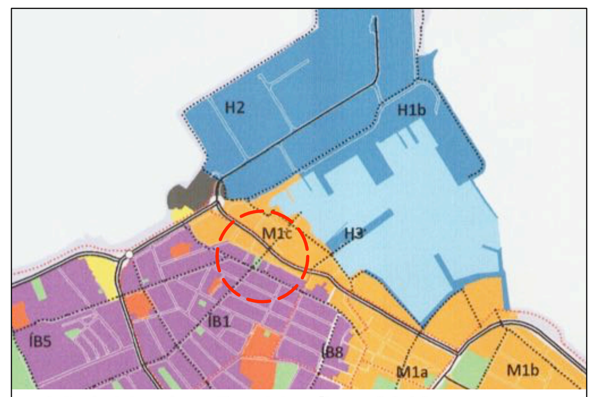
Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Mýrargötu nr. 21 og 23

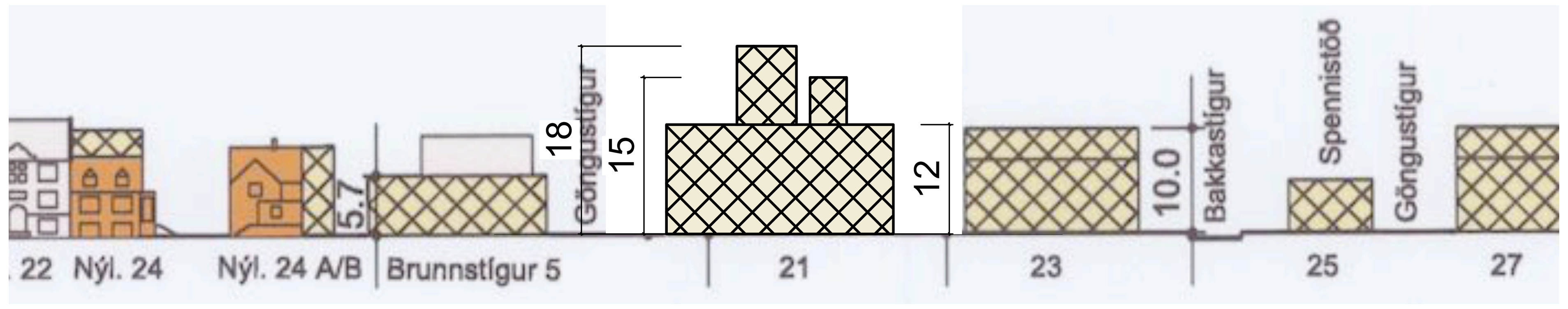


Skýringar:

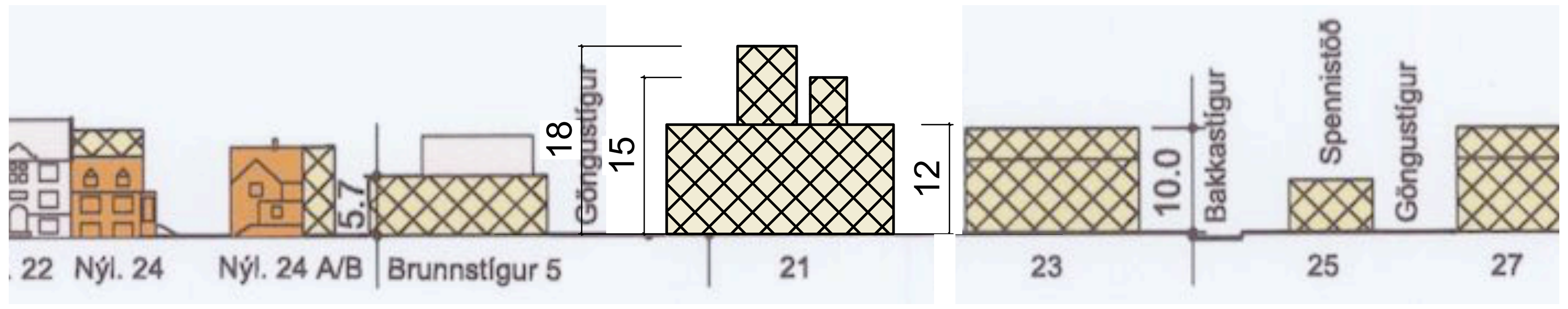
- verndun byggðarmynsturs
- byggingareitir
- byggingareitur neðanjarðar
- friðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- núverandi byggingar
- kirkju- og safnaðarheimilislóð, aðgengileg almenningi
- leik-og dvalarsvæði
- göngustígur
- vg verndun götumyndar
- lóðarmörk
- ný lóðarmörk
- 2 B fjöldi bílastæða
- bílastæði
- afmörkun breytinga

Samþykkt deiliskipulag tók gildi 11.08.2021 í B-deild Stjórnartíðinda **Mkv. 1:500**

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu **Mkv. 1:500**



Núverandi samþykkt götumynd **Mkv. 1:500**



Tillaga að breytingu **Mkv. 1:500**

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á

____

þann______20__. Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

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

____

	Gildandi deiliskipulag							Tillaga að breyttu deiliskipulagi				
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar - m2	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall		Stærð lóðar - m2	Brúttóstærð húsa á lóð eftir stækkun - hámark	Bílastæði á lóð - min	Nýtingarhlutfall - hámark	Athugasemdir - skilmálar
Mýrargata 21								998	600	(3)	0,6/0	Ný lóð verður til við Mýrargötu á svæði sem áður tilheyrði niðurlögðum lóðum nr. 26 við Nýlendugötu og nr. 6B og að hluta til nr. 6C við Bakkastíg. Á þessari lóð skal heimilt að byggja kirkju fyrir söfnuð hinnar rússnesku rétttrúnaðarkirkju innan byggingarreits skv. deiliskipulagsuppdrætti. Hámarksvegghæð má vera allt að 12 metrum á kirkjuskipi eða um 75% grunnflatar kirkjunnar. Tveir minni turnar, um það bil 15% af grunnfleti byggingarinnar, mega fara upp í allt að 17 metra hæð og aðalturn, um 10% grunnflatar, má fara upp í 22 metra hæð að krossi undanskildum. Heimilt er að byggja kjallara undir kirkju. Einnig er heimilt að byggja tengibyggingu að lóðarmörkum til móts við tengibyggingu húss á aðliggjandi lóð verði um samnýtingu byggingar á báðum lóðum að ræða. Tengibyggingin má vera að hámarki samtals 50 m2 og skal hún vera að fullu niðurgrafin. Ekki þarf að reikna flatarmál tengibyggingar inn í 600 m2 hámarksbyggingarmagn. Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum á lóð. Sjá einnig viðbótarskilmála í texta greinargerðar og skipulgsskilmála, kafla 3.1

Skilmálar á samþykktu deiliskipulagi

	Gildandi deiliskipulag										Tillaga að breyttu deiliskipulagi				
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar Mýrargötu 21 - m2	Stærð lóðar Mýrargötu 23 - m2	Brúttóstærð hús á lóð M21	Brúttóstærð hús á lóð M23	Bílastæði á lóð Mýrargötu 21	Bílastæði á lóð Mýrargötu 3	Nýtingarhlutfall M21	Nýtingarhlutfall M23		Stærð lóðar nr. 21 og 23- m2	Brúttóstærð húsa á lóð eftir stækkun - hámark	Bílastæði á lóð - min	Nýtingarhlutfall - hámark	Athugasemdir - skilmálar
														A / B	
Mýrargata 21-23		998	386	600	360	3	1	0,6	0,90		1384	1081	(4)	0,78	Á þessari lóð skal heimilt að byggja kirkju og safnaðarhús fyrir söfnuð hinnar rússnesku rétttrúnaðarkirkju innan byggingarreits skv. deiliskipulagsuppdrætti. Hámarksvegghæð má vera allt að 12 metrum á kirkjuskipi eða um 75% grunnflatar kirkjunnar. Einnig minni turn, um það bil 10% af grunnfleti byggingarinnar, má fara upp í allt að 15 metra hæð og aðalturn, um 10% grunnflatar, má fara upp í 18 metra hæð að krossi undanskildum. Heimilt er að byggja kjallara undir kirkju. Einnig er heimilt að byggja tengibyggingu að safnaðarhúsi á sameinaðri lóð. Tengibyggingin skal vera að fullu niðurgrafin. Hámarkshæð safnaðarhúss skal vera tvær hæðir og ris. Byggja má kjallara undir húsinu og tengigang að fullu niðurgrafinn að kirkju innan sameinaðrar lóðar.Gert er ráð fyrir fjórum bílastæðum á sameinaðri lóð þar af eitt fyrir fatlaða. Sjá einnig viðbótarskilmála í texta greinargerðar og skipulgsskilmála, kafla 3.1 og kafla 3.2

Skilmálar eftir breytingu

3.1. Mýrargata 21, áður Mýrargata 20 (Bræðraborgarstígur 2)

Á lóðinni er heimilt að byggja kirkju samkvæmt stærðarskilmálum, sem koma fram í skilmálatöflu, ásamt eftirfarandi viðbótarskilmálum. Kirkjunni skal komið fyrir á lóðinni eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti. Gert er ráð fyrir kjallara undir kirkjunni og heimilt er að byggja þriggja metra breiðan tengigang að utanmáli neðan jarðar milli kirkju og safnaðarhúss innan sérstaks byggingarreits sbr. uppdráttur. Stærð tengigangs er utan stærðarmarka kirkjunnar. Fallið er frá kvöð um bílageymslu undir kirkjubyggingu. Kirkjulóðin skal hönnuð þannig að hún sé öll aðgengileg almenningi og hvílir sú kvöð á lóðinni. Lóðaruppdráttur er sýnir nákvæma hönnun lóðar skal fylgja umsókn um byggingarleyfi. Þrjú bílastæði skulu vera á lóðinni þar sem sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti. Kirkja verður stærst bygging deiliskipulagsins. Hún er sem slík eðlilega undanþegin höfuðmarkmiði deiliskipulagsins um aðlögun að smágerðu bygðarmynstri staðarins. Engu að síður eru gerðar strangar kröfur um vandað byggingarlag kirkjunnar og að lögð sé rækt við næsta umhverfi byggingarinnar þannig að hún sómi sér vel sem forystumannvirki á svæðinu.

Greinargerð:

Deiliskipulag Nýlendureits var upphaflega samþykkt í borgarráði 28.11.2013 og var birt 3.2.2014 í B-deild Stjórnartíðinda. Núgildandi deiliskipulag tók gildi í B-deild Stjórnartíðinda 11.08.2021. Deiliskipulagsbreytingin á við um lóðirnar Mýrargötu 21 og 23. Breytingin felst í að sameina lóðirnar Mýrargötu 21 og Mýrargötu 23 í eina lóð, Mýrargötu 21-23. Engar breytingar eru gerðar á umfangi eða hæð kirkjunnar eða safnaðarheimilisins. Nýtingarhlutfall breytist lítillega þar sem tengigangur neðanjarðar er talinn með í fermetrum bygginganna. Stærð lóðar Mýrargötu 23 er 386 m2. Stærð lóðar Mýrargötu 21 er 998 m2 en samanlagt verða þær 1384 m2. Við sameininguna verða 4 bílastæði á lóðinni, þar af eitt fyrir fatlaða. Að öðru leiti gilda fyrri skilmálar.

Dags: 20. janúar 2022

ARKITEÓ
Laugavegur 26a, 4.hæð - 101 Reykjavík - s. 696 3699 - nf. arkiteo@arkiteo.is - vf. www.arkiteo.is
Einar Ólafsson, arkitekt FAÍ