BYGGINGALÝSING OG GREINARGERÐ HÖNNUÐA

a. Almennt:
Götuheiti: Baughamar 21, 23 og 25
Landeignanr.: L231986
Mhl: 01-02-03-04

b. Notkun:
Húsin eru 3 íbúðarhús, eitt á 2 hæðum, eitt á 4-5 hæðum og það þriðja á 4-6 hæðum.
Húsin tengjast saman með kjallara og bílakjallara.

c. Heildarstærðir hvers matshluta í m² (brúttóflötur), m³ (brúttórúmmál) og fjöldi íbúða:

Mhl. 01	Brúttóflötur (D8)	Brúttórúmmál (D11)	Fjöldi íbúða
Botn	-	82,7 m³	-
Kjallari	413,3 m²	1.441,3 m³	-
1.hæð	321,7 m²	925 m³	4
2.hæð	326,5 m²	936 m³	4
3.hæð	326,5 m²	936 m³	4
4.hæð	326,5 m²	936 m³	4
5. hæð	267,5 m²	920 m³	3
Samtals ofanjarðar	1.568,7 m²	4.653,2 m³	19
Samtals m. kjallara	1.982 m²	6.177,2 m³	

Mhl. 02	Brúttóflötur (D8)	Brúttórúmmál (D11)	Fjöldi íbúða
Botn	-	94,5 m³	-
Kjallari	472,3 m²	1.651,3 m³	-
1.hæð	468,2 m²	1.311 m³	6
2.hæð	475,0 m²	1.351,8 m³	6
3.hæð	475,0 m²	1.351,8 m³	6
4.hæð	475,0 m²	1.351,8 m³	6
5. hæð	396,6 m²	1.110,5 m³	5
6. hæð	277,5 m²	972 m³	3
Samtals ofanjarðar	2.575,1 m²	7.448,9 m³	32
Samtals m. kjallara	3.047,4 m²	9.194,8 m³	

Mhl. 03	Brúttóflötur (D8)	Brúttórúmmál (D11)	Fjöldi íbúða
Botn	-	254,2 m³	-
Bílakjallari	1.271,0 m²	4.417,4 m³	-
1.hæð	235,3 m²	658,8 m³	2
2.hæð	235,3 m²	775,6 m³	2
Samtals ofanjarðar	470,6 m²	1.434,5 m³	4
Samtals m. kjallara	1.741,6 m²	6.106,0 m³	

Heildarstærð bygg. ofanjarðar:	4.614,4 m²	13.586,7 m³
Heildarstærð bygg. m. kjallara:	5.029,4 m²	15.372 m³

Mhl.04	Brúttóflötur (D8)	Brúttórúmmál (D11)
Botn	-	2,8 m³
Djúpgámar	14,0 m²	42,0 m³
Samtals	14 m²	44,8 m³

	A-rými		B-rými		Samtals	
Mhl. 01	2021	m²	190.1	m²	2211.1	m²
Mhl. 02	3070.8	m²	406.6	m²	3477.4	m²
Mhl. 03	1741.6	m²	55	m²	1796.6	m²
Mhl. 04	14	m²	0	m²	14	m²

d. Stærð lóðar, nýtingarhlutfalli:
Stærð lóðar: 3906,8 m²
Nýtingarhlutfall: 2,172
Heildarfjöldi bílastæða: 64
Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða: 4

e. Burðarvirki:
Undirstöður eru grundaðar á klöpp. Undirstöður, botnplata, veggir og súlur eru staðsteypt. Plata yfir bílageymslu er byggð úr forsteyptum og forspenntum rifjaplötum. Jarðskjálftaálag er tekið upp með staðsteyptum skerveggjum. Þungatakmörkun er inn í bílakjallara, heildarþyngd ökutækja fari ekki yfir 10 tonn og hámarksöxulþungi 6 tonn.
Á þak bílakjallara er hámarksheildarþyngd ökutækis 16 tonn og leyfður hámarks öxulþungi 9 tonn.
Undantekning er gerð fyrir dælu- og körfubíl slökkviliðs sem þurfa aðgengi ofan á völdu svæði þakplötu. Þar er leyfður heildarþungi 19,5 tonn og hámarksþungi á einn stoðarm 17,5 tonn.
Plötur á milli hæða í íbúðarhúsum eru byggðar upp með 8cm þykkum forsteyptum filigran plötum og er steypt ofan á þær 15cm þykk staðsteypa. Hliðarálag vegna jarðskjálfta og vinds er tekið upp með staðsteyptum skerveggjum.

f. Utanhússfrágangur og litaval:

Úveggir:
Útveggir eru klæddir með standandi ál-báru klæðningu. Útveggir að svalagangi eru klæddir með sléttri álklæðningu og einnig útbygging og svalir á punkthúsi.

Þök og þaksvalir:
Þök eru flöt og þök fjórðu og fimmtu hæðar í húsi 23 og fjórðu hæðar í húsi 25 eru flöt með þaksvölum að hluta.
Þök og þaksvalir eru staðsteypt með blautri einangrun og með viðeigandi halla að niðurföllum. Þök eru byggð upp með þakpappa og plasteinangrun og 70mm farg ofan á einangrun.
Efsta lag þaka er torf en efsta lag þaksvala eru hellur.

Gluggar og hurðir:
Ál-tré gluggar og ál-tré hurðir eru í öllu. Allt gler sem nær niður að gólfi eða þar sem gler er nær gólfi en 600mm skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.

Útihurðir í anddyri eru með rafrænum opnunarbúnaði. Átak til opnunar þeirra skal ekki vera meira en 25N á handfangi og ekki meira en 40N á þrýsting eða tog í hurðina sjálfa.
Útihurðir skulu hafa umferðar mál a.m.k. 830mm x 2070mm, svala- og garðdyr skulu hafa umferðarmál a.m.k. 800mm x 2000mm.

g. Handrið:
Handrið á svölum, stigum og stigahúsum eru úr járni með lóðréttum dufthúðuðum pílórum og handlista og eru sett utan á svalir.
Handrið á þaksvölum eru sett innan við kant og ná niður að yfirborði þaksvala.
Hæð handriða skal fylgja grein 6.5.4. í br. 112/2012
Frágangur handriða skal vera samkvæmt grein 6.5.3. í br. 112/2012

h. Einangrun:
Undir botnplötu er einangrað með 100mm plasteinangrun.
Kjallaraveggir eru einangraðir að utan með 100mm steinullareinangrun og takkadúkur utan á hana. Veggir á milli bílakjallara og geymslurýmis skulu einangraðir með 100mm steinullareinangrun geymslumegin.
Útveggir eru einangraðir með 100mm steinullareinangrun.
Þök eru einangruð með 200mm XPS einangrun.
heildarleiðnitap og heildarorkuþörf:
U-gildi einstakra byggingarhluta skal uppfylla ÍST 66:
Einangrun allra byggingarhluta, þ.e. gerð hennar og þykkt svo og reiknað einangrunargildi hvers einstaks byggingarhluta

i. Innanhússfrágangur:

Innveggir:
Innveggir sem ekki eru steyptir eru hlaðnir úr 100mm hleðslustein og 50mm stein þar sem veggur er til að skerma af innréttingu eða skáp

Innihurðir:
Innihurðir eru yfirfelldar timburhurðir. Innihurðir skulu hafa umferðarmál a.m.k. 800mm x 2000mm þar sem krafist er algildrar hönnunar en annars er umferðarmál hurða a.m.k. 700mm x 2000mm

Loft:
Loft verða sandspörsluð og máluð.

j. Kerfisloft, uppbyggð gólf eða kerfisgólf o.þ.h.
Á ekki við.

k. Lagnir:

Lagnaleiðir:
Lóðréttir lagnastokkar eru á bak við veggi í böðum, eldhúsum og þvottahúsum fyrir frárennslis-, neysluvatns-, hita- og loftræsilagnir. Frá lagnastokkum er svo lagt að tækjum.
Tengilagnir fyrir ofna eru rör í rör kerfi innsteypt í gólfplötur.

Upphitun:
Byggingin er hituð með hitaveitu. Hitakerfi er ofnakerfi. Bílageymslu er haldið frostfrírri með lágmarkshitun.

Loftræsting:
Loftræsing íbúða er annars vegar náttúruleg loftræsing um opnanleg fög og hins vegar vélrænt útsog úr rýmum skv. Byggingareglugerð og eins og tiltekið er á teikn. arkitekts og verkfr.
Aðstreymi útilofts er um yfirflæðiventla í útvegg. Vélrænt útsog er úr geymslum í kjallara og sérstakt útsogskerfi fyrir bílageymslu.

Frárennslislagnir:
Tvöfalt fráveitukerfi verður fyrir bygginguna, regnvatnskerfi og skolpkerfi. Fráveitulagnir eru tengdar við heimaæðar í götu. Regnvatn er meðhöndlað skv. skilmálum í deiliskipulagi þ.e. með hliðsjón af blágrænum ofanvatnslausnum.

Úðakerfi í bílgeymslu:
Í bílgeymslu er vatnsfyllt úðakerfi samkvæmt forsendum brunavarna.

Inntök:
Inntök og tæknirými eru staðsett í kjallara

Raflögn: Hönnun Lumex
Allt efni skal vera CE- merkt, eða hafa jákvæða umsögn frá mannvirkjastofnun um að það uppfylli kröfur í byggingarreglugerð, standist staðla og falli að verklagi og séríslenskum aðstæðum.
Raflagnir verða lagðar í steyptum loftum, veggjum undir loftum, í lagnastokkum, inn í léttum veggjum og sýnilegar utan á veggjum eftir því sem við á. Dósir fyrir rofa og tenga eru innfelldar í loft og veggi, loftdósir eru steyptar inn í loftaplötur.
Bílgeymsla verður með innbyggðum og utanáliggjandi raflögnum í steypu, bökkum og utanáliggjandi pípum eftir því sem við á.
Pípur og lagnastigar verða fyrir væntanlegar raflagnir að hleðslustöðvum í bílahúsi, bílskúrum og valin stæði á lóð.
Lýsing verður að mestu leiti Led lýsing og útilýsing verður lágstemmd og í samræmi við kröfur í skipulagi.
Fjarskiptalagnir verða í húsinu og ljósleiðarar verða ídregnir í tengitöflur íbúðum og tengdir samkvæmt kröfum HMS og þjónustuaðila fjarskiptakerfa við inntak hússins. Myndavéla dyrasímakerfi verður í húsinu og möguleiki á að bæta við aðgangsstýringu við hurðir að bílageymslu. Samtengt brunaviðvörunarkerfi er í geymslukjallara og bílakjallara.
Reykskynjarar eru í íbúðum staðsettir samkvæmt teikningu aðalhönnuða. Neyðarlýsing og flóttalýsing verður samkvæmt kröfum Mannvirkjastofnunnar um fjölbýlishús. Lyftur uppfylla kröfur sbr. algilda hönnun um búnað, merkingar og hljóðmerki.
Rafmagnsheimtaugar sigahúsa A.100 Amp. B.100 Amp C. 63Amp.
Sér heimtaug 200A kerfi 3/N 400/230V. er í tæknirými fyrir bílakjallara. Aðaltafla og raforkumælar fyrir stigaganga eru í tæknirými kjallara í hverju húsi. Inntak Fjarskipta/ ljósleiðara er á sama stað. Sökkulskaut er af vandaðri gerð og tengt við tengibox við inntök.
Hraðastýrðir útsogsblásarar verða á þaki hússins og í bílakjallara.
Stofnlagnir/ kvíslagnir verða plastpípur ídregnar powerflex strengjum. Raflagnir í íbúðum eru hefðbundnar plastpípulagir ídregnar taugum, raflagnaefni er samkvæmt Suhuko EU viðurkenndri gerð, lagðar undir loftum, inn í léttum veggjum og lagnastokkum.
Dyrasími með myndavél verður við innganga í stigagang, útstöðvar verða tengdar við dyrasímakerfi hússins og í allar íbúðir.
Hleðslustöðvar gert er ráð fyrir lagnaleiðum að hverju bílastæði í bílgeymslu og völdum útistæðum á lóð.
Lýsing á lóð verður lágstemmd óbein lýsing við bílastæði og á aðkomuleiðum bílastæða. Lýsing ytri virkja á byggingunni verður lágstemmd innbyggð lýsing og óbein lýsing í samræmi við skipulagskröfur. Loftræsting bílakjallara stjórnast af Co2 nemum.

l. Brunavarnir
Brunavarnir eru skv. greinargerð ÖRUGG verkfræðistofu nr. 372-008-GRG-001-V02.

Notkunarflokkar
Í byggingunni verða íbúðir sem tilheyra notkunarflokki 3 skv. byggingarreglugerð og bílageymsla í notkunarflokki **1**. Stigahús flokkast sem stigahús 2 skv. byggingarreglugerð.
Hleðslustöðvar í bílakjallara skulu vera skv. hleðsluaðferð 3 (e. Mode 3) í samræmi við leiðbeiningar HMS og IEC 61851-1.

Brunahólfun
Brunahólfun milli íbúða og að sameignarrýmum verður REI90. Stigahús verður sérstakt brunahólf REI60 með E30-C hurðum að svalagöngum. Stúkur sem skilja að stigahús, geymsluganga og bílageymslu verða með REI90 veggjum og EI_260-CS_{200} hurðum en að stigahúsi lágmark EW30-CS_{200}.
Bílageymsla verður sérstakt brunahólf REI90 með stúkum skv. ofangreindu. Brunahólfun að inntaksrými/tæknirými verður EI60 með EI_230-S_{200} hurðum. Brunahólfun að hjólageymslu verður REI60 og EI_260-S_{200}.
Lagnaleiðir skulu frágengnir þannig að brunahólfun skerðist ekki. Hæðarskil verða steinsteypt REI 90.

Burðarvirki
Burðarvirki skulu vera R90/REI90 en þök R60. Stigar verða steyptir og uppfylla A-R30. Svalir og svalagangar verða steypt lágmark REI60. Burðarvirki bílakjallara lágmark R60 (sprinkler).

Klæðningar
Klæðningar í lofti og veggjum innanhúss verða allar í flokki 1 (K_210 B-s1, d0 skv. ÍST EN 13501-1). Gólfefni almennt í flokki Dfl-s1 en Cfl-s1 í stigahúsi. Loft í íbúðum yfir efstu hæð verða með dúk í flokki B-s1,d0, frágengin þannig að kröfur um brunahólfun og brunamótstöðu burðarvirkja séu tryggð óháð dúklofti.

Útveggir og þök
Útveggir verða einangraðir að utan og klæddir með loftræstri klæðningu í flokki A2-s1,d0 skv. ÍST EN 13501-1. Undirkerfi klæðningar verður einnig A2-s1,d0, ekki er gert ráð fyrir dúk í loftabili. Þakklæðning skal vera í flokki T (B_{roof}(t2) skv. ÍST EN 13501-5. Einangrun verður ýmist óbrennanleg (steinull) eða plasteinangrun frágengin skv. gr. 9.6.10 í byggingarreglugerð. Undir þaksvölum verður farg ofan á plasteinangrun (hellur). Þar sem gróðurþök verða notuð yfir plasteinangrun skal koma lágmark 70 mm farg/vaxtarlag og þar ofan á gróðurþekja. Upp við glugga byggingarinnar skal vera þrifalag með hellum eða sambærilegu lágmark 60 cm.

Flóttaleiðir
Hver íbúð hefur flóttaleið annarsvegar fram á svalagang og þaðan inn í stigahús og hinsvegar út á svalir. Svalir verða 1,6 metra djúpar og lágmark 4 m². Vegalengdir svalaganga eru undir 25 m en undir 15 m ofan fjórðu hæðar. Flóttaleiðir geymsluganga eru fram í brunastúku og þaðan inn í stigahús eða inn í bílageymslu, að undanskildum lengsta ganginum sem hefur viðbótar flóttaleið beint út í bílageymslu. Opnunarátt hurða er sýnd á aðaluppdráttum. Opnunarbúnaður skal vera lágmark húnn og snerill að innanverðu.
Öruggt biðsvæði fyrir hreyfihamlaða verður í stigahúsi og á svalagangi, lágmark 1,5 x 0,8 metrar. Ekki verður samskiptabúnaður, hægt er að láta vita af sér af svalagöngum og með því að kalla upp eina hæð frá kjallara.

Út- og neyðarlýsing
Í geymslugöngum og bílakjallara verða út-ljós, staðsett skv. aðaluppdráttum. Í bílageymslu, tæknirýmum, geymslugöngum og stigahúsi verður neyðarlýsing skv. leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar nr. 9.4.12 og 9.5.11, ÍST EN 1838 og ÍST EN 50172. Ljósmagn skal vera 1 lúx á göngum, 5 lúx í stigahúsi og tæknirýmum og 0,5 lúx í bílageymslu.

Brunaviðvörun
Í íbúðum og geymslugöngum skulu vera stakir reykskynjarar. Lágmark einn á hverjum geymslugangi og einn á hverja 80 m² íbúðar.
Í bílgeymslunni verður brunaviðvörunarkerfi samkvæmt leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ÍST EN
54 með þeirri undantekingu að í stað reykskynjara verður vöktun á vatnsúðakerfi. Sjá nánar brunahönnunarskýrslu. Stjórnstöð kerfisins verður í inntaksrými vatnsúðakerfis og tengist vaktstöð öryggisfyrirtækis.

Handslökkvibúnaður
Handslökkvitæki skv. ÍST EN 3 skulu staðsett í hverri íbúð, á geymslugöngum og í bílageymslu. Slökkvitæki innan íbúða skulu vera 6L léttvatnstæki með slökkvigetu a.m.k. 21A og 183B en á geymslugöngum a.m.k. 21A og 144 B. Í bílakjallara skulu vera 5 kg duftslökkvitæki staðsett við útganga. Þrjú 25 metra slöngukefli skv. ÍST EN 671-1 verða í bílakjallara, staðsett skv. aðaluppdráttum.

Stigleiðsla
Stigleiðsla verður í stigahúsum, með inndælingu utan frá á jarðhæð og tengjum utan við stigahús á 2. - 6. hæð og í stúku í kjallara. Frágangur skv. leiðbeiningum HMS nr. 9.8.5.

Reyklosun
Reyklosun stigahúsa er um hurðir á hverri hæð. Reyklosun geymslukjarna verður um lúgur/hlera beint út lágmark 0,5 % af flatarmáli. Reyklosun frá bílakjallara er um aðkomuhurð og 1 m² lúgu í gagnstæðum endum sem opnaðar eru utan frá, samtals meira en 0,1 % grunnflatar.

Loftræsing
Gluggalaus rými eru loftræst með vélrænni loftræsingu. Vélrænt loftræsikerfi skal þannig frá gengið að það stuðli ekki að útbreiðslu elds milli brunahólfa. Brunavarnir skulu vera skv. byggingarreglugerð og þeim ákvæðum DS 428 sem uppfylla meginreglur byggingarreglugerðar. Geymslukjarnar undir húsunum mynda eitt brunahólf í hvoru húsi og hafa sjálfstæða loftræsingu. Loftræsing bílageymslu verður sjálfstæð.

Aðkoma slökkviliðs
Björgunarsvæði fyrir körfubíl er í inngarði, þaðan er hægt að ná til allra svala á fimmtu hæð og ofar. Svalir sem ekki eru aðgengilegar með körfubíl eru á hámark fjórðu hæð og aðgengilegar með klifurstiga.
Akstursleiðir slökkviliðs eru 3 metra breiðir stígar og björgunarsvæði eru 6 metra breið útfærð til að þola álag frá stoðfótum körfubíls, sjá brunahönnunarskýrslu.
Merkja skal aðkomu körfubíls, inndælingu stigleiðslu, inndælingu vatnsúðakerfis og reyklosun með skiltum skv. ISO 7010. Slökkvivatnsþörf reiknast skv. leiðbeiningum HMS hámark 17 l/s (bílageymsla).

Viðhald brunavarna
Viðhald og eftirlit með brunavörnum er á ábyrgð eigenda skv. Reglugerð um eldvarnir og eldvarnareftirlit.

m. Hljóðvist:
Hönnun byggingarinnar miðast að því að kröfur til hljóðvistar skilgreindar í flokki C í staðlinum ÍST 45 séu uppfylltar, eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Er þar m.a. gerð krafa um að hljóðeinangrun innbyrðis á milli íbúða sé að lágmarki 55 dB. Þessar kröfur verða almennt uppfylltar með 200 mm steinsteyptum veggjum. Ekki er talið að sérstök hætta sé á truflun vegna umgangs á sameign og skal hljóðeinangrun milli íbúða og ganga uppfylla 48 dB. Til þess að tryggja að svo sé skulu hurðir fram á gang hafa hljóðeinangrun R'w=43dB að lágmarki. Að öðru leyti eru veggir fram á gang uppbyggðir eins og veggir á íbúðaskilum. Frágangur tæknibúnaðar í byggingunni verður með þeim hætti að kröfur til hljóðvistar verða uppfylltar. Má þar nefna notkun hljóðgildra, frágang lagnaleiða og aðrar aðgerðir eftir þörfum í sérhverju tilfelli. Um hávaða frá umferð gildir einnig reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Til þess að mæta kröfum vegna umferðarhávaða er gerð krafa um að allir gluggar íbúða hafi hljóðeinangrun að lágmarki Rw+Ctr=30dB.Nánari upplýsingar um kröfur og aðgerðir er að finna í greinargerð um hljóðvist.

n. Öryggisbúnaður:
Sjá brunalýsingu.

o. Tæknibúnaður:

Lyftur:
Allir lyftustokkar eru loftræstir upp við þak samk. Byggingareglugerð. Ekki er um að ræða neinn sértækan þrýsti- eða vélbúnað í byggingunni.

p. Aðgengi og algild hönnun.
Aðgengi hreyfihamlaðra er tryggt að öllum aðalinngöngum og öllum almenningsrýmum í byggingunni. Hægt er að breyta öllum íbúðum þannig að þær uppfylli kröfur um algilda hönnun, með því að taka út eldhúseyjur, skipta út sturtugleri fyrir sturtu hengi og snúa hurðum eða setja rennihurðir. Aðgengi fyrir hjólastóla verður að svölum úr öllum íbúðum. Á þaksvölum í íbúð 0501 í mhl. 01 og íbúðum 0505 og 0603 í mhl. 02 verður lágmarkssvæði að stærð 4 m² utan við svaladyr með þynnri einangrunarþykkt (sem þó rýrir ekki einangrunargildið) til að hægt sé að koma fyrir hjólastólarampi innandyra sé þess þörf.

- -Hámarks hæð þröskulda við útihurðir og svalahurðir er 25mm
- -Á inngangs-/úti-/svalahurðum og brunahólfandi hurðum með pumpum skal hámarks átak við opnun vera 25N á handfangi og hámarks þrýstingur/tog á hurð vera 40N
- -Umferðarbreidd dyra inn í hús skal vera að lágmarki 830mm
- -Umferðarbreidd dyra innan íbúða skal vera að lágmarki 800mm
- -Gera skal ráð fyrir sjálfvirkum opnunarbúnaði fyrir inngangsdyr/útidyr í aðal umferðarleiðum.
- -Þar sem rofi er fyrir opnunarbúnað skal hann vera í u.þ.b. 1,0m hæð
- -Dyrasími er við aðalinngang og skal vera í u.þ.b. 1,0m hæð.
- -Snúningsradíus innan íbúða <55 m² (nettóst.) skal vera að lágmarki 650mm
- -Snúningsradíus innan íbúða >55 m² (nettóst.) skal vera að lágmarki 750mm
- -Eða hindrunarlaust svæði upp á 1,3 x 1,8 metra
- -Hindrunarlaus snúningsradíus/svæði skal vera á öllum baðherbergjum og rýmum með þvottaaðstöðu skv. 6.7.3gr byggingarreglugerðar
- -Hindrunarlaus leið skal vera frá bílastæðum hreyfihamlaðra að aðalinngangi byggingar.
- -Snjóbræðsla verður á helstu gönguleiðum á lóð
- -Handlisti skal vera öðru megin við stiga í 0,8m - 0,9m hæð. Handlisti skal ganga 0,3m fram yfir bæði efsta og neðsta þrep. Handlisti utanum stigapípu skal vera óslitinn á milli hæða.

q. Frágangur lóðar.

Lögð er áhersla á að allur frágangur á lóð verði í sem bestu samræmi við núverandi deiliskipulag.
Aðkomuhæð hússins er í samræmi við lóða og hæðablað. Endanlegur hæðarmunur ákvarðast á hæðarblöðum.
Aðkoma slökkviliðs er frá Baughamri. Aðkoma slökkviliðs er eftir hellulögðum stíg, þriggja metra breiðum, með hámarkshalla 1:20 og lágmarks beygjuradíus 17 metra.
Á björgunarsvæðum er burðarhæft svæði fyrir utan stíga þannig að heildarbreidd björgunarsvæða sé 6 metrar, t.d. 8 cm grassteinn eða Ecoraster E50 plastsellur eða sambærilegt sem þolir lágmark 85 tonn/m2 til að þola þunga frá stoðörmum körfubíls (17,5 tonn) án stálplatta undir. Undir aðkomuleiðum og björgunarsvæðum verður plata yfir bílakjallara hönnuð fyrir heildarþunga 19,5 tonn og hámarksþunga á einn stoðarm 17,5 tonn
og aðstaða inni á lóð.
Leiksvæði og dvalarsvæði er staðsett á miðri lóð.
Gönguleiðir frá bílastæðum að aðalinngöngum, bílastæðum og djúpgámum skulu vera snjóbræddar.
Ofanvatn sem fellur til innan lóðar verður leitt í söfnunarlautir innan lóðar.
Gert er ráð fyrir geymslu hjóla innandyra í sérstökum hjólageymslum.
Sérnotareitir fylgja íbúðum á jarðhæð sem ekki eru yfirbyggðar og ná þeir 3 metra út frá húsvegg.
Öll lýsing innan lóðar skal vera lágstemmd, með afskermuðum lömpum til að skapa sem hlýlegasta aðkomu. Vakin skal athygli á aðalinngangi með lágri lýsingu . Sjá nánar uppdrætti lýsingarhönnuða.

Djúpgámar verða staðsettir við Hringhamar.
Fjöldi djúpgáma reiknast skv. flokkunarkerfi Hafnarfjarðarbæjar

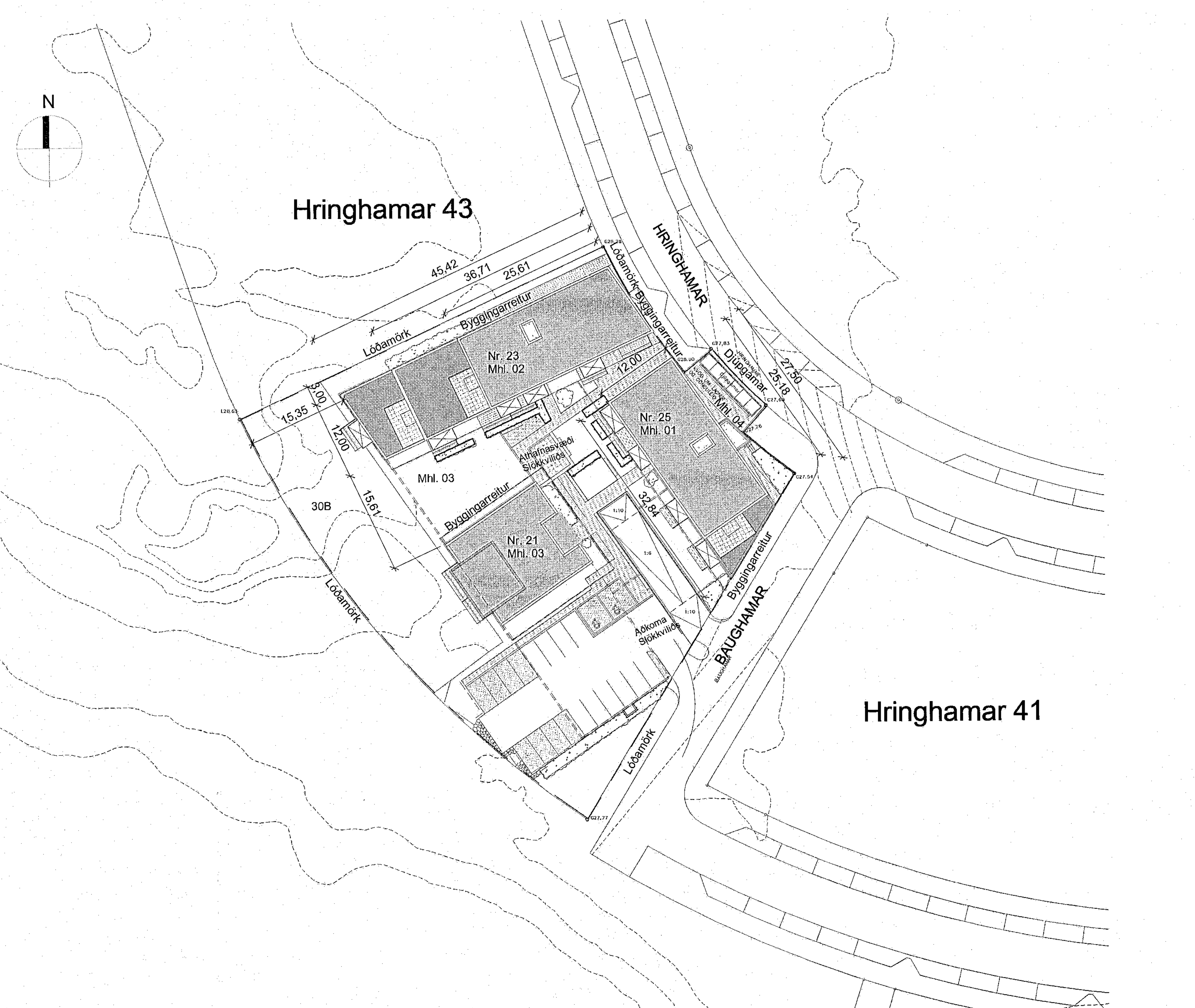
Sorp útreikningur:
Íbúðafjöldi: 55 íbúðir
Blandað: 55x120L = 6.600 = 6,6m³ x 0,85 = 5,6m³
Lífrænt: 55x120L = 6.600 = 6,6m³ x 0,85 = 5,6m³
Pappír: 55x120L = 6.600 = 6,6m³ x 0,85 = 5,6m³
Plast: 55x120L = 6.600 = 6,6m³ x 0,85 = 5,6m³

Niðurstaða:
4 stk 5m³ gámar og 2 stk tvískiptir 3m³ gámar sem skiptist skv. eftirfarandi
Blandað: 1 stk 5m³ gámur + hálfur 3m³ gámur samtals 6,5m³
Lífænt: 1 stk 5m³ gámur + hálfur 3m³ gámur samtals 6,5m³
Pappír: 1 stk 5m³ gámur + hálfur 3m³ gámur samtals 6,5m³
Plast: 1 stk 5m³ gámur + hálfur 3m³ gámur samtals 6,5m³

BÍLASTÆÐI
Bílastæði ofanjarðar: 20, þar af tvö fyrir hreyfihamlaða.
Bílastæði neðanjarðar 44, þar af tvö fyrir hreyfihamlaða.
Krafa um eitt stæði á hverja íbúð undir 80 m² og tvö stæði á hverja íbúð yfir 80 m².
46 íbúðir undir 80 m² = 46 bílastæði
9 íbúðir yfir 80 m² = 18 bílastæði
Samtals 64 bílastæði

Sjá nánar á teikningum húsaarkitekta.

EFNISVAL
Akstursleiðir og bílastæði á bílakjallara verða malbikaðar með 50mm þykku stungumalbiki af gerðinni SL11 og verður öll vinna við malbik í samræmi við Alverk 95. Kantsteinar verða forsteyptir og verða þeir lagðir þannig að gott aðgengi sé tryggt. Gangstéttar verða hellulagðar með hellum í breytilegum stærðum frá viðurkenndum framleiðanda. Hellur koma ofan á 5cm þykkt, þjappað, sandlag með grófum holtasandi og 60 cm grúsarlag.
Þykkt grúsarlags ofan á bílakjallara kemur ofan á einangruna og plastdúk og verður að lágmarki 3 cm. Hellur verða lagðar þannig að hvergi myndist misfellur, fúgur standist á og myndi beinar línur. Þar sem hellulögn mætir grasflöt eða gróðurbeði verður jámbentur steyptur stuðningur við hellulögnina.
Meðfram húshliðum og stoðveggjum kemur helluröð með hellum af gerðinni 40x20x6cm.
Timburpallar verða við verandir,
Grasflatir verða þaktar með túnþökum sem innihalda lágvaxnar, slitþolnar grastegundir. Túnþökur koma ofan á 10cm þykkt vaxtarlag. Aðflutt mold verður sandblönduð, jarðvegsbætt og unnin þannig að hún henti sem best fyrir grasflatir. Gróðurbeð verða með 50cm þykku vaxtarlagi ýmist í gróðurkerjum úr timbri eða upphækkunum.



Afstöðumynd
1 : 500

Sambykkt hann
19. OKT. 2022
Byggingarfulltrúinn í Hafnarfirði

Öll mál takist/staðfæris á staðnum áður en smíði hefst.
Misræmi í teikningum skal tafarlaust tilkynna hönnuðum.
Teikningar arkitekta skal lesa með teikningum meðhönnuða.

SHS
19. okt. 2022

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:
A	08.07.22	Aðaluppdrættir	

Verkheiti: **Baughamar 21, 23 og 25**

Heimilisfang

Verkhluti: **Afstöðumynd og byggingarlýsing**

Teikninganúmer:	**0.00.001**
Verknúmer:	**21065**
Landnúmer:	**L231986**
Matshluti:	
Mælikvarði:	**1 : 500**
Aðalhönnuður / Hönnunarstjóri:	**HB/BÁ**
Teiknað af:	**EAF/ESE**
Yfirfarið af:	**HB**
Dagsetning:	**08.07.22**
Útgáfa:	**A**
Samþykkt:	

Kt. 010986-3549

ARKÞING | NORDIC
HALLARMÚLI 4 - REYKJAVÍK 570 5700 - arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIGURÐUR HALLGRÍMSSON,	170753-3139	ARKITEKT
BIRKIR ÁRNASON,	200787-3159	BYGG.FR.
HALLUR KRISTMUNDSSON,	220573-3899	BYGG.FR.
HELGI MAR HALLGRÍMSSON,	210279-3429	ARKITEKT

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Prentað: 10/28/2022 2:59:08 PM
Skrá: C:\Users\amr\Documents\21065_Hamranes - PG Verk_i vinnslu_amrKSJXN.rvt