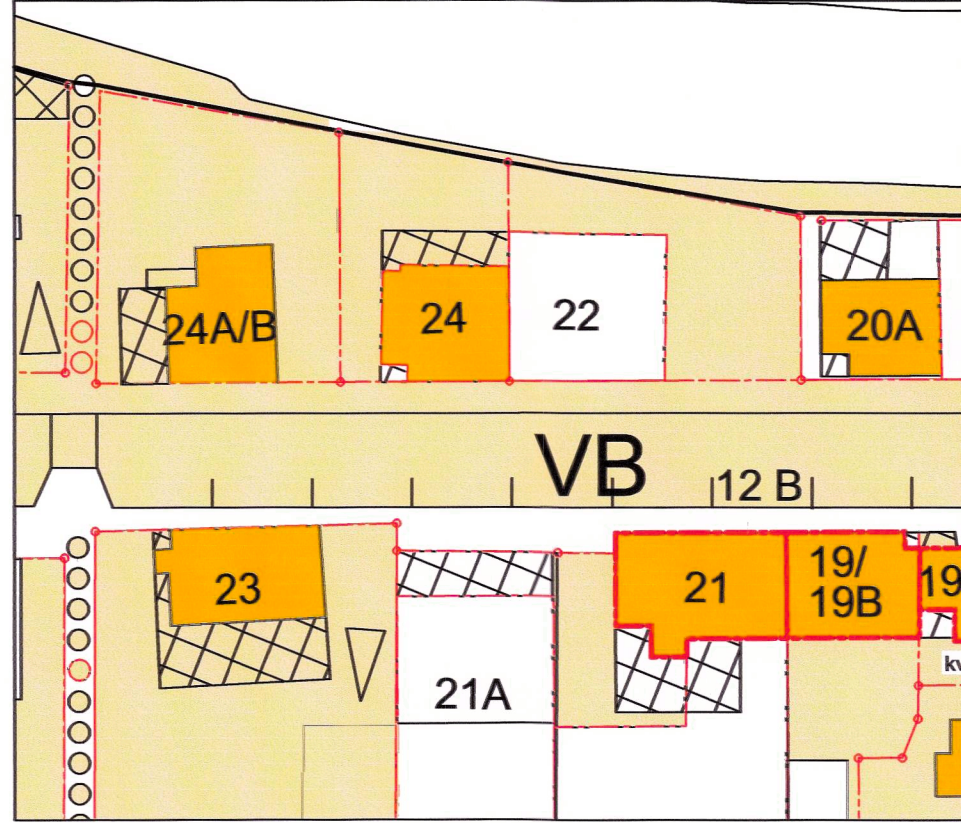


NÝLENDUREITUR, stgr. 1.115.3 BREYTING Á DEILISKIPULAGI vegna Nýlendugötu 24



NÚGILDANDI DEILISKIPULAG NÝLENDUREITS, M 1:500
Samþykkt í Borgarráði 28. nóvember 2013

ÚRDRÁTTUR ÚR NÚGILDANDI GREINARGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLUM

1. Lýsing á deiliskipulagi

1.1 Mörk skipulagssvæðis, eignarhald á landi

Norðurmörk deiliskipulagssvæðisins eru um lóðarmörk byggðar sunnan megin við Mýrargötu. Vesturmörk liggja um Seljaveg. Suðurmörk liggja um Vesturgötu. Austurmörk eru um Ægisgötu. Landið er í eigu Reykjavíkurborgar og einkaaðila.

1.2 Markmið

Meginmarkmið með endurskoðun deiliskipulagsins er að bregðast við breyttum aðstæðum á svæðinu sem koma til fyrst og fremst vegna ákvörðunar um að falla frá áformum um að færa legu Mýrargötu á yfirborði og byggja stökk fyrir akandi umferð undir götu. Áréttuð eru markmið gildandi deiliskipulags um verndun byggðamynsturs á svæðinu og að draga fram þá möguleika sem gefast á hverri lóð fyrir sig til að auka verðmæti þeirra bygginga sem fyrir eru á svæðinu. Lögð er áhersla á að nýbyggingar taki mið af smáriðinni byggð á svæðinu.

2. Skipulagsskilmálar

2.1 Hönnun og uppdrættir

Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð samkvæmt aldursfriðunarákvæði 29.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Allar breytingar skal bera undir Minjastofnun Íslands og borgarminjavörð. Hús sem ekki eru friðuð en byggð eru árið 1925 eða fyrr eru háð lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og skalafra umsagnar Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á þeim.

2.3 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdrætti eru byggingarreitir sýndir með slitinni línu. Slitin lína byggingarreits þýðir að útveggir fylgi línunni eða verði innan hennar. Svalir, útistandandi gluggar, þakskegg og og þess konar byggingarhlutar geta farið lítilsháttar út fyrir byggingarreiti og einnig yfir gangstéttum utan lóðar, sé hæð undir þau minnst 2,80 metrar. Byggingarhlutar geta farið mest um 0,60 metra út fyrir byggingarreit yfir gangstétt eða út fyrir lóðarmörk að öðru almenningsrymi.

3. Sérskilmálar

3.2 Nýlendugata 24

Sjá Nýlendureitur skilmálatafila – Gildandi deiliskipulag.

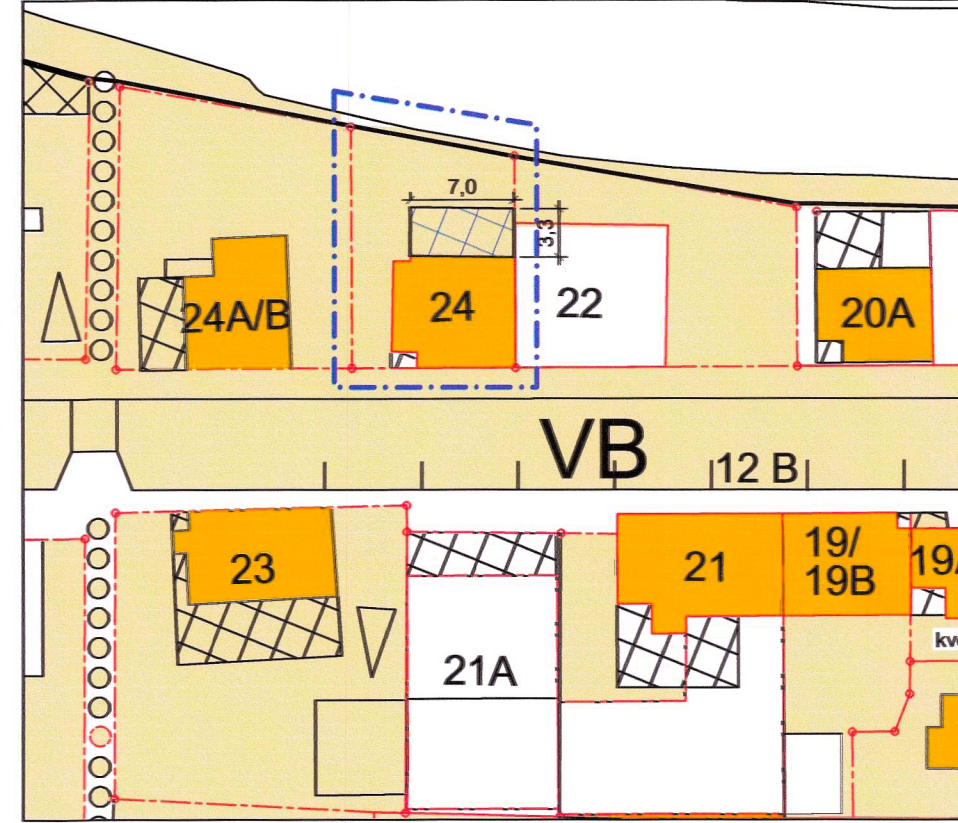
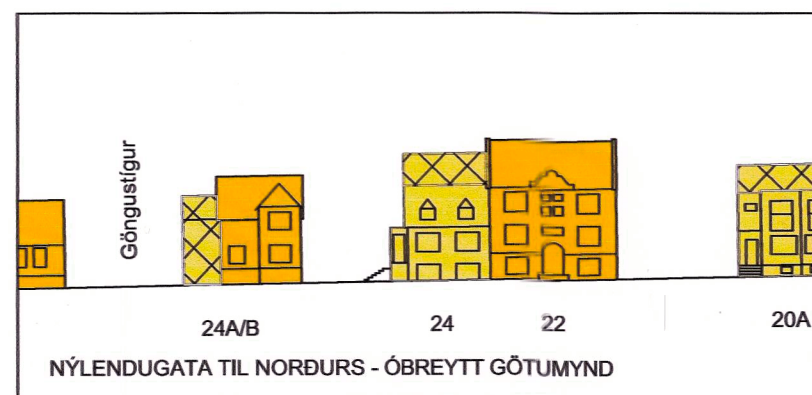
5. VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS – VG

Lagt er til að byggðamynstur á öllum reitnum njóti verndar samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur. Breytingar taki mið af mælikvarð byggðar og hlutföllum húsa. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

6. VIÐGERÐIR, BREYTINGAR OG VIÐBYGGINGAR

Við viðgerðir og endurnýjun húsa á reitnum skal taka sérstakt tillit til upphaflegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem klæðningar og gluggabreytingar, skal færa húsin til fyrra horfs.

NÝLENDUREITUR skilmálatafila - Gildandi deiliskipulag - skilmálar óbreyttir						
Helti	Byggingarár	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Lóð	Brúttostærð húsa á lóð	Nýtingarlutfall
Nýlendugata 24	1906	2	0	167m ²	220 m ²	1,32
Helmitt er að stækka grunnflöt núverandi húss og hækka það um eina hæð. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins. Húshæðir sbr. götumyndir						



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, M 1:500

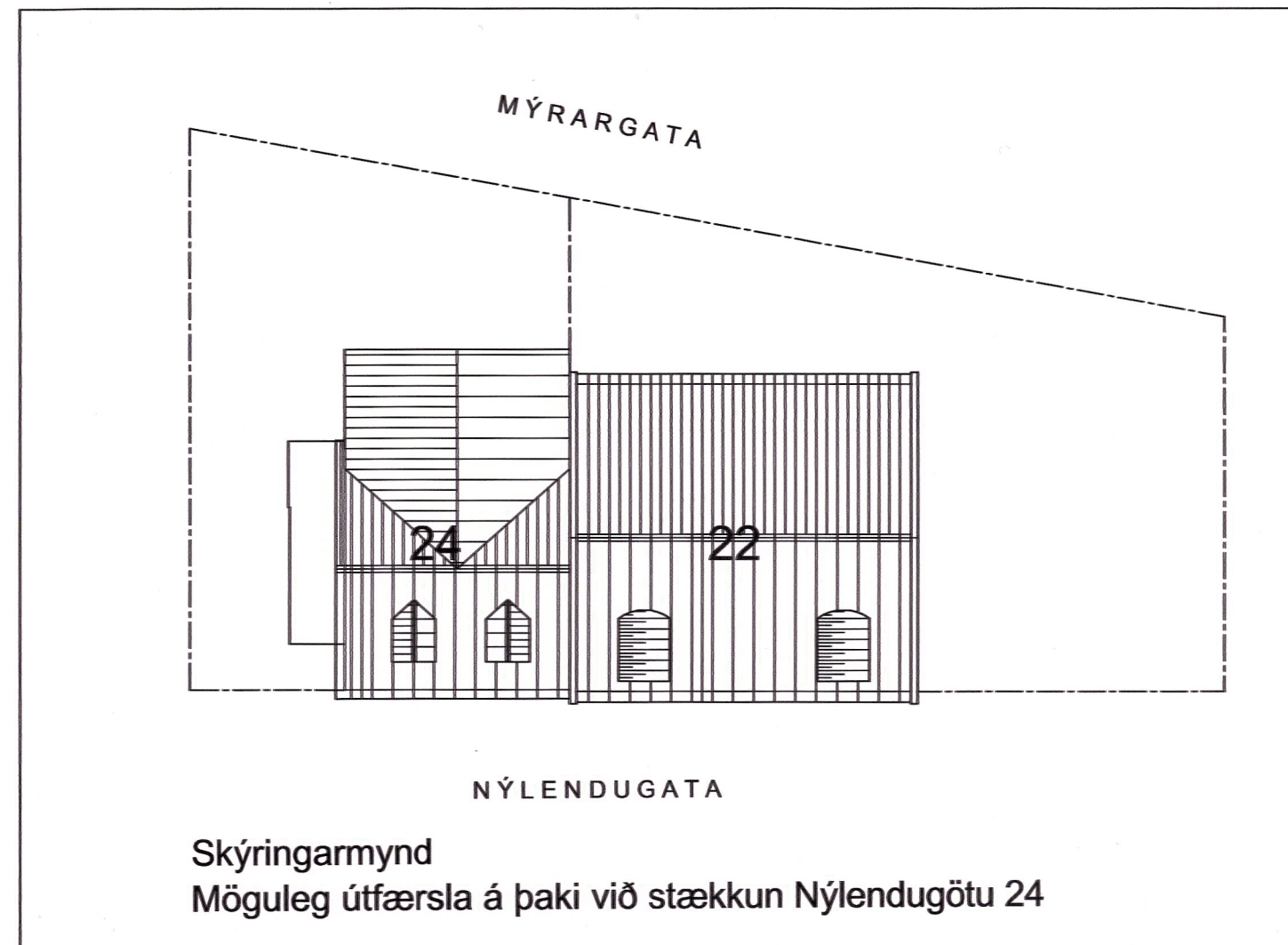
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Gildandi deiliskipulag reits. Húsið Nýlendugata 24 er byggt árið 1906. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur er varðveislugildi hússins talið felast í verndun byggðamynsturs (VB).

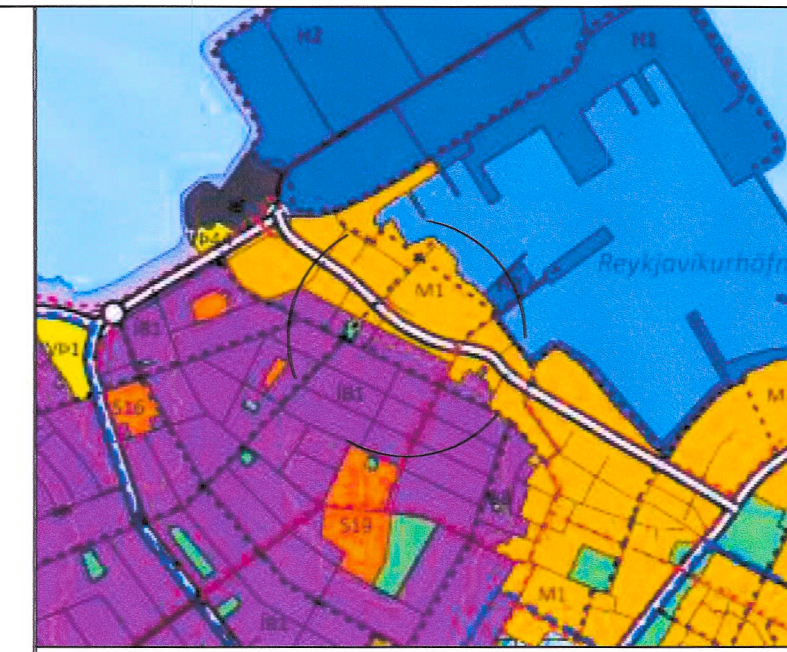
Byggingarreitur norðan við húsið er stækkaður og verður hann 23,0 m² að grunnfloti.

Gildandi skipulagsskilmálar gilda að öllu öðru leyti áfram óbreyttir.

Álit Minjastofnunar Íslands skal liggja fyrir áður en byggingarleyfi er veitt til framkvæmda. Í byggingarleyfi skal taka tillit til skilyrða sem Minjastofnun leggur til í álitinu. Sama á við um útgáfu framkvæmdaleyfis samkvæmt skipulagslögum.



Skýringarmynd
Möguleg útfærsla á þaki við stækkingu Nýlendugötu 24



STAÐSETNING
HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSREITS
- LÓÐAMÖRK
- VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- FRIÐUB HÚS 100 ÁRA OG ELÐRI ÁRIÐ 2022
- BREYTTUR BYGGINGARREITUR NÝLENDUGÖTU 24
- LÓÐAMÖRK

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í

Samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Var samþykkt í embætti skipulagsfulltrúa

Þann 29. apríl 2022.

Tillagan var grenndarkynnt frá 21. mars 2022 með

athugasemdafrest til 25. apríl 2022.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann 10. júní 2022.



NÝLENDUREITUR
DEILISKIPULAGSBREYTING Á STAÐGREINIREIT 1.115.3
AFSTÖÐUMYND 1:500, GREINARGERÐ, SKILMÁLAR, SKÝRINGARMYNDIR



PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT
ÓLÓF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT

Kjörgarði, Laugavegi 59
101 Reykjavík
Kl. 431005-0690
Sími: 821 9880, 663 6396

VERK 543-01
TEKNAÐ PVBÖP
KVARNÍ 1:500
DAGS: 17.02.2022

pall@p-ark.is
olof@p-ark.is