

Afstöðumynd
mkv. 1:500

Skráningartala: Drangsskard 17, Hafnarfirði Landeignanúmer: 225476 Matshlutanúmer: 01				Skrásetjari: Kári Eiríksson Kennitala: 070365-4059 Dags: 20.7.2021														
Prenta				Útgáfa: 5.00														
Uppskipting og lýsing				Stærðir														
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15	
Lokun	Rými hæð 100	Notkun texti	Höfuð- flokkun	Eignar- hald	Brúttóflötur m²	Milliflötur m²	Sögur m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð mm	Salarhæð max	Brúttó flötumál m²	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Nettóflötur skráarmæris	Skrá- rúm m²	
		Matshluti Bóth			407,2	13,2	8,0		8,0	399,2	13,2		1.401,9	330,7	368,9		1.092,389	
A	0101	1. Hæð íbúð	N	0101	205,2	0,0	8,0	0,0	205,2	0,0	2,88	2,88	589,8	183,3	194,9	2,88	160,704	
A	0102	Íbúð	N	0201	126,6		8,0		126,6		2,88	2,88	364,6	97,5	126,6	2,88	280,800	
A	0103	Hjólageymsla Tæknirými	N	0101	3,2				3,2		2,50	2,50	8,0	2,4	3,2	2,50	6,000	
A	0104		T	X	10,3				10,3		2,88	2,88	29,7	7,6				
A	0201	2. Hæð íbúð	N	0201	202,0	13,2	0,0	8,0	194,0	13,2	2,90	4,28	771,7	167,4	174,0	3,63	260,997	
A	0202	Íbúð	N	0202	92,6				84,6		2,70	4,70	343,5	77,6	89,4	3,78	297,984	
A	0203	Hjólageymsla Geymslu loft	N	Y1	89,4				20,0		3,32	3,96	75,3	17,9		0,00	0,000	
A	0204		F	Y1	20,0		13,2				1,04	1,52	16,9	0,0		1,00	9,300	
B	0205	Svalir	S	0201	9,3											1,00	9,300	
B	0206	Svalir	S	0202	9,3											1,00	9,300	

- Athugasemdir
- Þykkt klæðra úteggja er 300mm
 - Þykkt þaks er 45mm
 - Lytta er í íbúð 0201, milli rýma 0102 og 0201

Eignar- hald	Notkun texti	Y- eignarhald	Notkun texti	Rakri- regla	Eignarhlutur
0201	Íbúð	Y1	hjólageymsla	S	84,2019%
0202	Íbúð	Y1	hjólageymsla	S	35,7981%

Eignar- hluti	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skrá- rúm m²	Sé- eign m²	Sé- eign og sameign m²
0101	Íbúð	68,3	166,704	166,704	
0201	Íbúð	211,2	551,097	594,307	
0202	Íbúð	89,4	307,284	331,378	
Alls		368,9	1.025,085	1.092,389	

Skráningartala: Drangsskard 17, Hafnarfirði Landeignanúmer: 225476 Matshlutanúmer: 01				Skrásetjari: Kári Eiríksson Kennitala: 070365-4059 Dags: 20.7.2021													
Prenta				Útgáfa: 5.00													
Uppskipting og lýsing				Stærðir													
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15
Lokun	Rými hæð 100	Notkun texti	Höfuð- flokkun	Eignar- hald	Brúttóflötur m²	Milliflötur m²	Sögur m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð mm	Salarhæð max	Brúttó flötumál m²	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Nettóflötur skráarmæris	Skrá- rúm m²
		Matshluti			407,2	13,2	8,0		8,0	399,2	13,2		1.401,9	330,7	368,9		1.092,389
A	0101	1. Hæð íbúð	N	0101	205,2	0,0	8,0	0,0	205,2	0,0	2,88	2,88	589,8	183,3	194,9	2,88	160,704
A	0102	Íbúð	N	0201	126,6		8,0		126,6		2,88	2,88	364,6	97,5	126,6	2,88	280,800
A	0103	Hjólageymsla Tæknirými	N	0101	3,2				3,2		2,50	2,50	8,0	2,4	3,2	2,50	6,000
A	0104		T	X	10,3				10,3		2,88	2,88	29,7	7,6			
A	0201	2. Hæð íbúð	N	0201	202,0	13,2	0,0	8,0	194,0	13,2	2,90	4,28	771,7	167,4	174,0	3,63	260,997
A	0202	Íbúð	N	0202	92,6				84,6		2,70	4,70	343,5	77,6	89,4	3,78	297,984
A	0203	Hjólageymsla Geymslu loft	N	Y1	89,4				20,0		3,32	3,96	75,3	17,9		0,00	0,000
A	0204		F	Y1	20,0		13,2				1,04	1,52	16,9	0,0		1,00	9,300
B	0205	Svalir	S	0201	9,3											1,00	9,300
B	0206	Svalir	S	0202	9,3											1,00	9,300

Matshluti	Lóð m²	Ísornpata m²	Escarpata m²	Hjúptleir m²	Uveggar m²	Dur af: Gugga- og dyrasp m²	Dur af: Þak og þakpapp m²	Dur af: Þak og þakpapp m²	ersti hæðarkla m²	Lamma ofanbar m²
1179		40,4	202,0		397,7	91,2	240,0	0,0	42,0	70,0

Yfirfl.	D5 Brúttóflötur 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 Brúttóflötur m²	D12 Brúttóflötur m²	D13 Birt flatarmál m²
A rými	407,2		8,0	399,2		1.344,8	330,7	368,9
Svalir A lokun								
B rými	18,6			18,6				
C rými								
Fylgirými (F)					13,2	16,9		
Algangsrými (V)						40,4		
Botnplata								
Samtals:	425,8	0,0	8,0	417,8	13,2	1.401,9	330,7	368,9

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.

Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	m²	Lóð m²	Hlutfall
	404,6	1.178,5	0,34

BYGGINGARLÝSING

ERINDI: Á lóðinni Drangsskard 17 (landnúmer 225476) sem er íbúðarhúsalóð, þar sem heimilt að byggja þrjár íbúðir.

BYGGINGARLÝSING: Íbúðarhúsið hýsir þrjár íbúðir á tveimur hæðum. Íbúð 0201 er stærri en hinar og er á tveimur hæðum, með inngangi á efri hæð hússins. Hún deilir hjólageymslu með íbúð 0202. Þetta er gert til að hreyfihamlaður fjölskyldumeðlimur sem býr í þeirri íbúð geti heimsótt aðra íbúa hússins. Í íbúð 0201 er lyfta, til að uppfylla kröfur um algilda hönnun. Á neðri hæð hússins eru svefnherbergi fyrir íbúð 0201, íbúð 0101 með sérinngangi, hjólageymsla fyrir íbúð 0101 og sameiginlegt tæknirými (inntaksrými) fyrir íbúðirnar þrjár. Gert er ráð fyrir að öllum íbúðunum fylgi séráfnatættir á lóð, og rúmgóðar svalir fyrir íbúðir á efri hæð.

HELSTU STÆRÐIR:
Birt flatarmál: 368,9m², Brúttó flatarmál: 403.3m²
Heildarrúm mál: 1.404m³
Lóðarstærð er 1178,5m²
nýtingarhlutfall birt fl.=0,31 (brúttó fl.=0,34)

BURÐARVIRKI: Húsið er byggt úr krosslímdum timbureiningum (CLT) og hvílir á sökkli og plötu úr járnbentri steinsteypu á burðarhæfu undirlagi. Niðurgrafinn veggur, plata í hjólageymslu ásamt stoðveggjum undir henni í kjallara verða staðsteypt. Sökkklar eru einangraðir að utanverðu með 100mm einangrun. Undir botnplötu er 100mm harðpressuð einangrun. Gólfplata í bílskúr er 20mm staðsteypt með 25mm harðpressuð einangrun og 60mm ásteypulagi. Undir henni er raflagnagrind með 40mm einangrun og gipsklæðningu. Aðrar gólfplötur í húsinu eru úr 140mm CLT einingum. Ofan á þær kemur 60mm malarlag, 40mm harðpressuð einangrun og 60mm ilögn. Undir plötuna kemur gipsklæðning, og þar undir raflagnagrind með 25mm steinullareinangrun og gipsklæðningu. Þannig nást REI90 brunakröfur í gólf milli íbúða. Á húsinu er timburþak (CLT) einangruð með að ofan og með þakpappa. Innveggir eru úr krosslímdum timbureiningum, klæddum með raflagnagrind og gipsi.

ÚTVEGGIR OG KLÆÐNING: Útveggir eru úr 100mm krosslímdum einingum (CLT), einangraðir að utan með 100mm steinull (veggplata 80kg/m³), klæddir með keramikflisum sem festar eru á viðurkennt festingakerfi. Hluti útveggja (við innganga og á svölum) er klæddur vandaðri olíuborinni timburklæðningu. Rakavarnarlag er fest utan á CLT einingum, en innan þær kemur raflagnagrind með 25mm einangrun, rakavarnarlagi og gipsklæðningu. Niðurgrafnir veggir verða staðsteyptir, einangraðir að utan með 100mm sökkuleinangrun. Ytra útlit er drapplitaðar og dökkgráar terracota flisar frá Faveton, og timburklæðning við innganga og á svölum. Timbur verður gagnvarið með brunavörn svo það uppfylli að vera í flokki 1 og staðfest að sú aðgerð standist öldrunarpróf.

ÞAK: Þak skal vera í flokki T. Þak er gert úr 140mm krosslímdum timbureiningum (CLT) sem hvila á CLT útveggjum og innveggjum. Ofan á þak kemur rakavarnarlag, þá 245mm sperrur, á milli þeirra 220mm þakull með vindvörn, og yfir henni 25mm

loftunarbíl. Klætt ofan á sperrur með krossvið, þar ofan á kemur tvöfalður Uniflex dúkur. Loftunarpinn inn og út úr hverju sperrubili skal vera minnst 1000mm² fyrir hverm m² þakflat. Neðan á CLT þakplötur kemur raflagnagrind með rakavarnarlagi og gipsklæðningu. Þakhalli er 6 gráður.

SVALAGÓLF: Burðarvirki er úr CLT einingum (REI-60) og stálsúlum. Ofan á svalagólf kemur tvöfalður soðinn loppal pappi sandlag og steypur hellur, en undir svölum er klætt með útgipsi.

INNVEGGIR: Innveggir eru úr 100mm krosslímdum timbureiningum (CLT), klæddum gipsi. Milli íbúða eru innveggir gipsklæddir beggja vegna, en auk þess er öðru megin 50mm grind með steinullareinangrun, til að uppfylla REI-90 brunakröfur, auk kröfu til hjóðvistar. Vegg- og loftklæðningar eru í flokki 1.

GLUGGAR: Gluggar eru álklaeddri timburgluggar settir í effir á. Tvöfalt K-gler er í gluggum og 14mm loftbil. Í gluggum þar sem fallhæð utan við glugga er 2.0m eða meiri og neðri brún glers nær gólfi en 0.6m skal glerið í gluggunum vera samlímt öryggisgler. Lýsing á gluggum á líka við um frágang á útidrymum. Bréfalúga við útidryr verður í 1.0m hæð frá gólfi. Litur á gluggum og hurðum er dökkgrár.

STIGAR OG HANDRIÐ: Innhandrið verða 1.1m há stálhandrið (0.9m handrið stiga). Útihandrið verða 1.1m há stálhandrið. Frágangur stiga og handriða verði í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar. Á svölum er gert ráð fyrir að hægt verði að koma fyrir svalalokun úr gleri

LAGNALEIÐIR OG NIÐURFÖLL: Neysluvatnslagnir eru rör í rör plastlagnir í gólfplötum með deilikistum í þvottahúsum eða geymslum. Gólfhitalagnir verða í öllu húsinu, en að auki veggofnar undir stórum gluggaflötum. Inntök veitna í samráði við viðkomandi veitustofnanir, staðsett í sameiginlegu tæknirými í kjallara. Heitt neysluvatn verður upphitað kalt vatn um varmaskipti þannig að hámarkshitastig vatns fari ekki yfir yfir 60°C við vaska (á töppunarstað) skv. staðli ÍST 67-2003. Koma skal fyrir gegnumstreymisniðurföllum í öllum votrymum íbúða, þ.e. snyrtingum og þvottahúsum. Bilastæði fyrir hreyfihamlaða verður með snjóbræðslukerfi, sem og stígur frá því bilastæðum að íbúðum.

LOFTRÆSTING RÝMA: Öll rými íbúða skulu loftræst í samræmi við gr.10.2.5 í byggingarreglugerð. Loftræsting skal henta viðkomandi rými þannig að magn ferkslofts sé fullnægjandi til að komið sé í veg fyrir lyktarmengun og rakametun útilofts. Almennt eru rými náttúrulega loftræst um gluggafög, en vélrænt útsog skal vera í eldhúsum, baðherbergjum, snyrtingum, þvottaherbergjum, geymslum og öðrum gluggalausum rýmum. Útsog frá eldhúsi, salemum og þvottahúsi má ekki draga gegnum önnur rými hússins.

RAFKERFI: Aðaltæfla fyrir húsið er í sameiginlegu tæknirými á neðri hæð, ásamt tengiskáp fyrir ljósléiðara. Sameign er mæld sérstaklega. Sér mælir verður fyrir hverja íbúð. Greinitöflur og smáspennidreyfing er innan hverrar íbúðar. Íbúar geta komið upp hléðslustöðum fyrir rafbíla við hvert stæði og tengt við aðalöflu í tæknirými.

HLJÓÐVIST: Hönnun hljóðvistar miðast við að allar þær kröfur til hljóðvistar sem skilgreindar eru í hljóðflokki C í staðlinum ÍST 45 séu uppfylltar, eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þar er gerð krafa um að hljóðeinangrun milli íbúða sé R'w = 55dB. Þessi krafa er uppfyllt með einangruðum plötuklæddum grindarveggjum, CLT veggjum og grind með steinullareinangrun, og CLT gólfplötum með malarlagi, steinullareinangrun og ásteypulagi.

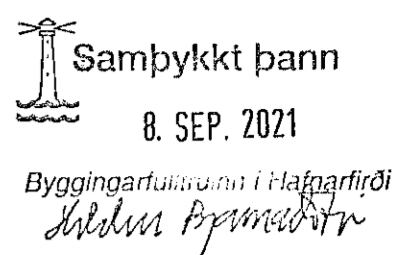
VOTTUN BYGGINGARHLUTA: Byggingarhlutar (timbureiningar, gluggar, ofnar o.þ.h.) sem framleiddir eru í verksmiðju eða á verkstæði og ætlað er ákveðið og sérhæft hlutverk í byggingunni skulu ávallt bera vottun skv. byggingarreglugerð.

LÓÐARFRÁGANGUR: Frágangur lóðar á lóðamörkum skal unnin í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Á lóðinni eru stæði fyrir 3 bifreiðar. Bilastæði verða hellulögð eða með steypu yfirborði, og gönguleiðir frá bilastæðum að íbúðum verða hellulögð. Bilastæði fyrir hreyfihamlaða verður með snjóbræðslukerfi. Meginhluti lóðar er tyrfður og runnar afmarka séráfnatætti íbúða á lóðinni. Sorpskýli eru hefðbundnar forsteyptar einingar með möguleika á flokkun.

ALGILDA HÖNNUN: Íbúðir 0101 og 0201 uppfylla ekki kröfur um algilda hönnun, en við hönnun íbúðar 0201 var það haft að leiðarljósi að auðvelt væri að breyta innra skipulagi þannig að hún uppfylli þessar kröfur. Íbúð 0202 er hönnuð samkvæmt kröfum um algilda hönnun í samræmi við grein 6.1.3.h í byggingarreglugerð. Í því felst að þróskuldur / hæðamunur við inngangs- og svalahurð er minni en 25mm. Á baðherbergi, við hurðir og í einu svefnherbergi er a.m.k. 1500mm snúningssvæði. Hindrunarlaus umferðarbreidd allra dyra innanhúss skal vera minnst 0,8m og hæð minnst 2,0m. Aðkomuleið að bilastæði inn í íbúð er einnig þreplauss.

BRUNAVARNIR:

Byggingin er tveggja hæða íbúðarbygging í notkunarflokki 3. Þrjár íbúðir eru í húsinu, og er hver íbúð er sér brunahólf með REI-90 veggjum og hæðaskilum milli íbúða. Sameiginlegt tæknirými er sér brunahólf. Í hverju svefnherbergi skal vera samþykkt björgunarop. Brunamótstaða aðalburðarvirki er amk R90 (sjá lýsingu á burðarvirki) og burðarvirki þaks amk R60. Klæðningar verða skv. ÍST EN 13501. Innanhúsklæðningar verða í flokki 1 og gólfefni í flokki G. Þakklæðningar eru í flokki B(roof)(t2). Utanhúsklæðningar eru í flokki 1. Útveggjaklæðning er að hluta til timburklæðning (við innganga og svalir) en hún er gerð úr timbri sem er gagnvarið með brunavörn svo það uppfylli að vera í flokki 1 og staðfest að sú aðgerð standist öldrunarpróf. Einingis skal nota óbrennanlegt efni undir klæðningum, s.s. útgipsi. Frá íbúðum eru a.m.k. tvær óháðar flóttaleiðir. Frá íbúðum á jarðhæð eru flóttaleiðir beint út, en frá íbúð á 2.hæð er önnur leiðin beint út og hin út á svalir. Sjálfstætt útsog frá loftræstum rýmum verður fyrir hverja íbúð. Reikræsing er um glugga og hurðir. Slökkvitæki verða staðsett við inngang hverrar íbúðar og í sameiginlegu tæknirými. Aðkoma slökkviliðs er góð frá Drangsskardi. Reiknað er með að björgun af svölum fari fram með lausum stígum.



SHS
1.09.2021

útg. dags. skýring teiknað yfirfarið

ÍBÚÐARHÚS
DRANGSSKARD 17 - F2365207
HAFNARFIRÐI
ADALUPPDRÁTTUR
byggilýsing, afstöðumynd, skráningartafla

verknúmer	landnúmer	staðgreinir
20/20	L225476	1400-1-.....

teiknað KE yfirfarið KE kvarði 1:500 dags. 26-04-2021

teikning nr. útgáfa/breyting AOK ARKITEKTAR

A-200

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

A2 ATH! Öll mál eru í millimetrum. Öll vafatrúð skal bera undir höndum. Mælið ekki af teikningum, öll mál athugið á staðnum. Öll afnot og afritun teikningar, að hluta eða í heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.