hafnarfirði

Skrásetjari: Sigríður Ólafsdóttir
Dagsetning: 9.1.2022

TAFLA 1 ORKURAMMI

Byggingarhluti	Lýsing	Flatarmál A (m^2)	U W/(m^2 K)	U·A W/K
Þak	Pir einingar	1045.1	0.30	314
Steyptir veggir		0.0	0.40	0
Léttir veggir	Pir einingar	492.9	0.40	197
Gólf	120 mm plata á fyll.	1053.4	0.40	421
Gluggar/hurðir	Ál-timburgluggar	341.5	3.00	1025
Ofanljós	Plast (polycarbonate)	0.0	3.00	0
		Orkurammi	Σ U· A	1957

TAFLA 2 RAUNTAP GEGNUM HJÚP OG BOTNPLÖTU

Byggingarhluti	Lýsing	Flatarmál A (m^2)	U W/(m^2 K)	U·A W/K	Einangrunarþ. mm
Þak	Pir einingar	1045.1	0.18	188	100
Steyptir veggir		0.0	0.00	0	0
Léttir veggir	Pir einingar	492.9	0.23	113	75
Gólf jaðarsvæði	120 mm plata á fyll.	171.5	0.30	22	75
Gluggar	Ál-timburgluggar	48.2	1.60	77	
Hurðir	Ál-hurðir	293.3	2.00	587	
Gólf miðjusvæði	120 mm plata á fyll.	873.6	0.56	489	0
		Rauntap	Σ U· A	1476	

TAFLA 3 TAP GEGNUM KULDABRÝR

Kuldabrýr	Lengd L	ψ(W/mK)	ψ·L (W/K)
Láréttar kuldabrýr við plötuskil, undir jarðveg	0.0	0.79	0.00
Láréttar kuldabrýr við plötuskil	147.2	0.33	48.58
Lóðréttar kuldabrýr við útvegg/innvegg	0.0	0.83	0.00
Kuldabrýr við svalir	0.0	0.83	0.00
Kuldabrýr útistigi-útveggur	0.0	0.60	0.00
Sökkull undir útvegg - fyllt að	0.0	0.44	0.00
Kuldabrýr við hurðir	0.0	0.04	0.00
Sökkull undir útvegg	0.0	0.48	0.00
Sökkull undir innvegg	0.0	0.46	0.00
Aðrar	0.0		0.00
Kuldabrýr		Σ ψ· L	48.6

ORKURAMMI (Tafla 1)		1957	Krafa
RAUNTAP GEGNUM HJÚP OG BOTNPLÖTU (Tafla 2)	1476		
TAP GEGNUM KULDABRÝR (Tafla 3)	49		
Tafla 2+3	1525	Raun	
Er Krafa/Raun>1,0 ?	1.28	Í lagi	

Grein 13.2.4			U- gildi gluggaglerja	
Leiðnitap á fermetra gólfs pr. °C	1.66	W/m^2 °C	Fast gler	1.60
Grein 13.3.2			Opnanlegt fag	1.60

Skráningartafla:	Borgahella 1				Skrásetjari:	Sigríður Ólafsdóttir		
Landeignanúmer:	213086				Kennitala:	071070-5069		
Matshlutanúmer:	01			Útgáfa: 5.00	Dags.:	26.1.2022		

Uppskipting og lýsing / Stærðir

D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Hofuð-flokkun	D4 Eignar-hald	D5 Botnflötur m^2	D5M Milliflötur m^2	D6 Stigar m^2	D7 Op m^2	D8 Brúttóflötur m^2	D9 Brúttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m^3	D12 Nettóflötur m^2	D13 Birt flatarmál m^2	D14 Reiknitala skiptarúmmáls	D15 Skipta-rúmmál m^3
		Matshluti			1.053,4	58,9	4,9	4,3	1.108,0	0,0			6.803,2	1.061,4	1.101,3		6.292,580
		Botn											210,7				
	00	Kjallari															
	01	1. Hæð			1.053,4	58,9	4,9	4,3	1.108,0	0,0			6.592,5	1.061,4	1.101,3		
A	0101	Geymsla/iðnaður	N	0101	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	62,3	65,0	6,30	392,490
A	0102	Geymsla/iðnaður	N	0102	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	62,2	65,0	6,30	391,860
A	0103	Geymsla/iðnaður	N	0103	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	62,2	65,0	6,30	391,860
A	0104	Geymsla/iðnaður	N	0104	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	62,2	65,0	6,30	391,860
A	0105	Geymsla/iðnaður	N	0105	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	62,2	65,0	6,30	391,860
A	0106	Geymsla/iðnaður	N	0106	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	62,2	65,0	6,30	391,860
A	0107	Geymsla/iðnaður	N	0107	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	62,2	65,0	6,30	391,860
A	0108	Geymsla/iðnaður	N	0108	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	62,3	65,0	6,30	392,490
A	0109	Geymsla/iðnaður	N	0109	130,0		4,9		130,0		5,60	7,00	819,0	124,8	130,0	6,30	786,240
A	0110	Geymsla/iðnaður	N	0110	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	61,8	65,0	6,30	389,340
A	0111	Geymsla/iðnaður	N	0111	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	62,3	65,0	6,30	392,490
A	0112	Geymsla/iðnaður	N	0112	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	62,3	65,0	6,30	392,490
A	0113	Geymsla/iðnaður	N	0113	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	62,3	65,0	6,30	392,490
A	0114	Geymsla/iðnaður	N	0114	65,0				65,0		5,60	7,00	409,5	62,3	65,0	6,30	392,490
A	0115	Geymsla/iðnaður	N	0115	71,7				71,7		3,00	7,00	429,9	68,0	71,7	6,00	408,000
A	0116	Geymsla	N	0109		58,9		4,3	54,6		2,60	4,01		54,4	54,6		
A	0117	Tæknirými	T	X	6,7				6,7		3,00	3,00	20,1	5,4			
B	0118	Svalir	S	0109	2,9				2,9		3,63	4,01	11,1			1,00	2,900

Athugasemdir

Sameignir sumra

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

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m^2	Skiptarúmmál: Séreign m^3 án sameignar	Skiptarúmmál: Séreign og sameign m^3
0101	Geymsla/iðnaður	65,0	392,490	392,490
0102	Geymsla/iðnaður	65,0	391,860	391,860
0103	Geymsla/iðnaður	65,0	391,860	391,860
0104	Geymsla/iðnaður	65,0	391,860	391,860
0105	Geymsla/iðnaður	65,0	391,860	391,860
0106	Geymsla/iðnaður	65,0	391,860	391,860
0107	Geymsla/iðnaður	65,0	391,860	391,860
0108	Geymsla/iðnaður	65,0	392,490	392,490
0109	Geymsla/iðnaður	184,6	789,140	789,140
0110	Geymsla/iðnaður	65,0	389,340	389,340
0111	Geymsla/iðnaður	65,0	392,490	392,490
0112	Geymsla/iðnaður	65,0	392,490	392,490
0113	Geymsla/iðnaður	65,0	392,490	392,490
0114	Geymsla/iðnaður	65,0	392,490	392,490
0115	Geymsla/iðnaður	71,7	408,000	408,000
	Alls	1.101,3	6.292,580	6.292,580

	Lóð m^2	Botnplata m^3	Botnplata m^2	Hjúpfletir: Útveggir m^2	Þar af: Glugga- og dyraop m^2	Þak m^2	Þar af: Þakgluggar og þakop m^2	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti		210,7	1.053,4	834,4	341,5	1.045,1	0,0	7,0	147,7

Yfirlit	D5 Botnflötur m^2	D5M milliflötur m^2	D7 op m^2	D8 Brúttóflötur m^2 með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m^3	D12 Nettóflötur m^2	D13 birt flatarmál m^2
A rými	1.053,4	58,9	4,3	1.108,0		6.592,5	1.061,4	1.101,3
Svalir A lokun								
B rými	2,9			2,9				
C rými								
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						210,7		
Samtals:	1.056,3	58,9	4,3	1.110,9	0,0	6.803,2	1.061,4	1.101,3

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.

	m^2	Lóð m^2	Hlutfall
Flatarmál til útreikninga nýtingarhlutfalls	1.110,9	3.926,9	0,28

Samþykkt þann 02 FEB. 2022
Byggingarfulltrúinn í Hafnarfirði

SHS 25.01.2022

HEILBRIGÐISEFTIRLIT HAFNARFJARÐAR- OG KÓPAVOGSSVÆÐIS

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069
netfang: sigga@grimaark.is

Heimilisfang:
Borgahella 1

Sveitafélag: Hafnarfjörður

Verktegund: Geymslu-/atvinnuhúsnæði

Landnúmer: L213086 | Staðgreinir: 1400-1-11550010

Aðaluppdráttur

Afstaða, snið og skráningartafla

Hannað af:	SÓ	Matshluti:	01
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	As indicated
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	09.01.2022

2021-09-17 **A_1_YS_01**
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

Blaðastærð: A1

1:100 / 1:500 — 0 1 2 3 4 5 m / 0 5 10 15 20 25

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Skrá: E:\Box Sync\2021\2021-09-17 Borgahella 1\1 líkön\2 FRUMDRÖG\Borgahella 1_03.rvt

Vistað: 26.1.2022 11:29:46   Útprentun: 06/14/20