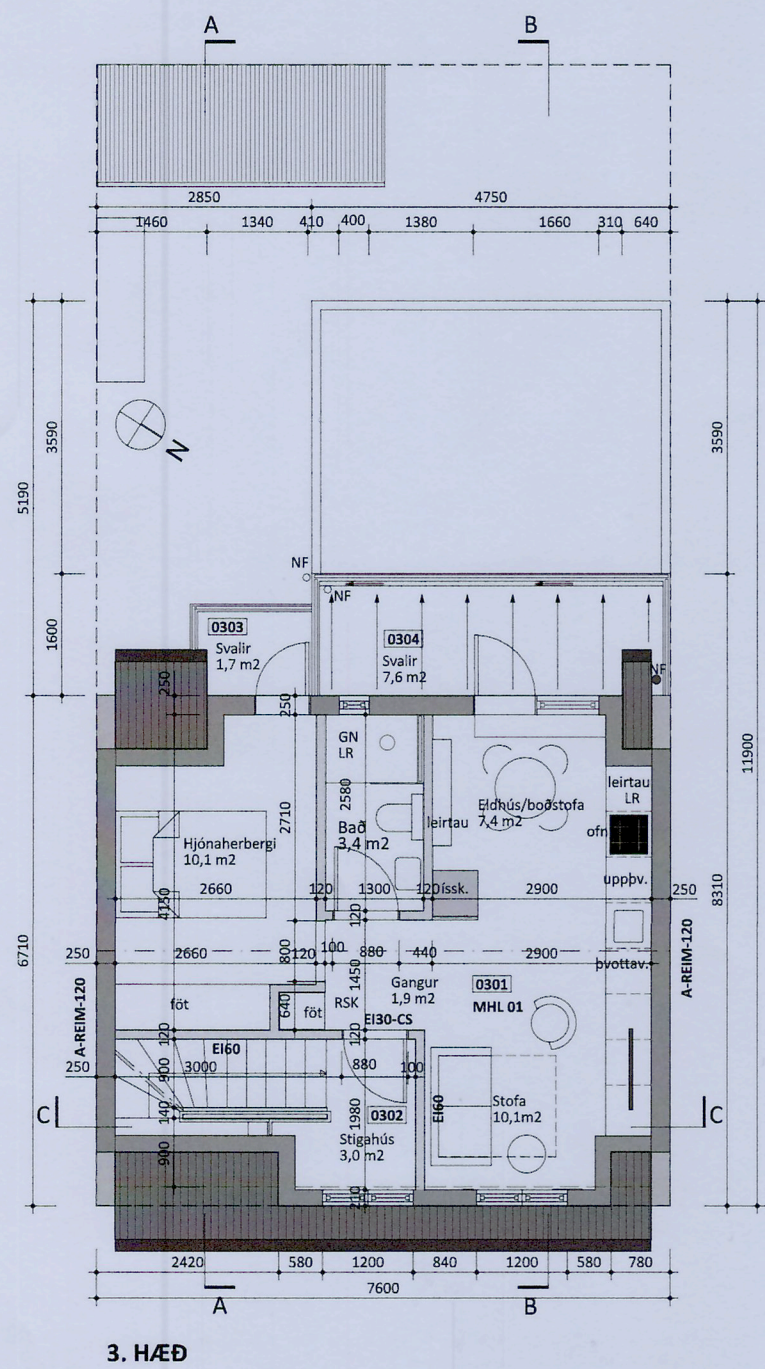
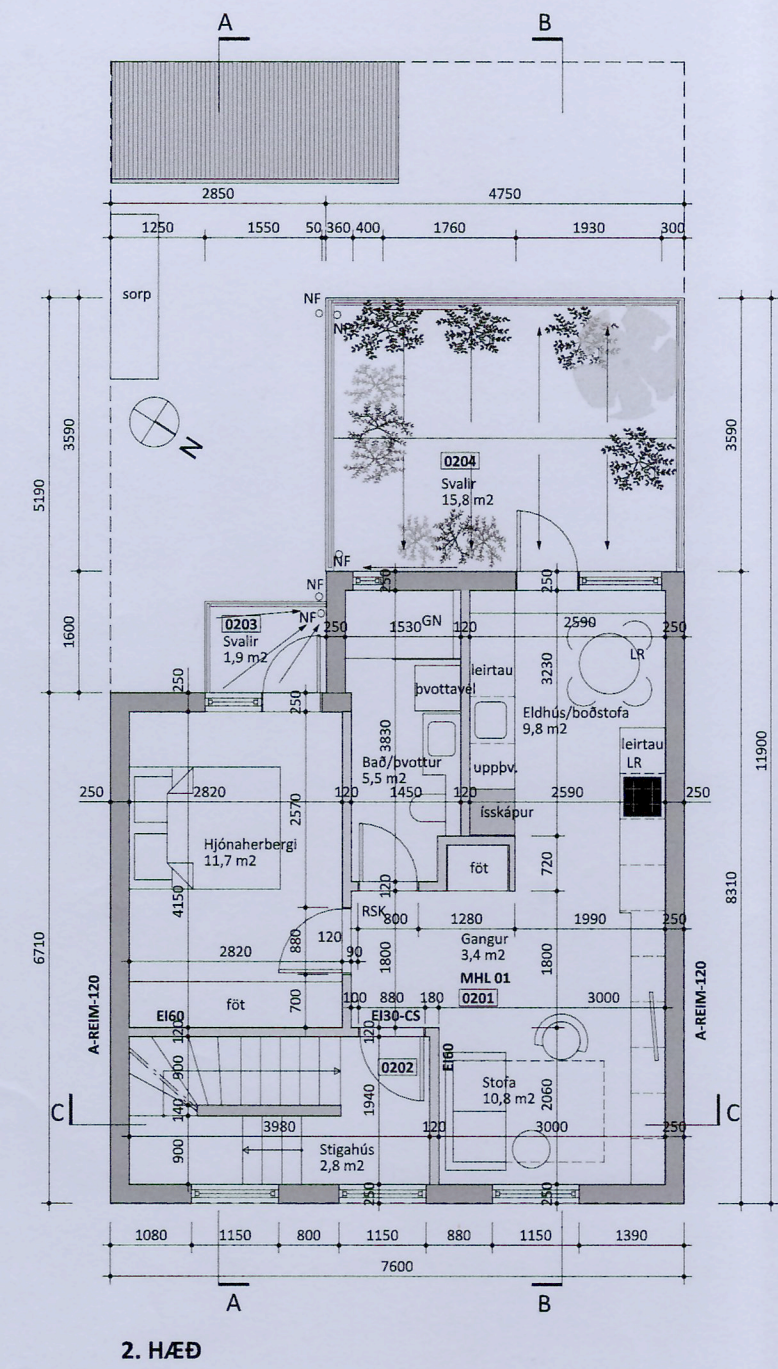




UM HÚSIÐ

Húsið við Freyjugötu 16 var upphaflega byggt árið 1924. Um er að ræða einbýlishús á einni hæð ásamt rishæð með stórum kvisti á suð-vesturhlíð hússins. Húsið er steinsteypt og einangrað að innan. Þakið er létt timburþak klætt báru. Gluggar og inngangshurð úr timbri. Árið 1942 var byggt einnar hæðar viðbygging úr hlöðnum holsteini á suð-vesturhlíð hússins. Þakið er úr borðasúð, pappalístum og járni með vatnshalla. Grunnflötur viðbyggingarinnar er 24,6 m2. Árið 1971 var byggður stór kvistur á norð-austurhlíð hússins. Á lóðinni er geymsluskúr sem er 6,0 m2 og nýttist hann sem geymsla fyrir íbúðirnar.

UMSÓKN

Sótt eru um að hækka húsið um eina hæð annars vegar og fjölga fastanúmerum á lóð, úr einu fastanúmeri í fjögur, hins vegar. Sótt er um byggingaleyfi fyrir framangreindum breytingum og skal það grenndarkynnt, sbr. umsógn skipulagsfulltrúa dags. 27. október 2021.

Samkvæmt teikningum verða fjórar aðskildar íbúðir í húsinu; tvær á 1. hæð (ein í aðalhúsi og ein í viðbyggingu), ein á 2. hæð og ein í risinu. Lagt er til að stærðir kvista verði svipaðar og er í dag en þó mun nýr kvistur sem snýr að Freyjugötu verða töluvert minni en núverandi kvistur á sömu hlið. Stiginn er staðsettur á upprunalegan stað af beiðni skipulagsfulltrúa. Lagt er til að á þaki viðbyggingar verði þakgarður sem mun einnig þjóna hlutverki sem flóttaleið frá íbúð 2. hæðar. Íbúð 2. hæðar verður aðeins stærri en íbúð 1. hæðar í aðalhúsi því byggt verður að hluta til ofan á núverandi viðbyggingu til að skapa meira pláss og einnig til að mynda svalir og flóttaleið fyrir þakhæðina.

HELSTU STÆRÐIR

MHL 01	
Brúttóflötur:	177,4 m2
Brúttó rúmmál:	506,0 m3
Birt flatarmál:	153,2 m2
Skiptarúmmál:	395,3 m3

MHL 02	
Brúttóflötur:	6,1 m2
Brúttó rúmmál:	14,0 m3
Birt flatarmál:	6,1 m2
Skiptarúmmál:	9,7 m3

HEILDARSTÆRÐIR MHL 01 OG 02	
Brúttóflötur:	183,5 m2
Brúttó rúmmál:	520,0 m3
Birt flatarmál:	159,3 m2
Skiptarúmmál:	405,0 m3

Stækkun húss:	
Brúttóflötur:	53,0 m2
Brúttó rúmmál:	152,0 m3

Lóðarstærð:	114,0
Nýtingahlutfall:	1,3

BRUNAVARNIR

Íbúðir 101, 201 og 301 verða íbúðir fyrir skammtímagistingu og uppfylla allar núgildandi kröfur byggingareglugerð um íbúðir í notkunarflokk 3 þar sem gistirúm eru innan við 10 talsins. Íbúð 102 fer ekki í skammtímagistingu. Í hverri íbúð verða reykskynjarar, einn fyrir hverja 80 m2. Auk þess verða flóttaleiðauppdrættir í hverri íbúð.

GLUGGAR, HURÐIR OG SVALIR

Gluggar og hurðir eru úr timbri eða ál-tré og gerð þeirra og útlit í samræmi við upphaflega gluggagerð. Svalir eru á suðurhlíð hússins á 2. og 3. hæð. Frágangur og hæð handriða er í samræmi við kröfur byggingareglugerðar. Klæðning undir svalagólfi er í flokki I. REI60 eldvarnarplötur verða klæddar undir svalagólf til að fyrirbyggja sambrunahættu. Fráveita vatns af svölum verður tengd við þakniðurfallsrör hússins. Öryggisgler er í gólfisíðum gluggum.

STIGI OG HANDRIÐ

Frágangur stiga og handriða er í samræmi við kröfur byggingareglugerðar. Handrið stigahúss er handlisti sem festur er á vegg milli stigahlaupa. Stigi er steypdur og undir honum er geymsla sem tilheyrir íbúð 1. hæð í aðalhúsi. Handrið svala er annars vegar steypdur kantur með handlista á og hins vegar rimlahandrið.

FRÁGANGUR INNANHÚSS

Allar klæðningar innanhúss eru í flokki I. Veggir eru léttir og klæddir steinull.

UPPHITUN OG LOFTRÆSING

Húsin er hitað upp með gólfhita í plötu sem samræmast byggingareglugerð. Vélræn loftræsting er úr öllum eldhúsum og úr lokuðum rýmum en annars er loftræsing náttúruleg út um opnanleg fög.

NOTKUNARFLOKKUR

Byggingin er fjölbýlishús í notkunarflokki 3.

GEYMSLA

Geymsla á lóð tilheyrir íbúðum 0201 og 0301

SORP

Sorptunnur verða staðsettar á lóð á bak við húsið. Þær verða aðgengilegar bæði íbúum og sorphirðu Reykjavíkurborgar.

BÍLASTÆÐI

Ekki er bílastæði á lóð.

FRÁGANGUR LÓÐAR

Frágangur lóðar er óbreytt en lóðin er hellulögð.

-	00.00.0000	--	--	-
-	00.00.0000	--	--	-
-	00.00.0000	--	--	-
útg. dags.	áb.	y.	lýsing	

Feyjugata 16

verk:	Hækkun húss	staðgr.:	0-1- 1186213
verknr.:	220325FREY	landnr.:	L102242

AÐALTEIKNINGAR

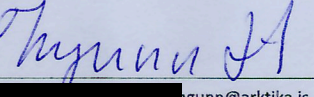
efni teikn.: Grunnmyndir, afstöðumynd og byggingalýsing

hannað: IH/SM teiknað: IH/SM yfirfarið: IH/SM

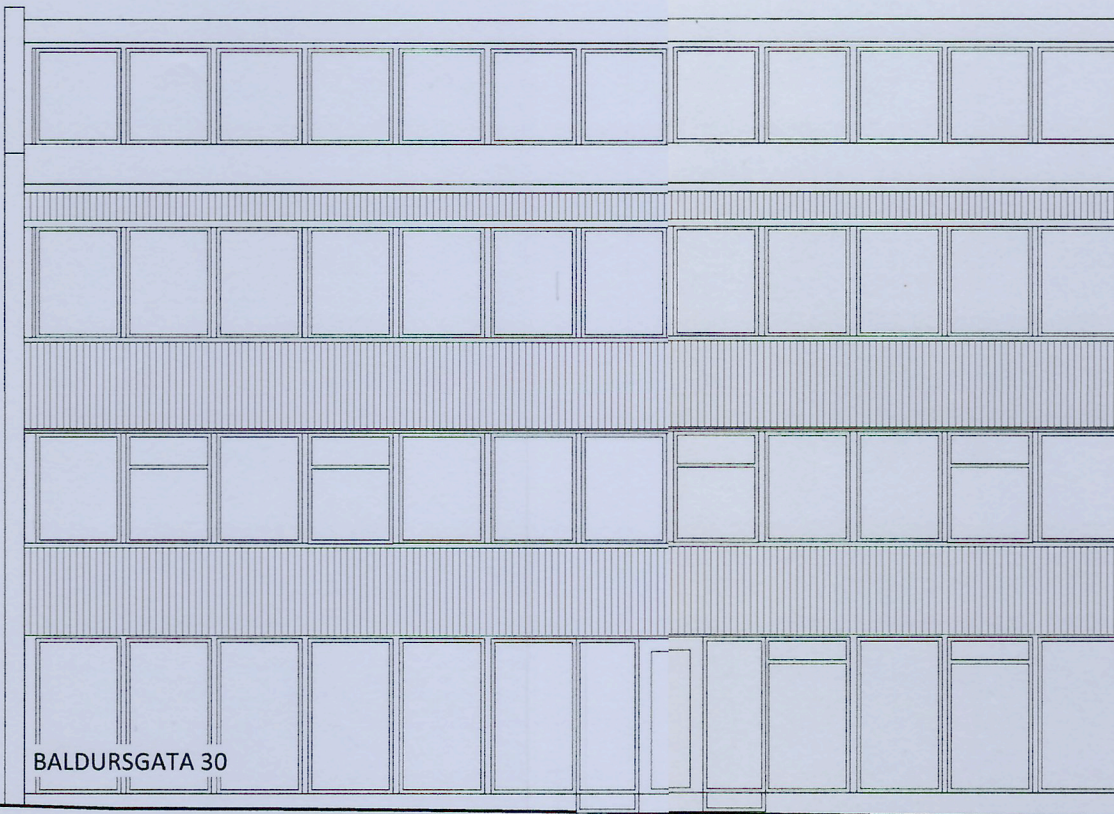
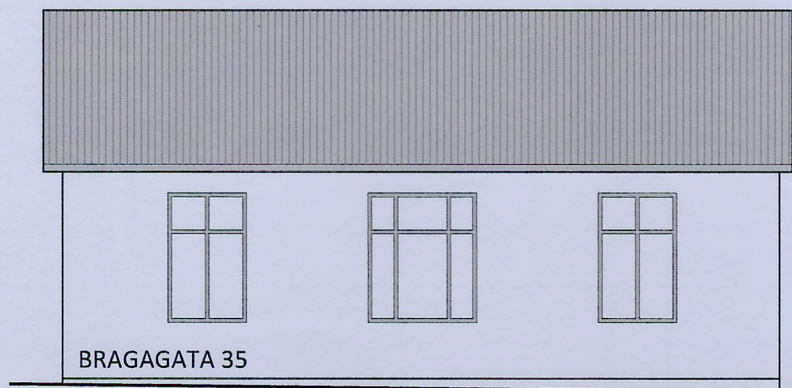
dags.: mkv.: teikn.nr.: útg.:

07.11.2022	1:100 / 1:500 A2	01.01	-
------------	------------------	-------	---

áritun aðalhönnuðar:

Ingunn Hafstað _arkitekt FAI_  gunn@arktika.is
Sigríður Maack _arkitekt FAI_  sigridu@arktika.is
Laugavegi 178 _105 Reykjavík_www.arktika.is

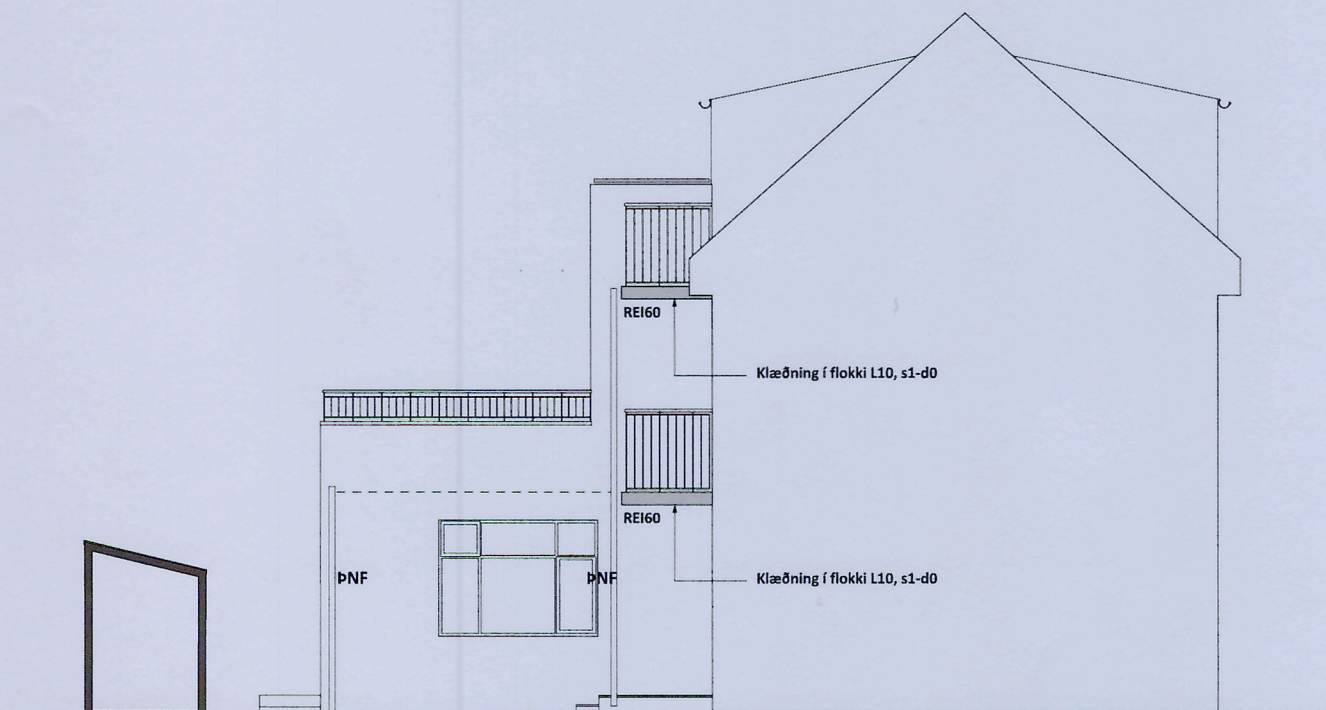
ARK
TIKA



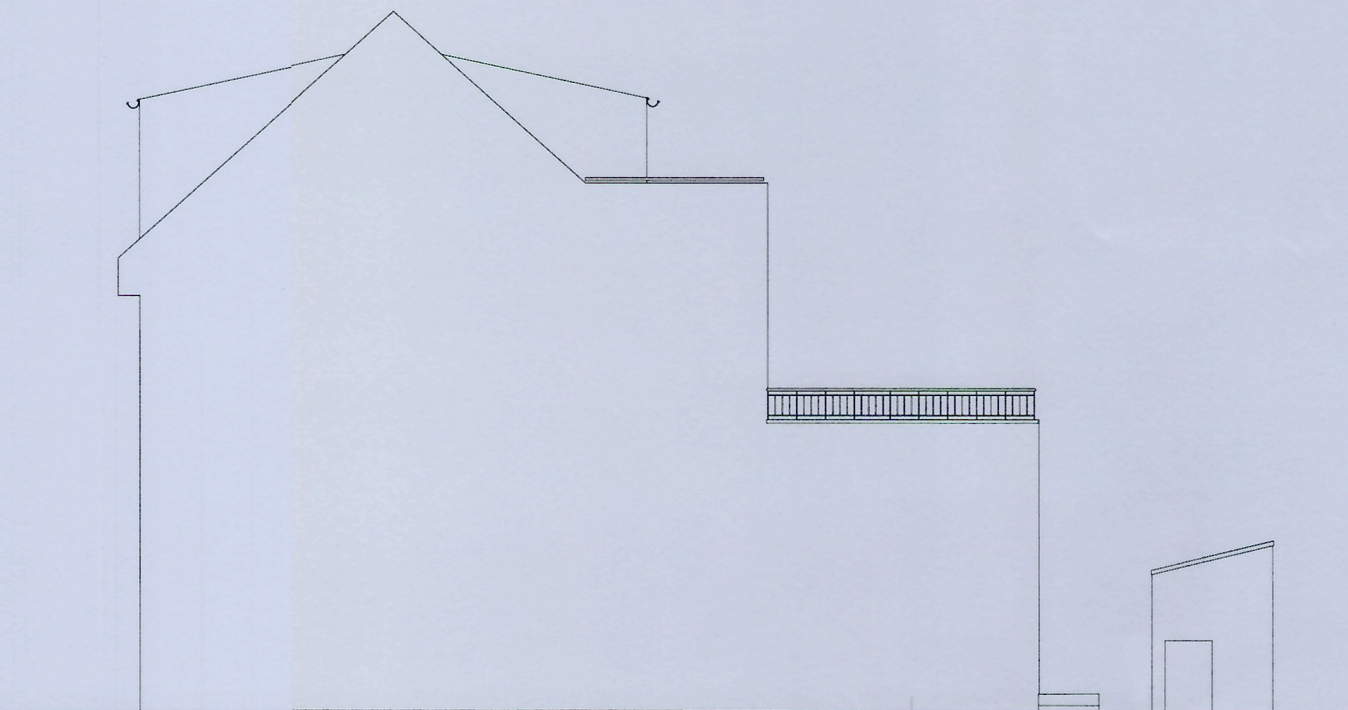
NORD-AUSTURHLIÐ
ÁSYND FRÁ FREYJUGÖTU



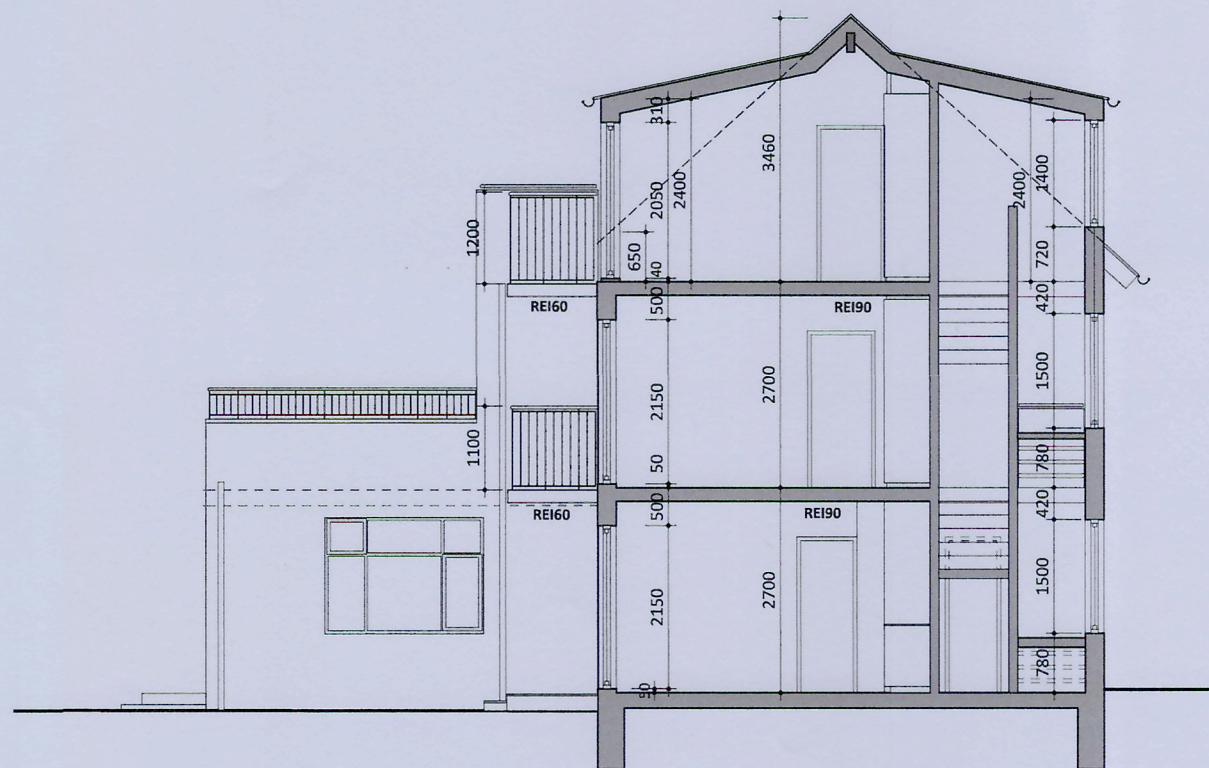
SUÐ-VESTURHLIÐ



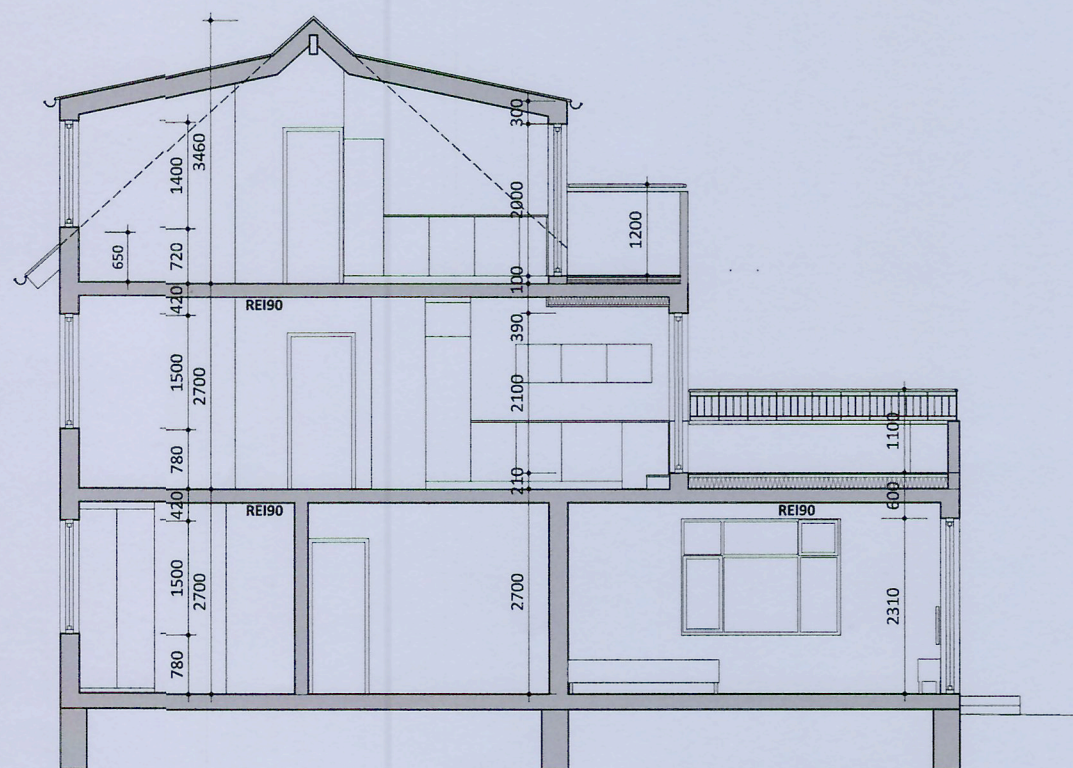
SUÐ-AUSTURHLIÐ



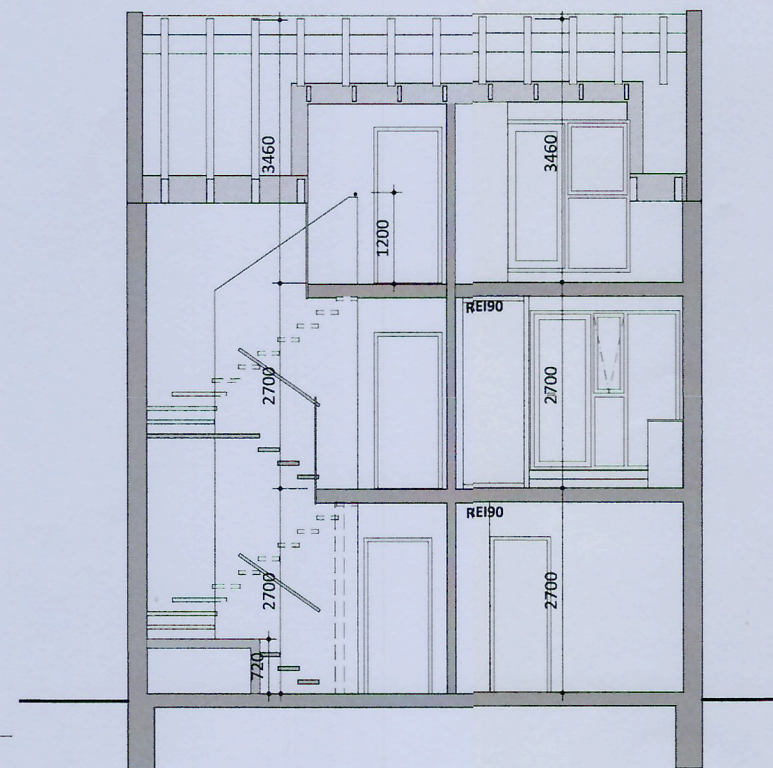
NORD-VESTURHLIÐ



SNID A - A



SNID B - B



SNID C - C

-	00.00.0000	--	--	-
-	00.00.0000	--	--	-
-	00.00.0000	--	--	-
útg. dags.	áb.	y.	lýsing	

Feyjugata 16

verk:	Hækkun húss	staðgr.:	0-1- 1186213
verknr.:	220325FREY	landnr.:	L102242

AÐALTEIKNINGAR

efni teikn.:	Útlit og sneiðingar		
hannað:	IH/SM	teiknað:	IH/SM yfirfarið: IH/SM
dags.:	mkv.:	teikn.nr.:	útg.:

07.11.2022	1:100 / A2	01.02	-
------------	------------	-------	---

áritun aðalhönnuðar: *Thyuan H.*
Ingunn Hafstað_arkitekt FAI_Ingunn@artika.is
Sigríður Maaack_arkitekt FAI_Sigríður@artika.is
Laugavegi 178_105 Reykjavík_www.artika.is

ARK
TIKA

USK Skipulag

Frá: Magna Birnir [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 12. janúar 2023 15:08
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd vegna fyrirhugaðra framkvæmda á Freyjugötu 16

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Reykjavík 12 janúar 2023

Til þess er málið varða

Í kynningarbréfi um tillögur um breytingu á Freyjugötu 16 segir að athugasemdum skuli skilað inn fyrir 13. janúar.

Ég er eigandi íbúðar 030101 sem er 9,3% af fjölbýlishúsinu Baldursgata 30 (skráð verslun þó þar hafi aldrei verið verslun). Íbúð mín er á fyrstu hæð á horni Freyjugötu (áður Freyjugötu 14) og Válastígs.

Ég átti upplýsandi samtal við Sigríði Láru Gunnarsdóttur 11. janúar þar sem flestum spurningum var svarað varðandi fyrirhugað leyfi til framkvæmda á Freyjugötu 16.

Eftir standa þó áhyggjur mínar varðandi:

1. Ég óttast að ekki verði staðið við þá staðhæfingu sem fram kemur á framlagðri teikningu að fastanúmer 102 á Freyjugötu 16 verði ekki nýtt til skammtímaútleigu. Þetta ákvæði var sett inn til þess að minnka truflun sem hlýst vegna umferðar ferðamanna um þröngan Válastíg á öllum tímum sólarhrings. Sérstaklega hef ég áhyggjur af þessu ákvæði þar sem svefnherbergi mitt er staðsett á þessu horni Válastígs og Freyjugötu.
2. Ég óttast að hækkun viðbyggingar + hækkun á handriði og garði á þaki viðbyggingarinnar sem snýr að Válastíg eyðileggi nýtingu mína á verönd (hellulögð stétt á jarðhæð) sem er fyrir framan fremri stigagang á bakhlið fjölbýlishússins Baldursgötu 30 (áður Freyjugötu 14).

Þessi verönd er fyrir framan tvo eldhúsglugga mína og einn svefnherbergisglugga minn á horni Válastígs. Þarna hef ég notið morgunsólar haft borð og stóla með samþykki nágretta.

Skuggi hefur verið af viðbyggingunni á Freyjugötu 16 en sá skuggi hefur ekki náð nema metra inn á þessa hellulögðu verönd.

Nú er ég hrædd um að hækkunin á viðbyggingunni kasti mun lengri skugga inn á veröndina og gæti jafnvel komið í veg fyrir að ég geti notið morgun sólarinnar þar.

Það skýtur skökku við ef leyfa á útivistarsvæði á nýbyggingu sem eyðileggur möguleika á viðteknu útivistarsvæði hjá nágretta í næsta húsi.

Þetta eru sem sagt athugasemdir mínar og vonast ég til að tekið verði tillit til þeirra.

Virðingarfyllt,

Magna F. Birnir, [REDACTED]

USK Skipulag

Frá: Ásdís Björnsdóttir - FG [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 12. janúar 2023 16:31
Til: USK Skipulag
Efni: Freyjugata 16 B.t. Sigríðar Láru Gunnarsdóttur

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Sæl.

Ég tek undir þau atriði sem hér að neðan eru talin upp í bréfi Mögnu F. Birnir varðandi breytingar á húsi við Freyjugötu 16.

Best væri að húsið yrði fært til upprunalegs horfs, það eru ekki mörg svona hús eftir hér á holtinu.

Bestu kveðjur,

Ásdís Björnsdóttir, formaður húsfélagsins B30 og íbúi í eldra húsi, íbúð 0201.

[REDACTED]

Reykjavík 12 janúar 2023

Til þess er málið varða

Í kynningarbréfi um tillögur um breytingu á Freyjugötu 16 segir að athugasemdum skuli skilað inn fyrir 13. janúar.

Ég er eigandi íbúðar 030101 sem er 9,3% af fjölbýlishúsinu Baldursgata 30 (skráð verslun þó þar hafi aldrei verið verslun). Íbúð mín er á fyrstu hæð á horni Freyjugötu (áður Freyjugötu 14) og Válastígs.

Ég átti upplýsandi samtal við Sigríði Láru Gunnarsdóttur 11. janúar þar sem flestum spurningum var svarað varðandi fyrirhugað leyfi til framkvæmda á Freyjugötu 16.

Eftir standa þó áhyggjur mínar varðandi:

1. Ég óttast að ekki verði staðið við þá staðhæfingu sem fram kemur á framlagðri teikningu að fastanúmer 102 á Freyjugötu 16 verði ekki nýtt til skammtíma útleigu. Þetta ákvæði var sett inn til þess að minnka truflun sem hlýst vegna umferðar ferðamanna um þröngan Válastíg á öllum tímum sólahrings. Sérstaklega hef ég áhyggjur af þessu ákvæði þar sem svefnherbergi mitt er staðsett á þessu horni Válastígs og Freyjugötu.
2. Ég óttast að hækkun viðbyggingar + hækkun á handriði og garði á þaki viðbyggingarinnar sem snýr að Válastíg eyðileggi nýtingu mína á verönd (hellulögð stétt á jarðhæð) sem er fyrir framan fremri stigagang á bakhlið fjölbýlishússins Baldursgötu 30 (áður Freyjugötu 14).

Þessi verönd er fyrir framan tvo eldhúsglugga mína og einn svefnherbergisglugga minn á horni Válastígs. Þarna hef ég notið morgunsólar haft borð og stóla með samþykki nággranna.

Skuggi hefur verið af viðbyggingunni á Freyjugötu 16 en sá skuggi hefur ekki náð nema metra inn á þessa hellulögðu verönd.

Nú er ég hrædd um að hækkunin á viðbyggingunni kasti mun lengri skugga inn á veröndina og geti jafnvel komið í veg fyrir að ég geti notið morgunsólarinnar þar.

Það skýtur skökku við ef leyfa á útivistarsvæði á nýbyggingu sem eyðileggur möguleika á viðteknu útivistarsvæði hjá nággranna í næsta húsi.

Þetta eru sem sagt athugasemdir mínar og vonast ég til að tekið verði tillit til þeirra.

Virðingarfyllt,

Magna F. Birnir, [REDACTED]

Frá: Hildur Lilliendahl Viggósdóttir [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 18. janúar 2023 15:49
Til: Sigríður Lára Gunnarsdóttir <Sigridur.Lara.Gunnarsdottir@reykjavik.is>
Afrit: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>
Efni: RE: Athugasemdir varðandi Freyjugötu 16

Heil og sæl.

Meðfylgjandi eru mínar athugasemdir. Takk fyrir frestinn!

Kveðja,
Hildur

Góðan dag.

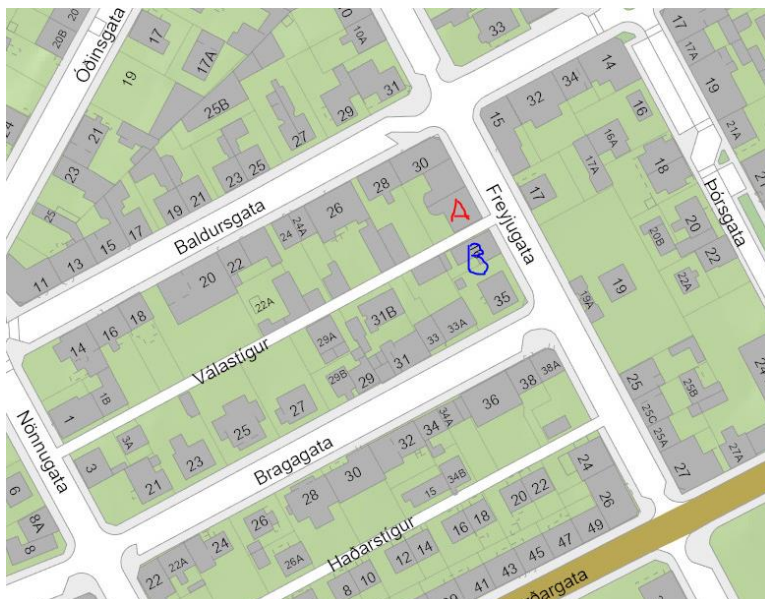
Ég er eigandi íbúðar 03 0201 að Baldursgötu 30, fasteignanúmer F2007574, og mér var boðið að koma athugasemdum á framfæri við fyrirhugaðar breytingar á Freyjugötu 16. Það er mikilvægt að fá tækifæri til að ræða þetta því fjölgun fastanúmera úr einu í fjögur mun vissulega hafa í för með sér mjög umferð og álag í kringum heimili okkar.

Ég vil byrja á að þakka fyrir að hafa fengið frest til að skila athugasemdum og koma því á framfæri að ég fagna því að ekki sé gert ráð fyrir bílastæði á lóðinni. Þröngar aðstæður þarna bjóða ekki upp á það og stéttin fyrir utan mitt hús hefur verið notuð af bílum sem leggja fyrir aftan Freyjugötu 16 sem einhverskonar snúningsplan sem hún er sannarlega ekki gerð til að þola.

Það er tvennt við fyrirhugaðar breytingar sem veldur mér áhyggjum. Annars vegar að í húsinu eigi að reka gistiheimili. Ég styð öll áform um þéttingu byggðar heilshugar en gistirými eru ekki byggð. Það verða ekki til samskipti milli nágretta sem deila hagsmunum og geta leitað hvert til annars og unnið að því í sameiningu að leysa mál sem upp kunna að koma. Vissulega er Freyjugata skilgreind sem aðalgata á þessu svæði og því rýmri heimildir fyrir atvinnustarfsemi en á aðliggjandi götum en þarna á að koma upp tveimur inngöngum og nokkrum svölum sem snúa að Válastíg sem er ákaflega róleg vistgata.

Hins vegar hef ég áhyggjur af 16 m² stórum þakgarði sem á að byggja á annarri hæð og vísa í suður út að Válastíg. Slíkt útivistarsvæði yrði í sömu hæð, í beinni sjónlínu og mikilli nálægð við svalirnar mínar, á annarri hæð í yngri hluta Baldursgötu 30 við Válastígin. Ég óttast að slík nálægð við einhverskonar partísvalir hafi áhrif á söluvænleika minnar eignar svo ekki sé talað um áhrif sem umgangur um þær getur haft á friðhelgi heimilis míns, einkum og sér í lagi ef eignin er í skammtímaleigu allan ársins hring. Stærð þakgarðsins er ekki í neinu samræmi við byggingarmynstur á svæðinu og ég óska eftir því að Reykjavíkurborg taki tillit til mikillar nálægðar við Baldursgötu 30. Að lágmarki að gerð verði krafa um ógagnsæjan og háan skjólvegg á vesturhlið svalanna sem vísar að mínum.

Í framhjálaupi má ég til með að benda á að eigendum á fyrstu hæð á Baldursgötu 30 hefur verið synjað um að nýta sína eign sem gistirými sem myndi nýta inngang frá Freyjugötu, og synjað um að breyta henni í íbúð þrátt fyrir að lega þess rýmis sé nákvæmlega eins og umrædds húss, þ.e. það stendur akkúrat á horni Válastígs og Freyjugötu. Sjá mynd, hér væri þá bannað að reka gistingu á reit A en leyft á reit B:



Að lokum tek ég undir áður framkomnar athugasemdir Mögnu Birnir og Ásdísar Björnsdóttur, nágrannakvenna minna.

Bestu kveðjur,

Hildur Lilliendahl Viggósdóttir





Reykjavík, 16. febrúar 2023

Varðar: Freyjugata 16, byggingaleyfisumsókn

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 15. nóvember 2022.

Í umsókn er sótt er um leyfi til að hækka um eina hæð, byggja kvisti og innrétta fjórar íbúðir í húsi á lóð nr. 16 við Freyjugötu.

Erindi var grenndarkynnt frá 13. desember 2022 til og með 13. janúar 2023.

Eftirfarandi aðilar sendu athugasemdir, þrjú bréf/netpóstar:

1. Magna F. Birnir, bréf dags. 12. janúar 2023,
2. Ásdís Björnsdóttir, bréf dags. 12. janúar 2023.
3. Hildur Lilliendahl Viggósdóttir, bréf dags. 18. janúar 2022

Athugasemdir/ábendingar bréfanna eru í megin atriðum eftirfarandi:

1. Lýst er áhyggjum af að í húsinu verði rekið gistiheimili sem mun rýra möguleika á samskiptum við nágranna sem deila hagsmunum og hægt er að leita til, því þeir verða ekki til staðar á umræddri lóð. Einnig er efast um að íbúð 0102, sem hefur inngang að Válastíg, verði ekki nýtt sem skammtímagistirými.

Svar: Meðfram aðalgötum, sem Freyjugatan er, er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Rýmri heimildir um landnotkun gilda þó eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og gildir þ.a.l. ekki um bakhús. Gestir gistiheimilisins munu nýta inngang sem snýr að Freyjugötu og eiga aldrei að þurfa að fara í gegnum bakgarð að íbúðum. Íbúð í bakhúsi hefur inngang að Válastíg, sem er ekki aðalgata og tekur því ekki aðalgötuheimildir. Skipulagsfulltrúi mun ekki gefa jákvæða umsögn við umsókn um rekstrarleyfi fyrir þá íbúð.

2. Gerð er grein fyrir óánægju vegna stórra þaksvala, sem lagðar eru til í grenndarkynntum uppdráttum, þær séu ekki í neinu samræmi við byggðamynstur svæðisins. Þær muni valdi óþarfa innsýn inn á nágrannasvalir þar sem þær liggja í sömu hæð, í beinni sjónlínu og í mikilli nálægð við svalir á nágrannalóð. Slíkt útivistarsvæði muni hafa neikvæð áhrif á söluvænleika nágrannaeignar vegna ónæðis og hugsanlegs partýstands. Einnig er lýst áhyggjum af skuggavarpi af hækkaðri viðbyggingu á bakgarð nágrannalóðar, sem íbúi nýtir sem útivistarsvæði.

Svar: Fallist er á þau sjónarmið að stórar þaksvallar geta aukið innsýn inn á nágrannalóð og valdið auknu ónæði. Notkun þakflatar undir svalir er óhefðbundin og getur eftir atvikum haft veruleg áhrif á nýtingarmöguleika nágrannalóða, svo sem vegna hljóðvistar og yfirsýnar yfir næstu lóðir. Heimild fyrir þaksvölum þarf að eiga sér stoð í deiliskipulagi, sbr. úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 51/2015. Þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi á lóðinni eru öll byggingaleyfi grenndarkynnt til að kanna grenndarhagsmunir. Neikvæð afstaða nágranna til umræddra þaksvala gefur tilefni til endurskoðunar á byggingaráformum lóðarinnar. Lagt er til að komið verði til móts við athugasemd með því að ekki verði gefin út heimild til byggingu þaksvala.

3. Lýst er þeirri skoðun að best væri að húsið yrði fært til upprunalegs horfs.

Svar: Húsið er komið til ára sinna og þarfnast endurnýjunar. Auknar kröfur eru gerðar til íbúða í dag og ætti því ekki að koma á óvart að eigendur vilji gera breytingar á því. Minjastofnun hefur gefið jákvæða umsögn fyrir breytingunum þar sem þær endurspeglar útlit hússins, séð frá Freyjugötu.

Niðurstaða

- Lagt er til að ekki verði gefin út heimild til byggingu þaksvala en erindið samþykkt að öðru leyti.
- Uppfæra þarf uppdrætti í samræmi við niðurstöðu.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri