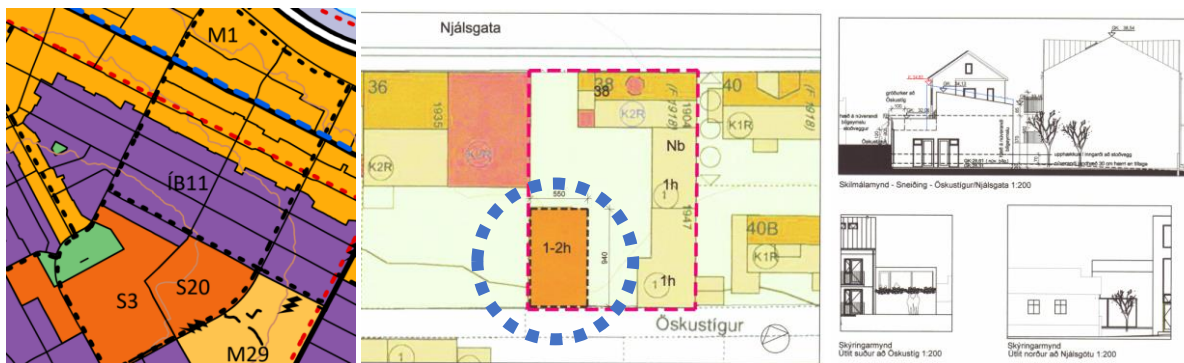




Njálsgata 38 – Fyrirspurn, breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. október 2024 var lögð fram fyrirspurn Dags Sölva Sigurjónssonar, dags. 23. júní 2024, um stækkun nýbyggingar á lóð nr. 38 við Njálsgötu og hækkun á þaki.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Deiliskipulagsbreyting frá 2023 fyrir Njálsgötu 38

Heimilud uppygging ásamt stækkun

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 Njálsgötureitur samþykkt 21.06.2007 ásamt síðari tíma breytingu fyrir lóð nr.38 staðfest í B-deild Stjórnartíðinda dags. 21. október 2023.

Íbúðarhúsaloð Njálsgötu nr. 38 er skv. gild. deiliskipulagi 345,4 m² að stærð með nýtingarhlutfall 0,89 eftir síðustu breytingu með hámarks brúttóflatarmáli húss 308 m² og hámark 4 íbúðum.

Umsögn

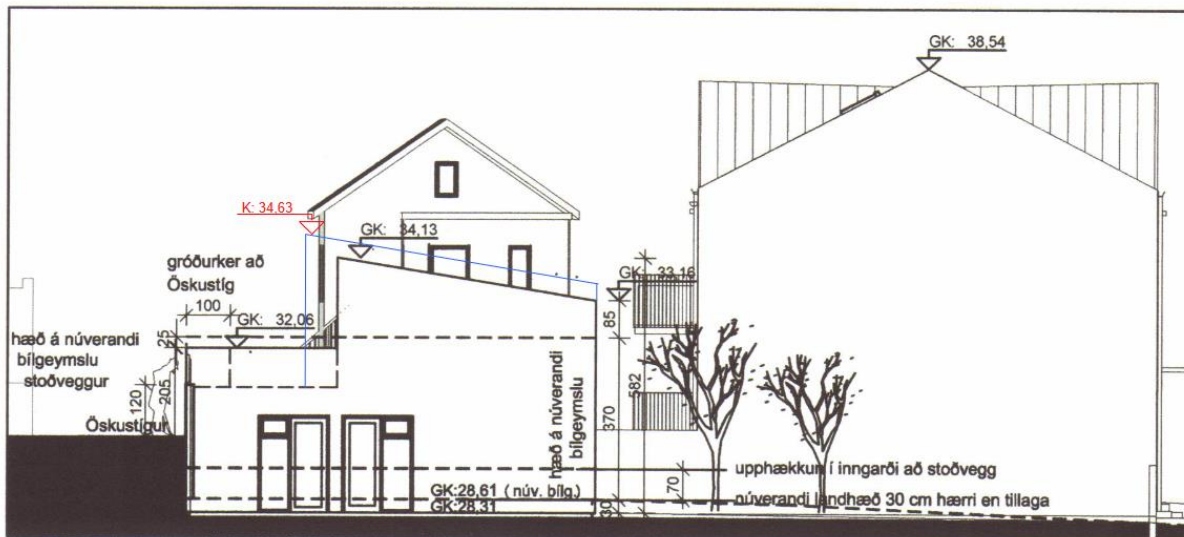
Spurt er um afstöðu skipulagsfulltrúa til hækkunar og lengingu á þaki viðbótarbyggingar á bakhluta lóðar umfram breyttan þakkóta sbr. deiliskipulagsbreytingu sem nýlega var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda (sjá umframstækkun að neðan með blárrí línu dregna á kortablað skv. tillögu). Í umræddri breytingu var heimilt að koma fyrir stakstæðri byggingu með sér íbúð og verönd á þaki í stað bílgeymslu á stækkudum byggingarreit auk þess sem form óx og tók breytingum.

Byggingu þessa má flokka undir viðbótarbyggingu (e. annex) sem oftar en ekki er komið fyrir á bakhluta lóða en slíkar byggingar eru jafnan minni en aðalbygging við götu. Það er faglegt mat skipulagsfulltrúa að núverandi stærð og fyrirferð viðbótarbyggingar þessarar skv. síðustu deiliskipulagsbreytingu sé fullnóg fyrir lóðina, byggingar á lóðinni og sitt næsta umhverfi á nágrennalóðum.

Ekki er hægt að horfa til aðalbygginga í kring sem snúa að götu sem fyrirmynd. Sama á við um aldursfriðað hús á bakhluta nágrannalóðar nr. 36 sem eitt sinn stóð stakstætt aftarlega á lóðinni áður en framhús reis við götu. Ónýttar byggingaheimildir skv. skilmálum tilheyra framhúsi á lóðinni og því ekki auðsótt að nýta þær með tilfærslu á þessum eina stað þar sem bílskúr hefur staðið um langt árabil.



Njálsgata nr. 38 skv. tillögu, fyrir að neðan og eftir að ofan



Njálsgata nr. 38 skv. tillögu – Heimild fyrri viðbótarbyggingu með hækkun og breikkun þaks

Niðurstaða

- Neikvætt. Ekki er fallist á erindið sbr. umsögn að ofan.

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