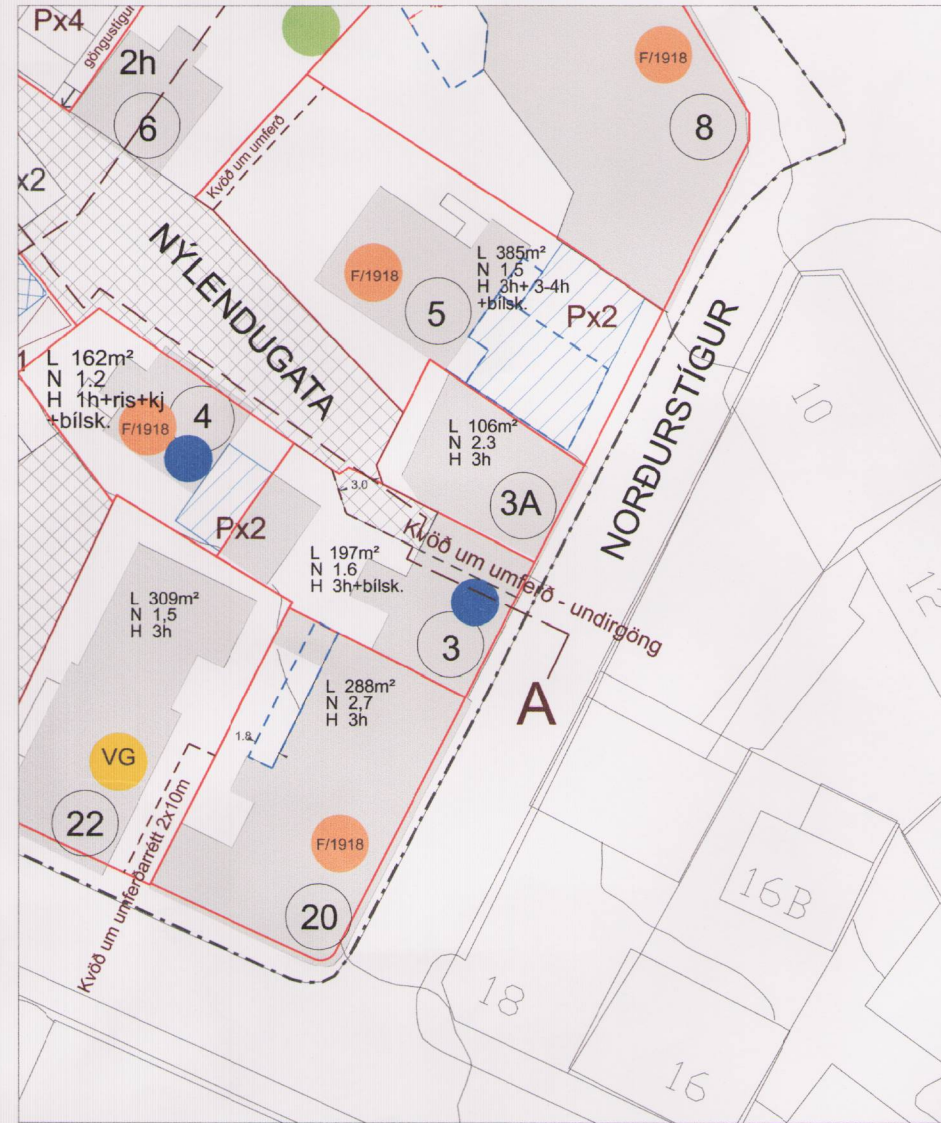
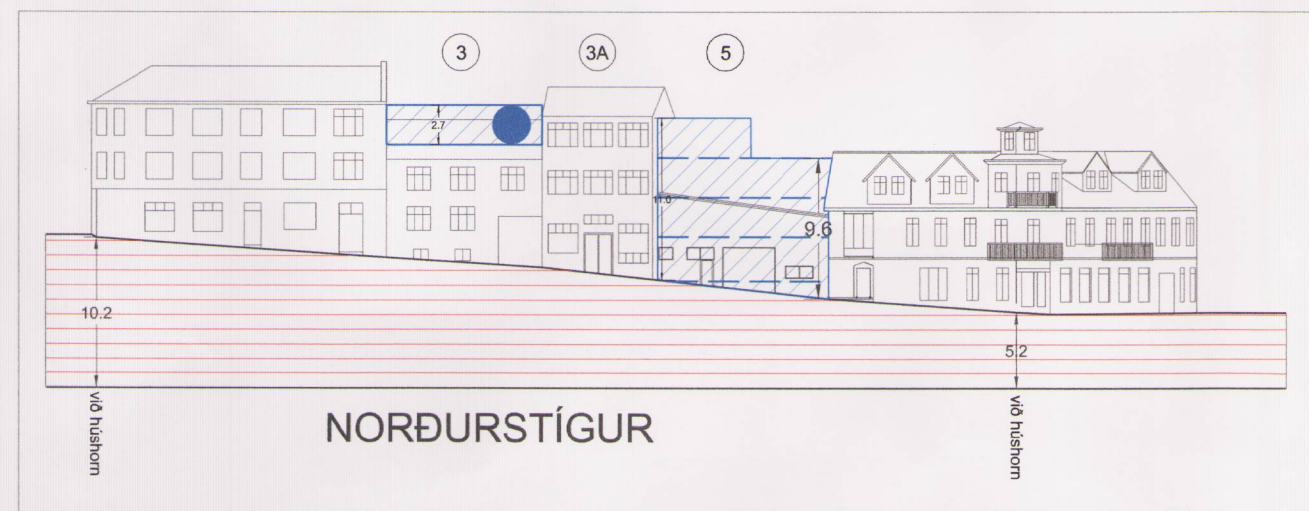


NORÐURSTÍGSREITUR 1. 132.0
 NORÐURSTÍGUR 3
 TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



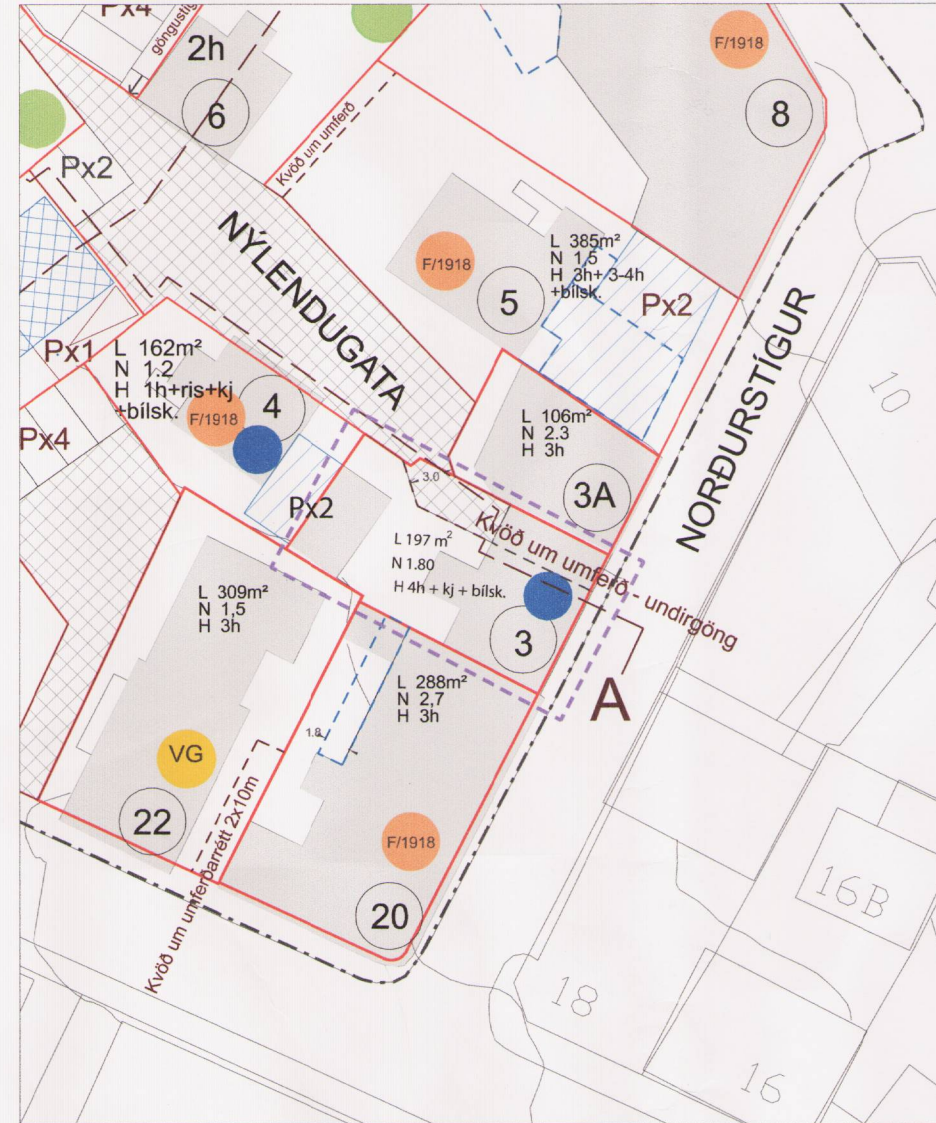
HLUTI AF DEILISKIPULAGI NORÐURSTÍGSREITS 1. 132.0
 SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 20.1.2004
 1:500



ÚTLIT AUSTUR AÐ NORÐURSTÍG SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 21.1.2004

HLUTI AF SAMÞYKKTRI SKILMÁLATÖFLU FYRIR NORÐURSTÍG 3

NÚVERANDI ÁSTAND		SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ									
HEITI	BYGG.ÁR UPPR. ÁRTAL	LÓÐ M ²	BYGG.M M ²	NÝT.HL	LÓÐ M ²	+BYGG.M M ²	NIDURRIF M ²	BYGG.M. M ²	NÝT.HL	FJÖLDI HÆÐA Í NYB.	STADGREINIREITUR 1.1.32.0- SKÝRINGAR
NORÐURSTÍGUR 3	1909	197,0	235,4	1,19	197,0	79,0		314,4	1,6	1 h	Leyfó er ofanábygging, 1 hæð á húsíð. Kvóð um umferð (undirgöng) eru látin halda sér



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
 1:500



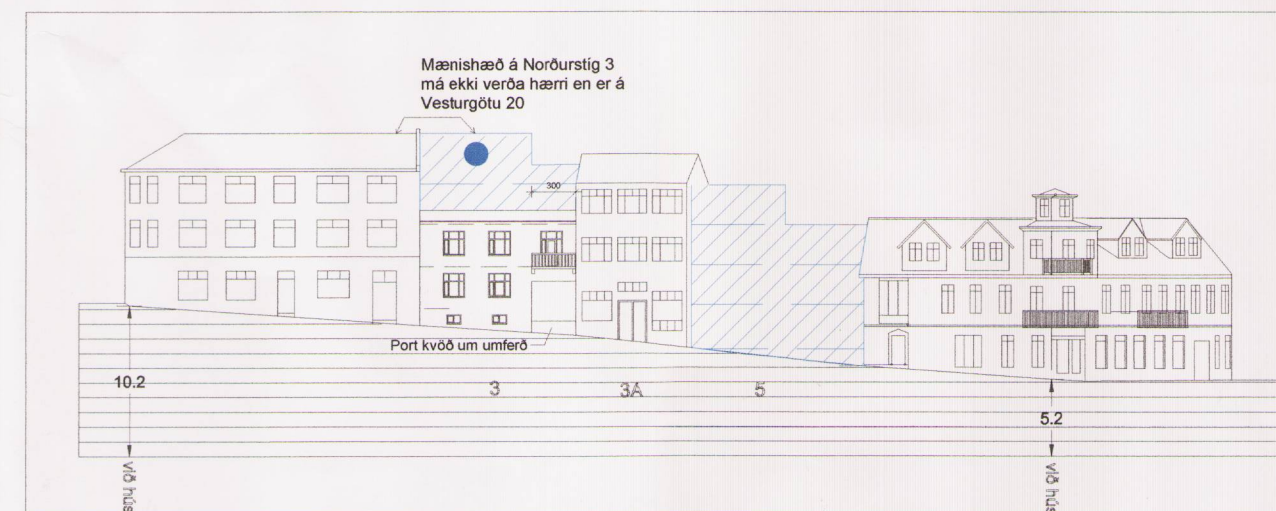
AUSTURHLIÐ



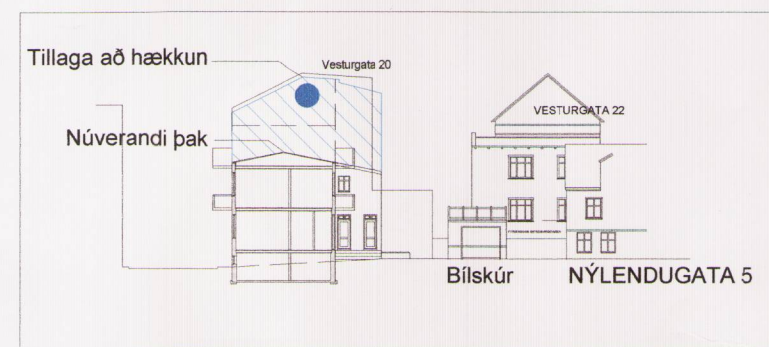
NORÐURSTÍGUR



VESTURHLIÐ



ÚTLIT AUSTUR AÐ NORÐURSTÍG TILLAGA AÐ BREYTINGU



ÚTLIT VESTUR TILLAGA AÐ BREYTINGU SNEIÐING TILLAGA AÐ BREYTINGU

SKILMÁLATAFLA FYRIR NORÐURSTÍG 3

Lóðarstærð	+Byggingarmagn	Niðurrif	Byggingarmagn	Nýt.hlutf	Fjöldi hæða í nýbygg	Staðgreinireitur 1.1.32.0
197m ²	50,0m ²		355m ²	1,80	1.hæð	Leyfó er ofanábygging, 1 hæðir á húsíð. Kvóð um umferð um port er látin halda sér

Greinargerð
 Norðurstígur 3
 Landnúmer 100206
 Staðgreinir 113216

Húsið er steinsteypt, kjallari og tvær hæðir, byggt 1909-1923. Samkvæmt nágildandi skipulagi sem var samþykkt í Borgarráði 20. janúar 2004 er gert ráð fyrir einni hæð ofan á húsíð þannig að það yrði 3 hæðir og kjallari og var sú stækkun síðan samþykkt í byggingarnefnd 15.1.2015. Tilлага að breytingu á deiliskipulagi gerir ráð fyrir að 4. hæðin verði byggð ofan á húsíð. Fjórða hæðin verður með hallandi þaki að Norðurstíg til austurs en verður síðan hærri til vesturs og þakformið fylgir gafflinum á Vesturgötu 20. Núverandi þak á húsíð sem snýr að Norðurstíg og einnig það sem var samþykkt 2015 er með minni halla heldur en er á Vesturgötu 20 og Norðurstíg 3A. Núverandi tilлага er með meiri þakhalla og er því í samræmi við þau hús. Á Norðurstíg 3 þá stallað þakið og er hæst næst Vesturgötu 20 en lækkar síðan að norðanverðu að Norðurstíg 3a og þar verða þaksvalir fyrir 4. hæðina. Þessi stöllum á þakinu jafnar þannig út þann hæðarmismun sem er á milli Vesturgötu 20 og Lokastígs 3a. Á 3. hæð á austur- og vesturhlíð verða settar svalir eins og eru á hæðinni fyrir neðan. Íbúðum verður fjölgað um tvær og verða fjórar. Um port hússins er kvóð um umferð inn á Nylendugötu. Á lóðinni er 26m² bílskúr. Stærð lóðar er 197m².

Ekki verður fleiri bílastæðum komið fyrir á lóð. Ef ekki er unnt að koma þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um getur sveitastjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald skv. 19. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010, fyrir nýjar íbúðir. Minjastofnun Íslands gaf jákvæða umsögn um hækkunina 11.júní 2016 þar segir: "Minjastofnun gerir ekki athugasemd við endurskoðaða tillögu að hækkun Norðurstígs 3. Áhersla er lögð að vandað verði til smíði glugga á efstu hæðinni svo samræmis gæti við neðri hæðir. Frágangur umhverfis glugga og við þakkanta skal taka mið einkennandi deililausnum bárujárnsklæddra timburhúsa frá sama tíma og elsti hluti hússins. Deili- og sérteikningar af gluggafrágangi skal senda Minjastofnun til umsagnar." Borgarsögusafn gaf sömuleiðis jákvæða umsögn 7. apríl 2016.

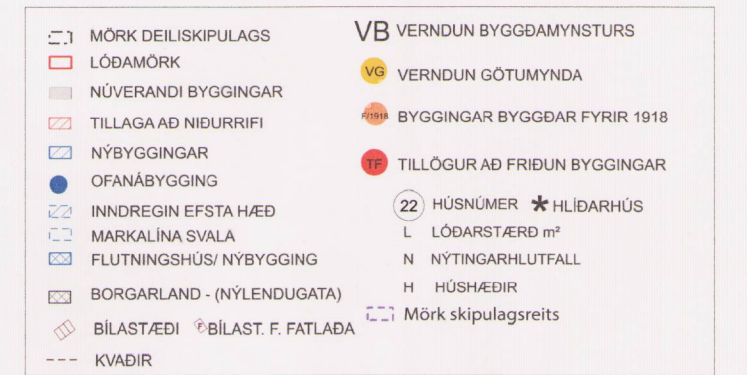
Stærð hússins eftir stækkun, samþykkt brúttóstærð 279m²
 stækkun 50m² án prthæðar undir 1,8m² = 329m²

Svalir B rými er um 10m²
 Svalir C rými er um 33m²

Nýtingarhlutfall:
 Lóð 197m²
 Rými
 A = 329 + 26 = 355,0m² / 197 = 1,80
 A + B = 355 + 10 = 365,0m² / 197 = 1,85
 A+B+C = 365 + 33 = 398,0m² / 197 = 2,02



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



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

Umh. og skipulagsráði þann 1. feb. 2017 og í Borgarráði þann 9. feb. 2017.

Tillagan var auglýst frá 15. feb. 2017 með athugasemdafresti til 27. mars 2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á embættisafgreiðslufundi skipulagsstjóra þann 31. mars 2017.

Útg. Dags. Skýring Br. af.

Norðurstígsreitir
 Tilлага að breytingu á deiliskipulagi
 Norðurstígur 3
 Skilmálateikning

Teiknað af: OKF AH
 Yfirfarið af: HG
 Dagsetning: 16.11.2016
 Mælikvarði: 1:500
 Halldór Guðmundsson 140548-2439
 Freyr Frostason 170470-4869
 Oddur Kr Finnjarnarson 280269-3229
 Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
 Samúel Guðmundsson 011063-4039



16-010-02 04-01
 Verknúmer Númer Útgáfa