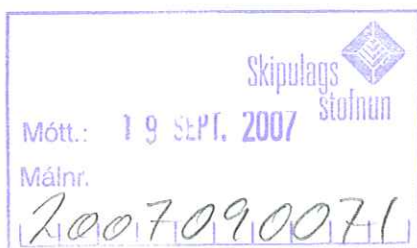


Mýrargata Slíppasvæði

Reykjavík

DEILISKIPULAG NÝLENDUREITS

tillaga



Greinargerð
Skipulagsskilmálar

Apríl 2007



LANDMÓTUN.

1 HÖNNUN

BJÖRN
OLAFS

architects

EFNISYFIRLIT

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS.....	4
1 LÝSING Á DEILISKIPULAGI.....	5
1.0 ALMENNT	5
1.1 MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS, EIGNARHALD Á LANDI	5
1.2 MARKMIÐ	5
1.3 GÖGN SKIPULAGSINS	5
1.4 YFIRLIT	5
1.5 TORG OG OPIN SVÆÐI	5
1.6 GATNAKERFI OG BÍLASTÆÐI	6
1.6.1 Stofnbrautir.....	6
1.6.2 Tengibrautir.....	7
1.6.3 Húsagötur	7
1.6.4 Stígar.....	7
1.6.5 Hjólreiðarstígar- hjólarein	7
1.7 ALMENNINGSAMGÖNGUR	7
1.8 HLJÓÐVARNIR (HLJÓÐVIST)	7
1.9 SKÓLAR, LEIKSKÓLAR	8
2 SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	9
2.0 ALMENNT.....	9
2.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR	9
2.2 MÆLI OG HÆÐARBLÓÐ.....	9
2.3 FRÁGANGUR LÓÐA	9
2.4 ALMENN ATRÍÐI UM BYGGINGAREITI.....	9
2.5 HÆÐIR HÚSA	10
2.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR.....	10
2.7 SORP OG SORPGEYMSLUR.....	10
2.8 NÝTING AFRENNSLISVATNS HITAVEITU.....	10
2.9 VEITUR.....	10
3 SÉRSKILMÁLAR.....	11
3.0 ALMENNT.....	11
3.1 NÝLENDUGATA 11A	11
3.2 NÝLENDUGATA 12.....	11
3.3 NÝLENDUGATA 13.....	11
3.4 NÝLENDUGATA 14.....	12
3.5 NÝLENDUGATA 15A.....	12
3.6 NÝLENDUGATA 15B.....	12
3.7 NÝLENDUGATA 16.....	12
3.8 NÝLENDUGATA 17.....	13
3.9 NÝLENDUGATA 17A.....	13
3.10 NÝLENDUGATA 18.....	13
3.11 NÝLENDUGATA 19/19B.....	13
3.12 NÝLENDUGATA 19A.....	14
3.13 NÝLENDUGATA 19C.....	14
3.14 NÝLENDUGATA 20.....	14
3.15 NÝLENDUGATA 20A.....	14
3.16 NÝLENDUGATA 21.....	15
3.17 NÝLENDUGATA 21A.....	15
3.18 NÝLENDUGATA 22.....	15
3.19 NÝLENDUGATA 23.....	15
3.20 NÝLENDUGATA 24.....	16
3.21 NÝLENDUGATA 24A/B.....	16
3.22 NÝLENDUGATA 24C.....	16
3.23 NÝLENDUGATA 26.....	16

3.24	NÝLENDUGATA 27.....	17
3.25	NÝLENDUGATA 29.....	17
3.26	NÝLENDUGATA 30.....	17
3.27	NÝLENDUGATA 31.....	17
3.28	NÝLENDUGATA 32.....	18
3.29	NÝLENDUGATA 34.....	18
3.30	NÝLENDUGATA 39.....	18
3.31	NÝLENDUGATA 41.....	18
3.32	NÝLENDUGATA 43.....	19
3.33	NÝLENDUGATA 45.....	19
3.34	ÆGISGATA 4.....	19
3.35	ÆGISGATA 10.....	19
3.36	BAKKASTÍGUR 1.....	20
3.37	BAKKASTÍGUR 3.....	20
3.38	BAKKASTÍGUR 4.....	20
3.39	BAKKASTÍGUR 5.....	20
3.40	BAKKASTÍGUR 6A.....	21
3.41	BAKKASTÍGUR 6B.....	21
3.42	BAKKASTÍGUR 6C.....	21
3.43	BRUNNSTÍGUR 5.....	21
3.44	MÝRARGATA 2- 8.....	22
3.45	MÝRARGATA 2A.....	22
3.46	MÝRARGATA 10-12.....	22
3.47	MÝRARGATA 14.....	22
3.48	MÝRARGATA 16.....	23
3.49	MÝRARGATA 18.....	23
3.50	MÝRARGATA 20.....	23
3.51	MÝRARGATA 22.....	23
3.52	SELJAVEGUR 3.....	24
3.53	SELJAVEGUR 5.....	24
3.54	VESTURGATA 30.....	24
3.55	VESTURGATA 32.....	25
3.56	VESTURGATA 34.....	25
3.57	VESTURGATA 36A.....	25
3.58	VESTURGATA 36B.....	25
3.59	VESTURGATA 38.....	26
3.60	VESTURGATA 40.....	26
3.61	VESTURGATA 42.....	26
3.62	VESTURGATA 44 (44-44A).....	26
3.63	VESTURGATA (44A).....	27
3.64	VESTURGATA 46A.....	27
3.65	VESTURGATA 48.....	27
3.66	VESTURGATA 50.....	27
3.67	VESTURGATA 50A.....	28
3.68	VESTURGATA 52.....	28
3.69	VESTURGATA 54.....	28
3.70	VESTURGATA 54A.....	28
3.71	VESTURGATA 56.....	29
3.72	VESTURGATA 58.....	29

Samþykkt deiliskipulags

Tillaga að deiliskipulagi Mýrargötu, Nýlendureits var auglýst samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum hinn _____ til og með _____ . Frestur til að skila inn athugasemdum var til og með _____ .

Deiliskipulag Mýrargötu, Nýlendureits var samþykkt í skipulagsráði Reykjavíkur hinn _____ og í borgarstjórn Reykjavíkur hinn _____.

Fyrir hönd Reykjavíkur

Samþykktir og breytingar á skipulagi

Rammaskipulag fyrir Mýrargötu - slippasvæði

Breytingar á aðalskipulagi

Breytingar: Útgáfa __ dags. _____

Verði breytingar á skipulaginu eða skilmálum þess verður þeirra getið hér í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags.

Breytingar verða dagsettar og skilmálar fá nýtt útgáfunúmer. Þessi útgáfa er númer 1.1

Verkefni þetta er unnið í samstarfi Skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Nákvæmar lóðarstærðir koma fram á mæliblöðum. Númer lóða geta breyst.

Fyrirkomulag gróðurs, útivistarsvæða og umferðarmannvirkja s.s. bílastæða og stíga eru leiðbeinandi og geta tekið einhverjum breytingum við nánari hönnun án þess að það teljist breyting á deiliskipulagi.

13. september 2007: Uppdrætti og greinargerð breytt að loknu kynningarferli í samræmi við umsögn skipulagsstjóra. Helstu breytingar:

Brunnstígur 5: Sýnt bílastæði á lóð.

Bakkastígur 1: Byggingarreitur lagfærður.

Nýlendugata 12: Veitt heimild fyrir bílskúr. Byggingarmagn aukið lítillega.

Nýlendugata 21A: Byggingarár leiðrétt.

Mýrargata 20: Kvöð sett á um bílageymslu í kjallara.

1 Lýsing á deiliskipulagi

1.0 Almennt

Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og athafnastarfsemi á svokölluðum Nýlendureit. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli Aðalskipulags Reykjavíkur 2002-2024 með síðari breytingum, rammaskipulagi fyrir Mýrargötu og slippasvæði, dags. í apríl 2005 og forsögn að deiliskipulagi Nýlendureits, dags. í apríl 2005.

1.1 Mörk skipulagssvæðis, eignarhald á landi

Norðurmörk deiliskipulagssvæðisins eru um lóðarmörk nýrrar byggðar norðan megin við nýja Mýrargötu. Vesturmörk liggja að gangnamunna undir Seljatorgi og Við Ánanaust. Suðurmörk liggja um Vesturgötu. Austurmörk eru um Ægisgötu, út fyrir svonefnt vigtarhús að eystri gangamunna. Landið er að í eigu Reykjavíkurborgar og einkaaðila.

1.2 Markmið

Meginmarkmið með deiliskipulaginu er að varpa ljósi á aðstæður og fullnýta uppbyggingarmöguleika á reitnum. Ennfremur að stuðla að verndun byggðamynsturs á svæðinu m.a. með því að gefa kost á að setja niður flutningshús á nýjum lóðum innan skipulagssvæðisins. Þá er það einnig markmið með skipulaginu að draga fram þá möguleika sem gefast á hverri lóð fyrir sig til að auka verðmæti þeirra bygginga sem fyrir eru á svæðinu.

1.3 Gögn skipulagsins

- Greinargerð þessi og skipulagsskilmálar
- Skipulagssuppráttur með skilmálatöflu í kvarða 1:1000

Lóðarhafar skulu kynna sér öll framangreind gögn áður en hönnun húsa er hafin.

Um framkvæmdir á lóðum gilda ennfremur eftir því sem við á:

- Skilmálar fyrir byggingarframkvæmdir í Reykjavík
- Almennir framkvæmdaskilmálar
- Skilmálar veitustofnana
- Almennir skilmálar um fjarskiptalagnir
- Almennir skilmálar vegna hitaveitu
- Tæknilegir tengiskilmálar rafveitna
- Skilmálar um lagningu vatnsveituheimæða

1.4 Yfirlit.

Á skipulagssvæðinu, sem er alls um 3.5 ha að stærð, er að mestu leyti um íbúðarbyggð að ræða og að litlum hluta atvinnuhúsnæði. Innan skipulagssvæðisins eru 64 íbúðir í dag. Nýjar lóðir fyrir íbúðarbyggð verða til með skipulagi þessu auk þess sem gert er ráð fyrir því að breyta megi núverandi atvinnuhúsnæði á svæðinu í íbúðarbyggð. Atvinnustarfsemi er þó leyfð áfram á þeim lóðum þar sem slík starfsemi er fyrir. Gert er ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð meðfram Seljavegi, sunnan Mýrargötu og við nýjan Bræðraborgarstíg auk þess sem leyfðar eru viðbyggingar og stækkanir á einstökum húsum. Samkvæmt deiliskipulagi er gert ráð fyrir alls um 40 nýjum íbúðum innan svæðisins. Á nýjum lóðum er heimilt að koma fyrir flutningshúsum eða nýbyggingum sem eru tvær hæðir og ris eða með inndreginni þakhæð sem er allt að 60% að grunnfleti húss. Hámarks vegghæð er 7.0 m og hámarkshæð í mæni er 10.0 m Nýtingarhlutfall hvernar lóðar fyrir sig er breytilegt og er á bilinu 1.0 -1.4 fyrir nýjar lóðir á svæðinu.

1.5 Torg og opin svæði

Ný Mýrargata endar sjónrænt í almenningrými á mótum Seljavegar og Mýrargötu, Seljatorgi, sem tengir saman byggingar við enda götunnar. Mikilvægt er að jarðhæðir aðliggjandi bygginga á Ellingsenreit og Slippareit hýsi starfsemi sem opnar sig út í rýmið og stuðlar að

lífvænlegu torgi.

Torgið þarf yfirborð sem þolir akstur, en athafnir á torginu eru ekki skilgreindar frekar. Gera skal ráð fyrir því að útilistaverki verði komið fyrir vestast á svæðinu auk þess sem huga þarf að hljóðvist, skjólmyndun og útsýni við frágang á gangamunna Við hönnun svæðisins skal gera ráð fyrir yfirborðsefnum sem þola akstur, lýsingu og öðrum búnaði. Kvöð er um aðkomu að Héðinsreit og þjónustuaðkomu að byggingum á Ellingsen- og Héðinsreitum. Verði einhvers konar verslunar og/eða þjónustustarfsemi á jarðhæðum bygginga á þessum aðliggjandi reitum er heimilt að gera ráð fyrir allt að 5 bílastæðum á torgi sem þjóni byggingu á Ellingsenreit og allt að 3 bílastæðum á torgi sunnan Mýrargötu 26. Bílastæði og aðkomu þarf að útfæra þannig að sjálft torgið njóti sín sem best. Kvöð er um hjólarein yfir torgið og skal yfirborðsmeðhöndlun hjólareinar skera sig úr frá yfirborði torgs. Leitast skal við að nota gróður eftir því sem við verður komið til að svæðið fái hlýlegt yfirbragð. Kvöð er um trjágróður á torginu.

Á horni Ægisgötu og Mýrargötu verður til nýtt torg þar sem gamla vigtarhúsið stendur og nú er rekinn skyndibitastaðurinn Hamborgarabúllan. Við útfærslu torgsins þarf að gera grein fyrir aðkomu fyrir aðföng að Hamborgarabúllunni auk þess sem heimilt er að staðsetja 2 bílastæði inni á torgi sem þjóni þeirri starfsemi sem er í gamla vigtarhúsinu. Torgið skal meðhöndla sem miðbæjartorg og þarf yfirborð sem þolir akstur.

Gert er ráð fyrir nýju opnu svæði (almenningsgarði) með leikaðstöðu við Nýlendugötu í stað leikvallar sem áður var við enda Bræðraborgarstígs. Frá garðinum liggur göngustígur að Mýrargötu .

Á horni Seljavegar og Nýlendugötu er lítið opið svæði sem tengist gangstétt, þar skal gera ráð fyrir dvalarsvæði við götu þar sem m.a. má koma fyrir gróðri, bekkjum og etv. útilistaverki.

1.6 Gatnakerfi og bílastæði

Ný Mýrargata er lögð ofan á umferðarstokkinn frá Ægisgötu að Seljavegi og myndar meginumferðaræð um hverfið. Bræðraborgarstígur er framlengdur frá Vesturgötu að nýrri Mýrargötu og verður einstefnugata til norðurs frá Nýlendugötu. Nýlendugata verður að einstefnugötu til austurs og vesturs frá nýjum Bræðraborgarstíg. Nýjar götur eru gerðar á milli Nýlendugötu 16 og 18 annars vegar og Mýrargötu 10-12 og 14 hins vegar sem mynda aðkomu að bílastæðagötu sunnan Mýrargötu 2-16 og að spennistöð Orkuveitu Reykjavíkur.

Almennt er reiknað með einu bílastæði á lóð fyrir hverja nýja íbúð. Kvöð er um tvö bílastæði innan lóða þar sem því verður við komið.

Öll bílastæði innan skipulagssvæðisins, sem ætluð eru almenningi, eru ofanjarðar og er gert ráð fyrir því að þau samnýtist bæði íbúum og þeirri atvinnustarfsemi sem þarna er. Almenningsbílastæði eru austan við Héðinshús en þar er gert ráð fyrir 25 bílastæðum auk þess sem heimilt er að setja allt að 8 bílastæði á Seljatorg ef verslun og þjónusta verður á jarðhæðum í byggingum aðliggjandi húsa. Á opnu svæði milli Nýlendugötu 22 og Mýrargötu 14 er gert ráð fyrir bílastæði með 8 stæðum auk þess sem gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum við götur. Um er að ræða 50 bílastæði við Mýrargötu , 6 stæði við Seljaveg og 36 bílastæði við Nýlendugötu. Samtals er gert ráð fyrir 180 bílastæðum á skipulagssvæðinu þar af eru 55 bílastæði sem kvaðir á lóðum . Auk þess er heimilt að staðsetja allt að 10 bílastæði inn á torgum (allt að 8 á Seljatorgi og 2 við vigtarhús).

1.6.1 Stofnbrautir

Stokkur milli Geirsgötu og Grandargarðs undir nýja Mýrargötu er hluti af stofnbrautakerfi Reykjavíkur og tengir hann miðbæ við vesturhöfnina, hluta vesturbæjar og Seltjarnarnes. Fyrirvari er um útfærslu gangamunna og útloftunarstokka sem komið er fyrir í miðeyju nýrrar Mýrargötu.

1.6.2 Tengibrautir

Nýja Mýrargatan gegnir hlutverki tengibrautar og safngötu svæðisins alls.

Við útfærslu Mýrargötu skal leggja áherslu á að gatan fái yfirbragð borgargötu með rólegri umferð og góðu aðgengi fyrir gangandi vegfarendur yfir götuna. Leggja skal áherslu á breiða yfirganga til að auðvelda flæði gangandi umferðar yfir götuna jafnframt sem það er hraðahindrandi og hægir á umferð.

Kvöð er um sérstaka hjólarein beggja vegna Mýrargötu. Yfirborð götu skal vera malbikað eða steinlagt, akrein skal ekki vera breiðari en 3.0 m. Í götu skal gera ráð fyrir 1.0 m breiðri miðeyju/miðsvæði sem skal vera steinlögð og án grindverks. Gera skal ráð fyrir því að loftop/loftstokkar úr göngum verði komið fyrir í miðeyju. Gera skal ráð fyrir samsíðabílastæðum við götu og er lármarksbreidd þeirra 2.0 m. Bílastæði samsíða götu skal steinleggja.

Kvöð er um trjágróður við bílastæði beggja vegna nýrrar Mýrargötu.

Gatnamót Ægisgötu og Mýrargötu eru til nánari skoðunar. Ekki hefur verið tekin endanleg ákvörðun um nákvæma útfærslu enn sem komið er. Hugsanlegt er að hringtorgsútfærsla verði fyrir valinu.

1.6.3 Húsagötur

Húsagötur eru nýr Bræðraborgarstígur og Nýlendugata. Húsagötur eru annarsvegar 6.0 m breiðar þar sem er tvístefna og hinsvegar 4.0 m breiðar þar sem þær eru einstefnugötur. Að jafnaði er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum við þær.

1.6.4 Stígar

Gangstéttar við götur þjóna hlutverki gangstíga um hverfið. Auk þess er gert ráð fyrir nokkrum göngustígum í gegnum byggðina og eru þessir helstir: Stígur á milli Mýrargötu 20 og 22 sem tengir garðsvæði/leikvöll við Mýrargötu. Göngustígur er á lóðamörkum Mýrargötu 10-12 sem tengir Mýrargötu við aðkomugötu að bílastæðum á milli Mýrargötu og Nýlendugötu. Einnig er göngustígur sem tengir gönguleið meðfram áðurnefndri aðkomugötu við Ægisgötu og liggur á milli lóðanna Mýrargötu 2-8 og Ægisgötu 4. Brunnstígur, sem er akfær í dag, er mjókkaður og breytt í göngustíg beggja vegna Nýlendugötu milli Nýlendugötu 23 og 27 annars vegar og milli Nýlendugötu 24A/B og Brunnstígs 5. Bakkastíg er lokað fyrir akandi umferð í norðurenda en tengist Mýrargötu með göngustíg á milli Mýrargötu 22 og Seljavegar 5.

Stofnstígur liggur meðfram nýrri Mýrargötu að norðanverðu eftir gangstétt með götu. Þar er gert ráð fyrir breiðri gangstétt, 4,5-5,5 m að breidd að jafnaði. Þetta er meðal annars gert til að skapa rými fyrir þjónustustarfsemi á fyrstu hæð nýrra húsa við Mýrargötu. Lágmarksbreidd á gangstétt er 2.0 m og yfirborð hellulagt.

1.6.5 Hjólreiðarstígar- hjólarein

Kvöð er um hjólarein beggja vegna Mýrargötu, yfir Seljatorg og meðfram Seljavegi og tengist síðan stígakerfi borgarinnar. Hjólarein skal skera sig úr frá götu bæði hvað varðar efnisval og lit. Lágmarksbreidd á hjólarein er 1,5m á breidd og skal hún afmörkuð sérstaklega með línu frá akbraut. Gera skal ráð fyrir "buffersvæði" milli bílastæða og hjólareinar sem er að lármarki 0,5m á breidd. Hjólarein fer síðan yfir Seljatorg og upp Seljaveg þar sem hjólastígur tengist síðan götu og gangstígakerfi Reykjavíkurborgar.

1.7 Almenningsgöngur

Leiðir almenningsvagna verða samkvæmt leiðakerfi Strætó.

1.8 Hljóðvarnir (hljóðvist)

Fyrir liggur hljóðvistarúttekt á skipulagsreitnum frá apríl 2007.

Hægt er að nálgast hljóðvistarúttektina hjá skipulags- og byggingarsviði.

Heimilt er að beita fráviki II úr viðauka hávaðareglugerðar sbr. umsögn Umhverfissviðs dags. 18. okt. 2007.

Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir.

Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða.

1.9 Skólar, leikskólar

Hvorki er gert er ráð fyrir grunnskóla né leikskóla á Nýlendureit.

2 Skipulagsskilmálar

2.0 Almenn

Skipulagssvæðið er ein heild og lýtur umráðum og umsjón Skipulags og byggingarsviðs Reykjavíkurborgar lögum samkvæmt.

Almennum skilmálum, sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta, er hér lýst.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Hús sem byggð eru fyrir árið 1918 eru háð þjóðminjalögum og skal afla umsagnar húsafríðunarnefndar ríkisins um allar breytingar á þeim.

Húsagerðir eru frjalsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar (sjá ennfremur kafla 3.3), hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. Byggingarreglugerðar (441/1998)

Um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal sækja til skipulagsráðs Reykjavíkurborgar.

2.2 Mæli og hæðarblöð

Gera skal sérstök mæli- og hæðarblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílgeymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur er bundinn þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Hæðarblöð sýna gangstéttahæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er gefin í kafla 3. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Sjá ennfremur grein 2.6 *Lóðarblöð* í skilmálum fyrir byggingarframkvæmdir í Reykjavík. Kvaðir koma fram á mæliblaði. Kvaðir geta m.a. verið um trjágróður, umferð, gröft, lagnir og fleira.

Áskilinn er réttur til að gera minniháttar lagfæringar/aðlögun á skipulagi og hönnun gatna, gatnamóta, stíga, torga, bílastæða og útivistarsvæða í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

2.3 Frágangur lóða

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli og hæðarblaði.

Lóðarhafi sér um frágang á lóð sinni og skal honum lokið innan eins árs frá því að flutt er inn í íbúðir. Gildir ákvæði þetta líka um þá hluta lóðar sem verða sérnotareitir.

Líta skal á þessar framkvæmdir sem hluta húss og verði allur frágangur og efni hönnuð í samræmi við það.

2.4 Almenn atriði um byggingareiti

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingareitir. Föst húsalína þýðir að útveggir skuli fylgja línunni að minnst 75% á 1 hæð og á meirihluta efri hæða. Útistandandi gluggar og svalir verði þar eingöngu á efri hæðum. Slitin lína byggingarreits þýðir að útveggur fylgi línunni eða verði innan hennar að vali lóðarhafa og að ákvæði um útistandandi byggingarhluta miðist við það val.

Svalir og útstandandi gluggar geta verið utan byggingarreita og einnig yfir gangstígum utan lóðar, sé hæð undir þau minnst 280 sm. Byggingarhlutar geta farið um 60 sm út fyrir byggingarreit yfir gangstétt.

2.5 Hæðir húsa

Á skipulagssvæðinu er gert er ráð fyrir tveggja hæða húsum með risi eða inndreginni þakhæð. Þakhæð getur verið allt að 60% af grunnfleti húss. Hámarks vegghæð er 7.0 m og hámarks þakhæð húsa er 10.0 m nema Mýrargötu 10-12 sem er 11 m eða sambærileg hæð Mýrargötu 2-8.

Hámarksvegghæð kirkju á lóðinni nr. 20 við Mýrargötu má vera allt að 17 metrum á kirkjuskipi en turnar, um það bil 10 % af grunnfleti byggingarinnar, mega fara upp í 22 metra hæð að krossi undanskildum.

2.6 Bílastæði og bílageymslur

Almennt skulu bílastæði vera í samræmi við 64. gr. Byggingarreglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð

Bílageymslur eru allar á lóðum og í einkaeign.

Á tilteknum lóðum er heimilt að byggja bílageymslur neðan jarðar ef um nýbyggingar er að ræða og á einni lóð er kvöð um bílageymslu neðan jarðar. Skal þá í flestum tilvikum hafa samráð við aðliggjandi lóðir um sameiginlega framkvæmd. Þegar bílageymsla er byggð neðan jarðar er flötur hennar utan við hámarksstærð húsa.

Bílastæði utanhúss eru annaðhvort á lóð eða við götur. Þau sem eru við götur eru ómerkt og opin almenningi en eru engu að síður talin með í eftirfarandi kröfum um lágmarksfjölda bílastæða á íbúð eða á nettófermetra

Íbúðir: Eitt stæði minnst á hverja íbúð á lóð.

Atvinnuhúsnæði: Eitt stæði á hverja 50 fm.

Kvöð um almenningsnotkun er á bílastæðum utan lóðar og skulu þau opin almenningi.

2.7 Sorp og sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera á lóð eða inni í húsum, þeim megin sem aðkoma sorphreinsibíla er möguleg og í samræmi við 84. gr. Byggingarreglugerðar (441/1998). Geymslur skulu vera aflokaðar og með fullnægjandi loftræsingu. Æskilegt er að sorpgeymslur séu í bílakjöllurum, þar sem því verður við komið.

2.8 Nýting afrennslisvatns hitaveitu

Allt afrennslisvatn hitaveitu frá húsum skal nýta til upphitunar á göngusvæðum, bílastæðum eða götum.

2.9 Veitur


Vinna skal að lagningu og fyrirkomulagi rafveitu, vatnsveitu, fráveitu og fjarskiptalagna í samráði við Orkuveitu Reykjavíkur og þau fyrirtæki sem með fjarskiptalagnir fara.

3 Sérskilmálar


3.0 Almennt

Eftirfarandi listi segir fyrir um stærð lóða, hámarks flatamál bygginga og fjölda bílastæða á lóð, auk athugasemda og sérskilmála fyrir hverja einstaka lóð.


3.1 Nýlendugata 11a

	Stærð lóðar : 180,5 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að stækka grunnflöt núverandi húss og byggja að gafli aðliggjandi húss. Heimilt er að hækka hús um eina hæð og byggja kvisti í þak. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins. Kvöð er um aðkomu að bakgarði húss nr. 10 við Ægisgötu.
	Hámarks byggingarmagn: 270 m ² .	
	Nýtingarhlutfall: 1,50	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1914	


3.2 Nýlendugata 12

	Stærð lóðar : 276,3 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að stækka grunnflöt, hækka núverandi hús um eina hæð og byggja kvisti í þak sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins. Einnig er heimilt að flytja núverandi hús innan svæðis ef lóð býðst vestar í hverfinu. Ef húsið verður flutt er heimilt að byggja tvær hæðir og ris eða inndregna þakhæð, 60% af grunnfleti húss, innan byggingarreits á lóðinni. Ef nýbygging verður reist er gert ráð fyrir þremur bílastæðum á lóð með aðkomu að norðanverðu.
	Hámarks byggingarmagn: 520 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,88	
	Bílastæði: (3)	
	Byggingarár: 1902	


3.3 Nýlendugata 13

	Stærð lóðar : 196,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að stækka grunnflöt og byggja portbyggða þakhæð með kvistum sem gæti komið til stækkunar núverandi íbúðar á efri hæð. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins.
	Hámarks byggingarmagn: 255 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,30	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1884	


3.4 Nýlendugata 14

	Stærð lóðar : 276,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóðin er fullbyggð. Á lóðinni er atvinnuhúsnæði. Heimilt er að breyta því í íbúðir og skal þá gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð í bilageymslum á jarðhæð með aðkomu að norðanverðu.
	Hámarks byggingarmagn: 826 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 2,99	
	Bílastæði:(6)	
	Byggingarár: 1939	


3.5 Nýlendugata 15A

	Stærð lóðar : 363,9 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóð finnst ekki hjá FMR. Lóð stækkuð út fyrir útbyggingu sem stendur út fyrir lóðarmörk að götu. Á lóðinni er steinsteypt bygging sem hýsir atvinnustarfsemi og timburhús sem búið er í. Heimilt er að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðir. Fjarlægja skal ósamþykktar byggingar af lóðinni. Heimilt er að byggja kvisti í þak timburhúss til að bæta nýtingu þakhæðar.
	Hámarks byggingarmagn: 765 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 2,10	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1896	


3.6 Nýlendugata 15B

	Stærð lóðar : 250,4 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Í eldri gögnum er lóðin númeruð 15B en í gögnum FMR er hún númer 15A. Heimilt er að reisa útbyggingar og/eða svalir innan byggingarreits og byggja kvisti í þak til að bæta nýtingu þakhæðar.
	Hámarks byggingarmagn: 360 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,44	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1906	


3.7 Nýlendugata 16

	Stærð lóðar : 193,1 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að stækka grunnflöt núverandi húss og byggja að gaffli aðliggjandi húss. Heimilt er að hækka hús um eina hæð og byggja kvisti í þak. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins. Hæðir sbr. götumyndir.
	Hámarks byggingarmagn: 300 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,55	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1903	


3.8 Nýlendugata 17

	Stærð lóðar : 148,8 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóð nær út yfir gangstétt. Lóðarmörk eru færð að húshlið og skerðist því lóð að götu. Heimilt er að reisa útbyggingar eða svalir innan byggingarreits.
	Hámarks byggingarmagn: 230 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,55	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1926	


3.9 Nýlendugata 17A

	Stærð lóðar : 185,6 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Nýlendugata 17A stærð lóðar er óskráð. Lagt er til að ósamþykktir skúrar á lóðinni verði fjarlægðir og lóðin notuð undir nýbyggingu eða flutningshús með brunagaffli sem leggst upp að gaffli húss á lóð nr. 17. Hámarkshæð sbr. götummynd.
	Hámarks byggingarmagn: 260 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,40	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: óskráð	


3.10 Nýlendugata 18

	Stærð lóðar : 163,8 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að stækka grunnflöt núverandi húss og byggja að gaffli aðliggjandi húss nr. 20. Hæð viðbyggingar sbr. götummynd. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins.
	Hámarks byggingarmagn: 305 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,86	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1902	


3.11 Nýlendugata 19/19B

	Stærð lóðar : 153,5 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóð nær út yfir gangstétt. Lóðarmörk eru færð að húshlið og skerðist því lóð að götu. Byggingarmagn á lóð er samanlagt byggingarmagn framhúss og bakhúss. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagn á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 293 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,91	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1906	


3.12 Nýlendugata 19A

	Stærð lóðar : 79,3 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóð nær út yfir gangstétt. Lóðarmörk eru færð að húshlið og skerðist því lóð að götu. Kvöð er á lóðinni um gangandi umferð að 19/19B og 19C. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 86,5 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,09	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1896	


3.13 Nýlendugata 19C

	Stærð lóðar : 116,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 113 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,97	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1902	


3.14 Nýlendugata 20

	Stærð lóðar : 83,2 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 228 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 2,74	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1936	


3.15 Nýlendugata 20A

	Stærð lóðar : 100,3 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að stækka grunnflöt, hækka núverandi hús um eina hæð og byggja kvisti í þak sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins. Hæðir sbr. götummyndir.
	Hámarks byggingarmagn: 210 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 2,09	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1901	


3.16 Nýlendugata 21

	Stærð lóðar :299,6 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að götu. Lóðarmörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur. Heimilt er að hækka mæni á framhúsi og byggja kvisti í þak. Ef atvinnustarfsemi leggst af í bakhúsi skal fjarlægja það. Heimilt er að halda eftir einnar hæðar byggingu, 50 m ² að hámarksgrunnfleti, undir bílageymslu.
	Hámarks byggingarmagn: 415 m ²	
	Nýtingarhlutfall:1,39	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1898	


3.17 Nýlendugata 21A

	Stærð lóðar : 195,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að stækka grunnflöt að götu, hækka mæni á framhúsi og byggja kvisti í þak. Ef atvinnustarfsemi leggst af á lóðinni skal fjarlægja skúrbyggingu á baklóð.
	Hámarks byggingarmagn: 261,7 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,34	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1976	


3.18 Nýlendugata 22

	Stærð lóðar : 235,3 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 354 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,50	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1927	


3.19 Nýlendugata 23

	Stærð lóðar : 384,1 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Brunnstígur er þrengdur og breytt í göngustíg. Þar með stækkar lóðin til vesturs. Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar innan byggingarreits, hækka mæni og byggja kvisti í þak. Heimilt er að koma fyrir bílastæði á lóð framan við bílskúr.
	Hámarks byggingarmagn: 300 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,78	
	Bílastæði: (1)	
	Byggingarár: 1896	

3.20 Nýlendugata 24

	Stærð lóðar : 167,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að stækka grunnflöt núverandi húss og hækka það um eina hæð. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins. Hæðir sbr. götumyndir.
	Hámarks byggingarmagn: 220 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,32	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1906	

3.21 Nýlendugata 24A/B

	Stærð lóðar : 164,6 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Brunnstígur er þrengdur og breytt í göngustíg. Þar með stækkar lóðin til vesturs. Heimilt er að stækka grunnflöt hússins og byggja við það á tveimur hæðum. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins. Hæðir sbr. götumyndir.
	Hámarks byggingarmagn: 210 m ²	
	Nýtingarhlutfall: : 1,28	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1902	


3.22 Nýlendugata 24C

Ný lóð - óbyggð	Stærð lóðar : 72,5 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ný lóð undir spennistöð OR. Á byggingareitnum er leyfilegt að reisa byggingu á einni hæð fyrir tengistöð rafveitu.
	Hámarks byggingarmagn: 35 m ²	
	Nýtingarhlutfall 0,48	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: -	


3.23 Nýlendugata 26

	Stærð lóðar : 275,4 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóð breytist og fer að hluta til undir göngustíg og lóð númer 20 við Mýrargötu (sjá einnig Bakkastíg 6C). Fjarlægja skal núverandi hús af lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 350 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,27	
	Bílastæði: (1)	
	Byggingarár: 1908	

3.24 Nýlendugata 27

	Stærð lóðar : 220,3 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Brunnstígur er þrengdur og breytt í göngustíg. Þar með stækkar lóðin til austurs. Heimilt er að byggja kvisti í þak.
	Hámarks byggingarmagn: 1,82 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 400	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1930	

3.25 Nýlendugata 29

	Stærð lóðar : 277,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að byggja við húsið til vesturs. Viðbyggingu skal stalla niður um eina hæð miðað við núverandi byggingu og skal við hönnun hennar taka tillit til þess að viðbyggingin stendur á hornlóð. Heimilt er að koma fyrir tveimur bílastæðum á lóð með aðkomu frá nýjum Bræðraborgarstíg.
	Hámarks byggingarmagn: 470 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,70	
	Bílastæði: (2)	
	Byggingarár: 1936	


3.26 Nýlendugata 30

	Stærð lóðar : 380 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: SKV. FMR er lóðin 314,9m . Lóðin finnst ekki! Er sennilega sama lóð og skráð er Bakkastígur 6A
	Hámarks byggingarmagn: 437,2 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,15	
	Bílastæði: 3	
	Byggingarár: 1929	

3.27 Nýlendugata 31

Ný lóð - óbyggð	Stærð lóðar : 300,8 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ný lóð verður til á suðvesturhorni Nýlendugötu og nýs Bræðraborgarstígs. Á þessari lóð skal koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. deiliskipulagsuppdraetti. Hámarkshæð húss skal vera tvær hæðir og ris eða inndregin þakhæð, allt að 60% af grunnfleti. Taka skal tillit til þess við val á húsi eða hönnun nýbyggingar að lóðin er hornlóð. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð með aðkomu frá nýjum Bræðraborgarstíg.
	Hámarks byggingarmagn: 300 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,00	
	Bílastæði: (2)	
	Byggingarár: -	


3.28 Nýlendugata 32

	Stærð lóðar : 317,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að byggja á lóðinni einnar hæðar bílskúr, að hámarki 50 m ² að flatarmáli, þar sem sýnt er á deilisk. upprætti. Heimilt er að koma fyrir einu bílastæði á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 168 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,53	
	Bílastæði: (1)	
	Byggingarár: 1906	


3.29 Nýlendugata 34

Ný lóð - óbyggð	Stærð lóðar : 285,9 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ný lóð verður til á suðvesturhorni Nýlendugötu og nýs Seljavegar. Á þessari lóð skal koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæð húss skal vera tvær hæðir og ris eða inndregin þakhæð, allt að 60% af grunnfleti. Taka skal tillit til þess við val á húsi eða hönnun nýbyggingar að lóðin er hornlóð. Byggja má bílageymslu neðanjarðar ef um nýbyggingu er að ræða. Við slíka framkvæmd skal hafa samráð við lóðarhafa Seljavegar 3 og 5. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 400 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,40	
	Bílastæði: (1)	
	Byggingarár: -	


3.30 Nýlendugata 39

	Stærð lóðar : 352,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt að reisa útbyggingar og/eða svalir innan byggingarreits. Einnig er heimilt að reisa þak á anddyrisbyggingu og byggja kvisti í þak aðalhúss. Hæðir sbr. götumyndir.
	Hámarks byggingarmagn: 260 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,74	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1928	


3.31 Nýlendugata 41

	Stærð lóðar : 183,7 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að reisa útbyggingar og/eða svalir innan byggingarreits.
	Hámarks byggingarmagn: 200 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,09	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1924	


3.32 Nýlendugata 43

	Stærð lóðar : 156,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að reisa útbyggingar og/eða svalir innan byggingarreits. Kvöð er á vesturlóðarmörkum um sameiginlega aðkomu með aðliggjandi húsi nr. 45.
	Hámarks byggingarmagn: 190 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,22	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1926	


3.33 Nýlendugata 45

	Stærð lóðar : 261,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að reisa útbyggingar og/eða svalir innan byggingarreits. Kvöð er á austurlóðarmörkum um sameiginlega aðkomu með aðliggjandi húsi nr. 43. Heimilt er að koma fyrir einu bílastæði á lóð framan við bílskúr.
	Hámarks byggingarmagn: 200 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,77	
	Bílastæði: (1)	
	Byggingarár: 1917	


3.34 Ægisgata 4

	Stærð lóðar : 123,8 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Á lóðinni er atvinnuhúsnæði. Heimilt er að breyta því í íbúðir. Heimilt er að hækka þak hússins, breyta lögun þess og byggja í það kvisti til þess að nýta þakhæð. Hæðir sbr. götummyndir.
	Hámarks byggingarmagn: 360 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 2,91	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1911	


3.35 Ægisgata 10

	Stærð lóðar : 327,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð. Heimilt er þó að byggja kvist í þak garðhliðar og svalir á garðhlið.
	Hámarks byggingarmagn: 934 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 2,85	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1930	


3.36 Bakkastígur 1

	Stærð lóðar : 302,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóðin er stækkuð um 60 m ² sem er spilda í eigu Reykjavíkurborgar milli Bakkastígs 1 og lóðar nr. 50 við Vesturgötu skv. mæliblaði dags. 10.11. 1997. Heimiluð er stækkun viðbyggingar um 16 m ² . Heimilt er að koma fyrir einu bílastæði á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 303 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,00	
	Bílastæði: (1)	
	Byggingarár: 1920	


3.37 Bakkastígur 3

	Stærð lóðar : 256,5 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lögun lóðar er breytt. Tekið af henni þar sem hún skagaði fram í Bakkastíg og bætt við á kostnað aðliggjandi lóðar nr. 5. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð. Heimilt er að koma fyrir einu bílastæði á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 177 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,69	
	Bílastæði: (1)	
	Byggingarár: 1894	


3.38 Bakkastígur 4

	Stærð lóðar : 455,3 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að götu. Lóðarmörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð. Heimilt er að koma fyrir einu bílastæði á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 366 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,80	
	Bílastæði: (1)	
	Byggingarár: 1903	

3.39 Bakkastígur 5

	Stærð lóðar : 332,9 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóðarmörk lóða nr. 3 og 5 við Bakkastíg aðlöguð aðstæðum. Fjarlægja skal ósamþykktu viðbyggingu við skúr af lóð. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð. Heimilt er að koma fyrir einu bílastæði á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 244 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,73	
	Bílastæði: (1)	
	Byggingarár: 1912	

3.40 Bakkastígur 6A

	Stærð lóðar : 380,0 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Engin skráning fannst hjá FMR. Er sennilega sama lóð og skráð er Nýlendugata 30. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 395 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,04	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: -	


3.41 Bakkastígur 6B

	Stærð lóðar :276 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Þessi lóð ásamt hluta af Nýlendugötu 26 fer undir leikvöll sem kemur í stað þess sem féll brott vegna tilkomu nýs Bræðraborgarstígs. Fjarlægja skal allar byggingar af lóðinni.
	Hámarks byggingarmagn: -	
	Nýtingarhlutfall: -	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: -	


3.42 Bakkastígur 6c

	Stærð lóðar :467 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Engin mannvirki eru á lóðinni. Lóðarmörkum hefur verið breytt. Nú eru þarna tvær lóðir, Mýrargata 20 og 22.
	Hámarks byggingarmagn: -	
	Nýtingarhlutfall: -	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: -	

3.43 Brunnstígur 5

	Stærð lóðar : 391,5 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóð skerðist vegna tilkomu nýs Bræðraborgarstígs. Heimilt er að byggja vinnustofu á tveimur hæðum innan nýs byggingarreits á lóð. Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir breytingum á lóðinni. Heimilt er að aka inn á lóð frá nýjum Bræðraborgarstíg.
	Hámarks byggingarmagn: 300 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,77	
	Bílastæði: (1)	
	Byggingarár: 1928	

3.44 Mýrargata 2- 8

	Stærð lóðar : 1761,6m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóðin er stækkuð til suðurs. Gert er ráð fyrir 24 bílastæðum á stækkun lóðar. Byggingin hýsir atvinnustarfsemi. Heimilt er að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðir. Heimilt er að hækka bygginguna um inndregna þakhæð, allt að 60% af grunnfleti húss. Hæðir sb. götummyndir. Heimilt er að sameina lóðirnar nr. 2-8 og 10-12 við Mýrargötu.
	Hámarks byggingarmagn: 4.320 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 2,45	
	Bílastæði: (24)	
	Byggingarár: 1943	


3.45 Mýrargata 2A

Ný lóð - óbyggð	Stærð lóðar : 17,4 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ný lóð undir spennistöð OR. Á byggingareitnum er leyfilegt að reisa byggingu á einni hæð fyrir tengistöð rafveitu.
	Hámarks byggingarmagn: 17,4 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,00	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: -	


3.46 Mýrargata 10-12

Ný lóð - óbyggð	Stærð lóðar : 547,2 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóðin hefur verið minnkuð verulega þar sem hún náði yfir hluta af athafnasvæði slípsins áður. Engin mannvirki eru á þeim hluta sem skv. deiliskipulagi er skilgreint sem Mýrargata 10 - 12. Heimilt er að byggja íbúðir á þremur hæðum ofan jörðu ásamt inndreginni þakhæð, sbr. Mýrargata 2-8. Heimilt er að byggja bílageymslu neðanjarðar innan lóðar. Hún skal hýsa a.m.k. eitt stæði fyrir hverja íbúð sem byggð verður á lóðinni. Hæðir sbr. götummyndir.
	Hámarks byggingarmagn: 780 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,43	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: -	

3.47 Mýrargata 14

	Stærð lóðar : 294,6 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóðin er stækkuð, aðallega til suðurs. Heimilt er að stækka grunnflöt, hækka núverandi hús um eina hæð og byggja kvisti í þak sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins.
	Hámarks byggingarmagn: 200 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,68	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1905	

3.48 Mýrargata 16

	Stærð lóðar : 240,8 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Lóðin er stækkuð, aðallega til suðurs. Heimilt er að stækka grunnflöt núverandi húss sbr. deiliskipulagsupprátt. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins. Hæðir sbr. götumyndir.
	Hámarks byggingarmagn: 270 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,12	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1928	

3.49 Mýrargata 18

Ný lóð - óbyggð	Stærð lóðar :398,4 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ný lóð verður til á suðausturhorni nýs Bræðraborgarstígs og nýrrar Mýrargötu. Á þessari lóð skal koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæð húss skal vera tvær hæðir og ris eða inndregin þakhæð, allt að 60% af grunnfleti. Taka skal tillit til þess við val á húsi eða hönnun nýbyggingar að lóðin er hornlóð. Heimilt er að byggja bílageymslu neðanjarðar.
	Hámarks byggingarmagn: 480 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,20	
	Bílastæði: (2)	
	Byggingarár: -	

3.50 Mýrargata 20

Ný lóð - óbyggð	Stærð lóðar : 870,1 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ný lóð verður til á suðvesturhorni nýs Bræðraborgarstígs og nýrrar Mýrargötu. Á þessari lóð skal heimilt að byggja kirkju fyrir söfnuð hinnar rússnesku rétttrúnaðarkirkju innan byggingarreits skv. deiliskipulagsupprætti. Hámarksveghæð má vera allt að 17 metrum á kirkjuskipi en turnar, um það bil 10 % af grunnfleti byggingarinnar, mega fara upp í 22 metra hæð að krossi undanskildum. Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum á lóð og kvöð er um bílageymslu neðanjarðar.
	Hámarks byggingarmagn: 600 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,69	
	Bílastæði: (2)	
	Byggingarár: -	

3.51 Mýrargata 22

Ný lóð - óbyggð	Stærð lóðar : 409,7 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ný lóð verður til sunnan nýrrar Mýrargötu milli nýs Bræðraborgarstígs og nýs Seljavegar. Á þessari lóð skal koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæð húss skal vera tvær hæðir og ris eða inndregin þakhæð, allt að 60% af grunnfleti. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð. Byggja má bílageymslu neðanjarðar ef um nýbyggingu er að ræða. Við slíka framkvæmd skal hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða.
	Hámarks byggingarmagn: 310 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,76	
	Bílastæði: (2)	
	Byggingarár: -	


3.52 Seljavegur 3

Ný lóð - óbyggð	Stærð lóðar : 300,5 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ný lóð verður til við nýjan Seljaveg á milli Nýlendugötu og nýrrar Mýrargötu. Á þessari lóð skal koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæð húss skal vera tvær hæðir og ris eða inndregin þakhæð, allt að 60% af grunnfleti. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á lóð og byggja má bílageymslu neðanjarðar ef um nýbyggingu er að ræða. Við slíka framkvæmd skal hafa samráð við lóðarhafa Nýlendugötu 34 og Seljavegar 5. Heimilt er að sameina lóðir nr. 3 og 5 við Seljaveg og skal þá jafnframt færa byggingarreiti saman. Í slíku tilvikum skal gera ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 260 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,87	
	Bílastæði: (1)	
	Byggingarár: -	


3.53 Seljavegur 5

Ný lóð - óbyggð	Stærð lóðar : 248,1 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ný lóð verður til á suðausturhorni nýrrar Mýrargötu og nýs Seljavegar. Á þessari lóð skal koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæð húss skal vera tvær hæðir og ris eða inndregin þakhæð, allt að 60% af grunnfleti. Taka skal tillit til þess við val á húsi eða hönnun nýbyggingar að lóðin er hornlóð. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á lóð og byggja má bílageymslu neðanjarðar ef um nýbyggingu er að ræða. Við slíka framkvæmd skal hafa samráð við lóðarhafa Nýlendugötu 34 og Seljavegar 3. Heimilt er að sameina lóðir nr. 3 og 5 við Seljaveg og skal þá jafnframt færa byggingarreiti saman. Í slíku tilvikum skal gera ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 260 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,20	
	Bílastæði: (1)	
	Byggingarár: -	


3.54 Vesturgata 30

	Stærð lóðar : 510,9 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðarmörk eru færð út og stækka lóð sem því nemur. Heimilt er að hækka þak og byggja kvist í þak. Fjarlægja skal ósamþykktar byggingar á lóð. Heimilt er að byggja bílskúr, allt að 40 m ² á einni hæð í norðvesturhorni lóðar. Heimilt er að gera ráð fyrir einu bílastæði á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 300 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,59	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1895	


3.55 Vesturgata 32

	Stærð lóðar : 442m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að stækka grunnflöt núverandi húss sbr. deiliskipulagsupprátt. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins. Heimilt er að byggja bílskúr, allt að 40 m ² á einni hæð í norðvesturhorni lóðar. Heimilt er að gera ráð fyrir einu bílastæði á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 321 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,73	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1914	


3.56 Vesturgata 34

	Stærð lóðar : 310,9m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Byggingin nær út fyrir lóðarmörk. Lóðarmörk eru færð til og stækka lóð sem því nemur. Heimilt er að stækka grunnflöt, hækka núverandi hús um eina hæð og byggja kvisti í þak sbr. deiliskipulagsupprátt. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins. Heimilt er að byggja bílskúr, allt að 40 m ² á einni hæð í norðausturhorni lóðar. Heimilt er að gera ráð fyrir einu bílastæði á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 344 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,11	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1876	


3.57 Vesturgata 36A

	Stærð lóðar : 298,5m ²	Athugasemdir – sérskilmálar Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 226 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,76	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1924	

3.58 Vesturgata 36B

	Stærð lóðar : 298,5m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 256m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,86	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1925	


3.59 Vesturgata 38

	Stærð lóðar : 442,8m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðarmörk eru færð út og stækka lóð sem því nemur. Heimilt er að stækka grunnflöt núverandi húss sbr. deiliskipulagsupprátt og byggja kvist í þak og gera þar með þakhæðina nýtilega. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins.
	Hámarks byggingarmagn: 437m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,99	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1877	


3.60 Vesturgata 40

	Stærð lóðar : 336m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 435m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,29	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1980	


3.61 Vesturgata 42

	Stærð lóðar :362 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð. Kvöð er um umferð fótgangandi um lóð framan við hús.
	Hámarks byggingarmagn: 315m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,87	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1972	

3.62 Vesturgata 44 (44-44A)

	Stærð lóðar (509,3)m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Heimilt er að stækka grunnflöt núverandi húss sbr. deiliskipulagsupprátt og byggja kvist í þak. Við hönnun breytinga skal taka tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins.
	Hámarks byggingarmagn: 215m ²	
	Nýtingarhlutfall: (0,95)	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1882	


3.63 Vesturgata (44A)

	Stærð lóðar : 509,3 m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Byggingar ná út fyrir lóðarmörk að vesturgötu. Lóðarmörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur. Hús nr.44 og nr. 44A standa á sömu lóð sem er samtals 509,3 m ² .
	Hámarks byggingarmagn: 271 m ² (486)	
	Nýtingarhlutfall: 0,95	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár:1990	


3.64 Vesturgata 46A

	Stærð lóðar : 300m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Bygging nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðarmörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur. Heimilt er að byggja risþak yfir svalir og kvisti í þak. Lóðin nr. 46 er núverandi leikvöllur sem fer að hluta til undir nýjan Bræðraborgarstíg. Eftir stendur auður lóðarskiki 124,8 m ² að flatarmáli sem heimilt er að bæta við lóð nr. 46A.
	Hámarks byggingarmagn: 400m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,33	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1917	

3.65 Vesturgata 48

	Stærð lóðar : 282,2m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Bygging nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðarmörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur. Heimilt er að byggja hæð ofan á húsið og kvisti í þak.
	Hámarks byggingarmagn: 460m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,63	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1896 /1915	


3.66 Vesturgata 50

	Stærð lóðar : 319m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Í Húsverndarskrá Reykjavíkur er þetta hús í rauðum flokki, hús sem huga ber að friðun á. Heimilt er að byggja við húsið eina hæð með risi innan byggingarreits á bak við húsið. Nýbyggingin skal ekki vera hærri en húsið sem fyrir er og taka mið af því í hvívetna.
	Hámarks byggingarmagn: 230m ²	
	Nýtingarhlutfall: 0,72	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1896	


3.67 Vesturgata 50A

	Stærð lóðar : 342m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 898 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 2,63	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1962	


3.68 Vesturgata 52

	Stærð lóðar : 452m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 1063m ²	
	Nýtingarhlutfall: 2,35	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1956	


3.69 Vesturgata 54

	Stærð lóðar : 297m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 309m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,04	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1983	


3.70 Vesturgata 54A

	Stærð lóðar : 350m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 476m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,36	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1930	

3.71 Vesturgata 56

	Stærð lóðar : 283,3m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Bygging nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðarmörk eru færð út og stækka lóð sem því nemur. Lóð er einnig stækkuð í átt að seljavegi. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 387 m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,37	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1933	

3.72 Vesturgata 58

	Stærð lóðar : 272,7m ²	Athugasemdir – sérskilmálar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð.
	Hámarks byggingarmagn: 378m ²	
	Nýtingarhlutfall: 1,38	
	Bílastæði: -	
	Byggingarár: 1992	

