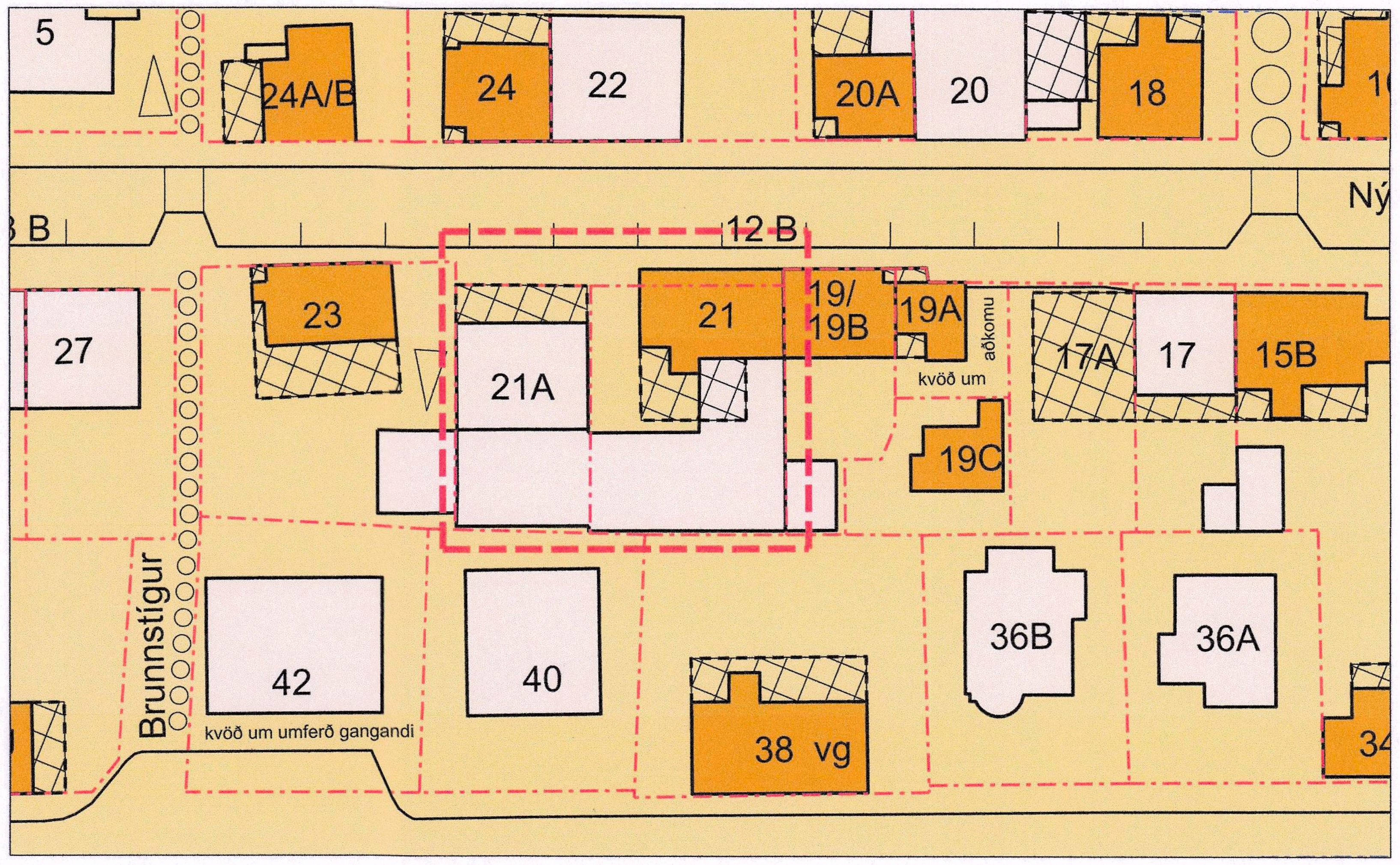
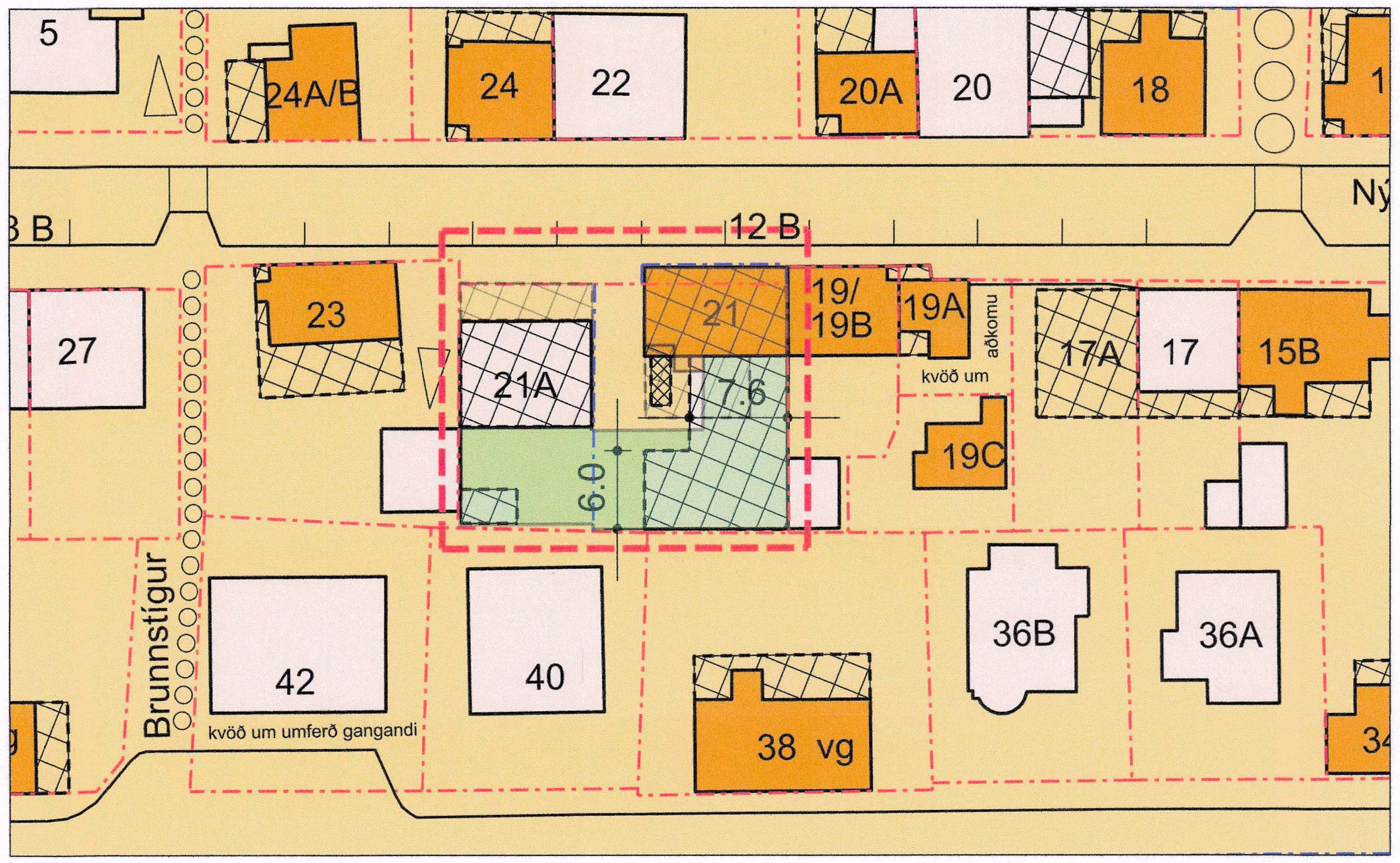
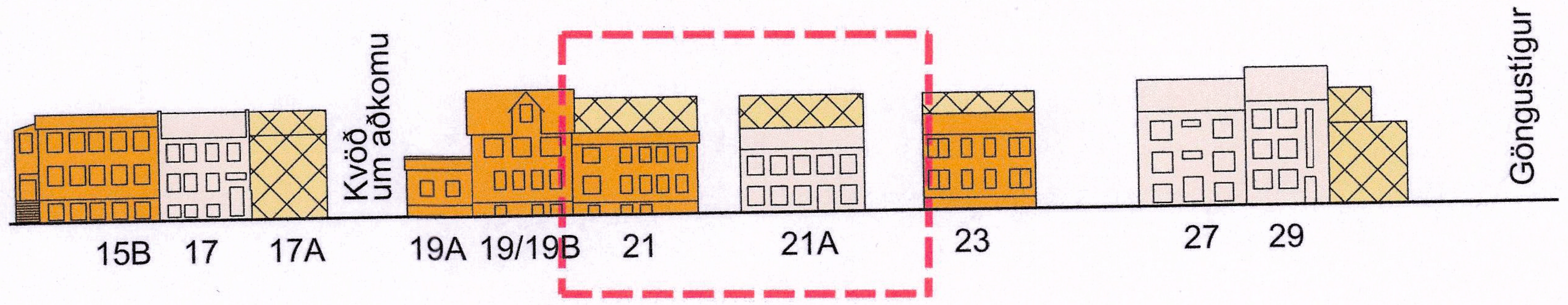
Breyting á deiliskipulagi "Nýlendureits" vegna Nýlendugötu 21 og 21A

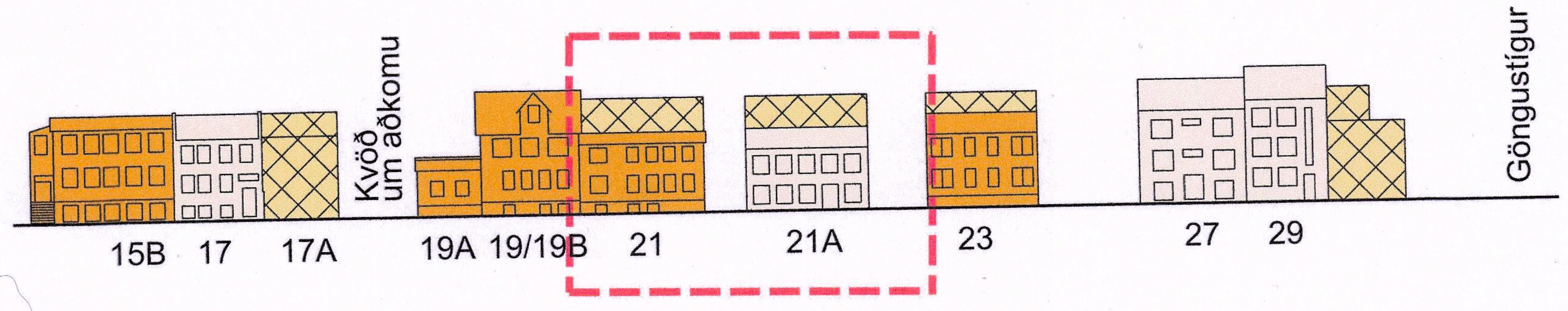


GILDANDI DEILISKIPULAG, samþykkt í borgarráði 28. 11. 2013, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 3. febrúar 2014, MKV. 1:500



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, MKV. 1:500





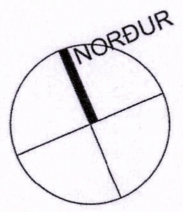
NÝLENDUREITUR - endurskoðun deiliskipulags - skilmálatafla											
	Gildandi deiliskipulag						Tillaga að breyttu deiliskipulagi				
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar - m2	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingar-hlutfall	Stærð lóðar - m2	Brúttóstærð húsa á lóð eftir stækkun -hámark	Bílastæði á lóð - min	Nýtingar-hlutfall - hámark	Athugasemdir - skilmálar
Nýlendugata 21	1898	299,6	415	A		1,39	óbreytt	óbreytt		óbreytt	Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að götu. Lóðarmörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur. Heimilt er að hækka mæni á framhúsi og byggja kvisti í þak. Ef atvinnustarfsemi leggst af í bakhúsi skal fjarlægja það. Heimilt er að halda eftir einnar hæðar byggingu, 50 m2 að hámarksgrunnfleti, undir bílageymslu. Hús er friðað, sjá 2.1 í greinargerð.
Nýlendugata 21A	1944	195,0	262	A		1,34	óbreytt	óbreytt		óbreytt	Heimilt er að stækka grunnflöt að götu, hækka mæni á framhúsi og byggja kvisti í þak. Ef atvinnustarfsemi leggst af á lóðinni skal fjarlægja skúrbyggingu á baklóð.

NÝLENDUREITUR - breyting deiliskipulags - skilmálatafla						
Tillaga að breyttu deiliskipulagi						
Hús	Stærð lóðar - m2	Brúttóstærð húsa á lóð eftir stækkun -hámark	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð - min	Nýtingar-hlutfall - hámark	Athugasemdir - skilmálar
Nýlendugata 21 og 21A	495	700	6	0	1,41	Lóðirnar eru sameinaðar í eina lóð. Heimilt er að byggja við húsin á lóðinni í samræmi við deiliskipulagsuppdrátt og skilmála hér að neðan. Heimilt verði að gera 6 íbúðir á sameinuðum lóðum.

GILDANDI DEILISKIPULAG

Skilmálar húss nr. 21:
Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að götu. Lóðarmörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur.
Húsið er friðað sbr. 2.1 í greinargerð með deiliskipulagi Nýlendureits.
Heimilt er að hækka mæni á framhúsi og byggja kvisti í þak. Fjarlægja skal bakhús ef atvinnustarfsemi leggst af á lóðinni. Heimilt er að halda eftir einnar hæðar byggingu, 50 m2 að hámarksgrunnfleti, undir bílageymslu.

Skilmálar húss nr. 21A:
Heimilt er að stækka grunnflöt að götu, hækka mæni á framhúsi og byggja kvisti í þak. Ef atvinnustarfsemi leggst af á lóðinni skal fjarlægja skúrbyggingu sem stendur á baklóð.



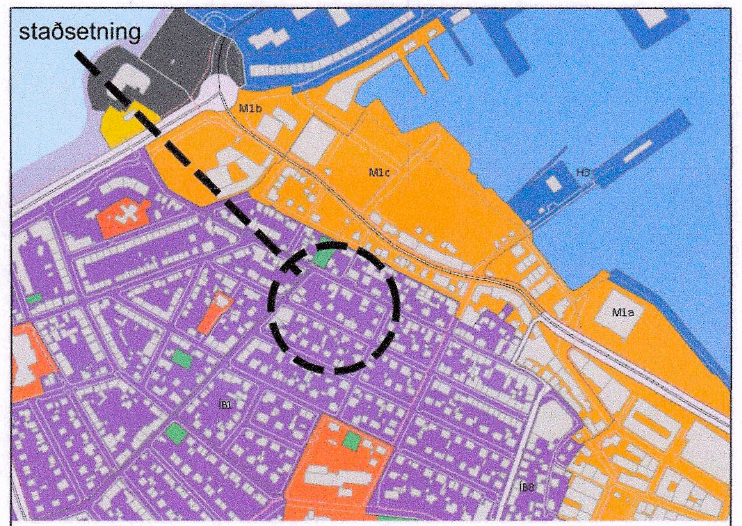
GREINARGERÐ
Í gildi er deiliskipulag "Nýlendureits" samþykkt í borgarráði 28.11. 2013 ásamt áorðnum breytingum. Deikiskipulagsbreyting þessi gildir einvörðun fyrir lóðirnar Nýlendugata 21 og 21A. Lóðirnar eru á íbúðarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Lýsing á breytingunni:
Breytingin felst í megin atriðum í því að heimilt er að sameina lóðirnar Nýlendugata 21 og 21A. Fallið er frá kröfu um að fjarlægja skuli bakhús ef atvinnustarfsemi leggst af á lóðinni nr. 21. Einnig eru heimildir skilgreindar nánar hvað varðar hámarkshæðir og heimilan íbúðarfjölda í húsunum á lóðinni. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Breyttir skilmálar:
-Heimilt er að sameina lóðirnar tvær í eina lóð u.þ.b. 500 m2 að stærð og ná þannig betri samnýtingu útisvæða og sameiginlegri aðstöðu.
-Skilmálar fyrir hús nr. 21: Húsið er friðað. Heimilt er að hækka port og breyta því á þann veg sem gildandi skipulag gerir ráð fyrir, þ.e. að hækka húsið og byggja kvisti í þakið. Hámarksvegghæð frá gólfi jarðhæðar upp undir þakskegg má vera allt að 6,2 metrar og 8,7 metrar upp á mæni. Leyfilegt er að dýpka kjallara um 0,6 metra.
-Skilmálar fyrir bakhús: Heimilt er niðurrif bakhúss að hluta til, að breyta því í íbúðarhús og byggja tengibyggingu á milli fram- og bakhúss, hvort tveggja á tveimur hæðum án kjallara. Hámarks vegghæð bakhúss má vera allt að 4,0 metrar og 6,6 metrar upp á mæni, mælt frá gólfi jarðhæðar.
Í tengibyggingu má vegghæð vera 5,2 metrar og mænishæð 6,2 metrar frá gólfi jarðhæðar. Heimilt er að byggja svalir á tengibyggingu innan byggingarreits.
-Íbúðafjöldi og flötur húss nr. 21: Þrjár íbúðir mega vera í sambyggðum húsum nr. 21. Heildarflötur íbúða með lofthæð yfir 1,8 metrum má vera allt að 500 m2 fyrir utan svalir.
-Skilmálar fyrir hús nr. 21A: Heimilt er að stækka grunnflöt að lóðarmörkum við götu, hækka hús nr. 21A í sömu mænishæð og hús nr. 21 og byggja á það mansardþak með kvistum. Vegghæð á breyttu húsi má vera allt að 6,0 metrar og mænishæð skal vera jöfn eða lægri en á húsi nr. 21.
-Skilmálar fyrr bakhús: Heimilt er niðurrif á bakhúsi sem er áfast húsi nr. 21A og leyft að reisa léttbyggt reiðhjólaskýli innan byggingarreits í suðvesturhorni sameinaðrar lóðar. Reiðhjólaskýlið skal vera í sameign húsanna á lóðinni og má vera allt að 16 m2 að stærð og 3,0 metrar að hæð.
-Íbúðafjöldi og flötur húss nr. 21A: Þrjár íbúðir mega vera í endurnýjuðu húsi nr. 21A. Heildarflötur íbúða með lofthæð yfir 1,8 metrum má vera allt að 320 m2 fyrir utan svalir.

Meðfylgjandi skýringaruppdráttur sýnir nánar fyrirkomulag íbúða á lóðinni. Vanda skal frágang lóðar og sérstök áhersla lögð á aðlaðandi dvalar- og leiksvæði fyrir íbúa að teknu tilliti til afstöðu íbúða og himinátta. Skila skal sérstökum lóðaruppdrætti með byggingarleyfismsókn.

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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, hlutamynd

SKÝRINGAR:

- verndun byggðarmynsturs
- byggingareitir húsa
- byggingareitir fyrir lágbyggingu, anddyri, svalir og útitröppur
- friðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- núverandi byggingar
- tillaga að heimild til niðurrifs
- göngustígur
- afmörkun breytingar deiliskipulags
- lóðarmörk
- tillaga að breyttum lóðarmörkum
- 2 B fjöldi bílastæða

Grunnar eru fengnir úr upplýsingarkerfi Reykjavíkurborgar.

Sjá mæliblöð varðandi kvaðir um umferð, leiðslur/lagnir og bílastæði á skipulagssvæðinu.

Nákvæmar lóðarstærðir koma fram á mæliblöðum.

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

emb.afgr. f. skipulagsfulltrúa þann 25. mars 2022.

Tillagan var grenndarkynnt frá 21. febrúar 2022

með athugasemdafresti til 21. mars 2022.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. apríl 2022

[Stamp: REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI] [Signature]

NÝLENDUREITUR, Nýlendugata 21 og 21A

STAÐGREINIR	0-1-1131202/03
VERKKAUPI:	Agnar Ludvigsson ehf.
KENNITALA VERKKAUPA:	410465-0199

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

EFNI:	TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI		
MÆLIKVARÐI:	1: 500		
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A2		
TEIKNAÐ:	RÓB/SHF	VERKNR:	2140
YFIRFARIÐ:	RÓB	TEIKN. NR:	001
DAGSETNING ÚTGÁFU:	11.12.2021	ENDURSK.:	

VA ARKITEKTAR
laugavegi 26
101 reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990

vaaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem KT: 210850-4499