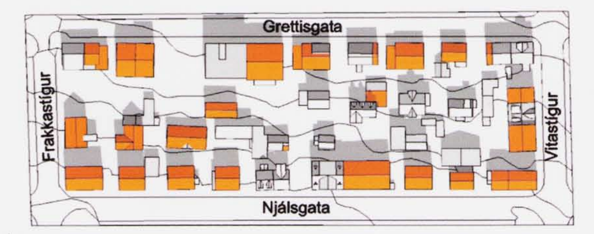
GRUNNMYND, NÚVERANDI BYGGGÐ
MKV 1:500

GRUNNMYND, UPPBYGGING
MKV 1:500

NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.0



0 5 10 20 30 40 50m

BREYTING:	DAGS:	TEIKN:
04: BREYTA VIÐBYGGINGU	04.06.07	SB
03: GREINARGERÐ OFL	08.02.07	FK,SB
02: NÝ TILLAGA	08.12.06	FK,SB
01: NÝ TILLAGA	03.11.06	FK
00: NÝ TEIKNING	14.06.06	FK

	BYGGINGAR Í NÁGRENNI
	NÚVERANDI BYGGINGAR
	LÓÐARMÖRK
	NÝBYGGING/HÁMARKS BYGGINGARREITUR
	HÆKKUN UM EINA HÆÐ
	VERNDUN BYGGÐARMYNSTURS SKV. HÚSVERNDARSKRÁ REYKJAVÍKUR
	TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
	BÍLASTÆÐI
	KVÖÐ UM AÐGENGI
1KR	HÆÐ/KJALLARI/RIS
1900	BYGGINGARÁR
(F 1918)	BYGGÐ FYRIR 1918
VG	VERNDUN GÖTUMYNDA
VB	VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
V20	VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA

GRETTISGATA 26

GRETTISGATA 36, 34, 32, 30, 28B

GRETTISGATA 44A, 44, 42, 40, 38

VITASTÍGUR 16, 14A, 14 - GRETTISGATA 44A, 44

NJÁLSGATA 43A - VITASTÍGUR 16, 14A, 14

NJÁLSGATA 33, 33A, 35, 37

NJÁLSGATA 27, 29, 31, 33

FRAKKASTÍGUR 15 - NJÁLSGATA 25

Afmörkun svæðis:

Deiliskipulag þetta nær til staðgreinireits 1.190.0.
Reiturinn afmarkast af Njálsgötu, Grettisgötu, Frakkastíg og Vitastíg.

Lýsing svæðis, núverandi ástand:

Á reitnum er nokkuð einsleit byggð stakstæðra timburhúsa. Byggðin er þétt, húsin standa bæði við götu og einnig eru baklóðir víðast byggðar. Flest eru húsin reist uppúr aldamótunum 1900 eða 1904 - 1906. Elstu húsin á svæðinu, Grettisgata 28 og Grettisgata 32b eru frá árinu 1902. Þau eru þó nokkuð breytt frá upprunanlegri gerð, einkum Grettisgata 28. Grettisgata 32b stóð áður á framlóðinni en var flutt á baklóðina árið 1907.

Allar breytingar á þeim húsum sem byggð eru fyrir 1918 eru háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001 (byggingar reistar fyrir 1918 skv. 2. mgr. 6. gr. laga um húsafriðun (F.1918), appelsínugulur litur á húsverndarkorti).
Fjögur stærri steinsteypt fjölbýlishús eru á reitnum: Grettisgata 28b (1919), Grettisgata 32 (1960), Grettisgata 34 (1989) og Njálsgata 35 (1932). Á reitnum er nú íbúðabyggð að mestu en einnig hafa verið verslanir minni, verkstæði og skrifstofur í einstaka húsum.

Ástand húsa er nokkuð misjafnt að sjá, sum illa farin en önnur notið ríkulegs viðhalds.
Nýtingarhlutfall einstakra lóða á reitnum er allbreytilegt, frá 0,28 til 3,27.
Svæðið nýtur verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðarmynsturs, skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur.

Deiliskipulag:

Deiliskipulag þetta nær til alls reitsins 1.190.0. Gert er ráð fyrir því 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. . Markmið deiliskipulagsins er að reiturinn haldi áfram einkennum sínum með fjölda stakstæðra húsa en jafnframt að gefa húseigendum kost á að stækka hús sín - innan marka þess.
Þök húsa (framhúsa/ aðalhúsa) á því svæði, sem njóta verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðarmynsturs, skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur, skulu vera mænisþök.

Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum s.s. setja svalir, kvisti, skyggni án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinargerðar og skilmála.

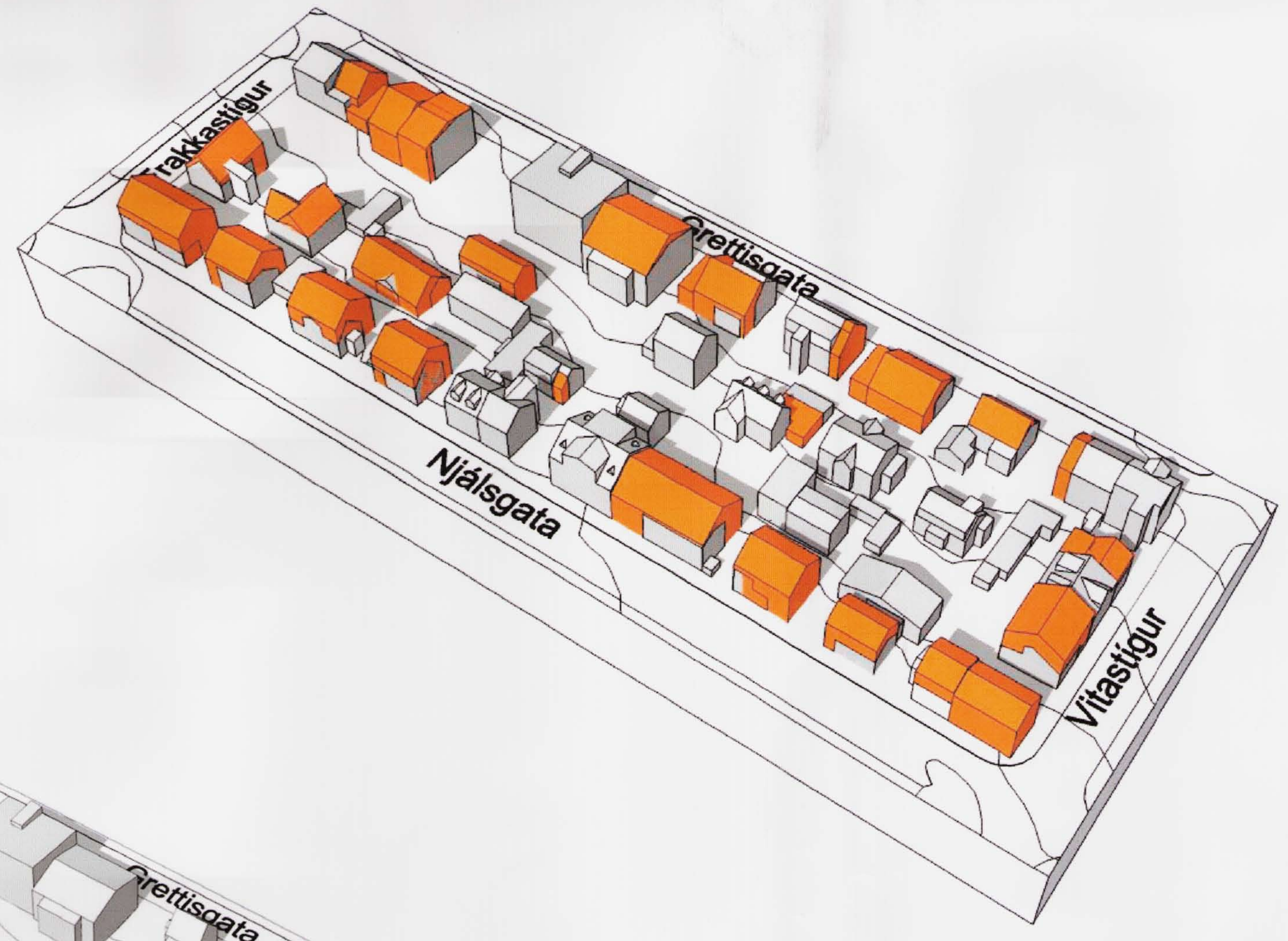
Heimildir:

Húsakönnun:
Frakkastígur-Grettisgata-Vitastígur-Bergþórugata.
Reykjavík 2006
Minjasafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 131

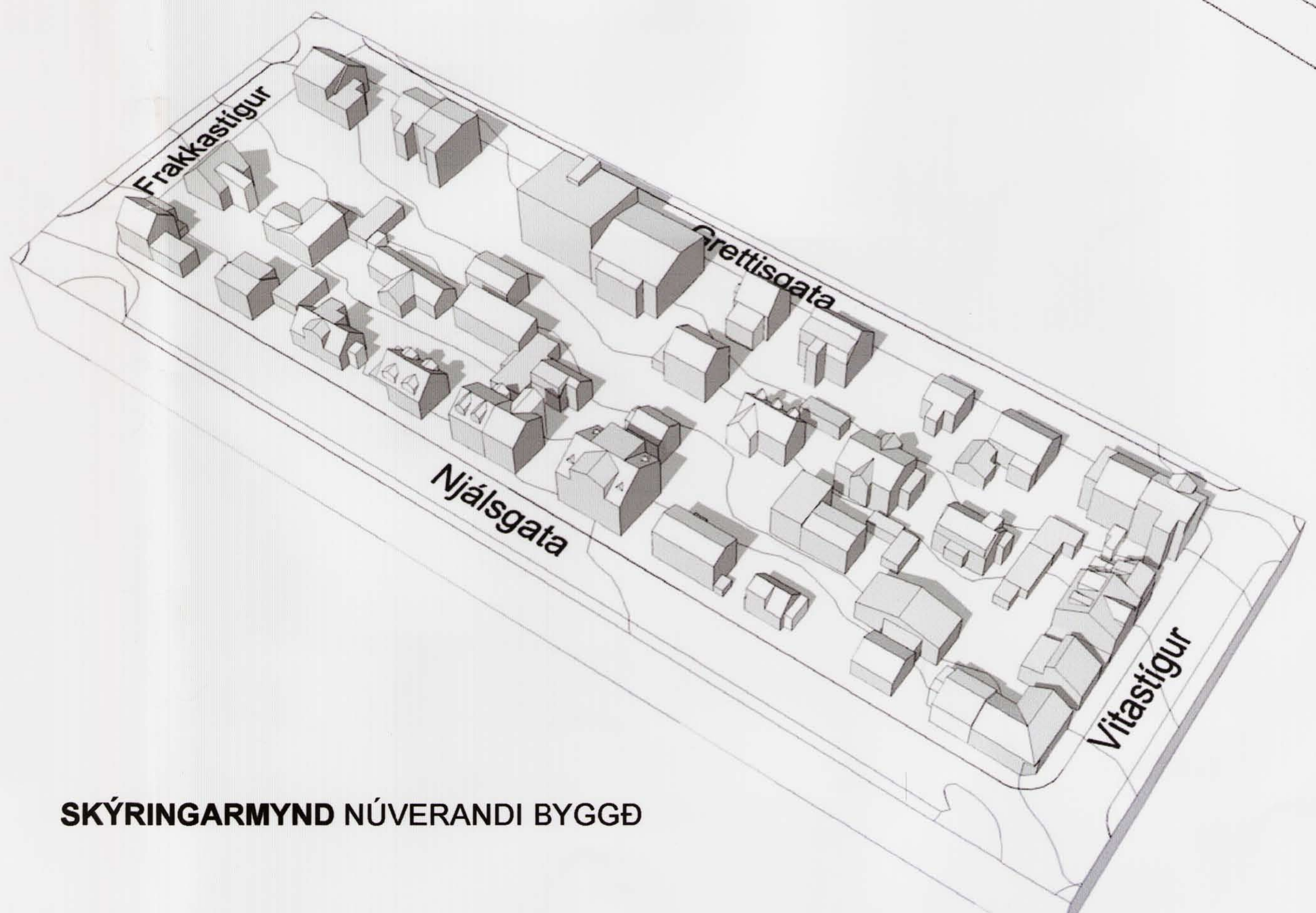
Upplýsingar úr gagnagrunni Reykjavíkur (borgarsjá/fasteignamati)

REITUR 1.190.0

Landnúmer	Lóðarheiti	Stærð m^2	Notkun	Nýtingarhl.	Viðbót	Brfl m. viðbót	Nýtt nýtingarhl.
102339	Grettisgata 26	345,5		0,55	85	275	0,80
102340	Grettisgata 28	253,9	Íbúðarhúsalóð	0,6	104,4	257	1,01
102341	Grettisgata 28B	173,4	Íbúðarhúsalóð	1,18	76,1	281	1,62
102342	Grettisgata 30	392,3	Leikvöllur -bílastæði	0	0	0	0,00
102343	Grettisgata 32	216,8		3,27	0	709	3,27
102344	Grettisgata 32B	230,3	Íbúðarhúsalóð	0,38	35,5	123	0,53
102345	Grettisgata 34	444,3	Íbúðarhúsalóð	1,07	77,5	553	1,24
102346	Grettisgata 36	197,3	Íbúðarhúsalóð	0,76	119,5	269	1,37
102347	Grettisgata 36B	244,1	Íbúðarhúsalóð	0,67	0	164	0,67
102348	Grettisgata 38	264	Íbúðarhúsalóð	0,84	30	252	0,95
102349	Grettisgata 38B	192	Íbúðarhúsalóð	0,8	32,5	186	0,97
102350	Grettisgata 40	224,3	Íbúðarhúsalóð	0,32	166,5	238	1,06
102351	Grettisgata 40B	224,3	Íbúðarhúsalóð	0,64	0	144	0,64
102352	Grettisgata 42	199,6		1,02	30,5	234	1,17
102353	Grettisgata 42B	328,3	Íbúðarhúsalóð	0,46	28	179	0,55
102354	Grettisgata 44	124,9	Íbúðarhúsalóð	1,76	6,5	226	1,81
102355	Grettisgata 44A	92,2		2,62	0	242	2,62
102356	Vitastígur 14-14A	277,5	Íbúðarhúsalóð	1,14	22,5	339	1,22
102357	Vitastígur 16	216,3	Íbúðarhúsalóð	0,69	33,5	183	0,84
102358	Njálsgata 43A	91,7		1,63	20	169	1,85
102359	Njálsgata 43	89,5	Íbúðarhúsalóð	1	49,6	139	1,55
102360	Njálsgata 41	281,6	Íbúðarhúsalóð	0,76	98,1	312	1,11
102361	Njálsgata 39	164,8	Íbúðarhúsalóð	0,52	93,5	179	1,09
102362	Njálsgata 39A/B	178	Íbúðarhúsalóð	1,11	0	198	1,11
102363	Njálsgata 37	342,1	Íbúðarhúsalóð	0,53	311,5	493	1,44
102364	Njálsgata 35 35A	349,8	Íbúðarhúsalóð	1,4	0	490	1,4
102365	Njálsgata 33A	91,5	Íbúðarhúsalóð	1,85	0	169	1,85
102366	Njálsgata 33	75,4	Íbúðarhúsalóð	2,12	0	160	2,12
102367	Njálsgata 33B	176,3	Íbúðarhúsalóð	0,7	7,5	131	0,74
102368	Njálsgata 31	226,9	Íbúðarhúsalóð	0,66	101,1	251	1,11
102369	Njálsgata 31A	118,5	Íbúðarhúsalóð	0,98	0	116	0,98
102370	Njálsgata 29	183		0,99	122,5	304	1,66
102371	Njálsgata 29B	220,4	Íbúðarhúsalóð	0,28	40	102	0,46
102372	Njálsgata 27	178,7	Íbúðarhúsalóð	0,92	98	262	1,47
102373	Njálsgata 27B	185,8	Íbúðarhúsalóð	0,73	33,1	169	0,91
102374	Njálsgata 25	175,8	Íbúðarhúsalóð	0,89	98,1	255	1,45
102375	Frakkastígur 15	259,6	Íbúðarhúsalóð	0,73	55	245	0,94



SKÝRINGARMYND UPPBYGGING



SKÝRINGARMYND NÚVERANDI BYGGÐ

SKÝRINGAR:

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 9. mars **2007 til** 25. apríl **2007.**

Deiliskipulag þetta sem hefur hlotið meðferð skv. 26. gr. laga nr. 73 / 1997 m.s.b. var samþykkt í skipulagsráði

þann 6. júní **2007 og í borgarráði**

þann 14. júní **2007**

Auglýsing um deiliskipulag þetta var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann_________ 2007

VERKKAUPI:

SKIPULAGS OG BYGGINGARSVIÐ SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

SIGRÍÐUR MAGNÚSDÓTTIR 260362-6589 ARK.FAÍ
HANS-OLAV ANDERSEN 120160-2069 ARK.FAÍ MNAL
Laugavegi 28 •101 Reykjavík •S:562 8255 •www.tst.is •info@tst.is

Teiknistofan **TRÖÐ**

EFNI:	**NJÁLSGÖTUREITIR** **DEILISKIPULAGSTILLAGA**
SVÆÐI:	**1.190.0**
MÆLIKVARÐI:	**1 : 500**
ÁFANGI	**DEILISKIPULAGSTILLAGA**
SIÐASTA DAGSETNING:	**04.06.2007**
TEIKNINGANÚMER:	**A 3200-190.0-01**
BREYTING:	**04**