

BYGGINGARLÝSING

Fyrirhugaðar breytingar á Tjarnarvöllum 3 felast í því að í fjölnota sal á jarðhæð verður innréttaður sportbar. Salurinn var í upphafi hugsaður sem vínveitingastaður sem myndi samnyta eldhús, snyrtingar, ræstigeymslu og starfsmannaostöðu með hótélinu, og felast þessar breytingar á jarðhæðinni því eingöngu í nánara skjalagá í þessu rými. 8 snyrtingar þjóna þessum tveimur rýmum (veitingasal og sportbar), og samanklæddur heildarféldi gesta í veitingasal og sportbar verður að hámarki 180 manns, þar af 100 manna hámarksféldi gesta á sportbar. Féldi starfsmanna á hóteli og sportbar verður 8. 2-3 á hóteli og veitingasal, 2-3 í eldhúsi og 2-3 á sportbar. Sameiginleg starfsmannaostaða er með 8 fataskápa. Fataskjálptaostaða er í kletta inn af snyrtingu. Ræstigeymsla fyrir veitingarými, sportbar og snyrtingar er sameiginleg, en í henni eru skápar fyrir búnað, annars vegar fyrir sali og hins vegar snyrtingar. Allur uppbygging verður í uppbyggðum og eldhúsi, enda aðgengi gott frá báðum sölum. Ekki er gert ráð fyrir uppbyggðum á barsvæðum. Bar við hötelmottöku þjónar veitingasal, og glós þaðan fara með diskum inn í eldhús. Ný sportbarinn verður hinn aðal bar hótelsins. Fyrir miðju hússins er stigaangangur og lyfta, inngangur í líkamsræktarstöð og hótél eru frá bilastæðum á norður-hlíð hússins, inngangur á sportbar verður frá bilastæðum á vestur-hlíð en einnig verður innangengt milli veitingastaðar hótels og sportbarsins um gang við snyrtingar.

Sameiginlegir sorgþámar fyrir húsió eru við port á SV-horni.

Bilastæðaféldi og fyrirkomulag þeirra er óbreytt frá samþykktum deiliskipulagsuppráttum.

SPORTBAR:

Sportbarinn verður í flokki 3, tegund A, þar sem gert er ráð fyrir umfangsmiklum áfengisveitingum, og veitingastað með fjölbreyttar veitingar í mat og drykk og fulla þjónustu. Sportbarinn samnýtir aðstöðu með veitingarými hótelsins, en álagstímar þessara tveggja staða skarast ekki.

Rými sportbarsins skiptist í veitingasal með lausum borðum og stólum, með sjónvörp og skjávarpa á veggjum salar. Vindfang verður við inngang, en það nær ekki upp í loft. Barsvæði skiptist upp í hefðbundinn bar með bjórælum (áhalðavaskur og handlaug) og take-away afgreiðslu fyrir pizzur sem verða bakaðar í eldhúsi. Við barinn er líka lítil kfé með tækjábúnaði (hljóð og mynd) fyrir salinn.

Eldhús opnast inn í bæði veitingarými hótels og barsvæði sportbarsins. Háfur með slökkibúnaði yfir eldurarninu.

Snyrtingar (3 fyrir konur, 4 fyrir karla og ein með aðgengi fyrir hjólastóla) eru sameiginlegar fyrir veitingasal og sportbar. Samkvæmt reglugerð ætti það að duga fyrir 180 manns (15+15+25+25+25+25+25=180).

Sér ræstiskápar eru fyrir veitingasal, snyrtingar og eldhús. Gæta skal þess að nota sér ræstihöld fyrir veitingasal annars vegar og eldhúsi hús vegar.

Starfsmannarými er sameiginlegt með starfsmönnum hótelsins. Í rýminu er kaffiástaða, fataskápar starfsmanna, hillur fyrir hréinavinnu, fataskjálptaða og starfsmannasnyrtingar. Reiknað er með að starfsmenn sem nýta þessa aðstöðu verði 8. Óhréinavinnuástandur og tuskur af veitingabásnum verða þrífir í efnalaus.

Kútagæmsla og flösku og dósgæmsla fyrir sportbarinn verða í geymslu fyrir barinn sem er inn af hótélgeymslu. Þar verður pláss fyrir fulla kúta á gólf og tóma á hillu fyrir ofan þá fullu.

Allar klæðningar veggja eru í flokki 1. Burðarvirki hússins er úr steinsteypu. Til frekari upplýsinga um bygginguna visast til byggingarlýsingar og hvað varðar brunatæknileg atriði visast til brunavarnarlýsingar Gunnars Kristjánssonar hjá Brunahönnun síf.

HÓTELHLUTI:

Hótelið er í flokki 5, þar sem gert er ráð fyrir gistingu með bar og/eða veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt. 7 herbergi á 3. og 4. hæð með aðgengi fyrir alla skv. 110 gr. byggingarreglugerðar. Miðað er við að hjólastólaradius sé 75cm. 68 gistirými eru á 2-4 hæð, á hverri hæð eru líka ræstigeymsla og línherbergi. Móttaka, bar, veitingarými og sportbar eru á jarðhæð. Eldhús (háfur með slökkibúnaði yfir eldurarninu), ræsting og snyrtingar (3 fyrir konur, 4 fyrir karla og ein með aðgengi fyrir hjólastóla) eru sameiginlegar fyrir veitingasal og sportbar. Gæmsla og fyrir hótél er á jarðhæð, sem og starfsmannaostaða með fataskápum, sér snyrtingu og kaffikrök. Í mottöku eru afgreiðsla fyrir hótelið, skrifstofuaðstaða og bar með áhalðavaski og handlaug.

LÍKAMSREKTAARSTÖÐ:

Líkamsræktarstöðin er í austurhluta jarðhæðar. Hún samanstendur af tækjasal og þremur æfingasölum, starfsmannaostöðu (fataskápar, snyrting, kaffihorn), barnapössun, búningsherbergjum (konur 90 skápar, karlar 100 skápar) og gufubáði. Rúmgöð ræstigeymsla fyrir ræstivél. Snyrtingar eru í búningsklefum (2 f.konur, 3 f.karla) og 2 aðgengilegar frá tækjasal (ein aðgengileg fyrir hjólastóla). Einfaldur safabær er í afgreiðslu, þar verða handlaug, matvælavaskur og áhalðavaskur. Á útisvæði í porti við SV-horn byggingar er heitur pottur, útigufa og sólbáðsaðstaða. Hægt er að opna einn salinn út á útisvæði. Heitur pottur er yfirfallslaug með sírennslí. Starfsmenn halda skrá yfir klór- og ph-glíði með þar til gerðum búnaði frá víðurkenndum söluáðila. Neyðarhnappar tengdir afgreiðslu eru í gufuböðum og í barnapössun.

1-ÞAK. Þak á hóteltorni er staðsteypt og hvílir á steypturnum útvægjum og súlum/bitum. Ofan á plötu koma 200mm sniðskorin einangrun og þakdúk. Þak er flatt en með góðum vatnshalla. Þak á jarðhæð sem nær út fyrir hóteltorni er gert úr Lett-tak einingum og klætt með þakdúk.

2-ÚTVEGGIR. Útveggir eru berandi og gerðir úr járnbertri steinsteypu, einangraðir að utan með steinull og klæddir með brúnum flisum, aluzínk bárujárn og blandaðri gler- og málmklæðningu á norðurhlíð. Skyggji við innganga eru gerð úr stáli og álplötum. Veggur sem afmarkar port er steypturn og klæddur með sömu flisum og útveggir byggingar.

3-GLUGGAR. Gluggar eru álklaðdir timburgluggar með tvöföldu K-gleri og 14mm loftbili. Hurðir og gluggar eru silfurgráar að lit.

4-SÖKKULL OG GÓLFPLATA. Sökkull og gólfplötu eru úr járnbertri steinsteypu. Ofan á þjappaðan jarðveg kemur 70mm steyp þrífalag, Einangrað með 55mm 24kg/m3 einangrun og þar ofan á 100mm steypt gólfplata.

5-INNVEGGIR. Innveggir eru ýmist staðsteyptir, úr hleðslusteinum eða úr 90mm grind klæddri gipsi. Veggklæðningar eru í flokki 1.

6-HLJÓÐVIST. Hljóðvist hússins verður í samræmi við ákvæði gr. 171-177 í byggingarreglugerð. Hljóðvist milli gistirýma er 52db. Veggir milli gistirýma eru gerð úr víðurkenndum 90mm hljóðstöðum og leiðurum, einangraðir með 100mm steinull og klæddir með tvöföldu gipsi. Gólf í gistirýmum eru steyp. Á 2.hæð er parket með 24db hljóðdempandi undirlagi, en á 3. og 4.hæð er gólfteppi á gistirýmum með hljóðdempandi undirlagi, samtals upb.40db.

7-HITUN OG LOFTRÆSTING. Hótél hluti: Útsög frá baðherbergjum, sögðu út með þakblásara. Upplifun herbergja með öfnun. Líkamsræktarsvæði og veitingasalir. Loftræsikerfi sem sér um nauðynleg loftskipti í einstökum rýmum. Þrjár samstæður. Ein samstæða fyrir mótöku og tækjasal, ein fyrir aðra þröttasali og búningsklefa. Sér samstæða fyrir veitingasal. Loft sem sögðu út er notað til upphitunar á fersklöftri. Öfnakerfi notað til grunnhitun. Á nóttunni og utan notkunartíma er slökkt á loftræsingu.

8-LÓÐ. Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem má byggja á. Gert er ráð fyrir stóru bilastæði utan lóðarinnar til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi löðum hins vegar. Hafnarjarðarbær framkvæmir og viðheldur bilastæðinum. Gangstéttar og göngusvæði innan lóðar eru ýmist hellulögð eða með bundnu slitlagi, og snjóbræðsla er á göngusvæðum við aðalinnnganga. Sorp er í sorpskýli á SV-horni lóðar, sorp er flokkað.

Brunavarnalýsing: Brunahönnun síf - Gunnar H. Kristjánsson

Flokkun og notkun byggingar
Hótélhlutinn er í notkunarflokki 4 skv. byggingarreglugerð, líkamsræktarhluti og salir á jarðhæð í flokki 2.

Brunahólfun

Almennt:
Stíghúsið er sér brunahólf.
Lóðréttir lagnastokkar eru sér brunahólf.
Hótélhluti:
Fyrsta hæð:
Móttaka og veitingasala ásamt starfsmannarýmum og geymslu er eitt brunahólf.
Eldhús er sér brunahólf.
Gangur við hótélherbergi skiptist upp í tvö brunahólf.
Salur er sér brunahólf.
Eftri hæðir:
Hótélgangur er sér brunahólf.
Hvert hótélherbergi er sér brunahólf.
Lín og ræstingar eru sér brunahólf.
Biðsvæði fyrir fataða er sér brunahólf í sitt hvorum enda hverrar hæðar ásamt samskiptabúnaði.
Líkamsrækt:
Stór tækjasalur ásamt afgreiðslu, teygjussvæði, skrifstofum og barnapössun er eitt brunahólf.
Þrjár salir ásamt gangi er eitt brunahólf.
Búningsherbergi eru eitt brunahólf.
Loftræsing er sér brunahólf.

Burðarvirki

Brunamótstaða aðalburðarvirka er a.m.k. R90.
Hæðaskil eru a.m.k. REI90.
Brunamótstaða burðarvirkis þaks er a.m.k. R60.

Klæðningar

Klæðningar verða skv. staðlaröðinni ÍST EN 13501.
Innanhúsklæðningar verða almennt í flokki 1 og gólfefni í flokki G.
Uppheng loft verða úr A-efnum.

Flóttaleiðir

Flóttahurðir frá líkamsrækt og sölum skulu búnar neyðaröppunarbúnaði (paník).
Flóttahurðir frá hótélöngum og þjónusturýmum skulu búnar neyðarhúnum eða "push pad".
Hvergi er lengra en 30 m í útgang eða annað brunahólf.

Líkamsrækt og þjónusturými:

Gera má ráð fyrir allt 110 manns í þreksal skv. NFPA 101 og 136 í stærsta hópsalnum.
Gera má ráð fyrir allt að 300 manns í líkamsræktarstöðinni í einu en þó ekki nema 200 að jafnaði miðað við skápa.
Frá hverjum sal eru a.m.k. tvær óháðar flóttaleiðir en þrjár frá þreksal.
Flóttaleiðir frá sölum uppfylla regluna um 1 sm per mann.
Rafragnsrennihurðir í anddyri líkamsræktar og hötelmottöku skulu opnast við boð frá brunaviðvörnarkerfi, vera með vararafiðbú og hafa neyðaropunarrofa.
Hótélhluti:
Frá mottöku/veitingasal eru tvær óháðar flóttaleiðir.
Frá veisusal eru tvær óháðar flóttaleiðir.
Frá hvorum hluta hótélgangs er önnur flóttaleiðin um stíghúsið og hin um útisgiga.
Í aðalstíghúsið og við báða útiflóttastiga er biðsvæði fyrir hjólastóla ásamt samskiptabúnaði.

Brunaviðvörnarkerfi
Viðurkennt númerað brunaviðvörnarkerfi verður í öllu húsinu skv. ÍST EN 54 og reglum Mannvirkjastöfnunar. Kerfið verður tengt víðurkenndri vaktistöð. Stjórnstöð ásamt yfirfyrmynd verður í aðalstíghúsi.
Loftrásikerfi
Loftrásikerfi skulu vera skv. DS428. Þar sem stokkar fara á milli brunahólfa í líkamsrækt verða brunalokur a.m.k. EI30-S. Einnig þar sem útsogskerfi ganga út úr hótélherbergjum og almennt á milli brunahólfa.

Reyklosun

Reykræsing er almennt um glugga og hurðar.

Slöngukefli og slökkvitæki

Slöngukefli skv. ÍST EN 671 verða sett upp í veitingarými og hótélöngum þannig að brunaslöngur ná út í öll horn. Slökkvitæki skv. ÍST EN 3 skulu m.a. staðsett við brunaslöngur og í líkamsrækt og skv. reglum MVS. Hámarks fjarlægð í næsta slökkvitæki má hvergi vera meira en 25 m. Slökkvitækin skulu sett upp af víðurkenndum aðila. Staðsetning brunaslöngu og slökkvitækja skal merkt með til þess gerðum skiltum.

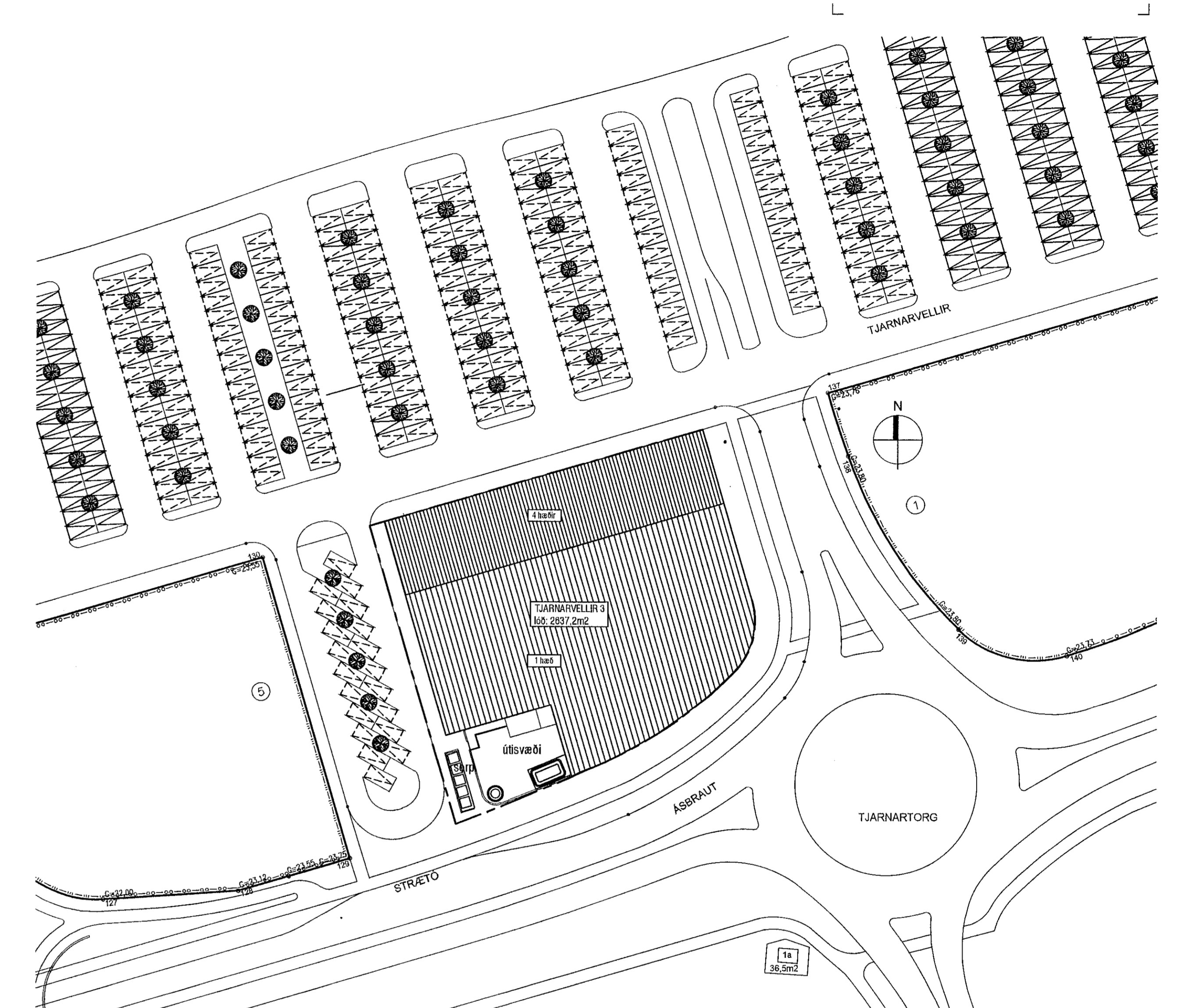
Út- og neyðarlýsing

Út- og neyðarlýsing verður sett upp í öllu húsinu skv. byggingarreglugerð, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum. Reikna skal með a.m.k. 1 lux á flóttagöngum, 5 lux í stíghúsi og eldhúsi en 0,5 lux í hötelmottöku/veitingasölum, búningsklefum, æfingasölum og salernum fyrir fataða. Einnig skal vera neyðarlýsing á gönguleið (a.m.k. 1 lux) á þaki frá útiflóttastigum að stíga sem fer niður á jörð.

Eftirlit og viðhald brunavarnakerfa

Þjónustusamningar verður gerður um eftirlit og viðhald á brunavarnakerfum hússins (brunaviðvörnarkerfi, brunavarnabúnaði loftræsikerfa, handvirkum slökkvitækjum, út- og neyðarlýsingu). Sett skal upp eigið eftirlitskerfi brunavarna fyrir Tjarnarvelli 3.

Sjá nánar um brunavarnir í skýrslu Brunahönnunar síf. nr. 15-103-bh01.



Afstöðumynd
mkv. 1:500

5HK
24.05.22

HEILBRIGÐISEFTIRLIT
HAFNARJARDAR-
OG KÓPAVOSSVÆÐIS
Garsðorgi 5 / 210 Garsðorg
69622 Hafnarvík

Ódgerð by
Ódgerð H. Kristjánsson
Ódgerð H. Kristjánsson
Ódgerð H. Kristjánsson
Ódgerð H. Kristjánsson
Ódgerð H. Kristjánsson
Ódgerð H. Kristjánsson
Ódgerð H. Kristjánsson
Ódgerð H. Kristjánsson

útg.	dags.	skýring	teiknað	yfirfarið
HÓTEL VELLIR - SPORTBAR				
TJARNARVELLIR 3 -F2292050				
HAFNARVÖRÐUR				
ADALUPPRÁTTUR				
skýringartexti afstöðumynd, byggingarlýsing, brunahönnun				
verkdómur	22/01	landsmör	L201771	staðgagnit
teiknað	KE	yfirfarið	KE	kvartað
teiknað	KE	yfirfarið	KE	kvartað
teiknað	KE	yfirfarið	KE	kvartað
teiknað	KE	yfirfarið	KE	kvartað
teiknað	KE	yfirfarið	KE	kvartað
teiknað	KE	yfirfarið	KE	kvartað
teiknað	KE	yfirfarið	KE	kvartað
teiknað	KE	yfirfarið	KE	kvartað
teiknað	KE	yfirfarið	KE	kvartað

1:500

04-04-2022

AKK ARKITEKTAR

A1

ATH: Öðr mál eru í millitimum. Öðr mál skal bera undir höndum.
Meðó við af teikningum. Öðr mál atvaga á staðnum.
Öðr mál og stíttun teikninga, að hluta eða í heild, er háð skilgreiningu höfundar.