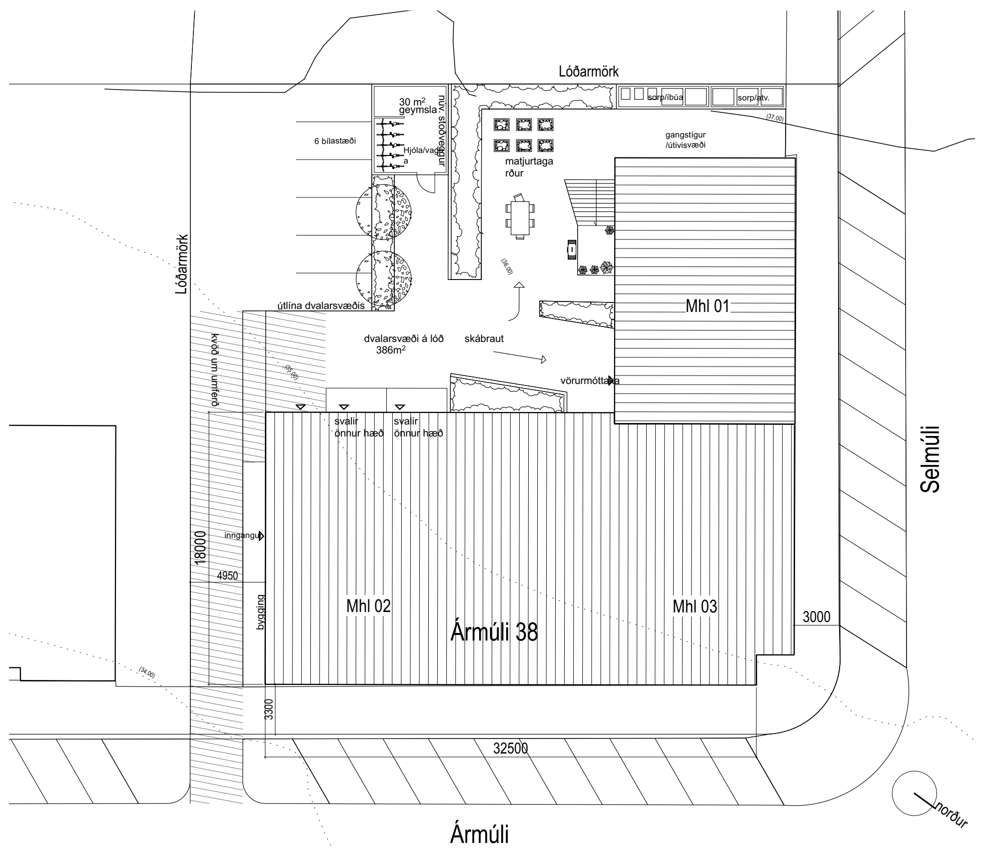


staðgreinir: 1295101
landnúmer: L103833

1 **AFSTÖÐUMYND**
mkv: 1:500

Landnúmer 103833
Staðgreinir 0-1- 1295101

Stærðir
Íbúð 0201 brúttó............220,7 m^2
Íbúð 0202 brúttó..............54,1 m^2
Lóð.................................1843 m^2

Um er að ræða atvinnuhúsnæði við Ármúla 38 teiknað af Kjartani Sveinssyni. Húsið er steinsteypt og einangrað að innan með hefðbundnu uppstóluðu og einangruðu þaki.

Sótt er um leyfi til að breyta hluta hússins á annari hæð í íbúðir. Þar eru innréttaðar tvær íbúðir og settar upp svalir fyrir sitthvora íbúðina á bakhlið hússins. Svalirnar eru úr stáli frá viðurkenndum framleiðanda og uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Einu útlitsbreytingarnar eru vegna svala og útgangs á þær.

Nýir léttir innveggir eru fáir en þeir eru blikkstoðaveggir klæddir með gipsi og einangraðir með steinull. Þar sem veggir eru að votrýmum verður notað votrúmsgips.

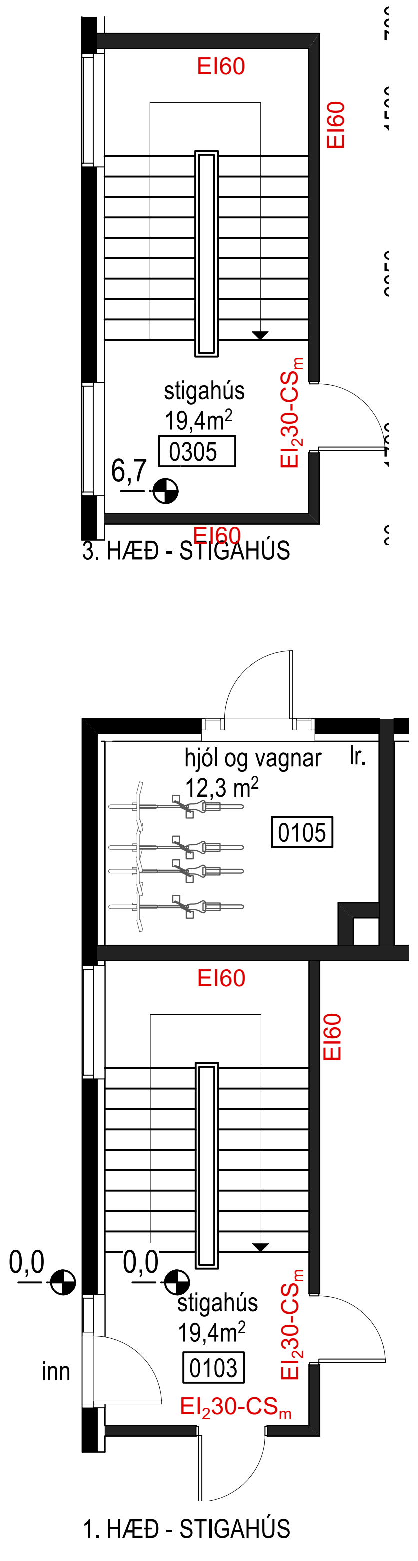
Lagnir eru í veggjum og gólfum þar sem við verður komið en annars verða þær sýnilegar.
Öll rými sem ekki hafa opnanlega glugga eru loftræst.

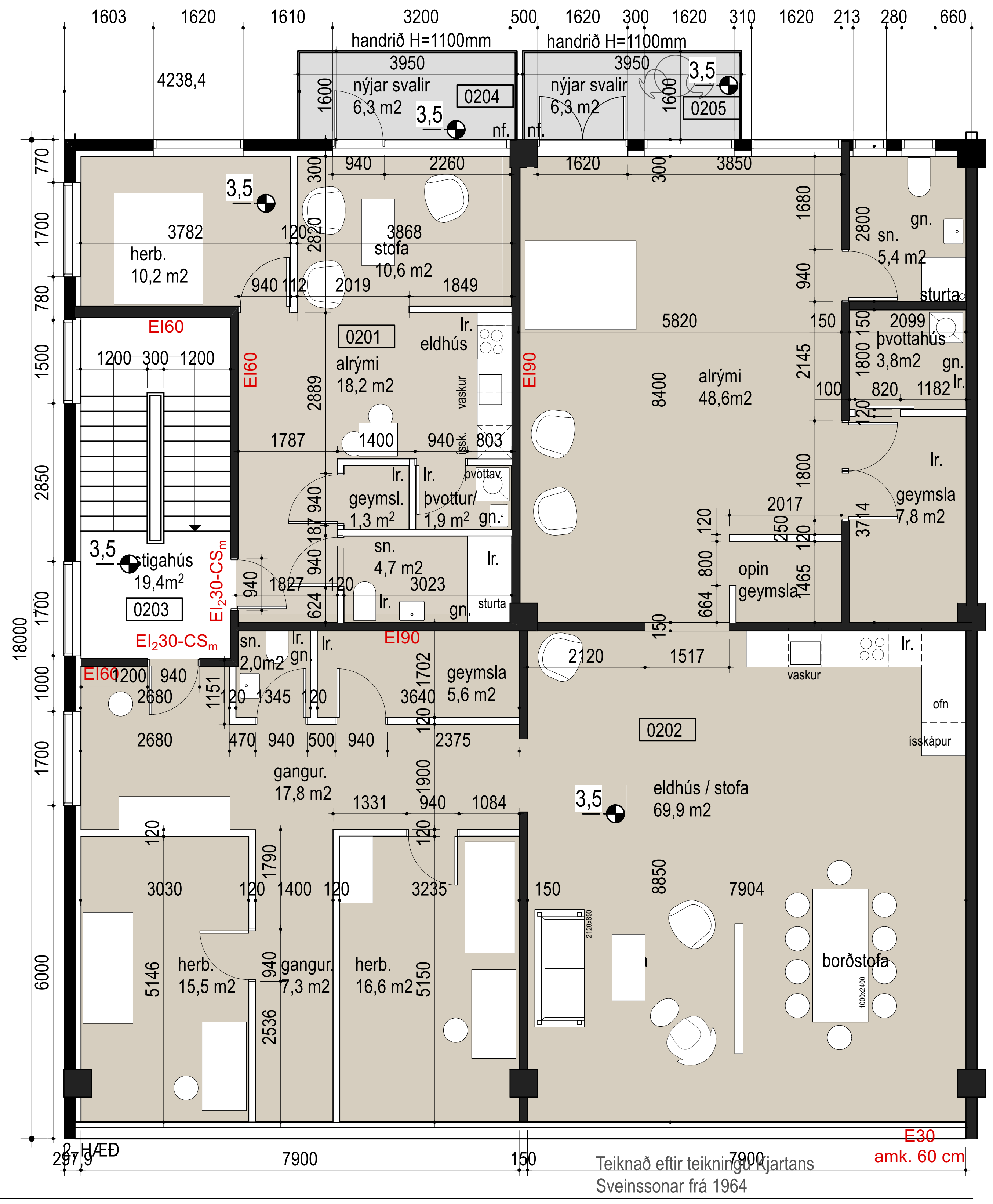
Dvalarsvæði á lóð snýr í suðvestur og er í góðu skjóli. Sorptunnur íbúða og fyrirtækja er komið fyrir á lóðinni en aðskilið. Þá er einni gert ráð fyrir hjólaskýli á lóðinni.
Varðandi fyrirkomulag á lóð er vísað í lóðaruppdrátt frá DLD dags. 29.10.2024.

Loftmynd frá 2020
Mynd frá Loftmyndum ehf.

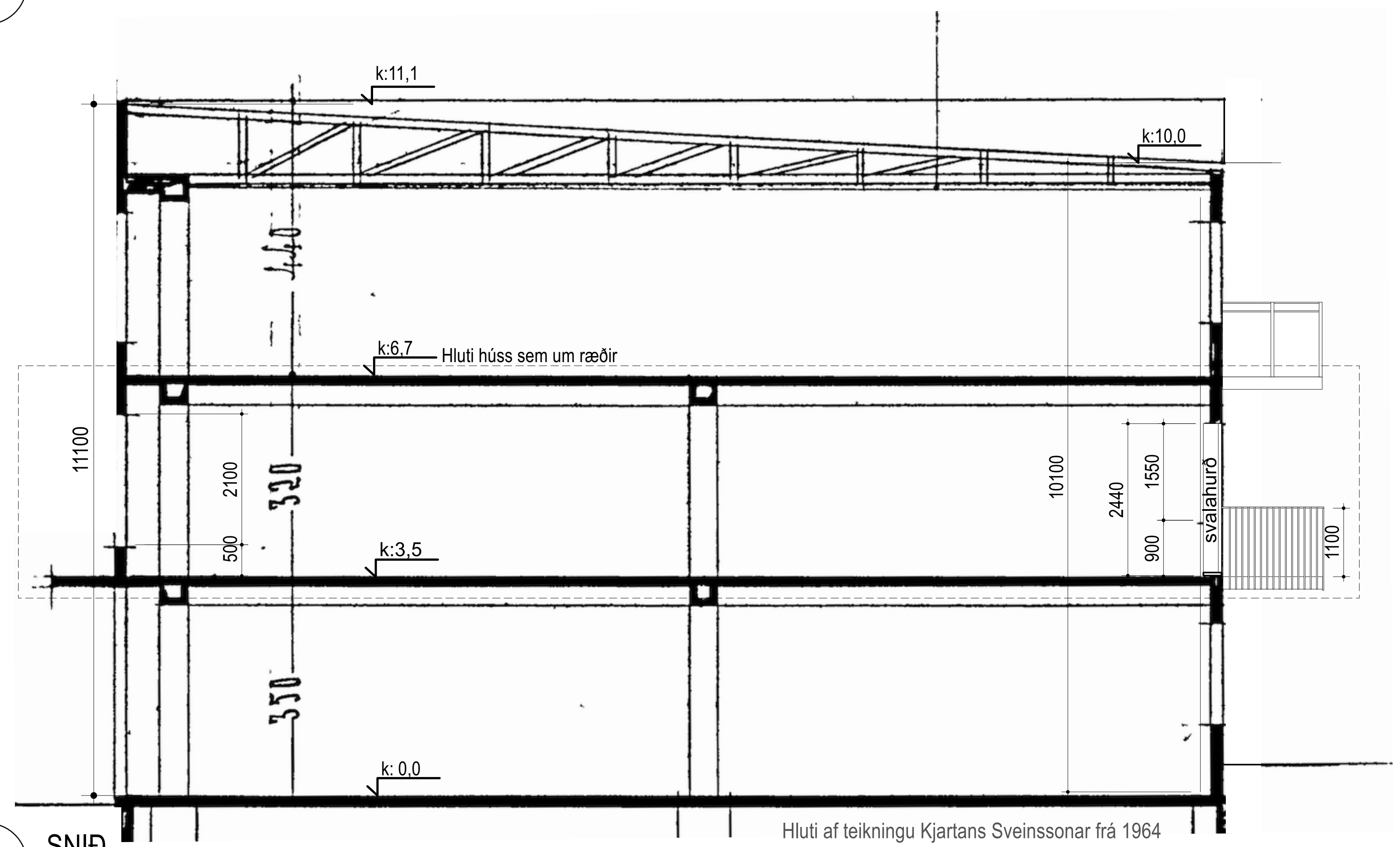
Mynd af bakhlið

2 **SKÝRINGAR**



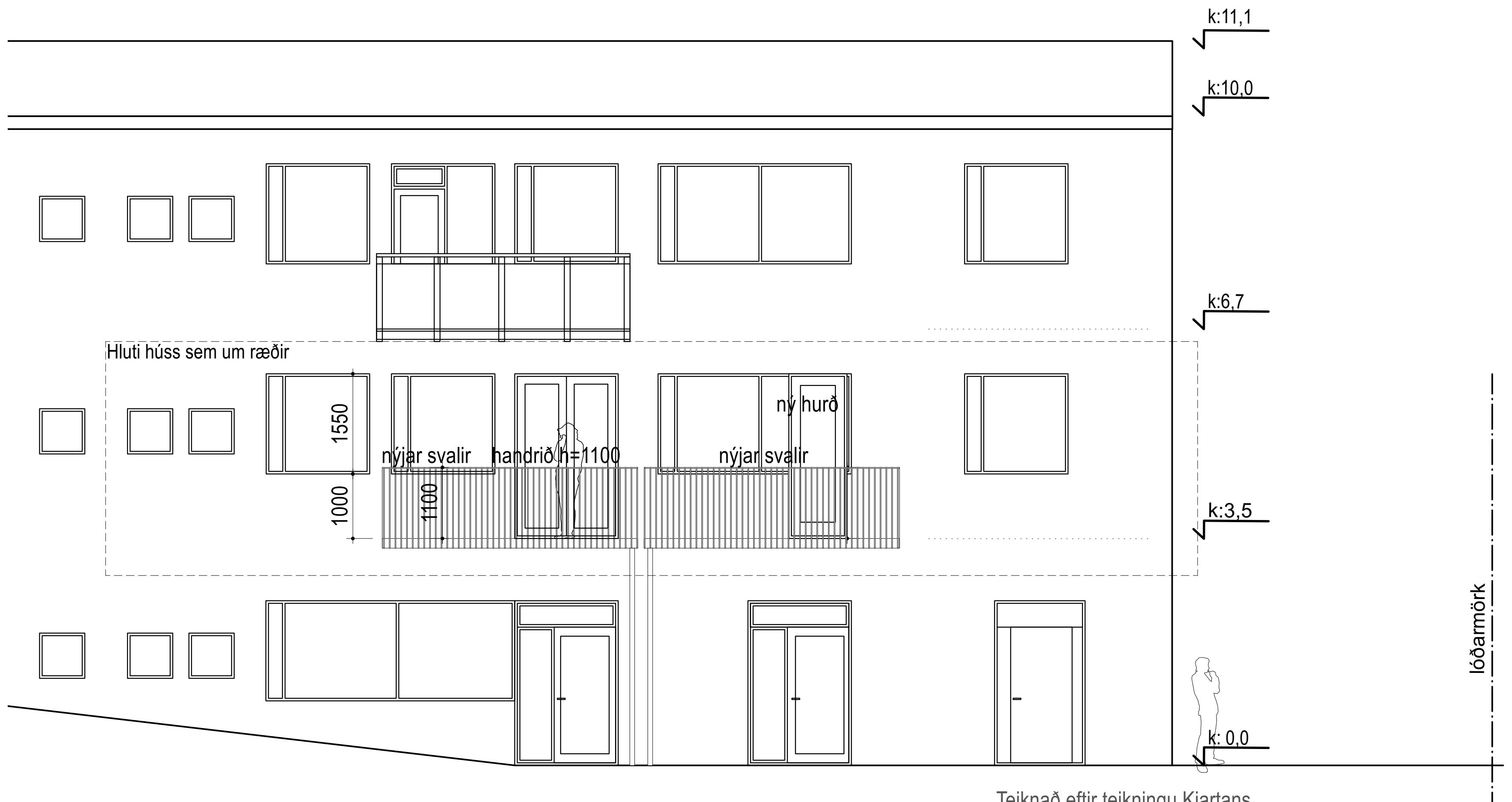


4 **GRUNNMYND**
mkv: 1:100



Hluti af teikningu Kjartans Sveinssonar frá 1964

3 **SNIÐ**
mkv: 1:100



Teiknað eftir teikningu Kjartans Sveinssonar frá 1964 og síðari samþykktum breytingum.

5 **ÚTLIT BAKHLIÐAR**
mkv: 1:100

Á orkureitnum handan götunnar er fyrirhuguð íbúðabyggð þannig að breytingin sem hér er sótt um má telja í samræmi við stefnu borgarinnar um að stefna að fjölbreyttri, spennandi og blandaðri byggð.
Fram kemur í *“Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Miðsvæði M2c - M2g. Múlar-Suðurlandsbraut”*:
“Á svæði M2e verður þó mögulegt að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með grenndarkynntu byggingarleyfi, sbr. 1.mgr. 44. gr. skipulagslaga, án þess að gert sé deiliskipulag. Í umsókn um byggingarleyfi af því tagi, þarf umsækjandi að gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða.

Rekstur þeirra fyrirtækja sem er að finna við Ármúla 38 samræmist vel því fyrirkomulagi að íbúðir verði á efri hæðum. Íbúðir mundu ekki hamla þeim fyrirtækjarekstri sem fyrir er. Vinna og þjónusta í nálægð við íbúa. Það er kostur fyrir rekstraraðila að það sé einhver í húsinu utan venjulegs vinnu-/opnunartíma og um leið nást yfirlýst markmið stjórnar húsfélagsins að að taka þátt í ferlinu um að breyta hluta eignarinnar í íbúðir og mun stjórnin vinna með eigendum að farsælli lausn þeirra mála.

Ármúli 38 uppfyllir skilgreininguna um „15 mínútna borgina“ (þar sem þjónustu er að finna í innan við 15 mínútna fjarlægð). En öll helsta þjónusta sem og risastórt og fjölbreytt grænt svæði er í innan við 10 mínútna fjarlægð.

SAMANTEKT BRUNAVARNA
Eftirfarandi samantekt brunavarna birtist einnig á aðaluppdráttum og í greinargerð hönnuða, auk þeirra brunavarna sem sýndar eru myndrænt á aðaluppdrætti. Verið er að leggja inn breytta notkun á 2. hæð þar sem fyrirhugað er að setja tvær íbúðir þar sem áður var atvinnustarfsemi.
Brunavarnir
Brunavarnir eru skv. greinargerð ÖRUGG verkfræðistofu dags. 2021.05.17.
Notkunarskilmálar vegna brunavarna
Í byggingunni verða íbúðir á 2. hæð sem eru í notkunarflokki 3 skv. byggingarreglugerð.
Á 1. og 3. hæð er skilgreind verslun og þjónusta (t.d. verslanir/skrifstofur) í notkunarflokki 1.
Notkun skal vera í samræmi við brunahönnun og skilgreinda notkunarflokka. Brunaálag í íbúðarhluta er að hámarki 800 MJ/m2 og brunaálag í verslunar-, lager- og þjónusturýmum má ekki fara yfir 800 MJ/m2 reiknað sem meðalbrunaálag í hverju brunahólfi.
Brunahólfun
Brunahólfun er sýnd á teikningum. Brunahólfun byggingarinnar er óbreytt ef frá eru taldar nýjar skilgreiningar umhverfis íbúðir. Skoða þarf brunahólfun að íbúðum og tryggja að hún nái þeim kröfum sem settar eru fram. Brunahólfun milli íbúða er EI 90 og á milli íbúða og annara rekstrareininga. Brunahólfun að stigahúsi verður EI 60 með EI230-CSm hurðum.
Hæðarskil eru steinsteypt og skulu standast REI 90.
Sorp verður geymt utanhúss, fjarlægð að næsta glugga skal vera yfir 3 metrar eða EI 60 brunaskermun.
Burðarvirki
Krafa er um að allt meginburðarvirki hússins standist a.m.k. R90 ef frá er talið þakvirki sem þarf að standast a.m.k. R30. Þessi krafa hefur að öllum líkindum verið R60 áður en skilgreining íbúða kallar á aukna brunamótstöðu burðarvirkis. En þar sem húsið er staðsteypt má búast við að þetta markmið náist en nánari skoðun þarf að leiða það í ljós. Allir útveggir, burðarveggir og plötur eru steinsteypt skv. teikningum.
Stigar eru steyptir og skulu uppfylla a.m.k. A-R30.
Svalir
Svalir verða settar upp á íbúðir. Svalir verða léttbyggðar úr stáli (A2-s1,d0 efni), festar í steinsteypta plötu (A2-s1,d0 efni) sem uppfyllir R60. Burðargeta hverra svala er óháð öðrum svölum. Handrið og gólf eru léttbyggð og gólf er klætt að neðan með Viroc plötu sem uppfyllir klæðningarflokk 1 (B-s1,d0). Svalir uppfylla því viðmiðunarreglur byggingarreglugerðar með óvörðu stáli án þess að uppfylla kröfu hæðarskila (R90).
Klæðningar
Klæðningar í lofti og veggjum innanhúss eru í flokki 1 (B-s1, d0 skv. ÍST EN 13501-1). Gólfefni almennt í flokki Dfl-s1.
www.oruggverk.is
Fannborg 2, Kópavogi 9/11
Útveggir og þök
Útveggir eru steinsteyptir og einangraðir að innan.
Þakklæðningar skulu almennt vera í flokki B(roof) (t2), engin breyting er gerð á þaki í þessu verkefni.
Flóttaleiðir
Flóttaleiðir skv. aðaluppdráttum. Tvær flóttaleiðir eru frá hverri íbúð, fram í stigahús og út á svalir. Hvergi er lengra en 25 m í næsta útgang eða flóttaleið frá íbúðahluta.
Hurðir í flóttaleið skal vera hægt að opna innan frá án lykla eða verkfæra.
Út- og neyðarlýsing
Í stigahúsinu skal vera út-ljós og neyðarlýsing skv. leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar nr. 9.4.12 og 9.5.11, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172. Flóttaleiðalýsing 5 lúx í stigahúsi.
Brunaviðvörunarkerfi
Sjálfvirkt brunaviðvörun verður í íbúðum og stigahúsi með stökum reykskynjurum. Setja þarf upp staka reykskynjara í íbúðirnar. Jafnframt skal setja reykskynjara í stigahúsið. Sjá umfjöllun í greinargerð.
Handslökkvibúnaður
Handslökkvitæki skv. ÍST EN 3. Í hverri íbúð skal vera handslökkvitæki með lágmarksslökkvigetu 21A og 183B. Í eldhúsum skal vera eldvarnarteppi.
Reyklosun
Frá stigahúsi er engin reyklosun í dag en það eru stórir gluggar á stigahúsinu. Reykræsing er að öðru leyti almennt um glugga og hurðir.
Loftræsing
Íbúðir eru loftræstar með opnanlegum gluggum og/eða með vélrænu útsogi.
Loftræsikerfi skal þannig frá gengið að það stuðli ekki að útbreiðslu elds á milli brunahólfa eða rýri brunahólfun byggingarinnar.
Loftræsikerfi skulu vera skv. DS428.
Viðhald brunavarna
Viðhald og eftirlit með brunavörnum er á ábyrgð eiganda/forráðamanns skv. Reglugerð um eldvarnir og eldvarnareftirlit.

Árni Kjartansson arkitekt FAÍ kt: 040352-3099

Bæring Bjarnar Jónsson arkitekt FAÍ kt: 020464-5509

Jóhannes Þórðarson arkitekt FAÍ kt: 121057-6039

Sigbjörn Kjartansson arkitekt kt: 121258-2269

Sigurður Halldórsson arkitekt FAÍ kt: 100857-2009

ÁRMÚLI 38

ATVINNUHÚSNÆÐI BREYTT Í ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

AFSTÖÐUMYND, GRUNNMYND, HLUTAÚTLIT OG SNIÐ			AÐALUPPDRÁTTUR
Breyting: --	Teikn.nr.: 01		GLÁMA·KÍM
Útgáfud.: 07.11.2024	Mkv.: 1:100/1:500		Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739 glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is
Verknr: 01	Teikn. BBJ	Yfirf.	

Davíð Snorrason
09.11.2024 Yfirfarið af brunahönnuði

BANNAÐ ER AÐ MÆLA AF TEIKNINGUM
TEIKNINGU ÞESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NEINUM HÆTTI AÐ HLUTA TIL EÐA Í HEILD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-12
105 Reykjavík

Reykjavík 3. september 2025
2025090041

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 10732025 í skipulagsgátt, Ármúli 38 – USK24060289. Byggingarleyfisumsókn.

Vísað er til máls nr. 10732025 í skipulagsgátt, Ármúli 38 – USK24060289. Byggingarleyfisumsókn. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn

HER vill benda á að skv. upplýsingum á ja.is er píanóskóli og tannsmiður í húsinu. Athuga þarf að hávaði getur borist frá slíkri starfsemi sé einangrun milli hæða ekki nóg. Þó starfsemi sé ekki á kvöldin eða nóttunni getur engu að síður verið ónæði fyrir íbúa vegna tækjabúnaðar eða hljóðfæraleiks. Huga þarf sérstaklega að hljóðeinangrun til að koma í veg fyrir slíka árekstra. Einnig þarf að hafa í huga að starfsemi getur breyst og meira ónæðissöm starfsemi komið í húsnæðið og því nauðsynlegt að búið sé að tryggja viðunandi hljóðvist í íbúðum. Erfiðara er að koma úrbótum við þegar búið er að innrétta íbúðir. Sé skrifstofum breytt í íbúðir mælir HER með því að skilyrt verði að svefnherbergi verði staðsett við bakhlið húsnæðis til að draga úr líkum á ónæði vegna umferðar.

Virðingarfyllst

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
heilbrigdiseftirlit@reykjavik.is
www.reykjavik.is/heilbrigdiseftirlit
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

VOTTUN HF.
ÍST ISO 14001