



Borgarráð

Njálsgata 36 - sala á lóðarskika

Lagt er til að borgarráð samþykki að selja SV50 ehf., kt. 700104-2650, um 42 fermetra af úr óútvísuðu landi Reykjavíkurborgar með landnr. 218177 (staðgr. 1.134.985), 101 Reykjavík. Kaupverð lóðarhlutans að mati tveggja fasteignasala er að meðaltali 49.000 kr. á fermetra eða 2.058.000 kr. miðað við 42 fermetra.

Greinargerð:

Lóðin Njálsgata 36 er eignar lóð. Eigandi lóðarinnar hefur óskað eftir breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina. Í breytingunni felst að leiðrétta ósamræmi í gildandi deiliskipulagi hvað varðar uppbyggingamöguleika lóðarinnar og staðfesting á að byggja megi við og hækka framhúsið nr. 36 að lóðarmörkum Njálsgötu 38 án þess að fjarlægja þurfi bakhúsið nr. 36B. Heildarfjöldi íbúða á lóð verða allt að 7 talsins.

Í deiliskipulagsvinnu vegna reitsins kom í ljós misræmi í lóðarstærð, skv. niðurstöðum skrifstofu landupplýsinga (LUKR) kom í ljós að lóðin var upprunalega útvísað 6.9.1902 295,5 m² þannig er lóðin skráð í fasteignaskrá í dag. Lóðarmörk voru ranglega færð 344,7 m² inn í borgarvefsjá og þannig hefur afmörkunin ratað inn í deiliskipulagsuppdrátt. Lóðarhafi virðist hafa byggt húsið Njálsgata 36B of nálægt öskustígnum sem gerir það að verkum að neðstu tröppurnar lenda innan borgarlands. Samkvæmt mælingu landupplýsinga er stækkun lóðar út að öskustíg 42 m². Heildarstærð lóðar verður því eftir breytingu og sölu 338 m² eignarlóð.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

KAUPSAMNINGUR OG AFSAL

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignarsjóðs, kt. 570480-0149, hér eftir nefndur afsalsgjafi, selur hér með og afsalar til SV50 ehf., kt. 501105-2280, Löngulínu 28, 210 Garðabæ, hér eftir nefnt afsalshafi:

42 m² úr óútvísuðu landi Reykjavíkurborgar með landnr. 218177 (staðgr. 1.134.985), 101 Reykjavík sbr. meðfylgjandi breytingarblað, dags. 4.12.2020, sem skoðast sem hluti afsals þessa.

Lóðarhlutinn er sameinaður lóðinni Njálsgata 36 (landnr. 102411), sbr. yfirlýsingu um breytt lóðarmörk dags. 4.12.2020.

Kaupverðið er 2.058.000 kr. skal greitt inn á reikning eignarsjóðs Reykjavíkurborgar kt. 540780-8149, reikningsnr. 0313 – 26- 54780 við undirritun kaupsamnings og afsals þessa.

Sala lóðarinnar var samþykkt í borgarráði xx.xx.2021.

Lóðarhluti þessi er seldur veðbandslaus.

Ekkert lögskilauppgjör fer fram.

Samkvæmt framangreindu er SV50 ehf. lýst réttur og löglegur eigandi ofangreinds lóðarhluta.

Reykjavík, x. xxx 2021

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. SV50 ehf.

Vottar að réttri dagsetningu og undirskrift

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

UMSÖGN

Varðar: Njálsgata 36 og 36b – FYRIRSPURN

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. nóvember 2019 var lögð fram fyrirspurn Kristjáns Ásgeirssonar mótt. 10. október 2017 ásamt bréfi dags. 10. október 2017 um að stækka og hækka fremri húsið á lóð á lóð nr. 36 við Njálsgötu og halda bakhúsinu á lóðinni nr. 36b, samkvæmt uppdr. Alark arkitekta ehf., dags. 10. október 2017. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 5. febrúar 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. febrúar 2018. Jafnframt er lagt fram bréf Brynjars Harðarsonar f.h. SV50 ehf. dags. 22. febrúar 2019 þar sem lögð er fram umsókn um uppbyggingu á lóðinni nr. 36 við Njálsgötu. Erindinu var frestað á fundi skipulagsfulltrúa og óskað var eftir að fyrirspyrjandi hefði samband við embættið. Einnig var haft samband við lóðarhafa/umbjóðanda sem var beðinn um að hafa samband við embættið. Samskipti hafa farið fram í gegnum tölvupósta og einnig hefur umsækjandi ásamt umbjóðanda komið á fundi með verkefnastjóra skipulagsfulltrúa og deildarstjóra deiliskipulags á skrifstofu skipulagsfulltrúa.

Skipulagsleg staða

Í gildi er deiliskipulag, Njálsgötureitur 2,1.190.2 sem markast af Bergþórugötu í suðri, Frakkastíg í vestri, Vitastíg í austri og Njálsgötu í norðri. Deiliskipulag þetta var samþykkt í borgarráði þ. 21. júní 2007.



Núverandi horf: Njálsgata 36 fyrir miðri mynd, framhús og bakhús – tvö bílastæði eru merkt innan lóðar á sama stað og byggingarreitur er merktur skv. deiliskipulagstillögu. Mynd tekin í júlí 2019.

Umsögn

Uptaka fyrirspurnar á fyrra málnúmeri SN170751 / forsaga:

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. október 2017 var lögð fram fyrirspurn Kristjáns Ásgeirssonar að stækka og hækka fremri húsið á lóð á lóð nr. 36 við Njálsgötu og halda bakhúsinu á lóðinni, samkvæmt uppdr. Alark arkitekta ehf., dags. 10. október 2017. Málinu lauk með umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. febrúar 2018. Umsögn skipulagsfulltrúa var lögð fram þann 9. febrúar 2018 varðandi uppbyggingu á lóðinni. Í niðurstöðu umsagnarinnar er tekið vel í að fyrirhuguð viðbót frambyggingar sé í samræmi við upphaflega uppdrætti frá árinu 1935. Skipulagsfulltrúi taldi þó að æskilegt væri að draga flatarmálsstærð timburhússins frá leyfilegu viðbótarflatarmáli (svo halda mætti nýtingarstuðli skv. gild. deiliskipulagi) ef lóðarhafi hefði í hyggju að endurbæta timburhúsið nr. 36b til búsetunota:



- Þrátt fyrir misvísandi skilmála gildandi deiliskipulags er ekki sjálfgefið að uppgefin byggingarheimild til uppbyggingar á framhúsi (nr. 36a) haldist óbreytt ef eigandi ákveður að gera upp timburhússið (nr. 36b) á sínum stað með búsetu í huga.
- Skipulagsfulltrúi er opin fyrir því að draga úr byggingarheimild framhús sem leysir aðkomu að bakhúsi nr. 36b með opnum stíg/gangstétt meðfram lóðarmörkum í stað þess að fara gegnum undirgang á jarðhæð. Veggflöt brunagafis á viðbyggingu mætti brjóta upp með fingerðum svölum/frönskum svölum og gluggum sem myndu bæta til muna gæði íbúða viðbyggingar og fella betur að næsta umhverfi, en skipulagsfulltrúa er í mun að draga úr fjölda brunagafila í borginni sem á við í þessu tilfelli, götumynd og nærumhverfi til heilla. Að öðru leyti var tekið vel í að halda timburhúsinu á sínum stað á baklóðinni.

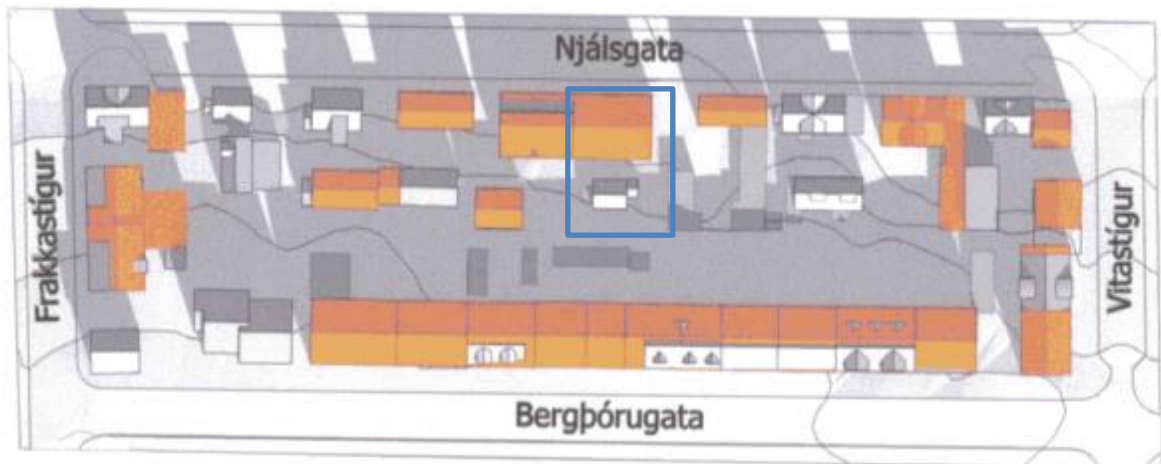
Málið rataði sem fyrr segir upphaflega á borð undirritaðs á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. október 2017. Umsækjandi var ósammála niðurstöðu / ráðgjafandi álits skipulagsfulltrúa og óskaði eftir að fyrirspurnin færi fyrir skipulags- og samgönguráðs sem málsskot. Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 1. ágúst 2018 var afgreiðsla skipulagsfulltrúa frá 9. febrúar 2018, staðfest. Lóðarhafi óskaði eftir með bréfi dags. 20. febrúar 2019, mót. 15. apríl 2019 að taka málið aftur upp til efnislegrar meðferðar með frekari rökstuðningi skipulagsfulltrúa.

Deiliskipulag

Í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9.2.2018 var tekið undir að uppdrættir gildandi deiliskipulags sýna mótsagnakennda uppbyggingu innan lóðinnar. Vegna þessa leitaði lóðarhafi réttilega til skipulagsfulltrúa varðandi útskýringu á þeim efnisatriðum en einnig með óskir á uppbyggingu sem var að mati skipulagsfulltrúa umfram heildarhugsun deiliskipulagshöfunda, sér í lagi veru timburhúss á lóð samfara uppbyggingu framhúss. Ekki er dregið í efa að uppdrættir (plan, ásýndir og skuggavarp) gildandi deiliskipulags gefa misvísandi útskýringar á skilmálum hvað varðar uppbyggingarheimildir innan lóðarinnar nr. 36 við Njálsgötu en skilmálar eru þó skýrir á þann hátt að ekki var gert ráð fyrir bæði timburhúsinu á sínum stað og fullbyggðu framhúsi á lóðinni („skilyrði fyrir nýbyggingu er að húsið Njálsgata 36b verði fjarlæggt“ (úr skilmálum gildandi deiliskipulags)).



Uppdráttur af götumynd ásamt tillögu að uppbyggingu skv. gildandi deiliskipulagi – ekki er með öllu skýrt hvort leyfilegt sé að byggja þétt upp að lóðarmörkum eða ekki sbr. uppdrátt og skýringarmynd.



Skýringarmynd úr deiliskipulagi á skuggavarpri reitsins þ. 23. mars kl. 13.00 eftir uppbyggingu Lóð Njálsgötu 36a/36b er afmörkuð bláum lit.



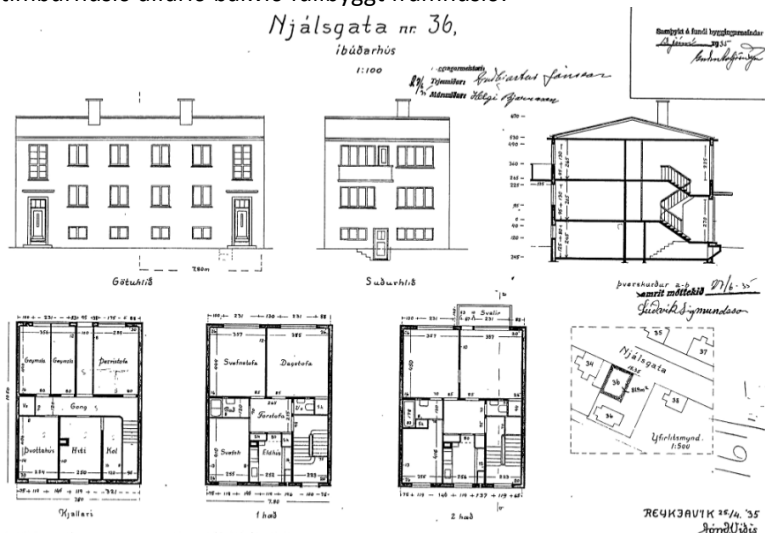
Grunnmyndir úr gildandi deiliskipulagi: núverandi horf til vinstri og úfærsla á uppbyggingu til hægrí.

Borgaryfirvöld hafa í seinni tíð verið því móttfallin að skáka timburhúsum sem tilheyra byggingararfi liðins tíma milli lóða í borginni. Í niðurstöðu sömu umsagnar er einmitt áreittað að vel sé tekið í að halda timburhúsinu á sínum stað á baklóðinni en telur æskilegt að draga flatarmálsstærð timburhússins frá leyfilegu viðbótarflatarmáli gildandi deiliskipulags svo endanlegur nýtingarstuðull (0,92) héldist óbreyttur.

Fyrri áætlanir

Samþykktir uppdrættir af framhúsi dags. 13.6.1935 sýna fulla breidd byggingar við götu (norð-austur) en hálfu byggingu garðmegin (suð-vestur). Á afstöðumynd sést hálf bygging og timburhúsið á bakhluta lóðar. Ekki verður að fullu ráðið hvort vilji fyrri lóðarhafa hafi staðið til að rífa timburhúsið með framhúsi í fullri breidd eða halda timburhúsinu og opna á aðgengi um öskustíg sem liggur um miðjan reitinn.

Vilji skipulagsfulltrúa var skýr frá upphafi, þ.e. að hann teldi æskilegast að halda timburhúsinu á sínum stað en draga úr byggingarmagni nýbyggingar (draga frá byggingarmagn timburhúss frá framhúsinu) og aðlaga að umhverfinu á þann hátt að draga húsgafl frá lóðarmörkum nr. 38, líkt og kemur fram á skýringarmynd deiliskipulagsins, en á þann hátt myndi timburhúsið njóta sín betur í götumyndinni, ellegar hyrfi timburhúsið alfarið bakvið fullbyggt framhúsið.



Samþykktur aðaluppdráttur af framhúsi dags. 13.6.1935



Afstaða Minjastofnunar

Af umsögn Minjastofnunar má helst skilja rökstuðning fyrir jákvæðri niðurstöðu stofnunarinnar dags. 5.2.2018 að brotthvarf timburhússins af lóðinni á aðra lóð sé ekki heppilegur kostur enda byggðarmynstur reitsins í húfi. Minjastofun getur ekki séð að stækkun framhússins að lóðamörkum skv. tillögu hönnuðar skerði varðveislugildi hins friðaða húss án þess þó að rökstyðja þá skoðun frekar.

Stefna borgarinnar um þéttingu byggðar

Yfirlýst stefna Reykjavíkurborgar um þéttingu byggðarinnar á tæplega við um uppbyggingu innan lóðar nr. 36 við Njálsgötu. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru jafnan talin upp þéttingarsvæði en einnig er bent á sóknarfæri við uppbyggingu innan lóða sem nýta mætti betur t.a.m. á lóðum við Skipholt nr. 11-13 og nr. 70 og Brautarholt nr. 7. Þá er einnig bent á úrsérgengna reiti þar sem iðnaður og þjónusta var til staðar, t.a.m. Ölgerðarreit, og Kirkjusand sem er svæði skilgreint sem sérstakur þéttingarreitur fyrir nýjar íbúðir sem dragi fram yfirbragð *skapandi, grænnar, -borgar* á heildrænan hátt, þ.e.a.s. með heilstæðu yfirbragð gatna og opinna svæða ásamt skipulagi bygginga.

Samanburður við sambærilegar aðstæður í miðbæ Reykjavíkur

Ef litið er á uppbyggingu innan lóðar nr. 36 við Njálsgötu hefur viðhorf og nálgun sérfræðinga á skrifstofu skipulagsfulltrúa til uppbyggingarinnar, jafnt í skala sem og umfangi, svipað í megindráttum til nálgunar embættisins á uppbyggingu innan einstakra lóða innan ramma skilyrða sem eiga við um grenndarkynningar. Með öðrum orðum hefur ráðgefandi viðleitni embættismanna leitast eftir að fella uppbyggingu á Njálsgötu nr. 36 undir hatt nærliggjandi byggðar með aukin gæði að leiðarljósi, t.a.m. með því að draga úr umfangi/ásýnd nýs brunagafls umfram tillögur umsóknaraðila varðandi frágang á brunagafli. Í grunnin hafa hagsmunir lóðarhafa nr. 36 við Njálsgötu hinsvegar gengið út á að hámarka byggingarmagn og íbúðafjölda innan lóðarinnar.

Um metnaðarfullar tillögur umsækjanda

Ekki er tekið undir fullyrðingu í bréfi dags. 22.2.2019 að skilyrði skipulagsfulltrúa sem rakin eru að ofan geri uppbyggingu innan lóðarinnar óframkvæmanlega. Það er hinsvegar ekki skipulagsfulltrúa að dæma hversu físillega fjárhagslegt verkefnið er fyrir uppbyggingaraðila enda horfir skipulagsfulltrúi til mun fleira þátta.

Ekki er dregið í efa að aðstæður á vettvangi eru erfiðar sbr. greinargerð vegna málskots dags. 6.8.2018. Byggingarreiturinn þrengist vissulega sbr. fyrri afstöðu skipulagsfulltrúa og ekki verður unnt að koma fyrir þeim fjölda íbúða sem vonir uppbyggingaraðila standa til. Umsækjanda og umbjóðanda hans hefur verið bent á að koma megi fyrir aðgengi upp á nýja þakhæð gegnum núverandi stigagang vestast á lóð á meðan aðgengi að nýrri tveggja hæða íbúð færi um séringgang beint frá götu. Nýtanlegur flötur er sem fyrr segir þröngur. Uppbyggingaraðili verður einnig að koma fyrir einu bílastæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar sbr. kröfur í byggingarreglugerð, sjá töflu að neðan:

Tafla 6.01 Lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða við íbúðarhús, önnur en sérbýlishús.

Fjöldi íbúða:	Bílastæði fyrir hreyfihamlaða:
1-10	1
11-20	2
21-40	3
41-65	4

Ekki er dregið í efa ásetningur og hugmyndaauðgi skipulagshöfundar á útfærslu brunagafls (sem veggmyndaflötur eða klæða flötinn t.d. með gisinni impregneraðri lerkilistaklæningu og mynda gluggalíki með því að fall niður annan hvorn lista) en slíkar útfærslur þyrfti að vinna náið með nágretta á lóð nr. 38.

Eftir að lóðarhafi óskaði eftir frekari rökstuðningi sbr. bréf lóðarhafa dags. 22.2.2019 á fyrri afgreiðslu/niðurstöðu var aftur reynt að skoða málið hvort gerlegt væri að koma til móts við óskir lóðarhafa, þ.e. að nýta undirgang undir aðkomu að timburhúsi sbr. upphaflega tillögu. Varpaði undirritaður fram þeirri hugmynd fyrir hönd skipulagsfulltrúa að húskroppur nýbyggingar við lóðamörk nr. 36 og 38 yrði grynri sem hefði bæði þann kost að gefa timburhúsinu innar á lóðinni aukið rými, og um leið minnka umfang brunagafls við lóðarmörk nágretta nr. 38.

Bæði fyrirspyrjandi Kristján Ásgeirsson og lóðarhafi (SV50 ehf.) hafnaði útfærslum þessum á grunni fyrir



afstöðu, að skertur húskroppur (byggingarmagn) nýbyggingar myndi þrengja að uppbyggingu og koma niður á heildarfjölda nýrra íbúða á lóðinni eftir uppbyggingu.



Ljósmyndin sýnir timburhúsið fyrir miðri mynd - hvítmálaður brunagafli núverandi húss við götu er lýti í umhverfinu fyrir jafnt götumynd og næstu nágretta – hugmynd hönnuða á ásýnd nýs brunagafls eftir uppbyggingu væri mjög til bóta.

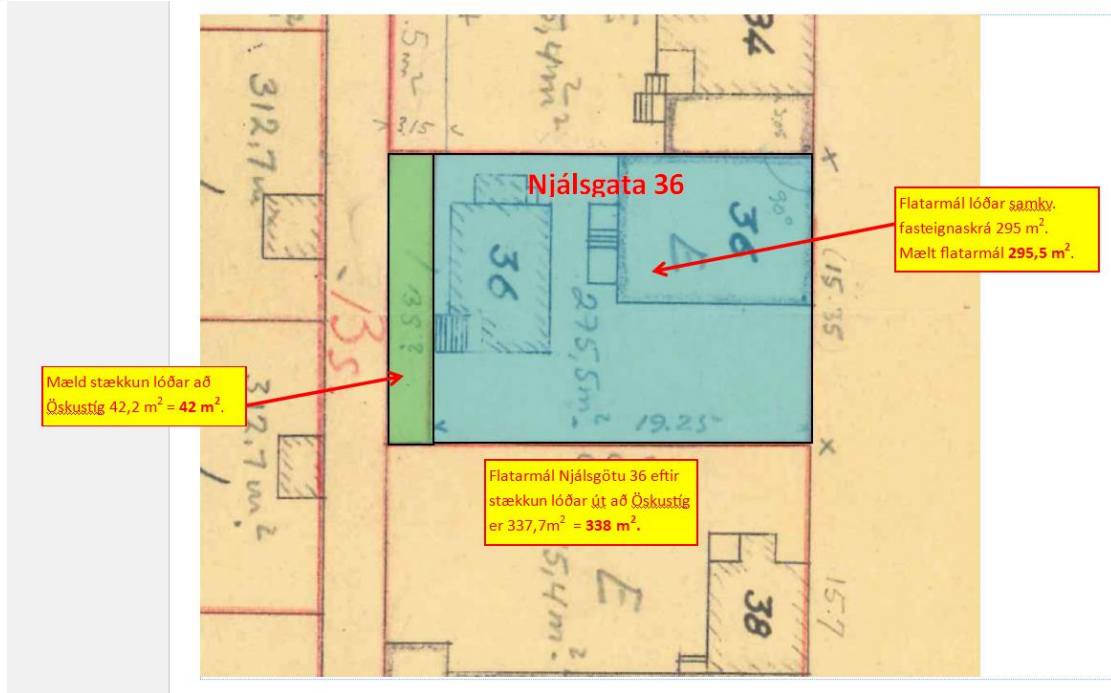
Lóðarstærð

Við endurupptöku málsins var nýtingarstuðull gildandi deiliskipulags (1,92) enn til miðviðunar ásamt fyrirkomulagi nýbyggingar. Í ágúst 2019 kom hinsvegar í ljós að uppgæfin lóðarstærð skv. deiliskipulagi var röng. Samkvæmt niðurstöðum á skrifstofu landupplýsinga (LUKR) kom í ljós að lóðin var upprunalega afmörkuð (útvísað) 6.9.1902. $25 \text{ al} * 30 \text{ al} = 750 \text{ al}^2 = 15,69 \text{ m} * 18,83 \text{ m} = 295,5 \text{ m}^2$. Þannig er lóðin skráð í dag í fasteignaskrá (nákvæmlega 295 m^2). Málsetning lóðarinnar hefur reyndar breyst lítillega, eða $15,35 \text{ m} * 19,25 \text{ m} = 295,5 \text{ m}^2$. Við merkjastefnu 14.1.1921 er lóðin sögð vera $295,5 \text{ m}^2$ en þáverandi lóðarhafi gerði athugasemdir við það. Hann taldi að lóðin ætti að vera 35 álna löng = $21,97 \text{ m}$ (þá væntanlega $15,69 \text{ m} * 21,97 \text{ m} = 344,7 \text{ m}^2$) og lagði hann þá kröfu undir útskurð merkjadóms. En sennilega hefur engin útskurður komið frá merkjadómi um þetta mál þar sem Halldór Pálsson f.h. lóðaskráritara skrifaði 18.12.1925 að engin ágreiningur kæmi til greina um annað en það að lóðin sé $295,5 \text{ m}^2$. Vísaði hann þar væntanlega til útvísunar lóðarinnar 1902 og skráningu hennar í lóðaskrá 1916 og 1924 sem verandi $295,3 \text{ m}^2$ að stærð (sjá merkjastefnu og lóðablað í viðauka).

Lóðamörkin voru ranglega færð inn í borgarvefsjá og þannig hefur afmörkunin ratað inn á deiliskipulagsupprátt. Svo hefur skipulagshönnuður tekið stærðina úr fasteignaskrá og þess vegna er stærðin rétt. Með því að skoða nýlegar loftmyndir sést að lóðarhavar/fyrrum lóðarhavar hafa verið að leggja þetta svæði meira og meira undir sig og eru komnir út á öskustíg sem tilheyrir borgarlandi.

Lóðin er skráð 295 m^2 hjá Þjóðskrá Íslands. Þannig var henni útvísað úr borgarlandi 1902 og hafa engin frekari gögn fundist sem sýnir frekari útvísun til lóðarhafa úr borgarlandi. Lóðarhafi virðist hafa byggt húsið Njálsgata 36B of nálægt öskustígnum sem gerir það að verkum að neðstu tröppurnar lenda innan borgarlands. Ef lóðarhafi hefur einhver gögn undir höndum sem sýnir frekari útvísun borgarlands til lóðarinnar þá tekur skipulagsfulltrúi það vissulega til athugunar. Eftir stendur: að byggja tröppur út fyrir lóðamörk er ekki talin nægjanleg sönnun fyrir staðhæfingu lóðarhafa.

Samkvæmt mælingu sérfræðinga á deild landupplýsinga er stækkun lóðar út að öskustíg samtals 42 m^2 . Heildarstærð lóðar verður þá 338 m^2 , sbr. skýringarmynd að neðan:



Niðurstaða varðandi lóðarstærð, þ.e. stækkaða lóð/breytta lóðarstærð er á þá leið að óskum uppbyggingaraðila á byggingarmagni skv. fyrirspurn kemst fyrir innan nýtingarstuðuls gildandi deiliskipulags (1,92) án þess að draga frá byggingarmagn timburhúss.

Deiliskipulagsuppráttur frá 2007 er eftir sem áður ekki skýr er varðar uppbyggingu, þ.e. hvort leyft væri að byggja alveg upp að lóðarmörkum eða ekki sbr. upprátt og skýringarmyndir (sjá grunnmyndir og skýringarmyndir úr gildandi deiliskipulagi að framan á blaðsíðu 2 og 3). Vegna þessa er farið fram á fullt skuggavarp til að taka af allan vafa á fullbyggðri lóð nr. 36 við Njálsgötu, þ.e. ef byggt verður að lóðarmörkum nr. 38 og timburhúsi frá 1902 verður haldið á lóðinni sbr. tillögu lóðarhafa. Fallist var á að biðja um verðmat tveggja fasteignasala (einum frá hvorum aðila) á lóðarskikanum sem lóðarhafa stendur til boða að kaupa, frá annars vegar Reykjavíkurborg og hinsvegar lóðarhafa. Þegar gengið hefur verið frá samkomulagi á milli borgarinnar og lóðarhafa um 45 m² lóðarstækkun mun deiliskipulagstillagan fara í skipulagsmeðferð.

Samkvæmt núverandi horfi eru tvö bílastæði á lóðinni sem síðan munu falla út ef uppbygging fer af stað. Skilgreina verður bílastæðabókhald fyrir bæði núverandi og hinar nýju íbúðir, þ.e. þarf að vita hversu mörg bílastæði tilheyra allt að 7 íbúðum skv. deiliskipulags tillögu. Ábendingar og athugasemd bárust frá Veitum ohf. á fyrra vinnslustigi dags. 24.10.17. Sú fyrri er á þá leið að gera þarf ráð fyrir lagnalestri á bakhúsi og færsla lagna Veitna vegna framkvæmda eru á kostnað lóðarhafa. Seinni athugasemd Veitna dags. 27.11.2019 segir:

Njálsgata 36 Heimlögn (rafmagn) fyrir Njálsgötu 38. liggur um lóð Njálsgötu 36. Kalt vatn fyrir nr. 36 fer í uppnám.

Almennt séð varpar undangengin vinna ljósi á ákveðna valþröng skipulagsfulltrúa, þ.e. eiginhagsmuni einstakra lóðarhafa í borginni annarsvegar og hagsmuni heildarinnar hinsvegar, hvort heldur hagsmuni næstu nágretta eða stærri samfélags- og menningarlega hagsmuni sem stofnanir og opinberir aðilar standa vörð um er varða t.a.m. byggingarlistsöguleg gildi og gæði byggðamynsturs. Persónulegum skoðunum fagfólks verður seint stíað sundur frá manneskjum sem leggja faglegt mat á sérhvert verkefni á hverjum tíma.



Samantekt:

Gera skal grein fyrir eftirfarandi skilmálum á deiliskipulagsupprætti:

- Fjölga á íbúðum á lóðinni úr fjórum í sjö samkvæmt deiliskipulagstillögu. Fjöldi íbúða í forhúsi verða þannig 5 talsins og í bakhúsi áfram 2 talsins.
- Uppbygging samkvæmt hugmyndum lóðarhafa verða að uppfylla allar brunatæknilegar kröfur samkvæmt byggingarreglugerð.
- Bent skal á að hafa skuli samráð við nágranna við frágang á gafli á lóðamörkum nr. 38 og 36 við Njálsgötu.
- Sækja skal um niðurrif á skúr og palli utan lóðarmarka á öskustíg um leið og sótt er um byggingarleyfi fyrir uppbyggingu á lóð.
- Taka skal fram niðurrifsbyggingar (skúr aftast á lóð og pall) og merkja með viðeigandi skyggningarstrikum á upprætti.
- Gera skal grein fyrir bílastæðabókhalddi í samræmi við fjölgun íbúða á lóðinni sbr. reglur um fjölda hjóla- og bílastæði Reykjavíkurborgar samþykkt í borgarráði 10. janúar 2019
- Sýna skal p-stæði á upprætti innan lóðar, samkvæmt byggingarreglugerð.
- Heimilt er að hækka húsveggi framhúss sem nemur um 40 cm sbr. ósk lóðarhafa/hönnuðar.
- Óskað er eftir skuggavarsupprætti *núverandi ástand* og *eftir breytingu* sem verða sendir út á sér skýringarupprætti með deiliskipulagstillögunni: kl. 08, 10, 13, 17 og 19 á sumarsólstöðum og kl. 10, 13, 17 á jafndægri og skal skuggavarsuppráttur sýna hvernig skuggar varpast á götuna á móti svo svara megi athugasemdum nágranna/hagsmunaaðila með óhyggjandi hætti berist athugasemdir.

Niðurstaða:

- Fallist er á að auglýsa deiliskipulagstillögu/breytingu með aðgengi að baklóð/timburhúsi gegnum undirgöng. Byggingarreitur framhúss nær að lóðamörkum nr. 36 og 38 við Njálsgötu.
- Ganga skal frá lóðarbreytingu/samning um kaup á landspildu sbr. umsögn að ofan.
- Gera skal grein fyrir bílastæðabókhalddi (þ.e. bílastæðabókhalddi fyrir bæði nýjar íbúðir og gömlu sem vísa ekki almennt í reglur um fjölda hjóla- og bílastæði Reykjavíkurborgar.
- Gera skal grein fyrir bílastæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar skv. byggingarreglugerð. Ekki er hægt að borga sig frá bílastæði/stæðum fyrir hreyfihamlaða. Sýna skal p-stæði á upprætti innan lóðar.
- Færa skal hæðarkóta mænis, útveggja og kóta við yfirborð gangstéttar/götu inn á kennisnið deiliskipulags uppráttis með skýrum hætti.
- Bent er á ábendingu Veitna vegna lagna sem fara í uppnám við uppbyggingu.
- Deiliskipulagstillögu verður vísað til skipulags- og samgönguráðs í skipulagsmeðferð þegar uppfærðir upprættir ásamt skuggavarpri berast sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt



Viðauki:

III 18

Lóðin *Njálsgata 36* 1.190.2
kort, sjá bl. 11.

Urtíðarstefna ^{14/21} Eigandi: (Pétur Jóhannesson)
 (Pön Halldóttirsson)
 (Sigrún Magnúsd. 15/52)

Bygd lóð: $40,8 \text{ m}^2$
 Samuel Þorjónsson og Guðmundur Þorjónsson
 frá 3/9 '37

Óbygd lóð: $254,7 \text{ m}^2$

Samtals: $295,5 \text{ m}^2$

2703

Lýsing merkja:

Norðurmörk: húsalína Njál.

Austurmörk: lína hornrétt á Njál. í gegnum einu
 gíðingarkorn vest götu.

Vesturmörk: lína hornrétt á Njál. 3,05 m frá
 N.-A. horni húss nr. 34.

Suðurmörk: lóðin þar safgjört, eigandiinn, Pétur
 Jóhannesson, gerir kröfu til að eiga
 35 álf. frá húsalínu Njálsgötu. Eignast
 Jósefsson umboðsmáður þingmáns segir, að
 lóðin eigi að vera 25×30 álf.
 Lóðin er innan ofangreindra A- og U-
 merkja $15,35 \text{ m}$ A-U, á aðvora $15,7 \text{ m}$; hl. þess
 að ná flatarmálinum 25×30 álf = 750 álf² = $295,5 \text{ m}^2$,
 þyggfi lóðin að ná upp $\frac{295,5}{15,35} \text{ m} = 19,25 \text{ m} = \text{ca } 30^2/3$ álf.

gmi!



Pétur Johannesson gerir kröfu til að eigna 25 áb
met gólu og 35 áb upp og niður, og leggur hann
pá kröfu umdir úrskurt markaðsins.

8/12 1921.

Pétur Johannesson (sigr.)

Lotus er utirint 4/1902, 25×30 áb = 750 áb² = $295,5$ m².

Lopt. 1916, $295,3$ m²

1924, $295,3$ -

Sutunmörk: lína jafnblöta húsaliðs stjál.
í $19,25$ m fjárlagt.

Þér getur enginn ágreiningur komið til greina.

18/12 '25

fr. Lstr. r. Halldór P.
(sigr.)

