

28.08.2020

20383

Dreifing

Bragi Bergsson

Ágúst Már Gröndal

Umhverfis -og skipulagssvið RVK

Umhverfis -og skipulagssvið RVK

Höfundur

Kristinn Alexandersson

Ásta Camilla Gylfadóttir

Yfirfarið/Samþykkt

ÁCG

Tilfni

## Bergþórugata 20 – Aðgengisúrbætur - frumkostnaðaráætlun

### 1 Almenn

Að beiðni umhverfis – og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar hefur VSÓ Ráðgjöf framkvæmt frumathugun ásamt frumkostnaðaráætlun að gera hús við Bergþórugötu 20 í Reykjavík aðgengilegt fyrir hreyfihamlaða m.a. með því að setja palllyftu í hús, setja ramp eða sambærilega lausn við inngangshurð, og gera aðrar nauðsynlegar breytingar innanhúss á salerni, hurðum ofl.

Húsið er í eigu Reykjavíkurborgar og er notað af Andrými (<https://andrými.org/is>)

### 2 Vettvangsskoðun og stutt byggingarlýsing

#### Vettvangsskoðun:

Húsið var skoðað í vettvangsferð 20.08.2020 þar sem viðstaddir voru ásamt undirrituðum Bragi Bergsson (RVK), Ágúst Már Gröndal (RVK) og Ásta Camilla Gylfadóttir (VSÓ).

#### Stutt byggingarlýsing:

Húsið var byggt árið 1919 og er friðað. Um er ræða 218 m<sup>2</sup> timburhús klætt með hefðbundnu bárujárni á tveimur hæðum og steiptum kjallara. Grunnflötur húss er 72,5 m<sup>2</sup> brúttó (ca 7,1m x10,2 m). Lofthæð á 1 og 2.hæð er um 2,45 m en í kjallara er hún breytileg eða frá 1,96-2,09 m.



Mynd 1: Bergþórugata 20

Gólf 1. og 2. hæðar eru timburgólf þar sem burðarbitar eru 12,5 cm x 12,5 cm. Gluggar og hurðir eru úr timbri. Þak er klætt bárujárni. Tveir skorsteinar eru í húsinu.

Við inngang 1. hæðar eru tröppur og er hæðarmismunur frá stétt og stigapalli um 80 cm. Stærð stigapalls er um 1,10 m x 1,30 m, sjá mynd 2. Þröskuldur við útidyr er um 8-9 cm á hæð. Breidd útihurðar er 78 cm (ljósmál)



Mynd 2: Tröppur við aðalinngang



Mynd 3: Kjallaratröppur

Tiltölulega þröngar og brattar tröppur eru niður í kjallara, sjá mynd 3

Á vesturhlið er neyðarstigi (hringstigi) og tilheyrandi björgunarop í gluggum sem eru 78 cm fyrir ofan gólf, sjá mynd 1.

Innveggir eru timburveggir nema í kjallara er miðveggur langsum steypdur og veggstubbbar á 1. og 2.hæð þar sem skorsteinar eru.

Ljósmál innihurða eru almennt um 75-76 cm en þó eru líka mjórri hurðir allt niður í 51 cm. Margar hurðir eru nánast illfærar hjólastólum sbr. myndir 4 og 5

Í kjallara er salerni og einnig á 2.hæð.



Mynd 4 – Dyraop á 2.hæð



Mynd 5: Dyraop 51 cm (2.hæð)

### 3 Nauðsynlegar úrbætur

Þær lágmarks úrbætur sem fara þarf í til að gera húsnæðið aðgengilegra fyrir hreyfihamlaða eru eftirfarandi:

- *Setja pallalyftu fyrir utan hús, ekki er talið ráðlagt að setja ramp þar sem hæðarmismunur er það mikill að rampur þyrfti að vera um 16-18 m langur.*
- *Koma fyrir pallalyftu innanhúss með tilheyrandi breytingum á innra skipulagi og burðarvirki gólfa*
- *Stækka stigapall fyrir framan inngang (1,50 m x 1,50 m) þ.e. byggja yfir núv. pall timburpall og tröppur (án þess að rífa gömlu).*
- *Setja nýja breiðari inngangshurð*
- *Stækka flest dyragöt innanhúss og setja nýjar hurðir.*
- *Ýmsar breytingar á rafmagni og pípulögnum/ofnum vegna breytinga á innra skipulagi svo og málun og uppbygging á nýjum innveggjum ofl.*
- *Breyta salerni í kjallara eða á 2.hæð.*
- *Lagfæringar á lóð, sérstaklega frá hliði að inngangi en töluverður hæðarmismunur er á þessu svæði sem þarfnast nánari úrlausnar*

Mikilvægt er að benda á að ef farið verður í ofangreindar úrbætur er ekki hægt að horfa framhjá því að gera úrbætur á flóttaleiðum. Til að mynda uppfyllir núv. stálhringstigi á vesturhlið húss, ekki kröfur byggingarreglugerðar um flóttaleið. Endurnýja þarf núv. stálstiga þannig að hann verði breiðari og með „biðpall“ á hæðum. Samhliða þarf að gera björgunarop aðgengileg fyrir hjólastól. Sama gildir um kjallara en ekki verður alveg séð á þessari stundu hvaða lausn þar er í boði nema að brjóta upp kjallaratröppur og búa til svæði fyrir framan hurð að utanverður sem væri biðsvæði þar til björgunarlið kæmi á vettvang.

Eins og hér er lýst er hér um að ræða breytingar sem krefjast byggingarleyfis og umsagnar Minjastofnunar Íslands. Mikilvægt er að fá arkitekt með mikla þekkingu á aðgengismálum og verndaðar byggingar til að vinna að lausnum í samráði við yfirvöld, Reykjavíkurborg og notendur húsnæðisins. Ekki er sjálfgefið að Minjastofnun heimili allar þær breytingar sem hér koma fram.

### 4 Frumkostnaðaráætlun

Helstu forsendur í kostnaðaráætlun varðandi pallalyftur og hringstiga eru eftirfarandi:

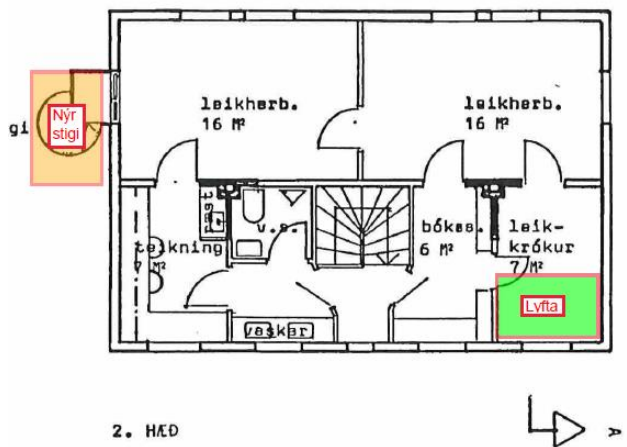
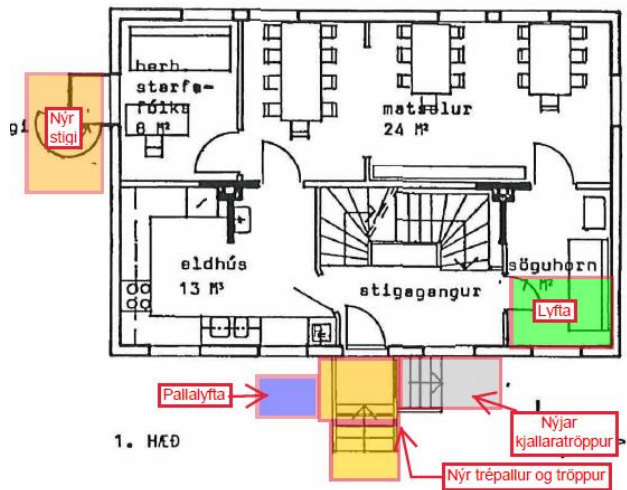
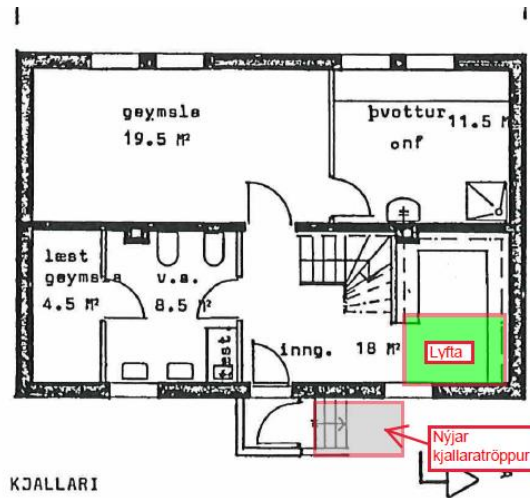
- *Pallalyfta innanhúss (Artico 700 Prime 420 kg)- stærð 1000 x 1480 mm, 3 hurðir. Staðsetning lyftu í suðausturhorni húss, sjá skýringarmynd 8.*
- *Pallalyfta út við útidyratröppur- stærð 900 x 1400 mm (Easylift eða HDN) ,sjá mynd 7*
- *Stálstigi frá Weland*



Mynd 6:Útspallalyfta (Easylift)



Mynd 7: pallalyfta inni (Artico 7000)



Grunnmyndir húss: Skýringarmynd 8

Eftirfarandi er frumkostnaðaráætlun fyrir nauðsynlegar úrbætur aðgengismála sem lýst er hér að ofan.

Verkþáttur	Kr.
<b>Framkvæmdir innanhúss</b>	<b>13.500.000</b>
Pallalyfta (Artico 700 Prime)	4.400.000
Opnun gólfa/rif og grunn gryfja í kjallaragólf	1.000.000
Burðarstyrkingar á gólfum	1.200.000
Breytingar á veggjum og nýir veggir/lyftustokkur	1.500.000
Breytingar og endurbætur á salerni í kjallara	1.600.000
Nýjar innihurðir og breikkun hurðagata	1.800.000
Rafmagn-breytingar og tengivinna á pallalyftum	800.000
Færsla á ofnum, frárennslis- og hitalögnum	400.000
Málun og ýmiss frágangur vegna breytinga	800.000
<b>Framkvæmdir utanhúss</b>	<b>12.550.000</b>
Pallalyfta utanhúss og tilheyrandi	3.000.000
Tréþallur og tröppur	1.500.000
Kjallaratröppur: brot og nýjar tröppur	2.000.000
Nýjar útihurðir, björgunarop	1.200.000
Rafmagnsopnun (aðalinngangur)	350.000
Stálhringstigi á vesturhlið	3.300.000
Aðlögun lóðar við inngang og hlið	1.200.000
<b>Hönnun, umsjón og eftirlit</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Annað og ófyrirséð</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Alls með VSK</b>	<b>35.050.000</b>

Allar tölur miðast við byggingarvísitölu í ágúst 2020, 148,0 stig

Í ofangreindum tölum er tekið mið af hefbundnum lausnum og efnisvali en líklegt er að Minjastofnun Íslands gerir kröfur um sérstakt efnisval og lausnir sem gætu hækka kostnað töluvert. Gera má því ráð fyrir að heildarkostnaður gæti verið á bilinu 35-40 millj.kr. með VSK.