Afstöðumynd 1:500

Hjallabraut 49A-G Raðhús

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 tvö raðhús. Annað raðhúsið er með þremur íbúðareiningum en hitt með fjórum, samtals sjö íbúðareiningum. Á lóðinni eru einnig þrjú einbýlishús, og verða þá samtals 10 íbúðareiningar í heild. Lóðin sem byggingarnar sitja á er 5855,8m² og er heildar byggingarmagn 1648m². Raðhúsin eru á tveim hæðum, hver eining með þrem svefnherbergjum. Hver íbúðareining er 157,7m² - 159,7m², heildar byggingarmagn sjö íbúðaeininga er 1110,7m².
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:
Þakplötur eru staðsteyptar með 4°halla, lagðar ásoðnum tjörudúk, einangrað og klætt með tveimur lögum af tjörudúk með þríhyrndum listum í vatnsstefnu milli laga til að brjóta upp þakflöt. Yfirlag er skrúfað ofaní steypta plötu.

Svalir:
Þakplata neðri hæðar, undir svölum er steypt, lögð tveim lögum ásoðnum tjörudúk, takkadúkur þar ofaná og tvö lög 100mm xps einangrun. Ofan á það kemur fíltdúkur, sandur og hellur.

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:
Allir útveggir eru steyptir, einangraðir að innan. Yfirborð útveggja á fyrstu hæð að utan er með sjónsteypu með standandi timburáferð að hluta til og standandi timburklæðning að hluta til milli glugga sem snúa inn að sérafnotafleti. Á annari hæð er yfirborð pússað og málað í ljósum lit og standandi timburklæðning milli glugga við svalir.
Við útlínur sérafnotarýmis hverrar einingar eru steypt handrið í sömu áferð og útveggir fyrstu hæðar byggingana, sjónsteypa með standandi timburáferð.

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

Handrið:
Handrið innanhús eru úr öryggisgleri í hæð að lágmarki 0.9m. Handrið á svölum eru bæði steypt og úr lerki, að lágmarki 1.1m hæð.

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).

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

Algild hönnun:
Þar sem byggingin er á tveimur hæðum og án lyftu þá uppfyllir hún ekki kröfu um algilda hönnun.

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.

Reiknað U-Gildi byggingarhluta mhl04	
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
Þak	0.20 W/m²K
Reiknað vegið meðaltal	
Vegið meðaltal veggja/glugga/hurða	0.84 W/m²K
Reiknað varmatap á m² húss	
Varmatap á brúttó m² húss	1.35 W/m²K

Reiknað U-Gildi byggingarhluta mhl05	
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
Þak	0.20 W/m²K
Reiknað vegið meðaltal	
Vegið meðaltal veggja/glugga/hurða	0.84 W/m²K
Reiknað varmatap á m² húss	
Varmatap á brúttó m² húss	1.36 W/m²K

Brunavarnir

Samantekt brunavarna unnin af ÖRUGG verkfræðistofu dags. 1.2.2022. Brunahönnun nær til beggja raðhúsa.

Notkunarskilmálar vegna brunavarna

Íbúðir eru í notkunarflokki 3. Brunaálag skal vera undir 800 MJ/m².

Brunaviðvörun

Stakir reykskynjarar skulu vera a.m.k. á hverri hæð 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 byggingunni.

Rýming við eldsvoða

Frá báðum hæðum íbúða er möguleiki á a.m.k. 2 óháðum rýmingarleiðum út. Frá svefnherbergjum eru almennt flóttaleiðir beint út um garðhurðir en frá einu svefnherbergi verður björgunarop, útfært skv. gr. 9.5.5 í byggingarreglugerð.

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 á 1.hæð verða sjónsteyptar með standandi timburklæðningar að hluta á norður hlið og standandi timburklæðningu að hluta til milli glugga sem snúa inn að sérafnotafleti. Klæðningar utanhúss verða í flokki 1, A2-s1,d0 (sjónsteypa) og í flokki 2, D-s2,d0 (timbur). Klæðningar í flokki 2 eru þannig staðsettar að þær valda ekki sambrunahættu milli íbúða.

Öll einangrun í veggjum og þökum verður óbrennanleg. Þakklæðningar skulu uppfylla B_{roof} (t2) skv. ÍST EN 13501-5.

Brunahólfun

Brunahólf er sýnd á aðaluppdráttum. Brunahólfun milli íbúða verður REI90, geymslur verða með EI60 brunahólfun að íbúðum. Gluggi á 2. hæð íbúðar sem snýr að bílastæði verður E30. Sorpgerði verða staðsett nærri byggingu og munu opnast að þeim. Allar hliðar og þak skýlanna verða útfærð með a.m.k. E30 brunamótstöðu. Nota skal óbrennanlegar plötur að innanverðu (t.d. Viroc), en timbur má vera utan á skýli.

Brunaþéttingar

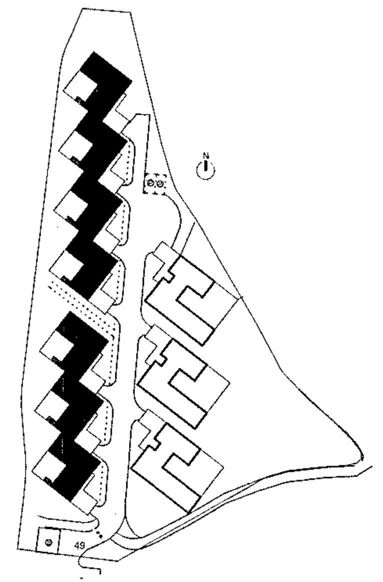
Þétta skal með lögnum og öðru sem rýfur brunahólfandi skil. Brunaþéttiefni skulu vera CE vottuð til viðkomandi nota og uppfylla sömu brunahólfandi kröfu og skilin sem þau rjúfa. Brunaþéttingar skulu framkvæmast af aðilum sem hafa vottun frá HMS.

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

Brunahólfandi veggir sem styðja við REI90 brunahólfunarskil skulu uppfylla R90. Aðrir burðarveggir og milligólf skulu uppfylla a.m.k. R60 og þök skulu uppfylla a.m.k. R30. Ekki er gerð krafa um brunamótstöðu bílskýla.



Skráningartafla: Hjallabraut 49A-D
Landeignanúmer: 231191
Matshlutanúmer: 04
Prenta
Útgáfa: 5.00
Skrásetjari: Karl Jóhann Haagensen
Kennitala: 110580-4369
Dags.: 16.6.2022

D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð-flokkun	D4 Eignar-hald	D5 Botnflötur m²	D5M Milliflötur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 Birt flatarmál m²	D14 Reiknitala skiptarúmmáls	D15 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti Botn			649,6	0,0	14,4	14,4	635,2	0,0			2.001,2 74,7	479,4	635,2		1.611,640
	01	**1. Hæð**			373,6	0,0	14,4	0,0	373,6	0,0			1.046,1	291,4	373,6		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	92,1		3,6		92,1		2,80	2,80	257,9	72,4	92,1	2,80	202,720
A	0102	**Íbúð**	N	0102	94,3		3,6		94,3		2,80	2,80	264,0	73,0	94,3	2,80	204,400
A	0103	**Íbúð**	N	0103	94,3		3,6		94,3		2,80	2,80	264,0	73,0	94,3	2,80	204,400
A	0104	**Íbúð**	N	0104	92,9		3,6		92,9		2,80	2,80	260,1	73,0	92,9	2,80	204,400
B	0105	**Skýli**	N	0101	42,5				42,5								
B	0106	**Skýli**	N	0102	42,5				42,5								
B	0107	**Skýli**	N	0103	42,5				42,5								
B	0108	**Skýli**	N	0104	42,5				42,5								
C	0109	**Útitröppur**	U	X	3,3				3,3								
C	0110	**Útitröppur**	U	X	3,3				3,3								
C	0111	**Útitröppur**	U	X	3,3				3,3								
C	0112	**Útitröppur**	U	X	3,3				3,3								
	02	**2. Hæð**			276,0	0,0	0,0	14,4	261,6	0,0			880,4	188,0	261,6		
A	0201	**Íbúð**	N	0101	69,0			3,6	65,4		2,98	3,40	220,1	47,0	65,4	3,19	149,930
A	0202	**Íbúð**	N	0102	69,0			3,6	65,4		2,98	3,40	220,1	47,0	65,4	3,19	149,930
A	0203	**Íbúð**	N	0103	69,0			3,6	65,4		2,98	3,40	220,1	47,0	65,4	3,19	149,930
A	0204	**Íbúð**	N	0104	69,0			3,6	65,4		2,98	3,40	220,1	47,0	65,4	3,19	149,930
C	0205	**Svalir**	S	0101	49,0				49,0							1,00	49,000
C	0206	**Svalir**	S	0102	49,0				49,0							1,00	49,000
C	0207	**Svalir**	S	0103	49,0				49,0							1,00	49,000
C	0208	**Svalir**	S	0104	49,0				49,0							1,00	49,000

Sameignir sumra

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

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál: Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	157,5	401,650	401,650
0102	**Íbúð**	159,7	403,330	403,330
0103	**Íbúð**	159,7	403,330	403,330
0104	**Íbúð**	158,3	403,330	403,330
	Alls	635,2	1.611,640	**1.611,640**

	Lóð m²	Botnplata: Botnplata m³	Botnplata m²	Hjúpfletir: Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti		74,7	373,6	882,0	267,0	540,0	0,0	24,3	191,7

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	649,6		14,4	635,2		1.926,5	479,4	635,2
Svalir A lokun								
B rými	170,0			170,0				
C rými	209,2							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						74,7		
Samtals:	1.028,8	0,0	14,4	805,2	0,0	2.001,2	479,4	635,2

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	805,2	0,0	0,00

Skráningartafla: Hjallabraut 49E-G
Landeignanúmer: 231191
Matshlutanúmer: 05
Prenta
Útgáfa: 5.00
Skrásetjari: Karl Jóhann Haagensen
Kennitala: 110580-4369
Dags.: 16.6.2022

D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð-flokkun	D4 Eignar-hald	D5 Botnflötur m²	D5M Milliflötur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 Birt flatarmál m²	D14 Reiknitala skiptarúmmáls	D15 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti Botn			486,3	0,0	10,8	10,8	475,5	0,0			1.498,2 55,9	359,4	475,5		1.208,310
	01	**1. Hæð**			279,3	0,0	10,8	0,0	279,3	0,0			782,0	218,4	279,3		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	92,1		3,6		92,1		2,80	2,80	257,9	72,4	92,1	2,80	202,720
A	0102	**Íbúð**	N	0102	94,3		3,6		94,3		2,80	2,80	264,0	73,0	94,3	2,80	204,400
A	0103	**Íbúð**	N	0103	92,9		3,6		92,9		2,80	2,80	260,1	73,0	92,9	2,80	204,400
B	0104	**Skýli**	N	0101	42,5				42,5								
B	0105	**Skýli**	N	0102	42,5				42,5								
B	0106	**Skýli**	N	0103	42,5				42,5								
C	0107	**Útitröppur**	U	X	3,3				3,3								
C	0108	**Útitröppur**	U	X	3,3				3,3								
C	0109	**Útitröppur**	U	X	3,3				3,3								
	02	**2. Hæð**			207,0	0,0	0,0	10,8	196,2	0,0			660,2	141,0	196,2		
A	0201	**Íbúð**	N	0101	69,0			3,6	65,4		2,98	3,40	220,1	47,0	65,4	3,19	149,930
A	0202	**Íbúð**	N	0102	69,0			3,6	65,4		2,98	3,40	220,1	47,0	65,4	3,19	149,930
A	0203	**Íbúð**	N	0103	69,0			3,6	65,4		2,98	3,40	220,1	47,0	65,4	3,19	149,930
C	0204	**Svalir**	S	0101	49,0				49,0							1,00	49,000
C	0205	**Svalir**	S	0102	49,0				49,0							1,00	49,000
C	0206	**Svalir**	S	0103	49,0				49,0							1,00	49,000

Sameignir sumra

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

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál: Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	157,5	401,650	401,650
0102	**Íbúð**	159,7	403,330	403,330
0103	**Íbúð**	158,3	403,330	403,330
	Alls	475,5	1.208,310	**1.208,310**

	Lóð m²	Botnplata: m³	m²	Hjúpfletir: m²	Þar af: dyraop m²	m²	Þar af: þakop m²	Efsti hæðarkóti	ofanjarðar
Matshluti		55,9	279,3	662,0	200,0	405,0	0,0	21,9	143,8

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	486,3		10,8	475,5		1.442,3	359,4	475,5
Svalir A lokun								
B rými	127,5			127,5				
C rými	156,9							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						55,9		
Samtals:	770,7	0,0	10,8	603,0	0,0	1.498,2	359,4	475,5

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	603,0	0,0	0,00

Sam[illegible]
23. FEB. 2022
Byggingarful[illegible] í Hafnarfirði
Hildur Bjarnadóttir

SHS
22.02.22

HÖNNUNARSTJÓRI:

--	---	--	--.--.----
--	---	--	--.--.----
--	---	--	--.--.----
--	---	--	--.--.----
B	Uppfærð skráningartafla	SB	16.06.2022

BREYTINGAR

VERKHEITI
Hjallabraut 49A-G
Raðhús

VERKHLUTI
Aðaluppdráttur
Afstöðumynd og byggingarlýsing

MÁL/BLAÐ	MATSHLUTI	DAGS.
1:500/A1	04, 05	17.01.2022
HANNAÐ	TEIKNAÐ	YFIRFARIÐ:
BS	SB	BS
VERKNÚMER	TEIKNINGANÚMER	ÚTGÁFUNÚMER
21.023	1.01	B

bj snæ ARKITEKTAR
NAUSTAVÖR 20 - 200 KÓPAVOGUR - ÍSLAND
www.bjsnae.is
BJARNI SNÆBJÖRNSSON FAÍ 020753-4989
S 8961436 - bjarni@bjsnae.is
SNÆDÍS BJARNADÓTTIR FAÍ 010886-2289
S 6926452 - snaedis@bjsnae.is
SAMÞ.

Öll afnot og afrit teikninga, að hluta eða heild, er háð samþykki höfunda, skv. ákvæðum höfundalaga.