

Byggingarlýsing

Almennt

Á löðnin Hringhamar 25 B Landeignanúmer L231981 fyrirhugað að reisa þrjú 3-6 hæða fjölbýlishús auk kjallara. Húsin eru hönnuð á grundvalli gildandi byggingarreglugerðar 11/112 með síðari breytingum, samþykktum deiliskipulagsskiðmálum fyrir löðina og algildrar hönnunar.

Aðkoma að húsumum fyrir gangandi og hjólandi umferð er frá Hringhamri að vestan og fyrir gangandi og akandi umferð frá Baughamri að suðaustan að veggja hæða bilageymslu.

Aðkoma slökkviliðsbíla er frá Hringhamri inn á lóð þar sem auðvelt er að notast við körfubíla.

Löðin Hringhamar 25 B er skipt upp í þrjú hús sem merkt eru með Hringhamar 21, 23 og 25 og er fyrir hugaður fjöldi íbúða samtals 85 íbúðir. Byggingarnr myndu U lagaða reiti í kringum iðú útvistasvæði. Austan við byggingarnr er bilageymsla á tveim plönum með allt að 110 bílastæðum. Hringhamar 21 er 5 hæða bygging með niðurgrofnum kjallara að hluta,

Hringhamar 23 er 3-6 hæða bygging með niðurgrofnum kjallara og Hringhamar 25 er 5-6 hæða bygging með niðurgrofnum kjallara, ennirferur er neðri hæð bilageymslu niðurgrofn.

Í hvern byggingu er gert ráð fyrir einu lyftu og stíghústi. Aðalinnangangur að húsumum er frá kjallarahæð. Á kjallarahæðum er gert ráð fyrir sérgæmslum fyrir íbúðir auk tæknirýmis og sameiginlegi gæmslu fyrir hjól og vagna.

Á yfirriggjandi hæðum er síðan gert ráð fyrir íbúðum. Frá bílastæðum á kjallarahæð er gangstípur upphitaður að aðalinnangangsdrymum. Þetta á auk þess við frá efra gólfí bílastæða.

Hönnuður fylfirörir að umnt sé að koma fyrir öllum föstum búnaði fyrir þann mannfjöldi sem gert er ráð fyrir í hverri íbúð.

Samkvæmt samþykktum deiliskipulagsskiðmálum reiknast nýtingarhlutfall eingöngu ofanjarðar.

Skráningartölur tæka ekki mið af slítri skilgreiningu. Þar af leiðandi er ekki samræmi milli raunverulegs byggðra fermetra sem birtast í skrásetningu og þeirra fermetra ofanjarðar sem teijast til nýtingarhlutfalls.

Notkun og starfssemi			
Fjöldi íbúða er 85 íbúðir			
Stærðarmál			
Hringhamar 21			
Hæðir	Flatarmál m² A-rýma	Rúmmál	
Kjallarahað	481,0 m²	1.355,3 m³	
1.hæð	473,9 m²	1.349,9 m³	
2.hæð	473,9 m²	1.349,9 m³	
3.hæð	473,9 m²	1.349,9 m³	
4.hæð	473,9 m²	1.349,9 m³	
5.hæð	416,1 m²	1.408,1 m³	

Flatarmál Samtals	2.792,7 m²
Flatarmál m² A-rýma Ofanjarðar	2.518,1 m²
Flatarmál m² A-rýma Neðanjarðar	276,6 m²
Rúmmál Samtals	8.259,4 m³

Fjöldi íbúða mhl.01 er 24 íbúðir

Hringhamar 23			
Hæðir	Flatarmál m² A-rýma	Rúmmál	
Kjallarahað	465,5 m²	1.312,9 m³	
1.hæð	457,7 m²	1.303,4 m³	
2.hæð	457,7 m²	1.303,4 m³	
3.hæð	457,7 m²	1.303,4 m³	
4.hæð	355,6 m²	1.054,3 m³	
5.hæð	355,6 m²	1.213,3 m³	

Flatarmál Samtals	2.549,8 m²
Flatarmál m² A-rýma Ofanjarðar	2.215,6 m²
Flatarmál m² A-rýma Neðanjarðar	334,2 m²
Rúmmál Samtals	7.583,8 m³

Fjöldi íbúða mhl.02 er 24 íbúðir

Hringhamar 25, Djúpgámar og Bilageymsla
3. áfangi

Bílastæðabókahald

Gert skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hléslu rafbíla við hvert bílastæði samkvæmt ákvæðum BR. gr. 6.7.1. Bílastæðakrafra er 1 stæði fyrir hverja íbúð samkvæmt deiliskipulagsskiðmálum. Auk þess er fyrirhuguð afnot af deilibilum þegar það kerfi verður stofnsett.

Í bilageymslu eru 57 stæði í kjallara og 68 á 1. hæð, samtals 115, fyrir alla löðina (samtals, 85 íbúðir). 5 bílastæði eru fyrir hreyfihlaða.

Bilageymsla er hlut af 2. áfangi.

Burðarvirki

Sökkjar, bótnplötur, útteggir, berandi Innveggir, berandi súlur, milligöf, svalagangar og þakplötur eru staðsetpt með jámbentri steinsteypu. Slagar á milli hæða og svalagöf eru forsteipt. Þakplata bilageymslu samanstandur af stálbilum og forsteiptum holplötum.

Útteggir

Útteggir eru einangraðir að utan með 100 mm steinull og klæddir með slétri álkæðningu sem fest er á steyptan úttegg með viðurkenndu festingarkerfi. Loftbil einangrunar og klæðningar skal ekki vera minna en 20 mm. Útteggir eru sandspartlaðir að innan og málaðir. Útanútsklæðning er í ljósum og dökkum litaskala.

Þakvirki

Þakvirki íbúðahúsa

Ofan á staðsetptar þakplötur er sett tvö heilbrædd lög af viðurkenndum þakpappa. Þakið er einangrað með 2 lögum af XPS blauteinangrun með þurrðúskyfirborði og fest niður með hrapaðri þakmið (kornastærð 60-80mm).

Á þaksvölum er grasflötur og heilulög 30x30sm, og mál a.m.k 50sm við útkanti, og 2m frá útteggjum með glugga.

Innveggir

Berandi innveggir eru staðsetptir, sandspartlaðir og málaðir. Létlir innveggir eru úr hlöðnum gífsteinum með yfirborðsméðhöndun úr sementsgrífs blöndu og málaðir. Sementsblandan er vatnsheld.

Hurðir

Hindrunarlaus umferðarbreidd og hæð inngangsdryra / útdryra er minnst 0,83 sm og hæð 2,07 m. Hindrunarlaus umferðarbreidd og hæð allra innihurða svo og svala hurða er 0,80 m og hæð 2,0 m.

Til að uppfylla kröfu algildrar hönnunar þar sem hurð opnast inn í annað rými skal vera 30 sm pláss fyrir framan hurðina og 50 sm megi sem hurðin opnast inn í skráar megin. Við aðalinnangangsturðir svo og hurðum að svalargöngum skal útbíun með sjálfvirkum opnunarbúnaði. Ekki er gert krafa um að búnaðinum sjálfur verði settur upp en að allar lagnaletir liggi að hurð svo hægt sé að setja búnaðinn upp án teljandi vandræða.

Gluggar

Allir gluggar eru, skv. grein 8.5.5 af Byggingarreglugerð, verkmiðjuframléiðrir úr timbri og álí og glerjaðir með tvöföldu K-gleri eða sambærilegu Gler sem nær niður fyrir 60 sm frá gólfí skal vera öryggisglær. Allir gluggar eru settir í eftir á.

Stigar og skábrautir

Allir stigar eru forsteypfir.

Breidd stiga er 1,2 m. milli handrúða með 30"halla og 1,30 m breiðum hvíldarpalli. Skábrautir að aðalinnangi frá Áshamri eru 3,0m að breidd með hjólu yfirborði og handrúðum á báðum hlöum. Halli skábrauta 1:20 með 3ja m. umferðarleið og 1,5 m. löngum hvíldarpalli. Skábrautin er upphituo með snjóbræðslu kerfi.

Lyftur

Lyftur skulu uppfylla ákvæðum 6.4.12 BR. Innanmál lyfta er minnst 1,10 m x2,10 m og burðargetu að lágmarki 1.000 kg. Tryggja skal hindrunarlaus atfahfnasvæði fyrir hjólastóla og sjúkraliðninga framan við lyftudyr þar sem 1,80 m breidd meðfram lyftudryum og 2,0 m lengd að lágmarki. Koma skal fyrir samskiptabúnaði sem tengir lyftuotanda sem yit hefur á þjónustuhnapp við þjónustumiðstöð í gegnum samtalskerfi. Við notkun skal ljós kvikna þegar upplýsingar um neyðarkall hefur verið mótekð.

Handrúð

Öt stíghandrúð í stíga og lyftuhúsi liggja á vegg og eru eingöngu örðum megin. Hæð stíghandrúða eru 0,9 m með handlistum mælt frá tröppunefi og lóðrétt að efri brún handlista, þar sem 50 mm gripbreidd er tryggð. Tryggja skal að í handrúði sé hvergi meiri en 89 mm. Svalirhandrúð eru úr stálpröflum og skyggu öryggisgleri þar sem efri brú handrúðs er 1,2m frá svalargólfi.

Svalagangar

Svalagangar eru vindvarðir með öryggisgleri á viðurkennt festingarkerfi. Til að tryggja nægilega reyktösun er komið fyrir 50 sm loftbili við efri brún öryggisglers og 10 sm við neðri brún. Handlisti með 5 sm gripahlíð frá glervegg er í 90 sm hæð yfir gólf.

Loftþræsting

Húsið er loftað, samaber grein 10.2.5 af Byggingarreglugerð, með vélrænni loftþræstingu og er útkast á þaki húss. Útsog er frá eldhúsi, baðherbergi, og gluggalausum rýmum. Í stofu við svalahurð er undirþýstingventili til að tryggja ferskt loft inni íbúðum. Geymslur eru loftaðar með vélrænni loftþræstingu þar sem útsog er frá hverri geymslu fyrir sjúk. Útkast er upp þaki. ferskt loft er dregið inni geymslur af geymslugangi í gegnum yfirstraumsristar eða loftbil undir hurðum.

Lagnir

Húsið er upphitað með hefðbundnum ofnum á öllum hæðum. Stofnlagnir af deilikistum olna eru stálagirn. Frá dreilikistum eru lagnir innsteyptar rör í rör lagnir með súrefniskápu. Neysluvatns og brifilagnir eru plastlagnir. Varmaskjipi er notaður fyrir heilt neysluvatn staðsettur í tæknirými húss. Hitastig á neysluvatni er hámark 60-65°C. Allar lagnir eru leiddar um lagnastokka með brunamótstöðu EI60 niður í grunnlagnaakerfi hússins. Allar lagnir eru einangraðar.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Ofanvatn og ræstvatn er veitt afur í jarðveg til að viðhalda náttúrulegri hringrás vatnsins í gegnum greinar situlagna sem staðsettar eru innan lóðarmarka. Við oflag á kerfið verður vatni veitt í hefðbundin fráveitkerfi þarfjórðags.

Snjóbræðsla

Snjóbræðsla er á skábrautum við bilaplön og í gangstéttum fyrir framran hvert hús og að auki í bílastæðum fyrir hreyfihlaða. Notast er við frárennsli ofakerfís við snjóbræðslu að undanskildum skábrautum þar sem kerfið er lokað.

Algild hönnun

Húsin eru hönnuð á grundvelli algildrar hönnunar. Aðkoma er tryggð frá Baughamri að bilageymslu og frá Hringhamri og Baughamri að aðalinnngöngum húsa. Grað leið er að tæknirýmum og geymslum í kjallara. Til að uppfylla ýrslu kröfur þessa ákvæðis er hægt á auðveldan hátt að breyta vissum þáttum þannig að ákvæðið er uppfyllt svo sem að opna baðherbergishurðir út. Við inngöngu hurðir íbúða er hámarksþað þröskulda ekki meiri en 2,5 sm. Allar hurðir standast ákvæði þessarar greinar samkv. ofan skráðu (sjá hurðir). Sturtubotnar eru þrjúplastir og aðgengi að salernum með 90 sm bili hægt að tryggja með sturtuhengjum í stað öryggisglers.

Garðsvæði og bilageymslur

Flestar hlíðar bilageymslunnar eru opnar

Er ekki gerð krafa um vatnsúðakerfi.

Sorp

Á lóð framan við garðin er gert ráð fyrir 6x5 m² og 3x3 m² djúpgámum.

Fjöldi djúpgáma reiknast skv. flokkunarkerfi Hafnarjarðarbæ.

Sorp útreikningur:

Lífrænt.

85 íbúðir x 120L = 10.200L = 10,20 m³, 15% minni rýmd = 8,67 m³

Blandað.

85 íbúðir x 120L = 10.200L = 10,20 m³, 15% minni rýmd = 8,67 m³

Pappír.

85 íbúðir x 120L = 10.200L = 10,20 m³, 15% minni rýmd = 8,67 m³

Plast.

85 íbúðir x 120L = 10.200L = 10,20 m³, 15% minni rýmd = 8,67 m³

Niðurstaða:

Lífrænt. 3x3 m³

Blandað. 2x5 m³

Pappír. 2x5 m³

Plast. 2x5 m³

Flökkun

Húsin eru í notkunarflokki 3 skv. byggingarreglugerð.

Flökkun er í flokki 3 skv. byggingarreglugerð.

Flökkun er í flokki 3 skv. byggingarreglugerð.

Flökkun er í flokki 3 skv. byggingarreglugerð.

Flökkun er í flokki 3 skv. byggingarreglugerð.

Brunahönnun fyrir nr. 21-23

Eftirfarandi brunahönnun og brunavarnarlýsing er gerð af Brunahönnun sf (mál nr. 22-037) í september 2022 fyrir Hringhamar 21 (mhl1) og Hringhamar 23 (mhl 2). Til grundvallar lausnum brunavarna er byggingarreglugerð nr. 112/2012 og 350/2013 með síðari breytingum. Ekki er um að ræða frekari brunavarnarskýrslu.

Flökkun og notkun byggingar

Húsin eru í notkunarflokki 3 skv. byggingarreglugerð en um er að ræða fjölbýlihus á fimm hæðum auk kjallarajarðhæðar.

Brunahólfun

Meginbrunahólf:

Hver hæð er sér meginbrunahólf, um 450 m².

Hefðbundin brunahólf:

Geymslugangar og tengdar geymslur eru sér brunahólf.

Tækni og inntaksrými er sér brunahólf.

Íbúðir eru sér brunahólf með a.m.k. EI90 milli íbúða og EI60 fram í gang eða stíghaus.

Gangar eru sér brunahólf.

Stígháusa og lyfta eru sér brunahólf.

Stígháusa er af gerðinni „stígháusa Z“ skv. byggingarreglugerð.

Lóðrétt lagnaskóti fyrir loftþræsflagnir og aðrar lagnir eru a.m.k. EI60.

Væl er um að brunaloka með öðrum lögnum en loftþræsflögnum í láréttum skilum, a.m.k. EI90.

Burðarvirki

Hæðaskil eru a.m.k. REI90.

Brunamótstaða aðalburðarvirka er a.m.k. R90.

Brunamótstaða burðarvirkis þaks er a.m.k. R60.

Svalir eru a.m.k. REI90.

Klæðningar

Klæðningar eru skv. IST EN 13501.

Innanhúsklæðningar eru í flokki 1 (K10 B,s1-d0).

Gólfefni í stíghásum og göngum eru í flokki G (Dfl-s1).

Veðurvörn útteggja er í flokki A,s1-d0.

Frágangur þakplata er með viðsnúnu þaki með rakavarínni pappalög og einangruð með plasteinangrun sem er varin með dúk og þakmið. Frágangur uppfyllir grein 9.6.10 í byggingarreglugerð.

Grassteir á þökum er skilið frá gluggum með 2 metra malaríndi og frá köntum með 0,5 metra malaríndi.

Flöttaletir

Tvær óháðar flöttaletir eru frá íbúðum.

Önnur leiðin frá íbúðum á efri hæðum er út á svalir.

Flöttahurðir frá stíghásum skulu búnar neyðarhönnum.

Blöðsvæði fyrir fatnaða eru í stíghásum sbr. leiðbeining HMS nr. 9.5.10. Settir verða upp neyðarsímar í stígháusa á hverri hæð sbr. leiðbeining HMS nr. 9.5.10.

Frá geymslugöngum í austurhluta og við vagnageymslur eru tvær óháðar flöttaletir beint út.

Reykskjrnjarar

Reykskjrnjarar eru í íbúðum, tæknirými og geymslum, a.m.k. einn fyrir hverja 80 m².

Stígleiðsla

Setlar eru upp stígleiðslur með 80 mm innanmáli í stígháusa. Inntak stígleiðslu verður á úttegg á fyrstu hæð og úttak í stígháusa í hverri hæð fyrir ofan jarðhæðar.

Loftþræsikerfi

Gert er ráð fyrir að hver íbúð verði loftþræst um sér loftþræsirör og að sameiginlegur safnkassi reykræstist um útsogsgop sem þarf að vera stærra (nettó op með blásara stopp) en rör frá hverri íbúð.

Reyklosun

Reykþræsing frá stígháusi er um reykklúgur á efstu hæð sem er a.m.k. 1 m² sem opnast með hnappi frá fyrstu hæð. Reyklúgur skulu vera með vararafnagnir.

Hluti íbúðarganga eru svalagangar sem eru lokaðir að hluta.

Frávik og rökstöðvingur:Reykþræsing svalagangs er um 10 sm op niðri við gólf og 50 sm upp við loft sem telst fullnægjandi reykþræsing fyrir svalagang og hindrar eldsúðreiðslu milli íbúða um svalagang skv. áður gerðum reykræsiútreikningum. Sjá einnig útreikninga Brunahönnunar dags. 1.9.2022 varðandi reykþræsingu á minnsta svalaganginum.

Reykþræsing að öðru leyti er almennt um glugga og hurðir.

Slökkviltæki

Gert er ráð fyrir einu handslökkviltæki í anddyri hverjar íbúðar og í tæknirými og geymslugöngum, L d. 6 L létvatn en 5 kg kolsýra við aðalrafmagnsflötu. Slökkviltæki skulu vera skv. IST EN 3.

Út- og neyðarlýsing

Út- og neyðarlýsing er í öllu húsinu skv. byggingarreglugerð, IST EN 1838, IST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum.

Neyðarlýsing er 5 lux í stígháusi, tækni- og inntaksrými.

Neyðarlýsing skv. „flöttaletium“ (1 lux) er á lokuðum íbúðargöngum og opnum svalagöngum.

Útljós verða við útganga að og frá stíghúsum og frá lokuðum íbúðargöngum.

Aðkoma slökkviliðs og slökkviltatn

Aðkoma slökkviliðs er frá Hringhamri. Aðkoma og staðsetning fyrir körfubíla SHS kemur fram á sérstökum upprætti. Reiknað er með því að björgun af svölum fari fram með körfubílum og létum slögum.

Eftirlit og viðhald brunavakerafa

Þjónustusamningur verður gerður um eftirlit og viðhald á brunavakeraferum hússins (reyklúgur, handvirkum slökkvibúnaði í sameign, út- og neyðarlýsingu og neyðarsímar).

Hljóðhönnun

Í greinargerð hljóðvistarhönnunar er gerð grein fyrir hljóðhönnun bygginga. Sett eru fram markmið og kröfur sem gerðar eru til hljóðvistar í byggingum. Greint er frá því hvernig markmið og kröfur eru uppfylltar, þ.e. hvernig lausnir koma til með að uppfylla sett markmið hverju sinni. Nánar er greint frá hljóðhönnun byggingarinnar á teikningum og gögnum arkitekta, lagna- og raflerfahönnuða.

Ábyrgð Myru hönnunarstofu nær til lýsingar hljóðvistaráæðra eins og þær koma fram í þessari greinargerð. Hljóðvistarhönnuður gefur ekki út teikningar og er ábyrgð á deilihönnun á hendi annara hönnuða.

Ábyrgð á frágangi hljóðvistaráæðra á byggingarstað er á hendi verkkaupa eða þess sem hann telur umsjón með því. Réttur og göður frágangur er lykilafríð til að árangur náist í aðgerðum er snúa að hljóðvist og því er lögð mikil áhersla á að verktakar fylgi til hins ítrasta leiðbeiningum sem finna má í þessari greinargerð og leiðbeiningum framleiðenda.

ALMENNT

Á reit 25B í Hamraneisi rísa þrjár byggingar teiknaðar af KRark arkitektum. Allar byggingarnar eru steinsteyptar, einangraðar að utan og klæddar. Undir byggingunum eru kjallarar með