

Almennar upplýsingar:

Nafn Kjartan Hafsteinn Rafnsson
Erindi nr. P-2018-10-06-0014
Kennitala 2703653539
Heimilisfang HLÍÐARBYGGÐ 15, Garðabær
Póstnúmer 210
Símanúmer 8993234
Netfang kjhonnun@gmail.com
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Kjartan Rafnsson
Netfang tengiliðs Kjartan Rafnsson

Greiðanda kennitala 140168-2039
Greiðanda nafn -
Greiðanda netfang jimf@simnet.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Njálsgata 56

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi tillaga af breytingu á deiliskipulagi á lóðinni.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn deiliskipulagsbreyting-03.10.18.pdf skjals

Mæliblað

Lýsandi nafn lod.pdf skjals

Önnur gögn

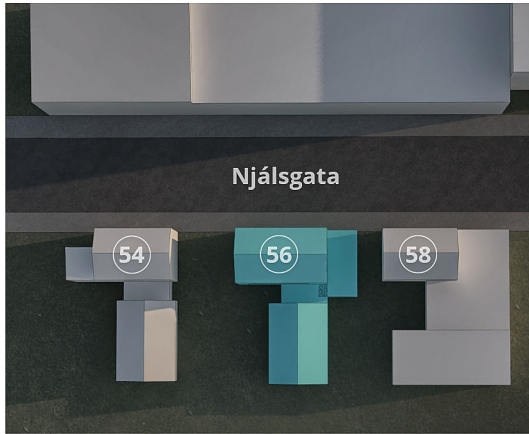
Lýsandi nafn Svar.18.07.pdf skjals

Lýsandi nafn skuggavarp.pdf skjals

Lýsandi nafn skuggavarp2.pdf
skjals

-

-



21. mars kl. 9:00



21. mars kl. 12:00



21. mars kl. 15:00



21. mars kl. 18:00



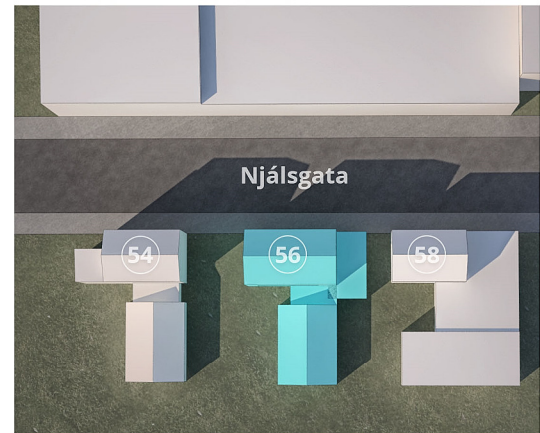
21. juní kl. 9:00



21. juní kl. 12:00



21. juní kl. 15:00



21. juní kl. 18:00



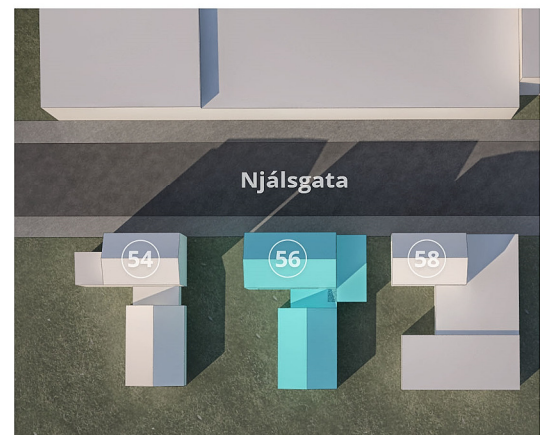
1. ágúst kl. 9:00



1. ágúst kl. 12:00



1. ágúst kl. 15:00



1. ágúst kl. 18:00

TILLAGA AF DEILISKIPULAGSBREYTINGU

Skuggavarp



21. mars kl. 9:00



21. mars kl. 12:00



21. mars kl. 15:00



21. mars kl. 18:00



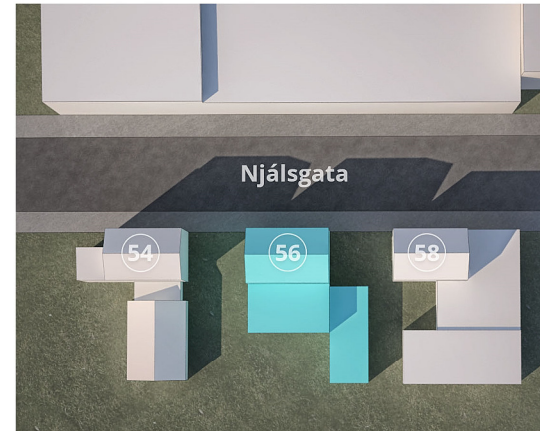
21. júní kl. 9:00



21. júní kl. 12:00



21. júní kl. 15:00



21. júní kl. 18:00



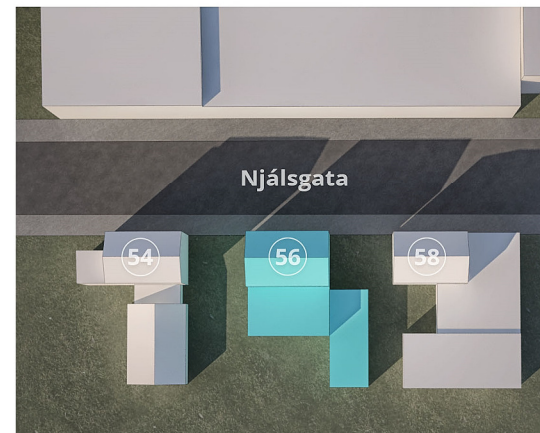
1. ágúst kl. 9:00



1. ágúst kl. 12:00

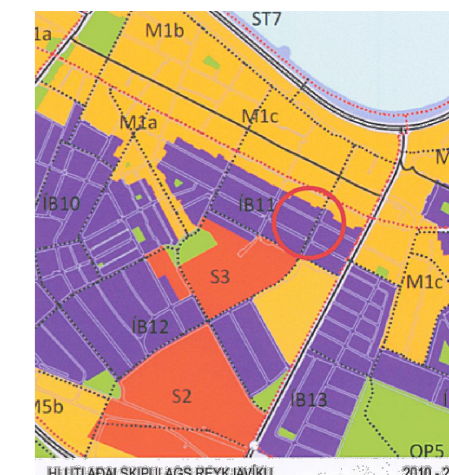


1. ágúst kl. 15:00



1. ágúst kl. 18:00

Deiliskipulagsbreyting Njálsgötareits 1.190.3 - Vegna Njálsgötu 56



- HLUTTADALSKIPULAGS REYKJAVÍKU 2010 - 2030
- SKÝRINGAR
- - - Afmörkun deiliskipulags
 - Lóðarmörk
 - Núv. byggingar innan reits
 - Núv. byggingar utan reits
 - Götur
 - Nýr byggingarreitur
 - Nýr byggingarreitur þaka
 - Nýr byggingarreitur baktengi- bygging sýnd á götumynd
 - Svalir/ yfir.svalir eða útskot, v. nýb. Barónsst. 28/Bergþ.g. 23.
 - Heimild til niðurrífs
 - Kvöð um almenningsgarð
 - ○ ○ ○ Kvöð um gönguleið/aðgengi
 - (K2R) Skilgreining á hæðum húsa
K=kjallari, 2=fjöldi hæða, R=rishæð
 - 1900 Byggingarár
 - Fríðaðar byggingar
 - VG Verndun götumyndar
 - V20 Verndun 20. aldar bygginga
 - HH Heimild til hækunar hæða húsa
 - HB Heimild til hækunar þaka húsa
 - - - Afmörkun breytinga

GILDANDI DEILISKIPULAG 1:500

Deiliskipulag Njálsgötareits samþykkt í umhverfis og skipulagsráði 18.09.2013 og í Borgarráði 26.09.2013 með breytingum á skilmálum deiliskipulags, samþykkt í Borgarráði 23.06.2017 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 23.08.2017

GREINARGERÐ:

Breyting á deiliskipulagi Njálsgötsvæðis á Njálsgötu 56, sem staðfest var 18.09.2013, en samkvæmt því var gert ráð fyrir ákveðnum endurbyggingarrétti á lóðinni. LN. L102441, Stgr. 1190308, lóðarstærð 347,6m².

Samkvæmt húsverndarkorti er byggðamynsturs verndun á reitnum.

Breytingar á húsum á þessum reit eru því háðar umsögn Minjastofnunar. Landnotkun er miðborgarkjarni M1a. Svæðið nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030

LÝSING SVÆÐIS, NÚVERANDI ÁSTAND:

Á lóðinni er timburhús byggt 1905. Timburhúsið er fríðað skv. lögum um menningarminjar nr 80/2012, þar sem öll hús, 100 ára og eldri eru fríðuð.

Húsið er einlyft með lágu risi. Einnig er bílgeymsla við húsið

BREYTINGARTILLAGA

Gert er ráð fyrir að hækka og stækka núverandi byggingu í samræmi við byggingarstíl þess. Einnig er gert ráð fyrir að breyta byggingarreit til suðurs og byggja þar nýja viðbyggingu sem yrði þá kjallari og ein hæð og yrðu svalir á þaki byggingarinnar. Hámarksveggghæð viðbyggingar er 4,16m frá gólfkóta gangstéttar eða GK = 28,9. Núverandi bílgeymsla verður rífin og ný bílgeymsla byggð og færast sú bygging u.þ.b. 5,8 metra inná lóðina, svo útbúa megi bílastæði á lóð. Byggingarreitur bílgeymslu er 4m x 9m.

SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

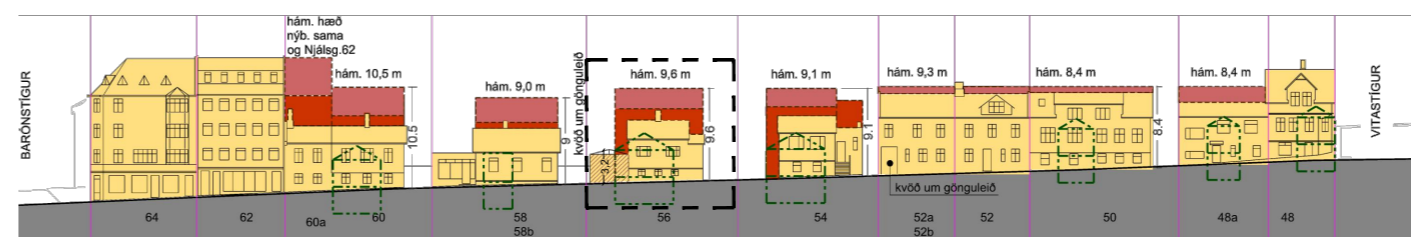
Heimilt er að stækka og hækka húsið með því að bæta við einni hæð. Við hækkun og breytingar á þaki skal horfa til þess að hlutföllum í húsinu sé ekki raskað og skal upprunalegu formi þaksins haldið óbreyttu. Frágangur skal vera í samræmi við hefðbundin frágang á eldri timburhúsum bæði í þaki og gluggum. Heimilt er að bæta við viðbyggingu við suðurhlíð byggingar sem verður kjallari og ein hæð. Skal við hönnun og byggingu hennar taka tillit til gerðar og byggingarstíls hússins. Heimilt er að vera með þaksvalir á viðbyggingu. Heimilt verður að byggja nýja bílgeymslu við austurhluta byggingar u.þ.b. 5,8 metra inná lóðina og bætt við bílastæði á lóð. Hámarksveggghæð bílgeymslu 3,2m og hámarks hæðarkóti við hús 27,2 og hámarks hæðarkóti við lóðarmörk 26,5. Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.

Leita þarf umsagnar Minjastofnunar um breytingarnar. Húsið er íbúðarhús. Ekki er heimilt að vera með kvisti á götuhlíð þaks. Ef óskað er eftir að vera með kvisti á bakhlíð skulu þeir vera að hámarki 2 x 2 metrar og dreginn inn frá útvegg og mæni um 50sm. Svalir eru ekki heimilar í risi. Núverandi byggingarmagn á lóð:

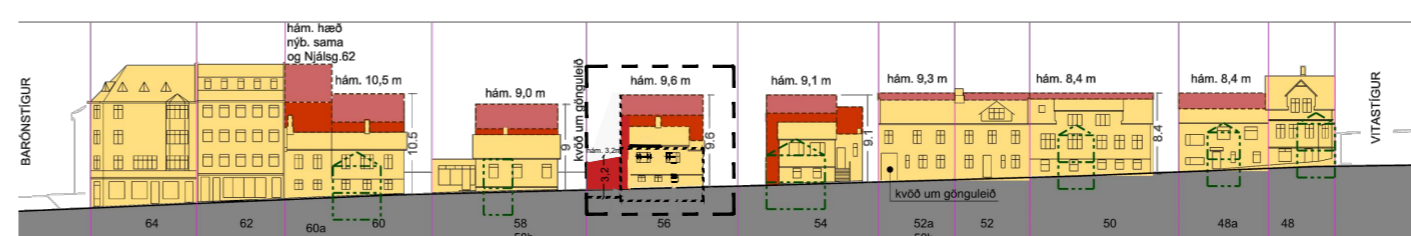
íbúð	83,4 m ²
bílgeymsla	14,6 m ²
Samtals	98,0 m ²

Byggingarmagn á lóð eftir breytingar:

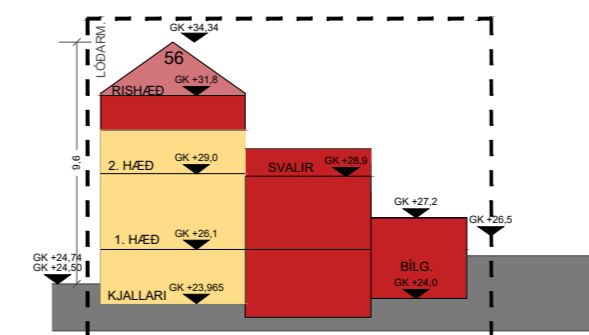
íbúð	290,0 m ² max
bílgeymsla	36,0 m ² max
Samtals	326,0 m ² max NHL 0,95



NJÁLSGATA - ÚTLIT SAMKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI



NJÁLSGATA - ÚTLIT EFTIR BREYTINGU



NJÁLSGATA - SNEIÐING EFTIR BREYTINGU 1:300

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

þann _____ 20_____
Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20_____
með athugasemdafresti til _____ 20_____
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_____
þann _____ 20_____

Breytt eftir grenndarkynningu Hæðarkóta bílgeymslu breytt 14.05.2020

KJ. ARK síf. 650319-0360
TEL: 899-3234
E-MAIL: kjartan@kjonnun.is
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF
KJARTAN RAFNSSON FÍLDISA 270365-3539
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

VERK
NJÁLSGATA 56
101 REYKJAVÍK

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARÐI
1:500, 1:300

DAGS. 19.sept. 2018 TEIKNING NR.

TEIKNAD AF KR, JMH 15-01

NÚVERANDI SKILMÁLAR								Rautt í töflu er viðbótar byggingarmagn	
Lóðarheiti	Byggingarár	Stærð lóðar m ²	Núv. bygg.m m ²	Byggingarmagn skv. tillögu m ²	alls m ²	Nýtingarhl. há. m	Staðgreinir	Skýringar/athugasemdir	
Njálsgata 56	1905	347,6	98,0	bb(k1r) 48,3x3=146,4 tb=21 +(k2r) um 54,1x 4=216,4-98=118,4	98+285,8 =383,8	0,28 - 1,1	1190308	Húsið er fríðað skv. lögum um menningarminjar nr.80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreits á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hækka má hús um eina hæð. Hæsti punktur þaks má vera allt að 9,6m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksveggghæð viðbyggingar er 3,5m yfir jarðvegi, 1 hæð kjallari og ris.	

TILLAGA AF DEILISKIPULAGSBREYTINGU								
Lóðarheiti	Byggingarár	Stærð lóðar m ²	Núv. bygg.m m ²	Byggingarmagn skv. tillögu m ²	alls m ²	Nýtingarhl. há. m	Staðgreinir	Skýringar/athugasemdir
Njálsgata 56	1905	347,6	98,0	bb(k1) 45x2 = 90 tb=36 +(k2r) um 50 x 4=200 - 98 = 102	98 + 102 + 90 + 36 = 326	0,95	1190308	Húsið er fríðað skv. lögum um menningarminjar nr.80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreits á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hækka má hús um eina hæð. Hæsti punktur þaks má vera allt að 9,6m yfir gangstétt. Hámarksveggghæð viðbyggingar er 4,16m frá hæðarkóta gangstéttar eða gk = 28,9, 1 hæð kjallari og svalir. Bílgeymsla færast u.þ.b. 5,8m inná lóð og bætt við bílastæði á lóð. hámarksveggghæð bílgeymslu 3,2m og hámarksstærð 36m ²

bb er viðbygging - tb er bílgeymsla



Dags.: 06.05.2020/gej.

Varðar: Njálsgata 56, grenndarkynnt breyting á deiliskipulagi.

Að lokinni grenndarkynningu er nú lögð fram að nýju umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar dags. 6. október 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Njálsgötureits, reitur 1.190.3, vegna lóðarinnar nr. 56 við Njálsgötu. Einnig eru lagðir fram skuggavarsuppr. ódags. Erindið var grenndarkynnt frá 4. júní 2019 til og með 4. júlí 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Byggingarleyfisumsókn felur í sér:

Í breytingunni felst að heimilt er að hækka og stækka núverandi byggingu og setja kvisti á þak, breyta byggingarreit til suðurs og byggja þar nýja viðbyggingu sem yrði kjallari og ein hæð með svölum á þaki byggingarinnar, rífa núverandi bílgeymslu og byggja nýja bílgeymslu og færast sú bygging u.þ.b. 5,8 metra inn á lóðina svo útbúa megi bílastæði á lóð, samkvæmt uppr. K.J. hönnunar ehf. dags. 19. september 2018.

Grenndarkynning stóð frá 4. júní 2019 til og með 4. júlí 2019.

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum.

Guðrún Ólafsdóttir dags. 3. júlí 2019 og Kristinn Júlíusson dags. 3. júlí 2019.

Efnislegar athugasemdir og svör:

Báðir aðilar mótmæla heimild fyrir 3.2 m hárra bílgeymslu á vesturmörkum lóðar viðkomandi þar sem skuggi muni falla á það litla garðsvæði sem er til umráða fyrir Njálsgötu 58. Gagnrýnt að breyta skilmálum deiliskipulags þannig að fallið sé frá 3 metra fjarlægð nýbygginga að lóðamörkum. Ekki sé að finna samþykki fyrir þeirri bílgeymslu sem nú er í teikningasjá Reykjavíkurborgar og hljóti hún því að teljast óleyfisframkvæmd.

Svar:

Samkvæmt skuggavarpri fellur skuggi á lóð Njálsgötu 58 eftir kl. 15 á daginn og eykst hann töluvert við færslu byggingarreits bílgeymslu og hækkun frá því sem nú er. Fallist er á að hægt væri að draga úr skuggaáhrifum með því að miða hæð bílgeymslu við hæð þess veggjar sem stendur á lóðamörkum en hæð hans er um 2.3 metrar á þeim stað sem skuggi myndast. Deiliskipulagstillögunni hefur því verið breytt þannig að hæð bílgeymslu fari ekki yfir kóta 27.2m þar sem það er hæst. Hæð girðingar á þeim stað er í kóta ca. 26.5m. Hér munar um 0,7 metrum sem ætti að jafnast nokkurn veginn út þar sem þak bílgeymslu skal halla frá húsi að lóðamörkum.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt með ofangreindum breytingum.

f.h.

Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt / verkefnisstjóri.