



Reykjavík 29. mars 2019

**Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags
Nýlendugata 34
samþykkt 09. 11. 2017.**

Höfundur deiliskipulagsins er Ydda arkitektar.

Breytingin felst í því að breytt er texta í skilmálum varðandi lóðarstærð og þar af leiðandi breytt nýtingarhlutfall. Ástæða breytingarinnar er sú að lóðin er minni en gildandi deiliskipulag tilgreinir. Samkvæmt gildandi lóðaupprætti dags. 28. júní 2018, útgefnum af Landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar, er lóð nr. 34 við Nýlendugötu 287m².

Texti gildandi skilmála er svohljóðandi:

Tillagan hljóðar upp á að auka byggingarmagn um 125 m², þar sem heildar byggingarmagn fer úr 400 m² í 525m² og nýgingarhlutfall fer úr 1,25 í 1,64.

Tillaga að breyttum texta í skilmálum er svohljóðandi:

Tillagan hljóðar upp á að auka byggingarmagn um 125 m², þar sem heildar byggingarmagn fer úr 400 m² í 525m² og nýgingarhlutfall fer úr 1,64 í 1,83. Einnig er lóðarstærð breytt til samræmis við lóðablað.

Núverandi stærð lóðar er samkvæmt gildandi deiliskipulagi 312m² en verður 287m².

Núverandi leyfilegt nýtingarhlutfall er 1,64 en verður 1,83

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð samkvæmt 2. málslíð 3. mgr. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin varðar ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og lóðarhafa og verður því afgreidd án auglýsingar eða kynningar.

Björn Axelsson

BREYTING Á DEILISKIPULAGI. NÝLENDUGATA 34



Gildandi deiliskipulag Nýlendugata 34. Birt í b - deild 03.02.2013. Mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Breyting á Nýlendugötu 34. Mkv. 1:500



Gildandi deiliskipulag Nýlendureitur. Mkv. 1:1000



Skýringamynd. þakmynd mkv. 1:500

Gildandi skilmálar:

Ný lóð verður til á suðvesturhorni Nýlendugötu og Seljavegar. Á þessari lóð skal koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. deiliskipulagsupprætti. Hámarks hæð húss skal vera tvær hæðir og ris. Taka skal tillit til þess við val á húsi eða hönnun nýbyggingar að lóðin er hornlóð. Athygli er vakin á að það virðist vera ósamræmi í deiliskipulagi milli byggingarmagns og stærð lóðar. Byggingarreitir er um 100 m² og gert er ráð fyrir tveimur hæðum og risi, en byggingarmagn er uppgæfið sem 400 m². Lóðin er 321 m². Byggingarmagn 400 m². Nýtingarhlutfall 1,25

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Horft er annars vegar til Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 sem gerir ráð fyrir þéttingu byggðar í borginni. Hins vegar er rýnt í hverfið, nærliggjandi hús, hlutföll þess byggða og rýma þar á milli. Horft er einnig til að nýbygging á þessum sama reit, sem er á horni Seljavegar og Mýrargötu þar sem nýtingarhlutfall er 1,74.

Tillagan gerir ráð fyrir nýbyggingu á lóðinni, timburhúsi með allt að sex íbúðum. Byggingin er tvær hæðir og ris, þar sem rishæðin brotnar upp í þrjú sjálfstæð form með halla uppá 40-45 gráður, með möguleika á kvistum sem sitja á milli þakforma, en visa ekki út í götu. Þakformin og mælikvarði þeirra er sóttur í byggingar við Nýlendugötu. Lengd byggingarreits Nýlendugötu megin fer úr 9m í 15m og var þar horft til bygginga nærliggjandi húsa í götunni sem fara upp í 15m lengd. Lengd byggingarreits Seljavegs megin fer úr 11,5m í 16m þar sem horft er til uppbrots og lengd nýbyggingar í þeirri götumynd. Gert er ráð fyrir tveimur íbúðum á fyrstu hæð, á horni Seljavegar og Nýlendugötu er gert ráð fyrir íbúð sem getur einnig verið vinnustofa eða þjónustustarfsemi sem getur lif út á Seljaveg. Á annarri hæð eru fjórar íbúðir, þrjár af þeim ganga upp á rishæð og fá þar þakgarða. Ekki er heimilt að reka gistiheimili í byggingunni.

Áhersla er á hagkvæmar og bjartar íbúðir þar sem unnið er með staðhætti, skjól, þakgarða og svalir. Samnýtingu á þvottahúsi og góðu aðgengi að hjóla og vagnageymslu. Áhersla verður á hvata til vistvænnar búsetu í borginni. Unnið verður með vistvæn byggingarefni og uppbrót í formum til að samræmast eldri byggð, timbur í samspili við annað efni. Áhersla á stuttan byggingartíma. Tillagan hljóðar upp á auka byggingarmagni um 125 m², þar sem heildar byggingarmagn fer úr 400 m² í 525 m² og nýtingarhlutfall fer úr 1,25 í 1,64.

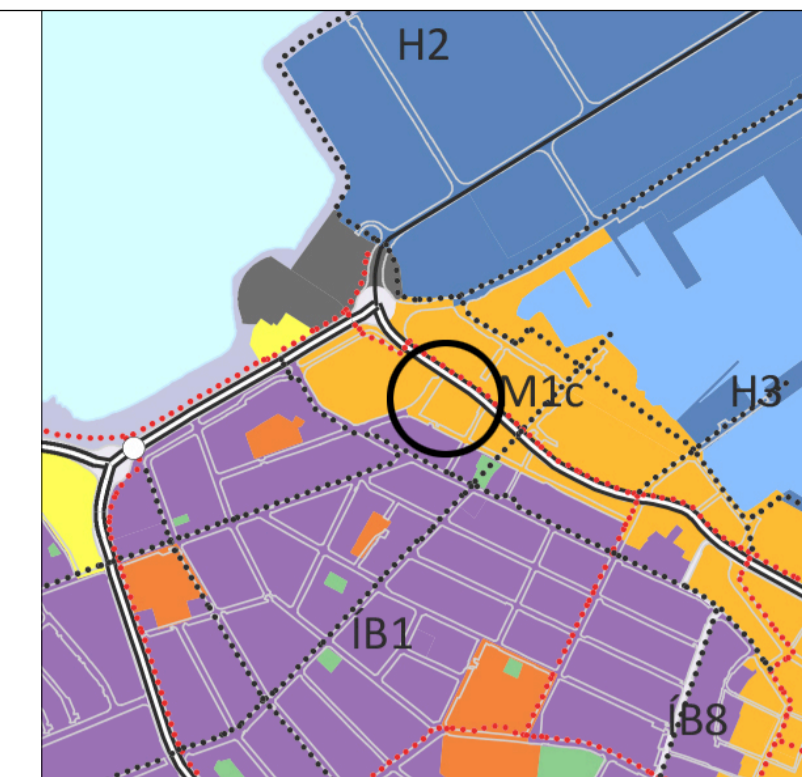
Bílastæði: „Greidda þarf fyrir bílastæði, eitt stæði á íbúð skv. verðskrá byggingarfulltrúa“

Núverandi	Lóð m ²	Notkun	Heild m ²	Nýtingar hl.	Hæðir
Heiti NÝLENDUGATA 34	321	ÍBÚÐIR	400		2h og rishæð
Samtals:	321		400	1,25	
Deiliskipulagstillaga	Lóð m ²	Notkun	Heild m ²	Nýtingar hl.	Hæðir
Heiti NÝLENDUGATA 34	321	ÍBÚÐIR	525		2h og rishæð
Samtals:	321		525	1,64	

Stærðartölur



Útlit og sneiðing mkv. 1:500



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 Staðsetning svæðisins

SKÝRINGAR:

- Nýbygging
- Nýbygging með stækun
- Tillaga að friðun
- Verndun byggðarmynsturs
- Byggingareitir
- Friðaðar byggingar byggðar fyrir 1913
- Byggingar
- Kirkjulóð
- Spennistöð
- Leik- og dvalarsvæði
- Verndun götumyndar
- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Lóðarmörk
- Byggingarlína
- Byggingarlína kvistar
- Sorptunnur
- Kvóð um tré
- 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 Stjórnartíðinda þann _____ 20.

Skipulagsstofnun hefur fengið þessi gögn til yfirferðar skv. lögum 123/2010.

Deiliskipulagsbreyting þessi öðlast gildi þann: _____

Hildur Ýr Ottósdóttir arkitekt EPF - FAÍ
kt: 300876-5019 gsm 696 0126 hildur@ydda.is

Hjördís Sólveig Sigurðardóttir arkitekt FAÍ
kt: 220376-3389 gsm 820 4197 hjordis@ydda.is

vefneti: Breytingar á deiliskipulagi Nýlendureits Nýlendugata 34.

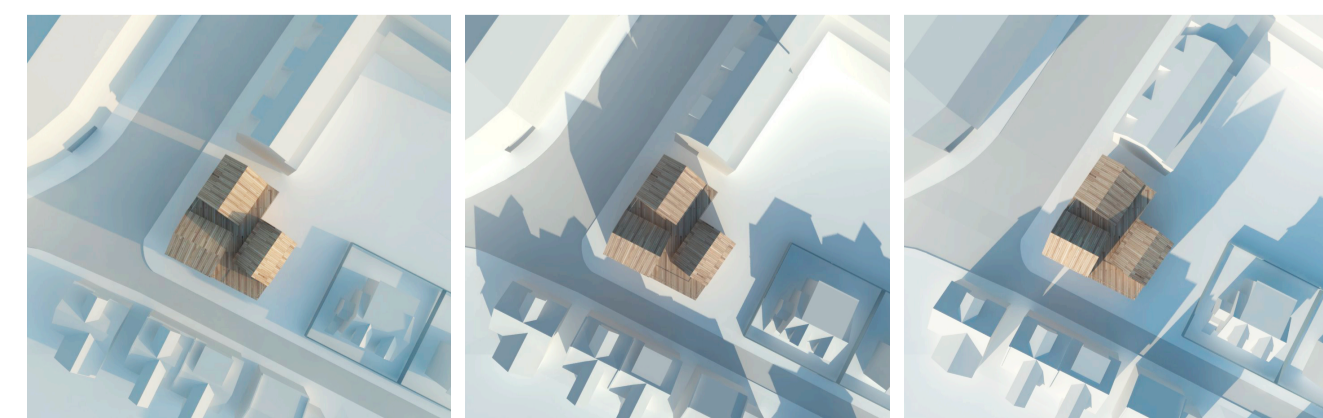
teikning: Deiliskipulagsuppráttur
unnið: HYO/HSS
skala: 1:1000, 1:500@A2
dagur: 9. júní 2017
breyting: X
skala: X / X

Ydda arkitektur

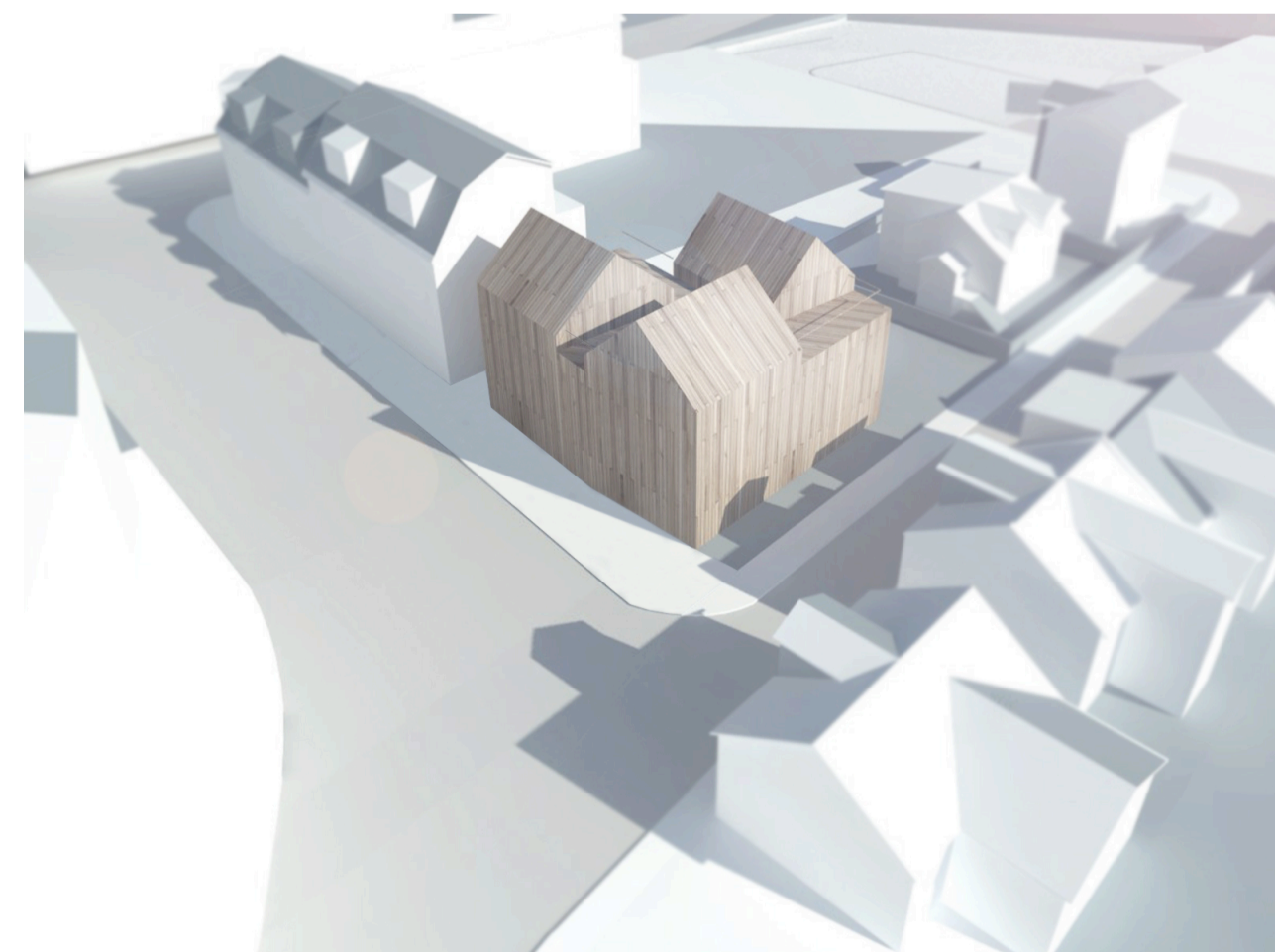
Ydda arkitektur ehf. Seljavegur 2 101 Reykjavík kt: 680113 08 www.ydda.is



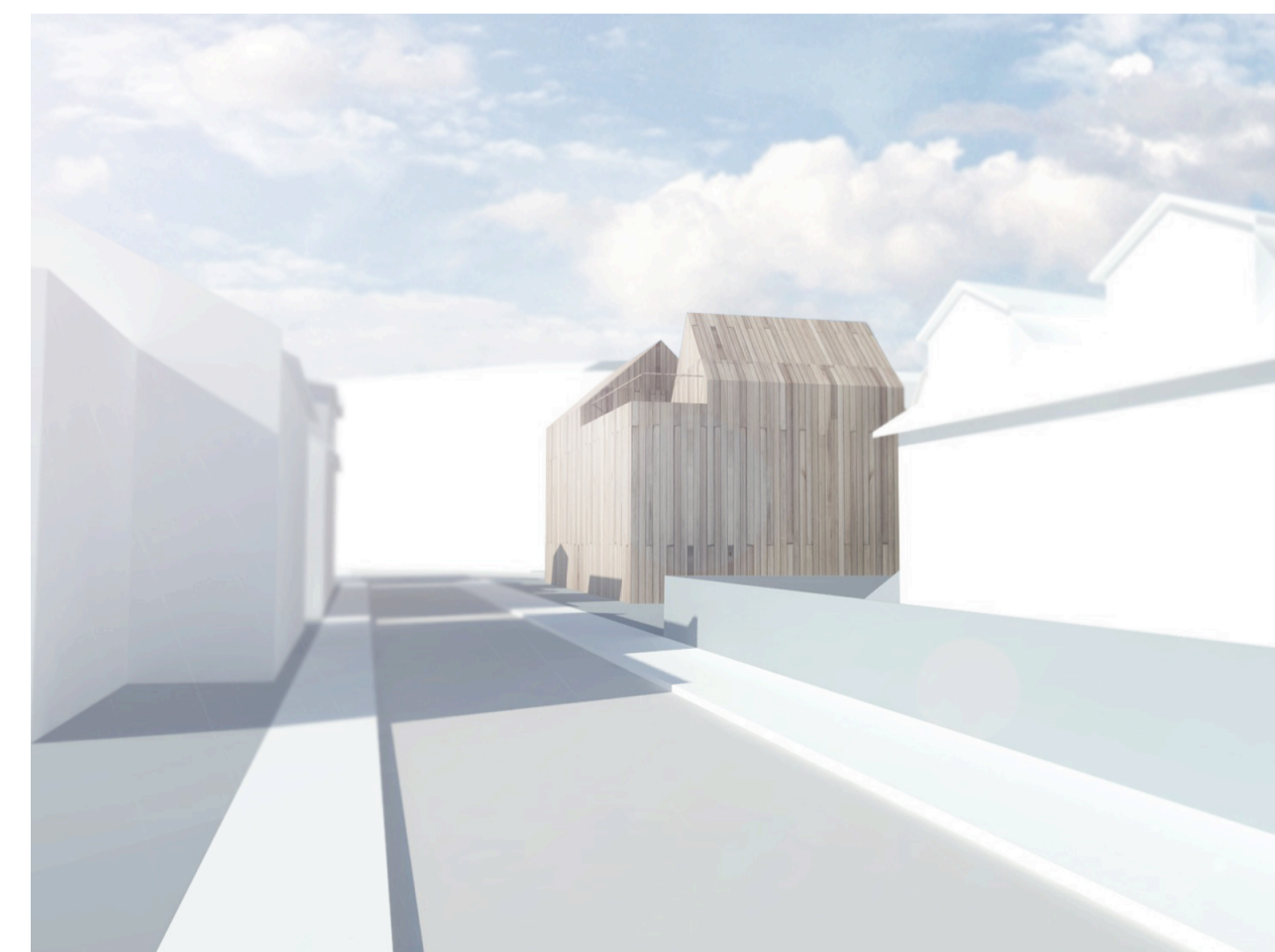
21. júní. kl. 9:00 21. júní. kl. 12:00 21. júní. kl. 16:00



21. sept. kl. 9:00 21. sept. kl. 12:00 21. sept. kl. 16:00



Tillaga af Nýlendugötu 34



Horft vestur eftir Nýlendugötu



Horft austur frá Seljavegi