Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026

AÐKOMUHLIÐ-ÞINGHÓLSBRAUT

BAHHLIÐ-AÐ-SJÁVARSÍÐU

GARÐRÝMI

ÞINGHÓLSBRAUT 63

Breytingalýsing: viðbætur á sjávarhlið hússins

HÚSIÐ: 362,3m² + 30,2m² Stækkun=> 392,5m²
LÓÐ: 1.307m² => n.hl.f. = 0,3

Húsið er upphaflega hannað af Gunnari Guðjónssyni arkitekt og samþykktum árið 1955. Árið 1988 eru samþykktar breytingar af Hauki Frímanssyni verkfræðing á húsinu framanverðu, með þeim hætti að byggja yfir hluta þeirra svala sem hér eiga við. Árið 2005 er húsinu breytt eftir hönnun KURTogPÍ og aftur viðbyggt eftir hönnun þeirra árið 215, með síðari útlitsbreytingum 2018-2020. Teikningagrunnur sem unnið er með eru frá KURTogPÍ.

ATH. Heimild er í Aðalskipulagi er fyrir nýtingarhlutfalli; á milli 0,2 - 0,35. Þessi framkvæmd yrði því vel innan við heimildir, þar sem ekki er fyrir hendi gildandi deiliskipulag.

Umsókn þessi er til komin vegna þráláts leka á húsinu aftanverðu, þar sem neðri hæð hússins er byggð að stórum hluta innan við þá neðri og komið að viðhaldi hússins og þá á sama tíma framtíðarlausn á þessum vanda. Óskað er heimildar; til þess að byggja nýtt Sólstofurými á húsinu aftanverðu. Til þess yrðu nýttar núverandi svalir framan við húsið að viðbættum 1.300mm. Stigi niður frá efri hæð að lóð yrði fluttur að austurhlið hússins, þar sem umgangur yrði um hinar opnu svalir til suð-austurs.

Hin nýja viðbygging stendur 330mm. aftur fyrir núverandi vestur-verönd og 880mm. aftar en aftasti þakkantur er í dag, sbr. upphaflegar teikningar Núverandi þakform; sem er einhalla og stígandi frá götu, yrði framlengt. Hinn nýji veggur á bakhlið hússins stæði eilítið upp fyrir þakið, ekki síst vegna rakaþéttinga, en á þessari hlið yrði enginn þakkantur. Hækkun hússins yrði óveruleg, eða um 23cm. yfir mestu hæð hins upphaflega þaks. Allar fjarlægðir að nærliggjandi húsum eru verulegar, en hæsta þakhæð frá götu er á húsi nr. 65 upp á 6,1m. frá götu. Húsin nr. 61 & 63 eru áþekk í ásýnd frá götu og í hæð. Fjarlægð Viðbyggingarinnar yrði 11,5m frá lóðamörkum til austurs, 6,9m. til vesturs og stendur 18,0. frá lóðamörkum til suðurs. Áhrif breytinganna má því telja að yrðu óverulegt, nema hvað hefur með ásýnd frá göngustíg meðfram sjávarsíðunni að gera.

BAKHLIÐ að Sjávarsíðunni:
Hugmyndin, að tengja saman alla fleti og notkun, með þeim hætti að heild verði úr. Steypu Gólfs framlenging aftur fyrir húsið yrði um 13,25m * 1,1m á dýpt => 13,3m²
Framveggurinn svo ásýndarlega eins og "hengdur" á þennan grunn, sem tengist framhliuð hússins, en yrði einnig með stálstoðum, svipuðum og eru undir vesturverönd.
Bakveggur þessi yrði því hér eftir nokkurskonar „Aðal-Ásýnd“ hússins frá sjávarsíðunni og stæði mest 1,3m aftur fyrir núverandi veggi. Um er að ræða tiltölulega litttla byggingu, þó verði móe henni fyrirhuguð veruleg breyting á bæði Nýtingu og á Ásýnd Hússins.

Sömu timburklæðningar yrðu notaðar og eru á garðsvæði hússins, til að tengja hús og verönd. Nýjar /færðar tröppur yrðu opnar og gerðar úr sama timbri og má finna á Garðvöröndinni. Klæðningu megin formsins er fyrirhugaðar viðhaldsfríar til þess að standa af sér veður og vinda við sjóinn. Gert er ráð fyrir að um verði að ræða dökka viðhaldsfríar zink eða ál klæðningu, með standandi læsingum. Svalahandriðin framan við opið og rennihurðirnar yrðu gerðar úr hertu gleri, í samræmi við það sem er á sólverönd í vestur.

SÓLSTOFAN:
Núverandi verönd verði að sólstofu og húsið stækkað því sem nemur framstandandi Vestuverönd og tröppum. Bakhliðin er svo hugsuð til þess að ná fram „láréttru“ samstæðu heildar útsýni frá húsinu. Þar í miðjunni verði hægt að opna rýmið upp með rennihurðum og nýtist þannig eins og yfirbyggð verönd. Þessi Sólstofa verði um 3,0m. að breydd og því um 25,8m² nettorýmið. Gert er ráð fyrir gólfhita, en því til viðbótar mögulegum „list - ofnum“ úr stálplötum á innveggi.

MIÐDAGS- OG BORÐSTOFAN:
Þarna yrðu núverandi hurðargöt stækkuð með því að hafa þau sem gólfsíðar opnanir.

KJALLARINN:
Gluggaopin á húsinu framanverðu verði stækkuð niður að gólfi og hafa þar bæði opnanlega glugga og mögulega útgang. Gera eitt herbergi úr tveimur. Athuga burðinn í herberginu framanverðu, sem nú er steyptur, þar sem þarna var áður gert ráð fyrir bílskúr. Burður staðfestur með burðarþols-"lestri" upphaflega Verkfræðiteikninga.

SÓLVERÖNDIN:
Öll veröndin yrði áfram eins og hún er í dag, nema hvað að stiginn yrði skorinn frá henni og verandargólfið framlengt, fram fyrir húsið. Grillinu komið fyrir haganlega í innréttingu. Glerhandrið yrðu áfram nýtilegt eins og þau eru og sú ásýnd framlengd í samhengi, hið sama eigi við um stálburðar conceptið undir hina nýju framlengingu.

Verkefni:	ÞINGHÓLSBRAUT 63
Skýringar á verkefni:	Endur- & viðbætur hússins aftanvert
teikning: nr.	271-A-000 MYNDIR
mkv.	
teiknað	ÍÖG
dags.	23.06.´25
breytt.	21.08.´25
verkkaupi:	Reynir & Lilja Dögg

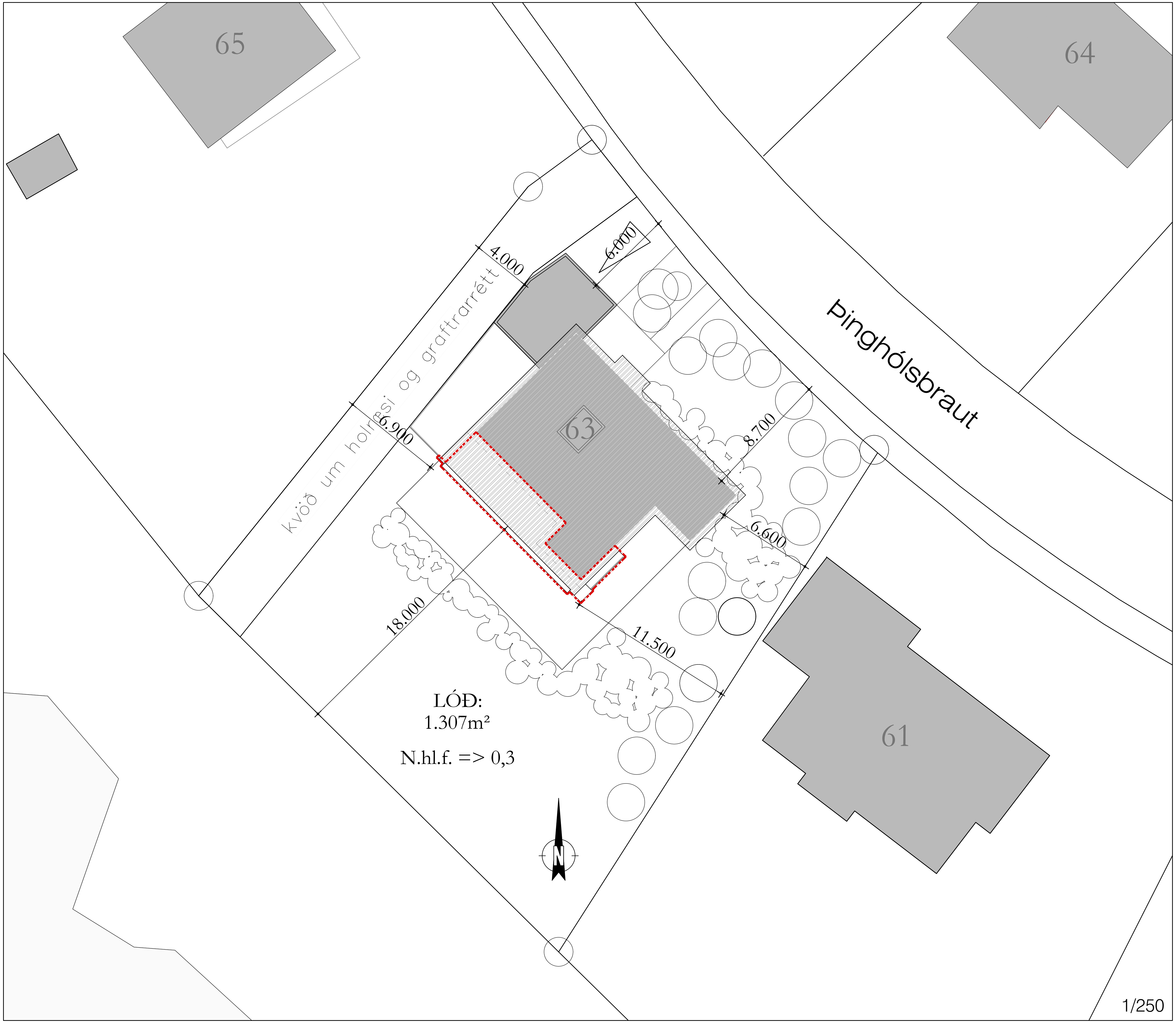
AÐALHÖNNUÐUR / HÖNNUNARSTJÓRI

ivar@studionexus.is
Hafnarstræti 20
101 Reykjavík
Sími. 5511-065

Ívar Örn Guðmundsson arkitekt faí. kt. 130865 3489

Eigandi höfundarréttar; STUDIO **NEXUS** slf. Teikningu þessa má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026



ÞINGHÓLSBRAUT 63

Breytingalýsing: viðbætur á sjávarhlið hússins

HÚSIÐ: 362,3m² + 30,2m² Stækkun=> 392,5m²
LÓÐ: 1.307m² => n.hl.f. = 0,3

Húsið er upphaflega hannað af Gunnari Guðjónssyni arkitekt og samþykktum árið 1955. Árið 1988 eru samþykktar breytingar af Hauki Frímanssyni verkfræðing á húsinu framanverðu, með þeim hætti að byggja yfir hluta þeirra svala sem hér eiga við. Árið 2005 er húsinu breytt eftir hönnun KURTogPÍ og aftur viðbyggt eftir hönnun þeirra árið 215, með síðari útlitsbreytingum 2018-2020. Teikningagrunnur sem unnið er með eru frá KURTogPÍ.

ATH. Heimild er í Aðalskipulagi er fyrir nýtingarhlutfalli; á milli 0,2 - 0,35. Þessi framkvæmd yrði því vel innan við heimildir, þar sem ekki er fyrir hendi gildandi deiliskipulag.

Umsókn þessi er til komin vegna þráláts leka á húsinu aftanverðu, þar sem neðri hæð hússins er byggð að stórum hluta innan við þá neðri og komið að viðhaldi hússins og þá á sama tíma framtíðarlausn á þessum vanda. Óskað er heimildar; til þess að byggja nýtt Sólstofurými á húsinu aftanverðu. Til þess yrðu nýttar núverandi svalir framan við húsið að viðbættum 1.300mm. Stigi niður frá efri hæð að lóð yrði fluttur að austurhlið hússins, þar sem umgangur yrði um hinar opnu svalir til suð-austurs.

Hin nýja viðbygging stendur 330mm. aftur fyrir núverandi vestur-verönd og 880mm. aftar en aftasti þakkantur er í dag, sbr. upphaflegar teikningar Núverandi þakform; sem er einhalla og stígandi frá götu, yrði framlengt. Hinn nýji veggur á bakhlið hússins stæði eilítið upp fyrir þakið, ekki sýst vegna rakaþéttinga, en á þessari hlið yrði enginn þakkantur. Hækkun hússins yrði óveruleg, eða um 23cm. yfir mestu hæð hins upphaflega þaks. Allar fjarlægðir að nærliggjandi húsum eru verulegar, en hæsta þakhæð frá götu er á húsi nr. 65 upp á 6,1m. frá götu. Húsin nr. 61 & 63 eru áþekk í ásýnd frá götu og í hæð. Fjarlægð Viðbyggingarinnar yrði 11,5m frá lóðamörkum til austurs, 6,9m. til vesturs og stendur 18,0. frá lóðamörkum til suðurs. Áhrif breytinganna má því telja að yrðu óverulegt, nema hvað hefur með ásýnd frá göngustíg meðfram sjávarsíðunni að gera.

<u>BAKHLIÐ að Sjávarsíðunni:</u>
Hugmyndin, að tengja saman alla fleti og notkun, með þeim hætti að heild verði úr. Steypu Gólfs framlenging aftur fyrir húsið yrði um 13,25m * 1,1m á dýpt => 13,3m² Framveggurinn svo ásýndarlega eins og "hengdur" á þennan grunn, sem tengist framhliuð hússins, en yrði einnig með stálstoðum, svipuðum og eru undir vesturverönd.
Bakveggur þessi yrði því hér eftir nokkurskonar „Aðal-Ásýnd“ hússins frá sjávarsíðunni og stæði mest 1,3m aftur fyrir núverandi veggi. Um er að ræða tiltölulega litttla byggingu, þó verði mðe henni fyrirhuguð veruleg breyting á bæði Nýtingu og á Ásýnd Hússins.

Sömu timburklæðningar yrðu notaðar og eru á garðsvæði hússins, til að tengja hús og verönd. Nýjar /færðar tröppur yrðu opnar og gerðar úr sama timbri og má finna á Garðvöröndinni. Klæðningu megin formsins er fyrirhugaðar viðhaldsfríar til þess að standa af sér veður og vinda við sjóinn. Gert er ráð fyrir að um verði að ræða dökka viðhaldsfríar zink eða ál klæðningu, með standandi læsingum. Svalahandriðin framan við opið og rennihurðirnar yrðu gerðar úr hertu gleri, í samræmi við það sem er á sólverönd í vestur.

<u>SÓLSTOFAN:</u>
Núverandi verönd verði að sólstofu og húsið stækkað því sem nemur framstandandi Vestuverönd og tröppum. Bakhliðin er svo hugsuð til þess að ná fram „láréttru“ samstæðu heildar útsýni frá húsinu. Þar í miðjunni verði hægt að opna rýmið upp með rennihurðum og nýtist þannig eins og yfirbyggð verönd. Þessi Sólstofa verði um 3,0m. að breydd og því um 25,8m² nettorýmið. Gert er ráð fyrir gólfhita, en því til viðbótar mögulegum „list - ofnum“ úr stálplötum á innveggi.

<u>MIÐDAGS- OG BORÐSTOFAN:</u>
Þarna yrðu núverandi hurðargöt stækkuð með því að hafa þau sem gólfsíðar opnanir.

<u>KJALLARINN:</u>
Gluggaopin á húsinu framanverðu verði stækkuð niður að gólfi og hafa þar bæði opnanlega glugga og mögulega útgang. Gera eitt herbergi úr tveimur. Athuga burðinn í herberginu framanverðu, sem nú er steyptur, þar sem þarna var áður gert ráð fyrir bílskúr. Burður staðfestur með burðarþols-"lestri" upphaflega Verkfræðiteikninga.

<u>SÓLVERÖNDIN:</u>
Öll veröndin yrði áfram eins og hún er í dag, nema hvað að stiginn yrði skorinn frá henni og verandargólfið framlengt, fram fyrir húsið. Grillinu komið fyrir haganlega í innréttingu. Glerhandrið yrðu áfram nýtilegt eins og þau eru og sú ásýnd framlengd í samhengi, hið sama eigi við um stálburðar conceptið undir hina nýju framlengingu.

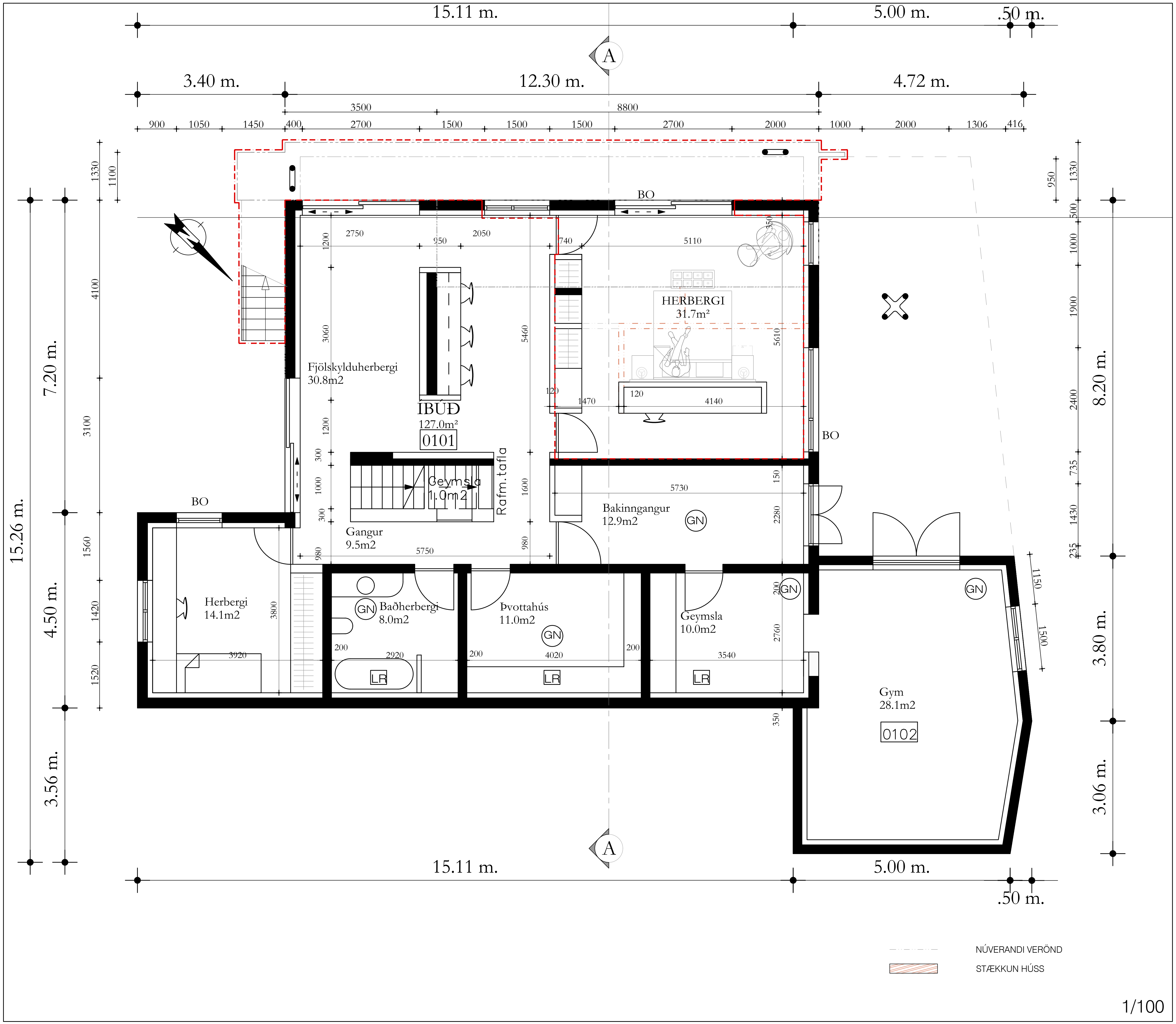
■■■■■■■■ ÞVÍ SEM BREYTT ER

Verkefni:	ÞINGHÓLSBRAUT 63
Skýringar á verkefni:	Endur- & viðbætur hússins aftanvert
teikning: nr.	271-A-101 ÞAKMYND
mkv.	1:250
teiknað	ÍÖG
dags.	23.06.´25
breytt.	21.08.´25
verkkaupi:	Reynir & Lilja Dögg

AÐALHÖNNUÐUR / HÖNNUNARSTJÓRI
ivar@studionexus.is
Hafnarstræti 20
101 Reykjavík
Sími. 5511-065
Ívar Örn Guðmundsson arkitekt faí. kt. 130865 3489

Eigandi höfundarréttar; STUDIO **NEXUS** slf. Teikningu þessa má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026



ÞINGHÓLSBRAUT 63

Breytingalýsing: viðbætur á sjávarhlið hússins

HÚSIÐ: 362,3m² + 30,2m² Stækkun=> 392,5m²
LÓÐ: 1.307m² => n.hl.f. = 0,3

Húsið er upphaflega hannað af Gunnari Guðjónssyni arkitekt og samþykktum árið 1955. Árið 1988 eru samþykktar breytingar af Hauki Frímanssyni verkfræðing á húsinu framanverðu, með þeim hætti að byggja yfir hluta þeirra svala sem hér eiga við. Árið 2005 er húsinu breytt eftir hönnun KURTogPÍ og aftur viðbyggt eftir hönnun þeirra árið 215, með síðari útlitsbreytingum 2018-2020. Teikningagrunnur sem unnið er með eru frá KURTogPÍ.

ATH. Heimild er í Aðalskipulagi er fyrir nýtingarhlutfalli; á milli 0,2 - 0,35. Þessi framkvæmd yrði því vel innan við heimildir, þar sem ekki er fyrir hendi gildandi deiliskipulag.

Umsókn þessi er til komin vegna þráláts leka á húsinu aftanverðu, þar sem neðri hæð hússins er byggð að stórum hluta innan við þá neðri og komið að viðhaldi hússins og þá á sama tíma framtíðarlausn á þessum vanda. Óskað er heimildar; til þess að byggja nýtt Sólstofurými á húsinu aftanverðu. Til þess yrðu nýttar núverandi svalir framan við húsið að viðbættum 1.300mm. Stigi niður frá efri hæð að lóð yrði fluttur að austurhlið hússins, þar sem umgangur yrði um hinar opnu svalir til suð-austurs.

Hin nýja viðbygging stendur 330mm. aftur fyrir núverandi vestur-verönd og 880mm. aftar en aftasti þakkantur er í dag, sbr. upphaflegar teikningar Núverandi þakform; sem er einhalla og stígandi frá götu, yrði framlengt. Hinn nýji veggur á bakhlið hússins stæði eilítið upp fyrir þakið, ekki sýst vegna rakaþéttinga, en á þessari hlið yrði enginn þakkantur. Hækkun hússins yrði óveruleg, eða um 23cm. yfir mestu hæð hins upphaflega þaks. Allar fjarlægðir að nærliggjandi húsum eru verulegar, en hæsta þakhæð frá götu er á húsi nr. 65 upp á 6,1m. frá götu. Húsin nr. 61 & 63 eru áþekk í ásýnd frá götu og í hæð. Fjarlægð Viðbyggingarinnar yrði 11,5m frá lóðamörkum til austurs, 6,9m. til vesturs og stendur 18,0. frá lóðamörkum til suðurs. Áhrif breytinganna má því telja að yrðu óverulegt, nema hvað hefur með ásýnd frá göngustíg meðfram sjávarsíðunni að gera.

BAKHLIÐ að Sjávarsíðunni:
Hugmyndin, að tengja saman alla fleti og notkun, með þeim hætti að heild verði úr. Steypu Gólfs framlenging aftur fyrir húsið yrði um 13,25m * 1,1m á dýpt => 13,3m² Framveggurinn svo ásýndarlega eins og "hengdur" á þennan grunn, sem tengist framhliuð hússins, en yrði einnig með stálstoðum, svipuðum og eru undir vesturverönd.
Bakveggur þessi yrði því hér eftir nokkurskonar „Aðal-Ásýnd“ hússins frá sjávarsíðunni og stæði mest 1,3m aftur fyrir núverandi veggi. Um er að ræða tiltölulega litttla byggingu, þó verði mðe henni fyrirhuguð veruleg breyting á bæði Nýtingu og á Ásýnd Hússins.

Sömu timburklæðningar yrðu notaðar og eru á garðsvæði hússins, til að tengja hús og verönd. Nýjar /færðar tröppur yrðu opnar og gerðar úr sama timbri og má finna á Garðvöröndinni. Klæðningu megin formsins er fyrirhugaðar viðhaldsfríar til þess að standa af sér veður og vinda við sjóinn. Gert er ráð fyrir að um verði að ræða dökka viðhaldsfríar zink eða ál klæðningu, með standandi læsingum. Svalahandriðin framan við opið og rennihurðirnar yrðu gerðar úr hertu gleri, í samræmi við það sem er á sólverönd í vestur.

SÓLSTOFAN:
Núverandi verönd verði að sólstofu og húsið stækkað því sem nemur framstandandi Vestuverönd og tröppum. Bakhliðin er svo hugsuð til þess að ná fram „láréttru“ samstæðu heildar útsýni frá húsinu. Þar í miðjunni verði hægt að opna rýmið upp með rennihurðum og nýtist þannig eins og yfirbyggð verönd. Þessi Sólstofa verði um 3,0m. að breydd og því um 25,8m² nettorýmið. Gert er ráð fyrir gólfhita, en því til viðbótar mögulegum „list - ofnum“ úr stálplötum á innveggi.

MIÐDAGS- OG BORÐSTOFAN:
Þarna yrðu núverandi hurðargöt stækkuð með því að hafa þau sem gólfsíðar opnanir.

KJALLARINN:
Gluggaopin á húsinu framanverðu verði stækkuð niður að gólfi og hafa þar bæði opnanlega glugga og mögulega útgang. Gera eitt herbergi úr tveimur. Athuga burðinn í herberginu framanverðu, sem nú er steyptur, þar sem þarna var áður gert ráð fyrir bílskúr. Burður staðfestur með burðarþols-"lestri" upphaflega Verkfræðiteikninga.

SÓLVERÖNDIN:
Öll veröndin yrði áfram eins og hún er í dag, nema hvað að stiginn yrði skorinn frá henni og verandargólfið framlengt, fram fyrir húsið. Grillinu komið fyrir haganlega í innréttingu. Glerhandrið yrðu áfram nýtilegt eins og þau eru og sú ásýnd framlengd í samhengi, hið sama eigi við um stálburðar conceptið undir hina nýju framlengingu.

ÞVÍ SEM BREYTT ER

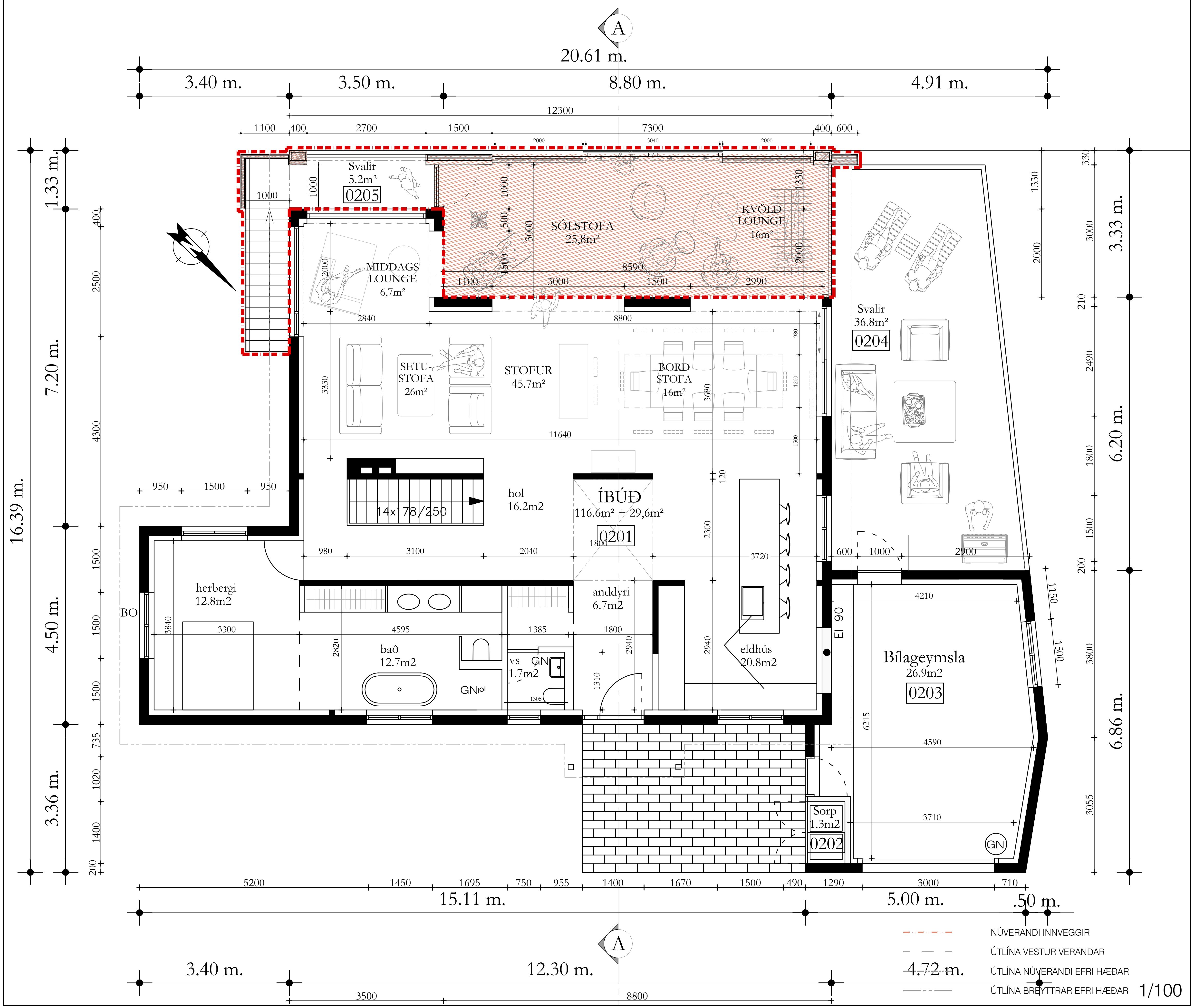
Verkefni:	ÞINGHÓLSBRAUT 63
Skýringar á verkefni:	Endur- & viðbætur hússins aftanvert
teikning: nr.	271-A-102 GRUNNMYND
mkv.	1:100
teiknað	ÍÖG
dags.	23.06.´25
breytt.	21.08.´25
verkkaupi:	Reynir & Lilja Dögg

AÐALHÖNNUÐUR / HÖNNUNARSTJÓRI

ivar@studionexus.is
Hafnarstræti 20
101 Reykjavík
Sími. 5511-065
Ívar Örn Guðmundsson arkitekt faí. kt. 130865 3489

Eigandi höfundarréttar; STUDIO **NEXUS** slf. Teikningu þessa má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026



ÞINGHÓLSBRAUT 63

Breytingalýsing: viðbætur á sjávarhlið hússins

HÚSIÐ: 362,3m² + 30,2m² Stækkun=> 392,5m²
LÓÐ: 1.307m² => n.hl.f. = 0,3

Húsið er upphaflega hannað af Gunnari Guðjónssyni arkitekt og samþykkktum árið 1955. Árið 1988 eru samþykkktar breytingar af Hauki Frímanssyni verkfræðing á húsinu framanverðu, með þeim hætti að byggja yfir hluta þeirra svala sem hér eiga við. Árið 2005 er húsinu breytt eftir hönnun KURTogPÍ og aftur viðbyggt eftir hönnun þeirra árið 215, með síðari útlitsbreytingum 2018-2020. Teikningagrunnur sem unnið er með eru frá KURTogPÍ.

ATH. Heimild er í Aðalskipulagi er fyrir nýtingarhlutfalli; á milli 0,2 - 0,35. Þessi framkvæmd yrði því vel innan við heimildir, þar sem ekki er fyrir hendi gildandi deiliskipulag.

Umsókn þessi er til komin vegna þráláts leka á húsinu aftanverðu, þar sem neðri hæð hússins er byggð að stórum hluta innan við þá neðri og komið að viðhaldi hússins og þá á sama tíma framtíðarlausn á þessum vanda. Óskað er heimildar; til þess að byggja nýtt Sólstofurými á húsinu aftanverðu. Til þess yrðu nýttar núverandi svalir framan við húsið að viðbættum 1.300mm. Stigi niður frá efri hæð að lóð yrði fluttur að austurhlið hússins, þar sem umgangur yrði um hinar opnu svalir til suð-austurs.

Hin nýja viðbygging stendur 330mm. aftur fyrir núverandi vestur-verönd og 880mm. aftar en aftasti þakkantur er í dag, sbr. upphaflegar teikningar Núverandi þakform; sem er einhalla og stígandi frá götu, yrði framlengt. Hinn nýji veggur á bakhlið hússins stæði eilítið upp fyrir þakið, ekki sýst vegna rakaþéttinga, en á þessari hlið yrði enginn þakkantur. Hækkun hússins yrði óveruleg, eða um 23cm. yfir mestu hæð hins upphaflega þaks. Allar fjarlægðir að nærliggjandi húsum eru verulegar, en hæsta þakhæð frá götu er á húsi nr. 65 upp á 6,1m. frá götu. Húsin nr. 61 & 63 eru áþekk í ásýnd frá götu og í hæð. Fjarlægð Viðbyggingarinnar yrði 11,5m frá lóðamörkum til austurs, 6,9m. til vesturs og stendur 18,0. frá lóðamörkum til suðurs. Áhrif breytinganna má því telja að yrðu óverulegt, nema hvað hefur með ásýnd frá göngustíg meðfram sjávarsíðunni að gera.

BAKHLIÐ að Sjávarsíðunni:
Hugmyndin, að tengja saman alla fleti og notkun, með þeim hætti að heild verði úr. Steypu Gólfs framlenging aftur fyrir húsið yrði um 13,25m * 1,1m á dýpt => 13,3m² Framveggurinn svo ásýndarlega eins og "hengdur" á þennan grunn, sem tengist framhliuð hússins, en yrði einnig með stálstoðum, svipuðum og eru undir vesturverönd.
Bakveggur þessi yrði því hér eftir nokkurskonar „Aðal-Ásýnd“ hússins frá sjávarsíðunni og stæði mest 1,3m aftur fyrir núverandi veggi. Um er að ræða tiltölulega litttla byggingu, þó verði mðe henni fyrirhuguð veruleg breyting á bæði Nýtingu og á Ásýnd Hússins.

Sömu timburklæðningar yrðu notaðar og eru á garðsvæði hússins, til að tengja hús og verönd. Nýjar /færðar tröppur yrðu opnar og gerðar úr sama timbri og má finna á Garðvöröndinni. Klæðningu megin formsins er fyrirhugaðar viðhaldsfríar til þess að standa af sér veður og vinda við sjóinn. Gert er ráð fyrir að um verði að ræða dökka viðhaldsfríar zink eða ál klæðningu, með standandi læsingum. Svalahandriðin framan við opið og rennihurðirnar yrðu gerðar úr hertu gleri, í samræmi við það sem er á sólverönd í vestur.

SÓLSTOFAN:
Núverandi verönd verði að sólstofu og húsið stækkað því sem nemur framstandandi Vestuverönd og tröppum. Bakhliðin er svo hugsuð til þess að ná fram „láréttru“ samstæðu heildar útsýni frá húsinu. Þar í miðjunni verði hægt að opna rýmið upp með rennihurðum og nýtist þannig eins og yfirbyggð verönd. Þessi Sólstofa verði um 3,0m. að breydd og því um 25,8m² nettorýmið. Gert er ráð fyrir gólfhita, en því til viðbótar mögulegum „list - ofnum“ úr stálplötum á innveggi.

MIÐDAGS- OG BORÐSTOFAN:
Þarna yrðu núverandi hurðargöt stækkuð með því að hafa þau sem gólfsíðar opnanir.

KJALLARINN:
Gluggaopin á húsinu framanverðu verði stækkuð niður að gólfi og hafa þar bæði opnanlega glugga og mögulega útgang. Gera eitt herbergi úr tveimur. Athuga burðinn í herberginu framanverðu, sem nú er steyptur, þar sem þarna var áður gert ráð fyrir bílskúr. Burður staðfestur með burðarþols-"lestri" upphaflega Verkfræðiteikninga.

SÓLVERÖNDIN:
Öll veröndin yrði áfram eins og hún er í dag, nema hvað að stiginn yrði skorinn frá henni og verandargólfið framlengt, fram fyrir húsið. Grillinu komið fyrir haganlega í innréttingu. Glerhandrið yrðu áfram nýtilegt eins og þau eru og sú ásýnd framlengd í samhengi, hið sama eigi við um stálburðar conceptið undir hina nýju framlengingu.

ÞVÍ SEM BREYTT ER

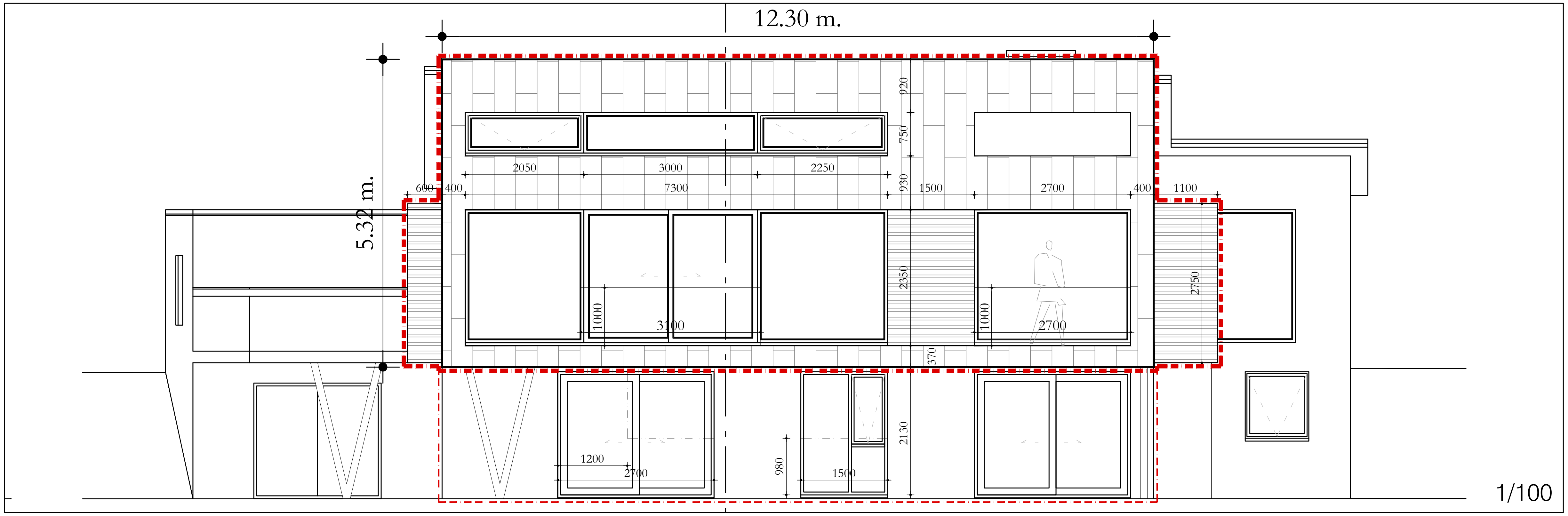
Verkefni:	ÞINGHÓLSBRAUT 63
Skýringar á verkefni:	Endur- & viðbætur hússins aftanvert
teikning: nr.	271-A-103 GRUNNMYND
mkv.	1:100
teiknað	ÍÖG
dags.	23.06.´25
breytt.	21.08.´25
verkkaupi:	Reynir & Lilja Dögg

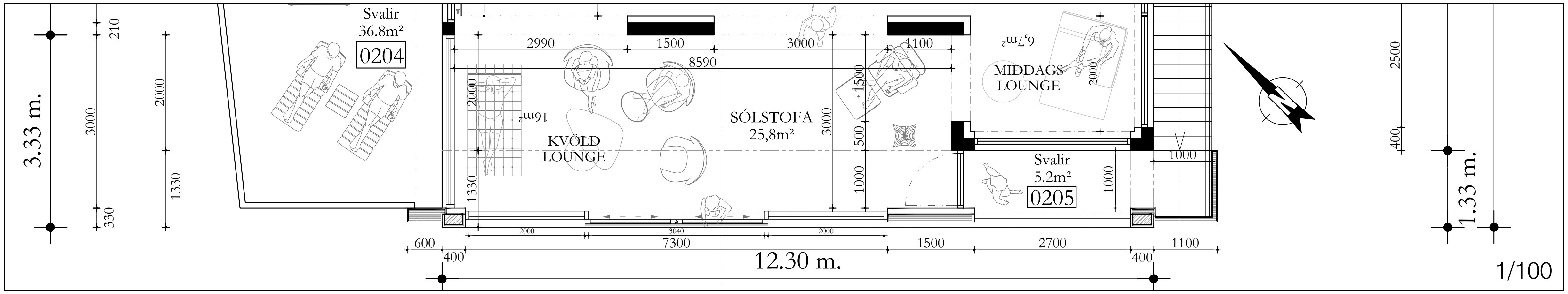
AÐALHÖNNUÐUR / HÖNNUNARSTJÓRI

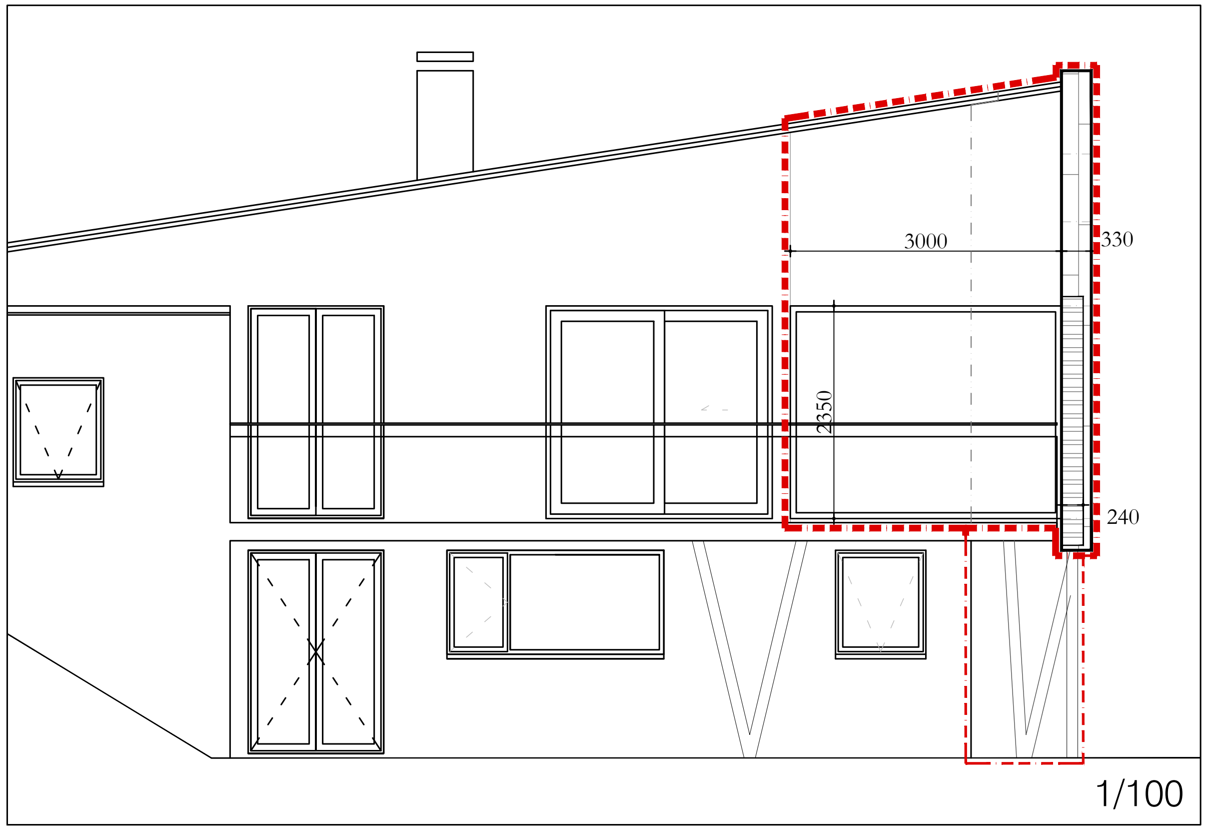
ivar@studionexus.is
Hafnarstræti 20
101 Reykjavík
Sími. 5511-065
Ívar Örn Guðmundsson arkitekt faí. kt. 130865 3489

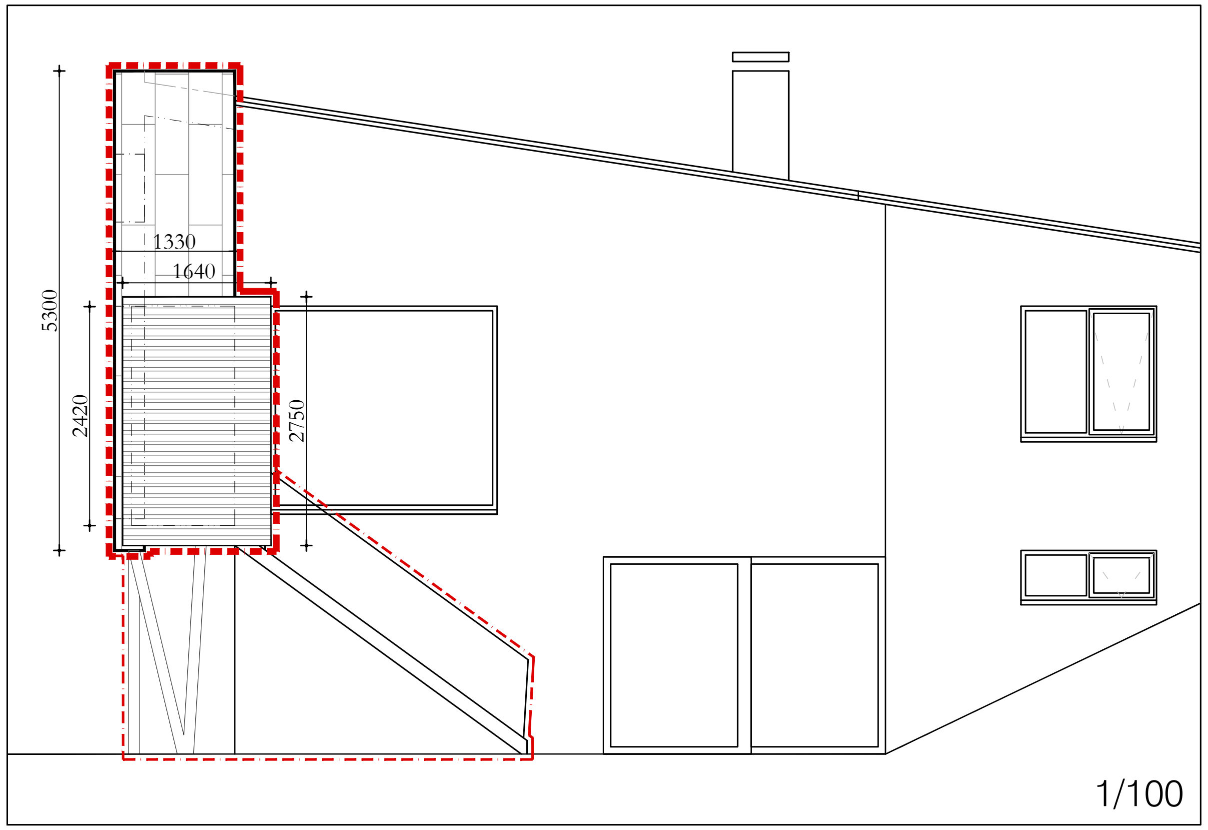
Eigandi höfundarréttar; STUDIO NEXUS slf. Teikningu þessa má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026









ÞINGHÓLSBRAUT 63

Breytingalýsing: viðbætur á sjávarhlið hússins

HÚSIÐ: 362,3m² + 30,2m² Stækkun=> 392,5m²
LÓÐ: 1.307m² => n.hl.f. = 0,3

Húsið er upphaflega hannað af Gunnari Guðjónssyni arkitekt og samþykktum árið 1955. Árið 1988 eru samþykktar breytingar af Hauki Frímanssyni verkfræðing á húsinu framanverðu, með þeim hætti að byggja yfir hluta þeirra svala sem hér eiga við. Árið 2005 er húsinu breytt eftir hönnun KURTogPÍ og aftur viðbyggt eftir hönnun þeirra árið 215, með síðari útlitsbreytingum 2018-2020. Teikningagrunnur sem unnið er með eru frá KURTogPÍ.

ATH. Heimild er í Aðalskipulagi er fyrir nýtingarhlutfalli; á milli 0,2 - 0,35. Þessi framkvæmd yrði því vel innan við heimildir, þar sem ekki er fyrir hendi gildandi deiliskipulag.

Umsókn þessi er til komin vegna þráláts leka á húsinu aftanverðu, þar sem neðri hæð hússins er byggð að stórum hluta innan við þá neðri og komið að viðhaldi hússins og þá á sama tíma framtíðarlausn á þessum vanda. Óskað er heimildar; til þess að byggja nýtt Sólstofurými á húsinu aftanverðu. Til þess yrðu nýttar núverandi svalir framan við húsið að viðbættum 1.300mm. Stigi niður frá efri hæð að lóð yrði fluttur að austurhlið hússins, þar sem umgangur yrði um hinar opnu svalir til suð-austurs.

Hin nýja viðbygging stendur 330mm. aftur fyrir núverandi vestur-verönd og 880mm. aftar en aftasti þakkantur er í dag, sbr. upphaflegar teikningar Núverandi þakform; sem er einhalla og stígandi frá götu, yrði framlengt. Hinn nýji veggur á bakhlið hússins stæði eilítið upp fyrir þakið, ekki sýst vegna rakaþéttinga, en á þessari hlið yrði enginn þakkantur. Hækkun hússins yrði óveruleg, eða um 23cm. yfir mestu hæð hins upphaflega þaks. Allar fjarlægðir að nærliggjandi húsum eru verulegar, en hæsta þakhæð frá götu er á húsi nr. 65 upp á 6,1m. frá götu. Húsin nr. 61 & 63 eru áþekk í ásýnd frá götu og í hæð. Fjarlægð Viðbyggingarinnar yrði 11,5m frá lóðamörkum til austurs, 6,9m. til vesturs og stendur 18,0. frá lóðamörkum til suðurs. Áhrif breytinganna má því telja að yrðu óverulegt, nema hvað hefur með ásýnd frá göngustíg meðfram sjávarsíðunni að gera.

BAKHLIÐ að Sjávarsíðunni:

Hugmyndin, að tengja saman alla fleti og notkun, með þeim hætti að heild verði úr. Steypu Gólfs framlenging aftur fyrir húsið yrði um 13,25m * 1,1m á dýpt => 13,3m² Framveggurinn svo ásýndarlega eins og "hengdur" á þennan grunn, sem tengist framhliuð hússins, en yrði einnig með stálstoðum, svipuðum og eru undir vesturverönd.
Bakveggur þessi yrði því hér eftir nokkurskonar „Aðal-Ásýnd“ hússins frá sjávarsíðunni og stæði mest 1,3m aftur fyrir núverandi veggi. Um er að ræða tiltölulega litttla byggingu, þó verði mðe henni fyrirhuguð veruleg breyting á bæði Nýtingu og á Ásýnd Hússins.

Sömu timburklæðningar yrðu notaðar og eru á garðsvæði hússins, til að tengja hús og verönd. Nýjar /færðar tröppur yrðu opnar og gerðar úr sama timbri og má finna á Garðvöröndinni. Klæðningu megin formsins er fyrirhugaðar viðhaldsfríar til þess að standa af sér veður og vinda við sjóinn. Gert er ráð fyrir að um verði að ræða dökka viðhaldsfríar zink eða ál klæðningu, með standandi læsingum. Svalahandriðin framan við opið og rennihurðirnar yrðu gerðar úr hertu gleri, í samræmi við það sem er á sólverönd í vestur.

SÓLSTOFAN:

Núverandi verönd verði að sólstofu og húsið stækkað því sem nemur framstandandi Vestuverönd og tröppum. Bakhliðin er svo hugsuð til þess að ná fram „láréttru“ samstæðu heildar útsýni frá húsinu. Þar í miðjunni verði hægt að opna rýmið upp með rennihurðum og nýtist þannig eins og yfirbyggð verönd. Þessi Sólstofa verði um 3,0m. að breydd og því um 25,8m² nettorýmið. Gert er ráð fyrir gólfhita, en því til viðbótar mögulegum „list - ofnum“ úr stálplötum á innveggi.

MIÐDAGS- OG BORÐSTOFAN:

Þarna yrðu núverandi hurðargöt stækkuð með því að hafa þau sem gólfsíðar opnanir.

KJALLARINN:

Gluggaopin á húsinu framanverðu verði stækkuð niður að gólfi og hafa þar bæði opnanlega glugga og mögulega útgang. Gera eitt herbergi úr tveimur. Athuga burðinn í herberginu framanverðu, sem nú er steyptur, þar sem þarna var áður gert ráð fyrir bílskúr. Burður staðfestur með burðarþols-"lestri" upphaflega Verkfræðiteikninga.

SÓLVERÖNDIN:

Öll veröndin yrði áfram eins og hún er í dag, nema hvað að stiginn yrði skorinn frá henni og verandargólfið framlengt, fram fyrir húsið. Grillinu komið fyrir haganlega í innréttingu. Glerhandrið yrðu áfram nýtilegt eins og þau eru og sú ásýnd framlengd í samhengi, hið sama eigi við um stálburðar conceptið undir hina nýju framlengingu.

ÞVÍ SEM BREYTT ER

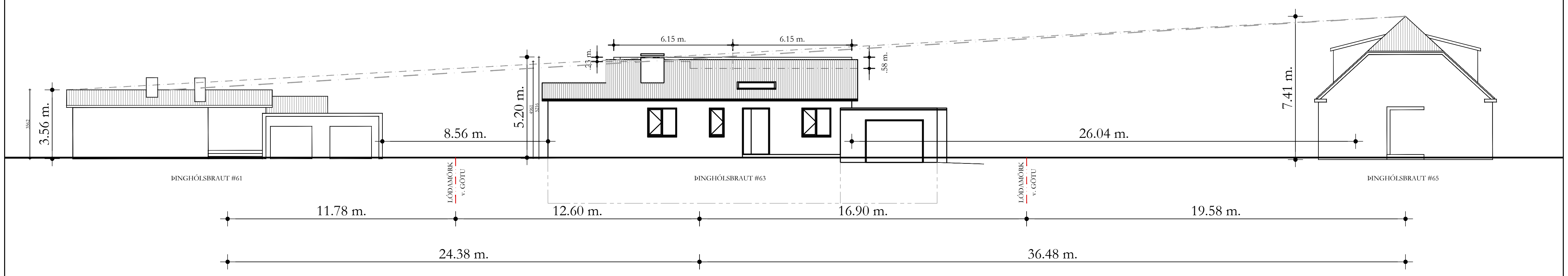
Verkefni:	ÞINGHÓLSBRAUT 63
Skýringar á verkefni:	Endur- & viðbætur hússins aftanvert
teikning: nr.	271-A-104 ÚTLIT-GRUNNMYND
mkv.	1:100
teiknað	ÍÖG
dags.	24.06.´25
breytt.	21.08.´25
verkkaupi:	Reynir & Lilja Dögg

AÐALHÖNNUÐUR / HÖNNUNARSTJÓRI

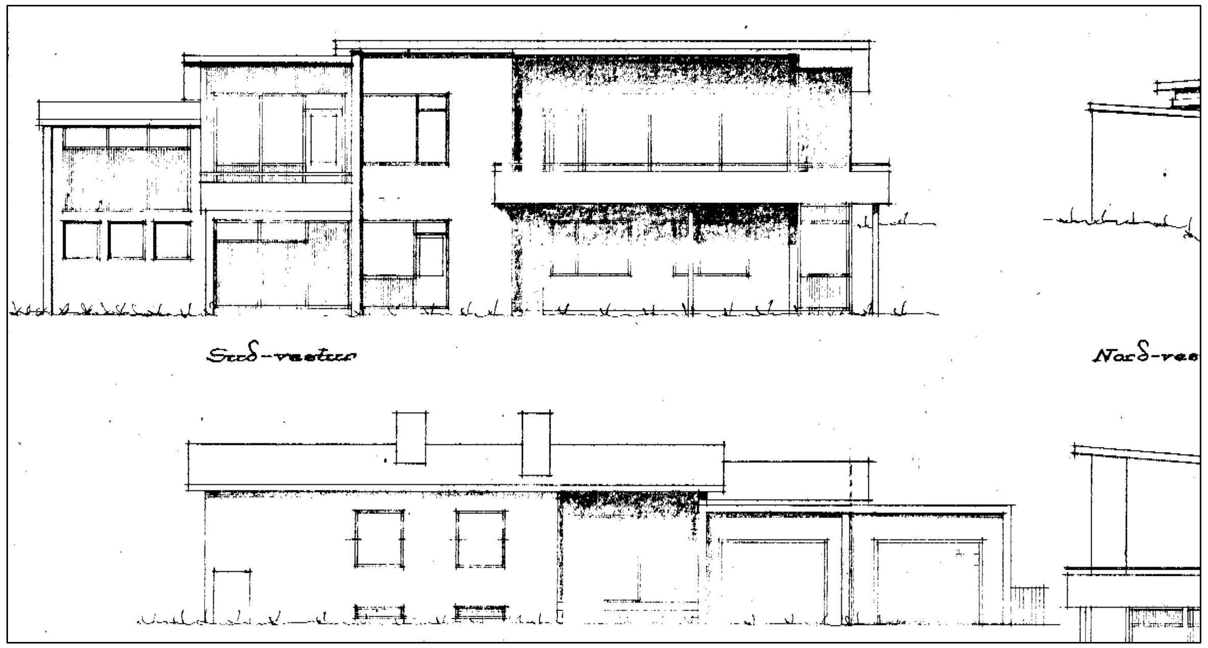
ivar@studionexus.is
Hafnarstræti 20
101 Reykjavík
Sími. 5511-065
Ívar Örn Guðmundsson arkitekt faí. kt. 130865 3489

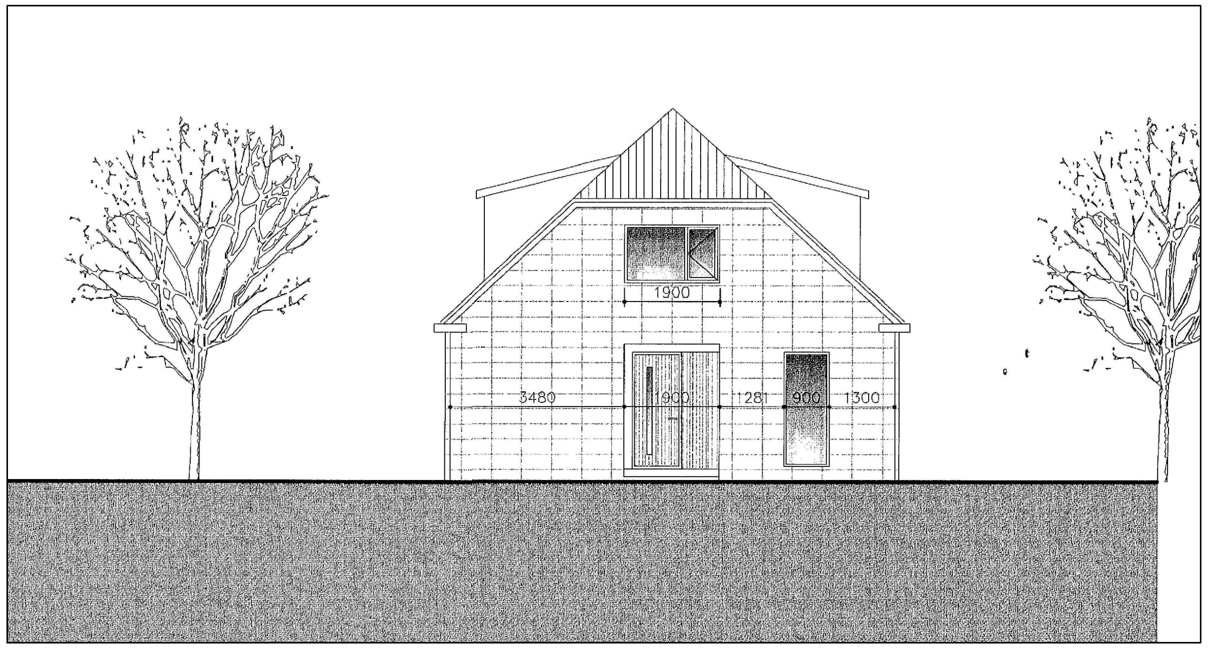
Eigandi höfundarréttar; STUDIO NEXUS slf. Teikningu þessa má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

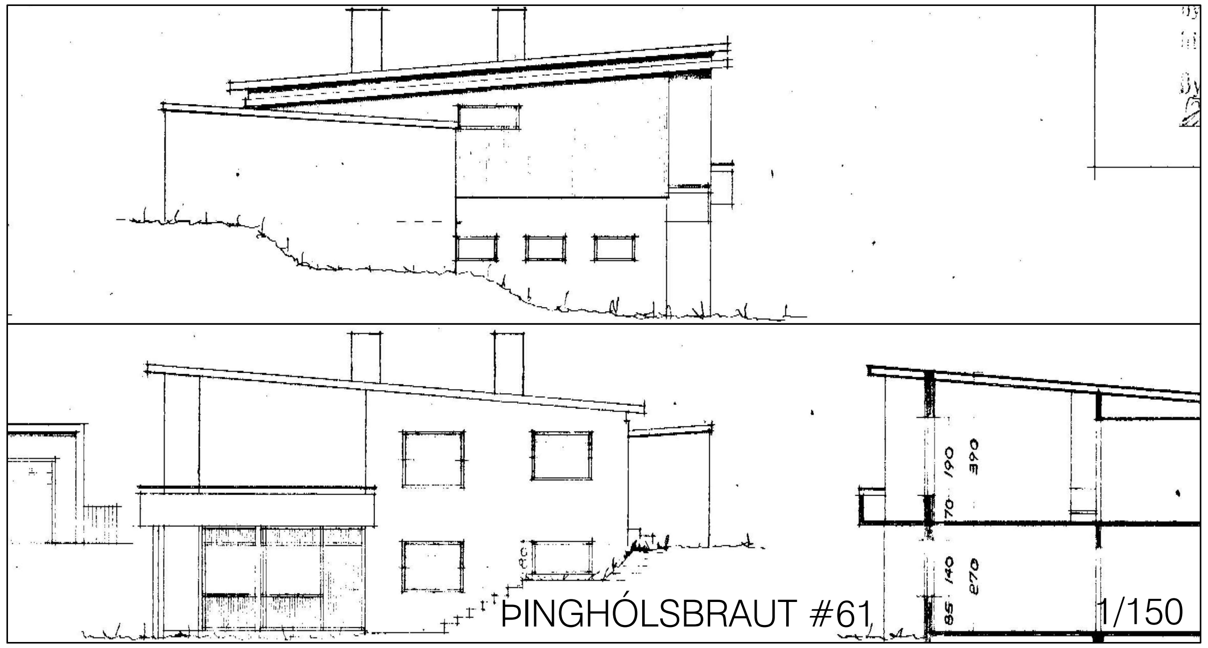
Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026



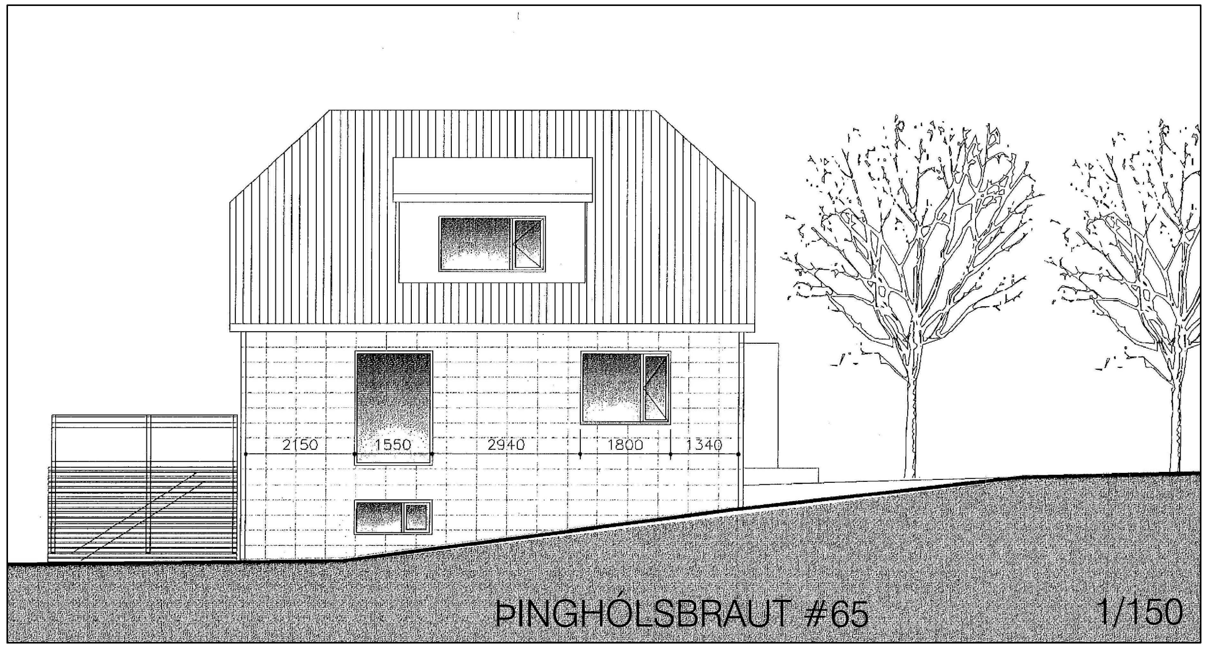
GÖTUMYND - Húsanna ÞINGHÓLSBRAUT #61, #63 & #65 1/250







ÞINGHÓLSBRAUT #61 1/150



ÞINGHÓLSBRAUT #65 1/150

ÞINGHÓLSBRAUT 63

Breytingalýsing: viðbætur á sjávarhlið hússins

HÚSIÐ: 362,3m² + 30,2m² Stækkun=> 392,5m²
LÓÐ: 1.307m² => n.hl.f. = 0,3

Húsið er upphaflega hannað af Gunnari Guðjónssyni arkitekt og samþykktum árið 1955. Árið 1988 eru samþykktar breytingar af Hauki Frímanssyni verkfræðing á húsinu framanverðu, með þeim hætti að byggja yfir hluta þeirra svala sem hér eiga við. Árið 2005 er húsinu breytt eftir hönnun KURTogPÍ og aftur viðbyggt eftir hönnun þeirra árið 215, með síðari útlitsbreytingum 2018-2020. Teikningagrunnur sem unnið er með eru frá KURTogPÍ.

ATH. Heimild er í Aðalskipulagi er fyrir nýtingarhlutfalli; á milli 0,2 - 0,35. Þessi framkvæmd yrði því vel innan við heimildir, þar sem ekki er fyrir hendi gildandi deiliskipulag.

Umsókn þessi er til komin vegna þráláts leka á húsinu aftanverðu, þar sem neðri hæð hússins er byggð að stórum hluta innan við þá neðri og komið að viðhaldi hússins og þá á sama tíma framtíðarlausn á þessum vanda. Óskað er heimildar; til þess að byggja nýtt Sólstofurými á húsinu aftanverðu. Til þess yrðu nýttar núverandi svalir framan við húsið að viðbættum 1.300mm. Stigi niður frá efri hæð að lóð yrði fluttur að austurhlið hússins, þar sem umgangur yrði um hinar opnu svalir til suð-austurs.

Hin nýja viðbygging stendur 330mm. aftur fyrir núverandi vestur-verönd og 880mm. aftar en aftasti þakkantur er í dag, sbr. upphaflegar teikningar Núverandi þakform; sem er einhalla og stígandi frá götu, yrði framlengt. Hinn nýji veggur á bakhlið hússins stæði eilítið upp fyrir þakið, ekki sýst vegna rakaþéttinga, en á þessari hlið yrði enginn þakkantur. Hækkun hússins yrði óveruleg, eða um 23cm. yfir mestu hæð hins upphaflega þaks. Allar fjarlægðir að nærliggjandi húsum eru verulegar, en hæsta þakhæð frá götu er á húsi nr. 65 upp á 6,1m. frá götu. Húsin nr. 61 & 63 eru áþekk í ásýnd frá götu og í hæð. Fjarlægð Viðbyggingarinnar yrði 11,5m frá lóðamörkum til austurs, 6,9m. til vesturs og stendur 18,0. frá lóðamörkum til suðurs. Áhrif breytinganna má því telja að yrðu óverulegt, nema hvað hefur með ásýnd frá göngustíg meðfram sjávarsíðunni að gera.

BAKHLIÐ að Sjávarsíðunni:
Hugmyndin, að tengja saman alla fleti og notkun, með þeim hætti að heild verði úr. Steypu Gólfs framlenging aftur fyrir húsið yrði um 13,25m * 1,1m á dýpt => 13,3m² Framveggurinn svo ásýndarlega eins og "hengdur" á þennan grunn, sem tengist framhliuð hússins, en yrði einnig með stálstoðum, svipuðum og eru undir vesturverönd.
Bakveggur þessi yrði því hér eftir nokkurskonar „Aðal-Ásýnd“ hússins frá sjávarsíðunni og stæði mest 1,3m aftur fyrir núverandi veggi. Um er að ræða tiltölulega litttla byggingu, þó verði møe henni fyrirhuguð veruleg breyting á bæði Nýtingu og á Ásýnd Hússins.

Sömu timburklæðningar yrðu notaðar og eru á garðsvæði hússins, til að tengja hús og verönd. Nýjar /færðar tröppur yrðu opnar og gerðar úr sama timbri og má finna á Garðvöröndinni. Klæðningu megin formsins er fyrirhugaðar viðhaldsfríar til þess að standa af sér veður og vinda við sjóinn. Gert er ráð fyrir að um verði að ræða dökka viðhaldsfríar zink eða ál klæðningu, með standandi læsingum. Svalahandriðin framan við opið og rennihurðirnar yrðu gerðar úr hertu gleri, í samræmi við það sem er á sólverönd í vestur.

SÓLSTOFAN:
Núverandi verönd verði að sólstofu og húsið stækkað því sem nemur framstandandi Vestuverönd og tröppum. Bakhliðin er svo hugsuð til þess að ná fram „láréttru“ samstæðu heildar útsýni frá húsinu. Þar í miðjunni verði hægt að opna rýmið upp með rennihurðum og nýtist þannig eins og yfirbyggð verönd. Þessi Sólstofa verði um 3,0m. að breydd og því um 25,8m² nettorýmið. Gert er ráð fyrir gólfhita, en því til viðbótar mögulegum „list - ofnum“ úr stálplötum á innveggi.

MIÐDAGS- OG BORÐSTOFAN:
Þarna yrðu núverandi hurðargöt stækkuð með því að hafa þau sem gólfsíðar opnanir.

KJALLARINN:
Gluggaopin á húsinu framanverðu verði stækkuð niður að gólfi og hafa þar bæði opnanlega glugga og mögulega útgang. Gera eitt herbergi úr tveimur. Athuga burðinn í herberginu framanverðu, sem nú er steyptur, þar sem þarna var áður gert ráð fyrir bílskúr. Burður staðfestur með burðarþols-"lestri" upphaflega Verkfræðiteikninga.

SÓLVERÖNDIN:
Öll veröndin yrði áfram eins og hún er í dag, nema hvað að stiginn yrði skorinn frá henni og verandargólfið framlengt, fram fyrir húsið. Grillinu komið fyrir haganlega í innréttingu. Glerhandrið yrðu áfram nýtilegt eins og þau eru og sú ásýnd framlengd í samhengi, hið sama eigi við um stálburðar conceptið undir hina nýju framlengingu.

ÞVÍ SEM BREYTT ER

Verkefni:	ÞINGHÓLSBRAUT 63
Skýringar á verkefni:	Endur- & viðbætur hússins aftanvert
teikning: nr.	271-A-105 GÖTUMYND NÆSTU-HÚS
mkv.	1:100
teiknað	ÍÖG
dags.	24.06.´25
breytt.	21.08.´25
verkkaupi:	Reynir & Lilja Dögg

AÐALHÖNNUÐUR / HÖNNUNARSTJÓRI

ivar@studionexus.is
Hafnarstræti 20
101 Reykjavík
Sími. 5511-065

Ívar Örn Guðmundsson arkitekt faí. kt. 130865 3489

Eigandi höfundarréttar; STUDIO NEXUS slf. Teikningu þessa má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

NEXUS STUDIO