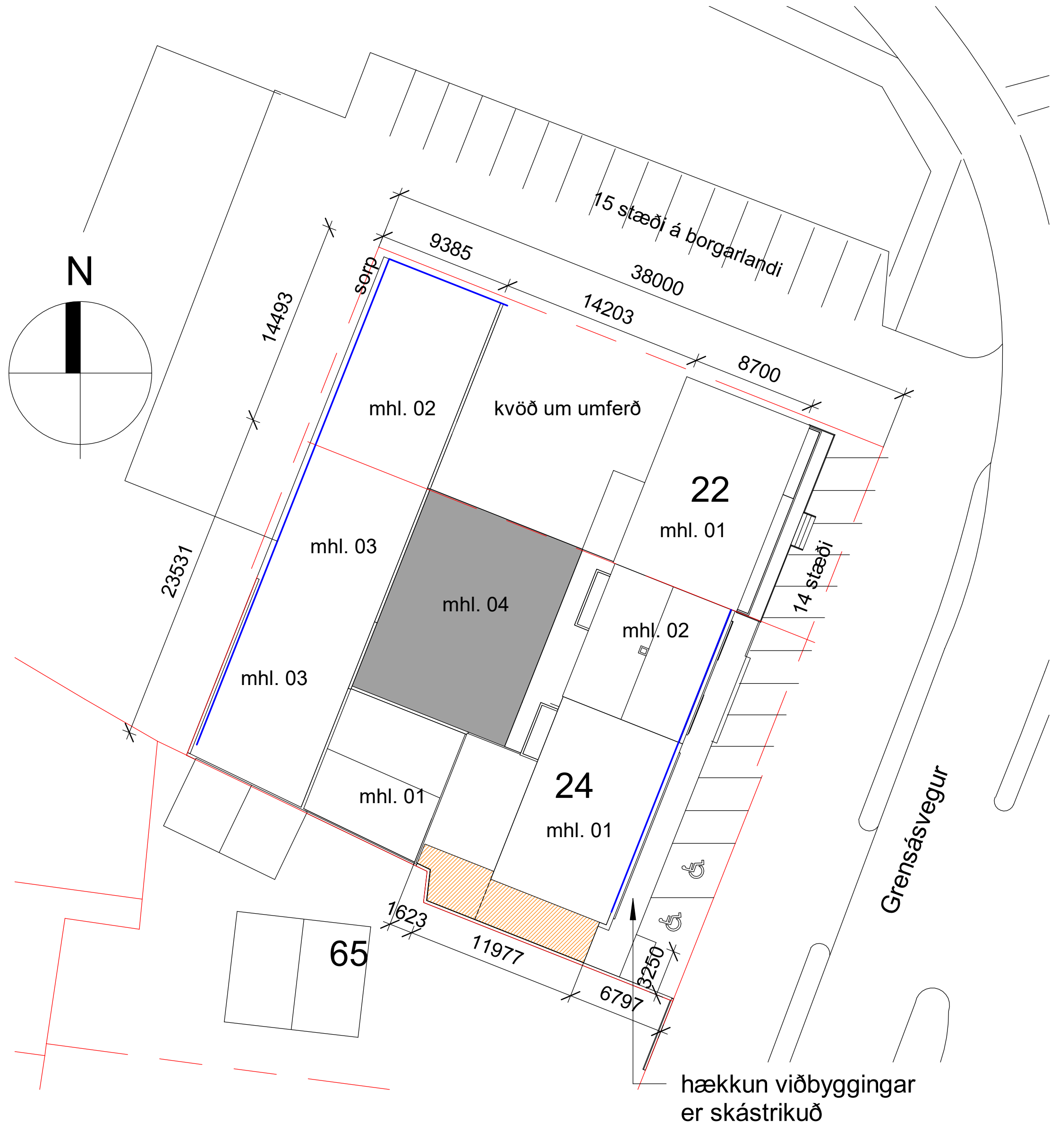


Afstöðumynd

1 : 500

Skráningartafla:	Grensásvegur 24, Reykjavík					Skrásetjari:	Davíð Karl Karlsson												
Landeignanúmer:	107635					Kennitala:	231256-2539												
Matshlutanúmer:	01				Útgáfa: 5.00	Dags.:	27.2.2023												
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			851,5	0,0	12,1	20,5	711,4	123,4			2.141,1	619,0	707,6		1.715,686		
		Botn											58,2						
	00	**Kjallari**			87,0	0,0	0,0	0,0	87,0	3,8			200,1	72,2	83,2				
A	0001	**Geymsla ofl.**	N	0101	87,0				87,0	3,8	2,30	2,30	200,1	72,2	83,2	2,30	166,060		
	01	**1. Hæð**			290,8	0,0	6,0	2,7	288,1	0,0			875,9	253,7	288,1				
A	0101	**Gistih. / lager**	N	0101	250,0		3,7	2,7	247,3		2,85	3,25	755,5	218,2	247,3	3,02	658,964		
A	0102	**Lager/geymsla**	N	0101	33,8				33,8		2,95	2,95	99,7	29,7	33,8	2,95	87,615		
A	0103	**Neyðarstigi**	U	0101	7,0		2,3		7,0		2,95	2,95	20,6	5,8	7,0	2,95	17,110		
	02	**2. Hæð**			209,6	0,0	6,1	8,9	200,7	0,0			545,0	176,2	200,7				
A	0201	**Gistiheimili**	N	0101	202,6		3,8	3,8	198,8		2,25	2,70	526,5	174,4	198,8	2,60	453,440		
A	0202	**Neyðarstigi**	U	0101	7,0		2,3	5,1	1,9		2,65	2,65	18,5	1,8	1,9	2,65	4,770		
	03	**3. Hæð**			144,5	0,0	0,0	8,9	135,6	0,0			402,1	116,9	135,6				
A	0301	**Íbúð**	N	0101	137,5			3,8	133,7		2,70	3,31	378,4	115,1	133,7	2,75	316,525		
A	0302	**Neyðarstigi**	U	0101	7,0			5,1	1,9		3,31	3,47	23,7	1,8	1,9	3,39	6,102		
C	0303	**Svalir**	S	0101	5,1				5,1							1,00	5,100		
	04	**Þakhæð**			119,6	0,0	0,0	0,0	0,0	119,6			59,8	0,0	0,0				
A	0401	**Þakrými**	V	0101	119,6					119,6	0,20	0,80	59,8						
Athugasemdir																			
Sameignir sumra																			

	Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur

			Skiptarúmmál	
Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Gistih. / lager**	707,6	1.715,686	1.715,686
	Alls	**707,6**	1.715,686	**1.715,686**

		Botnplata		Hjúpfletir					
	Lóð m²	Botnplata m³	Botnplata m²	Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti		58,2	290,8	524,1	112,7	278,3	8,0		

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	731,9		20,5	711,4	3,8	2.023,1	619,0	707,6
Svalir A lokun								
B rými								
C rými	5,1							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)	119,6			119,6	119,6	59,8		
Botnplata						58,2		
Samtals:	**856,6**	**0,0**	**20,5**	**831,0**	**123,4**	**2.141,1**	**619,0**	**707,6**

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	**707,6**	**0,0**	**0,00**

Útprentun: 04/07/22

Vistað: 28.2.2023 16:41:12

Skrá:

GRENSÁSVEGUR 24 mhl 01 - hækkun viðbyggingar
Grensásvegur 24: Landnr. 107635, staðgr. 0-1-1801214

Sótt er um leyfi fyrir hækkun á þegar samþykktri viðbyggingu við suðurenda framhússins við Grensásveg 24, mhl 01.
Í stað einnar hæðar viðbyggingar verður viðbygging 2-3 hæðir.
Sem fyrr verður rekið gistiheimili á eftir hæðum hússins og atvinnustarfsemi verður á jarðhæð þess.

Gistiheimilið verður í flokki 2 sbr. 3. gr. í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Það er af tegund B sbr. 4 gr. sömu reglugerðar.

Samanlagt er svefnpláss fyrir 26 gesti í gistiheimilinu. Gert er ráð fyrir níu tveggja manna herbergjum, fimm einstaklingsherbergjum og einu þriggja manna herbergi. Inni á öllum herbergjum er handlaug. Gestir samnýta baðaðstöðu sem er til staðar á öllum hæðum hússins, samtals sjö baðherbergi. Þriggja manna herbergið hefur sérbað. Gestir hafa einnig aðgang að matsal og setustofum á 1. hæð. Í matsalnum er aðstaða fyrir gesti til þess að matreiða sjálfir. Engin veitingasala er á staðnum.
Starfmenn gistiheimilisins eru á bilinu 2-6, mismunandi eftir árstíma.

Gistiheimilið er hluti fyrirtækis sem rekur gistiheimili í matshluta 02. Þar er móttaka gistiheimilisins og þangað geta gestir herbergja í matshluta 01 sótt þjónustu. Þar er jafnframt gert ráð fyrir gistiaðstöðu fyrir fatlaða.
Lín, ræstivörur o.fl. fyrir herbergi verða geymd í kjallara. Búningsaðstaða og kaffistofa starfsfólks er í kjallara. Þvottur á líni er í þar til gerðu rými á jarðhæð hússins.

Matshluti 01 (græn svæði á yfirlitsmynd). Framhúsið er byggt árið 1963 en millibygging sem tengir það við bakhús (mhl 03) var reist 1987. Atvinnustarfsemi hefur verið á jarðhæð þessara húsa frá upphafi en íbúðir/gistiheimili á efri hæðum. Sólskáli var samþykktur ofan á svalir 2. hæðar árið 1999. Í dag hefur sólskálinn verið stækkaður enn frekar. Í janúar 2020 samþykkti Byggingarfulltrúinn í Reykjavík ýmsar breytingar á húsinu og rekstur gistiheimilis á efri hæðum þess. Meðal breytinga sem voru samþykktar var einnar hæðar viðbygging með þaksvölum við suðurenda hússins.
Nú er sótt um hækkun þessarar viðbyggingar.

Í kjölfarið verða eftirtaldar breytingar á húshluta mhl 01:

1. hæð - ENGAR BREYTINGAR frá áður samþykktum teikningum

2. hæð - Í stað þakverandar við suðurenda hússins er öll 2. hæðin lengd til suðurs. Gistiherbergi í framhúsi er stækkað og fær sér baðherbergi. Herbergjum sem eru staðsett í fyrrum sólstofu er fjölgað um eitt og fyrirkomulagi þeirra breytt. Eftir breytingu er svefnpláss fyrir allt að 14 gesti á hæðinni í stað 12 fyrir breytingu. Af þessum 14 gestum hafa 3 aðgengi að sérbaðherbergi, en aðrir gestir hafa aðgengi að sameiginlegum baðherbergjum.
Flóttasigahús við suðurgafl hússins er áfram á sama stað og á áður samþ. teikningum, en er nú yfirbyggt.

3. hæð - Framhús er lengt til suðurs og herbergjum fjölgað um eitt. Þar verða nú 7 herbergi með svefnplássi fyrir allt að 12 gesti. Í stækkuninni er einnig komið fyrir nýju baðherbergi.
Yfirbyggt flóttastigahús nær upp á þessa hæð.

Breytingar á stærðum vegna hækkunar viðbyggingar

Kjallari: 87,0m² stærð breytist ekkert
1. hæð: 288,1m² stærð breytist ekkert
2. hæð: stærð fyrir breytingu = 159,76m², stækkun = 40,94m², stærð eftir breytingu = 200,7m²
3. hæð: stærð fyrir breytingu = 110,8m², stækkun = 24,8m², stærð eftir breytingu = 135,6m²
Heildarstærð fyrir breytingu= 645,66m², stækkun = 65,74m², heildarstærð eftir breytingu = 711,4m²

Mathshlutar 02-04 = 665,8m²
Matshlutar 01 - 04 = 1377,2m²
Lóðarstærð: 973m2. Nýtingarhlutfall: 1,4.

Nánari lýsing á hækkun viðbyggingar.

Í janúar 2020 var samþykkt einnar hæðar viðbygging með þaksvölum við suðurgafl núverandi húss.
Breytingin felst í hækkun þessarar viðbyggingar. Næst Grensásvegi verður viðbyggingin þrjár hæðir, eins og núverandi framhús. Bakhluti viðbyggingarinnar verður tvær hæðir, í samræmi við núv. sólstofu.
Viðbyggingin verður staðsteypt, einangruð að innan og múrhúðuð að utan og máluð til að fella hana sem best að núverandi byggingu.
Hlutföll og form taka mið af núverandi húsi. Hringstiga er komið fyrir í viðbyggingunni til að tryggja tvær flóttaleiðir frá öllum hæðum.
Gólf verða staðsteypt og nýtt þak hefðbundið timbursperruþak, með 10" sperrum, einangrun á milli sperra, útloftun ofan við einangrunina, borðaklæðningu, þakpappa og bárujárni. Neðan við sperrur er komið fyrir rakavarnarlagi, raflagnagrind og loftin klædd með gipsi.

Gólf herbergja og ganga verða parket- eða dúklögð og baðherbergi flísalögð.
Nýjir innveggir eru úr gipsi á blikkgrind og fyltlir með steinull.
Allar klæðningar í viðbyggingunni eru í flokki 1.

Gert er ráð fyrir því að öll rými viðbyggingar verði upphitað með miðstöðvarofnum.
Vélrænt útsog er frá öllum gluggalausum rýmum.

Flóttastigi verður úr galvanhúðuðu stáli.

Algild hönnun á ekki við um efri hæðir hússins en á jarðhæð uppfylla rými kröfur algildrar hönnunar.

Engar breytingar eru gerðar á bilastæðum eða frágangi sorps frá áður samþykktum teikningum.

Brunahönnun
Brunahönnun fyrir Grensásveg 22-26 framhús og tengdar byggingar eru gerð af Lotu ehf. í nóvember 2018 og uppfærð í febrúar 2023. Um er að ræða stækkun á 2. og 3. hæð þess húshluta sem áður var nr. 26 en hefur nú verið sameinaður lóð nr. 24.
Vísað er í nákvæmari lýsingu arkitekta á byggingum á lóðinni og því sem sótt er um.

Notkunarflokkur og starfsemi
Á jarðhæð er móttaka, setustofa og matsalur. Einnig er gert ráð fyrir tveimur litlum sjálfstæðum atvinnurýmum sem teljast vera í notkunarflokki 1. Gistiheimili er í notkunarflokki 4. Engar breytingar eru á 1.hæð.
Í húshlutanum var á annarri hæð gisting fyrir 12 manns og verður nú fyrir 14 manns.
Á þriðju hæð var áður gisting fyrir 11 manns en verður nú fyrir 12 manns.

Brunahólfun
Brunahólf verða með EI60 skilum og EI_2 30-CS_m/EW 30-CS_m hurðum.
Gistihús: Húshlutinn er eitt meginbrunahólf en skiptist í nokkur minni brunahólf.
Hvert svefnherbergi, hver gangur og stigahús eru sér brunahólf.
Burðarvirki, klæðningar byggingar

Burðarvirki: Grensásvegur 26 og lagerbyggingarnar eru eldri steinsteyptar byggingar og gert ráð fyrir að burðarvirki uppfylli kröfur byggingareglugerðar.
Klæðningar Innanhúsklæðningar verða í flokki 1; eða $K_2$10 B-s1,d0.
Útveggir eru úr A efni. Gólfefni verða í flokki G, eða D_{fl}-s1.
Þakklæðningar eru í flokki T, eða $B_{(roof)}$ (t2).

Flóttaleiðir
Frá rýmum gistiheimilis á jarðhæð eru alltaf tvær flóttaleiðir. Annars vegar út að framanverðu og hins vegar um stigahús og flóttagang bakatil.
Frá 2. og 3. eru flóttaleiðir annars vegar um stiga og flóttagang bakatil og hins vegar um hringstiga sem er í sér brunahólfi sem opnast beint út.
Hámarksálag til að opna flóttahurðir skal vera <25 N.

Brunaviðvörun
Byggingarnar þ.e.a.s. gistihúsið, og blómaheildsalan eru öll búin viðurkenndu brunaviðvörunarkerfi í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar. Stjórnstöð er við aðalinngang í gistihúsið.

Slökkvitæki
Handslökkvitæki skulu uppfylla kröfur skv. ÍST EN 3. Slökkvitæki skulu m.a. staðsett á hverri hæð gistiheimilis, í starfsmannarými, í kjallara, línherbergi og í/við tæknirými. Fjarlægð í næsta slökkvitæki skal hvergi vera meiri en 25 m. Slökkvitækin skulu sett upp og merkt af viðurkenndum aðila.

Út- og neyðarlýsing
Út- og neyðarlýsing verður sett upp skv. ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum. Út-ljós eru m.a. við útgöngudyr flóttaleiða, ganga og stiga.
Neyðarlýsing skal vera a.m.k. 1 lux á flóttaleiðum en 0,5 lux á opnum svæðum s.s. í stofu. Neyðarlýsing í stigum skal vera a.m.k. 5 lux. Neyðarlýsing, a.m.k. 15 lux, verður við aðaltöflu(r).

Reyklosun
Reyklosun er almennt um glugga og hurðir. Reyklosun frá aðalstigahúsi er um opnanlegt gluggafag, a.m.k. 0,25 m², og frá kjallara og kjallarastiga um útihurð út í flóttagang.

Etirlit og viðhald brunavarnakerfa
Þjónustusamningur verður gerður um eftirlit og viðhald á brunavarnabúnaði gistihússins og blómaheildsölunnar (handvirkum slökkvibúnaði, út- og neyðarlýsingu, brunaviðvörunarkerfi, og reyklosun).
Fyrirtækið mun sinna eigin eldvarnaeftirliti á brunavarnabúnaði.

Yfirfarið af brunahönnuði
LOTA

1. hæð yfirlitsmynd stækkun

1 : 300

0 5 10 15 20 25
1:500 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Grensásvegur 24

Sveitarfélag:
Reykjavík

Gistiheimili og atvinnuhúsnæði

Landnúmer: 107635 **Staðgreinir:** 0-1-1801214

Aðaluppdráttur

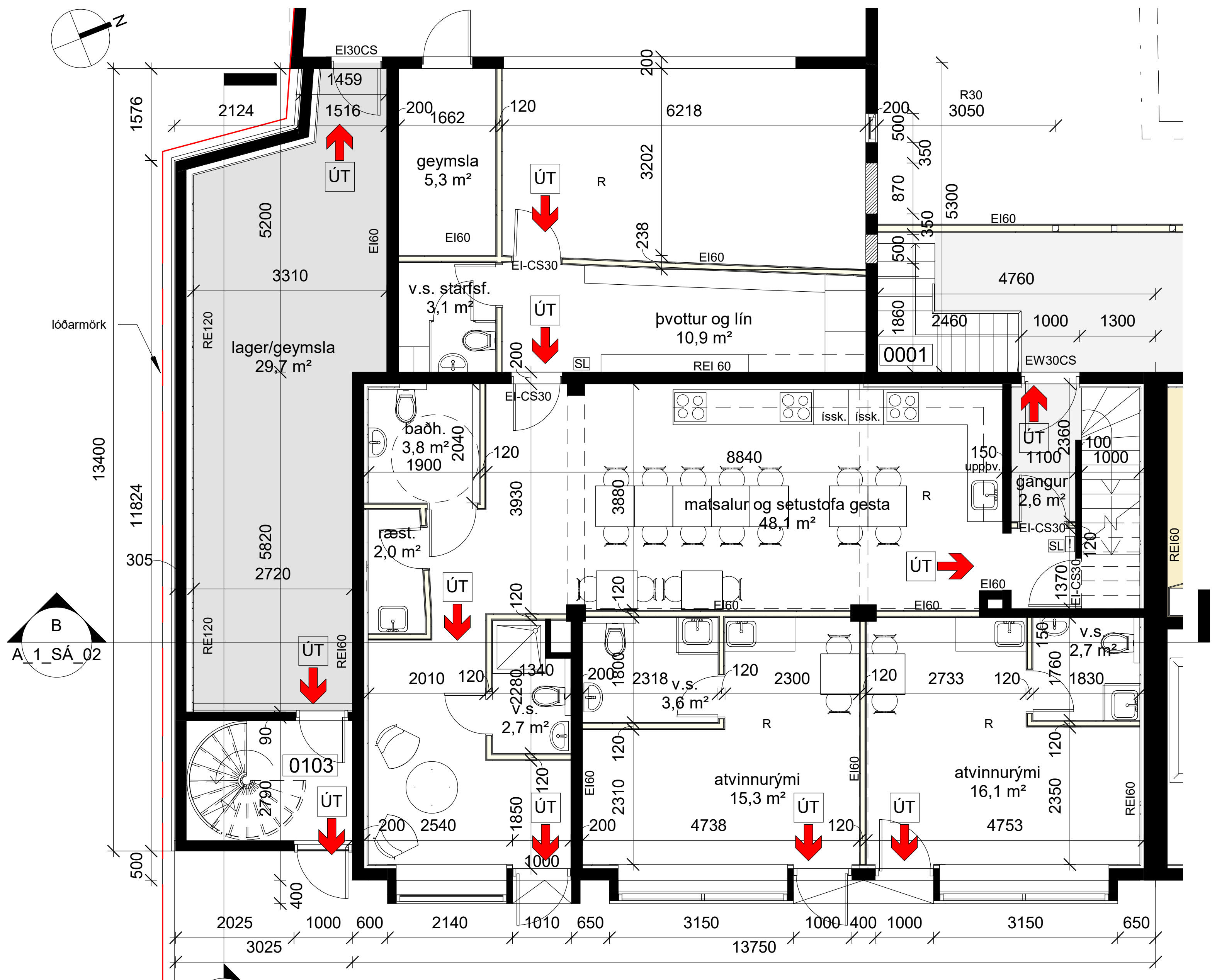
Viðbygging - stækkun
Afstöðumynd og skráningartafla

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	01
Teiknað af:	DKK	**Mælikvarði:**	As indicated
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	28.2.2023

2018-03-07 A_1_Y_04
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

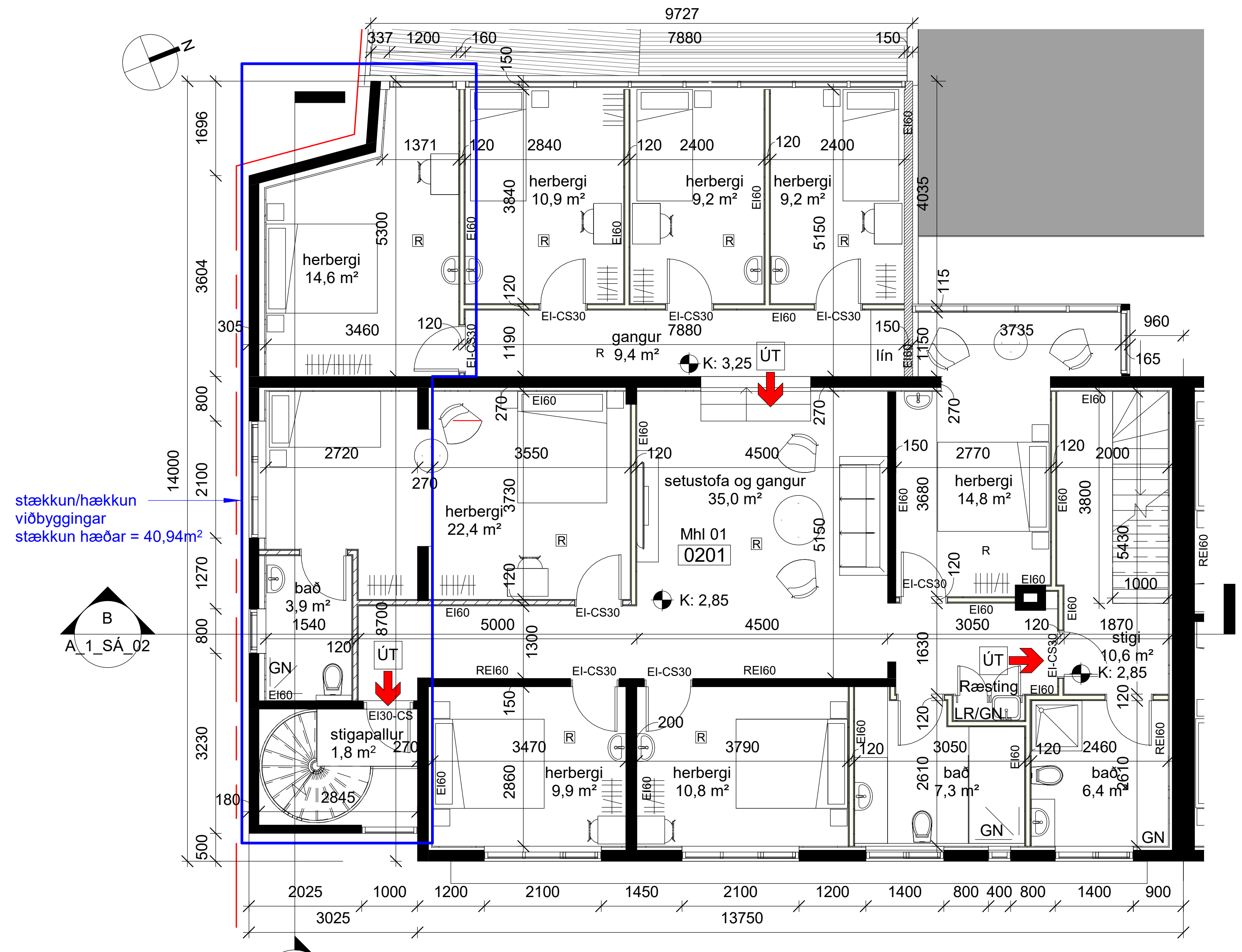
Blaðastærð: A2

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI



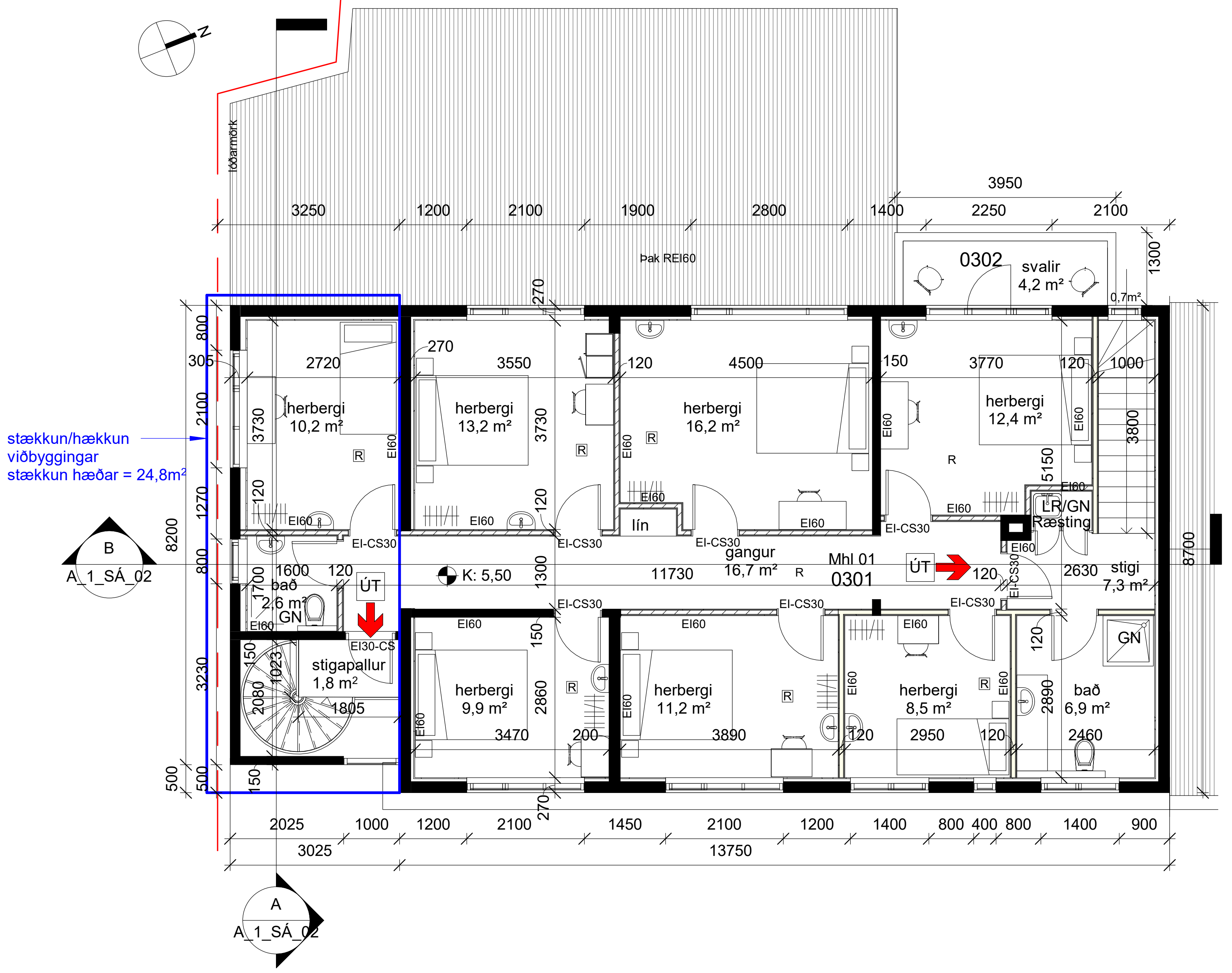
Grunnmynd 1. hæðar

1 : 100 ath. engu er breytt á þessari hæð frá samþ. aðaluppdráttum



Grunnmynd 2. hæðar

1 : 100



Grunnmynd 3. hæðar

1 : 100

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar

Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:

Grensásvegur 24

Sveitarfélag:
Reykjavík

Gistiheimili og atvinnuhúsnæði

Landnúmer: 107635 **Staðgreinir:** 0-1-1801214

Aðaluppdráttur

Viðbygging - stækkun
Grunnmyndir 1. 2. og 3 hæðar

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	01
Teiknað af:	DKK	**Mælikvarði:**	1 : 100
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	28.2.2023

2018-03-07 A_1_G_03
Verknúmer Teikningarnúmer Bls. Útgáfa

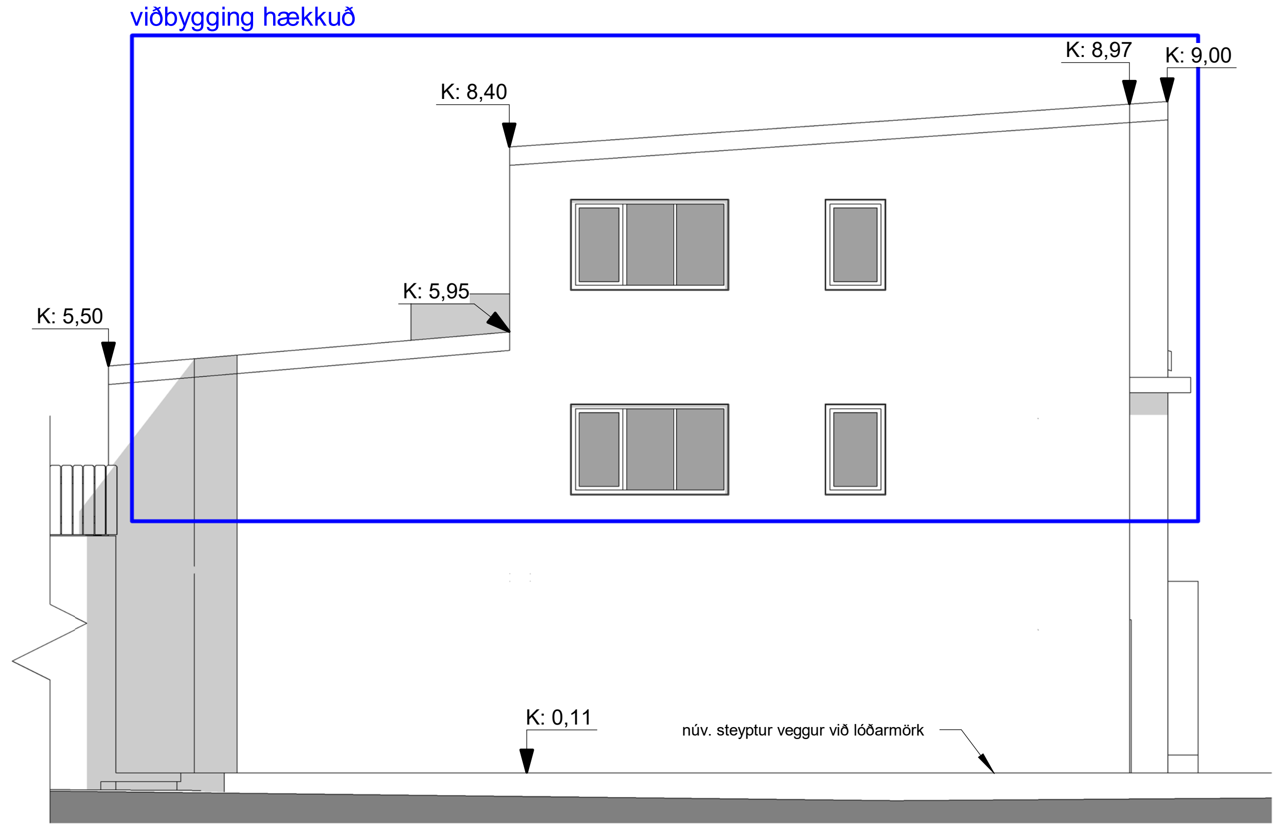
Blaðastærð: A2

Yfirfarið af brunahönnuði LOTA

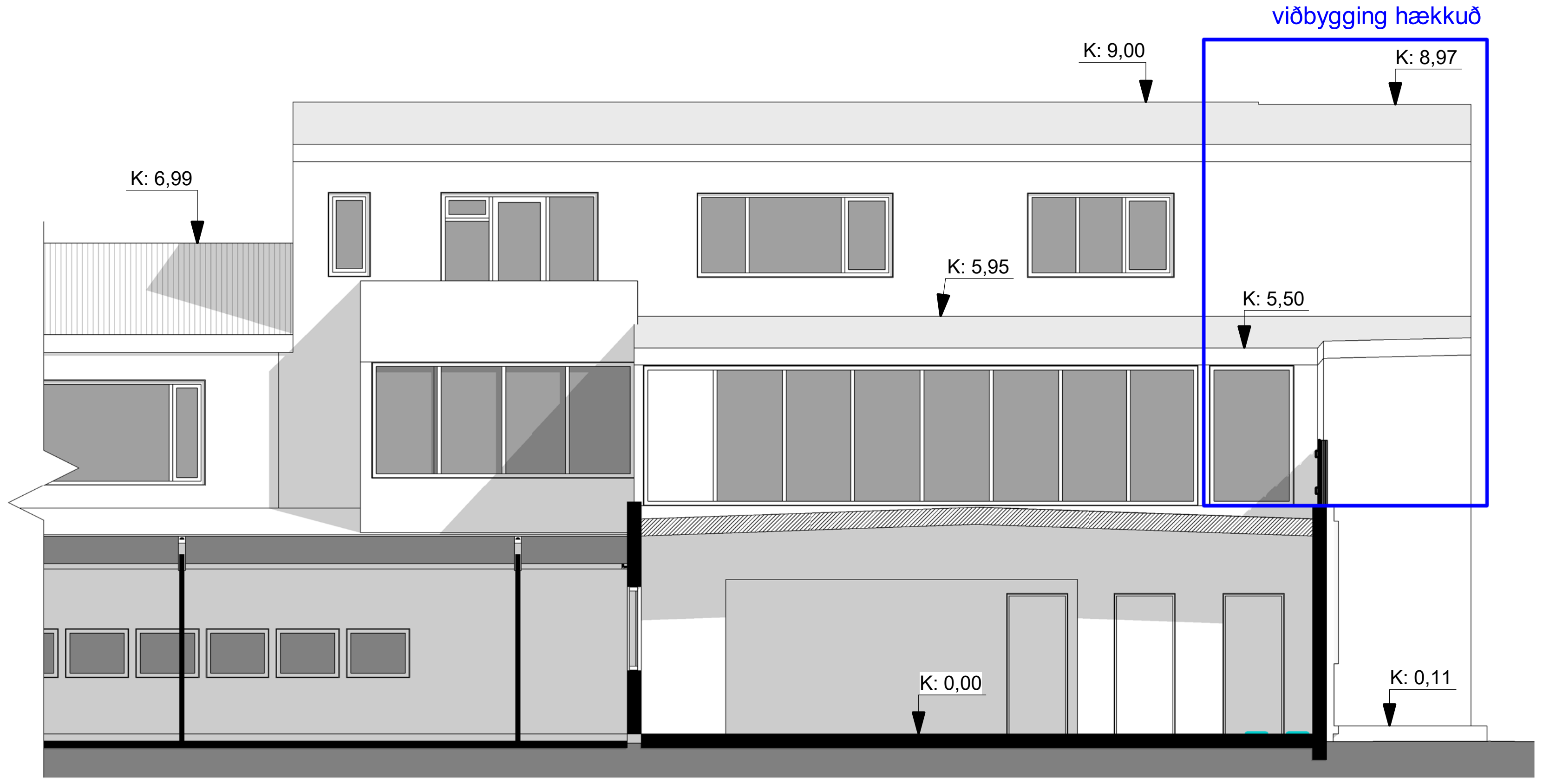
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Útprentun: 01/27/22
Vistað: 28.2.2023 16:42:04
Skrá:

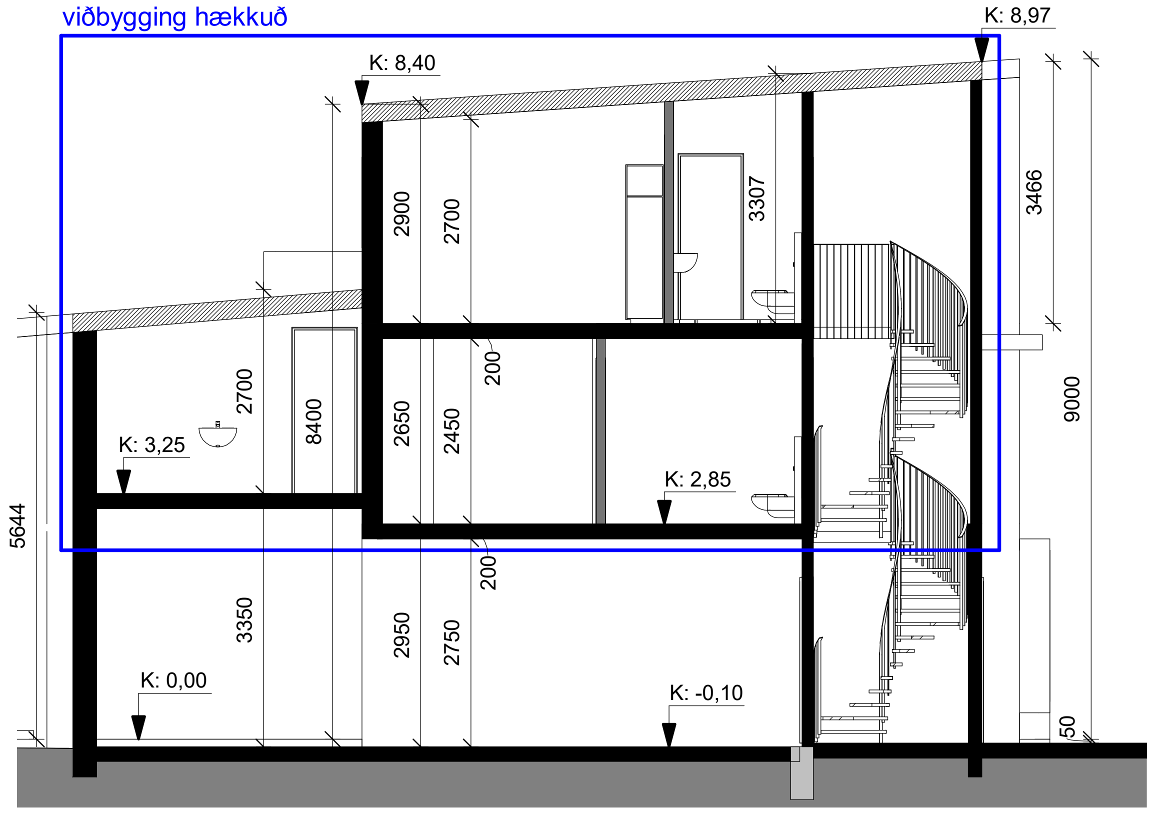
Ásýnd til austurs
1 : 100



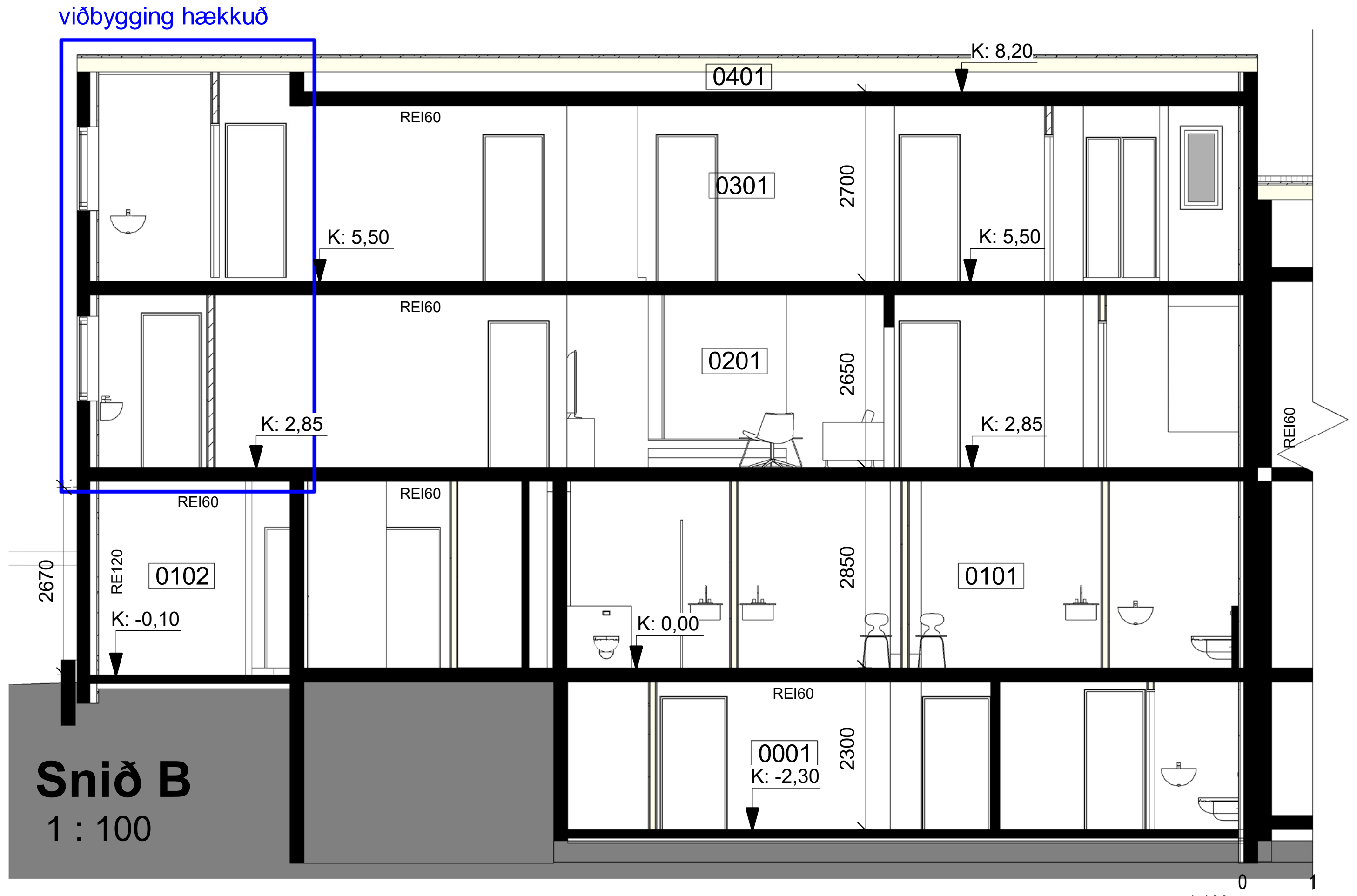
Ásýnd til suðurs
1 : 100



Ásýnd til vesturs
1 : 100



Snið A
1 : 100



Snið B
1 : 100

Yfirfarið af brunahönnuði
LOTA

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar

Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Grensásvegur 24

Sveitarfélag:
Reykjavík

Gistiheimili og atvinnuhúsnæði

Landnúmer: 107635 **Staðgreinir:** 0-1-1801214

Aðaluppdráttur

Viðbygging - stækkun
Snið og ásýndir á viðbyggingu

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	01
Teiknað af:	DKK	**Mælikvarði:**	1 : 100
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	28.2.2023

2018-03-07 A_1_SÁ_02
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa
Blaðastærð: A2

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Útprentun: 02/03/22
Vistað: 28.2.2023 16:42:54
Skrá: