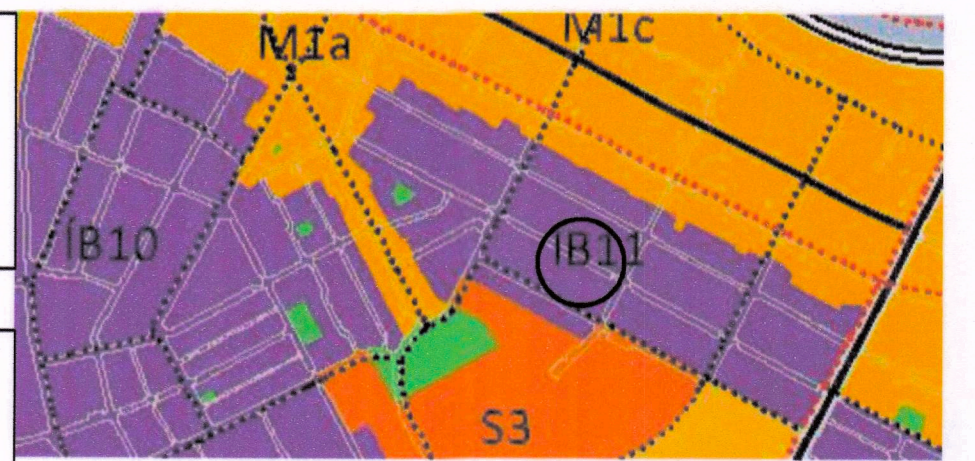
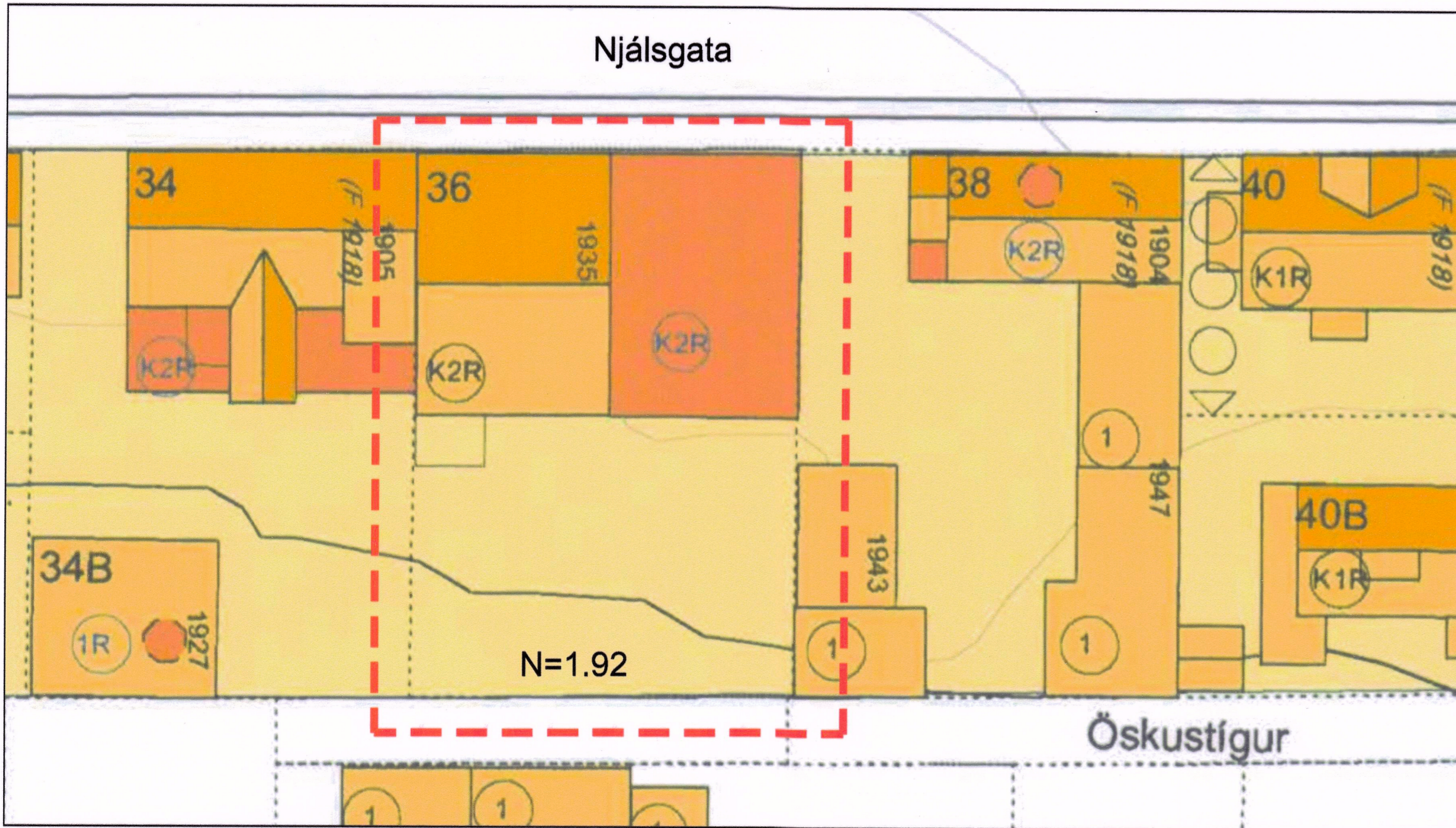


NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.2 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA NJÁLSGÖTU 36A OG 36 B



Staðsetning í borgarlendi - Hluti af Aðalaskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

FYRIR



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 36 Í NJÁLSGÖTUREIT 1.190.2 1:200 samþykkt í borgarráði 21.júní 2007

Staðgr.	Lóðarheiti	Húsnr.	Núv. lóðarstærð m²	Notkun	Nýtingarhl.	Brúttófl.	Vilóbót	Breytt fl. m. vilób.	Nýtt nýtingarhl.
102411	Njálsgata	36A og B	295m²	Íbúðarhúsalóð	1,05	310m²	258m²	568m²	1,92

Tafla úr gildandi deiliskipulagi Njálsgötureits

ÚR GREINARGERÐ GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR NJÁLSGÖTUREIT 1.190.2 2007

Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötu 36 í Njálsgötureit 1.190.2, samþykkt í borgarráði 21.júní 2007. Njálsgata 36 fellur undir gildandi deiliskipulagi Njálsgötureits 1.190.2 en þar segir m.a.:

- Deiliskipulag þetta nær til alls reitsins 1.190.2. Gert er ráð fyrir að á reitnum verði áfram íbúðarvæði.
- Önnur starfsemi en búseta er bó heimil en háð þeim ákvæðum sem fram koma í 4.hefti þróunaráætlunar miðborgar sem samþykkt var í október árið 2000.
- Þök húsa (framhúsa/áðalhúsa) á því svæði, sem lagt er til af Minjafnri Reykjavíkur að njóti vermdar í ljósgulum flokki, verndun byggðamynsturs, skv. Húsvendarskrá Reykjavíkur, skulu vera mænissök.
- Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum s.s. setja svalir, kvisti, skyggni án þess að komi þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinargerðar og skilmála.

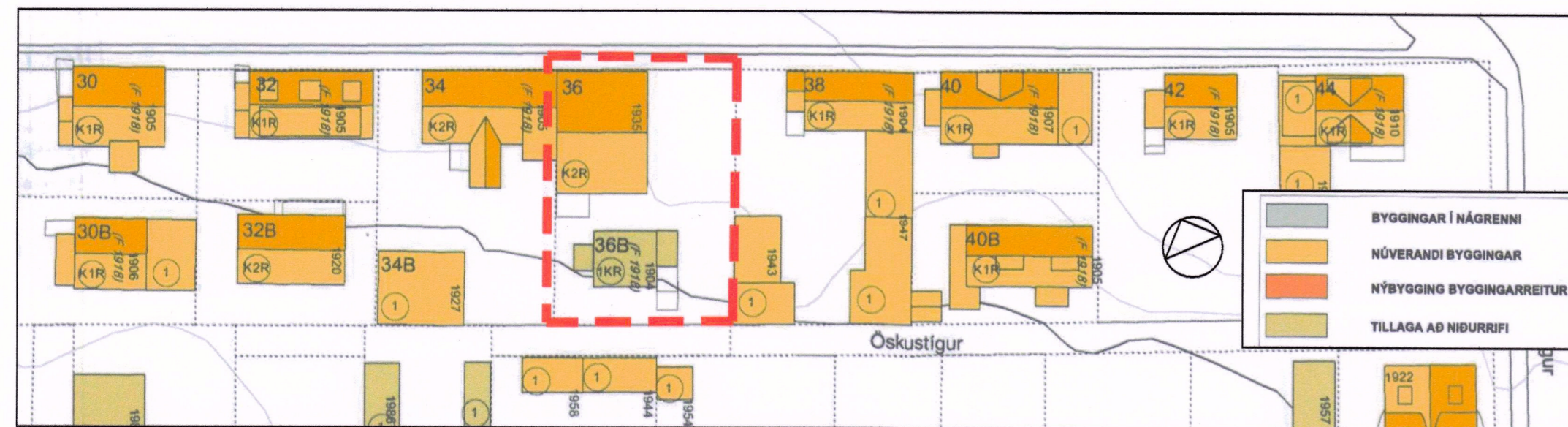
Í kafla um uppbyggingu segir um lóð nr 36 og 36b við Njálsgötu:

Njálsgata 36
B 1935
Heimilt er að hækka ris á þaki (h=max 3m) .
Njálsgata 36 og Njálsgata 36b er óskipt lóð.

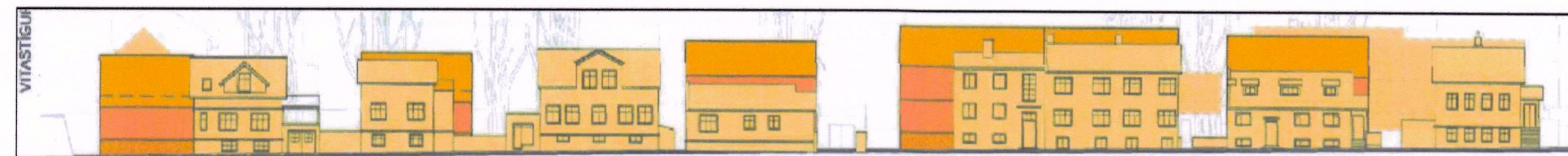
Á gildandi deiliskipulagsuppdraetti er byggingarreitir forhúss skilgreindur að lóðamörkum Njálsgötu 36.

Njálsgata 36
B 1904
Heimilt er að byggja hús skv. byggingarreit, kjallara, tvær hæðir og ris (h=max 3m) . sbr Njálsgata 36. Skilyrði fyrir nýbyggingu er að húsið Njálsgata 36b verði fjarlæggt. Njálsgata 36 og Njálsgata 36b er óskipt lóð.

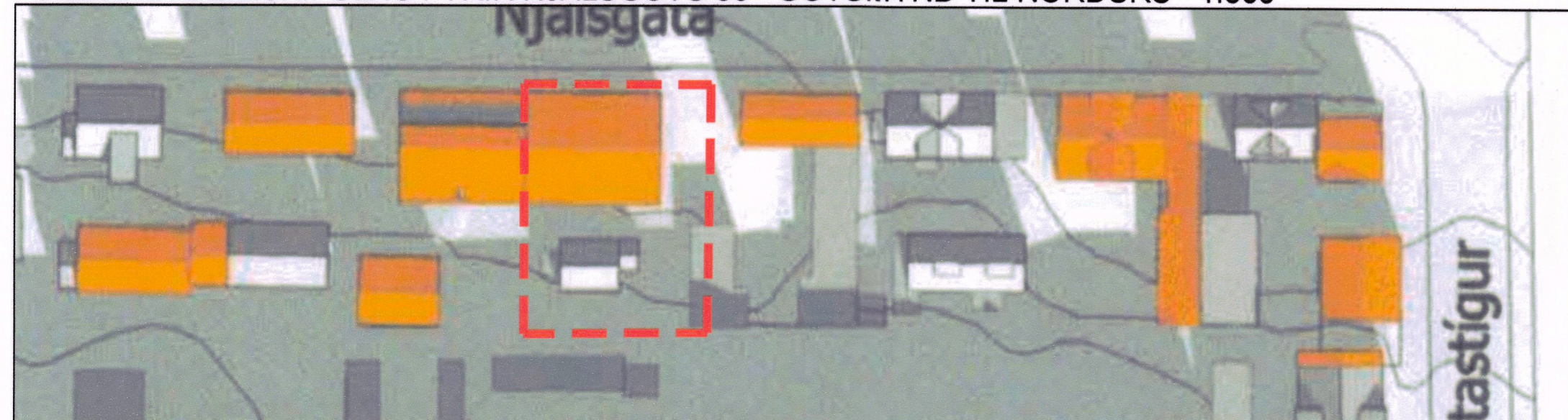
Húsaákönnun:
Lagt er til að húsið njóti vermdar í ljósgulum flokki, verndun byggðamynsturs, skv. Húsvendarskrá Reykjavíkur.



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 36 - NÚVERANDI BYGGÐ, TILLÖGUR UM NIÐURRIF 1:500

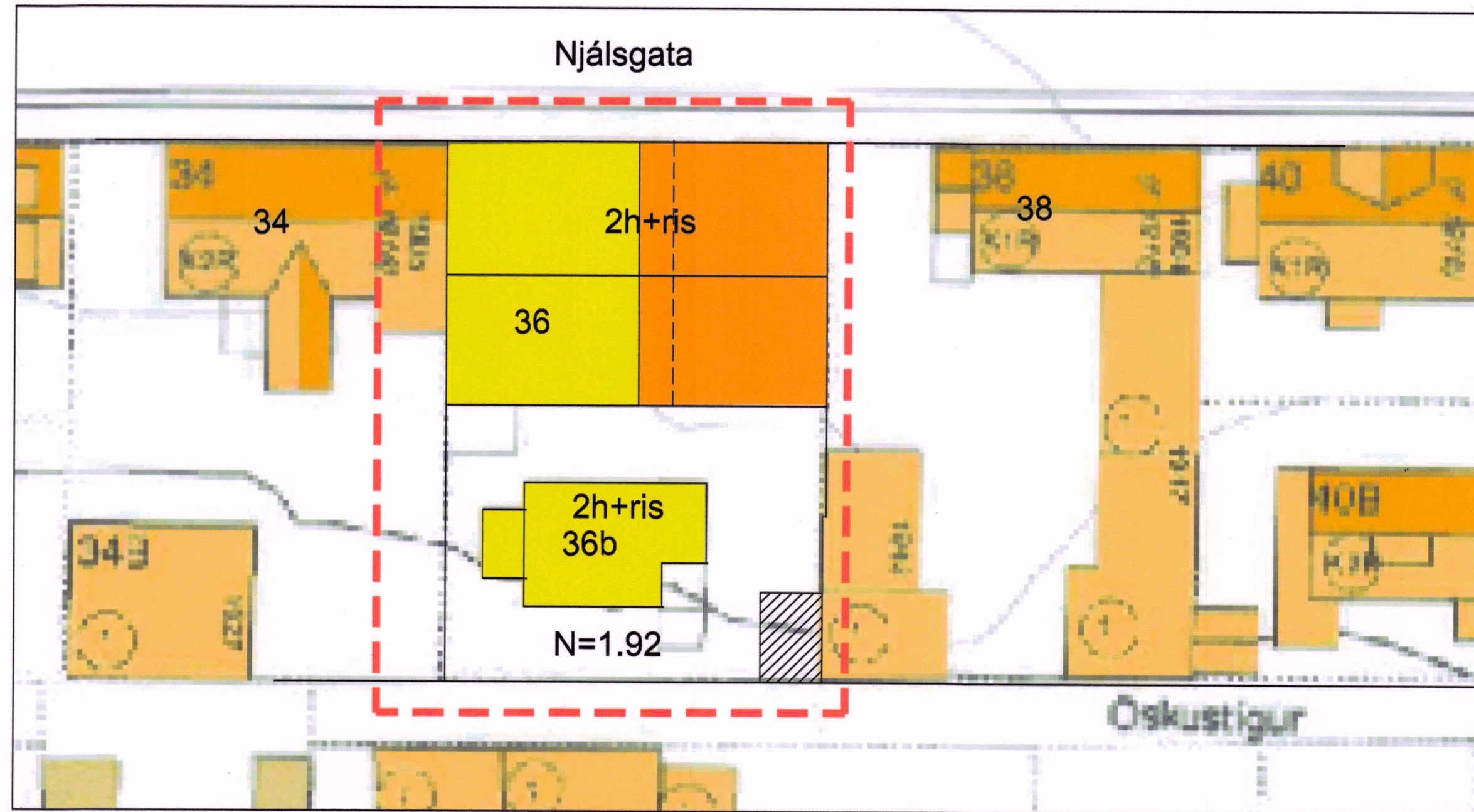


GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 36 - GÖTUMYND TIL NORÐURS 1:500



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 36-UPPBYGGING-SKUGGAVARP MEÐ BAKBYGGINGU 1:500

EFTIR



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR NJÁLSGÖTU 36 OG 36B Í NJÁLSGÖTUREIT 1.190.2 1:200

Staðgr.	Lóðarheiti	Húsnr.	Br. lóðarstærð m²	Notkun	Nýtingarhl.	Brúttófl.	Vilóbót	Breytt fl. m. vilób.	Nýtt nýtingarhl.
102411	Njálsgata	36A og B	341 m²	Íbúðarhúsalóð	1,05	310 m²	345 m²	655 m²	1,92

Tafla samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi Njálsgötureits

GREINARGERÐ VEGNA BREYTINGA Á DEILISKIPULAGI FYRIR NJÁLSGÖTU 36 OG 36B

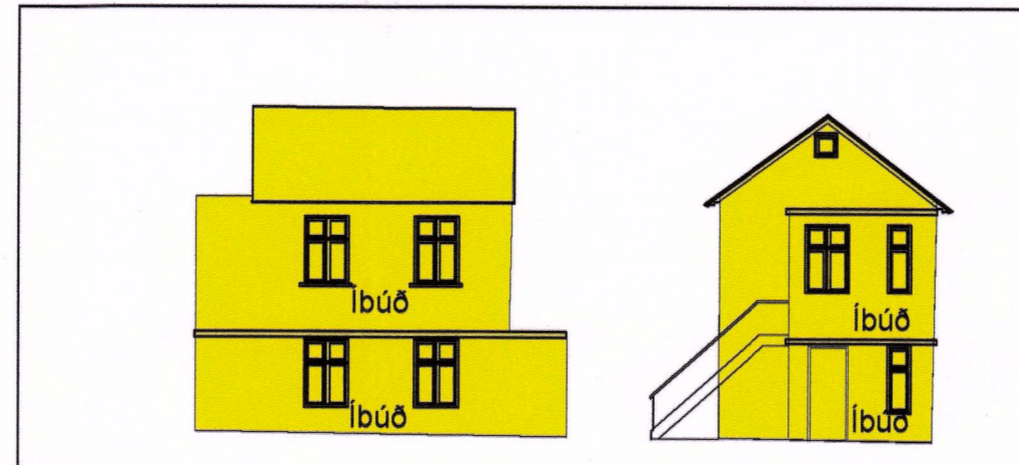
Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötureit 1.190.2 sem húseignar Njálsgata 36 og 36b tilheyrir.

Ósamræmis gæti í gildandi deiliskipulagi reitsins, hvað ýmsa þætti varðar. Í fyrsta lagi er byggingarreitir forhúss á gildandi skipulagi sýndur að lóðamörkum Njálsgötu 38 en á götumynd er forbygging ekki sýnd til samræmis við þann samþykkt grunn. Í öðru lagi er bakhúsið Njálsgata 36 horfið af deiliskipulagsuppdraetti og lítað ljósgráum lit (tillaga að niðurrif) því til staðfestingar á skýringarmynd. Á annari skýringarmynd, nánar tiltekið skuggavarpmynd, er forbyggingin Njálsgata 36 stækkuð en bakhúsið nr 36b jafnframt sýnt óhreytt á sínum stað. Í texta segir síðan um bakhúsið:

"Lagt er til að húsið njóti vermdar í ljósgulum flokki, verndun byggðamynsturs, skv. Húsvendarskrá Reykjavíkur".

Skipulagsleg staða lóðarinnar er því eftirfarandi; Forhúsið má lengja og hækka að lóðamörkum Njálsgötu 38 og bakhúsið er friðað og mun ekki vikja af sínum stað og hefur Minjavernd undirstrikað þá niðurstöðu.

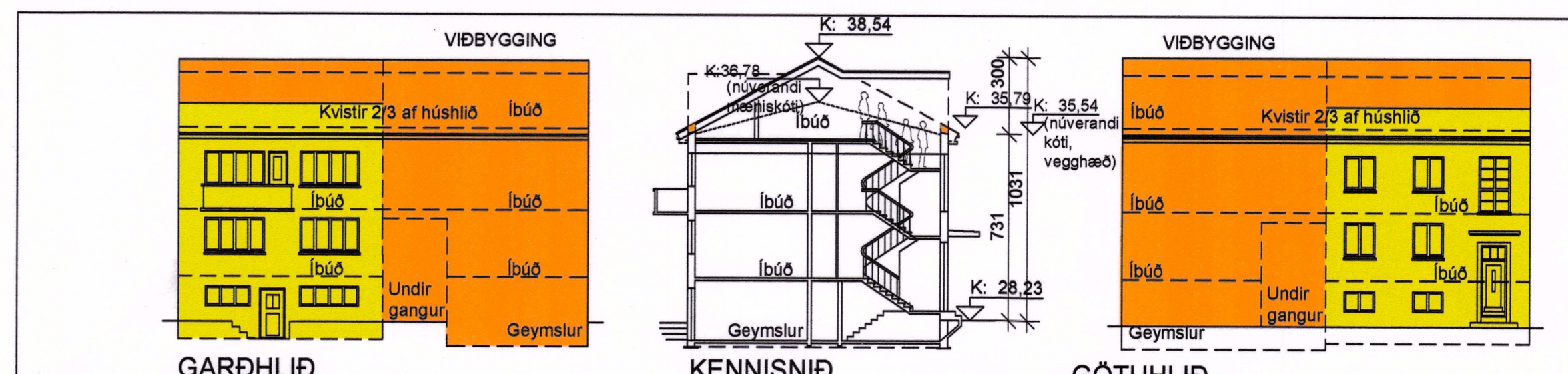
Breytingarnar snúa fyrst og fremst að því að leiðrétta ósamræmi í gildandi deiliskipulagi. Staðfest verður skipulagsleg staða hinnar sameinuðu lóðar, Njálsgötu 36 og 36b:



NJÁLSGATA 36 B - BAKHÚS 1:200



BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 36 - GÖTUMYND TIL NORÐURS 1:500



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR NJÁLSGÖTU 36 - VIÐBYGGING NJÁLSGÖTU 36 1:200

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæða
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitir, hámark
- Undirgangur að bakhúð og bakhúsi
- Fjöldi hæða í húsi
- Nýtingarhlutfall lóðar
- Niðurrif
- Kóti á gangstétt við núverandi inngang Njálsgötu 36

Staðfesting

- Stærð og mörk lóðar; lóðamörk miðast við Öskustíg, líkt og gildandi deiliskipulagsuppdrautt frá 2007 sýnir
- Byggja má og hækka forhús nr 36 að lóðamörkum lóðar nr 38.
- Bakhús nr 36b standi áfram og texti í gildandi deiliskipulagi, sem segir: "Skilyrði fyrir nýbyggingu er að húsið Njálsgata 36b verði fjarlæggt" er felldur burt.
- Lagt er til að húsið njóti vermdar í ljósgulum flokki, verndun byggðamynsturs, skv. Húsvendarskrá Rvk
- Gera má ráð fyrir svölum, kvistum o.fl. án þess að breyta þurfi deiliskipulagi eftir sem áður.

Breytingar/vilóbætur

- Sund/undirgangur í forhúsi að bakhúsi
- Fjöldi íbúða í forhúsi allt að 5 talains, þ.a. 3 í viðbyggingu forhúss
- Vegghæð forhúss hækkuð um allt að 25 cm (sjá lítaðan flöt á snið)
- Samantölögð lengd kvista verði ekki meiri en 2/3 af húshlöt
- Fjöldi íbúða í bakhúsi allt að 2 talains
- Helldarfjöldi íbúða á sameinuðri lóð Njálsgötu 36 og 36b, allt að 7 talains
- Brunagaffi á lóðamörkum meðhöndlast sérstaklega, t.d. með klæðningu, klífurplöntum eða munstri
- Hafa skal samráð við nágranna vegna frágangs á gaffli á lóðamörkum að Njálsgötu 38.
- Sækja skal um niðurrif á skur sem er staðsetur á baklóð upp að Öskustíg
- Afmarka skal lóð frá Öskustíg með grindverki eða limgerði
- Fjarlægja skal pall í borgarlendi/Öskustíg
- Sækja skal um leyfi fyrir bilastæði fyrir hreyfingamlaða á borgarlendi á skrifstofu samgöngustjóra
- Á lóðinni voru áður 4 íbúðir, 2 í forhúsi og 2 í bakhúsi og voru 2 stæði innan lóðar og 3 stæði í götu á borgarlendi. Við þessa breytingu færast 2 stæði af lóð í götu, en þar voru engin stæði áður vegna innkeyrslu að stæðum lóðarinnar. Samtals verða því 5 stæði framan við Njálsgötu 36.

Kröfur um fjölda bilastæða á svæði í skv. BÍla - og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar:

IBÚÐARHÚSNÆÐI SVÆÐI I	Viðmið	Stæði
Kröfur um fjölda bilastæða	(stæði/íbúð)	samtals
Fjöldi íbúða		
2	1 herbergi	0,25
1	2 herbergi	0,5
3	3 herbergi	0,75
1	4 herbergi	0,75
Heild		4,0

Mæniskóti hækkaðrar forbyggingar verður 38,54 m. Núverandi mæniskóti Njálsgötu 34 (sambyggt hús) er 38,23 m en heimilt er að hækka það skv. núgildandi skipulagi á sama hátt og Njálsgötu 36.

Skráð stærð lóðar breytist og verður 341 m² í stað 295m² en nýtingahlutfall lóðar helst óbreytt N = 1.9

Að öðru leyti glíða eldri deiliskipulagskilmálar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

Við *emb. atgr. f. skipulagsáætlun*

þann *2. október* 2020.

Tillagan var grenndarkynnt frá *18. ágúst* 2020

með athenasemdafrest til *15. september* 2020.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann *25. febrúar* 2021.



BREYTT LEIÐRÉTTIR UPÐRÆTTIR 2020.06.22

HEITI VÆRIS: NJÁLSGATA 36 OG 36 B

DEILISKIPULAGSBREYTING

HEITI TERNINGAR: BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR

ÞÁÐS: 2020.03.16

VERND: 1:500, 1:200

ALARK arkitektar ehf.