



Reykjavík 24.01.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 24. janúar 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Njarðargata 25 og Urðarstígur 15

Lögð fram umsókn Arkitekta Laugavegi 164 ehf. f.h. Mondo ehf. mótt. 4. desember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Nönnugöturéits vegna lóðanna nr. 25 við Njarðargötu og 15 við Urðarstíg. Í breytingunni felst m.a. að sameina lóðirnar í eina lóð fyrir fjöleignarhús, fjölga íbúðum í samtals allt að 7 íbúðir með sameiginlegu þvottahúsi, hjóla- og vagnageymslu, rífa núverandi stigahús (útbyggingar) beggja húsa og byggja nýtt sameiginlegt stigahús í viðbyggingu á garðhlið, hækka húsin umfram það sem er samþykkt í gildandi deiliskipulagi o.fl., samkvæmt uppdr. Arkitekta Laugavegi 164 ehf. dags. 4. desember 2017.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

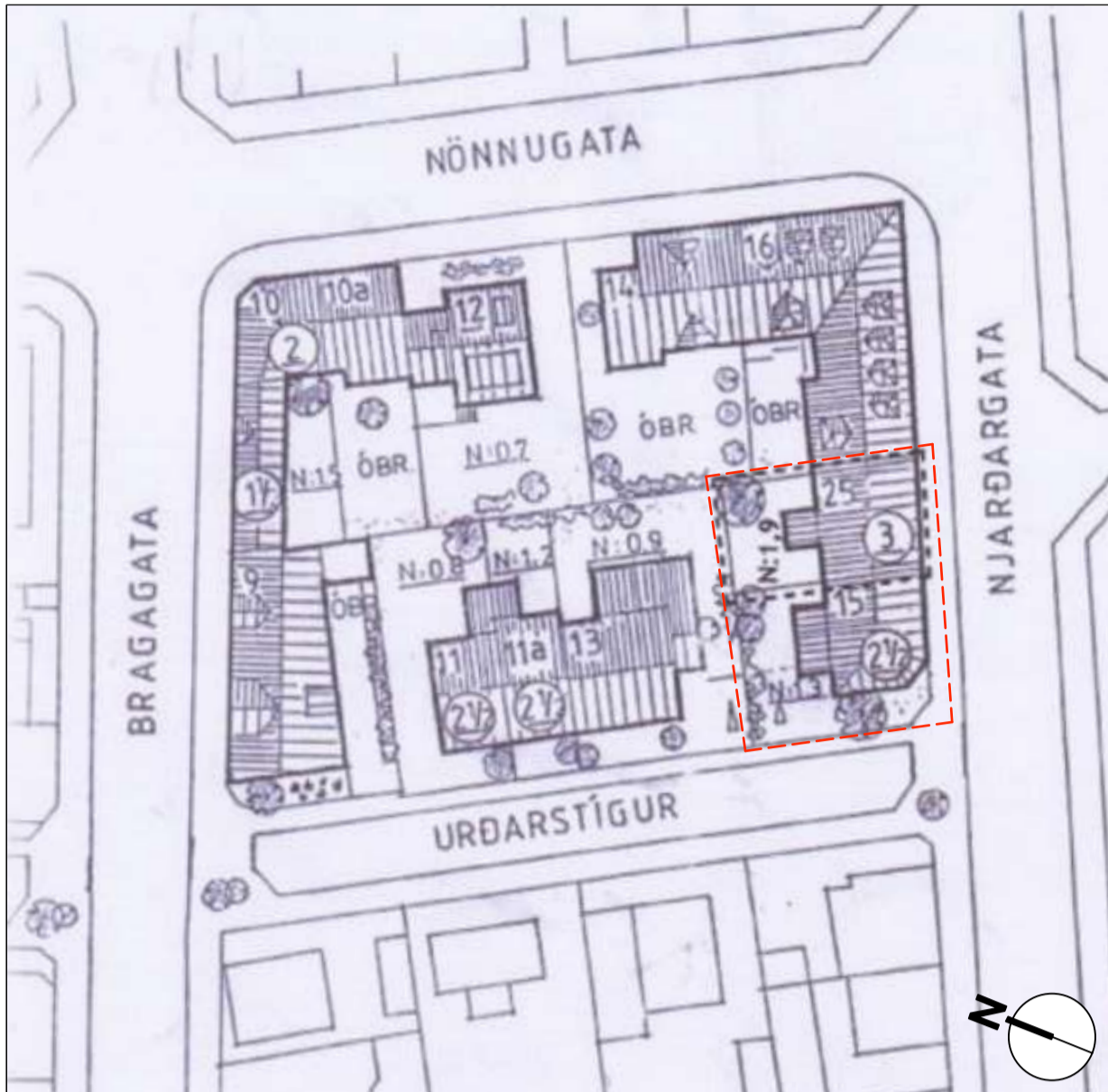
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. Arkitekta Laugavegi 164 ehf. dags. 4. desember 2017.

DEILISKIPULAGSBREYTING Á REIT 1.186.5 - NÖNNUGÖTUREIT

VEGNA NJARÐARGÖTU 25 og URÐARSTÍGS 15



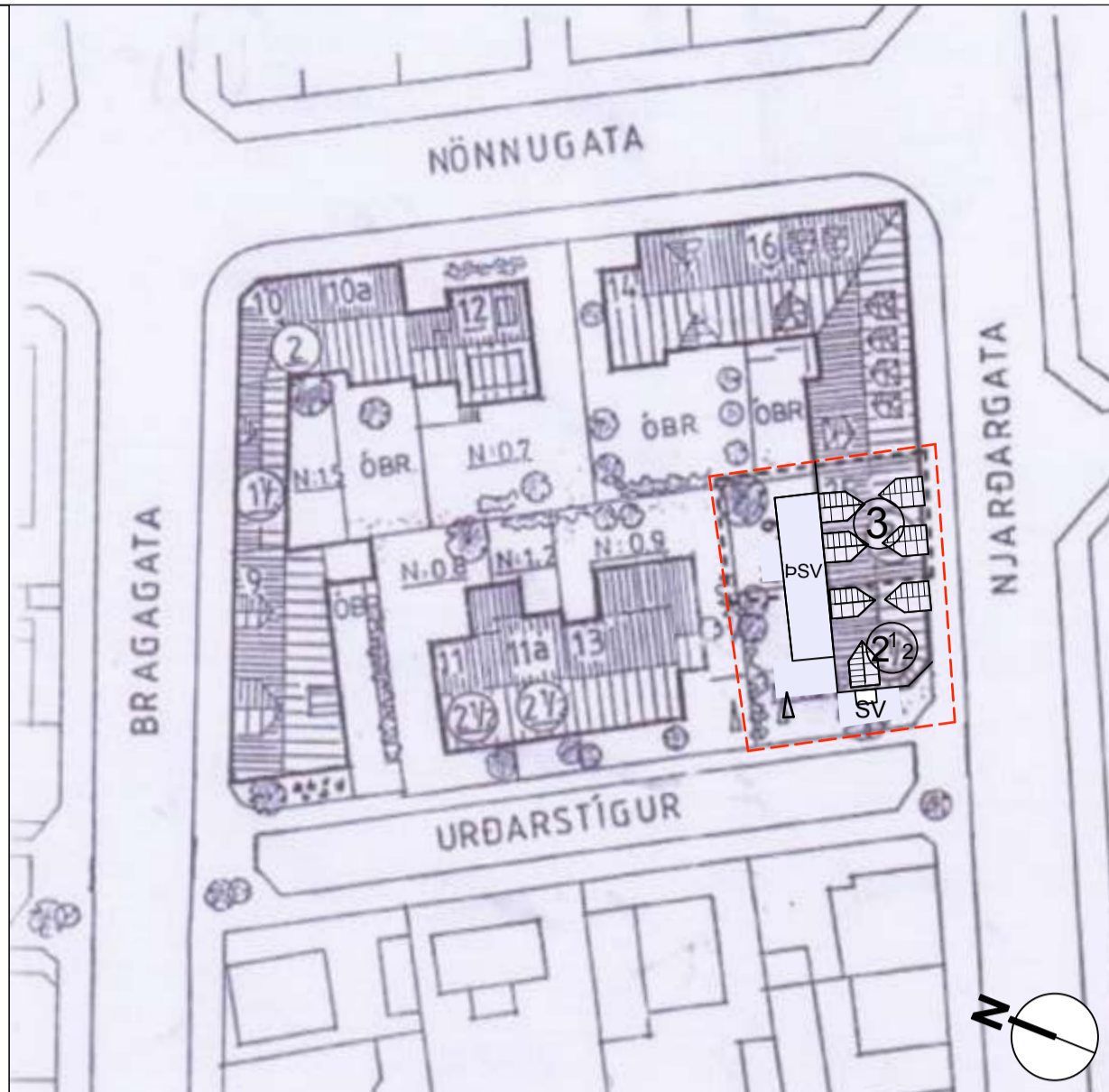
GILDANDI DEILISKIPULAG
Fyrir lóðina Urðarstígur 15 gildir deiliskipulag samþykkt í Borgarráði þann 6. 9. 1988.

Skipulagið gerir ráð fyrir nokkrum uppbyggingarheimildum, sér í lagi við Njarðargötu. Hámarksnýtingarhlutfall á reitnum er skilgreint, sbr. upprunalegan skipulagstexta hér til hlíðar.

Fyrir lóðina Njarðargata 25 gildir deiliskipulag samþykkt í Borgarráði 30. maí 2013 (breyting á skipulaginu frá 1988) og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 21.6.2013.

Þar er nýtingarhlutfall hækkað í 1,9 enda færð rök fyrir því að nýtingarhlutfall dugi ekki fyrir heimilaðri hækkan hússins.

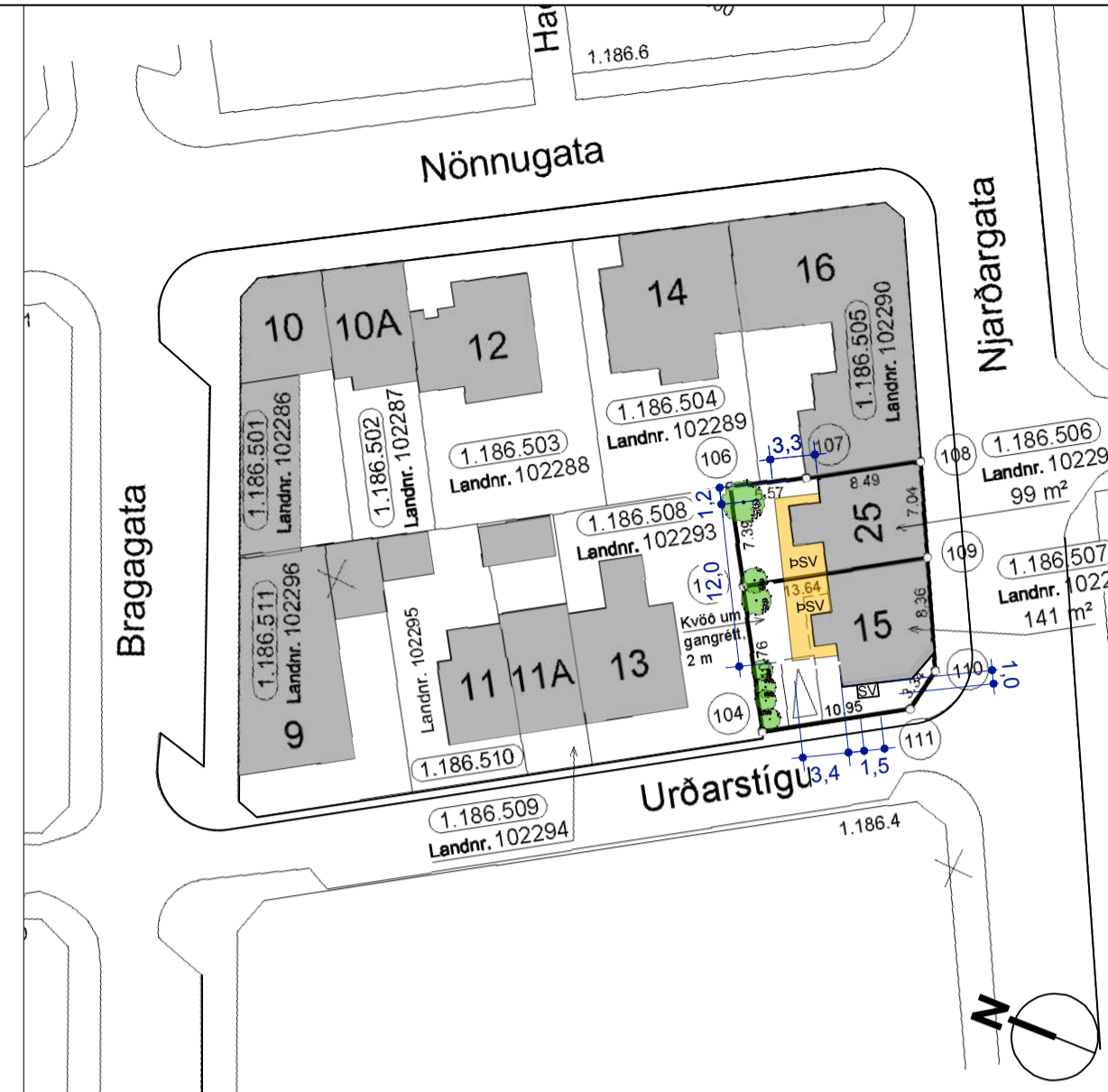
Skilmálasneiðingar frá 1988 gilda, sjá að neðan.



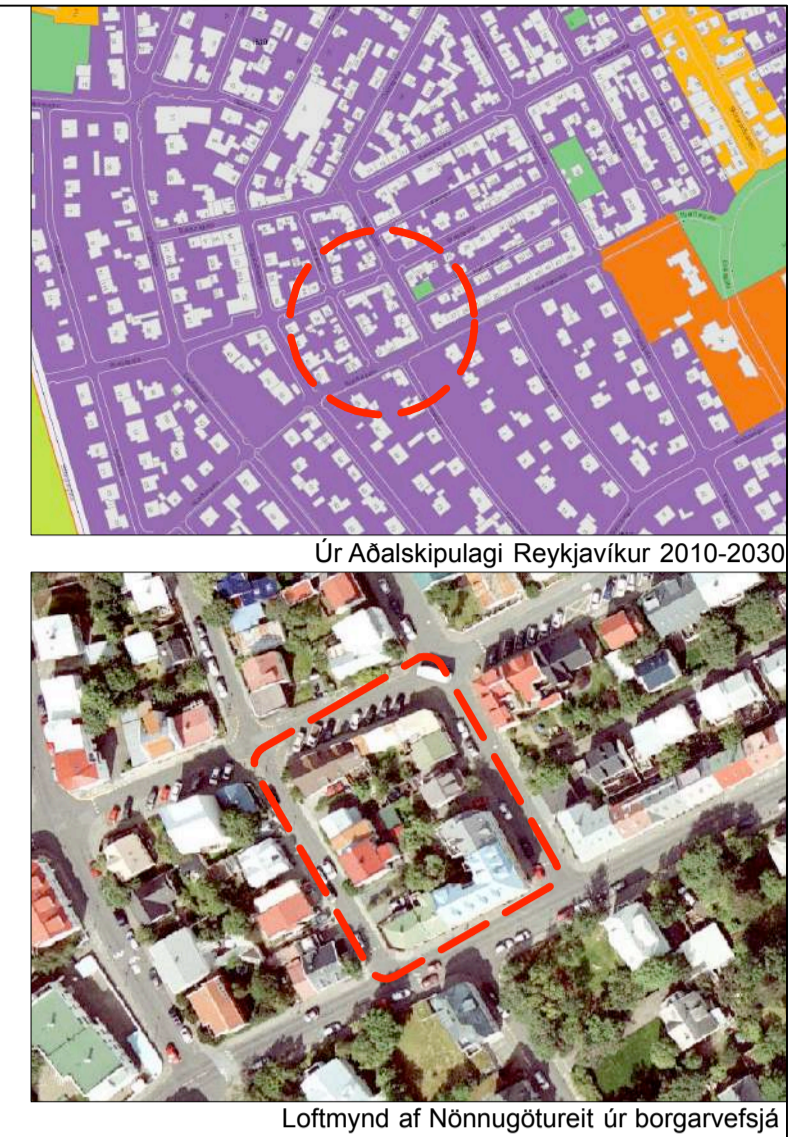
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU -helstu breytingar-

- hús eru hækkuð
- byggingarmagn er aukið
- götumynd Njarðargötu styrkt
- íbúðum er fjölgað í allt að 7 íbúðir að hámarki
- tvær lóðir eru sameinaðar í eina
- vönduð útlíthönnun í anda þrívíddarmyndar er skilyrt
- Tekið tillit til upprunalegra stíleinkenna húsanna



SKÝRINGARMYND - unnin á mæliblaði mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Lofmynd af Nönnugöturéit úr borgarvefsjá

DEILISKIPULAG fyrst samþykkt í Borgarráði 6.9.1988 mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1 með breytingum smp. í Borgarráði 30.05.2013

GREINARGERÐ
Síðan deiliskipulagið var samþykkt hefur nýtt aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tekið gildi. Þar er gert ráð fyrir fjölgun íbúða á miðborgarsvæði.

Svæðið tilheyrir Miðborg, borgarhluta 2 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í greinargerð aðalskipulags segir:

"Aðalskipulagið gerir ráð fyrir því að íbúðum á miðborgarsvæðinu (þ.e. innan borgarhlutans án Vatnsmýrar, sbr. hverfaskipting borgarinnar) geti fjölgað um rúmlega 700.*"

Markmið þessarar deiliskipulagsbreytingar er að fjölga íbúðum á löðunum Njarðargata 25 og Urðarstígur 15, styrkja götumynd Njarðargötu og draga úr vægi brunagafis við Nönnugötu 16. Lítið er svo á að fjölgun íbúða samræmist markmiðum aðalskipulags.

SKILMÁLAR UPPHAFLEGS DEILISKIPULAGS FRÁ 1988.

Deiliskipulagstillaga:

Yfirbragð reitsins breytist lítið, landnotkun verður óbreytt. Nýtingarhlutfall hækkar og er það aðallega hugsað sem svigrúm til að byggja litlar viðbyggingar, kvísta eða hækka þak.

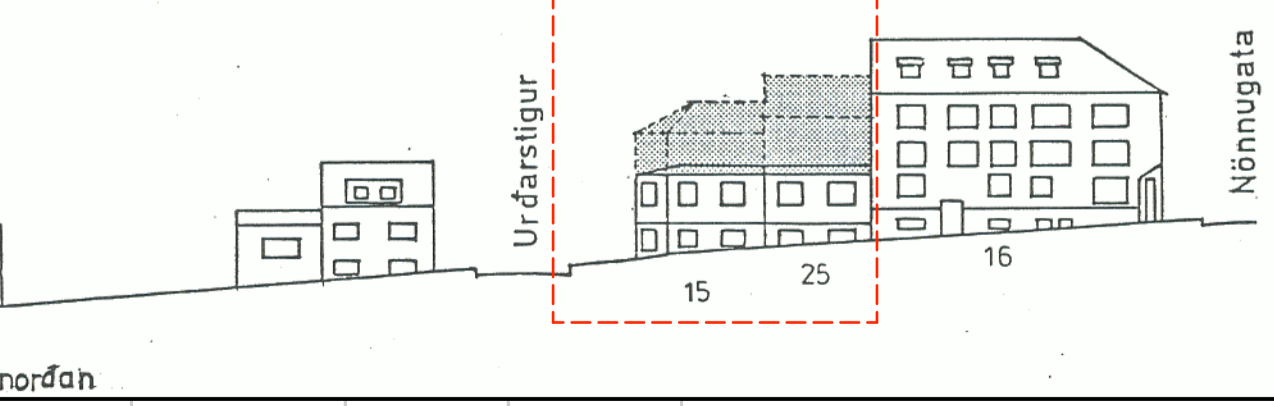
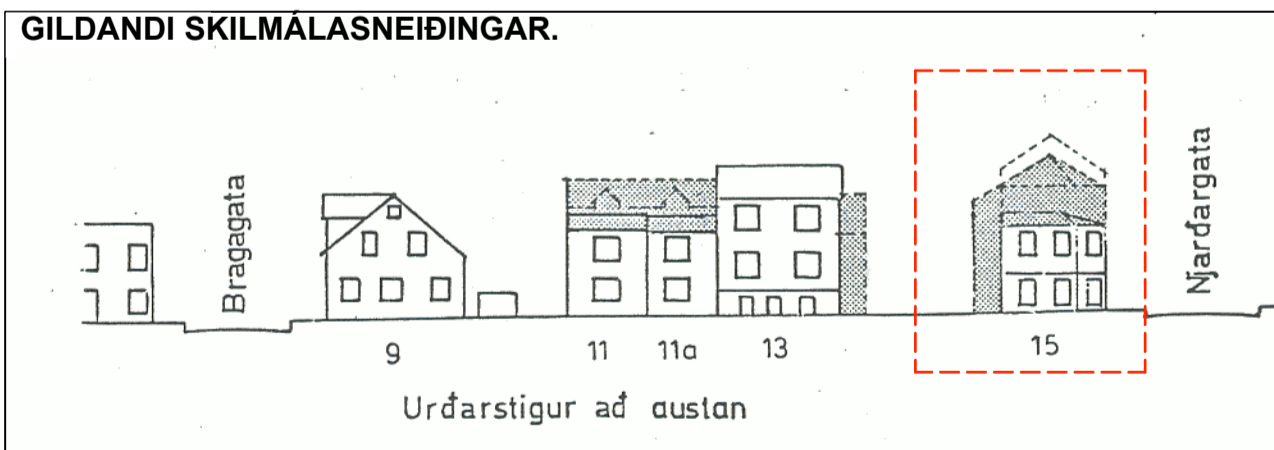
Við Njarðargötu er leyfð þó nokkur hækkan, þar sem byggja má upp að háum brunagafli. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða, stækkan húsa myndi þýða stærra og betri íbúðir. Fjölgun íbúða myndi hafa í för með sér fjölgun bílastæða, sem ekki er rúm fyrir á reitnum án þess að garðar spillist verulega.

Lagt er til að skúrar á löðum hverfi, en í stað þeirra gæti komið t.d. viðbygging við hús. Einnig er lagt til að steyptir veggir á löðamörkum verði fjarlægðir eða lekkaðir.

Ný hámarksnýting á reitnum verður 1,5.

Tillaga:

Gangstóttir verði látnar liggja yfir Urðarstíg á gatnamótum, með fláa fyrir akandi umferð. Trjágróður er til afmörkunar á bílastæðum og til fegrunar.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI SKILMÁLAR
Heimilað er að sameina lóðir Njarðargata 25 og Urðarstígur 15 í eina lóð fyrir fjöleignarhús. Heimilað verður að fjölga íbúðum í samtals allt að 7 íbúðir með sameiginlegu þvottahúsi, hjóla- og vagnageymslu. Íbúðir skulu vera í breytilegum stærðum. Heimilað verður að rífa núverandi stíghús (útbyggingar) beggja húsa og byggja nýtt sameiginlegt stíghús í viðbyggingu á garðhlíð.

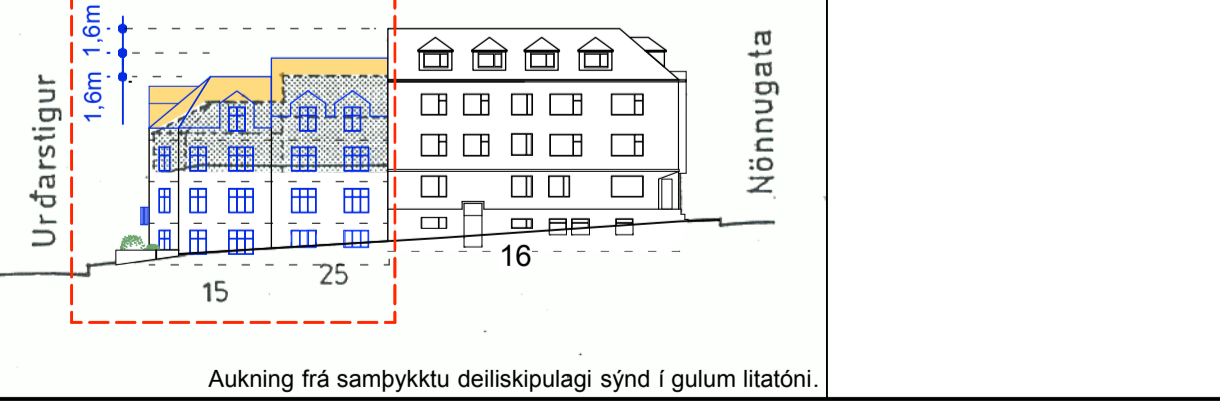
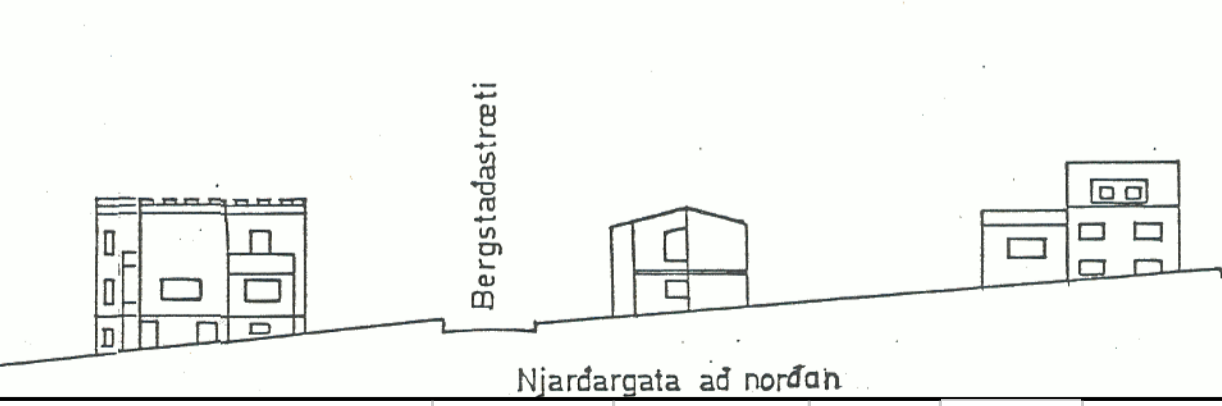
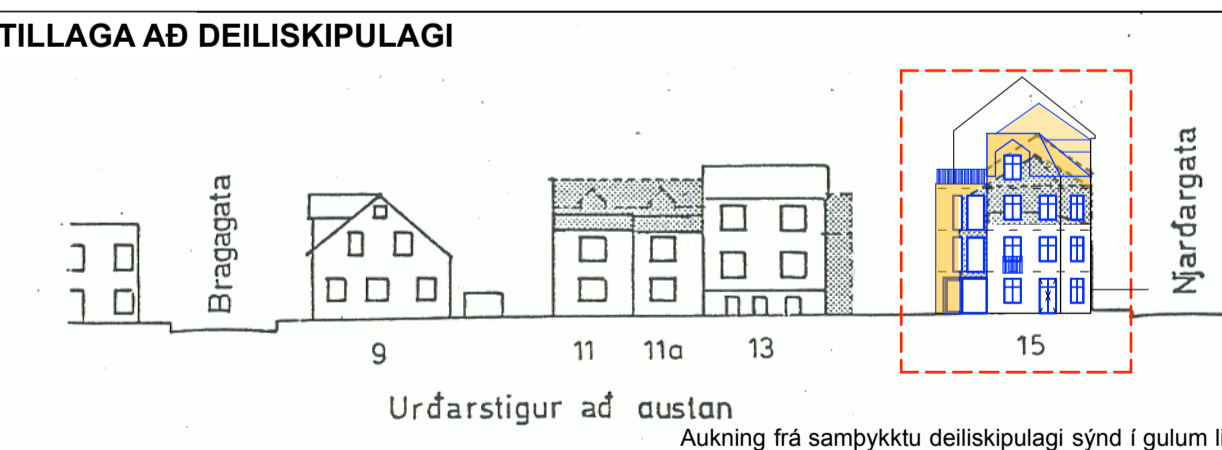
Heimilt verður að hækka húsinn umfram það sem samþykkt var í gildandi deiliskipulagi, sjá skilmálasneiðingar. Kvistur er heimilur og gerð grein fyrir viðmúnarstaðsetningu þeirra. Svalir eru heimilur á húshlíð sem snýr að Urðarstíg, hámarksdýpt er 1m. Þaksvalir eru heimilur yfir nýrri viðbyggingu á garðhlíð. Hámarksstærðir viðbyggingar / þaksvala og svala er málsett á skýringarmynd. Vönduð útlíthönnun í anda skýringarmyndar er skilyrt. Taka skal tillit til upprunalegs útlíts húsa.

ÓHEIMILT ER AÐ REKA GISTISTARFSEMI Í HÚSUNUM.

Dæmi um mögulegt útlit eftir breytingar - þrívíddarmynd frá Njarðargötu



Þrívíddarmynd frá Urðarstíg



Lóðarheiti	Byggingarár	Lóðarstærð skv. skipulagi	Lóðarstærð skv. lóðarblaði	Nýtingarhlutfall m.v. A-lokun	Hámarks gólfhlöð	Skipulagsheimildir
Njarðargata 25	1921	102,0	99,0	1,9	193,8m2	Hækkun um eina hæð - bygging að brunagafli.
Urðarstígur 15	1922	150,3	141,0	1,3	195,0m2	Hækkun um eina hæð, lítil viðbygging
Sameinuð lóð / Njarðarg. 25 og Urðarst. 15						

Lóðarstærð	Byggingarmagn A-B-C-lokun. Hámark	Nýtingarhlutfall m.v. A-B-C-lokun	Hæðir	Íbúðir	Bílastæði á lóð	Skipulagsheimildir
240,0	600m2	2,5	2+kj+rís (3h)	7	1	Heimilt að fjölga íbúðum í allt að 7 og hækka hús skv. skilmálasneiðingum. Byggingarreitir á baklóð fyrir viðbyggingu með þaksvölum. Svalir að Urðarstíg. Kvistur.

Lóðarstærð	Byggingarmagn A-B-C-lokun. Hámark	Nýtingarhlutfall m.v. A-B-C-lokun	Hæðir	Íbúðir	Bílastæði á lóð	Skipulagsheimildir
240,0	600m2	2,5	2+kj+rís (3h)	7	1	Heimilt að fjölga íbúðum í allt að 7 og hækka hús skv. skilmálasneiðingum. Byggingarreitir á baklóð fyrir viðbyggingu með þaksvölum. Svalir að Urðarstíg. Kvistur.

RÖKSTUÐNINGUR
Um er að ræða óverulega breytingu á núverandi fyrirkomulagi, en aðgengi að íbúðum batnar með sameiginlegu stíghúsi. Eftir breytingar verður ásynð frá Njarðargötu heillegri en nú er; dregið er úr áhrifum brunagafis við Nönnugötu 16 og byggðamynstur Njarðargötu (randbyggð) styrkt. Útlit húsa að Njarðargötu og fyrir horn á Urðarstíg mun taka mið af núverandi húsum í byggingarefnum og gluggagerð, þ.e. steyptr útvæggir og gluggar með þöstum eins og þeir gluggar sem fyrir eru.

FORNMINJAR
Komi í ljós forminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar frá 6.9. 1988 og 30.5.2013.

- SKÝRINGAR**
- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
 - SV Svalir
 - PSV Þaksvalir
 - Stækkunarheimildir í skilmálasneiðingum og skýringarmynd á lóðablaði
 - N NÝ HÁMARKSNÝTING SKV. TILLÖGU
 - 2 FJÖLDI HÆÐA SKV. TILLÖGU
 - ÖBR. ÖBreytt nýtingarhlutfall

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_____.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
Reitur 1.186.5 - Nönnugöturéitur
Njarðargata 25 og Urðarstígur 15

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR		GLAMA·KÍM
Blaðstærð A1		
Breyting:	Teikn. nr.:	D0.01
Útgáfud.:	Mkv.:	1:800
4.12.2017		
Verkefni:	Teikn.:	ST SH
1702008		

Arkitekt Laugavegi 104 síti 105 Reykjavík
t. 530-8100, f. 530-8101, kt. 560 496 2739
glomakim@glomakim.is, www.glomakim.is