

Deiliskipulag Njálsgötareits, staðgreinireitur 1.190.3



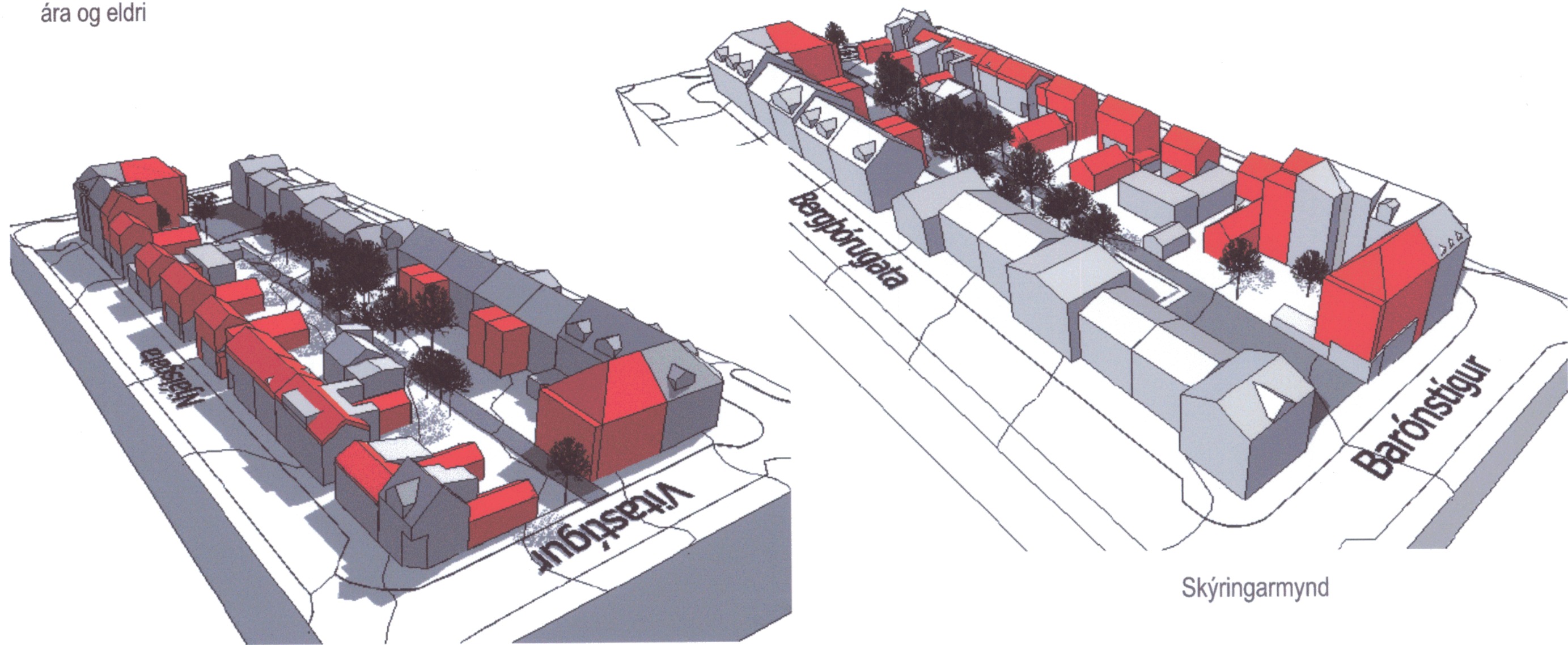
Loftmynd núverandi ástand



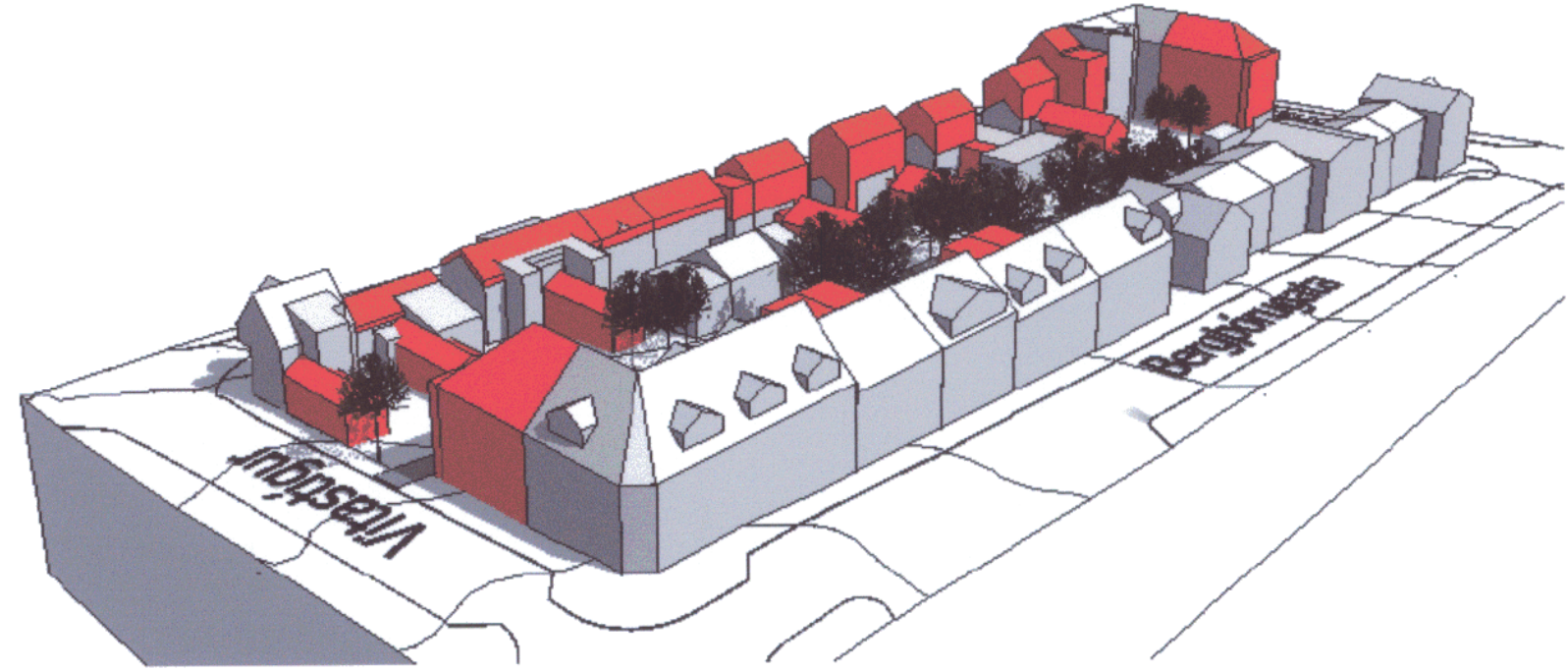
Kort: Núverandi ástand/verndunargildi húsa. Ath. appelsínugult breytist í fjöluhlátt, hús 100 ára og eldri



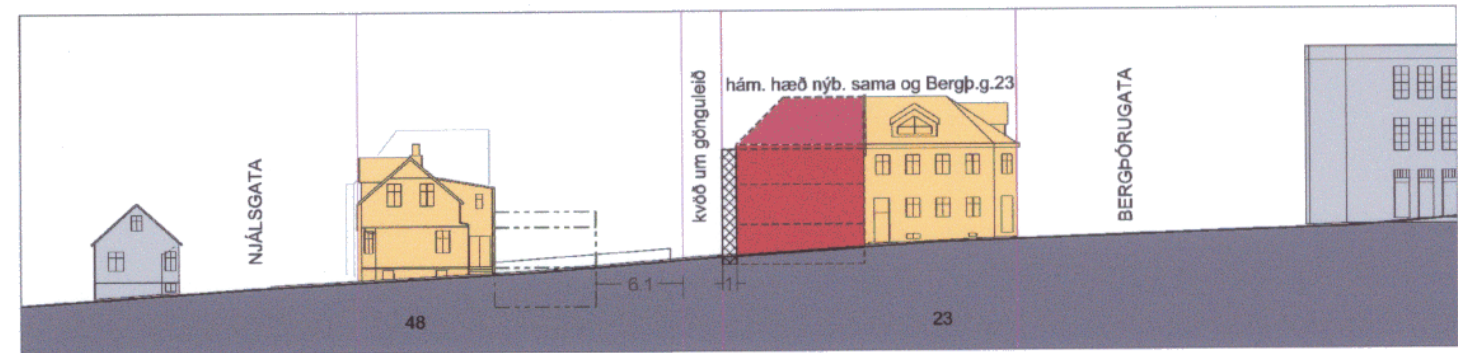
Deiliskipulagsuppdráttur



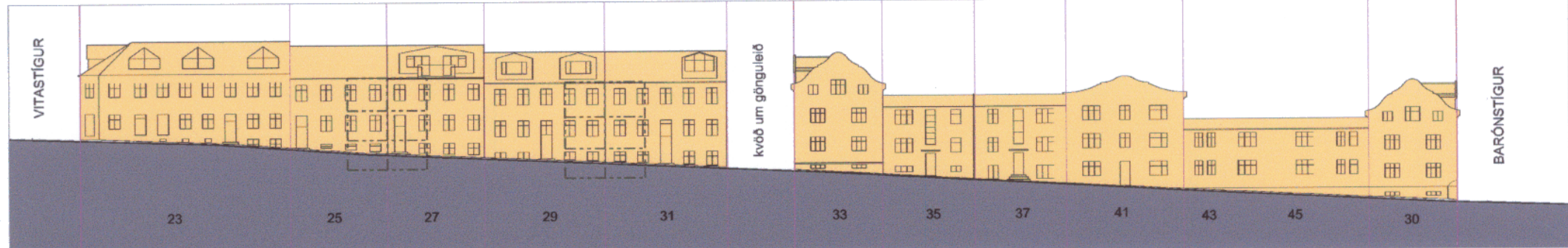
Skýringarmynd



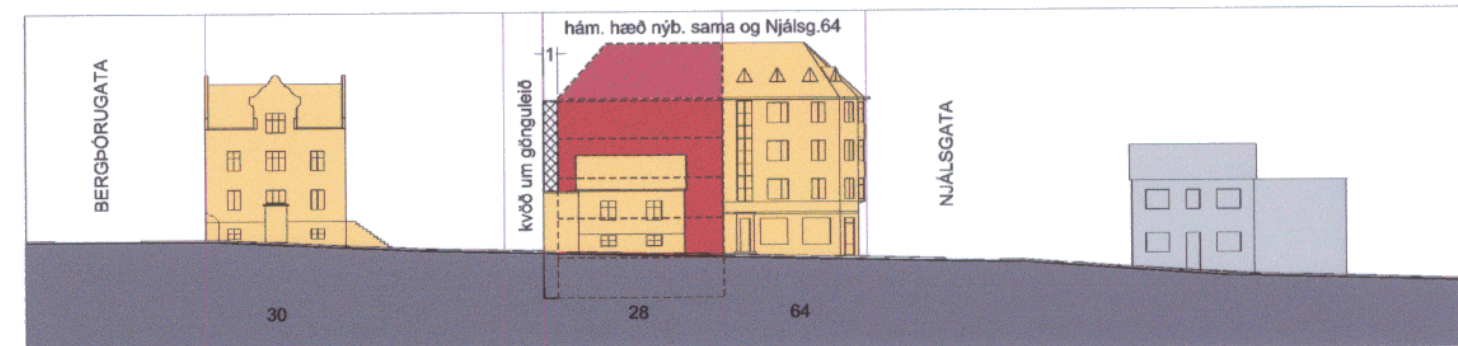
Skýringarmynd



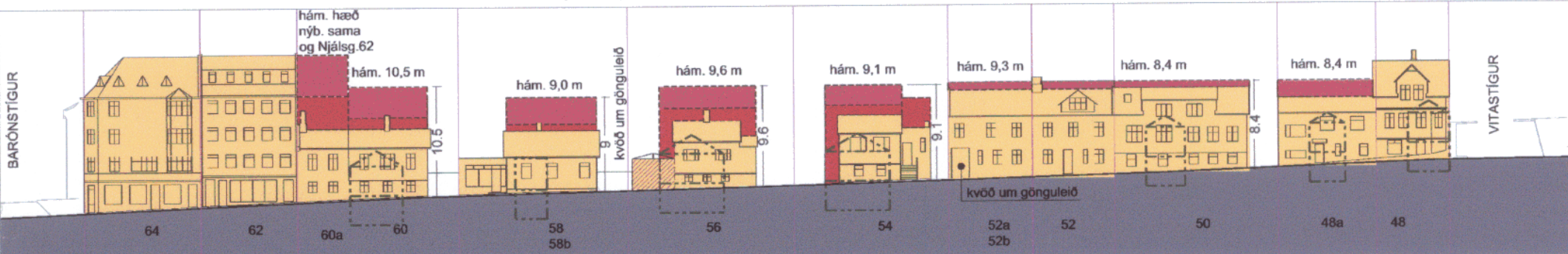
Götumynd/ásýnd húsa að Vitastíg



Götumynd/ásýnd húsa að Bergþórugötu



Götumynd/ásýnd húsa að Barónstíg



Götumynd/ásýnd húsa að Njálsgötu



Barónstígur 28



Barónstígur 28



Njálsgata



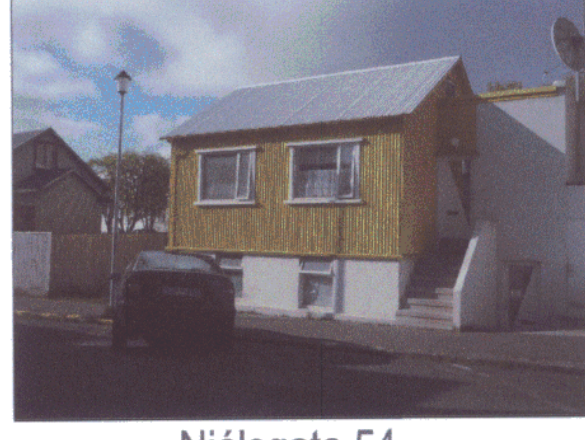
Njálsgata 64-58



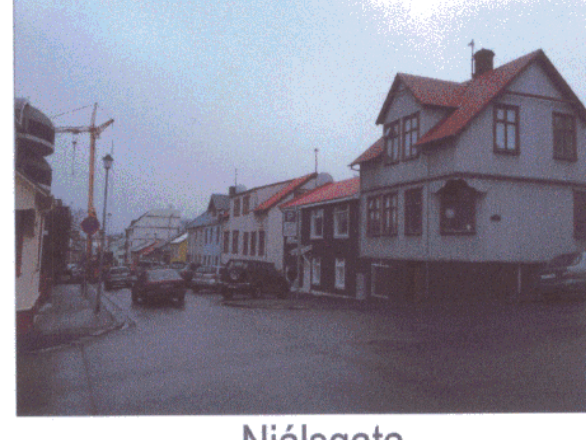
Njálsgata 58



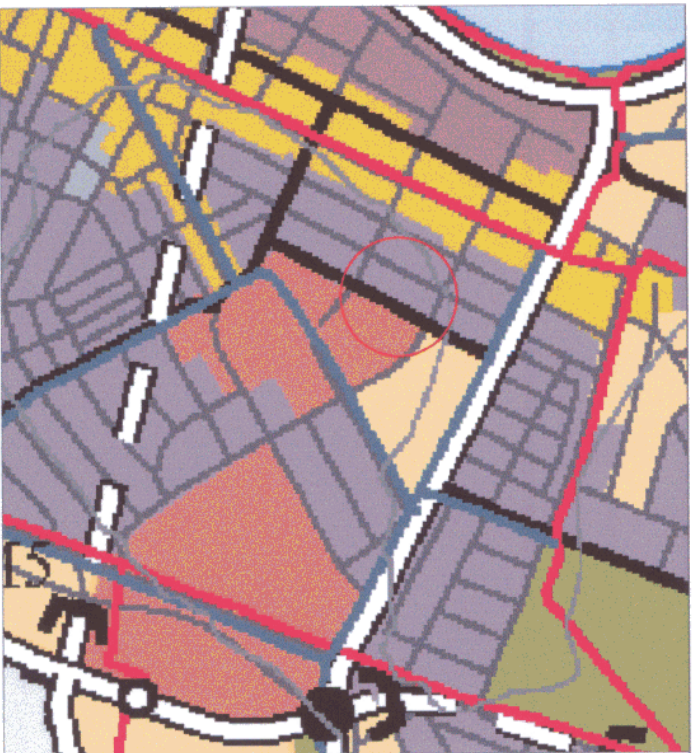
Njálsgata 56



Njálsgata 54



Njálsgata



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/tenki- bygging sýnd á götumynd
- Svalir/ yfirb.svalir/ eða útskot, v. nýb. Barónsst. 28/Bergþ.g. 23.
- Heimild til niðurrifs
- Kvöð um almannagöng
- Kvöð um gönguleið/aðgengi
- K2R Skilgreining á hæðum húsa K=kjallari, 2=fjöldi hæða, R=rishæð
- 1900 Byggingarár
- F Friðaðar byggingar
- VG Verndun götumyndar
- V20 Verndun 20. aldar bygginga
- HH Heimild til hækunar hæða húsa
- HP Heimild til hækunar þaka húsa

Samþykktir:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í deiliskipulagsráði þann 13. sept. 2013 og í Borgarráði þann 26. sept. 2013. Tillagan var auglýst frá 13. júlí 2013 með athugasemdafresti til 30. ágúst 2013.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 7. nóv. 2013 Björn Helmarsson

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 Njálsgötareits St.gr 1.190.3 Uppdráttur 1 af 2 - dags. 9. júlí 2013 / RI **Reykjavíkurborg** Umhverfis- og skipulagssvið Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-1111

Deiliskipulag Njálsgötureits, staðgreinireitur 1.190.3

GREINARGERÐ

Lýsing svæðis, núverandi ástand

Reiturinn er íbúðasvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Hann skiptist í tvennt með öðustig. Á sunnanvernum reitnum Bergþórugötunni er ríð svæðing og samstæða húsa, randbyggð. Húsaleigan skiptist í tvennt við gangstíg þvert á öðustiginu. Lóðir við Bergþórugötu liggja allar að öðustigum. Engin bakhús eru á þessum hluta reitans. Húsin eru öll steinaðar, byggð á ellefu ára tímabili frá 1920 til ársins 1931. Húsin nr. 33-45 við Bergþórugötu og húsi nr. 30 við Barónstíg eru í gærunum verndunarflokki V20 verndun 20. aldar bygginga skv. Húsarár Reykjavíkur. Þau falla undir áðvæði 30. gr. laga um menningarmínjar, um að leita skuli álits Minjastofnunar Íslands ef fyrirhæð er að breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Nýtingarhlutfall einstakra lóða er frá 0,3 til 2,1. Hús Njálsgötunnar 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 Barónstígur 28 eru byggð fyrir 1913 og eru því frídug vegna áður samkvæmt 29. gr. laga um menningarmínjar, nr. 80/2012 sem tóku gildi 1. janúar 2013. Húsin Njálsgata 48 er verndað sem hornhús/verndun götumyndar (VG). Vö. Hús eru á baklödum, Njálsgata 52B og Njálsgata 58B og litli skúr á Njálsgötu 60B. Á reitnum er nú íbúðabygð að mestu. Áður hafa verið verslanir, smáverkstaði og skrifstofur í einstaka húsum.

Forsendur

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir þennan reit. Árið 2007 var umitið deiliskipulag fyrir reitinn og var það samþykkt í borgarráði 21. júní 2007. Deiliskipulagið gekk út á að heimila niðurfir nokkurra timburhúsa við Njálsgötu, en í staðinn var gert ráð fyrir samfelldri húsaöð, svipað og er á reitum austan Barónstígs. Deiliskipulagið var kart og leitt út gild með úrskurði úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála 21. janúar 2010. Í framhaldi af því var umitið tillaga, þar sem gerð var tillitun til að laglæra hana ströð sem hand höfðu verði. Nýja tillagan var dagsett 16. júní 2010 og auglýst frá 28. júlí til og með 1. október 2012. Við tillögunni bárust athugasemdir þar sem sem m.a. var bent á misvísanir, t.d. væru andstað markmið í greinargerð deiliskipulagsins. Síðan hafa forsendur breyst, með nýjum lögum um menningarmínjar.

Gert er ráð fyrir að farnd verði varlega í uppbyggingu, en þó með hlöðun á því að gildi var á árunum 2007 til 2010 deiliskipulag, sem gerði ráð fyrir talvæðri uppbyggingu. Samkvæmt því er lagt til að stækka megi frídugu timburhúsin á forsendum aldurs og byggingarstíls þeirra. Leitast verður við að halda í fremur smágerðan marklækka þeirrar byggðar sem fyrir er, m.a. með vísan til þess að áðallur voru á hinu samþykktu deiliskipulagi. Vegna breytinga á frídugum húsum þarf að leita samþykkis Minjastofnunar og borgarmínjavarðar. Jafnframt er áskt að leita álits Minjastofnunar og borgarmínjavarðar 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 vinnu er nýtt aðalskipulag, þar sem áhersla er m.a. lögð á sjálfbærni í gildandi aðalskipulagi er ekki gerð upp nýtingarhlutfall til viðmiðunar. Stofna skipulagsyfirlit á þessu svæði er að fara varlega í uppbyggingu, að hús á því sem fyrir er og halda í marklækkan sem fyrir er í byggðinni. Tryggja skal að nýbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er, að uppbygging geti gert á eðlilegan hátt og á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur. Það þarf því að vinna sig inn í marklækkan og taka fullt tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er. Við breytingar á húsum er mikilvægt að mynda fallegar götumyndir sem í sinn geta verði heillegar og fjölbreyttar.

Njálsgötunni frá 2004 liggur fyrir, en auk þess liggja fyrir umsagnir frá Minjastofnun og borgarmínjavarði. Engin ný tilstaði verða innan lóða.

ALMENNIR SKILMÁLAR

1. Byggingarreitir fyrir viðbátarbyggingarmagn eru sjúndir á uppdætti og í götumyndum. Byggingar skulu vera innan byggingarreitna.

2. Byggingarmarkulækkar

Heimilt er að byggja kvæði á ríðpök í samræmi við byggingarstíð húsa og skal fjarlægð þeirra frá lóðarmörkun eigi vera minni en 1,0 m. Heimilt er að byggja svalir í samræmi við byggingarstíð húsa allt að 6 m². Dypr svalir ef fyrir byggingarreit má vera allt að 1,20 m. Ekki er heimilt að byggja svalir eða lyfthúsi út fyrir lóðarmörk. Heimilt er að vera með svalir á þökum viðbyggingu allt að 6 m² að stærð. Heimilt er að byggja lyfthúsi í samræmi við glöðendi byggingarreglugerð utan byggingarreitna. Heimilt að byggja litlar geymslur á baklödum allt að 6 m² að stærð, í a.m.k. 3 metra fjarlægð frá lóðarmörkun. Hámarks hæð þeirra má vera allt að 2,5 m. Nýja má geymslur vegna reaktunar á sjálfbærari hátt og til flokkunar. Allar stærðir eru til viðmiðunar, sjna skal nánnari útfærslu á byggingarnefndartekningum.

Gert er ráð fyrir auknu byggingarmagni á einstökum lóðum í samræmi við skilmálstöflu og uppdætti. Allar viðbyggingar skulu taka mib af staðarhlutfölum, einfötsökun og hönnun þeirra húsa sem byggð er við. Ef byggð er nýbygging skal hún falla vel að umhverfi sínu og vera góður hlutinn byggingarstíð sínu tíma (góð byggingarfall).

3. Nýtingarhlutfall

Ekki er gert ráð fyrir að allar lóðir geti nýtt sé hámarks nýtingarhlutfall.

4. Verndun

Verndun götumyndar/hornhúsa: Njálsgata 48, Verndun 20. aldar bygginga. Bergþórugata 33, 35, 37, 41, 43, 45 og Barónstígur 30. Frídúð húsa eru Njálsgata 48A, 50, 52B, 54, 56, 58 og 60 og Barónstígur 28. Vegna breytinga á frídugum húsum þarf að leita samþykkis Minjastofnunar um leið og byggingarnefndartekningar eru lagðar fyrir byggingarhlutina. í deiliskipulagittöluginni er gert ráð fyrir að flytja megi húsið að Barónstíg 28 á breitt og byggja nýtt hús á lóðinni. Minjastofnun getur veitt heimild til að flytja hús án þess að frídugu verði afnumin, str. 29. gr. laga um menningarmínjar. Viðbending hefur borið Minjastofnun um að leifar gamals fjóss sé að finna á lóðinni, sem kanna þarf nánar áður en hægt er að veita endanlega heimild fyrir flutning húsin.

5. Íbúðir

Á íbúðasvæði skal vera íbúðabygging, en heimilt er að vera með heimaþingstu á reitnum, sjá skilgreiningu á heimaþingstu í gr. 10 reglugerð nr. 585/2007. Ösmýðktar íbúðir sem samnaga hafa verði skráðar hjá fasteignamatli fyrir árið 2000 og ösmýðktar íbúðir í kjallara sem skráðar voru fyrir 1979 geta fengið samþykkt upphylli þar kröfur byggingarreglugerðar og deiliskipulags þessa. Á reitnum eru 87 íbúðir skv. fasteignamati.

6. **Ílataði**

Ekki er gert ráð fyrir tilastaðum innan lóða, þar sem byggingarmagn er aukin og íbúðum fjölgad getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta tilastaðagildi skv. 19. gr. skipulagslaga, í samræmi við þá reglu að greitt skuli fyrir eitt tilastaði fyrir hverja nýja íbúð óháð stærð og fyrir hverja 50 m² afvinnuhúsnæðis.

7. **Ösmýðktarfermi**

Ekki skal gera ráð fyrir gistiehimlum og hótélum, en heimilt er í samræmi við aðalskipulag að vera með litlar vinnustofur, fyrirtæki svo sem galleri og smáverslanir sem hvorki valda ónæði né aukinni umferð.

8. **Vilgðerir, breytingar og viðbyggingar**

Við endurnýjun og vilgðerir á húsum skal taka sérstakt tillit til upphallags stíls þeirra, þar sem eldri breytingar eru til lyta, svo sem klæðningar og gluggabreytingar, skal fara hús til fyrra horfs.

9. **Girðingar**

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

10. **Kvæðir**

Þar sem hús eru á baklödum er gerð krata um aðgengi að þeim í samræmi við áhvalindi kvæðir.

11. **Öðustigir og "grænt svæði"**

Gert er ráð fyrir að Öðustigunin sem liggur gegnum reitinn endilangan verði áfram göngustígur. Ekki er gert ráð fyrir að hann verði opinn fyrir bíla, nema í öryggiskyni, þ.e. fyrir slökkvilið og sjúkrahúsa. Svæði milli húsa nr. 31 og 33 við Bergþórugötu verði í deiliskipulags skilgreint sem "grænt svæði". Það verður eftir sem áður gert ráð fyrir aðkomu að innviðum húsnæðis stíls hvort megin.

Í sérskilmálum þar sem sjúndur eru lóðarstærðir og nýtingarhlutfall er stuðst við upplýsingar frá Fasteignamatli Ríkissins. Við úrskurðninga nýtingarhlutfalls er miðað við bruttó fatamál og þær reiknirlegur sem tölkast við gerð skráringartafna.

Heimildir:

Húsakönnun: Barónstígur-Bergþórugata-Vitastígur-Njálsgata, Reykjavík 2004

Minjastofn Reykjavíkur - Skýpsta nr. 122

Umsagnir Minjastofns Reykjavíkur og Minjastofnunar

Upplýsingar úr gagnagrunni Reykjavíkur (borgarski/fasteignamat)

Skilmálatafla fyrir hverja lóð Rautt í töflu er viðbátarbyggingarmagn

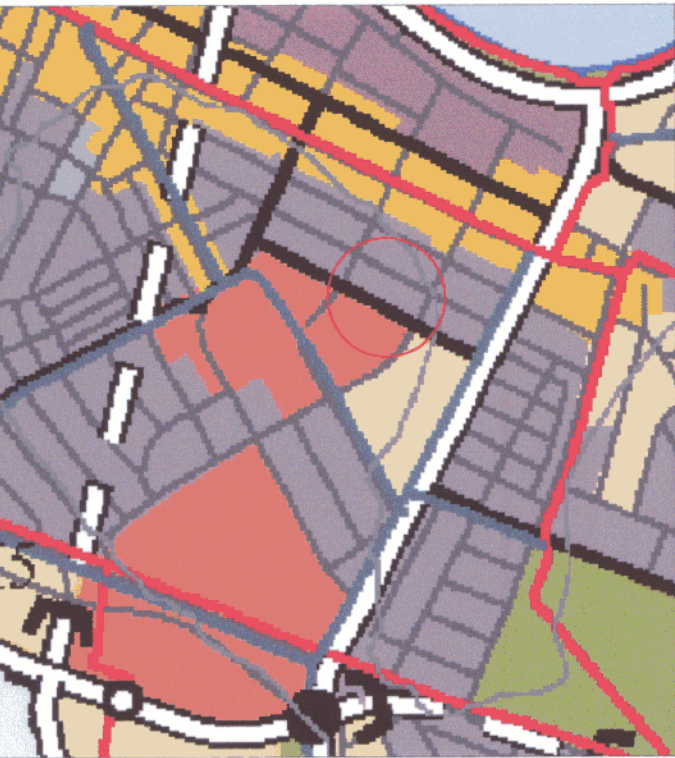
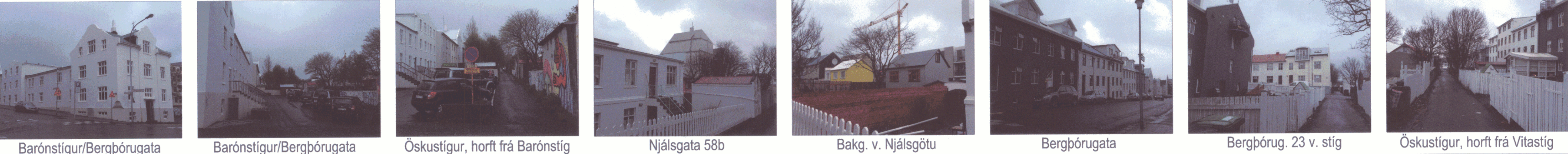
Lóðarheiti	Byggingarár	Stærð lóðar m²	Núv. Bygg.m FMR	Bygg.m. skv. till. m²	Alls m²	Nýtingarhl.hám.	Staðgreinir	Skýringar/athugasemdir
Njálsgata 48	1906	138	155,9	bb k1r (ris ekki talið með í útreikn.) 26x2=52	155,9 + 52=207,9	1,1 - um 1,5	1190301	Húsið er fríðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreitna á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hámarksvegg hæð 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 + hp um 81	157,3 + 133=290,3	0,8 - um 1,4	1190302	Húsið er fríðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreitna á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hásti punktur þaks má vera allt að 8,4 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksvegg hæð 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 + hp um 93	292,5+60+93=445,5	0,8 - um 1,3	1190303	Húsið er fríðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreitna á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hásti punktur þaks má vera allt að 8,4 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksvegg hæð viðbyggingar er 3,5 m yfir jarðvegi, 1 hæð, kjallari og ris.
Njálsgata 52	1926	70,5	123,6	hp um 50	123,6 + 50=173,6	1,8 - um 2,5	1190304	Heimilt er að hækka ris innan byggingarreitna. Hásti punktur þaks má vera allt að 9,3 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst framan við hús/loð.
Njálsgata 52a	1926	79,9	104,2	hp um 50	104,2 + 50=154,2	1,3 - um 1,9	1190305	Heimilt er að hækka ris innan byggingarreitna. Hásti punktur þaks má vera allt að 9,3 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst framan við hús/loð.
Njálsgata 52b	1907	201	220,3	óbreytt	220,3	1,10	1190306	Óbreytt. Húsið er fríðað skv. lögum um menningarmínjar 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 fríðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreitna á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hásti punktur þaks má vera allt að 9,1 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksvegg hæð 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 fríðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreitna á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hásti má hús um eina hæð. Hásti punktur þaks má vera allt að 9,6 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksvegg hæð 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 fríðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreitna á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hásti má hús um eina hæð. Hásti punktur þaks má vera allt að 9,6 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksvegg hæð 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 fríðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreitna á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hásti má hús um eina hæð. Hásti punktur þaks má vera allt að 9,0 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Hámarksvegg hæð viðbyggingar er 3,5 m yfir jarðvegi, 1 hæð, kjallari og ris.
Njálsgata 60a	1923	345,4	76	nyb. (k4r) um 52x6 = 312-76=236		0,6 - um 1,9	11903011	Njálsgata 60a er fríðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir að byggja megi við húsið innan byggingarreitna á forsendum byggingarstíls og aldurs. Hásti má hús um eina hæð. Hásti punktur þaks má vera allt að 10,5 m yfir gangstétt þar sem hún er lægst. Njálsgata 60a. Heimilt er að rífa húsið og byggja innan byggingarreitna, allt að 4 hæðir, kjallara og ris. Bygging má vegg hæð og mænishæð upp í sömu 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.
Barónstígur 28	1905	257,2	131 (ósb. að hl)	nyb. (k4r) 83x6 = 498-131= 367	131 + 367= 498	0,5 - um 1,9	11903014	Húsið er fríðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Heimilt er að flytja húsið af staðnum og finna því nýjan stað. Bygging má nýbyggingu innan byggingarreitna, allt að 4 hæðir, kjallara og ris með valma. Hámarks vegg hæð og mænishæð eru í samræmi við Njálsgötu 64.
Barónstígur 30	1920	161,6	300,5	óbreytt	300,5	1,90	11903015	Óbreytt. Húsið er í grænum verndunarflokki. Verndun 20. aldar bygginga.
Bergþórugata 23	1926	423,2	791,8	nyb. (k2r) 94x4 = 376	791,8 + 376 = 1167,8	1,9 - um 2,8	11903026	Sjá einnig neðar. Heimilt er að byggja viðbyggingu innan byggingarreitna, 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 byggingarreitna, 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 byggingarreitna, 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 byggingarreitna, 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 byggingarreitna, 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.

Lóðamarkalinnur hafa ekki verið sannprófaðar, mæðliðð fyrir einstaka lóðir glida. Kvæðir eru skv. gildandi mæðliððum. Mál eru í meitrun nema annars sé getið.

Hæðarafsetningar við/nýbygginga og skipting hæða innan byggingarreitna 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 sjúndur eru lóðarstærðir og nýtingarhlutfall er stuðst við upplýsingar frá FMR. Stærðir hafa ekki verið sannprófaðar, því þer að taka þeim með fyrirvara.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024

Staðsetning skipulagssvæðis

Skýringar:

- — — — — Afmörkun deiliskipulags
- — ○ Lóðarmörk
- Núv. byggingar innan reits
- Núv. byggingar utan reits
- Götur
- Nýr byggingarreitir
- Nýr byggingarreitir þaka
- Nýr byggingarreitir bak/tengi-bygging sýnd á götumynd
- Svalir/ yfirb.svalir/ eða útskot, v. nyb. Barónsst. 28/Bergþ.g. 23.
- Heimild til niðurrífs
- Kvöð um almenningsgarð
- ◁ ○ ○ ○ ▷ Kvöð um gönguleið/aðgengi
- (K2R) Skilgreining á hæðum húsa K=kjallari, 2=fjöldi hæða, R=rishæð
- 1900 Byggingarár
- F Fríðaðar byggingar
- VG Verndun götumyndar
- V20 Verndun 20. aldar bygginga
- HH Heimild til hækkunar hæða húsa
- HB 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 Umboðsáskipulags þann 18. sept. 2013 og í Borgarráði þann 26. sept. 2013. Tillagan var auglýst frá 19. júlí 2013 með athugasemdafrestri til 30. september 2013.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í Borgar Stjórnartíðni þann 7. nov 2013.
Eginn Ástmann

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 / RÍ

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