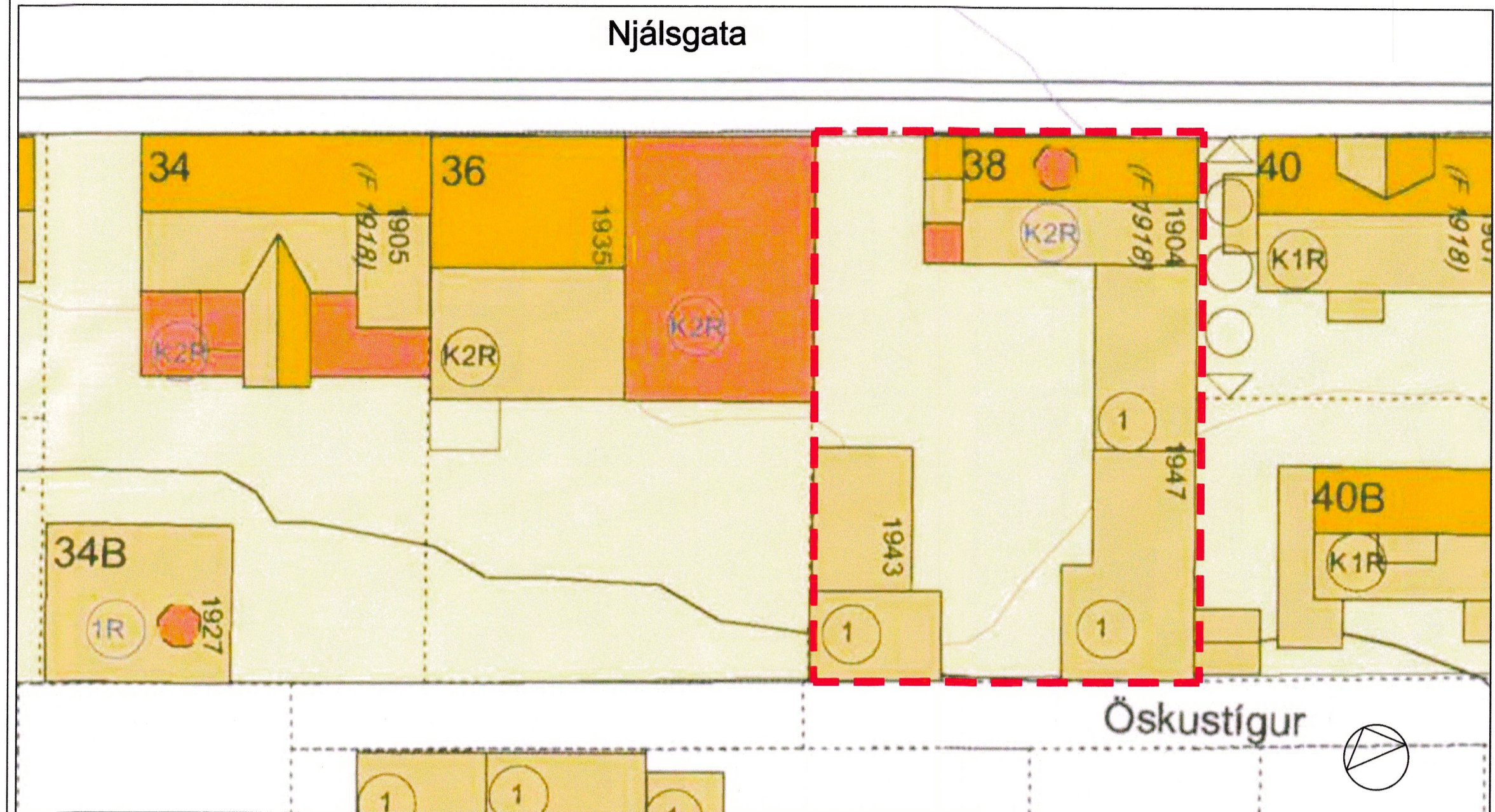


NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.2 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA NJÁLSGÖTU 38

FYRIR



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 38 Í NJÁLSGÖTUREIT 1.190.2 Mkv.1:200 mv. A1 samþykkt í borgarráði 21.júní 2007

Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötu 38 í Njálsgöturéit 1.190.2, samþykkt í borgarráði 21.júní 2007.

ÚR GREINARGERÐ GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR NJÁLSGÖTUREIT 1.190.2 2007

- Deiliskipulag þetta nær til alls reitsins 1.190.2. Gert er ráð fyrir að á reitnum verði áfram íbúðasvæði.
- Önnur starfsemi en búseta er þó heimil en hæð þeim ákvæðum sem fram koma í 4. hefti þróunaráætlunar miðborgar sem samþykkt var í október árið 2000.
- Í deiliskipulagi segir að svæðið skuli njóta verndar í ljósgulum flokki, vernd byggðarmynsturs.
- Þök húsa (framhúsa/aðalhúsa) á því svæði, sem lagt er til af Minjasafni Reykjavíkur að njóti verndar í ljósgulum flokki, skv. Húsvendarskrá Reykjavíkur, skulu vera mænispök.
- Heimilit er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum s.s. setja svalir, kvisti, skyggi án þess að komi þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinargerðar og skilmála. Í kafla um uppbyggingu segir um lóð nr 38 við Njálsgötu.

Njálsgata 38
B 1904
Heimilit er að byggja hæð og ris (h=max 3m) við núverandi hús í götulinu.

Húsakönnun:
Lagt er til að húsið njóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðarmynsturs, skv. Húsvendarskrá Reykjavíkur. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafritun nr. 104-2001

Í gildandi deiliskipulagi er ekki minnst á bakbyggingar lóðarinnar.
Lóðin er óskipt.

Njálsgata 38 - landnúmer 102412						
Stærð lóðar	Nýtingarhlutfalli	Brúttóflatamál	Viðbót	Brúttó fl. m. viðb.	Nýtt nýtingarhl.	Fjöldi íbúða á lóð
345,4 m ²	0,54	187m ²	89,5m ²	276m ²	0,80	3

Samkvæmt deiliskipulagi Njálsgöturéits

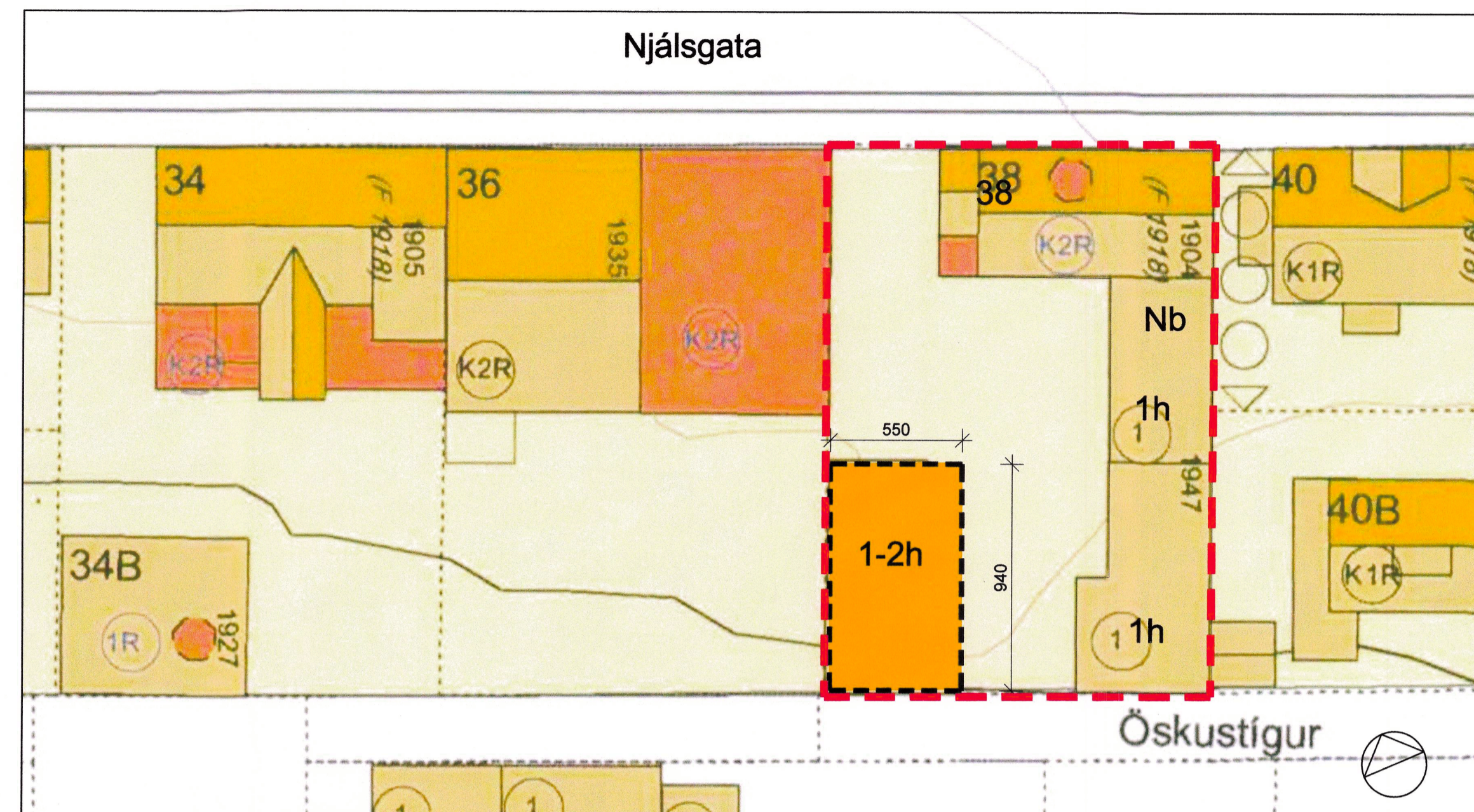


BÍLGEYMSLA Á BAKLÓÐ NJÁLSGÖTU 38



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 38 - GÖTUMYND TIL NORÐURS 1:500

EFTIR



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR NJÁLSGÖTU 38 Í NJÁLSGÖTUREIT 1.190.2 Mkv.1:200 mv. A1

Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgöturéit 1.190.2 með síðari breytingum.

GREINARGERÐ VEGNA BREYTINGA Á DEILISKIPULAGI FYRIR NJÁLSGÖTU 38.

Lýsing breytinga
Í tillögu að breytingum á deiliskipulagi Njálsgöturéits fyrir Njálsgötu 38 er gert ráð fyrir að heimilt verði að rífa núverandi bílgeymslu á lóð og byggja þess í stað íbúðarhús með stakri íbúð á einni og hálfri hæð með þakvernd sem sýnr að Öskustíg.

Gert er ráð fyrir að nýtt íbúðarhús muni standa á sama stað og núverandi bílgeymsla. Hún verði þó staðsett 30 cm neðar í landið, sjá skýringarmynd. Hámarks hæð hennar verður 5,82 metrar miðað við gölfkóta.

Nýbygging á baklóð verður einangruð að utan og klædd með læstri klæðningu, útteggr og þak.

Gera má ráð fyrir geymslu/sorp skýli utan byggingarrets á milli nýbyggingar og aðliggjandi bakbyggingar.

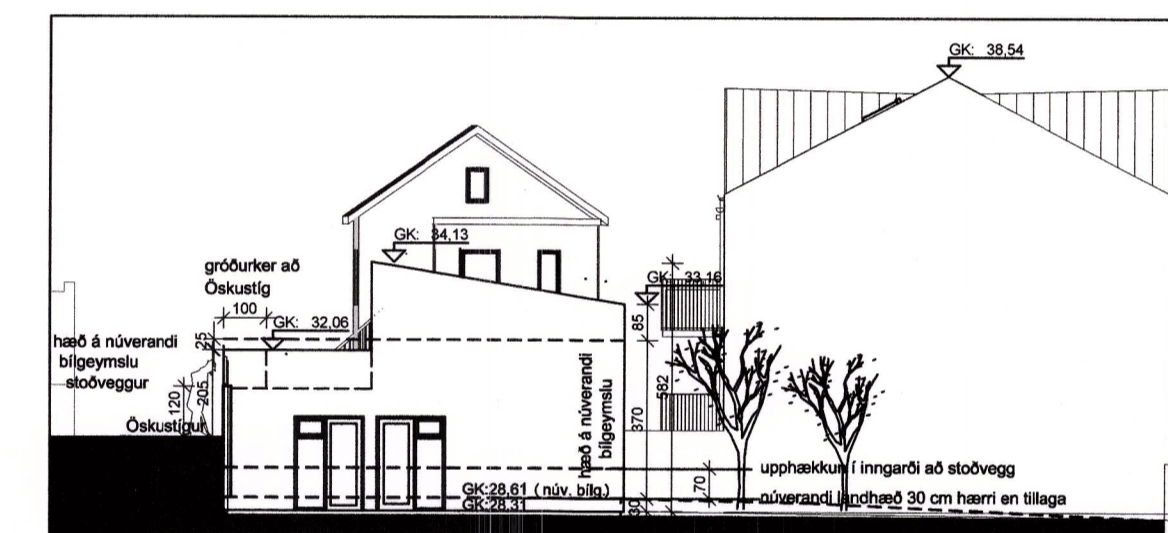
Gististarfsemi verður ekki heimil í hinu nýja húsi.

Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.

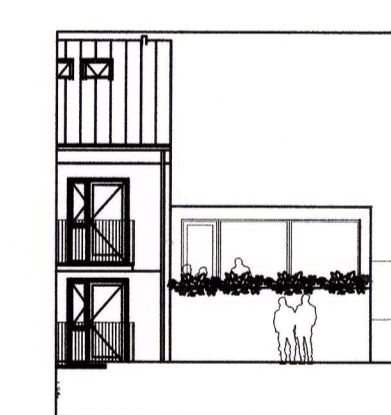
Stærð bílgeymslu, sem gert er ráð fyrir að viki fyrir nýbyggingu er 43,9m² og stærð nýbyggingar er ráðgerð 76 m² brúttó auk þakverandar.

Viðbótarfermetrar á baklóð verða því 32 m².

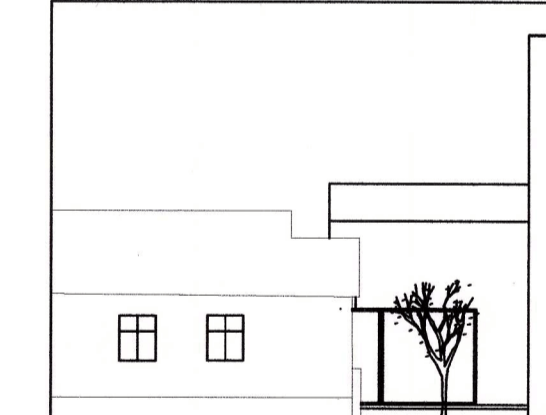
Skv. deiliskipulagi	Njálsgata 38 - landnúmer 102412					
	Stærð lóðar	Brúttóflatamál bygginga á lóð	Heimilú viðbót	Brúttó fl. m. viðb.	Heimilt nýtingarhl.	Fjöldi íbúða á lóð
Eftir breytingar	345,4 m ²	238,5m ²	69,5m ²	308m ²	0,89	4



Skilmálmýnd - Sneiðing - Öskustígur/Njálsgata 1:200

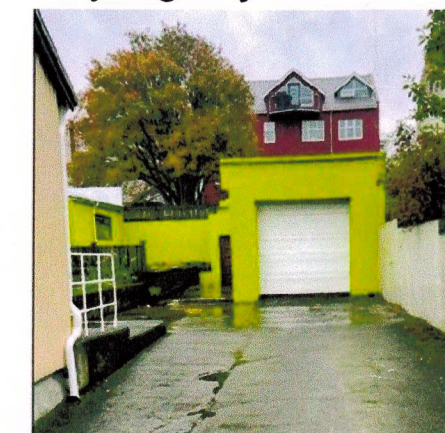


Skýringarmynd
Útlit suður að Öskustíg 1:200



Skýringarmynd
Útlit norður að Njálsgötu 1:200

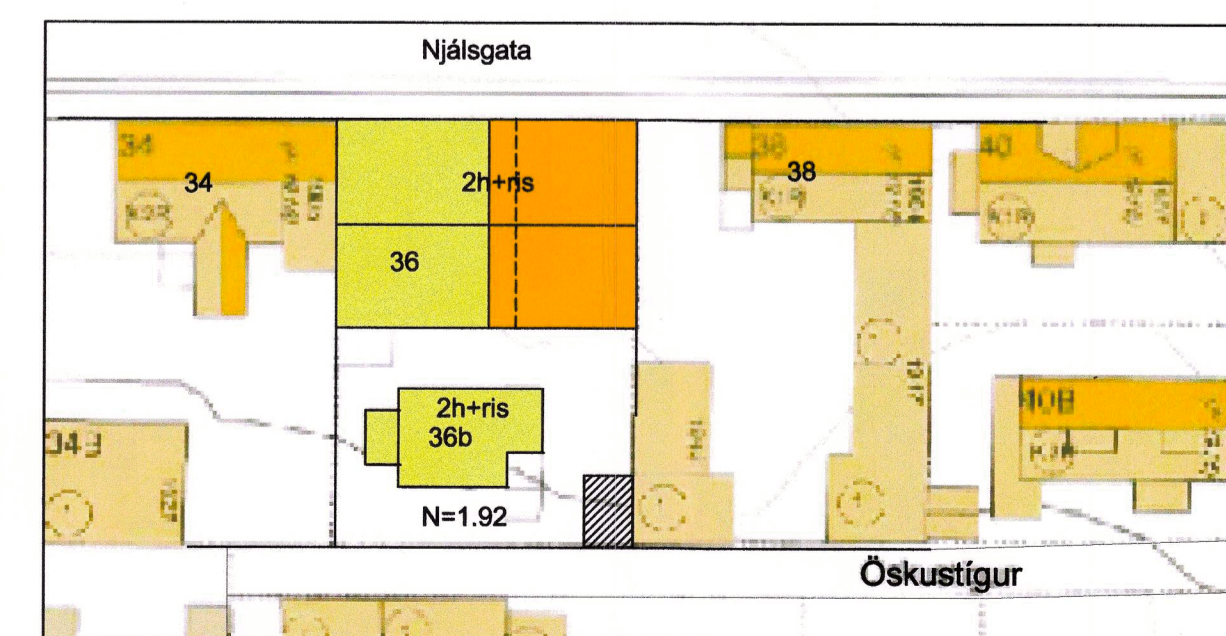
Skýringarmyndir



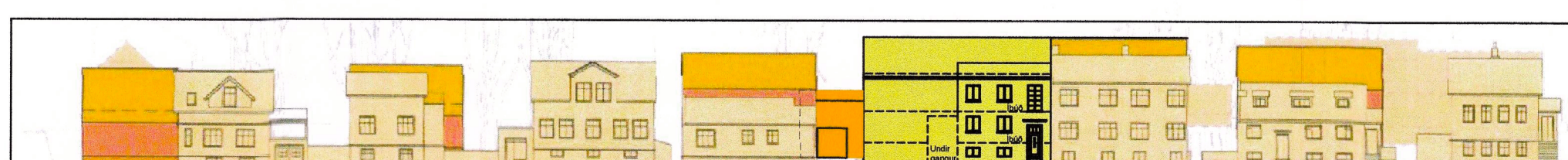
FYRIR að Njálsgötu



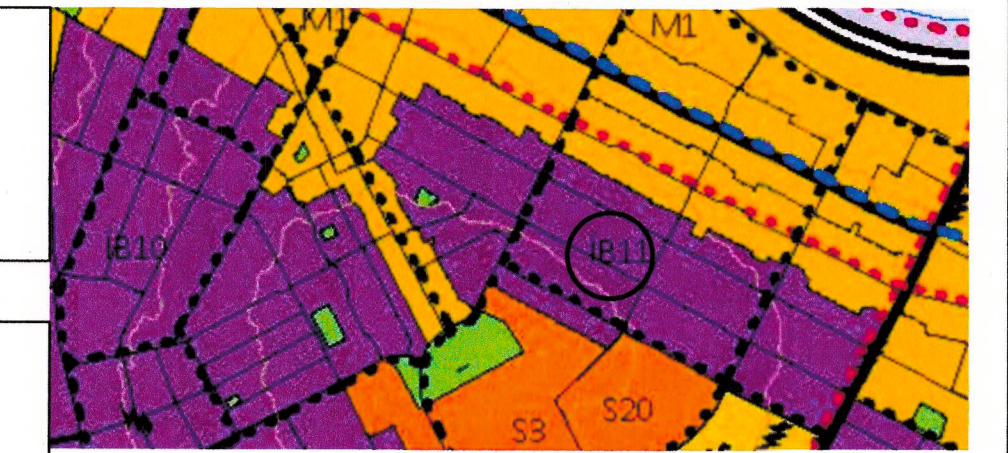
EFTIR að Njálsgötu



Samþykkt deiliskipulag - Njálsgata 36 25.febrúar 2021



BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR NJÁLSGÖTU 38 - GÖTUMYND TIL NORÐURS 1:500



Staðsetning í borgarlandi - Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæða
- Nyb Byggingarreitur, hámark
- 2h Fjöldi hæða í húsi
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- LÓÐARMÖRK
- NÝBYGGINGARHÁMARKS BYGGINGARREITUR (2-3 HÆÐIR)
- VERNDUN BYGGÐARMYNSTURS SKV. HÚSVENDARSKRÁ REYKJAVÍKUR
- TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
- KVÖÐ UM AÐGENGI
- TILLAGA UM KVÖÐ UM AÐGENGI
- 1KR HÆÐKJALLARVIRIS
- 1900 BYGGINGARÁR
- (F 1918) BYGGÐ FYRIR 1918

28. september 2023. Eftir grenndarkynningu voru eftirfarandi breytingar gerðar:

- Bætt við deiliskipulagsupprætti samsýnr deiliskipulagsbreytingar á lóð nr 36
- Leiðréttar fermetratölur í töflu sbr. athugasemd
- Þaksvallir inndregnar um einn metra frá Öskustíg

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í umhverfi- og skipulagsráði

þann 4. október 2023.

Tillagan var grenndarkynnt frá 16. maí 2023

með athugasemdafrest til 28. júní 2023.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann 21. desember 2023



HEITI VERNIS:

NJÁLSGATA 38
DEILISKIPULAGSBREYTING

HEITI TERNINGAR:

BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR

ÞAGD:	2023.03.10	FRAMM:	JL, KA	TYRIF:	TERIAND:	KA
VERND:		SKALA:	1:200	BLAÐSTAF:		A1

ALARK arkitektar ehf.

DALVEG 18
101 REYKJAVÍK
Sími: 534 8800
Fak: 534 8818
KTSÍÐI 193-2499
dal@alark.is
www.alark.is

S10
1. AF 5