

Gildandi deiliskipulag Nýlendumarkaður. Mkv. 1:1000

An architectural rendering of a modern building complex. The central focus is a cluster of four interconnected wooden volumes with steep, gabled roofs, finished in a light wood grain. To the left, a long, white, low-profile building with a series of small, square, white-roofed dormers runs parallel to the wooden structure. The entire scene is set against a backdrop of other white, geometric building forms, suggesting an urban context. The lighting is bright and directional, casting sharp, dark shadows from the buildings onto the ground, which is a mix of light grey and white. The overall aesthetic is clean, minimalist, and modern.

An architectural rendering of a modern building. The building features a white base and a large, steeply pitched wooden facade. The sky is blue with white clouds. The building is situated on a light-colored ground, possibly a road or plaza, with a white curved wall in the foreground.

Ný lóð verður til á suðvesturhorni Nýlendinguðö og Seljavegar. Á þessari lóð skal komu fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarhvarfs skv. deiliskipulagsuppdrátti. Hámarkshæð húss skal vera tvær hæðir og risi. Takaskeið skilitt til þess við val á hæð eða hönnun nýbyggingar að lóðin er hornlöð. Athygli er vakin á að það virðist vera ósamræmi í deiliskipulagi milli byggingarmagns og stærð lóðar. Byggingarreitir er um 100 m² og gert er ráð fyrir tveimur hæðum og risi, en byggingarmagn er uppgjöfið sem 400 m². Lóðin er 321 m². Byggingarmagn 400 m².
Nýtingarhlutfall 1,25

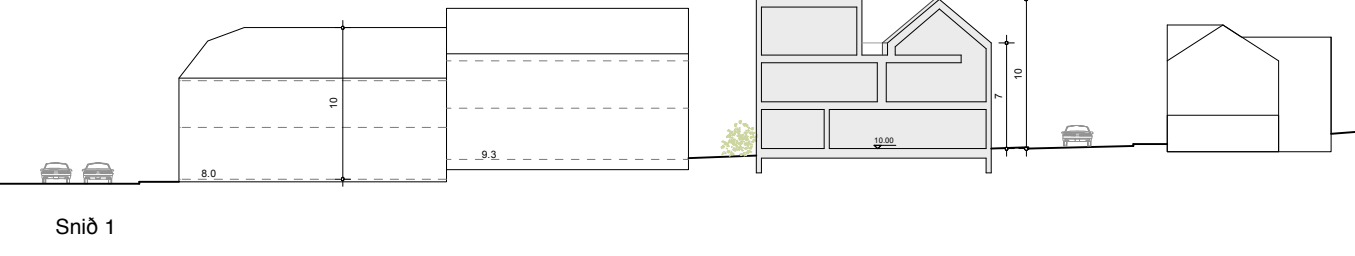
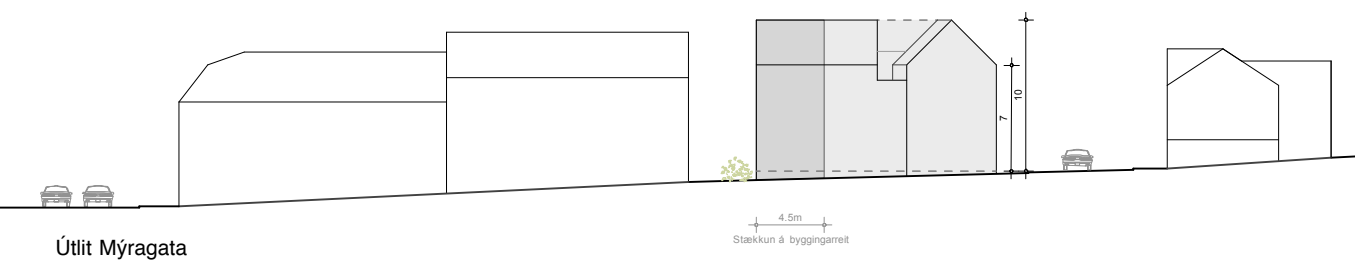
Horft er annars vegar til Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 sem gerir ráð fyrir þéttingu byggðar í borginni. Hins vegar er rýnt í hverfið, nærliggjandi hús, hlutföll þess byggða og rýma þar á milli. Horft er einnig til að nýbygging á þessum sama reit, sem er á horni Seljarvegur og Mýrargötu þar sem nýtingarhlutfall er 1,74.

Tillagan gerir ráð fyrir nybyggingu á lóðinni, timburhúsi með allt að sex íbúðum. Byggingin er tvær hæðir og ris, þar sem rishæðin brótar upp í þrjú sjálfstæð form með halla uppá 40-45 gráður, með möguleika á kvistum sem slíða á milli þakforma, en vika ekki á gótu. Þakformin og mællavörð þeirra er söttur í byggingar við Nýlengdugötu. Byggingarreiðs Nýlengdugötu megin fer úr 9m í 15m og var þar horft til bygginga nærliggjandi húsa í göttunni sem fara upp í 15m lengd. Lengd byggingarreiðs Seljavegs megin fer úr 11,5m í 16m þar sem horft er til uppbrots og lengd nybyggingar í þeirri götumynd. Gert er ráð fyrir tveimur íbúðum á fyrstu hæð, á horni Seljavarjar og Nýlengdugötu. Þar er gert ráð fyrir íbúð sem getur einnig verið vinnustofa eða þjónustustarfsemi sem gefur líf út á Seljaveg. Á annarri hæð eru fjórar- íbúðir, þrjár af þeim ganga upp á rishæð og fá þar þakgarða. Ekki er heimilt að reka gistiheimili í byggingunni.

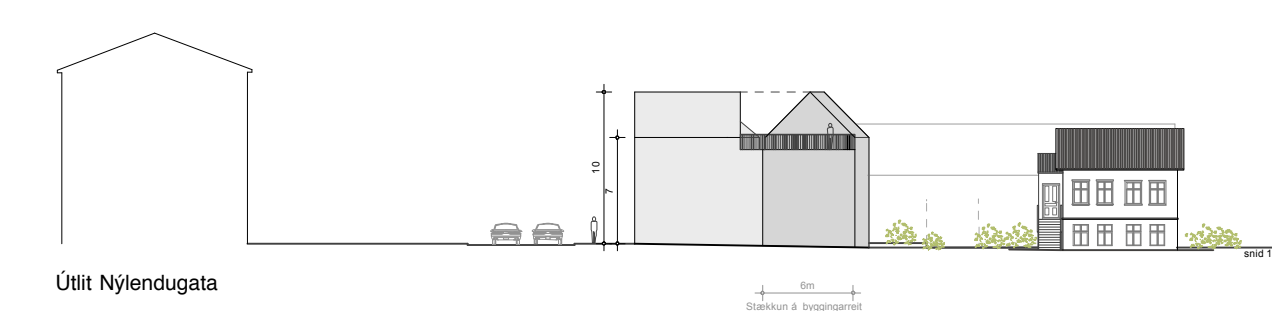
Áhersla er a hagræðing og bjartar líður þar sem unnið er með staðhætti, skjól, þakgarða og svalir. Samnýtingu á þvottahúsi og góðu aðgengi að hjóla og vagnageymslu. Áhersla verður á hvata til vistvænnar búsetu í borginni. Unnið verður með vistvænn byggingarefni og uppbrot í formum til að samræma eldri byggð, timbur í samspili við annað efni. Áhersla á stuttan byggingartíma. Tillagan hjólað upp á auka byggingarmagn um 125 m², þar sem heldar byggingarmagn fer úr 400 m² í 525 m² og nýtingarlutfall fer úr 1,25 í 1,64.

Núværandi					
Heiti	Löð m2	Notkun	Heild m2	Nýtingar hl.	Hæðir
NÝLENDUGATA 34	321	ÍBÚÐIR	400		2h og rishæð
samtals:	321		400	1.25	
Deiliskipulagatillaga					
Heiti	Löð m2	Notkun	Heild m2	Nýtingar hl.	Hæðir
NÝLENDUGATA 34	321	ÍBÚÐIR	525		2h og rishæð
samtals:			525	1.64	

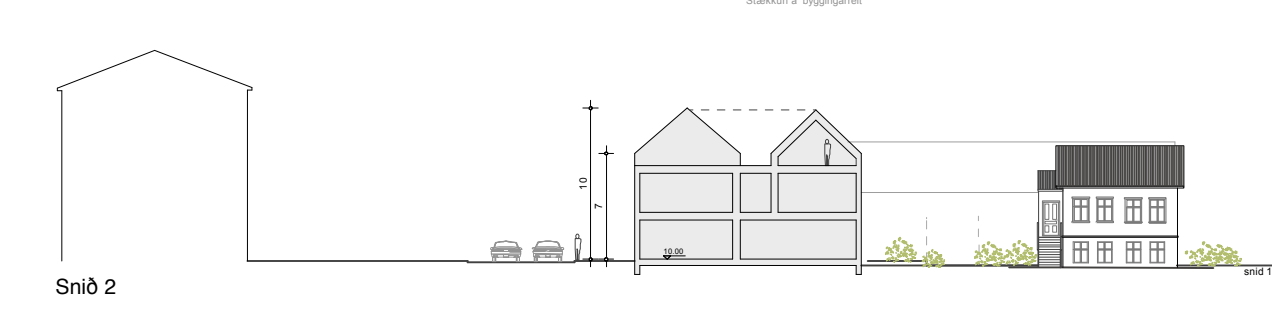
Stærðartöflur



Snið 1

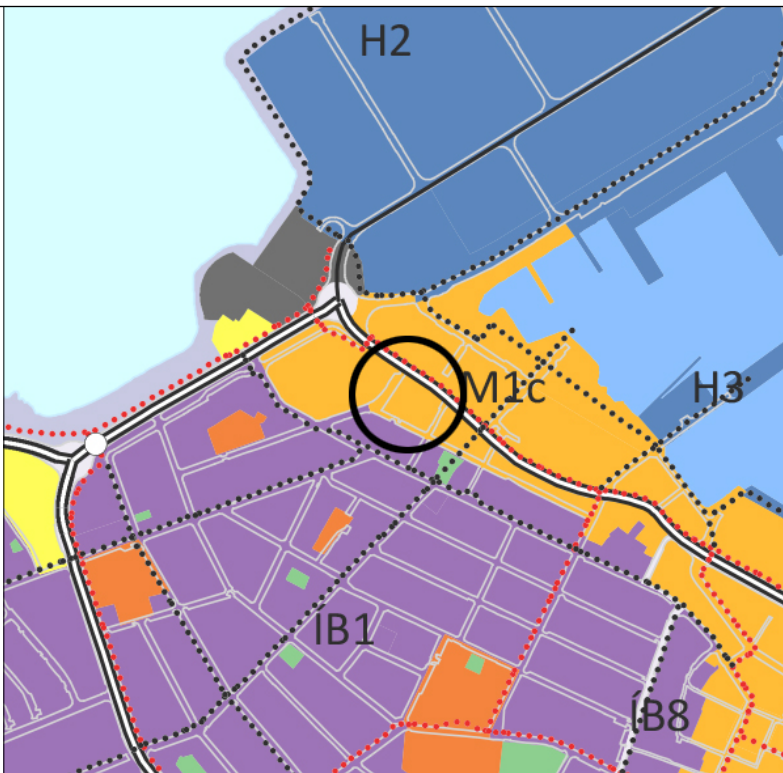


Útlit Nýlendugætt



Snið 2

Útlit og sneiðing mkv. 1:500

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030
Staðsetning svæðisins

	Nýbygging
	Nýbygging með stækkun
	Tillaga að íbúðun
	Verndun byggðarmynsturs
	Byggingareitir
	Friðaðar byggingar byggðar fyrir 1913
	Byggingar
	Kirkjulóð
	Spennistöð
	Leik- og dvalarsvæði
	Verndun götumyndar
	Mörk deiliskipulagsbreytinga
	Lóðarmörk
	Byggingarlína
	Byggingarlína kvistar
	Sorptunnur
	Kvóð um tré
	Fjöldi bílastæða
	Bílastæði

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_____.

Skipulagsstofnun hefur fengið þessi gögn til yfirferðar skv. lögum 123/2010.

Deiliskipulagsbreyting þessi öðlast gildi þann:

Hildur Ýr Ottósdóttir arkitekt EPF - FAÍ
kt: 300876-5019 gsm 696 0126 hildur@ydda.is

Hjördís Sóley Sigurðardóttir arkitekt FAÍ
kt: 220376-3389 gsm 820 4197 hjordis@ydda.is

veðskefni:
Breytingar á deiliskipulagi Nýlendureits
Nýlendugata 34.

telning:	dags:
Deiliskipulagsuppdráttur	9. júní.2017
unnið:	breyting:
HÝO/HSS	x
máv.	númer:
1:1000, 1:500@A2	x / x

Ydda arkitektur

Ydda arkitektar ehf Seljavegur 2 101 Reykjavík kt: 680113 08 www.ydda.is