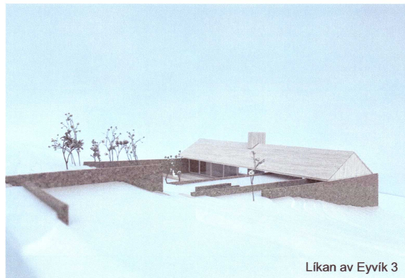
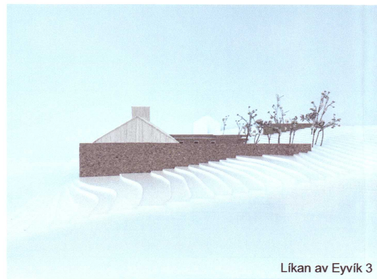
Eyvík 3

Landnúmer: 231154
Lóðastærð: 5688 m2
Nýtingarhlutfall: 0.05


Líkan av Eyvík 3

Líkan av Eyvík 3


Líkan av Eyvík 3

Skráningartafla: Eyvík 3, Grímsnes- og Grafningshreppi
Landeignanúmer: L231154
Matshlutanúmer: 01
Skrásetjari: Sigrún Elín Birgisdóttir
Kerfisfita: 031057-2729
Dags.: 5/31/21
Útgáfa: 5.00

Uppskipting og lýsing					Stærðir													
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15
Lóðum	Fjöru- hæð nú	Notkun textl	Hólfafl- flokkur	Eigna- fæð	Svæðisflötur m²	Milliflötur m²	Stigar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sb < 1,8	Svölarhæð eær	Svölarhæð mæa	Grunnflötur nýrrmáls m²	Nettóflötur m²	Skv. flatarmál m²	Flæðirúmála skýjarúmmáls	Skyldu-rúmmál m³
		Matshluti			333,0	0,0	0,0	0,0	215,9	117,1			1 011,2	182,9	215,9		728,862
		Botn											61,2				
	01	**1. Hæð**			333,0	0,0	0,0	0,0	215,9	117,1			950,0	182,9	215,9		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	212,0				212,0		2,53	5,44	779,2	180,2	212,0	3,68	663,136
A	0102	**Geymsla**	N	0101	3,9				3,9		3,20	3,70	13,2	2,7	3,9	3,38	9,126
A	0103	**Þakrými**	V	0101	117,1					117,1	0,00	1,30	157,6				
B	0104	**Pallur**	S	0101	56,6				56,6		2,53	3,80	167,2			1,00	56,600

Athugasemdir

Sameiginir samnra

Eigna- fæð	Notkun textl	V- eignarhald	Notkun textl	Reikn- regla	Eignarhlutar

Skipurmál

Eigna- fæð	Notkun textl	Skv. flatarmál m²	Dæmigr. m² án sameiginar	Dæmigr. m² ásamt sameiginar
0101	**Íbúð**	215,9	728,862	728,862
	Alls	**215,9**	728,862	**728,862**

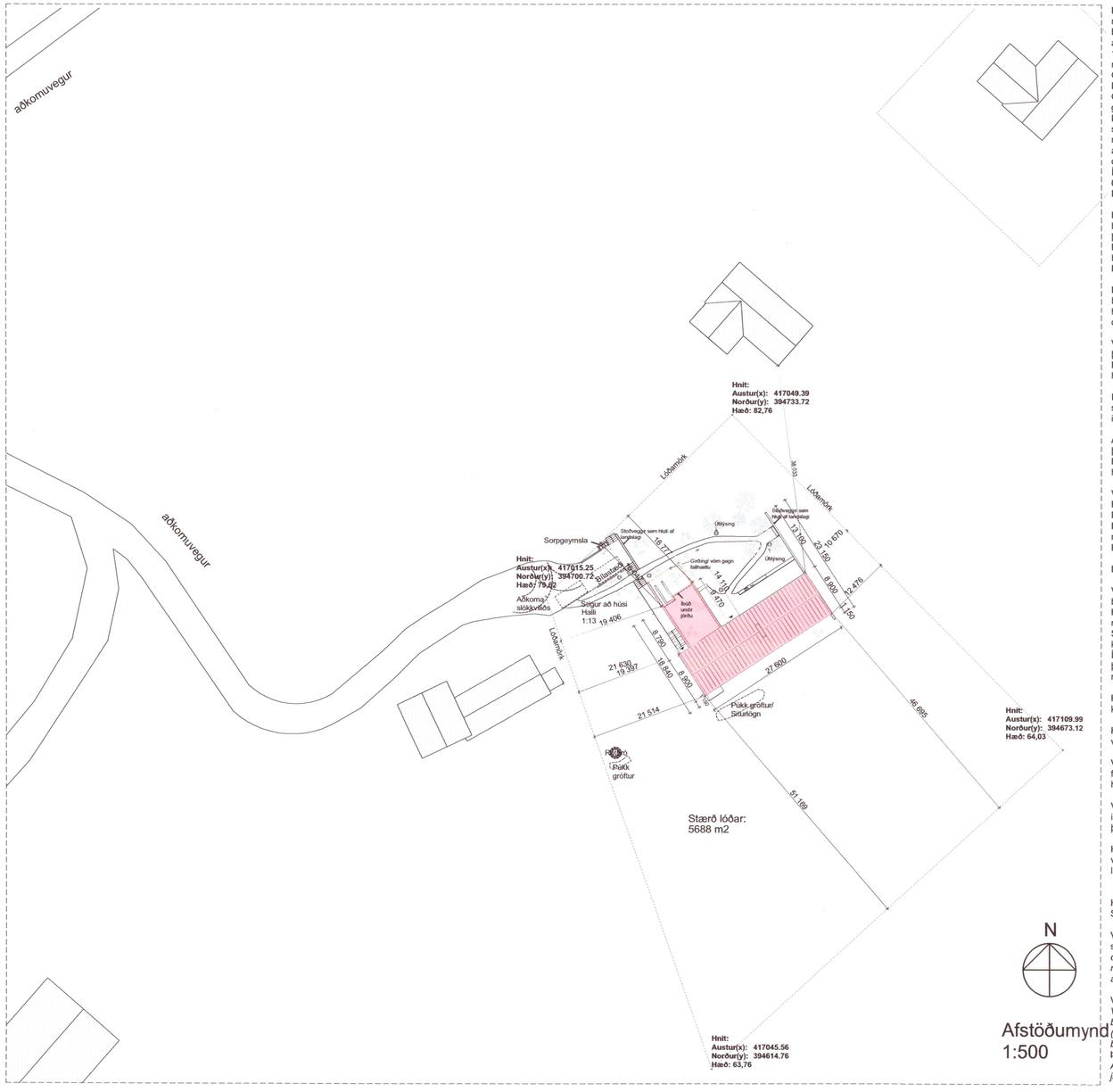
		Botnplata		Hjúpflatir					
		Botnplata m²	Botnplata m²	Útveggir m²	Þar af: Gluggar- og dyragr m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarmörk	Ummál útrýmjarðar
Matshluti	Lóð m²								
	5688	61,2	305,8	281,1	116,2	365,3			

Yfirlit	D5 Svæðisflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D9 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m² með V og F	D11 Brúttómælmál m²	D12 Nettóflötur m²	D13 Skv. flatarmál m²
A-rými	215,9			215,9		792,4	182,9	215,9
Svæði A bókun								
B-rými	56,6			56,6				
C-rými								
Fylgirými (F)								
Algangsrými (V)	117,1			117,1	117,1	157,6		
Þakrýmis						61,2		
Samtals:	**389,6**	**0,0**	**0,0**	**389,6**	**117,1**	**1 011,2**	**182,9**	**215,9**

Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með sólarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Þakkur rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	272,5	5 688,0	0,05

Umhverfis- og tæknisvið Uppsveita
Samþykkt
02. júní 2021
Byggingarfulltrúi



Afstöðumynd
1:500

Eyvík 3 er einnar hæðar íbúðarhús með mænisþaki. Húsið verður staðbyggt og að megninu til er burðarvirkið úr timbri, þakið er sperruþak sem standur á timbursúlum og svo staðsett milli tveggja steinsteyptra langveggja. Sá hluti sem strekkir sig undir jörðu er steyptur, með flötu þaki og einangraður að innanverðu.
Húsið er staðsteypt á steyptum undirstöðum með steyptum gólfplötum. Jarðhæð er einangruð að utan þar sem hún er niðurgrafin með 100 mm harpressuðum einangrunarplötum en austur og vesturhliðar eru einangraðar að innan með 100 mm plasteinangrun með múrhúðun. Einangrað er undir botnplötu með 200 mm harðpressaðri einangrun og innan á sökkla er 100 mm einangrun (fyrir einstök U-gildi byggingarhluta sjá töflu í viðhengi). Þak er hefðbundið sperruþak. Sperrur eru 50 x 300, c/c 600 mm. Þak er einangrað með 300 mm steinull með áfóstum vindþappa og loftun undir þakpappklæðningu.
Gavlveggir eru að hluta til klæddir með þakpappa og er sú klæðning loftuð. Neðri hluti gavlveggjana er steyptur og einangraður að innanverðu.
Létir inniveggir eru klæddir með standandi timburklæðningum.
Gluggar og rennihurðir eru úr ál, duftlakkaðir í móbrúnum lit. Undantekningin eru gluggar í svefnherbergjum sem eru álklæddir timburgluggar. Gler er þrefalt einangrunargler, k-gler. K-gildi einstakra byggingarhluta er skv. Byggingarreglugerð. Það er öryggisgler í gluggum sem ná niður í gólf skv. Gr. 8.5.2 í BR. Húsið er hitað upp með gólfhitalögnum.
Neysluvatnslagnir eru rör í rör. Kalt og heitt vatn liggjur við Eyvík 2 og því einfalt að tegjast neysluvatni. Vatni frá klósettum og eldhúsvaski verður veitt í rotþró sem staðsett verður við suðvestuhorn hússins (sjá afstöðumynd). Ónnur fráveita, svo sem drenslögn, vatn frá sturtum og öðrum krönum verður leitt í aðra siturlögn (sjá afstöðumynd). Almennt verður húsið með vélrænni loftræstingu. Loftræstibúnaður verður staðsettur fyrir ofan loft við inngang. Hreint loft verður leitt inn við gaflvegg og útblástur notaðs lofts verður gegnum skorstein (í annari pípu en fyrir eldstæðið). Vélrænt útsog verður staðsett í votrýmum og eldhúsi (sjá grunnmynd). Loftræstibúnaðurinn hitar upp hreina loftið áður en það er leitt áfram inn í húsið og minnkar þannig orkuþörf hússins. Lokuð rými verða lofträst.
Í aðal svefnherbergi hússins er rennihurð og loftun er hugsuð gegnum þá hurð (sú rennihurð hefur sama notagildi og rennigluggar almennt). En einnig verður rýmið vel lofträst. Í kafla 6.7.1 gr [almennar kröfur til íbúða] sendur meða annars: *Í hverju íbúðarherbergi skal vera opnanlegur gluggi [eða lofträsing.]*
Byggður verður skorsteinn og gert er ráð fyrir eldstæði sem staðsett er milli stofu og borðstofu. Þetta verður útfært skv. Gr 9.6.5 og 9.6.6 í Br.

Húsið er hugsað sem hluti af landslaginu og frágangur lóðar því mikilvægur. Umhverfis húsið verður leitast við að lansdlagið verði sem líkast uppruna sínum en inn í garðinum að bakatil verður nytjurtagarður, blómabeð, tré og runnar. Veggir, tröppur og bekkir verður í staðsteyptri steinsteypu. Stígar og bílastæði verða með þéttþakkaðri möl og útiverönd undir þaki verður úr timbri. Þakið yfir svefnálmunni verður hulið með jarðvegi, svo gras og annar gróður vaxi.
Notast verður við gamla bæjarveginn að Eyvík, en hann lagfærður og endurgerður að hluta. Húsið er byggt í halla (u.þ.b. 11,5 gráður). Gerður verður stígur sem hlykkjast frá bílastæðinu og inn í garðinn að norðanverðu húsinu. Sá stígur tryggir aðgengi að húsinu á eins góðan hátt og hægt er. En tröppur eru að útidyrahurð.
Það er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum á norð-vesturhluta lóðarinnar. Sorþgeymslan er staðsett við bílastæðið, einnig búnaður fyrir hleðslu á rafbílum.

Þar sem að öll lóðin er stekt hallandi, gerir það erfitt um vik að aðlaga húsið algildri hönnun. Um 4 hæðarmetrar eru frá bílastæði að húsinu. Leitast er við að tryggja aðgengi á sem bestan hátt með því að búa til stíg sem hlykkist frá bílastæðunum, inn í bakgarð og að húsi. Þessi stígur verður vel greiðfær og lagður á nátturulegan hátt með landslaginu og hæðarlínunum. Ef þörf verður á, er mögulegt, þó með allnokkru jarðraski að umbreyta þessum stíg þannig að hann mæti kröfum um aðgengi. Húsið hefur því tvær mögulegar aðkomur og vel mögulegt er að komast að húsinu án þrepa. Lás verður að utanverðri rennihurðinni í garði, svo að hún geti nýst sem innganghurð.

Varðandi brunavarnir og flóttaleiðir, þá er húsið á einni hæð og flóttaleiðir eru út frá nær öllum rýmum (þó ekki votrýmum). Björgunarop verður um glugga, hurðir og rennihurðir og eru þau merkt á grunnmynd.
Reykskynjarar verða staðsettir í hverju svefnherbergi, gangi, eldhúsi og stofu. Einnig verður reykskynjari staðsettur í útigeymslu/inntaksrými sem verður samtengdur reykskynjara inni í húsi. Handslökkvitæki verður staðsett við útidyr í sérmerktum skápi en einnig í eldhús búri.

Inntök lagna verða staðsett í útigeymslu og sú geymsla nýtist þannig einnig sem tæknirými/inntaksrými. Gólfniðurfall verður staðsett þarmeð í útigeymslu. Einnig munu gólfniðurföll vera staðsett inni á böðum. Nær allur tæknibúnaður verður staðsettur í útigeymslunni sem verður þannig einnig nýtt sem tæknirými. En loftræstibúnaður verður staðsettur yfir lofti við inngang.

Án varna er fallhætta ofan af þaki hússins. Þessu er mætt með eins metra hárri, fínmöskvaðri netagirðingu sem varnar því að mögulegt verður að ganga upp á þakið og fallhættan þannig afgirt.(sjá útlit, sneiðingar og afstöðumynd)
Handrið og handlistar verða á báðum veggjum við tröppur, þó ekki við tröppur í landslagi þar sem fallhætta er lítil sem engin. Hæð handlista verður 90 cm frá tröppunefi að efri brún handlista. Handlistarnir ná 30 cm fram fyrir nesta stigaþrep og 30 cm upp fyrir efsta stigaþrep. Fjarlægð handlista frá vegg verður 60 mm.

Varðandi ákvörðun U-gilda og heildarleiðnitap, sjá fylgiskjöl: *U-gildi byggingarhluta Eyvík og U-gildi Eyvík.*
Rennihurðir og ekki opnanlegir gluggar verða af gerðinni Schuco 70 eða með sambærilegum gæðum. Allir gluggar og hurðir verða með 3 laga gleri og argon gasi milli glerja. Rennihurðir af gerðinni Schuco 70 hafa U-gildi upp á 0.85 en við útreikninga u-gilda höfum við lagt til grunn nokkuð hærri gildi eða 1,2.
Þegar kemur að kuldabrúm, þá er lagt til grundvallar að allar kuldbrýr hafa að minsta kosti 10 cm einangrunarlag sem er sambærilegt því sem er gert kröfur um í noregi og töluvert meira en tíðkast hér á íslandi. Húsið er hitað upp með gólfhitalögnum með heitu vanti frá borholu við Eivík 2.
Húsið mun hafa loftræstikerfi sem endurnýtir að minsta kosti 80% af hitanum frá notuðu lofti, og mun það spara upphitunarkostnað umtalsvert.

Loftþéttleiki hússins mun taka tillit til 13.5.1 gr byggingarreglugerðar, þannig að lofthleypni mæld við 50 Pa mismunarþrýstings verði minni en töflugildi 13.03 sýnir. Eða q50 < 3m³/m²h.

Við hönnun og útfærslu einangrunar hússins hefur verið gætt þess að taka og vindvarnir séu fullnægjandi svo raki og lofthreyfing hafi ekki óæskileg áhrif á einangrunargildi byggingarhluta og að ekki verði uppsöfnun raka í byggarhlutum. Og var RB blað nýsköpunarmiðstöðvar Íslands nr 95 ("frágangur rakavarnarlaga") lagt til grundvallar.
Húsið hefur tvennskonar þök. Að aðalatriðum hefur húsið sperruþak sem er loftræst þak (Kalt þak). En sá hluti sem liggur undir jörðu verður með óloftræstu þaki (Heitt þak með heitu niðurfalli).
Sperruþakið verður byggt upp með 2 lögum af þakpappa sem soðinn verður á krossviðarplötur. 50 mm loftabil verður undir plötunum áður en vindvörn tekur við. 300 mm einangrun kemur svo á milli vindvarnarlagsins og rakavarnarlagsins. (Nokkuð líkt og við mynd 18 í RB blaði nr 95.)
Í steypta hluta hússins verður í meginatriðum einangrað að innanverðu. Þetta gildir um veggi og þak. Sú útfærsla gerir það að verkum að nær engin kuldabrú myndast milli veggs og þaks. Þak þessa hluta verður óloftræst og niðurföll verða heit en einnig verða staðsett neiðaryfirföll. Við uppbyggingu er miðast við púnkt 3.2 í RB blaði nr 95 ("frágangur rakavarnarlaga")

Hluti gavlveggja eru timburveggir. Þessir veggir verða klæddir með tveimur lögum af þakpappa á krossviðarplötu. Þeir verða loftaðir svo að tryggt sé að raki lokist ekki inni bak við klæðningu og að klæðningarefni borni nægjanlega hratt til að draga úr skemmdum. Loftunin verður að lágmarki 20 mm og trygt verður að meindýr komist ekki bak við klæðninguna.

Húsið liggur í halla og því lítil hætta á uppsöfnun jarðvatns við húsið. Lagðar verða drenlagnir kring um húsið og verður sérstaklega gætt þess að vatn við inngang og bakgarð verði leitt framhjá húsinu.

Varðandi hljóðvist og hljóðeinangrun í veggjum. Húsið er einnar hæðar íbúðarhús og gangur eða walk-in er á milli stofurýma og allra svefnherbergja. Veggir verða einangraðir og frágangur allur með góðu móti. Loft verður klætt með timburklæðningum og hjálþar það einnig til við hljóðvist innandyra. Gardínur verða við stóru gluggafletina sem einnig munu dempa hljóð og klang.

Varðandi lýsingu á lóðinni. Þá liggur húsið stakt á stórri lóð og í mikilli fjarlægð frá nærliggjandi húsum. Hönnun hússins tekur tillit til ljósmengunar, allir gluggar er annaðhvort inn móti innri garði eða langt inn undir þaki. Hliðarveggir hússins hindra einnig að ljósmengun verði til óþæginda. Lítil sem engin gangandi umferð er um svæðið, 40 metrar eru til næsta hús en það liggur tölúvert hærra og er umvafið gróðri. Því má gera ráð fyrir því að engin ljósmengun eða truflun verði af húsinu.

Heitur pottur verður staðsettur við suðvesturhorn hússins. Sá verður með læsanlegu loki og liggur um 45 cm yfir jarðvegi að framanverðu en er í svipaðri hæð og veröndin. Kröfur um varnir gegn drukknun (gr.12.10.4 í byggingarreglugerð) verður mætt með stöllun/töppun í verönd sem býr til setusvæði fyrir framan pottinn og einnig gerir það að verkum að potturinn liggur 45 cm hærra en setusvæðið. Það skapast því barmhæð frá göngusvæðinu í kring.

Heildarstræðir eru gefnar upp í skráningartöflu og yfirliti hér fyrir neðan. Húsið er nettó 182,9 m2 að strærð og 1011.2 m3 að rúmmáli.
Stærð lóðar er 5688 og nýtingarhlutfall 0.05

Varðandi fornleifar, þá gaf Fornleifastofnun Íslands út skýrsluna Fornleifaskáning í Grímsnesi III árið 2002. Í skýrslunni er m.a. fjallað um fornleifar í landi Eyvíkur. Íbúðarhúsið mun standa í þýfðum og grónum halla, í þónokkurri fjarlægð frá skáðum fornmynjum. En samkvæmt 2. mgr. 24. gr. laga um menningaminjar gildir eftirfandi: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmdir án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfan fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo flótt sem auðið er hvort verk megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunnar Ísland.*

Við teljum að húsið samrýmist aðalskipulagi en í stefnu aðalskipulags Grímsnes og Grafningshrepps stendur meðal annars;
Vegna aukinnar fjölbreytni í búskaparháttum, uppbyggingu ferðaþjónustu og þjónustu við sumarhúsaeigendur, er mikilvægt að ákveðinn sveigjanleiki verði í stýringu á landnotkun á bújörðum
(landnbúnaðarsvæðum). Aukin ásókn í búsetu á bújörðum, án hefðbundins búskapar, undirstrikar ennfremur þörfina á að endurskilgreina landnotkun til sveita. Markmiðið er að tryggja búsetu til sveita og gera landeigendum kleift að nýta jarðir sínar til verðmætasköpunar, þó hefðbundinn búskapur hafi lagst af.
Þar segir ennfremur:
Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að byggja stök íbúðarhús sem ekki eru tengd búrekstri jarðarinnar. Við staðsetningu þeirra skal leitast við að samnýta afleggjara að íbúðarhúsi jarðarinnar.27 Með stöku íbúðarhúsi er átt við heilsárhús sem ætlað er til búsetu árið um kring.

20212333

BREYTINGAR			
Nr	Dags.	Breyting	Yfirfarið
1	28.05.21	Girðing og vörn gegn fallhættu, byggingarlýsing	BÞB

Verk: Eyvík 3,- íbúðarhús, Eyvík 3, 805 Selfoss (dreifbýli)	Dagsetning: 01.06.2021
Gerð teikningar: Aðaluppdrættir	Mælikvarði A1: 1:500
Teikning sýnir: Afstöðumynd og byggingarlýsing	
Verkkaupi: Lilja Nótt Þórarinsdóttir & Ólafur Gauti Guðmundsson	

R21 ARKITEKTER AS
Rådhusgata 21, 0158 Oslo / +47 450 13 620 / bergur@r21.no
Bergur Þorleiksson Briem
Bergur Briem, arkitekt / kt.: 211184-2139