Skráningartafla:	SUÐURGATA 18	**Skrásetjari:**	ÞORGEIR JÓNSSON
Landeignanúmer:	L122514	**Kennitala:**	0510557219
Matshlutanúmer:	01	**Dags.:**	3.12.2024

Prenta

Útgáfa: 5.03

Uppskipting og lýsing — **Stærðir**

D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð-flokkun	D4 Eignar-hald	D5 Botnflötur m²	D5M Milliflötur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 Birt flatarmál m²	D14 Reiknitala skiptarúmmáls	D15 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			596,0	0,0	7,8	7,0	589,0	85,7			1.711,2	443,0	503,3		1.300,400
		Botn											36,0				
	00	**Kjallari**			180,0	0,0	3,9	0,0	180,0	0,0			468,0	155,0	180,0		
A	0001	**GISTISKÁLI**	N	0101	180,0		3,9		180,0		2,60	2,60	468,0	155,0	180,0	2,60	403,000
	01	**1. hæð**			208,0	0,0	3,9	3,9	204,1	0,0			707,2	185,0	204,1		
A	0101	**GISTISKÁLI**	N	0101	208,0		3,9	3,9	204,1		3,40	3,40	707,2	185,0	204,1	3,40	629,000
B	0102	**SVALIR**	S	0101	5,3				5,3							1,00	5,300
B	0103	**SVALIR**	S	0101	5,3				5,3							1,00	5,300
	02	**2. hæð**			208,0	0,0	0,0	3,1	204,9	85,7			500,0	103,0	119,2		
A	0201	**SETUSTOFUR**	N	0101	208,0			3,1	204,9	85,7	0,40	4,40	500,0	103,0	119,2	2,40	247,200
C	0202	**SVALIR**	S	0101	5,3				5,3							1,00	5,300
C	0203	**SVALIR**	S	0101	5,3				5,3							1,00	5,300

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	**GISTISKÁLI**	503,3	1.300,400	1.300,400
	Alls	**503,3**	1.300,400	**1.300,400**

		Botnplata		Hjúpfletir					
					Þar af:		Þar af:		
	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Útveggir m²	Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	361,0	36,0	180,0	365,6	87,5	269,3	61,6	10,8	208,1

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	596,0		7,0	589,0	85,7	1.675,2	443,0	503,3
Svalir A lokun								
B rými	10,6			10,6				
C rými	10,6							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						36,0		
Samtals:	**617,2**	**0,0**	**7,0**	**599,6**	**85,7**	**1.711,2**	**443,0**	**503,3**

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	**513,9**	**361,0**	**1,42**

Byggingarlýsing

Almenn atriði.

Suðurgata 18 er með landnúmer L122514

ásamt fasteignanúmeri F2079699. Umfangsflokkur er 2.

Flokki 4 samkvæmt reglugerð 1077/2010 Reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. gr. 4 d. Samkvæmt 4 d merkir Gistiskáli sama og farfuglaheimili /hostel.

Notkun.

Reiknað er með 40 gestum. Tvö rúm eru í herbergjum (kojur) eða 4, gestir í tvöföldum rýmum

Gistiskálinn skiptist í 4 einstaklinga gistirými að hluta,en í 2 einstaklinga þar fyrir utan í öðrum herbergjum, samtals 40 gesti.

Ekki er gisting í risi (2.h). Öll herbergi eru með opnanlega gluggga

.

Stærðir.

Húsið er GISTISKÁLI (farfuglaheimili/hostel) á tveim hæðum, en með setustofum fyrir gesti í risi. 596.0 m2. Rúmmál hússins er í heild 1.711,2 m3.

Lóð.

Lóðin er 361 m2 og nýtingarhlutfall er 1.39. Fimm bílastæði fylgja fasteigninni þar af er eitt fyrir hreyfihamlaða. Raflögn er fyrir uppsetningu hleðslutækis bifreiðar skal leggja í lóð.

Burðarkerfi.

Húsið er steinsteypt með þak úr 45 x 225 mm U24 timbri C/C 600 mm. Vatnsbretti á steyptum grunni. Gluggar eru timbur.

Þak.

Sperrur eru úr 45 x 220 mm U24 furu. C/C 600 mm. Klæðning þaks eru úr 25 x 145 mm furu borðum eða 25 mm plötum, pappaklæddum. Yfir þakklæðningu skal negla girði í kross. Ofan á klæðning skal skrúfa lektur 34 x 50 mm. C/C 700 mm hornrétt á þakhalla. Þak er klætt með alusink bárujárni. Borðakjólur skal vera á mæni (25 x 95 mm) ásamt flasssningu úr alusinki. Ufsir skulu vera 25 x 120 mm með flassningu.

Klæðning útveggja er múrhúð.

Einangrun.

Húsið er einangrað með 100 mm. steinull að innan og þak er einangrað með 200 mm þakullarplötum milli sperra. Loftun þaks er með 25 mm loftbili milli steinullar og þakklæðningar.

Innveggir.

Innveggir eru 95 mm, klæddir gipsplötum. EI60 Veggir eru 120 mm. einangraðir með steinull og klæddir með tvöföldu lagi gipsplatna. Allar innihurðir eru án þröskulda. Fallþröskuldar eru í votrýmum. Innidyr skulu vera 900 x 2100 mm. Læsingar skulu vera a hurðum í votrýmum. Veggir skulu vera hljóðeinangrandi a.m.k -35dB en -55 dB í þvottahúsi.z

Lagnir.

Upphitun er með ofnum. Inntök eru í ræstiherergi í kjallara við útvegg. Loftræsa skal eldhús, þvottahús, salerni og böð með vélrænni loftræsingu, inn og út loft.Krani er við sorptunnur sem nota á við þrif. Niðurföll eru í gólfi við öll votrými. Gólfniðurföll bygginga skulu vera með vatnslás og staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til hreinsunar. Tryggt skal að gegnumstreymisniðurföll anni að lágmarki vatnsmagni frá því tæki sem það er tengt. Afköst gegnumstreymisniðurfalls skulu jafnframt vera nægjanleg til þess að það þjóni sem öryggisniðurfall vegna annarra tækja í rýminu, sé ekki sérstakt öryggisniðurfall til staðar. Frárennslislagnir skulu þannig hannaðar, frágengnar og loftaðar að breytingar á þrýstingi sem kunna að verða í kerfinu geti ekki tæmt vatnslása. Loftun skal þannig staðsett og frágengin að ekki verði óþægindi vegna lyktar eða rakaþéttingar frá frárennslisögninni. Ekki er heimilt að lofta frárennsliskerfi um loftræsikerfi. Hitastig í blöndunartækjum skal ekki fara yfir 55°C. Hitastig í lögnum verði 60°C.

Hljóvist.

Skal að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistarflokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45. 35 dB milli herbergja og 44 dB milli EI60 rýma.

Algild hönnun.

Húsið er frá 1945 og er því erfiðleikum bundið að aðlaga það algildri hönnun nútímans. Sótt er um undanþágu frá algildri hönnun um allar hæðir í heild,plot

þó 0,1, hæðir verði aðlöguð aðgengi fatlaðra.

Frágangur lóðar.

Lóðin er jöfn. Reynt verður að slétta landið á stærstum hluta loðar. Það skal áréttað að leggja skal rafmagnsgrein í hvert bílastæði fyrir rafhleðslutæki.

Sorp og hættuleg efni

Sorp er staðsett við veg og innngang í 2 sorptunnum 1200L. Niðurfall er í gólfi skýlis. Í eldhúsi er læstur skápur undir þvottaefni og önnur hættuleg efni börnum.

FREKARI VIÐBÆTUR VIÐ ÞESSA LÝSINGU ER AÐ FINNA Í GREINARGERÐ HÖNNUNAR 12.2.2024

a

BRUNAVARNIR

Eftirfarandi brunahönnun og brunavarnalýsing er uppfærða af Brunahönnun slf (mál nr. 23-088) í apríl 2024 fyrir gistiheimilið Suðurgötu 18, Hafnarfirði. Til grundvallar lausnum brunavarna er byggingarreglugerð nr. 112/2012 og 350/2013 með síðari breytingum, grein 9.2.2. liður a. Um er að ræða eldra hús. Ekki er um að ræða frekari brunavarnaskýrslu.

Flokkun og notkun byggingar

Byggingin er í notkunarflokki 4 skv. byggingarreglugerð en um er að ræða gistiheimili á þremur hæðum. Ekki er gisting á efstu hæð en þar eru geymslur, setustofur, eldhús og língeymsla.

Brunahólfun

Húsið er eitt meginbrunahólf en skiptist í fjölmörg brunahólf.

Gangur á 2. hæð og anddyri á fyrstu hæð er sér brunahólf.

Gangur á 1. hæð og gangur í kjallara er sér brunahólf.

Hvert gistiherbergi er sér brunahólf.

Eldhús í kjallara er sér brunahólf.

Þvottur í kjallara er sér brunahólf.

Ræsting á fyrstu hæð er sér brunahólf.

Efsta hæðin skiptist í tvö brunahólf en þar er eru geymslur, língeymsla, setustofur og eldhús fyrir gesti.

Lóðrétt lagnaskökt eru a.m.k. EI60.

Burðarvirki

Hæðaskil eru talin a.m.k. REI90 (steinsteypt) .

Brunamótstaða aðalburðarvirkja er a.m.k. R90 (steinsteypt).

Brunamótstaða aðalburðarvirkis þaks er talin vera a.m.k. R30.

Svalir á 2. hæð eru skv. viðmiðunarreglum greinar 9.9.4 úr stáli og klæddar undir með 12 mm Viroc eða sambærilegt sem uppfyllir að vera klæðning í flokki K10 B,s1-dO.

Klæðningar

Klæðningar eru skv. ÍST EN 13501.

Innanhúsklæðningar eru í flokki 1 (K10 B,s1-dO).

Gólfefni eru í flokki G (Dfl-s1).

Utanhúsklæðningar eru í flokki 1 (K10 B,s1-dO), steinsteypa.

Þakklæðningar eru í flokki B(roof) (t2).

Flóttaleiðir

Frá engum stað er lengra en 30 m í næsta útgang.
Tvær óháðar flóttaleiðir eru frá hvorum hluta fyrir sig á 2. hæð. Önnur flóttaleiðin úr hvorri íbúð er út á svalir.
Frá herbergjagangi á fyrstu hæð eru tvær óháðar flóttaleiðir.
Frá herbergjum í kjallara er önnur flóttaleiðin um BO.
Frá herbergjagangi í kjallara er flóttaleið beint út og upp stiga og út.
Flóttahurðir skulu búnar neyðarhúnum skv. ÍST EN 179.
Í hverju gistiherbergi og gistiibúðum skal vera flóttaleiðauppdráttur sem tilgreinir flóttaleiðir og helstu viðbrögð við bruna.

Brunaviðvörunarkerfi
Viðurkennt númerað brunaviðvörunarkerfi er í allri byggingunni skv. ÍST EN 54 og reglum HMS. Stjórnstöð og yfirlitsmynd er við inngang í kjallara. Kerfið verður tengt viðurkenndri vaktstöð.
Loftræsikerfi
Ekki er reiknað með að loftræsikerfi fari á milli brunahólfa.

Reyklosun
Reykræsing er almennt um glugga og hurðir.

Slökkvitæki
Handslökkvitæki eru sett upp skv. teikningum, t.d. 6 L léttvatn en 5 kg kolsýra við aðalrafmagnstöflu.
Slökkvitæki skulu vera skv. ÍST EN 3. Staðsetning slökkvitækja skal merkt með til þess gerðum skiltum.

Út- og neyðarlýsing
Út- og neyðarlýsing er í allri byggingunni skv. byggingarreglugerð, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum.
Neyðarlýsing er 5 lux yfir slökkvitækjum, handboðum og í stigum.
Neyðarlýsing skv. „flóttaleiðum, (1 lux) er í flóttaleiðum, eldhúsi og göngum.
Útljós verða við alla útganga hússins.

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

Aðkoma slökkviliðs og slökkvivatn
Aðkoma slökkviliðs er frá Suðurgötu að öllu hliðum hússins.
Reiknað er með því að björgun af svölum fari fram með körfubílum.

Eftirlit og viðhald brunavarnakerfa
Þjónustusamningur verður gerður um eftirlit og viðhald á brunavarnakerfum hússins (brunaviðvörunarkerfi, handvirkum slökkvibúnaði, út- og neyðarlýsingu) . Sett skal upp eigið eftirlitskerfi brunavarna fyrir gistiheimilið Suðurgötu 18, Hafnarfirði.

ro

5

RAFRÆNT UNDIRRITAÐ
Gunnar H Kristjánsson
Kt. 1306663619
Dags. 22.1.2025 12:38:03
Ástæða: Undirritun
RAFRÆNT UNDIRRITAÐ
Þorgeir Jónsson
Kt. 0510557219
Dags. 23.1.2025 14:04:51
Ástæða: Undirritun
RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Hafnarfjarðarkaupstaður - Byggingarfulltrúi
Dags. 23.1.2025 14:18:03
Ástæða: byggingaráform samþykkt 18.12.2024

RÁÐGJAFAR

GJÁBAKKI EHF.
AUÐBREKKA 6,200 KÓPAVOGI
S: 834 3838 tj@gjabakki.is

AÐALUPPDRÁTTUR

VERKKAUPI: FYLKIR ehf Rekstrarfélag

NR.	DAGS.	LÝSING

VERKEFNANÚMER: 200926
TÖLVUSKRÁ: AÐALUPPDR – – SUÐURGATA 18.DWG
TEIKNAÐ AF:
YFIRFARIÐ AF:
DAGSETNING: 3.12.2024

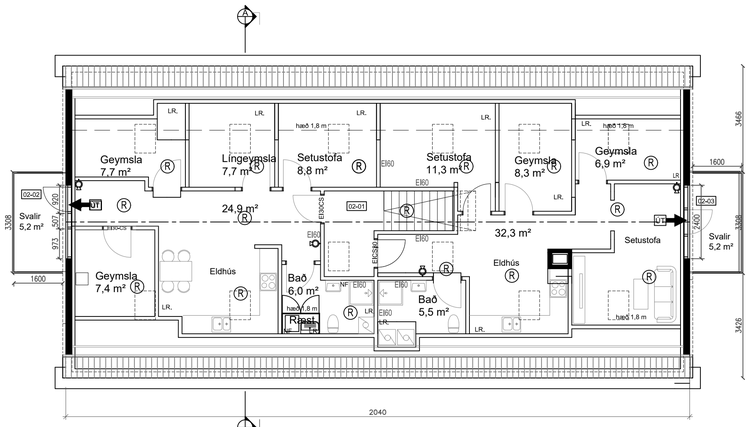
HEITI TEIKINGAR

SUÐURGATA 18

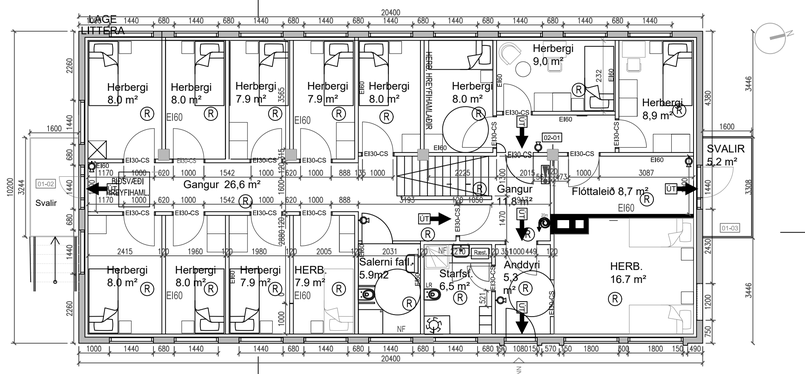
SKRÁNINGARTRAFLA OG BYGGINGARLÝSING

Arkitektastofa ÞORGEIRS
Auðbrekku 6, 200 Kópavogur
sím: 834 3838 netfang: tj@gjabakki.is
Þorgeir Jónsson arkitekt

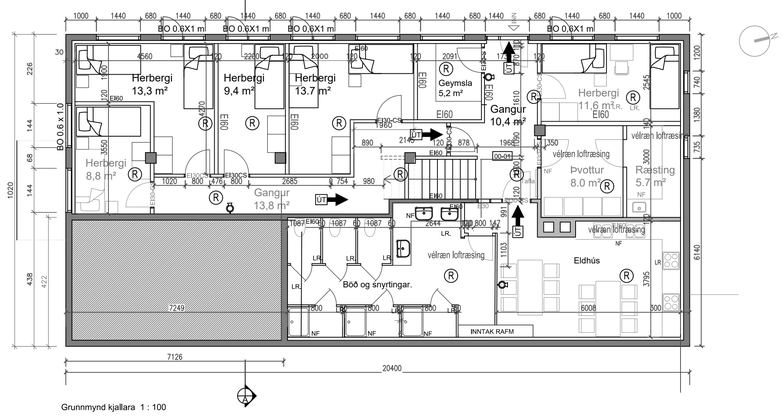
NÚMER TEIKNINGAR
99-02
BLAÐ 2 AF 2



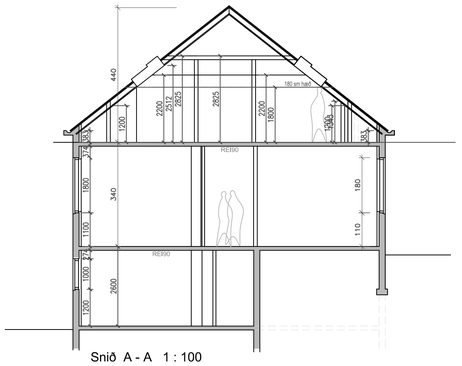
Grunnmynd 2. hæð (ris) 1 : 100



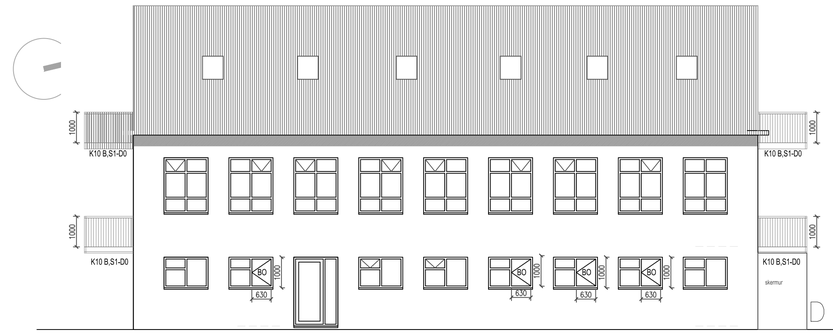
Grunnmynd 1. hæð 1 : 100



Grunnmynd kjallara 1 : 100

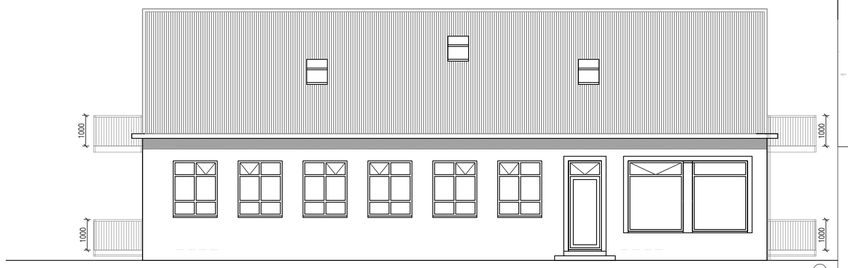


Snið A - A 1 : 100



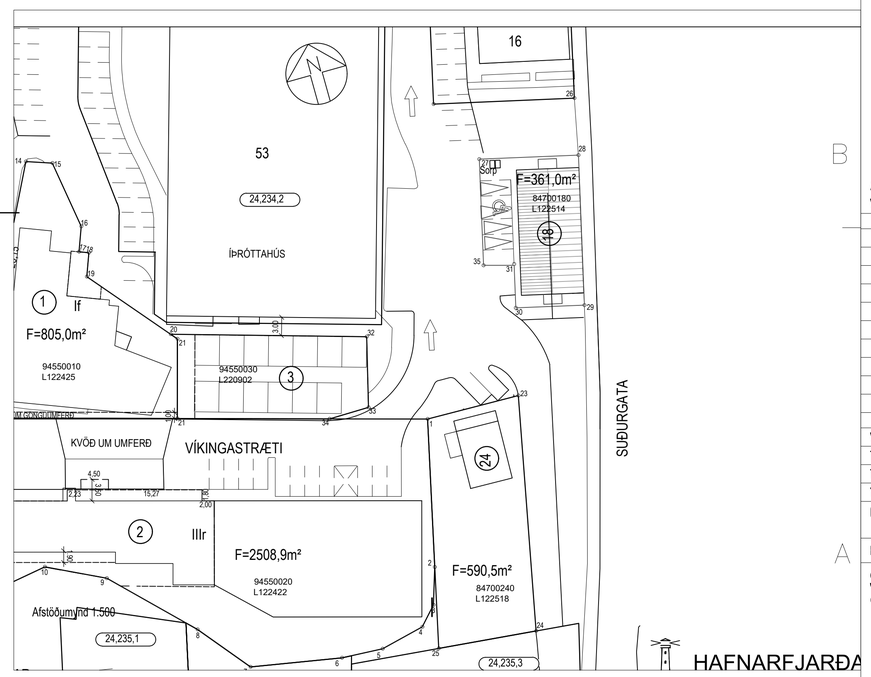
Útlit vestur 1 : 100

Útlit norður 1 : 100



Útlit austur 1 : 100

Útlit suður 1 : 100



Samþykkt
Hafnarfjörður
Byggingarfulltrúi

RÁÐGJAFAR

S: 834 3838 tj@gjabakki.is
GJÁBAKKI EHF.
AUÐBREKKA 6, 200 KÓPAVOGI

SKÝRINGAR:

- UT Flóttaleið
- Brunaslanga
- Slökkvitæki
- BO Björgunarop
- Stjórntafla/útstöð brunaviðvörunarkerfis
- R Reykskynjari

AÐALUPPDRÁTTUR

VERKKAUPI: FYLKIR ehf Rekstrarfélag

NR.	DAGS.	LÝSING

VERKEFNANÚMER: 200926
TÖLVUSKRÁ: AÐALUPPDR-- -SUÐURGATA 18.DWG
TEIKNAÐ AF:
YFIRFARIÐ AF:
DAGSETNING: 12.2.2024

HEITI TEIKINGAR

SUÐURGATA 18

GRUNNMYNDIR, ÚTLIT OG SNIÐ, AFSTÖÐUMYND

Auðbrekku 6, 200 Kópavogur
sími: 834 3838 netfang: tj@gjabakki.is
Þorgeir Jónsson arkitekt
Arkitektastofa ÞORGEIRS

NÚMER TEIKNINGAR
99-01
BLAÐ 1 AF 2