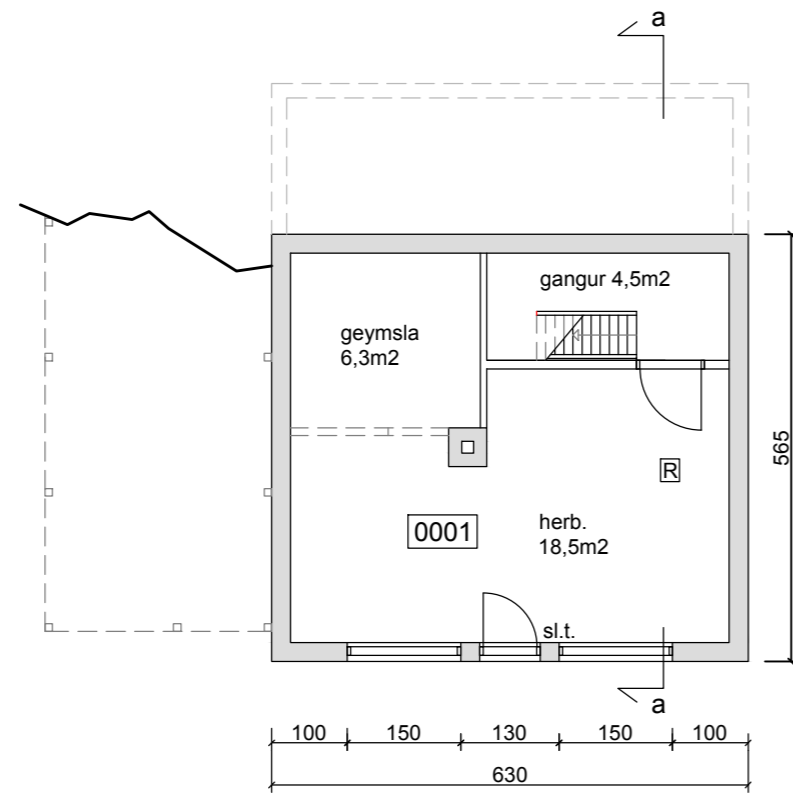
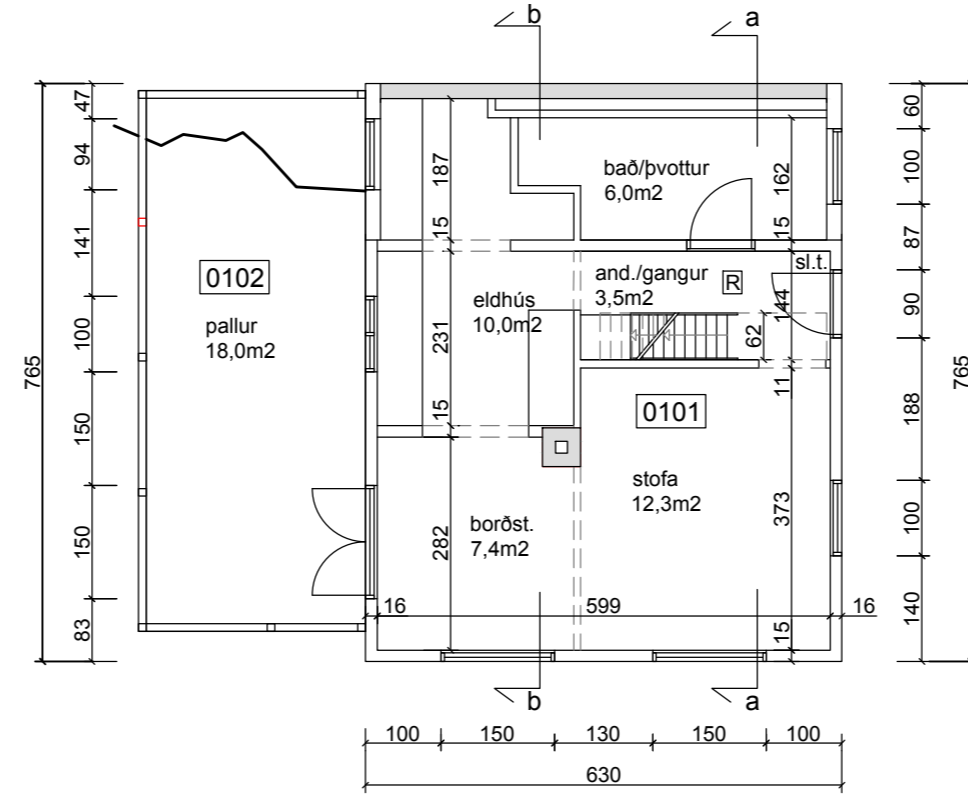




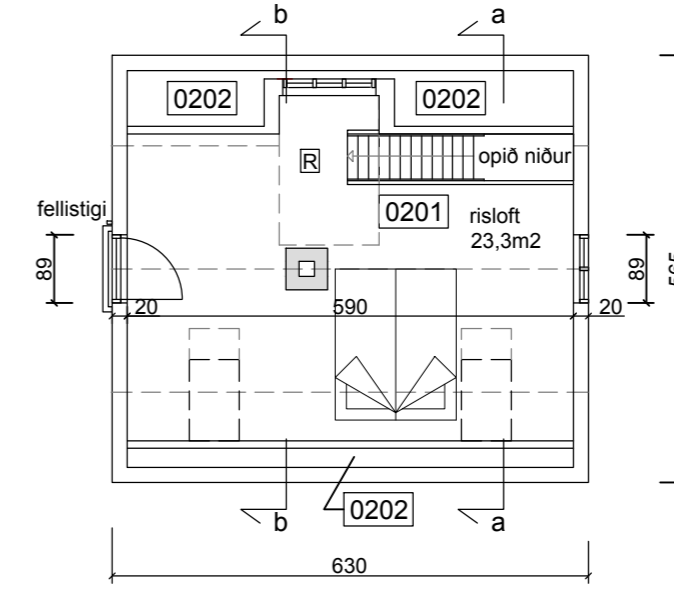
Austur - mkv. 1:100



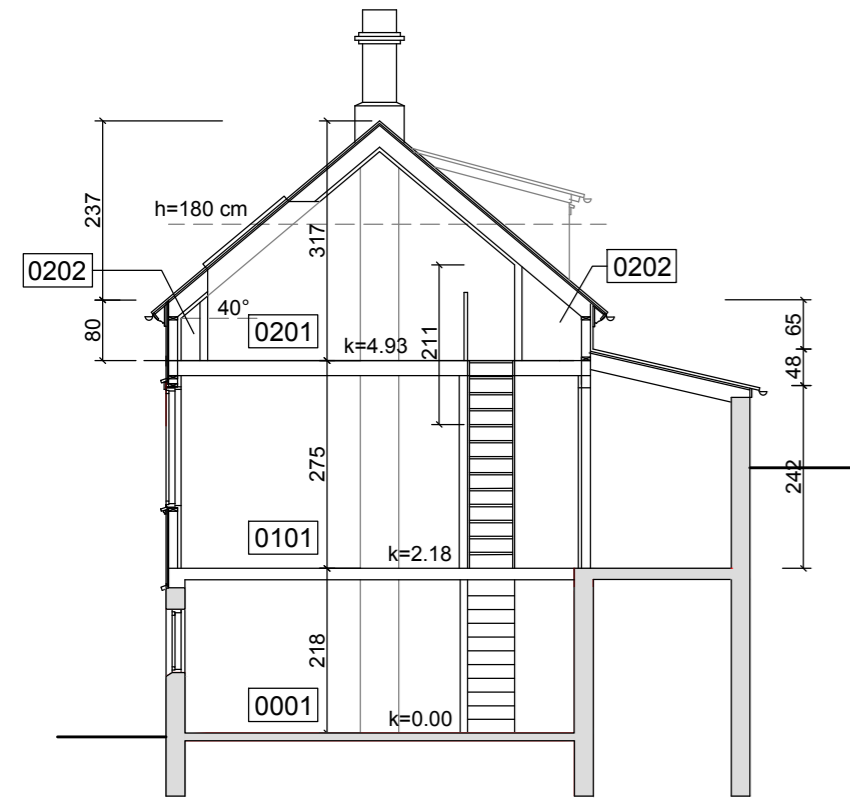
Jarðhæð - mkv. 1:100



1. hæð - mkv. 1:100



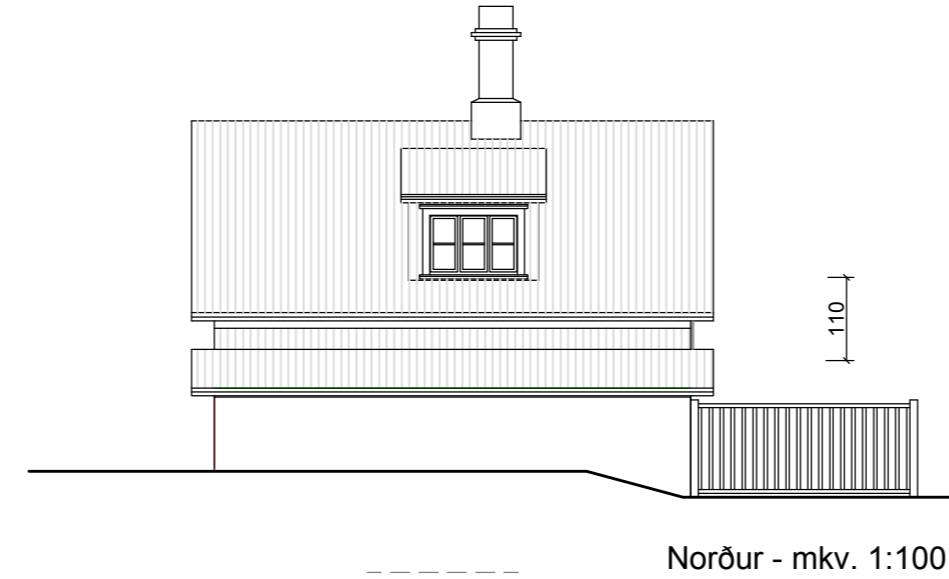
Rishæð - mkv. 1:100



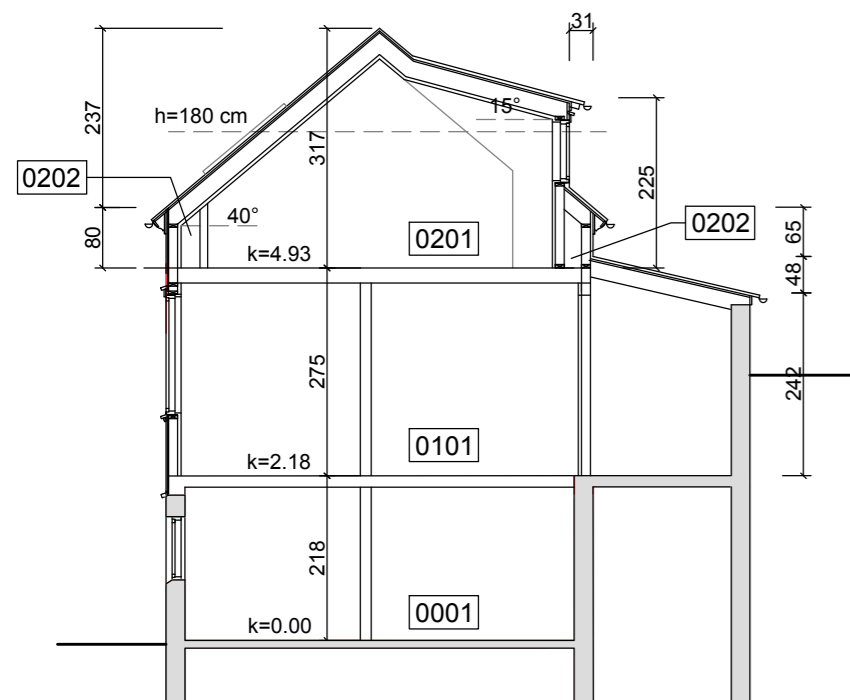
Sneiðing aa - mkv. 1:100



Suður - mkv. 1:100



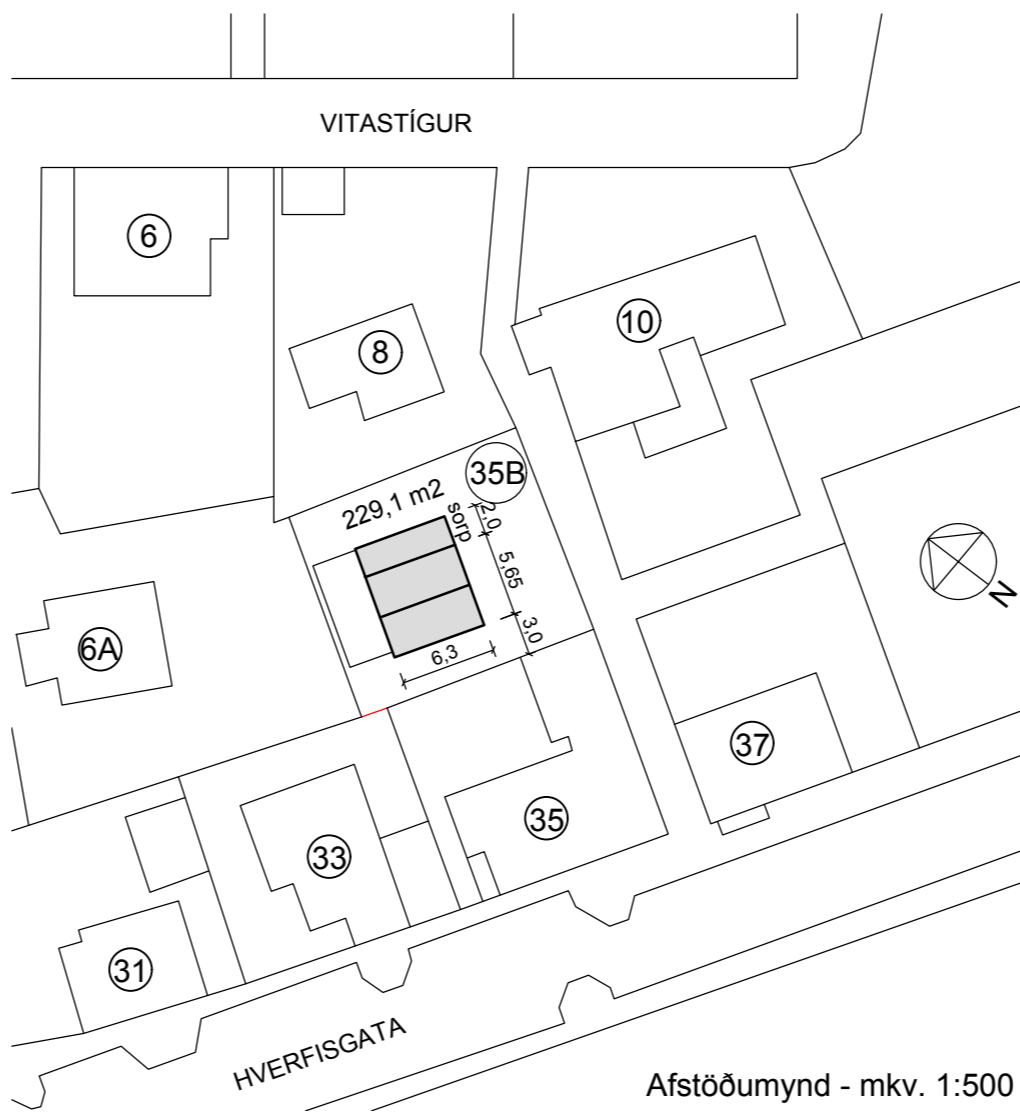
Norður - mkv. 1:100



Sneiðing bb - mkv. 1:100



Vestur - mkv. 1:100



Afstöðumynd - mkv. 1:500

Lýsing

Hverfisgata 35B er bárujárnsklætt timburhús af einfaldri gerð, hæð og lágreist ris á steinsteyptum kjallara, byggt árið 1926. Húsið stendur á baklóð á milli Hverfisgötu og Vitastígs og er byggt utan í hraunklett. Upprunalegum gluggum hefur verið breytt og reist hefur verið viðbygging við norðurhlíð. Salarhæð í kjallara er 218 cm og 205 cm á rishæð. Notkunarmöguleikar eru því takmarkaðir, sérstaklega á rishæð þar sem mjög erfið er að komast upp stíganum vegna lítillar lofthæðar. Skv. deiliskipulagi er leyfilegt að auka byggingarmagn hússins upp í 103,0 m².

Það sem sótt er um leyfi fyrir nú

er að hækka rishæð með því að byggja portvegg og auka þakhalla til að fá næga lofthæð yfir stíganum og bæta notkunarmöguleika rishæðarinnar. Reisa kvist á norðurhlíð og setja þakglugga á suðurhlíð. Núverandi þakhalli er 33°, en nýr þakhalli 40°. Portveggur verður 80 cm og og húsið hækkar um 112 cm.

Byggingarlýsing

Nýir útveggir eru úr 45x120 mm c/c 600 mm, einangraðir með 120 mm þéttull, klæddir grenikrossvið og bárujárni að utan, en að innan með Siga Majorex rakavarnarlagi, lagnagrind 34x45 mm c/c 600 mm og klæðningu í flokki 1. Þakvirki er úr 45x200 mm sperrum c/c 600 mm. Einangrun er 195 mm þakull, þak klætt borðaklæðningu og Siga Majorex öndunardúk. Þak á viðbyggingu er of hallalítið fyrir öndunardúk svo í stað hans verður það klætt tjórupappa á loftaða borðaklæðningu. Bárujárn er negl á lektur og lista. Að innan er þak klætt Siga Majorex rakavarnarlagi, 34x45 mm lagnagrind c/c 600 mm og klæðningu í flokki 1.

Lagnir

Inntök eru í bað/þvottaherbergi. Upphitun er hefðbundin með ofnum.

Lóð

Aðkoma er um göngustíga, bæði frá Hverfisgötu og Vitastíg. Sorp er við aðalinngang hússins. Engin bílastæði tilheyra húsinu.

Brunavarnir

Húsið er einbýlishús í notkunarflokki 3, eitt brunahólf. Tvær flóttaleiðir eru á rishæð önnur niður stíganum og um anddyri á 1. hæð, hin um "franskar svalir" og fellistiga á vesturgafli rishæðar. Samtengdir reykskyrnjarar eru í öllu húsinu og slökkvitæki af viðurkenndri gerð á öllum hæðum.

Stærðir

Skv. núgildandi skráningu fmr er húsið 93,3 m².

Eftir stækkun verður húsið 103,0 m² og 282,7 m³.

Stækkun 9,7 m².

[shs 6.12.23](#)

Landeignanúmer L121200

Lóð 229,1 m²

Nýtingarhlutfall 0,45

HVERFISGATA 35B, HAFNARFIRÐI

Stækkun - hækun á þaki
Grunnmyndir, sneiðingar og útlit mkv. 1:100
Afstöðumynd mkv. 1:500
16. október 2024

Ólöf Flygenring arkitekt faí - Mjóahlíð 4, 105 Reykjavík
lolo.flygenring@gmail.com - s. 8457873 - 1009554669

Skráningartafla:		Hverfisgata 35b, Hafnarfirði				Skrásetjari:		Ólöf Flygenring											
Landeignanúmer:		L121200				Kennitala:		100955-4669											
Matshlutanúmer:		01				Útgáfa:		5.03				Dags.:		16/10/2024					
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			119,8	0,0	2,3	3,3	107,8	13,5			282,7	91,9	103,0		246,820		
		Botn											0,0						
	00	Kjallari			35,6	0,0	1,2	0,0	35,6	0,0			77,6	29,3	35,6				
A	0001	Íbúðarherbergi	N	0101	35,6		1,2		35,6		2,18	2,18	77,6	29,3	35,6	2,18	63,874		
	01	1. hæð			48,6	0,0	1,1	1,3	47,3	0,0			132,3	39,2	47,3				
A	0101	Íbúð	N	0101	48,6		1,1	1,3	47,3		2,39	2,99	132,3	39,2	47,3	2,72	106,624		
C	0102	Pallur	S	0101	21,8				21,8							1,00	21,800		
	02	Rishæð			35,6	0,0	0,0	2,0	24,9	13,5			72,8	23,4	20,1				
A	0201	Risloft	N	0101	26,9			2,0	24,9	4,8	1,22	3,20	62,7	23,4	20,1	2,33	54,522		
A	0202	Aflokað rými	F	0101	8,7					8,7	0,80	1,69	10,1						
Athugasemdir																			
Skiptarúmmál																			
	Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m² án sameignar	Séreign og sameign m³														
	0101	Íbúð	103,0	246,820	246,820														
		Alls	103,0	246,820	246,820														
Botnplata																			
Hjúpflötir																			
	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Útveggir m²	þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar										
Matshluti	229,1	0,0																	
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		111,1		3,3	107,8	4,8	272,6	91,9	103,0									
	Svalir A lokun																		
	B rými																		
	C rými		21,8																
	Fylgirými (F)		8,7			8,7	8,7	10,1											
	Afgangsrými (V)																		
	Botnplata																		
	Samtals:		141,6	0,0	3,3	116,5	13,5	282,7	91,9	103,0									
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.																			
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls					m²	Lóð m²	Hlutfall												
					103,0	229,1	0,45												