BOÐAÞING 11-13 KOPAVOGI | 12 10 2022

THG ARKITEKTAR

Reitur 2 svæði 1-4
GREINARGERÐ

Gert er ráð fyrir að á svæðinu verði byggð 5 fjölbýlishús á fjórum hæðum fyrir almennan markað en gert er ráð fyrir að markhópurinn sé fólk yfir 50 ára.
Um er að ræða alls um 140 íbúðir með kjallara og bílakjallara fyrir um 33-45% af bílastæðum.
Gert er ráð fyrir að Kópavogsbær byggi þjónustumiðstöð á tveimur hæðum auk kjallara á þessu svæði en Hrafnista myndi sjá um almennan rekstur á henni.
Í tengslum við þjónustumiðstöðina er gert ráð fyrir að byggðar verði hjúkrunaríbúðir alls 80 íbúðir í fjórum húsum á tveimur hæðum.
Einnig er gert ráð fyrir að reisa hjúkrunarheimili með um 60 vistrýmum og í tengslum við það yrði byggðar öryggisíbúðir með um 20 íbúðum ,þessi hús verða á allt að fjórum hæðum.

Stærð og afmörkun:
Deiliskipulagssvæðið er hluti af svo kölluðu Suðursvæði Vatnsenda, er sunnan og vestan Elliðavatns. Skipulagssvæðið sem er hluti af heildarskipulagi alls Vatnsendasvæðis og er stærð þess um 4,5 ha.Skipulagssvæðið er þríhyrningslaga og nánar tiltekið afmarkast það í norð-austur af Þingmannaleið sem er jafnframt aðkomuleið inn á svæðið ,Línuvegi og hesthúsahverfinu Heimsenda í norð-vestur,á milli hesthúsabyggðar og skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir gáma og affermingarsvæði.Til suðurs er opið svæði þar sem er gert ráð fyrir gangstígum/reiðleið.

Forsendur og markmið:
Frá um 1983 eða frá því að fyrst var unnið aðalskipulag yfir Vatnsenda hefur verið gert ráð fyrir íbúðarbyggð á deiliskipulagssvæðinu. Í staðfestu aðalskipulagi er miðað við að á svæðinu rísi blönduð íbúðabyggð. Á skipulagssvæðinu eru í dag 2 gamlir sumarbústaðir og kofi sem verða fjarlægðir. Í skipulagi byggðarinnar skal tekið mið af staðsetningu og legu svæðisins,- við Elliðavatn og tengslum þess við víðfeðm útivistarsvæði umhverfis vatnið og í nágrenni þess. Víðsýnt er frá svæðinu og er mikið og gott útsýni m.a. yfir Elliðavatn. Leitast hefur verið við að byggð á deiliskipulagssvæðinu fái að stórum hluta yfirbragð fjölbýlishúsabyggðar og að ný byggð falli sem best að umhverfi svæðisins svo og núverandi byggð. Skipulag og hönnun gatna taki mið af landslagi, öryggi íbúa og að hljóðmengun verði sem minnst. Gert er ráð fyrir 140 íbúðum fyrir almennan markað, einnig er áætlað er að byggð verði þjónustumiðstöð sem teng verði 80 hjúkrunaíbúðum.Sunnan við þessar byggingar er gert ráð fyrir að byggt verði hjúkrunarheimili fyrir 60 vistmenn og í tengslum við það verða byggðar 20 öryggisíbúðir.

Lýsing á landi og húsakönnun:
Landi á skipulagssvæðinu hallar til norðurs og norðausturs að meðaltali um 6 %. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá fyrirhuguðu byggingarsvæði er mikið og fagurt útsýni yfir Elliðavatn og Heiðmörk og allt að Hengilssvæðinu, Vífilsfelli og Bláfjöllum. Melar, móar og graslendi einkenna gróðurfar svæðisins. Byggðin á deiliskipulagssvæðinu verður frá tæplega 108metra h.y.s upp í um 118 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Á norðanverðu svæðinu hallar svæðið til norðurs á miðju svæðinu er landið flatara og s syðst á því fer land hækkandi. Á svæðinu eru ríkjandi austlægðar vindáttir. Hönnun mannvirkja og húsa á svæðinu þarf að taka mið af því, auk þess sem reikna má með að snjóalög séu meiri í Vatnsenda en annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. Í Elliðahvammi er rekið hænsnabú. Talsvert er af flugu (mýi) við Elliðavatn og næsta nágrenni þess. Á deiliskipulagssvæðinu finnast jarðsprungur sbr. berggrunnskort útgefið 1993, (tvær koma fram á deiliskipulagsuppdrættinum). Sprungurnar eru gamlar og óvirkar og engin sýnileg hreyfing hefur átt sér stað um þær á "nútíma". Hugsanlega leynast fleiri eldri sprungur undir hulu lausra jarðefna á svæðinu. Ekki er hægt að útiloka að einhver hreyfing geti orðið um þessar sprungur ef veruleg umbrot verða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar hvað þetta varðar. Samhliða hönnun gatna mun Kópavogsbær gera úttekt á sprungum.Við botnúttekt byggingarfulltrúa verður hugað sérstaklega að sprungum í grunni. Ef sprungur finnast á byggingarreit verður fengið álit jarðfræðings og verkfræðings en byggingarfulltrúi metur hvort ráðlegt sé að byggja á sprungunni enda teljist húsn óvirk. Heimili byggingarfulltrúi að byggja á slíkri sprungu verður þess krafist að hús verði hannað með það í huga að þola minni háttar sprunguhreyfingu, t.d. með styrkingu sökkla á malarfyllingu eða öðrum aðgerðum sem reyndi ráðgjafar hanna.
Í tilvikum þar sem þarf að breyta staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar eða fella niður byggingarhluta, mun skipulags- og byggingarnefnd skera úr um það hvort lóð teljist nothæf eða ekki.
Byggingar sem koma til með að verða fjarlægðar við framkvæmd skipulagsins eru auðkenndar á deiliskipulagsuppdrætti með gulum lit og eru þær flestar gamlar og í slæmu ástandi. Í fornleifaskrá Kópavog sem gerð var af Bjarna F. Einarssyni í júlí 2000 eru ekki skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

Áhrif byggðar á umhverfið:
Unnin var sérstök greinargerð um áhrif byggðar á umhverfið: *Vatnsendahverfi Greinargerð um áhrif byggðar á umhverfi og lífríki Elliðavatns og Elliðaáa og hreinsun ofanvatns í settjörnum,* dags. í febrúar 2002. Auk þess sem Kópavogsbær ásamt Reykjavíkurborg hafa, samkvæmt sérstöku samkomulagi frá 1. desember 2000, ráðist í viðamiklar rannsóknir á svæðinu, sem munu verða grundvöllur að *umhverfisvöktun Elliðavatns* og svæðisins næst vatninu. Miðað er við að umhverfisáætlunin liggi fyrir að mestu leiti fyrir haustið 2005. Jafnframt er vísað í: *Samþykkt um umgengni og þrifnað utanhúss í Bessastaðahreppi, Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi,* Stjórnartíðindi - B nr. 251/2000. Þá er hluti deiliskipulagssvæðisins innan *vatnsverndar höfuðborgarsvæðisins, fjarsvæði B*. Á því svæði gilda ákveðnar reglur um notkun efna t.d. við gatnagerð og ræktun svo og húsdýrahald.

Tillaga að deiliskipulagi:
Byggð:
Skipulagssvæði DAS er um 4,5 ha. að flatarmáli.Á því er ráðgert að byggja 140 íbúðir í fjögurra hæða húsum auk kjallara og bílakjallara fyrir almennan markað þar sem markhópurinn er fólk yfir fimmtíu ára.Gert er ráð fyrir að byggja þjónustumiðstöð og í tengslum við hana verða 80 hjúkrunaríbúðir á tveimur hæðum.Síðan er gert ráð fyrir að byggja hjúkrunarheimili á fjórum hæðum og í tengslum við það verða byggðar 20 öryggisíbúðir.Gert er ráð fyrir að samanlagt nýtingarhlutfall á öllu svæðinu verði um 0,80. Miðað er við að börn á grunnskólaaldri sæki Vatnsendaskóla. Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar í Vatnsenda og verður ýmis þjónusta sameiginleg með henni. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.

Byggingarmagn án bílakjallara

Almennar íbúðir	22.400m²
Hjúkrunaíbúðir	5.800m²
Þjónustumiðstöð	1.800m²
Öryggisíbúðir	2.600m²
Hjúkrunarheimili	5.100m²
Alls ca	37.700m²

Bílastæði
Almennar íbúðir eru um 140 gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir íbúðir stærri en 80,0m² og einu stæði fyrir íbúðir minni en 80,0m² þ.e. alls 232 stæði þar af eru um 33-45 % í bílakjalla
Öryggisíbúðir eru 20 ,þar er gert ráð fyrir 1 stæði á hverja íbúð eða 20 stæði.
Þjónustumiðstöð 1500 / 50 = 30 stæði
Fyrir þjónustumiðstöð ,hjúkrunaíbúðir og hjúkrunarheimili er lagt til að notast við reikniaðferð fyrir bílastæðaþörf fyrir þessar byggingar sem felst í gera ráð fyrir einu bílastæði á hvern starfsmann á vakt á hverri vakt fyrir sig sem er breytilegur eftir vaktatíma. Stæði umfram áætlaða bílastæðaþörf fyrir starfsmenn er ætluð fyrir gesti.

Áætlaður stafsmannafjöldi á vöktum

Hjúkrunarheimili,		
Kl. 08.00-16.00	52 starfsmenn	52 stæði
Kl. 16.00-23.30	24 starfsmenn	24 stæði
Kl. 23.30-08.00	8 starfsmenn	8 stæði
Þjónustumiðstöð,		
Kl. 08.00-16.00	8 starfsmenn	8 stæði
Kl. 16.00-23.30	4 starfsmenn	4 stæði
Kl. 23.30-08.00	0 starfsmenn	0 stæði
Hjúkrunaríbúðir		
Kl. 08.00-16.00	24 starfsmenn	24 stæði
Kl. 16.00-23.30	14 starfsmenn	14 stæði
Kl. 23.30-08.00	8 starfsmenn	8 stæði

Gestastæði

Kl. 08.00-16.00	157-52-8-24 =	73 stæði
Kl. 16.00-23.30	157-24-4-14 =	115 stæði
Kl. 23.30-08.00	157-8-0-8 =	141 stæði

Heildarbílastæðafjöldi á lóð er 409 stæði
Fyrir almennar íbúðir = 232 stæði
Fyrir öryggisíbúðir =20 stæði
232 +20 =252 stæði.
Stæði fyrir starfsfólk og gesti eru 409-252 = 157 stæði

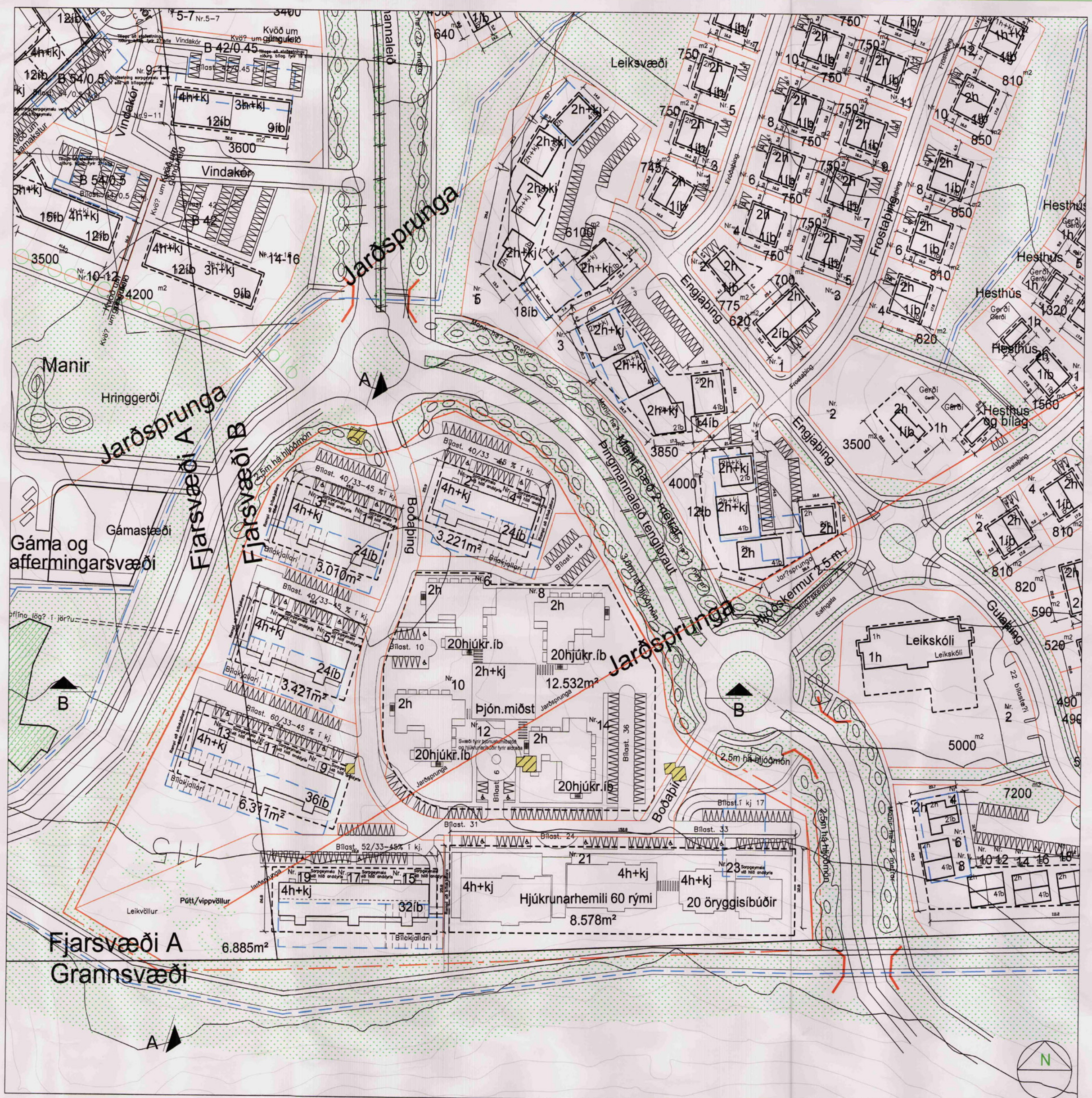
Aðkoma og umferð:
Aðkoma að svæðinu verður um Þingmannaleið (2ja akbrauta tengivegur) sem tengist í norðri við Vatnsendaveg (tengibraut) mun verða "þjóðbraut" austurbyggða Kópavogs. Í skipulagi svæðisins er tekið mið af stigflokkuðu gatnakerfi tengibrauta, safngatna og húsagatna. *30 km svæði* verða sérstaklega auðkennd. Stefnt er að því að allar húsagötur og safngötur verði 30 km götur.

Gönguleiðir og reiðleiðir:
Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Vatnsenda. Við þær er gert ráð fyrir æfingastöðvum/leiktækjum á völdum stöðum. Tengjast þær öðrum reiðleiðum í Vatnsenda. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir upphækkunum og/eða þrengingum.
Opin svæði:
Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til austurs og suðurs. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir gönguleiða, leiksvæði,púttvöll og trjárækt. Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins tengjast með stígum. Ósnortin opin svæði verða varðveitt eins og kostur er.
Bílastæði og bílageymslur.
Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á almennar íbúðir sem eru yfir 80 fermetrar en eitt stæði ef íbúðin er minni en 80 fermetrar. 33-45 % að bílastæðum fyrir þessar íbúðir er í bílakjallara.
Bílastæði fyrir aðrar byggingar á svæðinu eru ákvörðuð samkvæmt töflu hér að framan.
Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði við fjölbýlishús verði bílastæði fyrir fatlaða.
Hljóðvist í byggingum:
Við tengibrautir er gert ráð fyrir jarðvegsmönum til varnar hávaða frá umferð. Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.
Fráveita: Gert er ráð fyrir því að öll byggð á deiliskipulagssvæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins. Ofanvatn verður leitt í settjörn sem fyrirhuguð norðan Elliðavatnsstíflu. Sjá deiliskipulagsuppdrátt í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð, hönnunarforsendum og skýringarmyndum dags. 20. febrúar 2002, breytt 15. ágúst 2002 og 8. nóvember 2002. Deiliskipulagið Settjörn við Elliðavatnsstíflu tók gildi 15. janúar 2003 (Stjórnartíðindi 10-11/2003). Við hönnun á fráveitukerfi verður sérstaklega hugað að gerð og frágangi með tilliti til jarðsprungna.
Landsími Íslands, mannvirki: Gert er ráð fyrir að til ársins 2026 standi virk fjarskiptamöstur á leigulandi Landsíma Íslands í Rjúpnahæð. Bent er á að vanda þarf uppsetningar á sjónvarps og útvarpsloftnetum í íbúðum á skipulagssvæðinu og að truflana gæti gætt í vissum gerðum ferðaútvarpa.
Fornleifavernd:
Nú finnast fornleifa sem áður voru ókunnar og skal finnandi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifavernd ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Skipulagsskilmálar,Vatnsendi - Þing -Hrafnista reitur 2 svæði 1-4 , dags. 30.nóvember / breytt 13. janúar 2005 / breytt 19. apríl 2005 / 8. júlí 2005 bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í *almennum ákvæðum* skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í *sérákvæðum* er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæði og mæliblaða.

Með tilvísan í framkomnar athugasemdir voru gerðar eftirfarandi breytingar: Í greinargerð bætt við texta um hönnun á fráveitukerfi með tilliti til jarðsprungna og frárennslis úr niðurföllum hesthúsa. Í skipulagsskilmála hefur verið bætt við texta um lagnir í bílskúrum og niðurföll, lagnir í bílakjöllurum.Tilvísun um fornleifafund hefur verið bætt inn í greinargerð.
Með tilvísan í erindi Skipulagsstofnununar dags.7.júlí 2005 hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar: Á skipulagsuppdrátt hefur verið bætt inn texta um hæð hljóðmana.
Lýsingu á afmörkun deiliskipulagssvæðis samræmd.Hús til niðurrifs utan deiliskipulagssvæðis tekin út af deiliskipulagsuppdrætti.Ákvæði og skilgreining um fjöleignarhús lagfært í alm. ákvæðum.

Ferill málsins:
Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 24. maí 2005 var lögð fram til síðari umræðu og samþykkt tillaga að deiliskipulagi byggðar Hrafnistu og Húsvirkis hf. í Þingum Vatnsenda. Nánar tiltekið afmarkast skipulagssvæðið í norður og austur af fyrirhugaðri íbúðarbyggð í Þingum, vatnsverndarmörkum í Vatnsendahlíð til suðurs og af hesthúsahverfinu í Heimsenda til vesturs.
Á deiliskipulagssvæðinu, sem er 4.5 ha að flatarmáli, er ráðgert að rísi 80 hjúkrunaríbúðir í fjórum 2 hæða húsum tengdum þjónustumiðstöð, 60 vistrýmum og 20 öryggisíbúðum í tveimur 4 hæða húsum og 140 íbúðum í fimm 4 hæða fjölbýlishúsum. Tillagan er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:1000 ásamt greinargerð dags. 30. nóvember 2004 og breytt 19. apríl 2005.Ofangreind tillaga var lögð fram til fyrri umræðu og samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 28. desember 2004 og skipulagsstjóra falið að auglýsa hana í samræmi við 25.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Með tilvísan í kafla 3.2 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 var Fornleifavernd ríkisins og Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis send kynningargögnin. Tillagan var auglýst frá 28. janúar til 28. febrúar 2005 með athugasemdafresti til 15. mars 2005. Auglýsing um tillöguna birtist í Morgunblaðinu 23. janúar 2005; Fréttablaðinu 26. janúar 2005, Lögbirtingablaðinu 28. janúar og í Kópavogspóstinum. Athugasemdir og ábendingar bárust. Tillagan var lögð fram að nýju í skipulagsnefnd 19. apríl 2005 ásamt framkomnum athugasemdum og ábendingum og umsögn bæjarskipulags: "Vatnsendi - suðursvæði. Þing og Byggð Hrafnistu og Húsvirkis ehf. í Þingum. Aðalskipulag. Deiliskipulag. Athugasemdir - ábendingar. Umsagnir. Fylgiskjöl.". Er umsögnin dags. 19. apríl 2005. Skipulagsnefnd samþykkti eftirfarandi með tilvísan í framkomnar athugasemdir og ábendingar:



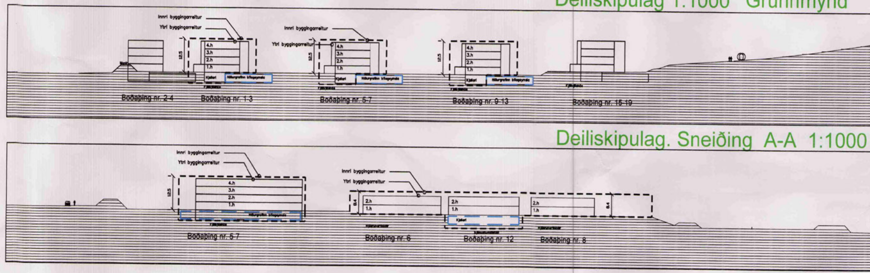
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2000-2012
Staðfest af umhverfisráðherra 17.maí 2005

Skýringar

- Byggingarreitur
- Bílageymsla í kjallara (byggingarreitur)
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- N m2. — Flatarmál lóða
- 5 h+k — Fjöldi hæða og kjallari
- Opin óbyggð svæði
- Öryggisgirðing við vegi
- Reiðleið
- Göngustígur
- Jarðsprunga — Þekktar sprungur
- Hús fjarlægð
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Upphækkun og/eða þrenging
- Gömul landamerki (leigulanda - bletta) /girðingar

Kópavogi 11. júlí 2005
Birgir H. Sigurðsson

Deiliskipulag 1:1000 Grunnmynd

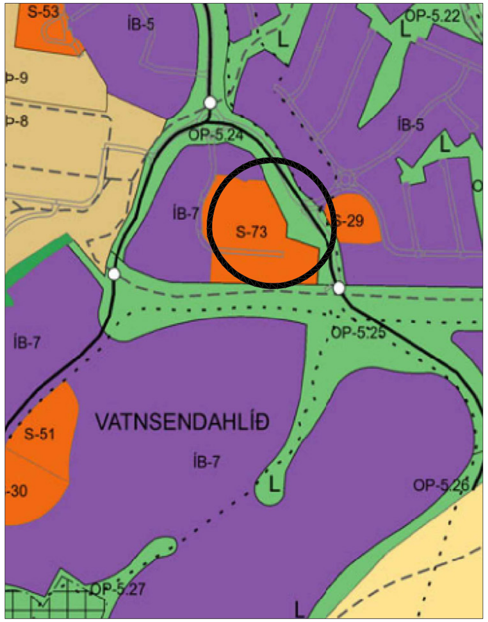


Deiliskipulag. Sneiðing A-A 1:1000

Deiliskipulag. Sneiðing B-B 1:1000

Vatnsendi - Þing - Hrafnista. Deiliskipulag

Bæjarskipulag Kópavogs, 30. nóvember 2004
Breytt 13. janúar 2005 / Breytt 19. apríl 2005 / 8. júlí 2005



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Staðfest 28. desember 2021

VATNSENDI - ÞING. HRAFNISTA Boðaþing 5-13. Breytt deiliskipulag.

Breyting skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsnefndar nr. 124, 15. ágúst 2022, ONE/2208095

Greinargerð. Í breytingunni felst að innri byggingarreitur fyrir Boðaþing nr. 11 og nr. 13 breytist og færist fjær Boðaþingi 1-3. Gert er ráð fyrir auka aðkomu þjónustubíla á norðurhluta lóðarinnar fyrir aðeins þjónustubíla (sjúkra- sorp og matarbíla) á nýjum einbreiðum akvegi sem liggur frá núverandi bílastæðum að nýjum þjónustuinngangi rétt austan núverandi þjónustukjarna.
Rökin fyrir umræddri breytingu liggja í ósk lóðarhafa um betra innra fyrirkomulag fyrirhugaðra bygginga til hagsbóta fyrir íbúa Boðaþings og til að aukna vinnuhagræðingu hjá starfsfólki þar sem minni fjarlægð verður milli heimiliseininga og betri yfirsýn.
Aðkoma og lega bílastæða breytist. Ekki er um að ræða neikvæði umhverfisáhrif af umræddri breytingu. Breytingin er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.
Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 24. ágúst 2006 m.s.br. samþykkt 12. apríl 2016 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 26. apríl 2016.

Ferill máls:
Skipulagsráð samþykkti á fundi sínum 15. ágúst að .....

Kópavogi, 15. ágúst 2022,

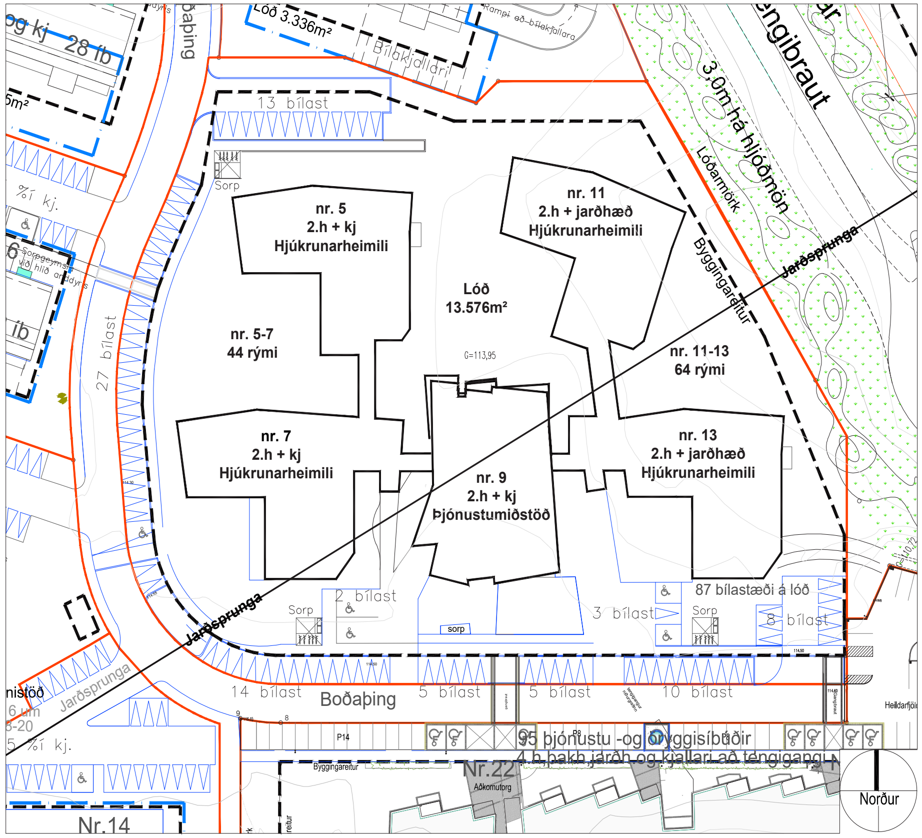
Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

Skýringar

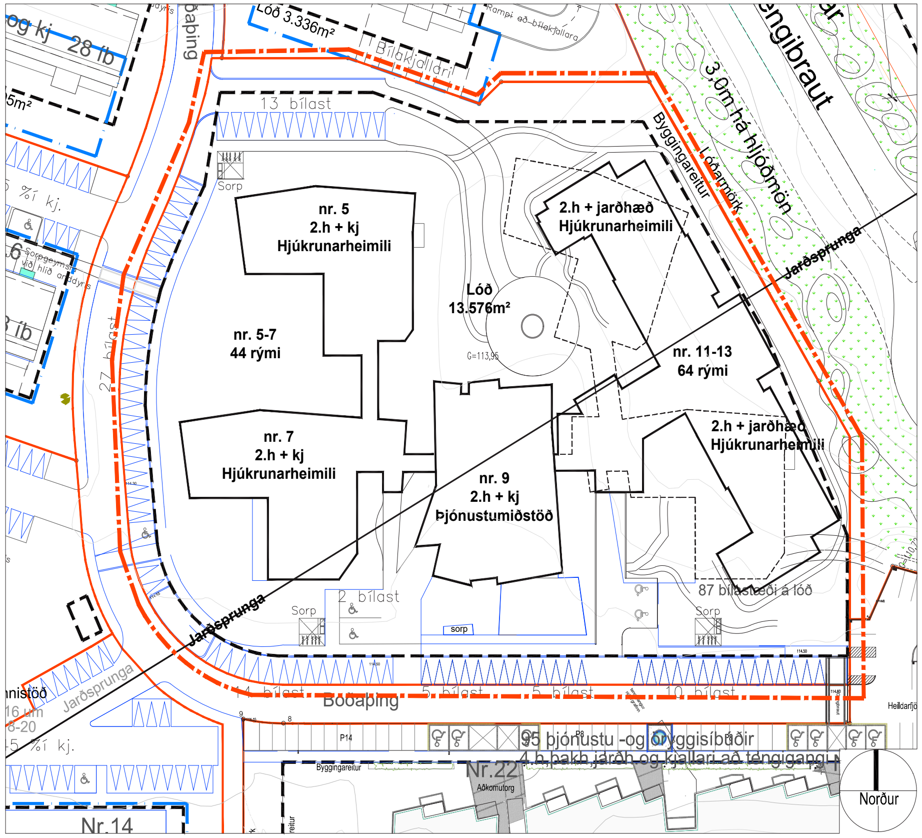
- Ytri byggingarreitur
- Innri byggingarreitur
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- 1000m² — Flatarmál lóða
- 1h+kj — Fjöldi hæða og kjallari
- Kvöð um trjágróður
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Bílageymsla í kjallara (byggingarreitur)
- Jarðsprunga — Þekktar sprungur

Skýringarmynd: Þrívíddarmynd - horft til suðvesturs frá Þingmannaleið

Skýringarmynd: Þrívíddarmynd - horft til norðurs frá Boðaþingi 22



Deiliskipulag: VATNSENDI - ÞING, HRAFNISTA. Boðaþing 5-13 í mkv. 1:1000
Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 2. nóvember 2011, m.s.br.

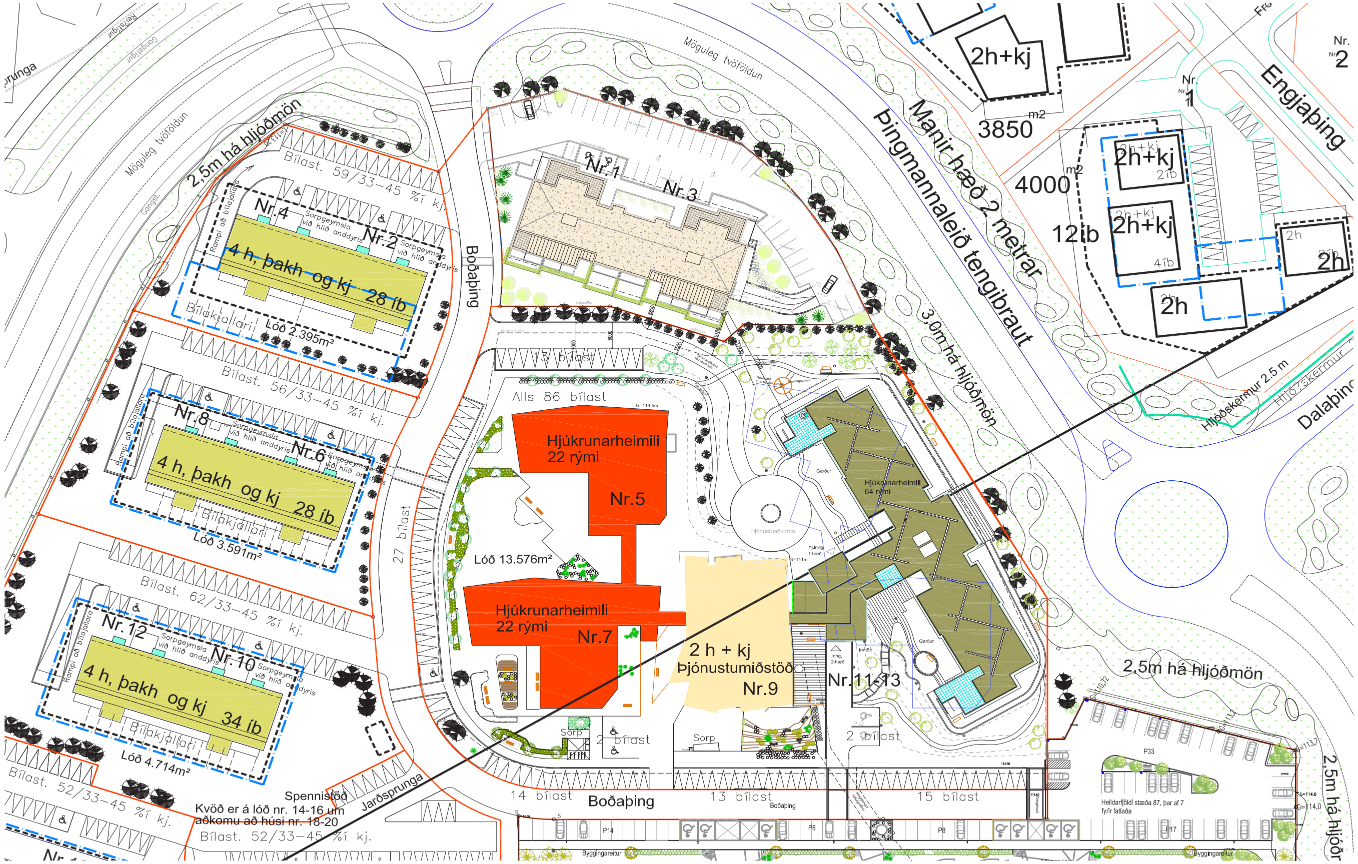


Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Boðaþing 5-13 í mkv. 1:1000

KÓPAVOGSBÆR
Umhverfissvið, skipulagsdeild
Kópavogi. 15. ágúst 2022. Smári Smárason arkitekt.
Skýringarmyndir / hönnuður: THG arkitektar

S:\Baejarskipulag\Grenndarkynningar\203 Kórar-Hvörf-Þing\Þing\Bk-Boðaþing_11-13_(júlí_2022).dwg

A3



Boðaþing afstöðumynd mkv: 1:500

Boðaþing 5-13
Breyting á innri byggingarreiti og þjónustuaðkoma
Tillaga

Teiknað af: OKF
Dagsetning: 08.06.2022
Mælikvarði: 1:500

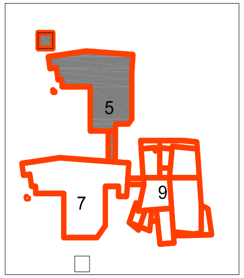
THG ARKITEKTAR

07-037-29 03-02
Verknúmer Númer Útgáfa

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Afstöðumynd	Staðsetning	Kópavogur		

Grunnmynd 1. hæð 1:100



breytingar

Boðaþing 5-9
Hjúkrunaríbúðir Boðaþingi 5

Grunnmynd 1.hæð

29.02.2008	1:100		05-01
dags.	mál	breyting	teikn. OKF

KT : 440703-2590

TEIKNISTOFA HALLDÓRS GUÐMUNDSSONAR FAÍ
FAXAFEN 9 • 108 REYKJAVÍK • SÍMI: 545 1600
FAX: 545 1616 THG@THG.IS WWW.THG.IS

BOÐAÞING 11-13 HJÚKRUNARHEIMILI

BYGGINGARLÝSING

Fyrirhugað hjúkrunarheimili sem verður með 64 hjúkrunarrýmum mun tengjast þjónustumiðstöð og núverandi hjúkrunarheimili við Boðaþing 5-7 og leiguíbúðum aldraðra við Boðaþing 22-24 og verður því innangengt á milli þessra bygginganna. Hjúkrunarheimilið stendur austast við Boðaþing og er í nokkrum halla frá kóta 114,5 m í suðvestri og niður í um 110 m í norðaustur hluta lóðarinnar og verður alls 3.hæðir.

Hjúkrunarheimilið Boðaþingi 11-13 er á þremur hæðum með 64 hjúkrunarrýmum og er tengt við núverandi þjónustumiðstöð með tengigöngum á 2. og 3.hæð (sem samsvara 1. og 2.hæð þjónustumiðstöðvar). Einnig er núverandi tengigangur kjallara frá fjölbýlishúsum Boðaþingi 22-24 framlengdur inn á 1.hæð hjúkrunarheimilisins.
Aðalinngangur hjúkrunarheimilisins er við norðurhlið núverandi þjónustumiðstöðvar og er á 2. hæð hjúkrunarheimilisins. Landið hallar til norðausturs og er 1. hæðin í fullri hæð nema sá hluti sem er næstur þjónustumiðstöð sem er að hluta til niðurgrafin. Í þeim hluta 1.hæðar sem hýsir hjúkrunareiningar hafa útveggir fulla hæð.
Frá aðalinngangi er gengið inn í opið og bjart forstofurými sem er að hluta opið upp á 3.hæð og tengigangur að 1.hæð þjónustumiðstöðvar er við hlið aðalinngangs. Að þessu forstofurými liggja fjölnotarými/þjálfunaraðstaða, móttaka,fundarherbergi og skrifstofa forstöðumanns. Lyftur og stigahús eru staðsett næst til austurs frá forstofurýminu og stuttur gangur heldur svo áfram framhjá þeim þar sem stoðrými hjúkrunareininga eru staðsett og aðkoma að hjúkrunareiningum. Fyrirkomulag er hið sama á 1. og 3.hæð; stuttur gangur frá lyftum og stigahúsi milli stoðrýma að inngöngum að hjúkrunareiningum.
Tvær hjúkrunareiningar eru á hverri hæð og er fellihurðir á milli borðstofa á hverri hæð og er hægt að opna á milli þeirrra og sameina þær í stærra rými t.d. við hátíðleg tækifæri. Uppþvottur er staðsettur milli heimiliseininga og samnýtist báðum hjúkrunareiningunum.
Þegar komið er inn í hjúkrunareiningu er gengið inn í opið heimilislegt rými þar sem er setustofa, borðstofa og eldhúseining. Stórir gluggar eru til beggja handa við setustofu/borðstofu; til suðvesturs að garði og sól annarsvegar og til norðausturs að glæsilegu útsýni til fjalla og að fögru umhverfi Elliðavatns hins vegar. Aðstaða starfsmanna og snyrting er í beinum tengslum við inngang hjúkrunareininga. Rúmgóð innkoma er frá setustofu inn í heimilisgang sem liggur að einkarýmum heimilisins. Á hverjum heimilisgangi er rými fyrir skol/ þvott/ ræstingu og skápar fyrir hjúkrunarvörur og línlager.
Á 1. og 2.hæð eru 2 hjúkrunareiningar á hvorri hæð með 11 einkarýmum hver. Á 3.hæð eru tvær hjúkrunareiningar með 10 einkarýmum hvor. Alls eru því 64 einkarými í húsinu. Einkarýmin hafa öll sömu útfærslu.

Öll hjúkrunarrými verða einbýli en gert verður ráð fyrir lokuðu dyragati milli tveggja herbergja á einum í hverri hjúkrunareiningu þannig að hjón eða sambýlisfólk geti búið saman ef bæði þurfa á hjúkrunardvöl að halda. Hvert hjúkrunarrými verður eitt herbergi og baðherbergi.
Í herberginu er svefnkrókur í beinum tengslum við baðherbergið. Þar er einnig setkrókur og forstofa með fataskáp og lítilli innréttingu með stálvaski, gert er ráð fyrir litlum kæliskáp sem íbúar geta komið með sér ef þeir kjósa. Gluggar eru síðir þannig að það sést út um þá hvor heldur að fólk sitji eða liggi í rúminu.
Baðherbergi er rúmgott þannig að góð vinnuaðstaða verður fyrir tvo starfsmenn til aðstoðar íbúa á salerni eða í sturtu og hægt er að veita aðstoð á þrjá vegu t.d. með lyftara eða lyftubúnaði. Sturta verður þ.a. botn er mótaður með halla í gólfplötu og er hluti af gólfi. Gert er ráð fyrir vegghöldum og veggstól í sturtunni. Gólfniðurfall sturtu er við vegg og tengist öryggisniðurfalli.
Handklæðaofn verður á vegg og öryggisbjalla (togrofi) á öllum baðherbergjum.

Sameiginlegt rými íbúa í hverri hjúkrunareiningu mun samanstanda af setustofu og borðstofu með eldunaraðstöðu. Þessi rými munu þjóna öllum íbúum og starfsmönnum hjúkrunareiningarinnar. Borð- og setustofa verða það rúmgóðar að þar rúmast samtímis allir íbúar ásamt starfsmönnum. Setustofa og borðstofur hjúkrunareininga á hverri hæð eru samliggjandi og verða aðskildar með fellivegg sem er hægt að opna og sameina þannig borðstofurýmin þegar þess gerist þörf eins á þorrablótum og öðrum skemmtunum og samkomum. Með því að hafa þetta fyrirkomulag þá styttir það einnig umferðarleiðir fyrir starfsfólk á milli hjúkrunareininga og auðveldar einnig eftirlit og yfirsýn á milli hjúkrunareininga.

Á hverri hæð í beinum tengslum við eldhús er sameiginlegt bakrými fyrir tvær hjúkrunareiningar þar sem er uppþvottarými og móttaka á matarvögnum. Maturinn fyrir hjúkrunarheimilið kemur tilbúinn í hitavögnum á heimilið frá framleiðslueldhúsi. Sorpflokkun er staðsett inni í uppþvottarýminu.

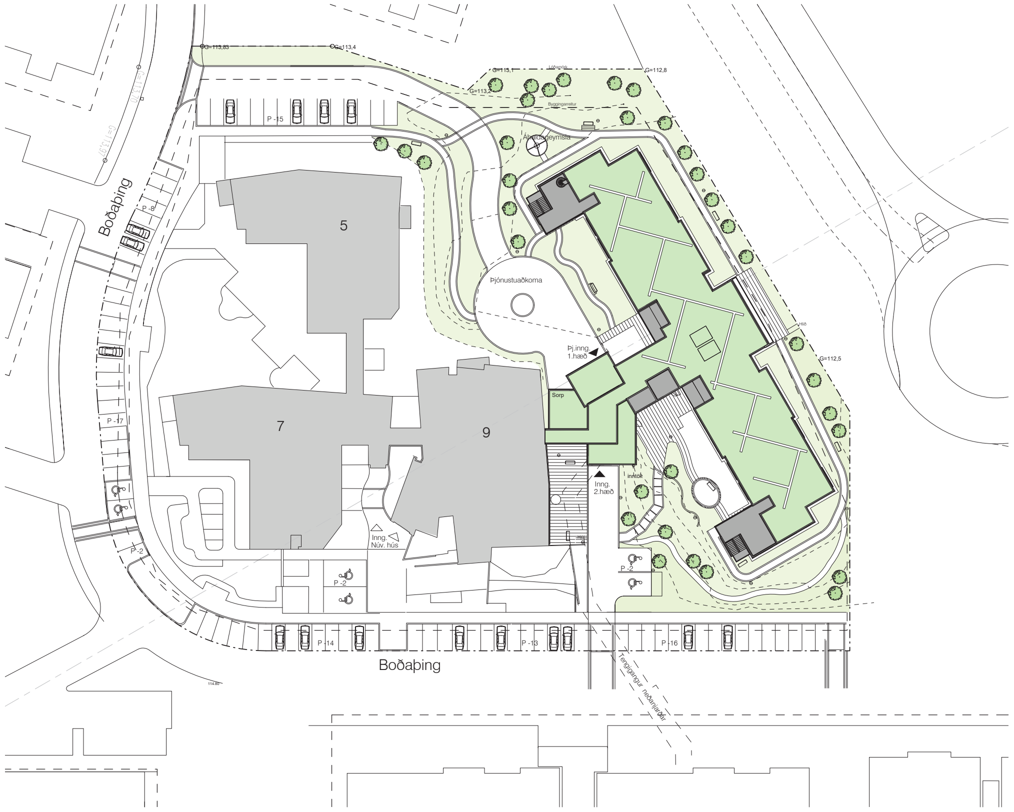
Frá setustofum og borðstofum er aðgengi að stórum sameiginlegum svölum og á neðstu hæðinni er mögulegt að fara beint út í garðinn.

Þjónustuinngangur er á 1. hæð hússins að norðanverðu , akstursaðkoman að honum er í beinu framhaldi af botnlanganum norðan við Boðaþing 3-5 og síðan niður á snúningssvæði við þjónustuinnganginn. Þar er móttaka fyrir vörur,matarvagna sem koma frá framleiðslueldhúsinu og einnig aðkoma fyrir sjúkrabíla og líkbíla.
Hluti móttökusvæðisins verður undir fjölnotarými/þjálfunaraðstöðu sem nýtist þá sem þak yfir vörumóttökurými, undir því verður aðgangur að vörumóttöku, sorpgeymslu og hjólageymslu.
Við enda hvorrar álmu um sig koma flóttaleiðir um útistiga sem eru steyptir.
Öll lokuð rými verða loftræst samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar.

Frágangur á hæðarmun frá stofum og út á svalir skal vera samkvæmt grein 6.4.2 í byggingarrreglugerð
Þröskuldur við inngangsdyr/útidyr og svala- og garðdyr skal ekki vera hærri en 25 mm. Hæðarmunur milli svæðis framan við inngangsdyr/útidyr og gólfs skal ekki vera meiri en 25 mm, að meðtalinni hæð á þröskuldi. Gólf svala og veranda má mest vera 100 mm lægra en gólf byggingar, að þröskuldi meðtöldum, að því tilskildu að skábraut sé komið fyrir að utanverðu upp að þröskuldi.
Gert skal ráð fyrir sjálfvirkum opnunarbúnaði fyrir inngangsdyr/útidyr í aðalumferðarleiðum.

Bílastæði

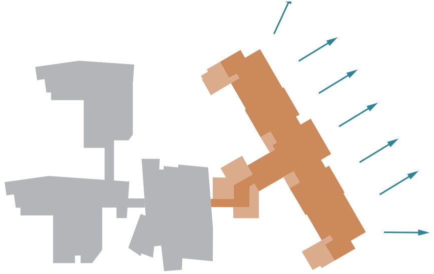
ÚTLIT TEKUR MIÐ AF NÚVERANDI HÚSI



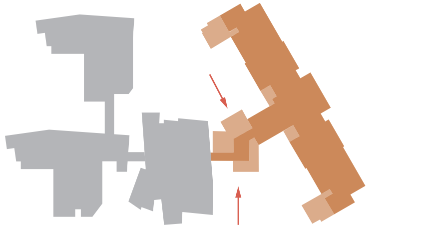
AFSTÖÐUMYND | 1:500

N

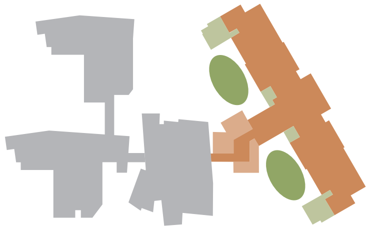
3141593



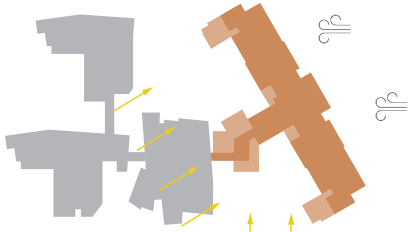
FRÁBÆRT ÚTSÝNI



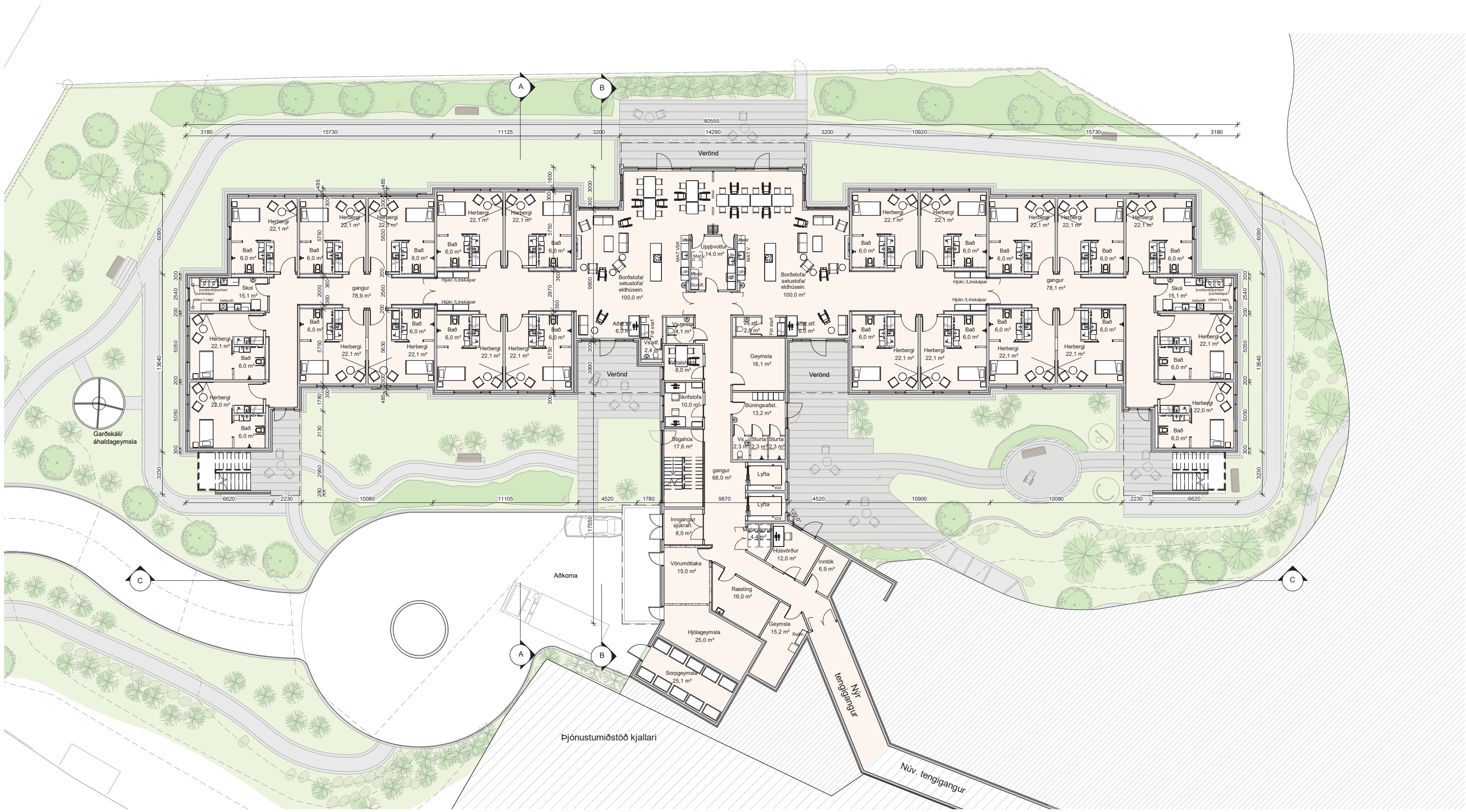
INNGANGAR



GARÐAR OG SVALIR



SÓLRÍKIR OG SKJÓLSÆLIR GARÐAR OG SVALIR



GRUNNMYND 1.HÆÐAR | 1:200

ÁSÝND VESTUR | 1:200

3141593

NORÐAUSTURHLIÐ HÚSSINS SNÝR Í ÚTSÝNISÁTT

INNGANGUR Á NORÐURHLIÐ OG FJÖLNOTA SALUR

STARFSFÓLK

Vinnuaðstaða starfsfólks er í miðkjarna heimilisins. Stoðrými hjúkrunareininga eru í miðkjarna á hverri hæð og þar er aðstaða fyrir tölvuvinnslu og viðtöl og í hverri hjúkrunareiningu er vinnuaðstaða, fatageymlsa, munahólf og snyrting starfsfólks nálægt inngangi inn á heimiliseininguna. Frá vinnuaðstöðu starfsfólks í hjúkrunareiningu og úr eldhúseiningu er góð yfirsýn yfir stofu/borðstofu og inn heimilisgang hjúkrunareiningarinnar.
Á 2.hæð í miðkjarna er vaktrými og lyfjaherbergi nálægt lyftum og stigahúsi þ.a. gönguleiðir verða stuttar. Gert er ráð fyrir að starfsfólk og heimilismenn borði saman í borðstofum á hverri hjúkrunareiningu. Inni á hverri hjúkrunareiningu er herbergi fyrir skol og ræstingu.
Búningsaðstaða er á 1.hæð en starfsfólk vinnur í eigin fatnaði og þarf því ekki að hafa fataskipti á staðnum.
Hjólageymsla er nálægt inngangi 1.hæðar og stutt þaðan að búningsaðstöðu starfsfólks.

BYGGINGAREFNI OG FRÁGANGUR UTANHÚSS

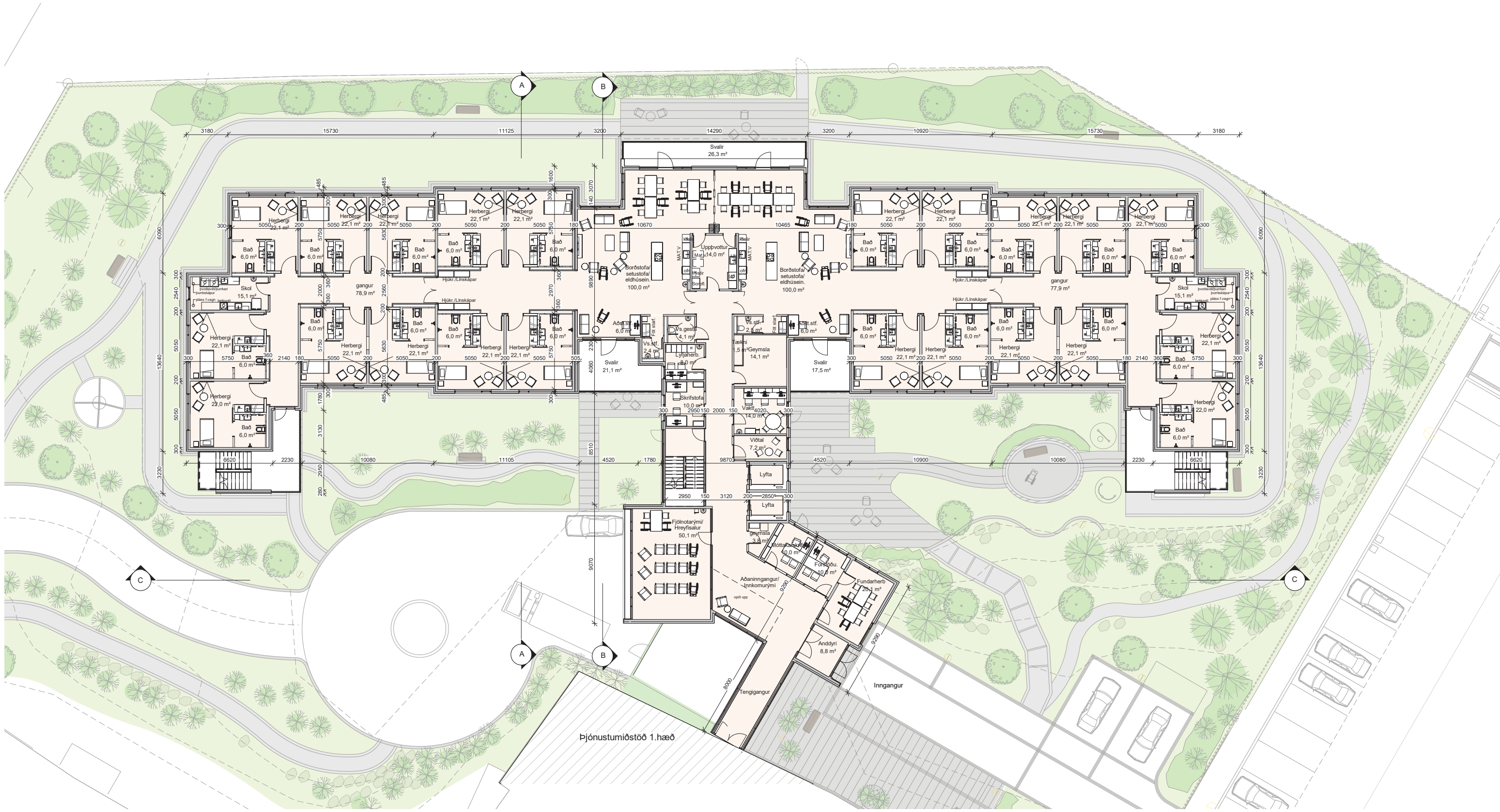
Húsið er byggt úr staðsteyptri steinsteypu og klætt að utan með sléttri álklæðningu í ljósum lit að mestu, en ákveðnir húshlutar verða í öðrum litum. Litaval tekur mið af núverandi byggingum á lóðinni þ.a. heildarsvipur verði á yfirbragði bygginganna.
Útbyggðir kassar kringum glugga verða álklæddir.
Allt efnisval verður í flokki 1.
Útistigar eru steyptir og með stálhandriðum og glerhandriðum að hluta.
Svalir verða úr járnbentri steinsteypu, kuldabrú verður rofin þar sem þær ganga út úr húsinu. Svalir verða með stál- og glerhandriði.
Þak verður viðsnúið flatt þak með lyngtorfi sem er skipt upp með hellurenningum þannig að ásýnd á þakið frá öðrum húsum verði fallegt og líti út sem garður. Þetta er tillaga tilboðsgjafa en einnig er hægt að framkvæma þakfrágang eins og kemur fram í lið 1.3.2.
Halli á þökum er a.m.k.1:40.
Gluggar eru almennt álklæddir trégluggar með tvöföldu K-gleri en stærri gluggaeininagar svo sem í tengigangi verða álgluggar með tvöföldu K-gleri. Gluggar festir með vinkilfestingum.
Húsið er einangrað að utan með 100mm steinull sem óbrennanlegur dúkur er settur yfir til að halda steinullinni þurri.
Sorp er á 1. hæð nálægt inngangi starfsmanna.

HÁMARKS KÓLNUNARTÖLUR EINSTAKRA BYGGINGARHLUTA VERÐA EFTIRFARANDI:

Útveggir :	0,40W/m2°
Þak :	0,20 “
Gólf á fyllingu :	0,30 “
Gluggar, vegið meðaltal karma og glers :	2,00 “

FRÁGANGUR INNANHÚSS

Útveggir og steinsteyptir innveggir eru sandspartlaðir og málaðir.
Gluggar eru almennt álklæddir trégluggar málaðir að innan. Stórir gluggaveggir eru álgluggar.
Veggir milli einkarýma eru almennt steinsteyptir og gert ráð fyrir að hægt sé að hafa opnun á milli einkarýma á einum stað í hverri hjúkrunareiningu þannig að hjón eða sambýlisfók geti búið saman og deilt tveimur herbergjum. Í þessum opum verða gipsveggir með tvöföldu 13mm gipslagi hvorum megin sem fest er á víxlaðar 70mm blikkstoðir með steinull á milli. Þetta er auðvelt að fjarlægja og setja hurð ef þörf krefur.
Léttir innveggir eru almennt málaðir léttsteypuveggir og gipsveggir. Klæðningar utan um lagnastokka á göngum eru úr tvöföldu 13mm gipslagi fest á 70mm blikkstoðir. Innri veggur lagnastokka sem snýr að baðherbergi og aðrir veggir að baðherbergi eru léttsteypuveggir, baðherbergisveggir eru dúkalagðir.
Loft í einkarýmum eru almennt sandspörtluð og máluð en hluti lofts við innkomu í herbergi með hljóðísogsplötum. Á göngum og sameiginlegum svæðum eru niðurtekin loft með hljóðísogsplötum.
Gólf í sameign eru almennt lögð 2,5 mm linoleumdúk, en vínyldúkur á votrýmum.
Byggingin er almennt hituð upp með veggofnum en gólfhitakerfi er að hluta til í sameiginlegum rýmum í samræmi við óskir verkkaupa.
Niðurföll eru í öllum votrýmum.
Öll lokuð rými eru loftræst (sjá einnig sér lýsingu fyrir loftræstingu). Loftræstibúnaður verður í B-rými með veðurheldum hjúp á þaki og er þjónustustigi við norðurenda hússins. Gluggar eru almennt með opnanlegum fögum og viðbótarloftræsing er á öllum rýmum sjá nánari lýsingu í kafla Loftræsting.
Gangabreidd er mismunandi, á sumum stöðum fer breidd ganga niður í 2,0 metra, en alls staðar þar sem inngangur er í einkarými eru gangar meira en 2,4 m breiðir og því auðvelt að flytja rúm og börur inn og út úr herberginu ásamt því að mætast í hjólastól eða göngugrind.
Innihurðir eru timburhurðir klæddar harðplasti með spónlagðri eikaráferð.
Utanáliggjandi rennihurðir eru á baðherbergjum íbúa sem auðvelt er að loka og hurðarop er að lágmarki 100cm.
Hurðir eru látnar opnast inn í íbúðareiningarnar til að auðvelda göngu íbúa eftir göngunum, sem gjarnan halda í handlista á veggjum ganganna.
Í húsinu verða tvær lyftur sem báðar taka sjúkrarúm.



GRUNNMYND 2.HÆÐAR | 1:200

Bílastæði

ÁSÝND AUSTUR | 1:200

3141593

ELDHÚS OG SETUSTOFA MEÐ FALLEGT ÚTSÝNI

SETUSTOFA | HEIMILISLEGT YFIRBRAGÐ

FERLIMÁL

Tvö bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða staðsett framan við aðalinngang nýbyggingar hjúkrunarheimilis og koma þau til við bótar þeim bílastæum fyrir hreyfihamlaða sem fyrir eru á lóðinni.
Snjóbræðsla verður í bílastæðum fyrir fatlaða og í göngustígum næst húsinu. Sjálfvirkar hurðir í anddyri eru með nemum beggja vegna og í hurðinni sjálfri svo ekki lokast á hægfara fólk né fólk í hjólastólum.
Tvær lyftur eru í húsinu, báðar fyrir sjúkrarúm sem jafnframt tryggir aðgengi fatlaðra.
Breidd á hurðum inn í íbúðarrými gerir ráð fyrir að hægt sé að fara með rúm um þær.
Allar innihurðir eru án þröskulda og meðfram veggjum verða handlistar með upphleyptum töppum á endum þannig að sjónskertir átti sig á hvenær listinn endar.
Hönnun á húsinu tekur almennt tillit til umgengni og notkunar fatlaðra.

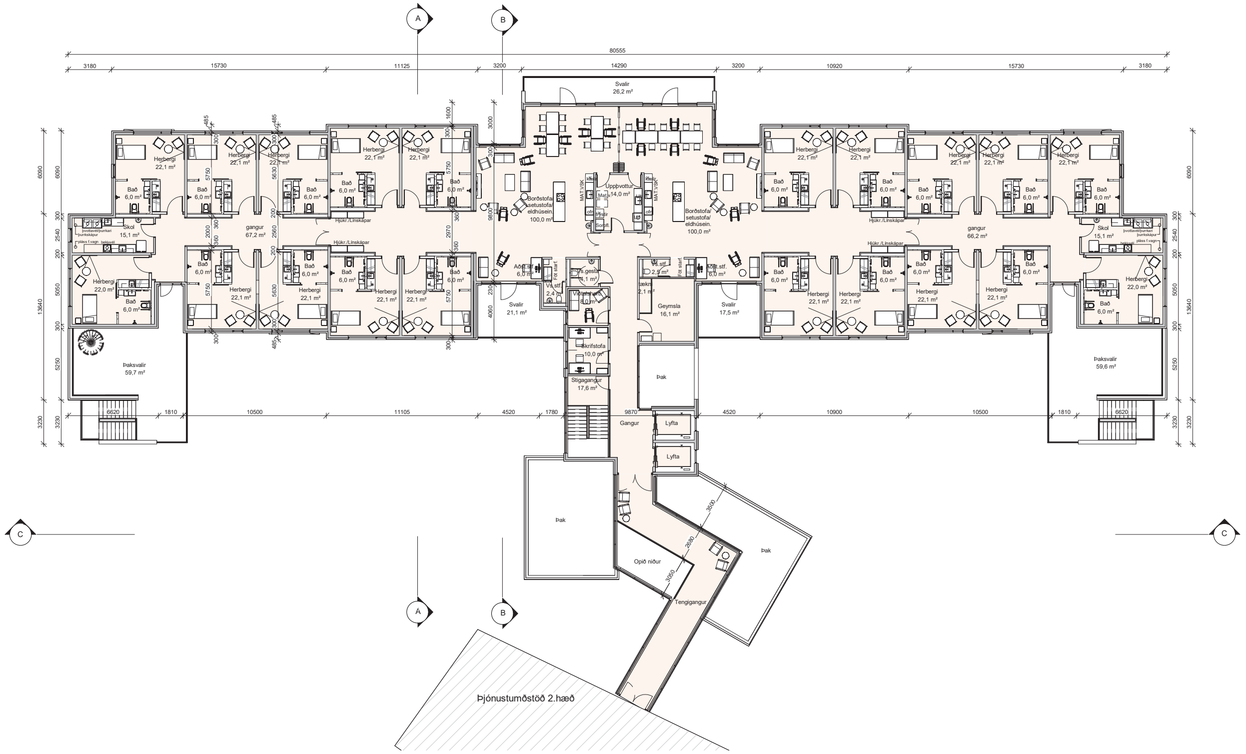
Útihurðir ásamt innri hurðum í anddyri eru með rafrænum opnunarbúnaði tengdum varaafli. Átak til opnunar þeirra má ekki vera meira en 25N á handfangi og max 40N á þrýsting eða tog.
Allar útidyr/inngangsdyr eru með umferðarmál a.m.k. 830 mm x 2000 mm hátt.
Allar innihurðir, svala- og garðhurðir eru með umferðarmál a.m.k. 800 mm breitt x 2000 mm hátt. Þröskuldur við inngangsdyr/útidyr og svala- og garðdyr skal ekki vera hærri en 25 mm. Hæðarmunur milli svæðis framan við inngangsdyr/útidyr og gólfs verður ekki meiri en 25 mm, að meðtalinni hæð á þröskuldi.

INNRÉTTINGAR OG NÁNARI LÝSING RÝMA

Innréttingar eru almennt úr staðlaðri framleiðslu, klæddar harðplasti með spónlagðri eikaráferð
Innréttingar einkarýma og annarra rýma eru skv. útboðslýsingu.
Gólfefni verða almennt slitsterk og auðveld að þrífa.

TÆKI OG BÚNAÐUR

Alverktaki mun útvega og setja upp H-loftlyftibrautir í rými sem tilgreind eru í alútboðs- og rýmislýsingu /einfaldar brautir sem tengjast H-loftlyftikerfinu í tilheyrandi baðherbergi ásamt tilgreindum fjölda af tilheyrandi lyftumótorum. Alverktaki mun einnig útvega og setja upp allan nauðsynlegan búnað fyrir baðherbergi sbr. það sem tilgreint er í Alútboðs- og Rýmisýsingu „F-01 Alútboð_ Boðaþing 11-13 – Rýmislýsing – Uppfærsla A“ svo sem stoðslár ofl. og velja í samráði við rekstraraðila. Einnig mun alverktaki setja upp tæki og búnað sem Verkkaupi útvegar sbr. það sem tilgreint er í Alútboðs- og Rýmisýsingu „F-01 Alútboð_ Boðaþing 11-13 – Rýmislýsing – Uppfærsla A“.

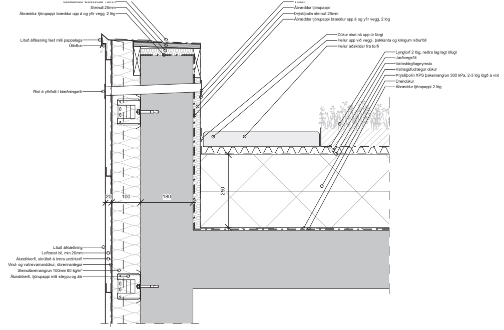


GRUNNMYND 3.HÆÐAR | 1:200

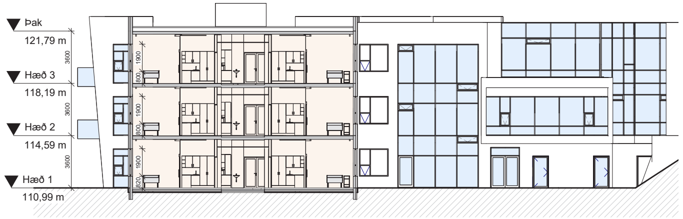
ÁSÝND SUÐUR | 1:200

ÁSÝND NORÐUR | 1:200

3141593

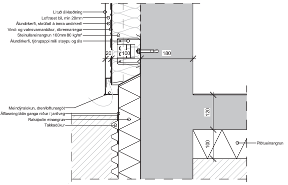


DEILI | ÞAK | 1:20

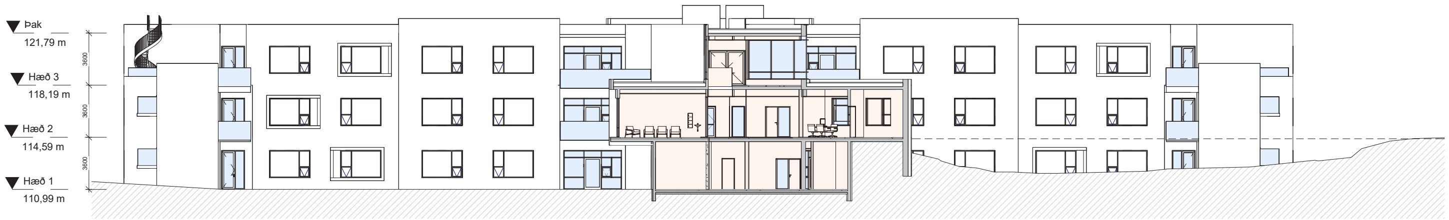


SNIÐ A | 1:200

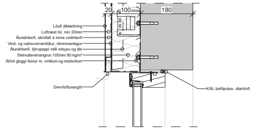
SNIÐ B | 1:200



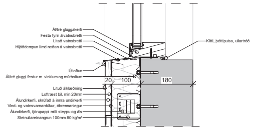
DEILI | ÚTVEGGUR | 1:20



SNIÐ C | 1:200

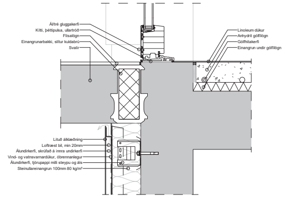


DEILI | EFRI BRÚN GLUGGA | 1:20



DEILI | NEÐRI BRÚN GLUGGA | 1:20

Bílastæði



DEILI | SVALIR | 1:20

3141593

1.1 HEIMILISEINING

Í hverju einkarými verður 100 cm breiður fataskápur með fatahengi, hillum og skúffum auk læstrar hirslu fyrir lyfjarúllur og læst hirsla fyrir verðmæti íbúa. Einnig ca. 120 cm innrétting með vaski og skáp þar sem lítill ískápur kemst fyrir undir borðplötu ef íbúi óskar þess, en ískápurinn sjálfur er ekki hluti af innréttingunni. Efri skápur eða hillur verða fyrir ofan borðplötu og útfærsla er eins og sýnt er á skissu bls.4 í sýnir í Rýmislýsingu – Uppfærslu A.
Innréttingin verður upp við baðvegg svo auðvelt verður að nýta sömu lagnaleiðir.
Tvöfaldur tengill verðru yfir borðplötu.
Staðsetning fataskáps er við innkomu herbergis samsíða innréttingu.

Á baðherbergi íbúa verður handlaug, spegill, salerni, armstoðir við salerni og sturtu með öllum búnaði auk hirslu fyrir handklæði, snyrtivörur ofl.
Salernisskál verður þannig að hægt verður að setja upphækkun á og handföng verða beggja vegna salernis. Rafmagnstengill á sér grein og vatnstengi fyrir kalt vatn verður við salerni til að
hægt sé að tengja við skolsetur sem komið hægt er að koma fyrir á salernisskálina. Handlaug verður hæðarstillanleg. Fráleggsborð verður við hlið handlaugar. Spegill nýtist hvort sem staðið eða setið er við handlaugina. Um 40 cm breiður hár skápur verður við hlið handlaugar til að geyma helstu baðvörur íbúa, handklæði, snyrtivörur o.þ.h.
Handlaug verður þannig útfærð rafmagnshjólastóll geti komist undir handlaugina.

Hver eldhúseining er miðuð að því að taka við fullbúnum mat frá miðlægu eldhúsi og sinna einfaldri matargerð fyrir íbúa og starfsmenn hverrar hjúkrunareiningar fyrir sig. Í hverrri eldhúseiningu er stór ísskápur, efri og neðri skápar, búrskápar og bakarofn í góðri vinnuhæð auk örbylgjuofns, vasks og góðs vinnurýmis fyrir kaffivél, hrærivél, brauðrist o.s.frv. Tenglar verða við borðplötu og góð vinnulýsing. Skipulag innréttinga og rými fyrir rafmagnstæki eins og ískáp, bakaraofn, örbylgjuofn, helluborð og viftu verður unnið í samráði við verkkaupa.
Vinnueyja er staðsett á móti eldhúseiningunni. Lokaðir skápar og/eða skúffur eru í eyjunni. Á henni er helluborð og vifta, góð vinnuaðstaða til að útbúa mat á diska, framreiða léttan bakstur, s.s. vöfflur/pönnukökur og gott aðgengi íbúa er að eyjunni til hjálpar við ýmis störf, s.s. pönnukökubakstur o.þ.h..
Gert er ráð fyrir a.m.k. tveimur tenglum á eyjunni.
Stakstæð handlaug með snertilausu blöndunartæki er í nálægð við eldhúseiningu.

Rúmgóð borðstofa er í sameiginlegu rými íbúa í hverri hjúkrunareiningu með rými fyrir alla íbúa einingarinnar ásamt starfsfólki. Allir geta setið við borð og matast samtímis einnig íbúar í hjólastól. Mismunandi borðauppröðun er möguleg, hægt að hafa eitt langt borð eða skipta upp í nokkur minni eftir þörfum. Borðstofan er í sama opna rými og í góðum tengslum við setustofu og eldhúseiningu þar sem er fráleggsborð í vinnuhæð og kæliskápur.

Rúmgóð setustofa er í sameiginlegu rými með borðstofu í hverri íbúðareininu þar sem allir íbúar einingarinnar geta setið samtímis og þar getur farið fram dagleg samvera ásamt einstaklings- og hópþjálfun. Gert er ráð rafdrifnum hægindastólum, sófaborði og veggrými fyrir stórt sjónvarp ásamt tilheyrandi lögnum fyrir sjónvarp og hægindastóla.

Uppþvottur er staðsettur í sameiginlegu rými milli tveggja hjúkrunareininga þar er uppþvottaaðstaða með iðnaðaruppþvottavél (húdduppþvottavél) með vaski- og þurrkborðum úr ryðfríu stáli beggja vegna. þessi eining er á einum vegg. Við mótliggjandi vegg er frystir, sorpflokkun og aðstaða til að afferma/ geyma matarvagna og taka á móti vörum. Rýmið er aðgengilegt á þrjá vegu, frá hvorri hjúkrunareiningu fyrir sig og auk þess frá miðlægum / sameiginlegum gangi í nálægð við stiga- og lyftukjarna.
Hugað er að hljóvist þ.a. hljóð berist sem allra minnst frá uppþvottarými yfir í hjúkrunareiningar og t.d. viðeigandi hljóðvistarkröfur settar á hurðir uppþvottarýmis.
Gólfefni skal vera slitsterkt og auðvelt að þrífa. Mælt er sérstaklega með epoxy-gólfefnum á þessi rými
og þá einnig á veggi þar sem hætta er á vætu/raka, s.s. við uppþvottaaðstöðu.

Aðstaða starfsmanna er við lítið tölvuborð upp við vegg í setustofu á hverri hjúkrunareiningu nálægt inngangi inn í hjúkrunareininguna. Einnig er afmarkað rými við inngang hverrar hjúkrunareiningar með fatahengi og skórekka ásamt læsanlegum munaskápum fyrir 4-6 starfmenn.
Snyrting starfsmanna er í hverri hjúkrunareiningu við fatahengi starfsmanna.

Skápar fyrir geymslu á hjúkrunarvörum og líni eru í hverri hjúrunareiningu í opnu gangarými miðsvæðis á hverri hjúkrunareiningueiningu.

Skol, þvottur, ræsting : Aðstaða til þvotta á öllum fatnaði íbúa og líni auk góðrar vinnuaðstöðu til að ganga frá þvotti. Rými er fyrir tauvagna sem notaðir eru til að flytja þvott inn til íbúa. Gert er ráð fyrir rými og lögnum fyrir þurrkskáp. Skolvaskur fyrir ræstingu og handlaug er í ryminu.
Aðstaða er fyrir tæki til sótthreinsunar á bekjum, þvagflöskum og þvottaskálum ásamt
aðstöðu til að geyma hreint og óhreint. Vaskur er við hlið sótthreinsitækis og vinnusvæði
til beggja hliða. Gert er ráð fyrir hillum undir þvagflöskur og skápum undir hreint tau og
sápuefni. Aðgreiningu er á milli þvotta- og skolaðstöðu í ryminu.
Leggja skal hálkufrían vinylgólfdúk á öll gólf þvottaryma. Veggdúkur er lagður á veggi upp í hurðarhæð til varnar rakaálagi.

1.2 STOÐRÝMI HJÚKRUNAREININGA

Stoðrými hjúkrunareininga eru staðsett nálægt inngangi hjúkrunareininga á hverri hæð og samnýtt milli tveggja hjúkrunareininga á sömu hæð. Það eru: Geymsla fyrir hjálpartæki ofl. með færlanlegum hillum; Gestasalerni með aðgengi fyrir alla; Skrifstofa með vinnuaðstöðu fyrir deildarstjóra og er auk þess gestaskrifstofa fyrir aðra sem hafa ekki fasta viðveru á hjúkrunarheimilinu; Viðtalsherbergi fyrir starfsfólk/aðstandendur. Öll þessi stoðrými eru í nálægð við hvort annað og nálægt inngangi hjúkrunareinina. Gluggi er við hlið hurðar á skrifstofu og viðtalsherbergi.

Til stoðrýma teljast einnig hjúkrunarvaktrými og lyfjageymsla.
Hjúkrunarvaktrými hefur vinnuaðstöðu fyrir 3 hjúkrunarfræðinga og er á miðlægum stað á 2.hæð nálægt hjúkrunareiningum, stigahúsi og lyftum. Gluggi er við hlið hurðar. Vinnuborð, skápar og handlaug eru í rýminu.
Lyfjageymsla er staðsett nálægt hjúkrunarvakt einnig á 2.hæð. Þar eru góðir tvílæstir skápar (aðgangskort+pin), lítið vinnuborð til að flokka og útbúa lyfjaskammta, læstur lyfjaísskápur og handlaug. Lyfjageymslu er læst með aðgagnskorti.

1.3 MIÐLÆG RÝMI

Aðalinngangur eru á 2.hæð byggingarinnar (sama hæð og innkoma í þjónustumiðstöð) og við hlið núv. þjónustumiðstöðvar. Um aðalinnganginn verður meginumferð íbúa og gesta í bygginguna og þar verður aðstaða fyrir móttöku pósts og dyrabjalla. Anddyrið er með góðu vindfangi og allar hurðir mótordrifnar. Komið er inn í rúmgott, hlýlegt og bjart forstofurými með setsvæði og að hluta til með tvöfaldri lofthæð þ.a. opið er upp milli hæða að 3.hæð og frá því liggur tengigangur að þjónustumiðstöð.
Móttaka er við innkomurýmið þar sem gestir geta fengið upplýsingar um aðsetur íbúa ofl.
Skrifstofa forstöðumanns (1.3.4.) er við hlið móttöku og fundarrými fyrir 8-12 manns(1.3.3) er í beinum tengslum við skrifstofuna . Gler eru við hlið hurða inn í rýmin.
Fjölnotarými/þjálfunaraðstaða er í beinum tengslum við forstofurrýmið og glerveggur á milli sem gefur gegnumsýn frá innkomurýminu. Í fjölnotarými/þjálfunaraðstöðu verður góð hljóðvist, hugað að búnaði fyrir tónlist og tenglar fyrir 8 rafstillanlega hægindastóla í gólfi, handlaug og munaskápum fyrir þjálfara. Í rýminu verður H-loftlyftikerfi. Mögulegt væri að útfæra vegg milli fjölnotarýmis og aðalinngangisrýmis þ.a. hægt væri að opna vegginn að hluta eða í heild (t.d. með fellivegg) og samnýta þannig rýmin við stærri viðburði sé þess óskað.

Á 1.hæð eru þau miðlægu rými sem ekki eru á 2.hæð ásamt þjónustu- og starfsmannainngangi.
Búingsaðstaða með skiptiklefum er nálægt inngangi starfsmanna til vinstri þegar komið er inn. Þar eru tveir skiptiklefar með sturtu ásamt 4-6 læstum loftræstum fataskápum og salerni.

Við hlið inngangs á 1.hæð er vörumóttaka fyrir matarvagna og vörur inn í húsið með aðgengi að utan og einnig inn á gang á 1.hæð á móti lyftum og geymslu/hleðslurými fyrir matarvagna. Gólf í vörumóttöku verður með slitsterku gólfefni sem auðvelt er að þrífa.
Hleðslurými fyrir matvagna með a.m.k. 6 innstungum er beint á móti vörumóttökunni og við hliðina á lyftum.
Miðlæg ræsting með plássi fyrir skolvask, þvottavél og hillur fyrir hreinlætisvörur er næst inngangi og stutt frá sorpflokkunaraðstöðu. Slitskerkt gólfefni og gólfniðurfall er í rýminu.
Vinnurými og geymsla húsvarðar/umsjónamanns fasteignar er við gang á 1.hæð stutt frá vörumóttöku og inngangi 1.hæð.
Geymsla (1.3.6) fyrir ýmsan búnað t.d. rúm, hjólastóla ofl. er við gang á 1.hæð.

Hjólageymsla og hleðslurými rafskulta með a.m.k. 6 hleðsluteningum fyrir rafskutlur/rafmangshjól er nálægt inngangi 1.hæðar/starfsmannainngangi með aðgengi beint að utan.
Aðstaða fyrir sorpflokkunargáma er í rými nálægt inngangi 1.hæðar og stutt frá miðlægri ræstigeymslu. Sorpgeymslan er nægilega stór fyrir a.m.k. 9 sorpkör (660l) og að koma sorpbíla og starfsfólks hindrunarlaus. Sorpgeymslan er í B-rými aðgengilega að utan frá aðkomuleið við starfsmannainnganginn.
Á öllum rýmum verður slitsterkt gólfefni/gólfmálning sem er auðvelt að þrífa.
Útkrögun hreyfisals á 2.hæð virkar sem skyggni yfir inngöngum 1.hæð, vörumóttöku og hjólageymslu.
Tæknirými eru nægilega stór fyrir þann búnað sem þarf innan byggingarinnar.

Gangar á hjúkrunarheiningum taka mið af umferð fólks í hjólastólum, með skerta sjón eða ferðafærni Gófefni verða slétt og endingargóð og uppfylla kröfur um hljóðvist. Sívöl lökkuð viðarhandrið verða sett meðfram gönguleiðum á hjúkrunareiningum.

1.4 TENGIGANGAR

Tengigangar verða byggðir milli hjúkrunarheimilisins og 1.og 2. hæðar þjónustumiðstöðvar sbr. kröfur í rýmislýsingu. Ásýnd og efnisval verður í samræmi við aðra tengiganga í núverandi húsum. Viðbótartengingangur verður gerður á 1.hæð sem tengist núv. tengingangi frá íbúðum við Boðaþing 22-24 og liggur hann að lyftum og stigagangi nýbyggingar.

HERBERGI

TVÖ AÐSKILIN HERBERGI

HJÓNAHERBERGI | OPIÐ Á MILLI

Bílastæði

3141593

SÓLRÍKUR GARÐUR

1.5 LÓÐARSVÆÐI

Aðalaðkoma er frá suðri. Þar er gerð breið stétt að aðalinngangi þannig að aðgengi allra er tryggt að Aðalaðkoma er frá suðri. Þar er gerð breið stétt að aðalinngangi þannig að aðgengi allra er tryggt að inngangi, þar er gert ráð fyrir 2 bílastæðum fatlaðra, og annað þeirra gerir ráð fyrir stæði ferðaþjónustubíls fatlaðra. Á lóðinni er sýnd 87 bílastæði. (þar af 6 stæði ætlað hreyfihömluðum) Við bílastæðin á nokkrum stöðum er gert ráð fyrir hleðslustæðum fyrir rafmagnsbíla. Gert er ráð fyrir hjólastæðum innandyra en einnig eru skammtímahjólastæði rétt við aðalinngang.

Þjónustuaðkoma er frá norðurhlið byggingar þar sem aðgengi er að sorpi, fyrir aðföng og aðra þjónustu vegna starfsemi hjúkrunarheimilis.

Gert er ráð fyrir upp hituðum gönguleiðum umhverfis bygginguna, þannig geta dvalargestir gengið hringleið umhverfis húsið og einnig um stígakerfi svæðisins í heild. Gert er ráð fyrir bekkjum á 100 – 150 metra fresti meðfram stíg. Stígar eru malbikaðir þannig að þeir séu sléttir og hnökralausir fyrir umferð hólastóla og þeirra sem eiga erfitt um gang. Við dvalarsvæðin er blandað saman hellum og malbiki. Dvalarsvæði eru sunnan og suðvestan við hús með bekkjum og áningu, en það svæði verður sérstaklega skjólgott. Einnig eru dvalarsvæði við sameiginleg rými.

Gert er ráð fyrir garðhúsi (Pavilljong)á lóð 12 m2, en það hús nýtist einnig sem geymsla fyrir úti húsgögn á veturna. Rétt við bílastæði fatlaðra er gert ráð fyrir tröppum sem liggja að starfsmannainngang, tröppur þessar liggja um gróðurbrekku sem verður hluti af garðsvæði svæðisins með fjölbreyttri gróðursamsetningu. Almennt er gróður notaður markvisst til skjólmyndunar, skapa hlýleika, rýmismyndun og almenna jákvæða upplifun.

Lóðin hefur verið hæðasett og eru sýndir lágpunktar þar sem sett eru niðurföll. Einnig hefur verið skoðað að nota blágrænar ofanvatnslausnir, og er auðvelt að leysa það með regnbeðum og seinkunarbeðum í lágpunktum.

Gert er ráð fyrir að lóðin sé afgirt með 1.2 metra hárri standandi járnrimlagirðingu. Gert er ráð fyrir hliði á austurhlið við dvalarsvæði þar.
Lóðin er lýst með led ljósum með óbeinni lýsingu á áherslustaði.

Rúmgóðar og skjólsælar svalir / garðsvæði með góðu aðgengi íbúa eru við hverja heimiliseiningu, með útgengi frá sameiginlegu svæði hverrar heimiliseiningar. Handrið eru gegnsæ.

STÆRÐIR BYGGINGAR

Stærð lóðar er		13.576 m2
Stærð nýbyggingar		4208,9 m2 = A-rými (án tengingangs kjallara og B-rýma)
Stærðir skiptast þannig:		
1.	hæð	1.424,4 m2
2.	hæð	1.511,7 m2
3.	hæð	1.272,9 m2
1.hæð B-rými		74,4 m2
Tengigangur kjallara		45,0 m2
Alls A+B rými og tengigangur		4.328,4m2

3141593

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Þjónustuaðkoma	Staðsetning	Kópavogur		

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Þjónustuaðkoma	Staðsetning	Kópavogur		

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Útsýni frá Boðaþing 1-3	Staðsetning	Kópavogur		

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Útsýni frá Boðaþing 1-3	Staðsetning	Kópavogur		

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Þjónustuaðkoma	Staðsetning	Kópavogur		

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Þjónustuaðkoma	Staðsetning	Kópavogur		

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Þjónustuaðkoma	Staðsetning	Kópavogur		

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Þjónustuaðkoma	Staðsetning	Kópavogur		

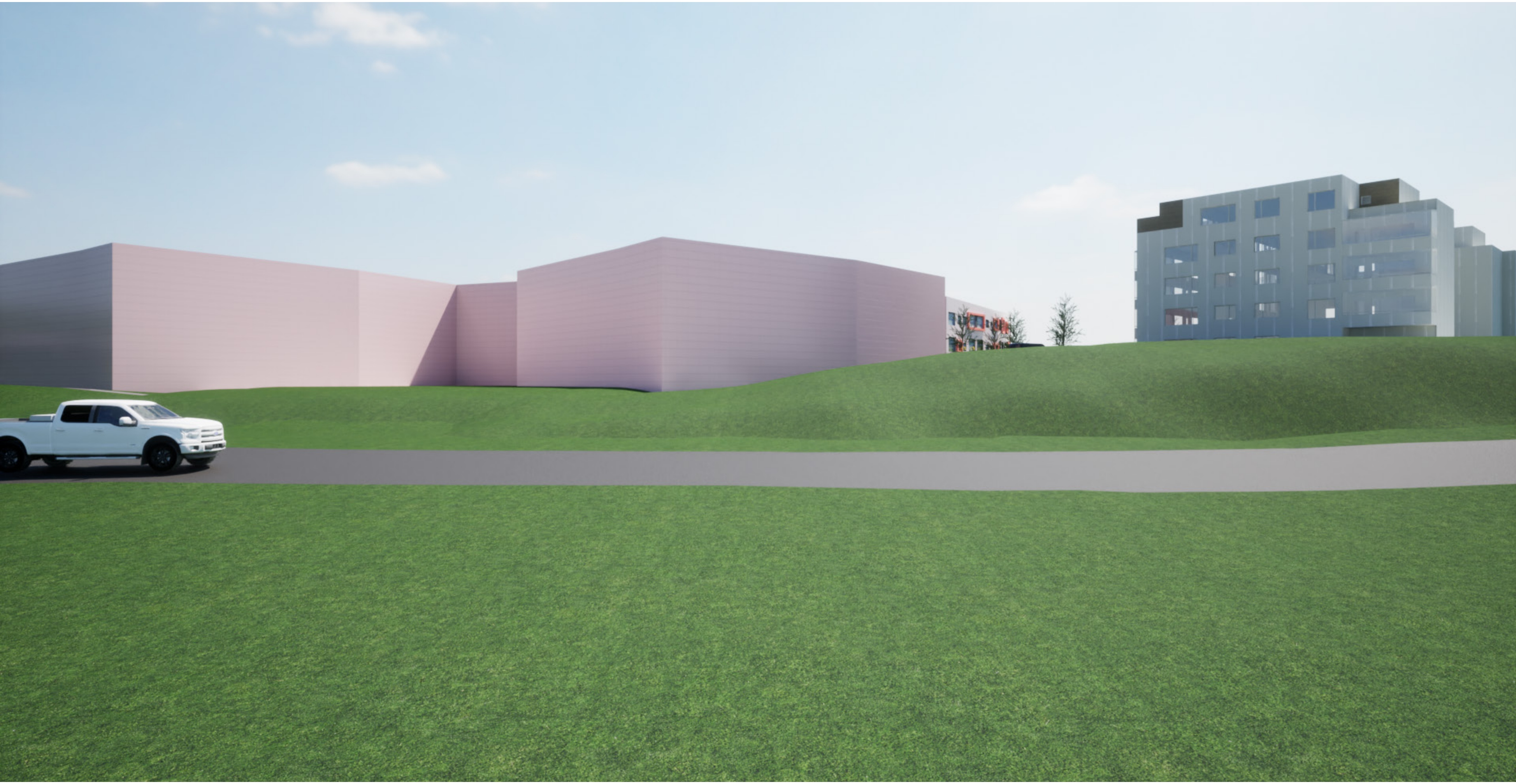
UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Þjónustuaðkoma	Staðsetning	Kópavogur		

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Þjónustuaðkoma	Staðsetning	Kópavogur		

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Fuglasýn	Staðsetning	Kópavogur		

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Fuglasýn	Staðsetning	Kópavogur		

UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Útsýni frá Engjaþingi 1	Staðsetning	Kópavogur		



UPPLÝSINGAR				TILVÍSANIR	
Verkefni: Boðaþ.11-13	Útsýni frá Engjaþingi 1	Staðsetning	Kópavogur		