

Uppfærð byggingaráform Bakkabraut 9-23

Í samræmi við deiliskipulagsdreytingu

Aðalforsendur fyrir breytingum eru á þann veg að aukin gæði verði á verkinu vegna einstakrar staðsetningar þess á Kársnesinu.

Í kjallaranum undir hverju stigahúsi er nú verið að nýta svæði undir byggingum frekar sem áður var uppfyllt .

34 geymslur sem staðsettar voru inn í íbúðum verða í kjallarann.

Sameign kjallara stækkar vegna breytts fyrirkomulags.

Komið fyrir 11 auka sérgeymslum ætlaðar stærri eignum.

Bílastæði frama við þær munu tilheyra viðkomandi eign.

Verslun og þjónusta.

Breytt fyrirkomulag á rýmum vegna verslunar og þjónustu í mhl 01 og mhl 02.

Rými ætluð versl og þj verða 4 í stað 12.

Rými í mhl 01 verða á 1.hæðinni með aðkomu um stiga eða skábraut frá horni Bakkabrautar og Vesturvarar.

Lítil rými fyrir br versl/þj. á 1 og 2 hæð aflögð og í stað þeirra koma 4 íbúðir.

Rými undir verslun og þjónustu aukin í mhl 02 á suðurhlíð.

Skábrautir og stigar eru að þeim frá suður og vesturhlíð byggðarinnar.

Vegna þessa er íbúðum fækkað um 4 eða um 1 í stigahúsi 21a og 3 í stigahúsi 21b.

Stórar svalir tengjast rýmum með útsýni í suðurátt.

Stæðir á versl/þj. og flötum að þeim.

Verslun og þjónusta	A rými	831,0 m ²
Tæknirými	A	7,9m ²
Svalir	B-rými	131,3m ²
samtals		970,2m²

Rampar	118,1m ²
Sérafnofatletir	28,4m ²

Flestar geymslur eru nú aðgengilegar frá sameing í stað þess að opnast að bílakjallaranum.

Ekki er verið að stækka bílakjallarann sjálfan eða fjölga bílastæðum.

Í bílakjallara verða áfram 103 stæði og

ofanjarðar eru 59 bílastæði.

samtals 162 stæði.

Íbúðir verða 118

Í grófum dráttum eru útlínur allra húsa að mestu óbreyttar nema smávægilegar breytingar hafa átt sér stað á útlínunum þá aðalega í matshluta 01 og áfanga 1.

Í megin athriðum er uppbygging bygginga á reitnum óbreytt, staðsetning flóttastiga og lyftna hefur ekki breyst.

Innra skipulagi allra íbúða breytt til að auka gæði. Bætt við eyjum, fatah. og þvottahúsi í flest allar íbúðir og svefnherbergjum fækkað.

Sér baðherbergi baðherbergi fyrir aðalsvefnherbergi verður í fjölda íbúða.

Einstaka svalir hafa stækkað. Á svölum er nú sér tæknirými við hverja íbúð ætlað fyrir loftskipti íbúða.

Þrep að þaksvölum eru fjarlægð og eru þær nú í sama gólfleti og viðkomandi hæðir.

Salarhæðir hafa því hækkað á 3, 4 og 5 hæðunum og eru innan marka þess er deiliskipulag segir til um eða hæðst 18 m frá gólfkóta 1.hæðar 5,8m

Gólfhiti verður í öllum íbúðum og þjónusturýmum

Flestir gluggar verða gólfsíðir sem bætir og léttir útlit húsanna.

Bætt við svæði undir djúpgáma innan lóðarinnar á suðurhlíð.

Klæðningar húsanna breytast lítilega.

Tæknirými vegna loftræstingar bílakjallara verður á norðurhlíð.

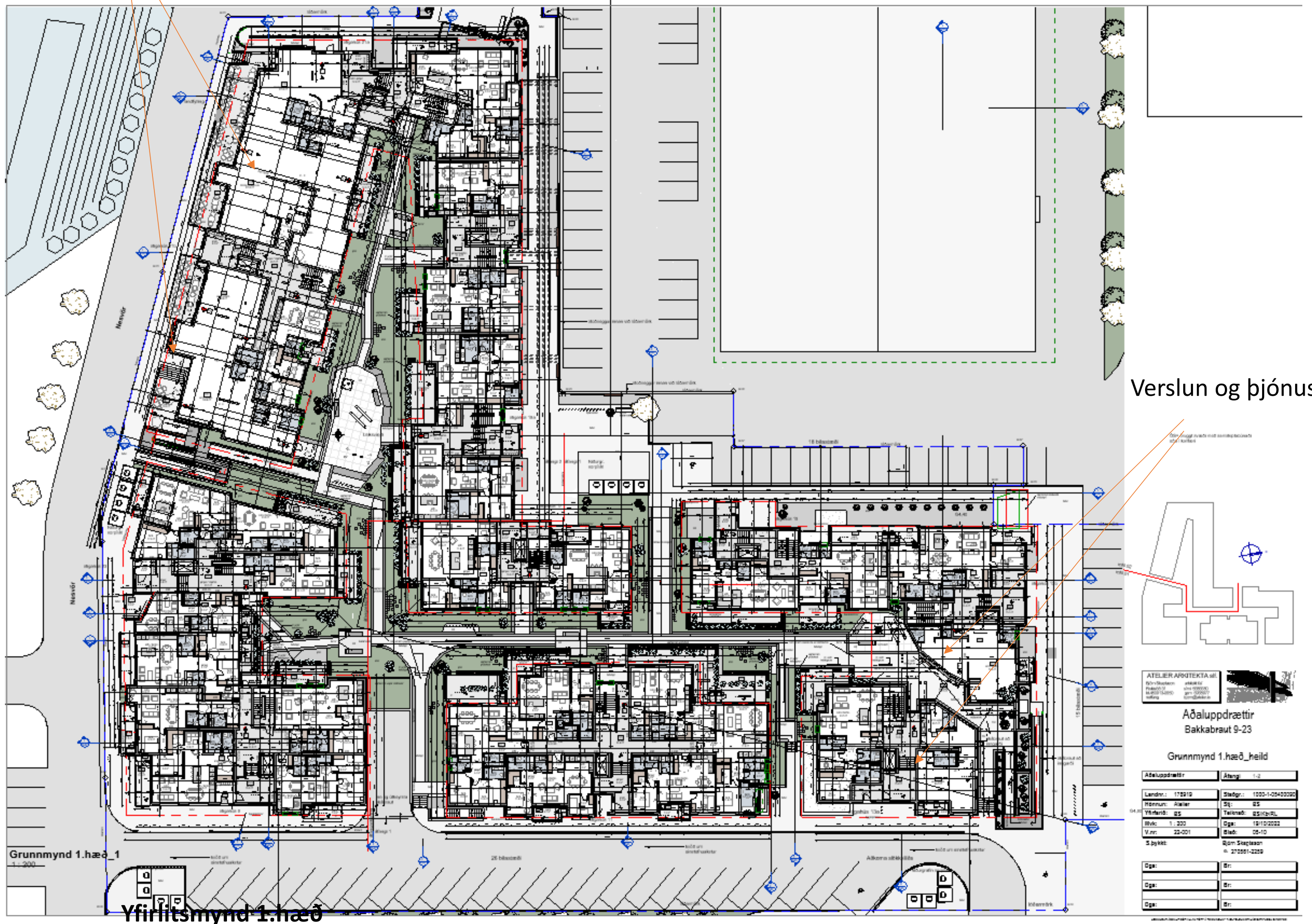
16. Janúar 2023

Atelier arkitektar

Björn Skaptason arkitekt faí.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Verslun og þjónusta



16. Janúar 2023

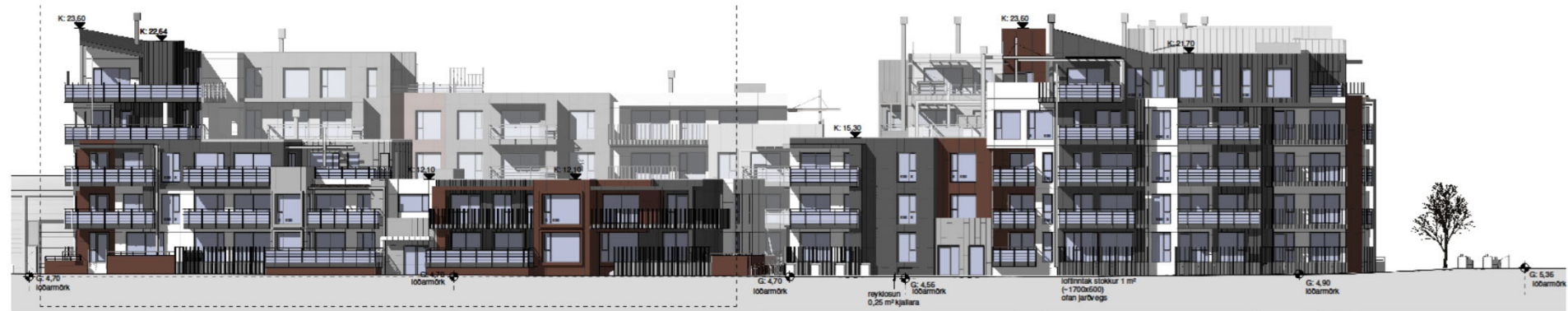
Atelier arkitektar

Björn Skaptason arkitekt faí.

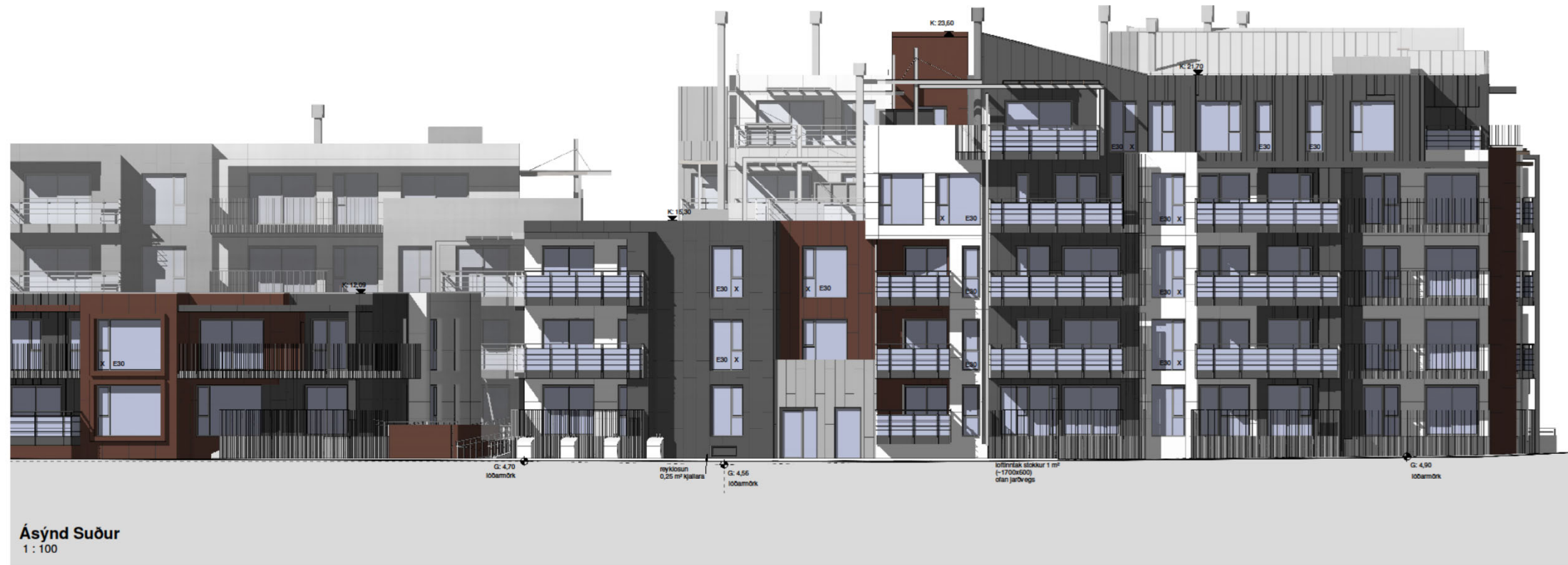
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



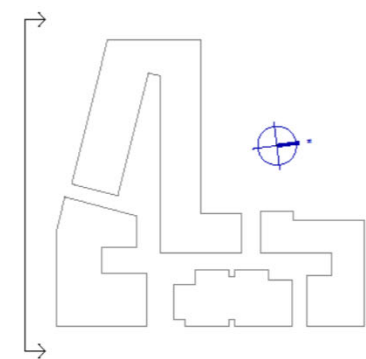
Yfirlitsmynd 1.hæð verslunar og þjónusturými að suðurhlið



Ásýnd Suður
1 : 200



Ásýnd Suður
1 : 100



Aðaluppdrættir
Bakkabraut 9-23

Ásýnd_Suður

Aðaluppdrættir	Áfangi	1-2
Landnr.: 178919	Staðgr.: 1000-1-05400090	
Hönnun: Atelier	Sj: BS	
Virfarið: BS	Teiknað: BS/KP	
Mvk: 1:100 / 1:200	Dgs: 19/10/2022	
V.nr: 22-001	Blað: 05-92	
Sþykkt:	Björn Skaptason	
	n. 270561-2259	
Dgs:	Br:	
Dgs:	Br:	
Dgs:	Br:	

Útlit suðurhlið



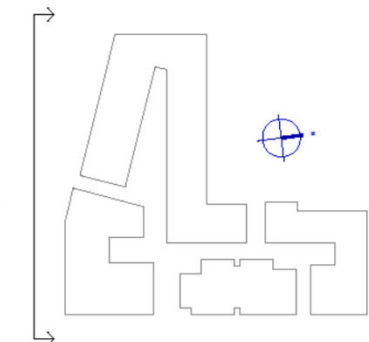
Ásýnd Suður
1 : 200



Ásýnd Suður
1 : 100

Skábraut og stigi staðsett á vesturhorni byggingar. Frá rýmum eru stórar verandir og gólfsíðir gluggar er tengjarýmin að haffletinum og strandlengjunni

Skábraut og stigi staðsett á suðurhlið milli byggingarluta. Frá rýmum eru stórar verandir og gólfsíðir gluggar er tengjarýmin að haffletinum og strandlengjunni

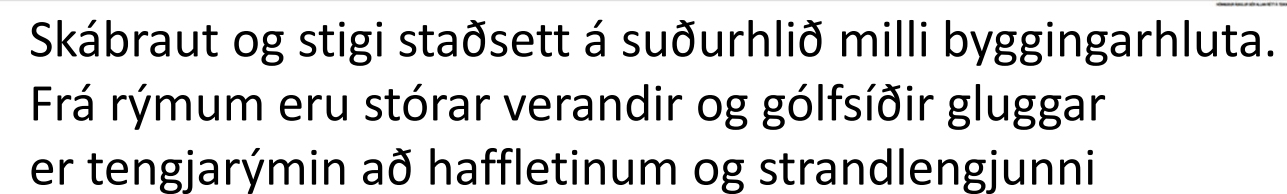
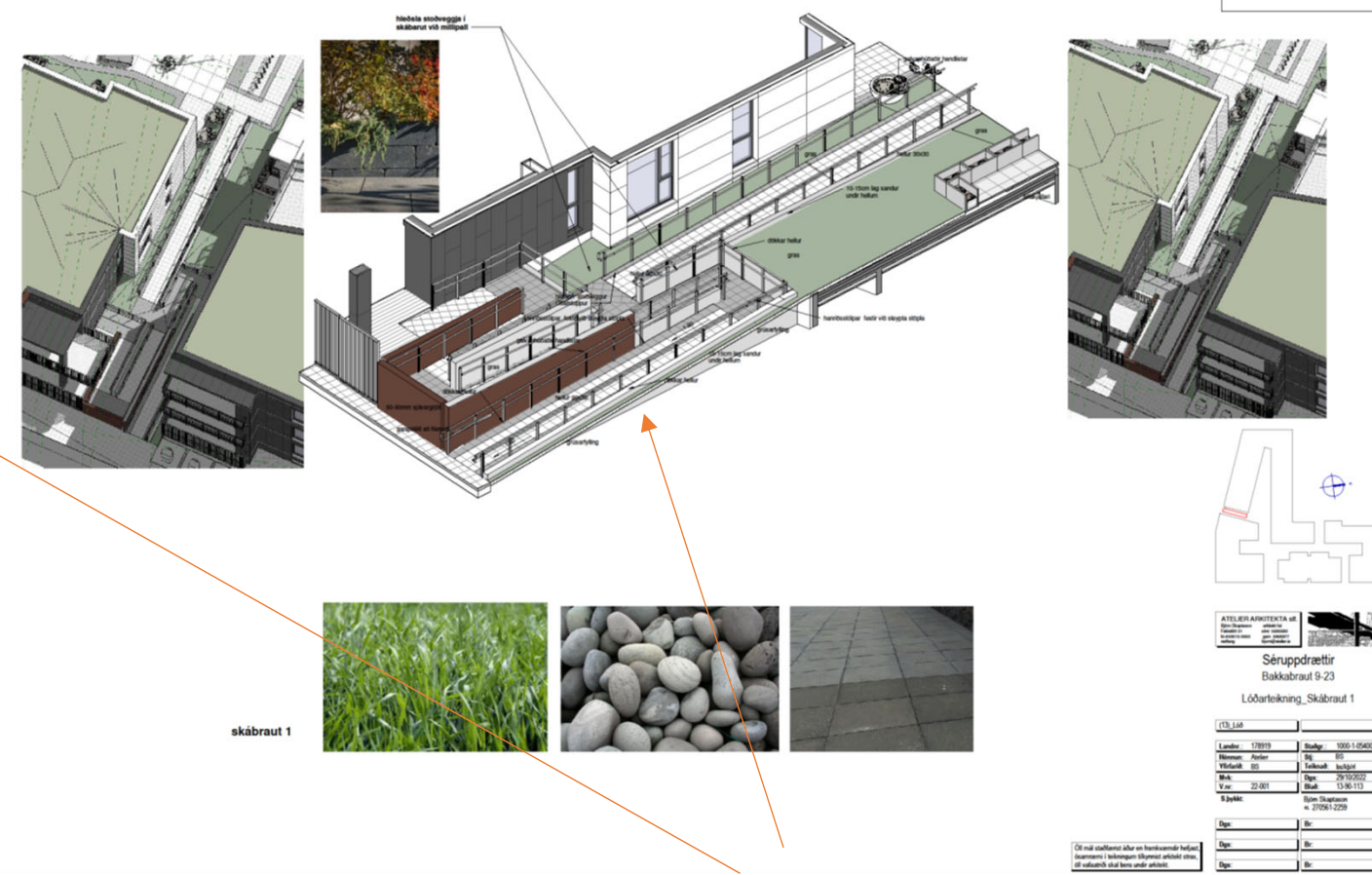


ATELIER ARKITEKTA s.f.
Björn Skaptason
Fakka 31
Kl. 410013-0650
netfang: bjorn@atelier.is

Aðaluppdrættir
Bakkabraut 9-23

Ásýnd Suður

Aðaluppdrættir		Áfangi	1-2
Landnr.: 178919	Staðgr.: 1000-1-0540099		
Hönnun: Atelier	Síð: BS		
Virfarið: BS	Teiknað: BS/KD		
Mvk: 1:100 / 1:200	Dgs: 19/10/2022		
V.nr: 22-001	Blad: 05-91		
S.þykkt:		Björn Skaptason n. 270561-2259	
Dgs:	Br:		
Dgs:	Br:		
Dgs:	Br:		



Skábraut og stigi staðsett á vesturhorni byggingar. Frá rýmum eru stórar verandir og gólfsíðir gluggar er tengjarýmin að haffletinum og strandlengjunni



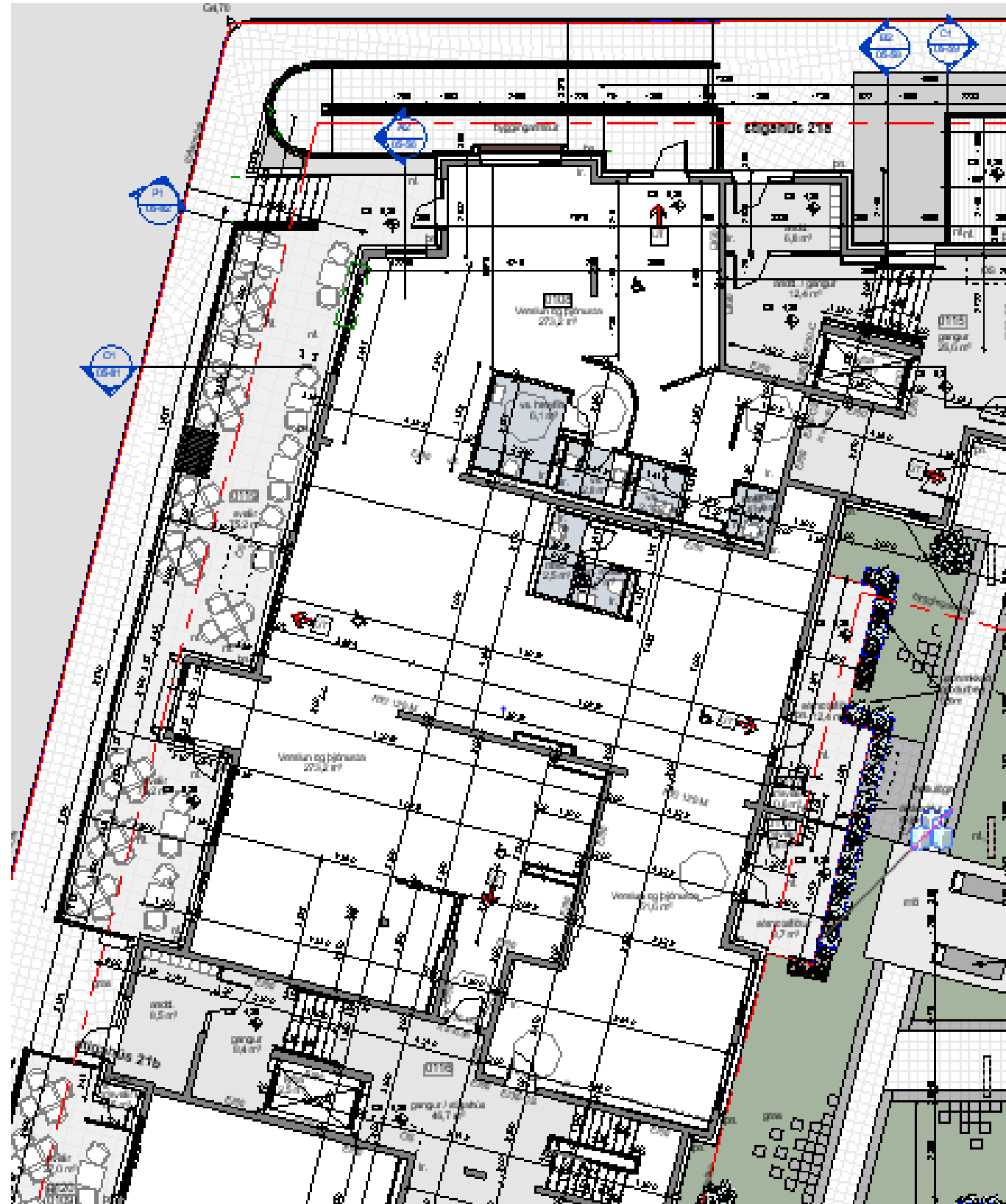
Skábraut
stigi

Verönd

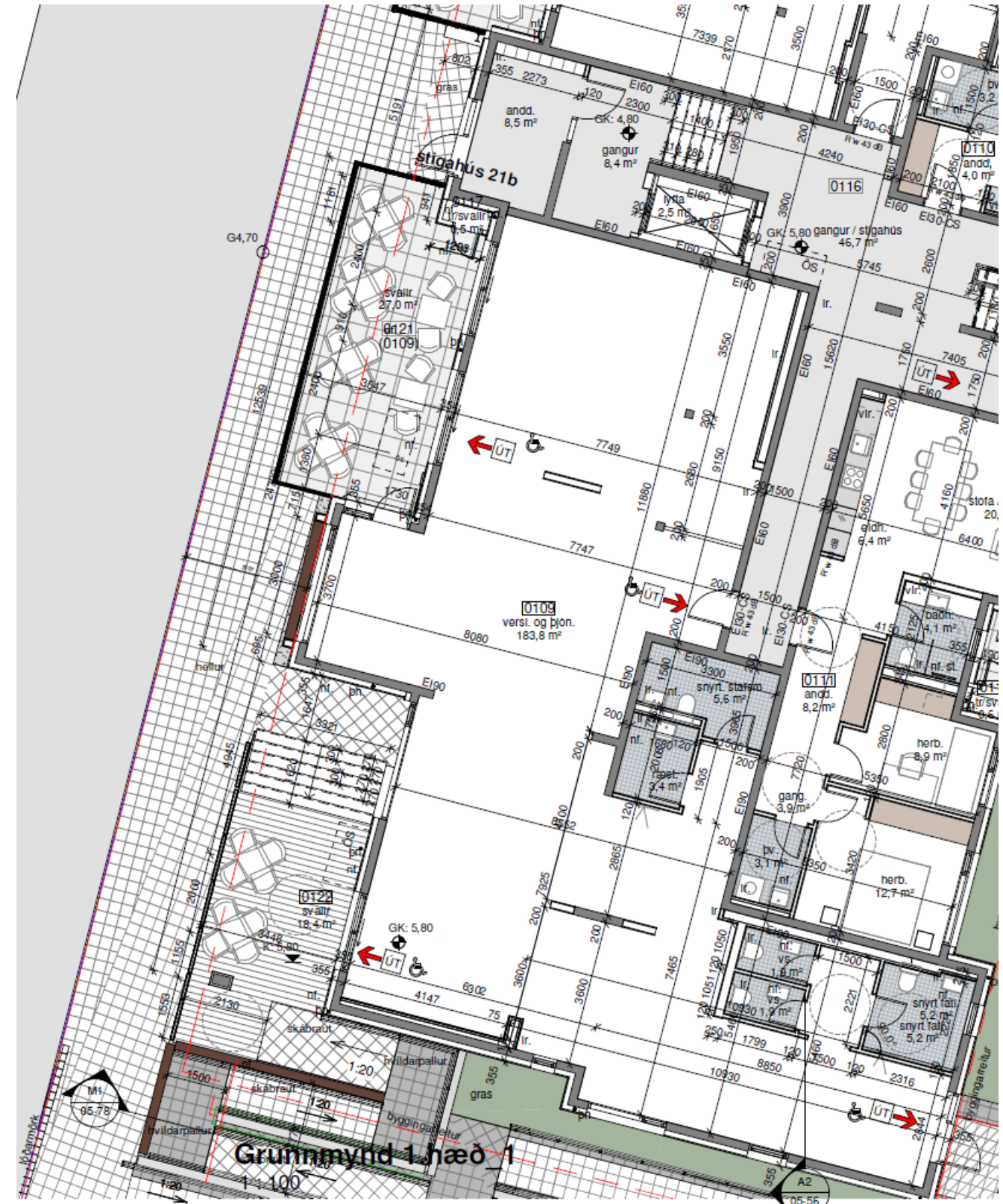
Skábraut
stigi

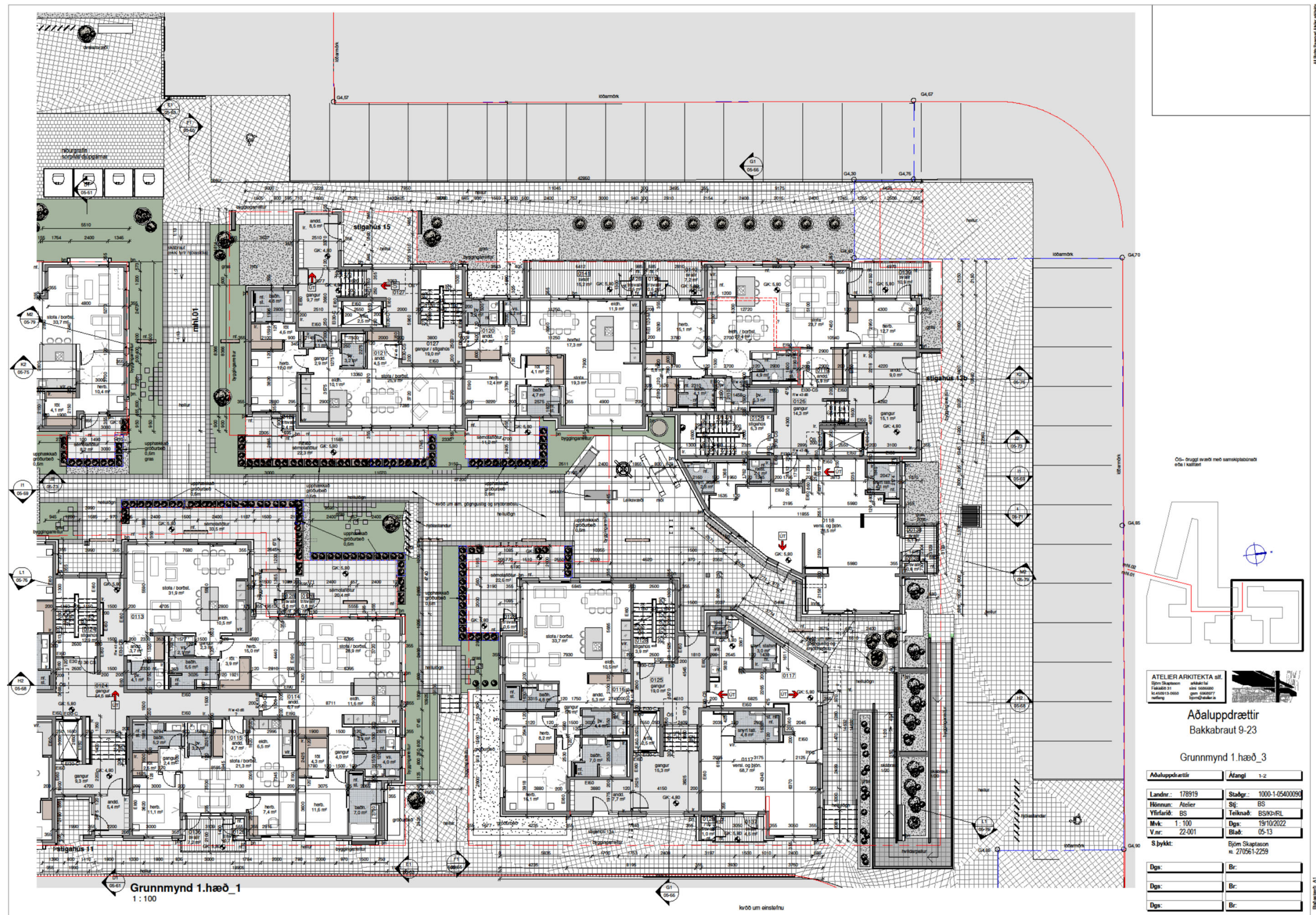


Skábraut og stigi staðsett á vesturhorni byggingar.
Frá rýmum eru stórar verandir og gólfsíðir gluggar
er tengjarýmin að haffletinum og strandlengjunni



Skábraut og stigi staðsett á suðurhlið milli byggingarluta.
Frá rýmum eru stórar verandir og gólfsíðir gluggar
er tengjarýmin að haffletinum og strandlengjunni





Yfirlitsmynd 1.hæð verslunar og þjónusturými að Bakkabraut Vesturvör

16. Janúar 2023

Atelier arkitektar

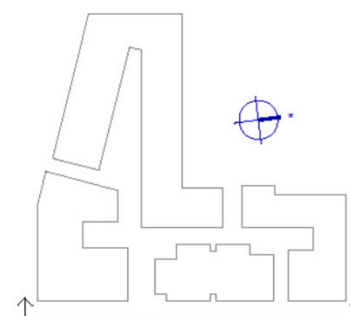
Björn Skaptason arkitekt faí.



Ásýnd Austur að Bakkabraut
1 : 200



Ásýnd Austur að Bakkabraut
1 : 100



ATELIER ARKITEKTA sít.
Opin Skiptastofa
Fakkað 31
Ís 410013-0660
netfang
arkitekti faí
sími 5650580
gsm 6960077
opn@atelier.is

Aðaluppdrættir
Bakkabraut 9-23

Ásýnd_Austur að Bakkabraut

Aðaluppdrættir Áfangi 1-2

Landnr.:	178919	Staðgr.:	1000-1-05400090
Hönnun:	Atelier	Síð:	BS
Yfirfarið:	BS	Teiknað:	BS/Kp
Mvk:	1:100 / 1:200	Dgs:	19/10/2022
V.nr:	22-001	Blað:	05-86

S þykkt: Björn Skaptason
n. 270561-2259

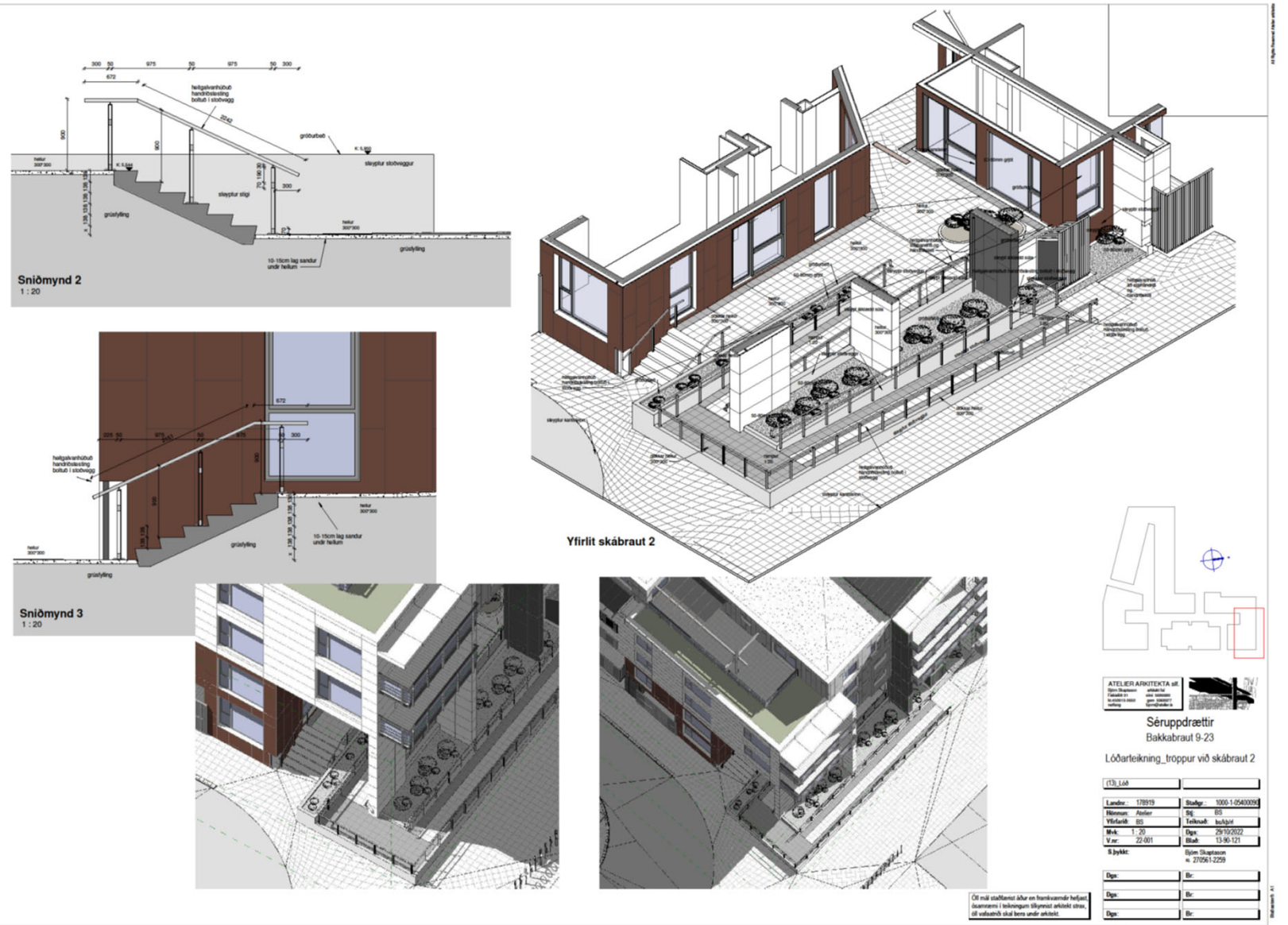
Dgs:	Br:
Dgs:	Br:
Dgs:	Br:

HÖNNUNAR ÁSKILUR SÍÐ ALAN RÆTTA TÖNNUNUM - FJÓLFOLDUN ER HÁÐ DRÖFLEIÐ SAMHYGGI

Útlit austurhlið að Bakkabraut

16. Janúar 2023 **Atelier arkitektar**
Björn Skaptason arkitekt faí.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



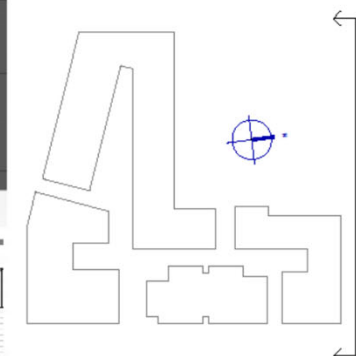
Skábraut og stigi staðsett á horni Bakkabrautar og Vesturvarar.
Að verslunar og þjónusturýmum á 1.hæð og að göngustíg er liggur um lóðinna



Ásýnd Norður að Vesturvör
1:200



Ásýnd Norður að Vesturvör
1:100



ATELIER ARKITEKTA s.r.l.
Björn Skaptason
Fakaleiti 31
St. 4100113-0660
netfang: bjorn@atelier.is



Aðaluppdrættir
Bakkabraut 9-23

Ásýnd Norður

Aðaluppdrættir		Áfangi 1:2	
Landnr.: 178919	Staðgr.: 1000-1-05400090		
Hönnun: Atelier	Stj.: BS		
Yfirfarið: BS	Teiknað: BS/KP		
Mvk: 1:100 / 1:200	Dgs: 19/10/2022		
V.nr: 22-001	Blað: 05-87		
S.þykkt:		Björn Skaptason n. 270561-2259	
Dgs:	Br:		
Dgs:	Br:		
Dgs:	Br:		

Útlit norðurhlið að Vesturvör

16. Janúar 2023

Atelier arkitektar

Björn Skaptason arkitekt faí.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026





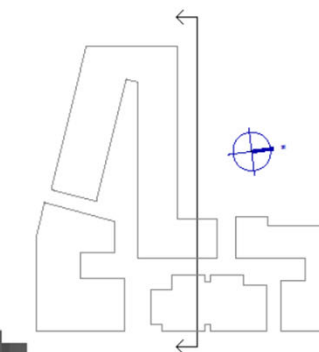
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Ásýnd Norður að Vesturvör
1 : 200



Ásýnd Norður að Vesturvör
1 : 100



ATELIER ARKITEKTA sif.
Björn Skaptason
Fakkað 31
M. 410013-0600
netfang: bjorn@atelier.is

Aðaluppdrættir
Bakkabraut 9-23

Ásýnd_Norður

Aðaluppdrættir | Mfangi 1-2

Landnr.: 178919 | Staðgr.: 1000-1-0540009D

Hönnun: Atelier | Sg: BS

Virfarið: BS | Teiknað: BS/KP

Mvk: 1:100 / 1:200 | Dgs: 19/10/2022

V.nr: 22-001 | Blað: 05-88

S þykkt: Björn Skaptason
n. 270561-2259

Dgs: | Br: |

Dgs: | Br: |

Dgs: | Br: |

10. Janúar 2023

Björn Skaptason arkitekt faí.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

All Rights Reserved. All other contents.

Bláskauti A1