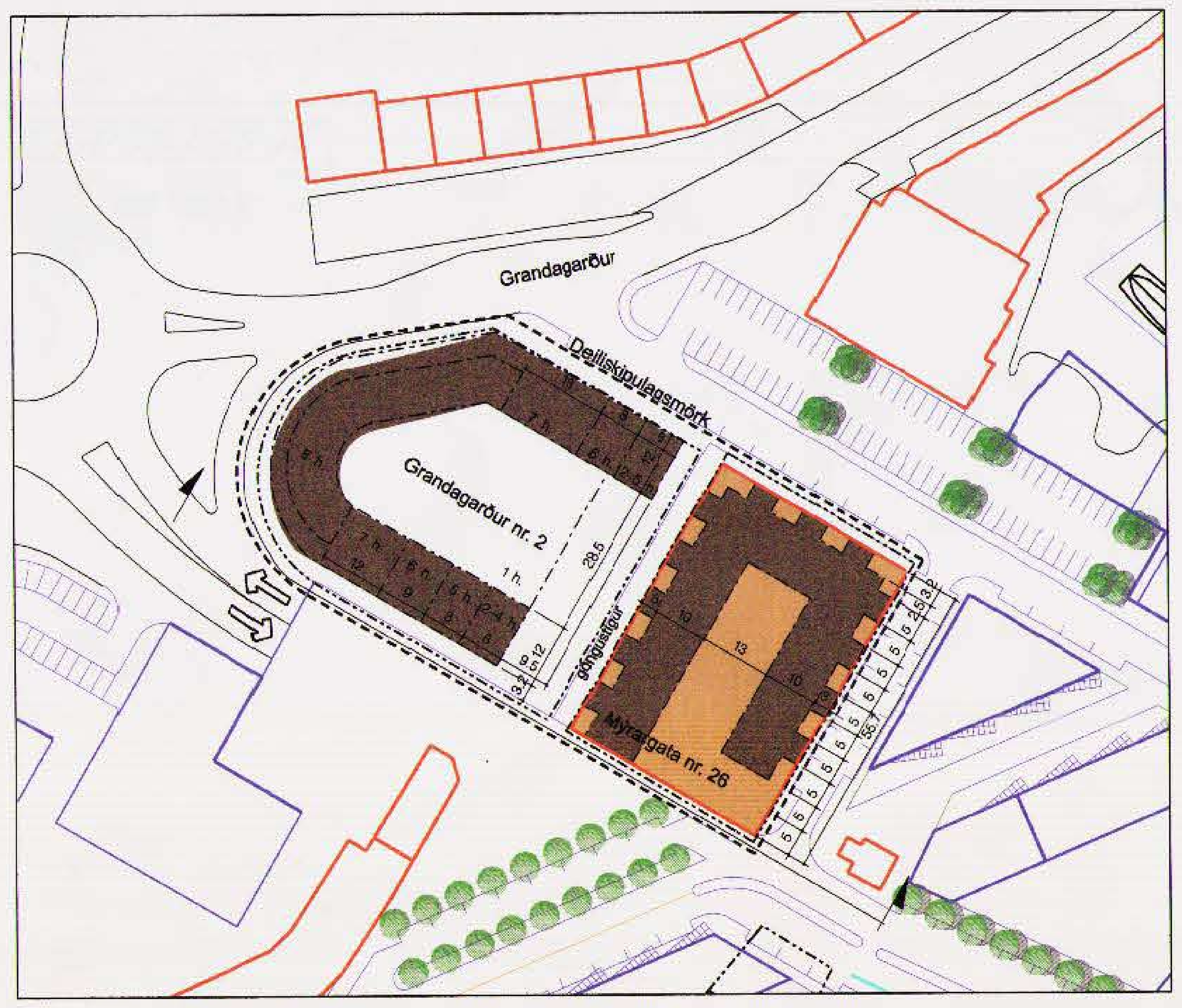
Uppdr. Nr. 6925 Sveitarfélag 0000 Undirnúmer 930 Dagsetning 05.10.2005



Núverandi deiliskipulag. Samþykkt af borgarráði þann 14. apríl 2005 - mkv. 1:1000

NÚVERANDI ÁSTAND

Lóð/húsnúmer	stærð lóðar	byggingarmagn	nýtingarhlutfall
Mýrargata 26	2.410	7.519	3,12
Grandagarður 2	3.569	2.677	0,75
Samtals/meðaltal	5.979	10.196	1,71

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Lóð/húsnúmer	stærð lóðar	byggingarmagn án bílageymslu*	bílageymsla	byggingarmagn með bílageymslu*	nýtingarhlutfall án bílageymslu	nýtingarhlutfall með bílageymslu	áætlaður fjöldi íbúða	áætlaður fjöldi bílastæða
	m2	m2	m2	m2			stk.	stk.
Mýrargata 26	2.410							
5. hæð		1.330		1.330				
6. hæð		1.330		1.330				
7. hæð		500		500				
Samtals	2.410	8.879	1.800	10.679	3,68	4,43	68	60
Grandagarður 2	3.569							
1. hæð			2.640	2.640				
2. hæð		1.580		1.580				
3. hæð		1.580		1.580				
4. hæð		1.580		1.580				
5. hæð		1.480		1.480				
6. hæð		1.280		1.280				
7. hæð		1.080		1.080				
8. hæð		500		500				
Samtals	3.569	9.080	2.640	11.720	2,54	3,28	70	70

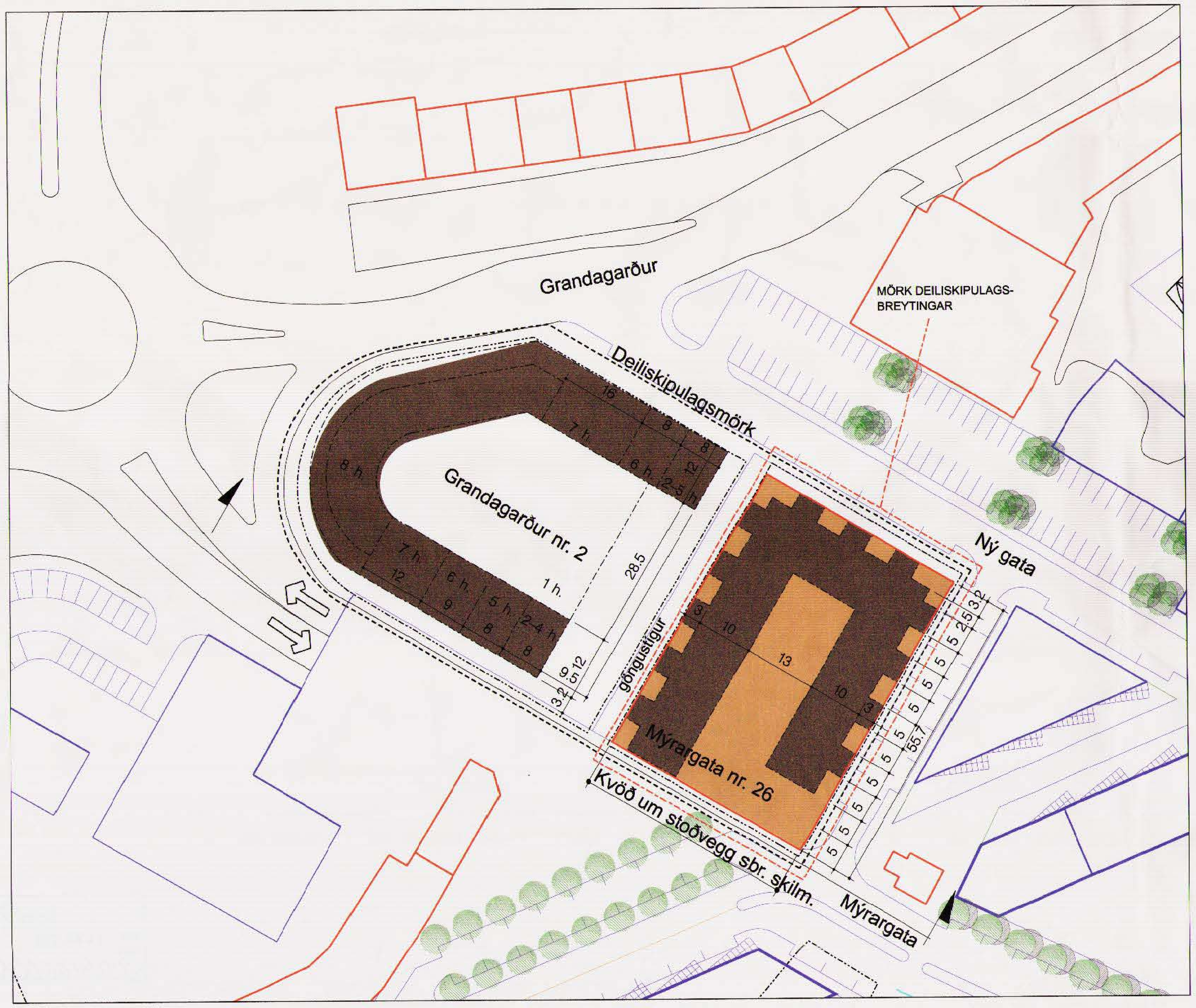
*Allt uppgefið byggingarmagn er hámark.

NÚVERANDI SKILMÁLAR. SAMÞYKKT AF BORGARRÁÐI ÞANN 14. APRÍL 2005

Lóð/húsnúmer	stærð lóðar	byggingarmagn án bílageymslu*	bílageymsla	byggingarmagn með bílageymslu*	nýtingarhlutfall án bílageymslu	nýtingarhlutfall með bílageymslu	áætlaður fjöldi íbúða	áætlaður fjöldi bílastæða
	m2	m2	m2	m2			stk.	stk.
Mýrargata 26	2.410							
1.,2. og 3. hæð		6.190						
4. hæð		1.330		1.330				
5. hæð		1.330		1.330				
6. hæð		500		500				
Samtals	2.410	9.350	3.600	12.950	3,88	5,37	68	120

*Allt uppgefið byggingarmagn er hámark.

BREYTTIR DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR



Tillaga að deiliskipulagi - mkv. 1:500

GREINARGERÐ

Breyting sem varðar eingöngu hús númer 26 við Mýrargötu:
- Forsenda breytinga er að núverandi hús verði rifið að miklu eða öllu leyti.
- Leyfilegt verði að fjölga fermetrum um 472 m² þ.e. í þeim hluta byggingareitsins þar sem núverandi hús er í dag.
- Leyfilegt verði að setja aukahæð þannig að hæða fjöldi verði sá sami í fram- og bakhúsi.
- Leyfilegt er að byggja tvær bílageymsluhæðir undir húsinu.
- Nýtingarhlutfall hækkar ekki um meira en 0,2.
- Gert er ráð fyrir allt að 120 bílastæðum í tveggja hæða bílakjallara undir húsinu.
- Þessar breytingar eiga eingöngu við um Mýrargötu 26 og gilda fyrri skilmálar og greinagerð að öllu öðru leyti.
- Kvöð um stoðvegg.

Afmörkun deiliskipulagssvæðis og núverandi ástand
Fyrir liggur rammaskipulag Mýrargötu - slippasvæðis. Heildarsvæðið, sem rammaskipulagið fjallar um, er skipt í fjóra deiliskipulagsáfanga: Ellingsenreit, Héðinsreit, Slippareit og Nýlendureit. Deiliskipulagsgerð er hafin á öllum þessum reitum.
Ellingsenreitur nær yfir staðgreinireit 1.115.3 og markast af Mýrargötu, Grandagarði og tveimur nýjum götum í norðri og austri samkvæmt rammaskipulagi fyrir Mýrargötu og slippasvæði.
Á reitnum eru tvær lóðir. Mýrargata 26 og Grandagarður 2. Á milli lóðanna er fjögurra metra breiður stígur í eigu Reykjavíkurborgar.
Á lóðinni Mýrargata 26, sem er 2.410 m2 að flatarmáli, stendur fyrrum vinnslu- og skrifstofuhús Hraðfrystistöðvarinnar í Reykjavík. Á lóðinni Grandagarður 2, sem er 3.569 m2 að flatarmáli, stendur geymsluhús sem kennt er við útgerðarfélagið Alliance ásamt nýlegri viðbyggingu. Þar er nú m.a rekin verslunin Ellingsen. Báðar lóðirnar eru í einkaeign.
Landi hallar til norðurs á svæðinu. Einnar hæðar munur er á jarðhæð við Mýrargötu og nýrri götu norðan reitsins. Þessar aðstæður bjóða upp á lausni sem gera ráð fyrir bílageymslu og atvinnuhúsnæði á neðri hæðum og íbúðum á efri hæðum.
Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er landnotkun blönduð landnotkun hafnar- og athafnasvæðis og blandaðrar byggðar.

Markmið deiliskipulags
Megimarkmið deiliskipulagsins er að stuðla að uppbyggingu og endurnýjun á reitnum í samræmi við forsendur og markmið aðalskipulags Reykjavíkur og rammaskipulags fyrir Mýrargötu og slippasvæði.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Landnotkun
Gert er ráð fyrir að landnotkun á báðum lóðum verði að mestu leyti íbúðarbyggð. Atvinnustarfsemi er heimil á öllum hæðum húsa á báðum lóðum með eftirfarandi takmörkunum: Heimilt að koma fyrir skrifstofum, verslun og þjónustustarfsemi. Vegna nálægðar við íbúðir er eingöngu heimilt að reka eftirtaldar tegundir veitingarstaða á jarðhæðum: Veitingahús, kaffihús, veitingastofu og veisluþjónustu skv. 9. gr. laga um veitinga- og gististaði. Með tilliti til grenndarhagsmuna er ekki æskilegt að heimila langan opnunartíma. Æskilegt er að ráðstafa húsnæði sem snýr að Mýrargötu og Seljatorgi undir atvinnustarfsemi sem gerir ráð fyrir tíðum heimsóknum viðskiptavina.

Aðkoma
Aðkoma er möguleg frá öllum hliðum. Aðkoma að bílageymslum er frá götu norðan lóðanna.
Hönnun húsa og lóða
Aðalteikningar, sem lagðar eru fyrir Skipulags- og byggingarnefnd, skulu vera í samræmi við byggingareglugerð og skilmála þessa og önnur lög og reglur sem til greina kunna að koma. Með aðalteikningum skulu fylgja uppdrættir sem sýna skipulag lóðar. Öll mannvirki á hverri lóð um sig skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir Skipulags- og byggingarnefnd sem ein heild.
Vanda skal til til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.
Stigahús skulu vera lokuð og upphituð. Ekki eru leyfðir svalagangar.

Húsagerðir
Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, mæliblöð og hæðarblöð.
Að Mýrargötu 26 er fyrirhugað að núverandi bygging standi áfram og í henni verði komið fyrir íbúðum, atvinnustarfsemi og bílageymslum. Heimilt er að byggja ofan á húsið samkvæmt nánari skilmálum.
Að Grandagarði 2 er gert ráð fyrir að núverandi byggingar verði fjarlægðar og nýbygging reist undir íbúðir og bílageymslu. Einnig er heimilt að koma þar fyrir atvinnuhúsnæði sem samræmist skilmálum um landnotkun.
Mæliblöð og hæðarblöð
Mæliblað sýnir nákvæma stærð lóðar, lóðarmörk, byggingareiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.
Hæðarblað sýnir hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðarmörk (G). Á hæðarblaði eru sýndar hæðir á lóðarmörkum fjær götu (L).
L-tölur lýsa hæð Borgarlands. Á hæðarblaði er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Byggingareitir
Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti. Byggingar skulu standa innan byggingareita. Þó mega einstaka byggingarhlutar, s.s. skyggni, þakskegg, svalir o.s.frv., skaga út fyrir byggingareit um allt að 1.5 metra eftir aðstæðum að því tilskildu að hæð upp undir viðkomandi byggingarhluta sé ekki minni en 2.5 metrar mælt frá fullfrágengnu yfirborði jarðvegs við húsvegg á lóð eða borgarlandi. Stærðir bygginga, sem eru gefnar upp í töflu, eru hámarkstærðir. Heimilt er að byggja minni hús.
Að Mýrargötu 26 hagar þannig til að núverandi bygging þekur nánast alla lóðina. Einungis er hægt að auka nýtingu lóðarinnar með því að byggja ofan á húsið eða rífa það að hluta eða öllu leyti og byggja aftur . Byggingarreitur sem sýndur er á teikningu sýnir hámarksumfang nýbyggingar á þaki núverandi byggingar. Hann sýnir leyfilegan hámarksgrunnflöt tveggja hæða. Leyfðar eru þrjár hæðir ofan á húsið að Mýrargötu 26. Leyfilegur hámarksflötur þriðju hæðar ofanábyggingar er 40% flatar annarrar hæðar ofanábyggingar. Sjá deiliskipulagsuppdrátt, skurðmynd og skýringarmyndir.
Að Grandagarði 2 hagar þannig til að gerð er krafa um tiltekna stöllun byggingar. Með því móti er byggingarreitur ekki jafn stór fyrir allar hæðir.
Sjá deiliskipulagsuppdrátt og skýringarmyndir.

Húshæðir og þök
Á lóðinni Mýrargata 26 er heimilt að byggja þrjár hæðir ofan á núverandi byggingu. Leyfilegt er að byggja samtals níu metra upp fyrir kóta þakplötu.
Sjá deiliskipulagsuppdrátt, skurðmynd og skýringarmyndir.
Á lóðinni Grandagarður 2 er heimilt að byggja sjö hæðir ofan á bílageymsluhæð. Efri hæðir stallast samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti, skurðmynd og skýringarmyndum og efsta hæðin skal vera inndregin. Leyfilegt er að byggja samtals 24 metra upp fyrir götukóta við Grandaveg.
Byggingahlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak eins og skorsteinar, þakgluggar, tæknibúnaður loftræsingar og loftnet mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks. Þakform er frjálst.

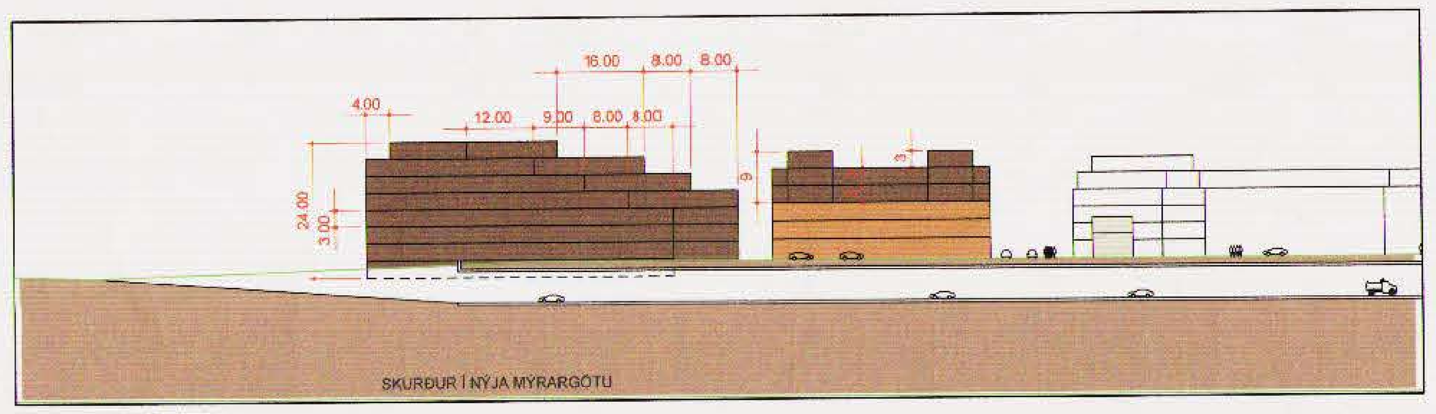
Bílageymslur og bílastæði
Reikna skal með einu bílastæði fyrir hverja íbúð og einu stæði fyrir hverja 50 m2 atvinnuhúsnæðis. Stæðin skulu öll vera í bílageymslum. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á yfirborði innan lóðarmarka. Ef ekki reynist unnt að uppfylla bílastæðakröfu innan lóðar er heimilt að kaupa sig frá henni eða tryggja þann fjölda stæða sem vantar á nærliggjandi reitum.

Hljóðvist
Samkvæmt rammaskipulagi er gert ráð fyrir neðanjarðarstokki fyrir gegnumakstur milli Ægisgötu og Ánanausta. Inn- og útakstursmunni stokksins liggur við suðvesturhorn fyrirhugaðrar nýbyggingar á lóðinni að Grandagarði 2. Útfærsla munnans ræður miklu um hljóðvist í námunda við hann. Ekki er unnt að áætla hljóðstig við Grandagarð 2 fyrr en hönnun munnans liggur fyrir. Samt sem áður skal gera ráð fyrir að staðbundnar tæknilegar ráðstafanir verði nauðsynlegar til þess að uppfylla skilyrði reglugerða um hljóðvist í tilteknum íbúðum nýbyggingar. Ekki er unnt að ákvarða á þessu stigi nákvæmlega um hvaða íbúðir er að ræða. Það verður gert að hljóðútreikningum loknum.
Allur kostnaður hljóðvarna við stokkmunna tilheyrir kostnaði við þá framkvæmd. Allur kostnaður hljóðvarna vegna tæknilegra lausna við húsbyggingu að Grandagarði 2 greiðist af húsbyggjanda.

Kvöð um stoðvegg
Þar sem væntanlegur stokkur í Mýrargötu liggur þétt við húsið er lagt til að sett verði kvöð á lóðina Mýrargötu 26 um að undirstöður undir útvegg hússins sem snýr að stokknum, nái niður fyrir stokkinn og stokkveggur liggi upp að undirstöðuvegg. Þá verður unnt að byggja stokkinn með einföldum hætti síðar án þess að styrkja húsið eða undirstöður þess sérstaklega.

Rif á núverandi byggingum
Heimilt er að fjarlægja allar núverandi byggingar á lóðunum.

Byggingarmagn
Byggingarmagn á lóðunum skal vera að hámarki samkvæmt meðfylgjandi töflu.



Skurðmynd við Mýrargötu - mkv. 1:500

Útdráttur úr gildandi aðalskipulagi 2001 til 2024

SKÝRINGAR

- nýbyggingar innan skipulagssvæðisins
- núverandi byggingar
- núverandi byggingar utan skipulagssvæðis
- nýbyggingar utan skipulagssvæðisins
- byggingarreitur
- deiliskipulagssvæði
- lóðarmörk
- mörk deiliskipulags breytinga

Sjá einnig skýringarmyndir á blaði 002

Sjá mæliblöð varðandi kvaðir um umferð, leiðslur/lagnir og bílastæði á skipulagssvæðinu.

Nákvæmar stærðir lóðanna koma fram á mæliblöðum.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í

Borgarráði þann 05.okt. 2005

Tillagan var grenndarkynnt frá 15.ag. 2005 með athugasemdafresti til

12.sept. 2005.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

________ 200_.

Helga Bragadóttir

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

ELLINGSEN-REITUR	
STAÐGREINIR:	1.115.3
VERKKAUPI:	NÝJA JÖRVÍK ehf.
KENNITALA VERKKAUPA:	460302-4120
DEILISKIPULAG	NÚMER 1 AF 2
EFNI:	BREYTT DEILISKIPULAG ELLINGSEN-REITAR VEGNA MÝRARGÖTU 26
MÆLIKVARÐI:	1:1000 , 1:500
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A1
TEIKNAÐ:	KMK
YFIRFARIÐ:	KMK
DAGSETNING ÚTGÁFU:	04.08.2005
VERKNR:	0546
TEIKN. NR:	001
ENDURSK.:	

VA ARKITEKTAR
Skólavörðustíg 12
101 reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991
va@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Karl M. Karlsson kt: 140566-5949