

From: [Mínar síður - Reykjavíkurborg](#)
To: [USK Skipulag](#)
Subject: Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Date: mánudagur, 13. mars 2023 10:30:54
Attachments: [Niðilsgata 38- Breytt deiliskipulag - 2023.03.10.pdf](#)
[Niðilsgata 38- Tillaga að breyttu deiliskipulagi-HEILD 2023.03.10.pdf](#)
[Utfyllt umsokn - PDF.pdf](#)



Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa



Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Kristján Ásgeirsson**

Kennitala umsækjanda: [REDACTED]

Heimilisfang umsækjanda: **Básendi 7**

Póstnúmer umsækjanda: **108**

Símanúmer umsækjanda: [REDACTED]

Netfang umsækjanda: **kristjan@alark.is**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Já**

Nafn forsvarsmanns: **Brynjar Harðarson**

Netfang forsvarsmanns: **sv50ehf@gmail.com**

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

Umboð frá eiganda:



Greiðandi

Nafn greiðanda: **sv50ehf**

Kennitala greiðanda: **5011052280**

Netfang greiðanda: **sv50ehf@gmail.com**



Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Njálsgata 38**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**



Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Ef annað, þá hvað?:

Stutt lýsing á erindi: **Í framhaldi af jákvæðri niðurstöðu Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá í nóvember 2022 vegna fyrirspurnar ALARK arkitekta um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr 38 við Njálsgötu er hér með sótt um formlegt leyfi til þess að breyta deiliskipulagi hennar. Það inniber að rífa núverandi bílgeymslu á baklóð Njálsgötu 38 og byggja í stað hennar íbúðarhús með stakri íbúð á einni og hálfri hæð með þakverönd að Öskustíg.**

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

Hvaða veitufyrirtæki?:



Fylgigögn

Uppdrættir: **Njálsgata 38- Tillaga að breyttu
deiliskipulagi-HEILD 2023.03.10.pdf**

Bréf til umsækjanda/hönnuðar: **Njálsgata 38- Breytt
deiliskipulag - 2023.03.10.pdf**

Greinagerð:

Umsögn Minjastofnunar Íslands:

Mæliblað:

Hæðarblað:

Loftmynd:

Önnur gögn:

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

2023.03.10

NJÁLSGATA 38 – BREYTT DEILISKIPULAG

Úr greinargerð gildandi deiliskipulags fyrir Njálsgötureit 1.190.2 2007

Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötu 38 í Njálsgötureit 1.190.2, samþykkt í borgarráði 21.júní 2007, með síðari tíma breytingum. Njálsgata 38 fellur undir gildandi deiliskipulag Njálsgötureits 1.190.2 en þar segir m.a.:

- Deiliskipulag þetta nær til alls reitsins 1.190.2. Gert er ráð fyrir að á reitnum verði áfram íbúðasvæði.
- Önnur starfsemi en búseta er þó heimil en háð þeim ákvæðum sem fram koma í 4.hefti þróunaráætlunar miðborgar sem samþykkt var í október árið 2000.
- Þök húsa (framhúsa/aðalhúsa) á því svæði, sem lagt er til af Minjasafni Reykjavíkur að njóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðamynsturs, skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur, skulu vera mænispök.
- Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum s.s. setja svalir, kvisti, skyggni án þess að komi þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinargerðar og skilmála.

Í kafla um uppbyggingu segir um lóð nr 38 við Njálsgötu:

Njálsgata 38

B 1904

Heimilt er að byggja hæð og ris ($h=\max 3m$) við núverandi hús í götulínu.

Húsakönnun:

Lagt er til að húsið njóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðamynsturs, skv.

Húsverndarskrá Reykjavíkur. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001.

Um deiliskipulagið

Í gildandi deiliskipulagi er ekki minnst á bakbyggingar lóðarinnar og því gert ráð fyrir óbreyttu fyrirkomulagi á þeim hluta hennar. Á baklóð eru tvö sambyggð einnarhæðar hús með sín hvorri íbúðinni auk einnar hæðar bílgeymslu. Bakbyggingarnar eru byggðar á fyrsta áratugi síðustu aldar en bílgeymslan er byggð um miðjan 5.áratug síðustu aldar.

Eignarhald

Eigendur lóðarinnar nr 38 við Njálsgötu 38 eru þrír talsins. Bílgeymslan og syðsta íbúðareiningin sem liggur upp að stoðvegg Öskustígs, er í eigu SV50, sem er sá þessara þriggja sem leggur hér fram tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðar.

Gildandi tafla

Í töflu með deiliskipulaginu frá 2007, segir að byggðir fermetrar á lóðinni nr 38 við Njálsgötu séu samtals 187 m².

Samkvæmt gildandi skipulagi má byggja 89.5 viðbótar fermetra á lóðinni, sem reyndar er einskorðað við forhúsið, samtals 276 m².

Ljóst er að tafla í gildandi skipulagi er ekki í takt við raunveruleikann sbr. upplýsingar úr þjóðskrá hér að neðan og munar þar 19.5 m², sem vantar upp á í töflunni. Taflan ætti að sýna núverandi brúttó flatarmál lóðar 206,5 m² í stað 187 m² og breytt flatarmál 296 m² í stað 276 m².

Stærðir skv. Þjóðskrá

Stærð núverandi bílgeymslu er 43.9 m² og íbúðarhúss er 46.0 m², samtals 89.9 m².

Flatarmál	Byggingarefni	B	M	Lýsing	Fastanúmer	Mhl.	Nh.	nr.ib.	Bygg.ár
46	St+timbur	7	7	Fjölbýlishús	200-8076	01	01	03	1909
43.9	Steypt	7	7	Bílskúr	200-8076	02	01	01	1943
89.9				Samtals					

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Stærð forhúss að Njálsgötu er 69.9 m² og bakhús því samtengdu er 46.7 m².

Fasteignanúmer	Heiti staðfangs	Merking	Notkun	Bygg.ár	Birt stærð
F2008074	Njálsgata 38	01 0101	Íbúðareign	1909	69,9 m ²
F2008075	Njálsgata 38	01 0102	Íbúðareign	1909	46,7 m ²

Í töflu með deiliskipulagi segir að byggðir fermetrar á lóðinni nr 38 við Njálsgötu séu séu samtals 187 m².

Samkvæmt gildandi skipulagi má byggja 89.5 viðbótar fermetra á lóðinni, sem reyndar er einskorðað við forhúsið, samtals 276 m².

102412	Njálsgata 38	345,4	Íbúðarhúsaloð	0,54	187	89,5	276	1,92	0,80
--------	--------------	-------	---------------	------	-----	------	-----	------	------

Samtals eru því byggðir á lóðinni, 89,9 m² + 69,9 m² + 46,7 m² = 206,5 m² ekki 187 m²

Núverandi nýtingarhlutfall er því 0.60 en ekki 0,54.

Breytt flatarmál mætti því vera 296 m² ekki 276 m².

Nýtt nýtingarhlutfall ætti því að vera 0.86 í stað 0,80.

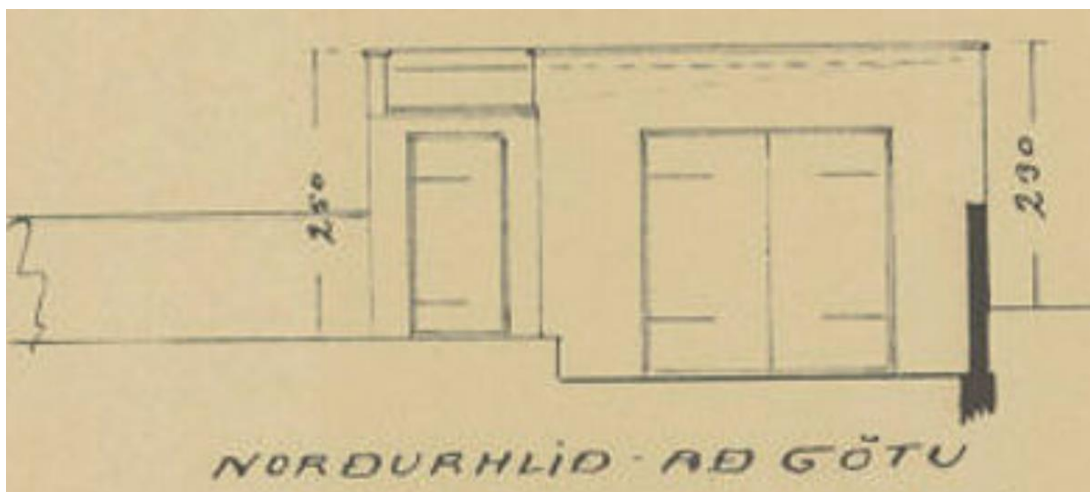
Fjöldi íbúða á lóð eru 3.

Breytingin

Í framhaldi af jákvæðri niðurstöðu Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá í nóvember 2022 vegna fyrirspurnar ALARK arkitekta um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr 38 við Njálsgötu er hér með sótt um formlegt leyfi til þess að breyta deiliskipulagi hennar. Það inniber að rífa núverandi bílgeymslu á baklóð Njálsgötu 38 og byggja í stað hennar íbúðarhús með stakri íbúð á einni og hálfri hæð með þakverönd að Öskustíg.

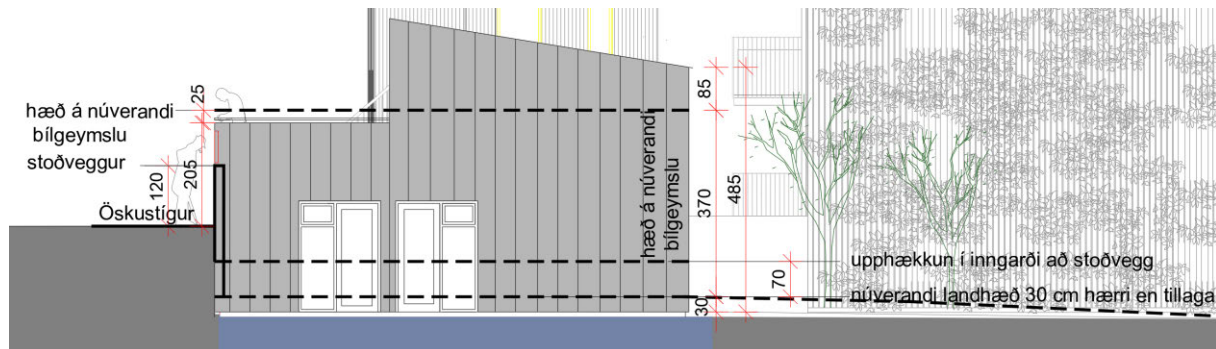
Bílgeymslan

Samkvæmt samþykktum uppdráttum hjá byggingarfulltrúa frá 1942 er hæð hennar að Njálsgötu mun lægri en raunmæling sýnir. Raunmæling leiðir í ljós að hæð veggjar að götu er 370 cm, sem er allt að 100 cm hærri en á uppdrætti. Byggingin er í slæmu ástandi. Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum er byggingarreitur bílgeymslu 550 x 960 cm og mun nýbygging endurspegla þá stærð.



Nýbyggingin

Möguleg nýbygging er byggð á sama stað og núverandi bílgeymsla stendur á og er hugmyndin að hún verði á einni og hálfri hæð. Hún verði sett 30 cm neðar í landið en núverandi bílskúr. Að Njálsgötu er hún með vegg hæð 485 cm, og rís þannig 85 cm hærra en núverandi hæð bílgeymslu, og með einhalla þaki þaðan upp mót Öskustíg. Af enn frekari tillitssemi við nágrennið er efri hæð hússins dregin til baka frá Öskustíg og er ca 2/3 af grunnfleti neðri hæðar.



Nýbygging á baklóð verður einangruð að utan og klædd með læstri klæðningu, útveggir og þak.

Gert er ráð fyrir afmörkuðu grænu svæði framan við norðurhlið nýbyggingar til að skapa lágmarks friðhelgi.

Gera má ráð fyrir geymslu/sorp skýli utan byggingarreits á milli nýbyggingar og aðliggjandi bakbyggingar.

Stærð bílgeymslu, sem gert er ráð fyrir að víki fyrir nýbyggingu er 43.9m² og stærð nýbyggingar er ráðgerð 76 m² brúttó auk þakverandar.

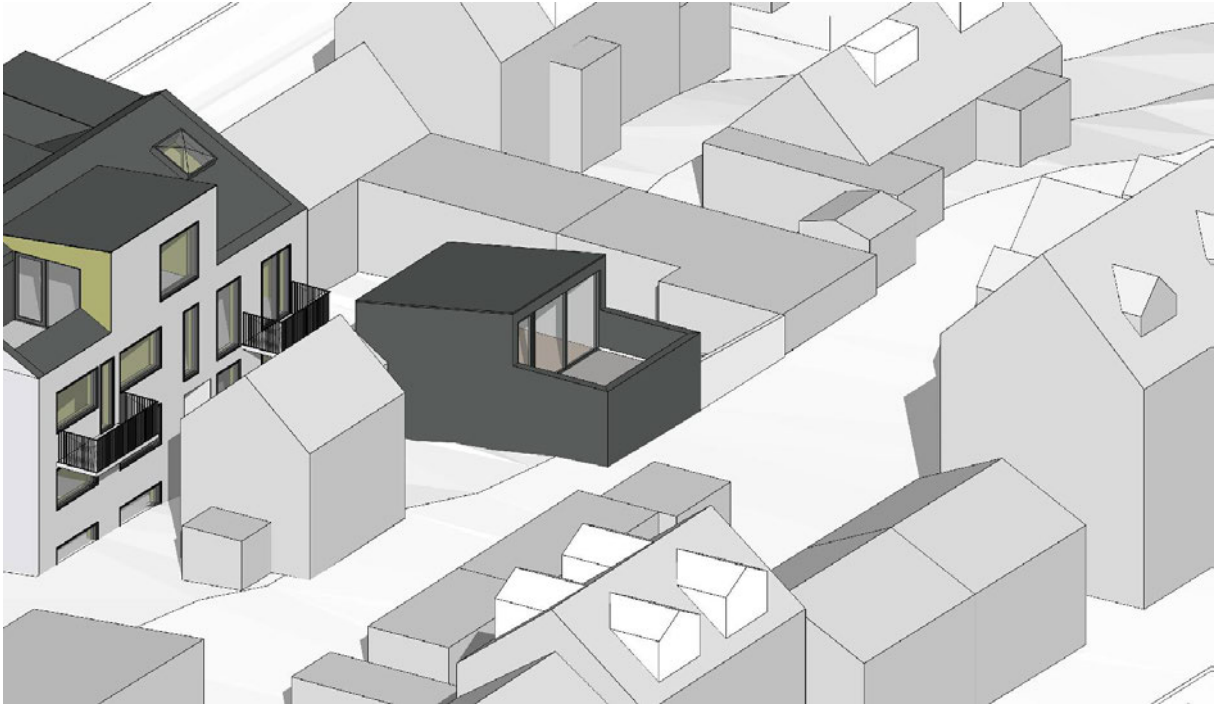
Viðbótarfermetrar á baklóð verða því 32 m².

Heildarbyggingarmagn á lóð miðað við raunstærðir og tillögu þessa verður:

206.5 + 89.5 + 32 = 328 m² og N = 0.95.

Fjöldi íbúða á lóð verður 4 talsins.





Ásýnd mót Njálsgötu

FYRIR



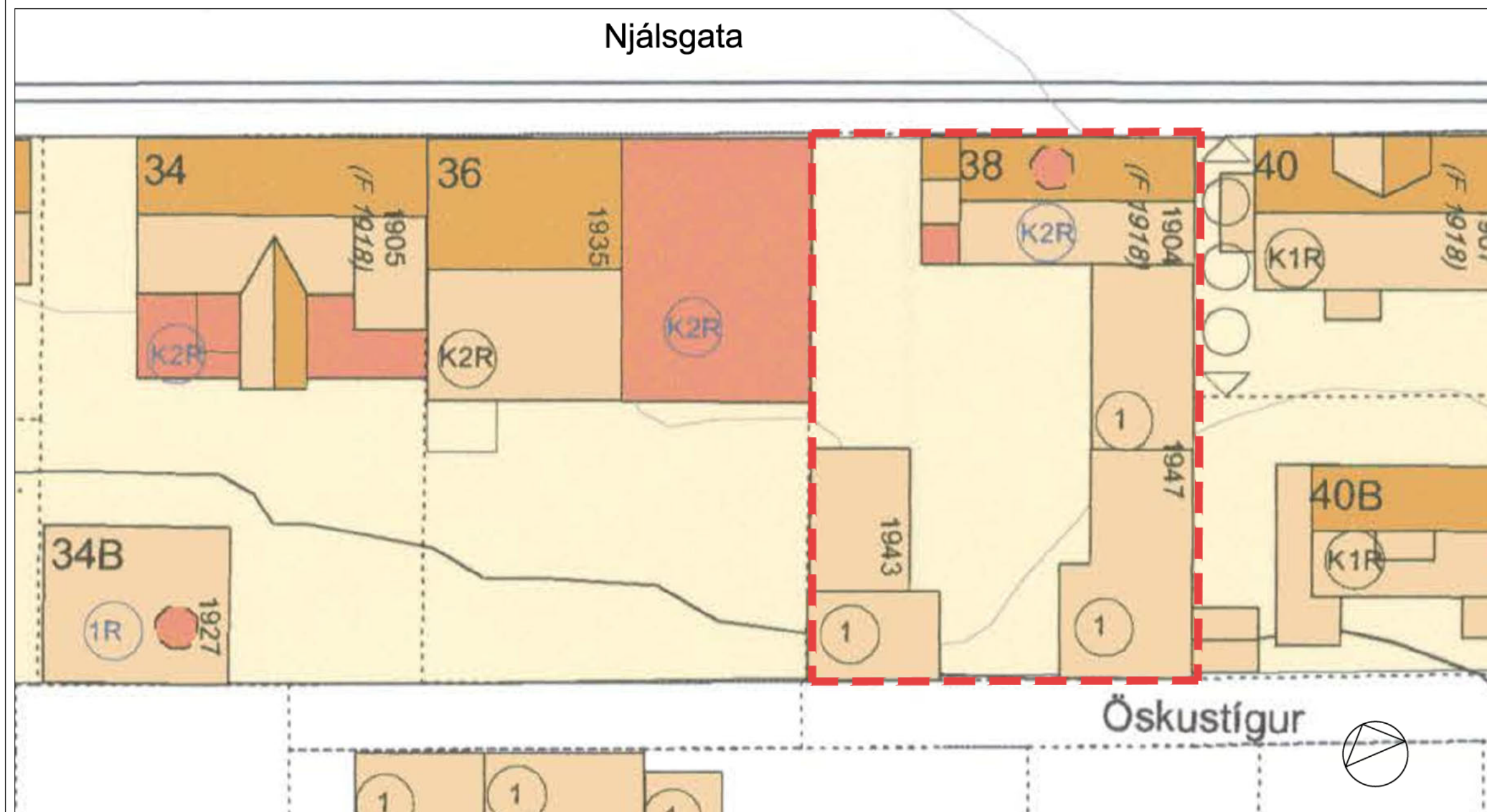
Ásýnd mót Njálsgötu

EFTIR

F.h. eiganda lóðar, SV50,
k.t. 501105-2280

NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.2 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA NJÁLSGÖTU 38

FYRIR



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 38 Í NJÁLSGÖTUREIT 1.190.2 Mkv.1:200 mv. A1 samþykkt í borgarráði 21.júní 2007

Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötu 38 í Njálsgötureit 1.190.2, samþykkt í borgarráði 21.júní 2007.

UR GREINARGERÐ GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR NJÁLSGÖTUREIT 1.190.2 2007

- Deiliskipulag þetta nær til alls reitsins 1.190.2. Gert er ráð fyrir að á reitnum verði áfram íbúðasvæði.
- Önnur starfsemi en búseta er þó heimil en háð þeim ákvæðum sem fram koma í 4.hefti þróunaráætlunar miðborgar sem samþykkt var í október árið 2000.
- Í deiliskipulagi segir að svæðið skuli njóta verndar í ljósgulum flokki, vernd byggðarmynsturs.
- Þök húsa (framhúsa/aðalhúsa) á því svæði, sem lagt er til af Minjasafni Reykjavíkur að njóti verndar í ljósgulum flokki, skv. Húsvendarskrá Reykjavíkur, skulu vera maensþök.
- Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum s.s. setja svalir, kvisti, skyggni án þess að komi þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinargerðar og skilmála. Í kalla um uppbyggingu segir um lóð nr 38 við Njálsgötu:

Njálsgata 38
B 1904
Heimilt er að byggja hæð og ris (h=max 3m) við núverandi hús í götulinu.

Húsakönnun:
Lagt er til að húsið njóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðarmynsturs, skv. Húsvendarskrá Reykjavíkur. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafniðun nr. 104-2001

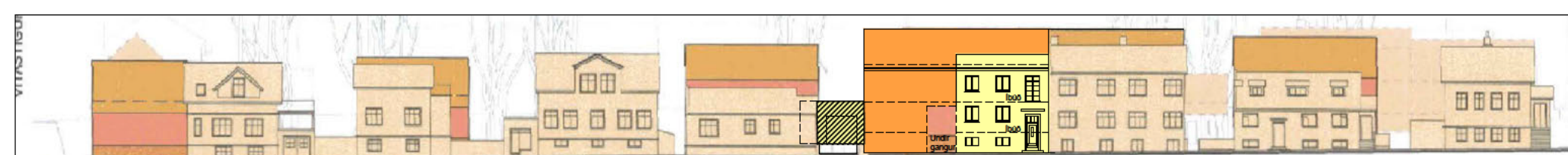
Í gildandi deiliskipulagi er ekki minnst á bakbyggingar lóðarinnar. Lóðin er óskipt.

Njálsgata 38 - landnúmer 102412					
Stærð lóðar	Nýtingarhlutfall	Brúttóflatarmál	Viðbót	Brúttó fl m.viðb	Nýtt nýtingarhl.
345,4 m²	0,54	187m²	89,5m²	276m²	0,80

Samkvæmt deiliskipulagi Njálsgötureits

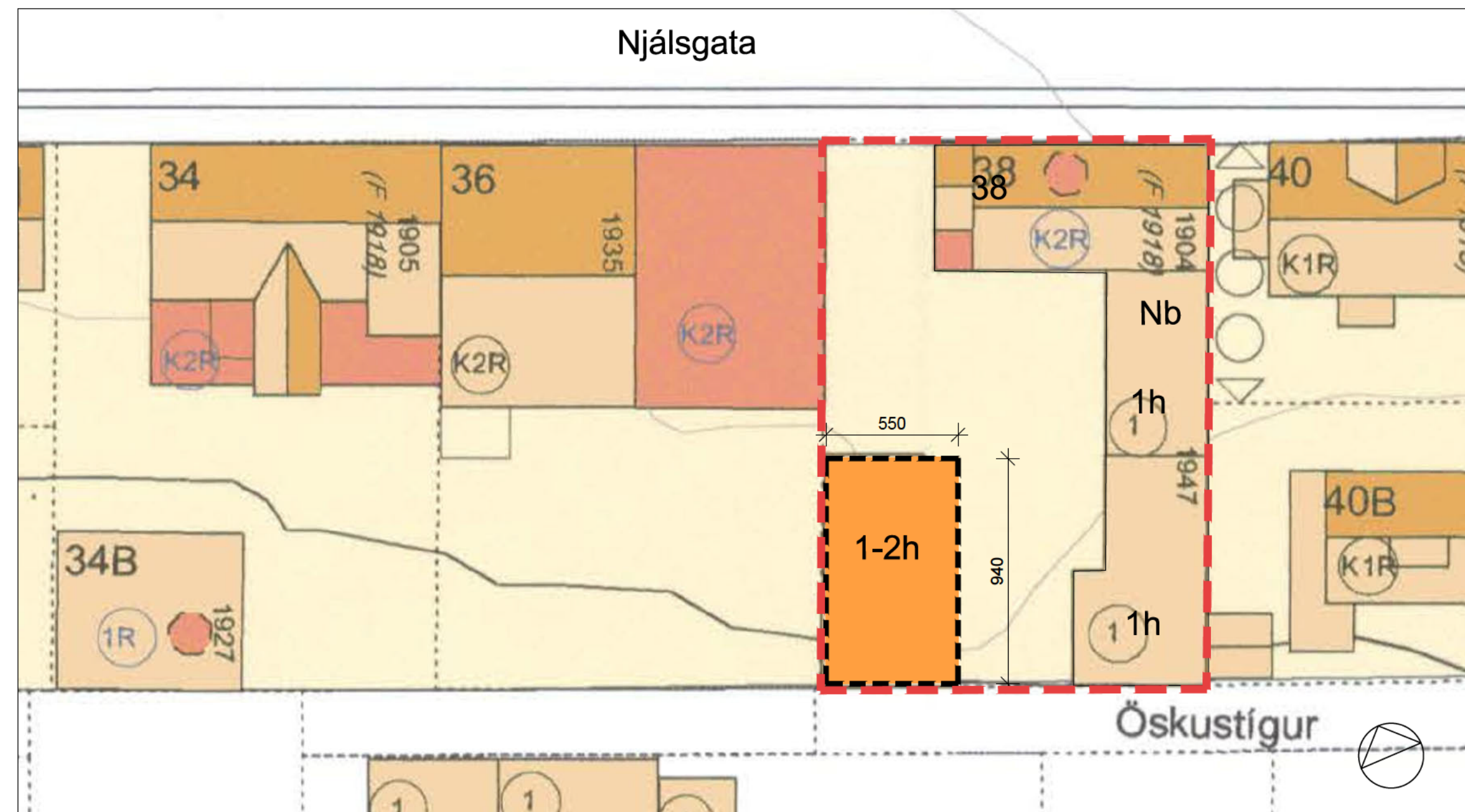


BÍLGEYMSLA Á BAKLÓÐ NJÁLSGÖTU 38



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 38 - GÖTUMYND TIL NORÐURS 1:500

EFTIR



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR NJÁLSGÖTU 38 Í NJÁLSGÖTUREIT 1.190.2 Mkv.1:200 mv. A1

Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötareit 1.190.2 með síðari breytingum.

GREINARGERÐ VEGNA BREYTINGA Á DEILISKIPULAGI FYRIR NJÁLSGÖTU 38.

Lýsing breytinga
Í tillögu að breytingum á deiliskipulagi Njálsgötareits fyrir Njálsgötu 38 er gert ráð fyrir að heimilt verði að rífa núverandi bílgeymslu á lóð og byggja þess í stað íbúðarhús með stakri íbúð á einni og hálfri hæð með þakvernd sem sýnir að Öskustíg. Gert er ráð fyrir að nýtt íbúðarhús muni standa á sama stað og núverandi bílgeymsla. Hún verði þó staðsett 30 cm neðar í landið, sjá skýringarmynd. Hámarks hæð hennar verður 5,82 metrar miðað við gólfkóta. Nýbygging á baklóð verður einangruð að utan og klædd með læstri klæðningu, úteggir og þak. Gera má ráð fyrir geymslu/sorp skýli utan byggingarreis á milli nýbyggingar og aðliggjandi bakbyggingar. Gististarfsemi verður ekki heimil í hinu nýja húsi.

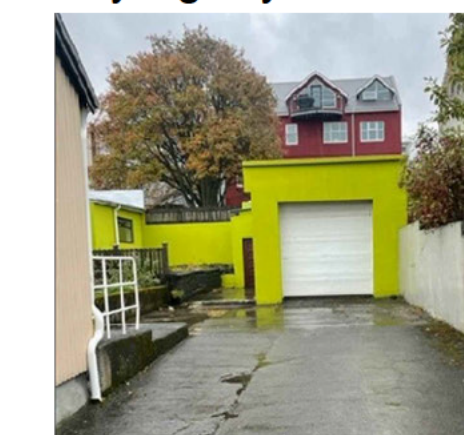
Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.

Stærð bílgeymslu, sem gert er ráð fyrir að viki fyrir nýbyggingu er 43,9m² og stærð nýbyggingar er ráðgerð 76 m² brúttó auk þakverandar.

Viðbótarfermetrar á baklóð verða því 32 m².

	Njálsgata 38 - landnúmer 102412					
	Stærð lóðar	Brúttóflatarmál bygginga á lóð	Heimilú viðbót	Brúttó fl m.viðb	Heimilt nýtingarhl.	Fjöldi íbúða á lóð
Skv. deiliskipulagi	345,4 m²	187m²	89,5m²	276m²	0,80	3
Eftir breytingar	345,4 m²	238,5m²	69,5m²	308m²	0,89	4

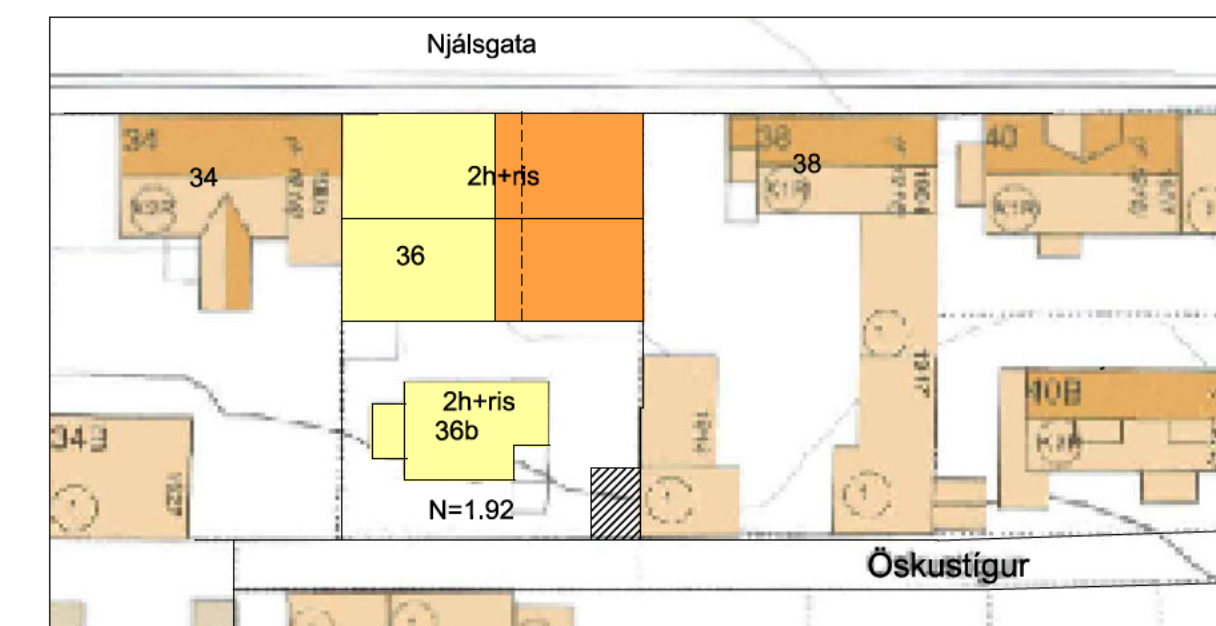
Skýringarmyndir



FYRIR að Njálsgötu

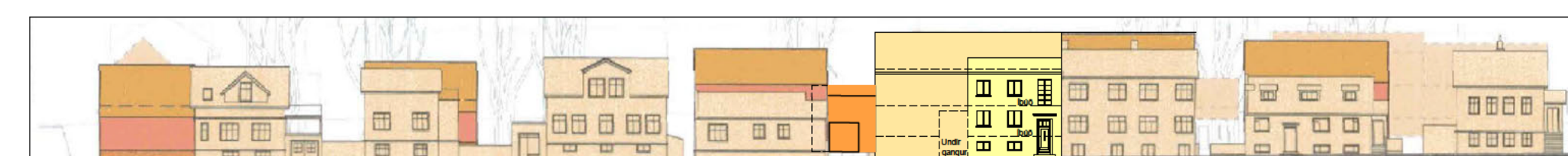


EFTIR að Njálsgötu

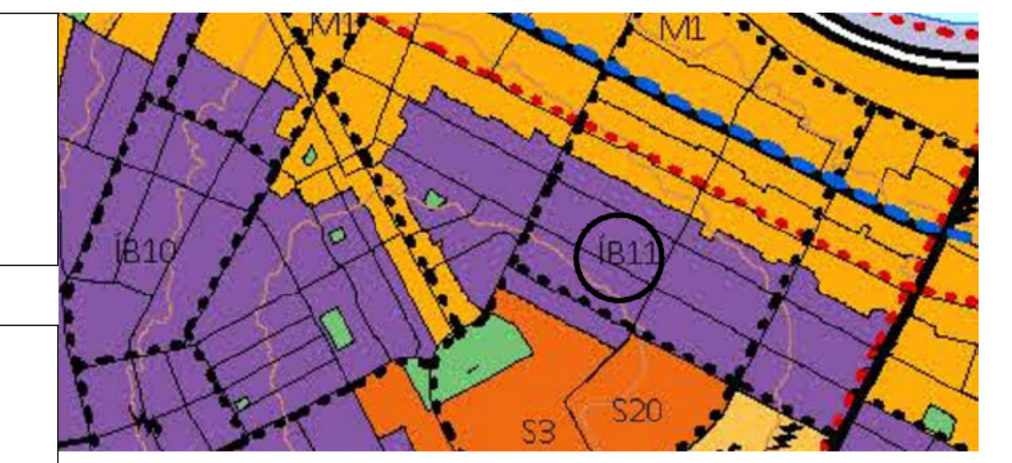


Samþykkt deiliskipulag - Njálsgata 36

25.febrúar 2021



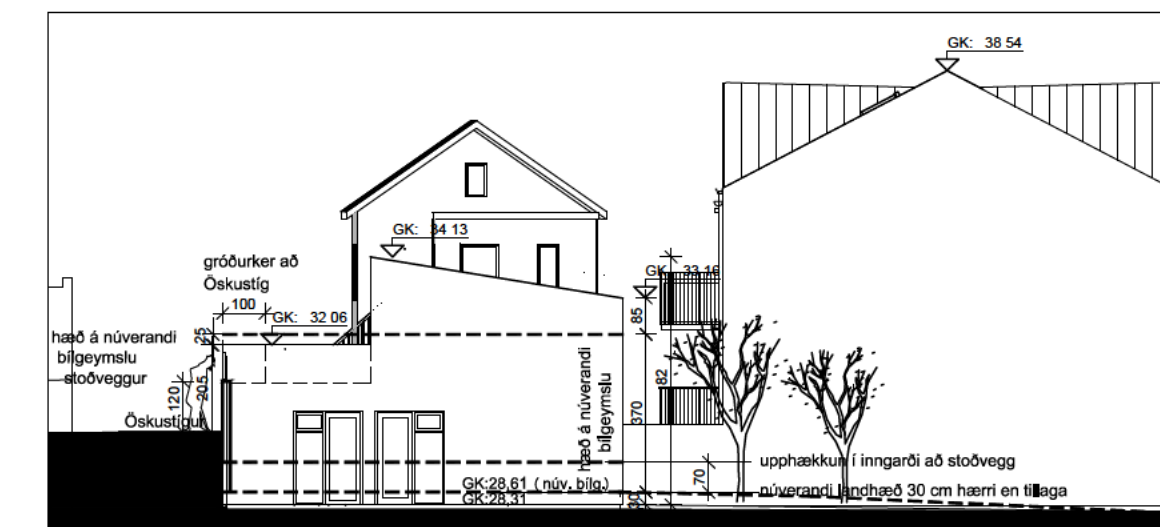
BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 38 - GÖTUMYND TIL NORÐURS 1:500



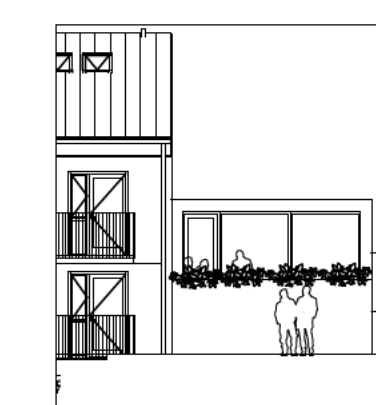
Staðsetning í borgarlandi - Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

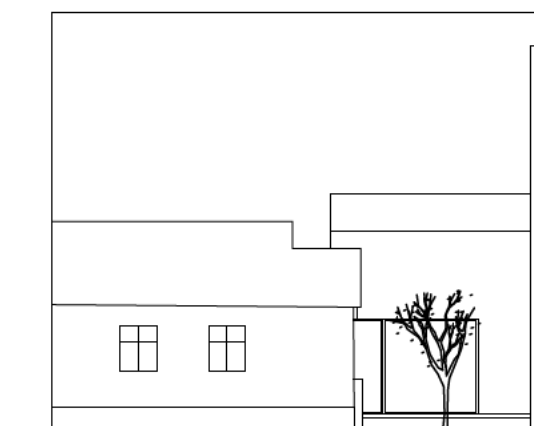
- Mörk skipulagssvæða
- Byggingarreitur, hámark
- Fjöldi hæða í húsi
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- LÓÐARMÖRK
- NÝBYGGINGHÁMARKS BYGGINGARREITUR (2-3 HÆÐIR)
- VERNDUN BYGGÐARMYNSTURS SKV. HÚSVENDARSKRÁ REYKJAVÍKUR
- TILLAGA AÐ NIBURRIFI
- KVÖÐ UM AÐGENGI
- TILLAGA UM KVÖÐ UM AÐGENGI
- 1KR HÆÐKJALLARVRIS
- 1900 BYGGINGARÁR
- (F 1918) BYGGÐ FYRIR 1918



Skilmálmmynd - Sneiðing - Öskustígur/Njálsgata 1:200



Skýringarmynd Útlit suður að Öskustíg 1:200



Skýringarmynd Útlit norður að Njálsgötu 1:200

28.september 2023.
Eftir grenndarkynningu voru eftirfarandi breytingar gerðar:

- Þætt við deiliskipulagsupprætti samsýnr deiliskipulagsbreytingar á lóð nr 36
- Leiðréttar fermetratölur í töflu sbr. athugasemd
- Þaksvalir inndregnar um einn metra frá Öskustíg

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1.mgr. 44.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

Í/á _____
Þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__
með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

HEITI VERKS:
NJÁLSGATA 38
DEILISKIPULAGSBREYTING

HEITI TEGNINGAR:
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR

DATE: 2023.03.10
VERND: 1:200

HANNAÐ: JL, KA
KVARNR: 1:200

YFIRF.:
BLAÐSTÆRÐ: KA

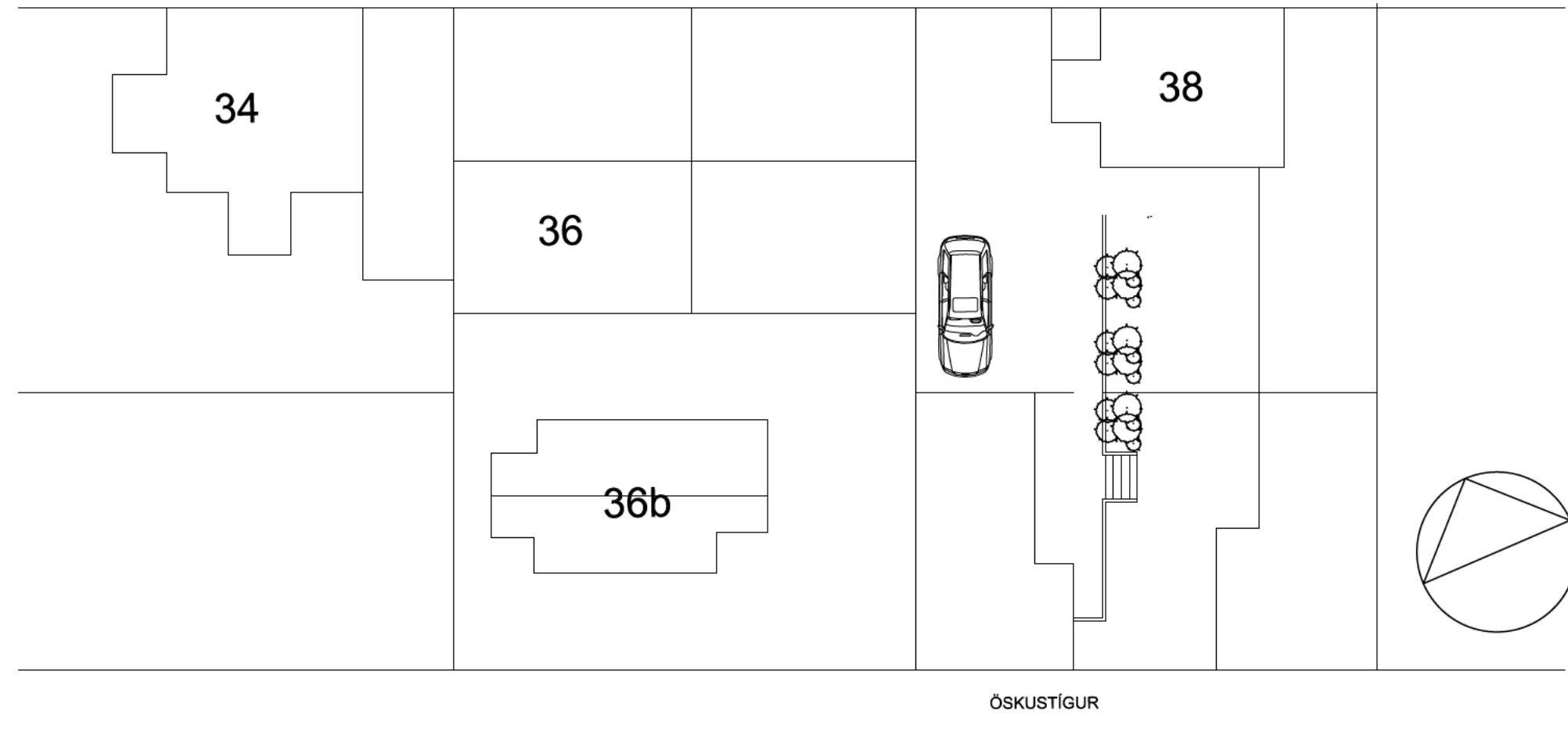
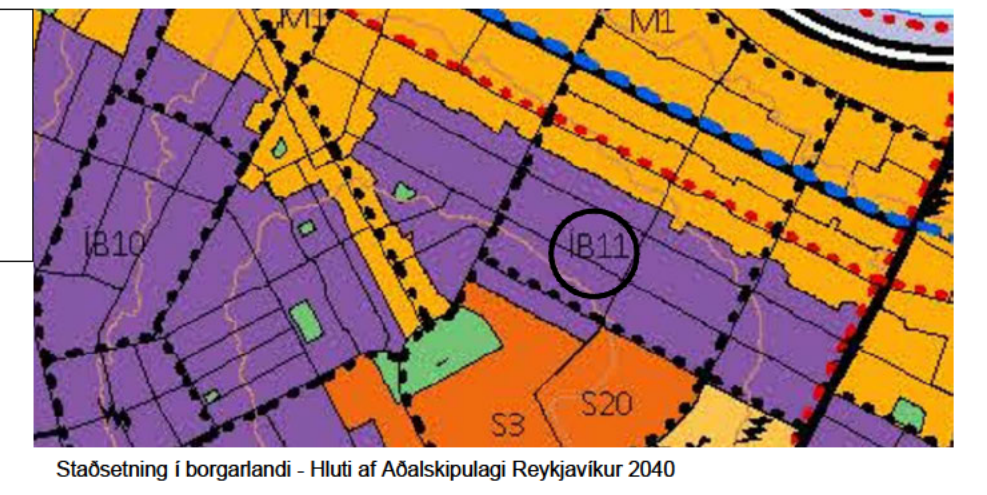
TEKNAÐ: KA
A1

ALARK
arkitektar ehf.

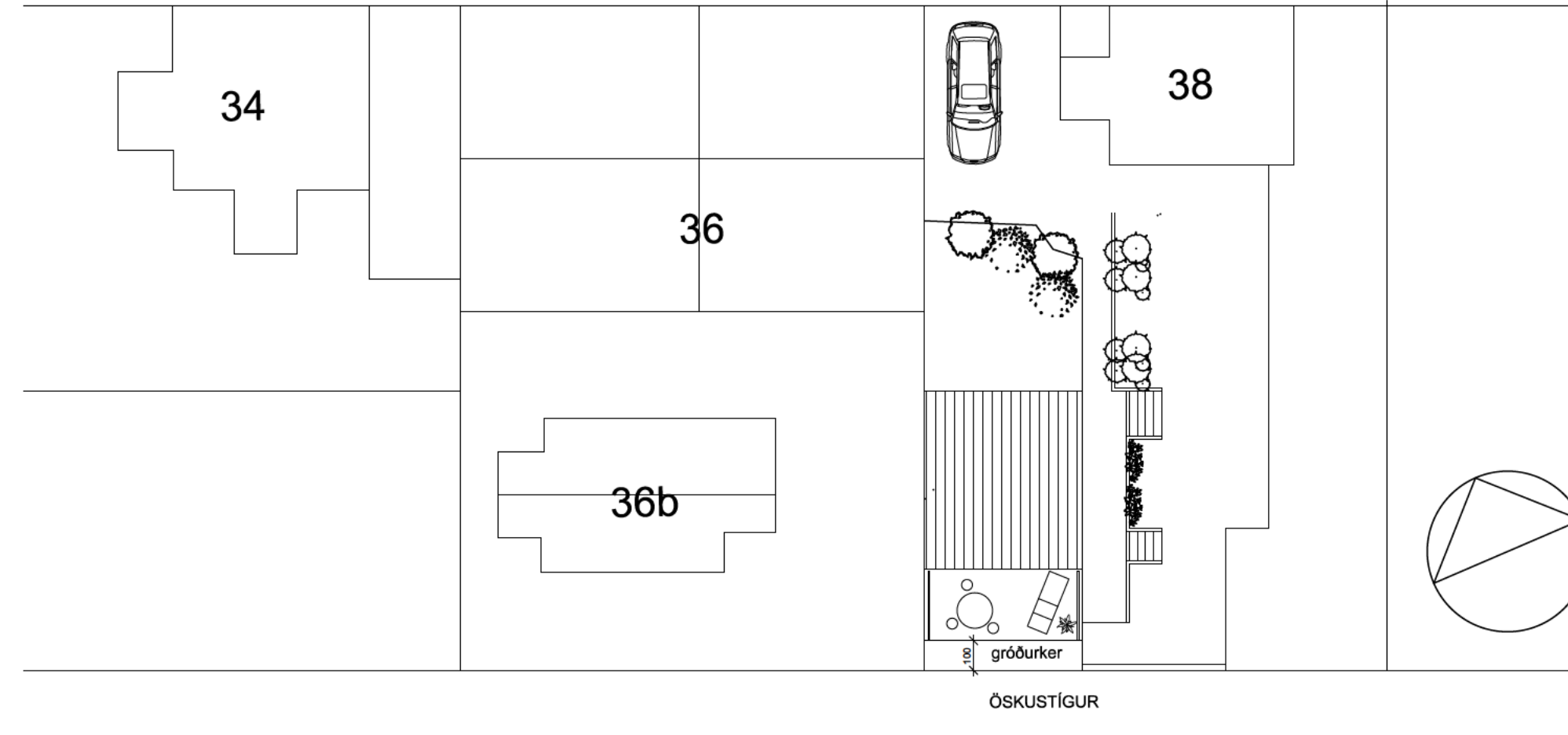
DAUGVEÐ 18
201 KÖNUGÓGU
SM 534 8800
FAX 534 8818
KT501183-2409
0969@alark.is
www.alark.is

S10
1 AF 5

NJÁLSGATA 38 NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.2 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023- SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



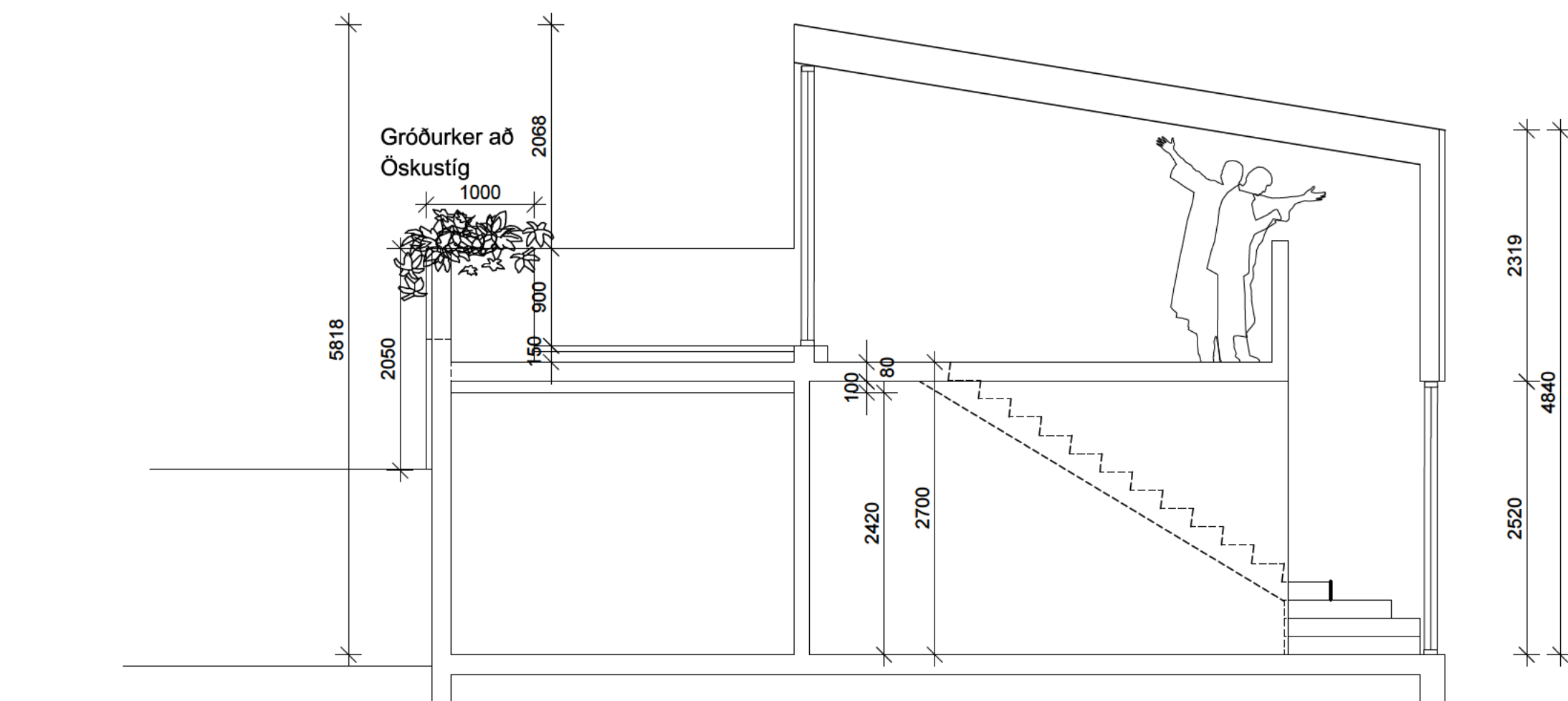
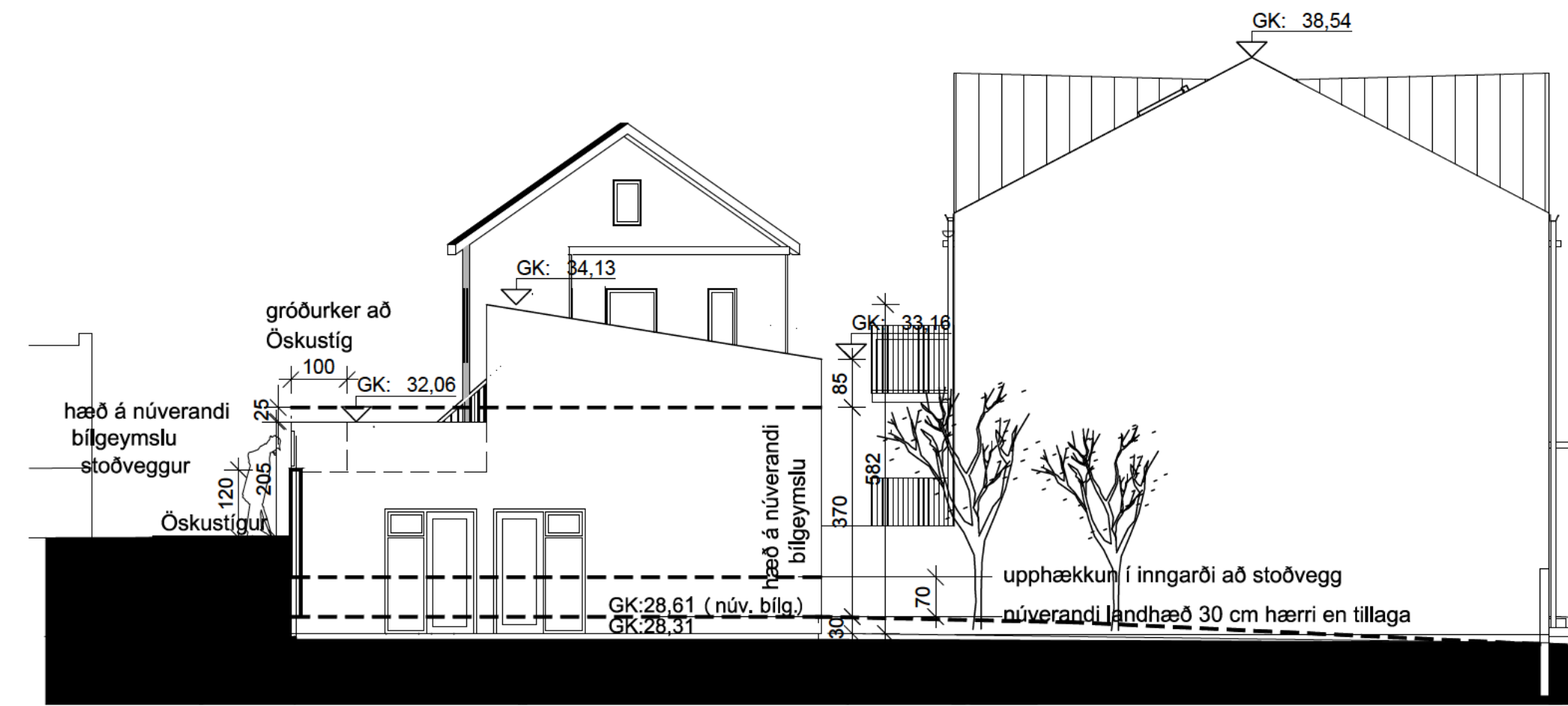
AFSTÖÐUMYND NÚVERANDI BÍLSKÚR 1:200



AFSTÖÐUMYND BREYTT BAKBYGGING 1:200



SKÝRINGARMYND
Útlit norður að Njálsgötu 1:100



28. september 2023.
Eftir grenndarkynningu voru eftirfarandi breytingar gerðar:

- Bætt við deiliskipulagsupprætti semsýnir deiliskipulagsbreytingar á lóð nr 36
- Leiðréttar fermetratölur í tóflu sbr. athugasemd
- Paksvalir inndregnar um einn metra frá Öskustíg

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í/á _____

þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__.

með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

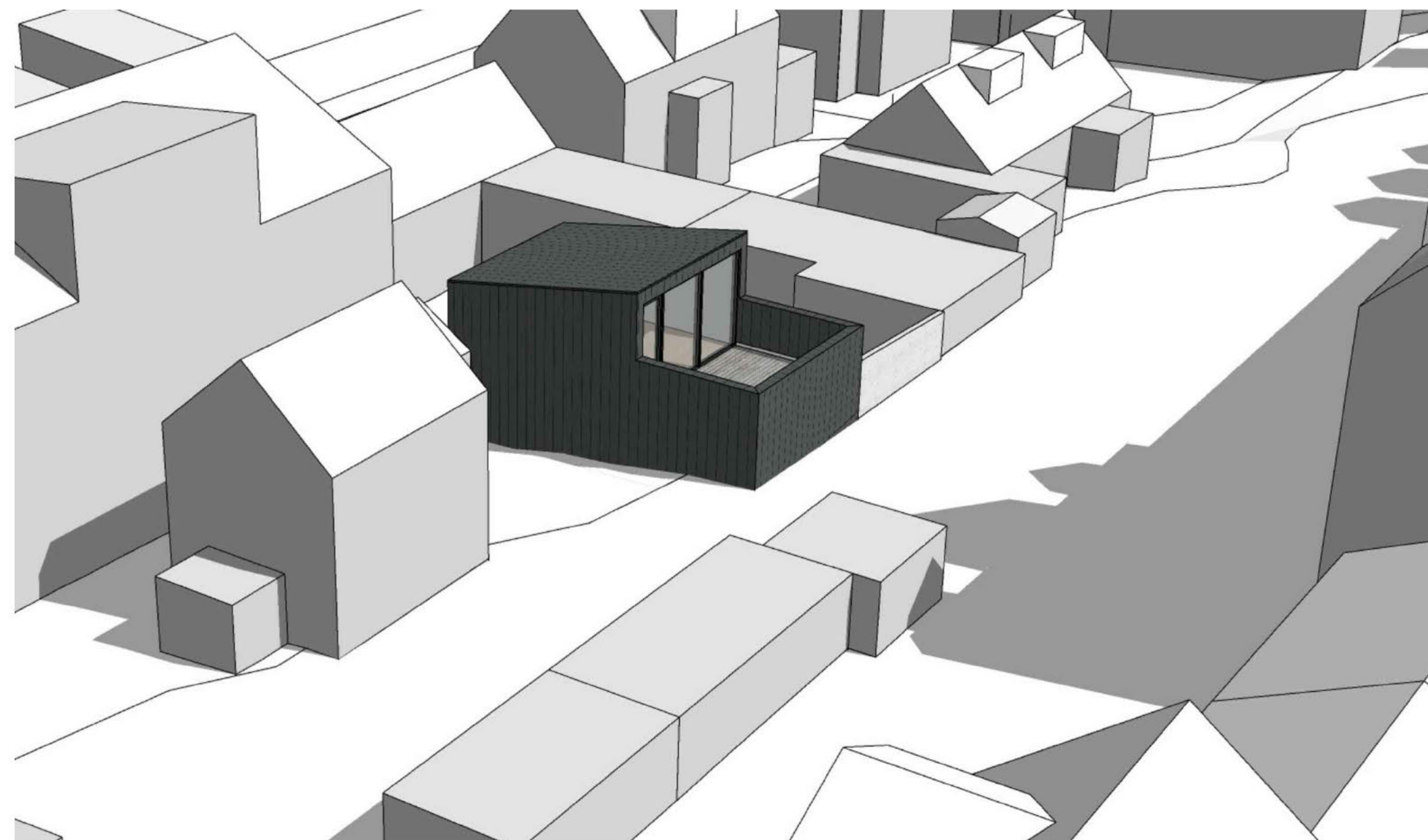
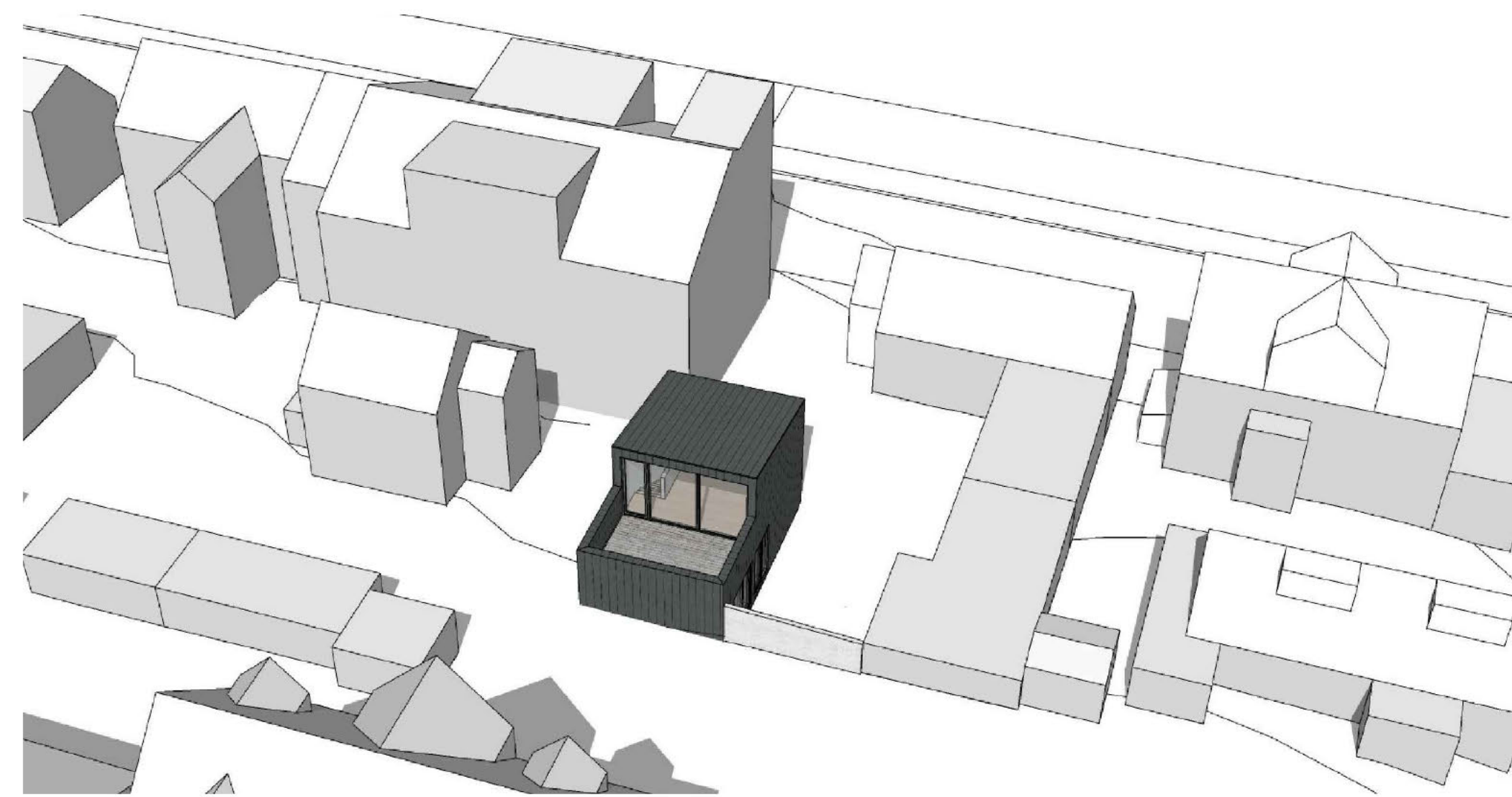
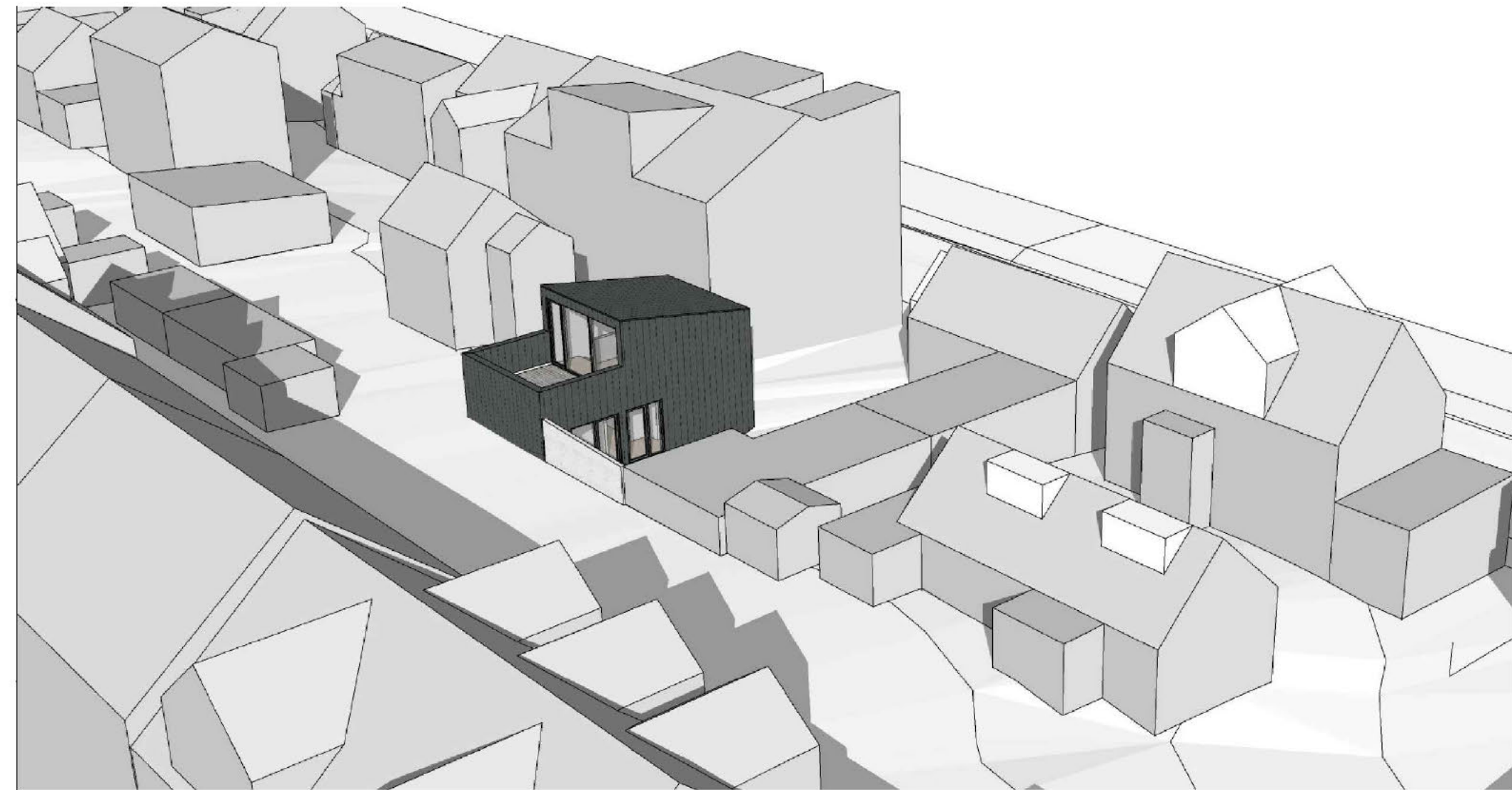
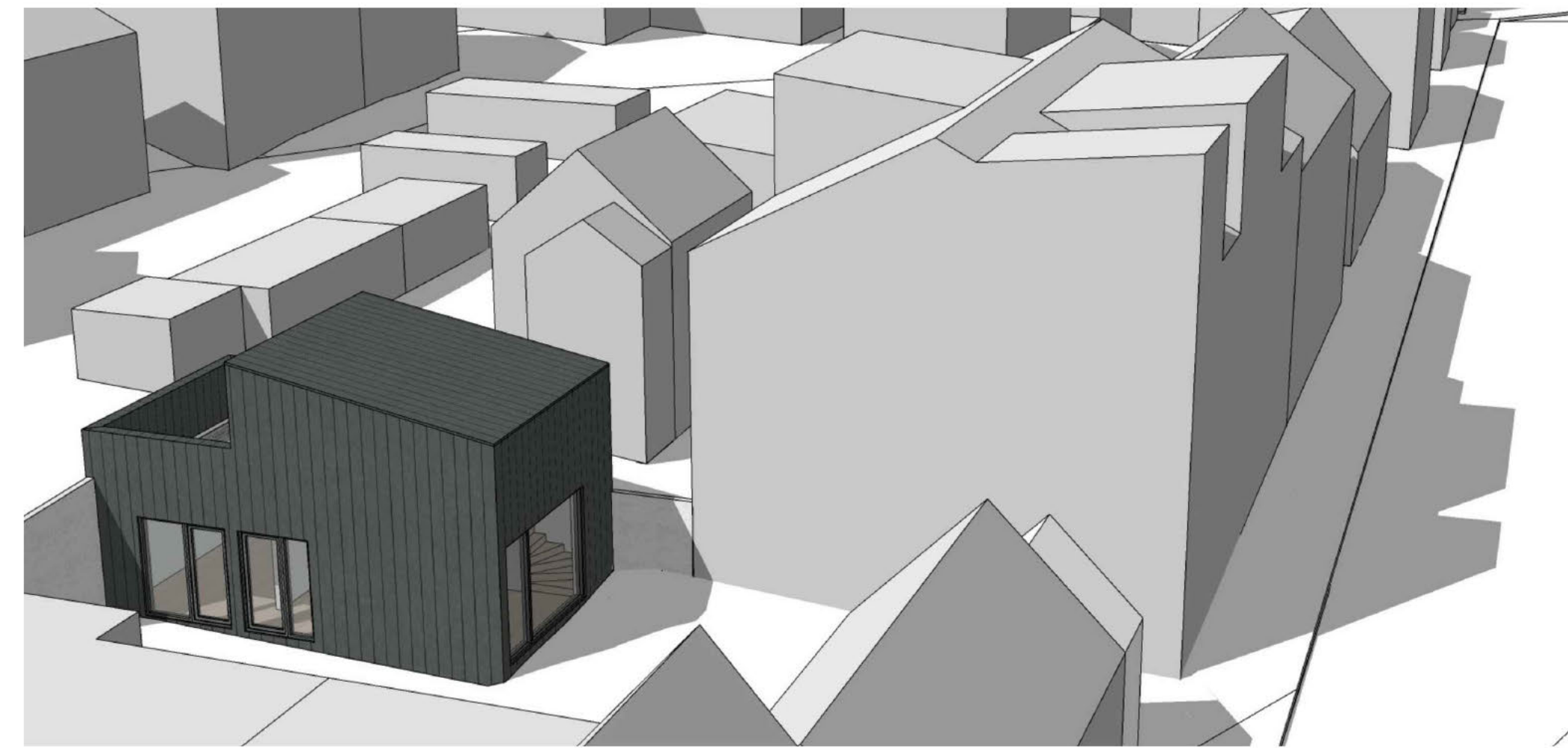
Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

NJÁLSGATA 38			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TEGNINGAR: SKÝRINGARUPPDRÁTTUR			
ÁR: 2023.03.10	HAHAÐ: JL, KÁ	VFRAF: _____	TEKNAÐ: KÁ
LEIÐSAGA: _____	KVAÐAR: _____	BLAÐSTAFAR: _____	A1
			DALVEG 18 201 KÖPNUGU SM: 534 8802 FAX: 534 8818 KT501183-2409 0964@alark.is www.alark.is
JAMÓB EMIL URDAL ARKITEKT F.M. KT KRISTJAN ÁÐGJERÐSON ARKITEKT F.M. KT			arkitektur ehf. S11 2 AF 5

NJÁLSGATA 38 NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.2 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023 - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



Staðsetning í borgarlandi - Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

Í á _____

þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__.

með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

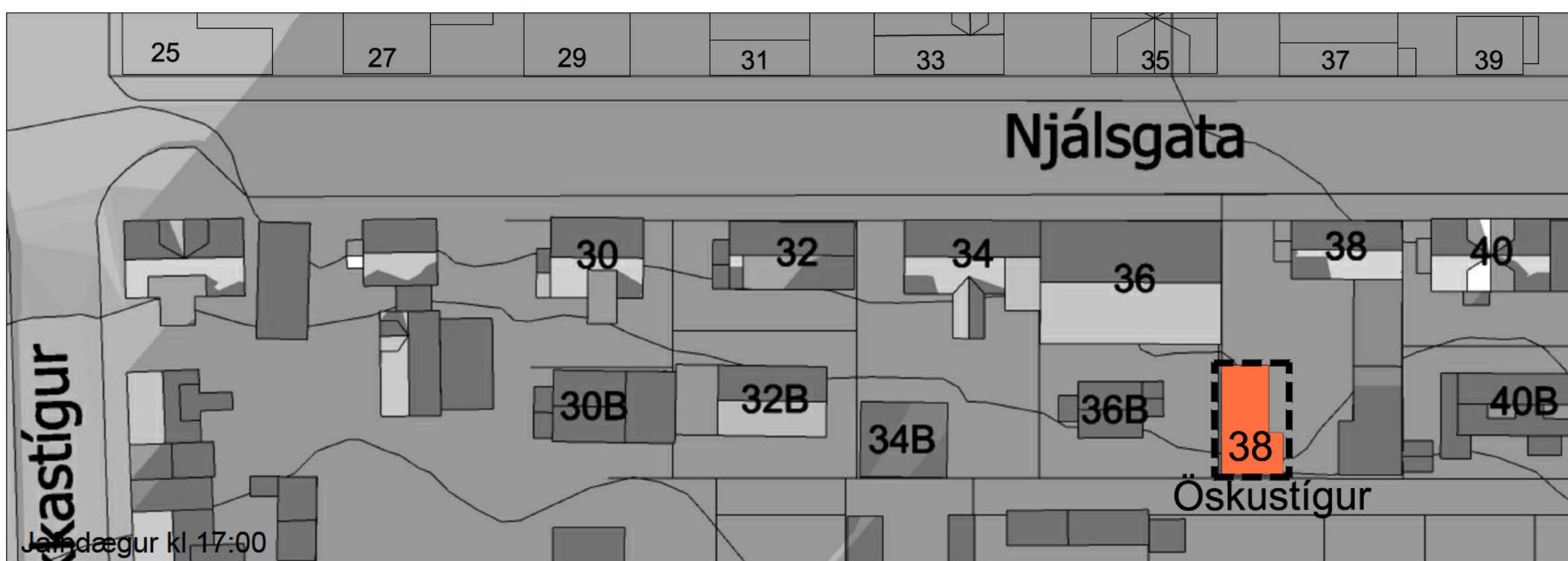
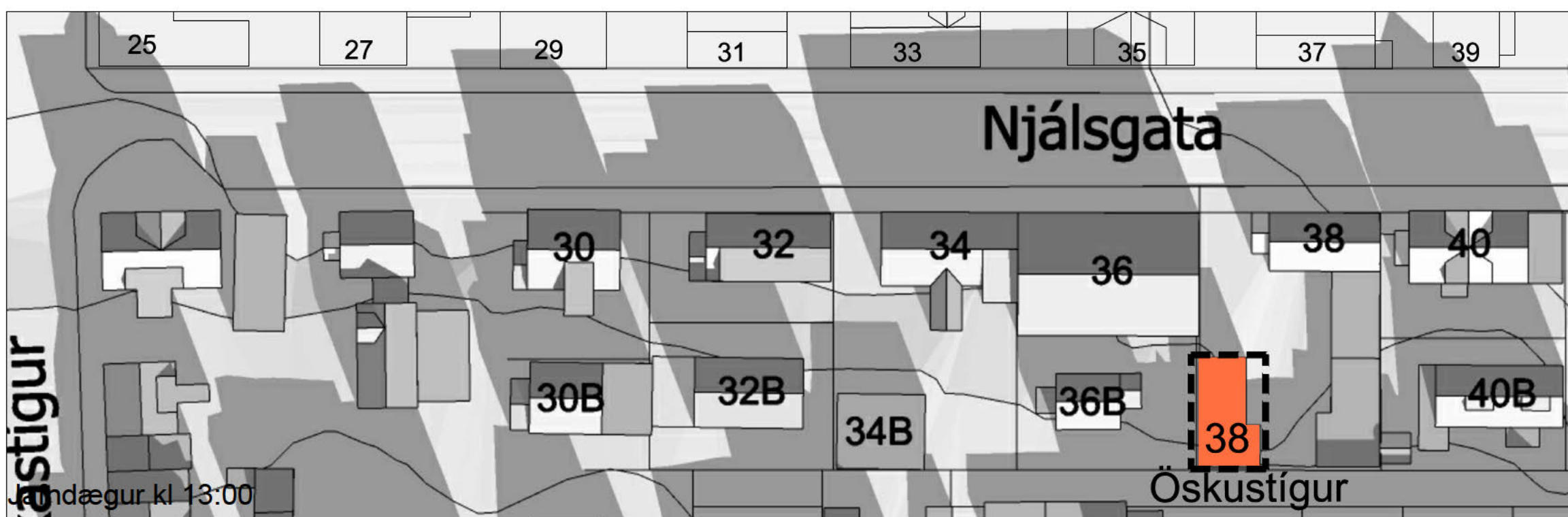
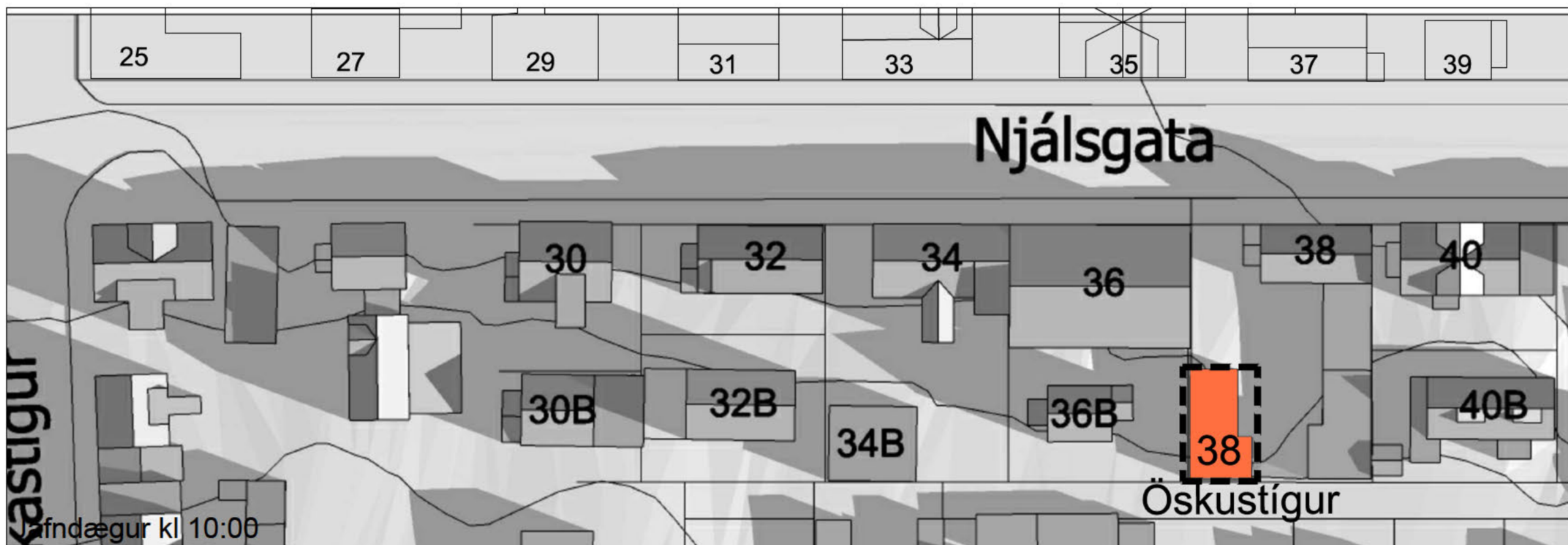
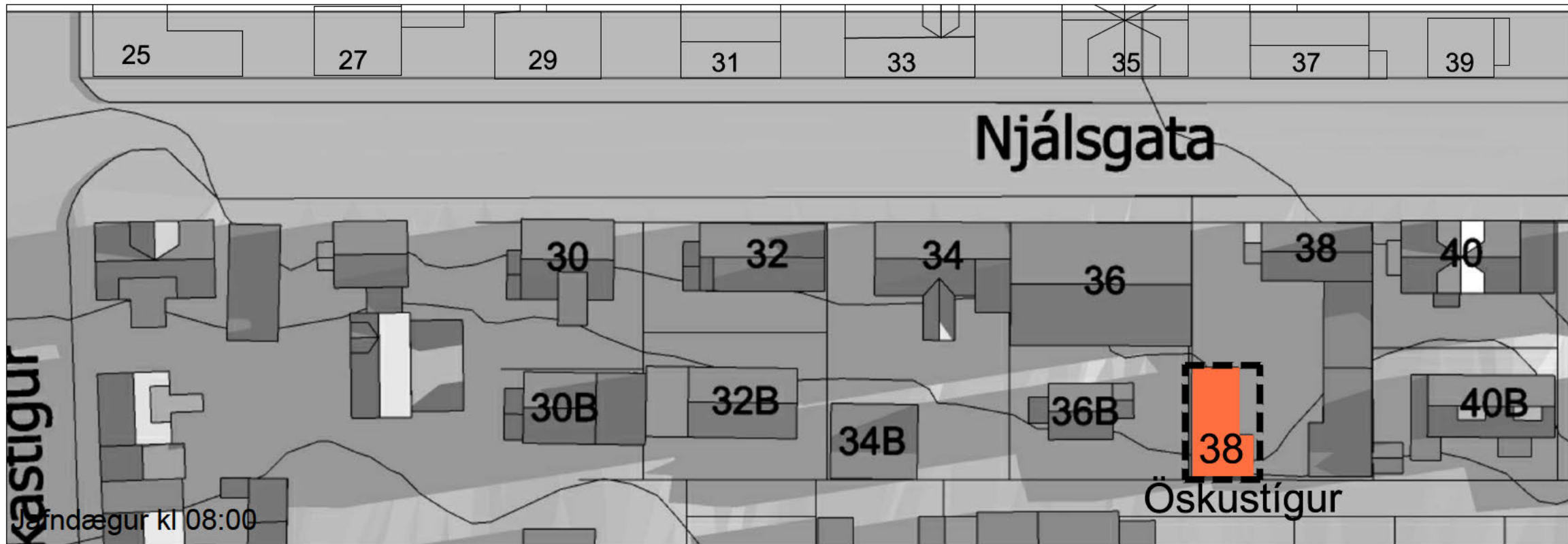
NJÁLSGATA 38			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TERNINGAR: SKÝRINGARUPPDRÁTTUR			
DATE: 2023.03.10	MARK: JL, KÁ	YFIRF.: _____	TERNAD: KÁ
SKAÐ: _____	SKAÐ: _____	SKAÐ: _____	A1
ALARK arkitektar ehf.			DALVEÐ 18 201 HÖFUDG.Í SM 534 8802 FAX 534 8818 KT501183-2409 0908@alark.is www.alark.is
JÓHANN EMMI LINDAL ARKITEKT FAX KT KRISTJAN AGÓSTÓSSON ARKITEKT FAX KT			S12 3 AF 5

NJÁLSGATA 38 NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.2 - BREYTT DEILSKIPULAG 2023- SKUGGAVARP

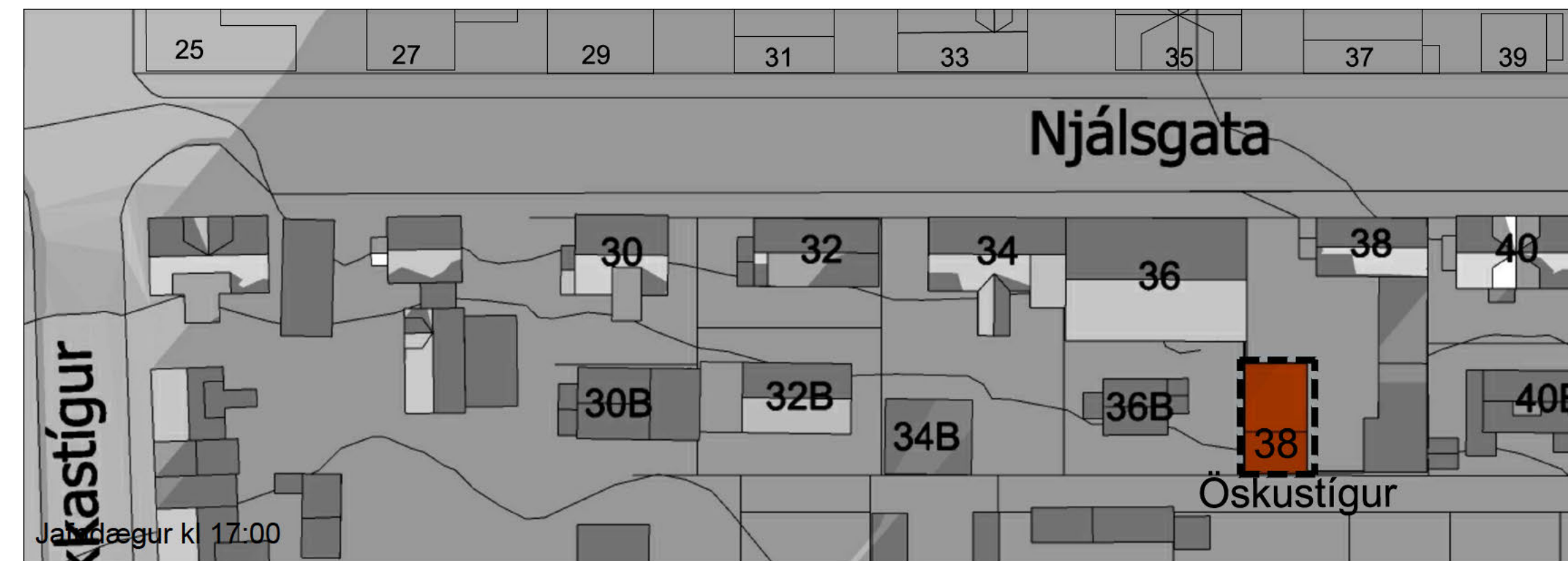
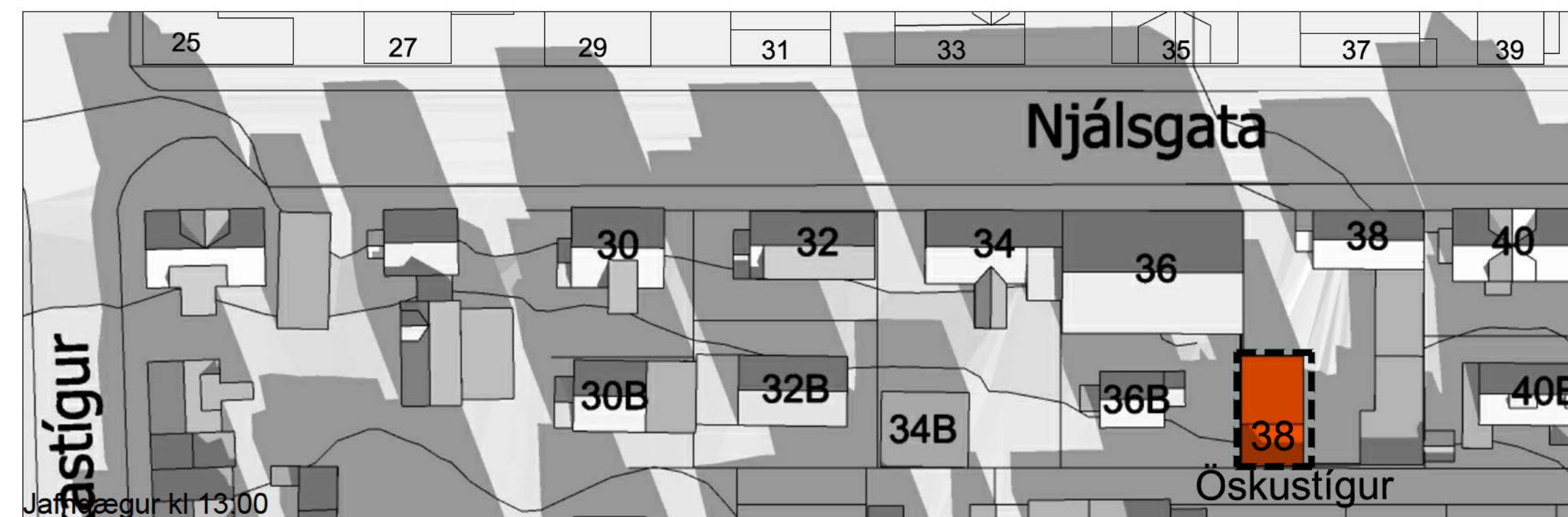
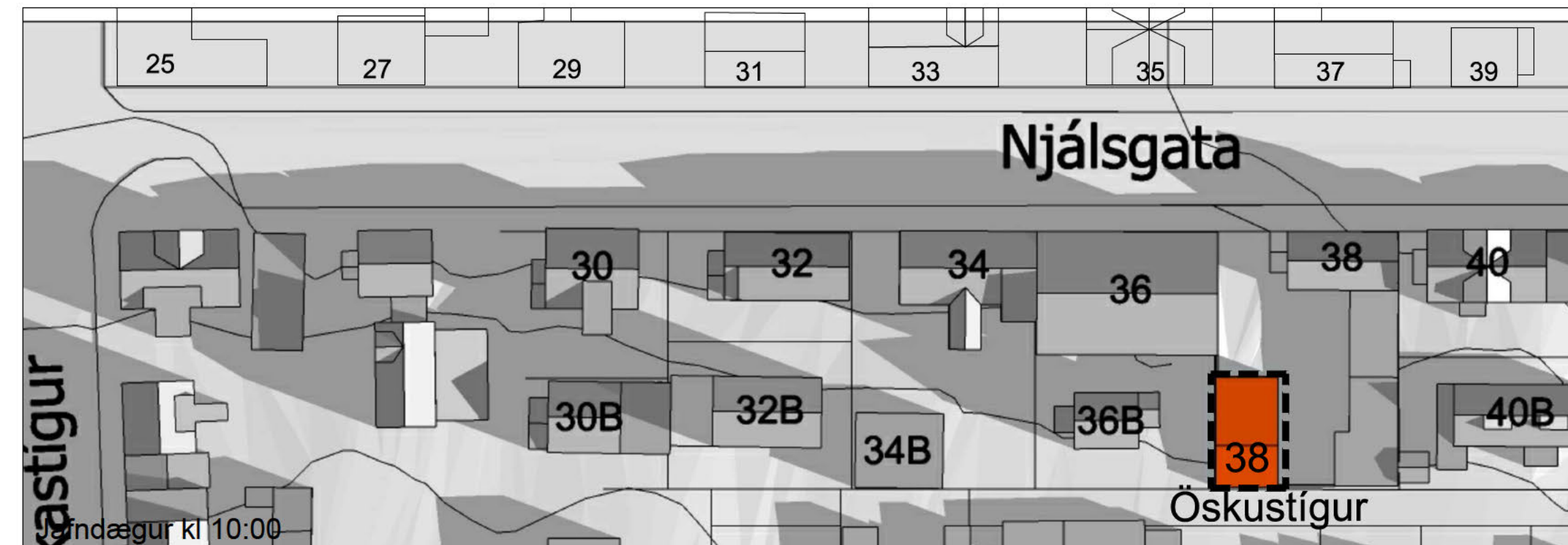
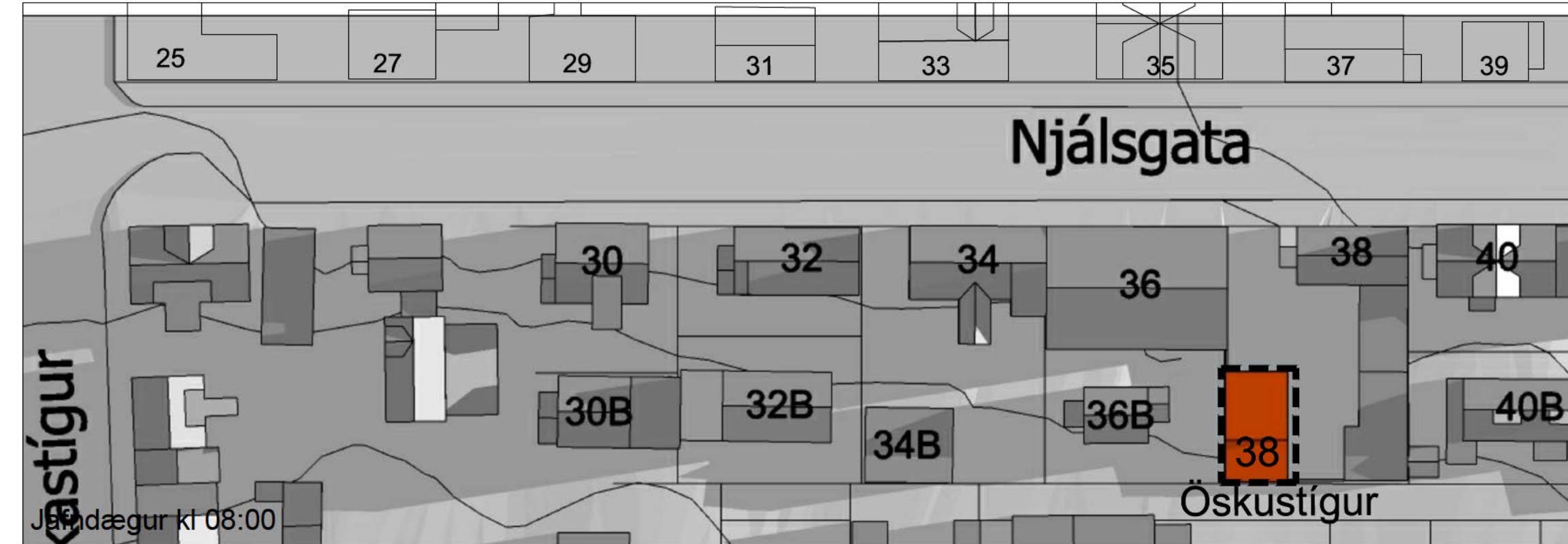


Staðsetning í borgarlandi - Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

JAFNDÆGUR - NÚVERANDI SAMÞYKKT SKIPULAG V/NJÁLSGÖTU 38



JAFNDÆGUR - BREYTING BAKHÚS NJÁLSGÖTU 38



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

Í/á _____
þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__
með athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

NJÁLSGATA 38			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TERNINGAR: SKYRINGARUPPDRATTUR - SKUGGAVARP			
ÁR: 2023.03.10	HAHNAÐ: JL, KÁ	YFIRF.: _____	TERNAÐ: KÁ
BLAÐSTREFI: _____	BLAÐSTREFI: _____	BLAÐSTREFI: _____	A1
DALVEÐ 18 201 HÖFVAÐU SÍM 534 8800 FAX 534 8818 KT501183-2409 @alark.is www.alark.is		ALARK arkitektur ehf.	
JANÓB SMIL LINDAL KRISTJAN ÁGGJERÐSON		ARKITEKT FÁI KT _____ arkitektur ehf.	
			S13 4 AF 5

Erindi: Njálsgata 38 - athugasemdir vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar að Njálsgötu 38.

Tillaga að breytingu deiliskipulags á Njálsgötu 38:
Í kynningu 16. maí 2023 – 19. júní 2023.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 18. apríl 2023 var lögð fram tillaga um breytingu á deiliskipulagi Njálsgöturéits, reits 1.190.2, vegna lóðarinnar nr. 38 við Njálsgötu. Í breytingunni felst að rífa núverandi bílgeymslu á baklóð og byggja þess í stað íbúðarhús með stakri íbúð á einni og hálfri hæð með þakverönd að Öskustíg, samkvæmt uppdr. Alark, dags. 10. mars 2023.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgöturéit, 1.190.2, sem markast af Njálsgötu, Vitastíg, Bergþórugötu og Frakkastíg, var staðfest með auglýsingu í Stjórnartíðindum 19. júlí 2007, en auk þess er í gildi deiliskipulag breytingar á Njálsgötu 36, sem staðfest var 25. febrúar 2021.

Athugasemdir og spurningar:

Uppdrátturinn sem nú er í kynningu gefur ekki rétta mynd af fyrirhugðum byggingarframkvæmdum á Njálsgötu 38.

Deiliskipulagsbreyting á Njálsgötu 36 (aðlægri lóð) staðfest 25.2.2021, hefur ekki verið færð inn á uppdráttinn, en gefið er í skyn að deiliskipulag frá 2007 sé enn í gildi.

- Rétt hefði verið að sýna gildandi deiliskipulag aðliggjandi lóðar, Njálsgötu 36, sem staðfest var 2021, þar sem verulegar breytingar hafa orðið frá upphaflegu deiliskipulagi sem samþykkt var 2007.
- Á deiliskipulagsuppdrættinum er timburhúsið á lóð Njálsgötu 36B ekki sýnt.
- Öskustíg hefur verið lokað til vesturs á hluta hans næst nýbyggingunni (líklega ósamþykkt).
- Á deiliskipulagsuppdrættinum er aðeins gefin upp stærð grunnflatar nýbyggingar, 550 x 940 cm. Á uppdrættinum stendur 1-2h, en ekki kemur fram hver hæð nýbyggingarinnar verður miðað við núverandi bílgeymslu.
- Eðlilegt hefði verið að sýna þakform nýbyggingar á grunnmynd, líkt og annarra húsa á deiliskipulagsuppdrættinum.
- Er skilyrt að byggingin verði nákvæmlega í samræmi við skýringaruppdráttinn (mál á skýringaruppdráttum eru mjög nákvæm, t.d. eru mál gólfþykktar o.fl. í millimetrum) ?

Í lýsingu breytinga segir m.a: „*Samkvæmt tillögu þessari verður nýtingarhlutfallið aukið á lóðinni sem nemur þeim fjölda fermetra sem bætast við. Það er gert til þess að skerða ekki möguleika framhúss á stækkun sem þegar er heimil skv. deiliskipulaginu.*“

Byggingarmagn á lóðinni er þar með aukið úr 276 m² í 328 m², nhlf. aukið úr 0,80 í 0,95.

Við leggjumst gegn því að auka byggingarmagn á lóðinni Njálsgötu 38, vegna þess að skv. gildandi deiliskipulagi er talsverð hækkun á framhúsi. Hækkun framhússins mun falla illa að götummynd vegna þess að við þá breytingu mun brunagafl á lóðarmörkum Njálsgötu 38 og 40 hækka talsvert. Hann yrði aðeins um 2,80 m frá útvegg Njálsgötu 40. Háir brunagaflar á lóðarmörkum eru ekki taldir til fallelgrar götummyndar og þessi fyrirhugaða hækkun skaðar ásýnd Njálsgötu 40 verulega og lokar þar að auki alveg fyrir alla sýn út um glugga á vesturgafli hússins, sbr. meðfylgjandi ljósmynd. Við förum því fram á að skilyrði fyrir auknu byggingarmagni á innri hluta lóðarinnar verði skilyrt með því að hækkun framhúss verði takmörkuð við elsta hluta framhússins; þannig að hækkun þess verði ekki nær lóðarmörkum okkar á Njálsgötu 40 en að a.m.k. 3 metrar.

Við bendum auk þess á, að samkvæmt stefnu Reykjavíkurborgar um að minnka kolefnislosun, væri betra fyrir umhverfið /þ.e minni kolefnislosun og minna rask af því að nýta þá byggingu sem nú þegar er á lóðinni og breyta henni í íbúðarhús. Það ætti ekki að leyfa fleygun klappar í svona þéttnu og grónu umhverfi. Verði samþykkt að byggja nýtt hús á baklóð, förum við fram á að ekki verði fleygað meira en alveg nauðsynlegt er.

Ef bílgeymsla á Njálsgötu 38 yrði rifin og nýtt einbýlishús byggt í staðinn á baklóðinni, þá væri eðlilegra að það hús stæði stakstætt á lóðinni svipað og aðrar byggingar á baklóðum þessa reits, t.d. Njálsgata 36B og 40B, en ekki á lóðarmörkum að Njálsgötu 36B með háum lokuðum veggjum á tveimur hliðum.

Forsaga.

Við gerum okkur grein fyrir að athugasemdir og hugleiðingar okkar varðandi deiliskipulag Njálsgötareits/ reita hafi væntanlega engin áhrif á gildandi deiliskipulagsáætlanir, en við vonumst til að með þessu getum við haft áhrif á þær hugsanlegu breytingar sem skaða myndu hið viðkvæma verndaða byggðamynstur.

Sjá skilgreiningu verndunar byggðamynsturs í eftirfarandi texta deiliskipulagsins frá 2007:

Hluti reitsins, þe þau hús sem standa við Njálsgötu, Frakkastíg og hús nr. 18 við Vitastíg, eru á svæði, sem lagt er til af Minjasafni Reykjavíkur að njóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðamynsturs, skv Húsvendarskrá Reykjavíkur. Þessi hluti reitsins ber svipmót reits 1.190.0. Stakstæð timburhús þar sem byggt er í götulinu og einnig á baklóðum. Þessi hús eru byggð á árunum 1904 - 1910. Flest þeirra hafa tekið allnokkrum breytingum frá upprunalegri gerð. Timburhúsin við Njálsgötu nr. 26, 30 og Vitastíg 18 teljast óbreytt að mestu frá upprunalegri gerð.

Á uppdrættinum sem nú er verið að kynna stendur orðrétt: „Skv. Húsvendarskrá Reykjavíkur er lagt til að svæðið hljóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðamynsturs“.

Við óskum eftir svörum við eftirfarandi spurningum varðandi deiliskipulagsbreytingu Njálsgötu 36, sem staðfest var í stjórnartíðindum var 25.2.2021:

1. Af hverju var tekið jákvætt í að leyfa allt það byggingarmagn sem var í gildi frá 2007 - auk þess byggingarmagns sem bættist við vegna þess að friðaða húsið að Njálsgötu 36B er látið standa áfram þ.e.a.s. að auka byggingarmagn á lóðinni? Sbr. ósamræmi á uppdráttum sp. 2007 (sjá viðhengi).
2. Hvað með eldvarnir, samþykkir slökkviliðið deiliskipulagsbreytingu, þar sem eina leið að Njálsgötu 36B er um undirgöng?
3. Finnst skipulagsfirvöldum þetta vera góð breyting?
4. Hefði ekki verið eðlilegra að heimila grynna hús á framlóð Njálsgötu 36 þegar í ljós kom að bakhúsið Njálsgata 36B yrði ekki flutt af lóðinni og skilja eftir svæði á lóðarmörkum Njálsgötu 36 og 38, þannig að ekki yrði þrengt að Njálsgötu 36B og 38?
5. Samræmist byggingin að Njálsgötu 36 (framhús), sem er hæsta og dýpsta húsið í húsaröðinni **verndun byggðamynsturs** (sjá lýsingu verndaðs byggðamynsturs) með þeirri breytingu sem staðfest var 2021?
6. Hvers vegna var ekki skilyrt að halda fjarlægð frá lóðarmörkum að Njálsgötu 38 og halda taktinum í götumyndinni (stakstæð hús) og gera kleift að vera með glugga á austurgaflinum?
7. Hverjum voru kynntar þessar breytingar árið 2020?
8. Bárust athugasemdir vegna þeirra?
9. Ef svo er - hvaða athugasemdir bárust og hvernig var þeim svarað? (Vinsamlegast sendið okkur í tölvupósti á netföng margret.thormar@simnet.is, bjarmar@simnet.is, silliebill@gmail.com)

10. Bílastæðabókhald fyrir Njálsgötu 36, sem fram kemur á deiliskiplulagsupprætti staðfest 25.2.2021 er óskiljanlegt fyrir venjulegt fólk. Við óskum eftir skýringu á því.

Eins og nærri má geta, erum við ekki ánægð með deiliskipulagið frá 2007, enda eru á því talsverðar villur og ósamræmi. Auk þess samræmist það að okkar mati ekki því markmiði að vernda byggðamynstur stakstæðra fremur lítilla eldri húsa, flestra friðaðra - ásamt því að halda í götumynd, sem er menningar- og sögulega mjög verðmæt og falleg (með undantekningu þeirra húsa sem byggð hafa verið síðar). Með deiliskipulagsbreytinguna frá 25.2.2021, var einungis verið að bæta gráu ofan á svart!

Undanfarnar vikur/mánuði hefur staðið yfir uppbygging á Njálsgötu 36 og hefur hún haft í för með sér mikil óþægindi og rask fyrir okkur nággrannana. Með hávaða og látum hefur verið fleygð og grafið, síðan slegið upp fyrir djúpum sökklum og er nú verið að reisa vegg í forsteyptum einingum. Við höfum undrast yfir því hvað grunnurinn er djúpur. Hluti götunnar hefur verið undirlagður byggingarframkvæmdum að Njálsgötu 36 allan þennan tíma og stórum bílum og kerrum lagt í stæði götunnar, auk þeirra sem voru innan byggingarsvæðis. Þá hefur gangstéttin verið ófær á löngum kafla og kerrur með úrgangi látnar standa framan við hús okkar, jafnvel uppi á gangstétt, án þess að nokkur hafi talað við okkur, eða beðist afsökunar, en unnið hefur verið virka daga og sumar helgar frá því snemma á morgnana.

Þegar við skoðuðum byggingarnefndarteikningar hússins sem verið er að reisa á Njálsgötu 36, þá gátum við ekki með besta vilja séð að þær samræmist deiliskipulagsbreytingunni sem staðfest var 2021. Það er ansi vel í lagt að heimila kvisti á 2/3 húshliðar, en stigahús við austurgafli sem skagar upp fyrir þakkant getur varla fallið undir hugtakið „kvistur“!

Enn ein spurningin sem við óskum eftir svári við:

11. Hvers vegna voru byggingarnefndarteikningar með þessu stigahúsi á lóðarmörkunum samþykkt? Hefur Reykjavíkurborg hagsmuni að gæta sem réttlætir að ekki sé farið eftir skilmálum?

Áður en kynningarfresti lýkur óskum við eftir að fá sendan lagfærðan deiliskipulagsupprátt og svör við spurningum okkar.

Við áskiljum okkur rétt til frekari athugasemda.

Enn fremur förum við fram á að frestur til athugasemda verði framlengdur.

Bréf frá Reykjavíkurborg, dags. 11. maí 2023 barst okkur með pósti þann 23. maí 2023. Þar var okkur tjáð að kynning hæfist þann 16. maí 2023, sem er viku áður en okkur barst bréfið.

Virðingarfyllt,

Eigendur/íbúar Njálsgötu 40 og 40B

Þorgerður Rannveig Pétursdóttir

Öyvind Glömmi

Silja Glömmi

Viðar Hákon Söruson

Sigríður Kristjánsdóttir

Margrét Þormar

Bjarni Rúnar Bjarnason

Fylgiskjöl:

- Fjórar ljósmyndir teknar frá Njálsg. 40 og Bergþórugötu 13
- Aths.blað vegna deiliskipulags staðf. 25.2.2021
- Aths.blað v. galla á byggingarnefndarteikn samþ. 31.5.2022
- Aðaluppdráttur 02 – snið og útlit, samþ. 31.5.2022
- Aðaluppdráttur 07 – þrívíddarútlit að götu, samþ. 31.5.2022
- Deiliskipulagsbreyting Njálsgötu 36, staðfest 25.2.2021





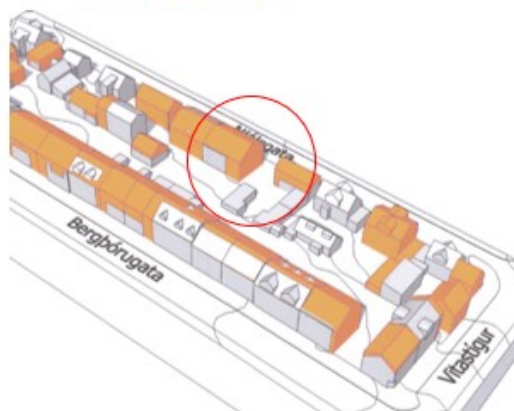




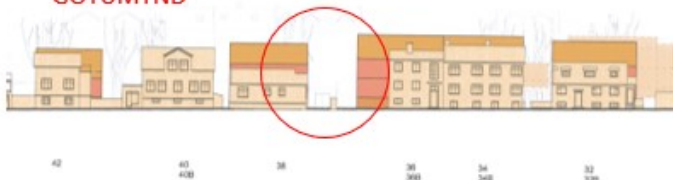
GRUNNMYND



ÞRÍVÍDDARMYND



GÖTUMYND



Njálsgata 36
B 1935
Heimilt er að hækka ris á þaki (h=max 3m).
Njálsgata 36 og Njálsgata 36b er óskipt lóð.

Njálsgata 36b
B 1904
Heimilt er að byggja hús skv. byggingarreit,
kjallara, tvær hæðir og ris (h=max 3m), sbr.
Njálsgata 36. Skilyrði fyrir nýbyggingu er að húsið
Njálsgata 36b verði fjarlægð.
Njálsgata 36 og Njálsgata 36b er óskipt lóð.
Húsakönnun:
Lagt er til að húsið njóti verndar í ljósgulum flokki,
verndun byggðamynsturs, skv. Húsverndarskrá
Reykjavíkur.

Aths. frá íbúum Njálsgötu 40 og 40B:

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingu staðfestu 2021 (texti hér að neðan) kemur réttilega fram að ósamræmis gæti í gildandi deiliskipulagi frá 2007. Það hefði verið eðlilegra að halda götumyndinni óbreyttri en lagfæra grunnmyndina sem sýnir allt of stóran byggingarreit viðbyggingar.

GREINARGERÐ VEGNA BREYTINGA Á DEILISKIPULAGI FYRIR NJÁLSGÖTU 36 OG 36B

Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötureit 1.190.2 sem húseignimar Njálsgata 36 og 36b tilheyra.

Ósamræmis gætur í gildandi deiliskipulagi reitsins, hvað ýmsa þætti varðar. Í fyrsta lagi er byggingarreitur forhúss á gildandi skipulagi sýndur að lóðamörkum Njálsgötu 38 en á götumynd er forbygging ekki sýnd til samræmis við þann samþykka grunn.

Í öðru lagi er bakhúsið Njálsgata 36 horfið af deiliskipulagsuppdætti og lítað ljósgráum lit (tillaga að niðurrífi) því til staðfestingar á skýringarmynd. Á annarri skýringarmynd, nánar tiltekið skuggavarpmynd, er forbyggingin Njálsgata 36 stækkuð en bakhúsið nr 36b jafnframt sýnt óhreyft á sínum stað. Í texta segir síðan um bakhúsið:

"Lagt er til að húsið njóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðamynsturs, skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur".

Skipulagsleg staða lóðarinnar er því eftirfarandi; Forhúsið má lengja og hækka að lóðamörkum Njálsgötu 38 og bakhúsið er friðað og mun ekki vikja af sínum stað og hefu Minjavernd undirstrikað þá niðurstöðu.

Breytingarnar snúa fyrst og fremst að því að leiðrétta ósamræmi í gildandi deiliskipulagi. Staðfest verður skipulagsleg staða hinnar sameinuðu lóðar, Njálsgötu 36 og 36b:

Aths. :

Minjavernd undirstrikar hvorki eitt né neitt.

Það er Minjastofnun sem ákveður að Njálsgata 36B (timburhús) skuli standa áfram á lóðinni.

Aths. frá eigendum og íbúum Njálsgötu 40 og 40B:

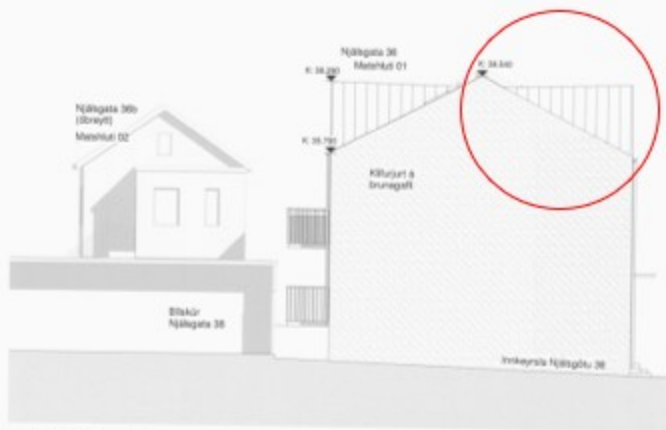
Á skýringarmyndum deiliskipulags samþ. 2007 er ósamræmi á þrívíddarmynd, götumynd og grunnmynd viðbyggingar Njálsgötu 36. Reitur á grunnmynd nær að lóðarmörkum Njálsgötu 38, en bæði götumynd og þrívíddarmynd sýna minni byggingarreit.



SNEIÐING A-A
1 : 100



3. HÆÐ- RISHÆÐ
1 : 100



ÚTLIT AUSTUR
1 : 100



ÚTLIT NORÐUR
1 : 100

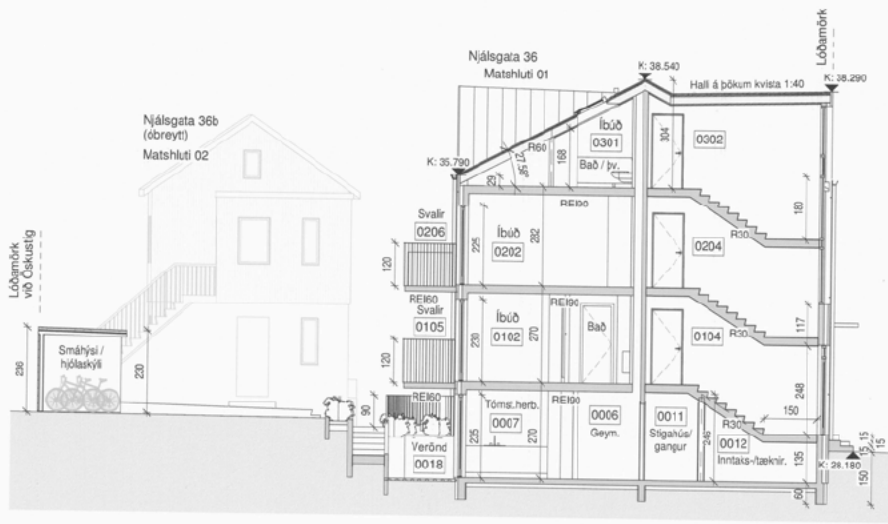


Aths.

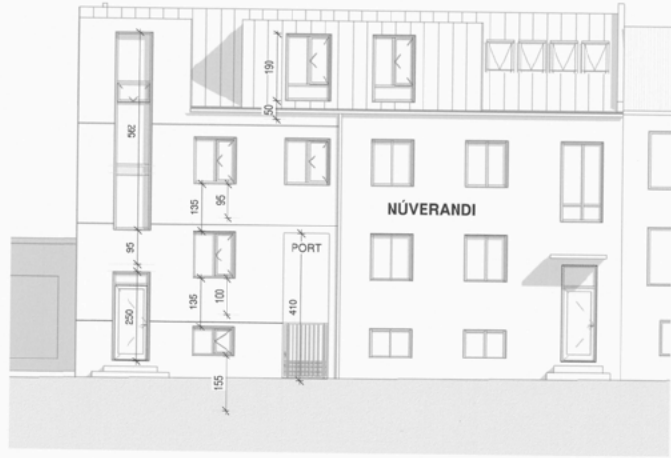
Eins og sjá má á þessum byggingarnefndar-teikningum, liggur **SNEIÐING A-A** gegnum stigahúsið.

ÚTLIT AUSTUR gefur því ekki rétta mynd af gaflinum á Njálsgötu 36.

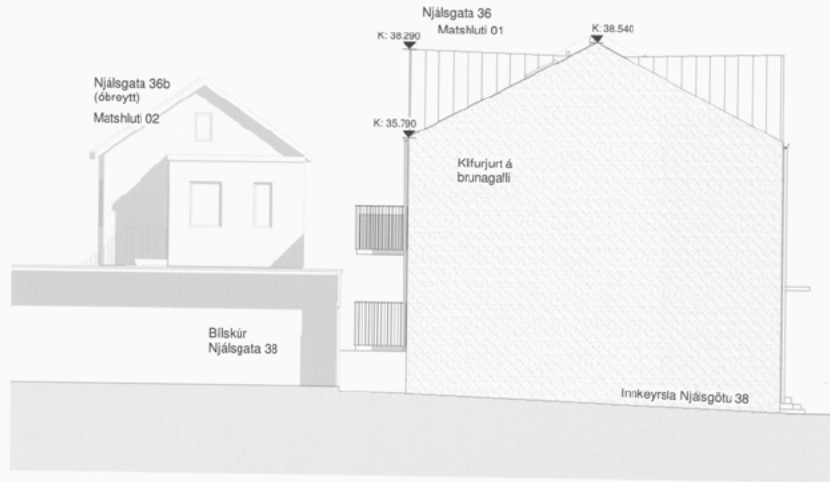
Stigahúsið getur ekki túlkast sem „kvistur“ þar sem það stendur upp úr þakinu á lóðarmörkum.



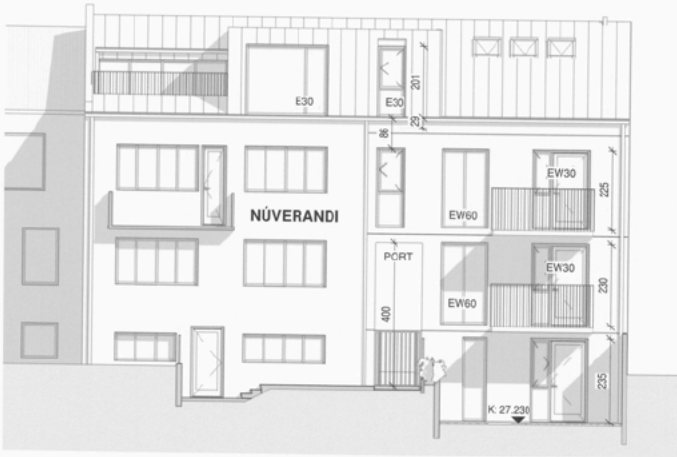
SNEIÐING A-A
1 : 100



ÚTLIT NORÐUR
1 : 100



ÚTLIT AUSTUR
1 : 100



ÚTLIT SUÐUR
1 : 100

Samþykki af byggingarfulltrúa með skilvæði
31. MAÍ 2022

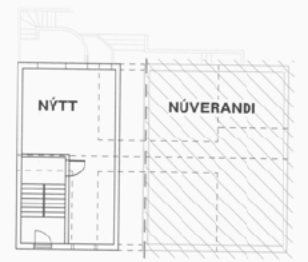
Snjólaug Ólafsdóttir
byggingarfulltrúi

Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa

Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skjal útnihúss- og lóðarfrágangi vera tekið eigi súðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleytis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 24.5 og 2.9.21 byggingarreglugerð nr. 112/2012

Frágangur á lóðamörkum verð gerður í samvæði við lóðehafa aðliggjandi lóða

Eivur Ingi Jóhannesson
Rafnæn undirskrift
30.05.2022



BREYTT
MEÐ VEBK:

NJÁLSGATA 36

101 REYKJAVÍK

HEITI TEKNIKAÐ:
ADALUPPDRETTIR
SNÍÐ, ÚTLIT

DAÐI: 2022.03.14 HANNAÐ: JL, KÁ VORF.: KÁ TEKNAÐ: LMA

VERNRN.: 1737 KVARN.: 1:100

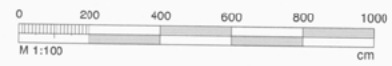
DAÐVÖGJ 18
201 KOPAVOGG
HÖN. 204 8000
FAX: 594 8918
KT: 01161-0000
www.alark.is

JAKOB EMBL LÍDAL ARKITEKT FÁ KT: [redacted] arkitektur ehf.

[Signature]

A106

MÁL NR. 60722





Samþykkt af byggingarfulltrúa
með skilyrði
31 MAÍ 2022
Steindór Almann
byggingarfulltrúa

Áskilin lokaúttekt
byggingarfulltrúa

Með vísan til samþykktar borgarráðs
frá 1. september 1998 skjalnúmers
og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar
en innan tveggja ára frá útgáfu
byggingarleyfis að vöðugum
dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.5 og
2.5.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012

Frágangur á lóðsmörkum vorði gerður
í samráði við lóðshafa aðfingandi lóða

TEIKNINGASKRÁ				
Nr.	Heiti teikningar	Mkv.	gildi	
			Útg.	degs.
A101	FORSÍÐA, TEIKNINGASKRÁ	-	Aðaltekn.	2022.03.14
A102	AFSTÖÐUMYND, BYGGINGARLÝSING	1:500	Aðaltekn.	2022.03.14
A103	SKRÁNINGARTAFLA	-	Aðaltekn.	2022.03.14
A104	GRUNNMÝNDIR	1:100	Aðaltekn.	2022.03.14
A105	GRUNNMÝNDIR	1:100	Aðaltekn.	2022.03.14
A106	SNÍÐ, ÚTLIT	1:100	Aðaltekn.	2022.03.14
A107	LÓÐARUPPRÁTTUR	1:100	Aðaltekn.	2022.03.14

BREYTT

HEITI VERKS:

NJÁLSGATA 36

101 REYKJAVÍK

HEITI TEIKNINGAR:

ADALUPPRÁTTUR
FORSÍÐA, TEIKNINGASKRÁ

DAGS: 2022.03.14 HARNAD: JIL, KÁ YVIRF: KÁ TEIKNAD: LMA

VERKMR.: 1737 KYRDI: -

ALARK

JAKOB EIRI LINDAL ARKITEKT F&I KT
KRISTJÁN AÐGERÐSON ARKITEKT F&I KT

arkitektar ehf.

www.alark.is

DALVINDI 18
201 KÖPUVOGI
248 244 8800
FAX: 244 8810
KT: 501 190-2400
alm@alark.is

K. An

A101

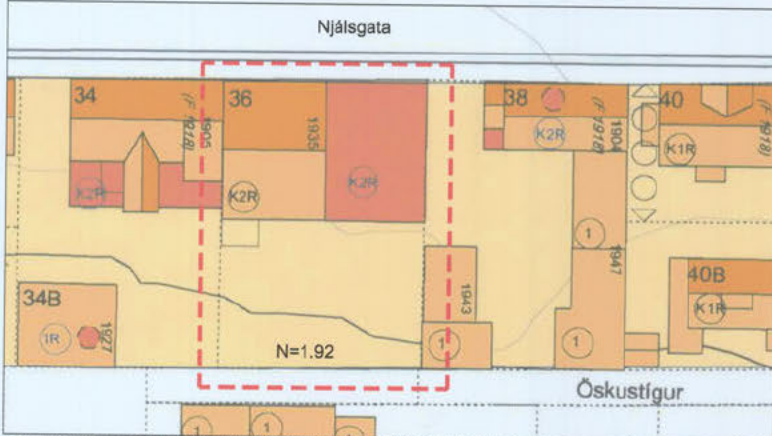
MÁL NR. 60722

NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.2 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA NJÁLSGÖTU 36A OG 36 B



Staðsetning í borgarlandi - Húsi af Deiliskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

FYRIR



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 36 Í NJÁLSGÖTUREIT 1.190.2 1:200 samþykkt í borgarráði 21.júní 2007

Stæpla	Löðnúmer	Háttir	Hv. löðnúmer m ²	Notkun	Nýtingartími	Brúttó	Vöðutí	Brúttó í m. veldi	Nýtt nýtingartími
102411	Njálsgata 36A og B	299m ²	102400000		1,08	310m ²	358m ²	955m ²	1,92

Tafla úr gildandi deiliskipulagi Njálsgötureits

ÖR GREINARÉNDI GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR NJÁLSGÖTUREIT 1.190.2 2007

Ígildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötu 36 í Njálsgötureit 1.190.2, samþykkt í borgarráði 21.júní 2007. Njálsgata 36 fellur undir gildandi deiliskipulag Njálsgötureits 1.190.2 en þar segir m.a.:

- Deiliskipulag þetta nær til allra hlata 1.190.2. Geri er lóð fyrir að á reitnum verði áfram lóðsævið.
- Önur stafræni en lösta er þó heilt en háð þeim ávörðum sem fram koma í 4. hléi þróunarkortunar málþings sem samþykkt var í október árið 2000.
- Þók lösa (framhúsa/áskafna) á því svæði, sem lagt er til af Málfríði Rýskjavíkur að nýju verður í löðgulum flokki, verndun byggðarmynstur, skv. Húsnáðarskrá Reykjavíkur, síðla vara mæðing.
- Heimil er að lagfæra og gæta minniháttar breytingar á húsum s.s. setja avall, kvíð, skugga ín þess að komi þurfti á breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingar í samræmi við ávörð byggðarmynstur, þróunarskólun málþings Reykjavíkur og málfríðinginn grannarþing og skilmála.

Í kafla um uppbyggingu segir um lóð nr 36 og 36b við Njálsgötu:

Njálsgata 36 B 1935
 mætti er að hækka ta á þak (hmax 3m)
 Njálsgata 36 og Njálsgata 36b er deilt lóð.

Á gildandi deiliskipulagsupplýsingum er byggjarnefur forhúsa siglirundur á löðarmörkum Njálsgötu 36.

Njálsgata 36 B 1904
 Heimil er að byggja hús skv. byggjarnefur, gíllara, tvær hæðir og ris. (hmax 3m) - ári

Njálsgata 36. Skilyrði fyrir nýbyggingu er að húsið Njálsgata 36b verði færlagt. Njálsgata 36 og Njálsgata 36b er deilt lóð.

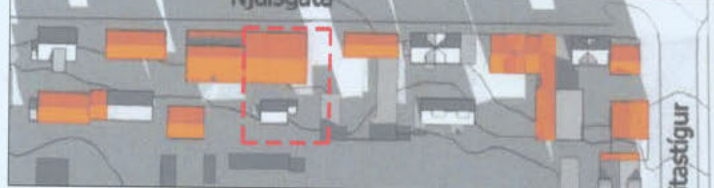
Lagt er til að húsið nýju verður í löðgulum flokki, verndun byggðarmynstur, skv. Húsnáðarskrá Reykjavíkur.



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 36 - NÜVERANDI BYGGÐ, TILÖGUR UM NÜÐRIF 1:500

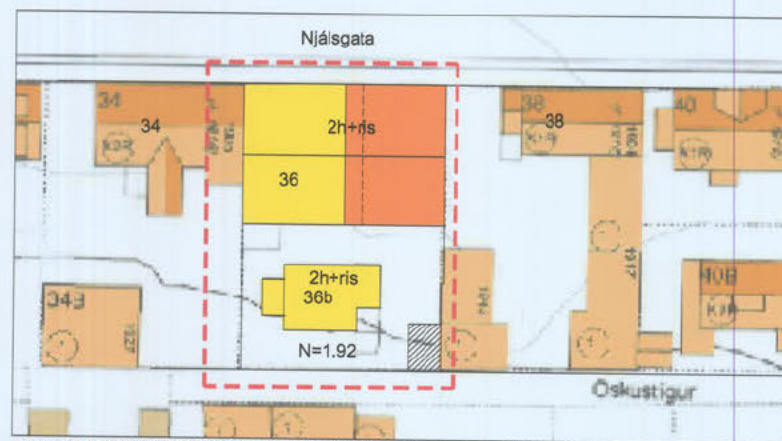


GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 36 - GÖTUMYND TIL NORÐURS 1:500



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 36-UPPBÝGGING-SKUGGAVARÞ MED BAKBYGGINGU 1:500

EFTIR



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR NJÁLGGÖTU 36 OG 36B Í NJÁLSGÖTUREIT 1.190.2 1:200

Stæpla	Löðnúmer	Háttir	Hv. löðnúmer m ²	Notkun	Nýtingartími	Brúttó	Vöðutí	Brúttó í m. veldi	Nýtt nýtingartími
102411	Njálsgata 36A og B	341m ²	102400000		1,05	310m ²	345m ²	955m ²	1,92

Tafla samkvæmt stöðu að breyttu deiliskipulagi Njálsgötureits

ÖRERARÖRÐ VEGNA BREYTINGA Á DEILISKIPULAGI FYRIR NJÁLSGÖTU 36 OG 36B

Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötureit 1.190.2 sem hósiþinginn Njálsgötu 36 og 36b stýrði.

Ösamræmi gætt í gildandi deiliskipulagi reitins, hvað jmsa þætt verður. Í fyrsta lagi er byggjarnefur forhúsa á gildandi skulagstýringu á löðarmörkum Njálsgötu 36 en á götumynda er forbyggja ekki sýnd til samræmis við þann samþykka grunn.

Í öðru lagi er bakhlöð Njálsgötu 36 höfð af deiliskipulagsupplýsingum og það löðgulum í löðgulum flokki þar sem heimil er að byggja hús skv. byggjarnefur, gíllara, tvær hæðir og ris. (hmax 3m) - ári

"Lagt er til að húsið nýju verður í löðgulum flokki, verndun byggðarmynstur, skv. Húsnáðarskrá Reykjavíkur".

Skulagstýring staða löðarmörk er því eftirfarandi: Forhúsið má lengja og hækka að löðarmörkum Njálsgötu 36 og bakhlöð er höfð og mun ekki víkja af einum stæði og hefur löðarmörk undirþráð þá niðurlöð.

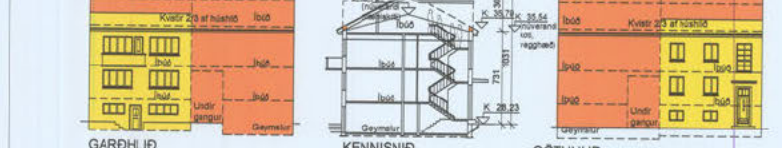
Breytingar mátt fyrst og fremst að þítt að leiðrétta ösamræmi í gildandi deiliskipulagi. Stafrætt verður skulagstýring staða fyrir samræmi löðar, Njálsgötu 36 og 36b.



NJÁLSGÖTU 36 B - BAKHÚS 1:200



BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 36 - GÖTUMYND TIL NORÐURS 1:500



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR NJÁLSGÖTU 36 - VIBYGGING NJÁLSGÖTU 36 1:200

SKÝRINGAR

- Mörk skulagstýringar
- Núverandi byggjarnefur
- Byggjarnefur, hámark
- Undirgangur að bakhlöð og bakhlöð
- Fjöldi hæða í húsi
- Nýtingartími löðar
- Núburtt
- Kvæði og gættast við núverandi lönging Njálsgötu 36

- ### Staðfesting
- Stærð og mörk löðar löðarmörk miðar við Öskustig. Hitt og gildandi deiliskipulagsupplýsingum frá 2007 ári.
 - Byggja má og hækka forhúsa á 36 að löðarmörkum löðar nr 36.
 - Bakhlöð nr 36b stæði áfram og það í gildandi deiliskipulagi, sem segir "Skilyrði fyrir nýbyggingu er að húsið Njálsgata 36b verði færlagt" er færlur þurft.
 - Lagt er til að húsið nýju verður í löðgulum flokki, verndun byggðarmynstur, skv. Húsnáðarskrá Rík.
 - Ötra má ráð fyrir svolum, kvæðum o.s. á þess að breyta þurft deiliskipulagi eftir sem áður.
- ### Breytingarlöðum
- Sundlöngingur í forhúsi að bakhlöð
 - Fjöldi löðar forhúsi eftir að 5 talana, s.s. 3 í vöðugingum forhúsa
 - Vegghæð forhúsa hækkuð um allt að 25 cm. Laga líttan 60r á svelli
 - Samræmi löng kvæða verði ekki meiri en 2/3 af höfði
 - Fjöldi löðar bakhlöð allt að 7 talana
 - Hækkun löðar bakhlöð allt að 7 talana
 - Brúttó löðarmörk meðhöndlað stæðingala, l.d. með löðingum, klíffurhlutum eða munni
 - Hæð skil samræði við nágranna vegna lönging og gætt á löðarmörkum að Njálsgötu 36.
 - Gætt skil um niðurlöð eða skv. er stafrætt á bakhlöð upp að Öskustig
 - Afmarka skil löð frá Öskustig með gróndrátt eða lönging
 - Fjarlægja skil milli í borgarlandi Öskustig
 - Gætt skil um lönging forhúsa fyrir breytingarstaða í borgarlandi á skrifstofu samþyngingara
 - Á löðum voru árið 4 löðar, 2 í forhúsi og 2 í bakhlöð og voru 2 stæði innan löðar og 3 stæði í götu á borgarlandi.
 - Víð þessa breytingu færlagt á stæði af löð í götu, en þar voru engin stæði áður vegna innviðing að stæðum löðarmörk. Samræmi verður því 5 stæði fremar við Njálsgötu 36.

Köflur um fjölda hlata á svæði ísv. Bú. - og hláttastærta Reykjavíurborgar:

SKULAGSTÝRING	SVEIÐI	Víðmál	Stæði
Köflur um fjölda hlata	meðhöfð svæði		
1	1 herbergi	0,25	0,5
2	2 herbergi	0,0	0,0
3	3 herbergi	0,75	2,25
4	4 herbergi	0,75	0,75

Mannleifni heildarforbyggjar verður 58,84 m. Núverandi manntæðni Njálsgötu 36 í samþykkt hól er 38,23 m en heimil er að hækka þá skv. núverandi skulagstýring á sama hátt og Njálsgötu 36.

Stærð stæði löðar breytt og verður 341 m² lóð 295m² en nýtingartími löðar heildarverður N = 1,9

Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsákvæði.

Deiliskipulagsbreyting þessi sam fengð hefur neððri í samræmi við ávörð 2. mgr. 43. gr. áb. 1. mgr. 64 gr. skulagstýring nr. 123201011 um samþynging

Þetta skulagstýring hefur verið samþykkt þann 20. ágúst 2020.

Tillagan var gættardrátt frá 18. ágúst 2020 með stunguádrátt frá 15. september 2020.

Augling umgildistöku breytingarinnar var þítt í B-deild Stjórnsýslu þann 20. september 2020.



BREYTT LEIÐRÉTTR UPPLÝRING 2020.08.22

NJÁLSGATA 36 OG 36 B

DEILISKIPULAGSBREYTING

DEILISKIPULAG LÖÐAR

BRÉTTU DEILISKIPULAGI

ÁR 2020.03.15

1:500, 1:200

ALARK

SKULAGSTÝRINGARSTJÓRN

SKULAGSTÝRINGARSTJÓRN

SKULAGSTÝRINGARSTJÓRN

SKULAGSTÝRINGARSTJÓRN

Reykjavík, 19. júní 2023

Athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi Njálsgötu 38

Gerðar eru athugasemdir vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi Njálsgötu 38 og leggst undirritaður gegn fyrirhuguðum áformum. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að hækka bílskúr sem stendur á lóðinni, bæta við hann hæð og verönd. Í tillögunni er ekki tekið fram hver núverandi hæð bílskúrsins er m. v. öskustíg sem liggur aftan við hann og er því örðugt að átta sig á hver breytingin mun verða miðað við núverandi byggingamynstur. Telst þessi handvömm að mati undirritaðs vera ágalli á tillögunni. Af afstöðuteikningum að dæma má þó sjá að um talsverða hækkun er að ræða á núverandi bílskúr sem mun breyta ásýnd og yfirbragði þeirra bakgarða sem vísa að öskustígnum.

Ein sérstaða þeirra garða sem standa við öskustígin er sú að þeir vísa í norður en garðarnir mynda andstæður og andrými frá steinsteyptri götumyndinni sunnan við húsin. Garðarnir njóta lítillar sólar en vegna þess byggðamynsturs sem reist hefur verið til norðurs við þá, með lágrestum skúrum, nýtast þeir sem góðir íverustaðir. Með því að auka byggingarmagn við fótskór garðanna er dregið úr þeim lífsgæðum sem garðarnir veita íbúum nærliggjandi húsa. Þá væri slíkar framkvæmdir til þess fallnar að færa þá götumynd sem er sunnan við húsin norður fyrir þau að auki.

Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að reisa verönd sem vísa á yfir öskustíg, garð og að íbúðum á Bergþórugötu 13. Útsýn af fyrirhugaðri verönd verða því gluggar og íbúðir á Bergþórugötu 13. Slík breyting myndi breyta yfirbragði, ásýnd og þeirri friðhelgi sem íbúar hússins hafa mátt venjast og þeir gengu að kaupum á þeim íbúðum sem þar eru.

Nú þegar eru hafnar framkvæmdir vegna aukins byggingamagns á baklóð Njálsgötu 38 sem íbúar á Bergþórugötu 13 hafa ekki gert neinar athugasemdir við. Hér er þó dregin lína í sandinn þar sem þessi áform myndu rýra lífsgæði íbúa hússins, friðhelgi þeirra og notagildi garðsins sem þeir hafa aðgang að.

Líkt og áður sagði er því lagst gegn fyrirhuguðum áformum um hækkun núverandi bílskúrs og gerð verandar sem snýr að garði og íbúðum á Bergþórugötu 13. Tekið er undir að þörf sé á endurbótum á núverandi bílskúr. Telji eigendur hans hins vegar að auka þurfi birtu vegna áforma um að gera hann að híbýlum væri réttara að ráðast í ísetningu þakglugga en að skerða lífsgæði annarra íbúa á svæðinu.

Benedikt Traustason
Íbúi Bergþórugötu 13

Reykjavík 27. júní 2023

Athugasemdir vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar að Njálsgötu 38.

Tillaga að breytingu deiliskipulags á Njálsgötu 38 var í kynningu 16. maí 2023 – 19. júní 2023, frestur framlengdur til 28. júní 2023 að ósk nággranna.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 18. apríl 2023 var lögð fram tillaga um breytingu á deiliskipulagi Njálsgötureits, reits 1.190.2, vegna lóðarinnar nr. 38 við Njálsgötu. Í breytingunni felst að rífa núverandi bílgeymslu á baklóð og byggja þess í stað íbúðarhús með stakri íbúð á einni og hálfri hæð með þakverönd að Öskustíg, samkvæmt uppdr. Alark, dags. 10. mars 2023.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötureit, 1.190.2, sem markast af Njálsgötu, Vitastíg, Bergþórugötu og Frakkastíg, staðfest með auglýsingu í Stjórnartíðindum 19. júlí 2007, en auk þess er í gildi deiliskipulag breytingar á Njálsgötu 36, sem staðfest var 25. febrúar 2021.

Með bréfi okkar dags. 12. júní s.l. gerðum við m.a. athugasemdir við framsetningu deiliskipulagsbreytingarinnar, þar sem uppdrátturinn gaf ekki rétta mynd af aðstæðum. Við sendum einnig inn spurningar varðandi þær forsendur sem deiliskipulagið byggir á, m.a. skilningi á verndun byggðamynsturs, sem okkur finnst ranglega túlkað með deiliskipulaginu, svo vægt sé til orða tekið.

Við óskum auk þess eftir svörum við spurningum okkar varðandi Njálsgötu 36, bæði hvað varðar deiliskipulagsbreytingu 2021 og byggingarnefndarteikningar samþykktar 2022.

Athugasemdir:

Við leggjumst gegn því að auka byggingarmagn á lóðinni Njálsgötu 38.

Við teljum að hærra hús á staðsetningu núverandi bílgeymslu muni þrengja að umhverfinu, þar sem tveir útveggir hússins liggja að lóðarmörkum. Það getur ekki talist í samræmi við það byggðamynstur sem æskilegt væri að halda í.

Í fyrra bréfi okkar dags. 12. júní 2023 lögðum við til, að ef nýtt einbýlishús yrði byggt á baklóðinni, þá færi betur á því að húsið stæði stakstætt á lóðinni svipað og aðrar byggingar á baklóðum þessa reits, t.d. Njálsgata 36B og 40B.

Verði nýtingarhlutfall lóðarinnar aukið förum við fram á að breyting verði gerð á deiliskipulagi frá 2007, en það heimilar að hækka framhúsið á Njálsgötu 38. Við förum fram á að deiliskipulaginu verði breytt þannig að ekki verði leyft að hækka framhúsið, að aukið byggingarmagn á innri hluta lóðarinnar Njálsgötu 38 verði skilyrt með því að fallið verði frá hækkun framhússins næst lóðarmörkum Njálsgötu 40.

Hækkun framhússins myndi falla illa að götumynd og rýra gildi hússins að Njálsgötu 40, þar sem brunagafli á lóðarmörkum Njálsgötu 38 og 40 yrði jafn hár eða hærri en húsið að Njálsgötu 40.

Háir brunagaflar á lóðarmörkum eru ekki taldir til fallegrar og heilsteyprar götumyndar. Götumynd Njálsgötu myndi því skaðast ef framhús Njálsgötu 38 yrði hækkað. Aðkoma að Njálsgötu 40 og 40B, þar sem gengið er inn í húsin frá götunni yrði eins og djúpt þröngt gil. Útsýni frá gaflgluggum Njálsgötu 40 yrði lokaður veggur, en ekki sýn vestur götuna eins og nú er.

Við förum einnig fram að ekki verði heimilt að gera kjallara undir nýbyggingu, þannig að ekki þurfi að fleyga klöppina.

Að lokum viljum við benda á að athugasemdir okkar snúast ekki eingöngu um hagsmuni okkar sem íbúa á Njálsgötu, heldur einnig og ekki síst um hagsmuni heildarinnar og umhverfisins. Við óskum eftir því að borgaryfirvöld geri sitt besta til að varðveita þessa gömlu byggð, sem á í vök að verjast og að markmið Aðalskipulags Reykjavíkur um verndun byggðamynsturs og varðveislu þess viðkvæma og mikilvæga svæðis sem eldri byggð í miðborg Reykjavíkur er, verði höfð að leiðarljósi við afgreiðslu þessu máls, þótt það kosti að reynt verði að lagfæra það sem miður hefur farið vegna ákvaðarðanna í deiliskipulagi á liðnum árum.

Virðingarfyllst,

Eigendur og íbúar Njálsgötu 40 og 40B

Þorgerður Rannveig Pétursdóttir

Öyvind Glömmi

Silja Glömmi

Viðar Hákon Söruson

Sigríður Kristjánsdóttir

Margrét Þormar

Bjarni Rúnar Bjarnason

Við vísum í okkar fyrra bréf ásamt þeim fylgiskjölum sem við sendum með því og ítrekum þær athugasemdir sem þar koma fram.

Fylgiskjöl með fyrra bréfi dags. 12.júní 2023:

- Fjórar ljósmyndir teknar frá Njálsg. 40 og Bergþórugötu 13
- Aths.blað vegna deiliskipulags staðf. 25.2.2021
- Aths.blað v. galla á byggingarnefndarteikn samþ. 31.5.2022
- Aðaluppdráttur 02 – snið og útlit, samþ. 31.5.2022
- Aðaluppdráttur 07 – þrívíddarútlit að götu, samþ. 31.5.2022
- Deiliskipulagsbreyting Njálsgötu 36, staðfest 25.2.2021

Viðbótarfylgiskjöl með þessu bréfi:

- Bréf okkar dags. 12.júní 2023
- Fjórar ljósmyndir af götumynd og aðkomu að Njálsgötu 40 og 40B. Sjá má hversu þröngt er milli húsa. Götumynd 1 var tekin 14. mars 2023, um það leyti sem framkvæmdir á Njálsgötu 36 hófust, en aðrar myndir voru teknar 26.og 27.6.2023.

Reykjavík 12. júní 2023

Erindi: Njálsgata 38 - athugasemdir vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar að Njálsgötu 38.

Tillaga að breytingu deiliskipulags á Njálsgötu 38:
Í kynningu 16. maí 2023 – 19. júní 2023.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 18. apríl 2023 var lögð fram tillaga um breytingu á deiliskipulagi Njálsgötureits, reits 1.190.2, vegna lóðarinnar nr. 38 við Njálsgötu. Í breytingunni felst að rífa núverandi bílgeymslu á baklóð og byggja þess í stað íbúðarhús með stakri íbúð á einni og hálfri hæð með þakverönd að Öskustíg, samkvæmt uppdr. Alark, dags. 10. mars 2023.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötureit, 1.190.2, sem markast af Njálsgötu, Vitastíg, Bergþórugötu og Frakkastíg, var staðfest með auglýsingu í Stjórnartíðindum 19. júlí 2007, en auk þess er í gildi deiliskipulag breytingar á Njálsgötu 36, sem staðfest var 25. febrúar 2021.

Athugasemdir og spurningar:

Uppdrátturinn sem nú er í kynningu gefur ekki rétta mynd af fyrirhugðum byggingarframkvæmdum á Njálsgötu 38.

Deiliskipulagsbreyting á Njálsgötu 36 (aðlægri lóð) staðfest 25.2.2021, hefur ekki verið færð inn á uppdráttinn, en gefið er í skyn að deiliskipulag frá 2007 sé enn í gildi.

- Rétt hefði verið að sýna gildandi deiliskipulag aðliggjandi lóðar, Njálsgötu 36, sem staðfest var 2021, þar sem verulegar breytingar hafa orðið frá upphaflegu deiliskipulagi sem samþykkt var 2007.
- Á deiliskipulagsuppdrættinum er timburhúsið á lóð Njálsgötu 36B ekki sýnt.
- Öskustíg hefur verið lokað til vesturs á hluta hans næst nýbyggingunni (líklega ósamþykkt).
- Á deiliskipulagsuppdrættinum er aðeins gefin upp stærð grunnflatar nýbyggingar, 550 x 940 cm. Á uppdrættinum stendur 1-2h, en ekki kemur fram hver hæð nýbyggingarinnar verður miðað við núverandi bílgeymslu.
- Eðlilegt hefði verið að sýna þakform nýbyggingar á grunnmynd, líkt og annarra húsa á deiliskipulagsuppdrættinum.
- Er skilyrt að byggingin verði nákvæmlega í samræmi við skýringaruppdráttinn (mál á skýringaruppdráttum eru mjög nákvæm, t.d. eru mál gólfþykktar o.fl. í millimetrum) ?

Í lýsingu breytinga segir m.a.: „*Samkvæmt tillögu þessari verður nýtingarhlutfallið aukið á lóðinni sem nemur þeim fjölda fermetra sem bætast við. Það er gert til þess að skerða ekki möguleika framhúss á stækkun sem þegar er heimil skv. deiliskipulaginu.*“

Byggingarmagn á lóðinni er þar með aukið úr 276 m² í 328 m², nhlf. aukið úr 0,80 í 0,95.

Við leggjumst gegn því að auka byggingarmagn á lóðinni Njálsgötu 38, vegna þess að skv. gildandi deiliskipulagi er talsverð hækkun á framhúsi. Hækkun framhússins mun falla illa að götumynd vegna þess að við þá breytingu mun brunagafl á lóðarmörkum Njálsgötu 38 og 40 hækka talsvert. Hann yrði aðeins um 2,80 m frá útvegg Njálsgötu 40. Háir brunagaflar á lóðarmörkum eru ekki taldir til fallelgrar götumyndar og þessi fyrirhugaða hækkun skaðar ásýnd Njálsgötu 40 verulega og lokar þar að auki alveg fyrir alla sýn út um glugga á vesturgafli hússins, sbr. meðfylgjandi ljósmynd. Við förum því fram á að skilyrði fyrir auknu byggingarmagni á innri hluta lóðarinnar verði skilyrt með því að hækkun framhúss verði takmörkuð við elsta hluta framhússins; þannig að hækkun þess verði ekki nær lóðarmörkum okkar á Njálsgötu 40 en að a.m.k. 3 metrar.

Við bendum auk þess á, að samkvæmt stefnu Reykjavíkurborgar um að minnka kolefnislosun, væri betra fyrir umhverfið /þ.e minni kolefnislosun og minna rask af því að nýta þá byggingu sem nú þegar er á lóðinni og breyta henni í íbúðarhús. Það ætti ekki að leyfa fleygun klappar í svona þétu og grónu umhverfi. Verði samþykkt að byggja nýtt hús á baklóð, förum við fram á að ekki verði fleygað meira en alveg nauðsynlegt er.

Ef bílgeymsla á Njálsgötu 38 yrði rifin og nýtt einbýlishús byggt í staðinn á baklóðinni, þá væri eðlilegra að það hús stæði stakstætt á lóðinni svipað og aðrar byggingar á baklóðum þessa reits, t.d. Njálsgata 36B og 40B, en ekki á lóðarmörkum að Njálsgötu 36B með háum lokuðum veggjum á tveimur hliðum.

Forsaga.

Við gerum okkur grein fyrir að athugasemdir og hugleiðingar okkar varðandi deiliskipulag Njálsgötureits/reita hafi væntanlega engin áhrif á gildandi deiliskipulagsáætlanir, en við vonumst til að með þessu getum við haft áhrif á þær hugsanlegu breytingar sem skaða myndu hið viðkvæma verndaða byggðamynstur.

Sjá skilgreiningu verndunar byggðamynsturs í eftirfarandi texta deiliskipulagsins frá 2007:

Hluti reitsins, þe þau hús sem standa við Njálsgötu, Frakkastíg og hús nr. 18 við Vitastíg, eru á svæði, sem lagt er til af Minjasafni Reykjavíkur að njóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðamynsturs, skv Húsvemdarskrá Reykjavíkur. Þessi hluti reitsins ber svipmót reits 1.190.0. Stakstæð timburhús þar sem byggt er í götulinu og einnig á baklóðum. Þessi hús eru byggð á árunum 1904 - 1910. Flest þeirra hafa tekið allnokkrum breytingum frá upprunalegri gerð. Timburhúsin við Njálsgötu nr. 26, 30 og Vitastíg 18 teljast óbreytt að mestu frá upprunalegri gerð.

Á uppdrættinum sem nú er verið að kynna stendur orðrétt: „Skv. Húsvemdarskrá Reykjavíkur er lagt til að svæðið hljóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðamynsturs“.

Við óskum eftir svörum við eftirfarandi spurningum varðandi deiliskipulagsbreytingu Njálsgötu 36, sem staðfest var í stjórnartíðindum var 25.2.2021:

1. Af hverju var tekið jákvætt í að leyfa allt það byggingarmagn sem var í gildi frá 2007 - auk þess byggingarmagns sem bættist við vegna þess að friðaða húsið að Njálsgötu 36B er látið standa áfram þ.e.a.s. að auka byggingarmagn á lóðinni? Sbr. ósamræmi á uppdráttum sp. 2007 (sjá viðhengi).
2. Hvað með eldvarnir, samþykkir slökkviliðið deiliskipulagsbreytingu, þar sem eina leið að Njálsgötu 36B er um undirgöng?
3. Finnst skipulagsyfirlöndum þetta vera góð breyting?
4. Hefði ekki verið eðlilegra að heimila grynna hús á framlóð Njálsgötu 36 þegar í ljós kom að bakhúsið Njálsgata 36B yrði ekki flutt af lóðinni og skilja eftir svæði á lóðarmörkum Njálsgötu 36 og 38, þannig að ekki yrði þrengt að Njálsgötu 36B og 38?
5. Samræmist byggingin að Njálsgötu 36 (framhús), sem er hæsta og dýpsta húsið í húsaröðinni **verndun byggðamynsturs** (sjá lýsingu verndaðs byggðamynsturs) með þeirri breytingu sem staðfest var 2021?
6. Hvers vegna var ekki skilyrt að halda fjarlægð frá lóðarmörkum að Njálsgötu 38 og halda taktinum í götumyndinni (stakstæð hús) og gera kleift að vera með glugga á austurgaflinum?
7. Hverjum voru kynntar þessar breytingar árið 2020?
8. Bárust athugasemdir vegna þeirra?
9. Ef svo er - hvaða athugasemdir bárust og hvernig var þeim svarað? (Vinsamlegast sendið okkur í tölvupósti á netföng margret.thormar@simnet.is, bjarmar@simnet.is, silliebill@gmail.com)

10. Bílastæðabókhald fyrir Njálsgötu 36, sem fram kemur á deiliskiplulagsupprætti staðfest 25.2.2021 er óskiljanlegt fyrir venjulegt fólk. Við óskum eftir skýringu á því.

Eins og nærri má geta, erum við ekki ánægð með deiliskipulagið frá 2007, enda eru á því talsverðar villur og ósamræmi. Auk þess samræmist það að okkar mati ekki því markmiði að vernda byggðamynstur stakstæðra fremur lítilla eldri húsa, flestra friðaðra - ásamt því að halda í götumynd, sem er menningar- og sögulega mjög verðmæt og falleg (með undantekningu þeirra húsa sem byggð hafa verið síðar). Með deiliskipulagsbreytinguna frá 25.2.2021, var einungis verið að bæta gráu ofan á svart!

Undanfarnar vikur/mánuði hefur staðið yfir uppbygging á Njálsgötu 36 og hefur hún haft í för með sér mikil óþægindi og rask fyrir okkur nággrannana. Með hávaða og látum hefur verið fleygað og grafið, síðan slegið upp fyrir djúpum sökkli og er nú verið að reisa vegg í forsteyptum einingum. Við höfum undrast yfir því hvað grunnurinn er djúpur. Hluti götunnar hefur verið undirlagður byggingarframkvæmdum að Njálsgötu 36 allan þennan tíma og stórum bílum og kerrum lagt í stæði götunnar, auk þeirra sem voru innan byggingarsvæðis. Þá hefur gangstéttin verið ófær á löngum kafla og kerrur með úrgangi látnar standa framan við hús okkar, jafnvel uppi á gangstétt, án þess að nokkur hafi talað við okkur, eða beðist afsökunar, en unnið hefur verið virka daga og sumar helgar frá því snemma á morgnana.

Þegar við skoðuðum byggingarnefndarteikningar hússins sem verið er að reisa á Njálsgötu 36, þá gátum við ekki með besta vilja séð að þær samræmist deiliskipulagsbreytingunni sem staðfest var 2021. Það er ansi vel í lagt að heimila kvisti á 2/3 húshliðar, en stigahús við austurgafli sem skagar upp fyrir þakkant getur varla fallið undir hugtakið „kvistur“!

Enn ein spurningin sem við óskum eftir svári við:

11. Hvers vegna voru byggingarnefndarteikningar með þessu stigahúsi á lóðarmörkunum samþykkt? Hefur Reykjavíkurborg hagsmuni að gæta sem réttlætir að ekki sé farið eftir skilmálum?

Áður en kynningarfresti lýkur óskum við eftir að fá sendan lagfærðan deiliskipulagsupprátt og svör við spurningum okkar.

Við áskiljum okkur rétt til frekari athugasemda.

Enn fremur förum við fram á að frestur til athugasemda verði framlengdur.

Bréf frá Reykjavíkurborg, dags. 11. maí 2023 barst okkur með pósti þann 23. maí 2023. Þar var okkur tjáð að kynning hæfist þann 16. maí 2023, sem er viku áður en okkur barst bréfið.

Virðingarfyllt,

Eigendur/íbúar Njálsgötu 40 og 40B

Þorgerður Rannveig Pétursdóttir

Öyvind Glömmi

Silja Glömmi

Viðar Hákon Söruson

Sigríður Kristjánsdóttir

Margrét Þormar

Bjarni Rúnar Bjarnason

Fylgiskjöl:

- Fjórar ljósmyndir teknar frá Njálsg. 40 og Bergbórugötu 13
- Aths.bláð vegna deiliskipulags staðf. 25.2.2021
- Aths.bláð v. galla á byggingarnefndarteikn samþ. 31.5.2022
- Aðaluppdráttur 02 – snið og útlit, samþ. 31.5.2022
- Aðaluppdráttur 07 – þrívíddarútlit að götu, samþ. 31.5.2022
- Deiliskipulagsbreyting Njálsgötu 36, staðfest 25.2.2021











Reykjavík, 28. september 2023

Varðar: Njálsgata 38, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Kristjáns Ásgeirssonar, dags. 13. mars 2023, um breytingu á deiliskipulagi Njálsgöturéits, reits 1.190.2, ásamt bréfi, dags. 10. mars 2023, vegna lóðarinnar nr. 38 við Njálsgötu.

Í breytingunni sem lögð er til felst í að rífa núverandi bílgeymslu á baklóð og byggja þess í stað íbúðarhús með stakri íbúð á einni og hálfri hæð með þakverönd að Öskustíg, samkvæmt uppdráttum Alark, dags. 10. mars 2023.

Erindi var grenndarkynnt frá 16. maí 2023 til og með 28. júní 2023.

Eftirfarandi aðilar sendu athugasemdir, þrjú bréf/netpóstar:

1. Þorgerður Rannveig Pétursdóttir, Öyvind Glömmi, Silja Glömmi, Viðar Hákon Söruson, Sigríður Kristjánsdóttir, Margrét Þormar og Bjarni Rúnar Bjarnason, tvö bréf dags. 12. júní 2023.
2. Þorgerður Rannveig Pétursdóttir, Öyvind Glömmi, Silja Glömmi, Viðar Hákon Söruson, Sigríður Kristjánsdóttir, Margrét Þormar og Bjarni Rúnar Bjarnason, tvö bréf dags. 27. júní 2023.
3. Benedikt Traustason, bréf dags. 19. júní 2023

Athugasemdir/ábendingar bréfanna eru í megin atriðum eftirfarandi:

1. Gerðar eru athugasemdir á framsetningu deiliskipulagsuppdráttar. Á deiliskipulagsuppdrátt vantar samþykktar deiliskipulagsbreytingar fyrir lóð nr. 36 við Njálsgötu, bakhús á lóð nr. 36 við Njálsgötu ekki er sýnt, auk þess sem ekki er sýnd lokun Öskustígs, sem líklega er þó ósamþykkt. Á deiliskipulagsuppdrættinum er aðeins gefin upp stærð grunnflatar nýbyggingar (550*940 cm), ekki er sýnd hæð nýbyggingarinnar miðað við núverandi geymslu. Eðlilegt hefði verið að sýna þakform nýbyggingarinnar á grunnmynd. Á tillögunni er ekki tekið fram núverandi hæð bílskúrs m.v. Öskustíg, sem liggur aftan við hann, og því erfitt að átta sig á hver breytingin er miðað við núverandi byggðamynstur. Spurt er hvort skilyrt sé að byggingin verði í samræmi við skýringauppdráttinn.

Svar: Í tillögum við breytingar á deiliskipulagi er ávallt notast við upprunalegan samþykktan uppdrátt, í þessu tilfalli 6. júní 2007, nema áður hafi verið gerðar breytingar á sömu lóð. Ekki er sýnd lokun Öskustígs þar sem hún hefur hvergi verið samþykkt að hálfu borgarinnar. Ekki er tekið undir að á uppdrættinum séu ekki sýnd þakform byggingarinnar eða hæð hennar miðað við núverandi bílskúr eða Öskustíg að öðru leyti en því að þakkóta vantar. Afstöðumynd, skýringamyndir og þrívíddarmyndir sýna hæðir og þakform. Þar sjást einni þær breytingar á lóð nr. 36 sem ekki koma fram á deiliskipulagsuppdrættinum. Skilmálamynd sýnir uppbygginguna eins og hún er fyrirhuguð skv. breytingu á deiliskipulagi.

Lagt er til að koma til móts við athugasemdir með því að bæta inn á deiliskipulagsuppdrátt eftirfarandi:

- Uppdrátt sem sýnir samþykktar deiliskipulagsbreytingar á lóð nr. 36
 - Á uppdrætti verði skýrara hvað eru bindandi teikningar (skilmálateikningar) og hverjar eru skýringateikningar
 - Sýndir verða kótar og skilgreind hámarkshæð byggingar
2. Lagt er gegn auknu byggingamagni á lóð nr. 38 við Njálsgötu. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er núþegar gert ráð fyrir talverðri hækkun á framhúsi á lóðinni. Hækkun framhúss mun falla illa að götumynd, hækkun á brunagafli á lóðamörkum Njálsgötu 38 og 40 mun skaða ásýnd Njálsgötu 40 og skerða útsýni út um glugga á vesturgafli þess. Farið er fram á að skilyrði fyrir auknu

byggingamagni á innri hluta lóðar verði með því að takmarka heimildir framhús til hækkunar, við elsta hluta hússins.

Svar: Í deiliskipulagi er heimilt að hækka báða hluta framhúss á lóð nr. 38 við Njálsgötu til jafns við framhús á lóð nr. 40. Það tengist ekki þeirri uppbyggingu sem gert ráð fyrir í núverandi tillögu að breytingum á deiliskipulagi. Bygging íbúðarhúss á baklóð á lóð nr. 38 er ekki talin hafa neikvæð áhrif á hverfisverndaða götummynd, mun ekki skaða ásjón Njálsgötu 40 og ekki skerða útsýni út um glugga á vesturgafli þess.

Lagt er til að komið verði til móts við athugasemdir með því að fjölga heimiluðum fermetrum aðeins um þá sem bætast við með þessari framkvæmd. Hins vegar eru ekki eru sett frekari skilyrði fyrir notkun á heimiluðum viðbótarfermetrum.

3. Bent er á að í stað þess að byggja nýja byggingu væri betra út frá loftslagssjónarmiðum að nýta þá byggingu sem fyrir er og breyta henni í íbúðarhús skv. stefnu Reykjavíkurborgar um minnkun kolefnislosunar. Ef byggt væri nýtt hús væri eðlilegra að það stæði stakstætt á á lóðinni, svipað og aðrar byggingar á baklóðum þessa reits, t.d. Njálsgata 36B og 40B. Hærra hús á staðsetningu núverandi bílgeymslu mun þrengja að umhverfinu þar sem tveir veggir liggja að lóðamörkum. Farið er fram á að ekki verði heimilað að byggja kjallara undir nýbygginguna og ekki verði heimilt að fleyga meira en nauðsynlegt er fyrir nýju húsi.

Svar: Núverandi bílskúr er ekki talin uppfylla þær kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúss og því er nauðsynlegt að byggja nýtt ef breyta á notkun lóðarinnar á þessum stað. Ekki er tekið undir að eðlilegt sé að nýtt hús skuli standi stakstætt, nokkur dæmi eru um hús á lóðamörkum í gildandi deiliskipulagi, t.d. á lóð nr. 38, 34B og 30B. Ekki verður séð að nýtt hús þrengi óhóflega mikið að umhverfinu meir en núverandi bygging, jafnvel þótt hún sé að hluta til hærri, þar sem fótspor hennar er nánast það sama og núverandi bygging. Ekki verður fleygað meira en nauðsynlegt er og ennfremur verður ekki gert ráð fyrir kjallara.

4. Lýst er áhyggjum af fyrirhuguðum áformum um uppbyggingu á lóð nr. 38 við Njálsgötu þar sem fyrirhuguð þakverönd að Öskustíg veitir útsýni inn um glugga og inn í íbúðir á Bergþórugötu 13. Slík breyting mun breyta yfirbragði og ásjón þeirra bakgarða sem vísa að Öskustígnum, sem nýtast íbúum sem góðir íverustaðir, enda garðarnir að mestu í skugga. Þessi áform við fótiskör garðanna munu rýra friðhelgi og notagildi garðsins sem íbúar hafa aðgang að og þar með lífsgæði þeirra.

Svar: Notkun þakflatar undir svalir í grónum hverfum er óhefðbundin og getur eftir atvikum haft áhrif á nýtingarmöguleika nágrannalóða, svo sem vegna hljóðvistar og yfirsýnar yfir næstu lóðir. Heimild fyrir þaksvölum þarf að eiga sér stoð í deiliskipulagi, sbr. úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 51/2015. Með umræddri breytingu á deiliskipulagi yrði heimilt að hafa þaksvalur sem vísa að Öskustíg. Öskustígur er rúmlega þriggja metra breiður stígur sem liggur milli lóðanna á deiliskipulagsreitnum. Samkvæmt loftmyndum hafa íbúar á Bergþórugötu 13 lagt undir sig þann hluta Öskustígs sem snýr að þeirra lóð, án heimildar, og eru því komnir með sitt útsvæði alveg við lóðamörk lóðar nr. 38 við Njálsgötu.

Þaksvalur geta aukið innsýn inn á nágrannalóð og valdið auknu ónæði en það geta líka hefðbundnar svalir gert. Bent er á að þær svalir sem þegar hafa verið settar upp á norðurhlið húsa við Bergþórugötu og þær svalir sem munu án efa koma í framtíðinni, auka einnig innsýn inn í íbúðir og yfirsýn yfir nágrannalóðir við Njálsgötu, enda um þetta byggð að ræða. Ekki er hægt að neita fólki um svalir á húsinn sín af þessum ástæðum, hvort sem um er að ræða þaksvalur eða venjulegar svalir, heldur leita lausna.

Má nefna að í leiðbeiningum hverfisskipulags við uppsetningu svala í gróinni byggð segir að staðsetning svala og stærð skuli taka mið af því að skuggavarp og innsýn inn í íbúðir fyrir neðan eða til hliðar aukist ekki verulega. Þar segir að fjarlægð frá úthorni svala að gluggum aðliggjandi íbúða má ekki mynda meira en 45° horn og ekki liggja nær en 1 metra frá skilum íbúða, nema samþykki nágranna liggja fyrir. Svalir á næstu lóð, í margra metra fjarlægð frá íbúðum eru ekki til þess fallnar að auka innsýn inn í íbúðir, nema að takmörkuðu leyti.

Rök nágranna að þaksvalur muni rýra friðhelgi útsvæðis, sem hefur verið sett án heimildar út fyrir lóðamörk, geta ekki komið í veg fyrir að svalir verði settar á fyrirhuguð íbúðarhús. Á reitnum eru fjölmörg dæmi um íbúðarhús þar sem skammt er á milli íbúða, svala og útsvæða nágranna, t.d. á lóð nr. 34 við Njálsgötu og á lóð nr. 32 við Njálsgötu, þar sem einungis eru 6,7 metrar á milli húsa. Bent er á að á

sólrikasta stað garðsins er lítil bygging, hjóla- og vagnaskýli, og tvö bílastæði. Ekki er fallist á að breytingarnar séu til þess fallnar að rýra friðhelgi umfram það sem búast má við í þéttu borgarumhverfi í miðborg. Eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi, sem geti haft í för með sér einhverja skerðingu á hagsmunum.

Til að koma til móts við athugasemdir nágretta er lagt til að svaðir verði inndregnar um heilan metra frá lóðamörkum frá Öskustíg og á þaki verði hönnuð gróðurker til að takmarka yfirsýn yfir stíg og nágrennalóð.

Niðurstaða

- Lagt er til að gerðar verði eftirfarandi breytingar á tillögu að breytingu á deiliskipulagi:
 - Heimiluðum fermetrum á lóðinni verður aðeins fjölgað um þá fermetra sem bætast við með þessari framkvæmd.
 - Þaksvalir verði færðar einn metra frá lóðamörkum við Öskustíg.
 - Uppdrættir verða uppfærðir og á þá bætt eftirfarandi:
 - Uppdrátt sem sýnir samþykktar deiliskipulagsbreytingar á lóð nr. 36,
 - Þak- og gólfkótar fyrirhugaðrar byggingar bætt inn
 - Hármáarkshæð fyrirhugaðrar byggingar skilgreind
 - Skýringateikningar verði betur merktar.
- Bent er á að girðing og útisvæði Bergþórugötu 13 eru ekki í samræmi við lóðamörk, gert er ráð fyrir að staðsetning girðingar verði endurskoðuð.
- Uppfærðri tillögu að deiliskipulagsbreytingu hefur verið skilað inn til embættis skipulagsfulltrúa þar sem komið hefur verið til móts við niðurstöður þessar og er því lagt til að hún verði samþykkt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri