

**From:** [Mínar síður - Reykjavíkurborg](#)  
**To:** [USK Skipulag](#)  
**Subject:** Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa  
**Date:** föstudagur, 21. júlí 2023 09:47:26  
**Attachments:** [1.154.3 br. Deiliskipulag\\_S30\\_17.07.2023.pdf](#)  
[1\\_154\\_3.pdf](#)  
[1618-SKÁ\\_LAGATA 30, FYRIRSPURN.pdf](#)  
[2023.07.21 FylgibrÁ@f meÁ° umsÁ³kn um skipulagsbreytingu S30.pdf](#)  
[2032-03 SkÁ°lagata 30 - Á standsskoÁ°un 04dab.pdf](#)  
[Byggingarsaga 1.154.3.pdf](#)  
[SkÁ°lagata 30 ums skipf 160323.pdf](#)  
[Utfyllt umsokn - PDF.pdf](#)

---



# Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa



## Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Rauðsvík ehf**

Kennitala umsækjanda: **5310063210**

Heimilisfang umsækjanda: **Skúlagata 30**

Póstnúmer umsækjanda: **101**

Símanúmer umsækjanda: **[REDACTED]**

Netfang umsækjanda: **atli@arcticlandmark.is**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Nafn forsvarsmanns:

Netfang forsvarsmanns:

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

Umboð frá eiganda:

**2** Greiðandi

Nafn greiðanda: **Rauðsvík ehf**

Kennitala greiðanda: **5310063210**

Netfang greiðanda: **atli@arcticlandmark.is**

**3** Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Skúlagata 30**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

**4** Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Ef annað, þá hvað?:

Stutt lýsing á erindi: **Um er að ræða eftirfarandi breytingar: Breyting á niðurrifsheimildum Sameiginlegar útivistarsvalir á þaki að hluta. Breytingar á staðsetningu sorps og heimild fyrir flóttastiga á bakhlið.**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

Hvaða veitufyrirtæki?:

**5** Fylgigögn

Uppdrættir: **1.154.3 br. Deiliskipulag \_S30\_17.07.2023.pdf**

Bréf til umsækjanda/hönnuðar: **2023.07.21 Fylgibréf með umsókn um skipulagsbreytingu S30.pdf**

Greinagerð:

Umsögn Minjastofnunar Íslands: **Byggingarsaga 1.154.3.pdf**

Mæliblað: **1\_154\_3.pdf**

Hæðarblað:

Loftmynd:

Önnur gögn: **Skúlagata 30 ums skipf 160323.pdf,2032-03 Skúlagata 30 - Ástandsskoðun 04dab.pdf,1618-SKÚLAGATA 30, FYRIRSPURN.pdf**

21.07.2023

## Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

### Umsókn um deiliskipulagsbreytingu

Meðfylgandi er uppdráttur og fylgigögn vegna umsóknar um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Skúlagötu 30, 101 Reykjavík.

Um er að ræða eftirfarandi breytingar:

- Heimilað er niðurrif á húsinu með skilmálum.
- Heimilaðar eru sameiginlegar þaksvalir
- Breytt er fyrirkomulagi sorps og heimilaður flóttastigi á bakhlið hússins.

Umræður hafa staðið í vetur milli húseigenda og Reykjavíkurborgar um réttlætingu niðurrifs hússins. Á grunni ástandsskýrslu og skýrslu Árbæjarsafns (húsakönnun) hafa aðilar fallist á að hægt sé að samþykkja niðurrif með þeim fyrirvörum sem fram koma í meðfylgjandi drögum.

Málið var unnið með Lilju Grétarsdóttur á vordögum, en dregist hefur að klára gögnin í sumar.

Virðingarfyllst,

Halldór Eiríksson  
arkitekt FAÍ SAMARK

# REYKJAVÍKURBORG

Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“ vegna Skúlagötu 30



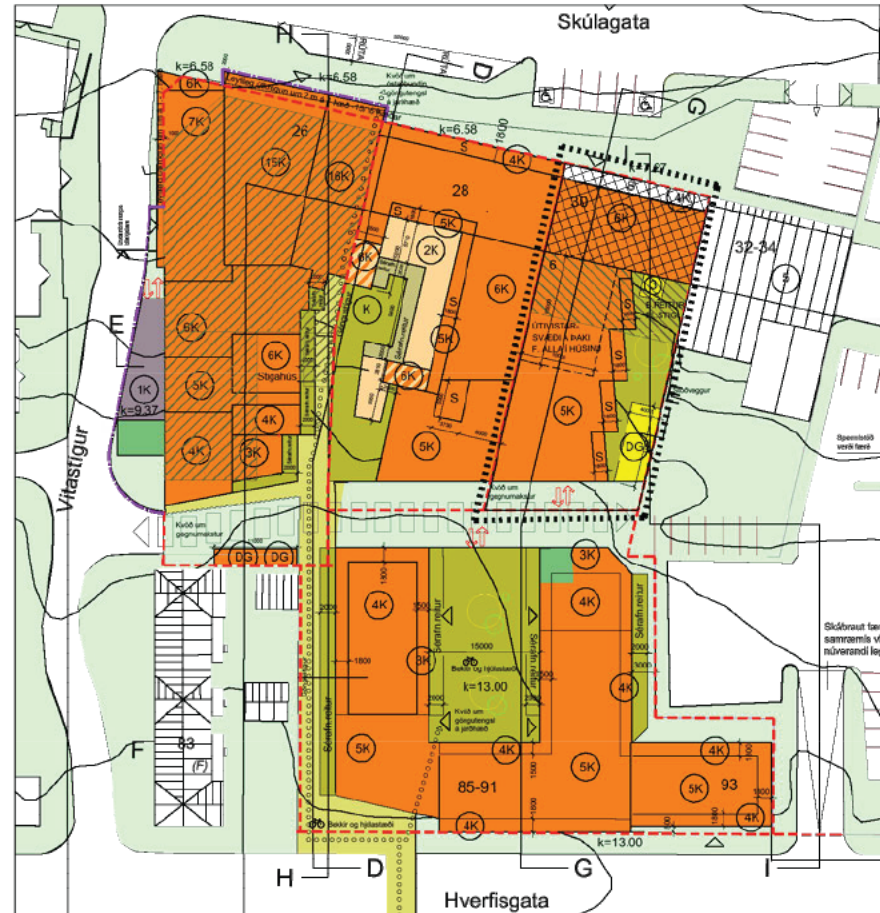
**GILDANDI DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTU 28-30**  
 samþykkt í borgarráði 07.11.2019  
 og óðlaðist gildi 18.12.2019 - 1:500

**3.5. Skúlagata 30/gildandi sérskilmálar**  
 Heimilt er að bæta tveimur innregnum hæðum ofan á núverandi byggingu ásamt því að byggja fjögurra hæða bakbyggingu og fjarlægja núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakalli. Flóttastigi Skúlagötu 28 verður fjarlægður. Gert er ráð fyrir íbúðum eða gististofum í bakbyggingunni og á eftir hæðum framhúss en atvinnu-/þjónustustarfsemi á 1 hæð framhúss. Byggingareitur svala er skilgreindur á uppdrætti. Heimilt er að stækka og breyta núverandi kjallara á 1 hæð í bílajakallara aftan við 1 hæð hússins.

**Gildandi skilmálatöfla**

GÖTUHEITI OG NR.	NUV. LÓÐAR STÆRD	NUVERANDI ÁSTAND	LÓÐAR STÆRD	A ofangarðar	B	C	A,B HEILD	BILAG/STOÐRYMI	IBUDIR	SKILMÁLAR				
	m <sup>2</sup>	NHLF m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	NHLF m <sup>2</sup>	NHLF m <sup>2</sup>	NHLF m <sup>2</sup>	NHLF m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>					
Skúlagata 30	828	2,93	1364,8	905	3,05	2762,0	0,08	75,0	0,08	78,0	3,22	1370,0	0-22 í nýb.	Lóð er stækkuð til suðurs. Heimilt er að byggja tveir innregnar hæðir ofan á núverandi framhúsi ásamt 4 hæða bakbyggingu samhlöðu norðri núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakalli og flóttastigi Skúlagötu 28. Verksluþjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu og heimil á 2.hæð framhúss, en gististofur eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð að Skúlagötu glíða ákveðið AF2010-2030 um götulíður. Heimilt er að breyta kjallara 1 hæðar í bílajakallara, og bæta við að lóðarmörkum með aðgangi frá suðri. Heimilt er að tengja bílajakallara öðrum sílukum á reitnum og aðgangsgátu á milli þeirra á lóðarmörkum ef þarf kröfur. Dingýsa þarf kvóðinni áður en byggingareyfi er samþykkt. Kvóði er um aksturshæð með aðgangi 32-34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð suðurn til.
<b>SAMTÖLUR</b>	6128		7611,7	<b>6048</b>	21751,0	1535,0	1588,0		<b>12863,0</b>	80/175	Efni- og neðri mörk íbúðalóðs í nýbyggingum á reitnum þ.e.a.s. íbúða sem samþykktar eru eftir gildistöku þessarar deiliskipulagsáætlunar.			

# REITUR 1.154.3 Skipulagsuppdráttur



**TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTU 30 - 1:500**  
 Greinargerð

**1. Staðan í aðalskipulagi**

Almennt  
 Reitinn er Miðsvæði (M1) með nánari undirlökkun M1b samkvæmt aðalskipulagi og afmarkast af Hverfisgötu Vitastíg, Skúlagötu og Barónsstíg. Um reit M1b gildir:  
 M1b Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta  
 Markmið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að iðubúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilur einkum á eftir hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götulíðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða glíða á svæðinum. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum Miðborgin í Borg fyrir fólk.

**2. Breytir sérskilmálar 3.5 og nýir sérskilmálar 3.12 á lóðinni**

**3.5. Skúlagata 30. Tillega að breyttum sérskilmálum (breytingar fellettaðar)**  
 Heimilt er að bæta tveimur innregnum hæðum ofan á núverandi byggingu ásamt því að byggja fjögurra hæða bakbyggingu og fjarlægja núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakalli. Niðurrif framhúss að hluta eða heild er heimil að uppfylltum skilyrðum, sjá nánar 3.12 hér að neðan. Flóttastigi Skúlagötu 28 verður fjarlægður. Gert er ráð um gististofur og þjónustustarfsemi í byggingunni en atvinnu-/þjónustustarfsemi á 1 hæð framhúss. Byggingareitur svala er skilgreindur á uppdrætti. Heimilt er að stækka og breyta núverandi kjallara á 1 hæð í bílajakallara aftan við 1 hæð hússins. Heimild er fyrir sameiginlegu útivistarsvæði gesta á þaki bakhúss, sjá nánar á teikningu.  
 Á baklóð er gert ráð fyrir sorpgerði, sjá teikningu. Fyrirkomulag skal uppfylla reglur um sorpháru við gististöð eins og við á og í gildi eru á hverjum tíma. Sömuleiðis er heimild fyrir flóttastiga bakalli og er sýndur byggingareitur fyrir hann á teikningu.

**3.12. Endurgerð framhúss og bestun á kolefnisspori**

Skúlagata 30 var ástandsskoðuð af Verðstöðvafélaginu Tensio og var niðurstaðan birt í minnisblaði dags 6.5.2022. Þar kemur fram að húsið henti illa til breytinga enda burðarvirki einhæft og uppfyllti ekki staðla á dag. Steypuhúla sé sum staðar skemmd eða ónýtt og komnar sprungur. Lyftugöng eru of lítil fyrir lyftubúnað sem uppfyllir byggingareglugerð. Rafmagnslagnir og búnaður og aðrar lagnir uppfylli ekki reglur né staðla. Brunahöfufun milli hæða er ekki til staðar og almennt séu þær fullkomlega óásættanlegar.

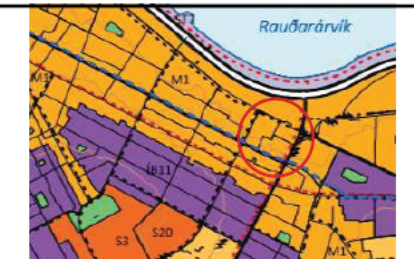
Niðurstaða skoðunar leiðir í ljós að ástand hússins er afar skæmt og lagt er til að húsið verði rifað, enda uppfyllir það hvorki kröfur byggingareglugerðar í dag né vildgandi staðla. Burðarvirki og lagnir-/lagnaleiðir munu illa verða til þess fallnar að uppfylla kröfur byggingareglugerðar nema til nýbyggingar komi í heild sinni og tryggj þannig öryggi.

Í byggingasögu skýrslu Árbæjarsafns LXXIV útg 1999 eftir Nikulás Úlfar Másson og Margræti Jónsdóttur er sömuleiðis ekk talið ástæða til verndunar hússins.  
 Í ljósi þessa er heimil endurgerð hússins. Í því felst að heimilt er að fjarlægja byggingahluta en endurbýggja framhúsið með fyra yfirbragði. Lögð skal áhersla á vistvænar mótvægisáðgerðir gegn niðurbrotinu; Mannvirki og byggingar skulu vera hönnuð með sveigjanleika og endurnýtanleika í huga og leggja áherslu á að nota endurnýtanleg og sjálfbær byggingarefni eins og kostur er. Plana skal fyrir endurnýtingu efna eftir líftímann Orkunotkun skal lágmarka og forðast skal notkun jarðefnaeldsneytis eftir bestu getu. Nýta skal lífsfarsgreiningar í hönnun og akvarðanatöku. Skla skal inn skýrslu um ofangreinda þætti samhlöða umsókn um byggingareyfi.

**Að öðru leiti glíða eldri skilmálar óbreyttir**

**Tillega að nýrri skilmálatöflu**

LÓÐAR STÆRD	A ofangarðar	B	C	A,B,C HEILD	BILAG/STOÐRYMI	IBUDIR	SKILMÁLAR			
m <sup>2</sup>	NHLF m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	NHLF m <sup>2</sup>	NHLF m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>				
905	3,05	2762,0	0,08	75,0	0,08	78,0	3,22	1370,0	0-22 í nýb.	Lóð er stækkuð til suðurs. Heimilt er að byggja tveir innregnar hæðir ofan á núverandi framhúsi ásamt 4 hæða bakbyggingu samhlöðu norðri núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakalli og flóttastigi Skúlagötu 28. Niðurrif framhúss að hluta eða heild er heimil að uppfylltum skilyrðum, sjá skilmálatöflu. Verksluþjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu og heimil á 2.hæð framhúss, en gististofur eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð að Skúlagötu glíða ákveðið AF2010-2030 um götulíður. Heimilt er að breyta kjallara 1 hæðar í bílajakallara, og bæta við að lóðarmörkum með aðgangi frá suðri. Heimilt er að tengja bílajakallara öðrum sílukum á reitnum og aðgangsgátu á milli þeirra á lóðarmörkum ef þarf kröfur. Dingýsa þarf kvóðinni áður en byggingareyfi er samþykkt. Kvóði er um aksturshæð með aðgangi 32-34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð suðurn til. Heimilt er fyrir útbúðarsvæði á þaki bakhúss.
<b>6048</b>	21751,0	1535,0	1588,0		<b>12863,0</b>	80/175	Efni- og neðri mörk íbúðalóðs í nýbyggingum á reitnum þ.e.a.s. íbúða sem samþykktar eru eftir gildistöku þessarar deiliskipulagsáætlunar.			



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2040



Staðsetning reits 1.154.3 1:10000

**SKÝRINGAR:**

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- ELDRI LÓÐAMÖRK
- NÝ LÓÐAMÖRK Á FYRRA SKIPULAGI OG ÖBREYTT LÓÐAMÖRK Á NYJU SKIPULAGI (eingöngu á glíðandi deiliskipulagi)
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐUM / LÓÐAMÖRKUM
- LÓÐAMÖRK SEM FALLA NIÐUR
- NUVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITUR VEISLUN OG ÞJÓNUSTA / HÁMARK
- TÆKNIRYMI, STIGAR OG DAKFORMI
- SÉRAFNOTAREITUR MEÐ SKYGGNI
- FRÍÐAD HÚS
- TILLAGA AÐ FRÍÐUN
- NIÐURRIF HEIMILT
- ENDURBYGGING HEIMILT
- SPENNISTÖÐ STAÐSETNING LEIÐBEIÐANDI
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR ÍBÚÐA
- FLÓTTASTÍGI
- KVÓÐ UM GÖNGUSTÍGSTAÐSETNING LEIÐBEIÐANDI
- KVÓÐ UM UMFERDAGGENGI AÐLIGGANDI LÓÐA
- 1K HÆÐIR / KJALLARIR hæðir miðast við þá gölu sem hús standa við
- DG DÚPGÁMAR
- 1KR HÆÐIR / KJALLARIR / NÝTANLEGT RIS hæðir miðast við þá gölu sem hús standa við
- 10 GÖTUNÚMÉR
- S SVALAR
- F) FRÍÐAD HÚS
- INN- OG ÚTKEYRSLA
- ÍBÉLAGEYMSLUSTADSETNING LEIÐBEIÐANDI
- BEKKIRHÓLUSTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEIÐANDI

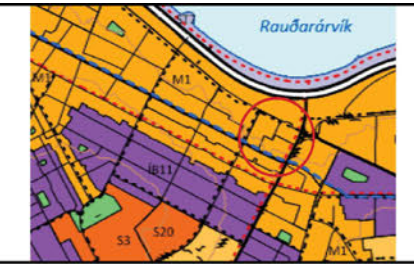
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_ með athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_. Auglýsing um gildistöku byggingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_.

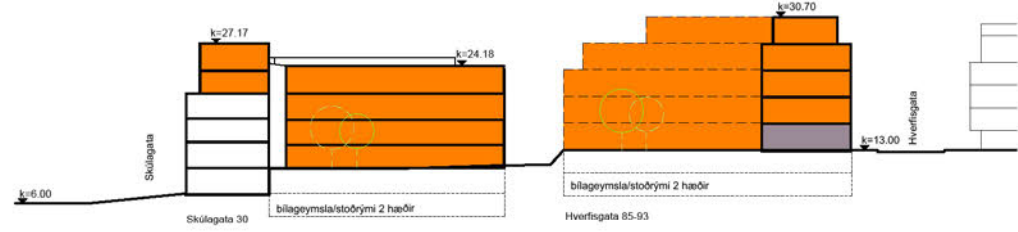
VERKHEITI  
**DEILISKIPULAG**  
**STAÐGREINIREITUR 1.154.3**  
 BREYTING Á DEILISKIPULAGI  
 MÁL: 1:1000/A3 DAGS 20.04.2023

TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR þ.f.  
 HÁTÚN 2B 105 REYKJAVÍK

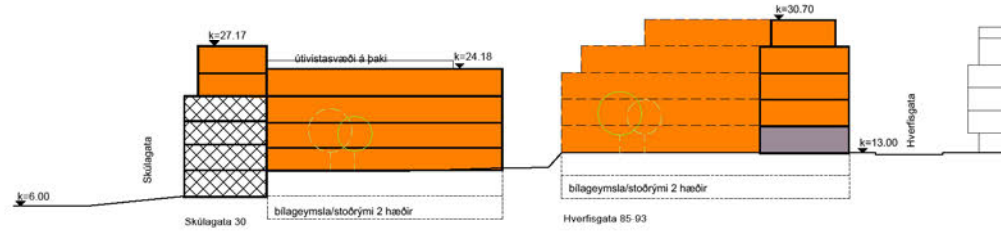




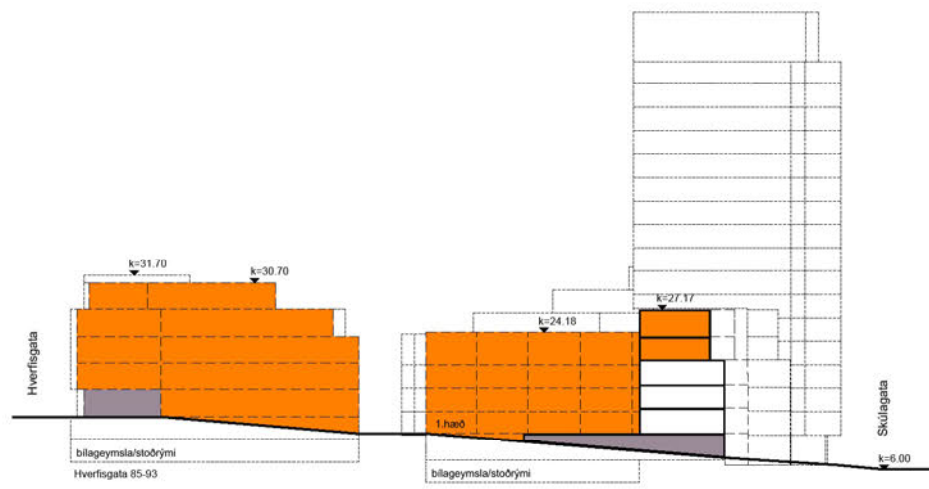
Staðsetning reits 1.154.3 1:10000



SNEIÐING G-G Gildandi skipulag. 1/500



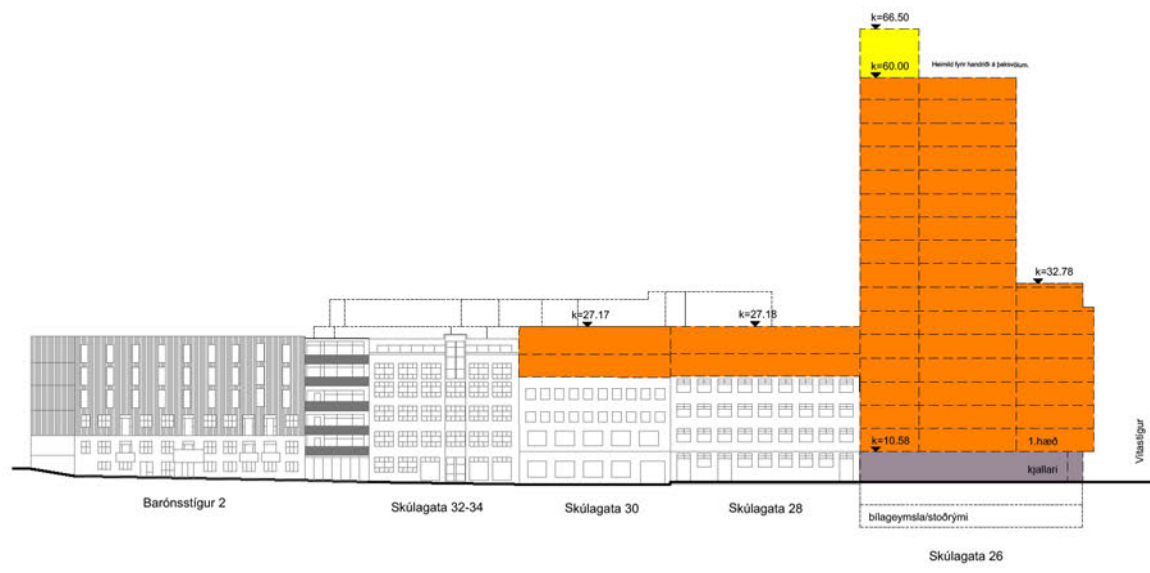
SNEIÐING G-G Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



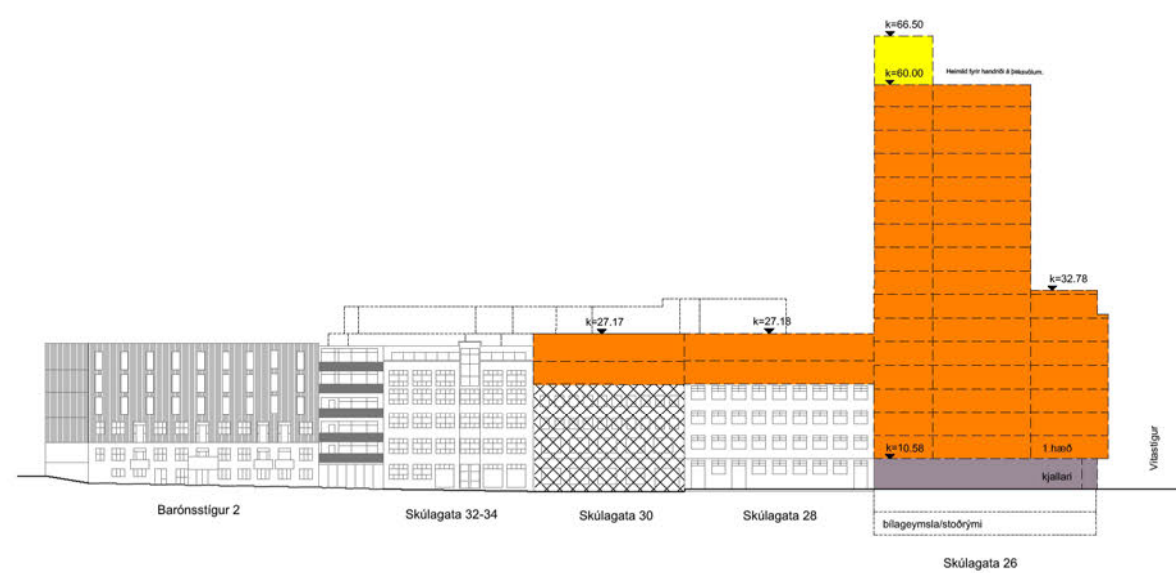
SNEIÐING H-I Gildandi skipulag. 1/500



SNEIÐING H-I Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



NORÐUR ÚTLIT, SKÚLAGATA Gildandi skipulag. 1/500



NORÐUR ÚTLIT, SKÚLAGATA Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500

- SKÝRINGAR:**
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
  - ELÐRI LÖÐAMÖRK
  - NÝ LÖÐAMÖRK Á FYRRA SKIPULAGI OG ÖBREYTT LÖÐAMÖRK Á NYJU SKIPULAGI (engingur á gildandi deiliskipulagi)
  - TILLAGA AÐ NYJUM LÖÐUM / LÖÐAMÖRKUM
  - LÖÐAMÖRK SEM FALLA NIÐUR
  - NÚVERANDI BYGGINGAR
  - BYGGINGARREITUR VERSLUN OG DJÓNUSTA / HÁMARK
  - TÆKNIRYMI, STIGAR OG ÞAKFORM
  - SÉRAFNOTAREITUR MEÐ SKYGGNI
  - FRÍÐAD HÚS
  - TILLAGA AÐ FRÍÐUN
  - NIÐURRIF HEIMILT
  - ENDURBYGGING HEIMILT
  - SPENNISTÖÐ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
  - TORG / SÉRAFNOTAREITUR ÍBODA
  - FLÓTTASTIGI
  - KVÖÐ UM GÖNGUSTÍGSTAÐSETNING LEIÐBEINANDI
  - KVÖÐ UM UMFERÐIADGENGI AÐLUGJANDI LÖDA
  - 1K HÆÐIR / KJALLARI hæðir mældar við þá götu sem hús standa við
  - DC DJÓPGÁMAR
  - 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS hæðir mældar við þá götu sem hús standa við
  - 10 GÖTUNÖMER
  - S SVALIR
  - (F) FRÍÐAD HÚS
  - INNGANGUR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
  - INN- OG ÚTKEYRSLA
  - Í BILAGEYMSLU/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
  - BEKKIRHJÓLASTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

VERKHEITI  
**DEILISKIPULAG  
STAÐGREINIREITUR 1.154.3**  
VERK  
BREYTING Á DEILISKIPULAGI  
MÁL: 1:1000/A3 DAGS: 20.04.2023



Höfundur:	Davíð Arnar Baldursson
Viðtakendur:	Rauðsvík ehf.
Dagsetning:	6.5.2022
Verkheiti:	2032-03 Skúlagata 30
Númer minnisblaðs:	mb01
Viðfangsefni:	Ástandsskoðun á Skúlagötu 30, Reykjavík

## Minnisblað

Eftirfarandi minnisblað fyrir Skúlagötu 30 er gert af Tensio verkfræðistofu í maí 2022. Kristinn Eiríksson og Davíð Arnar Baldursson skoðuðu húsið þann 02.05.2022, til þess að meta ástand þess. Myndir úr ástandsskoðuninni má finna á bls. 2-13 í minnisblaði þessu.

Skúlagata 30 er steinsteypt með einnar hæðar léttri útibyggingu inn í portið á milli Skúlagötu og Hverfisgötu á annarri hæð m.v. að gengið sé inn á jarðhæð af Skúlagötu. Súlur á jarðhæð ná upp á aðra hæð en þriðja og fjórða hæð eru byggðar með strengjasteypu. Húsið er byggt á um miðja síðustu öld og er ástand þess eftir því. Húsið er byggt í mörgum bútum yfir langt tímabil og er afar óhentugt til breytinga. Notkun hússins hefur aðallega verið lagerrými og verslun.

Víða eru komnar verulegar skemmdir í steypu og léttir veggir eru víða meira og minna ónýtir. Burðarvirki hússins, sem er mjög einhæft, er orðið gamalt og uppfyllir ekki kröfur staðla í dag. Steypuhula er sums staðar skemmd eða ónýt og komnar sprungur í steypuna.

Steyptur stigi inn úr porti á suðurhlið er sprunginn/brotinn og telst ónýtur. Lyfta í stigahúsi uppfyllir ekki nútímakröfur og ljóst er að koma þarf fyrir nýrri lyftu og búnaði, sem þó er ekki hægt miðað við núverandi ástand; lyftugöng eru of lítil og burðarvirki lélegt.

Þak hússins er orðið lélegt og hefur lekið um nokkurn tíma. Leki á steypuskilum og gluggum þar sem þéttingum er ábótavant. Líklegt þykir að mygla sé komin í þak og glugga, sem og der hússins að framanverðu, sem er að morkna niður.

Rafmagnsstrengir eru lélegir eða ónýtir, frágangi þeirra ábótavant og töflur/öryggi eru mjög úrelt. Raflagnir standast ekki kröfur reglugerða/staðla sem eru gerðar. Það sama á við um aðrar lagnir í húsinu, sem annað hvort eru orðnar mjög lélegar eða ónýtar, og standast engar kröfur.

Litlar eða engar þéttingar eru með pípulögnum og loftræsikerfum, og ljóst þykir að það, auk breytinga sem hafa verið gerðar á húsinu, valda því að **brunahólfun milli hæða og rýma er engin**. Flóttaleiðir á suðurhlið frá þriðju og fjórðu hæð, bæði um stálstiga og klifurstiga úr stáli eru ónýtar og **algjörlega ónothæfar**. Almenn lýsing á flóttaleiðum sem og neyðarlýsingu er ábótavant. Brunavarnir í húsinu eru **fullkomlega óásættanlegar** og ljóst þykir að markmiðum 9.1.1. í Byggingarreglugerð nr. 112/2012 er engan veginn náð, þá sér í lagi að viðstaddir geti yfirgefið mannvirkni í eldsvoða eða bjargast eftir öðrum leiðum og að burðargeta mannvirkisins haldi í tiltekinn tíma. Þá er hætta á útbreiðslu elds til nálægra mannvirkja mun hærrí miðað við núverandi ástand, en hún væri ef brunavarnir væru eitthvað nálægt því að vera í lagi. Flóttaleiðir eru ekki í samræmi við samþykktar teikningar, en víða er flóttaleið í eina átt langt yfir leyfðum gildum. Aðgengi að flóttaleiðum er ábótavant. Engin örugg svæði fyrir hreyfihlaða eru til staðar og þá eru merkingar á flóttaleiðum

sums staðar rangar, flóttaleiðir merktar þar sem engin flóttaleið er. Þá er ljóst að núverandi ástand yrði **verulega íþyngjandi** fyrir störf slökkviliðs.

Niðurstaða skoðunar leiðir í ljós að ástand hússins er afar slæmt og lagt er til að húsið verði rifið, enda uppfyllir það hvorki kröfur byggingarreglugerðar í dag né viðeigandi staðla. Burðarvirki og lagnir-/lagnaleiðir munu illa verða til þess fallnar að uppfylla körfur byggingarreglugerðar nema til nýbyggingar komi í heild sinni og tryggi þannig öryggi.

Virðingarfyllt,

Davíð Arnar Baldursson, brunahönnuður, [david@tensio.is](mailto:david@tensio.is)

Kristinn Eiríksson, byggingarverkfræðingur, [ke@tensio.is](mailto:ke@tensio.is)

































