



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

Leifur Wilberg Orrason  
Skólavörðustíg 31  
101 Reykjavík

Reykjavík, 5. júní 2018  
Tilvísun: 4252 / 201806-0003

### Skólavörðustígur 31, fyrirspurn um breytingar á friðuðu húsi.


Í tölvupósti 1. júní 2018 óskar Leifur Wilberg Orrason eftir álit Minjastofnunar á tillögu að viðbyggingu við húsið nr. 31 við Skólavörðustíg. Með erindinu fylgja uppdrættir Davíðs K. Pitts arkitekts er sýna breytinguna. Minjastofnun fjallaði um tillögu að viðbyggingu við Skólavörðustíg 31 í umsögn 15. desember 2015, þar sem ekki var gerð athugasemd við stækkun hússins.


Skólavörðustígur 31 er bárujárnsklætt timburhús, kjallari, hæð og ris. Sk. Fasteignaskrá er það byggt árið 1903 og er því friðað sk. 29. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt að raska friðuðum húsum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar. Ekki hefur verið unnin húsakönnun fyrir reitinn sem húsið stendur á.

Óskað er eftir að byggja aftan við húsið á norðurhluta lóðar. Viðbyggingin er 6,5 m. á lengd og 5 m. á breidd - kjallari, hæð og ris. Hún hefur ekki áhrif á götummynd Skólavörðustígs en ásýnd Bjarnarstígs breytist þar sem gróður víkur fyrir stækkuninni. Sú tillaga sem nú er óskað álits á er í aðalatriðum eins og sú sem fallist var á í umsögn 15. desember 2015. Lengd og breidd nýrrar álmu hafa lítillega breyst, svalir eru komnar á vesturhlið álmunnar og kvistir á báða þakfleti hennar. Tekið er tillit til mælikvarða og hlutfalla hins friðaða húss. Viðbyggingin er hönnuð í stíl hússins og mun ekki rýra varðveislugildi þess.

*Minjastofnun heimilar hér með stækkun friðaðs húss við Skólavörðustíg 31 samkvæmt uppdrætti Davíðs K. Pitts sem erindinu fylgir. Frágangur ytri klæðningar, glugga, þakbrúna, kvista, dyra og svala skal taka mið af upphaflegum stíl hússins og einkennandi deililausnum járnklæddra timburhúsa frá sama tíma. Hafa skal til hliðsjónar leiðbeiningarit Húsafriðunarnefndar um tréglugga og klæðningar útveggja. Við framkvæmdir í eldri hverfum ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. 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. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.*

Virðingarfyllst,  
f.h. Minjastofnunar Íslands

  
Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

  
Pétur H. Ármannsson  
arkitekt, sérfræðingur

Afrit í tölvupósti :

Leifur Wilberg Orrason, f.h. húseigenda ([leifurwilberg@gmail.com](mailto:leifurwilberg@gmail.com))  
Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))  
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))  
Byggingarfulltrúinn í Reykjavík ([byggingarfulltrui@reykjavik.is](mailto:byggingarfulltrui@reykjavik.is))  
Davíð Kristján Pitt arkitekt ([dkpitt@simnet.is](mailto:dkpitt@simnet.is))

*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. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslulaga 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.*

From: Guðný Arndís Olgeirsdóttir <Guðny.Arndis.Olgeirsdottir@reykjavik.is>  
Date: Thu, 14 Jun 2018 at 11:00  
Subject: Skólavörðustígur 31 trjáfelling \*  
To: leifurwilberg@gmail.com <leifurwilberg@gmail.com>  
Cc: Björn Ingvarsson <Bjorn.Ingvarsson@reykjavik.is>, Þórólfur Jónsson <thorolfur.jonsson@reykjavik.is>

Sæll Orri,

Fór og skoðaði tréið sem er einn Hlynur sem mjög nálægt húsi og er fyrir fyrirhugaðri viðbyggingu við húsið. Með þessu bréfi fá eigendur að Skólavörðustíg 31 leyfi til að saga niður og fella einn Hlyn sem er á lóðinni.

Vinsamlegast hugið að umhverfinu og gangið vel frá á eftir.

Með bestu kveðju,

\*Guðný Arndís Olgeirsdóttir\*

\*Skrúðgarðyrkjumeistari / Eftirlitsmaður garðyrkjunnar\*

Þjónustumiðstöðinni Stórhöfða

Sími 411-8483 / 696-2320

[image: cid:7FC44712-EB5A-480B-967E-C78F9C916161@pmnet.local]

<http://www.reykjavik.is/trunadur>

---

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

## Skólavörðustígur 31

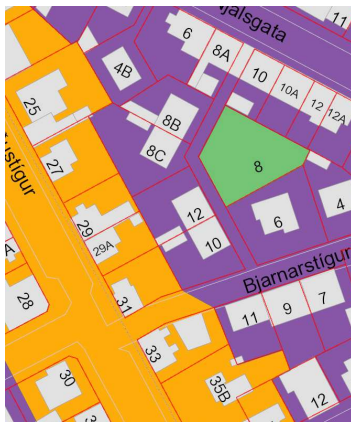
### Grenndarkynt byggingarleyfisumsókn

#### Athugasemdir og svör

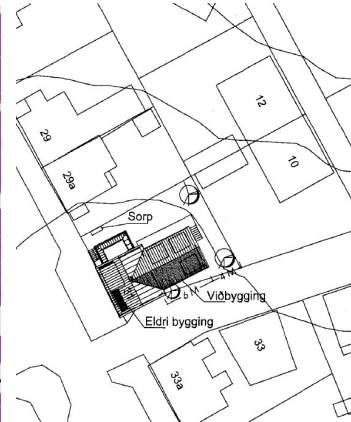
Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 21. apríl 2020 þar sem sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu ásamt því að gera inndregnar svalir á eldri hluta í húsi á lóð nr. 31 við Skólavörðustíg.

Erindið var grenndarkynt frá 2. júní 2020 til og með 31. júlí 2020. Eftirtaldir sendu athugasemdir:

- Guðbjörg Lilja Pétursdóttir dags. 25. júní 2020
- Sverrir Bjarnason dags. 29. júní 2020.



AR 2010-2030



Afstöðumynd með umsókn



Skjáskot frá Skólavörðustíg (2019)

## Athugasemdir

### Athugasemdir Guðbjargar Lilju

Bréfaritari er íbúi að Skólavörðustíg 29a og mótmælir framkvæmdunum. Hann hafi valið húsið að miklu leyti vegna garðsins (er snýr að garði Skólavörðustígs 31). Hann hafi lagt mikla rækt við garðinn og segir hann vekja töluverða eftirtekt þeirra er ganga Skólavörðustíginn. Garðurinn sé eins konar framlenging af húsinu og notaður meiri hluta ársins.

Af skuggavarpsmyndum sé ljóst að skugginn sem viðbyggingin hafi í för með sér myndi valda garðinum tjóni, sérstaklega á vorin og haustin. Það sé einungis í júní sem ekki sé skyggt á garðinn. Viðbyggingin skerði gæði útirýmisins, hafi neikvæð áhrif á plöntur og gróður og geti haft neikvæð áhrif á verðmæti fasteignarinnar. Viðbyggingin sé stór á lóðinni og óþarflega breið. Byggingarmagn sé næstum tvöföldun á núverandi húsi.

Auk skugga og dimmu auki viðbyggingin innsýn í garð lóðarinnar nr. 29a. Þannig sé þrengt að og persónulegt rými skert. Spurt er hvers vegna viðbyggingin sé ekki 1 hæð og kjallari (þ.e. án rishæðar) líkt og viðbyggingin að Skólavörðustíg 29. Það hefði strax verið betra og haft minni neikvæðar afleiðingar fyrir umhverfið og lóð nr. 29a. Þá veltir bréfaritari fyrir sér hvort atvinnuhúsnæði verði í húsinu þar sem skrifstofurými sé sýnt í kjallara. Inngangur í kjallara að norðanverðu snúi upp að lóð nr. 29a og geti atvinnurekstur haft í för með sér ónæði og aukna innsýn í bæði hús og garð.

Líklegt sé að brjóta þurfi klöpp við framkvæmdirnar en hús í nálægð við slíkar framkvæmdir hafi orðið fyrir skemmdum vegna fleygunar. Bréfaritari spyr hvernig hann sé tryggður fyrir tjóni af völdum framkvæmdanna og hvort Reykjavíkurborg beri ábyrgð á slíku tjóni. Ætla megi að hávaðamengun verði mikil og valdi óþægindum og ónæði. Spurt er hvort settar verði einhverjar kvaðir á framkvæmdirnar til að draga úr óþægindum, t.d. varðandi lengd framkvæmdatíma.

### Athugasemdir Sverris

Bréfaritari býr í næsta húsi (Bjarnarstíg 10) og hefur gert það lengi. Hann mótmælir framkvæmdinni þar sem hann sé mikið heima við og hafi ekki í önnur hús að venda. Framkvæmdirnar valdi honum þungum áhyggjum þar sem raskið sem þeim fylgir geti hafi heilsuspillandi áhrif. Þá sé hæðin á viðbyggingunni (eins og hún snýr að Bjarnarstíg 10) nokkuð rosaleg.

### Svör við athugasemdum

#### Varðandi hæð og stærð húss

Í umsögnum Minjastofnunar Íslands um erindið (dagsettar 15.12.2015 og 5.6.2018) kemur fram að viðbyggingin taki tillit til mælikvarða og hlutfalla hins friðaða húss að Skólavörðustíg 31. Einnig kemur fram að breytingin teljist hvorki spilla götummynd Bjarnarstígs né yfirbragði byggðar á reitnum.

Stækkun núverandi húss er vissulega hlutfallslega mikil, þar sem fótspor þess svo gott sem tvöfaldast. Skipulagsfulltrúi tekur þó undir afstöðu Minjastofnunar og telur viðbygginguna samræmast því byggðarmynstri sem fyrir er á svæðinu en þar eru mörg timburhús sem telja eina hæð, kjallara og ris. Viðbyggingin er ekki hærri en núverandi hús á lóðinni og hæð hennar er ekki frábrugðin öðrum húsum er standa meðfram Bjarnarstíg.

Viðbyggingin er í um 4 m fjarlægð frá lóðarmörkum að Bjarnarstíg 10 og í um 12 m fjarlægð frá húsinu á þeirri lóð. Víða á reitnum og í hverfinu eru dæmi um samsvarandi þéttleika byggðar.

#### Varðandi skuggavarp

Á skuggavarpmyndun má sjá að núverandi hús á lóð nr. 31 skyggir á hluta lóðar nr. 29a á ákveðnum tímum árs. Skuggavarpmyndirnar sýna að mesta breytingin (aukningin) á skuggamyndun á lóð nr. 29a vegna tilkomu viðbyggingarinnar er yfir miðjan daginn á jafndægri (mars og október). Yfir sumartímann, þegar sól stendur sem hæst, hefur viðbyggingin lítil sem engin áhrif á lóð nr. 29a.

Skv. skuggavarpmyndunum eykst skuggavarp á lóð nr. 10 við Bjarnarstíg að hluta seinni part dags, bæði við sumarsólstöður og á jafndægri.

Þá skal tekið fram að allar þær lóðir sem um ræðir eru talsvert grónar og eru þar nokkur tré sem hafa einnig áhrif á skuggamyndun. Þessi tré koma ekki fram á skuggavarpmyndum og því má ætla að skuggi sé nokkuð meiri við núverandi aðstæður en myndirnar sýna.



Loftmynd



Skjáskot frá Skólavörðustíg (milli nr. 29a og 31)



### Varðandi notkun húsnæðisins

Húsið er skráð sem einbýlishús í fasteignaskrá og hefur eitt fastanúmer. Sótt er um að byggja við einbýlishúsið og áfram verður aðeins ein íbúð í húsinu. Í skráningartöflu umsóknar er hluti kjallara skráður sem „vinnustofa“ og á uppdrætti sýnd uppstilling skrifborða. Vinnustofa jafngildir þó ekki atvinnuhúsnæði heldur er um að ræða vinnuádstöðu sem er hluti af íbúðarhúsinu.

### Varðandi rask og ónæði á framkvæmdatíma

Öllum framkvæmdum fylgir óhjákvæmilega eitthvert rask en framkvæmdaaðila er skylt að halda því raski og ónæði sem hann kann að valda í algjöru lágmarki. Uppfylla þarf lög og reglugerðir sem gilda um framkvæmdir og má þar m.a. nefna 9. grein reglugerðar nr. 724 um hávaða:

*„Framkvæmdir: Við allar framkvæmdir, svo sem byggingar, gröft, gatnagerð o.fl., skal þess sérstaklega gætt að sem minnst ónæði verði af völdum hávaða.*

*Háværar framkvæmdir, s.s. byggingar, gröftur, sprengingar og gatnagerð á íbúðarsvæðum eða nágrenni þeirra, við skóla og dvalarrými þjónustustofnana, skal framkvæmdaraðili kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða með sannarlegum hætti áður en framkvæmd hefst. Fram skal koma tímalengd framkvæmdar, hvaða þættir hennar séu líklegir til að valda ónæði og hvenær unnið verði að þeim þáttum. Takmarka skal hávaða vegna framkvæmda sem tilgreindar eru í töflu IV í viðauka við þau tímamörk sem þar eru tilgreind.“*

Sjá eftirfarandi töflu í viðauka reglugerðarinnar:

| Tafla IV. Mörk fyrir hávaða vegna framkvæmda.  |                                     |                             |                   |                |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|
|  |                                     |                             | Upphaf framkvæmda | Lok framkvæmda |
| Íbúðasvæði, nágrenni þeirra og dvalarrýma þjónustustofnana þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma | Háværar framkvæmdir                 | Virkir dagar                | 7:00              | 21:00          |
|  |                                     | Helgar og almennir frídagar | 10:00             | 19:00          |
|  |                                     | Aðrir dagar                 | Ekki heimilt      |                |
|  | Sérstaklega hávaðasamar framkvæmdir | Virkir dagar                | 7:00              | 19:00          |
|  |                                     | Aðrir dagar                 | Ekki heimilt      |                |
|  |                                     |                             |                   |                |

(Í reglugerðinni eru „sérstaklega hávaðasamar framkvæmdir“ skilgreindar sem „Vinna sem hefur í för með sér mikinn hávaða svo sem vinna við höggbor, háværa háprýstidælu, meitlun á bergi eða sprengingar.“)

Skv. samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

### Varðandi tjón og skaðabætur

Framkvæmdaaðili ber skaðabótaábyrgð á því tjóni sem hann kann að valda með framkvæmdum sínum.

Telji eigandi fasteignarinnar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

## Niðurstaða

Lagt er til að umsóknin verði samþykkt óbreytt.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri