BYGGINGARLÝSING

Fyrirhugaðar breytingar á Tjarnarvöllum 3 felast í því að í fjölnota sal á jarðnæð verður innréttaður sportbar. Salurinn var í upphafi hugsaður sem vínveitingastaður sem myndi samnýta eldhús, snyrtingar, ræstigeymslu og starfsmannaaðstöðu með hótelinu, og felast þessar breytingar á jarðhæðinni því eingöngu í nánara skipulagi á þessu rými. 8 snyrtingar þjóna þessum tveimur rýmum (veitingasal og sportbar), og samanlagður heildarfjöldi gesta í veitingasal og sportbar verður að hámarki 180 manns, þar af 100 manna hámarksfjöldi gesta á sportbar.
Fjöldi starfsmanna á hóteli og sportbar verður 8. 2-3 á hóteli og veitingasal, 2-3 í eldhúsi og 2-3 á sportbar.
Rekstraraðilar hótels og sportbars eru ekki þeir sömu, en ýmis aðstaða verður samnýtt. Sameiginleg starfsmannaaðstaða er með 8 fataskápa. Fataskiptiaðstaða er í klefa 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 uppþvottur verður í uppþvottavél í eldhúsi, enda aðgengi gott frá báðum sölum. Ekki er gert ráð fyrir uppþvottavélum á barsvæðum. Bar við hótelmóttöku þjónar veitingasal, og glös þaðan fara með diskum inn í eldhús. Ný sportbarinn verður hinn aðal bar hótelsins.
Fyrir miðju hússins er stigagangur or lyfta, inngangar í líkamsræktarstöð og hótel eru frá bílastæðum á norður-hlið hússins, inngangur á sportbar verður frá bílastæðum á vestur-hlið en einnig verður innangengt milli veitingastaðar hótels og sportbarsins um gang við snyrtingar.

Sameiginlegir sorpgámar fyrir húsið eru við port á SV-horni.
Bílastæðafjöldi og fyrirkomulag þeirra er óbreytt frá samþykktum deiliskipulagsuppdráttum.

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 bjórdælum (áhaldavaskur og handlaug) og take-away afgreiðslu fyrir pizzur sem verða bakaðar í eldhúsi. Við barinn er líka lítill klefi með tækjabúnaði (hljóð og mynd) fyrir salinn.

Eldhús opnast inn í bæði veitingarými hótels og barsvæði spotbarsins. Háfur með slökkibúnaði yfir eldunarlínu.

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

Sér ræstiskápar eru fyrir veitingasali, snyrtingar og eldhús. Gæta skal þess að nota sér ræstiáhöld fyrir veitingasali annars vegar og eldhúsrými hins vegar.

Starfsmannarými er sameiginlegt með starfsmönnum hótelsins. Í rýminu er kaffiaðstaða, fataskápar starfsmanna, hillur fyrir hreinan vinnufatnað, fataskiptiaðstaða og starfsmannasnyrtingar. Reiknað er með að starfsmenn sem nýta þessa aðstöðu verði 8. Óhreinn vinnufatnaður og tuskur af veitingabásum verða þrifin í efnalaug.

Kútageymsla og flösku og dósageymsla fyrir sportbarinn verða í geymslu fyrir barinn sem er inn af hótelgeymslu. Þar verður pláss fyrir fulla kúta á gólfi 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 vísast til byggingarlýsingar og hvað varðar brunatæknileg atriði vísast til brunavarnalýsingar Gunnars Kristjánssonar hjá Brunahönnun slf.

HÓTELHLUTI:

Hótelið er í flokki 5, þar sem gert er ráð fyrir gististað 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 hjólastólaradíus 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 eldunarlínu), ræsting og snyrtingar (3 fyrir konur, 4 fyrir karla og ein með aðgengi fyrir hjólastóla)eru sameiginilegar fyrir veitingasal og sportbar.
Geymsla og fyrir hótel er á jarðhæð, sem og starfsmannaaðstaða með fataskápum, sér snyrtingu og kaffikrók. Í móttöku eru afgreiðsla fyrir hótelið, skrifstofuaðstaða og bar með áhaldavaski og handlaug.

LÍKAMSRÆKTARSTÖÐ:

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

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

2-ÚTVEGGIR. Útveggir eru berandi og gerðir úr járnbentri steinsteypu, einangraðir að utan með steinull og klæddir með brúnum flísum, aluzink bárujárni og blandaðri gler- og málmklæðningu á norðurhlið. Skyggni við innganga eru gerð úr stáli og álplötum. Veggur sem afmarkar port er steyptur, og klæddur með sömu flísum og útveggir byggingar.

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

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

5-INNVEGGIR. Innveggir eru ýmist staðsteyptir, úr hleðslusteini 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 gerðir úr viðurkenndum 90mm hljóðstoðum og leiðurum, einangraðir með 100mm steinull og klæddir með tvöföldu gispi. Gólf í gistirýmum eru steypt. Á 2.hæð er parket með 24db hljóðdempandi undirlagi, en á 3. og 4.hæð er gólfteppi á gistirýmum með hljóðdempandi undirlagi, samtals uþb.40db.

7-HITUN OG LOFTRÆSTING. Hótel hluti: Útsog frá baðherbergjum, sogað út með þakblásara. Upphitun herbergja með ofnun. Líkamsræktarsvæði og veitingasalir: Loftræsikerfi sem sér um nauðsynleg loftskipti í einstökum rýmum. Þrjár samstæður. Ein samstæða fyrir mótöku og tækjasal, ein fyrir aðra íþróttasali og búningsklefa. Sér samstæða fyrir veitingasal. Loft sem sogað út er notað til upphitunar á fersklofti. Ofnakerfi notað til grunnhitun. Á nóttunni og utan notkunartíma er slökkt á loftræsingu.

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

Brunavarnalýsing: Brunahönnun slf - Gunnar H. Kristjánsson

Flokkun og notkun byggingar

Hótelhlutinn er í notkunarflokki 4 skv. byggingarreglugerð, líkamsræktarhluti og veitingasalir á jarðhæð eru í notkunarflokki 2.

Brunahólfun

Almennt:
Stigahús er sér brunahólf.
Lóðréttir lagnastokkar eru sér brunahólf.
Hótelhluti:
Fyrsta hæð:
Móttaka og veitingasala ásamst starfsmannarýmum og geymslu er eitt brunahólf.
Eldhús er sér brunahólf.
Gangur við hótelherbergi skiptist upp í tvö brunahólf.
Sportbar er sér brunahólf.
Efri hæðir:
Hótelgangur er sér brunahólf.
Hvert hótelherbergi er sér brunahólf.
Lín og ræstingar eru sér brunahólf.
Biðsvæði fyrir fatlaða er sér brunahólf í sitt hvorum enda hverrar hæðar ásamt samskiptabúnaði.
Líkamsrækt:
Stór tækjasalur ásamt afgreiðslu, teygjusvæði, skrifstofum og barnapössun er eitt brunahólf.
Þrír salir ásamt gangi er eitt brunahólf.
Búningsherbergi eru eitt brunahólf.
Loftræsing er sér brunahólf.

Burðarvirki

Brunamótstaða aðalburðarvirkja 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.
Upphengd loft verða úr A-efnum.

Flóttaleiðir

Flóttahurðir frá líkamsrækt og sölum skulu búnar neyðaropnunarbúnaði (panik).
Flóttahurðir frá hótelgöngum 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.
Rafmagnsrennihurðir í anddyri líkamsræktar og hótelmóttöku skulu opnast við boð frá brunaviðvörunarkerfi, vera með vararafhlöðu og hafa neyðaropunarrofa.
Hótelhluti:
Frá móttöku/veitingasal eru tvær óháðar flóttaleiðir.
Hámarksfjöldi í veitingasal er 80 manns.
Frá sportbar eru tvær óháðar flóttaleiðir.
Hámarksfjöldi í sportbar er 100 manns.
Frá hvorum hluta hótelgangs er önnur flóttaleiðin um stigahús og hin um útistiga.
Í aðalstigahúsi og við báða útiflóttastiga er biðsvæði fyrir hjólastóla ásamt samskiptabúnaði.

Brunaviðvörunarkerfi

Viðurkennt númerað brunaviðvörunarkerfi verður í öllu húsinu skv. ÍST EN 54 og reglum Mannvirkjastofnunar. Kerfið verður tengt viðurkenndri vaktstöð. Stjórnstöð ásamt yfirlitsmynd verður í aðalstigahúsi.

Loftræsikerfi

Loftræsikerfi 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 hótelherbergjum 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 hótelgöngum þannig að brunaslöngur nái 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 viðurkenndum aðila. Staðsetning brunaslanga og slökkvitækja skal merkt með til þess gerðum skiltum.

Út- og neyðarlýsing

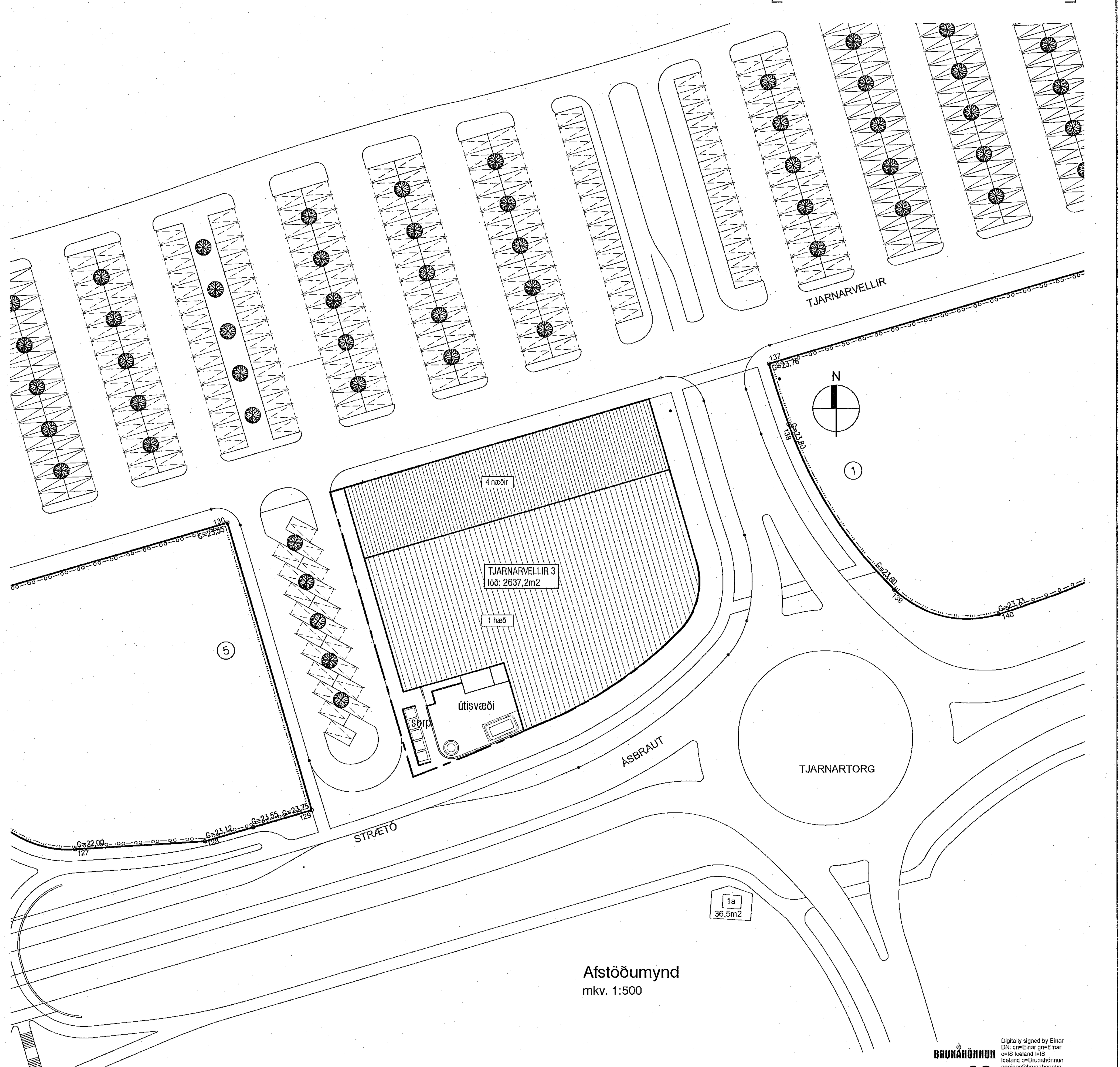
Út- og neyðarlýsing verður sett upp í öllu húsinu skv. byggingarreglugerð, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum. Reikna skal með a.m.k. 1 lux á flóttagöngum, 5 lux í stigahúsi og eldhúsi en 0,5 lux í hótelmóttöku/veitingasölum, sportbar, búningsklefum, æfingasölum og salernum fyrir fatlaða.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

Eftirlit og viðhald brunavarnakerfa

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

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

25. MAÍ 2022



Afstöðumynd
mkv. 1:500

HEILBRIGÐISEFTIRLIT HAFNARFJARÐAR- OG KÓPAVOGSSVÆÐIS
Garðatorgi 5 - 210 Garðabæ

Digitally signed by Einar
DN: cn=Einar gn=Einar c=IS Iceland l=IS Iceland o=Brunahönnun e=einar@brunahonnun.com
Location: Iceland
Date: 2022-07-07 14:01Z

útg.	dags.	skýring	teiknað	yfirfarið

HÓTEL VELLIR - SPORTBAR

heimilisfang	TJARNARVELLIR 3 -F2292050
sveitarfélag	HAFNARFJÖRÐUR
verkhluti	AÐALUPPDRÁTUR
skýringartexti	afstöðumynd, byggingarlýsing, brunahönnun

verknúmer	landnúmer	staðgreinir
22/01	L201771	1400-1-87950030

teiknað	yfirfarið	kvarði	dags.
KE	KE	1:500	04-04-2022

teikning nr. A-201 — útgáfa/breyting

AOK ARKITEKTAR

arkitekt / hönnunarstjóri: Kári Eiríksson, arkitekt, kt: 070365-4059

AOK - Gunnarssundi 5 - 220 Hafnarfjörður - kt: 480318-1610
sími: 699-0999 - email: aok@aok.is - www.aok.is

A1 — ATH! Öll mál eru í millimetrum. Öll vafaatriði skal bera undir hönnuð.
Mælið ekki af teikningum, öll mál athugist á staðnum.
Öll afnot og afritun teikningar, að hluta eða í heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.