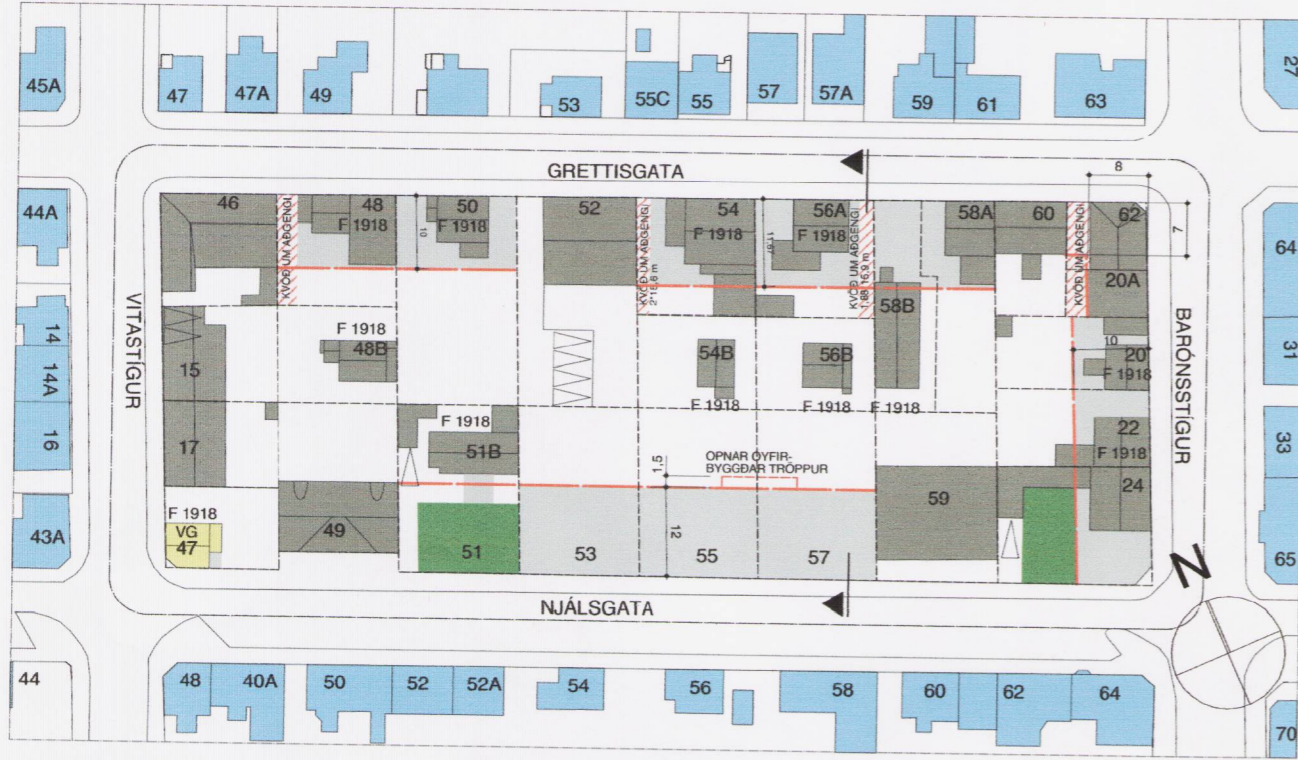
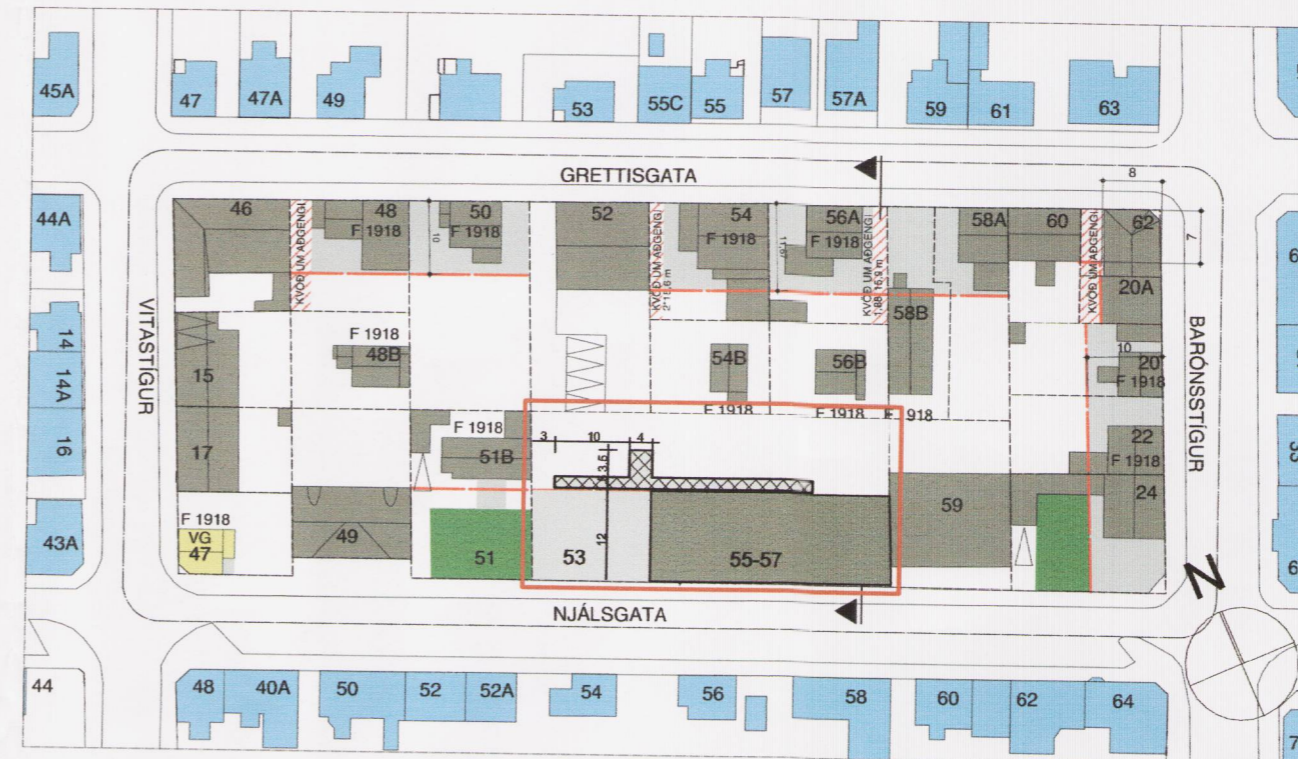


Breyting á deiliskipulagi Njálsgötareitar vegna lóða nr. 53, 55 og 57 við Njálsgötu - Staðgreinir: 1.190.1



Gildandi deiliskipulag Njálsgötareitar, samþykkt í borgarráði þann 14.06.2002 mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Njálsgötareitar

mkv. 1:1000



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024

Skýringar

- NÚVERANDI BYGGINGAR
- TILLAGA AÐ BYGGINGARREIT
- TILLAGA AÐ GRÆNUM SVÆÐUM
- VERNDUN GÖTUMYNDAR
- TILLAGA AÐ NIÐURRFI
- F 1918 HÚS BYGGÐ FYRIR 1918
- KVAÐIR
- BYGGINGAR Í NÁGRENNI
- BYGGINGARREITUR FYRIR SVALAGANGA OG LYFTU
- HÁMARKS HÚSDÝPT
- OPNAR ÓFYRIRBYGGÐAR TRÖPPUR
- LÓÐARMÖRK
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- BÍLASTÆÐI

NJÁLSGÖTUREITUR GILDANDI SKILMÁLAR

Njálsgöturcirur markast af Njálsgötu, Grettisgötu, Vitastíg 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 þann 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 Vitastíg sé vísur að götumynd borgar þó mismunandi sé. Við Grettisgötu eru nokkur stæðileg timburhús ásamt steinhúsum. Viðbyggingar og endurbætur á timburhúsum eru nokkuð fjölbreyttar. Ýmist er byggt í lóðarmörk eða ekki. Húsin eru nokkuð áþekkt að stærð en hornhúsið við Vitastíg og einnig Njálsgata 59 eru þó mun stærri og fylla mikið út í lóðir. Við Njálsgötu eru þrjú smáhús á milli tveggja stóra 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 verslanir 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 Njálsgötareit 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 hnútana að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur."

Að skipuleggja fullbyggðan reit með hliðsjón af samsvarandi reitum austan Barónsstígs. Að stuðla að eðlilegri endurnýjun 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. Fjölga íbúðum á miðborgarsvæði og stuðla þannig að uppbyggingu og bættu mannlifi í miðborginni.

GREINARGERÐ

NIÐURRFI:
Gert er ráð fyrir að mannvirki á eftirfarandi lóðum verði rifin: Njálsgata nr. 53, 55, 57, Grettisgata 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 hvaðir. Nánari upplýsingar um byggingarreit koma fram í skilmálum einstakra lóða og á skýringaruppráttum.

NÝBYGGINGAR - VIÐBYGGINGAR:
Heimilt verður að byggja nýbyggingar og/eða viðbyggingar innan byggingarreits, skv. skilmálum, á lóðunum: Grettisgötu 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 ofanfund hús verði rifin 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.
HÆÐIR HÚSA.
Fyrir manniþök:

Þakbrún er skurðlina þakklæðning og framhlíðar húss í götulinu. Hæð í þakbrún skal mest vera 9,4 m mælt frá miðju lóðar í götulinu. Hæð frá þakbrún lóðrétt á mótis 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: Þakkantur er mesta hæð húss í götulinu, og skal vera 9,7 m mælt frá miðju lóðar í götulinu. Fyrir hornhús gildir að hæð þakkants 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 gólf í gólf/plötu á fyrstu, annari og þriðju hæð skal vera 2,8 m ef miðað er við 30 cm plötu. Undantekning frá þessum hæðareglum er að gólfplata 1. hæðar er í götulinu, m.v. miðlinu lóðar og lækkar 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.

SVALIR.
Við Grettisgötu og Barónsstíg skulu svalir snúa inn að reit. Dýpt þeirra leggst við húsdýpt. Mesta dýpt svala frá bakhlöð húss er 1,6 m. Við Njálsgötu er heimilt að hafa innbyggðar svalir á götuhlíð og dregst dýpt þeirra frá heildar dýpt byggingar.

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

NJÁLSGÖTUREITUR - GILDANDI SÉRSKILMÁLAR VEGNA NJÁLSGÖTU 53, 55 OG 57

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.

NJÁLSGÖTUREITUR - NJÁLSGATA 53, 55 OG 57

Greinargerð

Á Njálsgötu 55 og 57 stendur nýlegt 14 íbúða fjölbýlishús. Sameiginleg bílageymsla er undir húsinu og voru lóðir sameinaðar að því tilefni. Nú stendur til að rífa eða flytja gamla húsið á lóð nr. 53 og byggja nýtt í þess stað. Bílageymsla nýja hússins mun tengjast bílageymslunni sem fyrir er, á lóðum nr.55 g 57 og úr verður sameiginleg bílageymsla. Því verða lóðir þrjár sameinaðar í eina lóð. Í nýja húsinu er fyrirhugað að hafa lyftu utanhúss sem einnig nýtist þeim húsum sem fyrir eru. M.a. þess vegna verður gólfkóti aðkomuhæðar nýbyggingar lækkaður í 50cm yfir götuhæð. Miðað er við götuhæð fyrir miðju húsi. Byggingareitur fyrir svalagang og lyftu bætist norðan á núverandi byggingarreit fyrir lóð nr. 53 og hluta lóðar nr. 55. Á 2.- og 3. hæð mega svalir, sem snúa út á Njálsgötu, ganga allt að 30cm út yfir lóðarmörk. (Sneiðing og götumynd eru óbreytt að öðru leyti). Í nýbyggingu mega vera allt að 9 íbúðir, eða 23 íbúðir á sameinaðri lóð. Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags samþykktir í borgarráði þann 14.6.2002.

NJÁLSGÖTUREITUR - BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR VEGNA NJÁLSGÖTU 53, 55 OG 57

- Lóðir nr. 53, 55 og 57 verða sameinaðar í eina lóð.
- Á lóð nr. 53 er heimilt að fjarlægja byggingu á lóð og byggja nýja, innan byggingarreits
- Gólfkóti aðkomuhæðar nýbyggingar (nr.53) verður lækkaður í 50cm yfir götuhæð. Miðað er við götuhæð fyrir miðju húsi.
- Salarhæðir íbúða eru frjálslar, svo framfarlega sem þær standast byggingarreglugerð, en heildarhæð húss helst óbreytt.
- Byggingarreitur, sem verður eingöngu fyrir svalagang og lyftu, bætist norðan á núverandi byggingarreit á lóð nr.53 og hluta lóðar nr.55.
- Á 2.- og 3. hæð (Njálsgötu 53) mega svalir, sem snúa út á Njálsgötu, ganga allt að 30cm út yfir lóðarmörk.
- Í nýbyggingu (Njálsgötu 53) mega vera allt að 9 íbúðir.
- Gerð er kvóð um að unnið sé með vestrangri nýbyggingar að Njálsgötu 53 þannig að hann fái ekki yfirbragð brunagaffis. Gera skal ráð fyrir gluggum, sem eigandi Njálsgötu 53 skuldbindur sig til að loka/fjarlægja á eiginnum kostnað þegar/ef sótt verður um byggingarleyfi á fremri hluta lóðarinnar Njálsgötu 51/51B.
- Hönnun nýbyggingar að Njálsgötu 53 skal bera það með sér að húsið er sjálfstætt hús, en ekki framhald þess húss sem nú stendur á Njálsgötu 55-57.

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við akvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 22. febr. 2012

Tillagan var grenndarkynnt frá 16. des. 2011 með athugasemdafesti til 17. janúar 2012

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðna þann 8. mars 2012

Greinum 7 og 8 var bætt við sérskilmála vegna Njálsgötu 53, 55 og 57, í samræmi við samþykkt skipulagsráðs og umsögn skipulagsstjóra þann 22.2.2012.

NJÁLSGÖTUREITUR 1.190.1

Breytingar á deiliskipulagi vegna Njálsgötu 53,55 og 57.

Verkaupi: Laug ehf dags. 07.12.2011 mkv. 1:1000 Blaðastærð A2