TENDRA
Arkitektur

Byggingaráform Stöðvarhvarf 2-8

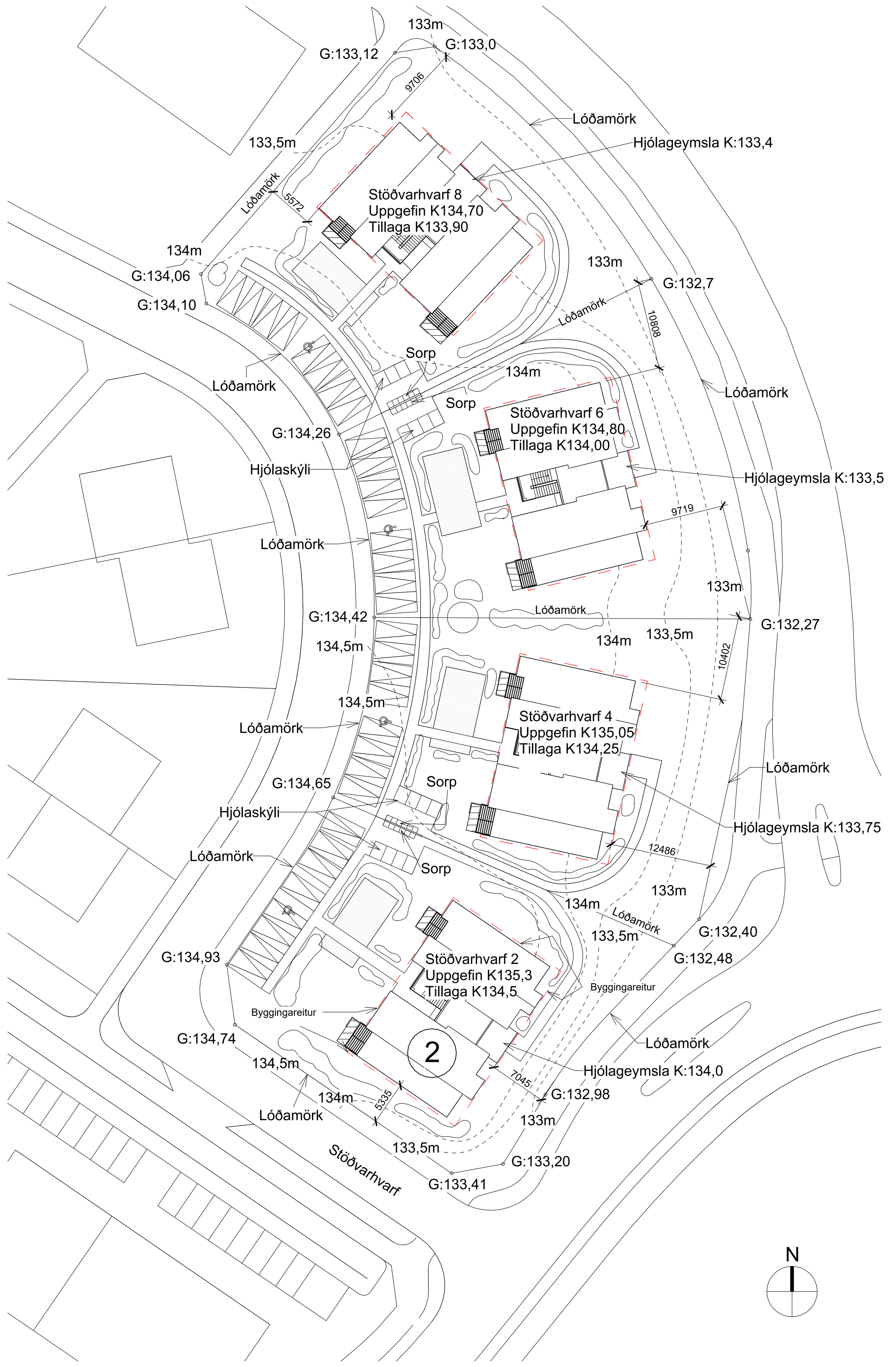
Dags:27.11.2025

Fyrir hönd lóðarhafa óska ég eftir að fá byggingaráform fyrir húsin að Stöðvarhvarfi 2-8 samþykkt. Hönnuðir hafa eftir fremsta megni hannað húsin út frá gæðum og eiginleikum lóðanna. Á hverri lóð eru fjórar íbúðir. Íbúðahluti húsanna eru með mænisþökum með gróðurþekju sem að sjást vel frá götunni og þau gefa húsunum manneskjulegt útlit og skapa þorpsstemmningu. Á hjólageymslu og geymslum á milli íbúðanna eru þök sem að skapar fjarlægð á milli mænisþakanna/íbúðanna og þau er með ábræddum brunaþolnum pappa en ekki gróðurþekju vegan sambrunahættu. Íbúðirnar hvor sínu megin við stigann eru með mismunandi alrými og mismunandi staðsetningu svala sem að gefa húsunum fjölbreytilegt útlit. Húsin eru byggð úr timburhúsaeiningum og eru með loftuðum timbur þak einingum og klædd að mestum hluta með timbri. Hvert hús er samtals 587m2 (A og B rými) sem er í samræmi við hámarks stærð í skilmálum og ekki yfir nýtingahlutfalli hverrar lóðar. Húsin eru innan byggingarreits og hámarks hæð er jöfn eða innan við 7,5m. Sameiginleg hjóla og vagnageymsla fyrir rúmlega 8 reiðhjól er aftan við húsin og liggur göngustígur að þeim. Til að aðlaga hjólageymslu að landhæð fyrir aftan húsin er gólfkóti hjólageymslu 0,5m fyrir neðan aðkomuhæð. Inntaksrými er við framhlið og undir stiga. Stigi er hálfopinn og með snjóbræðslukerfi til að íbúar upplifi frekar að þeir búi í sérbýli. Húsin eru ekki með kjallara því að það var ekki þörf á því. Gólfkóti fyrstu hæðar í hverju húsi er því 80cm lægri en uppgefnir kótar á hæðablöðum. Við teljum að það henti húsunum betur og að þau aðlagist landhæð betur á þennan hátt. Sorp gerði allra íbúðinna eru við lóðamörk nálægt bílastæði og eru í samræmi við fjölda sorpflokkunarkröfu, múrveggur er á lóðamörkum til að koma í veg fyrir sambruna. Við sorpgerði hvers húss er fyrihugað sameiginlegt 1,75m hátt hjólaskýli fyrir lámark 8 hjól, hjólaskýlið eru sýnt á sér teikningu. Landslagsarkitektar hjá Landmótun hannar lóðir húsanna og tryggja að ofanvatnslausnir og frágangur þeirra verði í samræmi við skilmála.

Þorleifur Eggertsson arkitekt

tolli@tendra.is 6919115

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026



Afstöðumynd Stöðvarhvarf 2

1 : 500

Byggingaráform

A - ALMENNT: Sótt er um að byggja fjögurra íbúða tveggja hæða fjölbýlishús úr forsmíðuðum timbureiningum á steyptum sökkli og steyptri plötu með tvöföldu mænisþaki.

Stöðvarhvarf 2 Kópavogi.

Landeignarnúmer :L239005

B - NOTKUN:
Fjölbýlishús.

C HEILDARSTÆRÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL:
Nýbygging (mhl 01)

	Flatarmál	**Brúttórúmmál**
1.Hæð	300,8m²	905,9m³
2.Hæð	278,2m²	1033,0m³
Samtals	579,0m² (A rými)	1938,9m³
Botnplata		60,2m³
Samtals rúmmál með botnplötu:		1999,1m³

Flatarmál til útreiknin. NHL 579,0m² + 8m² = 587m² (A og B rými)

D STÆRÐ LÓÐAR, NÝTINGARHLUTFALL OG BÍLASTÆÐI:
Stærð lóðar: 1.403,8 m²
Nýtingarhlutfall fyrir A og B rými er : 0,41
8 bílastæði eru innan lóðar og eitt af þeim er fyrir hreifihamlaða

E – ALMENN LÝSING Á BURÐARVIRKI:
Húsið stendur á staðsteyptum sökklum, gólfplata er staðsteypt. Burðarveggir eru úr timbri. Veggir einangraðir og klæddir með timbri. Þak úr timbri, einangrað og klætt pappa og torfi að mestu leyti nema einungis brunaþolin pappi á stigahúsi/tengibyggingu. Byggingin er í notkunarflokki 1.

F – GERÐ OG KLÆÐNING ÞAKS, FRÁGANGUR ÚTVEGGJA, GERÐ ÚTVEGGJA
KLÆÐNINGA, GLUGGA, HURÐA OG LITAVAL HÚSS:
UNDIRSTÖÐUR OG BOTNPLATA:
Undirstöður eru (stað)steyptar og hvíla á vel þjappaðri frostfrírri fyllingu. Botnplata er staðsteypt, einangrað er undir alla botnplötuna með 100mm EPS-einangrun. Utan á sökkla kemur 100mm XPS-einangrun eða sökkulull.

GÓLF
Gólf á 1. Hæð er steypt og með 120mm einangrunarplasti t.d. EPS 16kg/m³ eða sambærilegt á frostfrían þjappaðan
jarðveg. Sökklar eru eingraðir að utan með 75mm einangrunarplasti t.d. EPS 16kg/m³ eða sambærilegu. 2mm áli 100mm niður fyrir jarðveg. Gólfefni á 1. hæð: Vélslípuð steypa -meðhöndluð með Arcan Silibond 970 eða sambærilegu, flísar eða parket.

STIGI OG INNTAKSRÝMI
Stigi og inntaksrými verða steypt og einangruð.

SVALAGÓLF OG PERGOLA
Svalagólf er útfært á eftirfarandi hátt talið að ofan: 28x120mm Pallaefni + 94x44mm aðlögunargrind + 2 lög af Icopal tjörupappa + 22mm OSB plata + 44 - 10mm timburgrind (til að mynda halla) + 44x194mm burðargrind + 21x90mm timburgrind + 12mm Viroc eða Cembrit plata . Það er ekki þak yfir svölunum en það er pergola (timburgrind) úr 150x50mm timbri og þess vegna eru svalir C rými, hún er höfð til að skapa betra rými á svölunum og bæta ásýnd hússins.

MILLIGÓLF
Gólf á 2. hæð er úr forsmíðuðum einingum. Útfærsla talið að ofan : Harðparket,+hljóðdempandi undirlagi+ 60mm ásteypulag/gólfhiti + 20mm steinull (198kg/m³) + 22mm OSB gólfplötur + 69x219 burðargrind/225mmsteinull + stálvír+28mm + málmgrind(hljóðdempandi) + 12mm OSB plata + 2x12mm gifsplata Gæta skal að því að nota rakaþéttikerfi á votrými og til að koma í veg fyrir myglumyndun.

ÚTVEGGIR (hefðbundnir):
Húsið er klætt með lóðréttu 20mm timbri (hitameðhöndluðu) að utan, nótuð furuklæðning eða önnur sambærileg lokuð klæðning (brunaklæðning í flokki 1 þar sem að við á) með grárri fúavörn eða í jarðlit í samráði við arkitekt.
Svo kemur (talið utan frá):
44x44mm láréttir timburleiðarar + 28x44mm lóðréttir timburleiðarar allt alheflað timbur fyrir loftun + Vinssperra (Siga Majcoat 200 SOB eða sambærilegt), límt með „Siga Wigluv" eða sambærilegt + 9mm útigifsplata+ 45x144 timburgrind í burðarvirki/145mm steinull t.d. þéttull 30kg/m³ eða sambærilegt + 12mm krossviðu (til stífingar)+Rakavörn t.d. Siga Majpell 25 eða sambærilegt + 44x44 láréttir leiðarar alheflaðir húsþurrt (lagnagrind) +12mm OSB plata + 12,5mm gifs, nema veggir í baðherbergi sem eru með lagnagrind og klæddir með vatnsheldum plötum (Masterboard, Fermacell eða sambærilegt).

ÚTVEGGIR (með tvöfaldri grind EI-60 , 55db):
Húsið er klætt með lóðréttu 20mm timbri (brunavörðu) að utan, nótuð furuklæðning eða önnur sambærileg lokuð klæðning með grárri fúavörn eða í jarðlit í samráði við arkitekt.
Svo kemur (talið utan frá):
44x44mm láréttir timburleiðarar + 28x44mm lóðréttir timburleiðarar fyrir loftun + Vinssperra (Siga Majcoat 200 SOB eða sambærilegt), límt með „Siga Wigluv" eða sambærilegt + 9mm útigifsplata + 69x94mm timburgrind í burðarvirki/100mm steinull t.d. þéttull 30kg/m³ eða sambærilegt + 30mm loftbil + 69x94mm timburgrind í burðarvirki/100mm steinull t.d. þéttull 30kg/m eða sambærilegt + 30mm loftbil + 12mm krossviðu til stífingar + Rakavörn t.d. Siga Majpell 25 eða sambærilegt + 44x44 láréttir leiðarar alheflaðir húsþurrt (lagnagrind)/50mm þéttull 30kg/m³ +12mm OSB plata + 12,5mm gifsi.

ÞAKVIRKI:
Efsta yfirborð er tvö lög lynghagatorf nema á millibyggingu en þar er brunaþolinn þakpappi (? Tegund?) til að koma í veg fyrir sambruna. Undir lynghagatorfinu er bolladúkur + tveggjalaga rótarþolinn tjörupappi + 18mm OSB/3 plata + 44mm timburlisti/loftbil (25mmgöt c/c 600 eru í timburlista til að tryggja krossloftun) + vindsperra*Siga Majcoat 200 SOB*+ 44x244mm timbursperra / 220mm þakull 30kg/m³ + Rakasperra Siga Majpell 25 eða sambærilegt + 44x44mm timburgrind + 12mm OSB plata + 12,5mm gifsplata. Krossloftun er í mæni hærri þaka og er loftað úr um gafla sem eru með skafrenningsvörn og loftunargöt inn á þak skulu vera með neti eða sambærilegri skafrenningsvörn.

GLUGGAR, HURÐIR:
Gluggar og hurðir eru tré/ál, tvöfalt einangrunargler er í gluggum og verði í jarðlitum. Nákvæmt litaval verður gert í samráði við hönnuð.

HANDRIÐ:
Handrið verða úr galvaniseruðu stáli.

G – VERÖND:
Tmburverandir úr gagnvörðu burðarkerfi á steyptum stöplum og klætt með gagnvörðu eða hitameðhöndluðu pallaefni.

H – EINANGRUN: Sjá liði ofar.

I – INNVEGGIR OG INNIHURÐAR:

INNVEGGIR OG LAGNASTOKKAR:
Milliveggur (EI-90 55db)
2x12,5mm gifsplötur + 12mm OSB plata + 69x94mm timburgrind í burðarvirki/100mm steinull t.d. þéttull 30kg/m³ eða sambærilegt + 30mm loftbil + 69x94mm timburgrind í burðarvirki/100mm steinull t.d. þéttull 30kg/m eða sambærilegt + 30mm loftbil + 69x94mm timburgrind í burðarvirki/100mm steinull t.d. þéttull 30kg/m eða sambærilegt + 12mm OSB plata.

Innveggir eru timburgrindarveggir (misþykkir en byggðir upp á sama hátt), með steinull og klæddir með 12mm krossvið og gifsplötum.
Baðherbergi er klætt með rakaþolnum veggjaplötum, Masterboard, Fermacell eða sambærilegt (ekki gifsplötum).

Lóðréttir lagnastokkar (EI60) eru með timburgrind og klæddir með tveimur 12,5mm Fermacellplötum.

INNIHURÐAR:
Hefðbundnar timburhurðar . Hindrunarlaus umferðarbreidd skal vera amk. 80cm.

K – LAGNALEIÐIR, UPPHITUN OG LOFTRÆSING:
LOFTRÆSING:
Íbúðir eru loftræstar með innblæstri í öll rými og útsogi úr votrymum. Gert er ráð fyrir að loftræsistæða haldi ca.10% yfirþrýsting í íbúðum ef gluggar eru lokaðir. Stæður eru staðsettar í geymslum hverrar íbúðar og inntak og útblástur frá stæðum er um þar til gerðar ristar á útvegg geymslna.
Loftunartúða út um útvegg er frá inntaksrými.

LAGNIR:
Húsið er hitað upp með gólfhitalögn (varmaskiptir) og svo er handklæðaofn á baði, með hámark 65°hita.
Neysluvatnslagnir eru rör í rör og koma í gólf og milliveggi. Hámarks hiti neysluvatns skal ekki fara yfir 65° á töppunarstað Raflagnir í bygginguna eru hefðbundnar og eru samkvæmt IST 200 (Raflagnir bygginga) og uppfylla allar öryggiskröfur. Allt raflagnaefni og rafmagnstæki verða CE-vottuð m.ö.o. framleiðandi, innflytjandi og dreifingaraðili vörunnar ábyrgjast að hún uppfylli þær grunnkröfur um öryggi sem tilskipanir Evrópusambandsins kveða á um. Raflagnaefni og rafbúnaður byggingarinnar sé löglega markaðsfærður á Íslandi, þ.e. prófað af prófunarstofnun sem Neytendastofa viðurkennir og uppfyllir jafnframt ákvæði um rafsegulsviðssamhæfi (EMC).

Aðaldreifing verður 400/230 V TN-S kerfi, þar sem N-leiðari og PE-leiðari eru aðgreindir í öllu kerfinu. Aðaldreifiskápur verður staðsettur í inntaksrými rafkerfa, greinatöflur íbúða verða í geymslum hverrar íbúðar. Hefðbundin jarðbinding/spennujöfnun verður samkvæmt reglugerðum, auk stafskauts og allir málmhlutar spennujafnaðir.

Inntak ljósleiðara verður í aðaldreifiskáp hússins og dreifist í sér fjarskiptaskápa fyrir hverja íbúð.

Lagnaleiðir eru innfelldar í veggi, gólf og loft.

Lýsing í húsinu er með vönduðum LED ljósgjöfum með löngum endingartíma ljósgjafa og lampa. Lýsing er utandyra á lóð og bílastæði. Við hönnun lýsingar er horft til hagkvæmni í rekstri.

VATNSÖFLUN:
Heita og kaldavatnsinntök eru framan við húsið verða tengd inn í inntaksrými undir stiga.

FRÁVEITA:
Fráveita tengist fráveitu kerfi bæjarins sem er staðsett neðar á lóð (sjá afstöðumynd).

L – BRUNAVARNIR:
Sjá brunavarnarlýsingu frá Cowi.

M – HLJÓÐVISTARKRÖFUR:
Unnið hefur verið með hljóðhönnuði frá Brekkestrand ehf við hönnun hússins og mun hann gera hljóðskýrslu og eru helstu hljóðkröfur merktar inn á teikningarnar.

N – LÓÐ:
-Aðkoma að húsum verður hellulögð og upplýst með lágstemmdri lýsingu. Við hvert hús eru 8 bílastæði og þar af eitt bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Við bílastæði eru gönguleiðir með rafhleðslustaurum. Limgerði afmarkar gönguleiðir við bílastæði og garð.
-Gengið verður snyrtilega frá lóðum með gróðri á jöðrum og við dvalarsvæði. Gróður verður markvisst notaður til skjól- og rýmismyndunar. Stakstæð tré verða gróðursett þar sem þau valda ekki skugga á dvalarsvæði. Þar sem lóðir eru hærri en aðliggjandi gangstéttir er hæðarmunur tekinn upp með grasbrekkum innan lóðar. Hallar á brekkum verða ekki brattari en 1:3. Jarðvegur notaður á staðnum eins og framast er unnt í stað þess að hann sé keyrður í burtu. Hugað verður þó að því að lúpína og kerfill verði ekki eftir á lóðinni.
-Á hverri lóð eru sameiginleg dvalarsvæði fyrir íbúa þar sem hugað er að skjóli og fallegum gróðri til yndisauka. Sérsafnotareitir, 8-10 m2, eru við íbúðir á jarðhæð með skjólveggjum.
-Sorp verður staðsett í sorpgerðum nálægt bílastæðum. Gert er ráð fyrir 6 tunnum fyrir hvert hús og sorpflokkar í samræmi við reglugerð. Við sorpgerðin verða einnig hjólaskýli fyrir hvert hús þar sem pláss verður fyrir 8 hjól. Gönguleiðir að sorpgerðum og hjólaskýlum verða snjóbræddar. Sorpgerði og hjólageymslur verða úr timbri og hjólageymslur með torfþaki.
Hugað er að blágrænum ofanvatnslausnum á hverri lóð með gegndræpu yfirborði þar sem hentar ásamt vatnslautum og regnbeðum sem tefja rennsli og fegra umhverfið.

O-AÐGENGISMÁL:
Krafa er um aðgengi að íbúðum á 1. hæð og eru þær hannaðar í samræmi við það. Þröskuldar á útidyrahurð og hurðum út í garð er ekki hærri en 2.5cm og felliþröskuldar á innihurðum (nema á baði en þar skal lofta undir hurð) og aðkoma frá bílastæði hreyfihamlaðra að aðalinngangi er með aðgengileg fyrir all.

R – SORP:
Sorpgerði eru við lóðarhorn og eru 6 tunnur fyrir húsið (2 fyrir almennt sorp, 1 fyrir pappír, 1 fyrir plast ,1 fyrir lífrænt og 1 mögulega fyrir málm eða gler). Það er 1,4m hár múrveggur á lóðamörkum á milli sorptunnanna til að koma í veg fyrir sambrunahættu en aðrir veggir eru úr timbri.

U-gildi - Leiðnitap byggingarhluta (Í vinnslu)
Byggingarreglugerð Reiknað U-gildi
Þak 0,20 W/m² K 0,20 W/m²K
Útveggir 0,40 W/m² K 0,35 W/m²K
Gólf 0,30 W/m² K 0,38 W/m²K
Gluggar 2,00 W/m² K 1,93 W/m²K
Hurðir 3,00 W/m² K 1,23 W/m²K
Leiðnitap á fermetra gólfs pr. °C 1,26 W/m²°C

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Brunavarnarlýsing

Brunavarnir

Brunavarnir eru unnar í samráði við COWI Ísland ehf. Brunavarnir hússins eru hannaðar í samræmi við grein 9.2.2-a, þ.e. eingöngu á grundvelli ákvæða byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Um er að ræða nýtt fjölbýlishús við Stöðvarhvarf 2, Kópavogi. Húsið verður á tveimur hæðum með tvær íbúðir á hverri hæð, alls 4 íbúðir ásamt sameiginlegri hjólageymslu og inntaksrými. Í húsinu verður stigi utandyra upp á 2. hæð hússins. Hverri íbúð fylgir geymsla sem tengist íbúðinni sem og tvö bílastæði fyrir utan húsið.

Við hönnun hússins er tekið tillit til algildrar hönnunar á neðri hæð hússins, þar sem engin lyfta er í húsinu.

Fjölbýlishúsið fellur undir notkunarflokk 3.

Notkunarskilamálar

Hvorki stigapalla né ganga fyrir framan íbúðir má nýta undir geymslu af neinu tagi vegna brunahættu auk þess að um sameign allra íbúða er að ræða sem eingöngu er ætluð til umferðar íbúa og gesta hússins.

Brunaþol burðarvirkja

Í samræmi við töflur 9.10 og 9.11 í byggingarreglugerð skal aðalburðarvirki nýbyggingar uppfylla R90 brunamótstöðu. Þak stigapalla skal uppfylla R60 brunamótstöðu, en stigapallur milli hæða R90. Brunamótstaða milli íbúða skal vera a.m.k. R90. Þak hjólageymslu skal uppfylla REI60. Þak íbúðanna skal uppfylla R60.

Svalir skulu vera skv. gr. 9.9.4 í byggingarreglugerð, þ.e. skv. lið 2. Úr D-s2,d0, en með klæðningu neðan úr svalagólfi úr K_2 20 B-s1,d0.

Botnplata hússins verður út staðsteyptri steypu.

Brunahólfun

Hver íbúð skal vera sjálfstætt brunahólf með EI 90 veggjum milli annara íbúða og hjólageymslu en EI 60 veggjum að stigapalli. Hæðarskil skulu vera a.m.k. REI90. Hurðir inn í íbúðir og geymslur frá gangi skulu vera EI_2 30-CS_{200}. Inntaksrými verður jafnframt í sér EI60 brunahólfi, aðskilið frá íbúð með EI90 brunaskilum.

Sorpgeymsla skal vera í a.m.k. 5 m fjarlægð frá húsinu. Séu tunnurnar fleiri en 10 stk af 240 l tunnum skulu þær vera í óbrennanlegu E30 skýli sem opnast frá húsinu, mest 10 í hverju skýli, að öðrum kosti skulu þær vera í steyptu skýli sem opnast frá húsinu eða vera með EI_2 30-CS_{200} hurð sem opnast að húsinu.
Merkingar á brunahólfandi byggingarhlutum eru jafnframt sýndar á aðaluppdráttum.

Flóttaleiðir

Frá íbúðum á 1. hæð verða tvær flóttaleiðir, ein út á gang/stigapall og þaðan beint út en önnur um garðdyr á sérafnotareit viðkomandi íbúða. Frá 2. hæð verða einnig tvær óháðar flóttaleiðir, önnur út á stigapall og niður stiga og hin út á svalir þar sem íbúar geta leitað tímabundins skjóls.

Gert er ráð fyrir að hreyfihamlaðir geti komið sér út úr eigin íbúðum á 1. hæð án eða með aðstoð, annað hvort um stigapall eða garð. Ekki er gerð krafa um samskiptabúnað eða annað slíkt í útistiganum. Þröskuldar í flóttaleiðum skulu ekki vera hærri en 25 mm. Rafmagnsopnunarbúnaður á hurðum í flóttaleiðum skal vera með varaaflgjafa.

Dyr í flóttaleiðum skal vera hægt að opna innan frá án lykils eða verkfæra. Opnunarátt hurða er sýnd á aðaluppdráttum.

ÚT-ljós og neyðarlýsing

Neyðarlýsing skal vera inn í stigum og í inntaksrými við tæknibúnað sem þarf að vinna við þegar straumrof verður og skal sú lýsing vera fullnægjandi neyðarlýsing. Neyðarlýsing skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012, leiðbeiningar HMS og viðeigandi staðla. Ekki er gerð krafa um sérstakar leiðarmerkingar í fjölbýlishúsi sbr. meginreglu nr. 3 gr. 9.5.11 í byggingarreglugerð 112/2012.

Klæðningar innanhúss og gólfefni

Loft- og veggjaklæðningar innanhúss skulu vera a.m.k. í flokki 2, þar sem húsið er ekki hærra en 2 hæðir. Gólfefni skal almennt uppfylla flokk D_{fl}-s1 en í útistiga skal það uppfylla a.m.k. C_{fl}-s1.

Útveggir og þak

Útveggir hússins, sem og allt burðarvirki þess, verður úr timbri og einangrað með steinull. Utan á ullina koma óbrennanlegar útigifsplötur. Ofan á plöturnar kemur loftræst timburklæðning í flokki 2, sem er skv. gr. 9.7.3 byggingarreglugerðar leyfilegt í allt tveggja hæða húsum. Þó er mikilvægt að tryggja hæðarskil og lóðrétt skil milli íbúða með réttum efnum. Þar sem húsið er einungis tveggja hæða og flóttaleiðir eru stuttar um stiga utandyra er þetta talið í lagi.
Fjarlægð milli húsa skal vera a.m.k. 8 m sé hitt húsið með klæðningu í flokki 2, en annars 7 m sé klæðningin í flokki 1.
Fjarlægð milli glugga fyrir ofan hvorn annan verður a.m.k. 1,2 m og því ekki sambrunahætta til staðar.

Þakklæðning skal skv. byggingarreglugerð 112/2012 almennt vera í flokki B_{roof}(t2). Þak hússins verður þannig uppbyggt að það valdi ekki sambrunahættu milli íbúða. Það verður einangrað með óbrennanlegri steinull, en ofan á það verða settar krossviðsplötur, tjörupappi og torf. Torf uppfyllir almennt ekki B_{roof}(t2), því þarf að sjá til þess að uppbygging þess valdi ekki sambrunahættu. Upplýsingar um brunahönnun torfþaka má t.d. finna í Green Roof Code (2021). Fyrir miðju húsi, sem og á þaki yfir hjólageymslu, verður þakið klætt með þakpappa til að koma í veg fyrir sambruna, sjá aðaluppdrætti.

Einangrun

Öll einangrun í húsinu verður úr óbrennanlegum efnum nema undir botnplötu og utan á niðurgrafna sökkla.

Brunaviðvörunarkerfi

Í allar íbúðir skal setja reykskynjara. Staðsetning þeirra skal valin, skv. gr. 9.4.3 í byggingarreglugerð 112/2012, þannig að ekki sé minna en einn skynjari fyrir hverja 80 m² og hljóðstyrkur hans í hverju einstöku svefnherbergi sé ekki undir 75 dB(A).

Slökkvibúnaður

Hverri íbúð skal fylgja eitt handslökkvitæki. Miða skal við 6 L léttvatnstæki með slökkvigetu 13A. Í tæknirými og hjóla- og vagnageymslu skal setja kolsýrutæki, 5 kg. Við hlið kolsýrutækis í hjóla- og vagnageymslu skal vera 6 L léttvatnstæki.

Frítt bil á milli stigahlaupa í útistiga skal vera a.m.k. 20 cm þannig að slökkvilið geti auðveldlega dregið slöngur upp stigann.

Reyklosun

Reyklosun í íbúðum og hjóla- og vagnageymslu á sér stað um dyr og/eða glugga.

Loftræsikerfi

Brunavarnir í loftræsikerfi hússins skal vera hönnuð í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012 og þeim ákvæðum DS 428 sem uppfylla meginákvæði byggingarreglugerðar. Kerfið skal hvorki rýra brunahólfun byggingar né stuðla að útbreiðslu elds eða reyks við bruna.

Brunaþéttingar

Lagnagöt og önnur göt á milli brunahólfa skulu þétt með sérstökum brunaþéttiefnum á viðurkenndan hátt. Þéttiefni sem notuð verða til verksins skulu vera notuð í samræmi við leiðbeiningar framleiðanda efnanna og vera viðurkennd af HMS til fyrirhugaðrar notkunar. Almennt skal brunaþétt með lögnum á hæðarskilum hverrar íbúðar. Á plastlagnir stærri en 32 mm í þvermál skal setja viðurkennda herpihólka eða eldvarnarþensluborða á brunaskilum sem hafa fastan bakstuðning við steyptar plötur. Með lögnum úr stáli eða pottjárni er nægjanlegt að brunaþétta með steinull og eldvarnarkittí.

Aðkoma slökkviliðs

Aðkoma slökkviliðs er um Stöðvarhvarf frá Kambavegi. Viðbragðstími slökkviliðs er 10-15 mínútur skv. Brunavarnaráætlun SHS. Áætluð slökkvivatnsþörf er 100 m³ af vatni eða 831 L/mín, miðað við stærsta brunahólf sem er ein íbúð og 2 klst. rennslistíma.

Eftirlit og viðhald

Um eigið eftirlit með brunavörnum í húsinu gildir reglugerð nr. 723/2017 um eldvarnir og eldvarnareftirlit.
Um eigið eftirlit eigenda og forráðamanna með brunavörnum í húsinu mun gilda reglugerð nr. 723/2017 um eldvarnir og eldvarnareftirlit. Kerfisbundið eigið eftirlit skal vera í húsinu.

BR.	DAGS.	BREYTING.	YFIRF.	TEIKN.

TENDRA
ARKITEKTÚR

Laugarvegur 178, 105 Reykjavík, kt: 550811-0650 S:571-4560, tendra@tendra.is, www.tendra.is

Jóhann Sigurðsson Arkitekt FAÍ kt: 030874-3239
Þorleifur Eggertsson Arkitekt FAÍ kt: 040163-4849
Þórarinn Malmquist Arkitekt FAÍ kt: 031071-5269

Hönnuður aðal- / séruppdrátta
Hönnunarstjóri

HANNAÐ / TEIKN.: ÞE
YFIRFARIÐ: ÞE

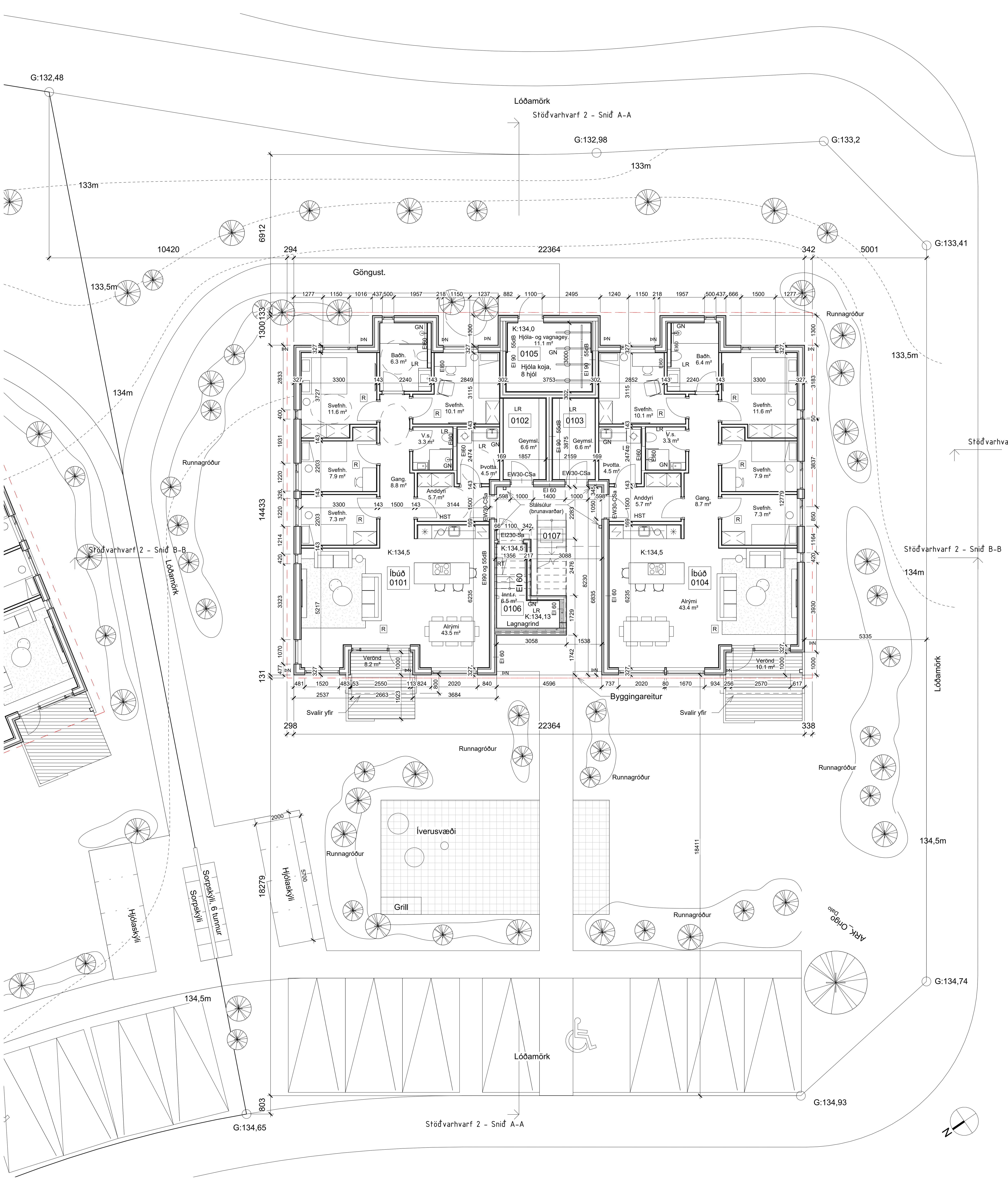
Byggingaráform

Stöðvarhvarf 2

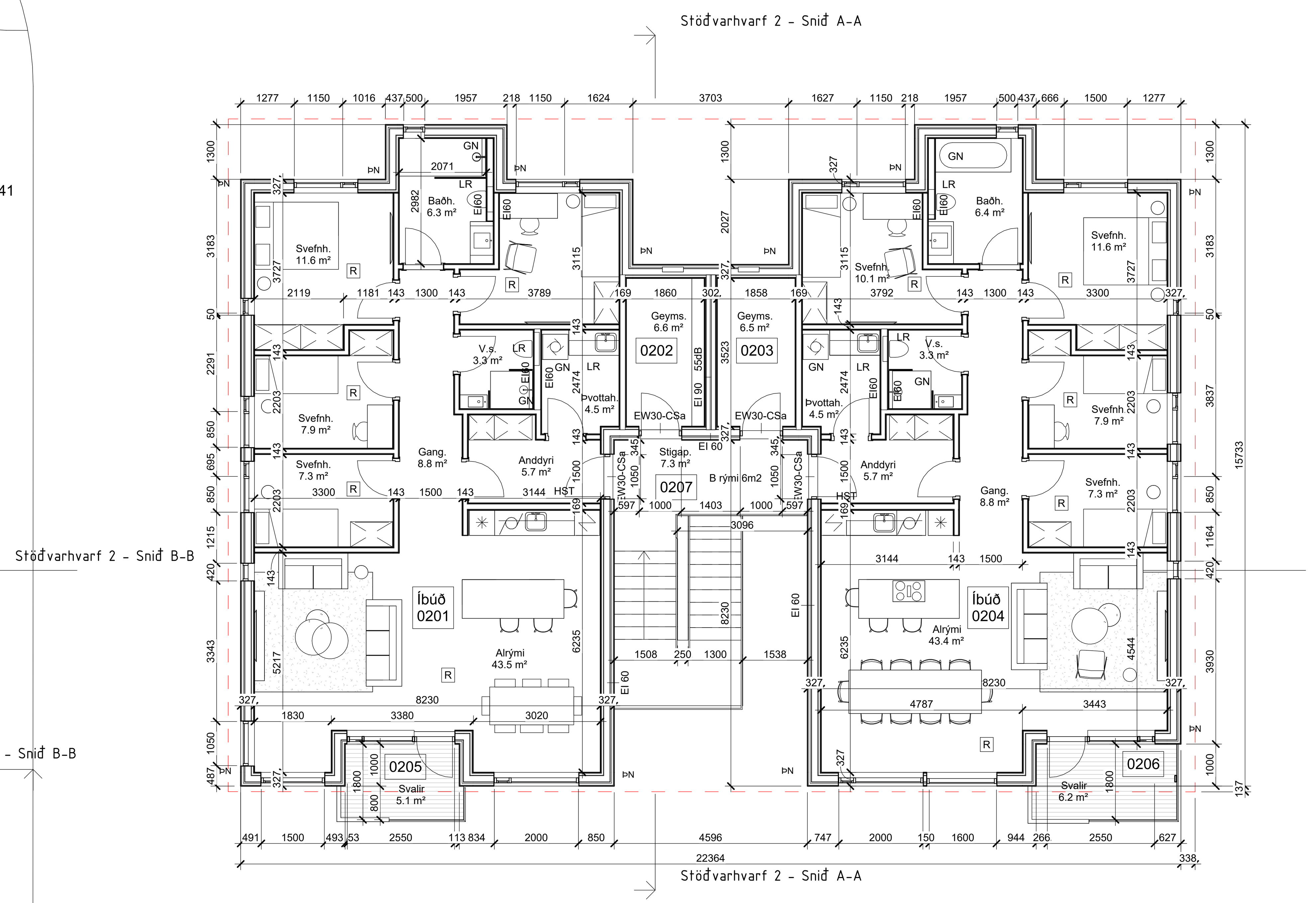
Afstöðumynd og lýsing

MKV.: 1 : 500 BLAÐST.: A1 Reykjavík: 27.11.2025

VERKNR. **2516** RAÐNR. **A.0300-2** ÚTGÁFA



Stöðvarhvarf 2, 1.hæð
1 : 100



Grunnmynd, 2. hæð
1 : 100

SKÝRINGARTEXTI:

BO	Björgunarop
DS	Dyrasími
GN	Gólfniðurfall
HO	Handklæðaofn
HSL	Handslökkvitæki
LR	Vélræn loftræsting
OP	Opnanlegur gluggi
OK	Ofnakista
RT	Rafmagnstafla
RV	Inntak Rafveita
SP	Vatnsúðakerfi (sprinkler)
SS	Spúlslanga
VV	Inntak Vatnsveitu
ÞN	Þakniðurfall / Svalir
ÖSH m. SB	Öruggt svæði hreyfihamlaða með samskiptabúnaði
NL	Neyðarlýsing
RO	Rafræn opnun
S.B.	Segullokunarbúnaður
SL	Svalalokun
0101	Rýmisnúmer.
K:00.00	Gólfkóti.
GK:00.00	Gólfkóti.
REIxx/EIxx	Brunaskil.
EWxx	Takmörkun á hitageisla.
R´w 42dB	Hljóðkrafa.
R	Reykskynjari.
XXX / EI_2 30 CSm / R´w 42dB	Hurð númer. / Hurð brunatákn. / Hurð hljóðkrafa.

BR.	DAGS.	BREYTING.	YFIRF.	TEIKN.

TENDRA
ARKITEKTÚR

Laugarvegur 178, 105 Reykjavík, kt: 550811-0650 S:571-4560, tendra@tendra.is, www.tendra.is

Jóhann Sigurðsson Arkitekt FAÍ kt: 030874-3239
Þorleifur Eggertsson Arkitekt FAÍ kt: 040163-4849
Þórarinn Malmquist Arkitekt FAÍ kt: 031071-5269

Hönnuður aðal- / séruppdrátta
Hönnunarstjóri

HANNAÐ / TEIKN.: ÞE
YFIRFARIÐ: ÞE

Byggingaráform

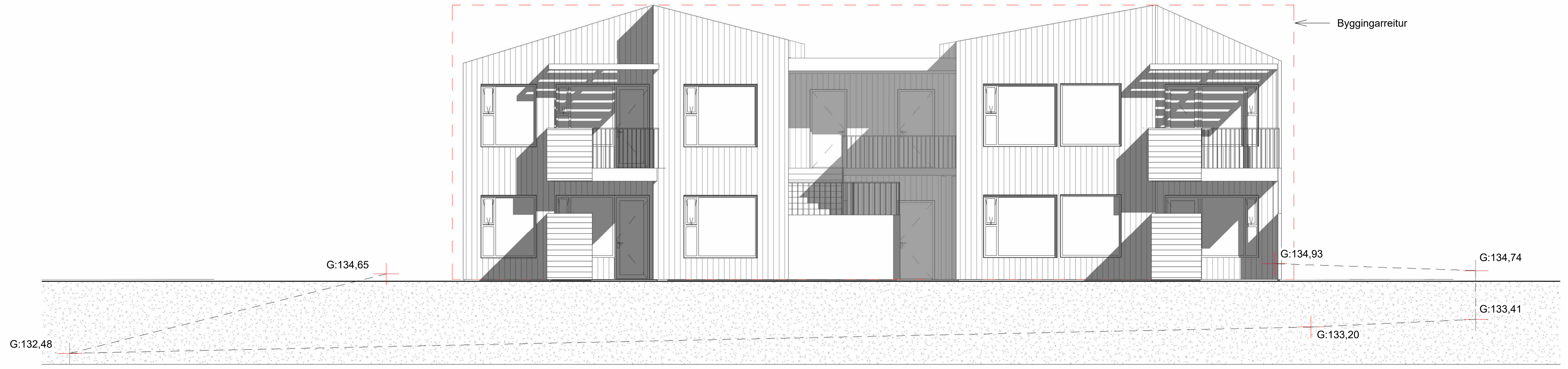
Stöðvarhvarf 2

Grunnmyndir

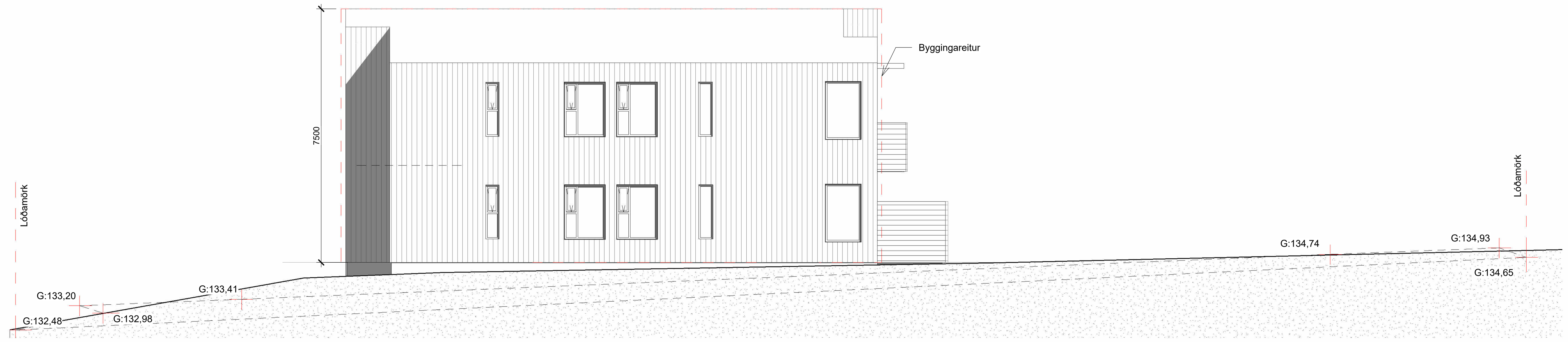
MKV.: 1 : 100 BLAÐST.: A1 Reykjavík: 27.11.2025

VERKNR. **2516** RAÐNR. **A.0301-2** ÚTGÁFA

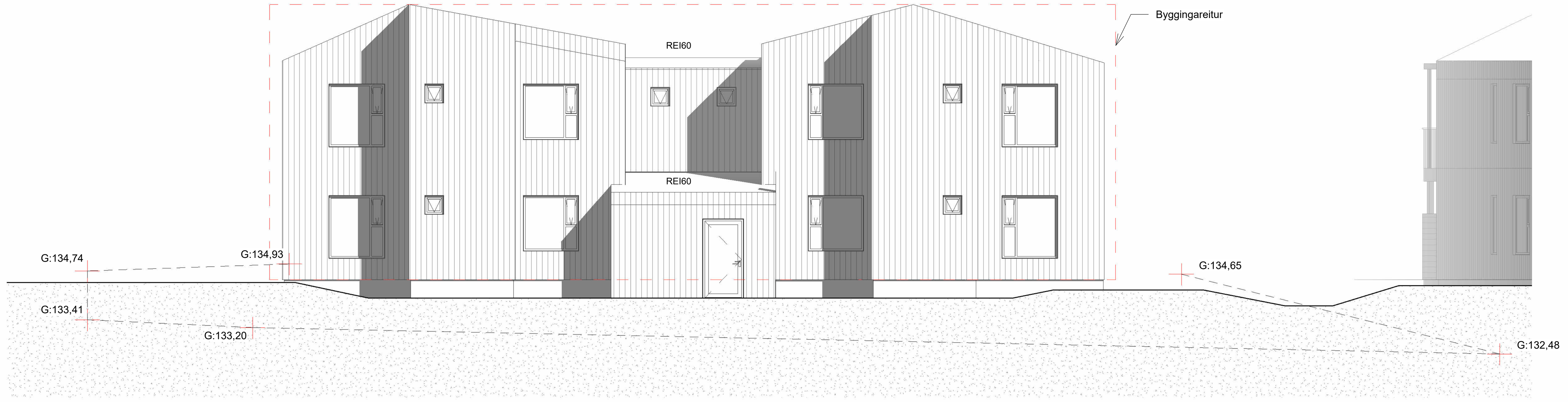
Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.



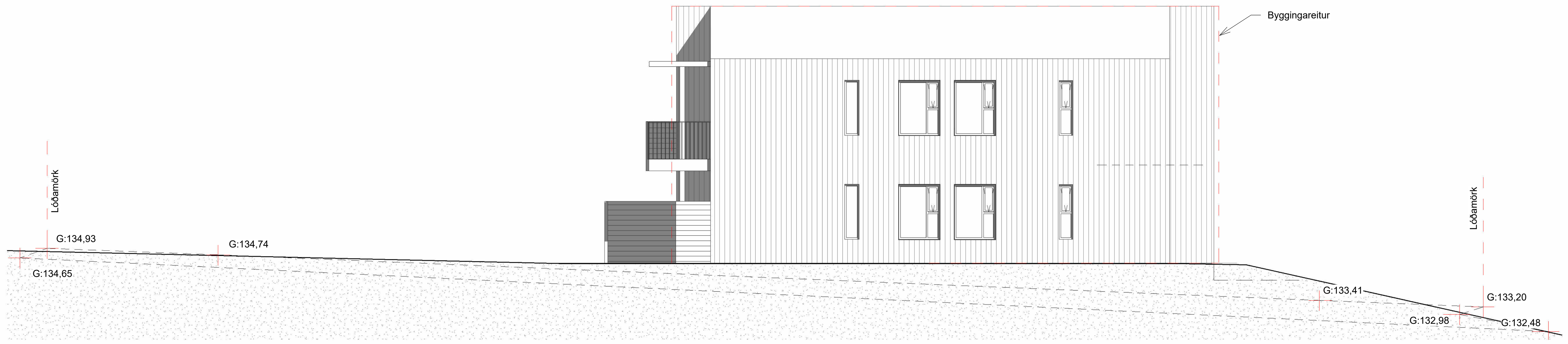
Stöðvarhvarf 2 -Norðvestur
1 : 100



Stöðvarhvarf 2 - Norðaustur
1 : 100



Stöðvarhvarf 2 - Suðaustur
1 : 100



Stöðvarhvarf 2 - Suðvestur
1 : 100

BR.	DAGS.	BREYTING.	YFIRF.	TEIKN.

TENDRA
ARKITEKTÚR

Laugarvegur 178, 105 Reykjavík, kt: 550811-0650 S:571-4560, tendra@tendra.is, www.tendra.is

Jóhann Sigurðsson Arkitekt FAÍ kt: 030874-3239
Þorleifur Eggertsson Arkitekt FAÍ kt: 040163-4849
Þórarinn Malmquist Arkitekt FAÍ kt: 031071-5269

Hönnuður aðal- / séruppdrátta
Hönnunarstjóri

HANNAÐ / TEIKN.: ÞE
YFIRFARIÐ: ÞE

Byggingaráform

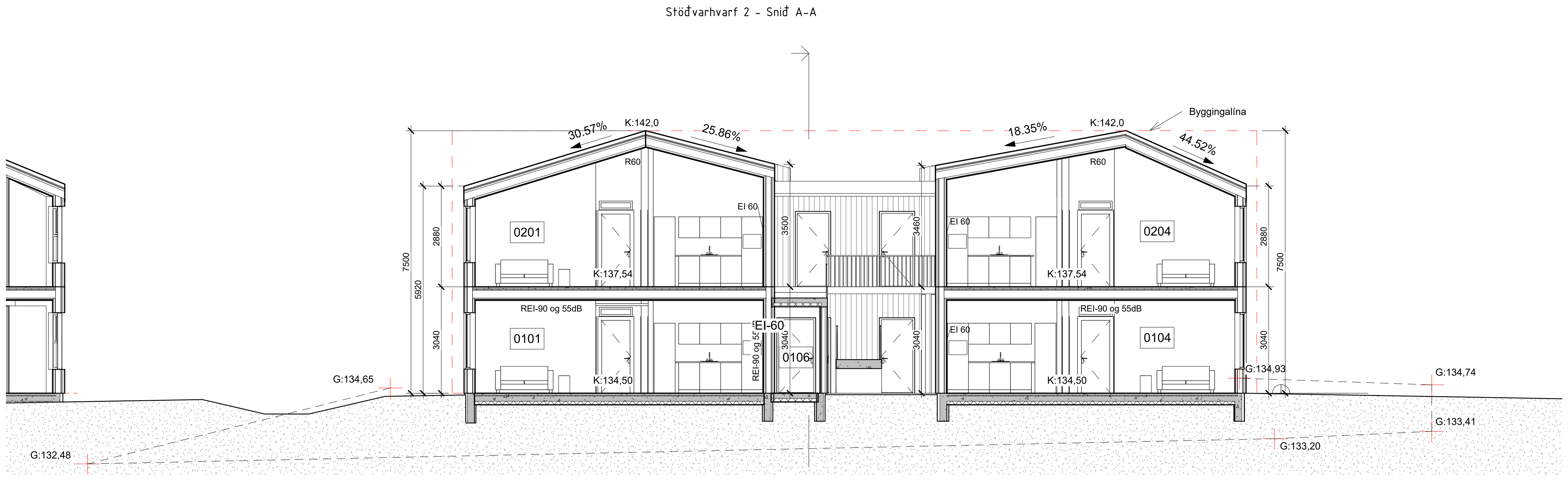
Stöðvarhvarf 2

Útlit

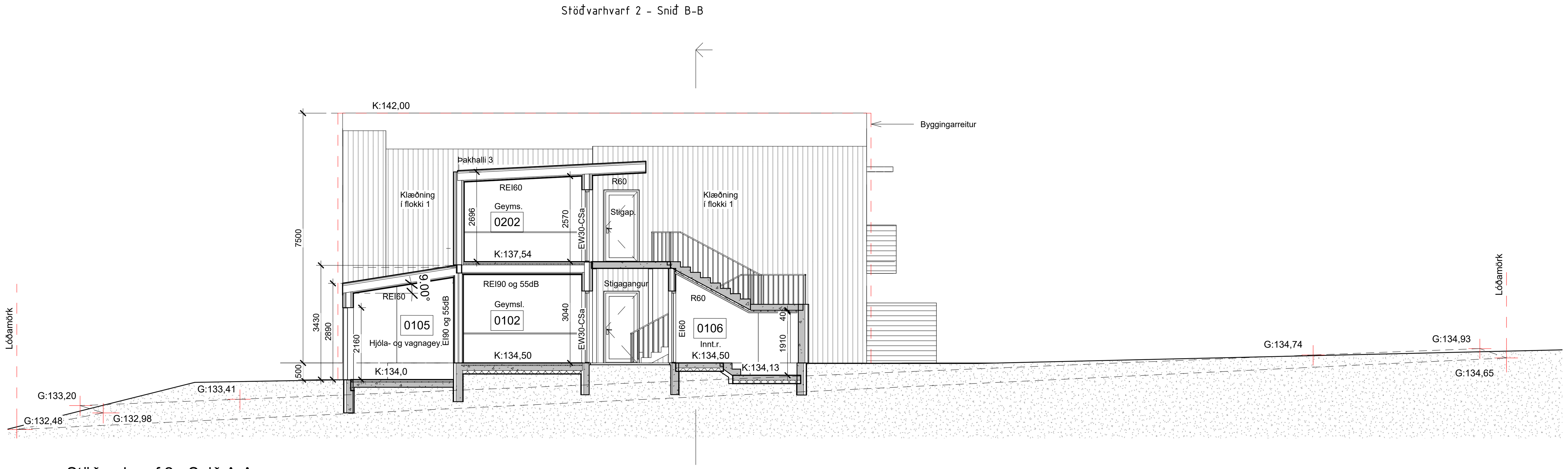
MKV.: 1 : 100 BLAÐST.: A1 Reykjavík: 27.11.2025

VERKNR. **2516** RAÐNR. **A.0302-2** ÚTGÁFA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.



Stöðvarhvarf 2 - Snið B-B
1 : 100



Stöðvarhvarf 2 - Snið A-A
1 : 100

BR.	DAGS.	BREYTING.	YFIRF.	TEIKN.

TENDRA
ARKITEKTÚR

Laugarvegur 178, 105 Reykjavík, kt: 550811-0650 S:571-4560, tendra@tendra.is, www.tendra.is

Jóhann Sigurðsson Arkitekt FAÍ kt: 030874-3239
Þorleifur Eggertsson Arkitekt FAÍ kt: 040163-4849
Þórarinn Malmquist Arkitekt FAÍ kt: 031071-5269

Hönnuður aðal- / séruppdrátta
Hönnunarstjóri

HANNAÐ / TEIKN.: ÞE
YFIRFARIÐ: LA

Byggingaráform

Stöðvarhvarf 2

Snið

MKV.: 1 : 100 BLAÐST.: A1 Reykjavík: 27.11.2025

VERKNR. **2516** RAÐNR. **A.0303-2** ÚTGÁFA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Skráningartafla:	Stöðvarhvarf 2				**Skrásetjari:**	Þorleifur Eggertsson	
Landeignanúmer:	239005				**Kennitala:**	40163-4849	
Matshlutanúmer:	01			Utgáfa: 5.03	**Dags.:**	25.11.2025	

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			579,0	0,0	0,0	0,0	579,0	0,0			1.999,1	478,8	554,8		1.569,617
		Botn											60,2				
	01	**1. hæð**			300,8	0,0	0,0	0,0	300,8	0,0			905,9	248,3	276,6		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	130,0				130,0		3,04	3,04	395,2	108,9	130,0	3,04	331,056
A	0102	**Geymsla**	N	0101	8,4				8,4		3,04	3,04	25,5	6,6	8,4	3,04	20,064
A	0103	**Geymsla**	N	0104	8,4				8,4		3,04	3,04	25,5	6,6	8,4	3,04	20,064
A	0104	**Íbúð**	N	0104	129,8				129,8		3,04	3,04	394,6	108,6	129,8	3,04	330,144
A	0105	**Hjólageymsla**	N	X	14,6				14,6		2,89	3,43	43,0	11,1			
A	0106	**Inntaksrými**	T	X	9,6				9,6		2,13	3,04	22,0	6,5			
C	0107	**Útitröppur**	U	X	12,7		12,7		12,7								
	02	**2. hæð**			278,2	0,0	0,0	0,0	278,2	0,0			1.033,0	230,5	278,2		
A	0201	**Íbúð**	N	0201	131,0				131,0		2,88	4,46	491,1	108,9	131,0	3,75	408,375
A	0202	**Geymsla**	N	0201	8,7				8,7		2,73	2,94	24,7	6,5	8,7	2,84	18,460
A	0203	**Geymsla**	N	0204	8,7				8,7		2,73	2,94	24,7	6,5	8,7	2,84	18,460
A	0204	**Íbúð**	N	0204	129,8				129,8		2,88	4,46	492,5	108,6	129,8	3,79	411,594
B	0205	**Stigapallur**	U	X	8,0				8,0		2,94	3,02	25,0				
C	0206	**Svalir**	S	0201	5,1				5,1							1,00	5,100
C	0207	**Svalir**	S	0104	6,3				6,3							1,00	6,300

Athugasemdir

			Skiptarúmmál	
Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	138,4	351,120	351,120
0104	**Íbúð**	138,2	356,508	356,508
0201	**Íbúð**	139,7	431,935	431,935
0204	**Íbúð**	138,5	430,054	430,054
	Alls	**554,8**	1.569,617	**1.569,617**

		Botnplata		**Hjúpfletir**					
	Lóð m²	Botnplata m³	Botnplata m²	Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	1403,8	60,2	300,8	649,4	111,7	305,6	0,0	142,0	106,2

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	579,0			579,0		1.938,9	478,8	554,8
Svalir A lokun								
B rými	8,0			8,0				
C rými	24,1							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						60,2		
Samtals:	**611,1**	**0,0**	**0,0**	**587,0**	**0,0**	**1.999,1**	**478,8**	**554,8**

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	**587,0**	**1.403,8**	**0,42**

BR. DAGS. BREYTING. YFIRF. TEIKN.

TENDRA
ARKITEKTÚR

Laugarvegur 178, 105 Reykjavík, kt: 550811-0650 S:571-4560, tendra@tendra.is, www.tendra.is

Jóhann Sigurðsson Arkitekt FAÍ kt: 030874-3239
Þorleifur Eggertsson Arkitekt FAÍ kt: 040163-4849
Þórarinn Malmquist Arkitekt FAÍ kt: 031071-5269

Hönnuður aðal- / séruppdrátta
Hönnunarstjóri

HANNAÐ / TEIKN.: ÞE
YFIRFARIÐ: ÞE

Byggingaráform

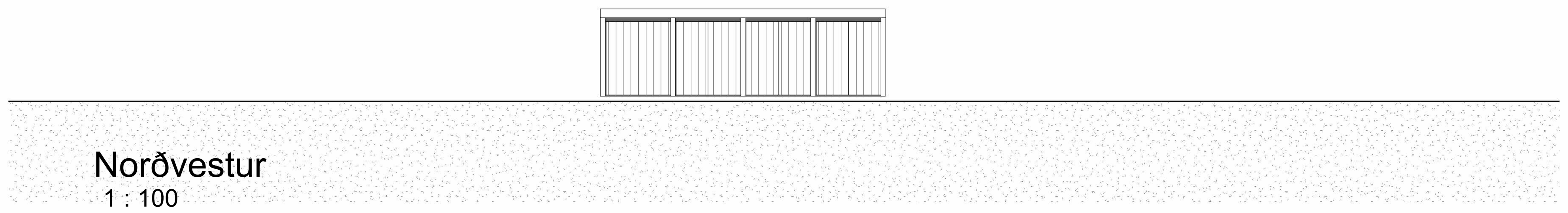
Stöðvarhvarf

Skráningartafla

MKV.: BLAÐST.: A1 Reykjavík: 27.11.2025

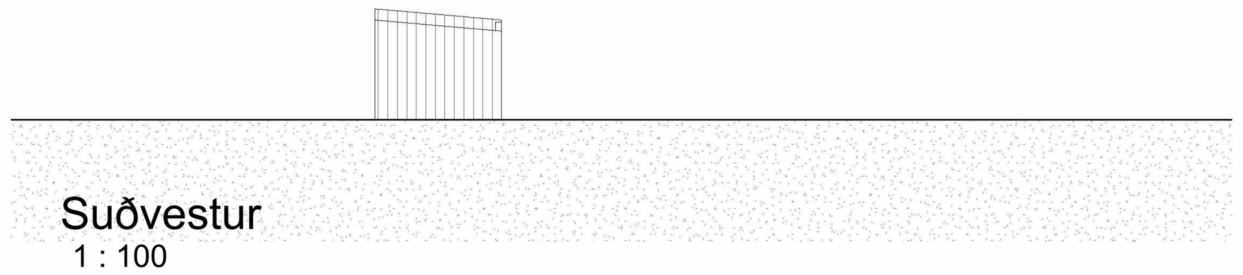
VERKNR.	RAÐNR.	ÚTGÁFA
2516	**A.0304-2**	

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.



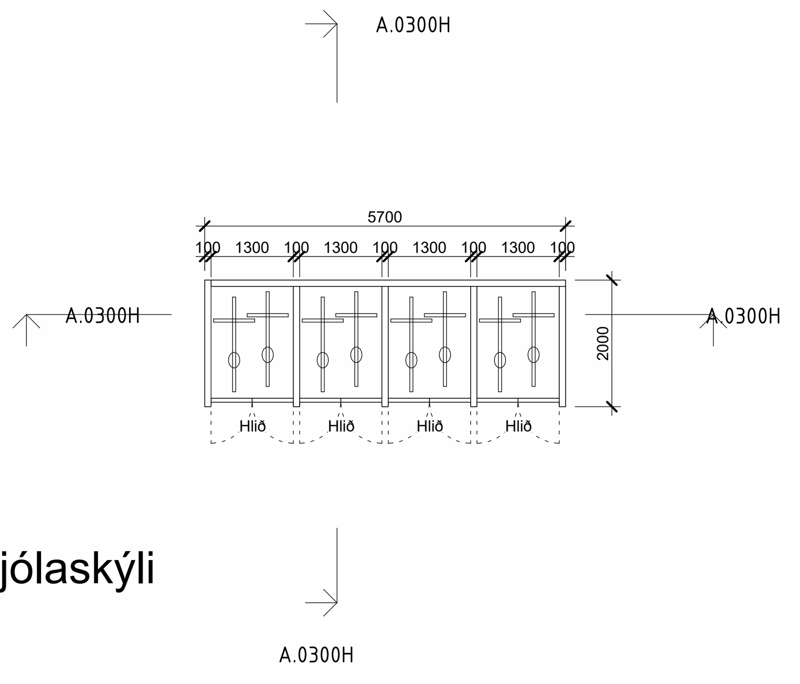
Norðvestur

1 : 100



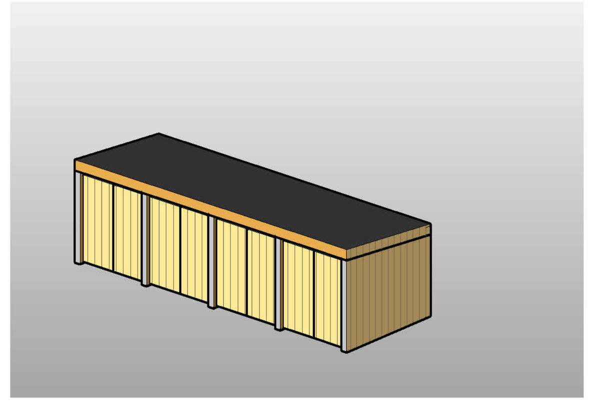
Suðvestur

1 : 100



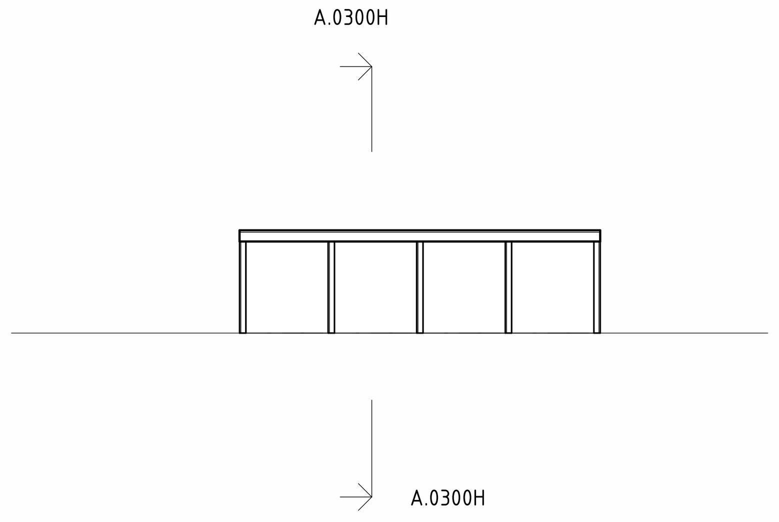
1.hæð hjólaskýli

1 : 100



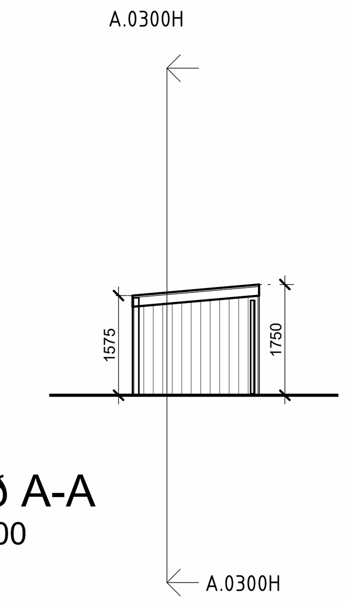
Hjólaskýli

Það er sýnd staðsetning á hjólaskýli á teikningunum. Hjólaskýlið er byggt úr timbri og er fest niður á steypta stöpla með galvaniseruðum festingum.
Veggirnir eru byggðir eins og skjólveggir með 80mm grind og klæddir með lóðréttum borðum eins og húsið er klætt með. Þakið er úr 144 x 45mm sperrum, klætt með 20mm OSB plötu og með ábræddum tjörudúk. Það eru tvö hlið á hverju hólfi sem að er mögulegt að læsa.
Er mögulegt að fá að byggja svona hjólaskýli ?



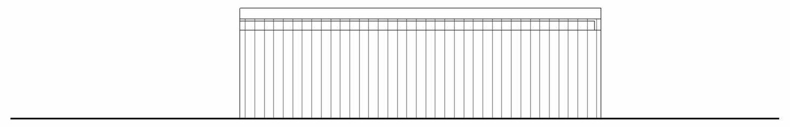
Snið B-B

1 : 100



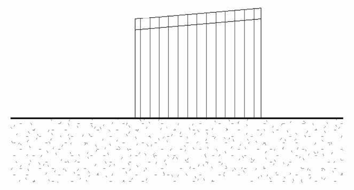
Snið A-A

1 : 100



Suður austur

1 : 100



Norðaustur

1 : 100

BR.	DAGS.	BREYTING.	YFIRF.	TEIKN.

TENDRA
ARKITEKTÚR

Laugarvegur 178, 105 Reykjavík, kt: 550811-0650 S:571-4560, tendra@tendra.is, www.tendra.is

Jóhann Sigurðsson Arkitekt FAÍ kt: 030874-3239
Þorleifur Eggertsson Arkitekt FAÍ kt: 040163-4849
Þórarinn Malmquist Arkitekt FAÍ kt: 031071-5269

Hönnuður aðal- / séruppdrátta
Hönnunarstjóri

HANNAÐ / TEIKN.: Author
YFIRFARIÐ: Checker

Byggingaráform

Stöðvarhvarf 2-8

Hjólaskýli grunnmynd, útlit og snið

MKV.: 1 : 100 BLAÐST.: A1 Reykjavík: 27.11.2025

VERKNR.	RAÐNR.	ÚTGÁFA
2516	**A.0300H**	

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.