

**BORGAHELLA 29 - HAFNARFJÖRÐUR**  
LN L213102  
LÓÐARSTÆRD 4.374,7 m<sup>2</sup>

**BYGGINGARLÝSING**

LÓÐARHAFI AD BORGAHELLU 29, HAFNARFIRDI FYRIRHUGAR AD BYGGJA LAGER- OG SKRIFSTOFUHÚSNÆÐI Á LÓÐINI. BYGGINGIN VERÐUR GRUNDUÐ Á KLOPP. UNDIRSTÓÐUR OG BOTNPLATA VERÐA STAÐSTEYPT. RÝMI VERÐA BYGGÐ UPP MED STÁLGRIND KLÆDDRI MED STEINULLAREININGUM Á ÚTVEGGJASÚLUR OG STÁLTRAPISPLÖTUM. STEINULL OG PVC-DÚKUR Á ÞAKGRINDUR. UM VERÐUR AD RÆÐA 2 HLUTA ÞAR SEM STÆRSTI HLUTI BYGGINGAR ER VÖRULAGER EN MINNI HLUTINN SEM ER Á TVEIMUR HÆÐUM SKIPTIST Í ANDDYRI OG VÖRUAFGREIÐSLU ÁSAMT FYLGIRÝMUM Á 1. HÆÐ OG SKRIFSTOFU, KAFFISTOFU OG FYLGIRÝMUM Á 2. HÆÐ. BYGGINGARNAR VERÐA KLÆDDAR VIÐURKENNDUM STEINULLAR-YLEININGUM, INNVEGGIR ERU GIPSPLOTVUEGGIR Á BLIKKSTODUM MED STEINULLAREINANGRUN EDA YLEININGAR MED STEINULLAREINANGRUN EFTIR ÞVI SEM VID Á. LAGNALEIÐIR ERU Í ÚT OG INNVEGGJUM ÁSAMT GÓLFPLÖTUM ÞEGAR VID Á. GLUGGALAUS RÝMI LOFTRÆST OG NIÐURFÖLL Í VOTRYMUM. OFNAKERFI OG HITABLÁSARAKERFI ER Í BYGGINGUNNI. GLUGGAR OG HURÐAR MED TVÖFOLDU K GLERI OG Í DÖKKGRÁUM LIT (7016). SAMLÍMT ÖRYGGISGLER SKAL VERA Í BRÜGNUM ÞAR SEM FALLHÆÐ ER MEIRI EN 2 METRAR OG MINNA EN 60MM UPPI NEDRI BRÜN GLUGGA FRÁ GÓLFI.

BYGGINGIN ER Í DÖKKUM LIT. SORP ER IAFÖRKOUDU SORPSKÝLI OG SAMANSTENDUR AF GÁMUM OG SORPTUNNUM Á LÓÐ. EKKI ER GERT RÁÐ FYRIR FÖRGUN HÆTTULEGRA EFNA EN ALMENNT SORPFLOKKUN. FRÁGANUR Á LÓÐARMÖRKUM Í SAMRÁÐI VID AÐLYGGJANDI LÓÐARHAFA. HÚSNÆÐIÐ ER Í MATSHLUTI, MHL 01 ALLAR KLÆÐNINGAR Í FLOKKI 1 21 BILASTÆDI ER Á LÓÐINI (LÁGM.21 BILASTÆDI SAMKV. REGLUG.). EITT BILASTÆDI FYRIR HREYFIHAMLADA OG ÞAÐ ER UPPHITAÐ. ÞÁ ERU 2 BILAST. MED RAFHLEDSLUFYRIR RAFBÍLA

BADHERBERGI FYRIR ADGENGI ALLRA ER Á 2. HÆÐ, ÁSAMT KAFFISTOFU, SKRIFSTOFU OG LÆSTUM FATASKÁPUM. Á FYRSTU HÆÐ ER VÖRULAGER ÁSAMT SALERNI, RÆSTIKLEFA OG INNTAKSLEFA. STARFSMENN ERU 3-8. INNTAKSLEFI ER Í BYGGINGUNNI MED ADGENGI UTANFRÁ. INNKEYRSLA OG LÓÐ MALKIÐUR OG MED HALLA AD NIÐURFÖLLUM. LYFTA Á MILLI HEDA.

BURÐARVIRKI: SÖKKLAR ERU STAÐSTEYPTIR, YLEININGAR VEGGJA OG ÞAKS MED BURÐ FRÁ STÁLBITUM. GÓLFPLATA STAÐSTEYPT.

ÚTVEGGIR: STEINULLAR-YLEININGAR 150 mm SETTAR UPP OG TENGÐAR SAMAN AD FORSKRIFT FRAMLEIDANDA, OG STAÐSTEYPTIR VEGGIR AD HLUTA.

ÞAK: BYGGT UPP MED TRAPISPLÖTUM, STEINULL OG PVC- EDA TJÖRUPAPPA Á ÞAKGRINDUR.

INNVEGGIR: YLEININGAR 100MM SETTAR UPP OG TENGÐAR SAMAN AD FORSKRIFT FRAMLEIDANDA EDA 120MM GIPSPLOTVUEGGIR Á BLIKKSTODUM MED STEINULLAREINANGRUN

EINANGRUN: SJÁ ORKURAMMA.

YFIRBORÐ ÚTVEGGJA: MÁLMKLÆÐNING.

LAGNIR: OFNAKERFI OG LOFTRÆSTIKERFI ER Í BYGGINGUNNI. HÁMARKS HITI NEISLUVATNS ER 60 gr.C.

**AFSTÖÐUMYND**  
1:500

STÆRÐIR		
BOTN		291,8 m <sup>2</sup>
1. HÆÐ	1.459,0 m <sup>2</sup>	12.611,0 m <sup>2</sup>
2. HÆÐ	178,0 m <sup>2</sup>	810,0 m <sup>2</sup>
BRÚTTÓ FLATARMÁL HÚSS	1.637,0 m <sup>2</sup>	
BRÚTTÓ RÚMMÁL HÚSS		12.902,8 m <sup>3</sup>
LÓÐARSTÆRD	4.374,7m <sup>2</sup>	
NÝTINGARHLUTFALL	0,37	
BILASTÆDI Á LÓÐ ERU 21 Þ.E 1 FYRIR HREYFIHAMLADA - 2 BILASTÆDI FYRIR RAFBÍLA		
KÖLNUNARTÖLUR (HÁMARKSGILDI)		
LÉTTIR VEGGIR (YLEININGAR) 0,30W/m <sup>2</sup> K		
STEYPTIR ÚTVEGGIR 0,40W/m <sup>2</sup> K		
ÞAK 0,2 W/m <sup>2</sup> K		
GÓLF Á FYLINGU 0,3 W/m <sup>2</sup> K		
GLUGGAR OG GLER 2,0 W/m <sup>2</sup> K		
HURÐAR 2,0 W/m <sup>2</sup> K		
HEILBRIGÐISMÁL		
HÚSNÆÐIÐ ER SKILGREINT UNDIR VÖRUGEYMSLU OG/EDA LÉTTAN IÐNAÐ. VERDI STARFSLEYFISSKYLD STARFSEMI SAMKV.EMT LÖGUM UM MATVÆLI NR. 93 / 1995 M.S.B. OG / EDA LÖGUM UM HOLLUSTUHÆTTI OG MENGUNARVARNIR NR. 7 / 1998 M.S.B. Í HÚSNÆÐINU BER REKSTRARADILA AD AFLA STARFSLEYFIS HEILBRIGÐISNEFNDAR HAFNAFJARÐAR- OG KÓPAVOGSSVÆÐIS. NEFNDIN GETUR ÖSKAD EFTIR SÉRTEIKNINGU AF VIÐKOMANDI RÝMI. MENGUNARVARNABUNADI Á FRÁVEITU VERÐUR KOMIÐ FYRIR Í SAMRÆMI VID ÁKVÖRDUN HEILBRIGÐISNEFNDAR.		

**BRUNAVARNIR**  
Eftirfarandi brunavarnarlýsing er gerð af Brunahönnun slf (mál nr. 23-161) í desember 2023 fyrir Borgahella 29, Hafnarfirði. Til grundvallar lausnum brunavarna er byggingarreglugerð nr. 112/2012 og 350/2013 með síðari breytingum, grein 9.2.2. liður b og c1. Varðandi nánari lýsingar á brunavörnum vísast í brunahönnunarskýrslu Brunahönnunar slf. nr. 23-161-bh01.

**Flokkun og notkunarskilmálar byggingar**  
Húsið er í notkunarflokki 1 skv. byggingarreglugerð en um er að ræða lagerhúsnæði ásamt tengdi starfsemi. Gert er ráð fyrir vörum í opnum rekkum með allt að 7,6 metra stöfunarhæð þar sem vörur eru í flokki I-IV. Breytingar á notkun hússins frá þessum skilmálum eru háðar samþykki brunahönnuðar og SHS.

**Brunahólfun**  
Húsið er eitt meginbrunahólf um 1500 m<sup>2</sup> en skiptast í nokkur brunahólf. Lager og tengd rými eru eitt brunahólf. Anddyri, stígaheis og skrifstofurými annarrar hæðar eru eitt brunahólf. Inntaksklefi er sér brunahólf og aðgengilegt utanfrá.

**Burðarvirki**  
Hæðaskil eru a.m.k. REI60 og burðarvirki sem þau bera a.m.k. R60. Burðarvirki verður varið fyrir staðbundnu brunaalagi þar sem burðarvirki lendir þétt við vörurekka a.m.k. R60. Nánari útfærsla verður unnin samhliða hönnun skipulags rekka innan rýmisins. Með tilkomu vatnsúðakerfis í allt húsið er ekki talin vera þörf á að verja stálburðarvirki sem eru í þaki að öðru leiti en ofangreint. Sjá rökstúðning í brunahönnunarskýrslu.

**Klæðningar**  
Klæðningar eru skv. ÍST EN 13501. Innanhúsklæðningar eru í flokki 1 (K10 B,s1-d0). Gólfefni í skrifstofum og tengdum rýmum eru í flokki G (Dfl-s1). Gólfefni í lager og tengdum rýmum eru a.m.k. í flokki Cf-s1. Útveggir og þak eru klædd með steinullareiningum sem eru með yfirborð í flokki B,s1-d0. Upphengd loft uppfylla a.m.k. B,s1-d0.

**Flóttaleiðir**  
Frá engum stað er lengra en 30 m í næsta útgang. Frá lager eru a.m.k. fimm flóttaleiðir, þar af fjórar beint út. Tvær óháðar flóttaleiðir eru frá skrifstofum á annari hæð hússins, önnur er niður stíga og þaðan beint út, hin er út á svalir. Gert er ráð fyrir allt að 10 manns á skrifstofum annarrar hæðar. Biðsvæði fyrir fataða er á svölum. Ekki er þörf á samskiptabúnaði sbr. leiðbeining HMS nr. 9.5.10.

**Brunaviðvörðunarkerfi**  
Viðurkennt númerað brunaviðvörðunarkerfi er í öllu húsinu skv. ÍST EN 54 og reglum HMS. Stjórnstöð og yfirflitsmynd er við anddyri hússins. Kerfið verður tengt viðurkennri vaktstöð.

**Loftræsikerfi**  
Settar eru brunalokur (a.m.k. E60-S) í brunaskil. Þær skulu lokast við staðfest boð frá brunaviðvörðunarkerfi. Þær skulu tengdar við viðurkenna prófunarstöð.

**Slökkvikerfi**  
Sjálfvirk vatnsúðakerfi verður sett upp í allt húsið skv. NFPA 13. Lager verður HPS (e. High Piled Storage).

LH kerfum verður komið fyrir í skrifstofuhluta, salernum og tengdum rýmum.

**Tafla 1 - Slökkvikerfi**

Rými	Gerð slökkvikerfis	Áhættuflokkur
Lager	Blautkerfi	HPS
Skrifstofur, salerni og tengd rými	Blautkerfi	LH

Almennt er gert ráð fyrir vörum í flokki I-IV með stöfun í allt að 7,6 m stöfun í opna rekka og á gólf.

Úðahaugar eru almennt af gerðinni „quick response“. Stjórnbúnaður er í sér brunahólf í tæknihúsi sem er aðgengilegt utanfrá.

**Reyklosun**  
Reykrausning frá lager er um tvær reykflögur sem er a.m.k. 2 m<sup>2</sup> hver og opnast með rofa við stjórnstöð brunaviðvörðunarkerfis í anddyri. Reykrausning er hugsuð sem eftirá reykrausning og aðloft er hugsuð í gegnum stórar iðnaðarhurðir og aðrar hurðir. Reykrausning er að öðru leiti um glugga og hurðar.

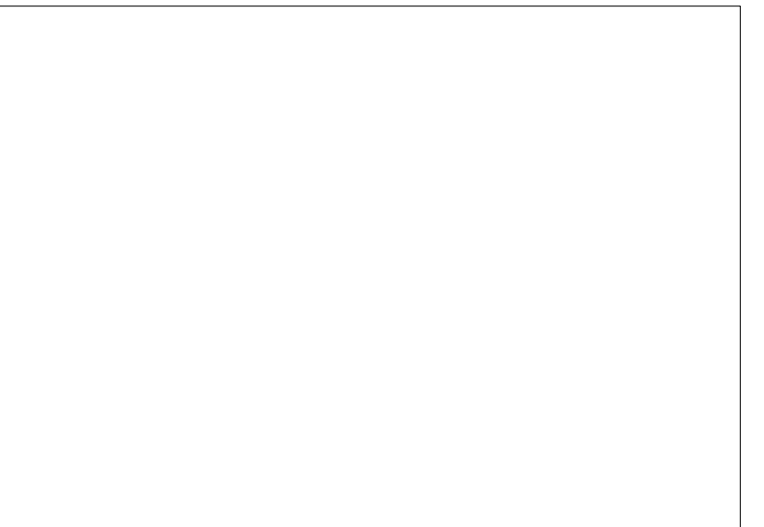
**Brunaslöngur og slökkvitæki**  
Brunaslöngur skv. ÍST EN 671 eru í byggingunni skv. teikningum. Slökkvitæki skv. ÍST EN 3 skulu m.a. staðsett við brunaslöngur en auk þess vera skv. teikningum, t.d. 6 L léttvatn og 5 kg kolsýra við aðalrafmagnstöfu. Slökkvitækin skulu sett upp af viðurkennendum aðila. Staðsetning brunaslönga og slökkvitækja skal merkt með til þess gerðum skiltum.

**Leiðar- og neyðarlýsing**  
Leiðar- og neyðarlýsing er í öllu húsinu skv. byggingarreglugerð, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum. Neyðarlýsing er 5 lux yfir slökkvitækjum, handboðum, í stígaheisi, inntaksrými. Neyðarlýsing skv. „flóttaleiðum“ (1 lux) er í flóttaleiðum, göngum lagars og starfsmannarýma. Neyðarlýsing skv. „opnum svæðum“ (0,5 lux) er í lager, vöruleiðslu, athafnasvæði og salernum fataðra. Leiðarljós verða við alla útganga hússins.

**Brunaþéttingar**  
Brunaþéttingar skulu uppfylla sömu kröfur og viðkomandi brunahólfandi veggir og hæðaskil og vinnast af viðurkennendum aðilum.

**Aðkoma slökkviliðs og slökkvivatn**  
Aðkoma slökkviliðs er frá Borgahellu. Slökkvivatnsþörf hefur verið áætluð skv. leiðbeiningum HMS og er allt að 5.000 l/min. Af því er áætluð notkun vatnsúðakerfis um 4.500 l/min.

**Eftirlit og viðhald brunavarnakerfis**  
Þjónustusamningar verður gerður um eftirlit og viðhald á brunavarnakerfum hússins (vatnsúðakerfi, reykflögur, brunaviðvörðunarkerfi, handvirkum slökkvibúnaði, og leiðar- og neyðarlýsingu). Sett skal upp eigið eftirlitskerfi brunavarna fyrir Borgahellu 29, Hafnarfirði.



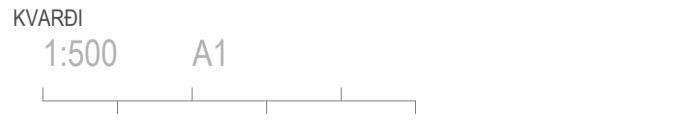
BREYTINGAR		
NR.	DAGS.	BREYTING

K.J. ARK. slf 650319-0360  
TEL: 899-3234  
E-MAIL: kjarlam@kjarninn.is  
E-MAIL: jon@kjarninn.is

**HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF**  
KJARTAN RAFNSSON FJLIÐSA 270365-3539  
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

VERK  
BORGAHELLA 29  
HAFNARFJÖRÐUR

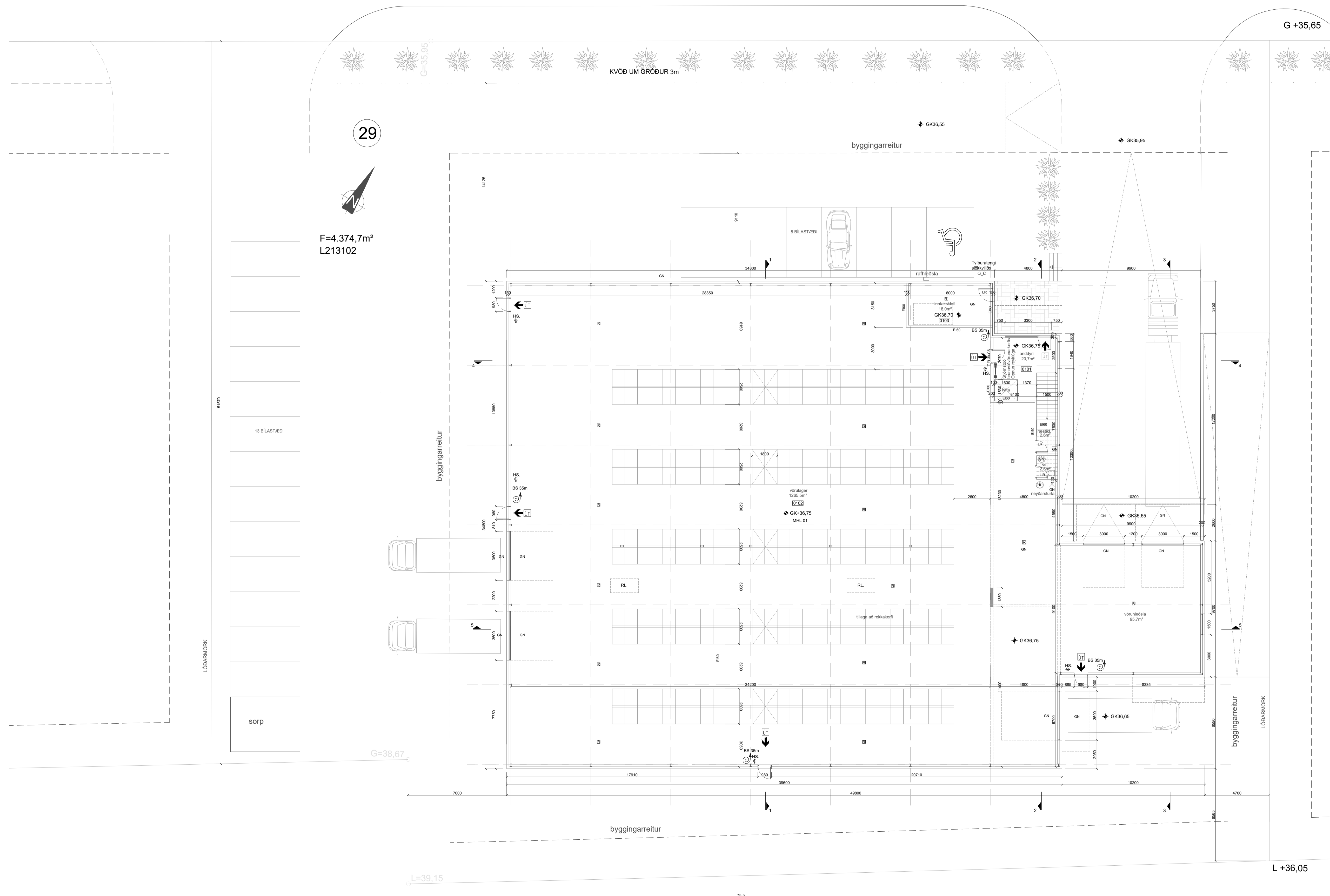
TEIKNING  
AFSTÖÐUMYND OG  
BYGGINGARLÝSING



DAGS. 05.12.2023  
TEIKNAD AF KR, JMH  
TEIKNING NR.



BORGAEHLLA



29

F=4.374.7m<sup>2</sup>  
 L213102

13 BILASTÆÐI

sorp

LÖÐARMÖRK

L +36,05

GRUNNMYND 1. HÆÐ

1:100

Shs 19.12.2023

BREYTINGAR	NR.	DAGS	BREYTING	SR.

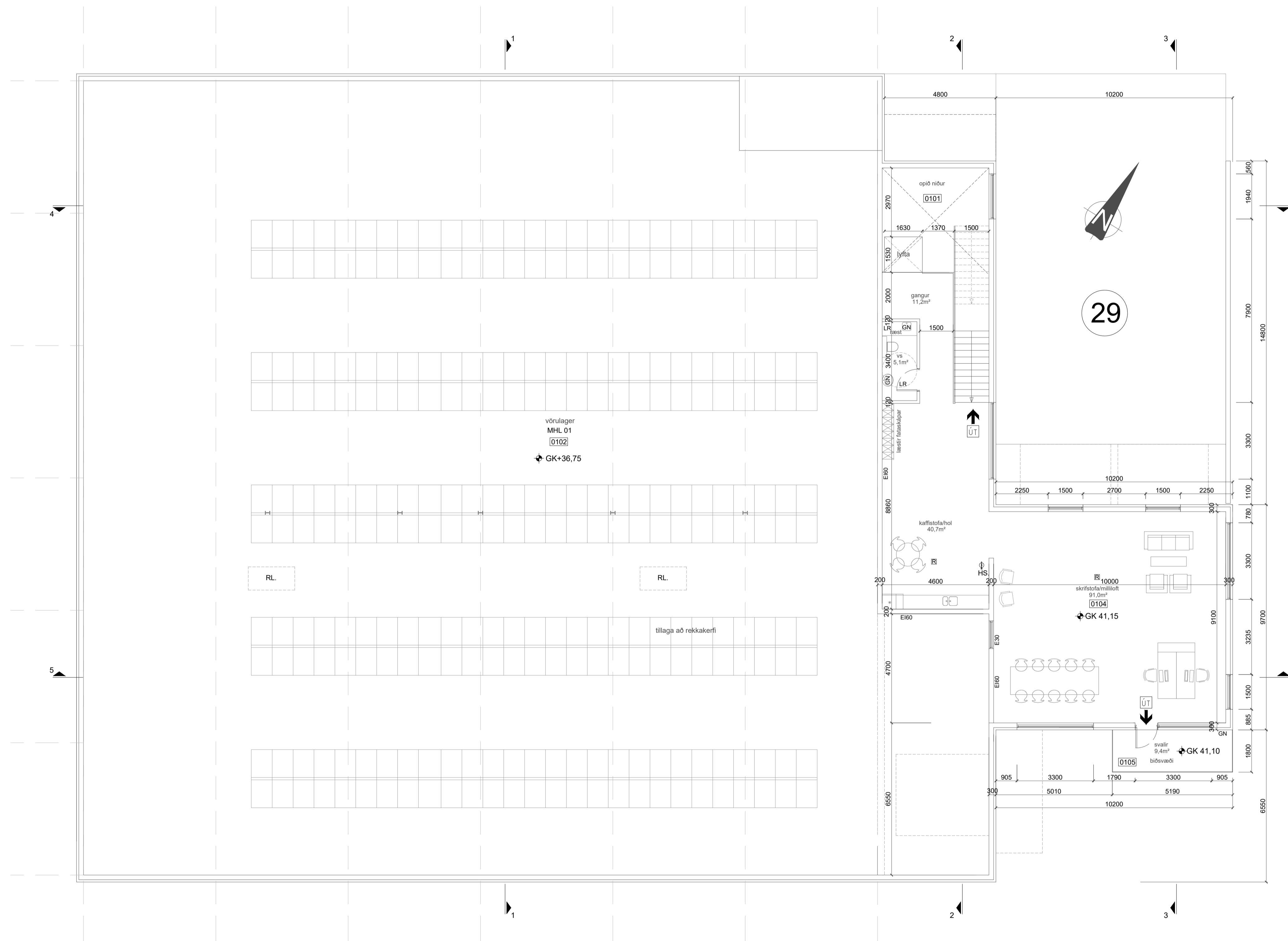
K.J. ARK. ehf. 650119-0260  
 TEL. 899-3234  
 E-MAIL: kjarntan@kjhonnun.is  
 E-MAIL: jon@kjhonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF  
 KJARTAN RAUFNIBSON FIBRISA 270365-3539  
 JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAÞR. 091162-3509

VERK  
 BORGAEHLLA 29  
 HAFNARFJÖRÐUR  
 TEIKNING  
 GRUNNMYND 1. HÆÐ

KVÆÐI  
 1:100 A0

DAGS. 05.12.2023  
 TEIKNAD AF KR, JM  
 TEIKNING NR. 10-02



GRUNNMYND 2. HÆÐ  
 1:100

shs 19.12.2023

BREYTINGAR		
NR.	DAGS.	BREYTING

K.J. ARK. sif 650319-0360  
 TEL: 899-3234  
 E-MAIL: kjarlam@kjhonnun.is  
 E-MAIL: jon@kjhonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF  
 KJARTAN RANFSSON FRIÐGA 270365-3539  
 JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

VERK  
 BORGAEHELLA 29  
 HAFNARFJÖRÐUR

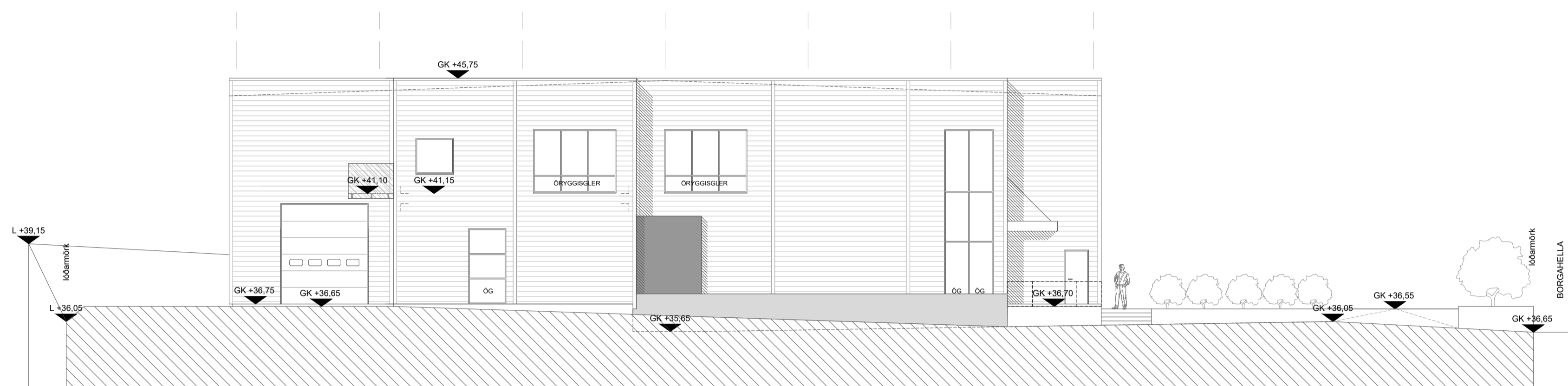
TEIKNING  
 MILLILOFT

KVARÐI  
 1:100 A1

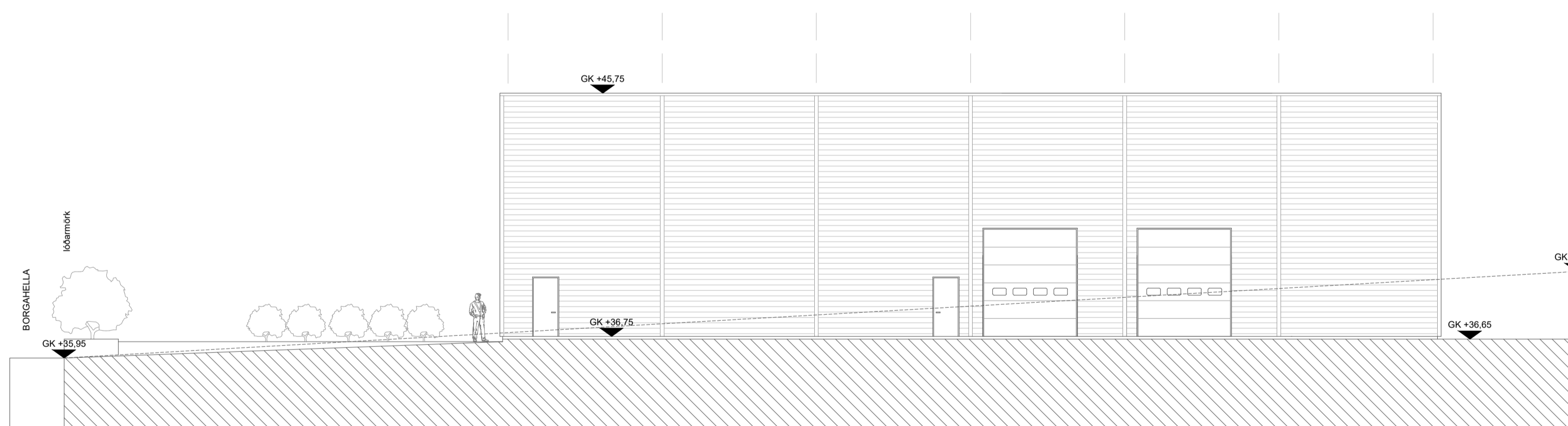
DAGS. 05.12.2023  
 TEIKNAD AF KR, JMH  
 TEIKNING NR. 10-03



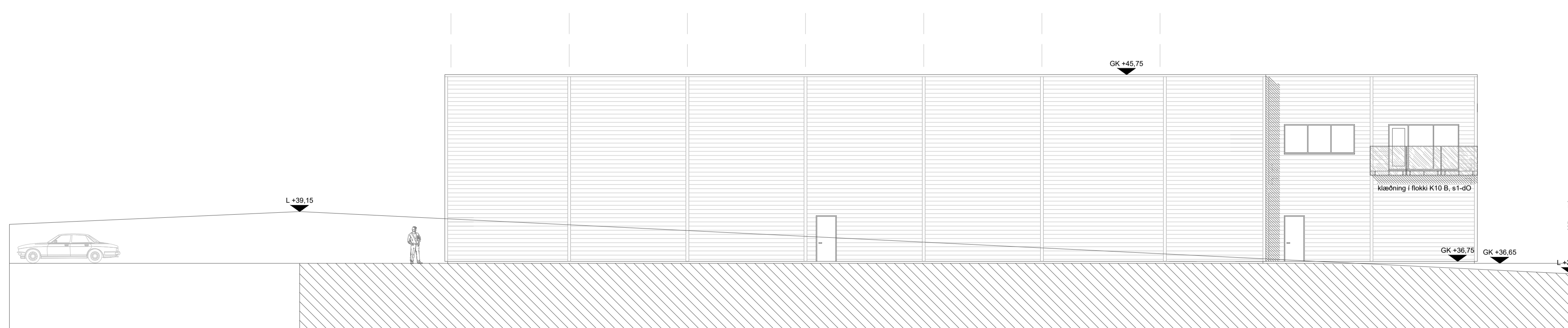
ÚTLIT FRAMAN - NORÐUR  
 1:100



ÚTLIT HLIÐ - AUSTUR  
 1:100



ÚTLIT HLIÐ - VESTUR  
 1:100



ÚTLIT AFTAN - SUÐUR  
 1:100

BREYTINGAR

NR.	DAGS	BREYTING	SR.

K.J. ARK. ehf. 650119-0260  
 TEL: 899-3234  
 E-MAIL: kjaran@kjaran.is  
 E-MAIL: jon@kjaran.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÆÐGJÖF  
 KJARTAN RAFFINNSON FJELDGA 270365-3539  
 JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

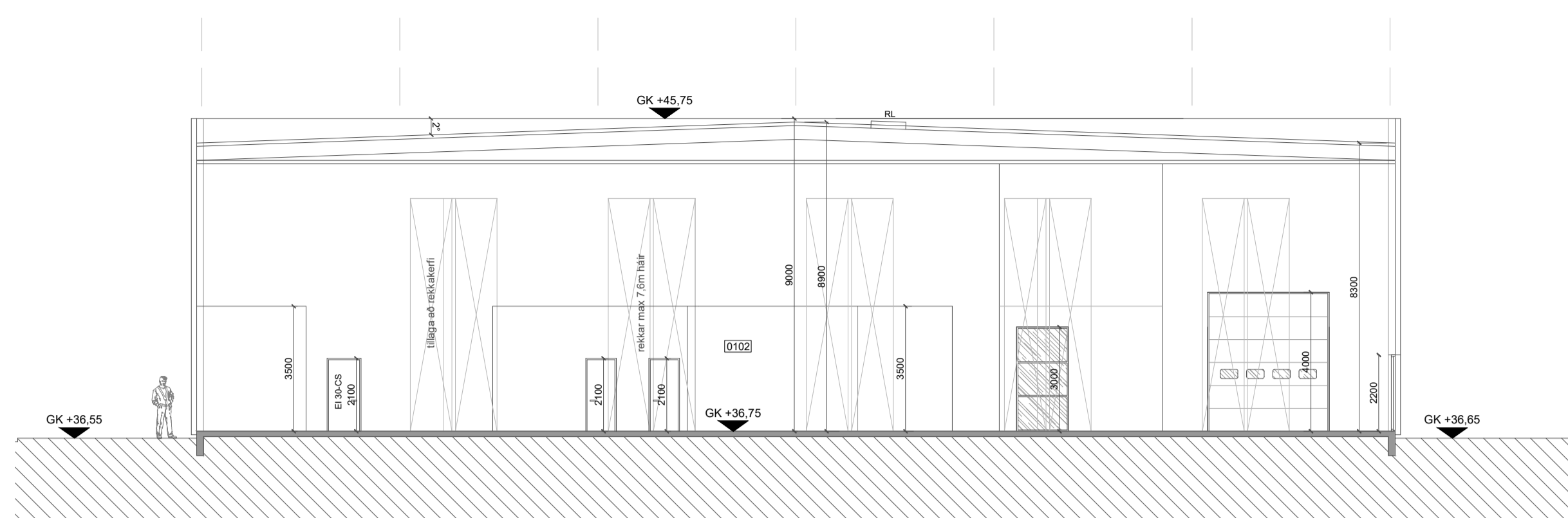
VERK  
 BORGARHELLA 29  
 HAFNARFJÖRÐUR

TEKNIÐING  
 ÚTLIT

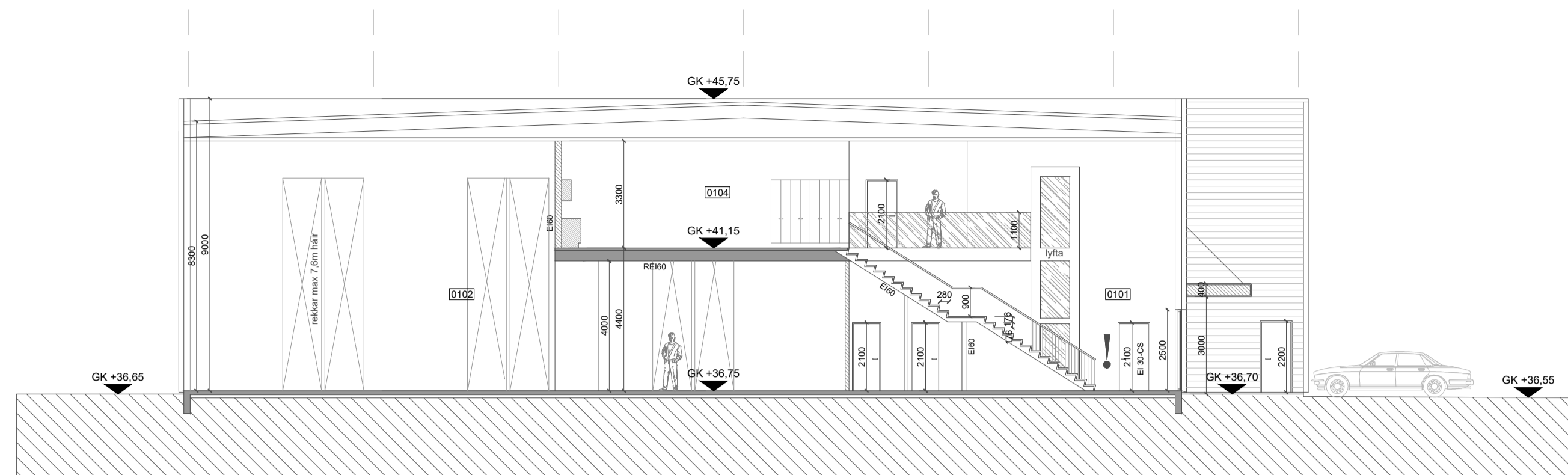
KVÆÐI  
 1:100 A0

DAGS  
 05.12.2023  
 TEKNAÐ AF  
 KR, JM

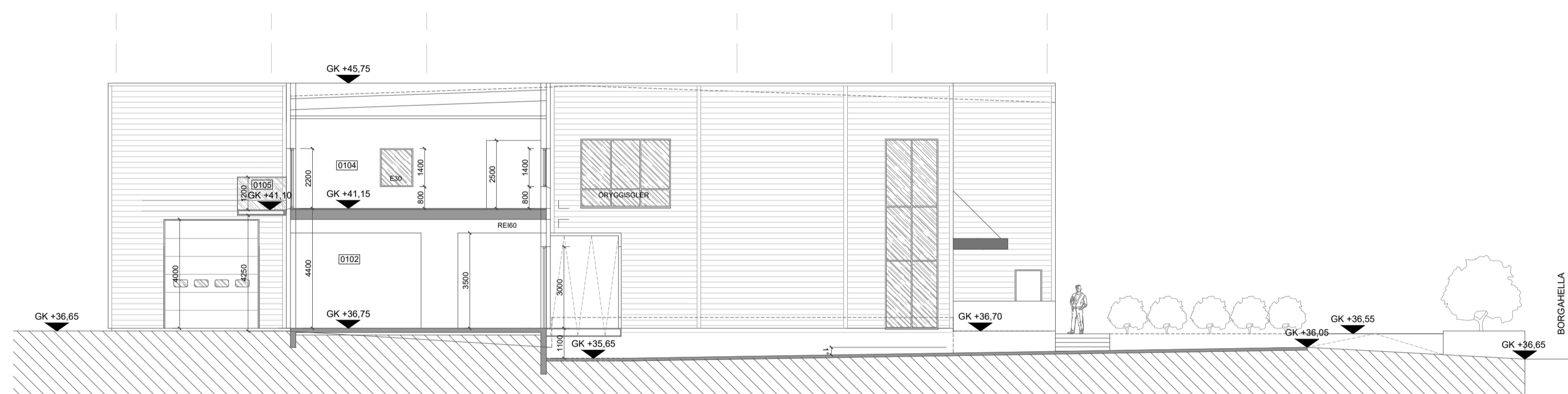
TEKNIÐING NR.



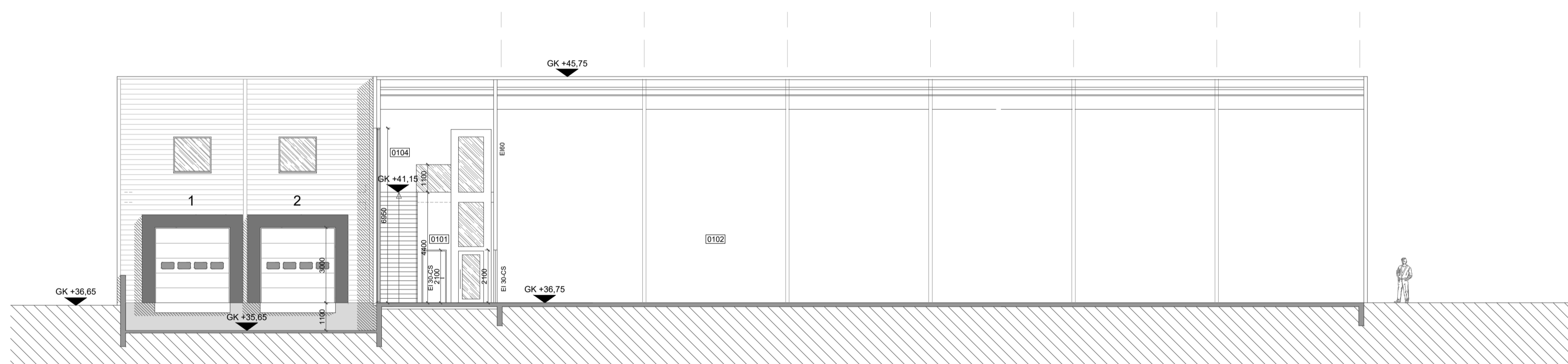
sneiðing 1-1



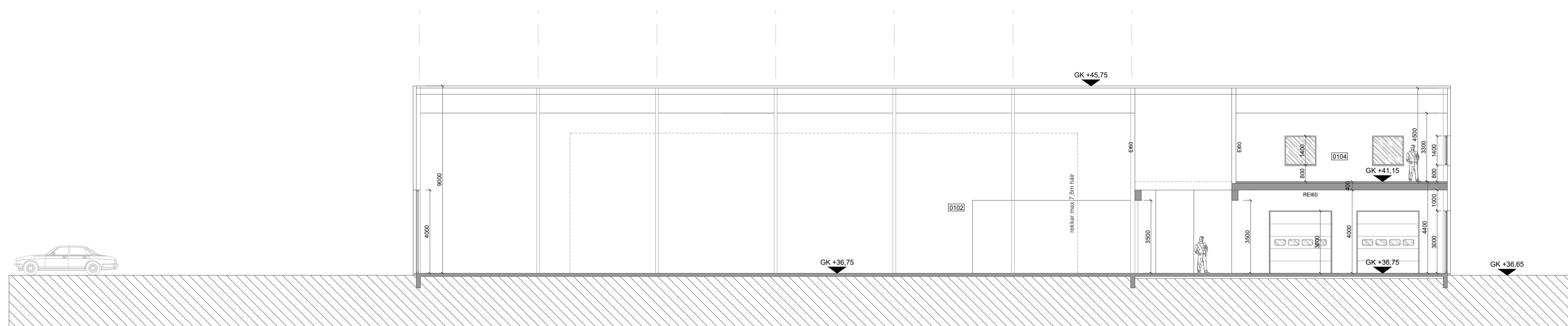
sneiðing 2-2



sneiðing 3-3



sneiðing 4-4



sneiðing 5-5

BREYTINGAR			
NR.	DAGS	BREYTING	SR.

K.J. ARK. sif 65019-0360  
 TEL. 899-3234  
 E-MAIL: kjarlank@kjhonnun.is  
 E-MAIL: jon@kjhonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF  
 KJARTAN RAUFNASSON FJELDGA 270365-3539  
 JÓN M. HALDORSSON BYGGINGAFR. 091162-5509

VERK  
 BORGAMELLA 29  
 HAFNARFJÖRÐUR  
 TEIKNING  
 SNEIÐINGAR

KVARNI  
 1:100 A0

DAGS  
 05.12.2023  
 TEIKNAD AF  
 KR, JMH

TEIKNING NR.

Skráningartafla: Borgahella 29					Skrásetjari: Jón Magnús Halldórsson													
Landeignanúmer: 213102					Kennitala: 91162-3509													
Matshlutanúmer: 01					Dags.: 21.12.2023													
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-röð	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Milliflötur m²	Stigar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð mín	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skiptarúmmál m³	
		<b>Matshluti Botn</b>			1.459,0	200,0	11,4	22,0	1.637,0	0,0				12.902,8	1.555,3	1.637,0		11.416,616
	01	<b>1. hæð</b>			1.459,0	200,0	11,4	22,0	1.637,0	0,0				12.611,0	1.555,3	1.637,0		
A	0101	<b>Atvinnuhúsnæði</b>	N	0101	27,6		11,4		27,6		2,70	2,70	74,5	23,5	27,6	2,70	63,450	
A	0102	<b>Vörulager 1</b>	N	0101	1.410,6				1.410,6		4,40	9,00	11.670,3	1.365,8	1.410,6	8,27	11.295,166	
A	0103	<b>Innraksrými</b>	T	0101	20,8				20,8		2,70	2,70	56,2	18,0	20,8	2,70	48,600	
A	0104	<b>Skrifstofa</b>	N	0101		200,0		22,0	178,0		3,90	4,20	810,0	148,0	178,0	0,00	0,000	
C	0105	<b>Svalir</b>	S	0101	9,4				9,4							1,00	9,400	
<b>Athugasemdir</b>																		
					Skiptarúmmál													
					Séreign m² án sameignar	Séreign og sameign m³												
	0101	<b>Atvinnuhúsnæði</b>			1.637,0	11.416,616	11.416,616											
		<b>Alls</b>			<b>1.637,0</b>	<b>11.416,616</b>	<b>11.416,616</b>											
		<b>Botnplata</b>			<b>Hjúpflétir</b>													
	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Útveggir m²	Par af Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Par af Þakluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar									
<b>Matshluti</b>	4374,7	291,8	1.459,0	1.453,1	126,0	1.500,0	4,0	44,6	169,0									
	<b>Yfirlit</b>	<b>D5 Botnflötur m²</b>	<b>D5M milliflötur m²</b>	<b>D7 op m²</b>	<b>D8 Brúttóflötur m² með V og F</b>	<b>D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F</b>	<b>D11 Brúttórúmmál m³</b>	<b>D12 Nettóflötur m²</b>	<b>D13 birt flatarmál m²</b>									
	A rými	1.459,0	200,0	22,0	1.637,0		12.611,0	1.555,3	1.637,0									
	Svalir A lokun																	
	B rými																	
	C rými	9,4																
	Fylgirými (F)																	
	Afgangsrými (V)																	
	Botnplata						291,8											
	Samtals:	<b>1.468,4</b>	<b>200,0</b>	<b>22,0</b>	<b>1.637,0</b>	<b>0,0</b>	<b>12.902,8</b>	<b>1.555,3</b>	<b>1.637,0</b>									
	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												
					<b>1.637,0</b>	<b>4.374,7</b>	<b>0,37</b>											

BREYTINGAR		
NR.	DAGS.	BREYTING

K.J. ARK. síf 650319-0360  
TEL: 899-3234  
E-MAIL kjartan@kjhonnun.is  
E-MAIL jon@kjhonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF  
KJARTAN RAFNSSON FÍL/IDSA 270365-3539  
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

VERK  
BORGABELLA 29  
HAFNARFJÖRÐUR

TEIKNING  
SKRÁNINGARTAFLA

KVARDI

DAGS. 05.12.2023  
TEIKNING NR. JM

10-00