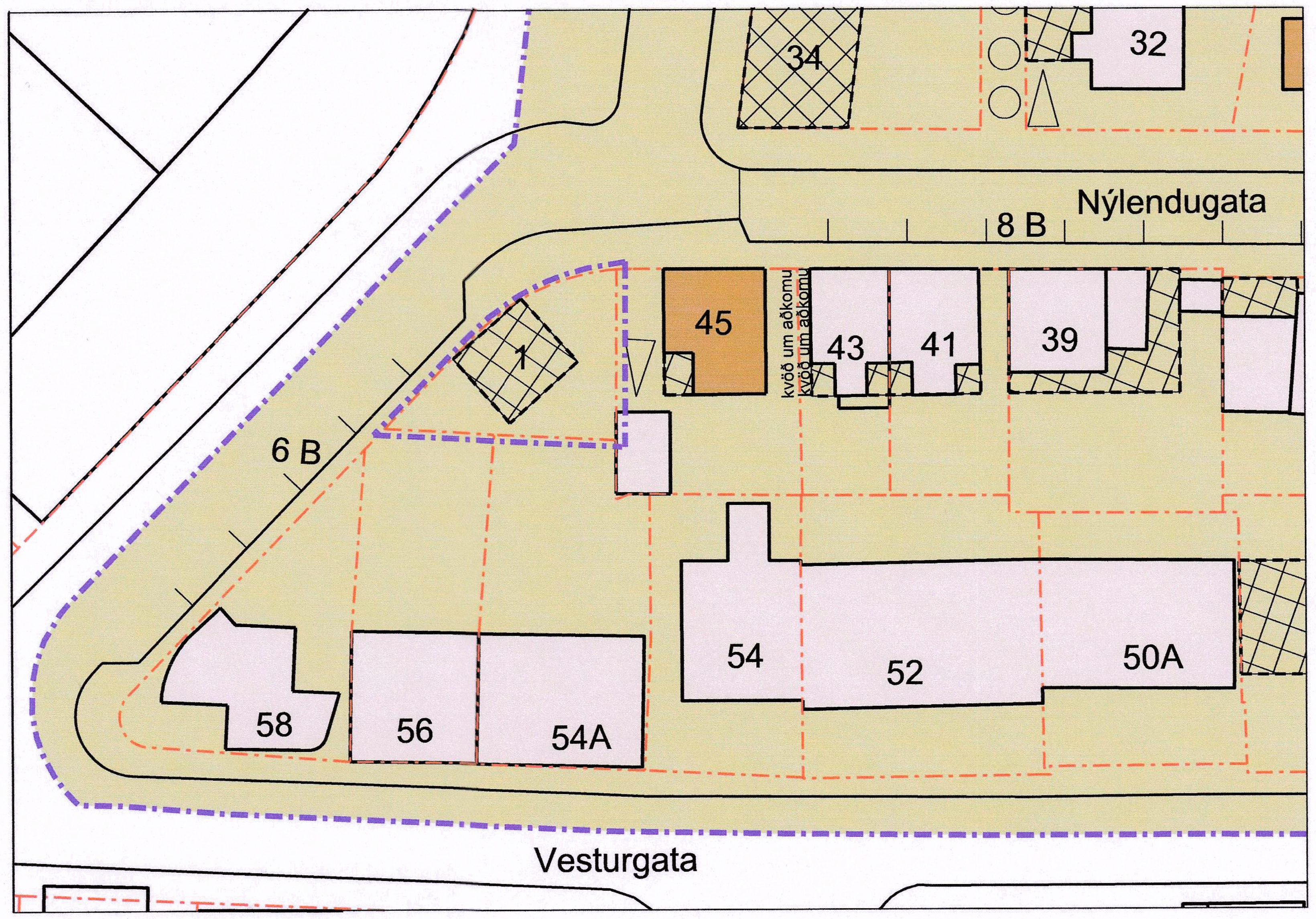
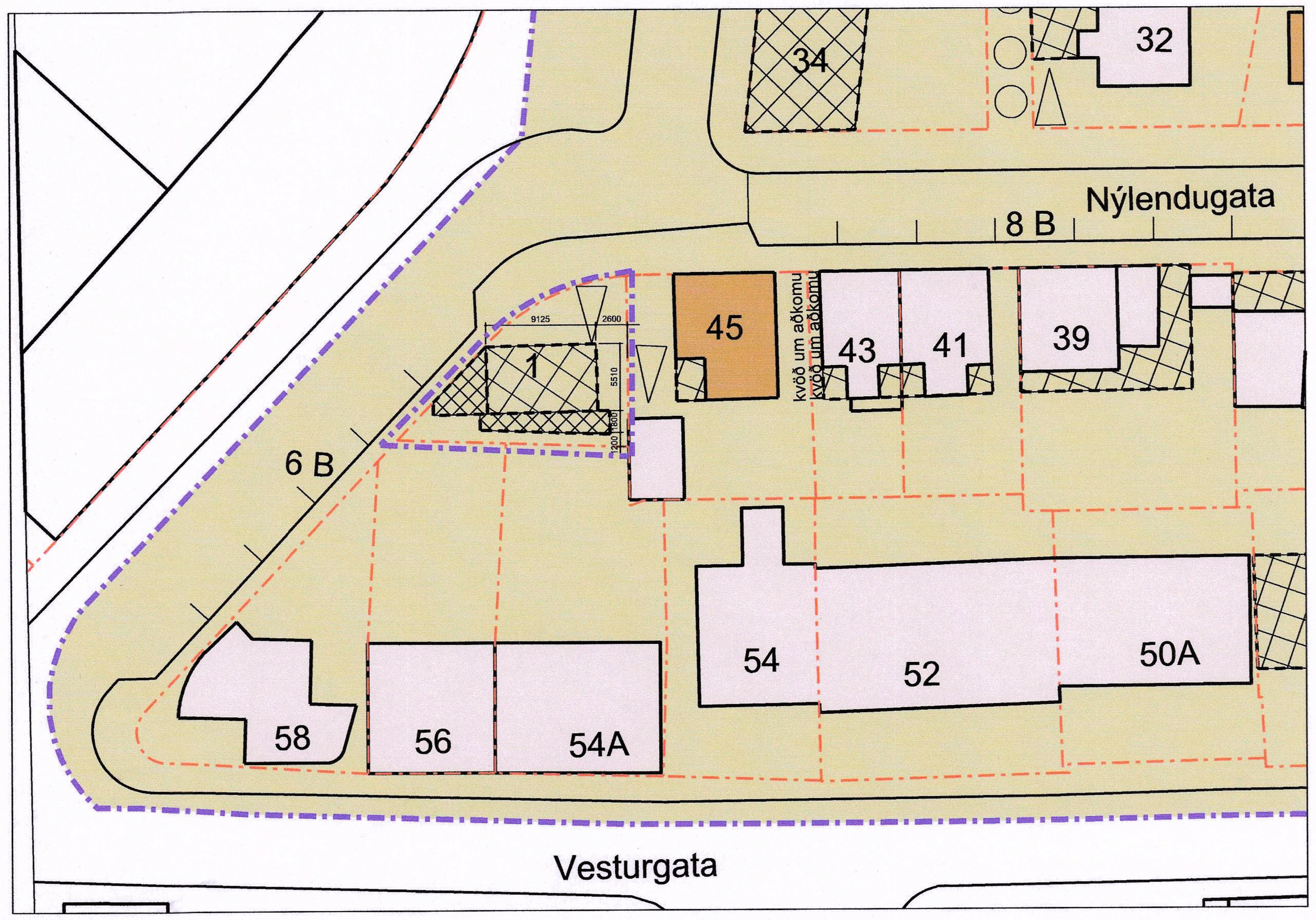
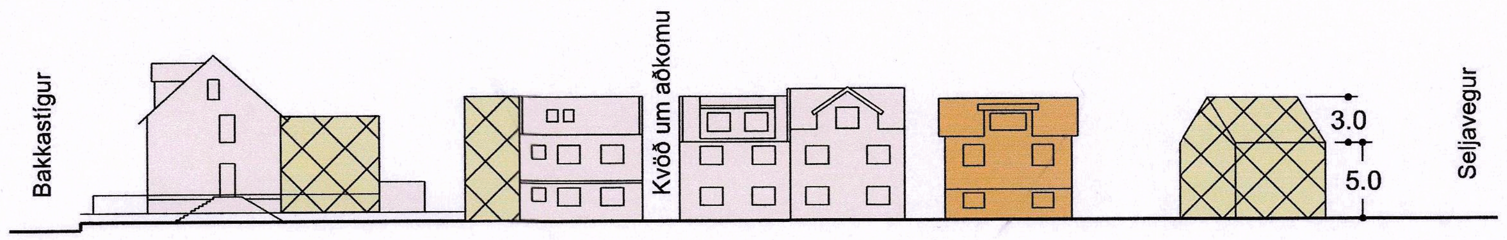


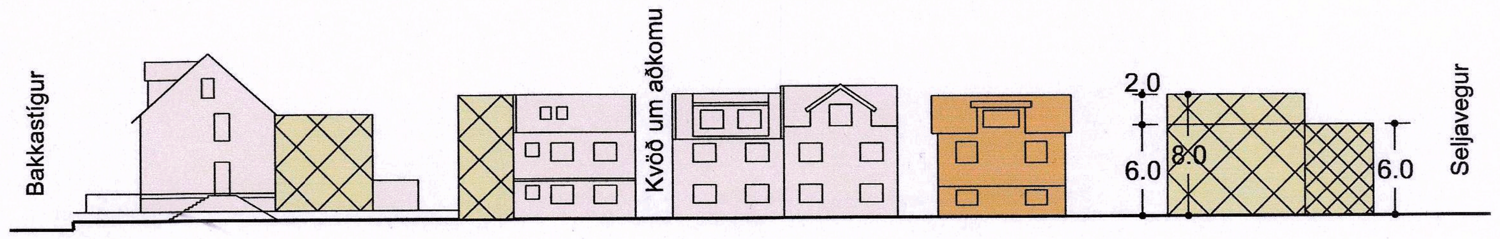

GILDANDI DEILISKIPULAG, samþykkt í borgarráði 28. 11. 2013, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 3. febrúar 2014, MKV. 1:500




TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, MKV. 1:500




Gildandi deiliskipulag, götumynd, Nýlendugata til norðurs, MKV. 1:500




Tillaga að breyttu deiliskipulagi, götumynd, Nýlendugata til norðurs, MKV. 1:500

**NÝLENDUREITUR - endurskoðun deiliskipulags - skilmálatafla**

Gildandi deiliskipulag

| Hús | Stærð lóðar - m2 | Brúttóstærð húsa á lóð eftir stækkun -hámark | Bílastæði á lóð - min | Nýtingar- hlutfall- hámark | Athugasemdir - skilmálar |
|---|---|---|---|---|---|
| Seljavegur 1 | 168,4 | 150 | | 0,89 | Auð lóð á horni Seljavegar og Nýlendugötu. Á þessari lóð skal koma fyrir aðfluttu húsi innan byggingarreits skv. deiliskipulagsuppdrætti. Húsið má vera ein hæð og ris á steyptum kjallara. Hámarksgrunnflötur má vera allt að 50 fermetrum. Hámarksvegghæð húss má vera allt að 5 metrar, en hvorki vegghæð né hæð mænis má vera hærri en á aðliggjandi húsi að Nýlendugötu 45. Af heildarvegghæð má kjallari ná að hámarki 1,5 metra yfir núverandi gangstéttarhæð. Stefna mænis skal vera samsíða götu að teknu tilliti til snúning vegna legu húss á hornlóð. |

**NÝLENDUREITUR - breyting deiliskipulags - skilmálatafla**

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

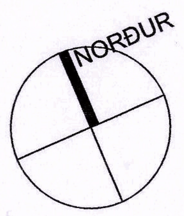
| Hús | Stærð lóðar - m2 | Brúttóstærð húsa á lóð eftir stækkun | Bílastæði á lóð - max. | Nýtingar- hlutfall - hámark | Athugasemdir - skilmálar |
|---|---|---|---|---|---|
| Seljavegur 1 | 168,4 | 195 | 1 | 1,16 | Auð lóð á horni Seljavegar og Nýlendugötu. Á þessari lóð skal byggja nýtt hús eða koma fyrir flutningshúsi skv. deiliskipulagsuppdrætti. Húsið má vera jarðhæð, aðalhæð og mansardbyggð rishæð. Hámarksgrunnflötur má vera allt að 72 fermetrum. Hámarksvegghæð húss má vera allt að 6.0 metrar og heildarhæð húss frá núverandi gangstéttarhæð upp á mæni 8.0 metrar. Heildarhæð lágbyggingar og anddyris má vera 6.0 metrar. Stefna mænis skal vera samsíða Nýlendugötu. Heimilt er að byggja kvisti í báða þakfleti. Kvistir mega ekki vera breiðari en 2,5 m. |

## GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Deiliskipulagsbreyting þessi gildir einvörðungu fyrir lóðina Seljavegur 1.

Gildandi deiliskipulag

Skilmálar gildandi deiliskipulags Nýlendureits kveða á um að á lóðinni Seljavegur 1 skuli komið fyrir aðfluttu húsi samkvæmt skilmálum í skilmálatöflu hér að ofan. Stærð lóðar og kvaðir um stærð húss gera að verkum að ekki hefur fundist flutningshús sem hentar fyrir lóðina.




Tillaga að breytingu deiliskipulags

Breytingin felst í því að heimilt verði að koma fyrir flutningshúsi eða byggja nýbyggingu á lóðinni. Heimilt verði að byggja jarðhæð, aðalhæð og mansardlaga rishæð innan byggingarreits. Grunnflötur hússins megi vera allt að 72 m2, vegghæð 6.0 m og mænishæð 8.0 m frá hæð gangstéttar við Nýlendugötu. Hæð lágbyggingar og anddyris má vera 6.0 m, sjá nánar skilmála í breyttri skilmálatöflu hér að ofan.

Efnisval ystu klæðningar hússins skal taka mið af nærliggjandi húsum við Nýlendugötu.

Skilmálar skulu vera samkvæmt skilmálatöflu hér að ofan.

Útveggir hússins sem kemur á lóðina verði útfærðir með EI 60 brunamótstöðu, ytri klæðningu í flokki 1 og gluggar að nágrannalóð verði ekki yfir 25% af þeim veggfleti.
Sjá nánar greinargerð Verkfræðistofunnar Eflu um eldvarnir.

Að öðru leyti gilda skilmálar sem samþykktir voru í borgarráði þann 28. nóvember 2013.

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

emb.afgr. f. skipulagsfulltrúa þann 17. apríl 2020.

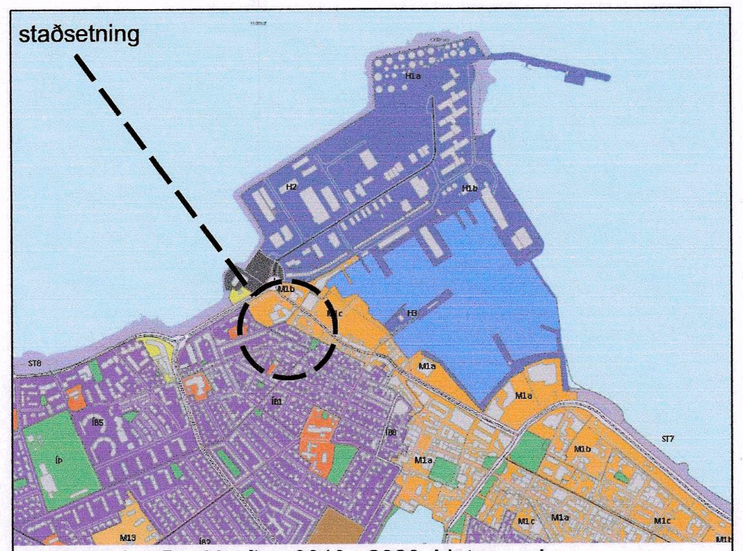
Tillagan var grenndarkynnt frá 13. mars 2020

með athugasemdafresti til 14. apríl 2020

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. apríl 2020

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

staðsetning



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, hlutamynd

SKÝRINGAR:

- verndun byggðarmynsturs
- byggingareitir húsa
- byggingareitir fyrir lágbyggingu, anddyri, svalir og útitröppur
- friðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- núverandi byggingar
- OOO göngustígur
- deiliskipulagssvæði
- lóðarmörk
- 2 B fjöldi bílastæða

Sjá einnig meðfylgjandi skýringaruppdrátt.

Grunnar eru fengnir úr upplýsingarkerfi Reykjavíkurborgar.

Sjá mæliblöð varðandi kvaðir um umferð, leiðslur/lagnir og bílastæði á skipulagssvæðinu.

Nákvæmar lóðarstærðir koma fram á mæliblöðum.

Fyrirkomulag gróðurs, útivistarsvæða og umferðarmannvirkja s.s. bílastæða og stíga eru leiðbeinandi og geta tekið einhverjum breytingum við nánari hönnun.

Endurskoðun A: 21.02. 2020, uppdráttur lagfærður.

# NÝLENDUREITUR, Seljavegur 1

STAÐGREINIR
VERKKAUPI: Minjavernd
KENNITALA VERKKAUPA: 700485-0139

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

| | | | |
|---|---|---|---|
| EFNI: | TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI | | |
| MÆLIKVARÐI: | 1: 500 | | |
| FRUMSTÆRÐ BLAÐS: | A2 | | |
| TEIKNAÐ: | RÓB | VERKNR: | 1806 |
| YFIRFARIÐ: | RÓB | TEIKN. NR: | 001 |
| DAGSETNING ÚTGÁFU: | 18.08. 2019 | ENDURSK.: | A |

VA ARKITEKTAR
borgartún 6
105 reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991
vaaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI:Richard Ó. Briem KT: 210850-4499