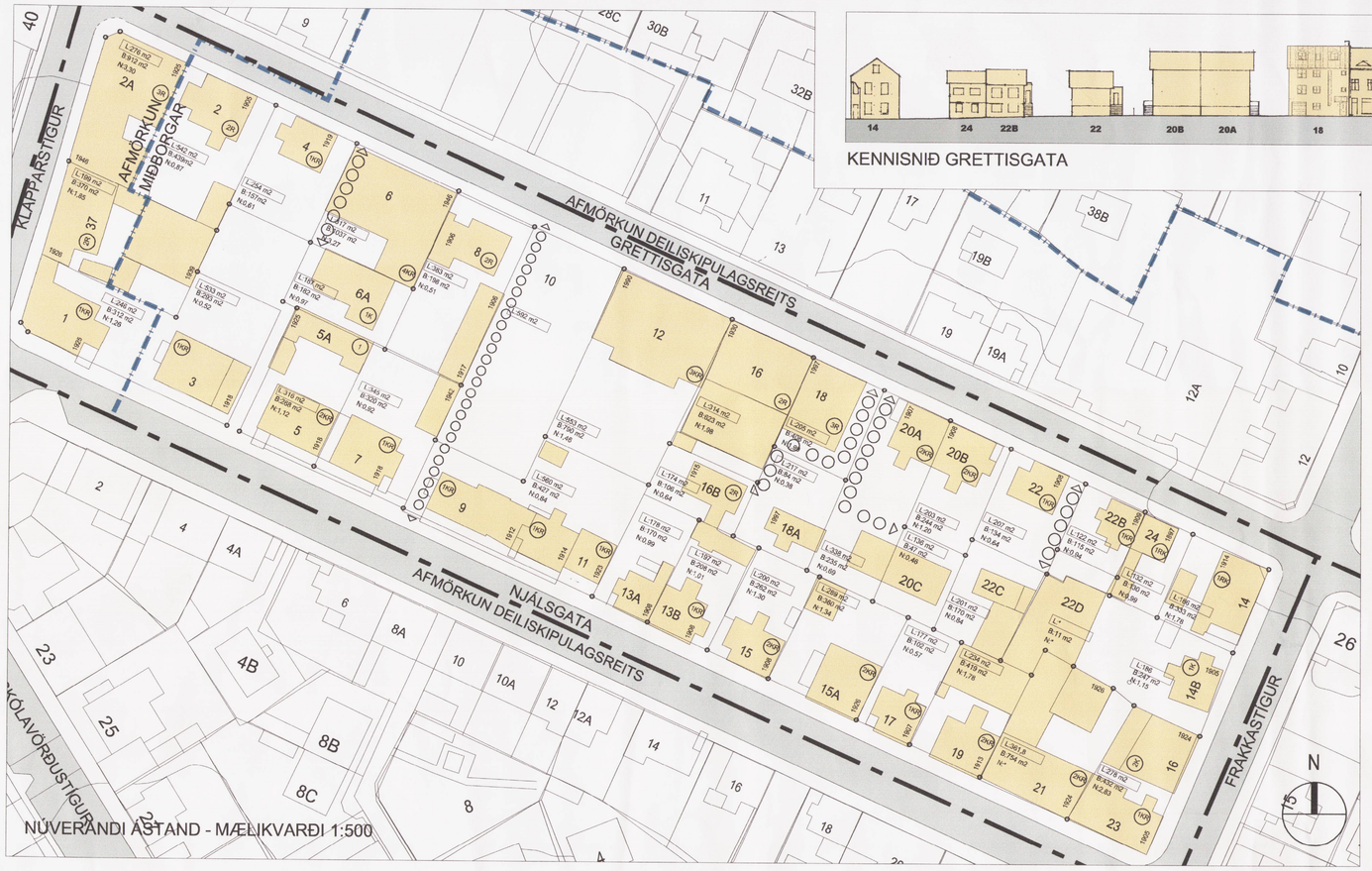
REYKJAVÍKURBORG, GRETTISGATA, KLAPPARSTÍGUR, NJÁLSGATA, FRAKKASTÍGUR

REITUR 1.182.1



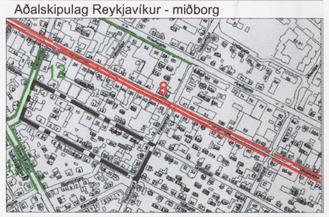
NÚVERANDI ÁSTAND - MÆLIKVARÐI 1:500

KENNISNIÐ GRETTISGATA

KENNISNIÐ FRAKKASTÍGUR

KENNISNIÐ KLAPPARSTÍGUR

Aðalskipulag Reykjavíkur - miðborg



Miðborg Reykjavíkur - Laugavegur - Deiliskipulag

LÝSING SVÆÐIS, NÚVERANDI ÁSTAND

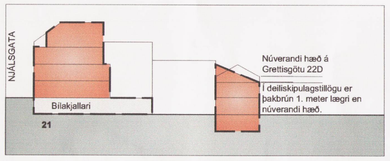
Deiliskipulagið nær til staðgreinireits 1.182.1 sem afmarkast af Grettisgötu, Njálsgötu, Klapparstíg og Frakkastíg. Á reitnum er blönduð byggð, íbúðarhúsnæðis og verslunar- og þjónustu. Klapparstígur vestast á svæðinu er skilgreind sem hliðarverslunarsvæði. Á svæðinu eru dagsvistarheimili og lítil þjónustufyrirtæki, en að öðru leyti er um nokkuð hreina íbúðabyggð að ræða. Austast á svæðinu eru byggingar, sem áður hýstu Ölgerð Egils Skallagrímssonar. Þær standa auðar núna. Byggingarnar á þessu svæði standa við göturnar og mynda skjólgott garðrými inn á milli húsaraðanna. Þar hafa verið byggð nokkur bakhús. Ástand bygginga á svæðinu er í samræmi við aldur þeirra, en nokkur endurnýjun hefur greinilega farið fram á mörgum húsum.

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Deiliskipulagið (1.182.1) nær til allra húsanna á reitnum. Lagt er til að á svæðinu verði áfram blönduð byggð, íbúðahúsnæðis og verslunar og þjónustu. Til þess að styrkja götumynd Grettisgötu er heimilað niðurrif á Grettisgötu 2 og 4 og reisa þar nýbyggingar fyrir íbúðabyggð sem aðlagi sig aðliggjandi húsum í hæð og mælikvarða. Á ölgerðisreitnum er gert ráð fyrir heildaruppbyggingu á reitnum. Þar er heimilað niðurrif á húsunum við Njálsgötu 19 og 21 og Grettisgötu 22D sem og þeim bakhúsum sem á lóðinni standa. Í tillögunni er gert ráð fyrir sameiningu þessara lóða og leyfðar nýbyggingar fyrir íbúðabyggð. Við nokkur hús verða heimilaðar viðbyggingar og hækkun húsa.

Öll hús á reitnum njóta verndar verndunar byggðamynsturs að undanskildum húsunum að Grettisgötu 12, 16 og 18.

Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum, s.s. svalir, kvisti, skyggni og lagfæringar án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar og meðfylgjandi greinagerðar og skilmála. Breytingar skulu í öllum tilfellum miðast við aðstæður.



KENNISNIÐ A-A Á MILLI NJÁLSGÖTU OG GRETTISGÖTU

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- AFMÖRKUN HLIÐARVERSLUNARSVÆÐIS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGING/HÁMARKS BYGGINGARREITUR
- LEYFILEG HÆKKUN HÚSS - HÆÐ OG ÞAKFORM VERÐI Í SAMRÆMI VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- BÍLAGEYMSLUR 1H. MEÐ FLÓTU ÞAKI
- LÓÐAMÖRK
- NÝ LÓÐAMÖRK
- 000 m² — LÓÐARSTÆRÐ Í m2
- 00 — HÚSNÚMER
- HÆÐ/KJALLARI/NÝTANLEGT RIS
- VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- (F 1918) — BYGGT FYRIR 1918
- N — HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL LÓÐAR
- 1950 — BYGGINGARÁR
- H — GÓLFKÓTI AÐALHÆÐAR
- Þ — ÞAKKÓTI
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM AKSTUR

DEILISKIPULAGSTILLAGA - MÆLIKVARÐI 1:500

KENNISNIÐ NJÁLSGATA

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í hefðinu "Miðborgarsvæði Reykjavíkurborgar. Greinargerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1.172.1 Dags. 27.11.2002, breytt 26.03.2003.

Breytt í samræmi við athugasemdir skipulagsstofnunar 7. maí 2003

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 26. mars ~~2002~~ 2003

og í borgarráði þann 1. april ~~2002~~ 2003.

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 29. jan 2003 til 13. mars ~~2002~~ 2003.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2002.

NÚVERANDI ÁSTAND			SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ			
HEITI	lóð (m2)	NHL	lóð (m2)	Max NHL án bílg.	Max NHL með bílg.(NB)	
Grettisgata 2	542	0,87	542	1,3		Heimild til niðurrifs og nýbyggingar. 3 hæðir, ris og kjallari.
Grettisgata 2A	276	3,3	276	3,3		Óbreytt.
Grettisgata 4	254	0,61	254	2,3		Heimild til niðurrifs og nýbyggingar. 3 hæðir, ris og kjallari.
Grettisgata 6	317	3,27	317	3,27		Óbreytt.
Grettisgata 6A	187	0,97	187	0,97		Óbreytt.
Grettisgata 8	383	0,51	383	0,6		Heimild til stækkunar á bakhúsi.
Grettisgata 10	592	0	592	0,0		Lóð verður óbyggð áfram. Á henni er leikvöllur. Kvöð um gönguleið að Njálsgötu.
Grettisgata 12	553	1,46	553	1,46		Óbreytt.
Grettisgata 16	314	1,98	314	1,98		Heimilt að breyta jarðhæð í íbúðir bundið kvöð um niðurrif á skúr á baklóð.
Grettisgata 16B	174	0,64	174	0,74		Heimild til stækkunar.
Grettisgata 18	205	1,99	205	1,99		Óbreytt.
Grettisgata 18A	217	0,38	217	0,78		Óbreytt.
Grettisgata 20A	338	0,69	338	0,69		Óbreytt.
Grettisgata 20B	203	1,2	203	1,2		Óbreytt.
Grettisgata 20C	136	0,46	136	0,46		Óbreytt.
Grettisgata 22	207	0,64	207	0,78		Heimild til stækkunar. Kvöð um akstur að Grettisgötu 22C
Grettisgata 22B	122	0,94	122	1,05		Heimild til stækkunar. Kvöð um akstur frá Grettisgötu að 22C
Grettisgata 22C	201	0,84	201	0,84		Óbreytt.
Grettisgata 22D	(Sjá Frakkastíg 14B)					Heimild til niðurrifs. Sameiginleg lóð með Njálsgötu 19 og 21. Sjá nr. 21. Kvöð um akstur að Grettisgötu 22C.
Grettisgata 24	132	0,99	132	1,05		Heimild til stækkunar.
Klapparstígur 37	199	1,85	199	1,85		Óbreytt.
Njálsgata 1	246	1,26	246	1,26		Óbreytt.
Njálsgata 3	533	0,52	533	0,64		Heimild til stækkunar. Hæð mænis og þakbrúna í samræmi við núverandi hús.
Njálsgata 5	316	1,12	316	1,12		Óbreytt.
Njálsgata 5a						Óbreytt. Telst til Njálsgötu 5.
Njálsgata 7	345	0,92	345	1,06		Heimild til stækkunar.
Njálsgata 9	560	0,84	560	0,92		Heimild til stækkunar Njálsgötu 11.
Njálsgata 11						Heimild til niðurrifs og/eða hækkunar um eina hæð. Sameiginleg lóð með Njálsgötu 9.
Njálsgata 13A	178	0,99	178	1,2		Heimild til stækkunar.
Njálsgata 13B	197	1,01	197	1,14		Heimild til stækkunar.
Njálsgata 15	200	1,30	200	1,52		Heimild til stækkunar.
Njálsgata 15A	289	1,34	289	1,34		Óbreytt.
Njálsgata 17	177	0,57	177	0,76		Heimild til stækkunar.
Njálsgata 19	234	2,0				Heimild til niðurrifs. Nýbygging 4 hæðir og kjallari.
						Sameiginleg lóð með Njálsgötu 21 og Grettisgötu 22 D, sjá Njálsgötu 21.
Njálsgata 21	361,8	2,08	946	1,89	2,4	Heimild til niðurrifs. Nýbygging 4 hæðir og kjallari. Max. nýtingarhlutfall með bílg. neðanjarðar 2,4.
						Sameiginleg lóð með Njálsgötu 19 og Grettisgötu 22 D, sjá Njálsgötu 19.
						Skilgreindur hluti framhúss við Njálsgötu má hækka um 40 cm. miðað við hæð Njálsgötu 23.
Njálsgata 23	278	2,83	278	3,3		Heimild til hækkunar.
Frakkastigur 14	186	1,78	186	1,78		Óbreytt
Frakkastigur 14B	504,9	1,15	155	1,3		Heimild til stækkunar. Lóðarminnkun
Frakkastigur 16						Sameiginleg lóð með Njálsgötu 23. Heimild til hækkunar riss um 50 cm. Heimild til viðbyggingar á baklóð, 1 hæð.
HEILDARBYGGINGAMAGN	11.722		13.652	13.963		

T.ark
TEIKNISTOFAN ehf
ARKITEKTAR - BRAUTARHOLTI 6
105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
SÍMI: 553 8750 - FAX: 568 9820
teiknistofan@tark.is - www.tark.is

IVON STEFÁN CILIA FAÍ 141155-4159
BJARNI SNÆBJÖRNSSON FAÍ 020753-4989
ÁSGEIR ÁSGEIRSSON BFÍ 060161-5429

STAÐGREINIR 1.182.1
DEILISKIPULAGSTILLAGA
26. NÓVEMBER 2002
br. 26. mars 2003

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGASVIÐ
BORGARTÚN 3 • 105 REYKJAVÍK • SÍMI 563 2140 • MYNDSENDIR 562 3219