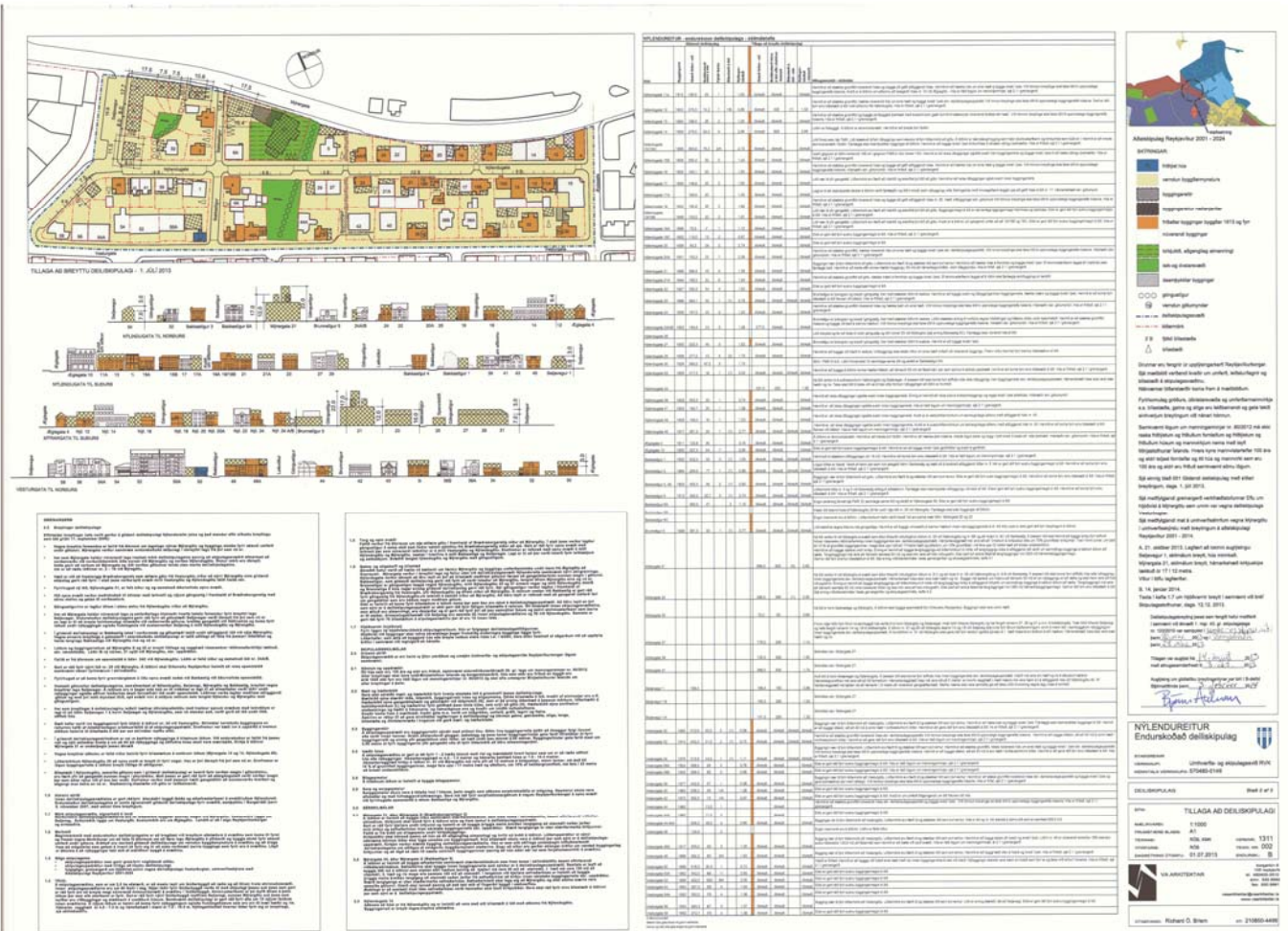
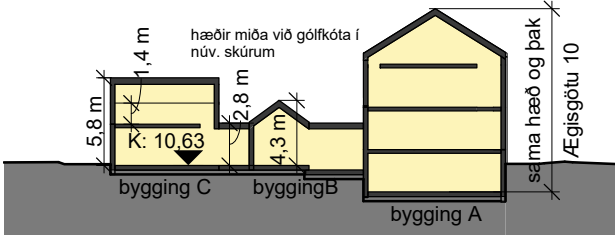


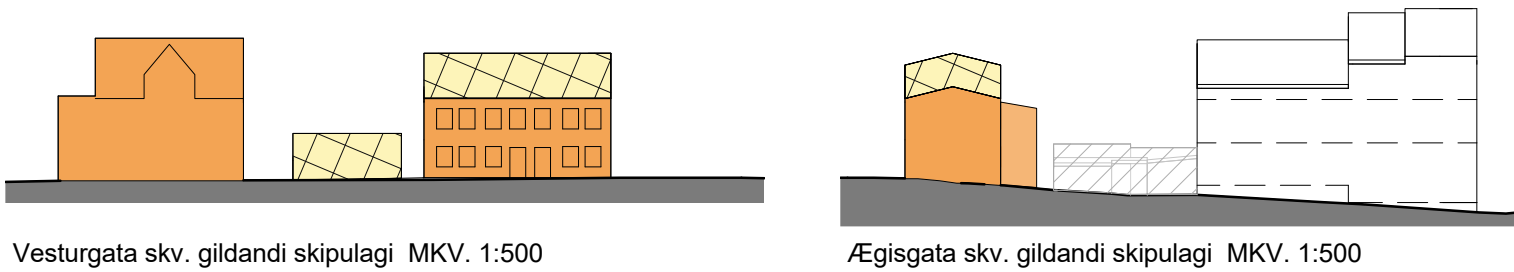


HEILDARSKIPULAG NÝLENDUREITS, samþykkt í Borgarráði 28.11.2013, (ekki í mkv.).

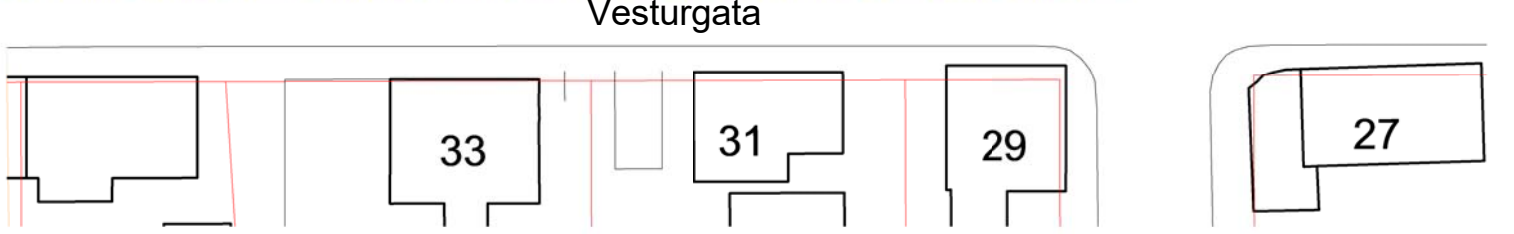
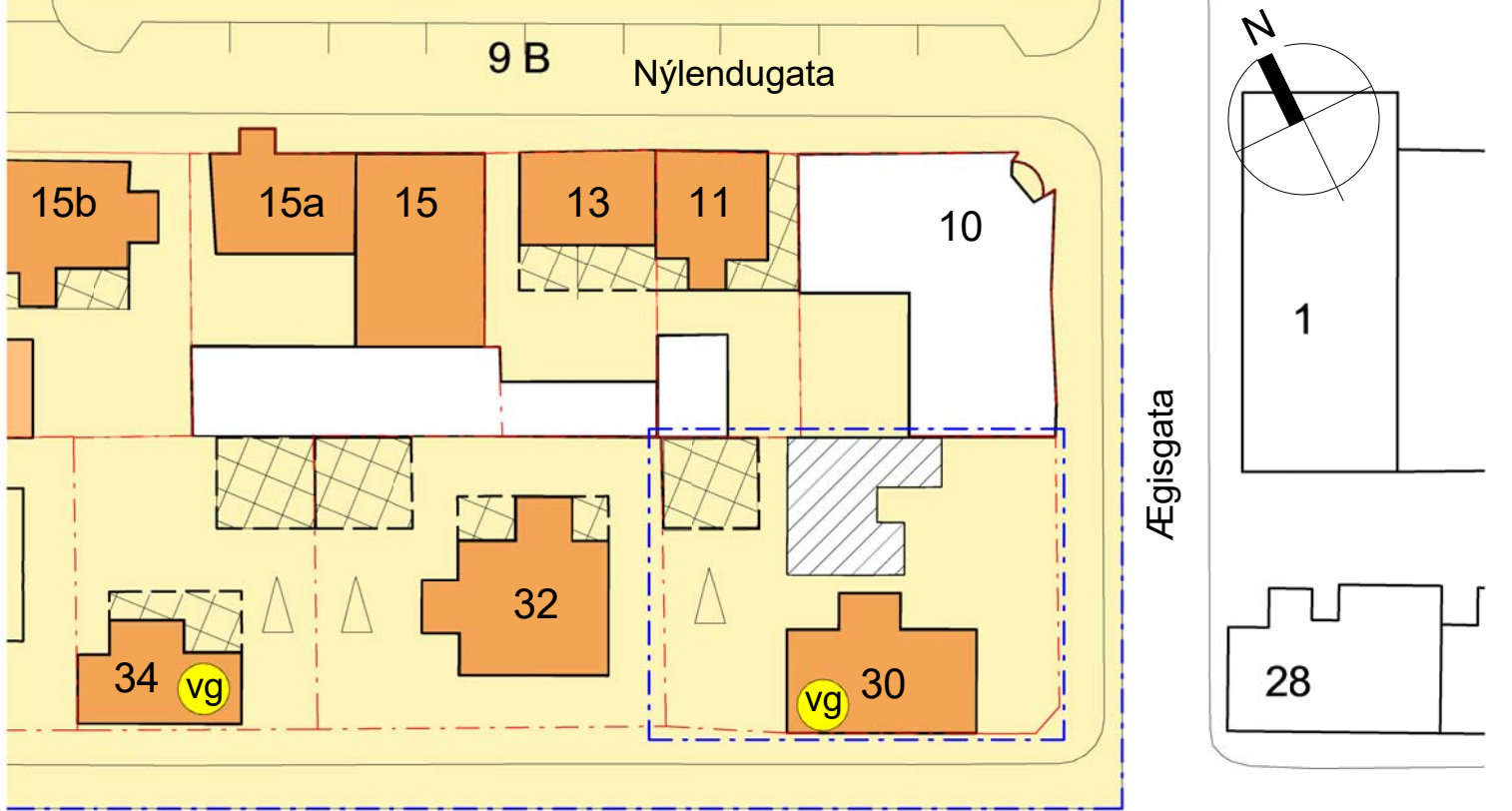
NÝLENDUREITUR - gildandi skilmálatafla						
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttostærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Vesturgata 30	1895	510,9	300	3	1	0,59
Athugasemdir - skilmálar						
Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðarmörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur. Heimilt er að hækka þak og byggja kvisti í þak. Fjarlægja skal ósamþykktar byggingar á lóð. Heimilt er að byggja bílskúr, allt að 40m ² á einni hæð í norðvesturhorni lóðar. Heimilt er að gera ráð fyrir einu bílastæði á lóð. Hús er friðað, sjá 2.1 í greinargerð.						



Skilmálateikning. Hæðir nýbygginga skv. breyttu skipulagi MKV. 1:500



Vesturgata skv. gildandi skipulagi MKV. 1:500
 Ægisgata skv. gildandi skipulagi MKV. 1:500



DEILISKIPULAG Í GILDI, samþykkt í Borgarráði 28.11.2013, auglýst í B-deild stjórnartíðinda 3.2.2014. MKV. 1:500

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Deiliskipulagsbreyting sem hér er til umfjöllunar nær til lóðarinnar Vesturgötu 30.

Helstu forsendur breytingarinnar eru þær að bæta ásýnd lóðarinnar sem er á fremur áberandi stað við horn Vesturgötu og Ægisgötu. Til þess að svo megi verða er annars vegar gert ráð fyrir að íbúðarhús og pakkhús á lóðinni sem bæði eru friðuð verði gerð upp í sem upprunalegri mynd. Hins vegar er gert ráð fyrir nýjum byggingum aftan við gömlu húsin. Vegna verndunar byggðamynsturs á svæðinu er umfangi nýbygginga stílt í hóf og form þeirra og efnisnotkun endurspegla umliggjandi byggð. Útfærslur í breytingartillögunni hafa fengið jákvæða umsögn Minjastofnunar Íslands.

Helstu breytingar á deiliskipulaginu snúa að

- Hækkun nýtingarhlutfalls og nýir byggingareitir
- Fjölgun íbúða úr 3 í 8
- Niðurrífi á viðbyggingu við íbúðarhús
- Fallið er frá hækkun á risi á (aðal)húsi við Vesturgötu 30
- Verndun pakkhúss
- Verndun tveggja trjáa á lóðinni

Skilmálar

Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,59 í 1,17. Samtals verður leyfilegt byggingarmagn á lóðinni 600m², þar af u.þ.b. helmingur í nýbyggingum.

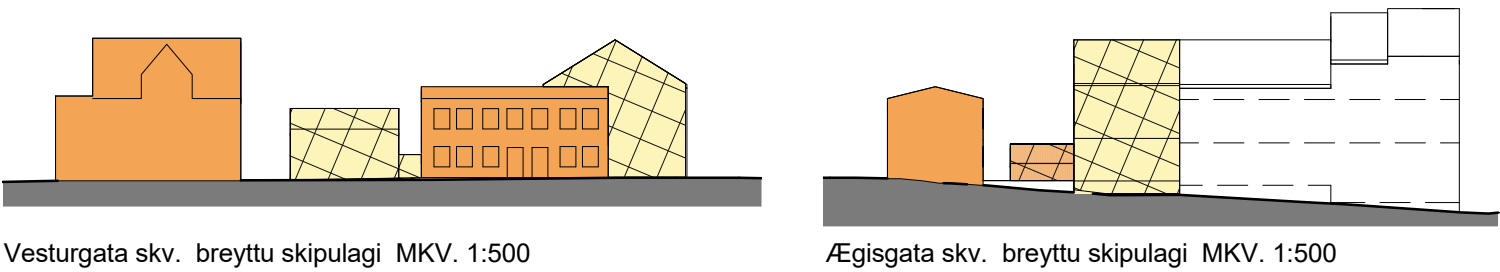
Nýir byggingareitir eru skilgreindir fyrir nýbyggingar og pakkhús. Nýbyggingar eru samfastar en aðskildar með eldvarmarveggjum. Meginhlutar bygginga skulu vera innan byggingareita en heimilt er að hafa svalir, skyggni, pakskegg, kjallaratröppur og aðra litla húshluta út fyrir byggingareiti.

Nýbygging A – þriggja hæða hús með kjallara. Gert er ráð fyrir tveimur íbúðum í húsinu ásamt létttri atvinnustarfsemi í kjallara. Heimilt er að hafa aðgengi að kjallara utanhúss. Hámarkshæð og þakform hússins skal taka mið af formi og hæð þaks á Ægisgötu 10. Sjá nánar á skilmálateikningu.

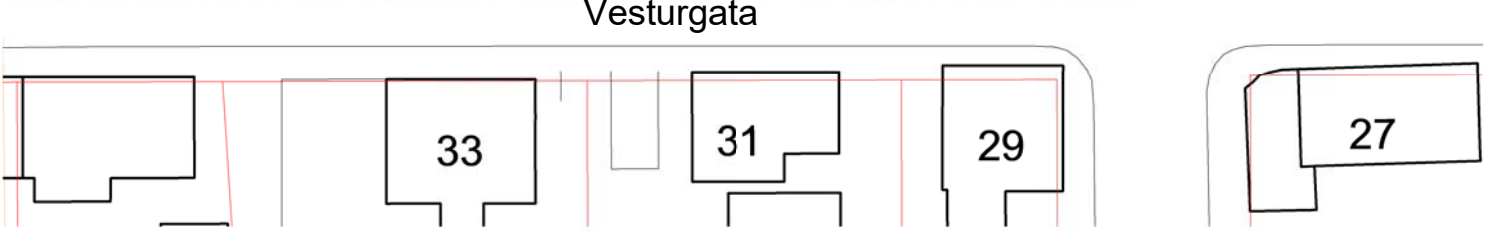
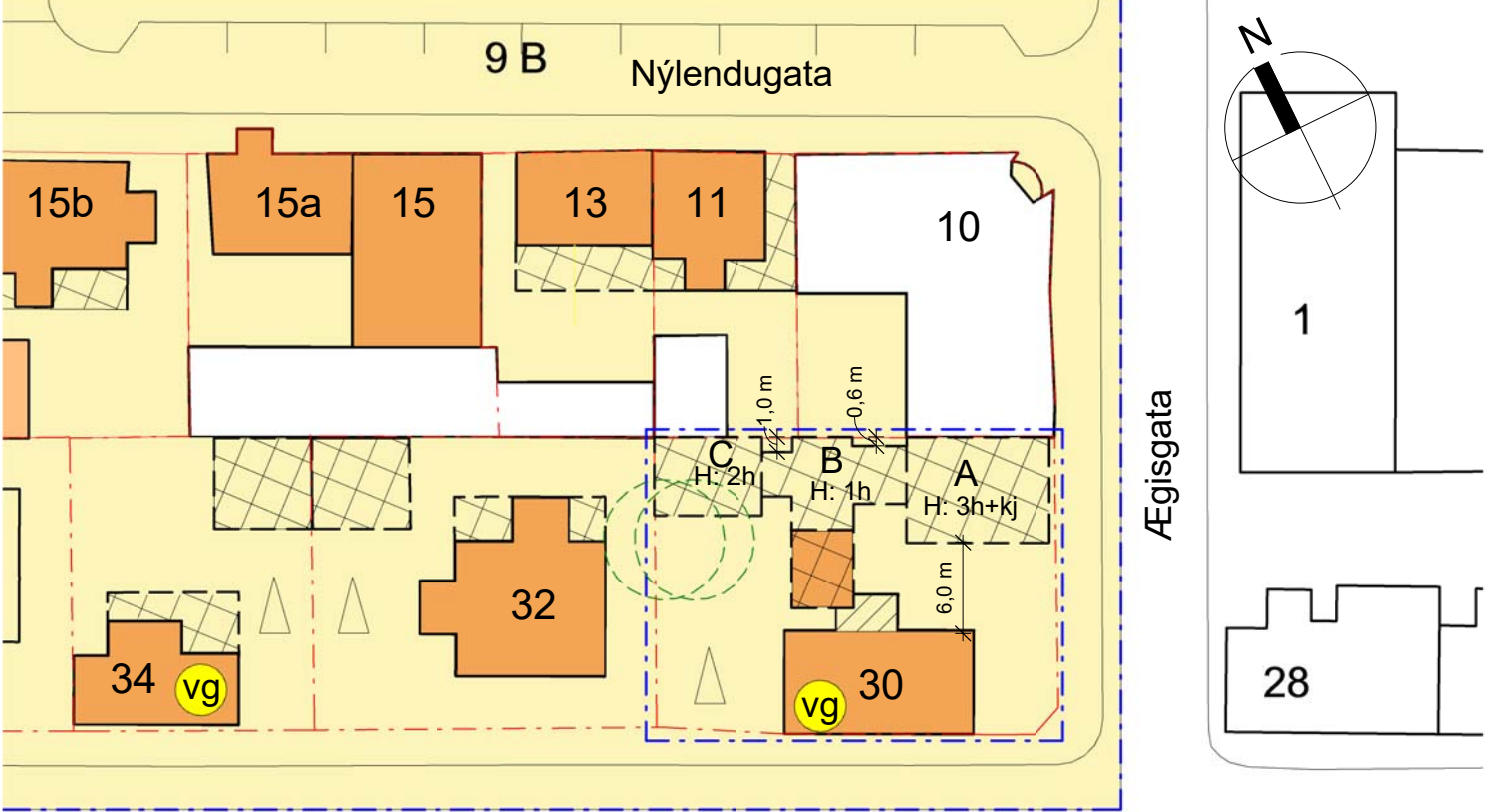
Nýbygging B – einnar hæðar hús, sambyggt pakkhúsi. Gert er ráð fyrir einni íbúð í húsinu. Útveggir og þak hússins skal byggt úr timbri. Hámarkshæðir og þakform sjá nánar á skilmálateikningu.

Nýbygging C – tveggja hæða hús. Gert er ráð fyrir einni íbúð í húsinu. Útveggir og þak hússins skal byggt úr timbri. Húsið skal reist á stólpum þannig að rótarkerfi varðveittra trjáa saki ekki. Hámarkshæðir og þakform sjá nánar á skilmálateikningu.

NÝLENDUREITUR - skilmálatafla						
gildandi deiliskipulag						
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttostærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Vesturgata 30	1895	510,9	300	3	1	0,59
Athugasemdir - skilmálar						
Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðarmörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur. Fjarlægja skal skúrbyggingar á lóð og viðbyggingu við íbúðarhús. Heimilt er að færa pakkhús til innan lóðar við endurbyggingu þess. Heimilt er að byggja 3 nýbyggingar (A, B, C) á lóðinni, samtals u.þ.b. 370m ² . Heimilt er að gera ráð fyrir einu bílastæði á lóð. Hús og pakkhús er friðað, sjá grein 2.1. í greinargerð heildarskipulags Nýlendureits. Sjá nánari skilmála í greinargerð.						



Vesturgata skv. breyttu skipulagi MKV. 1:500
 Ægisgata skv. breyttu skipulagi MKV. 1:500



Tillaga að breyttu skipulagi fyrir Vesturgötu 30. MKV. 1:500

Nýv. íbúðarhús - húsið er friðað. Heimilt er að rífa viðbyggingu á norðurhlíð þess en heimild fyrir hækkun hússins er felld niður. Heimilt er að hafa aðgengi að kjallara hússins utanhúss. Gert er ráð fyrir fjórum íbúðum í húsinu og möguleika á létttri atvinnustarfsemi á kjallara.

Pakkhús - húsið er friðað. Heimild fyrir niðurrífi þess er felld niður en heimilt er að færa húsið innan lóðar þar sem það verður endurreist í upprunalegri mynd. Húsið tengist nýbyggingu B og verður hluti af því íbúðarhúsi.

Verndun trjáa - í norðvesturhorni lóðar standa silfurreynir og hlynur sem skal vernda. Heimilt er að fella önnur tré á lóðinni en nýjum trjáam skal plantað í stað þeirra sem vikja.

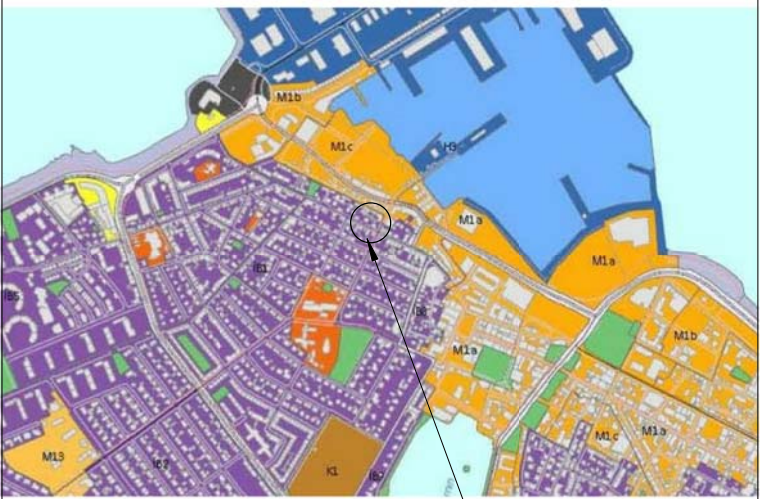
Nýbyggingar skulu falla vel að hinu gróna umhverfi og gömlu byggðinni varðandi efnisval og frágang. Samráð skal haft við Minjastofnun Íslands við lagfæringar á núv. íbúðarhúsi og pakkhúsi. Sérteikningum af þeim skal skilað til byggingarfulltrúa og Minjastofnunar. Huga skal að formminjum á lóðinni áður en framkvæmdir hefjast.

Ekki skal gera ráð fyrir gististarfsemi né skammtímaleigu á lóðinni en heimilt er auk íbúðarhúsnæðis að gera ráð fyrir létttri atvinnustarfsemi á henni, sem samræmist landnotkun íbúðasvæðis.

Þar sem bílastæðum verður ekki komið fyrir innan lóðar getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald sbr. gjaldská um bílastæðagjöld, skv. 19.gr.skipulagslaga nr. 123/2010 og reglum um bílastæðagjald í Reykjavík sem í gildi eru hverfu sínni.

Auk ofangreindra skilmála koma mögildandi og nýir skilmálar fram í skilmálatöflum og á skilmálateikningum. Að öðru leyti gilda skilmálar Nýlendureits samþykktir í borgarráði þann28.11.2013.

Sjá einnig skýringarmynd A_002 og skuggavarpssupprætti A_003 - A_005.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, staðfest í borgarráði 26. nóv 2013.

verndun byggðamynsturs

byggingareitir

byggingar byggðar fyrir 1918

byggingar

niðurrif

vg

vermdun götumyndar

mörk deiliskipulags

lóðarmörk

byggingarlína

bílastæði

H: 2h

fjöldi leyfilegra hæða

tré sem skal vernda

Skipulagsgögn:

Skýringarmynd A_002

Skuggavarpssupprættir A_003, A_004, A_005.

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__

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
------	-------	---------	--------

Gríma arkitektar

Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður:

Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069

netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:

Vesturgata 30

Heimilisfang:

Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verktegund:

Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits

Landnúmer:

100183

Staðgreinir:

0-1-1131215

Skipulag

Deiliskipulagsuppráttur

Hannað af:

SÓ

Matshluti:

Teiknað af:

SÓ

Mælikvarði:

1 : 500

Yfirfarið af:

SÓ

Dagsetning:

24.1.2017

15_10_01

A_001

Verknúmer

Teikninganúmer

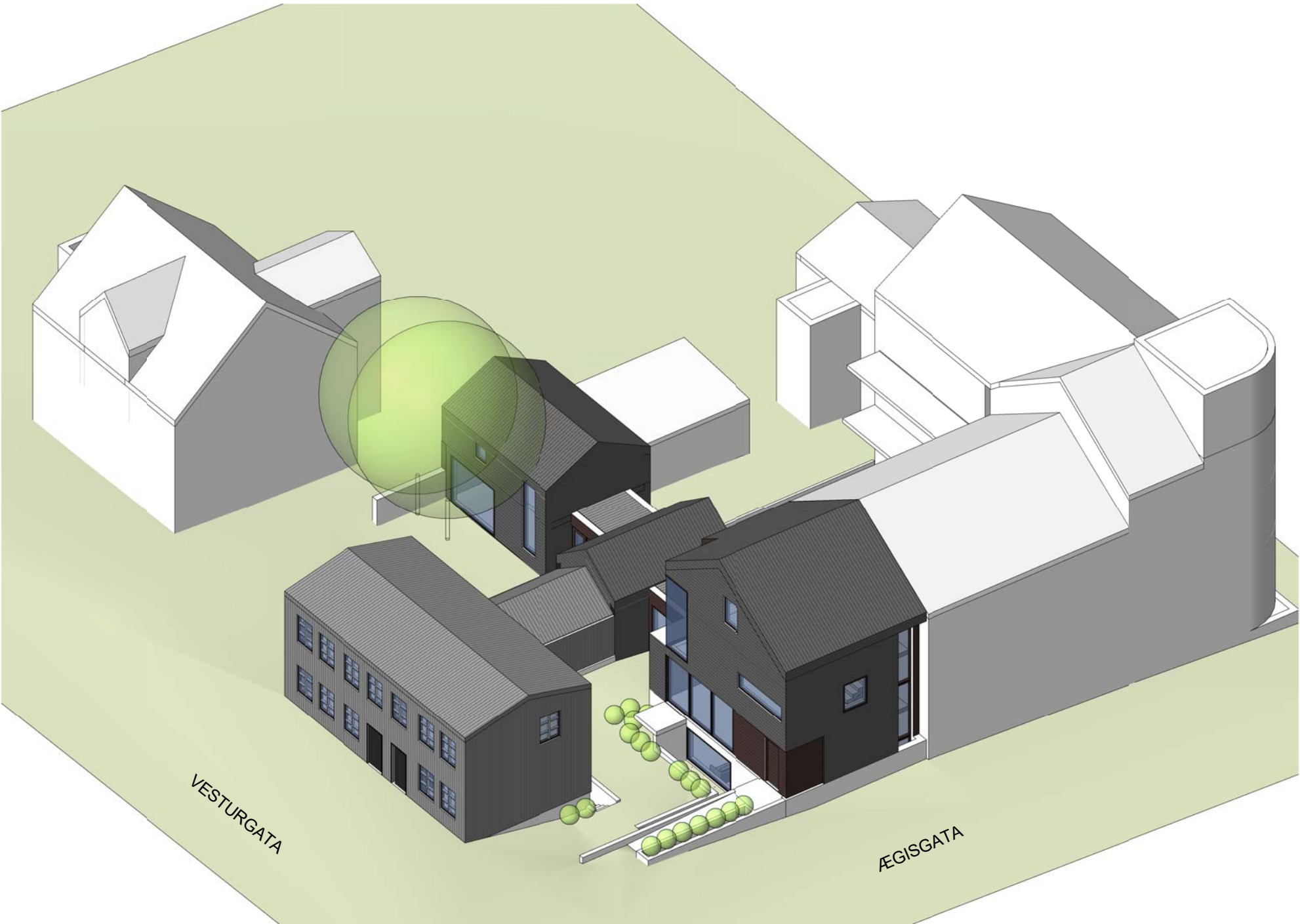
Bls.

Útgáfa

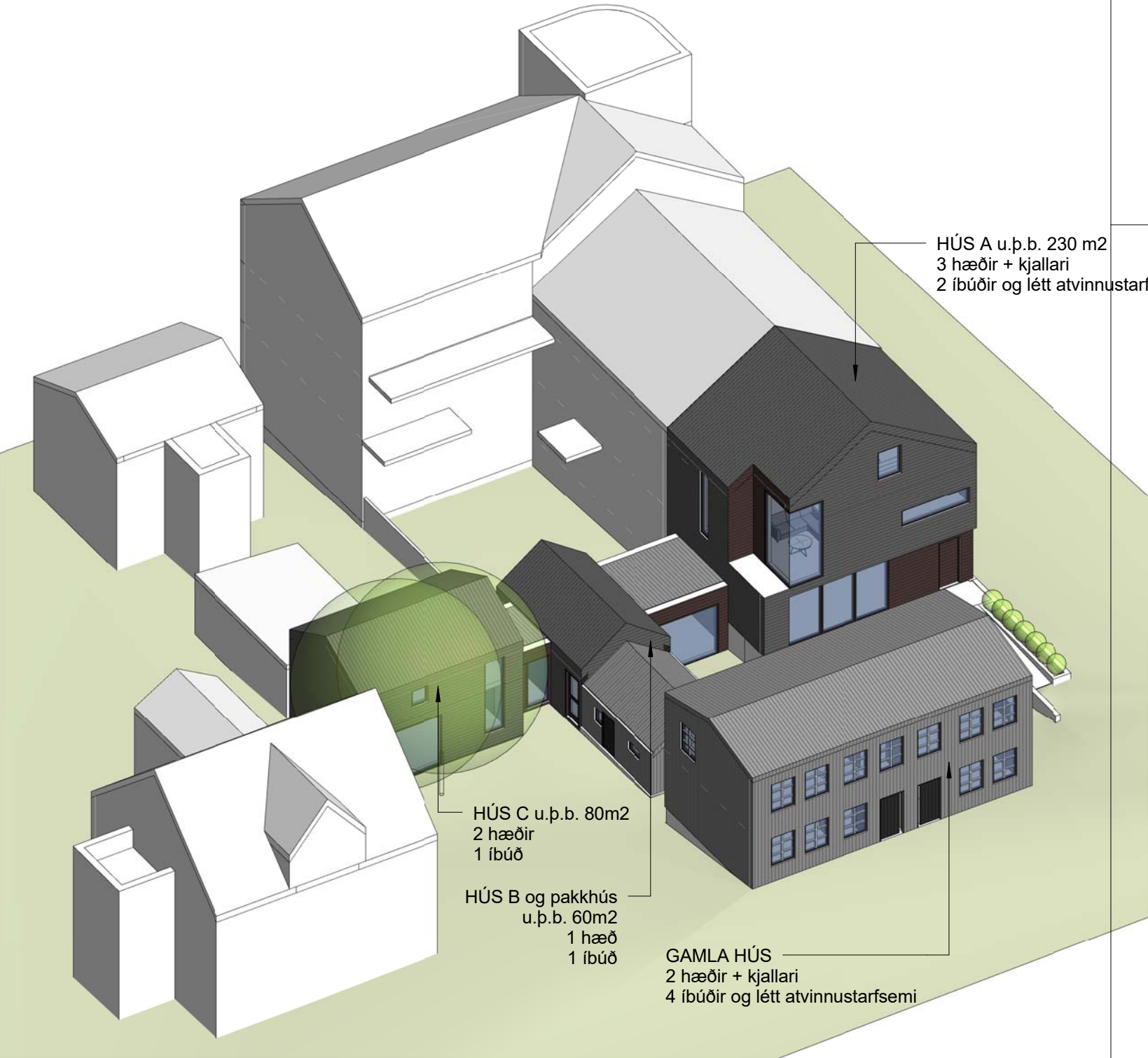
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðstærð: A2

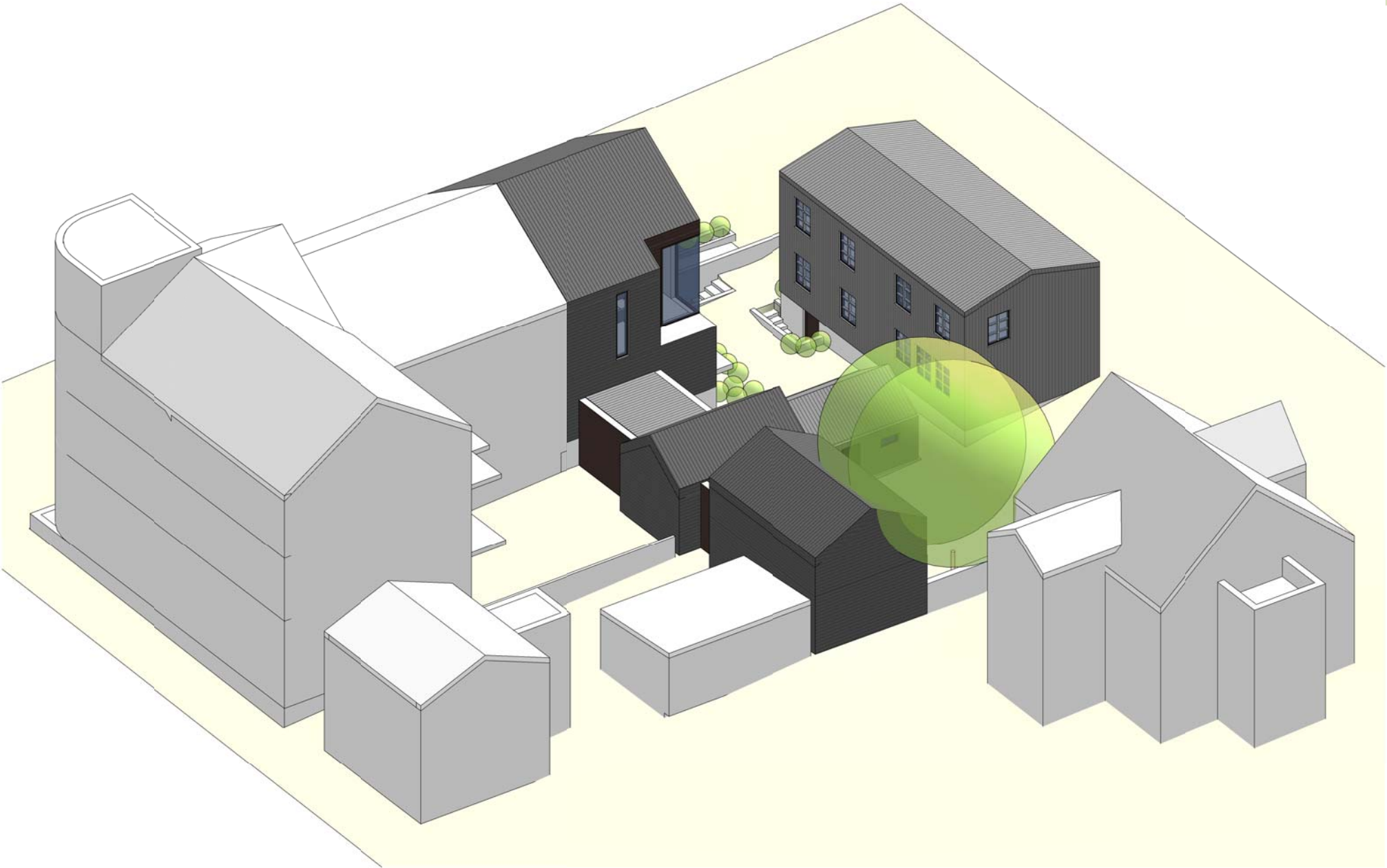
Skrá:



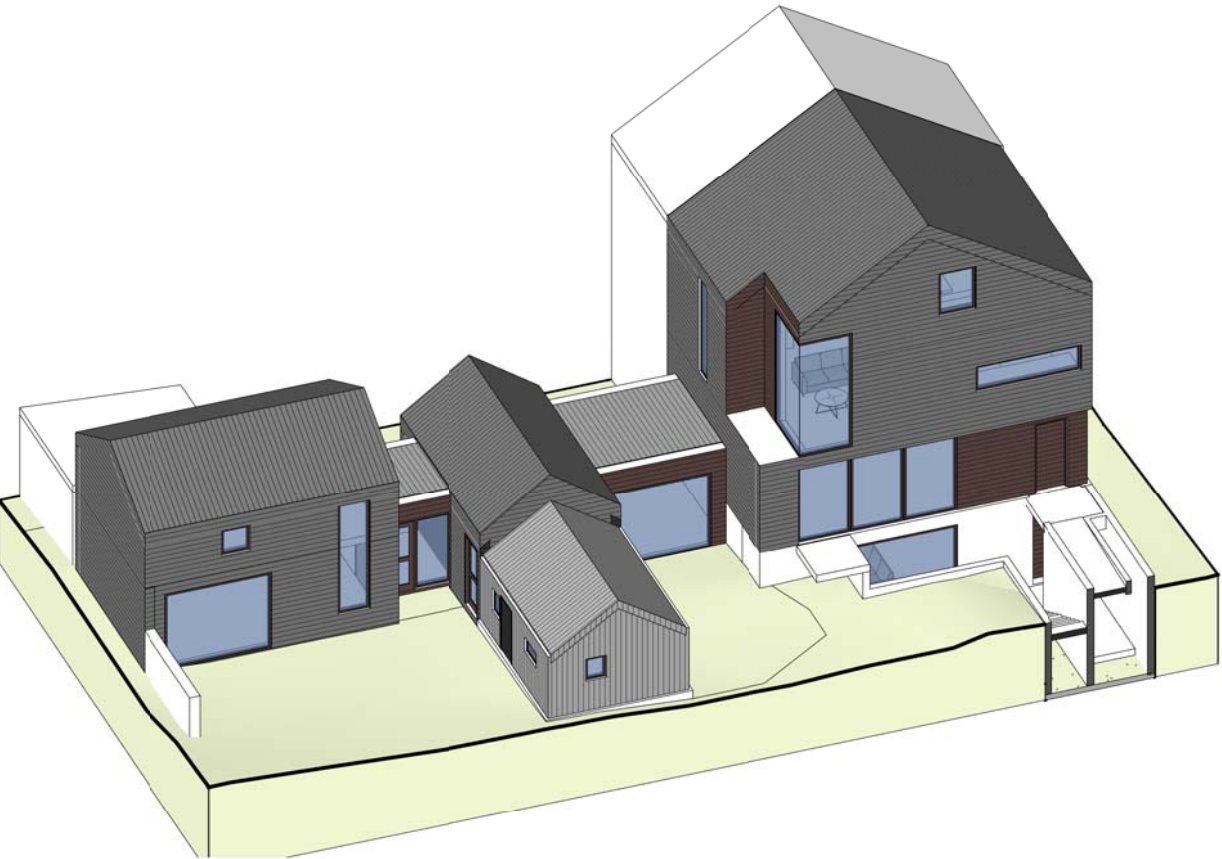
HORFT ÚR SUÐAUSTRI



HORFT ÚR SUÐVESTRI



HORFT ÚR NORDVESTRI



SKURÐUR Í GEGNUM LÓÐ

ATH: litir og gluggasetning nýbygginga er eingöngu til viðmiðunar.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
------	-------	---------	--------

Gríma arkitektar

Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:

Vesturgata 30

Heimilisfang:

Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verktegund:

Breyting á deiliskipulag Nýlendureits

Landnúmer: 100183

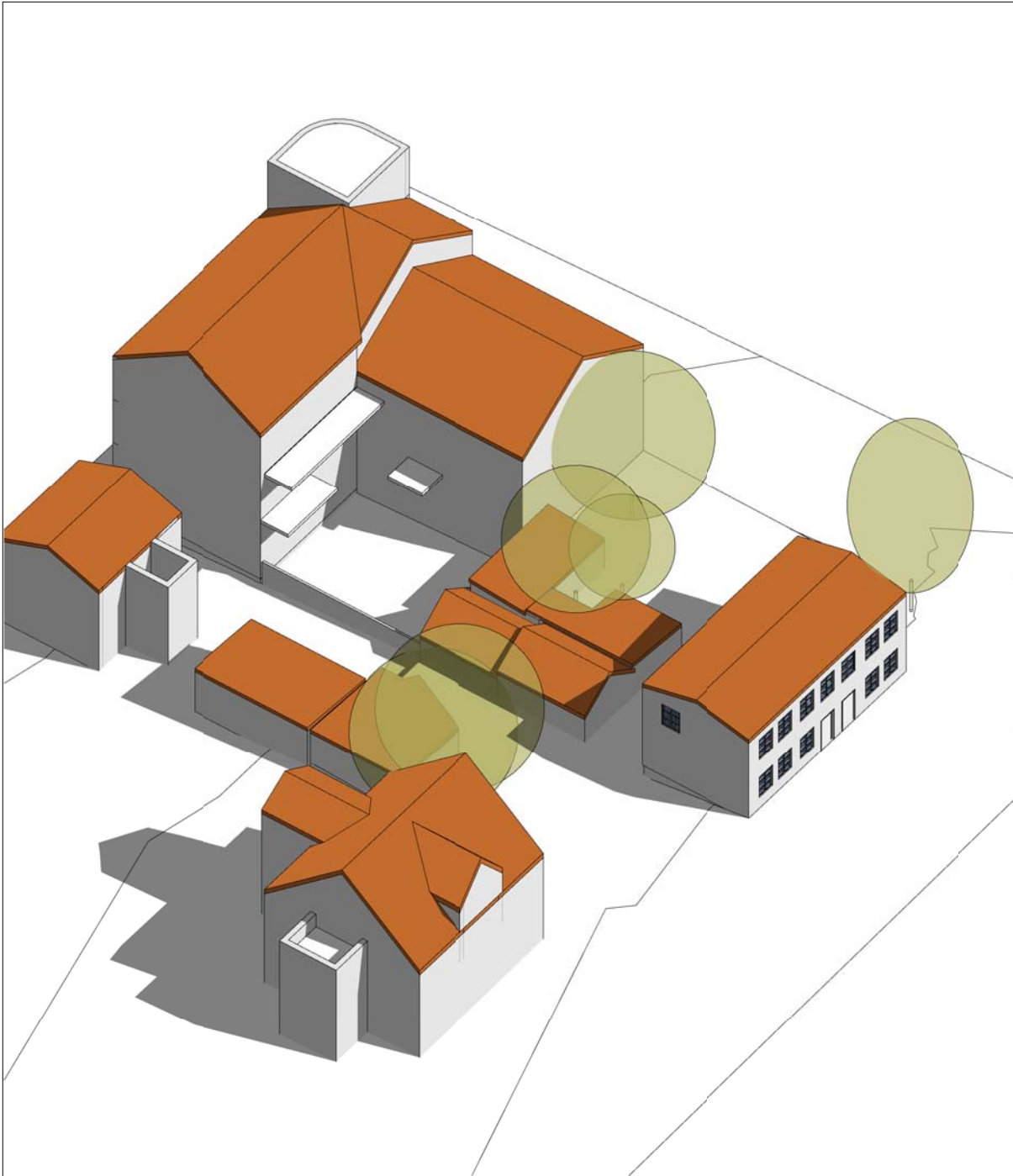
Staðgreinir: 0-1-1131215

Skipulag

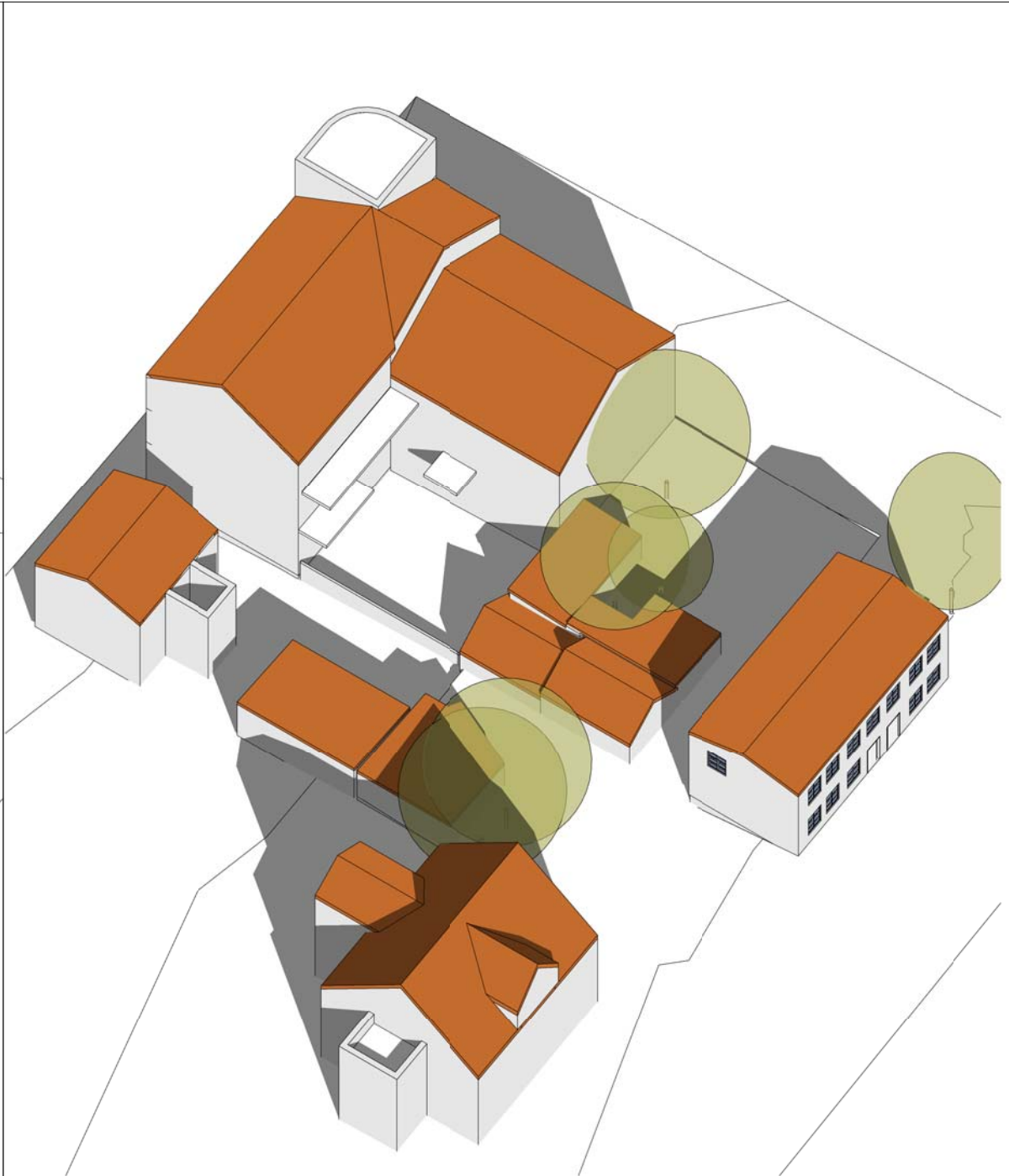
Skýringarmynd í þvídd

Hannað af:	SÓ	Matshluti:	
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	24.1.2017

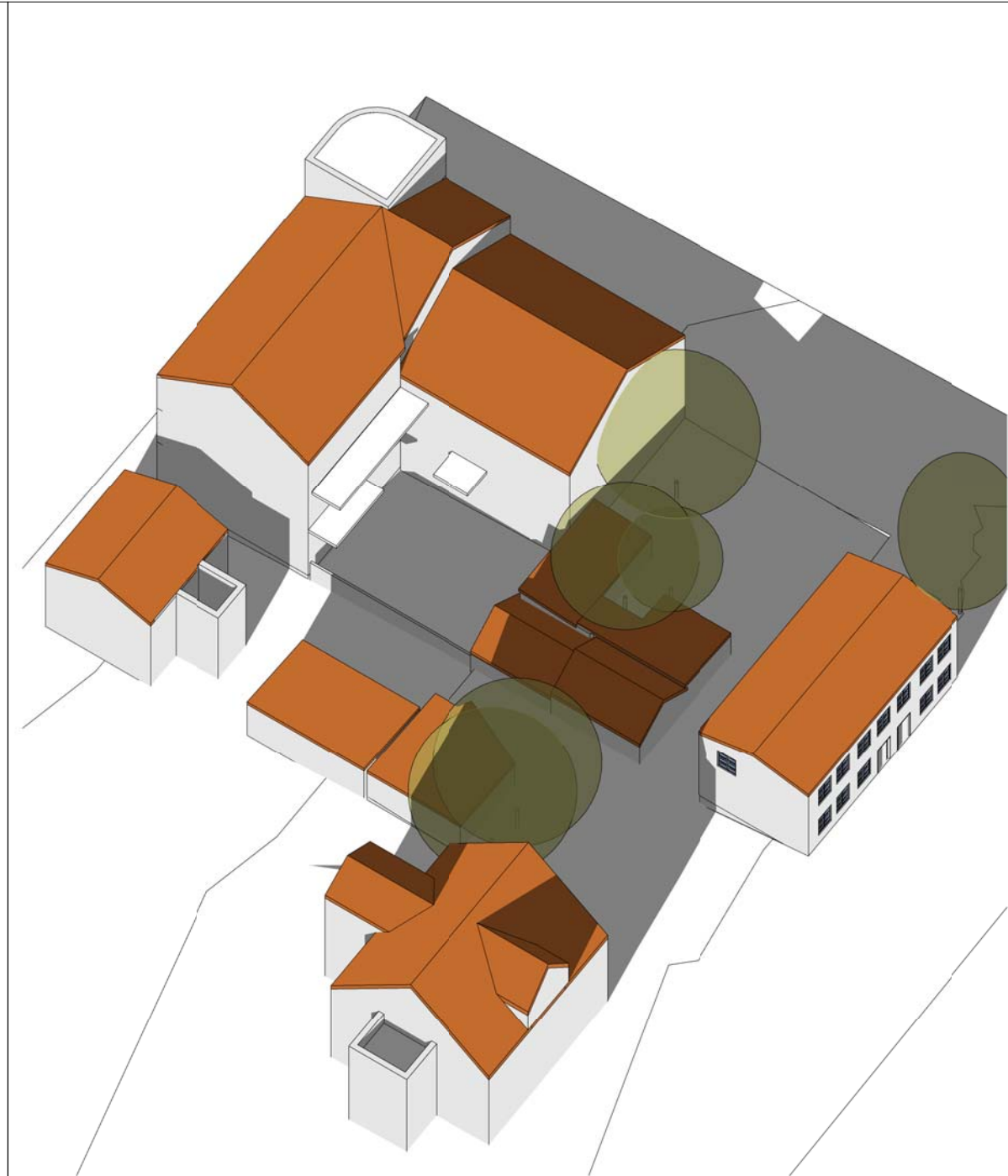
15_10_01	A_002	Útgáfa
Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI		



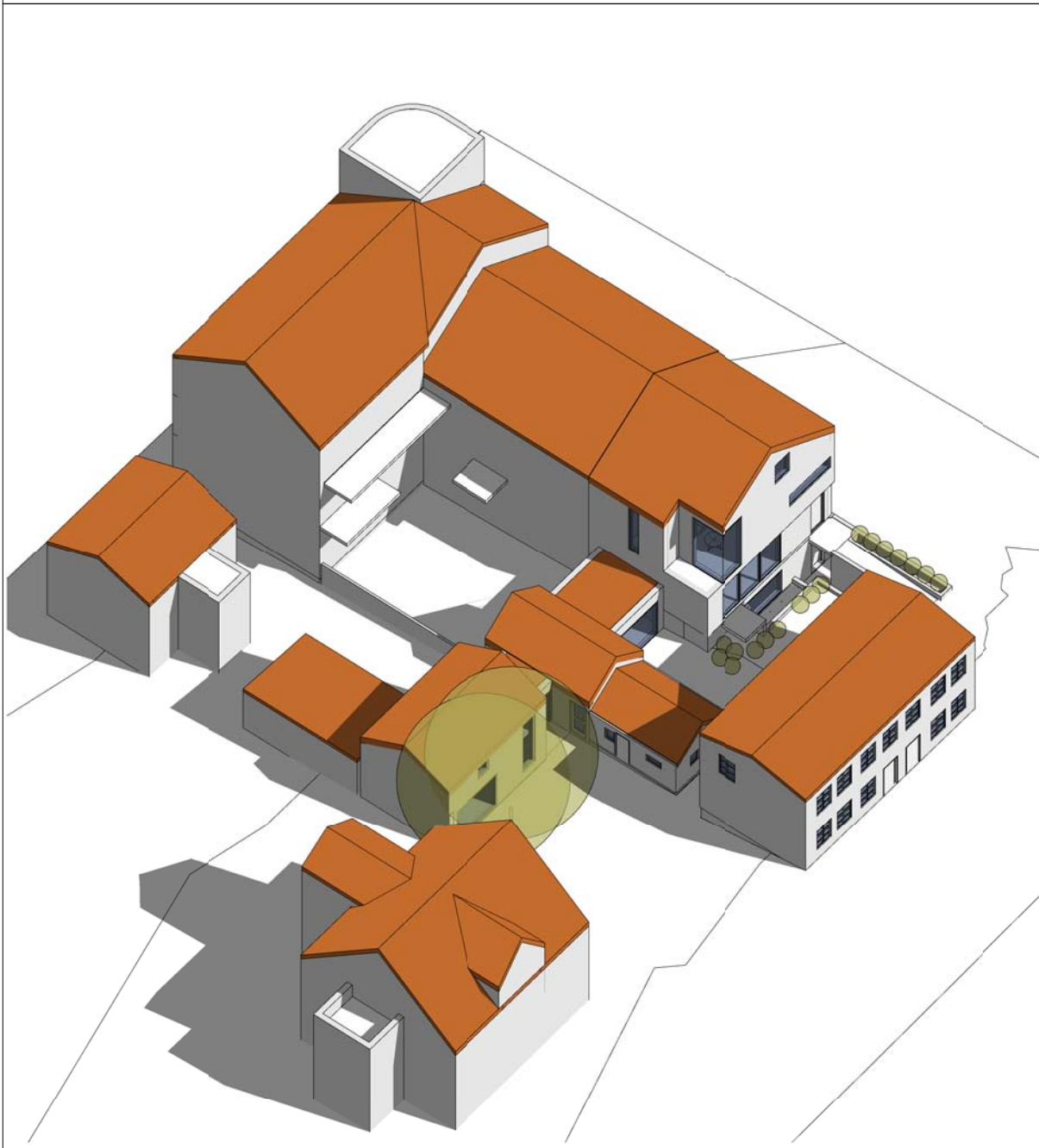
Skuggavarp fyrir breytingu, 10. ágúst kl. 14.



Skuggavarp fyrir breytingu, 10. ágúst kl. 17.



Skuggavarp fyrir breytingu, 10. ágúst kl. 20.



Skuggavarp eftir breytingu, 10. ágúst kl. 14.



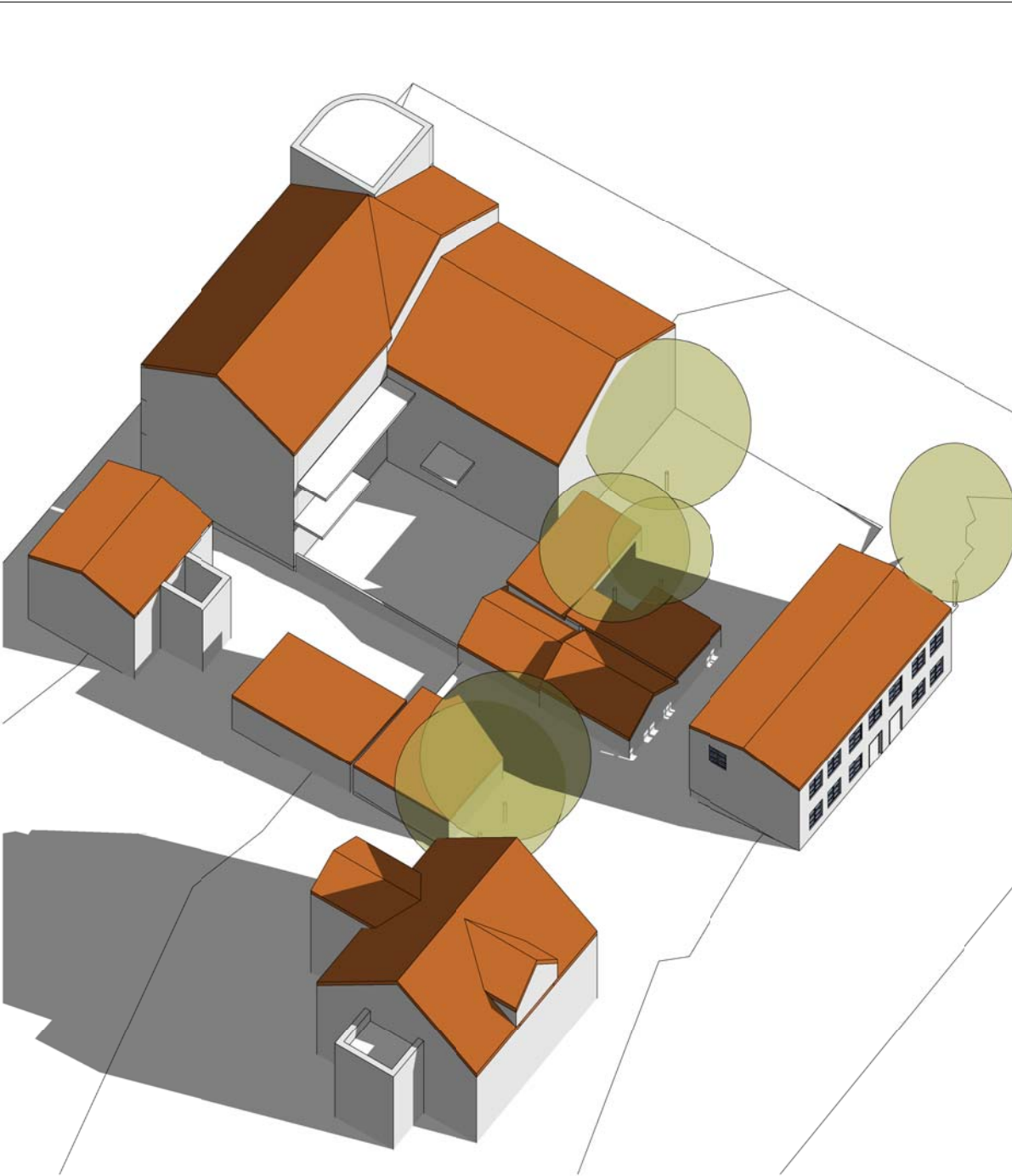
Skuggavarp eftir breytingu, 10. ágúst kl. 17.



Skuggavarp eftir breytingu, 10. ágúst kl. 20.

ATH. ekki er sýndur skuggi af trjám.

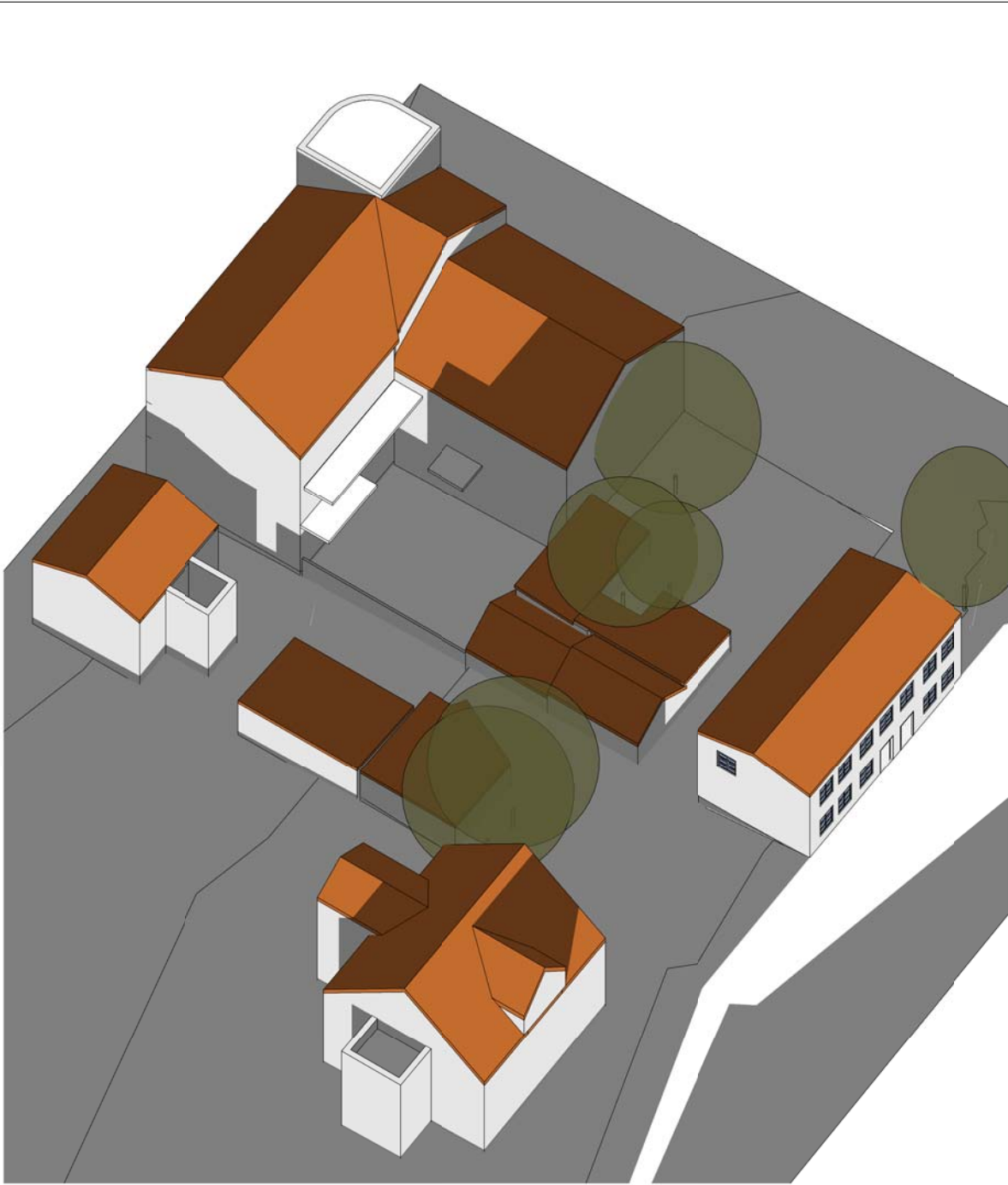
Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
Gríma arkitektar			
Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði			
S: 897-3760			
www.grimaark.is			
Undirskrift hönnuðar			
Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069			
netfang: sigga@grimaark.is			
Verkheiti:			
Vesturgata 30			
Heimilisfang:			
Vesturgata 30			
Verktegund:			
Breyting á deiliskipulag Nýlendureits			
Landnúmer: 100183		Staðgreinir: 0-1-1131215	
Skipulag			
Skuggavarp			
10. ágúst án trjáa			
Hannað af:	SÓ	Matshluti:	
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	24.1.2017
15_10_01		A_004	
Verknúmer	Teikninganúmer	Bis.	Útgáfa
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI			



Skuggavarp fyrir breytingu, jafndægur kl. 14.



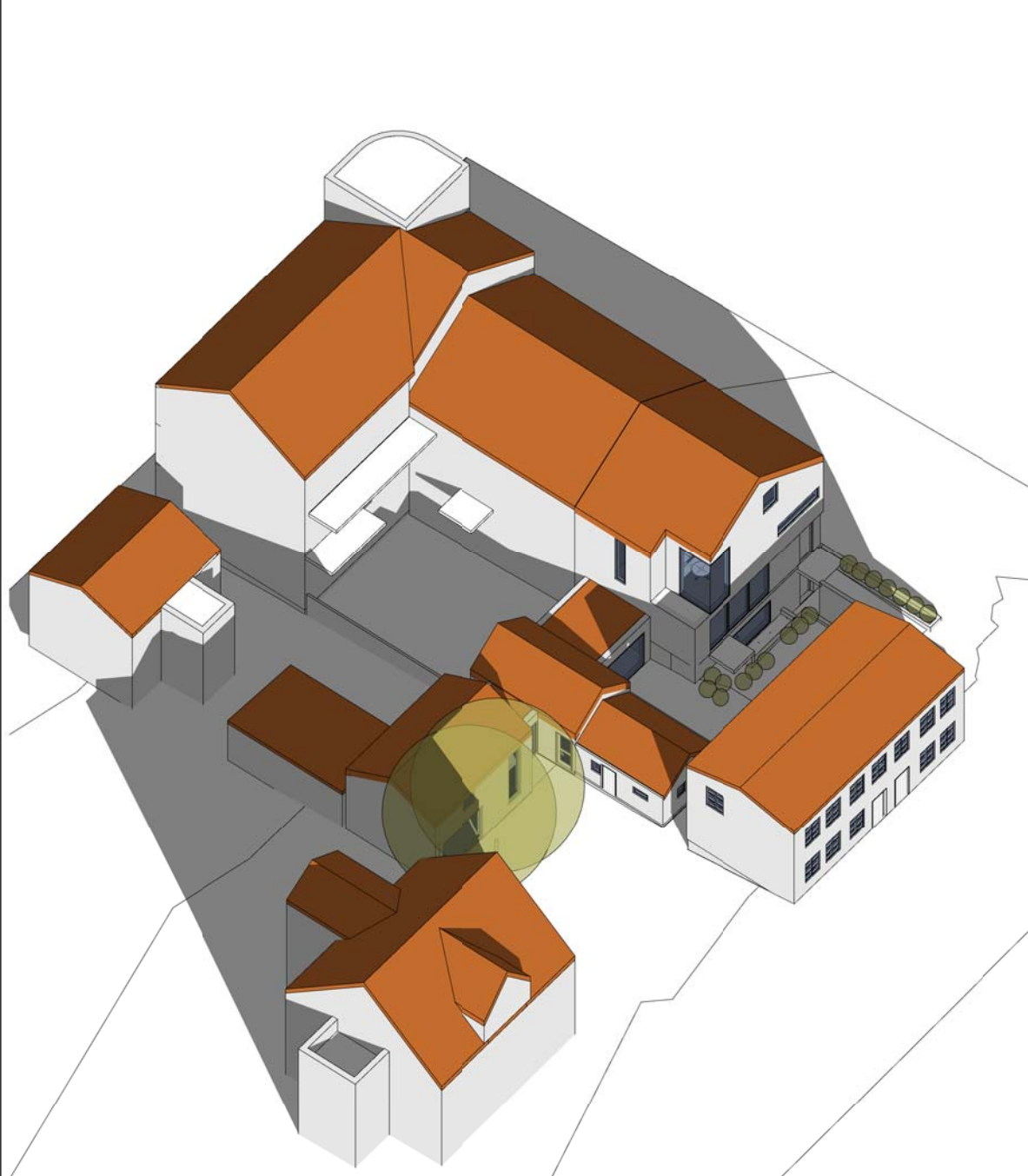
Skuggavarp fyrir breytingu, jafndægur kl. 17.



Skuggavarp fyrir breytingu, jafndægur kl. 20.



Skuggavarp eftir breytingu, jafndægur kl. 14.



Skuggavarp eftir breytingu, jafndægur kl. 17.



Skuggavarp eftir breytingu, jafndægur kl. 20.

ATH. ekki er sýndur skuggi af trjám.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
------	-------	---------	--------

Gríma arkitektar

Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:

Vesturgata 30

Heimilisfang:

Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verktegund:

Breyting á deiliskipulag Nýlendureits

Landnúmer: 100183

Staðgreinir: 0-1-1131215

Skipulag

Skuggavarp

jafndægur án trjáa

Hannað af:	SÓ	Matshluti:	
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	24.1.2017

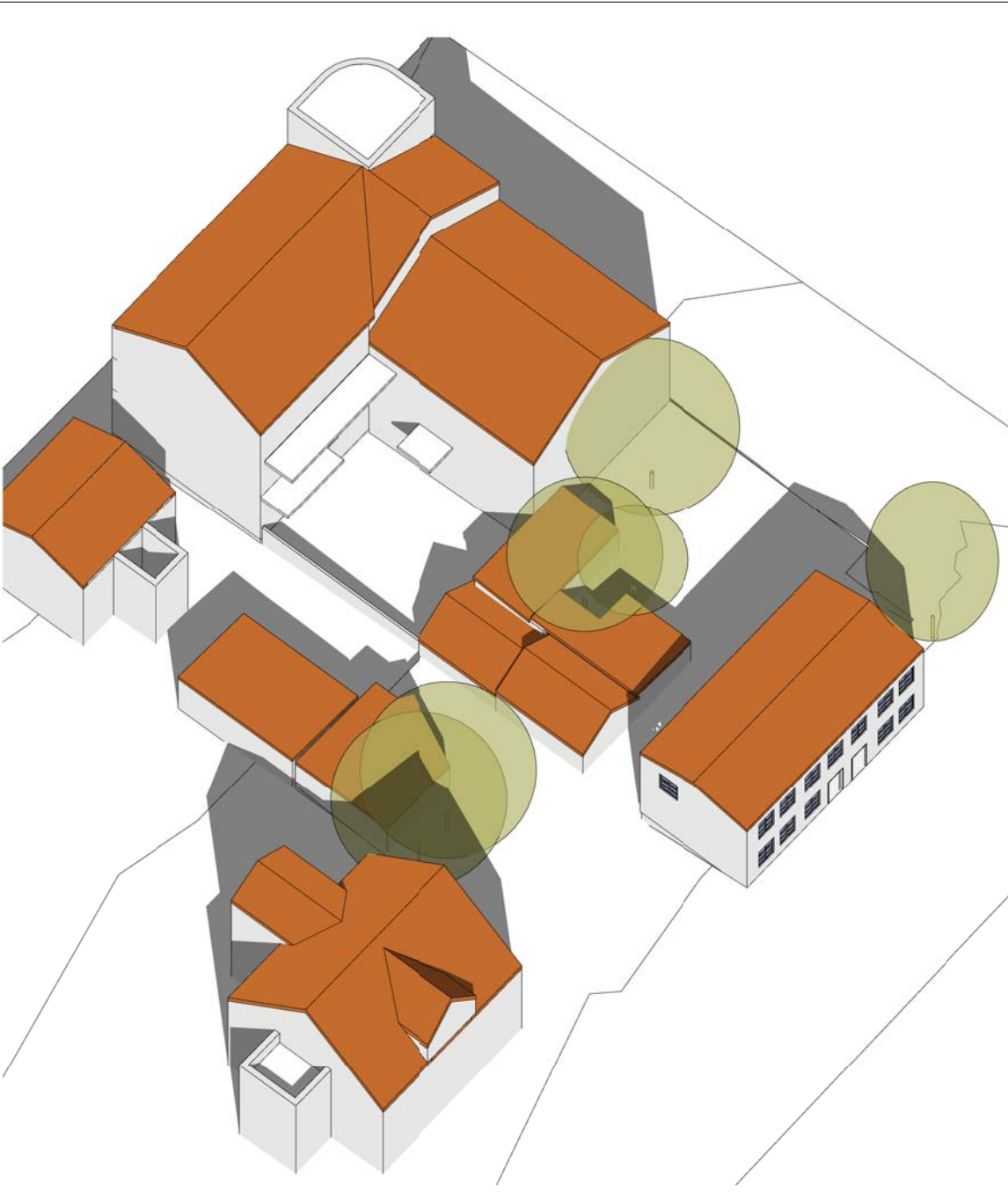
15_10_01 A_005

Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.	Útgáfa
-----------	----------------	------	--------

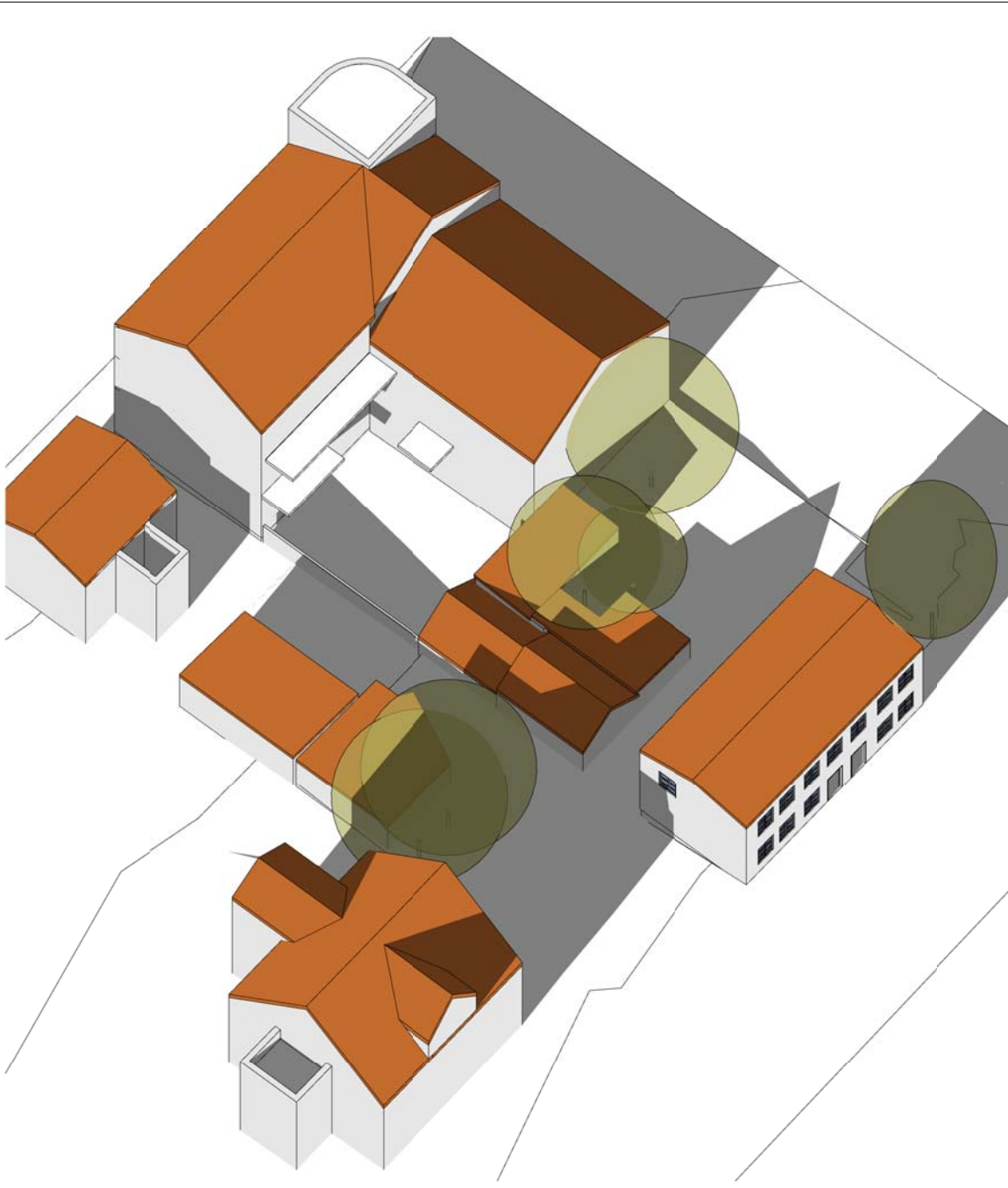
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI



Skuggavarp fyrir breytingu, 21. júní kl. 14.



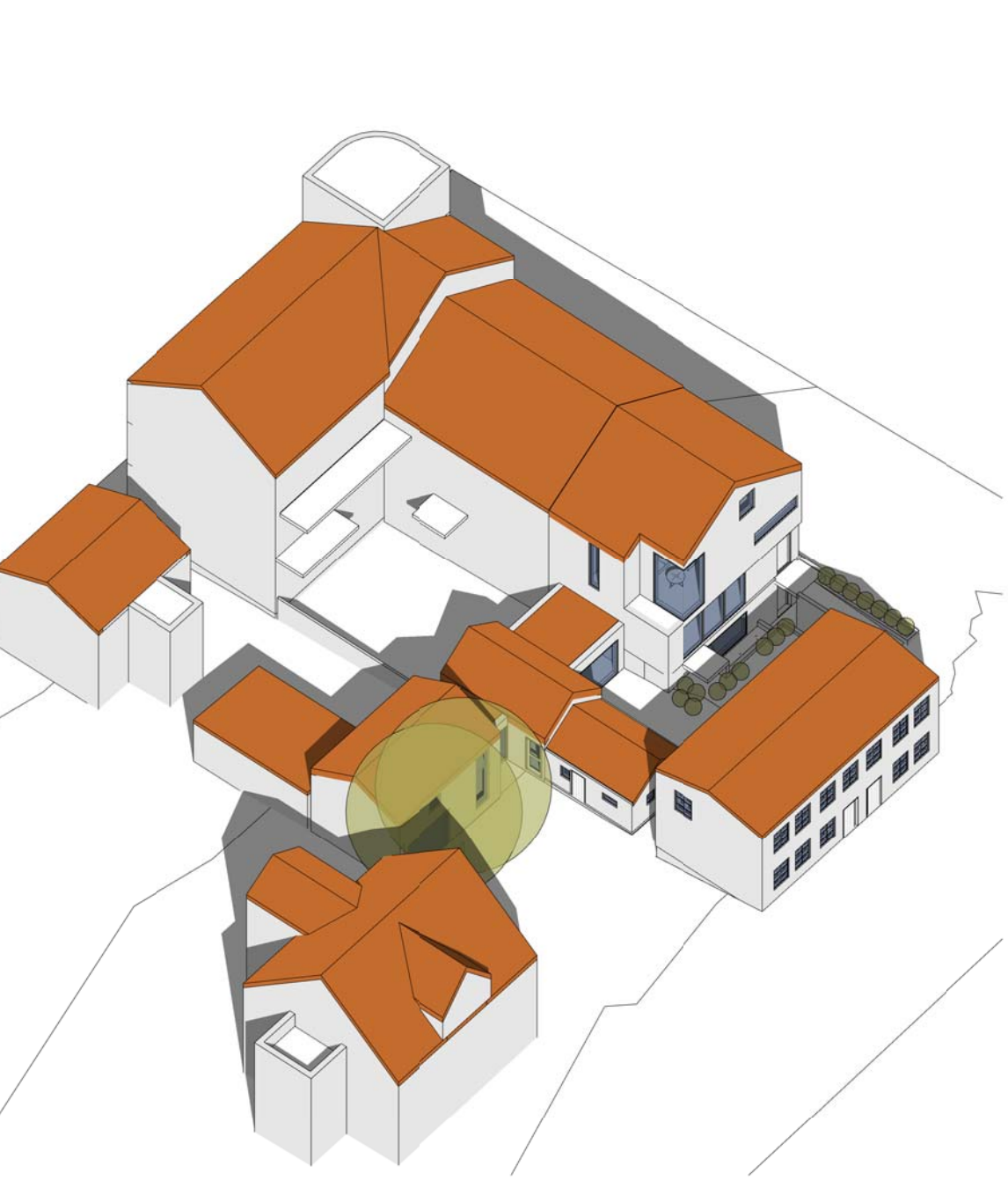
Skuggavarp fyrir breytingu, 21. júní kl. 17.



Skuggavarp fyrir breytingu, 21. júní kl. 20.



Skuggavarp eftir breytingu, 21. júní kl. 14.



Skuggavarp eftir breytingu, 21. júní kl. 17.



Skuggavarp eftir breytingu, 21. júní kl. 20.

ATH. ekki er sýndur skuggi af trjám.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
Gríma arkitektar			
Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði			
S: 897-3760			
www.grimaark.is			
Undirskrift hönnuðar			
Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069 netfang: sigga@grimaark.is			
Verkheiti:			
Vesturgata 30			
Heimilisfang:			
Vesturgata 30, 101 Rvk.			
Verktegund:			
Breyting á deiliskipulag Nýlendureits			
Landnúmer: 100183		Staðgreinir: 0-1-1131215	
Skipulag			
Skuggavarp			
Sumarsólstöður 21. júní án trjáa			
Hannað af: SÓ		Matshluti:	
Teiknað af: SÓ		Mælikvarði:	
Yfirfarið af: SÓ		Dagsetning: 24.1.2017	
15_10_01		A_003	
Verknúmer		Teikninganúmer	Bis.
			Útgáfa
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÓLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI			