



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 19. desember 2024
USK23070148

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 18. desember 2024 um eftirfarandi mál:

Reitur 1.181.3, Lokastígsreitur 4 - breyting á deiliskipulagi - Njarðargata 61

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Hjalta Brynjarssonar, dags. 14. júlí 2023, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.181.3, Lokastígsreits 4, vegna lóðarinnar nr. 61 við Njarðargötu. Í breytingunni sem lögð er til felst heimild til að lengja áðurheimila viðbyggingu, uppá 3 hæðir og ris, um 2 m til suðvesturs, í samræmi við gildandi mæliblað. Núverandi stigahús víkur, ásamt geymsluskúr á lóð, og nýtt stigahús með lyftu er fellt inn í kropp hússins sem telur að hámarki 8 íbúðir, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum Nordic, dags. 5. mars 2024, felur breytingin í sér aukningu á byggingarmagni um 95 m² og nýtingarhlutfall lóðar hækkar úr 1,61 í 2,07. Einnig eru lagðar fram umsagnir Minjastofnunar Íslands, dags. 24. apríl 2023 og 16. ágúst 2023. Tillagan var grenndarkynnt frá 25. október 2024 til og með 10. desember 2024. Athugasemdir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. desember 2024. Lagt er til að tillagan verði samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins:

Í ljósi þessa alvarlega máls í Álfabakka þar sem heimildir voru allt of rúmar, mál sem við flest erum í miklu uppnámi yfir, er það mat Flokks fólksins að það er oft sama hvað fólk gerir athugasemdir við, jafnvel sendir inn alvarlega kvörtun um að verið sé að skerða eignir þeirra, birtumagn, aðgengi, þrengja að bílastæðum o.s.frv. Þá er bara bent á gildandi deiliskipulag og þar við látið sitja. Svoleiðis er einmitt í þessu máli, varðandi athugasemdir sem eiga við fyrirbyggjandi erindi að Njarðargötu 61 þá er viðkvæðið að þetta sé í gildandi deiliskipulagi og fyrir þessu séu heimildir. Eitthvað hlýtur að vera hægt að gera í málum af þessu tagi s.s. bæta í skilmálana. Fulltrúi Flokks fólksins vill að hlustað verði á þá sem fyrir eru, það er óboðlegt að gera breytingar - viðbætur sem dregur úr gæðum eigna sem fyrir eru.

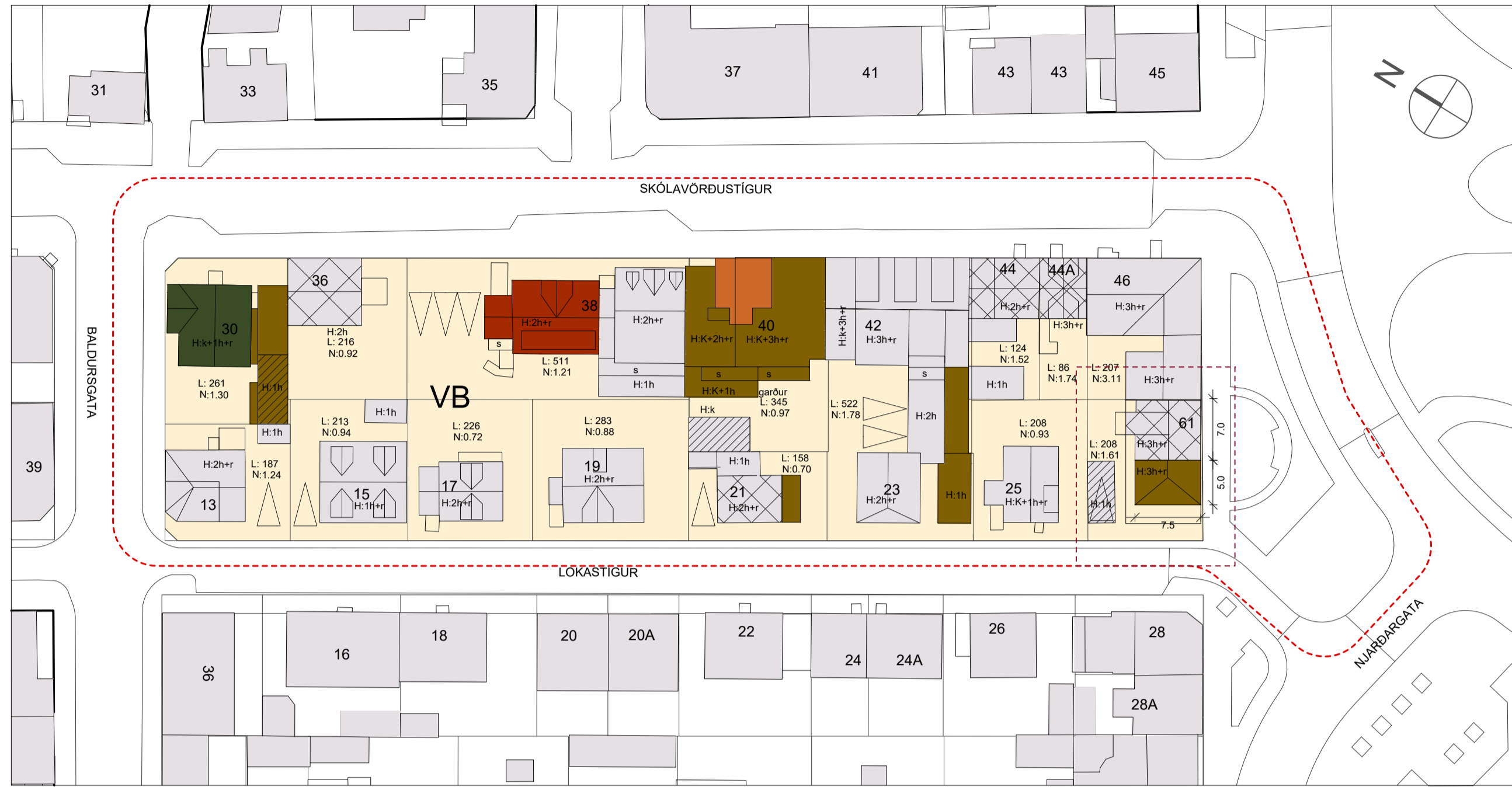
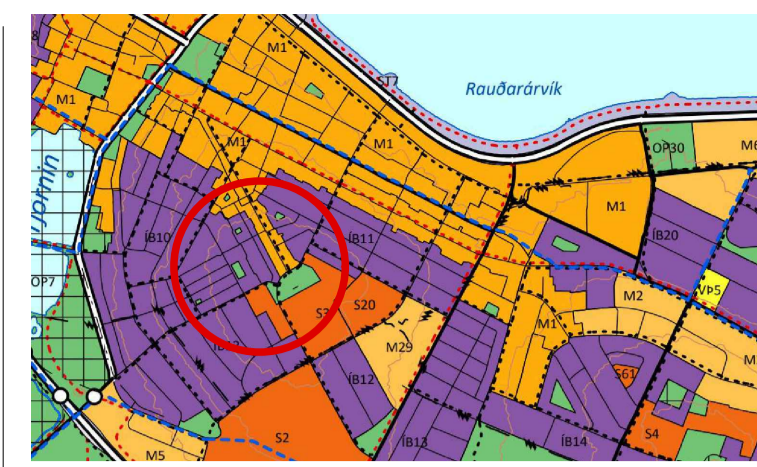
Björgvin Rafn Sigurðarson
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skýringaruppdráttum Nordic, dags. 5. mars 2024, umsagnir Minjastofnunar Íslands, dags. 24. apríl 2023 og 16. ágúst 2023, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. desember 2024.

LOKASTÍGSREITUR 4

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

STAÐGREINIREITUR: 1.181.4



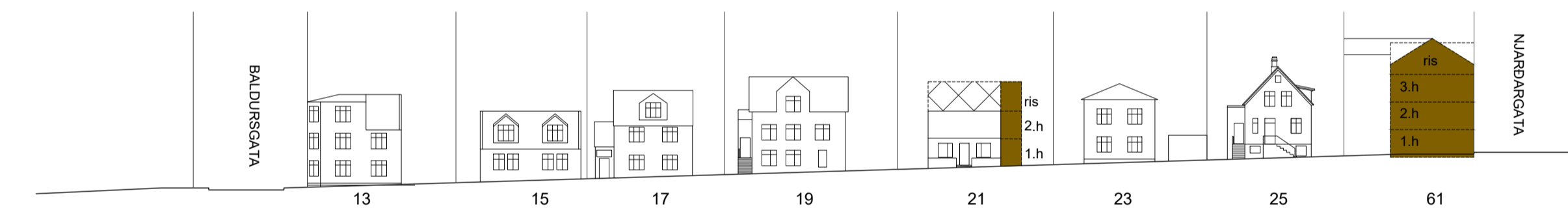
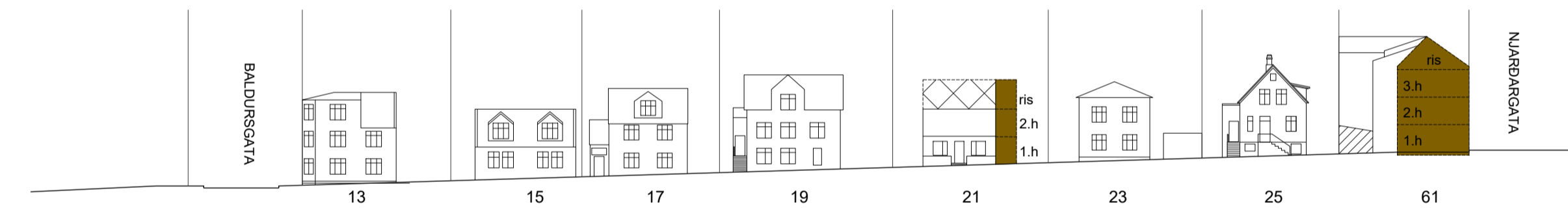
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÖÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
- LEYFILEG HÆKKUN HÚSS - HÁMARKSHÆÐ
- LEYFILEG VIÐBYGGING - HÁMARKSHÆÐ
- LEYFILEG ENDURBYGGING - HÁMARKSHÆÐ
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGAR
- TILLAGA AÐ FRIDUN
- F1918 - HÚS REIST FYRIR 1918
- VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- △ BÍLASTÆÐI
- 14 HÚSNÚMÉR
- L LÖÐASTÆRÐ Í M2
- h HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
- k KJALLARI
- r RISHÆÐ
- s SVALIR

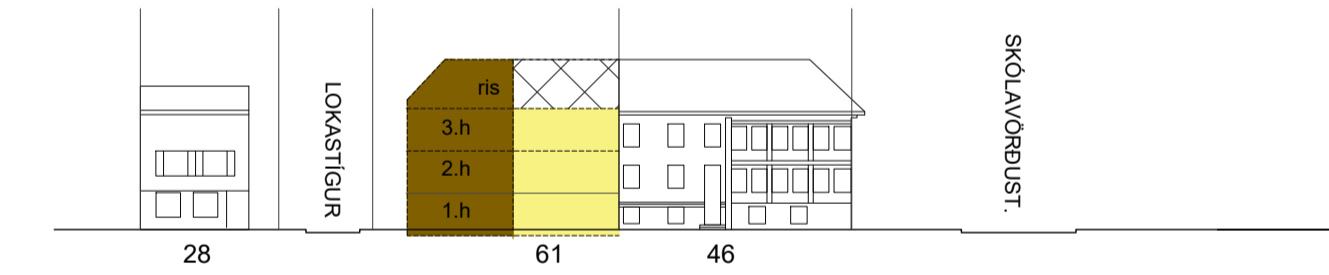
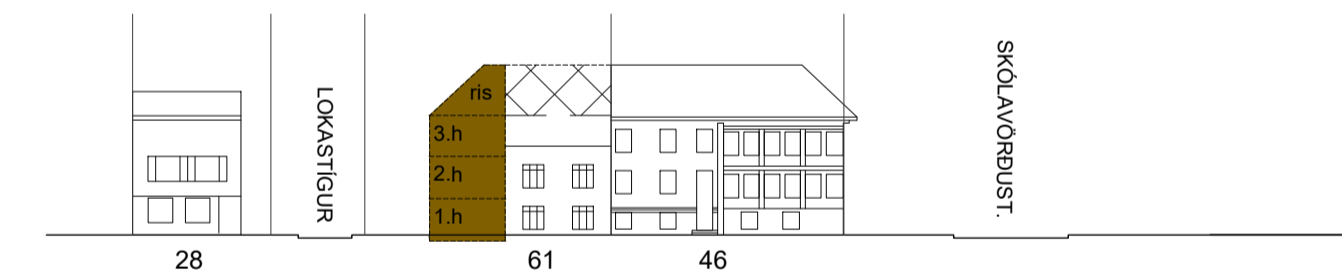
Deiliskipulag Lokastígsreit 4 fyrir breytingu - Mkv. 1:500. Samþykkt í borgarráði 10. desember 2009.

Deiliskipulag Lokastígsreits 4 eftir breytingu - Mkv. 1:500



Snið í Lokastíg skv. gildandi deiliskipulagi - Mkv. 1:500

Snið í Lokastíg eftir breytingu - Mkv. 1:500



Snið í Njarðargötu skv. gildandi deiliskipulagi - Mkv. 1:500

Snið í Njarðargötu eftir breytingu - Mkv. 1:500

Amennt:

Njarðargata 61 er hluti af deiliskipulaginu Lokastígsreit 4, staðgreinireitur 1.181.4, samþykkt í borgarráði 10. desember 2009. Skipulagssvæðið afmarkast af Skólavörðustíg, Njarðargötu, Lokastíg og Baldursgötu.

Breyting á deiliskipulagi:

Breytingin felur í sér breytingu á byggingarreit Njarðargötu 61 svo unnt verði að byggja 3 hæðir + ris á lóðinni með allt að 8 íbúðum. Núverandi stíghús víkur ásamt geymsluskúr og nýtt stíghús með lyftu er fellt inn í kropp hússins í stað þess sem teygir sig í norðvestur átt í dag. Byggingarmagn ofanjarðar yrði 430 Am² og nhlf því 2,07.

Helstu breytingar:

- Byggingarmagn breytist og tekur mið af gaffli Skólavörðustígs 46 til norðausturs og byggingarlinnu húsa við Lokastíg til suðvesturs.
- Byggingarmagn breytist.
- Heimilt er að endurnýja þann hluta húss sem byggðir eru úr hlöðnum steini sem og þann hluta steypst burðarvirkis sem skemmdur er eða ótraustur sbr. umsögn Minjastofnunar d. 24. apríl 2023
- Svalir mega vera 1,6 m á dýpt og skulu vera innan lóðarmarka.

Sérskilmálar:

Njarðargata 61

Götuhlíð núverandi húss að Njarðargötu heldur sér með óbreyttri gluggaskipan og gluggasmíði tekur mið af upphaflegri gerð samkvæmt leiðbeiningum Minjastofnunar.

Hækkun húss skal vera með sömu veggáferð og neðri hlutinn, þ.e. sléttþússaður og málaður steinveggur.

Viðbót hússins til suðurs skal hafa sömu veggáferð og þakefni og eldri hlutinn til að húsaröðin verði samstæðari sem held

Að öðru leyti en hér kemur fram gilda fyrri skilmálar.

Viðbót við skilmála eftir grenndarkynningu:

Um er að ræða mikilvæga staðsetningu í borginni. Umhverfis- og skipulagsráð óskar eftir að fá bygginganefnadeikningar til sín til umfjöllunar. Sömu leiðis er farið fram á að arkitektúr sé af hæstu gæðum með góðum frágangi.

Fyrir breytingu:

HEITI LÓÐA	NÚVERANDI ÁSTAND				NOTKUN	HÆÐ HÚSS	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÖÐ		
	BYGG.ÁR.	LÖÐ M2	BYGG. M2	N			LÖÐ M2	BYGG. M2	N
Njarðargata 61	1921	208	120.7	0.68	Samþylishús	2h+ris	208.0	335.0	1.61
	1923		21.0		Bílskúr/skúr	1h			1.61
									VB

Eftir breytingu:

HEITI LÓÐA	NÚVERANDI ÁSTAND				NOTKUN	HÆÐ HÚSS	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÖÐ		
	BYGG.ÁR.	LÖÐ M2	BYGG. M2	N			LÖÐ M2	BYGG. M2	N
Njarðargata 61	1921	208	120.7	0.68	Samþylishús	2h+ris	208.0	430.0	2.07
	1923		21.0		Bílskúr/skúr	1h			1.61
									VB

*Byggingarmagn er Am²

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

Verkhelti:
NJARÐARGATA 61

Verkhelti:
Skipulagsuppráttur
Mælikvarði: 1:500 Teiknaði: HB
Samþykkt: HB Yfirfarið: JH
Útgáfudagur: 05.03.2024 Verkhelti: JH
Teiknistöð: Teiknir:

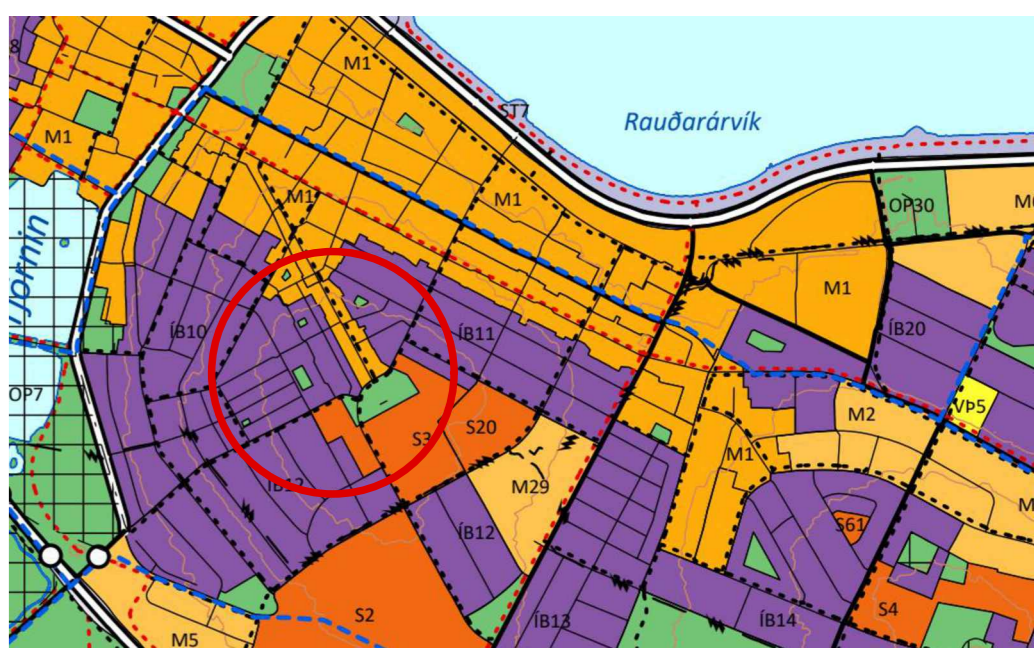


HALLARMÚLA 4 - 108 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 - www.nordicarch.com

LOKASTÍGSREITUR 4

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

STAÐGREINIREITUR: 1.181.4



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

Skuggavarp fyrir breytingu

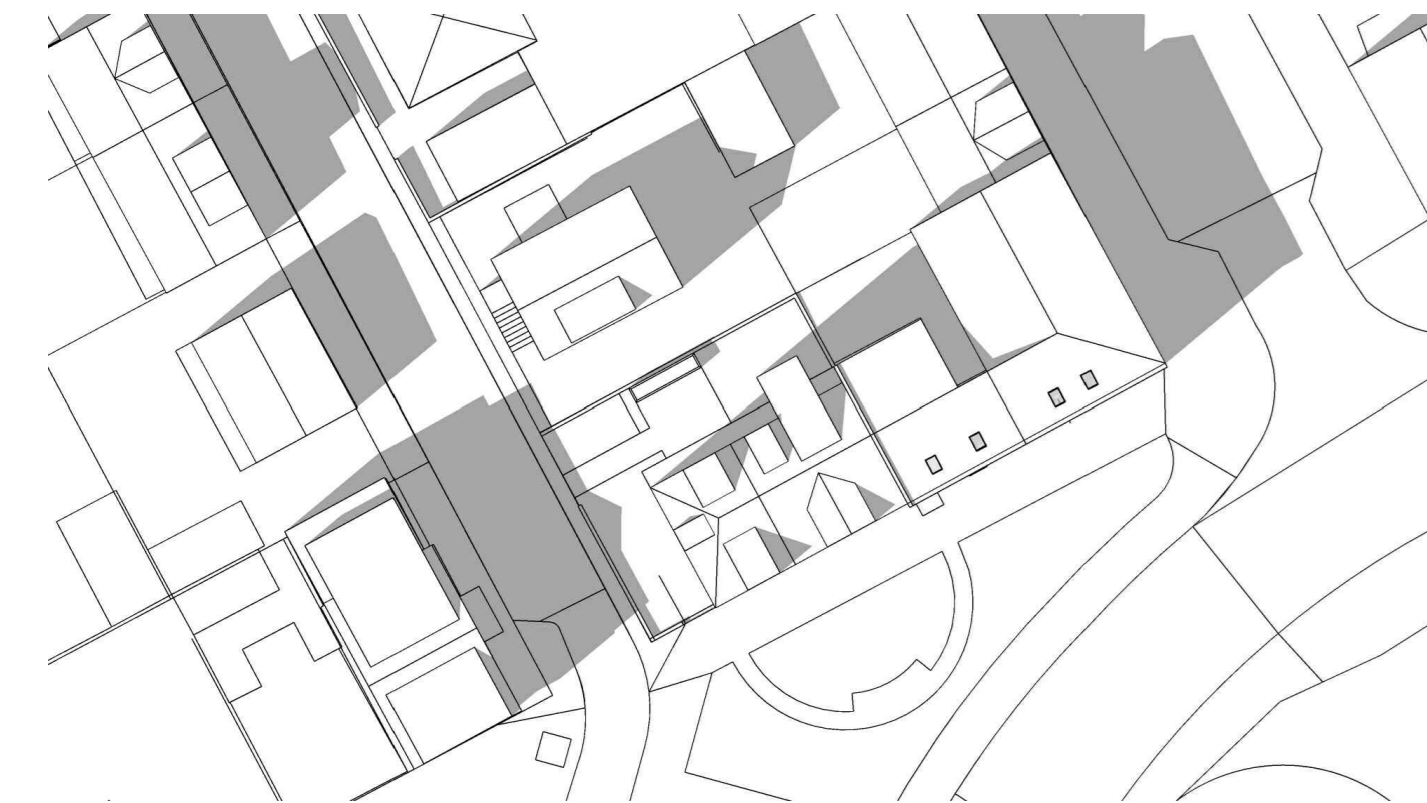


21. júní kl. 12:00

Skuggavarp eftir breytingu



21. júní kl. 12:00



21. júní kl. 15:00



21. júní kl. 15:00



21. júní kl. 18:00



21. júní kl. 18:00

Skuggavarp fyrir breytingu



21. september kl. 12:00

Skuggavarp eftir breytingu



21. september kl. 12:00



21. september kl. 15:00



21. september kl. 15:00



21. september kl. 18:00



21. september kl. 18:00



Ásýnd að Hallgrímstorgi



Horft niður Lokastíg

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
- LEYFILEG HÆKKUN HÚSS - HÁMARKSHÆÐ
- LEYFILEG VIÐBYGGINGAR - HÁMARKSHÆÐ
- LEYFILEG ENDURBYGGING - HÁMARKSHÆÐ
- VERNUN 20. ALDAR BYGGINGAR
- TILLAGA AÐ FRIDUN
- F1918 - HÚS REIST FYRIR 1918
- VERNUN BYGGÐAMYNSTURS
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- △ BÍLASTÆDI
- 14 HÚSNÚMER
- L LÓÐASTÆRÐ Í M2
- h HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
- k KJALLARI
- r RISHÆÐ
- s SVALIR

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 þann _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

Verkheli:
NJARDARGATA 61

Verkheli:
Skýringaruppráttur

Mælikvarði:	1:500	Teiknað:	HB
Samþykkt:	HB	Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	05.03.2024	Verknúmer:	
Teiknistöð:		Teiknir:	





Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Hjalti Brynjarsson arkitekt
Nordic Office of Architecture
Hallarmúli 4, 108 Reykjavík

Reykjavík, 24. apríl 2023

Tilvísun: 5025 / 6.06 / 202303-0086

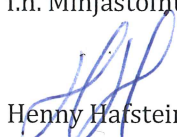
Njarðargata 61, endurbygging og hækkun, fyrirspurn


Í tölvupósti 21.3.2023 óskar Hjalti Brynjarsson eftir umsögn Minjastofnunar vegna fyrirspurnartillögu að breytingum á húsinu Njarðargötu 61, Reykjavík. Erindinu fylgja skýringarupprættir Nordic Office of Architecture dagsettir 01.02.2023. Fyrirspurn um breytingu á skipulagi snýst um hvort byggja megi 3 hæðir + ris ásamt kjallara á lóðinni með 8 íbúðum. Byggingareitur breytist og tekur mið af gafli Skólavörðustígs 46 til norðausturs og byggingarlínu húsa við Lokastíg til suðvesturs. Núverandi stigahús víkur ásamt geymsluskúr og nýtt stigahús með lyftu er felld inn í meginform hússins. Veggir 2. hæðar er úr hlöðnum steini það er því ósk eiganda að rífa núverandi hús og byggja frá grunni til að aðlaga að kröfum nútímans. Leitast er við að halda útliti þegar kemur að formi, áferð, gluggagerð og frágangi og mynda heillegri götumynd.

Njarðargata 61 var reist árið 1920 eftir uppdrætti Einars Erlendssonar. Húsið nýttur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 2. mgr. 29. gr.

Tillaga um lengingu Njarðargötu 61 til suðurs og hækkun hússins til samræmis við Skólavörðustíg 46 mun styrkja annars brotakennda götumynd Njarðargötu sem blastir við frá Skólavörðutorgi. Minjastofnun leggur áherslu á að götuhlið Njarðargötu 61 haldi sér með óbreyttri gluggaskipan og að gluggasmíði taki mið af upphaflegri gerð samkvæmt leiðbeiningum Minjastofnunar. Mikilvægt er að hækkun hússins verði með sömu veggáferð og neðri hlutinn, þ.e. sléttþússaður og málaður steinveggur. Til að það sé hægt getur Minjastofnun fallist á endunýjun þess hluta hússins sem byggður er úr hlöðnum steini sem og þess hluta steypis burðarvirkis sem skemmdur er eða ótraustur. Æskilegt er að viðbót hússins til suðurs verði með sömu veggáferð og þakfni og eldri hlutinn til að húsaröðin verði samstæðari sem heild. Tillögu að breyttu deiliskipulagi og endanlega aðaluppdrætti að stækkun og endurbyggingu á hinu friðaða húsi skal senda Minjastofnun til yfirferðar og samþykktar.

f.h. Minjastofnunar Íslands


Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis


Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti : Hjalti Brynjarsson [REDACTED]

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. Umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis.

Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Hjalti Brynjarsson arkitekt
Nordic Office of Architecture
Hallarmúli 4, 108 Reykjavík

Reykjavík, 16. ágúst 2023
Tilvísun: 5025 / 6.06 / 202308-0047

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Njarðargata 61, breyting á deiliskipulagi

Í tölvupósti 8. ágúst 2023 óskar Hjalti Brynjarsson arkitekt eftir umsögn Minjastofnunar vegna uppbyggingar á lóðinni Njarðargötu 61, Reykjavík. Erindinu fylgja uppdráttur Nordic Office of Architecture af breyttu deiliskipulagi á Lokastígsreit 4 dags. 14.7. 2023. Sótt er um að byggja 3 hæðir + ris ásamt kjallara á lóðinni sem viðbót við núverandi hús. Byggingareitur tekur mið af gaflí Skólavörðustígs 46 til norðausturs og byggingarlínu húsa við Lokastíg til suðvesturs. Núverandi stigahús víkur ásamt geymsluskúr og nýtt stigahús með lyftu er byggt inn í meginform hússins.


Núverandi hús á Njarðargötu 61 var reist árið 1920 eftir uppdrætti Einars Erlendssonar. Húsið nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 2. mgr. 29. gr. Veggir hússins eru úr hlöðnum steypusteini og þarf að endurbyggja þá að miklu eða öllu leyti m.a. vegna hækkunar hússins. Minjastofnun fjallaði um tillögu að breytingum á Njarðargötu 61 í umsögn 24.4. 2023 og er það deiliskipulag sem nú er óskað álits á í samræmi við þá tillögu.


Tillaga um lengingu Njarðargötu 61 til suðurs og hækkun hússins til samræmis við Skólavörðustíg 46 mun styrkja annars brotakennda götumynd Njarðargötu sem blastir við frá Skólavörðutorgi. Minjastofnun leggur áherslu á að götuhlið Njarðargötu 61 haldi sér með óbreyttri gluggaskipan og að gluggasmíði taki mið af upphaflegri gerð samkvæmt leiðbeiningum Minjastofnunar. Mikilvægt er að hækkun hússins verði með sömu veggáferð og neðri hlutinn, þ.e. sléttþússaður og málaður steinveggur. Til að það sé unnt getur Minjastofnun fallist á endurnýjun þess hluta hússins sem byggður er úr hlöðnum steini sem og þess hluta steypst burðarvirkis sem skemmdur er eða ótraustur. Æskilegt er að viðbót hússins til suðurs verði með sömu veggáferð og þakefni og eldri hlutinn til að húsaröðin verði samstæðari sem heild, Aðaluppdrætti að stækkun og endurbyggingu á hinu friðaða húsi skal senda Minjastofnun til yfirferðar og samþykktar.

Lóðin Njarðargata 61 er staðsett á svæði, afmörkuðu af Hringbraut og Snorrabraut, sem reynslan hefur sýnt að er einstaklega viðkvæmt með tilliti til minja. Samkvæmt fyrirliggjandi heimildum var beitarhús austan við lóðina og girðing/garður við þau, en ekki eru heimildir um minjar á lóð Njarðargötu 61. Ekki er þó hægt að útiloka að minjar frá fyrri tíð komi í ljós við jarðrask og rétt að benda á að komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við

framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

f.h. Minjastofnunar Íslands


Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis


Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri húsverndarmála

Afrit í tölvupósti :

Hjalti Brynjarsson

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærnanlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. Umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis.

Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Mál nr. 0458/2024 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0458/2024, Reitur 1.181.3, Lokastígsreitur 4 - Njarðargata 61 (Kynning Breytinga)

Athugasemd:

Góðan dag

Veitur vilja koma á framfæri að með tilliti til nýrra viðmuðunarreglna um heimtaugastærðir fyrir rafmagn þá kemur lóðarhafi til með að þurfa að sækja um stærri heimlögn.

F.h. Veitna

Höfundur: [REDACTED]

Sent inn þann: 06.05.2024

Helga Rún Guðmundsdóttir

Umsögn birt **29.10.2024**

Fyrir hönd Veitna ohf

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja benda á að hitaveitulögn sem þjónustar hús við Skólavörðustíg liggur í gegnum lóð við Njarðarhötu 61.

Mikilvægt er að verja lögnina á framkvæmdatíma eða óska eftir flutning. Ef óskað er eftir fluting þá þarf það að vera gert með góðum fyrirvara og þar sem færslu á lögninni þarf að vera lokið áður en framkvæmdir hefjast.

LÍFSGÆÐ VERSNA

ÞAÐ MUN DIMMA

MIKIÐ Í IBUÐINNI MÍNNI

2 GLUGGAR Í STOFU

1 GLUGGI Í SVEFNHERB

SNÚA AÐ NYJUBYGGINGUNN

SEM ✓ ER

SVO MIKLU HERRI EN

ÞAÐ SEM VAR (ER).

CA 7-8 M FRÁ GLUGGUNUM

HJA MER AÐ NYA HÚSINU.

NÆR 3-4 M LENGRA Í VESTUR

SEM MUNAR MIKLU

SAGT VERA SAMAN

SKUGGA VARP, SOLBAD

HORNINU MÍNU UM A

SUMARSOLSTÖÐUM 21/6

KL 12⁰⁰ OG Á HAUST

JAFNDAEGRI KL 12⁰⁰

SJA TEIKNINGU FRÁ NORDIC



RÍFSBERJAUPPSKERAN

LÍKA RÝRNA VERULEGA

↓
ÞAÐ MUN KOLNA Í GARDINUM

ÉG MÖT MÆLI BÞB^M
LST 25

USK Skipulag

Frá: Loftur Asgeirsson [REDACTED]
Sent: mánudagur, 9. desember 2024 23:43
Til: USK Skipulag
Efni: Deiliskipulag-Njardargata 61.

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

[You don't often get email from [REDACTED]. Learn why this is important at <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Reykjavík 9. 12. 2024.

Lokastígur 26. Skrifar.

Byggingamagn eykst og nýtingarhlutfall hækkar(grín ????)

Hús með 2. íbúðum verður 8. íbúða hús. Undirritaður húseigandi númer 26. getur ekki séð aðhægt séað auka slíkt byggingamagn álöglegan hátt !

Undirritaður varar við þvíað þessi leyfisveiting ef af verður ...skapar fordæmi fyrir aðra húseigendursem munu setja í gang samskonar ferli ..

Kaffihúsið Loki.....

Lokastígur 26. Hefur í árána rás orðið undir í allskonar gjörningum sem þrengja að möguleikum hússins. Lítið sætt kaffihús fékk leyfi.....án vínveitinga !!

með takmörkuðum opnunartíma. Það liðu aðeins nokkur ár þar til fullkominn veitingastaður varð tilnæstum í garðinum okkar.Lokastígur er ÍBÚAGATA...

Það er mikill erill er enda vínveitingar og matarlykt frá eldhúsi. Á kvöldin er hávaði frá gestum og á sumrin eru veitingar bornar úti á gang-stéttinni þar sem fólk situr við borð.

Þórsögata 26. Fékk leyfi fyrir hækkun húss um eina hæð sem kemur til með að hefta sólarljósið í garðinum okkar.....framkvæmdir eru ekki hafnar .

Í því húsi hefur verið ferðamanna rekstur með tilheyrandi ónæði. Lokastígur 23. og númer 24.a eru ferðamannahótel ...

Með tilkomu stækkunar í 8. íbúða hús við Njarðargötu 61 og tilheyrandi breytingum og þrengingu útsýnis frá Lokastíg 26. sem é leyfi mér segja að gerist ...þá segi ég NEI.....Umferðin og bílastæðavandamál er nú þegar yfirþyrmandi og ekki er á það bætandi.

Fyrirspurn

Hefur það komið fram í umsókn þess aðila sem sækir um byggingaleyfi hvernig íbúðir eru hugsaðar.

- A. Söluíbúðir
- B. Leiguíbúðir.
- C. Hótelíbúðir
- D. Rbeeee
- E. Elliheimili.

Ef þessi breyting nær fram að ganga fær skipulagsfulltrúi bréf.

Með vinsemd og virðingu.
Loftur Ásgeirsson.
Lokastígur 26.

Samúel Bjarnason

Umsögn birt **22.11.2024**

Fyrir hönd Skólavörðustígs 44a

Við teljum að framkvæmdin sé töluverð, stóraukið byggingarmagn Njarðargötu 61 leiðir af sér mikla framkvæmd.

Stækkun til n-v og s-v, auk eina hæð til viðbótar. Þetta leiðir af sé hljóðmengun jafnt sem önnur óþægindi í framkvæmdartíma.

Við vinnum ýmist heima og á næturna, því er þetta hið versta mál.

Eftir framkvæmd stendur hús sem skerðir útsýni og tekur frá okkur síðdegissólina sem rýrir verðmæti fasteigna okkar.

Lagfæringar og umbætur Njarðargötu 61 er eitt, en þarna er verið að umturna húsi sem er eitt af kennileitum Skólavörðuholts.

Við erum því mótfallinn þessari tillögu.

Virðingarfyllst eftifarandi eigendur Skólavörðustígs 44a

Böðvar Björnsson

Rachel M. Krieger

Samúel Bjarnason



Alls bárust athugasemdir frá fjórum aðilum:

1. Veitur, dags. 06.05.2024 og 29.10.2024,
2. Bjarni Þór Bjarnason, Böðvar Björnsson og Rachel Krieger, dags. 13.11.2024,
3. Samúel Bjarnason, dags. 22.11.2024,
4. Loftur Ásgeirsson, dags. 09.12.2024.

Efnislegar athugasemdir voru eftirfarandi:

1. Veitur

Ábendingar Veitna fjalla annars vegar um að lóðarhafi þurfi að sækja um stærri heimlögn og hins vegar um að á framkvæmdatíma þurfi að verja þjónustulögn sem liggja um lóðina og að húsum við Skólavörðustíg eða sækja tímanlega um flutning hennar.

2. Bjarni Þór Bjarnason

Athugasemdaaðili lýsir áhyggjum af því að birtuskilyrði í íbúð hans, í kjallara húss á aðliggjandi lóð, verði mun verri eftir breytingar og að sólarstundir og veðursæld í garði verði minni. Aðili bendir jafnframt á að skuggavarpsmyndir eftir breytingar séu rangar.

Svar: Ábending er rétt varðandi rangar skuggavarpsmyndir. Leiðréttar skuggavarpsmyndir voru sendar öllum aðilum og athugasemdafrestur lengdur.

Hvað varðar áhyggjur af birtuskilyrðum íbúðar þá má vænta þess að birtuskilyrði batni þegar núverandi skúr á lóðamörkum verður fjarlægður og lengra verður milli húsa. Skv. skuggavarpsmyndum verður lítil breyting á sólarstundum í garði.

Skuggavarp fyrir breytingu

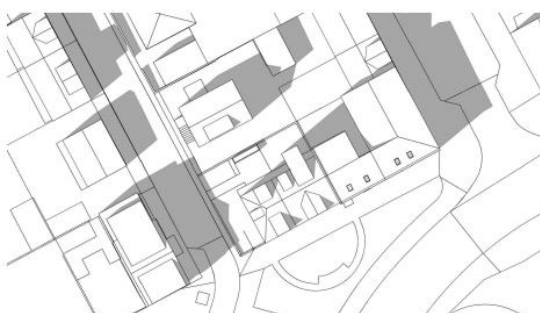
Skuggavarp eftir breytingu



21. júní kl. 12:00



21. júní kl. 12:00



21. júní kl. 15:00



21. júní kl. 15:00



Reykjavík



Skuggavarp fyrir breytingu

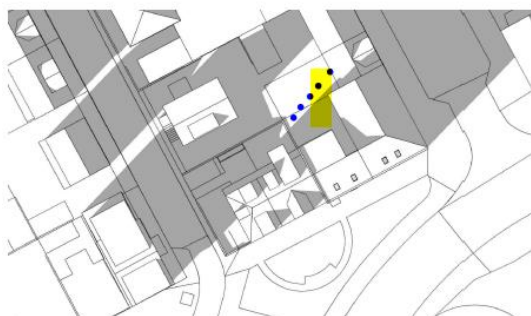


21. september kl. 12:00

Skuggavarp eftir breytingu



21. september kl. 12:00



21. september kl. 15:00



21. september kl. 15:00

3. Samúel Bjarnason, Böðvar Björnsson og Rachel Krieger f.h. eigenda að Skólavörðustíg 44

Við teljum að framkvæmdin sé töluverð, stóraukið byggingarmagn Njarðargötu 61 leiðir af sér mikla framkvæmd.

Stækkun til n-v og s-v, auk eina hæð til viðbótar. Þetta leiðir af sé hljóðmengun jafnt sem önnur óþægindi í framkvæmdartíma.

Við vinnum ýmist heima og á næturna, því er þetta hið versta mál.

Eftir framkvæmd stendur hús sem skerðir útsýni og tekur frá okkur síðdegissólina sem rýrir verðmæti fasteigna okkar.

Lagfæringar og umbætur Njarðargötu 61 er eitt, en þarna er verið að umturna húsi sem er eitt af kennileitum Skólavörðuholts.

Við erum því mótfallinn þessari tillögu.

Svar: Skipulagsfulltrúi tekur ekki afstöðu til ónæðis sem af framkvæmdum kann að stafa.

Varðandi aukið byggingarmagn sem skerði útsýni er bent á að í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir 3ja hæða viðbyggingu með risi við núverandi hús. Breytingin sem hér um ræðir felur einungis í sér lengingu á viðbyggingu um 2 m. Fyrir liggur jákvæð umsögn Minjastofnunar Íslands þar sem fram koma frekari leiðbeiningar og tilmæli varðandi endurbyggingu á hinu friðaða húsi.



4. Loftur Ásgeirsson

Byggingamagn eykst og nýtingarhlutfall hækkar(grín ????)

Hús með 2. íbúðum verður 8. íbúða hús. Undirritaður húseigandi númer 26. getur ekki séð aðhægt séað auka slíkt byggingamagn álöglegan hátt !

Undirritaður varar við þvíað þessi leyfisveiting ef af verður ...skapar fordæmi fyrir aðra húseigendursem munu setja í gang samskonar ferli ..

Kaffihúsið Loki.....

Lokastígur 26. Hefur í árána rás orðið undir í allskonar gjörningum sem þrengja að möguleikum hússins. Lítið sætt kaffihús fékk leyfi.....án vínveitinga !!

með takmörkuðum opnunartíma. Það liðu aðeins nokkur ár þar til fullkominn veitingastaður varð tilnæstum í garðinum okkar.Lokastígur er ÍBÚAGATA...

Það er mikill erill er enda vínveitingar og matarlykt frá eldhúsi. Á kvöldin er hávaði frá gestum og á sumrin eru veitingar bornar úti á gang-stéttinni þar sem fólk situr við borð.

Þórsgata 26. Fékk leyfi fyrir hækkun húss um eina hæð sem kemur til með að hefta sólarljósið í garðinum okkar.....framkvæmdir eru ekki hafnar .

Í því húsi hefur verið ferðamanna rekstur með tilheyrandi ónæði. Lokastígur 23. og númer 24.a eru ferðamannahótel ...

Með tilkomu stækkunar í 8. íbúða hús við Njarðargötu 61 og tilheyrandi breytingum og þrengingu útsýnis frá Lokastíg 26. sem é leyfi mér segja að gerist ...þá segi ég NEI.....Umferðin og bílastæðavandamál er nú þegar yfirþyrmandi og ekki er á það bætandi.

Svar: Varðandi þær athugasemdir sem eiga við fyrirliggjandi erindi að Njarðargötu 61 þá er bent á að í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir 3ja hæða viðbyggingu með risi og þær breytingar á deiliskipulagi sem sótt er um nú fela einvörðungu í sér lengingu á viðbyggingu sem nemur 2m, út í byggingarlínu gildandi mælibleaðs og í samræmi við útlínu bygginga almennt norðan við Lokastíg. Skilmálar núverandi deiliskipulags hvað varðar bílastæði eru óbreyttir.

Niðurstaða

Lagt er til að tillaga að breyting á deiliskipulagi verði samþykkt.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnastjóri