



Reykjavík 07.09.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 6. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Hafnarstræti 18

Lögð fram umsókn Ólafar Pálsdóttur, mótt. 18. maí 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 18 við Hafnarstræti. Í breytingunni felst aukning á byggingarmagni sem felst í að lyfta núverandi húsi upp um 90 cm, byggja kjallara undir það og nýja viðbyggingu á 2. hæð. Þá fellst breytingin einnig í því að skúrar sem byggðir eru á baklóð verði rifnir, samkvæmt uppd. P ARK teiknistofu sf., dags. 12. maí 2017. Einnig er lögð fram greinargerð P Ark teiknistofu sf., dags. 4. september 2017 og uppdættir, dags. 1. september 2017.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: greinargerð P Ark teiknistofu sf., dags. 4. september 2017 og uppdættir, dags. 1. september 2017.



Hafnarstræti 18, Reykjavík Breyting á deiliskipulagi. Utskýringar.

"Umhverfis og skipulagsráð óskar eftir hugmyndum uppbyggjenda / arkitekta um útlit og áherslur á bakbyggingar á lóðinni við Hafnarstræti 18.

Um er að ræða viðkvæma lóð á mikilvægum stað í borginni og því mikilvægt að kynntar séu ásýndir og útfærslur á nýbyggingu á þessari lóð".

Í húsinu verður verslun og þjónusta í kjallara og 1. hæð og skrifstofur á 2. hæð.

Fyrirhugað er að rífa ónýta skúra á baklóð eða sunnanverðri lóð Hafnarstrætis 18 og byggja í stað þeirra tveggja hæða viðbyggingu við framhúsið með lítilli verönd í miðju. Veggur sem er í lóðarmörkum að sunnan verður steinsteyptur og leggst upp að steiptum gluggalausum gafli Lækjartorgs 1 (Héraðsdóms). Þar sem viðbyggingin nær út fyrir gafil Héraðsdóms verður klætt með bárujárnri eins og allt húsið nr. 18. Verönd á 2. hæð verður með tveggja metra háum skjólvegg í lóðarmörkum Lækjargötu 1.

Á byggingartíma:

Við uppgröft á nýjum kjallara er ekki þörf á neinum sprengingum eða fleygunum, þar sem húsið stendur á sjávarmöl eins og mest öll Kvosin. Uppgröfturinn krefst þess að sett verði upp stálþil utan við kjallarann til þess að tryggja að gröfturinn nái ekki langt út á götu.

Nauðsynlegt er að tryggja að Kolasund verði áfram opið fyrir bílaumferð fyrir aðkomu að Héraðsdómi Reykjavíkur og verslun 10-11 við Austurstræti. Eins er nauðsynlegt að gera ráðstafanir vegna bílastæða á lóð Lækjargötu 1 sem augljóst er að þurfi að skerða á meðan grafið er fyrir kjallara Hafnarstrætis 18.

Húsið er bárujárnsklætt timburhús og viðbygging verður eins uppbyggð nema kjallari og veggur í suðurlóðarmörkum sem eru steinsteypt.

Því er ljóst að ekki verður um mikla truflun vegna hávaða að ræða, en einhver truflun er óhjákvæmileg vegna uppgrafter, þá aðallega hvað varðar aðkomu um Kolasund og bílastæða á lóð.

Reykjavík, 4. September 2017,

Páll V. Bjarnason arkitekt.

Hafnarstræti 18
Staðgreinir 1 140 303
Landnr 1000837
Hönnuður: Ökunnur

Lýsing
Sótt er um að hækka núverandi hús um 90 cm, hækka núverandi kjallara og byggja nýjan kjallara undir aðra hluta hússins. Einnig að rífa núverandi skúra sunnan við húsið og byggja viðbyggingu í þeirra stað, sem verður kjallari og nær hæðir. Lóðin verður fullbyggð innan lóðarmarka en núverandi skúrar eru byggðir eilítið út fyrir lóðarmörk að austanverðu. Lóðarmörkin eru jafnframt byggingarleitir. Í eðrandlegri byggingu er fyrirhugað að verði verslunarrými í kjallara og verslun eða veitingarekstur á 1. hæð, en skrifstofur á 2. hæð.

Byggingarlýsing
Þetta voru upphaflega tvö hús sem Jacobæus kaupmaður átti í Keflavík og lét flytja og endurmeisa í Reykjavík árið 1795 og 1799. Húsin stóðu hlið við hlið á fjörubánum og var austara húsið innréttað sem sölubúð og íbúð faktors en það vestara var þakdhús. Árið 1852 lét þáverandi eigandi M. Smith byggja einlyfta lengibyggingu með risi og kvisti á milli fyrri húsanna og tengdi þau þannig saman í eitt langt hús. Þannig stendur húsið að grunni til í dag. Húsinu hefur verið mikið breytt og árið 1924 fékk það á sig núverandi mynd með brotpaki og stórum kvistum skv. teikningum Guðmundar H. Þorlákssonar. Undir austara húsinu er um 94 m² hlaðinn kjallari sem er líklega upprunalegur frá 1795 og ættunin að halda honum, nýta eftir fongum og byggja nýjan kjallara undir aðra hluta hússins.

Eftir miklar breytingar gegnum árin er glugga- og hurðasetning hússins orðin mjög óskipuleg og sundurleil. Eins er ljóst að lítil er eftir af upphaflegum viðum þess. Upphaflega þakið var fjarlægð þegar brotpakið var sett á árið 1924 og vegna innanhúss- og útlitsbreytinga hafa upphaflegir útveggir horfið einn af öðrum. Líklegt er þó að eitthvað sé eftir af viðum í hluta af langvegg á bakhlíð og hugsanlega á göflum á jarðhæð.

Aðal húsið var friðað í A-flokki af menntamálaráðgjöf 14. desember 1973 samkvæmt 1. mgr. 26. gr. og 27. gr. þjóðminjalaga nr. 52/1969 og friðað 1. janúar samkvæmt aldursákvæði 1. mgr. 36. gr. þjóðminjalaga nr. 88/1989.

Áætlað er að endurbyggja húsið í þeirri mynd sem það var teiknað árið 1924, að öðru leyti en því að húsið verður hækkað um 90 cm og gluggasetning á 1. hæð verður samræmd stíl hússins og kjallara bælt undir það úr steinsteypu og klætt steinhleðslu að utan, ofan götu. Verkið verður unnið í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur og Minjastofnun Íslands. Allt húsið verður klætt bárujárn ofan kjallara. Steinsteyptur kjallari verður klæddur grágrýti að utan og einangraður og múrhuðaður að innan. Núverandi hlaðinn kjallari verður varðveittur og veggir hans hækkaðir með steinsteypu á sama hátt. Skúrar á bakhlíð verða nýir skv. álit Minjastofnunar Íslands frá 18. janúar 2017. Nýr kjallari byggður undir alla bakhlíðina og á honum verði reist tveggja hæða viðbygging úr timbri, klædd bárujárn. Sneitt verður af báðum norðurhornum á aðal húsi og verða þar inngangar á milliþalli í verslanir í kjallara og 1. hæð. Inngangur í skrifstofur á 2. hæð verður fyrir miðju húsi. Á annari hæð verða þaksvölur á milli nýbyggingar og gömlu vinkilbygginganna. Sölp. Sótt verður um leyfi fyrir tveimur djúpgámum fyrir sölp vestan við húsið í Kolasundi ca. 3 m² hvor. Tæming þeirra verður framkvæmd eftir þörfum.

Framkvæmdaáætlun

1. Rífa skúra á bakhlíð að undanskilinni tveggja hæða vinkilviðbyggingu við Kolasund.
2. Losa viðbyggingu frá aðalbyggingu og flytja í burtu í geymslu í heilu lagi eða hlutum á meðan á framkvæmdum við kjallara stendur.
3. Byggja kjallara undir bakhlíð og m.a. brjóta niður steinsteyptan vegg í lóðarmörkum milli Hafnarstrætis 18 og Lækjartorgs 1.
4. Flytja frambyggingu ofan á kjallara á bakhlíð eða lyfta henni meðan á framkvæmdum við nýjan og núverandi kjallara stendur.
5. Byggja nýjan kjallara undir frambyggingu og hækka núverandi kjallara.
6. Færa aðalbyggingu ofan á nýjan og núverandi kjallara við götu.
7. Flytja vinkilviðbyggingu á sinn stað, á nýjan kjallara við Kolasund.
8. Endurbyggja gömlu byggingarnar (þennan áfanga er hægt að vinna að hluta til meðan á byggingu kjallara stendur).
9. Byggja viðbyggingu á bakhlíð.

Frágangur

Kjallan. Eldri kjallan er byggður úr hlöðnu tilhoggu grágrýti og nær upp að götuþæð. Ofan á hann verður sleppt hækkan um 90 cm og klædd með grágrýlishellum til samræmis við eldri kjallara. Nýr kjallari verður steinsteyptur, einangraður með 125 mm steinull og múrhuðaður að innan. Fyrsta og önnur hæð. Gamla húsið er byggt úr bindingsverki klætt borðum að utan og innan og upphaflega timburklætt. Það verður endurbyggt þannig að 150 mm steinullareinangrun verður fyllt í bindinginn, klætt að utan með útigísi, veggþappa og bárujárn í samræmi við útfærslu hússins er það var endurbyggt árið 1924. Gluggar og úthurðir verða á sama hátt smíðaðir í þeim stíl. Að innan verður rakavarmalæg, afreitingar- og lagnagrind og veggir klæddir með 12 mm krossvið og 13 mm gífsplötum, máluðum. Innveggir eru 120 mm gipsveggir, byggðir upp af 70 mm blikkslóðum, 12 mm krossvið og 13 mm gífsplötum hvoru megin. Loft eru yfirleitt niðurtekin kerfislöft og lofttræsistokkar ofan við þau. Hjóðfekar verða settir upp í loft og veggir eftir þörfum og hönnun hjóðvistarhönnuðar miðað við verslunar- og skrifstofustarfsemi.

Lofttræsikerfi

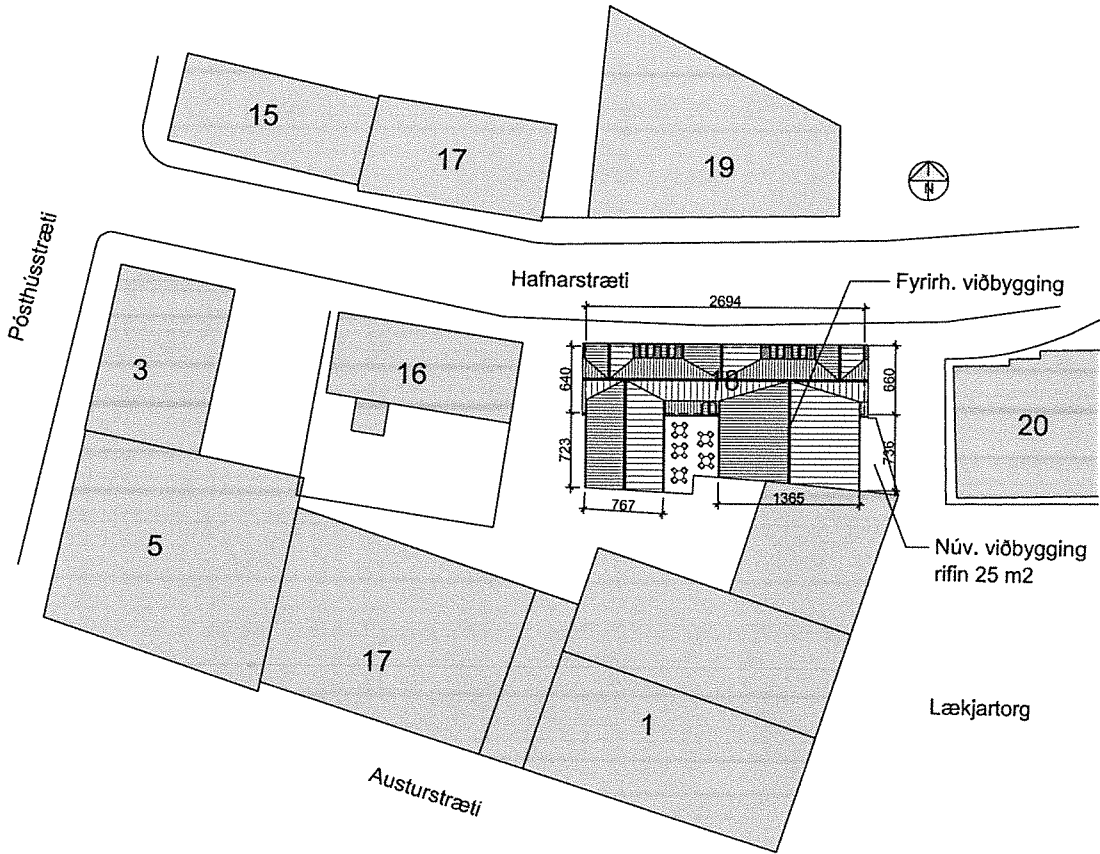
Lofttræsing verður í samræmi við eðli og umfang þeirrar starfsemi sem verður í húsinu. Almenn er gert ráð fyrir vélrænni lofttræsingu með innblæstri og útsogi. Tæknirými fyrir lofttræsingu verður í kjallara.

Lóð og umhverfi

Gert er ráð fyrir að aðkomugötur verði með óbreyttu sniði skv. deiliskipulagi og engar breytingar verða gerðar á kvöðum um umferð. Endurbætur á göturýminu hafa þegar verið gerðar af Reykjavíkurborg.

Bilastæði

Ekki er gert ráð fyrir bilastæðum skv. gildandi deiliskipulagi. Við endurgerð Hafnarstrætis voru gerð tvö bilastæði fyrir hreyfihamlaða og annað er merkt Pósthússtræti 3-5 (Hitt Húsið) og hitt fyrir framan Hafnarstræti 16. Ekki er gert ráð fyrir öðrum bilastæðum.



Afstöðumynd M 1:500

ÓFULLGERÐ

Yfirfarið af burðarþolshönnuði:

Yfirfarið af brunahönnuði:

Hafnarstræti 18, Reykjavík A2 blað 1 af 6

Aðalteikning 511.01

Afstöðumynd, byggingarlýsing

Breytt: Dags: Lýsing:

Hannað: PVB Teiknað: PVB Dagsellt: 1.09.2017 MKV: 1:500

Páll V. Bjarnason 060346-2249

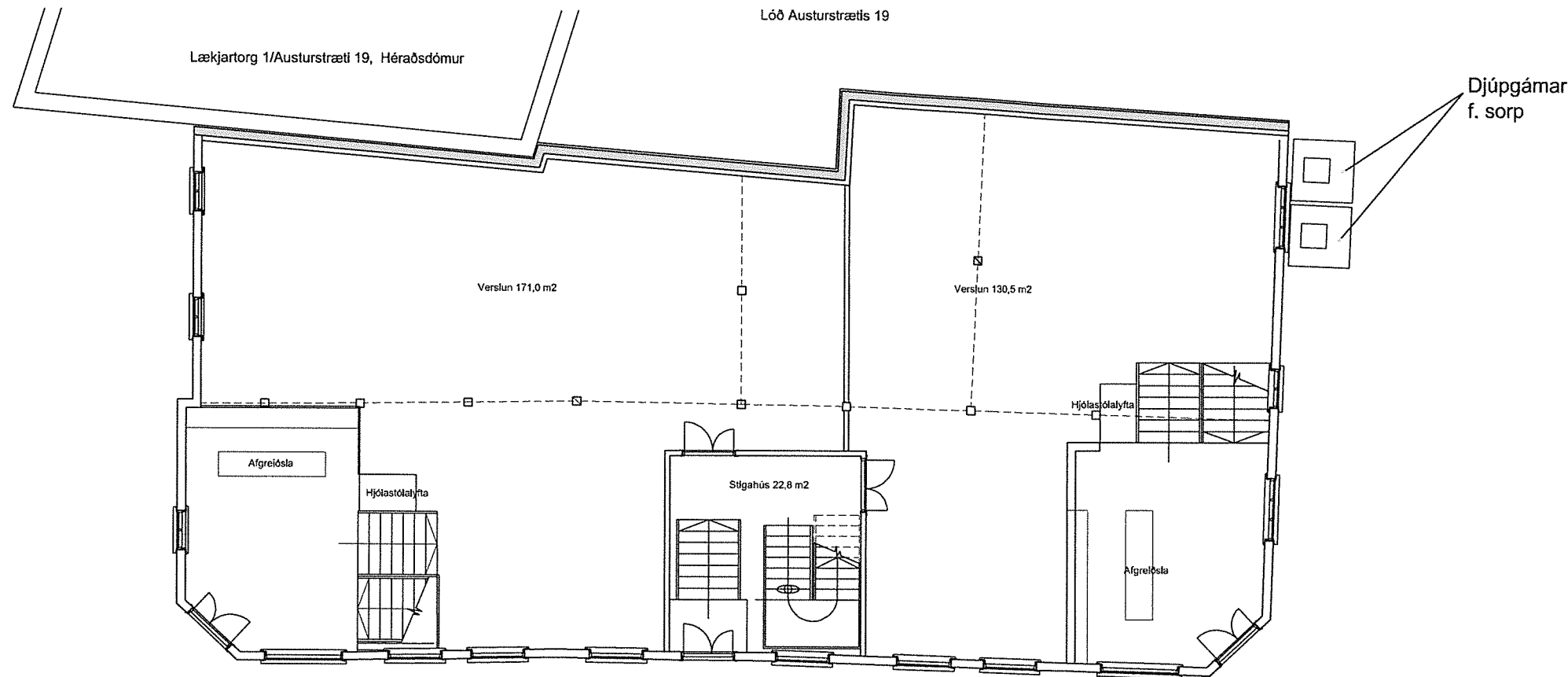
Ólfr Pálsdóttir 160174-3589



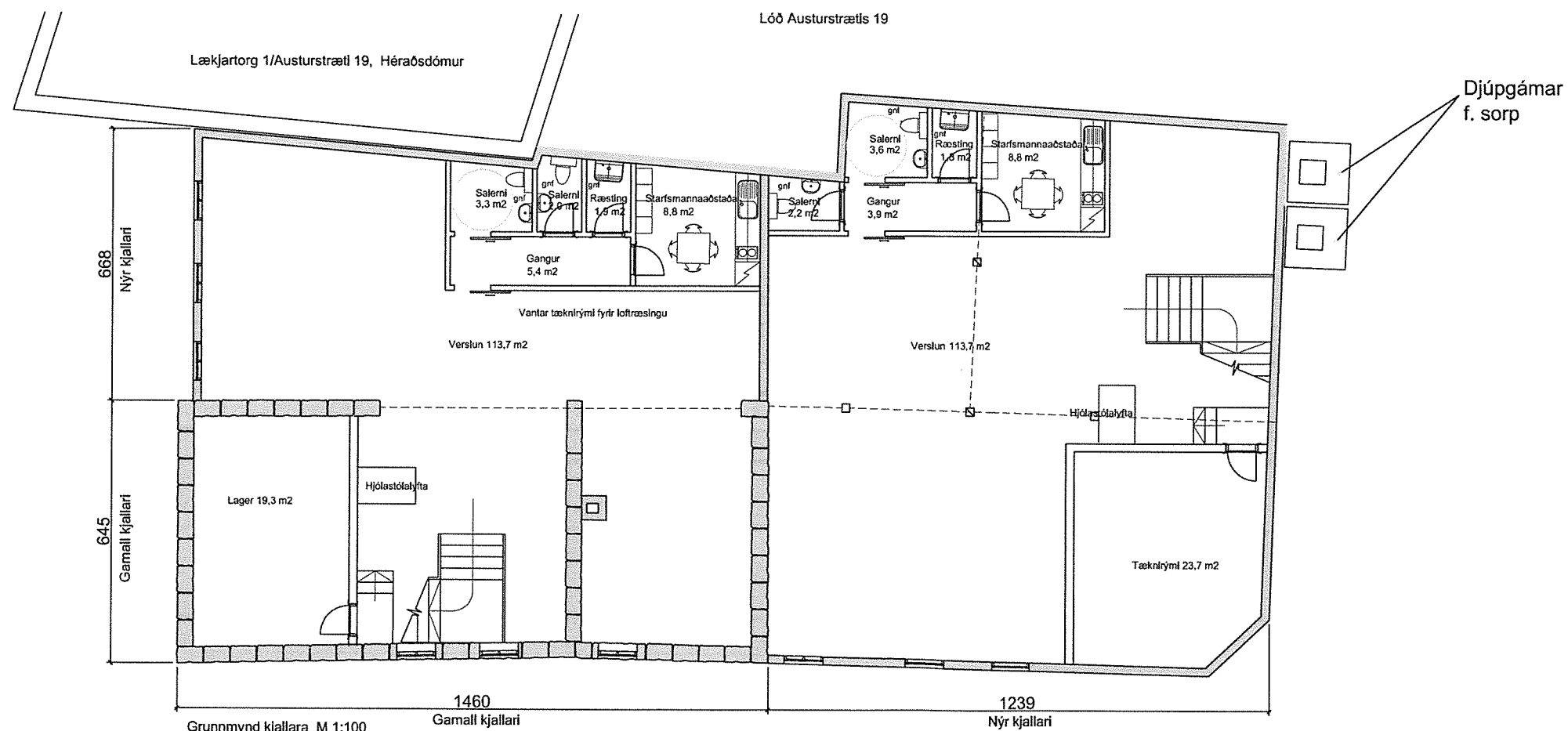
PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT FAÍ
ÓLÖF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT
HÖNNUN - RÁÐGGJÖF - ENDURBYGGINGAR

KJÖRGARÐI, LAUGAVEGI 59 KT. 43 1005-0690
101 REYKJAVÍK Sími: 821 9880

www.p-ark.is pall@p-ark.is



Grunnmynd 1. hæðar M 1:100



Grunnmynd kjallara M 1:100

Gamall kjallari

Nýr kjallari

ÓFULLGERÐ

Yfirfarið af burðarþolshönnuði:

Yfirfarið af brunahönnuði:

Hafnarstræti 18, Reykjavík

A2 blað 2 af 6

Aðalteikning

511.02

Grunnmynd kjallara og 1. hæðar

Breytt: Dags: Lýsing:

Hannað: PVB

Telnað: PVB

Dagsett: 1.09.2016

MKV: 1:100

Páll V. Bjarnason

060346-2249

Ólfi Pálsdóttir

160174-3589



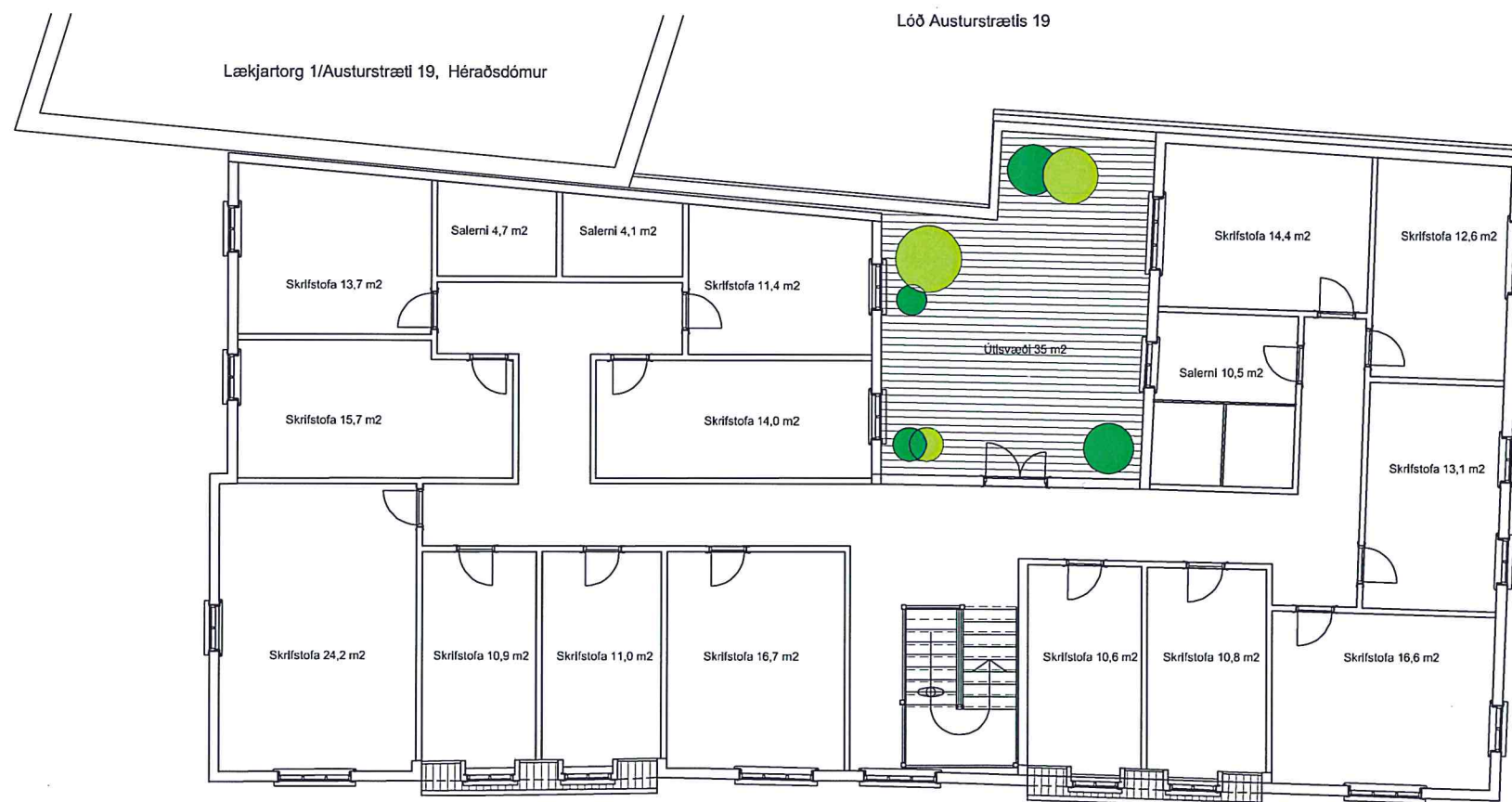
PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT FAÍ
ÓLÖF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT
HÖNNUN - RÁÐGJÖF - ENDURBYGGINGAR

KJÖRGARÐI, LAUGAVEGI 59
101 REYKJAVÍK

KT. 431005-0690
SÍMI: 8219880

www.p-ark.is

pall@p-ark.is



Grunnmynd 2. hæðar M 1:100

ÓFULLGERÐ

Yfirfarið af burðarþolshönnuði:

Yfirfarið af brunahönnuði:

Hafnarstræti 18, Reykjavík

A2 blað 3 af 6

Tillaga að hækkun

511.03

Grunnmynd 2. hæðar

Breytt: Dags: Lýsing:

Hannað: PVB Telknað: PVB Dagsett: 1.09.2017 MKV: 1:100

Páll V. Bjarnason

060346-2249

Ólöf Pálsdóttir

160174-3589



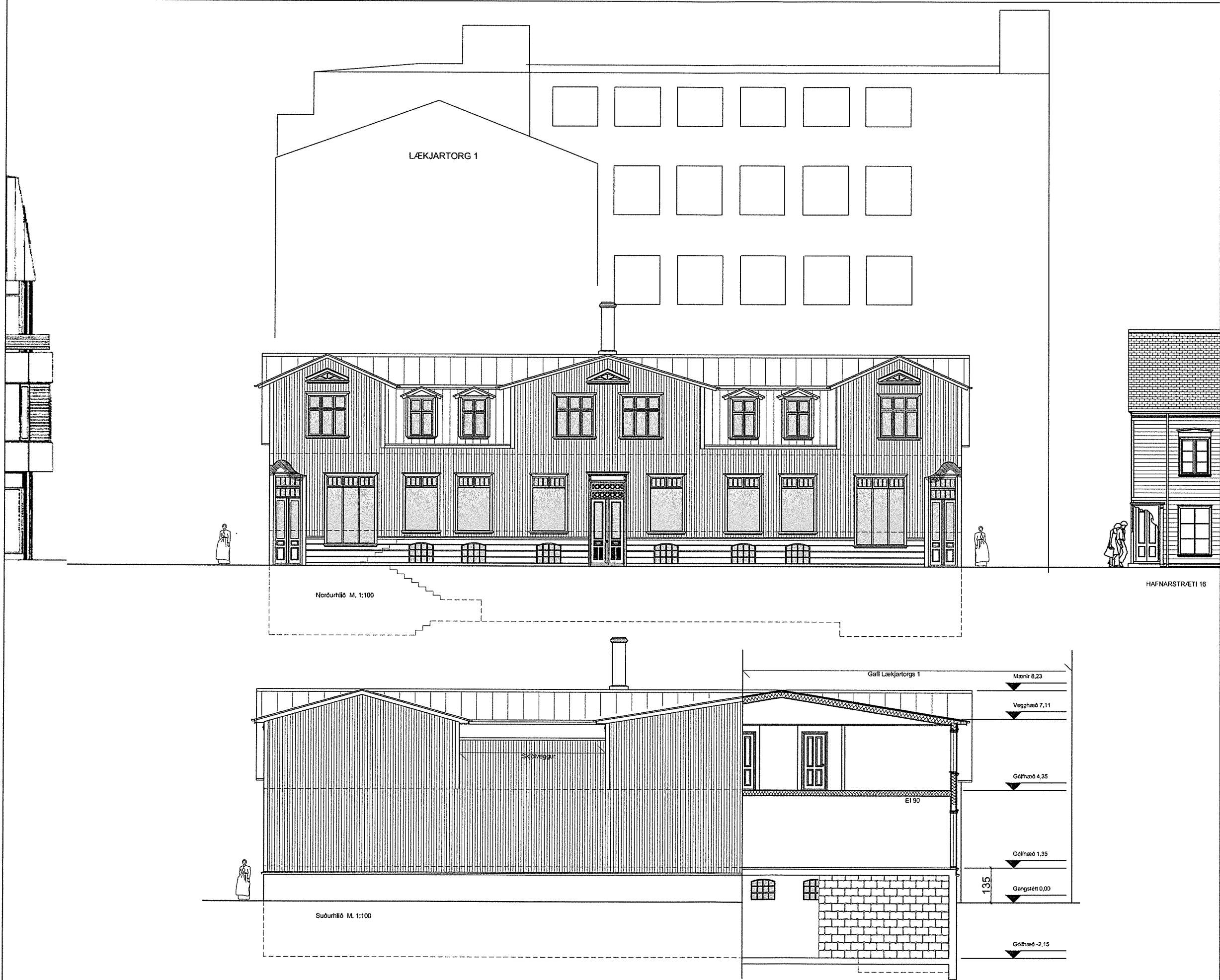
PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT FAÍ
ÓLÖF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT
HÖNNUN - RÁÐGGJÖF - ENDURBYGGINGAR

KJÖRGARÐI, LAUGAVEGI 59
101 REYKJAVÍK

KT. 43 1005-0690
SÍMI: 82 19880

www.p-ark.is

pall@p-ark.is



ÓFULLGERÐ

Yfirfarið af burðarþolshönnuði:	
Yfirfarið af brunahönnuði:	
Hafnarstræti 18, Reykjavík	A2 blað 4 af 6
Útlit	511.04
Norðurhlíð, suðurhlíð	
Breytt: Dags: Lýsing:	
Hannað: PVB Telnað: PVB Dagsett: 23.08.2017 MKV: 1:100	
Páll V. Bjarnason 060346-2249	
Ólfi Pálsdóttir 160174-3589	



PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT FAÍ
ÓLÖF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT
HÖNNUN - RÁÐGGJÖF - ENDURBYGGINGAR

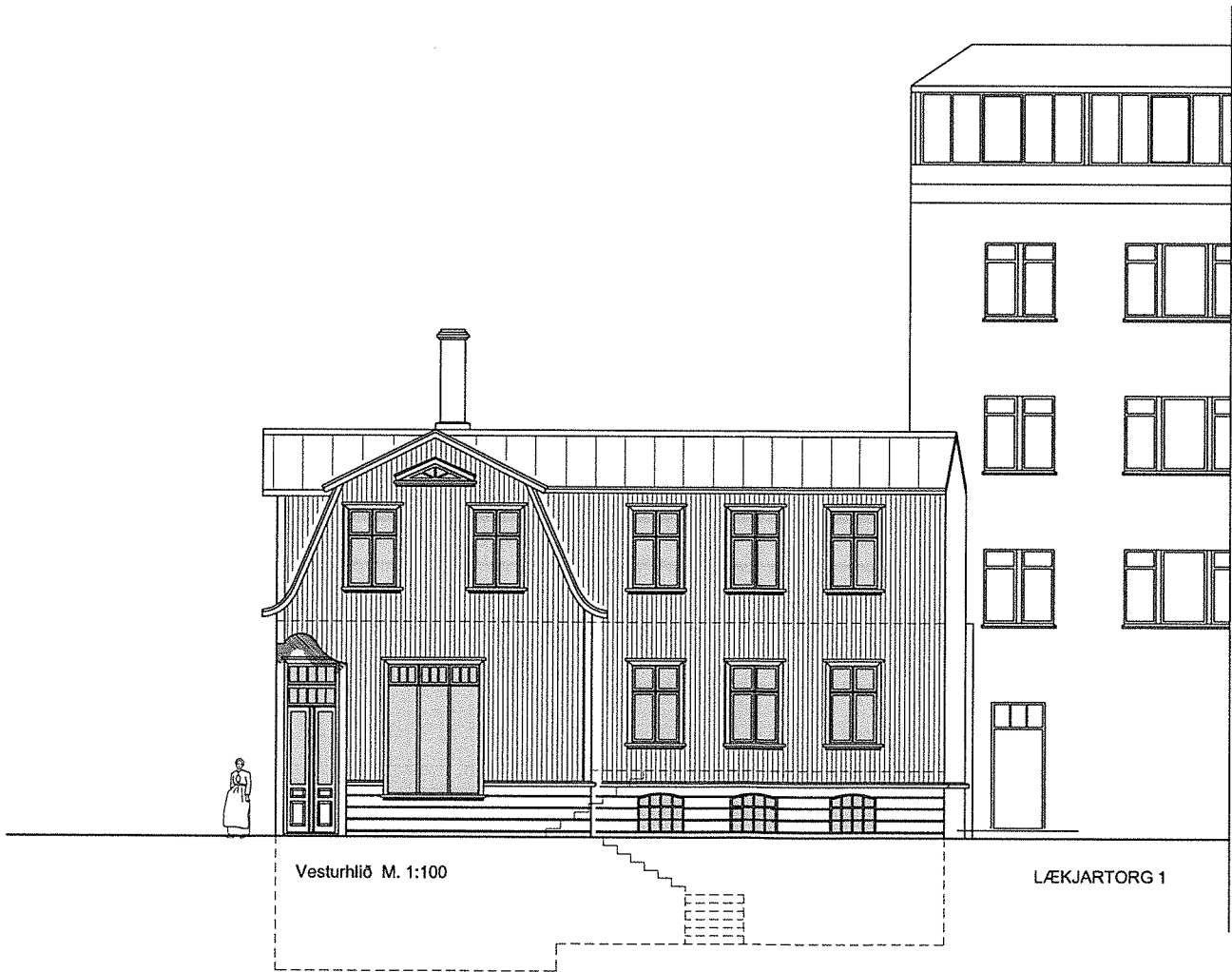
KJÖRGARÐI, LAUGAVEGI 59 KT. 431005-0690
101 REYKJAVÍK SÍMI: 6219880

www.p-ark.is pall@p-ark.is



LÆKJARTORG 1

Austurhlíð M. 1:100



Vesturhlíð M. 1:100

LÆKJARTORG 1

ÓFULLGERÐ

Yfirlíð af burðarþolshönnuði:

Yfirlíð af brunahönnuði:

Hafnarstræti 18, Reykjavík

A2 blað 3 af 3

Útlit

511.04

Vesturhlíð, austurhlíð

Breytt: Dags: Lýsing:

Hannað: PVB

Telnað: PVB

Dagsett: 1.09.2017

MKV: 1:100

Páll V. Bjarnason

060346-2249

Óluf Pálsdóttir

160174-3589



PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT FAÍ
ÓLÚF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT
HÖNNUN - RÁÐGGJÖF - ENDURBYGGINGAR

KJÖRGARÐI, LAUGAVEGI 59
101 REYKJAVÍK

KT. 431005-0690
SÍMI: 8219880

www.p-ark.is

pall@p-ark.is



ÓFULLGERÐ

Yfirfarið af burðarþolshönnuði:

Yfirfarið af brunahönnuði:

Hafnarstræti 18, Reykjavík A2 blað 4 af 6

Aðaltekning 511.04

Útlit fyrir breytingu

Breytt: Dags: Lýsing:

Hannað: PVB Telnað: PVB Dagselt: 1.09.2017 MKV: 1:100

Páll V. Bjarnason 060346-2249

Ólfi Páldóttir 160174-3589



PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT FAÍ
ÓLÖF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT
HÖNNUN - RÁÐGGJÖF - ENDURBYGGINGAR

KJÖRSARÐI, LAUGAVEGI 59 KT. 431005-0690
101 REYKJAVÍK SÍMI: 8219880

www.p-ark.is pall@p-ark.is