

Landnúmer: L113964  
Fasteignarnúmer: F2059224  
200 Kópavogur

## 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 stúdíóbúð. Um er að ræða rými á 1. hæði byggingar. Rýmið er 24,6m<sup>2</sup> af stærð skv. fasteignaskrá og helst stærð óbreytt eftir breytingu.

Breytingar felast í innra fyrirkomulagi þar sem komið er fyrir alrymi með stofu  
 ásamt þvottaðstöðu. Einnig er svefnkrókur með góðum geymsluskáp og  
 fataskáp og badherbergi. Aðkoma að rýminu er um inngangsdýr frá norðurhlíð.  
 Þrú gluggar eru staðsettir á stofu-eldhúsrými. Einn á norðurhlíð og tveir á  
 austurhlíð, þar af er einn gluggi með heilpannarymi lagi að stærri 1,1m x 0,5m af  
 stærð. Öppanlegt fag er í badherbergisglugga. Loftræsing er náttúruleg um  
 önnanleg fág.

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. Áxelssonar, en síðar breytt af Kristni Sveinbjörnssyni, byggingafræðingi árið 1971. Sveini Ivarssyni arkitekt 1992 og Teiknistofunni Torgið árið 1996.

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

Til grundvallar þessarar innlagnar eru teikningar Einaris Ingimarssonar, arkitekts á breytingum á rýminu sem hafa fengið afgreiðslu frá skipulagsýfirlingdóm þar sem þær voru grændarkynningar án athugasemda. Í framlíði fór málið til byggingarfulltrúa þar sem verið var að sækja um breytinguna. Nýjar teikningar eru grunnnáðirðir þar sem sömu, nema með smávægilegum breytingum sem komast 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. Brunahönnuðir í byggingarlýsingu. Að öðru leiti er úmsóknin óbreytt frá fyrri úmsókn sem hefur fengið efnislega umföllun skipulags- og byggingarlýfivalda í Kópavogi auk þess að Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins hefur yfirfarið án athugasemda.

Um algilda hönnun fer skv. byggingarreglugerð nr.112/2012 með aðröndum breytingum. Núverandi húsnæði er byggt skv. eldri byggingarreglugerð og ekki skv. kröfum um algilda hönnun en ný stúdíóíbúð uppfyllir allar lágmarkskröfur um stærðir rýma og umferðaleiðir sem gilda fyrir íbúðir undir 55 m<sup>2</sup> nema þaðherbergið. Þar sem um er að ræða breytingu á eldri húsnæði og að rýmid er einungis um 25m af stærð er vandkvæðum hæð að uppfylla lágmarkskröfur þaðherbergis án þess að það komi niður á gæðum annara rýma íbúðar s.s. svefnkrók og eldhúsi. Nauðsynlegt er að staðsetja þaðherbergið þar sem það er veggna aðgengi að lagnaleiðum. En til þess að koma til móts við kröfur um aðgengi verða innveggir hafðir léttir með gipsplötum og votrýmispísi á þaðherbergi, svo unnt er að breyta þaðherberginu án mikillar fyrirhafnar svo það uppfylli kröfur um aðgengi allra verðri þórf á því. Inngangsdyr að íbúð munu uppfylla lágmarkskröfu um hindrunarlausa umferðarbreidd eða minnst vera 0,83m hindrunarlaus umferðarbreidd og 2,07m hindrunarlaus umferðarhæð.

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

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 (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.

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

Samanber grein 9.6.8 í byggingarreglugerð 112/2012 mega loft og veggklæðningar innanhúss vera í flokki 2. Gólfklæðning skal vera í flokki D<sub>1</sub>-s1.

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

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

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

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

Um eigið eftirlit með eldvörnum gildir reglugerð 723/2017.



| TEIKNING PESSI ER EIGN UNDRÁ EHF. HANA MÁ EKKI AFRITA MEÐ<br>NEINUM HÆTTI ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR. ÖLL MÁL SKAL<br>STAÐFESTA Á BYGGINGARSTAÐ VIÐ UPPHAF FRAMKVÆMDAR |       |       |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-----|
|                                                                                                                                                                          |       |       | G   |
|                                                                                                                                                                          |       |       | F   |
|                                                                                                                                                                          |       |       | E   |
|                                                                                                                                                                          |       |       | D   |
|                                                                                                                                                                          |       |       | C   |
|                                                                                                                                                                          |       |       | B   |
|                                                                                                                                                                          |       |       | A   |
| Breyting:                                                                                                                                                                | Ábrn: | Dags: | Br: |

## Grunnmynd / Afst. / Lýsing

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Verkhluti:     | Verk nr.: 2503  |
|                | Dags.: 27.06.25 |
| AÐALUPPDRAÐTUR | Mkv.: 1:00      |

Harst. Vagnur — Aðalhönnuður

---

Harst. Vagnur — Hönnunarstjóri

**UNDRÁ**

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

Undra ehf  
kt. 520220-0620  
Hverfisgata 105  
101 Reykjavík  
Íceland  
[www.undra.is](http://www.undra.is)  
[info@undra.is](mailto:info@undra.is)

Teikning

---

**B - A - F - G - 01**

bygg hluti      fagsvið      hönn.stig      teikning      hæð      teikninga  
 númer      breyting