Umsókn til skipulagsfulltrúa 5.11.2018 13:00

Almennar upplýsingar:

Nafn	Arkís arkitektar ehf.
Erindi nr.	P-2018-11-05-0016
Kennitala	5311070550
Heimilisfang	KLEPPSVEGI 152
Póstnúmer	101
Símanúmer	5112060
Netfang	thorri@ark.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	-
Netfang tengiliðs	-

Greiðanda kennitala	4310141060
Greiðanda nafn	Mannvirki ehf.
Greiðanda netfang	gunnar@remax.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Njálsgata 60
Umsækjandi er	Í umboði eiganda
Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag
Erindið fjallar um	Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi
Minjastofnun hefur aflétt friðun Njálsgötu 60 og eru því þörf á að uppfæra skilmála. Sjá nánar umsögn Borgarsögusafn Reykjavíkur dagsett 31.05.2017 BSS2016110001 og umsögn Minjuastofnun Íslands dagsett 15.05.2017, tilvísun: 33776/201702-0138. Í breytingunni felst að skilmálatafla er uppfærð og húsheiti Njálsgata 60 og Njálsgata 60A eru sameinuð undir heitinu Njálsgata 60. Auk þess er byggingarreit breytt þannig að hann bjóði upp á betri nýtingu byggingar og garðrýmis.

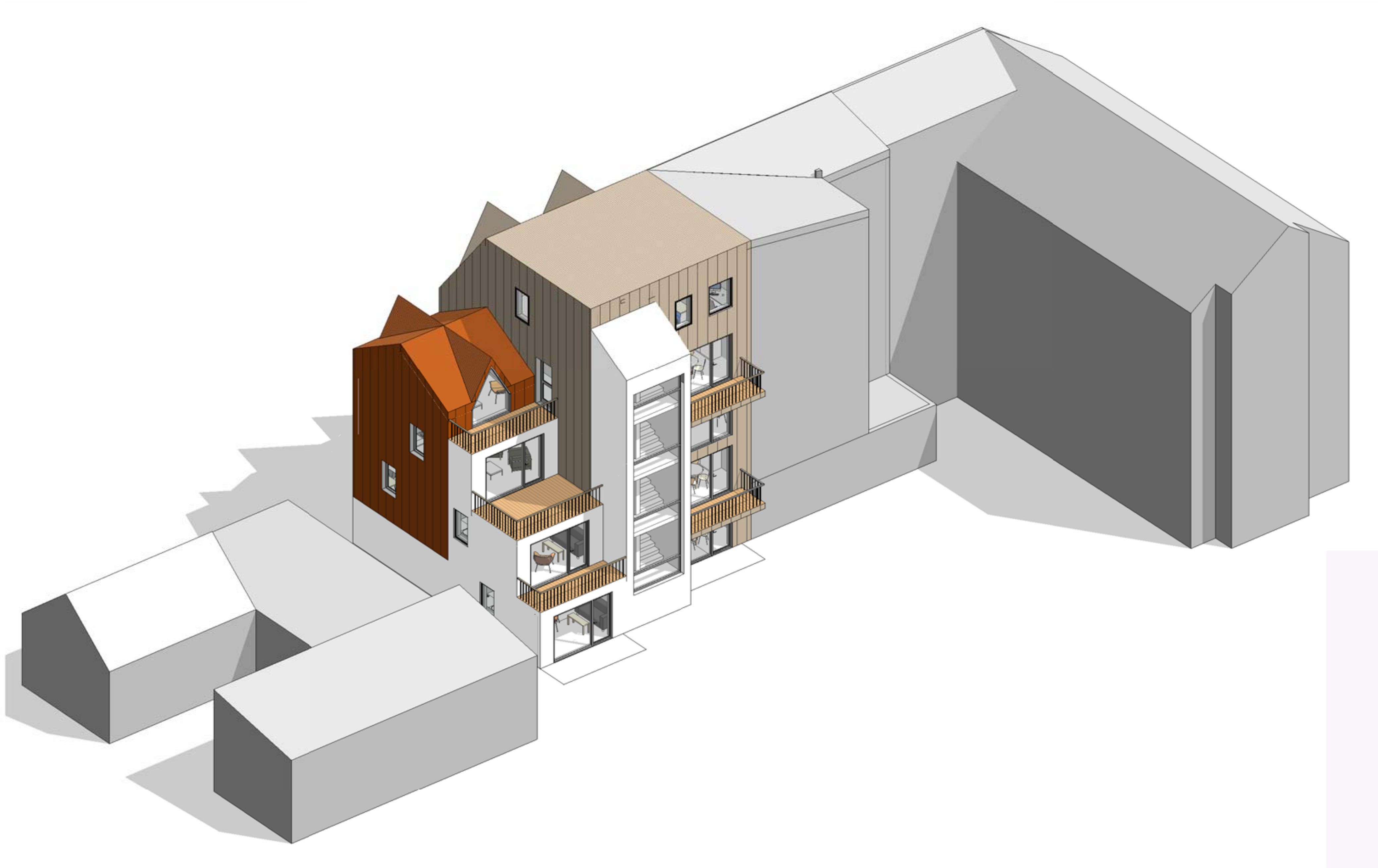
Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

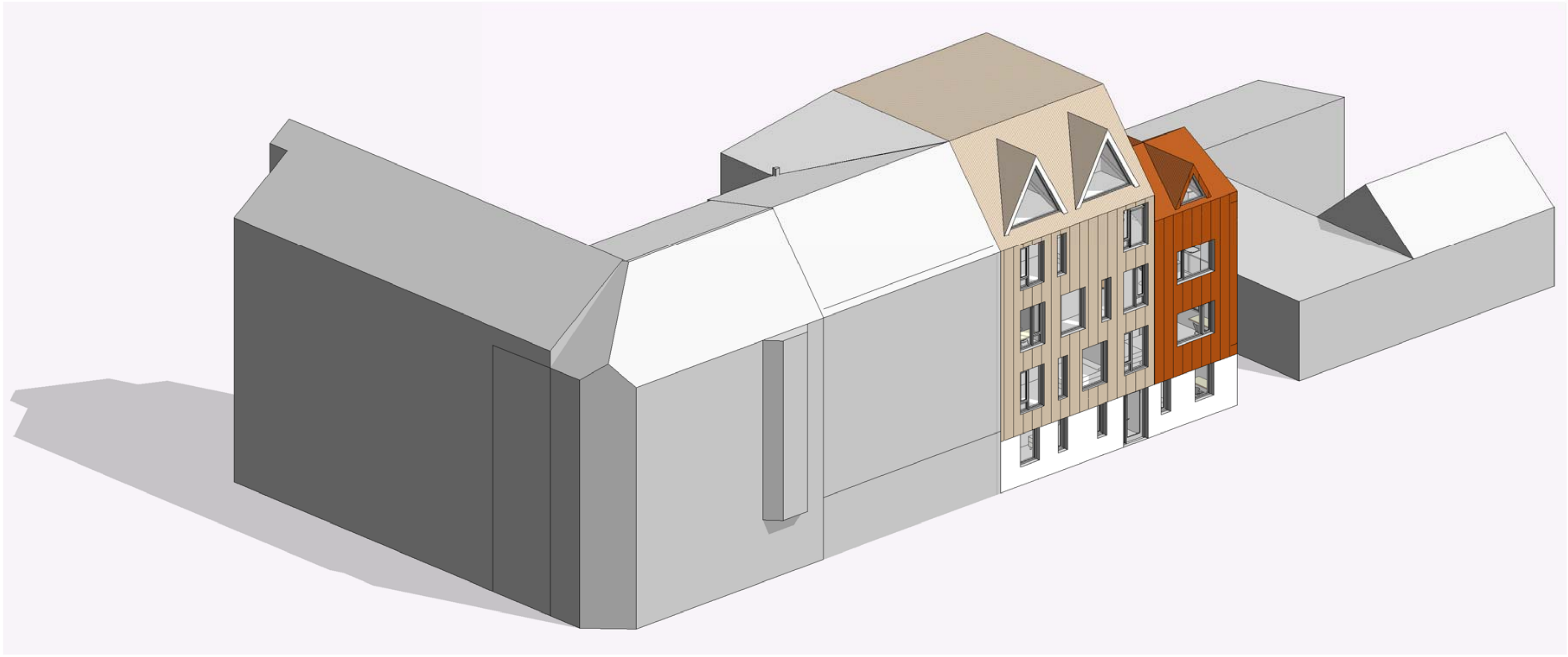
Lýsandi nafn skjals	-90-1.01-Deiliskipulagsuppdrattur_30.10.2018.pdf
Lýsandi nafn skjals	17-065-Njalsgata-60---TILLAGA.pdf

-

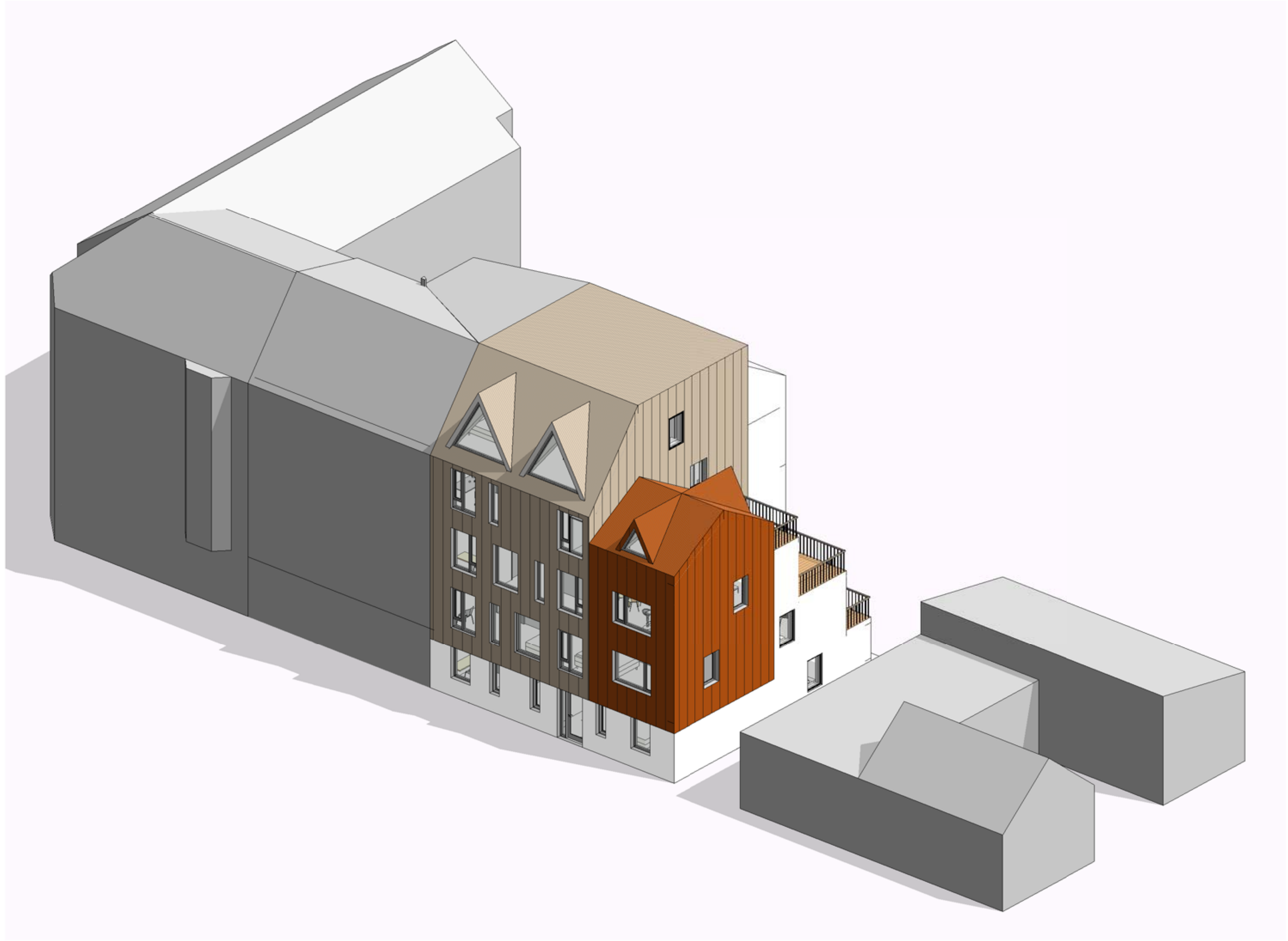
-



1 FD - Þrívídd - norðaustur



3 FD - Þrívídd - suðvestur



2 FD - Þrívídd - suður

ARKÍS arkitektar

Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Njálsgata 60

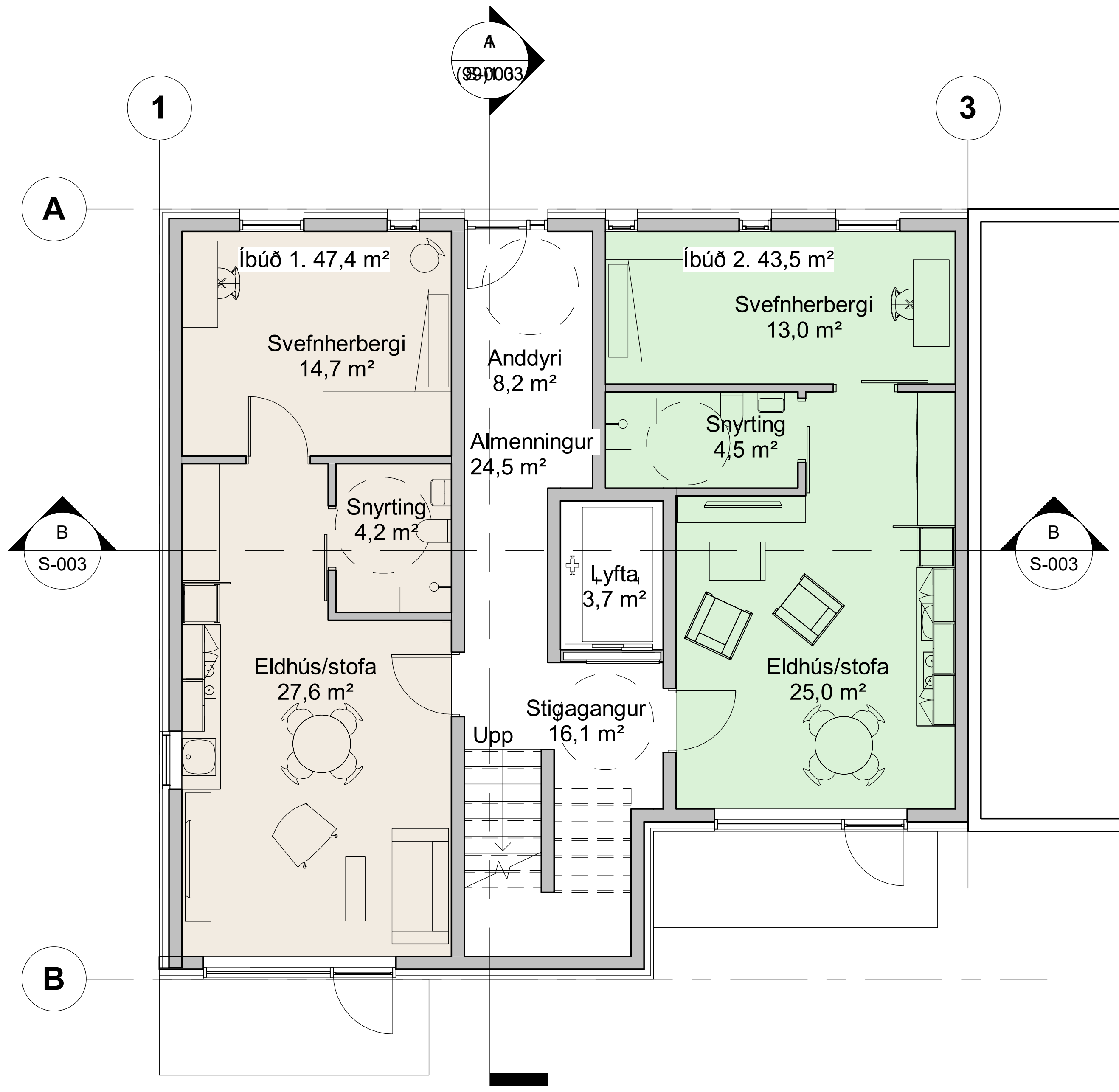
Verkheiti:	Njálsgata 60
Sveitarfélag:	Sveitarfélag
Verknúmer:	17-065
Mælikvarði:	Dagsetning: 16/10/18

TILLAGA

S-004
teikning breyting

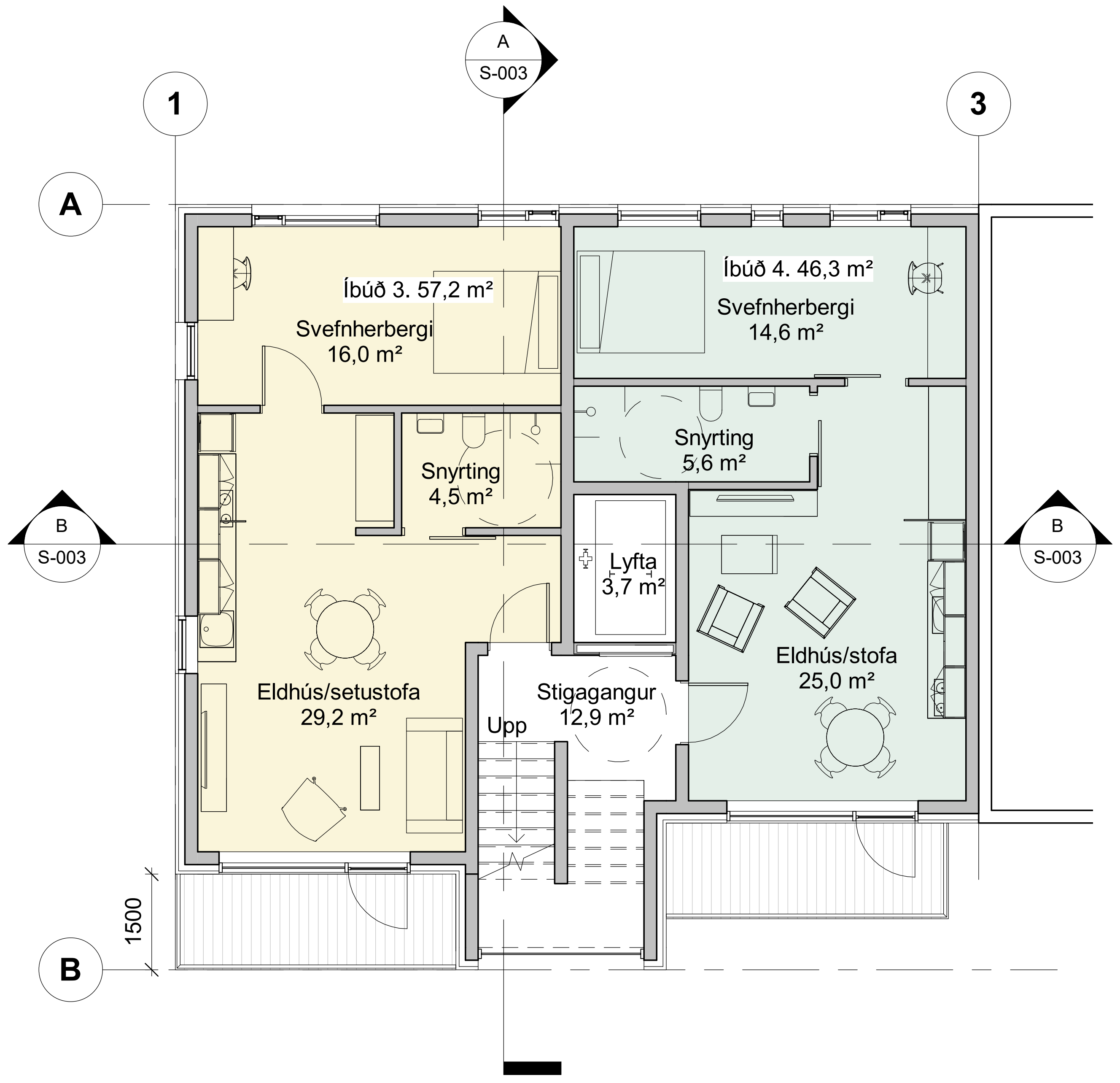
ÞRÍVÍDD UTANHÚSS

Blaðastærð A2 = 420 x 594



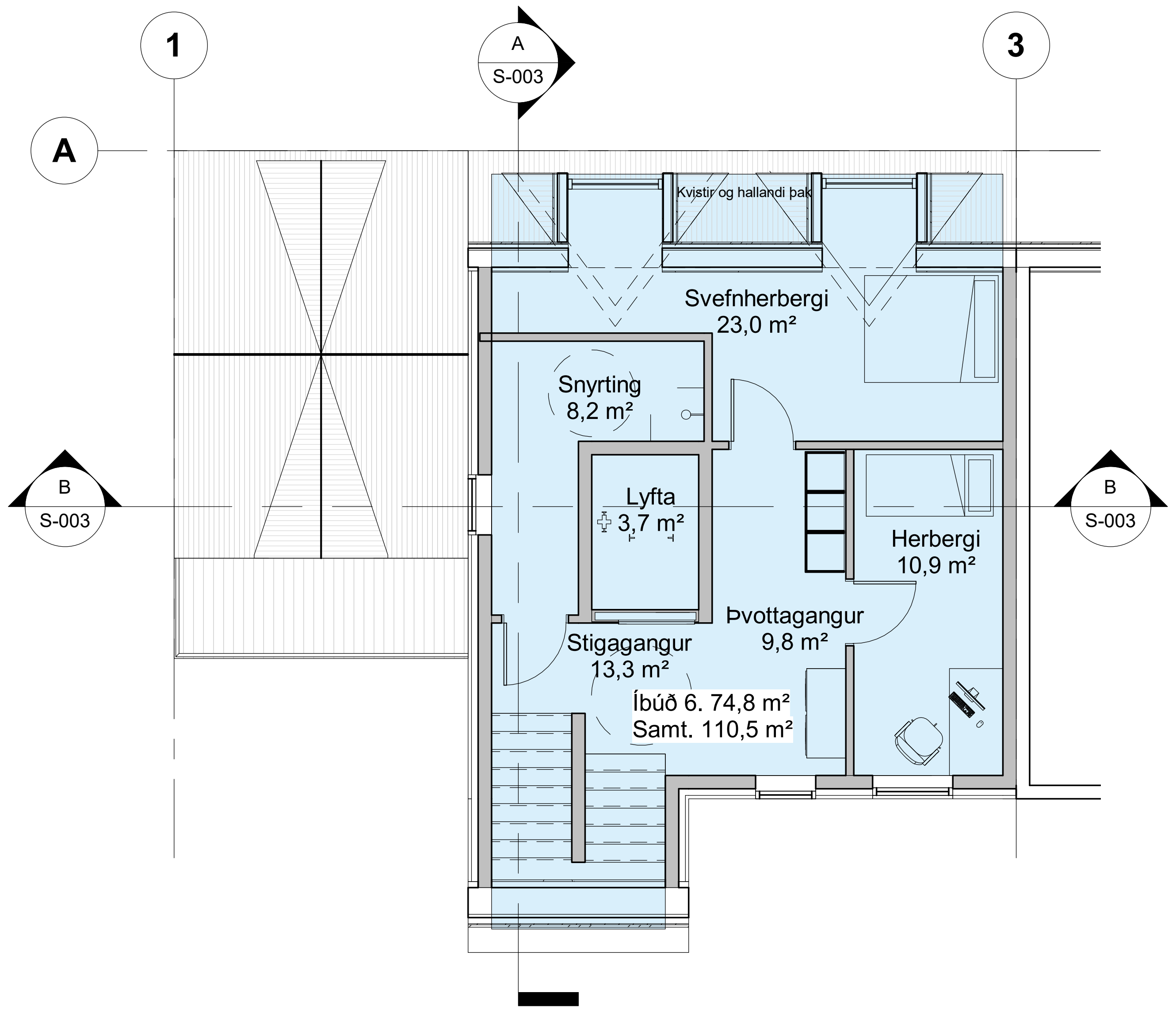
1 FD - 1. hæð

1 : 100



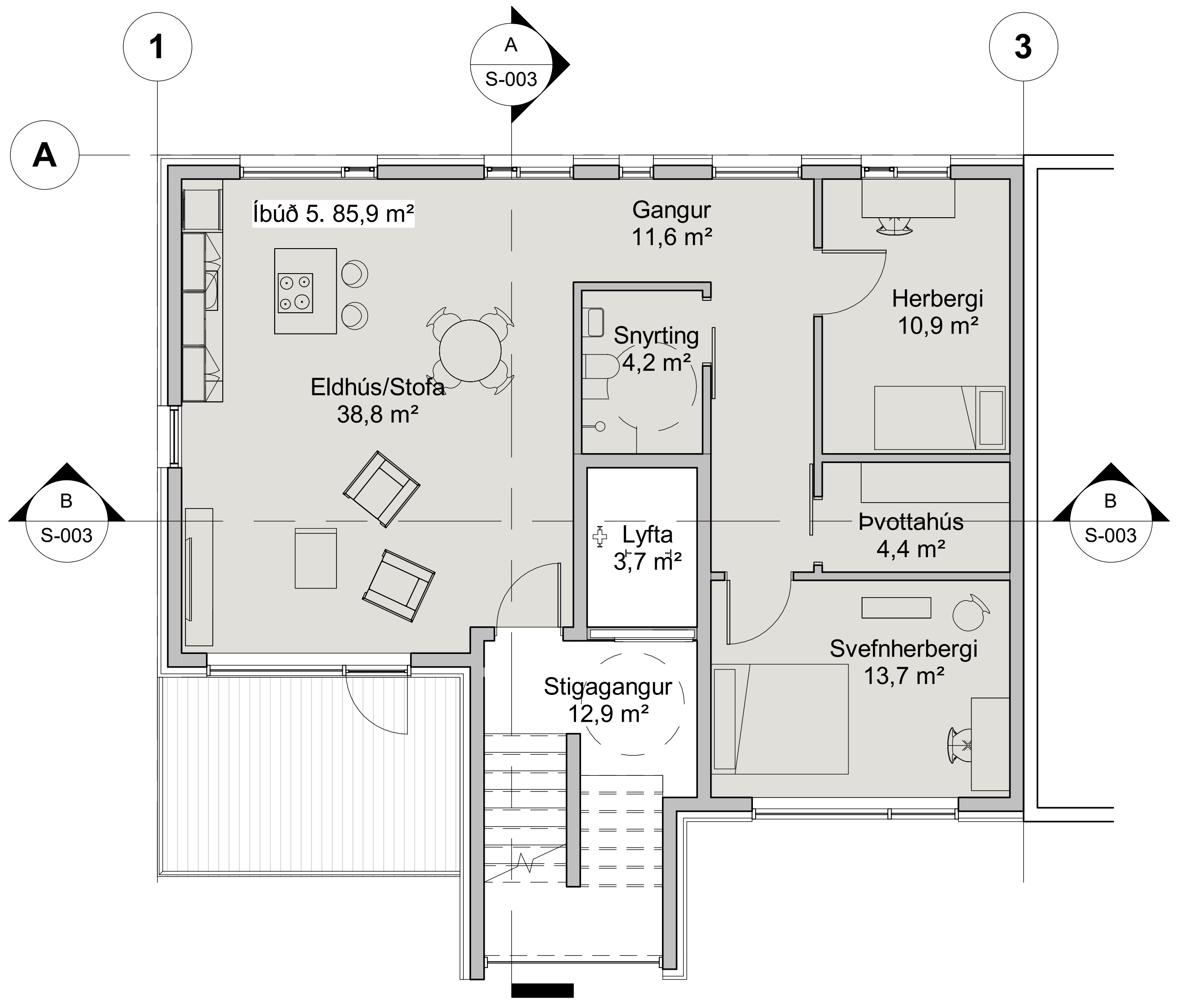
2 FD - 2. hæð

1 : 100



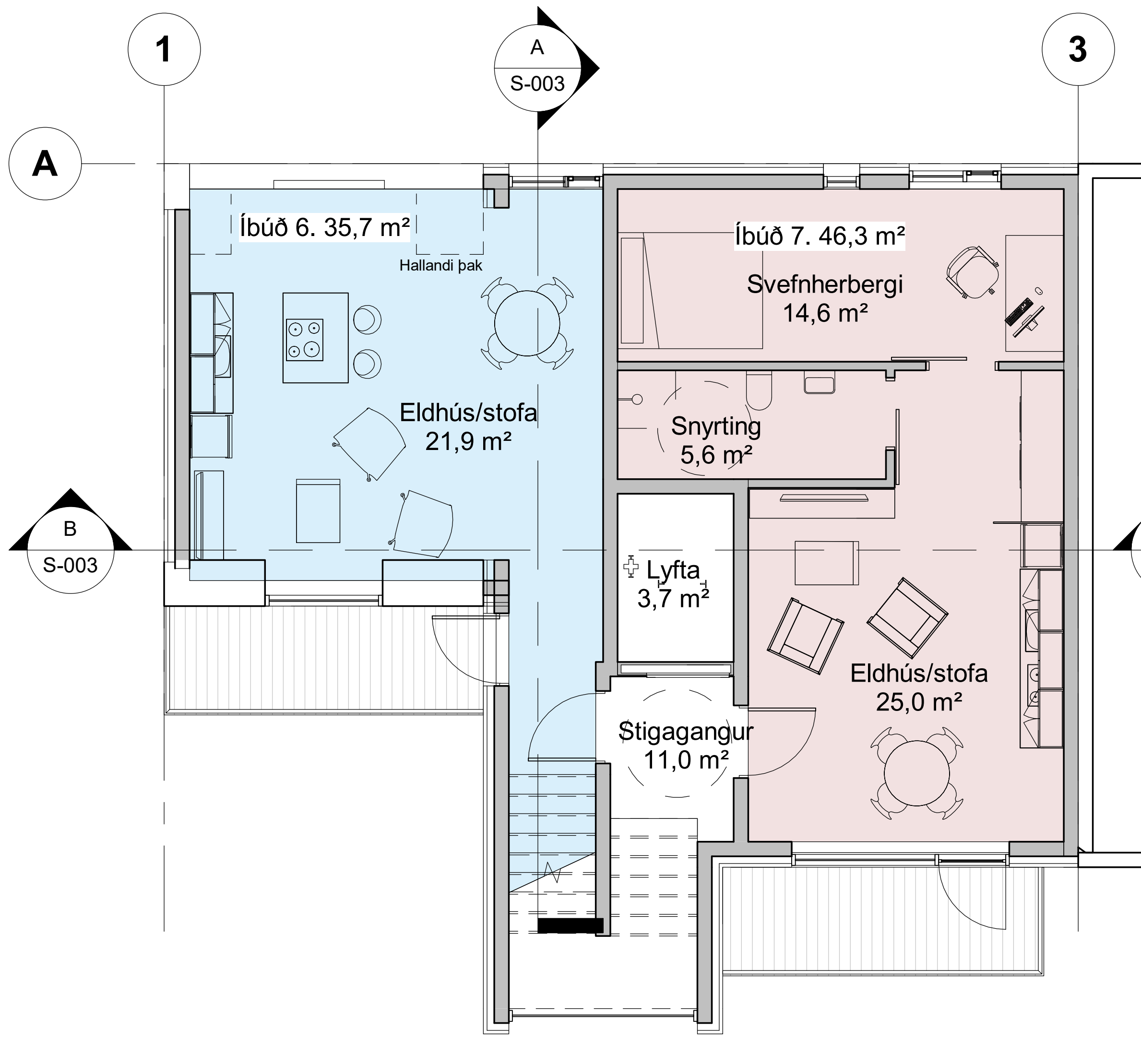
5 FD - 5. hæð

1 : 100



3 FD - 3. hæð

1 : 100



4 FD - 4. hæð

1 : 100

ARKÍS arkitektar

Kleppsvegi 15204 Reykjavík
kt 531107-0550S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Njálsgata 60

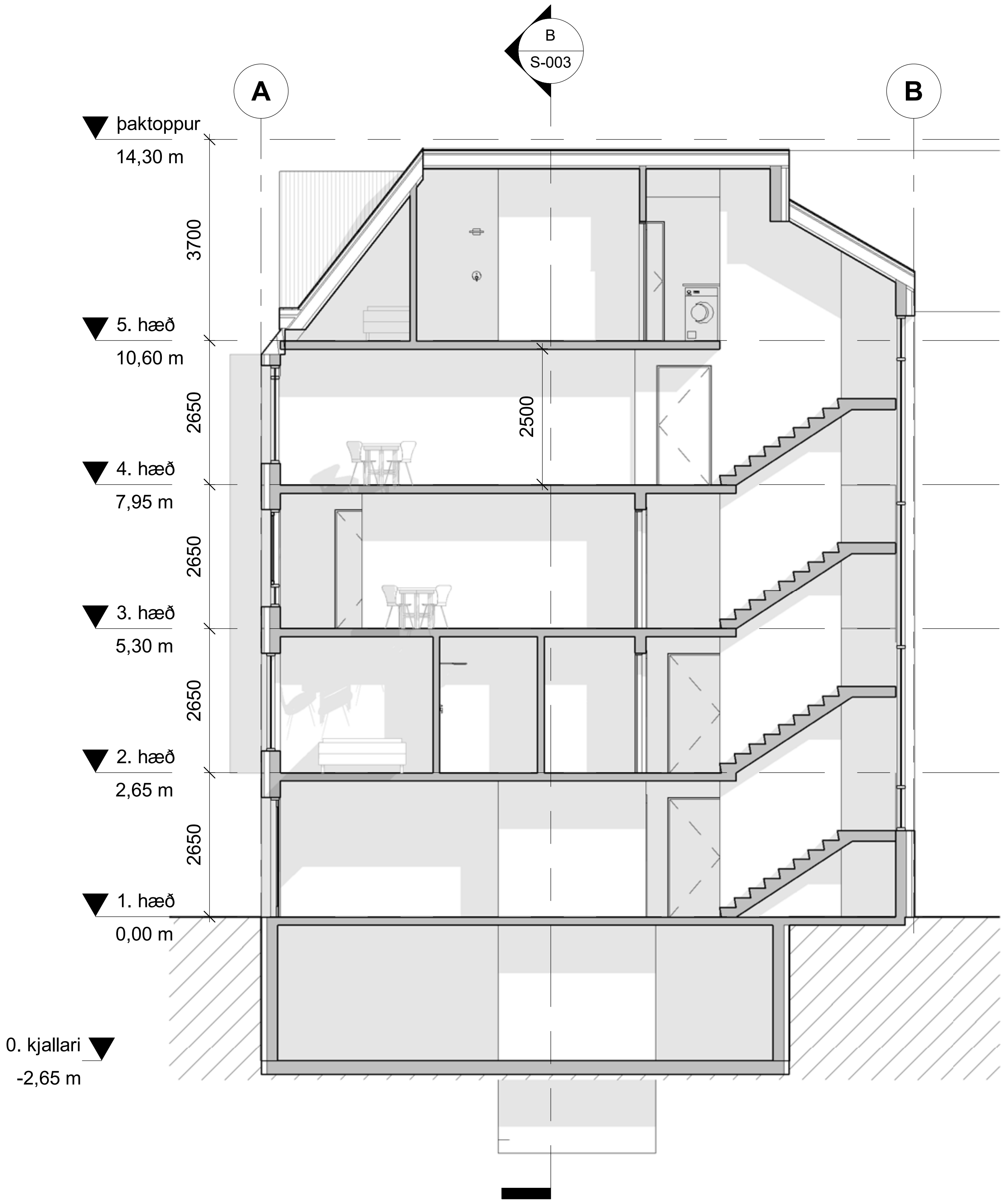
Verkheiti:	Njálsgata 60
Sveitarfélag:	Sveitarfélag
Verknúmer:	17-065
Mælikvarði: 1 : 100	Dagsetning: 16/10/18

TILLAGA

S-001
teikning breyting

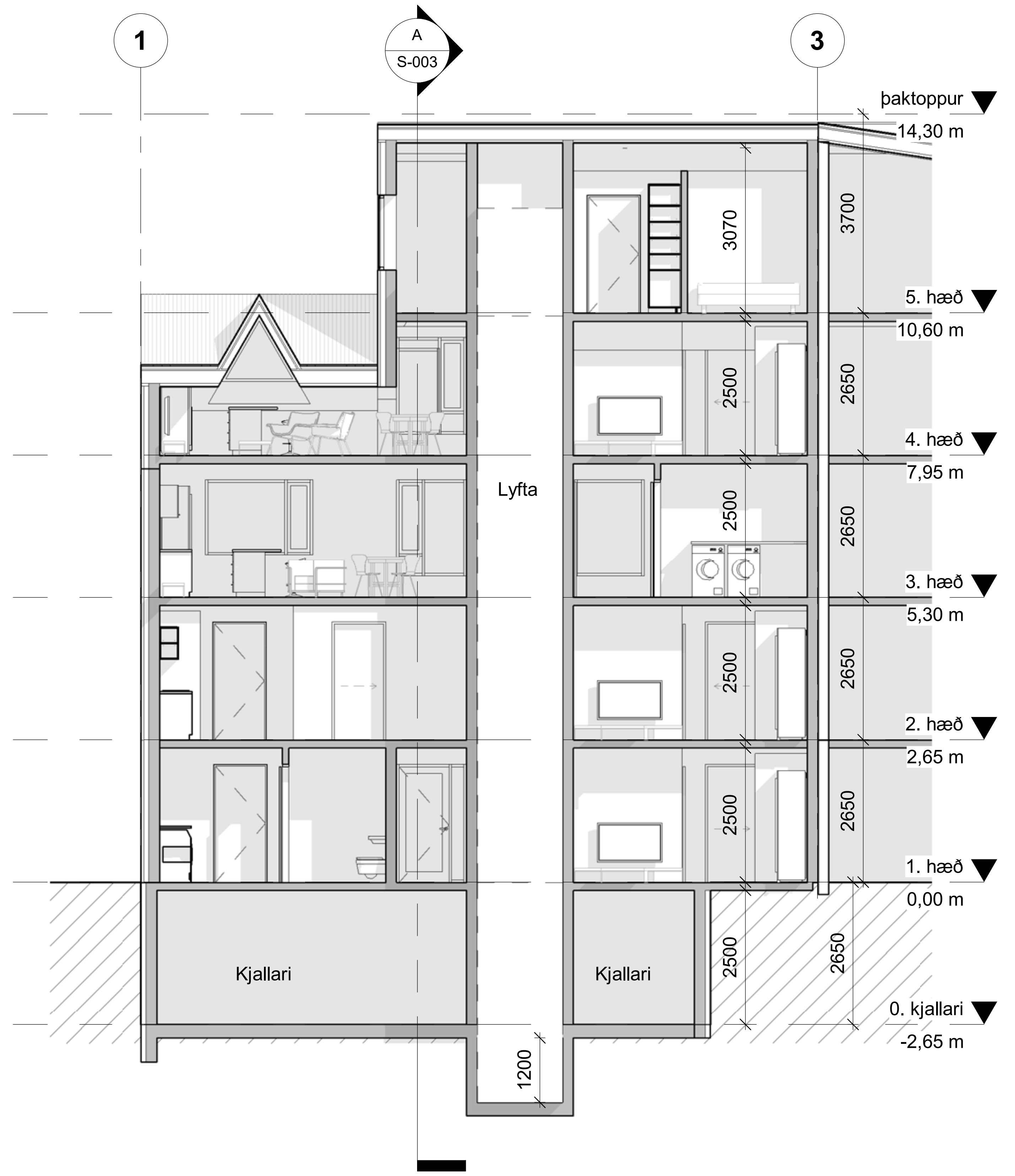
GRUNNMYND

Blaðastærð A2 = 420 x 594



A FD - Snið A-A

1 : 100



B FD - Snið B-B

1 : 100

ARKÍS
arkitektar

Kleppsvegi 152104 Reykjavík
kt 531107-0550S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Njálsgata 60

Verkheiti: Njálsgata 60
Sveitarfélag: Sveitarfélag
Verknúmer: 17-065

Mælikvarði: 1 : 100 Dagsetning: 16/10/18

TILLAGA

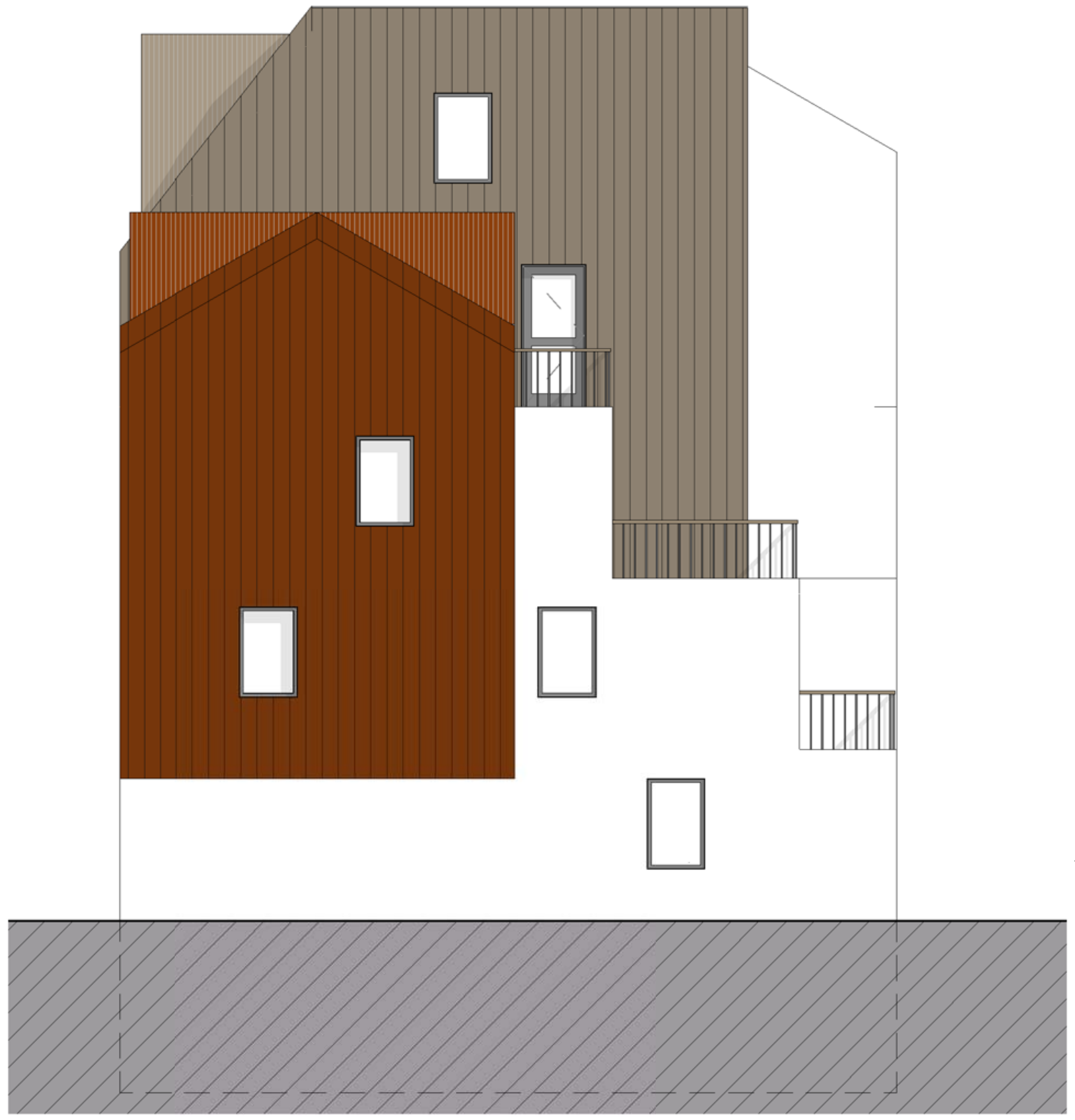
S-003
teikning breyting

SNIÐ

Blaðastærð A2 = 420 x 594

1 **FD - Ásýnd-Norður**
1 : 100

2 **FD - Ásýnd-Suður**
1 : 100



3 **FD - Ásýnd-Vestur**
1 : 100

ARKÍS arkitektar
Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Njálsgata 60

Verkheiti:	Njálsgata 60
Sveitarfélag:	Sveitarfélag
Verknúmer:	17-065
Mælikvarði: 1 : 100	Dagsetning: 16.10.18

TILLAGA

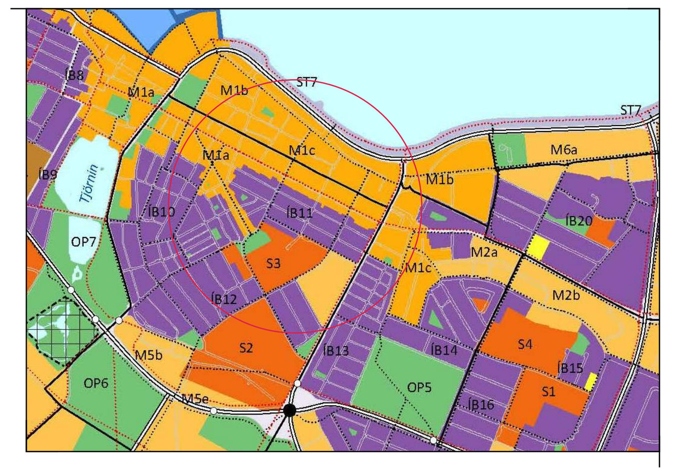
S-002
teikning breyting
ÁSÝNDIR

Blaðastærð A2 = 420 x 594

DEILISKIPULAGSBREYTING Á NJÁLSGÖTUREIT 1.190.3 - VEGNA NJÁLSGÖTU 60

Gildandi deiliskipulag, samþykkt í borgarráði 26.sept. 2013 auglýst í b-deild Stjórnatíðinda 7.nóv 2013. Mkv. 1:500

Deiliskipulagsbreyting. Mkv. 1:500



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Afmörkun deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Núv. byggingar innan reits
- Núv. byggingar utan reits
- Götur
- Nýr byggingarreitur
- Nýr byggingarreitur þaka
- Nýr byggingarreitur bak/tengi-bygging sýnd á götumynd
- Svalir/ yfirb.svalir/ eða útskot, v. nýb. Barónsst. 28/Bergþ.g. 23.
- Heimild til niðurrifs
- Kvöð um almenningsgarð
- Kvöð um gönguleið/aðgengi
- K2R Skilgreining á hæðum húsa K=kjallari, 2=fjöldi hæða, R=rishæð
- 1900 Byggingarár
- F Friðaðar byggingar
- VG Verndun götumyndar
- V20 Verndun 20. aldar bygginga
- HH Heimild til hækkunar hæða húsa
- HÞ Heimild til hækkunar þaka húsa

Gildandi - Götumynd/ásýnd að Njálsgötu

Deiliskipulagstillaga - Götumynd/ásýnd að Njálsgötu

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__.

Breytingar

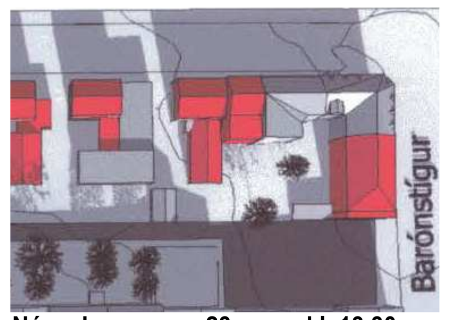
Í breytingu felst að heimilt sé að rífa byggingu á Njálsgötu 60 og 60A og byggja nýbyggingu, þar sem austurhluti er 4.hæðir, kjallari og ris en vesturhluti Njálsgatu 60 er mjókkaður. Heimilt að byggja 3.hæðir kjallara og ris auk lægri útbyggingu til suðurs. Heildarbyggingamagn er óbreytt, Ekki er heimild fyrir gististarfsemi.

Forsenda breytingar

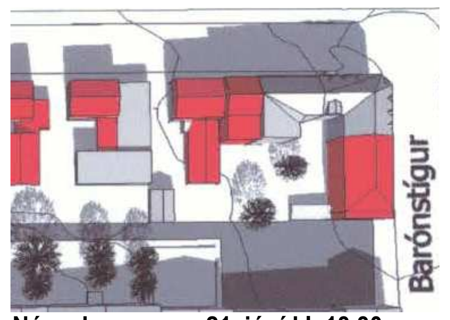
Minjastofnun hefur aflétt friðun Njálsgötu 60 og eru því þörf á að uppfæra skilmála. Sjá nánar umsögn Borgarsögusafn Reykjavíkur dagsett 31.05.2017 BSS2016110001 og umsögn Minjuastofnun Íslands dagsett 15.05.2017, tilvísun: 33776/201702-0138.

Í breytingunni felst að skilmálatafla er uppfærð og húsheiti Njálsgata 60 og Njálsgata 60A eru sameinuð undir heitinu Njálsgata 60. Auk þess er byggingarreit breytt þannig að hann bjóði upp á betri nýtingu byggingar og garðrýmis. Ekki er leyfilegt að vera með gististafsemi í húsinu.

Að öðru leiti gilda almennir skilmálar fyrir reitinn 1.190.3 samþ. í borgarráði 26.sept. 2013.

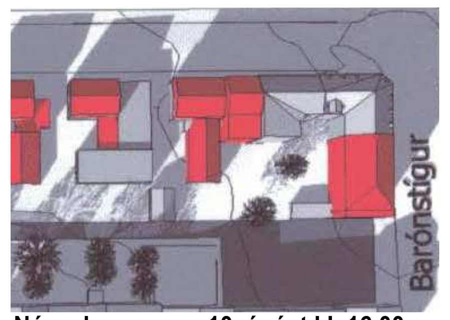


Núv. skuggavarp 23. mars kl. 13.30



Núv. skuggavarp 21. júní kl. 13.30

Núv. skuggavarp 10. ágúst kl. 13.30



Núv. skuggavarp 10. ágúst kl. 16.00

Skuggavarp 23. mars kl. 13.30

Skuggavarp 21. júní kl. 13.30

Skuggavarp 10. ágúst kl. 13.30

Skuggavarp 10. ágúst kl. 16.00

Gildandi - Skilmálatafla fyrir Njálsgötu 60 Rautt í töflu er viðbótarmagn

Lóðarheiti	Byggingarár	Stærð lóðar m²	Núv.Bygg.m.FMR	Bygg.m.skv.till. m²	Alls m²	Nýtingarhl.hám.	Staðgreinir	Skýringar/athugasemdir
Njálsgata 60	1903	345,4	101,8	bb (k1r) 45x3=135 + (k2r) um 50x4=200-101,8-98,2	alls f. 60/a/b = 197,4 + 469,2=667,2	0,6 - um 1,9	11903011	Njálsgata 60 er friðað 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 10,5 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst.
Njálsgata 60a	1923	345,4	76,0	nýb. (k4r) um 52x6 = 312-76=236		0,6 - um 1,9	11903011	Njálsgata 60a. Heimilt er að rífa húsið og byggja innan byggingarreits, allt að 4 hæðir, kjallara og ris. Byggja má vegghæð og mænishæð upp í sömu hæð og Njálsgata 62.
Njálsgata 60b	1920	345,4	20,2	óbreytt		0,6 - um 1,9	11903011	Njálsgata 60b er óbreytt.

Tillaga - Skilmálatafla fyrir Njálsgötu 60 Rautt í töflu er viðbótarmagn

Lóðarheiti	Byggingarár	Stærð lóðar m²	Núv.Bygg.m.FMR	Bygg.m.skv.till. m²	Alls m²	Nýtingarhl.hám.	Staðgreinir	Skýringar/athugasemdir
Njálsgata 60	1903	345,4	177,8	Nýb. (k4r) = 469,2	alls f. 60/a/b = 197,4 + 469,2=667,2	0,6 - um 1,9	11903011	Heimilt er að rífa húsin og byggja innan byggingarreits á austurhluta allt að 4 hæðir, kjallara og ris. Byggja má vegghæð og mænishæð upp í sömu hæð og Njálsgata 62. Til vesturs má hæsti punktur þaks vera allt að 10,5 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Þar má húsið vera kjallari 3 hæðir og ris. Heimilt er að byggja kvisti á þökin og skulu þeir ekki vera breiðari en 1-2 metrar á götuhlið og 2-3 metrar á bakhlið. Framhliðar kvista sem snúa að götu skulu vera dregnar inn frá húshlið um a.m.k. 0,5 m. Kvistir á hærri hluta hússins eiga að vera a.m.k. 0,5 m undir mæni og kvistir á lægri hlutanum a.m.k. 0,3 m undir mæni. Kvistir mega samanlagt ekki vera breiðari en helmingur þaklengdar. Breidd kvista er mæld við miðju þaksins, þannig að þríhyrndir kvistir geta verið breiðari neðst. Kjallari má ekki vera nær aðliggjandi húsi/lóðarmörkum en 1,5 m. Hámarksfjöldi íbúða má ekki vera meiri en 7.
Njálsgata 60b	1920	345,4	20,2	óbreytt		0,6 - um 1,9	11903011	Njálsgata 60b er óbreytt.

Skýringarmynd til suðurs

útg. dags. | skýring | teiknað

ARKÍS arkitektar
Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Deiliskipulagsbreyting - Njálsgata 60

Verkheiti:	Njalsgata 60
Sveitarfélag:	Reykjavík
Staðgreinir:	----
Landnúmer:	----
Verknúmer:	17-065

Hönnuður:

○Aðalsteinn Snorrason	arkitekt faí	kt.161161-2769
○Arnar Þór Jónsson	arkitekt faí	kt.010174-4819
○Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
○Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
○Egill Guðmundsson	arkitekt faí	kt.270152-6869
○Þorvarður L. Björgvinsson	byggingaf. bfí	kt.250572-3529

○Hönnuður aðal-/séruppdrátta:

○Hönnunarstjóri:

Hannað / teiknað:	shg	Mælikvarði:	1:500
Yfirfarið / samþykkt:	bg	Dagsetning:	30.10.2018

Deiliskipulagsuppdráttur

(90)1.01
teikning breyting

Deiliskipulag Njálsgötureits 3

Blaðastærð A1 = 594*841

Reykjavík 13. janúar 2019
Húsfélagið Njálsgötu 59

Vegna breytingar á deiliskipulagi Njálsgötureits, reitur 1.190.3, lóð nr. 60. Athugasemd frá húsfélaginu á Njálsgötu 59.

Húsin á Njálsgötu 60/60a hafa verið í mikilli niðurníðslu og því erum við ekki mótfallin því að byggt verði nýtt hús. En við gerum athugasemdir við hæð þess og stærð þar sem það mun varpa skugga á íbúðir í fjölbýlishúsinu við Njálsgötu 59.

Í deiliskipulagi samþykktu 2013 er gert ráð fyrir að nýbyggingin sem mun standa við eldra hús á Njálsgötu 62 verði jafn há því en lækki síðan til vesturs. Með fyrirhugaðri breytingu verður hærri hluti byggingarinnar breikkaður um helming og þar með verður skuggavarpið enn meira, sérstaklega fyrir kjallaraíbúð og neðri hæðirnar. Þetta mun gera íbúðirnar óvistlegri og sjálfsagt hafa áhrif á endursöluverð. Það þarf að athuga að í íbúðunum við Njálsgötu 59 eru aðeins gluggar í tvær áttir, suður, þar sem mestrar birtu nýtur og nýbyggingin mun standa beint á móti og taka þar með af birtunni, og svo norður - það eru engir gluggar á austur- eða vesturhlið.

Með breikkuninni verður þetta ansi massífur virkisveggur frá horni Njálsgötu og Barónsstígs og upp með Njálsgötunni sem einkennst hefur af lágreistum húsum. Nú þegar er búið að byggja þriðju blokkina hinum megin á götunni og ryðja burt þeim gömlu húsum sem eftir voru og augljóst að á þessu svæði virðist gilda reglan um að “tryggja betri nýtingu byggingar”, eins og segir í tilkynningunni, en ekki að reyna að aðlaga byggingar að þeirri götumynd sem fyrir er. Við mælumst til þess að horfið verði aftur að fyrra skipulagi þar sem hæð og stærð hússins er þolanlegri.

Húsfélagið Njálsgötu 59.

Útsýnið úr glugga á 1. hæð Njálsgötu 59 - “veggurinn” sem mun blasa við.

Reykjavík 19. mars 2019/MÞ

Njálsgata 60 - umsögn um athugasemdir vegna grenndarkynningar

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Arkís arkitekta ehf. dags. 5. nóvember 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Njálsgötureits, reitur 1.190.3, vegna lóðarinnar nr. 60 við Njálsgötu. Í breytingunni felst að skilmálatafla er uppfærð og húsheiti Njálsgata 60 og Njálsgata 60A eru sameinuð undir heitinu Njálsgata 60. Friðun timburhúss að Njálsgötu 60 hefur verið afnumin og í stað þess verður heimilt að byggja nýtt hús á lóðinni. Byggingarmagn á lóðinni er óbreytt, en byggingareit er breytt, þannig að viðbygging til suðurs styttist, breikkar og hækkar (stallast). Auk þess er gert ráð fyrir að lengja um 3,20 m þann hluta hússins, sem má byggja upp að vegg Njálsgötu 62 í sömu hæð og Njálsgata 62, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf. dags 30. október 2018. Einnig er lagður fram skýringaruppdr. dags. 16. október 2018. Tillagan var grenndarkynnt frá 17. desember 2018 til og með 14. janúar 2019.

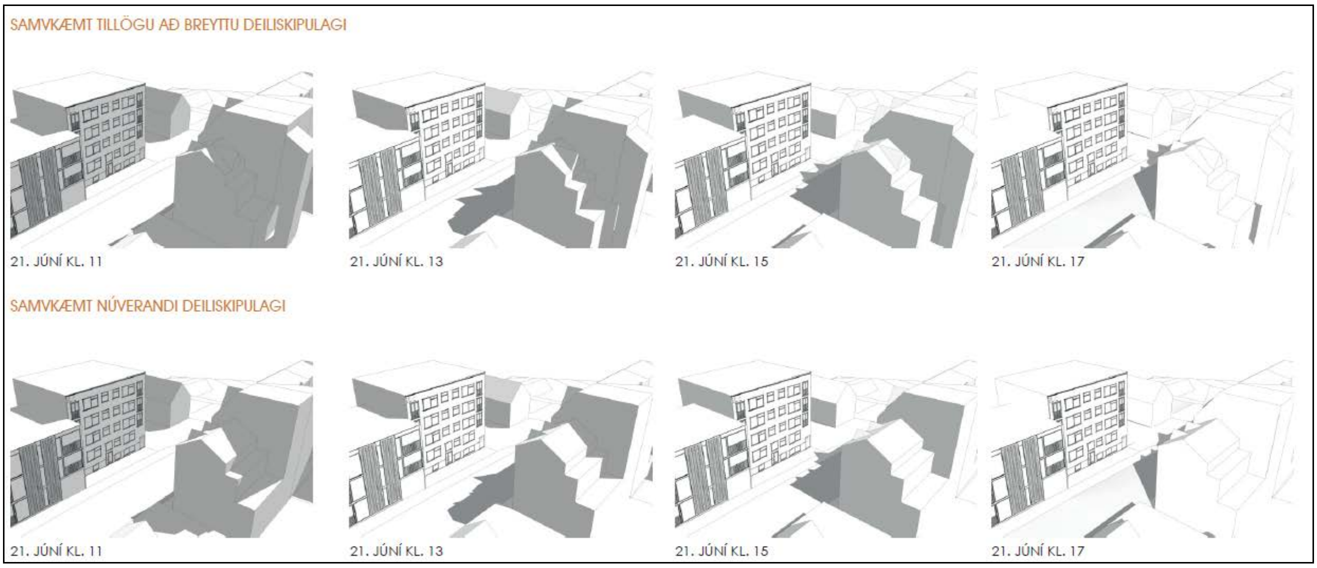
Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:
Húsfélagið Njálsgötu 59 dags. 13. janúar 2019. Íbúar að Njálsgötu 60 leggjast ekki gegn því að byggt verði nýtt hús, en þeir gera athugasemdir við hæð þess og stærð, þar sem það muni varpa meiri skugga á íbúðir í húsinu að Njálsgötu 59, en hús sem byggt yrði í samræmi við deiliskipulag. Einkum hafa þeir áhyggjur af því að neðri hæðir og kjallaraíbúð muni gjalda þess að hærri hluti byggingarinnar verði breikkaður um helming og að það muni hafa áhrif á endursöluverð. Bent er á að með breytingunni verði massívur virkisveggur frá horni Barónsstígs og upp með Njálsgötu, sem einkennt hefur af lágreistum húsum. Þeir mælast því til þess að horfið verði aftur að fyrra skipulagi.

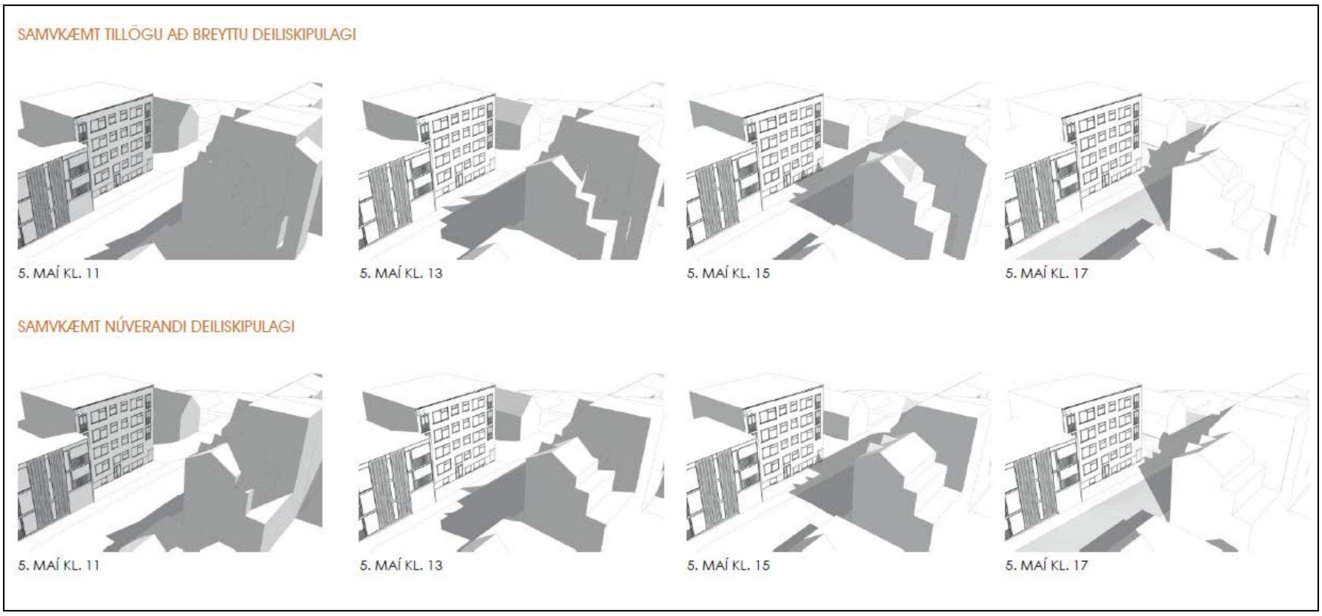
Umsögn.
Breytingartillaga þessi hefur nokkuð langa forsögu, en við það að Minjastofnun tók undir mat fagmanna um að timburhúsið væri óviðgerðarhæft og nam friðun þess úr gildi, var ljóst að breyta þyrfti deiliskipulaginu. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að hækka viðbyggingu að austanverðu upp í sömu hæð og Njálsgata 62. Eftir að farið var að skoða möguleika á nýbygginu á lóðinni kom upp tillaga sú, sem nú hefur verið grenndarkynnt, þ.e. að breikka hærri hluta byggingarinnar um 3,2 metra, þannig að stigahús verði fyrir miðju hússins. Það bætir nýtingu hússins þannig að stigahús og lyfta mun nýtast öllum íbúðum hússins. Eftir sem áður er ekki gert ráð fyrir aukningu byggingarmagns á lóðinni og einnig er haldið í þann hluta deiliskipulagsins um að vesturhluti hússins trappist niður að lágu timburhúsabyggðinni við Njálsgötu, sem stefnt er að því að varðveita.

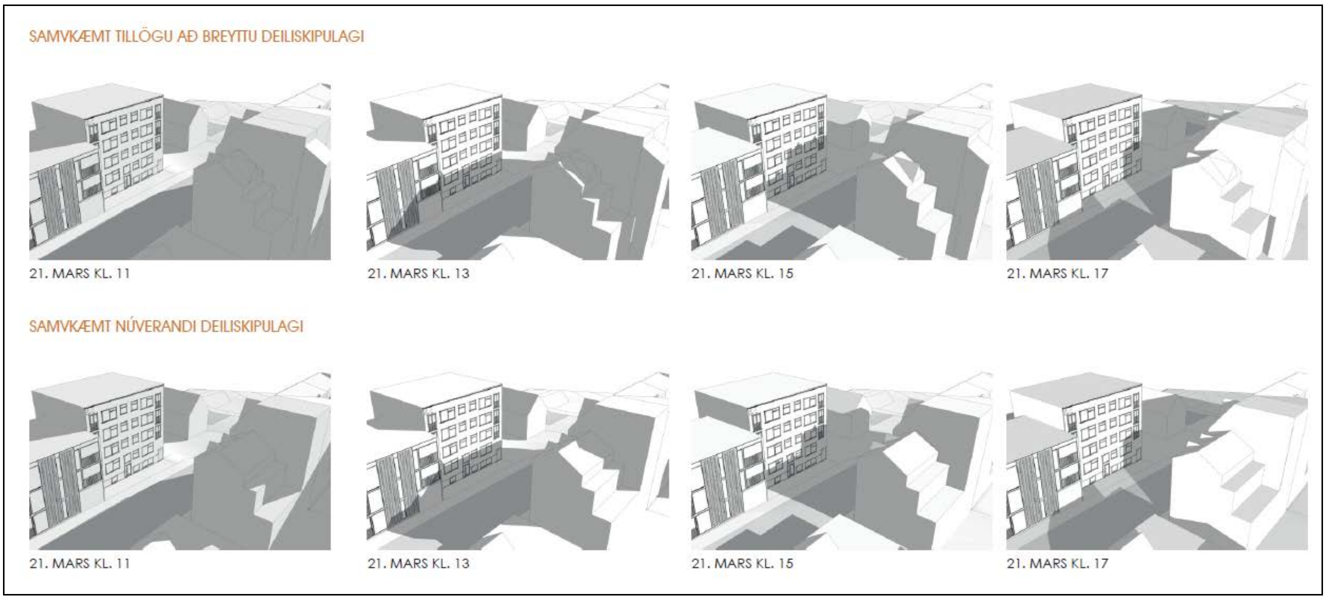
Þessi breyting hefur áhrif á skuggavarp að húsum norðan götunnar og er því skiljanlegt að íbúar Njálsgötu 59 hafi áhyggjur af auknu skuggavarpi. Því var óskað eftir ítarlegra skuggavarpi, en skuggavarp sem fylgdi deiliskipulagsuppdrætti var ekki nægilega skýrt.

Gerð voru skuggavörp á þremur tímum að sumarlagi. Á skuggavarpinu sést að skuggi af hærri hluta hússins Njálsgötu 60 mun falla á húsið að Njálsgötu 59 frá því um kl. 15 til um klukkan 17. Sýndur er samanburður skugga fyrir og eftir deiliskipulagsbreytingu á þremur tímum árs, við sumarsólstöður 21. júní, jafndægur 21. mars/ 21. september og svo mitt á milli sumarsólstöðu og jafndægra, þann 5. maí/7. ágúst.

Sjá skuggavörp:







Samkvæmt skuggavarpi þessu sést að á sumrin milli 5. maí og 7. ágúst hefur breytingin ekki áhrif á skuggavarp á húsið að Njálsgötu 59. Á jafndægrum kemur skuggi á neðstu tvær hæðirnar um 45 mínútum fyrr en ef byggt yrði samkvæmt deiliskipulagi.

Þessi breikkun hærri hluta Njálsgötu 60 hefur þau áhrif frá 5. september til 10. apríl - um vetrarhelming ársins - að skuggi hærri hluta hússins lendir u.þ.b. 45 mínútum fyrr á húsinu að Njálsgötu 59. Eftir kl. 17 er skugginn kominn framhjá íbúðargluggum Njálsgötu 59.

Breytingin hefur aðallega áhrif á sólarljós í íbúðum neðri hæða frá 5. september til 10. apríl en einnig á efri hæðir hússins þegar sól er lægra á lofti.

<u>Nánari upplýsingar frá arkitekt varðandi skuggavarp:</u>

Skuggi á kjallaraglugga: Á tímabilinu 20. maí til 25. júlí fellur enginn skuggi af Njálsgötu 60 í kjallaraglugga Njálsgötu 59.

Skuggi á 1. hæð: Á tímabilinu 30. apríl til 15. ágúst fellur enginn skuggi af Njálsgötu 60 á fyrstu hæð Njálsgötu 59.

Skuggi á 2. hæð: Á tímabilinu 10. apríl til 5. september fellur enginn skuggi yfir handriðshæð svala á 2. hæð Njálsgötu 59.

Mynd tekin þann 20. febrúar 2019 kl. 14:32.

Skuggi sem fellur á svalir 2. hæðar skv. gildandi deiliskipulagi 5.september (eða 6. apríl) varir í 45 mínútur, milli kl. 15:45 og 16:30, en tímabil með skugga á þessum svölum lengist um 45 mínútur að auki, í eina klukkustund og 30 mínútur milli 15:00 og 16:30.

Ekki er þó líklegt að breyting þessi hafi neikvæð áhrif á endursöluverð íbúða að Njálsgötu 59.

Varðandi athugasemdir um massívan virkisvegg frá horni Barónsstígs og upp með Njálsgötu, þá eru byggingarnar á horni Barónsstígs og Njálsgötu hærri og mynda þar af leiðandi all háan samfelldan vegg, sem mun lengjast með gildandi deiliskipulagi, sem heimilar hækkun viðbyggingar Njálsgötu 60 upp í hæð Njálsgötu 62. Breytingin mun lengja vegg sem samkvæmt deiliskipulagi verður u.þ.b. 23,5 metrar á lengd í u.þ.b. 26,5 metra.

Deiliskipulagsbreytingin mun hafa áhrif á götumynd Njálsgötu, en við breytinguna minnka um leið neikvæð áhrif brunagafls á Njálsgötu 62. Breytingarnar hafa ekki áhrif á að skuggavarp á húsið að Njálsgötu 59 á sumartíma, þ.e. milli apríl og september. Á öðrum árstímum mun skuggi aukast um 45 mínútur.

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík