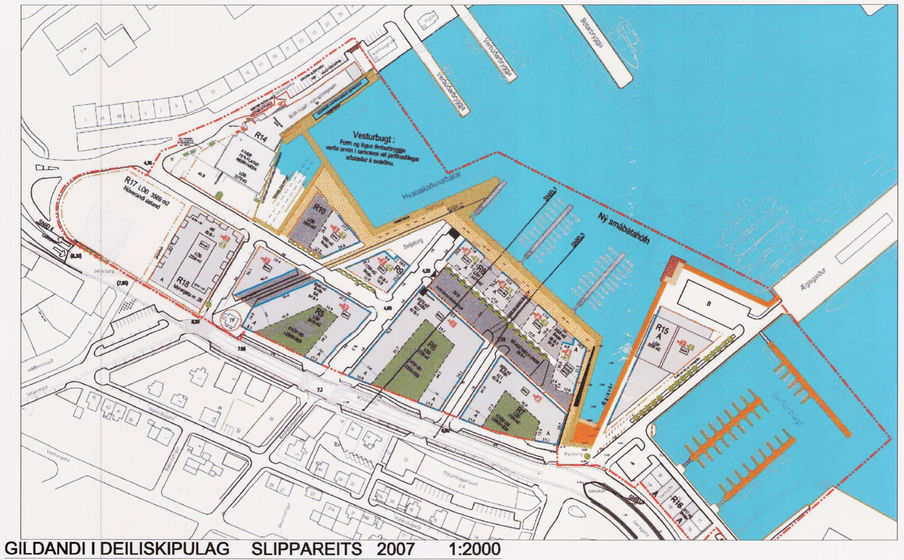
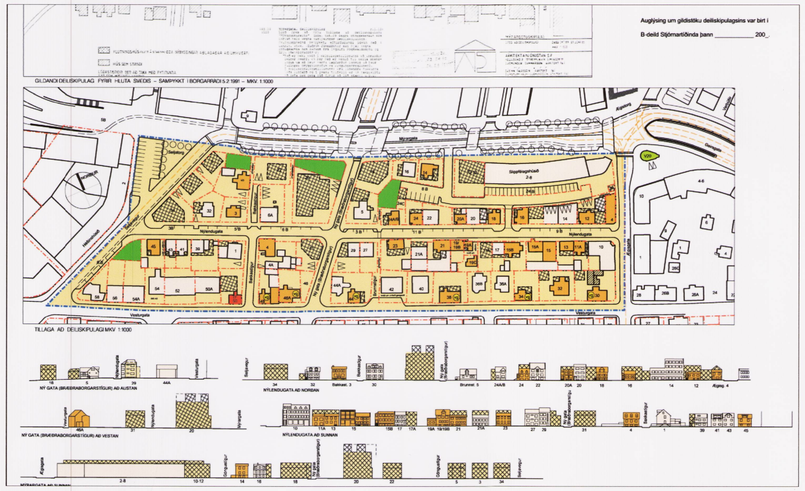
VESTURBUGT - BREYTT DEILISKIPULAG 2013



GILDANDI I DEILISKIPULAG SLIPPAREITS 2007 1:2000



GILDANDI DEILISKIPULAG NÝLENDUREITS 2007 1:2000

BREYTT SKIPULAG FYRIR VESTURBUGT ÁFANGI 1 1:2000

GILDANDI DEILISKIPULAG

Gildandi deiliskipulagsuppdrattur af Slippa-Ellingsenreit var samþykktur í borgarráði hinn 26.04.07.

Tillagan gerir ráð fyrir stokk undir Mýrargötu sem stofnbraut með nýrri Mýrargötu ofan á sem gegna á hlutverki tengibrautar og stofnbrautar innnesins. Mörk skipulagssvæðis eru við nýja Mýrargötu til suðurs, sem er við norðurhlið Slippfélagsbyggingarinnar við Mýrargötu 2-8, Grandagarðs til vesturs, Tryggvagötu til austurs og höfn til norðurs.

Nýbyggingar eru áætlaðar 4-7 hæðir og gerir skipulagið ráð fyrir 236 íbúðum á svæðinu auk atvinnuhúsnæðis.

BREYTT DEILISKIPULAG

Meginbreyting tillögunnar felst í því að stokkur undir Mýrargötu er felldur út úr skipulagi í tvennskti af samþykktu rammaskipulagi fyrir gömlu höfninna í Reykjavík. Rammaskipulagið byggir á vinningstillögu arkitektastofunnar Graeme Massie Architects sem bar sigur úr býtum í opinni hugmyndasamkeppni um Gömlu höfninu sem lauk í desember 2009. Breytt deiliskipulag Vesturbugtar byggir á rammaskipulaginu. Gert er ráð fyrir 238 íbúðum auk atvinnuhúsnæðis í breyttu skipulagi í blöndu af fjölbýlishúsum og raðhúsum í 1 – 5 hæða byggingum.

Rammaskipulag

Rammaskipulag Graeme Massie fyrir svæðið hefur það að markmiði að framfylgja áður markaðri stefnu um íbúðabyggð og byggingu þjónustuhúsnæðis norðan Mýrargötu og efla tengsl Gömlu hafnarinnar við miðborgina. Það verður gert með bæði sjónrænum tengingum og aðkomuleiðum. Auk þess er gert ráð fyrir fráganga við Vesturbugtina með viðeigandi viðlegumannvirkjum fyrir hafnsækna ferðaþjónustu. Samkvæmt rammaskipulaginu er svæðinu skipt upp í fjögur hafnarhverfi. Hverfin heita eftir hafnarbökkunum sem þau standa við: Vesturbugt, Suðurbugt, Miðbakki og Austurbakki. Í rammaskipulaginu er lögð áhersla á að hvert þessara hverfa hafi sitt einkennni. Á grundvelli aðalskipulags er annars vegar gert er ráð fyrir blandaðri byggð og hins vegar hafnarsækinni starfsemi. M.a. er gert ráð fyrir gnoðum íbúðum fyrir tólfgangandi vegfarendur og hjólandi. Bílastæði eru nær alfarið í bílakjöllurum og kveðið er á um að fjöldi þeirra skuli að hámarki miðast við 0.8 -1 á íbúð þ.e.a.s. um 200 bílastæði í Vesturbugt fullbyggðri.

Fyrirhuguð uppbygging samkvæmt rammaskipulagi er áfangaskundin. Miðað er við að vestasta svæðið, milli Slipps og Sjóminjasafns, það er að segja Vesturbugtin, byggist fyrst upp. Þar gætu risið o.þ.b. 240 íbúðir. Í fyrsta áfanga verður því aðeins byggt að Slippnum, það er að segja í vestari hluta Vesturbugtar.

Rammaskipulag gerir ráð fyrir nett þröngra stiga um skipulagssvæðið, sem veitir fótgangandi og hjólandi vegfarendum aðgang frá miðborginni um svæðið að nýjum hafnarbakka, en þar verður að finna blöndu af íbúðar- og atvinnuhúsnæði.

Atmósfran svæðis

Um er að ræða svæði sem nær frá Grandagarði í vestri til fyrir Suðurbugt í austri. Hverfið afmarkast af sydri kanti Mýrargötu til suðurs að Ægisgötu og höfninni til norðurs.

Núverandi byggingar við Mýrargötu 2 til 8, 14 og 16 ásamt Mýrargötu 26 sem er í byggingu og Lagargötu 2 eru hluti svæðisins. Grandagarður 2 og 8 ásamt vindhúsunum tveimur í Slippnum einingi hluti af svæðinu, sem og vigtarhúsið og verbúðirnar við Suðurbugt. Svæðið er í heild um 5 ha að stærð.

Reitir

Skipulagssvæðinu er skipt upp í 9 reiti.

Áfangar

Gert er ráð fyrir að deiliskipulaginu verði skipt í tvo áfanga. Fyrri áfangi gerir ráð fyrir framkvæmd allra reita að undanskildum reit 06, þar sem Slippurinn er staðsettur, en núverandi starfsemi á þeim reit verður haldið áfram um óákveðinn tíma.Svæði Slipps verður girt af gagnvart aðkjgandi reitum svo lengi sem starfsemi er á reitnum.

Fjöldi íbúða í 1.áfanga á reitum 02, 03, 04 og 07 er nálgaðurr 195 talsins, þ.a. 68 íbúðir sem eru þegar í byggingu á reit 02.

Áfangi 2 gerir ráð fyrir 45 íbúðum til viðbótar, þ.a. heildarfjöldi íbúða í fullbyggðu skipulagi er nálgaðurar 240 talsins auk mögulegrar uppbyggingar á svæðinu sem teist til Suðurbugtar og Ægisgarðs í 2.áfanga. Uppbygging 2.áfanga er háð breytingu deiliskipulags með tilategi skilmálum. Umfjöllun um 2.áfanga er þér eingöngu til skýringar.

Markmið

Helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að tengja Reykjavík við Gömlu höfnina. Eins og segir í rammaskipulagi næst það með:

- Sjónrænum og manngerðum tengingum við miðborgina.
- Nýrri starfsemi sem laðar bæði borgarbúa og gesti að hafnarbakkanum.
- Nýjum tengsum á milli miðborgar og sjósækinnar starfsemi á gömlu höfninni.

Skipulag er einnig lagað að nýjum áherslum borgarfirvalda fyrir göngu-, hjólaleiðir og almenningssamgöngur og ekki síst fyrir vistvænar áherslur, en yfirlýst stefna skipulagsyfirvalda í Reykjavík miðar að því að til mj uppbygging í borginni sé skipulögð og útfærð með vistvænar áherslur að leiðarljósi þar sem mannesskjan er sett í öndvegi og fjölbreytt mannlífi í almenningsrýmum og gæði byggðar verði sett í forgang. Í því ljósi verður lögð áhersla á að deiliskipulag svæðisins sé unnið á grunni stefnumótunar borgarfirvalda um „Skipulag vistvænna hverfa" sem er ein af grunnstefnum í endurskoðun á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Í stefnunni er lögð áhersla á eftirfarandi lykilþætti við skipulagsgerð:

- Samfélag: Að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvaðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Gæði byggðar: Að hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lífandi og aðlaðandi staði semýta undir auðin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Samgöngur: Að verskun og þjónusta sé í göngufjarlægð frá öllum íbúum viðkomandi borgarhluta og hverfiseininga. Gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum verður settí forgang.
- Vistkerfi og minjar: Að tryggja náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis, og menningarminja með markvissri verndun og viðhaldi.
- Orka og auðlindir: Að skipulag hverfa stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Auka kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun innan hverfa borgarinnar.
- Mannvirki: Að taka tillit til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð sem verði sklýrtur hluti af framkvæmda- og byggingarskilmálum við endurnýjun og viðhald innan hverfa borgarinnar.
- Náttúruvá: Gera viðeigandi ráðstafanir og marka stefnu til að lágmarka hætta af völdum sjávarhæðarbreytinga í framtíðinni.
- Hafnarmannvirki og svæðið næst þeim verði áfram nýtt til hafnsækinnar starfsemi.

Eftirfarandi áherslupunktar skulu hafðir að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð þessa:

- Skipuleggja skal svæðið ofan hafnarsvæðisins sem blandaða byggð. Byggðin á að rúma lífegt samfélag með aðlaðandi og nútímalegu íbúðarsvæði í nærsta nágrenni við bryggjur og smæni bíta. Einnig er gert ráð fyrir kjamastarfsemi lítilla fyrirtækja og hverfisþjónustu sérstaklega á jarðhæðum bygginga.
- Almenningsrými, þ.e. opin rými, götur, torg og stígar skulu taka mið af sjónásum, skjóli, skuggavarpi og vistvænum samgöngumátum.
- Skilgreina lóðir og byggingarreiti ásamt tilheyrandi bílageymsum.
- Tryggja góða aðkomu fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð.
- Taka tillit til núverandi byggðar.
- Skipuleggja skal byggðina með sjálfbærni að leiðarljósi.
- Svæðið er í mikilli nálægð við lífandi höfn og hafnarstarfsemi í Gömlu höfninni sem taka þarf tillit til og skoða þarf því atriði svo sem hljóðvist og annað sem fylgir hafnar-, atvinnustarfsemi og skipaumferð.

Aðkomur og umferð

Gert er ráð fyrir því að gangandi og hjólandi umferð verði settí forgang á skipulagssvæðinu.

Aðkomuleiðir bíla að hverfinu verða frá Mýrargötu, Hólsgötu, sem er gata í beinu framhaldi af Bræðraborgarstíg, og Rastargötu.

Gera skal ráð fyrir að aðgengi að hafnarkantinum verði um Rastargötu og Hólsgötu við fyrsta áfanga uppbyggingar. Þegar 2.áfangi kemur til framkvæmda verður aðgengi að auki um nýja götu sem liggja mun í beinu framhaldi af Ægisgötu.

Rammaskipulag gerir ráð fyrir nett þröngra stiga um skipulagssvæðið, sem veitir fótgangandi vegfarendum aðgang frá miðborginni um svæðið að nýjum hafnarbakka. Samkvæmt þessum hugmyndum munu Geirsgata og Mýrargata sameinast í eina borgargötu með byggingum beggja vegna og er ekki gert ráð fyrir bílastæðum við þær. Þessar götur eru jafnframt skilgreindar sem aðalgötur. Gert er ráð fyrir breiðkun núverandi gangstétta beggja megin götu og gerð hjólreiðastíga í gangstéttarhæð sinn hvoru megin götunnar. Skil milli göngustíga og hjólastíga verða um rennistein og með lýsingu.

Í aðalskipulaginu eru sett fram hugtökin borgargata og aðalgata um götur sem þegna mangþætta hlutverki í borgarlandslagiinu.

Almenningsrými

Lítt og í rammskipulagi er hér sett fram heildarhugmynd um almenningsrými á grunnvelli skvoðinna skilgreinda gerða borgarrýma, gatna, hafnarbakka fyrir almenning, stíga og grenndargarða eða hverfistorg. Almenningsrými eru hönnuð út frá sólarátttum og skjól með gott nærveður að leiðarljósi. Vandað verður til hönnunar almenningsrýmanna með tillíti til götugagna, lýsingar, gróðurs og yfirborðsefna. Almenningsrými verða óllum opin og markmiðið er að rýmin verði fjölbreytt og lifleg.Lögð er áhersla á að vinna með grænt umhverfi á torgum eins og kostur er og skal a.m.k. 20% af yfirborðum torga vera með gróðurþekju. Í útfhlutunarskilmálum verður gerð nánar grein fyrir rekstri og viðhaldi almenningsrýma

Bílastæði

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m^2 í atvinnuhúsnæði og 0.8 stæðu/íbúð og eru þau öll neðanjarðar.

Sex bílastæði við Hólsgötu og sjö við Hafnargötu í 1.áfanga auk finm við Hafnargötu og finm bílastæði við framkengda Ægisgötu í áfanga 2 og 25 stæða ofanjarðar á reit 01 eru almenn stæði aðlluð gestum og viðskiptavinum og telja ekki með í bílastæðabókhaldi einstakra lóða. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða við reit 05, alls 2 stæði.

Bílageymslur

Byggingarreitur bílgeymslu fylgir útlínu bygingarreits húsa. Rampi í bílageymslu skal ekki vera brattari en 1:10 og bílgeymsla skal halla upp í átt að Mýrargötu og fylgja yfirborðshalla útisvæða. Rampar skulu vera innan bygingarmeita. Bílgeymslur mega hafa sjálfstæð stigahús sem opnast upp á torg eða innan í byggingareit húsaþyngingar.

Bílgeymslur mega einnig tengjast stigagöngum húseininga. Bílgeymsla skal hafa minnst 2 sjálfstæða stigaganga í sínnhvorum enda vegna rýminganátkvæða.

Stigahúsloftha eru hugsað á einum stað á hverjum bílakjallarareit, auk flóttastiga til viðbótar. Gert er því ráð fyrir að hluti jarðhæða á ö stöðum í 1.áfanga fari undir slíka notkun.

Gesta skal að aðgengi fatlaðra um bílageymslu.

Hljóðvist

Hljóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist á öllum íbúðarlóðum uppfylli kröfur reglugerðar um hljóðvist. Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða. Þetta ákvæði á ekki við um þegar byggðar íbúðalóðir, sbr. reglugerð 1000/2005 þar sem m.a. kemur fram að sveitarstjórn þurfi að vinna og auglýsa tillögur að aðgerðaráætlunum vð litleknar aðstæðu r.

Dreifistöð OR

Gert er ráð fyrir dreifistöð OR á svæðinu á reit 05.

Sérákvæði

Reitur 01

Heildarstærð núverandi húsakosts á reitnum er 2208 m^2. Gert er ráð fyrir niðurrifi núverandi viðbyggingar og gerð nýmar í staðinn. Stærð núverandi viðbyggingar er 505m^2, en ný viðbygging er rúðgerð 1600 m^2 að stærð. Viðbygging er rúðgerð 3 hæða, þar sem jarðhæðin er 670m^2. Efri hæðirnar 2 skuku lindregnar að norðan – og vestanverðu.

Heildarstærð byggingar á lóð getur orðið 3300 m^2 og er gert ráð fyrir bílakjallara með a.m.k. 33 bílastæðum, miðað við 1/100m² atvinnuhúsnæðis. Koma má fyrir allt að 25 viðbótarbílastæðum ofanjarðar á lóðinni. Huga þarf sérstaklega að því að lágmarka sjónrænn áhrif þeirra frá aðliggjandi lóðum og götum. Hanna þarf svæðið sérstaklega með því tillíti með gróðri og landslagshönnun. Skila þarf sérteikningum af lóð Gert er ráð fyrir breytingum á aðmörkum lóðar, annars vegar vegna niðurfellingar beygjureinar af Mýrargötu að Grandagarði, framhjá hringtorgi, og hins vegar vegna bílastæða fyrir lengferðabíla við Grandagarð. Lóðin stækkar við þessa breytingu og verður 3900 m^2. Endanleg afmörkun lóðarinnar verður hluti af umferðarhönnun á svæðinu.

Nýtingarhlutfall lóðar verður 1.3 með bílakjallara. Hafa skal samráð við Minjastofnun um allan frágang og hugsanlegar breytingar á Alliancehúsi.

Reitur 02

Heildarstærð lóðar er 2410m^2. Nýbygging á þessum reit er í framkvæmd í samræmi við gildandi skilmála fyrir Slippsvæðið frá 2007. Byggingarmagn er 12.469.6m^2 og fjöldi íbúða 68 talsins. Byggingin er sjö hæðir að hún og finm hæðir að Mýrargötu.

Bílgeymslur eru á 2 hæðum, jarðhæð og í kjallara með samtals 90 bílastæðum.

Nýtingarhlutfall lóðar er 5.2. Framkvæmdir við uppbyggingu lóðarinnar eru í gangi í samræmi við samþykkta aðalupdprætti og þegar þeim er lokið teld lóðin fullbyggð.

Kvöð er um aðgengi neyðarbíla að austurlanghliði, nánar tilgreint á deiliblaði.

Reitur 03

Á þessum reit er auk nýbyggingarreits, gamall steinbær sem byggður var árið 1884 og stendur við Lagargötu 2, áður Bakkastíg 9. Í húsvernd skrá Reykjavíkur er þetta hús í rauðum flokki, hús sem huga ber að friðun á enda hefur það sérstöðu sem einn af fáum steinbæjum sem eftir eru í Reykjavík. Reykjavíkurborg á steinbæinn. Steinbæinn stendur á opnu svæði sem ætlað verður til sérstakra nota, t.d. heimarækt/unnarvæðis. Hafa skal samráð við Minjastofnun um allan frágang og hugsanlegar breytingar.

Sjónás frá Bræðustíg niður að sjó er tryggður um þetta opna svæði og má gróður ekki loka sjónlínum. Á vesturmörkum reits 03 verður kvöð um umferð öryggisökutækja að austurlanghliði byggingar á reit 02.

Nýbyggingarmeturinn er 5620m^2 að stærð og skiptist í 2 byggingarreiti frá norðri til suðurs, reitir A og B, hvor með sínum sjálfstæða bílakjallara. Heildarfjöldi íbúða á reit 03 er 81 talsins.

Reitur 03 A

Reitur A er 2900 m^2 að stærð og fjöldi íbúða á er 44 talsins á 6100 m^2 auk 2900 m^2 bílakjallara. Á horniðð reits við hafnarbakka er gert ráð fyrir leikaðstöðu annaðhvort á 1.hæð eða á þeirrar hæðum með leikavæði á þaki 4.hæðu . Á lóðinni er atvinnustarfsemi á jarð