



**Grenndarkynning :**

# Skólavörðustígur 25

---

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 12. nóvember 2024 þar sem sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu til norðurs ofan á núverandi skúrbyggingar, byggja svalir, innrétta geymslur í kjallara og skrifstofur á hæð á lóð nr. 25 við Skólavörðustíg.

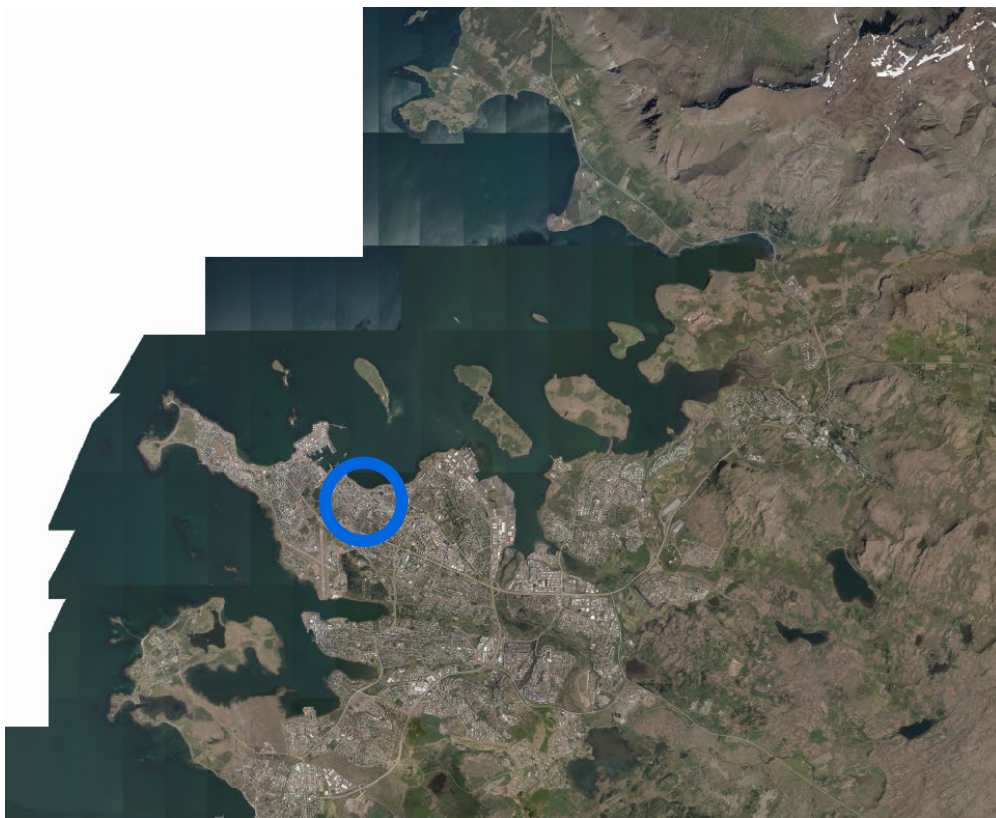
Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. febrúar 2025.

Erindið var grenndarkynnt frá 10. desember 2024 til og með 14. janúar 2025.

Athugasemdir bárust.



# Staðsetning, Skólavörðustígur 25





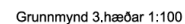
# Núverandi staða: Skólavörðustígur 25

- Samkvæmt AR er lóðin á miðborgarsvæði
- Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið
- Stækkunin er á baklóð og er því ekki sýnileg frá götu





\_\_\_\_\_



LYKILMYND

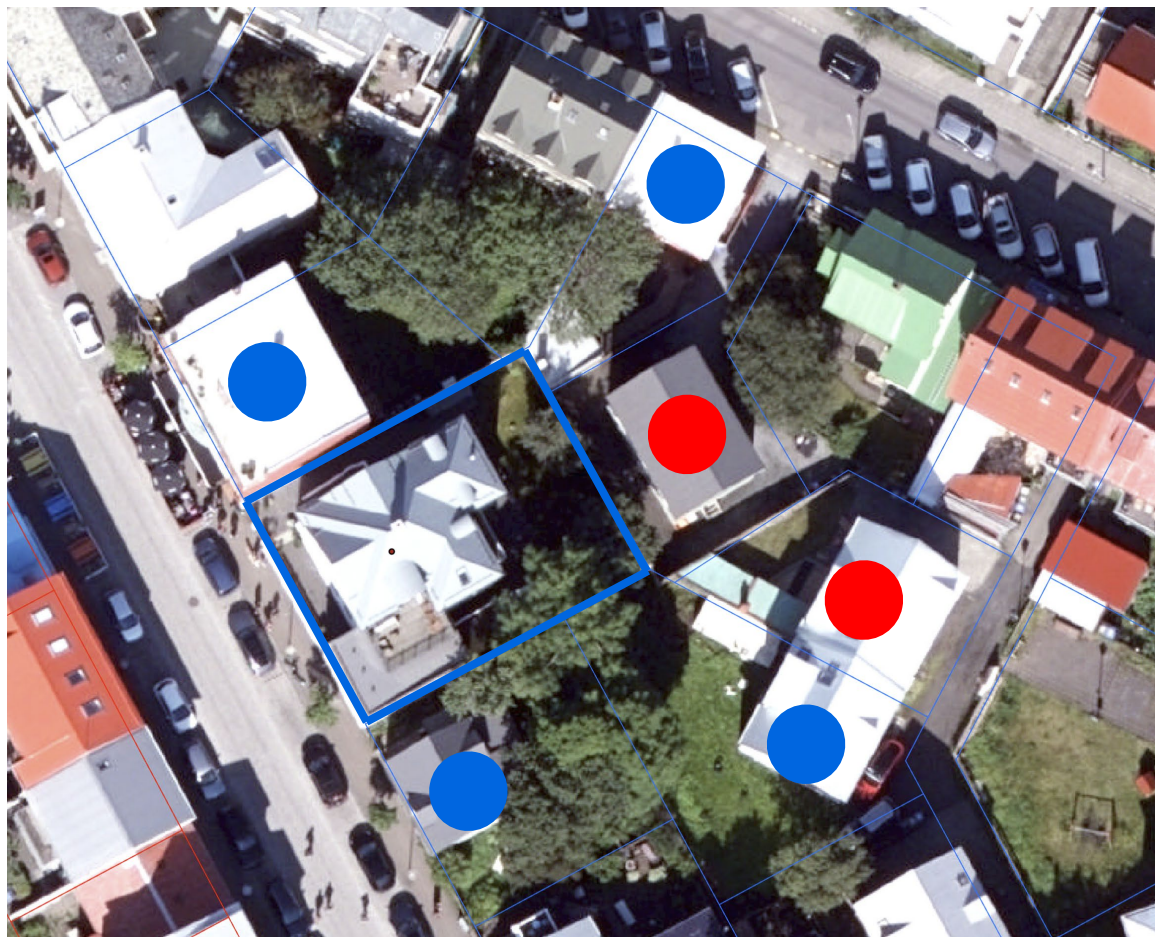
|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÚTI</b>                                                                                                                                                       | <b>INNI</b>                                                                                                                                      |
| <b>A R K I T E K T A R</b>                                                                                                                                       |                                                                                                                                                  |
| ÞINGHÖLÐISSTRÆTTI 27<br>ISDAR 1012660 & 5623660<br>NETTANG<br>VEFANG<br>BALDUR Ó. SVAVARSSON<br>120357-5149<br>JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON<br>021256-7379<br>TEBÓGNANGAR | 101 ÞEYKJAVÍK<br>FAX 5127640<br>FAX 5127641<br><a href="http://www.uti.is">http://www.uti.is</a><br>ARKITEKTAR.FAÍ<br>ARKITEKTAR.FAÍ<br>BREYTING |
| <b>A-101</b>                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                  |





## Eftirfarandi aðilar sendu inn athugasemdir

---



 Athugasemdaraðilar

 Grenntarkynnt fyrir



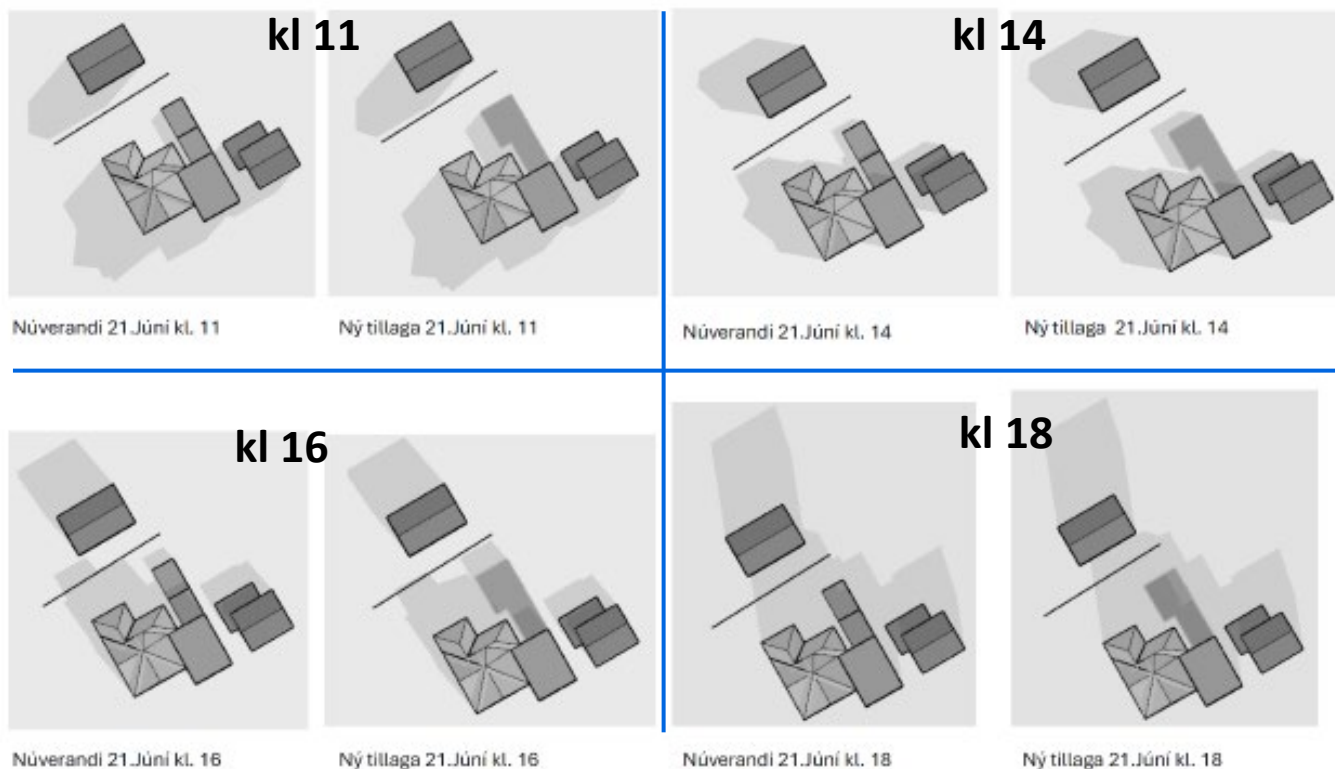
## Helstu athugasemdir:

- Njálsgata 4B: Athugasemdir eru gerðar við að byggð sé ein hæð ofan á núverandi viðbyggingu, nálægð við húseignina þar sem þar eru margir gluggar og að viðbyggingin verði einungis í 5 metra fjarlægð. Íþyngjandi að hafa byggingu með svölum svona nálægt. Athugasemdaraðili hefur einnig áhyggjur af skuggavarpi eftir kl 13 á daginn.
- Njálsgata 8B: Athugasemdir eru gerðar vegna vegna þess að grenndarkynningin hafi borist mánuði eftir að hún var ákveðin og nokkrum dögum fyrir jól.
- Athugasemdaraðili kvartar undan skuggavarpi á lóðinni sinni. Einnig er bent á að viðbygging við Skólavörðustíg 25 mun skyggja á sólpall og garð sem er nú þegar fær sólar-og dagsljós í skorum skammti Eftir kl 18:00 skyggir Skólavörðustígur 25 það mikið á minn hluta garðsins það mikið að ekkert sólarljós skín á hann og ef byggingin verður hækkuð mun það með öllum líkindum gerast fyrr.
- Athugasemdaraðili bendir á að takmörkuð og villandi gögn og að hann beri ekki mikið traust til þeirra gagna sem þau hafa aðgang að.
- Athugasemdaraðili bendir einnig á að viðhald og kostnaður á grasbletti og lóð gæti orðið meiri eftir breytingu vegna skuggavarpsins auk þess sem vistkerfi lóðarinnar gæti orðið fyrir áhrifum skuggavarpsins eftir breytingu. Einnig er bent á að möguleiki á að hitavatnskostnaður gæti hækkað vegna aukins kulda, sem afleiðing skuggavarpsins sem fyrirhugað er að verði eftir breytingu, í íbúð og tilheyrandi lóð.

## Svör athugasemda:

- Tekið er undir áhyggjur athugasemdaaðila frá Njálsgötu 4B varðandi skuggvarp á sumarsólstöðu eftir kl eitt. Ekki er mælt með að kynntar teikningar verði samþykktar óbreyttar. Mælt er með því að draga viðbygginguna frá lóðarmörkum, líkt og breytt tillaga sýnir.
- Í dag er skúrin 5,5 m frá lóðarmörkum. Í grenndarkynntri tillögu er viðbyggingin 2,6 m frá lóðarmörkum. Í breyttri tillögu er viðbyggingin 4,2 m frá lóðarmörkum. Samkvæmt breyttri tillögu og breyttu skuggvarpi (sjá hér að neðan) hefur við skuggvarpið minniháttar áhrif á aðliggjandi lóðir.

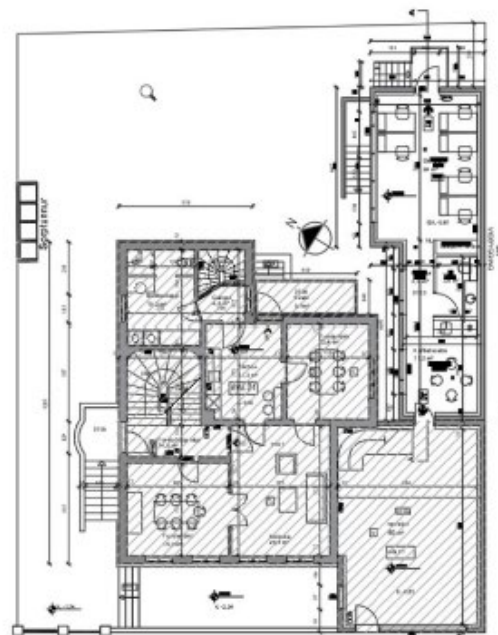
### Skuggvarp / sumarsólstöður 21 júní



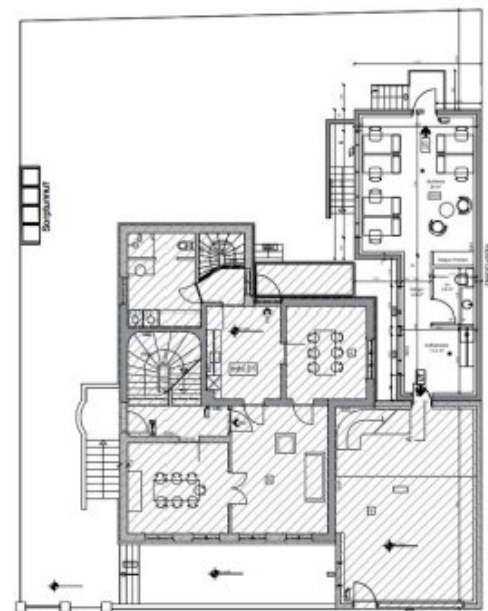




**Grenndarkynntur uppdráttur  
2,6 m frá lóðarmörkum**



**Ný tillaga: 4,2 m frá lóðarmörkum**





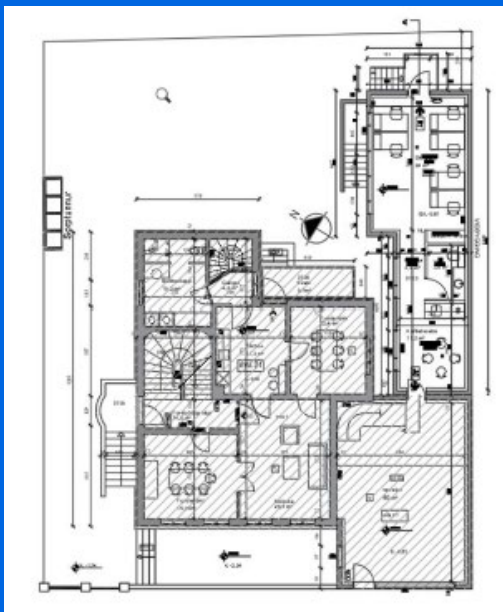
## Svör athugasemda:

- Í hverfum borgarinnar má alltaf gera ráð fyrir að umhverfi í þéttbýli geti tekið einhverjum breytingum. Ólíklegt er talið að hafa þurfi áhyggjur af nálægð svalanna við lóðina nr. 4B við Njálsgötu. Á húsinu í dag eru svalir sem eru nær lóðinni 4B en þessar nýju svalir. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við svalir, svalir eru mikilvægar fyrir öryggi og lífsgæði.
- Misskilningur hefur verið á skuggvarpi, þar sem loftmyndin á google varpar skugga á öðrum tíma dags, tekið er undir þær athugasemdir að það sé villandi. Bent er á miðað við skuggavarpið eftir kl 18 fyrir og eftir, þá er nánast engin breyting á lóðinni nr. 8B, enda hækkunin á húsinu við Skólavörðustíg ekki svo mikil og annar skuggi fellur á lóðina. Skúrinn sem er þarna í dag er hæst 3.74 m á hæð og þessi viðbygging er 4,13 m. Þetta er einungis 66 cm hækkun.
- Talið er að skuggavarpið á lóð nr. 8B sé minniháttar og hafi ekki áhrif á grasblettinn þar að leiðandi verða áhrifin óveruleg. Talið er að viðbyggingin komi ekki til með að hafa þau áhrif að auka kulda innandyra né hafa áhrif á orkunýtingu hjá athugasemdaraðila þar sem skuggvarp er óverulegt.
- Greiða þarf gjöld fyrir grenndarkynningar samanber gjaldskrá Reykjavíkurborgar um skipulagsvinnu. Erindið fer ekki í grenndarkynningu fyrr en gjöld hafa verið greidd. Gjöldin af grenndarkynningunni voru greidd tæplega mánuði eftir að Skipulagsfulltrúi samþykkti erindið í grenndarkynningu. Erindið var samþykkt 14.nóvember 2024. Grenndarkynningin byrjaði 10.desember, 10 dögum fyrir jól og stóð til 14 janúar. Grenndarkynningin var lengd um eina viku vegna rauðra daga á tímabilinu.

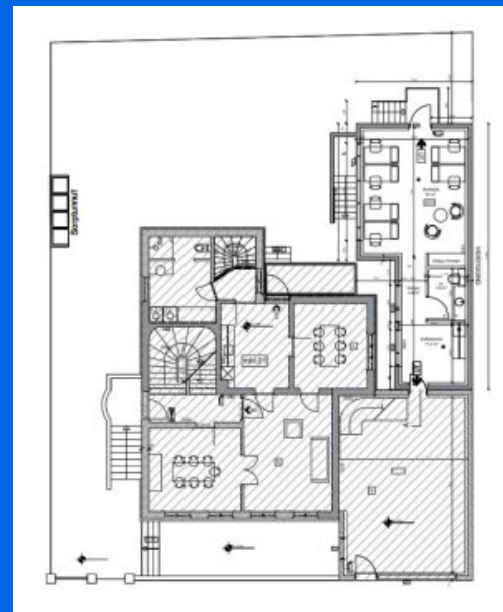




Grenndarkynntur uppdráttur 2,6 m  
frá lóðarmörkum



Ný tillaga: 4,2 m frá lóðarmörkum



Lagt er til að viðbyggingin sé dregin frá lóðarmörkum líkt og skissa hér að ofan sýnir. Viðbyggingin verður í meiri sátt við umhverfið og fellur betur að því.

Að öðru leiti er lagt til að erindið verði samþykkt óbreytt.





Steinnun Jónsdóttir arkitekt  
Úti og inni arkitektar  
Þingholtsstræti 27, 101 Reykjavík  
[Steinnun@ui.is](mailto:Steinnun@ui.is)

Reykjavík, 25. september 2024  
Tilvísun: 0772 / 6.06 / 202409-0055

#### Skólavörðustígur 25 og 25A, viðbygging

Í tölvupósti 5. september 2024 óskar Steinnun Jónsdóttir arkitekt eftir álitni Minjastofnunar á viðbyggingu við Skólavörðustíg 25 og 25a. Erindinu fylgja uppdættir Úti og inni arkitekta dags. 25.7. 2024 ásamt umsögn Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.

Skólavörðustígur 25 er tvílyft steinhús með kjallara og háreistu þaki, byggt árið 1916 eftir uppdráttum Guðjóns Samúelssonar. Húsið er meðal elstu verka hans og 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. Árið 1951 var reist tvílyft, steinsteypt viðbygging við austurhlíð hússins sem er nr. 25A við Skólavörðustíg. Viðbyggingin nær fram að gangstétt og er hönnuð sem verslunarrými.

Minjastofnun Íslands heimilar hér með viðbyggingu aftan við Skólavörðustíg 25 og 25A samkvæmt uppdráttum Úti og inni arkitekta dags. 25. júlí 2024. Viðbyggingin sem sótt er um er viðbót við nr. 25A og snertir hvergi eldri hluta húseignarinnar, nr. 25. Þá er stækkunin öll á baklóð og ekki sýnileg frá götu. Lóðin Skólavörðustígur 25 er staðsett á svæði, afmörkuðu af Hringbraut og Snorrabraut, sem reynslan hefur sýnt að er einstaklega viðkvæmt með tilliti til minja. Samkvæmt fyrirbyggjandi heimildum er húsið byggt á lóð Litla Holts sem stóð um 80 metra frá fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Ekki er því þörf á fornleifaeftirliti vegna jarðrasks en minnt er á ákvæði 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 þar sem segir að ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

f.h. Minjastofnunar Íslands

  
María Gísladóttir  
arkitekt, verkefnastjóri

  
Pétur H. Ármannsson  
sviðsstjóri umhverfis og skipulags



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Suðurgötu 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

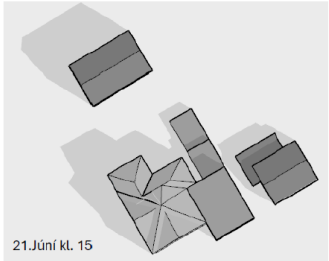
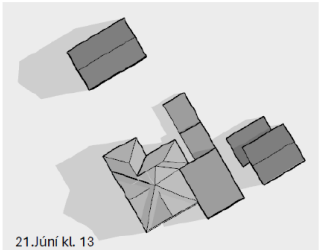
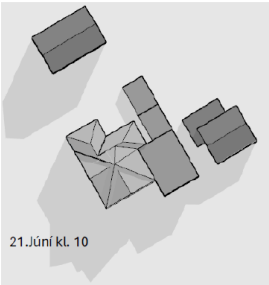
Kennitala: 440113-0280



Reykjavík

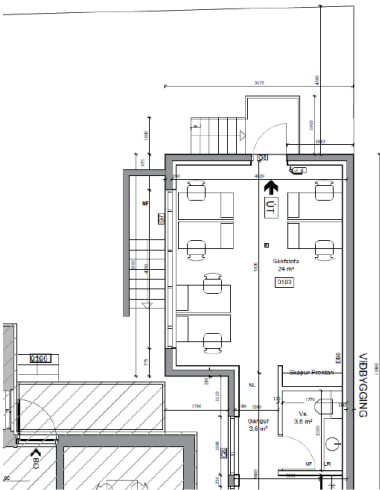
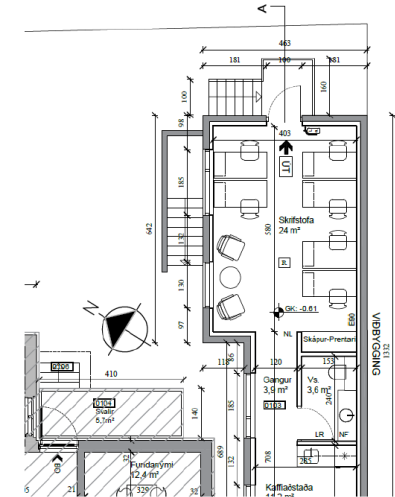


# Núverandi Sumarsólstöður



Ný tillaga / Núna er viðbyggingin ca. 4,2 m frá lóðarmörkum og eru 7,5 m í húsið að Njálsgötu / Minnkaði viðbygginguna um rúmar 1,5 meter.

## Grenndarkynnt tillaga Ný tillaga



## Grenndarkynnt tillaga Sumarsólstöður



Skuggavarp eftir breytingu 21 júní kl.10:00

Skuggavarp eftir breytingu 21 júní kl.13:00

Skuggavarp eftir breytingu 21 júní kl.16:00



Reykjavík



Skuggavarp-Sumarsólstöður-Fyrir breytingu



Skuggavarp fyrir breytingu 21.júní kl.10:00



Skuggavarp fyrir breytingu 21.júní kl.13:00



Skuggavarp fyrir breytingu 21.júní kl.16:00

Skuggavarp-Sumarsólstöður-Eftir breytingu



Skuggavarp eftir breytingu 21.júní kl.10:00



Skuggavarp eftir breytingu 21.júní kl.13:00



Skuggavarp eftir breytingu 21.júní kl.16:00

C:  
B:  
A:  
Breytingar: Dags:

Lykilmynd:

Verkefni:  
SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 25

AFSTÖÐUMYND-SKUGGAVARP

Verk: Skól 1603  
Kvarði: TEIKNAD: SJ  
Dags: 04.10.2024 SKRÁ: 1603-grunnur.dwg

ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK  
Símar: 5527660 & 5627660 FAX: 5527661  
Netfang: us@rai.is  
Veffang: http://www.rai.is

Baldur Ó. Svavarsson ARKITEKTAR FAÍ

Jón Þór Þorvaldsson ARKITEKTAR FAÍ

Teikningarnúmer: A 01 Breyting:







Skuggavarp-Sumarsólstöður-Fyrir breytingu



Skuggavarp fyrir breytingu 21.júní kl.10:00



Skuggavarp fyrir breytingu 21.júní kl.13:00



Skuggavarp fyrir breytingu 21.júní kl.16:00

Skuggavarp-Sumarsólstöður-Eftir breytingu



Skuggavarp eftir breytingu 21.júní kl.10:00



Skuggavarp eftir breytingu 21.júní kl.13:00



Skuggavarp eftir breytingu 21.júní kl.16:00

C:  
B:  
A:  
Breytingar: Dags:

Lykilmynd:

Verkefni:  
SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 25

AFSTÖÐUMYND-SKUGGAVARP

Verk: Skól 1603  
Kvarð: TEIKNAB: SJ  
Dags: 04.10.2024 SKRÁ: 1603-grunnur.dwg

ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK  
Símar: 5527660 & 5627660 FAX: 5527661  
Netfang: us@rai.is  
Veffang: http://www.rai.is

Baldur Ó. Svavarsson ARKITEKTAR FAÍ  
Jón Þór Þorvaldsson ARKITEKTAR FAÍ

Teikningarnúmer: A 01 Breyting:

