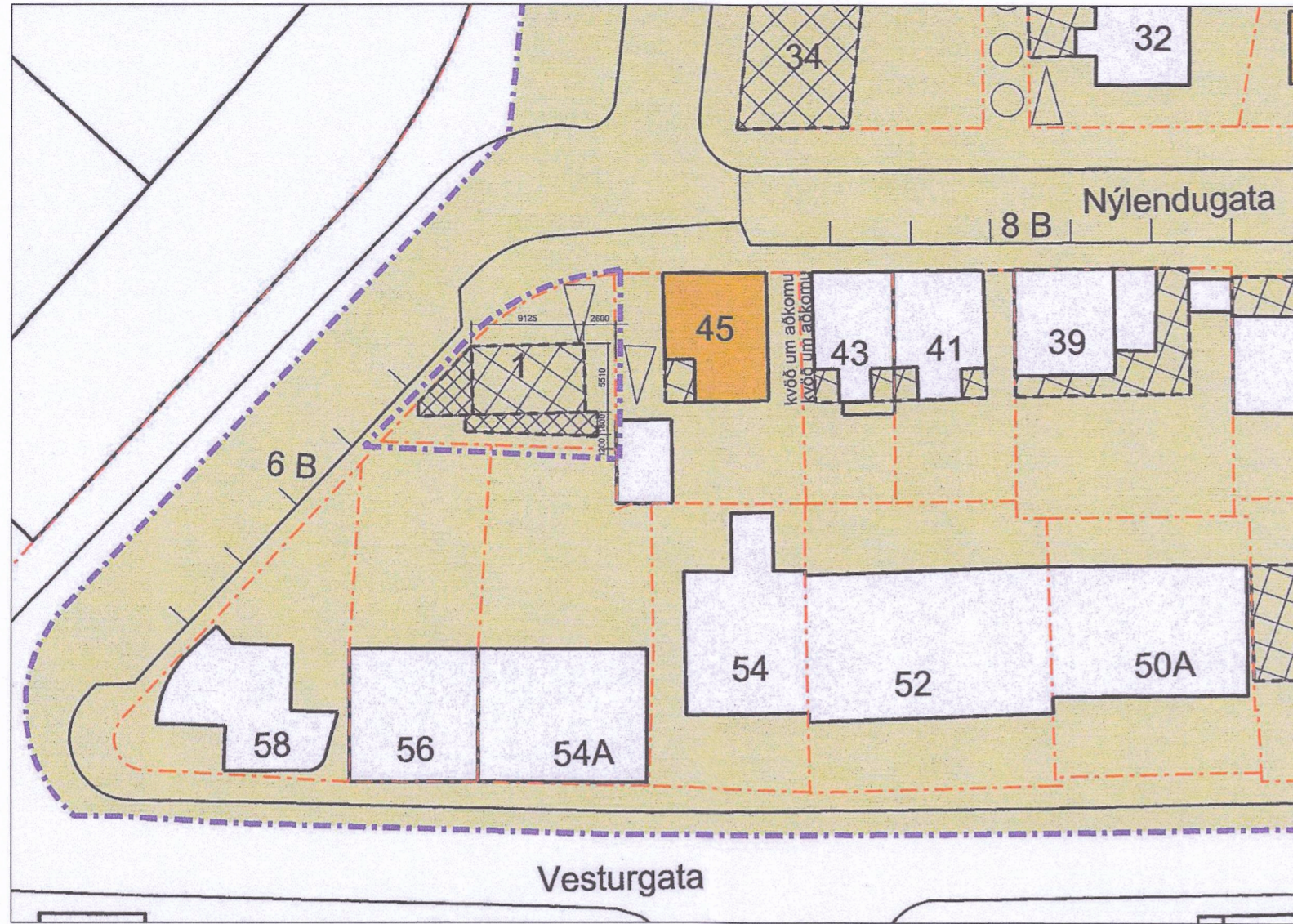
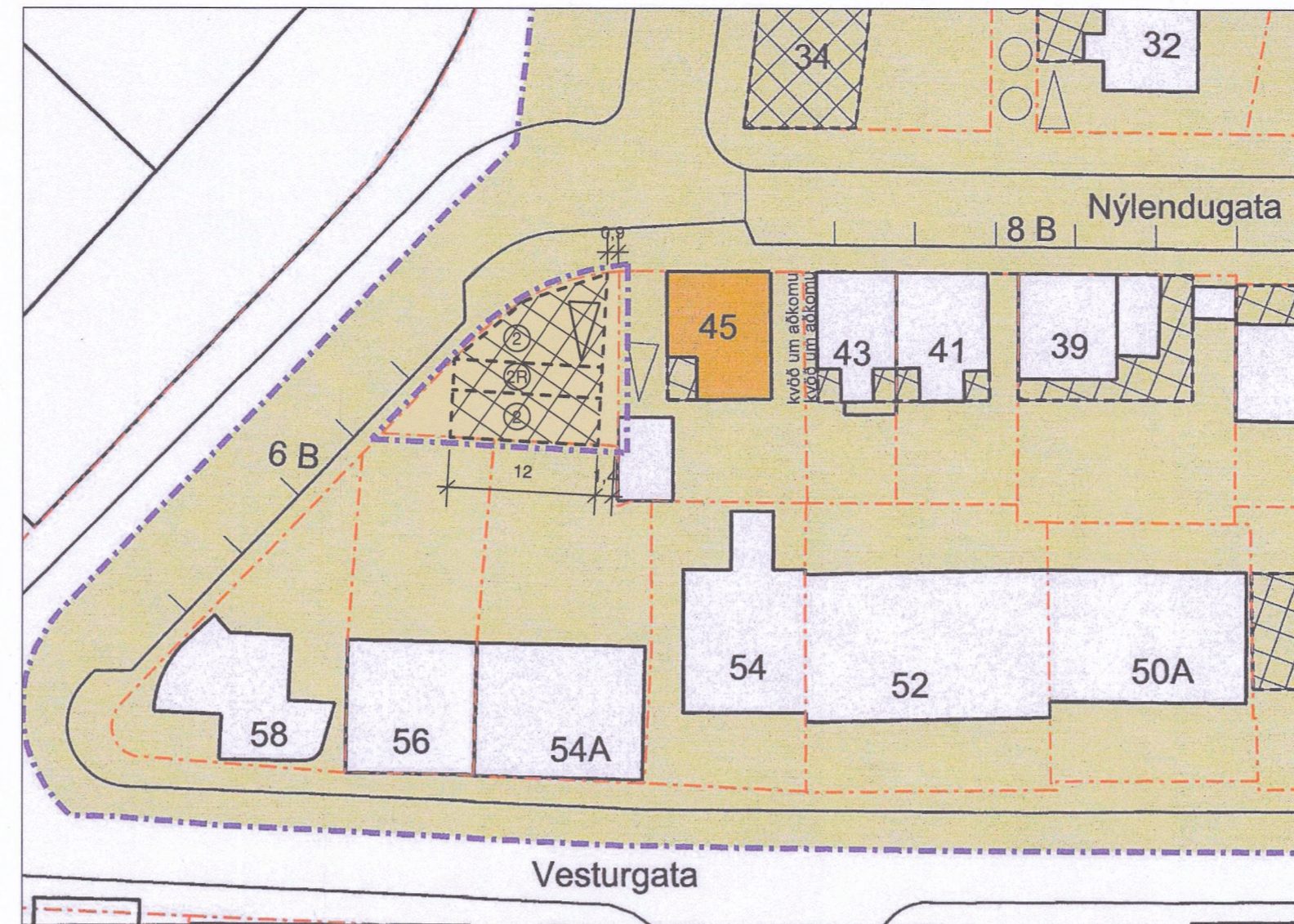
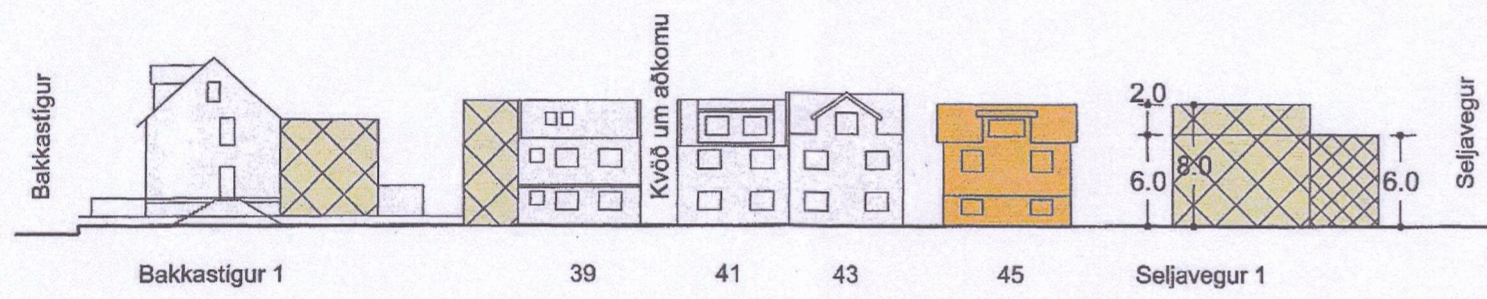


# Nýlendurreitir

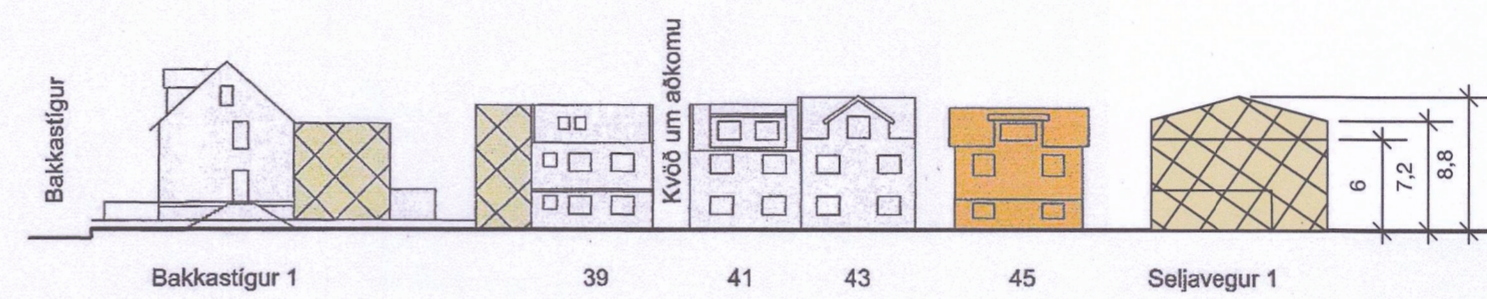
## Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Seljavegur 1



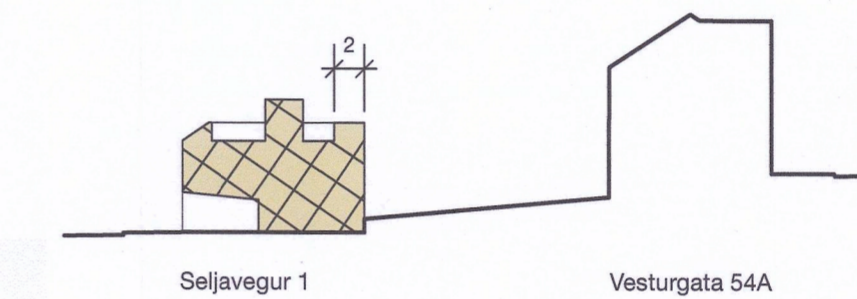
Úr gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 17.04.2020 - mkv. 1:500



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu - mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi, Nýlendugata til suðurs - mkv. 1:500



N-S Sneiðing - mkv. 1:500

NÝLENDURREITUR - breyting deiliskipulags - skilmálatáfla	
Tillaga að breyttu deiliskipulagi	
Húsi	Skilmálar
Seljavegur 1	168,4 195 1 1,16

Auð lóð á horni Seljavegar og Nýlendugötu. Á þessari lóð skal byggja nýtt hús eða koma fyrir flutningshúsi skv. deiliskipulagsupprætti. Húsið má vera jarðhæð, aðalháð og mansandlaga rishæð innan byggingarreits. Grunnflötur hússins megi vera allt að 72 m<sup>2</sup>, vegghæð 6.0 m og mælishæð 8.0 m frá hæð gangstéttar við Nýlendugötu. Hæð lágbyggingar og anddyris má vera 6.0 m, sjá nánar skilmála í breytti skilmálatöflu hér að ofan.

NÝLENDURREITUR - breyting deiliskipulags - skilmálatáfla	
Húsi	Skilmálar
Seljavegur 1	168,4 240,0 1 1,43

Auð lóð á horni Seljavegar og Nýlendugötu. Á lóðinni skal byggja nýtt hús skv. deiliskipulagsupprætti. Húsið má vera jarðhæð, aðalháð og þakháð með útrými. Grunnflötur má vera allt að 130m<sup>2</sup>. Vegghæð má að hámarki vera 7,2m og heildarháð hússins frá núverandi gangstétt uppí mæni 8,8m. Þak skal vera hallandi meðfram Nýlendugötu, frá 6m vegghæð við götu og uppí 1,2m hæð. Þakflötur verður jafnframt á 2m kalla frá suður lóðarmörkum en svaflir þar fyrir innan, með stíghúsi, sem veitir aðgengi á svaflir frá sitti hvarfi íbúð 2. hæðar. Handriðehæð þaksvæla er 1,2m. \*Yfirbyggt bilastæði fyrir 1 bíl er undir 2.h við Nýlendugötu.

### Tillaga að breytingu deiliskipulags

Breytingin felst í því að heimilt verði að byggja 2ja hæða hús með þremur smábúðum og útisvæðum á þaki. Norðurhluti lóðar er tekinn undir yfirbyggt bilastæði við Nýlendugötu. Þar fyrir sunnan er íbúð með sérinnngangi frá bilastæðum og palli að Seljavegi. Inngangar í íbúðir á efri hæð eru aðeins vestar, frá Seljavegi, beint inni stígarými. Grunnflötur má að hámarki vera 130m<sup>2</sup> og og heildarflötur bruttó 240m<sup>2</sup>. Vegghæð frá Nýlendugötu má vera allt að 6m með hallandi þaki upp í 1,2m til suðurs, að þaksvölum þar fyrir innan. Vegghæð má annars vera 7,2m uppí hæð handriðs og þaks á 2m kalla við lóðarmörk að sunnanverðu. Hámarkshæð stíghúss fyrir miðjum grunnfleti má vera 8,8m. Sjá nánari skilmála í breytti skilmálatöflu hér fyrir ofan.

Efnisval ystu klæðningar skal taka mið af nærliggjandi húsum við Nýlendugötu, t.d. búrúklæðning.

Að öðru leyti gilda núverandi skilmálar.

Breytingin felst í því að heimilt verði að koma fyrir flutningshúsi eða byggja nýbyggingu á lóðinni. Heimilt verði að byggja jarðhæð, aðalháð og mansandlaga rishæð innan byggingarreits. Grunnflötur hússins megi vera allt að 72 m<sup>2</sup>, vegghæð 6.0 m og mælishæð 8.0 m frá hæð gangstéttar við Nýlendugötu. Hæð lágbyggingar og anddyris má vera 6.0 m, sjá nánar skilmála í breytti skilmálatöflu hér að ofan.

Efnisval ystu klæðningar hússins skal taka mið af nærliggjandi húsum við Nýlendugötu.

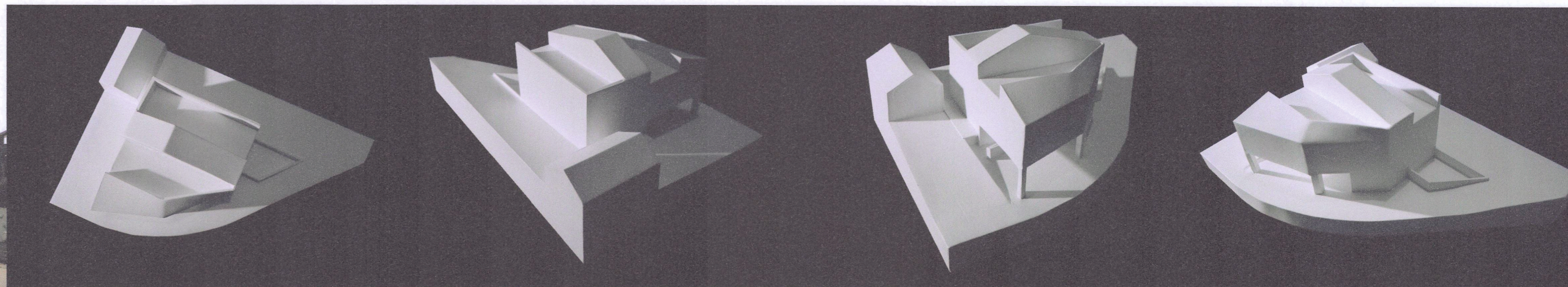
Skilmálar skulu vera samkvæmt skilmálatöflu hér að ofan.

Útveggir hússins sem kemur á lóðina verði útfærðir með EI 60 brunamótstöðu, ytri klæðningu í flokki 1 og gluggar að nágrennslóð verði ekki yfir 25% af þeim veggflæði. Sjá nánar greiðargerð Verkfæðistofunnar Eftu um eldvarnir.

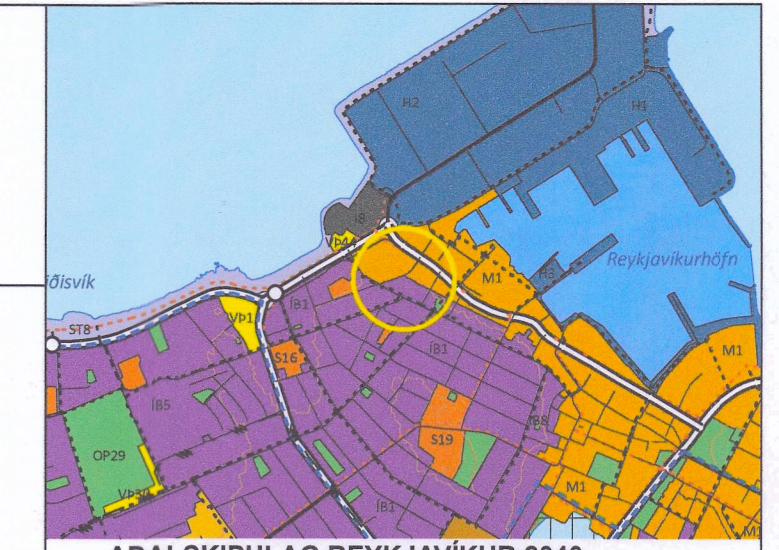
Að öðru leyti gilda skilmálar sem samþykktir voru í borgarráði þann 28. nóvember 2013.



Núverandi ástand



Líkan m.v. deiliskipulagsbreytingu



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

### SKÝRINGAR:

- verndun byggðarmynsturs
- byggingareitir húsa
- byggingareitir fyrir lágbyggingu, anddyri, svalir og útröppur
- fríðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- núverandi byggingar
- göngustígur
- deiliskipulagssvæði
- lóðarmörk
- 2 B fjöldi bilastæða

Sjá einnig meðfylgjandi skýringarupprætti.

Grunnar eru fengnar úr upplýsingakerfi Reykjavíkurborgar. Sjá mællíð varðandi kvæðir um umferð, leiðslurágnir og bilastæði á skipulagsvæðinu. Nákvæmar lóðarstærðir koma fram á mællíðum. Fyrirkomulag gróðurs, útivistarsvæða og umferðarmannvirka s.s. bilastæða og stíga eru leiðbeinandi og geta tekið einhverjum breytingum við nánari hönnun.

## NÝLENDURREITUR, Seljavegur 1


STAÐGREINIR  
VERKKAUPI  
kt. VERKKAUPA

0-1-1130219  
MAISON ehf.  
kt. 460814-0650

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í [Stjórnartíðinda þann 21. desember 2022](#) þann [9. október 2022](#).

Tillagan var grenndarkynnt frá [Björgu](#) 2022 með athugasemdafresti til [22. ágúst 2022](#).

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann [21. desember 2022](#).

  
Björgu  
080360.8689, RMC

STUDIO GRANDA	Smiðjustigur 11b Reykjavík IS-101 Iceland	<b>001</b>
HANNAB: SMC	TEIKNAB: SMC/MH	KVARB: 1:500
+(354) 562 2661	studiogranda@studiogranda.is	DAGS: 20/09/2021
		BREYTT: 15/10/2022