Hringhamar 10-14. 221 Hafnarfjörður

BYGGINGALÝSING OG GREINARGERÐ HÖNNUÐA

Landeignanúmer: L231979

Matshluti: 01-02-03-04-05

a. Almennt:
Götuheiti: Hringhamar 10 221 Hafnarfjörður. Staðföng Hringhamar 10, 12, 14

b. Notkun:
Húsin eru 3 íbúðarhús á 4-6 hæðum ásamt kjallara.
Í húsunum er 19,23 og 28 íbúðir, frá tveggja til fjögurra herbergja. Samtals 70 íbúðir.

Í hverri byggingu er einn stigagangur með lyftu.
Í kjallara eru geymslur og tæknirými sem og aðgengi að sameiginlegum bílakjallara (mhl 04)

c. Helstu stærðir:

mhl 01	brúttóflötur (D8)	brúttórúmmál (D11)	birt flatarmál (D13)
Botn	-	79,1 m³	-
Kjallari	391,2 m²	1.298,3 m³	231,6 m²
1.hæð	345,8 m²	997,1 m³	291,9 m²
2.hæð	385,6 m²	1.107,7 m³	355,7 m²
3.hæð	385,7 m²	1.108,0 m³	355,8 m²
4.hæð	385,6 m²	1.107,7 m³	355,7 m²
5. hæð	385,8 m²	1.535,4 m³	355,9 m²
Samtals:	2.279,7 m²	7.233,3 m³	1.946,6m²

mhl 02	brúttóflötur (D8)	brúttórúmmál (D11)	birt flatarmál (D13)
Botn	-	79,1 m³	-
Kjallari	390,9 m²	1.296,3 m³	251,1 m²
1.hæð	348,6 m²	1.003,5 m³	291,5 m²
2.hæð	385,9 m²	1.108,0 m³	355,8 m²
3.hæð	385,8 m²	1.108,0 m³	355,8 m²
4.hæð	385,9 m²	1.108,0 m³	355,8 m²
5.hæð	385,9 m²	1.108,0 m³	355,8 m²
6.hæð	386,0 m²	1.636,3 m³	355,9 m²
Samtals:	2.669,0 m²	8.447,2 m³	2.321,7m²

mhl 03	brúttóflötur (D8)	brúttórúmmál (D11)	birt flatarmál (D13)
Botn	-	79,1 m³	-
Kjallari	391,1 m²	1.297,4 m³	231,9 m²
1.hæð	351,6 m²	1.012,5 m³	296,2 m²
2.hæð	385,9 m²	1.107,7 m³	360,4 m²
3.hæð	385,9 m²	1.107,7 m³	360,4 m²
4.hæð	385,9 m²	1.600,6 m³	360,4 m²
Samtals:	1.900,4 m²	6.205,0 m³	1.609,3m²

mhl 04	brúttóflötur (D8)	brúttórúmmál (D11)	birt flatarmál (D13)
Botn	-	357,3 m³	-
Kjallari	1.786,3 m²	5.716,2 m³	0,0 m²
Samtals:	1.786,3 m²	6.073,5 m³	0,0 m²

mhl 05	brúttóflötur (D8)	brúttórúmmál (D11)	birt flatarmál (D13)
Botn	-	3,3 m³	-
Kjallari	16,6 m²	49,7 m³	16,6 m²
Samtals:	16,6 m²	53,0 m³	16,6 m²

Fjöldi íbúða

Hámark samkv. deiliskipulagi er gefið í (sviga) í töflunni

Matshluti	Fjöldi
mhl 01	23
mhl 02	28
mhl 03	19
mhl 04	0
Samtals:	70 íbúðir (70)

d. Hámarkstærðir, lóðarstærð, nýtingarhlutfall og bílastæði:

Lóðarstærð: 4093,2 m2

Heimildir skv. deiliskipulagi:
Heildarmagn Am² ofanjarðar = 5637,4m² (miðað við minni lóðarstærð)
Heildarmagn Bm² ofanjarðar = 1000m²
Heildarmagn neðanjarðar = 3500m²
Heildarmagn A+Bm² samtals= 10137,4m²
Hámarks NHF Am² ofanjarðar = 1,40
Hámarks NHF allra rýma = 2,50

Matshluti	Ofanjarðar (Am2)	Ofan- og neðanj.
mhl 01 (5h)	1.888,5 m²	2.279,7 m²
mhl 02 (6h)	2.278,1 m²	2.669,0 m²
mhl 03 (4h)	1.509,3 m²	1.900,4 m²
mhl 04 (kjallarallari)	0,0 m²	1.786,3 m²
mhl 05 (clúpgámar)	0,0m²	16,6m²
Byggingar samtals	**5.675,9 m²**	**8.652,0 m²**

Nýtingarhlutfall Am2 4.093,2/5675,9 = **1, 387** (1.40 samkv. Deiliskipulagi)
Nýtingarhlutfall allra rýma 4.093,2/8652,0 = **2, 114** (2.50 samkv. Deiliskipulagi)

Bílastæði
Heimildir samkv. deiliskipulagi:
Lágmarksfjöldi bílastæða á lóð 70
Krafa um 1 stæði á hverja íbúð undir 80m2 nettó og 2 stæði á hverja íbúð yfir 80m2 nettó.

6 íbúðir <80m2 12 stæði
64 íbúðir -80m2 64 stæði
Samtals krafa: 76 stæði

Bílastæði eru 62 í bílakjallara (mhl 04), þar af 3 fyrir hreyfihamlaða
Bílastæði ofanjarðar ofan á bílastæðahúsi eru 16 stæði. þar af 2 fyrir hreyfihamlaða.
Samtals 78 stæði

e. Burðarvirki og byggingarefni
Allt burðarvirki, útveggir, innveggir, gólf, milligólf og þakplata eru staðsteypt.

Þolhönnunarstaðlar:
Byggingin er hönnuð skv. Íslenskri byggingareglugerð nr. 112/2012, með áorðnum breytingum svo og áorðnum breytingum svo og öðrum íslenskum reglugerðum og samþykktum sem varða framkvæmd sem þessa. Allt verkið, bæði hönnun og bygging, skal unnið skv. evrópskum framkvæmda- og þolhönnunarstöðlum í gildi á Íslandi og Íslenskum stöðlum.

Líftími og haldgæði burðarvirkja byggingar:
Burðarvirki byggingar er þolhannað fyrir minnst 50 ára líftíma skv. ÍST EN 1990:2002. Hönnun, efnisval og deililausnir eru útfærðar þannig að nothæfi og haldgæði burðarvirkisins séu stöðug á líftímanum með eðlilegu lágmarks viðhaldi, taki mið af breytilegum umhverfisaðstæðum og hafi sveigjanleika gagnvart breyttri notkun.

f. Utanhússfrágangur og litaval:
Öll húsin eru klædd með álkerfi og díplotklæðningu. Hvert hús hefur sinn lit og er einlitt. Hús nr 10 er í rauðum tón, hús nr 12 er í ljósum/hvítum tón og hús nr 14 er í grænum tón.

Þak
Mænir hvers húss liggur horn í horn og verður þakhalli á milli 4° og 6°. Þakplötur verða steyptar með lágum portvegg sem nær 100 mm upp fyrir einangrun. Þök verða viðsnúin, þakplötur eru lagðar
tveimur lögum af þakpappa, rakaþolin XPS einangrun (2x100 mm), takkadúkur ofaná einangrun og tvöfalt torflag þar ofan á. Tvö 70 mm niðurfallsrör verða sitthvorumegin við lífghorn.

Gluggar hurðir og gler.
Gluggar og hurðir eru álklæddir gluggar/hurðir. Við anddyri og í bílakjallara eru álstál hurðir/gluggar.
Allt gler sem nær niður að gólfi eða minna en 600mm upp gler skal vera öryggisgler og uppbygging (hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum. Allar hurðir sem eru með gleri eru með öryggisgleri. Gluggar og gler í gönguleiðum skal merkja á greinilegan hátt.

Útihurðir í anddyri eru með rafrænum opnunarbúnaði. Ætak til opnunar þeirra má ekki vera meira en 25N á handfangi og max 40N á þrýsting eða tog. Útihurðar skulu hafa umferðarmál a.m.k. 830mm x 2070mm þar sem krafist er svala- og garðdyr skulu hafa umferðarmál a.m.k 800x 2000mm.

Sjá lið l. fyrir brunatæknileg atriði.

g. Handrið:
Handrið á svölum eru stálhandrið. Handrið á stigum og stigahúsum eru stálhandrið. Hæð handriða skal fylgja grein 6.5.4 i br.112/2012. Frágangur handriða skal vera samkv. 6.5.3. i br. 112/2012

h. Einangrun, heildarleiðnitap og heildarorkuþörf:
Undir botnplötu er einangrað með 100m plasteinangrun. Kjallaraveggir eru einangraðir með 100 mm plasteinangrun utan á plasteinangrun kemur takkadúkur. Veggir á milli húss og bílakjallara eru tvöfaldir steyptir veggir, einangraðir í millibili með 100 mm plasteinangrun. Útveggir eru einangraðir með 100mm steinullareinangrun
Þök eru einangruð með 200mm XPS einanagrun.

Mesta leiðnitap byggingarhluta skal vera skv. töflu 13.01 í BR nr. 112/2012. Sjá nánar útreikninga gerða af Arkþing/Nordic, dags. 30.01.23.

Byggingarhlutar.	Krófur.	Reiknað
Útveggur ein. að utan Wlm²°C	0.40 Wlm²°C	0.37
Útveggur ein. að innan Wlm²°C	0.40 Wlm²°C	0.35
Gólf á fyllingu Wlm²°C	0.30 Wlm²°C	0.24
Gluggar Wlm²°C	2.00 Wlm²°C	2.00
Hurðir Wlm²°C	3.00 Wlm²°C	3.00
Þak Wlm²°C	0.20 Wlm²°C	0.20
Útveggir vegið meðaltal: Wlm²°C	0.45 Wlm²°C	0.67

Orkurammi:
Krafa = 1886 w(W/°C)
Raun = 1553 w(W/°C)
Krafa/raun (=1,0) = 1,21

i. Innanhússfrágangur:
Innveggir (ekki berandi) eru hlaðnir með vikurstein eða sambærilegum hleðslusteinum, spartlaðir og málaðir.

Innihurðir:
Innihurðir er hefðbundnar spónlagðar timburhurðir, innihurðir skulu hafa umferðarmál a.m.k 800mm x 2000mm þar sem krafist er eigildrar hönnunar, en annarstaðar 700mm x 2000mm

Gólfefni:
Gengið er út frá að gólfefni í íbúðum er parket með viðurkenndu hljóðdempandi undirlagi. Íbúðir afhendast án gólfefna í stofu og herbergjum. Baðherbergi íbúða eru flísalögð.

Loft:
Loft verða sandsprsluð og máluð. Í einstaka rýmum/íbúðum verða loft tekin nður vegna lagna og eða loftræðar og þau klædd með gipsi sem er síðan spartlað og málað. Í votrýmum skal klæða loft með rakavarðrum plötum.

j. Lagnir:
Öll hönnun fylgir ákvæðum Byggingareglugerðar Nr. 112/2012 mannvirkjastofnunar, með áorðnum breytingum.

Inntök:
Inntök eru staðsett í tæknirými í kjallara og þar eru staðsettar inntaksgrindur og nesyluvatnsgrindur.

Hitakerfi
Hitakerfi er hefðbundið með ofnum þar sem lagnir fyrir hvern stakan ofn eru ísteyptar í plötur. Gerðar verða ráðstafanir svo að heilt vatn fari ekki að töppunarstað með hærra hitastigi en 65°C. Vatnsúðakerfi verður bilgeymslu.

Loftræsing
Vélræn loftræsing (VLR) er í samræmi við byggingarreglugerð og er í öllum geymslum og gluggalausum rýmum, votrýmum svo sem á baðherbergi, þvottahúsi og eldhúsrýmum. Votrými með opnanlega glugga eru einnig með vélrænni loftræsingu. Loftræsing er ísteypt í plötu og lögð með sér lögn frá hverri íbúð upp að þaki. Bílgeymsla verður búin vélrænu útsogskerfi.

Raf og fjarskiptalagnir
Sérstakt tæknirými verður í kjallara fyrir heimtaugar lág- og smáspennu. Aðaltafla er í tæknirými ásamt tengiskáp fyrir ljósleiðara. Heimtaug er 400A. Mælatöflur eru fjórar, ein fyrir hvort stigahús og ein fyrir bílakjallara, útblýsingu og rafbílahleðslur. 100A kvísl frá aðaltöflu er fyrir hvert stigahús og 200A kvísl fyrir bílakjallara.

Ljósleiðari fyrir hverja íbúð tengist í dreifitöflu smáspennu í viðkomandi stigahúsi. Orkumælir fyrir sameign allra er í mælatöflum og orkumælar íbúða einnig. Sameign er mæld sérstaklega. Sér mælir verður fyrir hverja íbúð. Geymsla sem tilheyrir íbúð verður á rafmagnsmæli íbúðar. Greinatöflur og smáspennudreifiskápur eru innan hverrar íbúðar.

Lagnaleiðir lág- og smáspennukerfa verða huldar eða utanliggjandi. Innfeldar pípulagnir verða í loftum, léttum veggjum og gólfum fyrir lagnaleiðir að jarðarbúnaði, eftir því sem við á. Í töflelum sem notaðar verða utanáliggjandi pípur verða þær úr ál eða höggþéttu plasti. Lagnaleiðir utanhúss verða plastpípulagnir í jörðu og verða þær samræmdar þannig að lagnaleiðir rafkerfa fylgja lögnum annarra kerfa þar sem því verður við komið.

Rafbúnaður verður hefðbundið innlagnaefni eftir því sem við á á hverjum stað. Ljósum verður almennt staðsett. Birtukrofur fyrir lýsingu verða í samræmi við reglugerðir um birtu (lux) í einstökum rýmum. Lýsing verður hefðbundin ýmist utanáliggjandi eða innfeld og lampar valdir í samræmi við notkun rýmisins.

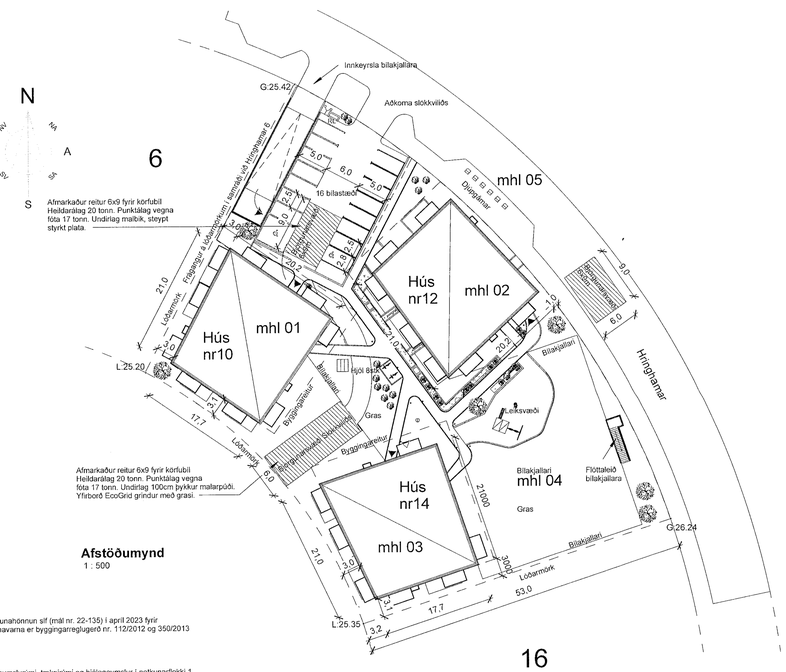
Út- og neyðarlýsing verður sett upp í í stigagöngum og kjallara skv. byggingarreglugerð, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum.
Í flóttaleiðum verður neyðarlýsing a.m.k. 1 lux á flóttaleiðum, 0,5lux á opnum svæðum og 5 lux við aðaltöflu og stjórntöflur lyftu.

Við bílastæði í bílakjallaralyni verður tengimöguleiki fyrir alagsstýrða rafbílahleðslu.

Lýsing

Hönnun lýsingarkerfis skal samræmast ákvæðum í kafla 10.4 um birtu og lýsingu og í grein 12.2.1 um birtu og lýsingu umferðarleiða í byggingareglugerð. Fylgja skal lágmarkskröfum sem gerðar eru í ÍST EN 12464-1 og ÍST EN 12464-2. Við hönnun á lýsingarkerfinu skal horfa til orkunýtni og vistvænna lausna sem skapa þægilegt og gott vinnuumhverfi fyrir starfsmenn og bætir um leið ímynd byggingarinnar.

Birtukrofur fyrir lýsingu verða í samræmi við reglugerðir um birtu (lux) í einstökum rýmum. Lýsing verður hefðbundin loftlýsing og lampar valdir í samræmi við notkun rýmisins.
Neydar- og ÚT-lýsing verður í samræmi við staðla og í samræmi við gildandi byggingareglugerð nr. 112.
Útlýsing verður í samræmi við deiliskipulag ,ládaus, óbein og gljýulaus, með afskermuðum lömpum


N
V
A
S
6
16
Innkeyrsla bílakjallara
Aðkoma slökkviliðs
mhl 05
Hús nr12
mhl 02
Hús nr10
mhl 01
Hús nr14
mhl 03
mhl 04
Bílakjallari
Hringhamar
Lóðarmörk
Gras
Afmarkaður reitur 6x9 fyrir körfubíl Heildarálag 20 tonn. Punktálag vegna fóta 17 tonn. Undirlag 100cm þykkur malarpúði. Yfirborð EcoGrid grindur með grasi.
Afmarkaður reitur 6x9 fyrir körfubíl Heildarálag 20 tonn. Punktálag vegna fóta 20 tonn. Punktálag vegna fóta 17 tonn. Undirlag malbik, steypt styrkt plata
16 bílastæði
Hjól stæði
Byggingarsvæði
Byggingarsvæði
Byggingarsv