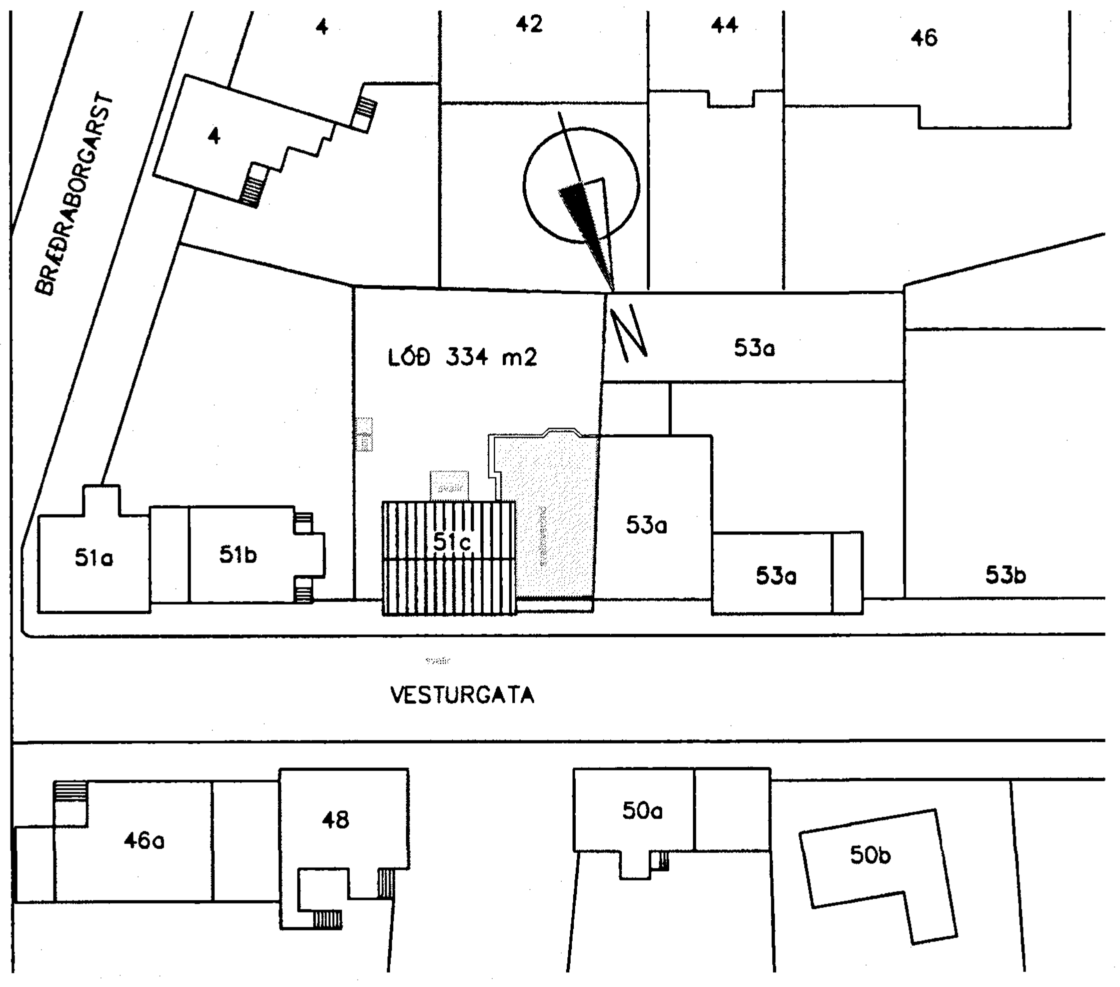


Afstöðumynd

Vesturgata 51c

Landnúmer: L100303
Fastanúmer: F2000873
Staðgreinir: 0-1- 1134007
Birtflatarmál rýma fyrir breytingu:
0101 139,1 m², 0102 74,3 m²

GREINARGERÐ

Sótt er um eftirfarandi:

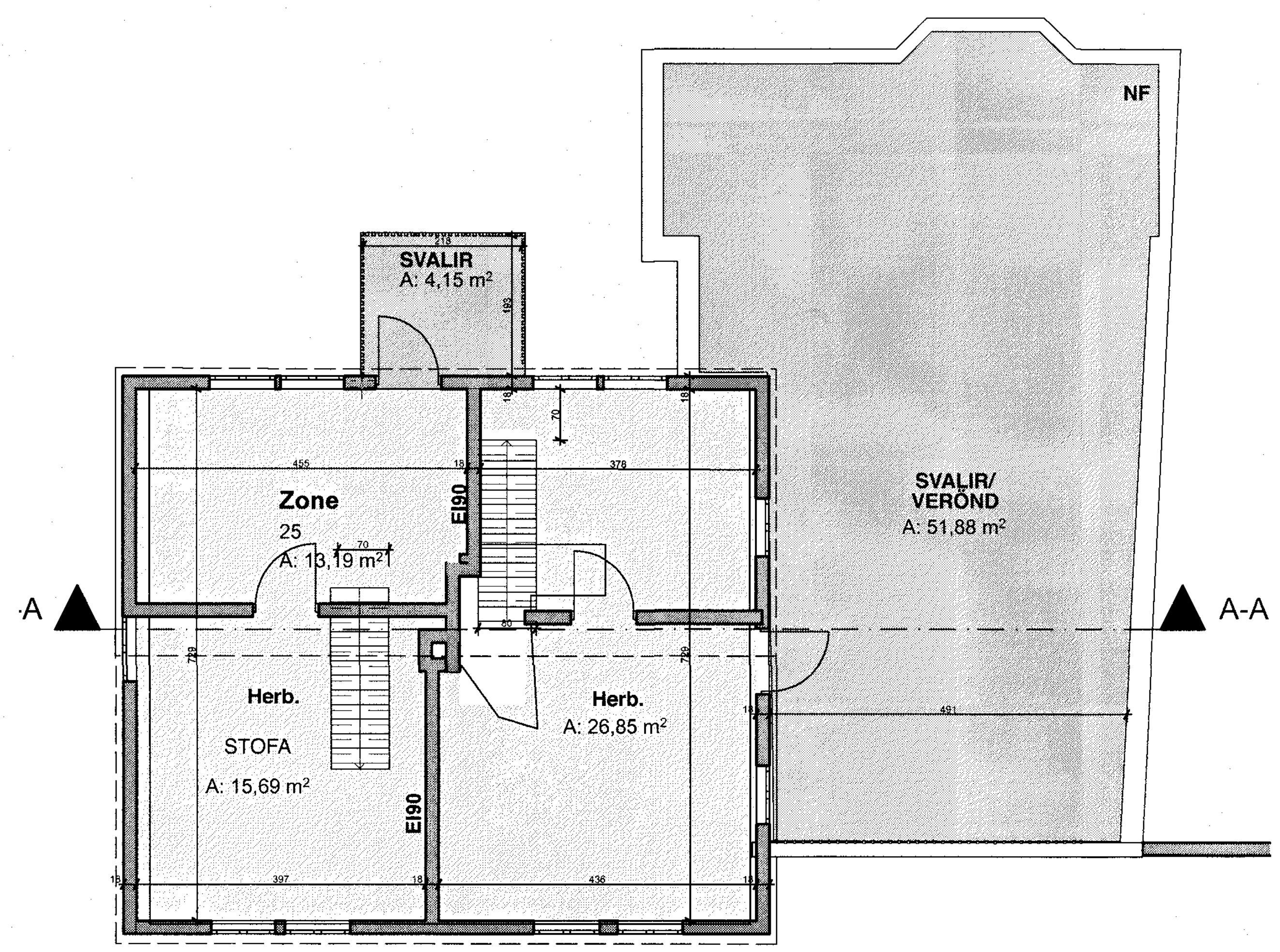
_Hækka mæni og útveggi á núverandi köldu þakrými þannig að fáist full lofthæð í rýmið.

_Gera svalir ofan á núverandi anddyri ú frá eignahluta 102

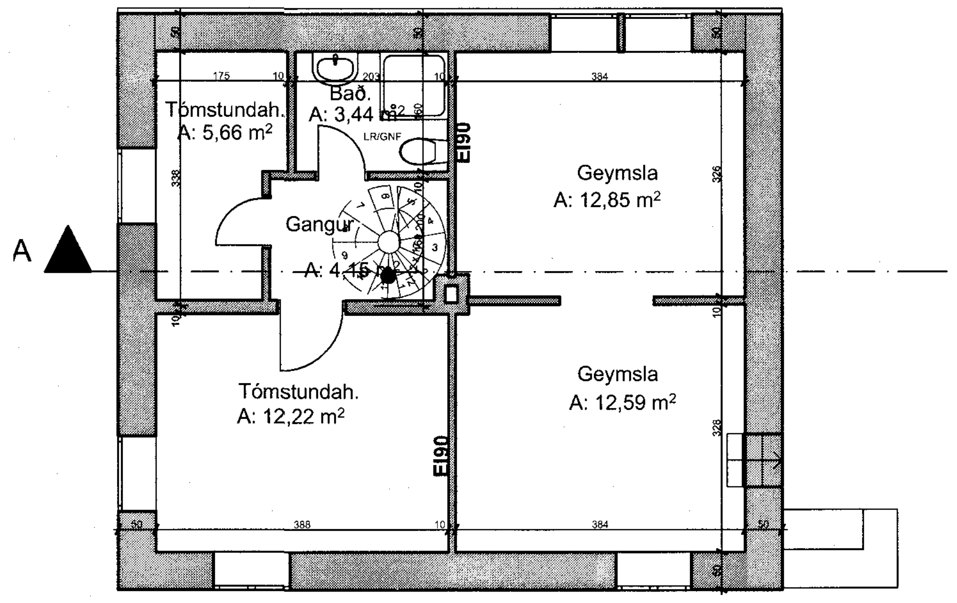
_Gera svalir út á þak viðbyggingarhússins frá eignahluta 101

Húsið er timburgrindarhús á hlöðunum grunni.
Hæðin, sem bætist ofan á verður byggð upp með hefðbundinni timburgrind (4,5x14,5) cm c/c 60 cm og klædd m/ 9 mm krossviði að utanverðu.
Sjálf útveggjaklæðningin að utanverðu verður í fullu samræmi við og í beinu framhaldi af núverandi klæðningu hússins á neðri hæð. Einangrað m/ 150 mm steinullareinangrun. Þolplast, lagnagrind og gifsklæðning innan við einangrun.
Þak sé hefðbundið sperruþak (4,5x 22,0) c/c 60 cm, einangrað með 200 mm steinullareinangrun. Klætt með 2,5x15 cm borðaklæðningu, þakpappi og bárujárn. Að neðanverðu klætt með lagnagrind og gifsplötum.
Gólf er endurnýjað að hluta með styrkingu þess, þ.e. gólfbitum bætt við í núverandi gólf svo kröfum byggingarreglugerðar varðandi styrk og sig sé mætt. Klætt með 22 mm spónaplötum að ofan, lagnagrind og gifsklæðning að neðan.
Svalir þær sem verða ofan á anddyri sem fyrir er, verða hengdar á útvegg hússins. En auk þess verður styrtarstoðum komið fyrir í sitthvoru úhorni andyris Ný klæðining utan á anddyri mun ná upp að nýju svalagólfi á þremur hliðum. Undir klæðingu á svalagólfi yrðu bræðslupappi sem lægi upp undir útveggjaklæðningu.
Svalir út á viðbyggingu. Núverandi hallandi bárnujárnsklæðning rifin af. Og bræðslupappi með vatnshalla í átt að niðurfalli er bræddur á steypta plötuna. Bræðslupappi nær undir nýja klæðningu á húshlið.

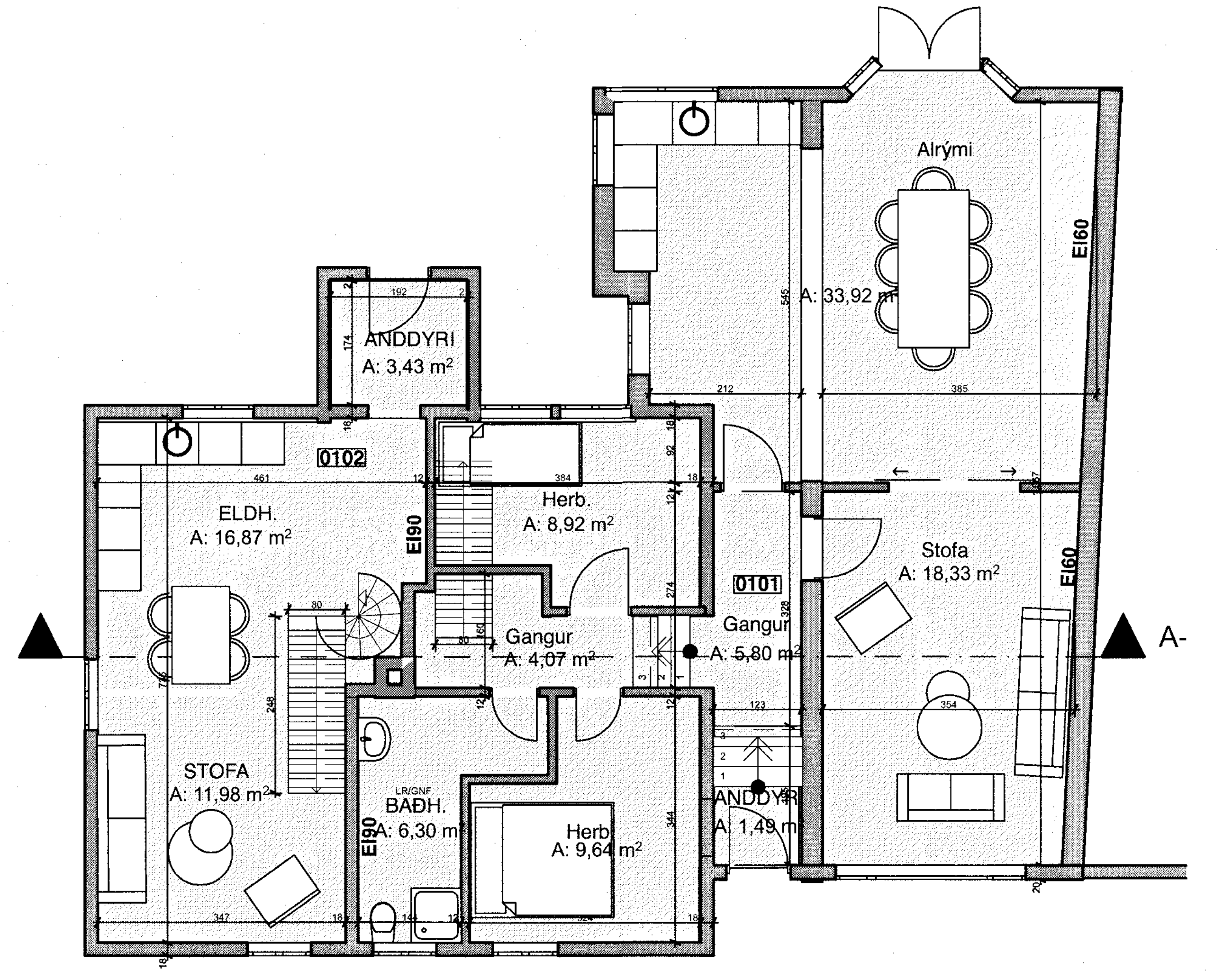
Upphitun á hefðbundinn hátt með ofnakerfi, lagnir í lagnagrind.
Brunahólfun er óbreytt og samkvæmt áður samþykktum aðaluppdráttum. Á nýrri hæð skilur EI60 veggur að matshlutana/eingahlutana tvo að útbúnar eru svalir út frá sitthvorum matshlutanaum annarsvegar út á þegar byggt anddyri og hinsvegar á viðbyggingu.
KLæðningar Allar nýjar og endurnýjaðar klæðningar í og lofit og veggjum verða í flokki 1 (B-s1, dO skv ÍST EN 13501-1)



2.hæð



Kjallari



1.hæð

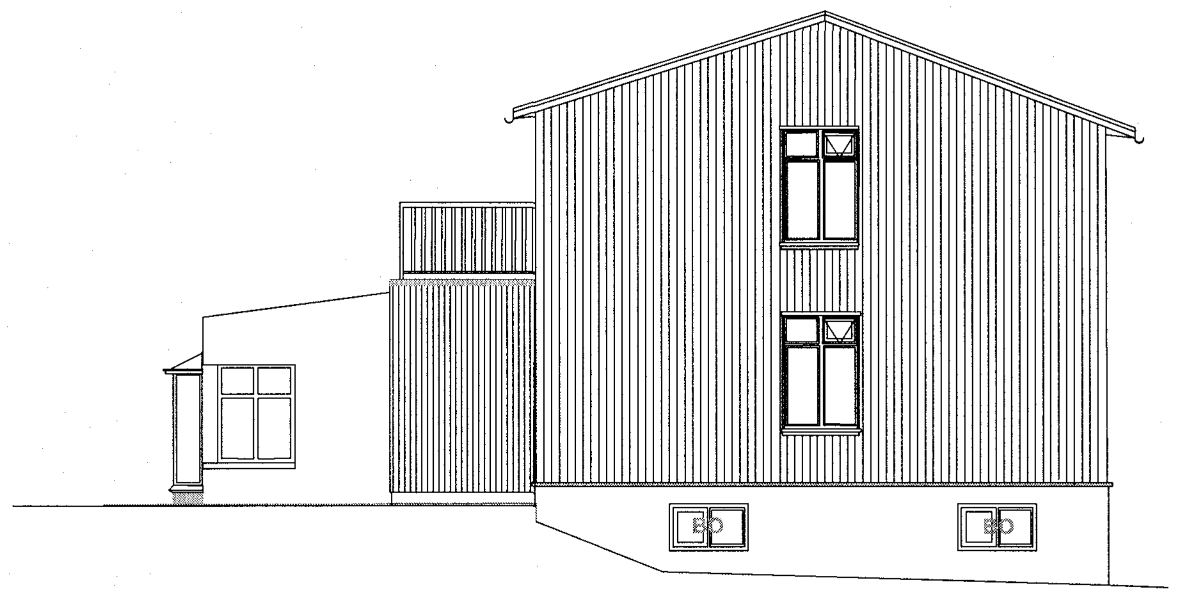
verkefni: Vestugata 51c
auðkenni: VE_51
teikning: afstöðumynd, grunnmyndir
mælikvarði: 1:500, 1:100
dagsetning 02.01.2019

STÁSS ARKITEKTAR

Helga G. Vilmundardóttir
kt:080379-4719
www.stass.is/helga@stass.is/ 8651330

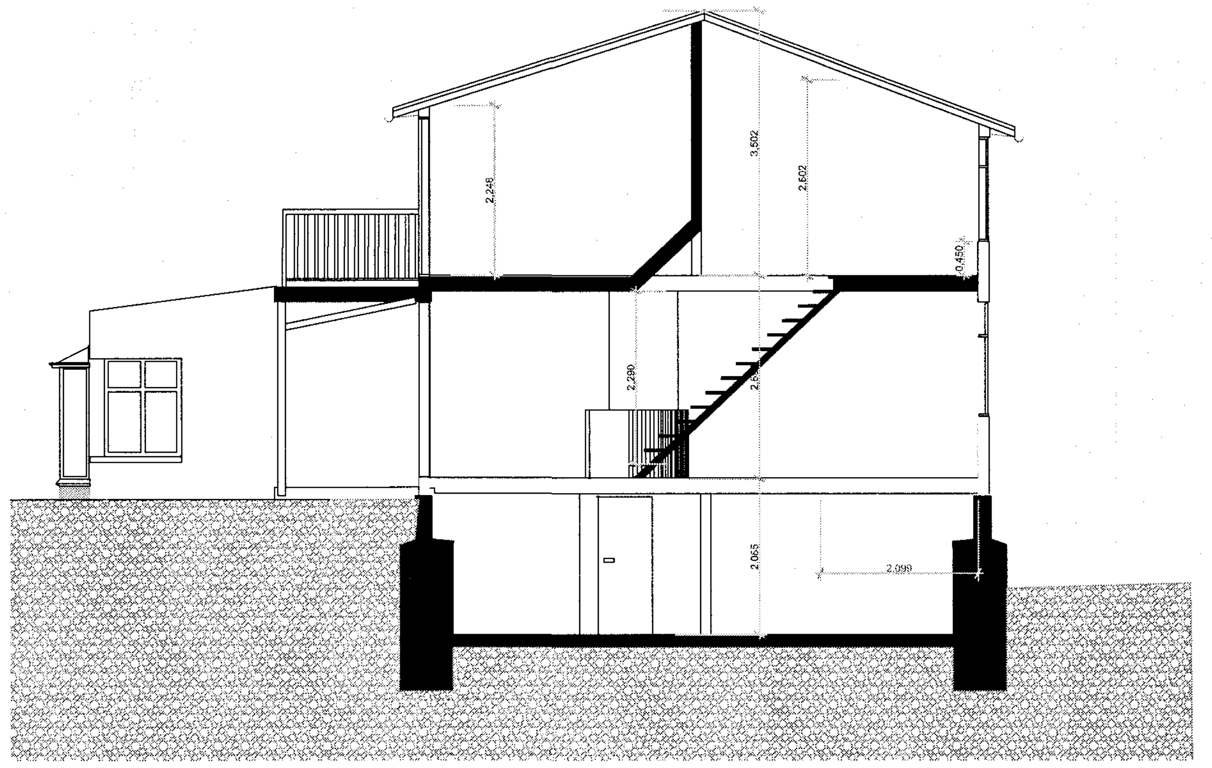
Árný Þórarinsdóttir
kt:290179-xxxx
www.stass.is/arny@stass.is/ 868 4469

útlit suður 1:100



útlit austur 1:100

útlit austur 1:100



Snið A-A 1:100

verkefni: Vestugata 51c
auðkenni: VE_51
teikning: útlit, snið
mælikvarði: 1:100
dagsetning 12.01.2019

STÁSS ARKITEKTAR

Helga G. Vilmundardóttir
kt:080379-4719
www.stass.is/helga@stass.is/ 8651330

Árný Þórarinsdóttir
kt:290179-xxxx
www.stass.is/arny@stass.is/ 868 4469

Skráningartafla: Vesturgata 51c

Reikna	Landnúmer: 100303	Staðgreinir:	1134007
	Matshlutanúmer: 01		
Reikningi lokið	Skrásetjari: Ragna Þóra Ragnarsdóttir		
	Kennitala: 090464-4509		
	Dags.: 2.10.18		
		Brúttóflötur:	267,2 m²
Prenta		Brúttó rúmmál:	781,5 m³
		Birt flatarmál:	265,6 m²
		Skiptarúmmál:	699,150 m³

Útgáfa: 4.01b

© 1998 Fasteignamat ríkisins, Borgartúni 21, 105 Reykjavík

Skráningartafla: Vesturgata 51c | Landnúmer: 100303 | Matshlutanúmer: 01 | Útgáfa: 4.01b | Skrásetjari: Ragna Þóra Ragnarsdóttir | Kennitala: 090464-4509 | Dags.: 2.10.18

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			271,0	0,0	4,6	3,8	267,2	1,6			781,5	228,8	265,6		699,150
		Botn											27,4				
	00	**Kjallari**			67,0	0,0	1,5	0,0	67,0	1,6			135,6	50,9	65,4		
A	0001	**geymslur**	N	0101	33,5		0,5		33,5	0,5	1,70	2,07	68,3	25,4	33,0	2,04	51,816
A	0002	**íbúð**	N	0102	33,5		1,0		33,5	1,1	1,70	2,07	67,3	25,5	32,4	2,01	51,255
	01	**1. hæð**			137,0	0,0	3,1	1,0	136,0	0,0			420,9	120,8	136,0		
A	0101	**íbúð**	N	0101	100,4		1,8		100,4		2,68	3,50	322,8	88,5	100,4	3,22	284,970
A	0102	**íbúð**	N	0102	36,6		1,3	1,0	35,6		2,68	2,68	98,1	32,3	35,6	2,68	86,564
	02	**2. hæð**			67,0	0,0	0,0	2,8	64,2	0,0			197,7	57,1	64,2		
A	0201	**íbúð**	N	0101	33,5			1,8	31,7		2,20	3,70	98,8	27,9	31,7	2,95	82,305
A	0202	**íbúð**	N	0102	33,5			1,0	32,5		2,20	3,70	98,8	29,2	32,5	2,95	86,140
C	0203	**svalir**	S	0101	51,9				51,9							1,00	51,900
C	0204	**svalir**	S	0102	4,2				4,2							1,00	4,200

Athugasemdir

Gert eftir töflu Tryggva Jakobssonar, k. 040549-2509, frá 20.09.2000

Sameignir sumra

Eignarhald

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál Séreign m³	Skiptarúmmál Séreign og sameign m³
0101	**íbúð**	165,1	470,991	470,991
0102	**íbúð**	100,5	228,159	228,159
	Alls	265,6	699,150	699,150

Skráningartafla: Vesturgata 51c | Landnúmer: 100303 | Matshlutanúmer: 01 | Útgáfa: 4.01b | Skrásetjari: Ragna Þóra Ragnarsdóttir | Kennitala: 090464-4509 | Dags.: 2.10.18

	Botnplata: Botnplata m²	Botnplata: Botnplata m²	Hjúpfletir: Útveggir m²	Hjúpfletir: Þar af: Glugga- og dyraop m²	Hjúpfletir: Þak m²	Hjúpfletir: Þar af: Þakgluggar og þakop m²
Matshluti	27,4	137,0	350,4	38,7	141,2	

Yfirlit	Innan hæða A	Utan hæða A	B	C	Alls
Botnflötur / m²	271,0			56,1	327,1
Brúttóflötur / m²	267,2			56,1	323,3
Brúttórúmmál / m³	781,5				781,5
Nettóflötur / m²	228,8				228,8
Birt flatarmál / m²	265,6				265,6
Skiptarúmmál / m³	643,050			56,100	699,150

verkefni: Vestugata 51c
auðkenni: VE_51
teikning: skráningartafla
mælikvarði:
dagsetning 02.10.2018

STÁSS ARKITEKTAR

Helga G. Vilmundardóttir
kt:080379-4719
www.stass.is/helga@stass.is/ 8651330

Árný Þórarinsdóttir
kt:290179-xxxx
www.stass.is/arny@stass.is/ 868 4469

BYGGINGARFULLTRÚI
Mótt: OHS
Ábm. ffmm
Afrit til:
Dags. 26/3'19
Dnr 55292
Skjalafl. Vesturgata 51c

Stáss arkitektar
Fiskislóð 24
101 Reykjavík

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

25. mars 2019
*MÍ*201810-0010/ 6.06/ 0915

Vesturgata 51 C, Reykjavík – hækkun og breytingar

Í tölvupósti dags. 11. mars 2019 leitar Helga Vilmundardóttir arkitekt eftir áliti Minjastofnunar Íslands vegna Vesturgötu 51 C í Reykjavík. Með erindinu fylgja aðaluppdrættir Stáss arkitekta af breytingunni, dags. 12.01.2019. Sótt er um leyfi til að hækka húsið um eina hæð og útbúa tvennar svalir, annars vegar á bakhlið timburhússins og hins vegar á þaki viðbyggingar til vesturs við timburhúsið.

Vesturgata 51 C er einlyft bárujárnsklætt timburhús, kjallari og ris. Skv. Fasteignaskrá er það byggt árið 1908 en skv. húsakönnun Árbæjarsafns nr. 30 sem gefin var út árið 1993 er rétt byggingarár þess 1896. Húsið er því friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Eigendum friðaðra húsa er skylt að leita álits Minjastofnunar ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja eða rífa.

Minjastofnun Íslands heimilar fyrirhugaða breytingu á Vesturgötu 15 C; hækkun þess um eina hæð, gerð svala á bakhlið og ofan á þaki viðbyggingar. Frágangur ytri klæðningar, glugga, þakbrúna, dyra og svala skal taka mið af upphaflegum stíl hússins og einkennandi deililausnum bárujárnsklæddra timburhúsa frá sama tíma.
Hafa skal til hliðsjónar leiðbeiningarit Húsafriðunarnefndar um tréglugga og útveggjaklæðningar sem nálgast má á heimasíðu Minjastofnunar: www.minjastofnun.is. Deili- og sérteikningar af gluggum, hurðum og svölum skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar. Komi í ljós fornminjar við uppgröft skal stöðva framkvæmdir og tilkynna Minjastofnun um fundinn án tafar.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands

Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágr.

María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 31. maí 2019 (HG1)

Varðar: Vesturgata 51c

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. febrúar 2019 þar sem sótt er um leyfi til þess að hækka ris þannig að ný hæð verði þar sem nú er hæð og ris í húsi á lóð nr. 51C við Vesturgötu. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 25. mars 2019 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. mars 2019. Erindi var grenndarkynnt frá 15. apríl 2019 til og með 13. maí 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Sturla Einarsdóttir og Þórunn Björnsdóttir dags. 12. maí 2019. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. maí 2019 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd vegna grenndarkynntrar byggingarleyfisumsóknar Vesturgötu 51c:

1. Sturla Einarsdóttir og Þórunn Björnsdóttir, Vesturgötu 51b dags. 12. maí 2019

---

1. Athugasemd.

Eigendur Vesturgötu 51b leggjast gegn hækkunaráformum nágrannans á Vesturgötu 51c og glugganum á austurhlið þar sem hægt verði að horfa beint inn í íbúð þeirra enda aðeins 3,8 m á milli gafla húsanna. Þau segja hækkunina taka útsýni af svölum þeirra í vesturátt, næði og kvöldsól og láta mynd fylgja því til staðfestingar. Einnig telja þau breytingarnar muni rýra notagildi og þar með verðgildi húseignar sinnar.

Útsýni af svölum Vesturgötu 51b, (mynd er tekinn útum glugga.)

Mynd 1. Mynd sem fylgdi með athugasemd.

Mynd 2. Götumynd Vesturgötu. Vesturgata 51c hægra megin á mynd, Vesturgata 51b rautt hús fyrir miðri mynd.

Mynd 3. Loftmynd af aðstæðum.

SVAR:

Byggðin við Vesturgötu sem um ræðir samanstendur af smágerðum timburhúsum byggðum um og upp úr þarsíðustu aldamótum. Byggðin er þar af leiðandi friðuð sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012 en öll hús 100 ára og eldri eru friðuð og ber að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands við óskir um breytingar.

Í samræmi við stefnu aðalskipulags um borgarvernd í kaflanum um Borg fyrir fólk er þróun sögulegrar byggðar möguleg, séu markmið stefnunnar höfð að leiðarljósi um að endurbætur byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skuli m.a. miðast við að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki og að heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað.

Í tilfelli byggingarleyfisumsóknar Vesturgötu 51c hefur verið leitað álits Minjastofnunar sem hefur í umsögn dags. 25. mars 2019 samþykkt hækkun hússins um eina hæð, sé tekið mið af einkennandi deililausnum á þakfrágangi, klæðningu og gluggum svo að dæmi sé tekið.

Hæð Vesturgötu 51c eftir hækkun byggingarinnar um eina hæð er því ekki talin vera í ósamræmi við byggðmynstur eða hæðir húsa í nágrenninu. Fjarlægð á milli Vesturgötu 51 b og c er um 5 metrar frá gafli til gafls, útbygging anddyris Vesturgötu 51b er þó nær eins og kemur fram í athugasemd. Hvorki er talið að gluggi á austurgafli nýrrar hæðar Vesturgötu 51c hafi meira ónæði í för með sér en gluggi sem þegar er að finna á sama gafli hússins né seinni tíma svaladyr sem settar hafa verið á Vesturgötu 51b og eru ekki á samþykktum aðalteikningum hússins.

Niðurstaða:

Lagt er til að byggingarleyfisumsókn verði samþykkt óbreytt.

f.h.
Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri