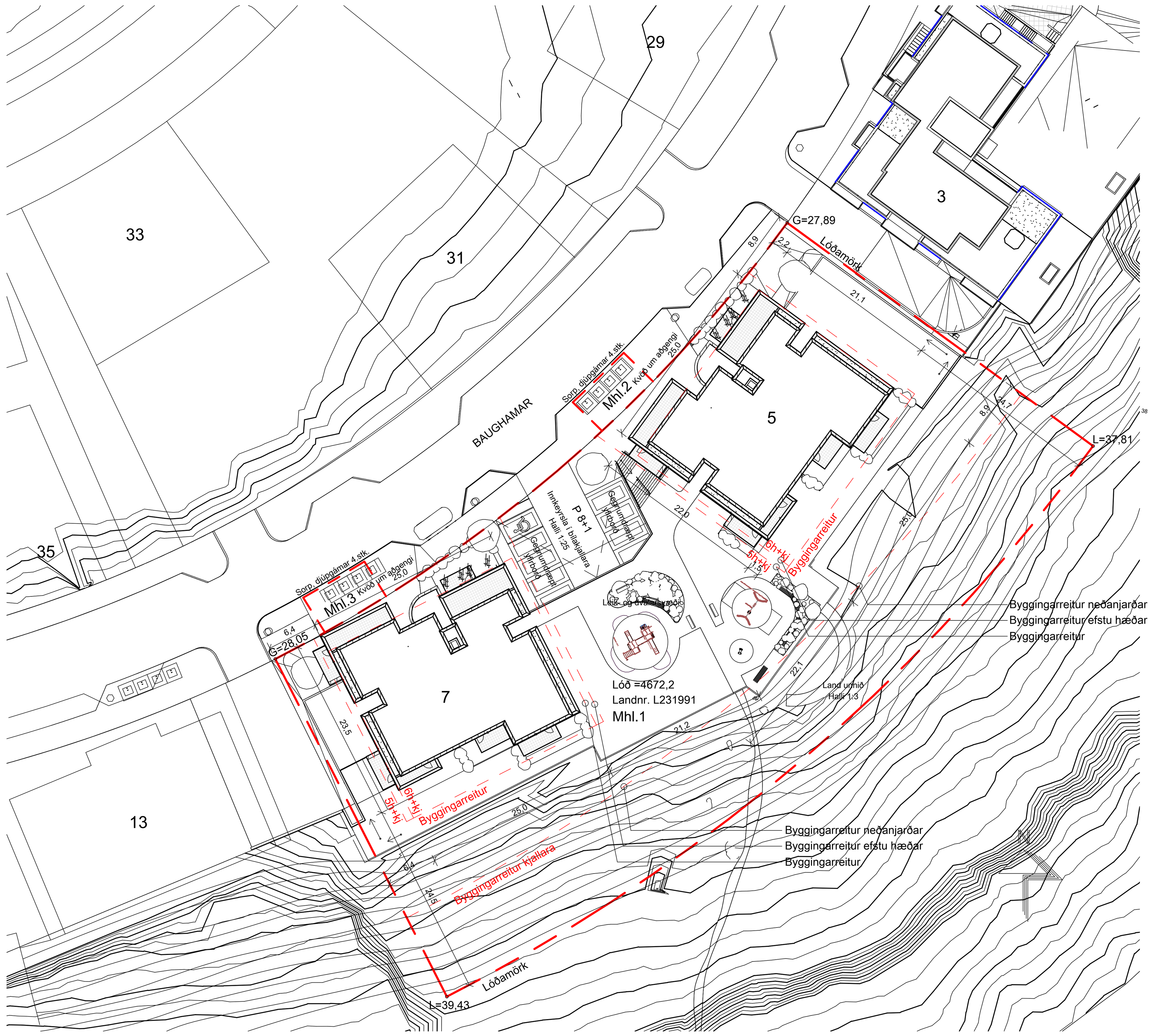


Afstöðumynd

mkv: 1 : 500

BYGGINGARLÝSING

A. ALMENNT

Heimilisfang er Baughamar 5-7, Hafnarfirði
Landeignanúmer er L231991
Matshluti 01.

Um er að ræða reyndarteikninnar vegan erindis 2406468 sem snúa að breytingum á rýmisnúmerum í kjallara. Í verkhönnun var geymsla undir útistiga felld niður og kjallari minnkar því um 18,8m2.
Ný geymsla er skilgreind í staðinn með aðgengi innan úr bílgeymslu (rými 00-56).

B. STARFSEMI OG NOTKUN

Um er að ræða tvö fjölbýlishús á sex hæðum auk bílakjallarakjallara sem tengir húsin saman. 28 íbúðir eru í Baughamar 5 og 27 íbúðir í Baughamar 7 , alls 55 íbúðir af fjölbreyttum stærðum. Aðalinngangar eru að sameiginlegu stigahúsi með lyftu frá gangstétt vestan við húsið. Auka inngangar fyrir íbúa að stigahúsi eru einnig frá garði í báðum húsum. Inngangar í íbúðir eru frá innigöngum. Sameiginleg hjóla- og vagnageymsla er á inngangshæð í báðum húsum. Geymslur íbúða eru í kjallara.
Sameiginlegt leik og dvalarsvæði íbúa er staðsett í garði á milli húsanna ofan á bílakjallara. Sorp er í djúpgámum sem staðsettir eru við götu framan við hvort hús.

C. HELSTU STÆRÐIR

Baughmar 5-7, mhl-01

	A-rými	Rúmmál
0.Kjallari	2278.7	7,338.6
1.hæð	955,5	2751,8
2.hæð	955,5	2751,8
3.hæð	955,5	2751,8
4.hæð	955,5	2751,8
5.hæð	955,5	2751,8
6.hæð	770,8	2825,0
Samtals	7827,0	23,922,6

Samtals A	7827,0
Samtals A, ofanjarðar	5548,3

D. STÆRÐ LÓÐAR OG NÝTINGARHLUTFALL

Lóðarstærð: 4672,2 m2
Nýtingahlutfall ofanjarðar 5606,64 m2 / 4672,2 m2 =1,2

E. BURÐARVIRKI

Byggingin er grunduð á fyllingu sem stendur á burðarhæfum botni. Undirstöður, botnplata, veggir, plötur, svalir og þök eru staðsteypt úr járnbentri steinsteypu. Stigar eru úr forsteyptum einingum.
Lárétt viðnámskerfi eru steyptir veggir.

F. UTANHÚSSFRÁGANGUR OG LITAVAL

Útveggir eru einangraðir að utan með steinullareinangrun og klæddir álklæðningu. Klæðningum fylgir tilheyrandi upphengikerfi.
Þakfrágangur er viðsnúið þak sem einangrað er með plasteinangrun, jarðvegsfilt og farg ofan á það (hellusteinar eða möl með viðeigandi grófleika, flokkur T). Undir einangrun verður tvöfalt lag af ásoðnum þakpappa sem skal vera í flokki T. Þakhalli að niðurföllum er formaður með ásteypulagi og skal vera a.m.k. 1:40.
Þaksvalir efstu hæðar eru með samskonar uppbyggingu og þak en xps einangrun skal varin með hellum 40 mm að þykkt. Þakverandir verða útfærðar með óbrennanlegum yfirborðsefnum. Þar sem gróðurþekja verður á þaki skal reiknað með 40cm breiðu svæði með hellum næst útveggjum. Halli að þakniðurföllum er formaður með ásteypulagi. Regnvatnsniðurföll af svölum, þaksvölum og svalagöngum eru tengd niðurfallsrörum af þaki en hægt er á afrennsli regnvatns gegnum gróðurbeð á þaksvölum og garðrými sbr. umfjöllun um blágrænar lausnir í kafla K og Q.
Gluggar og hurðir eru úr álklæddum timburprófílum. Gler er K-gler með tvöföldu einangrunargleri. Gler sem er nær gólfi en 600mm er öryggisgler. Glergerð skal valin í samræmi við byggingarreglugerð,
grein 8.5.2. Málmklæðning húsana er álklæðning í tveimur mismunandi litum til að brjóta ásýnd hússins upp. Svalir og svalahandrið eru klædd með annari álklæðningu og brýtur upp ásýnd hússins. Gluggar og hurðir eru í tveimur litum, litur þeirra fylgir lit aðliggjandi klæðninga í hverju tilfelli.

G. HANDRIÐ INNAN- OG UTANHÚSS

Svalahandrið á svölum íbúða eru gerð úr álprófílum með klæðningu. Hæð á svalahandriðum er 1,2 m.
Í stigahúsi er hefðbundin handlisti úr málmi nema á stigapalli efstu hæðar. Þar er hefðbundið málmhandrið með pílárum og hvergi meira op en 89mm. Hæð stigahandriða í stigahúsi er 0,9 m þar sem ljósop [milli stigahlaupa] 2) er ekki breiðara en 0,30 m. Handriðshæð á stigapalli á efstu hæð er 1,2m.

H. EINANGRUN BYGGINGARHLUTA

Fyrirkomulag einangrunar hússins er í meginatriðum eftirfarandi:
Einangrun sökkla og botnplötu er 100 mm polystyren-einangrun (U-gildi 0,4 W/m2K).
Einangrun útveggja er 100 mm steinullar-einangrun (U-gildi 0,4 W/m2K).
Þakeinangrun er 250 mm þrýstieinangrun (Roofmate). Ofan á einangrun verður lagt farg (möl, gras og hellur). Gerð einangrunnar og frágangur skal vera í samræmi við leiðbeiningar framleiðanda þakefnisins. (U-gildi 0,2 W/m2K)
Kólnunartölur skulu vera í samræmi við Byggingarreglugerð nr. 112/2012, grein 13.3.2.
Vegið meðaltal varmataps útveggja skal vera undir 0,85W/m 2 sbr. samantekt að neðan.

I. INNANHÚSSFRÁGANGUR

Innveggir:
Innveggir eru að hluta staðsteyptir. Aðrir innveggir eru hlaðnir frauðsteypuveggir (ytong), spartlaðir og málaðir.
Innihurðir:
Innihurðir eru hefðbundnar yfirfelldar timburhurðir. Innihurðir skulu hafa umferðarmál a.m.k. 800mm x 2000mm þar sem krafist er algildrar hönnunar.
Gólfefni:
Gólfefni í íbúðum er parket með viðurkenndu hljóðdempandi undirlagi, $\Delta L_w \geq 24$ dB. Baðherbergi íbúða eru flísalögð að hluta með viðurkenndu hljóðdempandi undirlagi, $\Delta L_w \geq 18$ dB, sjá nánar í meðfylgjandi greinargerð um hljóðvist.
Loft:
Loft innan íbúða og í upphitaðri sameign verða sandspörtluð og máluð.

J. KERFISLOFT OG KERFISGÓLF

Engin kerfisloft, uppbyggð gólf eða kerfisgólf eru innan byggingarinnar

K. LAGNALEIÐIR, UPPHITUN OG LOFTRÆSTING

Lagnaleiðir:
Vatnsinntök eru í þar til gerðum tæknirýmum. Lagnaleiðir eru við loft í kjallara og lagnastokkum,
þrifalagnir eru að mestu í þar til gerðum lagnastokkum. Loftræsilagnir eru í þar til gerðum lagnastokkum.
Upphitun:
Rými eru hituð upp með hefðbundnu ofnakerfi. Stigahús, geymslugangar og önnur almenn rými verða hituð með ofnakerfi. Stofnar hitalagna eru hefðbundnar stállagnir.
Gólfniðurföll:
Gólfniðurföll eru í votrýmum, almennt eru sturtur með gófniðurföllum á baðherbergjum.
Loftræsing:
Almennt er gert ráð fyrir vélrænni loftræsingu með varmaendurvinnslu með útsogi frá votrýmum og innblæstri í íverurými. Lyftustokk skal loftræsa up úr þaki sem svarar til 1,0% af flatarmáli lyftustokks. Stigaganga skal loftræsa með lofttúðu upp úr þaki og fersloftstristum. Loftræsikerfi skulu þannig hönnuð og frá þeim gengið að þau rýri ekki brunahólfun byggingarinnar og stuðli ekki að reykútbreiðslu við bruna. Hönnunin þarf að fylgja meginreglum byggingarreglugerðar.
Neysluvatnskerfi:
Tryggja skal að hitastig vatns inn á stofnlagnir fari ekki yfir 65 gr. á Celsius. Það skal gert með viðurkenndum öryggisbúnaði neysluvatnskerfa, t.d. varmaskipti.Lagnir eru ryðfrítt-stál, ál-pex lagnir eða sambærilegar vottaðar lagnir.
Frárennslislagnir:
Skolplagnir eru pottjárnslagnir eða hljóðdempandi plastlagnir, PP eða PEH. Þar sem lagnir fara milli brunahólfa skal gera viðeigandi brunaþéttingar í samræmi við fyrirmæli brunatæknilegs hönnuðar.
Fráveitulagnir:
Lagt verður tvöfalt kerfi annarsvegar fyrir skólplagnir og hins vegar fyrir regnvatnslagnir. Fráveitulagnir í jörðu verða úr PVC og PP efni.
Blágrænar ofanvatnslausnir:
Ofanvatn og ræsivatn er veitt aftur í jarðveg til að viðhalda náttúrulegri hringrás vatnsins. Við ofálag á kerfið verður vatni veitt í hefðbundin fráveitukerfi bæjarfélags.
Snjóbræðsla:
Helstu gönguleiðir við hús eru snjóbræddar með affallsvatni frá hitakerfi hússins.
Raflögn:
Allar raflagnir byggingarinnar verða samkvæmt, ÍST:150 raflagnir bygginga, og uppfylla allar öryggiskröfur og um leið sértækar öryggiskröfur skv. reglugerð um raforkuvirki nr. 678/2009. Að beiðni verkkaupa varða geymslur undanskildar ÍST:150. Allur rafbúnaður skal fullnægja kröfum til prófunar við 400 / 230 V málspennu 50 Hz tíðni og standast og vera merktur 400 / 230 V 50 Hz, nema annars sé getið. Í tæknirými kemur aðaltafla sem eru gólfskápur og kvíslar frá henni að undirdreifiskápum íbúða. Eins er þar IT skápur og stofnar frá honum að undirdreifiskápum íbúða fyrir allar smáspennulagnir. Við hönnun lýsingar er almennt farið eftir ÍST EN 12464-1. Öllum útiljósum verður stjórnað með sólúri.
Ljósum á göngum er almennt stjórnað með hreyfiskynjurum.
Almennt.
Allar lagnir eru innfeldar pípulagnir. Allir vírar/strengir skulu vera einangraðir með PVC eða sambærilegri einangrun. Nota skal cat6 kapal fyrir síma- og netlagnir.
Brunastrengur fyrir reykskynjara, brunahandboða og bjöllur er 2x1,5q brunakerfisstrengur J-Y(St)Y. Allir vírar/strengir eru kopar (Cu) gerðar nema heimtaugar eru ál strengir (Al).
Greinar eru ekki sýndar í öllum tilfellum að töflu, en eru þá merktar viðkomandi töflu. Málstraumur rofa og tengla skal vera minnst 10A.
Skammhlaupsgeta töflubúnaðar skal minnst vera 10kA. Málmhluta lagna, strengstiga, lampa og rafbúnað skal jarðbinda vandlega. Varnarbúnaðurinn, ásamt spennuhafa taugum/leiðurum fyrir framan varnarbúnaðinn skal vera með tvöfaldri einangrun eða með aukinni (styrktri) einangrun.
Í blautrýmun skal varnarbúnaður raffanga minnst vera IP44.
Á þeim stöðum þar sem raflagnarkerfi fer í gegnum hluta byggingar eins og gólf, veggi, þök, loft, skilveggi eða hola veggi skal þétta opin sem gerð voru, þegar lögninni hefur verið komið fyrir. Gerð þéttingar skal miðast við eldvarnarstig (ef við á) byggingarhlutans sem farið er í gegnum (sjá ISO 834).

L. BRUNAVARNIR

Brunavarnir eru unnar í samráði við COWI Ísland. Brunavarnir hússins eru hannaðar í samræmi við grein 9.2.2-b, þ.e. á grundvelli ákvæða byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með tilgreindum frávikum frá viðmiðunarreglum. Greinargerð um brunavarnir hússins fylgir erindinu.
Um er að ræða tvö fjölbýlishús við Baughamar 5-7, 221 Hafnarfirði. Húsin eru á sex hæðum ásamt samtengdum kjallara fyrir bíla, geymslur og inntaksrými. Bæði húsin hafa eitt stigahús fyrir sig með lyftu frá kjallara og upp á efstu hæð. Í húsi númer 5 eru 5 íbúðir á hverri hæð fyrir utan efstu, þar eru 3 íbúðir, samtals 28 íbúðir. Í húsi númer 7 eru 4 íbúðir á fyrstu hæð, 5 íbúðir á 2-5. hæð og 3 íbúðir á efstu hæð, samtals 27 íbúðir. Samtals íbúðir á lóðinni eru því 55.
Aðgengt er inn í íbúðir á 2-6. hæð frá gangi sem tengist stigahúsi gegnum opnar gangsvalir. Á 1. hæð er hægt að ganga inn í íbúðir frá inngangi en einnig frá kjallara um stigahús og gangsvalir (sjá teikningar). Bæði húsin hafa lyftu á ganginum sem fer frá kjallara upp á efstu hæð.
Í kjallaranum eru 53 bílastæði, 16 stæði fyrir hús Baughamar 7, 19 stæði í miðju milli húsa og 18 stæði sem tilheyra Baughamar 5. Milli húsa fyrir utan eru 9 stæði, þar af er eitt stæði fyrir hreyfihamlaða. Geymslurnar eru alls 57, flestar jafn stórar eða um 2,7 m^2.
Hverju húsi tilheyrir ein stór hjólageymsla sem aðgengt er inn í að utan.
Við hönnun húsanna er tekið tillit til algildrar hönnunar.
Djúpgámar eru fyrir framan bæði húsin.
Fjölbýlishúsin falla undir notkunarflokk 3 en kjallarinn undir notkunarflokk 1.
Brunaþol burðarvirkis
Í samræmi við töflur 9.10 og 9.11 í byggingarreglugerð skal aðalburðarvirki fjölbýlishússanna uppfylla R90 brunamótstöðu. Burðarvirki íbúðasvala verða forsteypt gólf. Svalir skulu uppfylla R90 brunamótstöðu. Stigahús skulu uppfylla R60 brunamótstöðu og skal samband þeirra við kjallara vera um útisvæði. Steypt þök á húsunum skulu uppfylla a.m.k. R60 brunamótstöðu. Þakskyggni yfir svölum á 2-6. hæð er steypt og skal uppfylla a.m.k. R30 brunamótsöðu.
Brunahólfun
Hver hæð er sér meginbrunahólf með REI90 brunamótstöðu. Hver íbúð myndar síðan sér brunahólf og er brunahólfun á milli íbúða EI90 en EI60 milli íbúðar og stigagangs eða gangs, með $EI_2 30\text{-}CS_{200}$ hurðum.
Stigahús eru stigahús 3 og verða sjálfstæð brunahólf, minnst EI60, sem gengið er inn í frá opnum svalagangi frá íbúðagöngum. Hurðir að stigahúsum þurfa ekki að uppfylla neina brunamótstöðu en skulu vera án læsingabúnaðar..
Bílakjallarinn er eitt meginbrunahólf REI90 með $EI_2 60\text{-}CS_{200}$ hurðum, hólfaður frá geymslugöngum, stigahúsum, og örðum brunahólfum. Tæknirými, hjólageymslur og geymslur eru í sérstökum EI60 brunahólfum með $EI_2 30\text{-}CS_{200}$ hurðum að göngum og brunastúkum.
Hæðaskil verða a.m.k. REI90.
Merkingar á brunahólfandi byggingarhlutum eru jafnframt sýndar á aðaluppdráttum.
Flóttaleiðir
Flóttaleiðir eru sýndar á aðaluppdráttum.
Frá íbúðum á 1. hæð verða tvær óháðar flóttaleiðir, önnur út um inngangsdyr og hin um garðdyr á sérafnotareit viðkomandi íbúðar. Frá öllum öðrum íbúðum á efri hæðum verða tvær óháðar flóttaleiðir, önnur út á gang og niður stigahús og hin út á svalir þar sem íbúar geta leitað tímabundins skjóls. Göngulengdir flóttaleiða eru innan 15 m að svalagöngum.
Gert er ráð fyrir að hreyfihamlaðir sem ekki geta farið niður stiga af sjálfsdáðum bíði hjálpar í sínum íbúðum, svölum eða á stigapalli viðkomandi stigahúss þar til björgunarlið kemur á staðinn. Örugg svæði eru skilgreind á öllum hæðum stigahúsanna og þar verður komið fyrir samskiptabúnaði í samræmi við leiðbeiningar HMS nr. 9.5.10. Öruggt svæði er einnig skilgreint í kjallara í stigahúsi, fyrir utan hurðir út úr bílakjallara og á pöllum við útistiga frá geymslum.
Frá kjallara eru nokkrar flóttaleiðir. Hægt er að ganga beint út á tveimur stöðum norðanmegin í kjallaranum. Einnig er hægt að ganga út gegnum brunastúku norðanmegin á tveimur stöðum og inn á geymslugöngum. Göngulengdir í kjallara eru innan 45 m.
Rafmagnsopnunarbúnaður á hurðum í flóttaleiðum skal vera með varaaflgjafa.
Dyr í flóttaleiðum skal vera hægt að opna innan frá án lykils eða verkfæra. Opnunarátt hurða er sýnd á aðaluppdráttum. Opnunarbúnaður á aðal flóttahurðum er almennt skv. ÍST EN 179. Hurðir með aðgangsstýringu skulu vera með brotrofa sem rýfur straum að læsingunni þ.a. hún opnist og gangsetur jafnframt brunaviðvörunarkerfið. Rofann skal merkja sérstaklega.
ÚT-ljós og neyðarlýsing
Í byggingunum verða út-ljós og neyðarlýsing skv. leiðbeiningum HMS, ÍST EN 1838 og ÍST EN 50172. Flóttaleiðalýsing skal vera a.m.k. 1 lús í miðlínu flóttaleiða. Neyðarlýsing skal vera a.m.k. 5 lúx í stigum, tæknirýmum og þar sem öryggisbúnaður er staðsettur.
Klæðningar
Allar loft- og veggklæðningar innanhúss verða í flokki 1, B-s1,d0. Þakplötur yfir húsunum eru steinsteyptar með brennanlegri einangrun ofaná og þakdúk í flokki B(roof)(t2) ofaná einangrunina sbr. gr. 9.6.10 lið d eða varðar með steyptum hellum eða a.m.k. 5 cm þykku malarlagi. Gólfefni eru almennt í flokki D_{fl}-s1 en á göngum fyrir framan íbúðir skulu gólfefni uppfylla C_{fl}-s1 og $A1_{fl}$ í stigahúsum. Gólf í kjallara er allt í flokki A_{fl}-s1.
Útveggir
Húsin eru einangruð að utan með steinull og utan á hana kemur loftræst regnhlíf, þ.e. álklæðning sem uppfyllir A2-s1,d0. Allar festingar fyrir utanhússklæðninguna verða úr óbrennanlegum efnum, sem uppfylla A2-s1,d0. Sé sett vindvörn utan á steinullina skal hún uppfylla B-s1,d0.
Reykskynjarar og viðvörunarkerfi.
Í allar íbúðir skal setja staka reykskynjara með hljóðgjafa í samræmi við grein 9.4.3 í byggingarreglugerð 112/2012. Miða skal við að setja a.m.k. einn skynjara fyrir hverja 80 m^2 og þannig að hljóðstyrkur í hverju svefnherbergi sé ekki undir 75 dB(A).
Í kjallara bygginga verður sett upp fullgilt brunaviðvörunarkerfi, tengt við viðurkennda vaktstöð skv. leiðbeiningum HMS og ÍST EN 54. Stöð brunaviðvörunarkerfis eru í anddyri kjallarans. Í bílakjallara eru almennt bjöllur og handboðar ásamt reykskynjurum sem þola slíkar aðstæður. Á geymslugöngum, göngum og í brunastúkum og stigahúsum eru harðvíraðir skynjarar sem eru hluti að brunaviðvörunarkerfinu. Efst í lyftuhúsi verður reykskynjari sem tengdur verður beint við brunaviðvörunarkerfi.
Slökkvibúnaður
Hverri íbúð skal fylgja eitt handslökkvitæki. Miða skal við 6 l léttvatnstæki með slökkvigetu 21A og 183B. Í kjallara skulu sett upp handslökkvitæki skv. ÍST EN 2, staðsett við alla útganga og þar sem þörf krefur, staðsetning sýnd á aðaluppdráttum. Á geymslugöngum eru almennt léttvatnstæki með slökkvigetu a.m.k. 21A og 144B en í bílageymslu eru einnig kolsýrutæki og dufttæki. Fyrir utan tæknirými eru einnig kolsýrutæki 5kg a.m.k. 89B.
Í bílageymslu eru einnig tvær brunaslöngur, 30 m hver.
Stigleiðsla er staðsett í báðum stigagöngum í samræmi við gr. 9.8.5 í byggingarreglugerð. Hún skal minnst vera 80 mm að innanmáli og nægjanlega afkastamikil til að anna slökkvivatnsþörf á hverri hæð. Úttakstengi stigleiðslu skulu að jafnaði vera 75 mm og þannig staðsett að það komi ekki brot í slöngur sem lagðar eru frá tengingunni.
Inndælingarstútur verður fyrir utan viðkomandi stigahús. Tengistútur fyrir slökkvilið verður jafnframt á hverri hæð í stigahúsi.
Sjálfvirkt slökkvikerfi
Í bílgeymsluna verður uppsett sjálfvirkt viðurkennt slökkvikerfi, hannað og uppsett í samræmi í ÍST EN 12845. Áhættuflokkun kerfis er OH-2. Inntaksrými fyrir vatnsúðakerfi er aðgengilegt utanfrá og tvíburatengi fyrir kerfið staðsett fyrir utan inntaksrýmið.
Reyklosun
Reyklosun í stigahúsum er um dyr sem opnast út á opinn svalagang á hverri hæð. Reyklosun í íbúum og öðrum rýmum á sér stað um dyr og glugga.
Reyklosun úr geymslum kjallara er um dyr beint út og uppfylla því kröfuna um 0,5% reyklosun af gólfflatarmáli. Reyklosun frá bílgeymslu verðum um innkeyrsludyr og opnanlega glugga á göflum sitthvors enda sem skulu hvor um sig vera a.m.k 1 m^2 að stærð.
Reyklosun í lyftu eru um sjálfvirka reyklúgu efst upp í lyftuhúsi, a.m.k. 0,7 m^2 að stærð, sem opnast við boð frá reykskynjara efst í stigahúsinu.
Reyklosun og aðlofti er stýrt af slökkviliði.
Loftræsikerfi
Sjálfstætt loftræsikerfi er í hverri íbúð. Frá loftræstisamstæðum eru barkar innsteyptir í loftaplötu og leiða þeir að hverju rými. Inntak og útkast samstæðurnar er leitt í blikkrörum að útvegg íbúðar.
Hefðbundin loftræsing er í kjallara.
Sjá nánar í greinagerð brunavarna.
Brunaþéttingar
Lagnagöt og önnur göt á milli brunahólfa og brunasamstæðna verða þétt með sérstökum brunaþéttiefnum á viðurkenndan hátt. Þéttiefni sem notuð verða til verksins skulu vera notuð í samræmi við leiðbeiningar framleiðanda efnanna og vera viðurkennd af HMS til fyrirhugaðrar notkunar. Setja skal herpihólka á allar lagnir með stærra þvermál en 32 mm nema lagnir séu úr óbrennanlegum efnum, t.d. stáli eða pottjárni. Utan um lagnir minna en 32 mm skal ávallt skilja eftir fúgu sem þétt skal með brunakítti. Stærð fúgu og dýpt skal vera í samræmi við leiðbeiningar framleiðanda brunakíttis. Miðað er við að loftræsirör séu hólfuð lóðrétt frá íbúðum (sjá líka grein um loftræsikerfi) en aðrar lagnir séu brunahólfaðar lárétt á hæðarskilum. Þéttpakka skal með steinull utan um allar lagnir í lagnastokkum.
Aðkoma slökkviliðs
Aðkoma fyrir slökkvilið er inná bílastæði við Baughamar 5-7. Viðbragðstími er metinn innan við 10-15 mín skv. brunavarnaráætlun. Slökkvivatnsþörf hússins er innan þeirra marka sem brunahanar í nágrenni hússins afkasta (20 l/s).
Eigið eldvarnareftirlit
Um eftirlit með eldvörnum gildir reglugerð 723/2017.

M. HLJÓÐVIST

Kröfur til hljóðvistar skv. gæðaflokki C í staðlinum ÍST45:2016, Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, verða uppfylltar í nýbyggingunum við Baughamar 5-7. Í köflum 6 og 15 eru skilgreindar kröfur til íbúðarhúsnæðis.
Fullnægjandi hljóðeinangrun verður tryggð með því að beita þekktum lausnum við uppbyggingu veggja og gólfplatna sem og við val á hurðum og gluggum. Gólfefni verða valin m.a. með högghljóðstig í nálægum rýmum í huga. Frágangur tæknibúnaðar í byggingunni verður með þeim hætti að kröfur til hljóðvistar verða uppfylltar, jafnt til lofthljóðeinangrunar milli rýma sem og hljóðstigs frá tæknibúnaði. Útveggir byggingarinnar eru staðsteyptir, einangraðir að utan, og hljóð- einangrunargildi glerja áætlað til þess að hljóðstig innandyra uppfylli kröfur reglugerðar til hávaða frá umferð. Hljóðstig á útisvæðum verður innan marka reglugerðar um hávaða. Nánar er greint frá hljóðhönnun bygginganna í greinargerð hljóðhönnuðar sem er fylgigagn með aðaluppdráttum.

N. ÖRYGGISBÚNAÐUR

Tryggja skal að hitastig vatns við töppunarstaði fari ekki yfir 65 gr. á celsius. Það skal gert með viðurkenndum öryggisbúnaði neysluvatnskerfa, t.d. varmaskipti eða uppblöndunarloka. Læsanleg lok á heitan pott. Gler sem er nær jörðu en 60cm verður öryggisgler.

O. TÆKNIBÚNAÐUR

Ekki er um neinn tæknibúnað að ræða í húsinu fyrir utan brunavarnir.

P. AÐGENGI OG ALGILD HÖNNUN

-Allar íbúðir eru hannaðar samkvæmt kröfum um algilda hönnun í samræmi við grein 6.1.3 í reglugerð 112/2012. Í því felst:
-Lyfta í stigahúsi uppfyllir stærðarkröfur skv. gr. 6.4.12 í reglugerð 112/2012
-Aðkoma að aðalinngangi og hjóla- og vagnageymslu er án þrepa og nægjanlegt svigrúm fyrir hjólastóla við innganga.
-Gert er ráð fyrir lögnum fyrir sjálfvirkan opnunarbúnað á aðalinngangshurð og á millihurð í anddyri á 1. hæð og inngangshæð. -Ídráttarrör eru að öðrum sameiginlegum hurðum í sameign.
-Hindrunarlaus umferðarbreidd inngangshurða er 0,83x2,07m og svala- og garðdyra er 0,8x2,0 m.
-Í íbúðum minni en 55m2 er við hurðir, baðherbergi og í einu svefnherbergi a.m.k. 1,3m snúningssvæði.
-Í íbúðum stærri en 55m2 er við hurðir, baðherbergi og í einu svefnherbergi a.m.k. 1,5m eða 1,3x1,8m snúningssvæði.
-Hindrunarlaus umferðarbreidd allra dyra innanhúss skal vera minnst 0,8m og hæð minnst 2,0m.
-Á baðherbergi er sturtuaðstaða þreplaus og hægt að skipta út sturtugleri fyrir sturtutjald til að auka athafnarými við sturtu. Einnig má snúa opnunarátt innihurða gerist þess þörf. Mögulegt er að koma fyrir búnaði sem hentar hreyfihömluðum í öllum baðherbergjum íbúða.
-Í Íbúðir sem uppfylla ekki a.m.k. 0,50m hliðarrými skráarmegin við inngangsdyr, fyrir einstæklinga í hjólastól. Er anddyrisskápum fækkað til að uppfylla kröfu (gr. 6.4.2.)
-Íbúð 603 í húsi Baughamri 5 og íbúð 606 í húsi Baughamri 7 er með tvær óháðar flóttaleiðir, aðalinngangur og hins vegar hurð út úr þvottahúsi/búri inn á gangsvalir.

Q. FRÁGANGUR LÓÐAR

Bílastæði
Á lóðinni eru samtals 62 bílastæði sem skiptast þannig:
9 stæði eru úti, þar af er eitt fyrir hreyfihamlaða. Í bílkjallara eru 53.stæði þar af eru þrjú fyrir hreyfihamlaða.
Skv. deiliskipulagi þarf lágmarksfjöldi bílastæða á lóðinni að vera 62
15 íbúðir stærri en 80 m 2 (nettóstærð) * 1,5 = 23 stæði og 40 íbúðir minni en 80 m 2 (nettóstærð) * 1 = 40 stæði. Alls 62,5 stæði.
Yfirborðsfrágangur bílastæða verður þrenns konar:
með hefðbundnu malbiki, með gegndræpu efni s.s. ecoraster og grasþekju. Bílastæði hreyfihamlaðra verða hellulögð
Tenglar fyrir rafmagnsbíla
Tryggðar verða lagnaleiðir að bílastæðum fyrir rafbílahleðslu samkvæmt byggingareglugerð.
Hjólastæði
20 hjólastæði eru á lóðinni. Fimm hjólastæði verða við hvort hvort hús sem hægt er að læsa hjólunum við. Að auki hafa íbúar aðgengi að sameiginlegri hjóla- og vagnageymslu við aðgangshæð.
Aðkoma
Gengið er frá götu að inngöngum bygginga. Hjólastæði fyrir gesti eru við hlið innganga frágengin með gegndræpu yfirborði. Níu bílastæði liggja niður að innkeyrslu í bílakjallara, þar af er eitt fyrir hreyfihamlaða. Stæðin eru lögð gegndræpu yfirborði utan bílastæðis fyrir fatlaða.
Stígar
Stígar innan lóðar verða hellulagðir og tengdir stígakerfi bæjarins.
Snjóbræðsla
Gert er ráð fyrir snjóbræðslu frá aðalinngöngum, bæði að framan og aftan, að bílastæðum. Snjóbræðsla verður í þrepum, framan við djúpgáma og í stæðum fyrir hreyfihamlaða.
Leik- og dvalarsvæði
Frá götu er gengið upp á leik- og dvalarsvæði lóðar sem staðsett er ofaná þaki bílakjallara. Göngusvæði eru hellulögð en leiksvæði með leiktækjum með öryggisundirlagi. Skrautrunnar prýða miðju garðsins og skilja að séreignahluta einnar íbúðar.
Grassvæði eru lögð úthagatorfi sem gefur náttúrulegt yfirbragð.
Lóðin mætir núverandi landi í nokkrum halla og verður svæðið lagt úthagatorfi svo það aðlagist núverandi landi með sem náttúrulegustum hætti. Birki- og víðiplöntum verður plantað í landhallann. Útivistarstígur mun liggja frá dvalarsvæði upp að núverandi stíg sem liggur áfram upp í Vatnshlíð.
Lýsing
Lýsing á lóð er valkvæð. Mögulegt verður að setja götulýsingu við bílastæði. Hún skal vera stefnuvirk og glýjulaus.
Gróður
Á lóðinni er fjölbreyttur gróður sem nýtist m.a. til afmörkunar, skjólmyndunar og til prýðis. Frágangur á lóðarmörkum skal gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.
Lóðin liggur að bröttu opnu mólendi. Landhalli er tekinn út og jafnaður í 1/3 og gengið frá með gróðri.

R. MEÐHÖNDLUN SORPS

Fjórir djúpgámar eru fyrir Baughamar 5 (Mhl.2) og fjórir fyrir Baughamar 7(Mhl.3). Frítt athafnarsvæði með snjóbræðslu er í kringum gáma og tryggð er hindrunarlaus hæð fyrir ofan gáma.
Djúpgámar ná allt að 3 metrum undir yfirborð og stampar yfir yfirborð ná rúman 1 metra yfir yfirborð gangstéttar.

Á lóðinni eru:	2 stk. djúpgámur 5m³ – blandaður úrgangur
	2 stk. djúpgámar 5m³ - pappír
	2. stk. djúpgámar 5m³ - plast
	2. stk. djúpgámur 3m³ - Lífrænn eldhús úrgangur

S. AÐRAR SÉRTÆKAR AÐGERÐIR

Ekki er um neinar sértækar aðgerðir að ræða.
Byggingarhlutar (húseining, húshluti, byggingarhluti, s.s. gluggar, ofnar og fl.) sem framleiddir eru í verksmiðju eða á verkstæði og ætlað er ákveðið og sérhæft hlutverk í byggingu skulu ávallt bera vottun samkvæmt byggingarreglugerð.

RAFRÆNT UNDIRRITAÐ
Jóhann Einar Jónsson
Kt. 0909823549
Dags. 13.5.2026 10:01:53
Ástæða: Undirritun
RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 13.5.2026 10:17:38
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 13.05.2026

BRUNAHÖNNUÐUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR

LYKILMYND

BREYTING		DAGSETNING	TEIKN.
e:			
d:			
c:			
b:			
a:	Rýmisnúmer uppfærð, engin breyting á rýmum nema ný geymsla 00-56 og geymsla 00-72 tekin út.	05.05.2026	GÖE

Baughamar 5-7

Hafnarfjörður

VERK 22-716

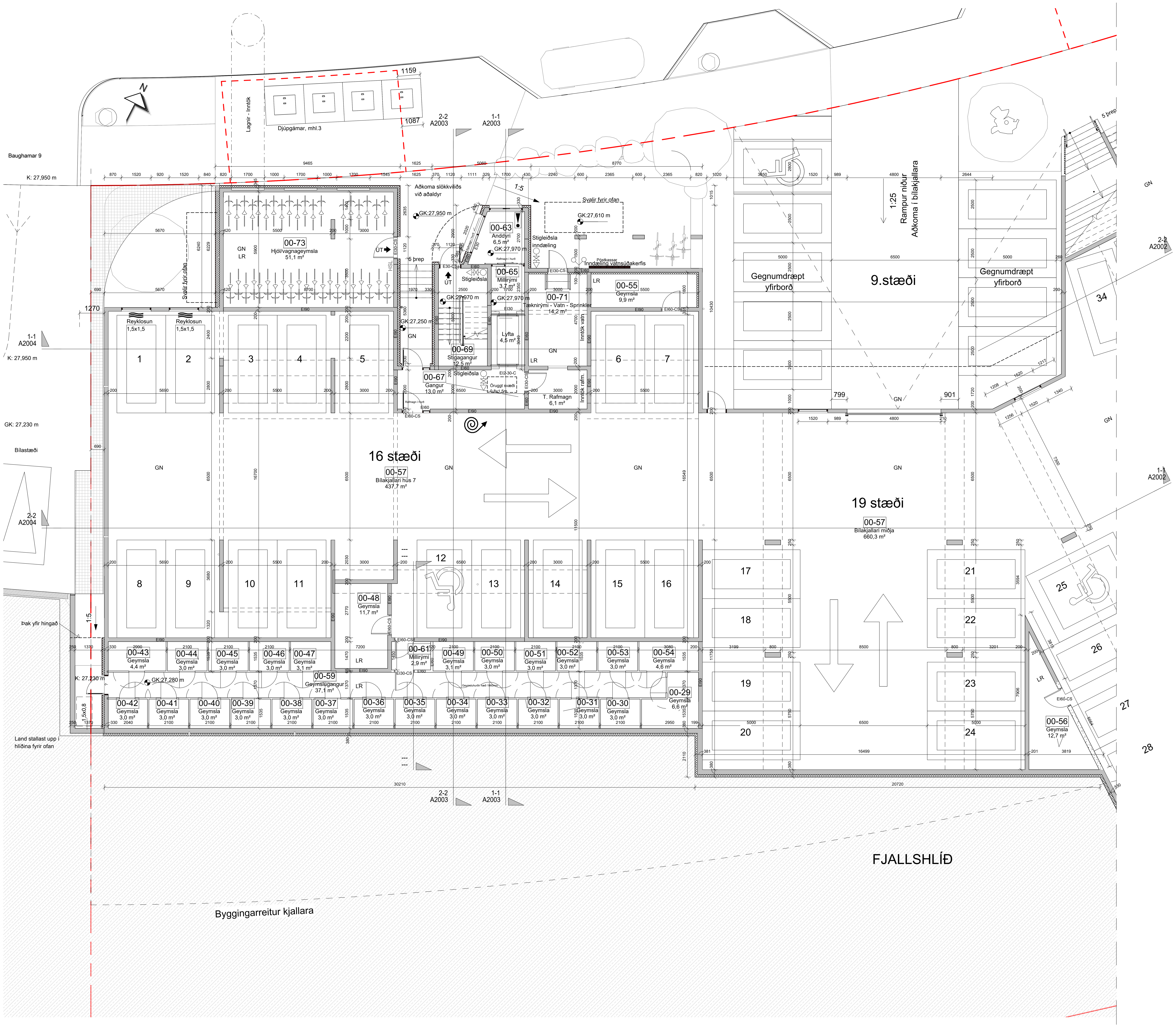
Aðaluppdráttur

Afstöðumynd

BLAÐ A0001

REYKJAVÍK 24.09.2024		
BREYTT 05.05.2026	BREYTING a	
HANNAÐ:GÖE/JEJ	TEIKNAÐ: GÖE/ÞJ/KHD	YFIRFARIÐ:JEJ
KVARÐI 1:500	BLAÐSTÆRÐ A1	
SAMÞYKKT	HÖNNUNARSTJÓRI Jóhann Einar Jónsson Kt. 090982-3549	

TEIKNA
TEIKNISTOFA ARKITEKTA
SUÐURLANDSBRAUT 20 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VIÐ MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is



0.Kjallari - Baughamar 7

mkv: 1 : 100

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 13.5.2026 10:17:39
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 13.05.2026

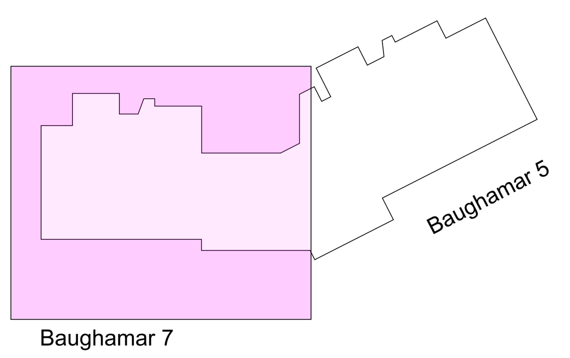
BRUNAHÖNNUÐUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR

Tákn	Skýring
EI60 / EI60CS	Brunakröfur
30m	Brunaslanga
NF	Niðurfallsrör
GN	Gólfniðurfall
SN	Svalaniðurfall
LR	Loftræsting
R	Reykskynjar
HSL	Handslökkvitæki
	Reyklosun
	Stjórntafla brunv. kerfis
	Inntak stigleiðslu
ÚT	Útmerki
	Hjólastólahringur

LYKILMYND



BREYTING		DAGSETNING	TEIKN.
e:			
d:			
c:			
b:			
a:	Rýmisnúmer uppfærð, engin breyting á rýmum nema ný geymsla 00-56 og geymsla 00-72 tekin út.	05.05.2026	GÖE

Baughamar 5-7

Hafnarfjörður

VERK 22-716

Aðaluppdráttur

BLAÐ A1001

Grunnmynd kjallari

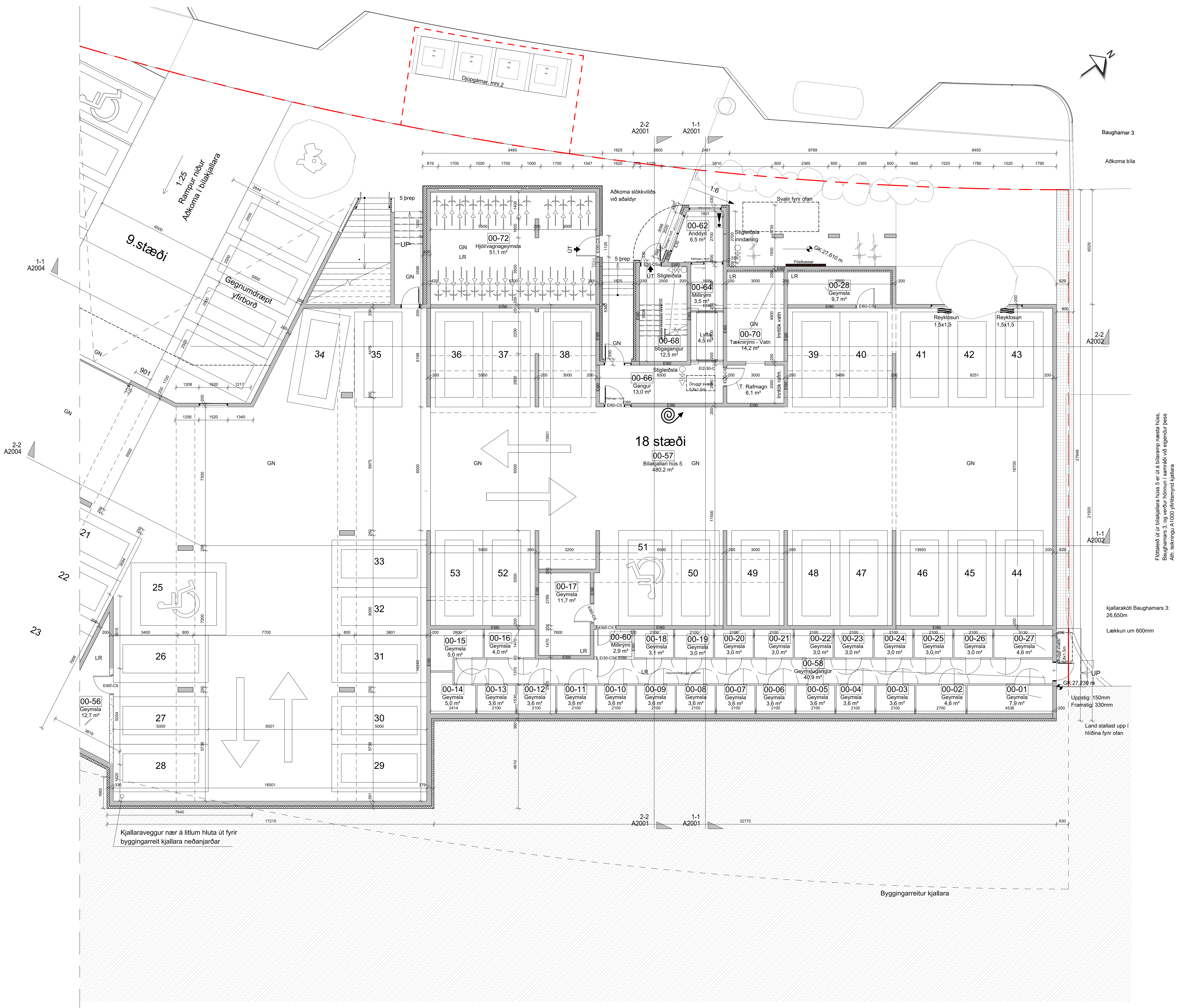
REYKJAVÍK	24.09.2024		
BREYTT	05.05.2026	BREYTING	a
HANNAÐ:GÖE/JEJ	TEIKNAÐ: GÖE/ÞJ/KHD	YFIRFARIÐ:JEJ	
KVARÐI	1:100	BLAÐSTÆRÐ	A1
SAMÞYKKT		HÖNNUNARSTJÓRI	Kt. 090982-3549

COWI
Hafarið af brunahönnuði

TEIKNA
TEIKNISTOFA ARKITEKTA

SUÐURLANDSBRAUT 20 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VIÐ MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 13.5.2026 10:17:39
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 13.05.2026



0.Kjallari - Baughamar 5
mkv: 1 : 100

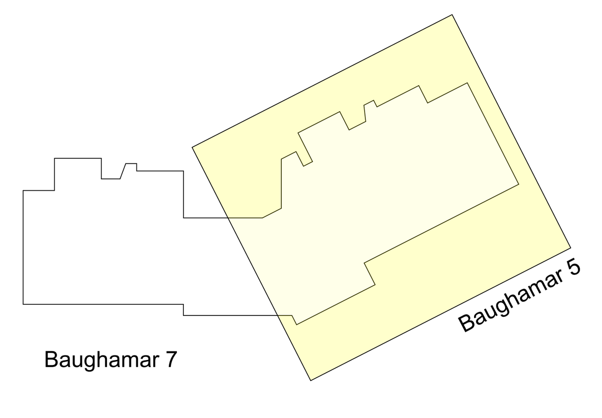
BRUNAHÖNNUÐUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR

EI60 EI60CS	Brunakröfur
30m	Brunaslanga
NF	Niðurfallsrör
GN	Gólfniðurfall
SN	Svalaniðurfall
LR	Loftræsting
R	Reykskynjar
HSL	Handslökkvitæki
	Reyklosun
	Stjórntafla brunv. kerfis
	Inntak stigleiðslu
ÚT	Útmerki
	Hjólastólahringur

LYKILMYND



BREYTING		DAGSETNING	TEIKN.
e:			
d:			
c:			
b:			
a:	Rýmisnúmer uppfærð, engin breyting á rýmum nema ný geymsla 00-56 og geymsla 00-72 tekin út.	05.05.2026	GÖE

Baughamar 5-7
Hafnarfjörður

VERK 22-716

Aðaluppdráttur
Grunnmynd kjallari 2

BLAÐ A1002

REYKJAVÍK 24.09.2024
BREYTT 05.05.2026 BREYTING a
HANNAÐ:GÖE/JEJ TEIKNAÐ: GÖE/ÞJ/KHD YFIRFARIÐ:JEJ
KVARÐI 1:100 BLAÐSTÆRÐ A1
SAMÞYKKT
HÖNNUNARSTJÓRI
Kt. 090982-3549

COWI

TEIKNA
TEIKNISTOFA ARKITEKTA

SUÐURLANDSBRAUT 20 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VIÐ MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is

Varmatapsútreikningur

Varmatapsútreikningur				BAUGHAMAR 5-7	Dags.	12/06/2024	Nafn	Sigurður Hafsteinsson					
Reiknað varmatap húss		ΔT 35					**Kröfur byggingareglugerðar**						
	Þykkt einangr. mm							Reiknað varmatap húss		ΔT 35			
		m2	ΔT		W/m2°K	W	W/K		m2	ΔT		W/m2°K	W		W/K
Útveggir, ein að utan	100	3025.5	35	105891.1	0.36	38121	1,089.17	Útveggir, ein að utan	3025.46	35	105891	0.40	42356	Útveggir, ein að utan	1,210.18
Útveggir, að jarðvegi	100	192.5	35	6737.5	0.39	2628	75.08	Útveggir, að jarðvegi	192.5	35	6737.5	0.40	2695	Útveggir, að jarðvegi	77.00
Gluggar og hurðir		560.6	35	19621	1.50	29432	840.90	Gluggar og hurðir	560.6	35	19621	2.00	39242	Gluggar og hurðir	1,121.20
Steypt þak, (viðsnúið)	250	955.5	35	33442.5	0.13	4348	124.22	Steypt þak, (viðsnúið)	955.5	35	33442.5	0.20	6689	Steypt þak, (viðsnúið)	191.10
Gólf	100	298.0	15	4470	0.27	1207	34.48	Gólf	298	15	4470	0.30	1341	Gólf	38.31
						75734	2,163.84	Allur rauður texti í dökkgulum reit reit færist á aðalteikningu	Einangr. mm	Orkurammi W		92323			
Kuldabrýr								Útveggir, ein að utan 0.36	100	Heildar varmatap á fermetra húss				Orkurammi	2,637.80
								Útveggir, að jarðvegi 0.39	100						
								Gluggar og hurðir 1.50		0.41 W/m2°C					
Kuldabrú við svalir		132.0	35	4620	0.83	3835	109.56								
Kuldabr. Við glugga		1323.5	35	46322.5	0.04	1853	52.94								
Sökkull undir útvegg		276.3	35	9670.5	0.48	4642	132.62	Steypt þak, (viðsnúið) 0.13	250						
Sökkull undir innvegg		85.0	15	1275	0.46	587	16.76	Gólf 0.27	100						
						10916	311.88								
Heildarvarmatap		Í LAGI				86650 W		92323 W		Kröfur byggingarreglugerðar				Rauntap	2476 Í LAGI
Vegið meðaltal útveggir/glugga/hurðir			Í LAGI			0.53 W/m2°K		0,85 W		Kröfur byggingarreglugerðar					
		Fermetrar húss				6031.00									
Heildarvarmatap á fermetra húss						0.41	W/m2°C			Krafa/Raun≥100		106.55	%		

3

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 13.5.2026 10:17:40
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 13.05.2026

BRUNAHÖNNUÐUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR

LYKILMYND

BREYTING	DAGSETNING	TEIKN.
e:		
d:		
c:		
b:		
a: Rýmisnúmer uppfærð, engin breyting á rýmum nema ný geymsla 00-56 og geymsla 00-72 tekin út.	05.05.2026	GÖE

Baughamar 5-7

Hafnarfjörður

VERK 22-716

Aðaluppdráttur

Skráningartafla / Orkurammi

BLAÐ A4000

REYKJAVÍK 24.09.2024

BREYTT 05.05.2026 | BREYTING a

HANNAÐ:GÖE/JEJ | TEIKNAÐ: GÖE/ÞJ/KHD | YFIRFARIÐ:JEJ

KVARÐI 1:100 | BLAÐSTÆRÐ A1

SAMÞYKKT | HÖNNUNARSTJÓRI Jóhann Einar Jónsson Kt. 090982-3549

TEIKNA
TEIKNISTOFA ARKITEKTA

SUÐURLANDSBRAUT 20 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VIÐ MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is