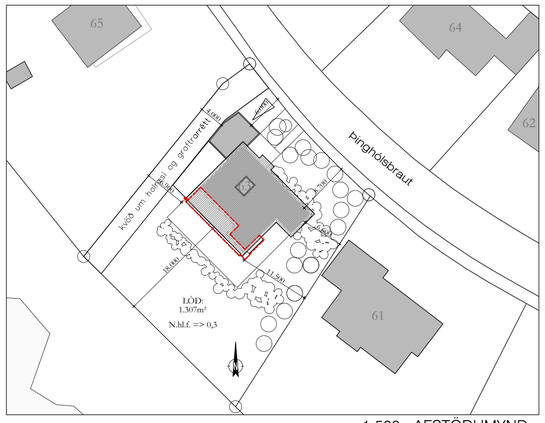


1:500 - AFSTÖÐUMYND

Breytingalýsing: viðbætur og breytingar á sjávarhlið hússins, sem og tilfæringar á innrýmum

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.

Hin nýja viðbygging stæði 330mm. aftur fyrir núverandi vestur-verönd og 880mm. aftar en aftasti þakkantur er í dag, sbr. upphaflegar teikningar
Núverandi þakform; sem er einhalla og stigandi 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 ápekk 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 lóðarmörkum til suðurs.
Áhrif breytinganna má því telja að yrðu óveruleg, nema hvað hefur með ásýnd frá göngustig meðfram sjávarsíðunni að gera.

BAKHLIÐ að Sjávarsíðunni:
Hugmyndin, að tengja saman alla fleti og notkun, með þeim hætti að heild verði úr.
Framveggurinn svo ásýndarlega eins og "hengdur" á þeinnan grunn, sem tengist framhlið 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 neðri hæðar og hluta þeirrar efri.
Um er því að ræða tiltölulega lítla byggingu, þó verði með henni fyrirhuguð veruleg breyting á bæði Nýtingu og Ásýnd Hússins aftanverðu.

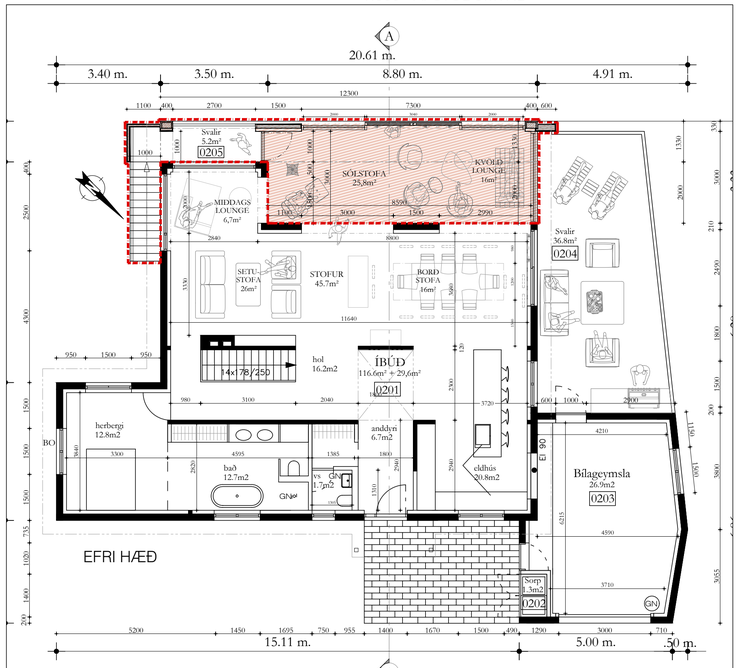
Klæðningu megin formsins er fyrirhugaðar viðhaldsfríar til þess að standa af sér veður og vinda við sjávarsíðuna.
Gert er ráð fyrir að um verði að ræða dökka viðhaldsfríar zink eða ál klæðningu, með standandi læsingum.
Svalahandriðin framan við opið og rennihurðirnar yrðu gerðar úr hertu gleri, í samræmi við það sem er á sólverönd í vestur.

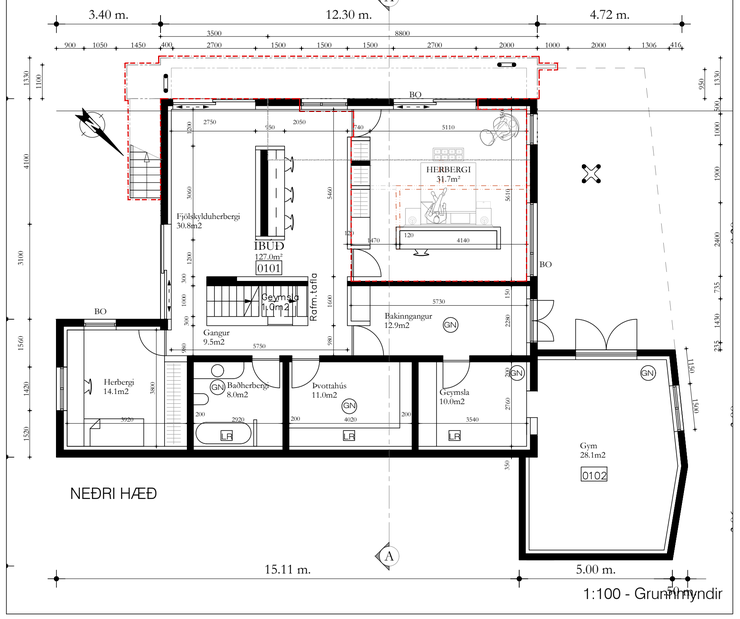
SÓLSTOFAN:
Núverandi verönd verði að sólstofu og húsið stækkað því sem nemur framstandandi Vestuveröndinni og tröppum.
Bakhliðin er svo hugsuð til þess að ná fram „lárétttu" samstæðu heildar útsýni frá húsinu.
Þar í miðjunni verði hægt að opna rýmið upp með rennihurðum og nýlist þannig eins og yfirbyggð verönd.

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

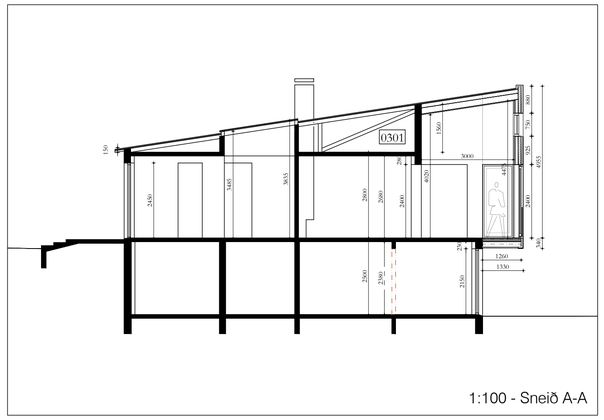
KJALLARINN:
Gluggaopin á húsinu framanverðu verði stækkuð niður að gólfi og hafa þar bæði opnanlega glugga og útgang. Gera eitt herbergi úr tveimur.
Athuga burðinn í herberginu framanverðu, sem nú er steyptur, þar sem þarna var áður gert ráð fyrir bílskúr.
Burður verði staðfestur með burðarþols-"testi"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

SÖLVERÖNDIN:
Öll vestur-veröndin yrði áfram eins og hún er í dag, nema hvað að stiginn yrði skorinn frá henni og verandargólfið framlengt, fram fyrir húsið.
Grilli 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.

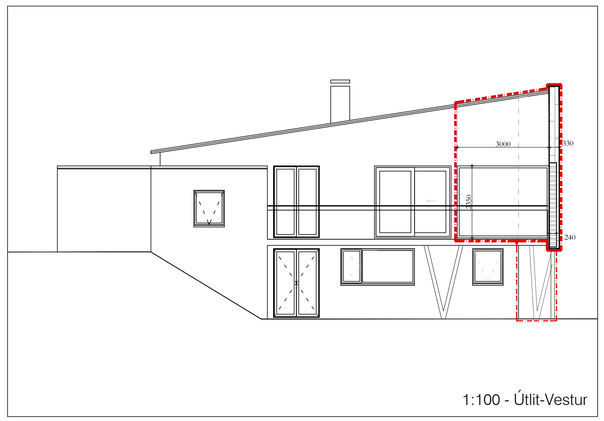




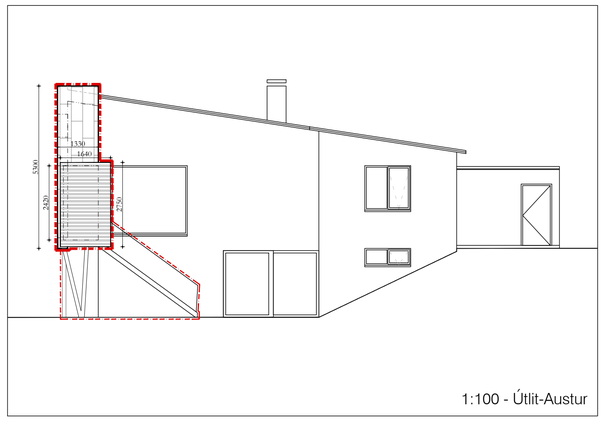
1:100 - Grunnmyndir



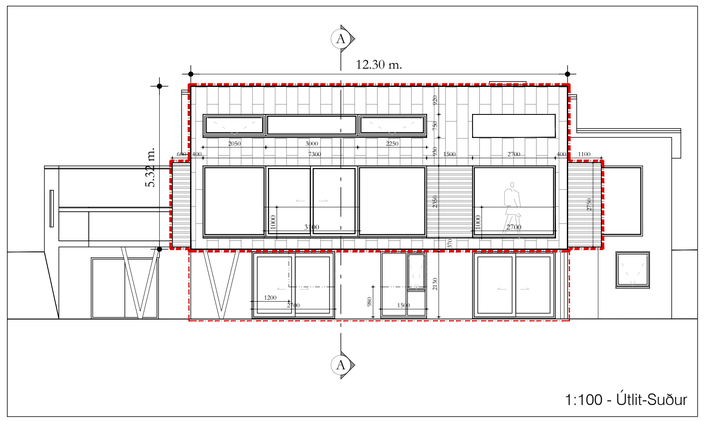
1:100 - Sneið A-A



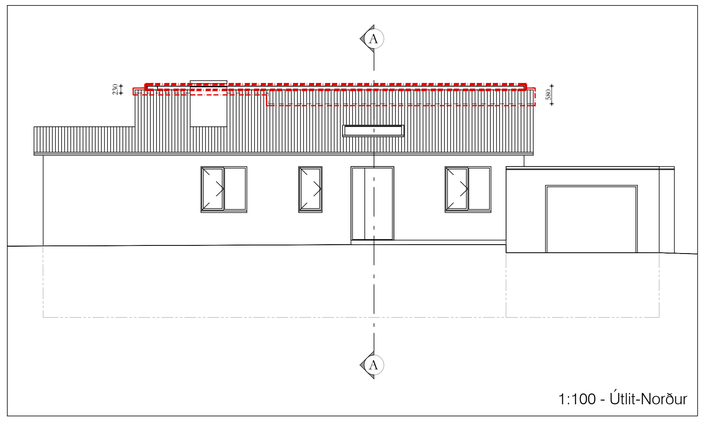
1:100 - Útlit-Vestur



1:100 - Útlit-Austur



1:100 - Útlit-Suður



1:100 - Útlit-Norður

Skráningartafla:	Þinghólsbraut 63					**Skrásetjari:** Ágúst Þórðarson									
Landeignanúmer:	116516				Þrentá	**Kennitala:** 041051-4509									
Matshlutanúmer:	01				Útgáfa: 5.03	**Dags.:** 24.6.2025									
Uppskipting og lýsing						**Stærðir**									
D0	D1	D2	D3	D4		D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15
Lokun	Rými hæð-rað	Notkun tegl	Hólf-flokkun	Eignar-hald		Bruttóflatar m²	Milliflötur m²	Svigar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sb.=1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt fatarmál m²	Reiknistala skiptaréttarmáls	Skipta-rúmmál m³
		Matshluti				534,9	0,0	3,3	3,1	395,2	139,3			1.274,3	326,0	392,5		943,506
		Botn												41,0				
	01	**1. hæð**				193,3	0,0	3,3	0,0	193,3	2,7			476,0	155,1	190,6		
A	0101	**Íbúð**	N	0101		193,3		3,3		193,3	2,7	1,10	2,50	476,0	155,1	190,6	2,46	381,546
	02	**2. hæð**				205,0	0,0	0,0	3,1	201,9	0,0			623,4	170,9	201,9		
A	0201	**Íbúðarrými**	N	0101		170,9			3,1	167,8		2,89	4,96	529,2	142,4	167,8	3,10	441,440
A	0202	**Svefngeymsla**	N	0101		1,6				1,6		2,00	3,20	3,2	1,6	1,6	2,00	3,200
A	0203	**Bílageymsla**	B	0203		32,5				32,5		2,80	2,80	91,0	26,9	32,5	2,80	75,320
C	0204	**Svalir**	S	0101		36,8				36,8							1,00	36,800
C	0205	**Svalir**	S	0101		5,2				5,2							1,00	5,200
	03	**3. hæð**				136,6	0,0	0,0	0,0	0,0	136,6			133,9	0,0	0,0		
A	0301	**Þakrými**	F	0101		136,6					136,6	0,15	1,80	133,9				
Athugasemdir																		

	Eignar-hald	Notkun tegl	Birt fatarmál m²	Skiptarými Séreign m² án sameiginar	Skiptarými Séreign og sameign m²
	0101	**Íbúð**	360,0	868,186	868,186
	0203	**Bílageymsla**	32,5	75,320	75,320
		Alls	**392,5**	**943,506**	**943,506**

	Botnplata		Hjúpfletir					
	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Útveggir m²	Þar af Gluggar og dyravegir m²	Þak m²	Þar af Þakgluggar og þakkeng m²	Efsti hæðarlóð	Ummál útveggjar
Matshluti	1307,0	41,0	205,0	368,2	102,4	22,8	4,2		72,3

					41,0			
Yfirlit	**D5 Bruttóflötur m²**	**D5M milliflötur m²**	**D7 op m²**	**D8 Brúttóflötur m² með Y og F**	**D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með Y og F**	**D11 Brúttórúmmál m³**	**D12 Nettóflötur m²**	**D13 birt fatarmál m²**
A rými	398,3		3,1	395,2	2,7	1.099,4	326,0	392,5
Svalir A lokun								
B rými								
C rými	42,0							
Fylgirými (F)	136,6			136,6	136,6	133,9		
Afgangsrými (V)								
Botnplata						41,0		
Samtals:	**576,9**	**0,0**	**3,1**	**531,8**	**139,3**	**1.274,3**	**326,0**	**392,5**

Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**392,5**	**1.307,0**	**0,30**

Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls **392,5** **1.307,0** **0,30**

BYGGINGARLÝSING:

LANDNÚMER: 116516

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 sambýkktum árið 1955. Árið 1988 eru sambykktar breytingar af Hauki Frímannssyni verkfræðing á húsinu framanverðu, með þeim hætti að byggja yfir hluta þeirra svala sem hér eiga við.
Árið 2005 er húsinu breytt eftir hönnun KURTogÞÍ og aftur viðbyggt eftir hönnun þeirra árið 215, með síðari útlitsbreytingum 2018-2020.
Teikningagrunnar sem unnið er með eru frá KURTogÞÍ.

Með umsókn þessari er óskað heimildar til að byggja viðbót á aftanverða byggingunna, á sama tíma og komið er að viðhaldi og endubótum vegna þráláts leka á húsinu aftanverðu. Með þessari framkvæmd er á sama tíma fyrirhuguð veruleg betrumbót á bæði nýtingu og ásýnd hússins aftanverðu.

Ný Sólstofa verði um 3,0m. að breydd og því um 25,8m² netto.
Stærstur hluti þessa rýmis er yfirbygging núverandi 17,6m² verandar, að viðbættum 12,0m² sem standi aftur fyrir neðri hæðina.

Steypt framlenging á gólfplötu efri hæðar:
Núverandi suður-verönd verði gerð að sólstofu og húsið stækkað. Gólfviðbótin, um 1,3m. útkrögun verði staðsteypt, með stálvirkis súlum að framanverðu, svipuðum og eru undir vesturverönd, en tengt núverandi staðsteyptri plötu verandar með innlímdri járnabindingu. Steypu Gólfs framlenging aftur fyrir húsið yrði um 13,25m á lengd * 1,1m á dýpt => 13,3m²

Nýr ásýndarveggur bakhliðar:
Bakveggur þessi yrði hér eftir nokkurskonar „Aðal-Ásýnd" hússins. Veggurinn verði gerður úr Krosslímdum CLT eingum, einangruðum að innanverðu og klætt að utan að mestu með málmklæðningu, en einnig að nokkru með timburklæðningu.
Gert er ráð fyrir að um verði að ræða dökka zink eða ál klæðningu, með standandi læsingum. Sömu timburklæðningar yrðu svo notaðar og eru á garðsvæði hússins, til að tengja hús og verönd. Klæðningum megin formsins er fyrirhugaðar viðhaldsfríar til þess að standa af sér veður og vinda við sjávarsíðuna.

Núverandi útveggir bahliðar:
Núverandi hurðargöt stækkuð og verði gólfsíðar gerðar að umgangs opnanunum að hinni nýju sólstofu.

Þak:
Núverandi þak verði framlengt að hini nýju bakhlið, með hefðbundnum burði og klæðningu. Asphalt dúkur verði soðinn til að tengja vegg og þak. Einangrað verði ofan nýrrar sólstofu og klætt loft með timburklæðningu.

Opnanir Ásýndarveggjar:
Megin opnanir veggjarins verði lokaðar með ál-gluggum og rennihurðum, en þó opið á austanverðri bak-hliðinni.
Gert verði ráð fyrir soðnum asphalt dúk sem betti glugga í opum. Littlar svalir á suð-austur horni verða göngutenging að nýjum stiga niður á garðsvæðið. Stór gluggi til vesturs og umgangshurð til austurs verði þó með hefðbundnir úr timburi, líkt og nú er í húsinu.

Stigi og svalahandrið:
Steynsteiptar tro-ppur á suðurhlið hússins yrðu fjarlægðar og nýjar/færðar léttari tröppur yrðu gerðar með stálstoðum, en þrep með opnum uppstigum, úr sama timbri og á garðveröndinni.
Svalahandriðin framan við opið og rennihurðirnar yrðu gerðar úr hertu gleri, í samræmi við það sem er á sólveröndinni í vestur. Hið sama á töppum.

Opnanir kjallara:
Gluggaopin á kjallara húsinns framanverðu verði stækkuð niður að gólfi og verði opnanlegir gluggar og rennihurð.

Kjallararými:
Eitt herbergi verði gert úr tveimur. Burðarbiti settur í stað staðsteyps veggjar, þar sem áður var umgjörð bílskúrs.

Hiti:
Gert er ráð fyrir gólfhita í þessu nýja Sólstofurými, en því til viðbótar tveim ofnum á innveggi. Hin stóru gluggaform verði gerð með hitaþolnu og einangruðu gleri, til að tempra lofthita rýmisins.
Rafstýrðir opnanlegir gluggar í ofanverðu rýminu, eru þar settir til að lofta rýmið ef of heitt telst verða.

SKÝRINGAR:
- NÚVERANDI VERÖND
- STÆKKUN HÚSS
- NÚVERANDI INNVEGGIR
- ÚTLÍNA VESTUR VERANDAR
- ÚTLÍNA NÚVERANDI EFRI HÆÐAR
- ÚTLÍNA BREYTTRAR EFRI HÆÐAR

Verkefni:	ÞINGHÓLSBRAUT 63
Skýringar á verkefni:	Viðbygging Bakhliðar
Teikning: nr.	271-A-001 AFSTÖÐUMYND-SKRÁNING GRUNNMYND-ÚTLIT-SNEIÐ
mkv.	1:500 / 1:100
teiknað	ÍÖG
dags.	27.06.'25
breytt.	-
Verkkaupi:	Lilja Dögg Stefánsdóttir

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

Eigandi hönnunargagna: STUDIO NEXUS sf. Teikningu þessa má ekki afrita með nokkrum hætti, né hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfunda.

Skjal sott af 0000000000 dags. 19.08 2026