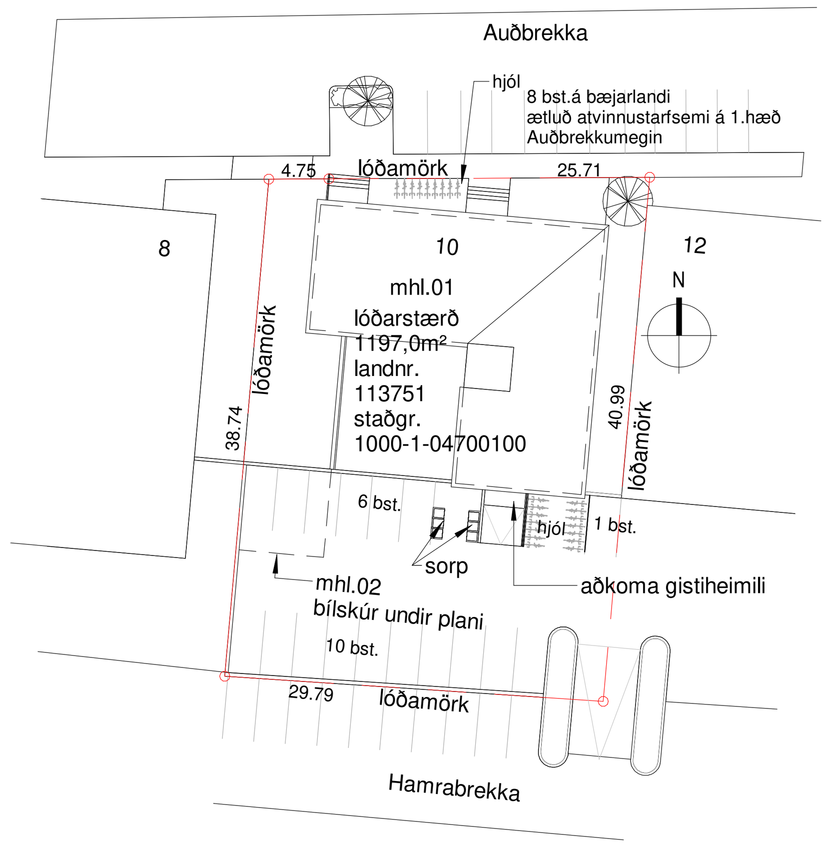


AFSTÖÐUMYND
1 : 500

BYGGINGARLÝSING OG GREINARGERÐ HÖNNUÐA
AUÐBREKKA 10, 200 Kópavogur
Breyting á núverandi húsi.
Sótt er um að innrétta gistiheimili á 2. og 3. hæð í mhl.01 (ekki er sótt um breytingar á 1. hæð).
Gistiheimili í notkunarflokki 4 skv. gr. 9.1.3, br. 112/2012

Landnúmer: L113751
Matshluti: 01
Staðgreinir: 1000-1-04700100

Sótt er um að innrétta gistiheimili á 2. og 3. hæð með aðkomu frá Hamrabrekku. Aðalinngangur verður á suðurhlið inn á 2. hæð frá Hamrabrekku. Núverandi innakstursshurð verður skipt út fyrir glugga og inngangshurð og lokað verður fyrir núverandi glugga og hurð til hliðar við innganginn. Þegar inn er komið verður gerður nýr stigi og lyfta á milli 2. og 3. hæðar. 13 gistiherbergi eru innréttuð á hvorri hæð eða samtals 26 gistiherbergi. Fjöldi gistirúma á 2.hæð skal ekki fara yfir 27 og á 3.hæð 27 eða samtals 54 gistirúm. 4 salerni og 4 sturtur verða á hvorri hæð. 2 gistiherbergi á 2.hæð uppfylla kröfum um algilda hönnun. 1 salerni með sturtu á 2.hæð uppfyllir kröfum um algilda hönnun. Hjólastólaradíus er 0,75m eða 1,3x1,8m.
Framan við aðalinngagnshurð verður láréttur flötur, 1,5m djúpur og rampi frá honum í halla 1:12, 3m að lengd og aðlagast núverandi plani. Að öðru leiti er lóð óbreytt.
Núverandi stigi í norðurálmu mun þjóna sem flóttaleið. Nýir gluggar eru gerðir á vesturhlið 2. og 3. hæðar.
Allar klæðningar innanhúss eru a.m.k. í flokki 1. Innveggir eru gifsveggir á blikkgrind með tvöföldu gifslagi eða spónaplötu og gifsi. Rakaþolnar gifslötur komi í votrými.
Innihurðir eru hefðbundnar timburhurðir. Hindrunarlaus umferðarbreidd allra útidyra skal vera minnst 0,83m og hæð minnst 2,07.
Hindrunarlaus umferðarbreidd allra dyra innanhúss skal vera minnst 0,80m og hæð minnst 2,00m.
Nýr innistigi er stálstigi. Gönguhlutfall nýs innistiga er uppstig 180mm, framstig 270mm og innskot min. 30mm.
Handrið á nýjum stiga skal uppfylla kröfur byggingarreglugerðar 112/2012 með síðari breytingum, gr.6.5.4. Handrið innistigaops er 1m.
Gólfniðurföll verða í öllum votrýmum, NF. á grunnmyndum. Inntök veitna (hita, neysluvatns og rafmagns) eru á 1. hæð.
Öll rými eru náttúrulega loftræst um opnanleg fög þar sem því verður við komið. Önnur rými verða vélrænt loftræst.
Vélræn loftræsing (LR.) er á salernum, þvottaherbergjum og ræstingu (sbr. grunnmynd).
Sorptunnuskýli frá BM Vallá verða við inngang að gistiheimili.

Skv. reglugerð um gististaði skal vera handlaug í hverju herbergi, salerni nærliggjandi og aðgengi að fullbúinni baðaðstöðu. Einnig skal vera næturvarsla eða aðgengi að síma með neyðarnúmeri birtu á áberandi stað. Fyrir hverja 10 gesti skal vera a.m.k. ein fullbúin snyrting og fullkomin baðaðstaða (skv. samþykki heilbrigðisnefndar). Hver gestur skal hafa a.m.k. tvö handklæði auk sápu og vatnsglass. Í hverju herbergi skal vera a.m.k. einn stóll eða sæti fyrir hvern gest, vinnuaðstaða með viðeigandi lýsingu, rafmagnsinnstunga, fataslá, hillur og herðatré, töskuhilla
eða töskugrind og ruslakarfa.
Gisting til ferðamanna í að hámarki 30 daga samfleytt í senn. Vinnubúðir ekki heimilaðar.

Helstu stærðir:

Auðbrekka 10, mhl.01

	Brúttóflatarmál m²	Brúttórúmmál m³
Botnflötur:		88,7 m³
1. hæð:	443,7 m²	1600,0 m³
2. hæð:	324,7 m²	1203,1 m³
3. hæð:	314,6 m²	1410,7 m³
Samtals:	1083,0 m²	4302,5 m³

Stærð lóðar: 1197,0 m²
Nýtingarhlutfall 0,9

Bílastæðabókhald: Núverandi bílastæði á lóð eru 17 og snúa að Hamrabrekku. Bílastæðakröfur skv. samgöngumiðuðum svæðum/ þróunarsvæðum, gr. 2.2.3 í aðalskipulagi eru 0,1 til 1 bst./ herb. ,þ.e. minnst 3 bst. fyrir gistiheimilið.
8 bst. eru í bæjarlandi við Auðbrekku og eru ætluð atvinnustarfsemi á 1.hæð.
Hjólastæði: Hjólastæði skulu vera 2/100m² skv. skipulagi, þ.e. 13 stæði fyrir 2. og 3.hæð og 9 fyrir 1.hæð. Hjólastæði eru merkt á afstöðumynd.

BRUNAVARNIR:
Eftirfarandi brunahönnun og brunavarnalýsing er uppfærð af Brunahönnun slf (mál nr. 23-048) í ágúst 2023 fyrir gistiheimili Auðbrekku 10, Kópavogi. Til grundvallar lausnum brunavarna er byggingarreglugerð nr. 112/2012 og 350/2013 með síðari breytingum, grein 9.2.2. liður a.
Ekki er um að ræða frekari brunavarnaskýrslu.

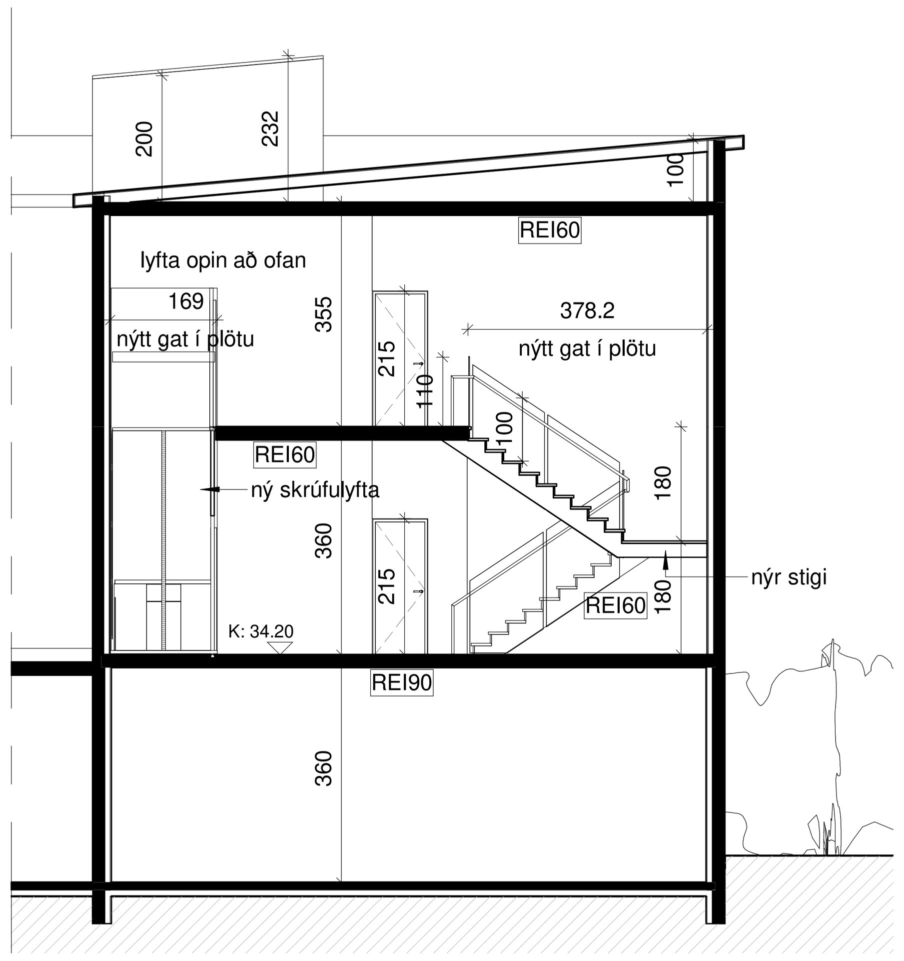
Flokkun og notkun byggingar
Byggingin er í notkunarflokki 4 skv. byggingarreglugerð en um er að ræða gistiheimili.

Brunahólfun
Hvor hæð er sér meginbrunahólf.
Hvert gistiherbergi er sér brunahólf.
Frávik og rökstuðingur: Lárétt bil á milli glerja gistiherbergja er um 40 sm en bitar eru útkragandi með heildarfjarlægð 72 sm milli glerja.
Þetta er talið jafngilda 60 sm láréttri fjarlægð milli glerja brunatæknilega.
Gangar við gistiherbergi er sér brunahólf.
Aðalstigahús og lyfta er sér brunahólf.
Flóttastigahús er sér brunahólf.
Stigahús er af gerðinni „stigahús 2“ skv. byggingarreglugerð.
Lóðrétt lagnaskökt fyrir loftræsilagnir og aðrar lagnir eru a.m.k. EI60.
Val er um að brunaloka með öðrum lögnum en loftræsilögnum í láréttum skilum, a.m.k. EI90.
Ræstingar eru sér brunahólf.

Burðarvirki
Hæðaskil eru talin vera a.m.k. REI90.
Brunamótstaða aðalburðarvirkja er talin vera a.m.k. R90.
Brunamótstaða aðalburðarvirkis þaks er a.m.k. R60.

Klæðningar
Klæðningar eru skv. ÍST EN 13501.
Innanhúsklæðningar eru í flokki 1 (K10 B,s1-dO).
Utanhúsklæðningar eru í flokki 1 (K10 B,s1-dO).
Þakklæðningar eru í flokki B(roof) (t2)

Flóttaleiðir
Frá engum stað er lengra en 30 m í næsta útgang.
Tvær óháðar flóttaleiðir eru frá herbergjagöngum út í sitt hvort stigahúsið.
Flóttahurðir inn og út úr stigahúsum skulu búnar neyðarhúnum skv. ÍST EN 179.
Í hverju gistiherbergi skal vera flóttaleiðauppdráttur sem tilgreinir flóttaleiðir og helstu viðbrögð við bruna.
Biðsvæði fyrir fatlaða er í stigahúsum. Ekki er þörf á samskiptabúnaði sbr. leiðbeining HMS nr. 9.5.10.



SNIÐ A-A
1 : 100

Skráningartafla: Auðbrekka 10 — **Skrásetjari:** Sóley JónsdóttiSkráningartafla — 1
Landeignanúmer: 113751 — **Kennitala:** 061162-3809
Matshlutanúmer: 01 — Útgáfa: 5.03 — **Dags.:** 6/21/2023

Uppskipting og lýsing D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð-flokkun	D4 Eignar-hald	Stærðir 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			1,446.3	0.0	29.1	29.1	1,083.0	321.5			4,302.5	937.2	1,083.0		3,363.341
		Botn											88.7				
	01	**1. hæð**			443.7	0.0	9.5	0.0	443.7	0.0			1,600.0	392.7	443.7		
A	0101	**Skrifstofur**	N	0101	298.4				298.4		3.60	3.60	1,074.2	277.1	298.4	3.60	997.560
A	0102	**Bílskúr/geymslur**	B	0102	102.2				102.2		3.50	3.73	369.5	93.3	102.2	3.62	337.746
A	0103	**Andd. Stigahús**	U	0101	32.7		9.5		32.7		3.60	3.60	117.7	13.8	32.7	3.60	49.680
A	0104	**Hiti**	T	0101	10.4				10.4		3.69	3.73	38.6	8.5	10.4	3.71	31.535
C	0105	**Útitröppur**	U	0101	16.8				16.8								
	02	**2. hæð**			334.2	0.0	19.6	9.5	324.7	0.0			1,203.1	276.9	324.7		
A	0201	**Gistiheimili**	N	0101	334.2		19.6	9.5	324.7		3.60	3.60	1,203.1	276.9	324.7	3.60	996.840
C	0202	**Aðkoma/ skábraut**	U	0101	16.4				16.4								
	03	**3. hæð**			668.4	0.0	0.0	19.6	314.6	321.5			1,410.7	267.6	314.6		
A	0301	**Gistiheimili**	N	0101	334.2			19.6	314.6		3.55	3.55	1,186.4	267.6	314.6	3.55	949.980
A	0302	**Þakvirki**	V	0101	334.2					321.5	0.20	2.15	224.3				

Athugasemdir

Nettóflatarmál 1.hæðar er skráð skv. atvinnuhúsnæði, þ.e. innan afmarkandi veggja að frádregnum berandi veggjum, súlum og opum stærri en 1m².
Einangrun og múrhúð eru áætluð 10cm.
Hæð lyftustokks sem ekki er lengur í notkun er mæld af teikningum.
Lyfta er á milli 2. og 3. hæðar.
Salarhæðir í rýmum 0102 og 0104 eru mældar af teikningum

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál: Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Skrifstofur**	980.8	3,025.595	3,025.595
0102	**Bílskúr/geymslur**	102.2	337.746	337.746
	Alls	**1,083.0**	3,363.341	**3,363.341**

	Lóð m²	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	1197.0	88.7	443.7						

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	1,112.1		29.1	1,083.0		3,989.5	937.2	1,083.0
Svalir A lokun								
B rými								
C rými	33.2							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)	334.2			334.2	321.5	224.3		
Botnplata						88.7		
Samtals:	**1,479.5**	**0.0**	**29.1**	**1,417.2**	**321.5**	**4,302.5**	**937.2**	**1,083.0**

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	**1,095.7**	**1,197.0**	**0.92**

Brunaviðvörunarkerfi
Viðurkennt númerað brunaviðvörunarkerfi er á gistihæðunum skv. ÍST EN 54 og reglum HMS. Stjórnstöð og yfirlitsmynd er við inngang í aðalstigahús.

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

Reyklosun
Reykræsing frá stigahúsi er um opnanlega glugga á hverri hæð.
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 stigahúsum.
Neyðarlýsing skv. „flóttaleiðum“ (1 lux) er á göngum og 0,5 lux á salernum fyrir fatlaða.
Útljós verða við alla útganga hússins.

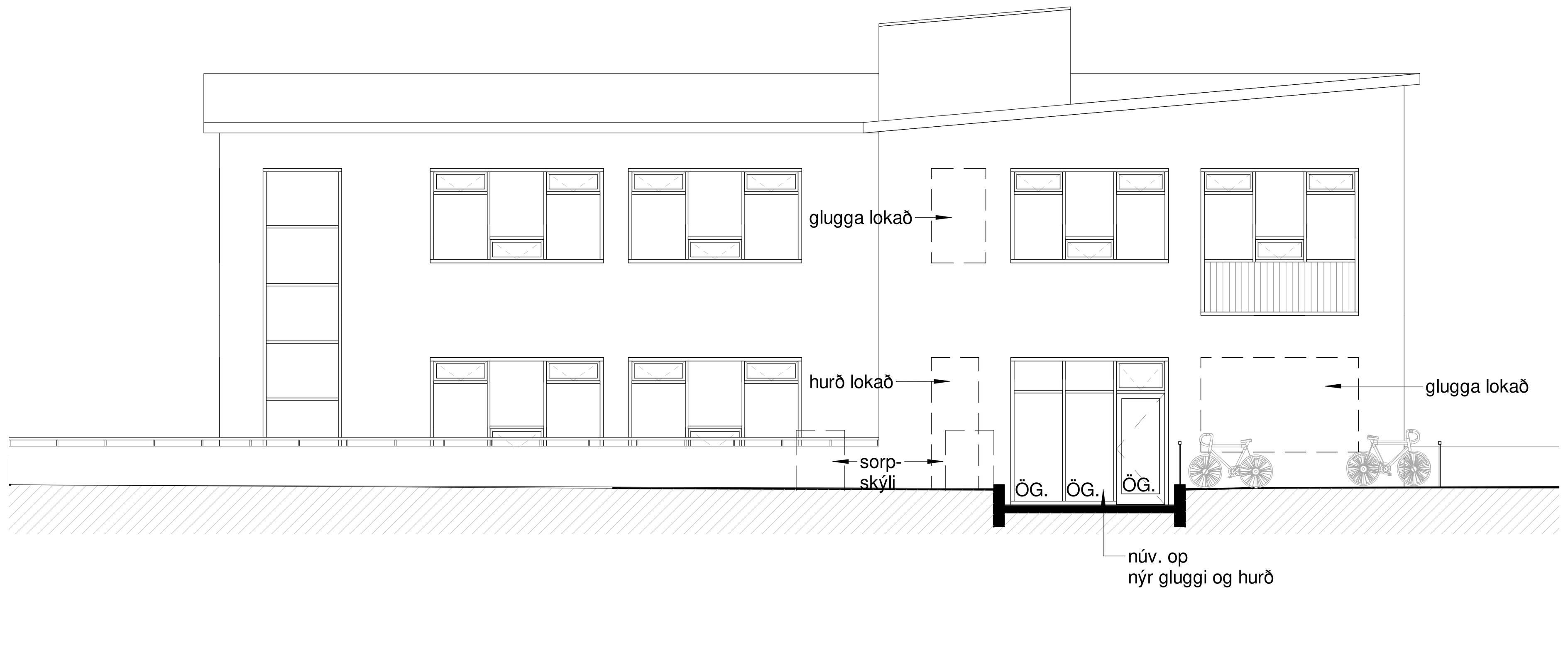
Brunaþéttingar
Brunaþéttingar skulu uppfylla sömu kröfur og viðkomandi brunahólfandi veggir og hæðaskil og vinnast af viðurkenndum aðilum.

Aðkoma slökkviliðs og slökkvivatn
Aðkoma slökkviliðs er frá Auðbrekku.
Ekki er þörf á stigleiðslu þar sem op í stiga er a.m.k 20 sm (nettó op milli handriða).

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 Auðbrekku 10, Kópavogi.

TÁKN Á UPPDRÆTTI

EI_2 60-CSa	Eldvarnarkrafa hurða
EI90	Eldvarnarkrafa á brunaskilum
	Handslökkvitæki
R	Reykskynjari
ÖG.	Öryggisgler
LR.	Loftræsing
NF.	Gólfniðurfall
K.	Hæðarkóti á gólfi
!	Stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis



ÚTLIT SUÐUR
1 : 100 NÚV. ÚTLIT

ÚTLIT VESTUR
1 : 100 NÚV. ÚTLIT

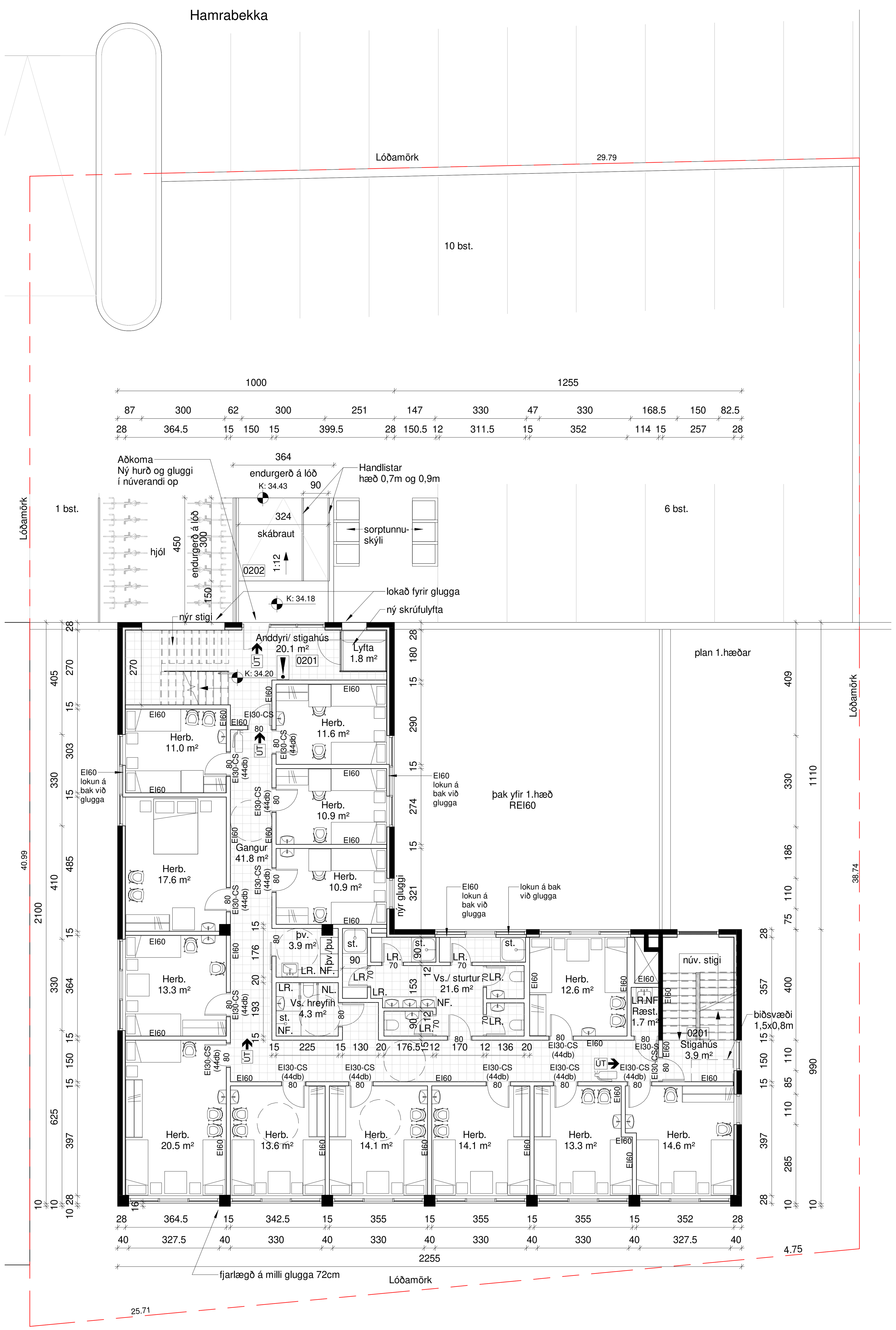
0 200 400 600 800 1000
M 1:100 cm

BREYTT	03.11.2023
HEITI VERKS:	AUÐBREKKA 10 KÓPAVOGUR
HEITI TEIKNINGAR:	AÐALUPPDRÆTTIR AFSTÖÐUM./ SNIÐ/ ÚTLIT / SKRÁNINGART.
DAGS.: 27.06.2023	HANNAÐ: JL / KÁ — YFIRF.: JL — TEIKNAÐ: SJ
VERKNR.: -	KVARÐI: 1:500, 1:100

ALARK arkitektar ehf.
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050957-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140956-4309
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGI
SÍMI: 534 8800
FAX: 534 8818
KT.501193-2409
alark@alark.is
www.alark.is

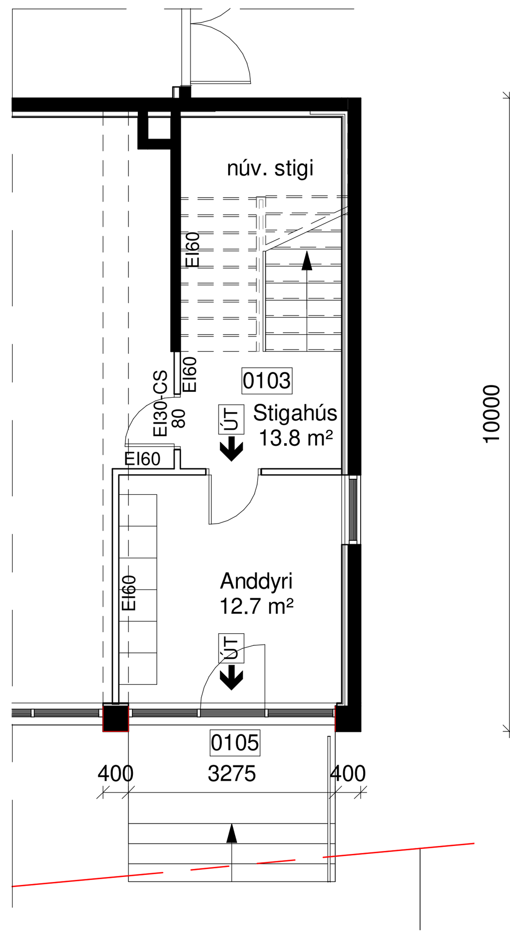
A001

Skal sótt af 000000000, dags: 19.08 2026



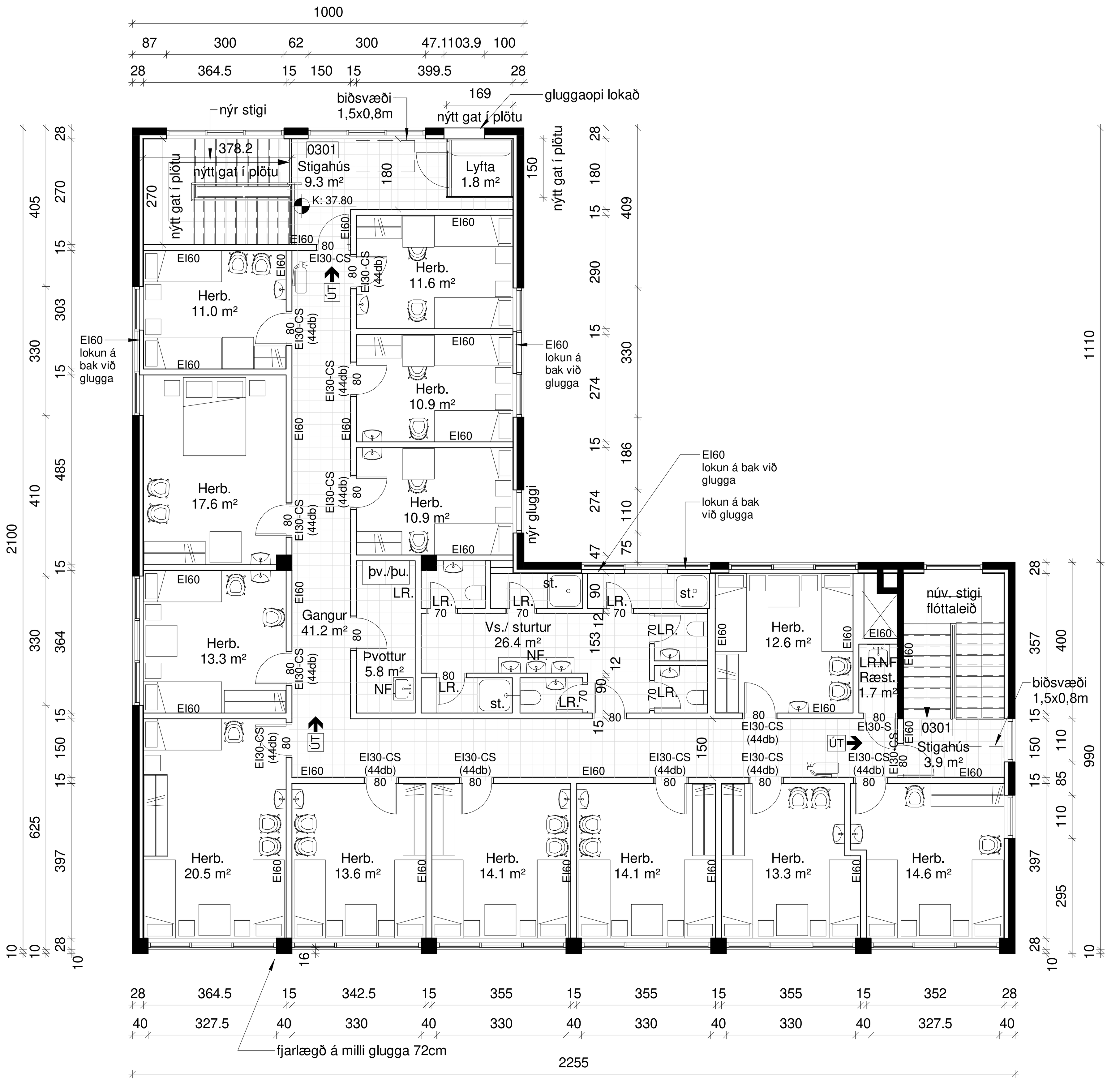
GRUNNMYND 2. HÆÐ

1 : 100



GRUNNMYND 1. HÆÐ_ STIGAHÚS

1 : 100



GRUNNMYND 3. HÆÐ

1 : 100

TÁKN Á UPPDRÆTTI

EI_2 60-CS_a	Eldvarnarkrafa hurða
EI90	Eldvarnarkrafa á brunaskilum
	Handslökkvitæki
R	Reykskynjari
ÖG.	Öryggisgler
LR.	Loftræsing
NF.	Gólfniðurfall
K.	Hæðarkóti á gólfi
!	Stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis

N

0 200 400 600 800 1000

M 1:100 cm

BREYTT 03.11.2023

HEITI VERKS:

AUÐBREKKA 10

KÓPAVOGUR

HEITI TEIKNINGAR:

AÐALUPPDRÆTTIR
GRUNNMYNDIR

DAGS.:	HANNAÐ:	YFIRF.:	TEIKNAÐ:
27.06.2023	JL / KÁ	JL	SJ

VERKNR.:	KVARÐI:
-	1 : 100

ALARK arkitektar ehf.
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGI
SÍMI: 534 8800
FAX: 534 8818
KT.501193-2409
alark@alark.is
www.alark.is
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 000957-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140956-4309

A002

Skjal sótt af 000000000, dags: 19.08.2026

9/28/2023 3:37:07 PM E:\Verkefni frá 2015\Auðbrekka 10\2.2 Gerð teikninga\2.2.2 Hönnunargrunnar\2.2.2.3 Upplýsingalíkön\Auðbrekka 10.rvt

LÓÐARMYND

1 : 100

0 200 400 600 800 1000

M 1:100 cm

BREYTT 03.11.2023			
HEITI VERKS: AUÐBREKKA 10 KÓPAVOGUR			
HEITI TEIKNINGAR: AÐALUPPDRÆTTIR LÓÐARMYND			
DAGS.: 27.06.2023	HANNAÐ: JL / KÁ	YFIRF.: JL	TEIKNAÐ: SJ
VERKNR.: -	KVARÐI: 1 : 100		

ALARK arkitektar ehf.
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050957-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140956-4309
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGI
SÍMI: 534 8800
FAX: 534 8818
KT.501193-2409
alark@alark.is
www.alark.is

A003

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026