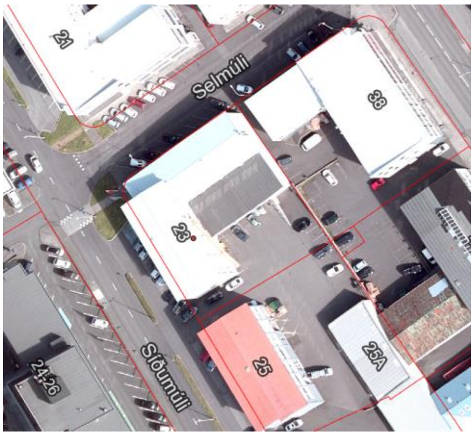
Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Dags.: 25.01.2019

Varðar: Síðumúli 23 – *Reyndarteikningar 3.hæð*

Sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum á 3. hæð og til að staðsetja flóttastiga á bakhlið húss á lóð nr. 23 við Síðumúla. Samþykki eins meðeigenda dags. 7. janúar 2019 fylgir erindi.

......


Skipulagsleg staða:
Lóðin er á miðsvæði M2e samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið og hafa því byggingarleyfisumsóknir vegna breytinga verið grenndarkynntar ef við á.

Umsögn:
Samkvæmt umsókn er um að ræða breytingu á innra fyrirkomulagi og gerð flóttastiga. Fyrirkomulag flóttastiga er langt og flókið, gott væri að endurskoða það og einfalda.
Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag þarf að grenndarkynna byggingarleyfisumsókn vegna utanáliggjandi stiga.

Niðurstaða:
Ekki er gerð athugasemd við að byggingarleyfisumsókn verði grenndarkynnt, bent er á umsögn um flóttastiga hér að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri.

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

BYGGINGARFULLTRÚI
Móttk: OHS | Ábm.: Afrit til:
Dags: 28/1'19 | 55643
Skjalaft.: Síðumúli 23

Reykjavík 28.01.2019

Byggingarfulltrúi

Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 25. janúar 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Síðumúli 23
Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 22. janúar 2019 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum á 3. hæð og til að staðsetja flóttastiga á bakhlið húss á lóð nr. 23 við Síðumúla.

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 25. janúar 2019 samþykkt.

F.h. skipulagsfulltrúa

Ann Andreasen

Ann María Andreasen

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 25. janúar 2019

Síðumúli 23, Reykjavík

Byggingarlýsing

Staðgreinir: 0-1-1295105
Landnr.: L103837

Húsið Síðumúli 23 var upprunalega hannað árið 1957 af Gísla Halldórssyni arkitekt. Innlagðar teikningar eru byggðar á samþykktum teikningum Nexus arkitekta og með samþykki þeirra.

Húsið er hefðbundið steinsteypt hús, einangrað og pússað að innan. Þak er úr timbri klætt með bárujárni. Á þaki sem flóttaleið mun liggja um er þakpappi.

Breytingar 2018

Meðfylgjandi eru reyndarteikningar af innréttingu 3.hæðar hússins. Á hæðinni eru skrifstofur, fundarherbergi auk fundarsalar, kaffiaðstöðu fyrir starfsmenn og salerna.

Gert er ráð fyrir því að í fundarsal geti verið allt að 55 gestir í einu. Á hæðinni eru 3 salerni og 3 handlauga þar af eitt salerni sem uppfyllir kröfur um algilda hönnun. Kaffistofa er eingöngu ætlað að þjóna hlutverki sem kaffistofa starfsmanna.

Nýjir innveggir eru léttir gipsveggir með steinull í.

Sótt um að fá að staðsetja flóttastiga frá hæðinni á suð-austur og norð-austur hlið hússins eins og sýnt er á meðfylgjandi teikningum. Stiginn verður byggður úr galvaniseruðu stáli. Bílastæðum á lóðinni fækkar um eitt vegna stigans.

Brunamál 3.hæð

Brunahólfun verður þannig háttað að fundarsalir ásamt kaffistofu verða eitt brunahólf. Gangur frá fundarsal að flóttastiga eitt brunahólf og Skrifstofur, fundarherbergi, geymsla, gangur og salerni verða sér brunahólf.
Flóttastigahús er í sér brunahólfi. Veggir milli brunahólfa verða EI60 með EICS30 hurðum.
Loft og veggklæðningar verða í flokki 1.
Handslökkvitæki verður staðsett á gangi eins og sýnt er á grunnmynd.
Tvær óháðar flóttaleiðir verða frá hæðinni. Um núverandi stigahús og um nýjan flóttastiga eins og sýnt er á meðfylgjandi teikningum.

Breytingar dags.:	Skýringar

Verkheiti:
Síðumúli 23, Reykjavík

Verkþáttur:
Aðaluppdrættir
Afstöðumynd

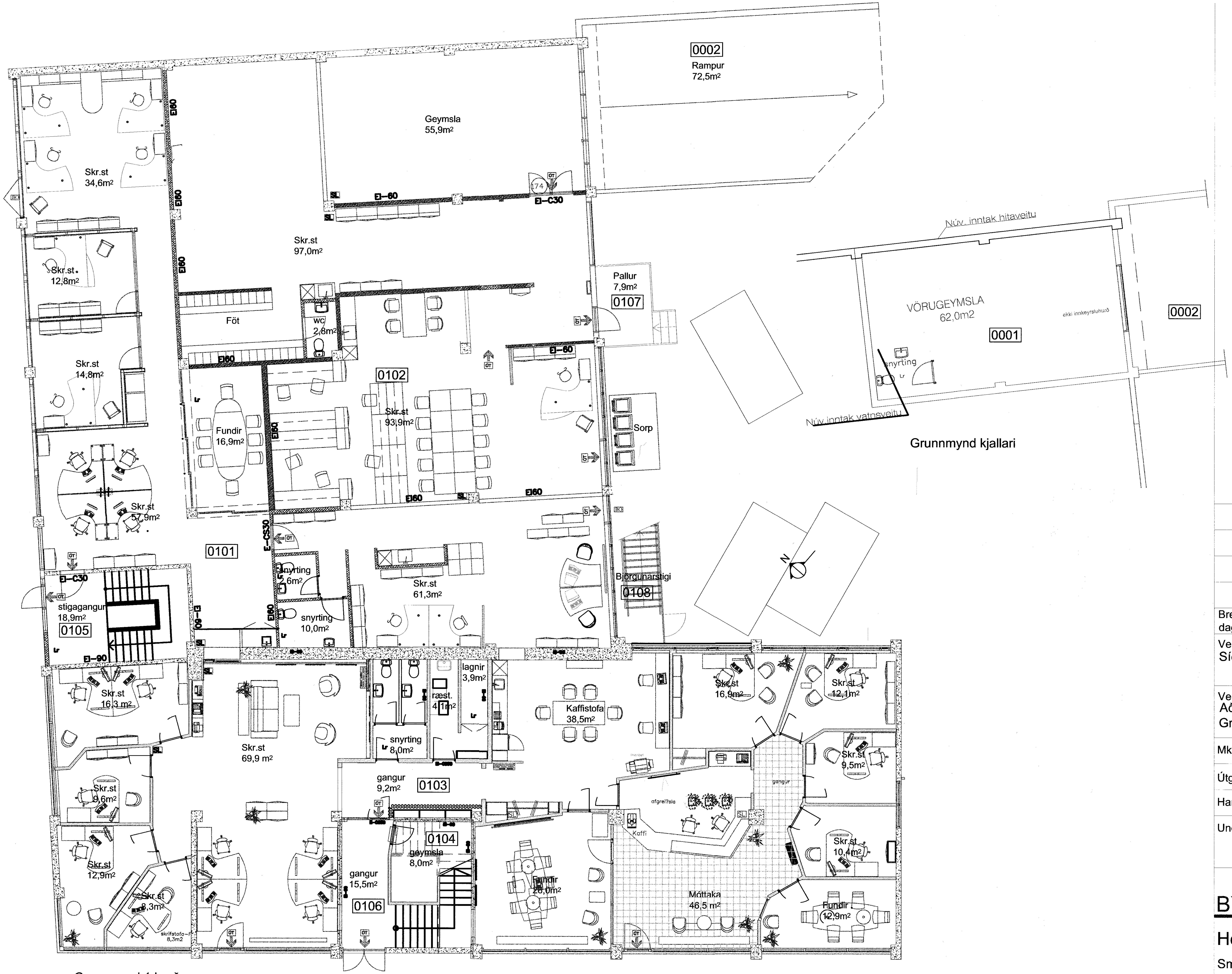
Mkv.: 1:500	Dags.: 21.02.2019
Útgáfa:	Breytt:
Hannað/ yfirf.: IGÞ, HDI	Teikn. nr.: 1.0

Undirritun:

BYGGVIR ehf.

Hönnunar - og Tækniþjónusta

Smiðjuvegi 11 200 Kópavogi
Sími: 554 3523, gsm 897 3523, fax 554 3523
netfang: ingi@byggvir.is
Ingi Gunnar Þórðarson byggingafræðingur
kt. 280453 - 3239



Grunnmynd 1.hæð

Breytingar dags.:	Skýringar

Verkheiti:
Síðumúli 23, Reykjavík

Verkþáttur:
Aðaluppdrættir
Grunnmynd 1.hæð, kjallari

Mkv.: 1:100	Dags.: 21.02.2019
Útgáfa:	Breytt:
Hannað/ yfirf.: IGÞ, HDI	Teikn. nr.: 1.1

Undirritun:

BYGGVIR ehf.

Hönnunar - og Tækniþjónusta

Smiðjuvegi 11 200 Kópavogi
Sími: 554 3523, gsm 897 3523, fax 554 3523
netfang: ingi@byggvir.is
Ingi Gunnar Þórðarson byggingafræðingur
kt. 280453 - 3239

Breytingar dags.:	Skýringar

Verkheiti:
Síðumúli 23, Reykjavík

Verkþáttur:
Aðaluppdrættir
Grunnmynd 2.hæð

Mkv.: 1:100 | Dags.: 21.02.2019

Útgáfa: | Breytt:

Hannað/ yfirf.: IGÞ, HDI | Teikn. nr.: 1.2

Undirritun:

BYGGVIR ehf.

Hönnunar - og Tækniþjónusta

Smiðjuvegi 11 200 Kópavogi
Sími: 554 3523, gsm 897 3523, fax 554 3523
netfang: ingi@byggvir.is
Ingi Gunnar Þórðarson byggingafræðingur
kt. 280453 - 3239

Breytingar dags.: | Skýringar

Verkheiti:
Síðumúli 23, Reykjavík

Verkþáttur:
Aðaluppdrættir
Grunnmynd 3.hæð

Mkv.: 1:100 | Dags.: 21.02.2019

Útgáfa: | Breytt:

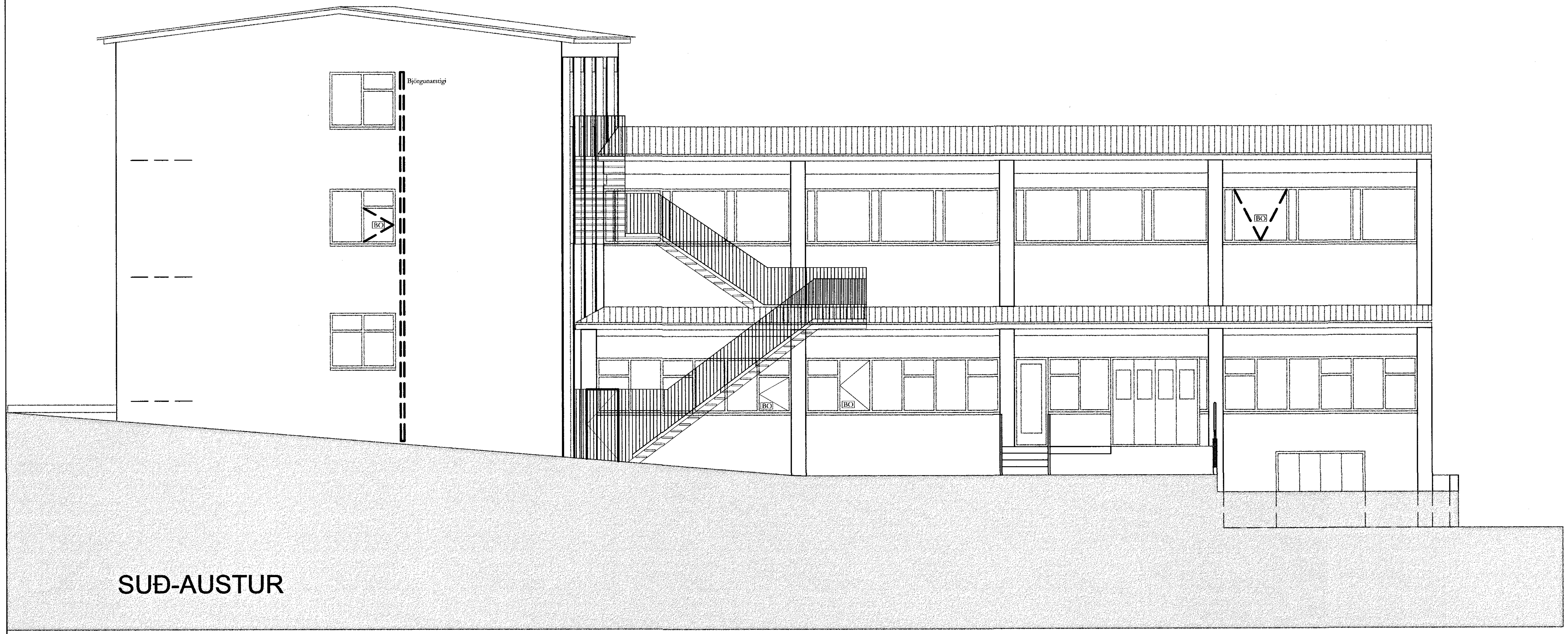
Hannað/ yfirf.: IGÞ, HDI | Teikn. nr.: 1.3

Undirritun:

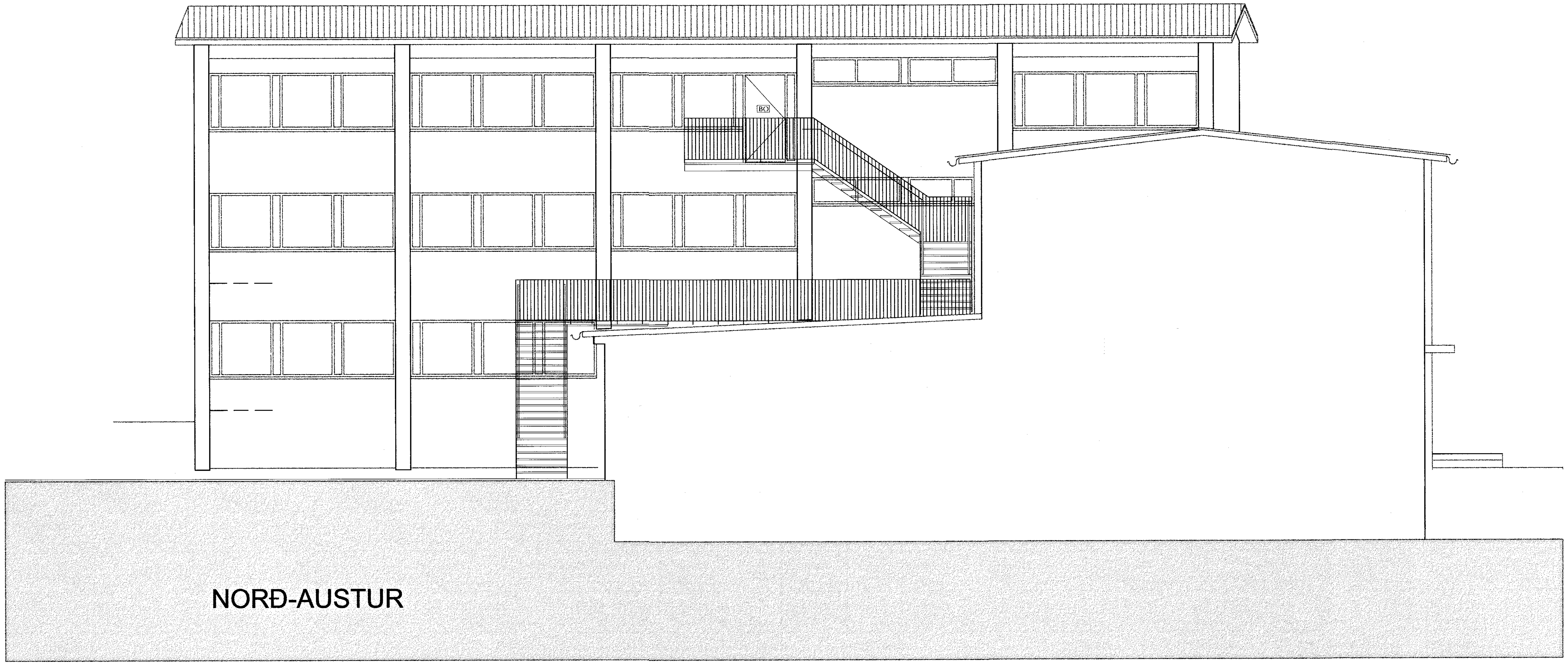
BYGGVIR ehf.

Hönnunar - og Tækniþjónusta

Smiðjuvegi 11 200 Kópavogi
Sími: 554 3523, gsm 897 3523, fax 554 3523
netfang: ingi@byggvir.is
Ingi Gunnar Þórðarson byggingafræðingur
kt. 280453 - 3239



SUÐ-AUSTUR



NORÐ-AUSTUR

Breytingar dags.:	Skýringar

Verkheiti:
Síðumúli 23, Reykjavík

Verkþáttur:
Aðaluppdrættir
Útlit

Mkv.: 1:100 Dags.: 21.02.2019

Útgáfa: Breytt:

Hannað/ yfirf.: IGÞ, HDI Teikn. nr.: 1.4

Undirritun:

BYGGVIR ehf.
Hönnunar - og Tækniþjónusta
Smiðjuvegi 11 200 Kópavogi
Sími: 554 3523, gsm 897 3523, fax 554 3523
netfang: ingi@byggvir.is
Ingi Gunnar Þórðarson byggingafræðingur
kt. 280453 - 3239

Skráningartafla: Síðumúli 23 — **Skrásetjari:** Ágúst Þórðarson
Landnúmer: 103837 — **Kennitala:** 041051-4509
Matshlutanúmer: 01 — Útgáfa: 4.01b — **Dags.:** 21.2.2019

Uppskipting og lýsing					**Stærðir**												
D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð-flokkun	D4 Eignar-hald	D5 Botnflötur m²	D5M Milliflötur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D16 Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	D17 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			2.701,1	0,0	30,8	43,3	1.913,9	4,3			7.099,3	1.698,6	1.874,6		5.818,662
		Botn											0,0				
	00	**Kjallari**			63,9	0,0	0,0	0,0	63,9	0,0			152,7	55,0	63,9		
A	0001	**Vörugeymsla**	N	0001	63,9				63,9		2,39	2,39	152,7	55,0	63,9	2,39	131,450
C	0002	**Rampur**	U	X	72,5				72,5								
	01	**1. hæð**			908,5	0,0	20,0	0,0	908,5	4,3			3.391,6	817,9	886,0		
A	0101	**Skrifstofur**	N	0101	229,4				229,4		3,20	4,64	971,7	210,9	229,4	4,24	894,216
A	0102	**Skrifstofur**	N	0102	269,3				269,3		3,20	4,64	995,8	249,6	269,3	3,70	923,520
A	0103	**Skrifstofur**	N	0103	361,6				361,6		3,40	3,40	1.229,4	315,0	361,6	3,40	1.071,000
A	0104	**Geymsla**	N	0301	9,3				9,3	4,3	0,20	3,40	18,4	8,0	5,0	1,98	15,840
A	0105	**Stigagangur**	U	0201	20,7		9,2		20,7		4,64	4,64	96,0	18,9	20,7	4,64	87,696
A	0106	**Stigagangur**	U	Y1	18,2		10,8		18,2		3,40	3,40	80,3	15,5		3,40	52,700
C	0107	**Pallur**	U	X	7,9				7,9								
C	0108	**Björgunarstigi**	U	X	1,8		8,5		1,8								
	02	**2. hæð**			830,5	0,0	10,8	28,8	624,5	0,0			2.165,9	549,1	621,8		
A	0201	**Skrifstofur**	N	0201	394,1			14,3	379,8		3,20	3,20	1.261,1	330,0	379,8	3,20	1.056,000
A	0202	**Skrifstofur**	N	0202	242,0				242,0		3,20	3,20	774,4	209,7	242,0	3,20	671,040
A	0203	**Stigagangur**	U	Y1	17,2		10,8	14,5	2,7		3,20	3,20	55,0	9,4		3,20	30,080
A	0204	**Þakrými**	V	X	177,2						0,20	0,65	75,3				
C	0205	**Björgrunarstigi**	U	X	20,4		9,5		20,4								
	03	**3. hæð**			566,7	0,0	0,0	14,5	317,0	0,0			1.190,2	276,6	302,9		
A	0301	**Skrifstofur**	N	0301	302,9				302,9		3,20	3,20	969,3	268,3	302,9	3,20	858,560
A	0302	**Stigagangur**	U	Y1	28,6			14,5	14,1		3,20	3,20	91,5	8,3		3,20	26,560
A	0303	**Þakrými**	V	X	235,2						0,20	0,90	129,4				
C	0304	**Björgunarstigi**	U	0301	5,2				5,2								
	04	**Þak**			331,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			198,9	0,0	0,0		
A	0401	**Þakrými**	V	X	331,5						0,20	1,00	198,9				

Athugasemdir

Ath. Verið er að sameina 2 matshluta, matshluta 01 og matshluta 02, í einn matshluta, matshluta 01.

Sameignir sumra

Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur
0103	Skrifstofur	Y1	Stigagangur	S	28,4830%
0201	Skrifstofur	Y1	Stigagangur	S	30,4163%
0202	Skrifstofur	Y1	Stigagangur	S	17,8462%
0301	Skrifstofur	Y1	Stigagangur	S	23,2545%

Eignarhald

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál Séreign m³	Skiptarúmmál Séreign og sameign m³
0001	**Vörugeymsla**	63,9	131,450	131,450
0101	**Skrifstofur**	229,4	894,216	894,216
0102	**Skrifstofur**	269,3	923,520	923,520
0103	**Skrifstofur**	361,6	1.071,000	1.102,144
0201	**Skrifstofur**	400,5	1.143,696	1.176,953
0202	**Skrifstofur**	242,0	671,040	690,553
0301	**Skrifstofur**	307,9	874,400	899,826
	Alls	1.874,6	5.709,322	5.818,662

LAGF TEIKNINGU AF RÝMI

ERU ALLIR FLÓTTASTIGAR C RÝMI ?

LAGF HJÓLFLÖT

KVAÐIR UM FLÓTTALEIÐIR

7/3 '19 GÓG

Breytingar dags.:	Skýringar

Verkheiti:
Síðumúli 23, Reykjavík

Verkþáttur:
Skráningartafla

Mkv.: 1:500 — Dags.: 21.02.2019

Útgáfa: — Breytt:

Hannað/ yfirf.: IGÞ, HDI — Teikn. nr.: 1.5

Undirritun: [signature]

BYGGVIR ehf.

Hönnunar - og Tækniþjónusta

Smiðjuvegi 11 200 Kópavogi
Sími: 554 3523, gsm 897 3523, fax 554 35
netfang: ingi@byggvir.is
Ingi Gunnar Þórðarson byggingafræðingur
kt. 280453 - 3239

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Dags.: 10.05.2019

Varðar: Síðumúli 23 – *Reyndarteikningar 3.hæð*

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. mars 2019 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum á 3. hæð og staðsetja nýjan flóttastiga á bakhlið húss á lóð nr. 23 við Síðumúla. Samþykki meðeigenda dags. 7. janúar 2019 og skýringarblað hönnuðar ódags. fylgir erindi.

Erindi var grenndarkynnt frá 25. mars 2019 til og með 22. apríl 2019.

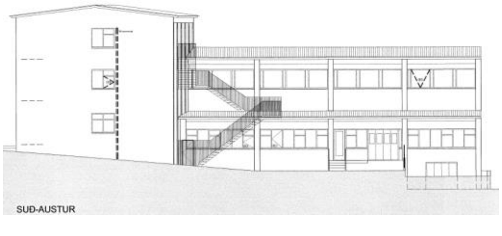
Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

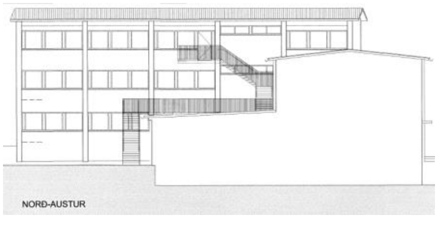
- Jón Ingvar Garðarsson dags. 22. apríl 2019.

Af eftirfarandi ástæðum er lýst andstöðu við/gerð athugasemd við flóttastigann:

- Umfang flóttastigans sé mikið. Ekki er andstaða við að setja flóttastiga en bent á aðrar umfangsminni útfærslur t.d. einfaldan hringstiga.
- Eigendur Ármúla 38 óttast að stiginn verði notaður bæði sem aðgengi og til útivistar þannig að af því gæti hlotist ónæði fyrir eigendur í nr 38.
- Bent er á að skipulagslega sé verið að opna á að í Ármúla geti orðið íbúðir og eru eigendur í nr 38 að skoða möguleika á því. M.a. þess vegna þykir mikilvægt að gæta að umhverfisáhrifum.

Svar: Fallist er á áhyggjur bréfritara af umfangi stigans, ónæði/umhverfisáhrifum af honum og athugasemdir hans. Bent er á að í umsögn skipulagsfulltrúa dags 25. janúar 2019 var bent á að fyrirkomulag flóttastiga væri langt og flókið og að endurskoða bæri það, dregið var úr lengd brúarinnar á þakinu en eftir sem áður er flóttastiginn/-brúin löng og flókin.





Hluti aðaluppdrátta

Niðurstaða: Langt er til að útfærslu flóttastiga verði breitt í samráði við embætti skipulags-/byggingarfulltrúa þannig að hann verði umfangsminni til dæmis hringstigi, að öðru leiti er umsóknin samþykkt. Áskilið endanlegri samþykkt er að fyrirkomulag stigans verði breytt.

f.h. skipulagsfulltrúa
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri.