



Afstöðumynd 1:500

SKÝRINGAR:

Skólavörðustígur 25 og 25a
Húsið er hannað af Guðjóni Samuelsen. Húsið er svo byggt 1916. Síðasta breyting á aðaluppdrætti var samþykkt 8.febrúar 2022.
Núverandi húsnæði samanstendur af skrifstofum og verslun.
Sótt erum að fá að gera viðbyggingu til norðurs við Skólavörðustíg 25a. Þar eru geymslur í dag. Viðbygging mun samanstanda af skrifstofum á 1.hæð og geymslum í kjallara, samtals brúttó tala yði 106,8 m². Einnig er sótt um að sameina í einn matchluta. Ált annað er óbreytt.
Til að mæta kröfu um birtuskilyrði í atvinnuhúsnæði skv. 6.7.2.gr, verður góð lýsing í loftum í öllum rýmum og á innréttingum í eldhúsi og baðherbergjum.

Algild hönnun:
Skólavörðustígur 25 og 25a samanstendur af skrifstofum og verslun. Ekki er til deiliskipulag af reitnum, sem er mjög takmarkaður. Verkaupar sáu tækifæri við þéttingu byggðar með því að koma að viðbyggingu sem mun nýstæ þeim vel vegna vöntunar á rýmum. Nýbygging/viðbygging mun vera aukaeining fyrir skrifstofu sem er nú þegar í byggingu nr.25. Á 1.hæð viðbyggingar munu vera skrifstofa fyrir núverandi starfsemi, eingangis er unnið í tölvum og samskipti við viðskiptavinum eru að mestu rafræn. Í kjallara munu vera geymslur sem nýstæ núverandi skrifstofum og komandi skrifstofum. Einnig getur verslun nýtt sér geymslu. Sótt um undanþágu frá algildri hönnun.

Matchlutar og stærðir:

Landnúmer: 101894
Staðgreinir.: 01182242
Lóðarstærð: 416,6 m²
Nýtingarhlutfall: 1,5580

Núverandi bygging:
542,1m²/1.647,1m³

Viðbygging:
106,8m²/277,7m³

Núverandi húsnæði:

Útveggir:
Burðarvirki útvegga og gólfa er staðsteypt. Útveggir eru einangraðir að innan og þússaðir. Að utan verða útveggir múrvíðgerðir, filtpússaðir og svo málaðir.

Þak:
Þakvirki er hefðbundið timburþak, pappalagt og klætt bárujárni.

Gluggar:
Gluggar eru ísteyptr timburgluggar en í þessari framkvæmd verður öllum fögum skipt út og er efri hluti þeirra endurgerður með krossgluggum. Öllu gleri skipt út.

Innveggir og loft:
Viðgerðir á veggjum og loftum, verða gipsklæddir og málaðir. Líttur veggur verður opnaður við stiga á 1.hæð. Engir nýir veggir.

Gólf:
Gólf er steinsteyp og verður baðherbergisgólf flisalagt en önnur gólf parketlögð með hljóðdempidúk undir.

Sorpi:
Sorperði fyrir fjórðokkun liggur við lóðarmörk. Á lóðarmörkum er nú þegar steypur veggur sem er 176 cm há. Sorperðið liggur við við hann og er því falið ábak við. Gott aðgengi er að gerðinu, engin hæðarskil.

Viðbygging:

Útveggir:
Burðarvirki útvegga og gólfa er staðsteypt. Útveggir eru einangraðir að innan og þússaðir. Að utan verða útveggir filtpússaðir eins og elsta húsið og svo málaðir í ljósum, gráum tón eins og er í dag á verslun.

Þak:
Þakvirki erstaðsteypt með lágmarkshalla, þétt með tjörupappa, einangrað með þéttri steinu og svo pappalag efst. Hægt verður að ganga út frá 2.hæð út á 4,8 m² svalir.

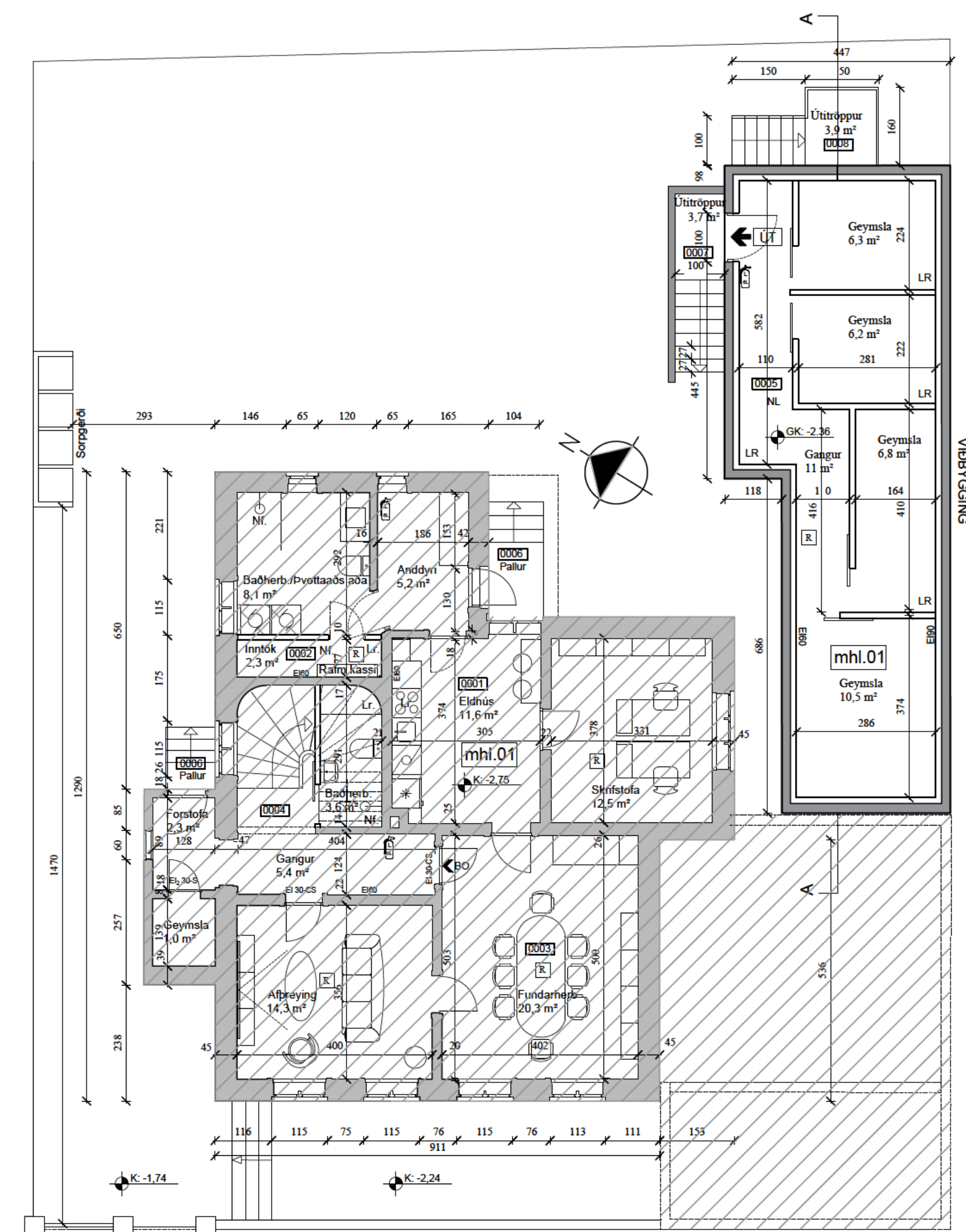
Gluggar:
Tré/ál.

Innveggir og loft:
Gipsveggir sem verða málaðir. Opnað verður á milli verslunar og viðbyggingar og sett hurð.

Gólf:
Gólf er steinsteyp og verður baðherbergisgólf flisalagt en önnur gólf parketlögð með hljóðdempidúk undir.

Stigar:
Stigi að kjallara að utanverðu verður steypur og verður stoðveggur steypur upp í handriðs hæð. Stigi að skrifstofu verður úr heitgalvanhúðuðu stáli með svipað útlit og núverandi stálvirki.

Handrið:
Á þakverönd verður úr heitgalvanhúðuðu stáli með sama útliti og núverandi stálvirki.



Grunnmynd kjallari 1:100

Brunavarnir
Brunavarnir eru samkvæmt greinargerð ÖRUGG verkfræðistofu 3179-001-GRG-001-V02. Brunahönnun nær til viðbyggingar skv. aðaluppdráttum og áhrifa viðbyggingar á núverandi byggingu.

Notkunarskilmálar vegna brunavarna
Núverandi húshluti er lítil verslun en viðbygging mun samanstanda af skrifstofum á 1.hæð og geymslum í kjallara í notkunarflokki 1. Brunaálag skal vera undir 800 MJ/m².

Brunaviðvörðun
Í húshlutunum er sambyggt bruna- og innbrotakerfi með reykskjynjum með innbyggðum hljóðgjafa. Uppbygging kerfanna og búnaður skal uppfylla kröfur skv. leiðbeiningum HMS og ÍST EN 54 um fullgild brunaviðvörðunarkerfi að því undanskildu að ekki verða handboðar eða bjöllur. Kerfið verður tengt víðurkenndri vakstöð.

Handslökkvibúnaður
Handslökkvitæki skulu vera skv. ÍST EN 3, almennt 6L líttvatnstæki með slökkviletu a.m.k. 21A og 144B, staðsett skv. aðaluppdrætti.

Neyðarlýsing og leiðarmerkingar
Í húshlutunum skulu leiðarmerkingar og neyðarlýsing vera skv. leiðbeiningum HMS, ÍST EN 1838 og ÍST EN 50172. Neyðarlýsing skal vera 1 lúx á skilgreindum flóttaleiðum. Neyðarlýsing í stigum skal vera 5 lúx. Neyðarlýsing í verslun skal vera a.m.k. 0,5 lúx.

Reyklosun
Reyklosun í byggingunni er almennt um opnanlegar hurðir og glugga.

Rýming við eldsvoða
Flóttaleiðir eru sýndar á aðaluppdráttum og leiðarmerkingar með ÚT merkingum. Reiknaðar göngulengdir flóttaleiða falla innan viðmiðunarreglna byggingarreglugerðar. Hurðir í rýmingarleið mega opnast á móti flóttastítt enda reiknað með takmörkuðum fjölda notenda. Skilyrði er að setja upp rýmingarleiðun fyrir húsnæðið í samræmi við reglur HMS og Vinnueftirlitsins.

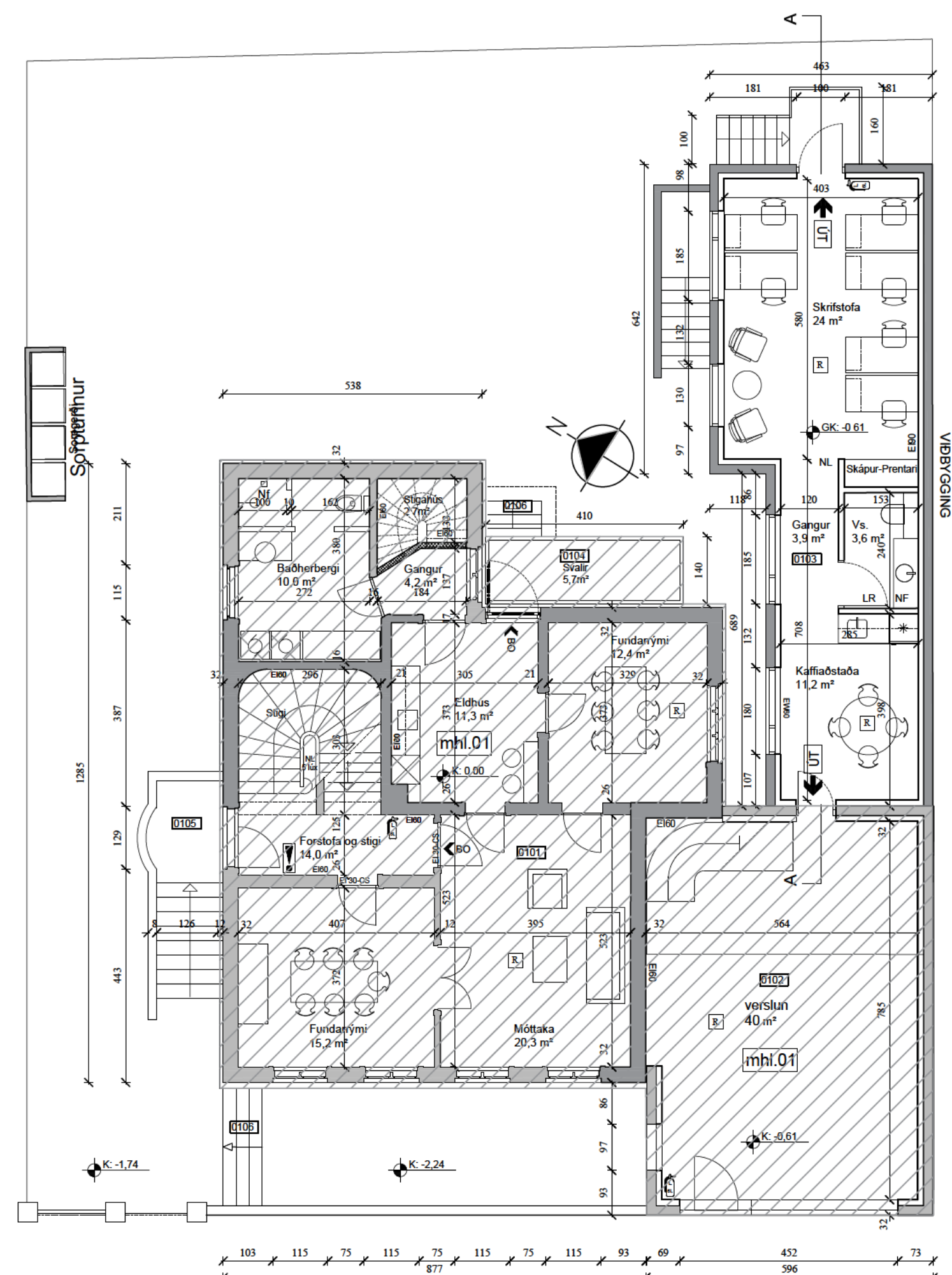
Klæðningar
Flokkun klæðninga er skv. ÍST EN 13503-1. Klæðningar innanhúss eru K₂10 B-s1, d0 (flokkur 1). Gólfefni skulu vera a.m.k. í flokki Dfl-s1. Utanhússklæðningar veggja eru óbrennannlegar, steinsteypa. Þakklæðningar skulu almennt uppfylla flokk Broof (12).

Brunahólfun
Brunahólfun er sýnd á aðaluppdráttum arkitekta. Brunahólfun milli húshluta verður með EI60 veggjum og EW60 glugga. Hæðarskil og skil að þaksvolum í risi eru með brunamótsstöðu REI60. Brunahólfun er aðlögðandi lóðarmörkum með steypum skilum REI90.

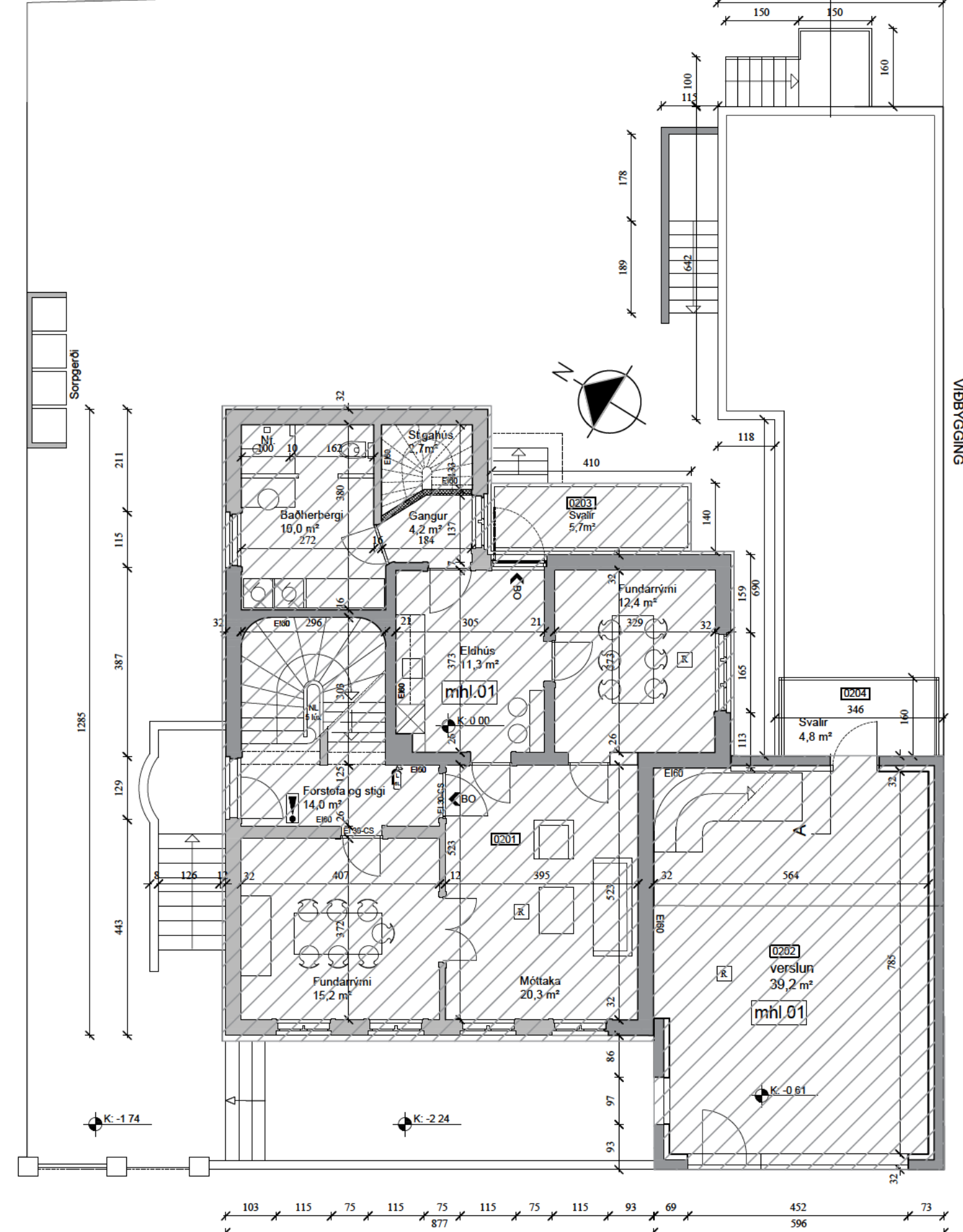
Loftrásakerfi
Byggingin er loftræst með vélrænni loftrásingu að hluta. Loftrásakerfum er ekki ætlað sérstakt hlutverk í bruna. Þannig skal frá þeim gengið að þau rýri ekki brunahólfun né stuðli að útbreiðslu reyks. Brunahólfun loftrásakerfis skal uppfylla sömu kröfur og brunahólfun í byggingunni almennt (veggir og hæðarskil brunahólfu).

Burðarvirki við bruna
Brunamótsstaða lóðréttra burðarvirkja og þaks er steinsteyptr burðarvirki uppfylli R90 brunamótsstöðu.

Viðhald brunavarna
Gerðir verða þjónustusamningar við víðurkennda aðila um viðhald og eftirlit á brunaviðvörðunarkerfi, neyðarlýsingu og handslökkvibúnaði. Kerfi eigin eldvarnareftirlits skal vera samkvæmt reglugerð um eldvarnir og eldvarnareftirlit nr. 723/2017.



Grunnmynd 1.hæðar 1:100



Grunnmynd 2.hæðar 1:100

C:
B:
A:
Breytingar: DAGS:

LYKILMYND:

VERKEFNI:
SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 25 - 25a

AÐALUPPDRAÐTUR
AFSTÖÐUMYND, GRUNNMYNDIR

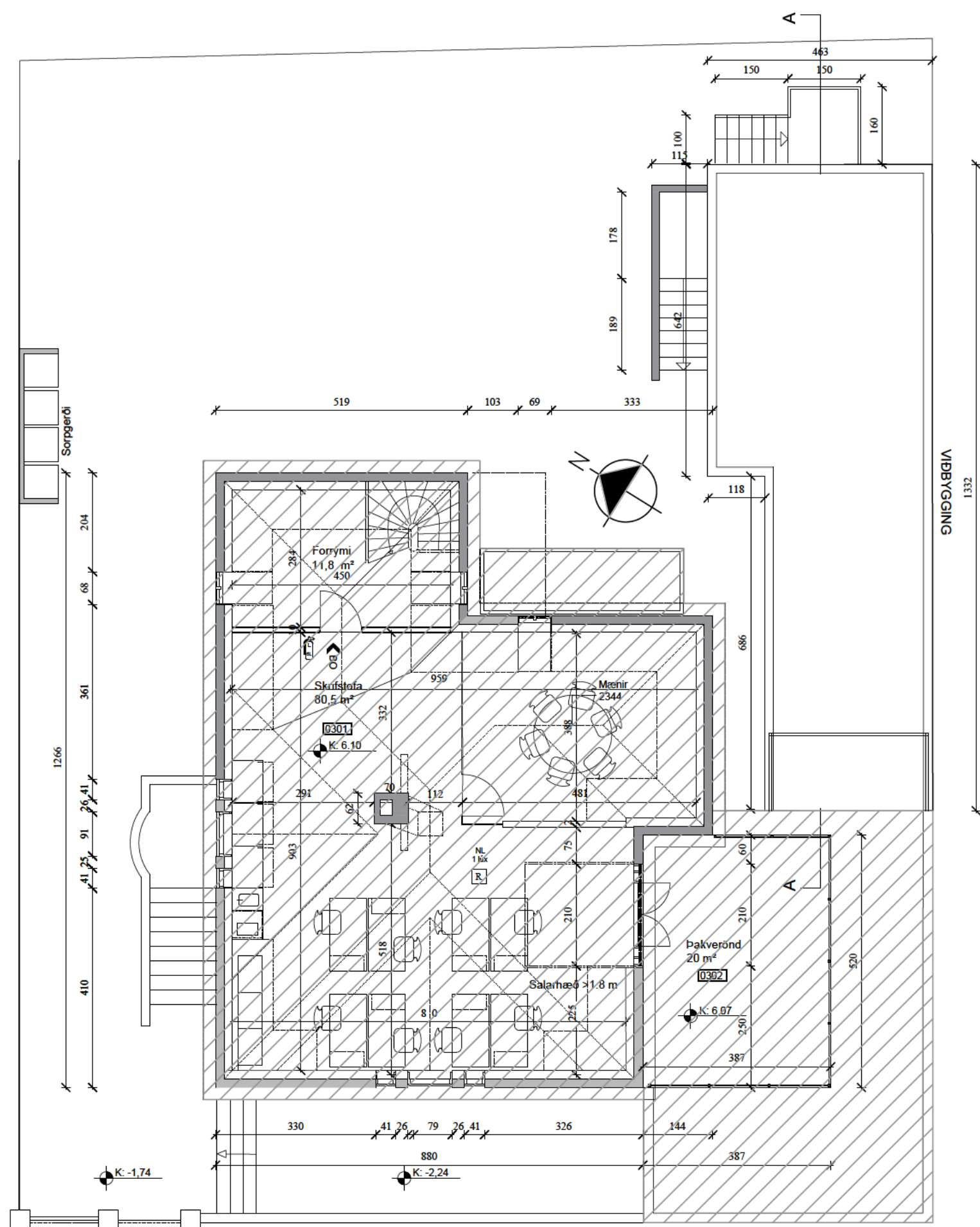
BYGGINGARLÝSING

VERK:	Skól 1603	TEIKNAD:	SJ
KVARGEI:	1:500/1:100	SKRÁ:	Skól 1603.dwg
DAGS:	25.07.2024		

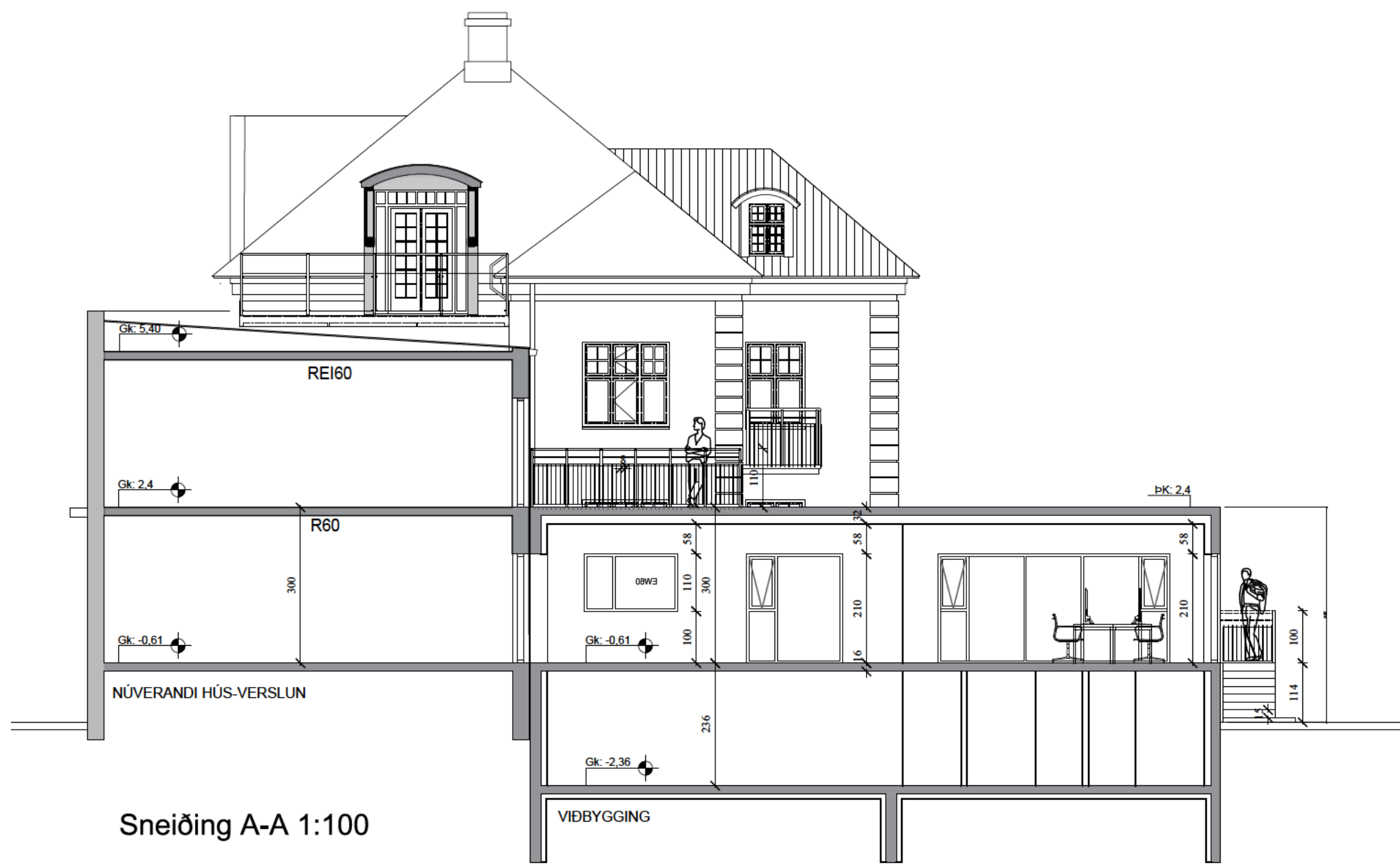
ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSTRÆTTI 27 SÍMAR 5527660 & 5627660 NETFANG VEFFANG	101 REYKJAVÍK FAX 5527661 tst@ta.is http://www.ta.is
BALDUR Ó. SVAVARSSON 120357-5149	ARKITEKTAR FAI
JÓN DÓR ÞORVALDSSON 021256-7579	ARKITEKTAR FAI
TEIKNINGANR:	A-100
BREYTING:	



Grunnmynd 3.hæðar 1:100



Sneiðing A-A 1:100



Norðaustur útlit 1:100



Norðvestur útlit 1:100



Suðvestur útlit 1:100

C:
B:
A:
BREYTINGAR: DAGS:

LYKILMYND:

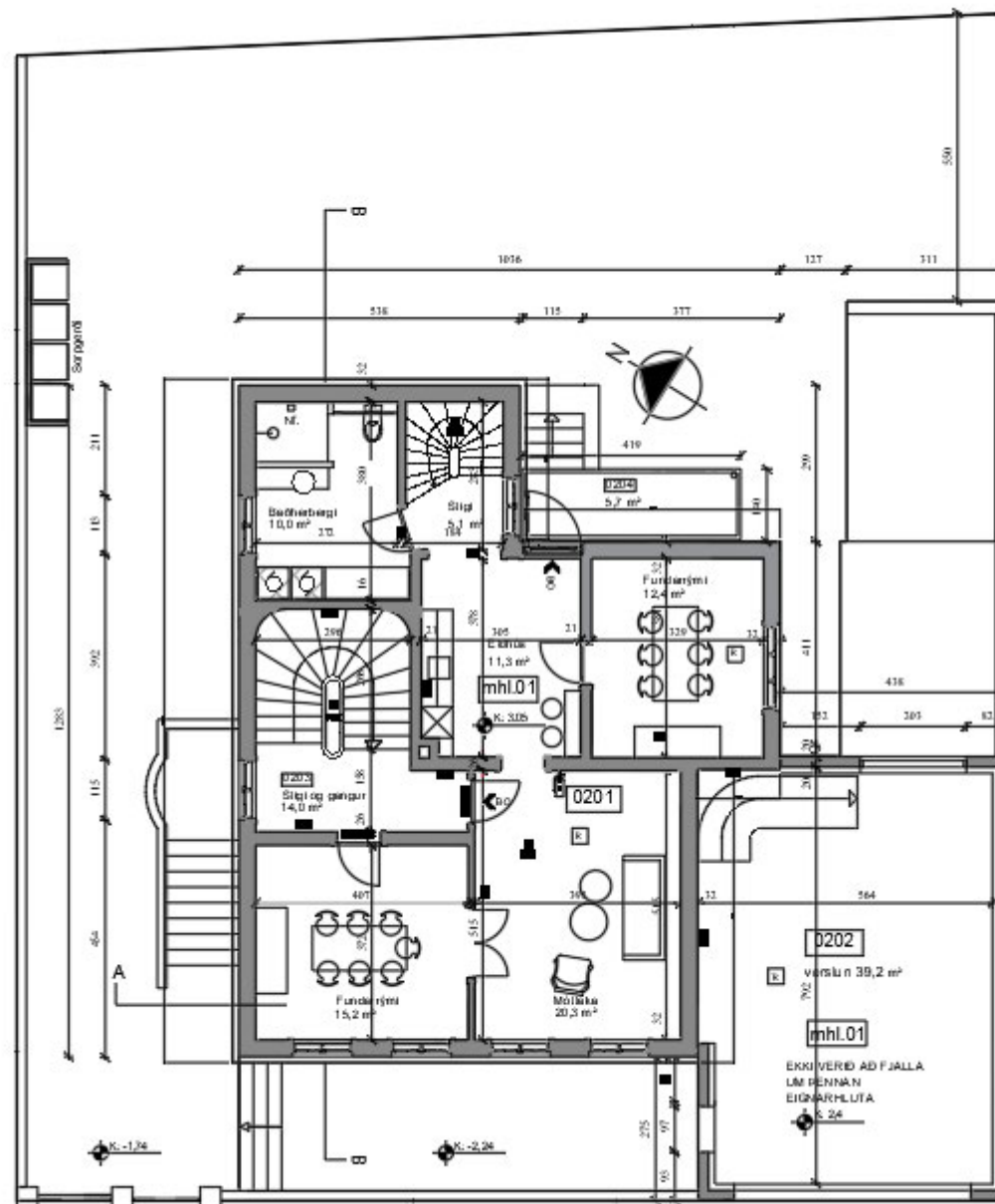
VERKEFNI:
SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 25-25a

AÐALUPPDRAÐTUR
GRUNNMYND, SNID, ÚTLIT

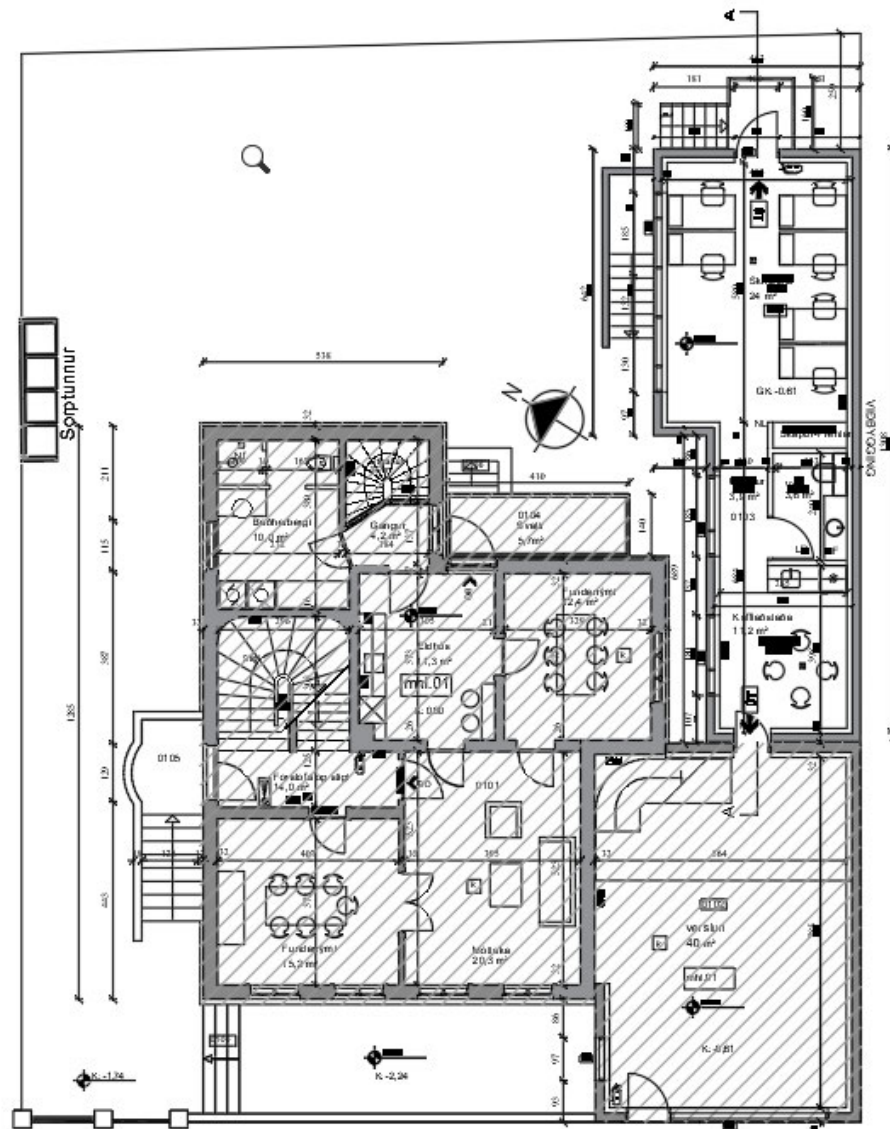
VERK: Skól 1603
KVARÐI: 1:100 TEIKNAD: SJ
DAGS: 25.07.2024 SKRÁ: Skól 1117-grunnur.dwg

ÚTI INNI

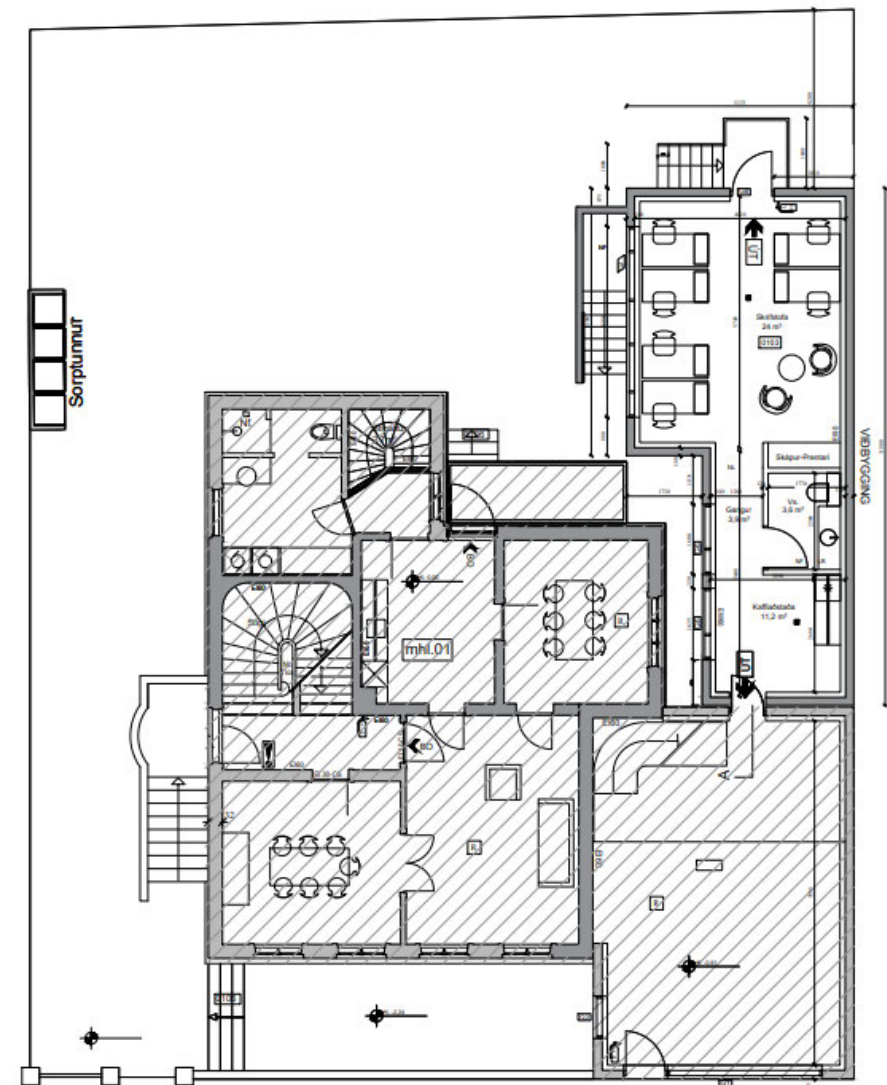
ARKITEKTAR
DINGHOLTSSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527660 & 5627660 FAX 5527661
NETFANG: net@ui.is
VEFFANG: http://www.ui.is
BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAI
JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAI
TEIKNINGANR: A-101 BREYTING:



Fjarlægð frá lóðamörkum núverandi: 5,5 m

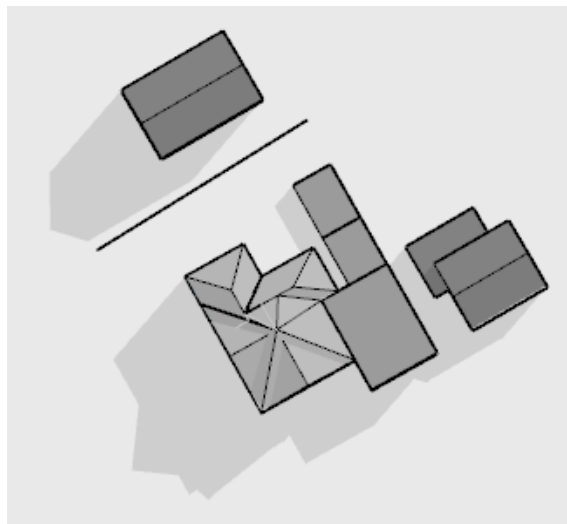


Fjarlægð frá lóðamörkum gamla tillagan: 2,6 m

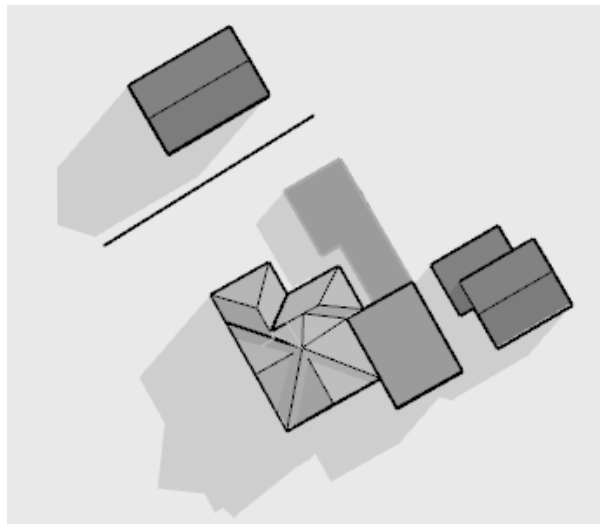


Fjarlægð frá lóðamörkum nýja tillagan: 4,2 m

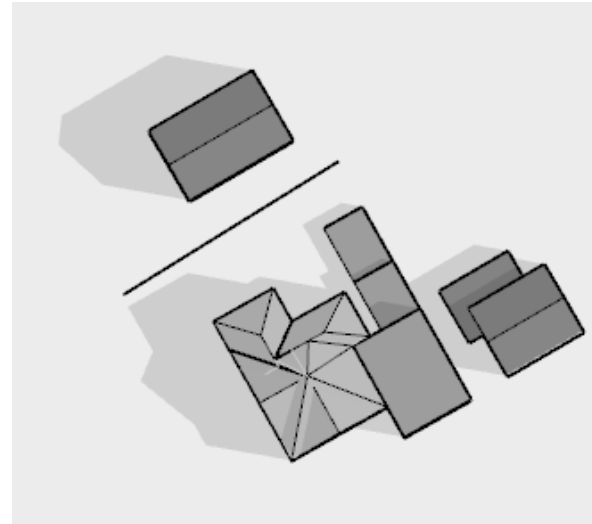
SKUGGAVARP-SUMARSÓLSTÖÐUR-LÍNA SÝNIR LÓÐAMÖRK



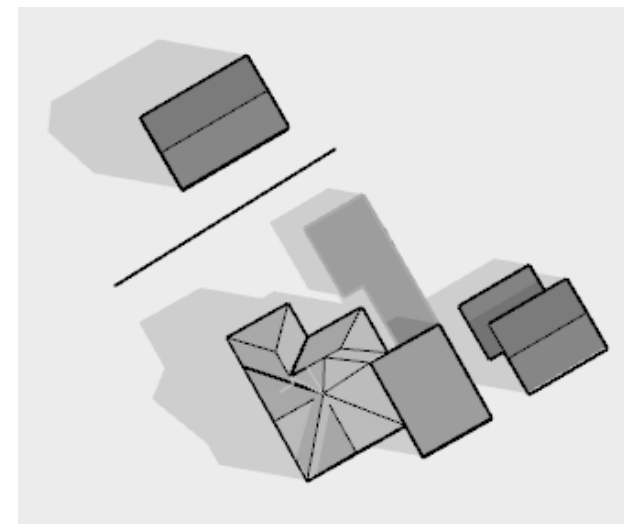
Núverandi 21.Júní kl. 11



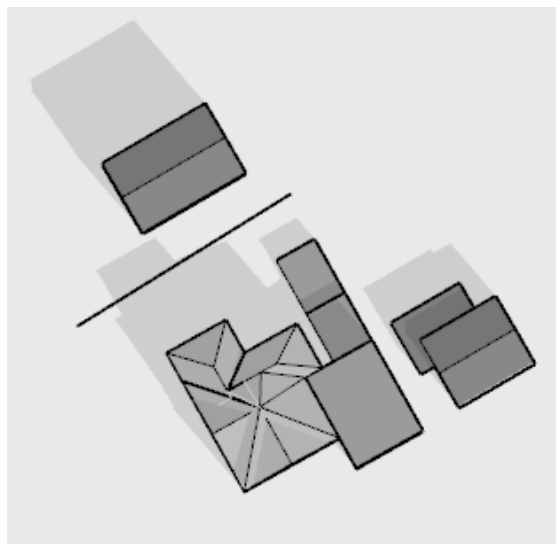
Ný tillaga 21.Júní kl. 11



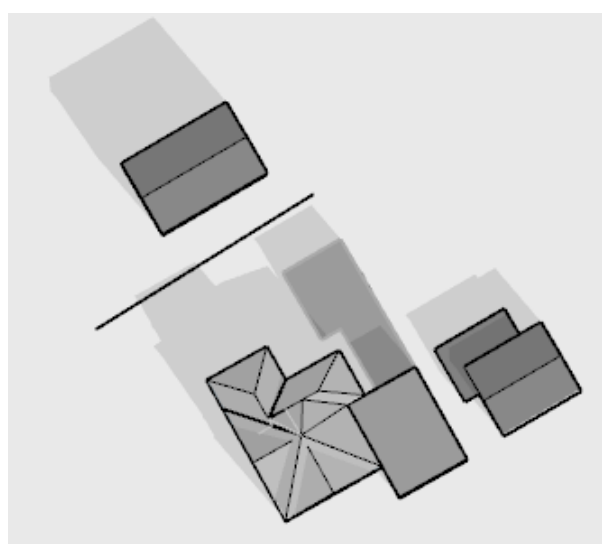
Núverandi 21.Júní kl. 14



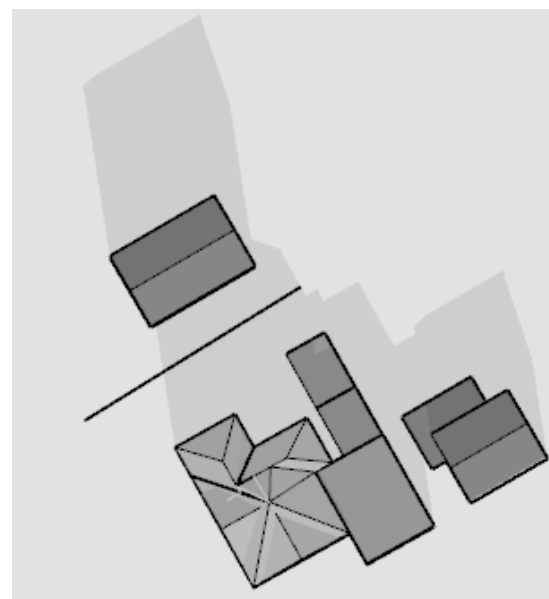
Ný tillaga 21.Júní kl. 14



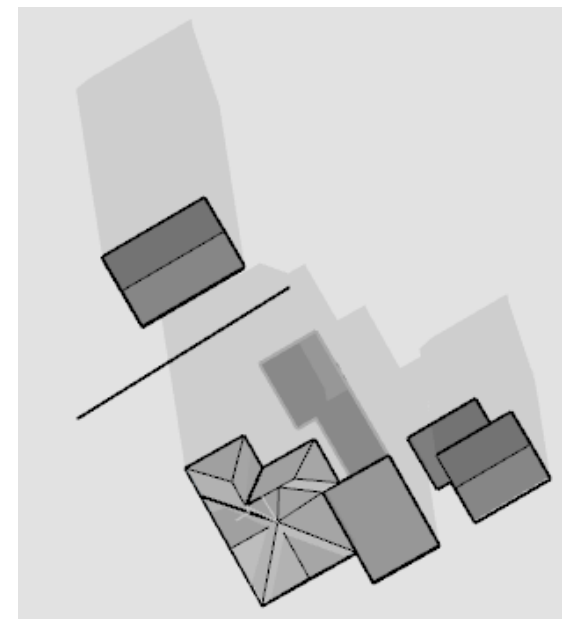
Núverandi 21.Júní kl. 16



Ný tillaga 21.Júní kl. 16



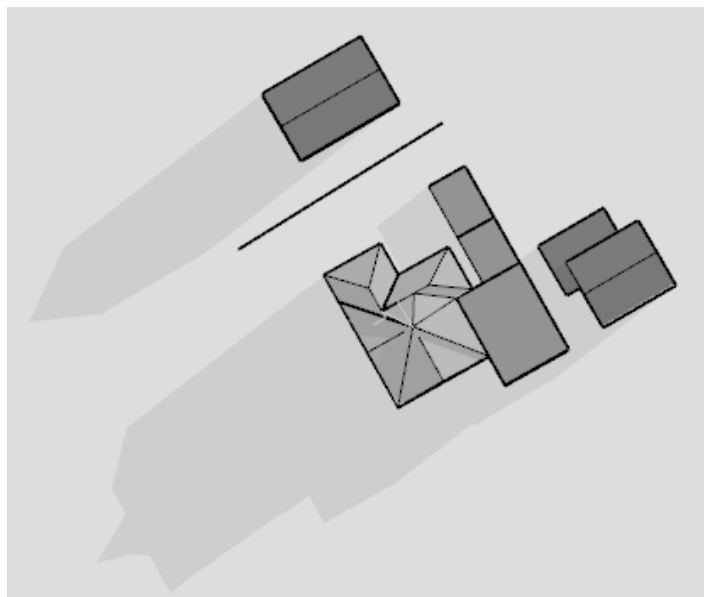
Núverandi 21.Júní kl. 18



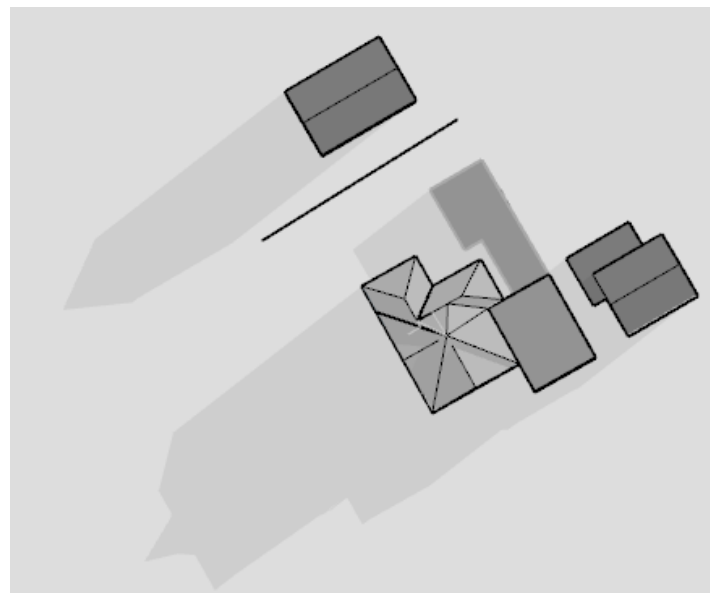
Ný tillaga 21.Júní kl. 18

SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 25-NÚVERANDI HÚSNÆÐI VS. NÝJA TILLAGAN

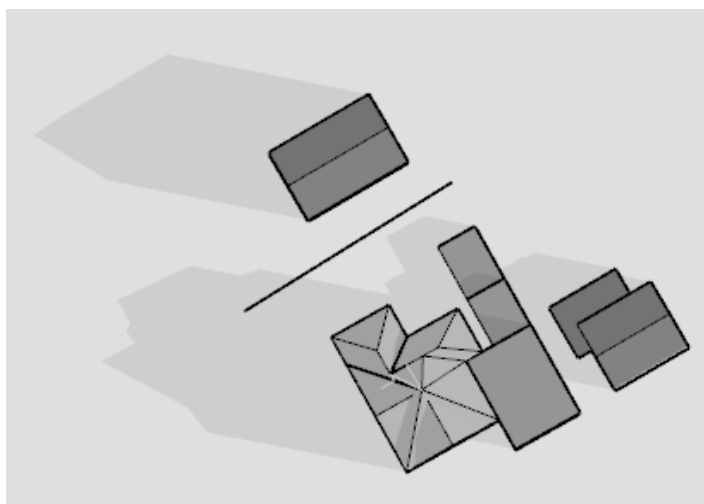
SKUGGAVARP-JAFNDÆGUR-LÍNA SÝNIR LÓÐAMÖRK



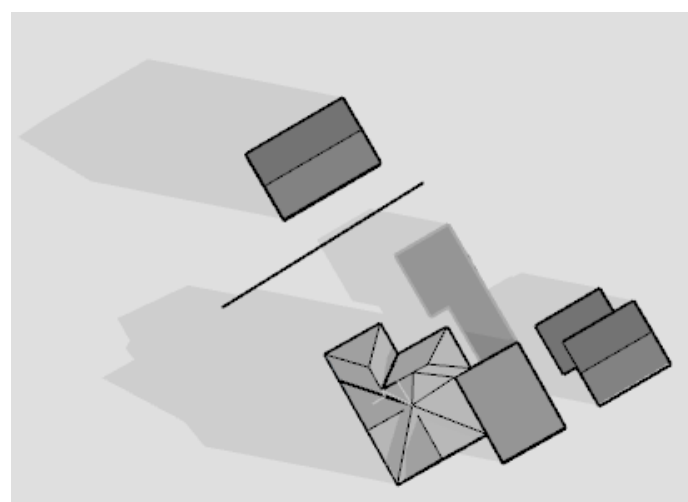
Núverandi 21.Sept. kl. 11



Ný tillaga 21.Sept. kl. 11

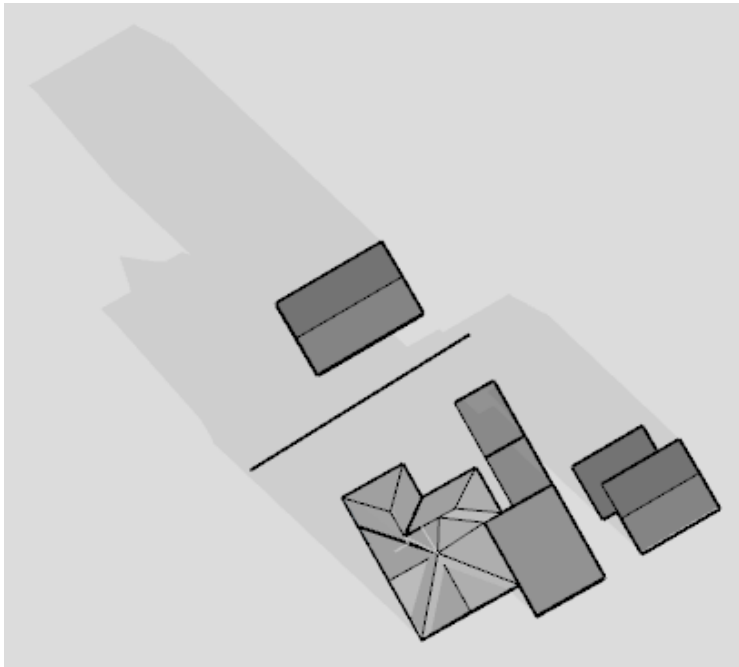


Núverandi 21.Sept. kl. 14

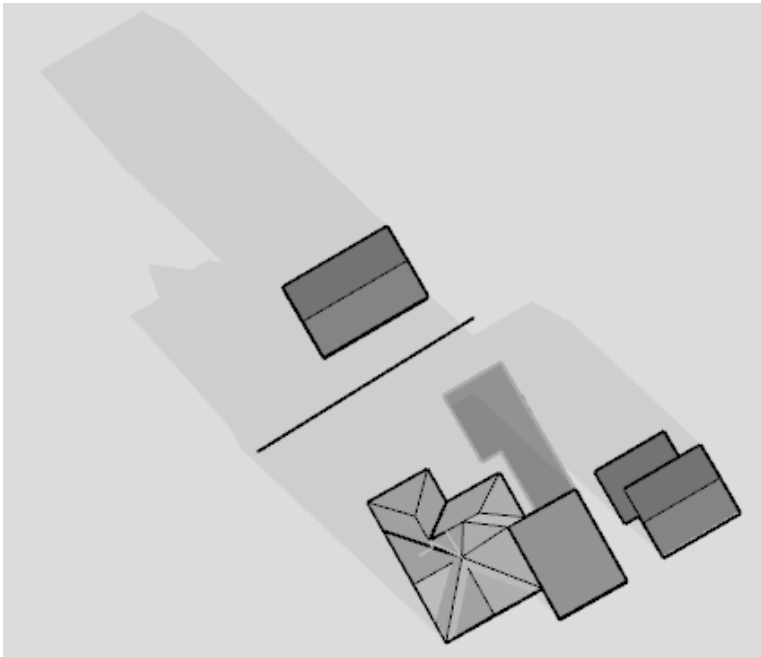


Ný tillaga 21.Sept. kl. 14

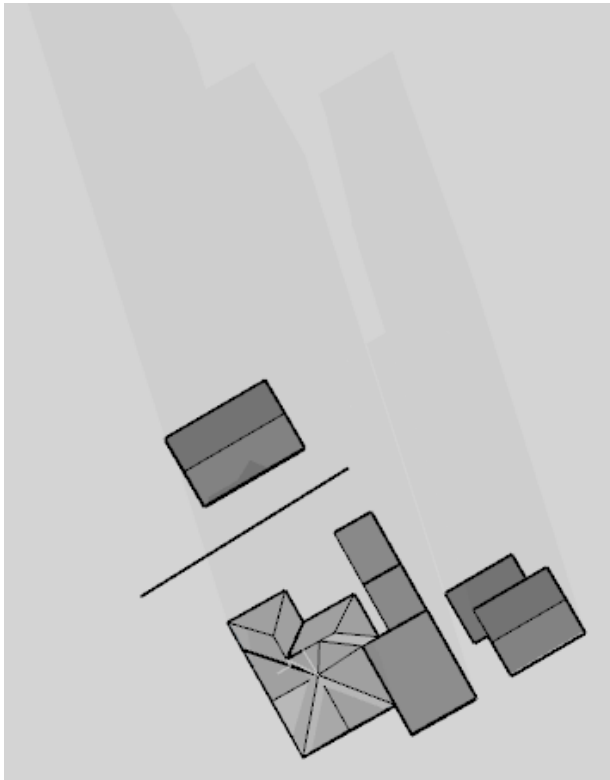
SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 25-NÚVERANDI HÚSNÆÐI VS. NÝJA TILLAGAN



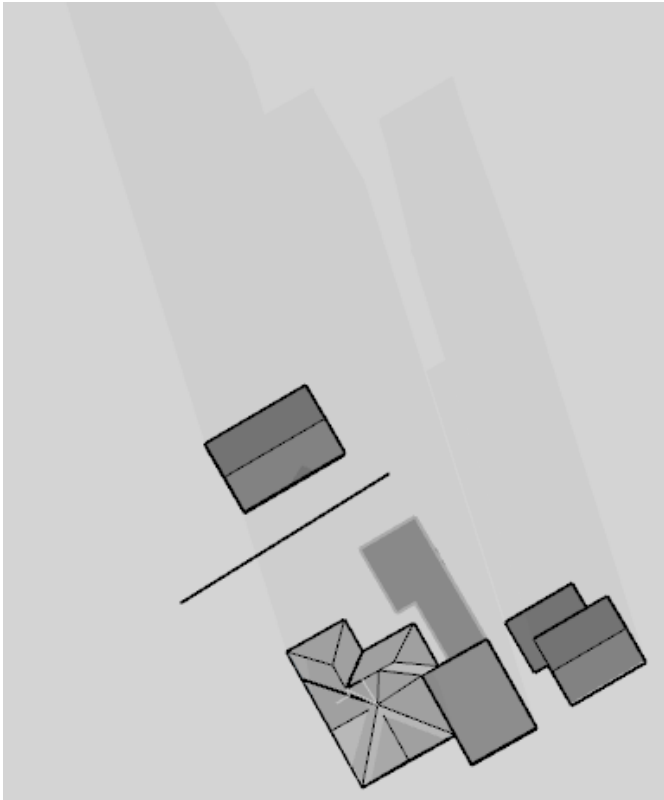
Núverandi 21.Sept. kl. 16



Ný tillaga 21.Sept. kl. 16



Núverandi 21.Sept. kl. 18



Ný tillaga 21.Sept. kl. 18

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 fyrir breytingu 21.júní kl.18:00

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 Skuggavarp eftir breytingu 21.júní kl.18:00

C:
B:
A:
BREYTINGAR: DAGS:

LYKILMYND:

VERKEFNI:
SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 25

AFSTÖÐUMYND-SKUGGAVARP

VERK: Skól 1603
KVARDI: TEIKNAD: SJ
DAGS: 04.10.2024 SKRÁ: 1603-grunnur.dwg

ÚTI INNI

A R K I T E K T A R

ÞINGHOLTSSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527660 & 5627660 FAX 5527661
NETFANG ui@ui.is
VEFFANG http://www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAÍ
120357-5149

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ
021256-7579

TEIKNINGANR: A 01 BREYTING:

Skuggavarp-Jafndægur-Fyrir breytingu



Skuggavarp fyrir breytingu 21.sept.
kl.10:00



Skuggavarp fyrir breytingu 21.sept.
kl.13:00



Skuggavarp fyrir breytingu 21.sept.
kl.16:00



Skuggavarp fyrir breytingu 21.sept.
kl.18:00

Skuggavarp-Jafndægur-Eftir breytingu



Skuggavarp eftir breytingu 21.sept.
kl.10:00



Skuggavarp eftir breytingu 21.sept.
kl.13:00



Skuggavarp eftir breytingu 21.sept.
kl.16:00



Skuggavarp eftir breytingu 21.sept.
kl.18:00

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

ÞINGHOLTSSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527660 & 5627660 FAX 5527661
NETFANG ui@ui.is
VEFFANG http://www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAÍ
120357-5149

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ
021256-7579

TEIKNINGANR: A 02 BREYTING:

Karen Jóhanna Elíasdóttir

Umsögn birt **14.01.2025**

Góðan dag,

Karen Elíasdóttir heiti ég og er einn af eigendum njáslgötu 4b .

Ég er ekki mótfallin því að byggt sé 1 hæð ofaná viðbygginguna sem er nú þegar til staðar án svala .

Ég aftur á mótmæli því að nýja viðbygginginn eigi að vera 5 metrum frá húseign minni sem hefur 9 glugga sem snúa að þessari viðbyggingu

þar á meðal eru svefnherbergis gluggar og tel ég það muni vera verulega íþynjandi að hafa byggingu með svölum svo nálægt.

Ég hef einnig áhyggjur af breytingu á birtu, fyrir breytingu sýnir birtu frá 10-16 enn eftir breytingu er hún frá 10-13 .

Karen

Katrín Viðarsdóttir

Umsögn birt **14.01.2025**

Sem íbúi í í Njálsgötu 8b, er ég mjög andmælt þessari breytingu. Viðbygging við Skólavörðustíg 25 mun skyggja ennþá meira á sólpall og garð sem er nú þegar fær sólar-og dagsljós í skornum skammti eins og sést á skuggavarpsmyndum í fylgigögnum. Ég bý á jarðhæðinni og er einungis með útsýni út að garði-og sólpalli úr þeirri íbúð (fastnr. F2006332). 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 en á fylgiskjölunum má sjá að skv. skuggavarps líkönum eftir breytingu að skuggi læðist enn nær íbúðinni minni en ella kl 16:00. Bygging Njálsgötu 8b skyggir nú þegar verulega á sólpall og garð að morgni til og því með hækkun Skólavörðustígar 25 mun sólarljós takmarkast svo mikið að nánast engin sól verður að sjá á palli eða grasbletti og verulega hamlað gróður sem er á grasfleti auk notagildis pallarins. Einnig virðist vera að fylgigögn bera ekki rétta mynd þar sem skuggavarp að sumri til kl 18:00 (fyrir og eftir) virðast hafa verið víxlað og ekki er hægt að fá almennilega sýn að breytingum séu fylgigögnin ekki rétt. Takmörkuð gögn eru að fá á samskiptagáttinni um tilhugaða breytingu og það að það sé nú þegar ein villa í opinberum gögnum, sem ekki er búið að leiðrétta, ber ekki mikið traust til þeirra gagna sem við fáum aðgang að sem hagsmunaðilar. Það má því bera rök fyrir því að fleiri gögn séu ekki vel unnin eða fleiri villur má finna í gögnum sem hagsmunaðilar fá ekki aðgang að. Lífsgæði og notagildi svæðisins sem skyggt er á vegna Skólavörðustígar 25 eru nú þegar í mjög takmörkuðu magni og mun fyrirhuguð breyting hafa enn meiri áhrif á þessi notagildi og lífsgæði mín sem íbúa í Njálsgötu 8b í framtíðinni. 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 möguleiki á að hitavatnsskostnaður gæti hækkað vegna aukins kulda, sem afleiðing skuggavarpsins sem fyrirhugað er að verði eftir breytingu, í íbúð og tilheyrandi lóð. Því má bera rök fyrir því að orkunýting verði verri og þessi breyting gæti stuðlað að aukinni orku-og heitavatnssóun og þar með verði aukið álag á hitavatnskerfi.

Undirskrifað,
Katrín Viðarsdóttir,
íbúi Njálsgötu 8b

Tryggvi Hallvarðsson

Umsögn birt **14.01.2025**

Góðan dag.

Varðandi ferlið við grenndarkynninguna: Fyrir leikmann er erfitt að skilja að það sé góður framgangsmáti að grenndarkynning berist hagsmunaaðilum u.þ.b. mánuði eftir að hún var ákveðin. Örfáum dögum fyrir jól.

Varðandi langa og háa húsveggi á lóðarmörkum: Myndir af skuggavarpi voru óljósar og eiginlega villandi, en svo virtist sem skuggavarp klukkan 18.00 þann 21. júní væri minna eftir að húsið við Skólavörðustíg 25 hækkaði og færðist nær. Það kom líka á daginn að eitthvað hafði farið úrskeiðis og eftir notalegt símtal við aðilann sem gerði skuggavarpsmyndirnar var það leiðrétt. Það er enda morgunljóst að eigendur Skólavörðustígs 25 eru að fá stærri hluta af þeirri birtu

sem í boði er, á kostnað nágranna. Með öðrum orðum; þeirra gæði munu vaxa en okkar minnka. Íbúð okkar og garður við Njálsgötu 8b, jarðhæð, nýtur svosem ekki mikils sólskins. Ég sé ekki betur en þeir fáu sólargeislar

sem varpa birtu á grasflötina og húsvegginn minn muni hér eftir ylja öðrum. Ekki er auðvelt að gera sér fullkomlega grein fyrir hvaða áhrif þessi nýbygging hefði og er ég því mótfallinn henni við svo búið. Tryggvi Hallvarðsson, meðeigandi íbúðar F2006332

2



Reykjavík, 27. febrúar 2025
USK24070312

Skólavörðustígur 25 – athugasemdir og svör vegna grenndarkynningar / VA

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 upp að og ofaná mhl. 03, byggja svalir, innrétta geymslur í kjallara og skrifstofur á hæð og sameina í einn matshluta hús á lóð nr. 25 við Skólavörðustíg. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.

Tillagan var grenndarkynnt frá 10. desember 2024 til og með 14. janúar 2025. Athugasemdir bárust.

Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Katrín Viðarsdóttir (Njálsgata 8B), Tryggvi Hallvarðsson (Njálsgata 8B) og Karen Jóhanna Elíasdóttir (Njálsgata 4B) .

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin miðborgarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag né Hverfisskipulag fyrir lóðina.

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 þess að grenndarkynningin hafi borist mánuði eftir að hún var ákveðin og nokkrum dögum fyrir jól.

Athugasemdaraðili kvartar undan skuggavarpi á lóðinni að gæði Skólavörðustígs 25 mun vaxa en þeirra minnka vegna skuggavarps. Bent er á að viðbygging við Skólavörðustíg 25 mun skyggja ennþá meira á sólpall og garð sem er nú þegar fær sólar-og dagsljós í skorum skammti eins og sést á skuggavarpsmyndum í fylgigögnum. 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 en á fylgiskjölnum má sjá að skv. skuggavarps líkönum eftir breytingu að skuggi læðist enn nær íbúðinni minni en ella kl 16:00.

Athugasemdaraðili bendir á að takmörkuð gögn eru að fá á samskiptagáttinni um breytinguna og þegar það er ein villa í opinberum gögnum, sem ekki er búið að leiðrétta, ber ekki mikið traust til þeirra gagna sem við fáum aðgang að sem hagsmunaðilar.



Reykjavík



Athugasemdaraðili bendir á að það sé erfitt að gera sér grein fyrir áhrif nýbyggunnar á hans lóð en hann er mótfallinn löngum og háum húsvegg á lóðarmörkum.

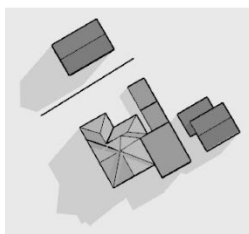
Athugasemdaraðili bendir einnig á að viðhald og kostnaður á grasbletti og lóð gæti orðið meiri eftir breytingu vegna skuggavarpsins auk þess sem vistkerfi lóðarinnar gæti orðið fyrir áhrifum skuggavarpsins eftir breytingu. Einnig er bent á að möguleiki á að hitavatnskostnaður gæti hækkað vegna aukins kulda, sem afleiðing skuggavarpsins sem fyrirhugað er að verði eftir breytingu, í íbúð og tilheyrandi lóð. Því má bera rök fyrir því að orkunýting verði verri og þessi breyting gæti stuðlað að aukinni orku-og heitavatnssóun og þar með verði aukið álag á hitavatnskerfi.

Umsögn

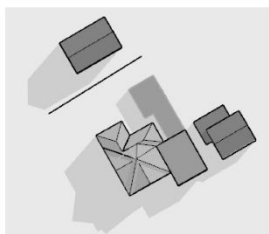
Tekið er undir áhyggjur athugasemdaaðila frá Njálsgötu 4B varðandi skuggvarp á sumarsólstöðu eftir kl eitt. Ekki er mælt með að kynntar teikningar verði samþykktar óbreyttar. Mælt er með því að draga viðbygginguna frá lóðarmörkum, líkt og breytt tillaga sýnir hér að neðan.

Í dag er skúrinn 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.

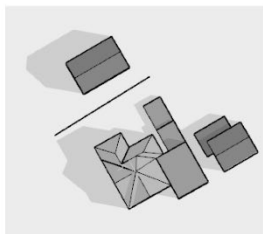
SKUGGAVARP-SUMARSÓLSTÖÐUR-LÍNA SÝNIR LÓÐAMÖRK



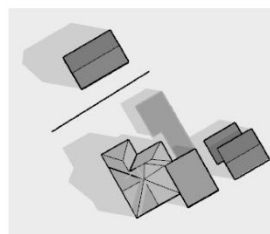
Núverandi 21.Júní kl. 11



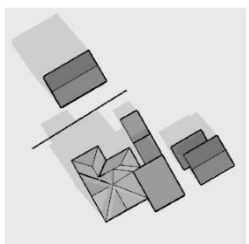
Ný tillaga 21.Júní kl. 11



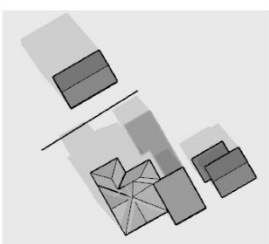
Núverandi 21.Júní kl. 14



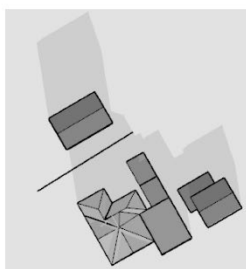
Ný tillaga 21.Júní kl. 14



Núverandi 21.Júní kl. 16



Ný tillaga 21.Júní kl. 16



Núverandi 21.Júní kl. 18



Ný tillaga 21.Júní kl. 18

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 skuggvarpið 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



Reykjavík

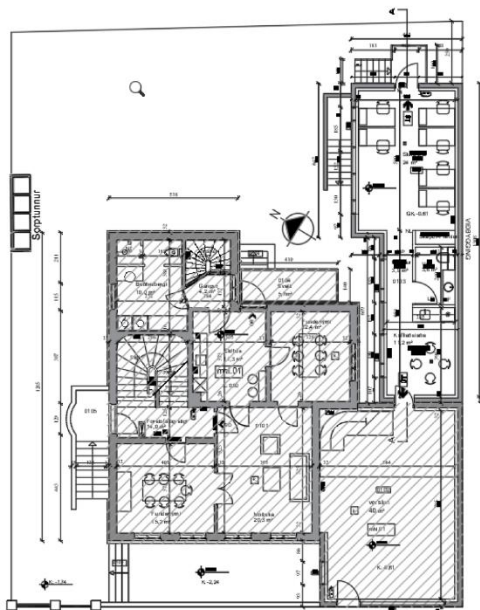


lóðina. Skúrinn sem er þarna í dag er hæst 3.74 m á hæð og þessi viðbygging er 4,13 m. Þetta er einungis 66 cm hækkun.

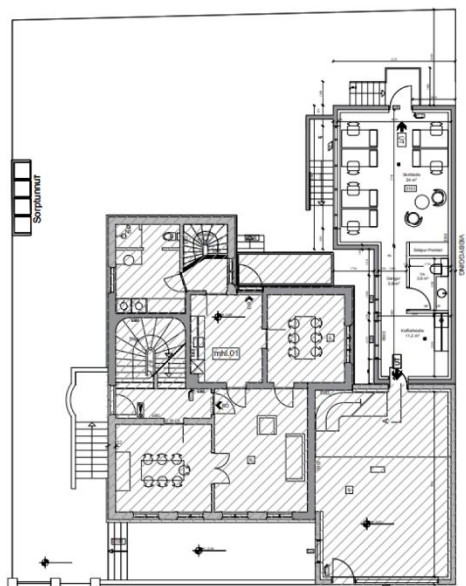
Talið er að skuggavarpið á lóð nr. 8B sé minniháttar og hafi ekki áhrif á grasblettinn þar að leiðandi verða áhrifin ekki veruleg. Talið er að viðbyggingin komi ekki til með að hafa þau áhrif að auka kulda innandyrá né hafa áhrif á orkunýtingu hjá athugasemdaraðila þar sem skuggvarp er óverulegt.

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.

Grenndarkynnt tillaga: 2,6 m frá lóðarmörkum



Ný tillaga: 4,2 m frá lóðarmörkum



Niðurstaða

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

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

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

