Reykjavík, 19. júní 2020
R20060194

Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14

105 REYKJAVÍK

Efni:
Bókun fulltrúa í íbúaráði Vesturbæjar - tillaga um breytingu lóðamarka á Öldugötu og Brekkustígs

Á fundi íbúaráðs Vesturbæjar þann 18. júní 2020 var lögð fram auglýsing af vef Reykjavíkurborgar ódags. tillaga að um að breyta lóðamörkum milli lóða Öldugötu 44 og Brekkustígs 9 og til þess að byggja 6 íbúðir í nýbyggingum og með breytingum og viðbyggingum verði gerðar 2 íbúðir í núverandi húsum á lóð nr. 44 við Öldugötu samkvæmt uppdr. dags. 7. apríl 2020, sbr 7. lið fundargerðar ráðsins sama dag.

Fulltrúi Pírata, fulltrúi íbúasamtaka og fulltrúi foreldrafélaga leggja fram svohljóðandi bókun:

Lagt er til að nýbygging fái ekki að vera hærri en nærliggjandi hús og að ekki verðar leyfðar svalir né byggingarhlutar sem slúta yfir gangstétt þar sem ekki er hefð fyrir því. Hvort leyfa eigi hækkun á Brekkustíg 9 fer eftir varðveislugildi þess og ætti því alfarið að fylgja áliti Minjastofnunnar. Hvatt er til að skipulagsráð passi upp á að götumynd sé virt og byggðamynstur haft til hliðsjónar.

Virðingarfyllst

Heimir Snær Guðmundsson

Grenndarkynning fyrir Brekkustíg 9 og Öldugötu 44 í Reykjavík

Í byrjun júní barst undirritaðri bréf dagsett 29.5.2020 frá skipulagsfulltrúa. Bréfið er vegna grenndarkynningar á breytingu á húsi nr. 9 við Brekkustíg og húsinu á Öldugötu 44. Einnig er tillaga um breytingu á lóðamörkum milli lóðanna á Brekkustíg 9 og Öldugötu 44 og lögð fram teikning að nýju húsi sem byggja á á horni Brekkustígs og Öldugötu sem á að fá númerið 46 við Öldugötu.

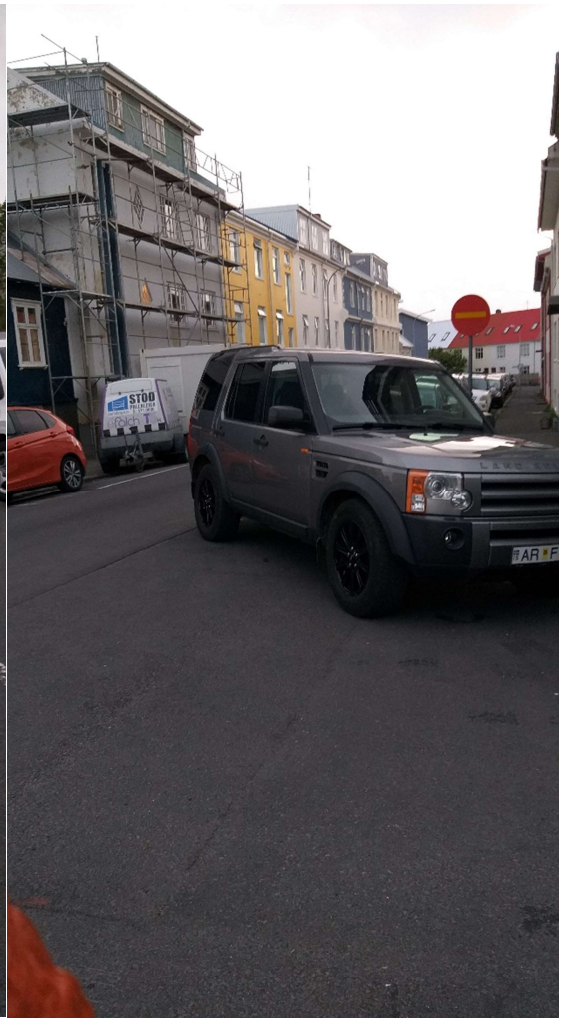
Það er ýmislegt við tillögurnar að athuga og eru hér í stuttu máli gerðar athugasemdir við þær.

1. Það á að koma tíu íbúðum fyrir á litlu svæði sem nær inn á Brekkustíg og upp á Öldugötu. Tillaga liggur fyrir að þrjár íbúðir verði á Brekkustíg 6B og það sjá það allir að þessi fjölgun íbúða í götunni gengur ekki. Nú þegar eru þrengslin það mikil að ekki er hægt að hreyfa bíl að kvöldlagi án þess að keyra um allt hverfið þegar komið er til baka í leit að bílastæði (sjá myndir að neðan). Bílar fylgja nú þegar flestum íbúðum í hverfinu og ekki er hægt að gera ráð fyrir að annað muni gilda fyrir væntanlega íbúa á svæðinu. Mikilvægt er að hafa í huga að fæstir íbúar í götunni hafa sín eigin bílastæði og margir hafa ekki tök á öðru en að nota eigin bíl.
2. Íbúðarhúsið sem reisa á á horni Brekkustígs og Öldugötu fellur engan veginn að götumyndinni og heildarsvip hverfisins. Það er verið að byggja hús inn í rótgróið hverfi og ef þetta nær fram að ganga verður um mikið skipulagsslys að ræða.
3. Ég undirrituð skora á yfirvöld að falla frá teikningunni að nýja húsinu á horni Brekkustígs og Öldugötu og minnka byggingarmagn á svæðinu í heild sinni.

   Þessi tillaga er með öllu óskiljanleg og viss aðför að íbúum og rólegu hverfi. Mest er ég undrandi á að svona tillaga skuli berast frá skipulagsfulltrúa Reykjavíkur. Ég hefði haldið að skipulagsyfirvöld hefðu meiri metnað fyrir íbúabyggðinni en svo, að demba hugmynd yfir okkur íbúana sem samræmist ekki heildarsvip hverfisins.
   Tenging mín við Brekkustíginn nær til ársins 1953. Mér er annt um hverfið og þess vegna bið ég ykkur að taka athugasemdirnar til greina. Það er hægt að byggja inn í gömul hverfi án þess að eyðileggja þau.

   Með vinsemd og virðingu,
   Sigrún L. Baldvinsdóttir,
   Brekkustíg 6A,
   Reykjavík.

Myndir teknar að kvöldi, 15. júní 2020



Reykjavík 29. Júní 2020

Til Skipulagsráðs reykjavíkur.

Ég undirritaður vill koma á framfæri athugasemdum mínum við fyrirhugaða þéttingu á byggð á horni Brekkustígs og Öldugötu.

Að mínu mati koma fyrirhugaðar framkvæmdir til með að rýra verulega lífsgæði íbúa á þessu svæði. Ekki er gert ráð fyrir því bílastæði fylgi þessum íbúðum og nægur er bílastæðaskorturinn samt. Húsalengja að norðan verðum Brekkustíg er mjög falleg, byggð lágreistum hundrað ára gömlum húsum og gömlum steinbæjum. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki í neinu samræmi við fyrirhugaða byggð og þá sérstaklega hornhúsið sem kemur til með að líta út eins og skrattinn á sauðaleggnum á þessum stað.

Fyrir utan verulegt tjón á umhverfi þessa svæðis, þá mun eign mín rýrna í verði og áskil ég mér rétt Til að kefjast bóta sökum þess.

Vésteinn Jónsson

Brekkustíg 6

Reykjavík, 29. júní 2020

Efni: Vegna fyrirhugaðrar byggingar 10 íbúðahúss á horni Brekkustígs og Öldugötu

Til þeirra er málið varðar.

Við undirrituð erum Vesturbæingar og höfum við búið yfir 60 ár þar og óskum eftir að koma eftirfarandi athugasemdum að vegna fyrirhugaðra byggingaframkvæmda á horni Öldugötu og Brekkustígs enda erum við afar mörg hér á svæðinu sem erum sannfærð um að hér sé skipulagsslys í uppsiglingu.

Byggingarmagn

Lóðin þar sem fyrirhugað hús skal reist er lítil, mjög vandséð er að hún beri slíkt byggingarmagn. Tíu íbúðir á þessum litla reit passar engan veginn og það er margt sem fylgir eins og hjól, bílar og fleiri eignir fólks. Umferð um svæðið, þessar litlu götur myndi aukast mikið. Slíkt stórhýsi passar alls ekki þarna. Nýtt hús myndi sóma sér á öðrum stað í borginni, þarna myndi það alls ekki njóta sín.

Götumyndin og varðveisla

Við núlifandi kynslóðir verðum að huga að framtíðinni og komandi kynslóðum. Þeim viljum við sýna hverfið okkar með stolti. Varðveitum götumyndina og hugum að umhverfi okkar. Það gera aðrar þjóðir í nágrenni við Ísland. Horfum t.d. til Berlínar og fleiri borga þar sem mikið er talað um að varðveita gömlu götumyndina.

Öryggi íbúanna

Þarna myndi margfaldast umferð og maður spyr sig, hafa farið fram nauðsynlegar og viðeigandi rannsóknir á svo litlum byggingarreit, varðandi aðkomu t.d. sjúkrabíla og slökkvibíla.

Hugsum um börnin á leið í skólann - eru þau örugg þegar umferð verður margfalt meiri?

Látum skynsemina ráða, undirrituð mótmælir þessum byggingarframkvæmdum.

Virðingarfyllst,

Guðrún Erla Sigurðardótti,

Þorgeir J. Andrésson,

Guðrún Ingibjörg Þorgeirsdóttir og

Haukur Smári Hlynsson

Reykjavík, 30. júní 2020

Vegna Öldugötu 44 og Brekkustíg 9

Athugasemdirnar sem hér koma fram eru frá eftirfarandi aðilum:
Skólastjórnendum Drafnarsteins
Foreldrafélagi Drafnarsteins
Foreldraráði Drafnarsteins

Um er að ræða lóðir sem eru á ódeiliskipulögðu svæði.
Lóðirnar eru á svæði sem nýtur hverfisverndar skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030.
Í skipulagslögum kveður á um að ef byggt sé á ódeiliskipulögðu svæði eigi aðalskipulag að liggja til grundvallar.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir m.a. í Borgarverndarhluta þess:
"Sögulegt byggðamynstur og einkenni borga grundvallast að miklu leyti á gatnaskipulagninu og stærð byggingareitanna, lega opinna rýma og sjónása og lóðastærð eru þau grunnatriði sem sem fyrst ber að huga að í mótun heildrænnar stefnu um borgarvernd. Mælikvarði byggðarinnar og heildaryfirbragð ræðst að miklu leyti af þessum grunni.
Sé grunnmynstur byggðarinnar verndað og ekki hægt að sameina lóðir nema með ákveðnum skilyrðum, þá eru minni líkur á að byggð verði stórkarlaleg mannvirki sem raska hinu fíngerða sögulega mynstri."
"Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að verndun þessa grunnmynsturs og heildaryfirbragðs. Heildstæð stefna um borgarvernd, sem hér er sett fram, nær til allrar borgarinnar og skal ávallt vera hluti aðalskipulags Reykjavíkur."
"Skipulagning, hönnun og uppbygging borgarinnar verður að byggjast á sögunni, sagnfræðilegri greiningu og virðingu fyrir menningararfi höfuðborgarinnar og þjóðarinnar, en endurspegla jafnfram sinn tíðaranda og samtíma borgarhönnun."

Byggingarmagnið sem þarna er kynnt er í hrópandi ósamræmi við nærliggjandi byggingar og væri það engum til góðs að leyfa slíkri byggingu að rísa á þessum sögulega stað miðborgarinnar. Ættu þær röksemdir einar og sér að vera nægar til að hafna þessari framkvæmd með öllu eins og hún er framsett.

Þessar lóðir sem um ræðir eru staðsettar við ungbarnadeild leikskólans Drafnarsteins. Eftir því sem komist verður næst er hluti af nýbyggingunni sem byggja á við Öldugötu 44 á landi sem Reykjavíkurborg á í dag. Getur það verið að borgin ætli að láta þessum aðilum eftir að byggja 2.hæða hús við suðurenda leikskólalóðarinnar og skerða þar vistarverur sinna yngstu umbjóðenda? Skuggavarpið á þessum stað er ekki ásættanlegt á neinn átt hvað þá fyrir þessi 1-2 ára börn sem þarna dvelja lungan úr deginum.

Einnig má nefna að með auknu byggingarmagni fylgir aukin umferð/mengun og þar sem ekki virðast fylgja bílastæði á lóð þessa ferlíkis munu bílar íbúa leggja í nærliggjandi götum. Þessi þéttingarstefna sem borgin er að reka ætti að vera í öðrum hverfum en á þessu svæði þar sem þétting er með allra mesta móti í borginni allri.

Húsnæði leikskólans Drafnarborgar má líkja við hreiður. Hreiður sem okkar yngsta fólk nýtur sín yfir daginn. Hreiður sem þrífast þurfa að vera vernduð af þeim sem vit hafa á umhverfi þeirra svo þau geti þrifist og dafnað.
Hreiður sem stöðugt verða fyrir áreiti umhvefis síns neyðast til að hverfa frá og leita á aðra staði sem betur eru settir fyrir ungana í hreiðrinu.
Leyfum þessu ekki að gerast heldur varðveitum gamla Vesturbæinn í sinni frábæru og sögulegu mynd, sem við getum **öll** verið stolt af.

Með vinsemd og virðingu,

F.h. Foreldrafélags Drafnarsteins

Guðrún Birna Brynjarsdóttir – formaður

F.h. Foreldraráðs Drafnarsteins

Markús Þór Andrésson – formaður

F.h. Leikskólans Drafnarsteins

Halldóra Guðmundsdóttir – Leikskólastjóri

USK Skipulag

Frá:	Íbúasamtök Vesturbæjar <ibuasamtokvesturbaejar@gmail.com>
Sent:	þriðjudagur, 30. júní 2020 23:55
Til:	USK Skipulag
Efni:	athugasemdir vegna grenndarkynningar á Brekkustíg 9 og öldugötu 44
Viðhengi:	Brekkustígur og Öldugata athugasemdir Íbúasamtaka Vesturbæjar við grenndarkynningar.pdf
Eftirfylgniflagg:	Fylgja eftir
Flaggstaða:	Lokið

Kæri skipulagsfulltrúi,

hér í viðhengi eru athugasemdir Íbúasamtaka Vesturbæjar vegna grenndarkynningar Brekkustígs 9 og öldugötu 44.

með vinsemd og virðingu

Ásta Olga Magnúsdóttir

Stjórn Íbúasamtaka Vesturbæjar:

Ásta Olga Magnúsdóttir formaður
Þorsteinn Sæmundsson gjaldkeri
Rakel Gylfadóttir ritari og varaformaður
Markús Már Efraím meðstjórnandi
Lára Aðalsteinsdóttir
Martin Swift

Kæri skipulagsfulltrúi,

Ábendingar og athugasemdir Íbúasamtaka Vesturbæjar vegna tveggja grenndarkynninga dagsettum 29. maí 2020 vegna: **Brekkustígur 9** og **Öldugata 44**.

Við í Íbúasamtökum Vesturbæjar styðjum heilshugar athugasemdir frá íbúm við Brekkustíg 7.

Íbúar í nærliggjandi húsum hafa sett sig í samband við Íbúasamtökin og farið ígrundað yfir málið sem og líst umhverfi sínu, sögu húsanna, umhyggju íbúa fyrir umhverfi sínu og almenna samstöðu íbúa við Brekkustíg og Öldugötu.

Við styðjum heilshugar athugasemdir sem íbúar við Brekkustíg 7 hafa sent til skipulagsfulltrúa.

Við teljum að taka eigi raddir íbúa hér í þessu gróna hverfi mjög alvarlega.

Einnig ítrekum við eftirfarandi athugasemdir:

1. **Verndun götumyndar**

Nýbyggingin við Öldugötu 46 fellur ekki inní götumyndina við Brekkustíg. Húsið við nr. 9 í sinni núverandi mynd samsvarar sér vel óbreytt og fellur vel inní götumyndina. Sjá til dæmis myndir í athugasemdum frá íbúum við Brekkustíg 7.

Þar sem ekki er til deiliskipulag eða hverfisskipulag fyrir svæðið er vísað í Aðalskipulag 2010-2030 en undir Borgarvernd- markmið segir:

Svæðið innan gömlu Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði.
Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.

Á þessum rökum teljum við að ekki eigi að leyfa byggingarnar við Brekkustíg 9 og Öldugötu 46 í þeirri mynd sem nú er kynnt.

2. **Vernda græn og opin svæði í béttri byggð**

Áður hafa íbúasamtökin gert athugasemd við að skortur sé á heildarsýn varðandi græn og opin svæði í gamla hluta Vesturbæjarins.

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030:

> *Útivistarsvæði myndi samfelldan vef eða grænt net um borgarlandið. Hann tengi saman hverfi, heimili, þjónustu og atvinnusvæði og tryggi tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt náttúru- og útivstarsvæði.*

Við óskum eftir því að reiturinn milli Öldugötu 44 og leikskólans verði skoðað náið í samhengi við kafla um Náttúru, landslag og útivist í Aðalskipulagi.

Byggingarnar fylla uppí það litla andrými sem til staðar er í þéttbyggðu hverfi og við teljum að hægt væri að nýta þessi svæði betur með því að halda þeim opnum.
Við vísum að því tilefni enn og aftur í Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030:

> *Í stað höfuðáherslu á aukið byggingarmagn og aukna afkastagetu í gatnakerfinu er sjónum beint að hinu smáa og fíngerða í borgarumhverfinu, því sem stendur flestum borgarbúum næst í daglegu lífi. Með því að setja manneskjuna í öndvegi og forgangsraða í hennar þágu við stefnumótun til framtíðar eru stigin skref í átt til betra borgarsamfélags. Gæði borgarumhverfisins eru kjarninn í aðdráttarafli Reykjavíkur og samkeppnishæfni.*

Það er og hefur verið skortur á opnum og grænum svæðum í þessum bæjarhluta, og er þetta óbyggða horn sem nú er til umfjöllunar því afar mikilvægt í heildarjafnvægi hverfisins, sem brýtur upp annars þéttar götumyndir í kring.

3. Deiliskipulag og Hverfisskipulag vantar

Þar sem ekki er til deiliskipulag og ekki hefur verið farið í Hverfisskipulagsvinnu fyrir svæðið þykir okkur óásættanlegt að bæta við svo miklu byggingarmagni á mjög litlum reit í svo miklu návígi við gamla heildstæða götumynd, leikskóla og viðkvæma byggð.
Byggingarleyfið myndi gefa fordæmi fyrir auknu byggingarmagni á fleiri lóðum og áður en slíkt er gert er nauðsynlegt að setja skýrari stefnu varðandi þéttleika hverfisins, opin svæði og græn svæði

Virðingafyllst,

Fyrir hönd Íbúasamtaka Vesturbæjar

Ásta Olga Magnúsdóttir
Kt. 141275-3729

Sími: 697 3424

Stjórn Íbúasamtaka Vesturbæjar:

Ásta Olga Magnúsdóttir formaður
Þorsteinn Sæmundsson gjaldkeri
Rakel Gylfadóttir ritari og varaformaður
Markús Már Efraím meðstjórnandi

Varamenn:

Guðmundur Albert Harðarson
Lára Aðalsteinsdóttir
Martin Swift

Íbúasamtök Vesturbæjar
Vesturgata 52 - 101 Reykjavík
ibuasamtokvesturbaejar@gmail.com

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

Aðalgötu 23
550 Sauðárkróki

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Kanon arkitektar
Helgi B. Thoroddsen arkitekt
Laugavegi 26 101 Reykjavík

Reykjavík 25. febrúar 2020
Tilvísun: 0028 / 202002-0062

Öldugata 44 og Brekkustígur 9, endurskoðuð tillaga

Í tölvupósti 11. febrúar 2020 óskar Helgi B. Thoroddsen arkitekt eftir áliti Minjastofnunar Íslands á endurskoðarði tillögu að breytingum á húsunum við Öldugötu 44 og Brekkustíg 9, Reykjavík. Erindinu fylgja uppdrættir Kanon arkitekta dags 15. janúar 2020. Minjastofnun hefur áður fjallað um sama mál í umsögnum 2. júní 2017 og 15. janúar 2019. Þá var gerð athugasemd við að ekki hefði verið unnin húsakönnun fyrir reitinn í tengslum við breytingu á deiliskipulagi sem erindið fól í sér. Í júní 2019 barst Minjastofnun húsaskráning fyrir Öldugötu 44 og Brekkustíg 9 þar sem lagt var mat á varðveislugildi. Sú breyting sem nú er óskað álits á er ekki sett fram sem breyting á deiliskipulagi heldur sem byggingarleyfisumsókn til grenndarkynningar.

Öldugata 44, áður Brekkustígur 11, er tvílyft timburhús með lágu mænisþaki, upphaflega byggt 1897 en hækkað og lengt árið 1920. Öldugata 44 nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar, sbr. 2. mgr. 29. gr. Brekkustígur 9 er steinsteypt hús, kjallari, hæð og ris, byggt árið 1923. Eigendum húsa sem byggð voru 1925 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita álits Minjastofnunar, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Lagt er til að bætt verði heilli hæð ofan á Brekkustíg 9 ásamt svölum, inngangi og stigahúsi á bakhlið. Hönnun breytinga tekur mið af upphaflegum byggingarstíl hússins og styður sérkenni hans. Gerð er tillaga um viðbyggingu við Öldugötu 44 sem er afmörkuð í formi frá hinu eldra húsi með inndreginni tengibyggingu. Hæð og form viðbyggingarinnar tekur mið af mælikvarða og formi eldra hússins. Gert er op í austurgafl Öldugötu 44 þar sem tengingin kemur að og opnu stigahúsi bætt utan á gluggalausa norðurhlið hússins. Að öðru leyti heldur húsið svipmóti sínu og ásýnd frá götu án verulegra breytinga.

Minjastofnun Íslands heimilar breytingar á friðuðu húsi, Öldugötu 44, samkvæmt endurskoðaðri tillögu Kanon arkitekta frá 15. janúar 2020. Ennfremur gerir stofnunin ekki athugasemd við tillögu sömu höfunda að hækkun og breytingum á umsagnarskyldu húsi, Brekkustíg 9. Sannreyna þarf þó hvort tæknilega sé unnt að bæta við hæð með steyptum útveggjum ofan á Brekkustíg 9 líkt og tillagan sýnir.

Minjastofnun leggur ríka áherslu á að vandað verði til smíði og umbúnaðar glugga og frágangs ytri klæðninga í anda upphaflegs byggingarstíls beggja húsa. Hafa má til hliðsjónar leiðbeiningarit um tréglugga og útveggjaklæðningu á heimasíðu Minjastofnunar: www.minjastofnun.is. Teikningar af gluggum og umbúnaði þeirra skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar.

Við framkvæmdir í eldri hverfum ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir við nýbyggingar á reitnum skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands

Margrét Þormar
Margrét Þormar arkitekt
verkefnisstjóri

Pétur Ármannsson
Pétur H. Ármannsson arkitekt
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :
Helgi B. Thoroddsen (helgi@kanon.is)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)
Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kæranlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Reykjavíkurborg
skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 23. maí 2019
R19050201

Borgarráð

Drafnarstígur 4 sala lóðarhluta

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að selja hluta lóðarinnar Drafnarstíg 4 Reykjavík eða um 52 fermetra til Ö44 ehf 521108-1180, Fríkirkjuvegi 3, 101 Reykjavík, gegn greiðslu á kr. 57.500. - fyrir hvern byggingarrétt sem samþykktur er á grundvelli lóðarhlutans í deiliskipulagi. Sala þessi er háð fyrirvara um gildistöku deiliskipulags sem afmarkar umræddan lóðarhluta og sameinar hann lóðinni nr. 44 við Öldugötu.

Greinargerð:
Til stendur að breyta deiliskipulagi fyrir lóðina Öldugötu 44, Reykjavík. Lóðin Drafnarstígur 4 var áður í eigu sömu aðila og áttu Öldugötu 44 og var hún seld til Reykjavíkurborgar á sínum tíma fyrir barnaheimili. Á þeirri lóð stendur bílskúr sem er fylgieign Öldugötu 44 en það láðist að undanskilja lóðarhlutann milli hússins að Öldugötu 44 og bílskúrsins þegar lóðin Drafnarstígur 4 var seld Reykjavíkurborg. Lóðarhluti þessi er nú afgirtur og hellulagður þ.e. lóðarhlutinn milli hússins að Öldugötu 44 og meðfylgjandi bílskúrs. Lóðarhlutinn þarf að afmarkast í deiliskipulagi og sameinast lóðinni við Öldugötu 44. Lóðarhluti þessi nýtist ekki öðrum en eigendum að þeirri lóð vegna aðkomu sem þarf að vera til staðar að bílskúrnum og hefur hún ekki verið nýtt sem hluti lóðar barnaheimilisins.

Verð byggingarréttar sem samþykktur verður á grundvelli þessarar lóðarstærðar um 52 fermetrar er kr. 57.500 og ræðst að meðaltali á mati tveggja löggiltra fasteignasala. Gengið verður frá kaupsamningi og afsali um þennan lóðarhluta þegar nýtt deiliskiplag sem afmarkar nýja lóð fyrir Öldugötu 44, hefur tekið gildi.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:
Verðmat Mikluborgar fasteignasölu dags. 20. maí 2019.
Verðmat Landmark fasteignasölu dags. 17. maí 2019.

Ólöf Örvarsdóttir og Haraldur Sigurðsson taka sæti á fundinum undir þessum lið.

Fylgigögn

Bréf umhverfis- og skipulagssviðs (https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/27_slettuvegur_25-27_og_skogarvegur_4-10.pdf)

23. Lagt fram bréf skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 23. maí 2019, þar sem óskað er eftir að borgarráð samþykki að selja hluta lóðarinnar Drafnarstígur 4, ásamt fylgiskjölum. R19050201
Samþykkt.

Óli Jón Hertervig tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

Fylgigögn

Bréf skrifstofu eigna og atvinnuþróunar (https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/24_drafnarstigur_4_lodarhluti_sala_r19050201.pdf)

24. Lagt fram bréf skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 27. maí 2019, þar sem óskað er eftir að borgarráð samþykki úthlutun lóðar og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús við Hraunbæ 133, ásamt fylgiskjölum. R19030012
Samþykkt.

Áheyrnarfulltrúi Sósíalistaflokks Íslands leggur fram svohljóðandi bókun:

Hér er verið að úthluta fjölbýlishúsalóð til hæstbjóðanda, Fasteignaþróunarfélagsins Spildu ehf. Á lóðinni er heimilt að byggja 58 íbúðir og Félagsbústaðir eiga kauprétt á 6 íbúðum. Þó að það sé jákvætt að sjá húsnæðisuppbyggingu og að Félagsbústaðir geti keypt þar íbúðir hefði fulltrúi Sósíalistaflokksins viljað sjá frekari skref stigin í átt að aukinni félagsvæðingu húsnæðiskerfisins hjá Reykjavíkurborg með það að markmiði að auka aðgengi að fleiri íbúðakerfum sem hafa óhagnaðardrifni alltaf að leiðarljósi og sem yfirlýst markmið í húsnæðisuppbyggingu. Þar mætti t.d. skoða þann möguleika að borgin byggi sjálf fyrir þá sem eru í þörf fyrir húsnæði og fjarlægi þar með milliliði sem mögulega leitast við að græða á húsnæðisuppbyggingunni. Hér er þó rétt að taka fram að ekki er vitað hvort að hagnaðardrifin- eða óhagnaðardrifin sjónarmið verði höfð að leiðarljósi í þessari húsnæðisuppbyggingu Fasteignarþróunarfélagsins Spildu ehf.

Óli Jón Hertervig tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

Fylgigögn

Bréf skrifstofu eigna og atvinnuþróunar (https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/25_hraunbaer_133_uthlutun_og_sala_byggingarrettar_r19030012.pdf)

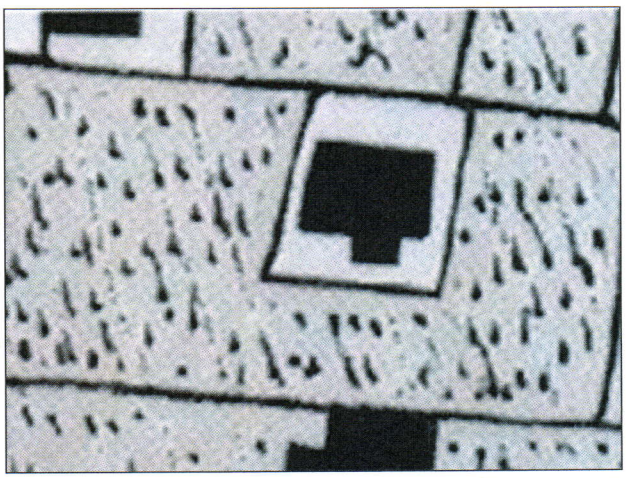
25. Lögð fram svohljóðandi tillaga borgarstjóra, dags. 4. júní 2019, ásamt fylgiskjölum:

Lagt er til að borgarráð samþykki að veita Hönnunarmiðstöð Íslands viðbótarstuðning upp á 3,6 m.kr. á þessu ári, sem greiðist af kostnaðarstaðnum 09205, ófyrirséð, inn á kostnaðarstaðinn 03108, en fyrirliggjandi samningur Reykjavíkurborgar við Hönnunarmiðstöðina um leigu á Aðalstræti 2 rennur út í árslok 2019. Samhliða viðbótarstuðningi er mælst til þess að Hönnunarmiðstöð Íslands nýti árið 2019 til að ráða fram úr húsnæðismálum sínum. Viðauki vegna tillögunar verður lagður fram til staðfestingar í borgarstjórn. R19010151

FORNLEIFAFRÆÐISTOFAN

Brekkustígur 9 og Öldugata 44 í Reykjavík

Könnun á fornleifum á lóðum vegna fyrirhugaðra framkvæmda



Hermann Jakob Hjartarson
2019

Forsíðumyndin er hluti af korti frá 1910 og sýnir húsið Veðramót.

FORNLEIFAFRÆDISTOFAN
Unnið fyrir Ö44 ehf.
© Hermann Jakob Hjartarson
Júlí 2019

Inngangur

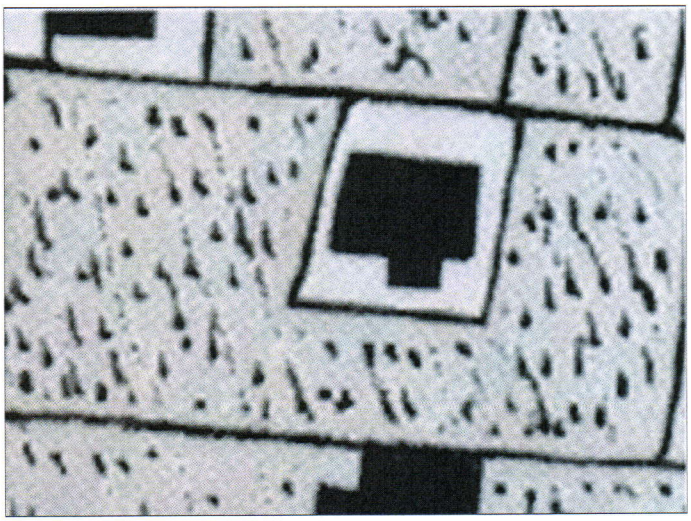
Að beiðni Ö44 ehf. var gerð athugun á lóðum Öldugötu 44 og Brekkustígs 9 í Reykjavík í því skyni að kanna hvort fornleifar væru á lóðunum. Könnunarsvæðið er sýnt á mynd 5.

Lóð Öldugötu 44.

Uppistandandi hús var byggt árið 1897, en áður stóð á lóðinni bærinn Brunnholt. Hann var byggður árið 1882 (Þorsteinn Jónsson, 2012, bls. 679). Ekki er víst hvar gamli bærinn stóð, mögulega var það á sama stað og uppistandandi hús. Örnefnið Brunnholt gefur ennfremur til kynna að þarna hafi verið brunnur áður en húsið var reist. Ekki eru sjáanlegar fornleifar á lóðinni.

Lóð Brekkustígar 9.

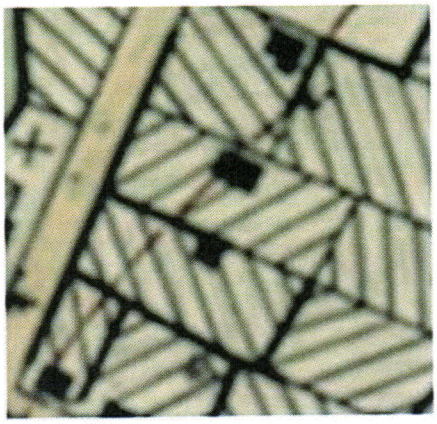
Á korti frá 1902 og á korti frá 1910 sést að hús var þar sem nú er bakgarður Brekkustígs 9. Uppistandandi hús á Brekkustíg 9 var byggt árið 1923 og er líklegt að það hafi komið í stað gamla hússins. Í manntali frá 1910 (2003, bls. 150) er sagt frá húsinu *Veðramót* sem er talið upp á milli Garðbæjar (sem er hús í bakgarði Brekkustígs 5) og Brunnholts (Öldugötu 44). Líklegt er að um það hús sé að ræða.



Mynd 1. Veðramót árið 1910.

Veðramót sjást ekki á aðaluppdrætti frá 1948 og lóðaskiptingarteikningu frá 1951, en þá hefur verið búið að rífa það, sennilega um 1923. Um aldur Veðramóta er ekki hægt að fullyrða en það er sennilega frá seinni hluta 19. aldar, en húsið er einnig nefnt í manntali frá 1890 en finnst ekki í eldri manntölum. Þá er barn fætt á staðnum árið 1889 (Þorsteinn Jónsson, 2012, bls. 678).

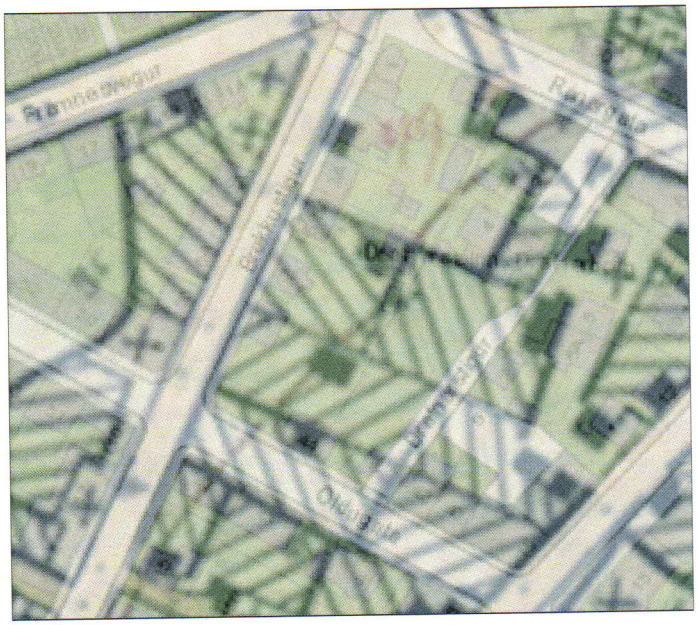
Enn sést móta fyrir grunni hússins á lóð Brekkustígs 9 og fáeinir steinar sem eru að líkum hluti af grunni hússins sjást í yfirborðinu að norðanverðu. Eru þeir í áberandi hól á lóðinni sunnanverðri og hugsanlega hefur jarðvegur verið orpinn yfir grunninn og myndað hólinn. Þó mikið sé um gróður og erfitt að átta sig á umfangi minjanna nær grunnurinn líklega þvert yfir alla lóðina. Kortin frá 1902 og 1910 gefa í skyn stærð og lögun þeirra. Veðramót var þriggja herbergja steinhús (Manntal 1910, bls. 151).



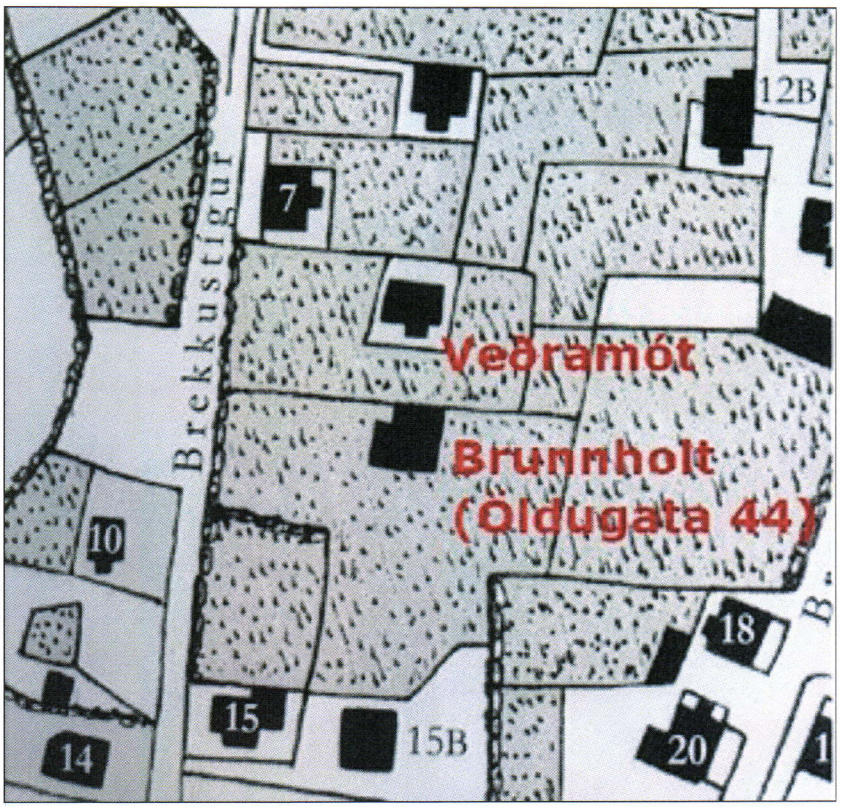
Mynd 2. Svæðið eins og það var samkvæmt korti frá 1910.

Niðurstaða

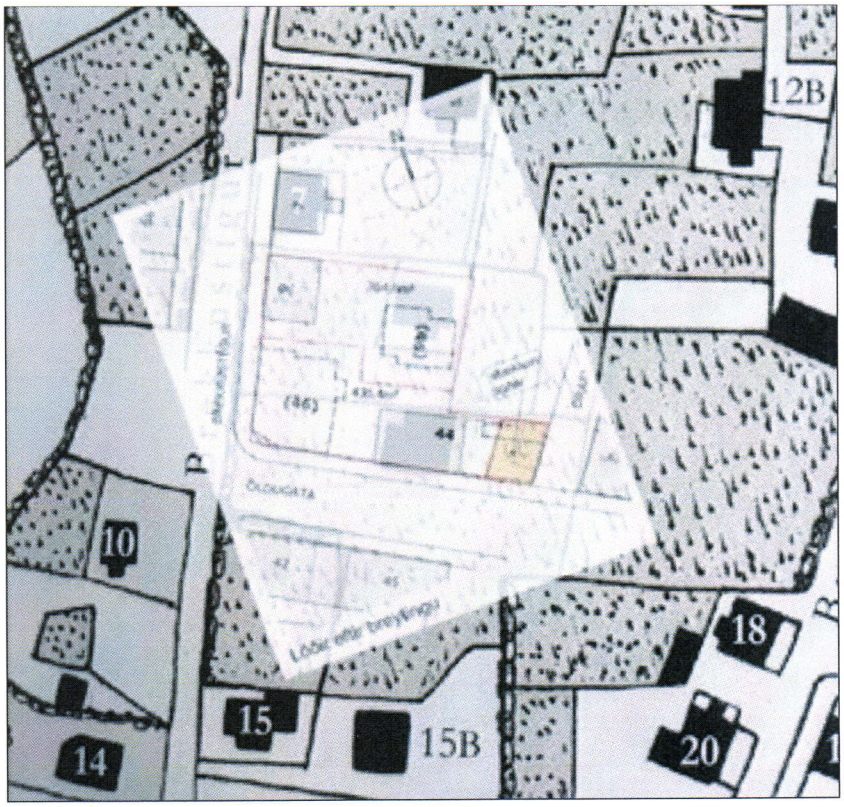
Húsgrunnurinn á lóð Brekkustígs 9 telst til fornminja samkvæmt fornminjalögum frá 2012 þar sem hann er eldri en 100 ára. Fornleifar má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (Lög um menningarminjar, 2012, 21. gr.). Lagt er til að fornleifarannsókn fari fram á húsgrunninum. Þegar ráðist er í aðrar framkvæmdir á lóðunum sem fela í sér jarðrask, þarfnast líklega framkvæmdareftirlits á báðum lóðunum á meðan sú vinna stendur yfir.



Mynd 3. Kort frá 1902 sett ofan á kort frá Borgarvefsjá. Hér sést staðsetning húsgrunnar á lóð Brekkustígs 9, fyrir miðri mynd.



Mynd 4. Kort frá 1910 sem sýnir hvernig lóðirnar voru á þeim tíma. (mynd fengin úr Þorsteinn Jónsson, 2012)



Mynd 5. Teikning sem sýnir fyrirhugaðar breytingar lagðar ofan á kort frá 1910. Hér sést að fyrirhuguð bygging (Brekkustígur 9b) lendir þar sem bærinn Veðramót stóð. Rannsóknarsvæðið er afmarkað með rauðri línu.

Mynd 6. Uppmældar mannvistarleifar eru rauðar á myndinni. Umfang þeirra er þó ekki hægt að staðfesta að svo stöddu.

Heimildir

Borgarvefsjá. borgarvefsja.reykjavik.is

Brárræði-Ánanaust (1902) *Söguleg kort og ljósmyndir Dana.* Sótt 20. Júní 2019 af: kort.lmi.is

Manntal á Íslandi 1910: V1 Reykjavík (2003). Reykjavík: Ættfræðifélagið.

Mælingadeild Reykjavíkur (1951*) Brekkustígur 9*. Fengið af Borgarvefsjá.

Lög um menningarminjar. Nr. 80 29. júní 2012

Sigurður Pétursson (1948). *Brekkustígur 9: Aðaluppdráttur*. Fengið af Borgarvefsjá.

Þjóðskjalasafn Íslands: Manntöl. Sótt 20 júní 2019 af manntal.is

Þorsteinn Jónsson (2012) *Reykvíkingar: Fólkið sem beytti Reykjavík úr bæ í borg.* Reykjavík: Sögusteinn.

Viðauki – ljósmyndir.

Mynd 1) Húsgrunnur Veðramóta þakinn gróðri.

Mynd 2) Nærmynd af horni húsgrunns, en grilla má í steina úr grunninum.

Mynd 3) Húsgrunnur í garði Brekkustígs 9.

Mynd 4) Húsgrunnur.

Mynd 5) Kvarnarsteinn í garði Brekkustígs 9. Ekki er vitað hvort hann hafi tilheyrt lóðinni eða sé aðfluttur.

Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Reykjavík	Reykjavík	101	171

Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.
Brekkustígur 9		Veðramót	1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Hermann Jakob Hjartarson	3.7.2019	E 356320 N 408617	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi
Húsgrunnur	Húsgrunnur	Bre 19	1

Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1880-1923				

Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær
Talsvert	7	Lítið	4	Nei	Nei	

Lega og staðhættir

Í bakgarði Brekkustígs 9.

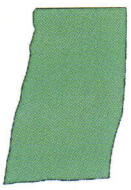
Heimildir og munnmæli

Kort frá 1902
Kort frá 1910
Manntal 1910
Þorsteinn Jónsson (2012) *Reykvíkingar: Fólkið sem beytti Reykjavík úr bæ í borg*. Reykjavík: Sögusteinn.

Lýsing

Húsgrunnur.
Fáeinir steinar sem eru að líkum hluti af grunni hússins sjást í yfirborðinu að norðanverðu. Eru þeir í áberandi hól á lóðinni sunnanverðri og hugsanlega hefur jarðvegur verið orpinn yfir grunninn og myndað hólinn. Þó mikið sé um gróður og erfitt að átta sig á umfangi minjanna nær grunnurinn líklega þvert yfir alla lóðina.

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd

Ljósmyndari	Hermann Jakob Hjartarson
Filma nr./teg. myndar	

Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þyrti að kanna þær með uppgreftri. Leita þarf leyfis Minjastofnunar Íslands og sæta þeim skilmálum sem embættið kann að setja.

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

GREINARGERÐ

Verknúmer	Verkkaupi	Dagsetning
7862-001	Ö44 ehf	2020-04-06

Verkheiti
Brekkustígur 9 - Öldugata 44

Málefni
Greinargerð um val og hönnun brunavarna

Sendandi
Árni Árnason

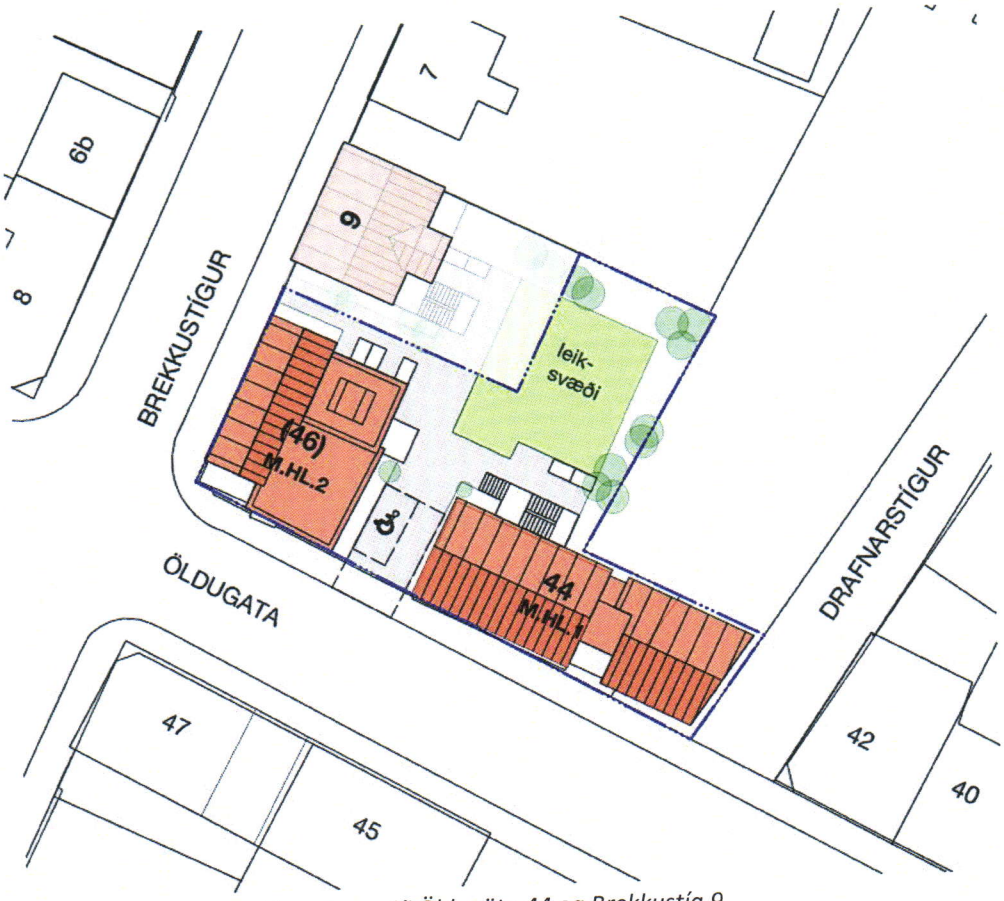
Dreifing
Arkitekt, verkkaupi, byggingarfulltrúi, SHS

Útgáfusaga

Útg.	Dags	Höf.	Rýnt	Athugas.
001-V01	2019-01-16	ÁÁ		Sent á arkitekt
001-V02	2019-01-17	ÁÁ	EIJ	Smá lagfæring fyrir innlögn
001-V03	2020-04-06	ÁÁ		Ö44 Mhl1 íbúðir nú sín á hvorri hæð. Mhl2 svölum á 1h sleppt. B9 rishæð bætt við og fyrirkomulagi breytt. Hætt við byggingu bakhússins Brekkustígs 9B.

Inngangur

Um er að ræða 3 íbúðarhús, ýmist ný eða breytt/stækkuð, á tveimur lóðum, Brekkustíg 9 og Öldugötu 44, á horni Öldugötu og Brekkustígs í Reykjavík.
Öldugata 44 – MHL 1, núverandi einbýlishús úr timbri á 2 hæðum og kjallara verður lengt til austurs og komið fyrir tveimur íbúðum í stað einnar. Íbúðirnar verða á 1. hæð og 2. hæð og utangengt í hvora um sig og í kjallarann þar sem eru geymslur í sameign.
Öldugata 44 – MHL 2, hér nefnt Öldugata 46, er nýtt steinsteypt hús á 3 hæðum með 6 íbúðum.
Brekkustígur 9 – MHL 1, núverandi hús sem er hæð með lágu risi og kjallari. Húsinu verður lyft um eina hæð og komið fyrir tveimur íbúðum í stað einnar. Önnur er á 1. Hæð og herbergi í kjallara, hin á 2. hæð og rishæð. Utangengt á 1. og 2. hæð og kjallara.



Mynd 1. Afstöðumynd bygginga við Öldugötu 44 og Brekkustíg 9

Notkun og gerð bygginga

Heiti og staðsetning	Öldugata 44 og Brekkustígur 9, Reykjavík
Hönnuður aðaluppdrátta	Kanon arkitektar, Helgi B. Thóroddsen arkitekt
Notkun	3 Íbúðarhús (einbýli og fjölbýli), 1 nýtt og 2 stækkuð.
Stærð	Öldugata 44, kjallari (aðeins undir eldri hluta) og tvær hæðir, 392 m^2. Öldugata 46, kjallari og 3 hæðir. 476 m^2. Brekkustígur 9, kjallari, 2 hæðir og ris, 256 m^2
Byggingarefni	Nýbygging steypt, eldri hús steypt og úr timbri. Veggir einangraðir að utan og með málm- eða múrklæðningu. Veggir Brekkust. 9 og viðbyggingar Ö44 Mhl1 steyptir og einangraðir innan. Eldri þök timbur klædd bárujárni. Ný þök steypt viðsnúin með fargi úr möl og hellum.
Brunaálag	Metið (áætlað) <800 MJ/m^2 gólfs

Val og hönnun brunavarna

Málefni	Grein	Viðmið / krafa	Valin lausn	Skýring
Markmið og notkunarflokkar	**9.1**			
Meginmarkmið	9.1.1		Hönnun brunavarna miðast við að byggingin uppfylli meginmarkmið 9.hluta byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með áorðnum breytingum, síðast í júlí 2018 [1].	
Notkunarflokkar	9.1.3	NF3 (íbúðir) Gisting. Þekkir flóttaleiðir. Getur bjargað sér.	Íbúðarhús í notkunarflokki 3.	
Sérstök ákvæði	9.1.4		Á ekki við	
Hönnun brunavarna	**9.2**			
Hönnunaraðferð	9.2.2	a. skv. viðmiðunarreglum b. frávik með tækniskiptum c. blönduð eða brunahönnuð lausn	c. Brunavarnir eru hannaðar eftir viðmiðunarreglum byggingarreglugerðar með rökstuddum frávikum.	Sjá kafla að neðan og viðauka
Greinargerð og sannprófun lausna	9.2.3	Umfang greinargerðar taki mið af stærð, mikilvægi, umfangi hönnunar og frávika.	Hér er gerð grein fyrir hvernig farið er eftir viðmiðunarkröfum einstakra greina reglugerðar og frávik skýrð. Nánari skýringar og útreikningar eru í eftirfarandi köflum og viðaukum.	
Notkunarskilmálar	9.2.3	Gera skal grein fyrir notkunarforsendum og takmörkunum á notkun.	Íbúðarhús án sérstakrar takmörkunar á notkun.	
Krafa um brunahönnun og áhættumat	9.2.4	Skv. a-i	Ekki krafa. Brunahönnun er gerð til að rökstyðja valdar lausnir.	
Umfang hönnunar, eldri mannvirki	9.2.5	Við breytingu skal staðfesta að varnir séu fullnægjandi og hafi ekki skerst við breytinguna, eða að meginmarkmið séu uppfyllt þótt vikið sé frá einstökum ákvæðum.	Hönnunin nær til <u>einnar nýbyggingar</u> og áhrifa breytinga á tvær eldri byggingar. Hönnunin miðast við að byggingarnar fullbyggðar uppfylli ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Núverandi hús við Brekkustíg 9 <u>og Öldugötu 44 verða</u> ekki uppfærð til krafna um R90 burðarvirki og REI 90 skil milli íbúða, enda væri það sérstökum erfiðleikum bundið og ekki talið breyta neinu sem máli skiptir um öryggi íbúa hússins umfram REI60 skil.	
Þáttur slökkviliðs	9.2.6	Taka skal tillit til getu og auka brunavarnir ef útkallstími er yfir 15 mín	Hefur ekki áhrif á hönnun þar sem útkallstími er undir 15 mín skv. brunavarnaáætlun SHS	[2]
Almennar kröfur	**9.3**		Á ekki við	
Öryggisbúnaður	**9.4**			
Sjálfvirk brunaviðvörun	9.4.2	Skv. töflu 9.02	Ekki krafa í NF3.	
Stakir skynjarar	9.4.3	Í NF1 <50 manns að undanskildu iðnarhúsnæði, lager og bílageymslum starfsmanna. Annars alls staðar þar sem ekki er sjálfvirkt kerfi	A.m.k. einn skynjari fyrir hverja 80 m^2 og minnst einn á hverri hæð.	

Handslökkvitæki	9.4.4		Handslökkvitæki skv. ÍST EN 3, eitt 6 lítra léttvatnstæki með slökkvigetu a.m.k .21A og 183B í hverri íbúð.	[4]
Slöngukefli	9.4.5		Ekki krafa í NF3	
Vatnsúðakerfi	9.4.6	Skv. töflu 9.03	Ekki krafa	
Hurðalokari	9.4.7		Hurðir skulu uppfylla flokk C5 skv. ÍST EN 16034. Hurðalokarar skulu vera skv. ÍST EN 1154 og ekki rýra flokkun hurða skv. ÍST EN 16034.	
Sjálfvirk reyklosun	9.4.8		Á ekki við	
Reyktálmar	9.4.9		Á ekki við	
Yfirþrýst rými	9.4.10		Á ekki við	
Almenn lýsing á flóttaleiðum	9.4.11	Alm lýsing í flóttaleið >100 lúx >= 2 hæðir tengja ljós í stigahúsum sitt á hvora grein á víxl	Almenn lýsing í flóttaleiðum skal vera a.m.k. 100 lúx.	
Neyðarlýsing	9.4.12		Neyðarlýsing verður í stigahúsi Öldugötu 46, samkvæmt ÍST EN 1838 og ÍST EN 50172 og leiðbeiningum MVS. Birtumagn 5 lúx í stigum.	[5], [6], [7]
Sprengiþrýstingur	9.4.13		Á ekki við	
Rýming við eldsvoða	**9.5**			
Fyrirkomulag flóttaleiða	9.5.2, 9.5.3		Tvær flóttaleiðir eru úr hverri íbúð og af hvorri hæð tveggja hæða íbúða, önnur um svalir, hin um stigahús eða beint út.	
Göngulengd	9.5.6	Skv. töflu 9.04 < 25 m í NF3	Er uppfyllt.	
Mannfjöldi	9.5.7	Skv. MVS leiðb 9.5.7	Reikna má með 4 pers pr.íbúð.	[8]
Breiddir flóttaleiða	9.5.8	>1 cm á mann samanlagt >0,5 cm á mann ef ein leið teppist	Mannfjöldi ræður ekki breiddum umfram kröfur um umferðaleiðir.	
Dyr í flóttaleið	9.5.9	Opnist í flóttaátt ef >30 manns EN 179 opnunarbúnaður >50	Allar dyr í flóttaleið skal vera hægt að opna innan frá án lykils eða verkfæra. Ekki krafa um sérhæfðan opnunarbúnað.	
Hjólastólar	9.5.10	Örugg svæði á hverri hæð Opnunarkraftur <25 N að öruggu svæði	Ekki er gert ráð fyrir að uppfylla kröfur um algilda hönnun. Húsin eru almennt ekki hjólastólafær.	
Leiðamerkingar	9.5.11		ÚT-ljós (leiðamerkingar) verða í stigahúsi Öldugötu 46 skv. gr. 9.5.11 í byggingarreglugerð og leiðbeiningu MVS.	[9]
Varnir gegn útbreiðslu elds og reyks	**9.6**			
Ketilkerfi	9.6.2		Á ekki við	
Kyndiklefar	9.6.3		Á ekki við	
Olíugeymar	9.6.4		Á ekki við	
Eldstæði	9.6.5		Á ekki við	
Reykháfar	9.6.6		Á ekki við	
Sorpgeymslur	9.6.7	Sjálfstætt brunahólf EI 60	Sorp er geymt utanhúss.	
Veggir, loft	9.6.8	NF3 allt að 2 hæðir fl. 2 nema bílg.	Loft- og veggklæðningar verða:	[10]

		Annars alltaf fl. 1.	Í Öldugötu 46 og Brekkustíg 9: Flokkur 1 (B-s1, d0 skv. ÍST EN 13501-1). Í Öldugötu 44 (Mhl 1) a.m.k. flokkur 2 (D-s2,d0)	
Gólfefni	9.6.9	Almennt Dfl-s1 NF3: stigahús 1 og 2 Cfl-s1	Gólfefni verða í flokki Dfl-s1 skv. EN 13501-1. Stigahús Cfl-s1 í Öldugötu 46.	[10]
Einangrunarefni	9.6.10	Óbrennanleg nema: a.Undir steyptri plötu b. á steyptum útvegg með klæðningu í fl. 1 c. stálsamlokur C-s2,d0 í einnar hæðar hús í NF1 og 2 d. ofan á steypta þakplötu með dúk B(roof)(t2) ofan á. Ófrávíkjanlegt.	Einangrun er óbrennanleg eða skv. a og b.	
Brunahólfun	9.6.11	Meginhólfun skv. töflu 9.06	Engin meginbrunahólfun, sbr. 9.6.12. Brunahólf eru almennt EI 60.	
Brunahólfun stærri bygginga	9.6.12	Stærðir meginhólfa skv. töflu 9.07	Stærðir húsa eru undir 2000 m^2 og því án meginhólfunar.	
Brunamótstaða hurða, glugga	9.6.13		Brunahólfandi hurðir eru almennt $EI_2$30-CS_m nema annað sé sýnt.	
Loftræsikerfi	9.6.14		Loftræsikerfi eru hönnuð og útfærð skv. gr. 9.6.14 í byggingarreglugerð.	
Þakrými	9.6.15	EI30 skil að ónotuðu þakrými. Skipting með EI60 í <500 m^2 hólf.	Á ekki við	
Vörn frá lægra þaki	9.6.16	REI60 lægra þak, 6 m út og 3 m til hliðar	Á ekki við	
Svalaskýli	9.6.17		Á ekki við	
Sérákvæði NF1	9.6.18		Á ekki við	
Sérákvæði NF2	9.6.19		Á ekki við	
Sérákvæði NF3	9.6.20	2) Stigahús 1 í <4ra hæða húsi, Hurðir $EI_2$30-CS_m að íbúðum en $EI_2$60-CS_m að kjallara. 3) EI 90 brunahólfun milli íbúða og að sameign en EI60 að stigahúsi, hæðaskil REI 90.	2) er uppfyllt í Öldug 46. Önnur hafa ekki sameiginleg stigahús. 3) er uppfyllt í Öldug 46. Í Brekkustíg 9 og Öldug 44 (Mhl1) eru REI 60 hæðaskil milli íbúða.	Frávik frá 3) skýrt í 9.2.5.
Sérákvæði NF4	9.6.21		Á ekki við	
Sérákvæði NF5	9.6.22		Á ekki við	
Sérstök hætta	9.6.23		Á ekki við	
Lyftur	9.6.24		Lyftuhús er innan stigahúss og án brunahólfunar frá því.	
Háhýsi	9.6.25		Á ekki við	
Gluggar í útveggjum (sambrunahætta]	9.6.26	Skv. töflu 9.08	E30 gluggar þar sem <1,2 m lóðrétt fjarlægð milli brunahólfa, sjá teikn.	
Brunastúkur	9.6.27		Á ekki við	
Varnir gegn útbreiðslu elds milli bygginga	**9.7**			
Útveggir	9.7.2	EI 60 nema NF3 sérbýli EI30. Samlokueiningar skv. 9.6.10.	Útveggir eru EI 60.	
Yfirborð útveggja	9.7.3	Ein hæð Fl. 2, annars fl. 1 með regnhlíf A2-s1,d0	Klæðning (vindvarnarlag og einangrun) er í flokki B-s1,d0 og ysta kápa A2-s1,d0.	

Eldvarnarveggir	9.7.4		Á ekki við	
Bil milli bygginga	9.7.5	Skv. töflu 9.09	Sýnt er fram á að meginreglan sé uppfyllt.	Sjá kafla hér á eftir.
Smáhýsi	9.7.6		Á ekki við	
Þakklæðning	9.7.7	Almennt í flokki T	Þök eru klædd með járni eða dúk í flokki B(roof) (t2) skv. ÍST EN 13501-5.	[11]
Aðstaða slökkviliðs	**9.8**			
Björgunarsvæði og aðkoma	9.8.2	Krafa um björgunarsvæði ef hús er >4 hæðir og ekki með stigahús 3.	Aðkoma er inn á lóð skv. afstöðumynd. Ekki krafa um björgunarsvæði. Slökkvivatnsþörf reiknast 27 l/sek.	Slökkvivatn sjá viðauka 2 [12]
Aðkoma að þakrými og kjallara	9.8.3		Aðkoma að kjöllurum er utanfrá um dyr	
Reyklosun	9.8.4	MVS leiðbeining 9.8.4. Reyklúga í stigahúsi 1&2 án glugga á útvegg. Kjallari 0,5% op en 1% ef brunaálag er >800 MJ/m2. Min. 0,25 m^2 op.	Stigahús í Öldug 46 er með opnanlega glugga á hverri hæð. Kjallarar eru reykræstir um opnanlega glugga. Í Öldug 46 er 0,25 m^2 op milli innri og fremri kjallara til reyklosunar innri hlutans.	
Stigleiðsla	9.8.5	MVS leiðbeining 9.8.5. Alltaf krafist ef: Hús > 6hæðir eða 18 m Kjallari >10 m undir jörð Í stigahúsi 2 og 3 Ljósop stiga er <0,2 m Almennt (viðm.regla) ef: Slöngulengd > 40 m inni	Ekki krafa	
Brunavarnar- og flóttalyftur	9.8.6	Alltaf krafa ef hús er 8 hæðir eða meira.	Ekki krafa	
Merkingar	9.8.7	MVS leiðbeining 9.8.7	Brunavarnar- og stjórnbúnað skal merkja samkvæmt leiðbeiningu MVS 9.8.7.	[13]
Burðarvirki	**9.9**			
Almennt	9.9.1	Velja má að hanna eftir stöðluðu ferli skv. 9.9.3 eða náttúrulegu skv. 9.9.5	Brunamótstaða burðarvirkja er hönnuð eftir íslenskum þolhönnunarstöðlum. Brunamótstaða er ákvörðuð eftir stöðluðu brunaferli.	[14]
Burðarvirkjaflokkar	9.9.2	Áhættuflokkun skv. töflu 9.10	Áhætta er metin: „Mikil" fyrir fjölbýli Öldug. 46. „Meðal" fyrir tvíbýli Brekkust. 9 og Öldug 44 (Mhl1).	
Brunamótstaða – staðlað brunaferli	9.9.3	Skv. töflu 9.11	Brunaþol meginburðarvirkja er sem hér segir: Öldug 44: Upprunalegt hús R 60. Þak R 30. Viðbygging R 90, þak R 60. Öldug 46: R 90. Þak R 60. Brekkust 9: R 60. Þak R 30.	
Svalir	9.9.4	Almennt sama og hæðaskilin.	Öldug 44: Svalir R 90. Öldug 46: Svalir R 90. Brekkust 9: Svalir R 60.	
Hönnun með náttúrulegu brunaferli	9.9.5	Brunaferli skv. töflu 9.12	Á ekki við	

Bil milli húsa - sambrunahætta

Um bil milli húsa er fjallað í grein 9.7.5 í byggingarreglugerð [15]. Meginreglan er þar að bil milli bygginga skuli vera nægjanlega mikið til að ekki sé hætta á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra. Í töflu 9.09 í grein 9.7.5 eru tilgreindar lágmarksfjarlægðir sem gilda ef ekki er sýnt fram á að annað sé nægjanlegt. Samkvæmt því skal bilið milli húsa vera 6 metrar ef útveggir eru EI 60 með utanhússklæðningu í flokki 1 og gluggafletir eru ekki yfir 25% af viðkomandi veggfleti. Þetta gildir að því tilskildu að brunaálag sé undir 780 MJ á fermetra gólfs sem er almennt uppfyllt fyrir íbúðarhúsnæði.

Bil milli Öldugötu 46 (Mhl 01) og Brekkustígs 9 (Mhl 03) er 4m og uppfyllir því ekki viðmiðið sem er 6 m skv. ofansögðu. Því var lagt reikningslegt mat á það hvort afstaða húsanna uppfylli meginregluna.

Reiknuð var hitageislun frá norðurgafli Öldugötu 46 (sjá Mynd 1) á suðurhlið Brekkustígs 9. Reiknað var með geislun út um glugga miðað við að þeir séu opnir og hitastig í brunahólfinu miðast við 60 mínútna staðalbruna, í samræmi við þá forsendu að útveggurinn standist 60 mínútur (EI 60). Mesta geislun á gafl Brekkustígs 9 í 4 m fjarlægð reiknast þannig 14 kW/m^2, en viðmið skv. byggingarreglugerð gr. 9.7.1 er 13 kW/m^2. Þetta telst í lagi þar sem geislunin fellur á steyptan vegg, en viðmiðið er ákvarðað út frá þoli timburklæðningar. Einnig er haft í huga að langstærsti hluti geislunarinnar er út um stóran glugga á stigahúsi, sem er sjálfstætt brunahólf með litlu brunaálagi, og eru forsendur því mjög á öruggu hliðinni.

Reiknuð var hitageislun frá suðurgafli Brekkustígs 9 (sjá Mynd 2) út frá sömu forsendum. Mesta geislun á punkt í 4 m fjarlægð reiknast 6,7 kW/m^2, sem uppfyllir viðmiðið.

Meginreglan um bil milli bygginga er því uppfyllt milli Öldugötu 46 og Brekkustígs 9.

Bil milli Öldugötu 46 og Öldugötu 44 (Mhl 1) er almennt um 6 m, en útbygging Öldugötu 46 skerðir þessa fjarlægð.

Reiknuð var hitageislun frá austurhlið Öldugötu 46 (sjá Mynd 3) með sömu forsendum og áður. Geislun á vesturgafl Öldugötu 44 reiknast um 10 kW/m^2, sem uppfyllir viðmiðið.

Reiknuð var hitageislun frá vesturhlið Öldugötu 44 (sjá Mynd 4) á sama hátt. Geislun á austurhlið Öldugötu 46 reiknast 8 kW/m^2, sem uppfyllir viðmiðið.

Meginreglan um bil milli bygginga er því uppfyllt milli Öldugötu 46 og Öldugötu 44.

Austurgafl á viðbyggingu Öldugötu 44 (Mhl1) er með glugga innan við 25% af veggfletinum og liggur að Drafnarstíg. Handan hans í rúmlega 6 m fjarlægð er steypt bygging við Öldugötu 42 og eru fjarlægðarviðmið þar því uppfyllt.

Mynd 1. Norðurhlið Öldugötu 46

Mynd 2. Suðurhlið Brekkustígs 9

Mynd 3. Austurhlið Öldugötu 46

Mynd 4. Vesturhlið Öldugötu 44

Brunavarnalýsing

Eftirfarandi lýsing komi á aðaluppdrátt auk tákna fyrir brunahólfanir, flóttaleiðir ofl.

Öldugata 44, mhl 1 og 2

Brunavarnir

Brunavarnir eru samkvæmt greinargerð EFLU dags. 6. apríl 2020.

Notkunarflokkur

Byggingarnar eru íbúðarhús í notkunarflokki 3.

Brunahólfun

Mhl 1: Í eldri hluta eru REI 60 hæðaskil milli íbúða og að kjallara.
Í viðbyggingu verða REI 90 hæðaskil milli íbúða.
Mhl 2: Hæðaskil REI90 milli íbúða og að sameign en EI 60 veggir að stigahúsi.
Brunahólfandi hurðir eru EI_2 30-CS_m.

Burðarvirki

Brunaþol meginburðarvirkja er sem hér segir:
Mhl 1. Eldri hluti R 60, Þak R 30. Viðbygging R 90, þak R 60, svalir R 90.
Mhl 2: R 90. Þak R 60. Svalir R 90.

Klæðningar

Klæðningar í lofti og veggjum innanhúss verða sem hér segir:
Mhl 1: a.m.k. flokkur 2 (D-s2,d0)
Mhl 2: Flokkur 1 (B-s1, d0 skv. ÍST EN 13501-1).
Gólfefni í flokki Dfl-s1 en Cfl-s1 á stigum.

Útveggir og þök

Brunamótstaða útveggja er EI 60.
Ysta kápa útveggja óbrennanleg, A2-s1,d0.
Vindvarnarlag í flokki 1, B-s1,d0.
Þakklæðningar í flokki $B_{(roof)}$ (t2) skv. ÍST EN 13501-5.
Óbrennanleg einangrun A2-s1,d0 í veggjum og þökum.

Flóttaleiðir

Tvær flóttaleiðir eru úr hverri íbúð og af hvorri hæð tveggja hæða íbúða, önnur um svalir eða björgunarop á jarðhæð, hin um stigahús eða útistiga.
Allar hurðir í flóttaleið skal vera hægt að opna í flóttaátt (innan frá) án lykils eða verkfæra.

Út- og neyðarlýsing

Í stigahúsi Mhl 2 verða Út-ljós og neyðarlýsing skv. leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar nr. 9.4.12 og 9.5.11, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172.
Flóttaleiðalýsing er 5 lúx í stigahúsi.

Brunaviðvörun

Stakir heimilisreykskynjarar, a.m.k. einn á hverja 80 m^2 og á hverri hæð í íbúð.

Handslökkvibúnaður

A.m.k. eitt 6 lítra léttvatnsslökkvitæki skv. ÍST EN 3 í hverri íbúð.

Reyklosun

Stigahús í Mhl 2 er með opnanlega glugga á hverri hæð.
Kjallarar eru reykræstir um opnanlega glugga. Í Mhl 2 er 0,25 m^2 op milli innri og fremri kjallara til reyklosunar innri hlutans.

Brekkustígur 9

Brunavarnir

Brunavarnir eru samkvæmt greinargerð EFLU dags. 6. apríl 2020.

Notkunarflokkur

Byggingin er íbúðarhús í notkunarflokki 3.

Brunahólfun

REI 60 hæðaskil milli íbúða og EI 60 veggir að sameign.
Brunahólfandi hurðir eru EI_2 30-CS_m.

Burðarvirki

Meginburðarvirki R 60. Þak R 30. Svalir R 30.

Klæðningar

Klæðningar í lofti og veggjum innanhúss verða í flokki 1 (B-s1, d0 skv. ÍST EN 13501-1).
Gólfefni í flokki Dfl-s1.

Útveggir og þök

Útveggir steyptir og einangraðir og múrhúðaðir innan.
Þakklæðning í flokki $B_{(roof)}$ (t2) skv. ÍST EN 13501-5.
Óbrennanleg einangrun A2-s1,d0 í þaki.

Flóttaleiðir

Tvær flóttaleiðir eru úr hverri íbúð og af hvorri hæð tveggja hæða íbúða, önnur um svalir, hin um útistiga.
Allar hurðir í flóttaleið skal vera hægt að opna í flóttaátt (innan frá) án lykils eða verkfæra.

Brunaviðvörun

Stakir heimilisreykskynjarar, a.m.k. einn á hverja 80 m^2 og á hverri hæð í íbúð.

Handslökkvibúnaður

A.m.k. eitt 6 lítra léttvatnsslökkvitæki skv. ÍST EN 3 í hverri íbúð.

Reyklosun

Kjallari eru reykræstur um opnanlega glugga.

Heimildir

[1] Byggingarreglugerð nr. 112/2012 útgefin í janúar 2012, með áorðnum breytingum síðast skv. reglugerð 669/2018. .
[2] Brunavarnaáætlun SHS 4.5.2018-3.5.2023. Slökkvilið Höfuðborgarsvæðisins.
[3] Leiðbeiningar 9.4.2 Sjálfvirk brunaviðvörun. Leiðbeiningar við ákvæði byggingarreglugerðar um sjálfvirka brunaviðvörun í grein 9.4.2, 1.0. Mannvirkjastofnun, 2015.
[4] ÍST EN 3 Portable Fire Extinguishers – Parts 1, 2, 4, and 5. .
[5] ÍST EN 1838:2013 Lighting application – Emergency lighting. .
[6] ÍST EN 50172:2004 Emergency escape lighting systems. .
[7] Leiðbeiningar 9.4.12. Neyðarlýsing. Leiðbeiningar við ákvæði byggingarreglugerðar um neyðarlýsingu í grein 9.4.12, 1.0. Mannvirkjastofnun, 2016.
[8] Leiðbeiningar 9.5.7. um fólksfjölda. Leiðbeiningar við ákvæði byggingarreglugerðar um fólksfjölda í grein 9.5.7. Mannvirkjastofnun.
[9] Leiðbeiningar 9.5.11. Leiðamerkingar á flóttaleiðum., 1.0. Mannvirkjastofnun, 2016.
[10] ÍST EN 13501-1:2007 + A1:2009 Fire classification of construction products and building elements – Part 1: Classification using test data from reaction to fire tests. .
[11] ÍST EN 13501-5:2005 + A1:2009 Fire classification of construction products and building elements - Part 5: Classification using test data from external fire exposure to roofs tests . .
[12] Slökkvivatn fyrir byggingar. Mannvirkjastofnun, 1996.
[13] Leiðbeiningar 9.8.7. um merkingar. Leiðbeiningar við ákvæði byggingarreglugerðar um merkingar í grein 9.8.7. Mannvirkjastofnun.
[14] Leiðbeiningar 9.9.3. um brunamótstöðu burðarvirkja - staðlað brunaferli. Leiðbeiningar við ákvæði byggingarreglugerðar um brunamótstöðu burðarvirkja í grein 9.9.3. Mannvirkjastofnun.
[15] Byggingarreglugerð nr. 112/2012 útgefin í janúar 2012, með áorðnum breytingum síðast skv. reglugerð 722/2017. .

Viðaukar

Viðauki 1: Útreikningur á slökkvivatnsþörf

Viðauki 2: Útreikningur á geislun milli húsa

Útreikningar á slökkvivatnsþörf

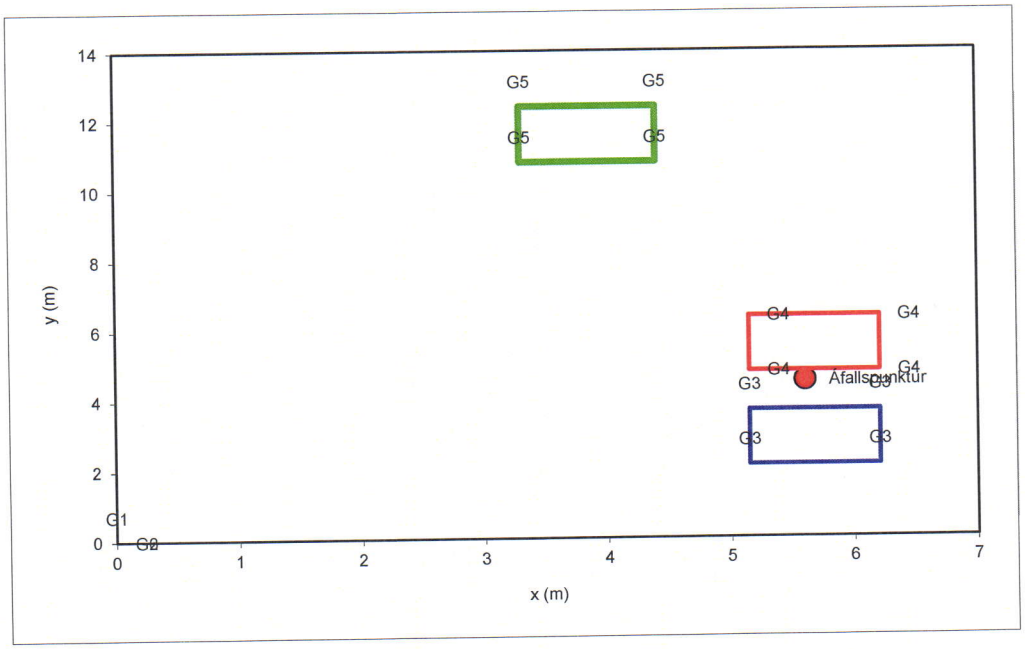
Slökkvivatnsþörf skv. riti Brunamálastofnunar (05/1996)

Grunnformúla $Q = H*A^{0.5}*B*K*N*T + Q_u$	H	A [m²]	B	Q [l/mín]	Skýring
Brunahólf í lágri brunahættu (L)	60				Ö44
Brunahólf í miðlungs brunahættu (M1)	75	180	1	1006	
Brunahólf í miðlungs brunahættu (M2)	95				
Brunahólf í miðlungs brunahættu (M3)	110				
Brunahólf í miðlungs brunahættu (M4)	130				
Brunahólf í hárri brunahættu (HF1)	160				
Brunahólf í hárri brunahættu (HF2)	200				
Brunahólf í hárri brunahættu (HF3)	240				
Brunavörn	**Kerfisstuðull**				
Án viðvörunar- eða úðakerfis	K=1,00			1	
Viðurkennt brunaviðvörunarkerfi	K=0,80				
Viðurkennt vatnsúðakerfi	K=0,30				
Nálæg mannvirki	**Nálægðarstuðull**				
fjarlægð < 6 m	N=1,4			1,4	
6 m =< fjarlægð < 12 m	N=1,2				
12 m =< fjarlægð < 25 m	N=1,1				
fjarlægð >= 25 m	N=1,0				
Viðbragðstími slökkviliðs	**Viðbragðsstuðull**				
Úðakerfi eða tími =< 10 mín	T=1,0				
10 mín < tími =< 15 mín	T=1,1			1,1	
15 mín < tími =< 30 mín	T=1,2				
tími > 30 mín	T=1,4				
	Rennslistími [klst]		**Breytt í m³**	**Rennsli l/mín**	**Vatnsforði m³**
Slökkvilið:	1		0,06	1550	93
Blautkerfi: ekkert	1		0,06	0	0
Þurrkerfi (+25%): *1,25			0,06		0
Vatnsþörf samtals:				**1550**	**93**
				26	l/sek

Hitageislun á punkt út af gluggum Suðurhlið Brekkustígs 9

Hitastig í brunahólfi	T	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K
Hnit áfallspunkts		x 5,6 y 4,5 m					
Fjarlægð áfallspunkts	c	4 m	4	4	4	3	3
Gluggi		G1	G2	G3	G4	G5	G6
Hnit glugga		x y	x y	x y	x y	x y	x y
				5,15 2,08 6,21 3,66	5,15 4,78 6,21 6,36	3,3 10,8 4,4 12,4	m m
Emissivity	ε	1,0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Geislun út um op	E	125 kW/m^2	125 kW/m^2	125 kW/m^2	125 kW/m^2	125 kW/m^2	125 kW/m^2
Reiknuð ágeislun	q''	**0,0** kW/m^2	**0,0** kW/m^2	**3,0** kW/m^2	**3,5** kW/m^2	**0,2** kW/m^2	**0,0** kW/m^2

samtals **6,71** kW/m^2



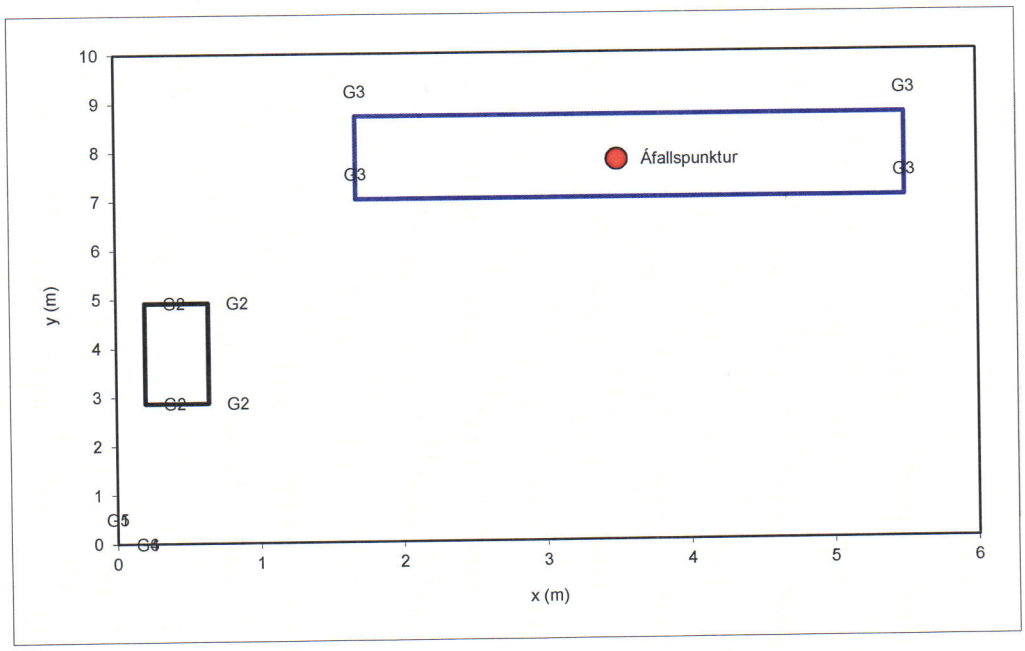
Heimildir:

1. Brandskyddshandboken. Brandskyddslaget och Brandteknik vid LTH, 2002.
2. Enclosure Fire Dynamics, Karlsson & Quintere, CRC Press, 1999.

Hitageislun á punkt út af gluggum Norðurgafl Öldugötu 46

Hitastig í brunahólfi	T	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K
Hnit áfallspunkts		x 3,5 y 7,8 m					
Fjarlægð áfallspunkts	c	4 m	4	4	4	3	3
Gluggi		G1	G2	G3	G4	G5	G6
Hnit glugga		x y	x y 0,2 2,87 0,64 4,92	x y 1,68 7,02 5,5 8,72	x y	x y	x y m m
Emissivity	ε	1,0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Geislun út um op	E	125 kW/m^2	125 kW/m^2	125 kW/m^2	125 kW/m^2	125 kW/m^2	125 kW/m^2
Reiknuð ágeislun	q''	**0,0** kW/m^2	**0,4** kW/m^2	**13,7** kW/m^2	**0,0** kW/m^2	**0,0** kW/m^2	**0,0** kW/m^2

samtals **14,04** kW/m^2

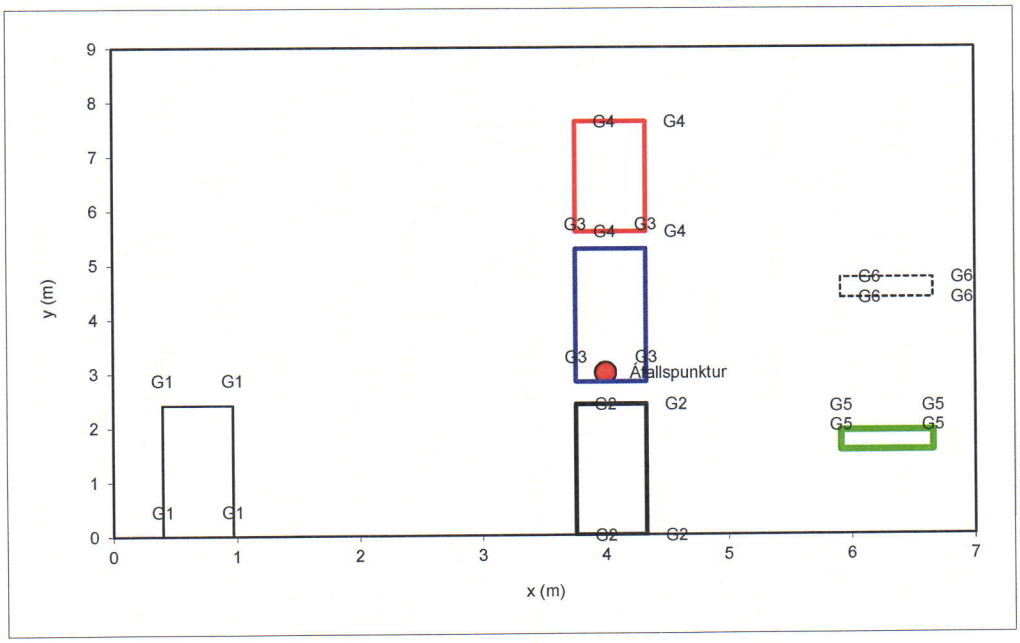


Heimildir:

1. Brandskyddshandboken. Brandskyddslaget och Brandteknik vid LTH, 2002.
2. Enclosure Fire Dynamics, Karlsson & Quintere, CRC Press, 1999.

Hitageislun á punkt út af gluggum Austurhlið Öldugötu 46 - fyrri hluti

Hitastig í brunahólfi	T	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K
Hnit áfallspunkts		x 4, y 3 m					
Fjarlægð áfallspunkts	c	5,8 m	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8
Gluggi		G1	G2	G3	G4	G5	G6
Hnit glugga		x 0,4, y 0 x 0,97, y 2,42	x 3,76, y 0 x 4,33, y 2,42	x 3,76, y 2,83 x 4,33, y 5,28	x 3,76, y 5,6 x 4,33, y 7,63	x 5,91, y 1,56 x 6,66, y 1,92	x 5,91, y 4,37 m x 6,66, y 4,74 m
Emissivity	ε	1,0	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00
Geislun út um op	E	125 kW/m²	125 kW/m²	62 kW/m²	125 kW/m²	125 kW/m²	125 kW/m²
Reiknuð ágeislun	q''	**0,8** kW/m²	**1,3** kW/m²	**0,8** kW/m²	**0,7** kW/m²	**0,2** kW/m²	**0,2** kW/m²
							samtals **4,04** kW/m²



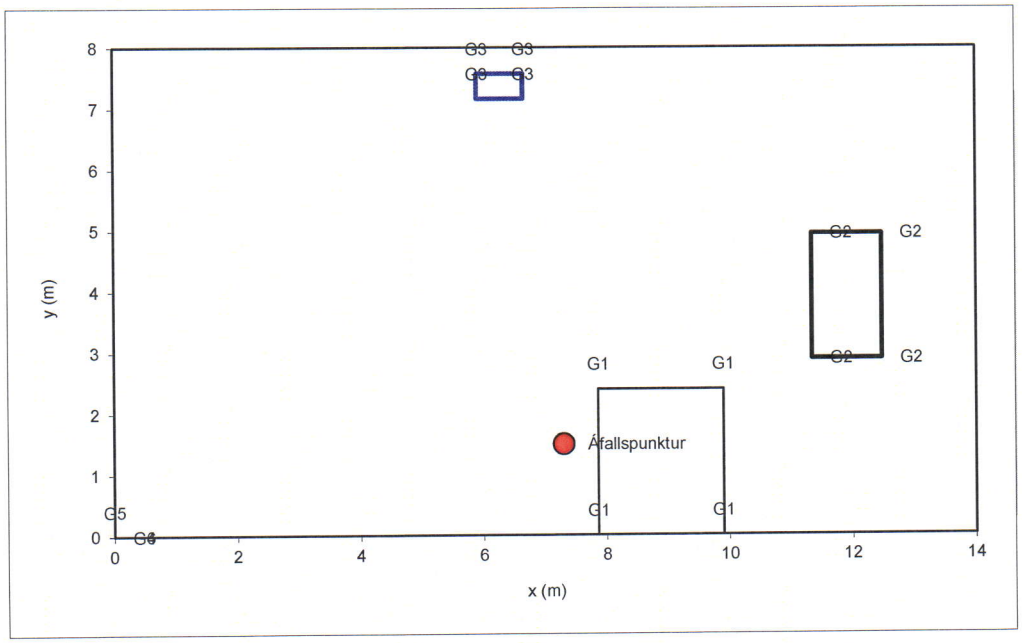
Heimildir:

1. Brandskyddshandboken. Brandskyddslaget och Brandteknik vid LTH, 2002.
2. Enclosure Fire Dynamics, Karlsson & Quintere, CRC Press, 1999.

Hitageislun á punkt út af gluggum Austurhlið Öldugötu 46 - seinni hluti

Hitastig í brunahólfi	T	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K	945 °C 1218 K
Hnit áfallspunkts		x 7,3 y 1,5 m					
Fjarlægð áfallspunkts	c	4,8 m	5,8	5,8			
Gluggi		G1	G2	G3	G4	G5	G6
Hnit glugga		x y 7,86 0 9,9 2,4	x y 11,34 2,89 12,48 4,94	x y 5,91 7,16 6,66 7,57	x y	x y	x y m m
Emissivity	ε	1,0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Geislun út um op	E	125 kW/m^2	125 kW/m^2	125 kW/m^2	125 kW/m^2	125 kW/m^2	125 kW/m^2
Reiknuð ágeislun	q''	**6,5** kW/m^2	**0,8** kW/m^2	**0,1** kW/m^2	**0,0** kW/m^2	**0,0** kW/m^2	**0,0** kW/m^2

samtals **7,44** kW/m^2



Heimildir:

1. Brandskyddshandboken. Brandskyddslaget och Brandteknik vid LTH, 2002.
2. Enclosure Fire Dynamics, Karlsson & Quintere, CRC Press, 1999.

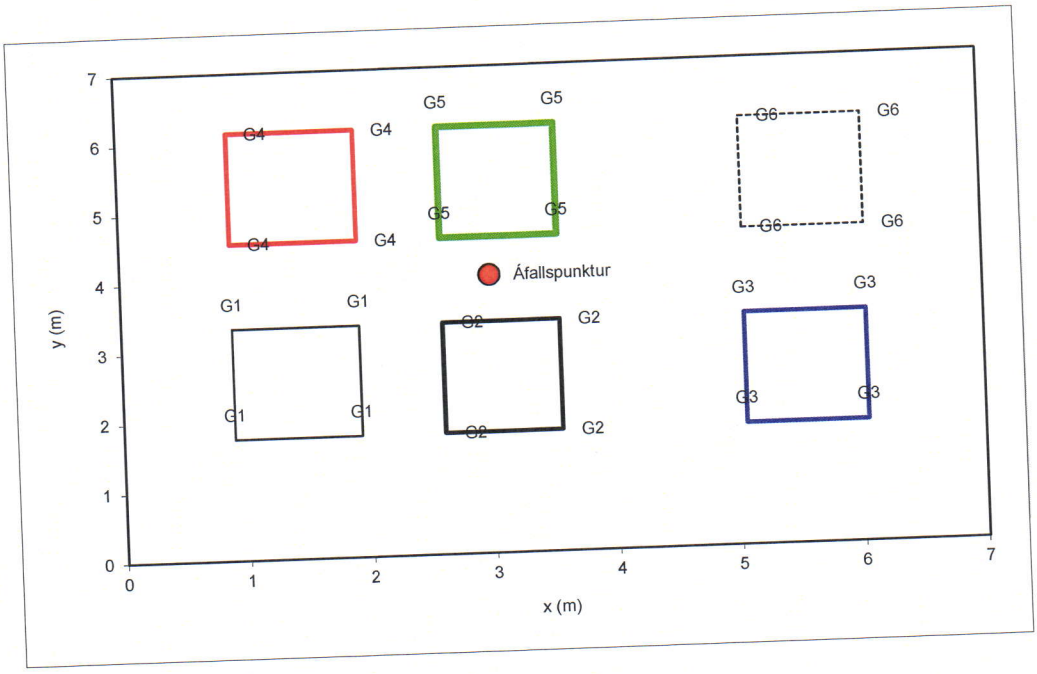
EFLA VERKFRÆÐISTOFA

Verkefni: Öldugata Brekkustígur
Verknúmer: 7862-001

Hitageislun á punkt út af gluggum

Vesturhlið Öldugötu 44

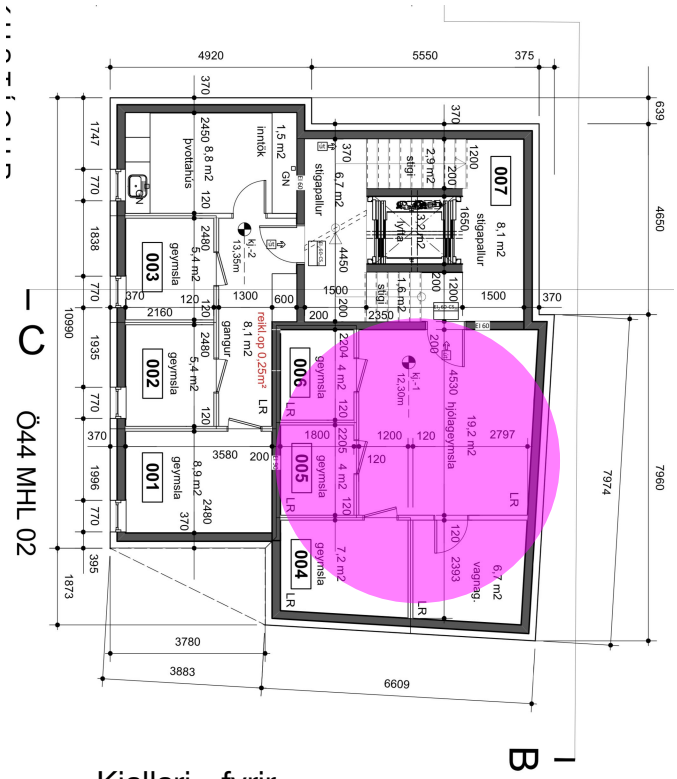
Hitastig í brunahólfi	T	945 °C / 1218 K	945 °C / 1218 K	945 °C / 1218 K	945 °C / 1218 K	945 °C / 1218 K	945 °C / 1218 K
Hnit áfallspunkts	x y	3 4 m					
Fjarlægð áfallspunkts	c	6 m	6	6	6	6	6
Gluggi		G1	G2	G3	G4	G5	G6
Hnit glugga	x y	0,9 1,75 / 1,93 3,33	2,61 1,75 / 3,56 3,33	5,06 1,75 / 6,05 3,33	0,9 4,55 / 1,93 6,14	2,61 4,55 / 3,56 6,14	5,06 4,55 m / 6,05 6,14 m
Emissivity	ε	1,0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Geislun út um op	E	125 kW/m²	125 kW/m²	125 kW/m²	125 kW/m²	125 kW/m²	125 kW/m²
Reiknuð ágeislun	q"	**1,4** kW/m²	**1,5** kW/m²	**1,1** kW/m²	**1,4** kW/m²	**1,5** kW/m²	**1,1** kW/m²
							samtals **8,02** kW/m²



Heimildir:

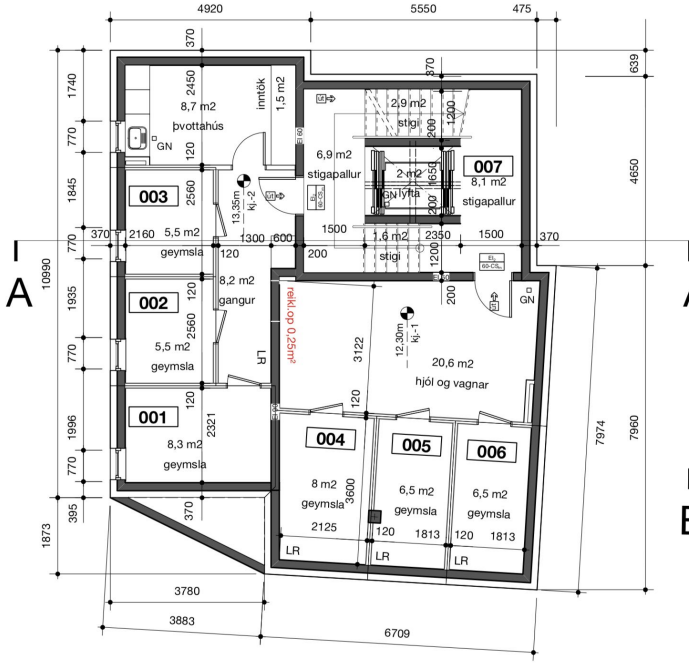
1. Brandskyddshandboken. Brandskyddslaget och Brandteknik vid LTH, 2002.
2. Enclosure Fire Dynamics, Karlsson & Quintere, CRC Press, 1999.

FYRIR

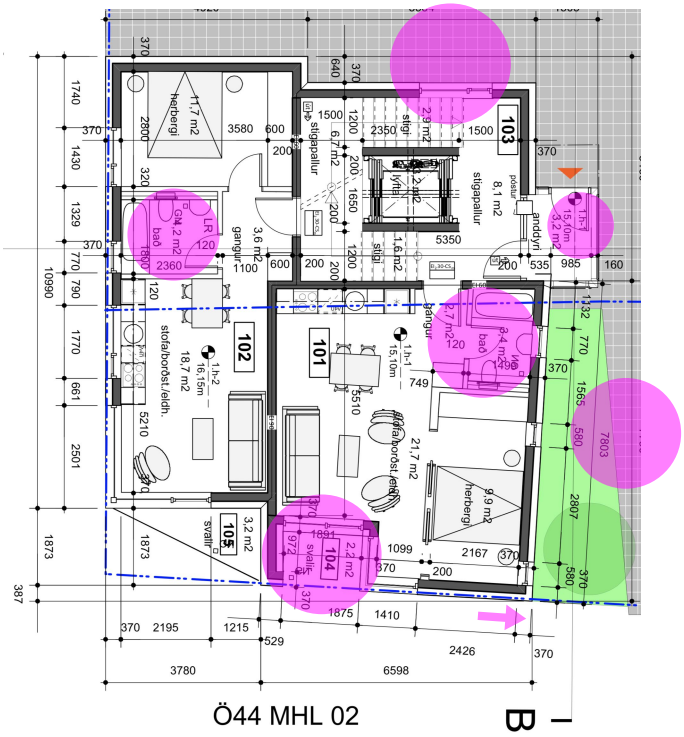


Kjallari - fyrir

EFTIR



Kjallari - eftir



1.h - fyrir

1.h. - eftir

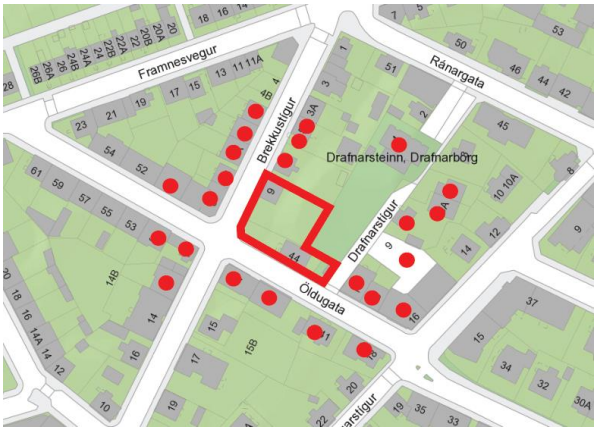
Minnisblað
Helstu breytingar Öldugata 44, mhl.2
20.4.2020, Kanon ark. /HBTH

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

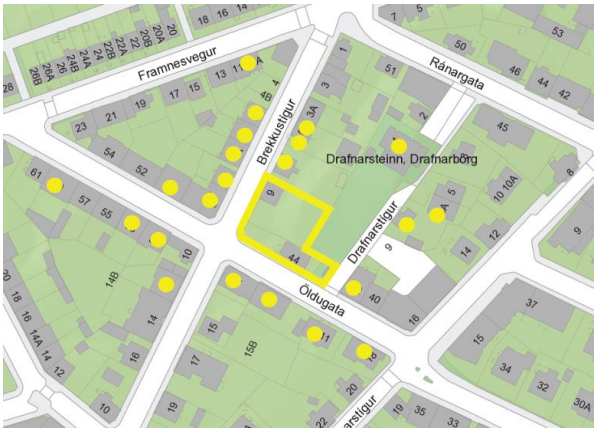
Reykjavík 16.10.2020 (HS)

Mál: Brekkustígur 9 og Öldugata 44 – byggingarleyfisumsóknir

Þar sem um samliggjandi lóðir og um sama eiganda er að ræða voru byggingarleyfisumsóknirnar grenndarkynntar saman. 17 athugasemdir voru sendar við bæði erindin. Í allt bárust 20 athugasemdir.



Grenndarkynningar voru sendar á þær lóðir sem eru merktar með rauðum punkti.



Einstaklingar sem búa á eða eiga húsnæði á lóðum merktum með gulum punkti gerðu athugasemdir eða skrifuðu á undirskriftarlista. Sumir gerðu bæðu. Auk þess sendu nokkrir einstaklingar utan þessa svæðis, íbúðaráð Vesturbæjar og íbúasamtök Vesturbæjar inn athugasemdir

Brekkustígur 9 – stækkun húss og breyting lóðar

Lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 28. apríl 2020 þar sem sótt er um leyfi til að breyta lóðamörkum milli lóða Öldugötu 44 og Brekkustígs 9, einnig er sótt um leyfi fyrir viðbyggingu við núverandi hús og gera rishæð, tvær íbúðir verða í húsinu í stað einnar og gerður nýr inngangur frá garði með útitröppum, anddyri og svölum á húsi á lóð nr. 9 við Brekkustíg.
Erindi fylgir Greinagerð Eflu um brunahönnun útg. 001-V03 dags. 6. apríl 2020, umsögn Minjastofnunar dags. 16. apríl 2020 og 25. febrúar 2020, skýrsla Fornleifastofunnar dags. júlí 2019 og afrit af bréfi Borgarráðs nr. R19050201 dags. 23. maí 2019. Einnig fylgir bréf hönnuðar vegna texta í umsókn dags. 20. apríl 2020.

Erindi var grenndarkynnt frá 2. júní 2020 til og með 30. júní 2020. Eftirtaldir sendu athugasemdir:

- Gunnar Helgi Kristinsson og María Jónsdóttir dags. 15. júní 2020.
- íbúaráð Vesturbæjar dags. 19. júní 2020.
- Heiðrún Kristjánsdóttir f.h. 20 íbúa að Brekkustíg, Bræðraborgarstíg, Drafnarstíg og Öldugötu dags. 20. júní 2020.
- Vilhjálmur Guðlaugsson og Edda Guðmundsdóttir dags. 25. júní 2020.
- Heiðrún Kristjánsdóttir dags. 26. júní 2020.
- Sigrún L. Baldvinsdóttir dags. 26. júní 2020.
- Linus Orri dags. 27. júní 2020.
- Ármann Halldórsson og Bryndís Jóhannsdóttir dags. 27. júní 2020.
- Eyjólfur Már Sigurðsson, Elizabeth Ortega Lucio, Kolbrún Einarsdóttir, Gísli Þór Sigurþórsson og Sylvía Hrönn Kristjánsdóttir dags. 28. júní 2020
- Vésteinn Jónsson dags. 29. júní 2020
- Kjartan Páll Sveinsson og Phoebe Jenkins dags. 29. júní 2020
- Guðrún Erla Sigurðardóttir, Þorgeir J. Andrésson, Guðrún Ingibjörg Þorgeirsdóttir og Haukur Smári Hlynsson dags. 29. júní 2020
- Ilmur Stefánsdóttir og Valur Freyr Einarsson dags. 29. júní 2020.
- Kjartan Sveinsson og María Huld Markan Sigfúsdóttir dags. 29. júní 2020
- Guðný Helgadóttir, Valdimar E. Valdimarsson, Þorsteinn Geirharðsson og Þuríður Kristjánsdóttir

dags. 30. júní 2020
- Skólastjórnendur Drafnarsteins, Foreldrafélag Drafnarsteins og Foreldraráð Drafnarsteins dags. 30. júní 2020
- Óskar Björgvinsson, Dórathea Margrétardóttir, María Björk Steinarsdóttir og Konstantín Shcherbak dags. 30. júní 2020
- Íbúasamtök Vesturbæjar dags. 30. júní 2020.

Öldugata 44 – stækkun húss (mhl.1), nýbygging (mhl.2) og lóðarbreytingar

Lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 28. apríl 2020 þar sem sótt er um leyfi til að breyta lóðamörkum milli lóða Öldugötu 44 og Brekkustígs 9 og til þess að byggja 6 íbúðir í nýbyggingum og með breytingum og viðbyggingum verði gerðar 2 íbúðir í núverandi húsum á lóð nr. 44 við Öldugötu.
Erindi fylgir bréf Minjastofnun dags. 25. febrúar2020, afrit af beiðni um sölu á lóðarhluta Drafnarstígs 4 dags. 23. maí 2019, skýrsla Fornleifastofunnar um könnun á fornleifum á lóðunum Brekkustíg 9 og Öldugötu 44 dags. júlí 2019, greinargerð Eflu verkfræðistofu um val og hönnun brunavarna dags 6. apríl 2020 ásamt yfirliti breytinga dags. 20. apríl 2020.

Erindi var grenndarkynnt frá 2. júní 2020 til og með 30. júní 2020. Eftirtaldir sendu athugasemdir:
- Sigríður Gunnarsdóttir dags. 8. júní 2020.
- Gunnar Helgi Kristinsson og María Jónsdóttir dags. 15. júní 2020.
- íbúaráð Vesturbæjar dags. 19. júní 2020.
- Heiðrún Kristjánsdóttir f.h. 20 íbúa að Brekkustíg, Bræðraborgarstíg, Drafnarstíg og Öldugötu dags. 20. júní 2020.
- 5 íbúar og eigendur að Öldugötu 42 dags. 23. júní 2020
- Vilhjálmur Guðlaugsson og Edda Guðmundsdóttir dags. 25. júní 2020.
- Heiðrún Kristjánsdóttir dags. 26. júní 2020.
- Sigrún L. Baldvinsdóttir dags. 26. júní 2020.
- Ármann Halldórsson og Bryndís Jóhannsdóttir dags. 27. júní 2020.
- Eyjólfur Már Sigurðsson, Elizabeth Ortega Lucio, Kolbrún Einarsdóttir, Gísli Þór Sigurþórsson og Sylvía Hrönn Kristjánsdóttir dags. 28. júní 2020
- Vésteinn Jónsson dags. 29. júní 2020
- Kjartan Páll Sveinsson og Phoebe Jenkins dags. 29. júní 2020.
- Guðrún Erla Sigurðardóttir, Þorgeir J. Andrésson, Guðrún Ingibjörg Þorgeirsdóttir og Haukur Smári Hlynsson dags. 29. júní 2020.
- Ilmur Stefánsdóttir og Valur Freyr Einarsson dags. 29. júní 2020
- Guðný Helgadóttir, Valdimar E. Valdimarsson, Þorsteinn Geirharðsson og Þuríður Kristjánsdóttir dags. 30. júní 2020
- Kjartan Sveinsson og María Huld Markan Sigfúsdóttir dags. 29. júní 2020
- Skólastjórnendur Drafnarsteins, Foreldrafélag Drafnarsteins og Foreldraráð Drafnarsteins dags. 30. júní 2020
- Óskar Björgvinsson, Dórathea Margrétardóttir, María Björk Steinarsdóttir og Konstantín Shcherbak dags. 30. júní 2020
- Íbúasamtök Vesturbæjar dags. 30. júní 2020.

Að lokinni yfirferð athugasemda og ábendinga hafa þær verið flokkaðar efnislega í meginatriðum eftirfarandi sundurliðun:

- ósamræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.
- fjöldi íbúða.
- bílastæði og önnur umferðarmál.
- götumynd.
- götuhorn Öldugötu og Brekkustígs.
- lóðarbreytingar.
- grenndaráhrif.
- skaðabætur
- ekki til deiliskipulag eða hverfisskipulag.

Ósamræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

- Gamli Vesturbærinn
- hverfisvernd og byggðarmynstur
- Þétting byggðar

Gamli Vesturbærinn – fullbyggt og fastmótað hverfi.

Nokkrar athugasemdir fjölluðu um að hér væri um Gamla Vesturbæinn að ræða sem væri rótgróið og löngu fullbyggt hverfi.

Svar við athugasemdum

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru Brekkustígur 9 og Öldugata 44 á skilgreindu svæði sem íbúðarbyggð, svæði ÍB1 Gamli Vesturbærinn, í borgarhluta 01 Vesturbæ. Þar er því lýst sem *grónu íbúðarhverfi sem var fullbyggt að mestu fyrir 1950. Heilsteypt byggð sem að hluta nýtur verndar vegna byggðamynsturs*.

- *Íbúðarbyggð (ÍB) er svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.*
- *Í fastmótaðri [íbúðar]byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og / eða deiliskipulagi.*

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir um tilvik þegar ekki liggur fyrir deiliskipulag.

Þegar fjallað er um byggingarleyfi á lóð á svæði þar sem ekki liggur fyrir […] deiliskipulag skal taka mið af stefnu aðalskipulags um þéttleika, byggingarmagn og yfirbragð byggðar á svæðinu, auk þess sem áhrif viðkomandi byggingar á götumynd, útsýni, skuggavarp, þjónustustofnanir, bílastæðaþörf og umferðarsköpun eru metin. Ef ekki liggja fyrir skilmálar um svæðið í aðalskipulaginu skal taka tillit til hæðar nærliggjandi húsa við sömu götu og / eða nýtingarhlutfalls á viðkomandi götureit, auk þess sem áhrif á fyrrgreinda þætti skulu metin. Í tilvikum sem þessum skal fara fram grenndarkynning og þess skal ávallt gætt að framkvæmdin leiði aðeins til óverulegra breytinga á byggðamynstri hverfisins. […] *Jafnframt þessu skal ávallt meta heildaráhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og umhverfi og áhrif umferðarsköpunar á samgöngukerfi.*

Niðurstaða

Þó svo að Gamli Vesturbærinn sé skilgreindur sem „fullbyggt og fastmótað“ hverfi þýðir það ekki að

breytingar á húsum eða nýbyggingum séu ekki heimilar. Jafnframt er deiliskipulag eða hverfisskipulag ekki skilyrði fyrir nýbyggingum þar sem heimild til uppbyggingar með grenndarkynntri byggingarleyfisumsókn er bæði heimild í sjálfu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og skv. skipulagslögum og skipulagsreglugerð.

Hverfisvernd og byggðarmynstur

Flestar athugasemdirnar snéru um að erindin væru ekki í samræmi við ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er varði hverfisvernd og varðveislu.

Svar við athugasemdum

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir að svæðið innan Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði skv. hverfisverndarákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010. Markmið um hverfisvernd á svæðinu eru þessi í:

- *Að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi - varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni.*
- *Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ýtrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.*
- *Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né heldur lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.*
- *Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.*

Heftið Húsvernd í Reykjavík var fylgirit Aðalskipulags Reykjavíkur 1996-2016. Gildi þess var ítrekað í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 sem og í gildandi aðalskipulagi. Þar segir:

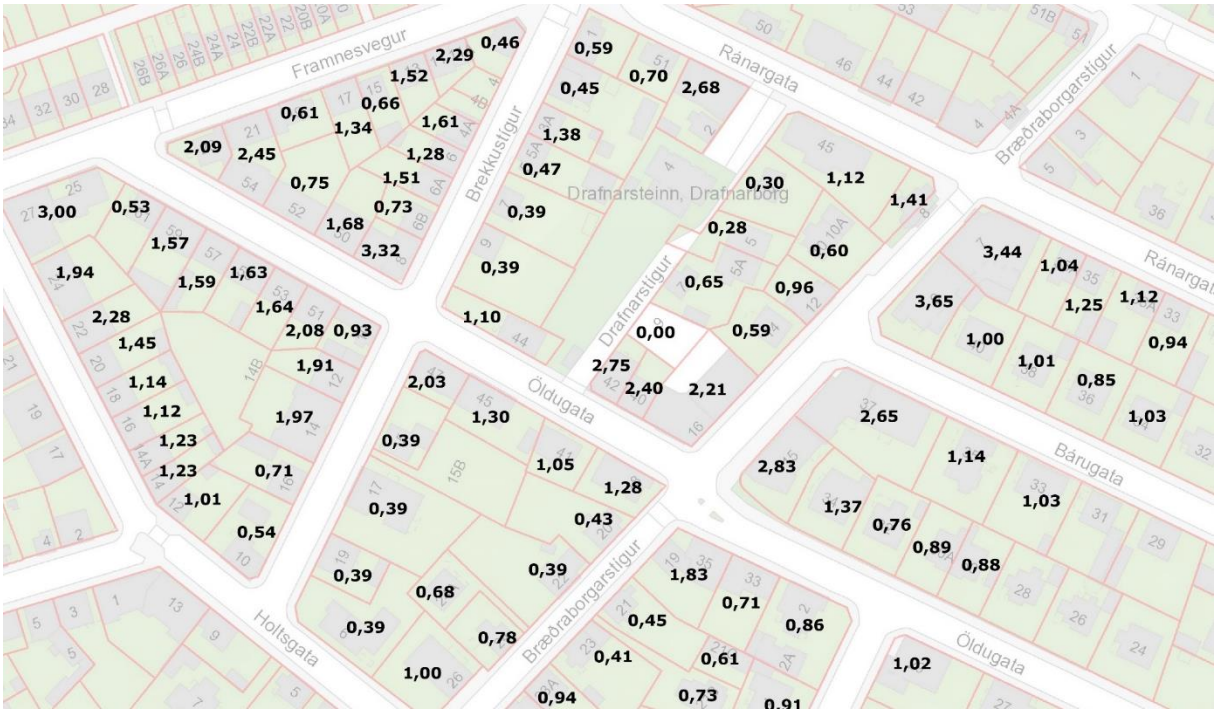
- *Verndun byggðarmynstur tekur til eldri byggðar innan reitsins. Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa. Það á við um eldri byggð í Vesturbæ, þ.m.t. Brekkustíg og Öldugötu.*
- *Verndun tekur til upprunalegs byggðarmynsturs innan svæðisins. Byggð með margbreytilegum húsagerðum, litlar grunneiningar ráðandi.*

Byggðamynstur vísar til byggingarstíl húsa innan hverfa eða hverfishluta og sameiginlegra einkenna þeirra líkt og lögunar, hæða, yfirbragðs og byggingarefnis. Byggðamynstur tekur einnig til hvernig og hvar hús eru staðsett á lóð, þéttleika og gatnakerfa auk annarra ríkjandi sérkenna ef einhver eru. Aðlögun að byggðarmynstri þýðir ekki að það þurfi að endurtaka sömu hlutföll og ásýndir í nýrri uppbyggingu heldur að hún þurfi að falla vel að hlutföllum og ásýndum eldri byggðar. Gott samspil fæst þegar virðing er borin fyrir báðum hlutum byggðarinnar, þeim eldri sem og þeim nýja – en almennt mætti segja að tvær leiðir væru til að nálgast hönnunina:

- Að ný uppbygging falli algjörlega að byggðinni, svo ekki sé auðgreinanlegt að um nýbyggingu sé að ræða.
- Að ný uppbygging sé sjáanlega viðbót og greinilega byggð á öðrum tíma en sú byggð sem fyrir er, þ.e.a.s. greinilega frá því tímabili sem hún er byggð.

Báðar leiðir fela í sér að kanna þarf söguleg vídd byggðarinnar en ekki eingöngu upphafið. Byggðarmynstrið við Brekkustíg og Öldugötu einkennist af stakstæðum og nokkrum samtengdum lágreistum húsum, sem standa út í lóðarmörkum að götu en á baklóðum eru gróðursælir garðar. Öðru hvoru kíkir upp úr byggðinni allt að 5-6 hæða hús, sérstaklega á götuhornum. Lóðir eru misstórar og sumar með mjög háu nýtingarhlutfalli. Bílastæði inni á lóðum eru sjaldgæf og eru almennt í göturýminu. Byggðin hefur sterk einkenni fjölbreytileika og athyglisvert að sjá þá tímalínu sem sést í henni. Sumar byggingar hafa haldist nær óbreyttar, stundum með góðu viðhaldi, aðrar

hafa verið gerðar mikið upp eða endurbyggðar. Inni á milli skjóta upp kollinum nýrri byggingar sem margar eru verðugir fulltrúar síðari tíma.
Við yfirferð athugasemda var núverandi nýtingarhlutfall byggðarinnar skoðað, sjá mynd.



Myndin sýnir núverandi nýtingarhlutfall lóða á ódeiliskipulögðu svæði í Gamla Vesturbænum.

Niðurstaða

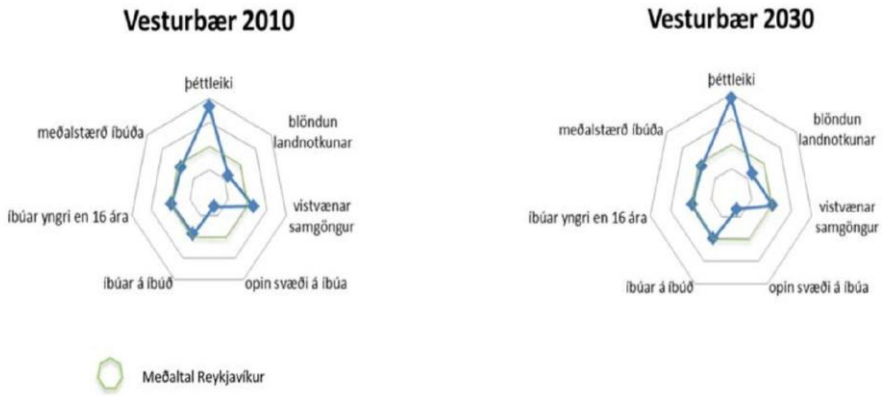
Grenndarkynntar byggingarleyfisumsóknir falla að ákvæðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um hverfisvernd og byggðarmynstur. Þess ber að geta að með báðum byggingarleyfisumsóknunum fylgdi jákvæð umsögn Minjastofnunar Íslands fyrir uppbyggingunni.

Þétting byggðar

Nokkrar athugasemdir lutu að umræddar lóðir tilheyrðu ekki skilgreindum þéttingarsvæðum í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og að svæðið væri það þétt að það ætti ekki að byggja meira þar.

Svar við athugasemd

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir *„Þétting byggðar felur í sér endurnýjun borgarinnar, að byggja upp úr sér gengin og vannýtt svæði innan núverandi byggðar og bæta þar með borgarumhverfið.“* Og því til viðbótar *„Öll möguleg byggingarsvæði innan núverandi þéttbýlismarka borgarinnar eru skilgreind sem þéttingarsvæði.“*
Í aðalskipulaginu er eingöngu sett fram bindandi stefna um alla þéttingarreiti þar sem ætlunin er að byggja 50 íbúðir eða fleiri, eða sambærilegt magn annars konar húsnæðis. Þar sem borgin öll er þéttingarsvæði þarf ekki að skilgreina sérstök svæði fyrir minni uppbygging.



Þessi mynd kom nokkrum sinnum fram í athugasemdum. Bent er á að hún miðast við meðaltal Reykjavíkur annars vegar árið 2010 og hins vegar árið 2030. Gert er ráð fyrir að borgin þéttist öll og að árið 2030 verði Vesturbærinn hár í þéttleika samanborið við önnur hverfi. Það þýðir að gert sé ráð fyrir aukinni þéttingu og uppbyggingu í Vesturbænum.

Niðurstaða

Þétting borgarinnar á sér stað um alla borg. Í aðalskipulagi Reykjavíkur er mestri uppbyggingu og þéttingu stýrt á skilgreind þéttingarsvæði. Almennt er ekkert í aðalskipulagi sem kemur í veg fyrir að þétting verði í öðrum svæðum borgarinnar svo framarlega sem að fjöldi íbúða, byggingarmagn sé innan vissra marka og sú uppbygging sé í samræmi við aðra skilmála Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-30.

Fjöldi íbúða

Nokkrar athugasemdir lutu að fjölgun íbúða væri mikil á svo litlu svæði, þar sem margar íbúðir væru fyrir.

Svar við athugasemd

Í byggingarleyfisumsóknunum er samanlagt óskað eftir að fjölga íbúðum úr 2 í 10. Það er fallist á að það er mikil fjölgun á þessar lóðir og skal fjölgunin ekki vera meiri en 4-5 íbúðir. Það þýða 6-7 íbúðir í allt.
Er það sanngjarnt í samanburði við núverandi ástand, þéttleika og byggðarmynstur, sbr. myndir.

Fjöldi íbúða á hverri lóð - núverandi ástand

Fjöldi íbúða, nýtingarhlutfall og fjöldi bílastæða á afmörkuðum reitum í Gamla Vesturbænum.

Niðurstaða

Það er rými fyrir fjölgun íbúða á svæðinu. Fjölgun skal ekki vera meiri en um 4-5 íbúðir. Í allt verður því heimilt að gera 6 -7 íbúðir á lóðunum.

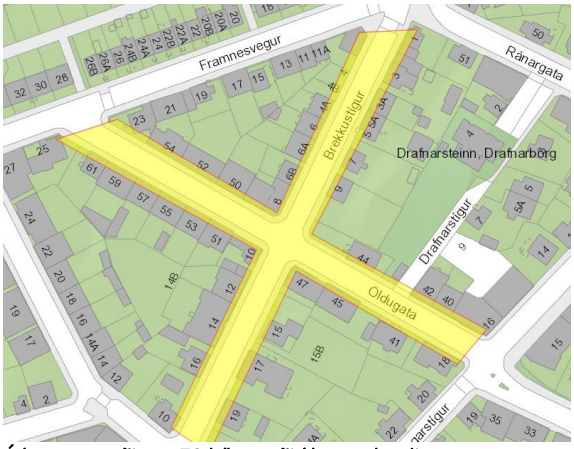
- Skortur á bílastæðum og aukning umferðar
- Bílakjallari
- þröngar götur
- Skylda byggingaraðila að skaffa bílastæði.
- Drafnarstígur

Skortur á bílastæðum og aukning umferðar

Mikið af athugasemdunum lutu að ekki væri séð fyrir bílastæðum með fjölgun íbúða, sér í lagi þar sem mikill skortur væri á bílastæðum í hverfinu. Almennt eru bílastæði ekki inni á lóðum á við Brekkustíg eða þennan hluta Öldugötu. Íbúar og aðrir notendur hafa því einungis bílastæði í borgarlandi Umferð myndi einnig aukast.

Svar við athugasemdum

Við þessi göturými eru 100 íbúðir sbr. mynd hér á eftir. Samanlagður fjöldi íbúða á reitum við þessi gatnamót er 197. Fjölgun um 4-5 íbúðir mun ekki valda áþreifanlegri umferðaraukningu.
Miðað við núverandi ástand eru 0,79 bílastæði á íbúð samkvæmt tölum fasteignamats og borgarvefsjá í göturýmum Öldugötu (milli Framnesvegar og Bræðraborgarstígs) og Brekkustígs. Þar eru nú 79 bílastæði og við þessi göturými standa 100 íbúðir. Í byggingarleyfisumsóknum er óskað eftir að bæta 8 íbúðum við. Miðað við hönnun lóðanna munu bílastæði færast og jafnvel 1 bætast við, en það er ferli sem þarf að fara í gegnum gatnadeild Reykjavíkur og embætti samgöngustjóra. Það yrðu því 80 bílastæði á 108 íbúðir sem gera 0,74 bílastæði per íbúð í göturýminu.



Á þessu svæði eru 79 bílastæði í borgarlandi.

Á þessu svæði eru 100 íbúðir.

Ef reiturinn sjálfur, sem afmarkast af Brekkustíg, Öldugötu, Bræðraborgarstíg og Ránargötu kemur í ljós að þar er 41 íbúð en 40 almenn bílastæði í borgarlandi. Sé þessum 8 íbúðum bætt við munu það vera 49 íbúðir um þessi 40 stæði, sem þýða 0,98 stæði á íbúð, sem er vel yfir þau viðmið sem sett eru í samþykktri Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Taflan er úr samþykktri bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur og sýnir kröfur um fjölda bíla og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúða.

		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI		(stæði/íbúð)				
Fjölbýli/sérbýli[1]	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		-
Námsmannaíbúðir[2]	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,2	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili[3]		Miða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjölda starfsmannastæða skal meta hverju sinni.				

Bílakjallari

Í nokkrum athugasemdum kom fram að skylda ætti uppbyggingaraðila til að gera bílakjallara á lóðunum fyrir.

Svar við athugasemdum

Bílakjallari eða stór bílgeymsla krefst mikils svæðis í aðkomu sem ekki er til staðar, auk þess sem að vera ekki í samræmi við byggðarmynstur.

Skylda byggingaraðila að skaffa bílastæði

Gerðar voru athugasemdir um að stundum þurfi byggingaraðili að skaffa bílastæði og stundum ekki.

Svar við athugasemdum

Skilyrði um fjölda bílastæða við nýbyggingar geta verið breytileg. Oft er það ákveðið í deiliskipulagi en einnig getur það verið skilyrt á grundvelli byggingarreglugerðar. Núgildandi byggingarreglugerð tók gildi árið 2012. Þá voru gerðar töluverðar breytingar frá fyrri byggingarreglugerð, þ.m.t. að felld var niður krafa um fjölda bílastæða fyrir hverja nýja íbúð. Bílastæðakröfur fyrir íbúðarhúsnæði í núgildandi byggingareglugerð lúta einungis að aðgengi fyrir alla, þ.e. bílastæði fyrir fatlaða.
Báðar byggingarleyfisumsóknirnar uppfylla kröfur núgildandi byggingarreglugerðar og Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

Drafnarstígur

Í nokkrum athugasemdum var vakin athygli á því ástandi sem er á Drafnarstíg á umferðarmálum. Ljósmyndin hér til hliðar er úr innsendri athugasemd og sýnir hve lítið göturýmið er og að margir nota það sem bílastæði.

Svar við athugasemdum

Þær athugasemdir eru mikilvægar en eiga ekki við um þau erindi sem hér um ræðir.
Þeim hefur verið komið áleiðis til samgöngustjóra Reykjavíkur og verða skoðaðar þar. Mælt er með að Drafnarstígur verður skilgreindur sem vistgata.

Niðurstaða

Fjöldi bílastæða í borgarlandi á að nægja þeim fjölda íbúða sem eru við göturnar og þeim sem bætast við, samkvæmt samþykktri bíla og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.
Ekki er pláss fyrir bílakjallara á lóðinni. Bílakjallari væri ekki samræmi við byggðarmynstur.
Lóðarhafi skaffar þau bílastæði inni á lóð sem hann þarf samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og samkvæmt gildandi byggingarreglugerð.
Athugasemdum um Drafnarstíg er komið í ferli hjá samgöngustjóra Reykjavíkur.

Götumynd

Margar athugasemdir fjölluðu um að tillögur í byggingarleyfisumsóknum féllu ekki að götumynd, m.a. vegna byggingarstíls og útskagandi svala. Götumynd er upprunaleg, gömul og heilleg, sbr. mynd.

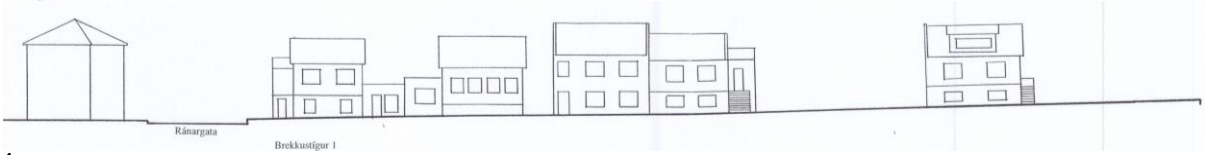
Ljósmynd, tekin úr flugvél í seinni heimstyrjöldinni, fylgdi einni athugasemdinni.

Svar við athugasemdum

Seint verður full sátt meðal borgarbúa við uppbyggingu á lóðum í grónum hverfum. Óskir lóðarhafa vegna uppbyggingar á lóðunum hafa í nokkurn tíma legið á borði skipulagsfulltrúa. Lagst var gegn fyrri tillögum sökum stærðar og framandleika nýrra bygginga við sitt nánasta umhverfi.
Götumynd Brekkustígs er gömul og samanstendur af svipmiklum húsum frá fyrstu áratugum síðustu aldar. Hvert þeirra hefur sinn eigin svip og virðast þau standa sem þau sjálf en ekki endilega byggð í samræmi við hvert annað. Segja má að fjölbreytileiki sé ráðandi í götumynd Brekkustígs norðan Öldugötu.

Byggðin reis að mestu án skipulags og sökum þess er yfirbragð hennar óvenju margbreytilegt með ýmis konar húsgerðum, stílbrigðum og götumyndum. Fjölbreytni í efnisvali setur einkennandi svip á útlit húsanna, sem eiga það sammerkt að vera áþekk að stærð, ýmist tví- eða þrílyft og fremur lítil um sig.
Áhersla er lögð á að varðveita sérstakan andblæ hverfisins og grunngerð (strúktúr) byggðarinnar fremur en einstök hús. Æskilegt er að varðveita og endurnýja eldri hús þar sem þess er kostur. Ný hús geta komið í stað eldri húsa með takmarkað varðveislugildi en hönnunin þarf að taka mið af mælikvarða og yfirbragði byggðarinnar og stærðarhlutföllum þeirra húsa sem næst liggja.
Úr „Verndun og uppbyggingu“ fylgiskjali með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016

Ekki er hægt að fullyrða að gatan í heild sinni beri einkenni heillegrar götumyndar sem skýrir hvers vegna svæðisvernd nær ekki yfir reitinn. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lögð hverfisvernd á núverandi byggðarmynstur sem en ekki á götumyndina sjálfa.
Engar útbyggingar eru á húsunum við götuna. Skal því gæta að svalir verði inndregnar á nýbyggingunni.



Í skjalasafni borgarinnar er m.a. að finna þess teikningu frá Dagnýju Helgadóttur frá 1995 vegna breytinga á Brekkustíg 1. Húsið að Brekkustíg 7 er ekki inni á teikningunni og er ástæða þess ekki kunn. Hér sést að hvert hús hefur sinn eigin svip og að fjölbreytileiki er ríkjandi.

Skjáskot tekið úr borgarvefsjá. Hvorki götumynd Brekkustígs né Öldugötu njóta friðunar.

Niðurstaða

Götumyndir Brekkustígs og Öldugötu er skemmtilegar og spennandi, m.a. fyrir fjölbreytileika í ásýndum húsa. Ekki skulu vera útskagandi svalir eða aðrar útbyggingar að götu á uppbyggingunni

Götuhorn Öldugötu og Brekkustígs

Mjög margar athugasemdir lutu að uppbyggingu á götuhorni Öldugötu og Brekkustígs, allt frá að verðmæti gróðurs til nýbyggingu og útlit hennar.

Gróður

Gerðar eru athugasemdir vegna skorts á grænum svæðum í Vesturbænum og með uppbyggingunni verði gengið of mikið á gróður í hverfinu. Gróðurþekja og trjágróður séu hluti af byggðarmynstri og götumynd.

Núverandi ásýnd á götuhorn Öldugötu og Brekkustígs.

Svar við athugasemd

Miðað við áform í erindunum þarf að fjarlægja mikið af trjágróðri af lóðunum. Í úttekt deilarstjóra náttúru og garða á umhverfis- og skipulagssviði, árið 2019, á lóðunum kemur fram að gróðurinn sé allur í niðurníðslu og hefur sjálfsagt verið lengi. Reyndar er stórt og gamalt grenitré í ágætu ástandi sem þyrfti að fella vegna nýrrar byggðar. Einnig er hlynur þarna sem lítur vel út frá götu en þegar nær kemur er hann í slæmu ástandi og þarf mikla og rétta umönnun til að koma honum í gott form, en eins og hann er í dag er hann lélegur og jafnvel hættulegur. Reynitré eru léleg. Mikið er um rifs- og sólberjarunnum. Þar sem grónir garðar eru hluti af byggðarmynstri svæðisins er gerð krafa um grænt yfirborð lóðar ásamt trjágróðri. Tré þurfa birtu og pláss fyrir rætur og krónu. Gerð er krafa um að lóðirnar verði gróðursælar og gert verði ráð fyrir trjágróðri. Með aðaluppdráttum skal fylgja lóðaruppdráttur frá landslagsarkitekt.

Niðurstaða

Lóðarhafi skal sýna fram á að lóðirnar verði áfram gróðursælar. Lóðaruppdráttur landslagsarkitekts skal fylgja aðaluppdrætti þar sem mótvægisaðgerðir við niðurfellingar á trjágróðri eru sýndar.

Nýbygging á horni Öldugötu og Brekkustígs

Nokkuð margar athugasemdir settu út á útlit nýbyggingar á horni Öldugötu og Brekkustígs og voru sumar harðorðar.

Myndir úr byggingarleyfisumsókn af nýbyggingu á götuhorni.

Svar við athugasemdum

Hér er vissulega um annan byggingarstíl að ræða en fyrir er í hverfinu sem skýra má t.a.m. með aldri byggðar. Hornuppbygging getur einnig haft áberandi yfirbragð. Aftur á móti verður að segja að nýbyggingin sem erindið leggur til er framandi í þessu umhverfi og erfitt að sjá að það verði sátt um hana. Langt er gengið í að brjóta upp regluna og útlit byggingarinnar er flókið; mörg form eru af gluggum; þakform tvenns konar; byggt er út yfir gangstétt á efri hæðum; jarðhæðin hornskorin og flókin litasamsetning. Þessi uppbygging þarf að vera í sátt við umhverfið og íbúa þess. Því er mikilvægt að einfalda og milda hönnunina þannig að húsið lendi mjúklega í byggðina eins og það eigi heima þarna. Mikilvægt er að uppbygging sé í sambærilegum hlutföllum og aðliggjandi byggð, leitað verði í mynstur, áferðir og yfirbragð núverandi byggðar og jafnframt að í arkitektúrnum birtist samtal nútíðar og fortíðar.

Niðurstaða

Hönnun hornhúss þarf að vera í sátt við núverandi umhverfi þess. Nýbyggin þarf að eiga heima í þeirri heildarmynd sem Gamli Vesturbærinn er. Mikilvægt er að einfalda ásýnd nýbyggingar og leita í hlutföll og yfirbragð núverandi byggðar.

Lóðarbreytingar

Nokkrir aðilar gerðu athugasemdir við breytingu á lóðum og lóðarmörkum, m.a. um að verið væri að taka land af leikskólalóð fyrir uppbyggingu, og þrengingu að Öldugötu 42 og innakstri að Drafnarstíg.

Núverandi lóðarmörk

Lóðarmörk skv. byggingarleyfisumsóknum.

Svar við athugasemdum

Færsla á lóðarmörkum milli núverandi lóða er óveruleg og hefur engin áhrif út í samfélagið. Stækkun lóðar að Drafnarstíg hefur aftur á móti áhrif, sér í lagi þar sem lóðarhafi gerir ráð fyrir að fullbyggja hana. Ekki er verið að taka land af leikskólalóðinni. Þetta land er borgarland og á því hefur staðið skúr síðan 1930. Ekki eru til neinar leyfisveitingar um þann skúr. En lóðarstækkun með slíkri uppbyggingu er ekki möguleg.
Rétt er að þrenging að Drafnarstíg er töluverð og til að komast þangað að þarf pláss. Því skal draga inn lóðarmörk um 3 m.

Niðurstaða.

Sú lóðarstækkun sem lögð er til í erindinu er ekki heimil í þeirri mynd sem sýnd er. Draga skal lóðarmörk frá Drafnarstíg um 3 metra.

Grenndaráhrif

Í athugasemdum koma fram athugasemdir sem sýna fram á neikvæð grenndaráhrif, þ.e skuggavarp og birtuskerðingu, sem munu hafa áhrif á tillöguna.

Birtuskerðing

Ábending um ónákvæmni í aðaluppdráttum kom fram í einni athugasemd. Þær upplýsingar sem ekki koma fram í byggingarleyfisumsókn hafa efnislega áhrif á erindið.

Ásýndarteikning í byggingarleyfisumsókn. Gaflinn á næsta húsi er sýndur án glugga.

Ljósmynd úr innsendri athugasemd. Þar er bent á að gluggar eru á gafli húss að Brekkustíg 7.

Svar við athugasemdum

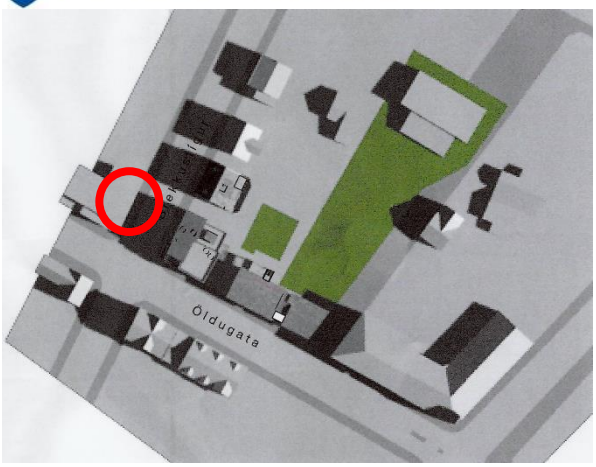
Ekki eru nema 3,5 metrar á milli húsanna og því er birtuskerðingin mikil við hækkunina á húsinu að Brekkustíg 9. Fallist er á þessa athugasemd og verður lóðarhafa gert að lækka húsið og breyta hönnun þess til að koma á móts við athugasemdina.

Skuggavarp, þrengsli og innsýn

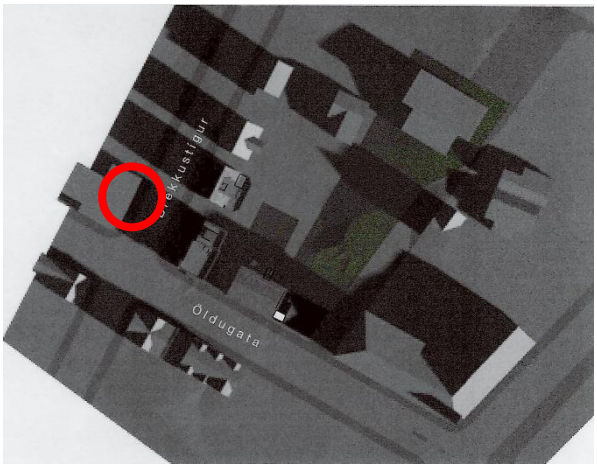
Athugasemdir vegna skuggavarps bárust frá nokkrum aðilum. Auk þess kvarta íbúar að Öldugötu 42 undan því að þrengt sé verulega að húsinu og svölum þeirra og eru ósátt við mögulega innsýn. Auk þess kom athugasemd frá fulltrúum leikskólans Drafnarborgar og íbúum við Drafnarstíg að þrengt sé að akstursleið og beygju frá Öldugötu.

Svar við athugasemdum

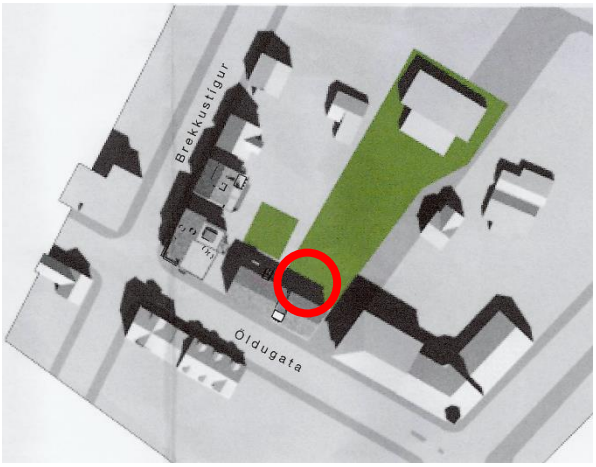
Af þeim er þrenn atriði í uppbygging á lóðinni sem ekki verður talist ásættanlegt. Skuggavarp vegna hækkunar húss og viðbyggingar á baklóð á Brekkustíg 9 veldur skugga á hús og lóð að Brekkustíg 7. Nýbygging á horni skal lækkuð eða þakformi breytt svo ekki falli skuggi á hús á Brekkustíg 8. Sjá merkingar á skuggavarps teikningar.
Efnislega er fallist á að lóðarstækkun verði minni en tillagan gerir ráð fyrir. Lóðarmörk skal draga 3 metra til baka frá Drafnarstíg. Vegna skuggavarps á leikskólalóð verður engin byggingarheimild á lóðarstækkuninni.



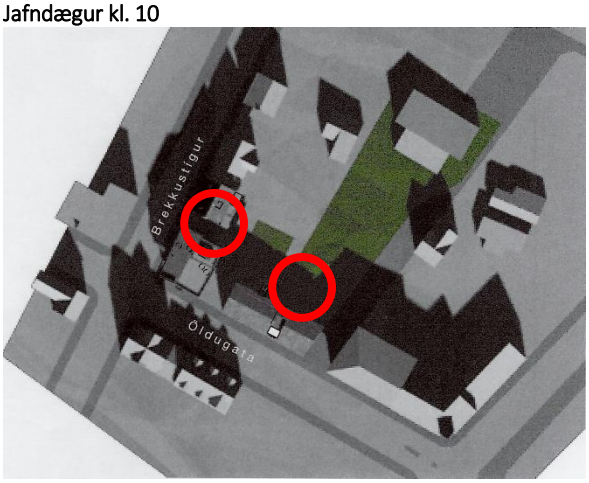
Sumarsólstöður kl. 10



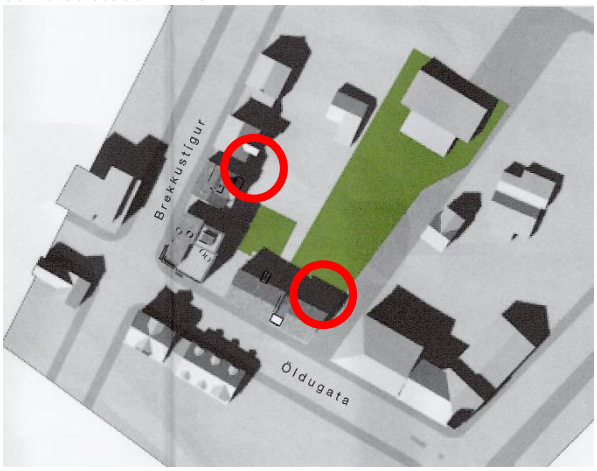
Jafndægur kl. 10



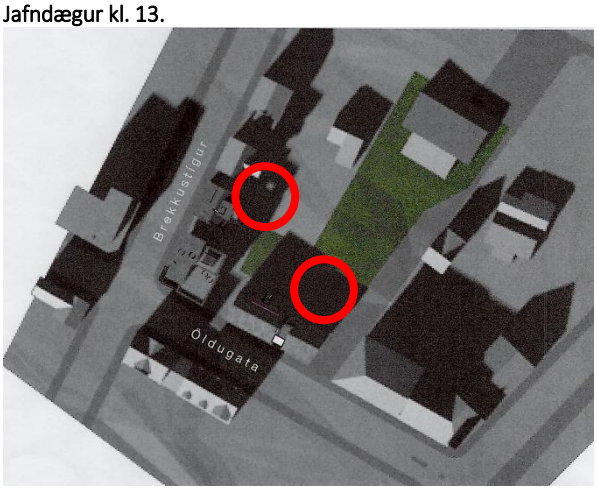
Sumarsólstöður kl. 13.



Jafndægur kl. 13.



Sumarsólstöður kl. 16



Jafndægur kl. 16

Niðurstaða.

Neikvæð grenndaráhrif af tillögunum í formi birtuskerðingar, skuggavarps, innsýnar og þrengsla þykja töluverð. Lækka skal uppbyggingu og minnka byggingarmagn og umfang húsa í tillögu. Með uppfærðum teikningum skal gera grein fyrir grenndaráhrifum. Í greiningu skuggavarps skal bera saman skugga af tillögu við óbreytt ástand.
Vegna skuggavarps á leikskólalóð er engin heimild til uppbyggingar á lóðarstækkun í átt að Drafnarstíg.

Skaðabætur

Fram kom að nokkrir hagsmunaaðilar töldu sig verða fyrir fjárhagslegu tjóni vegna rýrnunar á verðgildi eigna sinna, ef uppbyggingin yrði heimiluð.

Svar við athugasemdum.

Telji aðili að niðurstaða grenndarkynningar leiði til tjóns, umfram það sem almennt gerist, getur sá hinn sami beint skaðabótakröfu að sveitarstjórn í samræmi við skipulagslög.

Ekki til deiliskipulag eða hverfisskipulag

Nokkrar athugasemdir fjölluðu um að ekki væri til deiliskipulag fyrir svæðið.

Svar við athugasemdum

Í þeim tilvikum þar sem ekki er til deiliskipulag eða hverfisskipulag þarf að spyrja íbúa um hverja og eina framkvæmd. Í gamalli og gróinni byggð eins og Gamli Vesturbærinn er, hefur skipulagsyfirvöldum þótt góð vinnuregla að halda slíku. Þess ber að geta að við gerð deiliskipulags yrði að öllum líkindum bætt óskilgreindu byggingarmagni við á hverja lóð. Við það ykist byggingarmagn almennt í borgarhlutanum og byggingarheimildir gætu staðið ónotaðar og komið íbúum í opna skjöldu þegar þær yrðu svo framkvæmdar.

Niðurstaða

Lagt er til að eftirfarandi atriðum verði breytt í byggingarleyfisumsóknunum.

Fjöldi íbúða

Lagt er til að samanlagður fjöldi íbúða á lóðunum verði ekki meiri en 6-7 í staðinn fyrir 10 eins og óskað er eftir. Fjölgun yrði þá um 4-5 en ekki 8.

Brekkustígur 9

Lagt er til að hús verði lækkað um hálfa til eina hæð og komið á móts við athugasemdir hagsmunaaðila um skuggavarp og birtuskerðingu. Umsögn Minjastofnunar Íslands um uppfærða tillögu skal fylgja byggingarleyfisumsókn.

Öldugata 44

Lagt er til að lóðarstækkun að Drafnarstíg verði minni en sótt er um í byggingarleyfisumsókninni og lóðarmörk dregin frá Drafnarstíg um 3 metra eins og tillagan er lögð fram. Jafnframt er lagt til að byggingarreitur verði einungis innan núgildandi lóðarmarka. Er það gert vegna akstursleiðar og neikvæðra grenndaráhrifa á aðliggjandi byggingar og leikskólalóð, m.a. skuggavarps og innsýnar. Umsögn Minjastofnunar Íslands um uppfærða tillögu skal fylgja byggingarleyfisumsókn.

Öldugata 46

Lagt er til að engar útbyggingar verði út yfir gangstétt. Svalir skulu vera inndregnar í húskroppinn. Vegna skuggavarps þarf að breyta þakformi eða lækka hús. Að lokum er lagt til að ásýndir hússins verði einfaldaðar og hannaðar að byggðinni í Gamla Vesturbænum. Þessi uppbygging þarf að vera í sátt við umhverfið og íbúa þess. Því er mikilvægt að einfalda og milda hönnunina þannig að húsið lendi mjúklega í byggðina eins og það eigi heima þarna. Mikilvægt er að uppbygging sé í sambærilegum hlutföllum og aðliggjandi byggð, leitað verði í mynstur, áferðir og yfirbragð núverandi byggðar og jafnframt að í arkitektúrnum birtist samtal nútíðar og fortíðar.

Vegna gróðurs

Gróðurþekja og trjágróður einkenna Vesturbæinn. Lagt er til að lóðarhafi muni skila lóðunum gróðursælum og með trjá- og runnagróðri. Skila þarf inn lóðarteikningu sem sýnir fyrirkomulag lóðarinnar og hvar þau tré muni vera staðsett.

Að lokum er lagt til að uppfærðir aðaluppdrættir verði lagðir fyrir skipulags- og samgönguráðs til samþykkis áður en byggingarleyfisumsókn er samþykkt.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur