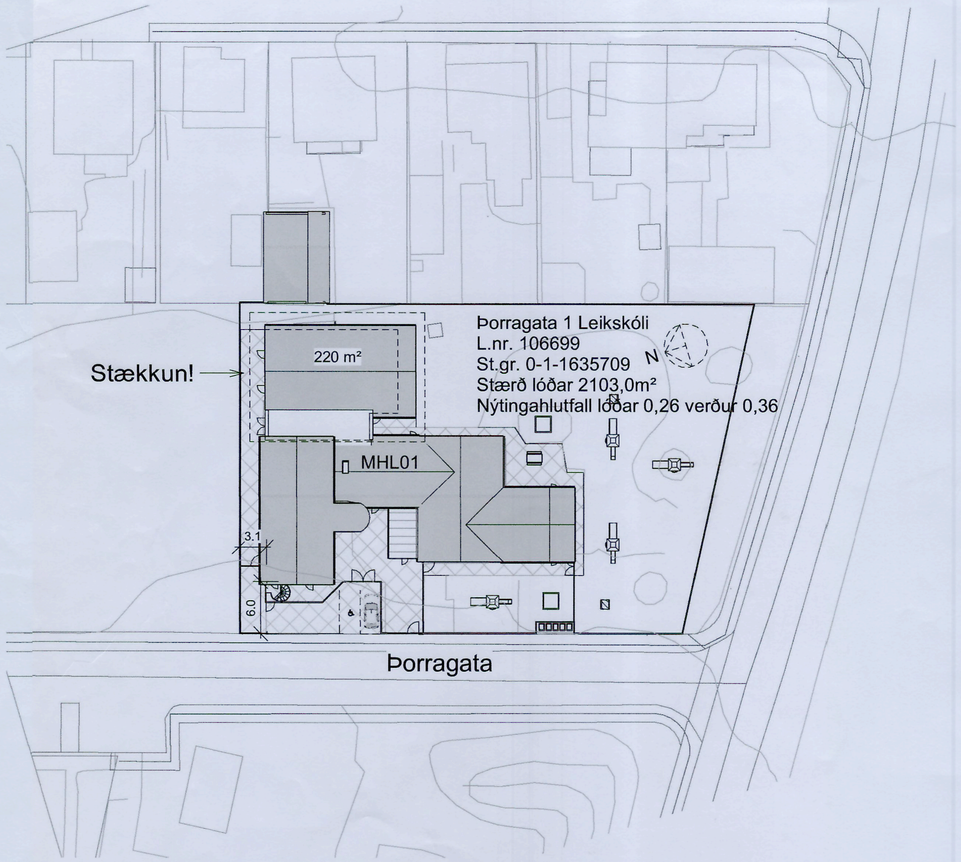
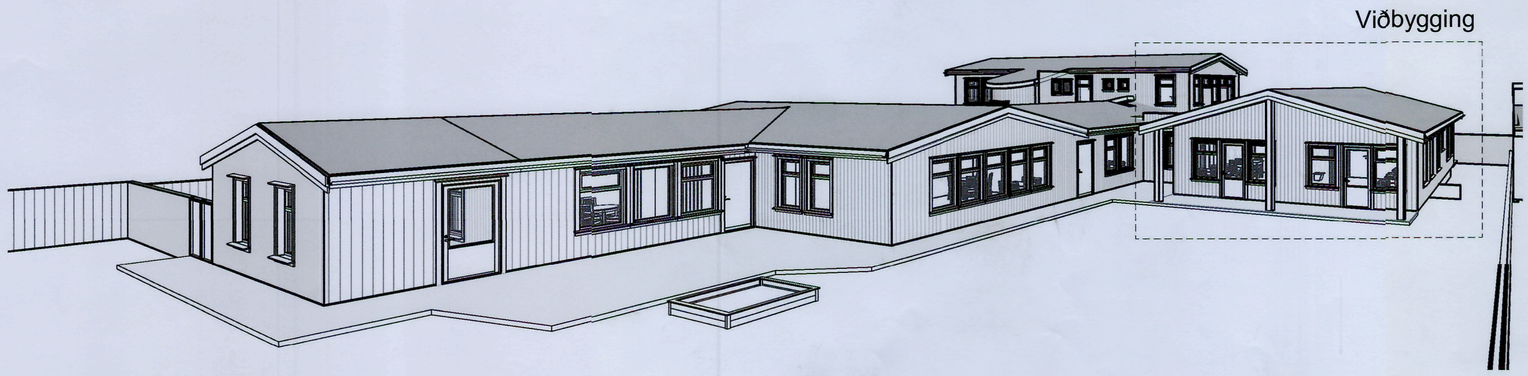


Terreng 1 : 500



3D View 1

Starfsemi:
Leikskólin Sælukot er rekinn eftir Ananda Marga heimspeki-og uppeldisstefnunni, sem er nýhúmanísk stefna. Nýhúmanismi felur m.a. í sér að börnin stunda innhverfa íhugun og borða einingis grænmetisfæði í skólanum. Litisháttar ræktun grænmetis fer fram í fræðsluskyni á lóð skólans og garðskála.
Meðferð kjöts og fisks er því engin í eldhúsi skólans.
Leikskólapláss eru 62-64 ef stærri hluti þeirra væru 5 ára eða eldri, Fjöldi starfsmanna er 14-16.

Byggingalýsing
Til stendur að byggja 1. hæðar viðbyggingu úr steinsteypu með steypt þak að hluta annars hefðbundið sperruþak.
Eldri hluta er timburhús 1984 á einni hæð og nýrri hlutin er steinsteyptur frá árinu 2013 og er á 2 hæðum steinullar eimamgrað og klætt að utan.
Þökin eru hefðbundin einangruð sperruþök með bárujárni..

Brunavarnir:
Sjálfvirkt brunavarnarkerfi tengt viðurkenndri vaktstöð er í skólanum allar nýjar veggklæðningar og klæðningar í nýbyggingunni innanhúss verða í flokki 1.

9 Brunhólf eru í húsinu sem skiptist með EI60 veggum og með EICS brunavarnarhurðum og gluggar með hitaeinangrandi gleri.

Brunahólfun eldra húss (1984) timburhúss á einni hæð eru fjögur með eldhúsi sem sér brunahólfi.

Brunahólfun nýrra húss (2013) úr steinsteypu er með fjögur brunahólf, 2 á hvorri hæð. steinsteyptur stigi með eldvarið þak EI60 að hluta,

Reykskynjarar og slökkvibúnaður samkv. reglugerð og leiðbeiningum mannvirkjastofnunar.

Norðan við lóðina er óskipulagt svæði með sparkvelli.

Byggingalýsing stækkunar:

Stækkun á leikskólanum á austurhlið hússins í mhl 01
áætluð notkun verði stækkun fyrir 32 nemendur.

Aðgengi.
Viðbyggingin verður með algilda hönnun.
Eldri hlutin er óbreyttur þar er ekki um algilda hönnun að ræða.

Stærð stækkunar.
Viðbygging 185,4m² - niðurrif í mhl 01 og 02 samtals 43,3m²
= nettó fermetrastærð viðbyggingar 142,1m²,
B-rými undir þakskeggi 19,6m²
Viðbygging 647,0m³ - niðurrif í mhl 01 og 02 samtals 103,7m³
= nettó rúmmetrastærð viðbyggingar 543,3m³
B-rými undir þakskeggi 71,57m³

Samtals. nettó stækkun A rýma 142,1m² og 543,3m³
B rými 19,6m² og 71,54m³

Brúttóstærðir eftir stækkun.

mhl 01		
1. hæð	627,6m²	2099,8m³
2. hæð	126,3m²	392,9m³
Samtals:	753,9m²	2492,7m³
+ rúmmál plötu =		84,0m³
		2576,7m³

B rými	19,6m²	71,54m³

Samtals A og B rými 753,9+19,6=773,5m²

mhl 02
Rifið 24,2m² 60,7m³

Lóðarst. 2103,0m², 773,5m²/2103,0m²= nýtingahlutfall 0,37

Bílastæði.
Óbreytt tvö stæði eru fyrir framan hús með einu fyrir hreyfihamlaða.

Lóð.
Lóðin er óbreytt graslögð, sandur og hellulögn að hluta með leiktækjum.

Sorp.
Sorptunnur eru í skýli fyrir framan hús. gert er ráð fyrir flokkun sorps og engum hættulegum efnum.

Burðarvirki.
Sökklar eru staðsteyptir, útveggir staðsteyptir og timbur þaksperrur með burð frá inn og útveggjum.

Útveggir
Steyptir útveggir klæddir en pa 2 timburklæðningu eins og eldri hlutin.

Þak.
Hefðbundið sperruþak klætt bárujárni og öndun þaks í gegnum gufuopin þakdúk öndun skal vera samkv. reglugerð.

Innveggir:
Steyptir og léttir gipsplötuveggir að hluta.

Einangrun.
Þakeinangrun 220mm. steinullareinangrun
Útveggir með 100mm steinullareinangrun
Gólf 120mm plata með 100 mm. burðargóðri polystren einangrun.
Gluggar og hurðir 1,7 W/m²

Leyfilegar kólnunartölur:
Þak 0,20 W/m², Útveggir 0,3 W/m², Gólf á fyllingu 0,3 W/m²
Gluggar og hurðir 2,0 W/m²

Yfirborð útveggja.
Óbreytt klæðning 1 pa 2 , helstu litir: óbreyttur litur útveggja og glugga.

Lagnir.
Vatn og hitalagnir í og undir gólfi og upp veggi eftir þörf.
Loftræsting vélræn og náttúruleg loftun með opnanlegum gluggum.

Hæðarkóti:
Gólfkóti viðbyggingar er sá sami og er í aðalbyggingunni.

Brunavarnir:

Viðbyggingin er eitt brunahólf sem afmarkast af steyptum millivegg og steyptri loftaplötu ásamt brunavarnarhurðum þar á milli.

Upphaflegir hönnuður:
Aðalhönnuður steinsteyptrar viðbyggingar á tveimur hæðum frá árinu 2015 er Árni Þorvarður Jónsson.
Eldri hlutin timbur hús er upphaflegi frá árinu 1984 er hannaður af Ásmundi Harðarsyni.

BREYTINGAR:

NR.	DAGS	Sign	BREYTING

K.J. ARK slf. **650319-0360**

Tel. [redacted]
Tel.
E-mai. jon@kjhonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

Kjartan Rafnson FÍ/DSA
Jón Magnús Halldórsson Byggingafr.BTH
S.þ. [redacted]

Verk
Þorragata 1 Reykjavík Leiksólinn
Sælukot Viðbygging

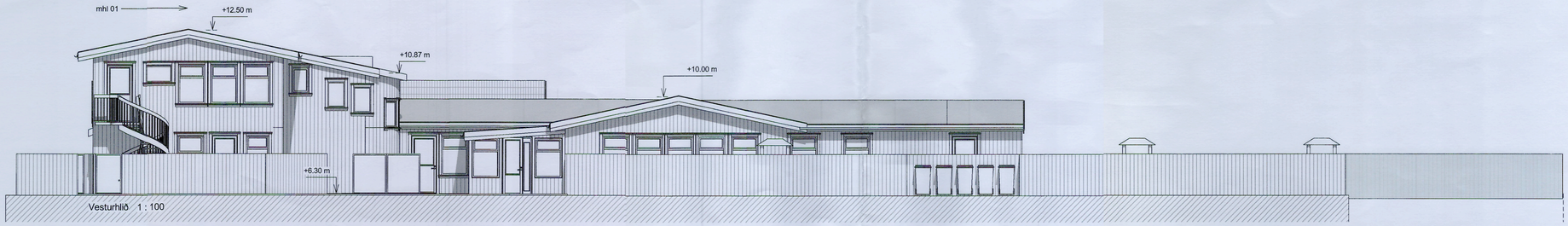
Teikning
Afstaða og 3D A2

Kvarði
1 : 500

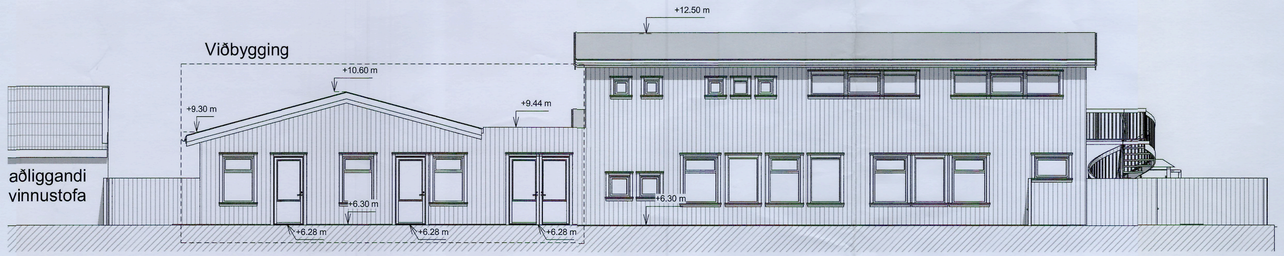
Dags.
01.11.2022

Teiknað af
JMH

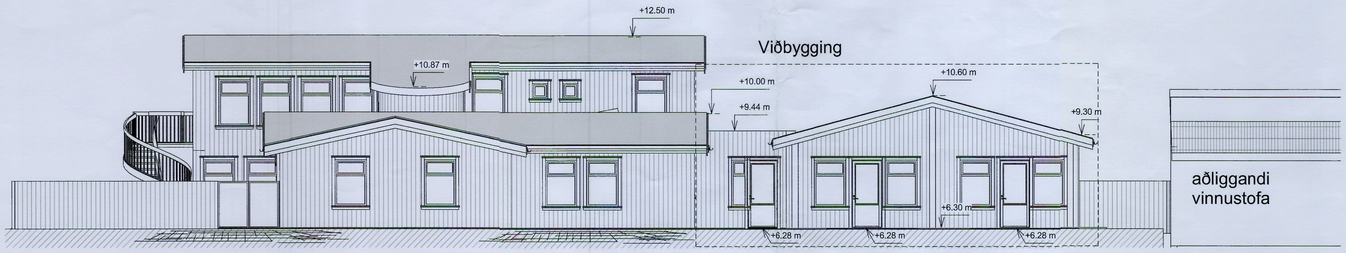
TEIKNING NR.
A101



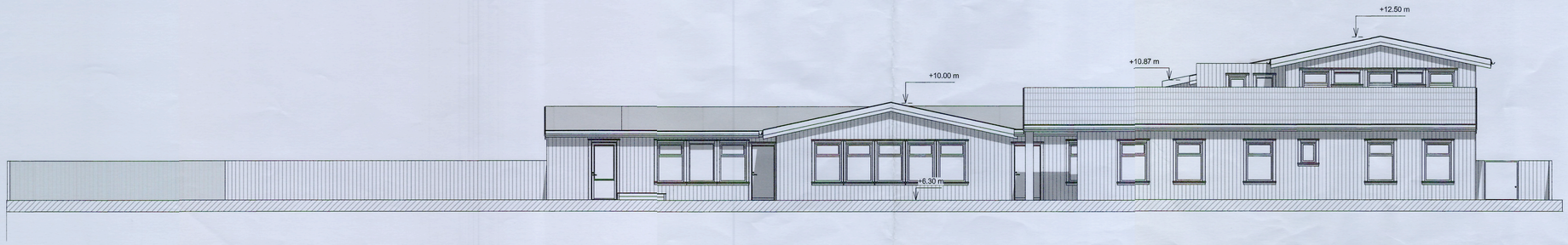
Vesturhlið 1 : 100



Norðurhlið 1 : 100



Suðurhlið 1 : 100



Austurhlið 1 : 100

BREYTINGAR:

NR.	DAGS	Sign	BREYTING

K.J. ARK slf. 650319-0360

Tel. [redacted]
Tel.
E-mai.

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

Kjartan Rafnson FI/DSA
Jón Magnús Halldórsson Byggingafr.BTA

S.þ.

Verk [redacted]
Þorragata 1 Reykjavík Leiksólinn
Sælukot Viðbygging

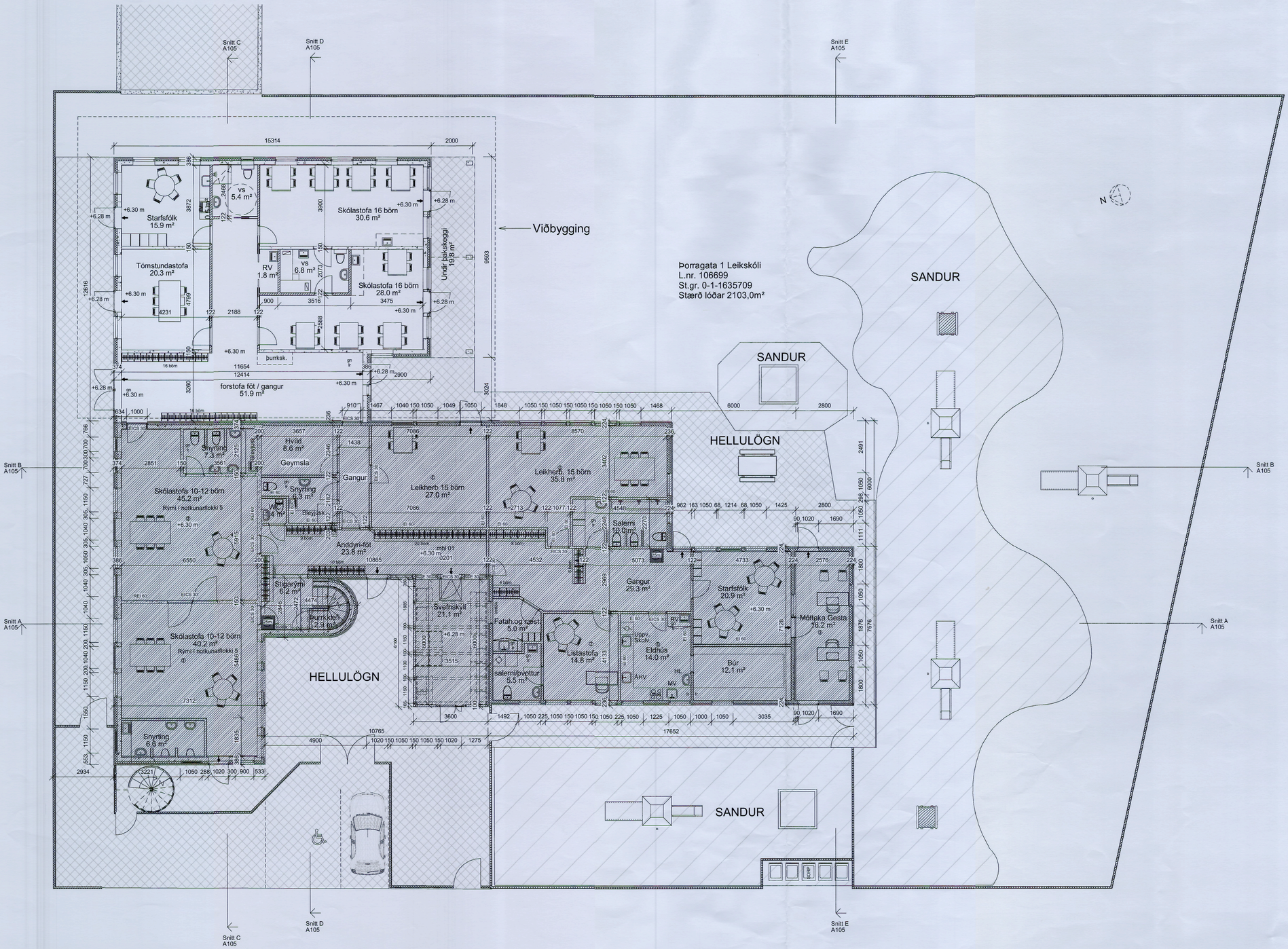
Teikning
útlit A1

Kvarði
1 : 100

Dags.
01.11.2022

Teiknað af
JMH

TEIKNING NR.
A102



1.0 - 1.Hæð 1 : 100

Þorragata

BREYTINGAR:

NR.	DAGS	Sign	BREYTING

K.J. ARK slf. 650319-0360

Tel. [redacted]
Tel.
E-mai.

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

Kjartan Rafnson Fí/DSA
Jón Magnús Halldórsson Byggingafr.BTA [redacted]

S.þ.

Verk

Þorragata 1 Reykjavík Leiksólinn
Sælukot Viðbygging

Teikning

1. hæð Grunnmynd A1

Kvarði

1 : 100

Dags.

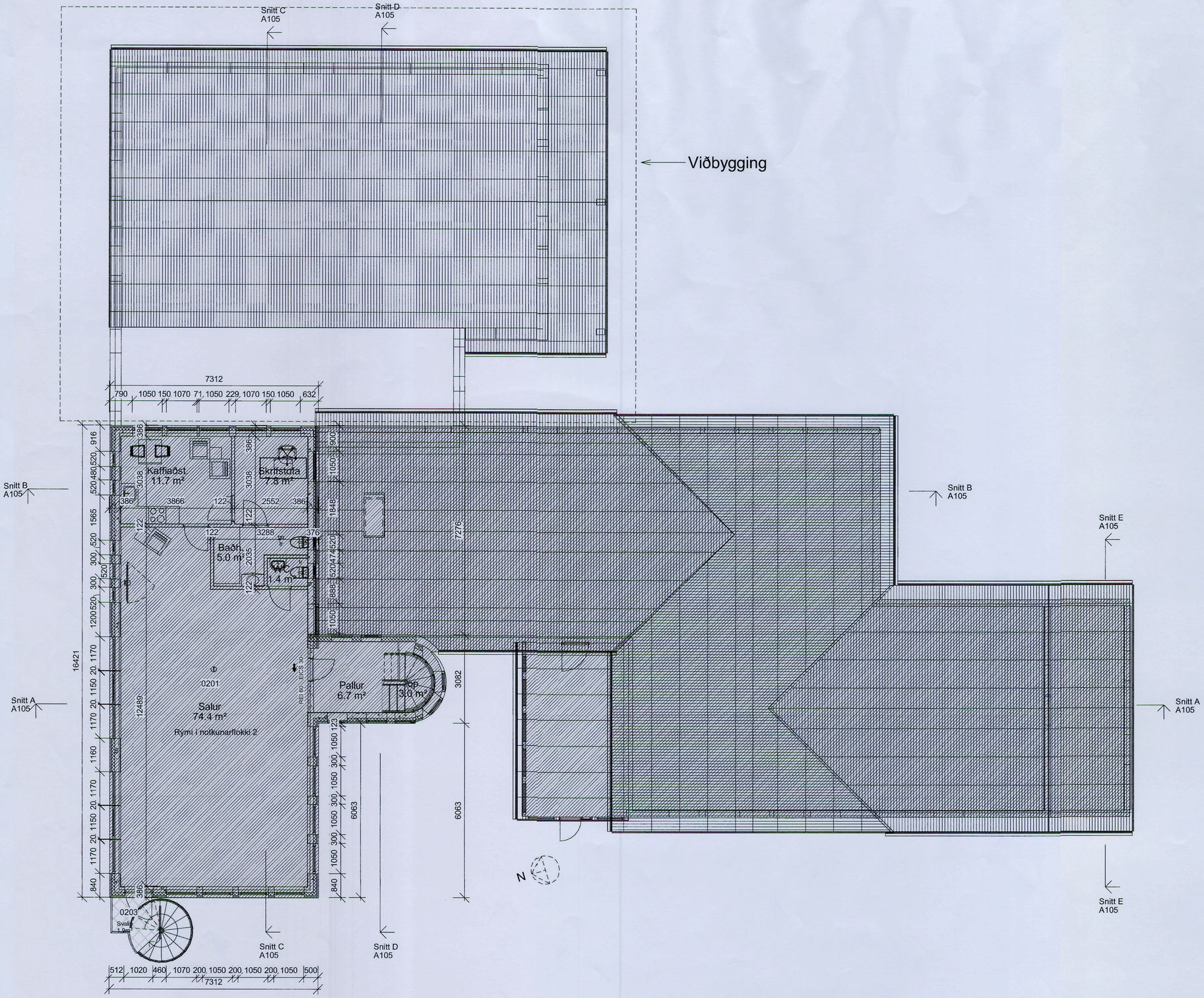
01.11.2022

Teiknað af

JMH

TEIKNING NR.

A103



2.0 - 2.Hæð 1 : 100

BREYTINGAR:

NR.	DAGS	Sign	BREYTING

K.J. ARK slf. 650319-0360

Tel.
Tel.
E-mai. [redacted]

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

Kjartan Rafnson Fí/DSA
Jón Magnús Halldórsson Byggingafr.BTH [redacted]
S.þ.

Verk
Þorragata 1 Reykjavík Leiksólinn
Sælukot Viðbygging

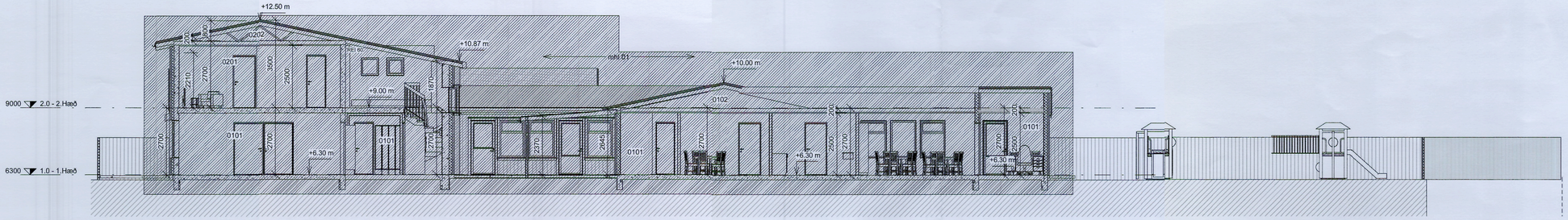
Teikning
2 Hæð grunnmynd A2

Kvarði
1 : 100

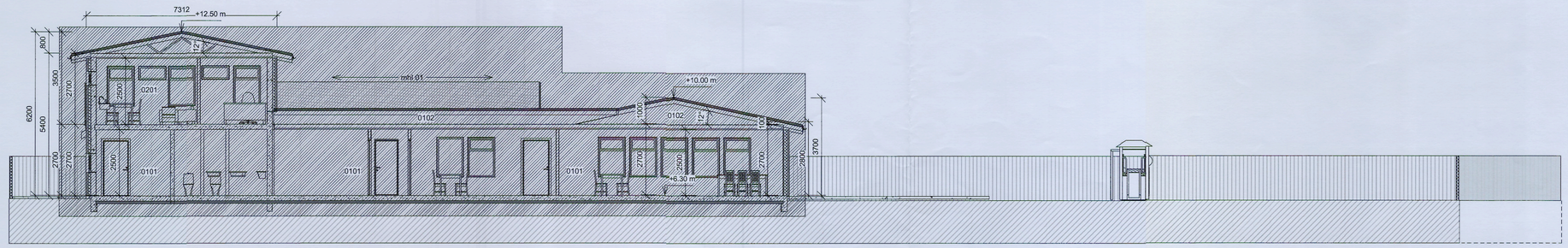
Dags.
01.11.2022

Teiknað af
JMH

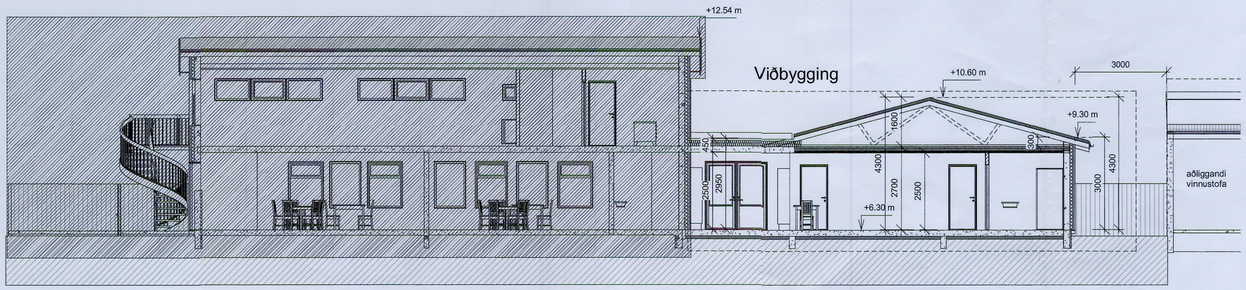
TEIKNING NR.
A104



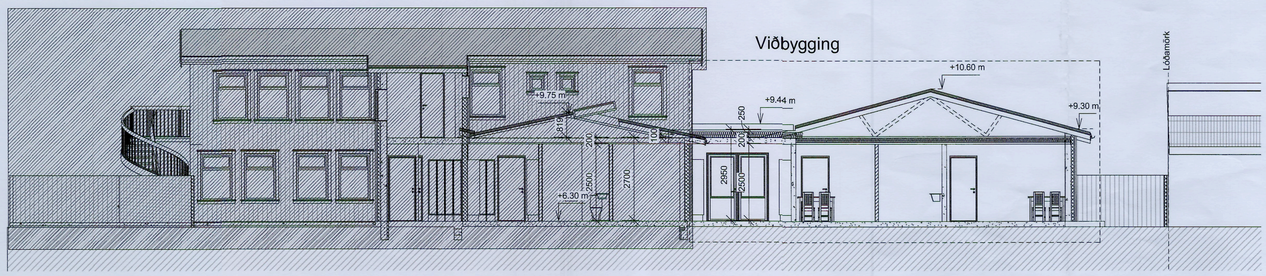
Snitt A 1 : 100



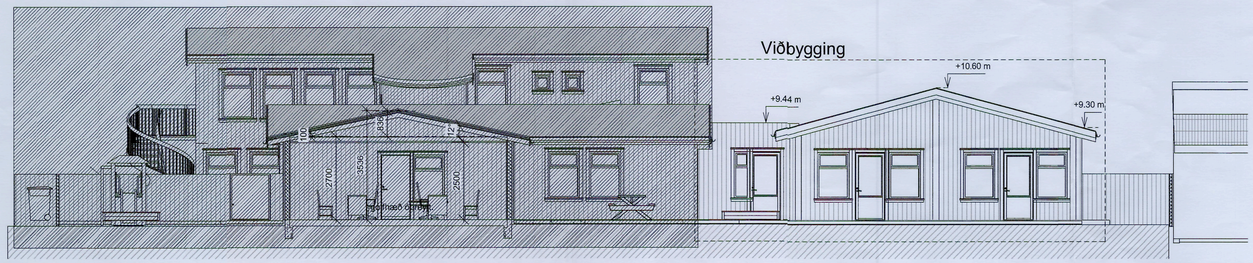
Snitt B 1 : 100



Snitt C 1 : 100



Snitt D 1 : 100



Snitt E 1 : 100

BREYTINGAR:

NR.	DAGS	Sign	BREYTING

K.J. ARK slf. 650319-0360

Tel.
Tel.
E-mai. [redacted]

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

Kjartan Rafnson FÍ/DSA
Jón Magnús Halldórsson Byggingafr.BTA [redacted]
S.þ.
Verk

Þorragata 1 Reykjavík Leiksólinn
Sælukot Viðbygging

Teikning
Sneiðingar A1

Kvarði
1 : 100

Dags.
01.11.2022

Teiknað af
JMH

TEIKNING NR.
A105

USK Skipulag

Frá: Aðalsteinn Leifsson - SATTI [redacted]
Sent: miðvikudagur, 14. desember 2022 12:23
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd við skipulag, Þorragata 1

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Vísað er í bréf dagsett 18. nóvember, þar sem undirrituðum, eiganda húseignar að Hörpugötu 8, er veittur kostur á að tjá sig um tillögu að steinsteypta viðbyggingu við leikskóla á lóð nr. 1 við Þorragötu.

Undirritaður gerir alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaðar byggingaframkvæmdir. Tillagan gerir ráð fyrir viðbyggingu sem er þétt við lóðarmörk Hörpugötu 8. Byggingin stendur mjög nærri vinnustofu, sem er hluti af húseigninni Hörpugötu 8. Gluggar viðbyggingarinnar eru í seilingarfjarlægð frá glugga vinnustofunnar.

Nú þegar hefur leikskólinn verið stækkaður verulega frá upphaflegu skipulagi, m.a. með hæð sem var byggð var ofaná upphaflega byggingu. Ekki varð gerð athugasemd við þá stækkun, þó að hún hafi tekið mikið útsýni frá Hörpugötu 8, í ljósi samfélagslegs gildis leikskóla. Þessi tillaga er hins vegar verulega íþyngjandi fyrir íbúa Hörpugötu 8 og á engan hátt ásættanleg.

Bestu kveðjur,

Aðalsteinn Leifsson
[redacted]

USK Skipulag

Frá: Sesselja Bjarnadottir [redacted]
Sent: þriðjudagur, 20. desember 2022 17:35
Til: USK Skipulag
Efni: Grendarkynning athugasemd: Enn ein viðbyggingin á Leikskólanum Sælukoti

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Vegna enn einnar viðbyggingarinnar á þessum leikskóla Þorragötu 1

Þetta er nú þriðja viðbyggingin á stuttum tíma sem beðið er um athugasemdir við frá nágrönnum þessa leikskóla.
Síðasta viðbygging skólans eyðilagði stóran hluta af sjávarsýn hússins við Hörpugötu 12 en þrátt fyrir athugasemdir var ekkert tilit tekið til athugasemda vegna þessa á þeim tíma og skólinn byggði stóra viðbyggingu nánast beint fyrir framan stofugluggann okkar.
Þessi skóli og stjórnendur hans eru yfirgangssamir nágrannar og mikið ónæði er af yfirfullum leikskólanum og lítið eða ekkert tillit er tekið til nágranna hans.
Leikskólinn virðir þar að auki engar reglur vegna starfsemi sinnar eins og lesa hefur mátt um í blöðum undanfarin ár og það skýtur skökku við að Reykjavíkurborg skuli gefa leyfi fyrir endalausum viðbyggingum í óþökk nágrannana, er þetta ekki bara komið gott hjá þeim af viðbyggingum?
Ég mæli því eindregið gegn leyfi fyrir enn einni viðbyggingunni við Þorragötu 1.
Bkv,
Sesselja Bjarnadóttir,
Hörpugötu 12,
102 Reykjavik

Reykjavík

Reykjavík, 16. febrúar 2023

Varðar: Þorragata 1, byggingaleyfisumsókn

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 8. nóvember 2022.

Í umsókn er sótt um leyfi til að byggja einnar hæðar, steinsteypta viðbyggingu með hefðbundnu timburþaki við leikskóla á lóð nr. 1 við Þorragötu.

Tillagan var grenndarkynnt frá 22. nóvember 2022 til og með 20. desember 2022.

Eftirfarandi aðilar sendu athugasemdir, tveir bréf/netpóstar:

1. Aðalsteinn Leifsson, bréf dags. 14. desember 2022,
2. Sesselja Bjarnadóttir, bréf dags. 20. desember 2022.

Athugasemdir/ábendingar bréfanna eru í megin atriðum eftirfarandi:

1. Ekkert var tekið tillit til athugasemda vegna tveggja hæða viðbyggingar, sem eyðilagði stóran hluta af sjávarsýn hússins við Hörpugötu 12. Þetta er þriðja viðbyggingin sem sótt er um á stuttum tíma, er þetta ekki bara orðið gott?

Svar: Ný viðbygging er aðeins ein hæð, stendur 3 metra frá lóðamörkum og ætti því ekki að skerða útsýni meira en núverandi byggingar. Ekki er óeðlilegt að byggt sé við hús í nokkrum áföngum.

2. Stjórnendur skólans er yfirgangssamir nágrannar og mikið ónæði er af yfirfullum leikskólanum. Leikskólinn virðir engar reglur vegna starfsemi sinnar sbr. nýlegar blaðagreinar.

Svar: Í rekstrarleyfi leikskólans er leyfi fyrr 72 börn. Nú stunda 64 börn nám við skólann, og er hann því ekki yfirfullur skv. núgildandi rekstrarleyfi. Skóla- og frístundasvið sér um að fara í eftirlit í einkareknum leikskólum og fer fulltrúa á þeirra vegum reglulega í eftirlit. Skv. umsögn skóla-og frístundasviðs hefur ekki þótt ástæða til að bregðast við vegna fjölda barna enda færri börn en rekstrarleyfi segir til um.

3. Ný viðbygging stendur þétt upp að lóðamörkum Hörpugötu 8 og mjög nærri vinnustofu á lóðinni, er mjög íþyngjandi og á engan hátt ásættanleg.

Svar: Ný viðbyggingu stendur 3 metra frá lóðamörkum sem er sú fjarlægð sem miðað er við þegar byggt er við hús þar sem enginn skilgreindir byggingarreitir eru til staðar og er því ekki óeðlileg staðsetning.

Niðurstaða

- Lagt er til að samþykkja byggingaleyfi óbreytt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri