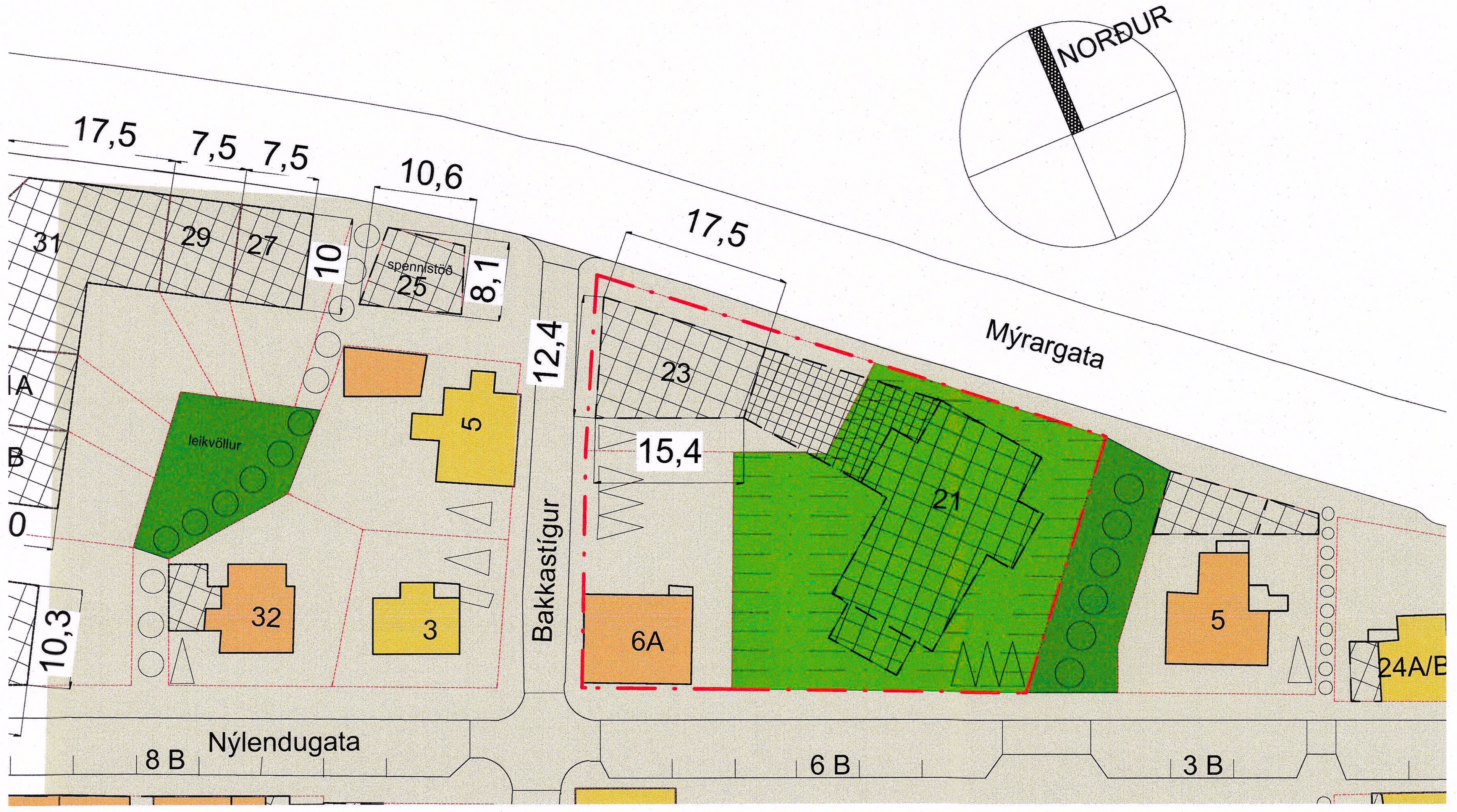
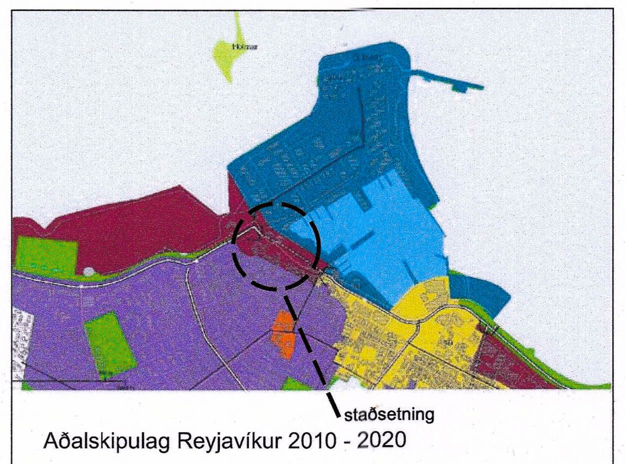
N Ý L E N D U R E I T U R , breyting á deiliskipulagi Mýrargötu 21



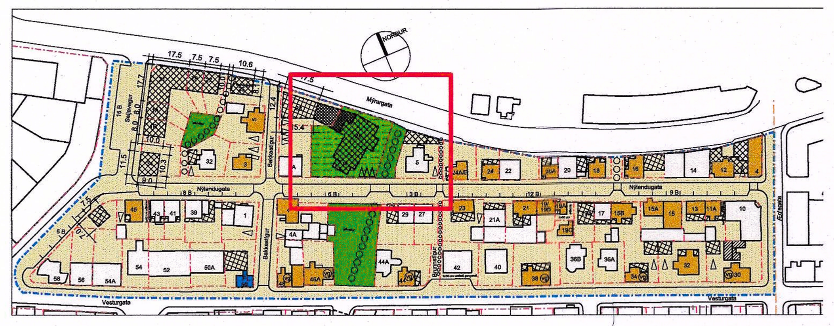
Samþykkt deiliskipulag Mkv. 1:500 3.2.2014 í B-deild Stjórnartíðinda

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu Mkv. 1:500

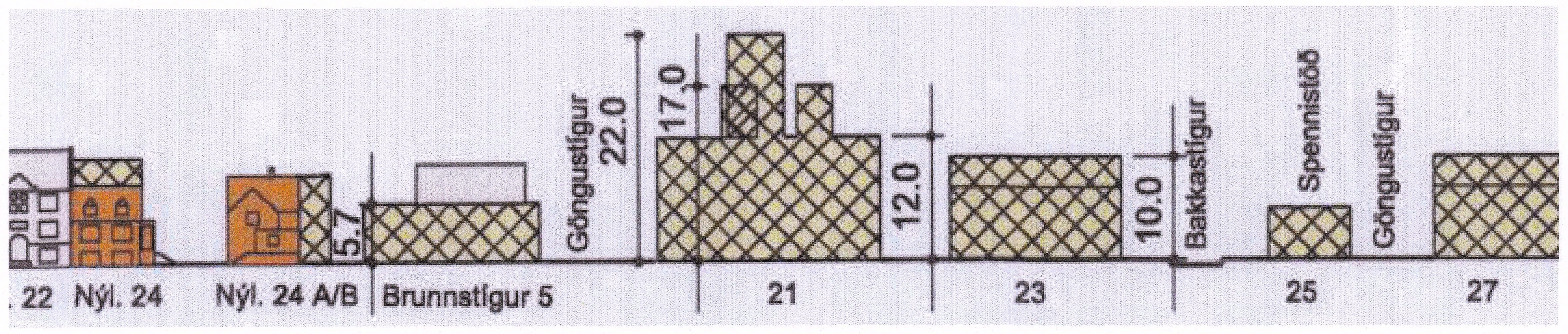


SKÝRINGAR:

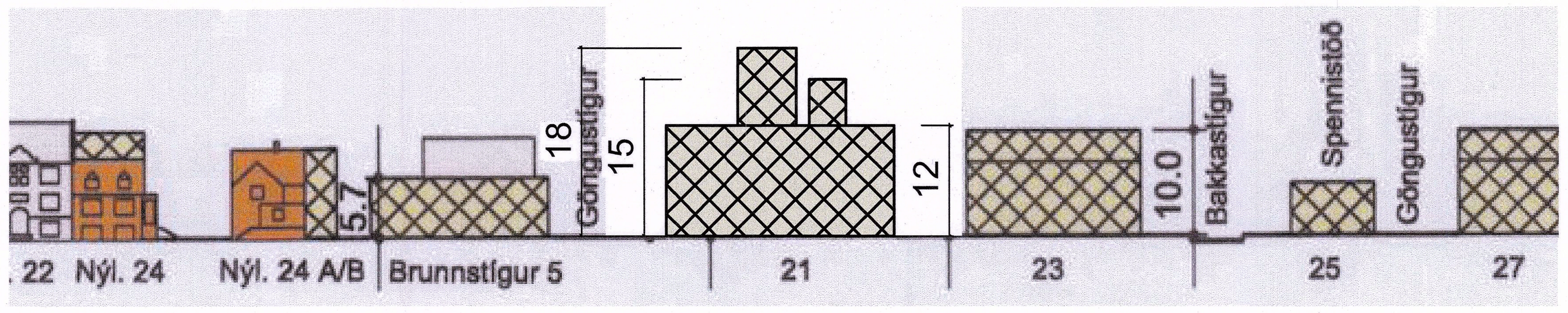
- FL friðlýst hús
- verndun byggðarmynsturs
- byggingareitir
- byggingareitur neðanjarðar
- friðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- núverandi byggingar
- kirkjulóð, aðgengileg almenningi
- leik-og dvalarsvæði
- ósamþykktar byggingar
- göngustígur
- vg verndun götumyndar
- lóðarmörk
- 2 B fjöldi bílastæða
- bílastæði
- mörk breytingar



Samþykkt deiliskipulagi Nýlendurreits. Mkv. 1:15000



Núverandi samþykkt götumynd Mkv. 1:500



Tillaga að breyttri götumynd Mkv. 1:500

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

borgarráði 12. nóvember 2020

Tillagan var auglýst frá:

17. júlí 2020

með athugasemdafresti til:

31. ágúst 2020

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann:

	Gildandi deiliskipulag							Tillaga að breyttu deiliskipulagi				
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar - m2	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall		Stærð lóðar - m2	Brúttóstærð húsa á lóð eftir stækkun - hámark	Bílastæði á lóð - min	Nýtingarhlutfall - hámark	Athugasemdir - skilmálar
Mýrargata 21								998	600	(3)	0,6/0	Ný lóð verður til við Mýrargötu á svæði sem áður tilheyrði niðurlögðum lóðum nr. 26 við Nýlendugötu og nr. 6B og að hluta til nr. 6C við Bakkastíg. Á þessari lóð skal heimilt að byggja kirkju fyrir söfnuð hinnar rússnesku rétttrúnaðarkirkju innan byggingarreits skv. deiliskipulagsuppdrætti. Hámarksvegghæð má vera allt að 12 metrum á kirkjuskipi eða um 75% grunnflatar kirkjunnar. Tveir minni turnar, um það bil 15% af grunnfleti byggingarinnar, mega fara upp í allt að 17 metra hæð og aðalturn, um 10% grunnflatar, má fara upp í 22 metra hæð að krossi undanskildum. Heimilt er að byggja kjallara undir kirkju. Einnig er heimilt að byggja tengibyggingu að lóðarmörkum til móts við tengibyggingu húss á aðliggjandi lóð verði um samnýtingu byggingar á báðum lóðum að ræða. Tengibyggingin má vera að hámarki samtals 50 m2 og skal hún vera að fullu niðurgrafin. Ekki þarf að reikna flatarmál tengibyggingar inn í 600 m2 hámarksbyggingarmagn. Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum á lóð. Sjá einnig viðbótarskilmála í texta greinargerðar og skipulgsskilmála, kafla 3.1

Skilmálar á samþykktu deiliskipulagi

	Gildandi deiliskipulag							Tillaga að breyttu deiliskipulagi				
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar - m2	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall		Stærð lóðar - m2	Brúttóstærð húsa á lóð eftir stækkun - hámark	Bílastæði á lóð - min	Nýtingarhlutfall - hámark	Athugasemdir - skilmálar
											A / B	
Mýrargata 21								998	600	(3)	0,6 / 0	Á þessari lóð skal heimilt að byggja kirkju fyrir söfnuð hinnar rússnesku rétttrúnaðarkirkju innan byggingarreits skv. deiliskipulagsuppdrætti. Hámarksvegghæð má vera allt að 12 metrum á kirkjuskipi eða um 75% grunnflatar kirkjunnar. Einni minni turn, um það bil 10% af grunnfleti byggingarinnar, má fara upp í allt að 15 metra hæð og aðalturn, um 10% grunnflatar, má fara upp í 18 metra hæð að krossi undanskildum. Heimilt er að byggja kjallara undir kirkju. Einnig er heimilt að byggja tengibyggingu að lóðarmörkum til móts við tengibyggingu húss á aðliggjandi lóð verði um samnýtingu byggingar á báðum lóðum að ræða. Tengibyggingin má vera að hámarki samtals 50 m2 og skal hún vera að fullu niðurgrafin. Ekki þarf að reikna flatarmál tengibyggingar inn í 600 m2 hámarksbyggingarmagn. Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum á lóð. Sjá einnig viðbótarskilmála í texta greinargerðar og skipulgsskilmála, kafla 3.1

Skilmálar eftir breytingu

3.1. Mýrargata 21, áður Mýrargata 20 (Bræðraborgarstígur 2)

Á lóðinni er heimilt að byggja kirkju samkvæmt stærðarskilmálum, sem koma fram í skilmálatöflu, ásamt eftirfarandi viðbótarskilmálum. Kirkjunni skal komið fyrir á lóðinni eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti. Gert er ráð fyrir kjallara undir kirkjunni og heimilt er að byggja þriggja metra breiðan tenigang að utanmáli neðan jarðar milli kirkju og safnaðarhúss innan sérstaks byggingarreits sbr. uppdrættir. Stærð tengigangs er utan stærðarmarka kirkjunnar. Fallið er frá kvöð um bílageymslu undir kirkjubyggingu. Kirkjulóðin skal hönnuð þannig að hún sé öll aðgengileg almenningi og hvílir sú kvöð á lóðinni. Lóðaruppdráttur er sýnir nákvæma hönnun lóðar skal fylgja umsókn um byggingarleyfi. Þrjú bílastæði skulu vera á lóðinni þar sem sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti. Kirkja verður stærst bygging deiliskipulagsins. Hún er sem slík eðlilega undanþegin höfuðmarkmiði deiliskipulagsins um aðlögun að smágerðu bygðarmynstri staðarins. Engu að síður eru gerðar strangar kröfur um vandað byggingarlag kirkjunnar og að lögð sé rækt við næsta umhverfi byggingarinnar þannig að hún sómi sér vel sem forystumannvirki á svæðinu.

Greinargerð:

Í gildi er deiliskipulag Nýlendureits samþykkt í borgarráði 28.11.2013 ásamt síðari breytingum. Deiliskipulagið tók gildi 3.2.2014 í B-deild Stjórnartíðinda.
Breytingin á við um lóðina Mýrargötu 21. Breytingin felst í að minnka umfang og hæðir kirkjunnar og kirkjuturnar eru lækkaðir. Turnunum fækkar úr 5 í 2.
Hámarkshæð hærri turns minnkar úr 22 metrum niður í 18 metra og minni turns frá 17 metrum niður í 15 metra. Að sama skapi minnkar ummál kirkjunnar.
Dregið er úr skuggavarpi og fellur skuggi fellur mestu leiti á lóð nr. 23 og 21 yfir miðjan dag.

Dags: 18.5.2020

ARKITEÓ
Laugavegur 26a, 4.hæð - 101 Reykjavík - s. 696 3699 -
nf. arkiteo@arkiteo.is - vf. www.arkiteo.is
Einar Ólafsson, arkitekt FAÍ