Byggingarlýsing:

Þingholtsstræti 21, 101 Reykjavík
Landnr. L101678
Staðgr. 0-1-118012

Almenn lýsing: Um er að ræða tvær byggingar á lóðinni Þingholtsstræti 21, 101 Reykjavík (MHL 02 og MHL 03):

MHL 02: Húsið stendur við Þingholtsstræti milli núverandi húss no 21 og húss no 23. Í húsinu eru tvær hæðir.
1. hæð: Tvær litlar íbúðir með sér inngöngum.
2. hæð: Ein íbúð með sér inngangi.
MHL 03: Húsið stendur við austur mörk lóðarinnar að Þingholtsstræti 21 með aðgengi og aðkomu frá Ingólfsstræti milli húsa no 18 og 20. Í húsinu er ein íbúð á tveimur hæðum.

Bílastæði: Engin bílastæði eru á lóðinni.

Útveggir:
Útveggir jarðhæðar MHL 02 eru staðsteyptir og einangraðir að utan. Yfirborð veggja jarðhæðar er hulið með vísan til jarðhæða eldri húsa í Þinholtunum.
Útveggir efri hæðar eru staðsteyptir, einangraðir að utan með 100mm steinull. Utan á ullina kemur pappi, 25mm loftunarbil og lóðrétt bárujárn.
Útveggir MHL 03 Útveggir eru staðsteyptir, einangraðir að utan með 100mm steinull. Utan á ullina kemur pappi, 25mm loftunarbil og lóðrétt timburklæðning.
Innveggir: Innveggir eru léttir gifsveggir með stálstoðum, fylltar með steinullareinangrun og tvöföldu gifsi beggja vegna.
Veggir í íbúðum með innbyggðum salernum verða hlaðnir og einangraðir.
Veggir í votrými uppfylla staðla um frágang votrýma. Innanhúsklæðningar verða almennt í flokki 1.
Gólfplötur: Botnplata er staðsteypt á þjappaðri fyllingu, einangrun undir botnplötu er 100 mm frauðplast. Gólfplötur milli hæða eru staðsteyptar.
Loft: Loft eru niðurtekin með rými fyrir lagnaleiðir þar sem það á við.
Sökklar: Sökklar eru staðsteyptir og einangraðir að utan með 75 mm frauðplasti.
Þak: Sperrur í þaki eru 45x245 mm, með 220 mm steinullareinangrun. Að innan kemur rakavarnarlag, 34x70 mm rafmagnsgrind og 1 stk 12,5 mm gifsplötur. Að utan kemur 25x150 mm borðaklæðning, öndunardúkur, 34x70mm uppstólun og bárujárn.
Handrið: Handrið utandyra eru úr stáli, 1,1m að hæð með handlista 0,9 frá gólfi. Handrið og handlistar utan- og innandyra uppfylli kröfur í kafla 6.5. Byggingarreglugerðar.

Litaval utanhúss: Útveggir, þök, gluggar, hurðar og aðrir hlutar húsanna eru málaðir í dökkum.
Gerð glugga og hurða: Gluggar og hurðir eru úr áli.

Loftræsing: Í húsunum er náttúruleg loftræsing um opnanleg fög. Lokuð rými og votrými eru með véaræenni loftræsingu.
Frárennsli: Frárennslislagnir í jörð verða viðurkenndar plastlagnir sér styrktar á umferðarsvæðum.
Frárennslislagnir innanhúss í kjallara og verslunarrými eru járnsteypulagnir og í fallstömmum frá íbúðum efri hæða. Hliðargreinar innan íbúða verða hefðbundnar PP lagnir.
Steypt verður að fallstamma við plötuskil.
Niðurföll verða sett í öll votrými í samræmi við teikningar hönnuða.
Skoða skal vel skýrslu hljóðhönnuðar um frágang á lögnum og lagnarýmum vegna hljóðs.
Sorp: Lokað sorpgerði fyrir MHL 02 er við norður enda Þingholtsstrætis 21. Sorp fyrir MHL 03 er við lóðarmörk við Ingólfsstræti.

Algild hönnun: Vegna takmarkaðrar stærðar húsa og íbúða innan þeirra og aðlögun þeirra að umhverfi og núverandi húsum eru þau ekki hönnuð m.t.t. algildrar hönnunar.

Neysluvatn:
Stofnlagnir fyrir neysluvatnslagnir verða viðurkenndar álplastlagnir eða ryðfrítt stál.
Heitt neysluvatn er kalt upphita vatn sem fer gegnum varmaskipti við mælagrind sem tryggir hámarks hitastig í samræmi við byggingarreglugerð (65°C).
Hitalagnir:
Stofnlagnir fyrir hitaveitu eru úr meðalþykku svörtu stáli og Pex-a plastlagnir. Húsið er hitað með hefðbundum vatnsofnum.
Kólnunartölur:
U-gildi byggingarhluta verður í samræmi við töflu í kafla 13.3 í byggingarreglugerð

Stækkun: "Húsið" (MHL 2) sem stendur nú milli Þingholtsstrætis 21 og 23 er skráð 82m ² í fasteignaskrá. Skv. því er um að ræða eftirfarandi brúttó stækkun á MHL 2:
Stækkun m²: Er 82 m2 - verður 154 m² **Stækkun: 72 m²**
Stækkun m³: Er 234 m³ - verður 565,8 m³ **Stækkun: 331,8 m³**

Brunavarnir
Brunavarnir eru samkvæmt greinargerð ÖRUGG verkfræðistofu 3665-001-GRG-001-V01. Brunahönnun nær til fjögurra íbúða 02-0101, 02-0102, á jarðhæð, 02-0103 og 03-0101.
Notkunarskilmálar vegna brunavarna
Íbúðir eru í notkunarflokki 3. Brunaálag skal vera undir 800 MJ/m ².
Brunaviðvörun
Almennt verða stakir skynjarar í öllum íbúðum, 1 fyrir hverja 80m ², mælt er með að setja einn í hvert rými/herbergi.
Handslökkvibúnaður
Handslökkvitæki skulu vera skv. ÍST EN 3. Í hverri íbúð skal vera léttvatnstæki, með slökkvigetu a.m.k. 21 A og 183B, staðsett við útganga.
Rýming við eldsvoða
Flóttaleiðir eru sýndar á aðaluppdráttum. Á fyrstu hæð í MHL 02 eru tvær íbúðir með flóttaleið um útidyr annars vegar og hins vegar um björgunarop sem er á sama útvegg og útidyrahurðin. Flóttaleið að útidyrahurð mælist 11,0 m í annarri íbúðinni og 10,5 m í hinni íbúðinni, svo lengsta útreiknuð lengd, sé ekki tekið tillit til einföldunar vegna björgunarops er 22m sem er undir 25m.
Í MHL 03 eru tvær flóttaleiðir af bæði 1 og 2 hæð. Á 1 hæð er flóttaleið annars vegar um dyr á baðherbergi og hins vegar út um anddyri. Á 2 hæð er ein flóttaleið á svalir með stiga niður á jarðhæð.

Skráningartafla:	Þingholtsstræti 21				Skrásetjari:	Hala Sóley Jónasóttir											
Landeignanúmer:	101678				Kennitala:	408013750											
Matshlutanúmer:	02				Útgáfa: 5.03	Dags.:	20.11.2024										
Uppskipting og fýsing					Stærðir												
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15
Lokur	Rými hæð-nið	Notkun tegl.	Hólf-fjöldur	Eignar-hald	Bóðrflötur m²	Milliflötur m²	Stigar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Ibúðarflötur m²	Reiknisteiti skipt.rúmmáls	Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			154,0	0,0	0,0	0,0	154,0	0,0			565,8	134,6	154,0		482,140
		Botn											15,4				
	01	**1. hæð**			77,0	0,0	0,0	0,0	77,0	0,0			223,1	66,6	77,0		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	38,5				38,5		2,90	2,90	111,6	33,3	38,5	2,90	96,570
A	0102	**Íbúð**	N	0102	38,5				38,5		2,90	2,90	111,6	33,3	38,5	2,90	96,570
C	0103	**Útiröppur**	U	X	8,3				8,3								
	02	**2. hæð**			77,0	0,0	0,0	0,0	77,0	0,0			327,3	68,0	77,0		
A	0201	**Íbúð**	N	0201	77,0				77,0		3,10	5,40	327,3	68,0	77,0	4,25	289,000
Athugasemdir																	

				Skiptarúmmál		
	Eignar-hald	Notkun tegl.	Ibúðarfl. m²	Sameigar m² án sameignar	Sameign og sameign m²	
	0101	**Íbúð**	38,5	96,570	96,570	
	0102	**Íbúð**	38,5	96,570	96,570	
	0201	**Íbúð**	77,0	289,000	289,000	
		Alls	**154,0**	482,140	**482,140**	

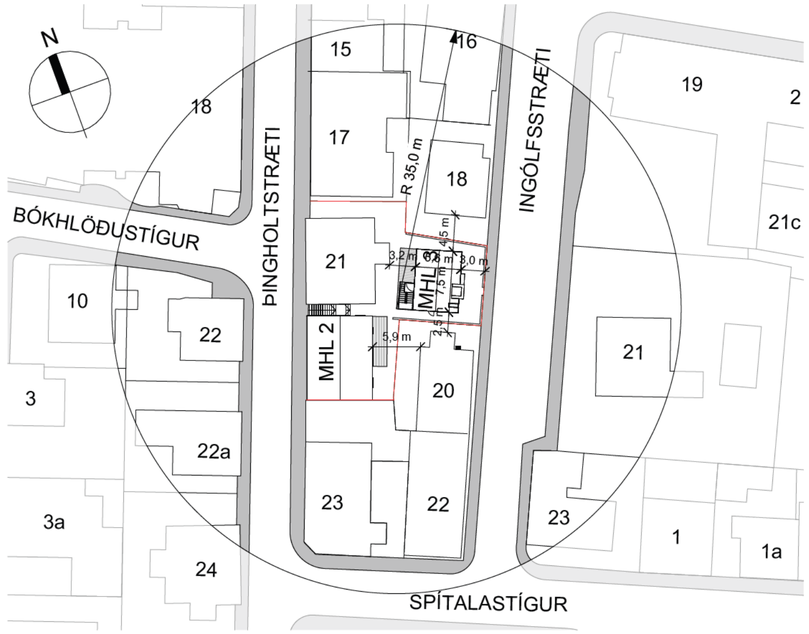
		Botnplata		Hjúpflettir						
	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Útveggir m²	Þar af: Útveggir og opnop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Eitt hæðarkerfi	Ummál ofangerðar	
Matshluti	380,0	15,4	76,9	186,5	28,1	97,8		8,3	36,7	

Yfirlit	D5 Bóðrflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D13 Nettóflötur m²	D15 Ibúð fataramál m²
A rými	154,0			154,0		550,4	134,6	154,0
Svalir A lokun								
B rými								
C rými	8,3							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						15,4		
Samtals:	**162,3**	**0,0**	**0,0**	**154,0**	**0,0**	**565,8**	**134,6**	**154,0**

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

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**154,0**	**380,0**	**0,41**

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.



Afstöðumynd
1 : 500

Klæðningar
Flokkun klæðninga er skv. ÍST EN 13501-1. Klæðningar innanhúss eru K $_2$10 B-s1, d0 (flokkur 1). Gólfefni á flóttaleiðum í flokki D $_{fl}$-s1. Utanhússklæðningar veggja skulu vera óbrennanlegar. Þar sem útveggir eru klæddir með loftræstri klæðningu skulu þær ásamt öllum efnum þeim tengdum uppfylla A2-s1,d0. Þakklæðningar skulu uppfylla flokk T (B $_{roof}$ (t2)).

Brunahólfun
Brunahólfun er sýnd á teikningum.
MHL 02: Suðurútveggur við lóðarmörk skal vera eldvarnarveggur sem uppfyllir brunamótstöðu REI120. Hæðarskil skulu vera REI90. Brunamótstaða veggja á milli íbúða á 1 hæð í MHL 2 skal vera EI90. Norðurútveggur skal uppfylla EI90 vegna fjarlægðar að næstu byggingu (MHL 1).
MHL 03: Matshluti 3 er eitt brunahólf. Útveggur á norðurhlið er með brunamótstöðu EI90 vegna fjarlægðar við næstu byggingu. Suður- og vesturhlið eru með EI60 brunamótstöðu vegna fjarlægðar við næstu byggingu.
Aðkoma og aðgerðir slökkviliðs
Aðkoma að MHL 02 er frá Þingholtsstræti og MHL 03 er frá Ingólfsstræti. Byggingin er í tæplega 2,5 km frá slökkvistöðinni við Skógarhlíð, viðbragðstími er metinn undir 10 mínútum. Slökkviliðið getur þurft að aðstoða við rýmingu frá íbúðum á fyrstu hæð í MHL 02. Slökkvivatnsþörf fyrir bygginguna er um 10 l/s.

Burðarvirki við bruna
Meginburðarvirki verður steinsteypt R90, þ.e. berandi veggir og milliplötur. Þök skulu uppfylla a.m.k. R60. Burðarvirki svala verða R30 eða óbrennanleg . Burðarvirki stiga skulu uppfylla R30. Eldvarnarveggur við lóðarmörk skal standast R120 brunamótstöðu.

Helstu stærðir: Brúttó

MHL 02 heildar stærð:	154m²	565,8 m³
MHL 03 heildar stærð:	80,8m²	294,6m³
Samtals:	234,8m²	860,4 m³
Stærð lóðar:	380 m²	
Nýtingarhlutfall:	0,62	

Skráningartafla:	Ingólfsstræti				Skrásetjari:	Hala Sóley Jónasóttir											
Landeignanúmer:	101678				Kennitala:	408013750											
Matshlutanúmer:	03				Útgáfa: 5.03	Dags.:	20.11.2024										
Uppskipting og fýsing					Stærðir												
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15
Lokur	Rými hæð-nið	Notkun tegl.	Hólf-fjöldur	Eignar-hald	Bóðrflötur m²	Milliflötur m²	Stigar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Ibúðarflötur m²	Reiknisteiti skipt.rúmmáls	Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			84,9	0,0	5,0	4,1	80,8	0,0			277,1	57,8	80,8		183,114
		Botn											8,6				
	01	**1. hæð**			42,0	0,0	5,0	0,0	42,0	0,0			100,8	28,4	42,0		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	42,0		5,0		42,0		1,80	3,00	100,8	28,4	42,0	2,40	68,160
C	0102	**Útiröppur**	U	0101	6,1				6,1								
	02	**2. hæð**			42,9	0,0	0,0	4,1	38,8	0,0			167,7	29,4	38,8		
A	0201	**Íbúð**	N	0101	42,9			4,1	38,8		2,76	5,06	167,7	29,4	38,8	3,91	114,954
Athugasemdir																	

				Skiptarúmmál		
	Eignar-hald	Notkun tegl.	Ibúðarfl. m²	Sameigar m² án sameignar	Sameign og sameign m²	
	0101	**Íbúð**	80,8	183,114	183,114	
		Alls	**80,8**	183,114	**183,114**	

		Botnplata		Hjúpflettir						
	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Útveggir m²	Þar af: Útveggir og opnop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Eitt hæðarkerfi	Ummál ofangerðar	
Matshluti	380,0	8,6	42,9	111,9	36,9	50,4	0,8	10,5	26,2	

Yfirlit	D5 Bóðrflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D13 Nettóflötur m²	D15 Ibúð fataramál m²
A rými	84,9		4,1	80,8		268,5	57,8	80,8
Svalir A lokun								
B rými								
C rými	6,1							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						8,6		
Samtals:	**91,0**	**0,0**	**4,1**	**80,8**	**0,0**	**277,1**	**57,8**	**80,8**

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

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**80,8**	**380,0**	**0,21**

Tölvuskrá: C:\Users\valdimar\Documents\2303 - Þingholtsstræti 21_valdimarSH4ML.rvt

Upprunalegur hönnuður:

SKÝRINGARTEXTI:

GN	Gólfniðurfall
HL	Handlaug
HST	Handslökkvitæki
LR	Lokað rými / Loftræsting
OP	Opnanlegur gluggi
RT	Rafmagnstafla
RV	Inntak Rafveita
VV	Inntak Vatnsveitu
—	Lóðamörk
0101	Rýmisnúmer.
GK:00.00	Gólfkóti.
GK:00.00	Gólfkóti.
R	Reykskynjari.

ATH-Allt gler sem nær niður að gólfi skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.

B	Breytingar gerðar á skráningartöflu, texta um frávik frá algildri hönnun bætt í byggingarlýsingu, aðliggjandi hús sett á útlitsmyndir, sneiðingar gerðar í gegnum lóð, stækkun mhl 02 tilgreind, grein gerð fyrir gerð og útfærslu á handriðum í byggingarlýsingu, lóðamörk skerpt á afstöðumynd.	20.11.2024	VHS	SE
A	Teikning útgefin	25.06.2024	VHS	SE
Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið

Leó Árnason
VERKKAUPI / EIGANDI

Íbúðahús
TEGUND VERKS

Þingholtsstræti 21, 101 Reykjavík
GATA/STAÐSETNING

AÐALUPPDRÁTTUR
Afstöðumynd - byggingarlýsing

LANDNÚMER:	L101678
STAÐGR.:	0-1-118012
MHL:	2 og 3
MKV.:	1:100
BLAÐSTÆRÐ:	A2
STOFNDAGUR:	18.06.2024
TEIKNAÐ:	VHS
YFIRFARIÐ:	SE

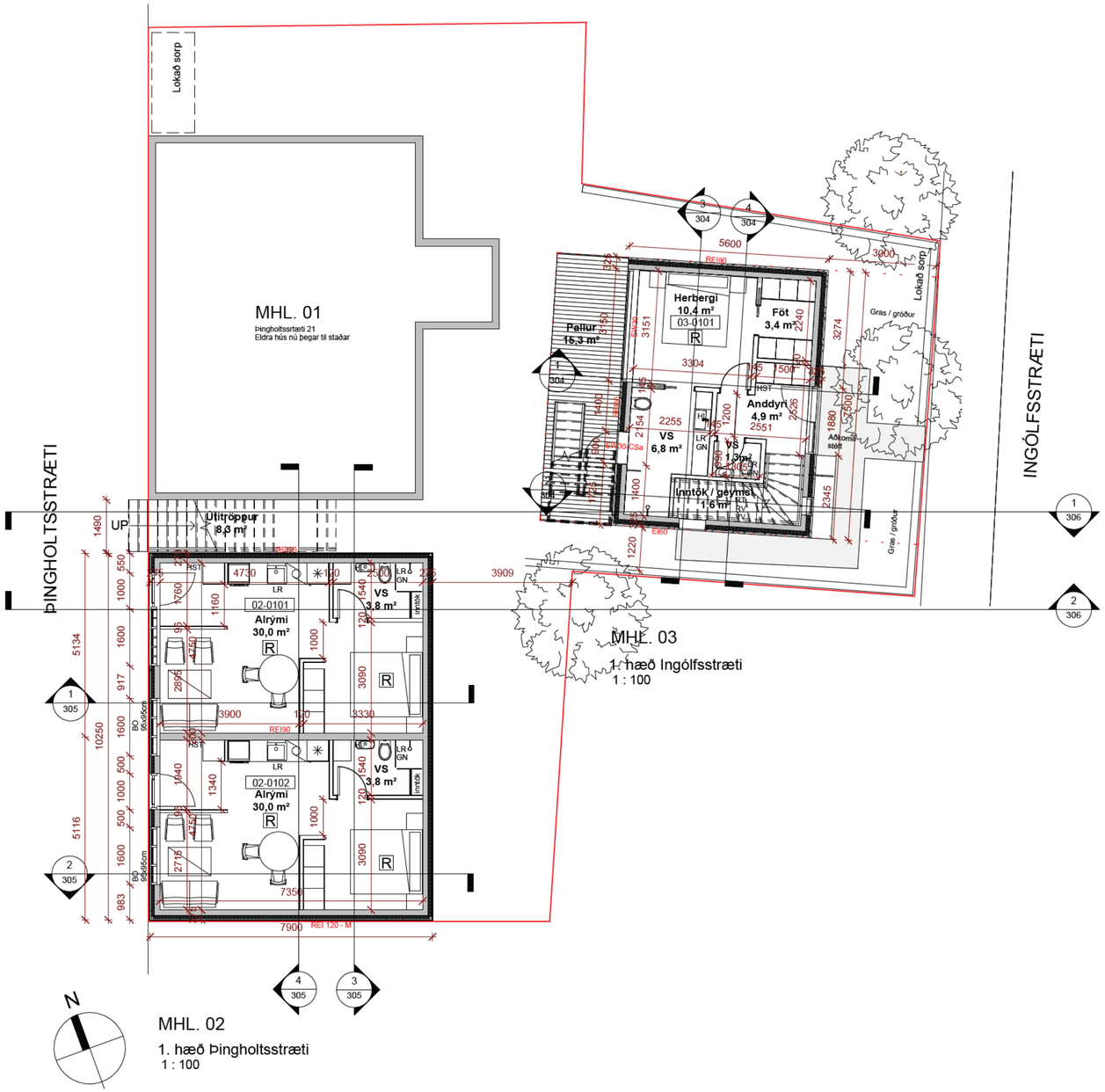
2303 VERKNR. **301 – B** RAÐNR. ÚTGÁFA

Hönnuður aðaluppdrátta og hönnunarstjóri

Sigurður Einarsson FAÍ
[redacted]

BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ÁÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA



Upprunalegur hönnuður:

SKÝRINGARTEXTI:

GN	Gólfniðurfall
HL	Handlaug
HST	Handslökkvitæki
LR	Lokað rými / Loftræsting
OP	Opnanlegur gluggi
RT	Rafmagnstafla
RV	Inntak Rafveita
VV	Inntak Vatnsveitu
	Lóðamörk
0101	Rýmisnúmer.
GK:00.00	Gólfkóti.
GK:00.00	Gólfkóti.
R	Reykskynjari.

ATH-Allt gler sem nær niður að gólfi skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið
B	Breytingar gerðar á skráningartöflu, texta um frávik frá algildri hönnun bætt í byggingarlýsingu, aðliggjandi hús sett á útlitsmyndir, sneiðingar gerðar í gegnum lóð, stækkun mhl 02 tilgreind, grein gerð fyrir gerð og útfærslu á handriðum í byggingarlýsingu, lóðamörk skerpt á afstöðumynd.	20.11.2024	VHS	SE
A	Teikning útgefin	25.06.2024	VHS	SE

Leó Árnason
VERKKAUPI / EIGANDI

Íbúðahús
TEGUND VERKS

Þingholtssræti 21, 101 Reykjavík
GATA/STAÐSETNING

AÐALUPPDRÁTTUR
Grunnmynd 1. hæðar

LANDNÚMER:	L101678
STAÐGR.:	0-1-118012
MHL.:	2 og 3
MKV.:	1:100
BLAÐSTÆRÐ:	A2
STOFNDAGUR:	18.06.2024
TEIKNAÐ:	VHS
YFIRFARIÐ:	SE

2303 — **302** – **B**
VERKNR. — RAÐNR. — ÚTGÁFA

Hönnuður aðaluppdrátta og hönnunarstjóri

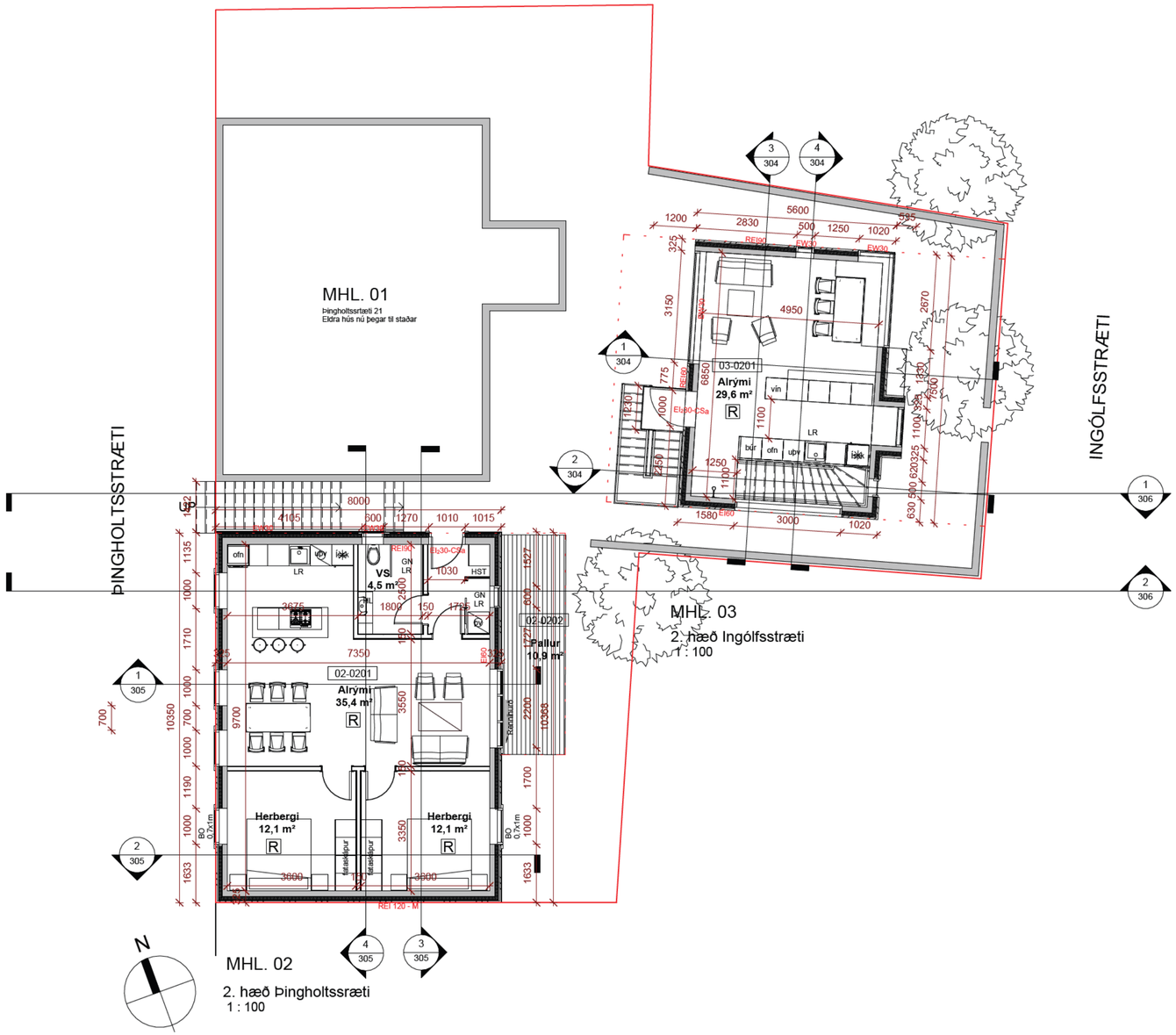
Sigurður Einarsson FAÍ
[redacted]

BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© **BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR**
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Tölvuskrá: C:\Users\valdimar\Documents\2303 - Þingholtsstræti 21_valdimarSH4ML.rvt



Upprunalegur hönnuður:

SKÝRINGARTEXTI:

GN	Gólfniðurfall
HL	Handlaug
HST	Handslökkvitæki
LR	Lokað rými / Loftræsting
OP	Opnanlegur gluggi
RT	Rafmagnstafla
RV	Inntak Rafveita
VV	Inntak Vatnsveitu
	Lóðamörk
0101	Rýmisnúmer.
GK:00.00	Gólfkóti.
GK:00.00	Gólfkóti.
R	Reykskynjari.

ATH-Allt gler sem nær niður að gólfi skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið
B	Breytingar gerðar á skráningartöflu, texta um frávik frá algildri hönnun bætt í byggingarlýsingu, aðliggjandi hús sett á útlitsmyndir, sneiðingar gerðar í gegnum lóð, stækkun mhl 02 tilgreind, grein gerð fyrir gerð og útfærslu á handriðum í byggingarlýsingu, lóðamörk skerpt á afstöðumynd.	20.11.2024	VHS	SE
A	Teikning útgefin	25.06.2024	VHS	SE

Leó Árnason
VERKKAUPI / EIGANDI

Íbúðahús
TEGUND VERKS

Þingholtssræti 21, 101 Reykjavík
GATA/STAÐSETNING

AÐALUPPDRÁTTUR
Grunnmynd 2. hæðar

LANDNÚMER:	L101678
STAÐGR.:	0-1-118012
MHL:	2 og 3
MKV.:	1:100
BLAÐSTÆRÐ:	A2
STOFNDAGUR:	18.06.2024
TEIKNAÐ:	VHS
YFIRFARIÐ:	SE

2303 — **303 – B**
VERKNR. RAÐNR. ÚTGÁFA

Hönnuður aðaluppdrátta og hönnunarstjóri

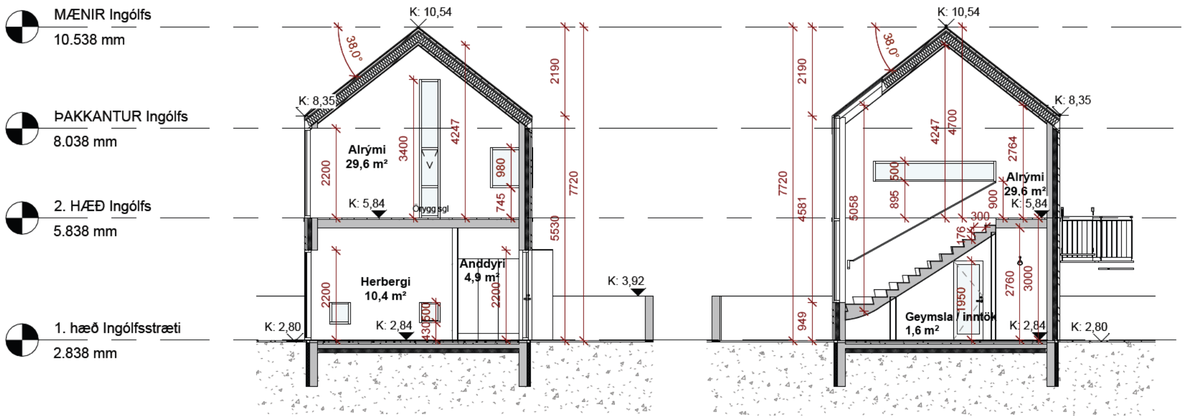
Sigurður Einarsson FAÍ
[redacted]

BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

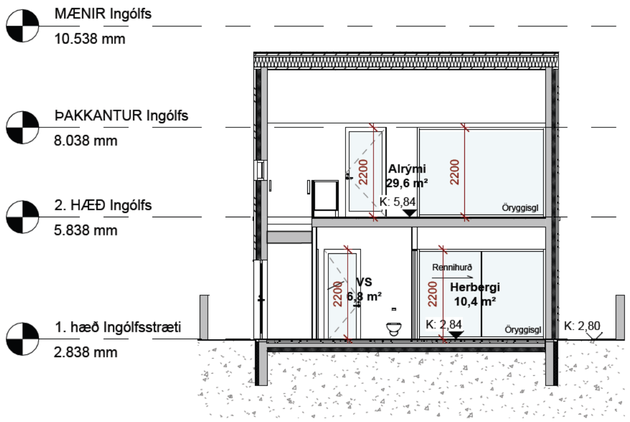
Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Tölvuskrá: C:\Users\valdimar\Documents\2303 - Þingholtsstræti 21_valdimarSH4ML.rvt

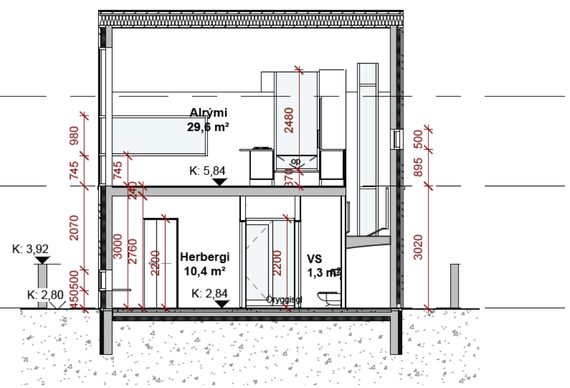


Ingólfsstræti sneiðing a-a
1 : 100

Ingólfsstræti sneiðing b-b
1 : 100



Ingólfsstræti sneiðing c-c
1 : 100



Ingólfsstræti sneiðing d-d
1 : 100

Upprunalegur hönnuður:

SKÝRINGARTEXTI:

GN	Gólfniðurfall
HL	Handlaug
HST	Handslökkvitæki
LR	Lokað rými / Loftræsting
OP	Opnanlegur gluggi
RT	Rafmagnstafla
RV	Inntak Rafveita
VV	Inntak Vatnsveitu
	Lóðamörk
0101	Rýmisnúmer.
GK:00.00	Gólfkóti.
GK:00.00	Gólfkóti.
R	Reykskynjari.

ATH-Allt gler sem nær niður að gólfi skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið
B	Breytingar gerðar á skráningartöflu, texta um frávik frá algildri hönnun bætt í byggingarlýsingu, aðliggjandi hús sett á útlitsmyndir, sneiðingar gerðar í gegnum lóð, stækkun mhl 02 tilgreind, grein gerð fyrir gerð og útfærslu á handriðum í byggingarlýsingu, lóðamörk skerpt á afstöðumynd.	20.11.2024	VHS	SE
A	Teikning útgefin	25.06.2024	VHS	SE

Leó Árnason
VERKKAUPI / EIGANDI

Íbúðahús
TEGUND VERKS

Þingholtssræti 21, 101 Reykjavík
GATA/STAÐSETNING

AÐALUPPDRÁTTUR
Sneiðingar Ingólfsstræti

LANDNÚMER:	L101678
STAÐGR.:	0-1-118012
MHL:	03
MKV.:	1:100
BLAÐSTÆRÐ:	A2
STOFNDAGUR:	18.06.2024
TEIKNAÐ:	VHS
YFIRFARIÐ:	SE

2303 VERKNR. **304** RAÐNR. **B** ÚTGÁFA

Hönnuður aðaluppdrátta og hönnunarstjóri

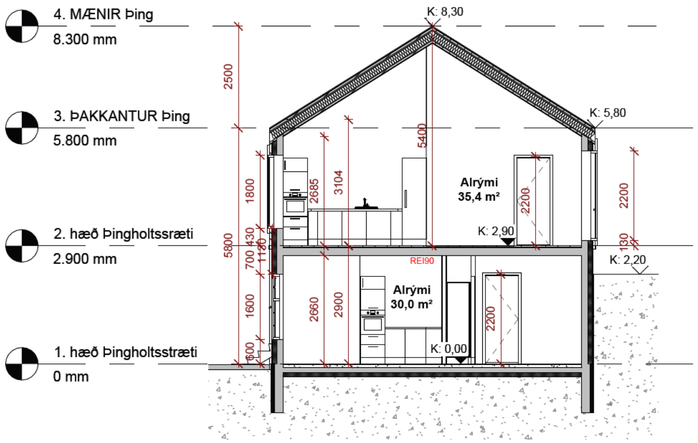
Sigurður Einarsson FAÍ
[redacted]

BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

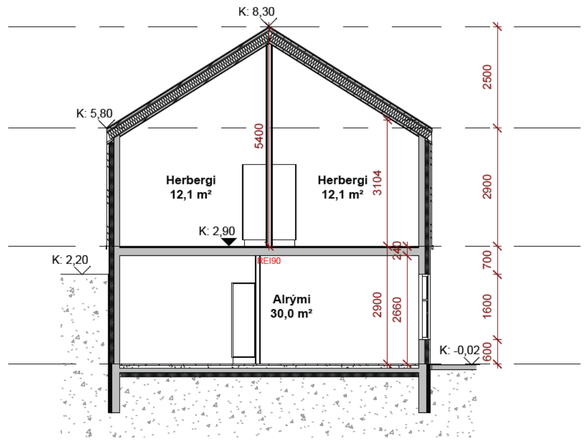
© BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ÁÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

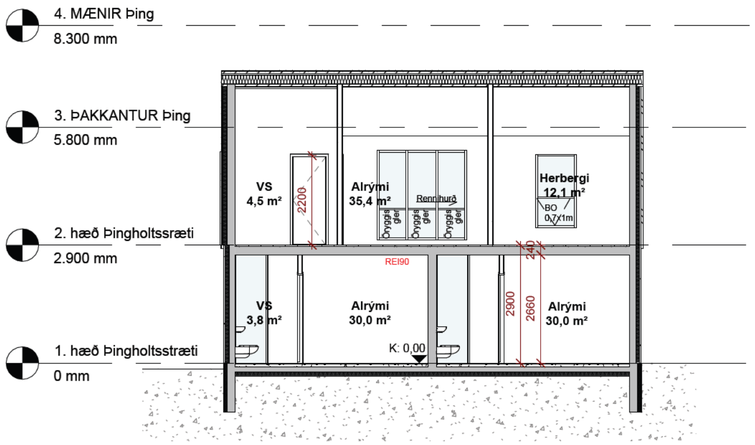
Tölvuskrá: C:\Users\valdimar\Documents\2303 - Þingholtsstræti 21_valdimarSH4ML.rvt



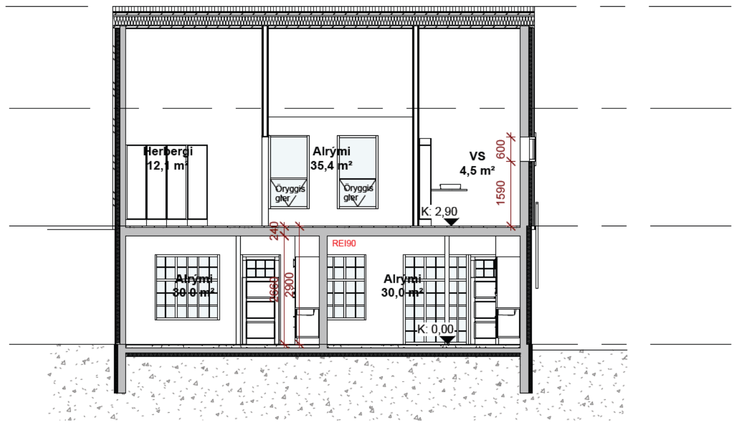
Þingholtsstræti sneiðing a-a
1 : 100



Þingholtsstræti sneiðing b-b
1 : 100



Þingholtsstræti sneiðing c-c
1 : 100



Þingholtsstræti sneiðing d-d
1 : 100

Upprunalegur hönnuður:

SKÝRINGARTEXTI:

GN	Gólfniðurfall
HL	Handlaug
HST	Handslökkvitæki
LR	Lokað rými / Loftræsting
OP	Opnanlegur gluggi
RT	Rafmagnstafla
RV	Inntak Rafveita
VV	Inntak Vatnsveitu
	Lóðarnörk
0101	Rýmisnúmer.
GK:00.00	Gólfkóti.
GK:00.00	Gólfkóti.
R	Reykskynjari.

ATH-Allt gler sem nær niður að gólfi skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið
B	Breytingar gerðar á skráningartöflu, texta um frávik frá algildri hönnun bætt í byggingarlýsingu, aðliggjandi hús sett á útlitsmyndir, sneiðingar gerðar í gegnum lóð, stækkun mhl 02 tilgreind, grein gerð fyrir gerð og útfærslu á handriðum í byggingarlýsingu, lóðamörk skerpt á afstöðumynd.	20.11.2024	VHS	SE
A	Teikning útgefin	25.06.2024	VHS	SE

Leó Árnason
VERKKAUPI / EIGANDI

Íbúðahús
TEGUND VERKS

Þingholtssræti 21, 101 Reykjavík
GATA/STAÐSETNING

AÐALUPPDRÁTTUR
Sneiðingar Þingholtsstræti

LANDNÚMER:	L101678
STAÐGR.:	0-1-118012
MHL:	02
MKV.:	1:100
BLAÐSTÆRÐ:	A2
STOFNDAGUR:	18.06.2024
TEIKNAÐ:	VHS
YFIRFARIÐ:	SE

2303 VERKNR. **305** RAÐNR. **B** ÚTGÁFA

Hönnuður aðaluppdrátta og hönnunarstjóri

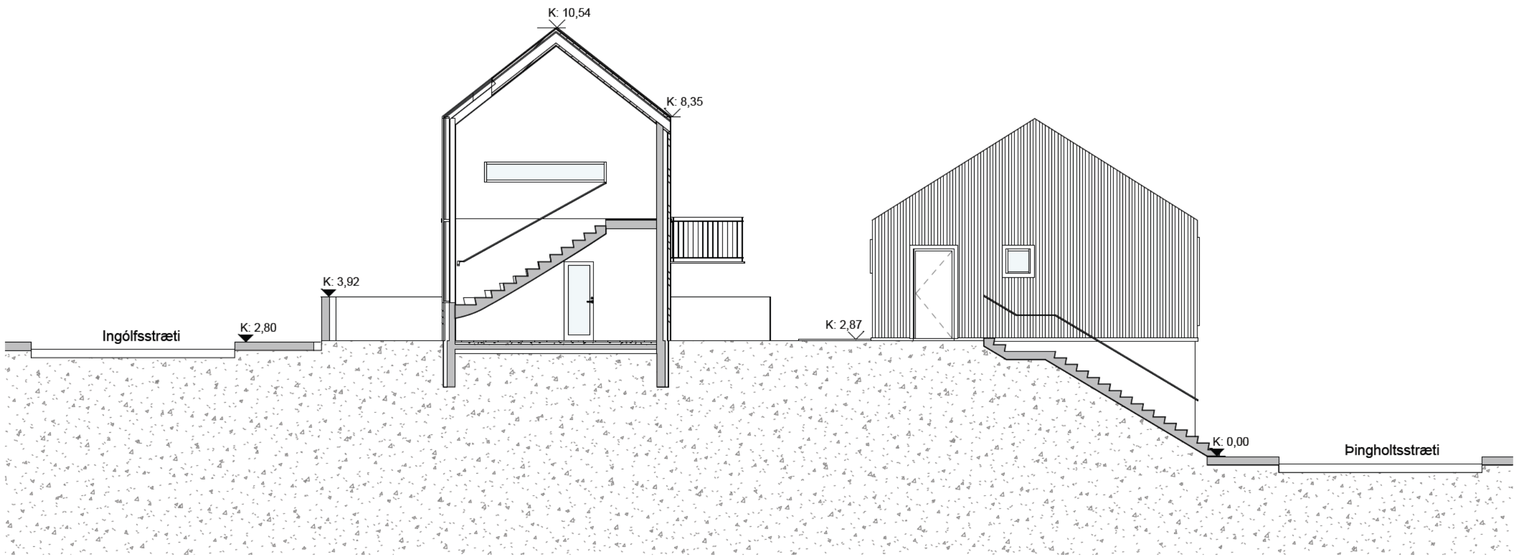
Sigurður Einarsson FAÍ
[redacted]

BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

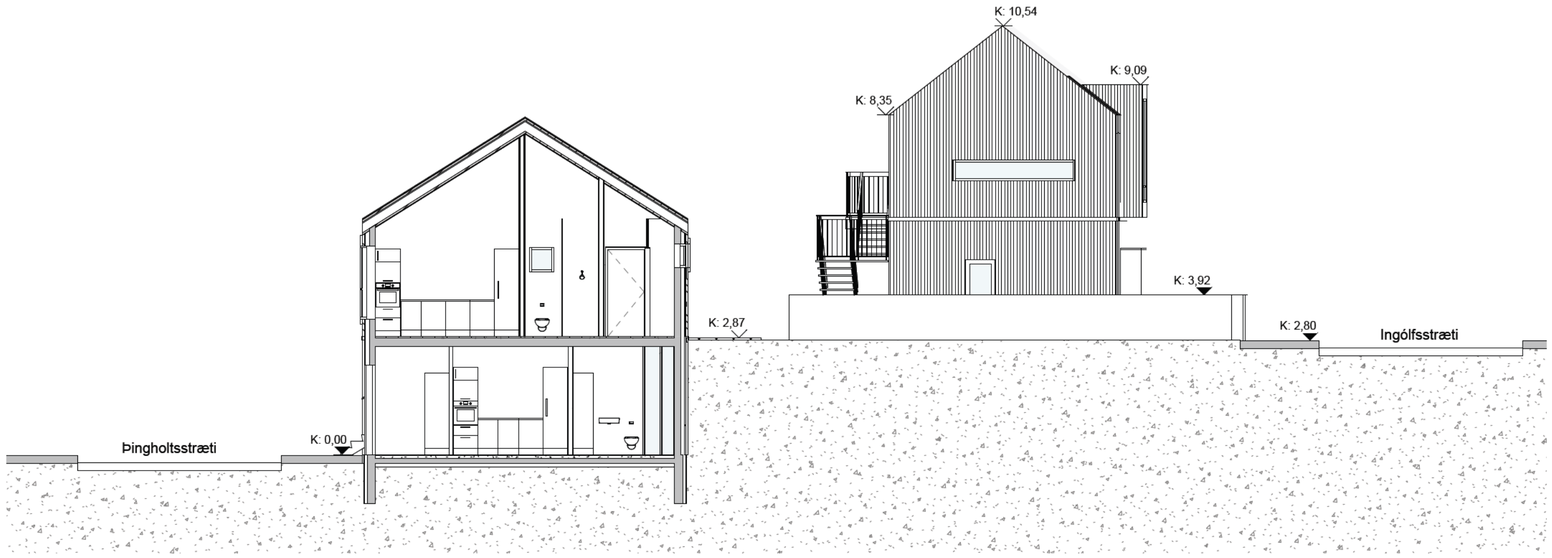
© BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ÁÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Tölvuskrá: C:\Users\valdimar\Documents\2303 - Þingholtsstræti 21_valdimarSH4ML.rvt



Sneiðing lóð 1
1 : 100



Sneiðing lóð 2
1 : 100

Upprunalegur hönnuður:

SKÝRINGARTEXTI:

GN	Gólfniðurfall
HL	Handlaug
HST	Handslökkvitæki
LR	Lokað rými / Loftræsting
OP	Opnanlegur gluggi
RT	Rafmagnstafla
RV	Inntak Rafveita
VV	Inntak Vatnsveitu
	Lóðarmörk
0101	Rýmisnúmer.
GK:00.00	Gólfkóti.
GK:00.00	Gólfkóti.
R	Reykskynjari.

ATH-Allt gler sem nær niður að gólfi skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið
B	Breytingar gerðar á skráningartöflu, texta um frávik frá algildri hönnun bætt í byggingarlýsingu, aðliggjandi hús sett á útlitsmyndir, sneiðingar gerðar í gegnum lóð, stækkun mhl 02 tilgreind, grein gerð fyrir gerð og útfærslu á handriðum í byggingarlýsingu, lóðamörk skerpt á afstöðumynd.	20.11.2024	VHS	SE
A	Teikning útgefin	25.06.2024	VHS	SE

Leó Árnason
VERKKAUPI / EIGANDI

Íbúðahús
TEGUND VERKS

Þingholtssræti 21, 101 Reykjavík
GATA/STAÐSETNING

AÐALUPPDRÁTTUR
Sneiðingar í lóð

LANDNÚMER:	L101678
STAÐGR.:	0-1-118012
MHL:	02
MKV.:	1:100
BLAÐSTÆRÐ:	A2
STOFNDAGUR:	18.06.2024
TEIKNAÐ:	VHS
YFIRFARIÐ:	SE

2303 VERKNR. **306** RAÐNR. – **B** ÚTGÁFA

Hönnuður aðaluppdrátta og hönnunarstjóri

Sigurður Einarsson FAÍ
[redacted]

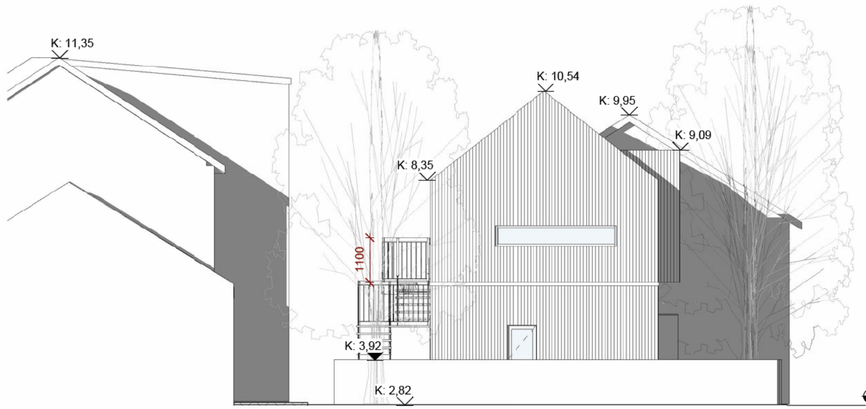
BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ÁÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

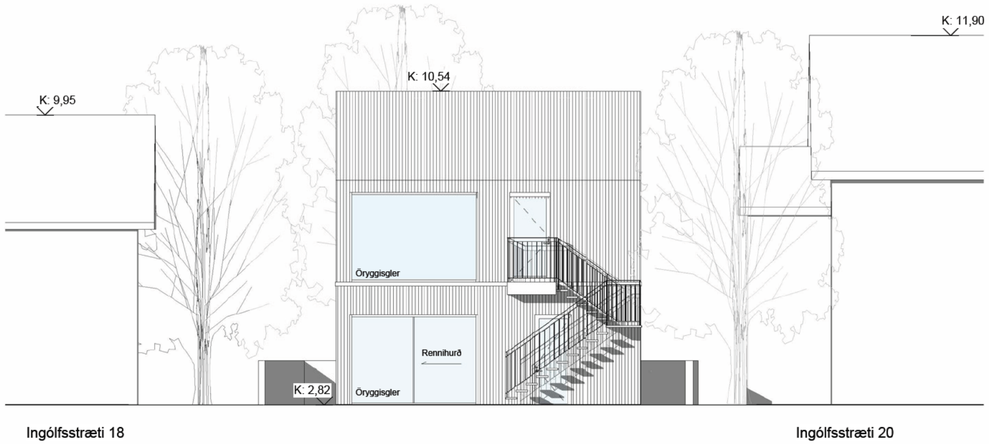
Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Tölvuskrá: C:\Users\valdimar\Documents\2303 - Þingholtsstræti 21_valdimarSH4ML.rvt

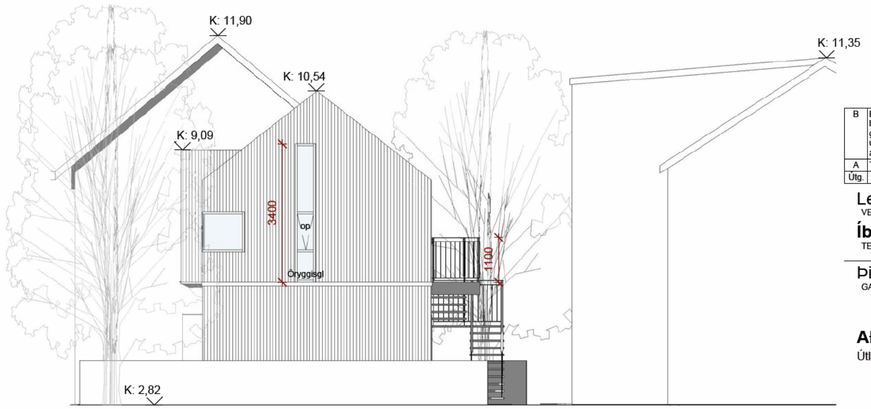
Ingólfsstræti útlit austur
1 : 100



Ingólfsstræti útlit suður
1 : 100



Ingólfsstræti útlit vestur
1 : 100



Ingólfsstræti útlit norður
1 : 100

Upprunalegur hönnuður:

SKÝRINGARTEXTI:

GN	Gólfniðurfall
HL	Handlaug
HST	Handslökkvitæki
LR	Lokað rými / Loftræsting
OP	Opnanlegur gluggi
RT	Rafmagnstafla
RV	Inntak Rafveita
VV	Inntak Vatnsveitu
	Lóðamörk
0101	Rýmisnúmer.
GK:00.00	Gólfkóti.
GK:00.00	Gólfkóti.
R	Reykskynjari.

ATH-Allt gler sem nær niður að gólfi skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið
B	Breytingar gerðar á skráningartöflu, texta um frávik frá algildri hönnun bætt í byggingarlýsingu, aðliggjandi hús sett á útlitsmyndir, sneiðingar gerðar í gegnum lóð, stækkun mhl 02 tilgreind, grein gerð fyrir gerð og útfærslu á handriðum í byggingarlýsingu, lóðamörk skerpt á afstöðumynd.	20.11.2024	VHS	SE
A	Teikning útgefin	25.06.2024	VHS	SE

Leó Árnason
VERKKAUPI / EIGANDI

Íbúðahús
TEGUND VERKS

Þingholtssræti 21, 101 Reykjavík
GATA/STAÐSETNING

AÐALUPPDRÁTTUR
Útlit Ingólfsstræti

LANDNÚMER:	L101678
STAÐGR.:	0-1-118012
MHL:	03
MKV.:	1:100
BLAÐSTÆRÐ:	A2
STOFNDAGUR:	18.06.2024
TEIKNAÐ:	VHS
YFIRFARIÐ:	SE

VERKNR.	RAÐNR.	ÚTGÁFA
2303	**307**	**B**

Hönnuður aðaluppdrátta og hönnunarstjóri

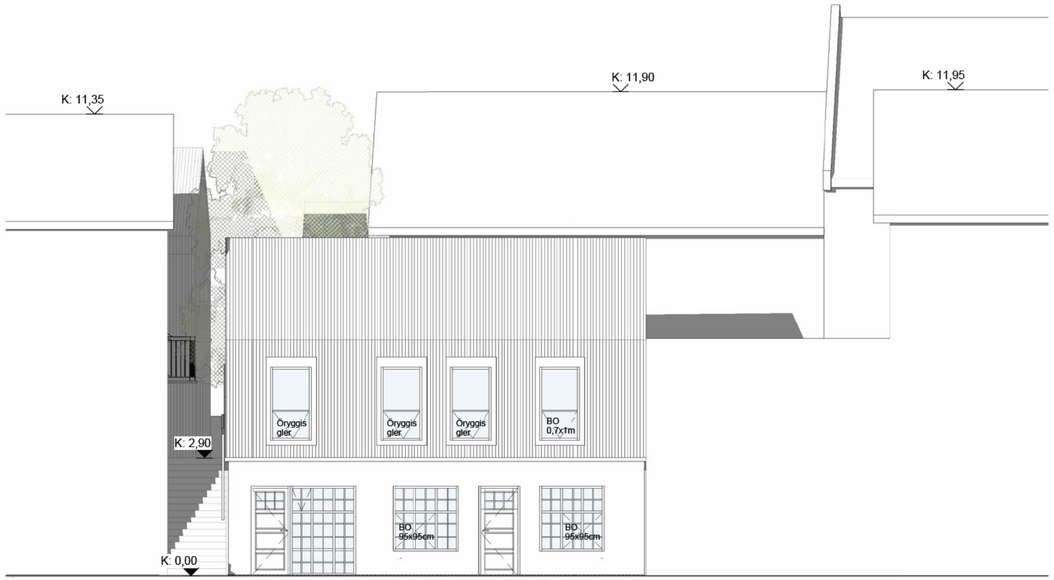
Sigurður Einarsson FAÍ
[redacted]

BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

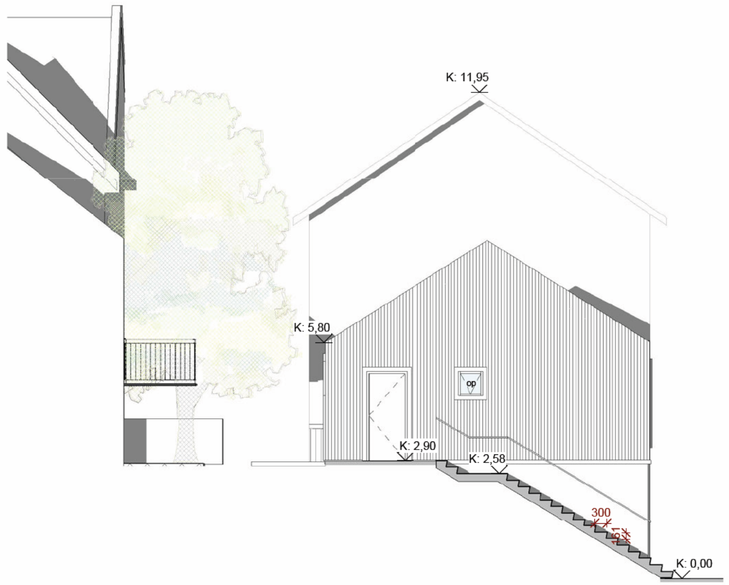
Tölvuskrá: C:\Users\valdimar\Documents\2303 - Þingholtsstræti 21_valdimarSH4ML.rvt



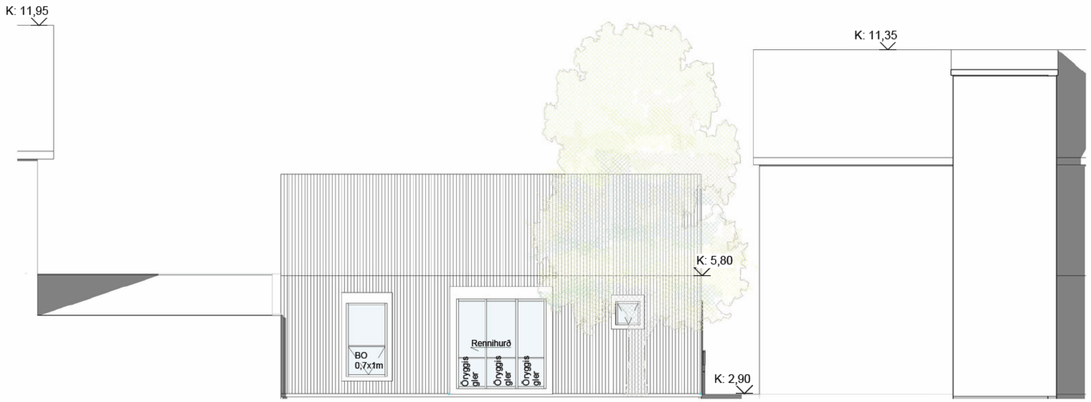
Þingholtsstræti 21

Þingholtsstræti 23

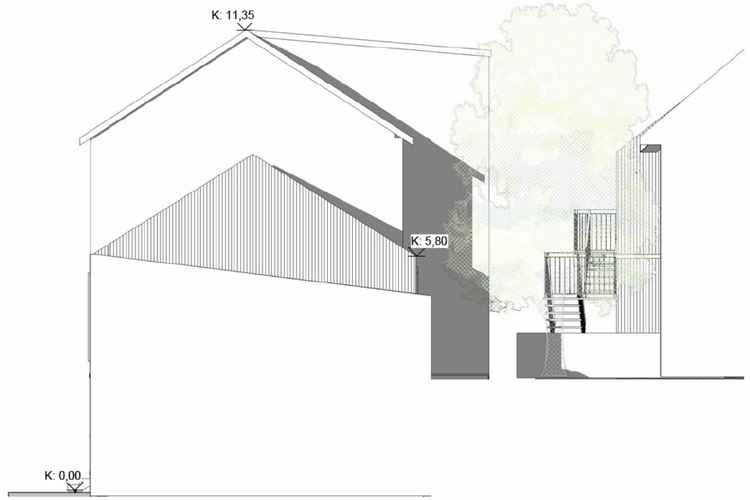
Þingholtsstræti útlit vestur
1 : 100



Þingholtsstræti útlit norður
1 : 100



Þingholtsstræti útlit austur
1 : 100



Þingholtsstræti útlit suður
1 : 100

Upprunalegur hönnuður:

SKÝRINGARTEXTI:

GN	Gólfniðurfall
HL	Handlaug
HST	Handslökkvitæki
LR	Lokað rými / Loftræsting
OP	Opnanlegur gluggi
RT	Rafmagnstafla
RV	Inntak Rafveita
VV	Inntak Vatnsveitu
	Lóðamörk
0101	Rýmisnúmer.
GK:00.00	Gólfkóti.
GK:00.00	Gólfkóti.
R	Reykskynjari.

ATH-Allt gler sem nær niður að gólfi skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið
B	Breytingar gerðar á skráningartöflu, texta um frávik frá algildri hönnun bætt í byggingarlýsingu, aðliggjandi hús sett á útlitsmyndir, sneiðingar gerðar í gegnum lóð, stækkun mhl 02 tilgreind, grein gerð fyrir gerð og útfærslu á handriðum í byggingarlýsingu, lóðamörk skerpt á afstöðumynd.	20.11.2024	VHS	SE
A	Teikning útgefin	25.06.2024	VHS	SE

Leó Árnason
VERKKAUPI / EIGANDI

Íbúðahús
TEGUND VERKS

Þingholtssræti 21, 101 Reykjavík
GATA/STAÐSETNING

AÐALUPPDRÁTTUR
Útlit Þingholtsstræti

LANDNÚMER:	L101678
STAÐGR.:	0-1-118012
MHL:	02
MKV.:	1:100
BLAÐSTÆRÐ:	A2
STOFNDAGUR:	18.06.2024
TEIKNAÐ:	VHS
YFIRFARIÐ:	SE

2303 — VERKNR.

308 – B — RAÐNR. ÚTGÁFA

Hönnuður aðaluppdrátta og hönnunarstjóri

Sigurður Einarsson FAÍ
[redacted]

BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

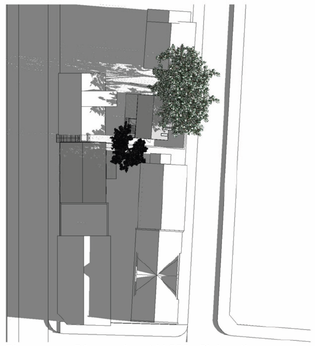
© BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Tölvuskrá: C:\Users\valdimar\Documents\2303 - Þingholtsstræti 21_valdimarSH4ML.rvt

Upprunalegur hönnuður:

Skuggavarp 21 mars / sept kl 930 fyrir breytingu
1 : 500


Skuggavarp 21 mars / sept kl 930 eftir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 mars / sept kl 1300 fyrir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 mars / sept kl 1300 eftir breytingu
1 : 500

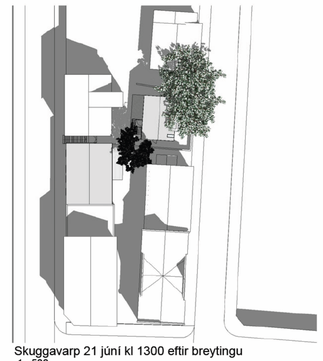
Skuggavarp 21 mars / sept kl 1600 fyrir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 mars / sept kl 1600 eftir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 júní kl 930 fyrir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 júní kl 930 eftir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 júní kl 1300 fyrir breytingu
1 : 500


Skuggavarp 21 júní kl 1300 eftir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 júní kl 1600 fyrir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 júní kl 1600 eftir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 des kl 930 fyrir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 des kl 930 eftir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 des kl 1300 fyrir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 des kl 1300 eftir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 des kl 1600 fyrir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 des kl 1600 eftir breytingu
1 : 500

B	Breytingar gerðar á skráningartöflu, texta um frávik frá ákvæðin hönnun bætti í byggingarlýsingu, aðliggjandi hús sett á útitölvumyndir, sneiðingar gerðar í gegnum lóð, staðkikun mhl 02 fláprennd, grein gerð fyrir gerð og útfærslu á handriðum í byggingarlýsingu, lóðamörk skerpt á afstöðumynd.	20.11.2024	VHS	SE
A	Teikning útgefin	25.06.2024	VHS	SE
Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið

Leó Árnason
VERKKAUPI / EIGANDI

Íbúðahús
TEGUND VERKS

Þingholtssræti 21, 101 Reykjavík
GATA/STAÐSETNING

AÐALUPPDRÁTTUR
Skuggavarp

LANDNÚMER:	L101678
STAÐGR.:	0-1-118012
MHL:	2 og 3
MKV.:	1:100
BLAÐSTÆRÐ:	A1
STOFNDAGUR:	18.06.2024
TEIKNAÐ:	VHS
YFIRFARIÐ:	SE

2303 VERKNÚR. **309** RÁÐNÚR. **B** ÚTGÁFA

Hönnuður aðaluppdrátta og hönnunarstjóri

Sigurður Einarsson FAÍ
[redacted]

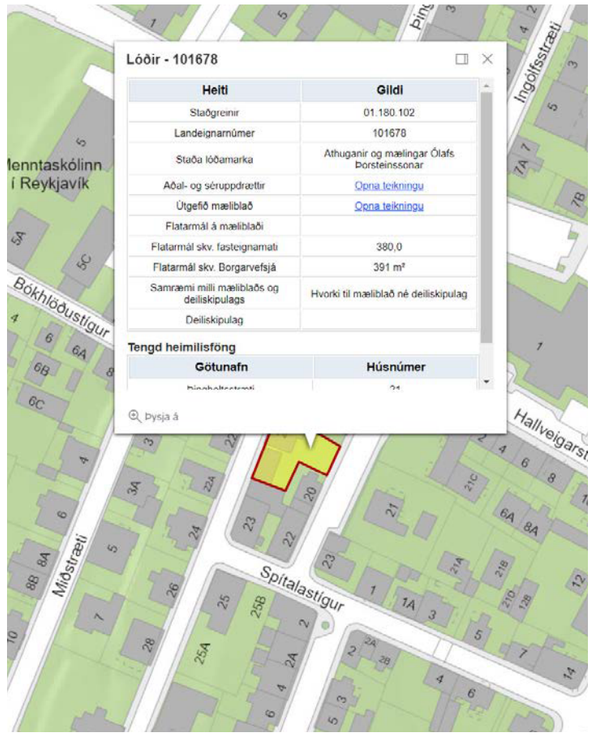
BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© **BATTERÍIÐ ARKITEKTAR**
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Tölvuskrá: C:\Users\valdimar\Documents\2303 - Þingholtsstræti 21_valdimarSH4ML.rvt

ÞINGHOLTSSTRÆTI 21 STÆKKUN GRENNDARKYNNINGARGÖGN ÚTG.-12



ÚR BORGARVEFSJÁ

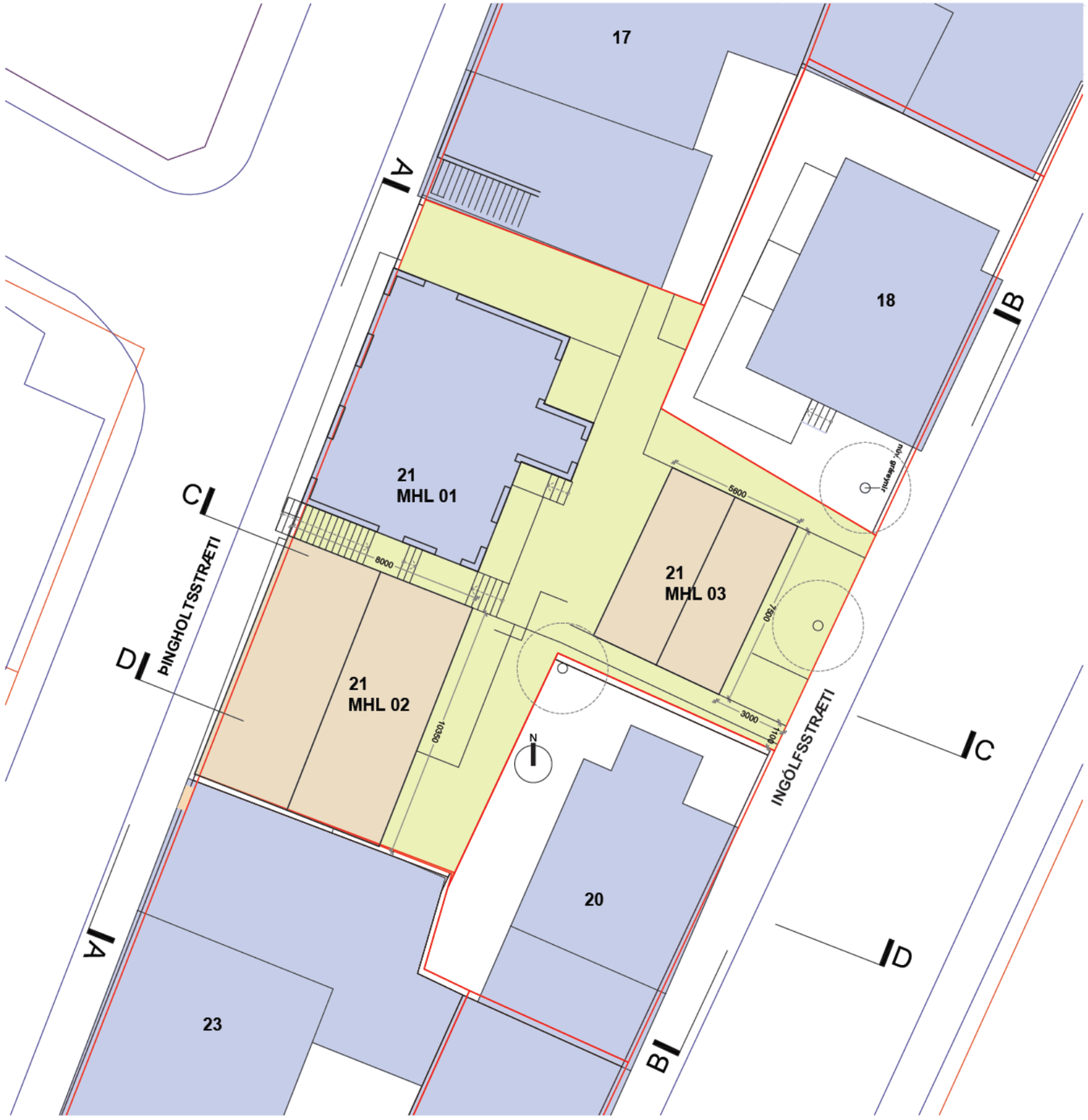
NÚVERANDI BYGGINGAR MATSHLUTI 01 OG 02 - ÁSÝND FRÁ ÞINGHOLTSSTRÆTI

ÚR AÐALSKIULAGI REYKJAVÍKUR

NÚVERANDI ÁSÝND FRÁ INGÓLFSSTRÆTI

3 STÓR TRÉ HAFA ÁHRIF Á DVALARSVÆÐI ÞINGHOLTSSTRÆTIS 21.

1. Ösp stendur í norðvesturhorni lóðar Ingólfsstrætis 20.
2. Gráreynir stendur á lóð Þingholtsstrætis 21 nálægt gangstétt Ingólfsstrætis.
3. Gráreynir stendur í suðausturhorni lóðar Ingólfsstrætis 18.

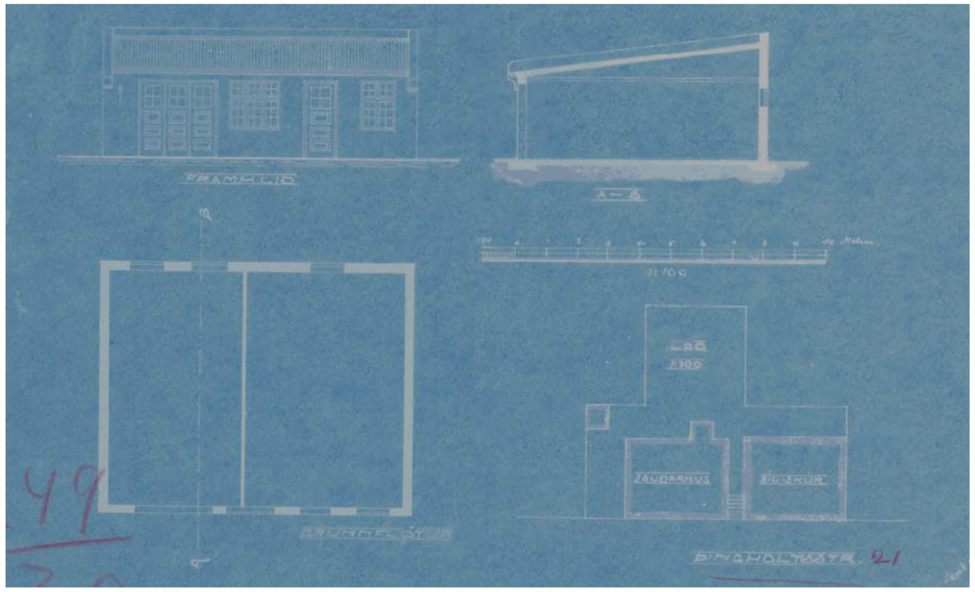


AFSTÖÐUMYND, MKV 1:200

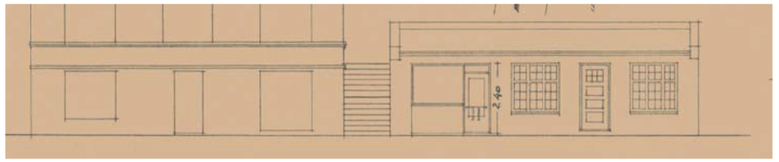
GÖTUMYNDIR ÚR ÞINGHOLTSSTRÆTI

GÖTUMYNDIR TEKNAR AF VEF ja.is

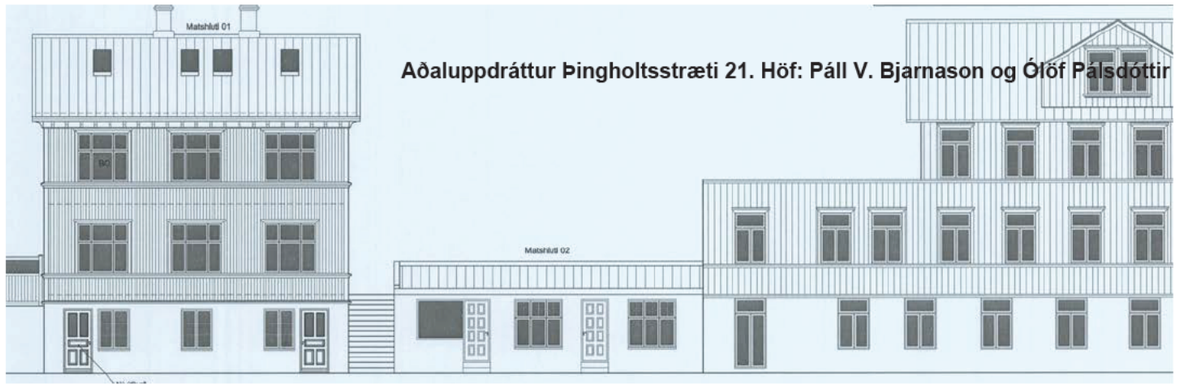
GÖTUMYND ÚR INGÓLFSSTRÆTI



MHL 02 - UPPHAFLEG TEIKNING AF BÍLSKÚR FRÁ 1920 - U.Þ.B. 82m²



ÚTLIT - BREYTING Á ÚTLITI FRÁ 1940, BÍLSKÚRSHURÐ BREYTT Í HURÐ OG GLUGGA



ÚTLIT - NÚVERANDI ÚTLIT SKV. GILDANDI AÐALUPPDRÆTTI

ÚTLIT - TILLAGA AÐ UMFANGI Á ENDURBYGGÐU HÚSI

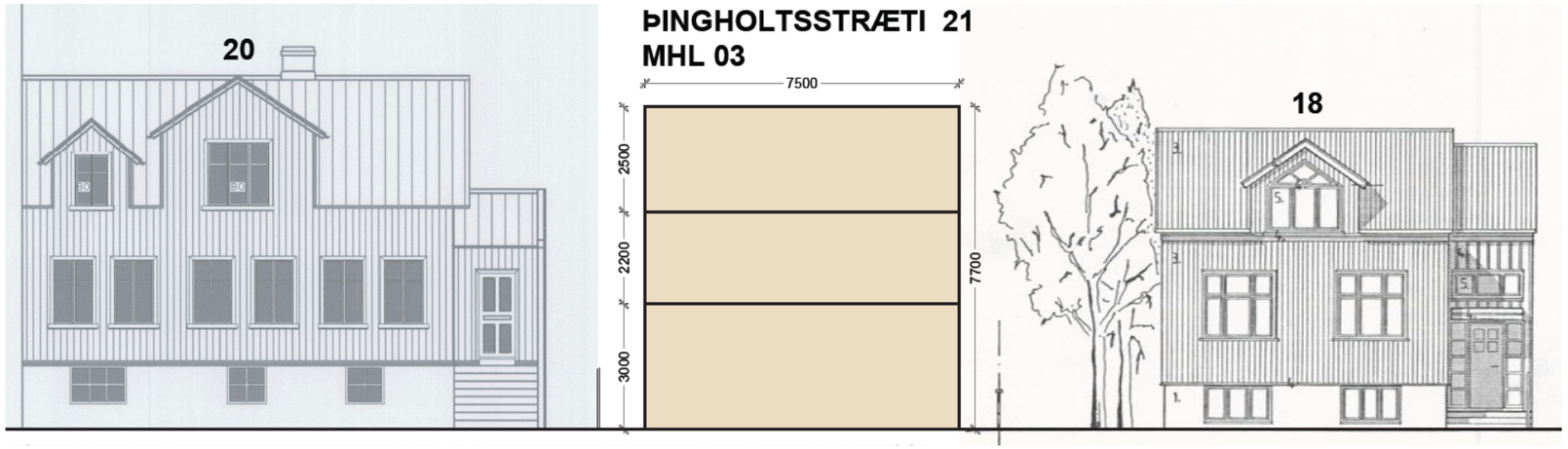
Þingholtsstræti 21 – Fyrirspurn um stækkun.

Forsendur:
Ekkert deiliskipulag er til fyrir reitinn milli Þingholtsstrætis og Ingólfsstrætis.
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er reiturinn merktur sem íbúðarreitur.
Lóðin Þingholtsstræti 21 (Þ-21) nær frá Þingholtsstræti og yfir að Ingólfsstræti og er aðkoma að lóðinn frá báðum götum en við Ingólfsstræti er í dag möguleiki á að leggja 3 bílum inni á lóðinni.
Matshluti 02 er einnar hæðar bygging sem stendur að lóðarmörkum/ gangstétt í Þingholtsstræti upphaflega hannað sem bílskúr.

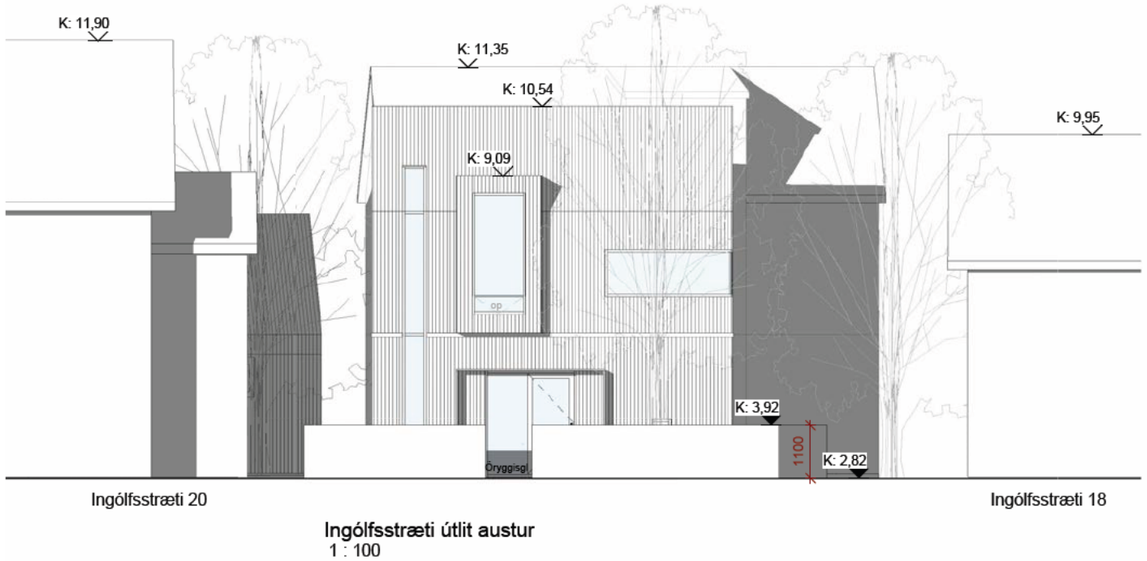
Stækkunin:
Óskað er eftir að fá að stækka þá byggingu þannig að byggt verði ofan á hana 1 hæð með risþaki. Í tillögunni er miðað við að hægt verði að innrétta 3 litlar íbúðir í húsinu sem eftir breytingu verður 164,2m².

TILLAGA AÐ NÝJU ÚTLITI Á MATSHLUTA 02

Aðaluppdráttur Ingólfsstræti 20. Höf: Vigfús Halldórsson **Aðaluppdráttur Ingólfsstræti 18. Höf: Gunnar Borgarson**



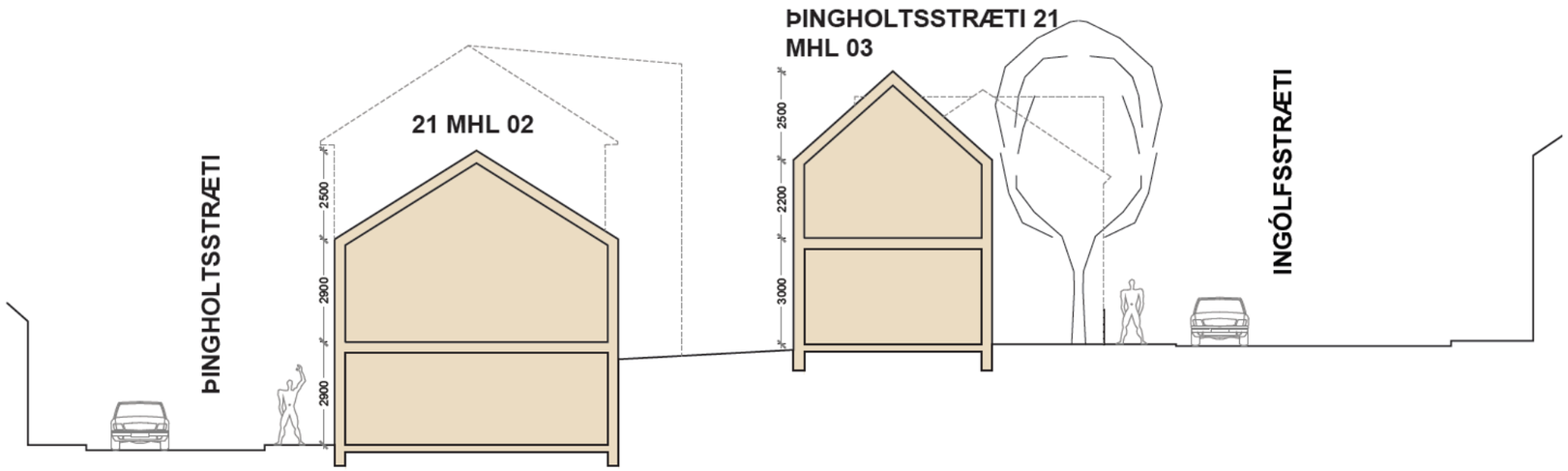
ÚTLIT - TILLAGA AÐ UMFANGI NÝSS HÚSS



ÚTLIT - AÐALUPPDRÁTTUR

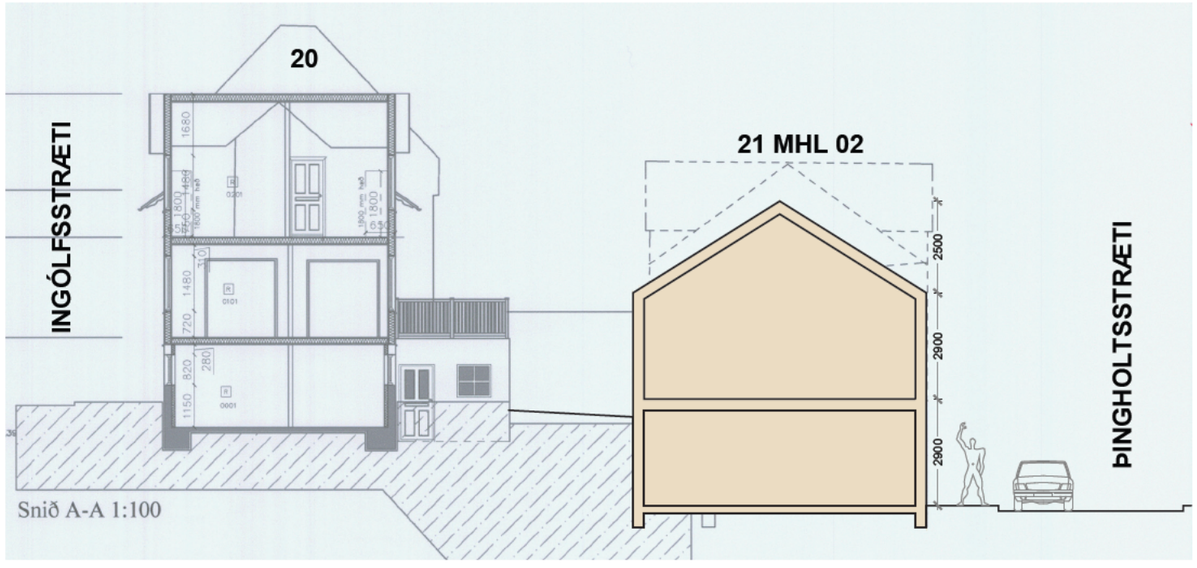
TILLAGA AÐ NÝJU ÚTLITI Á MATSHLUTA 03 MEÐ TRJÁM

TILLAGA AÐ NÝJU ÚTLITI Á MATSHLUTA 03 ÁN TRJÁA

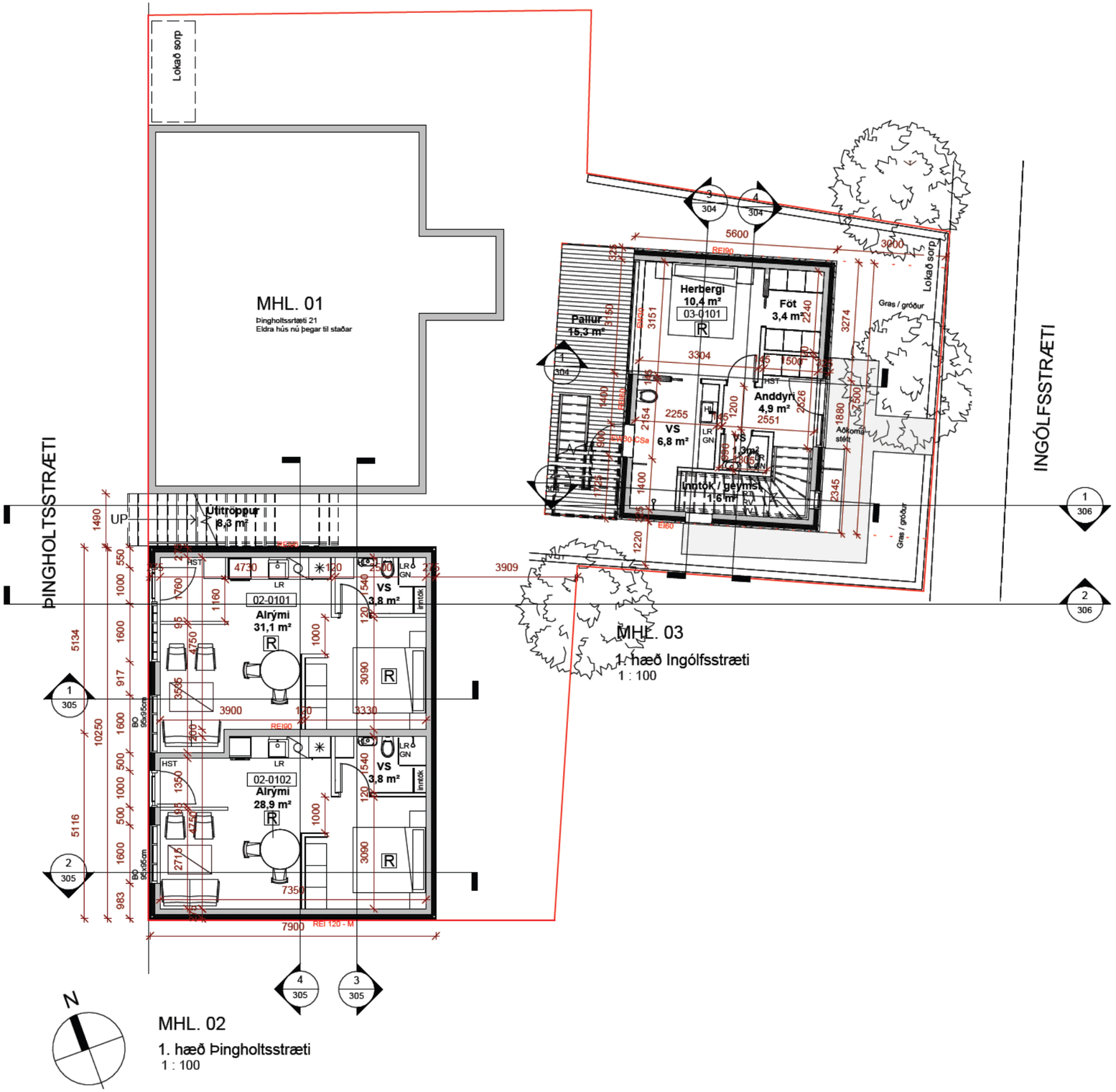


SNEIÐING C-C, MKV. 1:200

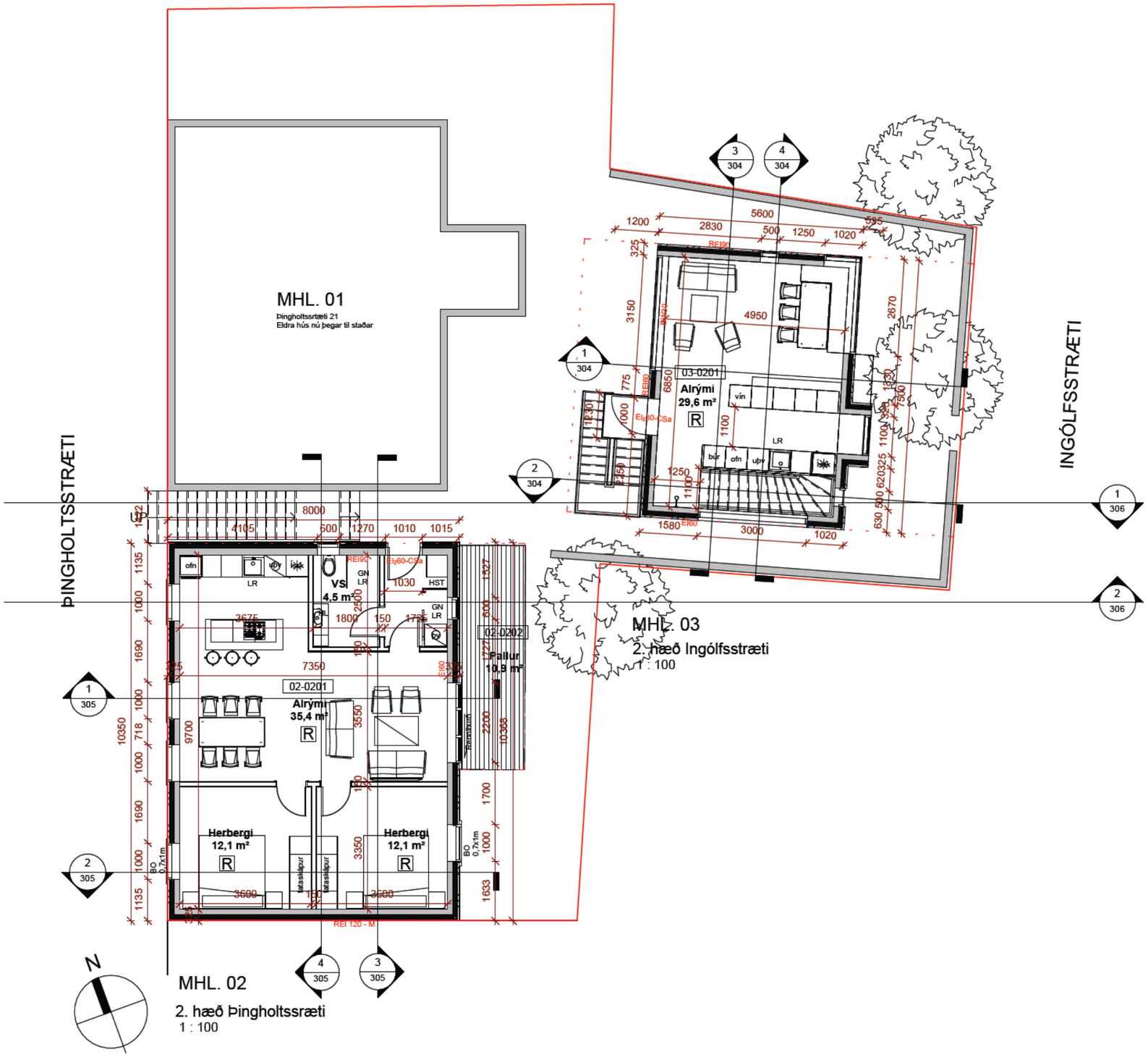
Aðaluppdráttur Ingólfsstræti 20. Höf: Vigfús Halldórsson



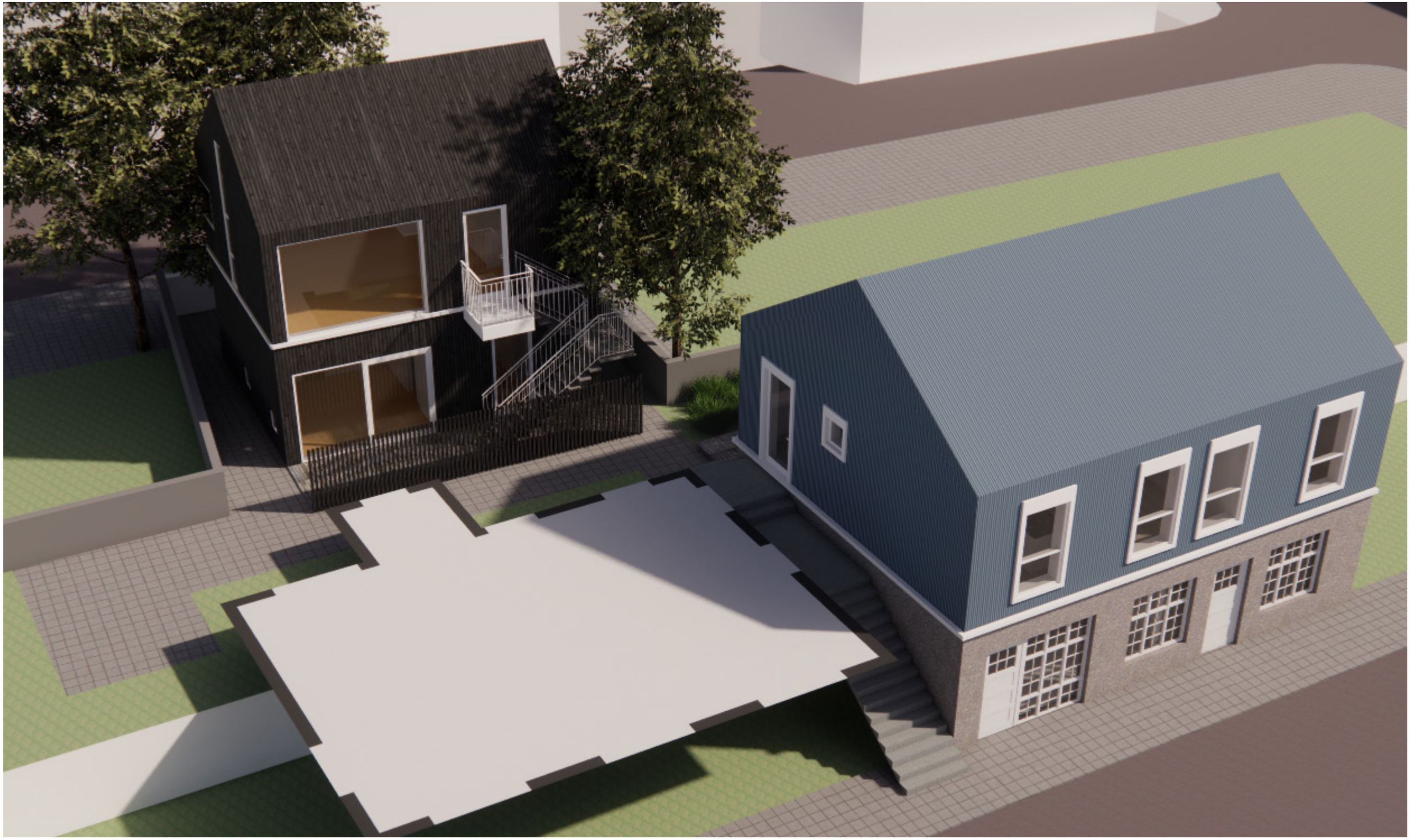
SNEIÐING D-D, MKV. 1:200



GRUNNMYNDIR 1 HÆÐAR



GRUNNMYNDIR 2 HÆÐAR



ÞINGHOLTSSTRÆTI

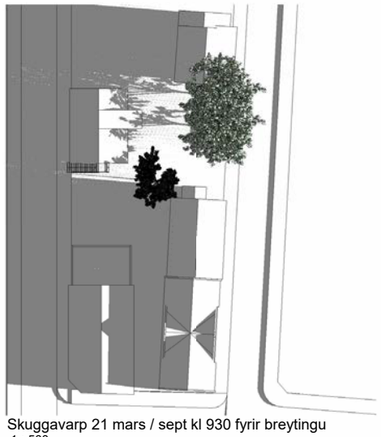
INGÓLFSSTRÆTI

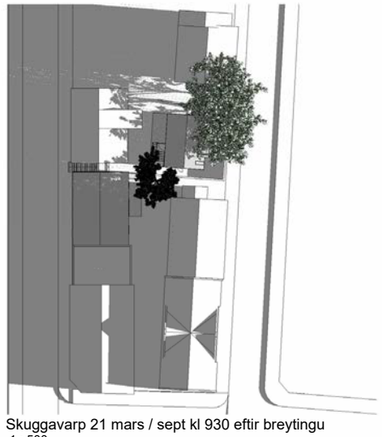
INGÓLFSSTRÆTI

ÞINGHOLTSSTRÆTI

INGÓLFSSTRÆTI

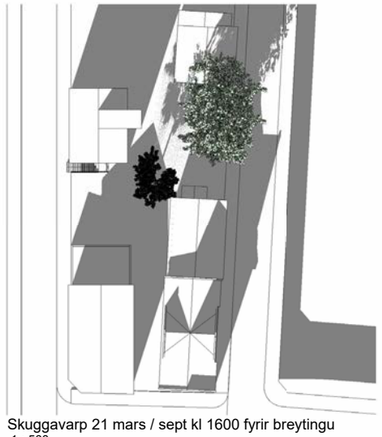
SKUGGAVARP


Skuggavarp 21 mars / sept kl 930 fyrir breytingu
1 : 500


Skuggavarp 21 mars / sept kl 930 eftir breytingu
1 : 500

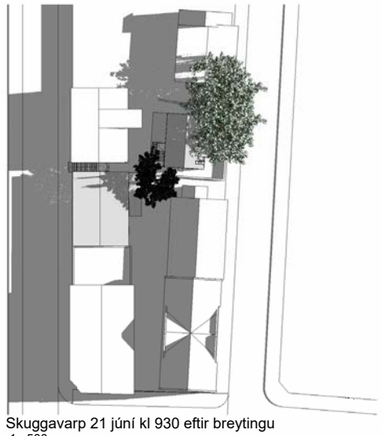
Skuggavarp 21 mars / sept kl 1300 fyrir breytingu
1 : 500

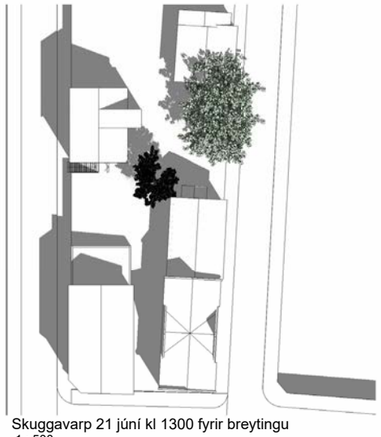
Skuggavarp 21 mars / sept kl 1300 eftir breytingu
1 : 500


Skuggavarp 21 mars / sept kl 1600 fyrir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 mars / sept kl 1600 eftir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 júní kl 930 fyrir breytingu
1 : 500

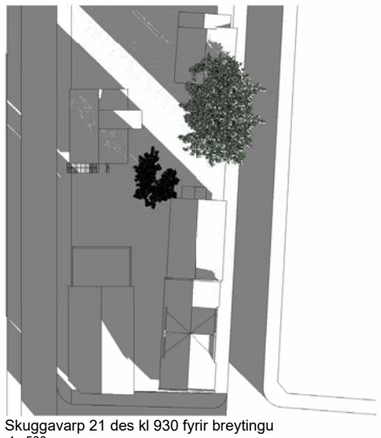

Skuggavarp 21 júní kl 930 eftir breytingu
1 : 500


Skuggavarp 21 júní kl 1300 fyrir breytingu
1 : 500

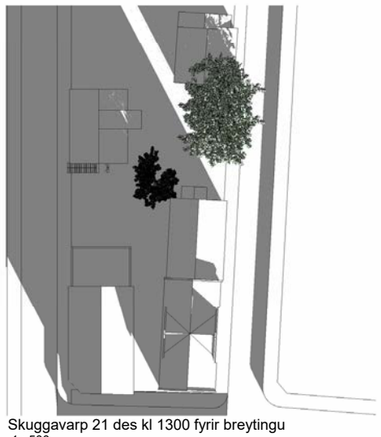
Skuggavarp 21 júní kl 1300 eftir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 júní kl 1600 fyrir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 júní kl 1600 eftir breytingu
1 : 500


Skuggavarp 21 des kl 930 fyrir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 des kl 930 eftir breytingu
1 : 500


Skuggavarp 21 des kl 1300 fyrir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 des kl 1300 eftir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 des kl 1600 fyrir breytingu
1 : 500

Skuggavarp 21 des kl 1600 eftir breytingu
1 : 500

GARÐRÝMI HORFT TIL SUÐURS

GARÐRÝMI HORFT TIL NORÐURS

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Batteríið arkitektastofa
Hvaleyrarbraut 32
220 Hafnarfirði

Reykjavík, 19. ágúst 2024
*MÍ*202407-0147/ 6.06/ 2962

Þingholtsstræti 21, Reykjavík – stækkun húss og nýbygging á lóð

Í tölvupósti 30. júlí 2024 óskar Sigurður Einarsson arkitekt, f.h. Vesturstrætis ehf., eftir áliti Minjastofnunar Íslands vegna tillögu að stækkun og fjölgun bygginga á lóð Þingholtsstrætis 21 í Reykjavík. Með erindinu fylgja frumdrög Batterísins arkitekta af breytingunni, dagsett 30.07.2024, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, dagsett 4. apríl 2024.

Tillagan gengur út á að breyta útliti götuhliðar einlyfts steinsteypts húss við Þingholtsstræti 21 og reisa hæð ofan á það úr timbri, auk þess að reisa nýbyggingu á milli húsa númer 18 og 20 við Ingólfsstræti en sá reitur tilheyrir einnig lóð Þingholtsstrætis 21.

Sunnan við hið friðaða timburhús við Þingholtsstræti 21 stendur einlyft steinsteypt bygging sem reist var árið 1920 skv. Fasteignaskrá. Bæði húsin njóta aldursfriðunar skv. 29. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að gera nokkrar breytingar á húsunum án leyfis Minjastofnunar Íslands. Ekki er sótt um leyfi fyrir neinum breytingum á timburhúsinu.

Minjastofnun minnir á að ekki er til deiliskipulag fyrir reitinn sem um ræðir og að skráning húsa og fornleifa á svæðinu hefur ekki farið fram. Sú skilgreining einstakra sögulegra götumynda sem nefnd er í gildandi aðalskipulagi hefur ekki farið fram en eins og fram kemur í umsögn skipulagsfulltrúa þá hljóta Þingholtsstræti og Ingólfsstræti að teljast á meðal merkustu sögulegra götumynda í Reykjavík sem beri að standa vörð um.

Lóðin er innan marka gömlu Hringbrautar sem nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í kafla B2, Borg fyrir fólk, sem fylgdi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og heldur gildi sínu í AR20240 eru talin upp markmið með borgarvernd (bls. 164-167). Meðal annars segir þar: *„Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.“*

Minjastofnun Íslands fellst ekki á tillögu Batterísins arkitekta frá 30. júlí 2024 í óbreyttri mynd. Minjastofnun telur að leysa mætti ytra útlit hækkunar á Þingholtsstræti 21 þannig að breytingin styrki sögulega götumynd Þingholtsstrætis. Enginn rökstuðningur fylgir tillögu að breyttri

gluggasetningu á götuhlið steinsteypta hússins við Þingholtsstræti 21 og útlit nýrrar hæðar ofan á húsinu sem tillagan sýnir, vinnur hvorki með hlutföllum og hrynjanda í útliti þess húss sem fyrir er, né nærliggjandi húsa. Útlit hækkunarinnar samræmist ekki vel varðveittri götumynd Þingholtsstrætis sem er ein sú elsta og heillegasta í Reykjavík í sögulegu og listrænu tilliti.

Virðingarfyllst,

f.h. Minjastofnunar Íslands

María Gísladóttir

Henny Hafsteinsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Afrit í tölvupósti :
Sigurður Einarsson arkitekt (sig.e@arkitekt.is)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)
Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvarðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kæranlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrír mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Batteríið arkitektar
Hvaleyrarbraut 32
220 Hafnarfjörður
Sigurður Einarsson arkitekt

Reykjavík, 16. desember 2024
*MÍ*202412-0016/ 6.06/ 2962

Þingholtsstræti 21, Reykjavík – nýbygging og hækkun friðaðs húss

Í tölvupósti 4. desember 2024 óskar Sigurður Einarsson eftir áliti Minjastofnunar Íslands vegna Þingholtsstrætis 21. Með erindinu fylgja frumdrög Batterísins arkitekta að skipulagi á reitnum, útgáfa 11, dagsett 4.12.2024 ásamt aðaluppdráttum Batterísins af nýbyggingu og hækkun húss á lóðinni, dagsettir 18.06.2024 með nýjustu breytingu dagsettri 4.12.2024. Sótt er um leyfi til að reisa nýbyggingu á þeim hluta lóðarinnar sem snýr að Ingólfsstræti, auk þess að reisa nýja hæð ofan á núverandi einlyft hús við Þingholtsstræti 21.

Sunnan við hið friðaða timburhús við Þingholtsstræti 21 stendur einlyft steinsteypt bygging sem reist var árið 1920 skv. Fasteignaskrá. Bæði húsin njóta aldursfriðunar skv. 29. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að gera nokkrar breytingar á húsunum án leyfis Minjastofnunar Íslands. Ekki er sótt um leyfi fyrir neinum breytingum á timburhúsinu en tillagan snýr að því að reisa nýja hæð ofan á hina steinsteyptu viðbyggingu.

Eins og minnt var á í umsögn Minjastofnunar (dags. 19. ágúst 2024) um fyrri útgáfu tillögunnar, er ekki til deiliskipulag fyrir reitinn sem um ræðir og skráning húsa og fornleifa á svæðinu hefur ekki farið fram. Sú skilgreining einstakra sögulegra götumynda sem nefnd er í gildandi aðalskipulagi hefur ekki farið fram heldur en eins og fram kemur í umsögn skipulagsfulltrúa þá hljóta Þingholtsstræti og Ingólfsstræti að teljast á meðal merkustu sögulegra götumynda í Reykjavík sem beri að standa vörð um.

Lóðin er innan marka gömlu Hringbrautar sem nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í kafla B2, Borg fyrir fólk, sem fylgdi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og heldur gildi sínu í AR20240 eru talin upp markmið með borgarvernd (bls. 164-167). Meðal annars segir þar: *„Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.“*

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við nýbyggingu við Ingólfsstræti. Stofnunin heimilar gerð nýrrar hæðar ofan á einlyfta

steinsteypta byggingu við Þingholtsstræti 21, skv. uppdráttum Batterísins sem fylgdu erindinu. Tekið hefur verið tillit til ábendinga stofnunarinnar varðandi útlit hússins.

Lóðin Þingholtsstræti 21 er staðsett á svæði afmörkuðu af Hringbraut og Snorrabraut, sem reynslan hefur sýnt að er einstaklega viðkvæmt með tilliti til minja. Samkvæmt fyrirliggjandi heimildum var tómthúsbýlið Holt (Pálsbær) staðsett um 10 metra frá lóðarmörkum við Ingólfsstræti. Einnig eru heimildir um að hús hafi verið reist á lóðinni við Þingholtsstræti árið 1886, en það brann árið 1910. Ekki er því hægt að útiloka að minjar frá fyrri tíð komi í ljós við jarðrask. Minjastofnun Íslands fer fram á að fenginn verði fornleifafræðingur til þess að hafa framkvæmdareftirlit með jarðraski samfara fyrirhuguðum framkvæmdum. Ef komið er niður á minjar af því tagi, að fornleifafræðingur telur ástæðu til að stöðva framkvæmd, ber að hafa samband við Minjastofnun varðandi framhald verksins, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands."

Virðingarfyllst,

f.h. Minjastofnunar Íslands

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Afrit í tölvupósti :
Sigurður Einarsson arkitekt (sig.e@arkitekt.is)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)
Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvarðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kæranlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrír mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Helga Rún Guðmundsdóttir

Umsögn birt **10.02.2025**

Fyrir hönd Veitna

Veitur benda á tæknilega tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna og benda á að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð. Samkvæmt skilmálunum eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við útvegg í götu þar sem dreifilagnir liggja. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur. https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna

 # 1

Einar Sigurjónsson

Umsögn birt **24.02.2025**

Sendum umsögn okkar í viðhengi vegna grendarkynningar Þingholtsstrætis 21.
Óskum eftir staðfestingu á móttöku umsagnar okkar.
Fyrir hönd okkar hjóna, íbúa í Þinghotsstræti 22.
Einar Sigurjónsson

- **PDF**

Grendarkynning Þingholtsstæti 21.r.pdf

 # 2

EINAR SIGURJÓNSSON HDL
ATTORNEY AT LAW

Skipulagsstjóri Reykjavíkur
Valný Aðalsteinsdóttir
Borgartúni 3,
105 Reykjavík

Reykajvík 12.02.2025

Efni: Grenndarkynning vegna Þingholtsstrætis 21.

Í framhaldi af bréfi yðar dags. 28.janúar 2025 viljum við, íbúar og eigendur Þingholtsstrætis 22, Reykjavík mótmæla tillögu að fyrirhugaðri framkvæmd á lóð nr. 21 við Þingholtsstræti. Hér með gerum við eftirfarandi athugasemdir við tillögu að fyrirhugaðri nýbyggingu Þingholtsstrætis 21.

Götumynd Þingholtsstrætis á milli Bókhlöðustígs og Spítalastígs hefur verið óbreytt frá því snemma á tuttugustu öldinni og hefur hún fallið vel að þeirri ímynd gamallrar götumyndar, sem borgarbúar og landsmenn ásamt íbúum götunnar kunna að meta, þekkja og máttu búast við að yrði óbreytt.

Það kemur okkur því enn og ný á óvart að nú skuli tekin fyrir tillaga að breyta götumyndinni á kostnað okkar sem við götuna búa, einkum og sér í lagi þegar verið er að ganga erinda eins aðila sem enn býr ekki í götunni. Árið 2007 kom fram tillaga frá sama aðila um samskonar breytingar sem var hafnað. Fyrrverandi leigutakar að byggingum sem eru á fyrirhugaðri byggingarlóð sóttu um að kaupa þessar eignir en var synjað, þar sem þeim og okkur var tjáð að þær væru bílskúrar og órjúfanlega tengdir íbúðarhúsinu nr. 21.

Athugsemdir okkar varða einkum þau atriði, sem lúta að skuggamyndun, umferð og öryggismálum, auk almennrar velferðar íbúa, og lakari lífsgæða íbúa.

Fyrirhuguð bygging er það há að skuggamyndun í götunni verður mun meiri en hún er nú. Hún verður þröng og dimm þar sem sólar og birtu hefur ávallt notið. Við teljum að skuggi verði meiri en ásættanlegt er miðað við núverandi götumynd og rýri þá kosti sem hafa verið varðandi rými og birtu. Þetta mun leiða til verðrýrnunar á fasteign okkar og eignum í kring.

Sama ætt hefur búið í Þinghotsstræti 22 frá því 1898 en við höfum búið í húsinu frá því 1975. Þar sem um afar gamlan bæjarhluta er að ræða og mörg hús í kring friðuð, þ.m.t. okkar, máttum við búast við því að götumynd og umhverfi héldist óbreytt og að friðunarsjónarmið næðu einnig til umhverfis og götumyndar.

Rekstraraðili E. Sigurjónsson ehf. · Sími 897 1452 · Netfang einar@logmannsstofan.is · Kt. 700197-2639 · Vsknr. 53196 · Banki 0115-26-7001

Þá gerum við okkur grein fyrir hvað það þýðir að búa í þéttbýli og hagsmunum borgarinnar að fá greidd fasteignagjöld, en þeir hagsmunir vega ekki upp hagsmuni okkar að því að búa í því umhverfi sem við höfum notið í tæp fimmtíu ár. Verðmæti eignar okkar og önnur gæði ganga framar, hagsmunum umsækjanda til nýframkvæmda, hann kaupir íbúðarhús í rótgróinni íbúðargötu. Umsækjandi hefur ekki búið í húsinu heldur leigt út eins og um hótel væri að ræða. Hagsmunir hans af nýbyggingunni tengjast á engan hátt búsetu hans heldur þörf fyrir að hagnast, og þá á hvers kostnað.

Umferð er þannig í dag, að ekið er yfir útidyratröppur okkar í Þingholtstræti 22 og eru þær nú ónýtar, vegna stöðugs ágangs akandi umferðar. Þrátt fyrir það hefur okkur verið synjað um bragarbót þar á.

Bifreiðastöður eru bannaðar þar sem nú er fyrirhugað að byggja. Þar er bifreiðum engu að síður lagt fyrir framan húsið nr. 21. Augljóst er að umferð verður mun verri eftir fyrirhugaðar breytingar, þegar einnig verður lagt fyrir framan fyrirhugaða nýbyggingu.

Að okkar mati koma bifreiðastæði fyrir framan nýbyggingu vart til geina miðað við breidd götunnar eins og hún er.

Við hljótum einnig að spyrja hvernig öryggismálum verður háttað, þar sem gatan er mjög þröng. Íbúum í Þingholtstæti 22 var synjað að setja niður rörboga við inngang hússins til að tryggja öruggan inngang í hús okkar með þeim rökum að þá yrði of þröngt fyrir slökkvilið og björgunaraðila að athafna sig í götunni.

Þess má geta að hafnað var umsókn um að breyta Farsóttarhúsinu í hótel, nú er nr. 21, í raun hótel, Þingholtssræti 22a er einnig leigt túristum, Bókhlöðustígur 10 er einnig leigt með sama hætti. Þess má geta að þegar það hús var flutt af Vesturgötunni var það of hátt og hluti þess byggður inn á lóð okkar. Þetta skapaði skuggamyndun. Er það í raun stefna borgarinnar að hrekja íbúa á brott vegna fjárhagslegra hagsmuna verktaka?

Nú liggur fyrir tillaga að nýbyggingu sem augljóslega mun þrengja götuna. Megnið að húsum við götuna eru timburhús og því eldhætta mikil, svo sem dæmin sanna. Afar lélegt vatnsflæði er í brunahönum í götunni. Í síðasta bruna í götunni var ekki nóg vatn til slökkvistarfa, hvað þá ef byggingarmagn er aukið og umferð teppir götuna meir en nú er.
Þingholtsstrætið er ein af elstu götum borgarinnar, aðgengi að húsum er því ekki eins og í nýrri hverfum, t.d. inngangur í hús okkar nr. 22, tröppur ganga út á gangstétt fyrir framan húsið, þrengt hefur verið að okkur í gegnum árin. Nágrannar okkar hafa ekki bifreiðastæði svo dæmi sé tekið. Nú liggur fyrir tillaga sem mun auka umferð sem óhjákvæmilega fylgir fleirri íbúum án þess að nokkur gögn séu tæk til skoðunar eða að fram hafi farið könnun á breytingum sem tillagan fjallar um, einungis teikning að fyrirhugaðri byggingu fylgdu í grenndarkynningu.

Að því sem að framan segir eru miklir annmarkar að okkar áliti á fyrirhuguðum framkvæmdum og er þeim harðlega mótmælt að öllu leyti, sem óforsvarnanlegum á þessum stað, miðað við þær aðstæður sem eru í götunni. Það þarf því að huga að

öllum aðilum og hagsmunir eins eiga ekki að ráða ferð þegar ekkert liggur fyrir um þörf á þessari framkvæmd umfram hagnarðarvon.

Við teljum að tillaga að fyrirhugaðri framkvæmd muni brjóta gegn Byggingar og skipulagslögum nr. 73/1997 fjölmörgum ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 441/1998 t.d. 1.gr. d. liðar 3.gr. 3,2, 103,1, fjórða kafla reglugerðarinnar um byggingarmagn, og sjöunda kafla reglugerðarinnar um brunamálefni. Ekkert deiliskipulag er til fyrir hverfið, svo borið sé niður af handahófi og sýnir, svo ekki verður um villst að gæta þarf varúðar áður en lengra verður haldið og hafna beri umsókninni.

Að því sem að framan segir teljum við einsýnt að verði að fyrirhuguðum byggingarframkvæmdum, áskiljum við okkur rétt til skaðabóta úr hendi leyfisveitanda og byggingaraðila á grundvelli 33. gr. skipulagslaga l. nr. 73/1997.

Víðtækar breytingar á umhverfi munu valda okkur tjóni sem fellst í verðrýrnun fasteignar okkar og lakari lífsgæðum. Má í þessu samabandi minna á framkvæmdaleyfi borgarinnar við Álfabakka.

Við áskiljum okkur allan rétt til þess að koma að frekari athugsemdum og gögnum ef þurfa þykir, allt eftir framvindu máls þessa.

Virðingarfyllst

Þóra Bjarnadóttir

Einar Sigurjónsson

Elísabet Þorgeirsdóttir

Umsögn birt **27.02.2025**

Við undirritaðar höfum farið yfir gögn sem okkur voru send til grenndarkynningar vegna byggingaframkvæmda á Þingholtsstræti 21. Okkur hugnast ekki sú framkvæmd og viljum taka undir andmæli nágranna okkar í Þingholtsstræti 17, 2. hæð, og Þingholtsstræti 22.

Fyrirhugaðar byggingaframkvæmdir falla ekki að hinni heildstæðu og einstöku götumynd Þingholtsstrætis og Ingólfsstrætis. Einkum á það við um nýbygginguna á matshluta 03 sem verður í hrópandi ósamræmi við timburhúsin til beggja hliða í Ingólfsstræti.

Á svæðinu eru mikil þrengsli fyrir og því ótækt að auka á þau með þessum hætti. Má þar vísa til ákvörðunar stjórnvalda um að vinna gegn skammtíma útleigu húsnæðis. Í grenndarkynningunni kemur ekki fram til hvers á að nýta hið nýja húsnæði. Miðað við reynslu okkar af núverandi eiganda teljum við miklar líkur á að það verði áfram í útleigu sem okkur hugnast ekki. Við lýsum eindregið yfir andstöðu við framkvæmdirnar.

Elísabet Þorgeirsdóttir, Þingholtsstræti 17, 3. hæð.
Auður Eir Vilhjálmsdóttir og Yrsa Ingibjörg Vilhjálmsdóttir, Þingholtsstræti 17, jarðhæð.

Gyða Sigurlaug Haraldsdóttir

Umsögn birt **26.02.2025**

Til Skipulagsstjóra
Efni: Grenndarkynning vegna Þingholtsstrætis 21 – mál USK24070192

Eftir að hafa skoðað gögn tengd yfirhuguðum framkvæmdum á lóðinni Þingholtsstræti 21 höfum við eftirfarandi athugasemdir:

1. Fyrirhugaðar byggingar, annars vegar stækkun á einnar hæðar húsi við hlið aðalhúss lóðarinnar (mhl. 02), og hins vegar nýtt hús á bílastæði þess í Ingólfsstræti (mhl. 03), eru skv. byggingar- og útlitsteikningum mjög á skjön við götumyndir bæði Ingólfsstrætis og Þingholtsstrætis. Þessar götur báðar eru með elstu götum Reykjavíkur og flest hús í nágrenni við fyrirhugað byggingarsvæði eru friðuð. Í Þingholtsstræti er ein heillegasta götumynd gamalla timburhúsa í borginni og þar hafa eigendur margra húseigna kostað miklu til við lagfæringar og fegrun eigna sinna og hafa hlotið sérstakar viðurkenningar borgarstjórnar fyrir vel heppnaðar endurbætur. Þeir sem taka ákvarðanir um breytingar á svæðinu bera því mikla ábyrgð. Má í því sambandi benda á eitt stórslys við götuna þegar gömul hús voru rifin í lok 7. áratugarins og stórt steypu- og glerhús var reist í staðinn, sem nú hýsir hluta af starfsemi Menntaskólans í Reykjavík.

2. Húsið við Þingoltsstræti 21 hefur um árabil verið notað til útleigu fyrir ferðamenn og er því í raun hótel í dulargervi. Við teljum mjög líklegt að hugmynd framkvæmdaaðila sé að búa til aukið rými sem þeir geta notað til þess háttar útleigu. Fyrirhugaðar framkvæmdir miða því ekki að þéttingu byggðar, til hagsbóta fyrir íbúa borgarinnar, heldur eru fyrst og fremst í ágóðaskyni fyrir eigendur hússins sem hafa nær aldrei búið í því og búa ekki einu sinni í sveitarfélaginu.

3. Það er augljóst að enn mun þrengja að íbúum þessara tveggja gatna ef af byggingarframkvæmdum verður. Nú þegar er mikill skortur á bílastæðum og aukið byggingarmagn mun óhjákvæmilega þrengja að íbúum hvað það varðar, hvort sem þessi nýju rými verða leigð ferðamönnum eða verða seld eða leigð til fastrar búsetu.

4. Þótt þessar fyrirhuguðu nýbyggingar séu ekki beintengdar okkar húsi, Þingholtsstræti 17, er nálægð, sérstaklega hússins við Ingólfsstræti, mjög mikil og mun m.a. hafa verulega neikvæð áhrif á núverandi útsýni og sólskin á útisvæði. Með hliðsjón af öllu framansögðu teljum við að aukin þrengsli við báðar göturnar, fjölgun íbúða fyrir ferðamenn og aðra geti haft neikvæð áhrif á verðgildi húseignar okkar. Líklegt má telja að aukin umferð fólks og farartækja muni gera íbúðir í götunum minna eftirsóknarverðar og afleiðingar þessara framkvæmda muni því verða til þess að rýra verðgildi þeirra.

Að öllu þessu framansögðu leggjumst við því alfarið gegn fyrirhuguðum áformum og óskum eftir því að þær verði ekki heimilaðar.

Virðingarfyllst
Gyða Haraldsdóttir
Steingrímur Steinþórsson
Eigendur og íbúar í Þingholtsstræti 17, 2 hæð.

Hanna Guðmundsdóttir

Umsögn birt **27.02.2025**

Við, Sigríður Gunnarsdóttir, Hanna Guðmundsdóttir og Ívar Karl Bjarnason, eigandi og íbúar í Ingólfsstræti 20 sendum hjálagt inn umsögn og andmæli við umsókn um byggingarleyfi á lóðinni að Þingholtsstræti 20, USK 24070192.

Við viljum leiðrétta eftirfarandi atriði í umsögn og andmælum okkar vegna USK 24070192:

Mænir hússins að Ingólfsstræti 20 er sagður á teikningum með grenndarkynningu vera 11,9 metrar að hæð, en ekki 10,54 metrar eins og tilgreint var í umsögn okkar. Hæðartalan 10,54 metrar á þar við fyrirhugaða byggingu mhl.03, en á sömu síðu kynningarinnar er hæð þeirrar byggingar tilgreind sem 7,7 metrar.

Samkvæmt teikningum á vef Reykjavíkurborgar er mænishæð hússins að Ingólfsstræti 20 sagður vera 9,06 metrar sem mun vera rétt.

- **PDF**

USK 24070192 ANDMÆLI.pdf

 # 6

Sigríður Gunnarsdóttir og fjölskylda
Ingólfsstræti 20
101 Reykjavík

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi
Valný Aðalsteinsdóttir verkefnastjóri

Reykjavík 27. febrúar 2025

Varðar: Þingholtsstræti 21
Umsókn um byggingarleyfi USK 24070192
ANDMÆLI

Við undirrituð, eigandi og íbúar hússins að Ingólfsstræti 20, viljum koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum vegna fyrirliggjandi umsóknar um byggingarleyfi á lóðinni við Þingholtsstræti 21.

1. Villandi upplýsingar um stærðir

Í kynningunni er greint frá því að núverandi bygging MHL 02 sé 82 m², en samkvæmt raunmálum er hún 62,1 m² (6m × 10,35m) (sjá aðaluppdrætti í Skjalasafni Reykjavíkur). Raunveruleg stækkun yrði því úr 62,1 m² í 164,2 m², eða um 102,1 m², en ekki 72 m² eins og haldið er fram í aðaluppdrætti sem fylgir grenndarkynningu. Þetta gefur verulega ranga mynd af umfangi framkvæmdarinnar og virðist draga úr raunverulegri stærð hennar.

Á teikningum sem fylgja umsókninni er mænir hússins að Ingólfsstræti 20 sagður 10,54m sem er rangt, samkvæmt teikningum er mænirinn 9,06m (sjá aðaluppdrætti í Skjalasafni Reykjavíkur).

Tölur eru víða á reiki og upplýsingar misvísandi, en hvað sem því líður leggjumst við alfarið gegn fyrirhuguðum framkvæmdum með vísan til neðangreindra atriða.

2. Rangur útreikningur á nýtingarhlutfalli lóðar

Í gögnum (aðaluppdrætti sem fylgir grenndarkynningu) er nýtingarhlutfall lóðar sagt vera (154 m² + 80,8) / 380 m² = 0,62. Þessi útreikningur tekur ekki tillit til byggingar sem þegar stendur á lóðinni (MHL 01) sem er um 324,1 m² á fjórum hæðum. Þegar tekið er tillit til allra bygginga á lóðinni er raunverulegt nýtingarhlutfall mun hærra, eða um 1,5.

Þetta þýðir að lítið verður eftir af lóðinni til dvalar og verulega þrengt að aðliggjandi lóðum. Reyndar er nýtingarhlutfall lóðar rétt tilgreint í kynningu á vefsíðu Batterísins arkitektastofu, sem er enn eitt dæmi um misvísandi upplýsingar í gögnunum.

3. Áhyggjur af jarðraski og áhrifum á nærliggjandi byggingar

Nefnt er í umsókninni að byggt yrði ofan á núverandi byggingu, en það virðist með öllu óraunhæft. Framkvæmdin felur ekki aðeins í sér að byggt yrði ofan á núverandi byggingu, heldur einnig að dýpka hana og bæta við fyrstu hæðina nærri 20 m². Útveggur sem snýr að Ingólfsstræti yrði færður innar á lóðina um 1,9 m., og líklegt að grafa þyrfti fyrir grunni og

hugsanlega að brjóta klöpp, hallandi þak þyrfti einnig að rífa. Enda er í fyrri umsóknum farið fram á leyfi til að rífa skúr og byggja hús í hans stað.

Þetta krefst umtalsverðs jarðrasks, en byggt er á klöpp sem gerir framkvæmdina erfiða. Slíkt umrót gæti haft alvarlegar afleiðingar fyrir undirstöður nærliggjandi húsa og trjágróður á svæðinu.

4. Skuggavarp og áhrif á birtuskilyrði

Fyrirhuguð stækkun myndi hafa veruleg áhrif á skuggavarp á lóð Ingólfsstrætis 20, sérstaklega seinni hluta dags þegar lóðin nýtur helst sólar. Bent er á ósamræmi milli skuggavarpsmynda í núverandi umsókn og kynningarpakka frá 18. mars 2024, þar sem seinni útgáfan sýnir minna skuggavarp þrátt fyrir óbreyttar forsendur.

Byggingarnar munu einnig hafa veruleg áhrif á birtuskilyrði innanhúss í Ingólfsstræti 20, ekki aðeins með beinu skuggavarpi heldur einnig með því að takmarka annað endurvarp og almenn birtuskilyrði.

5. Áhrif á trjágróður og umhverfisgæði

Ösp á lóðinni okkar að Ingólfsstræti 20, sem samkvæmt úttekt skrifstofu umhverfisgæða er talin, miðað við vöxt og aldur, hafa töluvert gildi sem gott tré og sjaldgæft kvæmi, væri í hættu bæði vegna jarðrasks sem myndi hafa áhrif á rótarkerfi hennar og vegna breyttra birtuskilyrða. Einnig er hætta á að gráreynir á nærliggjandi lóðum Þingholtsstræti 21 og Ingólfstræti 18 yrðu fyrir verulegum áhrifum vegna byggingar MHL03.

Þessi tré eru mikilvægur hluti götumyndar bæði Ingólfsstrætis og Þingholtsstrætis og gegna veigamiklu hlutverki í heilnæmi umhverfisins á svæðinu, þeim fylgir einnig fjörugt og skemmtilegt fuglalíf.

6. Fjárhagslegir hagsmunir á kostnað búsetugæða

Víst er að söluverðmæti húss okkar myndu minnka. Aftur á móti gæti fjárhagslegur ábati byggingaraðila orðið umtalsverður. Í gömlu húsunum eru nú um fimm eða sex leiguíbúðir og myndi fjölga um tvær yrðu þessi áform að veruleika, hvort sem ráðgert er að selja íbúðirnar eða leigja út til skamms eða langs tíma. Á það má einnig benda að gæði þeirra íbúða sem fyrir eru á lóðinni myndu skerðast yrði af þessum framkvæmdum, bæði með tilliti til dagsbirtu og vistrýmis. Að sama skapi má sjá að íbúðir á jarðhæð í MHL02 nytu aðeins birtu úr gluggum á vesturhluta íbúðanna fjærst svefnherbergjum.

Í húsinu að Þingholtsstræti 21 var um tíma rekið gistiheimili, en á tímum covid voru íbúðirnar leigðar út í langtímaleigu, en tíð skipti urðu á leigjendum. Ljóst er að viðbætur þessar eru ekki ætlaðar til þess að bæta byggð eða lífsgæði þeirra sem þar búa fyrir - þvert á móti myndu þær skerða þau svo um munar - heldur til aukins fjárhagslegs ávinnings húseiganda og framkvæmdaraðila.

Með hliðsjón af ofangreindum athugasemdum varðandi stærð og umfang fyrirhugaðra framkvæmda, áhrif á nærliggjandi eignir, skuggavarp, birtuskilyrði og verndun mikilvægs trjágróðurs, auk áhrifa á lífsgæði og velferð íbúa sem búið hafa þar í marga áratugi, förum við þess á leit að umsókninni verði hafnað og ekki verði af þessum framkvæmdum.

_____
Sigríður Gunnarsdóttir

_____
Ívar Karl Bjarnason

_____
Hanna Guðmundsdóttir

Núverandi ásýnd frá Þingholtsstræti ljósmynd frá kynningu.

Ásýnd frá Þingholtsstræti samkvæmt kynningu.

Samanburður á núverandi mynd og hugmynd samkvæmt uppdráttum sýnir ljóslega hve mikið fyrirhuguð framkvæmd myndi skyggja á útsýni og birtu í Ingólfsstræti 20.

Sigurður Björnsson

Umsögn birt **27.02.2025**

Við undirrituð, eigendur og íbúar Þingholtsstrætis 15a, gerum hér með eftirfarandi athugasemdir varðandi viðbyggingu ofan á skúr við Þingholtsstræti 21, skúr sem var skipulagður sem bílskúr en er nú búið að breyta í smákytrur til útleigu.

Varðandi viðbygginguna bendum við á að hönnun/útlit samrýmist alls ekki götumyndinni, sérstaklega stinga gluggar í stúf við hús í næsta nágrenni (hús MR auðvitað undanskilið). Þá er það greinilegt að hér er verið að byggja smáíbúðir (3 á tæplega 170 fm) til útleigu. Matshluti 01 hefur verið rekinn sem hótel (airbnb) með bílastæði að ofan með innkeyrslu frá Ingólfsstræti. Með nýrri byggingu í það pláss hverfa bílastæðin og flytjast væntanlega niður í Þingholtsstræti. Áhrifin eru þau að bílaumferð eykst mjög og þolir gatan það ekki og augljóslega mun bílastæðum ekki fjölga. Við erum algjörlega andvíg þessum hugmyndum, sérstaklega að hér sé verið að bæta við nýju hóteli (smáíbúðir til útleigu eru ekkert annað en hótel) sem þetta hverfi hefur ekkert með að gera.

Sigurður Björnsson
Hildur Sigurbjörnsdóttir

 # 4

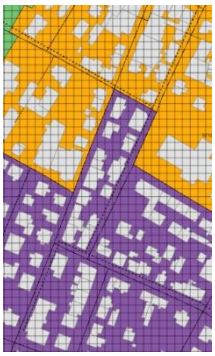
Reykjavík, 10. apríl 2025
USK24070192

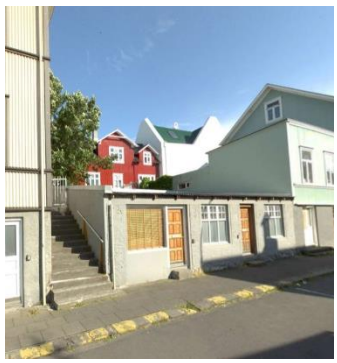
Þingholtsstræti 21 – Byggingarleyfisumsókn, grenndarkynning

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 26. nóvember 2024 þar sem sótt er um leyfi til að breyta, endurgera og byggja ofaná mhl. 02 og innrétta þar þrjár íbúðir og til að byggja einbýlishús á tveimur hæðum, mhl. 03 á lóð nr. 21 við Þingholtsstræti. Einnig eru lagðar fram umsagnir Minjastofnunar Íslands, dags. 19. ágúst 2024 og 16. desember 2024.

Erindið var grenndarkynnt frá 30. janúar 2025 til og með 27. febrúar 2025.

Athugasemdir bárust frá Einari Sigurjónssyni, Þingholtsstræti 22, Gyðu Sigurlaugu Haraldsdóttur, Þingholtsstræti 17 (2 hæð), Sigurði Björnssyni og Hildi Sigurbjörnsd, Þingholtsstræti 15A, Elísabeti Þorgeirsd., Auði Eir Vilhjálmsd. og Yrsu Ingibj. Vilhjálmsd, Þingholtsstræti 17 (3 hæð) og Hönnu Guðmundsd. og Sigríðar Gunnarsd. og Ívars Karls Bjarnas, Ingólfsstræti 20 ásamt ábendingum frá Veitum.





Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 / Kort úr borgarvefsjá / Séð frá Ingólfsstræti / Séð frá Þingholtsstræti

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin Þingholt, íbúðarbyggð.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag né Hverfisskipulag fyrir lóðina.

Athugasemdir

Athugasemdir bárust úr nágrenninu. Athugasemdaraðilar benda á að fyrirhugaðar byggingaframkvæmdir á Þingholtsstræti og Ingólfsstræti samræmast illa götumynd svæðisins, auk þess sem þrengsli eru mikil. Bent er á að ekki er útskýrt hvernig nýja húsnæðið verður notað, en andmælt er útleigu þess.

Athugasemdir eru gerðar við viðbyggingu ofan á skúr við Þingholtsstræti 21, sem var breytt í smáíbúðir til útleigu. Hönnun og útlit viðbyggingar samrýmast ekki götumyndinni, og það er ljóst að verið er að bæta við smáíbúðum til útleigu sem munu auka bílaumferð og þrengja á bílastæði.

Reykjavík

Athugasemdaaðilar andmæla hugmyndum um að bæta við nýju hóteli (smáíbúðum) í þetta hverfi.

Athugasemdaaðilar andmæla fyrirhuguðum byggingum á Ingólfsstræti og Þingholtsstræti, sem passa illa við götumyndina og munu þrengja að svæðinu. Framkvæmdirnar eru taldar miða að útleigu fyrir ferðamenn og hafa neikvæð áhrif á útsýni, sólskin, verðgildi húseigna og muni leiða til skorts á bílastæðum. Þeir telja að framkvæmdirnar muni rýra gildi eignanna og óska eftir að þær verði ekki heimilaðar.

Athugasemdaraðilar andmæla fyrirhuguðum framkvæmdum vegna þess að þær byggja á villandi upplýsingum um stærðir bygginganna og rangt útreiknuðu nýtingarhlutfalli lóðar. Bent er á að stækkun á byggingunum mun hafa áhrif á nærliggjandi hús, bæði hvað varðar jarðrask, sem getur skaðað undirstöður og trjágróður, og einnig með breytu skuggavarpi og birtuskilyrðum, sem mun draga úr gæðum innanhúss og útsýnis. Bent er á að aukin byggð kemur til með að þrengja að lóðunum og rýra verðgildi og lífsgæði íbúa í nágrenninu. Framkvæmdin er talin miða fyrst og fremst að fjárhagslegum ávinningi framkvæmdaraðila, en ekki að bæta lífskjör íbúa.

Athugasemdaraðilar benda á að um er að ræða breytingu á götumynd sem hefur verið óbreytt lengi, skuggamyndun og aukna umferð sem þeir telja að muni hafa áhrif á öryggismál og almenna velferða íbúa og leiða til lakari lífsgæða.

Umsögn

Þar sem húsið að Þingholtsstræti 21 er aldursfriðað, uppbyggingin er á stað sem nýtur hverfisverndar og götumynd Þingholtsstrætis er vernduð - var óskað eftir umsögn Minjastofnunar um breytingarnar og gerði Minjastofnun ekki athugasemdir við nýbygginguna né hæð ofan á einlyfta steinsteyptu bygginguna við Þingholtsstræti 21.

Yfirbragð byggðarinnar og svæðið innan Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði. Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Þó má víða finna nýrra húsnæði sem fellt er inn í ríkjandi byggðamynstur. Einkenni svæðisins er fjölbreytni í húsagerðum og byggingarstíl enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar. Þá eru gömul og virðuleg tré sem eru víða áberandi í byggðinni. Byggð við Þingholtsstræti hófst þó þegar í byrjun 19. aldar.
Það er mat skipulagsfulltrúa að hinnar umsóttu breytingar eru í samræmi við það sem gengur og gerist í nágrenninu og falla vel að umhverfinu og götumynd. Í hverfum borgarinnar má alltaf gera ráð fyrir að umhverfi í þéttbýli geti tekið einhverjum breytingum sem geti haft í för með sér einhverja skerðingu á hagsmunum, s.s. útsýni, skuggvarpi o.s.frv.

Varðandi skuggavarp þá er húsið að Ingólfsstræti nánast lægsta húsið í götunni og grunnflötur hússins er í takt við það sem gerist í götunni. Skuggavarp er ekki mikið enda er skuggi frá núverandi húsi og trjágróðri á lóðunum verulegur.

Athugasemd varðandi vitlausar stærðir á teikningum eru réttar. Hönnuðir teiknuðu bílskúrinn eftir samþykktum teikningum en í raun var hann byggður minni en samþykktar teikningar heimiluðu. Tekið er undir þær athugasemdir hvað varðar nýtingarhlutfall, nhl er vitlaust reiknað hjá hönnuðum. Það gleymdist að reikna inn húsið sem stendur á lóðinni í dag. Leiðrétt nýtingarhlutfall er: Nýuppbygging og ofaná bygging matshluti, 02

og 03 = 154 + 80,8 m2 og stærð núverandi húss samkv. fmr er 320 m2. Samtals: 554,8 m2. Lóðarstærð: 380 m2, Nýtingarhlutfall lóðar er 1,46. Hönnuðir þurfa að leiðrétta stærðir á aðaluppdráttum. Eins má benda á að þrívíddarmyndirnar eru gerðar í öðru forriti en aðaluppdrættirnir og þess vegna er mismunur á milli teikninganna og skuggvarps. Aðaluppdrættirnir, tvívíðu teikningarnar eru gerðar í Revit sem er töluvert nákvæmara forrit.

Athugasemdirnar snúast að einhverju leyti um útleigu íbúðir til túrista. Lóðin er samkvæmt Aðalskipulagi á íbúðarsvæði svo það er eingöngu heimilt að vera með heimagistingu. Gistiheimili og hótel eru óheimil á lóðinni.

Við hönnun var sérstaklega passað upp á fjarlægðir við mikilvæg tré. Við tökum undir með athugasemdaraðila að trén eru mikilvægur hluti af götumynd. Farið var í gróðurfarsúttekt sem sýnir að gildi og gæði trjáa á lóðinni eru mikil. Trén á lóðinni eru mikilvægur hluti götumyndar og borgarumhverfisins. Passa þarf sérstaklega upp á trén á byggingartíma, bæði stofn og burðargreinar sem og rótarkerfi. Lagt er til að teikna þarf sérstaklega frágang trjánna á lóðinni.

Ekki er dregið í efa að byggingaframkvæmdirnar koma til með að valda raski í þessu þéttbyggða umhverfi. Mælt er með að tekið verði sérstakt tillit til nágranna og gróðurs á framkvæmdatíma.

- nýtingarhlutfall er hóflegt og í í samræmi við grenndina og ríkjandi byggðamynstur.
- Minjastofnun hefur veitt jákvæða umsögn.
- Við fyrirhugaða uppbyggingu verða gömul tré sem eru mikilvægur hluti götumyndarinnar varðveitt
- byggingarmagnið er hóflegt, einungis 3 íbúðir

Breytingar hafa ávalt einhver áhrif en að mati skipulagsfulltrúa eru grenndaráhrif þessarar framkvæmdar ekki mikil.

Niðurstaða

- Passa þarf sérstaklega upp á tréð á byggingartíma, bæði stofn og burðargreinar sem og rótarkerfi. Lagt er til að teikna þarf sérstaklega frágang trjánna á lóðinni.
- Hönnuðir þurfa að leiðrétta stærðir á aðaluppdráttum.
- Að öðru leyti er lagt til að erindið verði samþykkt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir

verkefnastjóri

Reykjavík