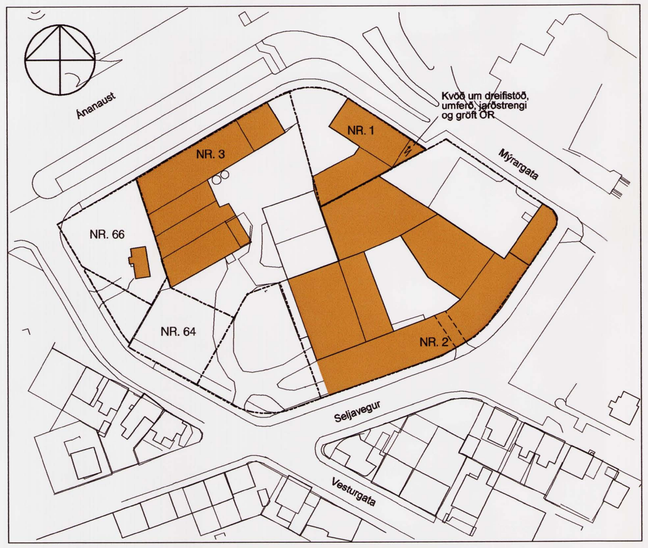


Núverandi ástand - mkv. 1:1000

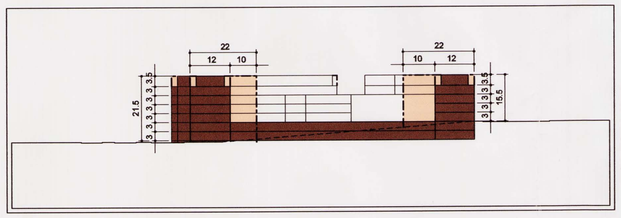
NÚVERANDI ÁSTAND

Lóðhúsnúmer	Staðgreinireitur	Landnúmer	stærð lóðar	byggingarmagn	nýtingarhlutfall
1. Ánanaust 1, Vélasalan	1.130.103	100 115	948	787	0,83
2. Ánanaust 3, Járnsteypan	1.130.112	100 124	3.018	0	0,00
3. Vesturgata 66, Ivarssel	1.130.111	100 123	833	56	0,07
4. Vesturgata 66, auð lóð	1.130.109	100 121	205	0	0,00
5. Vesturgata 64, auð lóð	1.130.108	100 120	647	0	0,00
6. Vesturgata/Seljavegur, auð lóð	1.130.107	100 119	1.075	0	0,00
7. Seljavegur 2, Hédinshús	1.130.105	100 117	4.567	9.797	2,15
Samtals/meðaltal			11.293	10.640	0,94

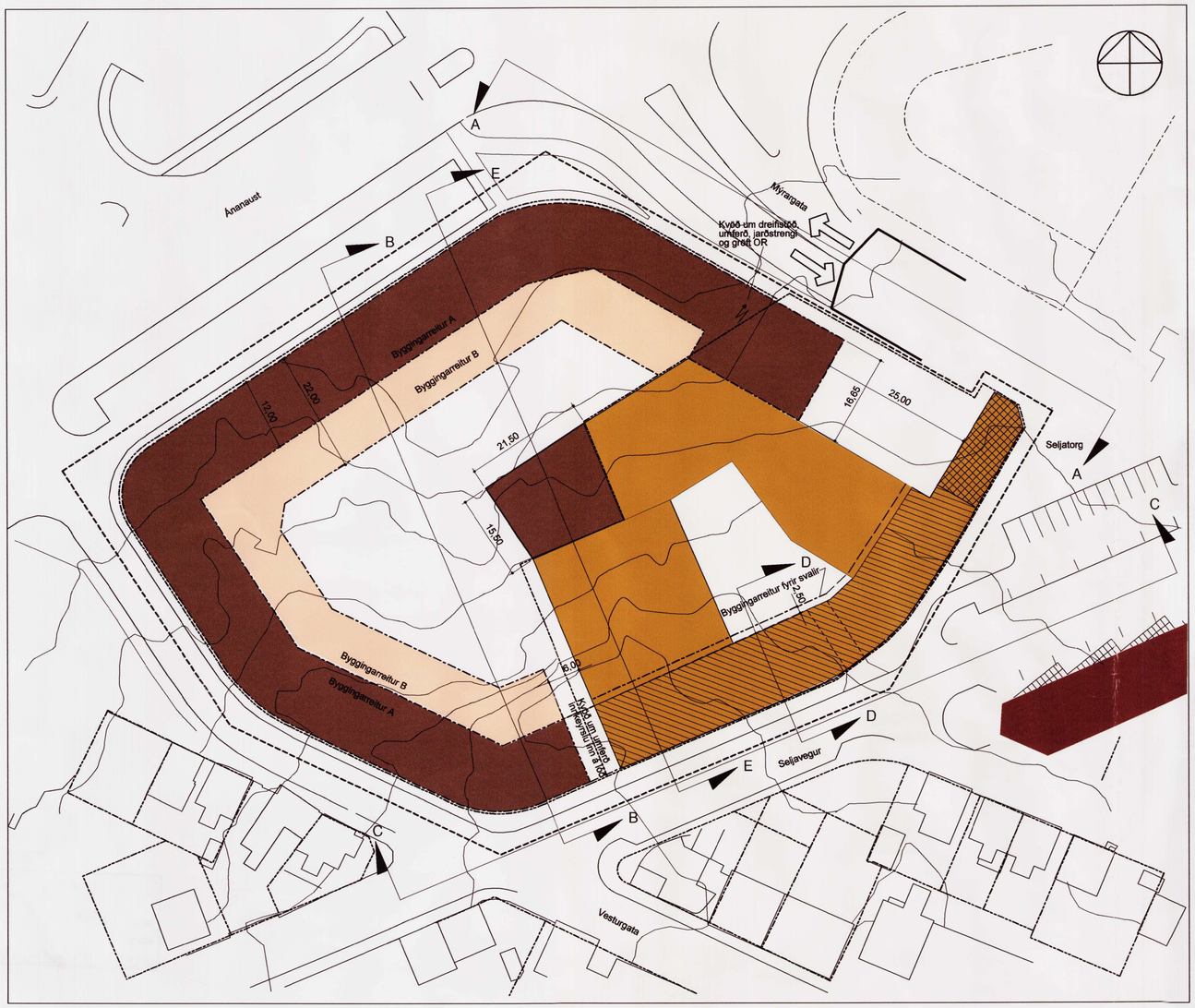
DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Lóðhúsnúmer	Staðgreinireitur	Landnúmer	stærð lóðar	byggingarmagn án bílageymslu*	bílageymsla	byggingarmagn með bílageymslu*	nýtingarhlutfall án bílageymslu	nýtingarhlutfall með bílageymslu	ætlaður fjöldi íbúða	ætlaður fjöldi bílastæða
			m2	m2	m2	m2			stk.	stk.
Seljavegur 2	1.130.105	100 117	4.567	11.185	560	11.745	2,45	2,57	175	20
Sameinaðar lóðir										
1. Ánanaust 1	1.130.103	100 115	948							
2. Ánanaust 3, Járnsteypan	1.130.112	100 124	3.018							
3. Vesturgata 66, Ivarssel	1.130.111	100 123	833							
4. Vesturgata 66, auð lóð	1.130.109	100 121	205							
5. Vesturgata 64, auð lóð	1.130.108	100 120	647							
6. Vesturgata/Seljavegur, auð lóð	1.130.107	100 119	1.075							
Sameinaðar lóðir samtals			6.726	24.750	8.500	33.250	3,68	4,94	200	371
Deiliskipulagsreitur samtals			**11.293**	**35.935**	**9.060**	**44.995**	**3,18**	**3,98**	**375**	**391**

*Allt uppgefið byggingarmagn er hámark.



Skurðmynd í gegnum reitinn, horft til norðausturs - mkv. 1:500



Tillaga að deiliskipulagi - mkv. 1:500

GREINARGERÐ

Afmörkun deiliskipulagssvæðis og núverandi ástand
Deiliskipulagssvæðið er staðgreinireitur 1.130.1 og markast af Mýrargötu, Ánanaustum, Vesturgötu og Seljavegi.
Á deiliskipulagsreitnum eru sjö lóðir í eigu Reykjavíkurborgar og einkaaðila. Lóðirnar eru ýmist auðar eða með byggingum.
Í núverandi byggingum á reitnum er að mestu atvinnustarfsemi af ýmsum toga, svo sem verslanir, skrifstofur og margs konar þjónustustarfsemi.
Landi hallar til vesturs og norðurs á svæðinu. Hæðarmunur er um sex metrar á Seljavegi og Ánanaustum. Þessar aðstæður bjóða upp á lausnir sem gera ráð fyrir bílageymslu og atvinnuhúsnæði á neðri hæðum og íbúðum á efri hæðum.
Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er landnotkun blönduð byggð
Sjá einnig Mýrargata – slippasvæði, rammaskipulag, dags. í apríl 2005.

Markmið deiliskipulags
Meginmarkmið 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
Í nýbyggingum á reitnum er aðallega gert ráð fyrir íbúðum. Reiknað er með að lóðir á reitnum verði sameinaðar eins og kostur er til þess að einfalda framkvæmd við uppbyggingu.
Atvinnustarfsemi er heimil 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 veislubjónustu skv. 9. gr. laga um veitinga- og gististaði. Ljóst er að opnunartími veitingastaða á svæðinu getur ekki orðið langur. Æskilegt er að ráðstafa húsnæði á jarðhæð sem snýr að Seljavegi, Mýrargötu og Seljatorgi (sjá rammaskipulag) undir atvinnustarfsemi sem gerir ráð fyrir tíðum heimsóknum viðskiptavina.

Aðkoma
Aðkoma að núverandi húsrými á lóðinni að Seljavegi 2 er frá Seljavegi og úr porti á lóð.
Gert er ráð fyrir aðkomu að nýbyggingum á sameinuðum lóðum frá öllum aðliggjandi götum, Seljavegi, Vesturgötu, Ánanaustum og Mýrargötu.
Ennfremur er reiknað með aðkomu að húsrými frá garðsvæði.
Meginaðkoma að bílageymslum sameinaðra lóða er frá Ánanaustum.

Hönnun húsa og lóða
Aðalteikningar, sem lagðar eru fyrir skipulagsráð og/eða skipulags- og byggingasvið, 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 sömu lóð skulu teiknuð af same hönnuði og lögð fyrir skipulagsráð og/eða skipulags- og byggingasvið sem ein heild.
Vanda skal til til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóða. Þess skal gætt að mannvirki falli sem best að landi.

Húsagerðir
Sjá sérskilmála fyrir einstakar lóðir.
Stigahús skulu vera lokuð og upphituð.
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, bakskegg, svalir o.s.frv., skaga út fyrir byggingareit um allt að 1.2 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.
Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð.
Stærðir bygginga, sem eru gefnar upp í töflu, eru hámarkstærðir. Heimilt er að byggja minni hús.

Húshæðir og þök
Hámarkshæð bygginga er eins og sýnt er á uppdráttum. Nýbygging að Seljavegi getur verið fimm hæða með þriggja metra salarhæð. Miðað við landhalla gefa hús við Ánanaust því verið sjö hæða. Hús inná miðri sameinaðri lóð mega ekki vera hærri en þau núverandi hús sem eru aðliggjandi.
Byggingarhlutar sem ofjálkvæmilega ná upp fyrir þak eins og skorsteinar, þakgluggar, tæknibúnaður loftræsingar og loftnet mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.
Þakform er frjálst að öðru leyti. Sjá einnig sérskilmála fyrir einstakar lóðir.

Bílageymslur og bílastæði
Almennt gildir á deiliskipulagsreitnum að í nýbyggingum skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð og einu stæði fyrir hverja 50 m2 í nýju atvinnuhúsnæði.
Öll ný bílastæði innan lóða skulu vera í bílageymslum. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á yfirborði innan lóðarmarka sameinaðra lóða. Á lóðinni að Seljavegi 2 skal þó áfram heimilt að leggja bílum á yfirborði þar sem hefð er fyrir hendi.
Ekki er gerð krafa um ný bílastæði fyrir núverandi húsrými sem ekki breytir um notkun. Vegna þessa er um verulegan skort að ræða á svæðinu.
Til að bæta úr þessum skorti mætti hugsanlega breyta núverandi geymsluhúsnæði á bakló Seljavegar 2 í bílageymslu með aðkomu frá garði sameinaðra lóða.
Kvöð um aðkomu er fyrir hendi í skipulaginu. Auk þess eru umframstæði í bílageymslu á sameinuðum lóðum samkvæmt tillögu að deiliskipulagi.
Finna þarf leið til að samnýta hluta stæða í bílageymslu á sameinuðum lóðum til hagsbóta fyrir aðila að Seljavegi 2.
Verði húsnæði á lóðinni að Seljavegi 2 breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði skal líta svo á að fyrir hverja 50 m2 atvinnuhúsnæðis myndist inneign sem samsvarar einu bílastæði. Þessa inneign má nota til að koma til móts við kröfur deiliskipulagsins um eitt bílastæði fyrir hverja nýja íbúð sem gerð er innan lóðar. Með þessu móti má reikna út stöðu bílastæðamála fyrir tilteknar framkvæmd. Ef uppgjör leiðir til þess að áfram er um inneign að ræða fellur hún niður fyrir þá fermetra húsnæðis sem viðkomandi framkvæmd nær til. Ef inneign er neikvæð við uppgjör er heimilt að kaupa sig frá bílastæðakröfu samkvæmt gildandi reglum Reykjavíkurborgar.
Byggingarreitur bílageymslu á sameinuðu lóðunum er lóðarmörk þannig að byggja má bílageymslu á tveimur hæðum undir allri lóðinni.
Hljóðvist
Gerðir hafa verið sérstakir útreikningar á hljóðvist í tengslum við vinnu við rammaskipulag Mýrargötu-slippasvæðis. Sú athugun leiðir í ljós að miðað við gefnar forsendur fer hljóðstig yfir leyfilegt mörk samkvæmt reglugerð um hávaða. Á grundvelli 5. gr. reglugerðar um hávaða hefur verið sótt um heimild til frávika þar sem um er að ræða nýbyggingarsvæði í eldri byggð.
Hljóðvistarútreikningar sýna að hávaði fer yfir leyfilegt mörk við þær hliðar húsa sem snúa að götum. Í inngörðum er hljóðstig innan viðmiðunarmarka.
Framangreindir útreikningar eru gerðir áður en nákvæm hæðarsetning gatna, lóða og húsa hefur átt sér stað. Því verður að gera fyrirvara um aðgerðir og umfang þeirra þar til endanleg hæðarsetning liggur fyrir og útreikningar hafa verið leiðréttir með tilliti til endanlegrar hæðarsetningar. Gerður verður nákvæmur uppdráttur sem sýnir hvar grípa þarf til sérstakra ráðstafana ef endanleg hæðarsetning gatna, lóða og húsa innan hverfisins leiðir til breytinga á fyrirliggjandi hljóðvistarútreikningum.
Við hönnun og útfærslu stokkmunna er gert ráð fyrir aðgerðum til að draga úr hávaða með hljóðskermun eins og framast er kostur.
Þar sem nauðsyn ber til verða gerðar sérstakar kröfur til byggingarefnaklæðna lausna á tilteknum stöðum á byggingum til að byggja leyfilegt hljóðstig innanhúss og utan við opnanlega glugga samkvæmt reglugerð. Ekki skal gera ráð fyrir svölum nema þeim sé unnt að loka með gleri á hljóðheldan hátt. Við allar opnanlega glugga þar sem hljóðstig fer yfir leyfileg mörk skal t.d. gera ráð fyrir útloftunarbúnaði með hljóðgildru eða hliðstæðum búnaði sem gerir kleift að lofta húsrými eðlilega án þess að opna glugga.

Rif á núverandi byggingum
Heimilt er að fjarlægja allar núverandi byggingar á lóðum við Vesturgötu og Ánanaust.

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

Seljavegur 2, sérskilmálar
Heimilt er að byggja við núverandi byggingar á norðurmörkum lóðar við Ánanaust 1 innan byggingarreits A sem er 16.65 m á dýpt innan lóðarinnar að Seljavegi 2.
Gert er ráð fyrir bílageymslu á neðstu hæð og nýju atvinnuhúsnæði á efri hæðum sem tengist aðliggjandi atvinnuhúsnæði.
Heimilt er að hækka nýrsta hluta Hédinshúss (norðan stigahúss þar sem byggingin er einni hæð lægri)um eina hæð með þriggja metra salarhæð.
Ennfremur er heimilt að hækka mæni um 1.5 metra á efri hluta Hédinshúss (sunnan stigahúss þar sem byggingin er núna nokkru hærri).
Bæta má inn gólfi fimmtu hæðar í þessum hluta hússins og setja kvisti á þak í samræmi við byggingarreglugerð og skýringaruppdrætti.
Leyfilegt er að byggja svalir/svalagang sem ná allt að 2,5 m út frá núverandi byggingu.
Sjá deiliskipulagsuppdrátt, skurðmynd og skýringarmyndir.

Sameinaðar lóðir, sérskilmálar
Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að aðrar lóðir á reitnum en Seljavegur 2 verði sameinaðar í eina lóð sbr. yfirlitstöflu. Byggja skal bílageymslu á fyrstu hæð og hluta af annarri hæð. Þar fyrir ofan er heimilt að byggja íbúðir og atvinnuhúsnæði á allt að fimm hæðum. Samræma skal hæðarafsetningu við byggingar á aðliggjandi lóðum.
Á þeim hluta lóðarnnar sem tilheyrði númer eitt við Ánanaust er heimilt að fjarlægja núverandi byggingar að hluta til eða í heild og byggja nýbyggingu í samræmi við skilmála eða byggja við núverandi mannvirki.
Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, mæliblöð og hæðarblöð.
Á sameinuðum lóðum skal að öllu jöfnu byggja innan byggingarreits A. Þó má byggja innan byggingarreits A+B ef íbúðir eru skilgreindar sem umönnunar- og öryggisíbúðir, sbr. eftirfarandi skilmálar:
Byggingarreitur A er 12 metrar á dýpt innan sameinaðra lóða. Efsta hæð skal vera inndregin um 1.5 metra á langhliðum húss, sbr. byggingarreit fyrir húsgerð A.
Gert er ráð fyrir þegnumgangandi íbúðum og heimilt er að beita fráviki frá hljóðvistarkröfum skv. reglugerð um hávaða. Ekki er heimilt að byggja venjulegar íbúðir innan byggingarreits A+B.
Byggingarreitur A+B er 22 metrar á dýpt. Efsta hæð þarf ekki að vera inndregin sbr. byggingarreit fyrir húsgerð A+B.
Eingöngu er heimilt að byggja innan byggingarreits A+B ef íbúðir eru skilgreindar sem þjónustu- og umönnunaríbúðir eða þjónustu- og umönnunarrými.
Íbúðimar og herbergin þurfa að vera sérhönnuð með tilliti til notkunar, tengd með öryggiskerfi við "þjónustumiðstöð á sömu þró" og skulu þau tenglast göngum og sameiginlegu rými þannig að íbúar þeirra hafa afnot af sameiginlegum rýmum, borðstofu, setustofu og eldhúsi. Þanning þarf að vera tryggt að allir íbúar hafi aðgang að rýmum þar sem þeir geta notið sólar, útsýnis og fullnægjandi hljóðvistar. Þjónustumiðstöð á kóðinni og þjónustu- og umönnunarrými/-íbúðir skulu vera í eigu sama aðila. Þingilýsa verður kvöð um þetta fyrirkomulag. Ekki er hægt að beita fráviki frá hljóðvistarkröfum við þessa tegund íbúða þar sem þær eru ekki þegnumgangandi. Þurfa þær að uppfylla ítrustu kröfur um hljóðvist og skal við byggingarleyfisumsókn gera nákvæma grein fyrir frágangi og sýna fram á að hljóðvistarkröfum sé fullnægt. Ef íbúðir í húsinu eru blanda af venjulegum íbúðum og þjónustu- og umönnunaríbúðum þá geta aðeins þjónustulíbúðir verið innan byggingarreits A+B en venjulegar íbúðir skulu vera gegnumgangandi og liggja innan byggingarreits A.
Hámarksnýtingarhlutfall og -íbúðarfjöldi miðast við að byggðar verði þjónustu- og umönnunaríbúðir. Ef byggðar verða venjulegar íbúðir á lóðinni er ekki hægt að byggja upp að hámarks nýtingarhlutfalli og -íbúðarfjölda.

Útdráttur úr gildandi aðalskipulagi 2001 til 2024

SKÝRINGAR
- nýbyggingar innan skipulagssvæðis
- nýbyggingar innan skipulagssvæðis
- núverandi byggingar
- einnar hæðar ofanábygging heimil
- heimilt að hækka mæni um 1.5 m og byggja kvisti
- nýbyggingar utan skipulagssvæðis
- byggingarreitur A
- byggingarreitur B
- deiliskipulagssvæði
- lóðarmörk

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.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í
SKIPULAGSRÁÐI bann [illegible] 200[illegible] og í
BORGARRÁÐI bann 3. des. 2007

Tillagan var auglýst frá 25 okt. 2006
með athugasemdafresti til 6 des 2006.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann 15 jan 2007

Lagfært 03.08. 2006
Lagfært ad loknum athugasemdarfresti, 20.06. 2006

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið

HÉDINSREITUR	
STAÐGREINIR	1.130.1
VERKKAUPI:	Skipulags- og byggingasvid RVK
KENNITALA VERKKAUPA:	590182-1259

DEILISKIPULAG	NÚMER 1 AF 2

EFNI:	DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR		
MELIKVARDI:	1:1000 , 1:500		
FRUMSTÆRD BLADS:	A1		
TEIKNAD:	KMK, ROB, IC	VERKNR:	0437
YFIRFARID:	RÓB	TEIKN. NR:	001
DAGSETNING ÚTGÁFU:	20.07.2005	ENDURSK.:	

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

ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem KT: 210850-4499