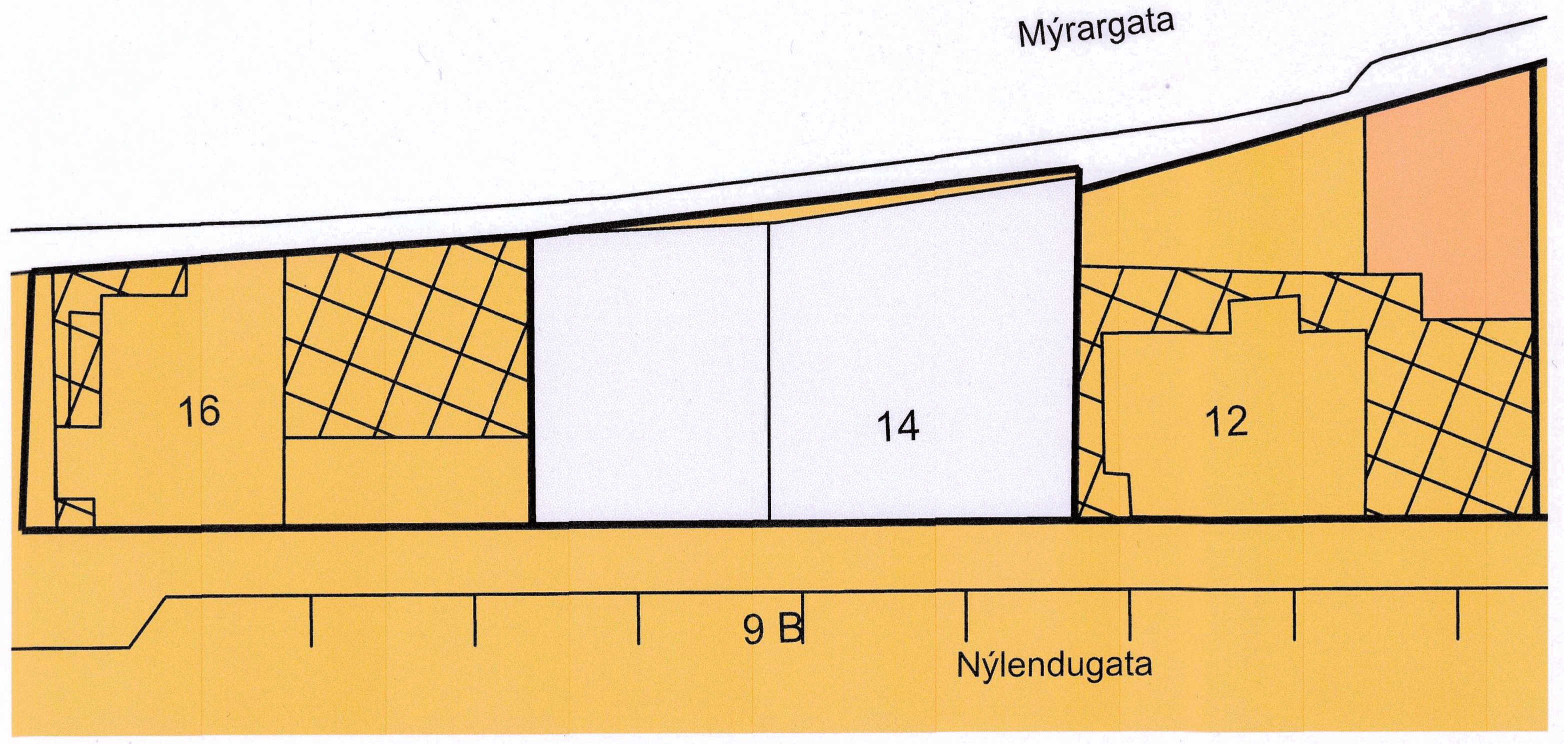
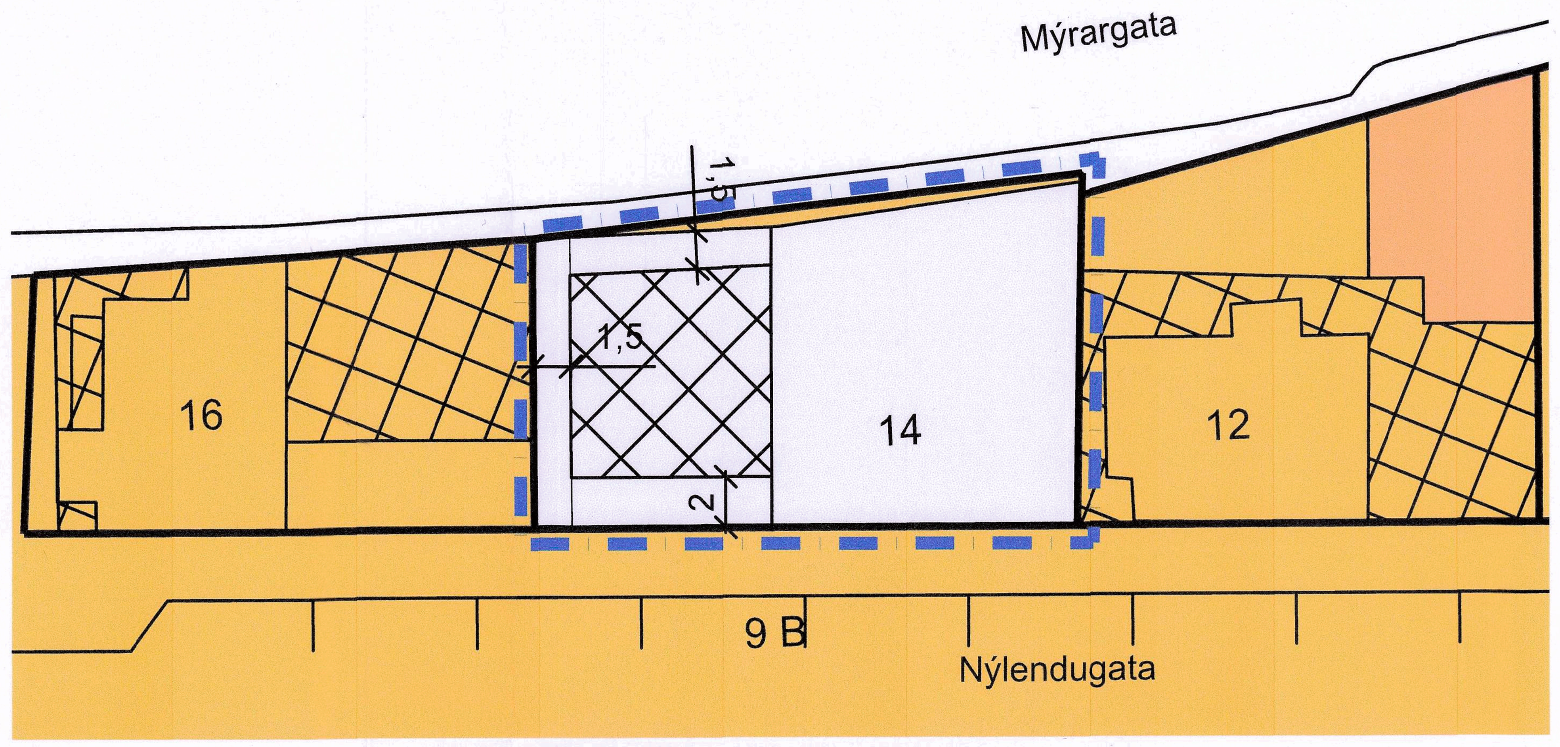
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Nýlendugötu nr. 14



Gildandi deiliskipulag fyrir Nýlendugötu nr. 14, samþykkt í borgarráði 28.11.2013
1:250



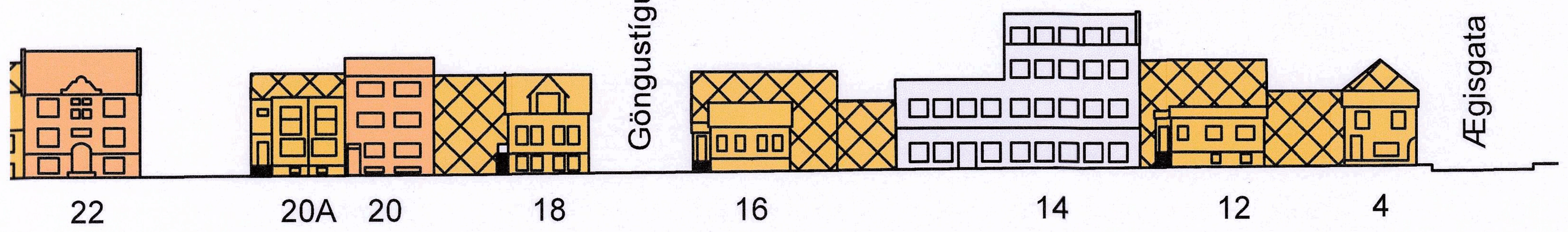
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nýlendugötu nr. 14
1:250

NÝLENDUREITUR - endurskoðun deiliskipulags - skilmálatafla - gildandi skipulag

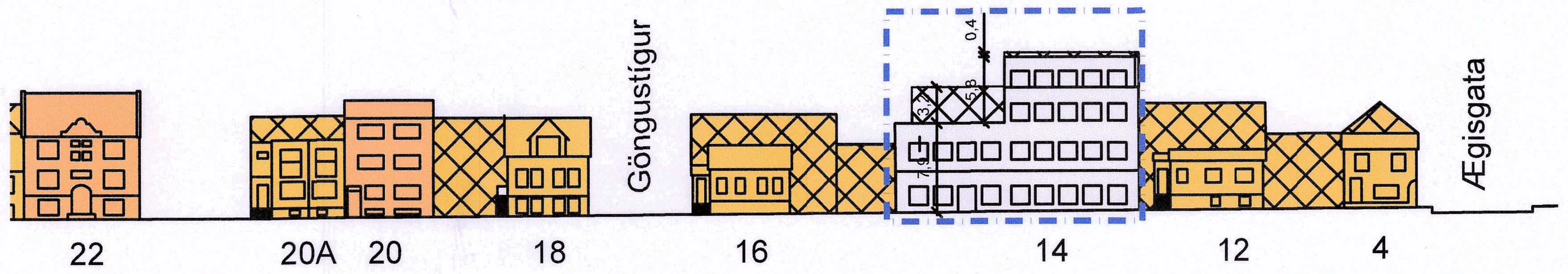
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Nýlendugata 14	1939	276	826	A		2,99

NÝLENDUREITUR - endurskoðun deiliskipulags - skilmálatafla

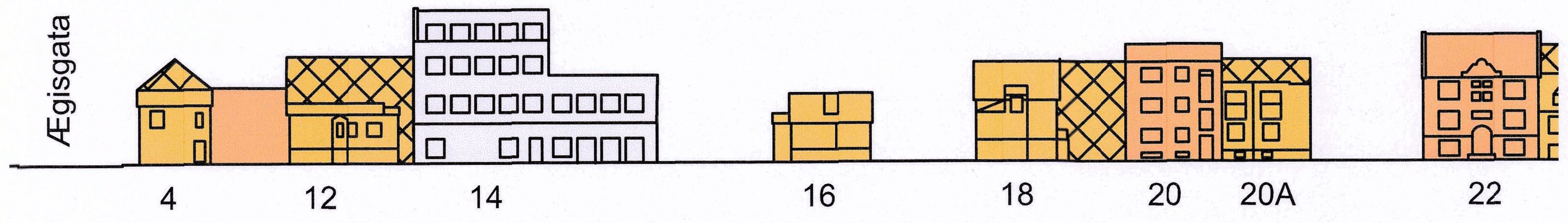
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Nýlendugata 14	1939	276	873	A		3,16



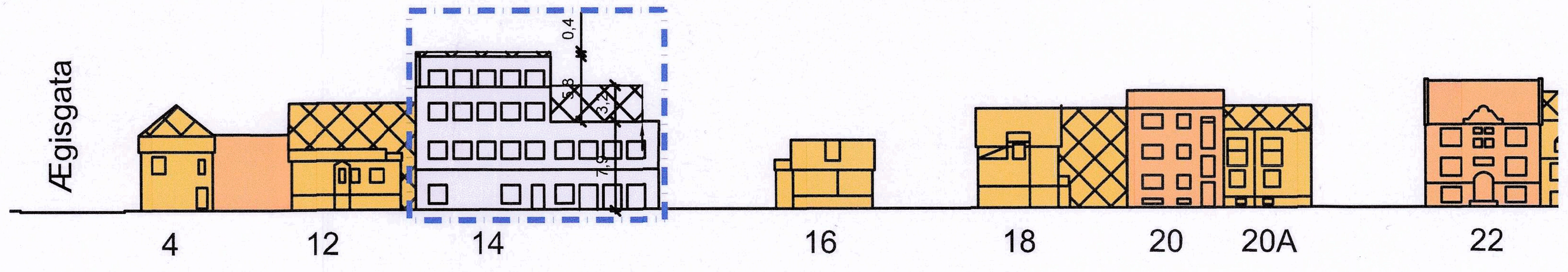
NÝLENDUGATA TIL NORÐURS - 1:500



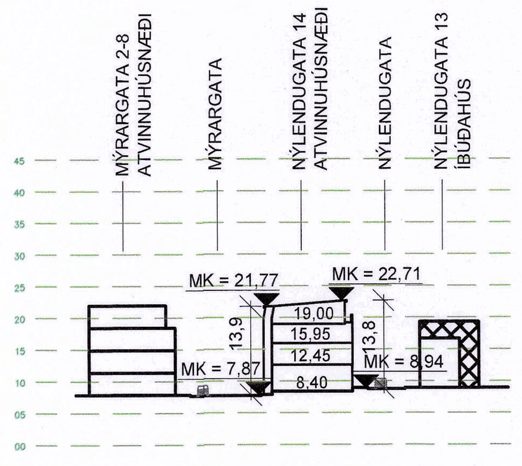
NÝLENDUGATA TIL NORÐURS - 1:500



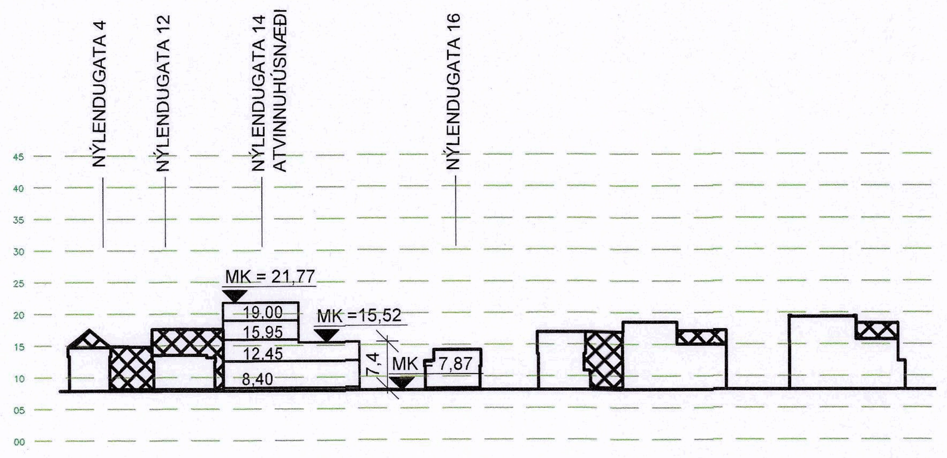
MÝRARGATA TIL SUÐURS - 1:500



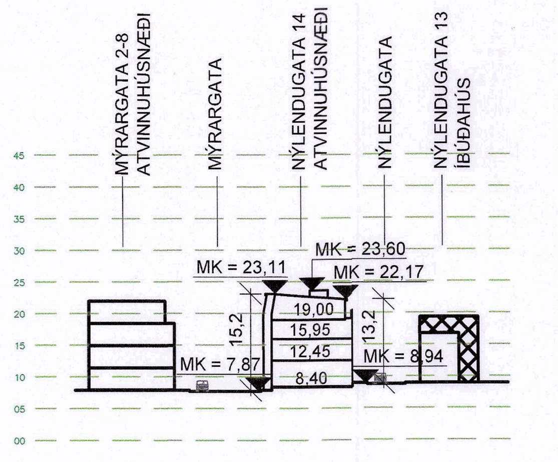
MÝRARGATA TIL SUÐURS - 1:500



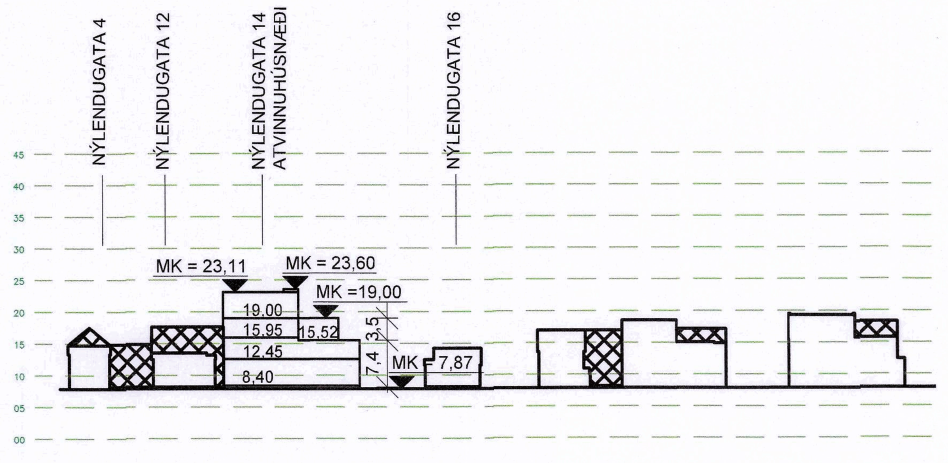
Snið 1:1000



Snið 1:1000



Snið 1:1000



Snið 1:1000

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- verndun byggðarmynsturs
- byggingarreitir
- friðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- núverandi byggingar
- göngustígur
- deiliskipulagsbreyting
- lóðarmörk
- ósamþykktar byggingar
- 2 B fjöldi bílastæða
- bílastæði

Saga hússins
Húsið á sér ríka sögu og hefur sinnt margvíslegum hlutverkum í gegnum árin.
Fyrsta húsið á lóðinni var timburskúr sem reistur var árið 1911 og hýsti fiskgeymslu en árið 1915 var því breytt í gosdrykkjaverksmiðju. Árið 1944 var leyfi fengið fyrir að byggja þrílyfta járnsmíðavinnustofu úr steinsteypu á lóðinni en viðbyggingin var 2 hæðir með skáþaki. Þá voru timburskúrnir rifnir og er því elsta húsið á lóðinni járnsmiðjan frá 1939. Árið 1962 var byggt ofan á húsið úr steinsteypu, það slétthúðað og málað en hýsti það þá járnsmiðju og prentsmiðju. Þá voru tveir nýjir vinnusalir fyrir sælgætisgerð á þakhæð. Síðar hýsti húsið t.d. vinnustofur listamanna og verslun. Í dag er að Nýlendugötu nr. 14 veitingarrekstur á jarðhæð en efri hæðir eru ónýttar og í niðurníðslu. Stórar þaksvalir eru á húsinu.

Skilmálar í gildi
Í gildi er deiliskipulag Nýlendureits, samþykkt í borgarráði þann 28.11.2013 ásamt síðari breytingum.

Markmið deiliskipulagsins er að vernda byggðamynstur á svæðinu og draga fram þá möguleika sem gefast á hverri lóð fyrir sig til að auka verðmæti bygginga sem fyrir eru á svæðinu.

Breytingartillagan nær einungis til lóðar Nýlendugötu nr. 14. Í gildandi deiliskipulagi fyrir Nýlendureit stendur eftirfarandi um Nýlendugötu nr. 14: Lóðin er fullbyggð. Á lóðinni er atvinnuhúsnæði. Heimilt er að breyta því í íbúðir og skal þá gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð í bílageymslum á jarðhæð með aðkomu að norðanverðu.

Greinargerð

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
Í gildi er deiliskipulag Nýlendureits, samþykkt í borgarráði þann 28.11.2013 ásamt síðari breytingum.
Breytingartillagan nær einungis til lóðar Nýlendugötu nr. 14 og er textinn að hluta unnin upp úr Húsakönnun og fornleifaskráningu, skýrslu nr. 98 um Mýrargötusvæðið er rituð var í Reykjavík 2003.

Forsendur og markmið
Markmið breytinganna er að gera Nýlendugötu nr. 14 að aðlaðandi og hagnýtu atvinnuhúsnæði á nýjan leik og bæta þannig gæði tilheyrandi borgarhluta með fjölbreytileika og auknu mannlífi. Við fyrirhugaðar breytingar verður til krafa um lyftu fyrir notendur hússins og nýjar flóttaleiðir. Markmiðið er að mæta þessum nýju kröfum að nærgætni við húsið og karakter þess.
Viðbygging verður einnig leyfð á lágþaki núverandi húss.

Breytingar deiliskipulags
Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum:
- -Þaki núverandi húss að Nýlendugötu nr. 14 er snúið svo hæsti punktur þess verður við Mýrargötu en í dag rís það hæst Nýlendugötumegin.
- -Þak hækkað um 40 cm.
- -Lyftu er komið fyrir í húsinu og má lyftuhús fara út fyrir byggingarreit en að hámarki í hæðarkóðann 23,60.
- -Þakbygging er heimil á lágþaki núverandi húss. Umfang hennar má vera 40% af fleti lágþaks innan skilgreinds bygginarreits og salarhæð að hámarki 320 cm. Þaksvalir hennar mega fara út fyrir byggingarreit
- -Franskar svalir eru leyfðar á norður hlið hússins við Mýrargötu.
- -Svalir á suðurhlið mega almennt kraga 40 cm út fyrir lóðarmörk fyrir utan svalir við flóttaleið á 2. hæð sem mega fara 130 cm út fyrir byggingarreit til að uppfylla kröfur flóttaleiðar (ásamt mótvægisaðgerðum sbr. byggingarreglugerð).
- -Handriði á þaksvölum vestan megin (í átt að Nýlendugötu 16) skal inndregið 150 cm frá lóðarmörkum.

Sorp verður leyst innan lóðar við nánari útfærslu í byggingarleyfisumsókn.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og samgönguráði
þann 25. ágúst 2021 og í
borgarráði þann 2. september 2021.

Tillagan var auglýst frá 14. maí 2021 með athugasemdafresti til 30. júní 2021.

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

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

Nýlendugata 14
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Skipulagsstofnun Mótt. 30 sep. 2021 Málnr.

Teiknað af:	SRG	Dagsetning:	05.03.21
Yfirfarið af:	FF	Mælikvarði:	1:250

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

13-005-02
Verknúmer Númer Útgáfa