

Byggingarlýsing.

Skógarbraut 918 Reykjanesbæ
Landnúmer: L228555
Staðgreinir: 2000-4-85430090

Byggingarlýsing:
Húsnæðið er íbúðarhúsnæði, fjölbýlishús á 3 hæðum og með 42 íbúðum. 24 íbúðir hafa geymslur eða geymsluskápa innan íbúðar og 18 íbúðir eru með geymslu á jarðhæð. Stigahús eru þrjú, gengið inni að framanverðu og hægt að ganga inn að aftanverður. Húsið er byggt árið 1978, steinsteypt gólfplata og steyptr burðaveggir þakið er tvíhalla timburþak klætt með bárujárni. Húsnæðið er skráð sem fjölbýli. Sterð lóðar er 7685 m2, Sterð húsnæðis er 3.102,5 m2. Ekki verðar gerðar breytingar á sterð lóðar né byggingar. Bilastæði á lóð verða framan við bygginguna og norðan megin við húsnæðið Hjóla- og vagnageymsla verður staðsett við húsnæðið. Inntaksrými fyrir vatn, hitaveitu og rafmagn er í tæknirými á jarðhæð fyrir hvern stígagang.

Helstu breytingar 2021
Fjölgað er um íbúðir í 42 úr 24. Fjölgað bilastæðum. Helstu breytingar sem fylgja þessu er breytingar verða á veggjaskipulagi á léttrum veggjum innandyrna. Ekki verður neitt átt við burðavirki húsnæðisins. Einnig verður komið fyrir nýjum svalahurðum og nýjar svalir sem uppfylla reglugerð. Nýjar eldhúsinnréttingar, baðinnréttingar verður komið fyrir í öllum íbúðum og endnýjuð salernis og hreinlætistæki. Skipt verður um öll gólfefni í húsnæðinu. Ekki verður skipt um glugga né þak. Kólnunartölur W/(m²K):
Byggingin uppfylli kröfur um eftirfarandi gildi, skv. byggingarreglugerð:
Þak: 0.30 W/m²K
Útveggur: 0.30 W/m²K
Gluggar: 2.00 W/m²K
Gólf á fyllingu: 0.25 W/m²K
Útveggir, vegið meðaltal: 0.85 W/m²K

Burðarvirki og klæðningar:
Útveggir eru steypir og einangraðir að innan með 100mm einangrun og 20mm múrhúð. Innveggir eru byggðir upp með timburstöðum, klæddir með gífsplötum. Steyppt plata er á milli allra hæða. Þakið er tvíhalla timburþak klætt með bárujárn
Útveggir eru steypir og einangraðir að innan með 125mm einangrun. Þakið er tvíhalla timburþak klætt með bárujárn. Innveggir eru ýmist staðsteyptr eða byggðir upp með blökkstöðum eða timburstöðum, einangraðir, klæddir með gífsplötum. Steyppt plata er á milli allra hæða. Gólf í íbúðum eru með harðparket utan votrími eru með dúk, epoxy eða flisum.
Upphitun:
Byggingin er hituð upp með hitaveitu og notast við ofnakerfi afköst eru miðuð við að innihitastig sé 20-24 °c.
Loftræsing:
Loftræsing er ýmist náttúruleg eða vélren. Öll salerni og þvottahús eru með vélrenni loftræstingu.
Inntök og lagnaleiðir:
Allar lagnir og lagnaleiðir skulu hannaðar og lagðar í samræmi við íslenskar reglugerðir og staðla er um þær gilda.
Bilastæðisbókhald:
Skógarbraut 918 og 917 hafa sama eiganda sem er Ásbrú íbúðir ehf. og munu húsín hafa sameiginleg bilastæði.
Bogabraut 918 er með 42 íbúðir og eru 58 bilastæði fyrir fram og norðan við húsnæði, þar af eru 3 sérmerkt fyrir hreyfihamlaða.
Bogabraut 917 með 8 íbúðir og eru 32 bilastæði fyrir fram og austan við húsnæði, þar af eru 1 sérmerkt fyrir hreyfihamlaða.
Samtals vera 90 bilastæði á sameiginlegu bilastæði fyrir Skógarbraut 918 og 917, þar af eru 4 sérmerkt fyrir hreyfihamlaða.
Íbúðir Skógarbraut 918 og 917 eru með 50 íbúðir og hlutfall bilastæða 1,8 bilastæði á íbúð.
Brunavarnir:
Brunavarnir eru samkvæmt greinargerð Öruggr verkfræðistofu nr. 3059-003-GRG-001-V01.
Notkunarflokkar
Í byggingunni verða íbúðir sem tilheyra notkunarflokki 3 skv. byggingarreglugerð.

Brunahólfun
Brunahólfun skv. teikningum.
Brunahólfun milli íbúða og að sameign verður EI 90 en EI 60 að stigahúsi og göngum.
Byggingin skiptist í þrjá hluta með steinsteyptum REI120-M vegg þannig að botnflatarmál hvers hluta er um 350 m2. veggirnir skipta einnig þakrími í sundur.
Hæðarskil eru steinsteyptr REI 90, loft yfir efstu hæð skal vera REI60.
Sorp er geymt utanhúss í sorpgerðum í öruggri fjarlægð frá húsi.
Burðarvirki
Útveggir og plötur eru steinsteyptr og uppfylla R90.
Stigar eru steyptr og uppfylla A-R30. Þak er kraftsperruþak klætt frá íbúðum REI60. Hæðaskil eru steinsteyptr og uppfylla REI90 kröfu.
Svalir verða létbyggðar og útfærðar skv. gr. 9.9.4 í byggingarreglugerð.
Klæðningar og einangrun.
Flokkun klæðninga er skv. ÍST EN 13501-1. Klæðningar í lofti og veggjum innanhúss eru í flokki 1 (K210 B-s1, d0). Gólfefni almennt í flokki Dfl-s1, gólfefni í stigahúsi skal vera í flokki Cf1-s1.
Útveggir eru steyptr, einangraðir að innan með plasteinangrun og múrhúð yfir. Þak er einangrað með óbrennandi einangrun í þakrími. Útveggjaklæðning veggia er steyptr/múr og þak klætt með bárustíðli.
Flóttaleiðir
Flóttaleiðir skv. teikningum. Tvær óháðar flóttaleiðir eru frá hverri íbúð, út á svalir/pall og um stigahús. Í þeim íbúðum sem hafa svalir og inngang í sama enda verða samtengdir reykskynjarar innan íbúðar.
Svalir verða yfir 4 m2 og 1,6 metra djúpar, frágengnar og eldvarðar skv. gr. 9.9.4 í byggingarreglugerð.
Brunaviðvörðun
Í íbúðum og í sameign verða stakir reykskynjarar með hljóðgjafa, staðsettir skv. aðaluppráttum. Í hluta íbúða verða samtengdir (virtengdir) reykskynjarar innan viðkomandi íbúðar, auðkenndir “Rs” á aðaluppráttum.
Handslökkvibúnaður
Handslökkviteki skv. ÍST EN 3. Í hverri íbúð og í hjólageymslu skal vera 6 L léttvatnsslökkviteki.
Reyklosun
Reyklosun stigahúsa er um opnanleg fög á hverjum stigapalli, lágmark 0,25 m2 hvert.
Loftræsing
Gluggalaus rými eru loftræst með vélrenni loftræstingu. Vélrænt loftræsikerfi skal þannig frá gengið að það stuðli ekki að útbreiðslu elds milli brunahólfa. Brunavarnir skulu vera skv. byggingarreglugerð og DS 428.
Reyklosun stigahúsa er um opnanleg fög á hverjum stigapalli, lágmark 0,25 m2 hvert.
Loftræsing
Gluggalaus rými eru loftræst með vélrenni loftræstingu. Vélrænt loftræsikerfi skal þannig frá gengið að það stuðli ekki að útbreiðslu elds milli brunahólfa. Brunavarnir skulu vera skv. byggingarreglugerð og DS 428.



OMR		VERKFRÆÐISTOFA		Skógarbraut 918	
				Reykjanesbær Ásbrú	
				Aðaluppráttur	
				Afstöðumynd, byggingarlýsing	
Teikn.nr.		Tilvisun á teikningu		Br.	
Samþykkt				dags.	
				Teiknað:	
				GG	
Dags.		Mælikvarði:		Teikn.nr.	
06.02.2018		1:500		A-101	

Við íbúar á Skógarbraut 921 fengum senda grenndarkynningu varðandi breytingar á Skógarbraut 918 þar sem óskað er eftir að fjölga íbúðum úr 24 í 42 íbúðir. Við höfum fundað um málið og erum öll sammála um að hafa töluverðar áhyggjur af mörgum ástæðum. Með auknum fjölda íbúða fylgir aukin bílaumferð. Í blokk 921 búa mörg börn á leikskólaaldri og mörg börn á grunnskólaaldri. Það er leikskóli staðsettur við endan á 921, þegar hann var byggður þá var göngustígurinn slitinn og við höfum enga göngustígatengingu inná göngustígakerfið hérna á Ásbrú lengur. Göngustígurinn endar bara. Því þurfa gangandi vegfarendur sem labba í leikskóla eða strætóskýli (skólabörn aðallega) að ganga á bílastæðinu á leið sinni. Því eru miklar áhyggjur varðandi meiri umferð um bílastæðið. Börnin eru mikið á hjólum, hlaupahjólum og eiga það til að gleyma sér eins og börn gera og hjóla af stað út á bílastæðið til að komast sína leið. Með aukinni bílaumferð þykir okkur þetta vera of mikil aukin hætta. Þó að bílastæðum fyrir framan sé ekki að fjölga, þá er bílunum í blokkinni að fjölga sem mundu ekki vera ef íbúðirnar væru færri. Fólk er að koma og fara á allskonar tímum og þá er nokkuð ljóst að verði meiri umferð í blokk með 42 íbúðum heldur en blokk með 24 íbúðum.

Einnig er áhyggjuefni varðandi það að lóðin er óskipt með blokk 922 og þar með eiga íbúðirnar ekki eyrnamerkt bílastæði sem þýðir að hver sem er getur lagt í það án þess að vera fara á bág við reglur. Það hefur verið á döfinni að mála bílastæðið hjá okkur og við vorum ekki með plan að merkja bílastæði fyrir hverja íbúð en við þessar breytingar bætist töluverð vinna og kostnaður að láta merkja hverri íbúð. Við treystum okkar nágrönnum að virða og fara eftir þó svo stæðið sé ekki þinglýst þeirri íbúð en við getum ekki treyst því að merkingar séu virtar þegar bætist við svona gífulegur fjöldi fólks. Samkvæmt teikningum í kynningu eru 14 íbúðir í hverjum stigagang og 1.8 bílastæði per íbúð, en gallinn er að flest bílastæðin eru ansi langt frá inngang og allir vita að fólk leggur eins nálægt og það getur og við teljum það vera óumflýjanlegar aðstæður að ef íbúi í stigagang C kemur heim og öll stæði fyrir framan A/B/C eru full er viðkomandi ekki líklegur að leggja á stæðinu vinstra megin við stigagang A og labba alla leiðina ef það skyldi vera laust bílastæði fyrir framan stigagang A í blokk 921, fyrir framan stigaganga A/B/C eru 29 bílastæði + 2 stæði fyrir fatlaða. Svo fyrir 42 íbúðir, sumar íbúðir má reikna með að séu 2 bílar svo það er hægt að draga ályktun á það að bílastæðið verður oftast fullt utan hefbundins skrifstofutíma. Þar sem þessi bílastæði eru óskipt þá er ekki hægt að ganga út frá því að hver íbúð eigi sitt bílastæði til að lámaka umferðina á bílastæðinu.

Á Skógarbraut hefur þetta verið mjög fjölskylduvæn gata. Leikvellir og göngustígar inní hringnum en mikið hefur verið um aukin hraða á götunni allann hringinn og með svona mikilli fjölgun íbúða sjáum við það vandamál vaxa. Á næstu árum (vonandi) er nýr grunnskóli á áætlan hinum megin við götuna í Skógarbrautarhringnum. Þar munu börnin okkar væntanlega sækja nám og höfum við því áhyggjur af bæði hraðri umferð og mikilli umferð bæði á götunni og á bílastæðinu.

Einnig hefur komið upp í samtölum að ef það kemur til með að vera mikið bílastæðavandamál er það eitthvað sem gæti haft áhrif á sölu á fasteignum í blokkinni. Þetta getur verið fráhrindandi vandamál fyrir mögulega kaupendur.

Í byggingarlýsingu undir *burðarvirki og klæðningar* nær veggurinn ekki fullri eingrunarþykkt. Einganrun er 12.5 cm samkvæmt blaði en er bara 5cm eins og er. Miðað við þetta er byggingarlýsingin ekki rétt. Við óskum því eftir frekari upplýsingar um framkvæmd þar sem við setjum stórar athugasemdir varðandi þetta.

Virðingafyllst íbúar á Skógarbraut 921

Fyrir hönd íbúðar:

101 _____

102 J. Delen

103 THI HOAI VU

104 Eva Margrét

201 P. P. P.

202 Pankowski

203 _____

204 Julia Holmann

205 Stan Valgsson

206 Sædis Anna Jónsd.

301 Monika Szaszek.

303 Hrönn M

304 Tamara Daniels

306 Mirinda