Deiliskipulag Njálsgötureits, staðgreinireitur 1.190.3

GREINARGERÐ

Lýsing svæðis, núverandi ástand

Reiturinn er íbúðasvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Hann skiptist í tvennt með óskustíg. Á sunnanverðum reitnum Bergþórugötumegin er röð sambyggðra og samstæðra húsa, randbyggð. Húsalengjan skiptist í tvennt við gangstíg þvert á óskustígnum. Lóðir við Bergþórugötu liggja allar að óskustígnum. Engin bakhús eru á þessum hluta reitsins. Húsin eru öll steinsteypt, byggð á eftirfa ára tímabili frá 1920 til ársins 1931. Húsin nr. 33-45 við Bergþórugötu og húsið nr. 30 við Barónsstíg eru í grænum verndunarflokki V20 (verndun 20. aldar bygginga skv. Húsaskrá Reykjavíkur). Þau falla undir ákvæði 30. gr. laga um menningarminjar, um að leita skuli álits Minjastofnunar Íslands ef fyrirhugað er að breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Nýtingarhlutfall einstakra lóða er frá 0,3 til 2,1. Hús Njálsgötumegin eru mjög mismunandi að gerð, stór steinhús og smærri timbur- og steinhús og eru þau byggð upp á mismunandi tímum, frá 1903 til 1955. Húsin Njálsgata 48A, 50, 52B, 54, 56, 58 og 60 og Barónsstígur 28 eru byggð fyrir 1913 og eru því friðuð vegna aldur samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar, nr. 80/2012 sem tóku gildi 1. janúar 2013. Húsið Njálsgata 48 er verndað sem hornhús/verndun götumynda, (VG). Tvö hús eru á baklóðum, Njálsgata 52B og Njálsgata 58B og lítill skúr á Njálsgötu 60B. Á reitnum er nú íbúðabyggð að mestu. Aður hafa verið verslanir, smáverkstæði og skrifstofur í einstaka húsum.

Forsendur

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir þennan reit. Árið 2007 var unnið deiliskipulag fyrir reitinn og var það samþykkt í borgarráði 21. júní 2007. Deiliskipulagið gekk út á að þeimila niðurrif nokkurra timburhúsa við Njálsgötu, en í staðinn var gert ráð fyrir samfelldri húsaröð, svipuð og er á reitum austan Barónsstígs. Deiliskipulagið var kært og felt úr gildi með úrskurði úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála 21. janúar 2010. Í framhaldi af því var unnin tillaga, þar sem gerð var tilraun til að laglæra þau atriði sem kæré hófðu verið. Nýja tillagan var dagsett 16. júní 2010 og auglýst frá 28. júlí til og með 1. oktober 2012. Við tilloguni bárust athugasemdir þar sem sem m.a. var bent á mikvísanir, t.d. varðandi markmið í greinargerð deiliskipulagsins. Síðan hafa forsendur breyst, með nýjum lögum um menningarminjar.

Gert er ráð fyrir að farið verði varlega í uppbyggingu, en þó með hliðsjón af því að í gildi var á árunum 2007 til 2010 deiliskipulag, sem gerði ráð fyrir talsverðri uppbyggingu. Samkvæmt því er lagt til að stækka megi friðuðu timburhúsin á forsendum aldurs og byggingarstíls þeirra. Leitast verður við að halda í fremur smágerðan mælikvarða þeirrar byggðar sem fyrir er, m.a. með vísan til þess að ágallar voru á hinu samþykkta deiliskipulagi. Vegna breytinga á friðuðum húsum þarf að leita samþykkis Minjastofnunar og borgarminjavarðar. Jafnframt er skylt að leita álits Minjastofnunar og borgarminjavarðar ef breyta á húsum sem byggð eru fyrir 1925, flytja þau eða rífa.

Stefnumörkun

Deiliskipulag "Njálsgötureits 3" skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024, en í vinnslu er nýtt aðalskipulag, þar sem áhersla er m.a. lögð á sjálfbærni. Í gildandi aðalskipulagi er ekki gefið upp nýtingarhlutfall til viðmiðunar. Stefna skipulagsyfirvalda á þessu svæði er að fara varlega í uppbyggingu, að hlúa að því sem fyrir er og halda í mælikvarðann sem fyrir er í byggðinni. Tryggja skal að nýbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er, að uppbygging geti gerst á eðlilegan hátt og á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur. Það þarf því að vinna sig inn í mælikvarðann og taka fullt tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er. Við breytingar á húsunum er mikilvægt að mynda fallegar götumyndir sem í senn geta verið heillegir og fjölbreyttar.
Húsaskönnun frá 2004 liggur fyrir, en auk þess liggja fyrir umsagnir frá Minjastofnun og borgarminjaverði. Engin ný bílastæði verða innan lóða.

ALMENNIR SKILMÁLAR

1. Byggingareitir fyrir viðbótarbyggingarmagn eru sýndir á uppdrætti og í götumyndum. Byggingar skulu vera innan byggingarreita.

2. Byggingarmöguleikar
Heimilt er að byggja kvisti á risþök í samræmi við byggingarstil húsa og skal fjarlægð þeirra frá lóðarmörkum eigi vera minni en 1,0 m. Heimilt er að byggja svalir í samræmi við byggingarstíl húsa allt að 6 m². Dýpt svala út fyrir byggingarreit má vera allt að 1,20 m. Ekki er heimilt að byggja svalir eða lyftuhús út fyrir lóðarmörk. Heimilt er að vera með svalir á þökum viðbygginga allt að 6 m² að stærð. Heimilt er að loka svölum með gleri ef það fer húsinu vel og samræmist byggingarstíl þess. Heimilt er að byggja lyftuhús í samræmi við gildandi byggingarreglugerð utan byggingarreita. Heimilt að byggja litlar geymslur á baklóðum allt að 6 m² að stærð, í a.m.k. 3 metra fjarlægð frá lóðarmörkum. Hámarkshæð þeirra má vera allt að 2,5 m. Nýta má geymslur vegna ræktunar á sjálfberan hátt og til flokkunar. Allar stærðir eru til viðmiðunar, sýna skal nánari útfærslu á byggingarnefndarteikningum.

Gert er ráð fyrir auknu byggingarmagni á einstökum lóðum í samræmi við skilmálatöflu og uppdrátt. Allar viðbyggingar skulu taka mið af stærðarhlutföllum, efnisnotkun og hönnun þeirra húsa sem byggt er við. Ef byggð er eríbygging skal hún falla vel að umhverfi sínu og vera góður fulltrúi byggingarstíls síns tíma (góð byggingarlist).

3. Nýtingarhlutfall
Ekki er gert ráð fyrir að allar lóðir geti nýtt sér hámarks nýtingarhlutfall.

4. Verndun
Verndun götumynda/ hornhúss: Njálsgata 48.
Verndun 20. aldar bygginga. Bergþórugata 33, 35, 37, 41, 43, 45 og Barónsstígur 30.
Friðuð hús eru Njálsgata 48A, 50, 52B, 54, 56, 58 og 60 og Barónsstígur 28.
Vegna breytinga á friðuðum húsum þarf að leita samþykkis Minjastofnunar um leið og byggingarnefndarteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að flytja megi húsið að Barónsstíg 28 á brott og byggja nýtt hús á lóðinni. Minjastofnun getur veitt heimild til að flytja hús án þess að friðun verði afnumin, sbr. 29. gr. laga um menningarmiðjur. Viðbending hefur borist Minjastofnun um að leifar gamals fjóss sé að finna á lóðinni, sem kanna þarf nánar áður en hægt er að veita endanlega heimild fyrir flutningi hússins.

5. Íbúðir
Á íbúðasvæði skal vera íbúðabyggð, en heimilt er að vera með heimagistingu á reitnum, sjá skilgreiningu á heimagistingu í gr. 10 í reglugerð nr. 585/2007. Ósambykktar íbúðir sem sannarlega hafa verið skráðar hjá fasteignamati fyrir árið 2000 og ósambykktar íbúðir í kjallara sem skráðar voru fyrir 1979 geta fengið samþykki uppfylli þær kröfur byggingarreglugerðar og deiliskipulags þessa. Á reitnum eru 87 íbúðir skv. fasteignamati.

6. Bílastæði
Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóða. Þar sem byggingarmagn er aukið og íbúðum fjölgað getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald skv. 19. gr. skipulagslaga, í samræmi við þá reglu að greitt skuli fyrir ett bílastæði fyrir hverja nýja íbúð óháð stærð og fyrir hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis.

7. Önnur starfsemi.
Ekki skal gera ráð fyrir gistiheimilum og hótelum, en heimilt er í samræmi við aðalskipulag að vera með litlar vinnustofur, fyrirtæki svo sem galleri og smáverslanir sem hvorki valda ónæði né auknni umferð.

8. Viðgerðir, breytingar og viðbyggingar
Við endurnýjun og viðgerðir á húsum skal taka sérstakt tillit til upphaflegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem klæðningar og gluggabreytingar, skal færa húsin til fyrra horfs.

9. Girðingar
Girðingar á lóðarmörkum eru háðar samþykki beggja lóðarhafa. Ekki skal byggja hærri girðingar á lóðarmörkum en 1,20 m yfir jarðvegi. Skjólveggir mega vera allt að 1,50 m á hæð ef þeir eru a.m.k. 3 metra frá lóðarmörkum.

10. Kvaðir
Þar sem hús eru á baklóðum er gerð krafa um aðgengi að þeim í samræmi við áhvílandi kvaðir.

11. Óskustígur og "grænt svæði"
Gert er ráð fyrir að Óskustígurinn sem liggur gegnum reitinn endilangan verði áfram göngustígur. Ekki er gert ráð fyrir að hann verði opinn fyrir bíla, nema í öryggisskyni, þ.e. fyrir slökkvilið og sjúkrabíla. Svæði milli húsa nr. 31 og 33 við Bergþórugötu verði í deiliskipulaginu skilgreint sem "grænt svæði". Það verður eftir sem áður gert ráð fyrir aðkomu að inngöngum húsanna sitt hvoru megin.

Í sérskilmálum þar sem sýndar eru lóðarstærðir og nýtingarhlutfall er stuðst við upplýsingar frá Fasteignamati Ríkisins. Við útreikninga nýtingarhlutfalls er miðað við brúttó flatarmál og þær reikningsregl sem tíðkast við gerð skráningartaflna.

Heimildir:
Húsaskönnun: Barónsstígur-Bergþórugata-Vitastígur-Njálsgata, Reykjavík 2004
Minjasafn Reykjavíkur - Skýrsla nr. 122

Umsagnir Minjasafns Reykjavíkur og Minjastofnunar
Upplýsingar úr gagnagrunni Reykjavíkur (borgarsjá/fasteignamat)

Skilmálatafla fyrir hverja lóð Rautt í töflu er viðbótarbyggingarmagn

Lóðarheiti	Byggingarár	Stærð lóðar m²	Núv. Bygg.m FMR	Bygg.m. skv. till. m²	Alls m²	Nýtingarhl.hám.	Staðgreinir	Skýringar/athugasemdir
Njálsgata 48	1906	138	155,9	bb k1r (ris ekki talið með í útreikn.) 26x2=52	155,9 + 52=207,9	1,1 - um 1,5	1190301	Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreits á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hámarksvegghæð viðbyggingar er 3,5 m yfir jarðvegi, 1 hæð, kjallari og ris.
Njálsgata 48a	1905	209	157,3	bb k1r (ris ekki talið með í útreikn.) 26x2=52 + hþ um 81	157,3 + 133=290,3	0,8 - um 1,4	1190302	Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreits á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hæsti punktur þaks má vera allt að 8,4 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksvegghæð viðbyggingar er 3,5 m yfir jarðvegi, 1 hæð, kjallari og ris.
Njálsgata 50	1904	349,8	292,5	bb k1r (ris ekki talið með í útr.) 30x2=60 + hþ um 93	292,5+60+93=445,5	0,8 - um 1,3	1190303	Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreits á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hæsti punktur þaks má vera allt að 8,4 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksvegghæð viðbyggingar er 3,5 m yfir jarðvegi, 1 hæð, kjallari og ris.
Njálsgata 52	1926	70,5	123,6	hþ um 50	123,6 + 50=173,6	1,8 - um 2,5	1190304	Heimilt er að hækka ris innan byggingarreits. Hæsti punktur þaks má vera allt að 9,3 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst framan við hús/lóð.
Njálsgata 52a	1926	79,9	104,2	hþ um 50	104,2 +50=154,2	1,3 - um 1,9	1190305	Heimilt er að hækka ris innan byggingarreits. Hæsti punktur þaks má vera allt að 9,3 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst framan við hús/lóð.
Njálsgata 52b	1907	201	220,3	óbreytt	220,3	1,10	1190306	Óbreytt. Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012.
Njálsgata 54	1905	345,4	93,1	bb (k1r) 50x3=150+tb=16+(k2r) um 56x4=224-93,1=130,9	93,1+166+130,9=390	0,3 - um 1,1	1190307	Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreits á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hækka má hús um eina hæð. Hæsti punktur þaks má vera allt að 9,1 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksvegghæð viðbyggingar er 3,5 m yfir jarðvegi, 1 hæð, kjallari og ris.
Njálsgata 56	1905	347,6	98	bb(k1r) 48,8x3=146,4 tb=21+(k2r)um54,1x4=216,4-98=118,4	98+285,8=383,8	0,28- um 1,1	1190308	Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreits á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hækka má hús um eina hæð. Hæsti punktur þaks má vera allt að 9,6 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksvegghæð viðbyggingar er 3,5 m yfir jarðvegi, 1 hæð, kjallari og ris.
Njálsgata 58	1905	173	146,2	bb (k1) 15,8x2= 31,6 + hh um 48	146,2+31,6+48=225,8	0,8 - um 1,3	1190309	Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreits á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hækka má hús um eina hæð. Hæsti punktur þaks má vera allt að 9,0 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksvegghæð viðbyggingar er 3,5 m yfir jarðvegi, 1 hæð, kjallari og ris.
Njálsgata 58b	1926	173,8	126,2	óbreytt	126,2	0,70	11903010	Óbreytt.
Njálsgata 60	1903	345,4	101,8	bb (k1r) 45x3=135 + (k2r) um 50x4=200-101,8=98,2	alls f. 60/a/b = 197,4 + 469,2= 667,2	0,6 - um 1,9	11903011	Njálsgata 60 er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreits á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hækka má hús um eina hæð. Hæsti punktur þaks má vera allt að 10,5 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst.
Njálsgata 60a	1923	345,4	76	nýb. (k4r) um 52x6 = 312-76=236		0,6 - um 1,9	11903011	Njálsgata 60a. Heimilt er að rífa húsið og byggja innan byggingarreits, allt að 4 hæðir, kjallara og ris. Byggja má vegghæð og mænishæð uppí sómu hæð og Njálsgata 62.
Njálsgata 60b	1920	345,4	20,2	óbreytt		0,6 - um 1,9	11903011	Njálsgata 60b er óbreytt.
Njálsgata 62	1955	91,3	376,4	óbreytt	376,4	4,10	11903012	Óbreytt. Lóð er fullbyggð.
Njálsgata 64	1926	108,1	453,8	óbreytt	453,8	4,20	11903013	Óbreytt. Lóð er fullbyggð.
Barónsstígur 28	1905	257,2	131 (ósþ.að hl)	nýb. (k4r) 83x6 = 498-131= 367	131 + 367= 498	0,5 - um 1,9	11903014	Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Heimilt er að flytja húsið af staðnum og finna því nýjan stað. Byggja má nýbyggingu innan byggingarreits, allt að 4 hæðir, kjallara og ris með valma. Hámarks vegghæð og mænishæð eru í samræmi við Njálsgötu 64.
Barónsstígur 30	1920	161,6	300,5	óbreytt	300,5	1,90	11903015	Óbreytt. Húsið er í grænum verndunarflokki. Verndun 20. aldar bygginga. Sjá einnig neðar.
Bergþórugata 23	1926	423,2	791,8	nýb. (k2r) 94x4 =376	791,8 + 376 = 1167,8	1,9 - um 2,8	11903026	Heimilt er að byggja viðbyggingu innan byggingarreits, tvær hæðir, kjallara og ris með valma til norðurs.
Bergþórugata 25	1928	192,9	363,4	bb (k2) 17,1x3=51,3	363,4+51,3=414,7	1,9 - 2,1	11903025	Heimilt er að byggja viðbyggingu innan byggingarreits, tvær hæðir og kjallara.
Bergþórugata 27	1928	192,9	349,8	bb (k2) 17,1x3=51,3	349,8+51,3=401,1	1,8 - 2,0	11903024	Heimilt er að byggja viðbyggingu innan byggingarreits, tvær hæðir og kjallara.
Bergþórugata 29	1931	242,9	407,3	bb (k2) 17,1x3=51,3	407,3+51,3=458,6	1,7 - 1,9	11903023	Heimilt er að byggja viðbyggingu innan byggingarreits, tvær hæðir og kjallara.
Bergþórugata 31	1931	242,9	379,1	bb (k2) 17,1x3=51,3	379,1+51,3=430,4	1,6 - 1,8	11903022	Heimilt er að byggja viðbyggingu innan byggingarreits, tvær hæðir og kjallara.
Bergþórugata 33	1931	168,1	355,5	óbreytt	355,5	2,11	11903021	Óbreytt. Verndun 20. aldar bygginga.
Bergþórugata 35	1931	187,7	242,2	óbreytt	242,2	1,29	11903020	Óbreytt. Verndun 20. aldar bygginga.
Bergþórugata 37	1931	187,7	232,2	óbreytt	232,2	1,23	11903019	Óbreytt. Verndun 20. aldar bygginga.
Bergþórugata 41	1920	225,2	293,1	óbreytt	293,1	1,30	11903018	Óbreytt. Verndun 20. aldar bygginga.
Bergþórugata 43	1920	375,3	108,3	óbreytt	108,3	0,3 (sic) 1,17	11903016	Óbreytt. Verndun 20. aldar bygginga.
Bergþórugata 45	1920	375,3	334,5	óbreytt	334,5	0,9 (sic) 1,17	11903016	Óbreytt. Verndun 20. aldar bygginga.

Húsin Barónsstígur 30 og Bergþórugata 41, 43 og 45 eru byggð fyrir 1925 og falla því undir ákvæði 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem kveða á um að leita skuli álits Minjastofnunar Íslands ef fyrirhugað er að breyta þeim, flytja þau eða rífa.

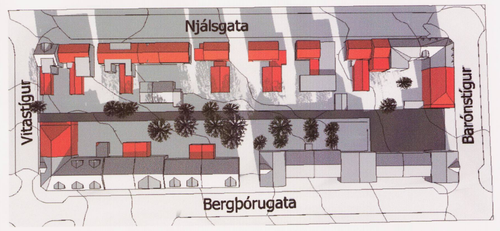
Lóðamarkalínur hafa ekki verið sannprófaðar, mæliblöð fyrir einstaka lóðir gilda. Kvaðir eru skv. gildandi mæliblöðum. Mál eru í metrum nema annars sé getið.

Hæðarafsetningar við/nýbygginga og skipting hæða innan byggingarreita eru til viðmiðunar. Hæðarafsetning (kóti 1h.) við/nýbygginga skal aðjafnaði vera sem lægst yfir jörðu og falla vel að landi.

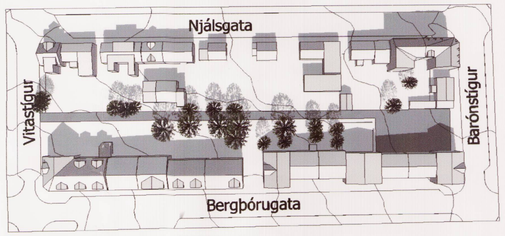
Endanleg hæðarafsetning við/nýbyggingar verður skilgreind nánar í samræmi við útgefin hæðarblöð.

Í sérskilmálum þar sem sýndar eru lóðarstærðir og nýtingarhlutfall er stuðst við upplýsingar frá FMR. Stærðir hafa ekki verið sannprófaðar, því ber að taka þeim með fyrirvara.

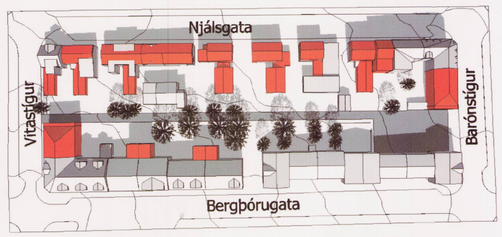
Núv. skuggavarp 23. mars kl. 13.30



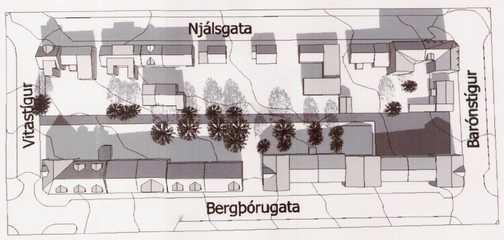
Skuggavarp 23. mars kl. 13.30, skv. tillögu



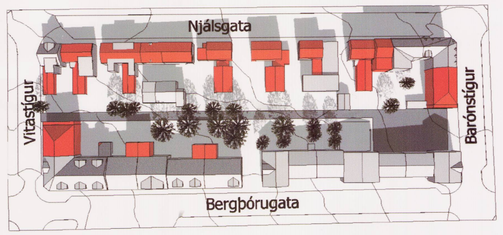
Núv. skuggavarp 21. júní kl. 13.30



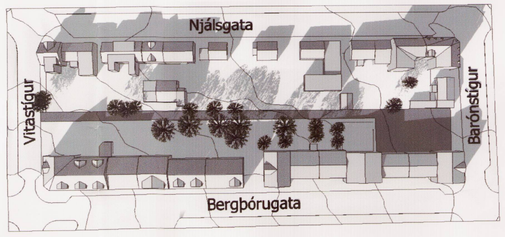
Skuggavarp 21. júní kl. 13.30, skv. tillögu



Núv. skuggavarp 10. ágúst kl. 13.30



Skuggavarp 10. ágúst kl. 13.30, skv. tillögu



Núv. skuggavarp 10. ágúst kl. 16.00

Skuggavarp 10. ágúst kl. 16.00, skv. tillögu

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024

Staðsetning skipulagssvæðis

Skýringar:

- Afmörkun deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Núv. byggingar innan reits
- Núv. byggingar utan reits
- Götur
- Nýr byggingarreitur
- Nýr byggingarreitur þaka
- Nýr byggingarreitur bak/tengi- bygging sýnd á götumynd
- Svalir/ yfirb.svalir/ eða útskot, v. nýb. Barónsst. 28/Bergþ.g. 23.
- Heimild til niðurrifs
- Kvöð um almenningsgarð
- Kvöð um gönguleið/aðgengi
- K2R — Skilgreining á hæðum húsa K=kjallari, 2=fjöldi hæða, R=ríshæð
- 1900 — Byggingarár
- F — Friðaðar byggingar
- VG — Verndun götumyndar
- V20 — Verndun 20. aldar bygginga
- HH — Heimild til hækkunar hæða húsa
- HÞ — Heimild til hækkunar þaka húsa

Samþykktir:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 18 sept 2013 og í Borgarstjórn þann 26 sept 2013
Tillagan var auglýst frá 19. júlí 2013 með athugasemdafresti til 30. ágúst 2013

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B - deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 ___

Breytingar dags. 25. okt. 2013.
Vísun í reglugerð nr. 585/2007, bætt inn í 5. kafla í almennum skilmálum sbr. bréf Skipulagsstofnunar dags. 16. október 2013.

Deiliskipulag Njálsgötureits
St.gr 1.190.3
Uppdráttur 2 af 2 - dags. 9. júlí 2013 / RI

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-1111

Barónstígur/Bergþórugata

Barónstígur/Bergþórugata

Öskustígur, horft frá Barónstíg

Njálsgata 58b

Bakg. v. Njálsgötu

Bergþórugata

Bergþórug. 23 v. stíg

Öskustígur, horft frá Vitastíg