

Byggingarlýsing

A. Almenn atriði:

Um er að ræða íbúð í steyptu parhúsi með kjallara, hæð og risi. Húsið var byggt 1926 og stendur við Haðarstíg 14, 101 Reykjavík (Landeignanúmer: L102318, staðgreinir: 0-1-1186623). Húsið er hluti af röð parhúsa við Haðarstíg sem í grunninn eru öll eftir sömu teikningunni en verið hafa gerðar þakbreytingar á öllum húsumunum í götunni fyrir utan 12-14. Til stendur að hækka þak og mæni, koma fyrir kvistum og svólum, breyta innra fyrirkomulagi, lækka gólf í kjallara og koma fyrir svalarhurð í kjallar út í garð.

B. Notkun eða starfsemi: Íbúðarhúsnæði.

C. Fjöldi hæða og stærðir:

Brúttó flötur og brúttó rúmmál eftir breytingar:

Kjallari	51,3 m ²	116,7 m ³
1. hæð	45,4 m ²	132,2 m ³
Ris	44,2 m ²	123,8 m ³

Samtals 132,2 m² 382,8 m³

Brúttó flötur og brúttó rúmmál fyrir breytingar:

Samkvæmt uppmælingu 2022:

Kjallari	51,3 m ²	123,7 m ³
1. hæð	45,4 m ²	132,2 m ³
Ris	44,2 m ²	67,3 m ³

Samtals 132,2 m² 321,64 m³

Samkvæmt Þjóðskrá:

Kjallari	46,4 m ²	rúmmál ekki vitað
1. Hæð	46,4 m ²	rúmmál ekki vitað

Samtals 92,8 m²

D. Lóð: Stærð lóðar er 92,0 m², nýtingarhlutfallið er 1,44. Sem fyrr eru engin bílastæði á lóð. Sorpi verður komið fyrir við garðvegg sunnanmegin á lóð.

Helstu breytingar:

Apríl 2023: Helstu breytingar fela í sér hækkun á þaki og mæni húss, koma fyrir kvistum og svólum, breytingum á innra skipulagi, lækkun á gólfi í kjallara og koma fyrir hurð í kjallara út í garð.

Í risi er timburþak og steyptur mæniur húsanna hækkaður um tæplega 1m í samræmi við hæð á þaki á aðliggjandi húsi, Haðarstíg 16-18. Komíð er fyrir tveimur 2200mm breiðum kvistum í átt að Haðarstíg á meðan þak sunnanmegin er allt hækkað. Í risinu verður komið fyrir svefnherbergi, þvottahúsi og baðherbergi. Úr svefnherbergi er komið fyrir frönskum svólum. Á 1. hæð er innra fyrirkomulagi breytt og komið fyrir klósetti, alrými og eldhúsi ásamt svólum sem snúa í suður út í garð og uppfylla skilyrði flóttaleiðar.

Í kjallara eru geymsla, vinnuherbergi og baðherbergi. Til að bæta aðgengi úr kjallara út í garð er hurð komið fyrir við sikkða glugga, lóð í kringum hurð lækkuð og tróppum komið fyrir.

E. Almennri lýsingu á burðarkerfi (s.s. byggingarefni hæðarskila, stígum, veggjum og efstu loftplötu/þak):

Sökkjar og útvæggir hússins eru upprunalegir og staðsteyptir. Botnplata, sem er að hluta til upprunaleg og að hluta til ný, steypt. Gólfplötur milli kjallara og 1. hæðar eru upprunalegt og staðsteypt. Gólf milli 1. hæðar og risahæðar er timburgólf. Þakið er nýtt og um hefðbundið sperruþak m. 45x225 mm sperrum c/c 600 er að ræða. Stigi eru nýr og úr timbr. Burðarvirki hússins er í svignunarflokk A.

F. Gerð og klæðningarefni þaks, frágangur útveggja, gerð útveggjaklæðningar og litavali utanhúss:

Þakið er nýtt hefðbundið sperruþak með 220mm einangrun er á milli sperra, þær klæðdar m. upplektaðri borðaklæðningu, ábræddum tjóruddúk og frágengi með læstri áklæðningu í dökkum lit. Neðan á sperrur er 0,2 mm rakavarmalag, 45x70 rafmangsgjind og 1x13 gipsplötur. Þakið er loftað um þakkant með amk tveimur 640 loftrásarörum með skordýraneti í hverju sperrubili. Tryggja skal loftun yfir mæni. Útvæggir, sem eru upprunalegir að mestu leyti, eru staðsteyptir og einangraðir að innan og múraðir en þússaðir og málaðir í ljósum lit að utan. Hækkun gaffs er frágengin á sama máta og upprunalegir veggir. Milli húsanna er brunaveggur hækkaður sbr. gaffa. Sökkjar einangraðir að innan og múraðir en að utan eru tjórubornir og klæddir takkadúk. Drenlagn er komið fyrir umhverfis húsið u.p.b. 50cm fyrir neðan plötu. Svalir eru úr stáli.

Gluggar og hurðir eru úr tré með k-gleri, gler í svalarhurðum skal vera öryggisgler. Þakrennur og niðurföll eru utanáliggjandi.

G. Handrið:

1100mm hátt stálhandrið er á svólum í risi og 1. hæð. Innanhúss eru 1100mm há timburhandrið við stiga.

H. Einangrun allra byggingarhluta, þ.e. gerð hennar og þykkt svo og reiknað einangrunargildi hvers einstaks byggingarhluta:

Sökkjar eru einangraðir með 50mm plasteinangrun 500mm niður fyrir botnplötu sem er einangruð með 100mm plasteinangrun. Útvæggir hússins eru einangraðir að innanverðu með 100mm plasteinangrun. Þak er einangrað með 220mm steinullareinangrun.

Þak	U=0,19 W/m ² ·K (Ti>=18°C)
Steyptir veggir	U=0,35 W/m ² ·K (Ti>=18°C)
Léttir veggir	U=0,28 W/m ² ·K (Ti>=18°C)
Gólf	U=0,30 W/m ² ·K (Ti>=18°C)

I. Gerð innveggja og innihurða:

Milliveggir eru gerðir úr timburstöðum, einangraðir með steinull til hjóðeinangrunar og klæddar með krossvið og/eða gipsplötum. Innihurðir hafa hindrunarlausa umferðarbreidd minnst 700mm. Öll byggingarefni í íbúðaryrmi eru í amk flokki 2.

Veggir milli húsa eru steinsteyptur brunaveggur REIM 120.

J. Hvort innan byggingarinnar séu kerfisloft og uppbyggð gólf eða kerfisgólf o.p.h.: Á ekki við.

K. Lagnaleiðir, upphitun og loftræsing:

Húsið er hitað upp með hitaveituvatni í ofnum. Loftræsting er náttúruleg um opnanlega glugga, lokuð rým eru loftræst á vélrænan hátt.

Í votrymum eru gólfniðurföll og gluggalaus rými og eldhús eru útbúin vélrænni loftræsting.

Inntök eru á baðherbergi í kjallara.

L. Brunavarnir:

Húsið er ein íbúð sem hver um sig er sér brunahólf. Þak er R 60 og brunaveggur milli nr.12 og nr.14 REIM120.

Flóttaleiðir eru um úti- og svalahurðir. Yfirborðsefni í íbúðaryrimum eru lágmarki í flokki 2 og utanhússklæðningar eru a.m.k. í flokki 1.

Reykskyngjarar eru í öllum herbergjum, í eldhúsum, í stofum, á göngum. Slökkvitæki eru svefnherbergjum og alrými.

M. Hjóðvistarkröfur: Högghjóðleiðni milli íbúða Lw skal vera minni en 53dB og lofthjóð einangrun milli íbúða Rw er stærri en 55dB.

N. Öryggisbúnaður: Á ekki við.

O. Tæknibúnaður: Á ekki við.

P. Atriði er varða aðgengi og algilda hönnun: Húsið er byggt 1926 eftir þálgildandi reglum, leitast er eftir fremsta megni að taka tillit til algildrar hönnunar við breytingar á húsinu. Eðli málsins samkvæmt mun húsið þó seint eða aldrei uppfylla ströngustu kröfur um algilda hönnun.

Q. Frágangur lóðar: Þakgarður er grafinn niður í kringum nýja svalarhurð í kjallara svo hægt sé að komast út um hurð, afliðandi halli verður settur á lóð við sikkða glugga í kjallara. Tróppum er komið fyrir úr garði við svalarhurð í kjallara. Garðveggur milli íbúða er E30 og í hæð við hurð skv. ráðleggingum brunahönnuðar.

R. Sorp: Sorpi komið fyrir við garðvegg sunnanmegin á lóð.

S. Aðrar sértækar aðgerðir: Á ekki við.

Athugasemdir arkitekta:

Allir aðkeyptir byggingarhlutar skulu bera vottun samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar.

Til að koma í veg fyrir aðgang meindýra skulu vera skordýraneti í öllum loftunargötum.

Til að koma í veg fyrir skemmdir vegna uppsafnaðrar rakapéttingar skulu öll rými hússins ásamt útvæggjum og þaki vera loftuð ýmist náttúrulega eða vélrænt.



Afstöðumynd
Mkv: 1:500

Skýringar

S	Sorp
LM	Lóðarmörk

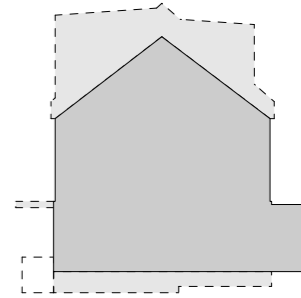
Fyrirvari

Mál eru ýmist í metrum (m) eða millimetrum (mm). Mælið ekki af teikningum.

Öll mál skal athuga á staðnum áður en smíði hefst.

Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum, verklysingum og teikningum annarra hönnuða.

Teikning í stærri mælikvarða glíða umfram teikningar í smærri mælikvarða. Misræmi og vafafráskil skal tilkynna arkitektum án tafar.



■	Núverandi
□	Stækun

Útgáfa	Breyting	Dags.
Haðarstígur 14		
Landn. L102318		
Breytingar á parhúsi 177		
Tegund verks		Verknr.
Aðaluppdráttur 1:100 - A2		
Afstaða		Stærð / Mkv.
A-103 1/7		
Raðnúmer	Útgáfa	Blað
HB AGLA 21.4.2023		
Teiknað	Yfirfarið	Útgáfa dags.

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

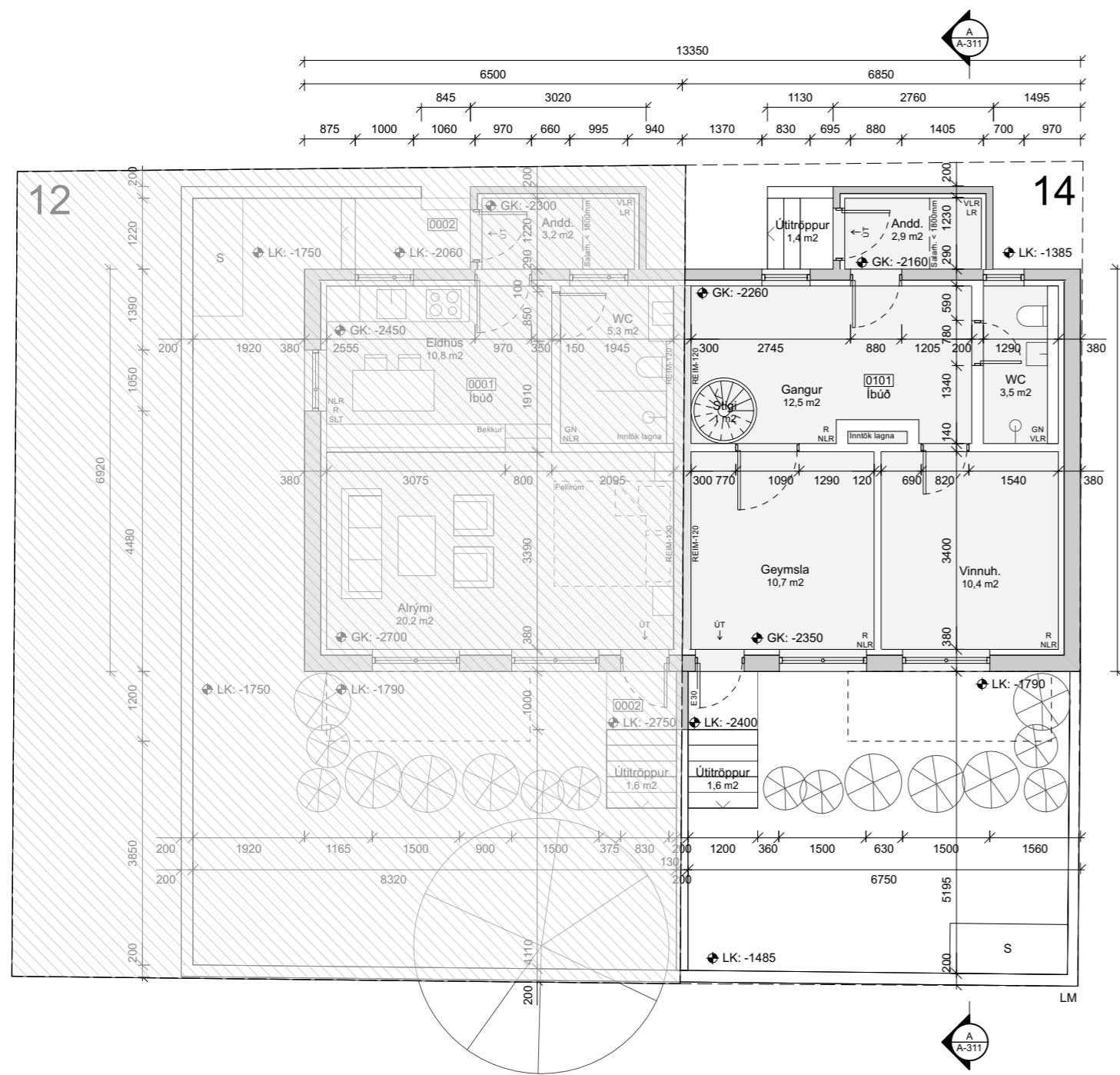
Skólavörðustíg 16, 2. hæð | 101 Reykjavík | s:519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | MSc. Arch. ETH, FAÍ

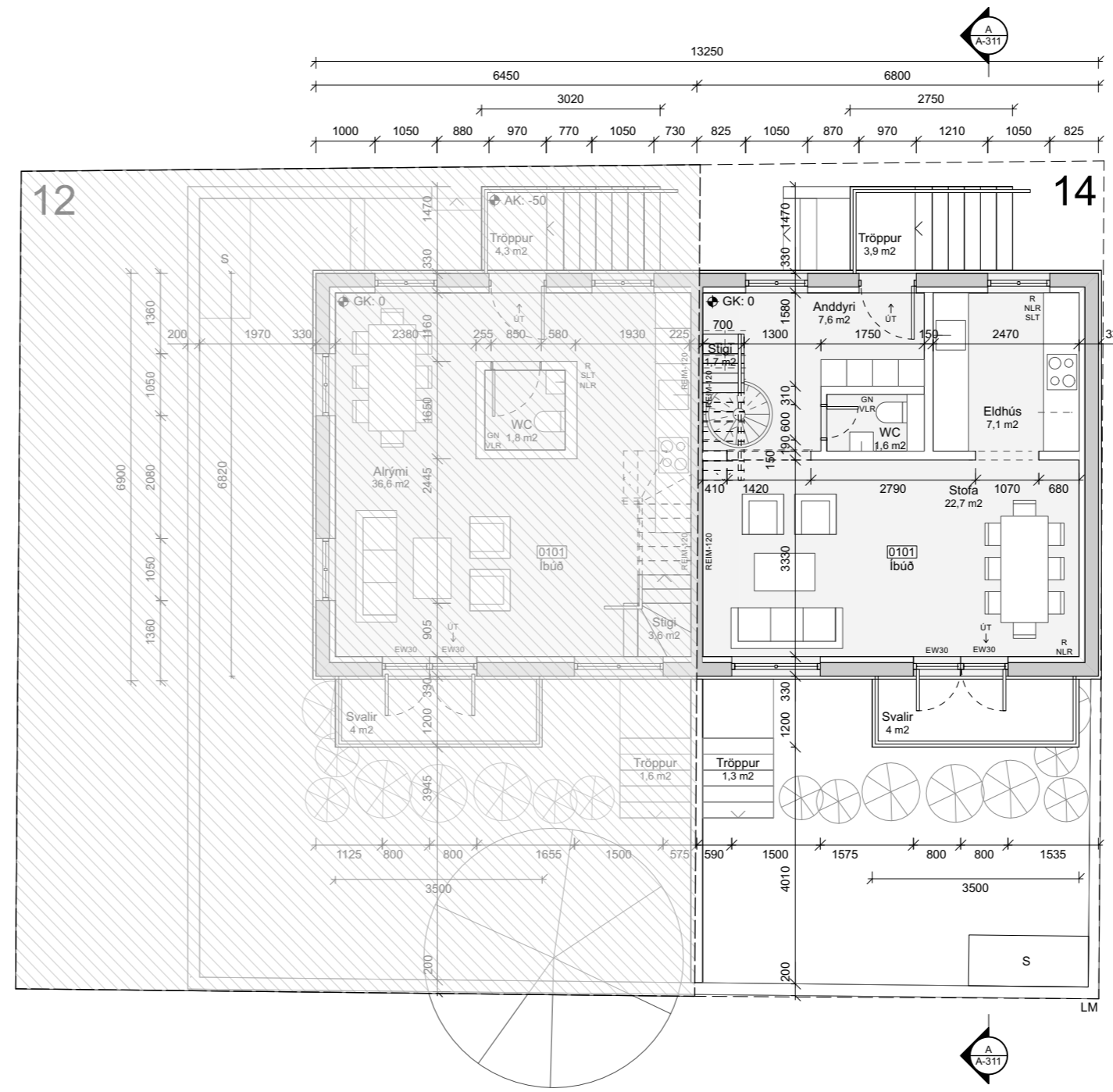
Guðni Valberg | Arkitekt FAÍ

©Tripólí Arkitektar

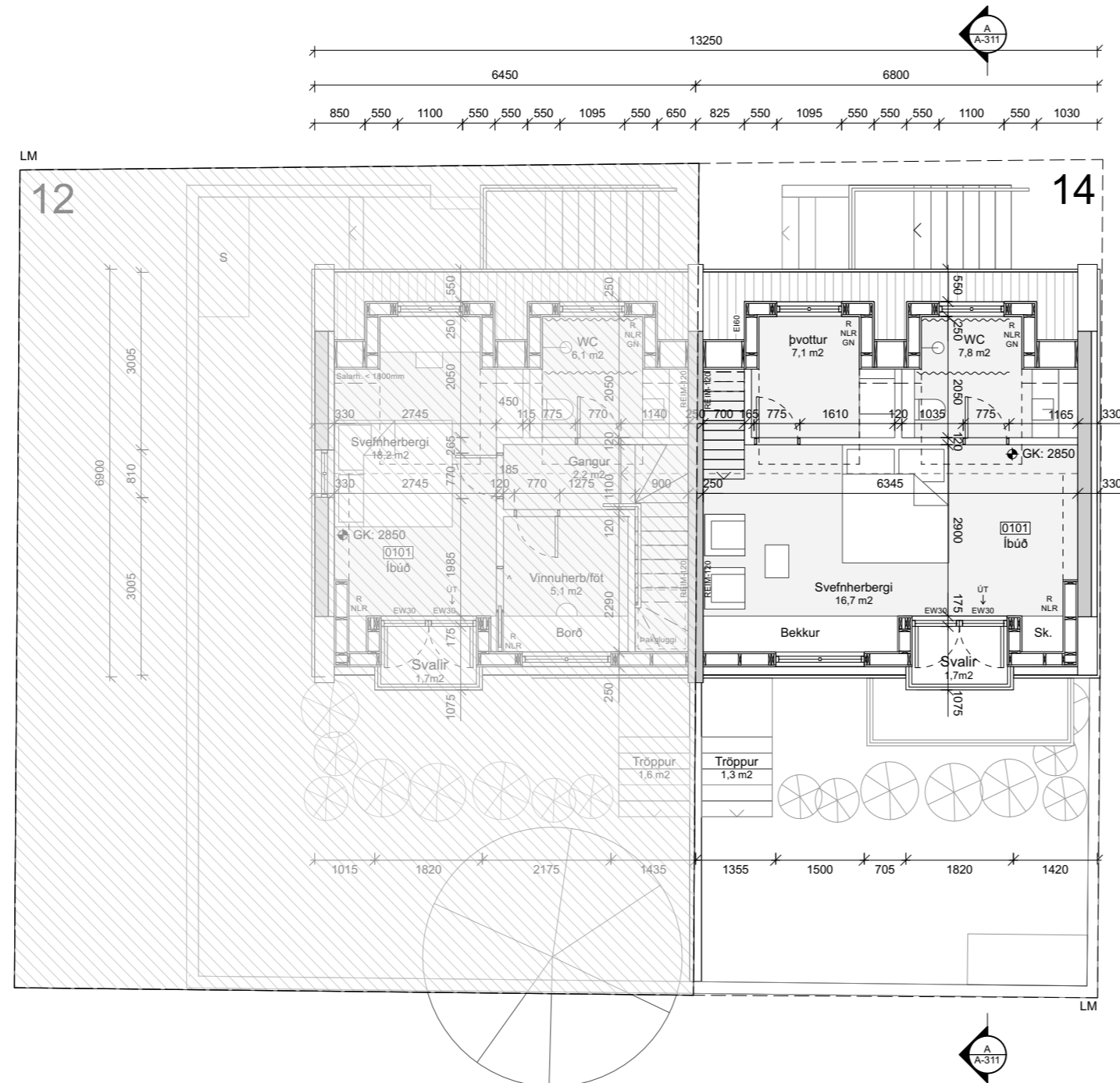
Öll atnot og afitrun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflega leyfi höfunda.



Grunnmynd kjallara
Mkv: 1:100



Grunnmynd 1. hæðar
Mkv: 1:100



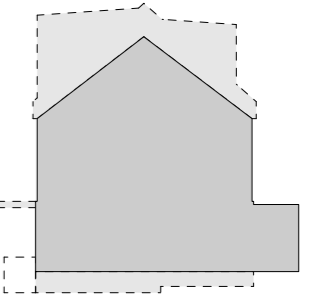
Grunnmynd ris
Mkv: 1:100

Skýringar

S	Sorp
GN	Gólfniðurfall
NLR	Náttúruleg loftræsting
VLR	Vélræn loftræsting
SLT	Slökkvitæki
R	Reykskynjari
LR	Lokað rými
LM	Lóðarmörk
GK	Gólfkoti
FL	Flóttaleið

Fyrirvari

Mál eru ýmist í metrum (m) eða millimetrum (mm). Mælið ekki af teikningum. Öll mál skal athuga á staðnum áður en smíði hefst. Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum, verklýsingum og teikningum annarra hönnuða. Teikning í stærri mælikvarða glíða umfram teikningar í smærri mælikvarða. Misræmi og vafaatriði skal tilkynna arkitektum án tafar.



■ Núverandi
□ Stækkun

Útgáfa Breyting Dags.

Haðarstígur 14

Landnr. L102318

Breytingar á parhúsi 177

Tegund verks Verkn.

Aðaluppdráttur 1:100 - A2

Grunnmyndir Stærð / Mkv.

A-204 2/7

Raðnúmer Útgáfa Blað

HB AGLA 21.4.2023

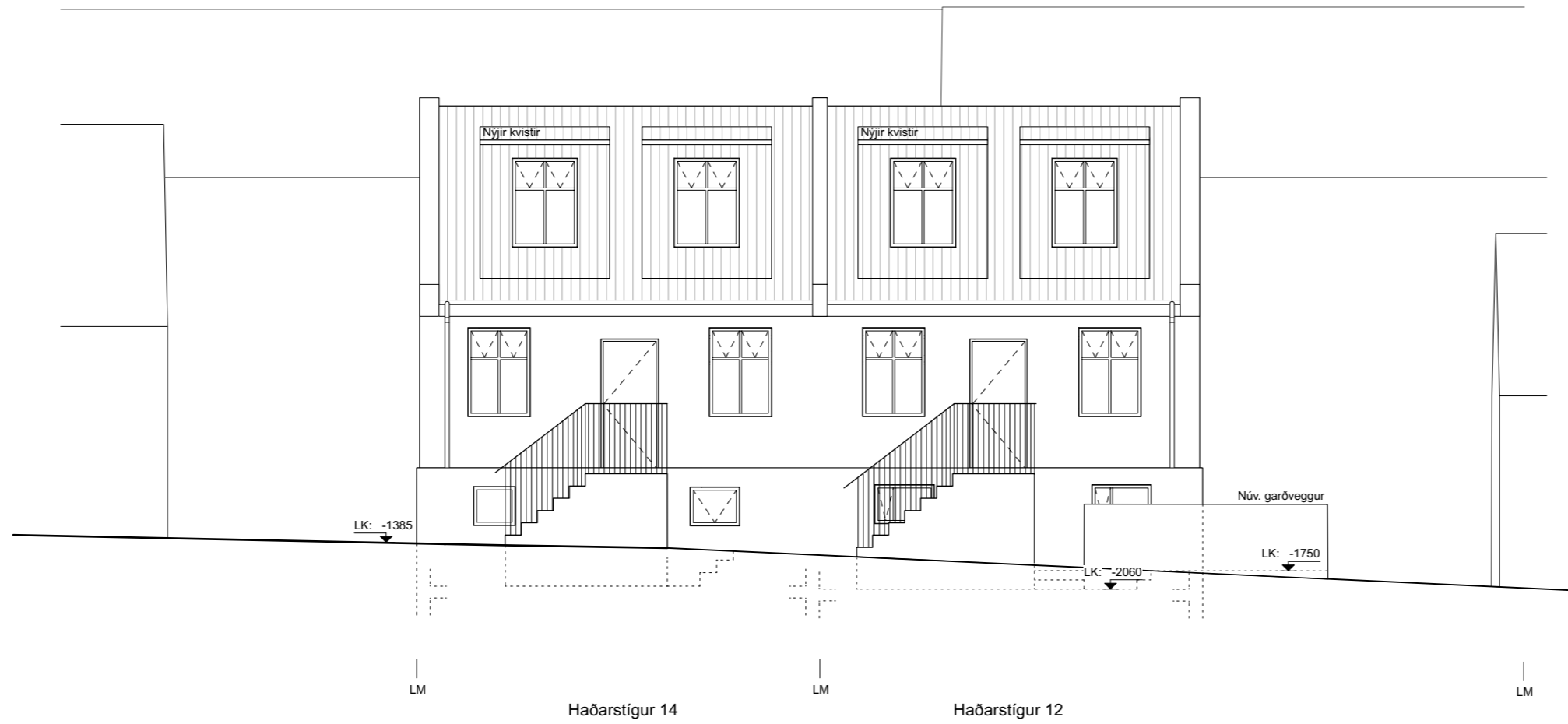
Teiknað Yfirfarið Útgáfa dags.

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðustíg 16, 2. hæð | 101 Reykjavík | s:519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | MSc. Arch. ETH, FAI | Guðni Valberg | Arkitekt FAI

©Tripólí Arkitektar
Öll atnot og aþritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfundar.



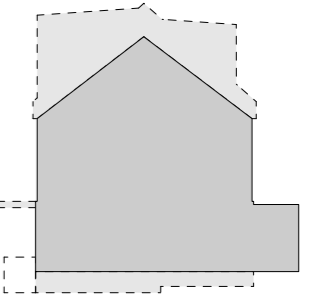
Ásýnd norðvestur
mkv: 1:100

Skýringar

LK Landköt
LM Lóðarmörk
FL Flóttaleið

Fyrirvari

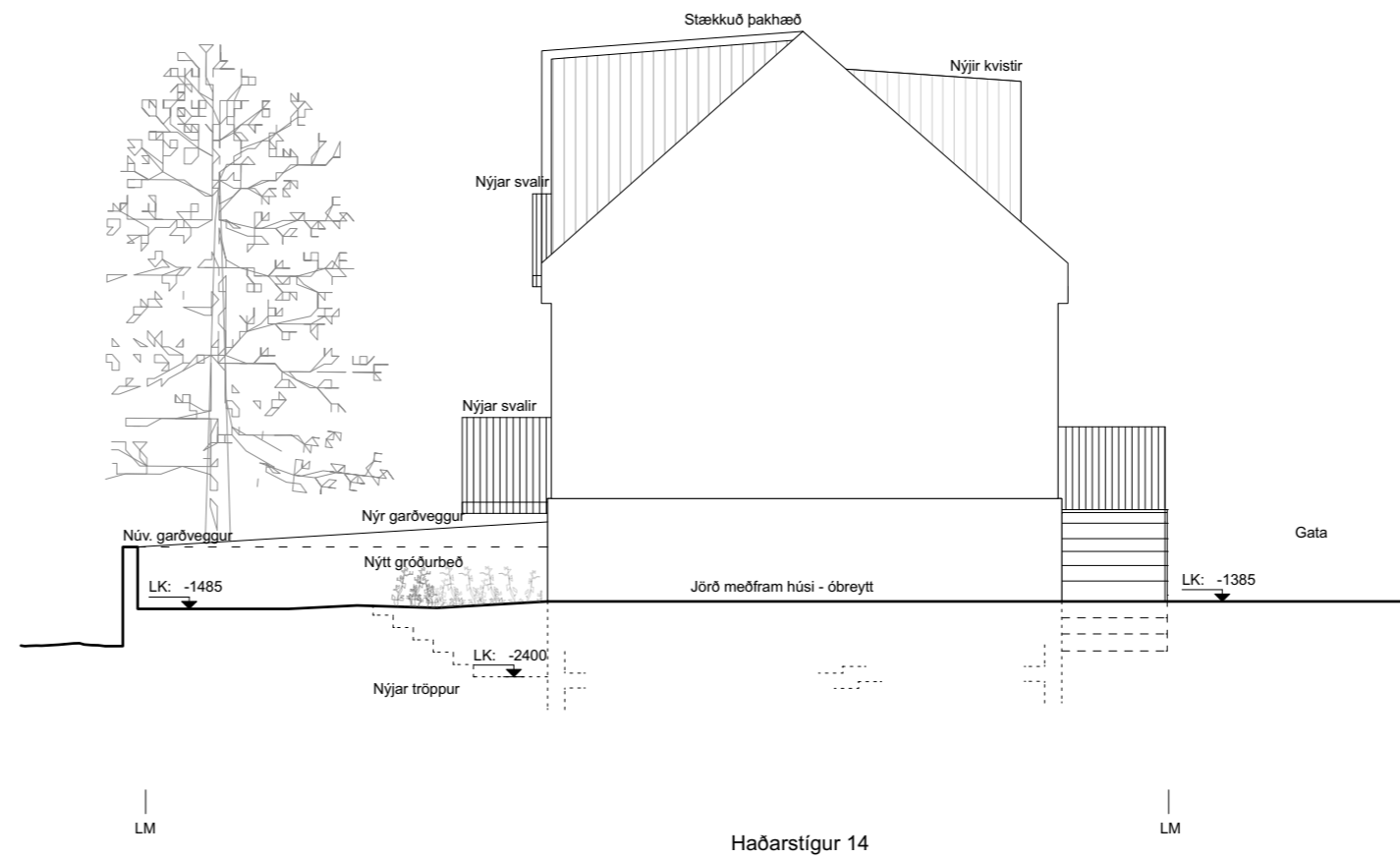
Mál eru ýmist í metrum (m) eða millimetrum (mm). Mælið ekki af teikningum. Öll mál skal athuga á staðnum áður en smíði hefst. Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum, verklýsingum og teikningum annarra hönnuða. Teikning í stærri mælikvarða gilda umfram teikningar í smærri mælikvarða. Misræmi og vafaatriði skal tilkynna arkitektum án tafar.



Núverandi
Stækkun



Ásýnd suðaustur
mkv: 1:100



Ásýnd suðuraustur
mkv: 1:100

Útgáfa Breyting Dags.

Haðarstigur 14

Landnfr. L102318

Breytingar á parhúsi 177

Tegund verks Verknr.

Aðaluppdráttur 1:100 - A2

Ásýndir Stærð / Mkv.

A-305 4/7

Raðnúmer Útgáfa Blað

HB AGLA 21.4.2023

Teiknað Yfirfarið Útgáfa dags.

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðustíg 16, 2. hæð | 101 Reykjavík | s:519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | MSc. Arch. ETH, FAI |
Guðni Valberg | Arkitekt FAI |
[Redacted]

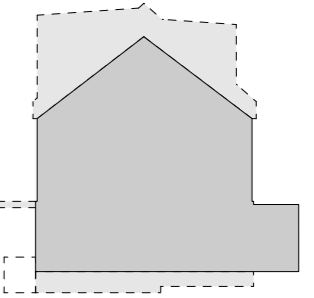
©Tripólí Arkitektar
Öll atnot og aþritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfundar.

Skýringar

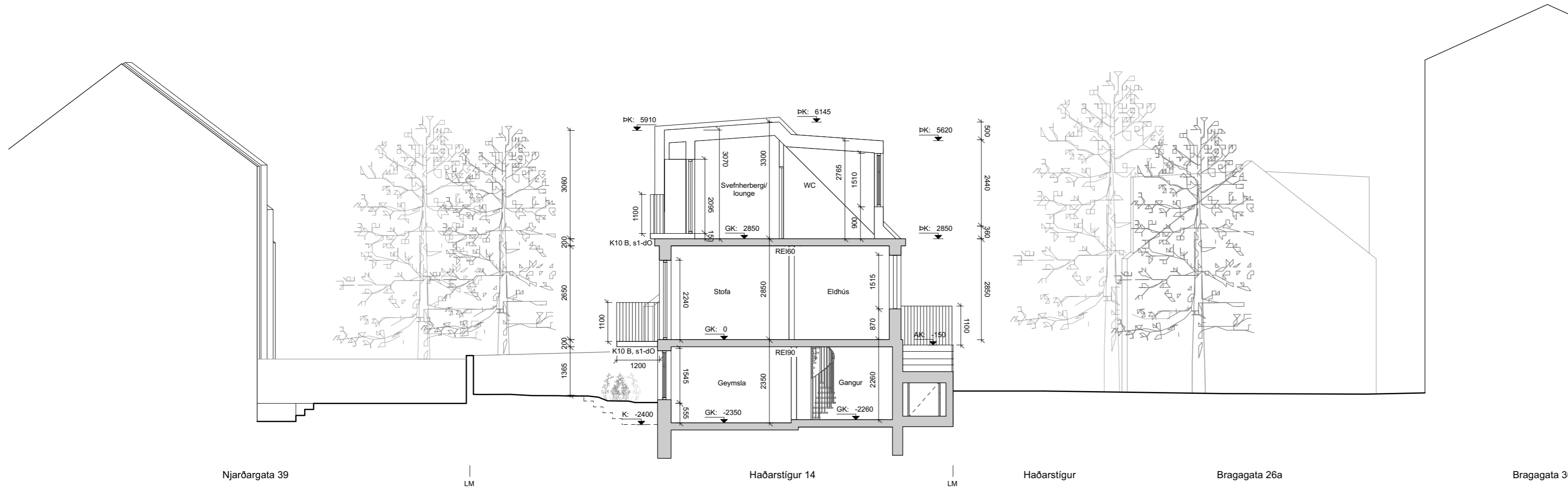
PK	Þakkóti
GK	Gólfkóti
K	Kóti
LM	Lóðarmörk

Fyrirvari

Mál eru ýmist í metrum (m) eða millimetrum (mm). Mælið ekki af teikningum. Öll mál skal athuga á staðnum áður en smíði hefst. Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum, verklýsingum og teikningum annarra hönnuða. Teikning í stærri mælikvarða gilda umfram teikningar í smærri mælikvarða. Misræmi og vafaatriði skal tilkynna arkitektum án tafar.



■ Núverandi
□ Stækkun



Sníð A-A
Mkv: 1:100

Útgáfa	Breyting	Dags.
Haðarstígur 14		
Landn. L102318		
Breytingar á parhúsi		177
Tegund verks		Verknr.
Aðaluppdráttur		1:100 - A2
Sníð		Stærð / Mkv.
A-311		3/7
Raðnúmer	Útgáfa	Blað
HB	AGLA	21.4.2023
Teiknað	Yfirfarið	Útgáfa dags.

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðustíg 16, 2. hæð | 101 Reykjavík | s:519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | MSc. Arch. ETH, FAÍ | XXXXXXXXXX
Guðni Valberg | Arkitekt FAÍ | XXXXXXXXXX

©Tripólí Arkitektar
Öll atnot og aþritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfundar.

Skráningartafla:		Haðarstigur 14		Skrásetjari:		Andri Andrésón													
Landeignanúmer:		L102318		Kennitala:		240182-3949													
Matshlutanúmer:		01		Dags:		12.4.2023													
Uppskipting og lýsing				Stærðir															
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15		
Lokun	Rými hæð-röð	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Milliflötur m²	Stígar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³		
Matshluti					144,1	0,0	2,7	3,2	140,9	8,5			382,8	114,1	132,4		301,191		
Botn													10,1						
00 Kjallari					51,3	0,0	1,0	0,0	51,3	1,5			116,7	40,2	49,8				
A	0001	Íbúð	N	0101	51,3		1,0		51,3	1,5	0,80	2,35	116,7	40,2	49,8	2,28	91,656		
C	0002	Úttröppur	U	0101	2,4				2,4										
01 1. Hæð					46,4	0,0	1,7	1,0	45,4	0,0			132,2	37,9	45,4				
A	0101	Íbúð	N	0101	46,4		1,7	1,0	45,4		2,85	2,85	132,2	37,9	45,4	2,85	108,015		
C	0102	Svalir	S	0101	5,4				5,4							1,00	5,400		
C	0103	Úttröppur	U	0101	3,9				3,9										
02 Ris					46,4	0,0	0,0	2,2	44,2	7,0			123,8	36,0	37,2				
A	0201	Íbúð	N	0101	46,4			2,2	44,2	7,0	0,00	3,30	123,8	36,0	37,2	2,67	96,120		
Athugasemdir																			
Sameignir sumra																			
Eignar-hald Notkun texti Y-eignarhald Notkun texti Reikni-regla Eignarhlutur																			
Skiptarúmmál																			
Eignar-hald Notkun texti Birt flatarmál m² Séreign m² án sameignar Séreign og sameign m²																			
0101 Íbúð 132,4 301,191 301,191																			
Alls 132,4 301,191 301,191																			
Botnplata Hjúpflötir																			
Lóð m² Botnplata m² Botnplata m² Útveggir m² bar af: Glugga- og dyraop m² Pak m² Pakgluggar og pakop m² Efsti hæðarkóli Ummál ofanjarðar																			
Matshluti 92,0 10,1 50,5 143,0 27,0 68,0 4,6 6,1 30,2																			
Yfirlit																			
A rými 144,1 3,2 140,9 8,5 372,7 114,1 132,4																			
Svalir A lokun																			
B rými																			
C rými 11,7																			
Fylgirými (F)																			
Afgangsrými (V)																			
Botnplata 10,1																			
Samtals: 155,8 0,0 3,2 140,9 8,5 382,8 114,1 132,4																			
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.																			
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls m² Lóð m² Hlutfall																			
132,4 92,0 1,44																			

Landnúmer: L102318
Staðgreinir: 0-1-1186623

Haðarstigur 14

Skrásetjari: Andri Andrésón
Dagsetning: 5.7.22

TAFLA 1 ORKURAMMI

Byggingarhluti	Lýsing	Flatarmál A (m²)	U W/(m² K)	U·A W/K
Pak	Létt timburpak	44,0	0,20	8,8036
Steyptir veggir	Steyptur veggur	118,8	0,40	47,52
Léttir veggir	Timburgrind	44,9	0,30	13,47
Gólf	Steypt	51,3	0,30	15,39
Gluggar/Hurðir	Timbur	31,6	2,00	63
Orkurammi			Σ U·A	148

TAFLA 2 RAUNTAP GEGNUM HJÚP OG BOTNPLÖTU

Byggingarhluti	Lýsing	Flatarmál A (m²)	U W/(m² K)	U·A W/K	Einangrunarb. mm
Pak	Létt timburpak	44,0	0,19	9	220
Steyptir veggir	Steyptur veggur	118,8	0,35	42	100
Léttir veggir	Timburgrind	44,9	0,28	13	145
Gólf	Steypt	51,3	0,30	7	-1792
Gluggar		21,9	1,10	24	
Hurðir		9,7	1,10	11	
Rauntap			Σ U·A	104	

TAFLA 3 TAP GEGNUM KULDABRÝR

Kuldabryr	Lengd L	ψ(W/mK)	ψ·L (W/K)
Löðréttar kuldabryr við úthorn	0,0	0,04	0,00
Láréttar kuldabryr við plötuskil	31,3	0,83	25,98
Löðréttar kuldabryr við útvegg/innvegg	0,0	0,83	0,00
Kuldabryr við svalir	6,9	0,83	5,73
Kuldabryr útistigi-útveggur	0,0	0,60	0,00
Kuldabryr við glugga	63,5	0,04	2,54
Kuldabryr við hurðir	30,6	0,04	1,22
Sökkull undir útvegg	19,1	0,48	3,93
Sökkull undir innvegg	6,2	0,46	3,64
Aðrar			0,00
Kuldabryr		Σ ψ·L	43,0

ORKURAMMI (Tafla 1)

ORKURAMMI (Tafla 1)	148	Krafa
RAUNTAP GEGNUM HJÚP OG BOTNPLÖTU (Tafla 2)	104	
TAP GEGNUM KULDABRÝR (Tafla 3)	43	
Tafla 2+3	147	Raun
Er Krafa/Raun > 1,0?	1,01	Í lagi

Grein 13.2.4

Leiðnitap á fermetra gólfs pr. °C	1,02	W/m² °C	U-gildi gluggaglerja	1,10
Grein 13.3.2			Opnanlegt fag	1,90
Útveggir, vegið meðaltal	0,45	Í lagi		

Skýringar

Fyrirvari

Mál eru ýmist í metrum (m) eða millimetrum (mm). Mælið ekki af teikningum. Öll mál skal athuga á staðnum áður en smíði hefst. Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum, verklýsingum og teikningum annarra hönnuða. Teikning í stærri mælikvarða glíða umfram teikningar í smærri mælikvarða. Misræmi og vafaatriði skal tilkynna arkitektum án tafar.

Útgáfa Breyting Dags.

Haðarstigur 14

Landn. L102318

Breytingar á parhúsi

Tegund verks Verkn.

Aðaluppdráttur

1:100 - A2

Skráningartafla Stærð / Mkv.

A-401

7/7

Raðnúmer Útgáfa Blað

HB AGLA

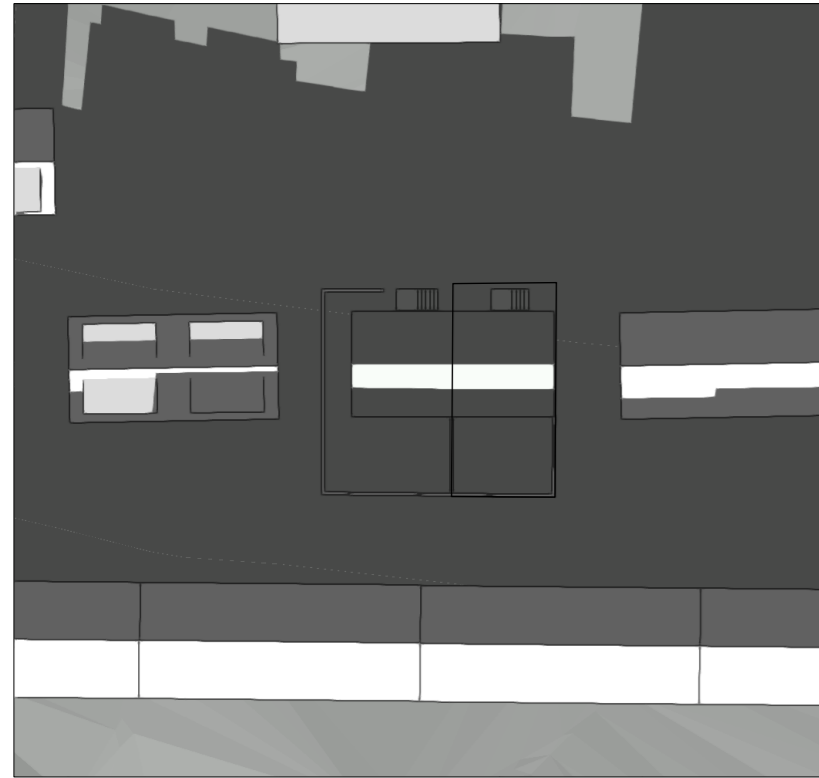
Teiknað Yfirfarið Útgáfa dags.

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

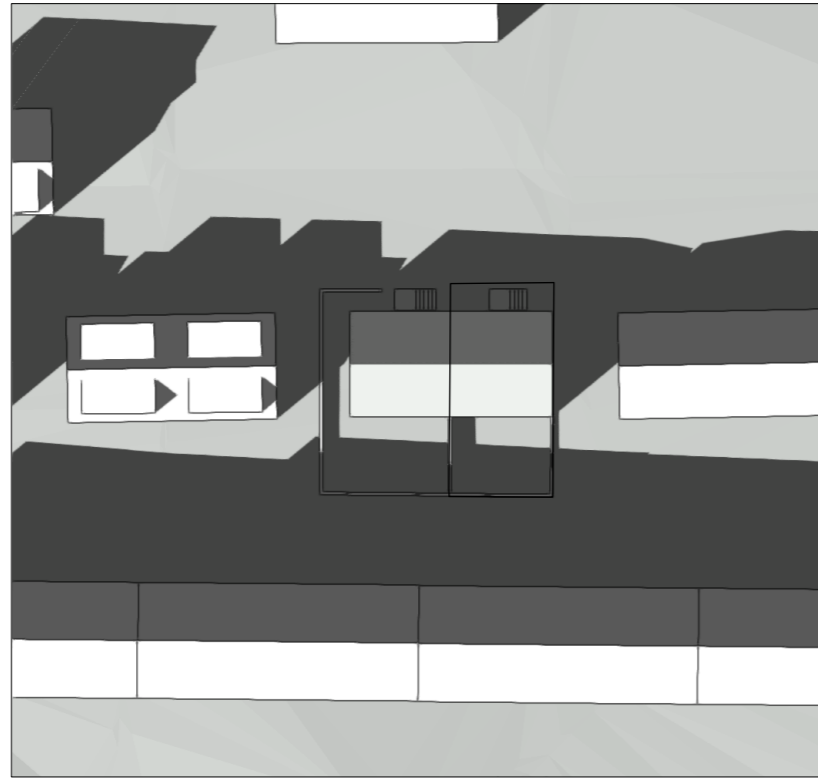
Skólavörðustíg 16, 2. hæð | 101 Reykjavík | s:519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésón | MSc. Arch. ETH, FAI | Guðni Valberg | Arkitekt FAI

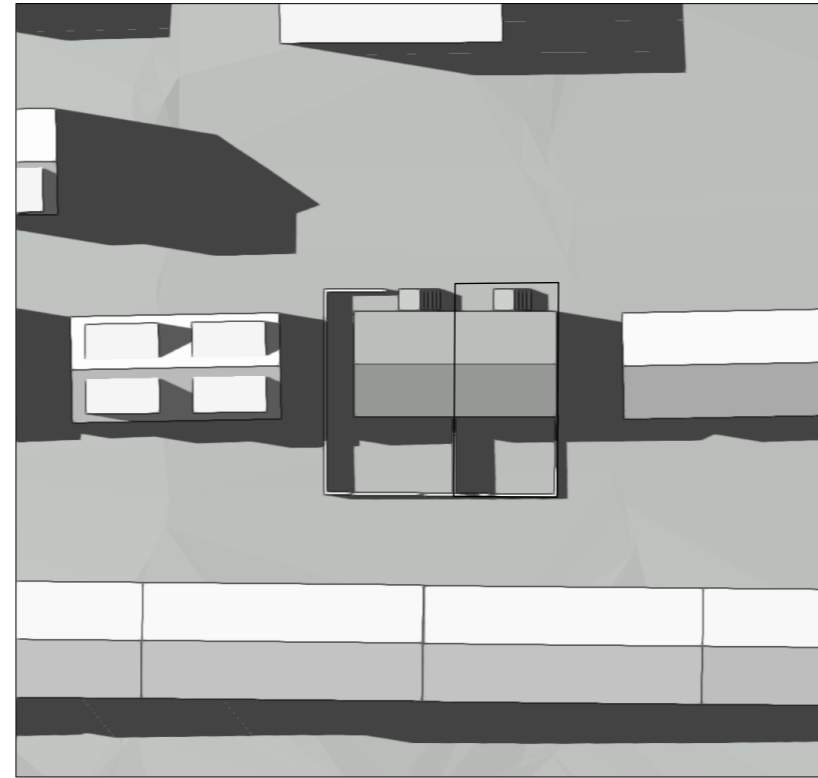
©Tripólí Arkitektar
Öll atnot og aþritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfunda.



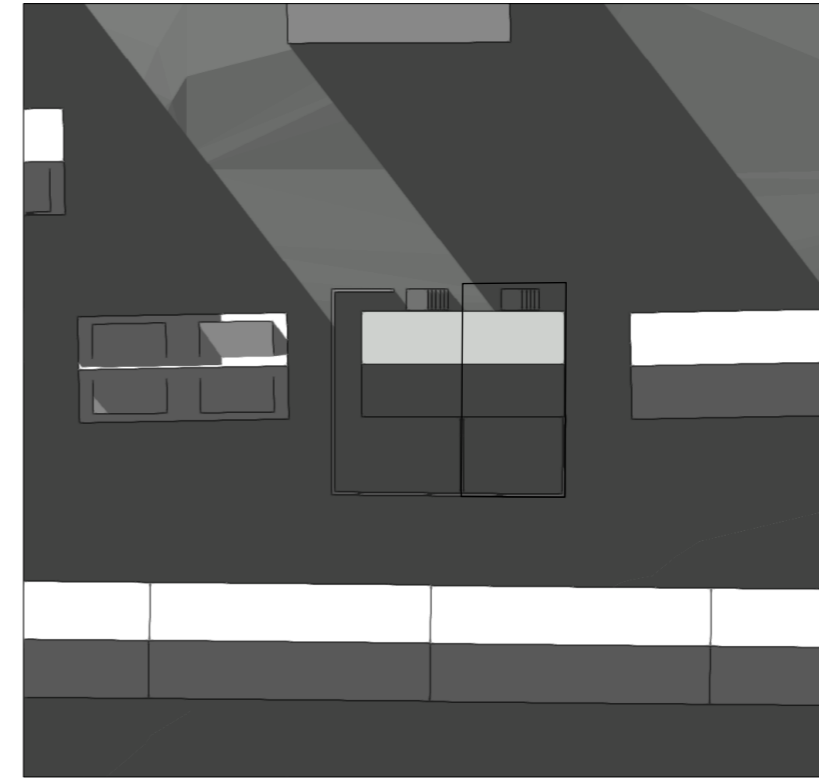
21. mars
kl. 10:00



21. mars
kl. 13:00



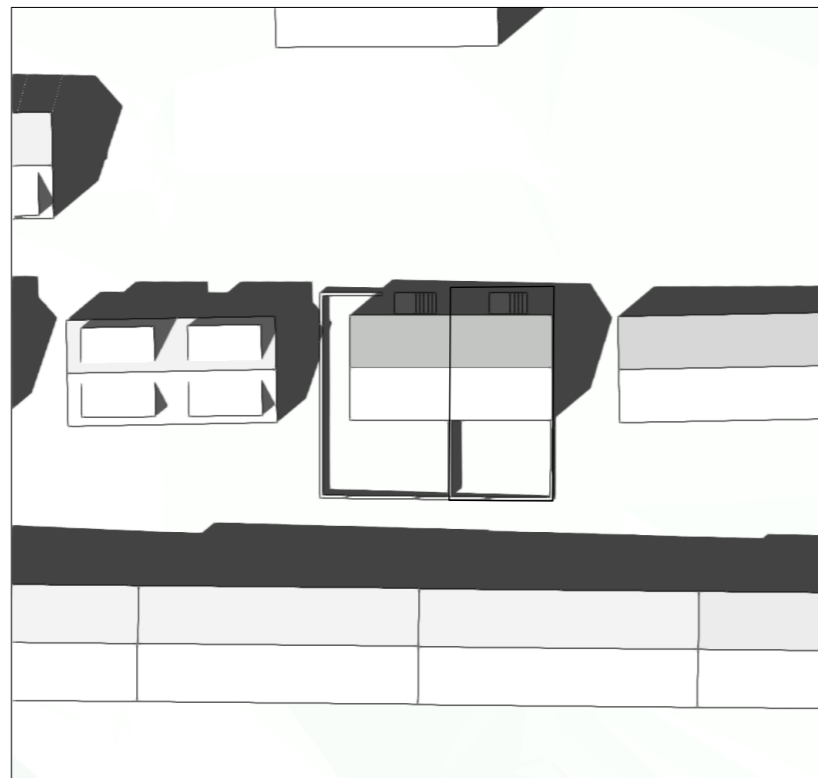
21. mars
kl. 16:00



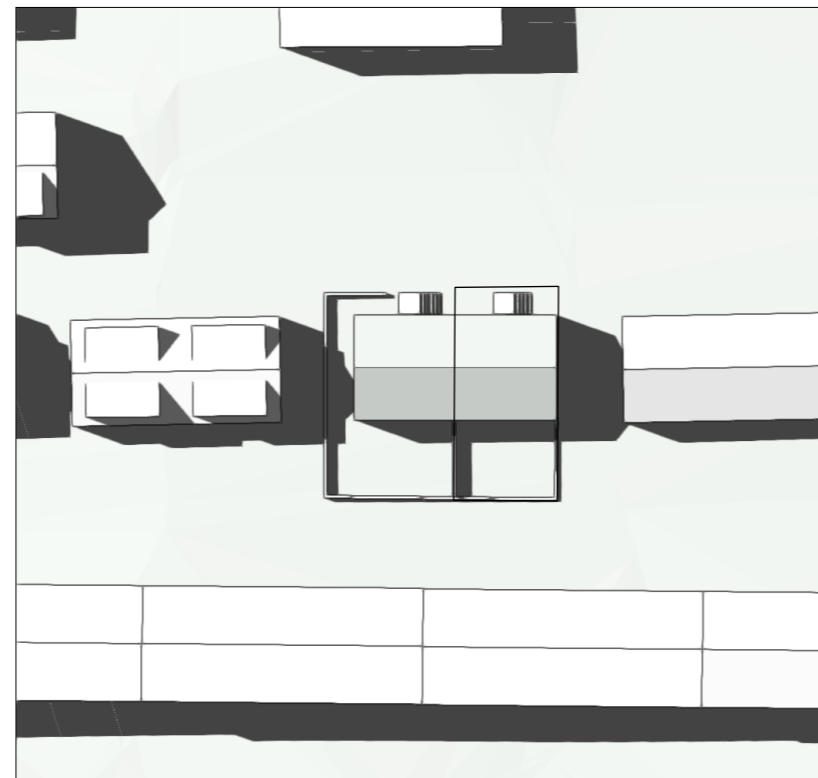
21. mars
kl. 19:00



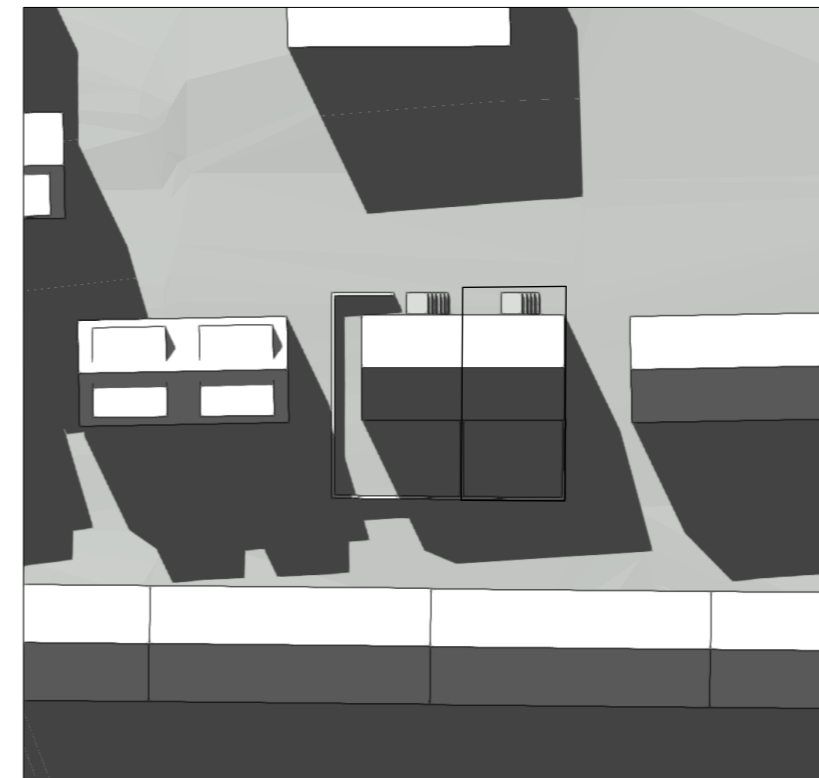
21. júní
kl. 10:00



21. júní
kl. 13:00



21. júní
kl. 16:00



21. júní
kl. 19:00

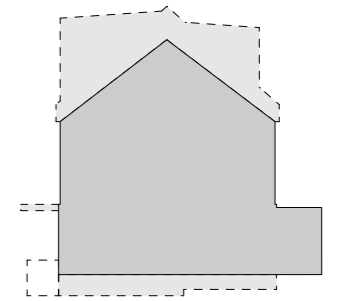
Skuggavarp fyrir breytingu
Mkv. 1:500



Skýringar

Fyrirvari

Mál eru ýmist í metrum (m) eða millimetrum (mm). Mælið ekki af teikningum.
Öll mál skal athuga á staðnum áður en smíði hefst.
Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum, verkýsingum og teikningum annarra hönnuða.
Teikning í stærri mælikvarða gilda umfram teikningar í smærri mælikvarða.
Misræmi og vafaatriði skal tilkynna arkitektum án tafar.



Núverandi
Stækkun

Útgáfa Breyting Dags.

Haðarstígur 14

Landn. L102318

Breytingar á parhúsi 177

Tegund verks Verknr.

Aðaluppdráttur 1:100 - A2

Skuggavarp fyrir breytingu Stærð / Mkv.

A-703 5/7

Raðnúmer Útgáfa Blað

HB AGLA 21.4.2023

Teiknað Yfirfarið Útgáfa dags.

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðustíg 16, 2. hæð | 101 Reykjavík | s:519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | MSc. Arch. ETH, FAÍ | [Redacted]
Guðni Válgberg | Arkitekt FAÍ | [Redacted]

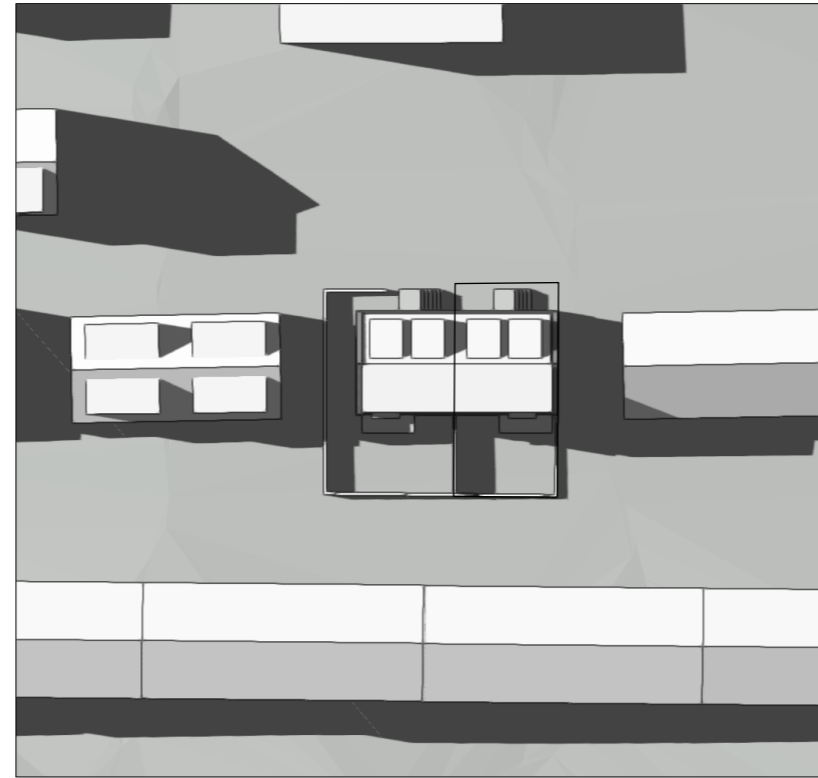
©Tripólí Arkitektar
Öll atnot og aþritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfundar.



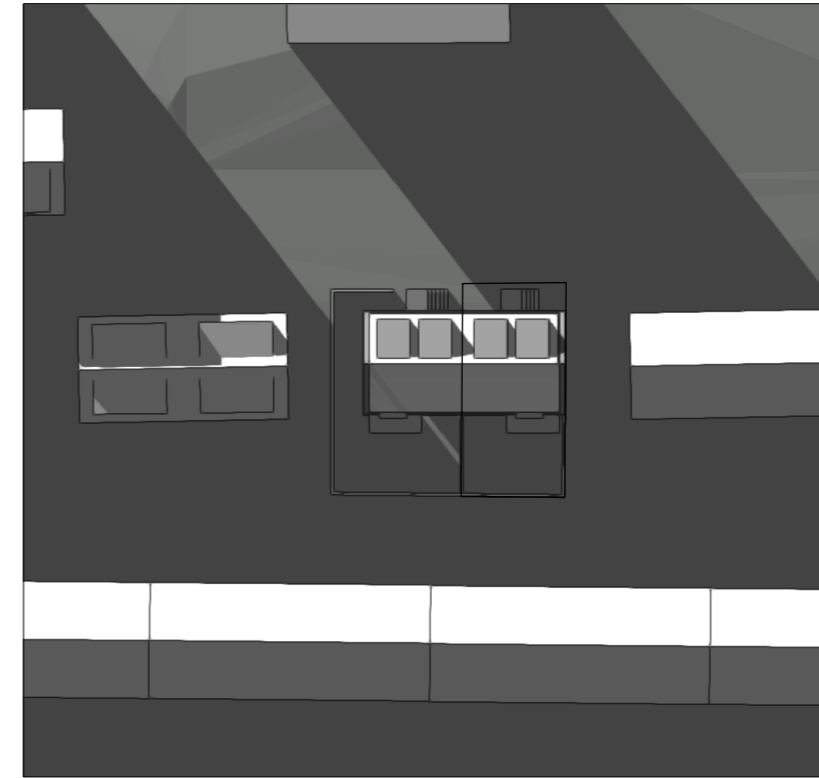
21. mars
kl. 10:00



21. mars
kl. 13:00



21. mars
kl. 16:00



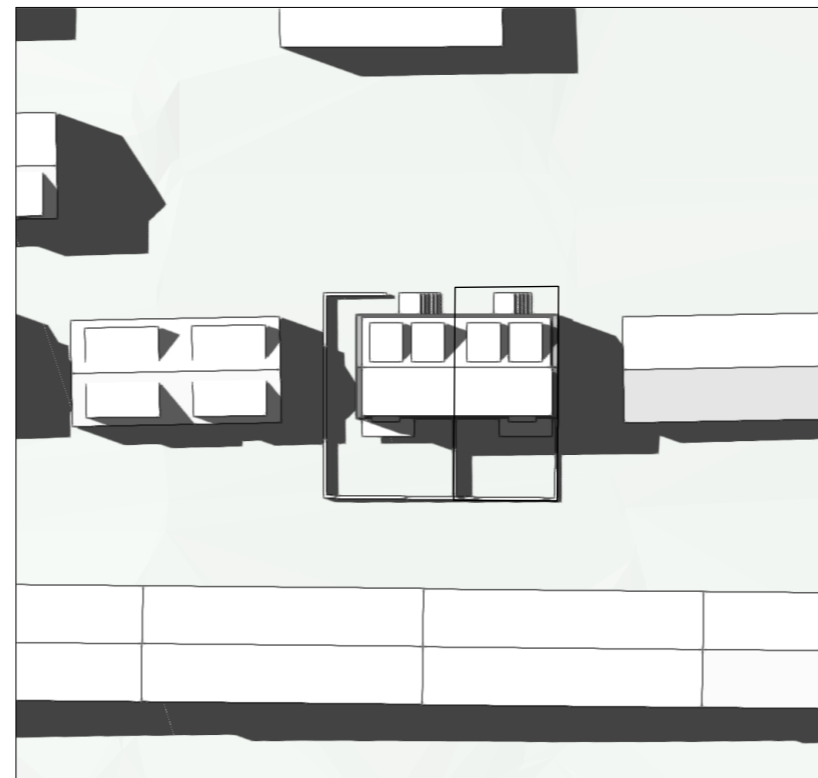
21. mars
kl. 19:00



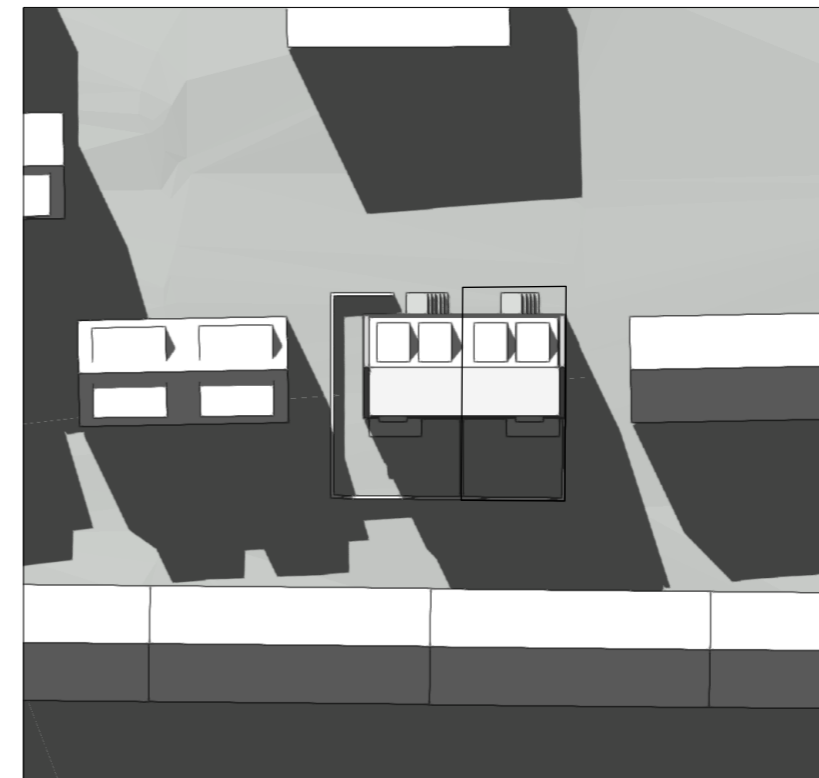
21. júní
kl. 10:00



21. júní
kl. 13:00

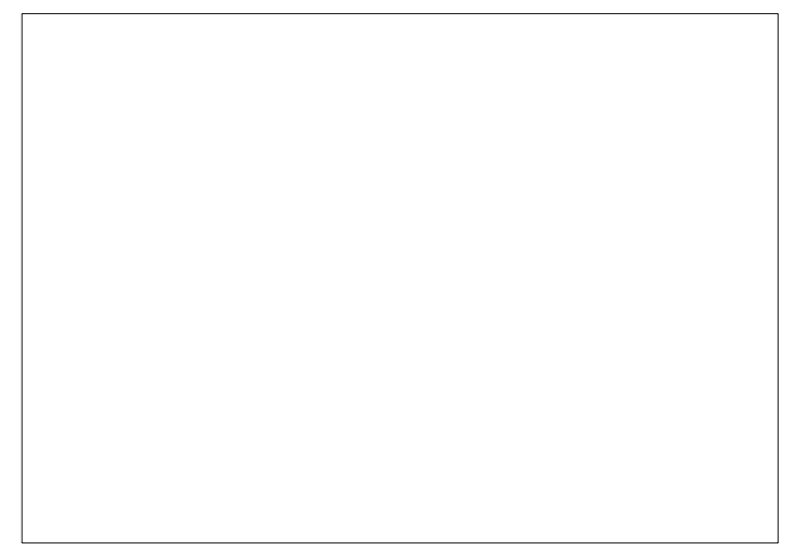


21. júní
kl. 16:00



21. júní
kl. 19:00

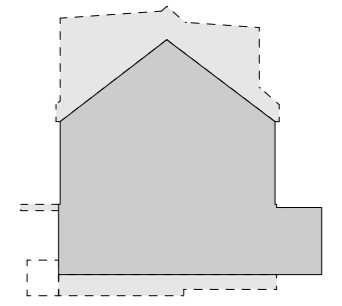
Skuggavarp eftir breytingu
Mkv. 1:500



Skýringar

Fyrirvari

Mál eru ýmist í metrum (m) eða millimetrum (mm). Mælið ekki af teikningum.
Öll mál skal athuga á staðnum áður en smíði hefst.
Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum, verkýsingum og teikningum annarra hönnuða.
Teikning í stærri mælikvarða gilda umfram teikningar í smærri mælikvarða.
Misræmi og vafaatriði skal tilkynna arkitektum án tafar.



Núverandi
Stækkun

Útgáfa Breyting Dags.

Haðarstígur 14

Landn. L102318

Breytingar á parhúsi 177

Tegund verks Verkn.

Aðaluppdráttur 1:100 - A2

Skuggavarp eftir breytingu Stærð / Mkv.

A-704 6/7

Raðnúmer Útgáfa Blað

HB AGLA 21.4.2023

Teiknað Yfirfarið Útgáfa dags.

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðustíg 16, 2. hæð | 101 Reykjavík | s:519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | MSc. Arch. ETH, FAÍ | [Redacted]
Guðni Válgberg | Arkitekt FAÍ | [Redacted]

©Tripólí Arkitektar
Öll atnot og aþritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfunda.

Frá: Andri Andrésson | Trípólí arkitektar [REDACTED]

Sent: miðvikudagur, 16. ágúst 2023 10:14

Til: Hrafnhildur Sverrisdóttir [REDACTED]

Efni: Haðarstígur

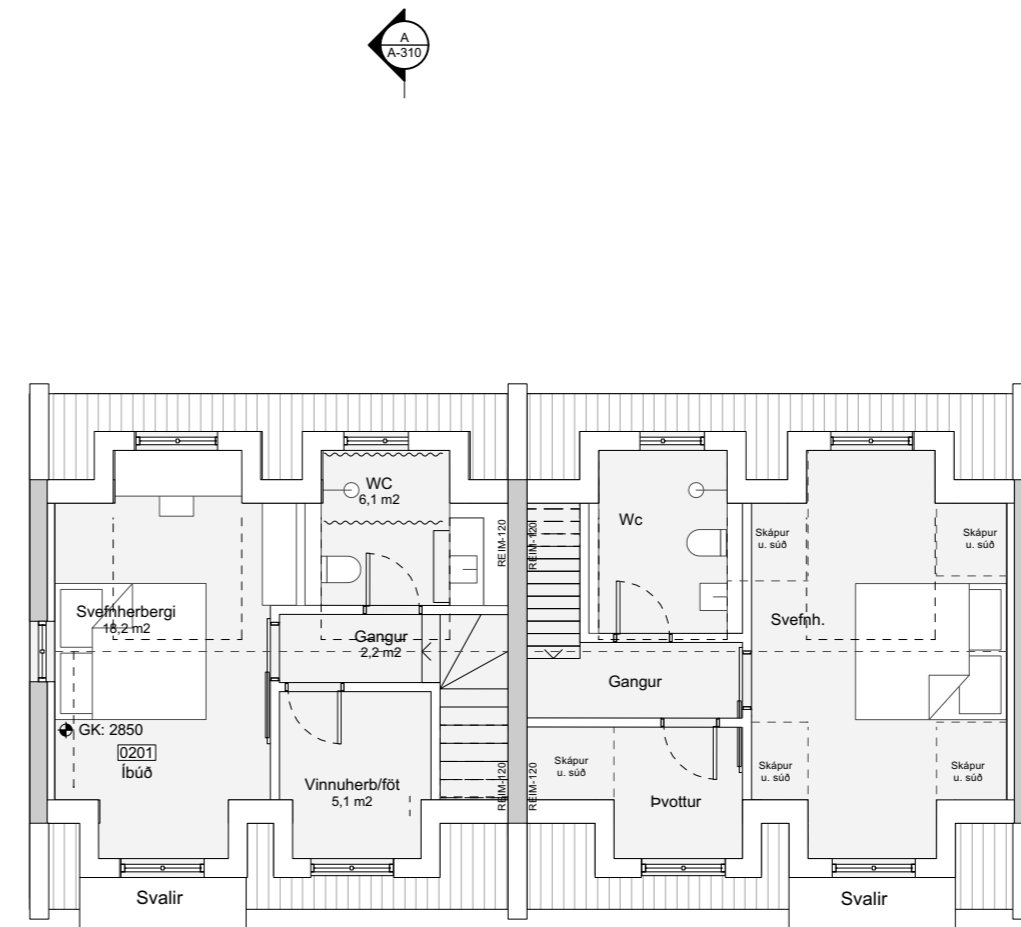
Sæl Hrafnhildur

meðfylgjandi eru uppfærðar teikningar af Haðarstíg 12 og 14 sbr samtal okkar í síðustu viku.

Ég heyrði í þeim á nr 14 varðandi staðsetningu á sorpinu og þá eru sorpmálin víst búin að vera í brennidepli í götunni í þó nokkurn tíma. Það eru nokkur hús þ.m.t. nr. 14 sem hafa lítið sem ekkert pláss fyrir sorptunnur en núna eru þau með tunnur við galfinn hjá sér en á næstu lóð. Svk því sem þau segja þá hafa íbúar götunnar fundað um þetta með borginni, seinast fyrir einhverum árum og þá var talað um að koma fyrir djúpgámum í hverfinu. Nú eru þeir komnir í gagnið á horni Freyju- og Óðinsgötu og spurning hvort við tökum ekki bara sorpið af teikningum hjá þeim og vísun á djúpgámana - prófaði amk að stilla því þannig upp á teikningum. Gengur þetta svona?

Bestu

Andri



TILLAGA UPPFÆRT 21feb24

Skýringar

LK Landkóti
LM Lóðarmörk

Fyrirvari

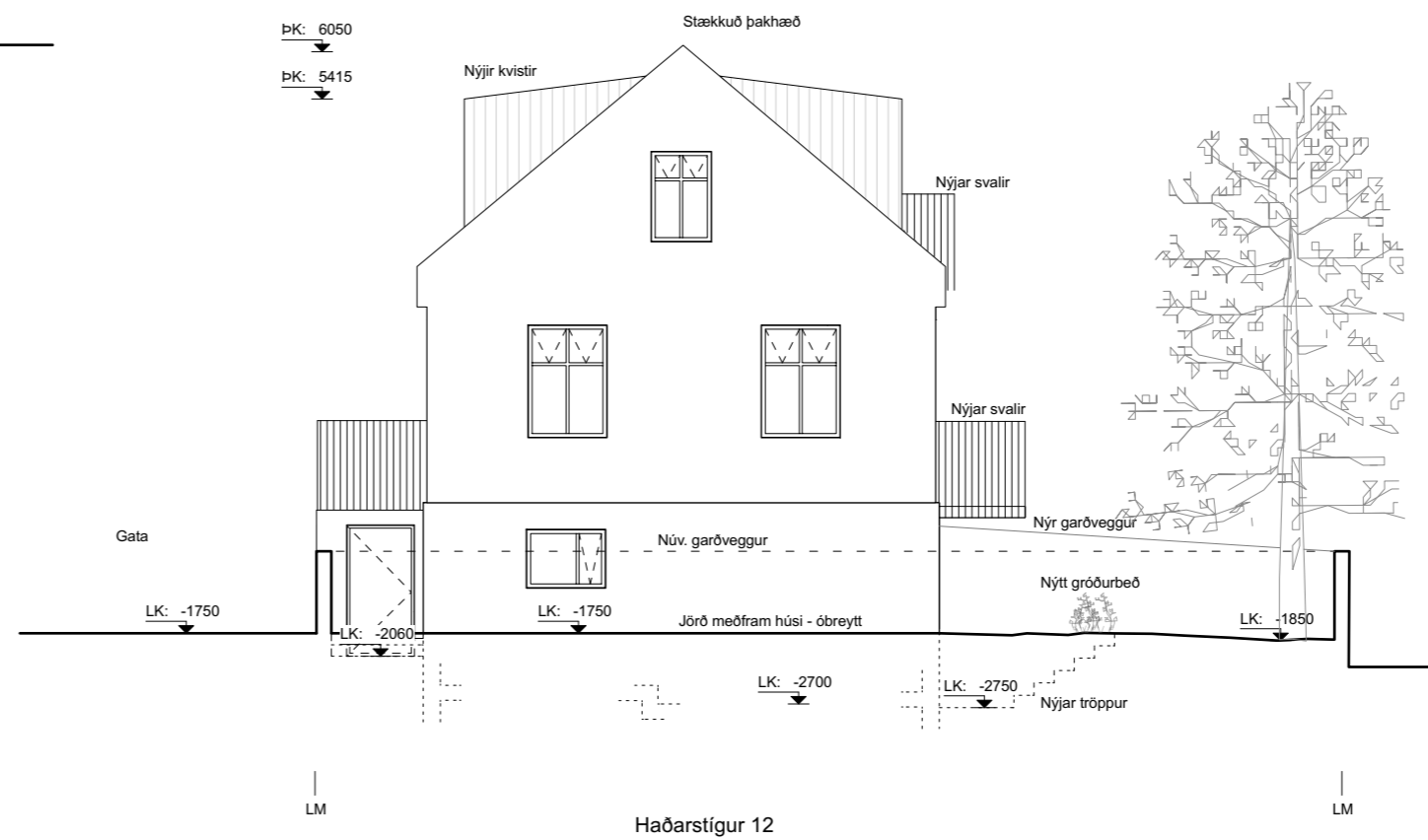
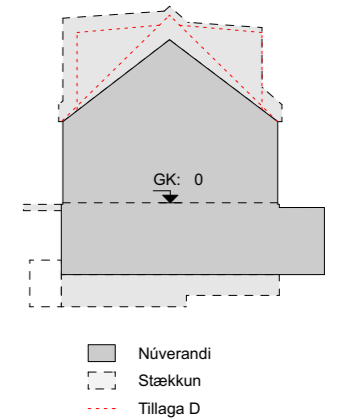
Mál eru ýmist í metrum (m) eða millimetrum (mm). Mælið ekki af teikningum. Öll mál skal athuga á staðnum áður en smíði hefst. Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum, verklysingum og teikningum annarra hönnuða. Teikning í stærri mælikvarða gilda umfram teikningar í smærri mælikvarða. Misræmi og vafaatriði skal tilkynna arkitektum án tafar.

Athugasemdir

Þar sem ekki er til hæðarblað fyrir lóðina er 1. hæð gefinn gólfkóti 0 og kótar miðast út frá honum.

Ásýnd norðvestur
mkv: 1:100

Ný rishæð
mkv: 1:100



Ásýnd suðaustur
mkv: 1:100

Ásýnd suðvestur
mkv: 1:100

Útgáfa Breyting Dags.

Haðarstigur 12

Landn. L102317

Breytingar á parhúsi 177

Tegund verks Verkn.

Aðaluppdráttur 1:100 - A2

Ásýndir speglað Stærð / Mkv.

A-302 4/10

Raðnúmer Útgáfa Blað

LHR AGLA 21.4.2023

Teiknað Yfirfarið Útgáfa dags.

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðustíg 16, 2. hæð | 101 Reykjavík | s:519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | MSc. Arch. ETH, FAI |
Guðni Valberg | Arkitekt FAI |

©Tripólí Arkitektar
Öll atnot og aþritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfundar.

TILLAGA UPPFÆRT 21feb24

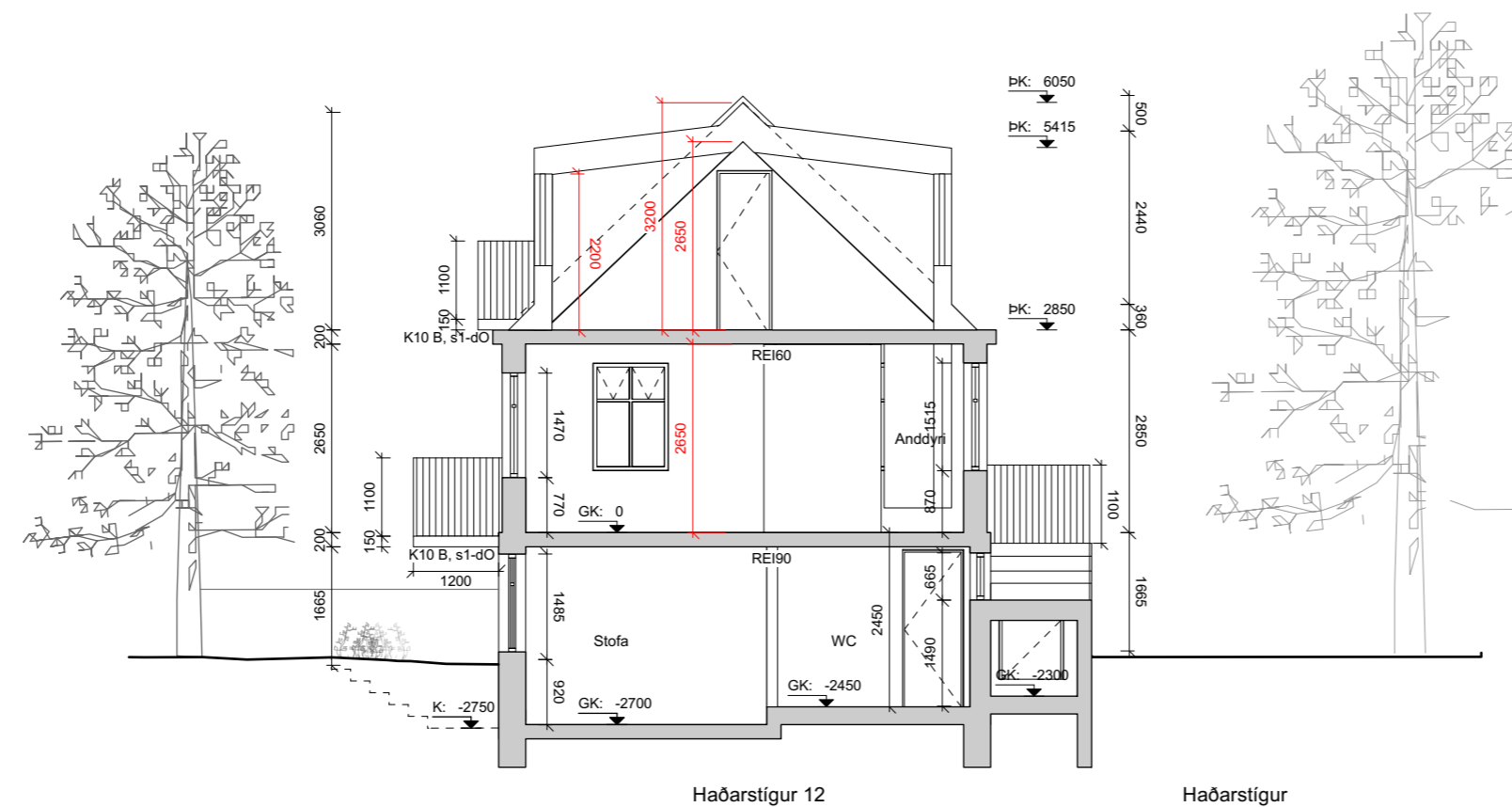
Skýringar

Fyrirvari

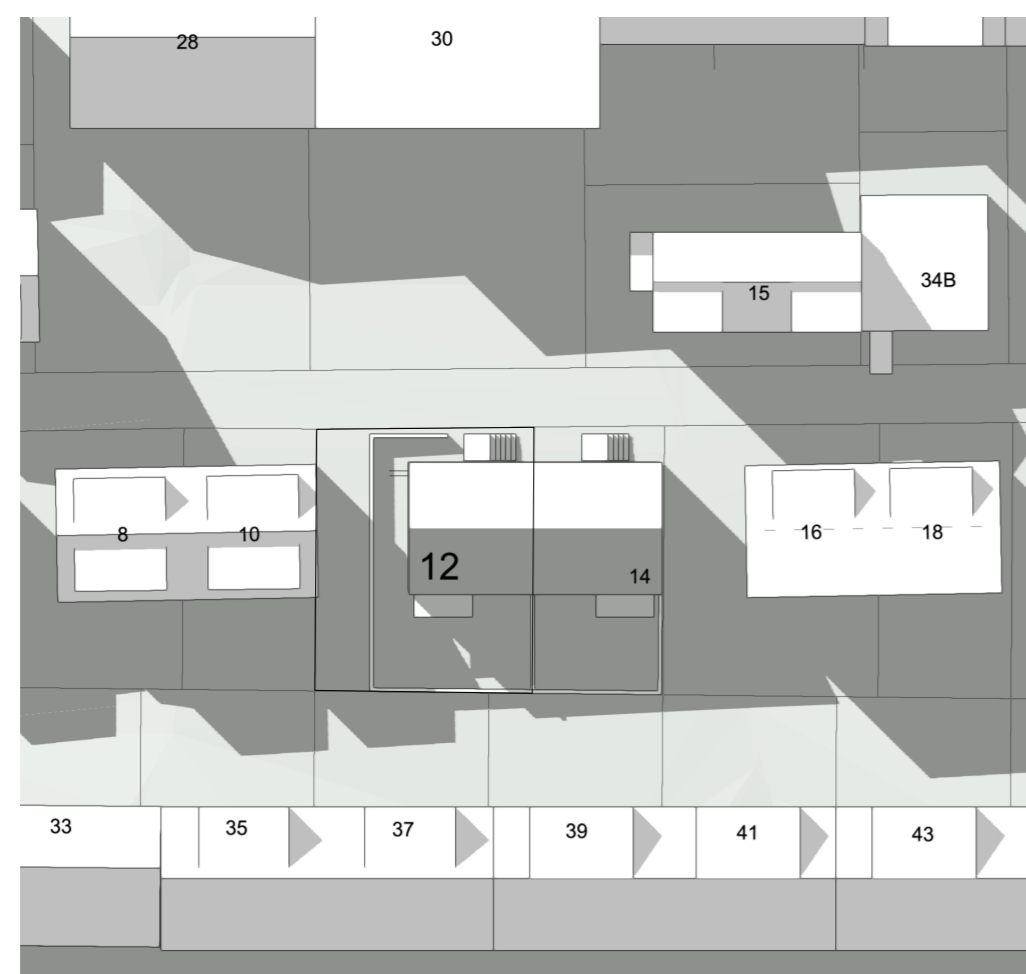
Mál eru ýmist í metrum (m) eða millimetrum (mm). Mælið ekki af teikningum. Öll mál skal athuga á staðnum áður en smíði hefst. Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum, verklysingum og teikningum annarra hönnuða. Teikning í stærri mælikvarða glíða umfram teikningar í smærri mælikvarða. Misræmi og vafaatriði skal tilkynna arkitektum án tafar.

Athugasemdir

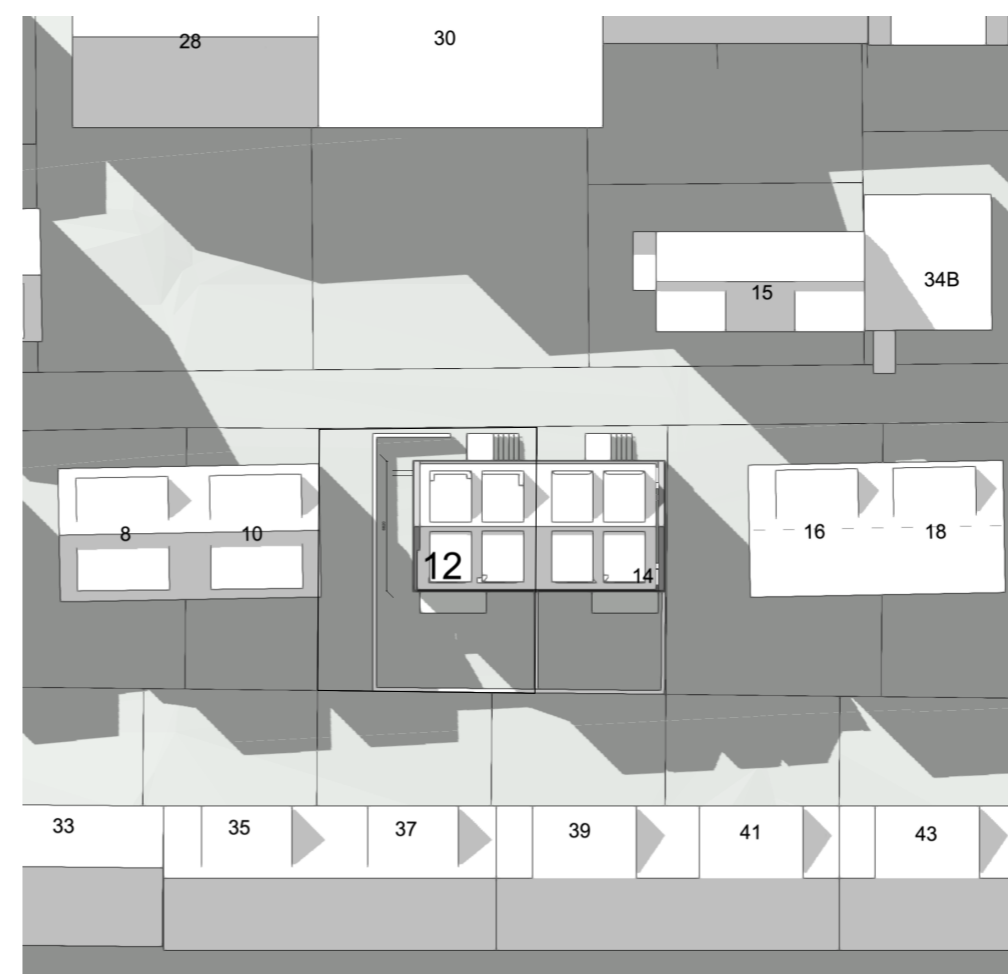
Þar sem ekki er til hæðarblað fyrir lóðina er 1. hæð gefinn gólfkóti 0 og kótar miðast út frá honum.



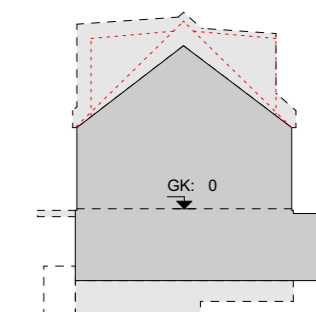
Tillaga D // Snið A-A
Mkv: 1:100



Sumarsólstöður fyrir breytingar
kl. 19:00



Sumarsólstöður eftir breytingar
kl. 19:00



■ Núverandi
□ Stækkun
--- Tillaga D

Útgáfa Breyting Dags.

Haðarstigur 12

Landn. L102317

Breytingar á parhúsi 177

Tegund verks Verknr.

Aðaluppdráttur 1:500 - A2

Tillaga D - nota Stærð / Mkv.

A-804 6/10

Raðnúmer Útgáfa Blað

LHR AGLA 21.4.2023

Teiknað Yfirfarið Útgáfa dags.

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðustíg 16, 2. hæð | 101 Reykjavík | s:519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | MSc. Arch. ETH, FAÍ |
Guðni Valberg | Arkitekt FAÍ |
[Redacted]

©Tripólí Arkitektar
Öll atnot og aþritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfundar.

Vegna: Máls nr. 0788/2023, Haðarstígur 14 (Kynning Breytinga)

Athugasemd: Ég er eigandi tveggja efstu hæðanna á Njarðargötu 39 en garður okkar og Haðarstígs 14 liggja saman. Er með fyrirspurnir vegna fyrirhugaðra breytinga á Haðarstíg 14. Geri ráð fyrir, miðað við teikningar, að sambærilegt mál sé á leiðinni í grenndarkynningu vegna Haðarstígs 12. Mínar vangaveltur eiga í raun við bæði húsinn. Tel mikilvægt að eins metra áformuð hækkun á þaki og mæni Haðarstígs 14 verði yfirfarin af borginni með tilliti til skuggavarps í portin/garðana við Njarðargötuhúsin, þ.e. hvort það aukist. Ef svo er geri ég athugasemd við hækkunina þar sem hin hlið Njarðargötuhúsanna er þétt við mikið ekna bílagötu svo portið/garðurinn er dýrmætur reitur fyrir okkur íbúa og þar nýtur nú þegar takmarkaðrar birtu og sólar. Velti líka upp þeirri spurningu hvort hækkunin sé í samræmi við aflíðandi hæðaraukningu húsanna við Haðarstíg. Að öðru leyti geri ég ekki athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar. Vil líka koma því á framfæri að alúð nágranna minna við endurgerð húseignar sinnar að Haðarstíg 14 undanfarin ár er til fyrirmyndar.

Höfundur: Aðalbjörg Dís Guðjónsdóttir/

Sent inn þann: 28.11.2023

Mál nr. 0788/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0788/2023, Haðarstígur 14 (Kynning Breytinga)

Athugasemd: Sjá meðfylgjandi skjal. Með kveðju, Gerður

Höfundur: Gerður Harðardóttir/ [REDACTED]

Sent inn þann: 22.11.2023

Athugasemdir vegna fyrirhugaðra framkvæmda við Haðarstíg 14, mál nr. 788/2023

Eftirfarandi athugasemdir eru gerðar eftir að hafa leitað til fasteignasala og arkitekts sem skoðaði bæði gögn og aðstæður kringum hús.

Undirritaður eigandi og íbúi á Njarðargötu 39 vil koma með eftirfarandi athugasemdir varðandi fyrirhugaðar breytingar á Haðarstíg 14, en íbúð mín öll er á 1. hæð, utan 11 m² rýmis á jarðhæð. Svefn- og baðherbergi snúa inn að baklóð, að Haðarstíg.

Þéttleiki byggðar hér er með því mesta sem þekkt innan borgarinnar, ef tekið er tillit til fjarlægða á milli húsa, en einungis eru rétt rúmír 8 m á milli bakhlíða Njarðargötu 39 og Haðarstígs 14, sem að öllum líkingum er skýringin á að húsin við Haðarstíg voru ekki byggð hærrí í upphafi.

Þéttleikinn gerir það að verkum að vel sést inn í íbúðir og get ég t.d. séð í gegnum alla 1. hæð hússins á Haðarstíg 14. Þó vissulega geti slíkt skapað áhugaverða nánd gagnvart nágranna, þá er þetta mjög slæmt þegar um er að ræða svefn- og baðherbergi, sem á einmitt við í mínu tilfalli. Ef fyrirhugaðar breytingar ná í gegn, verður hægt, af stuttu færi, að horfa inn í mest privat rými íbúðar minnar, bæði frá 1. hæð hússins að Haðarstíg 14, sem og frá risi niður og beint yfir svefn- og baðherbergi íbúðar minnar. Augljóst hlýtur að vera hversu mikil skerðing á friðhelgi einkalífs og lífsgæði íbúa það yrði.

Ef fyrirhuguð áform verða að veruleika, munu þau hafa veruleg áhrif á þennan hluta íbúðar minnar, en þess má geta að Njarðargata er mikil og hávæ umferðagata og rýmin sem snúa inn að garði nánast forsenda þess að hægt sé að skapa sér gott heimili með friði, ró og einkalífi, en oft á tíðum (og það daglega að sumri til) upplifi ég t.d. ferðamenn taka myndir inn um stofugluggana frá Njarðargötu en húsin í lengjunni eru afar vinsælt myndefni, f. utan þann mikla umferðarhávaða sem þaðan berst.

Það að menn hafi á einhverjum tímapunkti leyft hækkun á einstökum húsum við Haðarstíg (nr. 16 og 18 t.d.), réttlætir ekki að hús nr. 12 og 14 verði hækkuð til e.k. „samræmis“ eins og nefnt er, enda á meðvitund um grenndarhagsmuni að vera mun meiri nú á dögum en áður fyrr. Þess má geta að húsin neðar á Haðarstíg eru talsvert lægri en hús nr. 12 og 14, og verður hæðamunur á milli Haðarstígs 12-14 og Haðarstígs 8-10, því mun meiri eftir fyrirhugaðar breytingar, en nú er.

Þá er rétt að geta þess að þó að bætt hafi verið kvistum við hús á Haðarstíg með lægri húsnúmerum, þá hefur það verið gert þannig að gaflar hafa ekki verið hækkaðir líkt og áætlað er að gera á Haðarstíg 14.

Annað og ekki síður mikilvægt atriði, eru áhrifin á birtuskilyrðin innan minnar íbúðar, sem nú þegar eru takmörkuð, enda snúa stofurýmum þannig að sólar nýtur ekki nema fyrri hluta dags og skuggavarp nú þegar töluvert frá húsunum við Haðarstíg, hvað varðar sólina seinni part dags. Hver einasta mínúta sólar þeim megin er því mjög verðmæt, sem og himinbirtan þegar sólar nýtur ekki, og vil ég benda á sívaxandi umræðu um nauðsyn þess að tryggja birtugæði innan íbúða. Það hversu nálægt Haðarstígur 12-14 er frá minni íbúð mun því hafa gífurlega áhrif, þrátt fyrir að þetta þætti ekki mikil viðbót, væri fjarlægðin meiri.

Sú litla himinrönd sem nú sést frá svefnherbergi mínu mun snar minnka verði af þessum áformum.

Því til viðbótar þá mun aukid skuggavarp hafa mikil áhrif á garðrýmið, sem nú þegar nýttist eigendum íbúða við Njarðargötu 39 mjög takmarkað vegna lítillar sólarbirtu, og nægir að vísa í innsendar skuggavarpsteikningar en þær sýna að veruleg birta tapast að sumri til í gördum við húsin Njarðargata 39 og 41. Vil ég ítreka að þeir fáu sólargeislar sem þó ná þarna inn seinnipart dags, eru mér og nágrönnum mínum óendanlega mikilvægir. Sjá í þessu samhengi m.a. teikningar sem sýna núverandi skuggavarp á sumarsólstöðum kl. 13, en þær sýna að þá er nær engin birta í garði við húsið að Njarðargötu 39.

Þetta er ekki síst mikilvægt í ljósi þess að Njarðargatan er ein aðalumferðagatan inn Skólavörðuholtið og að Hallgrímskirkju, og um hana fara m.a. rútur með ferðamenn oft á dag, sem gerir þá hlið hússins ómögulega sem útivistarsvæði og dettur t.d. engum nágrönnum mínum í hug að óska eftir svölum þeim megin, þó það gæti e.t.v. hentað m.t.t. sólar og birtu. Því er enn mikilvægara að tryggja gæði garðrýma við húsalengjuna, þó þar njóti einungis sólar seinni part dags fram á kvöld.

Að mati arkitekts er erfitt að skilja, hvernig umrædd umsókn hafi fengið náð hjá þeim sérfræðingum sem hann veit til að starfa á skipulagssviði borgarinnar, og erindinu hafi hreinlega ekki verið hafnað í byrjun, áður er lagt var í stað að fullhanna fyrirhugaðar framkvæmdir.

Sé tilgangurinn að bæta íbúðarými Haðarstígs 12 og 14 þá eru til margar aðrar leiðir, en að mati arkitekts mætti auðveldlega útfæra kvisti til norðausturs án þess að hækka þakið, þó e.t.v. þyrfti að eiga við mæninn, rétt við sjálfa kvistina til þess að ná betri lofthæð, þó hún þurfi ekki að vera fullir 2,4-2,5 m.

Einnig eru til góð dæmi um útfærslur á þakgluggum sem aukið geta nýtingu á þakrymum, án þess að byggðir séu kvistir og mætti skoða þann möguleika til suðausturs, eða yfir sjálfan mæninn að hluta til. Ég leggst hinsvegar alfarið gegn nýjum svölum á þakhæð sem snúa að minni íbúð.

Niðurstaðan er a.m.k. sú að vel má nýta núverandi þakhæð þó þar sé ekki full lofthæð og eru fjöldamörg dæmi um slíkt. Baðherbergi og þvottaðstöðu mætti því áfram koma fyrir í kvistum til norðausturs, sé yfirhöfuð þörf á slíku.

Aukaíbúð í kjallara

Ekki er hjá því komið að velta því fyrir sér, hvort eitt aðalmarkmiðið með fyrirhuguðum breytingum sé að koma fyrir aukaíbúð í kjallara.

Væri það ekki tilgangurinn, þá væri þar hæglega hægt að koma fyrir stóru baðherbergi, sem og þvottahúsi sem nýttist íbúum hússins. Sama á eiginlega við um aðalsvefnherbergi hússins.

Á teikningum eru rýmin ýmis nefnd geymsla og vinnustofa eða gangur, þó það sé deginum ljósara, að mati arkitekts, að hér eigi að koma fyrir aukaíbúð, þá væntanlega til útleigu, sem verður að skoðast í ljósi þess að mikil ásókn er í íbúðir fyrir ferðamenn í hverfinu, jafnvel þó þær uppfylli ekki ítrustu skilyrði sem íbúðarhúsnæði. Hringstigi verði því einungis á teikningum.

Nú þegar eru margar slíkar íbúðir í allra nánasta nágrenni, sem og gistiheimili, sem samanlagt hafa áhrif á aðra íbúa, enda eru aðstæður þannig að hljóð berst auðveldlega og endurkastast á húshliðum.

Þegar gerðar framkvæmdir

Rétt er að benda á að hluti fyrirhugaðra framkvæmda hafa í raun átt sér stað.

Á það við um svaðir á 1. hæð, sem og að nú þegar hefur verið grafið frá kjallara og hurð sett þar upp út í garð. Grindverk á lóðamörkum hefur einnig verið reist sem og garðskúr, sem reyndar er ekki inni á innendum teikningum. Sjálf hef ég ekki sett mig upp á móti ofangreindu, og finnst framkvæmd þessara atriða og útfærsla verulega stílhrein og smekkleg hjá eigendum hússins að Haðarstíg 14.

Væri lóðahæð eins og á upphaflegum teikningum, þá væri allt tal um svaðir á 1. hæð sem ígildi flóttaleiðar með öllu óþarft að mati arkitekts.

Afgreiðsla skipulagsyfirvalda

Að mati arkitekts er það athugunarvert að þessi s.k. byggingaleyfisumsókn fá svo jákvæða meðferð hjá skipulagsyfirvöldum, að hún sé lögð í hendurnar á nágrönnum í formi grenndarkynningar. Annmarkarnir séu slíkir að henni hefði átt að vísa frá í byrjun. Sérfræðingar skipulagssviðs hefðu strax átt að reka augun í þau sömu mótrök og ég nefni, sem og þá staðreynd að um að ræða verulega breytingu á húsi sem allajafna ætti að njóta e.k. friðunar, þó ekki liggi fyrir umsögn Minjastofnunar að minni vitund, né hvort hverfisvernd eigi við. E.k. jafnræðisregla, eða samræmi vegna þegar gerðra breytinga á nágrannahúsum eigi einfaldlega heldur ekki við. Einnig má benda á að umsóknin á einungis við um annan helming húss þó ljóst sé að áform eru um annað, sbr. teikningar.

Mér hefur verið bent á að ekkert deiliskipulag sé í gildi á svæðinu og því ætti allajafna ekki að leyfa breytingar sem teljist verulegar og jafnvel sundurlausar eins og á við um þessi áform. Dæmi séu um að úrskurðanefnd felli slík byggingarleyfi úr gildi og því getur slík málsmeðferðin skapað verulegan kostnað fyrir umsækjanda í slíku tilfalli, svo ekki sé minnst á þann kostnað sem leggst á hagsmunaaðila sem þurfa að verja sig gegn slíkum áformum með aðstoð sérfræðinga.

Varðandi teikningar

Að lokum vil ég benda á að teikningar eru langt frá því gallalausar og jafnvel misvísandi, þar sem lítið samræmi virðist vera á milli málsetninga. Þetta er áberandi hvað varðar stærð lóðar og er hugsanlega ástæðan fyrir því að arkitekt telur pláss fyrir aukatré á lóðinni.

Eins virðist götummyndir villandi hvað varðar samanburð á milli nágrannahúsa á Haðarstíg og ástæða til að fara betur yfir innbyrðis hæðarsetningu fyrir og eftir breytingu, og meint fyrirhugað „samræmi“ því e.t.v. ekki fyrir hendi. Fyrir hús nr. 15 á Haðarstíg fylgja þannig aðeins skuggavarpsteikningar séð frá götu fyrir jafndægur (í mars), en engar skuggavarpssmyndir séð frá götu, um sumarsólstöður, líkt og er fyrir húsin nr. 16-18.

Allt þetta hefði átt að koma í ljós við yfirferð teikninga, en skv. mínum upplýsingum þá á að grenndarkynna samþykkt aðaluppdrætti, sem tæpast getur átt við í þessu tilfelli.

Ég geri verulegar athugasemdir við skuggavarpsteikningar, sem að mínu mati eru mjög takmarkaðar og sýna bara brot af þeim afleiðingum sem blasa við. Nær væri að nýta nútímatækni og þrívíddarmódel svo hagsmunaaðilar gætu skoðað fleiri möguleika í stað þess að velja mjög svo takmarkaðar dagsetningar, oft bestu mögulegu aðstæður, s.s. sumarsólstöður þegar sól er hæst á lofti.

Eins virðast rangar tímasetningar vera skráðar á einhverjar teikningarnar og hef ég átt í tölvupóstssamskiptum við arkitekt vegna þess, þar sem hann staðfestir mistök við skráningu, sjá meðfylgjandi tölvupósta.

Niðurstaða

Gæði allra íbúða í húsinu að Njarðargötu 39 rýrna töluvert við fyrirhugaðar breytingar og einna mest í minni íbúð að mati arkitekts, vegna legu baðherbergis og svefnherbergis. Þá mun hækkun hússins hafa töluverð áhrif á birtu inn í kjallaraíbúð sem nú þegar er töluvert niðurgráfin en þar vísa stofugluggar í átt að Haðarstíg. Þá telur fasteignasali að fyrirhugaðar breytingar geti haft veruleg áhrif á söliverðmæti íbúðar minnar og fælt marga kaupendur frá.

Ég verð því, eftir að hafa ráðfært mig við fasteignasala og arkitekt, að lýsa yfir algjerri andstöðu við þessi áform, þó ég sé opin fyrir öðrum lausnum líkt og ég nefni að ofan.

v/Haðarstígs 14

Gerður Harðardóttir [REDACTED]

Thu, Nov 9, 2023 at 1:31 PM

To: Andri Andrésón | Trípólí arkitektar

Cc: Sigríður Guðjónsdóttir [REDACTED] Elín Elísabet Einarsdóttir [REDACTED]

Sæll aftur Andri.

Getur verið að það sé einhver ruglingur í teikningunum sem þú varst að senda, sjá meðfylgjandi skjáskot?

Í fljótu bragði er eins og verið sé að bera saman sumarsólstöður fyrir breytingar kl. 13 við sumarsólstöður eftir breytingar **kl. 22** en ekki 13.Þá virðist mér í fljótu bragði vera tvær myndir sem sýna **sumarsólstöður fyrir breytingar á sama tíma, kl. 13**, sést á sitt hvoru skjáskoti, **en myndirnar ekki eins varðandi skuggavarp.**

Er mögulega að misskilja.

Kkv. Gerður

[Quoted text hidden]

2 attachments**Screenshot 2023-11-09 at 13.23.55.png**
244K**Screenshot 2023-11-09 at 13.24.09.png**
276K

v/Haðarstígs 14

Andri Andrésson | Trípólí arkitektar [REDACTED]

Thu, Nov 9, 2023 at 2:35 PM

To: Gerður Harðardóttir [REDACTED]

Cc: Sigríður Guðjónsdóttir [REDACTED] Elín Elísabet Einarsdóttir [REDACTED]

Sæl Gerður

jú hárrétt, mér sýnist það eiga standa 10:00 en ekki 13:00 vinstra megin.

bk
A

[Quoted text hidden]

[Quoted text hidden]

<Screenshot 2023-11-09 at 13.23.55.png><Screenshot 2023-11-09 at 13.24.09.png>

Umhverfis- skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Varðar: Haðarstíg 12-14 – Grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar – Athugasemdir íbúa Njarðargötu 41.

Við íbúar og eigendur að Njarðargötu 41 mótmælum fyrirhuguðum breytingum á Haðarstíg 12-14. Mótmæli okkar snúast að tveimur þáttum. Annars vegar að skuggavarpri og hins vegar að ásýnd.

Skuggavarp:

Njarðargata 41 hefur bakdyrainnganga um og með garð-porti sem snýr í N-Vestur og liggur að Haðarstíg. Þess vegna nýtur sólar ekki í garðinum nema frá því kl ca. 17 á sumrin. Þetta gerir hinar fáu sólskinsstundir yfir há sumarið enn dýrmætari. Það er hægt að nota gaðinn síðdegis og fram eftir kvöld að sumri, en gangi umsóknin í gegn verður það útilokað um alla framtíð.

Út frá skuggastúdíum er augljóst að framkvæmdin hefur veruleg neikvæð áhrif á garðinn að Njarðargötu 41 og mun í raun gera hann ónothæfan með öllu.

Sjá mynd 1.



Mynd 1

Fyrirhuguð framkvæmd er í hrópandi ósamræmi við leiðbeiningar þær sem Reykjavíkurborg hefur unnið með upp á síðkastið unnið hvað varðar Skipulag dvalarsvæða (Urbanista), Leiðbeiningablað um sól og skugga á dvalarsvæðum (Ásta Logadóttir) og Leiðbeiningar Reykjavíkurborgar um Dvalarsvæði.

Hæð húss

Í yfirliti yfir helstu breytingar sem útlistaðar eru, er tekið fram að mænir verði hækkaður til samræmis við aðliggjandi hús; Haðarstígu 16-18. Þetta er ekki til samræmis við teikningar. Bæði er húsið hærra en aðliggjandi hús og þar að auki tekur það ekki tillit til þess að landið lækkar í átt að Haðarstíg 10. Þessi fullyrðing í umsókn stenst því ekki (sjá mynd 2)



Ásýnd norðvestur
mkv: 1:100

Mynd 2

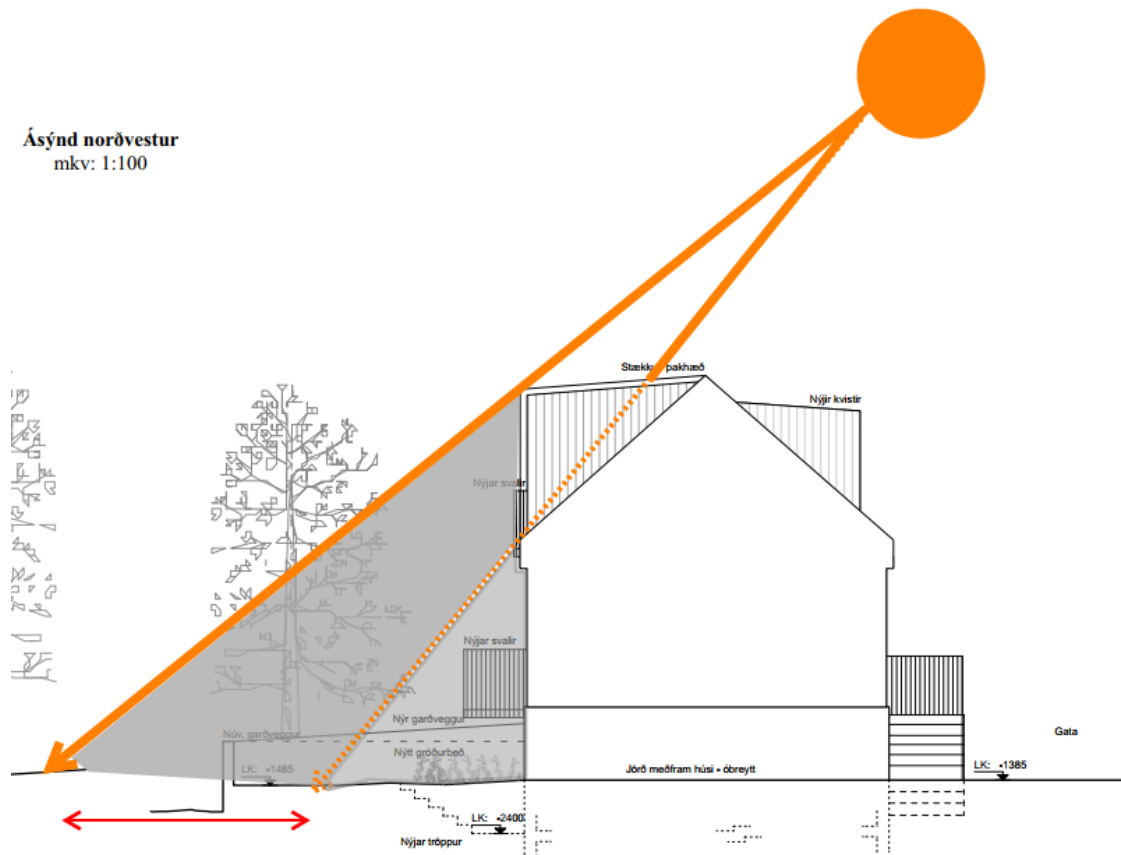
Hækkunin sem sótt er um nemur heilli hæð ofan á húsið eftir allri lengd hússins. Það að hann nái alla leið út til gafla og einnig að húshlið gerir það að verkum að upplifuð hæð eykst umfram það sem nefnt er að ofan. Þessi útfærsla eykur skuggavarp umfram aðliggjandi hús.

Það er ekki tekið fram í umsókninni.

Ásýnd húss

Kvistir hússins til suðurs, eru ekki í takt við byggðina í kring og þá kvisti sem þar eru. Þeir eru töluvert umfangsmeiri og hærrí en kvistar aðliggjandi húsa.

Hér teljum við að sé verið að búa til slæmt fordæmi þegar kemur að breytingum á þegar byggðum reitum hvað varðar ásýnd og skuggavarp.



Virðingarfyllt,

Sigríður Guðjónsdóttir
Sigurður Harðarson arkitekt

Sigurður Torfi Jónsson

Mál nr. 0788/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0788/2023, Haðarstígur 14 (Kynning Breytinga)

Athugasemd: Við húseigendur og íbúar við Haðarstíg 15 gerum engar athugasemdir við fyrirhugaðar framkvæmdir á Haðarstíg 14. Að okkar mati eru fyrirhugaðar framkvæmdir jákvæðar og í samræmi við götumyndina.

Höfundur: Áslaug Guðrúnardóttir/ [REDACTED]

Sent inn þann: 08.11.2023

USK Reykjavík, 15. febrúar 2024

Haðarstígur 14 – athugasemdir og umsagnir vegna grenndarkynningar

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 18. júlí 2023 þar sem sótt er um leyfi til að hækka þak, byggja kvisti á báðum hliðum, lækka gólf í kjallara, grafa frá húsi og innréttu íbúð í kjallara parhúss nr. 14 á lóð nr. 12-14 við Haðarstíg. Einnig er lagður fram tölvupóstur Andra Gunnars Lyngberg Andréssonar, dags. 16. ágúst 2023 ásamt uppfærðum uppdráttum, dags. 21. apríl 2023.

Erindið var grenndarkynnt frá 6. nóvember 2023 til og með 4. desember 2023

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

Gerður Harðardóttir, dags. 22. nóvember 2023, Aðalbjörg Dís Guðjónsdóttir, dags. 28. nóvember 2023 og Sigríður Guðjónsdóttir, Sigurður Harðarson og Sigurður Torfi Jónsson, dags. 29. nóvember 2023. Einnig er lögð fram umsögn Áslaugar Guðrúnardóttur, dags. 8. nóvember 2023, þar sem ekki er gerð athugasemd við erindið.

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: Hvorki er í gildi deiliskipulag né Hverfisskipulag á svæðinu.

Athugasemdir

Gerður Harðardóttir, dags. 22. nóvember 2023, íbúi og eigandi að Njarðargötu 39 (Kjallara)

Lýsir algjörri andstöðu við þessi áform en sé þó opin fyrir öðrum lausnum. Íbúð hennar er á 1. hæð. Svefn- og baðherbergi snúa inn að baklóð, að Haðarstíg. Hún bendir á þéttleikann í hverfinu og að það séu einungis 8 metrar á milli bakhliðar Njarðargötu 39 og Haðarstígs 14. Hún bendir einnig á að hægt verði af stuttu færi, að horfa inn í mest privat rými íbúðar minnar, bæði frá 1. hæð hússins að Haðarstíg 14, sem og frá risi niður og beint yfir svefn- og baðherbergi íbúðar minnar. Hún bendir á mikla skerðingu á friðhelgi einkalífs og lífsgæði íbúa.

Bendir einnig á aukið skuggavarp og að birtuskilyrði innan íbúðar hennar verði miklu minna. Hún bendir sérstakleg á að á sumarsólstöðum kl. 13 er nær engin birta í garðinum við Njarðargötu 39. Hún bendir á að mikilvægt sé að tryggja gæði garðrýma þar sem Njarðargata er ein aðalferðargatan inn á Skóalvörðuholtið og mikið af túristum að taka myndir inn um stofugluggann hjá henni. Fyrirspyrjandi undrar sig á að málið hafi fengið jákvæð viðbrögð og bendir á nokkrar aðrar leiðir án þess að hækka þakið. Fyrirspyrjandi leggst alfarið gegn nýjum þaksvölum sem snúa að hennar íbúð. Veltir fyrir sér hvort það eigi að gera íbúð í kjallara og segir að teikningar gefi það tilkynna.

Bendir einnig á villur á uppdrætti, undrun á jákvæðri meðferð hjá skipulagsyfirvöldum, lélegt skuggavarp og að hluti af framkvæmdunum hafi nú þegar átt sér stað.

Aðalbjörg Dísa Guðjónsdóttir, dags. 28. nóvember 2023, íbúi og eigandi að Njarðargötu 39 (tveggja efstu hæðanna)

Spyr hvort sambærilegt mál sé á leiðinni í grenndarkynningu vegna Haðarstígs 12. Hennar athugasemdir eiga við um bæði málin. Telur mikilvægt að að skoða hvort áformin komi til með að hafa áhrif á baklóðina í húsinu. Bendir á að garðurinn sé dýrkeyptur (dýrmætur?) fyrir íbúana. Hún hefur athugasemdir ef það hefur áhrif á bakgarðinn hennar. Veltir einnig fyrir sér hvort hækkunin sé í samræmi við aflíðandi hæðaraukningu húsanna við Haðarstíg. Bendir einnig á að endurgerð húseignarinnar við Haðarstíg 14 undanfarin ár hafi verið til fyrirmyndar.

Sigríður Guðjónsdóttir, Sigurður Harðarson og Sigurður Torfi Jónsson, dags. 29. nóvember 2023, íbúar og eigendur að Njarðargötu 41.

Íbúar og eigendur að Njarðargötu 41 mótmæla fyrirhuguðum breytingum á Haðarstíg 12-14. Mótmælin snúast að skuggavarp og áskýnd. Hækkunin nemur heilli hæð ofan á húsið og eykst skuggavarp umfram aðliggjandi hús. Eftir breytingu koma húsin til með að vera hærri en aðliggjandi hús, húsin taka ekki tillit til þess að landið lækkar í átt að Haðarstíg 10. Einnig er bent á að kvistir hússins til suðurs séu ekki í takt við byggðina í kring og þá kvisti sem þar eru. Þeir eru töluvert umfangsmeiri og hærri en kvistar aðliggjandi húsa.

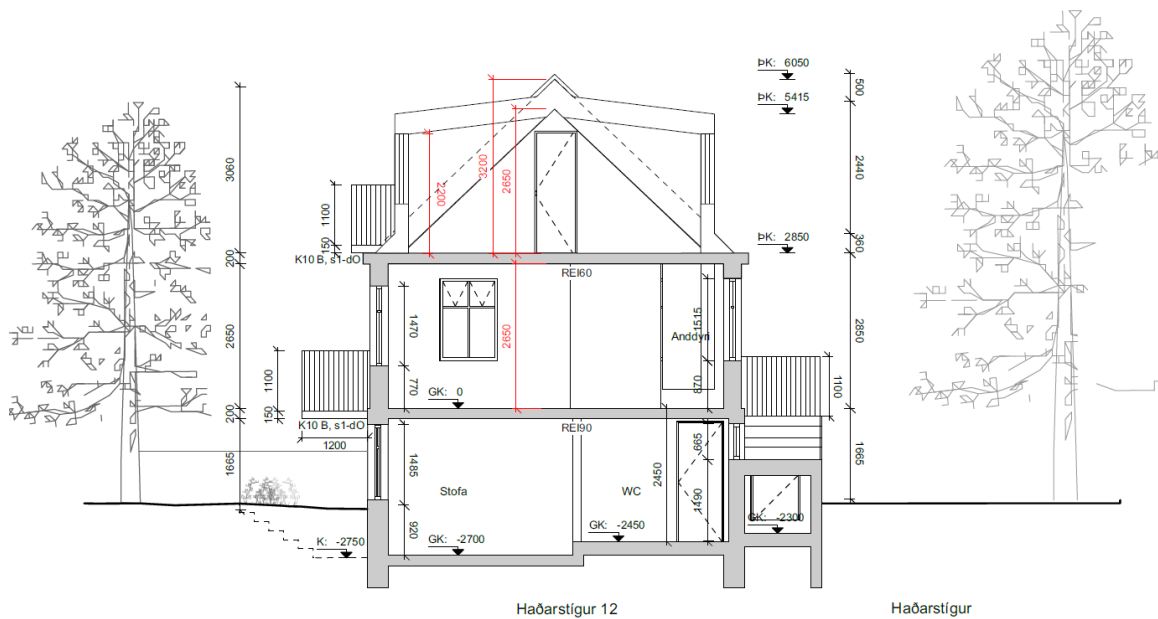
Áslaug Guðrúnardóttir, dags. 8. nóvember 2023, íbúi og eigendur að Haðarstíg 15

Gera ekki athugasemd við fyrirhugaðar framkvæmdir. Að þeirra mati eru framkvæmdir jákvæðar og í samræmi við götumyndina.

Umsögn

Parhúsið við Haðarstíg 12-14 er hluti af heillegri röð parhúsa við suðurhlið götunnar sem öll eru í grunninn byggð eftir sömu teikningunni. Um er að ræða steipt hús á einni hæð með kjallara og lágu risi. Þegar önnur hús í húsaröðinni eru skoðuð má sjá að þakbreytingar hafa verið gerðar á öllum húsunum í götunni fyrir utan húsið nr. 12-14. Þær breytingar eru jafn fjölbreyttar og húsin eru mörg en hvergi er að sjá samhæfða útfærslu milli tveggja aðliggjandi parhúsa. Hver þakbreyting ber þannig keim þess tíma þegar þær eru gerðar sem gefur húsaröðinni skemmtilegt yfirbragð.

Skuggavarp fylgdi byggingarleyfisumsókn sem sýnir að breytingarnar koma til með að hafa áhrif á bakgarð húsanna nr. 39 og 41. Ekki er mælt með því að kynntar teikningar verði samþykktar óbreyttar. Mælt er með því að minnka umfang byggingarinnar. Lagt er til að lækka suðausturhlið (bakhlið hússins) svo skuggavarp hússins sé sambærilegt og á Haðarstíg 16-18. Einnig er lagt til að húsið sé lækkað svo húsið verði ekki hærri en húsin sitthvoru megin við.



Breytingar og uppbyggingar á einstökum lóðum í eldri hverfum skulu taka mið af þeirri byggð sem fyrir er svo þær séu í samræmi við núverandi götummynd, hlutföll og stærðir bygginga í kring. Í hverfum borgarinnar má alltaf gera ráð fyrir að umhverfi í þéttbýli geti tekið einhverjum breytingu. Ólíklegt er talið að hafa þurfi áhyggjur af því að innsýn aukist í glugga íbúða í húsinu að Njarðargötu 39 og að ónæði verði vegna svala á suðurhlíð hússins.

Ekki er gerð athugasemd við svalir íbúa. Svalir eru mikilvægar fyrir lífsgæði og öryggi íbúa.

Það er ekki verið að sækja um fjölgun íbúða í húsinu, ekki er heimilað að hafa íbúð í kjallara. Í umsókn er sótt um breytingar á einbýlishúsi. Jákvætt var tekið í lækun gólfs í kjallara til að auka notkunarmöguleika kjallarans.

Heppilegra hefði verið að grenndarkynna erindið á sama tíma en þar sem var ekki búið að greiða fyrir grenndarkynninguna á húsi nr. 12 var það erindi ekki grenndarkynnt á sama tíma. Samskonar byggingarleyfisumsókn liggur inni fyrir hús nr. 12 sem verður grenndarkynnt þegar niðurstaða hefur fengist fyrir bæði húsin.

Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands. Haðarstigur 14-16 er byggt árið 1926. Þegar niðurstaða hefur fengist í málið þá verður leitað eftir umsögn Minjastofnunnar.

Hvað varðar athugasemdir um að það sæti undrun að umsóknin í málinu hafi fengið jákvæð viðbrögð skipulagsyfirvalda, þá var það mat skipulagsfulltrúa að hinnar umsóttu breytingar væru í samræmi við það sem gengur og gerist í nágrenninu og féllu vel að húsinu. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag þar að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina í samræmi við ákvæði skipulagлага þar að lútandi. Lagt er þó til að komið verði á mótis við athugasemdir varðandi stærðir og umfang og dregið úr þeim samanber umsögn hér að ofan.

Hvað varðar framkvæmdir án byggingarleyfis þá er það á hendi byggingarfulltrúa að sinna eftirliti með framkvæmdum í borginni og bregðast við ábendingu séu framkvæmdir í ganga án tilskilinna leyfa. Verður ábendingunni komið á framfæri við embættið.

Niðurstaða

Lagt er til að koma til móts við athugasemdirnar með því að lækka suðausturhlið (bakhlið hússins) svo skuggavarp hússins sé sambærilegt og á Haðarstíg 16-18. Jafnframt er lagt er til að lækka húsið svo húsið sé ekki hærra en húsin sitthvoru megin við. Það fer betur húsinu og fellur betur að umhverfinu.

Að öðru leiti er lagt til að erindið verði samþykkt óbreytt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri

