

# SÓLBORG

## Skilalýsing íbúða

Hönnuðir byggingarinnar eru THG Arkitektar og Studio Arnhildur Palmadóttir. Arkitektastofan THG arkitektar var stofnuð árið 1994 og er verkswið þeirra öll almenn arkitektahönnun. Stofan hefur tekið þátt í mörgum samkeppnum og vann nú síðast til 1. verðlauna í alútboði um byggingu stúdentagarða við Brautarholt í Reykjavík fyrir Félagsstofnun stúdenta 2015 og samkeppni um hönnun bygginga á Landsímareit og íbúðabyggð við Skarðshlíð. Arnhildur Palmadóttir arkitekt stofnaði nýverið arkitektastofu undir eigin nafni, en hefur 20 ára víðtæka reynslu af alhliða arkitektahönnun og frá verkfræðistofum. Meðal nýlegra verkefna Arnhildar eru hönnunar- og verkefnisstjórn í verkefninu Hafnartorg í Reykjavík fyrir PKdM arkitekta.

Byggingaraðili er ÍAV hf. ÍAV hf. er eitt stærsta og öflugasta verktakafyrirtæki Íslands og er félagið öflugur þátttakandi á öllum sviðum byggingariðnaðar og mannvirkjagerðar hvort sem um er að ræða, jarðvinnu, gatnagerð, jarðgangagerð, opinberar byggingar atvinnuhúsnæði eða íbúðarhúsnæði. Stærsta verk ÍAV er Harpa, ráðstefnu og tónlistarhús Reykjavíkur en ÍAV stýrði því verki á öllum stigum framkvæmda ásamt því að stýra hönnun byggingarinnar.

## Almennt

Sólborg er stallað fjölbýlishús á 4 til 6 hæðum með 52 glæsilegum íbúðum af ýmsum stærðum og gerðum auk verslunarhúsnæðis á jarðhæð. Byggingin samanstendur af þremur stigahúsum með lyftum og stendur við fallett torg sem snýr í suðaustur og nýtur skjóls af byggingunni til norðurs frá sjónum. Stórkostlegt útsýni er af efri hæðum byggingarinnar til suðausturs, yfir græna og gróna byggð og útivistarsvæði Laugardalsins. Á jarðhæð byggingarinnar verða matvöruverslun og önnur smærri verslunar- og þjónustufyrirtæki. Næst verslunarrýmum er rúmlegt svæði fyrir útiborð og stóla. Þá eru hjólastæði, bekkir og stórir grænir fletir á torginu. Heildaryfirbragð lóðarinnar er grænt og stílhreint.

Torgið stendur við Hallgerðargötu, sem verður aðalgata innan reitsins. Þar verður umferð þó hæg og beggja vegna akbrautar eru breiðar gangstéttar, hjólastígar og samsíða bílastæði. Stærsti hluti bílastæða er í bílakjallara undir öllum reitnum og rampar niður í hann í hvorum enda reitsins þannig að aðeins lítill hluti bílaumferðar mun rata inn á reitinn sjálfan. Umferð gangandi og hjólandi verður því ríkjandi á reitnum öllum og blómlegt mannlíf á götum og torgi.

## Bílakjallari

Stór samfelldur bílakjallari liggur undir Sólborg og aðliggjandi lóðum og hafa íbúar möguleika á aðgangi að einu eða fleiri bílastæðum í þessum bílakjallara gegn gjaldi til þess að mæta rekstrarkostnaði. Hægt er að velja um fleiri en eina áskriftarleið og lækkar kostnaður eftir því sem viðvera er minni. Íbúar geta valið um passa sem gildir allan sólarhringinn, passa sem gildir utan skrifstofutíma (u.þ.b. frá kl. 16 síðdegis til kl. 10 morguninn eftir og allan daginn um helgar) eða að hafa ekki aðgang að bílastæði. Bílastæði með hleðslustöðvum fyrir rafbíla eru í bílakjallara, þar sem notandi hleðslustöðva greiðir hver fyrir sig. Hleðslustöðvarnar eru tengdar miðlægu kerfi þannig að einfalt er að bæta hleðslustöðvum við kerfið eftir því sem rafbílum fjölgar. Innangengt er í bílakjallara frá lyftum og stigagöngum hússins, en í kjallara hússins eru geymslur íbúða auk sameignarýma s.s. hjóla- og vagnageymslu. Einnig eru opnar tröppur beint af torginu niður í bílakjallarann. Blómaker er meðfram endilöngum tröppunum, sem færa bæði birtu og gróður niður í bílageymsluna. Húsið teiknar sig út í bílakjallaranum með sömu áklæðningu og er utaná því, auk eikarstrimla á veggjum við innganga sem draga fram inngangssvæðin og kallast á við hönnun sameignar.

## Sameignir

Sameignir fyrir íbúðir byggingarinnar hafa bjart og tímalaust útlit. Gert er ráð fyrir að halda sýnilegu yfirborði steypunnar á veggjum. Eikarstrimlar með innfelldri lýsingu eru í lofti sem hlýlegt mótvægi. Ofan við eikarstrimlana í loftunum eru hljóðisogsplötur sem bæta hljóðvistina í sameign til muna. Á gólfum við innganga eru gegnheilar gráleitar terrazzo flísar og á stigum og sameignum íbúðarhæða er teppi í grábrúnum lit. Inngangar í íbúðir frá bílakjallara eru auðkenndir með eikarstrimlum á vegg og í lofti sem teygja sig inn í sjálfa sameignina.

## Klæðning

Útveggir eru einangraðir að utan og klæddir með anodiseraðri áklæðningu í brúnum tónum. Klæðningin er sérhönnuð og meðhöndluð með sérstakri aðferð sem skapar áhugaverða óreglu á yfirborði hennar auk þess sem form og samsetning eininganna er fjölbreytileg, en þessi útfærsla gefur byggingunni einstakt útlit. Klæðningin er umhverfisvæn að því leyti að hún er að hluta framleidd úr endurunnu áli og þar sem klæðningin er anodiseruð en ekki máluð/lökkuð er mjög einfalt að endurvinnna efnið aftur. Klæðningin er frá danska framleiðandanum IBO sem meðal annars hefur framleitt klæðningar á byggingar við Höfðatorg og Hafnartorg.

## Svalir/þakgarðar

Byggingin trappast upp frá hvorum enda og er hæst í norðvestur horninu. Mörgum íbúðum fylgja því þakgarðar, en aðrar íbúðir hafa rúmgóðar svalir. Svalir eru forsteyptar með sléttri steyptri áferð. Á þakgörðum er gert ráð fyrir timburklæddu útisvæði og niðurfelldum hluta með hellum eða flísum við hurð og glugga þannig að hluti þakgarðs og gólf íbúða eru í sama fleti. Á þökum er gert ráð fyrir torfi sem gefur byggingunni mýkt og náttúrulegt yfirbragð. Útilýsing á svölum er almennt í lofti yfir svölum eða á vegg á efstu hæðum. Lýsing í þakgörðum er bæði almenn og stemningslýsing af góðum gæðum. Á stærri þaksvölunum er möguleiki á að koma fyrir heitum potti. Á öllum svölum íbúða og í þakgörðum eru rafmagnstenglar. Handrið svala og þakgarða eru rimlahandrið í sama lit og klæðning útveggja og sums staðar eru þau klædd áklæðningu að hluta. Möguleiki er á að setja svalalokun á svalir.

## Gluggar

Verslunarrými á jarðhæð hafa stóra og háa gluggafleti. Margir gluggar íbúða eru gólfsíðir og ná uppundir loft. Opnanleg fög eru á gluggum, svalahurðir með gleri út á svalir og þakgarða.

Gluggar í verslunar- og þjónusturýmum á 1. hæð hússins eru vandaðir álguggar frá belgíska fyrirtækinu Reynaers, þar sem bæði innra og ytra byrði glugganna eru úr áli í brúnum lit (RAL 7013) í samræmi við lit klæðningar. Gluggar íbúða eru ál-/tré gluggar, þ.e. ytra byrði er úr brúnu áli (RAL 7013) og innra byrði er úr timbri, sprautulakkað í hvítum lit (RAL 9010). Þetta eru viðhaldslitlir gluggar og er allt gler háeinangrandi skv. ákvæðum byggingarreglugerðar, með góða hljóðeinangrun. Fimm ára ábyrgð er á gluggum og gleri.

## Innveggir

Innveggir eru flestir hlaðnir úr LEMGA léttsteypusteinum frá Steypustöðinni. Léttsteypusteinarnir innihalda ekki lífræn efni og því ekki hættu á myglumyndun í þeim. Auk þess hafa léttsteypuveggir þann kost að gott er að festa á þá innréttingar og slíkt. Gifsveggir eru notaðir þar sem ekki er hægt að nota léttsteypusteinana s.s. þar sem þykkja þarf veggi vegna lagna eða þar sem rennihurðir renna inn í vegg.

## Hljóðvist

Við hljóðhönnun Sólborgar var hugað vandlega að hljóðeinangrun milli íbúða, frá sameign inn í íbúðir og frá ýmsum búnaði inn í íbúðir, s.s. lyftum og loftræstikerfi. Hljóðísogsplötur eru í loftum sameignar og teppi á stigagöngum. Steyptir veggir sem aðgreina lyftur frá íbúðum eru þykkari en þeir þurfa að vera vegna burðarpóls til að auka hljóðeinangrun þeirra. Einnig var lögð rík áhersla á að tryggja góða hljóðvist innandyra frá utanaðkomandi hljóði og er uppbygging útveggja og þaks sem og hljóðeinangrun glugga í samræmi við það. Sólborg stendur í skjóli Stuðlaborgar og Sjávarborgar gagnvart norðanátt og mögulegu umferðarhljóði. Gerð er krafa um sérstakan frágang á gólfefnum íbúða til að lágmarka að högghljóð berist milli hæða.

## Hurðir

Allar hurðir í sameign á íbúðahæðum og inngangshurðir íbúða eru vandaðar spónlagðar hurðir úr reyktri eik með hefðbundnum hurðarkörmum, þröskuldum og áfellum. Innri hurðir íbúða eru vandaðar hurðir sprautulakkaðar hvítar með hefðbundnum hurðarkörmum, þröskuldum og áfellum. Þar sem eru rennihurðir eru þær úr reyktri eik og innfelldar. Allir hurðahúnar eru úr burstuðu stáli. Allar hurðir miða við ákvæði byggingarreglugerðar um algilda hönnun og aðgangshurðir íbúða uppfylla kröfur um hljóðeinangrun frá sameign.

## Hiti, neysluvatn og loftræsting

Íbúðir og sameign eru fyrst og fremst hituð með hefðbundnum ofnum. Auk þess eru handklæðaofnar í baðherbergjum og í þvottaherbergjum. Loftræsting íbúða er hefðbundin, með útsogi úr eldhúsi og votrymum og opnanlegum gluggum.

Neysluvatnslagnir eru lagðar úr PPR og álpex og heitt neysluvatn verður forhitað kalt vatn 55-60°C með hitastýringu/hitavörn. Hitakerfisstofnar eru úr svörtu stáli og pex lagnir í ofnakerfi rör í rör.

## Gólf

Gólf í baðherbergjum og þvottahúsum eru flísalögð með vönduðum, gegnheilum postulínsflísum í ljósum lit. Öðrum gólfum íbúða er skilað flotuðum og tilbúnum undir gólfefni. Kröfur og leiðbeiningar um frágang gólfefna liggja fyrir frá hljóðverkfræðingum til að lágmarka að högghljóð berist milli hæða. Kaupendur geta fengið íbúð sína afhenta með parketi eða öðru gólfefni gegn greiðslu.

Inngangsrými í sameign eru lögð vönduðum, gegnheilum Terrazzoflísum í ljósgráum lit, en stigagangar eru teppalagðir vegna hljóðvistar (teppi í grábrúnum tón). Gólf í kjallara, bæði sameign og geymslugöngum eru máluð.

## Heildaryfirbragð og innréttingar

Íbúðir í Sólborg eru bjartar og fallegar, víða með gólfsíða glugga sem ná upp í loft. Stærð, lögun og afstaða íbúða í Sólborg er mjög fjölbreytt og ættu allir að geta fundið eitthvað við sitt hæfi. Heildaryfirbragð veggja og gólfa er ljóst og létt. Allir veggir eru málaðir með hvítu og flísar á votrymum eru í ljósum lit. Allar innréttingar eru vandaðar og sérsniðnar fyrir hverja íbúð. Fataskápar eru spónlagðir úr reyktri eik. Áhersla er lögð á gæði í öllu efnisvali, lausnum og frágangi. Allt innvols innréttingar er af vandaðri gerð, skúffur með ljúflokun og skúffubrautir sterkar og vandaðar.

## Eldhús

Innréttingar eru spónlagðar með reyktri eik og hitaþolinni harðplastbökkjarplötu í hvítum lit með beinum álímdum köntum í sama efni og yfirborð plötu. Skápar og skúffur eru höldulausar, efri skápar eru með þrýstiopnun og innfelldum led ljósum.

Gert er ráð fyrir að ísskápur og uppþvottavél verði innbyggð með framhlið, en þessi tæki fylgja ekki íbúðinni. Í flestum íbúðum er möguleiki á tvöföldum ísskáp, en þá er hann ekki með framhlið. Ofn og helluborð eru af vandaðri gerð frá Siemens eða sambærilegt, helluborð með fjórum spanhellum af hefðbundinni stærð. Kolasíuháfur er annað hvort í borði við helluborð eða í lofti yfir helluborði, en helluborð er yfirleitt í eyju. Stór yfirfelldur stálvaskur frá FRANKE eða sambærilegt er í innréttingu. Blöndunartæki í eldhúsi eru Grohe eða sambærilegt.

## Baðherbergi og þvottaherbergi

Í baðherbergjum og þvottaherbergjum verða gólf flísalögð, með gólfhitalögnum og handklæðaofnar frá FM Mattson eða sambærilegt verða í öllum baðherbergjum. Innréttingar baðherbergja og þvottaherbergja eru sprautulakkaðar háglans hvítar með harðplastbekkjarplötu í hvítum lit með beinum álímdum köntum í sama efni og yfirborð plötu. Í öllum baðherbergjum er upphengt salerni frá Duravit með hæglokandi setu, ásamt flísalögðum sturtubotni með sturtuhlið úr gleri. Vönduð hitastýrð blöndunartæki frá Grohe eða sambærilegt eru í sturtu og við handlaugar. Vaskar eru frá Duravit eða sambærilegt.

## Rafkerfi

LED ljós af vandaðri gerð eru í öllum sameignargöngum, stigahúsum, geymslum og utandyra, sem skapa fallega og endingargóða lýsingu. Innan íbúða eru innfelld LED ljós sett upp í eldhúsum en í stofum eru dósir í loftum fyrir innfelld ljós þar sem íbúar geta sett upp ljós að eigin vali. Lýsingu í sameignargöngum og stigahúsum er stjórnað af hreyfiskynjurum þannig að ljós kviknar á þeim svæðum sem umferð er um. Neyðarlýsing er í öllum sameignargöngum og stigahúsum.

Mynddyrasími er í öllum íbúðum þar sem hægt er að svara kalli frá inngöngum á jarðhæð og í bílakjallara. Ljósleiðari er lagður að smáspennutöflu hvernar íbúðar. Brunaviðvörðunarkerfi er í öllum sameignargöngum.

## Öryggiskerfi

Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Í íbúðum eru reykskynjari, handslökkvitæki og læstur lyfjaskápur.

Sprinkler kerfi er í bílakjallara hússins.

## Lyftur

Lyftur eru vandaðar, hljóðlátar og afkastagóðar lyftur frá hinum heimsþekktu finnska framleiðanda KONE og verða fullfrágengnar við afhendingu.

## Sorp

Sorphirðukerfi verður byggt á nútímakröfum með djúpgámum við lóð sem auðveldar flokkun sorps.

## Aðrar tæknilega upplýsingar

Varðandi allar aðrar tæknilegar upplýsingar um bygginguna er vísað til meðfylgjandi byggingarlýsingar hennar.

Vegna framkvæmda kaupenda skal tekið fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign hússins.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti í blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina. Einnig þarf kaupandi að fylgjast vel með að niðurföll í þvottaherbergi, baðherbergi og á svölum stíflist ekki.

Kaupandi er hvattur til að tryggja góða útloftun, en í steiptum nýbyggingum er mikill raki sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt er að útloftum sé góð og mikilvægt er að fylgjast vel með daggarmyndum á gleri. Ástæða kann að vera til að fínstilla vélrænt loftræsikerfi og hita- og vatnsstýrikerfi hússins eftir afhendingu.

Kjósi kaupandi að gera breytingar á íbúðinni verða þær gerðar á eigin ábyrgð og eigin kostnað í kjölfar afhendingar.