Greinargerð

Byggingarlýsing
Sótt er um byggingaleyfi fyrir staðsteyptu einbýlishúsi á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu við Hæðahvarf 4 í samræmi við gildandi deiliskipulagsskilmála hverfisins sbr. Vatnsendahvarf deiliskipulag - Greinargerð.
Allt efnisval og frágangur verður í samræmi við kröfurbyggingareglugerðar 112 / 2012, skipulagsskilmála hverfisins kafla 4 og kafla 5.2 um sérákvæða einbýlishúsa.
Byggingin er sjálfstæður matshluti í samræmi við skráningartöflur á teikningu nr. 100.

Matshlutar og stærðir
Landnúmer: L238619
Brúttó m² : Íbúð 230,9 m² - Bílgeymsla 15,0 m²
Alls m²/m³ : 245,9 m² / 910,4 m³
Lóðarstærð :594,9 m²
Nýtingarhlutfall :0,41

Útveggir
Allt burðarvirki er staðsteypt og járnbent. Útveggir neðri hæðar verða sjónsteyptir með lóðréttri borðatimbursáferð, einangrað að innan með 100mm plasteinangrun þá spartlaðir og málaðir.Útveggir efri hæðar verða einangraðir að utan með 100mm steinullareinangrun og klæddir með svar-brúnni og loftaðri timburklæðningu og álklæðningu á þ.t.g. álburðarkerfi.

Þak
Þakflötur er staðsteypt plata og þakkantar. Ofan á plötu er lagt út rakavarnarlag og þar yfir 250mm einangrun sem er sniðskorin í vatnshalla að niðurföllum. Ofan á einangrun kemur filtdúkur, drenlag og PVC þakdúkur sem vatnsþéttilag. Yfir þakdúkinn verði lagt þar til gert úthagatorf í samræmi við skipulagsskilmála.
Niðurfallsrennur og - rör verða úr áli með innbrenndum lit.

Gluggar og hurðir
Gluggar verða álklæddir timburgluggar í dökkgráum lit. Gler verður hefðbundið tvöfalt einangrunargler. Allt gler verði í samræmi við reglugerð og leiðbeiningarblað Rb 31.121.1 um glergerðir í íbúðarhúsum, þ.e. öryggisgler í gólfsíðum gluggum og hurðum.
Gluggar skulu CE vottaðir gr. 5.1.1 og slagregnsprófaðir gr. 8.2.6.
Breidd og hæð úti -og svaladyra uppfylla kröfur byggingareglugerðar gr. 6.4.2. þ.e. hindrunarlaus umferðarbreidd útidyrahurða minnst 0,83m x 2,07m en svala-og garðdyr minnst 0,8m x 2,0m
Breidd og hæð innihurða uppfylla kröfur byggingareglugerðar gr. 6.4.3. þ.e. hindrunarlaus umferðarbreidd minnst 0,8m x 2,0m

Innveggir og loft
Innveggir og loft að innan verða sandspartlaðir og málaðir. Léttir innveggir verða hefðbundnir 120 mm gifsveggir á blikkgrindarkerfi, spartlaðir og málaðir. Þá eru einstaka burðar veggir úr 180-200mm sjónsteinsteypu. Loft í stofu verður klætt steinullarplötum, dúk og/eða timburlektum til frekari hljóðeinangrunar.

Gólf
Botnplata, milligólf og svalir verða járnbent og staðsteypt, þá verði gólf flotuð og loks lagt viðeigandi gólfefni s.s. flísum og parketi

Stigar og handrið
Frágangur stiga, handriða, handlista- og stoðveggja vegna halla á lóð verður í samræmi við kröfur byggingareglugerðar gr. 6.5.4, 6.5.3 og 6.5.2 , um lokun og lágmarkshæðir handriða þar sem handrið verða að lágmarki 1,1m á hæð. Svalahandrið verður í samræmi við áðurnefndar kröfur - það verður úr stáli með lóðréttum pílárum sem soðnir eru á flatstál sem síðan boltast framan á svalakant. Bil milli pílára verði ekki meira en 89mm.

Hita og lagnakerfi
Hitakerfi verður gólfhitakerfi sem steypt verður í plötu á neðri hæð en lagt í gólfílögn á efri hæð. Gerðar verða ráðstafanir svo að heitt vatn fari ekki að töppunarstað með hærra hitastig en 60°C. Afall verði nýtt til snjóbræðlu bílastæða og aðkomu. Affall hitaveitu skal þ.a.l. tengt í sér lögn í götu. Öll lokuð rými, votrými og eldhús verða loftræst og í samræmi við gr.10.2.5. í byggingareglugerð. Heitur pottur á lóð verður með læsanlegu loki og í samræmi við gr. 12.10.4. Ath. að affall frá heitum potti tengist ekki við regnvatnslagnir. Niðurfall verði í bílgeymslu og votrýmum. Raflagnakerfi verður hefðbundið. Raflýsing utanhúss verður látlaus, óbein og glýjulaus í samræmi við gr. 10.4.2 í byggingareglugerðar112/2012

Bílageymsla og -stæði
Bílgeymsla hýsir einn smábíl og verða tvö bílastæði á lóð fyrir framan bílgeymslu.
Gert er ráð fyrir tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla á vegg við bílgeymslu (merkt HL).
Yfirborð bílastæða, gönguleið og aðkoma við inngang verður hellulagt með gegndræpu efni.

Brunavarnir
Brunavarnir verða í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar 112/2012. Íbúð er sjálfstætt brunahólf. Veggir milli íbúðar og bílgeymsluverður EI60, sbr. uppdrætti. Allar klæðningar í lofti og veggjum innanhúss verða í flokki 1 (B-s1, d0 skv. ÍST EN 13501-1). Þak verður klætt með þakdúk í flokki T (B(roof) (t2) skv. ÍST EN 13501-5). Björgunarop (BO) eru úr hverju svefnherbergi sbr. uppdrætti og stakir reykskynjarar með hljóðgjafa skulu ekki færri en einn á hverja 80m2. Handslökkvitæki skv. ÍST EN 3 verði staðsett í íbúð (6L léttvantstæki) og bílageymslu (4 kg dufttæki). Veði settur upp eldstæði/arinn og reykháfur honum tengdur þá verði hann í samræmi við greinar 9.6.5 og 9.6.6.

Lóð
Frágangur lóða verður í samræmi við deiliskpulagskimála gr. 2.17 (Frágangur lóða). Yfirborð að mestu gróðurbeð og/eða tyrft yfirborð en bílastæði og aðkoma hellulögð (gegndræp). Verönd og útisvæði sunnan við hús einnig ýmist hellulagt eða timburpallar. Gróður verður valinn m.t.t. skilmála og staðsetningar svo hann standist skilyrði í hverju tilfelli s.s. á skuggsælum stöðum o.s.frv. Meðhöndlun ofanvatns verður skv skilmálum þ.e. að það fari í siturlögn í siturlagnabeð á lóð. Lóðafrágangur á lóðamörkum verður leystur í samráði við aðliggjandi lóðareigendur, komi til þess. Sorptunnur verða 4 talsins í lokuðu staðsteyptu skýli í samræmi við kröfur byggingareglugerðar.

Algild hönnun
Byggingin er á tveimur hæðum án lyftu og því ekki hönnuð í samræmi við kröfur um algilda hönnun.

Hljóðvist
Hljóðvist verður í samræmi við ÍST 45:2016, kafla 6 um íbúðarhúsnæði.
Hljóðvist verður ekki lakari en í flokki C.

Kröfur og gildi
Byggingin uppfyllir kröfur byggingareglugerðar 112/2012 um hámarks U-gild
sbr. gr. 13.3.2 og útreikning heildarleiðnitaps sbr. gr. 13.2.3

Þak:	0.2 w/m2k
Útveggur:	0.4 w/m2k
Gluggar:	2.0 w/m2k
Gólf á fyllingu:	0.3 w/m2k
Útveggir vegið meðaltal:	0.85 w/m2k

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	249,9		4,0	245,9		776,5	209,7	245,9
Svalir A lokun								
B rými								
C rými	22,7							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						63,7		
Samtals:	**272,6**	**0,0**	**4,0**	**245,9**	**0,0**	**840,2**	**209,7**	**245,9**

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	**245,9**	**594,9**	**0,41**

Afstöðumynd
1:500

Skráningartafla:	Hæðarhvarf 4, Kópavogi			**Skrásetjari:**	Brynjar Darri Baldursson
Landeignanúmer:	238619			**Kennitala:**	150193-2659
Matshlutanúmer:	01		Útgáfa: 5.03	**Dags.:**	5.10.2025

D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15
Uppskipting og lýsing					**Stærðir**												
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			249,9	0,0	4,2	4,0	245,9	0,0			840,2	209,7	245,9		664,655
		Botn											63,7				
	01	**1.hæð**			89,3	0,0	4,2	0,0	89,3	0,0			270,6	74,4	89,3		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	89,3		4,2		89,3		2,90	2,90	270,6	74,4	89,3	2,90	215,760
	02	**2. hæð**			160,6	0,0	0,0	4,0	156,6	0,0			505,9	135,3	156,6		
A	0201	**Íbúð**	N	0101	145,6			4,0	141,6		3,15	3,15	458,6	123,4	141,6	3,15	388,710
A	0202	**Bílgeymsla**	B	0202	15,0				15,0		3,15	3,15	47,3	11,9	15,0	3,15	37,485
C	0203	**Svalir**	S	0101	22,7				22,7							1,00	22,700

Athugasemdir

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál: Séreign m³ án sameignar	Skiptarúmmál: Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	230,9	627,170	627,170
0202	**Bílgeymsla**	15,0	37,485	37,485
	Alls	**245,9**	664,655	**664,655**

Teikning skal lesin með viðeigandi teikningum, verklýsingum og öðrum gögnum sérhönnuða burðarvirkis, lagna og rafmagns.

Mál skulu sannreynd á staðnum áður en smíði hefst.
Allt misræmi í teikningum tilkynnist arkitektum strax.

Öll mál á teikningum eru í millimetrum.
Mælið ekki af teikningum.
©Studio B

Skýringar

NF = Gólfniðurfall
ÞNF = Þakniðurfall
LR = Loftræsing sbr. grein 10.2.5.
0101 = Rýmisnúmer í samræmi við skráningatöflu
FGK = Frágengin gólfkóti
K = Áætlaður kóti endanlegs yfirborðs
ÞK = Kóti á frágengnum þakkanti
HL = Rafmagnstengi fyrir hleðslustöð
R = Reykskynjari; einn pr. hverja 80 m2
BO = Björgunarop um glugga sbr. grein 9.5.5.
EI60 = Krafa á rými um 60 mín brunamótstöðu
REI90 = Krafa um burðarvirki um 90 mín brunamótstöðu
SL = Slökkvitæki

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026

breyting nr.	**dags.**
verk	**Hæðarhvarf 4**
verkkaupi	Ottó og Helena
teikning	Afstöðumynd
mælikvarði	1:500
dagsetning	05.10.25
teiknað / yfirfarið	BDB
hönnunarstjóri	BDB

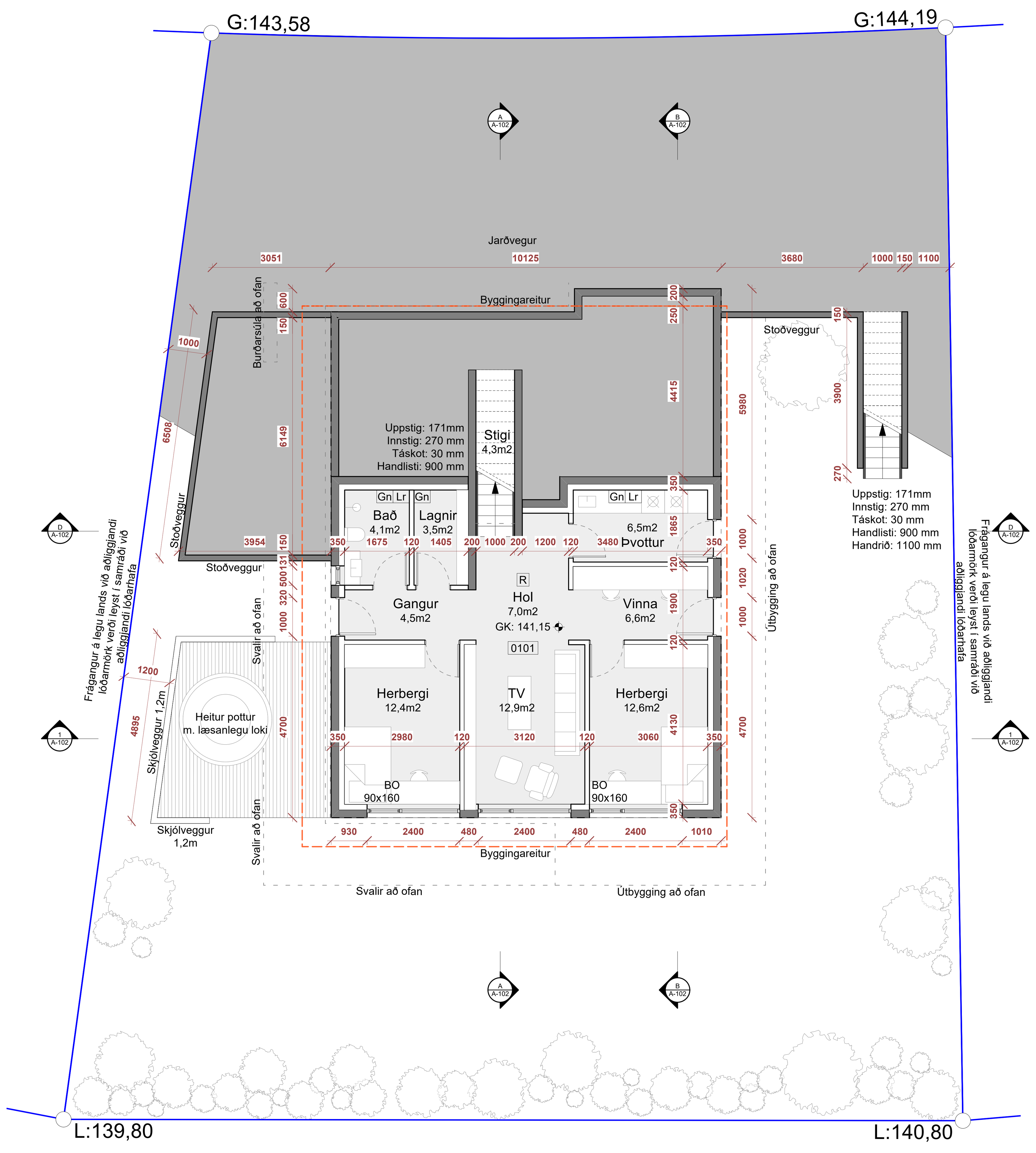
Studio B
Dugguvogur 42
104 Reykjavík
6106241380

+354 693-5858
www.studiob.is
darri@studiob.is

Brynjar Darri Baldursson
150193-2659
Arkitekt FAÍ

verk	teikning	breyting
2416	**A-100**	

Grunnmynd efri hæð
1:100



Grunnmynd neðri hæð
1:100

Teikning skal lesin með viðeigandi teikningum, verklýsingum og öðrum gögnum sérhönnuða burðarvirkis, lagna og rafmagns.

Mál skulu sannreynd á staðnum áður en smíði hefst.
Allt misræmi í teikningum tilkynnist arkitektum strax.

Öll mál á teikningum eru í millimetrum.
Mælið ekki af teikningum.
©Studio B

Skýringar

NF = Gólfniðurfall
ÞNF = Þakniðurfall
LR = Loftræsing sbr. grein 10.2.5.
0101 = Rýmisnúmer í samræmi við skráningatöflu
FGK = Frágengin gólfkóti
K = Áætlaður kóti endanlegs yfirborðs
ÞK = Kóti á frágengnum þakkanti
HL = Rafmagnstengi fyrir hleðslustöð
R = Reykskynjari; einn pr. hverja 80 m2
BO = Björgunarop um glugga sbr. grein 9.5.5.
EI60 = Krafa á rými um 60 mín brunamótstöðu
REI90 = Krafa um burðarvirki um 90 mín brunamótstöðu
SL = Slökkvitæki

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026

breyting nr.	dags.

verk	**Hæðarhvarf 4**
verkkaupi	Ottó og Helena
teikning	Grunnmyndir
mælikvarði	1:100
dagsetning	05.10.25
teiknað / yfirfarið	BDB
hönnunarstjóri	BDB

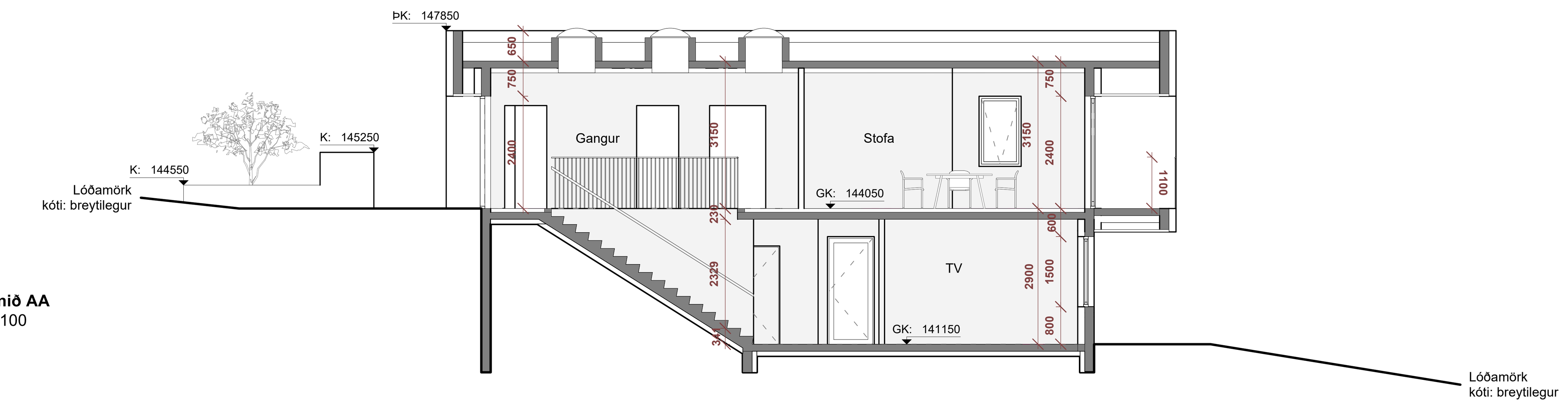
Studio B

Dugguvogur 42
104 Reykjavík
6106241380

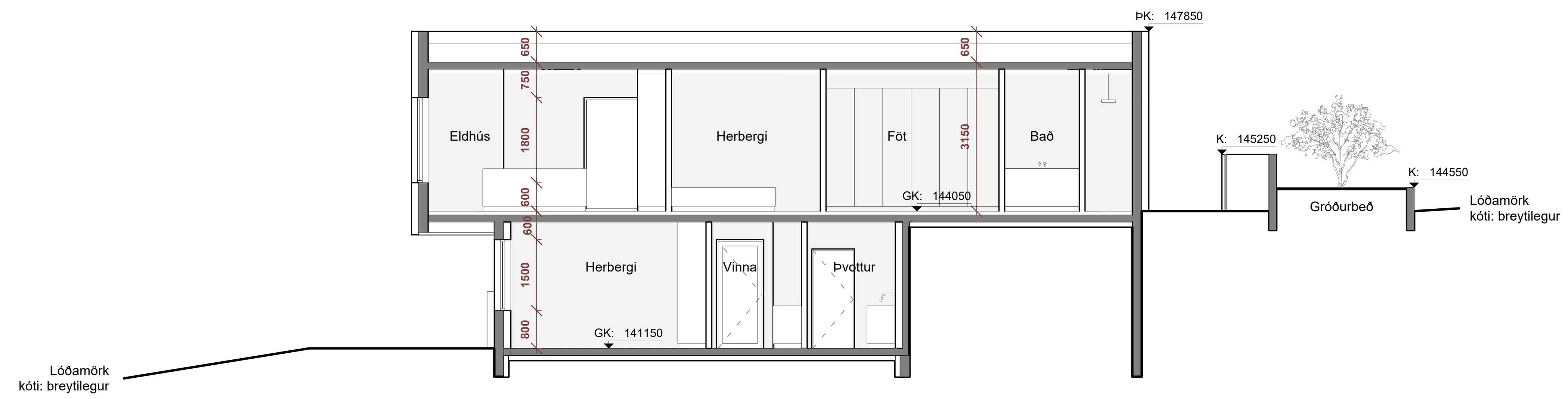
+354 693-5858
www.studiob.is
darri@studiob.is

Brynjar Darri Baldursson
150193-2659
Arkitekt FAÍ

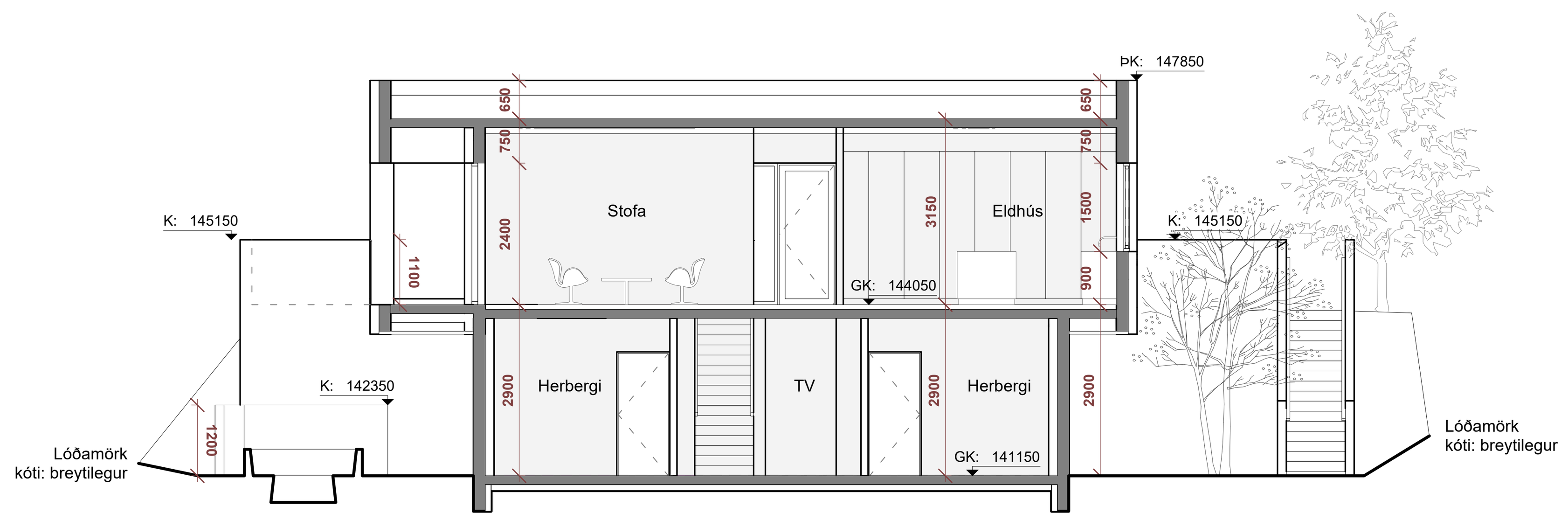
verk	teikning	breyting
2416	**A-101**	



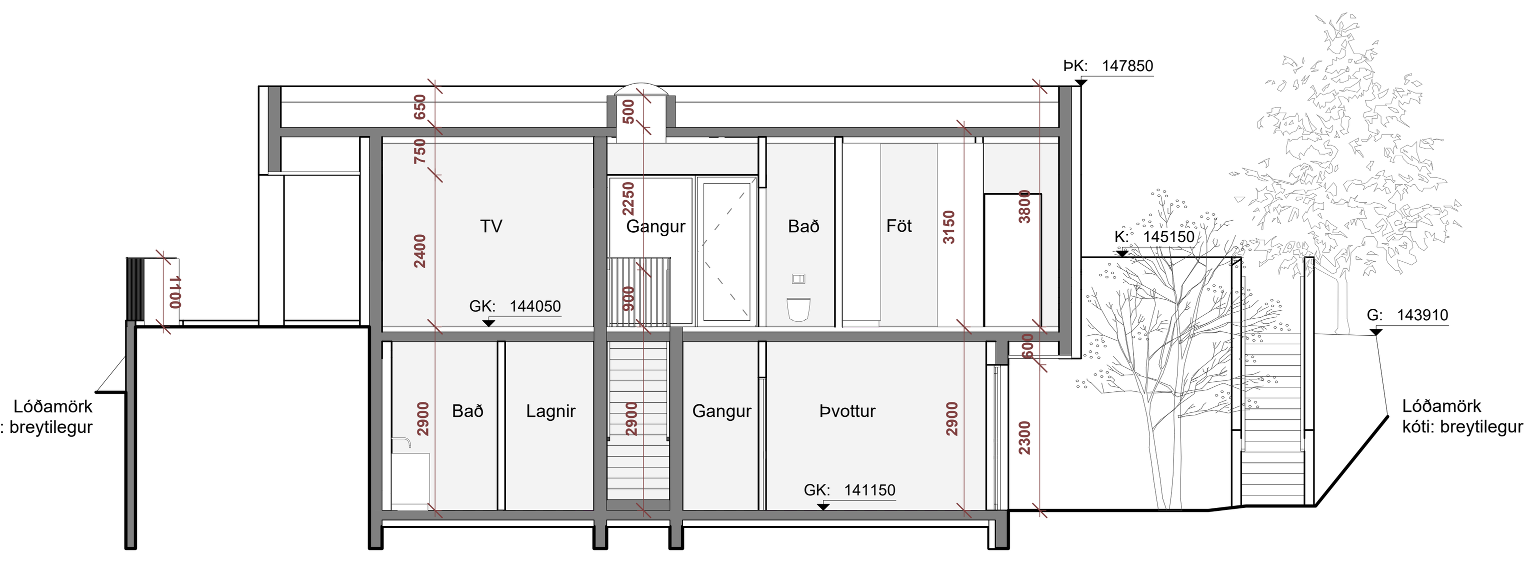
Snið AA
1:100



Snið BB
1:100



Snið CC
1:100



Snið DD
1:100

Teikning skal lesin með viðeigandi teikningum, verklýsingum og öðrum gögnum sérhönnuða burðarvirkis, lagna og rafmagns.

Mál skulu sannreynd á staðnum áður en smíði hefst.
Allt misræmi í teikningum tilkynnist arkitektum strax.

Öll mál á teikningum eru í millimetrum.
Mælið ekki af teikningum.
©Studio B

Skýringar

NF = Gólfniðurfall
ÞNF = Þakniðurfall
LR = Loftræsing sbr. grein 10.2.5.
0101 = Rýmisnúmer í samræmi við skráningatöflu
FGK = Frágengin gólfkóti
K = Áætlaður kóti endanlegs yfirborðs
ÞK = Kóti á frágengnum þakkanti
HL = Rafmagnstengi fyrir hleðslustöð
R = Reykskynjari; einn pr. hverja 80 m2
BO = Björgunarop um glugga sbr. grein 9.5.5.
EI60 = Krafa á rými um 60 mín brunamótstöðu
REI90 = Krafa um burðarvirki um 90 mín brunamótstöðu
SL = Slökkvitæki

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026

breyting nr.	**dags.**

verk	**Hæðarhvarf 4**
verkkaupi	Ottó og Helena
teikning	Snið
mælikvarði	1:100
dagsetning	05.10.25
teiknað / yfirfarið	BDB
hönnunarstjóri	BDB

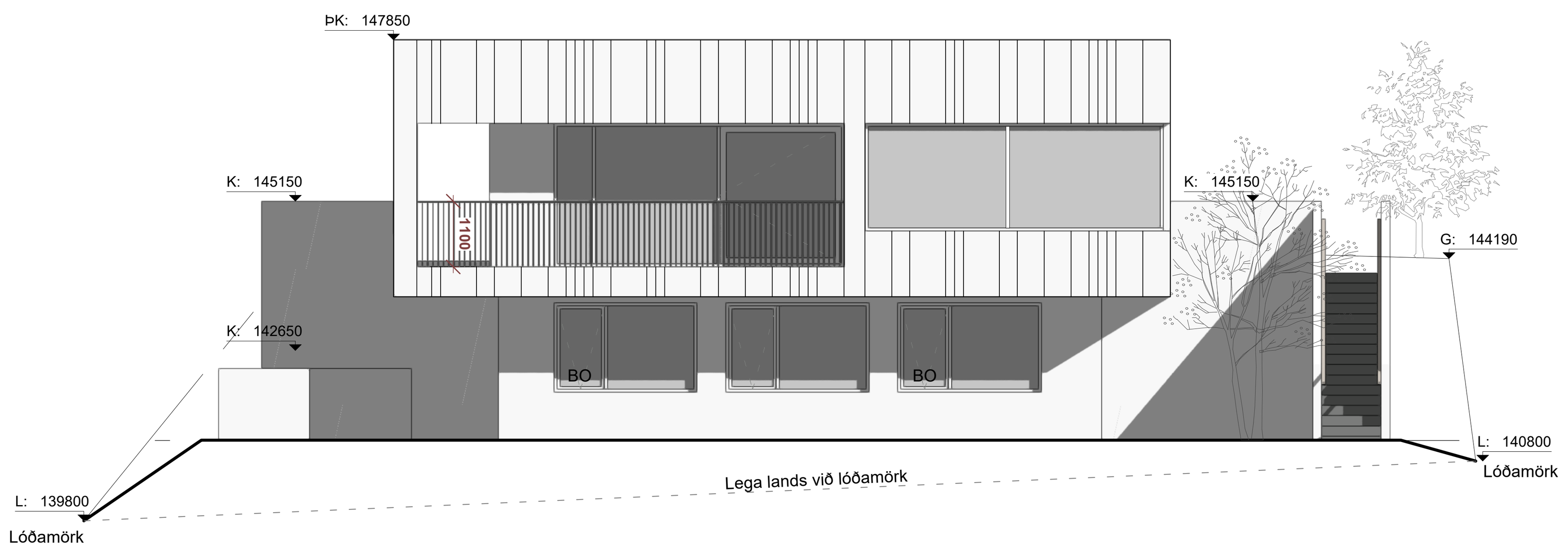
Studio B

Dugguvogur 42
104 Reykjavík
6106241380

+354 693-5858
www.studiob.is
darri@studiob.is

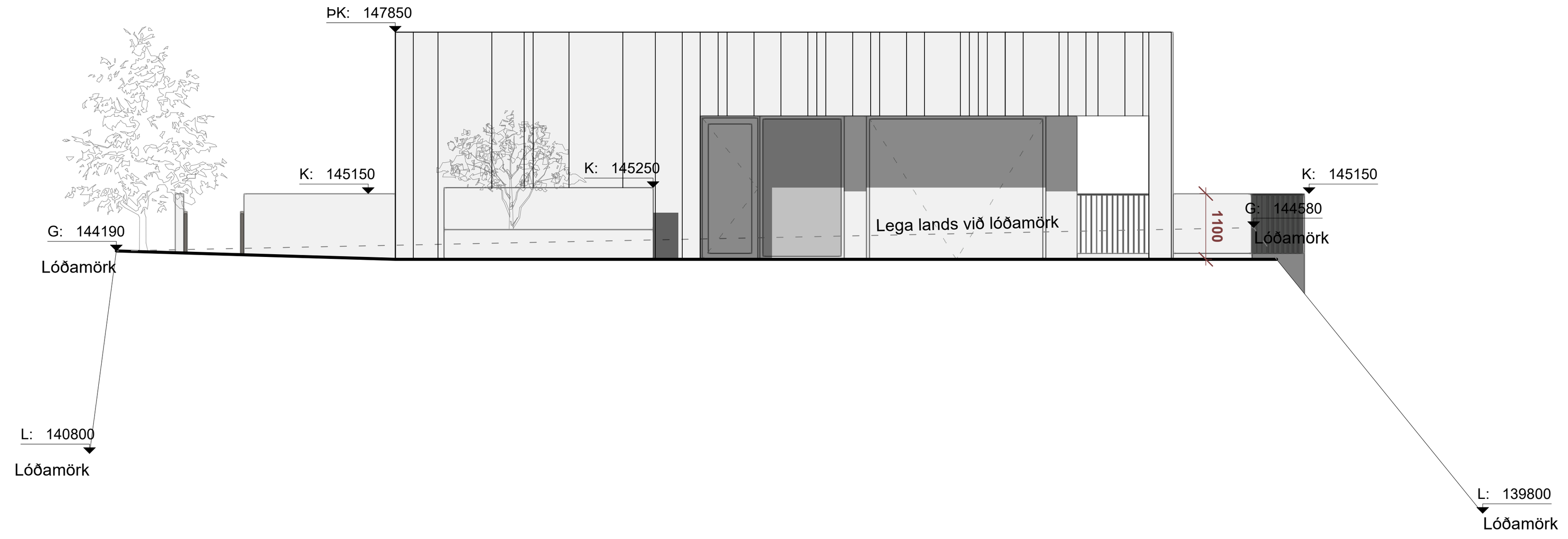
Brynjar Darri Baldursson
150193-2659
Arkitekt FAÍ

verk	teikning	breyting
2416	**A-102**	

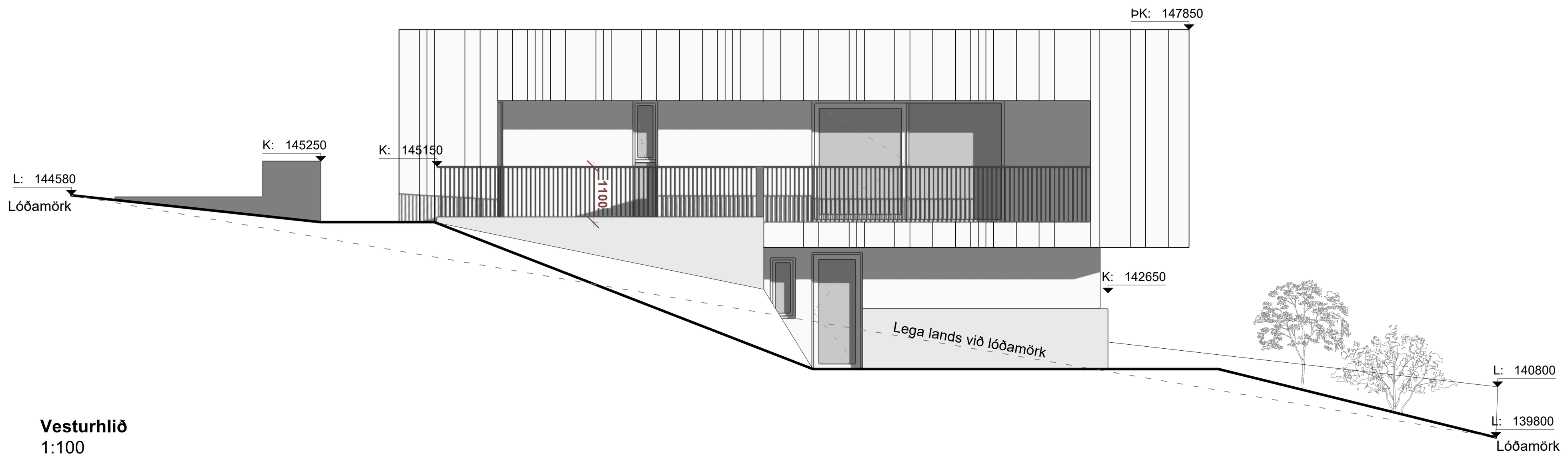


Suðurhlið
1:100

Austurhlið
1:100



Norðurhlið
1:100



Vesturhlið
1:100

Teikning skal lesin með viðeigandi teikningum, verklýsingum og öðrum gögnum sérhönnuða burðarvirkis, lagna og rafmagns.

Mál skulu sannreynd á staðnum áður en smíði hefst.
Allt misræmi í teikningum tilkynnist arkitektum strax.

Öll mál á teikningum eru í millimetrum.
Mælið ekki af teikningum.
©Studio B

Skýringar

NF = Gólfniðurfall
ÞNF = Þakniðurfall
LR = Loftræsing sbr. grein 10.2.5.
0101 = Rýmisnúmer í samræmi við skráningatöflu
FGK = Frágengin gólfkóti
K = Áætlaður kóti endanlegs yfirborðs
ÞK = Kóti á frágengnum þakkanti
HL = Rafmagnstengi fyrir hleðslustöð
R = Reykskynjari; einn pr. hverja 80 m2
BO = Björgunarop um glugga sbr. grein 9.5.5.
EI60 = Krafa á rými um 60 mín brunamótstöðu
REI90 = Krafa um burðarvirki um 90 mín brunamótstöðu
SL = Slökkvitæki

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026

breyting nr.	dags.

verk	**Hæðarhvarf 4**
verkkaupi	Ottó og Helena
teikning	Útlit
mælikvarði	1:100
dagsetning	05.10.25
teiknað / yfirfarið	BDB
hönnunarstjóri	BDB

Studio B

Dugguvogur 42
104 Reykjavík
6106241380

+354 693-5858
www.studiob.is
darri@studiob.is

Brynjar Darri Baldursson
150193-2659
Arkitekt FAÍ

verk	teikning	breyting
2416	**A-103**	