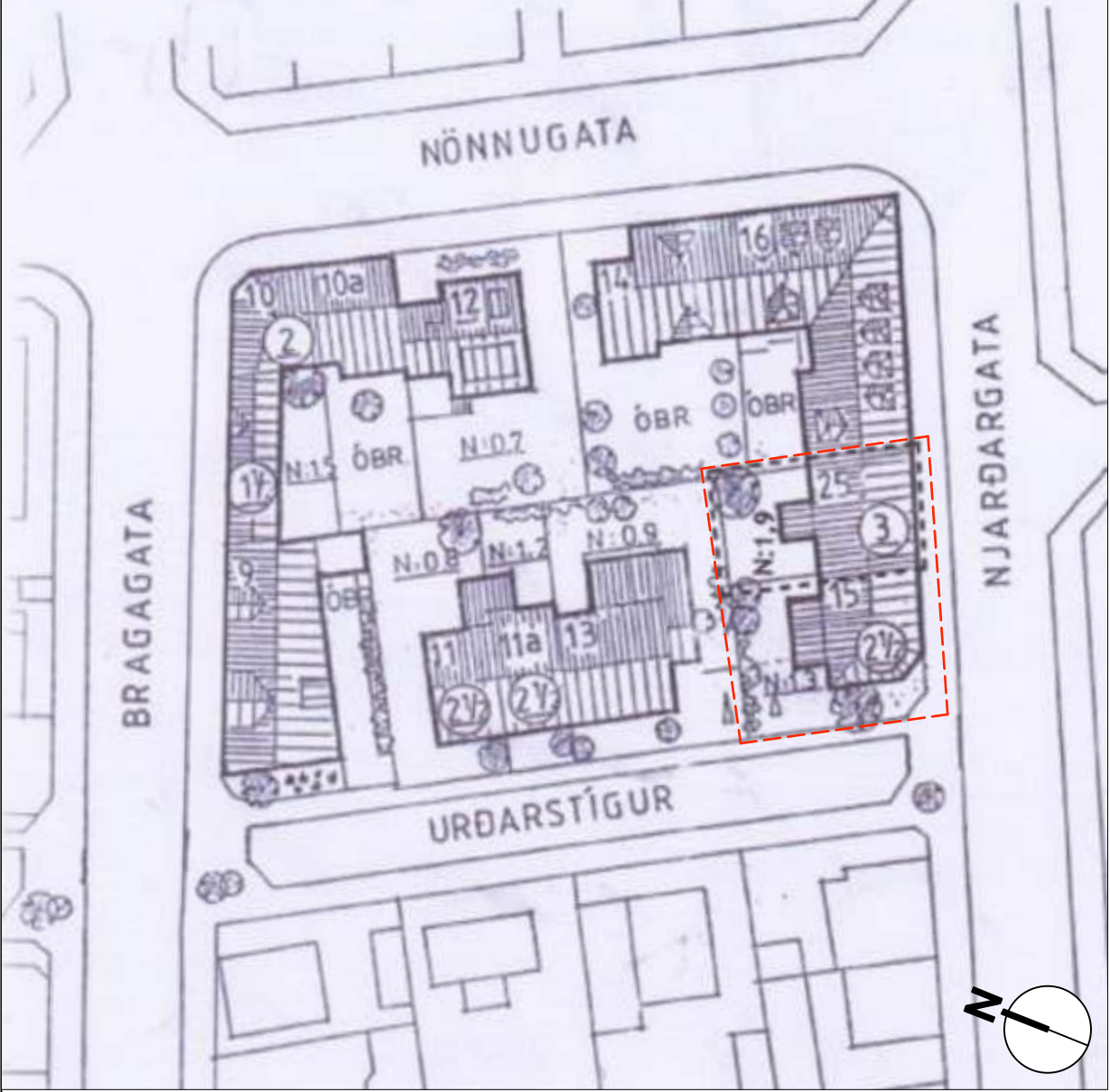




DEILISKIPULAG fyrst samþykkt í Borgarráði 6.9.1988 mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1 með breytingum smp. í Borgarráði 30.05.2013

GREINARGERÐ
Síðan deiliskipulagið var samþykkt hefur nýtt aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tekið gildi. Þar er gert ráð fyrir fjölgun íbúða á miðborgarsvæði.

Svæðið tilheyrir Miðborg, borgarhluta 2 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í greinargerð aðalskipulags segir:

"Aðalskipulagið gerir ráð fyrir því að íbúðum á miðborgarsvæðinu (þ.e. innan borgarhlutans án Vatnsmýrar, sbr. hverfaskipting borgarinnar) geti fjölgað um rúmlega 700.*"

Markmið þessarar deiliskipulagsbreytingar er að fjölga íbúðum á löðunum Njarðargata 25 og Urðarstígur 15, styrkja götumynd Njarðargötu og draga úr vægi brunagafis við Nönnugötu 16. Lítið er svo á að fjölgun íbúða samræmist markmiðum aðalskipulags.

SKILMÁLAR UPPHAFLEGS DEILISKIPULAGS FRÁ 1988.

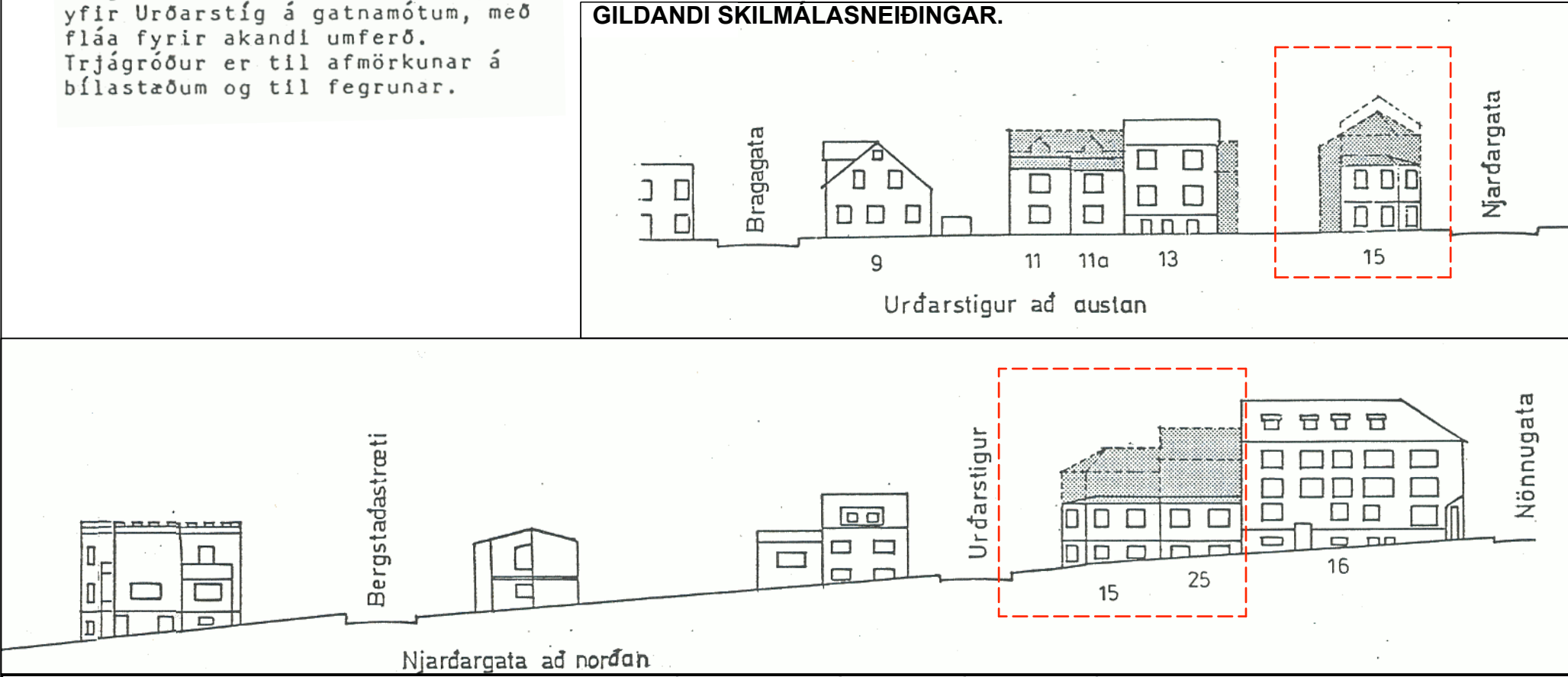
Deiliskipulagstillaga:

Yfirbragð reitsins breytist lítið, landnotkun verður óbreytt. Nýtingarhlutfall hækkar og er það aðallega hugsað sem svigrúm til að byggja litlar viðbyggingar, kvisti eða hækka þak. Við Njarðargötu er leyfð þó nokkur hækkan, þar sem byggja má upp að háum brunagafli. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða, stækkun húsa myndi þýða stærri og betri íbúðir. Fjölgun íbúða myndi hafa í för með sér fjölgun bílastæða, sem ekki er rúm fyrir á reitnum án þess að garðar spillist verulega. Lagt er til að skúrar á löðum hverfi, en í stað þeirra gæti komið t.d. viðbygging við hús. Einnig er lagt til að steyptir veggir á löðamörkum verði fjarlægðir eða lekkaðir.

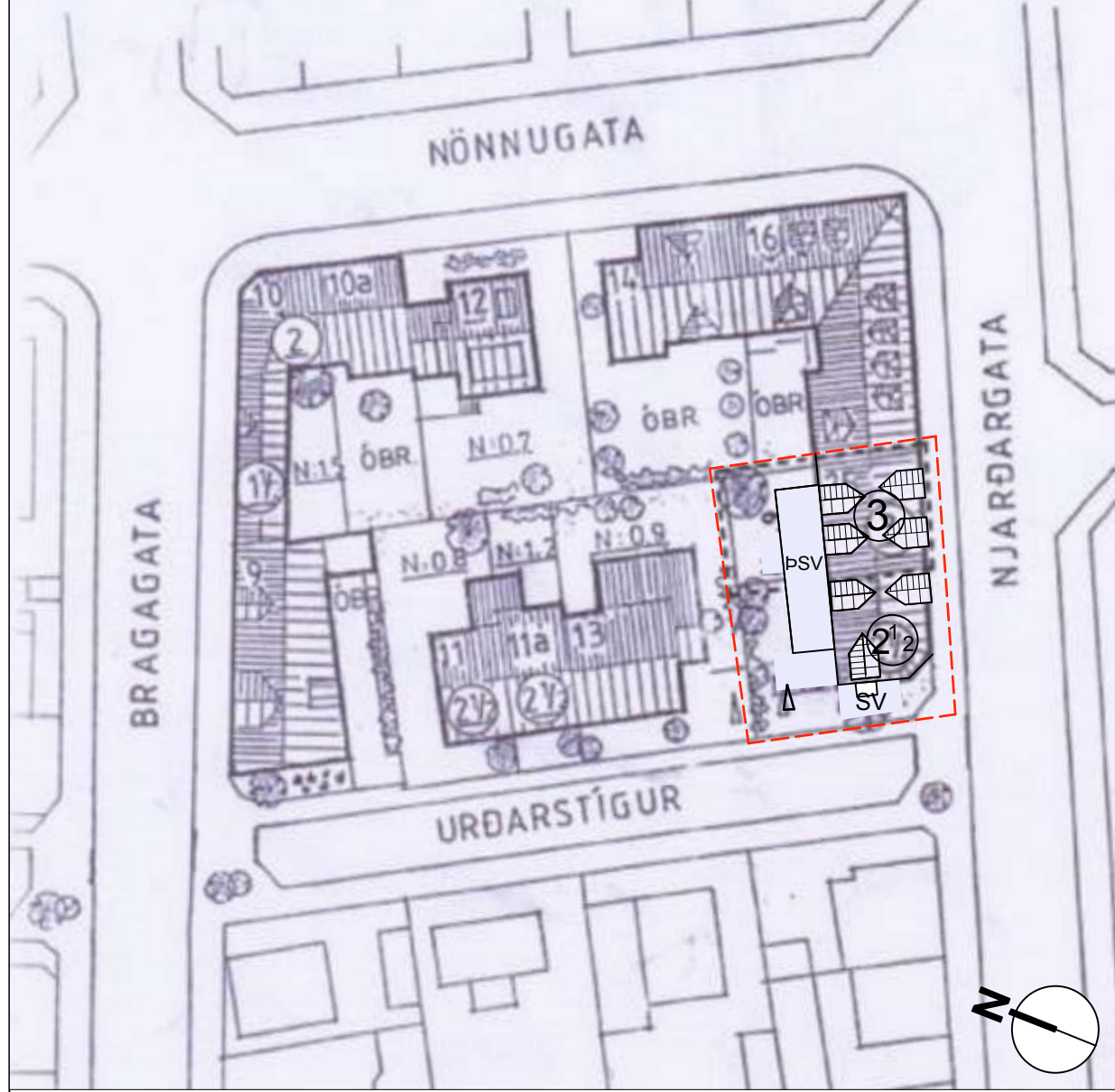
Ný hámarksnýting á reitnum verður 1,5.

Tillaga:

Gangstóttir verði látnar liggja yfir Urðarstíg á gatnamótum, með fláa fyrir akandi umferð. Trjágróður er til afmörkunar á bílastæðum og til fegrunar.



GILDANDI SKIPULAGSHEIMILDIR smp. 6.9.1988 og 30.5. 2013						
Lóðarheiti	Byggingarár	Lóðarstærð skv. skipulagi	Lóðarstærð skv. lóðarblaði	Nýtingarhlutfall m.v. A-lökun	Hámarks gölffloður	Skipulagsheimildir
Njarðargata 25	1921	102,0	99,0	1,9	193,8m2	Hækkun um eina hæð - byggja að brunagafi.
Urðarstígur 15	1922	150,3	141,0	1,3	195,0m2	Hækkun um eina hæð, lítil viðbygging
Sameinuð lóð / Njarðarg. 25 og Urðarst. 15						



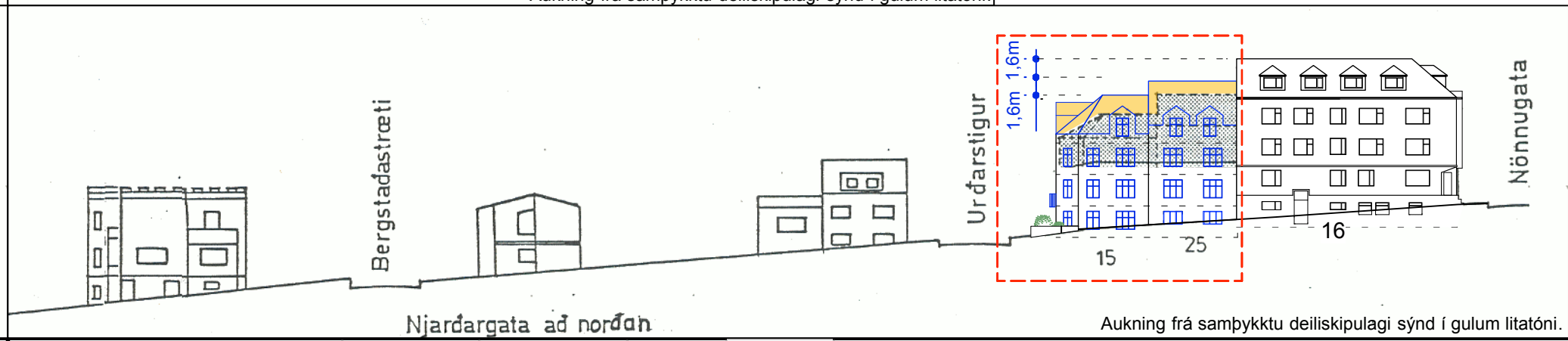
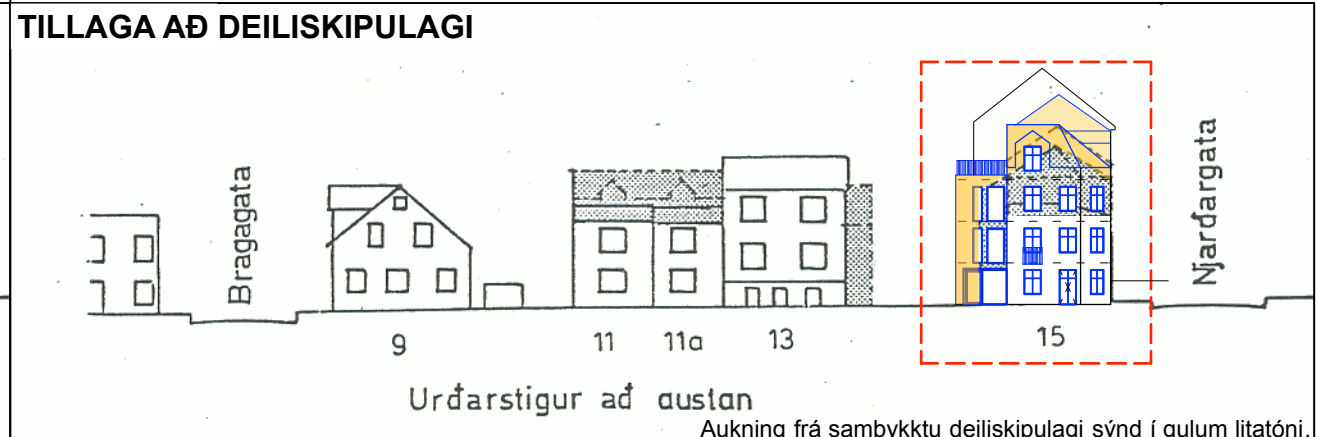
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI SKILMÁLAR
Heimilað er að sameina lóðirnar Njarðargata 25 og Urðarstígur 15 í eina lóð fyrir fjöleignarhús. Heimilað verður að fjölga íbúðum í samtals allt að 7 íbúðir með sameiginlegu þvottahúsi, hjóla- og vagnageymslu. Íbúðir skulu vera í breytilegum stærðum. Heimilað verður að rífa núverandi stigahús (útbyggingar) beggja húsa og byggja nýtt sameiginlegt stigahús í viðbyggingu á garðhlíð.

Heimilt verður að hækka húsin umfram það sem samþykkt var í gildandi deiliskipulagi, sjá skilmálasneiðingar. Kvistir eru heimildir og gerð grein fyrir viðmiðunarstaðsetningu þeirra. Svalir eru heimilar á húshlíð sem snýr að Urðarstíg, hámarksdýpt er 1m. Þaksvalir eru heimilar yfir nýrri viðbyggingu á garðhlíð. Hámarksstærðir viðbyggingar / þaksvala og svala er málsett á skýringarmynd. Vönduð útlitshönnun í anda skýringarmynda er skilyrt. Taka skal tillit til upprunalegs útlits húsa.

ÓHEIMILT ER AÐ REKA GISTISTARFSEMI Í HÚSUNUM.

Dæmi um mögulegt útlit eftir breytingar - þrívíddarmynd frá Njarðargötu



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI						
Lóðarstærð	Byggingarmagn A-B-C-lökun. Hámark	Nýtingarhlutfall m.v. A-B-C-lökun	Hæðir	Íbúðir	Bílastæði á lóð	Skipulagsheimildir
240,0	600m2	2,5	2+kj+ris (3h)	7	1	Heimilt að fjölga íbúðum í allt að 7 og hækka hús skv. skilmálasneiðingum. Byggingarreitir á baklóð fyrir viðbyggingu með þaksvölum. Svalir að Urðarstíg. Kvistir.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU -helstu breytingar-

- hús eru hækkuð
- byggingarmagn er aukið
- götumynd Njarðargötu styrkist
- íbúðum er fjölgað í allt að 7 íbúðir að hámarki
- tvær lóðir eru sameinaðar í eina
- vönduð útlitshönnun í anda þrívíddarmynda er skilyrt
- Tekið tillit til upprunalegra stíleinkenna húsanna

STÆRÐIR
Hámarksbyggingarmagn á sameinaðri lóð verður: 600m2
Lóðarstærð er: 240m2
Nýtingarhlutfall verður: 2,5

Nákvæm lóðarstærð nýrrar lóðar kemur fram á mæliblaði sem verður uppfært.

BÍLASTÆÐI
Eitt bílastæði er á lóðinni. Þar sem bílastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald sbr. gjaldskrá um bílastæðagjöld, skv. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og reglum um bílastæðagjald í Reykjavík sem í gildi eru hverju sinni.



SKÝRINGARMYND - unnin á mæliblað mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

RÖKSTUÐNINGUR
Um er að ræða óverulega breytingu á núverandi fyrirkomulagi, en aðgengi að íbúðum batnar með sameiginlegu stigahúsi. Eftir breytingar verður ásynð frá Njarðargötu heillegri en nú er; dregið er úr áhrifum brunagafis við Nönnugötu 16 og byggðamynstur Njarðargötu (randbyggð) styrkt. Útlit húsa að Njarðargötu og fyrir horn á Urðarstíg mun taka mið af núverandi húsum í byggingarefnum og gluggagerð, þ.e. steypir útveggir og gluggar með póstum eins og þeir gluggar sem fyrir eru.

FORNMÍNJAR
Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar frá 6.9. 1988 og 30.5.2013.



SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- SV Svalir
- PSV Þaksvalir
- Stækkunarheimildir í skilmálasneiðingum og skýringarmynd á lóðablaði

N NÝ HÁMARKSNÝTING SKV. TILLOGU

2 FJÖLDI HÆÐA SKV. TILLOGU

ÖBR. ÖBREYTT NÝTINGARHLUTFALL

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

var samþykkt í _____

þann _____ 20_____.

og í _____

þann _____ 20_____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20_____

með athugasemdafresti til _____ 20_____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20_____.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
Reitur 1.186.5 - Nönnugöturéttur
Njarðargata 25 og Urðarstígur 15

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR Blaðstærð A1		D.O.01		GLÁMA·KÍM
Bygging:		Tekn. nr.:		
Útgáfud.:	4.12.2017	Mkv.:	1:500	
Verkef.:	1702008	Tekn.:	ST	SH

Aukiltekstir Laugavegi 164 ehf. 105 Reykjavíkur.
t: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739
glomakim@glomakim.is, www.glomakim.is