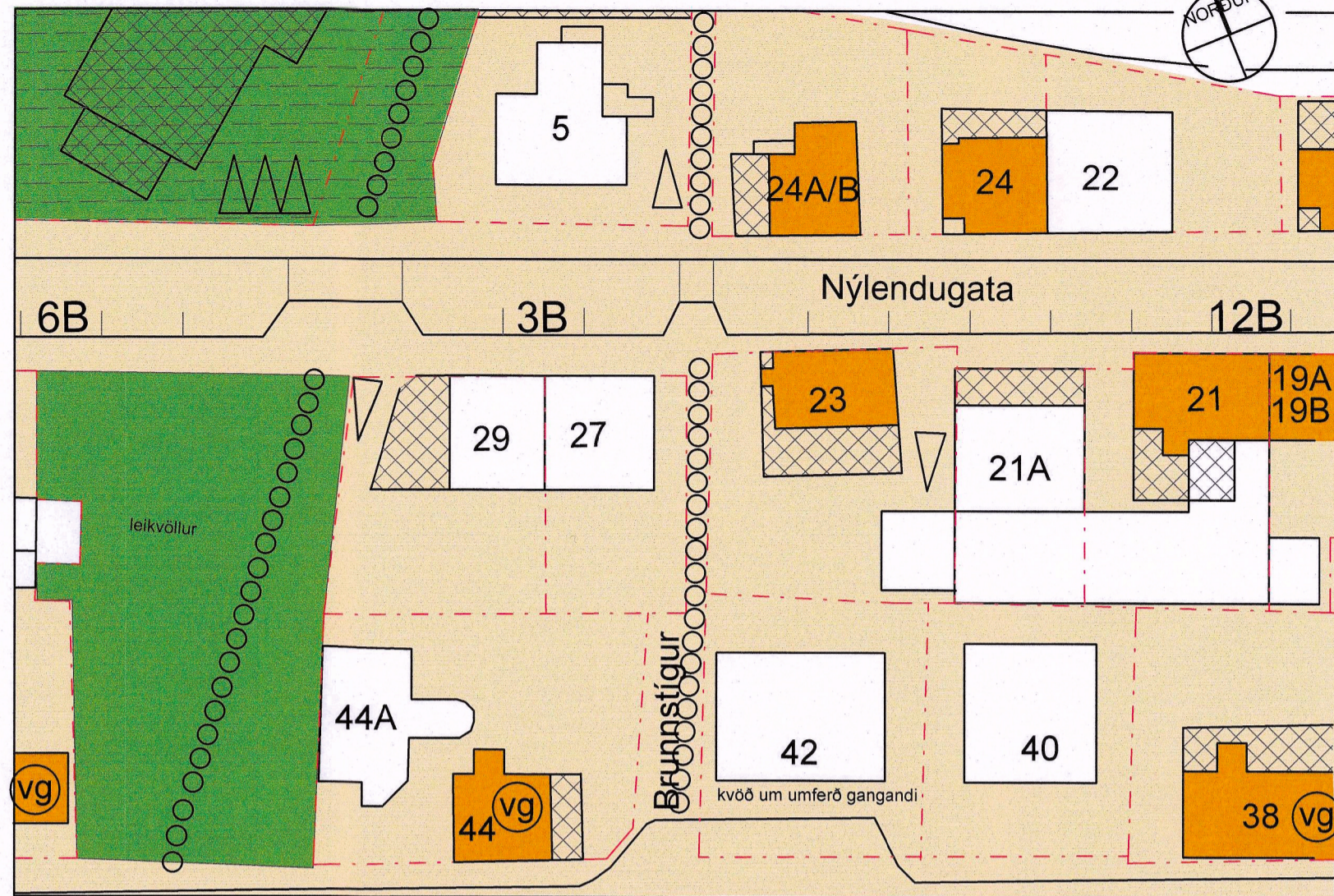
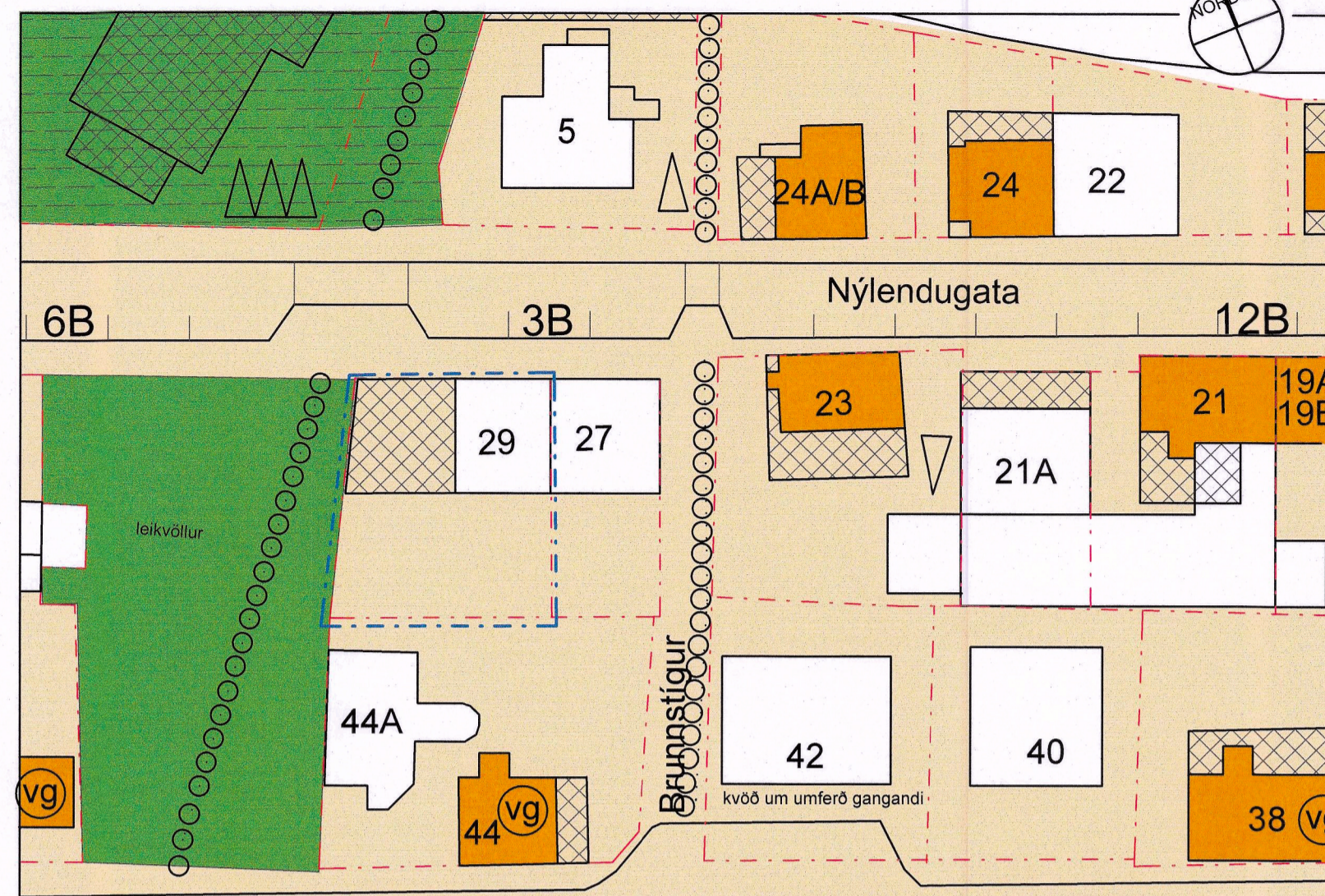


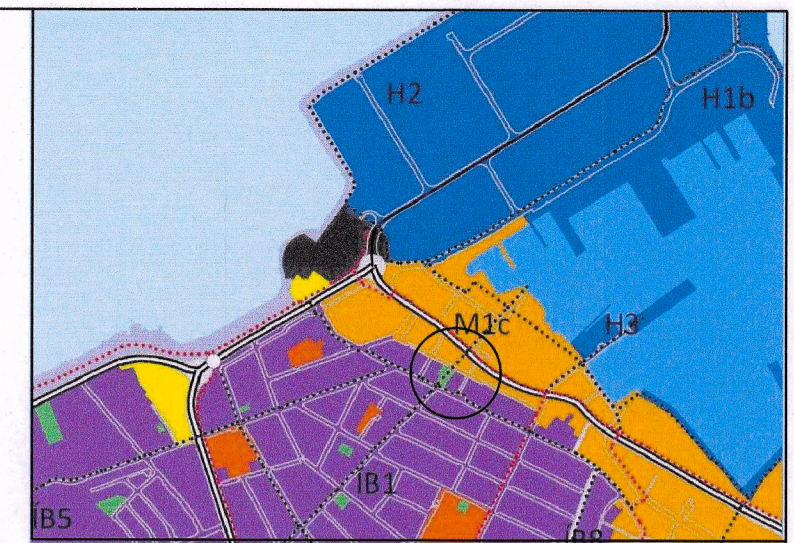
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Nýlendugötu 29



Gildandi skipulagi fyrir Nýlendugötu 29. MKV. 1:500



Tillaga að breyttu skipulagi fyrir Nýlendugötu 29. MKV. 1:500



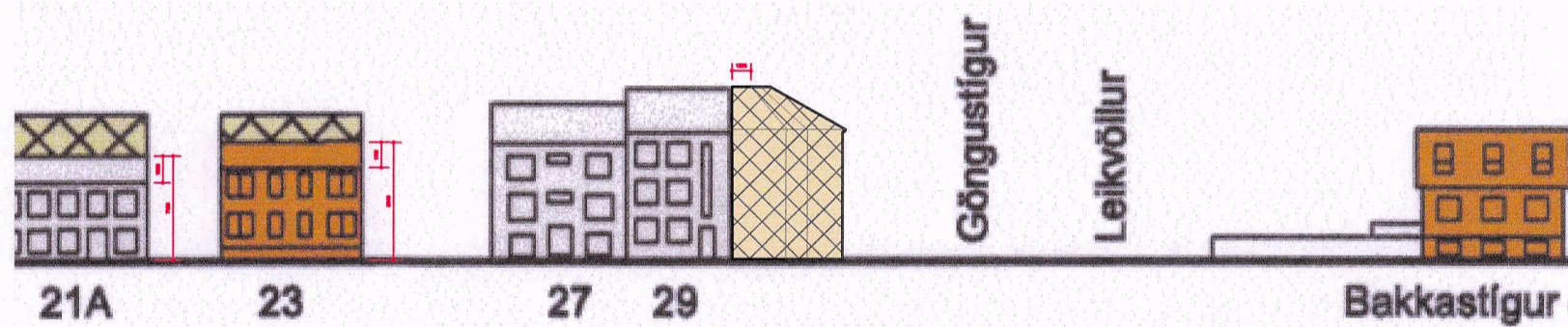
Hluti Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Staðsetnings svæðis.

Skýringar:

- FL Friðlýst hús
- Verndun byggðamynsturs
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Friðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- Núverandi byggingar
- Kirkjulóð, aðgengileg almenningi
- Leik- og dvalarsvæði
- Ósamþykktar byggingar
- Göngustígur
- Vg Verndun götumyndar
- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Lóðarmörk
- 2 b Fjöldi bílastæða
- △ Bílastæði

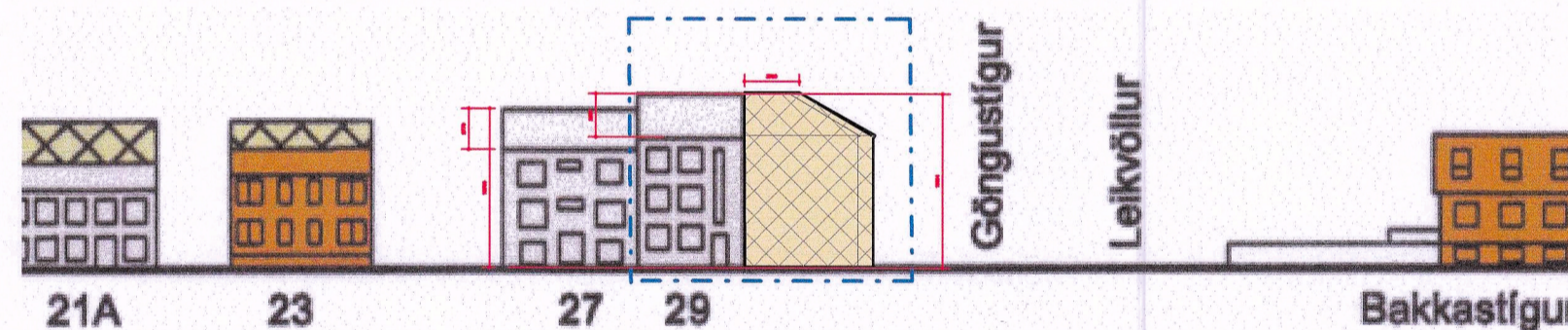
NÝLENDUREITUR - endurskoðun deiliskipulags - skilmálatafla - gildandi skipulag

Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Flokkun	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall	
							A	A+B+C
Nýlendugata 29	1936	277,0	460 m ² 120 m ² 20 m ²	A B C	5	1	1,7	2,2



NÝLENDUREITUR - endurskoðun deiliskipulags - skilmálatafla

Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Flokkun	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall	
							A	A+B
Nýlendugata 29	1936	322,0	120 m ² 686 m ²	B A	7	Sjá skilmála	2,1	2,5



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í á

emb. atgr. f. skipulagsfulltrú þann 7. febrúar 2020.

Tillagan var grenndarkynnt frá 7. janúar 2020.

með athugasemdafresti til 4. febrúar 2020.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann 2. mars 2020.

NÚVERANDI DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag Nýlendureits, samþykkt í borgarráði þann 08.11.2007 ásamt síðari breytingum.

Breytingatillaga þessi nær aðeins til lóðarinnar nr. 29 við Nýlendugötu en nýjasta breytingin fyrir lóðina var samþykkt þann 06.10.2017.

GILDANDI SKILMÁLAR

Heimilt er að byggt verði í samræmi við upphaflegar teikningar frá 1936 en aðeins hluti hússins var byggður. Húsið breytist lítilsháttar útlitslega vegna aukinnar kröfu um aðgengi (lyfta). Mikilvægt er að halda megineinkennum þess húss þrátt fyrir einhver háttar frávik.

Húsið er steinað og skal því haldið sem slíku áfram. Útlit glugga, svala og kvista skal vera í samræmi við byggingarstíl hússins þ.e. steinað funkishús frá 1936.

Svalir mega fara út fyrir byggingarreit um 1.6 m á suðurhlíð hússins og ná yfir allt að 1/3 húshliðar. Svalir skulu falla vel að byggingarstíl hússins og skal burðarvirki vera lítt áberandi, láttlaust og einfalt (ekki sútur).

Aðgengi skal vera úr sameign að bakgarði. Heimilt er að grafa frá kjallara allt að 2 metra út, ekki nær lóðarmörkum sambyggðs húss en útlínur núverandi kjallararöppu og 2 metra frá húshorni.

Heimilt er að setja kvisti á þak. Kvistir á götuhlíð (eldra hús) skulu taka mið af gluggum fyrir neðan og skulu þeir dregnir 60 cm inn á þakið frá útvegg og 40 cm frá mæni (sjá skýringarmynd blað 2).

Heimilt er að setja einn kvist á nýbyggingu með sömu skilmálum og ekki nær broti í þaki en 2 m. Hámarksbreidd 1.8 m. Útlit kvista að götu skal vera samræmt og þakkantar fingerdör.

Koma skal fyrir einu bílastæði fyrir hreyfihamlaða (byggingarreglugerð) innan lóðar. Íbúðum fjölgar um eina og skal greiða bílastæðagjald vegna þeirrar fjölgunar samkvæmt gjaldskrá.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar samþykktir í borgarráði þann 8. nóvember 2007.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Deiliskipulagsbreyting heimilrar að íbúðarfjöldi fer úr 5 íbúðum í 7 íbúðir eins og upprunalegar teikningar frá 1936 gera ráð fyrir. Núverandi bygging helst að mestu óbreytt, en svölum verður komið fyrir á suðurhlíð hússins. Lyftu verður komið fyrir í húsinu.

Stærð lóðar samkvæmt gildandi deiliskipulagi er 277m², ný stærð er 322m².

Byggt er að lóðarmörkum í vestur, eins og nærliggjandi byggðamynstur og upprunalegt deiliskipulag segir til um húsið.

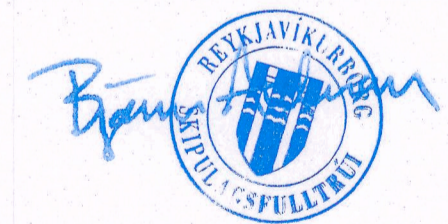
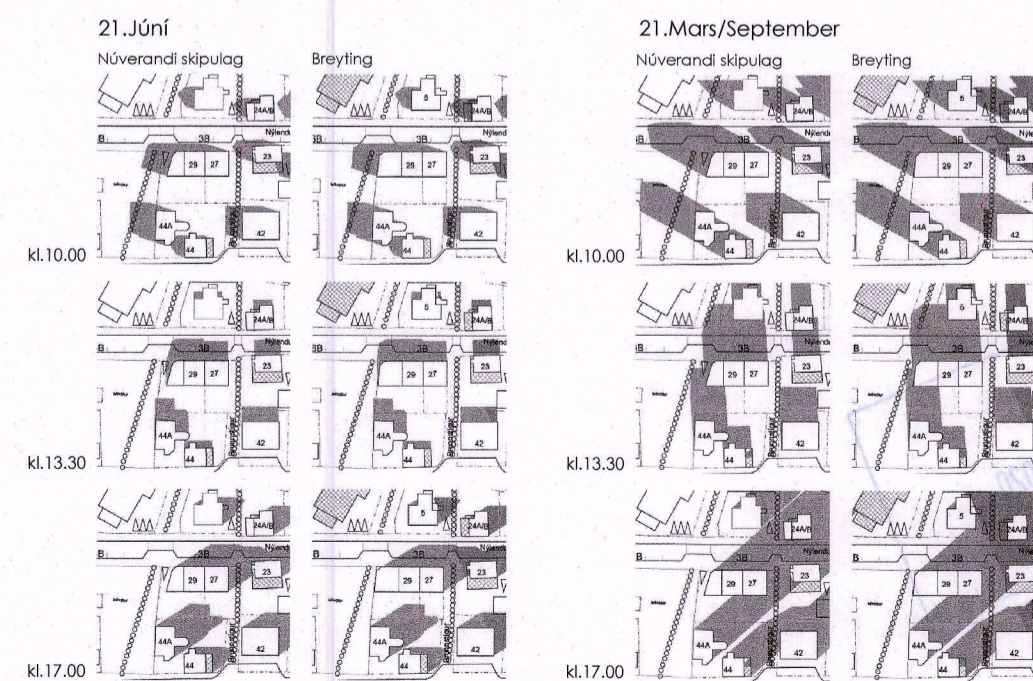
Heimilt er að gera þakvalir á bakhlíð (suðurhlíð) nýbyggingar en þær skulu vera inndregnar frá þakkanti þannig að þakið standi áfram sem órofinn flötur. Efnisval og frágangur skal taka mið af byggingarstíl hússins.

Aðgengi skal vera úr sameign að bakgarði. Heimilt er að grafa 2 metra út frá suðurhlíð kjallara.

Bílastæðakröfur byggja á viðmiðum í bíla- og hjólastæða stefnu Reykjavíkurborgar. Gerð er krafa um 0,5 bílastæði fyrir hverja nýja 1-2 herbergja íbúð og 0,75 bílastæði fyrir hverja nýja 3+ herbergja íbúð. Bílastæði verða greidd í bílastæðasjóð fyrir þau bílastæði sem komst ekki fyrir á lóð. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. ákvæðum byggingarreglugerðar. Gera skal ráð fyrir lágmark 2 reiðhjólstæðum á hverja íbúð á lóðinni (þæði núverandi og nýjum).

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar samþykktir í borgarráði þann 12. október 2017.

SKUGGAVARP



Breyting 11.12.2019 - Skuggavarp þætt við heimildum breytt

Nýlendugata 29
101 Reykjavík

Mællíkurvarði: 1:500
Dags: 09.26.2019



NAUSTAVÖR 20 - 200 KÓPAVOGUR - ÍSLAND
S 8961436 - bjarni@bjarnae.is - www.bjarnae.is

BJARNI SNÆBJÖRNSSON FAI 020753-4989

SAMP.

Ótíðni og aflið haldninga. Ótíðni eða haldni. Er það samþykkt í höfuðmáli. skv. ákvæðum höfuðmála.