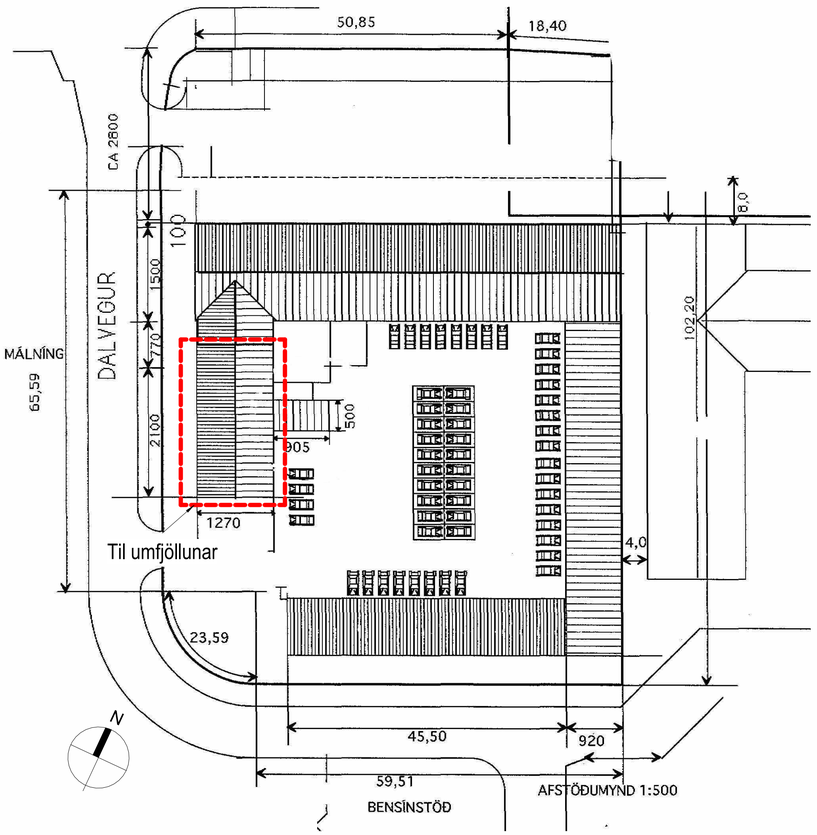
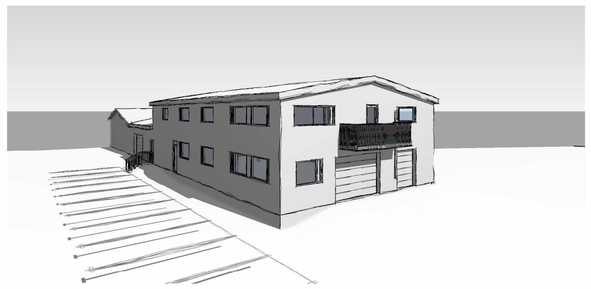


Afstöðumynd

1 : 500



1. Almennt
Dalvegur 24, Kóp Landeignanúmer L114373
Lóðarstærð - 5000 m2
Byggingarár 1946
Rögnvaldur Johnsen upphaflegur arkitekt hússins.

Húsin á lóðinni voru öll byggð á árunum 1947 til 1996. Húsið sem hér er til umfjöllunar er tveggja hæða bygging sem stendur við vestur hlið lóðarinnra og er eina tveggja hæða húsið á lóðinni. Staðsetning húss er sýnd innan ramma á afstöðumynd hér til hliðar.
Um er að ræða gistiheimili í flokki 2. Gistiheimilið er í langtíma útleigu og var starfandi þegar núverandi eigendur kaupa öll húsin á lóðinni.

Lóðarhafi og eigandi er Dalvegur 24 ehf kt: 670821-1290

Leitað var til okkar af tengilið fh. lóðarhafa að gera reyndarteikningar af efri hæðinni, samhliða lagfæringum eiganda og breytingum á brunavörnum eftir athugasemdir frá SHS.
Húsið er í dag í útleigu, líkt og önnur hús á lóðinni.
Á neðri er lítið bifreiðaverkstæði og á efri hæð er gistirými með 8 (einstaklings) herbergjum í langtíma útleigu. Í aðliggjandi einnar hæðar húsi er rekin bílaþvottastöð.

2. Skipulag
Samkvæmt núgildandi Aðalskipulagi Kópavogs staðfest af Skipulagsstofnun 28.12.2021 er lóðin innan reits VÞ-10 merktur gulur og er skilgreint sem: *Verslunar- og þjónustureitur við Dalveg 20-32. Á svæðinu var áður m.a. gróðrarstöð og gert var ráð fyrir munna Kópavogsgangna sem nú hafa verið felld úr aðal- og svæðisskipulagi. Svigrúm er fyrir breytingar og nýbyggingar. Tillaga að deiliskipulagi svæðisins er/var kynnt á vormánuðum 2019. Hluti svæðisins var áður bróunarsvæði en telst mótað með deiliskipulagstillögunni.*

Núgildandi deiliskipulag auglýst í B-deild 29. september 2020 gerir ráð fyrir að öll húsin á lóðunum Dalvegur 24, 26 og 28 verði rifin og nýjar byggingar rísi.

Það virðist því samrýmist aðalskipulagi að vera með gistiþjónustu á lóðinni

3. Burðarvirki
Húsið er skv. eldri gögnum staðsteyptar súlur og plötur, útveggir hlaðnir með 20cm vikurstein, múrað að utan, einangrað og múrað að innan. Þak létt mænis þak með u.þ.b. 10° halla. Innveggir byggðir upp með stoðum, einangraðir og klæddir.

4. Lýsing á aðstæðum vegna gistiheimilis

Á neðri hæð er aðeins anddyri að stiga upp á 2. hæð (11,9m²), veggir í anddyri og stiga eru gifsveggir EI60. Á 2. hæð (261,8m²), eru veggir umhverfis herbergi EI60. Hurðir að herbergjum eru EI30-CS og eldhúsi. Á hæðinni eru 8 herbergi (einstaklings), sameiginlegt eldhús, fjögur baðherbergi með sturtu og vask og þvottahús með aðgengi að þvottavélum. Ekki er möguleiki á aðgengi hreifihamlaðra. Tæknirými er á 1. hæð við stiga(sjá grunnmynd 1. hæð).

Gunnar Kristjánsson bruna verkfræðingur hannar útfærslur lagfæringa vegna brunavarna. Greinargerð frá Gunnari er hér á síðunni og brunamerkingar eru á uppdráttum.

Hugmynd lóðarhafa er að halda óbreyttum rekstri á lóðinni næstu 1-4 árin þar til hafist verður handa við niðurrif og uppbyggingu nýrra húsa.

BRUNAVARNIR
Eftirfarandi greinargerð brunavarna er frá Brunahönnun slf (mál nr. 24-016) í apríl 2024 fyrir gistiheimili á 2. hæð í Dalvegi 24, Kópavogi. Til grundvallar lausnum brunavarna er byggingarreglugerð nr. 112/2012 og 350/2013 með síðari breytingum, grein 9.2.2. liður b.

Flokkun og notkun byggingar
Húsnæðið er í notkunarflokki 4 skv. byggingarreglugerð en um er að ræða gistiheimili á annari hæð hússins með átta herbergjum fyrir átta manns, einn í hverju herbergi. Verið er að sækja um notkun húsnæðisins til nokkurra ára en til stendur að endurbyggja reitinn. Einkum er leitast við að uppfylla öryggi fólks þó eignaöryggi sé síðra en skv. núgildandi byggingarreglugerð, t.d. vegna nálægðar við aðra starfsemi og alls konar birgðasöfnun í kringum húsið.

Sérstakar hættur og mótvægisaðgerðir
Í norðurenda húsins er þvottastöð á einni hæð og óeinangarð þak sem snýr að gluggum gistihúss á norðurhlið annarrar hæðar.
Brunaálag á þvottastöð er talið óverulegt skv. mati á staðnum (< 200 MJ/m^2) og reykskynjari sem verður settur þar upp verður tengdur við brunaviðvörunarkerfi gistihússins.
Á austurhlið hússins er að hluta til sambyggð skemma (sjá teikningar). Þak hennar verður byggt upp þannig að það uppfylli a.m.k. EI60 í a.m.k. 5 metra fjarlægð frá útvegg til að koma í veg fyrir sambrunahættu.
Á neðri hæð gisthússins er bifreiðaverkstæði með aukinni eldáhættu. Reykskynjari verður settur þar upp sem tengist brunaviðvörunarkerfi gistihæðar og á milli er steinsteypt plata og útveggir eru almennt hlaðnir.

Brunahólfun
Gistihæðin er brunahólfuð frá öðrum starfseiningum í húsinu.
Hvert gistiherbergi er sér brunahólf.
Eldhús er sér brunahólf.
Gangur og stigi er eitt brunahólf, brunahólfað frá neðri hæð með a.m.k. EI90 frágangi.

Burðarvirki
Hæðaskil eru talin vera a.m.k. REI90 (steinsteypt).
Brunamótstaða aðalburðarvirkja er talin vera a.m.k. R90/R60 (steinsteypt og hleðsla).
Brunamótstaða aðalburðarvirkis þaks er talin a.m.k. R30.
Svalir eru skv. viðmiðunarreglum greinar 9.9.4 úr stáli og klæddar undir með 12 mm Viroc eða sambærilegt sem uppfyllir að vera klæðning í flokki K10 B,s1-dO.

Klæðningar
Klæðningar eru skv. ÍST EN 13501.
Innanhúsklæðningar eru í flokki 1 (K10 B,s1-dO).
Gólfefni í göngum og stiga eru í flokki Dfl-s1.
Utanhúsklæðningar eru í flokki 1 (K10 B,s1-dO). Búið er að fjarlægja eldfima einangrun utan af húsinu og pússa það með múr.
Þakklæðningar eru í flokki B(roof) (t2)

Flóttaleiðir
Frá engum stað er lengra en 30 m í næsta útgang.
Tvær óháðar flóttaleiðir eru frá gangi.
Önnur flóttaleiðin er út á svalir sem eru um 5,2 m^2 og rúma alla gesti. Svalirnar eru um 1,2 metra djúpar. Auk þess er fellistigi frá svölum.
Frávik og rökstuðningur; Svalir eru ásættanlegar þar sem þær eru aðgreindar frá húsinu með a.m.k. EI60 aðskilnað fyrir utan hurðina út á svalir.
Flóttahurðir skulu búnar a.m.k. hún og snerli.
Í hverju gistiherbergi skal vera flóttaleiðauppdráttur sem tilgreinir flóttaleiðir og helstu viðbrögð við bruna.

Brunaviðvörunarkerfi
Viðurkennt númerað brunaviðvörunarkerfi er í húsnæðinu skv. ÍST EN 54 og reglum HMS.
Auk þess er settur skynjari á bílaverkstæði á neðri hæð og þvottastöð í norðurbili sem tengjast kerfinu.
Stjórnstöð og yfirlitsmynd er við aðalinngang á fyrstu hæð. Kerfið verður tengt viðurkenndri vaktstöð.

Loftræsikerfi
Ekki er reiknað með að loftræsikerfi fari á milli brunahólfa.

Reyklosun
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.

Leiðar- og neyðarlýsing
Leiðar- og neyðarlýsing er í húsnæðinu skv. byggingarreglugerð, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum.
Neyðarlýsing er 5 lux yfir slökkvitækjum, handboðum og í stiga.
Neyðarlýsing skv. „flóttaleiðum" (1 lux) er á gangi.
Leiðarljós verða við alla útganga.

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 Dalvegi. Slökkvivatnsþörf hefur verið metin skv. leiðbeiningum HMS og er um 1300 l/mín.
Reiknað er með því að björgun af svölum fari fram með körfubílum SHS og léttum stigum.

Eftirlit og viðhald brunavarnakerfa
Þjónustusamningur verður gerður um eftirlit og viðhald á brunavarnakerfum hússins (brunaviðvörunarkerfi, handvirkum slökkvibúnaði, leiðar- og neyðarlýsingu). Sett skal upp eigið eftirlitskerfi brunavarna fyrir gistiheimilið Dalvegi 24, Kópavogi.

Tákn

Digitally signed by Gunnar H Kristjansson
DN: cn=Gunnar H Kristjansson gn=Gunnar H sn=Kristjansson c=Iceland l=IS Iceland o=Brunahönnun slf e=brunahonnun@brunahonnun.com
Reason: I have reviewed this document
Location:
Date: 2024-06-28 10:54Z

Útg.	Dags.	Lýsing	Nafn

1:500 0 5 10 15 20 25 m

i62 ehf
Garðsstaðir 15 112 Reykjavík
kt: 650808-0960
896-4616 ragnar.ifr@gmail.com

Dalvegur 24

Kópavogur

Landeignanúmer: L114373	**Staðgreinir:** 1000-1-17300240

Atvinnuhúsnæði

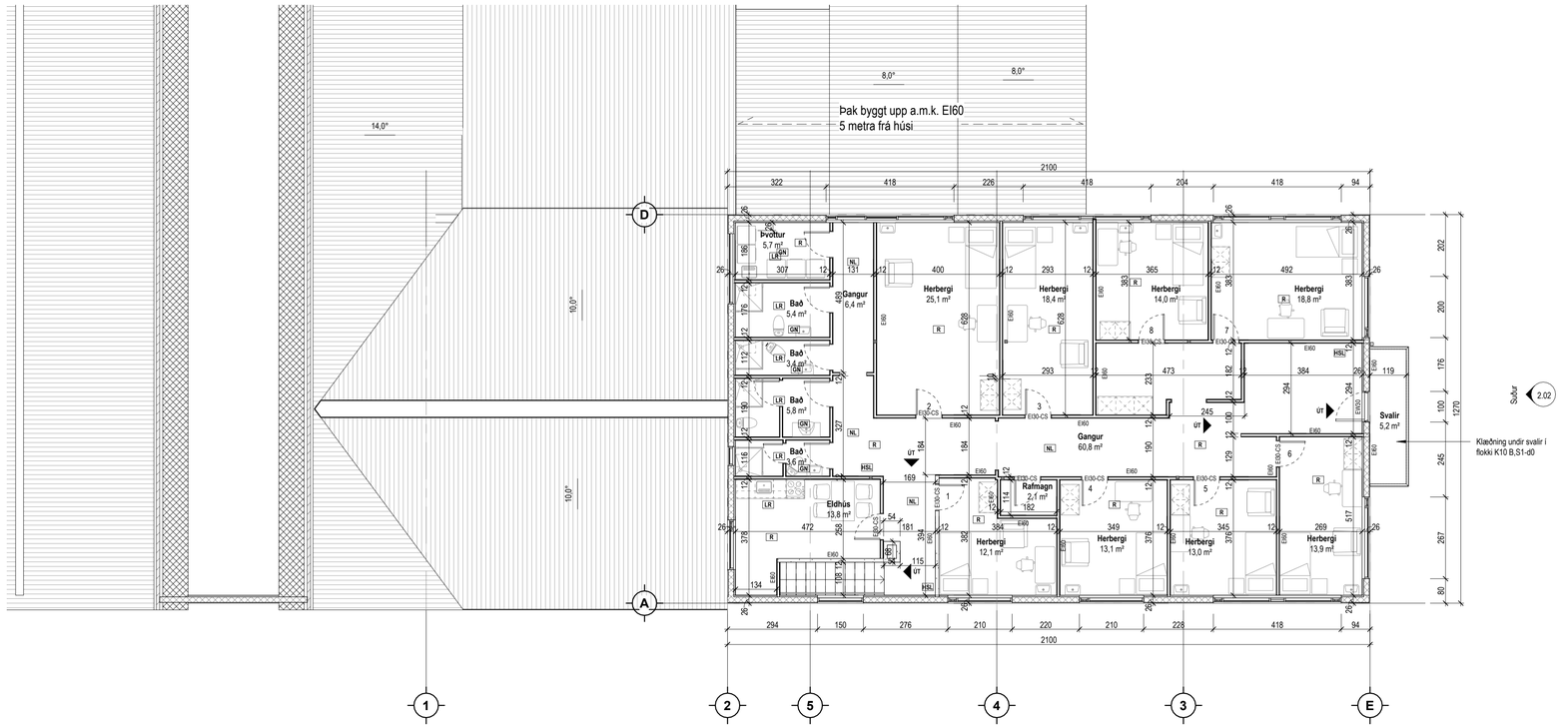
Greinargerð og afstöðumynd

Aðaluppdrættir

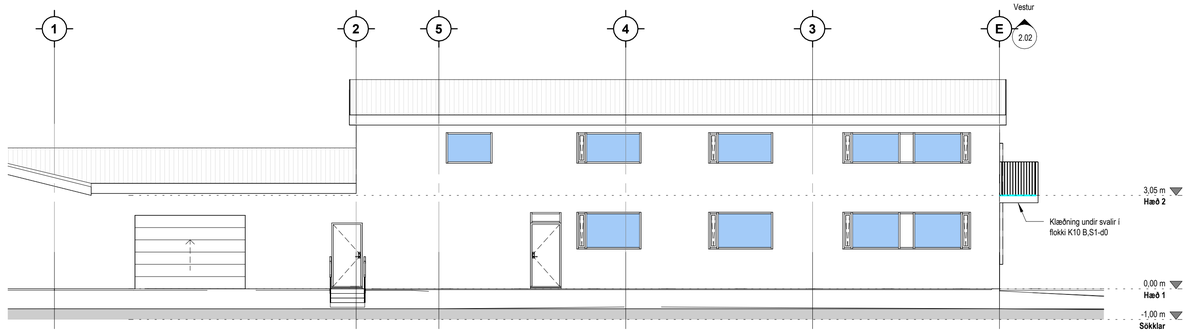
Hönnun:	RM	**Verknúmer:**	24005AI
Verkefnastjóri:	RM	**Mælikvarði:**	1 : 500
Teiknað:	RM BSR	**Dagsetning:**	240224
Yfirfarið:	RM	**Blað:**	**Útgáfa:**
Samþykkt: Ragnar Magnússon Kt. 190162-2229		1.01	

A1

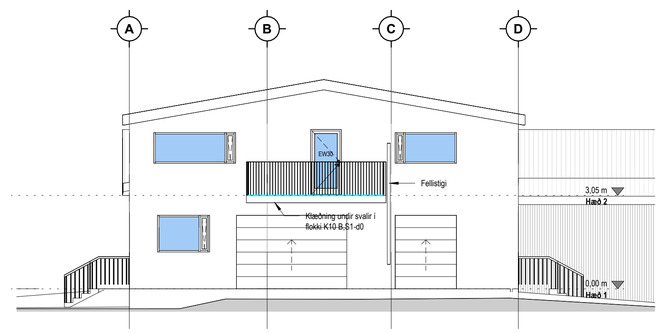
Hönnuður áskilur sér allan rétt á teikningum - Fjölföldun er háð skriflegu samþykki



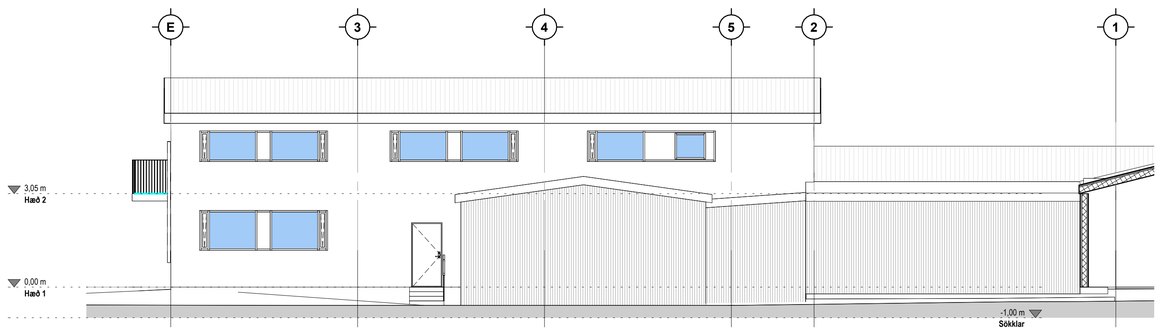
AU-Hæð 2
1 : 100



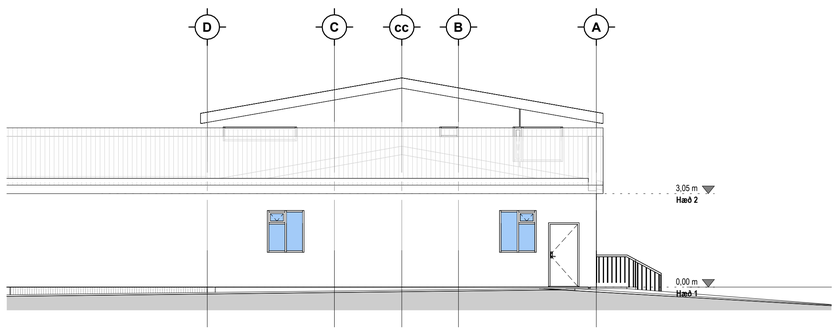
Vestur
1 : 100



Suður
1 : 100



Austur
1 : 100



Norður
1 : 100

Tákn

GN	= Gólfniðurfall	**Brunatákn**
ÞN	= Þakniðurfall	
SN	= Svalaniðurfall	**Veggir og hæðaskil**
LR	= Loftræsting	EI60
VLR	= Veiknúin loftræsting	EI90
PK	= Póstkassar	A-EI60
NL	= Neyðarljós	A-EI120
BO	= Björgunarop	REI60
R	= Reykskynjari	REI120
HSL	= Handslökkvitæki	A-REIM120
ÚT	= Merktur útgangur	
HV	= Hitaveita	**Hurðir**
VV	= Vatnsveita	E30-CS
RR	= Rafmagnsveita	EI30-CS
UK	= Útikrani	EI60-CS
DS	= Dyrasími	
	= Fellistigi við björgunarop	**Gluggar**
	= Brunaslanga	E30
	= Stigleiðsla	
	= Stigleiðsla út	
	= Stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis	
	= Inntak	
	= Bílastæði fyrir fatlaða	
GS	= Geymsluskápur	

Digitally signed by Gunnar H Kristjansson
DN: cn=Gunnar H Kristjansson, o=Gunnar H Kristjansson, c=IS, l=Iceland I=IS Iceland, e=brunahonnun@brunahonnun.com
Reason: I have reviewed this document
Location:
Date: 2024-06-28 10:54Z

Útg.	Dags.	Lýsing	Nafn

N

1:100 0 1 2 3 4 5 m

i62 ehf
Garðsstaðir 15 112 Reykjavík
kt. 650808-0960
896-4616 ragnar.ifr@gmail.com

Dalvegur 24

Kópavogur

Landeignanúmer: L114373 | **Staðgreinir:** 1000-1-17300240

Atvinnuhúsnæði

Grunnmynd 2. hæð og útlit

Aðaluppdrættir

Hönnun:	RM	**Verknúmer:**	24005AI
Verkefnastjóri:	RM	**Mælikvarði:**	1 : 100
Teiknað:	RM BSR	**Dagsetning:**	240224
Yfirfarið:	RM	**Blað:**	**Útgáfa:**
Samþykkt: Ragnar Magnússon Kt. 190162-2229		2.02	

A1

Hönnuður áskilur sér allan rétt á teikningum - Fjölföldun er háð sérstöku samþykki

C:\Users\Ragnar\Dropbox\i62 ehf\Verkefni\24005AI-Dalvegur 24 og 26\04 Aðaluppdrættir\24006AI-Dalvegur 24 Kóp.rvt

Save: 28.6.2024 09:32:14