

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar
b.t. Ingvars Jóns Bates Gíslasonar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Lundi, 1. desember 2020

Efni: Langagerði 22, Reykjavík – athugasemdir við tillögu sem lögð var fram á fundi skipulagsfulltrúa 23. október 2020.

I.

Aðilar og kröfur

Við undirrituð, Kristján Brynjar Bjarnason, kt. _____, og Björg Valgeirsdóttir, kt. _____, erum þinglýstir eigendur fasteignarinnar við Langagerði 24 í Reykjavík, fastanr. 203-5943.

Við vísum til kynningar skipulagsfulltrúa fyrir hagsmunaaðilum, sem hófst 3. nóvember 2020, á ofangreindri tillögu: „um að bæta við tveimur kvistum á norður- og suðurhlið ásamt svölum og stiga niður í garð á 1. hæð í fjöleignarhúsi á lóð nr. 22 við Langagerði samkvæmt aðaluppd. Úti Inni arkitekta dags. 2. september 2020.“

Með bréfi þessu gerum við þá kröfu að umræddu erindi eigenda Langagerðis 22 verði alfarið hafnað.

II.

Málsástæður og önnur atvik

a) Smáíbúðahverfið

Lóðum í smáíbúðahverfinu var úthlutað á nokkru tímabili eftir 1950 með þeim skilmálum að á þeim mætti byggja smáíbúð. Upprunalegur grunnflötur húsa á svæðinu var yfirleitt á bilinu 80 til 100 fermetrar.

b) Húsið að Langagerði 22

Á árinu 1952 veitti byggingarnefnd Reykjavíkur leyfi til að byggja 80 fermetra einbýlishús með geymslurisi og niðurgrofnum kjallara á lóðinni að Langagerði 22 í Reykjavík. Þetta bera elstu aðgengilegar teikningar að húsinu með sér, sbr. fskj. 1. Fyrir liggur að gólfplata á aðalhæð hússins er nokkuð hærri en samkvæmt upprunalegum teikningum. Virðist húsið því ekki hafa verið byggt eins og upprunalegar teikningar gerðu ráð fyrir. Gögn aðgengileg þeim sem bréf þetta rita skýra ekki umrætt misræmi. Á afstöðumynd af fasteigninni á umræddri teikningu, sést þó að gert var ráð fyrir því að nýting lóðarinnar yrði sambærileg og á nærliggjandi lóðum.

Á teikningum, sem samþykktar voru á fundi byggingarnefndar 22. apríl 1959, sbr. fskj. 2, má sjá hækkun á mæni hússins og nýja kvisti á norður- og suðurhlið hússins. Má þar einnig sjá hvernig gólfplata hússins er hærri en upprunalegar teikningar gera ráð fyrir, auk þess sem búið er að koma fyrir gluggum á sunnanverðan kjallara hússins. Þrátt fyrir þessa stækkun stendur enn á teikningunum að um sé að ræða 80 fermetra íbúðarhús. Ljóst er hins vegar að hér er þegar hafin stækkunarsaga hússins, sem ekki sér fyrir endann á þegar þetta er skrifað.

Umtalsverð stækkun á húsinu í austurátt var samþykkt á fundi byggingarnefndar 30. mars 1967, sbr. fskj. 3. Á teikningunni kemur fram að samþykkt sé 32,4 fermetra stækkun á 1. hæð hússins

og sömuleiðis kjallara hússins. Þá sést af af teikningunni að gólflötur risíbúðarinnar stækkaði sömuleiðis. Athyglisvert er að líta á afstöðumynd af húsinu á umræddri teikningu á fskj. 3, samanborið við þá sem kemur fram á fskj. 1. Sést hér hvernig umrædd stækkun á húsinu sem gerði það að verkum að húsið varð í raun risavaxið samanborið við hús í nágrenninu.

Sú teikning sem umtalsverðu máli skiptir vegna úrvinnslu máls þessa er á fskj. 4. Synjað var um þær breytingar sem þar voru lagðar til á fundi byggingarnefndar 27. júlí 1967. Um var að ræða tillögu að kvistum á norðurhlið hússins, mjög sambærilegum þeim sem nú eru lagðir til fyrir miðju húsinu af núverandi eigendum fasteignarinnar að Langagerði 22.

Á fundi byggingarnefndar 10. maí 1973 voru teikningar að 32,5 fermetra bílskúr norðanmegin við húsið að Langagerði 22. Bílskúrin hefur þó ekki enn verið reistur þegar þetta er skrifað en gólflatan hefur verið steipt. Svalirnar sem óskað er eftir leyfi fyrir núna yrðu því yfir þessari gólflötu að hluta til.

Samþykktar voru breytingar á kjallara hússins á fundi byggingarnefndar 27. nóvember 1980, sbr. fskj. 6. Virðist þar með gert ráð fyrir öðru en geymslum og hitaklefa í kjallaranum og þess í stað íbúðarhúsnæði með baðherbergi og eldhúsi.

Samþykktar voru breytingar á rishæð hússins á fundi byggingarnefndar 29. nóvember 1990, sbr. fskj. 7. Virðist þar með gert ráð fyrir öðru en svefnherbergjum og geymslum á rishæðinni og þess í stað íbúðarhúsnæði með baðherbergi og eldhúsi.

Stækkun á húsinu var samþykkt af byggingarfulltrúa 3. júní 2003. Samkvæmt teikningum á fskj. 8 var þar um að ræða samþykkt á kvistum á rishæð fasteignarinnar, austan megin við miðju hússins. Sjá má líkindi á milli umræddrar teikningar á austanverðri norðurhlið hússins og þeirri tillögu sem var synjað árið 1967, sbr. fskj. 4. Munurinn á teikningunum er hins vegar sá að ekki er lögð til sú stækkun á rishæð fyrir miðju húsi líkt og þá var einnig synjað, en er nú lögð til á nýjan leik.

Enn var samþykkt stækkun á húsinu af byggingarfulltrúa 29. september 2015, sbr. fskj. 9, og var bísag í kjölfarið byggt við suðurhlið hússins.

c) Málsástæður

Með öllum framangreindum stækkunum hefur húsið samandregið farið úr því sem átti að vera lágreist 80 fermetra einbýlishús yfir í háreist 296,8 fermetra fjölbýlishús, en fyrir liggur að nú til dags eru þrír eignarhlutar á þremur mismunandi fastanúmerum í húsinu. Verði breytingar á eignarhlutföllum fasteignarinnar og stækkun sú sem hér er lögð til samþykkt nú, verður stærð hússins réttilega birt 354,9 fermetrar. Stærð fasteignarinnar sem og nýtingarhlutfall lóðarinnar fer þá langt umfram meðalnýtingarhlutfall lóða í botnlanganum þar sem það stendur, sbr. dóm Hæstaréttar frá 20. september 2001 í máli nr. 114/2001 (Heiðargerði) sem hefur verulega þýðingu við úrlausn þessa máls.

Saga hverfisins er saga minni einbýlishúsa og heildarsvipur hverfisins býður ekki upp á að hús dreyfi svo mjög úr sér eins og Langagerði 22 hefur fengið að gera í gegnum tíðina. Það verður að stöðva þessa þróun stækkana og breytinga á fasteigninni að Langagerði 22 sem hér hefur verið rakin og er það ástæða þeirra athugasemda sem við gerum nú. Eigendur íbúða í fasteigninni geta ekki vænst þess að fá í sífellu að stækka fasteign sína á kostnað annarra eigna í götunni, einkum Langagerðis 24 nú.

Ástæður fyrir kröfu okkar um að framlögðum breytingingartillögum verði hafnað eru einkum eftirfarandi:

i. Heildarsvipur hverfisins / botnlangans:

Samkvæmt upprunalegum teikningum var fasteignin við Langagerði 22 í fullu samræmi við götumyndina. Húsið var hins vegar aldrei byggt eins og þær teikningar sýna, sbr. fskj. 1. Virðast teikningar að húsinu í raun hafa verið hvítþvegnað á milli þess sem ný byggingarleyfi voru veitt, sem sést hvað best á samanburði teikninga á fylgiskjöllum 1 og 2. Útkoman varð hús sem er engan veginn í takti við önnur hús í botnlanganum, það endaði miklum mun hærra og stærra en upprunalega var gert ráð fyrir, sbr. fskj. 2. Framhjá þessu horfði borgin hins vegar alveg virðist vera.

Sé svo horft til afstöðumynda af botnlanganum, t.d. á fskj. 10, má sjá að húsið við Langagerði 22 er í raun orðið tröllvaxið borið saman við önnur hús í botnlanganum. Er þar um að kenna breytingum sem samþykktar voru á fskj. 3 og framangreindu misræmi frá því húsi sem upphaflega mátti byggja á lóðinni og svo því sem úr varð, sbr. samanburður á fskj. 1 og 2. Húsið var svo með breytingum árin 1980 og 1990 gert að fjölsbýlishúsi í botnlanga með minni einbýlishúsum og í hverfi sem að stofninum til er einbýlishúsahverfi. Þessi þróun á breytingum á húsinu er því verulega á skjön við sögu og upprunalega lýsingu hverfisins.

Á sama tíma er Langagerði 24 er orðið að litla húsinu sem borgin hefur í raun leyft að hverfa á milli húsa sem hafa fengið að dreyfa sér nánast ótakmarkað. Á meðan Langagerði 26 er komið út á nánast á alla kanta miðað við lóðarmörk hefur Langagerði 22 fengið að hækka ótæpilega og dreyfa úr sér miðað við götumyndina. Borgin ber ábyrgð á því að stöðva þessa þróun hér og nú.

ii. Réttmætar væntingar:

Við höfðum réttmætar væntingar til þess að stækkunarsögu hússins við Langagerði 22 þegar við keyptum Langagerði 24. Miðað við götumyndina máttum við treysta því að það yrði ekki heimilaðar frekari stækkanir á húsinu. Öll önnur hús í botnlanganum einbýli nema þetta eina hús við Langagerði 22. Aðrar eignir í sama botnlanga eru í samræmi við hverfismyndina og götumyndina sem að öðru leyti hefur nokkurn veginn haldist í gegnum árin, nema hvað varðar Langagerði 22. Hugsanleg ástæða þess er sú að húsið var upprunalega ráðgert sem einbýli og eðlilega eru einstaka eignarhlutar í fasteigninni ekki sérlega stórir, byggingargerð hússins og götumyndin býður ekki upp á það. Þar af leiðandi, á hinn bóginn, gengu eigendur eignarhluta í fasteigninni við Langagerði 22 að því að þeir voru að kaupa fasteignir í smáibúðahverfinu í Reykjavík og gátu ekki gert ráð fyrir því að fá að stækka eignina frekar með tilliti til heildarmyndar hverfisins og botnlangans, þvert á hagsmuni nærliggjandi eigna.

Við máttum jafnframt gera ráð fyrir því að bílskúr yrði reistur nálægt lóðarmörkum, við Langagerði 24, sbr. fskj. 5, en gluggalaus bílskúr í átt að okkar garði. Sá bílskúr hefði einnig alltaf komið í veg fyrir að stórar svalir og svalahurð yrðu reistar út að garði okkar vegna brunavarna. Við höfðum því réttmætar væntingar til þess, þegar við keyptum fasteign okkar, að það yrði engin stór svalahurð með útsýni yfir garðinn okkar og svalir yrðu reistar á þann hátt sem nú er óskað eftir.

Þá máttum við sérstaklega treysta því að kvisturinn, sem nú er óskað eftir að verði samþykktur, yrði ekki reistur enda var sams konar breytingum synjað af hálfu borgarinnar árið 1967, sbr. fylgiskjal 4.

iii. *Skuggamyndun:*

Fasteignin að Langagerði 22 er það há að hún skyggir verulega á lóð þeirra sem þetta bréf rita stóran hluta dags og gnæfir yfir nærliggjandi hús og lóðir í grenndinni. Ekki er útilokað að þær breytingar sem hér eru lagðar til auki á þessa skuggamyndun.

iv. *Friðhelgi:*

Vegna þess hversu mikið húsið var hækkað frá því sem upprunalegar teikningar gerðu ráð fyrir, sbr. fyrri umfjöllun, er útsýni frá eignarhlutum í Langagerði 22 nánast ótakmarkað yfir lóðina og inn í húsið okkar. Það veldur því nú þegar að okkur finnst óþægilegt að draga garðinur frá gluggum sunnanmegin í húsinu.

Íbúar í Langagerði 24 eru í raun yfirleitt í augýn allra íbúa í Langagerði 22 nema hvað varðar svæðið austan megin við húsið okkar. Friðhelgi íbúa í Langagerði 24 myndi því versna töluvert við þessar stækkanir. Við njótum okkar því einna helst við útiveru austan megin við húsið í garðinum þar sem útsýni frá Langagerði 22 er hvað minnst. Á þeim stað höfum við séð fyrir okkur til að mynda að setja stóran pall og heitan pott þegar tími og efni leyfa. Yrðu þessar breytingar samþykktar myndi þetta gjörsamlega kollvarpa þeim hugmyndum okkar, við myndum einfaldlega ekki njóta þessa svæðis eins og í dag.

Af sömu ástæðum varðar það miklu fyrir verðmæti fasteignar okkar að þessar breytingar fái ekki fram að ganga. Er breytingartillögunni því jafnframt mótmælt á þeim grunni að það gengi verulega gegn eignarréttindum okkar yrði hún samþykkt.

v. *Svalir og svalahurð:*

Við mótmælum sérstaklega svalahurð og svölum sem gert er ráð fyrir að muni standa ca. 1,5 m frá jörðu og snúa beint út í garðinn okkar og yfir skjólvegg á milli húsanna sem nú til dags tryggir okkur nokkurn veginn friðhelgi í garðinum austan megin við fasteign okkar.

Það var ákvörðunatriði fyrir kaupum okkar á eigninni við Langagerði 24 að hafa að mestu frið austan megin við húsið okkar frá götunni og Langagerði 22. Yrðu svalahurð og svalir samþykktar fengju eigendur á aðalhöð hússins í Langagerði 22 að endingu fullt útsýni yfir garðinn okkar, ekki aðeins innandyra í gegnum svalahurðina heldur einnig utandyra á svölunum sjálfum.

Svalirnar yrðu einnig 1,6 m að breidd og kæmu því verulega nærri lóðarmörkum okkar. Afstaða þeirra gengur því einnig gegn hagsmunum okkar og auk þess yrðu þær úr timbri. Gæta þarf að eldvarnarhættu í því tilliti.

Til viðbótar við framangreint bendum við á að á meðan það breytir engu fyrir eigendur Langagerðis 22 hvort njóta sólar norðan megin við húsið á jörðu niðri þar sem skjólveggur birgir þeim sýn inn í okkar garð, eða á upphækkuðum svölum. Það breytir hins vegar öllu fyrir okkur í Langagerði 24, að vera ekki í auglýn nágranna stanslaust, líka þegar við leitumst við að njóta veðurbliðu eða útiveru austan megin við húsið okkar.

vi. *Nýr kvistur:*

Við mótmælum því harðlega að kvisturinn verði samþykktur með vísan til allra áðurgreindra sjónarmiða um friðhelgi okkar eigenda Langagerðis 24, enda fengi eigandi rishæðarinnar enn betra útsýni yfir lóð okkar og inn í fasteign okkar yrði breytingin samþykkt.

Fyrri eigendur fasteignarinnar að Langagerði 22 fengu neitun fyrir nánast sams konar kvist og nú er óskað eftir að verið samþykktur, það var árið 1967 og er farið fram á núna. Vísast því til jafnframt kröfu okkar til stuðnings til áðurgreindra sjónarmiða okkar um réttmætar væntingar.

III.

Niðurlag

Fyrirvari er gerður þess efnis að allt framangreint gerir ráð fyrir að um fyrstu athugasemdir við framlagða tillögu er að ræða. Þær eru gerðar til að koma sjónarmiðum okkar sem eigendum Langagerðis 24 á framfæri við borgina og eru án sérstakra lagaraka. Við gerum okkur fyllilega grein fyrir því að borgin þekkir og fer yfir lög og reglugerðir við þá vinnu sem nú tekur við og er í betri aðstöðu en við til þess. Við áskiljum okkur hins vegar rétt til að koma að frekari gögnum, röksemdum og lagarökum vegna þessa máls ef við sjáum ástæðu til þess.

Við óskum þess vinsamlegast að öll hugsanleg samskipti við okkur sem hagsmunaaðila vegna þessa máls verði send okkur á netfangið en@valgeirsdottir.is en við erum tímabundið búsett í Svíþjóð þar sem við leggjum stund á framhaldsnám. Verði því ekki komið við óskum við eftir því að erindi verði send á lögheimili okkar að Sommarlovsvägen 12, 224 67 Lundi, Svíþjóð, þar sem við munum búa fram á vormánuði ársins 2022.

Virðingarfyllst,

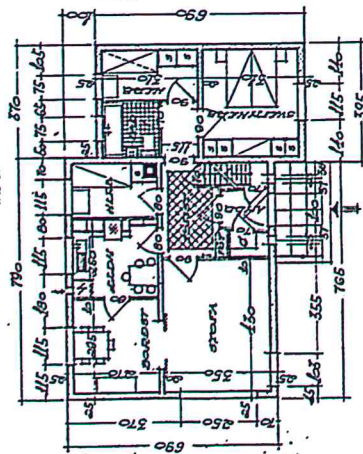
Kristján Brynjar Bjarnason

Björg Valgeirsdóttir

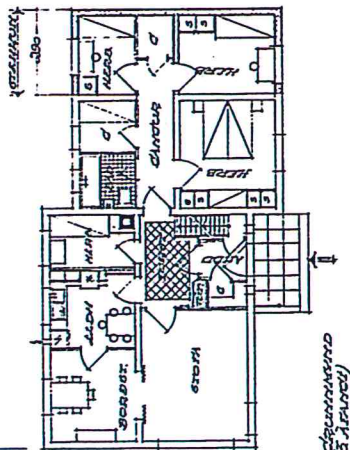
Fylgiskjöl:

- 1) Upprunalegar teikningar, samþykktar á fundi byggingarnefndar 26. júní 1952.
- 2) Teikningar, samþykktar á fundi byggingarnefndar 22. apríl 1959.
- 3) Teikningar, samþykktar á fundi byggingarnefndar 30. mars 1967.
- 4) Teikningar, synjað á fundi byggingarnefndar 27. júlí 1967.
- 5) Teikningar, samþykktar á fundi byggingarnefndar með skilyrði 10. maí 1973.
- 6) Teikningar, samþykktar á fundi byggingarnefndar 27. maí 1980.
- 7) Teikningar, samþykktar á fundi byggingarnefndar 29. nóvember 1990.
- 8) Teikningar, samþykktar af byggingarfulltrúa 3. júní 2003.
- 9) Teikningar, samþykktar af byggingarfulltrúa með skilyrði 29. september 2015.
- 10) Lóðauppdráttur frá 21. október 2015.

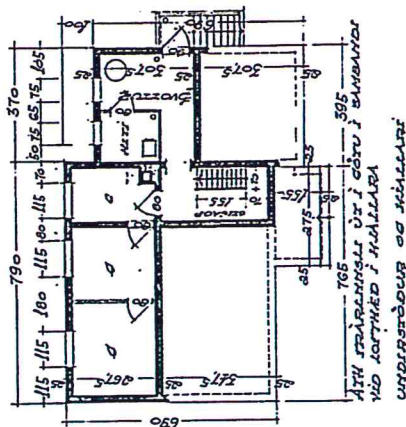
IBUDADHUS' nip *Imageri*: 22.
Q. *Arindi*, 2022. N. 1500, *Arindi* 22



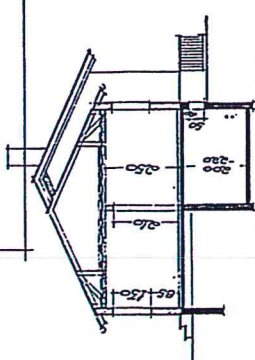
5. Содержание и структура текста



בְּיָמֵינוּ



ΑΠΗ ΠΑΡΕΛΗΝΗΝΤΙ ΟΤΙ Ι ΟΘΥΝ Ι ΕΥΑΝΘΟΙ
ΚΟ ΛΟΓΗΚΕΟ Ι ΜΑΛΛΕΡΑ
ΥΝΔΙΕΣΤΟΕΥΘ ΟΟ ΜΙΛΛΕΡΑ
765 395



antraus (actus surinus)

Dage. 6/2. 1908. Nr.: Sigimundsgarten

Dage. 1908 Trämluhr:

[illegible]

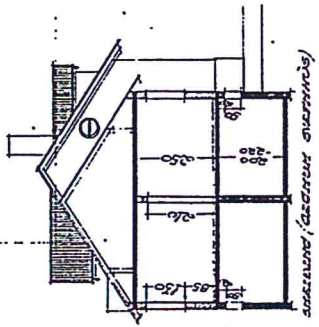
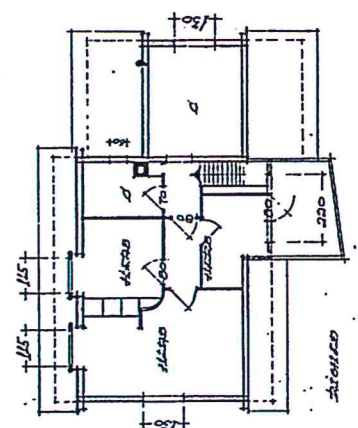
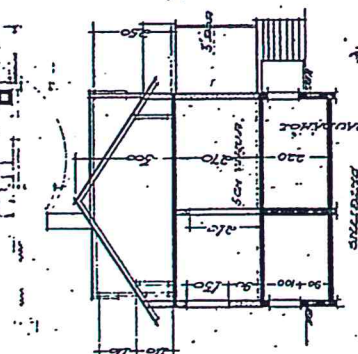
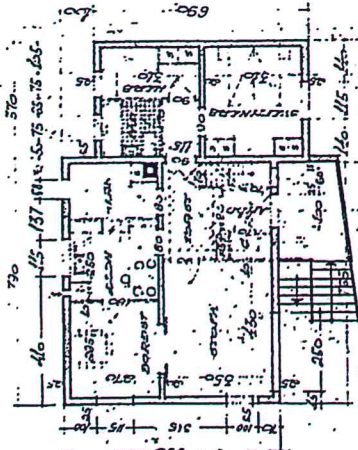
007:7 H

[illegible]

Анна. Степановна 52

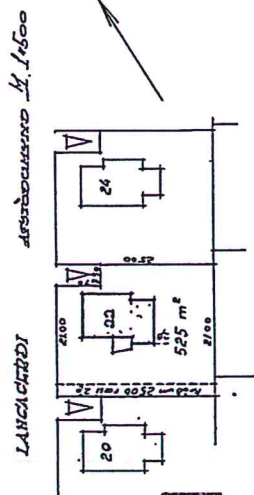
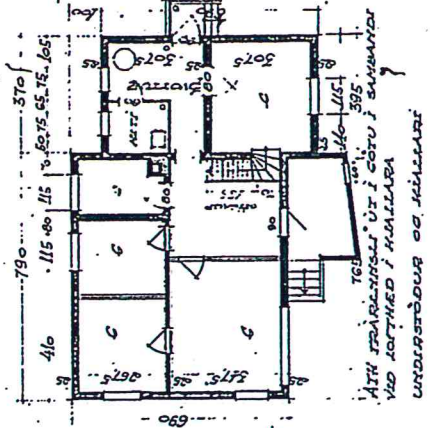
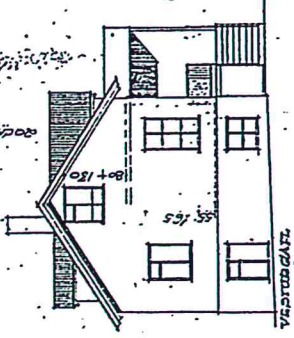
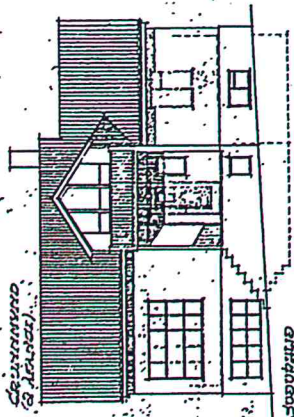
1. БУДАРИС на 22 по ЛАНДЕРС.
 2. ЛАНД, 80 м, 1100, МЕДКУЛЕНА

ಶಿಕ್ಷಣದ ಮಹತ್ವವನ್ನು ಸಾರಿ
ಕೊಡುತ್ತಿರುವುದು.

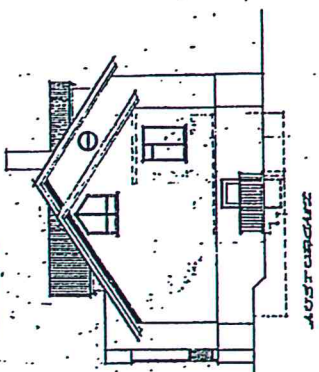
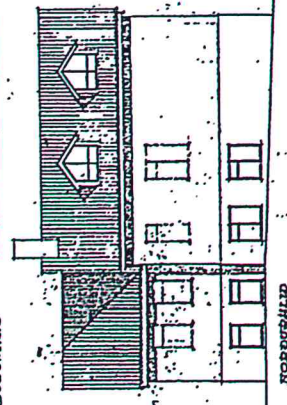
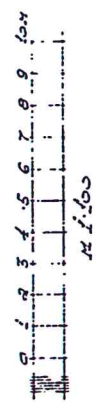


Samþykkt á fundi byggingarnefnda.
22. apríl 1959
Chim Pallaresen
byggingarnefnd.

oximurid



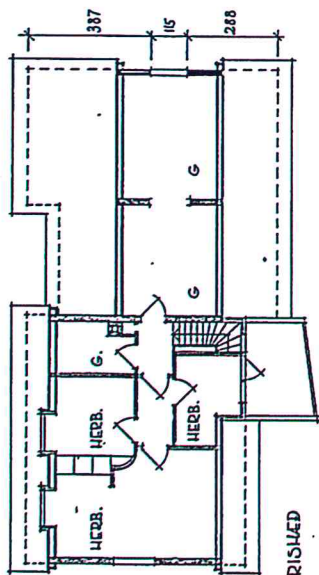
המחבר: ד"ר יצחק שניידר
 תאריך: 1978
 מקום: ירושלים



אפריל '59, מלחמת העצמאות
מלחמת העצמאות '52
מלחמת העצמאות '52
מלחמת העצמאות '52

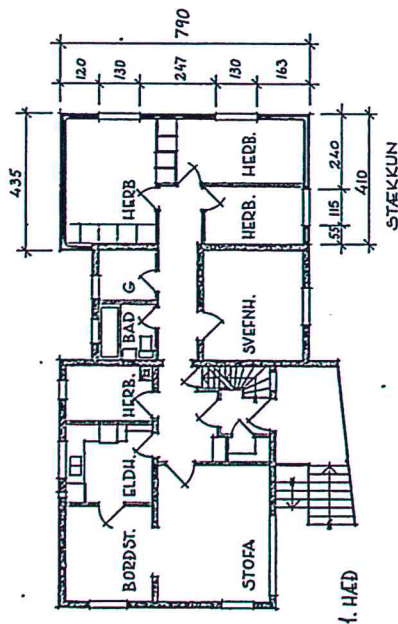
STÆKKUN : 1. HÆÐ 32,4 m²
KJALLARI 32,4 m²

NORDURHLID



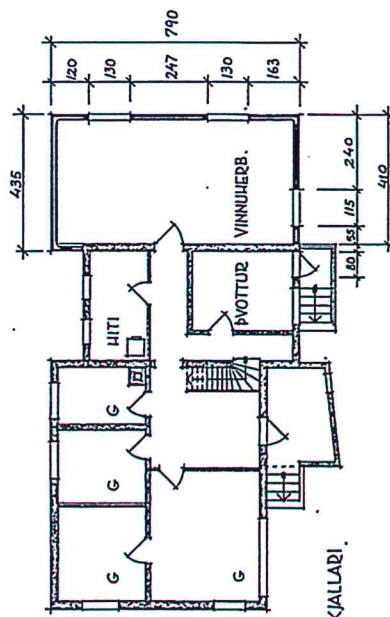
DISMAYED

SUPPLEMENT



И. ИАЕД

VESTURGAFL



KJALLARI

AUSTURGAFL

AFSTÖÐUMYND M. 1:500

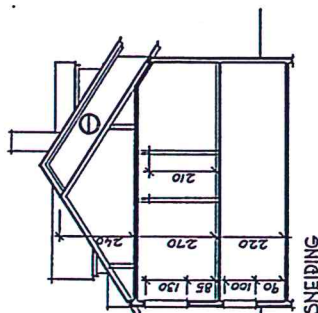
LANGAGERÐI 22
STÆKKUN M. 1:100
REYKJAVÍK Í MARS 1967

Johann Tietjensson
ARKITEKT

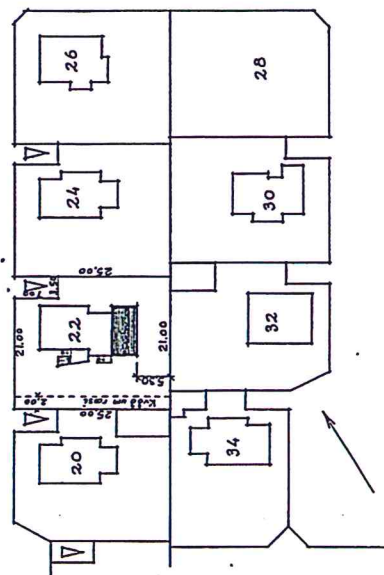
ARHITEKT

16/4/91

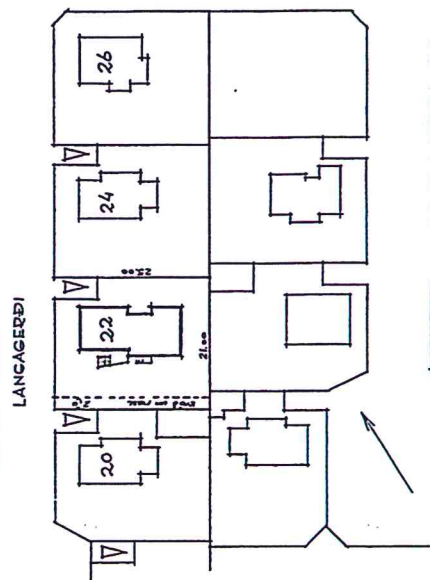
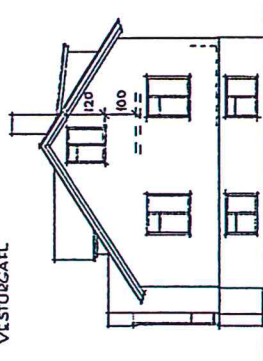
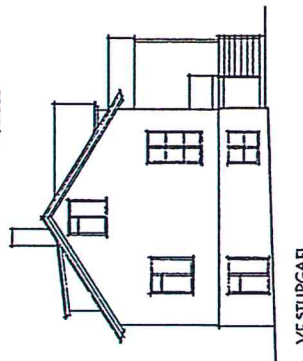
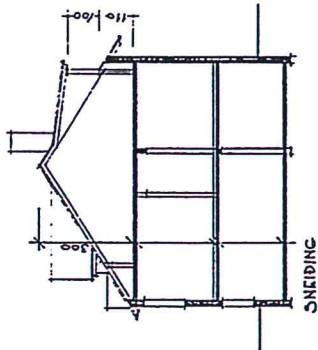
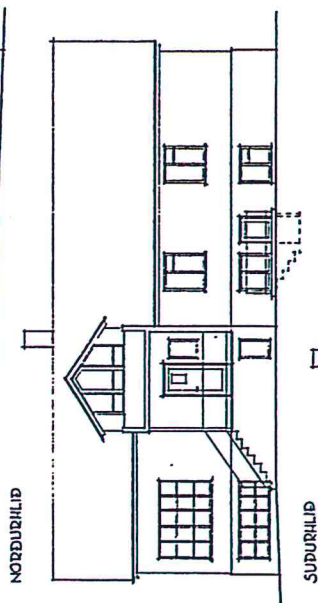
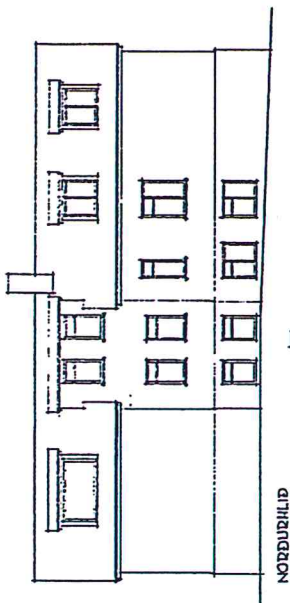
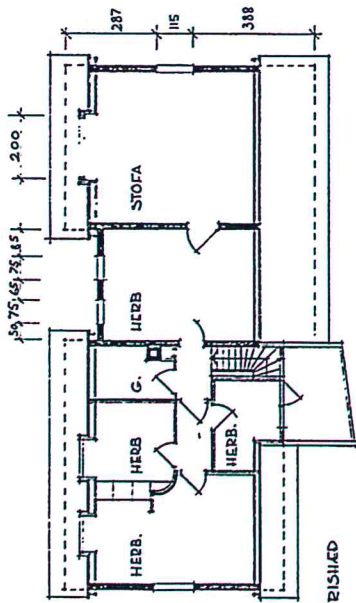
SNEIDING



LANGAGERDI



AFSTÖÐUMYND M. 1:500



LANGAGERÐI 22
BREYTING Á RÍSI
REYKJAVÍK 1. JÚL 1967
Bláinn Hrófsson

ÁSTÖÐUNAVND M. 1:600

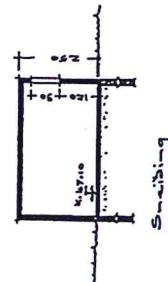
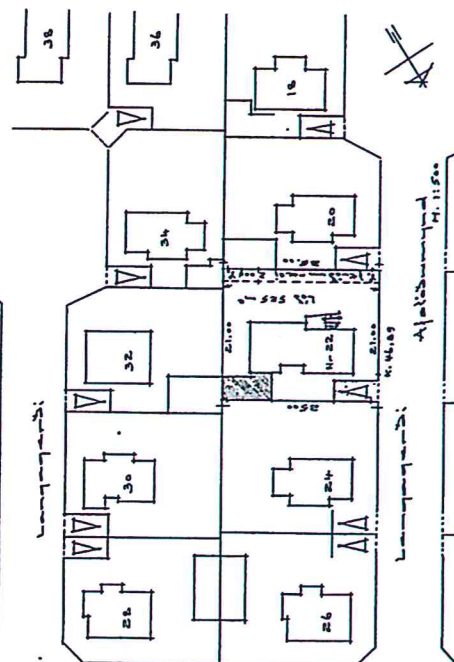
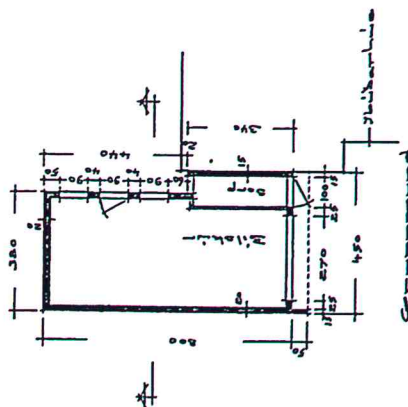
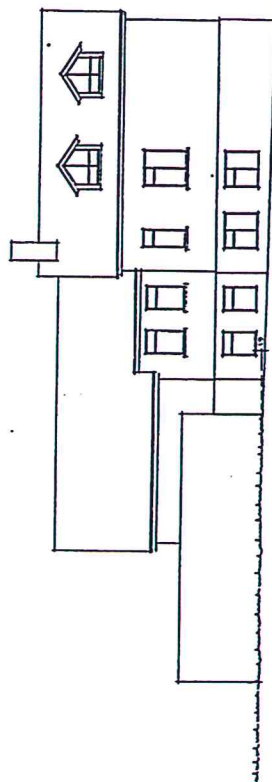
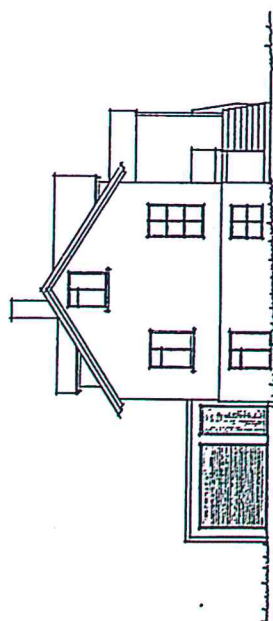
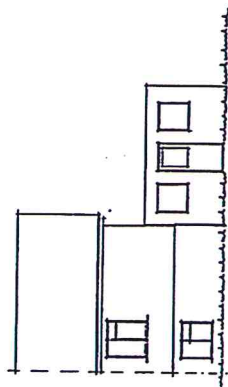
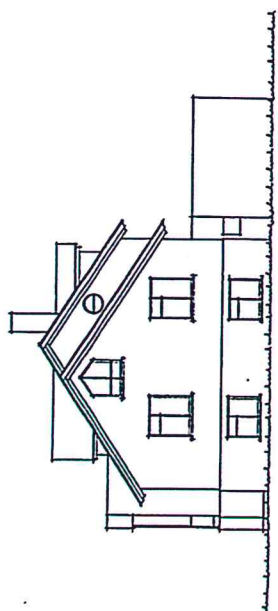
Sýndar á lögð byggingarvæðing
29. júl 1967
Einarinn Ríki
Byggingarvæðing
e.m.

1/25/1967

Handwriting his
little pamph. Egg-jogging.

Prilims	28, 67
Sample	3, 91
Total	32, 76

52/671

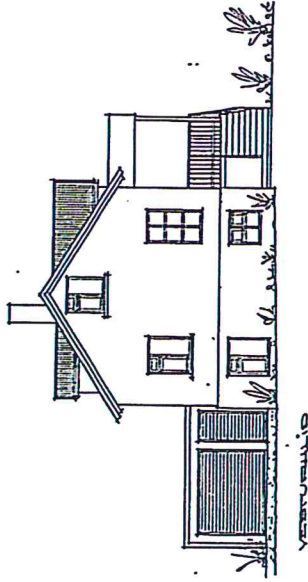
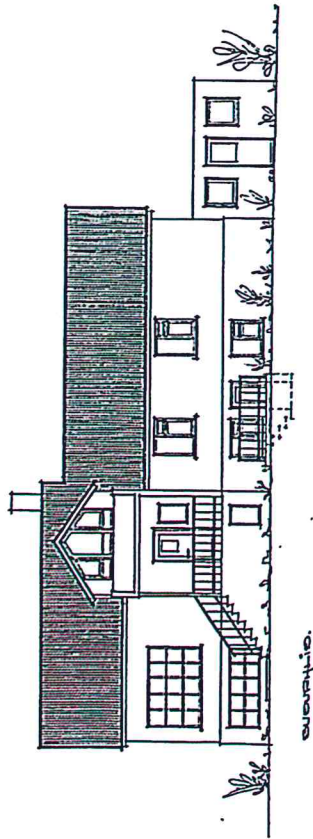


Lempang 22 Rafflesia
 Bialan M. 1100
 Lempang 7 Rafflesia
 Bualang 5 Rafflesia

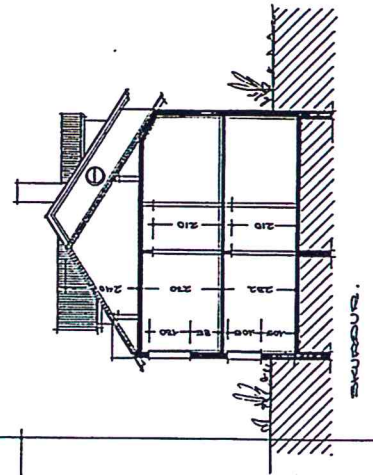
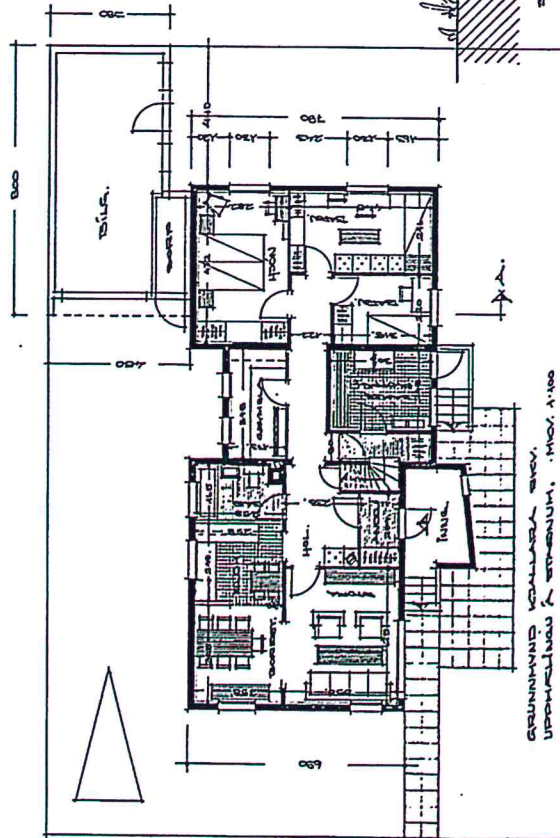
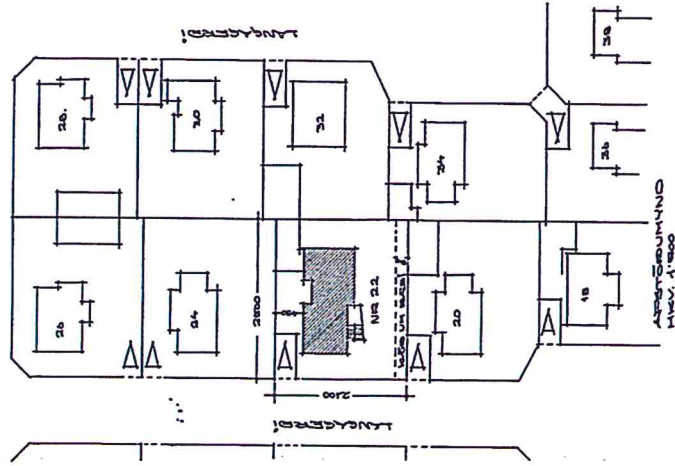
10-15-1944
H. 1:500

LANGAGERÐI NR. 22, KJALLARÍ.

Samþykkt á fundi byggingarnefndar
22. apríl 1989
Guðmundur P.
Byggingarnefnd



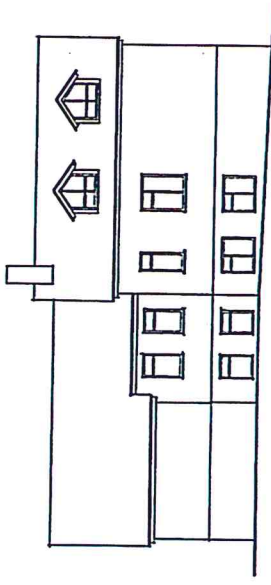
218/80



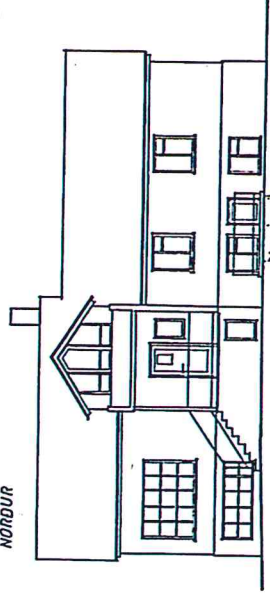
REAR ELEVATION
218/80
Guðmundur P.
Byggingarnefnd

Samþykkt á fundi byggingarmálefndar
29. nóv. 1990
Thormar Þorgeirsson
Bíðandi

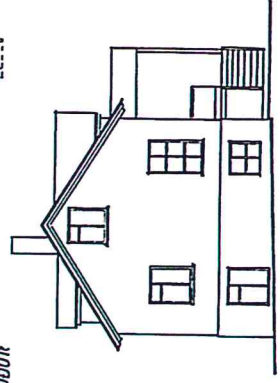
862/90



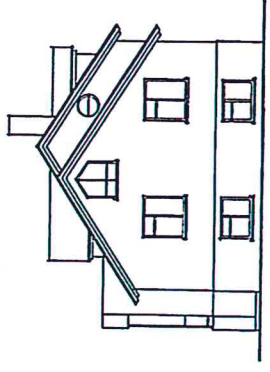
NORÐUR



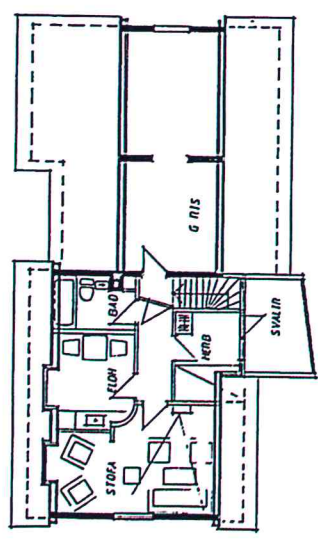
SÚÐUR



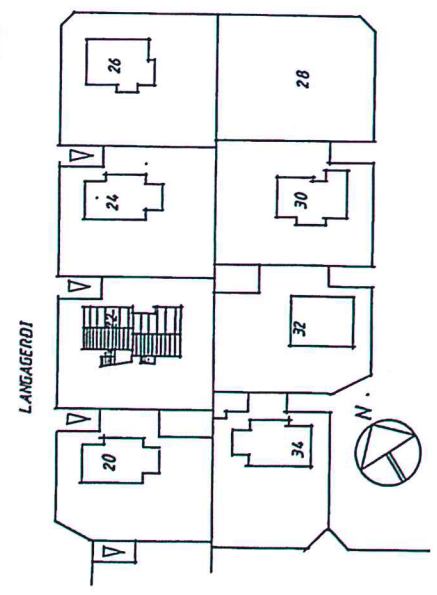
VESTUR



AUSTUR



RÍSHÆÐ



AFSTODUHYND 1 500

ARKITEKT KRISTINN RAGNARSSON
TAKNIÐSKAÐA SÁÐAÐUR 11 200 KOP. SÍM 81-642255
RÍSHÆÐ
LANGAGERÐI 22
Bl. 1
RAGNARSSON 81-642255
RAGNARSSON 81-642255
RAGNARSSON 81-642255
RAGNARSSON 81-642255

11. 2. 2008
 05.06.2008
 Muzium Sial
 10/10/2008

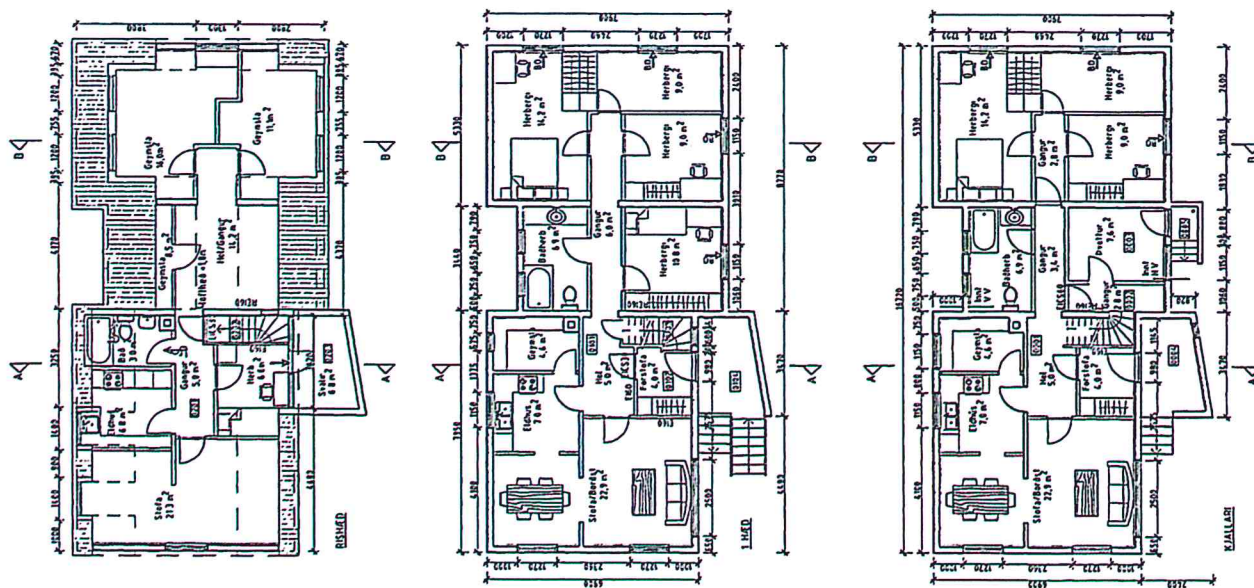


after dinner

ALHAGAGENDOR Trahas saenawen upadiguna September 2021	
M.Y.N.R 2510 00	
BIRYINGAR Daga	
Lolur G. Dora Imancon byyngar rælingar Alavita 08, 110 Repapik K1 11095L - 499 tlm 507 7107 / 839 2117 Helt lolur@alavitaupar.is	
LANGAGENDI 22 REYNDARTERNINGAR GRUNNHYDRI - SKURDR AFTODUHYDRI	
FOKUR 1310 0441 13 05 03 1301 1 100 1 510	IL 13 1-101 1000 1

STÄRDOR (br)	120,7 m2	294,5 m3
Kjällar:		
1 Hzb	120,7 m2	325,1 m3
Ruthb	120,7 m2	237,3 m3
Rennst. höss		892,2 m3

STÄSKATTUN HÖSS FRÅ ÅDUR SAMHYKKTU	
Flatsarenn (br)	50,7 m2
Rennst	74,9 m3

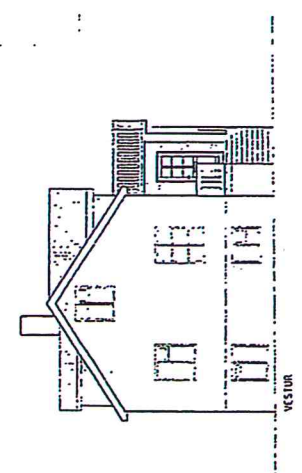


Samþykkt af byggingarfulltrúa
innvið skýrði

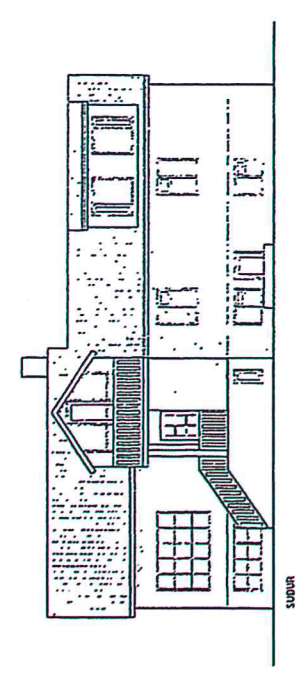
23. SEP. 2015

Valdís P. Magnúsdóttir
byggingarfulltrúa

Áskilin lokaðir
byggingarfulltrúa

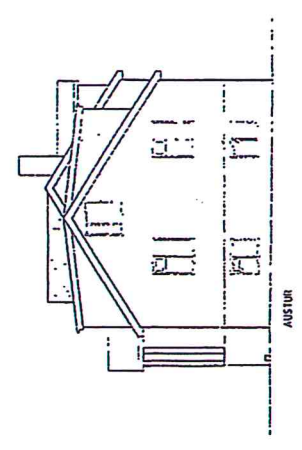


VESTUR

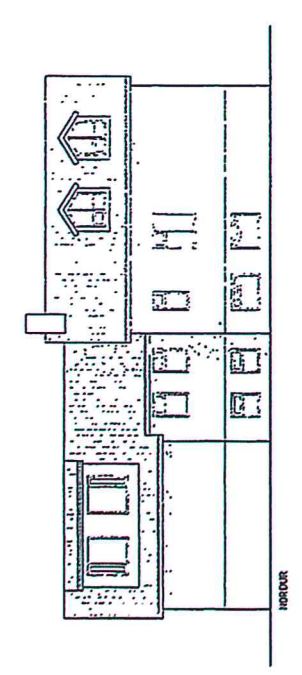


SUÐUR

Skil.Nr. 49934



AUSTUR



NORÐUR



Rannsóknir og Menntafræðingur ÍBÚ
 Húsnáð 8 105 Reykjavík
 Sími 541 653 1200
 Netfang: hsn@ibui.is

Verkefni

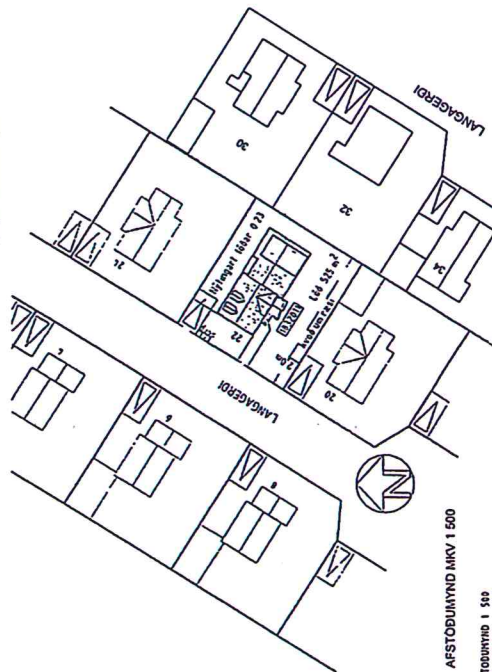
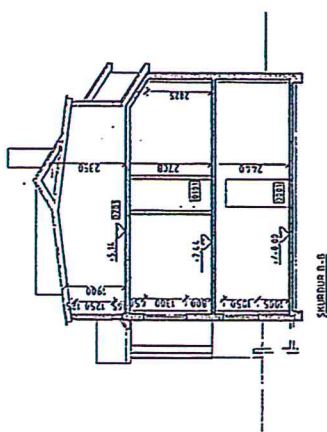
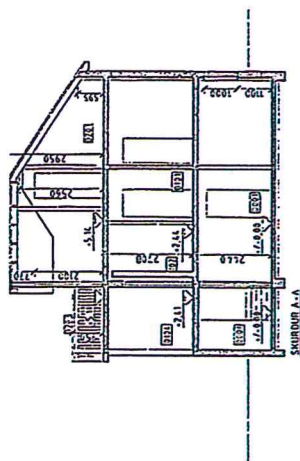
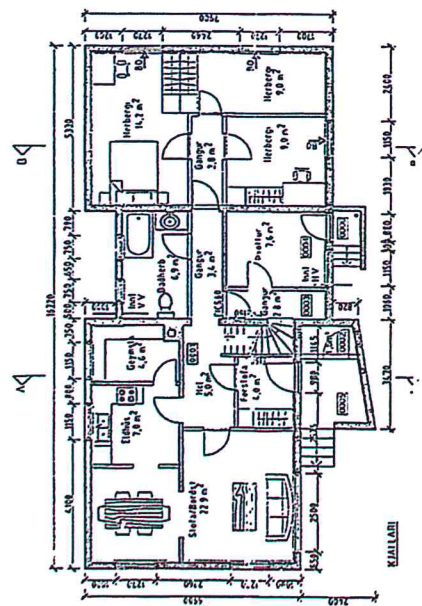
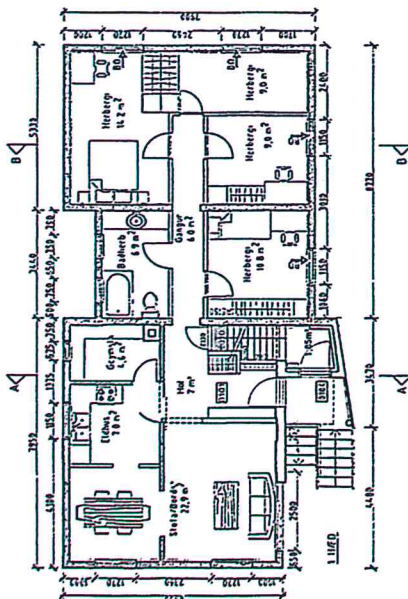
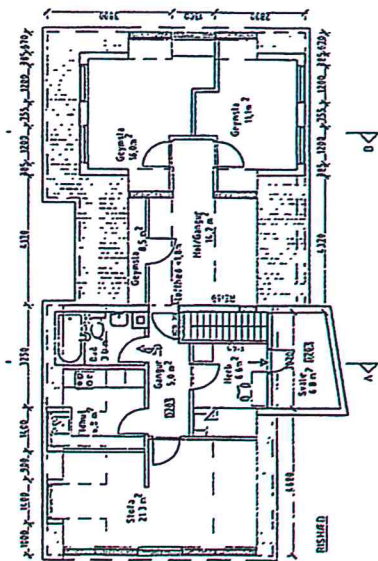
LANGAGERÐI 22

Ársmóð - líi að giera tvo séringanga.

Áðalskrifað: *Valdís P. Magnúsdóttir* - M. 170031-5170

ATH: öll mál lokaðir á staðnum, áður en smíð hefst. Hafa skal samband við arkitekt eða engjanda, ef ráðastirð koma upp.

1. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
2. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
3. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
4. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
5. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
6. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
7. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
8. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
9. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
10. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
11. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
12. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
13. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
14. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
15. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
16. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
17. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
18. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
19. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
20. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
21. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
22. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
23. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
24. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
25. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
26. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
27. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
28. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
29. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
30. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
31. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
32. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
33. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
34. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
35. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
36. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
37. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
38. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
39. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
40. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
41. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
42. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
43. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
44. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
45. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
46. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
47. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
48. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
49. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
50. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
51. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
52. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
53. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
54. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
55. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
56. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
57. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
58. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
59. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
60. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
61. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
62. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
63. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
64. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
65. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
66. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
67. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
68. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
69. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
70. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
71. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
72. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
73. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
74. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
75. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
76. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
77. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
78. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
79. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
80. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
81. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
82. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
83. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
84. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
85. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
86. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
87. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
88. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
89. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
90. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
91. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
92. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
93. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
94. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
95. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
96. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
97. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
98. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
99. Verkefni	1.000.1.500	Bygging
100. Verkefni	1.000.1.500	Bygging



AFSTÖÐUMYND NRV 1 500

ISTÖÐUMYND 1 500

ATH! Öf málið er stöðugt, áður en í gildi hefur. Hafa skal samband við arkitekt eða eiganda, ef vatað er komið upp við ástæðu.

LANGAGERÐI 22

Bíslag - íll að gera tvo sérringanga. Gunnmynd, skurð og slöðumynd 1-101

Almannavegur 22, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191

Samþykkt af byggingarlútráð

10.10.2015

Stefnaþing
byggingarlútráð

Réttarholtsvegur

0+000 = X

Y = 15500

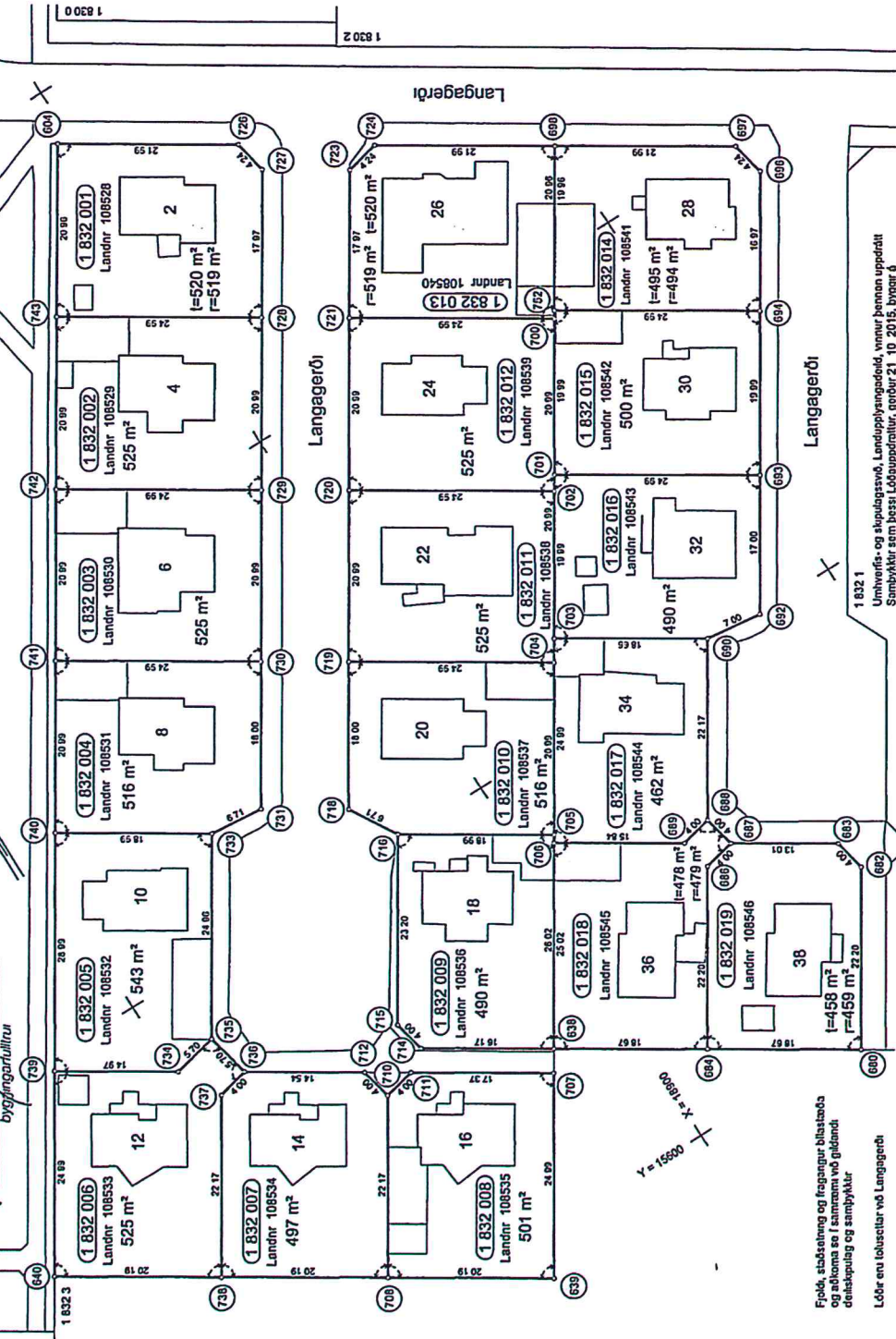
Lóðauppdráttur 1.832.0
Reykjavík, 1:500



Hlíkakerfi Reykjavíkur 1951

NR X-hnit Y-hnit

604	18951	5605	15693	7634
638	18959	4428	15568	4562
639	18974	4466	15544	8597
640	19025	5709	15577	3669
680	18927	9413	15548	4261
682	18916	0320	15587	1562
683	18918	9009	15571	0895
684	18943	6921	15558	4411
686	18931	7826	15577	1711
687	18927	8792	15578	0401
688	18928	7482	15581	9434
689	18932	6516	15581	0746
690	18916	8549	15600	6482
692	18909	9053	15599	7035
693	18900	7861	15614	1253
694	18880	0576	15630	9981
696	18880	9545	15645	3145
697	18881	8762	15649	4547
698	18900	4361	15661	2560
700	18911	6849	15643	5650
701	18921	8770	15627	5360
702	18922	9498	15625	8487
703	18932	6055	15610	6632
704	18934	2148	15608	1323
705	18945	4797	15580	4159
706	18946	0160	15589	5723
707	18961	0359	15565	9505
708	18991	4880	15555	6954
710	18979	5947	15574	4002
711	18975	6912	15575	2691
712	18980	4636	15578	3035
714	18973	0857	15577	1310
715	18973	9546	15581	0344
716	18961	5087	15600	6080
718	18964	9813	15606	3574
719	18955	3056	15621	5429
720	18944	0407	15639	2593
721	18932	7758	15656	9756
723	18923	1363	15672	1357
724	18918	9961	15673	0574
726	18933	0004	15681	9620
727	18932	0788	15677	8218
728	18941	7183	15662	6617
729	18952	9832	15644	9454
730	18964	2481	15627	2290
731	18973	9039	15612	0436
733	18980	5750	15612	7312
734	18999	5297	15590	4267
735	18993	9702	15591	6643
736	18992	7327	15596	1048
737	18996	6361	15585	2359
738	19008	5294	15566	5312
739	19012	1602	15568	4579
740	18996	6040	15622	9233
741	18995	3391	15640	6397
742	18974	0742	15658	3560
743	18962	8093	15676	0724
752	18911	1485	15644	4087



1.832.1

Unniferis- og skúlagæssvæð, Landúppfýringardælið, vinnur þennan uppdrátt
Samþykktir sem þessa Lóðauppdráttur, gildir 21. 10. 2015, byggir á
Sjá eðlisfræði, fyrir útgáfu 07. 07. 1982, seldu uppdráttinn, seldur á blaðstærð A3 og
Nr. 08. 07. 2015, seldur Landúppfýringardælið, seldur á blaðstærð A3 og
Nr. 08. 07. 2015, seldur Landúppfýringardælið, seldur á blaðstærð A3 og
Lóðauppdráttur þessa eðlisfræði gildir (gjafi Meðlæsa) þegar byggingarfræðingur hefur
samþykkt hana og þegar uppdrátturinn hefur verið brottgjafi á einni eða annan hátt, hvort
væðir hvernja einstakla 846, sem fellur úr gildi eldri uppdrátt af völdumandi 146

Unniferis- og skúlagæssvæð
Landúppfýringardælið
21. 10. 2015

MÁL NR 50232 — 50250

Fjöldi, stöðsöng og frágangur bláaflæða
og aðkomu se í samræmi við gildandi
deiliskrá og samþykktir

Lóðir eru töluseltar við Langagerði
í-háld ítalamaí frumfálamál

Stefnaþing

UMSÖGN

Varðar: Langagerði 22 - athugasemdir og svör

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 20. október 2020 þar sem sótt er um leyfi til þess að bæta við tveimur kvistum á norður- og suðurhlið ásamt svölum og stiga niður í garð á 1. hæð í fjöleignarhúsi á lóð nr. 22 við Langagerði. Erindi var grenndarkynnt frá 3. nóvember 2020 til og með 1. desember 2020. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Kristján Brynjar Bjarnason og Björg Valgeirsdóttir dags. 1. desember 2020. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. desember 2020 og er nú lagt fram að nýju.

Erindi fylgir afrit af eldri teikningum samþykktum 27. nóvember 1980 og fyrirsurnarteikningum dags. 24. apríl 2019. umboð eigenda íbúðar 01-0101 dags. 23. september 2019 og samþykki meðlóðarhafa áritað á A3 afrit af teikningum A-100 - A-101 dagsettum 3. september 2019.

Tillagan var grenndarkynnt frá 3. nóvember 2020 til og með 1. desember 2020.

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

Kristján Brynjar Bjarnason og Björg Valgeirsdóttir dags. 1. desember 2020.

Almennt ganga athugasemdirnar út á:

- *Röskun á annars heilsteyptu byggðarmynstri Smáíbúðarhverfisins.*
- *Óeðlileg stærð hússins á lóð nr. 22 við Langagerði í samanburði við önnur hús í götunni.*
- *Ítrekuð stækkun á húsinu á lóð nr. 22 við Langagerði allt frá 6. áratugnum.*
- *Væntingar lóðarhafa lóðar nr. 24 um lágmarks breytinga í annars fullbyggðu grónu hverfi.*
- *Aukið skuggavarp og skert friðhelgi sökum nýrra kvista og nýrra svala auk nýrra svalahurða.*

Efnislega eru athugasemdir eftirfarandi:

Farið er fram á þá kröfu að umræddu erindi / byggingarleyfi eigenda Langagerðis nr. 22 verði alfarið hafnað.

1. **Saga Smáíbúðarhverfisins er saga minni einbýlishúsahverfa og heldarsvipur hverfisins býður ekki upp á að hús dreifi svo mjög úr sér eins og í tilfelli Langagerðis nr. 22:**
 - Það verður að stöðva þessa þróun stækkana og breytinga á fasteigninni
 - Eigendur íbúða í fasteigninni get ekki vænst þess að fá í sífellu að stækka fasteign sína á kostnað annara eigna í götunni, einkum Langagerðis nr. 24 nú.

Þessi þróun á breytingum á húsinu er verulega á skjön við sögu og upprunalega lýsingu hverfisins.

Svar: Við málsmeðferð þessa hefur embætti skipulagsfulltrúa leitast við að beita meðalhófi við afgreiðslu málsins, þ.e. reynt að koma til móts við eindregnar óskir eiganda Langagerðis nr. 22, ekki minnst eiganda rishæðar vegna nýrra þakkvista við að breyta útliti hússins eftir eigin þörfum. Embættinu er viss vandi á höndum, að standa vörð um eiginhagsmuni lögmætra eiganda húseigna annarsvegar og hinsvegar gæta hagsmuna heildarinnar, næstu nágranna og íbúa, auk þess að huga að byggingararfinum. Húseigendur horfa misjöfnum augum á verðmæti fasteigna sinna rétt eins og þeir eru margir. Gildismat hverfist allt frá heildaryfirbragði og byggðarmynstri næsta nágrennis til þrengri eiginhagsmuni þegar leitast er við að reyna stækka og auka verðmæti fasteignarinnar. Það er hinsvegar hlutverk skipulagsfulltrúa að ákvarða og setta mismunandi sjónarmið. Þá umleitan má lesa úr fyrri umsögnum skipulagsfulltrúa á fyrri stigum, allt þar til reynt var á grenndarkynningu.

Skipulagsfulltrúi gerði í tvígang athugasemdir við erindið með umsögnum dags. 26.04.2019 og 18.10.2019. Í niðurlagi umsagnar frá 26. apríl stendur:

Þegar á heildina er litið leggst embætti skipulagsfulltrúa ekki gegn endurbótum sem taka mið af eðli og sérkennum hverfsins. En umhverfi Gerðanna er vandmeðfarið og því miður er nokkuð um misheppnaða seinni tíma viðbætur, t.a.m. kvisti. Á þaki húss við Langagerði nr. 22 hvíla nú þegar nokkrir kvistir, bæði með miðmæni og með svokölluðum hafnarfjarðarbrag (skúrkvistar).

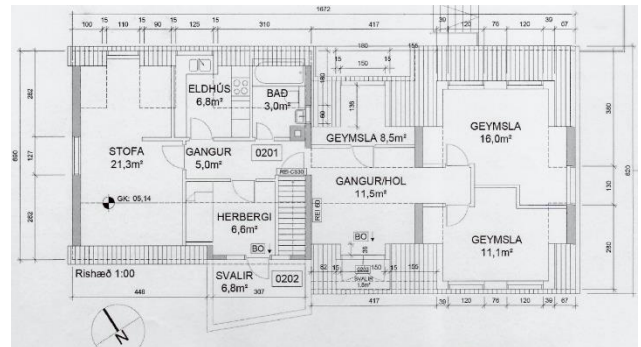
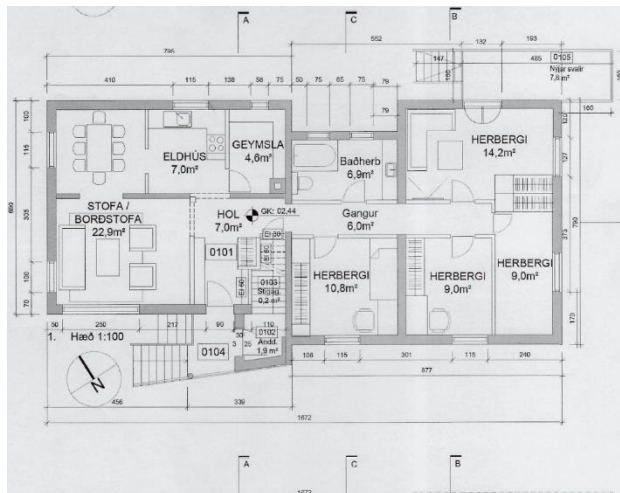
Samkvæmt uppdráttum hönnuða er gert ráð fyrir tveimur nýjum kvistum fyrir miðju þaki í beinni línu við fyrrnefnda hafnarfjarðarkvisti, 2,34 m að breidd. Í ljósi fjölda núverandi kvista og breidd þeirra virðist ljóst að ekki er rými / pláss fyrir nýja kvisti á þakinu ef mið er tekið af skilmálum deiliskipulags fyrrgreinds Teigagerðisreits og eins almennra leiðbeininga embættisins.

Í ljósi þrengsla / lágrar salahæðar riss leggur embættið til að hönnuður skoði útfærslu á innfeldum svölum á suðurhlíð af sömu breidd og nýr kvistur. Embættið leggst ekki gegn hófsamri og smekklega útfærðri útfærslu á svölum af miðhæð ásamt tröppum niður í bakgarð á austurhlíð húss.

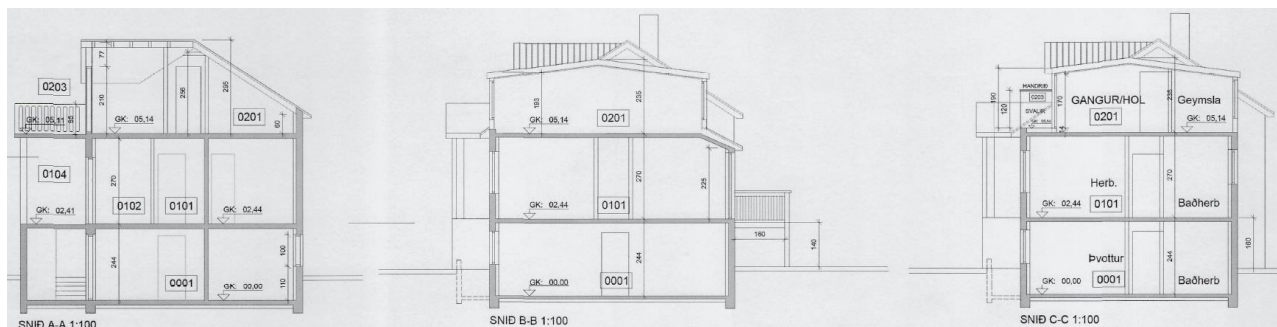
Samkvæmt athugasemdum er ljóst að nýjir kvistir á rispaki er veigamikil álitamál, m.a. með tilliti til heildaryfirbragðs Smáíbúðahverfisins. Annað veigamikil atriði eru nýjar svalir ásamt nýjum svaladyrum á norðurhlíð hússins sem lóðarhafar á lóð nr. 24 telja að brjóti verulega á friðhelgi sinni samkvæmt athugasemdum (sjá neðar í umsögn).

Samkvæmt fyrri uppdráttum var gert ráð fyrir nýjum svölum og svaladyrum á austurgafli hússins, þ.e. baklóð, og gerði skipulagsfulltrúi ekki skipulagslegar athugasemdir við þá ráðagerð samanber umsagnir skipulagsfulltrúa sem minnst var á að ofan. Seinna í ferlinu kom í ljós að samþykki meðlóðarhafa var dregið til baka á þessari útfærslu þar sem svalir myndu skaga yfir kjallaraglugga og þar með draga úr birtustigi kjallaraíbúðar.

Í þriðju umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. september 2020 var fallist á að grenndarkynna byggingarleyfisuppdrætti samkvæmt leiðbeiningum skipulagsfulltrúa. Rétt er að áréttast að skipulagsfulltrúi tók hvergi í umsögnum sínum faglega afstöðu til svala og svaladyra á norðurhlíð hússins enda kom sú útfærsla inn á uppdrætti rétt fyrir grenndarkynningu á byggingarleyfi.



Langagerði nr. 22. Grunnmyndir aðalhæðar t.v. og rishæðar t.h. - uppfærðir aðaluppdrættir dags. 02.9.2020, vísað frá byggingarfulltrúa 20. október 2020 til skipulagsfulltrúa.



Langagerði nr. 22. Sneiðmyndir A, B og C - uppfærðir aðaluppdrættir dags. 02.9.2020, vísað frá byggingarfulltrúa 20. október 2020 til skipulagsfulltrúa.

2. Óhófleg stærð hússins á lóð nr. 22 við Langagerði sem er í miklu ósamræmi við byggðamynstur Smáibúðahverfisins:

Upprunalegur grunnflötur húsa á svæðinu var yfirleitt á bilinu 80 – 100m². Veitt var leyfi 1952 fyrir 80m² einbýlishúsi með geymslurisi og niðurgrofnum kjallara sem var í fullu samræmi við götumyndina (botnlangann). Gólfplata á aðalhæð hússins er nokkuð hærri en samkvæmt

upprunalegum teikningum. Á teikningum frá 1959 má sjá hækkun á mæni hússins og nýja kvisti á norður- og suðurhlið hússins sem markar upphaf stækkunarsögu hússins. Umtalsverð stækkun á húsinu í austurátt var samþykkt árið 1967 sem gerði húsið „risavaxið“ og enn seinna meir „tröllvaxið“ samanborið við hús í nágrenninu.

Á fundi byggingarnefndar 27. júlí 1967 voru breytingum á þakformi synjað, þ.á.m. nýjum kvistum á norðurhlið hússins, mjög sambærilegum þeim sem nú eru lagðir til. Í nóvember 1990 voru samþykktar breytingar á rishæð hússins þar sem virðis gert ráð fyrir öðru en svefnherbergjum og geymslum á rishæðinni og þess í stað íbúðarhúsnæði með baðherbergi og eldhúsi. Í júní 2003 voru samþykktir kvistir á rishæð austan megin við miðju hússins þar sem líkindi má sjá á þeirri tillögu sem var synjað árið 1967.



Húsið hefur vaxið úr 80m² einbýlishúsi yfir í háreist 296,8m² „fjölbýlishús“ með þremur eignarhlutum á þremur mismunandi fastanúmerum. Virðast teikningarnar að húsinu í raun hafa verið „hvítþvegnar“ á milli þess sem ný byggingarleyfi voru veitt. Útkoman var hús sem er engan veginn í takti við önnur hús í botnlanganum sem endaði miklum mun hærra og stærra en upprunalega var gert ráð fyrir.

Svar: Einn helsti ókostur núverandi rishæðar er sá að eystri hlutinn er í raun geymsluloft með lítilli lofthæð, þ.e. risið er ekki portbyggt eins og venja er með risibúðir. Fljótlegasta og jafnframt ódýrasta lausnin á að auka við rýmið er að hlaða kvistum á þakið. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. apríl 2019 við erindi lóðarhafa vegna þakbreytinga / fjölgun kvista, var komið inn á yfirbragð byggðar og byggðarmynsturs í Gerðunum / Smáibúðahverfinu sem vert er að endurtaka:

Byggðin í Gerðunum sem gengur jafnan undir nafninu Smáibúðahverfið er heilsteypt og fastmótuð. Íbúðarhúsin eru jafnan stakstæð og voru að mestu leyti reist á 6. áratug liðinnar aldar. Sterkur heildarsvipur er á þessum hverfishluta sem jafnframt er mjög gróðursæll og eftirsóttur til búsetu. Smáibúðarhúsin í Gerðunum voru byggð af efnaminna fólki á tímum strangrar fjárfestingarhömlunar á húsbyggingum og því mismikið lagt í húsin eftir atvikum sem voru fyrir vikið gjarnan stækkuð í árána rás. Mikil efnahagsumsvif og almenn velmegun undir lok stríðsins settu mark sitt á byggingarstíl Reykjavíkur, þ.á.m. byggðina í Gerðunum þar sem húsbyggjendur nýttur sér gjarnan flest allt brúklegt til efniviðar. Húsraðirnar við Bakkagerði, Breiðagerði, Grundargerði, Hlíðargerði og Mosgerði, endurspegla líkt og Langagerði á sinn auðmjúka hátt sérlega vel einn anga íslenskrar byggingarlistar eftirstríðsáranna meðan hreinstefnuviðhorf móðernisma gætti í öðrum efnameiri borgarhverfum.

Það má því með nokkrum rétti segja að ákveðin hefð sé fyrir viðbættum og viðbyggingum í þessu merkilega íbúahverfi, Gerðunum. Hinsvegar er ljóst að ekki er hægt að bæta stöðugt og eilíflega við húsin, og þá afstöðu má vel lesa í umsögnum skipulagsfulltrúa. Meðalnýtingarhlutfall af brúttófermetrafjölda í Langagerði nr. 2-20, og 24-26 er **NHL 0,33**, en núverandi meðalnýtingarhlutfall á lóð nr. 22 er tvöfalt hærra eða **NHL 0,67**. Í umsögninni kom einnig fram fagleg afstaða skipulagsfulltrúa:

Í næsta nágrenni er í gildi deiliskipulag yfir Teigagerðisreit (samb. 7.1.2003). Í skilmálahluta skipulagsins er gert ráð fyrir að hver kvistur skuli aldrei ná yfir meira en 1/3 af mænislengd þakflatarins og skal efri brún kvists vera minnst 100 mm neðan mænis aðalþaks. Þegar á heildina er litið leggst embætti skipulagsfulltrúa ekki gegn endurbótum sem taka mið af eðli og sérkennum hverfsins. En umhverfi Gerðanna er vandmeðfarið og því miður er nokkuð um misheppnaða seinni tíma viðbætur, t.a.m. kvisti.

Á þaki húss við Langagerði nr. 22 hvíla nú þegar nokkrir kvistir, bæði með miðmæni og með svokölluðum hafnarfjarðarbrag (skúrkvistar). Samkvæmt uppdráttum hönnuða er gert ráð fyrir tveimur nýjum kvistum fyrir miðju þaki í beinni línu við fyrrnefnda hafnarfjarðarkvisti, 2,34 m að breidd. Í ljósi fjölda núverandi kvista og breidd þeirra virðist ljóst að ekki er rými / pláss fyrir nýja kvisti á þakinu ef mið er tekið af skilmálum deiliskipulags fyrrgreinds Teigagerðisreits og eins almennra leiðbeininga embættisins.

Í ljósi þrengsla / lágrar salahæðar riss leggur embættið til að hönnuður skoði útfærslu á innfeldum svölum á suðurhlíð af sömu breidd og nýr kvistur.



Við fyrstu yfirsýn leikmanna mætti helst ráða að engar fastar reglur gildi um kvisti í hverfinu. Í því samhengi er þó hönnuðum ekki frekar en lóðarhöfum í sjálfsvald sett hvernig þeir haga kvistbyggingum og þakbreytingum eins og ráða má af umsögnum skipulagsfulltrúa.



Lóðamörk Langagerðis nr. 24 til vinstri og nr. 22 til hægri. Nýjar svalir og svaladyr kæmu fyrir enda innkeyrslunnar í 1,4 metra hæð ofan á hellulagða stétt.

Ljóst er að aðalhæð hússins nr. 22 við Langagerði (til hægri á mynd) situr hærra miðað við næstu hús, t.a.m. nr. 24 (til vinstri á myndinni) enda íbúð í kjallaranum. Ljóst má vera að nýjar svalir og nýjar svaladyr á norðurvegg munu svífa vel yfir skjólvegg við lóðarmörk nr. 24.

Skipulagsfulltrúi tekur ekki afstöðu til hvort „hvítþvottur“ hafi átt sér stað í langri byggingarsögu hússins á lóð nr. 22 við Langagerði. Bent er á skilmálaeftirlit byggingarfulltrúa í því sambandi.

3. FRIDHELGI - SVALIR OG SVALAHURÐ – NÝR KVISTUR:

Samkvæmt athugasemdum telja lóðarhafar lóðar nr. 24 sig hafa haft réttmætar væntingar til þess að stækkunarsögu hússins við Langagerði nr. 22 væri lokið við kaup á eigin húseign á lóð nr. 24. Miðað við götumyndina máttu þau treysta því að það yrði ekki heimilaðar frekari stækkanir á húsinu. Þrátt fyrir að einstaka eignarhlutar í fasteigninni séu ekki sérlega stórir, máttu eigendurnir ganga að því að þeir voru að kaupa fasteignir í Smáíbúðahverfinu í Reykjavík og gætu ekki gert ráð fyrir því að fá að stækka eignina frekar út fyrir heildarmynd hverfisins og botnlangans, þvert á hagsmuni nærliggjandi íbúa.



Lóðarhafa á lóð nr. 24 máttu jafnframt gera ráð fyrir því að gluggalaus bílskúr yrði reistur nálægt (við) á lóð nr. 22 og við lóðarmörk Langagerðis nr. 24, en ekki að stórar svalir í ca. 1,5 metra hæð yrðu reistar út að garði þeirra vegna brunavarna, með nýrri svalahurð með útsýni yfir skjólvegg á lóðarmörkum beint yfir garðinn. Þau máttu treysta því að kvisturinn sem nú er óskað eftir að verði samþykktur yrði ekki byggður enda var samkonar breytingum synjað af hálfu borgarinnar árið 1967.

Vegna þess hversu mikið húsið var hækkað (sjá athugasemd nr. 1) er útsýni frá eignarhlutanum í Langagerði nr. 22 nánast ótakmarkað yfir lóðina og inn í hús lóðarhafa á lóð nr. 24. Það veldur því að nú þegar finnst þeim óþægilegt að draga gardínur frá gluggum sunnanmegin í húsinu. Friðhelgi íbúa í Langagerði nr. 24 myndi því versna töluvert við þessar stækkanir. Þau njóta sín einna helst við útiveru austan megin við húsið í garðinum þar sem útsýni frá Langagerði nr. 22 er hvað minnst. Á þeim stað hafa þau séð fyrir að setja stóran pall og heitan pott þegar tími og efni leyfa. Yrðu þessar breytingar samþykktar myndi þetta gjörsamlega kollvarpa þeim hugmyndum, þau myndu einfaldlega ekki njóta þessa svæðis eins og í dag.

Yrðu svalahurð og svalir 1,6 m að breidd samþykkgar fengju eigendur á aðalhæð hússins í Langagerði nr. 22 að endingu fullt útsýni yfir garð lóðarhafa á lóð nr. 22, ekki aðeins innandyr í gegnum svalahurðina heldur einnig utandyra á svölunum sjálfum. Er breytinga-tillögunni því jafnframt mótmælt á þeim grunni að það gengi verulega gegn eignarréttindum þeirra yrði hún samþykkt.

Svar: Við skoðun á aðstæðum á vettvangi í upphafi árs er ljóst að nýjar svalir ásamt nýjum svaladyrum munu hafa umtalsverðar breytingar til hins verra fyrir lóðarhafa nr. 24, og áhyggjur af friðhelgi samkvæmt athugasemdum vel skiljanlegar. Lóð nr. 22 liggur að meðaltali um einum metra ofar í landinu en lóð nr. 24 auk þess sem hæðakóti aðalhæðar liggur ofar, eins og áður hefur komið fram (sjá mynd að neðan), en almennt gerist í hverfinu.

Alvarlegar umkvartanir lóðarhafa nr. 24 eiga við rök að styðjast. Enn skal áréttað að skipulagsfulltrúi tók hvergi í umsögnum sínum faglega afstöðu til nýrra svala og nýrra svaladyra við norðurhlið hússins. Af myndum af vettvangi má hinsvegar ráða að nýjar svalir ásamt nýjum svaladyrum fari best á fyrri stað, þ.e. austan við húsið þar sem hin nýja aðstaða er vel í skjóli frá næstu nágrönnum. Lóðarhafa geta hinsvegar vel notið útiveru í garðinum norðanmegin á núverandi stétt / grunni bílskúrs sem hefur verið gengið frá með stétt, þar sem skjólveggur á lóðarmörkum byrgir sýn inn í garð nágranna á lóð nr. 24. Ef nýjum svölum ásamt svaladyrum hafi verið ætlað undir neyðarútgang / flóttaleið, þá má koma fyrri flóttaleið úr íbúðinni með einfaldari hætti á austurhlið.

4. Fasteignin að Langagerði nr. 22 er það há að hún skyggir verulega á lóð nr. 24 stóran hluta dags og gnæfir yfir nærliggjandi hús og lóðir í grenndinni. Ekki er útilokað að þær breytingar sem eru lagðar til auki á þessa skuggamyndun.

Svar:

Ekki er ljóst hvort aukið skuggavarp hefði ríkjandi eða víkjandi áhrif miðað við núverandi horf.

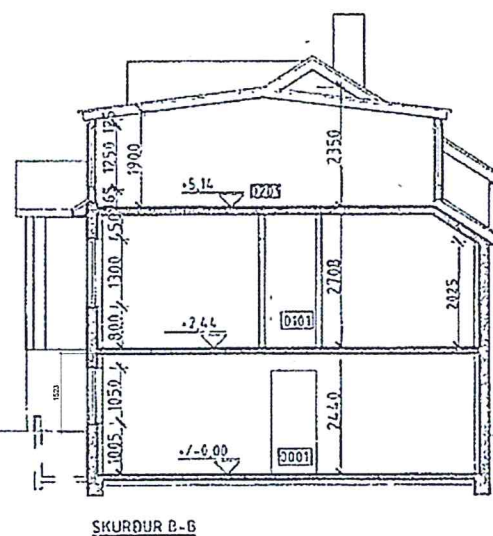
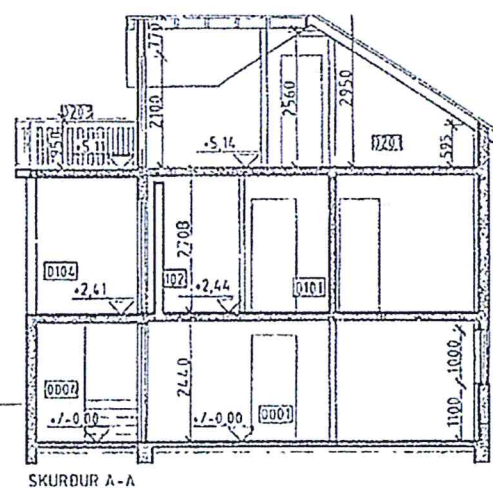
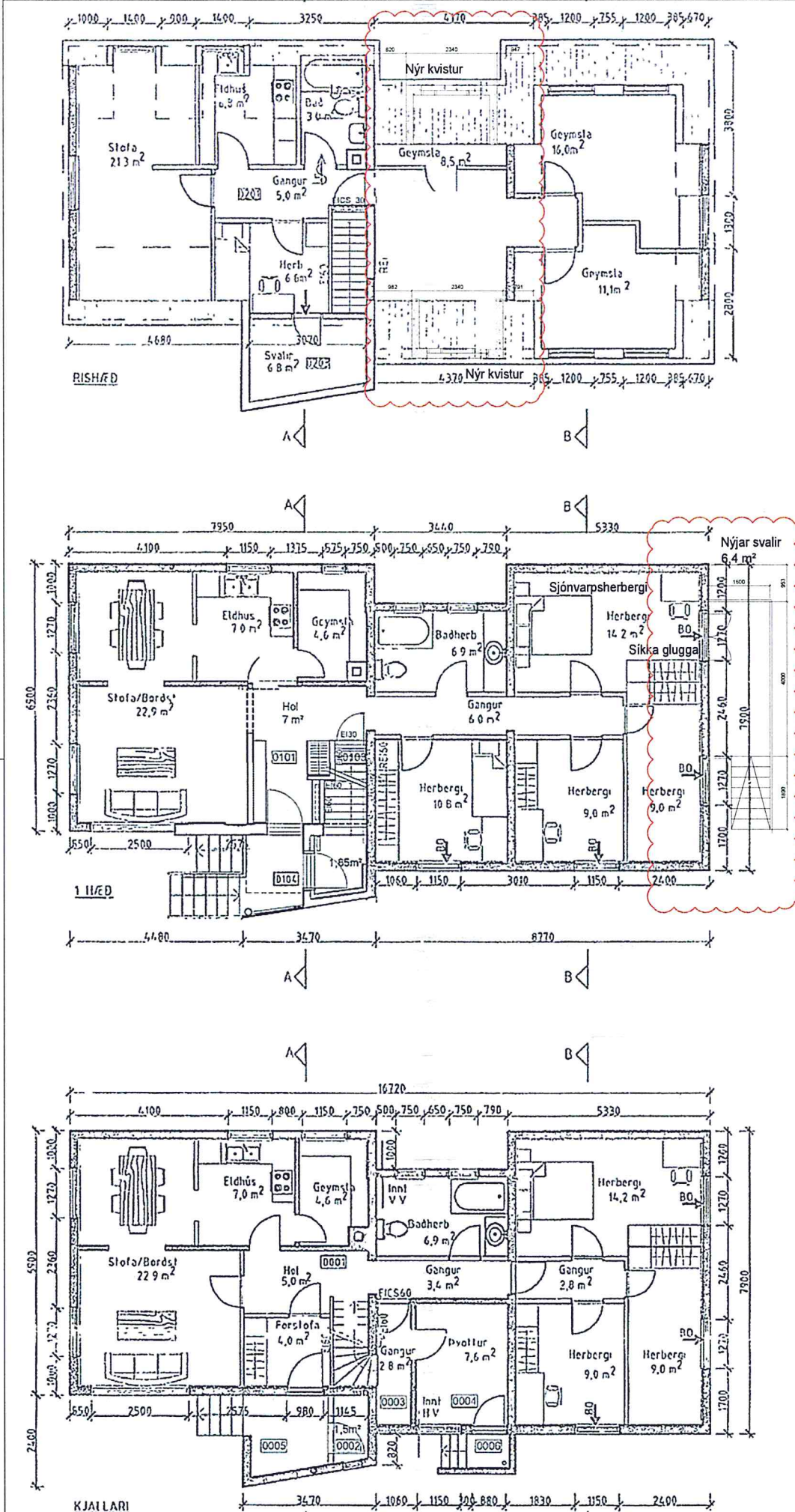


Til vinstri: séð úr garði nr. 24 að húsi nr. 22. Til hægri: lóðamörk ásamt hellulagðri stétt við nr. 22.

Niðurstaða:

Í ljósi athugasemda er ekki fallist á nýjan sólpall og nýjar svaladyr á norðurhlið hússins. Ekki er fallist á nýjan kvist á norðurhlið húss. Fallist er á byggingu nýs kvists á suðurhlið samkvæmt grenndarkynntum uppdráttum.

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



Samþykkt stærð a husi fyrir breytingu

Kjallari	120,7 m²	294,5 m²
1 hæð	120,7 m²	324,1 m²
Rishæð	120,7 m²	237,3 m²
Rúmmál húss		882,2 m³

Stækkun húss fra aður samþykktu

Viðbygging / Bislög

Brúttó flatarmál	2,90 m²
Rúmmál	7,32 m³

Breyting

Með viðbyggingunni er einum sameiginlegum inngangi fyrir bærið nishæð og fyrstu hæð breytt í tvo sennganga

Bíslagið tilheyrir eingöngu nishæðinni

Nýr steinsteyptur stigi verður byggður fyrir nishæðina

Teikning samþykkt 29. sept. 2015 leiðrétt 24. nov. 2015

Útgeymsla staðsett í kjallara og rýmisnúmerum breytt í samræmi við það

Núverandi teikningar eru byggðar upp á grunnni frá aðalleikningu

Lófs G. Þorsteinssonar frá 13.05.03 og samþykktum hjá

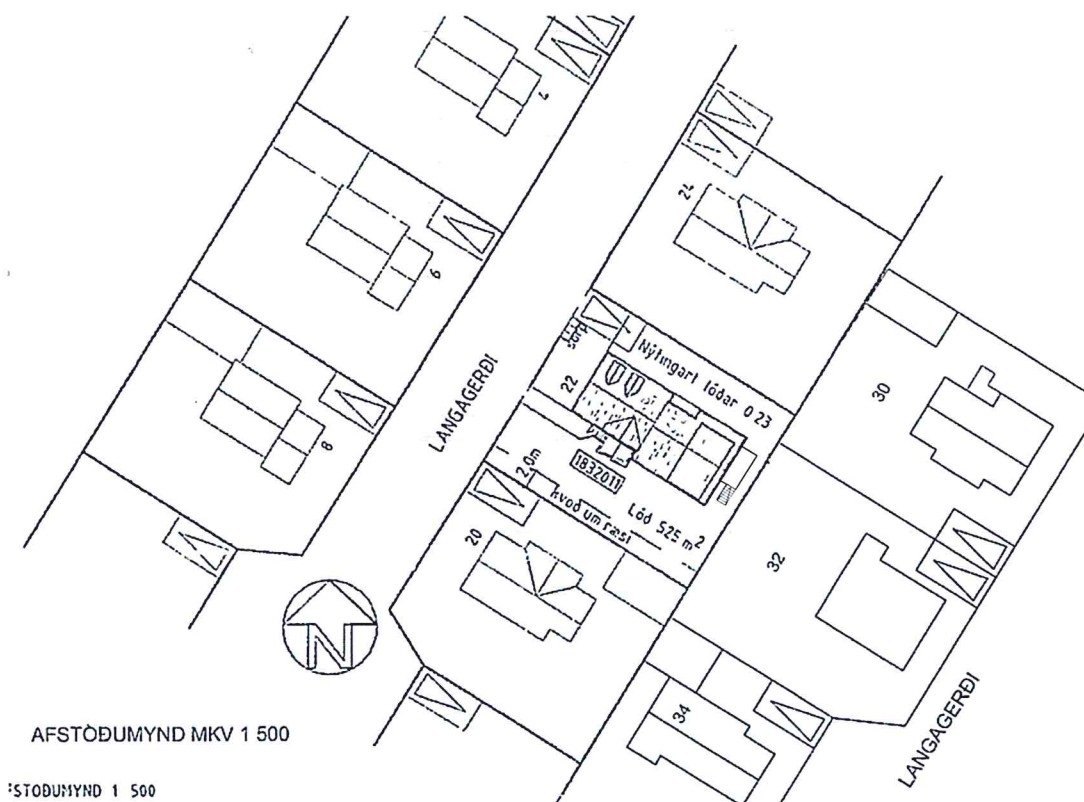
Byggingarfulltrúa þann 03.06.03

Staðgreinir 1 832 11

Landnúmer 108538

Lóð 525 m²

Nýtingarhlutfall lóðar 0,235



C:

B:

A:

BREYTINGAR:

DAGS:

LYKILMYND:

VERKKAUPI:

BYGGINGARHLUTI: LANGAGERÐI 22

FYRIRSPURNAR TEIKNING

GRUNNMYND

Áður hannað af Önnu Pálu Pálsdóttur

VERK: LANG 1925

KVARÐI: 1:100

DAGS: 24.04.2019

TEIKNAD: JPB

SKRÁ: 1925 grunnur.dwg

ÚTI

INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSTRÆTI 27

SÍMAR 5527660 & 5627660

NETFANG

VEFFANG

101 REYKJAVÍK

FAX 5527661

ui@ui.is

http://www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON

120357-5149

ARKITEKTAR FAÍ

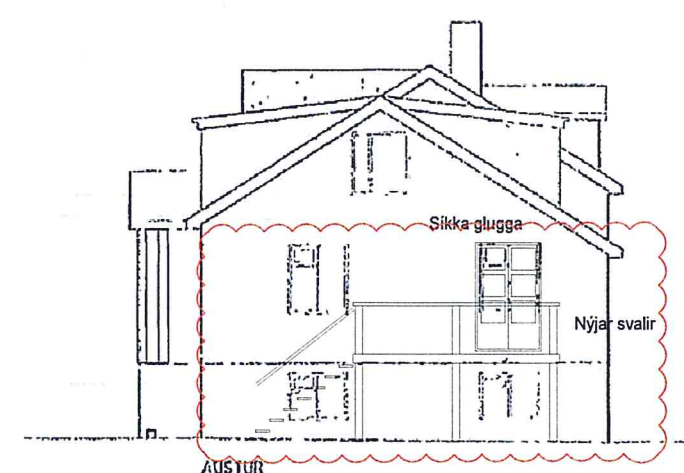
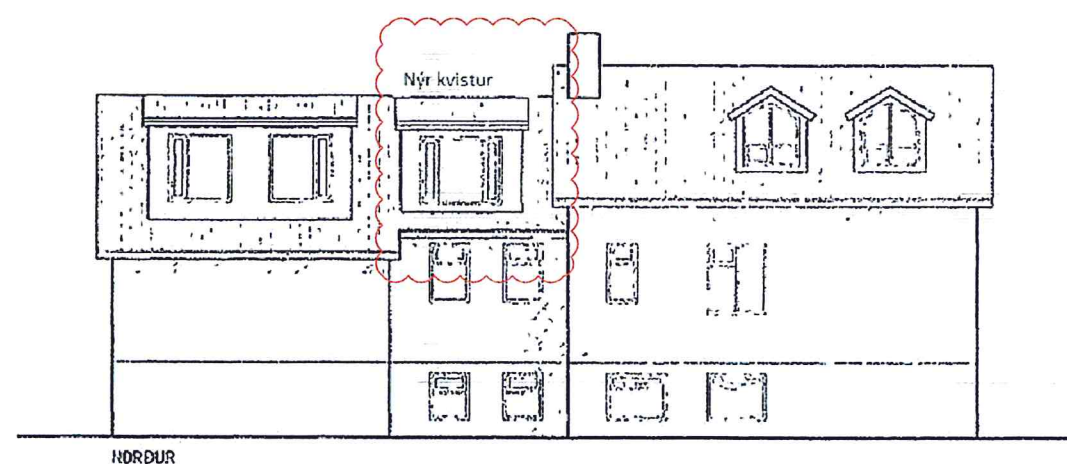
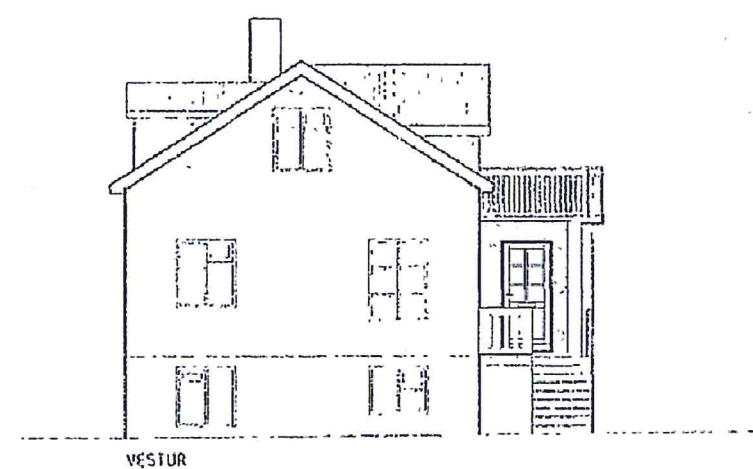
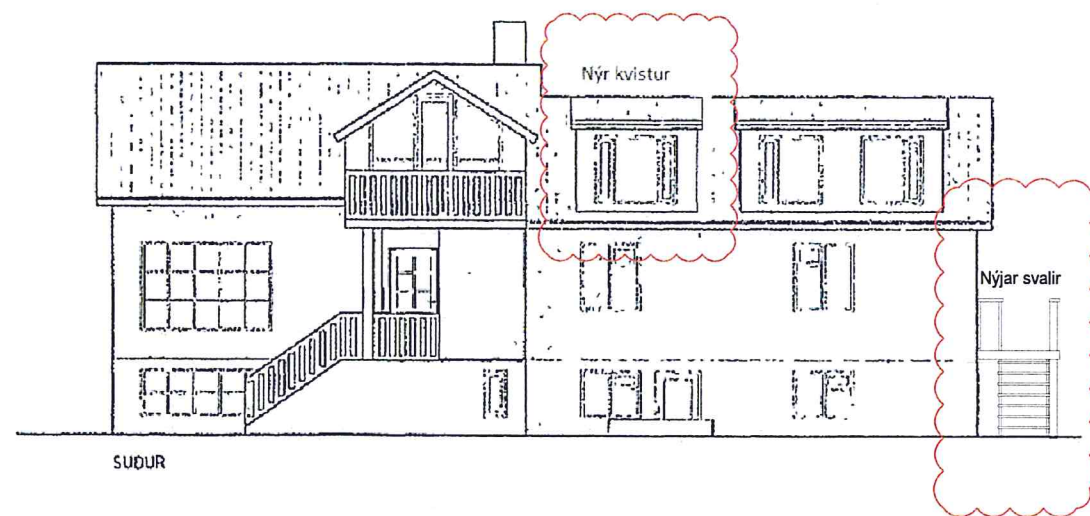
JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON

021256-7579

ARKITEKTAR FAÍ

TEIKNINGAR: **A-001**

BREYTING:



C:

B:

A:

BREYTINGAR:

DAGS:

LYKILMYND:

VERKKAUPI:

BYGGINGARHLUTI: LANGAGERDI 22

FYRIRSPURNAR TEIKNING

ÚTLIT ALLRA HLIÐA

Áður hannað af Önnu Pálu Pálsdóttur

VERK: LANG 1925

KVARDI: 1:100

TEIKNAD: JPB

DAGS: 24.04.2019

SKRÁ: 1925 grunnur.dwg

ÚTI

INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSTRÆTI 27
SÍMAR 5527660 & 5627660
NETFANG
VEFFANG

101 REYKJAVÍK
FAX 5527661
ui@ui.is
http://www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON
120357-5149

ARKITEKTAR FAI

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON
021256-7579

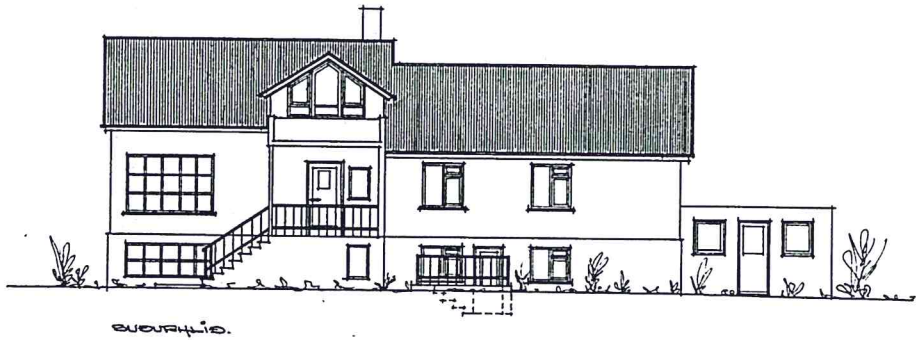
ARKITEKTAR FAI

TEIKNINGANR: **A-002**

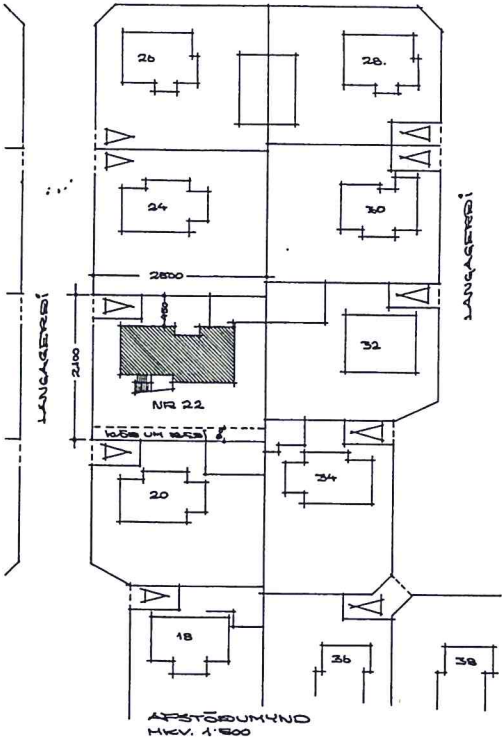
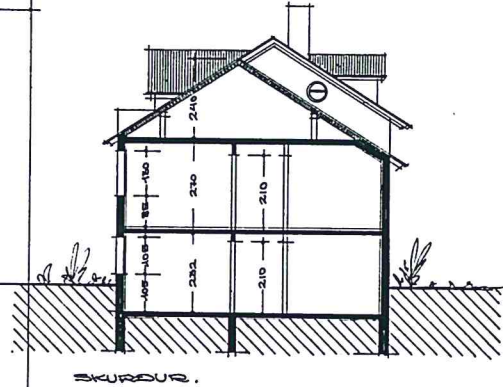
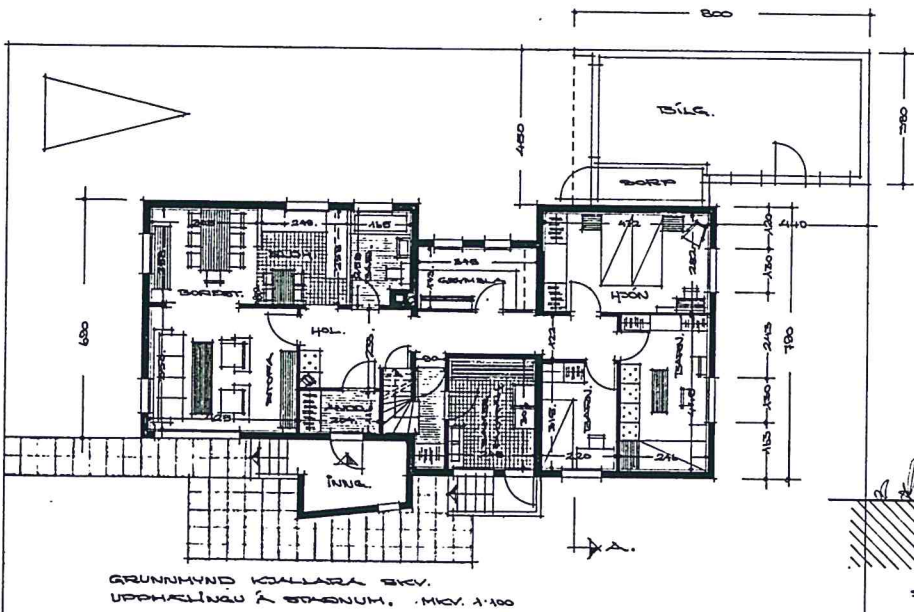
BREYTING:

LANGAGERÐI NR. 22, KJALLARÍ.

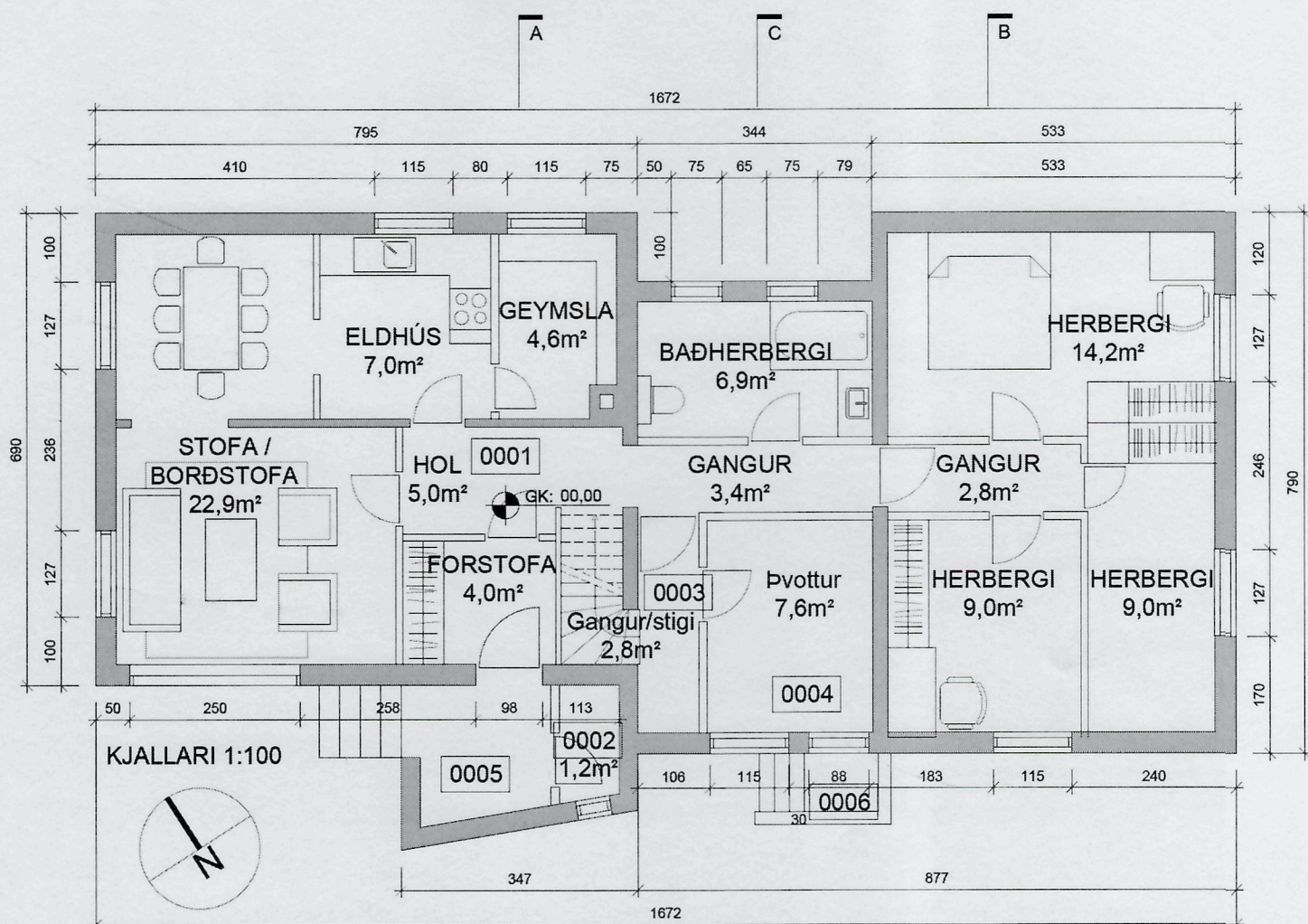
Samþykkt á fundi byggingarnefndar
27. nóv. 1980
Guðmundur P.
Byggingarfulltrúi



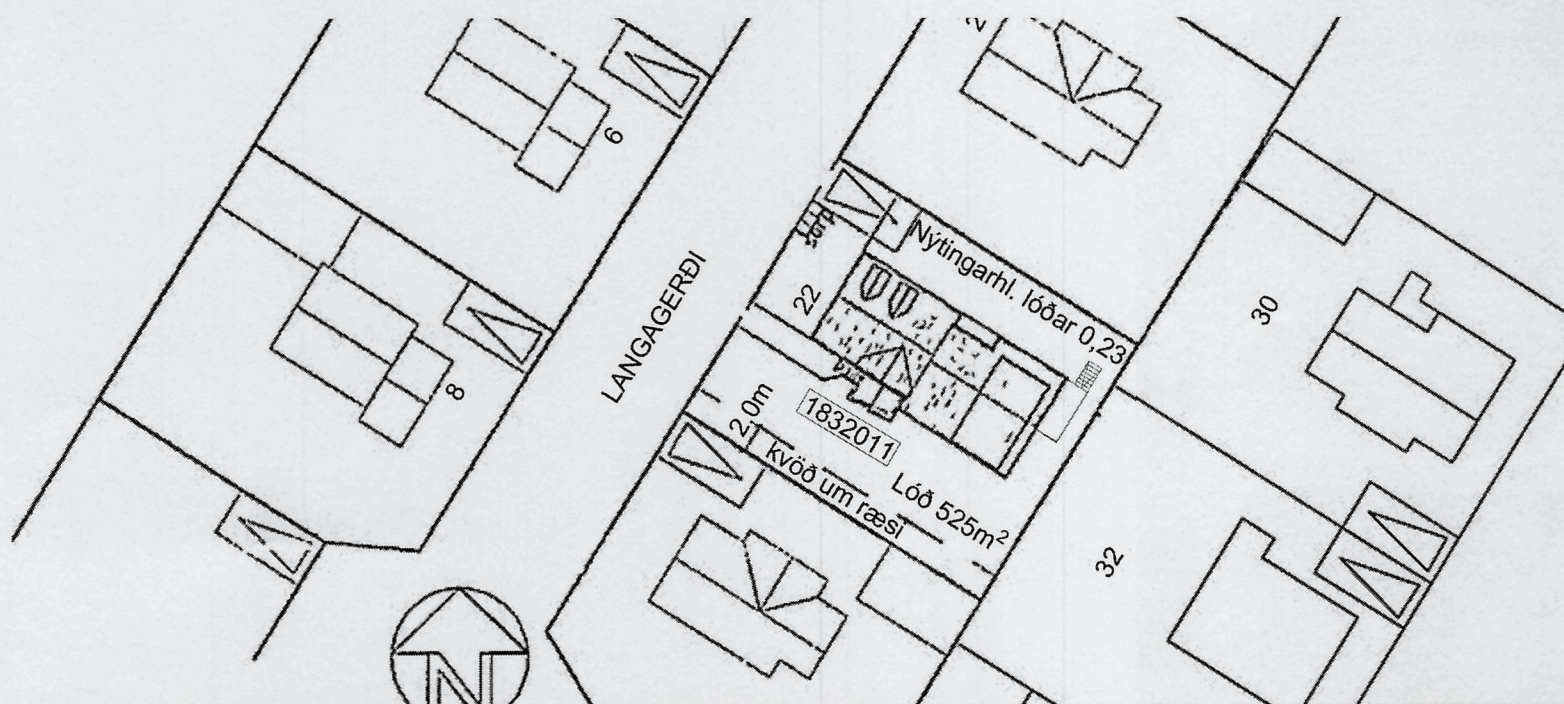
7/8/80

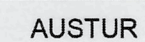
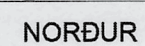
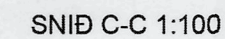
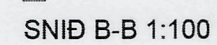
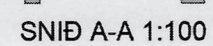
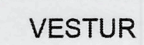
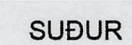


REKJAVÍK Í NÓV 1980.
P. + ...



BREYTING:





C:

B:

A:

BREYTINGAR:

DAGS:

LYKILMYND:

VERKKAUPI:

BYGGINGARHLUTI: LANGAGERÐI 22

AÐALUPPDRAETTIR

ÚTLIT ALLRA HLIÐA, SNÐ A , B OG C

Áður hannað að hluta af Önnu Pálu Pálsdóttur

VERK: LANG 1925

KVARÐI: 1:100

TEIKNAD: Jpp

DAGS: 02.09.2020

SKRÁ: 1925 grunnur.dwg

ÚTI**INNI**

A R K I T E K T A R

PINGHOLTSSTRÆTI 27
 SÍMAR 5527660 & 5627660
 NETFANG
 VEFFANG

101 REYKJAVÍK
FAX 5527661
ui@ui.is
<http://www.ui.is>

BALDUR Ó. SVAVARSSON
120357-5149

ARKITEKTAR FAI

KJÓN ÞÓR ÞORVALDSSON
021256-7579

ARKITEKTAR FAÍ

TEIKNINGANR: **A-101**

BREYTING:





Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Byggingarfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

BYGGINGARFULLTRÚI		
Mótt:	Ábm.	Afrit til:
OHS	ffmm	
Dags.	nr.	
22/10'19	56643	
Skjalafll.	Langagerði 22	

Reykjavík 22.10.2019

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 18. október 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Langagerði 22

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. október 2019 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 1. október 2019 þar sem sótt er um leyfi til þess að bæta við tveimur kvistum á norður- og suðurhlíð ásamt svölum og stiga niður í garð á 1. hæð í fjöleignarhúsi á lóð nr. 22 við Langagerði. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. október 2019.

Erindi fylgir afrit af eldri teikningum samþykktum 27. nóvember 1980 og fyrirspurnarteikningum dags. 24. apríl 2019. umboð eigenda íbúðar 01-0101 dags. 23. september 2019 og samþykki meðlóðarhafa áritað á A3 afrit af teikningum A-100 - A-101 dagsettum 3. september 2019.

Neikvætt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 18. október 2019.

F.h. skipulagsfulltrúa

Puríður Guðmundsdóttir

Puríður Guðmundsdóttir

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. október 2019.



UMSÖGN

Varðar: Langagerði 22 – erindi frá byggingarfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. október 2019 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 1. október 2019 þar sem sótt er um leyfi til þess að bæta við tveimur kvistum á norður- og suðurhlið ásamt svölum og stiga niður í garð á 1. hæð í fjöleignarhúsi á lóð nr. 22 við Langagerði. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. október 2019. Erindi fylgir afrit af eldri teikningum samþykktum 27. nóvember 1980 og fyrirspurnarteikningum dags. 24. apríl 2019. umboð eigenda íbúðar 01-0101 dags. 23. september 2019 og samþykki meðlóðarhafa áritað á A3 afrit af teikningum A-100 - A-101 dagsettu 3. september 2019.

Skipulagsleg staða: Ekki er í gildi deiliskipulag yfir reitinn.



Langagerði nr. 22 – loftmynd tekin þ. 17.7.2018

Erindið:

Sótt er um leyfi til þess að bæta við tveimur kvistum á norður- og suðurhlið ásamt svölum og stiga niður í garð á 1. hæð í fjöleignarhúsi á lóð nr. 22 við Langagerði.

Í svari skipulagsfulltrúa dags. 26. apríl 2019 við erindi lóðarhafa vegna þakbreytinga / fjölgun kvista var komið inn á yfirbragð byggðar og byggðarmynsturs í Gerðunum sem vert er að endurtaka:

Byggðin í Gerðunum sem gengur jafnan undir nafninu Smáibúðahverfið er heilsteypt og fastmótuð. Íbúðarhúsin eru jafnan stakstæð og voru að mestu leyti reist á 6. áratug liðinnar aldar. Sterkur heildarsvipur er á þessum hverfishluta sem jafnframt er mjög gróðursæll og eftirsóttur til búsetu. Smáibúðarhúsin í Gerðunum voru byggð af efnaminna fólki á tímum strangrar fjárfestingarhömlunar á húsbyggingum og því mismikið lagt í húsin eftir atvikum sem voru fyrir vikið gjarnan stækkuð í áranna rás.

Mikil efnahagsumsvif og almenn velmegun undir lok stríðsins settu mark sitt á byggingarstíl Reykjavíkur, þ.á.m. byggðina í Gerðunum þar sem húsbyggjendur nýttur sér gjarnan flest allt brúklegt til efniviðar. Húsraðirnar við Bakkagerði, Breiðagerði, Grundargerði, Hlíðargerði og Mosgerði, endurspeglar líkt og Langagerði á sinn auðmjúka hátt sérlega vel einn ang íslenskrar byggingarlistar eftirstríðsáranna meðan hreinstefnuviðhorf modernismans gætti í öðrum efnameiri borgarhverfum.



Langagerði 22 – myndir af Borgarvefsjá frá júní 2017

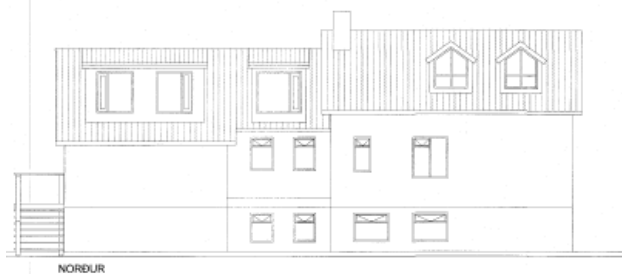
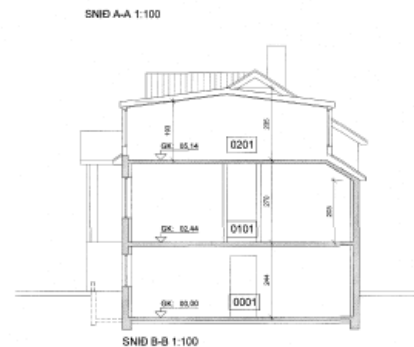
Umsögn:

Skipulagsfulltrúi áréttar eftirfarandi viðmið varðandi stærð kvista í hlutfalli við lengd mænis sem og sjónarmið er varðar heildaryfirbragð og sérkenni Gerðanna. Í fyrri umsögn dags. 26.04.2019 stendur:

Í næsta nágreanni er í gildi deiliskipulag yfir Teigagerðisreit (samþ. 7.1.2003). Í skilmálahluta skipulagsins er gert ráð fyrir að hver kvistur skuli aldrei ná yfir meira en $\frac{1}{3}$ af mænislengd þakfaltarins og skal efri brún kvists vera minnst 100 mm neðan mænis aðalþaks.

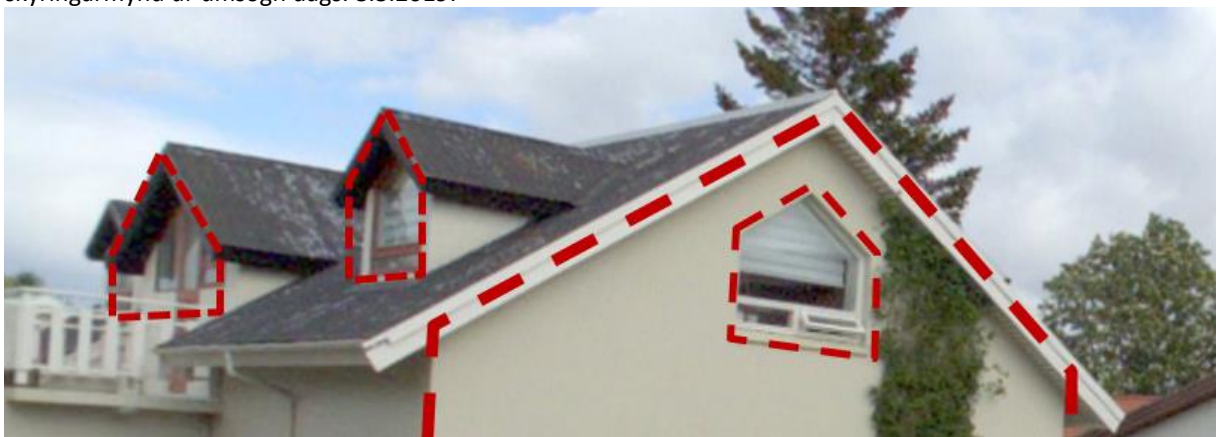
Þegar á heildina er litið legst embætti skipulagsfulltrúa ekki gegn endurbótum sem taka mið af eðli og sérkennum hverfsins. En umhverfi Gerðanna er vandmeðfarið og því miður er nokkuð um misheppnaða seinni tíma viðbætur, t.a.m. kvisti. Á þaki húss við Langagerði nr. 22 hvíla nú þegar nokkrir kvistir, bæði með miðmæni og með svokölluðum hafnarfjarðarbrag (skúrkvistar). Samkvæmt uppdráttum hönnuða er gert ráð fyrir tveimur nýjum kvistum fyrir miðju þaki í beinni línu við fyrrnefnda hafnarfjarðarkvisti, 2,34 m að breidd. Í ljósi fjölda núverandi kvista og breidd þeirra virðist - ljóst að ekki er rými / pláss fyrir nýja kvisti á þakinu ef mið er tekið af skilmálum deiliskipulags fyrrgreinds Teigagerðisreits og eins almennra leiðbeininga embættisins.

Í ljósi þrengsla / lágrar salahæðar riss leggur embættið til að hönnuður skoði útfærslu á innfeldum svölum á suðurhlíð af sömu breidd og nýr kvistur.



Aðaluppdrættir dags. 3.9.2019

Samkvæmt byggingarlýsingu aðaluppdrátta dags. 3.9.2019 "finnst" hönnuðum "þessi gerð af kvistum" (þ.e. kvistir með hafnarfjarðarbrag (skúrkvistir)) fara húsinu betur en hefðbundnir A-kvistir. Þessu atriði er skipulagsfulltrúi ósammála og vísar í umsögn dags. 8.3.2019 í því samhengi vegna áþekkra þakbreytinga á lóð nr. 17 við Melgerði: A-formið, hvort heldur sem þak- og kvistform, setur sterkan heildarsvip á íbúðahúsin í Gerðunum og er rakið dæmi um auðmjúkan byggingarstíl Smáibúðarhverfisins sem má einnig lesa í fingerðum útbyggðum kvistformum er sækir útlit og lögun í mænis-þakgerð húsaanna. Í fjölmörgum húsum er þetta stef endurtekið í formi gaflglugga sem jafnvel mætti kalla icon eða tákmynd hverfisins samanbert eftirfarandi skýringarmynd úr umsögn dags. 8.3.2019:



Í byggingarlýsingu tekur hönnuður fram að *engar fastar reglur gildi um kvisti á svæðinu* þar sem engu gildandi deiliskipulagi er til að dreifa. Við þetta atriði hefur skipulagsfulltrúi eftirfarandi athugasemd: jafnvel þó engir skilmálar um stærð og lögun kvista séu í gildi yfir svæðið / reitinn sem lóð nr. 22 við Langagerði tilheyrir, þá er hönnuðum ekki frekar en lóðarhöfum í sjálfsvald sett hvernig þeir haga kvistbyggingum / þakbreytingum.

Niðurstaða:

Útreikningar á breidd núverandi þakkvista eru þegar yfir viðmiðum er varðar hlutfall mænislengdar ef horft er til skilmála gildandi deiliskipulags yfir Teigagerðisreit (sbr. leiðbeiningar í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26.4.2019) Samkvæmt nýjustu uppdráttum dags. 3.9.2019 er ljóst að hönnuðir hafa ekki farið eftir tilmælum skipulagsfulltrúa sbr. umsögn dags. 26.04.2019 og sýna sömu kvistgerð og í upphaflegri fyrirspurn í stað þess að kanna útfærslu á innfeldum svölum á suðurhlíð af sömu breidd og nýr kvistur. Skipulagsfulltrúi getur ekki fallist á útfærslu þá sem hönnuðir sýna skv. aðaluppdráttum dags. 3.9.2019.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd varðandi svalir og stiga niður í garð á 1. hæð skv. uppdráttum dags. 3.9.2019. Tillagan verður grenndarkynnt berist uppdrættir í samræmi við umsögn að ofan.

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



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Byggingarfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

BYGGINGARFULLTRÚI		
Mótt:	Ábmr	Atti nr.
OHS	ffmm	
Dags.	56643	
Skjalall. Langagerði 22		

Reykjavík 21.09.2020

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 18. september 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Langagerði 22

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 15. september 2020 þar sem sótt er um leyfi til þess að bæta við tveimur kvistum á norður- og suðurhlið ásamt svölum og stiga niður í garð á 1. hæð í fjöleignarhúsi á lóð nr. 22 við Langagerði. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. september 2020.

Erindi fylgir afrit af eldri teikningum samþykktum 27. nóvember 1980 og fyrirspurnarteikningum dags. 24. apríl 2019. umboð eigenda íbúðar 01-0101 dags. 23. september 2019 og samþykki meðlóðarhafa áritað á A3 afrit af teikningum A-100 - A-101 dagsettum 3. september 2019.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. september 2020, samþykkt.

F.h. skipulagsfulltrúa

Þuríður Guðmundsdóttir

Þuríður Guðmundsdóttir

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. september 2020.



UMSÖGN

Varðar: Langagerði 22 – erindi frá byggingarfulltrúa, NÝIR KVISTIR

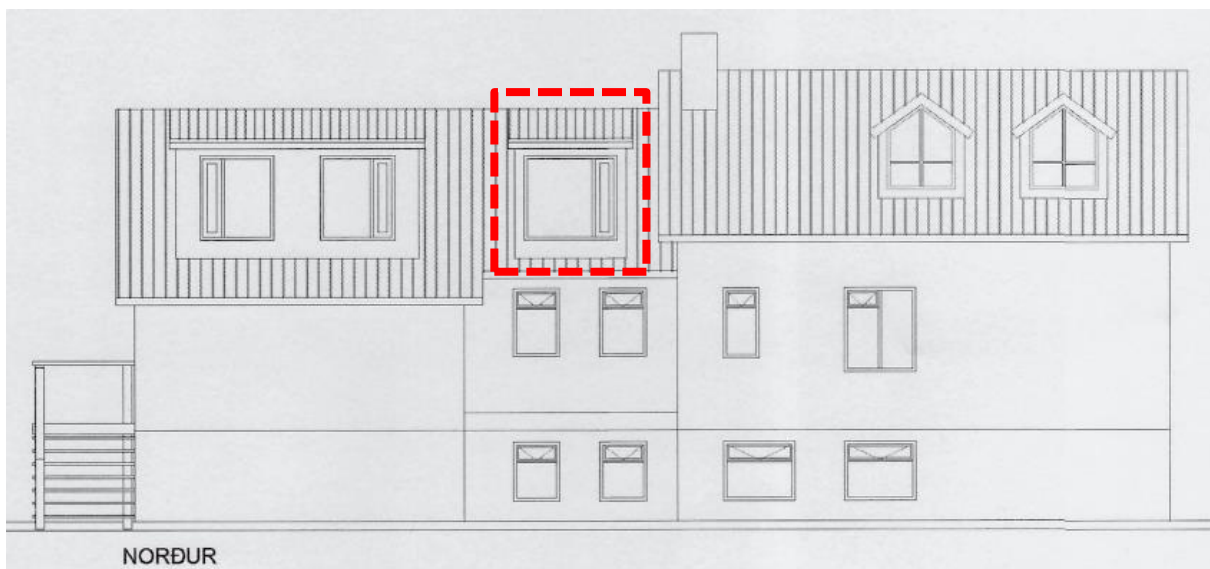
Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 15. september 2020 þar sem sótt er um leyfi til þess að bæta við tveimur kvistum á norður- og suðurhlið ásamt svölum og stiga niður í garð á 1. hæð í fjöleignarhúsi á lóð nr. 22 við Langagerði. Erindi fylgir afrit af eldri teikningum samþykktum 27. nóvember 1980 og fyrirspurnarteikningum dags. 24. apríl 2019. umboð eigenda íbúðar 01-0101 dags. 23. september 2019 og samþykki meðlóðarhafa áritað á A3 afrit af teikningum A-100 - A-101 dagsettu 3. september 2019.

Skipulagsleg staða:

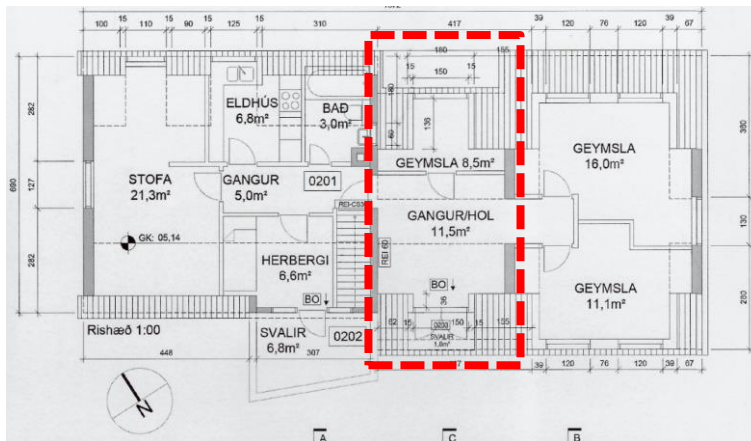
Ekki er í gildi deiliskipulag yfir reitinn sem lóð nr. 22 við Langagerði tilheyrir.

Erindið:

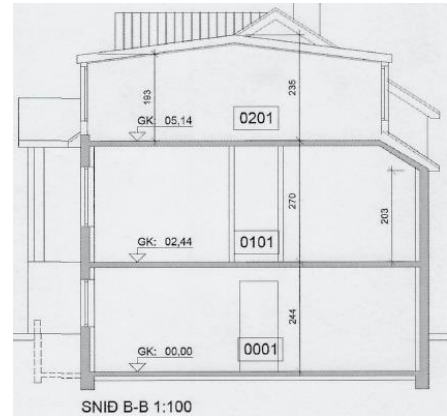
Sótt er um leyfi til þess að bæta við tveimur kvistum á norður- og suðurhlið ásamt svölum og stiga niður í garð á 1. hæð í fjöleignarhúsi á lóð nr. 22 við Langagerði.



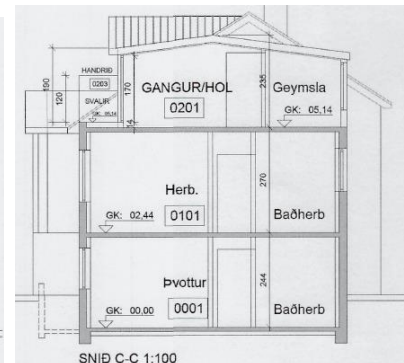
Norðurhlið sýnir nýjan kvist fyrir miðju húsi skv. uppdráttum hönnuða dags. 2.9.2020.



Rishæð ásamt sniði BB skv. uppdráttum hönnuða dags. 2.9.2020



Suðurhlið ásamt sniði CC gegnum nýjan kvist/franskar svalir skv. uppdráttum hönnuða dags. 2.9.2020



Umsögn:

Í ljósi þess að öll íbúðin er undir risi og eystri hluti íbúðarinnar er vel þröngur og aðstæður allar frekar naumt skammtaðar, hefur skipulagsfulltrúi ákveðið, eftir málaleitan íbúðareiganda, að koma til móts við upphaflega fyrirspurn:

- Heimilt verður að byggja tvo kvisti húsið á lóð nr. 22 skv. fyrirspurn Guðrúnar Hauksdóttur mótt. 21. mars 2019.
 - Kvistur á suðurhlið skal vera vel inndreginn með frönskum svölum sbr. uppdrætti hönnuða dags. 2.9.2020. Útfærsla þessi er í samræmi við tillögu skipulagsfulltrúa í umsögn dags. 26. apríl 2019:

Í ljósi þrengsla / lágrar salahæðar riss leggur embættið til að hönnuður skoði útfærslu á innfeldum svölum á suðurhlið af sömu breidd og nýr kvistur.
 - Kvistur á norðurhlið heldur fyrri stærð skv. fyrirspurn þar sem kvisturinn fellur að hluta inn undir húskropp.
- Heimilt er að byggja kvistina samkvæmt hafnarfjarðarbrag (skúrkvisti).

Niðurstaða:

Fallist er á að grenndarkynna uppdrætti sbr. umsögn að ofan.

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