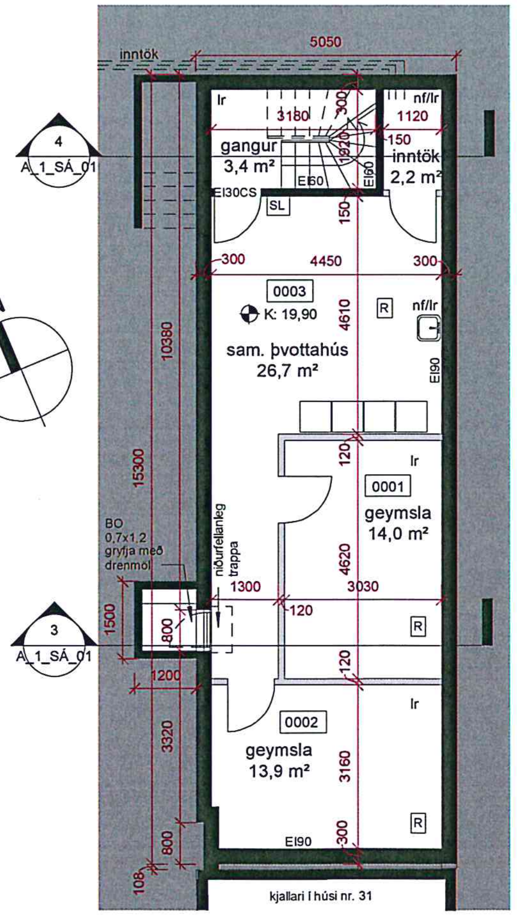
Afstöðumynd 1:500

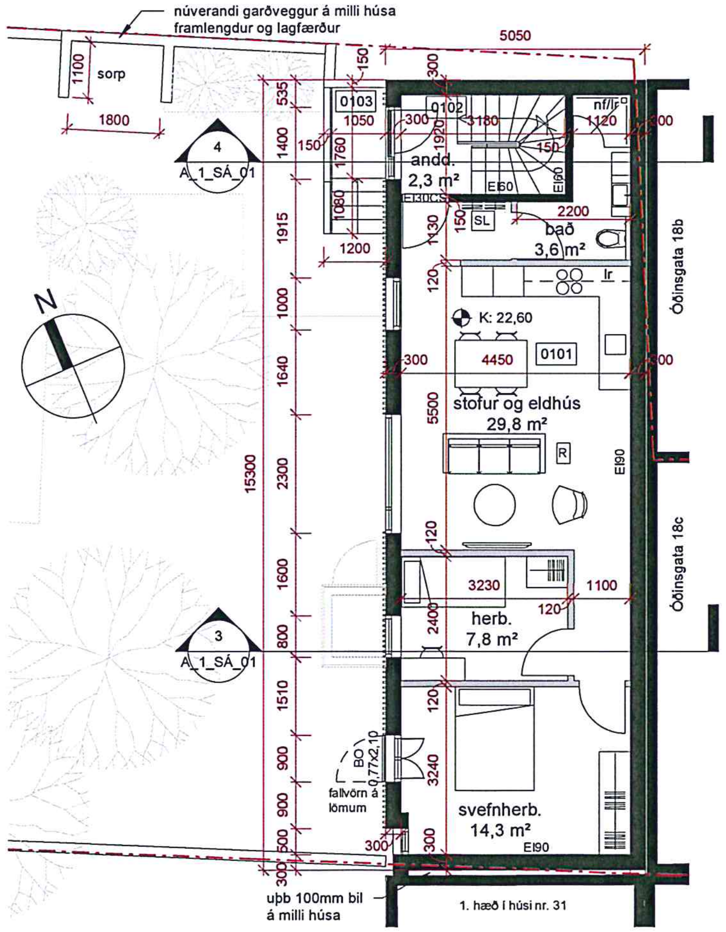
Skráningartafla: Bergstaðastræti 29						Skrásetjari: Sigríður Ólafsdóttir											
Landnúmer:	102073					Kennitala: 071070-5069											
Matshlutanúmer:	02				Útgáfa: 4.01b	Dags.: 8.10.2018											
Uppskipting og lýsing					Stærðir												
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D16		D17
		Matshluti			230,5	0,0	7,6	3,8	226,7	0,0			682,4	118,0	170,9		230,290
		Botn											15,3				
	00	Kjallari			76,7	0,0	3,8	0,0	76,7	0,0			207,2	60,2	33,5		
A	0001	Geymsla	N	0101	15,9				15,9		2,70	2,70	43,0	14,0	15,9	2,70	37,800
A	0002	Geymsla	N	0201	17,6				17,6		2,70	2,70	47,5	13,9	17,6	2,70	37,530
A	0003	Sameign	N	X	43,2		3,8		43,2		2,70	2,70	116,7	32,3			
	01	1. hæð			77,2	0,0	3,8	0,0	77,2	0,0			209,8	57,8	69,0		
A	0101	Íbúð	N	0101	69,0				69,0		2,72	2,72	187,7	55,5	69,0	2,72	150,960
A	0102	Stigahús/andd.	N	X	8,2		3,8		8,2		2,72	2,72	22,2	2,3			
C	0103	Útitröppur	S	X	2,3				2,3								
	02	2. hæð			76,6	0,0	0,0	3,8	72,8	0,0			250,1	0,0	68,4		
A	0201	Íbúð	N	0201	68,4				68,4		2,96	3,58	223,3		68,4	3,26	0,000
A	0202	Stigahús/andd.	N	X	8,2			3,8	4,4		2,96	3,58	26,8				
C	0203	Svalir	S	0201	4,0				4,0							1,00	4,000
Athugasemdir																	
Sameignir sumra																	
Eignarhald																	
	0101	Íbúð	84,9	188,760	188,760												
	0201	Íbúð	66,0	41,530	41,530												
		Alls	170,9	230,290	230,290												

Skráningartafla: Bergstaðastræti 29						Skrásetjari: Sigríður Ólafsdóttir	
Landnúmer:	102073					Kennitala: 071070-5069	
Matshlutanúmer:	02				Útgáfa: 4.01b	Dags.: 8.10.2018	
	Botnplata		Hjúpfletir				
Matshluti	15,3	76,7	369,1	26,6	64,6	0,5	

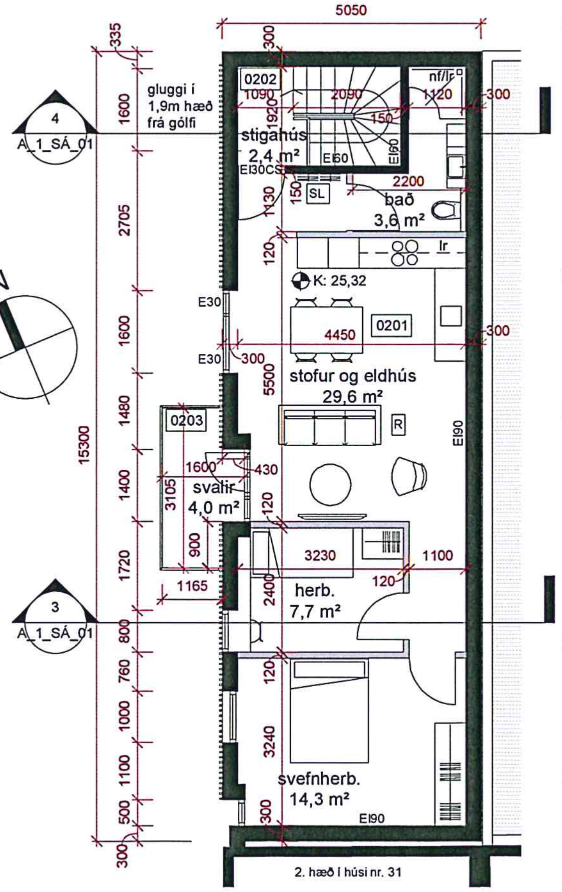
Yfirlit	Innan hæða A	Utan hæða A	B	C	Alls
Botnflötur / m²	230,5			6,3	236,8
Brúttóflötur / m²	226,7			6,3	233,0
Brúttórúmmál / m³	682,4				682,4
Nettóflötur / m²	118,0				118,0
Birt flatarmál / m²	170,9				170,9
Skiptarúmmál / m³	226,290			4,000	230,290



Grunnmynd kjallara 1:100



Grunnmynd 1. hæðar 1:100



Grunnmynd 2. hæðar 1:100

Bergstaðastræti 29 í Rvk, mhl. 02 nýbygging – staðgreinir: 0-1-1184413

a) Nýbyggingin er tveggja hæða með kjallara. Hún stendur aftast á baklóð núverandi húss og myndar „framhald" af húsi á aðliggjandi lóð nr. 31a. Nýbyggingin tekur mið af hlutföllum þess húss hvað varðar hæðir og breidd. Miðað er við að í nýbyggingunni verði 2 íbúðir, ein á hvorri hæð. Í kjallara eru geymslur og þvottaaðstaða fyrir íbúðirnar. Í norðurenda hússins er stigahús þaðan sem inngangar eru í íbúðir og í kjallara.

b) Stærðir
Brúttófermetrar = 226,7 m²
Brúttórúmmetrar = 682,4m³
Kjallari = 76,7m² / 207,2m³
1.hæð = 77,2m² / 209,8m³
2. hæð = 76,6m² / 250,1m³

c) Lóðarstærð og nýtingarhlutfall
Lóðin er 405,6m² að stærð. Núverandi hús er 212,7m².
Nýtingarhlutfall að nýbyggingu meðtalinni er 1,08.
Á lóðinni er gert ráð fyrir einu stæði í dag. Ekki er gert ráð fyrir viðbótarstæðum vegna nýbyggingarinnar.

d) Burðarkerfi
Húsið verður að líkindum grundað á púða, með staðsteyptum sökklum og 120mm þykkri botnplötu. Undir botnplötu og meðfram sökklum er 100mm einangrun.
Útveggir hússins eru 180mm þykkir úr steypu og veggir umhverfis stigahús eru staðsteyptr úr 150mm þykkri steypu. Gólfplata á milli kjallara og 1. hæðar er 200mm þykk en plata milli íbúða er 220mm til að tryggja góða hljóðvist. Svalir eru steinsteyptar. Þakið er heðfbundið timbursperruþak, með 9" sperrum og 12mm krossvið ofan á þeim.

e) Efnisval utanhúss.
Allir útveggir eru úr sjónsteypu og þ.a.l. einangraðir að innan. Á vesturhlið hússins er gert ráð fyrir nettum listum úr VIROC eða sambærilegu, óbrennanlegu efni. Á völdum stöðum fara listarnir fyrir glugga sem sitja djúpt í veggnum en á öðrum stöðum liggja þeir að gluggum sem liggja framarlega í veggjum. Með tíð og tíma má gera ráð fyrir að klifurjurtir geti vaxið upp eftir listunum þar sem það á við. Með þessu móti er dregið úr sýnileika hússins á baklóðinni og það verður nokkurs konar hluti af bakgarðinum.
Þakið er klætt tvöföldum, niðurbræddum pappa.
Allir gluggar og hurðir eru úr harðviði. Allt gler er samlímt einangrunargler. Í gólfsíðum gluggum og glerhurðum er öryggisgler.

f) Gerð handriða
Svalahandrið eru úr polyhúðuðum stálrimlum. Stigahandrið og handrið kringum op á 2. hæð eru úr stálrimlum. Hæð handriða kemur fram á teikningum.

g) Einangrun byggingarhluta.
U-gildi útveggja er 0,35
U-gildi útveggja að jarðvegi er 0,26
U-gildi þaks er 0,18
U-gildi glugga er 1,3
U gildi hurða er 1,5
U gildi botnplötu er 0,25

h) Frágangur innanhúss
Allir útveggir eru einangraðir að innan með 100mm steinullareinangrun, múrhúðaðir og málaðir. Innveggir sem skilja að stigahús og íbúðir/kjallara eru staðsteyptir og málaðir. Þessir veggir uppfylla EI 60 eldv.kröfu. Aðrir innveggir eru úr tvöföldu gipsi á 70mm blikkgrind, fylltri með steinull.
Þakið er einangrað með 220 mm steinull sem nær niður að neðri brún lista sem festir eru neðan í sperrur. Þannig er loftun í þakinu aukin ofan við einangrun. neðan á einangrun kemur rakavarnarlag, þá raflagnagrind og að lokum loftaklæðning.
Allar innanhússklæðningar eru í flokki 1.
Almennt eru veggir sandspartlaðir og málaðir.
Innihurðir eru almennt spónlagðar.
Gólf eru ýmist máluð, parket- eða flísalögð.

i) Lagnaleiðir
Inntök allra lagna eru í tæknirými í kjallara við norðurgafl. Þaðan dreifast lagnir í gólfi og veggjum um húsið.
Húsið er loftræst á náttúrulegan hátt en með vélrænu útsogi frá votrýmum og eldhúsum efri hæða og öllum gluggalausum rýmum í kjallara.
Húsið er hitað upp með miðstöðvarofnum.

j) Brunavarnir
Íbúðir eru sérbrunahólf og aðskildar frá stigahúsi með EI60 veggjum og EI30CS hurðum.
Þar sem bil á milli glugga er undir 1.2m við hæðarskil eru E30 rúður í gluggum.
Úr hvorri íbúð eru 2 flóttaleiðir. Annars vegar um stigahús og hins vegar út á svalir á 2. hæð og út um „franskar svalir" á 1. hæð. Handrið á svölum neðri hæðar er á lömum þannig að það má opna eins og hlið. Úr kjallara eru 2 flóttaleiðir, um stigahús og út um björgunarop frá sameign sem opnast í litla gryfju þaðan sem komast má beint út í garð.
Reykskynjarar eru í geymslum, í íbúðum og í þvottahúsi í kjallara. Við inngöngudyr íbúða og í kjallara eru slökkvitæki.

k) Algild hönnun.
Þar sem um nýbyggingu í mjög grónu hverfi er að ræða er nauðsynlegt að aðlaga bygginguna því umhverfi sem hún er í, þ.m.t hæðarsetningu nærliggjandi húsa. Nýbyggingin tekur mið af hæðarlegu baklóðarinnar nr. 29 og hæðarlegu hússins nr. 31 við Bergstaðastræti. Af þessum sökum er húsinu lyft frá jörðu og upp á 1. hæð eru 5 uppstig. Þ.a.l. uppfyllir húsið ekki kröfur um algilda hönnun.

l) Frágangur lóðar.
Leitast verður við að koma húsinu fyrir með sem minnstu raski á núverandi lóð sem er vel gróin. Nauðsynlegt er að fjarlægja einhver tré en flest þeirra stóru trjáa sem prýða lóðina standa áfram. Aðkoma að nýbyggingu er meðfram norðanverðum lóðarmörkum, eftir hellulagðri stétt.

m) Sorp
Soprtunnum verður komið fyrir við norðanverð lóðarmörk, meðfram stétt.

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Tvíbýlishús

Landnúmer: 102073	Staðgreinir: 0-1-1184413

Aðaluppdráttur

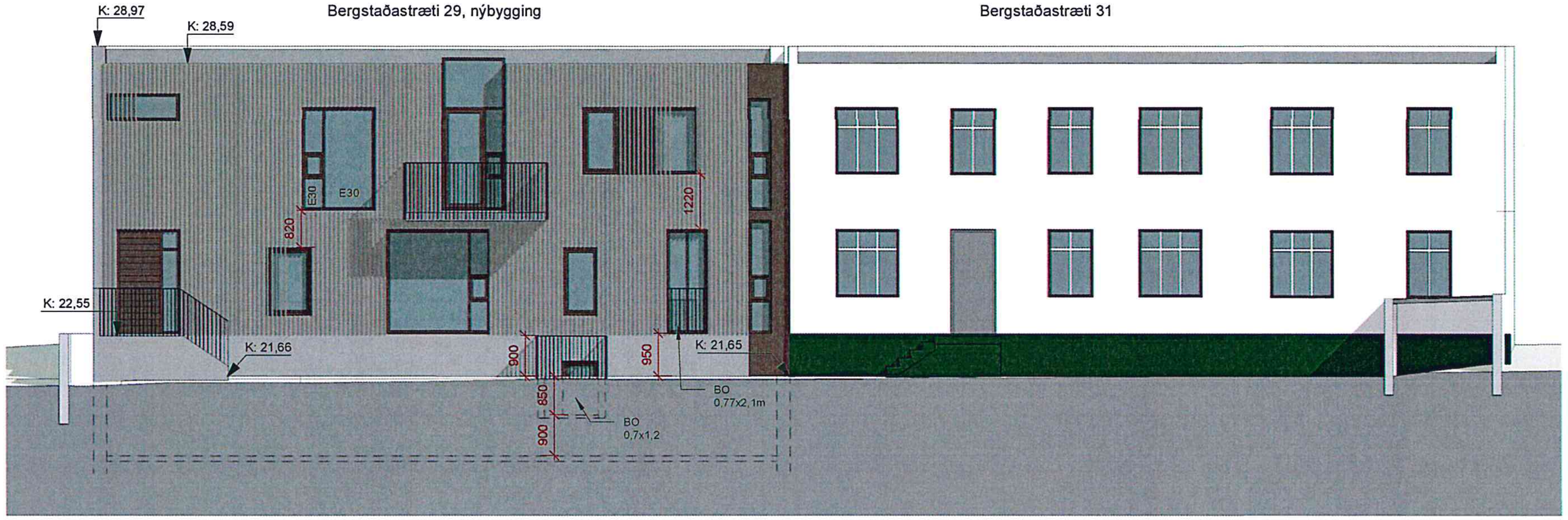
Nýbygging
Grunnmyndir og afstaða

Hannað af: SÓ	Matshluti: 02
Teiknað af: SÓ	Mælikvarði: As indicated
Yfirfarið af: SÓ	Dagsetning: 8.10.2018

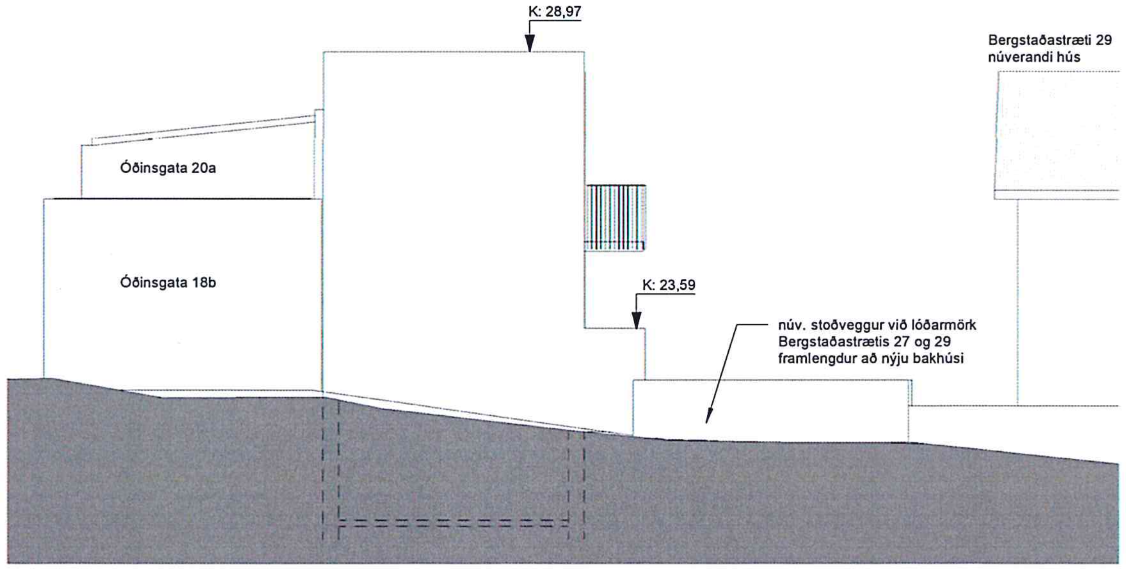
2017-09-10 A_1_G_01
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa
Blaðastærð: A2

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

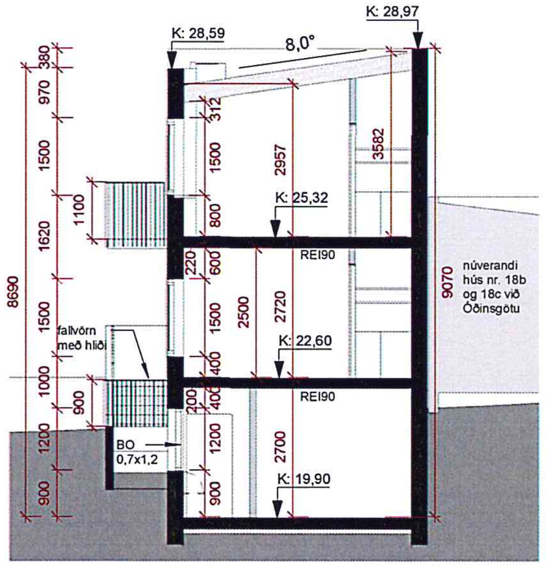
Vistað: 9.10.2018 08:57:17
Útprentun: 01/26/18
Skrá:



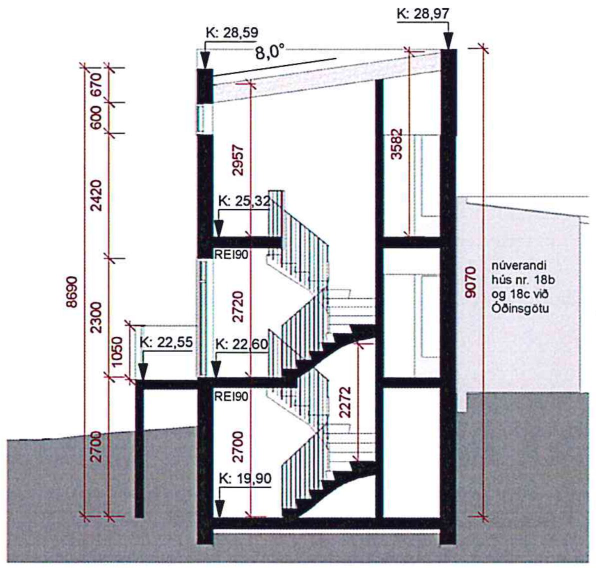
Ásýnd til vesturs



Ásýnd til norðurs



Snið A



Snið B

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar

Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:

Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Tvíbýlishús

Landnúmer: 102073 **Staðgreinir:** 0-1-1184413

Aðaluppdráttur

Nýbygging
Snið og ásýndir

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	02
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	1 : 100
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	8.10.2018

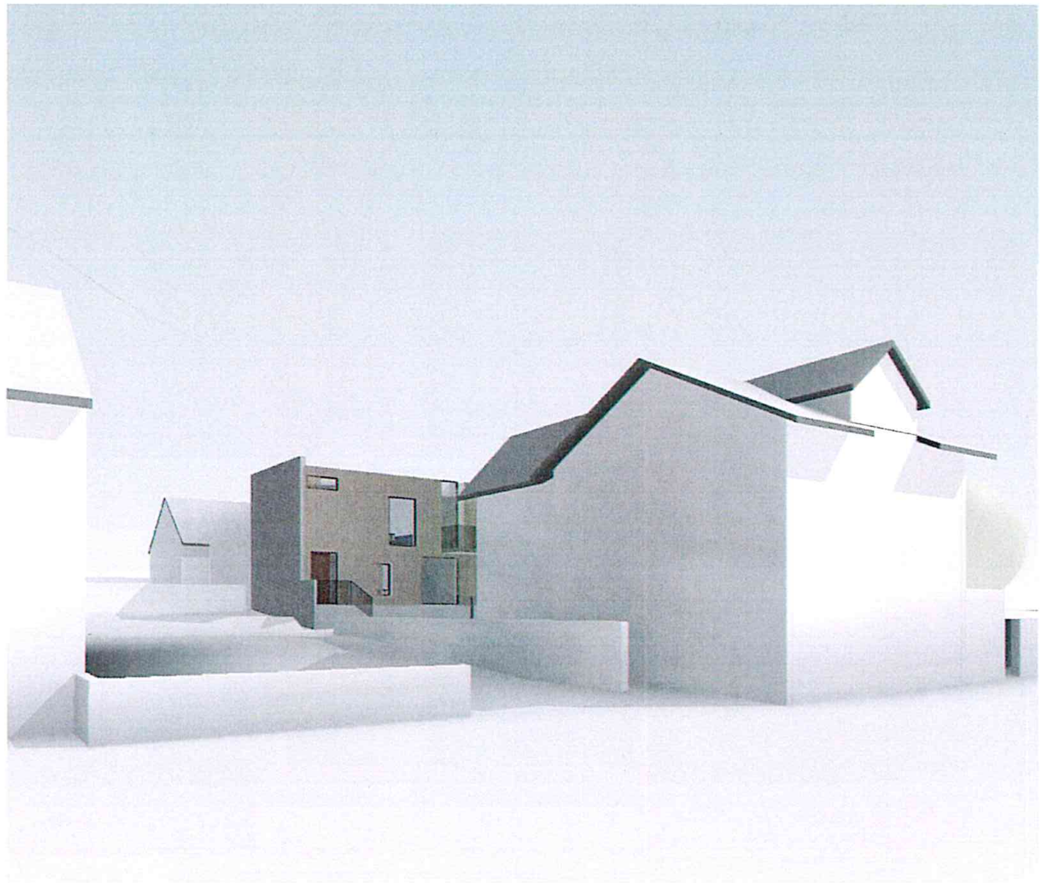
2017-09-10 A_1_SÁ_01
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

Blaðastærð: A2

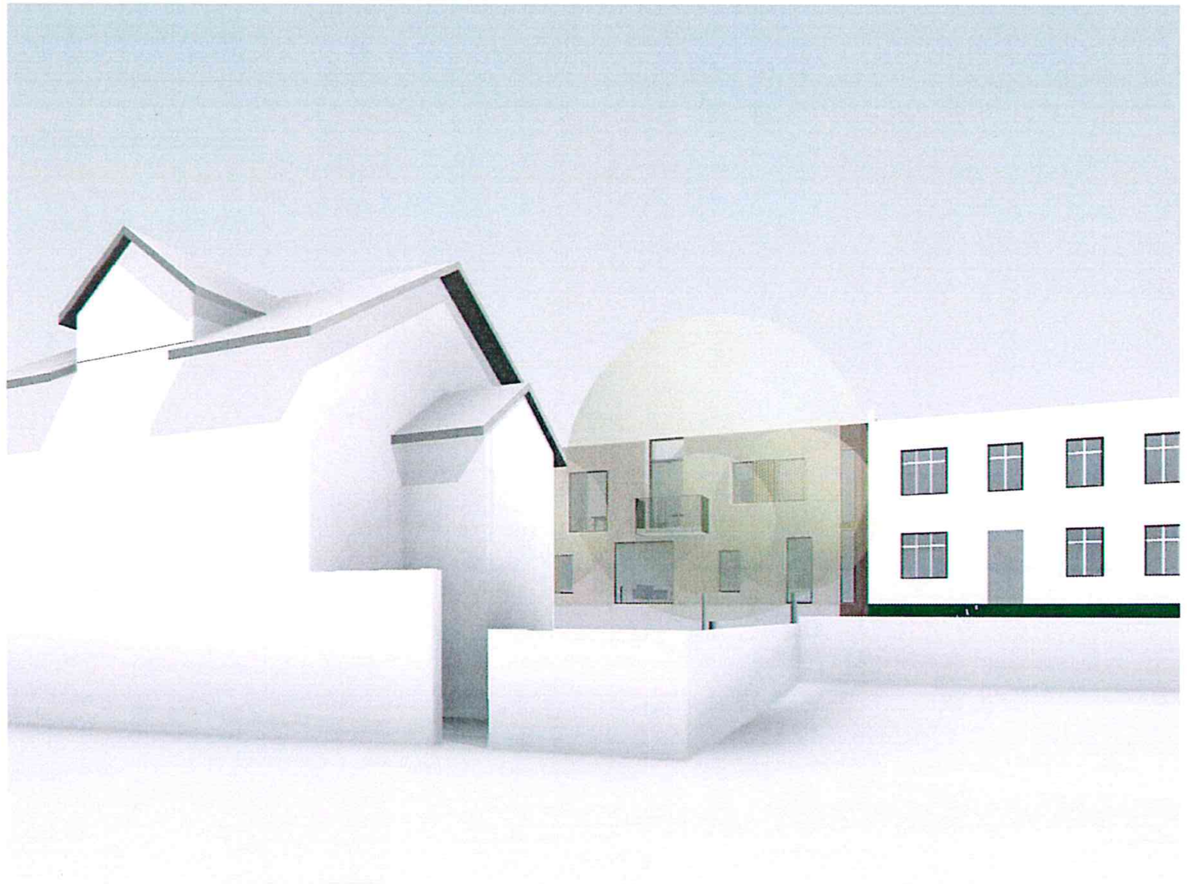
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Vistað: 9.10.2018 08:58:37 Útprentun: 10/05/18

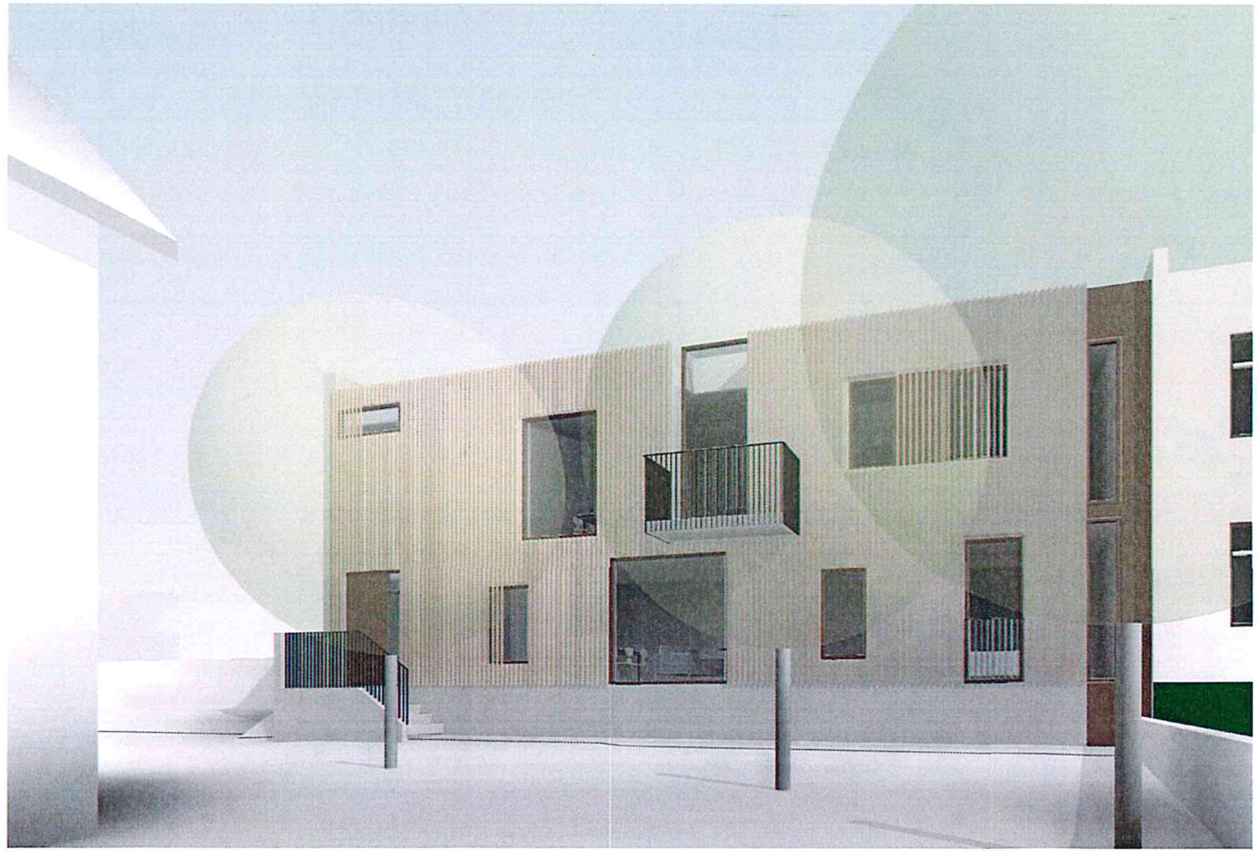
Skrá:



Fjarvíddarmynd - Horft frá Bergstaðastræti 28



Fjarvíddarmynd - Horft frá Bergstaðastræti 30



Fjarvíddarmynd - Horft frá garði við Bergstaðastræti 29

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar

Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:

Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Fyrirspurn

Landnúmer: 102073	Staðgreinir: 0-1-1184413

Frumdrög

Fyrirspurn um nýbyggingu á baklóð

fjarvíddarmyndir

Hannað af:	SÓ	Matshluti:	02
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	27.6.2018

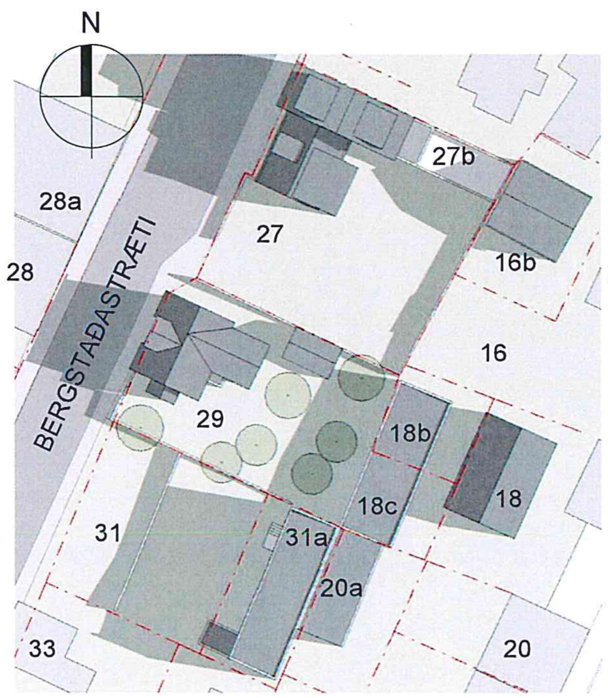
2017-09-10	A_FR_03			
Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.	Útgáfa	Blaðastærð: A2

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

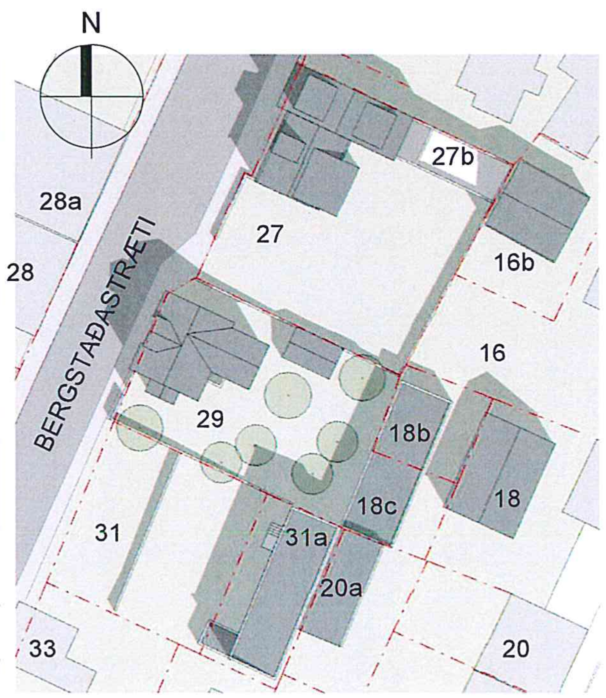
Vistað: 27.6.2018 15:38:25 Útprentun: 06/27/18

Skrá:

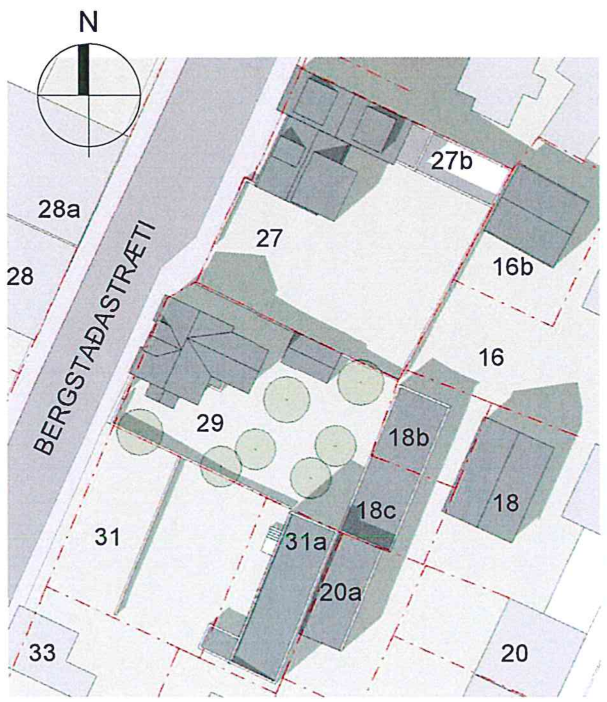
Skuggavarp á lóð miðað við núverandi aðstæður 21. júní



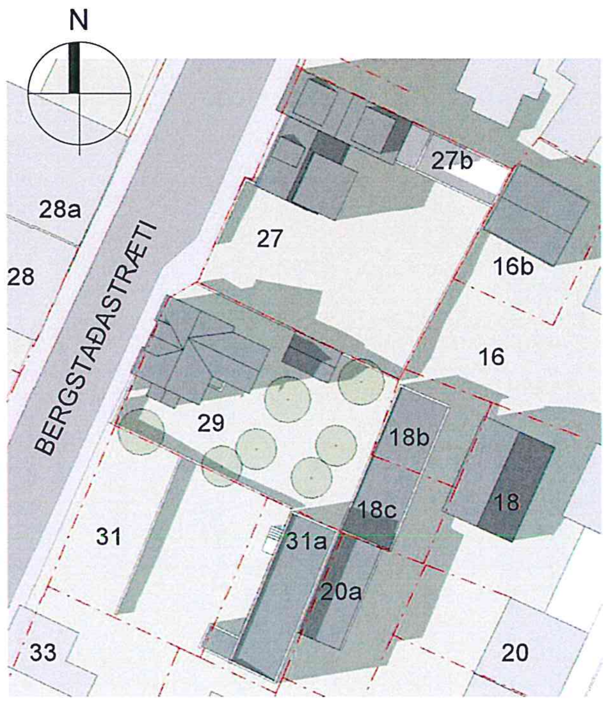
kl. 09



kl. 12

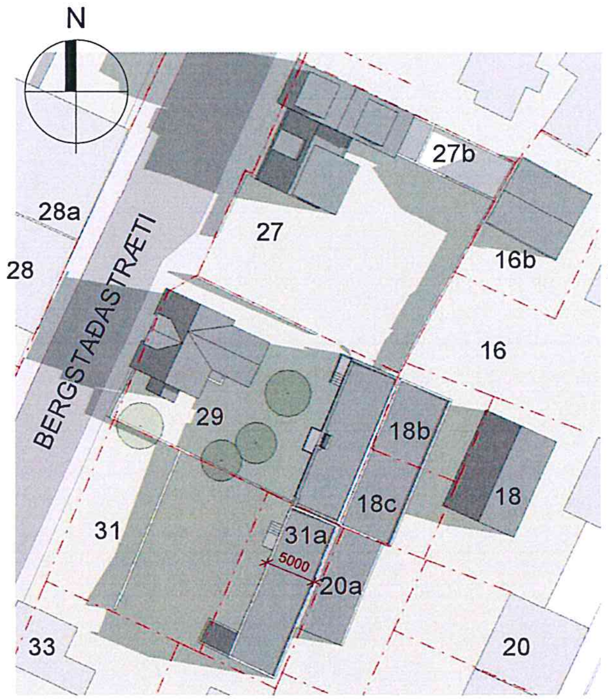


kl. 16

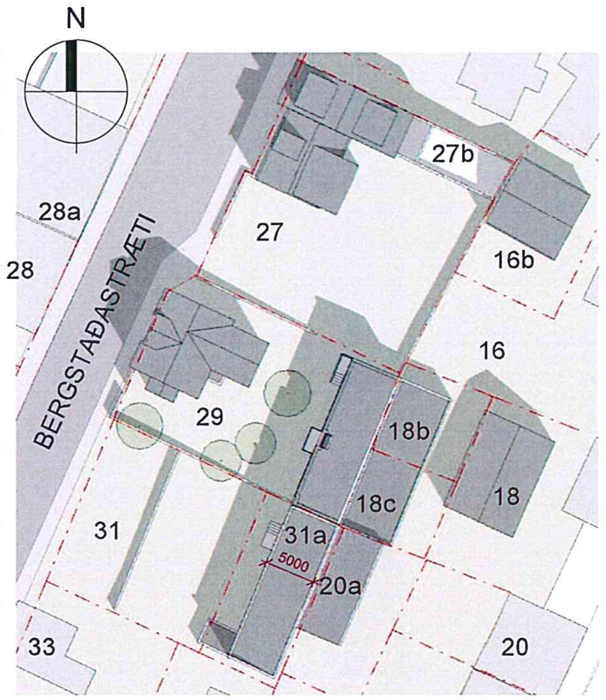


kl. 18

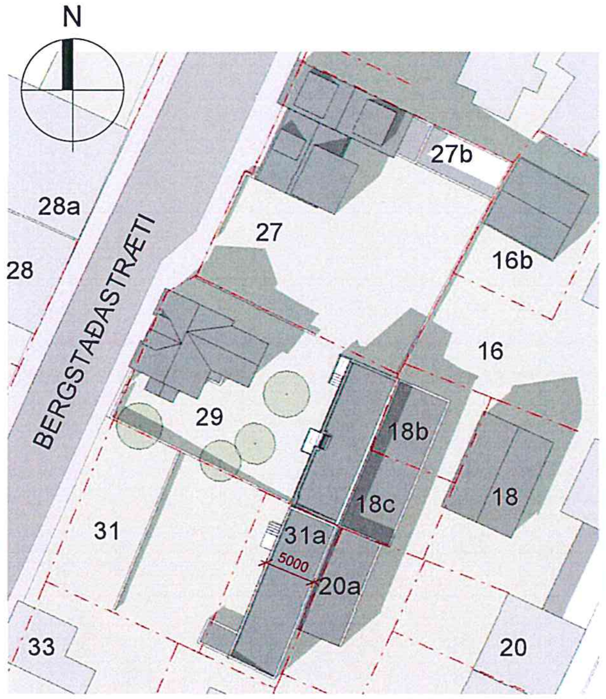
Skuggavarp á lóð miðað við tillögu að nýbyggingu 21. júní



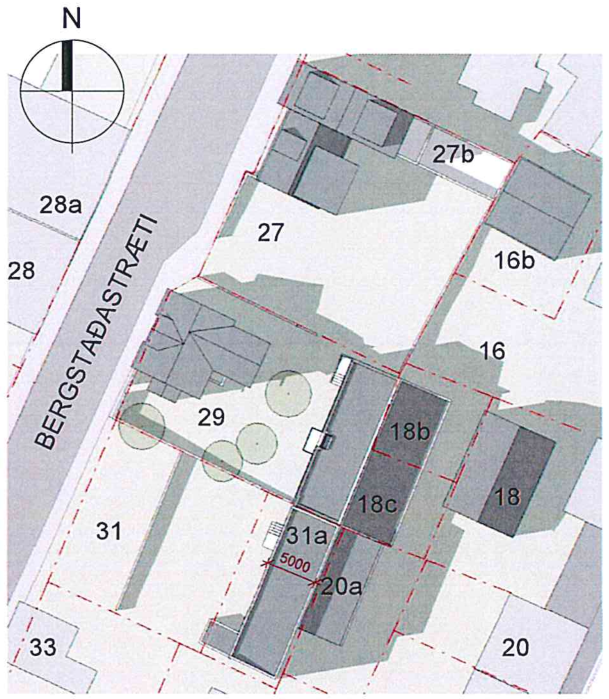
kl. 09



kl. 12



kl. 16



kl. 18

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Fyrirspurn

Landnúmer: 102073	Staðgreinir: 0-1-1184413

Frumdrög

Fyrirspurn um nýbyggingu á baklóð
Skuggavarp á lóð 21. júní

Hannað af:	SÓ	Matshluti:	02
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	1 : 500
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	27.6.2018

2017-09-10 A_FR_04
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

Blaðastærð: A2

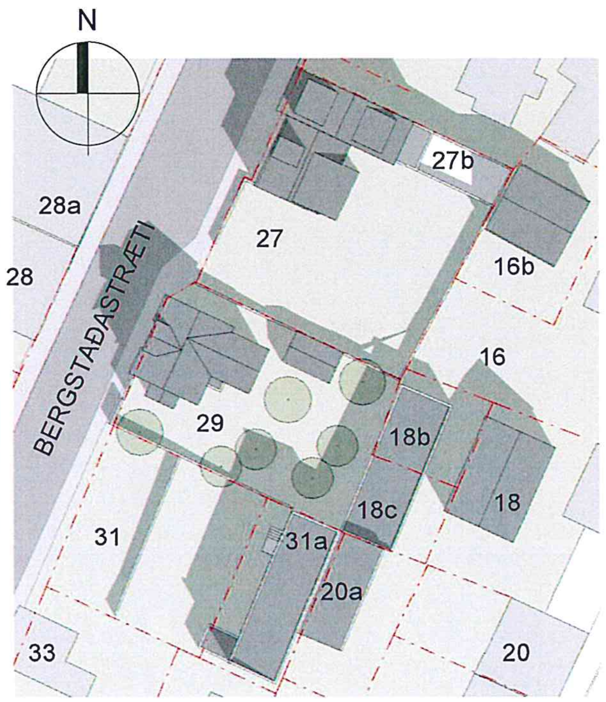
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Vistað: 27.6.2018 19:42:42 Útprentun: 06/27/18

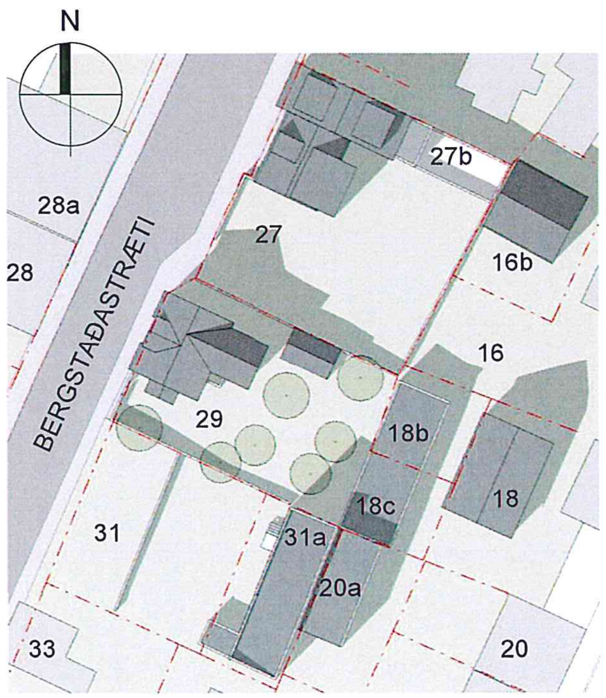
Skrá:

Skuggavarp á lóð miðað við núverandi aðstæður 10. ágúst

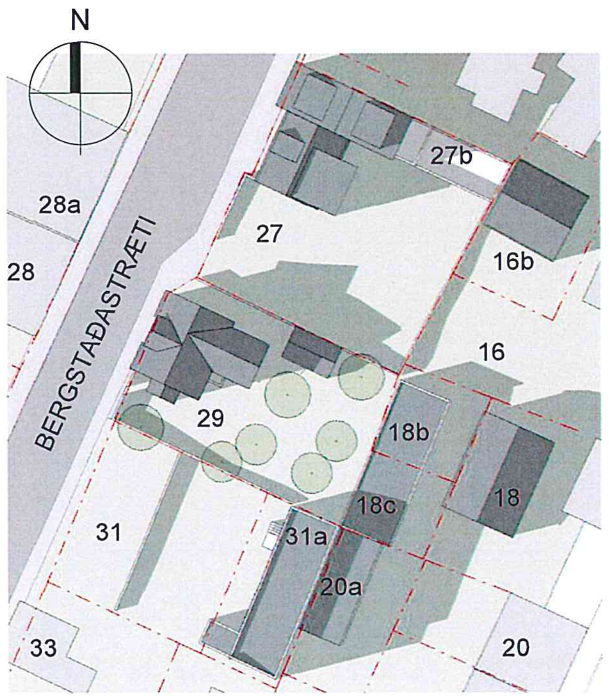
kl. 09



kl. 12



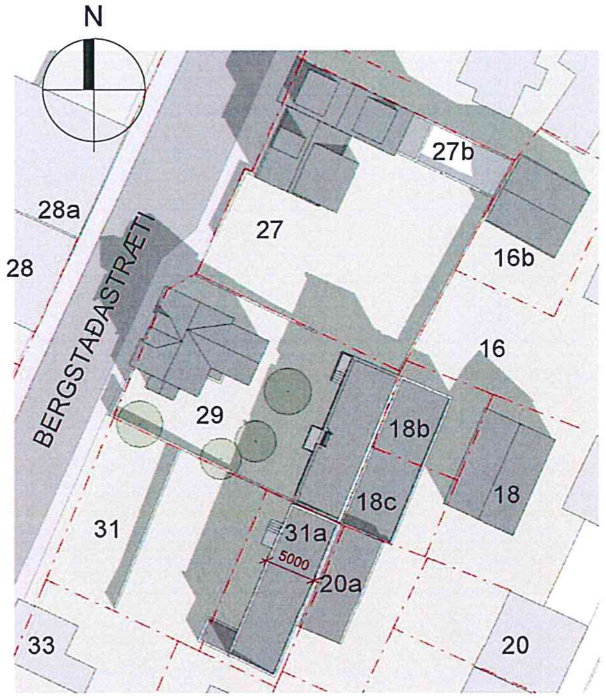
kl. 16



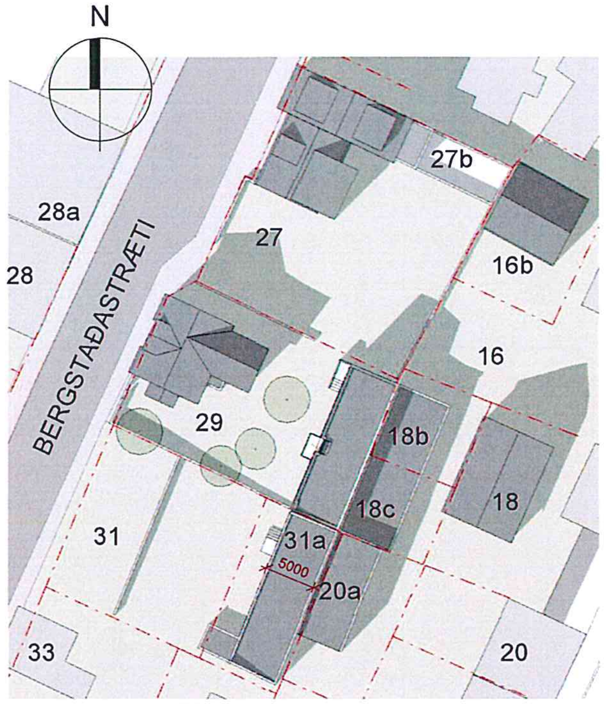
kl. 18

Skuggavarp á lóð miðað við tillögu að nýbyggingu 10. ágúst

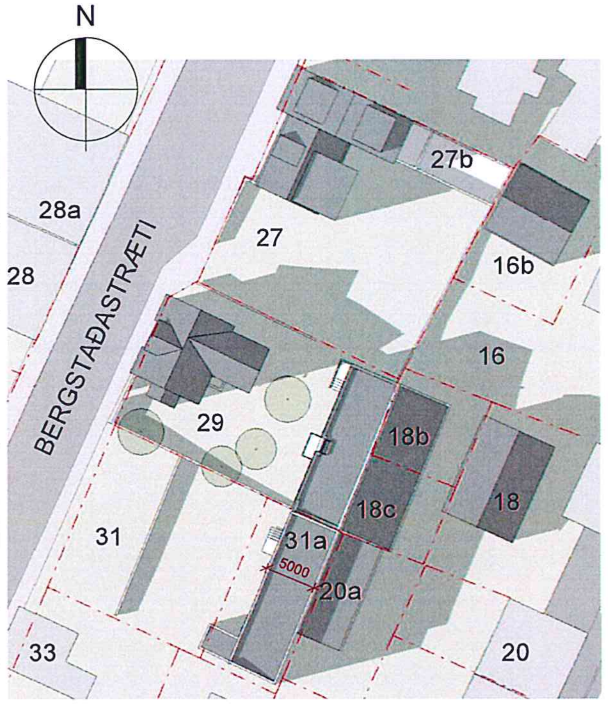
kl. 09



kl. 12



kl. 16



kl. 18

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Fyrirspurn

Landnúmer: 102073	Staðgreinir: 0-1-1184413

Frumdrög

Fyrirspurn um nýbyggingu á baklóð
Skuggavarp á lóð við 10. ágúst

Hannað af:	SÓ	Matshluti:	02
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	1 : 500
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	27.6.2018

2017-09-10 A_FR_05

Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

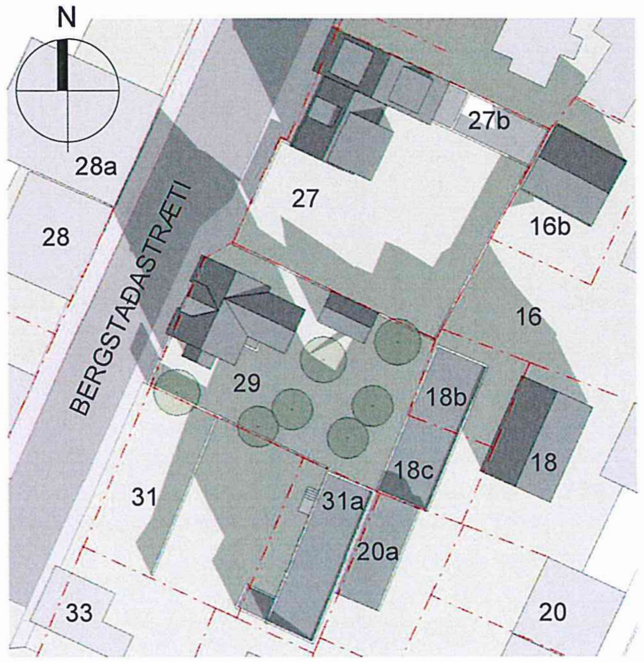
Blaðastærð: A2

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

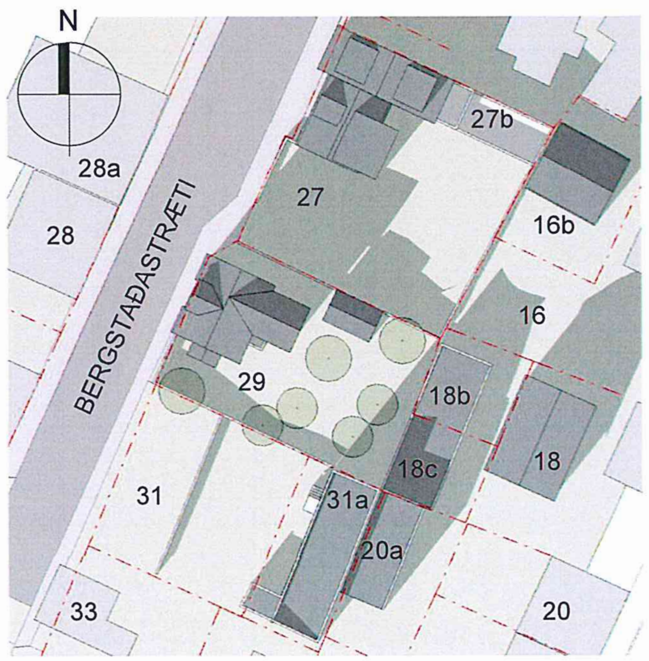
Vistað: 27.6.2018 19:43:38 Útprentun: 06/27/18

Skrá:

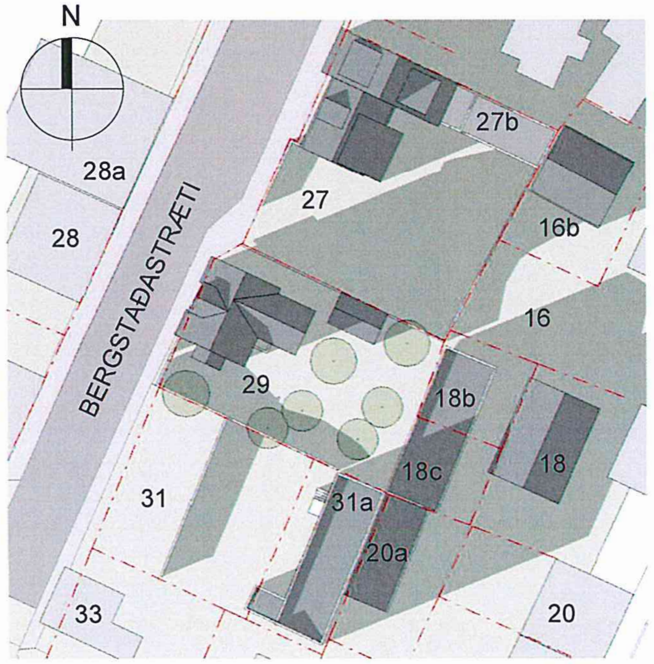
Skuggavarp á lóð miðað við núverandi aðstæður við jafndægur



kl. 12

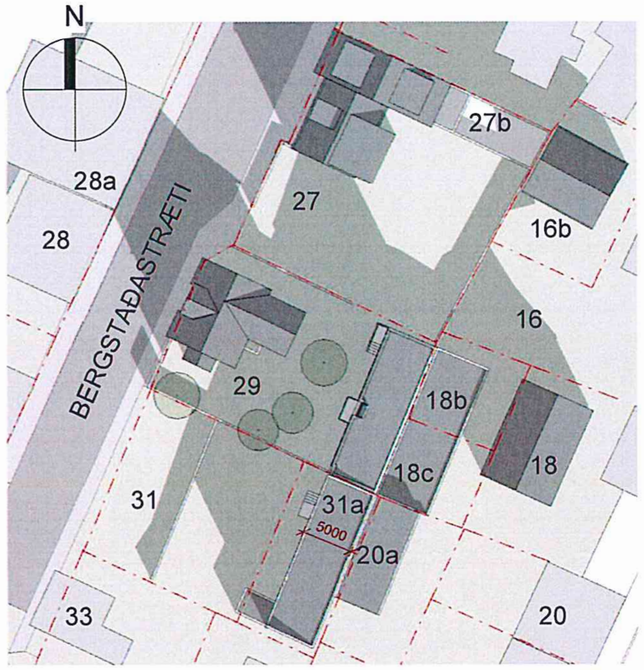


kl. 16

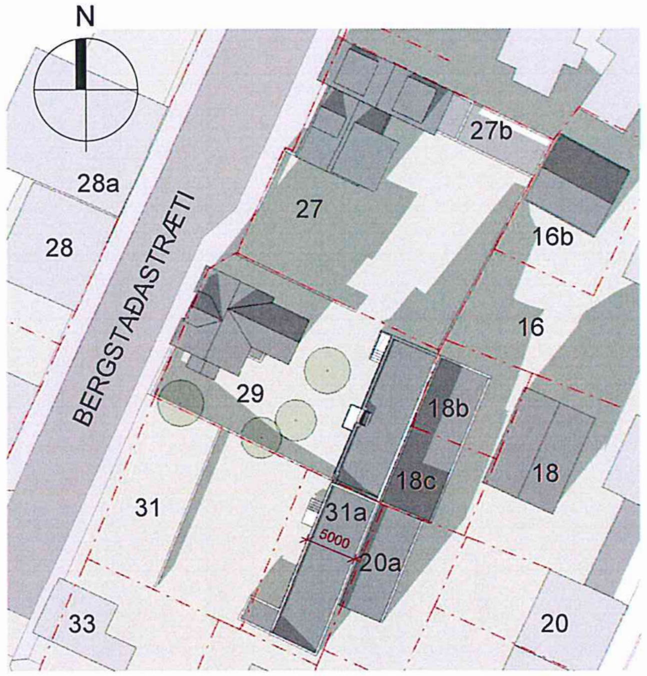


kl. 18

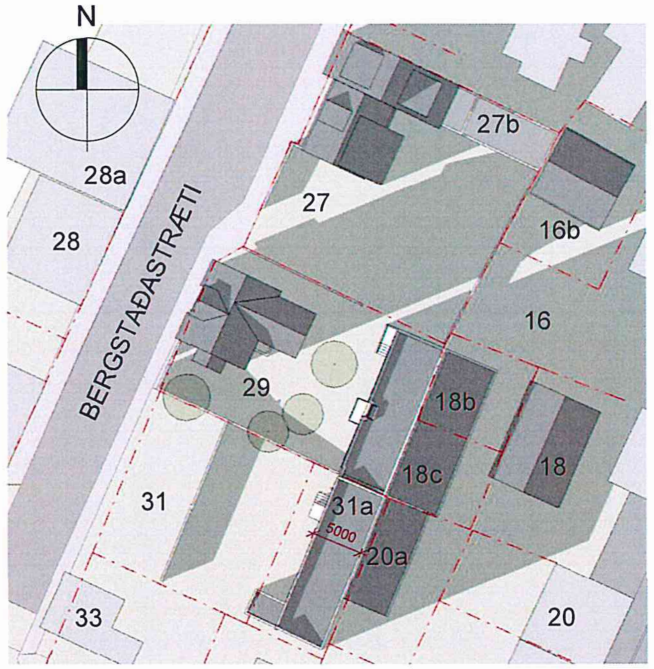
Skuggavarp á lóð miðað við tillögu að nýbyggingu við jafndægur



kl. 12



kl. 16



kl. 18

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Fyrirspurn

Landnúmer: 102073	**Staðgreinir:** 0-1-1184413

Frumdrög

Fyrirspurn um nýbyggingu á baklóð
Skuggavarp á lóð við jafndægur

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	02
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	1 : 500
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	27.6.2018

2017-09-10 A_FR_06
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

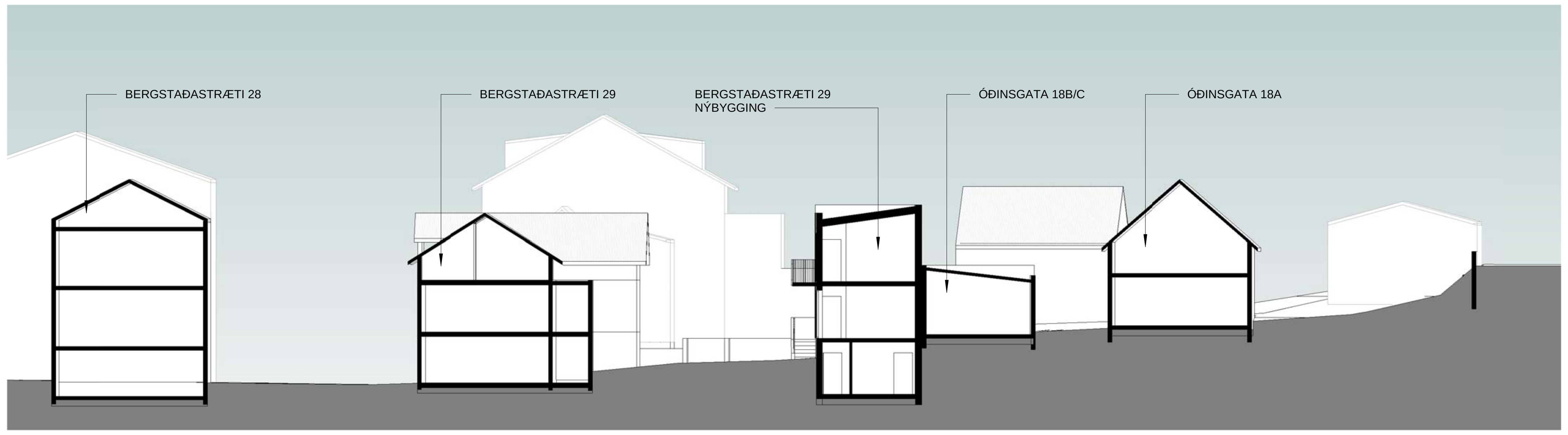
Blaðastærð: A2

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

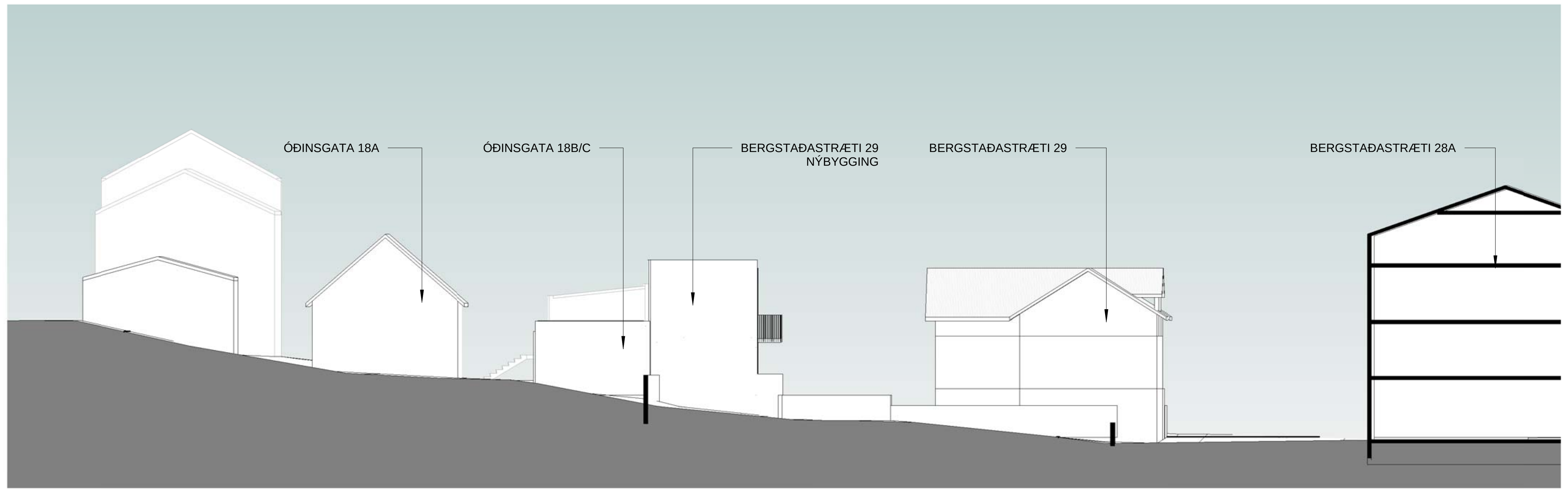
Vistað: 27.6.2018 15:43:33 Útprentun: 06/27/18

Skrá:

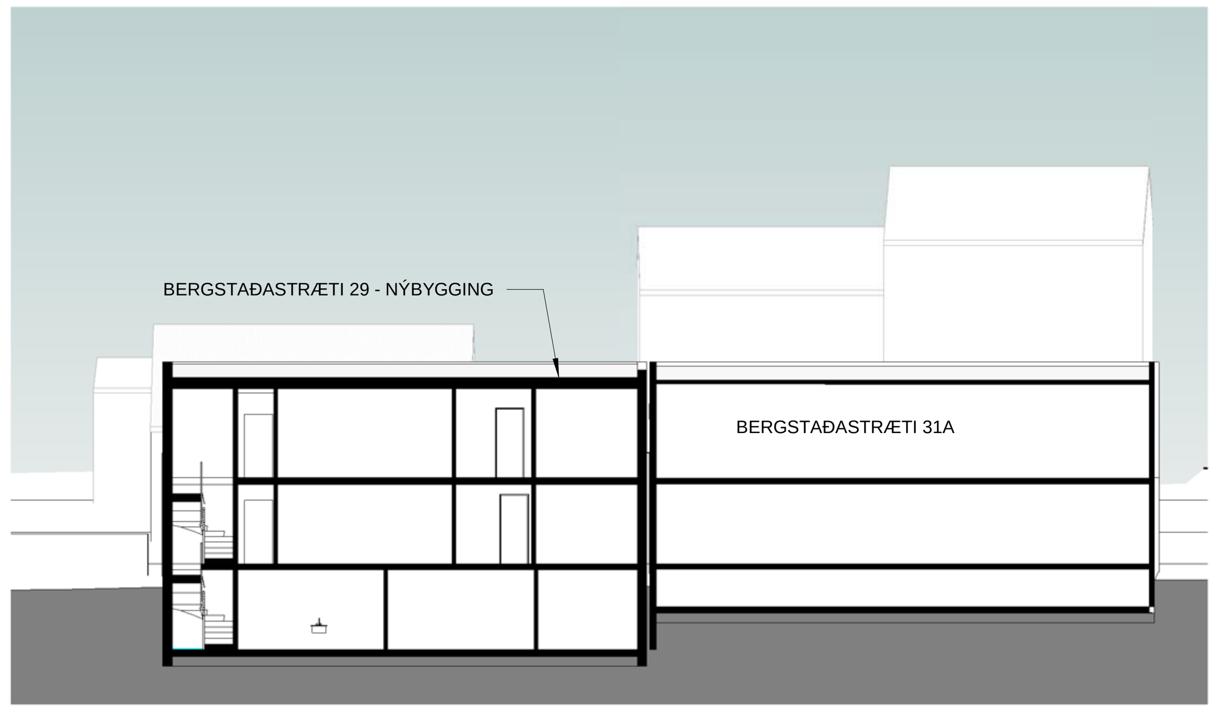
Afstöðumynd
1 : 500



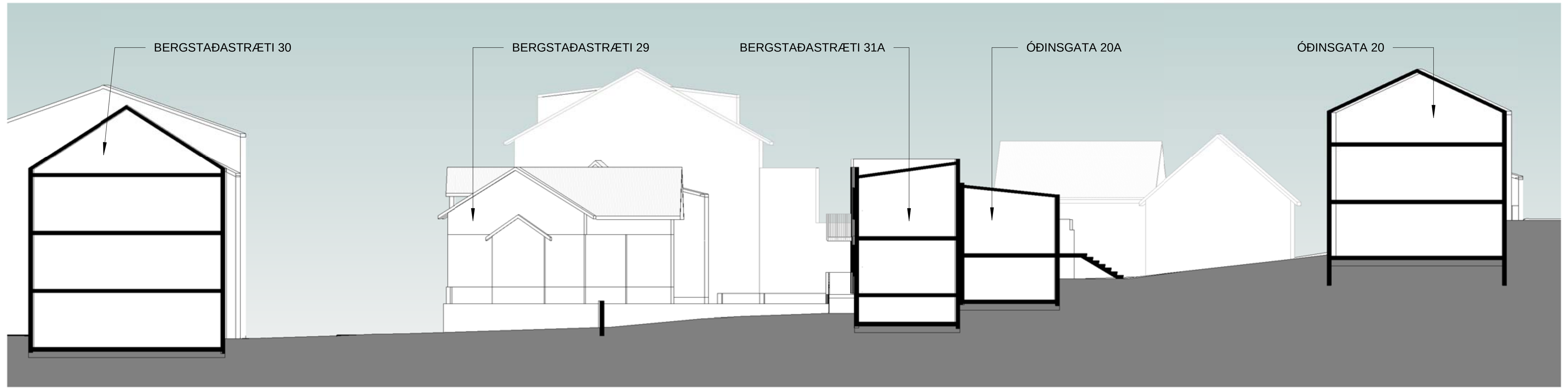
Snið 1
1 : 200



Snið 2
1 : 200



Snið 4
1 : 200



Snið 3
1 : 200

TEIKNING Í VINNSLU
EKKI TIL NOTKUNAR Á BYGGINGARSVÆÐI

1:200 0 2 4 6 8 10 m
1:500 0 5 10 15 20 25

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Heimilisfang:
Bergstaðastræti 29

Sveitafélag:

Verktegund:

Landnúmer:	**Staðgreinir:**

frumdrög

Snið í land

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	As indicated
Yfirfarið af:	Checker	**Dagsetning:**	21.12.2018

2017-09-10 **A_FR_08**
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

Blaðastærð: A1

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Útprentun: 12/21/18
Vistað: 21.12.2018 14:00:20
Skrá: C:\Users\sigridur\Box Sync\2017\2017-09-10 Bergstaðastræti 29\1 líkön\2 FRUMDRÖG\B29_líkan 6.rvt

Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið
Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis
Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Guðný Gerður Gunnarsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og
nágr.
gudnygerdur@minjastofnun.is

Gríma arkitektar
Laugavegi 178
105 Reykjavík

Reykjavík 11. janúar 2019
*MÍ*201812-0084/6.06/4719-5410-5411

Efni: Bergstaðastræti 29, Reykjavík - nýbygging á baklóð

Með tölvupósti 20.12.2017 óskaði Sigríður Ólafsdóttir arkitekt eftir áliti Minjastofnunar Íslands á tillögu að nýbyggingu á baklóð Bergstaðastrætis 29. Með erindinu fylgdu uppdrættir Grímu arkitekta dags. 8.10.2018, sem sýna tvílyfta byggingu að lóðamörkum Bergstaðastrætis 29 og Óðinsgötu 18 B og C. Leitað er álits Minjastofnunar á því hvernig nýbygging falli að þeim byggingum.

Samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er húsið Óðinsgata 18 C reist árið 1919 og er því friðað vegna aldurs samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Byggingarár Óðinsgötu 18 B er í fasteignaskrá skráð 1924, en til er brunavirðing frá árinu 1919 sem gefur til kynna að húsið hafi þá þegar verði risið og ef svo er þá er það einnig friðað vegna aldurs. Leyfi Minjastofnunar þarf ef á að breyta friðuðu húsi, flytja það eða rífa.

Ekki hefur verið gerð húsakönnun á reitnum og því ekki verið lagt mat á varðveislugildi húsa og götumynda. Minjastofnun hefur kannað heimildir og samkvæmt brunavirðingu frá 1934 kemur fram að húsi (sem þá er talið 18B en nú telst 18C skv. upplýsingum frá Borgarsögusafni) sem þá var fjós og hlaða hafi verið breytt í íbúðarhús.

Tillaga Grímu arkitekta að nýbyggingu á lóðinni Bergstaðastræti 29 gerir ráð fyrir að byggt verði að vegg á lóðamörkum og þar með verði lokað fyrir glugga sem nú eru á vesturhlið húsanna Óðinsgötu 18 B og 18 C. Söguleg hefð er fyrir því að ekki séu gluggar á veggjum húsa sem standa að lóðamörkum og er það í samræmi við reglur um eldvarnir á þeim tíma er húsin á baklóðunum við Óðinsgötu 18 (B og C) voru byggð. Því má telja nær víst að gluggar vesturhlið þeirra séu ekki hluti af upphaflegri gerð húsanna en ekki finnast heimildir um hvenær gluggar hafa verið gerðir á þann vegg húsanna sem liggur að lóðamörkum.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við tillögu Grímu arkitekta um nýbyggingu á lóðinni Bergstaðastræti 2. Tillagan tekur mið af nærliggjandi bakhúsum hvað varðar stærð og hlutföll og er í samræmi við byggðamynstur á svæðinu.

Virðingarfyllst,

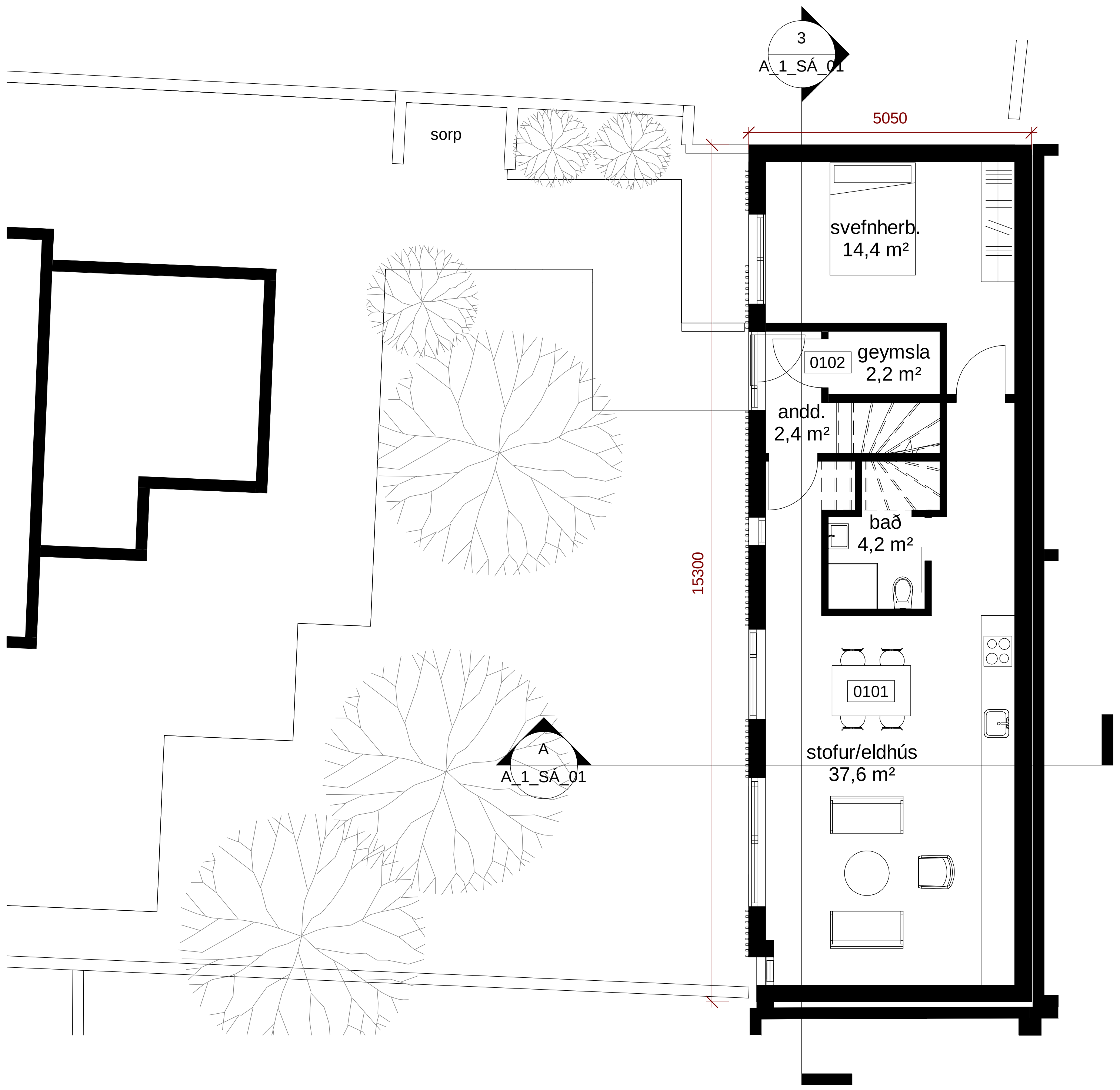
Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Afrit sent:
Skipulagsstofnun

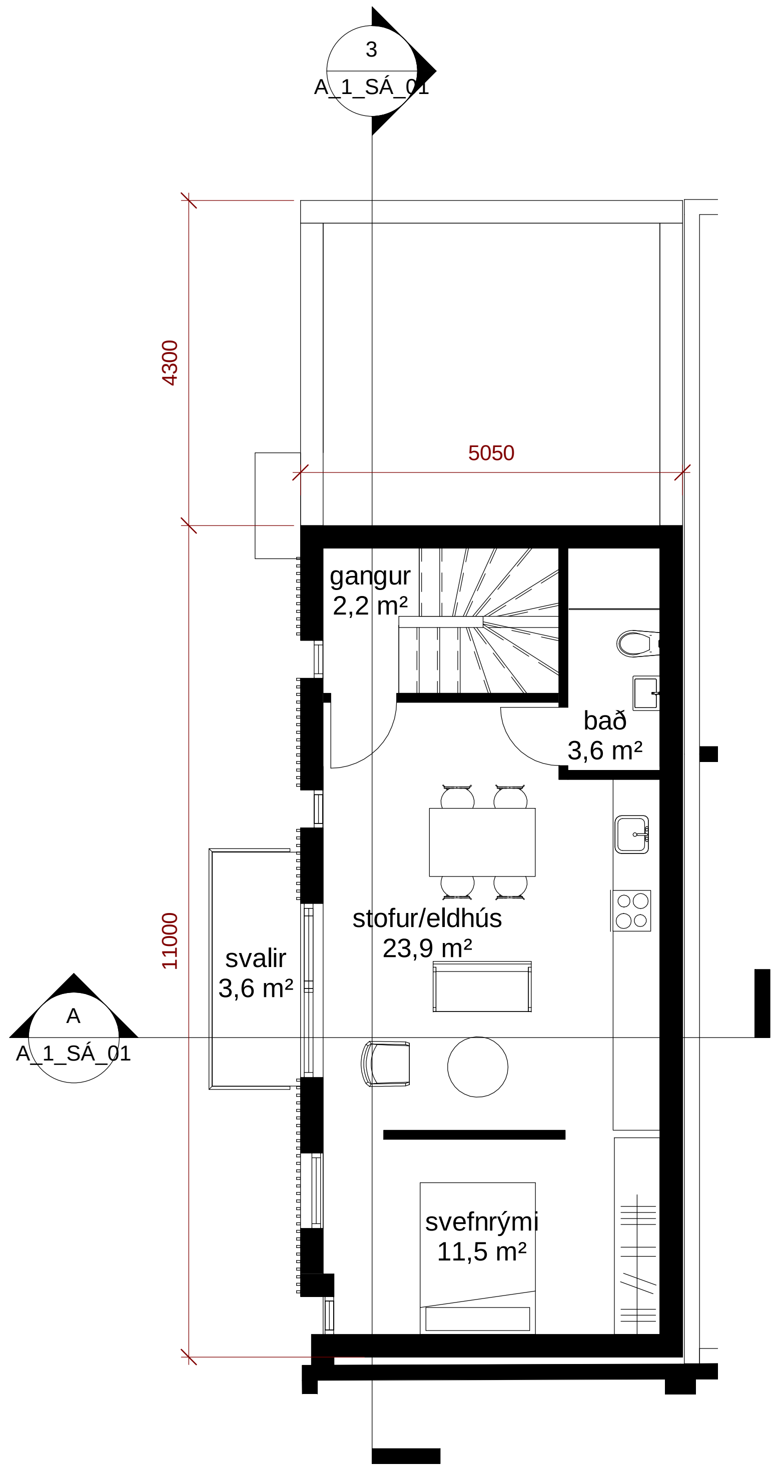
Afrit sent í tölvupósti
Sigríður Ólafsdóttir (sigga@grima.is)
Guðmundur Aðalsteinsson (gudmundur.adalsteinsson@crayon.com)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)
Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)

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.
Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Afstöðumynd
1:500



Grunnmynd 1. hæðar 1:100



Grunnmynd 2. hæðar 1:100

Bergstaðastræti 29 í Rvk, mhl. 02 nýbygging – staðgreinir: 0-1-1184413

a) Nýbyggingin er tveggja hæða að stóru leyti en nyrsti hluti hennar er ein hæð. Hún stendur aftast á baklóð núverandi húss og myndar „framhald“ af húsi á aðliggjandi lóð nr. 31a. Nýbyggingin tekur mið af hlutföllum þess húss hvað varðar breidd en er lægra, sem nemur upphækkuðum kjallara húss 31a. Miðað er við að í nýbyggingunni verði 2 íbúðir. Á neðri hæð er 2ja herberbergja íbúð með rúmgóðu svefnherbergi og opnu stofu/eldhúsrými. Þvottaaðstaða er í baðherbergi (undir stiga). Á efri hæð er studioíbúð þar sem mögulegt er að stúka af svefnkrók. Þvottaaðstaða er einnig í baðherbergi þessarar íbúðar.
íbúðirnar eru með sameiginlegan inngang þaðan sem stigi liggur upp á efri hæð. Í sameigninni er geymsla fyrir íbúðirnar.

b) Stærðir
Brúttófermetrar = 128,6m²
Brúttórúmmetrar = 396,4m³
1.hæð = 77,1m² / 216,5m³
2. hæð = 51,5m² / 164,6m³

c) Lóðarstærð og nýtingarhlutfall
Lóðin er 405,6m² að stærð. Núverandi hús er 212,7m².
Nýtingarhlutfall að nýbyggingu meðtalinni er 0,84.
Á lóðinni er gert ráð fyrir einu stæði í dag. Ekki er gert ráð fyrir viðbótarstæðum vegna nýbyggingarinnar.

d) Burðarkerfi
Húsið verður að líkindum grundað á púða, með staðsteyptum sökklum og 120mm þykkri botnplötu. Undir botnplötu og meðfram sökklum er 100mm einangrun.
Útveggir hússins eru 180mm þykkir úr steypu og veggir umhverfis stigahús eru staðsteyptr úr 150mm þykkri steypu. Gólfplata milli íbúða er 220mm til að tryggja góða hljóðvist. Svalir eru steinsteyptar. Þak 2ja hæða hlutans er heðfbundið timbursperruþak, með 9" sperrum og 12mm krossvið ofan á þeim. Lægra þakið er steinsteypt með einangraun og vatnsvarnarlagi ofan á steypu.

e) Efnisval utanhúss.
Allir útveggir eru úr sjónsteypu og þ.a.l. einangraðir að innan. Á vesturhlið hússins er gert ráð fyrir nettum listum úr VIROC eða sambærilegu, óbrennanlegu efni. Á völdum stöðum fara listarnir fyrir glugga sem sitja djúpt í veggnum en á öðrum stöðum liggja þeir að gluggum sem liggja framarlega í veggjum. Með tíð og tíma má gera ráð fyrir að klifurjurtir geti vaxið upp eftir listunum þar sem það á við. Með þessu móti er dregið úr sýnileika hússins á baklóðinni og það verður nokkurs konar hluti af bakgarðinum.
Þakið er klætt tvöföldum, niðurbræddum pappa.
Allir gluggar og hurðir eru úr harðviði. Allt gler er samlímt einangrunargler. Í gólfsíðum gluggum og glerhurðum er öryggisgler.

f) Gerð handriða
Svalahandrið eru úr polyhúðuðum stálrimlum. Stigahandrið og handrið kringum op á 2. hæð eru úr stálrimlum. Hæð handriða kemur fram á teikningum.

g) Einangrun byggingarhluta.
U-gildi útveggja er 0,35
U-gildi útveggja að jarðvegi er 0,26
U-gildi þaks er 0,18
U-gildi glugga er 1,3
U gildi hurða er 1,5
U gildi botnplötu er 0,25

h) Frágangur innanhúss
Allir útveggir eru einangraðir að innan með 100mm steinullareinangrun, múrhúðaðir og málaðir. Innveggir sem skilja að stigahús og íbúðir/kjallara eru staðsteyptir og málaðir. Þessir veggir uppfylla EI 60 eldv.kröfu. Aðrir innveggir eru úr tvöföldu gipsi á 70mm blikkgrind, fylltri með steinull.
Þakið er einangrað með 220 mm steinull sem nær niður að neðri brún lista sem festir eru neðan í sperrur. Þannig er loftun í þakinu aukin ofan við einangrun. neðan á einangrun kemur rakavarnarlag, þá raflagnagrind og að lokum loftaklæðning.
Allar innanhússklæðningar eru í flokki 1.
Almennt eru veggir sandspartlaðir og málaðir.
Innihurðir eru almennt spónlagðar.
Gólf eru ýmist máluð, parket- eða flísalögð.

i) Lagnaleiðir
Inntök allra lagna eru í sameiginlega geymsla með aðgengi frá stigagangi. Þaðan dreifast lagnir í gólfi og veggjum um húsið. Húsið er loftræst á náttúrulegan hátt en með vélrænu útsogi frá votrýmum og eldhúsum. Gert er ráð fyrir gólfhita í húsinu.

j) Brunavarnir
Íbúðir eru sérbrunahólf og aðskildar frá stigahúsi með EI60 veggjum og EI30CS hurðum.
Þar sem bil á milli glugga er undir 1.2m við hæðarskil eru E30 rúður í gluggum.
Úr hvorri íbúð eru 2 flóttaleiðir. Annars vegar um stigahús og hins vegar út á svalir á 2. hæð og út um rennihurðir á 1. hæð.
Reykskynjarar eru í geymslu og í íbúðum. Við inngöngudyr íbúða og í kjallara eru slökkvitæki.

k) Algild hönnun.
Þar sem um nýbyggingu í mjög grónu hverfi er að ræða er nauðsynlegt að aðlaga bygginguna því umhverfi sem hún er í og þ.a.l. er gólfflötur tiltölulega lítill og erfitt að koma því við að uppfylla ýtrustu kröfur algildrar hönnunar. Þ.a.l. er óskað eftir undanþágu frá kröfu um algilda hönnun í húsinu.

l) Frágangur lóðar.
Leitast verður við að koma húsinu fyrir með sem minnstu raski á núverandi lóð sem er vel gróin. Nauðsynlegt er að fjarlægja einhver tré en flest þeirra stóru trjáa sem prýða lóðina standa áfram. Aðkoma að nýbyggingu er meðfram norðanverðum lóðarmörkum, eftir hellulagðri stétt.

m) Sorp
Soprtunnum verður komið fyrir við norðanverð lóðarmörk, meðfram stétt.

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Tvíbýlishús

Landnúmer: 102073 **Staðgreinir:** 0-1-1184413

Aðaluppdráttur

Nýbygging
Grunnmyndir og afstaða

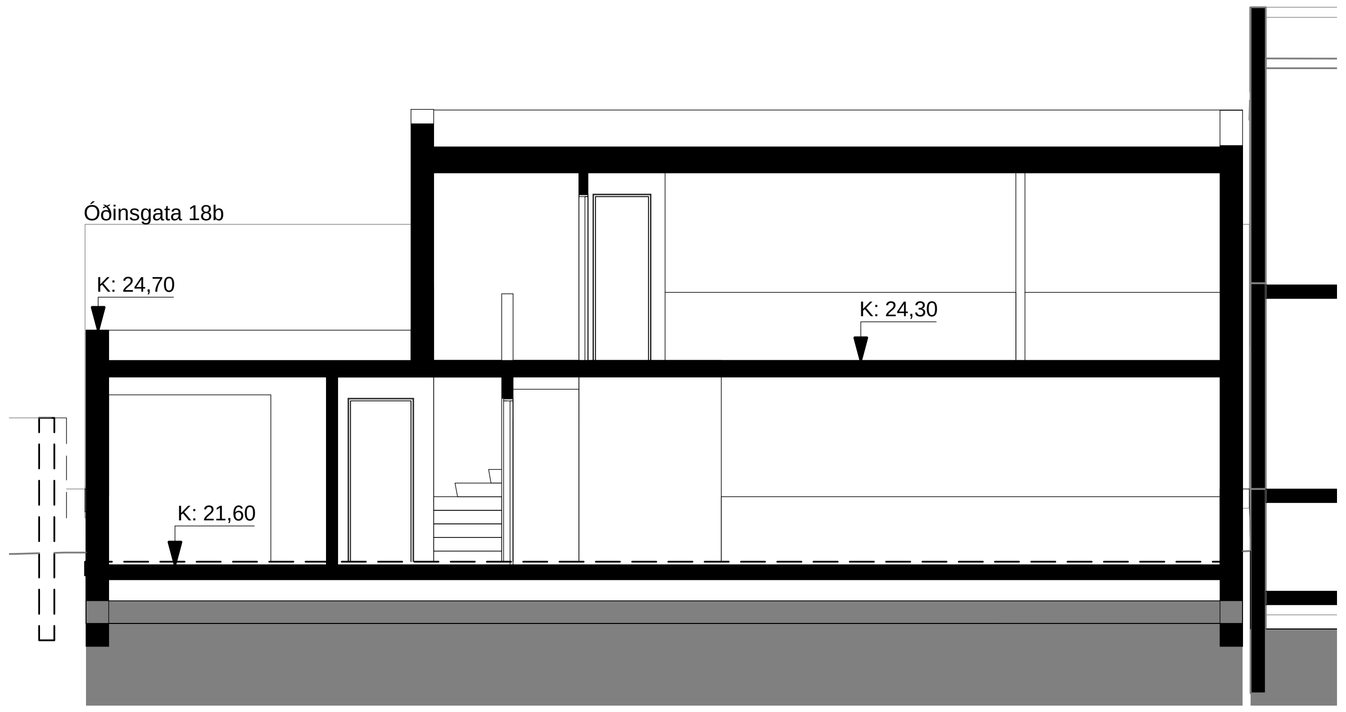
Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	02
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	As indicated
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	16.5.2019

2017-09-10 A_1_G_01
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa
Blaðastærð: A2

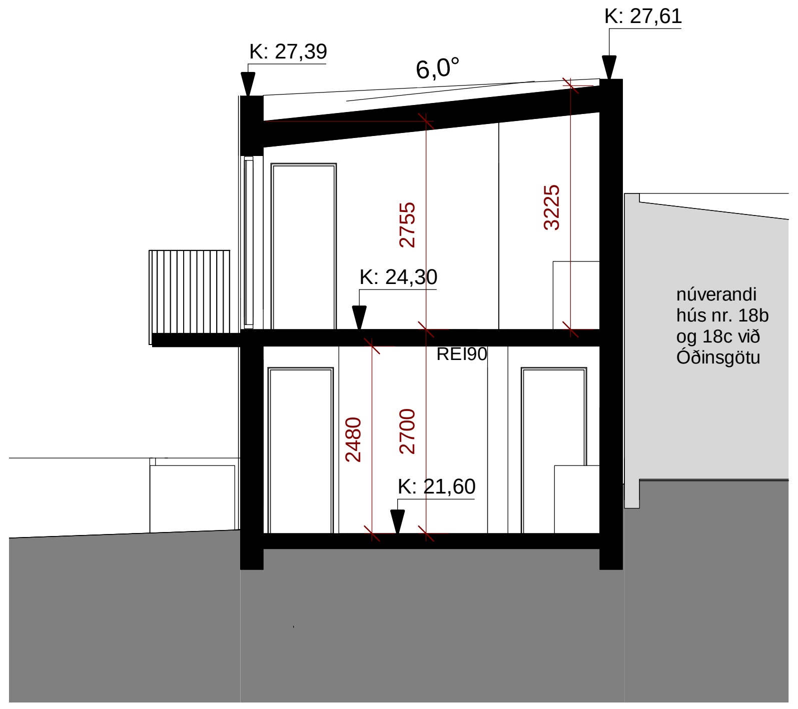
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Útprentun: 01/26/18
Vistað: 17.5.2019 13:27:21
Skrá:

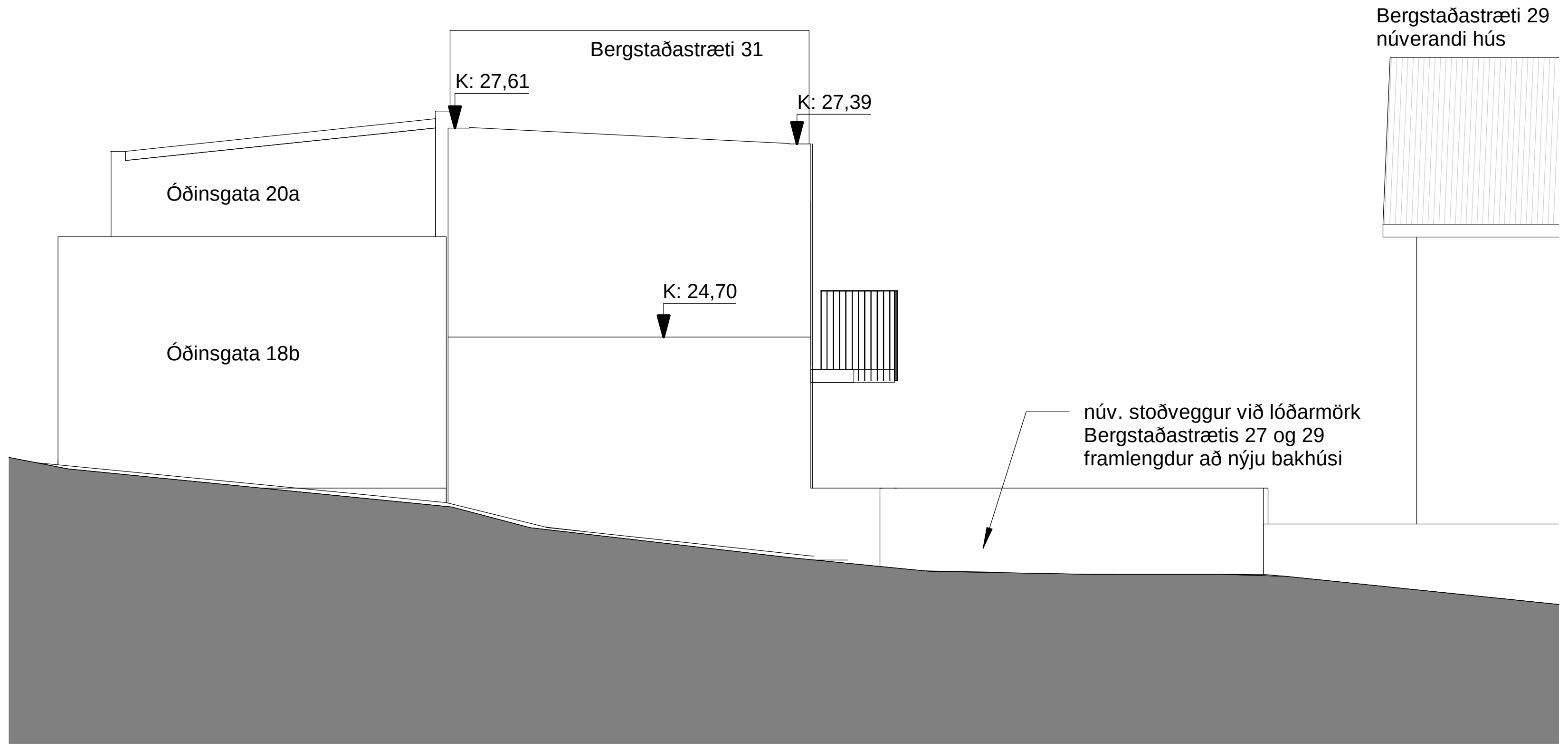
Ásýnd til vesturs



Langsnið í nýbyggingu



Þversnið í nýbyggingu



Ásýnd til norðurs

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Tvíbýlishús

Landnúmer: 102073 **Staðgreinir:** 0-1-1184413

Aðaluppdráttur

Nýbygging
Snið og ásýndir

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	02
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	1 : 100
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	16.5.2019

2017-09-10 A_1_SÁ_01
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa
Blaðastærð: A2

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Útprentun: 10/05/18
Vistað: 17.5.2019 13:27:41
Skrá:

Yfirlitsmynd núverandi fyrirkomulag mkv. 1:200

Afstöðumynd núverandi fyrirkomulag, mkv. 1:500

Yfirlitsmynd skv. tillögu að breytingu mkv. 1:200

Afstöðumynd skv. tillögu að breytingu, mkv. 1:500

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Fyrirspurn

Landnúmer: 102073 **Staðgreinir:** 0-1-1184413

Frumdrög

Fyrirspurn um nýbyggingu á baklóð
Yfirlits- og afstöðumyndir

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	02
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	1 : 500
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	17.5.2019

2017-09-10 A_FR_01
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa
Blaðastærð: A2

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Útprentun: 11/09/17
Vistað: 17.5.2019 13:28:35
Skrá:

Fjarvíddarmynd - Horft frá Bergstaðastræti 28

Fjarvíddarmynd - Horft frá Bergstaðastræti 30

Fjarvíddarmynd - Horft frá garði við Bergstaðastræti 29

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar

Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:

Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Fyrirspurn

Landnúmer: 102073	**Staðgreinir:** 0-1-1184413

Frumdrög

Fyrirspurn um nýbyggingu á baklóð

fjarvíddarmyndir

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	02
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	17.5.2019

2017-09-10 A_FR_03

Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

Blaðastærð: A2

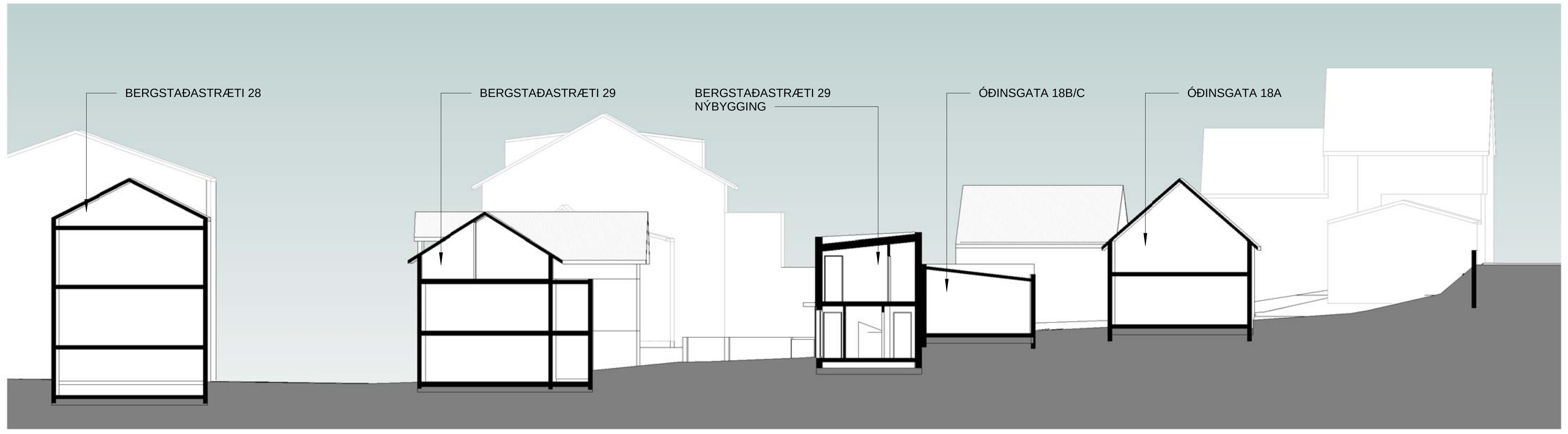
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Útprentun: 06/27/18

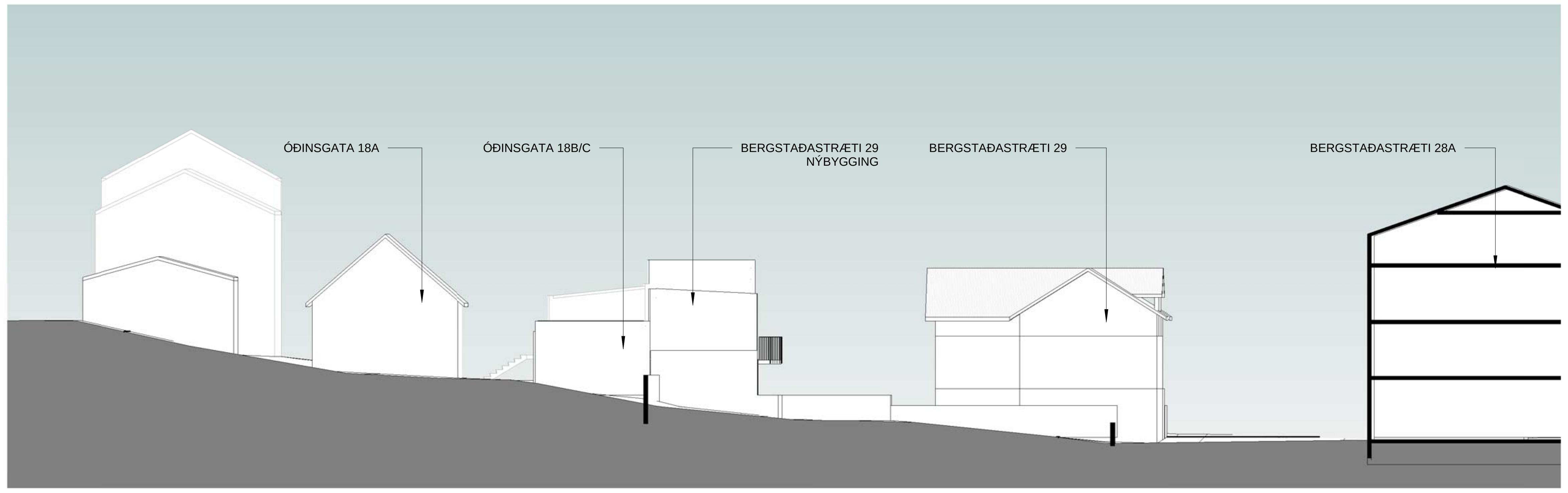
Vistað: 17.5.2019 13:31:07

Skrá:

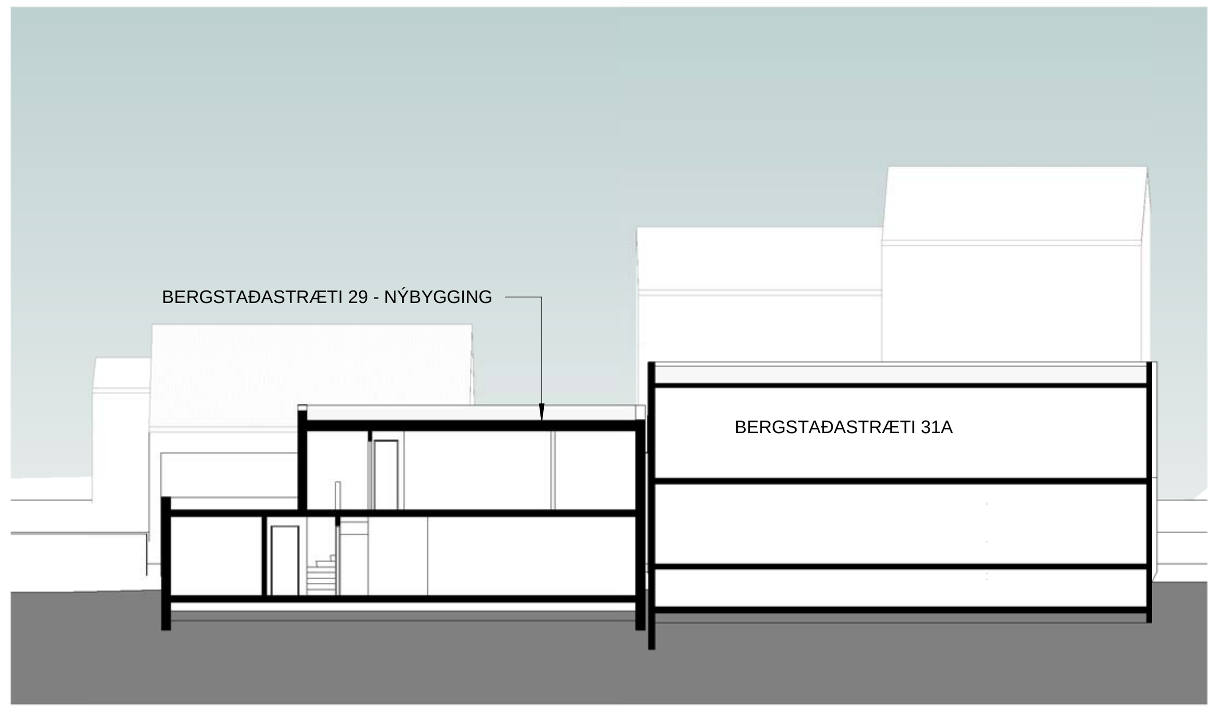
Afstöðumynd
1 : 500



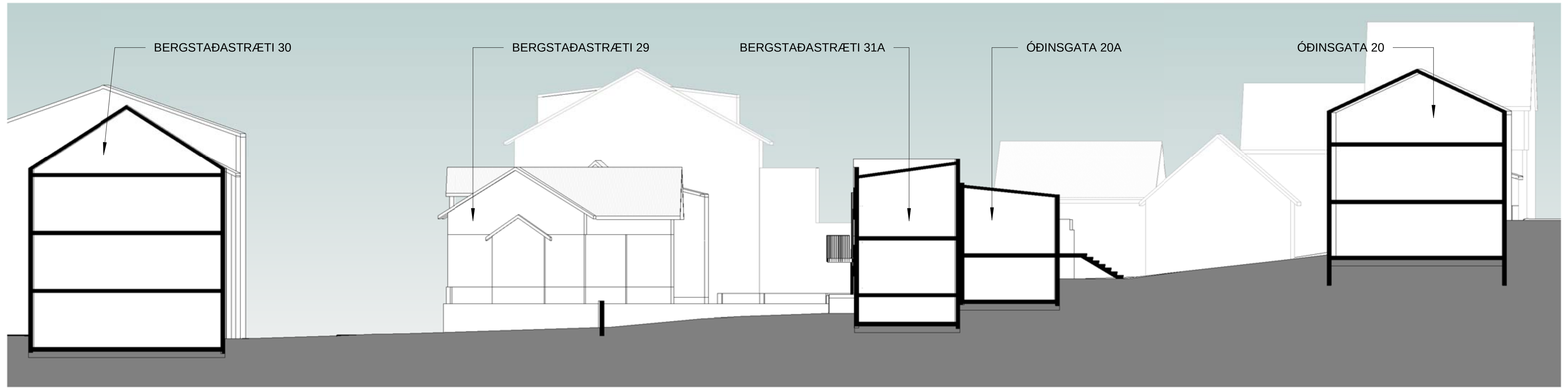
Snið 1
1 : 200



Snið 2
1 : 200



Snið 4
1 : 200



Snið 3
1 : 200

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Heimilisfang:
Bergstaðastræti 29

Sveitafélag:

Verktegund:

Landnúmer:	**Staðgreinir:**

frumdrög

Snið í land

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	As indicated
Yfirfarið af:	Checker	**Dagsetning:**	17.5.2019

1:200 0 2 4 6 8 10 m
1:500 0 5 10 15 20 25

2017-09-10 **A_FR_08**
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

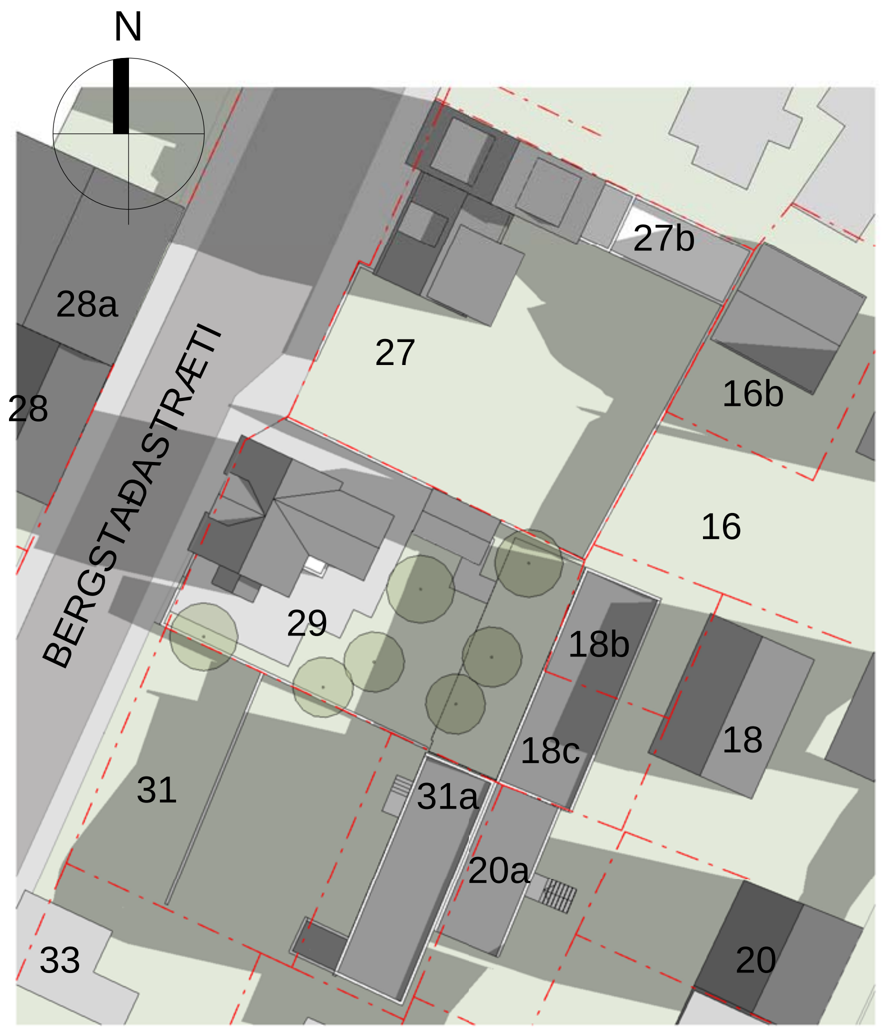
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A1

Útprentun: 12/21/18
Vistað: 17.5.2019 13:41:39

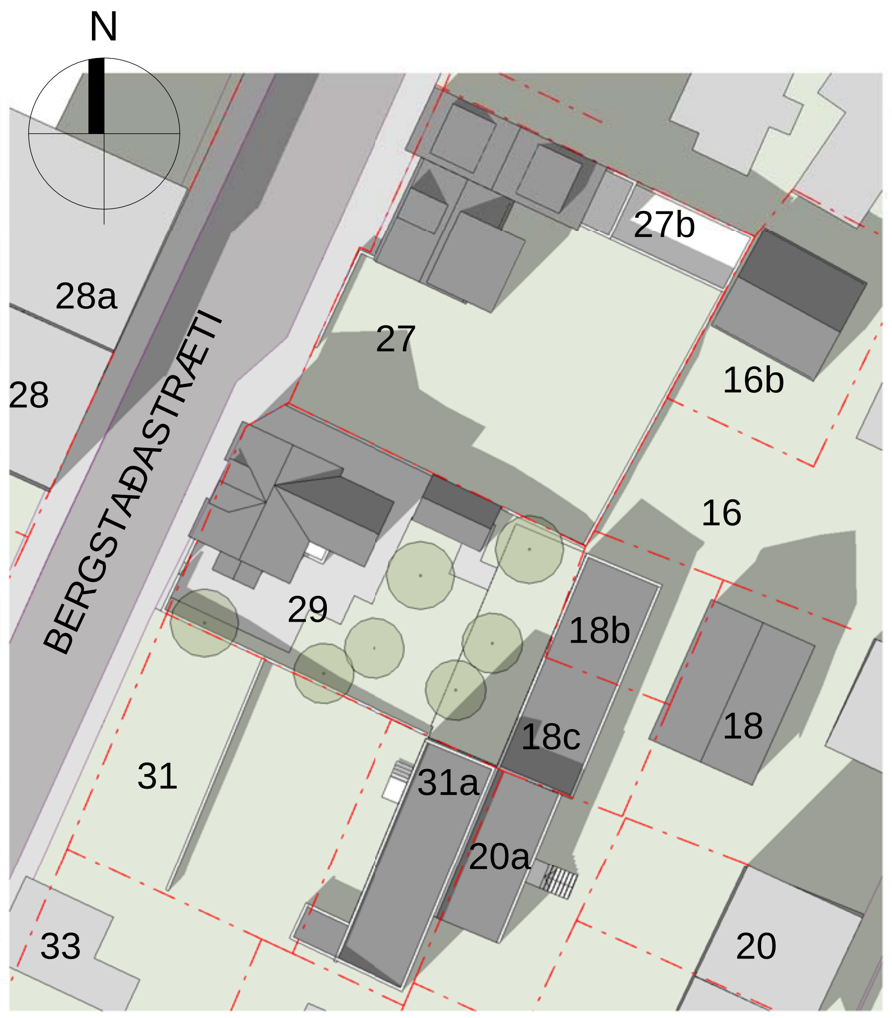
Skrá: C:\Users\sigridur\Box Sync\2017\2017-09-10 Bergstaðastræti 29\1 líkön\2 FRUMDRÖG\B29_líkan 7a-mism. hæð .rvt

Skuggavarp á lóð miðað við núverandi aðstæður 10. ágúst

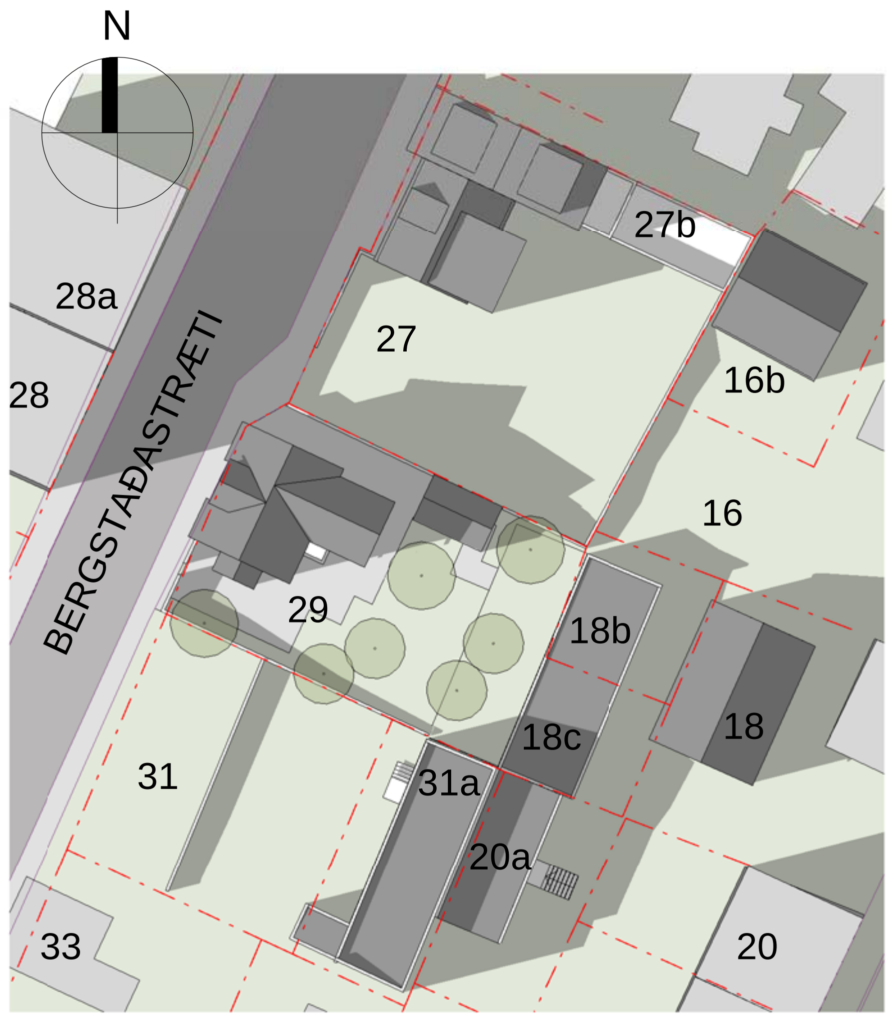


kl. 09

kl. 12

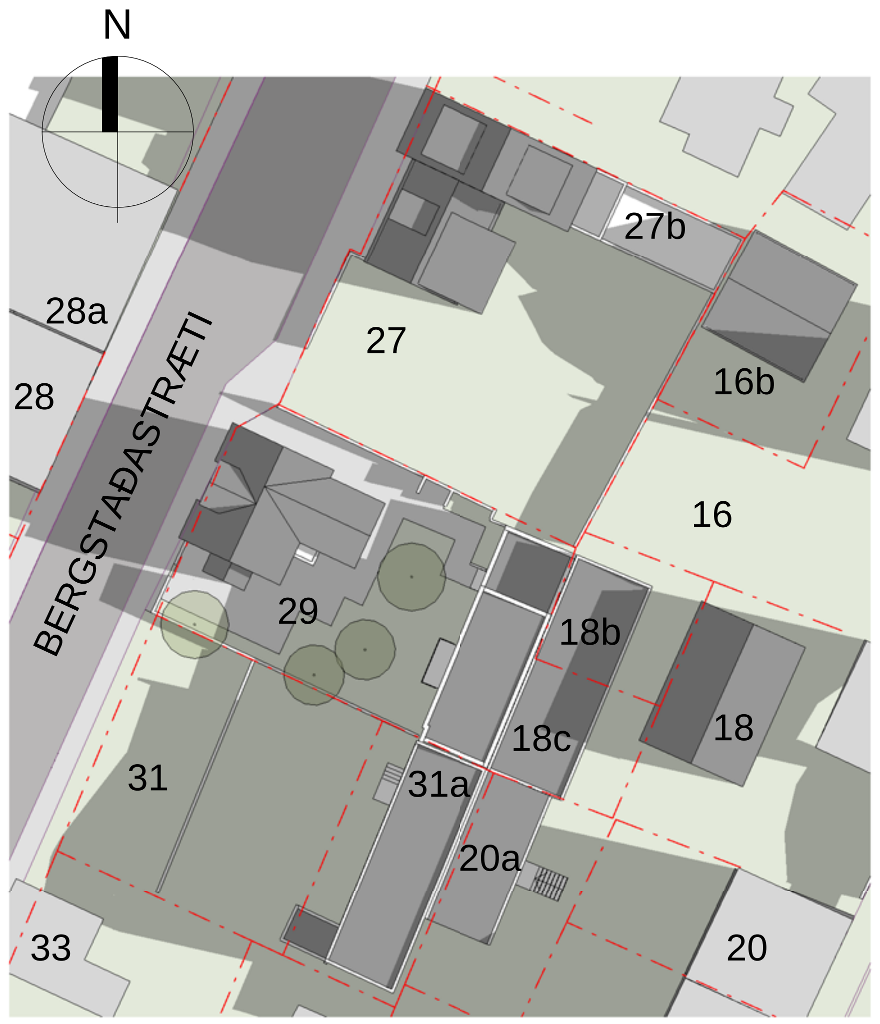


kl. 16



kl. 18

Skuggavarp á lóð miðað við tillögu að nýbyggingu 10. ágúst



kl. 09

kl. 12

kl. 16

kl. 18

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Fyrirspurn

Landnúmer: 102073 **Staðgreinir:** 0-1-1184413

Frumdrög

Fyrirspurn um nýbyggingu á baklóð
Skuggavarp á lóð 10. ágúst

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	02
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	1 : 500
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	17.5.2019

2017-09-10 A_FR_05
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

Blaðastærð: A2

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Útprentun: 06/27/18
Vistað: 17.5.2019 13:31:46
Skrá:

Skuggavarp á lóð miðað við núverandi aðstæður 21. júní

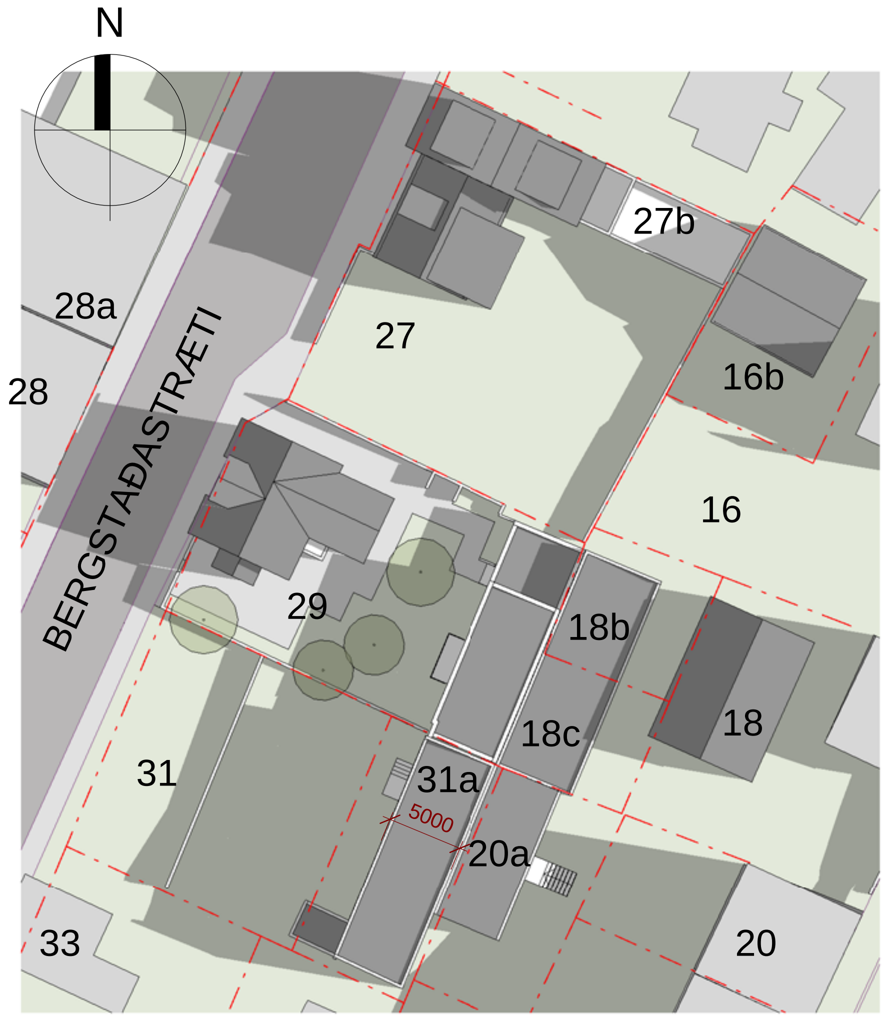
kl. 09

kl. 12

kl. 16

kl. 18

Skuggavarp á lóð miðað við tillögu að nýbyggingu 21. júní



kl. 09

kl. 12

kl. 16

kl. 18

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Fyrirspurn

Landnúmer: 102073 **Staðgreinir:** 0-1-1184413

Frumdrög

Fyrirspurn um nýbyggingu á baklóð
Skuggavarp á lóð 21. júní

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	02
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	1 : 500
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	17.5.2019

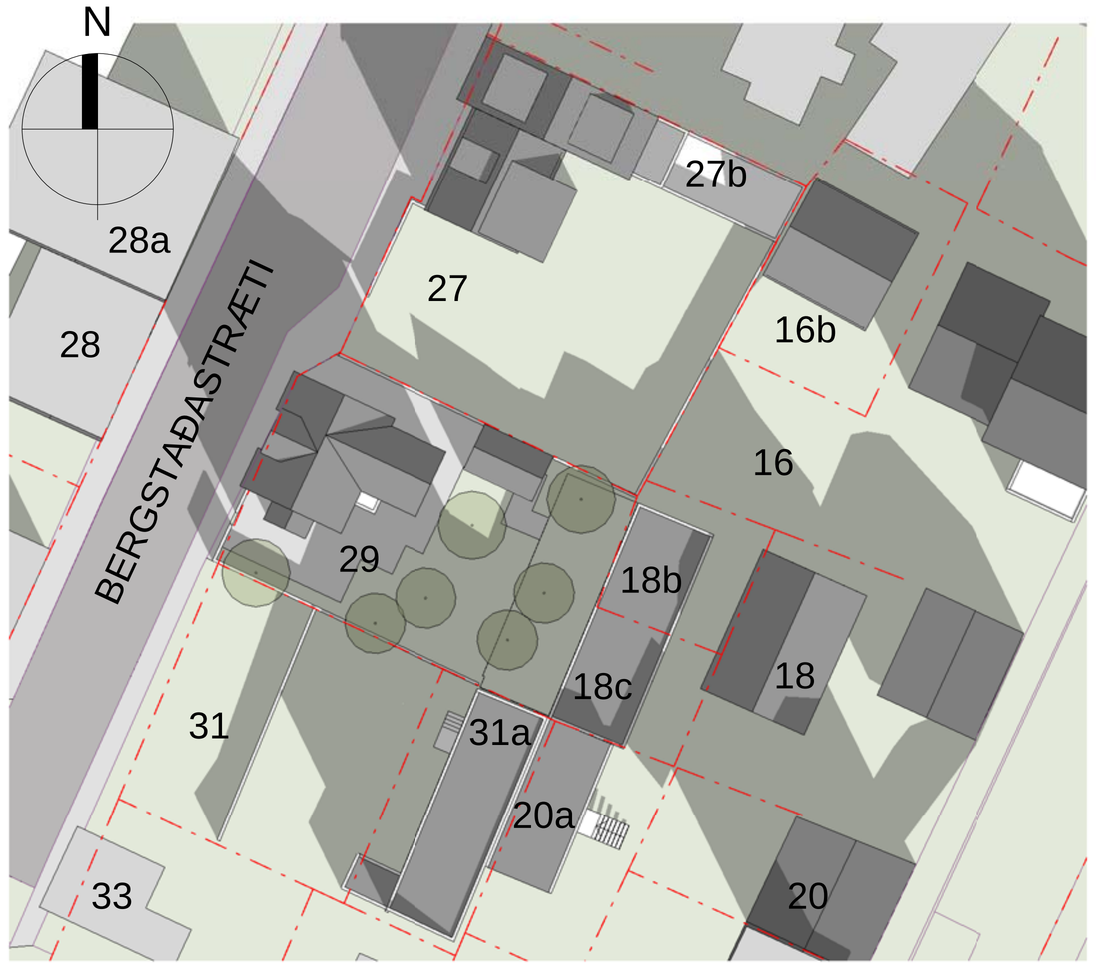
2017-09-10 A_FR_04
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

Blaðastærð: A2

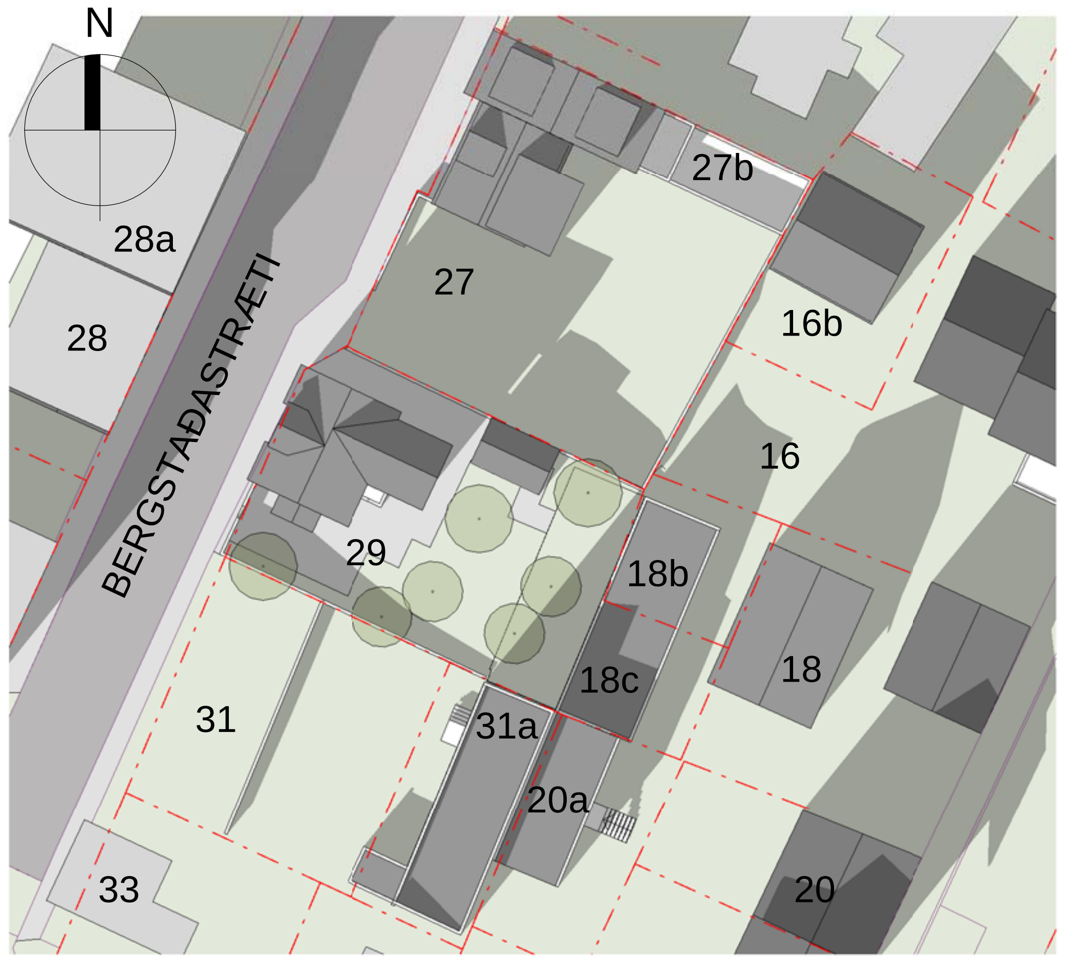
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Útprentun: 06/27/18
Vistað: 17.5.2019 13:31:25
Skrá:

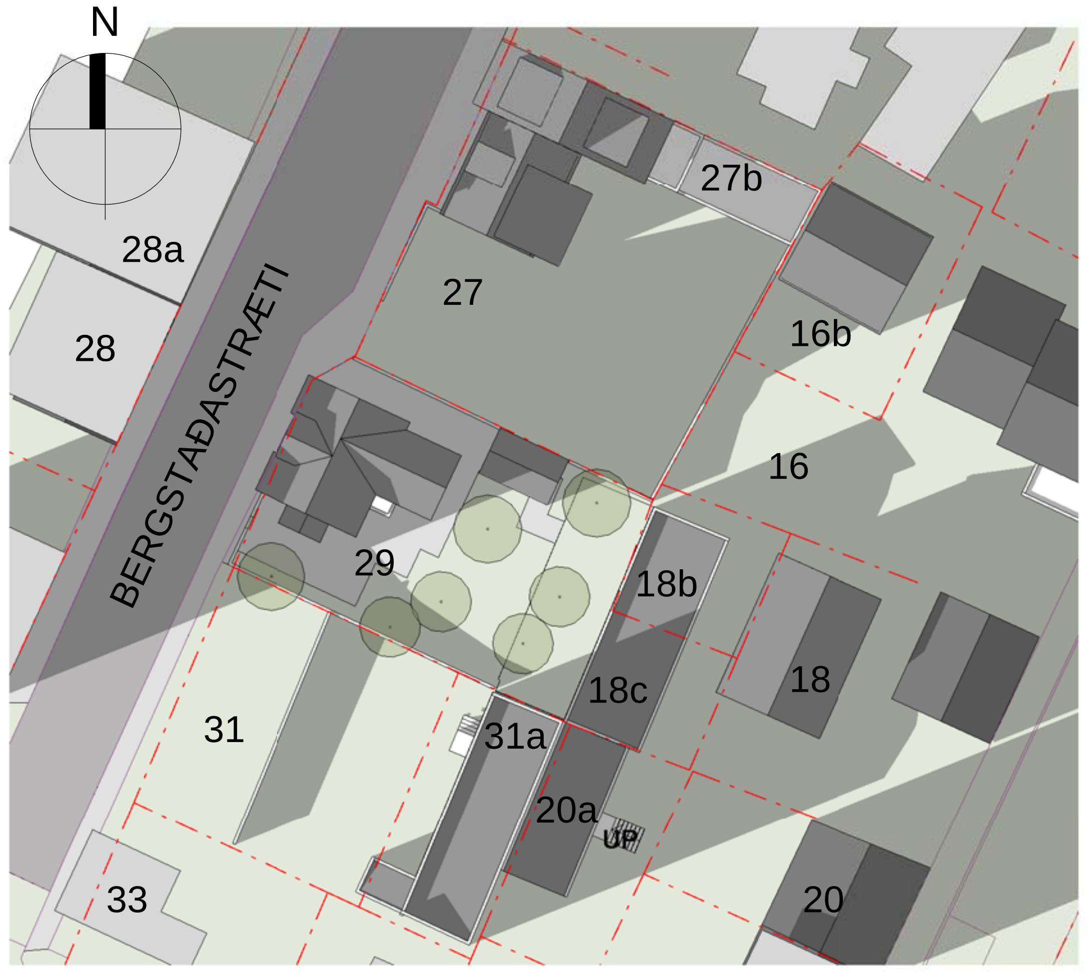
Skuggavarp á lóð miðað við núverandi aðstæður við jafndægur



kl. 12

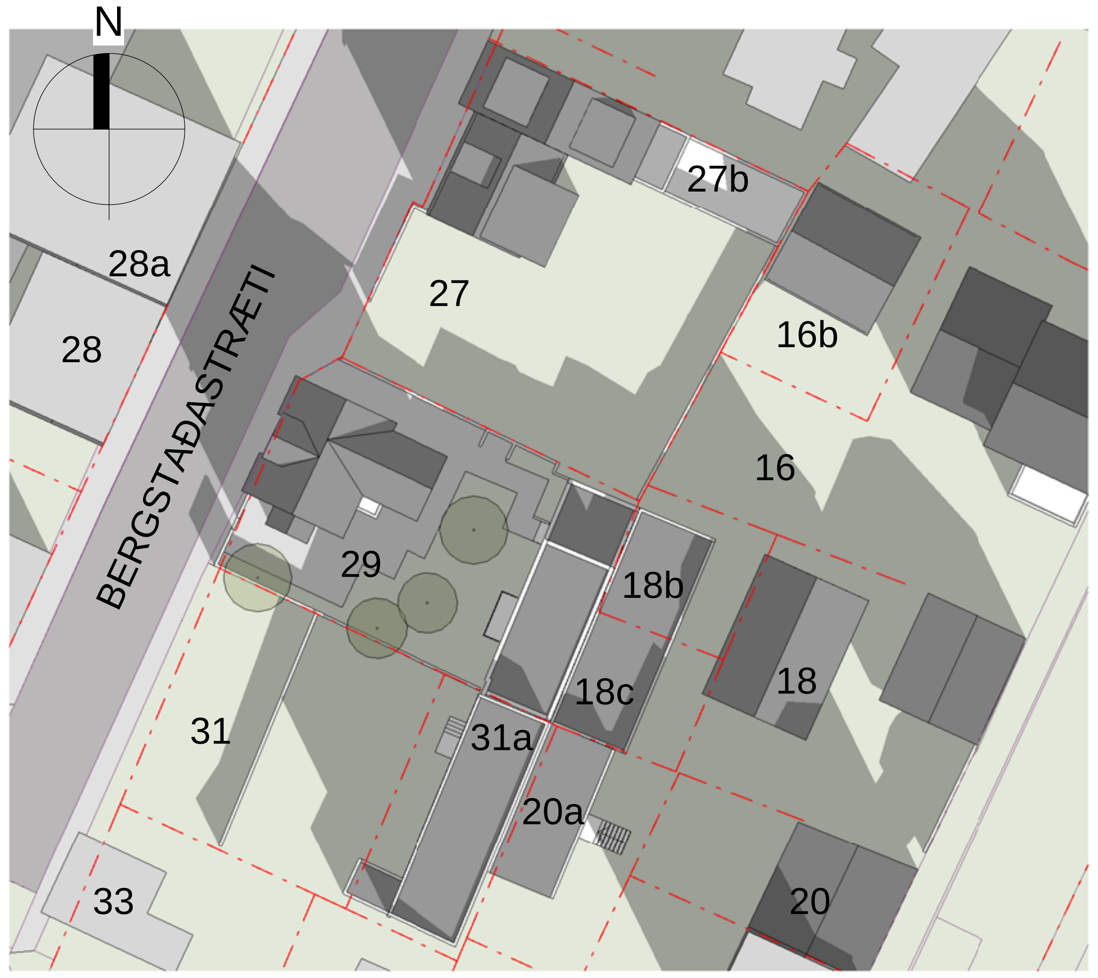


kl. 16

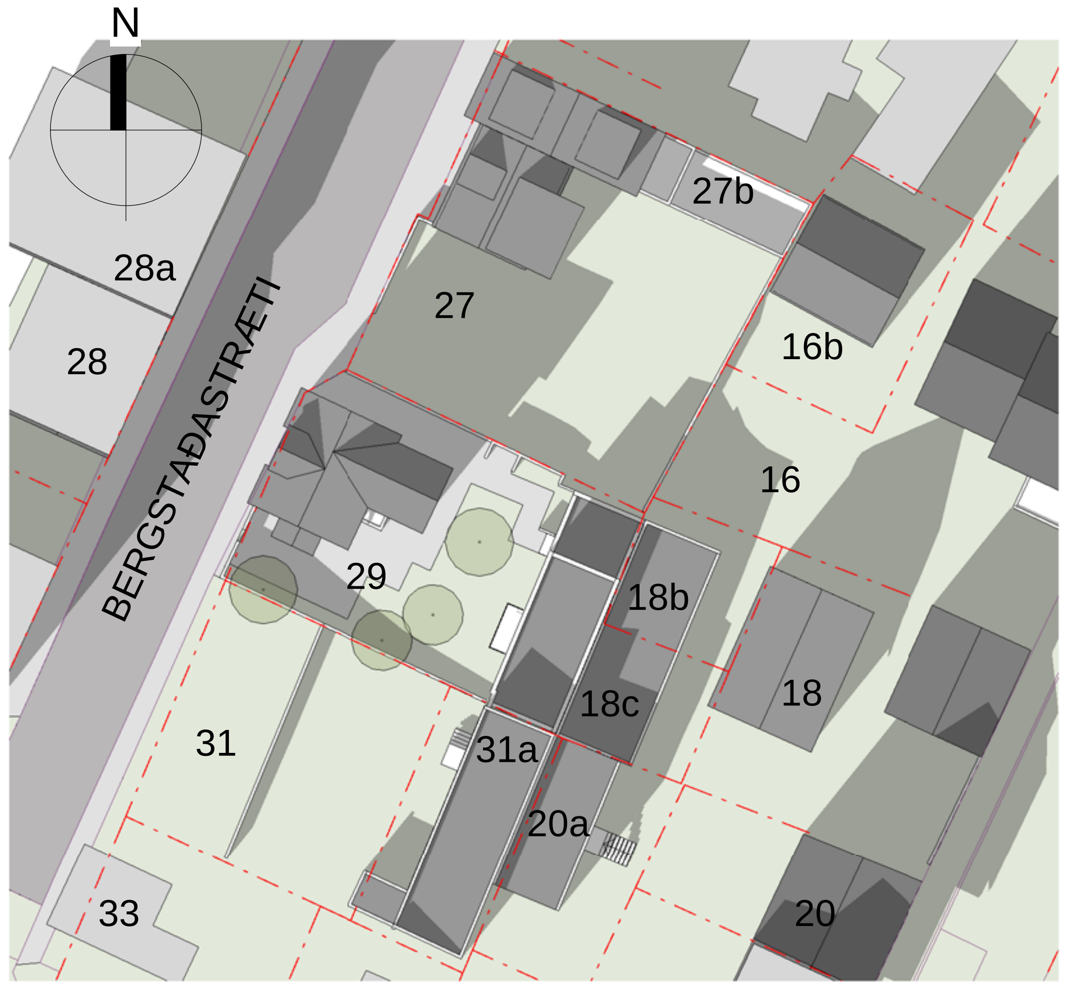


kl. 18

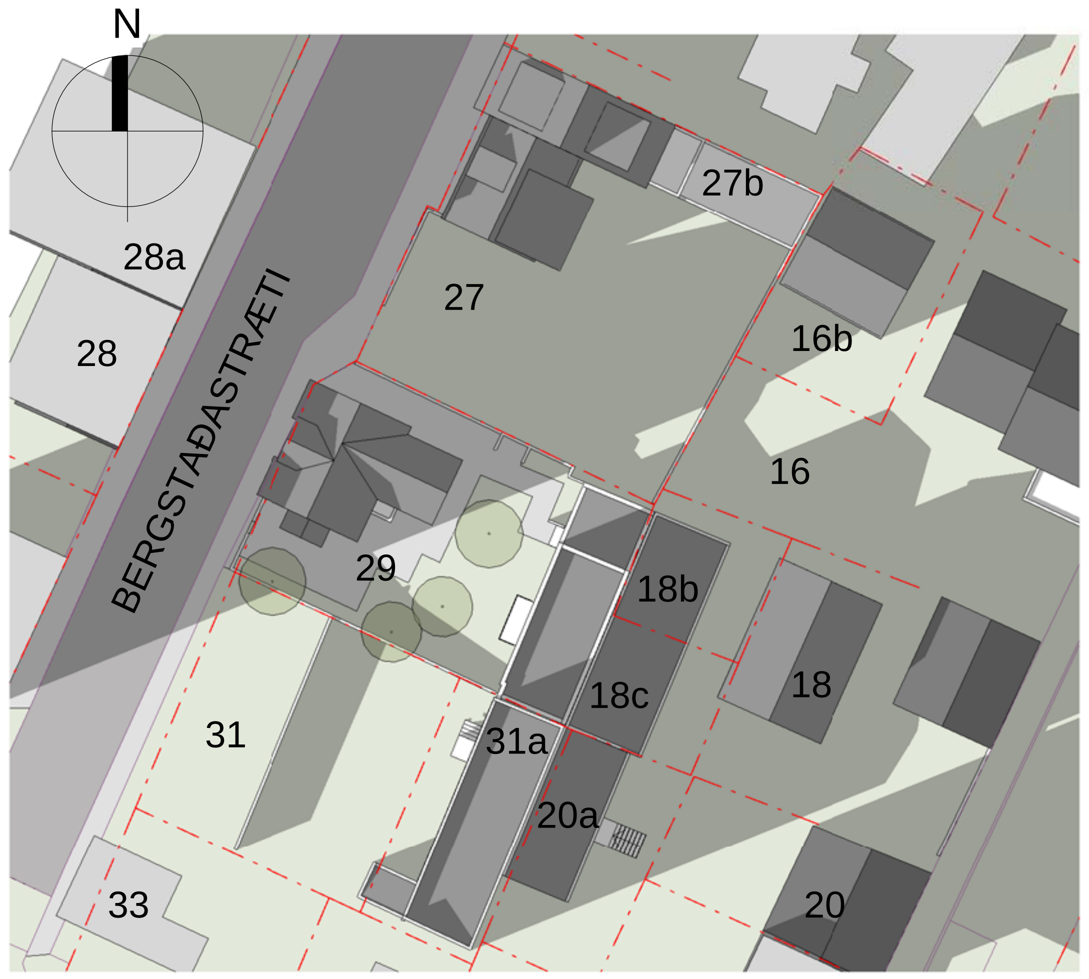
Skuggavarp á lóð miðað við tillögu að nýbyggingu við jafndægur



kl. 12



kl. 16



kl. 18

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Bergstaðastræti 29

Sveitarfélag:
Reykjavík

Fyrirspurn

Landnúmer: 102073 **Staðgreinir:** 0-1-1184413

Frumdrög

Fyrirspurn um nýbyggingu á baklóð
Skuggavarp á lóð við jafndægur

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	02
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	1 : 500
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	17.5.2019

2017-09-10 A_FR_06
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

Blaðastærð: A2

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

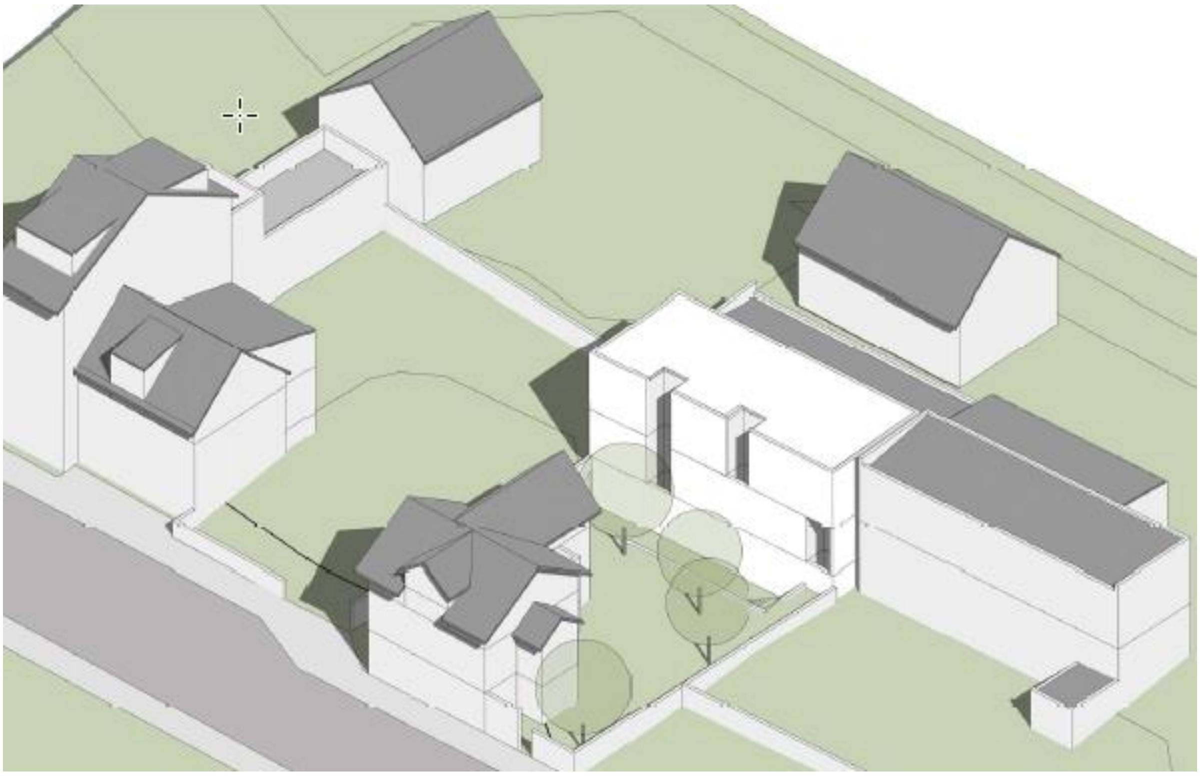
Útprentun: 06/27/18
Vistað: 17.5.2019 13:32:02
Skrá:

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 24. maí 2019 / IJBG

Varðar: Bergstaðastræti 29 - athugasemdir og svör
Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 23. október 2018 þar sem sótt er um leyfi til byggja mhl. 02 sem er tveggja hæða steinsteypt íbúðarhús með kjallara á lóð nr. 29 við Bergstaðastræti. Erindi var grenndarkynnt frá 5. nóvember 2018 til og með 3. desember 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Húseigendafélagið f.h. Telmu Hrund Jóhannesdóttur dags. 29. nóvember 2018, Brynja Aðalsteinsdóttir dags. 30. nóvember 2018, Berglind Sigurðardóttir f.h. eigenda að Bergstaðastræti 31A og Helga Berglind Atladóttir og Bjarni Már Bjarnason dags. 1. desember 2018, Sigurður Atli Atlason dags. 2. desember 2018 og Halldóra Jónsdóttir, Sigurður Páll Árnason, Ísold Jakobsdóttir og Benedikt Óttar Snæbjörnsson dags. 3. desember 2018. Einnig er lagður fram uppdráttur/sniðmyndir GRÍMA-arkitekta dags. 21. desember 2018 og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. janúar 2019. Jafnframt eru lagðir fram lagfærðir uppdættir GRÍMA-arkitekta ehf. dags. 16. maí 2019. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. desember 2018 og er nú lagt fram að nýju.

Inngangur:
Tillaga sú er var grenndarkynnt var unnin í kjölfar umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 1. 12. 2017 vegna fyrirspurnar sem gerði ráð fyrir töluvert meira byggingarmagni / lögun og umfangi byggingar (skv. uppdráttum Grímu arkitekta ehf. dags. 9.11.2017). Í umsögninni kom m.a. fram að uppbygging á lóð nr. 29 myndi að endingu hvíla á heildstæðri skilmálayfirlýsingu sem tæki mið af úttekt Borgarsögusafns Reykjavíkur á reitnum. Embætti skipulagsfulltrúa hefur enn sem komið er ekki í hyggju að vinna heildstætt deiliskipulag yfir reitinn og vegna þessa liggur umsögn Borgarsögusafns ekki fyrir. Farið var sú leið að grenndarkynna byggingarleyfi á hófsamari tillögu en kom fram í fyrirspurn dags. 1.12.2017.



Yfirlitsmynd skv. FYRRI tillögu Grímu arkitekta ehf. að uppbyggingu á baklóð dags. 9.11.2017

VOTTUN HF
IST ISO 14001

<u>Tillagan var auglýst frá 5. nóvember 2018 til og með 3. desember 2018.</u>
<u>Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:</u>

Húseigendafélagið f.h. Telmu Hrund Jóhannesdóttur dags. 29. nóvember 2018,
Brynja Aðalsteinsdóttir dags. 30. nóvember 2018,
Berglind Sigurðardóttir f.h. eigenda að Bergstaðastræti 31A og Helga Berglind Atladóttir og Bjarni Már Bjarnason dags. 1. desember 2018,
Sigurður Atli Atlason dags. 2. desember 2018,
Halldóra Jónsdóttir, Sigurður Páll Árnason, Ísold Jakobsdóttir og Benedikt Óttar Snæbjörnsson dags. 3. desember 2018.

SAMANTEKT:
Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- *afdrif glugga á lóðamörkum Óðinsgötu 18b og 18c annarsvegar, og Bergstaðastræti 29 hinsvegar*
- *áhyggjur yfir háum aldri og bágu ástandi húsa sem liggja að nýbyggingu, sér í lagi kjallara nýbyggingar en ljóst er að sprengja verður klöpp burtu á framkvæmdartíma*
- *auknu skuggavarpi á aðliggjandi lóðir*

<u>Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:</u>

1. **Athugasemd Húseigendafélagsins (Tinnu Andrésdóttur, lögfr.) f.h. Telmu Hrund Jóhannesdóttur að Óðinsgötu 18b þar sem farið er fram á að byggingarleyfi fyrir nýframkvæmdum við Bergstaðastræti 29 verði hafnað.**

    - „Telma vill koma því á framfæri að hún sé mótfallin umræddri tillögu um byggingu hús að Bergstaðastræti 29 með þeim afleiðingum að lokað verði fyrir baðherbergisglugga í íbúð hennar. Þá mun verðgildi eignarinnar minnka ef lokað yrði fyrir gluggann, enda er íbúðin aðeins 38,2 fm og því spilar gluggi íbúðarinnar mikið hlutverk í litlu rými.“ Þá er rakið að fyrri eigandi hússins hafi endurnýjað húsið árið 2014 sökum myglu. Brugðist var við því vandamáli með því að setja glugga á baðherbergi íbúðarinnar. Gluggi þessi þjónar jafnframt tilgangi sem björgunarop sbr. 9.5.5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Svar: Umræddur gluggi á húsinu nr. 18b við Óðinsgötu er ekki á samþykktum uppdráttum og hefur því ekki hlotið samþykki byggingaryfirvalda. Embættinu er ekki kunnugt um þinglýst gögn um samþykkta kvöð sbr. athugasemd. Tilvist umrædds glugga skapar því athugasemdaraðila engin réttindi og eru því ekki gerðar athugasemdir við að byggt verði á lóðarmörkum / upp að húsinu á umræddri baklóð.

- Bent er á að grunnurinn á húsinu sé úr holsteini, sem jafnframt er í veggjum hússins, en hann er jafngamall húsinu og verður því 100 ára eftir áramót.

Svar: Rétt er að minna á að á meðal skilyrða samkvæmt byggingarreglugerð er að skráðir séu ábyrgðaraðilar á framkvæmd og að verktrygging frá tryggingarfélagi sé til staðar áður en byggingarleyfi er útgefið með heimild til framkvæmda.

- Húseigandafélagið áréttar f.h. Telmu Hrundar að á lóð Bergstaðastrætis 29 voru framkvæmdar óleyfisframkvæmdir: hjólabrettapallur og bílskúr á baklóð.

Svar: Óleyfisframkvæmdir lóðarhafa Bergstaðastrætis 29 sem raktar eru í bréfi byggingarfulltrúa frá 22. september 2014 eru málinu óviðkomandi.

2. **Athugasemdir Halldóru Jónsdóttur, Sigurður Páls Árnasonar, Ísoldar Jakobsdóttur og Benedikts Óttars Snæbjörnssonar vegna Óðinsgötu 18c þar sem farið er fram á að byggingarleyfi fyrir nýframkvæmdum við Bergstaðastræti 29 verði hafnað.**

- Eign okkar að Óðinsgötu 18C er lágreist hús á einni hæð, parhús með Óðinsgötu 18B byggt 1919. Tveir gluggar á vesturhlið eignar okkar snúa að Bergsstaðastræti 29, svefnherbergisgluggi og stofugluggi. Lagt er til að fyrirhuguð bygging rísi alveg upp við okkar eign og mun fyrirhuguð bygging loka fyrir gluggana þannig að engin loftun og engin dagsbirta bærist inn í þessi rými í eign okkar og aðeins nyti dagsbirtu frá gluggum sem eru á austurhlið hússins.

Svar: Umræddir gluggar á húsinu nr. 18c við Óðinsgötu er ekki á samþykktum uppdráttum og hafa því ekki hlotið samþykki byggingaryfirvalda. Embættinu er ekki kunnugt um þinglýst gögn um samþykkta kvöð sbr. athugasemd. Tilvist umræddra glugga skapar því athugasemdaraðila engin réttindi og eru því ekki gerðar athugasemdir við að byggt verði upp að húsinu á umræddri lóð.

- Fyrirhugað er tveggja hæða hús og kjallari að auki. Fyrirhugað byggingasvæði er á klöpp og því næsta víst að sprengja þyrfti fyrir kjallara, í það minnsta brjóta klöppina upp með stórvirkum tækjum. Allt í kring eru gömul hús og er grunnur hússins Óðinsgötur 18C og 18B úr holsteini sem er jafn gamall húsinu eða 100 ára á næsta ári.

Svar: Rétt er að minna á að á meðal skilyrða samkvæmt byggingarreglugerð er að skráðir séu ábyrgðaraðilar á framkvæmd og að verktrygging frá tryggingarfélagi sé til staðar áður en byggingarleyfi er útgefið með heimild til framkvæmda.

- Að lokum viljum við nefna að á lóð Bergstaðastrætis 29 voru framkvæmdar óleyfisframkvæmdir sem byggingarfulltrúa er kunnugt um og er óskað eftir því að byggingarfulltrúi aðhafist vegna málsins.

Svar: Óleyfisframkvæmdir lóðarhafa Bergstaðastrætis 29 sem raktar eru í bréfi byggingarfulltrúa frá 22. september 2014 er málinu óviðkomandi.

3. **Athugasemdir Berglindar Sigurðardóttur f.h. eigenda að Bergstaðastræti 31A og Helgu Berglindar Atladóttur og Bjarna Más Bjarnasonar þar sem þau mótmæla harðlega ofangreindri tilögu.**

- Þau benda á að húsið að Bergstaðastræti 31a sé steinsteypt en lítið eða ekkert járnbent og standi á klöpp. Vegna byggingar kjallara nýbyggingar verður að fjarlægja klöpp (allt að 3 metrum) fast niður með aðliggjandi gaflvegg hússins sem mun skemma eða eyðileggja þann hluta hússins. Benda þau á að skólplagnir frá húsinu séu gömul steinsteypt rör.

Svör: Kjallari nýbyggingar inniheldur þvottahús og tvær geymslur. Fjarlægja má kjallara nýbyggingar og koma fyrir þvotti og geymslu ofanhæða og þar með draga úr hættu á skemmdum aðliggjandi

bygginga, þ.m.t. Bergstaðastræti 31a. Rétt er að minna á að á meðal skilyrða samkvæmt byggingarreglugerð er að skráðir séu ábyrgðaraðilar á framkvæmd og að verktrygging frá tryggingarfélagi sé til staðar áður en byggingarleyfi er útgefið með heimild til framkvæmda.

- Í öðru lagi telja ofangreindir hagsumaaðilar að verið sé „…að klessa fjórða húsinu inn í húsaþyrpingu sem fyrir er, sem er skipulagslega vont og ekki réttlætanlegt þar sem þessi þétting byggðar muni rýra verðgildi aðliggjandi húsa og valda auknu ónæði í hverfinu."

Svör: Ekki er hægt að fallast á að verið sé að þétta byggð líkt og hugtakið er almennt notað samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Lóðarhafi Bergstaðastrætis 29 hefur rétt á að kanna hug borgaryfirvalda og næstu nágranna sinna til framkvæmda innan eigin lóðar. Minjastofnun Íslands áliktaði eftirfarandi dags. 11. janúar 2019 varðandi uppbyggingu innan um núverandi byggð á reitnum:

- *Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við tillögu Grímu arkitekta um nýbyggingu á lóðinni Bergstaðastræti 2. Tillagan tekur mið af nærliggjandi bakhúsum hvað varðar stærð og hlutföll og er í samræmi við byggðamynstur á svæðinu.*

4. **Athugasemdir Sigurðar Atla Atlasonar og Brynju Aðalsteinsdóttur mótmælir þessum byggingarframkvæmdum m.a. vegna skerts útsýnis ásamt töluvert auknu skuggavarpi á lóð fasteignar Óðinsgötu 16. Sigurður Atli bendir enn fremur á ónæði af nýlegum framkvæmdum við Óðinsgötu 14 og 14b svo vart sé á bætandi tveggja hæða nýbygging á baklóð Bergstaðastrætis 29 þar sem fyrir er stór, vel byggt og fallegt hús á framlóð.**

Svör: Hönnuður hefur á fyrri stigum í samvinnu við embætti skipulagsfulltrúa dregið töluvert úr byggingarmagni frá fyrstu tillögu sem hlaut ekki brautargengi embættisins. Eftir stendur hús sem er rétt rúmir 5 m á breidd og svarar til húss að Bergstaðastrætis 31a í bæði formi og stærð. Grunnflötur húss er einungis 78 m2.

Réttur borgarbúa til útsýnis er víkjandi réttur í stækkandi borg sem tekur eðli málsins breytingum í áranna rás. Öðru máli gegnir um skert birtustig. Rétt er að töluvert skuggavarp er af tveggja hæða nýbyggingu við lóðamörk Óðinsgötu 16 og 16b við jafndægur, en síður á sumarsólstöðum.

Embættið telur engu að síður rétt að koma til móts við athugasemdir lóðarhafa / íbúa við Óðinsgötu 16 og leggur til að dregið verði úr umfangi nýbyggingar.

Niðurstaða:

Í kjölfar grenndarkynningar á byggingarleyfi vegna nýbyggingar innst á lóð Bergstaðastrætis nr. 29, er lagt er til að dregið verði úr umfangi og stærð nýbyggingarinnar samkvæmt uppfærðum aðaluppdráttum hönnuðar dags. 16.05.2019:

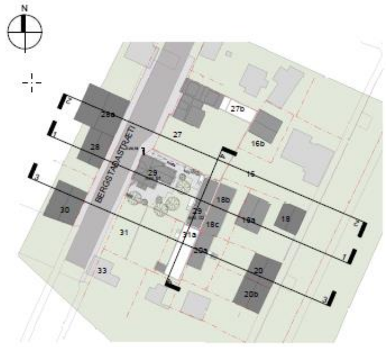
- að dregið verði úr byggingarmagni (ríkjandi) svo komið sé til móts við hagsmunaaðila aðliggjandi lóða varðandi rask á byggingartíma kjallara, hæð nýbyggingar og skuggavarp sem af henni hlýst
- að nýbyggingin verði ein stök íbúð eða tvær misstórar / minni íbúðir í stað tveggja jafnstórra íbúða, án niðurgrafins kjallara
- að lóðarhafi Bergstaðastrætis nr. 29 fjarlægi allar óleyfisbyggingar á lóðinni (pall og bílskúr)
- aðgát skal höfð við gerð hússins með tillit til aldur bygginga þeirra sem liggja að lóðarmörkum umræddrar byggingar

Brúttó stærð nýbyggingar: 128 m2 (í stað 240 m2 skv. grenndarkynntri tillögu).

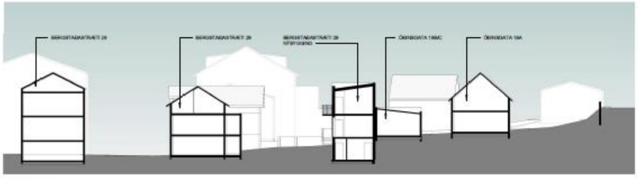
Nýtingarhlutfall lóðar að nýbyggingu meðtalinni: 0.84 (í stað 1.1 skv. grenndarkynntri tillögu).

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

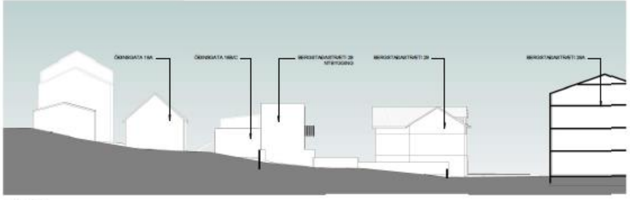
Viðauki – UPPDRÆTTIR OG MYNDIR:



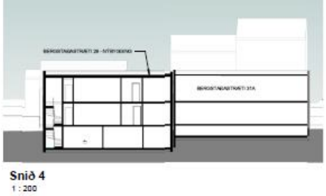
Afstöðumynd
1 : 500



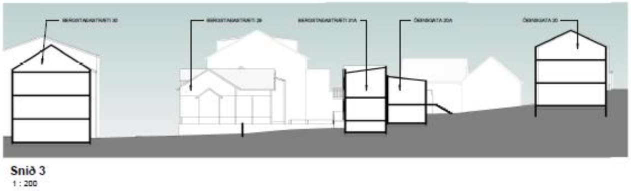
Snið 1
1 : 200



Snið 2
1 : 200

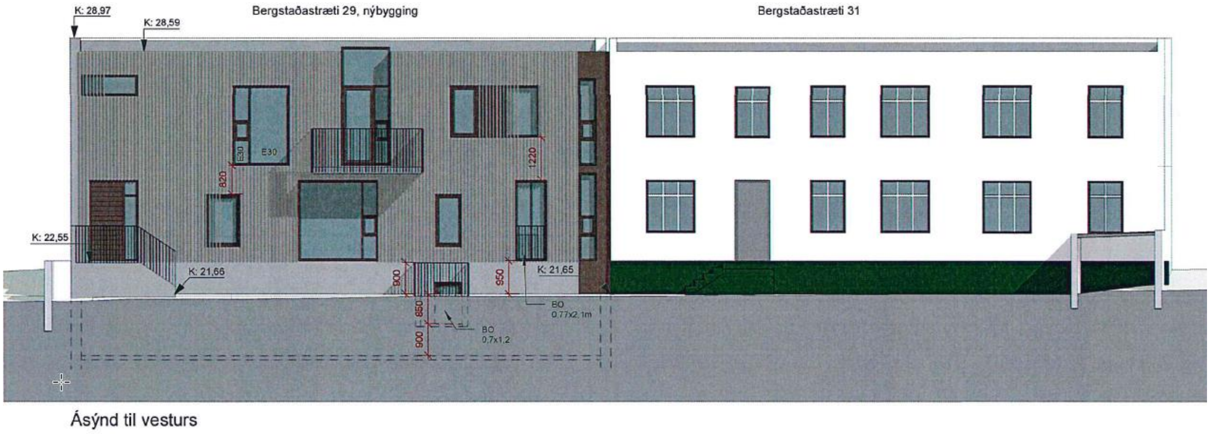


Snið 4
1 : 200



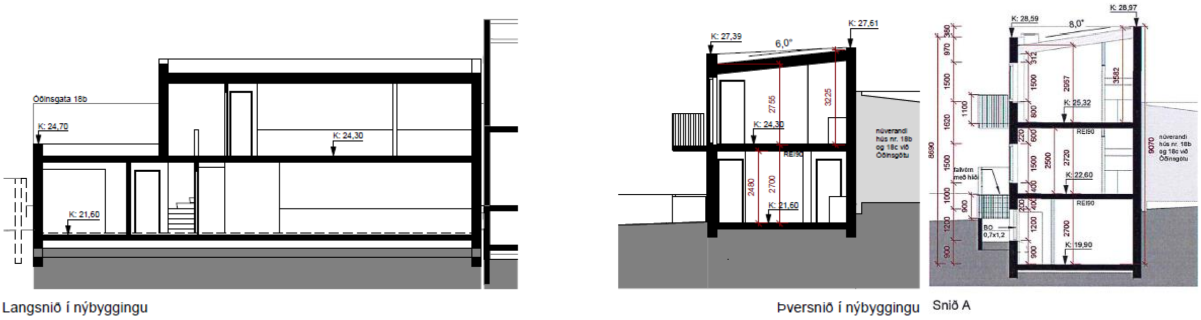
Snið 3
1 : 200

Snið í land : sniðmyndir gegnum lóðir milli Bergstaðastrætis 29 – 31a og Óðinsgötu 18 a,b, og c, unnar að ósk embættis skipulagsfulltrúa í kjölfar athugasemda hagsmunaaðila 21.12.2018

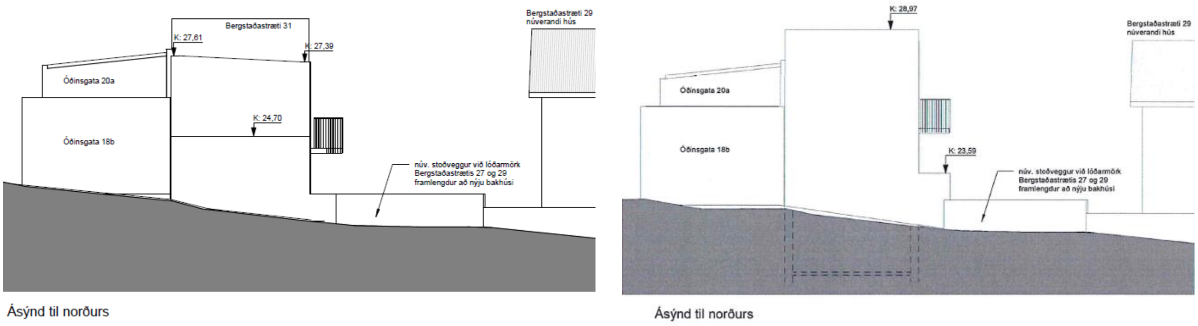


Ásýnd nýbyggingar / framhlið - grenndarkynnt tillaga dags. 8.10.2018

Ásýnd nýbyggingar / framhlið - uppfærð tillaga dags. 16.05.2019



Langsnið nýbyggingar til vinstri - uppfærð tillaga dags. 16.05.2019. Þversnið nýbyggingar skv. tillögu dags. 16.05.2019 (fyrir miðju) og þversnið grenndarkynntrar tillögu dags. 8.10.2018 til hægri



Snið nýbyggingar - uppfærð tillaga dags. 16.05.2019 til vinstri og grenndarkynnt tillaga dags. 8.10.2018 til hægri