



Reykjavík 15.04.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 14. apríl 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Nýlendugata 14

Lögð fram umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 11. mars 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits 1.131 vegna lóðarinnar nr. 14 við Nýlendugötu. Í breytingunni felst að heimilt verði að hækka þak hússins og að þakhalli verði hærra við Mýrargötu í stað Nýlendugötu. Koma fyrir lyftu í húsinu og að lyftuhús fari út fyrir byggingarreit. Gera þakbyggingu á lágþaki núverandi húss. Setja franskar svalir á norðurhlið húss við Mýrargötu og að svalir á suðurhlið húss megi almennt kraga 40 cm út fyrir lóðarmörk, fyrir utan svalir við flóttaleið á 2. hæð sem mega fara 130 cm út fyrir byggingarreit. Handrið á þaksvölum vestan megin skal vera inndregið 150 cm frá lóðarmörkum, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum THG Arkitekta ehf. dags. 5. mars 2021.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

Ingvar Jón Bates Gíslason verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.

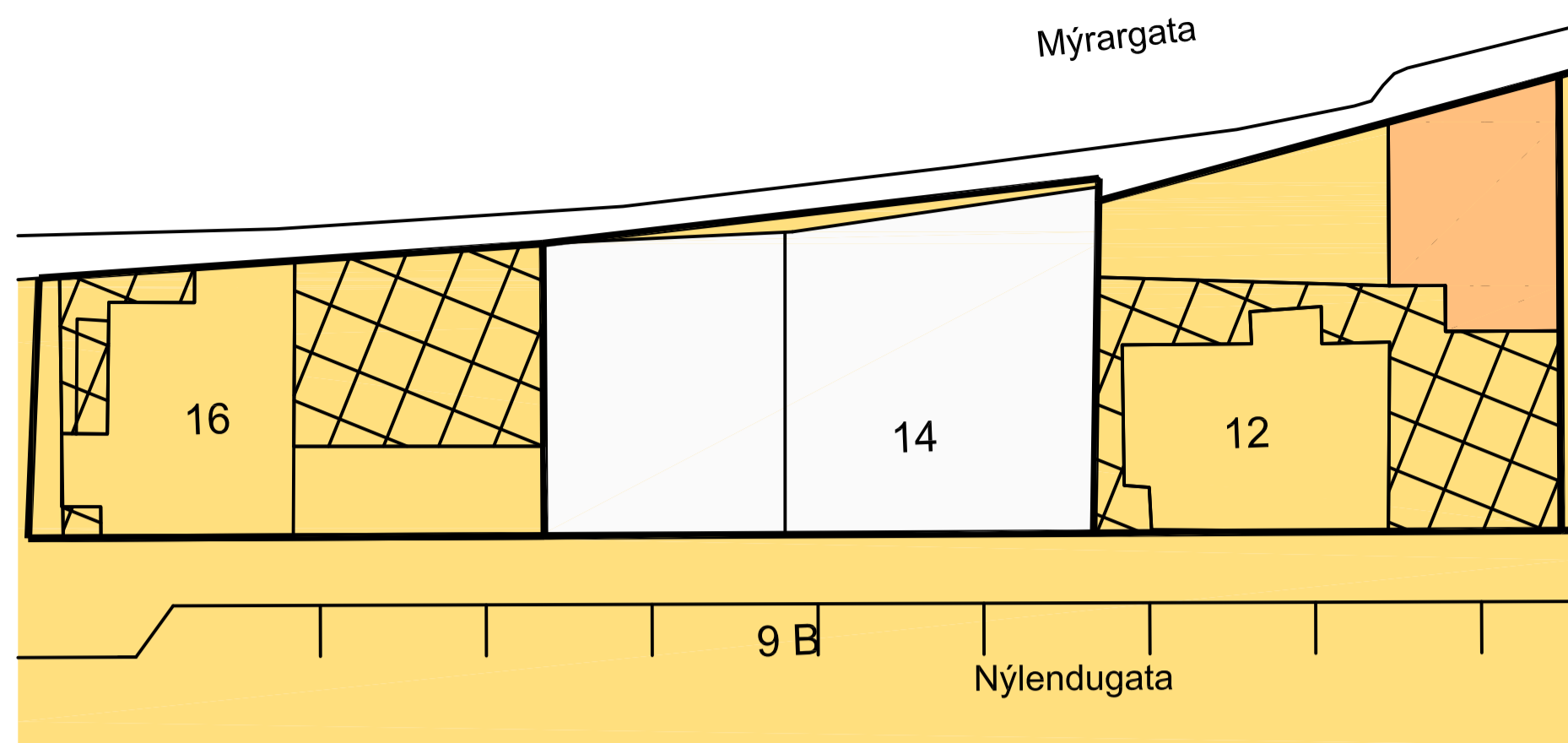
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: deiliskipulags- og skýringaruppdr. dags. 5. mars 2021.

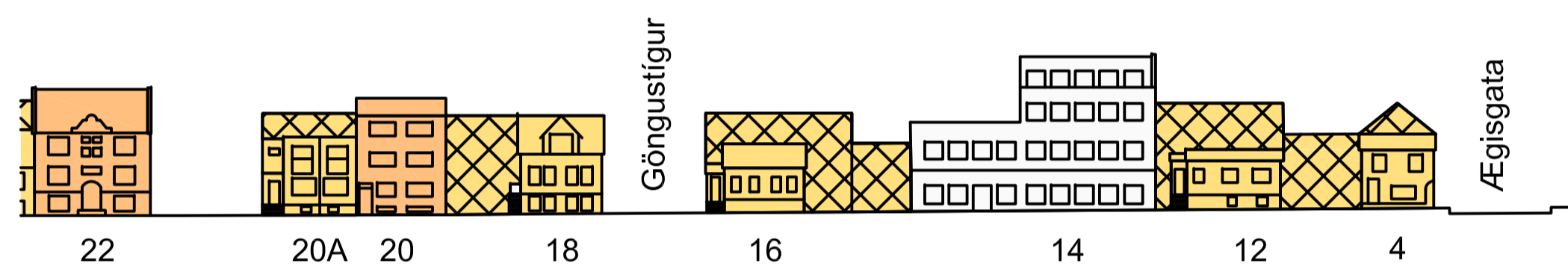
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Nýlendugötu nr. 14



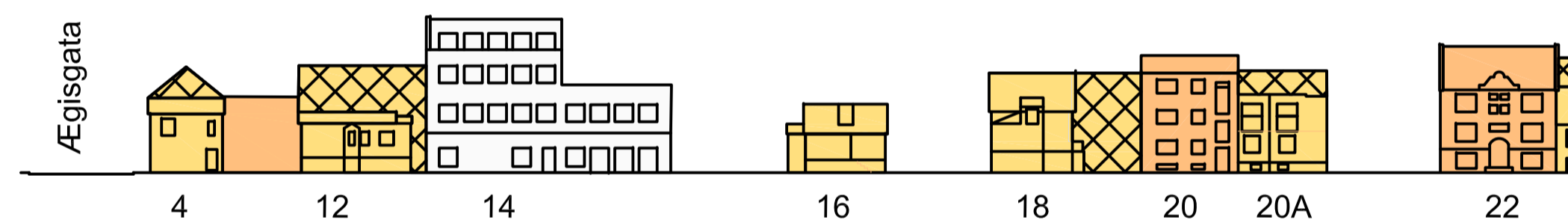
Gildandi deiliskipulag fyrir Nýlendugötu nr. 14, samþykkt í borgarráði 28.11.2013 1:250

NÝLENDUREITUR - endurskoðun deiliskipulags - skilmálatafla - gildandi skipulag

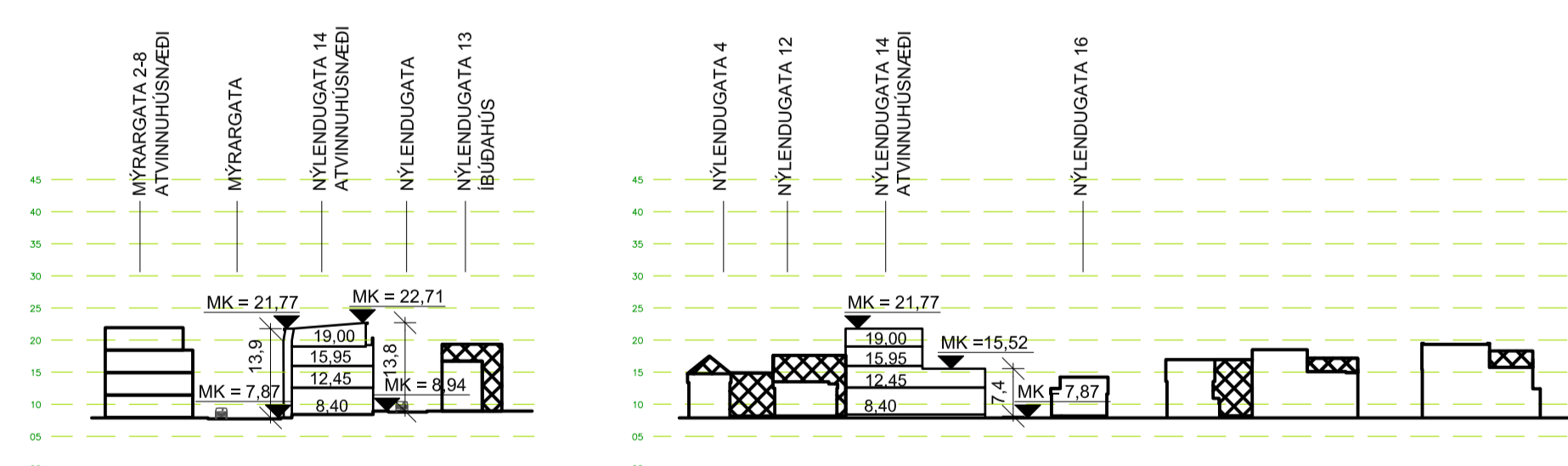
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Nýlendugata 14	1939	276	826	A		2,99



NÝLENDUGATA TIL NORÐURS - 1:1000



MÝRARGATA TIL SUÐURS - 1:1000



Snið 1:1000

Snið 1:1000

Saga hússins

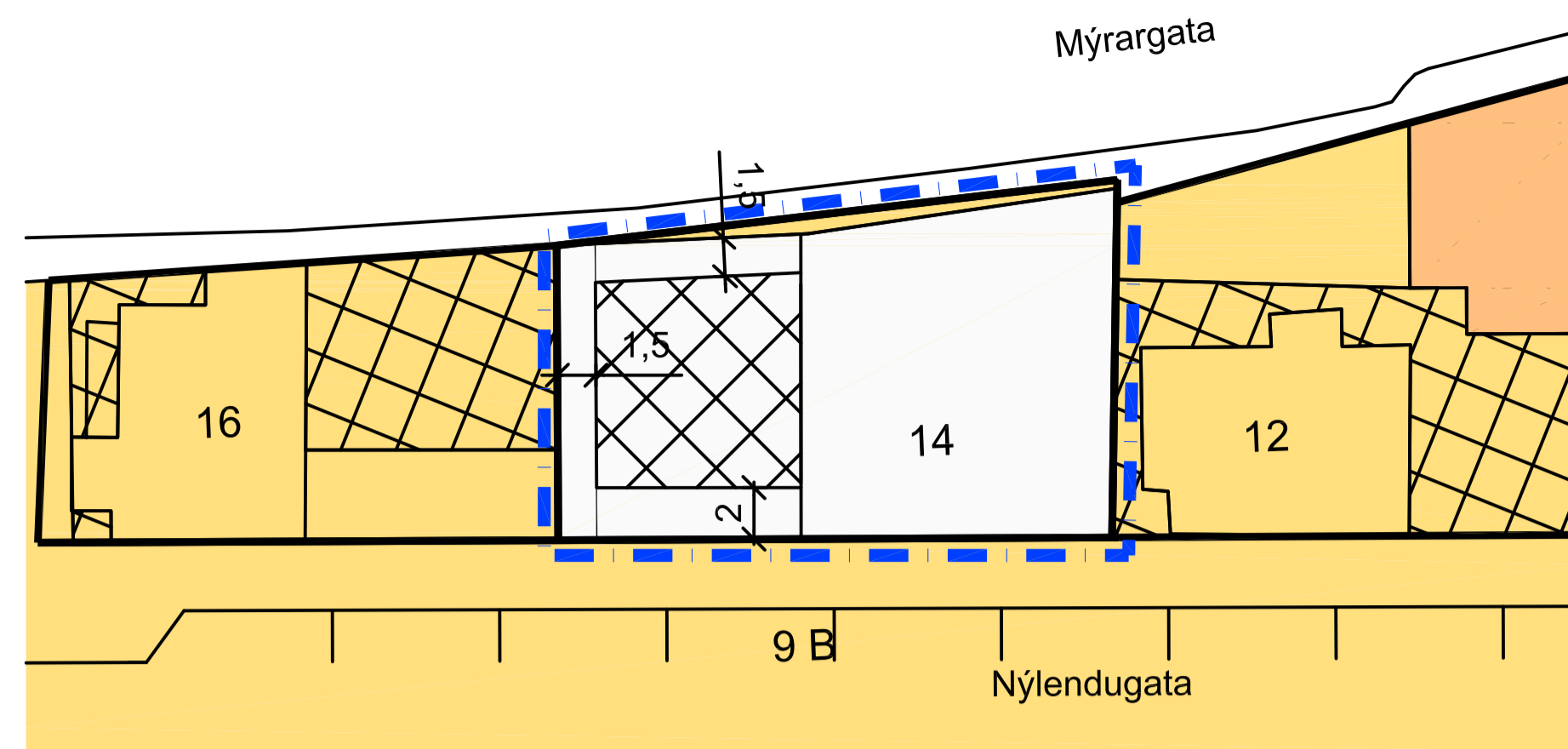
Húsið á sér ríka sögu og hefur sinnt margvíslegum hlutverkum í gegnum árin. Fyrsta húsið á lóðinni var timburskúr sem reistur var árið 1911 og hýsti fiskgeymslu en árið 1915 var því breytt í gosdrykkjaverksmiðju. Árið 1944 var leyfi fengið fyrir að byggja þrjú flýta járnsmiðuvinnustofu úr steinsteypu á lóðinni en viðbyggingin var 2 hæðir með skápaki. Þá voru timburskúrinn rífnir og er því elsta húsið á lóðinni járnsmiðjan frá 1939. Árið 1962 var byggt ofan á húsið úr steinsteypu, það sléttuðað og málað en hýsti það þá járnsmiðju og prentsmiðju. Þá voru tveir nýir vinnusalir fyrir sælgtæstigerð á þakhæð. Síðar hýsti húsið t.d. vinnustofur listamanna og verslun. Í dag er að Nýlendugötu nr. 14 veitingarreitur á jarðhæð en efri hæðir eru ónýttar og í niðurmóðlu. Stórar þaksvallir eru á húsinu.

Skilmálar í gildi

Í gildi er deiliskipulag Nýlendureits, samþykkt í borgarráði þann 28.11.2013 ásamt síðari breytingum.

Markmið deiliskipulagsins er að vernda byggðarmynstur á svæðinu og draga fram þá möguleika sem gefast á hverri lóð fyrir sig til að auka verðmæti bygginga sem fyrir eru á svæðinu.

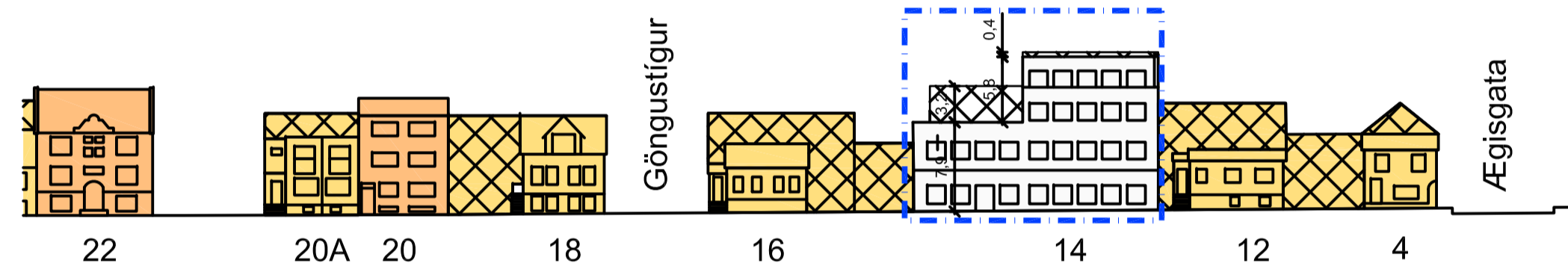
Breytingartillagan nær einungis til lóðar Nýlendugötu nr. 14. Í gildandi deiliskipulagi fyrir Nýlendureit stendur eftirfarandi um Nýlendugötu nr. 14: Lóðin er fullbyggð. Á lóðinni er atvinnuhúsnæði. Heimilt er að breyta því í íbúðir og skal þá gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð í bilagemymslum á jarðhæð með aðkomu að norðanverðu.



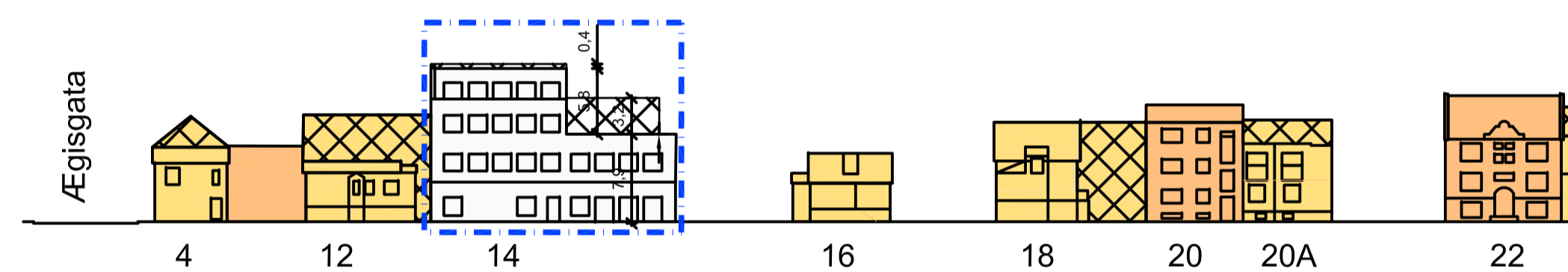
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nýlendugötu nr. 14 1:250

NÝLENDUREITUR - endurskoðun deiliskipulags - skilmálatafla

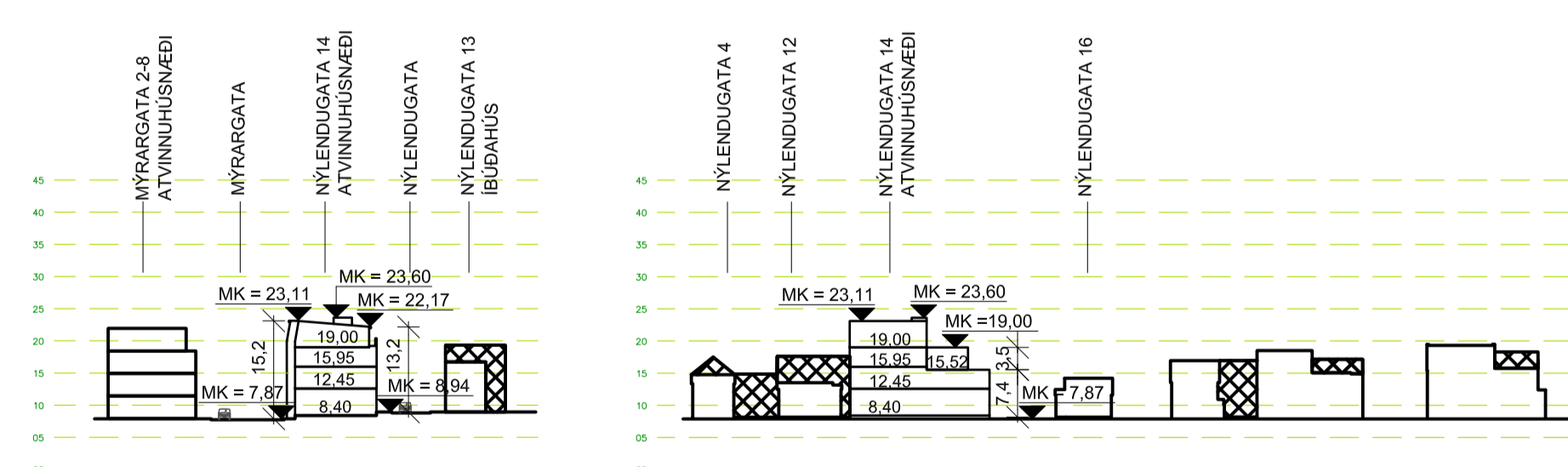
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Nýlendugata 14	1939	276	873	A		3,16



NÝLENDUGATA TIL NORÐURS - 1:1000



MÝRARGATA TIL SUÐURS - 1:1000



Snið 1:1000

Snið 1:1000

Greinargerð

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Í gildi er deiliskipulag Nýlendureits, samþykkt í borgarráði þann 28.11.2013 ásamt síðari breytingum. Breytingartillagan nær einungis til lóðar Nýlendugötu nr. 14 og er textinn að hluta unninn upp úr Húsakönnun og formleifaskráningu, skýrslu nr. 98 um Mýrargötusvæðið er rituð var í Reykjavík 2003.

Forsendur og markmið

Markmið breytinganna er að gera Nýlendugötu nr. 14 að aðlaðandi og hagnýtu atvinnuhúsnæði á nýjan leik og bæta þannig gæði tilheyrandi borgarhluta með fjölbreytileika og auknu mannlíf. Við fyrirhugaðar breytingar verður til krafa um lyftu fyrir notendur hússins og nýjar flötaleiðir. Markmið er að mæta þessum nýju kröfum að nærgætni við húsið og karakter þess.

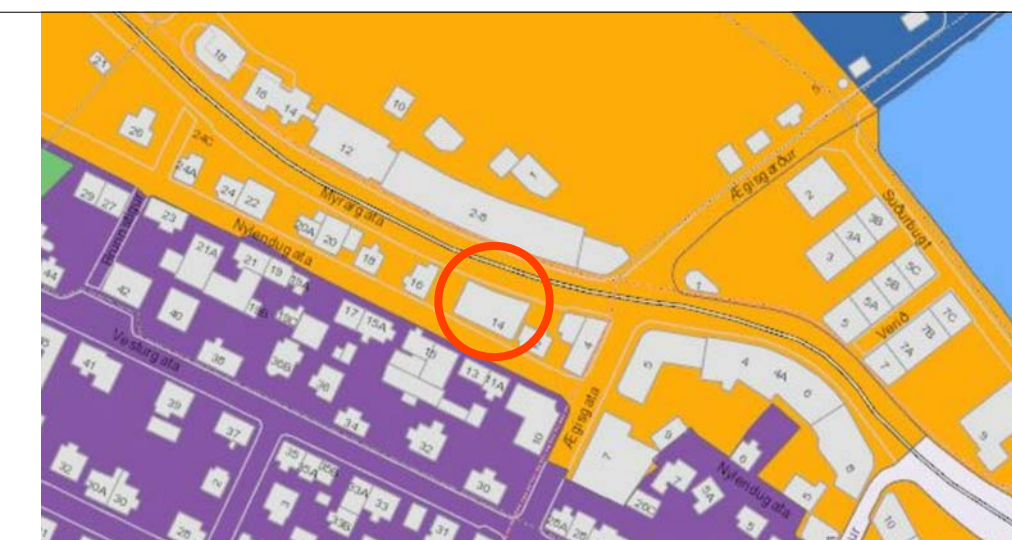
Viðbygging verður einnig leyfð á lágþaki núverandi húss.

Breytingar deiliskipulags

Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum:

- Þaki núverandi húss að Nýlendugötu nr. 14 er snúið svo hæðir punktur þess verður við Mýrargötu en í dag ris það hæst Nýlendugötumegin.
- Þak hækkað um 40 cm.
- Lyftu er komið fyrir í húsinu og má lyftuhús fara út fyrir byggingarreit en að hámarki í hæðarkóðann 23,60.
- Þakbygging er heimil á lágþaki núverandi húss. Umfang hennar má vera 40% af flæði lágþaks innan skilgreinds byggingarrelts og salarhæð að hámarki 320 cm. Þaksvallir hennar mega fara út fyrir byggingarreit.
- Franskar svalir eru leyfðar á norður hlið hússins við Mýrargötu.
- Svalir á suðurhlöð mega almennt kraga 40 cm út fyrir lóðarmörk fyrir utan svalir við flötaleið á 2. hæð sem mega fara 130 cm út fyrir byggingarreit til að uppfylla kröfur flötaleiðar (ásamt mötvegðiságerðum sbr. byggingarreglugerð).
- Handriði á þaksvölum vestan megin (í átt að Nýlendugötu 16) skal inndregið 150 cm frá lóðarmörku.

Sorp verður leyst innan lóðar við nánari útfærslu í byggingarleyfissamsökn.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- verndun byggðarmynsturs
- byggingarrellir
- fríðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- núverandi byggingar
- göngustígur
- deiliskipulagsbreyting
- lóðarmörk
- ósamþykktar byggingar
- fjöldi bílastæða
- bílastæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

Útg. Dags. Skýring Yf. Af: Braf.

Nýlendugata 14
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Telknað af: SRG Dagsetning: 05.03.21
Yfirfarla af: FF Mælikvarði: 1:250

Hallgrím Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4889
Ólafur Kí Flímbergsson 2202259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

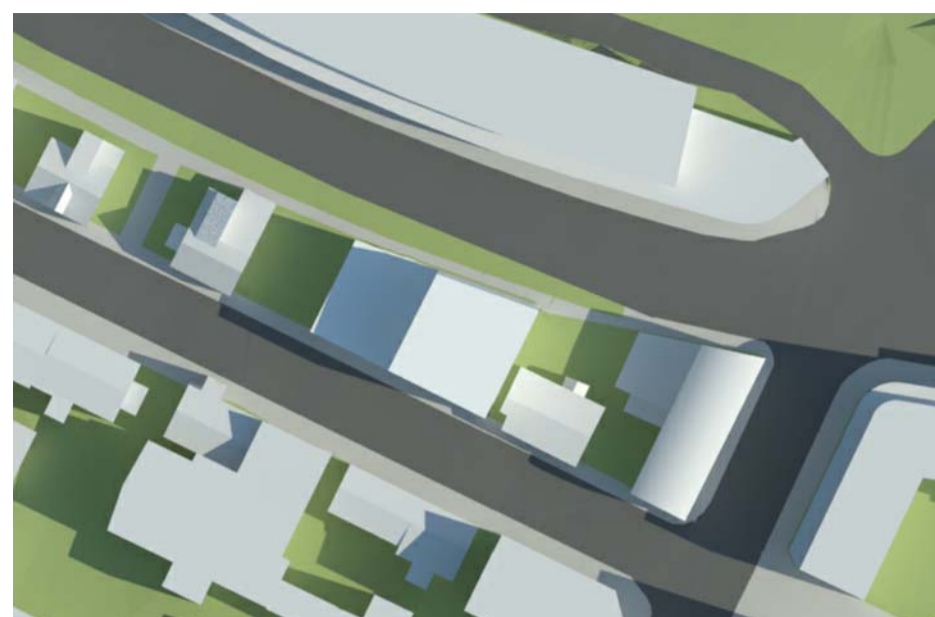
THG ARKITEKTAR
Fasafél 9 108 Reykjavík tlf. 440703 - 3592
sími 545 1600 þing@thg.is www.thg.is

13-005-02

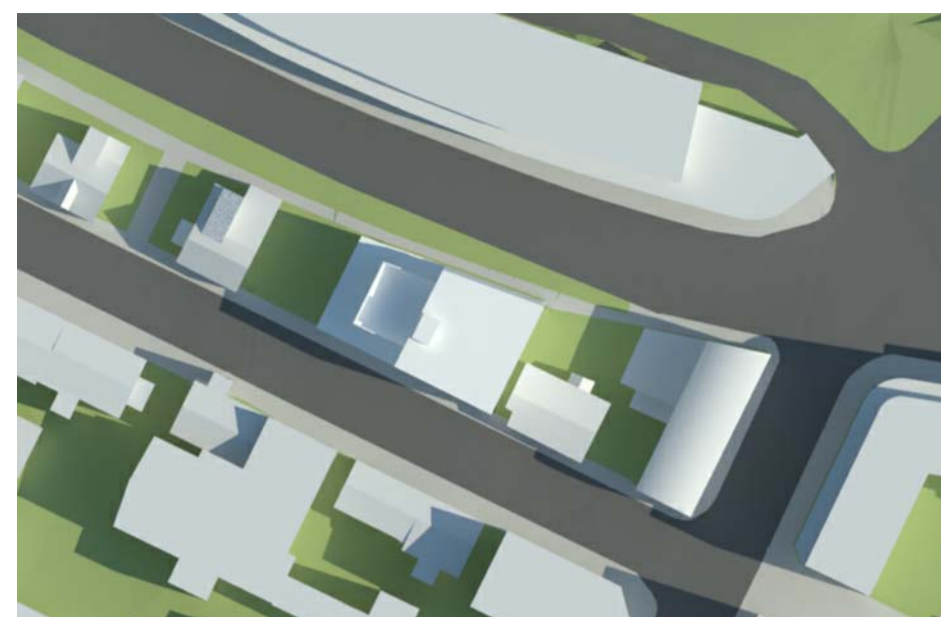
Verknúmer Númer Útgáfa

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Nýlendugötu nr. 14 - Skuggavörp

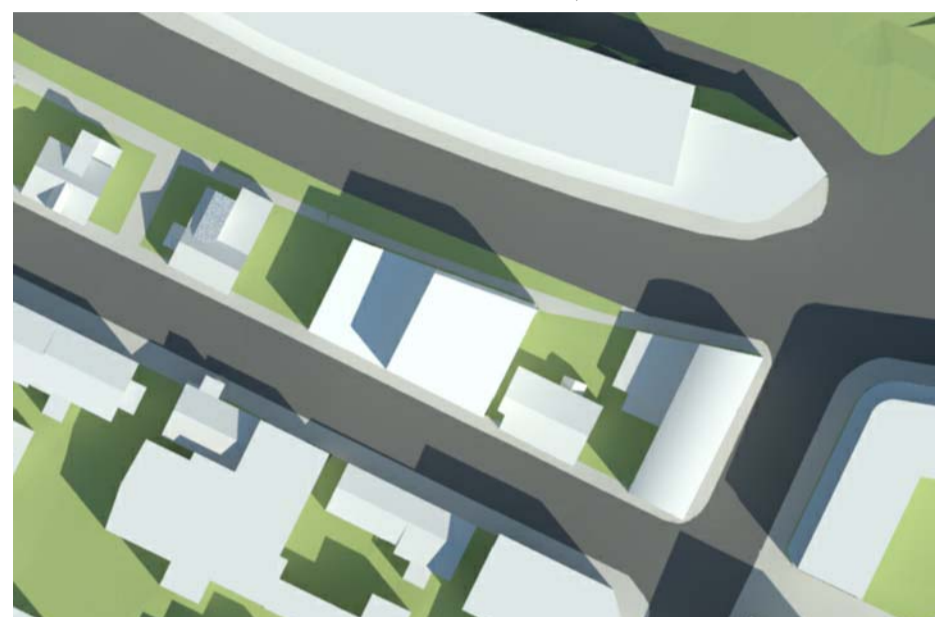
20. JÚNÍ



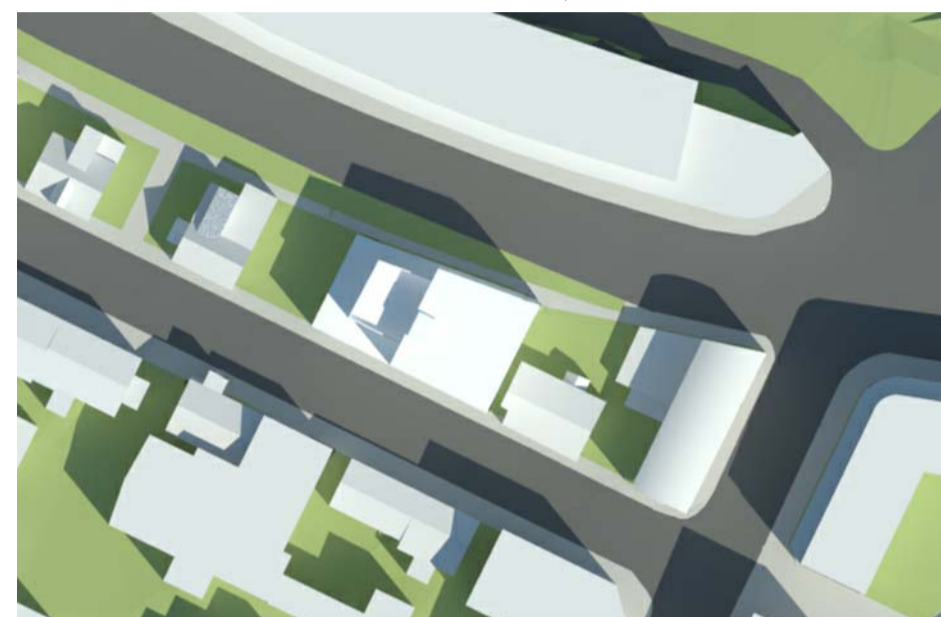
FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 9:30



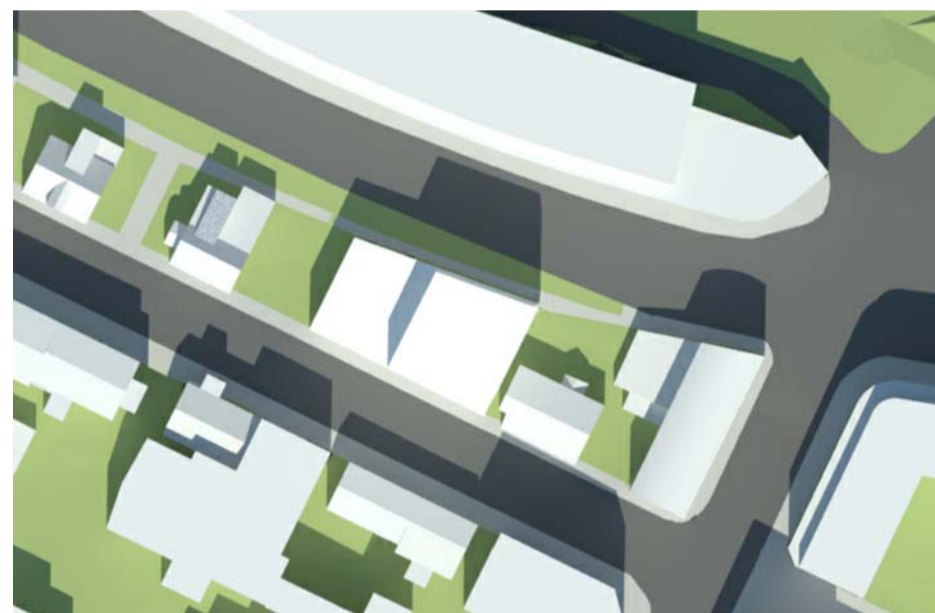
EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 9:30



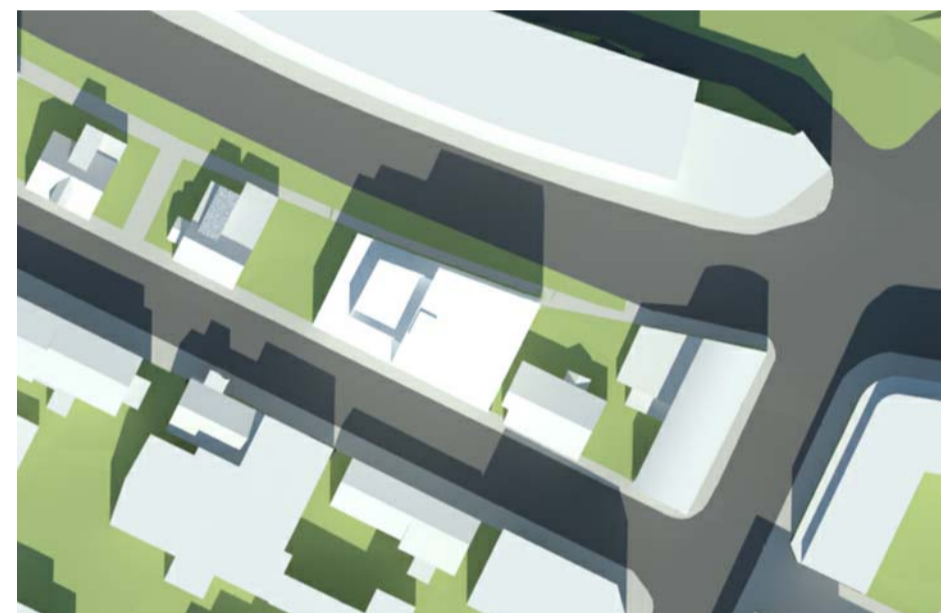
FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 11:30



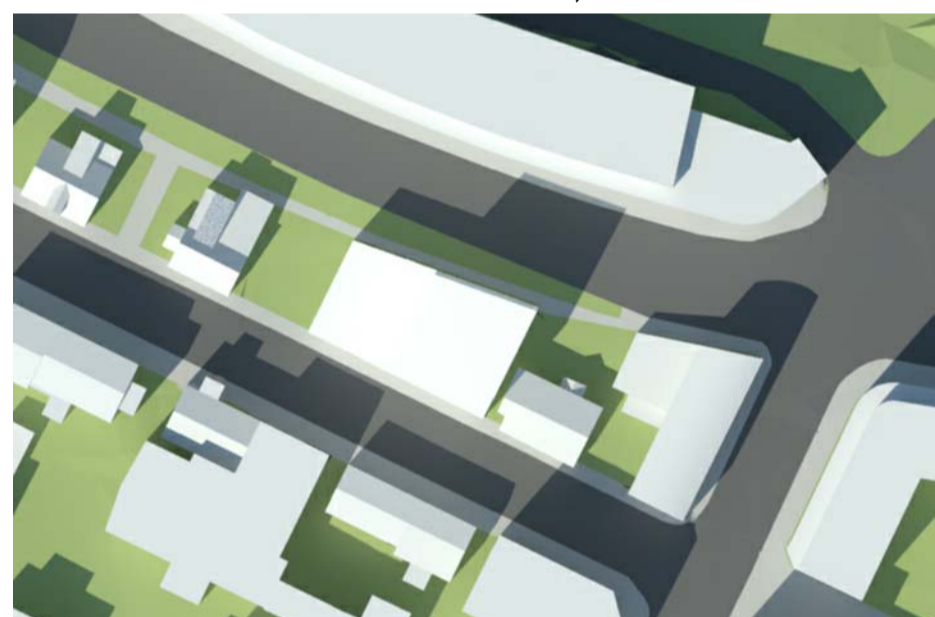
EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 11:30



FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 13:30



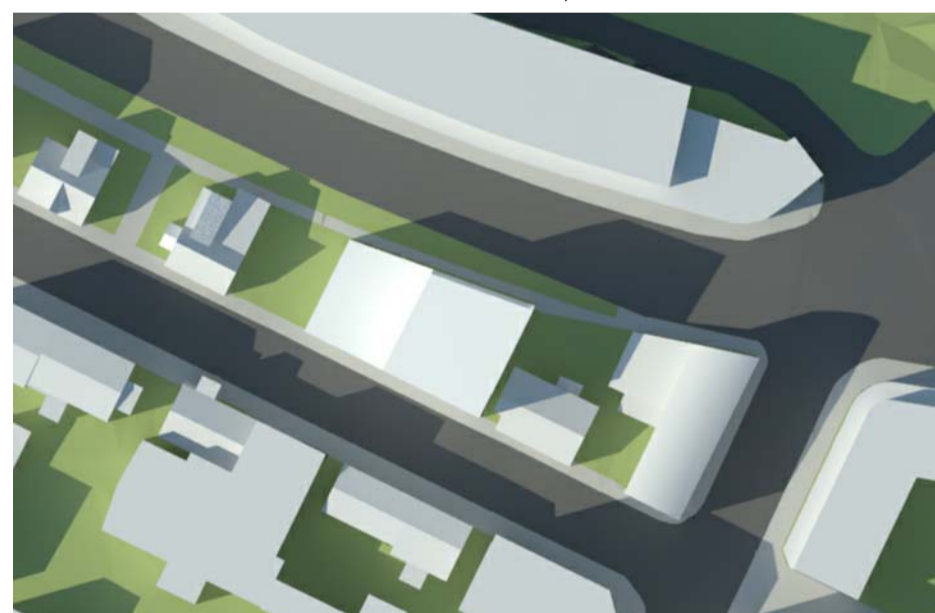
EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 13:30



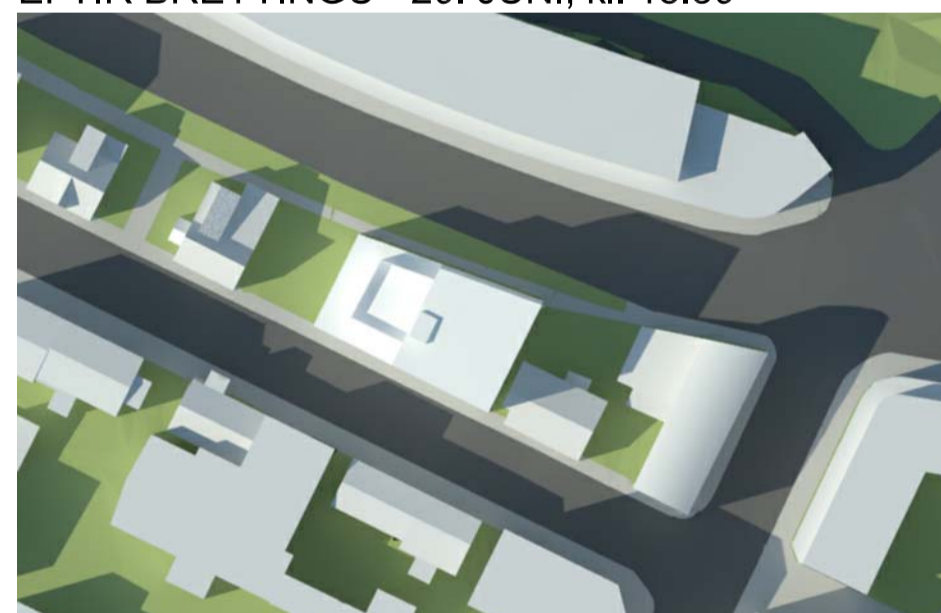
FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 15:30



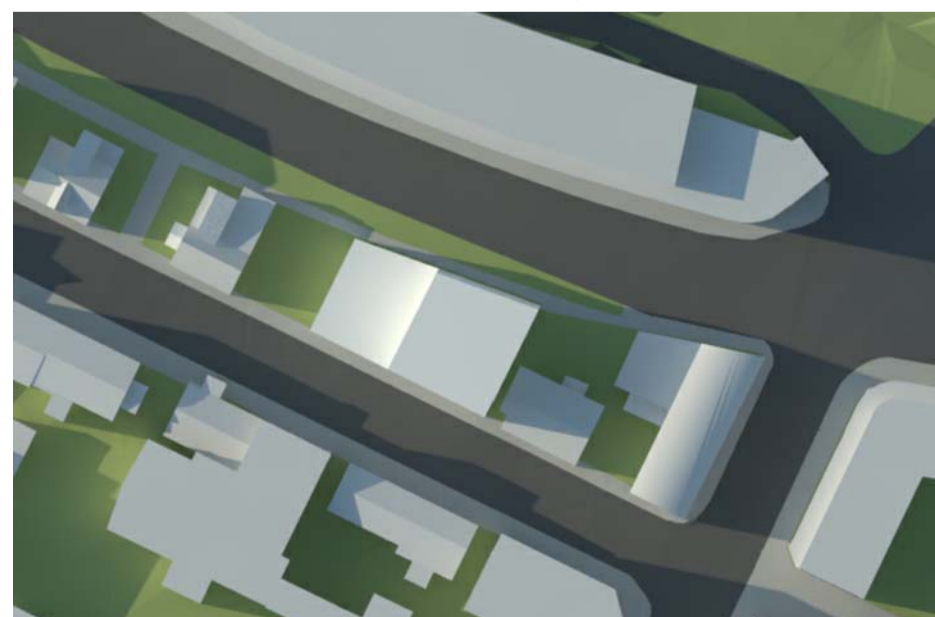
EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 15:30



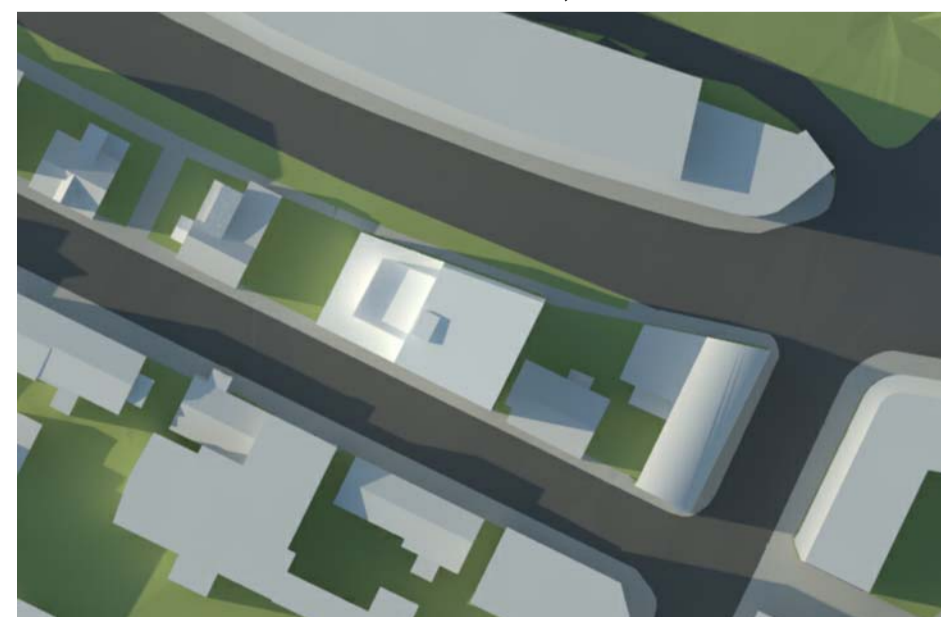
FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 17:30



EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 17:30

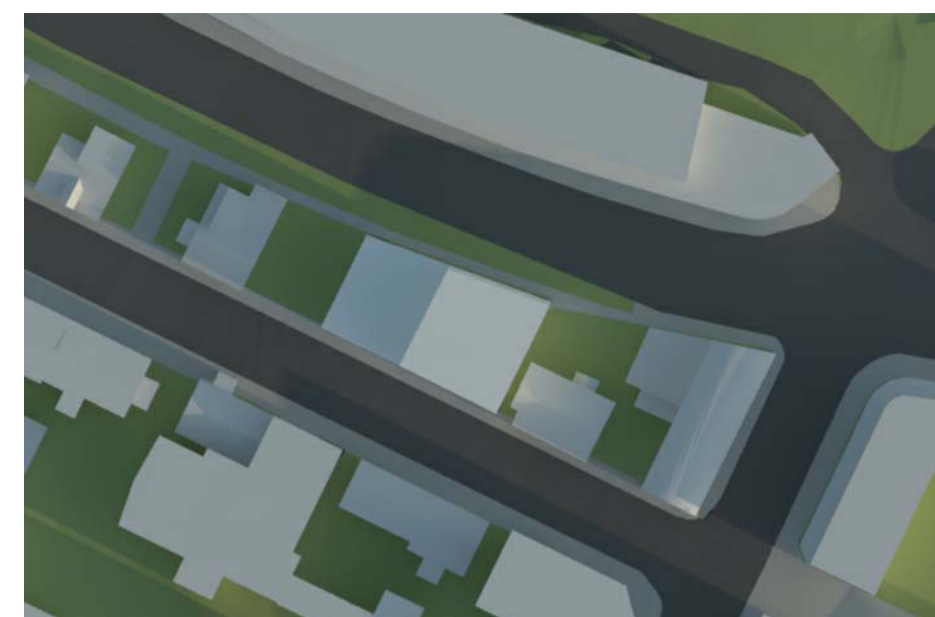


FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 19:30

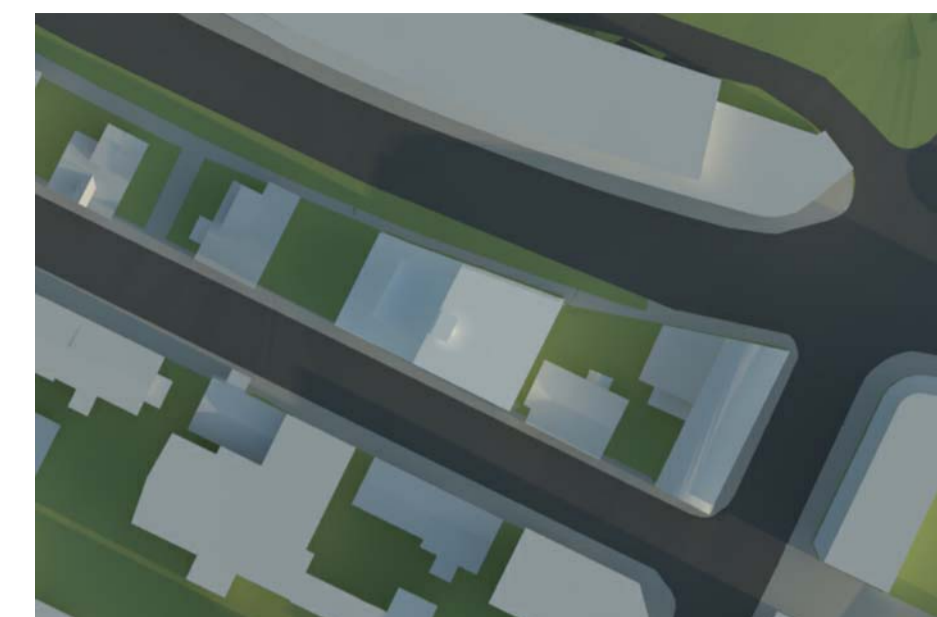


EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 19:30

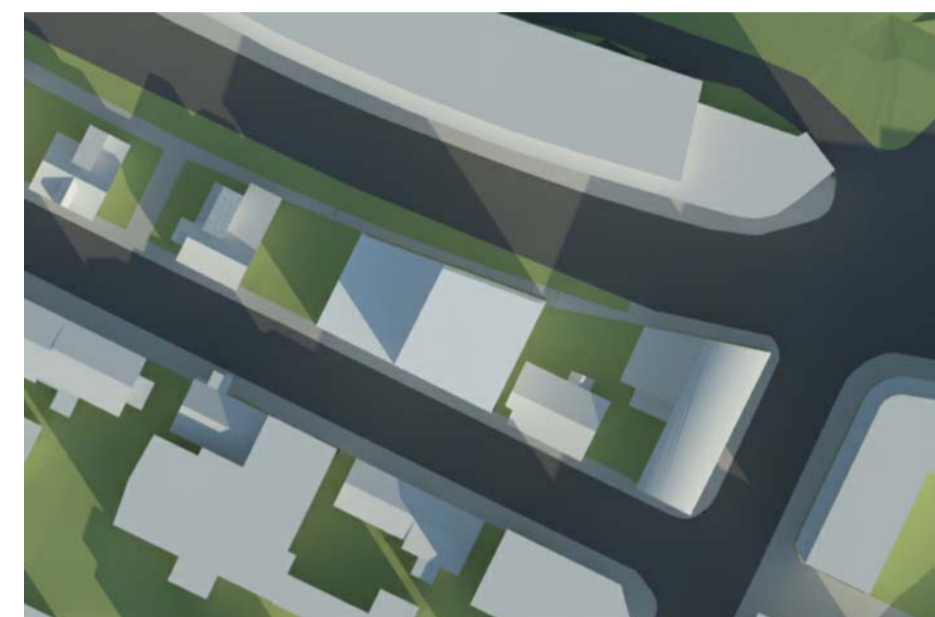
20. MARS



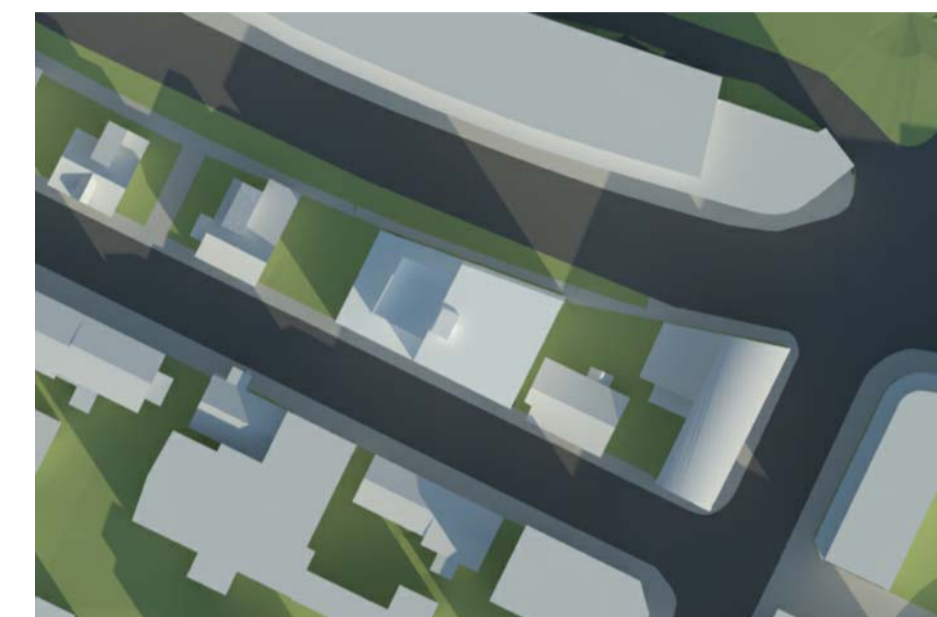
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 9:30



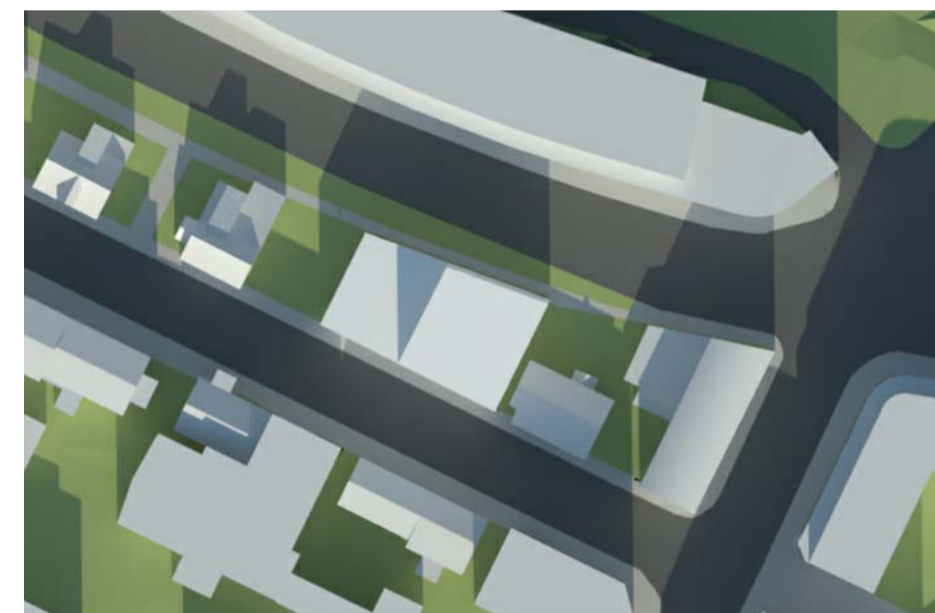
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 9:30



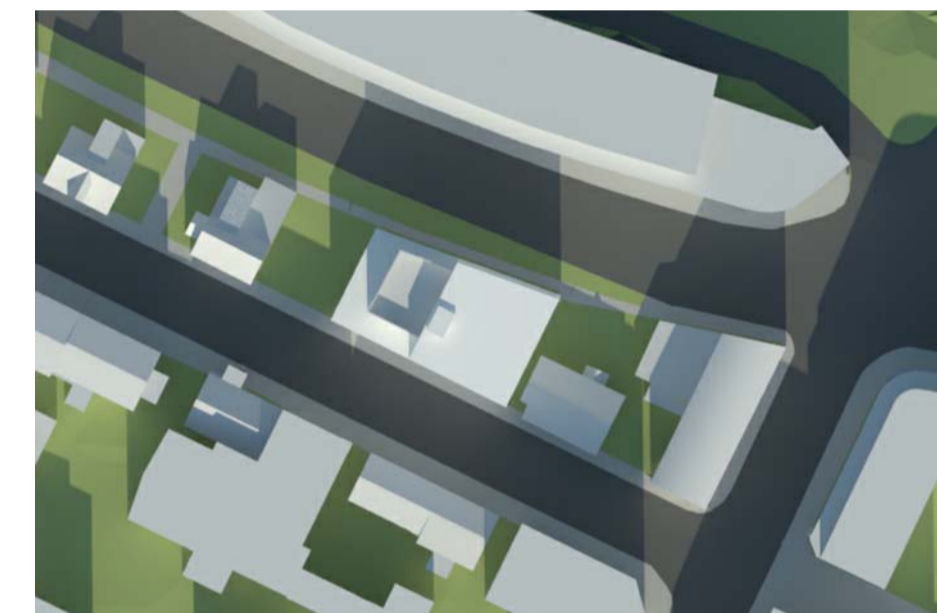
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 11:30



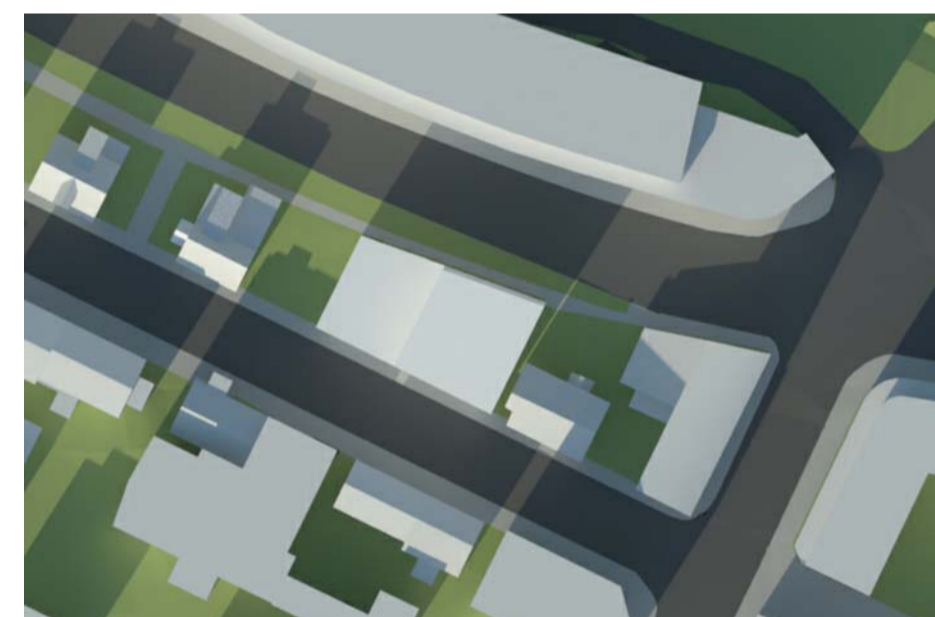
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 11:30



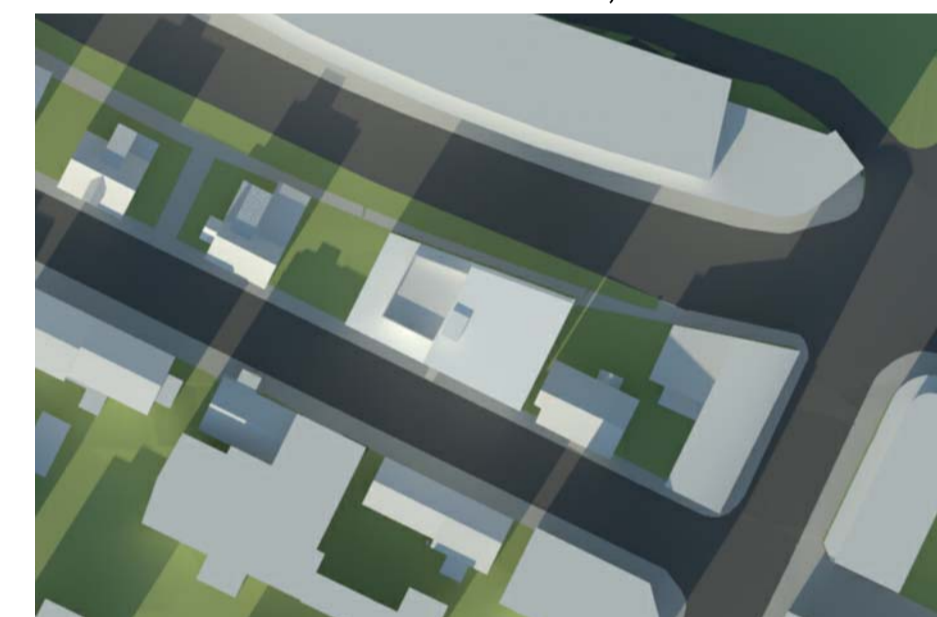
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 13:30



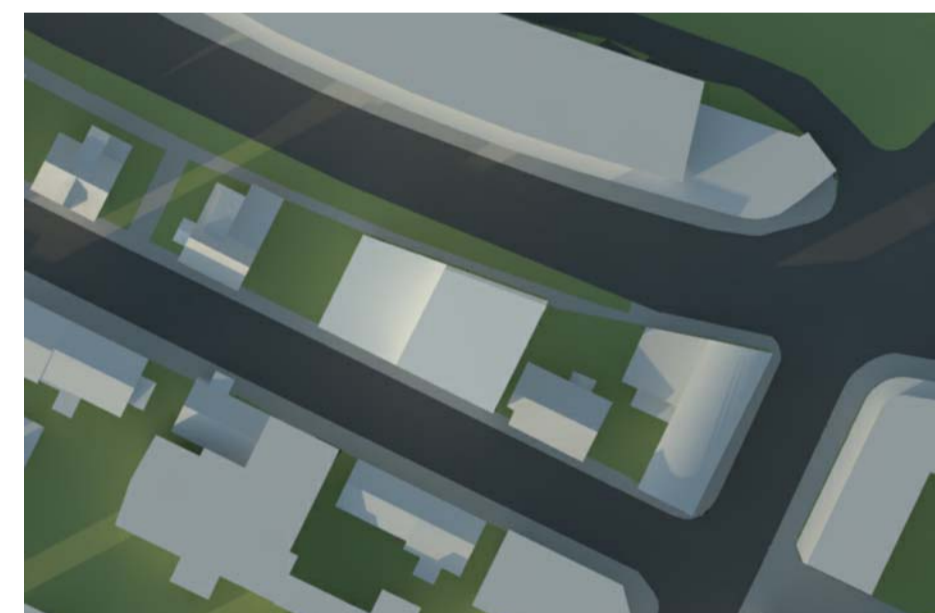
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 13:30



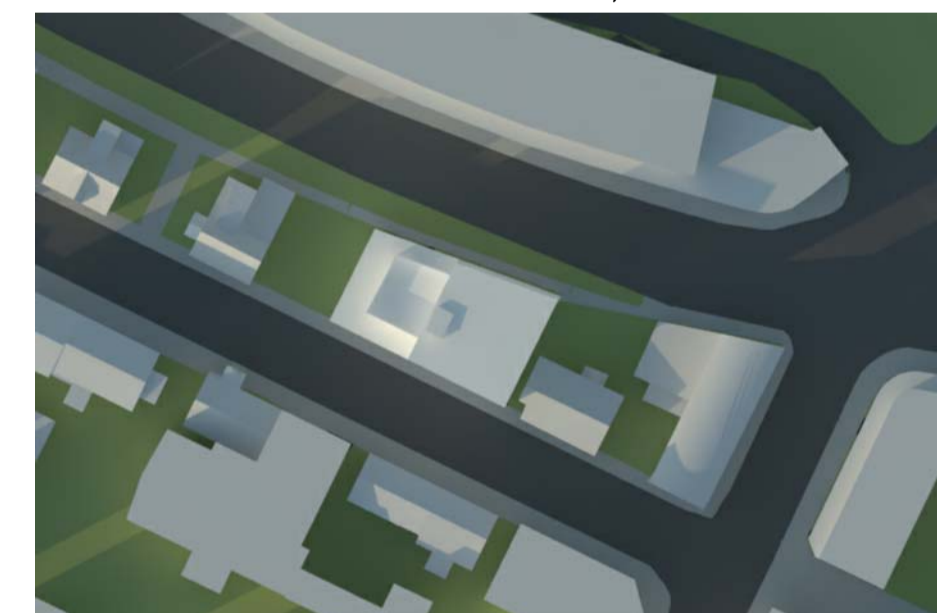
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 15:30



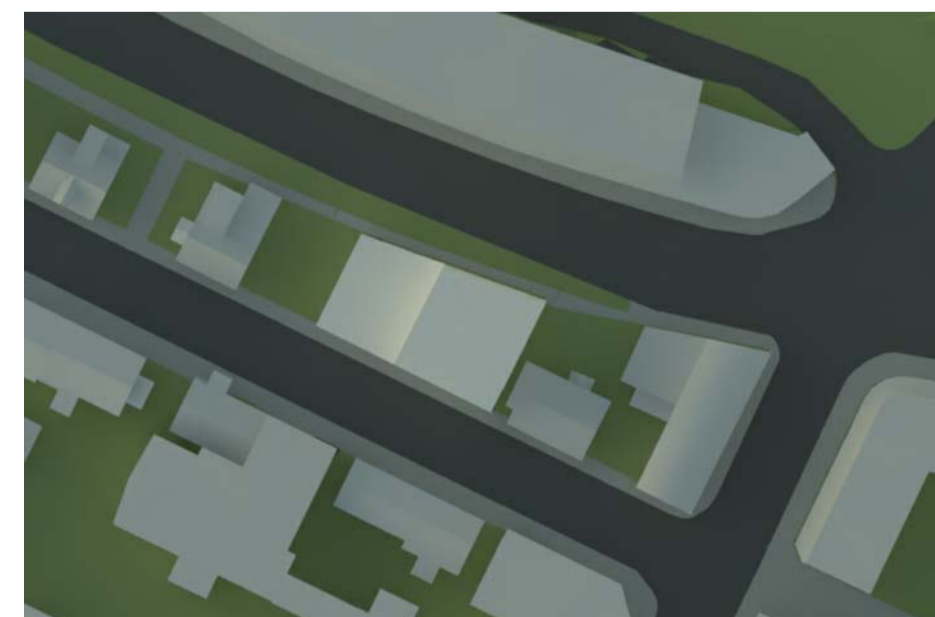
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 15:30



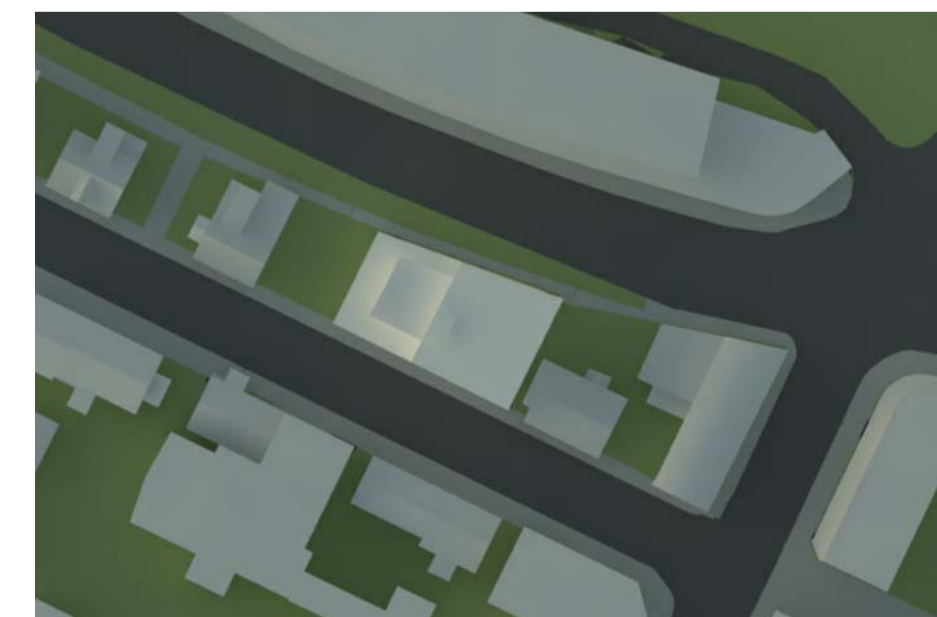
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 17:30



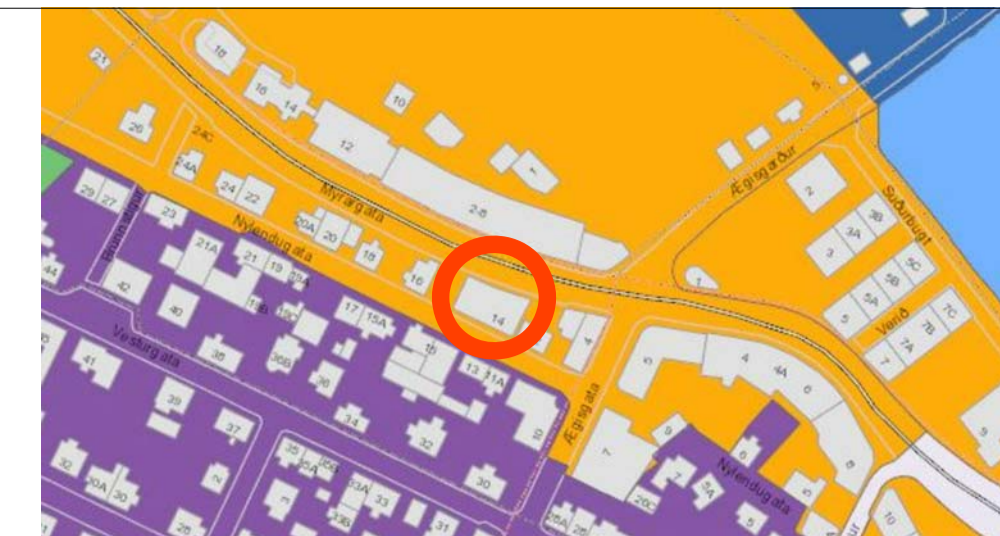
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 17:30



FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 19:30



EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 19:30



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Útg. Dags. Skýring Yfaf. Bréf:

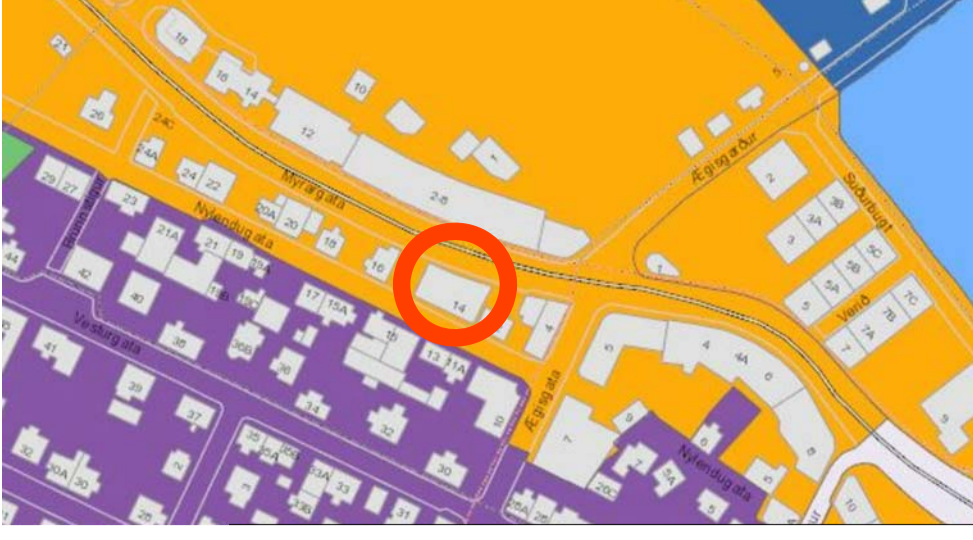
Nýlendugata 14
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Skýringaruppdráttur

Telknað af: SRG
Yfirfarið af: FF
Dagsetning: 05.03.21
Mælikvarði:
Hallgrím Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Ólafur Kj. Flórnjarnsson 230259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Faslan 9 108 Reykjavík kl. 440703-3592
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

13-005-02
Verknúmer Númer Útgáfa

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Nýlendugötu nr. 14 - Skýringaruppdráttur



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



EFTIR BREYTINGU: Götumynd - Ásýnd frá Myrargötu eftir breytingu



EFTIR BREYTINGU: Götumynd - Ásýnd frá Nýlendugötu eftir breytingu

SKÝRINGAR

-  verndun byggðarmynsturs
-  byggingarrellir
-  fríðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
-  núverandi byggingar
-  göngustígur
-  deiliskipulagssvæði
-  lóðarmörk
-  ósamþykktar byggingar
-  fjórði bílastæða
-  bílastæði



FYRIR BREYTINGU: Ásýnd frá Myrargötu



EFTIR BREYTINGU: Ásýnd frá Myrargötu



FYRIR BREYTINGU: Ásýnd frá Nýlendugötu

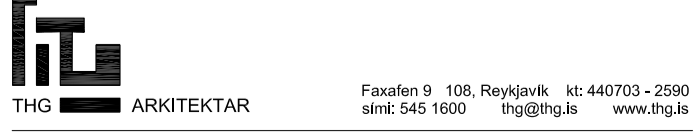


EFTIR BREYTINGU: Ásýnd frá Nýlendugötu

Útg. Dags. Skýring Yfaf. Braf:

Nýlendugata 14
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Skýringaruppdráttur

Telknað af: SRG
Yfirfarið af: FF
Dagsetning: 05.03.21
Mælikvarði:
Hallgrímur Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4889
Ólafur Kí Frimþjófsson 2202259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039



Faxaflöt 9 108 Reykjavík tel: 440703 - 2592
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

13-005-02
Verknúmer Númer Útgáfa