



Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 1. nóvember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Njálsgötureitur

Lögð fram umsókn Tvíhorfs ef., mótt. 20. maí 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.190.3, Njálsgötureits, vegna lóðanna nr. 23 við Bergþórugötu og 48A við Njálsgötu. Í breytingunni felst að heimila gististað í flokki II í húsinu að Bergþórugötu 23 og setja svalir á húsið sem fara út fyrir byggingarreit ásamt færslu á byggingarreit að Njálsgötu 48A, samkvæmt uppdr. mótt. 22. maí 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. október 2017.

*Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 30. október 2017.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl; uppdr. mótt. 22. maí 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. október 2017

Deiliskipulag Njálsgötureits, staðgreinireitur 1.190.3



Gildandi deiliskipulagsuppráttur:
Vegna breytinga á byggingarreit lóðarinnar Njálsgata 48A

1:500

Greinargerð:
Óskað er eftir heimild til að breyta gildandi deiliskipulagi. Breytingarnar eru þríþættar og eiga við um lóðirnar Bergþórugötu 23, Njálsgötu 48A.

1. Óskað eftir að heimiluð verði íbúða gististarfsemi í flokki II samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 að Bergþórugötu 23, þ.e. gististarfsemi án veitinga, en ekki annarskonar gististarfsemi eins og rekstur gistiheimils eða hótels.

Í Almennum skilmálum deiliskipulags; lið 7 Önnur starfsemi segir: "Ekki er gert ráð fyrir gistiheimilum og hótélum, en heimilt er í samræmi við aðalskipulag að vera með litlar vinnustofur, fyrirtæki svo sem gallerí og smáverslanir sem valda hvorki ónæði eða aukinni umferð."

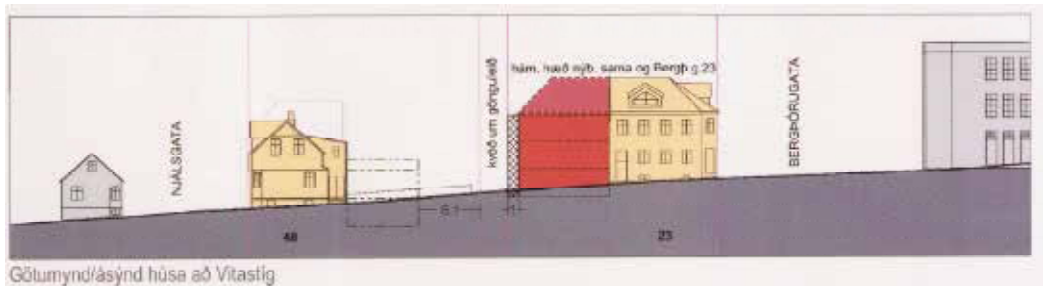
Visað er til þess að í húsinu við Bergþórugötu 23 hefur áður verið í gildi leyfi til íbúðagistingar.

2. Óskað er eftir því að heimild verði gefin fyrir byggingu svala sem standa út fyrir byggingarreit við Bergþórugötu 23.

Framkvæmdir við nýbyggingu felldi út svalirnar sem fyrir voru og eftir uppfærslu á brunavörnum frá árinu 2016 er þakibúð sem snýr að Vitastíg eina íbúð hússins sem er án svala. Af tæknilegum ástæðum verður svölunum ekki komið fyrir innan byggingarinnar. Einnig er vísað er til þeirra sanngirnissjónarmiða að gengt húsinu snúa tvennar nýbyggðar svalir að byggingunni og standa þær út fyrir lóðamörk götu, yfir Vitastíg.

Óskað er eftir að skilmálum verði breytt svo hljóðandi: "Dýpt svala út fyrir byggingarreit má vera allt að 1,2 m út fyrir götu. Ekki er heimilt að byggja lyftuhús út fyrir lóðamörk."

Gildandi lóðaskilmálar:



Gildandi deiliskipulagsuppráttur:

1:500



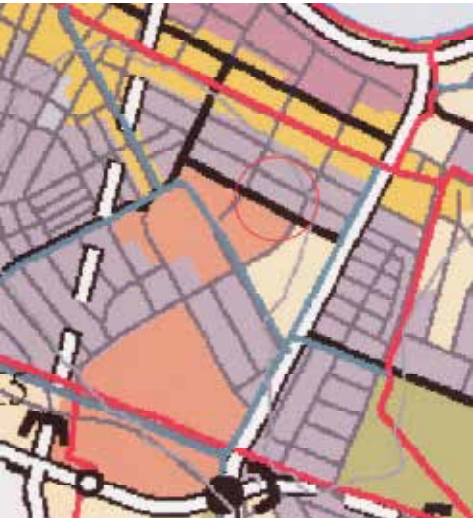
Breyting á deiliskipulagi:
Vegna breytinga á byggingarreit lóðarinnar Njálsgata 48A

1:500

3. Óskað er eftir að hliðra til byggingarreit við Njálsgötu 48A.

Byggingarreiturinn sem sýndur er á gildandi deiliskipulagsupprátti er á miðri lóðinni og hentar staðsetning hans illa bæði vegna innra fyrirkomulags, möguleika á þróun hússins og svo nýtingu á garðinum. Þriggja metra garðræma til austurs og vesturs við viðbygginguna takmarkar ræktunar- og notkunarmöguleika garðsins auk þess sem 4,5 metra breiður byggingar massinn skagar einkennilega út frá húsinu. Með því að færa byggingarreitinn, svo hann liggir í framhaldi af núverandi að húsi að austanverðu, er stækkunin náttúruleg og eykur gæði þess sem fyrir er, bæði ytra og innra.

Að öðru leiti er fallist á gildandi skilmála, sbr:



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024
Staðsetning skipulagssvæðis



Gildandi deiliskipulagsuppráttur:

1:500

Njálsgötureitur (umsókn um breytingu á deiliskipulagi)

Varðar: Lögð fram umsókn Tvíhorfs ef., mótt. 20. maí 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.190.3, Njálsgötureits, vegna lóðanna nr. 23 við Bergþórugötu og 48A við Njálsgötu. Í breytingunni felst að heimila gististað í flokki II í húsinu að Bergþórugötu 23 og setja svalor á húsið sem fara út fyrir byggingarreit ásamt færslu á byggingarreit að Njálsgötu 48A, samkvæmt uppd. ódags.



Bergþórugata 23

Skipulagsleg staða

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Bergþórugata 23 á reit í íbúðarbyggð (ÍB). Þar eru aðeins heimilir gististaðir í flokki I.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötureit, staðgreinireit 1.190.3, samþykkt í borgarráði 26. september 2013, ásamt síðari breytingum. Í deiliskipulaginu segir um starfsemi aðra en íbúðir:

„Ekki skal gera ráð fyrir gistiheimilum og hótélum nema við skilgreinda aðalgötu (Barónsstíg) en heimilt er í samræmi við aðalskipulag að vera með litlar vinnustofur, fyrirtæki svo sem gallerí og smáverslanir sem hvorki valda ónæði né aukinni umferð.“

Um byggingarmöguleika svara segir í deiliskipulaginu:

„Heimilt er að byggja svalor í samræmi við byggingarstíl húsa allt að 6m². Dýpt svala út fyrir byggingarreit má vera allt að 1,20 m. Ekki er heimilt að byggja svalor eða lyftuhús út fyrir lóðarmörk.“

Í umsókn vísa umsækjendur til þeirra sanngirnissjónarmiða að gengt húsinu standi tvær (nýbyggðar) svalor að byggingunni og standi út fyrir lóðarmörk yfir Vitastíg en í raun eru svalor við hús nr. 21 innan lóðarmarka þar sem húsið stendur ekki við lóðarmörk.





Njálsgata 48A

Sótt er um að færa byggingarreitinn að austanverðum lóðarmörkum. Í umsókninni kemur fram að byggingarreitur á núverandi deiliskipulagi er á miðri lóðinni og henti staðsetning hans illa vegna innra fyrirkomulags og nýtingu á garðinum.

Húsið við Njálsgötu 48A er byggt 1905 og er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og því þarf að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands um allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Húsið er einlyft timburhús með risi og inngönguskúr. Árið 1945 var samþykkt að byggja viðbyggingu úr steinsteypu við húsið og stendur hún austan við það. Þessar breytingar voru hannaðar af Arinbirni Þorkelssyni húsameistara.

Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreits á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hæsti punktur þaks má vera allt að 8,4 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksveggghæð viðbyggingar er 3,5 m yfir jarðvegi, 1 hæð, kjallari og ris.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í að heimila gististað í flokki II við Bergþórugötu 23 þar sem það samrýmist hvorki stefnu aðalskipulags né deiliskipulagi.

Einnig er tekið neikvætt í að byggja svalir við Bergþórugötu 23 sem standa út fyrir lóðarmörk.

Berist fyrirspurn um breytingu á byggingarreit við Njálsgötu 48a, verður tekin afstaða til þess sérstaklega.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,

Halldóra Hrólfsdóttir