Borgarhotsbraut 69

Landnúmer: L113964
Fasteignarnúmer: F2059224
200 Kópavogur

BYGGINGARLÝSING VEGNA BREYTINGAR Á RÝMI 0101

Almennt

Um er að ræða breytingu á 2ja hæða eldra húsnæði. Nánar tiltekið er sótt um að breyta rými 01-0101 úr atvinnuhúsnæði, þar sem rekin hefur verið snyrtistofa í stúdíóíbúð. Um er að ræða rými á 1. hæð byggingar. Rýmið er 24,6m² af stærð skv. fasteignaskrá og helst stærð óbreytt eftir breytingu.

Breytingar felast í innra fyrirkomulagi þar sem komið er fyrir alrými með stofu ásamt þvottaaðstöðu. Einnig er svefnkrókur með góðum geymsluskáp og fataskáp og baðherbergi. Aðkoma að rýminu er um inngangsdyr frá norðurhlið. Þrír gluggar eru staðsettir á stofu-/eldhúsrými. Einn á norðurhlið og tveir á austurhlið, þar af er einn gluggi með heilopnanlegu fagi að stærð 1,1m x 0,5m af stærð. Opnanlegt fag er í baðherbergisglugga. Loftræsing er náttúruleg um opnanleg fög.

Húsið er fjölbýlishús og eru nú í húsinu 6 íbúðir og eitt atvinnurými sem nú er um að ræða að breyta í stúdíóíbúð. Eftir breytingu verða þá alls 7 íbúðir í húsinu og engin atvinnurými. Húsið var upprunalega byggt sem verslunar- og íbúðarhús árið 1968 eftir uppdráttum Ingva Gestssonar byggingafræðings og Inga Fr. Axelssonar, en síðar breytt af Kristni Sveinbjörnssyne, byggingafræðingi árið 1971, Sveini Ívarssyni arkitekt 1992 og Teiknistofunni Torgið árið 1996.

Núverand burðarkerfi húss er steypt. Úveggir eru einangraðir og múraðir að innanverðu en klæddir að utanverðu með steniplötum. Gluggar og hurðir eru úr timbri. Allur frágangur lagnakerfa íbúðar er þannig að hann uppfylli kröfur skv. Íslenskri byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum, svo og öðrum íslenskum stöðlum, reglugerðum og samþykktum sem eiga við framkvæmdir eins og hér um ræðir. Inntök fyrir heitt og kalt vatn eru í sameiginlegu inntaksrými sunnan megin við hús.

Ferli umsóknar

Til grundvallar þessarar innlagnar eru teikningar Einars Ingimarssonar, arkitekts af breytingum á rýminu sem hafa fengið afgreiðslu frá skipulagsyfirvöldum þar sem þær voru grenndarkynntar án athugasemda. Í framhaldi fór málið til byggingarfulltrúa þar sem verið var að sækja um breytinguna. Nýjar teikningar eru í grunnatriðum þær sömu, nema með smávægilegum breytingum sem koma til vegna athugasemda byggingarfulltrúa s.s. kröfu byggingarfulltrúa um opnanlegt fag í núverandi glugga í stofurými auk þess sem bætt var við þvotta aðstöðu í eldhúsi. Nýjar teikningar innihalda auk þess ýtarlegri upplýsingar varðandi aðgengismál og brunavarnir á teikningu, í byggingarlýsingu og greinargerð brunahönnuðar í byggingarlýsingu. Að öðru leiti er umsóknin óbreytt frá fyrri umsókn sem hefur fengið efnislega umfjöllun skipulags- og byggingaryfirvalda í Kópavogi auk þess að Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins hefur yfirfarið án athugasemda.

Ferlimál og greinargerð vegna algildrar hönnunar.

Um algilda hönnun fer skv. byggingarreglugerð nr.112/2012 með áorðnum breytingum. Núverandi húsnæði er byggt skv. eldri byggingarreglugerð og ekki skv. kröfum um algilda hönnun en ný stúdíóíbúð uppfyllir allar lágmarksköfur um stærðir rýma og umferðaleiðir sem gilda fyrir íbúðir undir 55 m² nema baðherbergið. Þar sem um er að ræða breytingu á eldra húsnæði og að rýmið er einungis um 25m af stærð er vandkvæðum háð að uppfylla lágmarkstærð baðherbergis án þess að það komi niður á gæðum annara rýma íbúðar s.s. svefnkrók og eldhúsi. Nauðsynlegt er að staðsetja baðherbergið þar sem það er vegna aðgengi að lagnaleiðum. En til þess að koma til móts við kröfur um aðgengi verða innveggir hafðir léttir með gipsplötum og votrýmisgipsi á baðherbergi, svo unnt er að breyta baðherberginu án mikillar fyrirhafnar svo það uppfylli kröfur um aðgengi allra verði þörf á því. Inngangsdyr að íbúð munu uppfylla lágmarkskröfu um hindrunarlausa umferðarbreidd eða minnst vera 0,83m hindrunarlaus umferðarbreidd og 2,07m hindrunarlaus umferðarhæð.

BRUNAVARNIR

Um er að ræða fjölbýlishús á tveimur hæðum og fellur undir notkunarflokk 3 í byggingarreglugerð.

Flóttaleiðir

Um er að ræða eina flóttaleið úr rýminu út um aðaldyr út á öruggt svæði á 3m breiða gangstétt milli bílastæðis og húss í samræmi við gr. 9.5.4. í byggingarreglugerð 112/2012 með áorðnum breytingum.

Vatnsúðakerfi

Vatnsúðakerfi (residential kerfi) verður komið fyrir í íbúðareiningunni og er staðsetning úðastúta sýnd á teikningu. Kerfið kemur til sem tækniskipti í staðinn fyrir flóttaleið nr. 2 frá rýminu og er í samræmi við grein 9.5.4. í byggingarreglugerð og samsvarandi leiðbeiningu.

Brunahólfun

Íbúðin er sér brunahólf, aðskilin með REI 90 vegg að næstu íbúð.

Klæðningar innanhúss

Samanber grein 9.6.8 í byggingarreglugerð 112/2012 mega loft og veggklæðningar innanhúss vera í flokki 2. Gólfklæðning skal vera í flokki D_{fl}-s1.

Brunaviðvörun

Í íbúð verður stakur reykskynjari í samræmi við grein 9.4.3 byggingarreglugerð 112/2012. Sjá staðsetningu á teikningu.

Handslökkvitæki

Handslökkvitæki skal fylgja íbúð, t.d 6 l léttvatnstæki.

Reyklosun

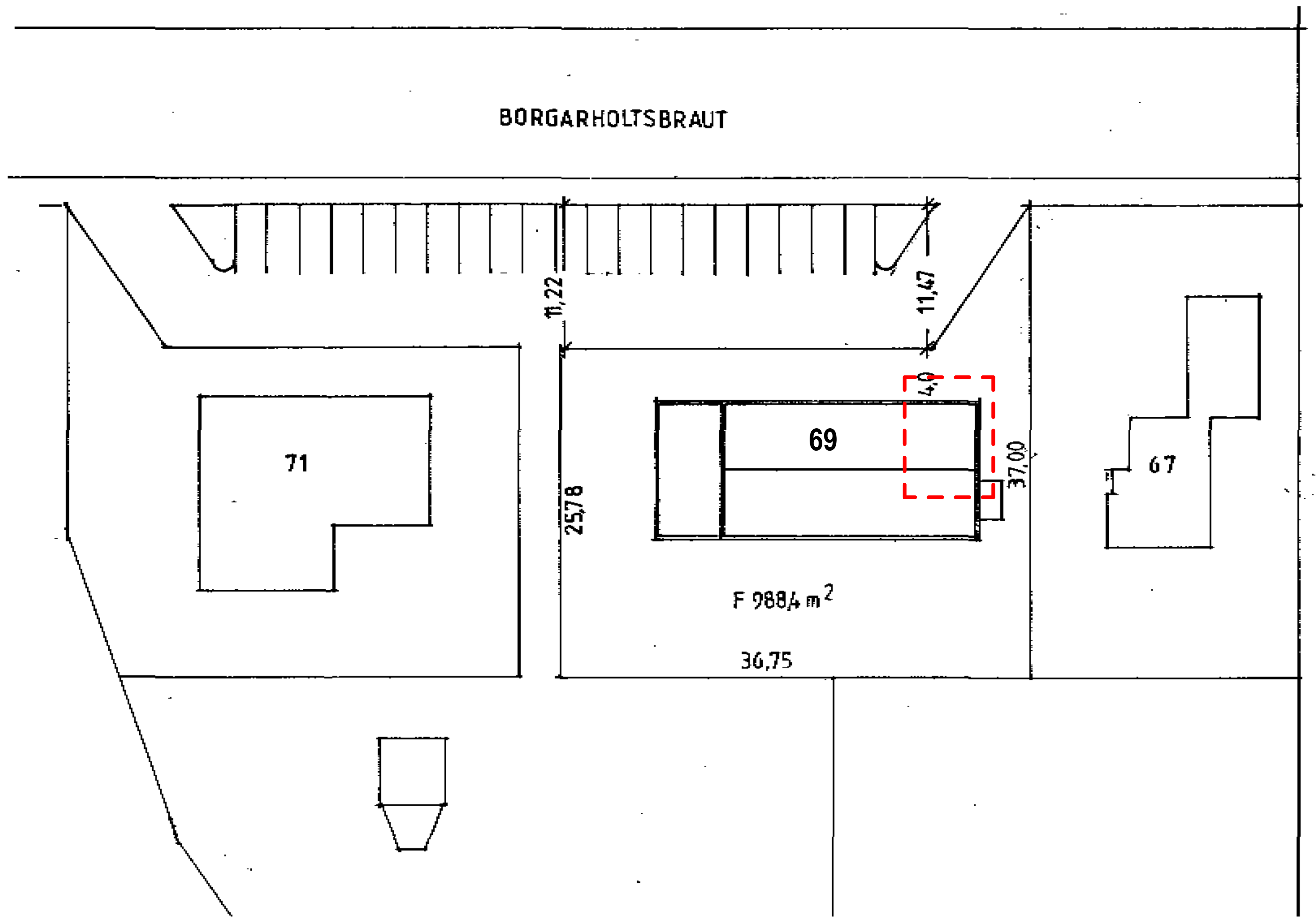
Hægt verður að reyklosa rýmið í gegnum dyr og glugga á íbúðar.

Brunaþéttingar

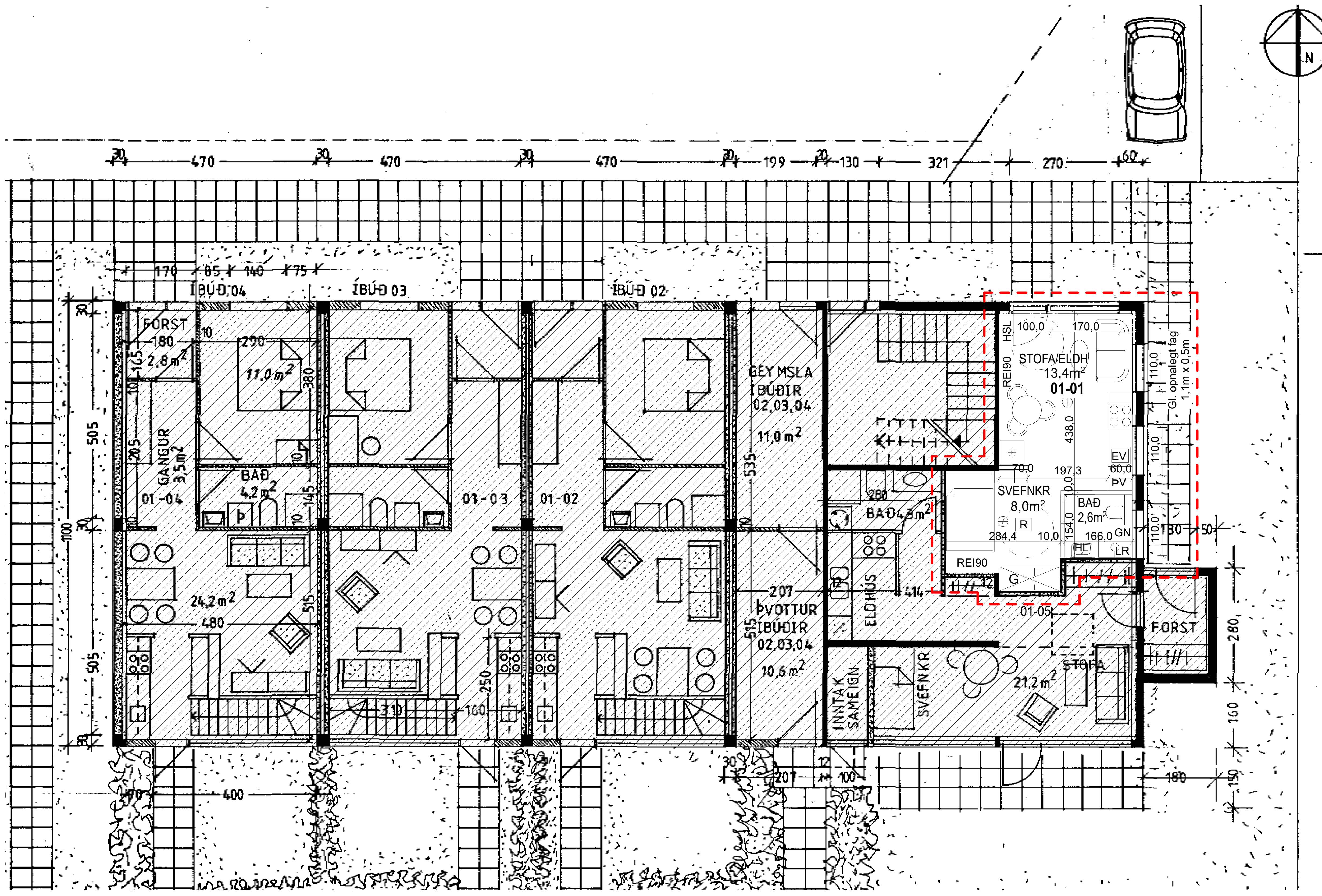
Lagnagöt og önnur göt á milli brunahólfa verða þétt með sérstökum brunaþéttiefnum á viðurkenndan hátt. Þéttiefni sem notuð verða til verksins skulu vera notuð í samræmi við leiðbeiningar framleiðanda og seljanda efnanna.

Viðhald og eftirlit

Um eigið eftirlit með eldvörnum gildir reglugerð 723/2017.



Afstöðumynd MKV. 1:500



Grunnmynd 1. hæðar MKV. 1:100

Skýringar:

LR	Loftræsing
GN	Gólfniðurfall
EV	Eldhúsvaskur
HL	Handlaug
ÞV	Þvottavél
G	Geymsluskápur
R	Brunamótstaða
E	Óbrennandi
I	Einangrun
C	Sjálflokandi
S	Reykþétt
90	Dæmi um tíma í min.
HSL	Handslökkvitæki
R	Reykskynjari
⊕	Stútur sprinkler
	Berandi byggingarhlutar
	Léttir byggingarhlutar
	Afmörkun breytingar
	Óbreytt

TEIKNING ÞESSI ER EIGN UNDRA EHF. HANA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NEINUM HÆTTI ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR. ÖLL MÁL SKAL STAÐFESTA Á BYGGINGARSTAÐ VIÐ UPPHAF FRAMKVÆMDAR

Breyting:	Ábm.:	Dags.:	Br.:
			G
			F
			E
			D
			C
			B
			A

Borgarholtsbraut 69

Grunnmynd / Afst. / Lýsing

Verkhluti: AÐALUPPDRÁTTUR

Verk nr.: 2503
Dags.: 27.06.25
Mkv.: 1:100

Aðalhönnuður
Hönnunarstjóri

UNDRA

Hans Heiðar Tryggvason arkitekt kt. 050475-5579
Fernando de Mendonça arkitekt kt. 100180-2439

Undra ehf
kt. 520220-0620
Hverfisgata 105
101 Reykjavík
Iceland
www.undra.is
info@undra.is

Teikning

B - A - F - G - 01

bygg.hluti fagsvið hönn.stig teikning hæð teikninga númer breyting

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026