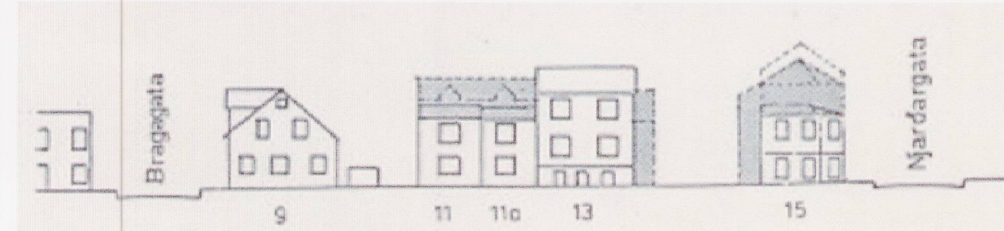


# Breyting á deiliskipulagi - vegna lóðarinnar nr. 11a við Urðarstíg



Gildandi deiliskipulag REITUR 1.186.5 deiliskipulag samþykkt í borgarráði 6.9.1988 1:500

Gildandi götmynd:



Gildandi skilmálar:

**Deiliskipulagstillaga:**

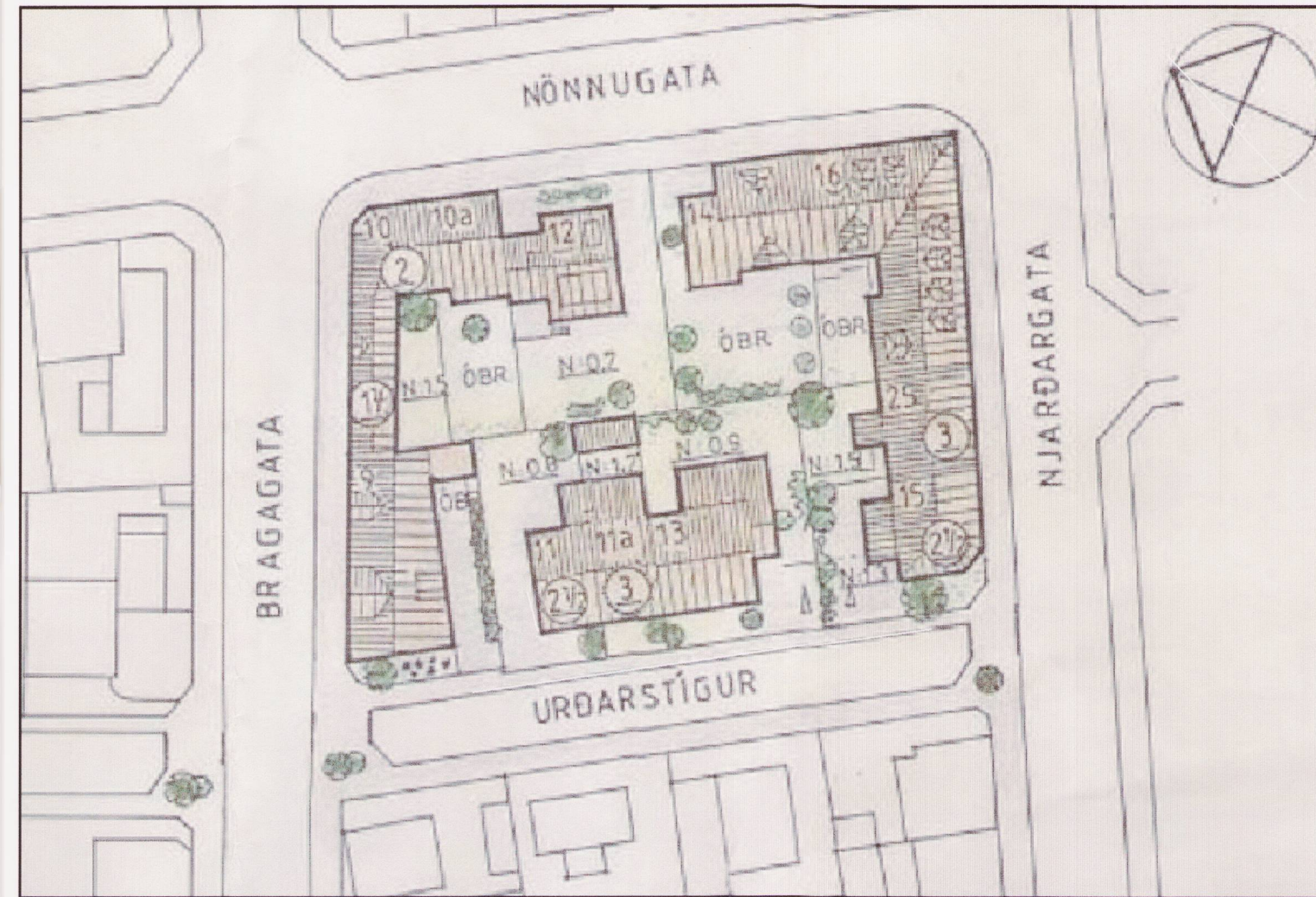
Yfirbragð reitsins breytist lítið, landnotkun verður óbreytt. Nýtingarhlutfall hekkar og er það aðallega hugsað sem svigrum til að byggja litlar viðbyggingar, kvísti eða hekkar þak. Við Njarðargötu er leyfð þó nokkur hekkun, þar sem byggja má upp að háum brunagafli. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða, stækun húsa myndi þýða stærra og betri íbúðir. Fjöldun 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 lóðum hverfi, en í stað þeirra geti komið t.d. viðbygging við hús. Einnig er lagt til að steyptir veggir á lóðamörkum verði fjarlægðir eða lekkðir.

Ný hámarksnýting á reitnum verður 1,5.

Gildandi tafla skv. deiliskipulagi:

Lóð nr.	Byggingarár	Lóðastærð m <sup>2</sup>	Núverandi gólfm. m <sup>2</sup>	Skv. tillofu gólfm. m <sup>2</sup>	Núverandi Nýtt hlutf. m <sup>2</sup>	Skv. tillofu nýtt hlutf.	Tegund breytinga
Nönnugata 10	1921-1927	140,1	183,5	209	1,17	1,5	ofanbygging 1/2-1 hæð.
Nönnugata 10a	1921-1985	117,8	136,1	0br.	1,33	0br.	
Nönnugata 12	1928	234	137,5	184	0,58	0,7	úbygging, glerhúsi eða þ.t.
Nönnugata 14	1983	231,6	427,6	0br.	1,83	0br.	
Nönnugata 16	1980	222,8	876,4	0br.	3,94	0br.	
Njarðargata 25	1921	102	108,6	133	1,08	1,5	Hækkun um eina hæð byggja að brunagafli
Urðarstígur 15	1922	150,3	118,4	185	0,78	1,3	Hækkun um eina hæð, líti viðb.
Urðarstígur 13	1920	241,2	191,8	217	0,8	0,8	Líti viðbygging
Urðarstígur 11a	1923	85,5	89,8	104	1,04	1,2	Hækkun þak og byggjar garðmagan
Urðarstígur 11	1921	184,5	79,3	124	0,51	0,8	Hækkun þak og byggjar garðmagan
Urðarstígur 9	1926	215,3	219,8	0br.	1,02	0br.	
Stgr. 1.186.5 Samtals		1888	2568,9	2889	1,35	1,7	

Skýringarmyndir, útlit:



Tillaga að breyttu skipulagi vegna Urðarstígs 11a 1:500

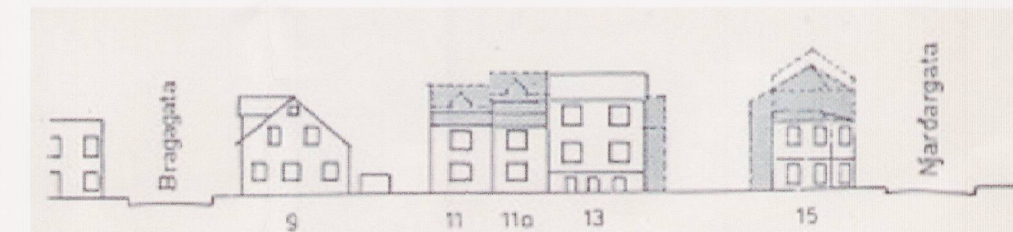
GREINAGERÐ:

Breyting á deiliskipulagi leyfir að byggð verði hæð ofan á húsið með kvistum. Einnig að úthús sem er í bakgarði verði inni á deiliskipulag sbr. samþykktar bygginganefndarteikningar frá 11.01.2005 Nýtingarhlutfall Urðarstígs 11a var 1,2 en verður 1,7. Að öðru leyti verða gildandi skipulagsskilmálar óbreyttir, þó þannig að síðasta línan í skipulagsskilmálunum breytist. Þann 14.08.12 var grunnflötur byggingarreits lagfærður í samræmi við núverandi byggingarreit hússins Urðarstígur 11a.

UPPLÝSINGAR:

Urðarstígur 11a hefur gegnumgang um lóð Urðarstígs 11, Aðalinnangangur húss nr 11a er inn af lóð Urðarstígs 11. Á lóðinni Urðarstígur 11a stendur 89 fermetra einbýlishús. Húsinu fylgir smáhúsi sem í eru geymsla og þvottahús. Leyfilegt nýtingarhlutfall er 1,2 og hækkar í 1,7

Breytt götmynd:



Breyttir skilmálar:

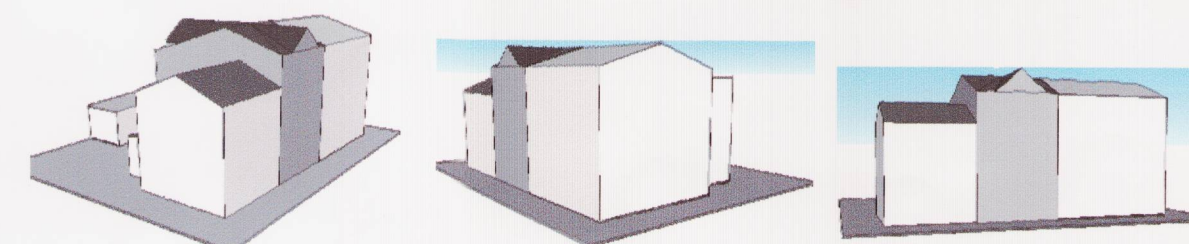
**Deiliskipulagstillaga:**

Yfirbragð reitsins breytist lítið, landnotkun verður óbreytt. Nýtingarhlutfall hekkar og er það aðallega hugsað sem svigrum til að byggja litlar viðbyggingar, kvísti eða hekkar þak. Við Njarðargötu er leyfð þó nokkur hekkun, þar sem byggja má upp að háum brunagafli. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða, stækun húsa myndi þýða stærra og betri íbúðir. Fjöldun 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 lóðum hverfi, en í stað þeirra geti komið t.d. viðbygging við hús. Einnig er lagt til að steyptir veggir á lóðamörkum verði fjarlægðir eða lekkðir.

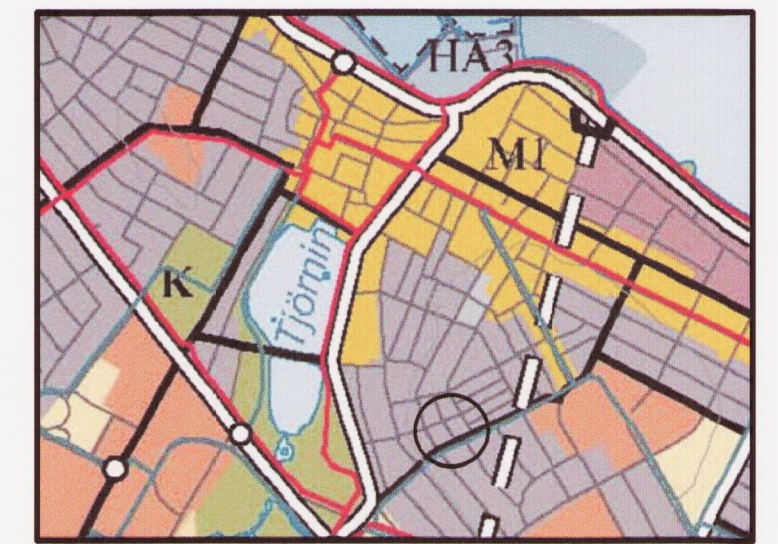
Ný hámarksnýting á reitnum verður 1,7

Breytt tafla:

Lóð nr.	Byggingarár	Lóðastærð m <sup>2</sup>	Núverandi gólfm. m <sup>2</sup>	Skv. tillofu gólfm. m <sup>2</sup>	Núverandi Nýtt hlutf. m <sup>2</sup>	Skv. tillofu nýtt hlutf.	Tegund breytinga
Nönnugata 10	1921-1927	140,1	183,5	209	1,17	1,5	ofanbygging 1/2-1 hæð.
Nönnugata 10a	1921-1985	117,8	136,1	0br.	1,33	0br.	
Nönnugata 12	1928	234	137,5	184	0,58	0,7	úbygging, glerhúsi eða þ.t.
Nönnugata 14	1983	231,6	427,6	0br.	1,83	0br.	
Nönnugata 16	1980	222,8	876,4	0br.	3,94	0br.	
Njarðargata 25	1921	102	108,6	133	1,08	1,5	Hækkun um eina hæð byggja að brunagafli
Urðarstígur 15	1922	150,3	118,4	185	0,78	1,3	Hækkun um eina hæð, líti viðb.
Urðarstígur 13	1920	241,2	191,8	217	0,8	0,8	Líti viðbygging
Urðarstígur 11a	1923	85,5	89,8	104	1,04	1,2	Hækkun þak, kvísti úthús garðmagan
Urðarstígur 11	1921	184,5	79,3	124	0,51	0,8	Hækkun þak og byggjar garðmagan
Urðarstígur 9	1926	215,3	219,8	0br.	1,02	0br.	
Stgr. 1.186.5 Samtals		1888	2568,9	2889	1,35	1,7	

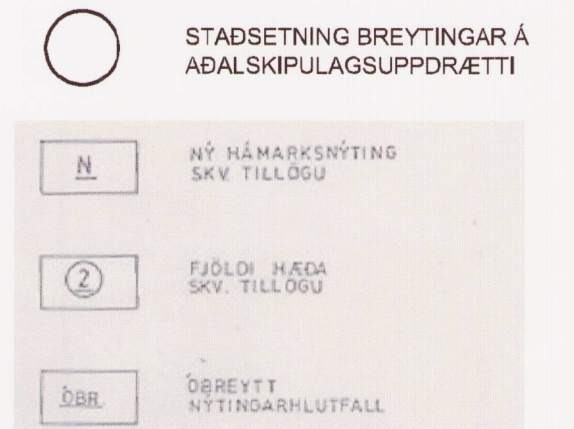


Skýringar, rýmismyndir:



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2001 - 2024 STADSETNING SVÆÐISINS

SKÝRINGAR:



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í **SKIPULAGSRÁÐI** þann 22. ágúst 2012

Tillagan var greindarkynt frá 7. júní 2012 með athugasemdarfresti til 5. júlí 2012.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðanda þann 7. sept. 2012

*Þórf. Þrondóttir*

## DEILISKIPULAG REITUR 1.186.5 BREYTING Á DEILISKIPULAGI

DAGS: 22.05.2012

TEKNING 1 af 1 MÆLIKVARÐI: 1/500

## URÐARSTÍGUR 11a DEILISKIPULAGSBREYTING

TEIKNING.IS arkitektúr og umhverfi

Gunnlaugur Jónasson kt. 090462 2299 Pálmar Halldórsson kt. 140860 2639 Krókháls 5, 110 Reykjavík gsm: 824 4555 / 691 1301 netfang: teikning@teikning.is