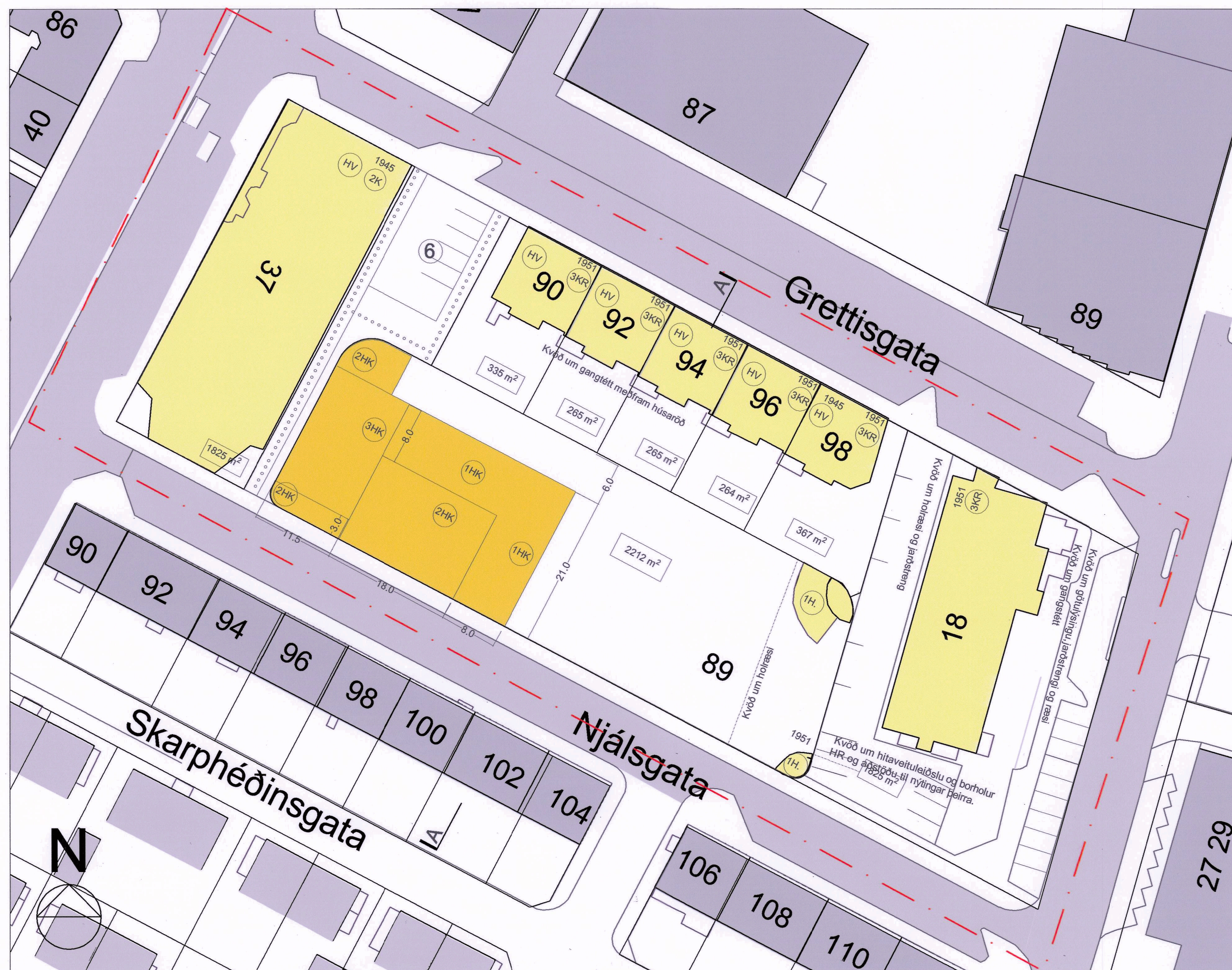


REITUR 1.240.3 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI SNORRABRAUTAR, GRETTISGÖTU, RAUÐARÁRSTÍGS OG NJÁLSGÖTU



NÚVERANDI ÁSTAND



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

INGANGUR

Í deiliskipulaginu að Njálsgötu 89 er lagt til að byggður verði 6 deilda leikskóli ásamt fjölskyldu þjónustumiðstöð fyrir miðbæinn þar sem unnið verður í nánum tengslum við foreldra og grenndarsamfélagið. Í fjölskyldumiðstöðinni geta foreldrar og börn geta þar sótt sér þjónustu og stuðning frá starfsfólki leikskólans og heilbrigðisstarfsfólki.

AFMÖRKUN SVÆDIS

Deiliskipulag þetta nær til staðgreinireits 1.240.3 sem afmarkast af Grettisgötu, Rauðarárstíg, Njálsgötu og Snorrabraut.

LÝSING SVÆDIS, NÚVERANDI ÁSTAND

Staðgreinireitinn afmarkast af Snorrabraut, Grettisgötu, Rauðarárstíg og Njálsgötu. Húsin á reitnum voru byggð á árunum 1939-1974.

Húsakönnun og skráning menningarmínja; fornleifa, húsa og mannvirkja á svæðinu, sem samkvæmt lögum skal fara fram áður en gengið er frá deiliskipulagi, liggur fyrir í húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur, skýrslu nr. 105 frá 2004 og byggðakönnun Minjasafns Reykjavíkur fyrir borgarluta 3 - Hlíðar, skýrslu nr. 163 frá 2013. Í húsakönnuninni kemur fram að húsin á reitnum eru 8 og eru öll steinsteyp. Að upphaflegri gerð eru sex hús þrjúft, eitt tvílyft og eitt einlyft. Húsin hafa haldist að mestu óbreytt frá því að þau voru byggð. Eista húsið, Njálsgata 89, var byggt árið 1939, en það yngsta, Rauðarárstígur 18, var byggt 1972-1974. Flest húsanna eða fimm hús eru byggð á árunum 1949-1952. Þau standa öll við Grettisgötu. Kvikmynda- og samkomuhúsið að Snorrabraut 37 var byggt árið 1945. Húsið að Rauðarárstíg 18 hefur verið hækkað um eina hæð, byggt við anddyrið og reistur glerskáli við 1. hæðina. Á reitnum er að finna barnaleikvöll sem opnaður var árið 1939. Gæsluvallarhús á staðnum var byggt sama ár. Um er að ræða einn fyrsta leikvöllinn í borginni. Leikvöllurinn hefur í dag að hluta til grænt yfirbragð, er einnig að hluta til malbikaður. Árið 1991 var byggt við gæsluvallarhúsið. Árið 1960 var byggð dælustöð á lóðinni við Njálsgötu 89.

Grettisgata 90-98. Fjölbýlishús reist 1949-1952. Húsaröðin nýtur verndar í rauðum flokki: Einstök hús, húsaraðir og gættumyrndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi (sjá verndunarflokkka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030, C-hluti-Fylgiskjöli).

Snorrabraut 37, Austurbæjarbíó. Bygging hússins hófst árið 1945 en var ekki lokið fyrir en árið 1950. Húsið nýtur verndar í rauðum flokki: Einstök hús, húsaraðir og gættumyrndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi (sjá verndunarflokkka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030, C-hluti-Fylgiskjöli).

Á lóðinni Grettisgötu 92 er skráð heimild um herminjar: 7-61 - braggi. Komi fornleifar í ljós á meðan á framkvæmdum stendur skal stöðva framkvæmdir og tilkynna Minjastofnun um fundinn.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Tilgátt að deiliskipulaginu gerir einungis ráð fyrir breytingum á lóðinni að Njálsgötu 89 sem og skilgreiningu á borgarlandi. Aðrar lóðir og byggingar á reitnum verða óbreyttar.

STARFSEMI - LEIKSKÓLI/FJÖLSKYLDUMIÐSTÖÐ

Á núverandi gæsluvelli við Njálsgötu 89 er gert ráð fyrir byggingu 6 deilda leikskóla sem verður hluti af starfsemi leikskólans við Barónsborg. Í byggingunni verður einnig starfrækt fjölskyldumiðstöð fyrir miðborgina. Gert er ráð fyrir því að byggingin verði frá 1-3 hæða ásamt kjallara. Einnig verða leyfðir garðar/leiksvæði ofan á þökum. Þau svæði verða einungis aðgengileg frá deildum leikskólans. Áfram verður leikvöllur á lóðinni opin almennig.

BYGGING

Hluti byggingarinnar verður á tveimur hæðum, er það sá hluti sem snýr að Njálsgötu. Leyflegt er að byggja þrjár hæðir næst Austurbæjarbíó. Heimild er fyrir kjallara. Byggingarreitir er hafður rúmur.

Hámarksþétt byggingar er tilgreind á sneiðingu. Leyflegt er að lyftustokkur, þakbrún og handtré gangi upp fyrir hámarks hæðarsetningu.

AÐKOMA

Gert er ráð fyrir gönguleið frá Njálsgötu að Grettisgötu. Aðkoma vöruflutninga að leikskólanum verður frá Grettisgötu.

LEIKVÖLLUR - LÓÐ

Núverandi leikvöllur mun áfram þjóna hlutverki sínu sem leiksvæði í miðbænum. Núverandi gæsluvallarhús verður látið halda sér. Gert er ráð fyrir nýtingu hússins sem hluta af nýjum leikskóla. Einnig verður lögð áhersla á það að nota grænar ofanvatnslausnir og viðhalda grænni ásýnd leikvallarins. Leitað verður við að varðveita spor um leikvöllinn í deiliskipulaginu, einkum á því svæði þar sem ekki er gert ráð fyrir byggingareit.

ÞAKGARÐAR

Þök 1. hæðar og 2. hæðar verði að hluta til nýttir sem þakgarðar/leikvelli.

HJÓLASTÆÐI/BÍLASTÆÐI

Á borgarlandi er gert ráð fyrir 6 bílastæðum þar af einu fyrir fatlaða. Einnig er gert ráð fyrir allt að 6 hjólastæðum. Að lágmarki er gert ráð fyrir 20 hjólastæðum sem tilheyra leikskólanum þar af er helmingur þeirra í læstri/yfirbyggð geymslu.

Rauðarárstígur 18. Núverandi fjöldi bílastæða á lóð heist óbreyttur.

KVADIR Á LÓÐUM

Eftirfarandi kvadir á lóðum eru óbeyttar.

Grettisgata 90-98. Kvöð um gangstétt til suðurs lóð.

Rauðarárstígur 18. Kvöð um gangstétt til austurs, ræsi, lagnaleiðir og götulýsingu er óbreytt. Kvöð um hitaveituleiðslu og borholur HR og aðstöðu til nýtingar þeirra.

Njálsgata 89. Kvöð um holræsi er óbreytt. Kvöð um hitaveituleiðslu og borholur HR og aðstöðu til nýtingar þeirra.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030

Skýringar

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Nýr byggingareitur
- XXXX m² Lóðastærð
- HV Hverfisvernd
- 2KR Hæð húsa, kjallari, ris
- 1954 Byggingarár
- Kvöð um göngustíg
- P Fjöldi bílastæða

HEITI	Stærð lóðar	Núverandi byggingamagn	NHL	
Snorrabraut 37	1010	1677	1,66	Hverfisvernd
Grettisgata 90	335	473,9	1,41	Hverfisvernd
Grettisgata 92	265	489,9	1,84	Hverfisvernd
Grettisgata 94	265	447,1	1,68	Hverfisvernd
Grettisgata 96	264	473,3	1,79	Hverfisvernd
Grettisgata 98	367	451,3	1,22	Hverfisvernd
Rauðarárstígur 18	1825	2550,2	1,39	
Njálsgata 89	2212	66	0,03	

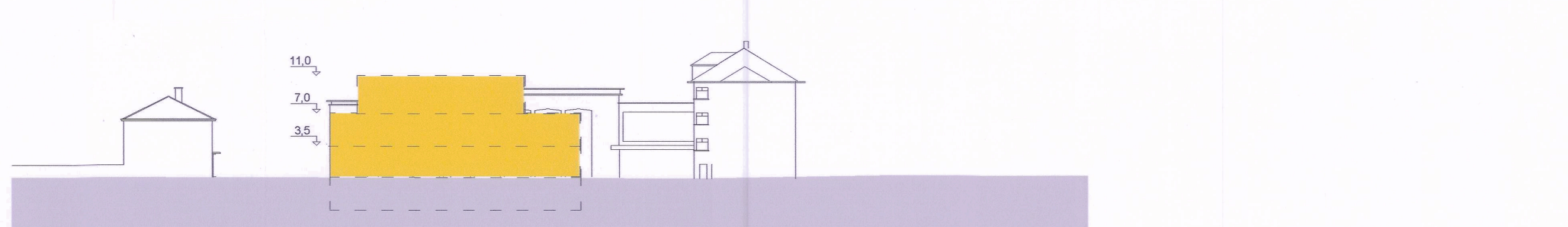
HEITI	Stærð lóðar	Byggingamagn	NHL	
Snorrabraut 37	1010	1677	1,66	Óbreytt Hverfisvernd
Grettisgata 90	335	473,9	1,41	Óbreytt Hverfisvernd
Grettisgata 92	265	489,9	1,84	Óbreytt Hverfisvernd
Grettisgata 94	265	447,1	1,68	Óbreytt Hverfisvernd
Grettisgata 96	264	473,3	1,79	Óbreytt Hverfisvernd
Grettisgata 98	367	451,3	1,22	Óbreytt Hverfisvernd
Rauðarárstígur 18	1825	2550,2	1,39	Óbreytt
Njálsgata 89	2212	1650	0,76	Heimild til nýbyggingar



ÚTLIT AÐ GRETTISGÖTU



ÚTLIT AÐ NJÁLSGÖTU

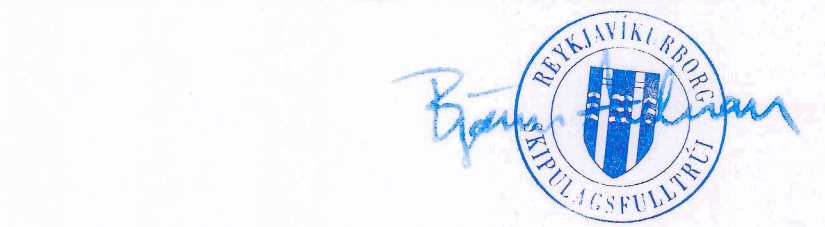


SNEIÐING A-A

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 4.júlí 2019 og á umb. nafn f. skipulagslaga þann 20. september 2019

Tilgátt var auglýst frá 24.júlí 2019 með athugasemdafresti til 4. september 2019.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-veid Stjórnartíðinda þann _____ 20 .



STADGREINIR 1.240.3

Höfundarstjórn: Rúnar Gunnarsson 09050-7999 Samþykkt:

Verk	NJÁLSGATA 89	Teikn nr.	1
	MIÐBORGARLEIKSKÓLI 19012-DNJÁL 89		
Deiliskipulag		1:500, 1:100	
Afstöðumynd, útlit			
Teiknað/hannað	AMB	Dags.	18.06.19
			A1

Rúnar Gunnarsson arkitekt FAl 09050-7999
Dagný Helgadóttir arkitekt FAl 220849-3769
Anna María Benediktssdóttir arkitekt 220849-3769

Umhverfis- og skipulagsvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14, 105 REYKJAVÍK sími 411-8000