

BYGGINGARLÝSING

Almennt

Um er að reða fjlólystíusíklasa sem er tveir til þjárfar hæðar auk nýtlegrar risiháðar, með samtíms 23 íbúðum, ásamt einu atvinnurými. Í jardhæð eru geymulsor og sameiginleg rými auk tækniþáma og bilgeymslu. Innryksla í bilgeymslu er frá Suðurgötu en aðkomna fottgangandi og hjólandi í bíl- og hjólegymslu er frá Lækjargötu.

Atvinnurými á horni Lækjargötu og Suðurgötu er ekki fullhannad en bar er möguleiki á verslun, þjónustu eða kaffinúsi. Gerð verður sérstakir upplættir af innra skiptulagi atvinnuháðins síðar sem taka mið af þeiri starfsemi sem fyrirhuguð er. Mögulegt er að innrétt lóður á jardhæð við Lækjargötu sem verslunar- og þjónusturými.

Aðkomu

Aðkunagangur atvinnurýmis, og fjögurra íbúða sem breyta má í atvinnurými, er á norðurhlíð við Lækjargötu. Aðaltingangur annarra íbúða er frá sameiginlegum garði ofan á bilgeymslu. Aðkomu upp í garð er um tvennar útlitþróppur og lyftu á norðurhlíð og á milli húsa við Brekkugötu. Íbúðar eru ynnist með aðkomu beint frá garðhæð (2. hæð) eða af sameiginlegum pólum utanhlúss á 3. hæð sem eru aðgengilegir með opnum tróppum.

Lóð

Lóð er sameigin allra íbúða en tveir sérafnafletir eru á líðinni; einn á jardhæð (1. hæð) og annar á garðhæð (2. hæð). Garðsveði ofan á bilgeymslu er lagt hellum og grasi, nema undir leitkækjum og bar sem fallhæta er til staðar, en þar verður myrkur undirlag sem hentar sílum aðstæðum. Útlýsing að lóð er í samræði við lóðinum reglur þar um. Snjóbræðsla verður í gangstigum í garðsveði og á öllum flötum á götuhað.

Sorp

Sorpgeymslur eru inn af bilgeymslu, með aðkomu frá Suðurgötu. Tvað almennar sorpgeymslur eru og ein fyrir atvinnurými og eru allra staðsettar nálegt innkeysluhúði í bilgeymslu.

Almennar sorpgeymslur eru annars vegar úr lokudu 24,3 m² rými og hins vegar úr lokudu 11,2 m² rými. Miðað er við þótt upp á 240 litra af blönduðu sorpi og 240 litra af pappi fyrir hverja íbúð, en samtíms eru 2x240=23-11.040 litrar. Gert er ráð fyrir allt að 17 litr. 660 litra kerjum, sem samtíms gera 11.220 litru.

Sorpgeymslur fyrir atvinnurými er staðsett í lokabíli 5,3 m² sorpgeymslu innan bilgeymslu, þar sem er rými fyrir eitt 660 litra kar og þjárfar 240 litra tunnu.

Bilastæði

Heildarfljóldi bilastæða á lóð er 26 og eru þau alli í bilgeymslu. Þar er þjárfar stæði fyrir atvinnurými og eitt fyrir hverja íbúð. Því bílastæða eru fyrir hreyfimálanða. Engin bilastæði eru ofanjarðar. Tengi fyrir rafhleðslustöð er við hvert bílastæði.

Algild hönnun

Allar íbúðar eru hættar með hínari hæði og eru ófyrir hreyfimálanða. Þær eru ófyrir hreyfimálanða. Engin bílastæði eru ofanjarðar. Tengi fyrir rafhleðslustöð er við hvert bílastæði.

Allar bílastæði eru hættar með hínari hæði og eru ófyrir hreyfimálanða. Þær eru ófyrir hreyfimálanða. Engin bílastæði eru ofanjarðar. Tengi fyrir rafhleðslustöð er við hvert bílastæði.

Lyfta

Ein lyfta er í húsinu, sem hugsuð er fyrir hreyfimálanða, og er hún á milli garðhæðar (1. hæðar) og garðhæð (2. hæðar) á samanliggum gangi í tengslum við eystrí útlitþrópp. Windfang er framán við lyftustökk á garðhæð. Lyfta uppfyllir gr. 6,4-12 í bygginingarreglugerð. Lyfta rúmar ekki sjúkraborð, en tróppur er að hafa gerð róð fyrir bretta þurhóttum tiltegum til að gera hreyfimálanðum betur klæft að nytla íbúðina. T.d. er gert ráð fyrir að stundusklírum verði breytt þannig að þau hentu betur. Auk þess verði fataskápar á andrynum og vasknirréttigar á það fjarlæððar.

Ennsta lyfta er í húsinu, sem hugsuð er fyrir hreyfimálanða, og er hún á milli garðhæðar (1. hæðar) og garðhæð (2. hæðar) á samanliggum gangi í tengslum við eystrí útlitþrópp. Windfang er framán við lyftustökk á garðhæð. Lyfta uppfyllir gr. 6,4-12 í bygginingarreglugerð. Lyfta rúmar ekki sjúkraborð, en tróppur er að hafa gerð róð fyrir bretta þurhóttum tiltegum til að gera hreyfimálanðum betur klæft að nytla íbúðina. T.d. er gert ráð fyrir að stundusklírum verði breytt þannig að þau hentu betur. Auk þess verði fataskápar á andrynum og vasknirréttigar á það fjarlæððar.

Burðarvirkri og byggingarefni

Útlýggið eru jardbundi steinsleypa, staðsteyptir á heftibundin hátt. Áð utan eru veggið einanigradrír með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru staðsteyptir og elhangradrír. Nílungsrafir veggið í jállara eru klæddir takkuðum.

Þokk í ibúðarhúsum eru loftað 40° þatkhala. Baksperrur eru 45x245mm með bresilegum millibili. Þær eru festar annars vegar í stropla útlýggi og hinseigar í stálhliði í manni, þekkt er loftað í gegnum loftafræði klæringu og elhangradrír með 200mm steinulineinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er bárað á. Neðan á þaksperrum kemur rafmagnsgrind sem verður klædd af með gilsplóum. Yta lag paks er klett báruáli.

Pipur í stofnögnun neysluvatnskerfi eru úr Al-PEX plastini, endalagnir frá dískidum að löpunarhlutum verða úr PEX rör í rón kerfi. Heitt neysluvatn verður upphifla kalt vatn með hitlasíg 60 - 65°C. Hinrás verður á heitt neysluvatn til að stytta blötnum.

Hitarferi er opð hitakorfi með brytisjónum. Hítar verður uppt með ofnum. Hitarferi miðost við kólmunartöku og forsendur aðalupprádrátt. Snjóbræðsukerfi nýrir varma frá affelli hússins. Áfórt snjóbræðslu miðost við 150 W/m². Gert er ráð fyrir að affali hitaveita nægi fyrir upphifum snjóbræðslu. Frostvör verður á heitt neysluvatn til að stytta blötnum.

Salerni í húsnæði eru upphengd tæki úr hvitu postulini. Handlaugar eru heftubundin tæki úr hvitu postulini. Stálvaskar, eldhúsavaskar eru heftubundin vaskar úr ryfri stáli.

Veggið á milli íbúða eru almennt steyptir, ef frá eru taldir veggið milli íbúða í jállara. Léttir veggið í ibúðum og geymslum eru úr blikkstöðum og klæddar krossvöli og gilsplóum.

Kínunartölur
Heildarfljóldi allra byggingarhluta verður innan marka byggingarreglugerðar. Hármarks-lítild byggingarhluta verða í samræmi við tólfu 1 gr. 13.3 i byggingarreglugerðar.

Flokkn og notum byggingar
Byggingarhlutur eru almennt löðarbyggingar í notkunarflokk 3 skv. Byggingarreglugerðar en bilgeymslu og geymslum eru úr blikkstöðum og klæddar krossvöli og gilsplóum.

Hljóðivist
Hónun byggingarinnar miðost að því að kröfur til hljóðivistar skilgreindar í flokk C í staðlinum IST 45 séum uppfylltar, eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð nr. 11/2012.

Eftir þá eru alar hljóðeinanigradrír um innbyrðið a milli íbúða sé að hljóðarkri R'w = 55 dB. Þessar kröfur verða almennt uppfylltar með 200 mm steinsteyptum vegum. Ekki er talð að sérstök hætta sé á trufun vegna umgangs á sameign og skal hljóðeinangrun milli íbúða og ganga uppfylla R'w = 48 dB. Atvinnurými og bilgeymslu verða úr hljóðeinangrunum til íbúða.

Frágangur teiknibúaðar í byggingunni verður með þeim hætti að kröfur til hljóðivistar verða uppfyllt. Má þa nefna notkun hljóðgildra, frágang lagnaleida. Um hónáða frá umferð gildir einnig Reglugerð um háváða nr. 724/2008. Reglugerðin gerir kröfu um að hljóðstig innanryð vegna umferðar og atvinnustærsemi sé að hármarki Leg = 30 dB. Til þess að mæta kröfum vegna umferðarháváða er gerð kröfa um bæta hljóðeinangrun glugga og hljóðdeyflingu loftaði í rýnum sem eru sérstaklega útsætt fyrir háváða.

Nánari upplýsingar um kröfur og aðgerðir er að finna í greinargerð um hljóðivist.

Lagnir

Reglugerðir, staðlar og leiðbeiningar fyrir lagnakerfi

Hiltakorfi hinnuð skv. IST EN 12831, IST EN 12828, (IST66)

Neysluvatnskerfi eru hinnuð skv. IST 67, DS 439

Fráhverfiskerfi hinnuð skv. IST 68, DS 432

Snjóbræðsukerfi skv. Rb blað nr. 075 og 076

Slókvíkuálfagrin skv. IST EN 12845

Gildandi byggingarreglugerð.

Aðr fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru staðsteyptir og elhangradrír.

Alt fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa, loftafræði, lektum, og yta lag paks er klett báruáli.

Fráhverfiskerfi með 100mm steinulineinangrun og klæddir báruáli á einanigradrír með 100mm plasteinangrun og mörpusabbi. Útlýggið bilgeymslu eru opð hitakorfi með 100mm plasteinangrun og klædd af með OSB timbrplásum og pappa