

BYGGINGARLÝSING

A) Grunnupplýsingar

Kársnesbraut 96, 200 Kópavogur
Landnúmer L115210, staðgreinir 1000-1-49000960.
Lóðin er staðsett í grónu umhverfi og halla frá suðri til norðurs. Á lóð er einbýlishús byggt 1942 á einni hæð með risi. Ekki eru til teikningar af húsinu, fyrir utan eina rafmagnsteikningu frá árinu 1945. Húsið er ekki í góðu ástandi og uppfyllir ekki kröfur um rakavörn, varmatap og hljóðvist. Í dag er innkeyrsla frá Kársnesbraut og bílastæði er norðan megin við hús. Frágangur á lóð er hvorki snyrtilegur né aðlaðandi.
Í aðalskipulagi er lóðin skilgreint á íbúðasvæði. Ekki er til deiliskipulag fyrir lóð við Kársnesbraut 96. Í gildi eru lóðablað (útg. 20.12.1999) og hæðarblað (útg. 22.9.2015).
Á næstu lóð til norðurs, Vesturvör 13, er til deiliskipulag sem var samþykkt 4.8.2005. Á þessum uppdætti er teiknað hús við Kársnesbraut 96 á tveimur hæðum með lágu risi. Gólfkóti er 13,78 á fyrstu hæð og bíl á milli húsa á Kársnesbraut 96 og Vesturvör 13 er 9 m (mælt af teikningu).

B) Notkun

Sótt er um að núverandi hús verði fjarlæggt og nýtt hús á tveimur hæðum með lágu þaki verði reist í staðinn, samanber deiliskipulagsuppdrátt við Vesturvör 13. Sótt er um 3 sjálfstæðar íbúðir í sambýlishúsi, tvær íbúðir á einni hæð og ein íbúð er á tveimur hæðum með innistiga.
Aðkoma íbúa er sunnan megin við byggingu frá Kársnesbraut. Bílastæðin eru samtals 4 (1 stæði fyrir hverja íbúð + 1 gestastæði) og eru beint við Kársnesbraut, auk aðstöðu fyrir sorp.
Allar íbúðir eru með sér inngang, á 1. hæð og frá útistiga á 2. hæð og hafa hefðbundnar svalir eða að hlutar til sérnótareitir á 1. hæð. Í öllum íbúðum er þvottaaðstaða inni á baðherbergi. Sérgeymslur íbúða eru innan íbúðar. Inntök, vagna- og hjólageymsla er á 1. hæð.
Aðalbyggingarefni hússins eru timbur, gler og málmur.

C) Heildarstærðir byggingar

MHL 01 Botnplata	Brúttóflatarmál	Brúttórúmmál
		42,8 m³
1.hæð	215,6 m²	655,5 m³
2. hæð	215,6 m²	698,9 m³
Heildarstærð	431,2 m²	1397,2 m³

D) Lóðarstærð og nýtingarhlutfall
MHL 01 samtals 449,9 m²
Flatarmál lóðar 1,024 m²
Nýtingarhlutfall 0,44

E-F) Burðarkerfi og uppbygging byggingahluta / efnisval utanhúss

Sökklar og botnplata eru úr járnbentri steinsteypu á þjappaða fyllingu. Undir plötu er 100 mm plasteinangrun 24kg/m³.

Útveggir 1. og 2. hæðar eru úr timburveggjaeiningum, byggðir upp úr timburgrind sem er einangruð með steinull inn á milli, klæddir að utanverðu með timbur- eða klæðningu úr málmí (sjá útlit), klæddir að innanverðu gífsplötum. Gluggar og útihurðir eru úr ál-/trékerfi. Að innan eru póstar og karmar úr tré, að utan eru þeir klæddir áli. Að minnsta kosti tvöfalt einangrunargler er í gluggum. U-gildi uppfylla lágmarkskröfur byggingareglugerðar. Þar sem gluggar ná niður fyrir 60 sm frá gólfi skal setja öryggisgler. Þak er einhlandi, þakhalli er 4°. Þak er byggt upp með timbursperrum einangrað á milli þaksperra í samræmi við hámark U-gildi þaks skv. gr. 13.3.2 í byggingareglugerð. Þakið er klætt að utan með timburborðum og þéttað með tvöföldu asfaltsdúk. Að innan er þakið klætt með rakarvarnarlagi og gífsi á grind. Þakkantar eru málmklæddir og þakrennur og þakniðurföll úr málmí í lit í samræmi við utanhúsklæðningu.

Gólfplata yfir 1.hæð er er byggð upp með timburbitum, steinull á milli, og klætt að neðanverðu með gífsplötum. Ofan á timburbitum er gert ráð fyrir timburplötu, einangrun og ilögn með gólfhitalögn.
Vagnageymslugólf er með epoxymálningu, votrými og anddryri verðar flísalögb og önnur gólf verða parkettlögð. Gert ráð fyrir gólfhitalögn á 1. og 2. hæð.

Samtals eru 2 svalir, á 2. hæð sem eru með timburpalli, klætt að neðanverðu með sementsb. klæðningu.
Forsteyptur útistigi er sunnan megin við byggingu að íbúðum 2.hæðar. Tveggja hæðar íbúð er með parkettlagða innistiga úr timbri.

Útihandrið á svölum og útistiga eru opin stálhandrið og uppfylla kröfur reglugerðar og eru í 1,1m hæð frá fullfr. gólf. Útihandrið eru úr galvanhúðuðum stálpírólum. Ofan á pírólum er flatstál sem myndar handlista.

Hindrunarlaust umferðarmál allra inngangsdryra er min. 0,83x2,07m og svaladyra 0,8mx2,0m.

G) Gerð handriða

Útihandrið á svölum eru úr galvanhúðuðum og lökkuðum stálpírólum sem festast innan á kant. Heildarhæð er 1100mm frá gólfi.
Útihandrið við útstiga eru úr galvanhúðuðum og lökkuðum stálpírólum sem festast utan á stiga / pall. Heildarhæð er 1100mm frá gólfi. Við handrið og á vegg er hringl. handlista úr galvanhúðaðri og lakkaðri stáli í 800mm hæð frá gólfi / frambrún tröppunefs.
Handrið við innistiga eru úr gler lakkaða hringl. harðvöð sem er fest örðu megin á vegg í 800mm hæð frá gólfi / frambrún tröppunefs.

H) Einangrun byggingarhluta

	mest leyfða heildarleiðnitap W/m2K	reiknað heildarleiðnitap W/m2K
Þak	0,2	0,17
Léttur útveggur	0,3	0,23
Gluggar (karmar, vegið meðaltal glers, k-glers)	2,0	1,90
Hurðir	3,0	1,71
Gólf Á fyllingu	0,3	0,25

Útveggir, vegið meðaltal (veggfletir, gluggar, hurðir) 0.85

Útveggir, útreikningur, vegið meðaltal:

Húshluti	U, W/m2k	A, m2	Hiti K	W
Útveggir	0,23	416,0	35	3349
Hurðar	1,71	17,6	35	1053
Gluggar	1,90	79,5	35	5287

Vegið meðaltal er = 0,54

Samkvæmt úteikningum er nýbygging undir leyfðum meðaltalsútreikningum

Nánari upplýsingar um einangrun, einangrunargildi og heildarleiðnitap er að finna í fylgiskjali.

I) Gerð innveggja og innihurð

Allir innveggir sem skilja að íbúðir uppfylla EI 90 eldvörn og 55db hljóðeinangrun.

Veggir á milli íbúða eru eftirfarandi:
Veggur milli íbúðar og vagnageymslu á 1.hæð: EI90 timburveggur, einangraðir og klæddir tvöföldum gífsplötum.
Veggur milli íbúðar á 2.hæð: EI90 timburveggur, einangraðir og klæddir tvöföldum gífsplötum.
Léttir innveggir: timbur- eða stálgrind ásamt steinull, klædd með gífsi.
Rakavarið plötuefni eru í votrými og vatnsheldar baðplötur / byggingarplötur undir flísalögn í kringum sturtar og upphengd salerni. Veggir í votrýmum eru heil- eða að hlutar til flísalagðir.
Innihurðir íbúða eru almennt yfirfelldar með gerketi. Umferðarmál allra innidryra er a.m.k. 0,80x2,0m.

J) Niðurtekin loft

Ekki er gert ráð fyrir niðurteknu lofti.

K) Lagnaleiðir

Inntök verður í vagnageymslu á 1.hæð.

Rafkerfi
Að Kársnesbraut 96 er lögð ein 315A heimtaug. Aðaltafla er staðsett í vagnageymslu á 1. hæð. Í aðaltöflu eru öll kvíslvör staðsett fyrir íbúðir, ásamt orkumælum íbúða. Einnig er í aðaltöflu að finna alla fæðingu fyrir sameign ásamt sér orkumæli fyrir sameign. Í hverri íbúð er sér greinatafla og sér smáspennutafla. Lagnaleið er frá aðaltöflu að bílastæðum fyrir rafhleðslu rafmagnsbíla. Flestar lagnir innanhúss, bæði lágsennu og smáspennukerfa, eru huldar lagnir og í fullu samræmi við IST200. Innlagnarefni er hefðbundið og staðsett í fullu samræmi við IST150. Lagnir að ljósaðstöpum og rafhleðslum utandryra eru plastpípur lagðar í jörð, frágangur í samræmi við IST200.

Hittakerfi og neysluvatnslagnir
Allt efni skal vera CE- merkt eða hafa jákvæða umsögn frá Nýsköpunarmiðstöð Íslands um að standist staðla og falli að verklagi og séríslenskum aðstæðum.
Húsin verða hituð upp með gólfhitakerfi. Í baðherbergjum verður handklæðaoín. Stofnlagirn verða lagðar undir loftum og inn í léttum veggjum. Neysluvatnslagnir verða Alpex rör með þrýsttengjum af samstærði og viðurkenndri gerð, lagðar undir loftum, inn í léttum veggjum og lagnastokkum og í fódurrörum í gólfum. Á töppunarstöðum skal hitastig ekki vera hærra en 65°C. Heitt neysluvatn skal vera upphitað kalt vatn frá varmaskípti.

Fráveita
Frärennslislagirn í grunni og í jörðu, skulu vera PVC.: og PP* eða (PVC*) plaströr af sérstyrktri (ULTRA) gerð/ ríflað að utan og slétt að innan.
Frärennslislagirn inni, verða úr polypropylen PP (Polypropylen, grátt plast) nema sérmerktir stofnar (R) skulu vera úr PP/PEH-pykkveggja (Polypropylen ,Polyethylene) hljóðlítill rör. Í votrýmum skal vera gólfniðurföll. Frärennslislagirn verða lagðar undir loftum, inn í léttum veggjum og lagnastokkum.

Loftræsing
Vélrænt útsog verður frá geymslum, lokuðum gluggalausum rýmum í íbúðum og baðherbergjum. Loftærst er frá öllum gluggalausum rýmum (LR) eins og reglugerð kveður á um. Vélrænt útsog skal vera frá öllum eldhúsum t.d gegnum eldhúsháf. Ferskloftsinnök eru í stofurýmum til að ýta undir góð loftskipti í íbúðum og koma í veg fyrir undirþrýsting.
Loftærsirör skulu almennt tekin upp úr þaki eða í gegnum útvegg.

Snjóbræðslukerfi
Bílastæði verða snjóbrædd sem og stígar frá þeim bílastæðum að aðalinnangi. Lagnir verða plastlagnir.

L) Brunavarnalýsing unnið af Brunahönnun slf.

BRUNAVARNIR
Eftirfarandi brunahönnun og brunavarnalýsing er gerð af Brunahönnun slf (mál nr. 23-001) í janúar 2023 fyrir Kársnesbraut 96, 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.

Flökkun og notkun byggingar
Húsið er í notkunarflokki 3 skv. byggingarreglugerð en um er að ræða fjölbýlishús með þremur íbúðum, þar af ein á tveimur hæðum. Brunatæknileg deili verða yfirfarin af brunahönnuði.

Brunahólfun
Hver íbúð er sér sér brunahólf með a.m.k. EI90 brunahólfun á milli þeirra. Vagnageymsla er sér brunahólf.

Burðarvirki
Hæðaskil eru a.m.k. R60 (EI90).
Brunamótstaða aðalburðarvirkja er a.m.k. R60 skv. töflu 9.10 þar sem brunaálag er talið „meðal“ eða minna en 800 MJ/m².
Brunamótstaða burðarvirkis þaks er a.m.k. R30.
Svalir eru a.m.k. REI60. Klæðning undir þeim er í flokki K10 B,s1-dO.

Klæðningar
Klæðningar eru skv. ÍST EN 13501.
Utanhúsklæðningar á völdum stöðum eru í flokki 2 (K10 D,s2-dO) sem er í samræmi við grein 9.7.3 í byggingarreglugerð þar sem ekki er talin hætta á eldsútbreiðslu um klæðninguna á milli öskyldra íbúða og er því t.d. utan á tveggja hæða íbúð og utan á neðri hæð í tveggja íbúða hluta en ekki við flóttaleiðir (sjá aðaluppdrátt).
Veðurkápa innan á svölum og öðrum stöðum er í flokki A,s1-dO (sjá aðaluppdrátt).
Klæðning undir utanhúsklæðningu skal vera í flokki 1 (K10 B,s1-dO), t.d. útgíps. Þakklæðningar eru í flokki B(roof) (t2).

Flóttaleiðir
Tvær óháðar flóttaleiðir eru frá hverri íbúð.
Önnur leiðin frá efri hæðum er út á svalir.

Reykskynjarar
Reykskynjarar eru í íbúðum, a.m.k. einn fyrir hverja 80 m².

Loft-ræsikerfi
Loft-ræsikerfi gengur ekki á milli íbúða.

Reyklosun
Reykræsing er almennt um glugga og hurðir.

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

M) Hljóðvist

Við hljóðvistarhönnun verður miðað við viðmiðunargildi ÍST 45:2016, hljóðflokki C. Veggir milli íbúða munu uppfylla viðmiðunargildi fyrir lofthljóðeinangrun R'w ≥ 55 dB. Hæðarskil verða útfærð þannig að uppfyllt verði viðmiðunargildi fyrir högghljóðstíg L'n,w ≤ 53 dB og lofthljóðeinangrun R'w ≥ 55 dB. Í þeim rýmum sem það á við verða hljóðeinangrandi gluggar til að uppfylla viðmiðunargildi fyrir hljóðstíg innan frá utanhúss hávaða.

P) Algild hönnun og öryggi

Bygging uppfyllir ekki kröfur um algilda hönnun samkvæmt Byggingareglugerð Nr. 112/2012, 6.1.3. gr. þar sem landslag er þannig að það hentar ekki fótluðum. Um er að ræða nýbyggingu í þegar grónuhverfi með töluverðan hæðamun á lóð frá gangstétt að aðalinngang byggingar.
Aðkomuleiðir eru greiðar og upplýstar að húsinu. Fullnægjandi aðstaða er fyrir reiðhjól utanhúss og er geymsla fyrir þau innanhúss í vagna- og hjólageymslu. Innihurðir uppfylla kröfu gr. 6.4.2 um lágmarksstærðir um hindrunarlausa umferðarbreidd og -hæð. Innihurðir eru án þröskulda nema útihurðir. Birta í umferðarleíðum bygginga og lóða skal vera nægjanleg og í samræmi við lýsingarhönnun og kröfur um lágmarkslýsingu skv. byggingarreglugerð. Ganga skal þannig frá yfirborði gólfata í umferðarleíðum bygginga að ekki sé hætta á að fólk hrasí eða detti. Þröskulda skal hafa eins lága og kostur er. Tryggja skal öryggi við gólfíða glugga / glergönguhurðir með því að nota viðurkennt öryggisgler.
Handrið og handlistar eru við stiga og útfært skv. byggingareglugerð.

Q) Frágangur lóðar

Heildarlóðarstærð er 1.024 að stærð.
Ein innkeyrsla er frá Kársnesbraut inn á bílaplan. Bílastæði eru 4 innan lóðar og eru beint við Kársnesbraut.
Sorpunnur verða staðsettir í sorpgerði við gangstétt. Að þeim liggja heillulagðar gangstéttar og er hámarksfjarlægð frá aðalinnangi ekki meira en 25 m.

Bílastæði, gangstéttar, útitröppur og gönguleiðir verða snjóbræddar að öllum inngöngum.
Gönguleiðir við hús tengist göngustíg sem liggur meðfram norðuhlíð húss.

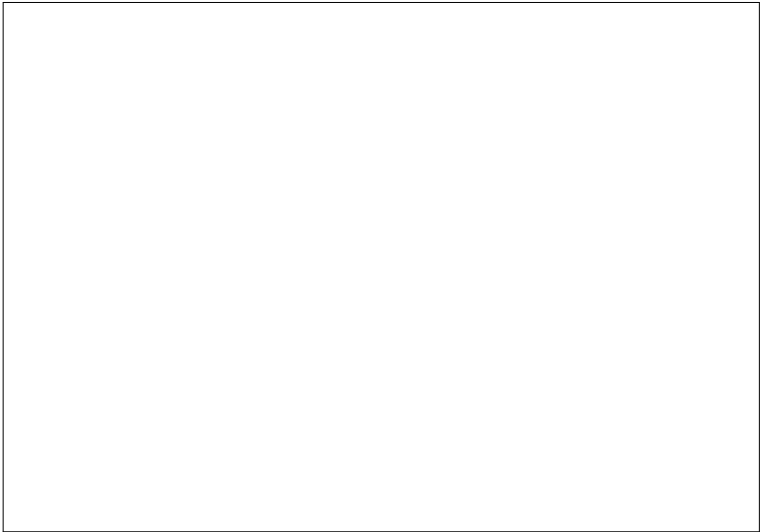
Gólf fyrstu hæðar er fyrir neðan göngustig við Kársnesbraut. Útitröppur tengja gönguleið við Kársnesbraut og gönguleið að inngangssvæði. Frá inngangssvæði er gert ráð fyrir tengingu gönguleiðar á lóð til austurs að norðursvæði lóðar.

Til að brúa hæðamun er gert ráð fyrir stoðveggjum sem eru stallaðir frá suðurs til norðurs.
Hæðamunur milli lóða til vesturs og austurs eru unnið með fláa í jarðveg. Út við lóðarmörk og í fláanum upp að Kársnesbraut er gert ráð fyrir trjágróðri og runnum til að halda lóðinni áfram lokaðri, taka upp hæðarmismun og ramma inn útisvæðin hússins.

Aðkoma að inngöngum er miðlæg til þess að lágmarka göngustiga og þar með lokað yfirborð. Markmið er að vera með sem mest gegndræpt yfirborði og nothæft garðrými. Önaði vegna umgangs við innganga sem berst til nágrannalóða er í lágmarki vegna staðsetningar innganga.
Sérnótareitir til suðvesturs og suðausturs eru tveir og ætlaðir íbúðum á jarðhæð. Frágangur á lóðarmörkuð skal vera í samráði við umráðendur aðliggjandi lóða og verður á ábyrgð lóðarhafa Kársnesbrautar 96.

R) Sorp

Sorpflokkun er staðsett í sorpsgerði á suðurhluta lóðar.



SKÝRINGAR

— - —	LÓÐAMÖRK
- - - - -	BYGGINGAMÖRK
GK: xx,xx	GÓLFKÓTI
Inng.	INNANGUR