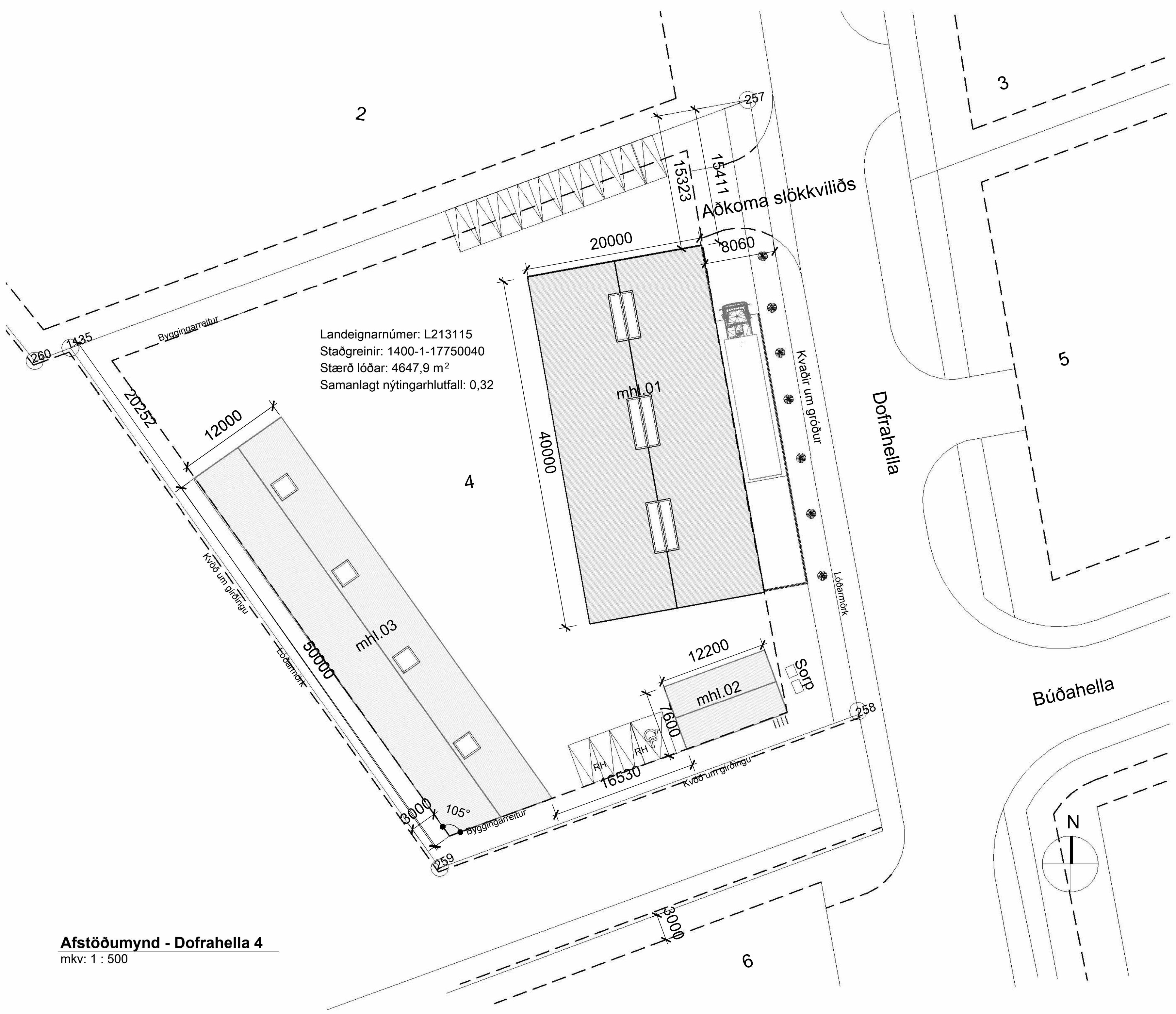


Afstöðumynd - Dofrahella 4

mkv: 1 : 500

Byggingarlýsing

a. Almennt

Sótt er um leyfi til þess að byggja framleiðsluhúsnæði (mhl.01),skrifstofu- og starfsmannaaðstöðu (mhl.02) og byggja skýli yfir útilager (mhl.03) á lóð við Dofrahellu 4.
Landeignarnúmer: L213115

b. Notkun/ starfsemi

Um er að ræða eins hæðar kalt framleiðsluhúsnæði (mhl.01). í húsinu munu starfa 5-6 starfsmenn í vinnusal og 1 lagerstarfsmaður sem nýta sér starfsmannaaðstöðu í mhl. 02. Þar mun fara fram framleiðsla á timburbrettum.

Skrifstofuhúsnæði (mhl.02) er á einni hæð þar sem gert er ráð fyrir 3 starfsmönnum ásamt starfsmannaaðstöðu fyrir þá sem vinna í framleiðsluhúsnæði (mhl.01) en þeir eru u.þ.b. 7 talsins.

Opið skýli (mhl.03) er staðsett á norðvestur hluta lóðarinnar, burður er úr timbri og þak klætt með bárujárni í sama lit og aðrar byggingar til að skapa heildaryfirbragð á byggingum á lóðinni. Undir skyggni verður geymt timbur og timburbretti.

c-d. Stærðir

Stærð lóðar: 4647,9 m^2
Heildarstærð brúttóflatarmál mhl.01: 800,0 m^2
Heildarstærð brúttórúmmál mhl.01: 3.826,7 m^3
Nýtingarhlutfall: 0,17

Heildarstæðir (brúttó) mhl. 02: 92,8 m^2
Heildarstærð brúttórúmmál mhl.01: 295,8 m^3
Nýtingarhlutfall: 0,02

Heildarstæðir (brúttó) mhl. 03: 597,6 m^2
Heildarstærð brúttórúmmál mhl.01: 0,0 m^3
Nýtingarhlutfall: 0,13

Samanlagt nýtingarhlutfall allra byggingarhluta: 0,32

e-f. Burðarkerfi/ frágangur utanhúss

Burðavirki framleiðsluhúsnæðis (mhl.01) er úr límtré á steyptum sökklum og gólfplötu úr járnbentri steinsteypu á burðarhæfu undirlagi. Grundun, byggingin stendur á fylltum og þröppuðum púða. Sökklar eru einangraðir að innan og með 100 mm polystyren einangrun 24 kg/m 3 og sömuleiðis undir gólfplötu. Húsið er klætt með yleiningum og millilager með timburrimlum.

Þak á framleiðsluhúsnæði er léttþak með steinullareiningum frá Límtré Vírnet eða sambærilegt.

Svignungarflokkur burðarvirkis mun koma fram á teikningum verkfræðinga.

Gluggar og hurðir: Allir gluggar verða með a.m.k. tvöföldu K-einangrunargleri. Öryggisgler er í gólfsíðum gluggum og svalhurðum.

Burðavirki skrifstofu- og starfsmannaaðstöðu (mhl.02) er timbur, undirstöður eru steinsteyptar og gólf úr timbri. Undir gólfbita er músanet, 195 mm steinull, rakavarnalag, gólfplata.

Timburútveggir eru uppbyggðir með timburstoðum einangraðir með steinull 145 mm og klæddir með útigipsi eða viroc. Utanhússklæðning verður á loftaðri grind, báruál í sambærilegum lit og aðrar byggingar á svæðinu til að skapa heildaryfirbragð.
Timburútveggir verða að innan klæddir með rakasperru undir lagnagrind sem klæðist með klæðningu í flokki 1.

Svignunarflokkur burðarvirkis mun koma fram á teikningum verkfræðinga.

Þakið er sperruþak, tvíhallandi með 12 gráðu halla, klætt með þakkrossvið, hvert sperrubil loftað með loftunarrörum.

Burðavirki skýlis (mhl.03) er timbur.

Svignunarflokkur burðarvirkis mun koma fram á teikningum verkfræðinga.

Skyggnið er einhallandi með 3 gráðu halla, klætt með bárujárni.

g. Gerð og hæð handriða

Fallvarnir skulu vera á lóð umhverfis ramp. Öryggishlið í áberandi lit skal vera við suðurenda ramps sem hægt er að opna þegar bílar eru affermdir. Öryggishliðið opnist handvirkt til hliðar upp að girðingu þegar á að hlaða eða afferma gáma. ATH. hliðið opnast upp að girðinni en það legst EKKI niður.

h. Einangrun allra byggingarhluta

Ekki er gert ráð fyrir að framleiðsluhúsnæði (mhl.01) verði upphitað.

Heildarleiðnitap byggingar (mhl.02) verður innan marka byggingarreglugerðar.

Hámarks U-gildi byggingarhluta verður í samræmi við töflu 13.01 í byggingarreglugerð og skulu reiknaðar skv. ÍST 66.

Reiknað U-gildi byggingarhluta mhl. 02.
Útveggur: 0,23 W/m^2K
Gluggar: 1,38 W/m^2K
Útihurðir: 1,90 W/m^2K
Þak: 0,17 W/m^2K
Gólf: 0,20 W/m^2K

Reiknað vegið meðaltal:
Vegið meðaltal útveggir/gluggar/ hurðir: 0,37 W/m ^{2}K

Reiknað varmatap á m^2 húss
Varmatap á brúttó m^2 húss 1,15 Wm^2C

Krafa/Raun≥100: 101,89%

i. Innveggir og innihurðir

Allir innveggir í mhl 01 og mhl 02 eru hefðbundnir léttir gipsveggir fest upp í stálgrind, þykkt 120 mm í flokki 2. Ljósmál innihurða verða skv. kröfum byggingarreglugerðar.

j. Loftræsing

Vélræn loftræsing er í vot- og gluggalausum rýmum, merkt LR á grunnmynd. Önnur rými verða náttúrulega loftræst.

k. Lagnaleiðir

Inntök vatns og rafmagns verður í lokuðum skáp við salerni hússins (mhl.01), skrifstofuhúsnæði/starfsmannaðastað (mhl.02) verður tengd við neysluvatns- og rafkerfi framleiðsluhúsnæðis. Neysluvatnskerfi er hefðbundið. Varmaskiptir skal vera á neyðsluvatnskerfi sem tekur hitann niður í 30-65 gráður á celsius.

Hitaveita svæðisins verður tengd við húsið (mhl01).

Gólfniðurföll eru staðsett í votrýmum sem og á verkstæði og í framleiðslusal sjá merkingar á grunnmynd.

Niðurfallsrör og rennur verða utanáliggjandi.

Niðurföll í skýli (mhl.03) eru merkt NF, sjá merkingar á grunnmynd.

l. Brunavarnir

BRUNAVARNIR
Brunavarnir eru samkvæmt greinargerð ÖRUGG verkfræðistofu vn. 3502-001-GRG-001-V02.

Notkunarskilmálar vegna brunavarna

Á lóðinni er framleiðsluhúsnæði ætlað til framleiðslu á timburbrettum með aðskildu skrifstofuhúsnæði í notkunarflokki 1 ásamt yfirbyggðum útilager.

Takmörkuð geymsla er á brettum innanhúss og á millilager við framleiðsluhúsnæði. Í framleiðsluhúsnæði verða að hámarki 40 stk af vörubrettum en auk þess verða að hámarki 10m ^{3} af óunnu timbri í búntum án loftrýmis. Á millilager fyrir utan framleiðsluhúsnæði verða að hámarki 155 stk af vörubrettum. Ekki verða vörubretti við bygginguna utan vinnutíma. Brunaálag á vörubrettum í framleiðsluhúsnæði og á millilager reiknast undir 400 MJ/m^2.

Útilager er opið skýli á lóð og verða þar geymd að hámarki 3500 vörubretti auk þess verður óunnið timbur í þéttum búntum án loftrýmis. Aðgangsstýring verður inn á lóðina utan vinnutíma.

Brunaviðvörunarkerfi

Í framleiðsluhúsnæði og skrifstofuhúsnæði verður brunaviðvörunarkerfi, tengt viðurkenndri vaktstöð hannað og uppsett í samræmi við leiðbeiningar HMS og ÍST EN 54. Stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis er við inngang að skrifstofuhúsnæði auk þess verðu útstöð í framleiðsluhúsnæði staðsett skv. aðaluppdráttum.

Handslökkvibúnaður

Slöngukefli skulu vera skv. ÍST EN 671-1. Slöngukefli (a.m.k. 25m) verða við útganga frá framleiðsluhúsnæði staðsett skv. aðaluppdráttum. Handslökkvitæki skulu vera skv. ÍST EN 3, almennt 6L léttvatnstæki með slökkvigetu a.m.k. 27A og 183B, staðsett við slöngukefli og flóttaleiðir. Við útilager skal vera 12 kg duftslökkviæki með slökkvigetu a.m.k. 55A og 183B í veðraþolnum kassa.

Reyklosun

Reyklosun frá framleiðsluhúsnæði, millilager og útilager verður með ofanljósum úr auðbrennanlegum plasti (10 mm polykarbonat eða sambærilegt). Reyklosun frá framleiðsluhúsnæði verður u.þ.b. 16 m ^{2} samtals um 6 % af gólffleti. Innloft kemur um dyr sem slökkvilið opnar eftir þörfum.

Reyklosun frá útilager verður með 5m ^{2} ofanljósum í öðru hverju sperrubili samtals um 3,5% af gólffleti.

Neyðarlýsing og leiðarmerkingar

Í framleiðsluhúsnæði og skrifstofum skulu vera leiðarmerkingar og neyðarlýsing skv. leiðbeiningum HMS, ÍST EN 1838 og ÍST EN 50172. Neyðarlýsing á skilgreindum flóttaleiðum og við útganga skal vera 1 lúx. Neyðarlýsing í framleiðslusal skal vera a.m.k. 0,5 lúx (svæðislýsing). Miða skal við 15 lúx þar sem unnið er við vélar og búnað.

Utanhúss skal vera almenn lýsing, þ.a. hættulaust sé að komast frá húsi. Miða skal við a.m.k. 10 lúx fyrir utan gönguhurðir.

Rýming við eldsvoða

Flóttaleiðir eru sýndar á aðaluppdráttum og leiðamerkingar með ÚT merkingum. Skylt er að setja upp rýmingaráætlun fyrir húsnæðið í samræmi við reglur HMS og Vinnueftirlitsins. Mesta reiknaða göngulengd flóttaleiðar frá framleiðsluhúsnæði er um 20 m. Allar hurðir í flóttaleiðum skal vera hægt að opna án lykils eða verkfæra með a.m.k. hún og sneril.

Klæðningar og gólf

Flokkun klæðninga og gólfefna er skv. ÍST EN 13501-1.
Skrifstofuhúsnæði: Klæðningar innanhúss eru D-s2, d0 (flokkur 2).
Utanhússklæðningar verða í flokki B-s1, d0 klæddar af með málmklæðningu og einangrað með óbrennanlegri einangrun (steinull).
Þakklæðningar skulu uppfylla flokk (Broof (t2)).
Framleiðsluhúsnæði: Útveggir og þak framleiðsluhúsnæðis verða úr stálklæddum samlokueiningum með steinullarkjarna, í flokki B-s1,d0 sem uppfylla EI60 brunamótstöðu. Gólf verður steinsteypt í flokki A2-s1, d0. Timburrimlar í flokki D-s2, d0 eru við millilager útfært þannig að takmörkuð sambrunahætta er við framleiðsluhúsnæði, sjá nánar greinargerð brunavarna.
Útilager verður opinn að mestu en klæddur af að hluta með óbrennanlegum málmklæðningum í flokki A2-s1, d0 án einangrunar.

Brunahólfun

Brunahólfun er sýnd á aðaluppdráttum. Brunahólfun er tryggð með aukinni öryggisfjarlægð á milli bygginga. Útveggir framleiðsluhúsnæðis eru með samlokueiningum með steinullarkjarna sem uppfylla EI60 brunamótstöðu skv. vottunum framleiðanda. Millilager sem er yfirbyggður að hluta og sambyggður við framleiðsluhúsnæði er hluti af brunahólfi framleiðsluhúsnæðis. Sambrunahætta er takmörkuð með brunahólfandi útveggjum en opnanir eru í útvegg án brunahólfandi byggingarhluta.
Fjarlægð frá útilager að framleiðsluhúsnæði er u.þ.b. 15 metrar en a.m.k. 20 metrar eru að opnanlegum flötum á framleiðsluhúsnæði frá útilager. Engar byggingingar eru skipulagðar til vesturs við útilager og eru a.m.k. 18 metrar í aðliggjandi byggingareiti til norðurs og suðurs. Sjá nánari umfjöllun í greinargerð brunavarna.
Sorp er geymt utanhúss í öruggri fjarlægð frá byggingum á lóð.

Aðstaða slökkviliðs

Byggingin er í tæplega 5 km frá slökkvistöðinni við Skútahraun, viðbragðstími er metinn undir 10 mínútum skv. brunavarnaráætlun. Aðkomuleiðir eru sýndar á afstöðumynd. Akfært er að framleiðsluhúsi á öllum hliðum og að útilager frá lóð. Brunastöð er í anddyri skrifstofuhluta og útstöð í framleiðsluhúsnæði. Slökkvivatnsþörf fyrir útilager er reiknuð 40 l/s.

Burðarvirki við bruna

Meginburðarvirki veggja og þaks framleiðsluhúsnæðis og millilagers er límtré og skal það uppfylla R60 brunamótstöðu. Meginburðarvirki útilagers er límtré og skal það uppfylla R30 brunamótstöðu.
Engin krafa er um brunamótstöðu burðarvirkja skrifstofubyggingar vegna stærðar og notkunar.

Viðhald brunavarna

Skylt er að gera þjónustusamning við viðurkenndan aðila um viðhald og eftirlit á brunaviðvörunarkerfi. Gera skal þjónustusamning um viðhald á neyðarlýsingu, slöngukeflum og handslökkvitækjum. Setja skal upp eigið eldvarnaeftirlitskerfi fyrir bygginguna í samræmi reglugerð um eldvarnir og eldvarnareftirlit til að tryggt sé að notkun byggingarinnar sér í samræmi við forsendur brunavarna og brunavarnir séu ávallt í fullkomnu lagi eins og til er ætlast þegar á reynir.
Endurskoða verður hönnunina ef breyting verður á notkun eða forsendum brunavarna í framtíðinni.

ÖRUGG Rafræn undirritun 28.8.2025

RAFRÆNT UNDIRRITAÐ
Jón Grétar Magnússon
Kt. 0105734679
Dags. 4.9.2025 10:59:20
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 4.9.2025 11:32:21
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 4.09.2025

Endurskoðun:

A:

B:

C:

Verk:			**Dofrahella 4**
Efni:	**Afstöðumynd/skráningartafla/byggingarlýsing**		
mælikvarði	1 : 500	frumstærð blaðs:	A2
teiknað:	RP	verknr:	**2319**
yfirfarið	HÞ/JGM	dagsetn. útgáfu:	22.08.25

M11 ARKITEKTAR

HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR
Arkitekt FAÍ · kt. 110972-3429
sími 862 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON
Byggingafræðingur · kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is

10-00

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 4.9.2025 11:32:22
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 4.09.2025

Skráningartafla: Dofrahella 4 | **Landeignanúmer:** L213115 | **Matshlutanúmer:** 01 | Útgáfa: 5.03 | **Skrásetjari:** Björk Lind Snorradóttir | **Kennitala:** 081198-2929 | **Dags.:** 31/10/2023

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 min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			614,4	0,0	0,0	0,0	614,4	0,0			3.826,7	592,8	614,4		3.539,016
		Botn											160,0				
	01	**1. hæð**			614,4	0,0	0,0	0,0	614,4	0,0			3.666,7	592,8	614,4		
A	0101	**Framleiðsla**	N	0101	614,4				614,4		4,82	7,08	3.666,7	592,8	614,4	5,97	3.539,016
B	0102	**Millilager**	U	0101	185,6				185,6								

Athugasemdir

Sameignir sumra

Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur

Skiptarúmmál

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Framleiðsla**	614,4	3.539,016	3.539,016
	Alls	**614,4**	3.539,016	**3.539,016**

	Lóð m²	**Botnplata** Botnplata m³	Botnplata m²	**Hjúpfletir** Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	4647,9	160,0	800,0	517,4	38,3	828,0	15,6	40,8	120,0

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	614,4			614,4		3.666,7	592,8	614,4
Svalir A lokun								
B rými	185,6			185,6				
C rými								
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						160,0		
Samtals:	**800,0**	**0,0**	**0,0**	**800,0**	**0,0**	**3.826,7**	**592,8**	**614,4**

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.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**800,0**	**4.647,9**	**0,17**

Skráningartafla: Dofrahella 4 | **Landeignanúmer:** L213115 | **Matshlutanúmer:** 02 | Útgáfa: 5.03 | **Skrásetjari:** Björk Lind Snorradóttir | **Kennitala:** 081198-2929 | **Dags.:** 25/08/2023

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 min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			92,8	0,0	0,0	0,0	92,8	0,0			295,8	80,0	92,8		240,000
		Botn											17,6				
	01	**1. hæð**			92,8	0,0	0,0	0,0	92,8	0,0			278,2	80,0	92,8		
A	0101	**Skrifstofa**	N	0101	46,4				46,4		2,83	3,54	139,1	40,9	46,4	3,00	122,700
A	0102	**Starfsmannarými**	N	0101	46,4				46,4		2,83	3,54	139,1	39,1	46,4	3,00	117,300

Athugasemdir

Sameignir sumra

Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur

Skiptarúmmál

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Skrifstofa**	92,8	240,000	240,000
	Alls	**92,8**	240,000	**240,000**

	Lóð m²	**Botnplata** Botnplata m³	Botnplata m²	**Hjúpfletir** Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	4647,9	17,6	87,8	100,6	11,7	95,5		3,5	38,8

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	92,8			92,8		278,2	80,0	92,8
Svalir A lokun								
B rými								
C rými								
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						17,6		
Samtals:	**92,8**	**0,0**	**0,0**	**92,8**	**0,0**	**295,8**	**80,0**	**92,8**

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.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**92,8**	**4.647,9**	**0,02**

Skráningartafla: Dofrahella 4 | **Landeignanúmer:** L213115 | **Matshlutanúmer:** 03 | Útgáfa: 5.00 | **Skrásetjari:** Björk Lind Snorradóttir | **Kennitala:** 081198-2929 | **Dags.:** 25/08/2023

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 min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³
		Matshluti											0,0				0,000
		Botn											0,0				
	01	**1. Hæð**															
B	0101	**Skýli**	U	0101	597,6				597,6		3,57	4,20					

Athugasemdir

Sameignir sumra

Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur

Skiptarúmmál

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Skýli**	0,0	0,000	0,000
	Alls	**0,0**	0,000	**0,000**

	Lóð m²	**Botnplata** Botnplata m³	Botnplata m²	**Hjúpfletir** Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	4647,9	0,0				597,6		4,2	127,6

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými								
Svalir A lokun								
B rými	597,6			597,6				
C rými								
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata								
Samtals:	**597,6**	**0,0**	**0,0**	**597,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

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.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**597,6**	**4.647,9**	**0,13**

Rýming við eldsvoða
Flóttaleiðir eru sýndar á aðaluppdráttum og leiðamerkingar með ÚT merkingum. Skylt er að setja upp rýmingaráætlun fyrir húsnæðið í samræmi við reglur HMS og Vinnueftirlitsins. Mesta reiknaða göngulengd flóttaleiðar frá framleiðsluhúsnæði er um 20 m. Allar hurðir í flóttaleiðum skal vera hægt að opna án lykils eða verkfæra með a.m.k. hún og sneril.

Klæðningar og gólf
Flokkun klæðninga og gólfefna er skv. ÍST EN 13501-1.

Skrifstofhúsnæði: Klæðningar innanhúss eru $K_2$10 B-s1, d0 (flokkur 1). Utanhússklæðningar verða í flokki B-s1, d0 klæddar af með málmklæðningu og einangrað með óbrennanlegri einangrun (steinull). Þakklæðningar skulu uppfylla flokk (Broof (t2)).

Framleiðsluhúsnæði: Útveggir og þak framleiðsluhúsnæðis verða úr stálklæddum samlokueiningum með steinullarkjarna, í flokki B-s1,d0 sem uppfylla EI60 brunamótstöðu. Gólf verður steinsteypt í flokki A2-s1, d0. Timburrimlar í flokki D-s2, d0 eru við millilager útfært þannig að takmörkuð sambrunahætta er við framleiðsluhúsnæði, sjá nánar greinargerð brunavarna.

Útilager verður opinn að mestu en klæddur af að hluta með óbrennanlegum málmklæðningum í flokki A2-s1, d0 án einangrunar.

Brunahólfun
Brunahólfun er sýnd á aðaluppdráttum. Brunahólfun er tryggð með aukinni öryggisfjarlægð á milli bygginga. Útveggir framleiðsluhúsnæðis eru með samlokueiningum með steinullarkjarna sem uppfylla EI60 brunamótstöðu skv. vottunum framleiðanda. Millilager sem er yfirbyggður að hluta og sambyggður við framleiðsluhúsnæði er hluti af brunahólfi framleiðsluhúsnæðis. Sambrunahætta er takmörkuð með brunahólfandi útveggjum en opnanir eru í útvegg án brunahólfandi byggingarhluta.

Fjarlægð frá útilager að framleiðsluhúsnæði er u.þ.b. 15 metrar en a.m.k. 20 metrar eru að opnanlegum flötum á framleiðsluhúsnæði frá útilager. Engar byggingingar eru skipulagðar til vesturs við útilager og eru a.m.k. 18 metrar í aðliggjandi byggingareiti til norðurs og suðurs. Sjá nánari umfjöllun í greinargerð brunavarna.

Sorp er geymt utanhúss í öruggri fjarlægð frá byggingum á lóð.

Aðstaða slökkviliðs
Byggingin er í tæplega 5 km frá slökkvistöðinni við Skútahraun, viðbragðstími er metinn undir 10 mínútum skv. brunavarnaráætlun. Aðkomuleiðir eru sýndar á afstöðumynd. Akfært er að framleiðsluhúsi á öllum hliðum og að útilager frá lóð. Brunastöð er í anddyri skrifstofuhluta og útstöð í framleiðsluhúsnæði. Slökkvivatnsþörf fyrir útilager er reiknuð 37 l/s.

Burðarvirki við bruna
Meginburðarvirki veggja og þaks framleiðsluhúsnæðis og millilagers er límtré og skal það uppfylla R60 brunamótstöðu. Meginburðarvirki útilagers er límtré og skal það uppfylla R30 brunamótstöðu.

Engin krafa er um brunamótstöðu burðarvirkja skrifstofubyggingar vegna stærðar og notkunar.

Viðhald brunavarna
Skylt er að gera þjónustusamning við viðurkenndan aðila um viðhald og eftirlit á brunaviðvörunarkerfi. Gera skal þjónustusamning um viðhald á neyðarlýsingu, slöngukeflum og handslökkvitækjum. Setja skal upp eigið eldvarnaeftirlitskerfi fyrir bygginguna í samræmi reglugerð um eldvarnir og eldvarnareftirlit til að tryggt sé að notkun byggingarinnar sér í samræmi við forsendur brunavarna og brunavarnir séu ávallt í fullkomnu lagi eins og til er ætlast þegar á reynir.
Endurskoða verður hönnunina ef breyting verður á notkun eða forsendum brunavarna í framtíðinni.

m. Hljóðvist
Almennt gildir að innandyra verða ráðstafanir gerðar til að halda hljóðeinangrunargildi fyrir lofthljóð R´w um 60 dB með t.d gólfefnum og hljóðdempandi efnum í loftum svo sem dúk eða hljóðaplötum.

n. Öryggisbúnaður
Á ekki við.

o. Tæknibúnaður
Á ekki við.

p. Algild hönnun
Í framleiðsluhúsnæði (mhl.01) er starfsemin þess eðlis að ekki geta hreyfihamlaðir unnið þau störf sem áætluð eru þar. Salerni í framleiðsluhúsnæði er hannað skv. kröfum byggingarreglugerðar um algilda hönnun. Skrifstofuhúsnæði (í mhl.02) uppfyllir kröfur um algilda hönnun sem og salerni sem tilheyrir skrifstofu en það er hannað skv. kröfum byggingarreglugerðar um algilda hönnun.

q - r. Frágangur lóðar og sorp
Bílastæði á lóð eru 15 talsins þar af 1 fyrir hreyfihamlaða, þá er gert ráð fyrir rafhleðslustöð fyrir 4 bílastæði. Sorp skal vera staðsett norðanmegin á lóð í þar til gerðu sorpgerði. Gera skal ráð fyrir flokkun í algengustu endurvinnsluflokka eins og kveðið er á um í skilmálum deiliskipulags.

Frágangur lóðar skal vera snyrtilegur og aðlagaður að umhverfi. Meðfram lóðarmörkum að götu skal vera gróðurbelti minnst 3m breytt.

Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Þá skulu kvaðir um girðingu á lóðarmörkum uppfylltar og við innkeyrslu mun vera læst öryggishlið.

ÖRUGG VERKFRÆÐISTOFA
Rafræn undirritun
28.8.2025

Endurskoðun:

A:

B:

C:

Verk: **Dofrahella 4**

Efni: **Skráningartöflur**

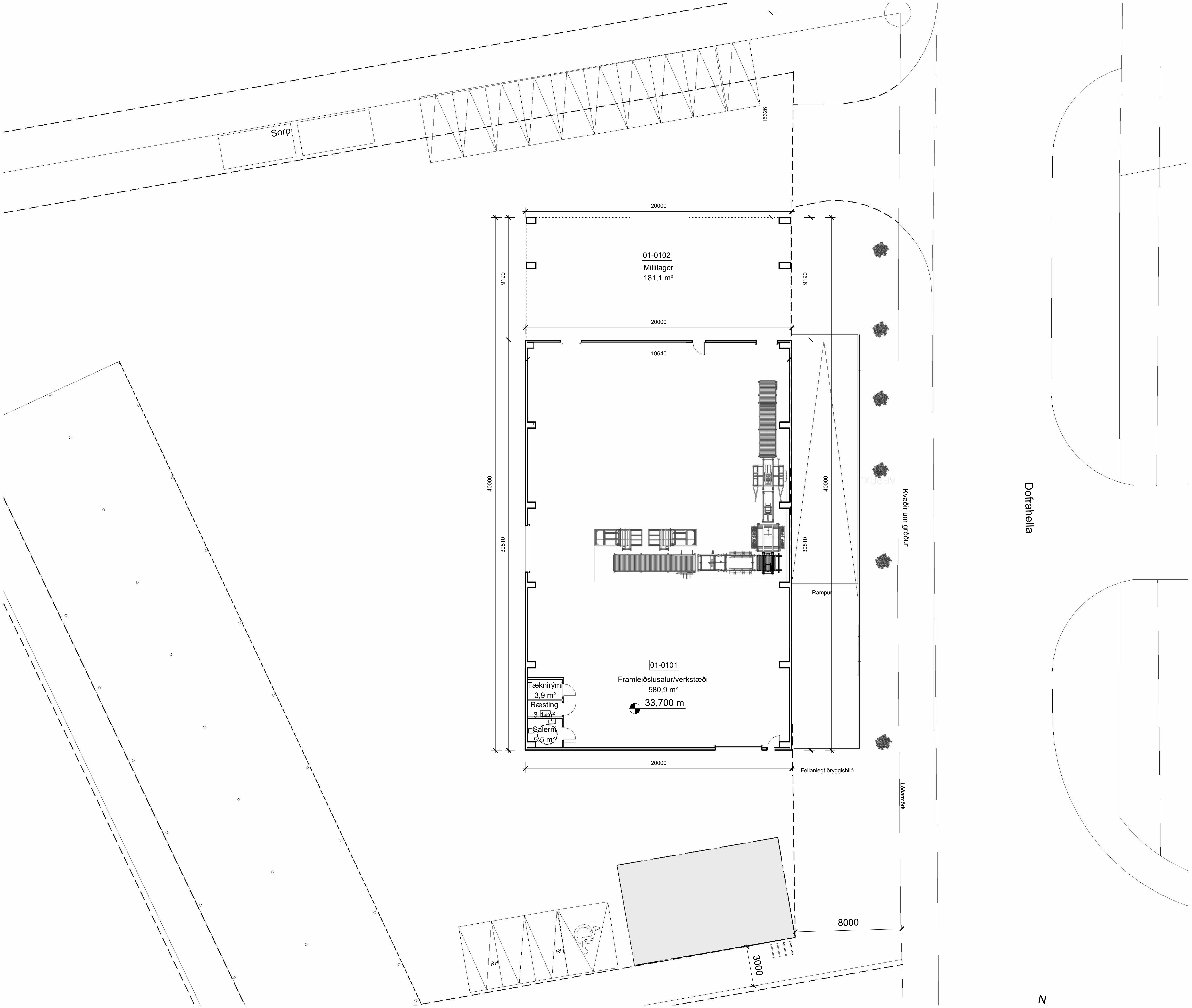
mælikvarði	1 : 500	frumstærð blaðs:	A2
teiknað:	RP	verknr:	**2319**
yfirfarið	HÞ/JGM	dagsetn. útgáfu:	22.08.25

M11 ARKITEKTAR

HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR
Arkitekt FAÍ · kt. 110972-3429
sími 862 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON
Byggingafræðingur · kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 4.9.2025 11:32:23
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 4.09.2025



Yfirlitsmynd- 1.hæð
mkv: 1 : 200

Rafræn undirritun
28.8.2025

Endurskoðun:

A:

B:

C:

Verk:	Dofrahella 4
Efni:	Grunnmynd - Yfirlitsmynd

mælikvarði	1 : 200	frumstærð blaðs:	A2
teiknað:	RP	verknr:	2319
yfirfarið	HÞ/JGM	dagsetn. útgáfu:	22.08.25

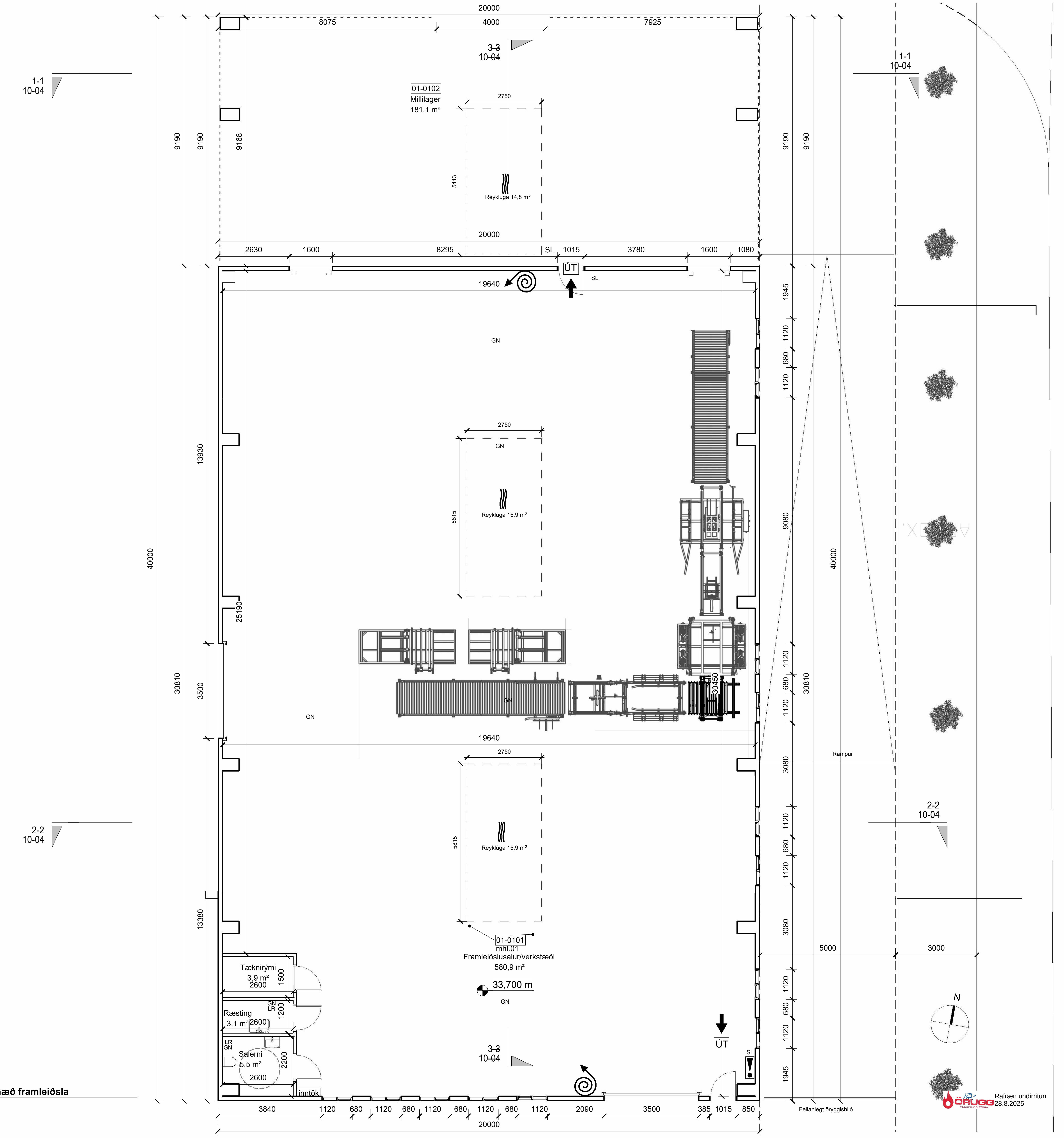
M11 ARKITEKTAR

HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR
Arkitekt FAÍ · kt. 110972-3429
sími 862 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON
Byggingafræðingur · kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is

10-02

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 4.9.2025 11:32:23
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 4.09.2025



Grunnmynd - 1.hæð framleiðsla
mkv: 1 : 100

Rafræn undirritun
28.8.2025

Endurskoðun:

A:

B:

C:

Verk:	**Dofrahella 4**
Efni:	**Grunnmynd kalt framleiðsluhús**

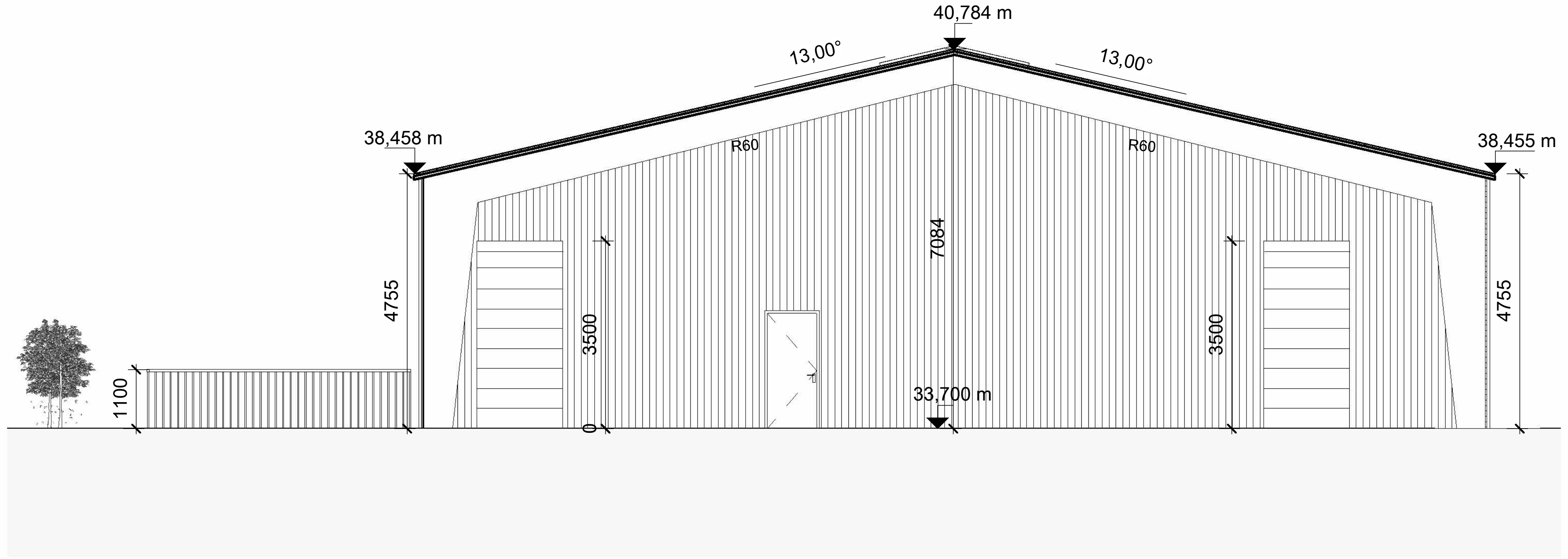
mælikvarði	1 : 100	frumstærð blaðs:	A2
teiknað:	RP	verknr:	**2319**
yfirfarið	HÞ/JGM	dagsetn. útgáfu:	22.08.25

M11 ARKITEKTAR

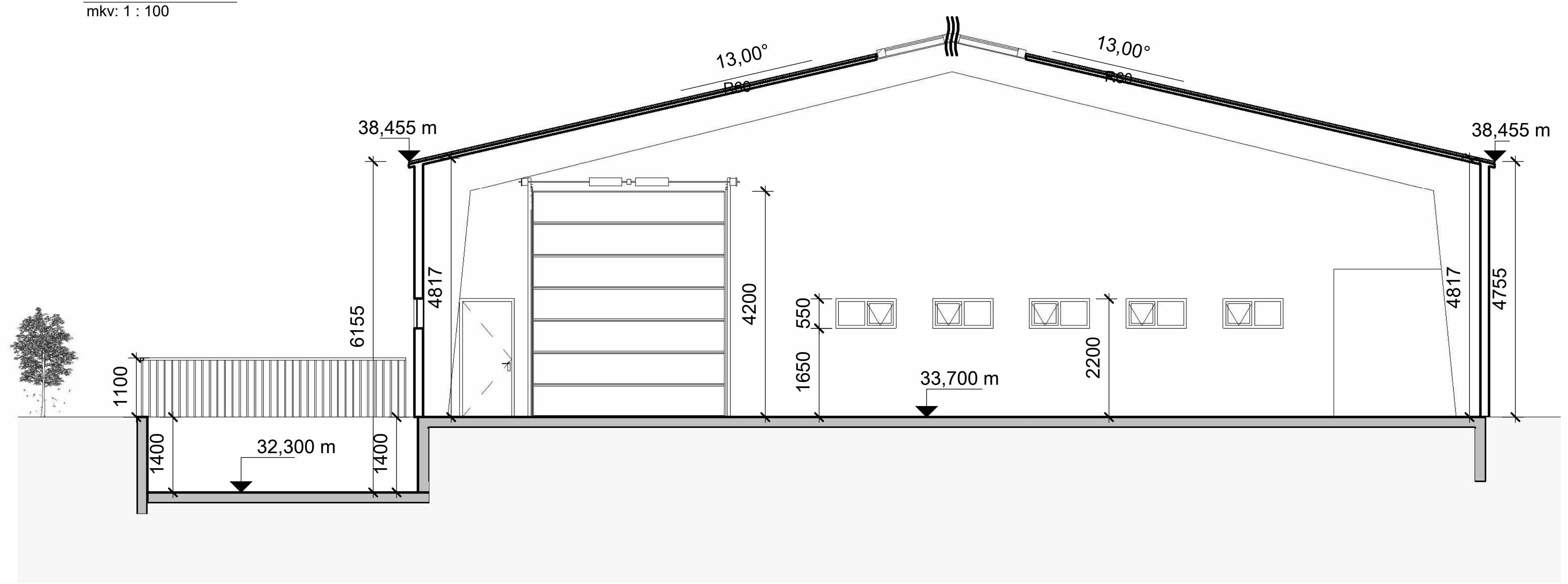
HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR
Arkitekt FAÍ · kt. 110972-3429
sími 862 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON
Byggingafræðingur · kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is

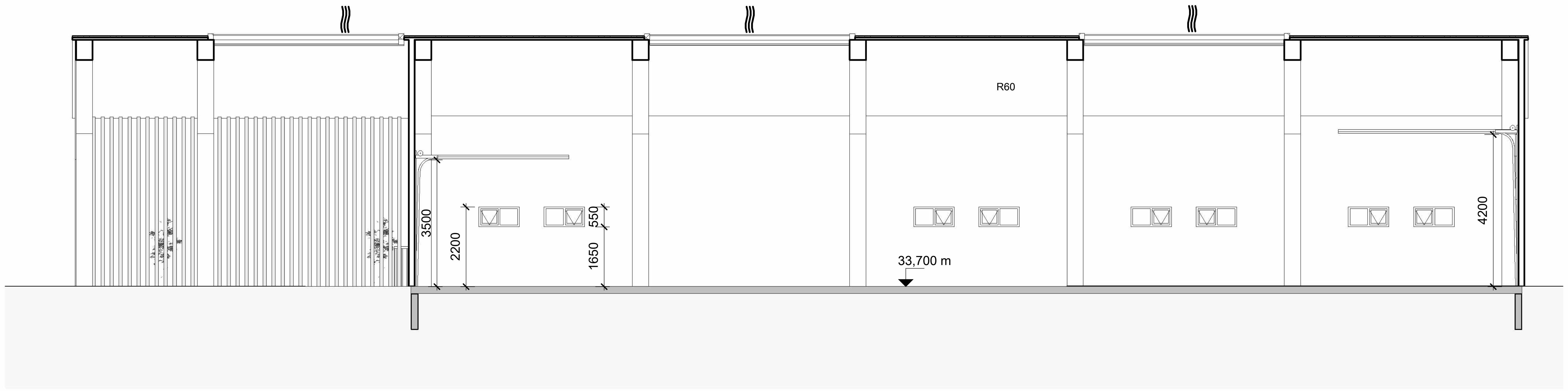
10-03



Þversnið 1-1
mkv: 1 : 100



Þversnið 2-2
mkv: 1 : 100



Langsnið 3-3
mkv: 1 : 100

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 4.9.2025 11:32:24
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 4.09.2025

Endurskoðun:

A:

B:

C:

Verk:	**Dofrahella 4**
Efni:	**Snið/útlit - kalt framleiðsluhús**

mælikvarði	1 : 100	frumstærð blaðs:	A2
teiknað:	RP	verknr:	**2319**
yfirfarið	HÞ/JGM	dagsetn. útgáfu:	22.08.25

M11 ARKITEKTAR

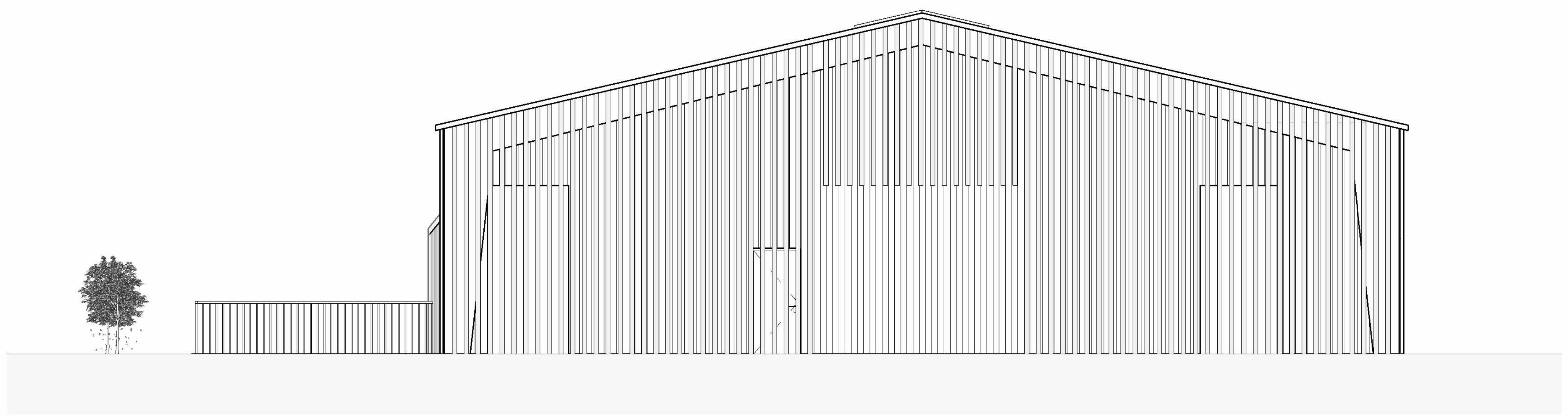
HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR
Arkitekt FAÍ · kt. 110972-3429
sími 862 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON
Byggingafræðingur · kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is

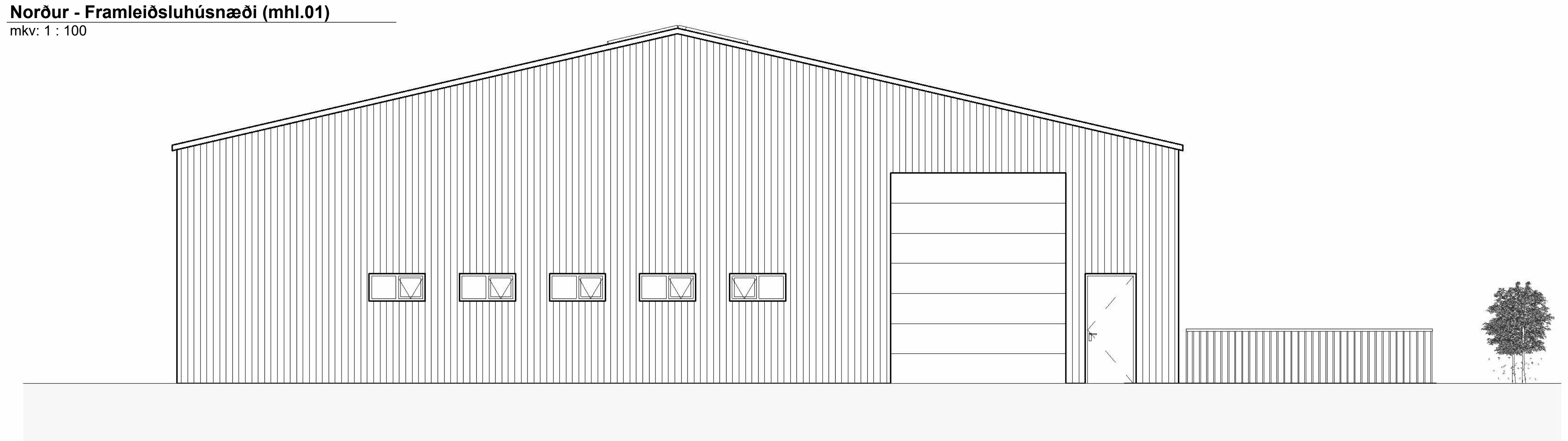
ÖRUGG Rafræn undirritun 28.8.2025

10-04

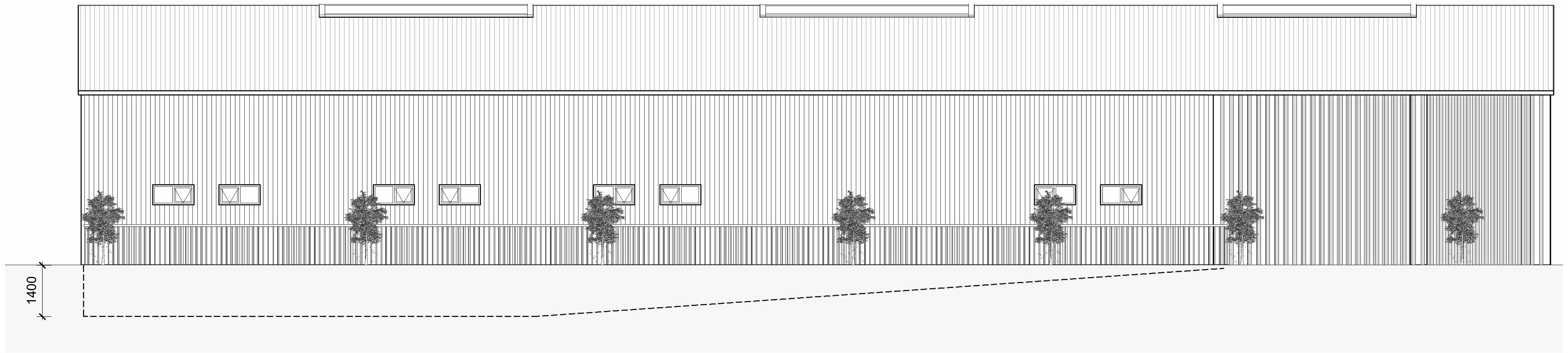
RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 4.9.2025 11:32:25
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 4.09.2025



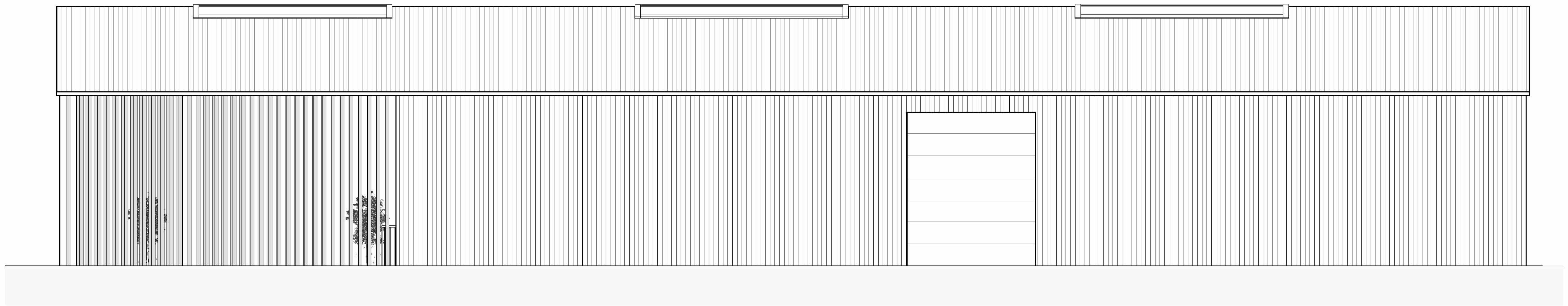
Norður - Framleiðsluhúsnæði (mhl.01)
mkv: 1 : 100



Suður - Framleiðsluhúsnæði (mhl01)
mkv: 1 : 100



Austur - Framleiðsluhúsnæði (mhl.01)
mkv: 1 : 100



Vestur - Framleiðsluhúsnæði (mhl.01)
mkv: 1 : 100

ÖRUGG
Rafræn undirritun
28.8.2025

Endurskoðun:

A:

B:

C:

Verk:			**Dofrahella 4**
Efni:			**Útlit**
mælikvarði	1 : 100	frumstærð blaðs:	A2
teiknað:	RP	verknr:	**2319**
yfirfarið	HÞ/JGM	dagsetn. útgáfu:	22.08.25

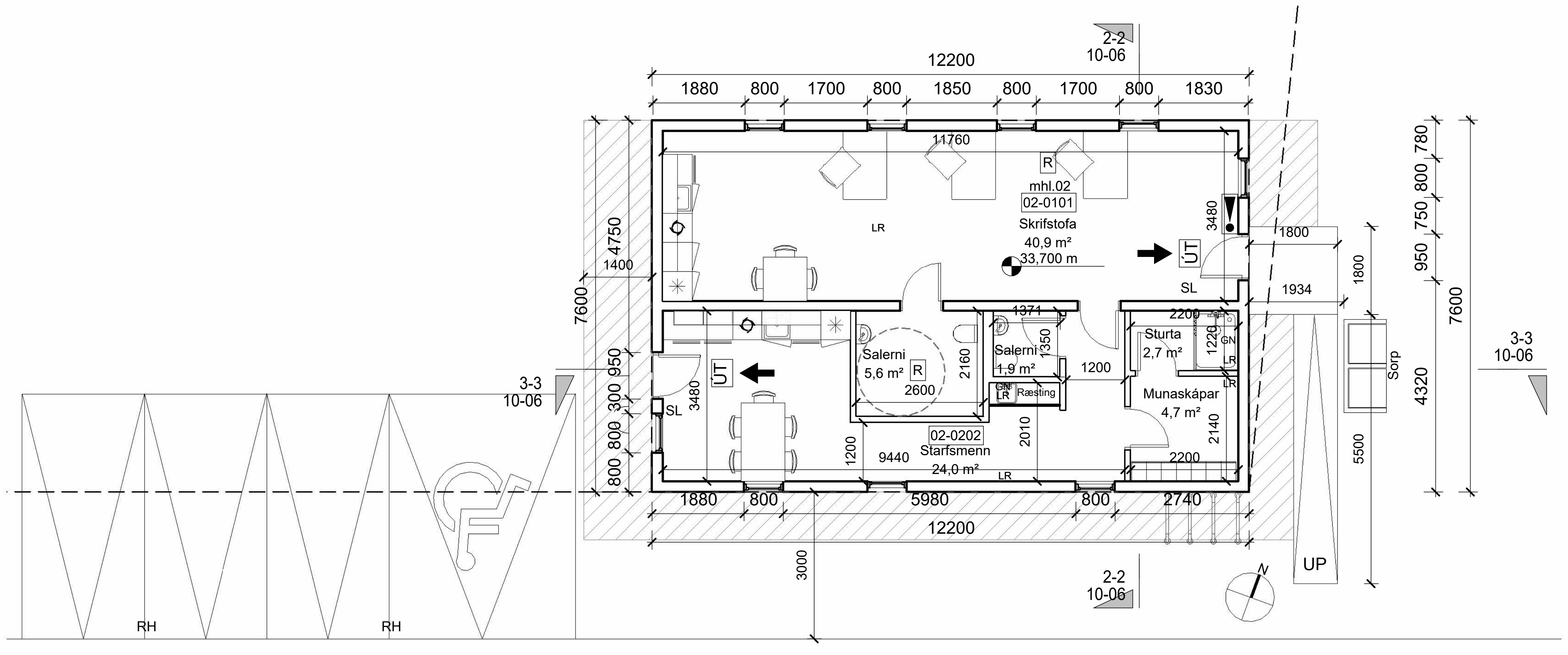
M11 ARKITEKTAR

HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR
Arkitekt FAÍ · kt. 110972-3429
sími 862 6099
hugrun@m11.is

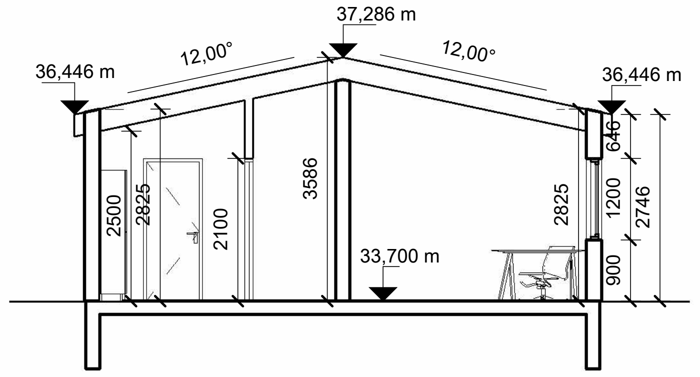
JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON
Byggingafræðingur · kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is

10-05

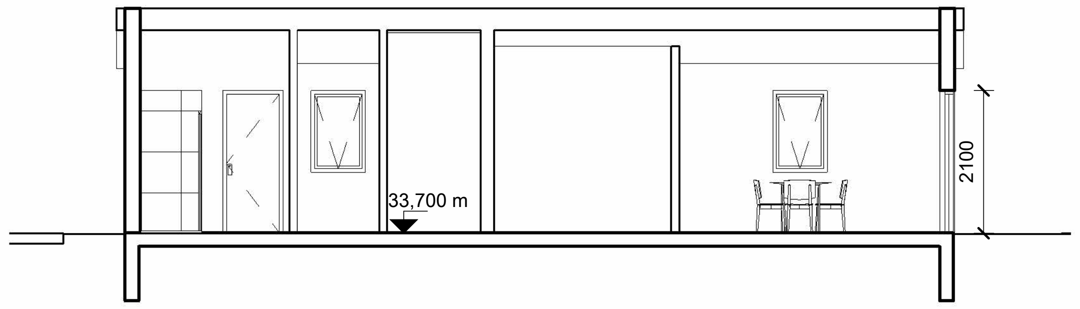
RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 4.9.2025 11:32:25
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 4.09.2025



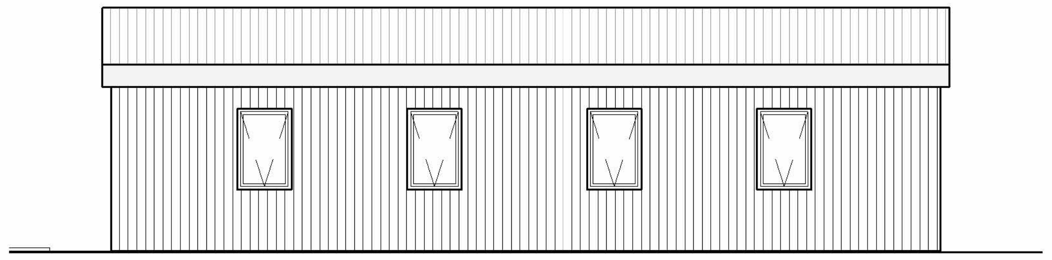
Grunnmynd - Skrifstofa/starfsmannaaðstaða
mkv: 1 : 100



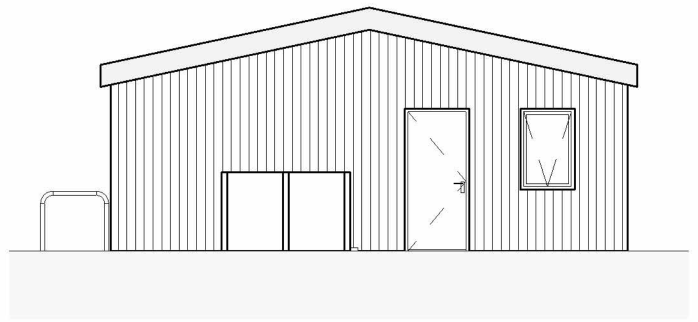
Þversnið 2-2
mkv: 1 : 100



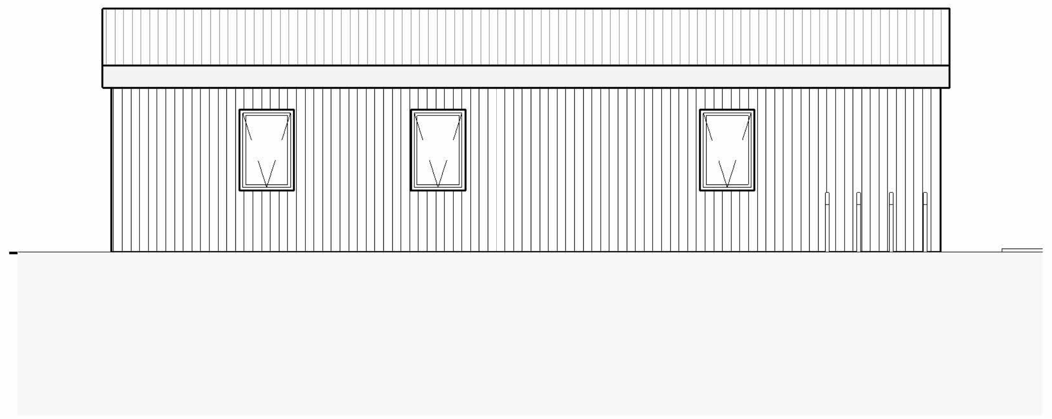
Þversnið 3-3
mkv: 1 : 100



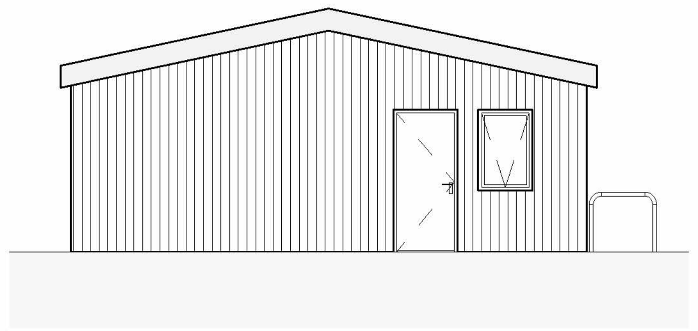
Útlit norður - skrifstofa (mhl.02)
mkv: 1 : 100



Útlit austur - skrifstofa (mhl.02)
mkv: 1 : 100



Útlit suður - Skrifstofa (mhl.02)
mkv: 1 : 100



Útlit vestur - Skrifstofa (mhl.02)
mkv: 1 : 100

Rafræn undirritun
28.8.2025

Endurskoðun:	
A:	
B:	
C:	
Verk:	Dofrahella 4
Efni:	Grunnmynd/snið/útlit skrifstofa

mælikvarði	1 : 100	frumstærð blaðs:	A2
teiknað:	RP	verknr:	2319
yfirfarið	HÞ/JGM	dagsetn. útgáfu:	22.08.25

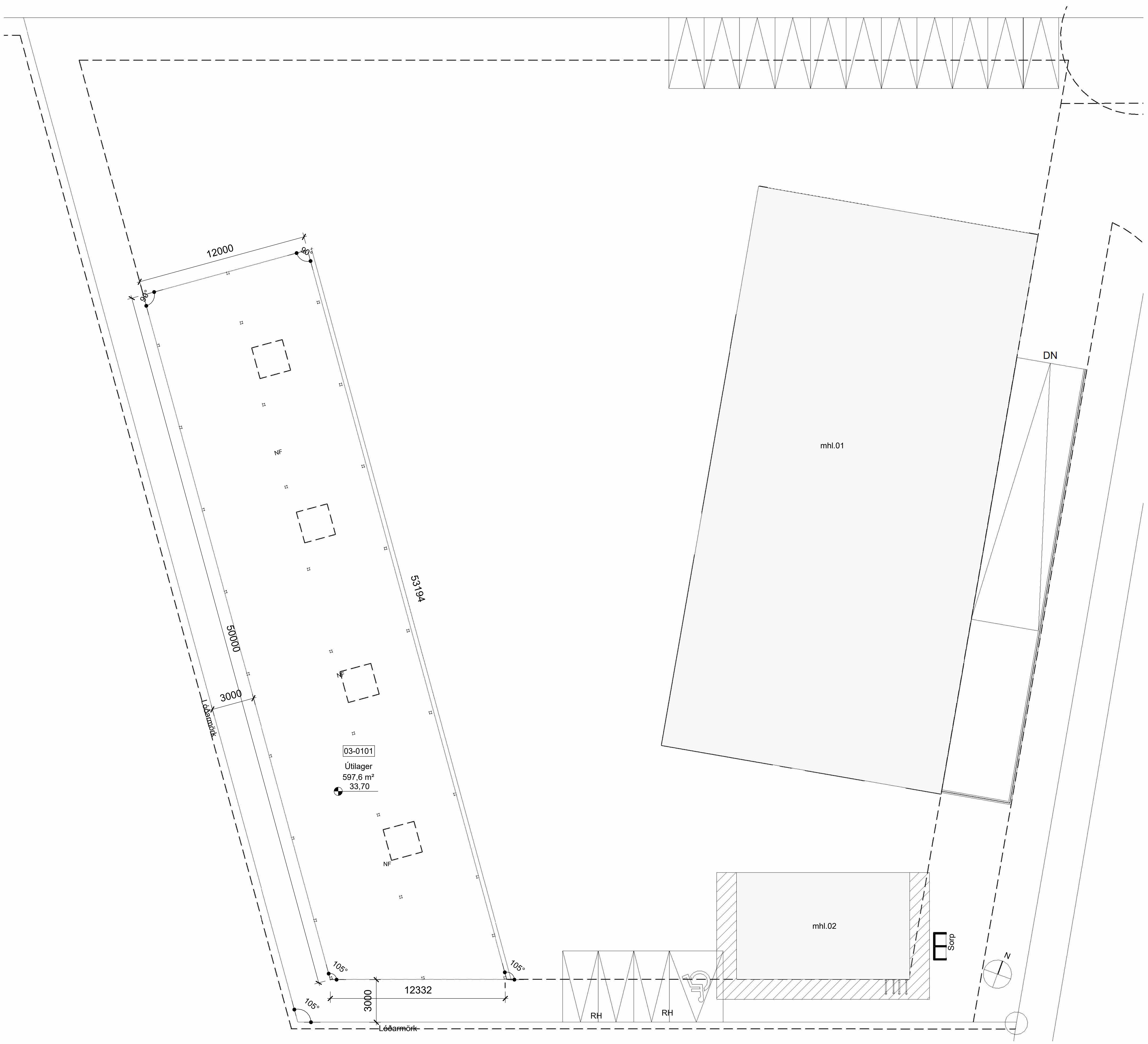
M11 ARKITEKTAR

HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR
Arkitekt FAÍ · kt. 110972-3429
sími 862 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON
Byggingafræðingur · kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is

10-06

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 4.9.2025 11:32:26
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 4.09.2025



Grunnmynd - Skýli
mkv: 1 : 200

Rafræn undirritun
28.8.2025

Endurskoðun:

A:

B:

C:

Verk:	**Dofrahella 4**
Efni:	**Grunnmynd - skýli**

mælikvarði	1 : 200	frumstærð blaðs:	A2
teiknað:	RP	verknr:	**2319**
yfirfarið	HÞ/JGM	dagsetn. útgáfu:	22.08.25

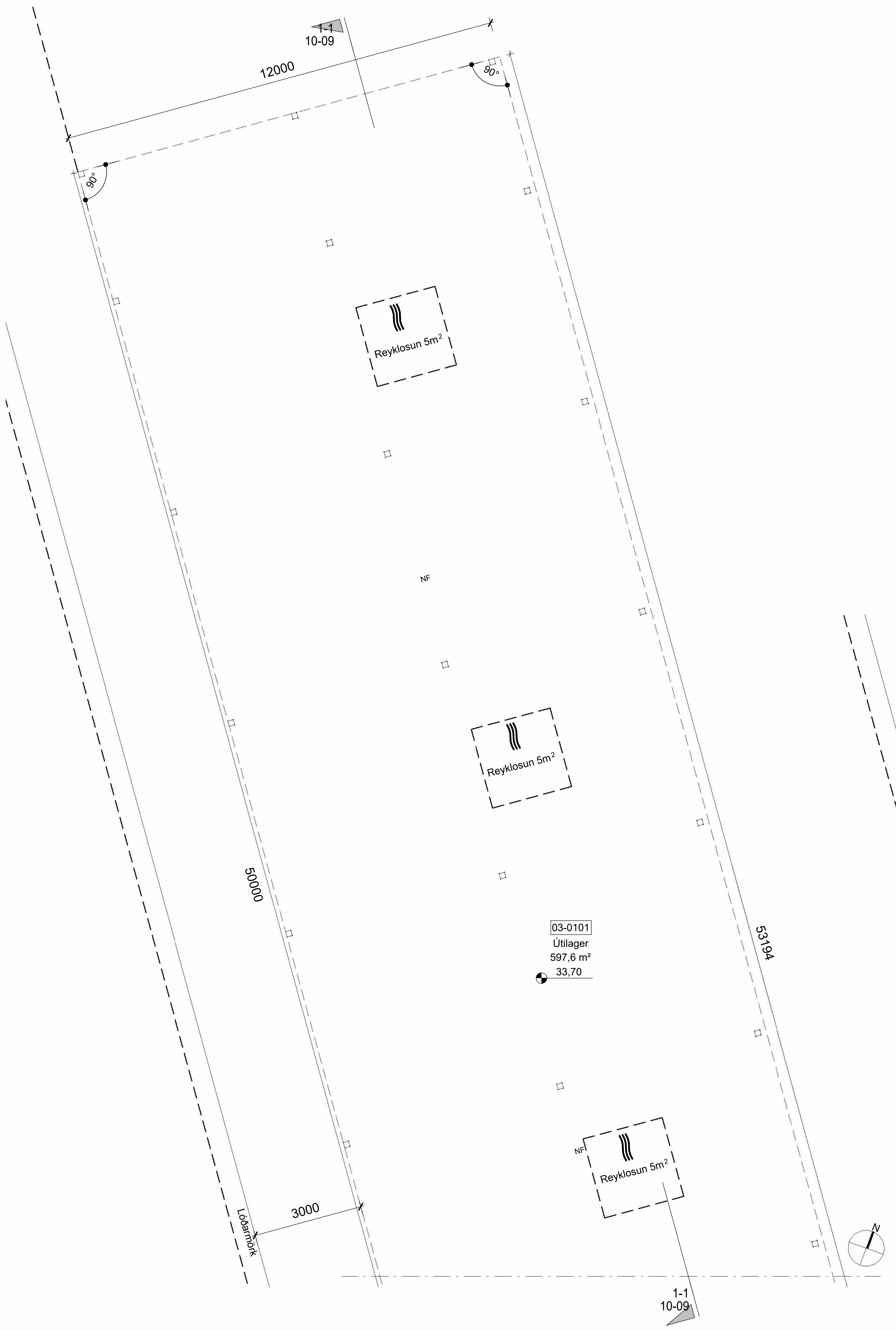
M11 ARKITEKTAR

HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR
Arkitekt FAÍ · kt. 110972-3429
sími 862 6099
hugrun@m11.is

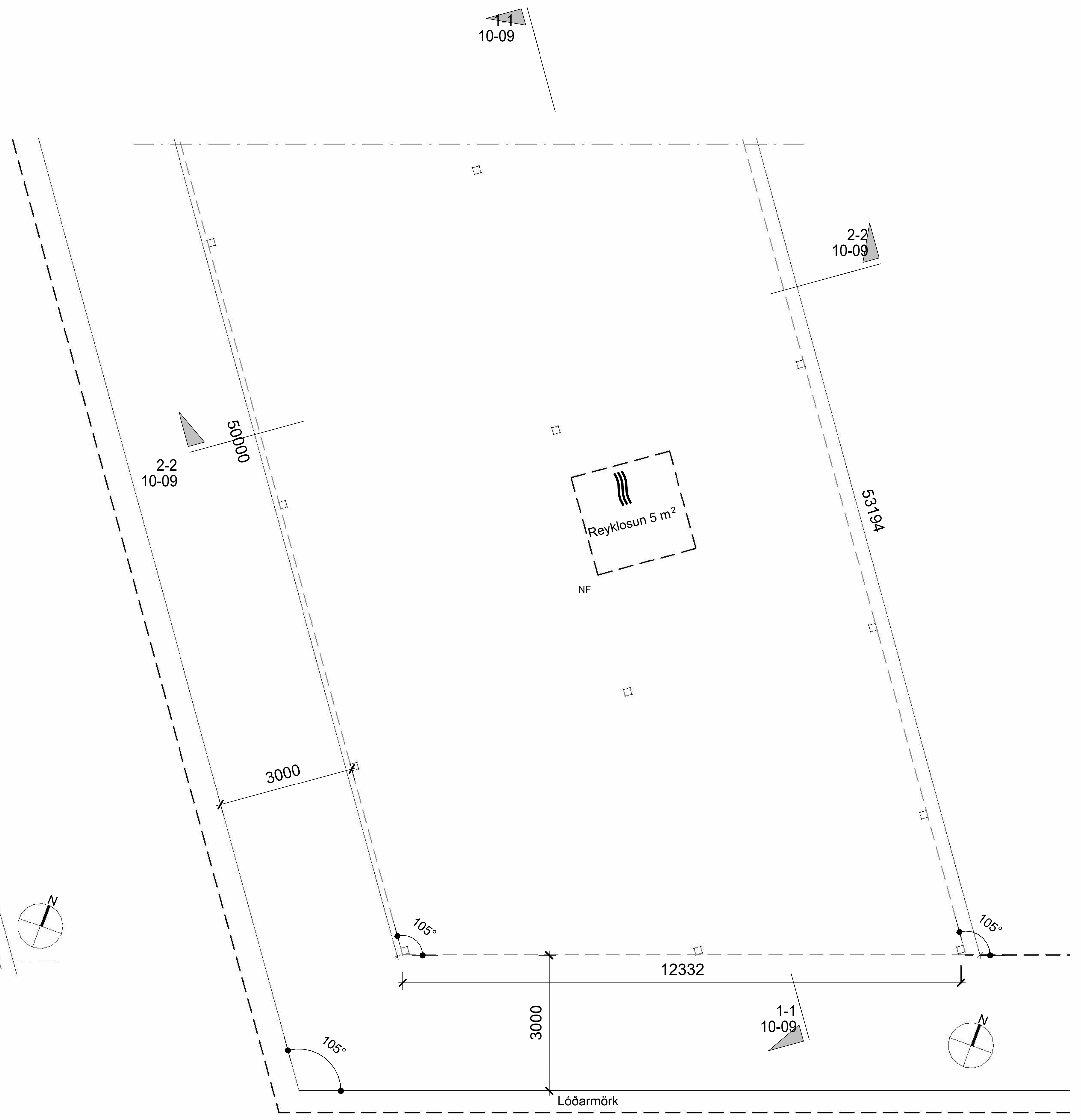
JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON
Byggingafræðingur · kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is

10-07

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 4.9.2025 11:32:26
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 4.09.2025



Grunnmynd - Skýli 1/2
mkv: 1 : 100



Grunnmynd - Skýli 2/2
mkv: 1 : 100

Rafræn undirritun
28.8.2025

Endurskoðun:

A:

B:

C:

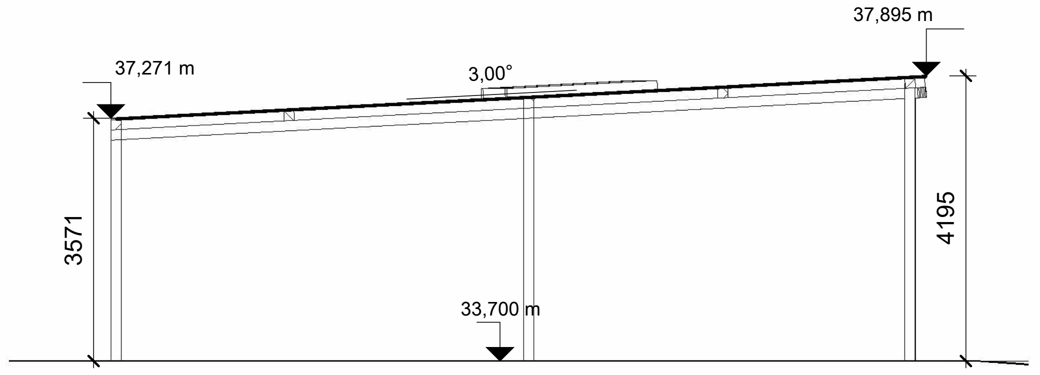
Verk:			**Dofrahella 4**
Efni:			**Grunnmynd - Skýli**
mælikvarði	1 : 100	frumstærð blaðs:	A2
teiknað:	RP	verknr:	**2319**
yfirfarið	HÞ/JGM	dagsetn. útgáfu:	22.08.25

M11 ARKITEKTAR

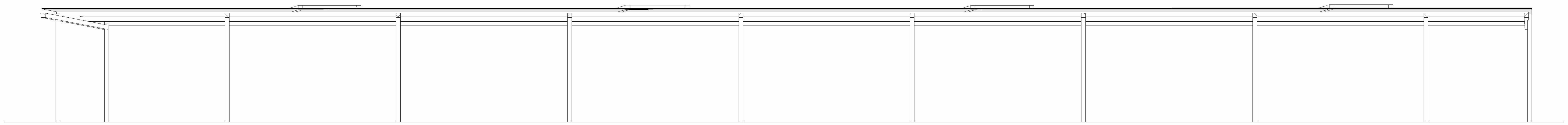
HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR
Arkitekt FAÍ · kt. 110972-3429
sími 862 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON
Byggingafræðingur · kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is

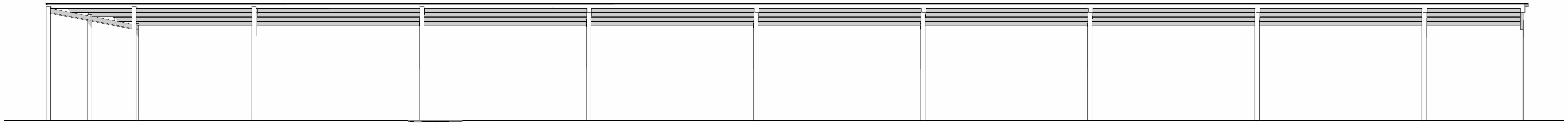
10-08



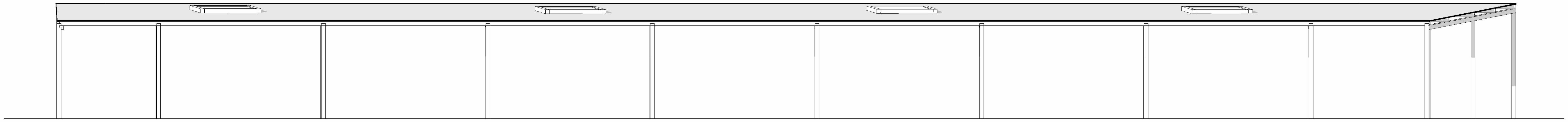
Þversnið 2-2
mkv: 1 : 100



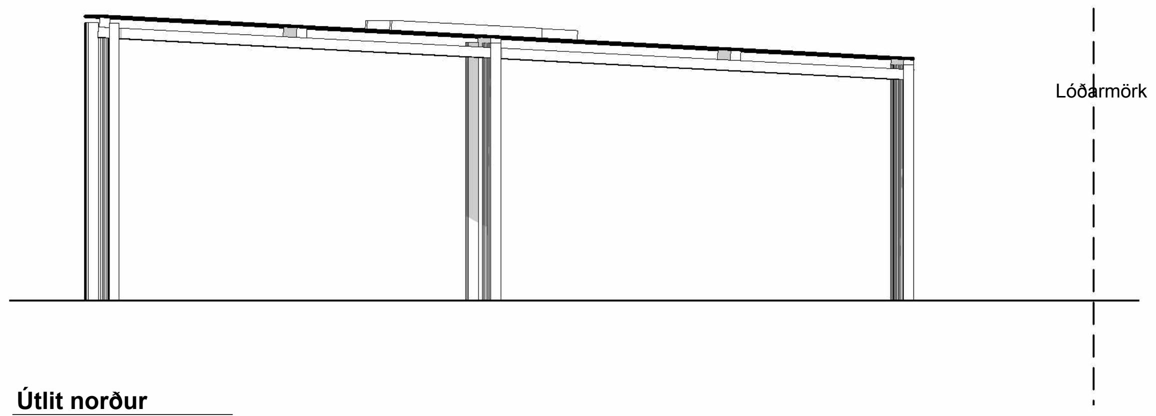
Langsnið 1-1
mkv: 1 : 100



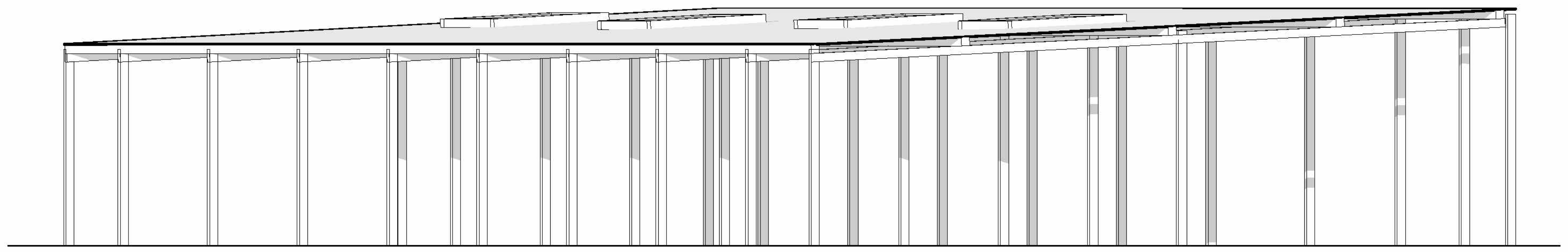
Útlit austur
mkv: 1 : 100



útlit vestur
mkv: 1 : 100



Útlit norður
mkv: 1 : 100



Útlit Suður
mkv: 1 : 100

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 4.9.2025 11:32:27
Ástæða: Byggingaráform samþykkt 4.09.2025

Endurskoðun:

A:

B:

C:

Verk:			**Dofrahella 4**
Efni:			**Snið/útlit**
mælikvarði	1 : 100	frumstærð blaðs:	A2
teiknað:	RP	verknr:	**2319**
yfirfarið	HÞ/JGM	dagsetn. útgáfu:	22.08.25

M11 ARKITEKTAR

HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR
Arkitekt FAÍ · kt. 110972-3429
sími 862 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON
Byggingafræðingur · kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is

ÖRUGG VERKFRÆÐISTOFA
Rafræn undirritun
28.8.2025