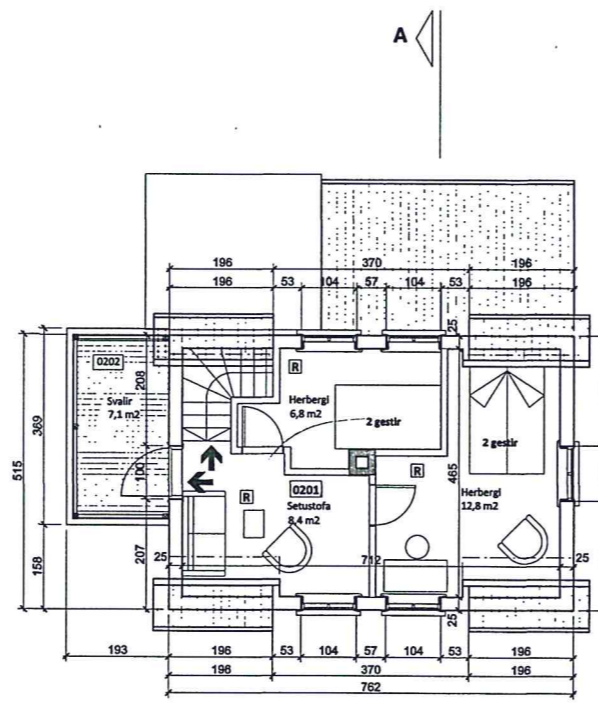
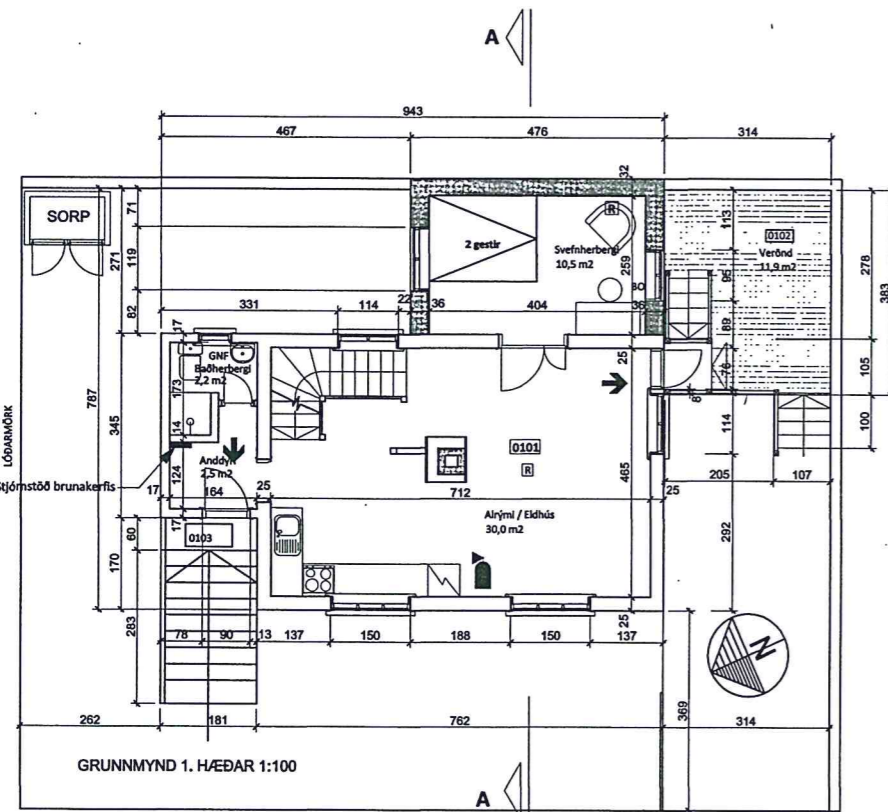
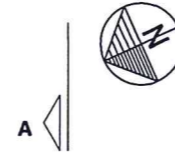


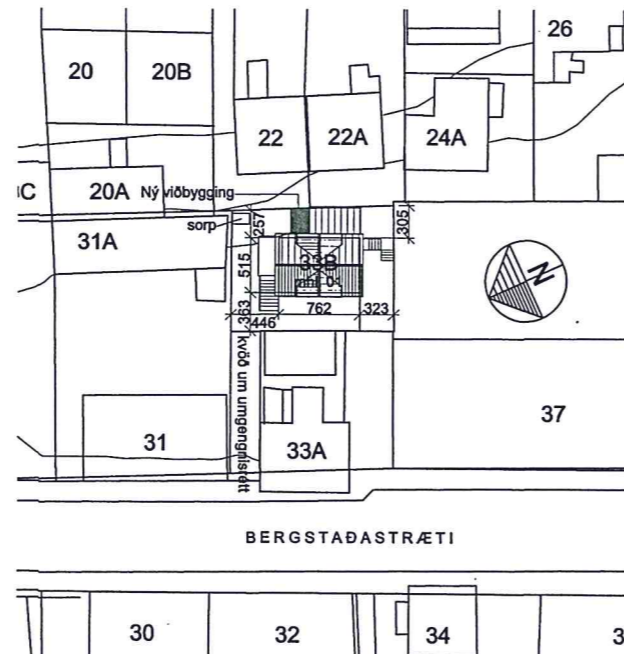
GRUNNMYND KJALLARA 1:100



GRUNNMYND RISHÆÐAR 1:100



GRUNNMYND 1. HÆÐAR 1:100



AFSTÖÐUMYND 1:500

### BRUNAVARNIR

Eftirfarandi brunahönnun og brunavarnalýsing er gerð af Brunahönnun síf (Gunnari H. Kristjánssyni byggingar- og brunaverkfræðingi, mál nr. 17-108) í mars 2017 fyrir Bergstaðastræti 33b. Lausnir eru skv. forskriftarákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og 350/2013.

### Flokkun og notkun byggingar

Byggingin verður í notkunarflokki 4 skv. byggingarreglugerð. Tegund gistaða er íbúðir en um er að ræða tvær gistiíbúðir í eldra íbúðarhúsi sem verður nýtt til skammtímagistingar í flokki II.

### Brunahólfun

Kjallaraíbúð er sér brunahólf. Íbúð á tveimur efri hæðum er eitt brunahólf.

### Burðarvirki

Hæðaskil milli gistiíbúða eru a.m.k. REI60. Brunamótstaða aðalburðarvirka er talin vera a.m.k. R60. Brunamótstaða burðarvirkis þaks er talin vera a.m.k. R30.

### Klæðningar

Klæðningar verða skv. ÍST EN 13501. Innanhúsklæðningar eru ýmist í flokki 1 eða 2 en gólfefni í flokki G. Loftklæðningar eru í flokki 1 í hólfandi hæðaskilum. Utanhúsklæðningar eru í flokki A. Þakklæðningar eru í flokki B(roof) (t2).

### Flóttaleiðir

Frá stúdíóíbúð á neðri hæð er ein flóttaleið beint út og BO frá svefnherbergi.

Frá íbúð á efri hæð er tvær flóttaleiðir beint út á fyrstu hæð og flóttaleið út á svalir frá efri hæð.

Í hvorri gistiíbúð skal vera flóttaleiðauppdráttur sem tilgreinir flóttaleiðir og helstu viðbrögð við bruna.

### Brunaviðvörunarkerfi

Brunaviðvörunarkerfi með reykskynjum í öllum rýmum og með hljóðgjafa í setustofum verður í öllu húsinu skv. ÍST EN 4. Við boð frá kerfinu ræstast allir hljóðgjafar. Kerfið verður tengt viðurkenndri vaktstöð. Stjórnstöð verður á aðalhæð.

### Slökkvitæki

Slökkvitæki eru í hvorri íbúð skv. ÍST EN 3, t.d. 6 L léttvatn og 5 kg kolsýra við rafmagnstöflu.

### Útmerkingar

Flóttaleiðir eru merktar með sjálflysandi útskiltum.

### Gestafjöldi og þjónusta

Mestur fjöldi gesta eru tveir í íbúð í kjallara og 6 í íbúð á 1. og 2. hæð. Símapjónusta allan sólarhringinn. Hefðbundin þrifaþjónusta, allur þvottur þveginn í þvottahúsi

### Helstu stærðir, matshluti 01

Botnplata:	Brúttórúmmál:	14,2 m <sup>3</sup>
Kjallari:	Brúttóflötur:	71,6 m <sup>2</sup> , Brúttó rúmmál: 146,5 m <sup>3</sup>
1. hæð:	Brúttóflötur:	59,4 m <sup>2</sup> , Brúttó rúmmál: 161,7 m <sup>3</sup>
Rishæð:	Brúttóflötur:	36,9 m <sup>2</sup> , Brúttó rúmmál: 114,0 m <sup>3</sup>
ALLS:	Brúttóflötur:	167,9 m <sup>2</sup> , Brúttó rúmmál: 436,4 m <sup>3</sup>
Stærð viðbyggingar:	Brúttóflötur:	10,2 m <sup>2</sup> , Brúttó rúmmál: 21,1 m <sup>3</sup>

### Byggingalýsing og saga:

Samkvæmt þjóðskrá var húsið við Bergstaðastræti 33b fyrst byggt árið 1914 en árið 2005 voru gerðar verulegar breytingar á húsinu. Arkitekt þessara breytinga er Páll V. Bjarnason á teiknistofunni Þróðvangur. Húsið var stækkað verulega og er nú kjallari, 1. hæð og rishæð. Á þaki norðvestur- og suðausturhlíða voru byggðir kvistir. Húsið stendur á steypum sökkli og gólf kjallara er steyp. Út- og innveggir kjallara eru sömuleiðis steinsteyptir og einnig útbýgging suðausturhlíðar sem nær upp á 2. hæð. Þar fyrir ofan er húsið byggt úr timbri en klætt með báru sem nú er litað rautt. Gluggar eru úr timbri og málaðir hvítir sem hurðir og hornlistar á öllum úthornum hússins. Þakið er hefðbundið sperrupak klætt báru. Steypur sökkullinn er málaður dökkgrár í sama lit og bára á þaki. Íðar hefur verið byggð viðbygging upp við kjallaravegg á norðausturhlíð hússins án þess að teikningar hafi verið lagðar inn.

### Umsókn

Sótt er um samþykki reyndarteikninga en breytingarnar á húsinu frá áður samþykktum teikningum er umrædd viðbygging. Þessi viðbygging er úr timbri að framanverðu en liggur upp að húsinu á tvær hlíðar. Þriðja hlíðin leggst upp að steypum vegg á lóðarmörkum. Þakið er klætt báru og hallast og hallast að framhlíðinni. Þakið er óeinangrað og hlíðin upp að steypa veggnum er ekki einangruð. Byggingin er fyrst og fremst anddryri fyrir þvottahúsið og geymsla fyrir garðverkfæri. Sömuleiðis er búð að breyta herbergjaskipan í rishæð frá áður samþykktum teikningum.

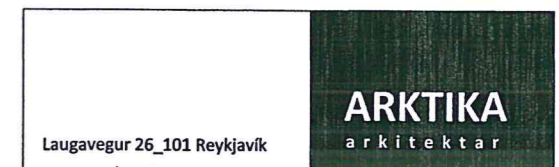
Auknar brunakröfur verða í húsinu og er einnig sótt um að húsnæðið verði í notkunarflokki 4 skv. byggingareglugerð.

### Gestafjöldi og þjónusta

Mestur fjöldi gesta eru tveir í íbúð í kjallara og 6 í íbúð á 1. og 2. hæð.

Símapjónusta allan sólarhringinn. Hefðbundin þrifaþjónusta, allur þvottur þveginn í þvottahúsi

br.	dags.	áb.	y.	skýring
<b>BERGSTAÐASTRÆTI 33b</b>				
101 Reykjavík		staðgr.:	1184410	
		landnr.:	102070	
<b>Aðalteikningar</b>				
efni teikn.:	GRUNNMYNDIR, AFSTÖÐUMYND OG TEXTI	teiknað:	HG / IH	
mkv.:	1:100 / 1:500	yfirfarið:	HG / IH	
dags.:	03.05.17	teikn.nr.:		útg.:
verknr.:				
<b>170210BERG</b>		<b>10-01</b>		-



Ingunn Hafstað  
Ingunn Hafstað 020861-7469 / 825 3901 / ingunn@arktika.is



ÚTLIT NORÐVESTUR 1:100



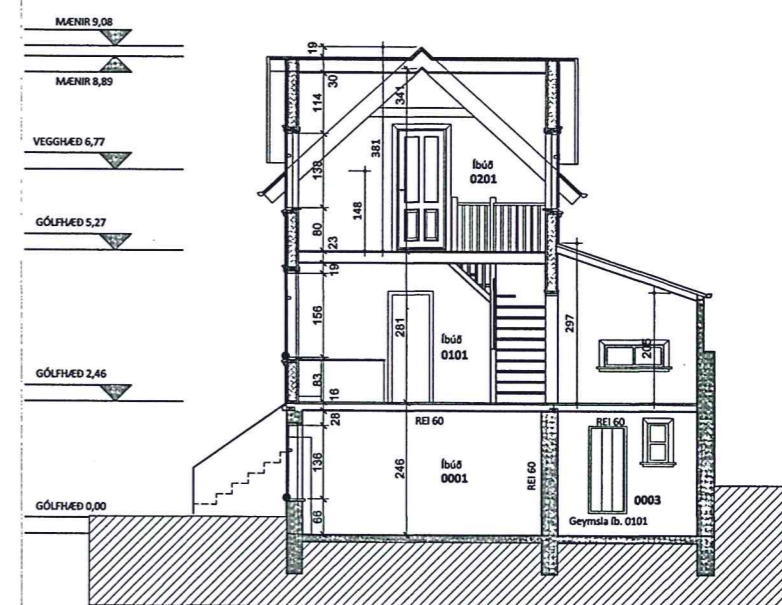
ÚTLIT NORÐAUSTUR 1:100



ÚTLIT SUBAUSTUR 1:100



ÚTLIT SUBVESTUR 1:100



ÞVERSKURÐUR 1:100

br. dags. áb. y. skýring

BERGSTAÐASTRÆTI 33b

101 Reykjavík

staðgr.: 1184410  
landnr.: 102070

Aðalteikningar

efni teikn.: ÚTLIT OG SNIÐ

mkv.: 1:100  
dags.: 03.05.17

teiknað: HG / IH  
yfirlit: HG / IH

verknr.:

170210BERG

teikn.nr.: útg.:

10-02 -

Reykjavík 7. ágúst 2018

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

## Efni: Umsögn um leyfisbeiðni til breytinga á notkunarflokki húseignarinnar

### Bergstaðastræti 33B í Reykjavík

Breytingin fellur í sér að breyta venjulegu íbúðarhúsi í notkunarflokk 4 „mannvirki eða rými þar sem gert er ráð fyrir að fólk gisti“ (Byggingarreglugerð 2018, bls 86) þ.e. gistiheimili í flokki II.

Ég felst ekki á þessa breytingu vegna nálægðar við Bergstaðastræti 33B og vegna fenginnar reynslu af **óskráðri** heimagistingu sem hefur verið þar undanfarin ár. Reynsla af hávaða bæði loft- og byggingabornum sem skapar ónæði og óöryggi að næturlagi (sjá innsenda afstöðumynd). Hver vill hafa gistiheimili í bakgarðinum?

Varðandi fyrirhugaðrar breytingar má nefna að í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er hert á reglum um gistiheimili á íbúðarsvæðum frá fyrra Aðalskipulagi 2001-2024. En áður voru gistiheimili í flokki II heimil alls staðar á íbúðarsvæðum en **svo er ekki í dag.**

Hvað umrædda **viðbyggingu** og aðrar breytingar á húsnaði snertir þá var aldrei gerð grendarkynning á sínum tíma og tel ég **ekki** rétt stjórnslulega að sækja um samþykkt á þann hátt sem gert er í þessu erindi. Slík breyting á að fara till umfjöllunar og samþykktar hjá embætti Byggingarfulltrúa Reykjavíkur ef gildandi byggingarreglugerð kveður svo á um. Það er þá embætti byggingafulltrúa sem sendir gögn til þeirra er málið snertir.

Ólína Salome Torfadóttir, Óðinsgötu 24a, 101 Reykjavík

Netfang:olina.torfadottir@gmail.com

Efni:

FS: v Bergtaðstrætis 33 B / bt. skipulagsfulltrúa

Umsögn íbúa Óðinsgötu 24a kjallara við tillögu kynntri í bréfi skipulagsfulltrúa dags. 23.7.2018

Vegna innanhúsbreytinga og leyfislausrar viðbyggingar.

Ég hef enga skoðun á innanhúsbreytingum í umræddri fasteign. Varðandi heimildarlausu viðbyggingu andyris fyrir geymslu og þvotthús á þeirri hlið sem er fjær mér, þá tel ég að slæmt fordæmi skapist ef heimildaleysisviðbyggingar fá eftirásamþykki og tel að viðurlög eða niðurrif sé viðeigandi.

Vegna eldri breytinga á húshlið er snýr að Óðinsgötu 24 a

Árið 2005 var gerð umtalsverð breyting á fasteigninni Bergstaðastræti 33 B, hélt þáverandi eigandi því fram að framkvæmdirnar væru til framtíðar fyrir fjölskyldu hans, en var þá með áform um nýbyggingu í Leirvogstungu. Sú breyting og þá aðalega hurð útá verönd á þeirri hlið er snýr að eldhúsbbyggingu hótels Holts gerbreytti allri umferð og nýtingu á þeim hluta lóðar Bergstaðastrætis 33 B er næst snýr að lóð Óðinsgötu 24A. Með tröppum og palli/verönd og verandarhurð úr stofu fluttu íbúar Bergstaðastrætis 33 B nánast inn á lóð Óðinsgötu 24 a einnig og ítrekað færðust sólböð, mottu og tjaldviðringar og gleðskapur uppá þakbrún eldhúsbbyggingar hótels Holts. Ég vil fara frammá að verönd verði minnkuð, lækkuð og færð frá vegg hótels vegna ónæðis sem skapast hefur og ágangs á friðhelgi íbúðarglugga og lóðarrýmis Óðinsgötu 24 a er snýr að Bergstaðastræti 33 B.

Vegna tillögu á breytingu á notkunarflokk.

Gott hefði verið að hafa skilgreiningar notkunarflokka útskýrða. Þar sem ég kemst næst er verið að sækja um að breyta fasteigninni á Bergstaðastræti 33 B úr íbúðarhúsnæði sem er heimili í að verða gististaður í flokki sem er viðvarandi íbúðargistirými án veitinga. Þessi nýting hefur átt sér stað undanfarin ár án leyfis undir hatti gistiíbúða fyrirtækis sem nú kallar sig A part of Reykjavik, undanfarið hefur ehf. fyrirtæki sennilega verið með gistingu þarna undir sýslumannsleyfi fyrir tímabundna gistingu. Þessi rekstur hefur að hluta þá átt sér stað án leyfis greinilega og er kannski þakkarvert að það eigi að reyna að fá eftirásamþykki eins og fyrir ólöglegri viðbyggingu. Tvívegis var ónæði og ágangur gesta svo mikill að kvöldlagi vegna skemmtanahalds gesta á verönd og í stofu að ég hafði samband við lögreglu. Tvívegis hef ég haft samband við starfsmann fyrirtækisins sem rekur þarna íbúðargistingu vegna þess að hurð útá verönd var skilin eftir galopin eða illa lokuð þannig að hurðin f auk upp og inn rigndi og blés. Gluggar hafa verið skildir eftir opnir í illviðrum. Veltir maður fyrir sér ástetningi til skemmdar fasteignar því þarna er fýsileg byggingalóð. Tvívegis veitti ég eftirtekt að stórt kerti hefur verið látið loga í glugga við hurð útá verönd innanvið rúllugardínu nánast næturlangt, og gardínuefni þá trúlega eldheftandi fyrst ekki varð íkveikja.

Það er vítavert að endurskilgreina aðrar fasteignir á viðkomandi svæði sem part af frístundabyggð, en það þykir mér gert er annarsvegjar tímabundnar gistingar eru leyfðar en þó sérlega ef bæta á við íbúðarhóteli í nánasta bakgarði. Ég vil hérmeð upplýsa að stöku útleigur en þó fyrirferðalitlar hafa átt sér stað í Bergstaðastræti 33B þrátt fyrir að notkunin sem varanleg íbúðagisting sé í umsóknarferli. Ég bjó fyrst um sinn í íbúðarhverfi er ég flutti í íbúðina að Óðinsgötu 24 a kjallara en þó með rekstur hótels Holts sem næsta nágranna, þar sem gisting hefur verið án truflunar í 21 ár nema eitt eða tvö skipti vegna herbegisfyllerís gesta hótelsins snemmkvölds. Rekstur eldhúss hótelsins hefur verið nokkuð truflandi vegna leyfislausu víftukerfis sem skellt var upp um 2009 allveg við aðalinnangang og glugga íbúðarrýmis kjallara Óðinsgötu 24 a. Töluverð bræla úr ofnum eða grilli ásamt yfirgengilegum hávaða frá stærsta víftukerfinu oft sólahringum

saman á árunum frá uppsetningu til nýlega hefur breytt íbúðinn sem er heimili mitt í vistaveru er líkist vélarsal og grillhúsreykháf og garðshornið er ónothæft til dvalar. Einnig hér er til eftirtektar vítavert virðingaleysi gagnvart lögum og regluverki samfélagsins sem álitin eru athafnaheftandi.

Ég er alfarið á móti breytingu húsnæðisins að Bergstaðastræti 33 B úr heimili í varanlega íbúðagistingu með tilheyrandi umsjónastarfsemi og ónæði og endurskilgreiningu á mínum bústað sem part af frístundabyggð eða íbúðagistingasvæði.

Kristín Cecilsdóttir  
Óðinsgötu 24a, kjallaraíbúð

;





#### ATHUGASEMDIR VARÐANDI VIÐBYGGINGU

Báðir aðilar gera athugasemdir varðandi viðbygginguna:

##### Athugasemd Ólínu Salome Torfadóttur varðandi viðbyggingu:

„Hvað umrædda viðbyggingu og aðrar breytingar á húsnæði snertir þá var aldrei gerð grenndarkynning á sínum tíma og tel ég ekki rétt stjórnsýslulega að sækja um samþykkt á þann hátt sem gert er í þessu erindi. Slík breyting á að fara til umfjöllunar og samþykktar hjá embætti Byggingarfulltrúa Reykjavíkur ef gildandi byggingarreglugerð kveður svo á um. Það er þá embætti byggingarfulltrúa sem sendir gögn til þeirra er málið snertir.“

##### Athugasemd Kristínar Cecilsdóttur varðandi viðbyggingu:

„Varðandi heimildarlausu viðbyggingu anddyris fyrir geymslu og þvotthús á þeirri hlið sem er fjær mér, þá tel ég að slæmt fordæmi skapist ef heimildaleysisviðbyggingar fái eftirásamþykki og tel að viðurlög eða niðurrif sé viðeigandi.“

#### Svar:

Erindi þetta er umsókn til byggingarfulltrúa um breytingu húss í notkunarflokk II samkvæmt byggingarreglugerð, ásamt leyfi fyrir áður gerðri viðbyggingu við húsið.

Ekki er sjálfsagt að fá leyfi fyrir áður gerðum ósamþykktum breytingum og í umsókn þessari er viðbyggingin metin sérstaklega m.t.t. byggðamynsturs o.fl., eins og gert væri ef um nýja breytingu væri að ræða.

Mörg fordæmi eru fyrir byggð á lóðarmörkum baklóðanna við Óðinsgötu og Bergstaðastræti, m.a. á aðliggjandi lóð (Óðinsgötu 22A) þar sem geymsla er á lóðarmörkum að Bergstaðastræti 33B. Þannig fellur viðbyggingin inn í það byggðamynstur sem fyrir er og nokkuð einkennandi fyrir þessar lóðir. Steyptur veggur er ennfremur á lóðarmörkunum milli Bergstaðastrætis 33B og Óðinsgötu 22 og leggst viðbyggingin upp að þessum vegg.

Þess skal geta að þær breytingar á húsinu sem samþykktar voru árið 2005 (m.a. hækkun húss og nýjar svalir) voru grenndarkynntar fyrir hagsmunaaðilum að Bergstaðastræti 31A, 33A, og 37 ásamt Óðinsgötu 22, 22A og 24A á sínum tíma.

#### ATHUGASEMDIR VARÐANDI GISTISTARFSEMI

Báðir aðilar gera ennfremur athugasemdir varðandi umsókn um breytingu á notkun bakhúss í gististað í flokki II, tegund G (íbúðir til skammtímaleigu).

Í athugasemdum kemur m.a. fram að gististarfsemi hefur verið í húsinu nr. 33B við Bergstaðastræti undanfarin ár, án tilskilins leyfis. Vegna fenginnar reynslu af þessari óskráðu heimagistingu með tilheyrandi hávaða, ónæði og óöryggi að næturlagi, er alfarið lagst gegn breytingu á húsnæðinu í gistiheimili í flokki II og þannig endurskilgreiningu á svæðinu sem frístundabyggð eða íbúðagistingasvæði.

Einnig er í athugasemdum tekið fram að hert hefur verið á reglum um gistiheimili í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, að gistiheimili í flokki II hafi áður verið heimil í íbúðarbyggð en að svo sé ekki í dag.

#### Svar:

Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Bergstaðastræti skilgreint sem aðalgata. Rýmri heimildir um landnotkun gilda fyrir þau hús sem standa við aðalgötu, en í þessum húsum getur gististarfsemi í flokkum II-III verið heimil.

Breyting á aðalskipulagi varðandi heimildir um veitinga- og gististaði ásamt skilgreiningu aðalgatna tók gildi í mars 2018. Í breytingunni var skerpt á og skýrt betur hvað átt er við með hugtakinu „aðalgata“ og hvað það felur í sér að hús „standi við aðalgötu“. Hér kemur m.a. fram að rýmri heimildir um landnotkun eigi ekki við um stakstæð bakhús (nema gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi).



Húsið að Bergstaðastræti 33B er stakstætt bakhús og lóðin stendur ekki upp við götuna og því er ljóst að rýmri landnotkunarheimildir gilda ekki hér.

#### **Niðurstaða**

Neikvætt er tekið í að heimila gístað í flokki II að Bergstaðastræti 33B þar sem húsið er bakhús og stendur ekki við aðalgötu. Landnotkun samræmist því ekki aðalskipulagi.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að samþykkja áður ósamþykkt viðbyggingu.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri