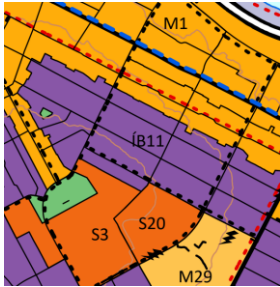




Njálsgata 42 – Fyrirspurn, breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. september 2023 var lögð fram að nýju fyrirspurn Guðrúnar Stefánsdóttur, dags. 20. júlí 2023, um breytingu á deiliskipulagi Njálsgötueits, reitur 1.190.2, vegna lóðarinnar nr. 42 við Njálsgötu sem felst í að byggja 110m² viðbótarbyggingu á suðausturhorni lóðarinnar í kverk upp við tveggja hæða nágrannabyggingu á lóðamörkum og öskustíg í borgarlandi samkvæmt skissu, dags. 29. júní 2023. Fyrir framan þá byggingu kæmi 1-hæðar bílgeymsla. Einnig voru lagðar fram ljósmyndir. Fyrirspurnin er nú lögð fram að nýju ásamt uppteikningum af eldra húsi, dags. 14. ágúst 2017, og skissum, dags. 29. júní 2023.



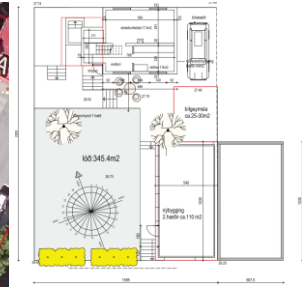
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag frá 2007



Njálsgata 42



Uppbygging - afstöðumynd

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. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er íbúðasvæði ÍB11.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Njálsgötueitur samþykkt 21.06.2007. Íbúðarhúsalóð Njálsgötu nr. 42 er skv. gild. deiliskipulagi 345,4 m² að stærð með nýtingarhlutfall 0,34 miðað við núverandi brúttóflatarmál húss sem er 117 m² að stærð. Heimilt er að auka byggingarmagn um 160,4 m² sem gerir samtals 278 m² með nýtingarhlutfall 0,80.

Umsögn

Erindið svipar til fyrirspurnar sama lóðarhafa frá 2019 hvort leyfi fengist til að byggja steinsteyptan 45 m² bílskúr/vinnustofu með 3 metra lofthæð inn á lóð Njálsgötu 42 fast upp að húsi við Vitastíg 18a. Var þá ekki gerð skipulagsleg athugasemd við erindið. Nú stendur vilji lóðarhafa til að byggja einnar hæðar viðbótarhúsi (e. *annex*) sem er að hluta hálf-niðurgrafinn kjallari áfast nágrannabyggingu á baklóð nr. 18A við Vitastíg sem stendur við lóðamörk (sjá myndir og teikningar að neðan).

Á fundi með lóðarhafa og hönnuði hans þ. 27. nóvember sl. kom fram vilji lóðarhafa til að færa íbúðarhúsið til fyrra horfs, þ.e. taka burt kvist sem snýr að bakgarði og aðlaga þak að upphaflegu formi. Á þeim fundi benti lóðarhafi ennfremur á að á fyrri stigum deiliskipulagsgerðarinnar, við upphaf aldarinnar, stóð til að koma fyrir bílastæði og bílskúr innan lóðar við eystri lóðamörk en fallið var frá þeim áformum við endanlega samþykkt deiliskipulagsins. Staðfest deiliskipulag sýnir því lóðina án bílastæðis og bílskúrs. Sem sjá má á mynd er einkabíl lagt innan lóðarinnar. Með öðrum orðum er lagt innna lóðar í óleyfi og þrátt fyrir að vanti niðurtöku í gangstétt og almenn bílastæði í borgarlandi séu merkt samhliða húshlið.

Í ljósi þessa getur skipulagsfulltrúi ekki fallist á að heimila byggingareit undir bílskúr eða stæði undir einkabíl innan lóðarinnar.



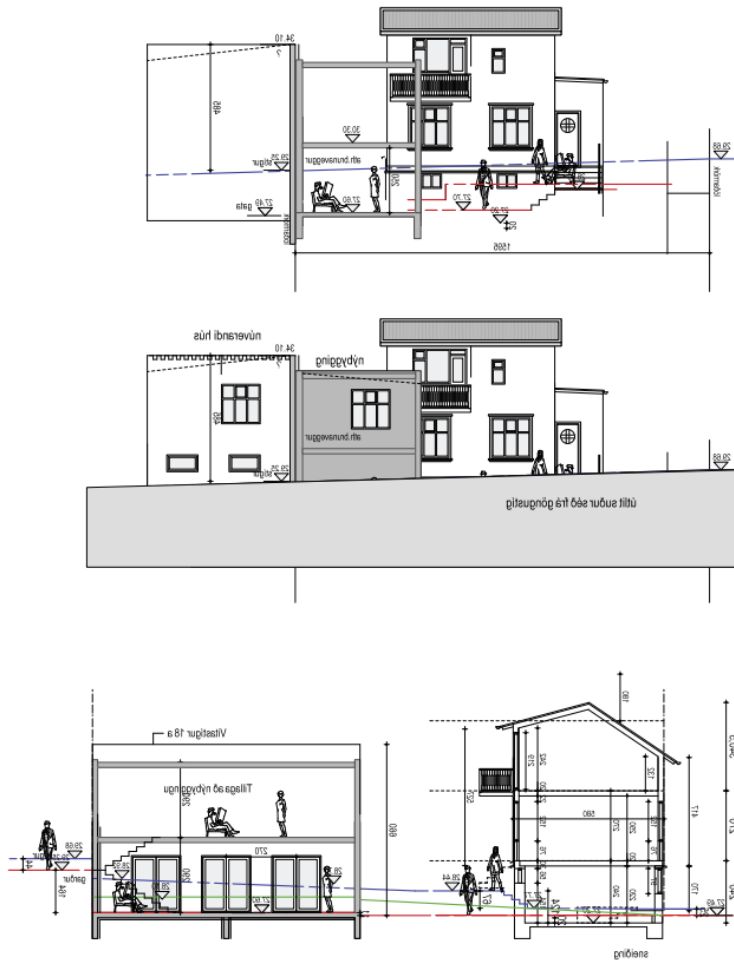
Götumynd Njálsgötu. Stækkun byggingarreita skv. gildandi deiliskipulagi.



Njálsgata nr. 42 við miðju. Innsýn frá götu að viðbyggingarreit á baklóð. Óleyfisbílstaði merkt innan rauðs hring. Mynd tekin í júní 2023.



Njálsgata nr. 42. Byggingarreitir undir viðbótarhýsi í bakgarði undir húsvegg á baklóð nr. 18A við Vitastíg. Myndin fylgdi með fyrirspurn.



Á lóðinni stendur timburhús frá árinu 1905. Samkvæmt skipulagsupprætti gildandi deiliskipulags er gert ráð fyrir byggingarreit á baklód fyrir einnar hæðar viðbótarbyggingu. Einnig er heimild fyrir hækkun og breikkun framhúss við götu.

Gildandi deiliskipulag sýnir misvísandi uppbyggingarheimildir í texta og skýringamyndum. Umtalsvert byggingarmagn er þó til staðar innan lóðarinnar. Hugur lóðarhafa er að draga úr umfangi aðalhúss sem fyrr greinir og taka burt seinni tíma kvist.

Skipulagsfulltrúi bendir á að húsið er byggt fyrir 1923 og er því friðað.

<https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridud-hus-og-mannvirki>

Niðurstaða

- Ný viðbótarbygging / hýsi samræmist deiliskipulagi sbr. umsógn að ofan.
- Ekki er því gerð skipulagsleg athugasemd að öðru leyti en að ekki er fallist á að veita byggingareit undir bílskúr og staðsetningu bílastæðis innan lóðarinnar.
- Ekki verður heimilt að koma fyrir nýrri íbúð á eigin fastanúmeri í viðbótarhýsinu.
- Bent er á að landmótun / frágröftur frá húshlið innan lóðar sem sjá má á teikningum er háð ákvæðum byggingarreglugerðar.
- Sækja þarf um byggingarleyfi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

Viðauki

