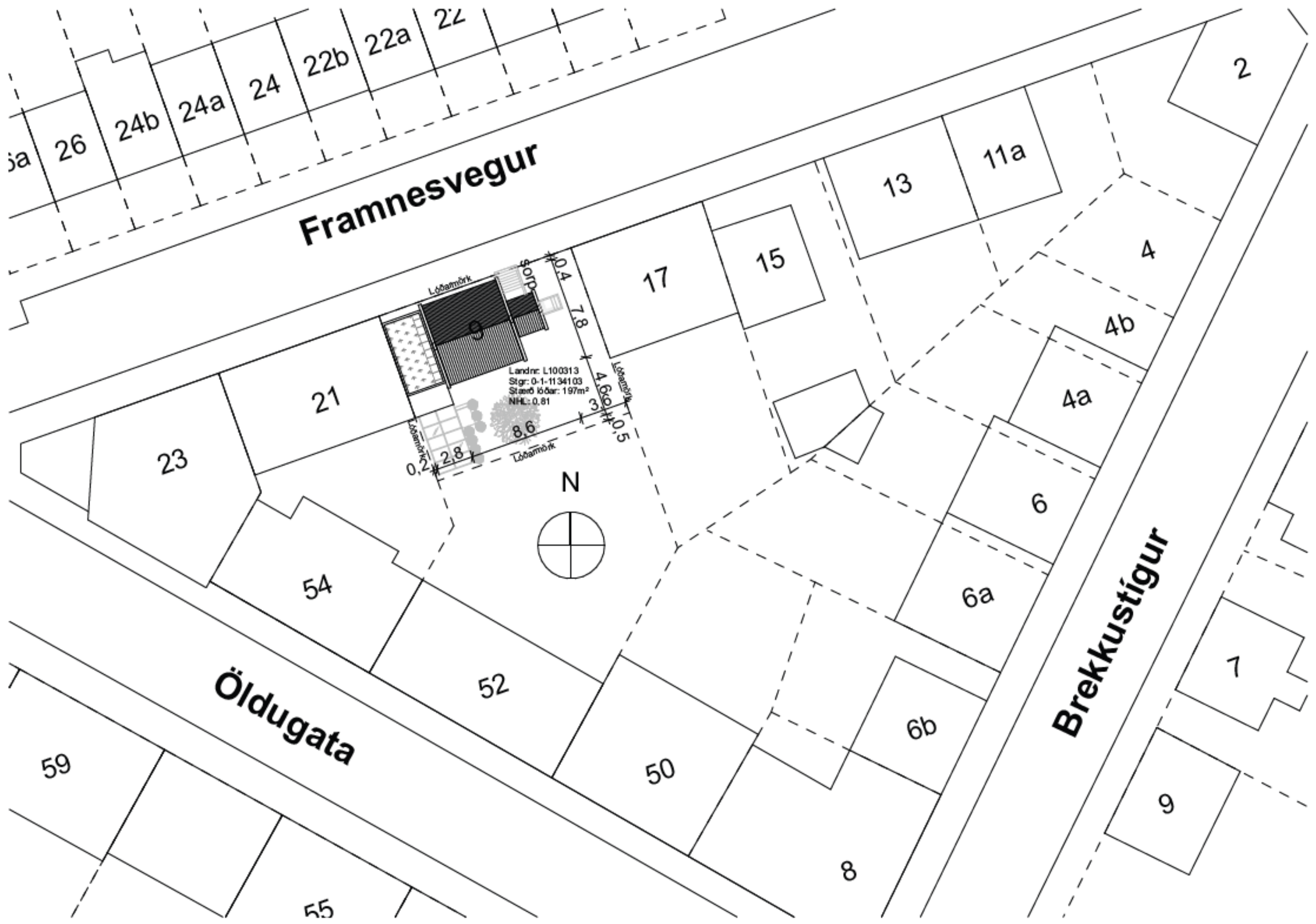


Afstöðumynd 1:500

Sameining matshluta

Hæð	Fyrir breytingu: Brúttó m²	Fyrir breytingu: Brúttó m³	Fyrir breytingu: Birtir m²	Eftir breytingu: Brúttó m²	Eftir breytingu: Brúttó m³	Eftir breytingu: Birtir m²	Mismunur: Brúttó m²	Mismunur: Brúttó m³	Mismunur: Birtir m²
Kjallari	69,0 m²	182,8 m²	69,0 m²	81,9 m²	221,1 m²	81,9 m²	+12,9 m²	+38,3 m²	+12,9 m²
1.hæð	42,9 m²	121,3 m²	42,9 m²	60,7 m²	171,1 m²	60,7 m²	+17,8 m²	+49,8 m²	+17,8 m²
Rishæð	37,2 m²	72,0 m²	16,7 m²	37,2 m²	72,0 m²	16,7 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²
Alls	149,1 m²	376,1 m²	128,6 m²	179,8 m²	464,2 m²	159,3 m²	+30,7 m²	+88,1 m²	+30,7 m²

Stærð lóðar: 197m²
Nýtingarhlutfall fer úr 0,65 yfir í 0,81

Framnesvegur 19
Landnr: L100313
Staðf.nr: STF1005652

Byggingarlýsing:

Hlutverk:
Íbúðarhús

Lýsing:
Framnesvegur 19 er tveggja hæða staðsteypt einbýlishús með rishæð. Húsið er upphaflega hannað af Einari Erlendssyni árið 1913 og er friðað vegna aldurs.
Skv brunavirðingu og íbúaskrá 1913 voru upphaflega þrjár fjölskyldur sem bjuggu í kjallara og 1.hæð húss, ris var geymsla. Í brunavirðingu sem gerð var 1923 var búið að innrétta 2 íbúðarherbergi og eldhús í risi og fjórða fjölskyldan búsett þar. Á árunum 1925-54 var atvinnurekstur í kjallara, þá aðallega verslunarrekstur. Reksturinn lagðist af eftir eldsvoða 1954. Næstu ábúendur gerðu upp húsið og innréttuðu íbúð í kjallaranum og rifu skúr sem var garðmegin.

Húsið sjálft er byggt úr steinsteypu, veggir eru sementaðir að utan og málaðir, að innan eru veggir asvaltaðir og málaðir.
Milligólf eru timburgrind, gifs og krossviður að neðan, gólfborð og krossviður ofaná.
Hefðbundið timburþak með báruáli er á húsi.
Um 1920 var byggður skúr sunnan við húsið sem þjónaði sem hestageymsla. hönnuður skúrs er óþekktur, skúrinn liggur nú milli aðalhúss og Framnesvegar 21. Skúrinn er á steyptri plötu með einhalla báruálsþaki.

Umsókn:
Sótt er um leyfi til þess að fjarlæga skúr austan megin við þar sem mikill leki er inn í grunn eldri byggingar þar sem ekkert dren er til staðar undir skúr.
Óskað er eftir að fá að byggja í fótspor skúrsins viðbyggingu á tveim hæðum með svölum úr stofu annarar hæðar ásamt sólskála sem gengur inn í garðinn.
Opnun milli húsnæðis og viðbyggingar mun vera styrkt með stálbitum á núverandi burðargrind. Op munu ekki hafa áhrif á burðarþol byggingar þar sem þær hafa ekki áhrif á lárétta stífni hússins.

Helstu stærðir:
Flatarmál: 159,3m²
Brúttó rúmmál: 464,2m³
Skiptarúmmál : 381,964m³
Stærð lóðar: 197m²
NHL lóðar : 0,81

Burðarþol:
Viðbyggingin stendur á 120mm steyptri plötu einangraðri undir með 100mm EPS einangrun (24kg/m3). Sökkull er 200 mm járnbent steinsteypa og einangraður að innan. Botnplata eru staðsteypt á þjappaðri fyllingu. Útveggir eru í 200mm járnbent sjónsteypa, einangrað með 100mm einangrun að innan. Berandi innveggir eru úr 150mm járnbentri steypu. Léttir innveggir eru gipsveggir sem verða minnst í flokki 2. Þak er steypt plata með 2x þéttilag/asfaltpappa og einangrað með 200mm rakaheldri þakeinangrun og torfi(viðsnúið þak).

Gluggar eru timburgluggar, settir í eftirá í ljósum lit. Gler í gluggum er tvöfalt einangrunargler. Frágangur handriða verði í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar. Svalir íbúða eru glerhandrið með handlistum og skulu þær uppfylla kröfur byggr. sbr. gr. 6.5.3, 6.5.4 og brunavarnir skv. gr. 9.9.4. í byggingarreglugerð.

Sólskáli stendur á 120mm steyptri plötu einangraðri undir með 100mm EPS einangrun (24kg/m3). Sökkull er 200 mm járnbent steinsteypa og einangraður að innan. Botnplata er staðsteypt á þjappaðri fyllingu. Uppbygging sólskála er úr gluggum og tilheyrandi hurðum skal vera galvanhúðað stál með sólvarnargleri eða sambærilegt, Gluggar sem ná niður að gólfi skulu vera með öryggisgleri, hertu eða samlímdu öryggisgleri. Gluggar á vesturhlið við hús nr 21 skulu vera með E30 eldvarnargleri vegna sambrunahættu við nærliggjandi hús.

Lagnir:
Allar vatns eða hitalagnir verða lagðar undir eða í botnplötu. Neysluvatnslagnir eru rör í rör kerfi. Hitastig heits neysluvatns skal ekki fara yfir 60°. Inntak veitna; hita og neysluvatn er í anddyri kjallara og einnig rafmagnstafla. Húsið verður upphitað með hefðbundnu ofnakerfi. Gólfniðurföll verða í öllum votrýmum, sjá grunnmyndir (GN). Gluggalaus rými eru með vélrænni loftræsingu (VLR).

Hljóðvist:
Viðbyggingin skal uppfylla að lágmarki kröfur til hljóðvistarflokks C skv. staðlinum ÍST45.

Einangrun:
Einangrun sökkla er 50mm EPS og undir plötu er 100mm EPS einangrun.
Útveggir eru einangraðir með 100mm einangrun að innan. Þak er einangrað með 200mm rakaheldri þakeinangrun og torfi, upp við eldra hús eru lagðar 60x60x8 gangstéttarhellur.

Eldvarnir:
Handslökkvitæki verða sett upp í samráði við Elvarnareftirlitið. Handslökkvitæki skulu vera í samræmi við ÍST-EN3. Reykskynjarar eru í íbúð sjá grunnmynd (R). Björgunarop skulu hafa ljósop 60cm að stærð og uppfylla kröfur byggr. sbr. 9.5.5 gr. Á þaki viðbyggingar við eldra hús eru lagðar 60x60x8 gangstéttarhellur.

Lóð:
Sorpgeymsla eru við kjallara (sjá staðsetningu á grunnmynd). Núverandi frágangur að lóðarmörkum Framnesvegar 17 og sameiginlegu svæði er með 1,3-1,6m timbur skjólveggjum. Núverandi frágangur að lóðarmörkum Framnesvegar 21 er með 1.8m timbur skjólvegg.
Ekki mun vera þörf á breytingum þar á, en ef breyting verður þar á mun frágangur á lóðarmörkum verður gerður í samráði aðliggjandi lóðarhafa.

Algild hönnun:
Núverandi hús er byggt 1913 og er aðal hæð byggingar í um 2m hæð frá götu, aðal inngangur í byggingu er um tröppur og munu gólfplötur viðbyggingar vera í sömu hæða og núverandi plötur og þ.a.l. mun viðbyggingin vera hönnuð skv. almennri hönnun.

Kólnunartölur:
U-gildi útveggja : 0,35 Wm²K
U-gildi botnplötu : 0,25 Wm²K
U-gildi þaks : 0,17 Wm²K
U-gildi glugga : 1,30 Wm²K
U-gildi hurða : 1,50 Wm²K

Leiðnitap á fermetra gólfs pr. °C 0,94 W/m₂°C

Útveggir vegið meðaltal 0,68

Götuásýnd fyrir breytingu

Götuásýnd eftir breytingu

Skýringar:

ÞNF	Þakniðurfall
GN	Gólfniðurfall
LR	Loftræsing
RL	Reyklosun
R	Reykskynjari
HL	Handlaug
EV	Eldhúsvaskur
ÞG	Þakgler
ÞV	Þvottur

Berandi
Létt
Lóðarmörk

Brunatexti:

R	Berandi
E	Óbrennandi
I	Einangrun
C	Sjálflokandi
S	Reykþétt
90	Tími í min.
HSL	Handslökkvitæki
BO	Björgunarop
ÚT	Útgangur
BS	Brunaslanga (25m)
SΦ	Handslökkvitæki

Kóti:
GK Gólfkóti
Kóti – frágengið gólf
Kóti – steypt gólf
Frágengið gólf

Breyting	Dags.	Br.

Framnesvegur 19

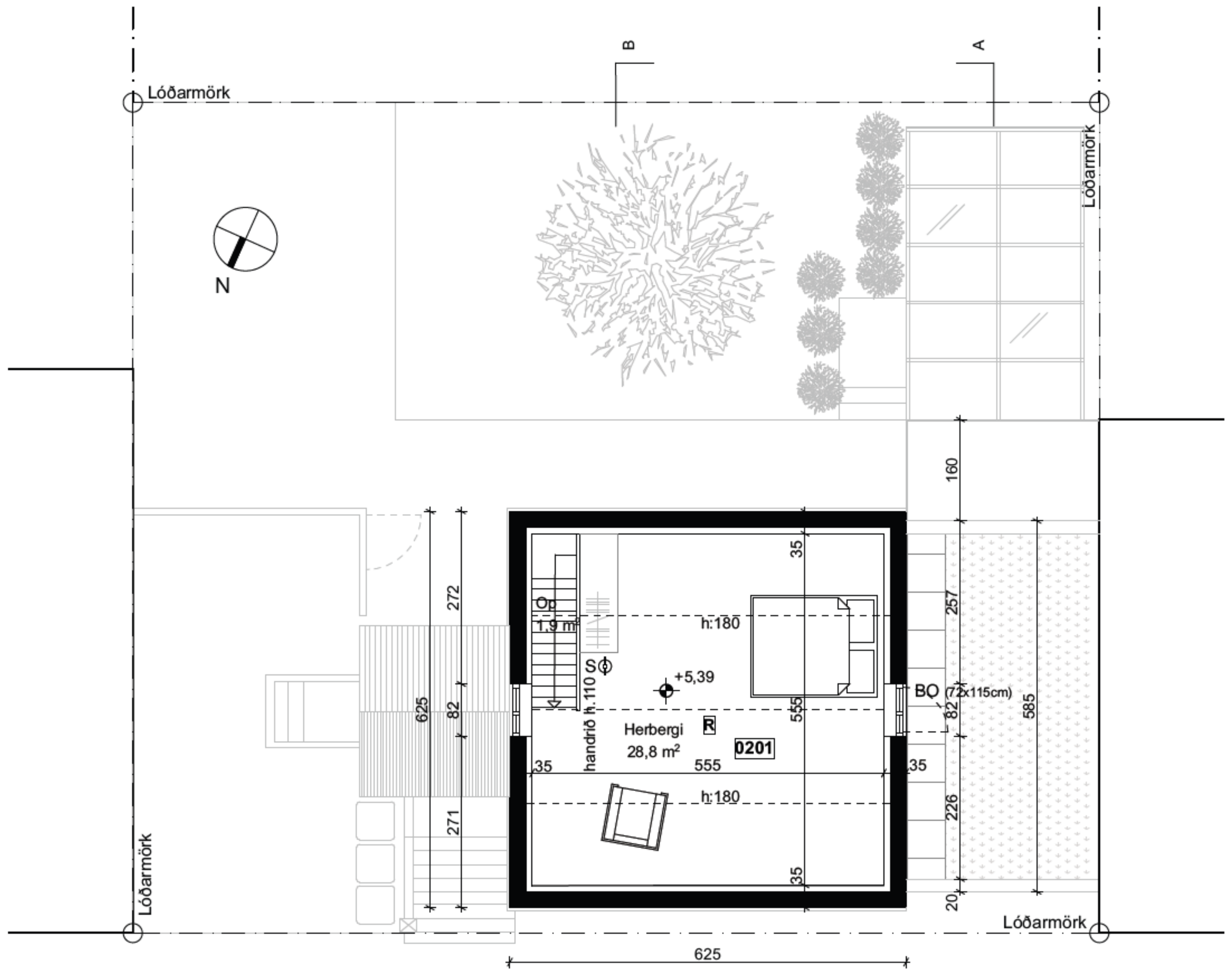
Verkhluti
Aðaluppdráttur
Afstöðumynd, fyrir/eftir, byggingarlýsing.

Verk.nr. 119
Dags. 18.11.2024
Mkv. A2 1:500/1:100

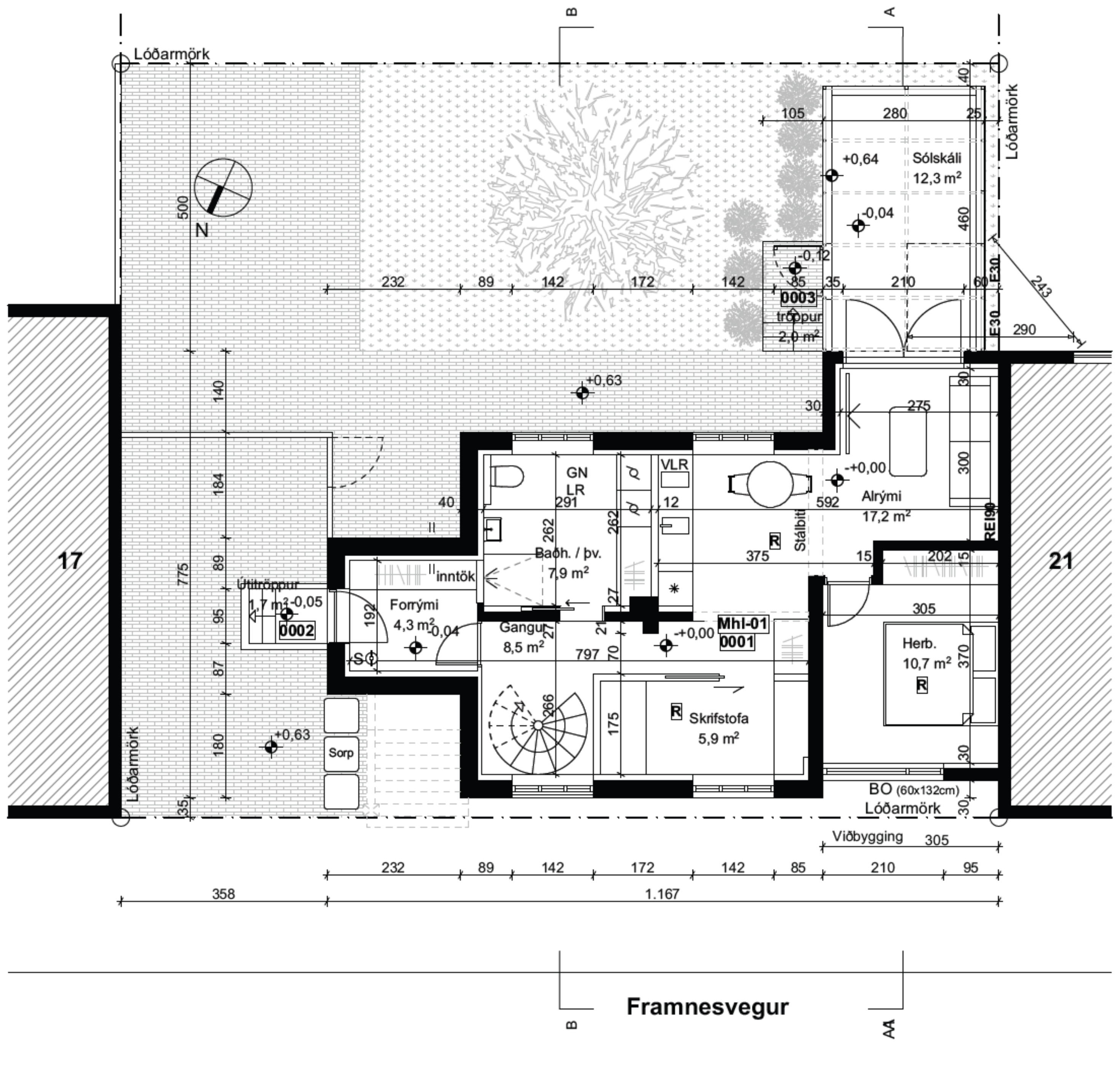
NOLAND

www.noland.is
Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. [redacted]
Gunnar Logi Gunnarsson arkitekt [redacted]
Sími: [redacted]
Netfang [redacted]

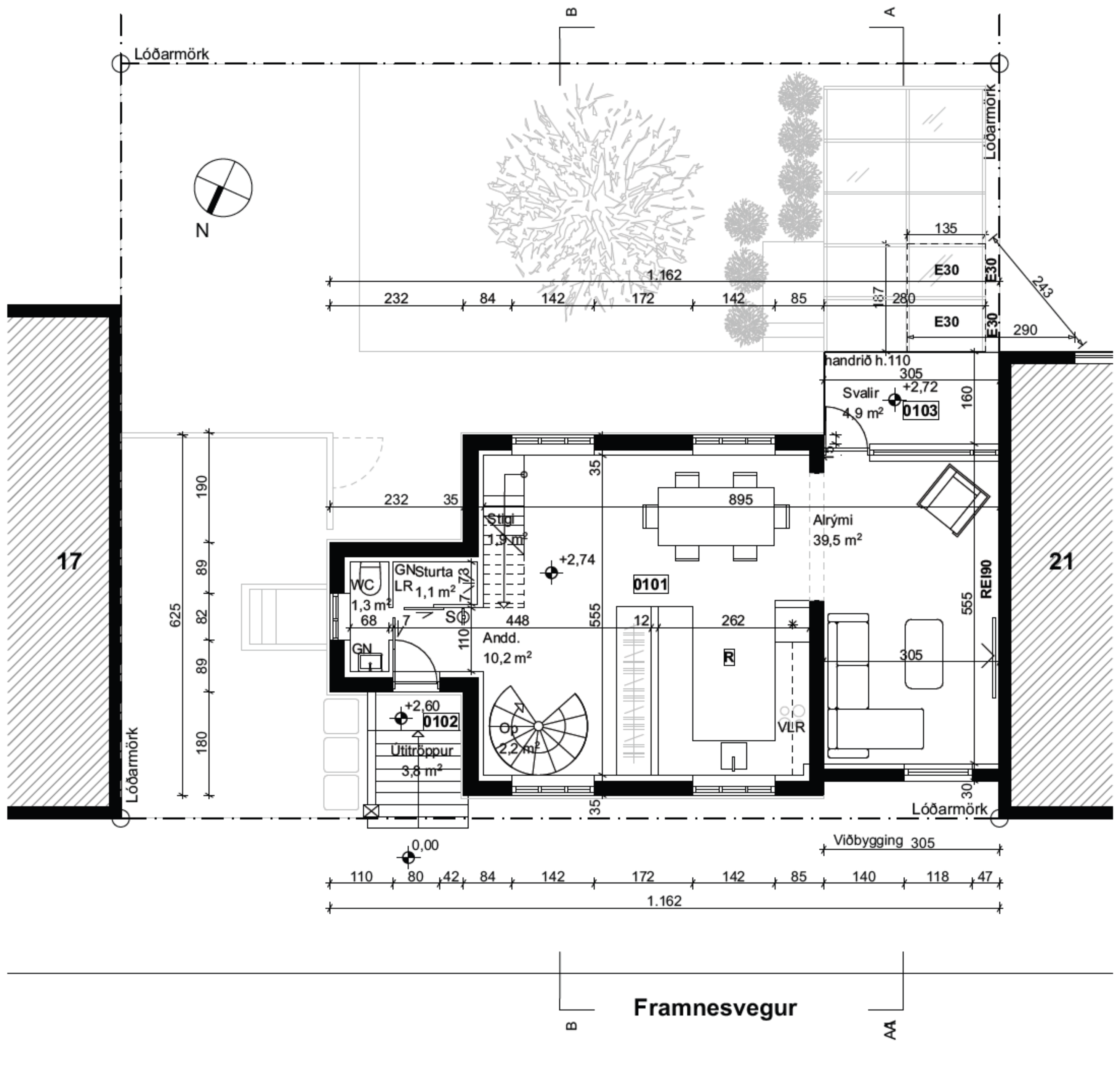
Teikningabókstafur A
Teikning 101 **Breyting**



Grunnmynd Rishæð 1:100



Grunnmynd kjallari 1:100



Grunnmynd 1.hæð 1:100

Skýringar:

ÞNF	Þakniðurfall
GN	Gólfniðurfall
LR	Loftræsing
RL	Reyklosun
R	Reykskynjari
HL	Handlaug
EV	Eldhúsvaskur
ÞG	Þakgler
ÞV	Þvottur

Brunatexti:

R	Berandi
E	Óbrennandi
I	Einangrun
C	Sjálflokandi
S	Reykþétt
90	Tími í mín.
HSL	Handslökkvitæki
BO	Björgunarop
ÚT	Útgangur
BS	Brunaslanga (25m)
S	Handslökkvitæki

Berandi
Létt
Lóðarmörk

Kóti:

GK	Gólfkóti
▽	Kóti – frágengið gólf
▼	Kóti – steypt gólf
	Frágengið gólf

Breyting | Dags. | Br.

Framnesvegur 19

Verkhluti	Verk.nr.	119
Aðaluppdráttur Grunnmyndir.	Dags.	18.11.2024
	Mkv.	A2 /1:100

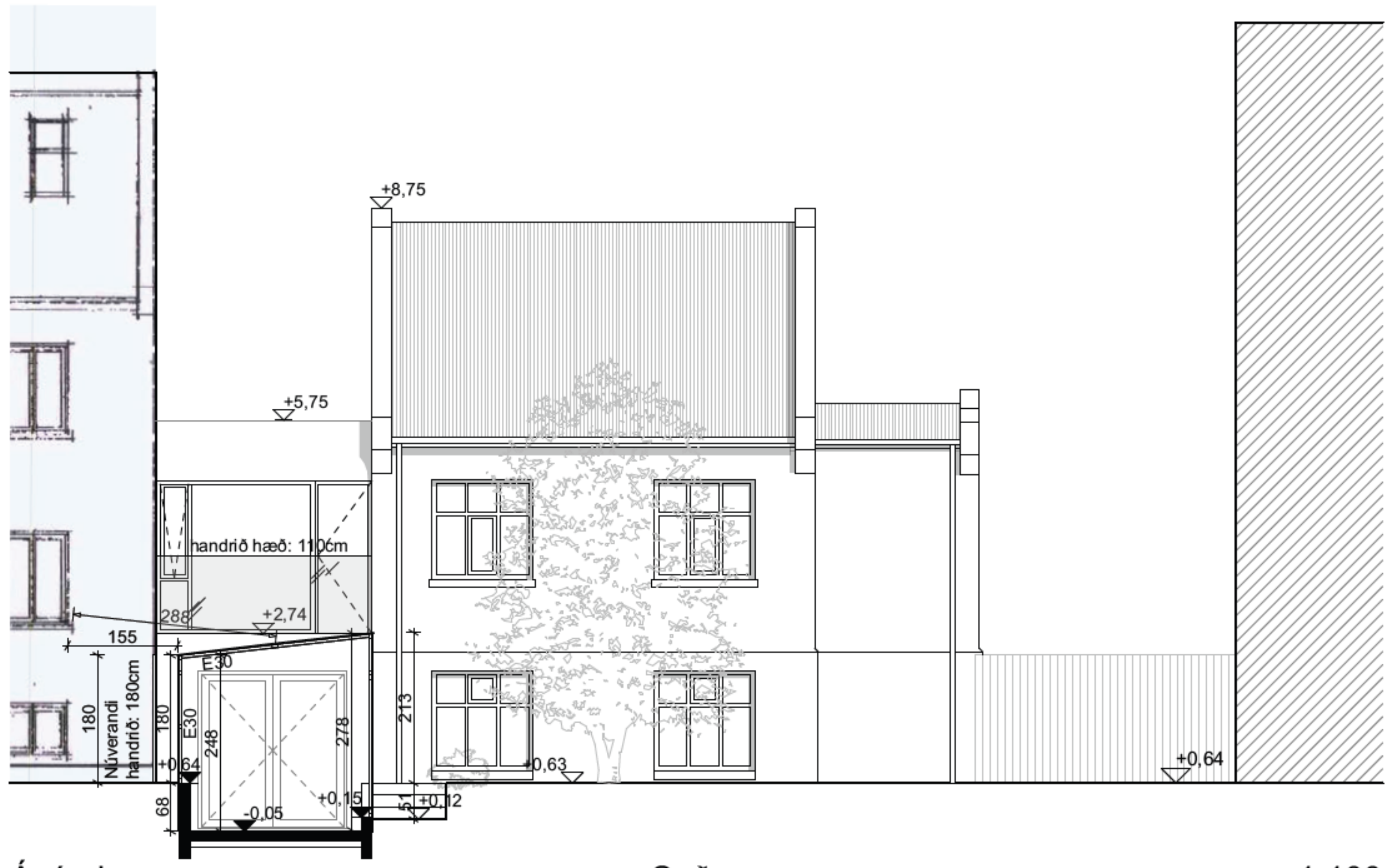
NOLAND

www.noland.is
Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. [redacted]
Gunnar Logi Gunnarsson arkitekt Kt. [redacted]
Sími: [redacted]
Netfang [redacted]

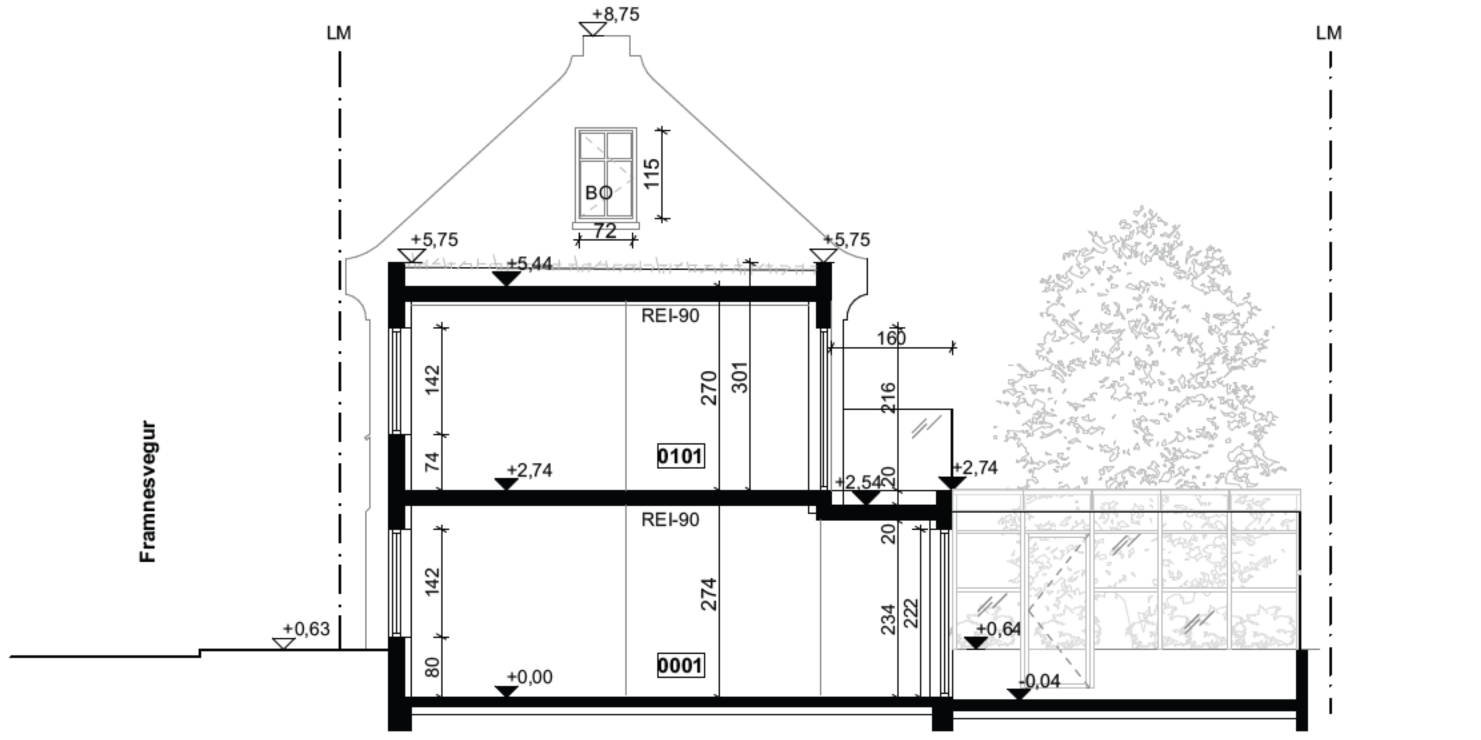
Teikningabókstafur
A

Teikning 102 | Breyting

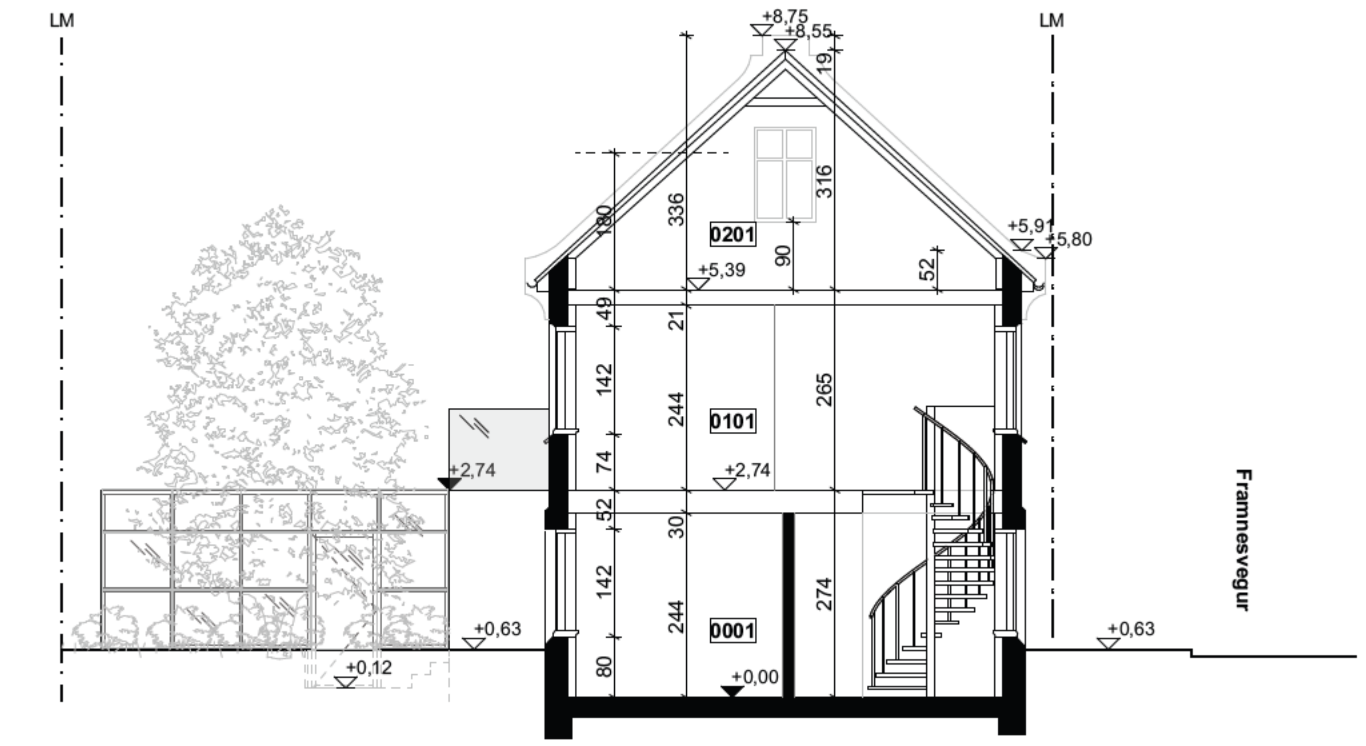
Ásýnd Norður 1:100



Ásýnd Suður 1:100



Snið A - A 1:100



Snið B - B 1:100

Skýringar:

ÞNF	Þakniðurfall
GN	Gólfniðurfall
LR	Loftræsing
RL	Reyklosun
R	Reykskynjari
HL	Handlaug
EV	Eldhúsvaskur
ÞG	Þakgler
ÞV	Þvottur

Brunatexti:

R	Berandi
E	Óbrennandi
I	Einangrun
C	Sjálflokandi
S	Reykþétt
90	Tími í mín.
HSL	Handslökkvitæki
BO	Björgunarop
ÚT	Útgangur
BS	Brunaslanga (25m)
SÞ	Handslökkvitæki

Berandi
Létt
Lóðarmörk

Kóti:

GK	Gólfkóti
▽	Kóti – frágengið gólf
▼	Kóti – steypt gólf
⌖	Frágengið gólf

Breyting	Dags.	Br.

Framnesvegur 19

Verkhluti
Aðaluppdráttur
Útlit, snið.

Verk.nr. 119
Dags. 18.11.2024
Mkv. A2 1:500/1:100

NOLAND

www.noland.is
Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt.[redacted]
Gunnar Logi Gunnarsson arkitekt Kt.[redacted]
Sími [redacted]
Netfang: [redacted]

Teikningabókstafur
A

Teikning 103
Breyting

Skráningartafla:	Framnesvegur 19				**Skrásetjari:**	Bjarni Þorsteinsson		
Landeignanúmer:	L100313				**Kennitala:**	310876-3729		
Matshlutanúmer:	01		Prenta	Ág·fa: 5.03	**Dags.:**	4.11.2024		

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 m^2	Milliflötur m^2	Stigar m^2	Op m^2	Brúttóflötur m^2	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m^3	Nettóflötur m^2	Birt flatarmál m^2	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m^3
		Matshluti			183,9	0,0	4,1	4,1	179,8	20,5			480,6	147,7	159,3		381,964
		Botn											16,4				
	00	**Kjallari**			81,9	0,0	2,2	0,0	81,9	0,0			221,1	66,8	81,9		
A	0001	**Íbúð**	N	0101	81,9		2,2		81,9		2,48	2,78	221,1	66,8	81,9	2,70	180,360
C	0002	**Útitröppur**	U	0101	1,7				1,7								
C	0003	**Útitröppur**	U	0101	2,0				2,0							1,00	2,000
	01	**1. hæð**			62,9	0,0	1,9	2,2	60,7	0,0			171,1	52,1	60,7		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	62,9		1,9	2,2	60,7		2,65	3,25	171,1	52,1	60,7	2,72	141,712
C	0102	**Útitröppur**	U	0101	3,8				3,8								
C	0103	**Svalir**	S	0101	4,9				4,9							1,00	4,900
	02	**2. hæð**			39,1	0,0	0,0	1,9	37,2	20,5			72,0	28,8	16,7		
A	0201	**Íbúð**	N	0101	39,1			1,9	37,2	20,5	0,52	3,16	72,0	28,8	16,7	1,84	52,992

Athugasemdir

Skiptarúmmál

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m^2	Séreign m^3 án sameignar	Séreign og sameign m^3
0101	**Íbúð**	159,3	381,964	381,964
	Alls	**159,3**	381,964	**381,964**

		Botnplata		**Hjúpfletir**					
	Lóð m^2	Botnplata m^3	Botnplata m^2	Útveggir m^2	Þar af: Glugga- og dyraop m^2	Þak m^2	Þar af: Þakgluggar og þakop m^2	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	197,0	16,4	81,9	221,0	58,8	98,7	12,9		81,5

Yfirlit	**D5 Botnflötur m^2**	**D5M milliflötur m^2**	**D7 op m^2**	**D8 Brúttóflötur m^2 með V og F**	**D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F**	**D11 Brúttórúmmál m^3**	**D12 Nettóflötur m^2**	**D13 birt flatarmál m^2**
A rými	183,9		4,1	179,8	20,5	464,2	147,7	159,3
Svalir A lokun								
B rými								
C rými	12,4							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						16,4		
Samtals:	**196,3**	**0,0**	**4,1**	**179,8**	**20,5**	**480,6**	**147,7**	**159,3**

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.

	m^2	Lóð m^2	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**159,3**	**197,0**	**0,81**

Skýringar:

ÞNF	Þakniðurfall
GN	Gólfniðurfall
LR	Loftræsing
RL	Reyklosun
R	Reykskynjari
HL	Handlaug
EV	Eldhúsvaskur
ÞG	Þakgler
ÞV	Þvottur

Brunatexti:

R	Berandi
E	Óbrennandi
I	Einangrun
C	Sjálflokandi
S	Reykþétt
90	Tími í mín.
HSL	Handslökkvitæki
BO	Björgunarop
ÚT	Útgangur
BS	Brunaslanga (25m)
S	Handslökkvitæki

Berandi

Létt

Lóðarmörk

Kóti:

GK	Gólfkóti
	Kóti – frágengið gólf
	Kóti – steypt gólf
	Frágengið gólf

Breyting	Dags.	Br.

Framnesvegur 19

Verkhluti

Aðaluppdráttur
Skráningartafla.

Verk.nr. 119

Dags. 18.11.2024

Mkv. A2 1:500/1:100

NOLAND

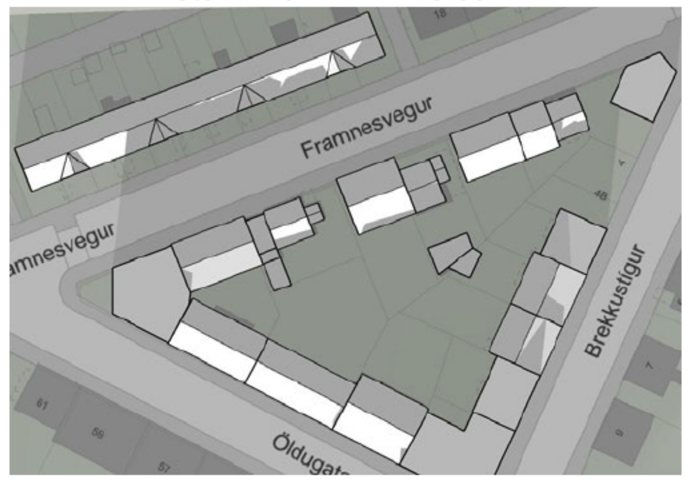
www.noland.is
Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. [redacted]
Gunnar Logi Gunnarsson arkitekt Kt. [redacted]
Sími [redacted]
Netfang: [redacted]

Teikningabókstafur **A**

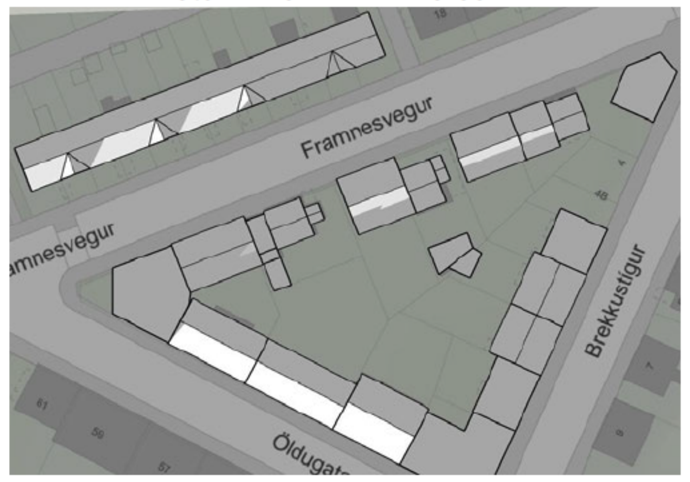
Teikning 104 **Breyting**

Skuggavarp.
Framnesvegur 19

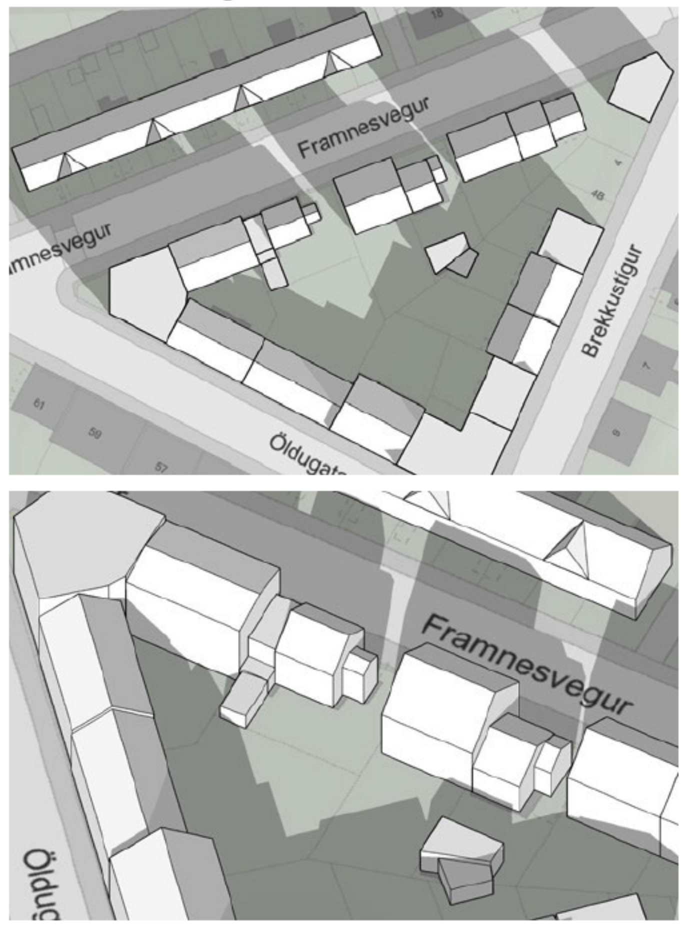
Vetur 21.01. Kl: 13:00



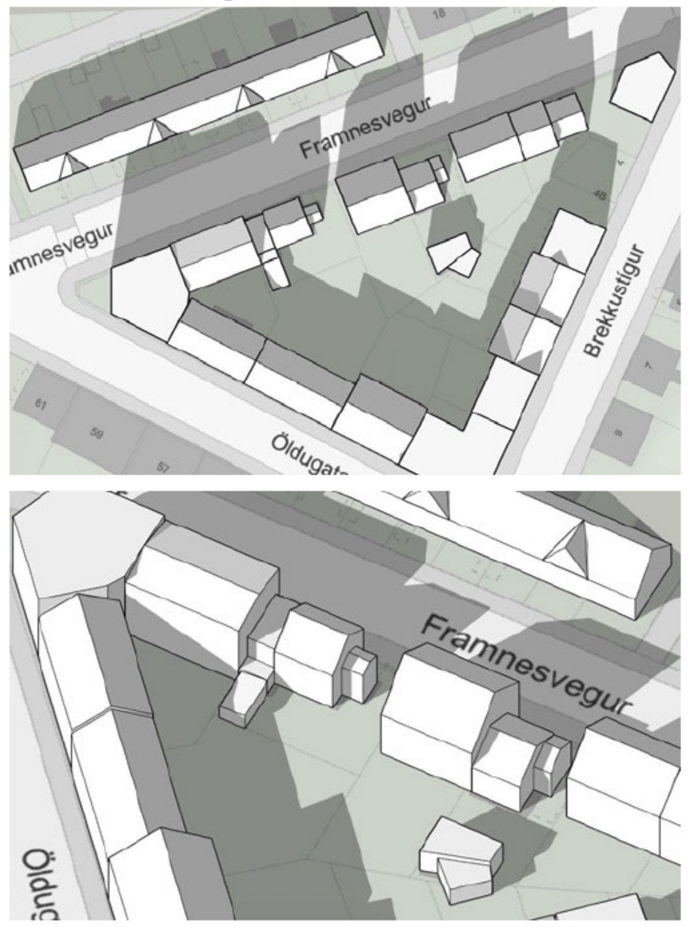
Vetur 21.01. Kl: 16:00



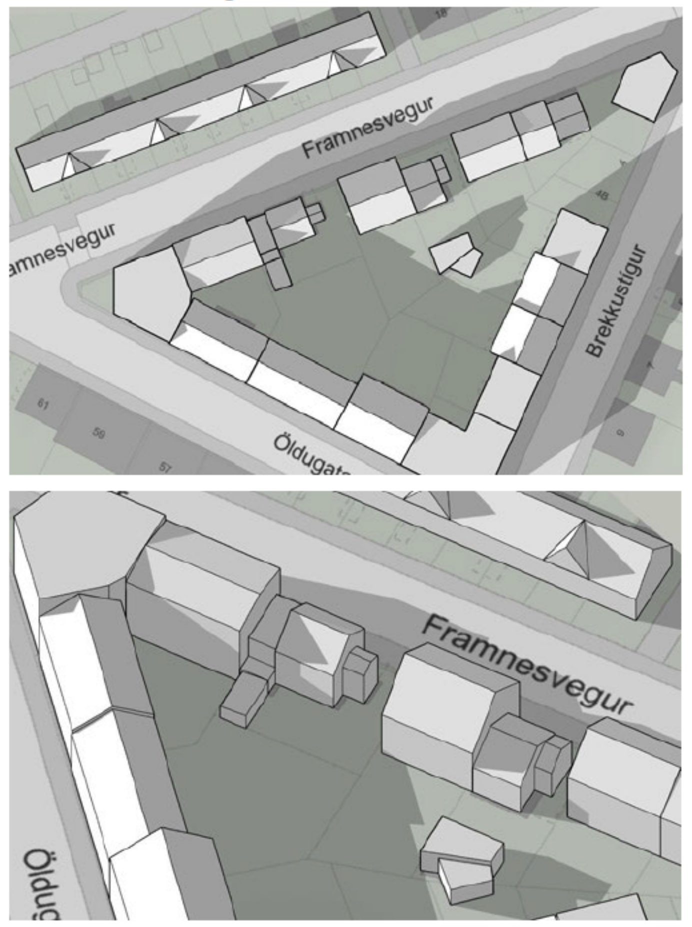
Jafndægur 21.03. Kl: 10:00



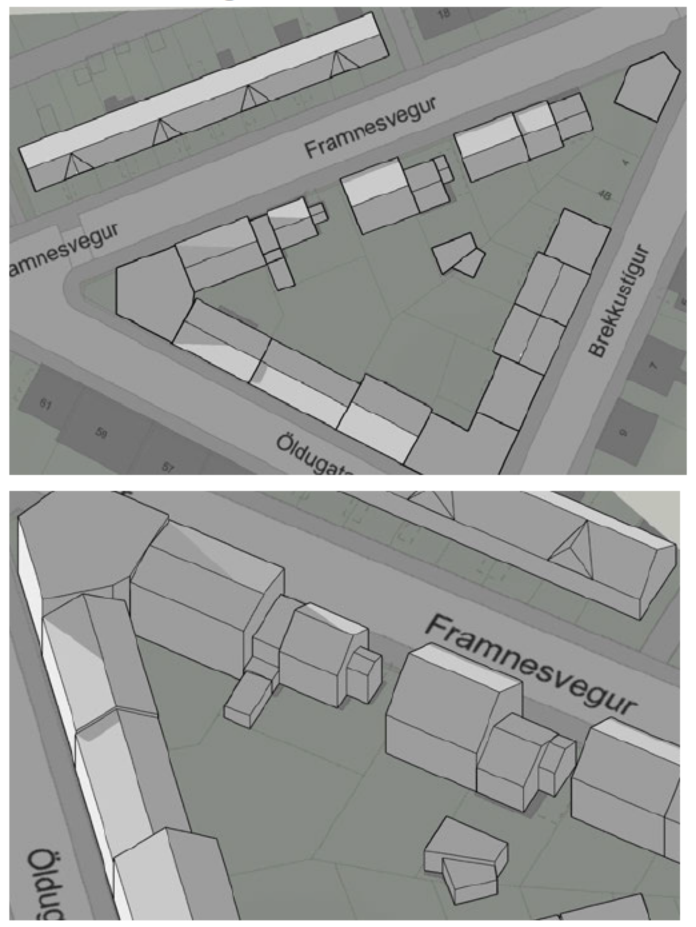
Jafndægur 21.03. Kl: 13:00



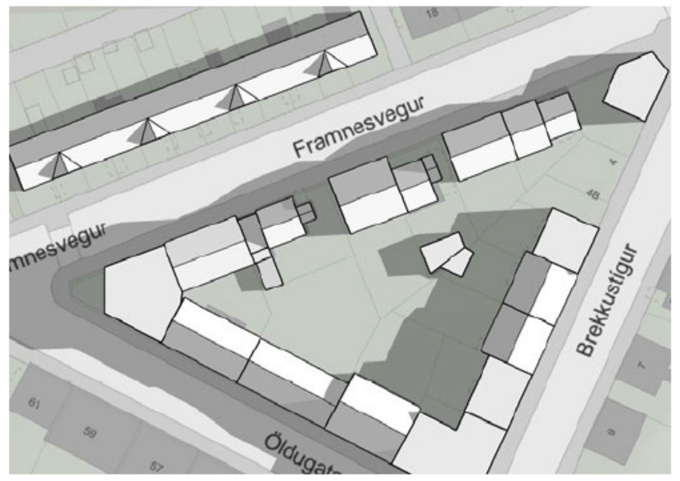
Jafndægur 21.03. Kl: 16:00



Jafndægur 21.03. Kl: 19:00

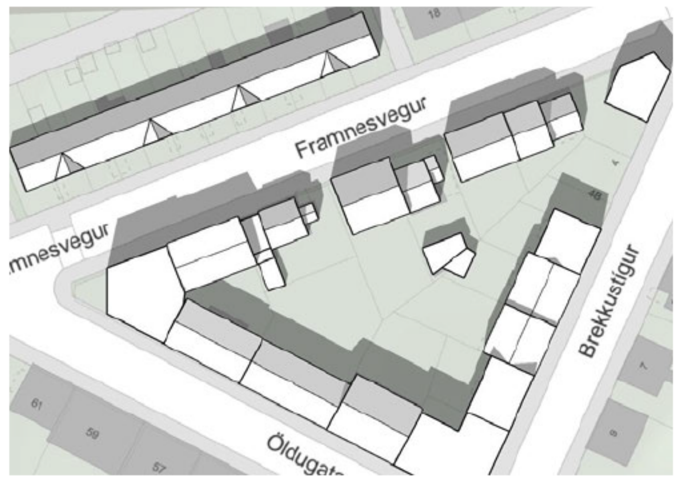


Sumarsólstöður 21.06. Kl: 07:00

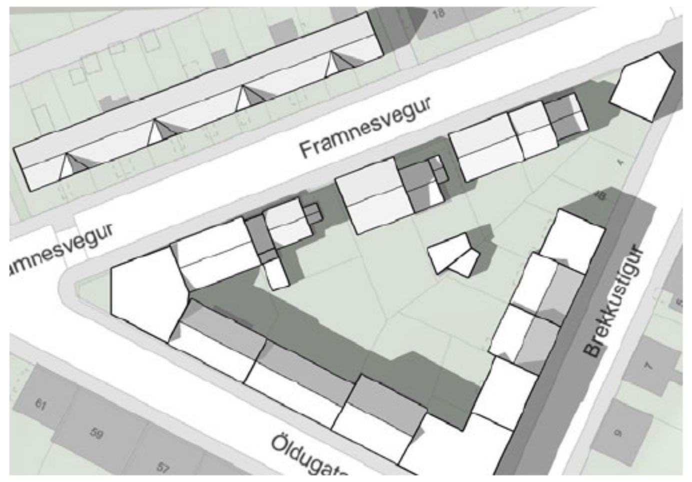


Sumarsólstöður 21.06. Kl: 10:00

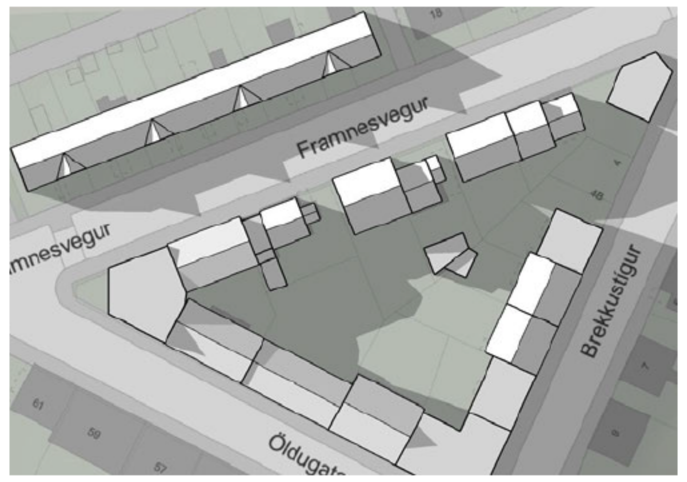
Sumarsólstöður 21.06. Kl: 13:00



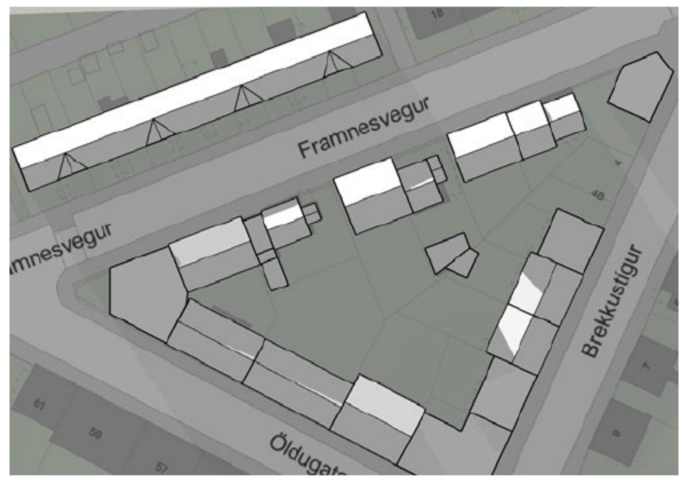
Sumarsólstöður 21.06. Kl: 16:00



Sumarsólstöður 21.06. Kl: 19:00



Sumarsólstöður 21.06. Kl: 22:00



Reykjavík, 3. júlí 2025
USK23050142

Framnesvegur 19 – Umsögn skipulagsfulltrúa

Varðar: Grenndarkynning á byggingarleyfi

Grenndarkynnt var frá 29. janúar 2025 til 26. febrúar 2025. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 6. mars 2025 var samþykkt að framlengja athugasemdarfrest til 31. mars 2025.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir og ábendingar:

- Theodór Brynjólfsson dags. 31. janúar 2025
- Veitur, dags. 10. febrúar 2025
- Ragnar Egilsson, dags. 19. mars 2025

Athugasemd Theodórs Brynjólfssonar dags. 31. janúar 2025

Óska eftir upplýsingum um frágang á nýbyggingu við norðurgafl Framnesvegar 21, teikningar í kynningu sýna ekki frágang á tengingu við Nr. 21

Ekki er ljóst hvað umrædd athugasemd fjallar um enda er endanlegur frágangur sýndur á aðaluppdráttum.

Ábending Veitna dags 10. febrúar 2025

Veitur vilja koma á framfæri að heimlagnir hússins liggja undir nýjum byggingarreit. Á þessum tímapunkti er mikilvægt að skoða hvort þörf sé á að endurnýja heimlagnir sem liggja undir nýjum byggingarreit.

Athugasemd verður komið áfram til umsækjanda.

Athugasemd Ragnars Egilssonar dags. 19. mars 2025

Rétt væri að sýna grunnmyndir og afstöðumynd fyrir og eftir breytingu þannig að auðveldara sé fyrir nágranna að áta sig á breytingunni.

- *Í umsókn er aðallega fjallað um viðbyggingu á austurhlið byggingar en lítið fjallað um viðbyggingu á bakhlið (sólskála). Sú breyting er þó líklegri til að hafa grenndaráhrif en viðbygging á vesturhlið hússins.*

- ***Gerð er athugasemd við viðbyggingu á bakhlið þar sem hún er í ósamræmi við byggðarmynstur á götureitnum og brýtur upp byggingarlínu húsanna. Engin önnur fordæmi eru á götureitnum um viðbyggingar á bakhlið húsa.***
- *Viðbygging á bakhlið er fordæmisgefandi fyrir allan götureitinn og ekki ásættanlegt að setja fordæmi fyrir slíka viðbyggingu sem liggur þétt að lóðamörkum aðliggjandi lóða. Þar sem viðbygging á bakhlið er fordæmisgefandi fyrir götureitinn hefði verið rétt að grenndarkynna tillöguna fyrir öllum reitnum sem afmarkast af Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg.*
- *Á uppdráttum þarf að vera skýrt hver leyfileg hámarkshæð viðbyggingar á bakhlið er en enginn hæðarkóti er gefinn upp, ólíkt viðbyggingu á vesturhlið.*
- *Viðbygging á bakhlið liggur nær alveg að lóðamörkum við Framnesveg 21. Rétt væri að sýna skuggavarp frá viðbyggingu inn á þessa lóð*

Óskað var eftir skuggavarpi vegna athugasemdarinnar. Niðurstaða greiningar skuggavarpsins leiðir í ljós að skuggavarp umræddrar bygging hefur ekki áhrif á aðliggjandi lóð.

Á teikningum sést hæð sólskálans en þakbrún er teiknuð 1.8 m há frá jörðu við Framnesveg 21 og 2.13 m á þeirri hlið sem snýr inn á lóð Framnesvegar 19. Ljóst er að hámarkshæð fer því ekki yfir 2.13 m.

Vegna léttleika byggingarinnar er ekki gerð athugasemd við sólskálabyggingu á bakhlið lóðar. Vegna stærðar og legu lóðarinnar telja skipulagsyfirvöld staðsetningu viðbyggingarinnar góða lausn enda eru fordæmi fyrir því að heimila minni byggingar aftast á lóð á þessum götureit sem og fleiri götureitum í grenndinni.

Einnig, vegna reynslu í tengslum við nýlegar framkvæmdir í hverfinu er gerð krafa um að framkvæmdir verði í samræmi við viðeigandi ákvæði laga og reglugerða um framkvæmdatíma, aðgengi að framkvæmdasvæði, umgengni:

- *Að gefinn verði tímarammi um upphaf og endalok framkvæmda*
- *Að reglum verði fylgt um hvenær dags háværar framkvæmdir mega fara fram. Í sambærilegum verkefnum hafa háværar framkvæmdir oft fram fyrir klukkan 10 um helgar og eftir 23 virka daga.*
- *Að vinnuvélum verði ekki lagt upp á stétt fyrir framan nærliggjandi eignir og með því tálmi inn- og útgang eigenda, neyði gangandi vegfarendur út á umferðargötu eða byrgi sýn á umferð.*
- *Að framkvæmdir feli ekki í sér beinar eða óbeinar skemmdir á nærliggjandi eignum eða gangstéttum og ræsum fyrir framan þær. Svæðið á Framnesvegi er þegar orðið illa farið eftir framkvæmdir síðustu ára með stíflunum í niðurföllum og afar illa farinni stétt.*

Þessi athugasemd á ekki við á þessu stigi máls og því er ekki talin ástæða til að taka afstöðu til hennar. Bent er á reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012.

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

Verkefnastjóri

Reykjavík

Ragnar Egilsson

Umsögn birt **19.03.2025**

Rétt væri að sýna grunnmyndir og afstöðumynd fyrir og eftir breytingu þannig að auðveldara sé fyrir nágranna að átta sig á breytingunni.

- Í umsókn er aðallega fjallað um viðbyggingu á austurhlið byggingar en lítið fjallað um viðbyggingu á bakhlið (sólskála). Sú breyting er þó líklegri til að hafa grenndaráhrif en viðbygging á vesturhlið hússins.

- Gerð er athugasemd við viðbyggingu á bakhlið þar sem hún er í ósamræmi við byggðarmynstur á götureitnum og brýtur upp byggingarlínu húsanna. Engin önnur fordæmi eru á götureitnum um viðbyggingar á bakhlið húsa.

- Viðbygging á bakhlið er fordæmisgefandi fyrir allan götureitinn og ekki ásættanlegt að setja fordæmi fyrir slíka viðbyggingu sem liggur þétt að lóðamörkum aðliggjandi lóða. Þar sem viðbygging á bakhlið er fordæmisgefandi fyrir götureitinn hefði verið rétt að grenndarkynna tillöguna fyrir öllum reitnum sem afmarkast af Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg.

- Á uppdráttum þarf að vera skýrt hver leyfileg hámarkshæð viðbyggingar á bakhlið er en enginn hæðarkóti er gefinn upp, ólíkt viðbyggingu á vesturhlið.

- Viðbygging á bakhlið liggur nær alveg að lóðamörkum við Framnesveg 21. Rétt væri að sýna skuggavarp frá viðbyggingu inn á þessa lóð

Einnig, vegna reynslu í tengslum við nýlegar framkvæmdir í hverfinu er gerð krafa um að framkvæmdir verði í samræmi við viðeigandi ákvæði laga og reglugerða um framkvæmdatíma, aðgengi að framkvæmdasvæði, umgengni:

- Að gefinn verði tímarammi um upphaf og endalok framkvæmda
- Að reglum verði fylgt um hvenær dags háværar framkvæmdir mega fara fram. Í sambærilegum verkefnum hafa háværar framkvæmdir oft fram fyrir klukkan 10 um helgar og eftir 23 virka daga.
- Að vinnuvélum verði ekki lagt upp á stétt fyrir framan nærliggjandi eignir og með því tálmi inn- og útgang eigenda, neyði gangandi vegfarendur út á umferðargötu eða byrgi sýn á umferð.

- Að framkvæmdir feli ekki í sér beinar eða óbeinar skemmdir á nærliggjandi eignum eða gangstéttum og ræsum fyrir framan þær. Svæðið á Framnesvegi er þegar orðið illa farið eftir framkvæmdir síðustu ára með stíflunum í niðurföllum og afar illa farinni stétt.

 # 3

Theodór Brynjólfsson
Umsögn birt **31.01.2025**

Óska eftir upplýsingum um frágang á nýbyggingu við norðurgafl Framnesvegar 21, teikningar í kynningu sýna ekki frágang á tengingu við Nr. 21

 # 1

Helga Rún Guðmundsdóttir

Umsögn birt **10.02.2025**

Fyrir hönd Veitna

Veitur vilja koma á framfæri að heimlagnir hússins liggja undir nýjum byggingarreit. Á þessum tímapunkti er mikilvægt að skoða hvort þörf sé á að endurnýja heimlagnir sem liggja undir nýjum byggingarreit.