

BREYTING Á DEILISKIPULAGI. NÝLENDUGATA 34



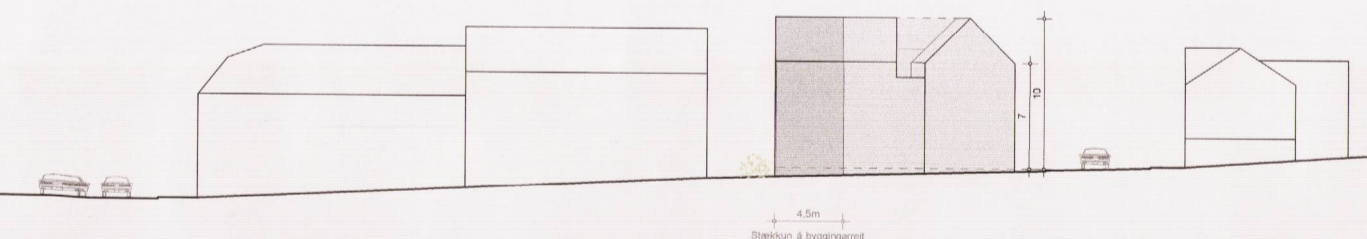
Gildandi deiliskipulag Nýlendugata 34. Birt í b - deild 03.02.2013. Mkv. 1:500



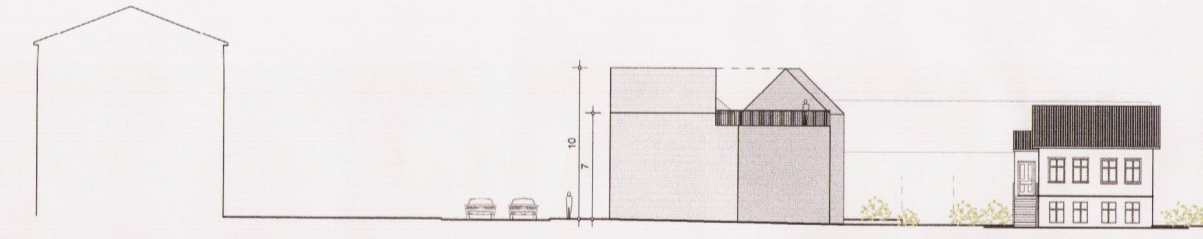
Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Breyting á Nýlendugötu 34. Mkv. 1:500



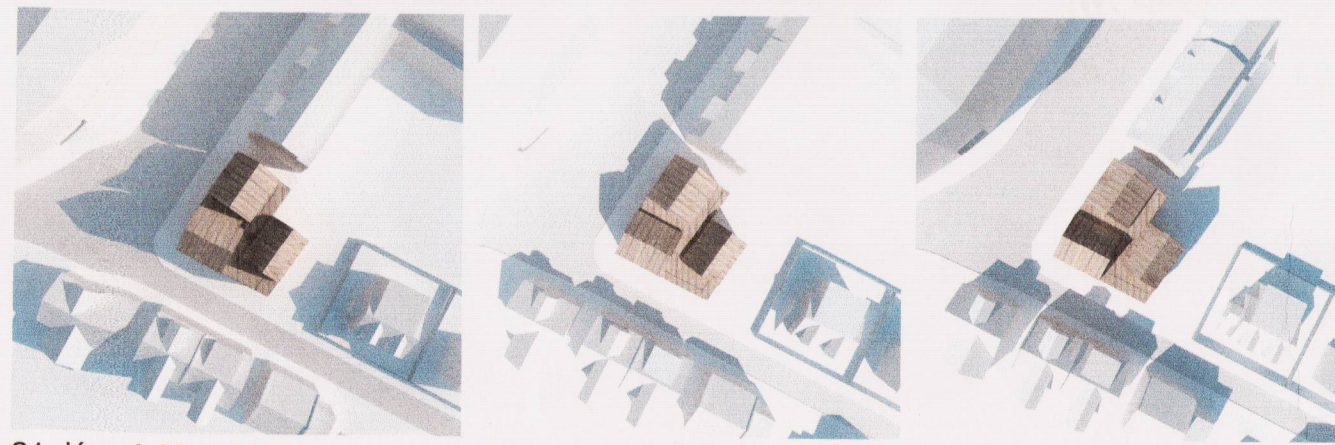
Gildandi deiliskipulag Nýlendureitur. Mkv. 1:1000



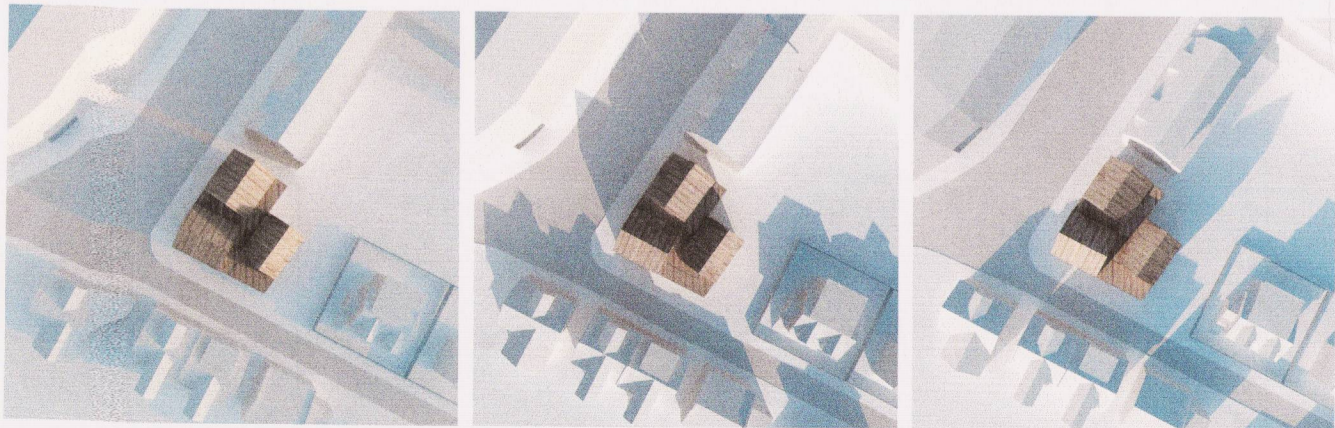
Útlit Seljavegur
Útlit og sneiðing mkv. 1:500



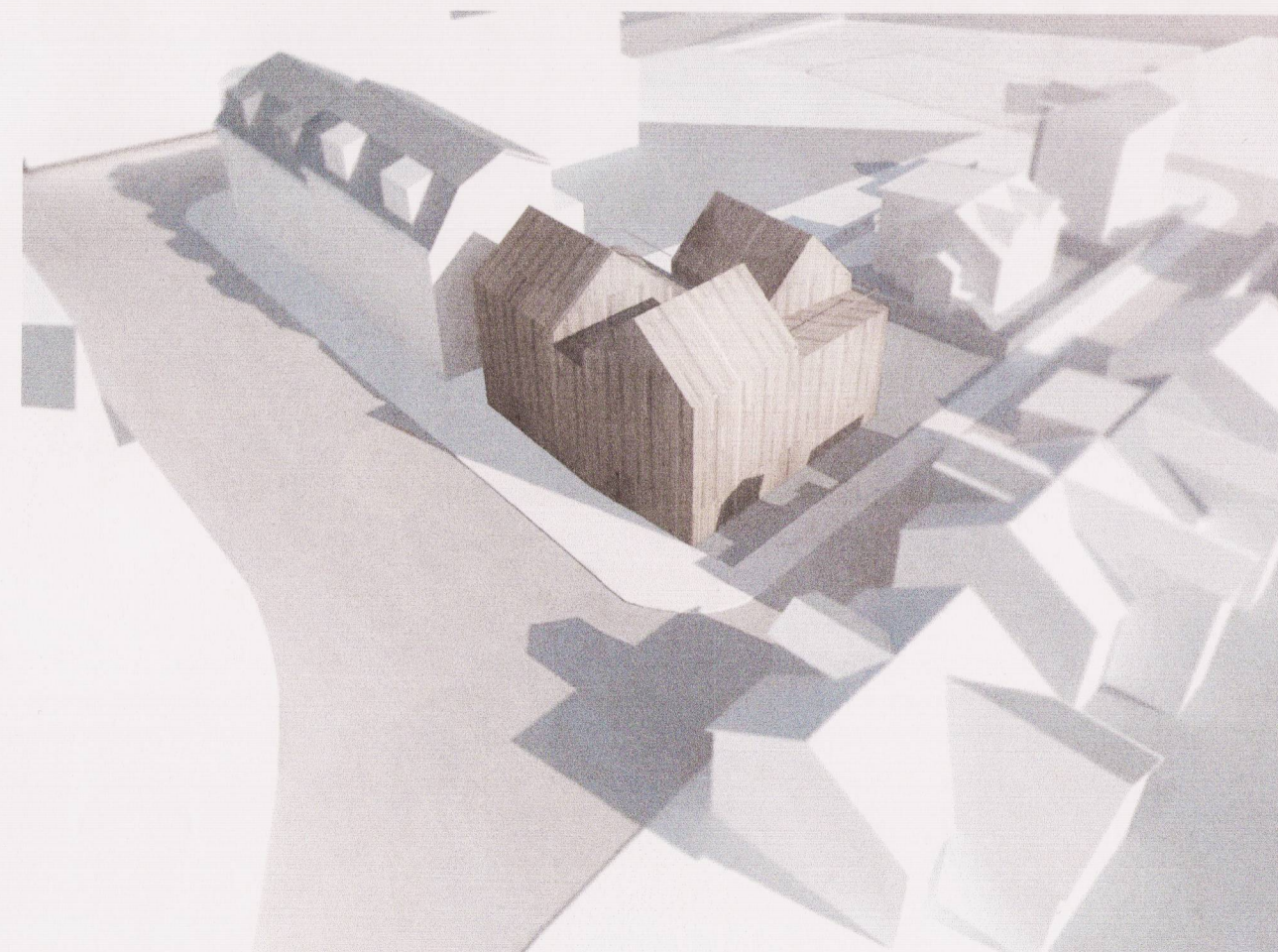
Útlit Nýlendugata



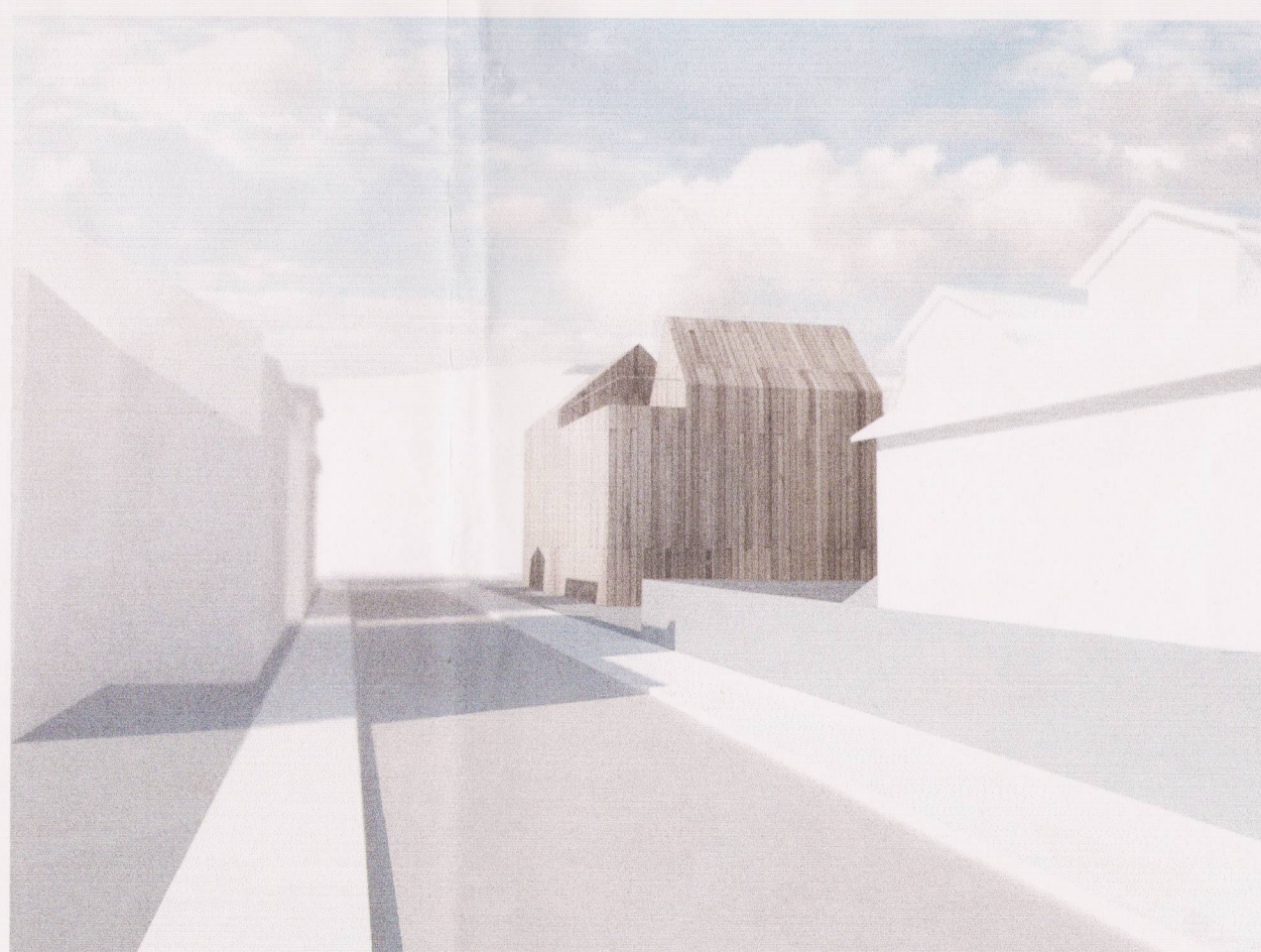
21. júní. kl. 9:00 21. júní. kl. 12:00 21. júní. kl. 16:00



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

Gildandi skilmálar:

Ný lóð verður til á suðvesturhorni Nýlendugötu og Seljavegar. Á þessari lóð skal koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbygging innan byggingarreits skv. deiliskipulagsuppdraetti. 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. Byggingarreitir er um 100 m² og gert er ráð fyrir tveimur hæðum og risi, en byggingarmagn er uppgæfið 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 Seljarvegur 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 Seljarvegur og Nýlendugötu er gert ráð fyrir íbúð sem getur einnig verið vinnustofa eða þjónustustarfssemi 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. Áhersla verður á hvata til vistvænnar búsetu í borginni. Unnið verður með vistvæn byggingarefni og uppbrott í formum til að samræmast eldri byggð, timbur í samspili við annað efni. Áhersla á stuttan byggingarlíma. Tillagan hljóðar upp á auka byggingarmagn um 125 m², þar sem heildar byggingarmagn fer úr 400 m² í 525 m² og nýtingarhlutfall fer úr 1,25 í 1,64.

Bilastæði: „Greidda þarf fyrir bilastæði, eitt stæði á íbúð skv. verðskrá byggingarfulltrúa“

Númerandi	Heiti	Lóð m ²	Notkun	Heild m ²	Nýtingar hl.	Hæðir
NÝLENDUGATA 34	HEITI	321	ÍBÚÐIR	400	400	2h og rishæð
samtals:		321		400	1,25	
Deiliskipulagstillaða	Heiti	Lóð m ²	Notkun	Heild m ²	Nýtingar hl.	Hæðir
NÝLENDUGATA 34	HEITI	321	ÍBÚÐIR	525	525	2h og rishæð
samtals:		321		525	1,64	

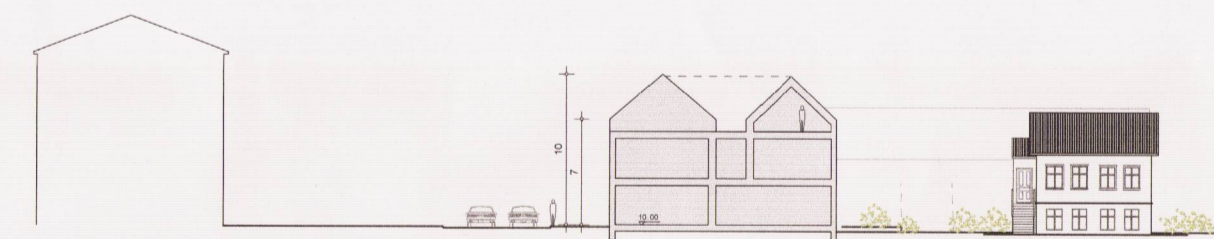
Stærðartölur



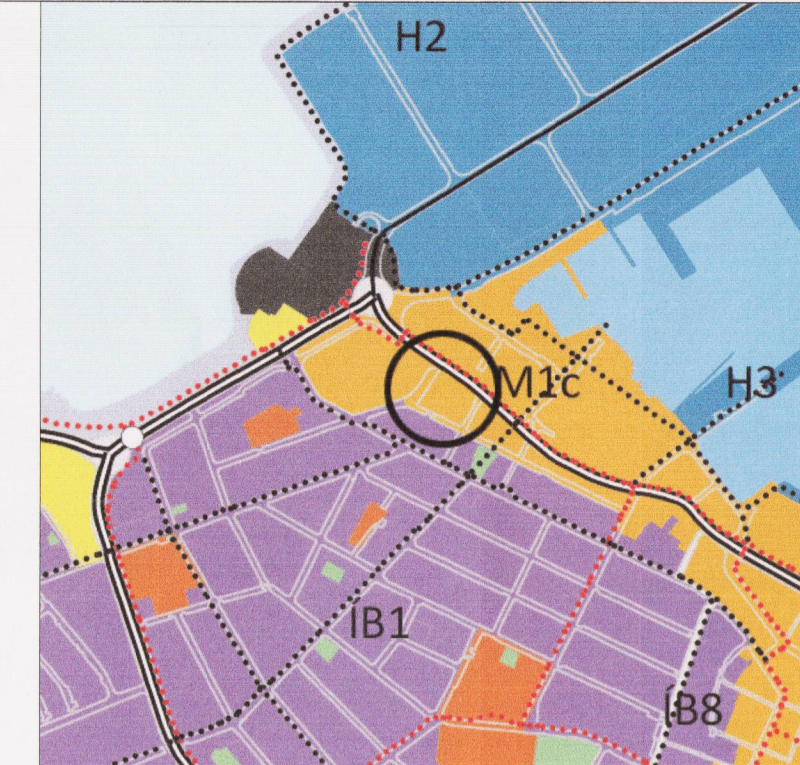
Skýringamynd, þakmynd mkv. 1:500



Snið 1



Snið 2



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
- Spennistöð
- Leik- og dvalarsvæði
- Verndun götumyndar
- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Lóðarmörk
- Byggingarlína
- Byggingarlína kvistar
- Sorptunnur
- Kvöld um tré
- 2B Fjöldi bilastæða
- Bilastæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis og skipulagsráði þann 1. nóvember 2017 og í Borgarráði þann 9. nóvember 2017.

Tillagan var auglýst frá 4. ágúst 2017 með athugasemdafresti til 15. sept. 2017.

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 ólást gildi þann:

Ejnar Ástheim
Hildur Ýr Ottósdóttir arkitekt EPF - FAI
kt: 300876-5019 gsm 696 0126 hildur@ydda.is
Hildur Ýr Ottósdóttir
Hjördis Sóley Sigurðardóttir arkitekt FAI
kt: 220376-3389 gsm 820 4197 hjordis@ydda.is

verkefni: Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits Nýlendugata 34.
töskning: Deiliskipulagsuppdrattur
unnt: HYO/HSS
mky: 1:1000, 1:500@A1
step: 9. júní. 2017
breyting: 6. desember. 2017
numr: 001