

Almennar upplýsingar:

Nafn THG Arkitektar ehf.
Erindi nr. P-2021-03-11-0016
Kennitala 4407032590
Heimilisfang FAXAFENI 9
Póstnúmer 109
Símanúmer [REDACTED]
Netfang freyr@thg.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs freyr@thg.is

Greiðanda kenitala 4407032590
Greiðanda nafn THG Arkitektar ehf.
Greiðanda netfang halldor@thg.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Nýlendugata 14

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi. Tillagan sýnir endurbætt og hækkað þak og viðbygging á lágbyggingu ásamt útlitsbreytingum.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 2 þar sem við á

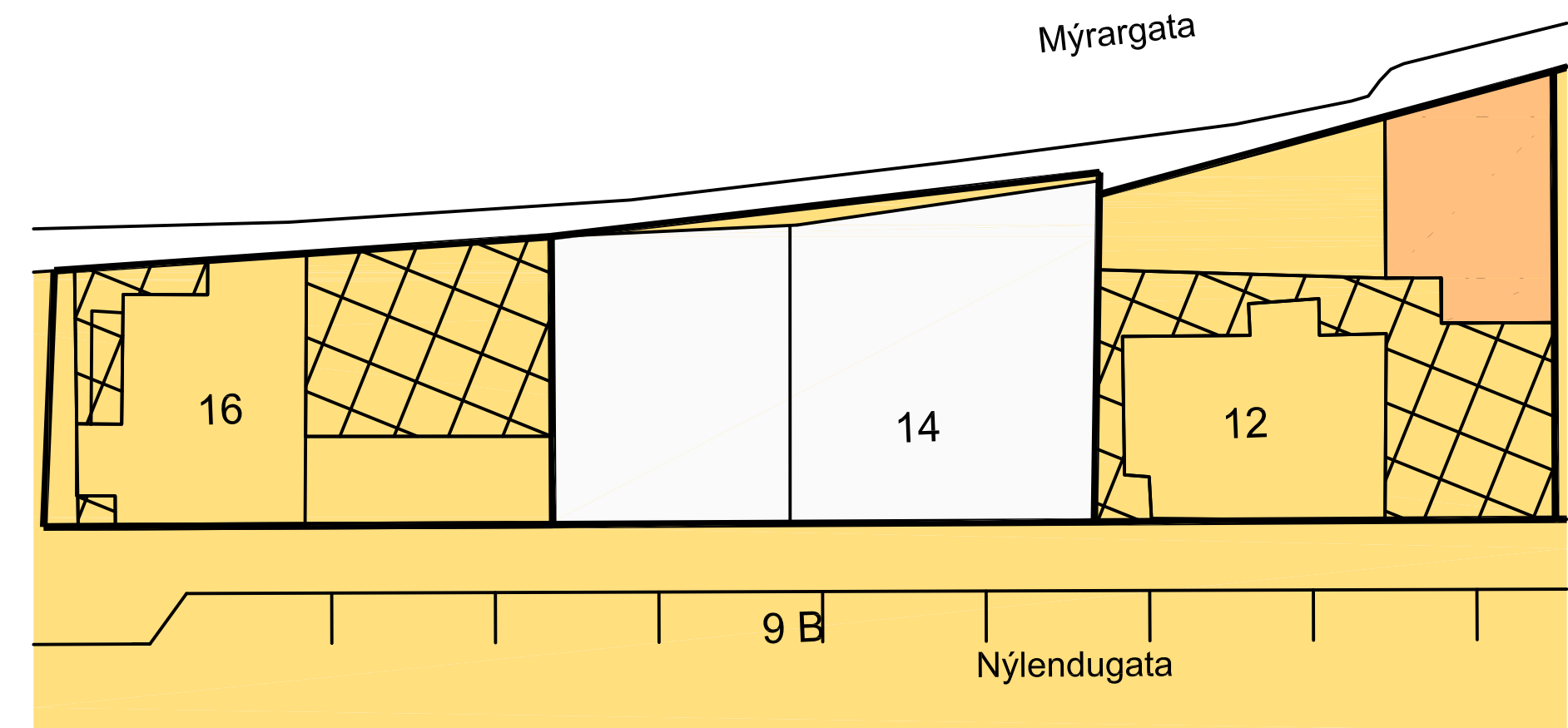
Uppdrættir

Lýsandi nafn NG14-tillaga-ad-breyttu-deiliskipulagi---5.3.2021.pdf
skjals

-

-

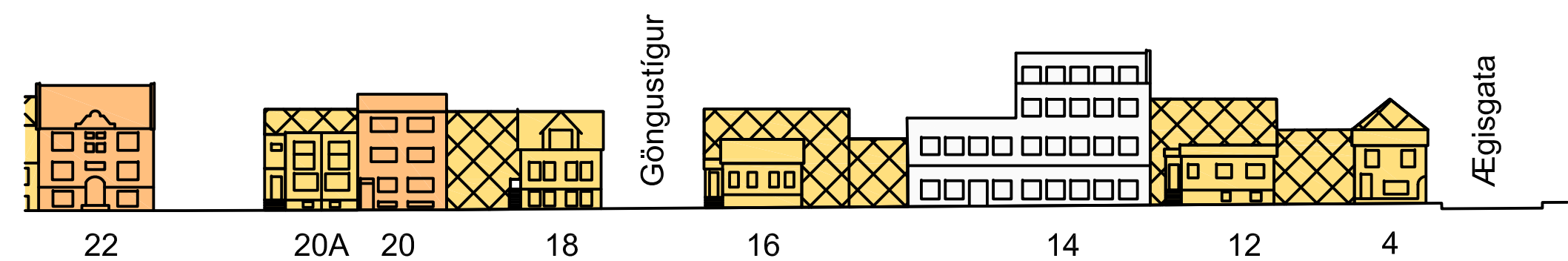
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Nýlendugötu nr. 14



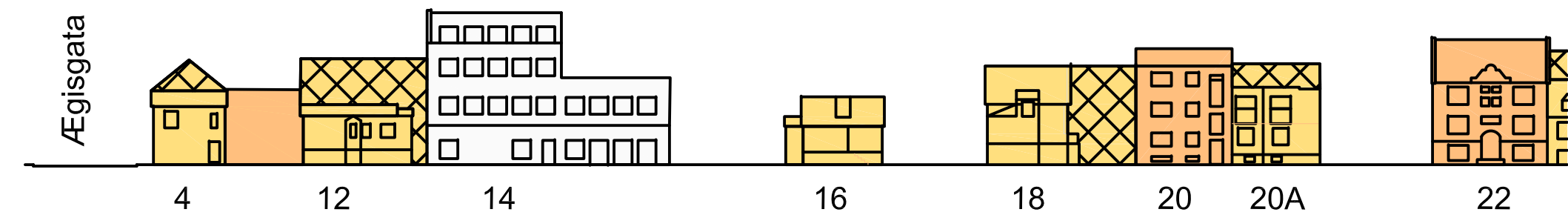
Gildandi deiliskipulag fyrir Nýlendugötu nr. 14, samþykkt í borgarráði 28.11.2013 1:250

NÝLENDUREITUR - endurskoðun deiliskipulags - skilmálatafla - gildandi skipulag

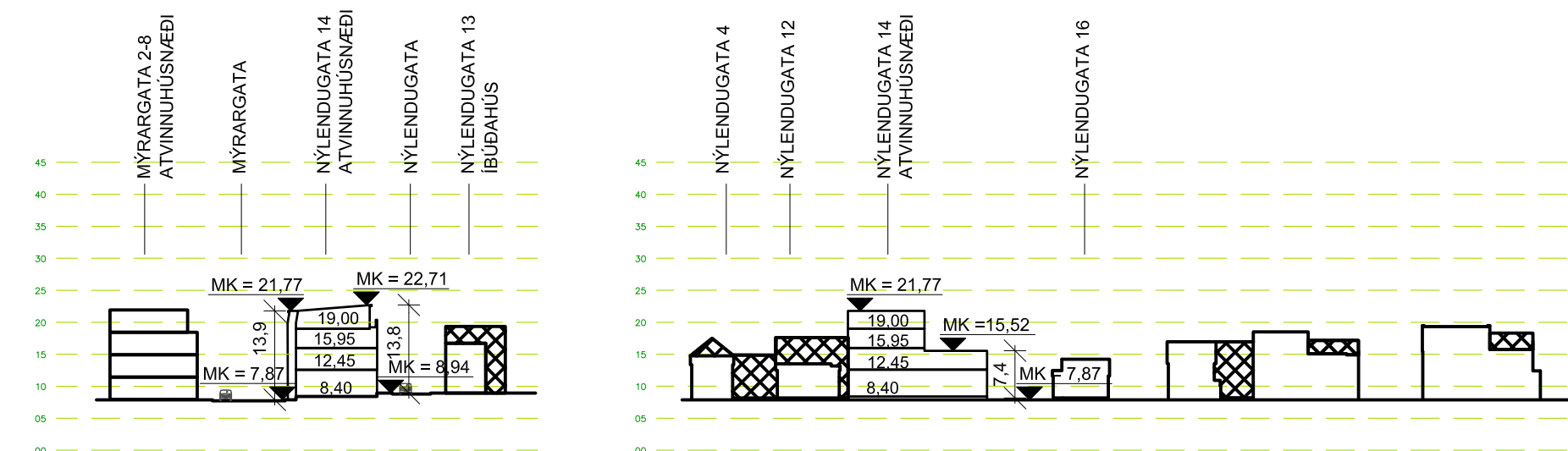
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Nýlendugata 14	1939	276	826	A		2,99



NÝLENDUGATA TIL NORÐURS - 1:1000



MÝRARGATA TIL SUÐURS - 1:1000



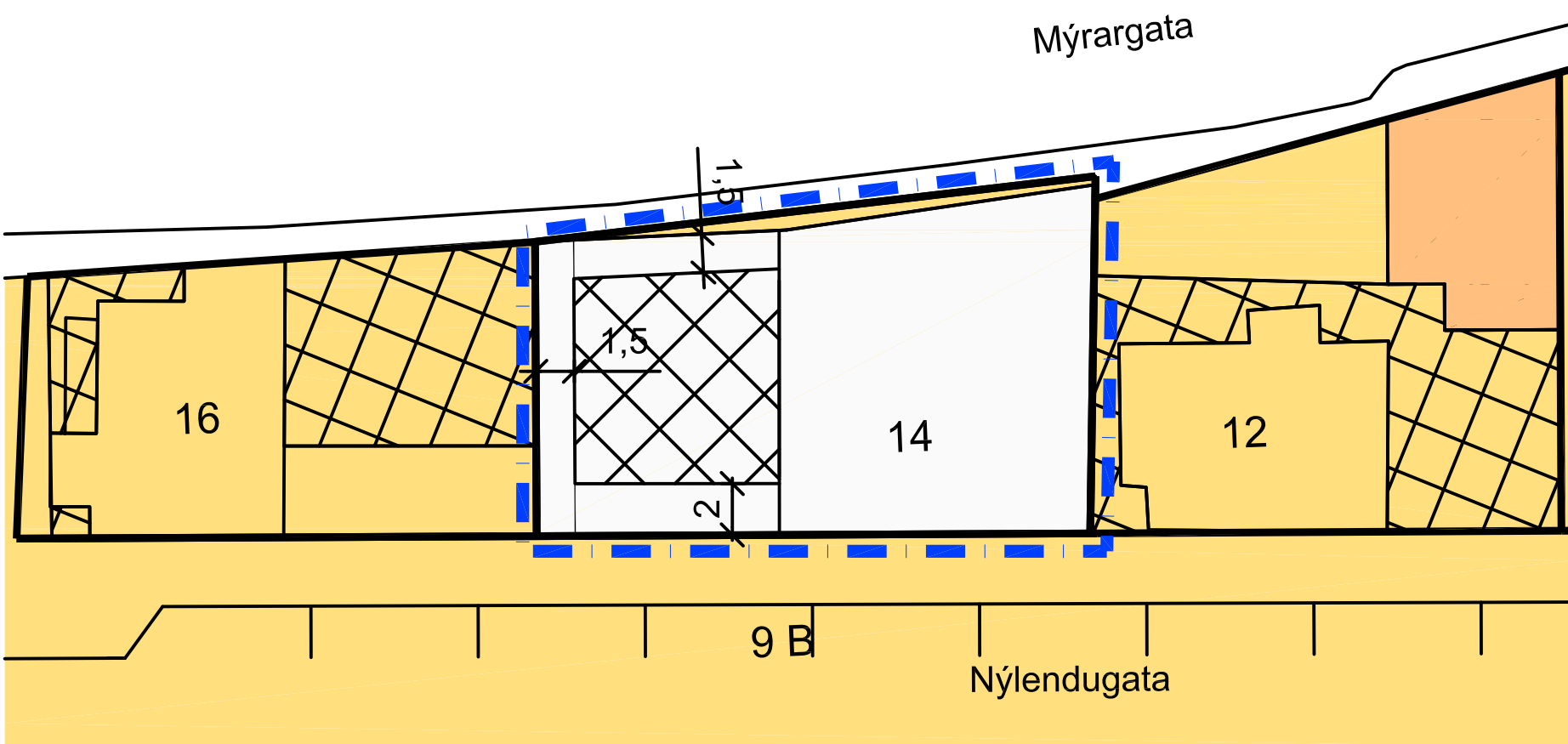
Snið 1:1000

Saga hússins
Húsið á sér ríka sögu og hefur sinnt margvíslegum hlutverkum í gegnum árin. Fyrsta húsið á lóðinni var timburskúr sem reistur var árið 1911 og hýsti fiskgeymslu en árið 1915 var því breytt í gosdrykkjaverksmiðju. Árið 1944 var leyfi fengið fyrir að byggja þrífylta járnsmiðavinnustofu úr steinsteypu á lóðinni en viðbyggingin var 2 hæðir með skápaki. Þá voru timburskúrinn rífnir og er því elsta húsið á lóðinni járnsmiðjan frá 1939. Árið 1962 var byggt ofan á húsið úr steinsteypu, það sléttuðað og málað en hýsti það þá járnsmiðju og prentsmiðju. Þá voru tveir nýir vinnusalir fyrir sælgaðisgerð á þakhæð. Síðar hýsti húsið t.d. vinnustofur listamanna og verslun. Í dag er að Nýlendugötu nr. 14 veitingarrektur á jarðhæð en efri hæðir eru ónýttar og í niðurmóslu. Stórar þaksvallir eru á húsinu.

Skilmálar í gildi
í gildi er deiliskipulag Nýlendureits, samþykkt í borgarráði þann 28.11.2013 ásamt síðari breytingum.

Markmið deiliskipulagsins er að vernda byggðarmynstur á svæðinu og draga fram þá möguleika sem gefast á hverri lóð fyrir sig til að auka verðmæti bygginga sem fyrir eru á svæðinu.

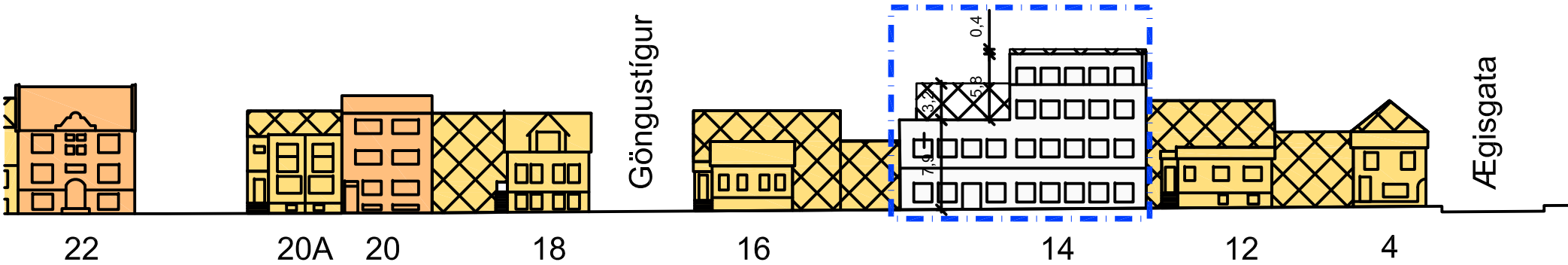
Breytingartillagan nær einungis til lóðar Nýlendugötu nr. 14. Í gildandi deiliskipulagi fyrir Nýlendureit stendur eftirfarandi um Nýlendugötu nr. 14: Lóðin er fullbyggð. Á lóðinni er atvinnuhúsnæði. Heimilt er að breyta því í íbúðir og skal þá gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð í bilageymslum á jarðhæð með aðkomu að norðanverðu.



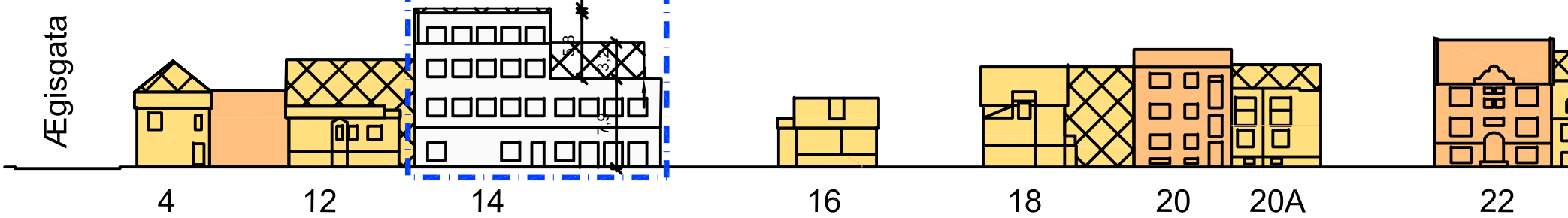
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nýlendugötu nr. 14 1:250

NÝLENDUREITUR - endurskoðun deiliskipulags - skilmálatafla

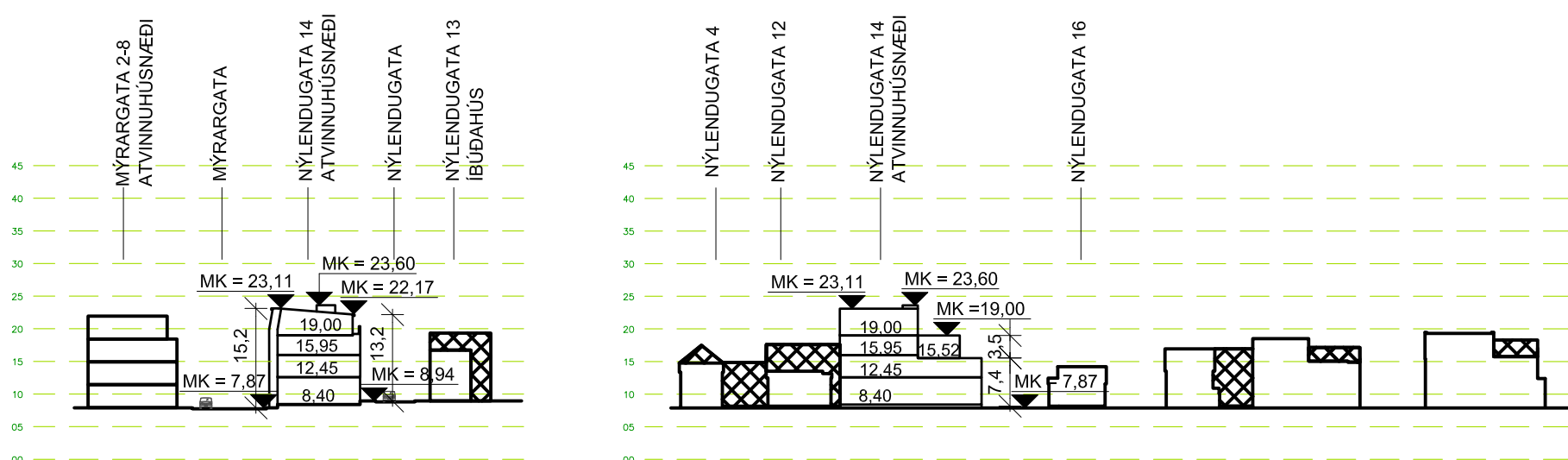
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Nýlendugata 14	1939	276	873	A		3,16



NÝLENDUGATA TIL NORÐURS - 1:1000



MÝRARGATA TIL SUÐURS - 1:1000



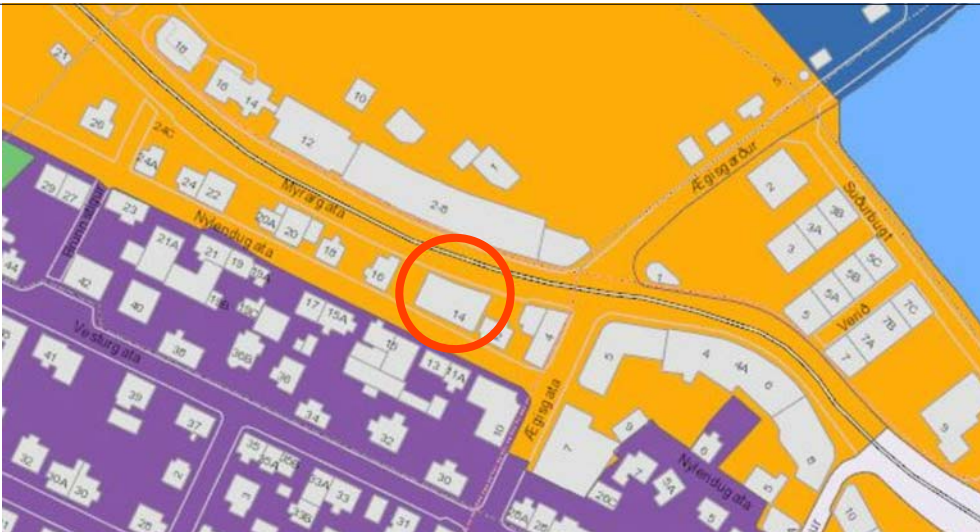
Snið 1:1000

Greinargerð
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
í gildi er deiliskipulag Nýlendureits, samþykkt í borgarráði þann 28.11.2013 ásamt síðari breytingum. Breytingartillagan nær einungis til lóðar Nýlendugötu nr. 14 og er tekið að hluta unnin upp úr Húsakönnun og formleifaskráningu, skýrslu nr. 98 um Mýrargötusvæðið er rituð var í Reykjavík 2003.

Forsendur og markmið
Markmið breytinganna er að gera Nýlendugötu nr. 14 að aðlaðandi og hagnýtu atvinnuhúsnæði á nýjan leik og bæta þannig gæði tilheyrandi borgarhluta með fjölbreytileika og auknu mannlífi. Við fyrirhugaðar breytingar verður til krafa um lyftu fyrir notendur hússins og nýjar flötaleiðir. Markmiðið er að mæta þessum nýju kröfum að nærgætni við húsið og karakter þess. Viðbygging verður einnig leyfð á lágþaki núverandi húss.

Breytingar deiliskipulags
Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum:
-Þaki núverandi húss að Nýlendugötu nr. 14 er snúið svo hæsti punktur þess verður við Mýrargötu en í dag ris það hæst Nýlendugötumegin.
-Þak hækkað um 40 cm.
-Lyftu er komið fyrir í húsinu og má lyftuhús fara út fyrir byggingarreit en að hámarki í hæðarkóðann 23,60.
-Þakbygging er heimil á lágþaki núverandi húss. Umfang hennar má vera 40% af fleti lágþaks innan skilgreinds byggingarreis og salarhæð að hámarki 320 cm. Þaksvallir hennar mega fara út fyrir byggingarreit.
-Franskar svalir eru leyfðar á norður hlið hússins við Mýrargötu.
-Svalir á suðurhlið mega almennt kraga 40 cm út fyrir lóðarmörk fyrir utan svalir við flötaleið á 2. hæð sem mega fara 130 cm út fyrir byggingarreit til að uppfylla kröfur flötaleiðar (ásamt mótvægisáðgerðum sbr. byggingarreglugerð).
-Handriði á þaksvölum vestan megin (í átt að Nýlendugötu 16) skal innregið 150 cm frá lóðarmörkum.

Sorp verður leyst innan lóðar við nánari útfærslu í byggingarleyfissókn.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- verndun byggðarmynsturs
- byggingarrellir
- fríðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- núverandi byggingar
- göngustigur
- deiliskipulagsbreyting
- lóðarmörk
- ósamþykktar byggingar
- 2 B fjöldi bílastæða
- bílastæði

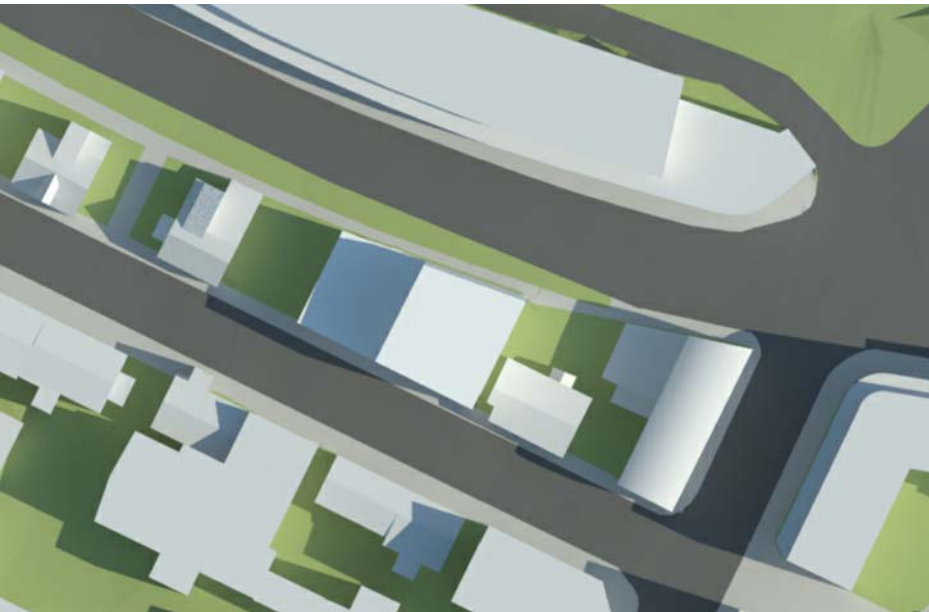
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

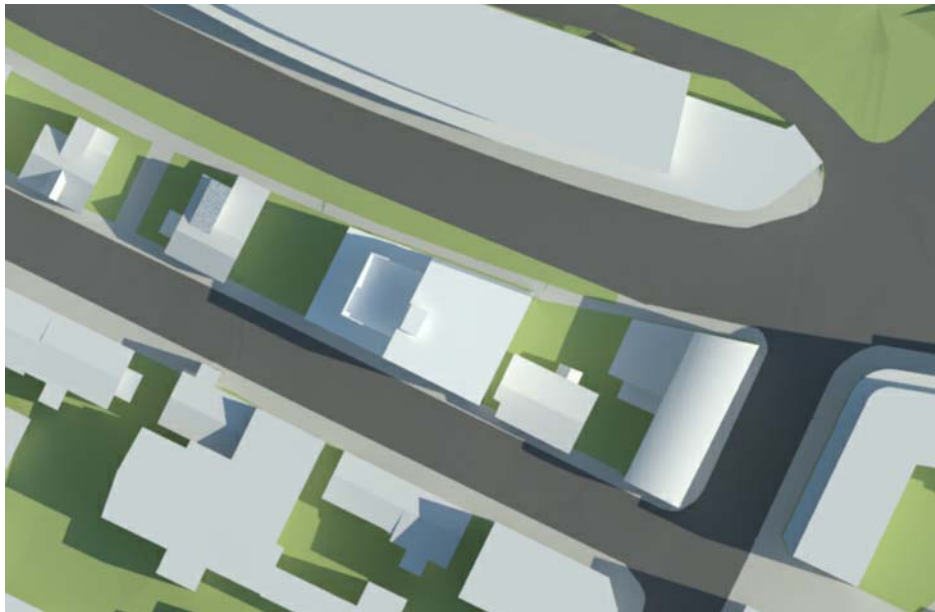
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____ 20__.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Nýlendugötu nr. 14 - Skuggavörp

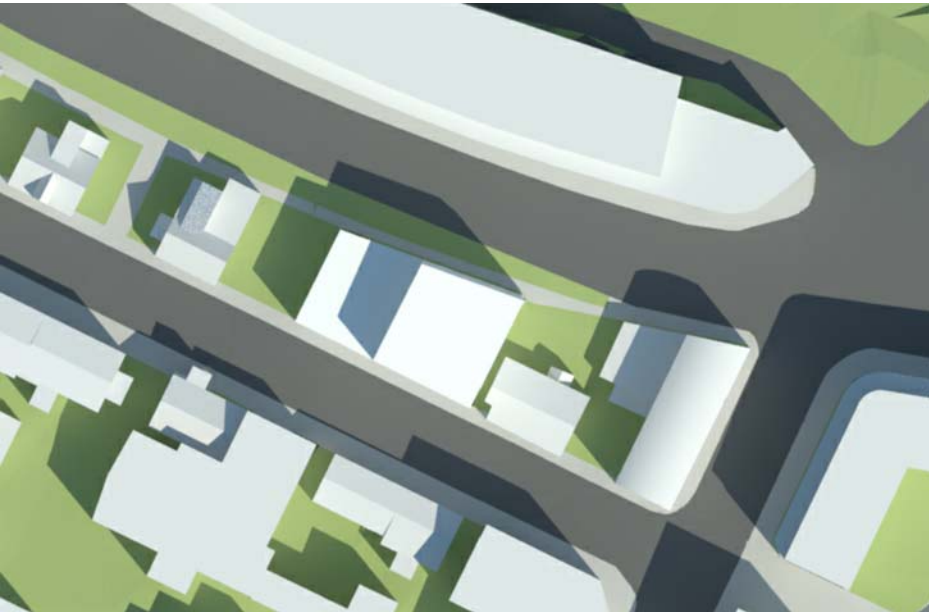
20. JÚNÍ



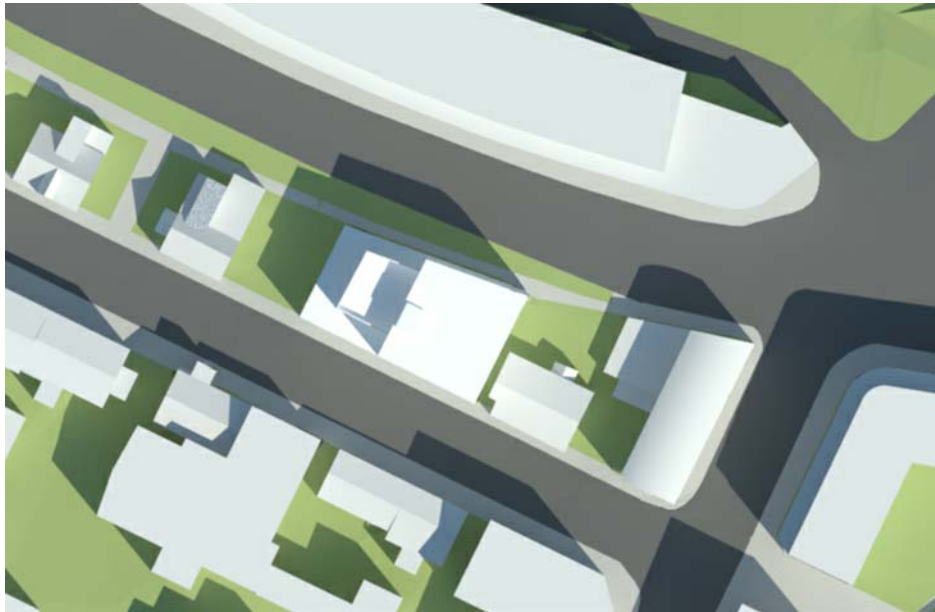
FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 9:30



EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 9:30



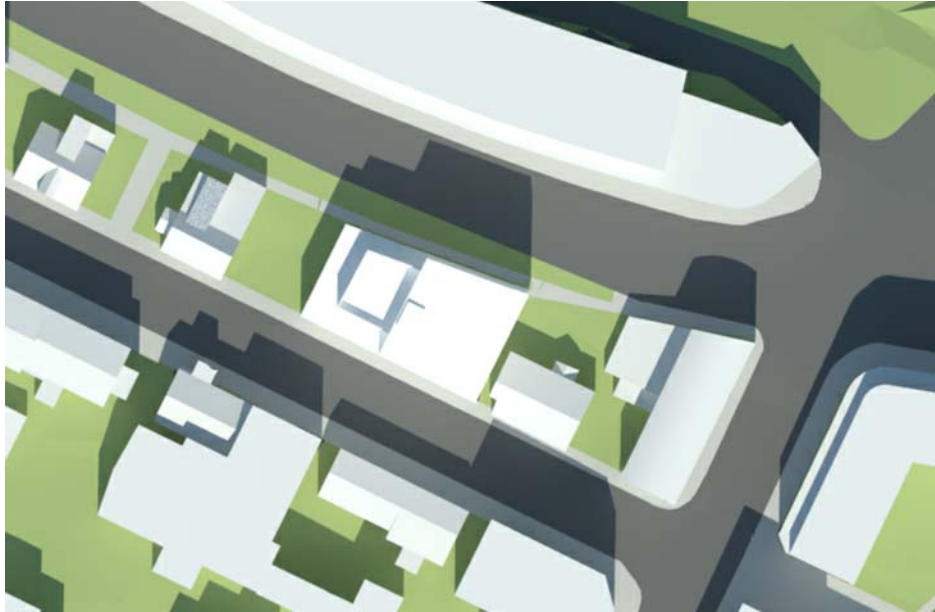
FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 11:30



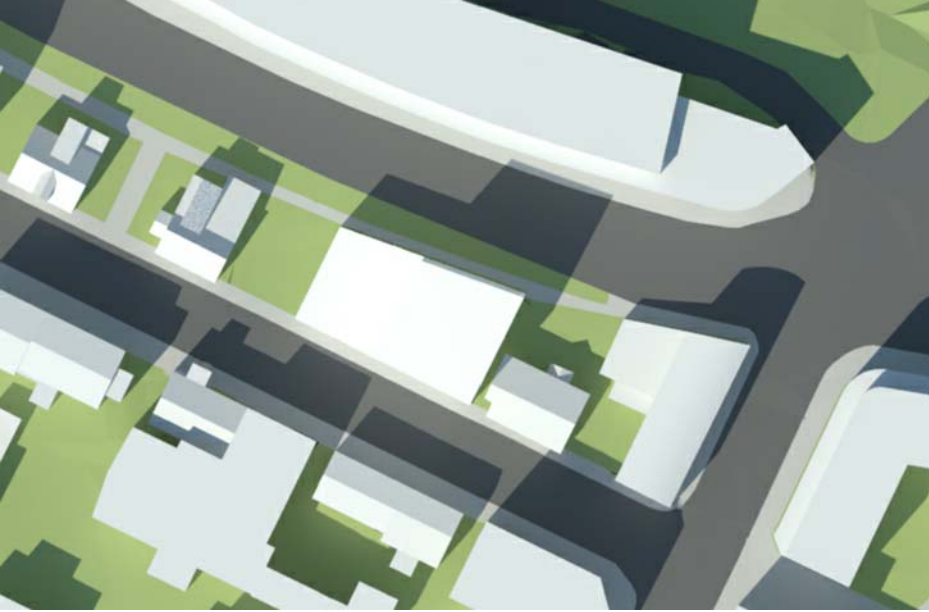
EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 11:30



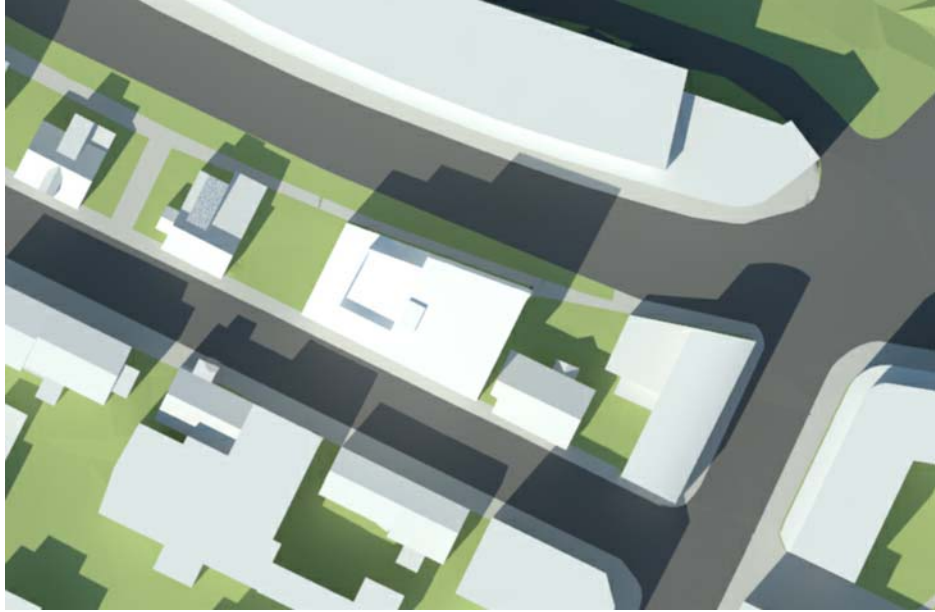
FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 13:30



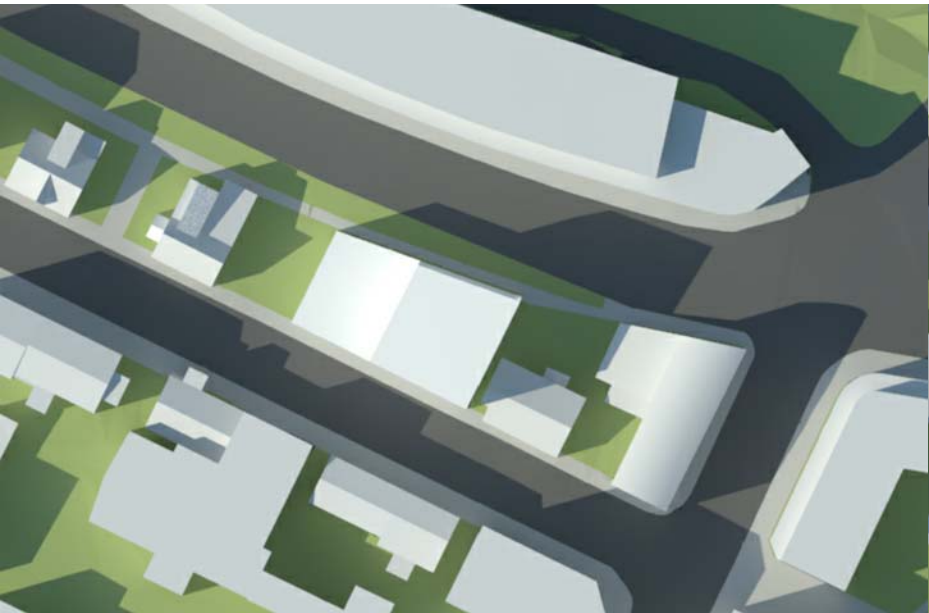
EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 13:30



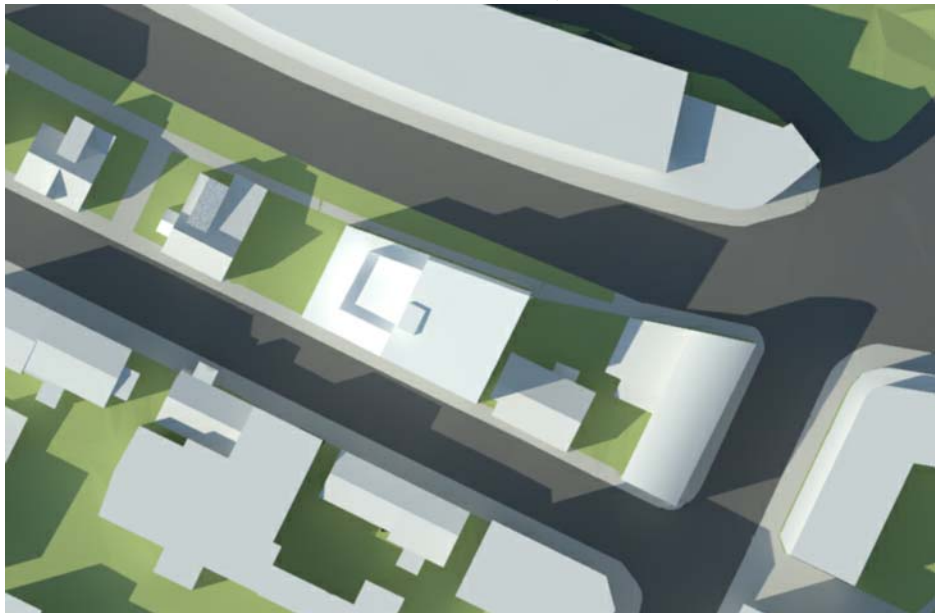
FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 15:30



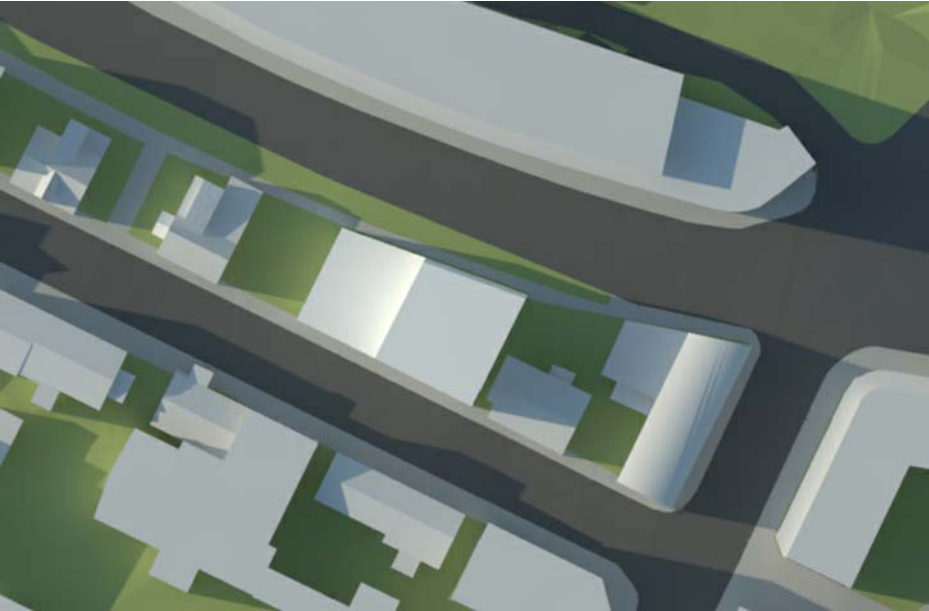
EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 15:30



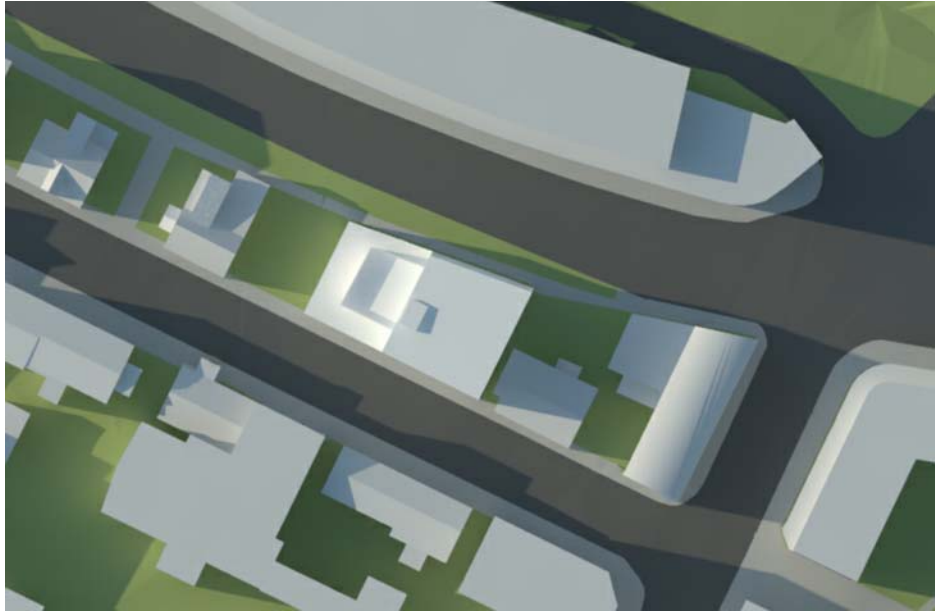
FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 17:30



EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 17:30

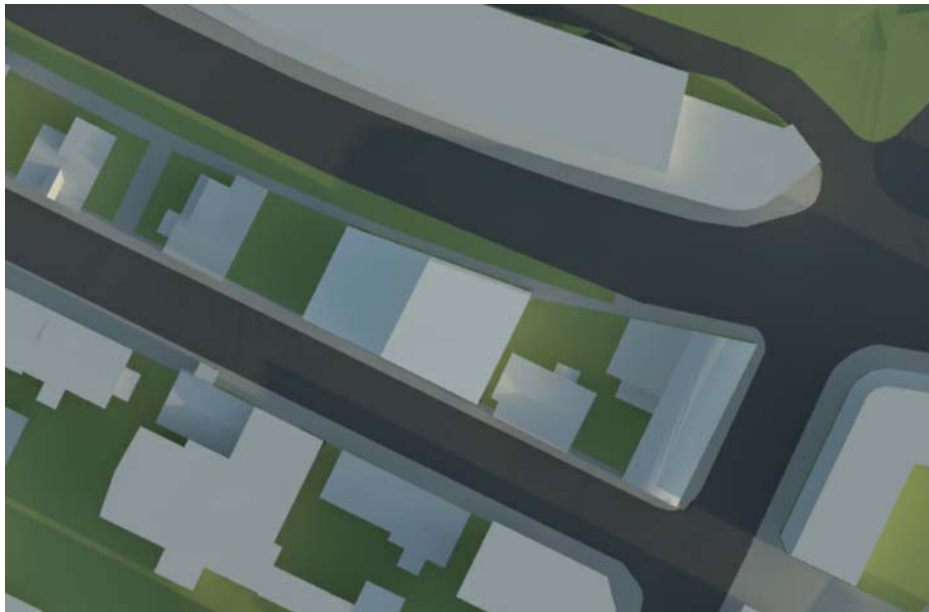


FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 19:30

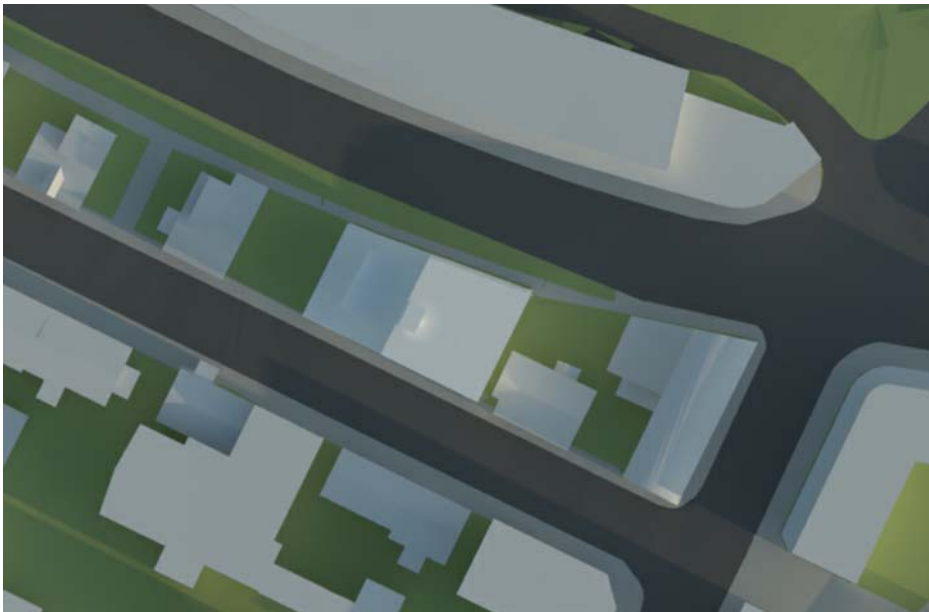


EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 19:30

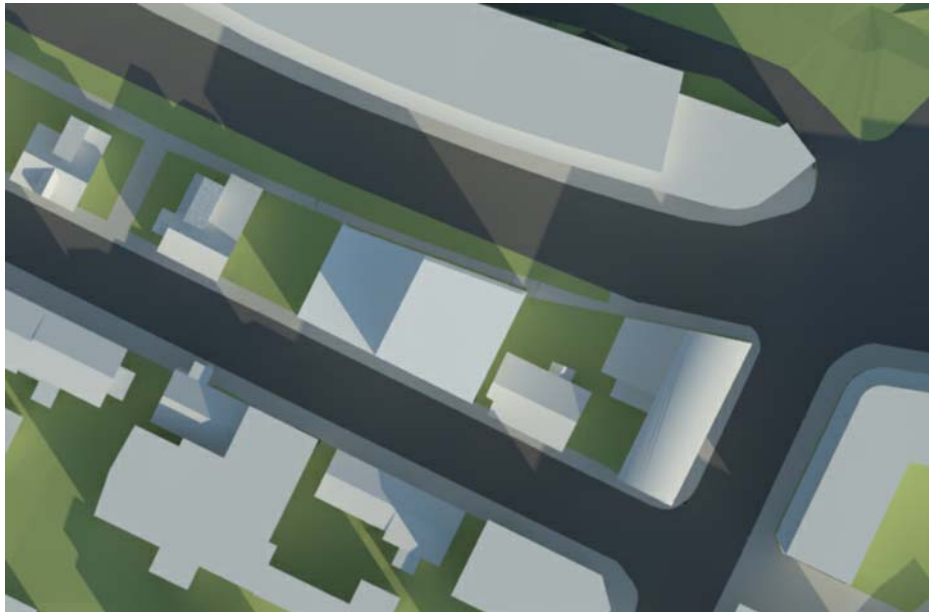
20. MARS



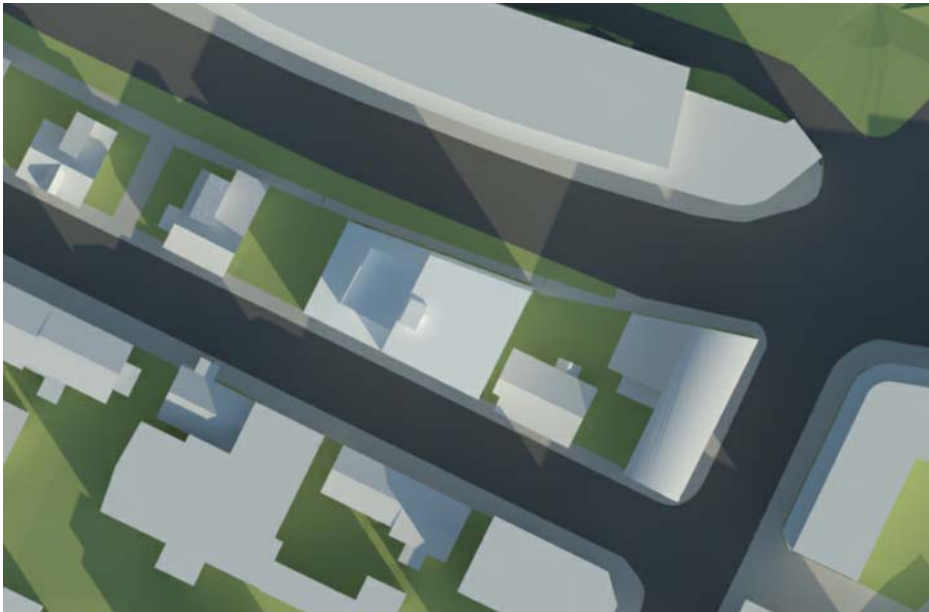
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 9:30



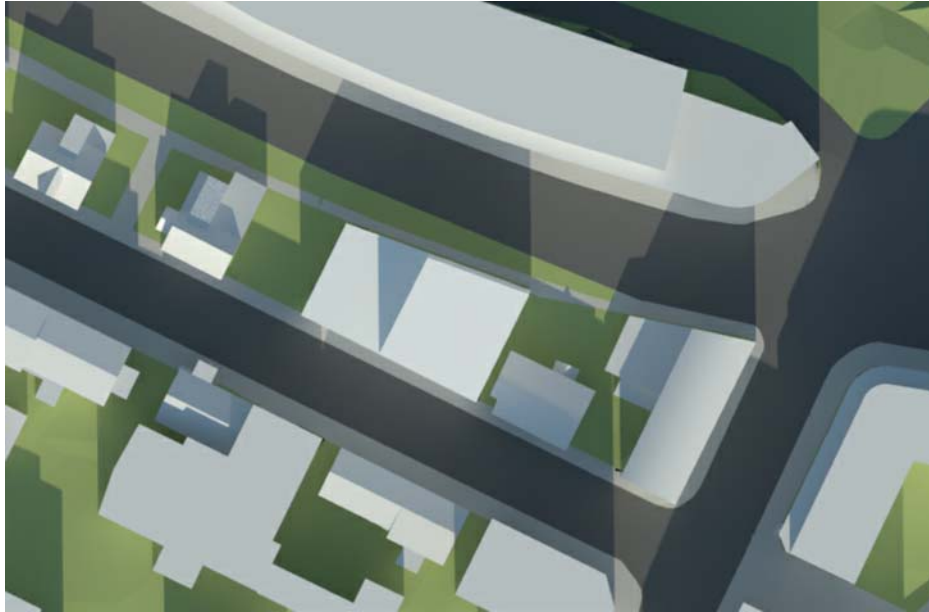
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 9:30



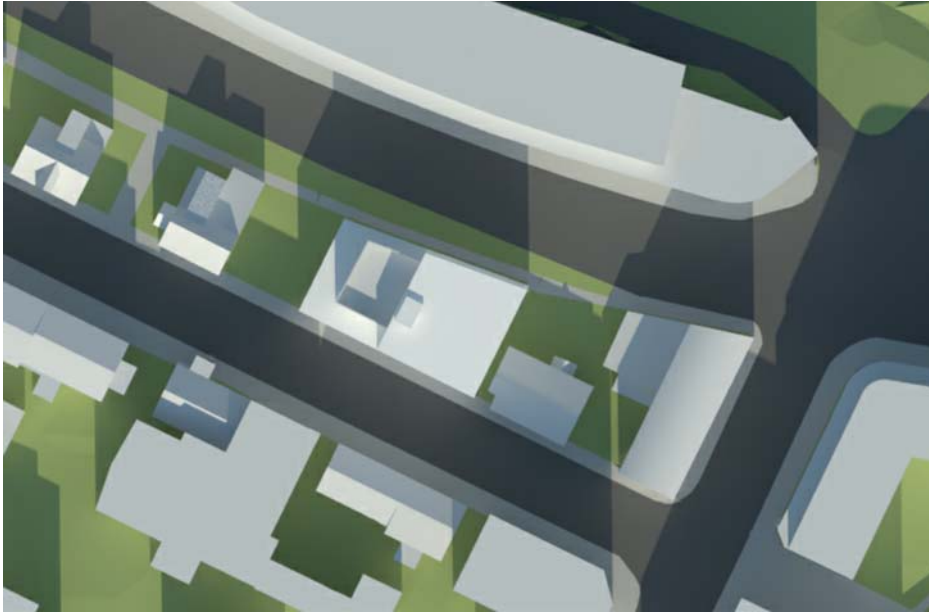
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 11:30



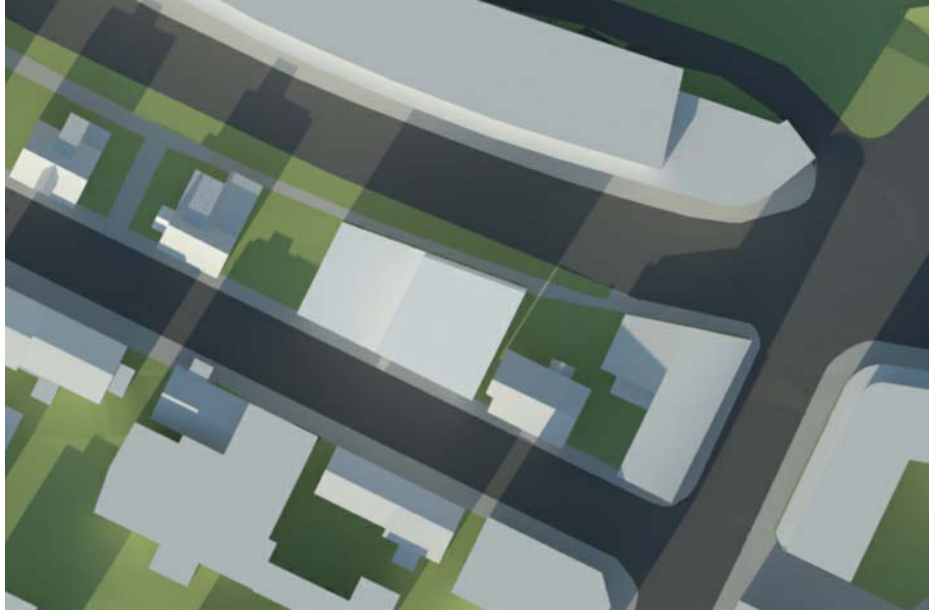
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 11:30



FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 13:30



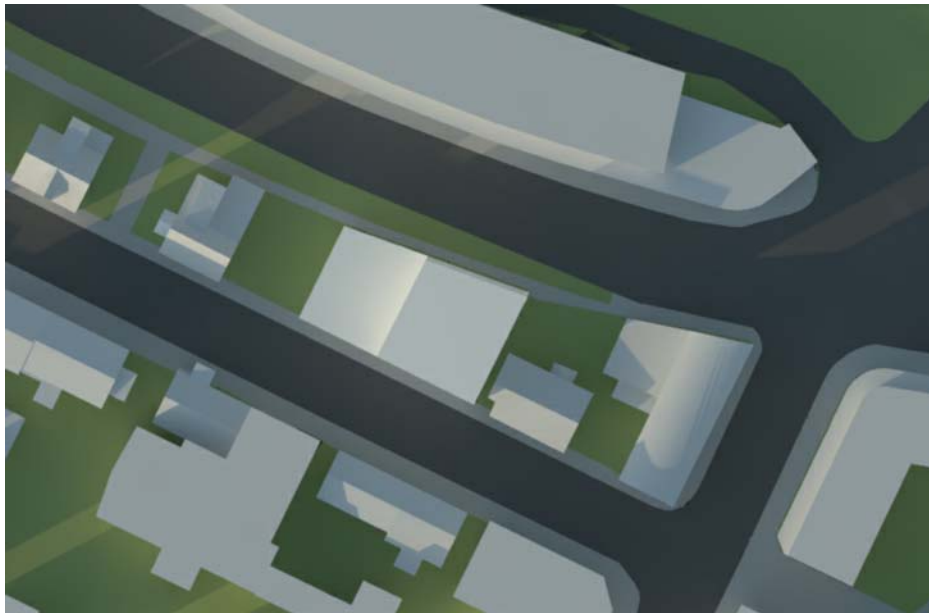
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 13:30



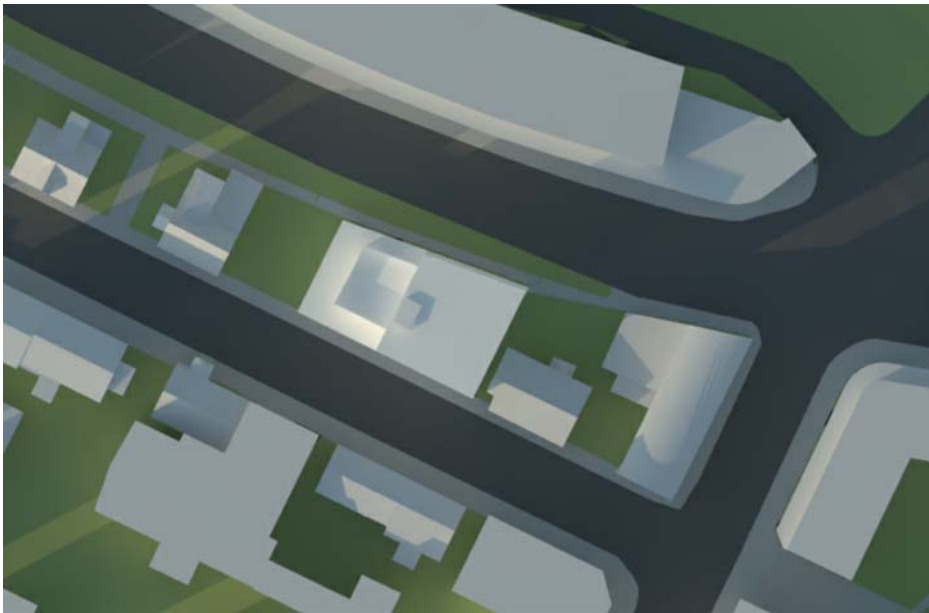
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 15:30



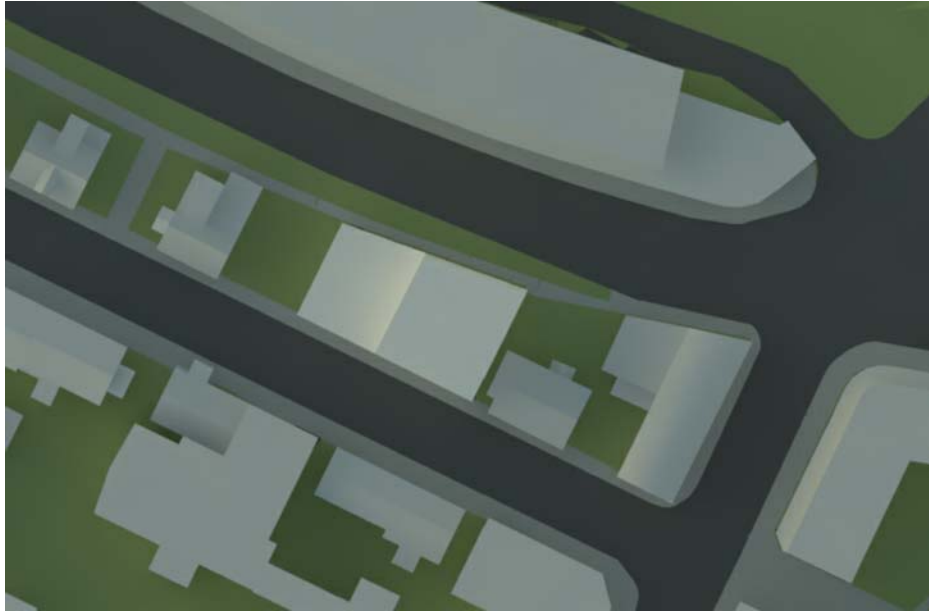
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 15:30



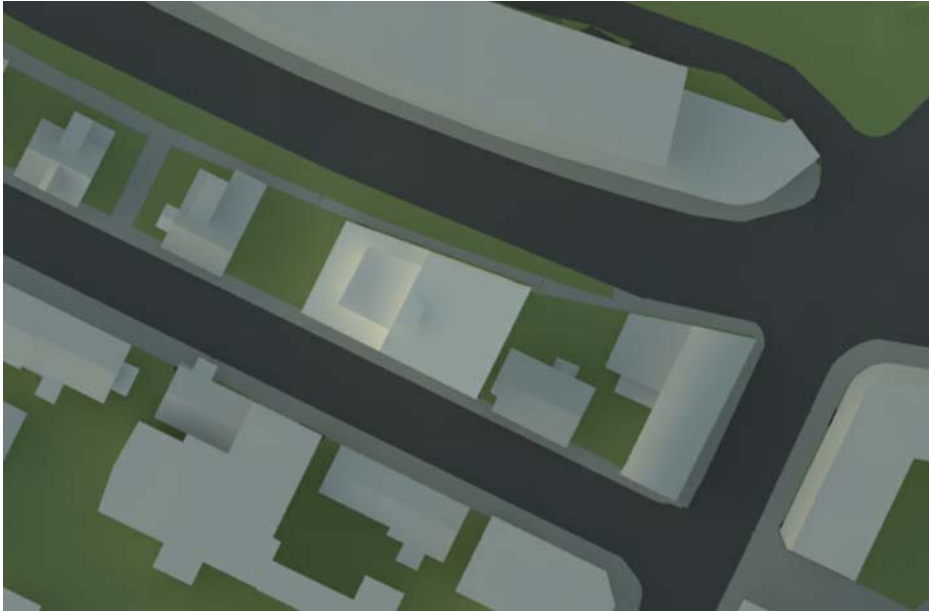
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 17:30



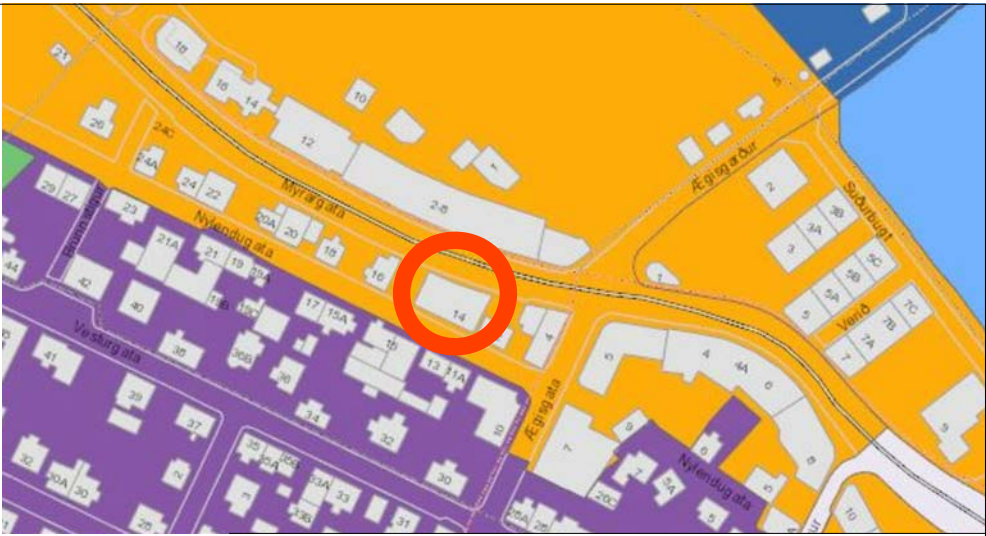
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 17:30



FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 19:30



EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 19:30



Hluti aðalskipulaga Reykjavíkur 2010-2030

Útg. Dags. Skýring Yfaf. Bréf:

Nýlendugata 14
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Skýringaruppráttur

Telknað af: SRG
Yfirfarið af: FF

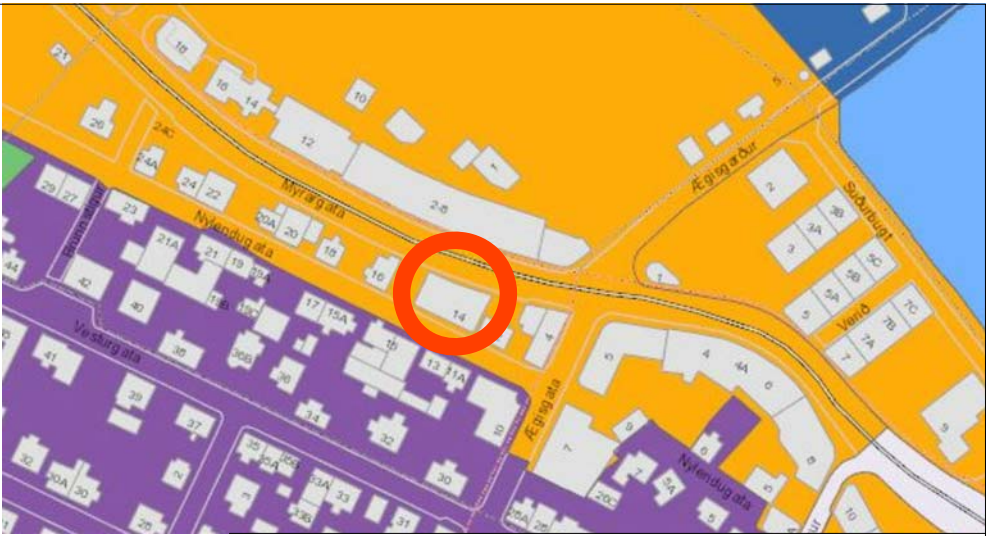
Dagsetning: 05.03.21
Mælikvarði:
Hallidór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4889
Óðdur Kj. Þorláksson 200259-3229
Ragnar Auðunn Þingsson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039



Fasílan 9 108 Reykjavík kl. 440703 - 2590
Sími 545 1000 thg@thg.is www.thg.is

13-005-02
Verknúmer Númer Útgáfa

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Nýlendugötu nr. 14 - Skýringaruppdráttur



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



EFTIR BREYTINGU: Götumynd - Ásýnd frá Myrargötu eftir breytingu



EFTIR BREYTINGU: Götumynd - Ásýnd frá Nýlendugötu eftir breytingu

SKÝRINGAR

- verndun byggðarmynsturs
- byggingarrellir
- fríðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- núverandi byggingar
- göngustigur
- deiliskipulagssvæði
- lóstarmörk
- ósamþykktar byggingar
- 2 B fjöldi bílastæða
- bílastæði



FYRIR BREYTINGU: Ásýnd frá Myrargötu



EFTIR BREYTINGU: Ásýnd frá Myrargötu



FYRIR BREYTINGU: Ásýnd frá Nýlendugötu



EFTIR BREYTINGU: Ásýnd frá Nýlendugötu

Útg. Dags. Skýring YLaf: Brat:

Nýlendugata 14
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Skýringaruppdráttur

Telknað af: SRG
Yfirfarið af: FF

Dagsetning: 05.03.21
Mælikvarði:
Hallóðr Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4889
Óður Kj. Þorláksson 200229-3229
Ragnar Auðunn Þingsson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Fasafni 9 108 Reykjavík kt. 440703-2590
Sími 545 1000 thg@thg.is www.thg.is

13-005-02
Verknúmer Númer Útgáfa