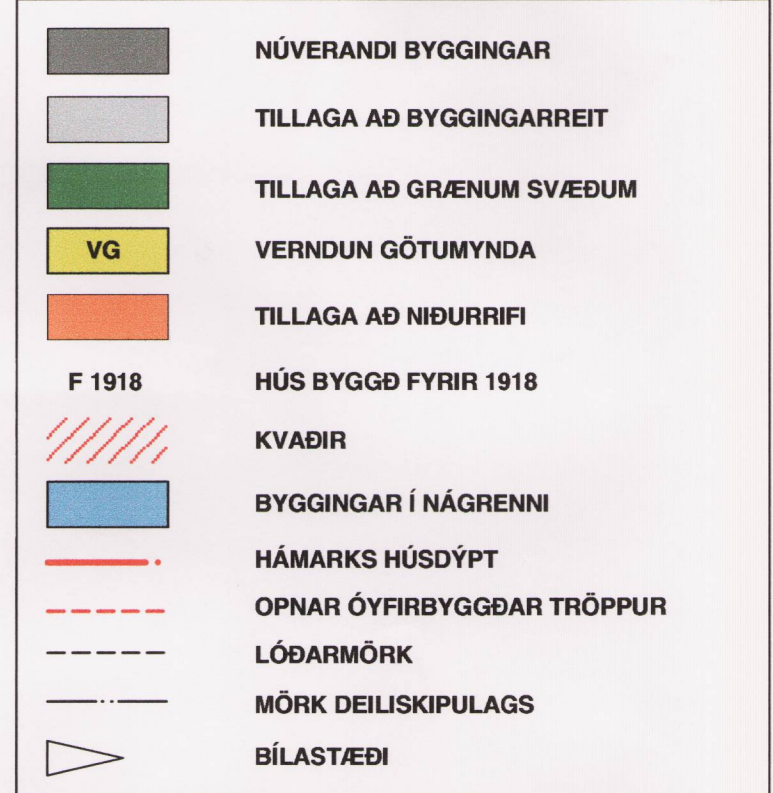


HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 1996-2016

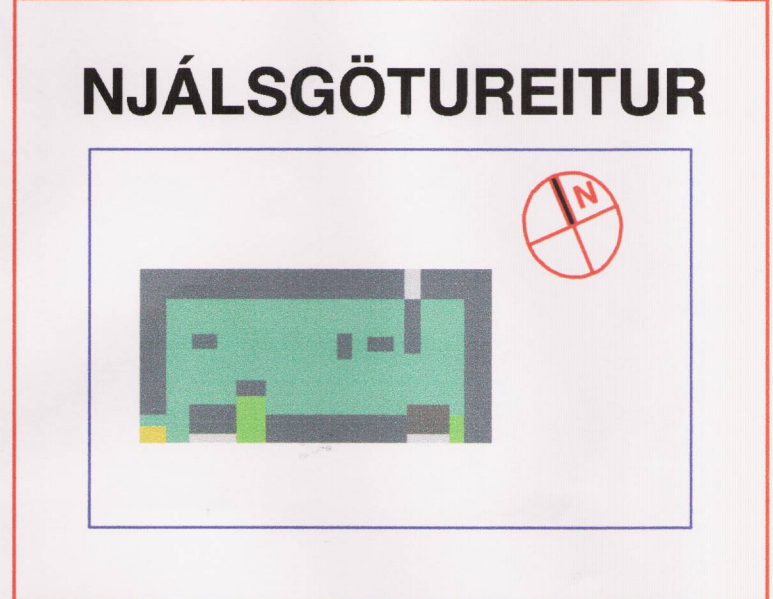


SKÝRINGAR:

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 2002 til 2002.  
Deiliskipulag þetta sem hefur hlotið meðferð skv. 25. gr. laga nr. 73 / 1997 m.s.b. var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 2002 og í borgarráði þann 14.06 2002  
Auglýsing um deiliskipulag þetta var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2002

*Signature*

|                       |          |        |
|-----------------------|----------|--------|
| A02: BREYTT V. ÚTITR. | 30.05.02 | SB     |
| A01: BREYTT SKIPULAG  | 07.02.02 | SB     |
| A00: NÝ TEIKNING      | 12.10.01 | SB     |
| BREYTING:             | DAGS:    | TEIKN: |



VERKKAUPI:



SKIPULAGS- OG BYGGINGASVIÐ REYKJAVÍKUR

EFNI:

NJÁLSGÖTUREITUR DEILISKIPULAG

SVÆÐI:

MÆLIKVARÐI:

ÁFANGI:

SIBASTA DAGSETNING:

TEIKNINGANÚMÉR:

BREYTING:

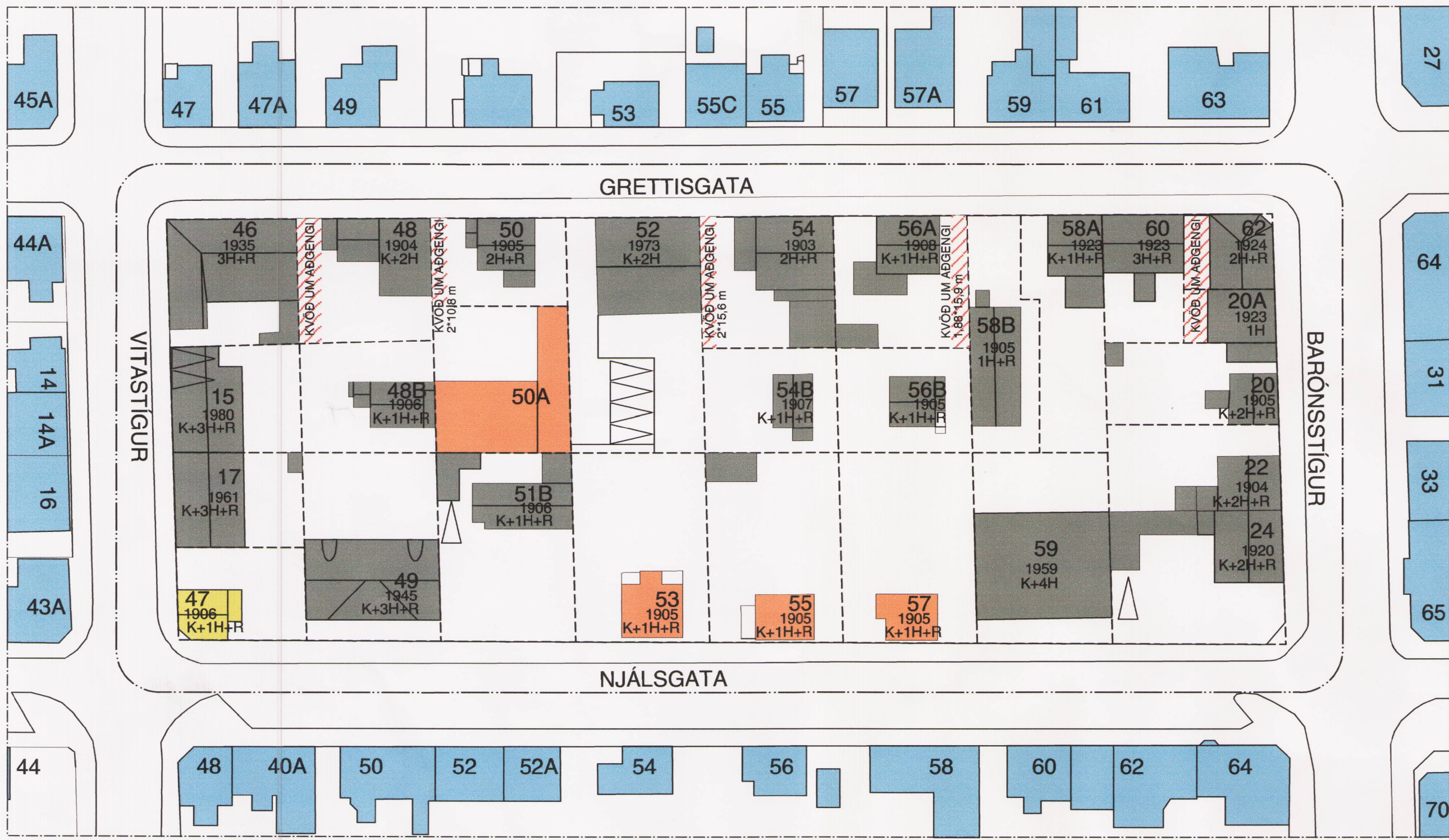
1 : 500

DEILISKIPULAG

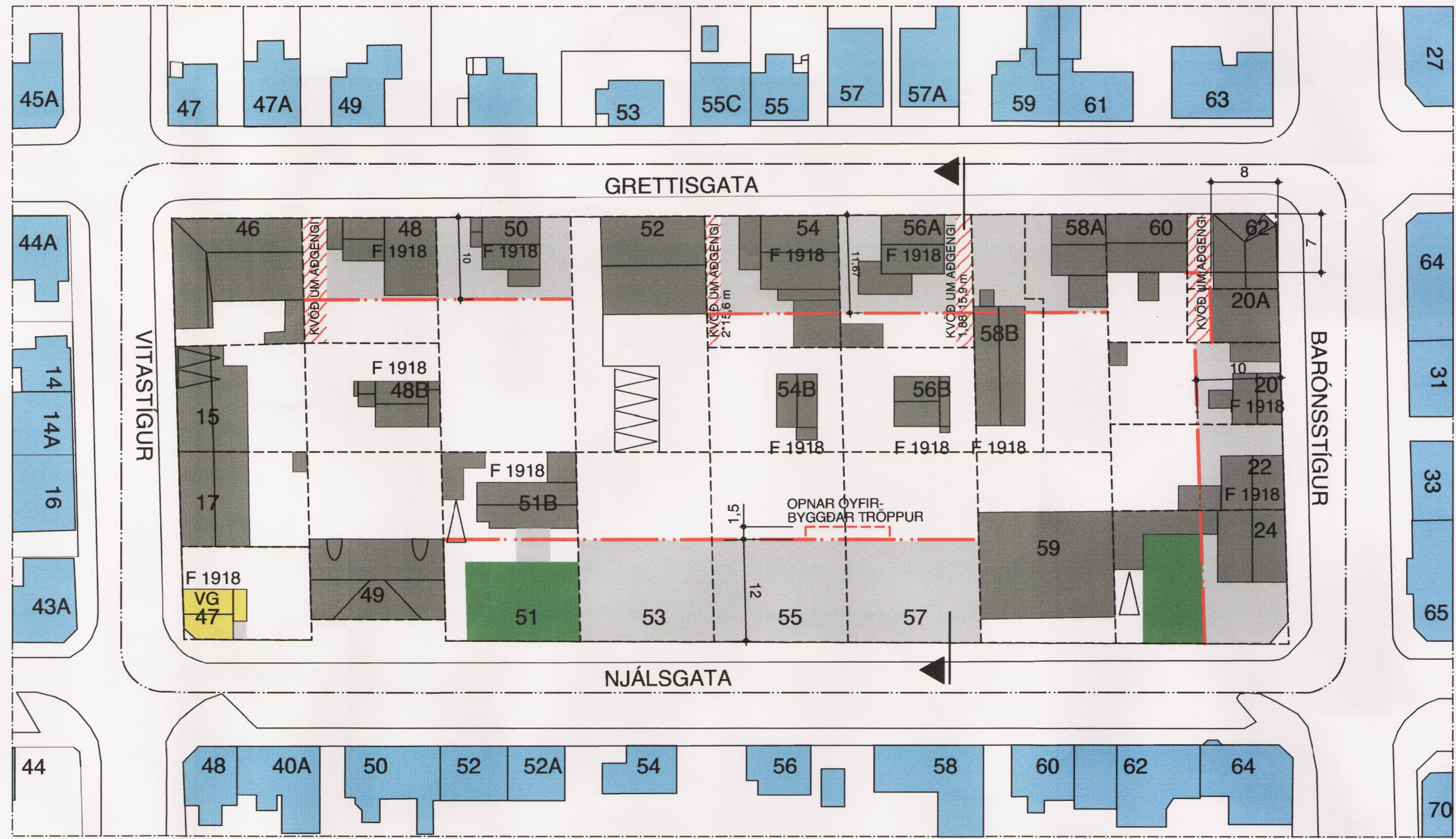
30.05.2002

D 01

A02



GRUNNMYND - NÚVERANDI BYGGÐ  
M : 1 : 500



GRUNNMYND - UPPBYGGING  
M : 1 : 500



NJÁLSGATA 47 - NJÁLSGATA 49



NJÁLSGATA 51B



NJÁLSGATA 53 - 55 - 57 .....



NJÁLSGATA 59 - BARÓNSTIGUR 24



GRETTISGATA 62 - GRETTISGATA 60.....



GRETTISGATA 46.....

NJÁLSGÖTUREITUR

Njálsgötúreitur markast af Njálsgötu, Grettingsötu, Vitastig og Barónsstíg. Staðgreinir reitsins er: 1.190.1.

NÚVERANDI BYGGÐ.

LÝSING.  
Á reitnum eru hús af all mismunandi gerðum. Stór steinhús eru þar á milli smærri timbur- og steinhúsa. Ekki er hægt að tala um heildaryfirbragð á reitnum enda hefur hann byggst upp á löngum tíma og á mjög mismunandi forsendum. Á baklödum eru minni hús og skúrar af ýmsum gerðum. Þó má segja að við Barónsstíg og einnig við Vitastig sé vísið að götumynd borgar þó mismunandi sé. Við Grettingsötu eru nokkur staðileg timburhús ásamt steinhúsum. Viðbyggingar og endurbætur á timburhúsum eru nokkuð fjölbreyttar. Ymist er byggt í lóðarmörk eða ekki. Húsin eru nokkuð áþekkt að stærð en hornhúsið við Vitastig og einnig Njálsgata 59 eru þó mun stærr og fylla mikið út í lóðir. Við Njálsgötu eru þrjú smáhús á milli tveggja stórra steinhúsa. Húsið Njálsgata nr. 51b stendur á baklöd. Á forlödinni Njálsgötu nr. 51 eru nokkur ræktarleg tré og setur lóðin með gróðrinum fallegan svip á svæðið.

NÝTING.

Á reitnum eru aðallega íbúðir en einnig eru nokkrar verlanir og þjónusta. Meðalnýtingarhlutfall á reitnum er nú 1.02. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er mjög mismunandi allt frá 0,31 að 3,09 miðað við byggðar lóðir.

MARKMIÐ.

Í skipulagsforsögn fyrir Njálsgötúreit koma fram eftirfarandi markmið: "...að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum, en um leið hlúa að því sem fyrir er og búa þannig um hnúta að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur."  
Að skipuleggja fullbyggðan reit með hljóðsón af samsvarandi reitum austan Barónsstígs. Að stuðla að eðlilegri endunýjun húsakosts á reitnum. Gefa lóðareigendum kost á að byggja við og bæta núverandi eignir sínar eða reisa þar nýbyggingar sem lúti að samræmdum reglum hvað varðar stærð og staðsetningu á lóð. Fjölgja íbúðum á miðborgarsvæði og stuðla þannig að uppbyggingu og bættu mannlífi í miðborginni.

GREINARGERÐ

NIDURRIF:

Gert er ráð fyrir að mannvirki á eftirfarandi lóðum verði rífin:  
Njálsgata nr. 53, 55, 57.  
Grettingsgata nr. 50a

BYGGINGARREITUR.

Almenn krafa er að byggt sé í götulinu og í lóðarmörk sitt hvoru megin. Þar sem hús eru á baklödum er gerð krafa um aðgengi að þeim í samræmi við áhvilandi hvað. Nánari upplýsingar um byggingarreit koma fram í skilmálum einstakra lóða og á skýringaruppdráttum.

NÝBYGGINGAR - VIÐBYGGINGAR:

Heimilt verður að byggja nýbyggingar og/eða viðbyggingar innan byggingarreits, skv. skilmálum, á lóðunum:  
Grettingsötu 48, 50, 54, 56a, 58a, 58b og 62.  
Njálsgötu 47, 51b eða sameinari lóð 51 og 51b, 53, 55 og 57.  
Barónsstíg 20a, 20, 22 og 24.  
Ekki er gerð krafa um að ofanefnd húsi verði rífin en gefinn kostur á að byggja við núverandi hús eða reisa nýbyggingar á lóðunum enda uppfylli þessar framkvæmdir skilmála deiliskipulags. Húsið Njálsgata 47 er með verndun götumyndar: Hornhús með umhverfisgildi.

ÍBÚÐAFJÖLDI:

Núverandi fjöldi íbúða á reitnum = 81 íbúð. Í tillögu að fullbyggðum reit er gert ráð fyrir að fjöldi íbúða verði allt að 115.

ALMENNIR SKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR.

HÚSAGERÐ.  
Heimilt er að byggja þrjár hæðir auk kjallara. Ekki er heimilt að gera íbúðir í kjallara né í þakrymum. Ekki er gerð sérstök krafa um þakgerðir.

LÆÐIR HÚSA.

Fyrir mænispök:  
Þakbrún er skurðlína þakklæðningar og framhlíðar hús í götulinu. Hæð í þakbrún skal mest vera 9,4 m mælt frá miðju lóðar í götulinu. Hæð frá þakbrún lóðrétt á mót við mæni skal vera mest 1,4 m. Fyrir hornhús gildir að hæð þakbrúnar skal vera meðaltal af 9,4 m hæð sem mæld er frá miðju lóðar í götulinu við hvora götu, hæð mænis á sama hátt og fyrr. Þá gilda aðrar reglur fyrir húsið Njálsgötu 47.  
Fyrir hús með flötum þökum gildir:  
Þakantur er mesta hæð húss í götulinu, og skal vera 9,7 m mælt frá miðju lóðar í götulinu. Fyrir hornhús gildir að hæð þakants skal vera meðaltal af 9,7 m hæð sem mæld er frá miðju lóðar í götulinu við hvora götu.

Yfirborð gólfplötu fyrstu hæðar skal vera 1m yfir gangstétt mælt frá götulinu í miðju lóðar. Hæð frá gólfi á gólfplötu á fyrstu, annari og þriðju hæð skal vera 2,8 m cf miðað er við 30 cm plötur. Undantekning frá þessum hæðareglum er að gólfplata 1. hæðar er í götulinu, m.v. miðlinu lóðar og lækkr gólfplata kjallara svo og salarhæð 1. hæðar í samræmi við það. Afstaða annarra hæða helst óbreytt. Gengið er inn í hús frá götu í götulinu. Ekki skulu vera aðrar byggingar á lóð.

SVALAR.

Við Grettingsötu og Barónsstíg skulu svarir snúa inn að reit. Dýpt þeirra leggst við húsdýpt. Mesta dýpt svara frá bakhlöð húss er 1,6 m. Við Njálsgötu er heimilt að hafa innbyggðar svarir á götuhlið og dregst dýpt þeirra frá heildar dýpt byggingar.

BÍLASTÆÐI.

Íbúðir umfram núverandi fjölda skulu hafa stæði í bilageymslum og skal þeim komið fyrir í kjöllum nýbygginga. Einnig er unnt að kaupa bílastæði í nærliggjandi bilgeymslum, vegna fjölgunar íbúða á lóð. Gera skal ráð fyrir einu stæði fyrir hverja nýja íbúð. Æskilegt er að bilageymslur samliggjandi húsa séu sameinaðar og aðkeyrstuskábrautir samnýttar. Ef þak bilageymslu er ofanjarðar skal vera amk. 5m í lóðarmörk bakvið liggjandi lóðar.

SKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR.

Grettingsgata 46.  
Óbreytt.  
Grettingsgata 48  
Heimilt er að byggja við húsið eða fjarlægja og byggja nýbyggingu innan byggingarreits. Skilyrði fyrir viðbyggingum/nýbyggingu er að húshlutar sem ganga út fyrir byggingarreit verði fjarlægðir.  
Kvæð er um aðgengi að lóðinni Grettingsgata 48 B.  
Grettingsgata 48B  
Óbreytt.  
Grettingsgata 50  
Heimilt er að byggja við húsið eða fjarlægja og byggja nýbyggingu innan byggingarreits. Skilyrði fyrir viðbyggingum/nýbyggingu er að húshlutar sem ganga út fyrir byggingarreit verði fjarlægðir og að lóðin Grettingsgata 50A verði sameinuð Grettingsötu 50. Kvæð um aðgengi falli niður við sameiningu lóða.  
Grettingsgata 50A  
Lagt er til að byggingar á lóð verði rífnar og lóðin sameinuð Grettingsötu 50.  
Grettingsgata 52  
Óbreytt.  
Grettingsgata 54  
Heimilt er að byggja við húsið eða fjarlægja og byggja nýbyggingu innan byggingarreits. Skilyrði fyrir viðbyggingum/nýbyggingu er að húshlutar sem ganga út fyrir byggingarreit verði fjarlægðir.  
Kvæð er um aðgengi að lóðinni Grettingsgata 54 B.  
Grettingsgata 54B  
Óbreytt.  
Grettingsgata 56  
Heimilt er að byggja við húsið eða fjarlægja og byggja nýbyggingu innan byggingarreits. Skilyrði fyrir viðbyggingum/nýbyggingu er að húshlutar sem ganga út fyrir byggingarreit verði fjarlægðir.  
Kvæð er um aðgengi að lóðinni Grettingsgata 56 B.  
Grettingsgata 56B  
Óbreytt.  
Grettingsgata 58A  
Heimilt er að byggja við húsið eða fjarlægja og byggja nýbyggingu innan almenns byggingarreits. Skilyrði fyrir viðbyggingum/nýbyggingu er að húshlutar sem ganga út fyrir byggingarreit verði fjarlægðir.  
Grettingsgata 58B  
Heimilt er að fjarlægja núverandi hús og byggja nýbyggingu innan byggingarreits. Skilyrði fyrir viðbyggingum/nýbyggingu er að húshlutar sem ganga út fyrir byggingarreit verði fjarlægðir.

Grettingsgata 60  
Óbreytt.  
Grettingsgata 62  
Heimilt er að byggja að lóðarmörkum við Grettingsötu 60 innan byggingarreits. Einnig er heimilt að byggja eina hæð ofan á.

Njálsgata 47  
Verndun götumyndar (VG). Húsið skal vernda sem hornhús með umhverfisgildi. Leyft verður að hækka það um eina hæð, en halda skal í cinkenni hússins sem hornhús og taka tillit til aldurs og byggingarstíls þess. Allar breytingar í/ðbyggingar eru háðar þjóðmynjalögum. Samráð skal haft við Arþaksarsafn og Skipulags og byggingarsvið Reykjavíkur um allar breytingar.

Njálsgata 49  
Óbreytt.  
Njálsgata 51  
Löðin skal vera óbyggð og tré á lóð skulu varðveitt og við haldið. Einnig er heimilt að lóðin verði sameinuð lóðinni Njálsgata 51 B og heimilað að byggja nýbyggingu innan byggingarreits í götulinu. Skilyrði fyrir þeirri nýbyggingu er að núverandi byggingar á lóð verði fjarlægðar Njálsgata 51B  
Heimilt er að byggja við núverandi byggingu innan byggingarreits. Viðbygging skal ekki vera hærr en núverandi bygging.

Einnig er heimilt að lóðin verði sameinuð lóðinni Njálsgata 51 og heimilað að byggja nýbyggingu í götulinu innan byggingarreits. Skilyrði fyrir þeirri nýbyggingu er að núverandi byggingar á lóð verði fjarlægðar Njálsgata 53  
Fjarlægja byggingar á lóð og byggja nýbyggingu innan byggingarreits.  
Njálsgata 55  
Fjarlægja byggingar á lóð og byggja nýbyggingu innan byggingarreits.  
Njálsgata 57  
Fjarlægja byggingar á lóð og byggja nýbyggingu innan byggingarreits.  
Njálsgata 59  
Óbreytt.

Vitastígur 15  
Óbreytt.  
Vitastígur 17  
Óbreytt.

Barónsstígur 20A  
Heimilt er að byggja við húsið eða fjarlægja og byggja nýbyggingu innan byggingarreits. Skilyrði fyrir viðbyggingum/nýbyggingu er að húshlutar sem ganga út fyrir byggingarreit verði fjarlægðir.  
Barónsstígur 20  
Heimilt er að byggja við húsið eða fjarlægja og byggja nýbyggingu innan byggingarreits. Skilyrði fyrir viðbyggingum/nýbyggingu er að húshlutar sem ganga út fyrir byggingarreit verði fjarlægðir.  
Barónsstígur 22  
Heimilt er að byggja við húsið eða fjarlægja og byggja nýbyggingu innan byggingarreits. Skilyrði fyrir viðbyggingum/nýbyggingu er að húshlutar sem ganga út fyrir byggingarreit verði fjarlægðir.  
Barónsstígur 24  
Heimilt er að byggja við húsið eða fjarlægja og byggja nýbyggingu innan byggingarreits. Skilyrði fyrir viðbyggingum/nýbyggingu er að húshlutar sem ganga út fyrir byggingarreit verði fjarlægðir.

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulags koma fram í heftum "Miðborgarsvæði Reykjavíkur. Greinargerð og deiliskipulagskilmálar fyrir staðgreinirei 1.190.1