

Afstöðumynd
1:500



1. Almennt
Dalvegur 24, Kóp Landeignanúmer L114373
Lóðarstærð - 5000 m²
Byggingarár 1946
Rögvaldur 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 hlíð lóðarinnar og er eina tveggja hæða húsið á lóðinni. Staðsetning húss er sýnd innan ramma á afstöðumynd hér til hliðar.
Um er að ræða gistiheimið í flokki 2. Gistitheimið er í langtíma útleitu 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 reyndartekningar af efri hæðinni, samhliða lagfæringum eiganda og breytingum á brunavörnum eftir athugasemdir frá SHS.
Húsið er í dag í útleitu, líkt og önnur hús á lóðinni.
Á neðri er lítið bifreiðaverkstæði og á efri hæð er gistirými með 8 (einstaklings) herbergjum í langtíma útleitu. Í aðliggjandi einnar hæðar húsi er rekin bílþvottastöð.

2. Skipulag
Samkvæmt núgildandi Aðalskipulagi Kópavogs staðfest af Skipulagsstofnun 28.12.2021 er lóðin innan reits VP-10 merktur gulur og er skilgreint sem: *Verslunar- og þjónusturætur 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. Svigrum er fyrir breytingar og nýbyggingar. Tillaga að deiliskipulagi svæðisins er/ver kynnt á vormánuðum 2019. Hluti svæðisins var áður þróunarsvæði en telst mótað með deiliskipulagstillöggunni.*

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 risi.

Það virðist því samrýmist aðalskipulagi að vera með gistipjónustu á lóðinni

3. Burðarvirki
Húsið er skv. eldri gögnum staðsteyptar súlur og plötur, útvæggir hlaðnir með 20cm vikurstein, múrað að utan, einangrað og múrað að innan. Þak lítt mæniss þak með u.þ.b. 10° halla. Innveggir byggðir upp með stöðum, 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 gífsveggir 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 hreifhamlaðra. 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 uppráttum.

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 gistiheimið 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 gistiheimið á annari hæð hússins með átta herbergjum fyrir átta manns, einn í hverju herbergi. Venið er að sækja um notkun húsnæðisins til nokkurra ára en til stendur að endurbyggja reitinn. Einkum er leitað við að uppfylla öryggi fólks þó eignaðryggi sé síðra en skv. núgildandi byggingarreglugerð, t.d. vegna nálægðar við aðra starfsemi og alls konar birgðasöfnun í kringum húsið.

Sérstakar hættur og mótvægisáðgerðir
Í norðurlind hússins er þvottastöð á einni hæð og óeinangrað þak sem snýr að gluggum gistihúss á norðurhlíð annarrar hæðar. Brunaálag á þvottastöð er talið óverulegt skv. mati á staðnum (< 200 MJ/m²) og reyskynjari sem verður settur þar upp verður tengdur við brunaviðvörnarkerfi gistihússins.
Á austurhlíð 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 útvægg til að koma í veg fyrir sambrunahættu.
Á neðri hæð gistihússins er bifreiðaverkstæði með aukinni eldáhættu. Reyskynjari verður settur þar upp sem tengist brunaviðvörnarkerfi gistihæðar og á milli er steinsteyppt plata og útvæggir eru almennt hlaðnir.

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

Burðarvirki
Hæðaskil eru talin vera a.m.k. REI90 (steinsteyppt). Brunamótstaða aðalburðarvirki er talin vera a.m.k. R90/R60 (steinsteyppt og hleðsla). Brunamótstaða aðalburðarvirki 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). Búid 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 m² og rúma alla gesti. Svalimar eru um 1,2 metra djúpar. Auk þess er fellistigi frá svölum. Frávik og rökstuðningur; Svalir eru ásætlanlegar 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 gistihvergi skal vera flóttaleiðauppdráttur sem tilgreinir flóttaleiðir og helstu viðbrögð við bruna.

Brunaviðvörnarkerfi
Viðurkennt númerað brunaviðvörnarkerfi er í húsnæðinu skv. ÍST EN 54 og reglum HMS. Auk þess er settur skynjari á bilaverkstæði á neðri hæð og þvottastöð í norðurbili sem tengjast kerfinu. Stjórstöð og yfirlitsmynd er við aðalinnangang 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.

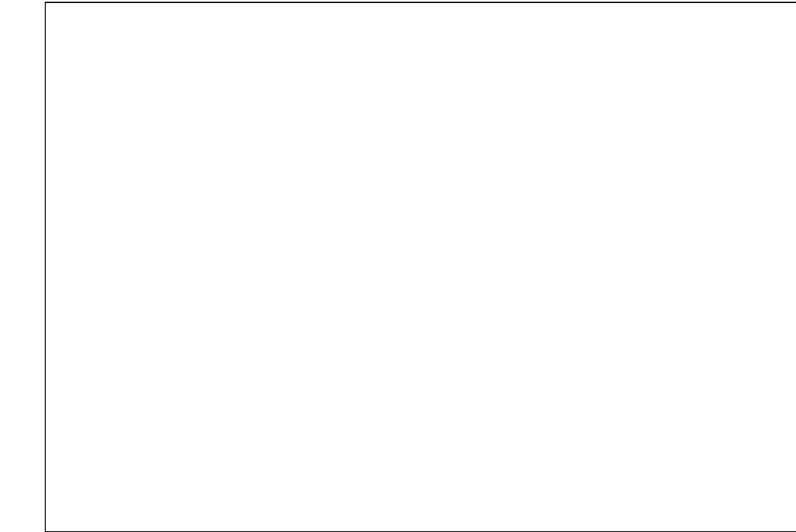
Slökkvitæki
Handslökkvitæki eru sett upp skv. teikningum, t.d. 6 L létvatn en 5 kg kolsýra við aðalrafmagnstöflu. Slökkvitæki skulu vera skv. ÍST EN 3. Staðsetning slökkvitækja skal merkt með til þess gerðum skiltum.

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. Leiðarlýs verða við alla útganga.

Brunaþéttingar
Brunaþéttingar skulu uppfylla sömu kröfur og viðkomandi brunahólfandi veggir og hæðaskil og vinnast af viðurkenndum aðilum.

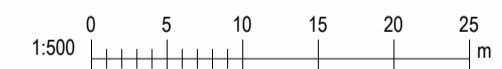
Aðkoma slökkviliðs og slökkvivatn
Aðkoma slökkviliðs er frá Dalvegi. Slökkvivatnspörð hefur verið metin skv. leiðbeiningum HMS og er um 1300 l/min. Reiknað er með því að björgun af svölum fari fram með körfubílum SHS og léttum stigum.

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



Tákn	

Útg.	Dags.	Lýsing	Nafn



i62
Gæðestadir 15 112 Reykjavík
kt: 650808-0960
896-4616 ragnar.fr@gmail.com

Dalvegur 24
Kópavogur

Landeignanúmer: L114373 Staðgreinir: 1000-1-17300240
Atvinnuhúsnæði

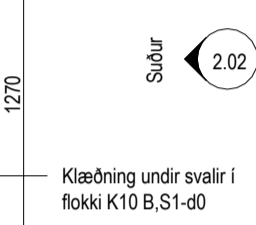
Greinargerð og afstöðumynd

Aðaluppdráttir

Hönnun:	RM	Verknúmer:	24005AI
Verkefnastjóri:	RM	Mælikvæði:	1:500
Teiknaði:	RM BSR	Dagsetning:	240224
Yfirfarið:	RM	Bláð:	Útgáfa:

Samþykkt:
Ragnar Magnússon
Kt: 190162-2229

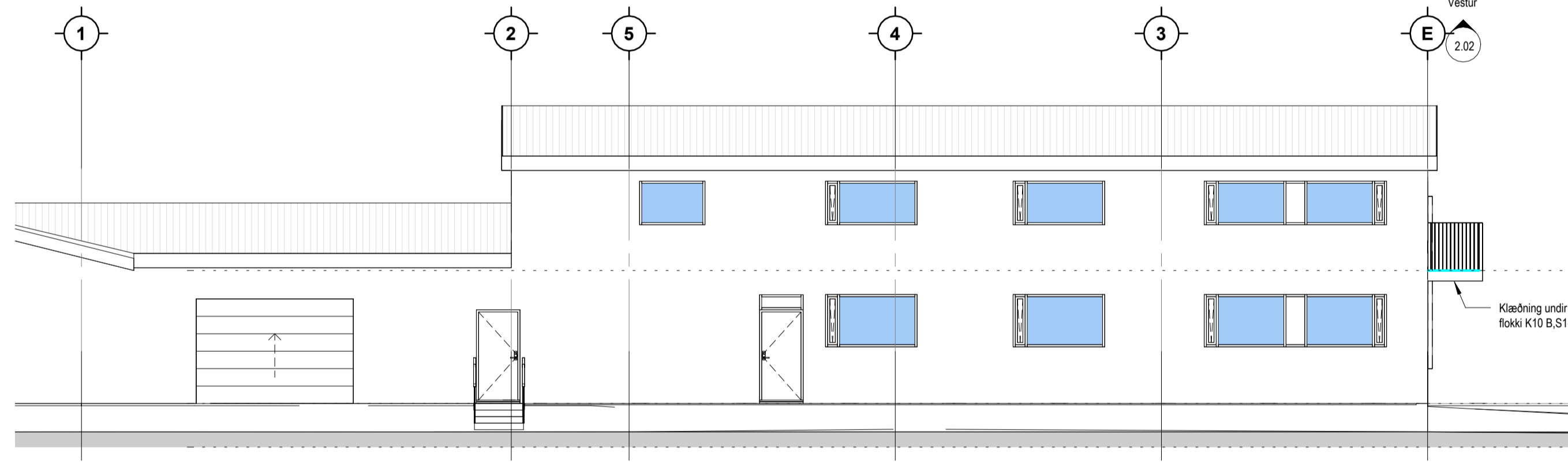
1.01



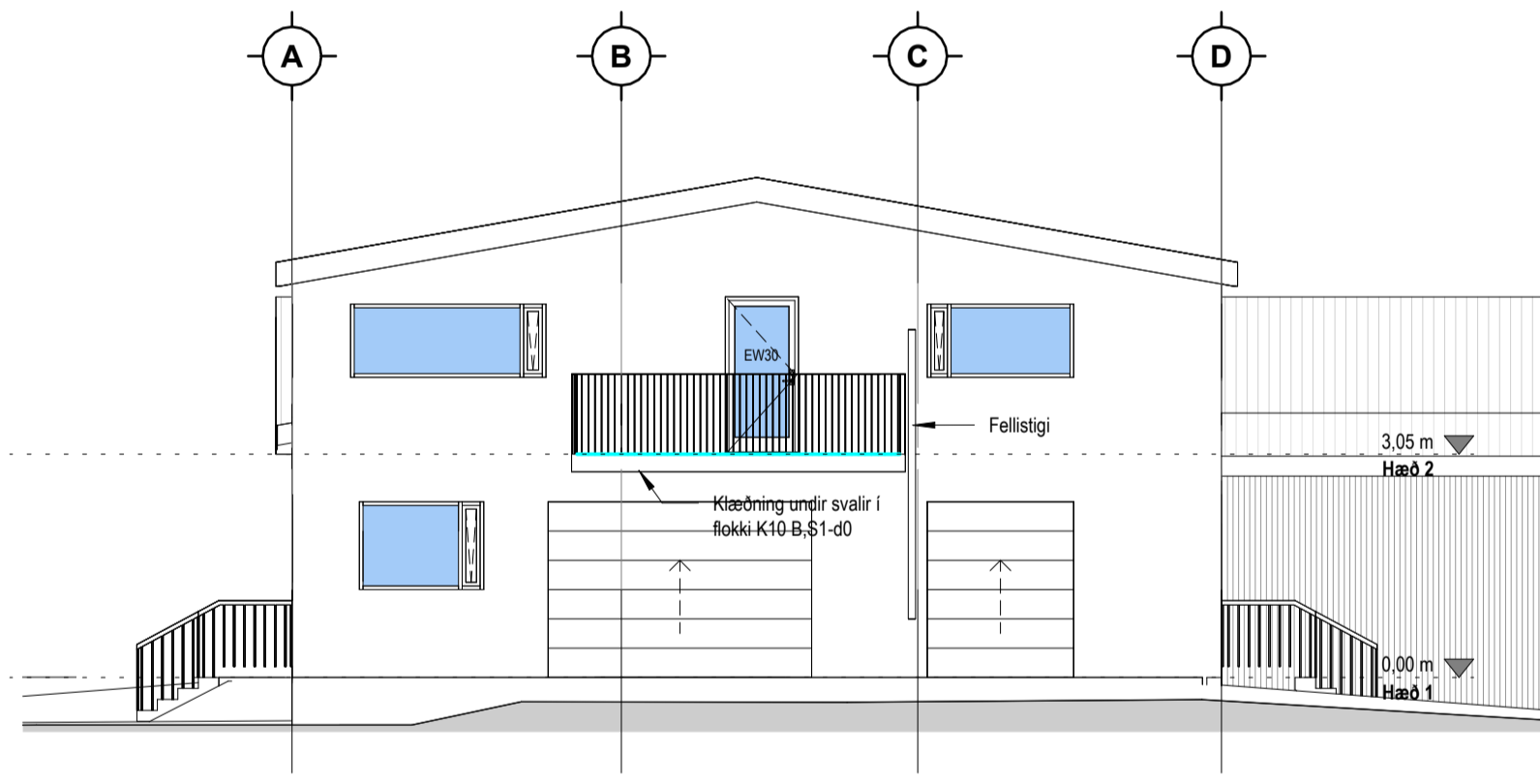
Tákn

GN	= Gólfburfall	Brunatákn
BN	= Þakburfall	E160
SN	= Svefnburfall	E90
LR	= Loftþræsting	A-E160
VLR	= Velkomin loftþræsting	A-E120
PK	= Póstkassar	RE160
NL	= Neyðarljós	RE120
BO	= Björgunartop	A-REM120
R	= Reykskýrnari	
HSL	= Handslökktæki	
ÚT	= Merktur útgangur	
HV	= Hitaveita	
VV	= Vátaveita	
RR	= Rafmagnveita	
ÚK	= Útkrani	
DS	= Dyrasími	
		Hurðir
		E30-CS
		E130-CS
		E160-CS
		Gluggar
		E30

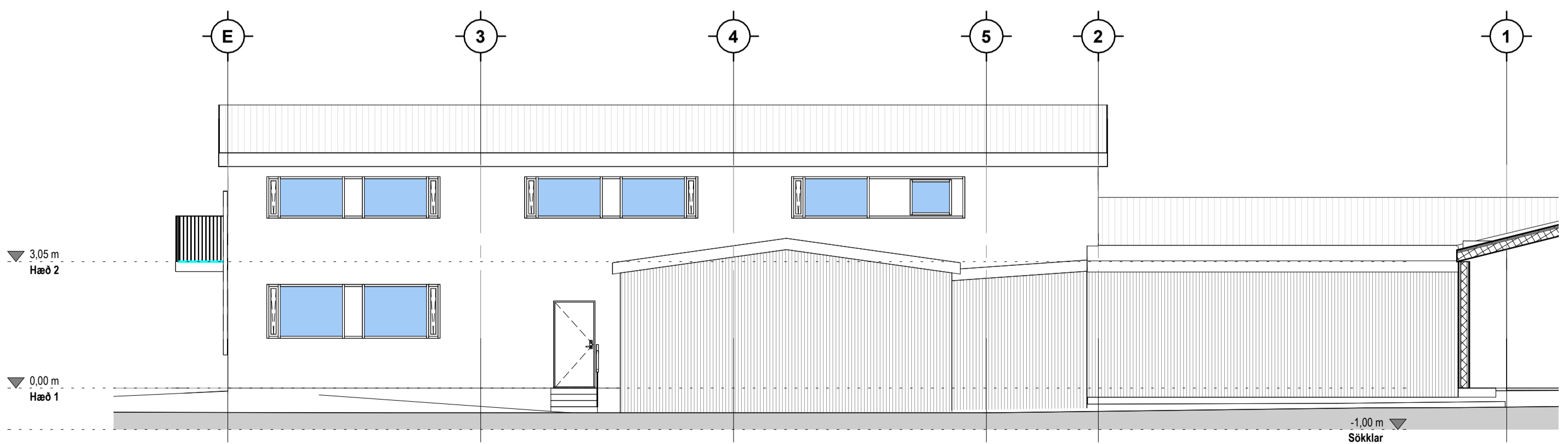
AU-Hæð 2
1:100



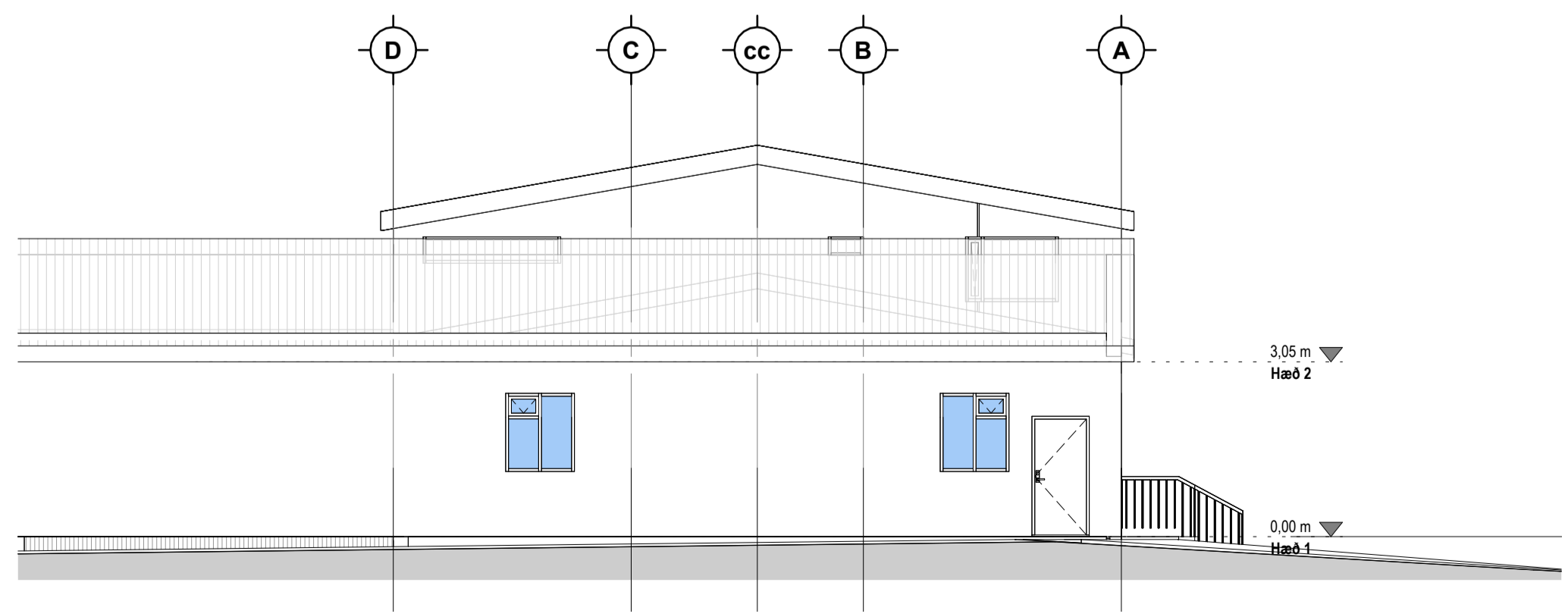
Vestur
1:100



Suður
1:100

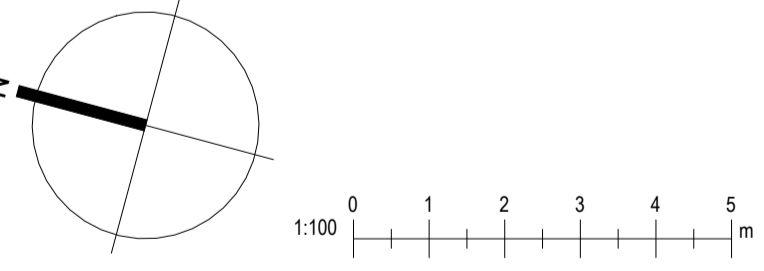


Austur
1:100



Norður
1:100

Útg.	Dags.	Lýsing	Nafn
------	-------	--------	------



i62
i62 ehf
Gardastadir 15 112 Reykjavik
kt: 650808-0960
896-4616 ragnar.fr@gmail.com

Dalvegur 24	
Kópavogur	
Landeignanúmer: L114373	Staðgreinir: 1000-1-17300240
Atvinnuhúsnæði	
Grunnmynd 2. hæð og útlit	
Aðaluppdrættir	
Hönnun: RM	Verknúmer: 24005AI
Verkefnastjóri: RM	Mælikvæði: 1:100
Teiknaði: RM BSR	Dagsetning: 240224
Yfirfariði: RM	Bláð: Útgáfa:
Samþykkt:	
Ragnar Magnússon	2.02
Kt. 190162-2229	