

# SKILALÝSING

## Holtsvegur 37-39 í Garðabæ

10.02.2016



### FRAMKVÆMDARADILI



**MANNVERK**  
FRAMKVÆMDIR  
OG RÁÐGJÖF

Mannverk ehf  
Hlíðasmári 12  
201 Kópavogi  
Sími: 519-7100  
mannverk@mannverk.is

Mannverk ehf er framkvæmda-, þróunar- og ráðgjafafyrirtæki sem sérhæfir sig í byggingastjórnun, stýriverktöku og almennri framkvæmdaráðgjöf. Við leggjum áherslu á faglega stýringu verkefna, gæði og fallega hönnun. Við hjá Mannverk höfum það að markmiði að eiga aðeins í viðskiptum við trausta aðila með vandaða vöru og góða þjónustu.

E.U. *Kristjana Sigurðard.*

## HÖNNUÐIR

Arkitektahönnun:	Arkþing
Burðarþolshönnun:	Ferill, Verkfræðistofa
Lagnahönnun:	Ferill, Verkfræðistofa
Raflagnahönnun:	Verkhönnun
Lóðahönnun:	Landslag

## ALMENN LÝSING

Mannverk ehf byggir tvö ný fjölbýlishús á fallegum útsýnisstað í Urriðaholti, að Holtsveg 37-39 í Garðabæ. Um er að ræða 4ra - 5 hæða lyftuhús með 2ja - 4ra herbergja vönduðum íbúðum, með bílageymslu, auk inndreginna þakíbúða. Íbúðum fylgja svalir en á jarðhæð sérafnotareitur. Íbúðir verða afhentar án megin gólfefna en baðherbergi og þvottahús verða flísalögð. Við hönnun á Holtsveg 37-39 var lögð mikil áhersla á umhverfisvæna þætti.

Holtsvegur **37**, er fjölbýlishús á fimm hæðum auk bílakjallara. Í húsinu er 21 íbúð. Inngangar verða á jarðhæð frá Holtsvegi og einnig á 2.hæð frá Urriðakotsstíg sem liggur milli Holtsvegar 37 og 39.

Holtsvegur **39**, er fjölbýlishús á fjórum hæðum auk kjallara og tveggja opinna bílageymsla. Í húsinu eru 11 íbúðir. Inngangar fyrir Holtsveg 39, verða á jarðhæð frá Holtsvegi og einnig á 1.hæð frá Urriðakotsstíg.

Hjóla- og vagnageymslur, sorpgeymsla og tæknirými verða í kjallara.

Urriðaholt er nýtt hverfi sem rís í Garðabæ. Í skjólsælum suðurhlíðum nýtur íbúðabyggðin útsýnis yfir Urriðavatn. Skólar og önnur og samfélagsþjónusta verður á holtinu og atvinnuhúsnæði að norðanverðu þar sem Náttúrufræðistofnun Íslands hefur hafið starfsemi. Í Kaupúni er nú þegar risin verslunar- og þjónustukjarni í göngufæri fyrir íbúa hverfisins.

## LAND OG SAGA

Urriðavatn liggur á milli Setbergsholts og Urriðaholts og er um 13 ha að stærð. Austan við vatnið er eyðibýlið Urriðakot með leifum gamalla túna. Sunnan við vatnið er allstórt votlendi. Á Hrauntanga við norðanvert vatnið er mólendisgróður og kjarr. Í vatnið fellur Oddsmýrarlækur að sunnan, en útfall vatnsins er í Stórákrókslæk.

Ritaðar heimildir segja frá búsetu í Urriðakoti frá upphafi 16. aldar en mannvistarleifar frá miklu eldri tíma komu í ljós við fornleifakönnun 2007. Leifar mannvirkja allt frá 11. öld hafa komið í ljós. Einnig hafa fundist merki um búsetu í Urriðakoti frá 13. og 14.

E.U. Kristjana Sigurðard.

öld og bendir því rannsóknin til að Urriðakotsland hafi verið nytjað því sem næst samfelld frá því eftir landnám. Óvíða var búmannlegra á svæðinu en í Urriðakoti. Skráð er að árið 1932 hafi þar verið um 140 sauðkindur, 5 kýr og 2 hross. Þegar mest var voru einnig um 20 sauðir. Sauðir gengu sjálfala og gátu haft afdrep í hellum og skútum en á veturnum voru lömb og ær í fjárhúsi heima við tún. Ær voru einnig hafðar við beitarhús fram eftir vetri í hraunjaðrinum, nærri þar sem nú er Urriðavöllur.

## BURÐARKERFI

Byggingarnar verða grundaðar á klöpp. Burðarkerfi hússins, útveggir og veggir milli íbúða verða almennt 20 cm þykkir og staðsteyptir.

Plötur yfir bílageymslu á Holtsveg 37 og milli íbúða verða einnig staðsteyptar, en plata yfir bílageymslu Holtsvegar 39 verða forsteyptar holplötur.

## FRÁGANGUR UTANHÚSS

Útveggir verða filtraðir hvít- og grámálaðir að mestu en einstakir fletir verða dekkri. Þaksvalir verða með timburpalli. Útveggir þakhæða verða timburgrind með stálstyrkingum. Þak léttra þakhæða verður sperruþak, einangrað steinull og vatnsvarið með ábræddum þakpappa í tveimur lögum.

Gluggar verða áklæddir timburgluggar.

## FRÁGANGUR INNANHÚSS

Léttir innveggir verða hefðbundnir gifsplötuveggir með tvöföldu gifslagi beggja vegna og einangraðir. Útveggir verða einangraðir að innan og þússaðir.

**Innréttingar og skápar** verða frá Axis. Eldhúsborðplötur verða úr quartz stein.

**Innihurðir** verða hvítar og koma frá Ringo eða sambærilegar.

**Heimilistæki**, bökunarofn, helluborð og gufugleypir verða af vandaðri gerð AEG eða sambærilegt frá Ormsson. Tengimöguleiki verður fyrir uppþvottavél.

**Hreinlætistæki** verða af vandaðri gerð. Á baði verður vegghengt salerni og handlaug með einnar handar blöndunartækjum. Í eldhúsi verður stáleldhúsvaskur með einnar handar blöndunartækjum.

**Vegg- og gólfflísar.** Íbúðir verða afhendar fullbúnar án megin gólfefna. Gólf og veggir í baðherbergjum og gólf í þvottahúsum verða flísalögð með ljósum flísum frá Álfaborg.

Lyfjaskápur, reykskynjari og slökkvitæki fylgir hverri íbúð.

## FRÁGANGUR SAMEIGNAR OG GEYMSLNA

Hverri íbúð fylgir geymsla og verða milliveggir klæddir spónaplötum með blikk grind. Gólf og loft verða slípuð. Allt rýmið verður grunnað í ljósum lit til rykbindingar.

Holtsvegur **37**: Geymslur fyrir íbúðirnar verður að mestu á 1. hæð en einnig verða geymslur á efri hæðum.

Inngangar verða í kjallara frá Holtsvegi og einnig á 2. hæð frá Urriðakotsstíg.

Holtsvegur **39**: Geymslur fyrir íbúðirnar verða í kjallara Inngangar verða í kjallara frá Holtsvegi og einnig á 1. hæð frá Urriðakotsstíg.

Allar íbúðir verða annað hvort með sérafnotareit eða svalir.

Í sameign í kjallara, verða reiðhjóla-, vagna- og sorpgeymslur ásamt tæknirými með aðgengi frá bílageymslu.

Bílastæði Holtsvegs **37**: Alls er 42 bílastæði, 8 bílastæði úti, 9 stæði í opinni bílageymslu og 25 stæði í lokaðri bílageymslu.

Bílastæði Holtsvegs **39**: Alls eru 20 bílastæði, 8 bílastæði úti og 12 stæði í tveimur opnum bílageymslum. Loftljós verða í sameign.

## LAGNAKERFI

Í íbúðum verða hefðbundnir vatnsöfnar en heitt neysluvatn verður upphitað kalt vatn. Þannig má halda kísil og steinefnum í lágmarki sem fer betur með lagnakerfi og dregur verulega úr slysaættu/bruna vegna of heits vatns. Neysluvatn, frárennsli og loftræsing verða að mestu leyti staðsett í þar til gerðum lagnastokkum. Votrymi verða loftræst með vélrænni loftræsing.

## RAFLAGNIR

Rofar, tenglar og dósir verða settar upp í samræmi við raflagnateikningar. Ljósakúplar verða í hverju baðherbergi, þvottahúsi og geymslum. Cat5 strengur verður lagður/tengdur inn í íbúðir fyrir síma og nettengingu. Ljósleiðari verður tengdur inn í húsið og því möguleiki á ljósleiðaratengningu.

E.U. Kristjana Sigurðard.

Allar íbúðir afhendast með einu dyrasímatæki, að auki verður lagnaleið fyrir dyrasíma í hjónaherbergi.

Einnig verða ljóskúplur í sameign. Reykskynjari verður í hverri íbúð.

Á svölum verður lýsing á hliðarveggjum eða í svalaskyggni auk útitengils.

## FRÁGANGUR LÓÐAR

Húsinu verður skilað fullbúnu og lóð verður fullfrágengin í samræmi við teikningar. Megin göngustígar verða hellulagðir og grassvæði þökulögð.

Innkeyrsla verður malbikuð og kantsteinar forsteyptir.

## LEIÐBEINANDI EFNI

Dagleg umgengni og venjur hafa mikil áhrif á endingu og ástand íbúðarhúsnæðis. Í nýjum íbúðum er alltaf einhver byggingaraki í steypuvirkni og almenn útloftun sérstaklega mikilvæg. Gera má ráð fyrir að þessi raki hverfi á einu til tveimur árum en fylgjast skal vel með vatnsmyndun innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt gluggann, gólfefni, málningu og spörtlun. Gott er að hafa gluggafögin lítillaga opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Ekki skal loka fyrir hita þó rými sé ónotað.

Í nýjum íbúðum geta steinkorn sest á pakkningar blöndunartækja og salerna og valdið sírennsli. Ef slíkt gerist þarf að hreinsa pakkningar strax. Eins þarf að hreinsa sigti í blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og úti á svölum. Ef það hægist á rennsli úr vöskum getur dugað að hreinsa gólfniðurfal í rýminu.

Nýbyggingar þarf að endurmála eftir 2 til 3 ár vegna eðlilegrar sprungumyndunar þar sem byggingarhlutar geta rýrnað og þurfa tíma til að ná eðlilegu jafnvægi. Seljandi ber ekki ábyrgð á venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri.

Komi til framkvæmda kaupenda skal það tekið fram að ekki er heimilt að skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign hússins. Mikilvægt er fyrir kaupendur að kynna sér **byggingarreglugerðina** um hljóðeinangrun í fjölbýlishúsum áður en þeir hefjast handa við að leggja gólfefni í íbúðir sínar.

Skilalýsingu er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök atriði. Vísað er til hönnunargagna til að fá nákvæmar útfærslur. Almennt miðast skil hússins við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

E.U. Kristjana Sigurðardóttir.