

Héðinsreitur

Vesturgata 64, Seljavegur 2 - Breyting á deiliskipulagi -
20. desember 2018



01.07.2019

Breyting á uppdrætti. Lóðarmörk gerð skilmerkilegri.

Breyting gerð á greinargerð, kafla 4.1, 6.15 og 6.22

10.05.2019

Breyting gerð á uppdrætti og sneiðingu vegna veitumannvirkja.

Breyting gerð á greinargerð, kafla 3.7, 6.2 og 6.20.

Efnisyfirlit

1.	Inngangur	4
2.	Forsendur breytingar og skipulag í gildi	4
2.1.	Forsendur	4
2.2.	Aðalskipulag	4
2.3.	Gildandi deiliskipulag	4
3.	Skipulagssvæðið	5
3.1.	Afmörkun	5
3.2.	Umhverfi skipulagssvæðis	5
3.3.	Svæðið í sögulegu samhengi	5
3.4.	Starfsemi	5
3.5.	Samgöngur og aðkoma	5
3.6.	Fornleifar, húsakönnun, byggðakönnun	6
3.7.	Veitumannvirki	6
4.	Umhverfisáhrif	7
4.1.	Núverandi byggingar – heimildir gildandi deiliskipulags – áhrif breytinga	7
5.	Skipulagstillagan	8
5.1.	Markmið	8
5.2.	Lýsing tillögu	9
6.	Almennir skipulagsskilmálar	10
6.1.	Almennt	10
6.2.	Lóðir / Byggingareitir	10
6.3.	Hönnun	11
6.3.1.	Útlit og yfirbragð bygginga	11
6.3.2.	Útlit og yfirbragð garða og nærumhvefis	11
6.4.	Skilti og lýsing	12
6.5.	Mæli- og hæðablöð	13
6.6.	Byggingarmagn	13
6.7.	Byggingareitir og byggingalínur	13
6.8.	Húshæðir og þök	13
6.9.	Svalir - svalagangar	13
6.10.	Jarðhæðir, inngangar og aðgengi	14
6.11.	Lýsing	14
6.12.	Starfsemi	14
6.13.	Íbúðir, gerðir og stærðir	15
6.14.	Hjólástæði	15
6.15.	Bílastæði, bílageymslur og kjallarar	16

6.16.	Sorphirða	18
6.17.	Aðkoma neyðarbíla.....	18
6.18.	Gönguleiðir innan og meðfram skipulagssvæði	18
6.19.	List í almenningsrými	19
6.20.	Veitumannvirki.....	19
6.21.	Blágrænar ofanvatnslausnir	19
6.22.	Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss, loftgæði.	20
6.23.	Vindalíkan	20
6.24.	Skil á uppdrætti:.....	20
7.	Sérskilmálar.	21
7.1.	Reitur S1	21
7.1.1.	Starfsemi	21
7.1.2.	Húsgerð og hæðir	21
7.1.3.	Efnisval	22
7.1.4.	Uppbrot og svalir	22
7.1.5.	Þakgerðir	22
7.1.6.	Jarðhæðir.....	22
7.1.7.	Lóð – inngarðar – gönguleiðir	22
7.2.	Reitur S2 og S3.....	22
7.2.1.	Starfsemi	22
7.2.2.	Húsgerð og hæðir	23
7.2.3.	Efnisval	24
7.2.4.	Uppbrot og svalir	24
7.2.5.	Þakgerðir	24
7.2.6.	Jarðhæðir- kjallari	25
7.2.7.	Lóð – inngarðar – gönguleiðir	25
7.3.	Reitur S4-S8	26
7.3.1.	Starfsemi	26
7.3.2.	Húsgerð og hæðir	26
7.3.3.	Efnisval	26
7.3.4.	Uppbrot og svalir	27
7.3.5.	Þakgerðir	27
7.3.6.	Jarðhæðir.....	27
7.3.7.	Lóð – inngarðar – gönguleiðir	27
7.4.	Sérskilmálar Reita V1-V3	28
7.4.1.	Starfsemi	28
7.4.2.	Húsgerðir og hæðir	28

7.4.3.	Efnisval	29
7.4.4.	Uppbrot og svalir	29
7.4.5.	Þakgerðir	29
7.4.6.	Jarðhæðir	29
7.4.7.	Lóð – inngarðar – gönguleiðir	30
7.5.	Reitur V4 og V5	30
7.5.1.	Starfsemi	30
7.5.2.	Húsgerð og hæðir	30
7.5.3.	Efnisval	30
7.5.4.	Uppbrot og svalir	31
7.5.5.	Þakgerðir	31
7.5.6.	Jarðhæðir	31
7.5.7.	Lóð – Inngarðar – gönguleiðir	31
7.6.	Reitur V6	32
7.6.1.	Starfsemi	32
7.6.2.	Húsgerðir og hæðir	32
7.6.3.	Efnisval	33
7.6.4.	Uppbrot og svalir	33
7.6.5.	Þakgerðir	33
7.6.6.	Jarðhæðir	33
7.6.7.	Lóð – Inngarðar – gönguleiðir	33
8.	Hönnun	34
8.1.	Inngarðar, gönguleiðir, almenningsrými	34
8.2.	Húsagerðir – Seljavegur, Verið	35
8.3.	Húsagerðir – Mýrargata, Vesturgata - Reitir S6, S7, S8, V4 og V5	36
8.4.	Húsagerðir– Reitur V6	36
8.5.	Húsagerðir – Ánanaust - Reitir V1, V2 og V3	37

Héðinsreitur

Vesturgata 64 – Seljavegur 2
Breyting á deiliskipulagi

Greinargerð

1. Inngangur

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu fyrir Héðinsreit sem er unnin í samræmi við markmið Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Breytingin felst í því að breyta byggingarreitum, byggðamynstri, lóðarmörkum, hæð húsa og starfsemi frá deiliskipulagi sem var samþykkt 2007, ásamt því að fella úr gildi byggingarheimild fyrir þjónustu- og ummönnunaríbúðir og heimila hagnýtingu hluta þess byggingarmagns fyrir íbúðir. Heimilaður hámarksfjöldi íbúða skv. tillögu er 330 íbúðir sem verða blandaðar að stærð og gerð, (sjá nánar í kafla 2.2). Heimilað er að reka gististarfsemi á sérskildum reitum. Á jarðhæðum verða lifandi götuhliðar, verslun, veitingastaðir og þjónusta opin almenningi. Hámarksfjöldi bílastæða og bílastæðastýring kemur fram í minnisblaði Eflu verkfræðistofu (dags. 7.9.2018) og minnisblaði skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar (dags. 3.9.2018). Frá því minnisblað skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar var unnið hefur fjöldi íbúða verið færður í hámark skv. AR2010-2030 en var það ekki í minnisblaðinu. Bíla- og hjólastæði eru staðsett í bílakjallara með aðgengi frá Vesturgötu, en einnig verða hjólastæði staðsett við innganga og í inngörðum. Tillagan gerir ráð fyrir hönnun nýrra inngarða með aðkomu úr þremur áttum.

2. Forsendur breytingar og skipulag í gildi

2.1. Forsendur

Tildrög þess að ráðist er í deiliskipulagsbreytingu er vilji lóðarhafa til að endurskoða notkun byggingarheimilda þjónustu og ummönnunaríbúða og nýtingu á reitnum. Endurskoðunin er unnin í samráði við embætti Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur til að uppbygging á reitnum sé í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur, 2010 – 2030 um gæði í borgarumhverfinu, þéttingu byggðar og húsnæðismarkmið Reykjavíkurborgar líkt og fram kemur í forsögn að deiliskipulagsbreytingu fyrir Héðinsreit dagsettri 26.07.2017. Deiliskipulagið gerir einnig ráð fyrir stækkun á lóð sem nemur um 14 metrum í átt að Ánanaustum (eða sem nemur 1400m²).

2.2. Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 er reiturinn innan skilgreinds Vesturbæjarborgarhluta 1 og er hluti af skilgreindu byggingarsvæði nr. 5: Héðinsreitur, þar sem heimilaðar eru 275 íbúðir með vikmörkum -10/+20 % (hámark íbúða 330, lágmark 275) og hæðir húsa 5-7 með vikmörkum. Landnotkun er skv. aðalskipulagi M1b, blönduð miðborgarbyggð – Skrifstofur og þjónusta, með það að markmiði að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Almenn skal sú starfsemi vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn. Svæðið er jafnframt á áhrifasvæði fyrirhugaðs samgöngu- og þróunaráss höfuðborgarsvæðisins þar sem gert er ráð fyrir hágæða almennings-samgöngukerfi.

2.3. Gildandi deiliskipulag

Núverandi deiliskipulag reitsins var unnið af VA arkitektum og tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. febrúar 2007. Skilmálar þess heimiluðu niðurrif hluta bygginga á svæðinu ásamt uppbyggingu blandaðrar byggðar. Tvær sviðsmyndir voru heimilar varðandi uppbyggingu á reitnum:

- Allt að 25.365 m² hámarks byggingarmagn fyrir allt að 375 íbúðir og atvinnustarfsemi.

- b) Allt að 36.085 m² hámarks byggingarmagn ef byggðar væru þjónustu- og ummönnunarábúðir auk almennra íbúða .

Inni í þessum tölum báðum eru 8.185 m² byggingarmagns sem var þegar byggt á reitnum, þ.e.a.s. hús sem ekki var heimilað að rífa. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir 391 bílastæði á reitnum.

3. Skipulagssvæðið

3.1. Afmörkun

Skipulagssvæðið er með staðgreinireit nr. 1.130.1 og afmarkast af Mýrargötu, Ánanaustum, Vesturgötu og Seljavegi. Á reitnum eru 2 lóðir, Seljavegur 2 og Vesturgata 64.

3.2. Umhverfi skipulagssvæðis

Reiturinn er staðsettur á mörkum athafnasvæðis og íbúðabyggðar við Fiskislóð, Vesturgötu og Nýlendugötu og Gömlu hafnarinnar. Yfirbragð svæðisins hefur breyst mikið á undanförunum árum og einkennist nú af iðandi mannlífi og fjölbreytileika. Auk hefðbundinnar verslunar og þjónustu eru fjölbreytt sprotafyrirtæki á svæðinu, afþreying, listasöfn, kaffi- og veitinghús auk blómlegrar atvinnustarfsemi. Aukinn fjöldi fyrirtækja, veitingahúsa, smáverzlana, nálægð við Slippinn, hafnlæga starfsemi og sjávarsíðu gefur svæðinu mikla sérstöðu í borgarumhverfinu. Til suðurs einkennist umhverfið af smágerðri íbúðarbyggð við Vesturgötu og lágreistu fjölbýlishúsi, hús eru frá einni til fjögurra hæða. Töluverður landhalli er á reitnum eða um 6 metrar frá Seljavegi að Ánanaustum, þar sem mest er.

3.3. Svæðið í sögulegu samhengi

Byggðin við Ánanaust hefur lifað þrenns konar tíma. Fyrst má telja “tómthústímann” þar sem smábær þurrabúðarmanna stóðu umhverfis stakkstæðin. Sumir hverjir þeirra standa enn. Ívarssel, Litla-Sel og Stóra-Sel í félagsskap Sóttvarnarhússins eru nöfn bæja sem enn eru til frá þessum tíma. Með tilkomu vélskipa og togaraútgerðar færðist annar blær yfir Ánanaustin. *Tími iðnaðar* gekk í garð þegar járnbrautin var lögð og iðnaðarhús eins og við þekkjum frá fyrri hluta síðustu aldar risu á svæðinu. Fulltrúar þeirra eru Landhelgisgæsluhúsið á samnefndum reit, Héðinshúsið á Héðinsreit að ógleymsdu Steindórshúsi á Steindórsreit (Bykoreit). Nú hefst þriðja tímabilið í sögu reitanna við Ánanaust. *Nútíminn* með annarri og þéttari nýtingu á svæðinu til framtíðar, íbúðabyggð ris í bland við fjölbreyttan atvinnurekstur líkt og markmið AR 2010-2030 fjalla um og þá sérstaklega kaflarnir „Borgin við sundin“, „Græna borgin“ og „Borg fyrir fólk“.

3.4. Starfsemi

Á skipulagssvæðinu var fjölbreytt starfsemi verslunar og þjónustu við Seljaveg 2, auk skrifstofustarfsemi og annarrar atvinnustarfsemi. Í dag er sú starfsemi lítil utan í norðurhúsi við Seljaveg þar sem apótek er rekið á jarðhæð en íbúðir og skrifstofur eru á efri hæðum.

3.5. Samgöngur og aðkoma

Reiturinn liggur að Ánanaustum, Vesturgötu, Seljavegi og Mýrargötu og er aðkoma að reitnum því góð. Umferð einkennist af nokkrum umferðarþunga um Ánanaust og Mýrargötu. Samkvæmt skýrslu Vegargerðarinnar og Reykjavíkurborgar „Kortlagning hávaða samkvæmt tilskipun EU 2002/49/EC“ fara yfir þrjár milljónir ökutækja árlega um bæði Ánanaust og Mýrargötu eða um 15.700 (ÁDU) ökutæki daglega um Ánanaust að Mýrargötu, en um 12.400 (ÁDU) um Mýrargötu, frá Ánanaustum að Ægisgötu. (ÁDU).

Hámarkshraði er 50 km um Ánanaust og Mýrargötu en um Vesturgötu, Nýlendugötu og Seljaveg er minni umferð og hægari þar sem hámarkshraði er 30km.

Strætó er með stoppistöðvar bæði við Mýrargötu og Grandagarð þar sem leið 14 stoppar með 15 mínútna tíðni. Aðgengi að almenningssamgöngum telst því miðlungsgott. Samgöngur fyrir gangandi eru góðar til allra átta,

ástand gangstíga er misgott. Nú þegar er samþykkt deiliskipulag fyrir hjólastíga meðfram strandlengju Ánanausta. Ekki eru afmarkaðir hjólastígar innan hverfisins næst reitnum en hins vegar er hámarkshraði ökutækja innan íbúðarsvæða 30km.

3.6. Fornleifar, húsakönnun, byggðakönnun

Í samræmi við lög um menningarminjar nr.80/2012 hefur skráning og mat á varðveislugildi húsa á reitnum og fyrri fornleifaskrá verið endurskoðuð.

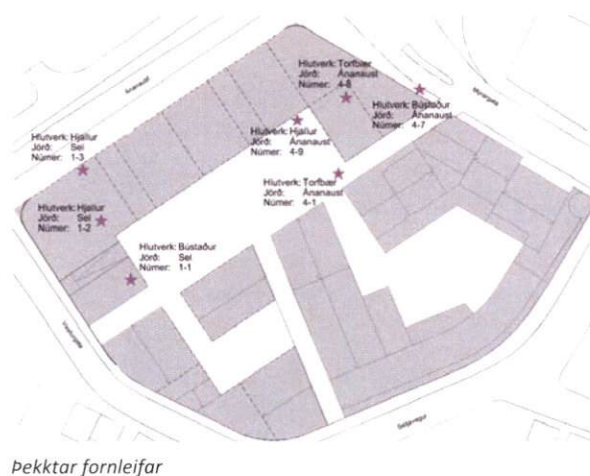
Fram kemur í uppfærðri húsakönnun sem gefin var út af Borgarsögusafni dags. 17.12.2018 „Á reitnum standa í dag hús á lóðinni Seljavegi 2 (mhl. 01, mhl. 02, mhl. 03, mhl. 04 og óskr. mhl.) sem byggð voru undir starfsemi vélsmiðjunnar Héðins á árunum 1941-1953 (sjá nánar í meðfylgjandi húsaskrá).

Þessi hús falla ekki undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs. Þau standa hins vegar innan hverfisverndarsvæðis sem skilgreint er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (hverfisvernd innan Hringbrautar) og gilda markmið og ákvæði hverfisverndunarinnar um þau.“

Hér kemur fram að Seljavegur 2, mhl 02 og 03 séu í rauðum flokki - RAUÐUR FLOKKUR: Einstök hús, húsaðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra. (sjá nánar húsakönnun Borgarsögusafns, nr. BSS2017080015– dags 17.12.2018)

Fornleifaskráning er frá 2003 þar sem að þekktar fornleifar koma fram (sjá skýringarmynd hér fyrir neðan). Verið er að uppfæra skráningu fornleifa í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Sjá nánar í sérskilmálum reitar S2 og S3 kafla 6.2.2., ásamt ítargögnum. Við breytingar á húsunum skal hafa samráð við Borgarsögusafn og Minjastofnun Íslands.



3.7. Veitumannvirki

Á svæðinu er kvöð um dreifistöð við Mýrargötu, umferð, jarðstreng og gröft OR (Veitur).

Dreifistöð er staðsett við Mýrargötu á lóð Veitnaen staðsetning dreifistöðvarinnar samræmist ekki fyrirhugaðri uppbyggingu á svæðinu og til að anna megi aflþörf m.a. vegna aukinnar uppbyggingar á reitnum er kvöð um tvær dreifistöðvar, umferð, jarðstreng og gröft OR (Veitur) í breytingu á deiliskipulagi.

Svo anna megi aflþörf m.a. vegna aukinnar uppbyggingar á reitnum er kvöð um tvær dreifistöðvar, umferð, jarðstreng og gröft OR (Veitur) í breytingu á deiliskipulagi.

Dreifistöðvar skulu staðsettar í efri kjallara við Mýrargötu og Vesturgötu. Sjá nánar í minnisblaði Veitna „Lagnir og dreifistöðvar Veitna á Héðinsreit“ (dags. 04.01.2019) sem er hluti ítagagna sem fylgja deiliskipulagsbreytingunni.

Ýmsar lagnir eru innan skipulagssvæðisins sem verður að færa vegna uppbyggingar á svæðinu.

.Allar núverandi kvaðir á svæðinu eru í fullu gildi þangað til nýjar kvaðir verða þinglýstar á nýju lóðarblaði.

Lóðarhafar skulu í samstarfi við Veitur finna endanlega staðsetningu fyrir dreifistöðvar.

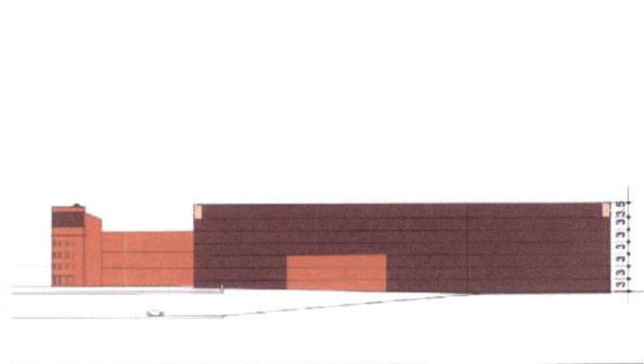
4. Umhverfisáhrif

4.1. Núverandi byggingar – heimildir gildandi deiliskipulags – áhrif breytinga

Núverandi byggingar á reitnum eru 5 talsins. Heimilað verður niðurrif á bakhúsum á lóð Seljavegs 2, núverandi matshluta 04 sem reistur var sem vélsmiðja 1945 og þann hluta matshluta 02 sem gengur til norðvesturs úr frambyggingunni. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir lokaðri randbyggð og heimilar allt að 5 hæða byggingar að Seljavegi og Vesturgötu, hornhúsi Seljavegar 2 að Mýrargötu allt að 6 hæðum og allt að 7 hæðir að Mýrargötu og Ánanaustum.



Gildandi deiliskipulag



Skurðmynd Mýrargata að Ánanaustu

- **Hljóðvist** - Með hliðsjón af hljóðvistargreiningu voru settir skilmálar til að fullnægja kröfum um hljóðvist. Áhrif deiliskipulagsins á hljóðvist er því metin óveruleg, sjá nánar í minnisblaði: Héðinsreitir Hljóðvistarreikningar.

Hljóðvistarreikningar unnir af VSÓ ráðgjöf, dags. 15.08.2018 sem eru hluti ítagagna með deiliskipulagsbreytingunni.

Niðurstöður reikninga leiddu í ljós að hljóðstig við húsveggi íbúða við Ánanaust og Mýrargötu, fer yfir mörk reglugerðar fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum. Í staðli ÍST 45:2016 um hljóðvist er tekið fram að skipulagsyfirlöndum sé heimilt við gerð skipulags að lækka kröfur til hljóðvistar við húsvegg ef hljóðvist er 50 dB(A) fyrir utan glugga íbúðar á a.m.k. einni húshlið. Í þeim tilfellum þar sem ekki verður hægt að mæta kröfu um 50 dB(A) fyrir utan glugga einnar húshliðar verður að ráðast í fullnægjandi mótvægisáðgerðir.

Við hönnun íbúðarhúsa skal að því gætt að hljóðvist verði í samræmi við reglugerðir.

- **Loftgæði** – Í ljósi þess umferðarþunga sem fer um svæðið í dag er fyrirhuguð uppbygging á deiliskipulagssvæðinu ekki líkleg til að hafa bein áhrif á loftgæði þrátt fyrir aukna bílaumferð umfram óbreytt ástand. Mengun vegna mögulegrar umferðaraukningar um reitinn er því metin óveruleg eða hlutlaus. Engu að síður kann mengun að hafa staðbundin og neikvæð áhrif á fyrirhugaða byggð meðfram götum, en það er háð óvissu um þróun ferðavenja og útblásturs frá bílaumferð.
- **Skuggavarp og vindafar** – Svo að aðlaðandi íveru- og leiksvæði skapist er áhersla lögð á að byggð myndi almennt gott skjól í inngörðum og sér í lagi að sunnanverðu. Vindasamt er á reitnum enda mikil nálægð við opið haf. Þar sem gönguleiðir opnast til norðurs eru líkur á vindstrengjum og við gróðurval ber að hafa það í huga. Lagt er til að við áframhaldandi hönnun reitsins verði áhrif vinda á gæði einstakra svæða svo sem gönguleiða, inngarða, svala og þakgarða skoðuð til hlítar með tilliti til þeirrar fjölbreyttu notkunar sem kann

að eiga sér stað. Gert er ráð fyrir lágum trjágróðri víða í inngörðum til að draga úr vindáhrifum. Sérstaklega ber að líta til þess að líklegt er að hátt hlutfall verstu veðranna á Héðinsreit sé í vindi af suðvestri / vestsuðvestri eða norðri. Vindstrengir geta verið all miklir meðfram Ánanaustum í norðanátt, því ber að huga að gróðri og trjátegundum sem brjóta vindstrengi sem myndast upp við byggingarnar. Sjá nánar minnisblað Haralds Ólafssonar „Almennt um vinda og veður á Héðinsreit, vestast milli Mýrargötu og Vesturgötu í Reykjavík“ (dags. 18.10.2018) sem og minnisblað Landslags „Gróðurval“ á og um reitinn (dags. 01.11.2018), ásamt leiðbeiningum í Hönnunarhandbók, allt hluti af ítargögnum með deiliskipulagsbreytingunni.

Almennt er hæð húsa nokkuð jöfn a reitnum en landhalli innan hans tölurverður frá austri til vesturs eða allt að 6 metrum. Þó eru byggingar hæstar að norðanverðu, á horni Ánanausta og Mýrargötu með skuggavarp út á gatnamót við Ánanaust og varpa því fyrst og fremst skugga í umferðarrými. Byggingar við Ánanaust stallast niður til suðurs og draga því úr skuggavarp í inngörðum og dvalarsvæðum á lóðum. Hús inni á reitnum eru almennt með hallandi þökum svo skuggavarp þeirra bygginga er minna en ella. Skuggavarp eru gerð skil á skýringaruppráttum og miðast við sumarsólstöður og jafndægur.

- **Samgöngur** - Staðsetning Héðinsreits er í nálægð við miðborgina og stór atvinnusvæði. Blönduð byggð og fjölbreytt landnotkun eru líkleg til að draga úr einkabílanotkun til framtíðar litið og styðja við notkun almenningsamgangna og virkra ferðamáta, þ.e. göngu og hjóleiða. Áhrif deiliskipulagsins kunna að vera jákvæð á ferðavenjur, en eru háð óvissu, þ.á.m. með tilliti til þróunar almenningsamgangna og notkunar einkabílsins.
- **Almenningsamgöngur**
Reiturinn telst miðlungsvel tengdur þjónustu almenningsamgangna. Tvær leiðir strætó eru í stuttu göngufæri við reitinn, leið 13 stoppar við Hringbraut og leið 14 stoppar við Mýrargötu og Grandagarð.
- **Skólamál** - Áhrif uppbyggingar Héðinsreits og annarra þróunarreita í vesturhluta miðbæjarinnar kunna að kalla á aðgerðir í húsnæðismálum skóla og leikskóla í hverfinu. Sjá umsögn Skóla- og frístundasviðs í ítargögnum.
- **Verslun og þjónusta** – Deiliskipulagsbreytingin felur í sér fjölgun íbúða á svæði sem þegar einkennist af fjölbreyttri verslun og þjónustu. Deiliskipulagið stuðlar að enn betra aðgengi íbúa svæðisins að nærþjónustu sem dregur almennt úr notkun einkabíla. Fjölgun íbúða styrkir jafnframt rekstrargrundvöll nærþjónustu í hverfinu og styrkir svæðið í sessi sem áhugaverðan búsetukost og áfangastað iðandi af mannlífi.
- **Byggðarmynstur og yfirbragð** – Sá þéttleiki byggðar sem deiliskipulagsbreytingin leggur til styður við stefnu svæðis- og aðalskipulags um hagkvæma uppbyggingu á samgöngu- og borgarmiðuðum þróunarsvæðum. Tillagan hefur að leiðarljósi meginmarkmið AR 2010-2030: Borg fyrir fólk, skapandi borg, græn borg, borg við sund. Deiliskipulagsbreytingin samræmist vel meginmarkmiðum aðalskipulags um borgarþróun, bættan borgarbrag og vistvænar lausnir í hönnun hverfa. Áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á byggðarmynstur og yfirbragð eru metin verulega jákvæð, ný tillaga horfir til aðliggjandi byggðar og fellur betur að ríkjandi byggðarmynstri og staðareinkennum hverfisins en gildandi deiliskipulag gerir. Gildandi deiliskipulag heimilar byggingar frá 5-7 hæða eða áþekkar því sem deiliskipulagsbreytingin heimilar. Ný tillaga hefur því ekki teljandi útsýnisskerðingu á nærliggjandi byggð.
- **Ásýnd** - Áhrifin á ásýnd svæðisins verða mikil og varanleg, en eru metin verulega jákvæð á umhverfisþáttinn með hliðsjón af skýrum skilmálum um form, uppbrot húsa, vönduð almenningsrými og metnaðarfullan frágang lóða.

5. Skipulagstillagan

5.1. Markmið

Uppbygging á reitnum felur í sér tækifæri til að þetta byggð, nýta land og innviði borgarinnar sem best. Tillagan er í beinu framhaldi af stefnumótun borgaryfirvalda sem hefur að leiðarljósi að þétting byggðar leiði til betri gæða í borgarumhverfinu. Markmiðið er að bregðast við eftirspurn eftir íbúðum í fjölbreytilegri stærð í göngufjarlægð við verslun og þjónustu, fjölga íbúum í vesturhluta borgarinnar, næst helstu atvinnusvæðum borgarinnar ásamt því að styrkja núverandi atvinnustarfsemi í nánasta umhverfi reitsins.

Þessari deiliskipulagsbreytingu er ætlað að aðlaga uppbyggingu á reitnum svo hún taki betur mið af aðliggjandi umhverfi í byggðamynstri, hönnun og göngutengingum en gildandi deiliskipulag gerir. Með breytingunni er tækifæri til að aðlaga eldri tillögu að nýjum áherslum og markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030 og skapa áhugaverða blandaða byggð íbúða- og atvinnustarfsemi. Jafnframt tekur breytingin mið af samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar líkt og fram kemur í forsögn Héðinsreitar dags. 26.07.2017, að byggt verði upp í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar er varðar uppbyggingu leigumarkaðar og félagslega blöndum íbúa í hverfinu.

Út frá forsögn Skipulagsfulltrúa. 26.07.2017 voru eftirfarandi markmið höfð til grundvallar við endurskoðun deiliskipulagsins:

1. Að tryggja fjölbreytt framboð íbúðagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa, sjá nánar í skilmálatöflu.
2. Að taka mið af manneskjulegum mælikvarða og hafa í huga mismunandi tímaskeið sem birtast á reitnum.
3. Að taka mið af sögulegu byggðarmynstri og fíngerðum kvarða nálægðrar byggðar.
4. Að styrkja sjón- og gönguása í samhengi við svæðið í heild sinni, óháð lóðarmörkum.
5. Fjölgja lífandi götuhliðum og nýjum verslunarrýmum við jarðhæð.
6. Að leggja áherslu á skjólgóð, sólrík, fjölbreytt og áhugaverð útsvæði.
7. Að skapa göturými sem setur fólk í fyrirrum.
8. Að efla staðareinkenni reitarins í samhengi við aðliggjandi byggð, þ.á.m. sögulegri legu járnbrautar frá Öskjuhlíð út í Örfirisey og horfnar byggingar.
9. Gróður og tré sem hæfa umhverfinu og eflir anda staðar.
10. Að við hönnun bygginga og lóða verði horft til sögunnar ss. stakkstæði, lestarteinar, Héðinn stálsmiðja, grjóttflutningur o.fl.

5.2. Lýsing tillögu

- Tillagan stækkar lóð til vesturs til móts við Ánanaust. Það er gert til að auka rýmd í inngörðum, til að breikka gangstéttir og gera almenningurými herra undir höfði.
- Niðurrifsheimildir eru óbreyttar.
- Meginnálgun tillögunnar er að mynda þetta randbyggð sem samanstendur af 14 byggingum mismunandi að hæð, formi, útliti og hönnun, umhverfis þrjá inngarða hver með sín séreinkenni, IG1 við Seljaveg, IG2 við Vesturgötu og IG3 við Ánanaust. Af þessum 14 byggingum standa 3 áfram og er heimilað að gera breytingar á þeim, sjá sérskilmála.
- Heimilað byggingarmagn er 39.400 m² ofanjarðar (A+B m²). Atvinnu- og þjónusturými minnkar í deiliskipulagsbreytingu frá heimildum gildandi deiliskipulags. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir allt að 10.388 m² atvinnu- og þjónustuhúsnæðis.
- Heimilaður íbúðafjöldi er 330, 228 íbúðir á lóð Vesturgötu 64 og 102 íbúðir á lóð Seljavegar 2
- Gististarfsemi óheimil nema í sértæku húsnæði á reitum S1, S2 og S3, sjá sérskilmála.
- Hæðir húsa eru fjórar til sjö. Hæðakótar koma fram á uppdrætti. Við nánari hönnun skal sannreyna samræmi gólfkóta 1. hæðar og aðliggjandi götukóta með tilliti til aðgengis fyrir alla.
- Skýrar gönguleiðir opnar almenningi fara á þremur stöðum í gegnum reitinn, aðrar gönguleiðir eru stýrðar og heimilt að loka þeim á nóttunni.
- Kjallari er heimilaður á tveimur hæðum fyrir bílajakallara, stoðrymi, rými sem tengjast starfsemi á jarðhæð tæknirými, geymslur, sorpgeymslur, skábraut og hjólstæði, sjá nánar í sérskilmálum einstakra reita.
- Bíla- og hjólstæði fyrir langtímageymslu eru neðanjarðar, en einnig skal reisa hjólaskýli fyrir bæði skammtíma- og langtímastæði ofanjarðar.

- Á jarðhæðum eru lifandi götuhliðar fyrir smásöluverslun, veitingastaði og ýmisskonar þjónustu, allt opið almenningi. Starfsemi gististaða er ekki heimiluð á jarðhæðum nema við inngarð hjá hóteli á reit S2, sjá sérskilmála.
- Blágrænar ofanvatnslausnir verða nýttar á þökum að hluta og í inngörðum lóða til að styðja við heilbriggt, fallett, grænt nærumhverfi og draga úr álagi á veitukerfi borgarinnar.
- Sérstakar hönnunarleiðbeiningar fylgja með deiliskipulagsbreytingunni og kveða á um greinilega uppskiptingu bygginga í kvarða sem tekur mið af nærliggjandi byggingum og byggðamynstri. Efnis- og litaval húsa að inngörðum einkennist af björtu litavali. Vistvæn efni verða notuð við hönnun mannvirkja. Við val byggingarefna skal hafa í huga hugmyndafræði vöggu til vöggu „cradle to cradle“, þar sem við val á efni er horft til allra þátta frá framleiðslu til förgunar.
- Byggingarlína við Vesturgötu, Mýrargötu og Ánanaust er brotin upp í smærri einingar svo fram standi greinilegar byggingar með ákveðin sérkenni. Mikil áhersla er lögð á vistvæna og græna inngarða, ólíka að uppbyggingu og yfirbragði. Í minnisblaði Landslags, dags.01.11.2018 er bindandi lágmarkshlutfall grænnra svæða og tillögur að mismundandi gróðurvali í inngörðum sem stuðla eiga að fjölbreytileika, ábendingar um mikilvægi trjágróðurs til niðurbrots vinds bæði við gönguleiðir og í almenningsrýminu í kringum reitinn. (sjá skilmála um inngarða).

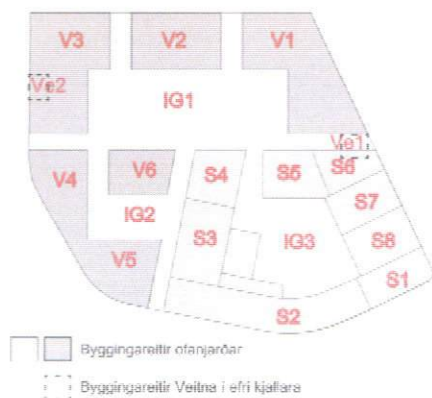
6. Almennir skipulagsskilmálar

6.1. Almennt

- Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu blandast saman atvinnu- og íbúðabyggð.
- Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð, önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.
- Með skipulagi fylgja hönnunarleiðbeiningar ásamt ítargögnum um vind, bílastæði, hávaða og gróður og skal hönnun mannvirkja og lóða taka mið af þeim.

6.2. Lóðir / Byggingareitir

- Á deiliskipulagsreitnum eru tvær lóðir, Vesturgata 64 og Seljavegur 2.
- Innan hvorrar lóðar hafa verið skilgreindir byggingareitir.
- Á lóð Vesturgötu 64 eru auðkenndir reitirnir V1, V2, V3, V4, V5 og V6.
- Á lóð Seljavegar 2 eru auðkenndir reitirnir S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7 og S8
- Skilgreindir eru inngarðar IG – 1, IG – 2 og IG – 3 sem eru sameiginleg dvalar og leiksvæði allrar hlutaðeigandi bygginga. Aðgengi að inngörðum skal vera opið og óhindrað.
- Á uppdrætti og skýringarmyndum í hönnunarhandbók er sýnd afmörkun sérnotareita fyrir íbúðir/atvinnustarfsemi við jarðhæðir.
- Dreifistöð sem nú er staðsett við Mýrargötu þarf að finna nýjan stað á deiliskipulagsreitnum. Til að anna aflþörf vegna aukinnar uppbyggingar er þörf fyrir tvær stöðvar á reitnum til framtíðar, aðra svipaða af stærð og núverandi stöð auk annarrar minni. Því er kvöð um tvo byggingareiti fyrir Veitur í efri kjallara, annan við Mýrargötu, hinn við Vesturgötu. Byggingareitur dreifistöðvar við Mýrargötu skal vera að lágmarki 30 m² staðsettur undir göngugötu á lóð V64 með aðgengi um hús á reit S6 sem tryggji aðkomu frá götu að dreifistöð vegna viðhalds og viðgerða. Byggingareitur við Vesturgötu á reit V3 skal að lágmarki vera 14 m², staðsettur undir keyrslurampi að bílahúsi með aðgengi frá kjallara. Lofthæð rýmis skal ekki vera undir 2,5 metrum. Aðkoma vinnutækja og starfsmanna að dreifistöðvum skal vera tryggð á öllum tímum sólarhrings, fyrir rekstur og viðhald. Sjá nánar Minnisblað Veitna „Lagnir og dreifistöðvar Veitna á Héðinsreit“ dagsettu 04.01.2019 sem er hluti ítargagna sem fylgja deiliskipulagsbreytingunni. Staðsetning veitumannvirkja er merkt inn á skipulagssupprátt.



Auðkenni reita og inngarða innan lóða

6.3. Hönnun

Rík áhersla er lögð á hönnunarleiðbeiningar með deiliskipulagsbreytingunni og skal fylgja þeim leiðbeiningum sem þar eru framsettar. Hönnunarhandbók er hluti af deiliskipulagsbreytingunni, verður staðfest samhliða samþykkt þess og eru skilmálar í henni bindandi.

- Til að tryggja fjölbreytileika í hönnun skal ólíkt efnisval vera á milli bygginga og mismunandi útfærsla á útkrögun/svölum þannig að hver bygging verði einstök í útliti sbr. skýringarmyndir og leiðbeiningar.
- Til að tryggja fjölbreytileika skal hver inngarður hafa eigið sérkenni sem skilgreina skal sérstaklega í greinargerð með hönnun þeirra, sjá einnig leiðbeiningar í hönnunarhandbók og minnisblaði landslagsarkitekta.
- Til að tryggja fjölbreytileika í hönnun bygginga og reitnum skulu að lágmarki sex mismunandi arkitekta- og landslagsstofur teikna byggingar á byggingarreitum S1 – S8 og V1 – V6 sem og inngarða og gönguleiðir. Þessi kvöð nær til allra hönnuða sem sannanlega skulu vera frá ótengdum fyrirtækjum.

6.3.1. Útlit og yfirbragð bygginga

- Uppbygging skal fá borgarsvip sem einkennist af vandaðri og agaðri hönnun sem endurspeglast í fjölbreyttum útfærslum ólíkra bygginga.
- Lögð er áhersla á að yfirbragð bygginga taki mið af nánasta umhverfi, uppbroti, hverfisbrag og gangandi vegfarendum.
- Þar sem verið er að breyta eða byggja við eldri byggingar er æskilegt að þær breytingar séu skýrar og læsilegar. Byggingar við Ánanaust geta verið borgarhús, stærri í kvarða en hús annarsstaðar á reitnum, þar sem ekki er sama náþýli við annars smágerð umhverfi, heldur spilað upp að hröðu borgarrými og opnu hafi.
- Lögð er áhersla á að byggingar við Ánanaust hljóti greinileg séreinkenni hvað efnisval og skiptingu í þrjár læsilegar húseiningar varðar. Frekara uppbot og stöllum sjá sérskilmála V1- V3.
- Utan á liggjandi stigagangar er óheimilir og stigahús skulu vera upphituð.
- Svalagangar eru almennt ekki heimilaðir sem algild lausn aðkomu íbúða. Í sérskilmálum einstakra reita eru leiðbeiningar um hvort og hvernig svalagangalausnir eru heimilaðar, en auk þess ber að fylgja ákvæðum í hönnunarhandbók skipulagshöfundu dags. 20.12.2018 sem eru hluti af deiliskipulagsbreytingu.
- Fylgja skal hönnunarleiðbeiningum deiliskipulagsins, sjá kafla 6.3 varðandi samþykktarferli fyrirhugaðra byggingaráforma. Hönnunarhandbók er bindandi fylgigagn með þessum skilmálum.

6.3.2. Útlit og yfirbragð garða og nærumhverfis.

- Hönnun og efnisnotkun lóða skal vera vönduð. Í inngörðum er lögð áhersla á vistvænt og hlýlegt yfirbragð.

- Inngarðar eru útivistarsvæði fyrir alla íbúa á skipulagssvæðinu að undanskildum sérnotaflötum íbúða á jarðhæð sem snúa að garði. Aðrir sérnotaflétir eru svalir íbúða á efri hæðum.
- Gera skal ráð fyrir leiksvæði innan lóða sem þjónar mismunandi aldurshópum og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Leiksvæði skulu taka mið af „Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar“. (sjá eftirfarandi slóð; https://reykjavik.is/sites/default/files/skrifstofur_radhuss/skrifstofaborgarstjora/Stefnur/20120322-leiksvaedastefna.pdf?fbclid=IwAR1CuRDtaVNEllGs0Fkwa4D-VSfjLztqu6LPIg1bMBPxzWap38PoVNg3CSE)
- Grænir fletir, gras, gróðurbeð og tré skulu vera að lágmarki 30% af yfirborði inngarða, sjá nánar í minnisblaði Landslags og leiðbeiningar í hönnunarhandbók.
Í inngörðum er lögð áhersla á lægri tegundir trjáa, lauftré og sígrænan gróður. Bílakjallari er staðsettur undir öllum inngörðum en garðarnir hafa allir mjög gott skjól og eru almennt sólríkir. Gert er ráð fyrir að beð þurfi að vera uppbyggð fyrir jarðveg, sér í lagi stærri rôtargróður og að tekið sé tillit til gróðurs við burðarþolshönnun bílakjallara. Við val á plöntum skal huga sérlega að rötarlagi þeirra svo ekki valdi skemmdum á steypum plötum kjallarahæða.

Hugmyndafræði um blágrænar ofanvatnslausnir skulu hafðar að leiðarljósi við hönnun inngarða, sjá nánar í kafla um ofanvatnslausnir.

- Ekki er heimilað að veita öllu ofanvatni beint í lagnakerfi svæðisins og skal útbúa blágrænar ofanvatnslausnir á öllum lóðum til að auka gegndræpi, auka jákvæða upplifun og minnka álag á veitukerfi.
 - Leitast skal við að auka gegndræpi yfirborðsflata á öllum lóðum, t.d. með notkun grænna þaka, gegndræpra yfirborða s.s. gegndræpar hellulagnir (*en. pervious pavement*), grasstein, gróðurþekju með dýpt að lágmarki 30cm eða öðrum sambærilegum lausnum sem halda aftur afrennsli af lóð.
- Í inngörðum skapast kjöraðstæður fyrir harðgerðar tegundir gróðurs. Eftirfarandi eru leiðbeinandi tillögur að tegundavali. Einkennandi plöntur er snarrótarpunktur, melgresi, hálíngresi, túnvingull, gulmaðra, ljónslappi, blóðberg, krækilyng og baldursbrá. Einnig eru dvergfura, einir, gráelri, fjallarífs, heggur, birki, kvistar og misplar dæmi um harðgerðar, veðurþolnar gerðir.
- Milli bygginga og við gönguásinn eru mismunandi skilyrði, og þarf gróðurval að vera í samræmi við það. Taka þarf sérstakt tillit til vindálags við göngugötu og á gróður markvisst að vera skilgreindur með tilliti til þess að brjóta niður þann vind sem kann að myndast. Plöntur þurfa að vera harðgerðar.
- Hönnun og útlit göturýmis í kringum reitinn er á höndum borgarinnar. Að beiðni skipulagsfulltrúa hefur verið gerð tillaga að gróðurvali og endurhönnun bílastæða. Með gróðurvali er lagt upp með hávaxinn trjágróður í gangstéttarrýmið sem mýkir götumyndina, brýtur vind og stuðlar að skjólbetri svæðum, sér í lagi frá hvasstri norðvestan átt.
- Sjá nánar um gróðurval og stærðir gróðursvæða í hönnunarhandbók og minnisblaði Landslags í ítargögnum með deiliskipulagsbreytingu.

6.4. Skilti og lýsing

- Óheimilt er að setja upp skilti innan svæðisins sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir nærliggjandi íbúðabyggð. Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ ljósmengun sé í lágmarki.
- Skilti eru einungis heimiluð fyrir þá starfsemi sem er innan reitarins og skulu ekki vera stærri en 2,5m².
- Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdrætti.
- Tölvustýrð skilti og flettiskilti eru ekki heimiluð. Samanlögð stærð skilta skal ekki fara yfir 6m² fyrir hverja 1000m² lóðar.
- Birtustig upplýstra skilta skal ekki fara yfir 300cd/m².
- Lýsing í inngörðum og svalagögnum skal vera hófsöm og lágstemmd svo hún verði ekki til ónæðis.

6.5. Mæli- og hæðablöð

- Útbúin verða mæli- og hæðablöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðasetningu.
- Hæðablöð skulu sýna hvernig hæðasetning innganga inn í hús sé í sama gólfkóta og hæðasetning gangstétta á borgarlandi. Misræmi í hæð skal leysa innan lóðar/byggingarreitar, ekki á borgarlandi. Gólfkóta jarðhæða sem skráðir eru á deiliskipulagsupprátt ber að sannreyna með tilliti til þessa.
- Hæðasetning gönguleiða skal tak mið af hæðasetningu innan bygginga svo útisvæðið megi nýta samhliða gönguleið sem setsvæði fyrir starfsemi á aðliggjandi hæð.

6.6. Byggingarmagn

- Byggingarmagn er gefið upp í skilmálatöflu og gefið upp í A, B og A + B byggingarmagni/nýtingarhlutfall, ofanjarðar og neðanjarðar.
- Taka skal mið af skilmálatöflu á deiliskipulagsupprætti.

6.7. Byggingareitir og byggingalínur

- Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsupprætti í grunnmynd og sneiðingu og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka byggingahlutar s.s. skyggni, þakskegg ganga örlítið út fyrir byggingarreit.
- Lóðir eru tvær innan deiliskipulagsreitsins (S og V) og innan hvorrar lóðar eru nokkrir byggingareitir, hver með sínu sérkenni, sjá sérskilmála, leiðbeiningar og skýringarmyndir.
- Sjá nánar undir köflum um uppbrot og svalir.
- Stærðir lóða og byggingarmagn kemur fram í skilmálatöflu á skipulagsupprætti.
- Heimilt er að nýta lofthæð fyrir millipalla á jarðhæð og á rishæðum bygginga sem svarar til allt að 40% af flatarmáli aðalhæðar ef lofthæð leyfir. Millipallar reiknast sér í nýtingarhlutfalli sbr. skilmálatöflu.
- Innan byggingareits við Ánanaust/Vesturgötu er gert ráð fyrir sérnotafleti íbúða að lágmarki 1,5 metra, hámarki 2,5 metra frá útlínu húsa, bæði að götu og inngarði.
- Útfærsla sérnotafleta skal vera mismunandi til að undirstrika sérkenni einstaka bygginga. Sjá viðmið í hönnunarhandbók.
- Þar sem byggingar standa þétt upp við gönguleið, skal að lágmarki 40% húslengda á jarðhæð dregin aftur, um minnst einn metra.
- Nánari leiðbeiningar í sérskilmálum einstakra reita sem og í hönnunarhandbók.

6.8. Húshæðir og þök

- Hús eru frá fjórum upp í sjö hæðir.
- Húshæðir og veggshæðir bygginga koma fram á upprætti og sneiðingum.
- Þakform koma fram á upprætti og í sérskilmálum.
- Einstaka minniháttar byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar eða lyftustokks) mega standa upp úr þaki allt að 1m og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss.
- Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka reiti/lóðir varðandi hönnun bygginga og lóðar.
- Sjá nánar hönnunarleiðbeiningar með skipulagi.

6.9. Svalir - svalagangar

- Svalir mega ganga út fyrir byggingarreit sem nemur 60 cm, nema á þeim stöðum þar sem hús standa þétt að gönguleið.

- Svalir eru heimilar frá og með annarri hæð.
- Varðandi hönnun, sjá sérskilmála einstakra byggingareita.
- Svalagangar sem almenn lausn fyrir aðkomu íbúða eru aðeins heimilaðir undir vissum kringumstæðum og í undantekningartilfellum er lausnin leyfð í takmörkuðu mæli, sjá nánari skilgreiningu í sérskilmálum einstakra byggingareita og leiðbeiningar í hönnunarhandbók.

6.10. Jarðhæðir, inngangar og aðgengi

- Götuhliðar skulu vera bjartar, opnar og skapi jákvæða upplifun vegfarenda.
- Inngangar/útgangar bygginga við jarðhæðir skulu vera í sama hæðakóta og gangstéttar, á jafnsléttu, til að tryggja aðgengi fyrir alla.
- Óheimilt er að skerða/afmynda gangstéttar á borgarlandi fyrir innganga/útganga bygginga og mannvirkja. Ef byggingar/mannvirki standa hærra/lægra en gangstéttar á borgarlandi skal leysa aðgengi innan lóðar/byggingarreitar, ekki á borgarlandi.
- Óheimilt að skerða innsýn með filmum á jarðhæð / 1.hæð þar sem atvinnustarfsemi eða önnur lifandi starfsemi er til húsa.
- Lofthæð atvinnurýma nýbygginga á jarðhæð skal vera að lágmarki 4m.
- Á jarðhæð er aðkoma í verslun og þjónustu frá Mýrargötu, Seljavegi, Vesturgötu og göngugötu. Til að tryggja líf í inngörðum eru inngangar íbúða frá sameiginlegum inngörðum auk aðkomu frá götuhlið bygginga.
- Heimilt er að hafa aðkomu í íbúðir á jarðhæð beint frá inngarði/sérnotareit. Neðanjarðar er aðkoma úr kjallara upp í gegnum stigahús bygginga eða úr sérstökum stigahúsum. Stigahús skulu vera lokuð og upphituð.
- Innan byggingareits skulu íbúðir við jarðhæðir hafa afnot af sérnotafleti, allt að 2,5 metra að garði, mælt frá útvegg húsa, enda hafa þær ekki svalir (sjá skipulagsupprátt, sérskilmála, skýringarmynd og leiðbeiningar í hönnunarhandbók).
- Við Ánanaust er gert ráð fyrir íbúðum og verslunarrýmum við jarðhæð og sérnotaflötum íbúða, innan lóðar.

6.11. Lýsing

- Samræmt yfirbragð lýsingar skal vera á svæðinu. Lýsingin skal vera lágstemmd og hafa eigið séreinkenni. Áhersla er lögð að á velja lampa sem ekki varpa ljósi til himins eða inn í íbúðir og sem takmarka ljósmengun og ónæði fyrir íbúa á reitnum. Sérstök áhersla skal lögð á lágstemmda lýsingu á svalagöngum til að koma í veg fyrir ljósmengun og ónæði.

6.12. Starfsemi

- Á reitnum er heimiluð uppbygging íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi sem samrýmist landnotkun skv. aðalskipulagi.
- Uppbygging reitsins tekur mið af markmiðum húsnæðisstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030, m.a. að hluta viðbótarbyggingarmagns verði varið til uppbyggingar íbúða sem eru miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir að lágmarki 41 félags- og/eða leiguíbúð á reitnum, 29 íbúðum á lóð Vesturgötu 64 og 12 íbúðum á lóð Seljavegar 2.
- Á reitnum skulu vera virkar götuhliðar með atvinnustarfsemi á jarðhæð opin almenningi. Að lágmarki skulu vera 10 atvinnurými á jarðhæð á deiliskipulagssvæðinu opin almenningi, eða að lágmarki 4 rými á lóð Seljavegar 2 og að lágmarki 6 rými á lóð Vesturgötu 64.
- Atvinnurými á jarðhæð skal snúa að götum, göngugötum og inngörðum, sjá skýringarmynd á upprætti og í hönnunarhandbók.

- Gististarfsemi í flokki IV er heimiluð á byggingarreitum S1, S2 og S3. Gististarfsemi á jarðhæð er ekki heimiluð. Móttaka er heimiluð á jarðhæð en önnur starfsemi fyrir gististarfsemi, svo sem skrifstofur, starfsmannarými, töskugeymslur, lagerrými o.s.frv. telst ekki til virkrar götuhliðar. Veitingastaður/bar/kaffihús tengd hóteli skulu hafa séringgang opinn almenningi.
- Starfsemi veitingastaða í flokki I til III er heimiluð á reitnum og skal opnunartími taka mið af heimildum aðalskipulags fyrir veitingastaði.
- Matvöruverslun er heimiluð í skilgreindu atvinnuhúsnæði.

6.13. Íbúðir, gerðir og stærðir

- Nánari skipting íbúða milli byggingareita kemur fram í skilmálatöflu.
- Áætluðum íbúðafjölda er deilt milli byggingareita eftir besta mögulegum hætti m.v. hvað hægt er að áætla á deiliskipulagsstigi, sjá sérskilmála. Ef vikið er frá viðmiði við hönnun skal fylgja með rökstuðningur.
- Starfsemi gististaða er óheimil í skráðum íbúðarýmum.
- Lóðir innan skipulagssvæðisins eru tvær. Íbúðagerðir innan hvorrar lóðar og einstakra byggingareita skulu vera misstórar og þannig stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.
- Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við brúttó flatarmál án geymslu:
 - 1 herbergis íbúðir frá ca 35-50 m².
 - 2 herbergja íbúðir frá ca 51-60 m².
 - 3 herbergja íbúðir frá ca 61-80 m².
 - 4 herbergja íbúðir frá ca 81-110 m².
 - 5 herbergja íbúðir frá ca 111-180 m².
- Til að tryggja blöndun íbúðagerða og gæði íbúða skal hlutfall einnar íbúðagerðar innan hvorrar lóðar um sig ekki vera hærra en um 30% og má samanlagður fjöldi 1 – 2 herbergja íbúða ekki vera hærri en sem nemur 50%.

6.14. Hjólastæði

- Að lágmarki skal gera ráð fyrir :
 - 2 stæði á hverja íbúð. Gera skal ráð fyrir að um 70 – 90% hjólastæða séu í læstum langtímageymslum ætluðum íbúum. 10 – 30% skal staðsettur við innganga húsa, skammtímastæði fyrir gesti og íbúa.
 - Gististarfsemi: 1 stæði fyrir hver 10 herbergi fyrir gesti auk stæða fyrir starfsfólk, 4 stæði á hverja 10 starfsmenn. Gera skal ráð fyrir að um 70 – 90% hjólastæða séu í læstum langtímageymslum ætluðum starfsfólki og gestum gististarfsemi. 10 – 30% skal staðsettur við innganga húsa, skammtímastæði.
 - Smásöluverslun/matvöruverslun/veitingastaðir: 2-3 stæði fyrir hverja 100 m² nærþjónustu fyrir viðskiptavini og starfsfólk. Gera skal ráð fyrir um 70-90% hjólastæða séu skammtímastæði nálægt inngöngum. 10 – 30% skal vera í læstum langtímageymslum sem nýtast starfsfólki.
 - Skrifstofurými: 0,5-3 stæði fyrir hverja 100 m². Gera skal ráð fyrir að um 70 – 90% hjólastæða séu í læstum langtímageymslum ætluðum starfsfólki. 10 – 30% skal staðsettur við innganga húsa, skammtímastæði.
 - Reikna má með einhverri samnýtingu á skammtíma hjólastæðum.
- Reiðhjólastæði, reiðhjóla- og vagnageymslur :
 - Reisa skal yfirbyggð reiðhjólastæði ofanjarðar fyrir hluta skammtímastæða. Reiðhjólastæði mega ekki vera hærri en 2,3 metrar og skulu vera a.m.k. 50% opin.

- Í kjallara eða á jarðhæð skulu vera læstar hjólageymslur fyrir langtímastæði. Aðgengi skal vera með þeim hætti að aðkoma sé auðveld fyrir íbúa, gesti og starfsfólk. Sé hjólageymsla í kjallara undir húsinu skal auðkenna ökuleiðir reiðhjóla í greinilega og tryggja öruggt aðgengi.
-
- Gera skal grein fyrir hjólastæðabókhaldi og fyrirkomulagi hjólastæða á aðaluppdráttum.

6.15. Bílastæði, bílageymslur og kjallarar

Hámarksfjöldi bílastæða á reit eru 318 stæði. Þar er tekið tillit til samnýtingar stæða á milli atvinnu- og íbúðarhúsnæðis.

Eftirfarandi forsendur eru fyrir fjölda bílastæða:

Íbúðir (hámark)

- 1 herb: 0,75 stæði á hverja íbúð
- 2 herb: 0,75 stæði á hverja íbúð
- 3 herb: 0,75 stæði á hverja íbúð
- 4+ herb: 0,75 stæði á hverja íbúð
- Gestir: 1 stæði fyrir hverjar 10 íbúðir

Atvinnustarfsemi (hámark)

- Skrifstofur: 1 stæði á hverja 100 m²
- Matvöruverslun: 1 stæði á hverja 100 m²
- Smásöluverslun: 1 stæði á hverja 200 m²
- Veitingastaður: 1 stæði á hverja 100 m²
- Gististarfsemi: 0,2 stæði á hvert herbergi.
- Fjöldi bílastæða miðað við þessi viðmið innan lóða V og S er 336.
- Að teknu tilliti til samnýtingar bílastæða, er fjöldi bílastæða 318.

Bílastæðabókhald **						
Íbúðir**	Tegund	Stærð (m ²)	Fjöldi íbúða	Hlutfall	Viðmið um fjölda bílastæða	Fjöldi bílastæða
	1 herbergi		60	66	20%	0,75
2 herbergi		75	99	30%	0,75	74
3 herbergi		100	99	30%	0,75	74
4+ herbergi		120	66	20%	0,75	50
Alls		28.300	330			248
Gestir					0,1 af fjölda íbúðastæða	25
Atvinnustarfsemi	Skrifstofa og þjónusta	1.013			1 stæði á 100 m ²	10
	Smávöruverslun	327			1 stæði á 200 m ²	2
	Veitingahús	500			1 stæði á 100 m ²	5
	Hótel / gistrymi	8.375	230		0,2 stæði á herbergi	46
	Alls	10.215				63
Samtala án tillits til samnýtingar						336 * / **
Samtala m.v. Samnýtingu						318 * / **

* Fjöldi bílastæða í gildandi deiliskipulagi er 391

** Nánar vísast í minnisblað Samgöngudeildar Reykjavíkurborgar og Eflu Verkfræðistofu

*** Dæmi um hlutfall íbúðastæða - Almennt gildir að hlutfall 1. og 2. herbergja íbúða verði ekki hærra en en 50%, hlutfall annarra íbúðagerða ekki hærra en 30%.

Forsendur fyrir samnýtingu eru eftirfarandi:

	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	60%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir, gestir	0%	50%	50%	100%	50%
Skrifstofa, þjónusta	100%	100%	5%	5%	0%
Smávöruverslun	30%	75%	30%	100%	30%
Veitingahús	30%	60%	90%	70%	100%
Hótel	25%	40%	100%	75%	100%

Aðrar kröfur sem gerðar eru til hönnunar vegna bílastæða:

- Bílastæði skulu vera innan lóðar í bílageymslu neðanjarðar og salarhæðir í samræmi við sneiðingar. Gerð er krafa um að aðkeyrsludyr í bílageymslu séu inndregnar frá byggingalínu efri hæða.
- Aðkoma og útakstur bílageymslu skal vera undir byggingu, á einum stað, frá Vesturgötu og sameiginlegur með samliggjandi lóðum við Vesturgötu 64 og Seljaveg 2.
- Við hönnun bílageymslu skal halda opnum möguleika á fullri samnýtingu allra bílastæða og nýtingu utanað komandi aðila á bílastæðum t.d. með útleigu/gjaldtöku.
- Ef hjólageymslur eru í sama rými og bílageymsla skal við hönnun gera ráð fyrir séraðgengi fyrir hjólandi. Séraðgengi má leysa á sama rampi og fyrir bíla, en skal þá tryggja að aðgengi og öryggi fyrir hjólandi séu í forgangi m.t.t. pláss, merkinga, sjónlína o.s.frv.
- Aðkoma til og frá þarf að gera ráð fyrir að aðrir en þeir aðilar sem búa/starfa á reitnum geti notað öll stæði bílageymslu. Hönnun fyrir gangandi þarf að tryggja að aðgengi sé að kjallara beint frá götu eða garði. Sömuleiðis þarf að vera möguleiki á að stjórna aðgengi frá bílakjallara inn í aðra hluta húsnæðis.
- Heimilt er að afmarka bílageymslu í mismunandi aðgangstýrð svæði.
- Gera skal ráð fyrir að a.m.k. bílastæði fyrir atvinnustarfsemi og fyrir gesti íbúa (þ.e. um 20-25% af heildarfjölda bílastæða) séu að fullu samnýtanleg og ekki sérmerkt ákveðnum aðilum.
- Bílastæði íbúa mega vera aðgangsstýrð (t.d. með hliði) en þó skal jafnframt gera ráð fyrir því við hönnun að öll stæðin geti verið samnýtanleg með atvinnuhúsnæði eða utanaðkomandi aðilum.
- Gera skal ráð fyrir 1-2 stæðum fyrir deilibíla í þeim hluta bílageymslu sem er samnýtanleg.
- Gera skal ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaðra sbr. byggingarreglugerð í þeim hluta bílageymslu sem er samnýtanleg.
- Gera skal ráð fyrir nægilegri aflþörf til að hægt verði að hlaða rafmagnsbíla með AC hleðslu á öllum bílastæðum í bílageymslu.

Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar með talið flatarmál kjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðarrými fyrir bílakjallara, tæknirými, geymslur auk stoðryma tengdum íbúðum, sjálfstæða atvinnustarfsemi eða tengda starfsemi á jarðhæð, enda sé ákvæðum byggingarreglugerðar hvað birtuskilyrði, lofthæðir, loftræsingu, aðgengi og annað fylgt. Sjá nánar í sérskilmálum hverrar lóðar og leiðbeiningar í hönnunarhandbók.

- Í itargögnum deiliskipulagsins eru minnisblað Eflu um fjölda bílastæða og bílastæðastýringu (dags. 7.9.2018) og minnisblað skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar um sama málefni (dags. 3.9.2018) sem er forsenda þessara skilmála. Frá því minnisblað skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar var unnið hefur fjöldi íbúða verið færður í hámark skv. AR2010-2030 en var það ekki í minnisblaðinu.
- Ef óskað er eftir færri bílastæðum en tiltekinn hámarksfjöldi segir til um, þarf að gera grein fyrir nýju mati á bílastæðafjölda með uppfærðu samgöngumati.
- Við hönnun kjallara skal grípa til mótvægisáðgerða vegna hækkunar sjávarborðs sbr. umsögn Vegagerðarinnar frá 4. apríl 2019. (í viðhengi).

6.16. Sorphirða

- Meðhöndlun sorps frá deiliskipulagsvæðinu skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum.
- Gera skal ráð fyrir flokkun sorps í 6 flokka, gler, plast, ál, pappír, almennt sorp og lífrænt sorp.
- Sorpgeymslur skulu staðsettar innan byggingareita á lóð, nálægt stigagöngum, með greiðu aðgengi út á borgarlandið til götunnar. Ekki er heimilt að staðsetja sorp svo það skerði göngurými/garða innan svæðisins. Sjá skilmála í hönnunarhandbók
- Sorpgeymslur skulu staðsettar í vel aðgengilegum rýmum á jarðhæð eða í kjallara. Ekki er heimilt að hafa sorpgáma ofanjarðar eða í opnum rýmum. Huga skal sérstaklega að því að sorpgeymslur fyrir lífrænan úrgang séu vel kældar og loftræstar. Að öðru leyti vísast til 6.12.6 gr. Byggingarreglugerðar nr. 12/2012 eða gildandi reglugerðar á hverjum tíma.

6.17. Aðkoma neyðarbíla

Gert er ráð fyrir því að neyðarbílar komist í inngarða með aðkomu um göngugötu bæði frá Mýrargötu og Vesturgötu. Mikilvægt er að vel staðsett greið aðkomuleið slökkviliðs sé frá Seljavegi að inngarði IG1 og frá Ánanaustum að inngarði IG3, þannig að slöngur og léttari búnaður komist þar um. Þar sem hæð húss fer yfir 3 hæðir verði hægt að koma tækjum slökkviliðs að svölum. Aðkoma slökkviliðs að reitnum er táknuð á uppdrætti „Aðkoma slökkviliðs“. Einnig eru svæði fyrir aðkomu neyðarbíla skilgreind í göngugötu um Vesturgötu og Mýrargötu og merkt á uppdrætti.

6.18. Gönguleiðir innan og meðfram skipulagsvæði

Göngugatan í miðju svæðisins ásamt inngörðum er rammi skipulagsins, og er því mikilvæg í hönnun almenningsrýmisins og tengir reitinn við aðliggjandi svæði. Gönguásinn hefur sérstakt yfirborð sem bæði leiðir vegfarendur áfram og er einkenni svæðisins. Við göngugötu er lögð áhersla á fjölbreytta afþreyingu, smáverslun og hverfismiðaða þjónustu á jarðhæðum – góð tengsl við aðliggjandi svæði með aðstöðu til áningar, hreyfingar og leiks. Norðurendi göngugötunnar gengur út að Mýrargötu og leiðir þannig vegfarendur áfram í átt að fjölbreyttri starfsemi úti á Granda. Við gróðurval skal huga að því að gróður nái að brjóta vindstrengi sem geta myndast við gönguásinn.

- Innan skipulagsvæðisins er fyrst og fremst lögð áhersla á gangandi vegfarendur og er langstærsti hluti svæða á reitnum tileinkaður þeim.
- Aðgengi fyrir alla er skilyrt að inngörðum, sem einungis eru ætlaðir gangandi vegfarendum og ekki er gert ráð fyrir hjólaleiðum í gegnum inngarð. Til að tryggja líf í görðunum og betri upplifun íbúa er aðgengi að íbúðum bæði frá götu, í gegnum inngarða og frá (bílastæða)kjallara.
- Inni á reitnum, milli bygginga og við gönguleiðir er ekki gert ráð fyrir bílaumferð. Undantekning frá þessu er aðkoma fyrir neyðarútköll farartækja slökkviliðs og sjúkraflutninga auk mögulegs aðgengis fyrir Veitur. Kvöð um gönguleið er í gegnum lóðina frá Vesturgötu að Mýrargötu, meðfram Verinu frá Seljavegi að inngarði auk þess sem gert er ráð fyrir stýrðri gönguleið um undirgöng gegnum hús við Ánanaust og Seljaveg. Gönguleiðir innan reitsins skulu almennt vel lýstar og upphitaðar með snjóbræðslu.
- Þar sem byggingar standa við gönguleið, skal að lágmarki 40% húslengda dregin aftur, um minnst einn metra (sjá kafla 6.5 auk skilmála í hönnunarhandbók).
- Breidd gangstétta um reitinn verður milli 3 og 6,5 metrar, minnst við Mýrargötu mest við Ánanaust. Sjá skipulagsuppdrátt. Í samráði við skrifstofu Samgöngustjóra og borgarhönnunar Reykjavíkurborgar verða bílastæði við Ánanaust, Vesturgötu frá Seljavegi að Ánanaustum og við Seljaveg milli Mýrargötu og Vesturgötu gerð samsíða götu.

6.19. List í almenningsrými

- Skv. samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum skal ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á svæðinu, samningur þar að lútandi liggur fyrir og er sú fjárhæð hluti af heildarstofnkostnaði innviða á reitunum.

6.20. Veitumannvirki

Háspennu- og lágspennulagnir liggja meðfram reitnum ásamt stofnlögn hitaveitu, sem liggur norðan við reitinn í Ánanaustum, og lenda lagnirnar í uppnámi vegna fyrirhuguðrar uppbyggingar á reitnum.

Núverandi veitumannvirki sem stendur á lóð Vesturgötu 64 við Mýrargötu (dreifistöð 89) mun lenda í uppnámi vegna uppbyggingar á Héðinsreit og ber lóðarhafa að finna nýjan stað í samráði við Veitur sbr. kafla 6.2..

Mikilvægt er að gera áhættumat m.t.t. rekstraröryggis á framkvæmdatíma og einnig þarf að útfæra hvernig rafmagnspörf á reitnum verður leyst tímabundið á meðan framkvæmdum stendur. Framtíðarútfærsla rafmagns á reitnum, s.s. staðsetning dreifistöðva og færsla strengja sem lenda í uppnámi vegna framkvæmda verður ákveðin í samráði við Veitur.

Kostnaður sem til fellur við flutning og byggingu nýrrar spennistöðvar við Mýrargötu mun falla á lóðarhafa.. Um nýja stöð við Vesturgötu verður gerður sérstakur leigusamningur. Kostnaður sem til fellur vegna færslu strengja verður gerður upp samkvæmt gildandi samkomulagi Reykjavíkurborgar og Veitna um færslu lagna vegna breytinga á deiliskipulagi.

- Samráð var haft við Veitur við vinnslu skipulagsins og eru eftirfarandi skilmálar niðurstaða þess samráðs:
 - Kvöð er um dreifistöð með aðgengi frá Mýrargötu. Staðsetning skal vera í efri kjallara undir göngugötu með starfsmanna aðgengi um hús á reit S6, og skal aðkoma að henni fyrir mannskap og tæki vegna reksturs og viðhalds vera tryggð á öllum tímum sólarhrings.
 - Ekki er tryggt að dreifistöðin við Mýrargötuna anni aukinni rafmagnspörf á reitnum. Því er kvöð um að önnur dreifistöð verði afmörkuð á uppdrætti við Vesturgötu (sjá tillögu að staðsetningu í minnisblaði Veitna). Dreifistöðin verður staðsett undir rampa niður í bílakjallara og skal aðkoma að henni fyrir mannskap og tæki vegna rekstur og viðhalds vera tryggð á öllum tímum sólarhrings. Byggingareitir eru merktir inn á deiliskipulagsuppráttinn.
 - Sjá nánar minnisblað Veitna „Lagnir og dreifistöðvar Veitna á Héðinsreit“ dagsettu 04.01.2019 sem er hluti ítagagna sem fylgja deiliskipulagsbreytingu.
 - Við hönnun mannvirkja skal haft samráð við Veitur um nánari útfærslu og aðgengi að dreifistöðvum.

6.21. Blágrænar ofanvatnslausnir

Staðsetnings reitsins, nálægt sjó gerir að fyrirhuguð uppbygging mun hafa óveruleg áhrif á lagnakerfi borgarinnar. Engu að síður skal hönnun lóða miða að því að hægja á ofanvatni á leið þess í borgarkerfið.

Blágrænar ofanvatnslausnir skulu því hafðar af leiðarljósi við hönnun útisvæða, til þess að styðja við heilbriggt, fallegt og grænt umhverfi í nærumhverfinu.

Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að:

- Draga úr rennsli ofanvatns frá svæðinu til að minnka álag á lagnakerfi borgarinnar.
- Draga úr mengun í ofanvatni.
- Skapa líffræðilegan fjölbreytileika í borgarumhverfinu.
- Skapa fjölbreytt umhverfi.
- Auka fjölbreytta upplifun í almenningsrými og meðvitund almennings um vistvænt umhverfi.
- Dæmi um lausnir eru græn þök, gegndræp yfirborðsefni, regngarðar, ofanvatnstrásir og söfnunar- og siturbeð.
- Sjá dæmi um lausnir í hönnunarhandbók.

- Áhersla skal lögð á sýnileika rigningarvatns á yfirborði í opnum rásum, lækjum, rennum og tjörnum þar sem upplifun notenda á náttúrulegu umhverfi verður í fyrirrúmi.
- Meðhöndla skal rigningarvatn með svokallaða ofanvatnskeðju í huga en þar er gert ráð fyrir að rigningavatni sé ekki veitt beint í lagnakerfi svæðisins heldur leitt fyrst í röð af blágrænum ofanvatnslausnum.
- Hámarka skal gegndræp yfirborð í inngörðum. Þessu má ná með notkun grænna þaka, gegndræpra yfirborða s.s. gegndræpar hellulagnir (*en. pervious pavement*), grasstein, gróðurþekju með dýpt að lágmarki 30cm eða öðrum sambærilegum lausnum sem halda aftur afrennsli af lóð.
- Að minnsta kosti 30% af yfirborði inngarða skal vera grænt en hönnun skal útfærð með það að markmiði að garðar séu hluti af blágrænum ofanvatnslausnum. Gegndræp yfirborðsefni skulu útfærð með drenkerfi ofan á bílakjöllurum.
- Meðhöndlun á ofanvatni skal vinna í samráði við Veitur ohf. Tengingar við fráveitukerfi Veitna skulu ákveðnar í samhengi við heildarhönnun á meðhöndlun ofanvatns fyrir lóðir og inngarða snemma á hönnunarstigi. Leitast skal við að hægja á og hreinsa ofanvatn innan lóðar áður en hleypt er í fráveitukerfi borgarinnar.
- Bílakjallarar skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum og gróðri á yfirborði í inngörðum bygginga. Gera skal ráð fyrir auknu vaxtarrými fyrir gróður milli bygginga til þess að minnka vindálag og auka sveigjanleika inngarðalausna. Við val á gróðri skal huga sérstaklega að rôtargerð hans svo rætur gróðurs hafi nægt vaxtarrými og skemmi ekki steypar plötur kjallara.
- Grunnhugmynd að rennsleiðum og halla yfirborðs er sýnd á skýringarmyndum í hönnunarhandbók og skal hönnun samræmd þannig að ekki myndist hætta á flóðum.
- Gegndræpisstuðull gildandi deiliskipulags er lágur þar sem gert er ráð fyrir bílakjallara undir bæði byggingum og garðrymum á reitnum.
- Þéttleiki byggingamagns á lóð auk bílakjallara undir inngarði leiðir af sér að gegndræpi á lóð er lágt en breytist ekki miðað við núverandi deiliskipulag. Í nýju deiliskipulagi eru lagðar til mótvægisáðgerðir með blágrænum ofanvatnslausnum og 30cm jarðvegslagi ofan á bílahús sem lækkar afrennslistuðul af lóð og eykur sjálfbærni svæðisins með því að nálgast náttúrulega hringrás vatns.

6.22. Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss, loftgæði.

- Hljóðvist frá umferð ökutækja var reiknuð samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 og miða reikningar við núverandi aðstæður og umferðarspá fyrir árið 2030 sem gerir ráð fyrir breyttum ferðavenjum. Sjá niðurstöður frá VSÓ ráðgjöf dagsett 15.08.2018.
- Mörk hávaða vegna umferðar ökutækja á verslunar-, þjónustu og miðsvæðum er 65 dB(A) L_{Aeq} . Niðurstöður reikninga leiddu í ljós að hljóðstig við húsveggi íbúða við Ánanaust og Mýrargötu, fer yfir mörk reglugerðar fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum.
- Skv. gildandi reglugerð um hávaða skulu allar íbúðir á reitnum hafa hljóðláta hlið.
- Þar sem innréttuð eru hótélherbergi eða gístaðstaða geta kröfur um hljóðvist orðið hærri en ef um íbúðir er að ræða. Mælingar sýna hærri stuðul við húsvegg en $L_{Aeq} = 55$ dB og þarf því að tryggja loftun um hljóðgildirur.
- Íbúðum sem snúa eingöngu að götu skal tryggja góð loftgæði með vélrænni loftræsingu ef þörf krefur.

6.23. Vindalíkan

Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn vindalíkani sem sýni hegðum vinds á reitnum.

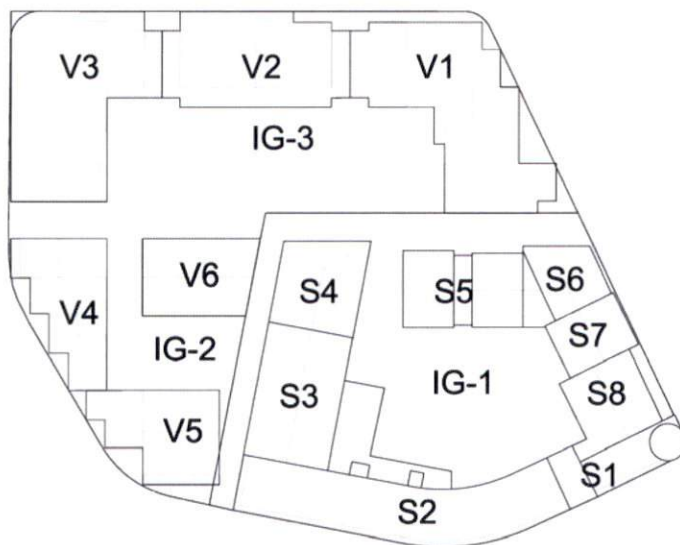
6.24. Skil á uppdrætti:

- Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til skipulagsfulltrúa þar sem öll meginatriði almennra skilmála koma fram, þ.á.m: fjöldi og stærð íbúða; lifandi götuhliðar, hönnun, efnisval, uppbot bygginga, fyrirkomulag samgangna og lóðarhönnun. Skipulagsfulltrúi metur hvenær Skipulags og samgönguráð fái fyrirspurnarteikningar til kynningar.
2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð, sem hefur verið skilað inn til byggingarfulltrúa, skal kynna fyrir Skipulags og samgönguráði áður en þeir eru samþykktir.

7. Sérskilmálar.

Eftirfarandi sérskilmálar gilda um reiti S1-S8 á lóð Seljavegar 2 og reiti V1-V6 á lóð Vesturgötu 64.



Byggingareitir á lóðum Vesturgötu 64 (V1-V6) og Seljavegar 2 (S1-S8)

7.1. Reitur S1

7.1.1. Starfsemi

Á reit S1 eru í dag er starfandi apótek á jarðhæð hússins, á efri hæðum er lítil starfsemi, en voru áður skrifstofur og íbúðir.

Með deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir eftirfarandi starfsemi:

- Gististarfsemi með allt að 30 stærri gistieiningum á efri hæðum.
- Breyta má hótélherbergjum í íbúðir ef það rúmast innan heimilda á S4-S8.
- Atvinnustarfsemi á jarðhæðum skal opin almenningi, svo sem smásala, veitingastaðir, þjónusta. Óheimilt er að skerða núverandi atvinnurými á jarðhæð á horni Mýrargötu/Seljavegs.

7.1.2. Húsgerð og hæðir

- Fyrir er húsið Seljavegur 2, byggt árið 1943 með seinni tíma viðbótum (m.a. 1955 var bætt við efstu hæð, fjöldi breytinga / viðbóta hefur verið gerður allt fram til dagsins í dag). Húsinu er gerð ítarleg skil í uppfærðri húsakönnun dagsettri 17.12.2018.
- Allar breytingar á húsinu skulu taka mið af varðveislumati Borgarsögusafns. Þær breytingar sem ganga gegn álitni Borgarsögusafns skal rökstyðja sérstaklega og leita skal álits Minjastofnunar í þeim tilvikum. Sjá

varðveislumat Borgarsögusafns dags. 17.12.2018 sem eru hluti af ítargögnum með deiliskipulagsbreytingunni.

7.1.3. Efnisval

- Við endurgerð hússins skal viðhalda upprunalegu útliti þess og stöðu sem kennileiti í borginni. Efnisval skal vera vandað og í samræmi við upprunalegan byggingarstíl. Byggingin skal viðhalda ljósu yfirbragði sbr. upprunalegt útlit. Halda skal sink/kopar klæðningu við hækkun hússins. Að öðru leyti vísast til varðveislumats Borgarsögusafns.

7.1.4. Uppbrot og svalir

- Heimilt er að hafa útskotsglugga á völdum stöðum. Útkrögun má vera allt að hálfum metra út fyrir byggingarreit.
- Heimilt er að síkka núverandi glugga til að bæta birtuskilyrði rýma og koma fyrir frönskum svölum.
- Heimiluð efnisnotkun fallvarna ef gluggar verða síkkaðir og komið fyrir frönskum svölum er gler eða opið stálhandrið.
- Svalagangar eru óheimilir.

7.1.5. Þakgerðir

- Þakform skal vera áþekkt núverandi þakformi eða mansardþak.
- Heimilt er að reisa millipalla á rishæðum bygginga sem svarar til allt að 40% af flatarmáli aðalhæðar, þar sem lofthæð leyfir.

7.1.6. Jarðhæðir

- Skilyrði er um atvinnustarfsemi opna almenningi.
- Óheimilt er að skerða atvinnurými á horni Mýrargötu / Seljavegs.
- Götuhliðar skulu vera virkar, bjartar og opnar og skapi jákvæða upplifun vegfarenda. Óheimilt að skerða innsýn með filmum.
- Gististarfsemi óheimil á jarðhæð. Móttaka er heimiluð á jarðhæð- en önnur tengd starfsemi svo sem skrifstofur, starfsmannarými, töskugeymslur, lagerrými o.s.frv. telst ekki til virkrar götuhliðar og eru því óheimilar.
- Nota skal þá aðkomu og innganga sem eru til staðar í byggingunni í dag. Yfirbragð þeirra skal hæfa húsinu og þeirri starfsemi sem þar verður. Óheimilt er að fækka inngöngum.

7.1.7. Lóð – inngarðar – gönguleiðir

- Húsinu fylgja engir sérnotafletir.
- Húsið hefur afnot af inngarði innan lóðar.
- Sjá skilmála um jarðhæðir varðandi aðkomu á lóð frá byggingareit.

7.2. Reitir S2 og S3

Reitir S1 –S8 mynda randbyggð um inngarð IG1. Á reit S2 er kvöð um eina opnun / stýrt aðgengi frá Seljavegi að inngarði IG1 fyrir gesti og slökkvilið með léttari búnað.

7.2.1. Starfsemi

Á reit S2 eru í dag atvinnurými, sem hafa verið nýtt á ýmsan hátt í gegnum tíðina, seinast undir verslun 10/11 á jarðhæð, sjúkraþjálfun og kvikmyndafélag. Á reit S3 eru salir með hárra lofthæð sem hafa verið hagnýttir undir ýmisskonar starfsemi í gegnum árin.

- Heimiluð er gististarfsemi í flokki IV fyrir allt að 200 herbergi á efri hæðum. Móttaka er heimiluð á jarðhæð en önnur starfsemi fyrir gististarfsemi, svo sem herbergi, skrifstofur, starfsmannarými, töskugeymslur, lagerrými eru óheimilar. Sjá nánar í kafla 7.2.6. um jarðhæðir og kjallara.

- Veitingastaðir eru heimilaðir í samræmi við landnotkun aðalskipulags auk annarrar atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkun. Sjá einnig almenna skilmála um opnunartíma í kafla 6.12

7.2.2. Húsgæð og hæðir

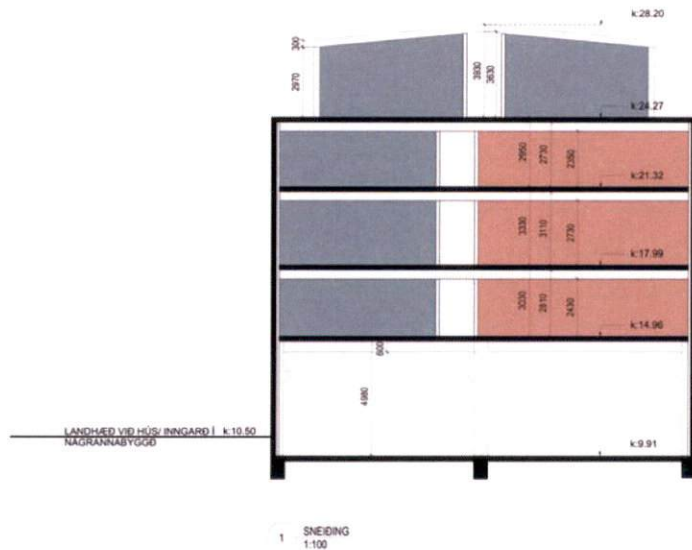
Á reitnum stendur tveggja til fjögurra hæða bygging (Verið) reist árið 1941 með viðbyggingum frá 1943 og 1948 auk minniháttar breytinga síðar. Hún liggur lægst inni á reitnum og hæst við Seljaveg 2. Einnig eru á reitnum viðbygging sem vísar inn í port og lágur steiptur skúr.

Allar breytingar á húsunum skulu taka mið af varðveislumati Borgarsögusafns. Þær breytingar sem ganga gegn álitni Borgarsögusafns (dags. 17.12.2018) skal rökstyðja sérstaklega og leita skal álits Minjastofnunar í þeim tilvikum.



Núverandi ástand

- S2 - Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi byggingu við Seljaveg, sbr. skipulag samþ. árið 2007. Í kafla um þakgerð kemur fram frekari skýring á frágangi þaks.
- S2 - Heimilt er að stækka núverandi kjallara.
- S2 - Heimilt er að byggja tveggja hæða viðbyggingu að garði til að tengja saman starfsemi á reit S2 og S3
- S3 - Á reitnum stendur tveggja hæða bygging með mikilli salarhæð á báðum hæðum. Heimilt er að hækka byggingu S3 um tvær hæðir svo hún verði 5 hæðir. Við hækkun skal viðhalda framhlið/fasöðu og gluggasetningu þeirrar hliðar sem snýr að gönguleið. Sjá jafnframt uppfærða húsakönnun.
- S3 - Núverandi viðbyggingu að garði skal stytta um a.m.k. 9.6 metra eins og skilgreint er á skipulagsupprætti til að auka rýmd í inngarði. Heimilt er að rífa þá byggingu alveg eða að hluta og byggja aðra tveggja hæða byggingu innan byggingareits. Niðurrif mannvirkja er starfsleyfis skyld starfsemi og skal fylgja verklagsreglum Reykjavíkurborgar þar að lútandi. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs við umsókn um framkvæmdaleyfi. Heimilt er að hafa kjallara undir þessum byggingarhluta.



Kennisnið í Verið á reit S3 eftir hækkun

7.2.3. Efnisval

- Við endurgerð bygginga S2 og S3 skal taka mið af upprunalegu útliti, gluggasetningu, og stöðu sem kennileiti í borginni. Sjá jafnframt uppfærða húsakönnun í fylgiskjölum.
- Byggingar skulu halda því ljósa yfirbragði sem þær hafa í dag. Heimilað er að nýta dekkri lit og yfirborðsefni til aðgreiningar nýrra og eldri byggingarluta.
- Efnisval skal vera vandað og í samræmi við upprunalegan byggingarstíl. Borgarminjasafn hefur gert varðveilsamat fyrir húsin. Þar segir: „Húsið hefur hátt varðveislugildi. Það er þekkt kennileiti, mikilvægt út frá sögu sinni og stöðu í umhverfi vesturjaðars borgarinnar og gott dæmi um formfast iðnaðarhús af sinni gerð. Því er lagt til að húsið njóti verndar í rauðum flokki: *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi. Æskilegt er að húsið haldi formgerð sinni og stíleinkennum sem iðnaðarhús síns tíma.“
- Efnisval á þaki skal skera sig frá núverandi byggingu í lit og efnisvali, svo sem með dekkri málmklæðingu.
- Allar breytingar á húsinu þurfa að taka mið af varðveislugildi og uppfærðri húsakönnun (sjá ítargögn) leita skal samráðs borgarsögusafn og Minjastofnunar Íslands með breytingar á Seljavegi 2.

7.2.4. Uppbrot og svalir

- Heimilt er að hafa útskotsglugga á hlið sem snýr að inngarði, hámark 30% glugga. Útkrögun má vera allt að hálfum metra.
- Heimilt er að sikka núverandi glugga til að bæta birtuskilyrði herbergja og koma fyrir frönskum svölum.
- Heimiluð efnisnotkun fallvarna ef gluggar verða sikkkaðir og komið fyrir frönskum svölum er gler eða opið stálhandrið.
- Bygging S3. Heimilt er að hafa útskotsglugga á völdum stöðum að inngarði allt að 30 % af útvegg, að hámarki 60 cm frá húsvegg.
- Svalagangar eru óheimilir.

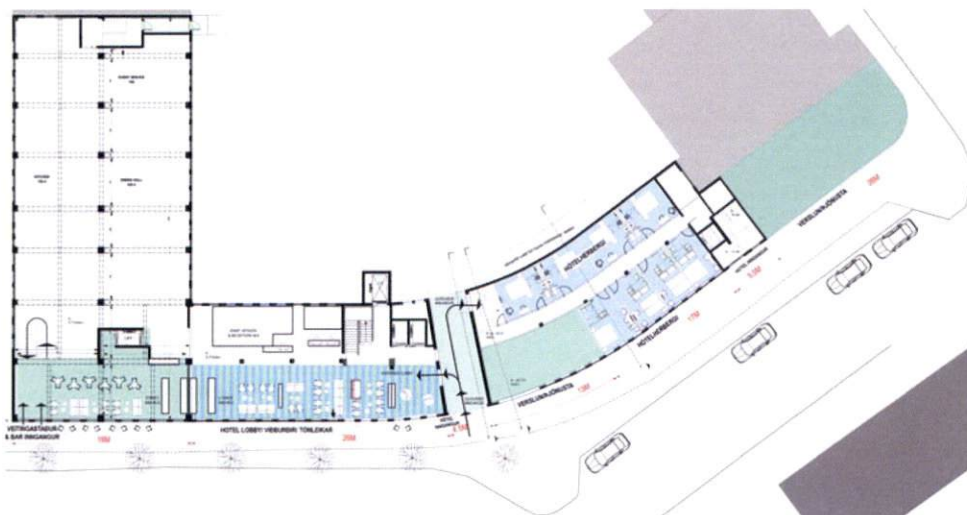
7.2.5. Þakgerðir

- Á reit S2 skal vera mansardþak, að hámarki 60 – 80 gráðu, að götu og inngarði.
- Lágt risþak skal vera á byggingu S3.

- Pakform útbýgginga er frjálst.
- S2. Útbýggðir gluggar/svalagluggar eru heimilaðir að Seljavegi á reit S2 um allt að 60% af þaklengd. Hver eining má þó ekki vera lengri en 2 metrar.
- Útisvæði er heimilað á þaki útbýgginga sem snúa að garði.
- Gróðurþekja skal vera á þökum útbýgginga að garði.
- Mælst er til að gróðurþekja verði á a.m.k., 20% þakflata útbýgginga verði þeir notaðir til útivistar.

7.2.6. Jarðhæðir- kjallari

- Heimilað er að hagnýta jarðhæðir S2 og S3 fyrir móttöku fyrir gististarfsemi og aðra tengda notkun, t.d. veitingastað og aðra þjónustu opna almenningi. Skilyrt er að jarðhæðir húsanna séu fjölbreytt rými, opin, lifandi, björt og aðgengileg almenningi, að sýn inn í jarðhæð sé ekki skyggð með filmum og sé ekki hagnýtt fyrir stoðstarfsemi hótels á borð við þvottahús/geymslur/starfsmannarými/lokuð rými.
- Heimilt er að loka porti frá Seljavegi að lóð með glerlokun svo tengja megi hótelfarfsemi á jarðhæð, en tryggja skal sjónræna tengingu og stýrt aðgengi fyrir gesti, slökkvilið og björgunalið frá Seljavegi að inngarði IG1.
- Leyfilegt að lyfta hluta gólfplötu þar sem áður var verslun 10-11 (til að fá fulla lofthæð í kjallara) og koma fyrir hótelfherbergjum í þeim hluta kjallara sem snýr að garði. Einnig er heimilt að koma fyrir hótelfherbergjum á hækkaðri jarðhæð.



Þjónusta og virk götuhlið að Seljavegi – hótelfherbergi á hækkaðri jarðhæð – þjónusta næst Mýrargötu. Tillaga að breikkun gangstéttar, trjágróður í göturými og bílastæði samhliða götu.

- Aðalinngangar skulu vera vandaðir, læsilegur, vel auðkenndur og aðlaðandi. Fjöldi innganga skal vera að minnsta kosti 3 og snúa út að götu.

7.2.7. Lóð – inngarðar – gönguleiðir

- Kvöð er um gangandi umferð, sjá uppdrátt.
- Kvöð um gönguleið er að hluta til um inngarð að íbúðum, þjónustu- og atvinnustarfsemi og hjólastæðum.
- Mikilvægt er að vel staðsett, greið aðkomuleið slökkviliðs sé frá götu að inngarði þannig að slöngur og léttari búnaður komist þar um. Nánari staðsetning og útfærsla skal gerð í samráði við Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins.

- Hönnun og útfærsla inngarða IG1 skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, fjölbreytilegri gróðurþekju í bland við gegndræpar hellulausnir (*en. pervious pavement*), og uppfylla kröfur um algilda hönnun. Hæðamun frá göngugötu að inngarði skal leysa með halla í yfirborði með sjónarmið algildrar hönnunar að leiðarljósi.
- Við hönnun gönguleiðar skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum svo sem í opnum vatnsrásum meðfram gönguleið sem taka við vatni af þökum og leiða í gróðurbeð í göngugötu. Leitast skal við að hæðasetning gönguleiðar taki mið af hæðasetningu innan byggingar svo útisvæðið megi nýta samhliða gönguleið sem setsvæði fyrir starfsemi á aðliggjandi hæð.
- Gert er ráð fyrir hóflegum sérnotafletum fyrir hótelfarfsemi á jarðhæðum við inngarð. Sérnotafletir skulu vera sjónrænn hluti af heildarskipulagi garðrýmis IG-1.
- Sérnotafleti skal aðgreina frá almennum svæðum inngarða, svo sem með timbri, hefðbundinni eða gegndræpri hellulögn sem yfirborðsefni og lágvöxnum gróðri eða steinabeðum. Lögð er áhersla á að sérnotafletir hafi áþekkt yfirbragð.
- Lögð er áhersla á að sérnotafletir hafi áþekkt yfirbragð að garði en að götu skulu lausnir að undirstrika sérkenni einstakra bygginga.
- Óheimilt er að setja upp lóðréttar lokanir að sameiginlegu garðrými.
- Aðgengi að sorpi skal leysa innan byggingareitar og lágmarka umhverfisáhrif á göngusvæði.
- Hæðasetning gönguleiðar skal taka mið af hæðasetningu innan byggingar svo útisvæðið megi nýta samhliða gönguleið sem setsvæði fyrir starfsemi á aðliggjandi hæð.
- Leiðbeinandi hlutfall og tegundir gróðurs og trjáa sem kemur fram í hönnunarhandbók skal hafa til hliðsjónar við hönnun lóðar.

7.3. Reitur S4-S8

7.3.1. Starfsemi

- Heimilt að byggja samtals allt að 102 íbúðir auk atvinnustarfsemi á reitum S4, S5, S6, S7 og S8, sbr. stærðir í töflu á skipulagsupprætti. Áætluð dreifing er eftirfarandi milli reita: S4, 22 íbúðir; S5, 36 íbúðir; S6, 15 íbúðir; S7, 10 íbúðir og á reit S8, 19 íbúðir.
- Ónýttan heimilaðan íbúðafjöldi má nýta milli reita S4 – S8 til að breyta gístaðstöðu á reit S1 í íbúðir, enda hefur þetta ekki áhrif á heildarfjölda íbúða eða fjölda gístarýma á skipulagssvæðinu.
- Almenn gildir að heimilt er að framselja ónýttar byggingaheimildir milli lóða sem og milli einstakra reita innan lóða, enda hefur þetta ákvæði ekki áhrif á hámarksfjölda íbúða á reitnum, hæðir eða umfang húsa.
- Atvinnustarfsemi heimiluð sem samræmist landnotkun aðalskipulags.
- Gístarfsemi óheimil.

7.3.2. Húsgerð og hæðir

- Heimilt er að byggja fjölbýlishús sem ná allt að sex hæðum, en 5. og 6. hæð eru undir mæni. Nánari skýringar koma fram á upprætti og sneiðingum.
- Rík áhersla er lögð á að uppbrot á reitnum sé skýrt í smærri einingar og að húslengdir taki mið af kvarða nánasta umhverfis. Uppbrot skal vera þannig að gert er ráð fyrir þremur húsum að Mýrargötu og tveimur húsum að göngugötu.
- Kjallari er heimilaður á tveimur hæðum fyrir stoðrými, tækniými, geymslur, hjólageymslur, sorpgeymslur, bílageymslur og skábraut. Í kjallara er heimiluð sjálfstæð starfsemi eða sem hluti atvinnustarfsemi á jarðhæð enda uppfylli hún öll ákvæði byggingarreglugerðar, sjá dæmi í hönnunarhandbók. Kvöð um atvinnustarfsemi á jarðhæðum á reitum S6–S8, sjá nánar jarðhæðir.

7.3.3. Efnisval

- Nota skal vandaðar timbur, málm- og steinklæðningar auk málaðra steypra flata og sjónsteypu.

- Efnisval skal vera vandað og hugsað sem samspil við aðliggjandi byggð með smágerðan kvarða þess að leiðarljósi.
- Skapa skal greinilegt sérkenni hverrar byggingar án þess að heildaryfirbragð götummyndar glatist. Að garði skal vinna með ljóst yfirbragð sem undirstriki samfélagið á reitnum, stóra glerfleti, útskotsglugga og svalir.
- Nota skal mikið gler í atvinnu- og þjónusturýmum jarðhæða, gluggar á jarðhæð skulu vera háir og gólf síðir til að aðgreina ásýnd þjónustustarfsemi götuhæðar frá efri íbúðahæðum.
- Jarðhæðir skulu aðgreina sig frá öðrum hæðum bygginga svo sem með stærri gluggaflötum sem undirstriki annarskonar starfsemi hæða við götu.
Svalahandrið eru heimil í timbri, gleri og stáli. Þar sem komið verður fyrir frönskum svölum er fallvörn heimil sem gler eða opið stálhandrið.

7.3.4. Uppbrot og svalir

- Heimilt er að hafa útskotsglugga á völdum stöðum allt að 30% af útvegg. Sjá dæmi um útlit húsa í hönnunarhandbók.
- Útkrögun, skyggni, gluggar eða svalir við göngugötu og gönguleiðir þar sem breidd er 6 metrar eða mjórri er óheimil, annars allt að 60 cm út fyrir byggingarreit. Byggingareitur svala að garði er allt að 2,5 metrar frá úthlið bygginga.
- Svalagangar eru heimilir í að hámarki 20% af lengd úthliða að inngarði IG1. Tryggja skal að gluggar íbúðar snúi ekki eingöngu að svalagangi, undantekning eru efstu hæðir bygginga sem eru inndregnar nema á efstu hæðum bygginga. Sjá dæmi og viðmið í hönnunarhandbók.
- Svalir eru heimilaðar jafnt að inngarði sem að götu.

7.3.5. Þakgerðir

- Þakform bygginga skal vera með a.m.k. 25° halla.
- Bygging á reit S4 - Þakform bygginga skal vera með a.m.k. 25° halla á þrjá vegu.
- Tengibygging á reit S6 - Þakform frjálst.
- Uppbygging í þaki (kvistir) eru ekki heimilaðir að Mýrargötu eða göngugötu, en mega vera allt að að 50% af þaklengd að inngarði.
- Verði þakfletir notaðir til útivistar skal gróðurþekja vera á a.m.k. 20% þakflatar.
- Veita skal regnvatni frá þaki í opnum rennum á yfirborði frá þökum og út í beð í inngarði og / eða í göngugötu.

7.3.6. Jarðhæðir

- Kvöð er um atvinnustarfsemi á jarðhæð á reitum S4, og S6-S8, sjá skýringarmyndir.
- Jarðhæð skal vera opin, virk og björt og skal skapa jákvæða upplifun vegfarenda.
- Þar sem lofthæð leyfir er heimilt að koma fyrir millipöllum á jarðhæðum bygginga sem svarar til allt að 40% af flatarmáli aðalhæðar.
- Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, vel auðkenndir og aðlaðandi.

7.3.7. Lóð – inngarðar – gönguleiðir

- Kvöð er um gangandi umferð, sjá uppdrátt og skýringarmyndir í hönnunarhandbók.
- Kvöð um gönguleið er að hluta til um inngarð að íbúðum, þjónustu- og atvinnustarfsemi og hjólastæðum.
- Hönnun og útfærsla inngarða skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, fjölbreytilegri gróðurþekju í bland við gegndræpar hellulausnir og uppfylla kröfur um algilda hönnun. Hæðamun frá göngugötu að inngarði skal leysa með halla í yfirborði með sjónarmið algildrar hönnunar að leiðarljósi.

- Við hönnun gönguleiðar skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum svo sem í opnum vatnslausum meðfram gönguleið sem taka við vatni af þökum og leiða í gróðurbeð í göngugötu. Leitast skal við að hæðasetning gönguleiðar taki mið af hæðasetningu innan byggingar svo útisvæðið megi nýta samhliða gönguleið sem setsvæði fyrir starfsemi á aðliggjandi hæð.
- Mælst er til að hámarka hlutfall grænna svæða í inngarði.
- Þar sem byggingar standa þétt upp að gönguleið beggja vegna hennar, skal að lágmarki 40% húslengda dregin aftur, um minnst einn metra.
- Gert er ráð fyrir mögulegum sérnotaflötum fyrir íbúðir sem eru á jarðhæð við inngarð allt að 2,5 metra út frá húshlið .
- Heimilt er að láta sérnotaflöt fyrir íbúðir ganga inn í byggingarreit.
- Stærð á sérnotafleti skal almennt fylgja stærð svala, en frávik eru leyfileg, að hámarki 2,5 metrar frá úthlið byggingar, enda séu þessir fletir innan byggingareitar húss eða sérstaks byggingareitar svala.
- Sérnotafleti skal aðgreina frá almennum svæðum inngarða með séreinkennum, svo sem með annarri útfærslu yfirborðsefnis og lágvöxnum gróðri eða steinabeðum.
- Lögð er áhersla á að sérnotafletir hafi áþekkt yfirbragð. Óheimilt er að setja upp lóðréttar lokanir frá sérnotaflötum að sameiginlegu garðrými.
- Í inngarði IG1 er sameiginlegt dvalar- og leiksvæði allra hlutaðeigandi bygginga.
- Sammælast skal um sameiginlegan frágang og viðhald lóðar.
- Gæta skal samræmis í efnisvali við aðliggjandi svæði. Lögð er áhersla á vandaðan frágang, val á gegndræpu yfirborði á gönguleiðum, opnum vatnslausum og gróðurbeðum fyrir blágrænar ofanvatnslausnir auk aðstöðu fyrir íbúa og gesti til að setjast og dvelja, sem og leiksvæði fyrir börn.
- Leiðbeinandi hlutfall og tegundir gróðurs og trjáa sem kemur fram hönnunarhandbók skal hafa til hliðsjónar við hönnun lóðar.
- Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar.

7.4. Sérskilmálar Reita V1-V3

7.4.1. Starfsemi

- Heimilt að byggja samtals allt að 151 íbúðir auk atvinnustarfsemi á á byggingareitum V1, V2, og V3, sbr. stærðir í töflu á skipulagsuppdrætti.
- Almennt gildir að heimilt er að framselja ónýttar byggingaheimildir milli lóða sem og milli einstakra reita innan lóða, enda hefur þetta ákvæði ekki áhrif á hámarksfjölda íbúða á reitnum, hæðir eða umfang húsa.
- Kvöð er um atvinnustarfsemi á jarðhæð á reitum V1 og V2, sjá skýringarmyndir í hönnunarhandbók.
- Sérstök áhersla er lögð á atvinnustarfsemi við undirgöng á milli V1 og V2, úthlið sem snýr að undirgöngum skal vera opin og aðlaðandi.
- Atvinnustarfsemi heimiluð sem samræmist landnotkun aðalskipulags.
- Gististarfsemi óheimil.

7.4.2. Húsgerðir og hæðir

- Heimilt er að byggja þriggja til sjö hæða, stallaðar, byggingar á reitum V1-V3.
- Kjallari er heimilaður undir öllum nýbyggingum, á tveimur hæðum fyrir stoðrými, tæknirými, geymslur, hjólageymslur, sorpgeymslur, bílageymslur og skábraut.
- Kvöð er um atvinnustarfsemi atvinnustarfsemi á jarðhæðum V1 og V3, sjá skýringarmyndir.

7.4.3. Efnisval

- Lögð er áhersla á að skapað verði greinilegt sérkenni einstakra bygginga án þess að heildaryfirbragð götumyndar glattist.
- Að garði skal unnið með ljóst yfirbragð í inngarði, stóra glerfleti, útskotsglugga og svalir.
- Nota skal vandaðar málm- og steinklæðningar auk litaðra steyptra flata og múrhúðar, sjónsteypu, auk tréklæðningar.
- Efnisval skal vera vandað og hugsað sem samspil við aðliggjandi byggð, endurspegli kvarða hennar og samhengi.
- Hámarka skal notkun á gleri í atvinnu- og þjónusturýmum jarðhæða, gluggar á jarðhæð skulu vera háir og gólfsíðir til að aðgreina ásýnd þjónustustarfsemi götuhæðar frá efri íbúðahæðum.
- Heimilt er að aðgreina jarðhæðir í dekkri lit og/eða efnisvali til frekari aðgreiningar annarra hæða.
- Svalahandrið eru heimil í timbri, gleri og stáli. Þar sem komið verður fyrir frönskum svölum er fallvörn heimil sem gler eða opið stálhandrið.

7.4.4. Uppbrot og svalir

- Lögð er rík áhersla á uppbrot og stöllum húsakroppa, á reitum V1, V2, V3, sjá skýringarmyndir og leiðbeiningar í hönnunarhandbók.
- Gert er ráð fyrir stöllum húsa að lágmarki frá 4. hæð og upp úr, að Vesturgötu frá 3. hæð, sjá skilmála í hönnunarhandbók.
- Krafa er gerð um stöllum húsa, sjá skilmála í hönnunarhandbók. Heimilt er að hafa útskotsglugga á hlið sem snýr að inngarði, að hámarki 30% glugga. Útkrögun má vera allt að hálfum metra.
- Útkrögun er ekki heimil yfir almenningsrými á stöðum þar sem gönguleið er 6 metra breið eða mjórri.
- Útkrögun, skyggni, gluggar eða svalir við gönguleiðir þar sem breidd er 6 metrar eða mjórri er óheimil, annars allt að 60 cm út fyrir byggingarreit.
- Svalagangar eru heimilir í að hámarki 20% af lengd úthliða að inngarði IG3. Tryggja skal að gluggar íbúðar snúi ekki eingöngu að svalagangi nema á efstu hæðum bygginga. Sjá dæmi og viðmið í hönnunarhandbók.

7.4.5. Þakgerðir

- Þakform skal vera flatt.
- Verði þakfletir notaðir til útivistar skal gróðurþekju vera á a.m.k. 20% þakflatar
- Veita skal regnvatni frá þaki í opnum rennum á yfirborði frá þökum og út í beð í göngugötu.

7.4.6. Jarðhæðir

- Kvöð er um atvinnustarfsemi á jarðhæðum á reitum V1 og V3, sjá skýringarmyndir.
- Þar sem eru þjónusturými skal jarðhæð vera opin, virk og björt skapa jákvæða upplifun vegfarenda.
- Innan byggingareits skulu íbúðir á jarðhæð við Ánanaust skulu vera með sérnotafloet, 1.5 metra frá útlínu húsa.
- Óheimilt er að setja upp lóðréttar lokanir sem snúa að Ánanaustum.
- Heimilt er að setja upp lokanir á milli sérnotafleta íbúða við Ánanaust, að hámarki 60 cm háa.
- Þar sem lofthæð leyfir er heimilt er að koma fyrir millipöllum á jarðhæðum bygginga sem svarar til allt að 40% af flatarmáli aðalhæðar. Millipallar reiknast sér í nýtingarhlutfalli sbr. skilmálatöflu.
- Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, upplýstir, vel auðkenndir og aðlaðandi.

7.4.7. Lóð – inngarðar – gönguleiðir

- Kvöð er um gangandi umferð um lóðina, sjá uppdrátt og skýringarmyndir í hönnunarhandbók.
- Kvöð um gönguleið er að hluta til um inngarð vegna aðkomu að auka inngangi íbúða, þjónustu- og atvinnustarfsemi og hjólastæðum.
- Mikilvægt er að vel staðsett, greið aðkomuleið slökkviliðs sé frá götu að inngarði þannig að slöngur og léttari búnaður komist þar um. Nánari staðsetning og útfærsla skal gerð í samráði við Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins.
- Þar sem gönguleið er 6 metrar eða mjórri skal að lágmarki 40% húslengda á jarðhæð dregin aftur, um minnst einn metra.
- Hönnun og útfærsla inngarða IG3 skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, fjölbreytilegri gróðurþekju í bland við gegndræpar hellulausnir (*en. pervious pavement*), og uppfylla kröfur um algilda hönnun. Hæðamun frá göngugötu að inngarði skal leysa með halla í yfirborði með sjónarmið algildrar hönnunar að leiðarljósi.
- Inngarði skal skila fullhönnuðum með leiktækjum, götugögnum og gróðri. Sammælast skal um sameiginlegar frágang.
- Gert er ráð fyrir sérnotaflötum fyrir íbúðir á jarðhæðum við inngarð, að hámarki 2.5 metra frá húshlið, sjá uppdrátt og hönnunarhandbók.
- Sérnotafleti skal aðgreina frá almennum svæðum inngarða með séreinkennum, svo sem með annarri útfærslu yfirborðsefnis og lágvöxnum gróðri eða steinabeðum.
- Lögð er áhersla á að sérnotafletir hafi áþekkt yfirbragð.
- Óheimilt er að setja upp lóðréttar lokanir frá sérnotaflötum að sameiginlegu garðrými.
- Aðgengi að sorpi skal leysa innan byggingareitar og lágmarka umhverfisáhrif á göngusvæði.
- Hæðasetning gönguleiða skal taka mið af hæðasetningu innan bygginga svo útisvæði megi nýta samhliða gönguleið sem setsvæði fyrir starfsemi á aðliggjandi hæð.
- Leiðbeinandi hlutfall og tegundir gróðurs og trjáa sem kemur fram hönnunarhandbók skal hafa til hliðsjónar við hönnun lóðar.

7.5. Reitur V4 og V5

7.5.1. Starfsemi

- Heimilt að byggja samtals allt að 53 íbúðir auk atvinnustarfsemi á byggingareitum V4 og V5, sbr. stærðir í töflu á skipulagsuppdrætti.
- Almennt gildir að heimilt er að framselja ónýttar byggingaheimildir milli lóða sem og milli einstakra reita innan lóða, enda hefur þetta ákvæði ekki áhrif á hámarksfjölda íbúða á reitnum, hæðir eða umfang húsa.
- Atvinnustarfsemi heimiluð sem samræmist landnotkun aðalskipulags.
- Gististarfsemi óheimil.

7.5.2. Húsgerð og hæðir

- Heimilt er að byggja fjögurra til sex hæða byggingar, þar sem fimmta og sjötta hæð eru annaðhvort inndregnar eða undir mæni, sjá uppdrátt og sneiðingar.
- Kjallari er heimilaður undir öllum nýbyggingum, á tveimur hæðum fyrir stoðrými, tæknirými, geymslur, hjólageymslur, sorpgeymslur, bílageymslur og skábraut.
- Kvöð er um atvinnustarfsemi á jarðhæðum V4 og V5, sjá skýringarmynd og hönnunarhandbók.

7.5.3. Efnisval

- Lögð er áhersla á að skapað verði greinilegt sérkenni einstakra bygginga án þess að heildaryfirbragð götumyndar glatist.

- Að garði skal unnið með ljóst yfirbragð í inngarði, stóra glerfleti, útskotsglugga og svalir.
- Nota skal vandaðar málm- og steinklæðningar auk litaðra steyptra flata og múrhúðar, sjónsteypu, auk tréklæðningar.
- Efnisval skal vera vandað og hugsað sem samspil við aðliggjandi byggð og endurspegli kvarða hennar og samhengi.
- Nota skal mikið gler í atvinnu- og þjónusturýmum jarðhæða, gluggar á jarðhæð skulu vera háir og gólfsíðir til að aðgreina ásýnd þjónustustarfsemi götuhæðar frá efri íbúðahæðum.
- Heimilt er að aðgreina jarðhæðir í dekkri lit og/eða efnisvali til frekari aðgreiningar annarra hæða.
- Svalahandrið eru heimil í timbri, gleri og stáli. Þar sem komið verður fyrir frönskum svölum er fallvörn heimil sem gler eða opið stálhandrið.

7.5.4. Uppbrot og svalir

- Lögð er rík áhersla á uppbrot og sérkenni bygginga á reitum V4 og V5, sjá skýringarmyndir og leiðbeiningar.
- Krafa er gerð um stöllum húsa að lágmarki frá 3. hæð og upp úr, sjá skilmála í hönnunarhandbók.
- Heimilt er að hafa útskotsglugga á hlið sem snýr að inngarði, að hámarki 30% glugga. Útkrögun má vera allt að hálfum metra.
- Útkrögun er ekki heimil yfir almenningsrými á stöðum þar sem gönguleið er 6 metra breið eða mjórri.
- Svalagangar eru heimilir í að hámarki 20% af lengd úthliða að inngarði IG2. Tryggja skal að gluggar íbúðar snúi ekki eingöngu að svalagangi nema á efstu hæðum bygginga. Sjá dæmi og viðmið í hönnunarhandbók.
- Útkrögun, skyggni, gluggar eða svalir við gönguleiðir þar sem breidd er 6 metrar eða mjórri er óheimil, annars allt að 60 cm út fyrir byggingarreit.
- Svalir eru heimilaðar jafnt að inngarði sem að götu.

7.5.5. Þakgerðir

- Þakform bygginga á reitum V4 og V5 og mænisstefna er frjáls.
- Á reitum V4 og V5 er lagt upp með að blanda saman þakformi bygginga og skapa fjölbreytta ásýnd götunnar, með flötum jafnt sem hallandi þökum, sjá leiðbeinandi lausn á skipulagsupprætti
- Mænisþök skulu vera með minnst 25° halla.
- Uppbrot í þaki (kvistir) á reit V5 eru ekki heimilaðir að götu, en mega vera allt að að 50% af þaklengd annarra hliða.
- Þar sem þök eru flöt skal vera gróður á þökum. Verði þakfletir notið til útivistar skal gróðurþekja vera á a.m.k. 20% þakflatar.
- Veita skal regnvatni frá þaki í opnum rennum á yfirborði frá þökum og út í beð í göngugötu.

7.5.6. Jarðhæðir

- Kvöð er um atvinnustarfsemi á jarðhæðum á reitum V4 og V5, sjá skýringarmyndir.
- Jarðhæð skal vera opin, virk og björt og skapa jákvæða upplifun vegfarenda.
- Þar sem lofthæð leyfir er heimilt er að koma fyrir millipöllum á jarðhæðum bygginga sem svarar til allt að 40% af flatarmáli aðalhæðar.
- Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, upplýstir og vel auðkenndir.

7.5.7. Lóð – Inngarðar – gönguleiðir

- Kvöð er um gangandi umferð, sjá uppdrátt.

- Kvöð um gönguleið er að hluta til um inngarð vegna aðkomu að auka inngöngum íbúða, þjónustu- og atvinnustarfsemi og hjólastæðum.
- Mikilvægt er að vel staðsett, greið aðkomuleið slökkviliðs sé frá götu að inngarði þannig að slöngur og léttari búnaður komist þar um. Nánari staðsetning og útfærsla skal gerð í samráði við Slökkvilið höfuðborgar-svæðisins.
- Þar sem gönguleið er 6 metrar eða mjórri skal að lágmarki 40% húslengda dregin aftur, um minnst einn metra.
- Hönnun og útfærsla inngarða IG2 skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, fjölbreytilegri gróðurþekju í bland við gegndræpar hellulausnir (*en. previous pavement*), og uppfylla kröfur um algilda hönnun. Hæðamun frá göngugötu að inngarði skal leysa með halla í yfirborði með sjónarmið algildrar hönnunar að leiðarljósi.
- Inngarði skal skila fullhönnuðum með leiktækjum, götugögnum og gróðri. Sammælast skal um sameiginlegan frágang.
- Gert er ráð fyrir sérnotafötum fyrir íbúðir á jarðhæðum við inngarð að hámarki 2.5metrar frá húshlið, sjá upprátt.
- Sérnotafleti skal aðgreina frá almennum svæðum inngarða með séreinkennum, svo sem með annarri útfærslu yfirborðsefnis og lágvöxnum gróðri eða steinabeðum.
- Lögð er áhersla á að sérnotafletir hafi áþekkt yfirbragð.
- Óheimilt er að setja upp lóðréttar lokanir frá sérnotafötum að sameiginlegu garðrými.
- Aðgengi að sorpi skal leysa innan byggingarreitar og lágmarka umhverfisáhrif á göngusvæði.
- Hæðasetning gönguleiða skulu taka mið af hæðasetningu innan bygginga svo útisvæði megi nýta samhliða gönguleið sem setsvæði fyrir starfsemi á aðliggjandi hæð.
- Leiðbeinandi hlutfall og tegundir gróðurs og trjáa sem kemur fram í hönnunarhandbók skal hafa til hliðsjónar við hönnun lóðar.
- Inngarður IG2 sem snýr að V4, V5 og V6 er aðallega ætlaður íbúum en er þó aðgengilegur almenningi, hótlegstum jafnt sem íbúum eins og aðrir inngarðar.

7.6. Reitur V6

7.6.1. Starfsemi

- Heimilt að byggja samtals allt að 24 íbúðir auk atvinnustarfsemi á á byggingareit V6, sbr. stærðir í töflu á skipulagsupprætti.
- Almennt gildir að heimilt er að framselja ónýttar byggingaheimildir milli lóða sem og milli einstakra reita innan lóða, enda hefur þetta ákvæði ekki áhrif á hámarksfjölda íbúða á reitnum, hæðir eða umfang húsa.
- Atvinnustarfsemi heimiluð sem samræmist landnotkun aðalskipulags.
- Gististarfsemi óheimil.

7.6.2. Húsgerðir og hæðir

- Heimilt er að byggja þriggja til fjögurra hæða hús á reit V6. Vegna hæðarmismunar í inngarði er húsið 4 hæðir við stóran miðlægan inngarð IG3, 3 hæðir við inngarð IG 2 sem ætlaður aðallega er íbúum.
- Húsagerð V6 skal vera í anda hefðbundinna húsa frá fyrri hluta 20. aldar, byggð á minni Ívarssels, hefðbundið, heilsteypt form, gluggasamsetning og gluggastærðir, hallandi þak.
- Kjallari á tveimur hæðum er heimilaður undir öllum nýbyggingum, fyrir stoðrými, tæknirými, geymslur, hjólageymslur, sorpgeymslur, bílageymslur og skábraut.

- Kvöð um atvinnustarfsemi á jarðhæðum, sjá skýringarmyndir.

7.6.3. Efnisval

- Lögð skal áhersla á að skapað verði greinilegt sérkenni fyrir hús á reit V6.
- Leggja skal áherslu á á gler í atvinnu- og þjónusturýmum jarðhæða, gluggar á jarðhæð skulu vera háir og gólf síðir til að aðgreina ásýnd þjónustustarfsemi í götuhæðar frá íbúðum efri hæða.
- Ásýnd byggingar á reit V6 er heilsteypt, þ.e. form og efnismeðferð hússins, jarðhæðar og efri hæða eru úr sama efni og sama lit.
- Svalahandrið eru heimil í timbri og stáli. Fallvarnir á frönskum svölum skulu vera opið stálhandrið.

7.6.4. Uppbrot og svalir

- Form byggingar á reit V6 er hefðbundið og heilðrænt, þ.e. almennt er ekki gert ráð fyrir uppbroti og/eða útkrögun heillra veggflata, þó er heimilt að hafa útskotsglugga / kvisti á völdum stöðum allt að 30% af útvegg að garði og inndregnar jarðhæðir að hluta. Útkrögun svala efri hæða má mest vera 60cm bæði að göngugötu og inngarði.

7.6.5. Þakgerðir

- Þakform bygginga á reitum V6 er hallandi með lágmarki 25° halla.
- Veita skal regnvatni frá þaki í opnum rennum á yfirborði frá þökum og út í beð í göngugötu.

7.6.6. Jarðhæðir

- Kvöð er um atvinnustarfsemi á jarðhæðum, sjá skýringarmyndir og hönnunarhandbók.
- Jarðhæð skal vera opin, virk og björt og skapa jákvæða upplifun vegfarenda.
- Þar sem lofthæð leyfir er heimilt er að koma fyrir millipöllum á jarðhæðum bygginga sem svarar til allt að 40% af flatarmáli aðalhæðar.
- Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, vel auðkenndir og aðlaðandi.

7.6.7. Lóð – Inngarðar – gönguleiðir

- Kvöð er um gangandi umferð, sjá uppdrátt.
- Kvöð um gönguleið er að hluta til um inngarð vegna aðkomu að auka inngöngum íbúða, þjónustu- og atvinnustarfsemi og hjólastæðum.
- Þar sem gönguleið er 6metrar eða minni skal að lágmarki 40% húslengda á jarðhæð dregin aftur, um minnst einn metra.
- Hönnun og útfærsla inngarða IG2 skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, fjölbreytilegri gróðurþekju í bland við gegndræpar hellulausnir (*en. pervious pavement*), og uppfylla kröfur um algilda hönnun. Hæðamun frá göngugötu að inngarði skal leysa með halla í yfirborði með sjónarmið algildrar hönnunar að leiðarljósi.
- Inngarði skal skila fullhönnuðum m. leiktækjum, götugögnum og gróðri. Sammælast skal um sameiginlegan frágang.
- Gert er ráð fyrir sérnotafötum fyrir íbúðir við á jarðhæðum við inngarð, hámark 2.5m, sjá uppdrátt.
- Sérnotafleti skal aðgreina frá almennum svæðum inngarða með séreinkennum, svo sem með annarri útfærslu yfirborðsefnis og lágvöxnum gróðri eða steinabeðum.
- Lögð er áhersla á að sérnotafletir hafi áþekkt yfirbragð.
- Óheimilt er að setja upp lóðréttar lokanir frá sérnotafötum að sameiginlegu garðrými.

- Aðgengi að sorpi skal leysa innan byggingarreitar og lágmarka umhverfisáhrif á göngusvæði.
- Hæðasetning gönguleiðar skal taka mið af hæðasetningu innan byggingar svo útsvæðið megi nýta samhliða gönguleið sem setsvæði fyrir starfsemi á aðliggjandi hæð.
- Leiðbeinandi hlutfall gróðurs, trjáa, kemur fram í hönnunarhandbók.
- Inngarður IG2 sem snýr að V4, V5 og V6 sé aðallega ætlaður íbúum en er þó aðgengilegur almenningi, hótélgestum jafnt sem íbúum eins og aðrir inngarðar.

8. Hönnun

- Til að tryggja fjölbreytileika í hönnun bygginga á reitnum skal útlit einstakra bygginga endurspeglast í fjölbreyttu efnisvali og útfærslum á útkrögun/svölum þannig að hver bygging verði einstök og læsileg í útliti sbr. skýringarmyndir og leiðbeiningar.
- Til að tryggja fjölbreytileika í hönnun skal ólíkt efnisval vera á milli bygginga og mismunandi útfærsla á útkrögun/svölum þannig að hver bygging verði einstök í útliti sbr. skýringarmyndir og leiðbeiningar.
- Til að tryggja fjölbreytileika skal hver inngarður hafa eigið sérkenni sem er sérstaklega skýrt í greinargerð með hönnun þeirra, sem og í hönnunarhandbók og minnisblaði landslagsarkitekta.
- Til að tryggja fjölbreytileika í hönnun á byggingum og lóð skulu að lágmarki sex mismunandi arkitekta- og landslagsstofur teikna byggingar á byggingarreitum S1 – S8 og V1 – V6 sem og inngarða og gönguleiða. Þessi kvöð nær til allra hönnuða sem sannalega skulu vera frá ótengdum fyrirtækjum.
- Bent er á sérskilmála hvers byggingarreits í Hönnunarhandbók.

8.1. Inngarðar, gönguleiðir, almenningsrými

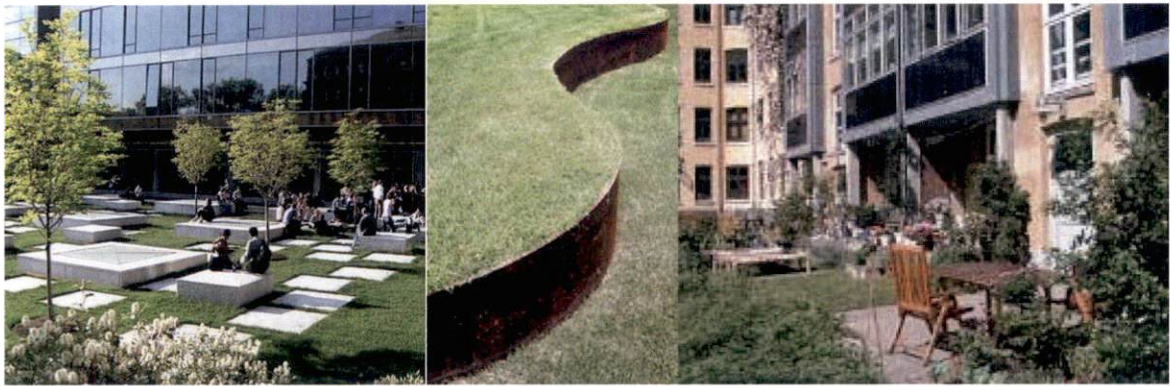
- Hönnun og útfærsla inngarða skal leitast við að taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, fjölbreytilegri gróðurþekju í bland við gegndræpar hellulausnir og uppfylla kröfur um algilda hönnun.
- Við hönnun gönguleiða skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum svo sem í opnum vatnsrásum meðfram gönguleið sem taka við vatni af þökum og leiða í gróðurbeð í göngugötu. Leitast skal við að hæðasetning gönguleiðar taki mið af hæðasetningu innan byggingar svo útsvæðið megi nýta samhliða gönguleið sem setsvæði fyrir starfsemi á aðliggjandi hæð.



Ofanvatnslausnir



Ofanvatnslausnir / grænir inngarðar/ oanljós



Inngarðar/ almenn svæði / sérnotasvæði

8.2. Húsagerðir – Seljavegur, Verið

- Varðveita skal núverandi ásýnd bygginga og skal efnisval taka mið af upprunalegri gerð húsa og þeim tíðaranda þegar þau voru reist.
- Efnisval skal vera vandað og hugsað sem samspil við núverandi byggingar.
- Byggingar skulu halda því ljósa yfirbragði sem þær hafa í dag. Mælst er til að nýta dekkri lit og yfirborðsefni svo sem sinkklæðningu á nýjar þakhæðir húsa.



Nýjar þakhæðir

8.3. Húsagerðir – Mýrargata, Vesturgata - Reitir S6, S7, S8, V4 og V5

- Heimilt er að byggja fjögurra til sex hæða byggingar auk rishæðar.
- Rík áhersla er lögð á að uppbot á reitnum sé skýrt í smærri einingar og að húslengdir taki mið af kvarða nánasta umhverfis. Mælt er til að uppbot sé svo að greinilegt er að hver eining hafi sín sérkenni en þó hafi þær allar innbyrðis samnefnara.
- Þakform skal vera risþak með amk. 25° halla að götu – að inngarði er þakform frjálst en risþak skal vera læsilegt.
- Útkrögun við göngugötu og gönguleiðir þar sem breidd er 6 metrar eða mjórri er óheimil, en á öðrum stöðum að göturými má útkrögun vera allt að 60 cm. en mest 2,5 metrar að inngörðum.



Hverfisandi/ uppbot / samfélag



Hverfisandi/ uppbot / samfélag

8.4. Húsagerðir– Reitir V6

- Lögð er áhersla á að skapað verði greinilegt sérkenni fyrir hús á reit V6 og efnismeðferð hússins, jarðhæðar og efri hæða eru úr sama efni og sama lit.
- Form byggingar skal vera einfalt, hefðbundið og heildrænt, þ.e. almennt er ekki gert ráð fyrir uppboti og/eða útkrögun heilla veggflata, þó er heimilt að hafa útskotsglugga / kvisti á völdum stöðum að garði. Útkrögun svala má mest vera 1 metri bæði að göngugötu og inngarði.
- Þakform skal vera risþak með a.mk. 25° halla.



Uppbrot / sérkenni / staðarandi

8.5. Húsagerðir – Ánanaust - Reitir V1, V2 og V3

- Lögð er áhersla á að skapað verði greinilegt sérkenni einstakra bygginga án þess að heildaryfirbragð götummyndar glattist. Að garði er mælt til að unnið verði með ljóst yfirbragð í inngarði sem undirstiki samfélagið á reitnum, stóra glerfleti, útskotsglugga og svalir.
- Lögð er rík áhersla á uppbot húsakroppa.
- Þakform skal vera flatt.



Göturými / uppbot/stöllum



Uppbot / þakgarðar