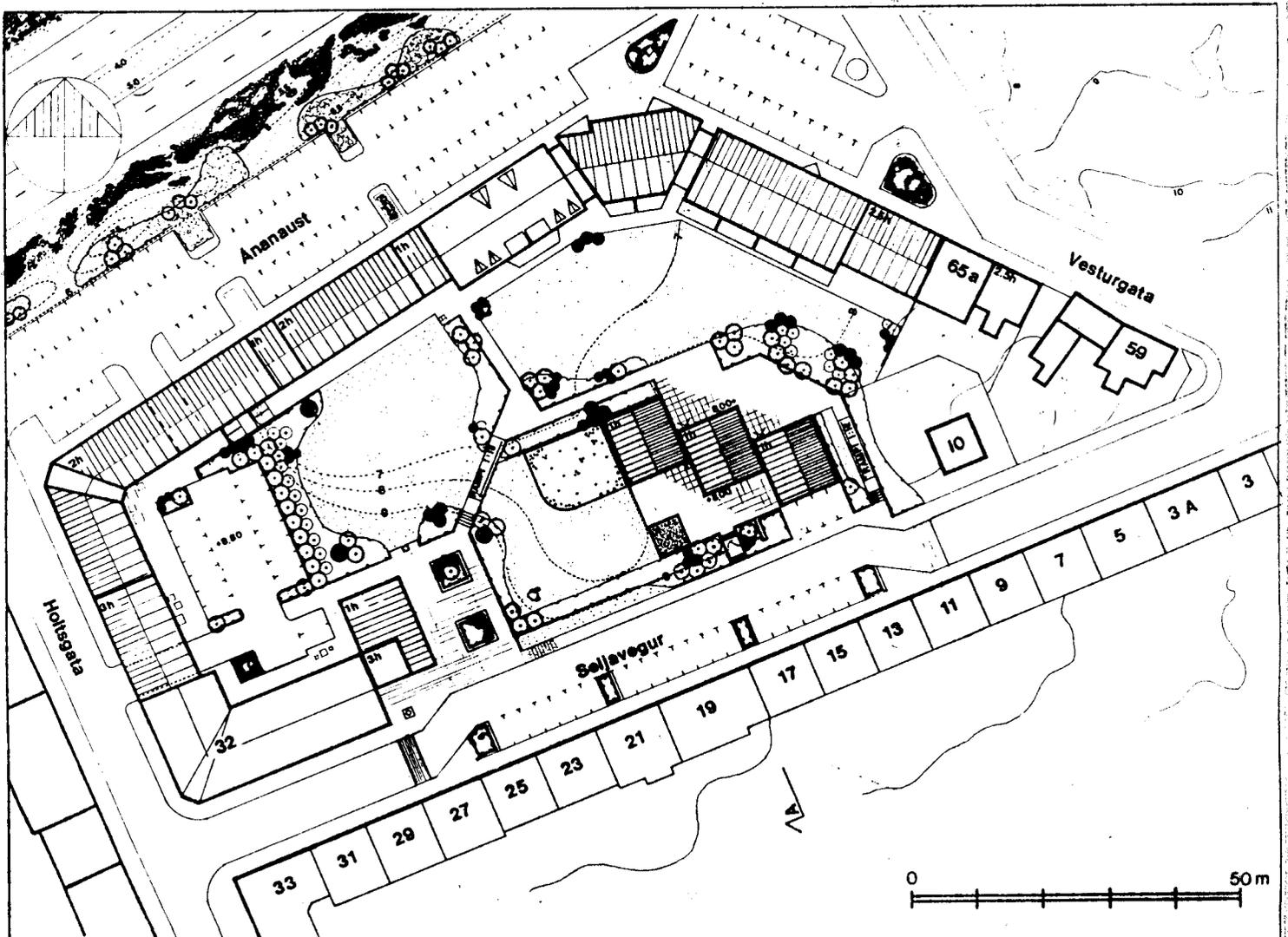




BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR

30.1. 1984.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI STADGR.R. 1.133.1

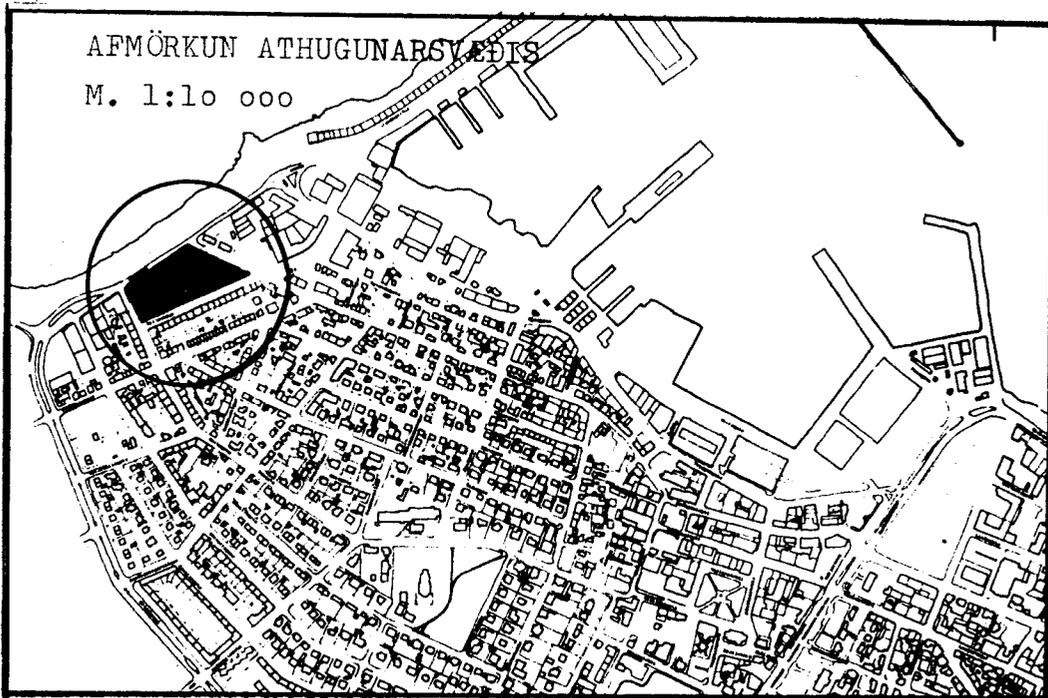




30. jan. 1984

I. STADSETNING REITSINS, EÐLI OG SAGA.

Staðgreinireitur 1.133.1 markast af götunum Ánanaust, Vesturgötu, Seljavegi og Holtsgötu. Svæðið er í næsta nágrenni við mjög heilsteypa íbúðarbyggð austan Seljavegar og svo sjóinn. Fagurt útsýni er frá svæðinu út yfir sjóinn, yfir á Snæfellsnes og Akrafjall. Reiturinn er í sinni núverandi mynd dæmigerður fyrir hagsmunaárekstra vaxandi iðnaðarstarfsemi í ófullnægjandi húsnæði (Eimur og Kolsýruhleðslan) og gróinnar íbúðarbyggðar á sama reit og aðlægum reit austan Seljavegar. Endurskoðun á skipulagi og gerð deiliskipulags fyrir reitinn á að mati Borgarskipulags, að stefna markvisst að því að draga úr slíkum hagsmunaárekstrum.



Reiturinn er hluti af hinu upphaflega býli Seli. Snemma á öldinni hófst byggð í Seli, en árið 1379 er býlið talið í eigu Víkurkirkju. Snemma á 19. öld bjó þar dómkirkjuprestur Reykvíkinga. Sel var innlimað í Reykjavík 1835 ásamt fleiri jörðum á þeim slóðum, Ánanaustum og Heiðarhúsum svo og Örfirisey. Árið 1862 seldi kirkjan Sel og fylgdu þá með Bráðræði og fleiri býli, sem voru hluti af Selslandi. Síðast voru Selsbæirnir taldir 5, Stóra Sel (Holtsgata 41), Miðsel (Seljavegur 19), Jórunnarsel (Vesturgata 61), Ívarssel (Vesturgata 66 B) og Litlasel (Vesturgata 65). Af Seli dregur Selsvör nafn svo og Seljavegur. (Heimild: Landið okkar, 3. bindi.)

II. NÚVERANDI ABSTÆÐUR.a) Landnotkun, nýtingarhlutfall, skv. AR '62-'83 o.fl.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur '62-'83 er svæðið, sem hér um ræðir auðkennt sem svæði fyrir iðnað og vörugeymslur. Staðfest nýtingarhlutfall skv. AR '62-'83 er 0.5.

Stærð reitsins er 9.234 m², skv. fyrirbyggjandi uppl. á mælingadeild. Núverandi nýtingarhlutfall reitsins nú er 0.53.

Á svæðinu eru í dag nokkrar verksmiðjubyggingar, sem eru í töluverðri niðurníðslu. Íbúðarhúsnæði er við Vesturgötu og við Seljaveg næst Vesturgötu. Húsnæði þetta er í góðu ástandi. Við Ánanaust stendur nýuppgergt timburhús Landhelgisgæslunnar, en stórhýsi Vita- og hafnarmálaskrifstofunnar er á horni Seljavegar og Holtsgötu. Útisvæði eru notuð að hluta til undir lager og sumpart undir bílastæði.

b) Byggingarár húsa, byggingarefni, húsaæðir o.fl.

Varðandi byggingarár húsa, byggingarefni, ástand húsa, húsaæðir o.fl. vísast í kort nr. 1 og myndir, sem fylgja greinargerð þessari.

c) Eignarhald á lóðum og lóðarstærðir.

Lóðir á reitnum eru ýmist eignarlóðir (ríkis og einstaklinga) eða leigulóðir. Varðandi nánari upplýsingar vísast í kort nr. 2. Þar koma einnig fram upplýsingar um stærð einstakra lóða.

Lóðarheiti	Stærð lóðar m ²	Núv.bygg. magn	Núv.nýt. hlutf.	Núv.notkun húss	Notkun %
Seljavegur 32, (Vita- og hafnarmál, Landhelgisg. o.fl.)	1.412	1.917	1.36	Skrifstofur og opinber þjónusta	
Lóð Landh.g. við Ánanaust/Seljav.	3.148	325	0.1	skrifst.og opinb.þjón.	
Vesturgata 71, (P.Snæland).	1.893	1.268	0.67	iðnaðarhús	Íbúðir <u>20</u>
Vesturgata 67,	215	66	0.31	tómt	Iðnaður <u>34</u>
Vesturgata 65 A,	264	444	1.68	íbúðarhús	Skrifst. og opinb.þjón. <u>46</u>
Vesturgata 65,	306	131	0.43	íbúðarhús	
Vesturgata 61,	306	131	0.43	íbúðarhús	
Vesturgata 59,	183	220	1.20	íbúðarhús	
Seljavegur 10,	392	108	0.28	íbúðarhús	
Seljavegur 12,	1.421	418	0.29	iðnaðarhús	

d) Umferð

Í staðfestu Aðalskipulagi Reykjavíkur '62-'83 er gert ráð fyrir því að Ánanaust sé hraðbraut (stofnbraut), en inn frá henni gangi síðan húsagata, sem liggur samhliða stofnbrautinni og er aðkomuleið að húsunum á reitnum. Í AR '62-'83 er gert ráð fyrir að Seljavegur sé húsagata, en Holtsgata og Vesturgata séu safngötur. Í tillögu að endurskoðuðu Aðalskipulagi Reykjavíkur, sem samþykkt var 25. apríl 1977 í borgarstjórn, voru gerðar breytingar á aðalगतnakerfi þessa svæðis á þann veg að Mýrargata var felld niður sem stofnbraut en í hennar stað skyldi koma ný stofnbraut (B 12) framhald Geirsgötu um Nýlendugötu og Vesturgötu. Gatnamót þessarar götu og Ánanausta voru áformuð, þar sem Ánanaust og Vesturgata tengjast nú. Forsendur tilögunnar (breytingarinnar) voru áætlanir um að breyta Mýrargötu í þjónustugötu fyrir höfnina. Í þessari greinargerð er gengið út frá því að samþykktin frá 1977 verði felld úr gildi og horfið verði að nýju að staðfestu aðalskipulagi frá '67. Að sjálfsögðu verður slíkt ekki gert án samþykkis hafnarinnar.

e) Ástand óbyggðra svæða.

Sem fyrr segir eru óbyggð svæði á lóðum ríkisins nýtt að hluta til sem lager. Þar eru einnig ófrágengin bílastæði. Enginn gróður er á þeim hluta reitsins. Á nyrðri hluta reitsins eru útisvæðin umhverfis verksmiðjurnar illa hirt og ófrágengin. Við íbúðarhúsin eru aftur á móti garðar, einn þeirra ber af en það er garðurinn við Seljaveg 10.

f) Lagnir og veitur.

Samkvæmt upplýsingum frá veitustofnunum eru engar lagnir sem torvelda deiliskipulag á umræddum reit, nema vatnslögn, sem liggur frá Seljavegi 23 niður að gamla Sóttvarnarhúsinu við Ánanaust (húsi Landhelgisgæslunnar).

Hvað hana snertir þarf að hafa nánara samráð við Vatnsveitu Reykjavíkur.

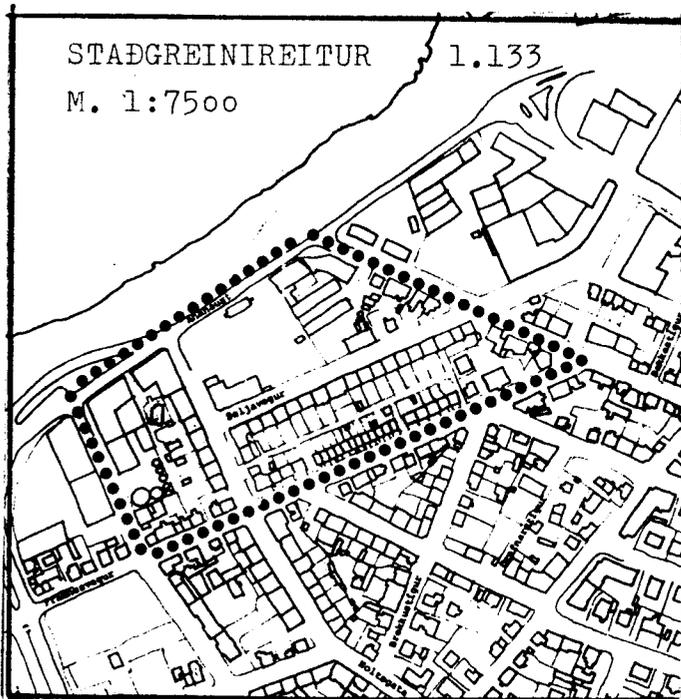
g) Holræsi og hávaði frá umferð.

Þegar mælt er með íbúðarbyggð á þessum reit verður jafnframt að undirstrika nausyn þess, að holræsaútrásum út af Ánanaustum verði komið í það lag að frá þeim stafi ekki mengunarhætta svo sem nú er. Á svæðinu fram undan reitnum eru nú 2 útrásir.

Um Ánanaust fer mikil umferð að og frá höfninni m.a. Forsendur fyrir því að reist sé íbúðarbyggð við Ánanaust er að gatan færist utar og gengið sé þannig frá henni, að ekki stafi af henni óviðunandi hávaðamengun og stýbba.

h) Íbúar.

Í staðgreinireit 1.133, sem afmarkast af Vesturgötu, Framnesvegi, Sólvallagötu og Ánanaustum voru 353 íbúar árið 1980.

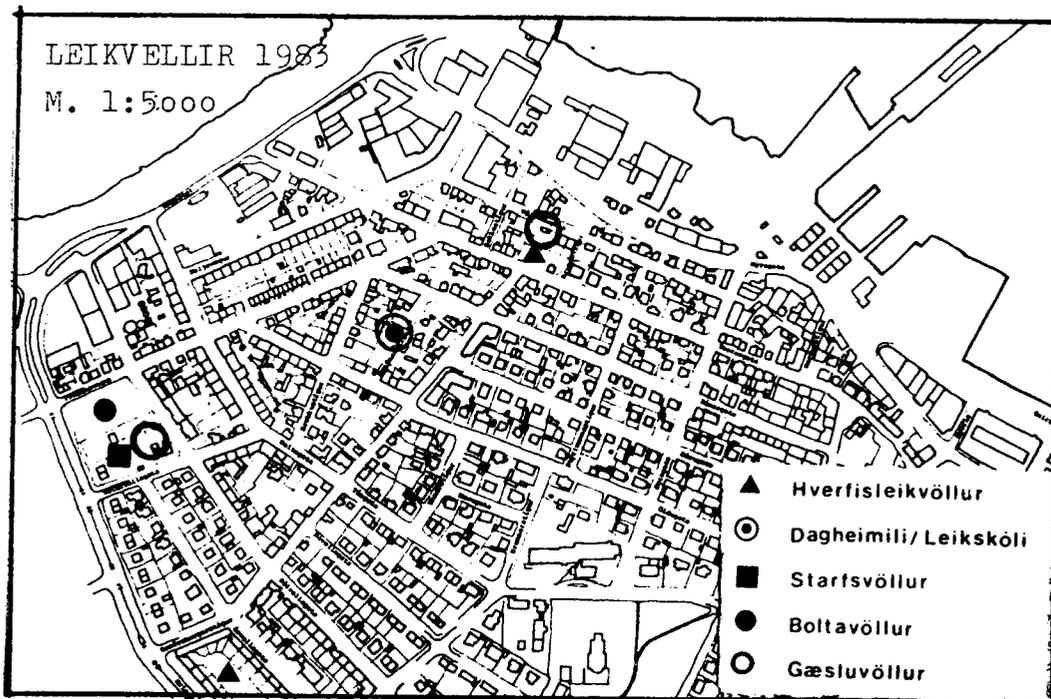


Ef litið er á aldursskiptingu íbúa þessa reits og hún borin saman við aldursskiptingu íbúa í "Gömlu hverfunum" í heild, kemur í ljós að tölurverð "ynging" hefur orðið þar á síðari árum. Sambærileg þróun hefur átt sér stað á einstökum reitum annars staðar í "Gömlu hverfunum". Þetta hefur þó enn sem komið er ekki komið fram í betri nýtingu íbúða (fjölgun íbúa á íbúð) fram yfir það meðaltal (1,9 íbúar/íbúð), sem nú

er meðaltalið í "Gömlu hverfunum". Við athugun kemur einnig í ljós, að meðalstærð íbúða á svæðinu er aðeins 93 m^2 sem er töluvert lægra en meðalstærð íbúða í borginni í heild (117 m^2). Einnig er þessi tala lægri en meðalstærð íbúða í Gamla bænum vestan Snorrabrautar (104 m^2).

i) Leiksvæði.

Eins og málum er háttað í dag þá eru öll almenn leiksvæði innan hæfilegrar göngufjarlægðar frá reitnum. Væntanlega getur orðið breyting á þessu með tilkomu skóla sem fyrirhugaður er við Framnesveg/Vesturvallagötu, en þá yrði sparkvöllurinn sem þar er nú lagður niður.



Þetta leiðir hugann að því hvort ekki væri rétt að koma fyrir litlum sparkvelli 35 x 50 m á reitnum við Vesturgötu/Ánanaust, sem þá gæti nýst því svæði og næstu reitum. Næsti hverfisvöllur er norðan Vesturgötu, eins og fram kemur á kortinu, það væri því e.t.v. æskilegt að koma fyrir litlum grenndarvelli á svæðinu milli húsanna eða hafa þetta atriði í huga, þegar útivistarsvæðið á reitnum er skipulagt.

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI.

a) Markmið.

Borgarskipulag byggir tillögugerð sína á eftirfarandi forsendum:

1. Notkun: Gengið er út frá að dagvistarstofnun rísi við Seljaveg.
Verði henni komið fyrir í nýjum byggingum, sniðnum að þörfum slíkrar starfsemi. Byggingin staðsetjist á lóð Kolsýruhleðslunnar, en leiksvæði nái yfir á lóð Landhelgislundar.
Nú stendur yfir úttekt byggingardeildar á húsi Kolsýruhleðslunnar. Ef í ljós kemur að mögulegt er og æskilegt að endurnýja þetta hús fyrir dagvistun, verður að endurskoða skipulagið og getur slík endurskoðun falið í sér ýmsar breytingar. Að öðru leyti skal stuðlað að því, eftir mætti með skipulagsaðgerðum, að Seljavegur verði vistleg og björt húsagata. Þá skal einnig leitast við að koma fyrir á reitnum aðstöðu til útileikja.
Gert er ráð fyrir að íbúðarbyggð verði styrkt á norðurhluta reitsins með samfelldri íbúðarbyggð frá Vesturgötu 65 A til og með Vesturgötu 71.
(Skipulagsforsenda). Lögð verði áhersla á skjólgóð og vistleg útirými. Á vestari hluta reitsins (lóð ríkisins) verði gengið út frá að rísi skrifstofu- og lagerhúsnæði við Holtsgötu og Ánanaust.
2. Umferð og lagnir: Stefnt skal að því, að stofnbrautin Ánanaust verði hið fyrsta flutt fjær húsunum og aðkomugata liggja að reitnum samsíða henni með bílastæðum fyrir þær byggingar, sem á reitnum standa.
Lega Vesturgötu breytist þannig, að nyrsti hluti hennar sveigist til austurs.
Skolpútrásir verði gerðar þannig úr garði að forsvaranlegt sé fyrir íbúa svæðisins.
Tillögur miðist við að gert sé ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis og 1 bílastæði á íbúð.
3. Mannvirki: Gengið er út frá að ný mannvirki stuðli að skjólmyndun á svæðinu og gegni að öðru leyti því hlutverki að tengja ósamstæð hús.

b) Byggingareitir/húsaþæðir.

Fyrirhugaðir byggingareitir húsa eru sýndir á kortum, sem fylgja greinargerð þessari, þar og á sneiðingu og götumyndum, eru sett fram ákvæði um húsaþæðir.

Til að ná fram settum markmiðum hvað varðar aðlögun og heildar-
svipmót, hefur verið nauðsynlegt að gera vissar breytingar á
lóðamörkum.

Sjá kort yfir ný lóðamörk.

c) Landnotkun.

Íbúðarbyggð er skv. tillögunni ríkjandi á eystri hluta reitsins, sjá kort yfir landnotkun, en á vestari hluta er gert ráð fyrir að sú starfsemi sem þar er nú og lík starfsemi verði áfram, þ.e. opinber þjónusta.

Hvað varðar notkun lóða þá er gengið út frá því, að íbúðarhúsum fylgi einkalóðir en miðbik reitsins verði nýtt undir útivistar- og leiksvæði. Í tillögunni er gert ráð fyrir að svæðið sé annars vegar hluti af lóð Vesturgötu 71 og hins vegar lóð ríkisins. Hönnun og útfærsla grænna svæða verði gerð sem ein heild, þannig að heildaryfirbragð og notagildi verði sem mest fyrir reitinn og nærliggjandi byggð.

d) Aðkoma og bílastæði.

Bílaaðkoma að byggingum er frá aðlægum götum. Þær breytingar hafa orðið, að Vesturgata hefur færst til norðausturs á þeim kafla, sem næstur er Ánanaustum. Seljavegur hefur breikkað á ca. 80 m belti um miðbik. Við þetta hefur bílastæðum fyrir íbúða- byggðina verið komið fyrir við Vesturgötu og við Seljaveg hefur skapast rými fyrir fleiri bílastæði fyrir aðliggjandi byggð.

Opinber göngustígur liggur um reitinn, sem tengir græn svæði innbyrðis og reitinn Seljavegi og Ánanaustum. Jafnframt er hann aðkomuleið fyrir dagvistarstofnun.

Tafla II.

Lóðarheiti	Lóðarstærð (m ²)	Gólfhl. (m ²)	N.	Notkun
Seljav. 32 lóð Landh.g. m/bílgeymslu	3.602 3.602	4.138 4.938	1.15 1.37	skrifst. og opinber þjón- usta
Vesturg. 71 Breytingartill. í jan.'84	1.934	2.774	1.43	íbúðir
Vesturg. 67 Breytingartill. í jan.'84	330	349	1.06	íbúðir
Vesturg. 65 og 65 A	290	500	1.72	íbúðir
Vesturg. 61	306	131	0.43	íbúðir
Vesturg. 59	183	220	1.20	íbúðir
Seljav. 10	392	108	0.28	íbúðir
Seljav. 12 Breytingartill. í jan.'84	1.582	360	0.23	dagvistun
Stígur, breytingar- till. í jan.'84	634			
Samtals	9.253	9.380		
Þar af grænt svæði	1.888			
Notkun í %				
Íbúðir				28%
Skrifst. og opinber þjónusta				45%
Grænt svæði				20%
Stígur				7%
				100%

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á íbúð í nýbyggingum og atvinnu-
húsnæði sem breytt er í íbúðir. Þá verður að gera ráð fyrir
1 bílastæði á hverja 50 m² í byggingum þeim sem ætlaðar eru fyrir
opinbera þjónustu. Eðlilegt þykir að þetta ákvæði taki einnig
til núverandi byggingar v/Seljaveg 32, þar sem núverandi bílastæði
þeirrar byggingar hverfa með tilkomu nýbyggðar. Gert er ráð
fyrir að um 42 stæðum sé komið fyrir á lóðinni sjálfri, að hluta
til í bílageymslu, en 40 stæðum sé áætlaður staður við Ánanaust.

e) Sérákvæði.

Þar sem ekki liggur enn fyrir fjarlægð húsa frá væntanlegri
stofnbraut norðan reitsins, er nauðsynlegt að gera ráð fyrir
þreföldu gleri í gluggum húsa, sem að brautinni snúa.

30. janúar 1984.



Guðrún Jónsdóttir.