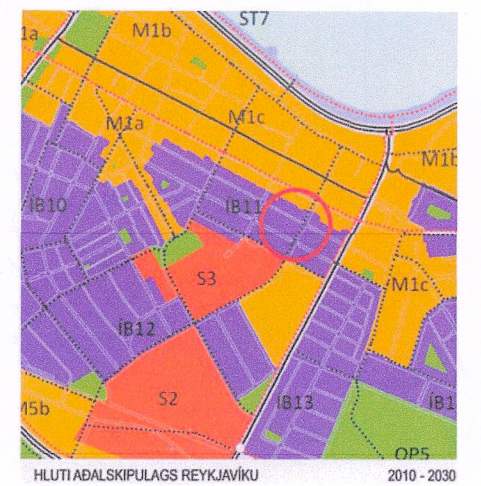


Deiliskipulagsbreyting Njálsgötureits 1.190.3 - Vegna Njálsgötu 56



- HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKU 2010 - 2030
- SKÝRINGAR
- Afmörkun deiliskipulags
 - Lóðarmörk
 - Núv. byggingar innan reits
 - Núv. byggingar utan reits
 - Götur
 - Nýr byggingarreitur
 - Nýr byggingarreitur þaka
 - Nýr byggingarreitur bak/tengi-bygging sýnd á götumynd
 - Svalir/ yfirb.svalir eða útskot, v. nýb. Barónsst. 28/Bergþ.g. 23.
 - Heimild til niðurrífis
 - Kvðó um almenningsgarð
 - Kvðó um gönguleið/áðgengi
 - Skilgreining á hæðum húsa
K=kjallari, 2=fjöldi hæða, R=rishæð
 - 1900 Byggingarár
 - Friðaðar byggingar
 - VG Verndun götumyndar
 - V20 Verndun 20. aldar bygginga
 - HH Heimild til hækkunar hæða húsa
 - HP Heimild til hækkunar þaka húsa
 - Afmörkun breytinga

GILDANDI DEILISKIPULAG 1:500

Deiliskipulag Njálsgötureits samþykkt í umhverfis og skipulagsráði 18.09.2013 og í Borgarráði 26.09.2013 með breytingum á skilmálum deiliskipulags, samþykkt í borgarráði 23.06.2017 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 23.08.2017

TILLAGA AF DEILISKIPULAGSBREYTINGU - 1:500

GREINARGERÐ:

Breyting á deiliskipulagi Njálsgötsvæðis á Njálsgötu 56, sem staðfest var 18.09.2013, en samkvæmt því var gert ráð fyrir ákveðnum endurbýggingarrétti á lóðinni. LN. L102441, Strg. 1190308, lóðarstærð 347,6m².

Samkvæmt húsverndarkorti er byggðamynsturs verndun á reitnum. Breytingar á húsum á þessum reit eru því háðar umsögn Minjastofnunar. Landnotkun er miðborgarkjarni M1a. Svæðið nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030

LÝSING SVÆÐIS, NÚVERANDI ÁSTAND:

Á lóðinni er timburhús byggt 1905. Timburhúsið er friðað skv. lögum um menningarmínjar nr 80/2012, þar sem öll hús, 100 ára og eldri eru friðuð.

Húsið er einlyft með lágu risi. Einnig er bílgeymsla við húsið

BREYTINGARTILLAGA

Gert er ráð fyrir að hækka og stækka núverandi byggingu í samræmi við byggingarstíl þess. Einnig er gert ráð fyrir að breyta byggingarreit til suðurs og byggja þar nýja viðbyggingu sem yrði þá kjallari og ein hæð og yrðu svalir á þaki byggingarinnar. Hámarksvegghæð viðbyggingar er 4,16m frá gólfkóta gangstéttar eða GK = 28,9. Núverandi bílgeymsla verður rifin og ný bílgeymsla byggð og færast sú bygging u.þ.b. 5,8 metra inná lóðina, svo útbúa megi bílastæði á lóð. Byggingarreitur bílgeymslu er 4m x 9m.

SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

Heimilt er að stækka og hækka húsið með því að bæta við einni hæð. Við hækkun og breytingar á þaki skal horfa til þess að hlutföllum í húsinu sé ekki raskað og skal upprunalegu formi þaksins haldið óbreyttu. Frágangur skal vera í samræmi við hefðbundin frágang á eldri timburhúsum bæði í þaki og gluggum. Heimilt er að bæta við viðbyggingu við suðurhlíð byggingar sem verður kjallari og ein hæð. Skal við hönnun og byggingu hennar taka tillit til gerðar og byggingarstíls hússins. Heimilt er að vera með þaksvallir á viðbyggingu. Heimilt verður að byggja nýja bílgeymslu við austurhluta byggingar u.þ.b. 5,8 metra inná lóðina og bætt við bílastæði á lóð. Hámarksvegghæð bílgeymslu 3,2m og hámarks hæðarkóti við hús 27,2 og hámarks hæðarkóti við lóðarmörk 26,5.

Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.

Leita þarf umsagnar Minjastofnunar um breytingarnar.

Húsið er íbúðarhús.

Ekkert er heimilt að vera með kvisti á götuhlíð þaks. Ef óskað er eftir að vera með kvisti á bakhlíð skulu þeir vera að hámarki 2 x 2 metrar og dregin inn frá útygg og mæni um 50sm. Svalir eru ekki heimilari í risi.

Núverandi byggingarmagn á lóð:

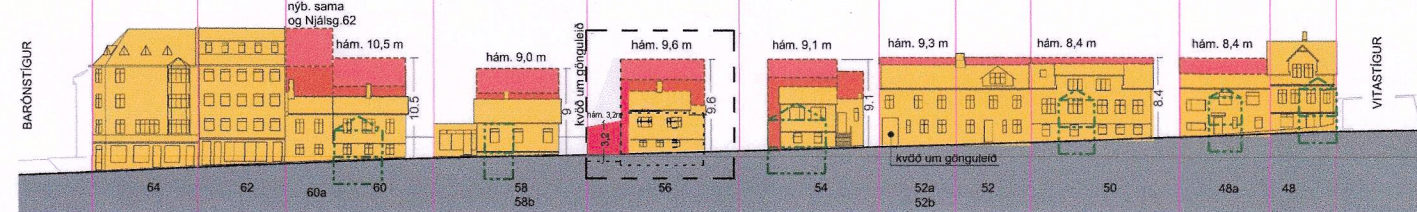
Íbúð	83,4 m ²
bílgeymsla	14,6 m ²
Samtals	98,0 m ²

Byggingarmagn á lóð eftir breytingu:

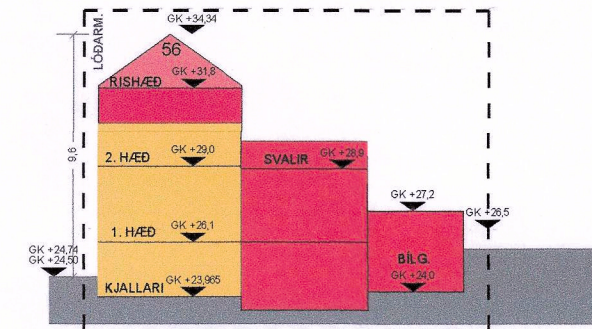
Íbúð	290,0 m ² max
bílgeymsla	36,0 m ² max
Samtals	326,0 m ² max



NJÁLSGATA - ÚTLIT SAMKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI



NJÁLSGATA - ÚTLIT EFTIR BREYTINGU



NJÁLSGATA - SNEIDING EFTIR BREYTINGU 1:300

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í deiliskipulags- og samþingunarráði þann 20 maí 2020. Tillagan var grenndarkynnt frá 4 júní 2019 með athugasemdafresti til 4 júlí 2019. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18 júní 2020.

Breytt eftir grenndarkynningu Hæðarkóta bílgeymslu breytt 14.05.2020

KJ. ARK slf. 650319-0360
TEL: 899-3234
E-MAIL: kjartan@kjartan.is
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF
KJARTAN RAFNSSON FÍLÍÐSA 270365-3539
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

VERK
NJÁLSGATA 56
101 REYKJAVÍK

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARÐI
1:500, 1:300

DAGS 19.sept. 2018 TEIKNING NR.

TEIKNAD AF
KR, JMH

15-01

Lóðarheiti	Byggingarár	Stærð lóðar m ²	Núv. bygg.m m ²	Byggingarmagn skv. tillögu m ²	alls m ²	Nýtingarhl. há. m	Staðgreinir	Skýringar/athugasemdir
Njálsgata 56	1905	347,6	98,0	bb(k1r) 48,3x3=146,4 tb=21 +(k2r) um 54,1x 4=216,4-98=118,4	98+285,8 =383,8	0,28 - 1,1	1190308	Húsið er friðað skv. lögum um menningarmínjar nr.80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreits á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hækka má hús um eina hæð. Hæsti punktur þaks má vera allt að 9,6m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksvegghæð viðbyggingar er 3,5m yfir jarðvegi, 1 hæð kjallari og ris.

Lóðarheiti	Byggingarár	Stærð lóðar m ²	Núv. bygg.m m ²	Byggingarmagn skv. tillögu m ²	alls m ²	Nýtingarhl. há. m	Staðgreinir	Skýringar/athugasemdir
Njálsgata 56	1905	347,6	98,0	bb(k1) 45x2 = 90 tb=36 +(k2r) um 50 x 4=200 - 98 = 102	98 + 102 + 90 + 36 = 326	0,95	1190308	Húsið er friðað skv. lögum um menningarmínjar nr.80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreits á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hækka má hús um eina hæð. Hæsti punktur þaks má vera allt að 9,6m yfir gangstétt. Hámarksvegghæð viðbyggingar er 4,16m frá hæðarkóta gangstéttar eða gk = 28,9, 1 hæð kjallari og svalir. Bílgeymsla færast u.þ.b. 5,8m inná lóð og bætt við bílastæði á lóð. hámarksvegghæð bílgeymslu 3,2m og hámarksstærð 36m ²

bb er viðbygging - tb er bílgeymsla