

**NORÐURBAKKI 23 -25, HAFNARFIRÐI**  
**Greinargerð**  
**Byggingarlýsing**

**1. Gerð húsa,**

Um er að ræða 70 íbúðir í tveim fjölbýlishúsum á sömu lóð, 23-25 við Norðurbakka sem er norðanvið Hafnarfjarðarhöfn eins og nafn hans segir til um. Komu á höfnum frá Vesturgötu. Húsið nr 23 er fjórar hæðir frá inngangshæð sem er í kóta 7,00 og í því eru 10 íbúðir. Húsið nr 25 er 5 hæðir frá inngangshæð sem er 6,60 og í því eru 50 íbúðir. Í skilmálum er hæð húsaanna skilgreind sem 4,5 og 5,5 hæðir.  
Húsin hafa eina hæð undir inngangshæð og er sú öll kjallari miðmænt milli norðaustur og suðaustur, sem í er sorp- og vagnageymslur, bílagæmslur og sérgæmslur íbúða.  
Aðalíngangur húsaanna frá bílastæðum er í anddyrum í kótum 5,00 til 6,50, í samræmi við háarslóð.  
Meiri byggingarferri og burðarkerfi er steinsteypa. Sokklar og plötur eru úr steinsteypu. Húsið er einangrað að utan að langmestu leyti og klætt álpötum og bærulí sem myndar loftrasta veðrmarkápu. Þak er flatur steinsteypuplötur, einangrað utan í samræmi við gr. 180.3 og að hluta hæðbundin málmklætt timburþak. Þakvalir til einkaotkonar eru á hluta þakans.  
Könnunartölur einstakra byggingahluta munu ekki yfirritaða hestu leyfing K-1101, samantar gr. 180.3. Lættir innveggir eru byggðir úr málmstöðum sem klæddar eru með 2x3mm gipsplötum. Að bóm megin, og/öðru úr höfnum miðhöfnum vikuplötum. Innveggir eru jafnframt klæddir steinillareinangum, þannig að ákvæðum reglugerðar varðandi hljóðvist milli herbergja er fullnægj. sbr. gr. 171. Hljóðvíst hússins verður allstáðar skv. gr. 173 og 174. Hæð húsaanna er í samræmi við skilpálagsklæðing, þ.e. 12,5 metrar yfir kóta inngangshæðar í kótum 23 og 15,5 metrar yfir kóta inngangshæðar í húsi nr 25. Þakgarðar eru á bómum húsunum. Plötuklæðningar ádrar en að framan er gætið á flokki 1. Þetta og einnig: Málmklæðningar eru slitt 41 í litnum RAL 5021; 5023; 5009; 700; málm- og hvítu til að svara markaðum skilpálagsins um uppbröta og líflæga byggð. Allir vegir bílagæmslu og kjallara undir húsum eru steindir með grófri blágrýtissteiningu. Svalahandrið eru öll úr 41 í litnum Slibezmetall og úr stáli þar sem nauðsyn er vegna þurðar og vindálag. Gluggastærir utanhusa eru allir úr 41 eða dórum rýftrum málm í málmklættum eða /og hvítir, svalir á suðvestur- og norðvesturhlutum 40 eða 40 eru glerdæð með opnanlegu glerkerfi, nema á efstu hæðum. Glerlokannir þessir eru áyndað og grunnmyndum en ekki á útlitsmyndum sem yfir þá ólasillegar. Hluti þakvala og einnig sérnotarita á 1. hæð hafa skjólvegi úr málm og/öðru gleri.

**2. Brunavarnir-Öryggi**

Brunastakillagrá hönnuð Norðurbakka 23-25 er lýst nánar í greinargerð Hönnunar hf., dagsett 1. september 2005.

**Brunapól burðarvirkja**  
Burðarvirki kjallara og bílagæmslu skulu standast R120 en efri hæðir R60.  
**Brunasamtæður**  
Skjölting hússins í brunasamtæðum er sýnd á aðaluppdráttum en í stuttu máli er skjöltingin eftirfarandi.  
Bílagæmsla undir fjölbýlishúsi nr. 23 verður sjálfstæð brunasamtæða, samtals 1208 m<sup>2</sup>.  
Bílagæmsla undir fjölbýlishúsi nr. 25 verður sjálfstæð brunasamtæða, samtals 570 m<sup>2</sup>.  
Sérgæmslur verða í sér brunasamtæðum.  
Veggir á milli íbúða munu uppfylla E190.  
Veggir á brunasamtæðuskilum verða almennt E190 og hurðir E1-CE60.  
Frá bílagæmslu er gengið í gegnum brunastöku með ABIC560 hurð bílagæmslunnar en E1C330 að geymslunni.  
Inn í geymslur er gengið í gegnum brunastöku í gegnum ABIC560 hurð geymslunnar en E1C330 inn í stigahús.  
Stærri fjölbýlishúsi verður skipt í tvær einingar með RSM120 eldvarnarvegg sem nær allveg upp undir stefna þakplötu. Stærð hvora hluta verður um 600 m<sup>2</sup>.

**Brunahöfn**  
Stigahús verða sér brunahöfn.  
Sorpgeymslur verður sér brunahöfn með ABIC560 veggjum.  
Brunahöfn verða að jafnaði E160 og með E1C330 hurðum. Þar sem það er talið ástættanlegt m.t.t. gæsluna geta hurðir verið E1C330.  
Hurðir inn í íbúðir verða a.m.k. E1C330.

**Brunaálag**  
Ástlað hámarks brunálag í bílagæmslu er 180 MJ/m<sup>2</sup>. Heildar brunálag í bílagæmslu húsa nr. 23 er því um 217.240 MJ og um 102.600 MJ í bílagæmslu húsa 25.

**Flóttaleiðir**  
Frá öllum rýmum verða a.m.k. tvær óháðar flóttaleiðir eins og sýnt er á aðaluppdráttum.

**Brunavörðunarkerfi**  
Í bílagæmslu húsa nr. 25 skal setja skal viðurkennt mísarabrunavörðunarkerfi. Skynjacer skulu skynja reyk og hægt skal vera að stilla namni þeirra. Boð um eld skulu berast til viðurkenndrar vakstöðvar. Í bílagæmslu 23 skal setja a.m.k. samtengda reyk-/hitaskynjara.

**Reyklosun**  
Við brunabæð frá bílagæmslu húsa nr. 25 skulu innkeyrsluþé og reykresibúnaður fara í gang. Nánar er gert grein fyrir reyklosunarkerfinu og stjórnum þess í greinargerð Hönnunar dagsetta 1. september 2005.

**Reyklosun í bílagæmslu húsa nr. 23**  
Reyklosun í bílagæmslu húsa nr. 23 verður í gegnum innkeyrsluþé og björgunarpól enda bílagæmslunnar sem verða með samtals um 1 m<sup>2</sup> opunarflatarmál. Heildaropunarflatarmál verður því um 11 m<sup>2</sup> eða um 1,94 af grunnfloti bílagæmslunnar. Hægt verður að reyklosa geymslur í gegnum björgunarpól sem hafa a.m.k. 0,45 m<sup>2</sup> opunarflatarmál. Hægt skal vera að opna reyklopu með hnappi á 1. hæð hvora húsa fyrir sig.  
Aðvænt á að vera reyklosa önnur rými með því að opna viðgængi dýrluþur og koma fyrir reykblásurum og draga þannig reyk út úr rýmnum.

**Út og neyðarlýsing**  
Setja skal útgöngu- og neyðarlýsingu samkvæmt byggingarreglugerð og ÍST EN 1838.

**Loftræsing**  
Í bílagæmslunni verður sjálfstætt vélrænt loftræsikerfi sem getur soðað í burtu sprengiflamar og hettulegar loftræsingur niðri við gæti.  
Bæðherbergi verða loftræst með vélrænu útsogikerfi. Hönnun loftræsikerfis skal vera þannig úr gerð gerð að brunahöfnin skerdist ekki og kerfið stöðli ekki að reykblásu. Væðun loftræsikerfis í húsinu skulu vera í samræmi við DS 428 og byggingarreglugerð.

**Klæðningar**  
Allar klæðningar í loftum og veggjum í bílagæmslu og geymslu verða í flokki 1. Klæðningar á innveggjum íbúða mega vera í flokki 2.

**Rinangrun**  
Öll einangrun í húsinu skal gerð úr óbrennilegum efnum að undanskildu einangrun undir grunnplötum sem má vera gerð úr brennilegum efnum.

**Slökkvitaki og slökkukerfi**  
Í báðar bílagæmslunum verða sett slökkukerfi eins og sýnt er á aðaluppdráttum. Handslökkvitaki, verða sett við hvert slökkukerfi og á öðrum stöðum samkvæmt leiðbeiningum brunamálastofnunar og fyrirmálum eldvarnarkerfis íritarita.

**Brunaþéttingar**  
Götum í kringum loftræstistokka og lagir sem ganga í gegnum brunahöfnandi veggir eða gölf verður lokað á þann hátt að hölfunin skerdist ekki á neinn hátt.

**Viohald**  
Um eigið eftirlit eigna og forráðamanna með brunavörnum í húsinu gildir reglugerð nr. 200/1994. Þetta felur m.a. í sér að gera þarf sérstakan þróttstærning um viohald brunavörnum og reyklosunarkerfis í bílagæmslu kjallara húsa nr. 25.

**Stigahús, lyftur, gangar**  
Stigahús er í samræmi 104. gr. Þau eru fimm og hafa öll lyftu frá kjallara að efstu hæð. Dyr úr göngum inn í íbúðir eru með E1-CE330 hurðir. Allir gangar utan íbúða og geymsluganga eru minnst 1,30 metrar á breidd skv. gr. 200.1. og 207.2.

Hvor íbúð hefur tvær óháðar útgönguleiðir, önnur um stigahús, hin um svalir, skv. gr. 104.13. Í öllum íbúðum eru svalir skv. gr. 104.17.

Á milli glugga tveggja íbúða á tveim miðmæntum hæðum er fjarlægð yfirleitt minnst 120 cm malt lóðrétt gler í gler. Sá fjarlægðin minni er notað 833 gler á því bili. Á milli glugga tveggja íbúða á sömu hæð er fjarlægð 200 cm malt gler í gler. Sá fjarlægðin minni er notað 833 gler á því bili.

**3. Sorpgeymslur.**  
Loftræstar sorpgeymslur eru ein fyrir hvort hús. Geymslurnar eru í kjallara og íngangur í þær bætt utanofrið og um opinu hita bílajakjallara. Sorpþilar komast allveg að dýrum geymslunna um uppitæða innkeyrslu. Sorpgeymslurnar eru næjanlega atórar til að rýna 6 660 lítra sorpplát fyrir 20 íbúðir í húsi nr. 23 og 13 660 lítra sorpplát fyrir 50 íbúðir í húsi nr. 25 miðað við kröfu um eitt slítt ílát á 4 íbúðir.

**4. Hreyfihandlar**  
Gert er ráð fyrir að ein íbúð henti hreyfihömluðum í hvoru húsi sbr. gr. 79.10 í byggingarreglugerð og eru þær merktar sem slíkar á uppdráttum. Því bílastæði fyrir fatlæða er í bílagæmslu í kjallara og 4 stæði utanhusa. Lyftum er þannig komið fyrir að allar íbúðir húsaanna eru aðgengilegar hreyfihömluðum frá bílastæðum úti og inni.

**5. Bílagæmsla**  
Bílagæmslur eru í kjallara hússins sem er hálfvörðunarkerfi og er ínanngengt úr þeim inn í húsin. Hurð milli bílagæmslu og brunastöku er E1-CE60

**6. Geymslur, þvottahús**  
Í kjallara eru 70 loftræstar sérgæmslur, ein fyrir hverja íbúð. Geymslur fyrir hjól og barnavagna eru einnig í kjallara og er farið inn í þær frá bílagæmslu og frá lyftum. Þvottaherbergi, minnst 3m<sup>2</sup> er inni í hverri íbúð.

**7. Bílastæði.** 1,7 stæði eiga að vera samkvæmt skilmálum fyrir hverja íbúð, þar af 1,2 í bílajakjallara og 0,5 við húsgötu eða alls 70x 1,7 = 119 stæði, öll á lóð.  
Gert er ráð fyrir 85 bílastæðum í kjallara og 35 stæðum á lóð utanhusa eða alls 120 stæði.

**8. Hljóðvíst**  
Útreikningar á hljóðvíst sýna að ekki er þörf fyrir sérstakar ráðstafanir til verndunar hávaða frá umferð í þessu húsi nema er til vill á norðausturáfalli húsa nr. 23. Þar sem gæti þarf að stykja hljóðvernd glugga og svala næst innkeyrslu í hverfið (sjá gr. 4.11 í skilmálum hversstíðna). Verður því lýst nánar í greinargerð um hljóðvíst.

**9. Afrennissvata.**  
Afrennissvata frá húsinu verður notað til að hita upp aðkeyrslu að bílajakjallurum og gangstéttir framan við innganga.

**10. Frágangur lóða.**  
Lóðarhafi/húsbyggjandi mun sjá um frágang á lóð sinni og verður honum lokið innan eins árs frá því að flutt er inn í meirihluta íbúða.  
Gert 28.09.2005

Björn Ólafsson

**HÖFN**

**3. Afrennissvata.**  
Afrennissvata frá húsinu verður notað til að hita upp aðkeyrslu að bílajakjallurum og gangstéttir framan við innganga.

**10. Frágangur lóða.**  
Lóðarhafi/húsbyggjandi mun sjá um frágang á lóð sinni og verður honum lokið innan eins árs frá því að flutt er inn í meirihluta íbúða.  
Gert 28.09.2005

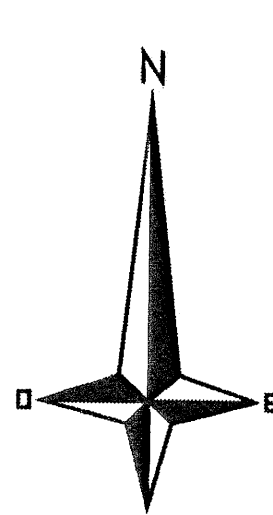
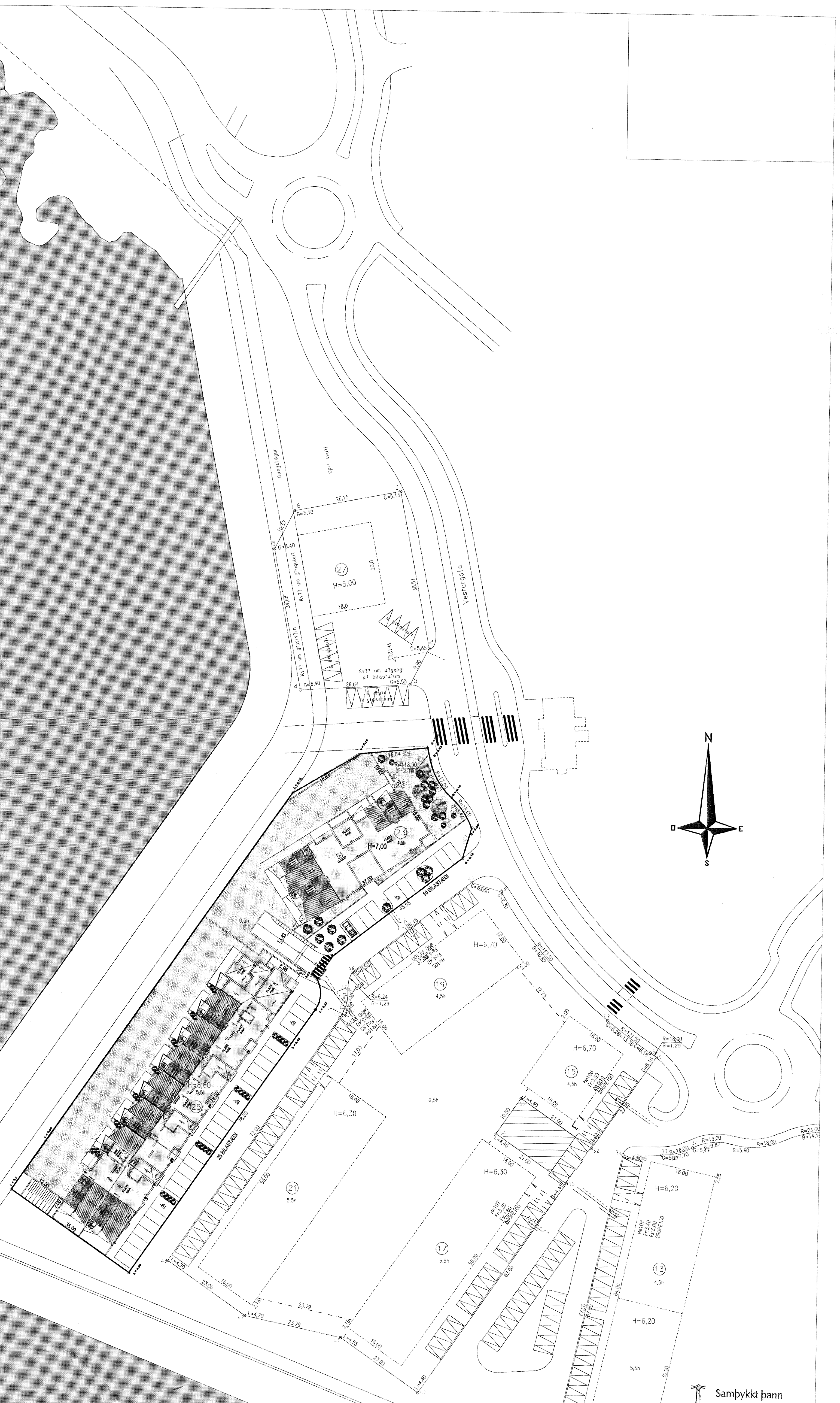
Björn Ólafsson

**HÖFN**

**3. Afrennissvata.**  
Afrennissvata frá húsinu verður notað til að hita upp aðkeyrslu að bílajakjallurum og gangstéttir framan við innganga.

**10. Frágangur lóða.**  
Lóðarhafi/húsbyggjandi mun sjá um frágang á lóð sinni og verður honum lokið innan eins árs frá því að flutt er inn í meirihluta íbúða.  
Gert 28.09.2005

Björn Ólafsson



Samþykkt þann  
02 FEB. 2007  
Byggingufulltrúinn í Hafnarfirði  
Eh. Sigurbjartur Halldórsson