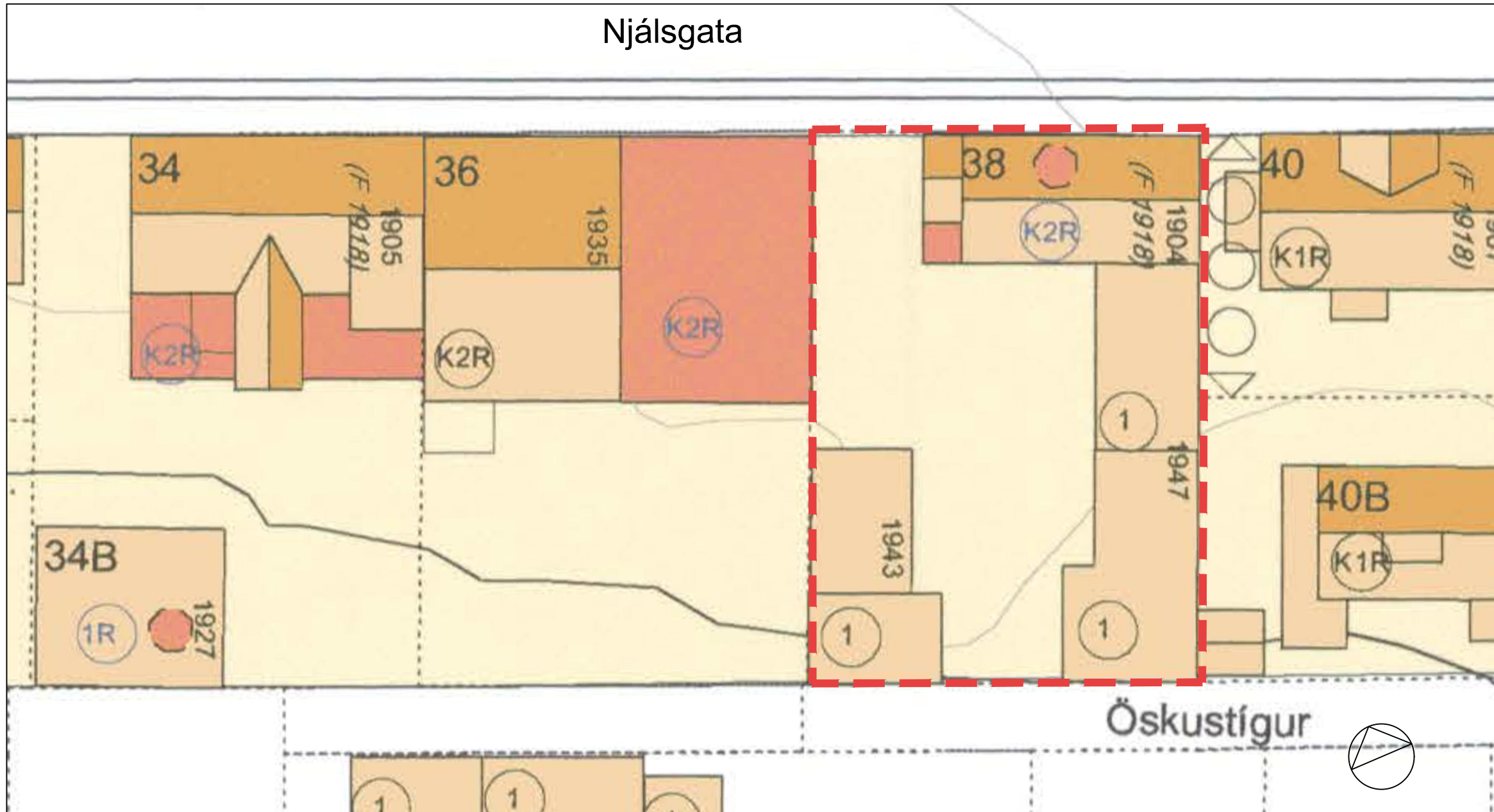


NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.2 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA NJÁLSGÖTU 38

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 Njálsgötureit 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 háð 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. Húsverndarskrá Reykjavíkur, skulu vera mannesbjök.
- Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum s.s. setja svalir, kvisti, skyggni 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 kalla um uppbyggingu segir um lóð nr 38 við Njálsgötu:

Njálsgata 38
B 1904
Heimilt 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. Húsverndarskrá Reykjavíkur. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafniðun nr. 104-2001

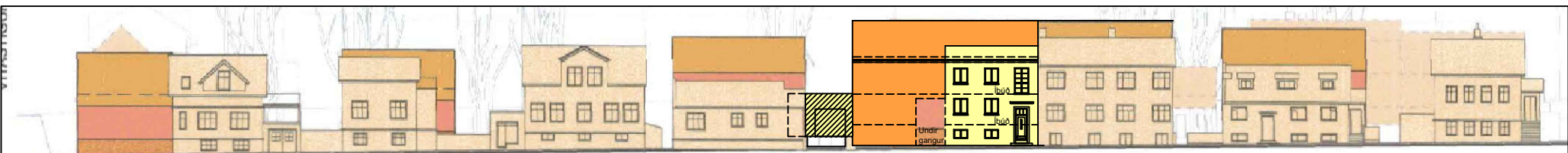
Í gildandi deiliskipulagi er ekki minnst á bakbyggingar lóðarinnar .
Lóðin er óskipt.

Njálsgata 38 - landnúmer 102412						
Stærð lóðar	Nýtingarhlutfall	Brúttóflatarmál	Viðbót	Brúttó fl m.viðb	Nýtt nýtingarhl.	Fjöldi íbúða á lóð
345,4 m²	0,54	187m²	89,5m²	276m²	0,80	3

Samkvæmt deiliskipulagi Njálsgötureits

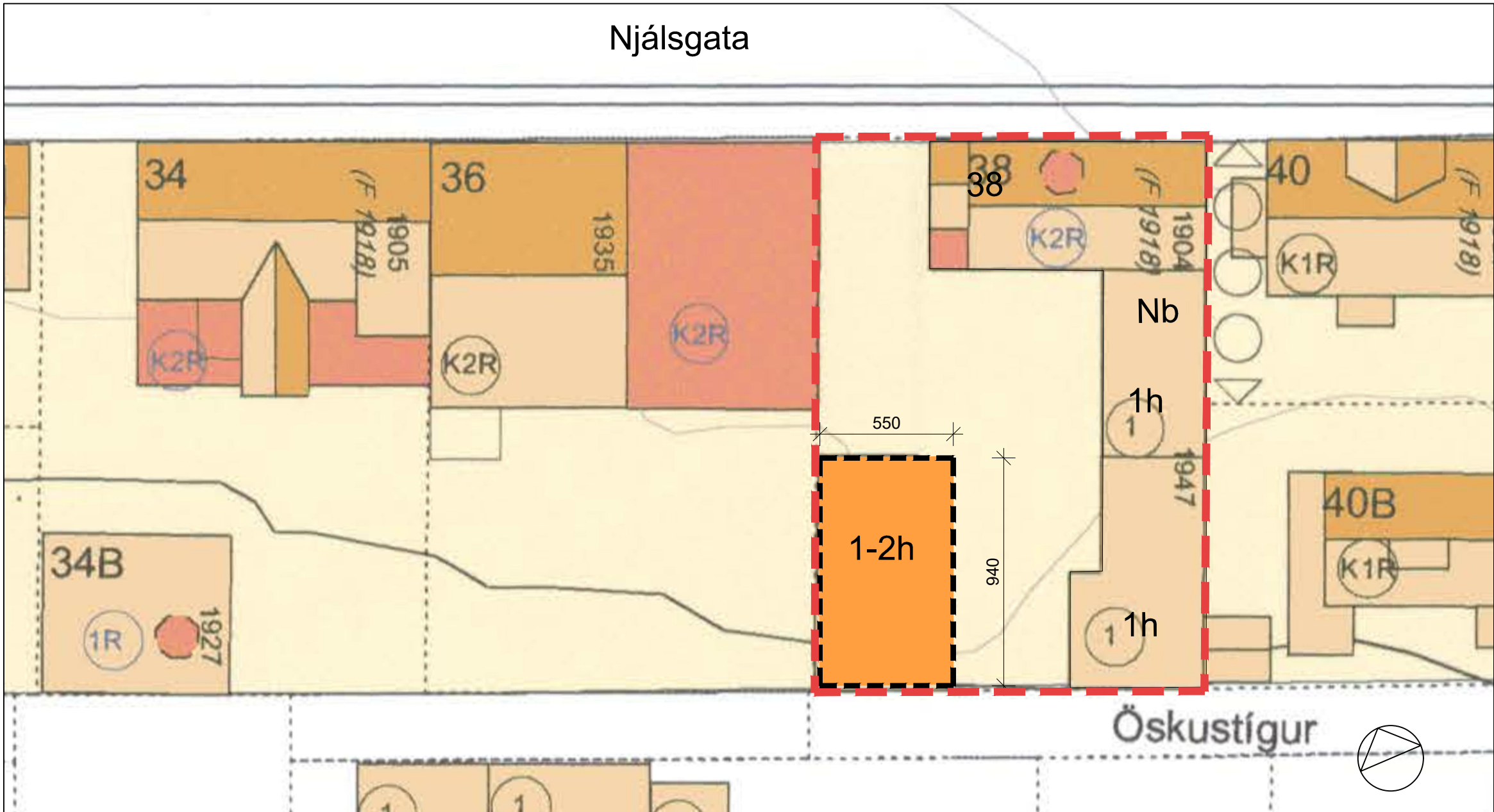


BÍLGEYMSLA Á BAKLÓÐ NJÁLSGÖTU 38



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 Njálsgötureit 1.190.2 með síðari breytingum.

GREINARGERÐ VEGNA BREYTINGA Á DEILISKIPULAGI FYRIR NJÁLSGÖTU 38.

Lýsing breytinga
Í tillögu að breytingum á deiliskipulagi Njálsgötureits 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 snýr að Öskustíg. Samkvæmt tillögu þessari verður nýtingarhlutfall aukið á lóðinni sem nemur þeim fjölda fermetra sem sem bastast við. Það er gert til þess að skerða ekki möguleika framhúss á stækkun sem þegar er heimil skv. deiliskipulaginu.
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.
Nýbygging á baklóð verður einangruð að utan og klædd með læstri klæðningu, útveggir og þak.
Gera má ráð fyrir geymslu/sorp skýli utan byggingarreits á milli nýbyggingar og aðliggjandi bakbyggingar.

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.

Heildarbyggingarmagn á lóð miðað við raunstærðir og tillögu þessa verður:

206.5 + 89.5 + 32 = 328 m² og N = 0.95.

	Njálsgata 38 - landnúmer 102412					
	Stærð lóðar	Nýtingarhlutfall	Brúttóflatarmál	Heimiluð viðbót	Brutto fl m.viðb	Nýtt nýtingarhl.
Skv. deiliskipulagi	345,4 m²	0,54	187m²	89,5m²	276m²	0,80
Núverandi ástand	345,4 m²	0,60	206,5m²	89,5m²	296m²	0,86
Eftir breytingar	345,4 m²			121,5m²	328m²	0,95



FYRIR að Njálsgötu



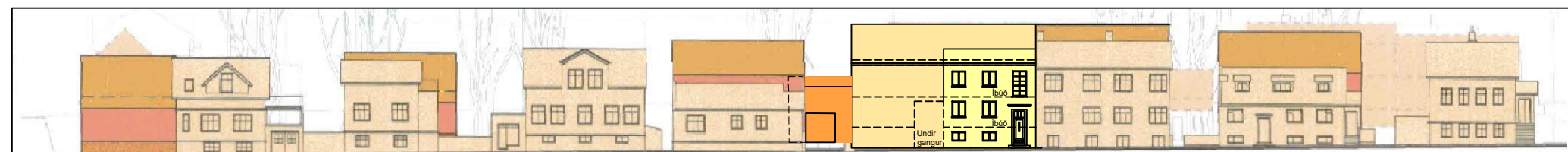
EFTIR að Njálsgötu



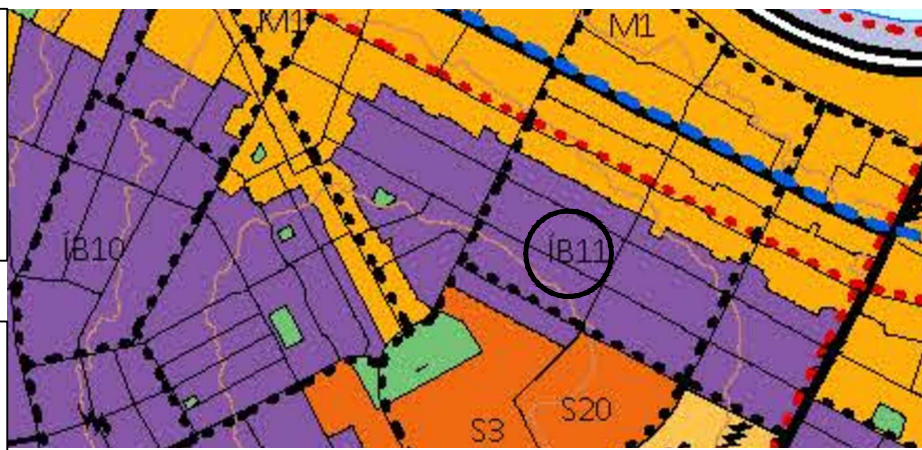
FYRIR að Öskustíg



EFTIR að Öskustíg



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



Staðsetning í borgarlandi - Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

	Mörk skipulagssvæða
	Byggingarreitur, hámark
	Fjöldi hæða í húsi
	NÚVERANDI BYGGINGAR
	LÓÐARMÖRK
	NÝBYGGINGAHÁMARKS BYGGINGARREITUR (2-3 HÆÐIR)
	VERNDUN BYGGÐARMYNSTURS SKV. HÚSVERNÐARSKRÁ REYKJAVÍKUR
	TILLAGA AÐ NIDURRIFI
	KVÖÐ UM AÐGENGI
	TILLAGA UM KVÖÐ UM AÐGENGI
	HÆÐKJALLARVRIS
	BYGGINGARÁR
	BYGGÐ FYRIR 1918

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/á _____

þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__

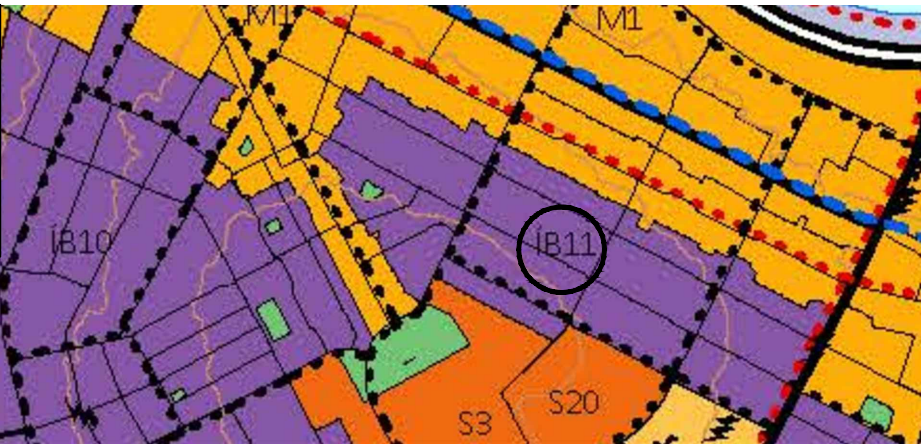
með athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

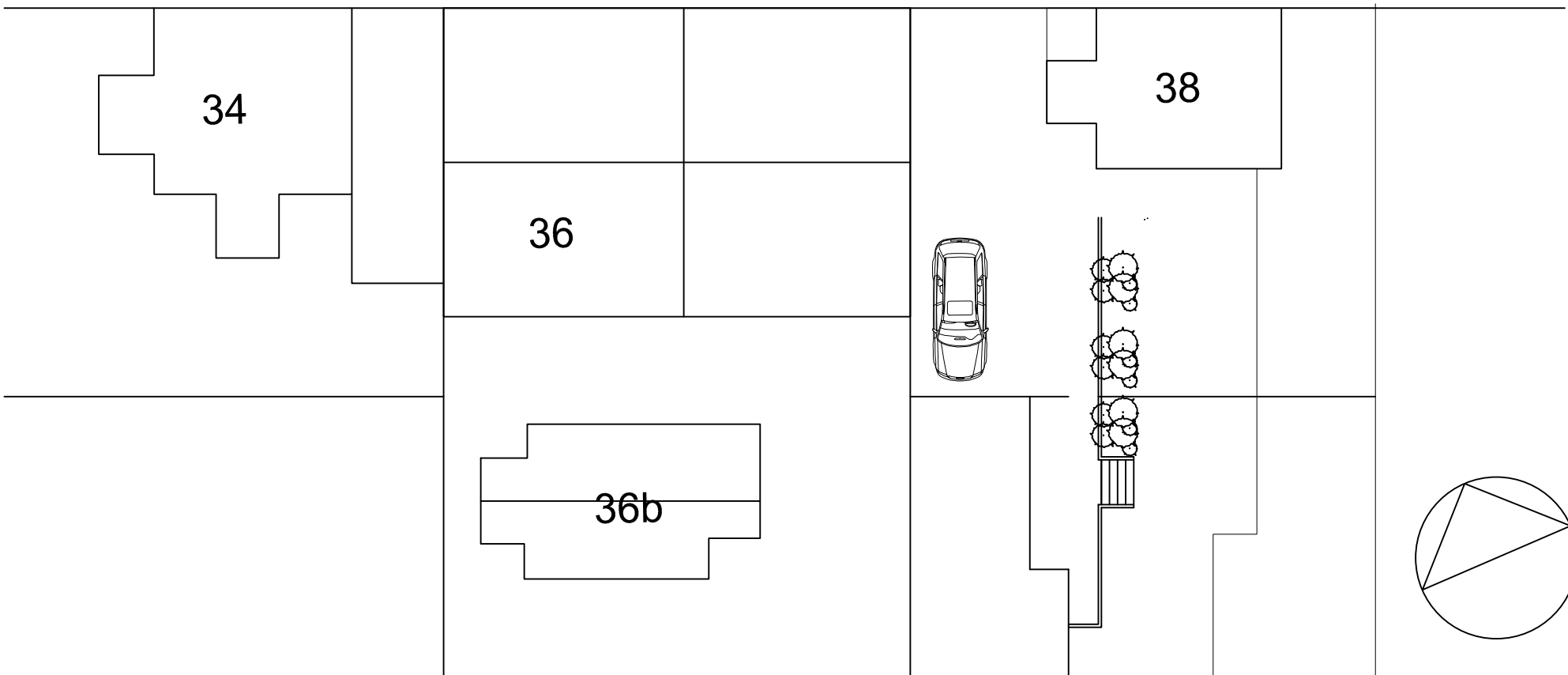
Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

HEITI VERKS:		NJÁLSGATA 38	
HEITI TEGNINGAR:		DEILISKIPULAGSBREYTING	
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR			
DAGS:	2023.03.10	HAUNAD:	JL, KÁ
VERNDUR:		KVARD:	1:200
VERNDUR:		BLAÐSTÆRÐ:	
		TERNAÐ:	KÁ
		TERNAÐ:	A1
		ALARK	
		arkitektar ehf.	
		S10	
		1. AF 5	

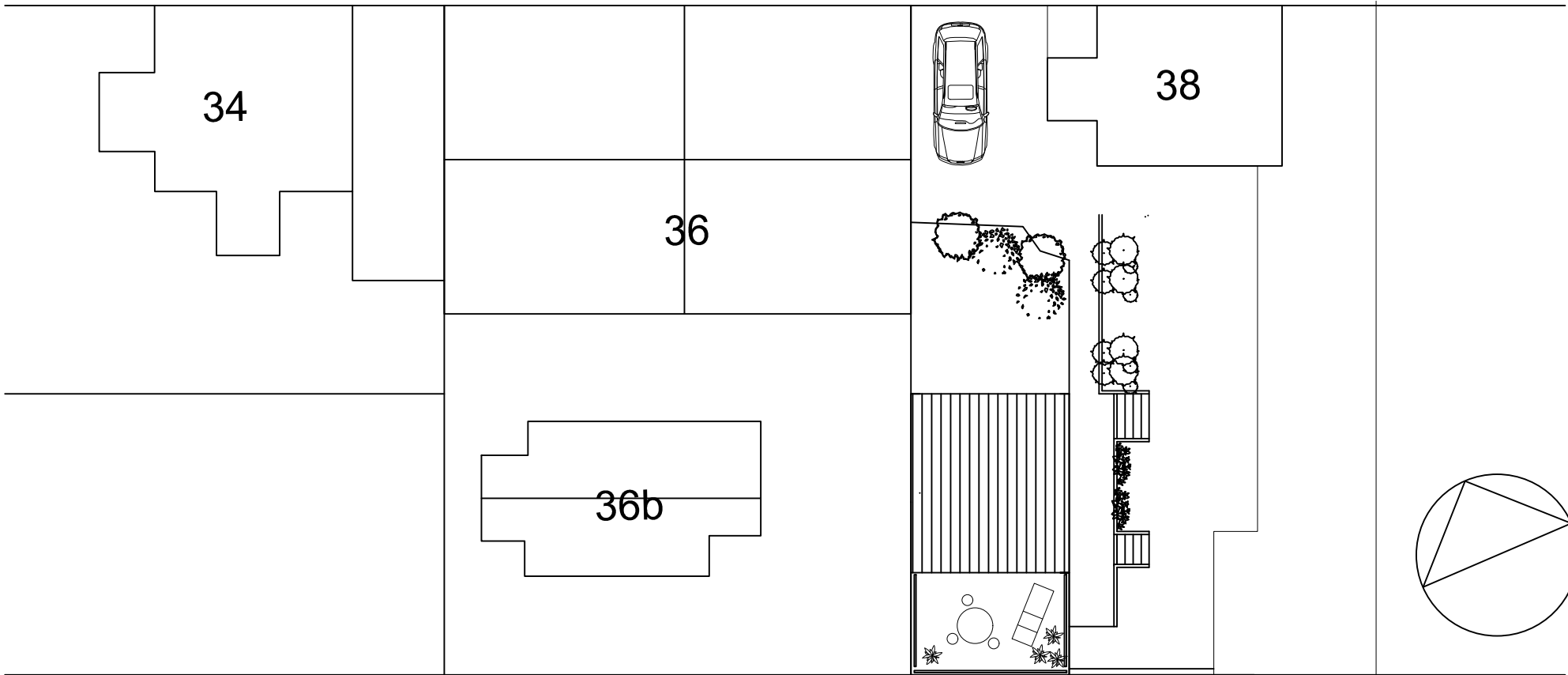
NJÁLSGATA 38 NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.2 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023- SKÝRINGARUPPDRATTUR



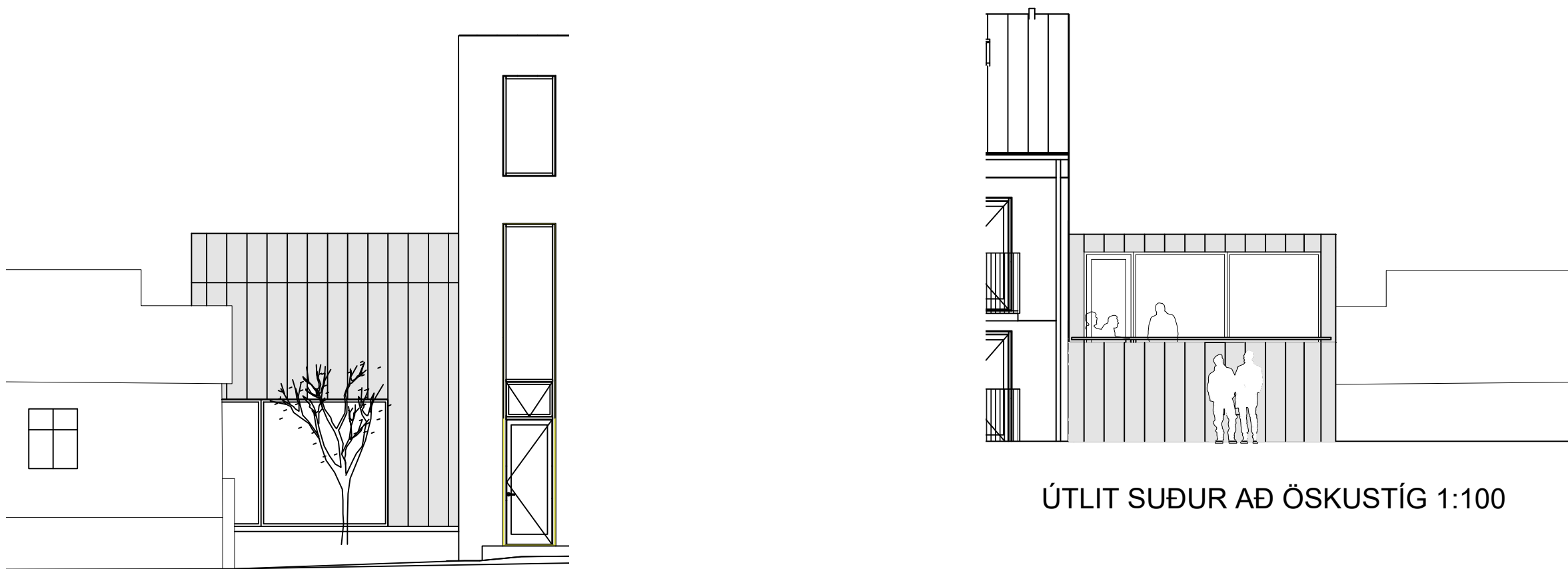
Staðsetning í borgarlandi - Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



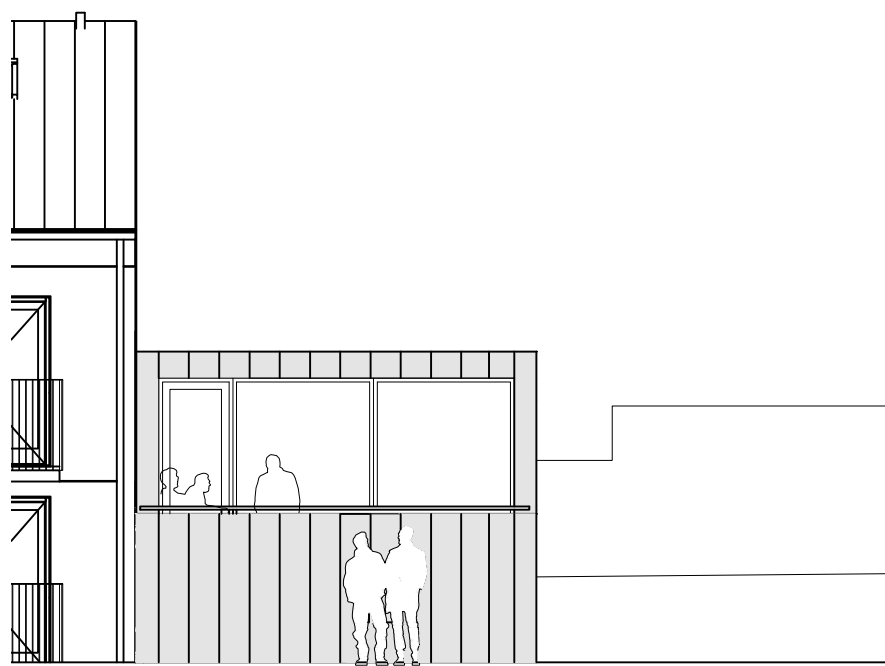
AFSTÖÐUMYND NÚVERANDI BÍLSKÚR 1:200



AFSTÖÐUMYND BREYTT BAKBYGGING 1:200



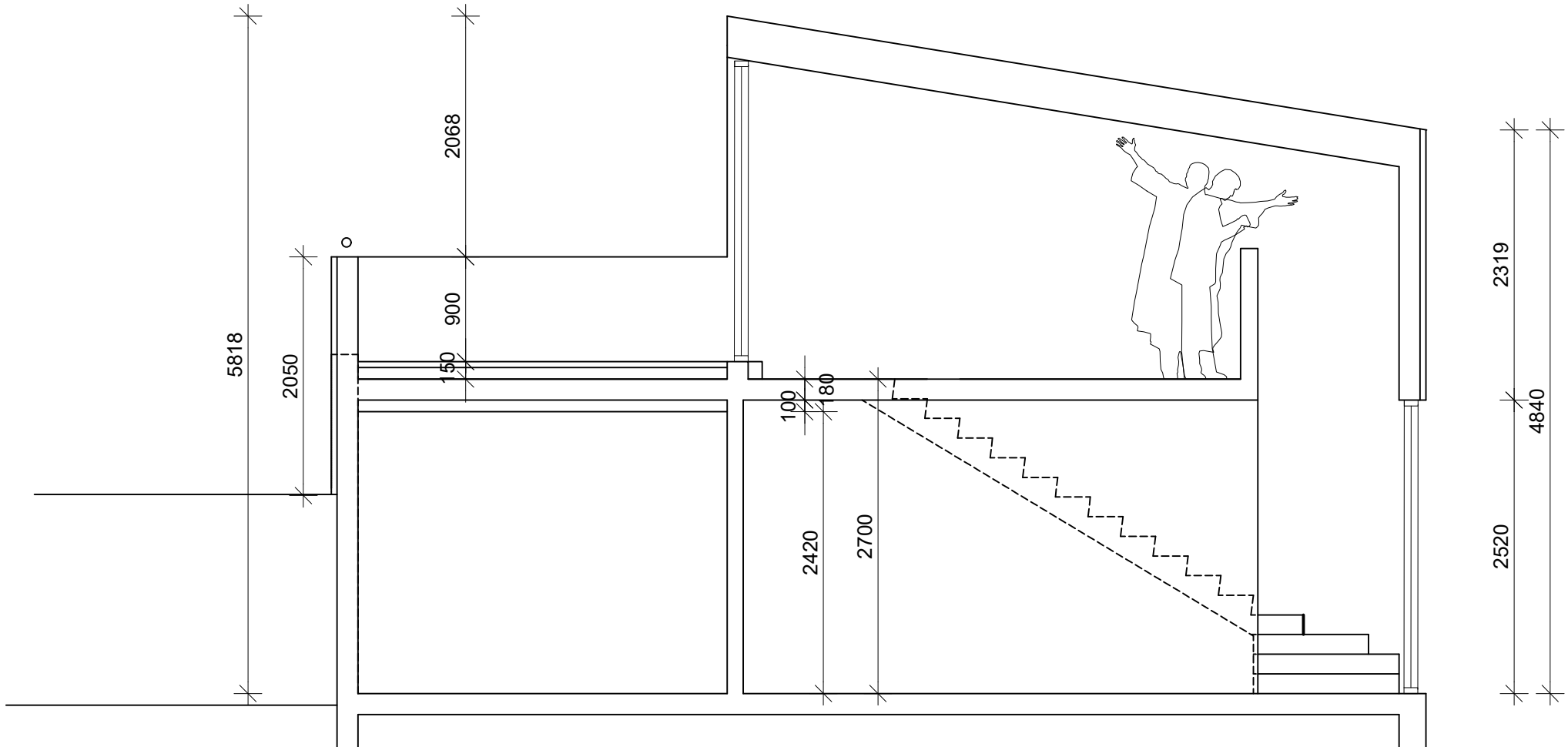
ÚTLIT NORÐUR AÐ NJÁLSGÖTU 1:100



ÚTLIT SUÐUR AÐ ÖSKUSTÍG 1:100



ÚTLIT AUSTUR 1:100



SNEIDING 1:50

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/á _____

þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__.

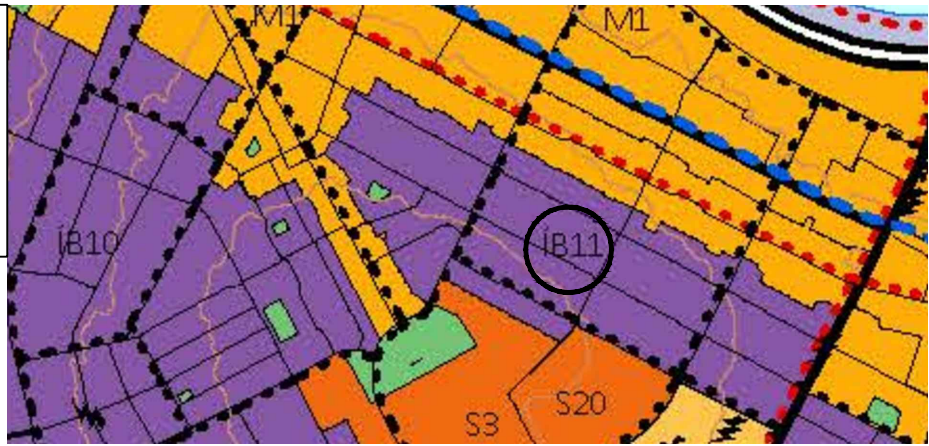
með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

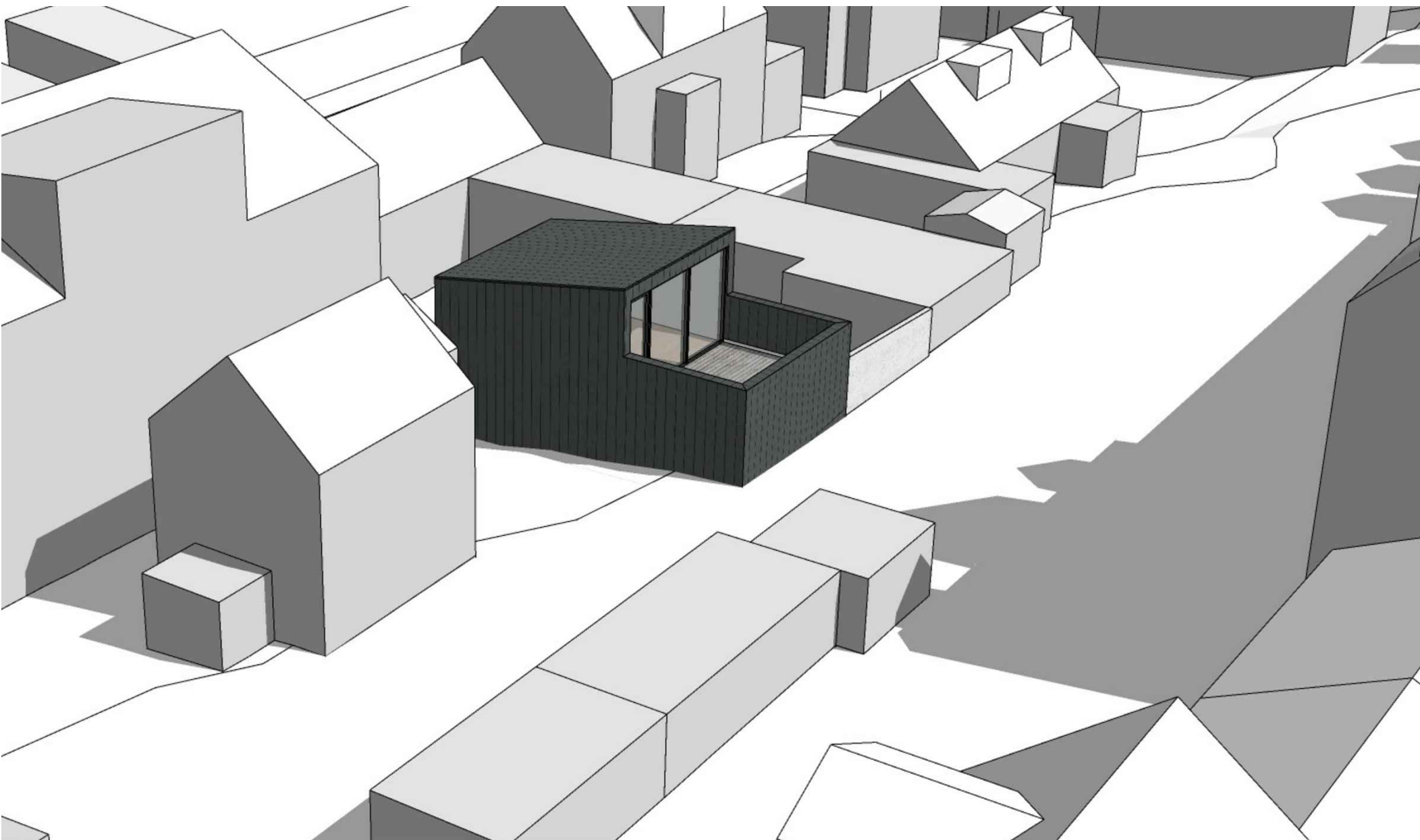
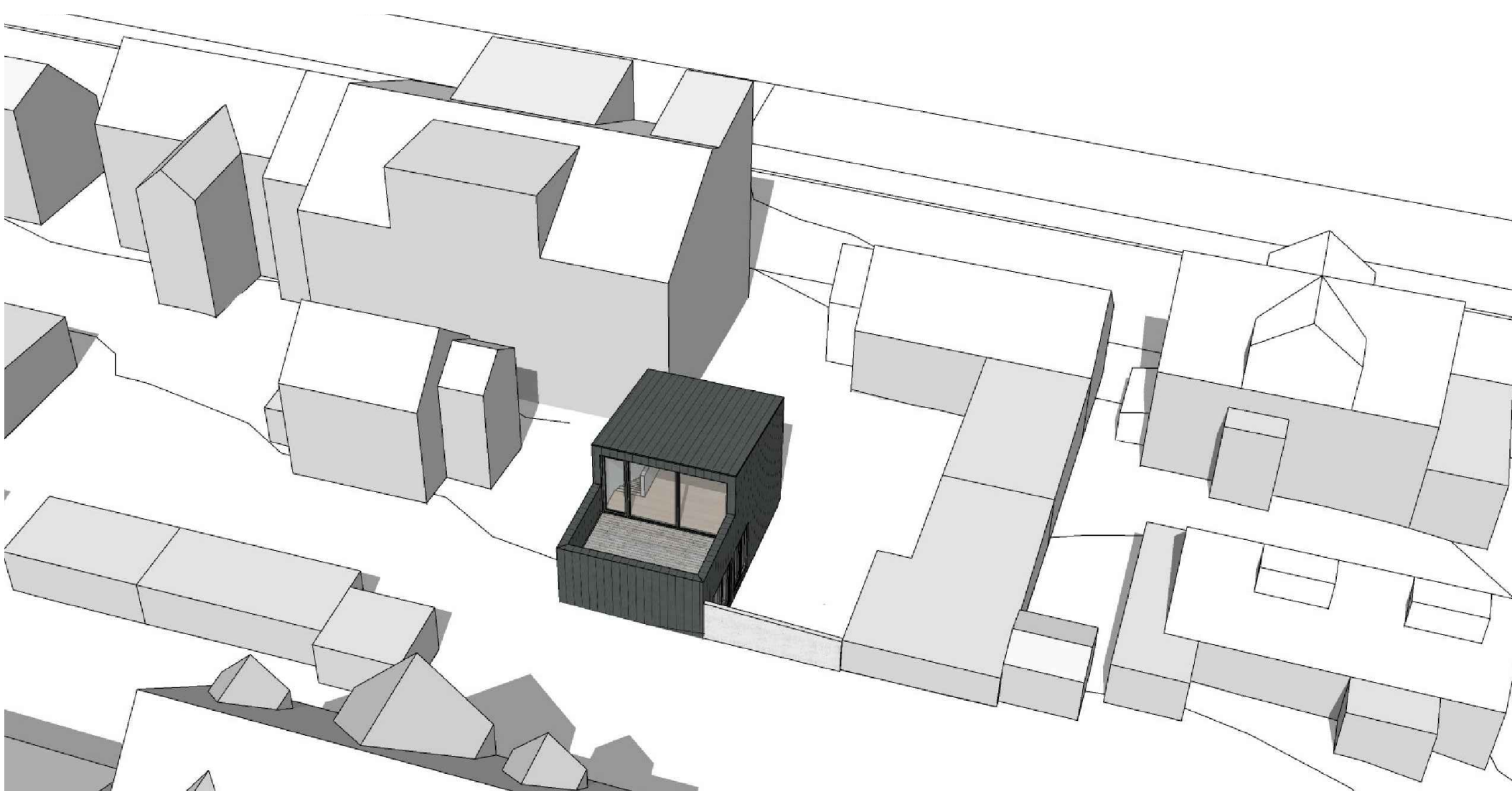
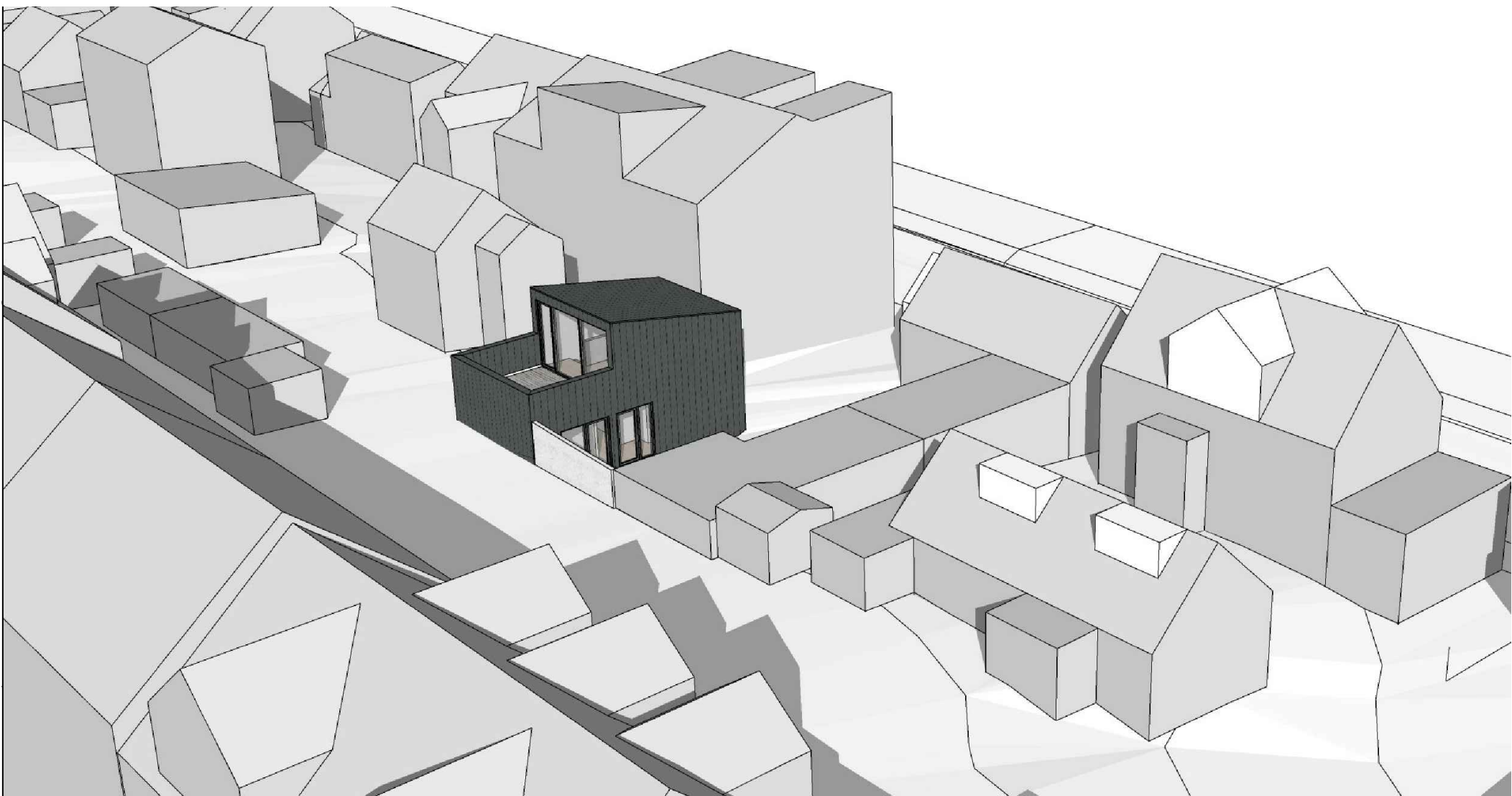
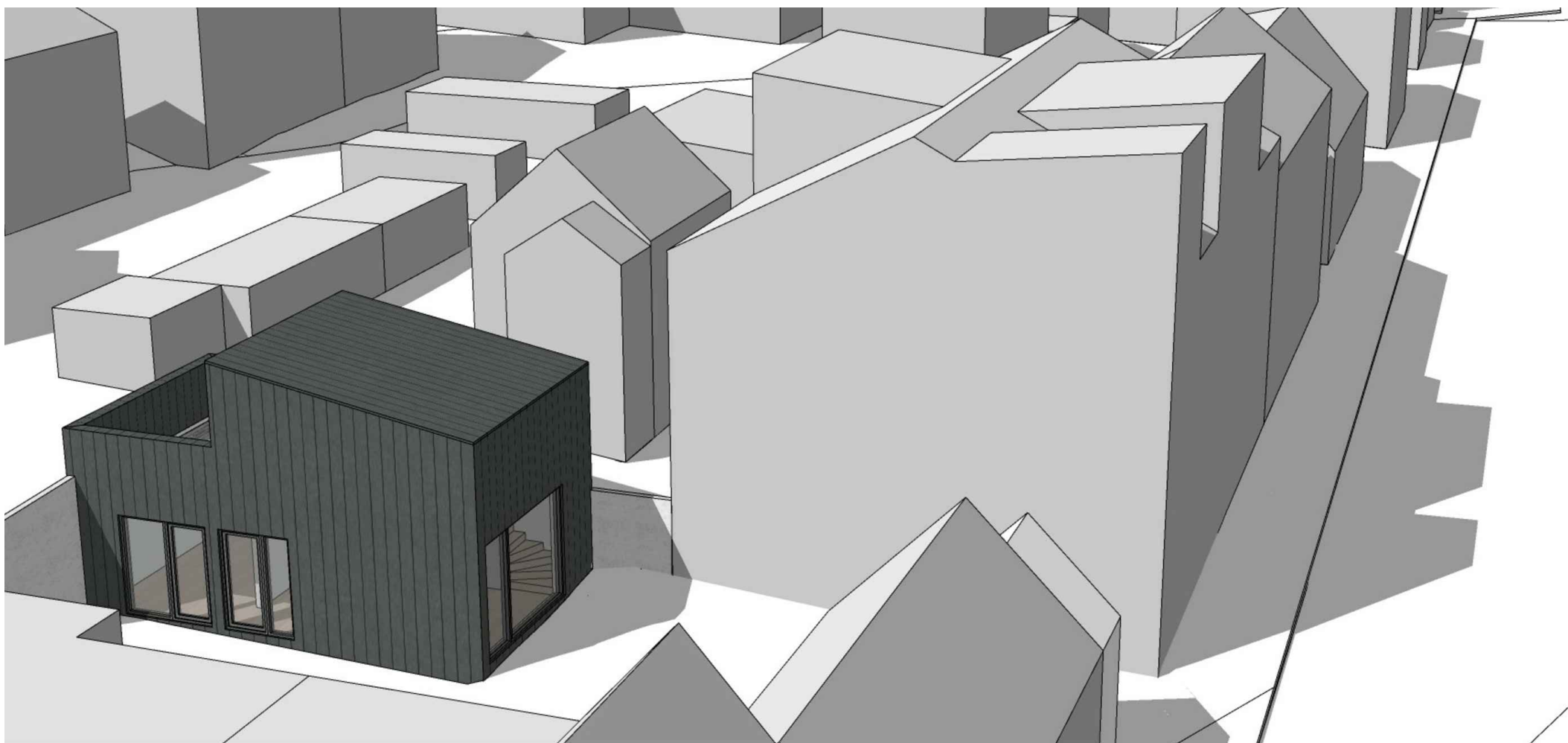
Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

NJÁLSGATA 38			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI/TEKNIÐ/AR:			
SKÝRINGARUPPDRATTUR			
2023.03.10	HAUNAD: JL, KÁ	VFRAF:	TEKNIÐ: KÁ
2023.03.10	KVABD:	BLAÐSTAFB:	A1
ALARK			DAUGVEG 18 201 KÖPPUGÖT SM: 534 8802 FAX: 534 8818 KT501183-2409 01048081-15 www.alark.is
JANÓB EMI LINDAL			ARKITEKT FAI KT: 050957-3229
KRISTJAN ÁGGERSSON			ARKITEKT FAI KT: 140956-4309
arkitektar ehf.			S11
			2 AF 5

NJÁLSGATA 38 NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.2 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023 - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



Staðsetning í borgarlendi - Hlíti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



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 á _____

þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__.

með athugasemdafresti til _____ 20__.

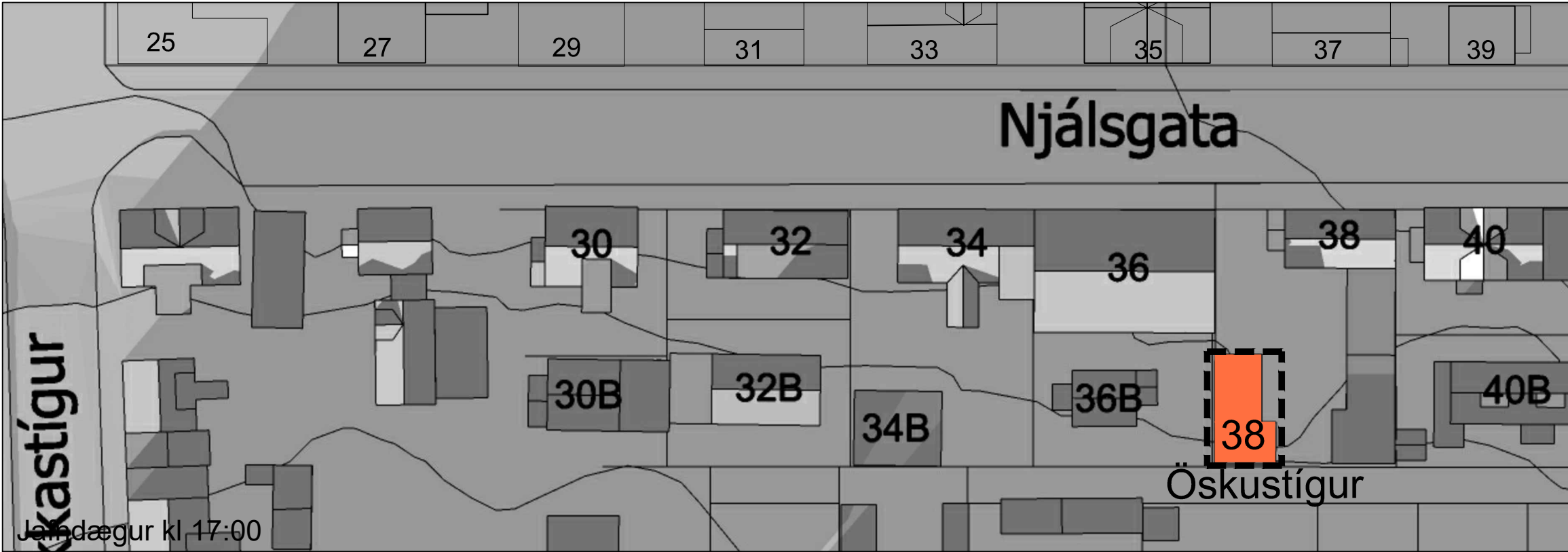
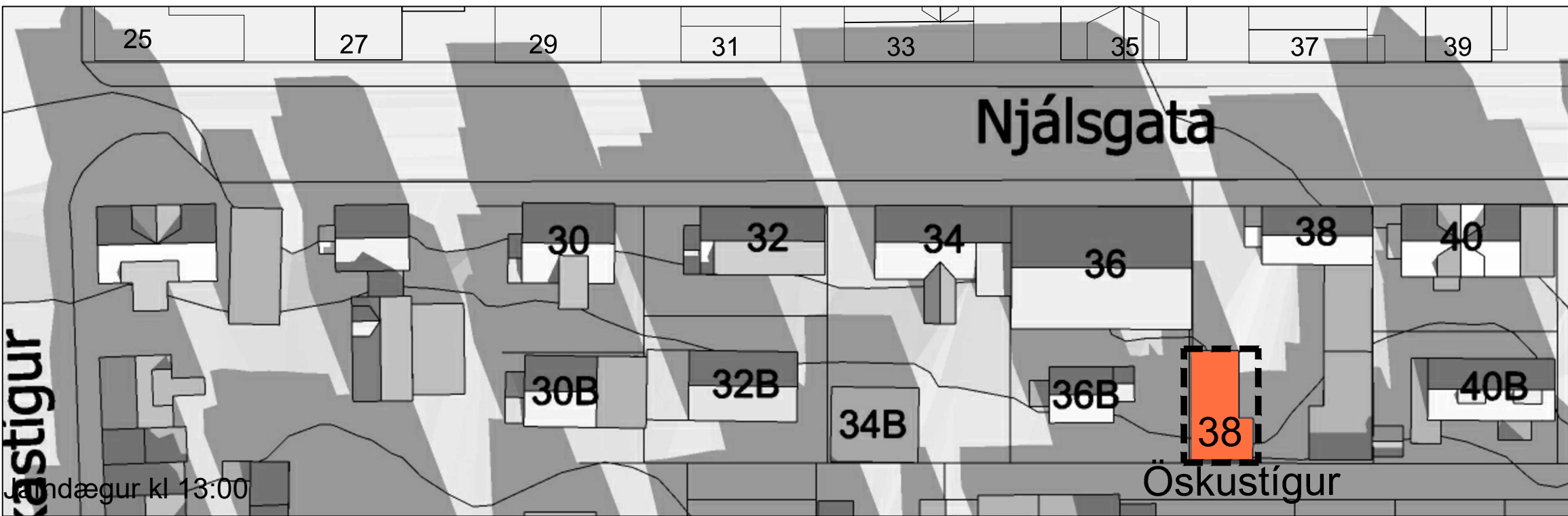
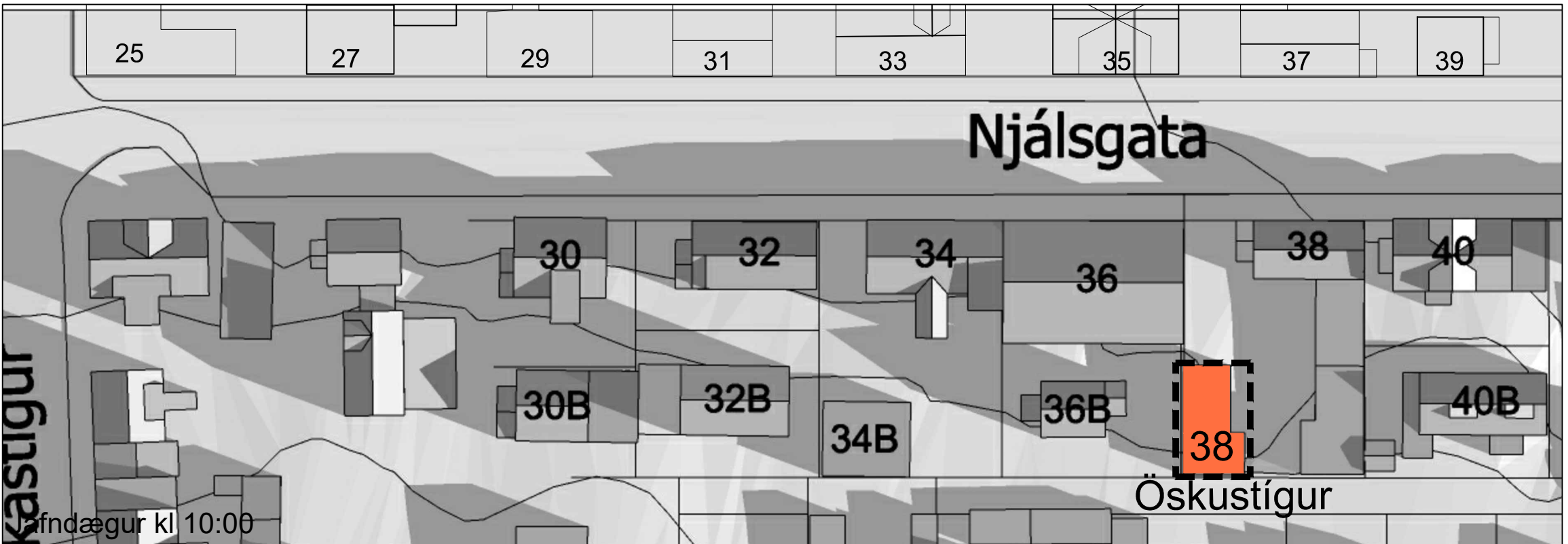
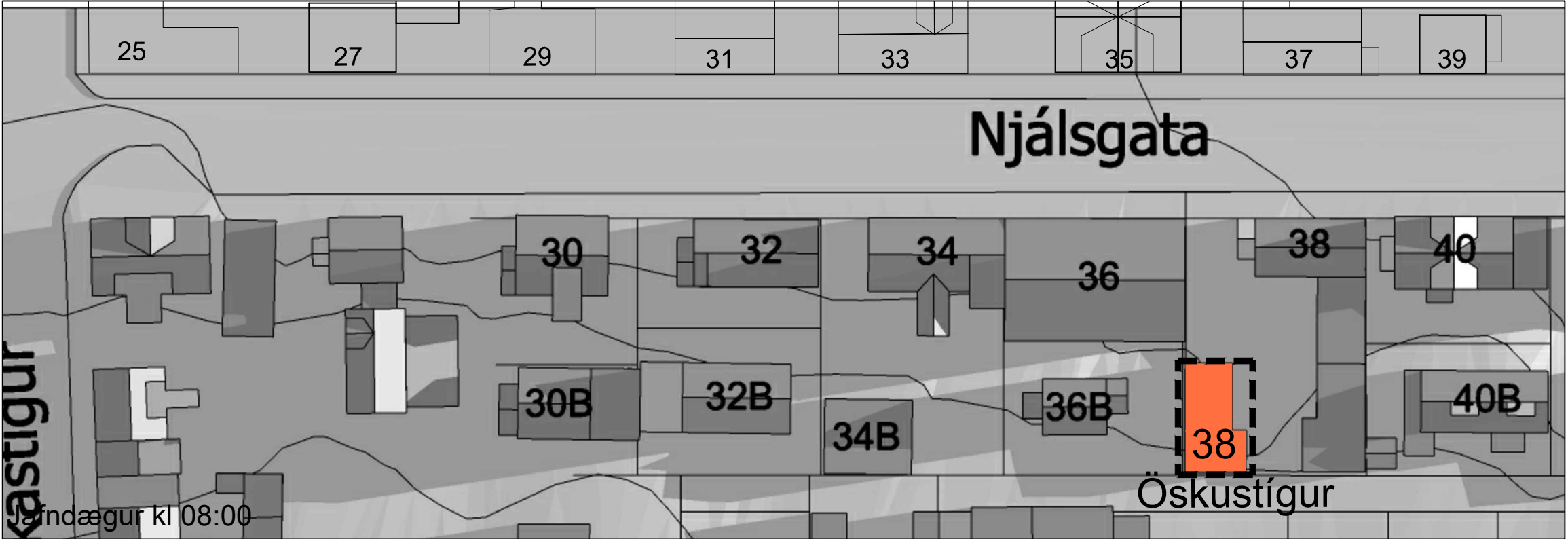
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

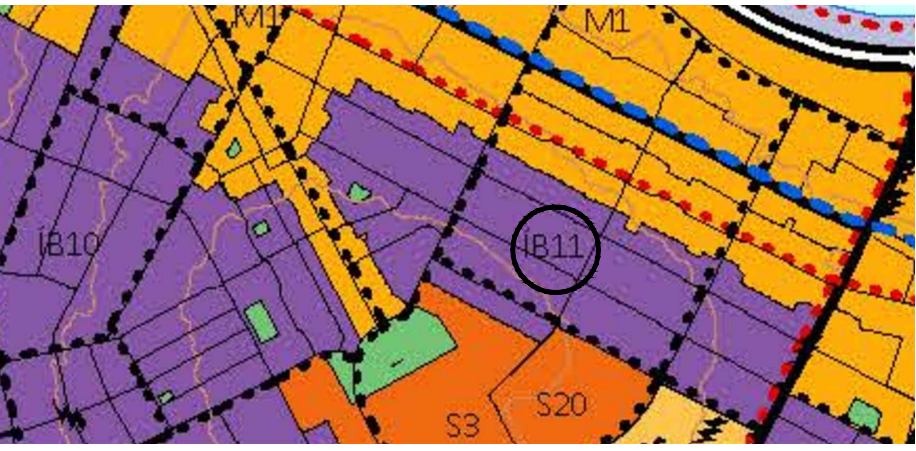
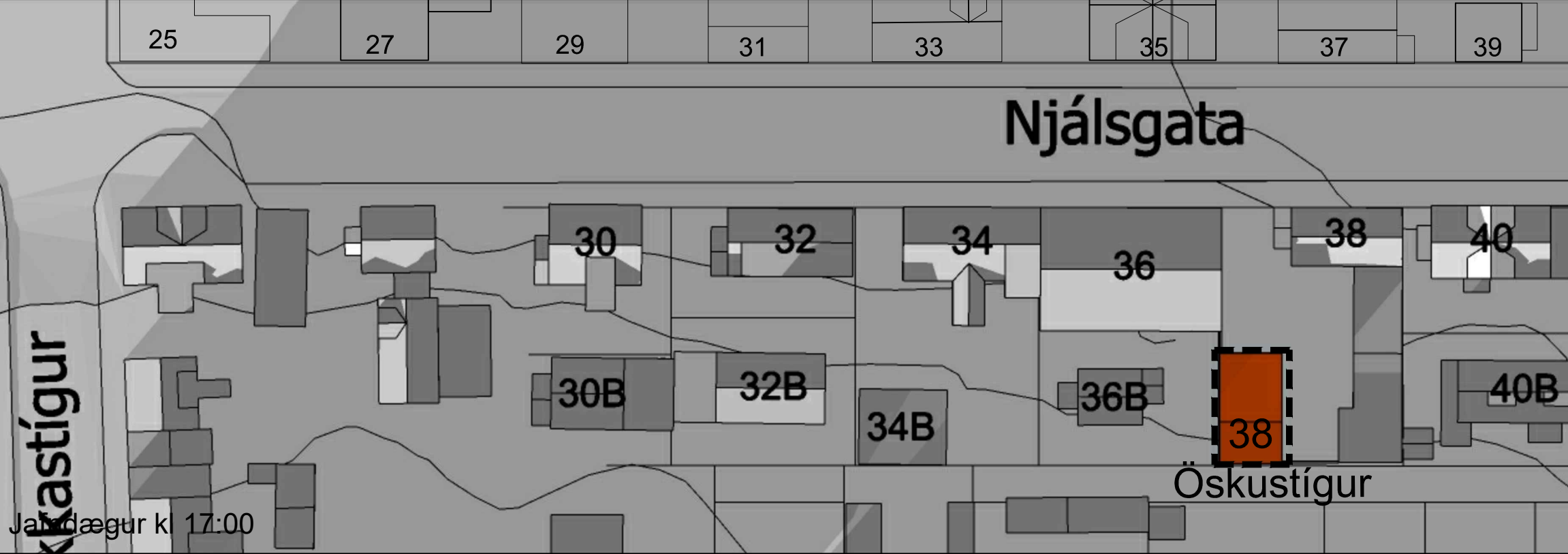
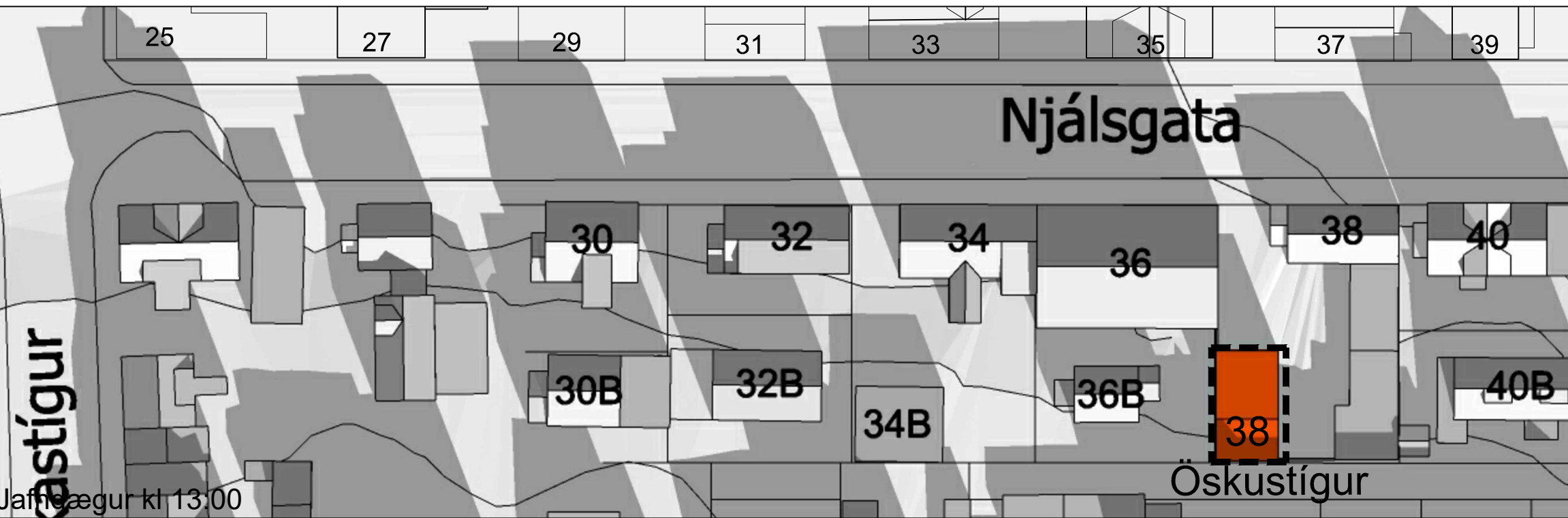
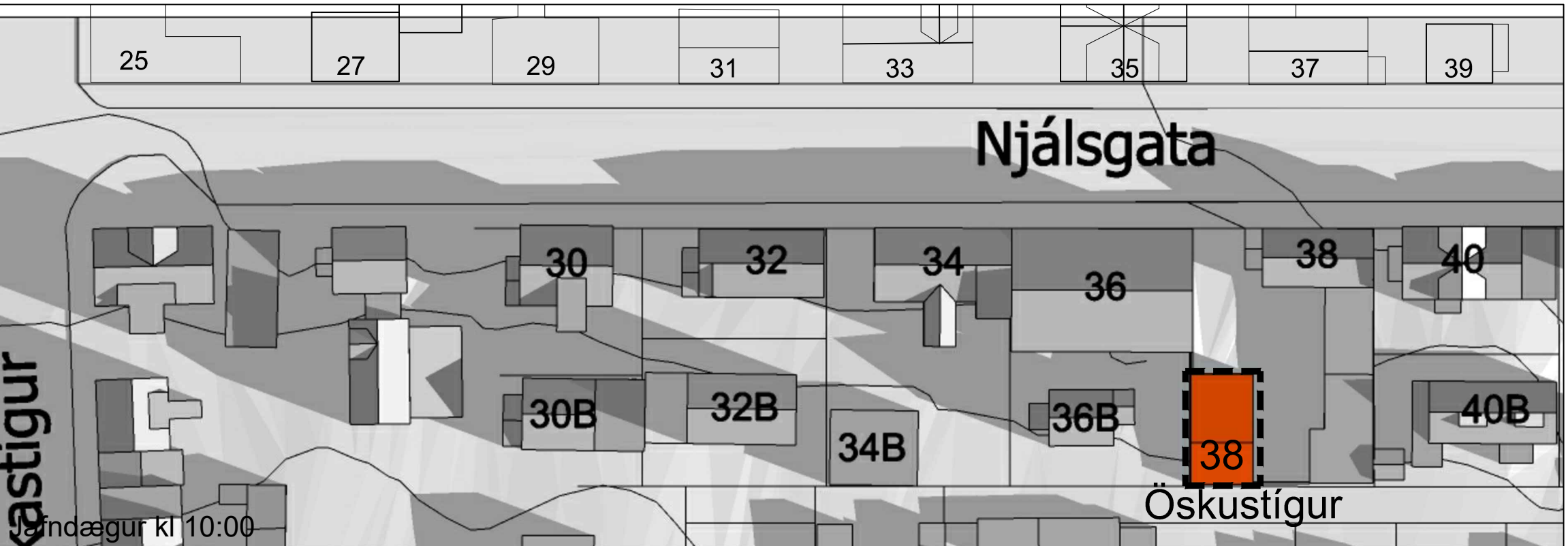
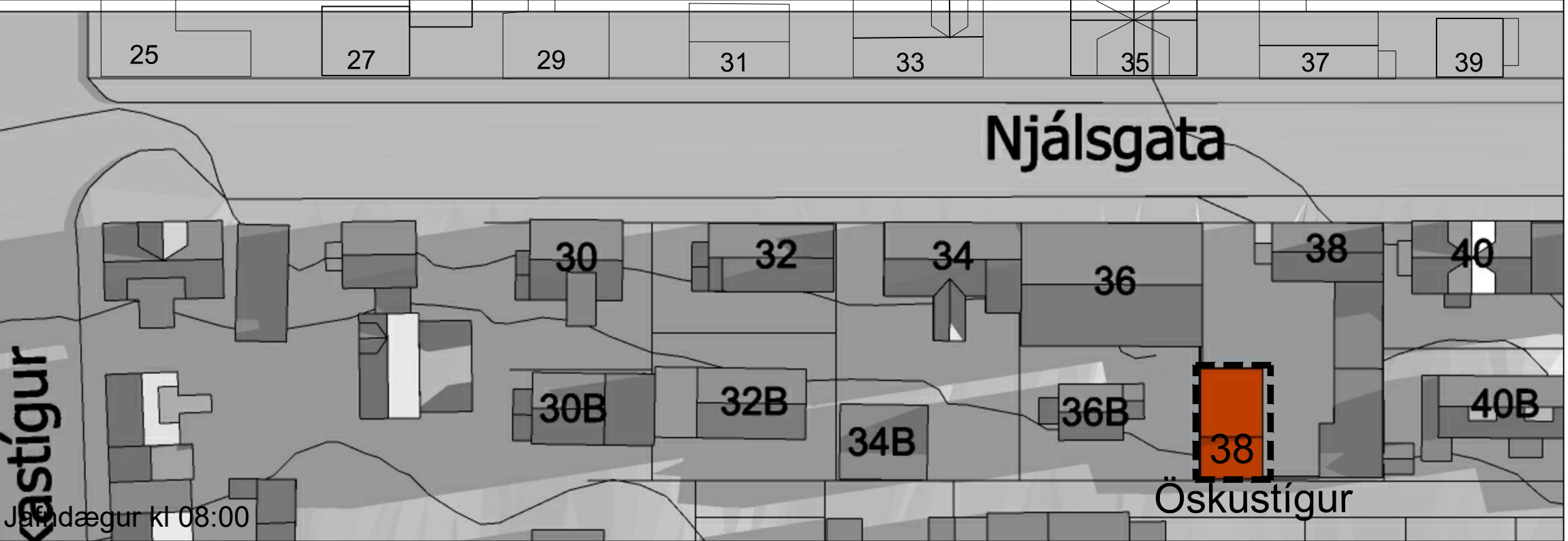
NJÁLSGATA 38			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI/TEKNIÐIÐ			
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR			
2023.03.10	HAHAHA: JL, KÁ	VFRE:	TEKNIÐ: KÁ
2023.03.10	KVARDI:	BLAÐSTÆRI:	A1
ALARK			DAUGER 18
arkitektar ehf.			201 KÖNNUGU
JAKOB EMI LINDAL			SM: 534 8802
KRISTJAN AUGERSSON			FAX: 534 8818
KRISTJAN AUGERSSON			KT501183-2409
KRISTJAN AUGERSSON			09048096-16
KRISTJAN AUGERSSON			www.alark.is
KRISTJAN AUGERSSON			S12
KRISTJAN AUGERSSON			3 AF 5

NJÁLSGATA 38 NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.2 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023- SKUGGAVARP

JAFNDÆGUR - NÚVERANDI SAMÞYKKT SKIPULAG V/NJÁLSGÖTU 38



JAFNDÆGUR - BREYTING BAKHÚS NJÁLSGÖTU 38



Staðsetning í borgarlandi - Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

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/á _____

þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__.

með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

NJÁLSGATA 38

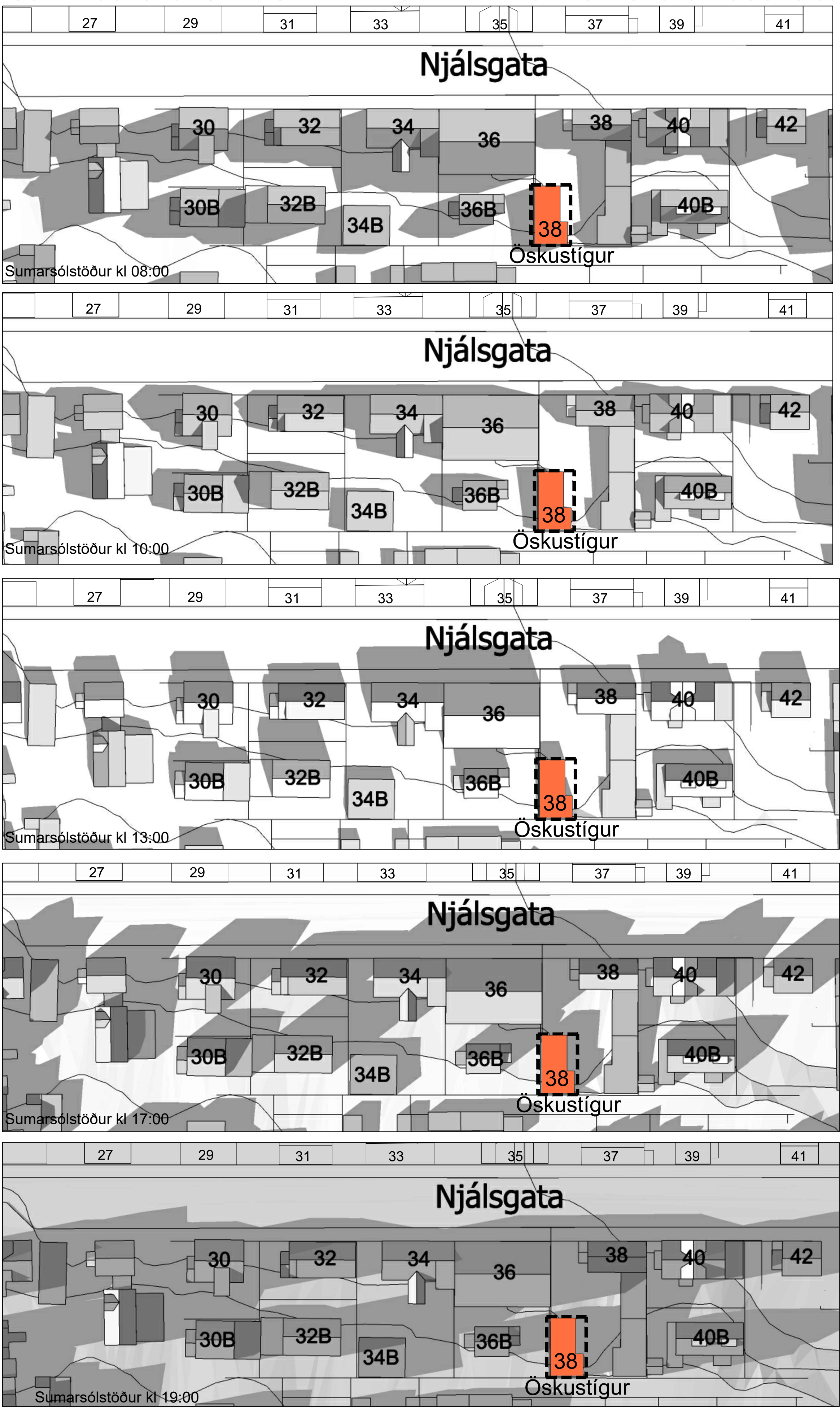
DEILISKIPULAGSBREYTING

SKÝRINGARUPPDRATTUR - SKUGGAVARP

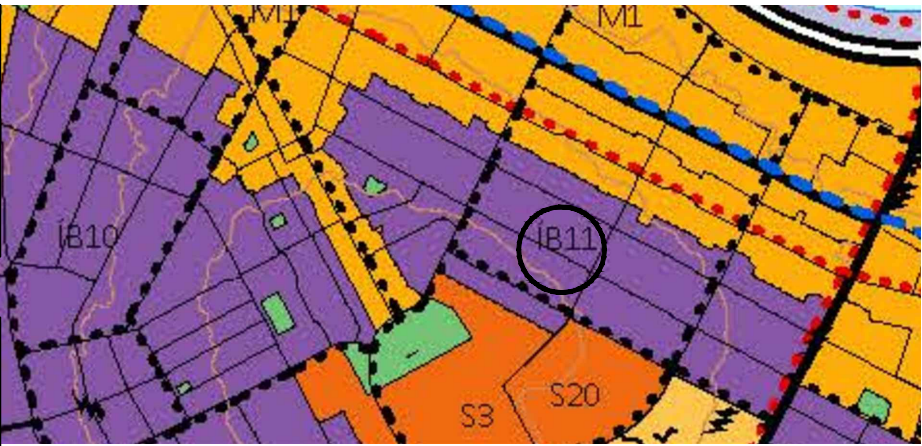
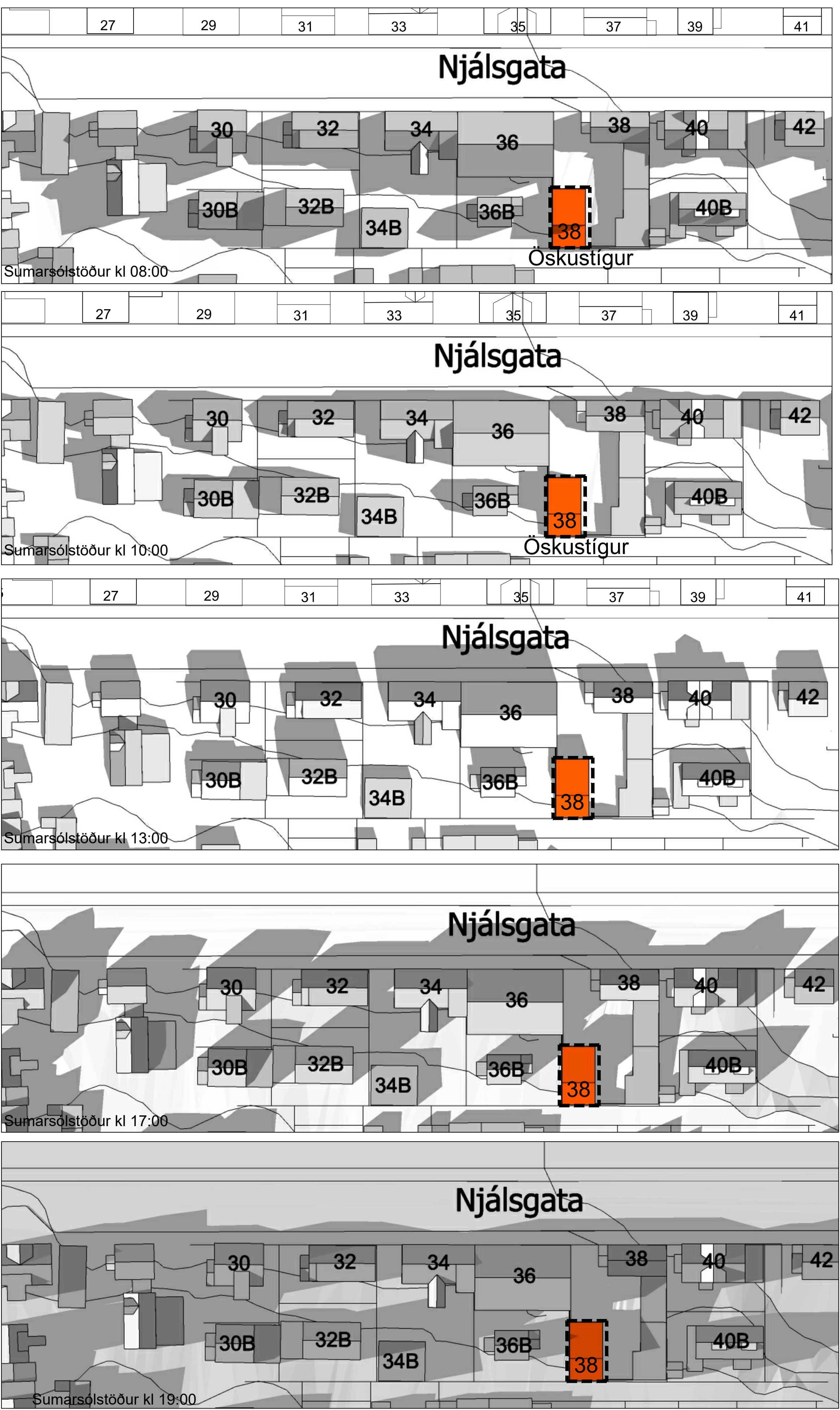
2023.03.10	HAUÐ: JL, KÁ	VFRE: _____	TEKNAÐ: KÁ
DRÖG: _____	KVARD: _____	BLAÐSTÆRÐ: _____	A1
ALARK			DAUGER 18 201 KÖNNUGU SM: 534 8802 FAX: 534 8818 K1501183-2409 09080808-15 www.alark.is
JANOB EMI LINDAL ARKITEKT FAI KT: 050957-3229 HÖRSLAUG AÐGERÐSON ARKITEKT FAI KT: 140956-4329			arkitektar ehf. S13 4 AF 5

NJÁLSGATA 38, NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.2 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023 - SKUGGAVARP

SUMARSÓLSTÖÐUR - NÚVERANDI SAMÞYKKT SKIPULAG V/NJÁLSGÖTU 38



SUMARSÓLSTÖÐUR - BREYTING BAKHÚS NJÁLSGÖTU 38



Staðsetning í borgarlandi - Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

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/á _____

þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__.

með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

HEITI VERKS:			
NJÁLSGATA 38			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TEGUNAR:			
SKYRINGARUPPDRATTUR - SKUGGAVARP			
ÞEGUN:	2023.03.10	HAUÐ:	JL, KÁ
VERUR:	1:200	BYGG:	BLAÐSTÆR
		TEKNA:	KÁ
		ALARK	A1
		ALARK	arkitektar ehf.
		ALARK	18
		ALARK	201
		ALARK	534
		ALARK	5802
		ALARK	534
		ALARK	5818
		ALARK	K1501183-2409
		ALARK	01010101-1
		ALARK	www.alark.is
		ALARK	S14
		ALARK	5 AF 5