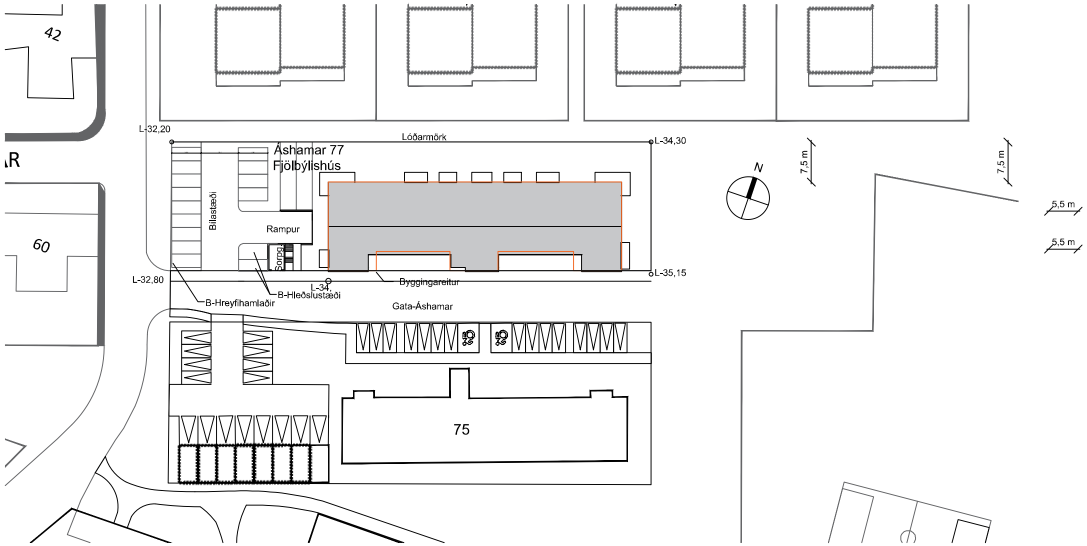

Helstu stærðir

Hæð	Flatarmál	Rúmmál
Brúttóflatarmál kjallara	916,6 m2	2704,0 m3
Brúttóflatarmál 1. hæðar	741,8 m2	2188,4 m3
Brúttóflatarmál 2. hæðar	741,8 m2	2188,4 m3
Brúttóflatarmál 3. hæðar	741,8 m2	2188,4 m3
Samtals	3142,0	9269,2 m3
Stærð lóðar	2227 m2	
Nýtingarhlutfall lóðar	1,41	

Kólnunartölur

Þak:	0,20 W/m2k
Útveggir	0,36 W/m2k
Gluggar	2,00 W/m2k
Veggir að kjallara	0,30 W/m2k
Gólf á fyllingu	0,30 W/m2k

U-gildi byggingarhluta	W/m2K	Ein. þykkt	Gerð	Varmatap
Gólf-botnplata	0,30	100	Plast	275,0
Veggir, að jörð	0,32	100	Plast	128,5
Veggir, einangraðir að utan	0,35	125	Steinull	424,7
Þak	0,19	200mm	Steinull	142,2
Gluggar og hurðir	1,5			630,6
Samtals				1601

Byggingarlýsing/greinargerð

Lýsing
Sótt er um heimild fyrir byggingu á fjölbýlishúsi á lóðinni Áshamar 77, Vestmannaeyjum, L239985

Burðarvirki
Meginburðarkerfi hússins er steinsteypa. Sökklar, veggir, gólfplata og milliplötur ásamt loftaplötu eru úr staðsteyptri járnbentri steinsteypu. Svalir og svalagangar eru jafnframt steypt. Ofan á þakplötu kemur létt burðarvirki úr timbru niðurstólað á steypta loftaplötu. Sérafnotareitir á 1. hæð eru gerðir úr timbri.

Frágangur innanhúss.
Léttir innveggir eru úr timbri, einangrað á milli og klætt með spónaplötum og gifsi á hvorr hlið. Veggir í votrýmum eru úr rakaheldum plötum. Breidd hurðablaða og allra inngangsdyra/útidyra skal vera minnst 0,83m og hæð minnst 2,1m. Gangar innan íbúðar er samkvæmt lið 4a gr. 6.4.4 í byggingarreglugerð.Innréttingar eru hefðbundnar innréttingar úr við í ljósum lit.
Í blautrýmum er klæðning veggja viroc plötur og eru veggir flísalagðir eða frágengnir á annan viðurkenndan hátt sem á við um blautrými. Undir öllum flísum í blautrýmum er rakavörn, dúkur eða kvoða.

Frágangur utanhúss
Gluggar og hurðir eru timbur með álkápu. Allt gler í gólfsíðum gluggum er öryggisgler. Í gólfsíðum gluggum verður öryggisgler í samræmi við grein 8.5.2 í bygginarreglugerð. Gler í gluggum skal vera skv. RB blaði um val glergerða fyrir íbúðarhús RB. (31).121.1.
Lokun stigaganga verður úr áli og gleri, opið að ofanverðu með 300mm millibili. Klæðningar verða sambland af ljósbrúnni álklæðningu og dekkri cembrit klæðningu. Klæðningar eru á undirkerfi úr áli þar sem einangrað er á milli með 100mm steinull . Þak er stólað timburþak með pappa og bárustáli. Þakið verður loftað með loftrásum og túðum þannig að það uppfylli kröfur um loftun skv. byggingarreglugerð.

Brunavarnir og öryggi
Brunavarnir taka mið af byggingarreglugerð, $\frac{112}{2012}$ og $\frac{350}{2013}$ nr. 20-272. Aðkoma slökkviðs er sunnan og norðan megin við húsið, frá Áshamar.

Flokkun og notkun
Mannvirkið er í notkunarflokki 3 skv. grein 9.13 í byggingarreglugerð. Íbúðir á fyrstu hæð uppfylla kröfur um algilda hönnun.

Brunahólfun
Hver íbúð er sér brunahólf með REI90 veggjum á milli íbúða. Aðalstigahús er með aðgengi frá svalagangi og er sér brunahólf. Bílgeymsla, geymslur og tæknirými er sér brunahólf hvert fyrir sig. Lóðrétt lagnaskökt eru að minnsta kosti EI60, þau skulu þéttpökkuð með steinull.

Burðarvirki
Hæðarskil eru að minnsta kosti REI90. Brunamótstaða meginburðarkerfis er R90 en R60 í þaki. Svalir og stigagangur uppfylla REI60 og lóðrétt buraðrvirki sem bera þau eru R60. Stigi í stigahús er að lágmarki R60.

Klæðningar
Klæðningar eru skv. ÍST EN 13501. Innanhússklæðningar eru í flokki 1 og gólfefni í flokki G. Veðurkápa er í flokki A-s1-dO.

Annað
Handslökkvitæki eru staðsett í anddyri hverrar íbúðar. Reykskynjarar skulu vera í hverri íbúð, að lágmarki tveir.

Brunavarnir bílgeymslu
Bílgeymsla sem er sér brunahólf verður varin með með vatnsúðakerfi. Önnur rými í kjallara eru ekki með vatnsúðakerfi. Flóttaleiðir uppfyllagrein 9.5.2 í byggingarreglugerð. Reyklosun kjallara er út um bílskúrshurðir og flóttaleið í gegnum geymslur.

Lagnir
Neysluvatnslagnir eru í gólfi og veggjum eða í lagnasköktum. Húsið er upphitað með gólfhita, en bílgeymsla með hitablásurum. Skólplagnir tengjast við frárennsliskerfi í götunni.

Frárennslislagnir regnvatns af þökum tengist inn á regnvatnskerfi götunnar. Hitastig vatns við töppunarstað á böðum skal ekki vera það hátt að það skapi hættu á húðbruna. Til staðar skal vera öryggisbúnaður á neysluvatnskerfum sem koma í veg fyrir að hitastig vatns fari upp fyrir 65°C. Allt lagnaefni skal vera vottað til nokunar í íbúðarhús.

Baðherbergi og eldhús verður með vélrænni loftræstingu. Loftræsting íbúðar er náttúruleg út og inn um gluggafög og hurðir, en vélræn í gluggalausum rýmum. Loftræsting skal vera skv. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð. Geymslugangur í kjallara verður loftræstur. Inn í hverja geymslu verður rist og þannig verða geymslur loftræstar í gegnum geymslugang.

Bílgeymsla verður loftræst með sjálfstæðu útsogskerfi sem m.a. annars kemur í veg fyrir að hættulegar og/eða sprengifimar lofttegundir, m.a. CO geti safnast upp í rýminu.

Lýsing
Við hönnun lýsingar utanhúss skal þess gætt að hún sé glýjulaus þannig að hún valdi hvorki óþarfa ljósmengum né óþægindum fyrir nágranna né trufli hún umferð við Áshamar. Að öðru leyti skal lýsing vera hefðbundin og uppfylla viðeigandi kröfur hverju sinni.
Hönnun lúysingar skal taka sérstakt tillit til þarfa hreyfihamlaðra, blindra og sjónskertra í samræmi við grein 6.2.3 og 6.2.2 í byggingarreglugerð.

Hljóðvist
Mannvirkið skal að lágmarki uppfylla kröfur ttil hljóðvistarflokks C skv. staðlinum ÍST 45.

Handrið
Handrið utanhúss skulu vera 1200mm á hæð frá endanlegu yfirborði. Handrið innanhúss í stigahúsi er 900mm á hæð nema á efsta stigapalli, en þar skal það vera 1100mm á hæð. Í öllum stigum skal koma fyrir handlista öðrum megin sem skal ganga út fyrir stiga 300mm að ofan og neðan. Handlisti ofan á handriðum í stigahúsi skal vera óslitinn og ganga 300mm út fyrir stiga að ofan og neðanverður stigahlaupi. Í lyftu skal vera handlisti á einum vegg öðru hvoru megin lyftuops.

Lyftur
Lyfta er staðsett í stigahúsi og er með aðgengi á allar hæðir. Framan við allar lyftur er 1,5x1,5m hindrunarlaust svæði. Hnappaborð lyftu skal taka mið af leiðbeiningum við grein 6.4.12 í byggingarreglugerð.

Algild hönnun
Aðkoma að byggingunni og mannvirkið sjálft er hannað miðað við algilda hönnun. Leitast verður við að hæðarmunur verði ekki meiri en 25mm. Til hliðsjónar er höfð grein 6.1.2 í byggingarreglugerðinni.

Lóð/bílastæði:
Leitast verður við að mannvirkið falli vel að núverandi landslagi og því skipulagi sem hefur verið lagt upp með í nánasta umhverfi. Yfirborð bílastæðis og gönguleiða auk rampa verður ýmist malbikað eða hellulagt. Þess skal gætt við útfærslu gönguleiða að þær séu aðgengilegar öllum. Hindrunarlaust aðgengi skal vera að sorpskýli, lóð og bílastæði. Sorpskýli uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar og skal standast EI60.
Í bílgeymslu skal koma fyrir grunnkerfi þannig að hægt verði að setja hleðslustöð við hvert bílastæði bílgeymslu.
Jafnframt skal lagt fyrir grunnkerfi að þremur stæðum á yfirborði.

Vestmannaeyjar
Rafrænt innsiglað af byggingarfulltrúa
Dags: 04.02.2026
Á ábyrgð hönnuðar

Hönnuður
Kristján Andrésson
Tími: 18.02.2026 17:01
Undirritun hönnuðar
Undirritað með OneSign

NR:	DAGS.	SKÝRING	GERT
1.	14.10.2025	Ýmsar lagfæringar	KA

SAMÞYKKT
Torfabær ehf, torfabaer@gmail.com
Kristján Andrésson
180777-3189

VERK
Áshamar 77
Vestmannaeyjar

TEIKNING
Aðaluppdrættir
Afstaða, byggingarlýsing og skráningatafla

KVARÐI
1:100

DAGS
2.5.2025

TEIKNING NR.
A06

VERKNR.
00

ÚTGÁFA
B