Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 19.07.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 5. júlí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Nýlendugata 34
Lögð fram umsókn Ydda arkitekta ehf., mótt. 9. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 34 við Nýlendugötu. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit og aukning á byggingarmagni vegna byggingu nýbyggingar á lóðinni, timburhús með allt að 6-7 íbúðum. Byggingin er tvær hæðir og ris þar sem rishæðin brotnar upp í þrjú staðstæð form, samkvæmt uppdr. Ydda arkitekta ehf., dags. 9. júní 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

Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjal: uppdr. Ydda arkitekta ehf., dags. 9. júní 2017.

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. deiliskipulagsuppdrætti. Hámarkshæð 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. Byggingarreitur er um 100 m2 og gert er ráð fyrir tveimur hæðum og risi, en byggingarmagn er uppgefið 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 Seljarvegar 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 vísa 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 Seljarvegar og Nýlendugötu er gert ráð fyrir íbúð sem getur einnig verið vinnustofa eða þjónustustarfsemi sem gefur líf 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. Áherlsa verður á hvata til vistvænnar búsetu í borginni. Unnið verður með vistvæn byggingarefni og uppbrot 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: „Greiða þarf fyrir bílastæði, eitt stæði á íbúð skv. verðskrá byggingarfulltrúa“

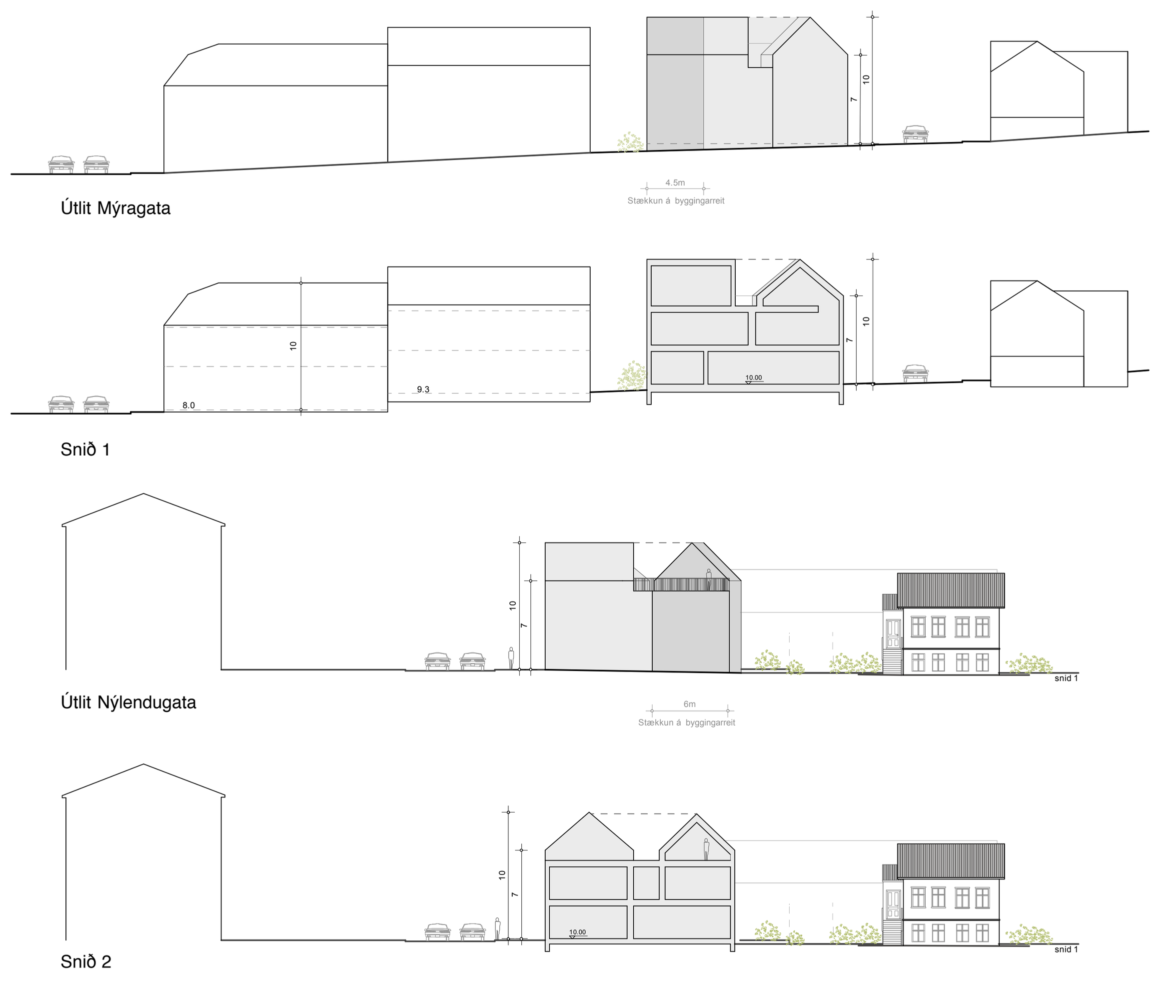
Núverandi

Heiti	Lóð m2	Notkun	Heild m2	Nýtingar hl.	Hæðir
NÝLENDUGATA 34	321	ÍBÚÐIR	400		2h og rishæð
samtals:	321		400	1.25	

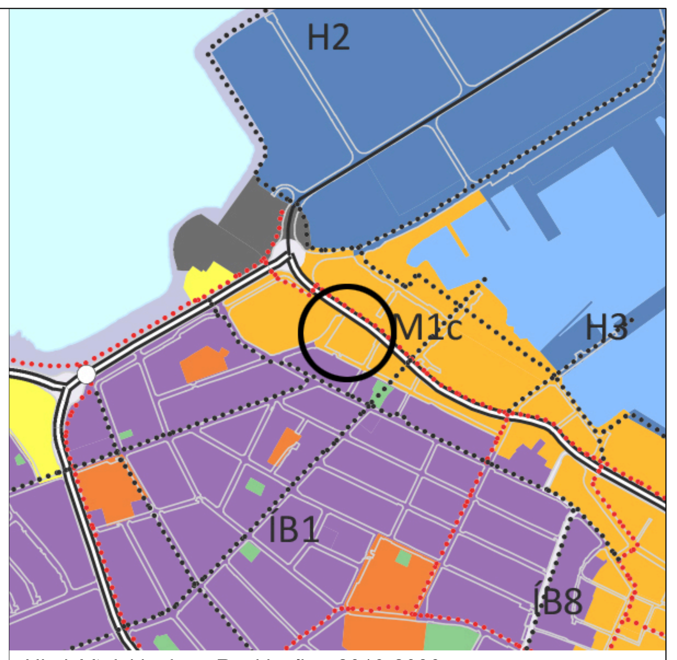
Deiliskipulagstillaga

Heiti	Lóð m2	Notkun	Heild m2	Nýtingar hl.	Hæðir
NÝLENDUGATA 34	321	ÍBÚÐIR	525		2h og rishæð
samtals:	321		525	1.64	

Stærðartöflur



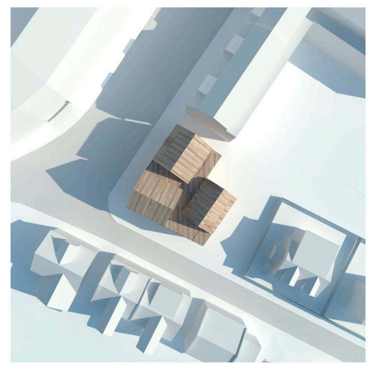
Útlit og sneiðing mkv. 1:500



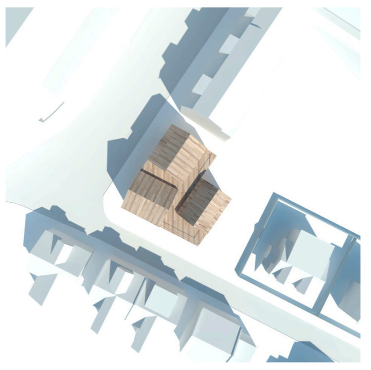
Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030
Staðsetning svæðisins

SKÝRINGAR:

- Nýbygging
- Nýbygging með stækkun
- Tillaga að friðun
- Verndun byggðarmynsturs
- Byggingareitir
- Friðaðar byggingar byggðar fyrir 1913
- Byggingar
- Kirkjulóð
- Z Spennistöð
- Leik- og dvalarsvæði
- vg Verndun götumyndar
- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Lóðarmörk
- Byggingarlína
- Byggingarlína kvistar
- Sorptunnur
- Kvöð um tré
- 2B Fjöldi bílastæða
- Bílastæði

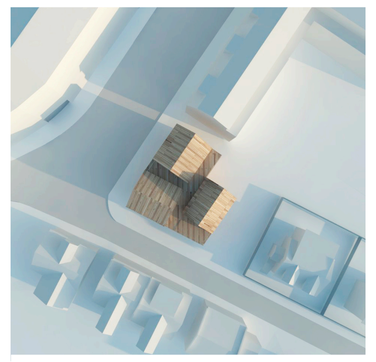


21. júní. kl. 9:00

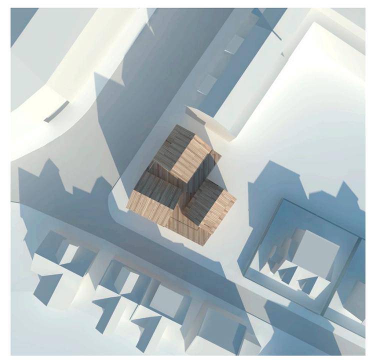


21. júní. kl. 12:00

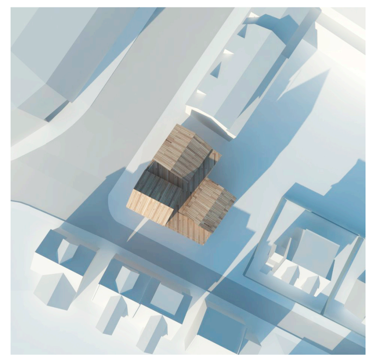
21. júní. kl. 16:00



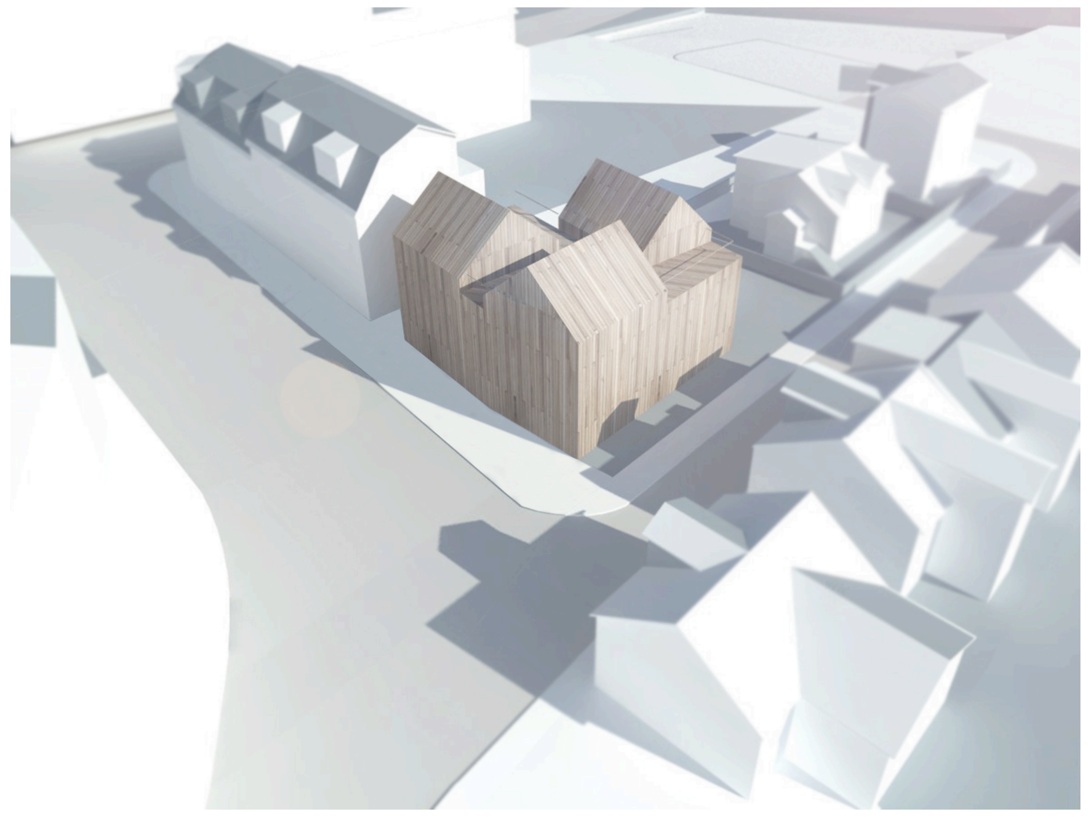
21. sept. kl. 9:00



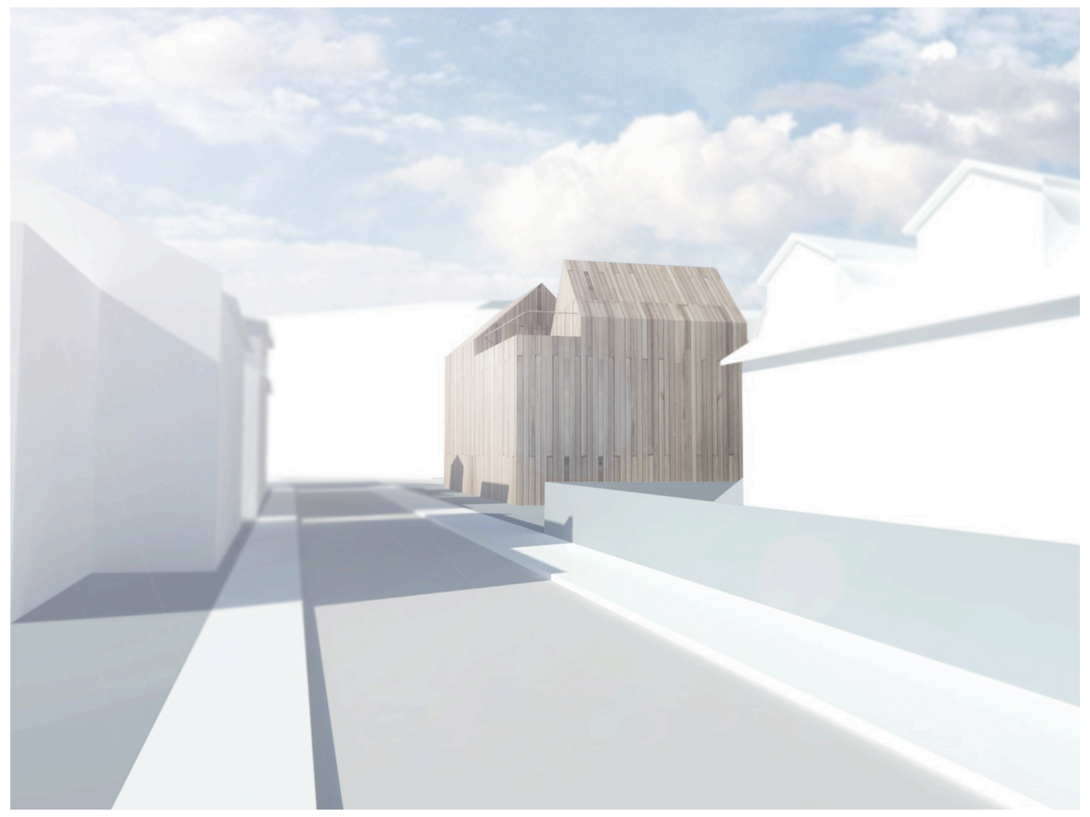
21. sept. kl. 12:00



21. sept. kl. 16:00



Tillaga af Nýlendugötu 34



Horft vestur eftir Nýlendugötu

Horft austur frá Seljarvegi

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

verkefni:
Breytingar á deiliskipulagi Nýlendureits
Nýlendugata 34.

teikning:
Deiliskipulagsuppdráttur

dags:
9. júní.2017

unnið:
HÝO/HSS

breyting:
x

mkv:
1:1000, 1:500@A2

númer:
x / x

Ydda arkitektar

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