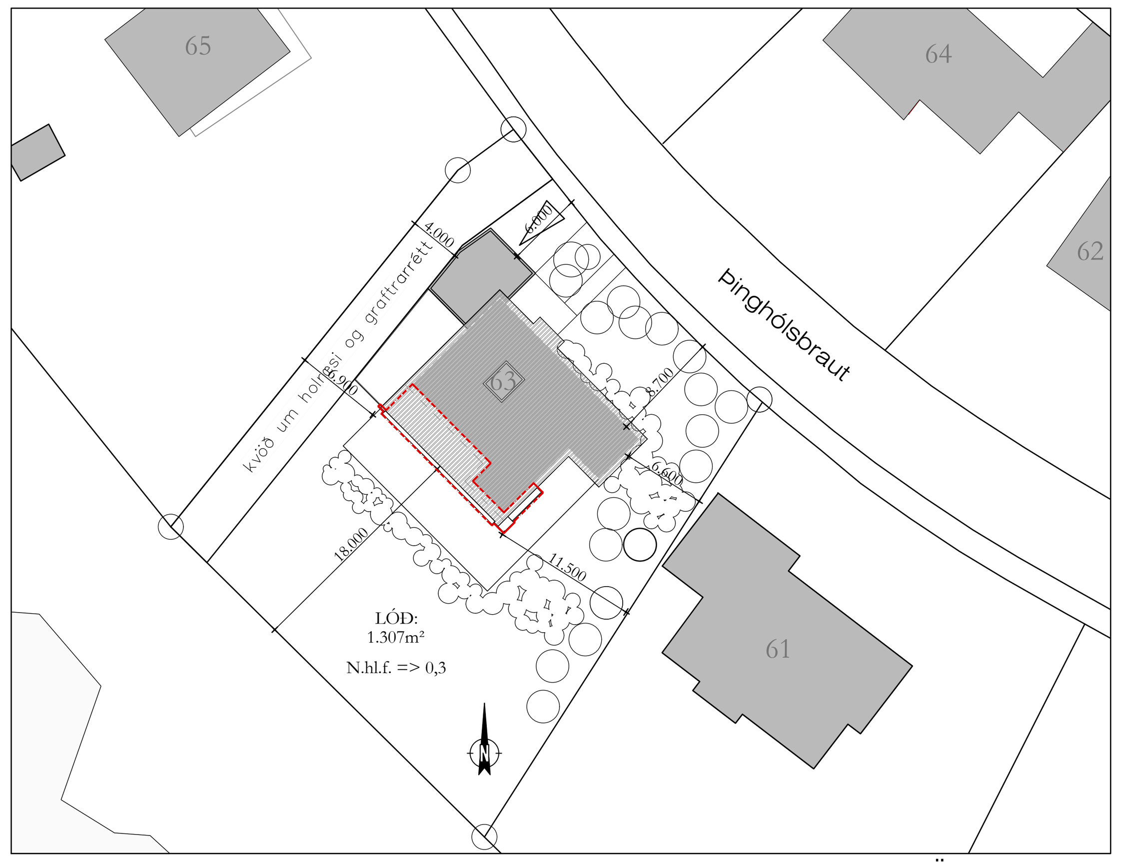


1:500 - AFSTÖÐUMYND

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 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 óveruleg, 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.
Framveggurinn svo ásýndarlega eins og "hengdur" á þennan 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 littla byggingu, þó verði með henni fyrirhuguð veruleg breyting á bæði Nýtingu og Ásýnd Hússins aftanverðu.

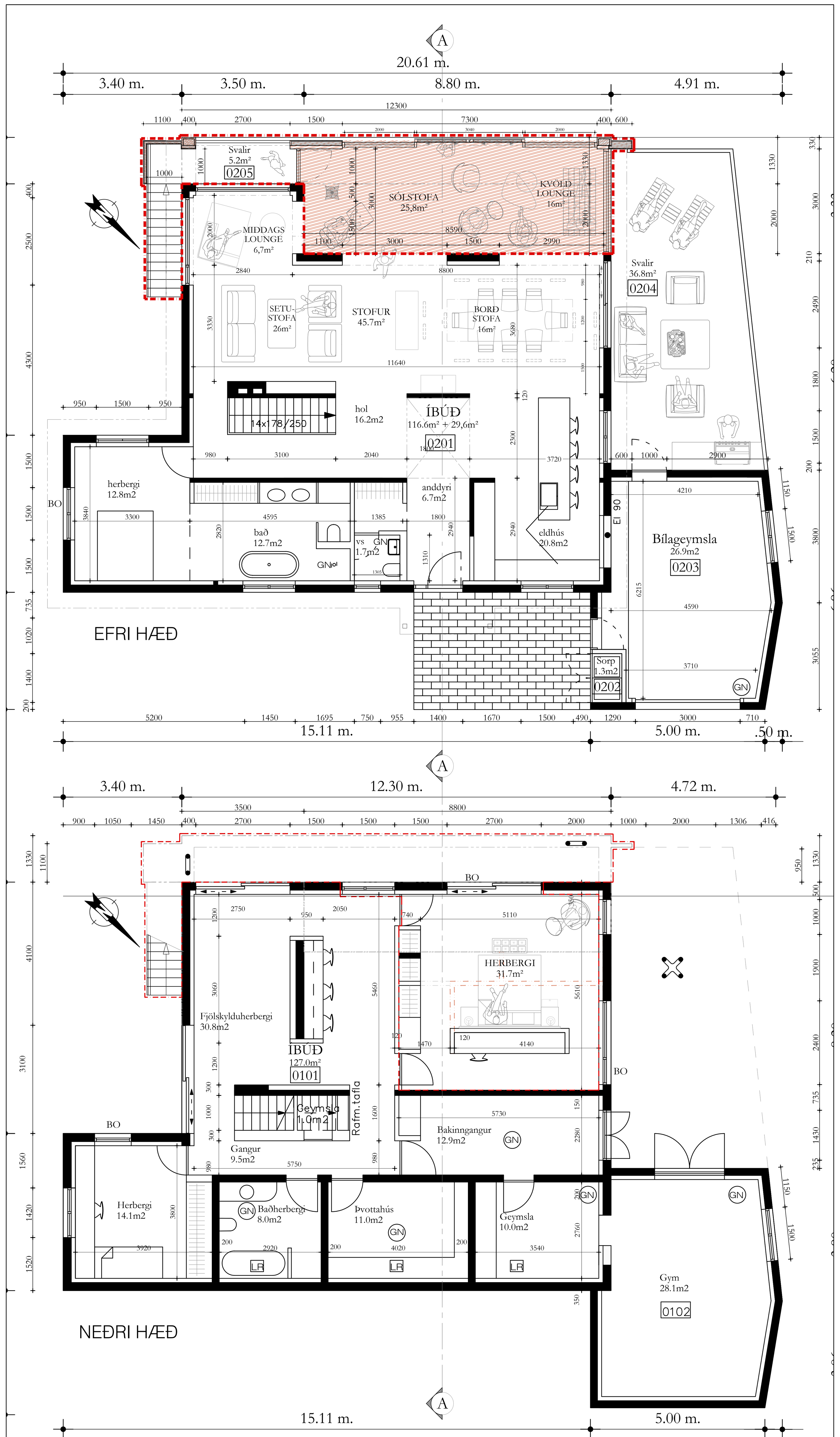
Klæðningu megin formsins er fyrirhugaðar viðhaldsfríar til þess að standa af sér veður og vinda við sjávarsíðuna.
Gert er ráð fyrir að um verði að ræða dökka viðhaldsfríar zink eða ál klæðningu, með standandi læsingum.
Svalahandriðin framan við opið og rennihurðirnar yrðu gerðar úr hertu gleri, í samræmi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

SÓLSTOFAN:
Núverandi verönd verði að sólstofu og húsið stækkað því sem nemur framstandandi 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.

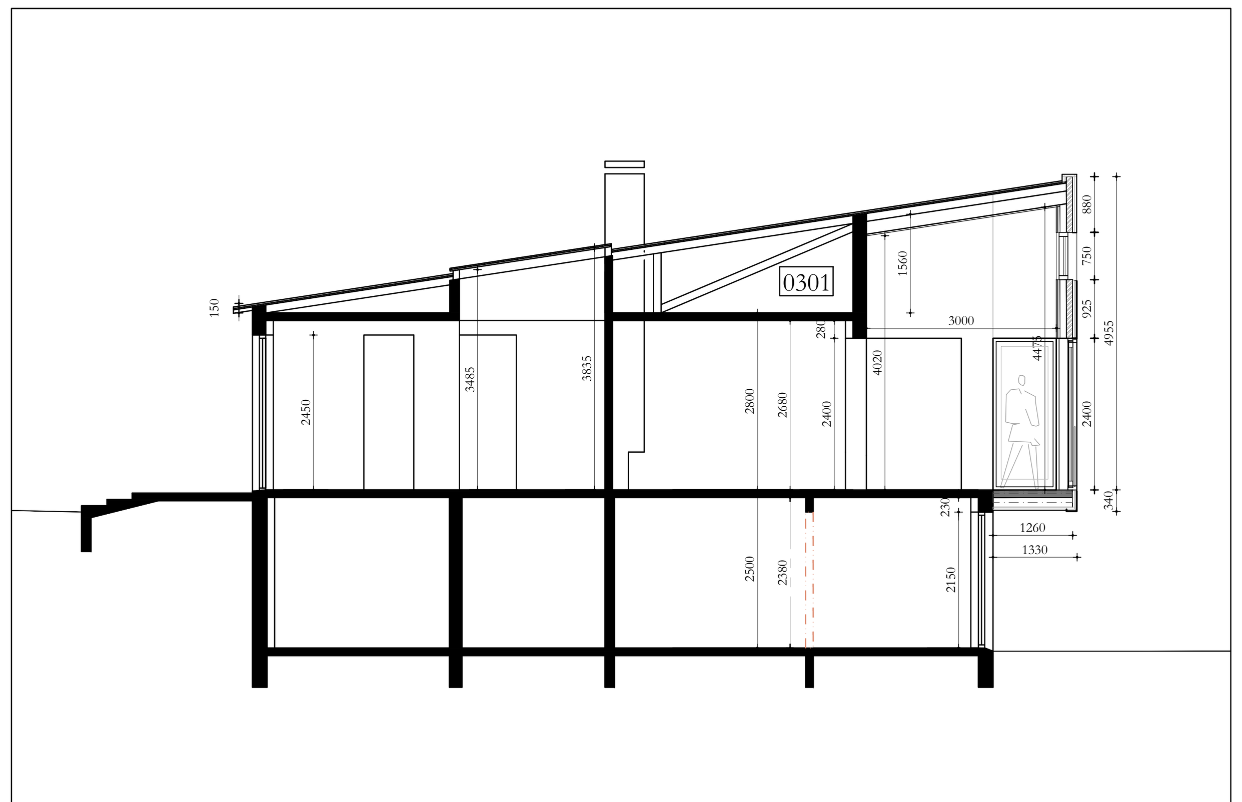
MIÐDAGS- OG BORÐSTOFAN:
Þarna yrðu núverandi hurðargöt stækkuð með því að hafa þau sem gólfsíðar opnanir.

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-"lestri" upphaflega Verkfræðiteikninga.

SÓLVERÖNDIN:
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

Skráningartafla:	Þinghólsbraut 63								Skrásetjari:	Ágúst Þórðarson								
Landeignanúmer:	116516								Kennitala:	041051-4509								
Matshlutanúmer:	01			Prenta	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-röð	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Milliflötur m²	Stigar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³	
		Matshluti Botn			534,9	0,0	3,3	3,1	395,2	139,3			1.274,3	326,0	392,5		943,506	
													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	**Sorpgeymsla**	N	0101	1,6				1,6		2,00	3,20	3,2	1,6	1,6	2,00	3,200	
A	0203	**Bílgeymsla**	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																		

Eignarhald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	360,0	868,186	868,186
0203	**Bílgeymsla**	32,5	75,320	75,320
	Alls	**392,5**	943,506	**943,506**

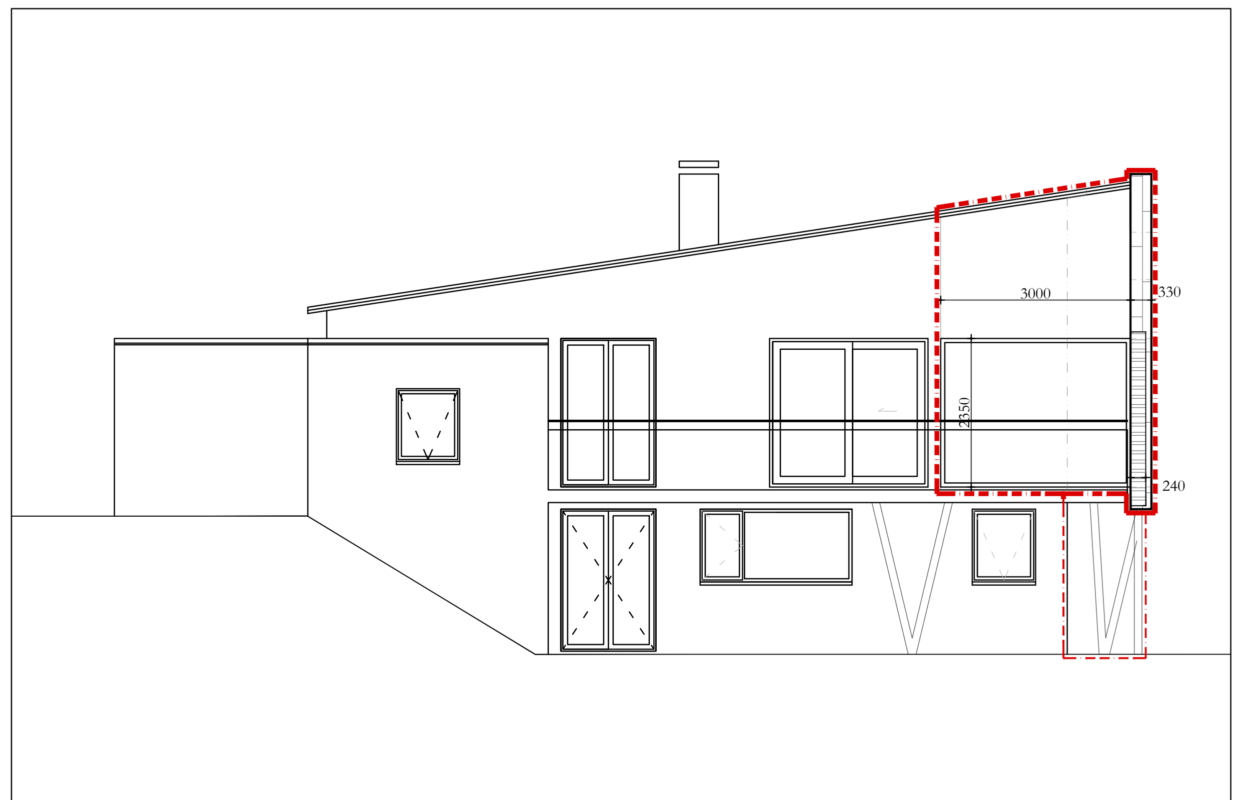
Skiptarúmmál

	Lóð m²	Botnplata: Botnplata m²	Botnplata m²	Hjúpfletir: Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	1307,0	41,0	205,0	368,2	102,4	22,8	4,2		72,3

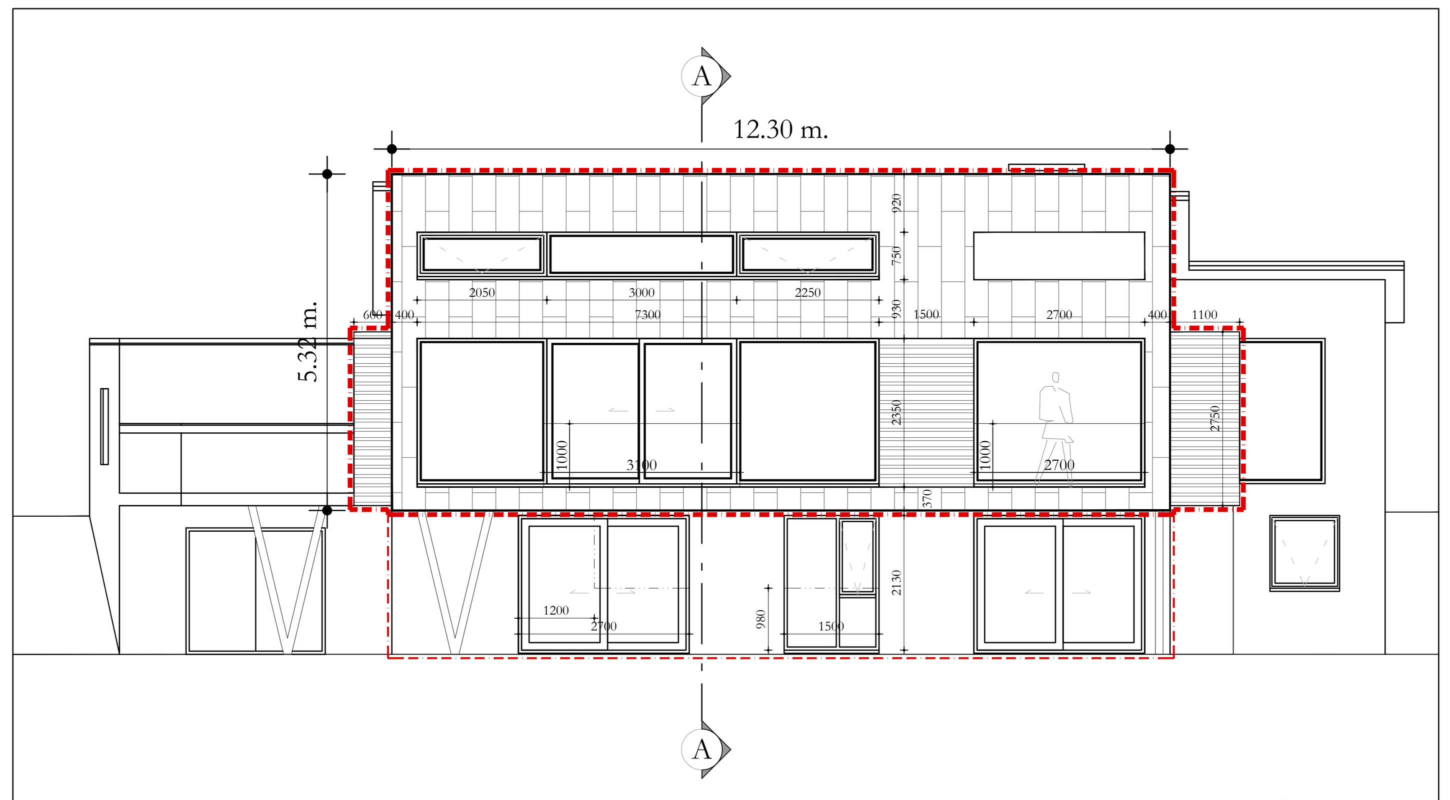
Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	398,3		3,1	395,2	2,7	1.099,4	326,0	392,5
Svalir A lokun								
B rými								
C rými	42,0							
Fylgirými (F)	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.

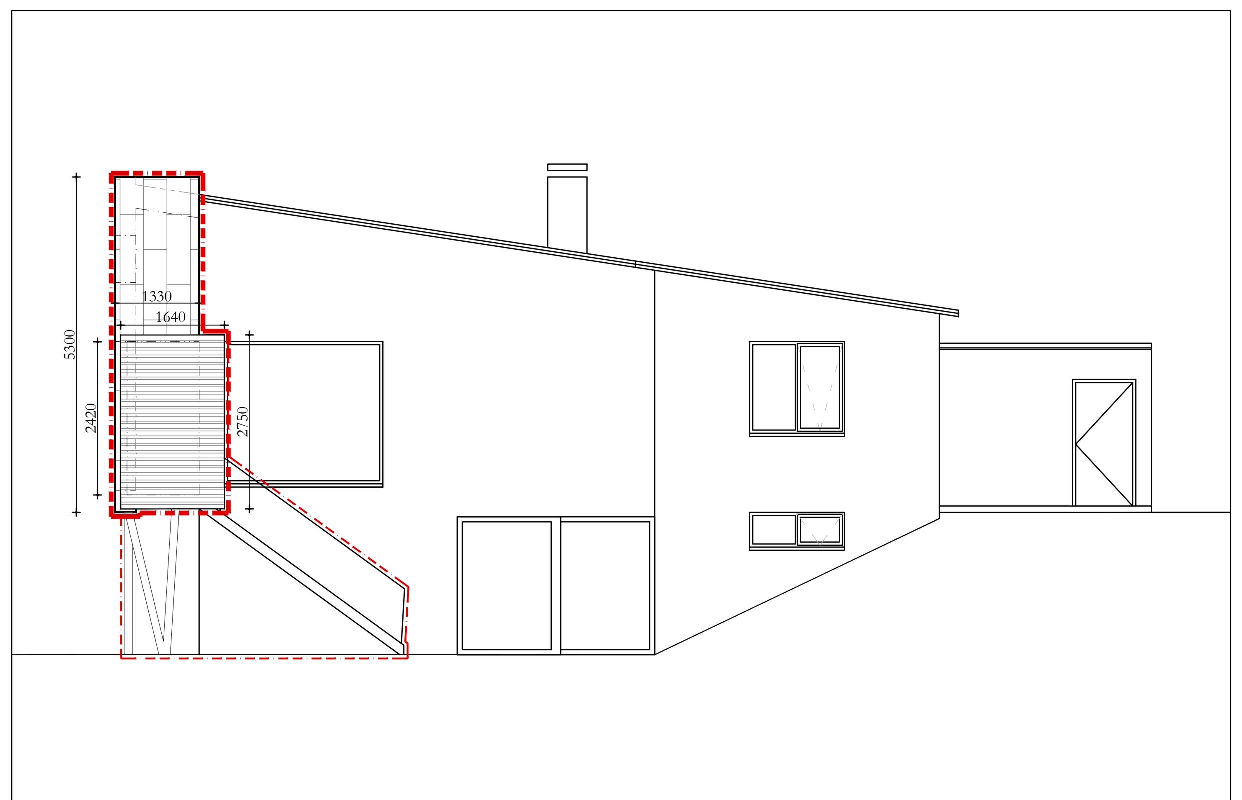
	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**392,5**	**1.307,0**	**0,30**



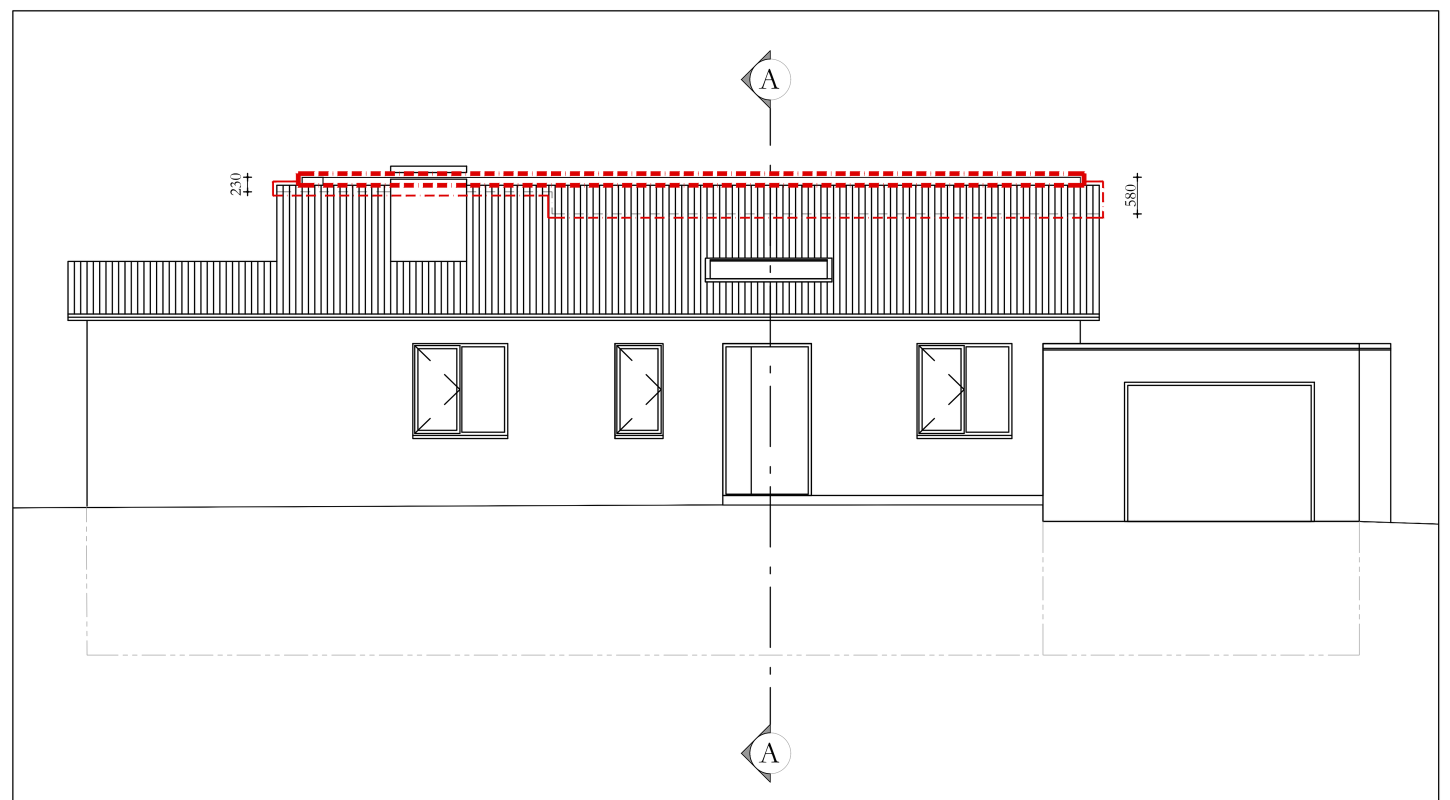
1:100 - Útlit-Vestur



1:100 - Útlit-Suður



1:100 - Útlit-Austur



1:100 - Útlit-Norður

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 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.
Teikningagrunnar sem unnið er með eru frá KURTogPÍ.

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 útveggur 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 þetti 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 trö-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 sólverönd 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

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 '000000000' dags: 24.10 2026