



Gildandi deiliskipulag samþykkt í Borgarráði Reykjavíkur þann 8.febrúar 2007 - mkv. 1:1000



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu - mkv. 1:1000

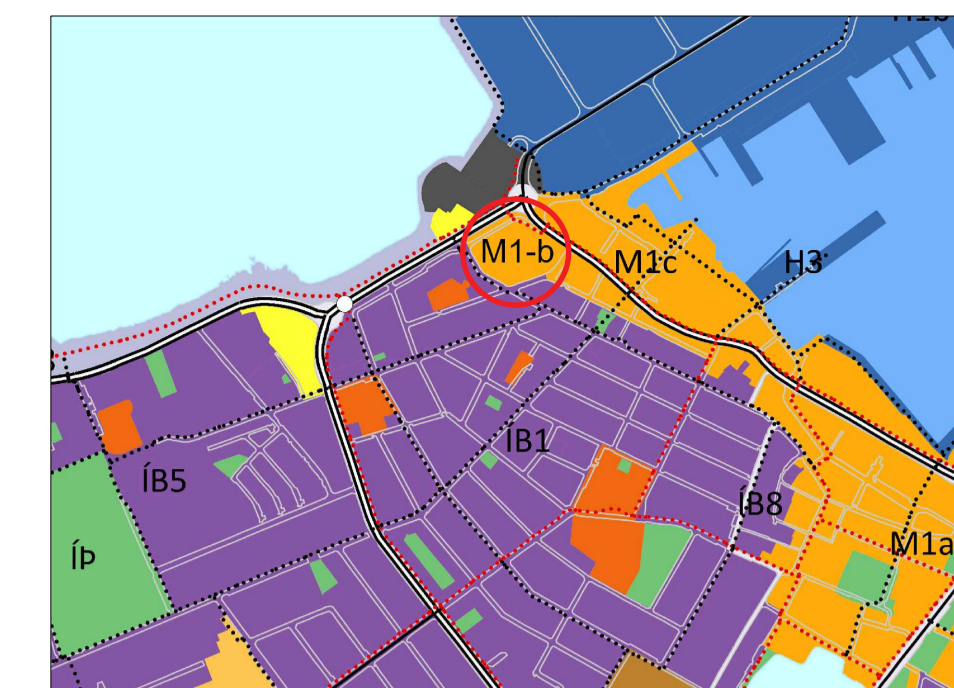


SÉD FRÁ HORNI MÝRARGÖTU OG ÁNANAUSTA TIL SUÐURS



SÉD FRÁ HORNI VESTURGÖTU TIL NORÐURS

Skýringarmyndir



Útdráttur úr gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 án mkv.

- Mörk skipulagssvæðis
- Ný lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk
- [SX / VX] Byggingareitir
- Stýrð gönguleið / aðkoma slökkviliðs
- Kvöð um að lágmarki 6 metra göngu og / eða hjólaleið
- [xxx m²] Stærð lóðar - m²
- [xxx m²] Hámarksbyggingarmagn - m²
- Núverandi byggingar
- Nýjar byggingar
- Byggingareitur ofanjarðar
- Byggingareitur neðanjarðar
- [Vx-x] Dreifistöð rafmagns í efri kjallara
- Byggingareitur svala
- [Hatched] Heimild til hækkunar á núverandi húsum
- [Hatched] Niðurrifsheimild
- Óbundin byggingarlína
- Bundin byggingarlína
- [P] Inn / Útakstur í bilageymslu
- [IG-X] Inngarðar
- Mænisstefna
- GK Gólfkóti meðstu inngangshæðar
- GK Gólfkóti - Kótar sannreynast eftir færslu götu
- G Götukóti
- G Götukóti - Kótar sannreynast eftir færslu götu
- Minni um járnbrautarteina
- Kvöð um að lágmarki 6m opnun á reit S5 eða S6
- Gangstétt, leiðbeinandi lega

- Auk deiliskipulagsuppdráttar og skýringaruppdráttar eru greinargerð og hönnunarhandbók, dags. 20.12.2018 bindandi hluti af deiliskipulagsbreytingu þessari, sem ber að kynna sér og fara eftir við hönnun á reitnum.
- Lögð er áhersla á að hönnuðir kynni sér jafnframt þau ítarlegu sem fylgja deiliskipulagsbreytingu þessari, dags. 20.12.2018

Stærðir skv. gildandi deiliskipulagi

Löð/húsnúmer	Staðgreinireitur	Landnúmer	stærð lóðar	byggingarmagn án bilageymslu*	bilageymsla	byggingarmagn með bilageymslu*	nýtingarhlutfall án bilageymslu	nýtingarhlutfall með bilageymslu	áætlaður fjöldi íbúða	áætlaður fjöldi bílastæða
Seljavegur 2	1.130.105	100 117	4.567	11.185	560	11.745	2,45	2,57	175	20
Sameinaðar lóðir										
1. Ánanaust 3	1.130.103	100 115	948							
2. Ánanaust 3, Járntreypan	1.130.112	100 124	3.018							
3. Vesturgata 66, Ivarssen	1.130.111	100 123	833							
4. Vesturgata 66, auð lóð	1.130.109	100 121	208							
5. Vesturgata 64, auð lóð	1.130.108	100 120	647							
6. Vesturgata/Seljavegur, auð lóð	1.130.107	100 119	1.075							
Samtölur lóðir samtals			6.726	24.750	8.500	33.250	3,68	4,94	200	371
Deiliskipulagsreitir samtals			11.293	35.935	9.060	44.995	3,18	3,98	375	391

Heimildir gildandi deiliskipulags A	Heimildir gildandi deiliskipulags með bjónustulöðum A m ²
11.185	11.185
14.180	24.750
Samtölur beggja lóða V64 og S2	
25.365	35.935

- * Allt uppgjöf byggingarmagn er hámark
- ** Fermetrar sem voru áætlaðir fyrir bjónustulöðir hafa verið dregnir frá (10.570 m²)
- *** MHI 06 á Vesturgötu 64 eru 1.728 m² og flyt sú heimild yfir á S2 sem verður alls 12.913 m²
- **** Heimildir V64 minnkar sem því nemur og verður 12.452 m²
- ***** Heimildir án fermetra við Mýrargötu sem ekki rótaðu í töflu gildandi deiliskipulags (2.334 m²)

Stærðir skv. deiliskipulagsbreytingu

Deiliskipulagsskilmálar	Deiliskipulagsbreyting - skilmátaflata																		
Löð / húsnúmer	Staðgreinireitur	Landnúmer	Stærð lóðar áður	Stærð lóðar nú	Afhvinnu-startsemi m ²	Hótel m ²	Íbúðir A m ²	Íbúðir B m ²	Byggingarmagn ofanjarðar (A)	Byggingarmagn ofanjarðar (A+B)	Kjallari, K1+K2	Byggingarmagn með kjallara	Nýtingarhlutfall án kjallara	Nýtingarhlutfall með mulliflosum (40% af eftu / jarðhæðum)	Nýtingarhlutfall með kjallara	Hámarksfjöldi íbúða	Áætlaður fjöldi hótelherbergja / gæsteyrnings	Áætlaður fjöldi bílastæða	Lágmarksfjöldi teygubúða
Seljavegur 2	1.130.105	100 117	4.567	4.990**	950	8.375**	6.620	710	15.900	16.666	6.600	22.500	3,18	3,25	4,51	102	230	max 0,75 / íbúð	12
Vesturgata 64 (sameinaðar lóðir)	1.130.108	100 120	6.726	7.791**	890	1.595	20.250	1.595	21.140	22.735	14.140	35.280	2,71	2,77	4,53	228		max 0,75 / íbúð	29
Samtölur beggja lóða V64 og S2					1.840	9.970	26.870	2.310	37.040	39.400	20.740	57.830				330			
Hlutfall 1-2 herbergja íbúða verið ekki hærri en 50%																			

- * Lögð hefur verið til lóðarstækkun V64 af hálfa Reykjavíkurborgar 1500 m² auk innganga á byggingarmagn og ytri lóðin 8.226m² - þar af fara 432m² yfir á lóð S2
- ** Eftir nýja byggingarmagns er minni en 1500m² ná nýja mælingunum annarsstaðar á lóð S2, nema heimild skipulags.
- *** Lágmarksfjöldi samkvæmt samkomulagi við SEA
- V64 - Reykjavíkurborg / Félagshúsið hafa kauprétt á 7 þessara 29 íbúða
- S2 - Reykjavíkurborg / Félagshúsið hafa kauprétt á 3 þessara 12 íbúða



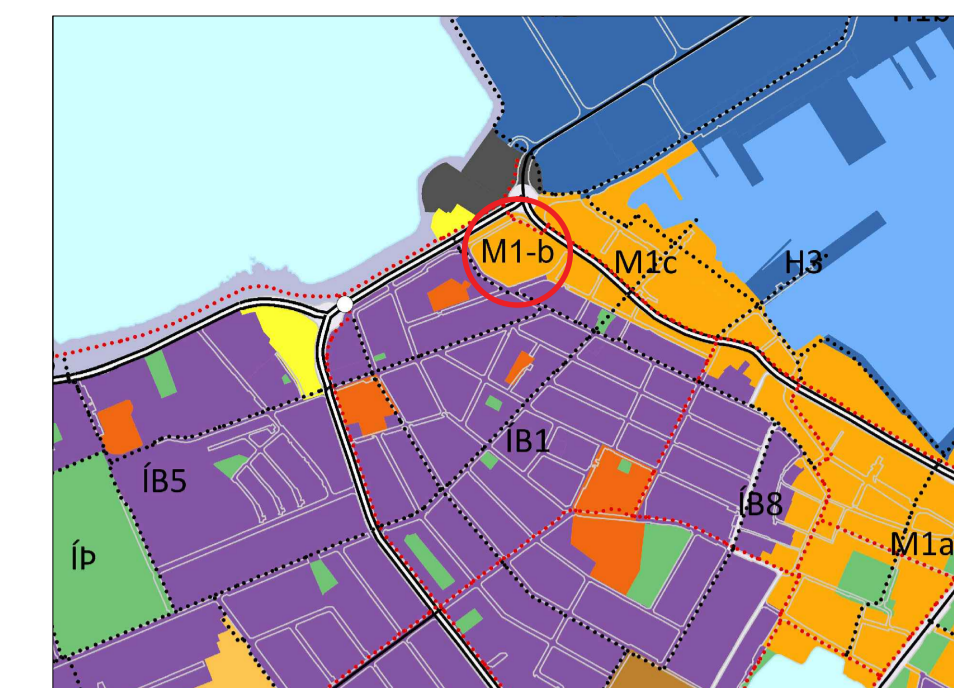
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu - mkv. 1:500

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann 20. og _____ þann 20.

Tillagan var auglýst frá _____ 20. með athugasemdafrest til _____ 20.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnsýslutíðinda þann _____ 20.

10.05.2019 - Breyting gerð á uppdætti og sneiðingum vegna veitumannvirka. Breyting gerð á greinargerð, kaffa 3.7, 6.2 og 6.20 - S5



Útdráttur úr gildandi Adalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 án mkv.

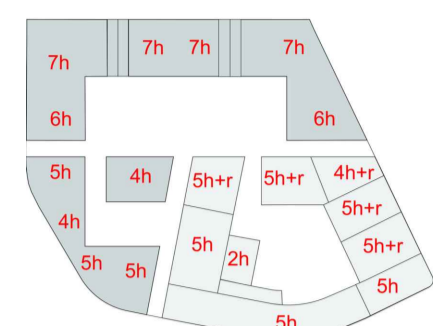
Byggingareitir

Byggingareitir á reitnum eru 14. Hver reitur skal aðskilja sig í hönnun og mikilvægt er að að skilgreina einnasta húsa til grænngötu. Þó svo að leita megi ákveðnum samnefningum um undirteki samlegð og reitnum.



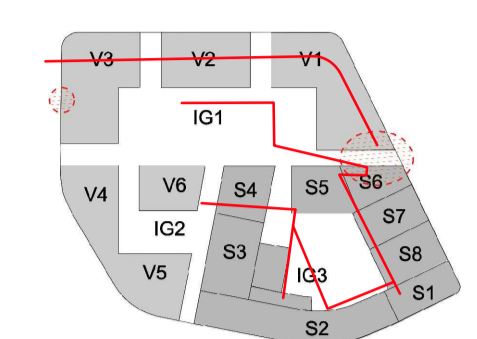
Hæðir húsa

Hæðir húsa eru frá fjórum til sex. Húðform er ymist fyllt eða með risi.



Staðsetning veitumannvirkja

Dreifistöð (30m²) á efri kjallara undir göngugötu (V1) með aðgengi um hana við Myrargötu (S6).
Minni dreifistöð (14m²) á efri kjallara með aðgengi frá skábraut að bílahúsi.

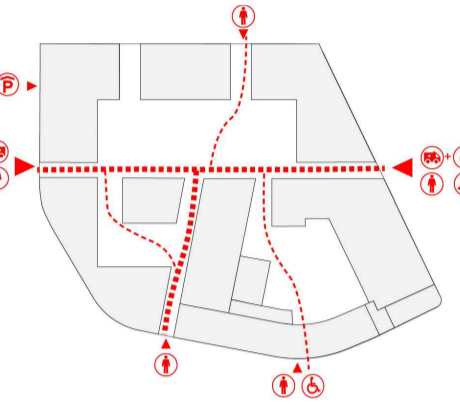


Núverandi lagnir

Finna þarf nýja staðsetningu fyrir stoðlagnir hitaveitu, háspennu- og lágspennulagnir.

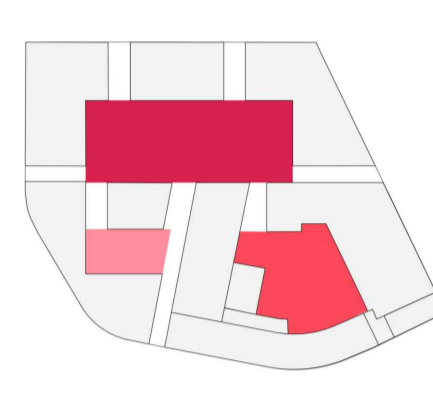
Aðgengi

Gætt er séð fyrir aðgengi fyrir alla um löðina, gangandi, hreyfihandla, hjólandi, sérakvæði og sjúkrahúsi og aðra gæmbera þjónustu. Aðgengi er ymist opið um stípa eða stífrí þágnunum hús á reitnum.



Inngarðar

Fyrir inngarðar hver með sín sérstök skap og fjölbreytta og óreitta uppifun fyrir íbúa, gesti og vegfarendur.



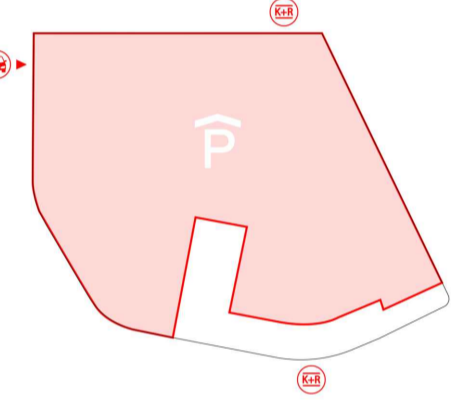
Byggingareitir ofan- og neðanjarðar



Byggingareitir ofanjarðar
Byggingareitir Veitna í efri kjallara

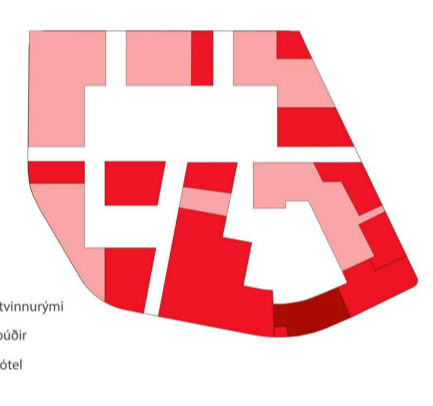
Bílastæði og aðkoma

Bílastæði eru neðanjarðar og skilavæðri skurmmástæði við götu.



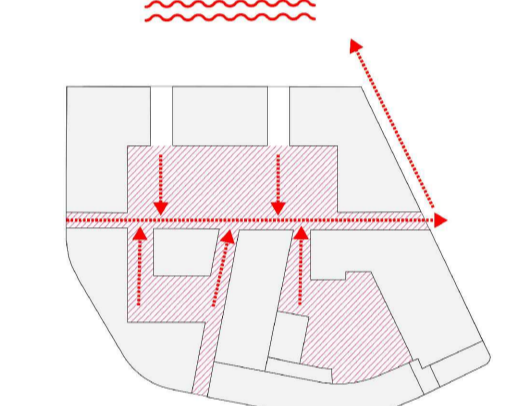
Starfsemi í götu

Íbúðir, hótél, fél evlunir og þjónustuvæðri lauga markaðs og uppifun í almenningum.



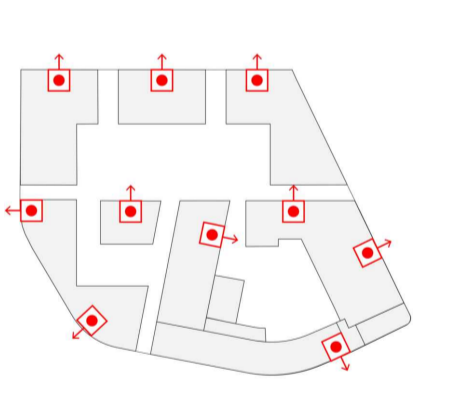
Ofanvatnslausnir

Regnvatni safnað um opnar rennur að safngöngum eða gropu og á loft. Vinnsluvæðri leiti í kerfi borgarinnar til sjávar.



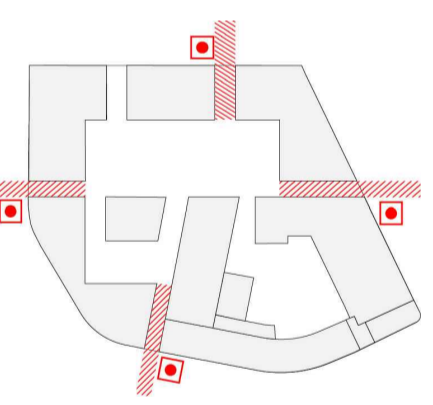
Sorphirða - lausn A

Sorghirður skulu staðsettar, nálægri staðgöngum eða í kjallara með gróu aðgengi. Ekki er heimil að staðsetja sorp svo það skerði göngugötu eða gæta innan svæðisins.



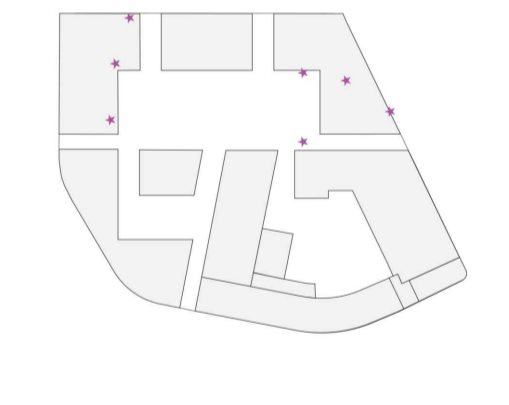
Sorphirða - lausn B

Öflugmástæði skulu komið fyrir nálægri götu með göðu aðgengi svo sem í húðir við göngugötu. Þessi lausn krefst deiliskipulagsbreytingar með mögulegri löðastækkun svo sorphirðar séu innan löðir.



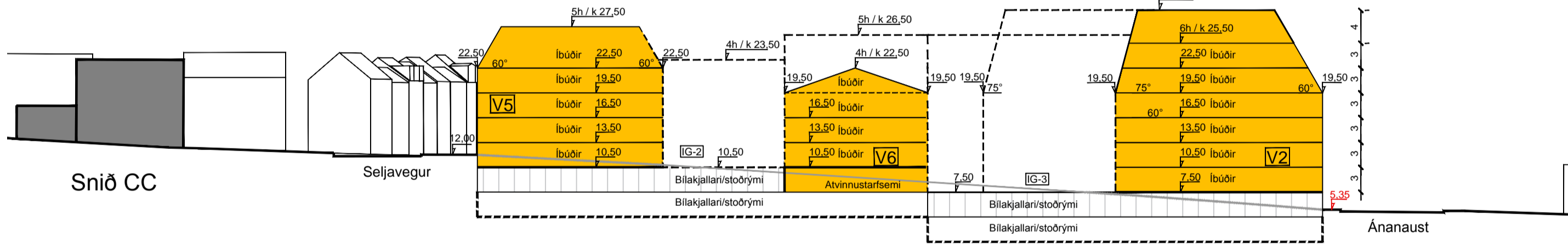
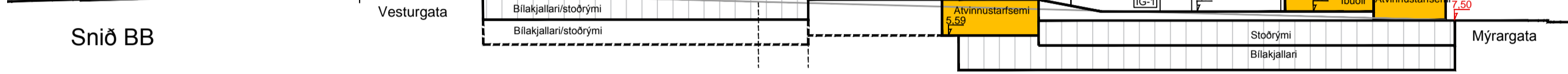
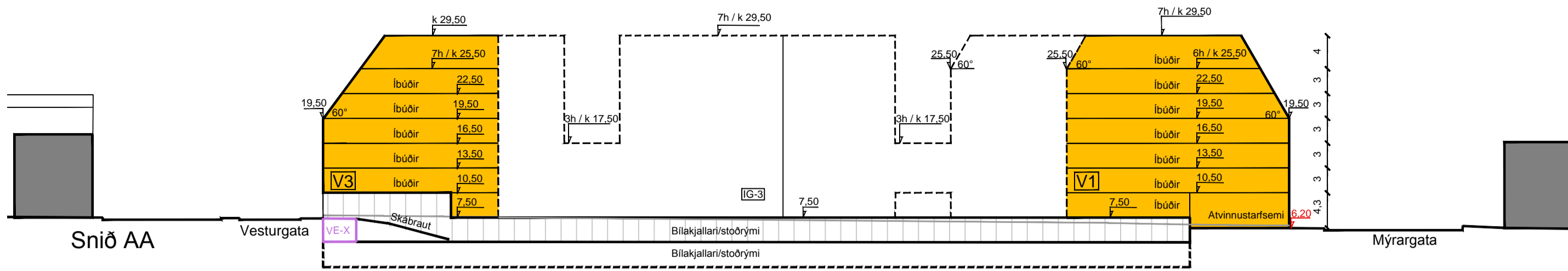
Formminjar

Sjá nánar formfataáskráningu skýpingu nr. 08 frá 2003.



Skýringarmyndir

sjá nánar í greinargerð, litaþögnum og hönnunarskildum.



Sneiðingar - mkv. 1:500
Kótar á þökum sjána tilmarks hæðir

- Núverandi byggingar
- Nýjar byggingar
- Stoðrymi / bílajakallari
- IG-X Inngarðar
- SX / VX Byggingareitir
- Dreifistöð rafmagns í efri kjallara
- Hæðakótar
- Hæðakótar - Kótar sannreynast eftir færslu götu



SÉD UPP MÝRARGÖTU TIL AUSTURS

Skýringarmyndir



SÉD FRÁ HORNIN VESTURGÖTU OG ÁNANAUSTA



SÉD FRÁ HORNIN ÁNANAUSTA UPP VESTURGÖTU

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt
í _____ þann 20. og
í _____ þann 20.

Tillagan var auglýst frá _____ 20. með athugasemdafresti til _____ 20.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann _____ 20.

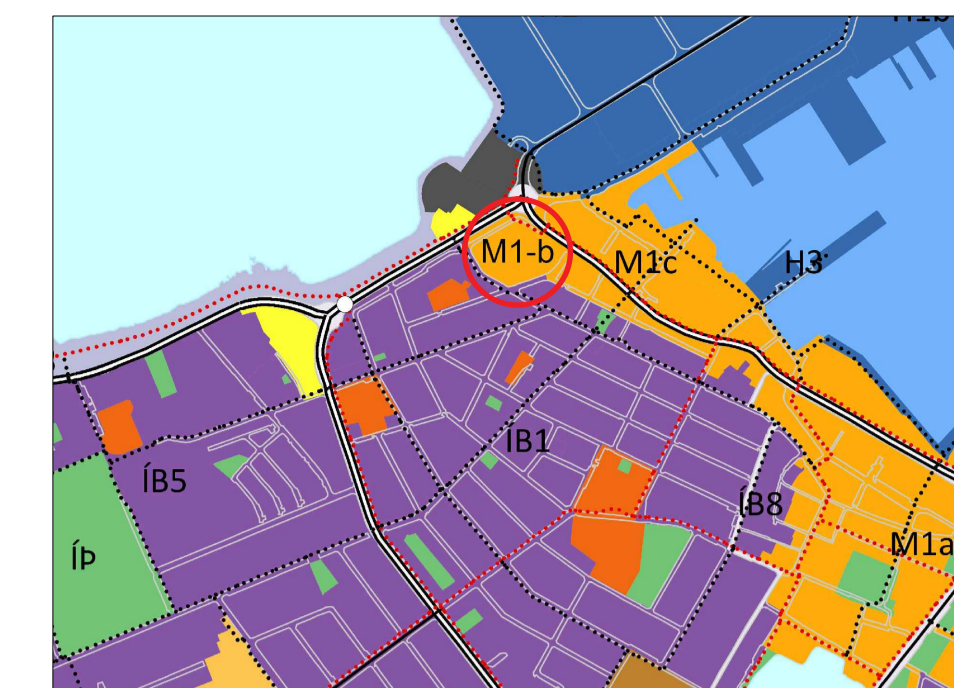
10.05.2019 - Breyting gerð á uppdrætti og sneiðingum vegna veitumannvirkja.
Breyting gerð á greinargerð, kaffa 3.7, 6.2 og 6.20 - SS



Héðinsreitir - Deiliskipulagsbreyting
Mkv.: 1:500 / 1:1000 / ANMKV
Dags: 20.12.2018
Teiknað:

Unnið af:
Teiknarkitektþjónusta ehf. Skipholt 25 105 Reykjavík
Sími 410 0700 Fx. 421003-3430
Jvantspijker Urbanism Architectural Research
Mathnesserdijk 418F 3026GV Rotterdam
Sími +31 102840558





Útdráttur úr gildandi Adalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 án mkv.

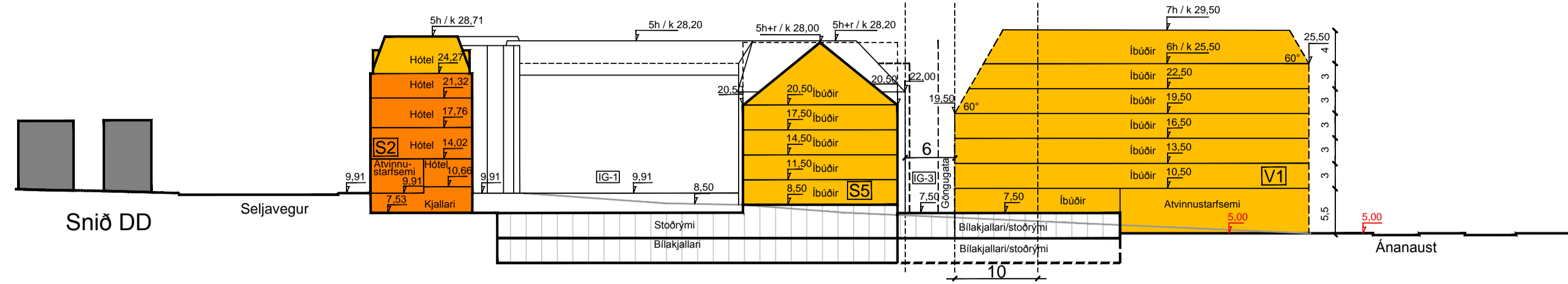
- Núverandi byggingar
- Nýjar byggingar
- Stoðrymi / bílakjallari
- IG-X Inngarðar
- SX / VX Byggingareitir
- Dreifistöð rafmagns í efri kjallara
- Hæðakótar
- Hæðakótar - Kótar sannreynast eftir færslu götu



SÉD ÚT VESTURGÖTU TIL VESTURS



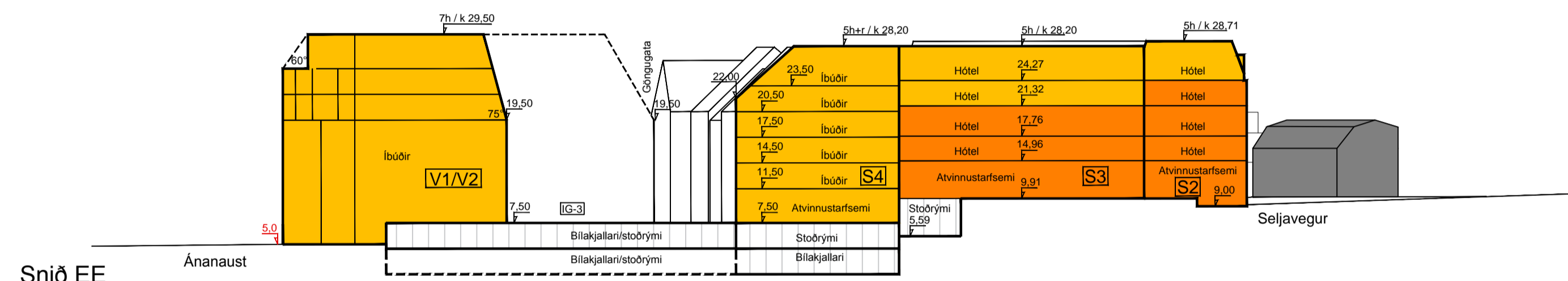
SÉD FRÁ MÝRARGÖTU INN GÖNGUGÖTU TIL SUÐURS



SÉD FRÁ SVÖLUM VIÐ ÁNANAUST TIL NORÐURS



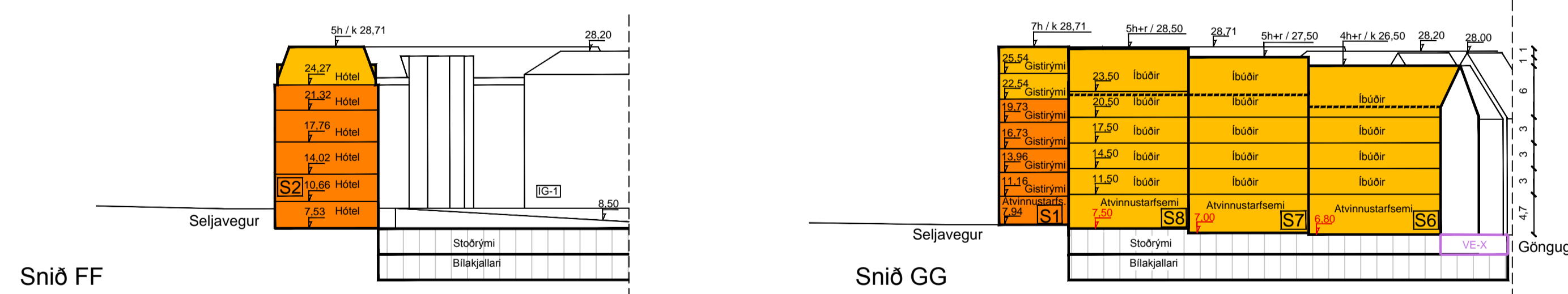
SÉD FRÁ HORNI VESTURGÖTU OG ÁNANAUSTA



SÉD FRÁ HORNI MÝRARGÖTU OG ÁNANAUSTA



SÉD EFTIR ÁNANAUSTUM TIL SUÐURS



Snið FF

Snið GG

Sneiðingar - mkv. 1:500
Kótar á þökum eigna hámarks háðir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43. gr.skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt
í _____ bann 20 og
með athugasemdafresti til _____ 20.

Tillagan var auglýst frá _____ 20, með athugasemdafresti til _____ 20.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann _____ 20.

10.05.2019 - Breyting gerð á uppdrátti og sneiðingum vegna veitumannvirkja.
Breyting gerð á greinargerð, kaffa 3.7, 6.2 og 6.20 - SS



SÉRNOTAFLETIR VIÐ ÁNANAUST - DÆMI



SÉRNOTAFLETIR VIÐ ÁNANAUST - DÆMI

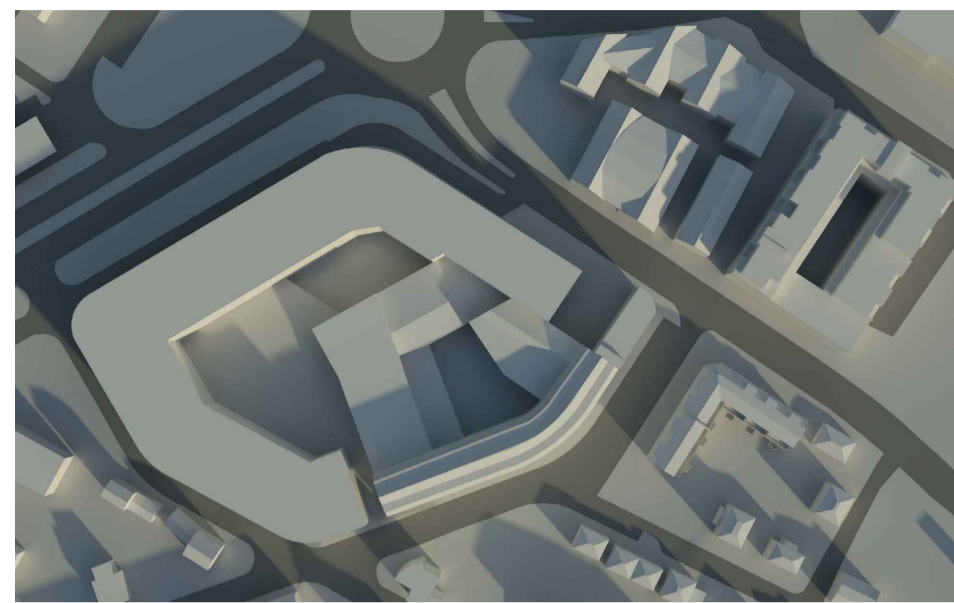


SÉD FRÁ INNGARÐI - IG1 TIL NORÐURS

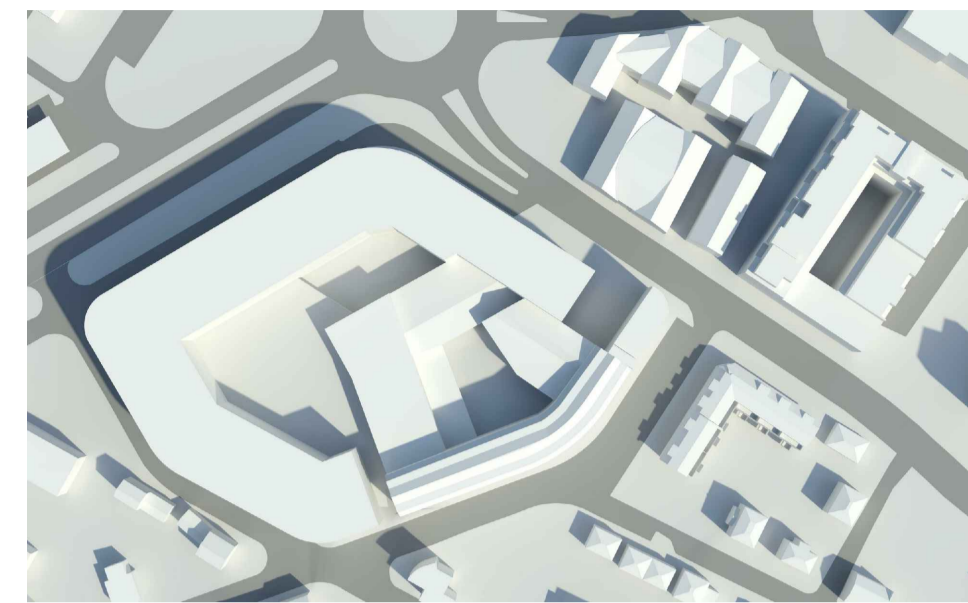


SÉD ÚT GÖNGUGÖTU TIL NORÐURS

Skuggavarp - Gildandi deiliskipulag

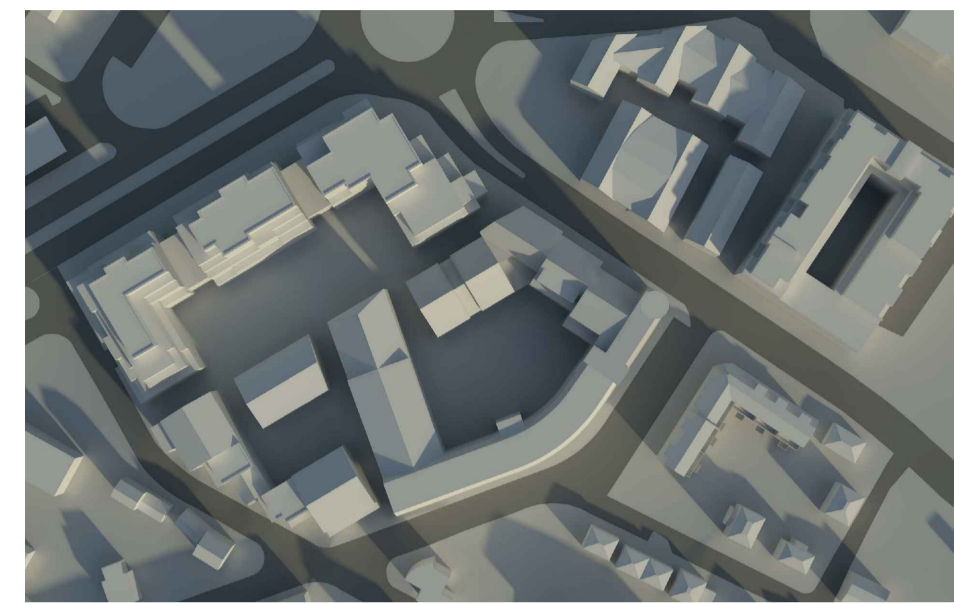


JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 11



SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 11

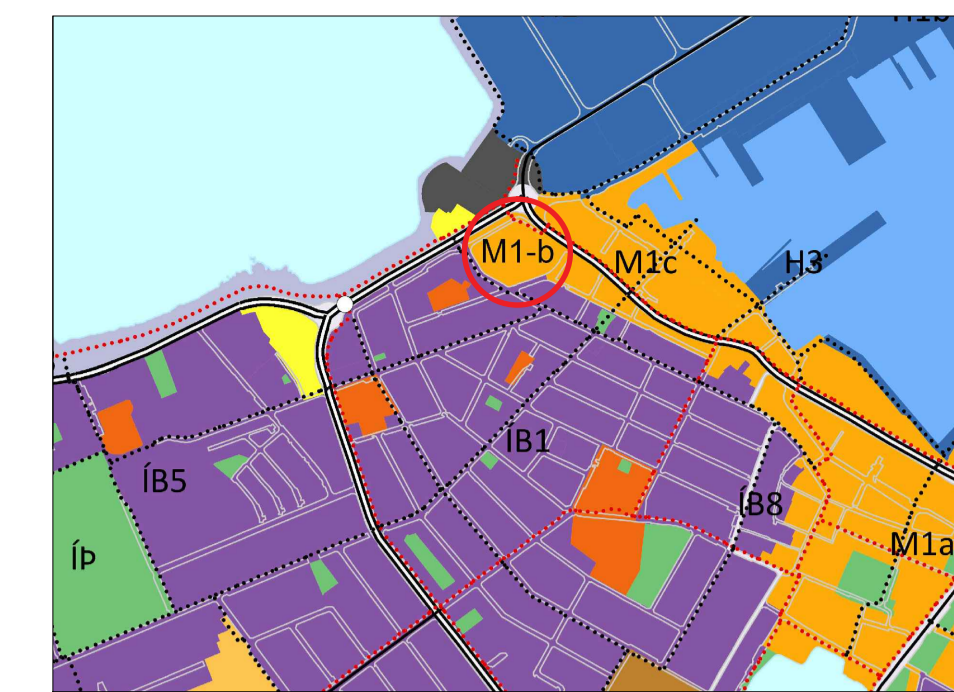
Skuggavarp - Tillaga að deiliskipulagsbreytingu



JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 11



SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 11



Útdráttur úr gildandi Adalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 án mkv.



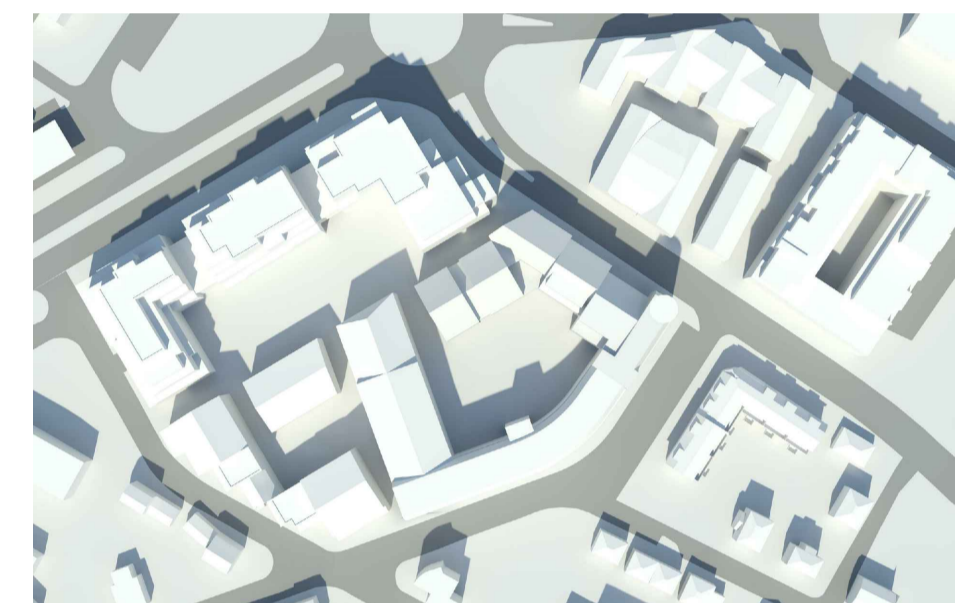
JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 14



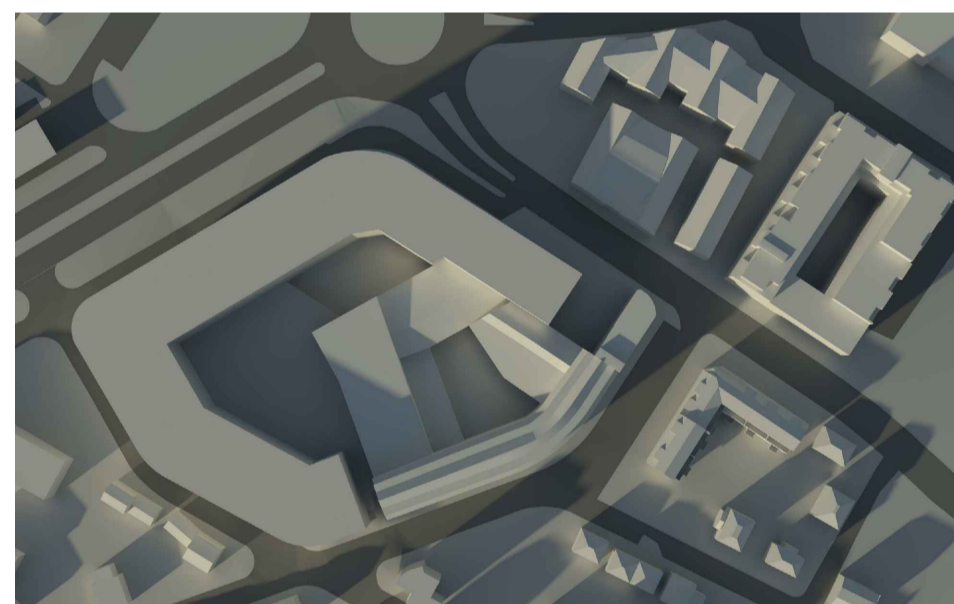
SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 14



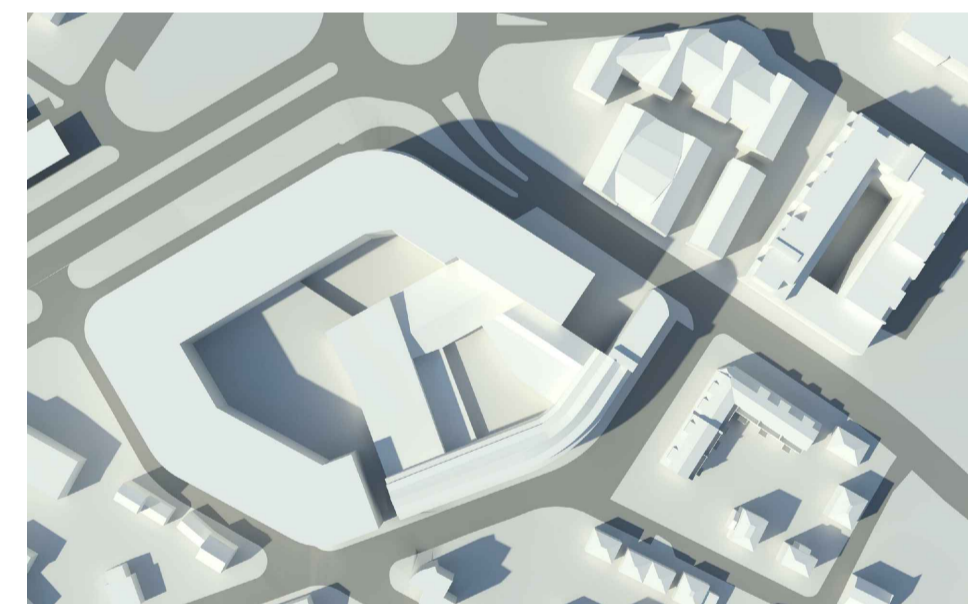
JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 14



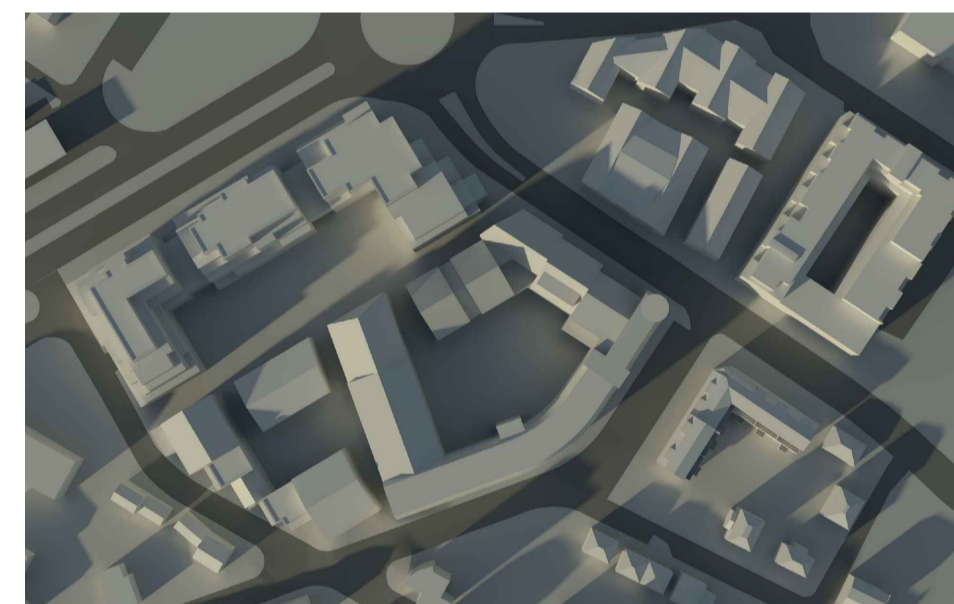
SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 14



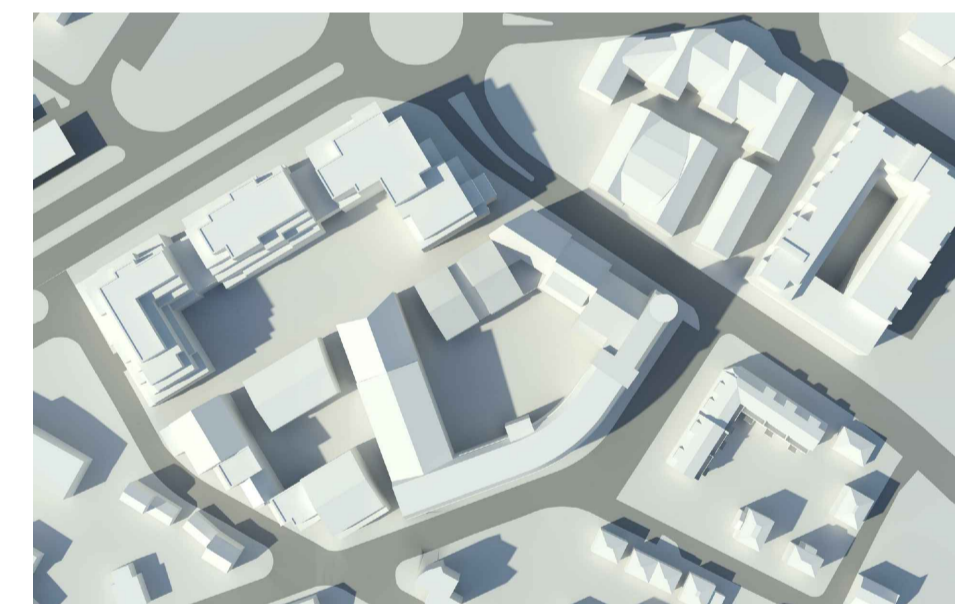
JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 17



SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 17



JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 17



SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 17



SÉÐ FRÁ HORNI MÝRARGÖTU OG ÁNANAUSTA

Skýringarmyndir



SÉÐ FRÁ HORNI VESTURGÖTU TIL NORDURS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43. gr.skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann 20 og í _____ þann 20.

Tillagan var auglýst frá _____ 20, með athugasemdafresti til _____ 20.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann _____ 20.

10.05.2019 - Breyting gerð á uppdrátti og sneiðingum vegna veitumannvirkja. Breyting gerð á greinargerð, kafla 3.7, 6.2 og 6.20 - SS



Héðinsreitur - Deiliskipulagsbreyting

Mkv.: 1500/11000/ANMKV
Dags: 20.12.2018
Teiknað:

Unnið af:
Teikn arkitektþjónusta ehf.,
Skipholt 25 105 Reykjavík
Sími 410 0700 Fx. 421093-3430
Jvantspijker Urbanism Architectural Research
Mathnesserdijk 418F 3026GV Rotterdam
Sími +31 102840558



Héðinsreitur

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

10.05.2019

Breyting gerð á upprætti 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 nærumhverfis	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.....	17
6.17.	Aðkoma neyðarbíla.....	18
6.18.	Gönguleiðir innan og meðfram skipulagssvæði	18
6.19.	List í almenningsrými	18
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:.....	21
7.	Sérskilmálar.	21
7.1.	Reitur S1.....	21
7.1.1.	Starfsemi	21
7.1.2.	Húsgerð og hæðir	22
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	23
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

Héðinsreitir

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 minnisblaði 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: Héðinsreitir, 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:

- a) 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 ummönnunaríbúðir 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 *“tómthústímamann”* þar sem smábærir 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 ógleymdu Steindórshúsi á Steindórsreit (Bykoreit). Nú hefst þriðja tímabilið í sögu reitanna við Ánanaust. *Nú tíminn* með annarri og þéttari nýtingu á svæðinu til framtíðar, íbúðabyggð rís 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) ökutækki 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.

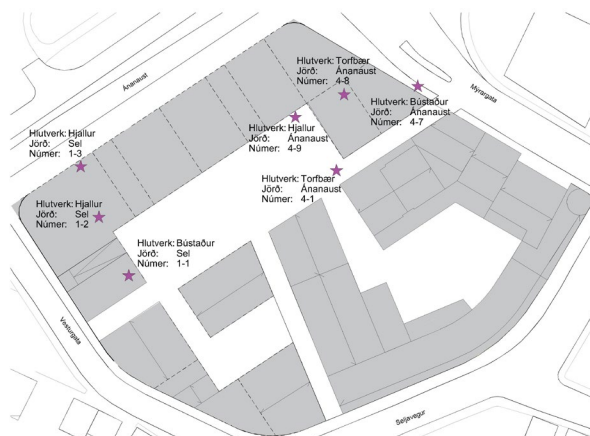
Fram kemur í uppfærðri húsakönnun sem gefin var út af Borgarsögusafni dags. 17.12.2018 „Á reitnum standa í dag hús á lóðinni Seljavegi 2 (mhl. 01, mhl. 02, mhl. 03, mhl. 04 og óskr. mhl.) sem byggð voru undir starfsemi vélsmiðjunnar Héðins á árunum 1941-1953 (sjá nánar í meðfylgjandi húsaskrá).

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 ítagögnum. Við breytingar á húsunum skal hafa samráð við Borgarsögusafn og Minjastofnun Íslands.



þekktar fornleifar

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 Vesturgötu, Ánanaust og Mýrargötu, fer yfir mörk reglugerðar fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum. Í staðli ÍST 45:2016 um hljóðvist er tekið fram að skipulagsyfirvöldum 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 ítagögnum með deiliskipulagsbreytingunni.

Almennt er hæð húsa nokkuð jöfn á reitnum en landhalli innan hans töliverður 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 skýringaruppdráttum 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 almenningsgangna 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 almenningsgangna og notkunar einkabílsins.
- **Almenningsgangur**
Reiturinn telst miðlungsvel tengdur þjónustu almenningsgangna. Tvær leiðir strætó eru í stuttu göngufæri við reitinn, leið 13 stoppar við Hringbraut og leið 14 stoppar við Mýrargötu og Grandagarð.
- **Skólamáli** - Áhrif uppbyggingar Héðinsreits og annarra þróunarreita í vesturhluta miðbæjarins kunna að kalla á aðgerðir í húsnæðismálum skóla og leikskóla í hverfinu. Sjá umsögn Skóla- og frístundasviðs í ítagögnum.
- **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 umhverfispáttinn 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.

- 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, fallegt, 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 vöggv til vöggv „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 ítagögnum 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 tryggi 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 ítagagna sem fylgja deiliskipulagsbreytingunni. Staðsetning veitumannvirkja er merkt inn á skipulagsuppdrátt.



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 nábyli 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 skipulagshöfunda 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 útvistarsvæði fyrir alla íbúa á skipulagssvæðinu að undanskildum sérnotafötum íbúða á jarðhæð sem snúa að garði. Aðrir sérnotafletir eru svalir íbúða á efri hæðum.
- Gera skal ráð fyrir leiksvæði innan lóða sem þjónar mismunandi aldursþópum 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 rótargróður og að tekið sé tillit til gróðurs við burðarþolshönnun bílakjallara. Við val á plöntum skal huga sérlega að rótarlagi þeirra svo ekki valdi skemmdum á steiptum 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 snarrótarpuntur, melgresi, hálingresi, túnvingull, gulmaðra, ljónslappi, blóðberg, krækilyng og baldursbrá. Einnig eru dvergfura, einir, gráelri, fjallarifs, 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 hvassri norðvestan átt.
- Sjá nánar um gróðurval og stærðir gróðursvæða í hönnunarhandbók og minnisblaði Landslags í ítagögnum 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 starsfemi 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 svalagöngum 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 undirbúa 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 veggþæðir 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 uppdrætti 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 séringang 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 hvernar 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 nálagt 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.
- Reiðhjólaskýli, reiðhjóla- og vagnageymslur :
 - Reisa skal yfirbyggð reiðhjólstæði ofanjarðar fyrir hluta skammtímastæða. Reiðhjólaskýli 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 aðaluppráttum.

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 / gístrými	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 - Almenn gildir að hlutfall 1. og 2. herbergja íbúða verði ekki hærra 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 hvernar lóðar og leiðbeiningar í hönnunarhandbók.

- Í ítgögnum 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.

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 gegnun 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 starfsmannaaðgengi 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 deiliskipulagsuppdráttinn.
 - 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 heilbrigt, fallett 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 steyptar plötur kjallara.
- Grunnhugmynd að rennislisleiðum 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 afrennslisstuðul 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.
- Gerðar voru bráðabirgðamælingar á jafngildishljóðstigi. Frekari og ítarlegri mælinga er þó þörf því til staðfestingar, sjá niðurstöður frá VSÓ ráðgjöf dagsett 15.08.2018. Hljóðvistarskýrsla skal uppfærast samhliða umsókn um byggingarleyfi.
- 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 Vesturgötu, Ánanaust og Mýrargötu, fer yfir mörk reglugerðar fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum.
- Skv. gildandi reglugerð um hávaða skulu allar íbúðir á reitnum hafa hljóðláta hlið að inngarði. Í þeim tilfellum þar sem slíkt er ekki mögulegt skal tryggja hljóðláta hlið með byggingartæknilegum lausnum. Sjá dæmi um lausnir í hönnunarhandbók.
- Dæmi um byggingartæknilegar lausnir eru þrefalt gler í gluggum og/eða hljóðdeyfðar loftrásir.
- Þar sem innréttuð eru hótélherbergi eða gistiaðstaða 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 hljóðgildrur.
- Íbúðum sem snúa eingöngu að götu skal tryggja góð loftgæði með vélrænni loftræsingum ef þörf krefur.

6.23. Vindalíkan

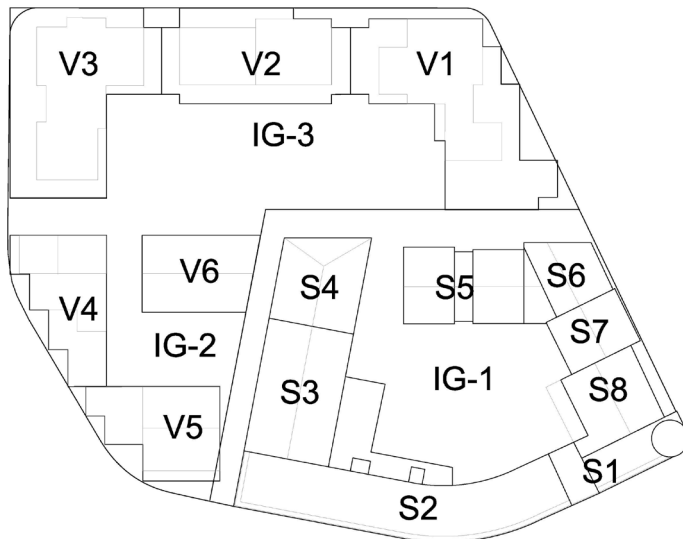
Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn vindalíkani sem sýni hegðum vinds á reitnum.

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 ítagögnum 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, sjúkrapjálfun og kvikmyndafélag. Á reit S3 eru salir með hárrí 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. Húsgærd og hæðir

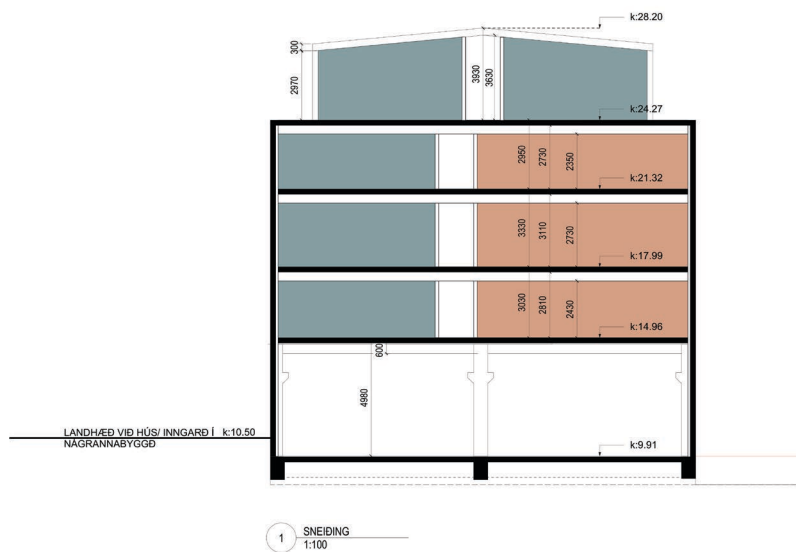
Á reitnum stendur tveggja til fjögurra hæða bygging (Verið) reist árið 1941 með viðbyggingum frá 1943 og 1948 auk minniháttar breytinga síðar. Hún liggur lægst inni á reitnum og hæst við Seljaveg 2. Einnig eru á reitnum viðbygging sem vísar inn í port og lágur steypur skúr.

Allar breytingar á húsunum skulu taka mið af varðveislumati Borgarsögusafns. Þær breytingar sem ganga gegn álit 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 skipulagsuppdrætti 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 starfsleyfisskyld 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 varðveislumat 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, húsaðir 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 síkka núverandi glugga til að bæta birtuskilyrði herbergja og koma fyrir frönskum svölum.
- Heimiluð efnisnotkun fallvarna ef gluggar verða síkkaðir 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 á byggingu S3.

- Pakform útbygginga er frjálst.
- S2. Útbyggðir 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 útbygginga sem snúa að garði.
- Gróðurþekja skal vera á þökum útbygginga að garði.
- Mælst er til að gróðurþekja verði á a.m.k., 20% þakflata útbygginga 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. 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.
- Við hönnun gönguleiðar skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum svo sem í opnum vatnstrásum 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 sérnotaflötum fyrir hótelfstarfsemi 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 gístiaðstöðu á reit S1 í íbúðir, enda hefur þetta ekki áhrif á heildarfjölda íbúða eða fjölda gístirýma á skipulagssvæðinu.
- 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.
- Gístistarfsemi 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 hvernar byggingar án þess að heildaryfirbragð götummyndar glattist. 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 gólfsíðir 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 byggingareit. Byggingareitur svara 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 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.
- 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 vatnsrásum 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 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, 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 sérnotaföt, 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 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 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 sérnotaflötum fyrir íbúðir á jarðhæðum við inngarð að hámarki 2.5metrar frá húshlið, 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 sérnotaflötum 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, hótélgestum 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 skipulagsuppdrætti.
- 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.
- 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 gólfsíðir 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 heildirænt, þ.e. almennt er ekki gert ráð fyrir uppbroti og/eða útkrögun heilra 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 útisvæðið 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 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.



Ofanvatnslausnir



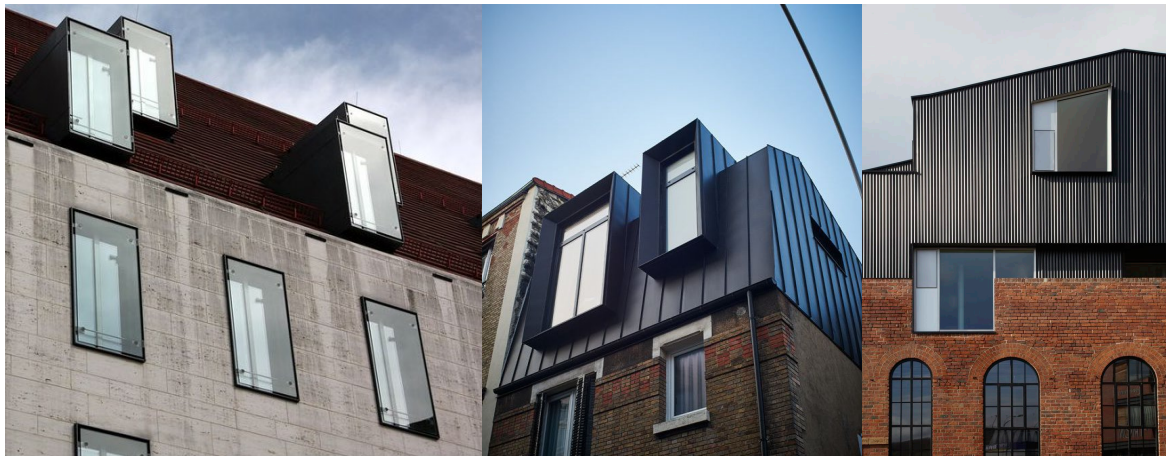
Ofanvatnslausnir / grænir inngarðar/ oanljós



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.



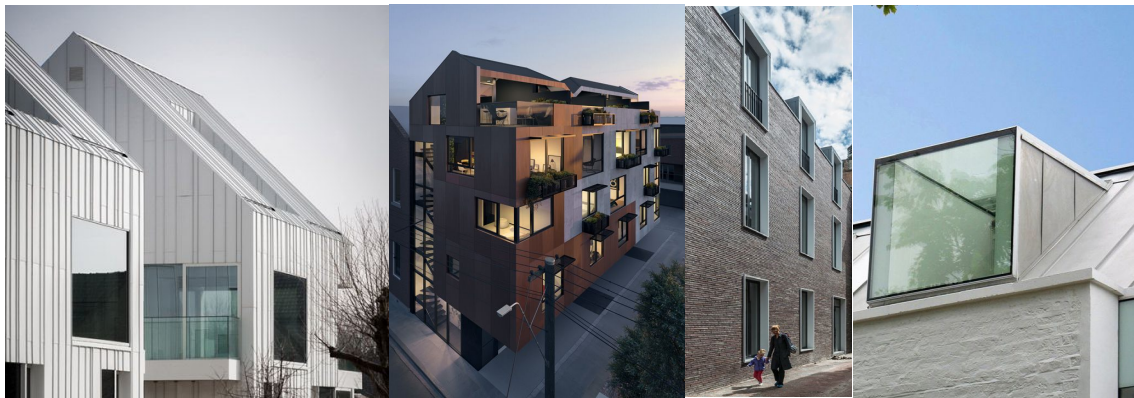
Nýjar þakhæðir

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. Mælst 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 rispak með amk. 25° halla að götu – að inngarði er þakform frjálst en rispak 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 rispak með a.mk. 25° halla.



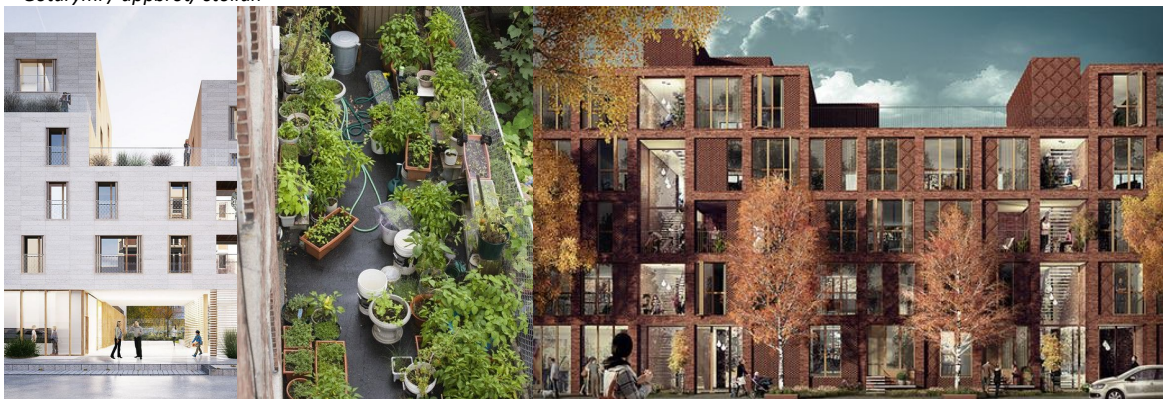
Uppbrot / sérkenni / staðarandi

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

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



HÉÐINSREITUR DEILISKIPULAG

Hönnunarhandbók með deiliskipulagsbreytingu
20. desember 2018

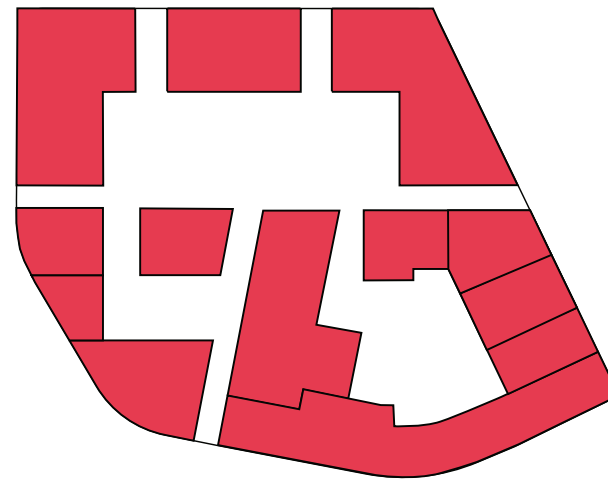
ívantspijker
& partners **TEIKN**
arkitektabjónusta

- 0 | Inngangur 3**
- 1 | Almenningsrými 5**
- 2 | Séreinkenni gatna 12**
- 3 | Skilmálar bygginga 21**
- 4 | Gróðurval 42**

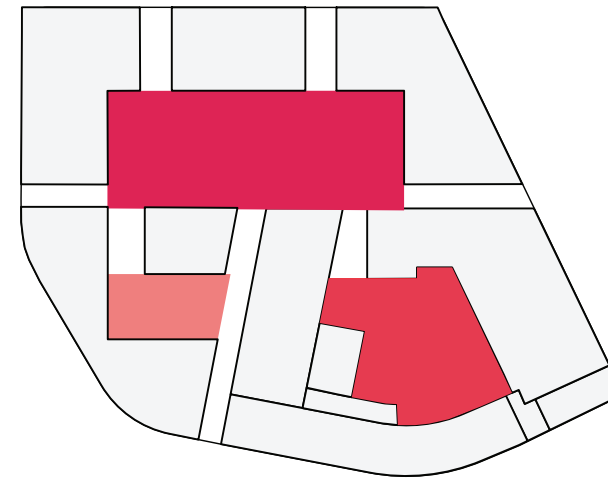


Meginnálgun skipulagstillögu

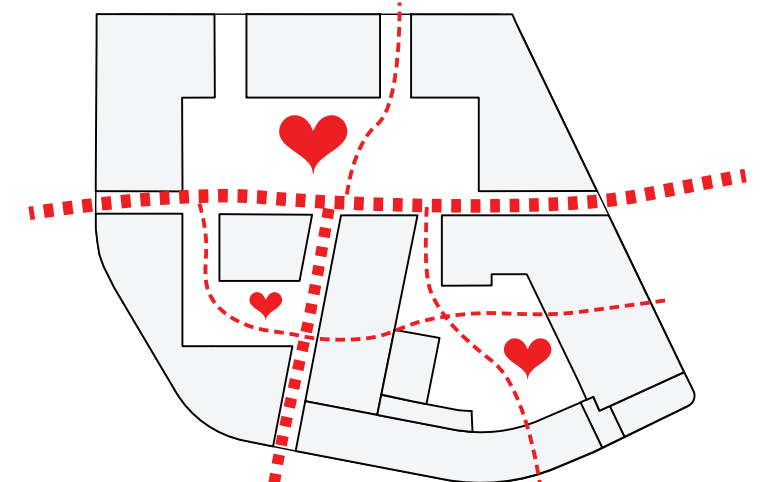
Meginnálgun deiliskipulagsins er að mynda þetta randbyggð umhverfis þrjá inngarða, hjarta samfélagsins. Hver inngarður hefur sín séreinkenni. Húsin á reitnum eru mismunandi að gerð, hæð, formi, útliti og hönnun. Gönguleið, opin almenningi, er á þremur stöðum um reitinn og tengir hann við nærumhverfið.



Þétt randbyggð



Inngarðar



Gönguleiðir og íverustaðir

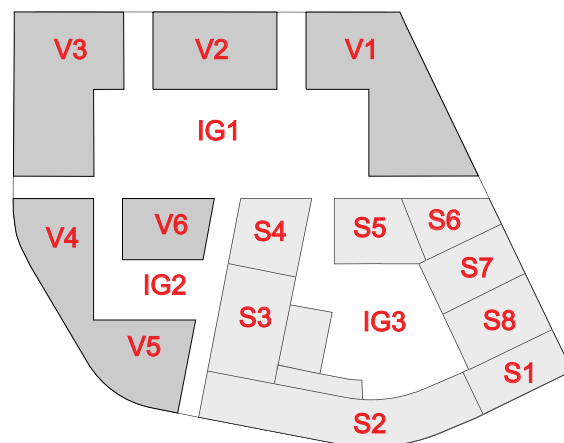


Lóðir og inngarðar

Á Héðinsreit eru tvær lóðir, Seljavegur 2 og Vesturgata 64.

Hver lóð skiptist upp í nokkra byggingareiti sem auðkenndir eru á skýringarmynd með bókstöfunum S og V. Fyrir hvern byggingareit hafa verið teknir saman sérskilmálar fyrir arkitekta og hönnuði.

Þrjú inngarðar eru á Héðinsreit og eru þeir auðkenndir á skýringarmynd með bókstafnum I. Fyrir inngarða eru skilmálar og leiðbeiningar fyrir landslagsarkitekta.



Yfirlitsmynd



1 | ALMENNINGSRÝMI



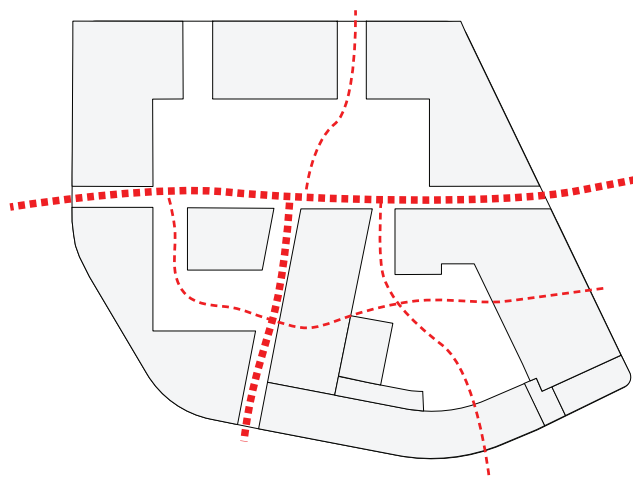
Lóðir og inngarðar

Flæði gangandi vegfarenda um reitinn er tryggt með góðu aðgengi fyrir almenning.

Skýrar gönguleiðir fara á þremur stöðum í gegnum reitinn, opnar almenningi, aðrar gönguleiðir eru stýrðar.

Skilmálar:

- Þykk punktalína sýnir gönguleið sem er opin almenningi allan sólarhringinn.
- Þunn punktalína sýnir mögulegar flýtleiðir og/eða stýrðar leiðir, aðgengi um þjónusturými og undirgöng.



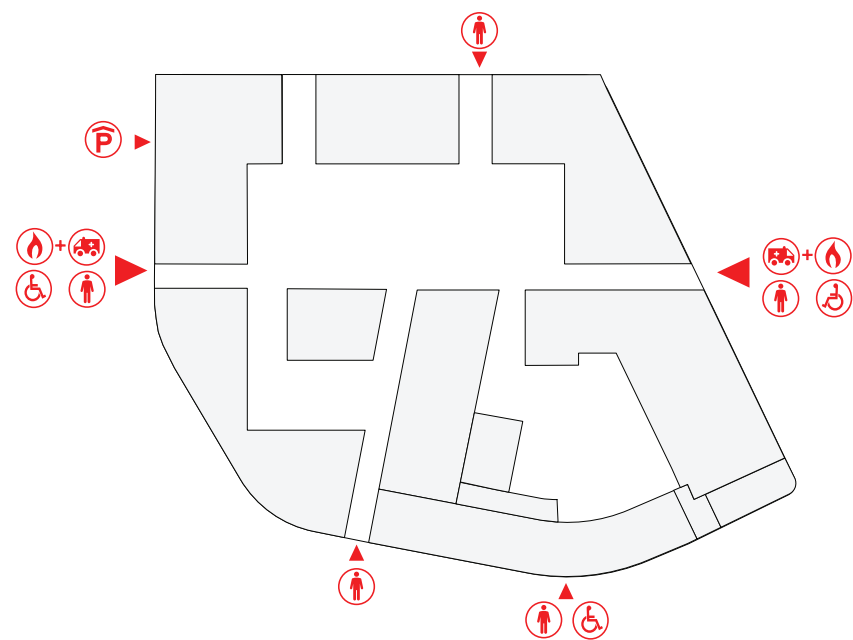
Tengingar við umhverfið með gönguleiðum í gegnum reitinn



Aðgengi

Inngarðar eru fyrst og fremst helgaðir gangandi vegfarendum. Reiturinn er þó aðgengilegur öllum bæði gangandi, hjólandi, fötluðum, póstsendingarþjónustu, slökkviliði, sjúkrabílum sem og annarri opinberri þjónustu.

Skýringarmynd sýnir aðgengi að reitnum fyrir fótgangangandi og hjólréiðafólk, hjóla- stólaaðgengi, innkeyrslu í bílastæðakjallara, neyðarþjónustu sjúkra- og slökkvibíla.



Dæmi um gönguleið í gegnum inngarð



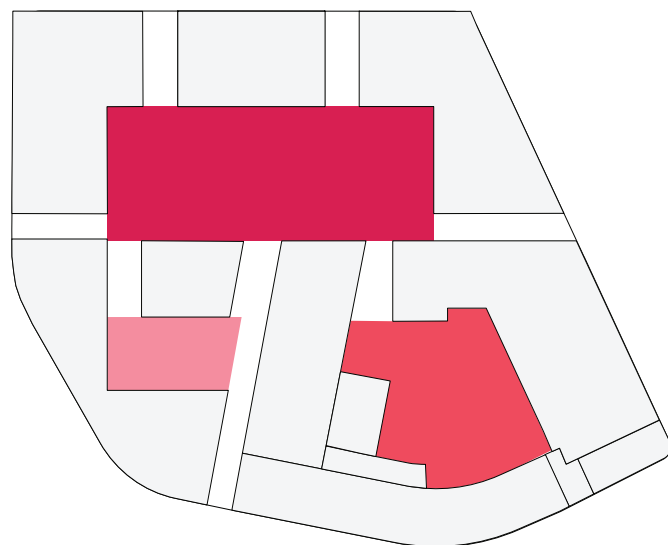
Þrjú inngarðar eru á reitnum, hver með greinileg sérkenni.

Því má ná með:

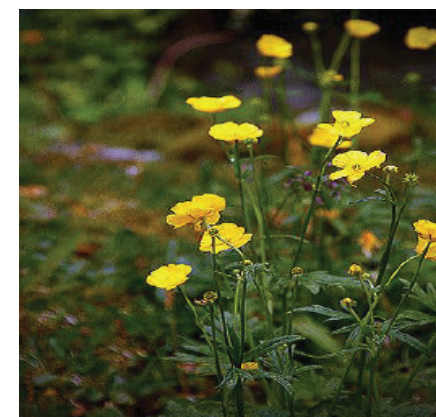
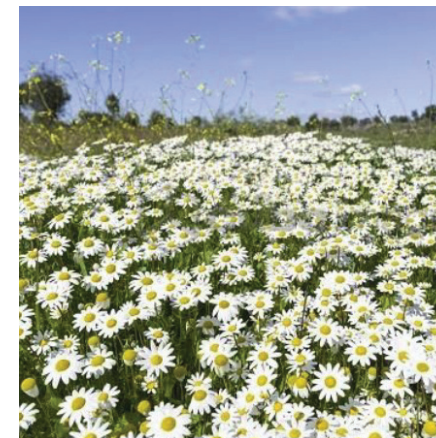
Mismunandi áherslum og lausnum í landslagshönnun, mismunandi yfirborðsmeðhöndlun (hörð / mjúk efni, litir, græn svæði og vatn, útfærsla (leiksvæði, setsvæði, útivist, garðar o.fl., o.fl.)).

Skilmálar:

- Hver inngarður hefur eigin sérkenni.
- Lagt er upp með notkun staðbundins gróðurs í inngörðum.
- Hver inngarður hefur eigið gróðurþema og litasamsetningu sem er breytileg eftir árstíðum.



Dæmi um grænar lausnir og starfsemi í inngarði



Dæmi um staðbundinn gróður við Héðinsreit



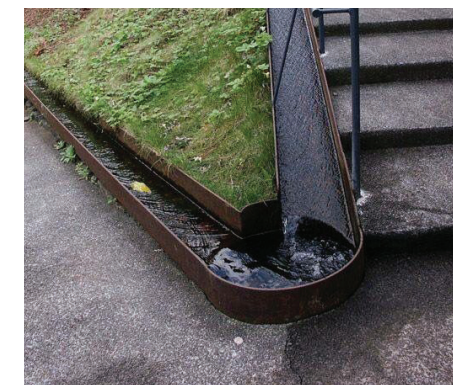
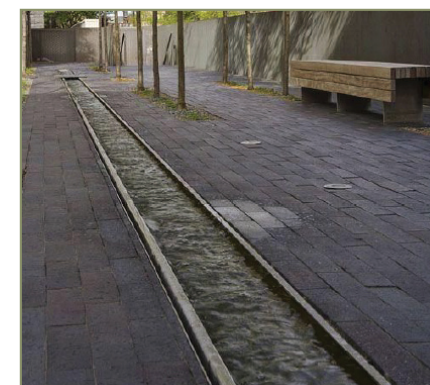
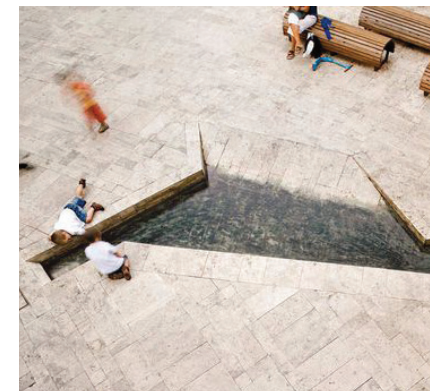
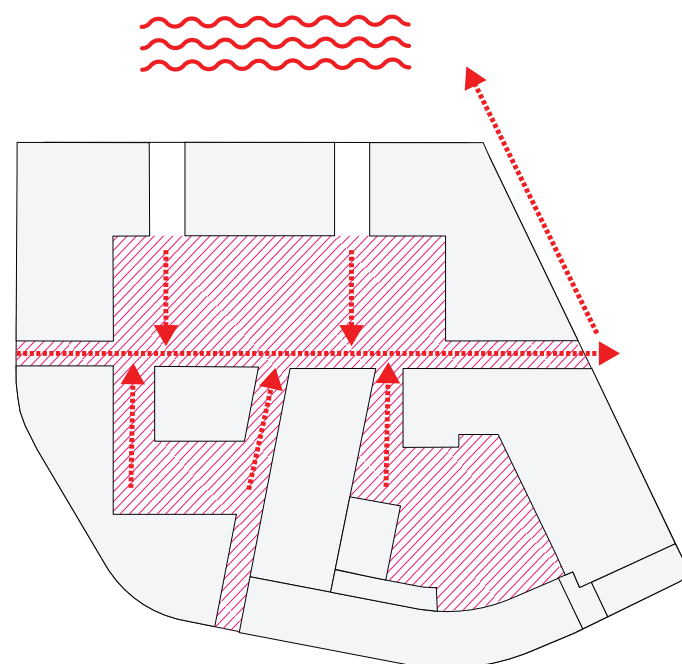
Staðsetning reitsins, nálægt sjó gerir að fyrirhuguð uppbygging mun hafa óveruleg áhrif á lagnakerfi borgarinnar. Engu að síður skal meðhöndla sem mest af ofanvatni innan lóða til að hægja á vatni og minnka álag á fráveitukerfið.

Til þess eru ýmsar leiðir s.s. ofanvatns-tjarnir og opnar ofanvatnsrásir, gróðurbeð og gegndræp yfirborð sem ýmist dreina og hreinsa vatn út í jarðveginn og/eða út í fráveitukerfi í borgarlandi auk þess að skapa jákvæða upplifun á svæðinu og auka vitund almennings um vistvænt umhverfi.

Skilmálar:

- Skapa jákvæð áhrif á upplifun fólks og auka meðvitund þess um umhverfi sitt.
- Sýnileg meðhöndlun vatns á yfirborði sem er leitit út að lægsta punkti reitsins, sem er við gönguleið út frá Mýrargötu.
- Samráð skala hafa við Veitur um endanlegar lausnir í fullnaðarhönnun.

Skýringarmynd sýnir rennslisleiðir og halla yfirborðs frá inngördum að miðlægrri göngugötu, að Mýrargötu í frárennsliskerfi borgarinnar og áfram til sjávar



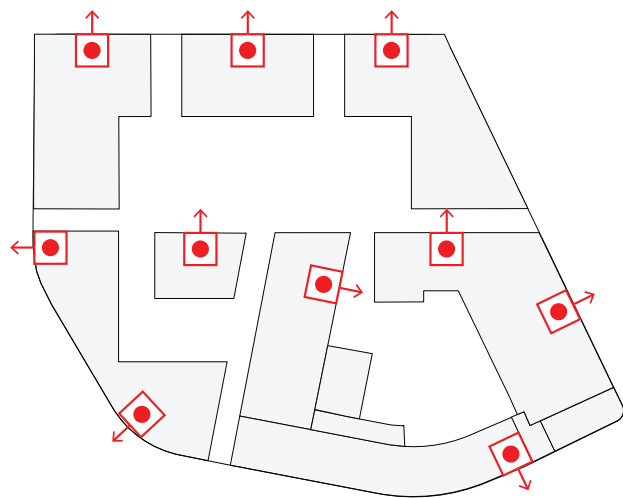
Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir



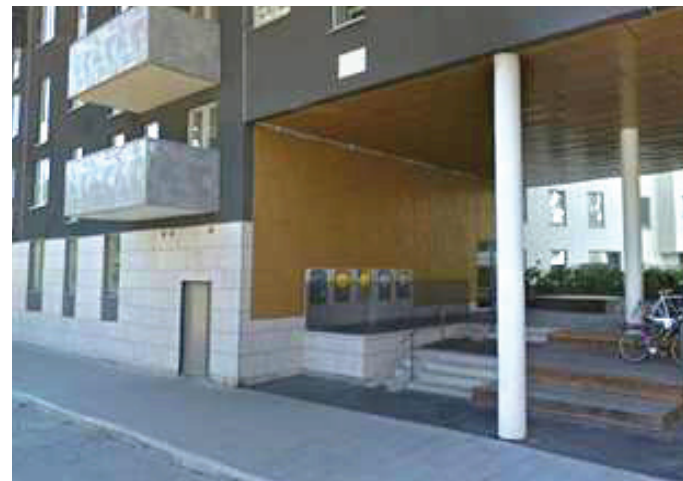
Sviðsmynd A - sorpgámar innan bygginga

Leiðbeinandi fyrir staðsetningu gáma innan bygginga er:

- Sorpgámum fyrir íbúðir skal koma fyrir í sorpgeymslum, á jarðhæð eða í kjallara.
- Rýmin skulu vera aðgengileg og loftræst.
- Sorp atvinnuhúsnæðis skal leysa á eigin lóðum.
- Endanleg staðsetning ræðst í fullnaðarhönnun.



Sviðsmynd A

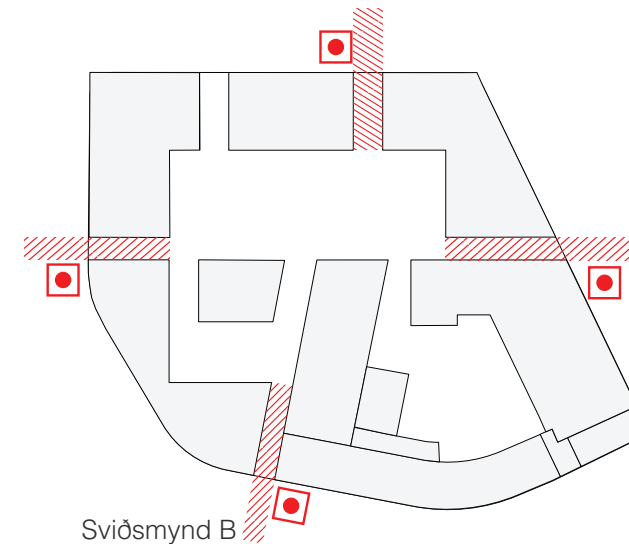


Dæmi um sorpstöðvar á jarðhæðum bygginga

Sviðsmynd B - djúpgámar

Leiðbeinandi fyrir staðsetningu djúpgáma er:

- Djúpgámastöðvum skal komið fyrir nálægt götu með góðu aðgengi fyrir sorphirðutæki.
- Djúpgámastöðvum skal komið fyrir til hliðar við opnanir gönguása
- Ekki er heimilt að setja djúpgáma á auðkenndu svæðin á skýringarmynd.
- Sorp atvinnuhúsnæðis skal leysa á eigin lóðum.
- Staðsetning og fjöldi djúpgáma í samráði við borgaryfirvöld.
- Þessi lausn krefst deiliskipulagsbreytingar, með mögulegri lóðastækkun.



Sviðsmynd B

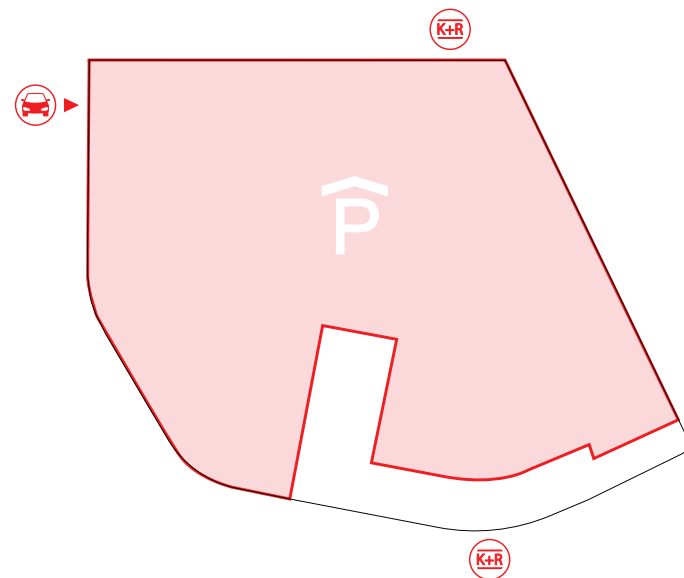


Dæmi um djúpgámastöðvar



Bílastæði og aðkoma

- Neðanjarðar bílageymsla er leyfileg undir reitnum og auðkennd á skýringarmynd með rauðum lit.
- Sameiginlega aðkomu beggja lóða að bílageymslu skal staðsetja við Vesturgötu.
- Inngangur að bílastæðum er hluti af heildarhönnun hússins og skal vera vel auðkenndur.
- Opnun í götumynd fyrir innkeyrslu að bílastæðakjallara skal haldið í lágmarki.
- Innkeyrsla í bílastæðakjallara skal vera inndregin sem nemur að lágmarki 1 metra.



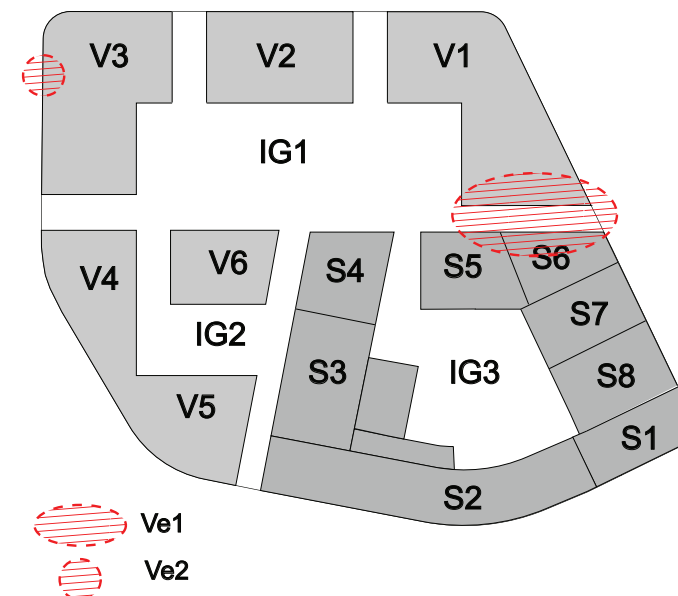
Dreifistöðvar

1 | ALMENNINGSRÝMI

Núverandi dreifistöð á reitnum verður fjarlægð og finna þarf nýjan stað á deiliskipulagsreitnum.

Í samstarfi við Veitur er kvöð um:

- 2 byggingareiti fyrir dreifistöðvar í efri kjallara.
- Dreifistöð 1, Ve1: Grunnflötur að lágmarki 30 m². Staðsetning við Mýrargötu undir göngugötu á lóð V64 með aðgengi frá götu um hús á reit S6.
- Dreifistöð 2, Ve2: Grunnflötur að lágmarki 14 m². Staðsetning við Vesturgötu á reit V3 undir rampi að bílahúsi. Lágmarks lofthæð, 2,5 metrar
- Aðkoma að rýmum skal vera tryggð, bæði á uppbyggingartíma reitsins sem og síðar vegna viðhalds og viðgerða.
- Lóðarhafar í samstarfi við Veitur skulu finna endanlega staðsetningu í kjallara.
- Við hönnun mannvirkja skal haft samráð vð Veitur um nánari úttfærslu og aðgengi að dreifistöðvum.
- Sjá nánar minnisblað Veitna: "Lagnir og dreifistöðvar Veitna á Héðinsreit".

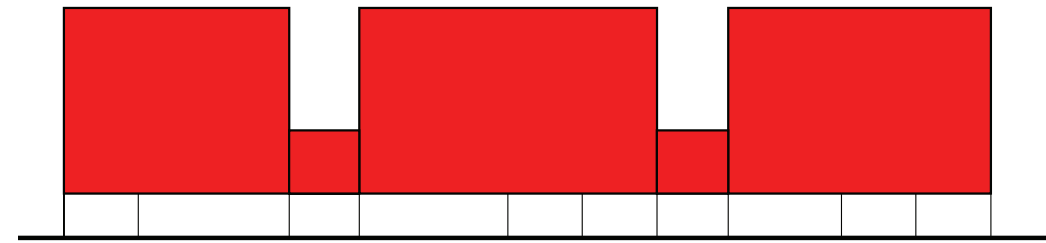


2 | SÉREINKENNI GATNA



Rýmisleg samsetning

Að sjávarsíðunni eru þrjár læsilegar byggingar á sameiginlegum sökkli. Hver þeirra hefur sín sérkenni sem í stærð sinni endurspeglar þéttbýliskvarða sjávarsíðunnar.

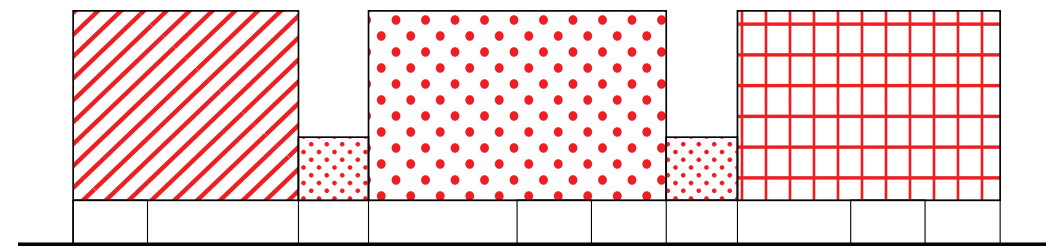


Úthliðar - mismunandi ásýndir

Samliggjandi byggingar þurfa að vera greinilega læsilegar sem einstakar byggingar með mismunandi ásýndir.

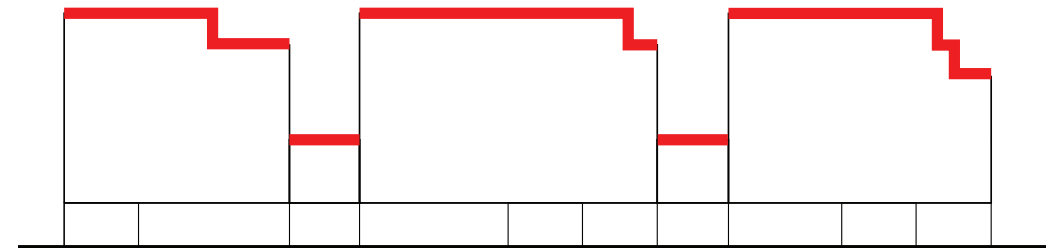
Þann mun má auðkenna með einu, fleiri eða öllum eftirfandi atriðum:

- Mismunur í efni og efnistöfum.
- Mismunur í lit.
- Mismunur í uppbyggingu.



Pakgerðir, innskot og uppbröt

Pakgerð skal vera flatt þak. Innskot skulu vera á völdum stöðum á jarðhæð og uppbröt skal vera á efri hæðum. Uppbröt bygginga og innskot á jarðhæð eru afgerandi, undirstrika sérkenni og þort að inngarði aðskilja samliggjandi byggingar.



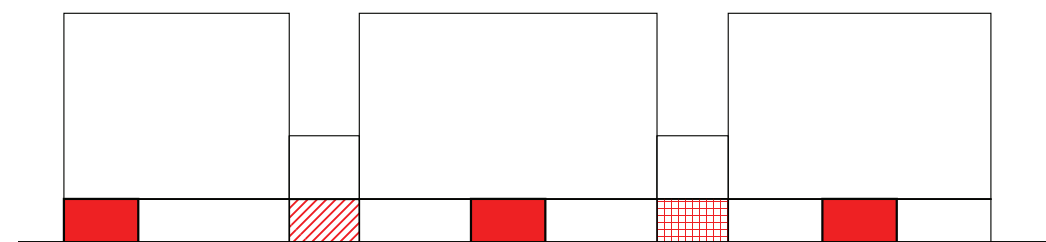
Jarðhæð

Sökkulhæð bygginga aðskilur sig greinilega frá efri hæðum í efni, lit og / eða greinilegri uppbyggingu úthliða. Gluggar skulu vera gólfsíðir í þjónusturýmum.



Aðalinngangar

Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, vel auðkenndir og aðlaðandi.





Dæmi um útlit Ánanausta



Rýmisleg samsetning

Götuásýnd er skilgreind af fleiri byggingum í kvarða sem aðlagar sig því smágerðum kvarða nánasta umhverfis.

Úthliðar - mismunandi ásýndir

Samliggjandi byggingar þurfa að vera greinilega læsilegar sem stakar byggingar með mismunandi ásýnd.

Þann mun má auðkenna með einu, fleiri eða öllum eftirfandi atriðum:

- Mismunur í efni og efnistöfum.
- Mismunur í lit.
- Mismunur í uppbyggingu.

Þakgerðir, innskot og uppbot

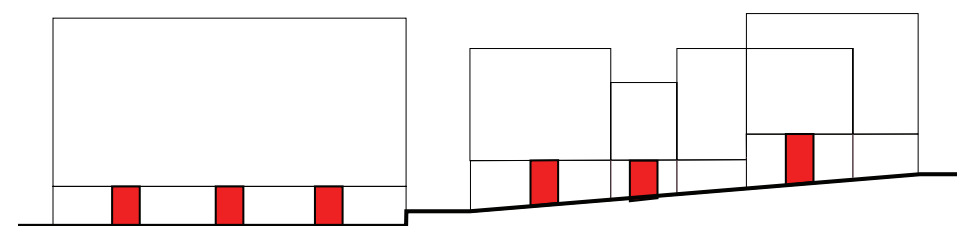
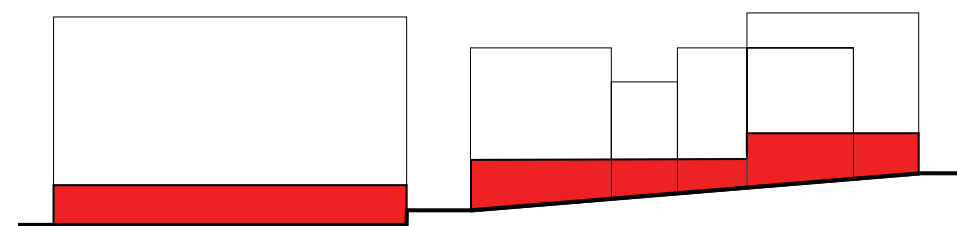
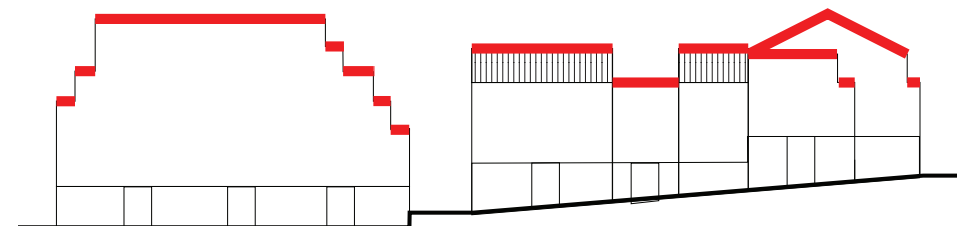
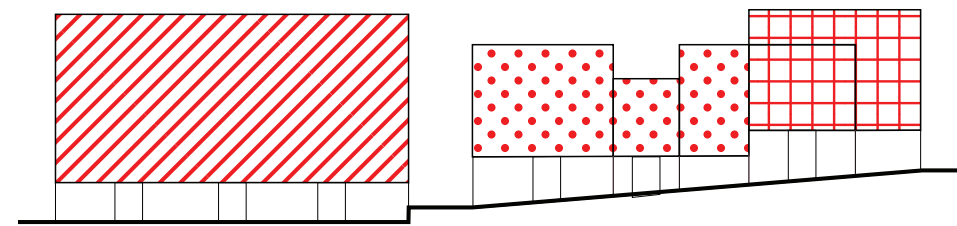
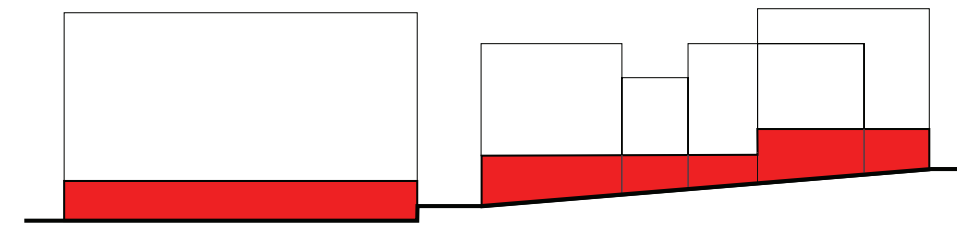
Til að tryggja sérkenni í götummynd er nauðsynlegt að ásýnd húsaáðarinnar samanstandi af mismunandi hallandi þakgerðum í bland við flöt þök og /eða þakgarða. Uppbot bygginga og innskot á jarðhæð eru afgerandi, undirstrika sérkenni og aðskilja samliggjandi íbúðahús.

Jarðhæð

Þar sem nærþjónusta er á jarðhæð bygginga aðskilur sig sú hæð sig greinilega frá efri hæðum í efni, lit og / eða greinilegri uppbyggingu úthliða. Gluggar skulu almennt vera gólfsíðir.

Aðalinngangar

Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, vel auðkenndir og aðlaðandi.





Dæmi um útlit húsa við Vestugötu



Rýmisleg samsetning

Götuásýnd er skilgreind af fleiri byggingum í litlum kvarða sem aðlaga sig því smágerðum kvarða hverfisins.

Úthliðar - mismunandi ásýndir

Samliggjandi byggingar þurfa að vera greinilega læsilegar sem einstakar byggingar með mismunandi ásýnd.

Þann mun má auðkenna með einu, fleiri eða öllum eftirfandi atriðum:

- Mismunur í efni og efnistöðum.
- Mismunur í lit.
- Mismunur í uppbyggingu.

Þakgerðir, innskot og uppbröt

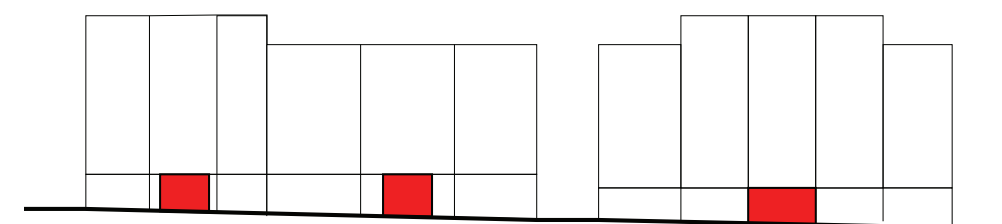
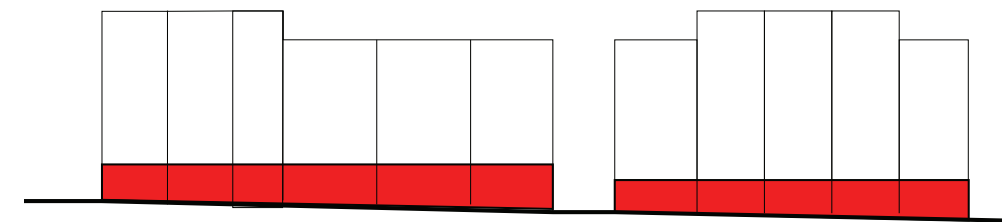
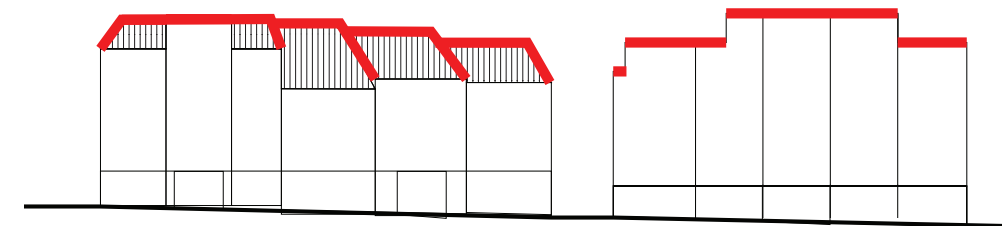
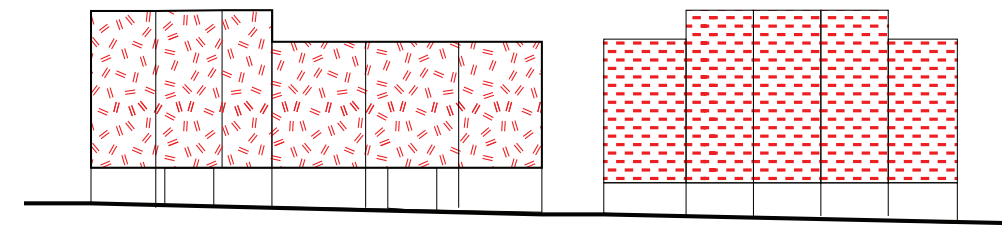
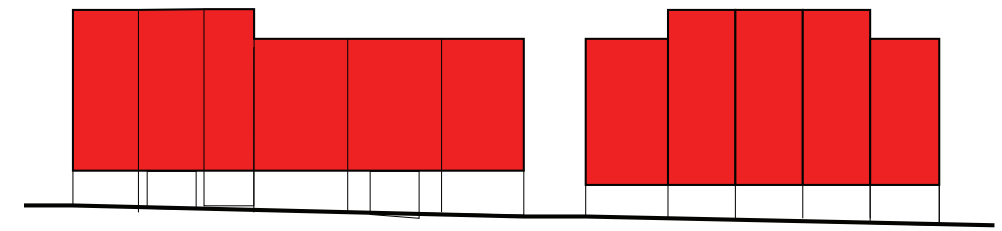
Til að tryggja sérkenni bygginga er nauðsynlegt að ásýnd húsaáðarinnar samstandi af mismunandi hallandi þakgerðum að götu í bland við flöt þök og /eða þakgarða að inngarði. Uppbröt bygginga og innskot á jarðhæð eru afgerandi, undirstrika sérkenni og aðskilja samliggjandi íbúðahús.

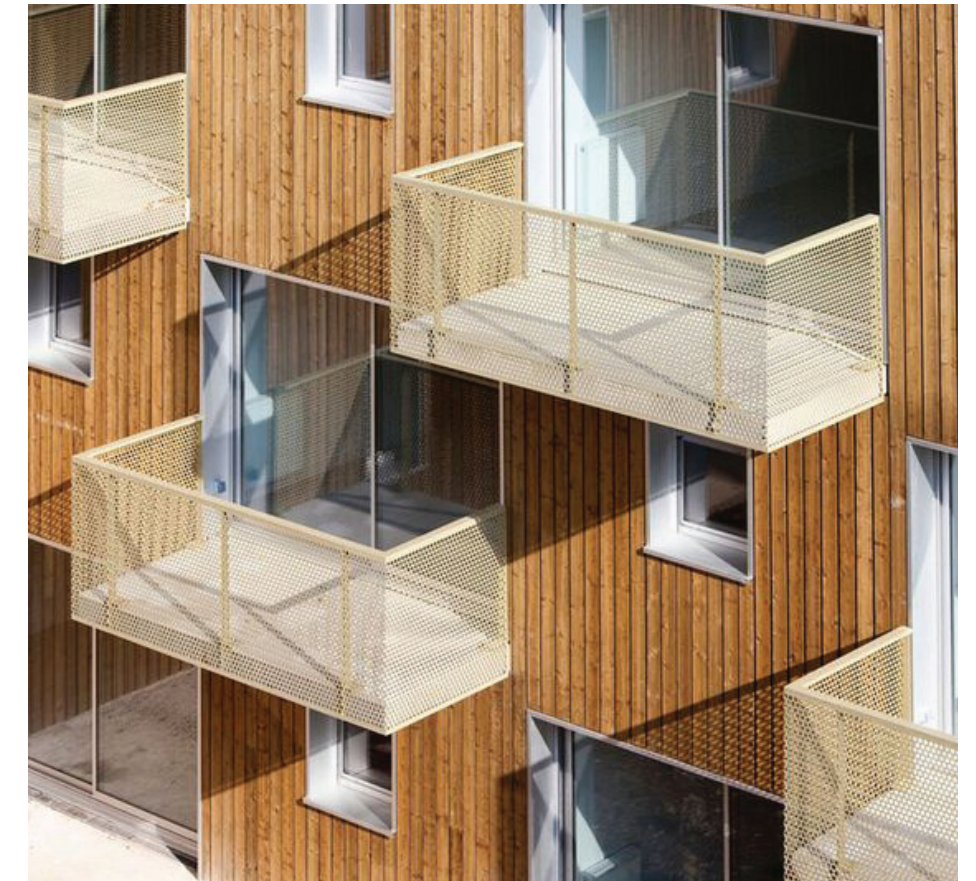
Jarðhæð

Jarðhæð bygginga aðskilur sig greinilega frá efri hæðum í efni, lit og / eða greinilegri uppbyggingu úthliða. Gluggar skulu vera gólfsíðir.

Aðalinngangar

Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, vel auðkenndir og aðlaðandi.





Dæmi um útlit húsa við Mýrargötu



Rýmisleg samsetning

Götuásýnd einkennist af stórum kvarða í samanburði við aðliggjandi byggð við Vesturgötu og Nýlendugötu..

Úthliðar - mismunandi ásýndir

Núverandi byggingar eru án uppbrots en nýrri hluta mætti einkenna sérstaklega, viðhalda sögulegu spori, skerpa á andstæðum fremur en að afmá þann mun sem skapast, tengja fortíð og nútíð og auka þar með sögulega meðvitund almennings.

Samliggjandi nýbyggingar þurfa að vera greinilega læsilegar sem einstakar byggingar með mismunandi ásýnd.

Auðkenna má mun nýs og gamals sem og einstakra húsa með einu, fleiri eða öllum eftirfandi atriðum:

- Mismunur í efni og efnistöfum.
- Mismunur í lit.
- Mismunur í uppbyggingu.

Þakgerðir, innskot og uppbrót

Núverandi byggingar skulu hafa rispak að götum og gönguleið.

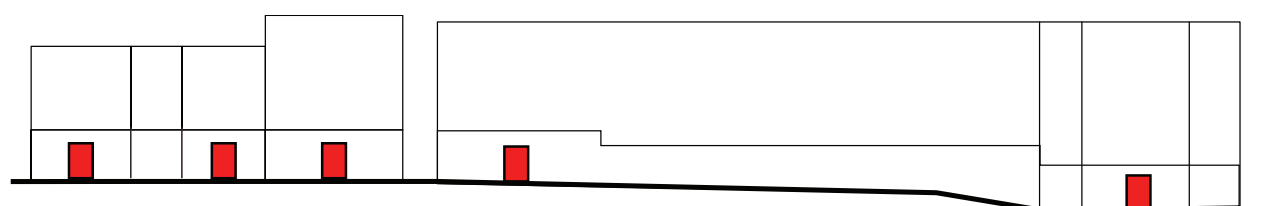
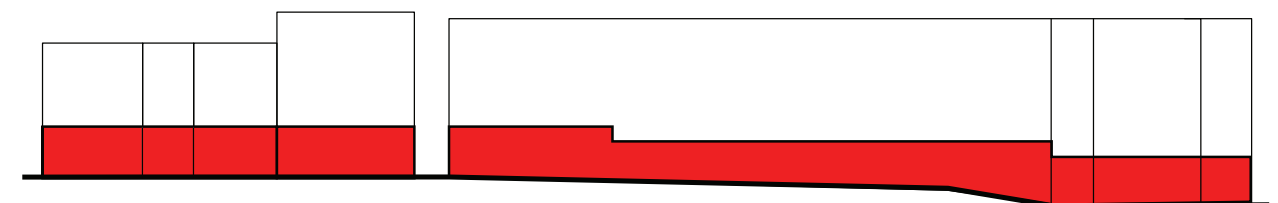
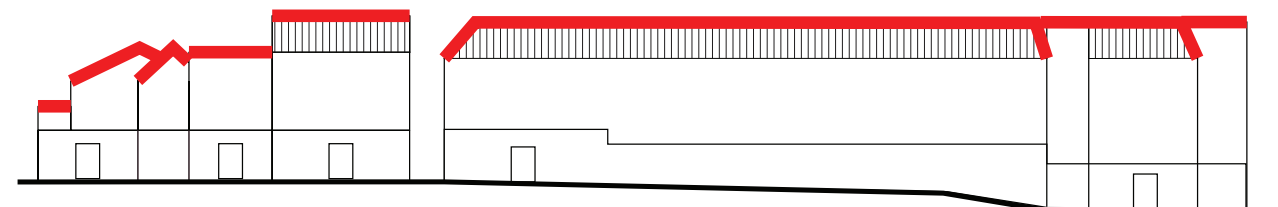
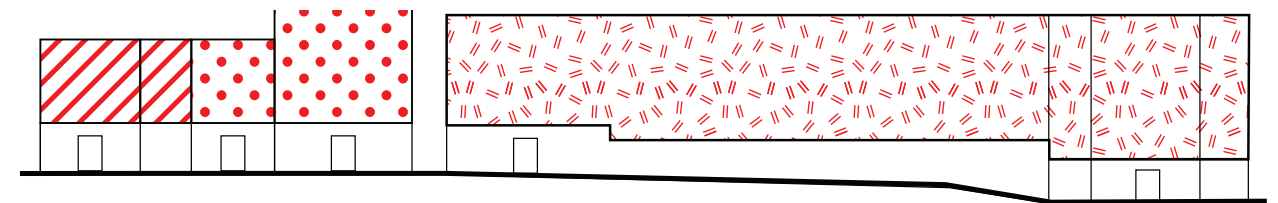
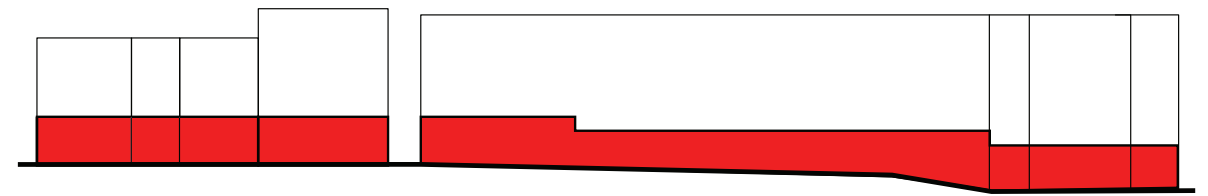
Til að tryggja sérkenni í götummynd er nauðsynlegt að ásýnd nýbygginga samanstandi af mismunandi hallandi þakgerðum í bland við flöt þök og / eða þakgarða. Uppbrót bygginga og innskot á jarðhæð eru afgerandi, undirstrika sérkenni og aðskilja samliggjandi íbúðahús.

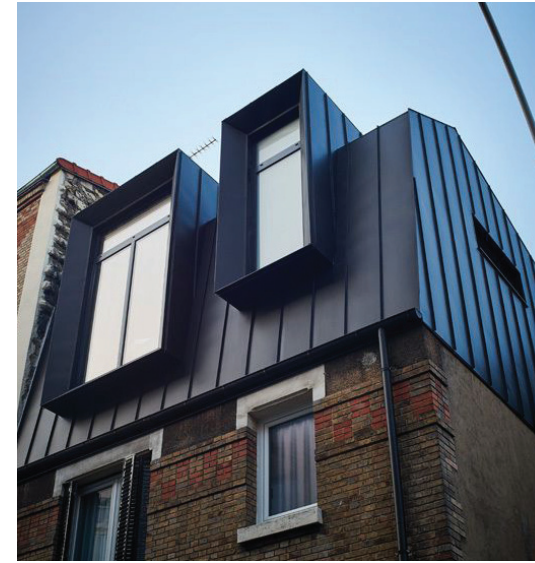
Jarðhæð

Jarðhæð bygginga aðskilur sig greinilega frá efri hæðum í efni, lit og / eða í uppbyggingu úthliða. Gluggar skulu vera gólfsíðir.

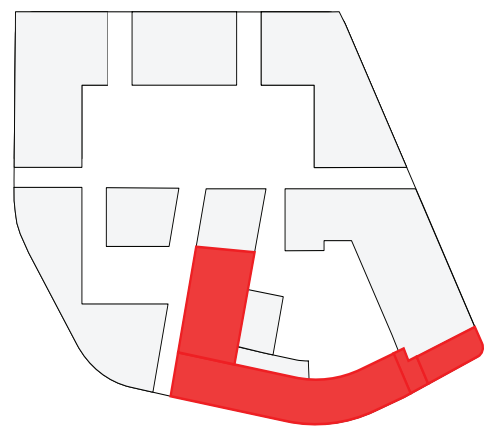
Aðalinngangar

Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, vel auðkenndir og aðlaðandi. Halda skal fjölda innganga í núverandi byggingum.





Dæmi um útlit húsa við Seljaveg, samspil nýs og gamals



3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

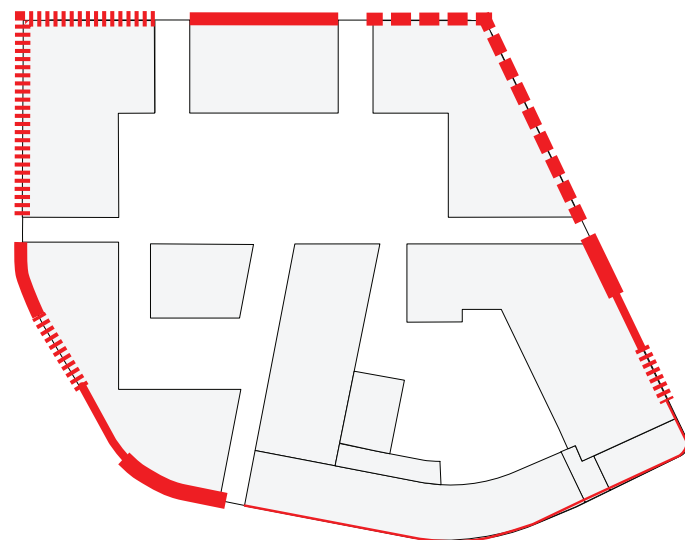
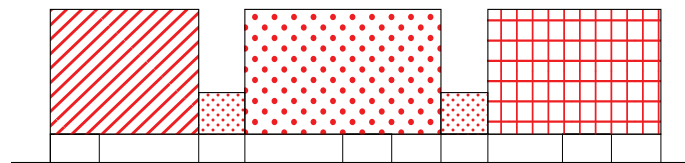


Sérkenni - útlit húsa við götur

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. Læsileg einstök hús með eigin sérkenni sem mynda heildstæða götummynd.

Samliggjandi byggingar þarf að auðkenna svo að greinilega sé um mismunandi byggingar að ræða. Þann mun má auðkenna með einu, fleiri eða öllum neðangreindum atriðum:

- Mismunur í efni.
- Mismunur í lit.
- Mismunur í áferð.
- Mismunur í uppbyggingu úthliða.



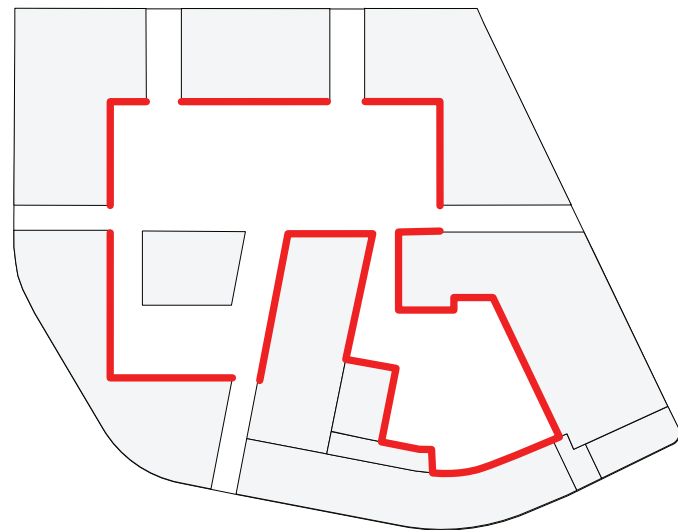
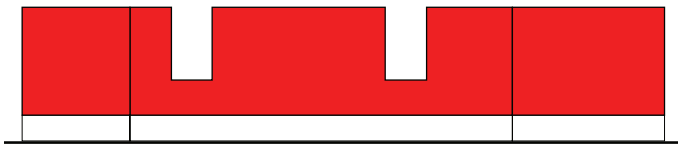
Dæmi um útlit húsa í samsettri randbyggð. Fyrir ofan smágerð hús - fyrir neðan stórgerð borgarhús



Séreinkenni - útlit húsa að inngarði

Samleitt og ljóst yfirbragð húsa við inngarð undirstikar samfélagið á reitnum. Skýringarmynd sýnir úthliðar húsa sem leiðbeiningar taka til. Undantekning á þessara skilmála er stakstæða inngarðshúsið.

- Garðhliðar húsa að inngarði fá ljóst yfirbragð.
- Óheimilt er að nota sterka liti og andstæður.



Dæmi og viðmið



Séreinkenni inngarðshúss

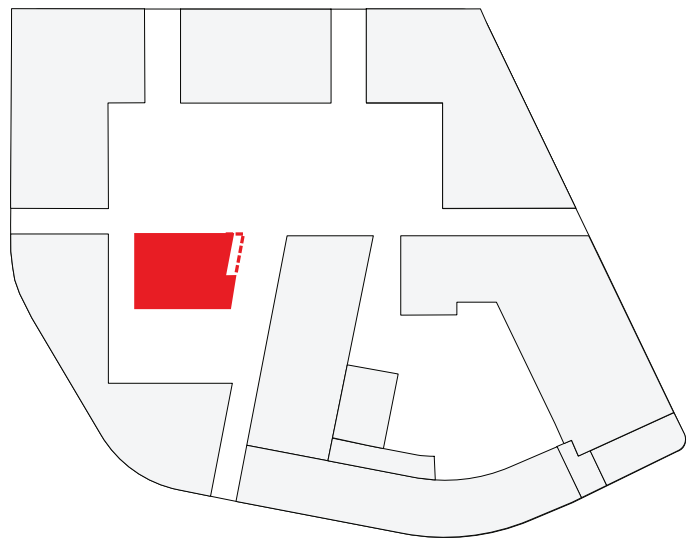
3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

Húsgerð er nútímaleg en í anda hefðbundinna timburhúsa frá fyrri hluta 20. aldar.

Þar sem byggingin er stakstæð, hefur hún greinilega sérstöðu á reitnum sem koma þarf fram í hönnun.

Leiðbeinandi er:

- einfalt, heilsteypt form með risþaki.
- dökk einsleit kápa á allri byggingunni.
- náttúrleg efnistöð.
- jarðhæð er inndregin að hluta að göngustíg.
- notkun glers í jarðhæð er háþyrskild.



Dæmi og viðmið

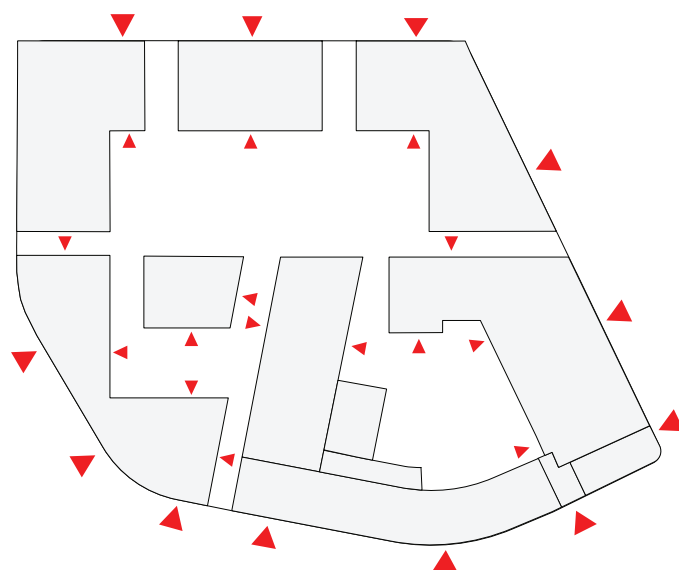
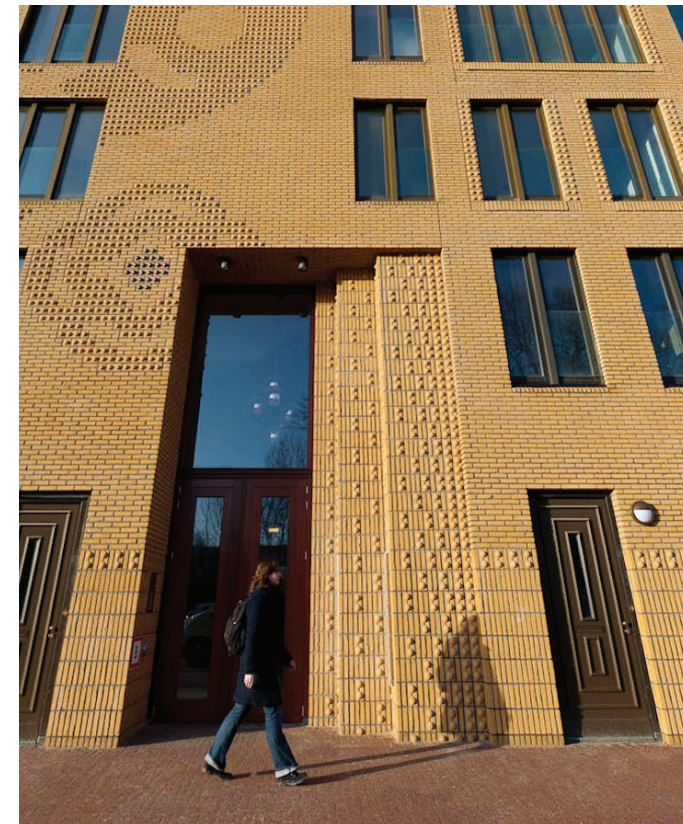


Aðalinngangar

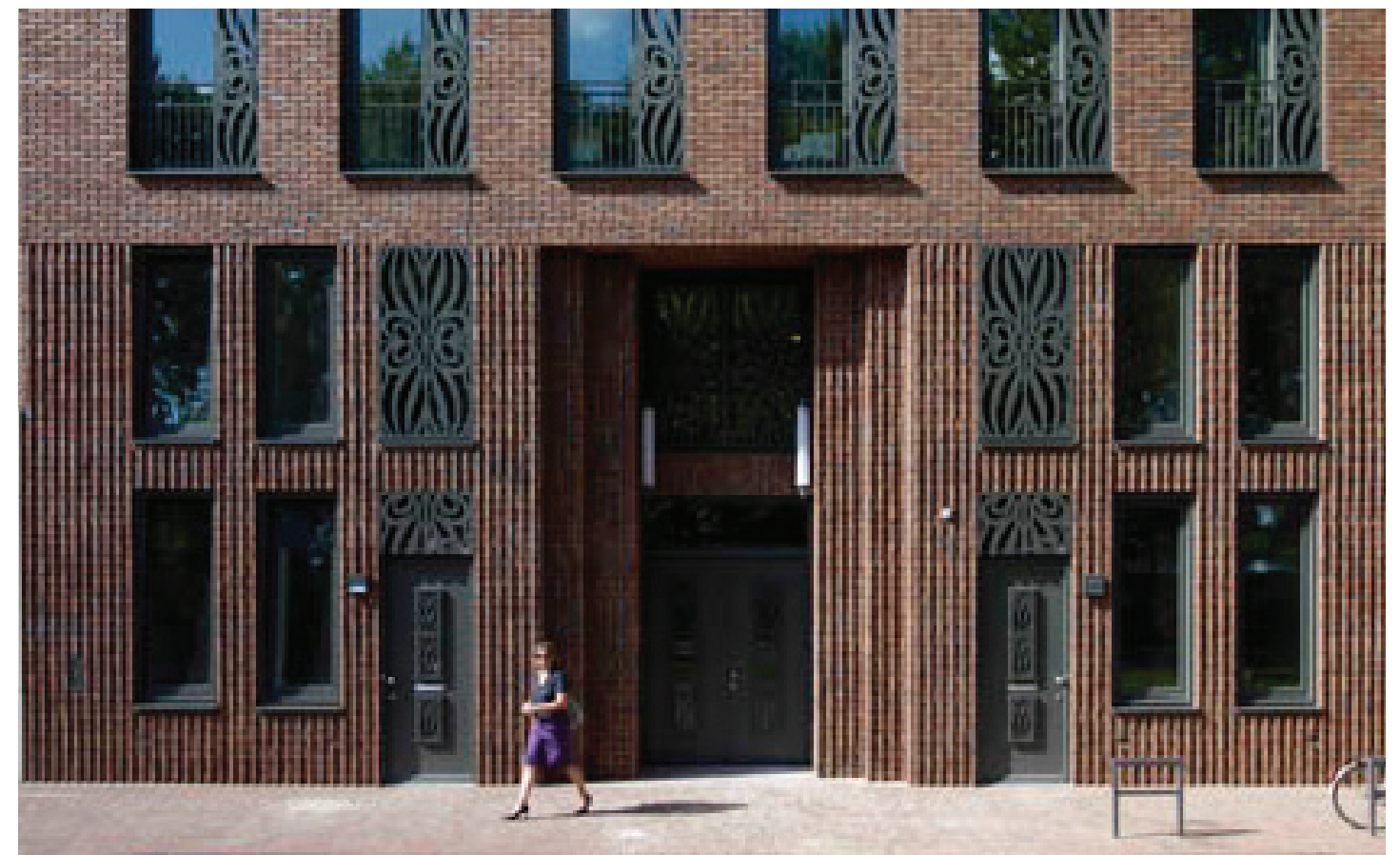
Aðalinngangar fjölbýlishúsa marka heimkomu íbúa og skulu því vera hannaðir sem slíkir. Til að glæða inngarða lífi eru aðalinngangar frá götu og/eða inngarði mögulegir.

Eftirfarandi skilmálar gilda um aðalinnganga:

- Aðalinngangar húsa skulu vera vel auðkenndir í götumyndinni, skera sig frá götuhliðum þjónusturýma.
- Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, upplýstir og aðlaðandi.
- Þar sem það er mögulegt, er lagt til að koma fyrir aðalinngöngum við göngugötu og göngustíga.



- ◀ Aðalinngangar húsa frá götu
- ◀ Aðalinngangar húsa frá inngarði



Dæmi um vandaða aðalinnganga húsa

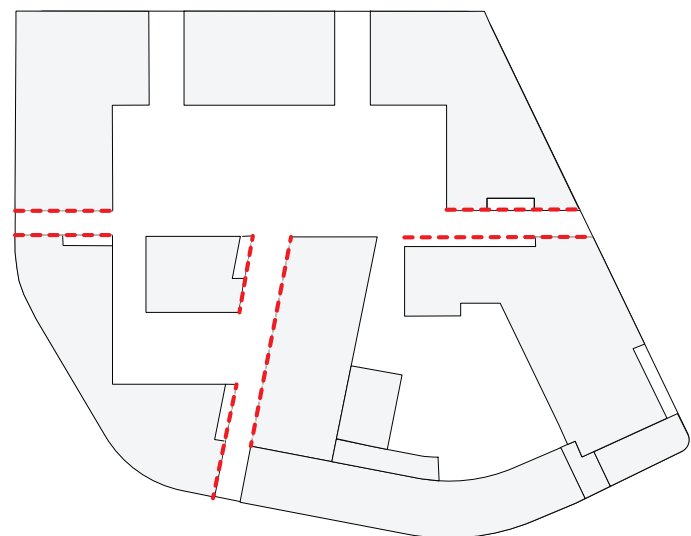


Inndregnar jarðhæðir

Til að tryggja lifandi og aðlaðandi aðkomu gangandi vegfarenda í mannlegum mælikvarða þurfa leiðir að reitnum að endurspegla sérstök gæði. Því þarf að hlúa sérstaklega að rýmd og upplifun þessara svæða við hönnun bygginga og gönguleiða.

Taka skal mið af eftirfarandi skilmálum fyrir svæði auðmerkt með rauðum lit á skýringarmynd:

- Að lágmarki 40% af lengd úthliða sem auðkennd eru punktalínu skal inndregin.
- Innskot skulu vera að lágmarki 1 metra frá útlínu byggingar.
- Innskot skulu að að minnsta kosti vera á jarðhæð bygginga.
- Gönguleið er að lágmarki 6 metra breið, á öðrum stöðum 7 metrar eða breiðari.



Dæmi um aðlaðandi inndregnar jarðhæðir



Skilgreind horn húsa

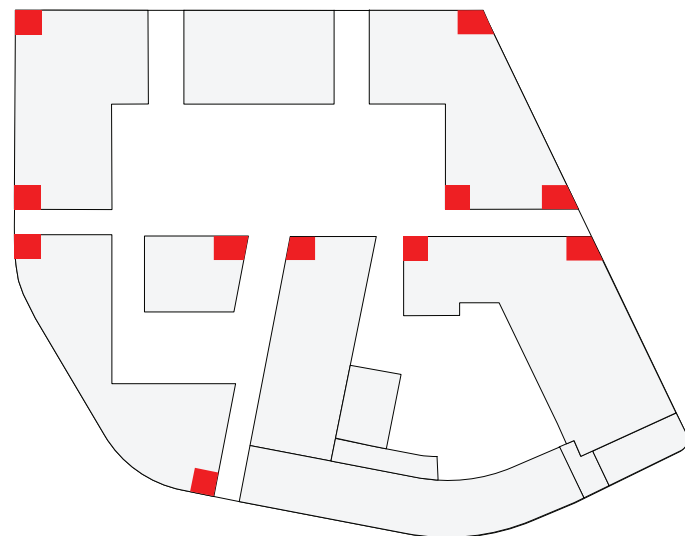
3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

Til að tryggja jákvæða upplifun, líf á reitnum og rýmisleg gæði í mannlegum mælikvarða, þurfa horn bygginga á jarðhæð að vera vel skilgreind.

Taka skal mið af eftirfarandi skilmálum fyrir svæði auðmerkt með rauðum lit á skýringarmynd:

Auðkennd horn skulu skilgreind sérstaklega með einu eða öllum neðangreindra atriða:

- Rými opið almenningi s.s. nærþjónusta.
- Innskot.
- Aðgreining í hönnun úthliða, í efni, áferð og / eða lit.
- Notkun glers hámrörkuð.



 Auðkennd horn



Dæmi og viðmið

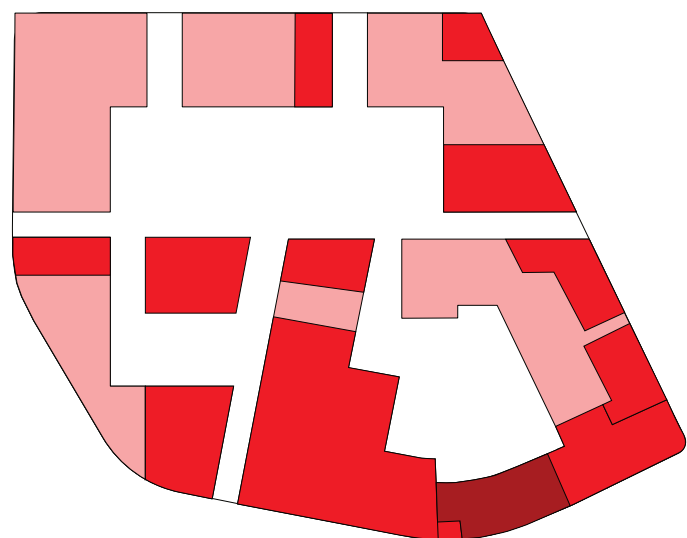


Starfsemi á jarðhæð

Í rýmum auðkenndum dökkrauðum lit eru þjónusturými eða atvinnustarfsemi fyrir séð á jarðhæð, s.s. kaffihús, veitinga staðir, sérvörverslun, leikskóli, oph.

Taka skal mið af eftirfarandi leiðbeiningum:

- Rýmin eru í sama hæðarkóta og umhverfið
- Rými opið almenningi s.s. nærþjónusta
- Aðgreining í hönnun úthliða, efni, áferð og/ eða lit
- Notkun glers hámrökuð



- þjónusturými
- íbúðir
- hótél

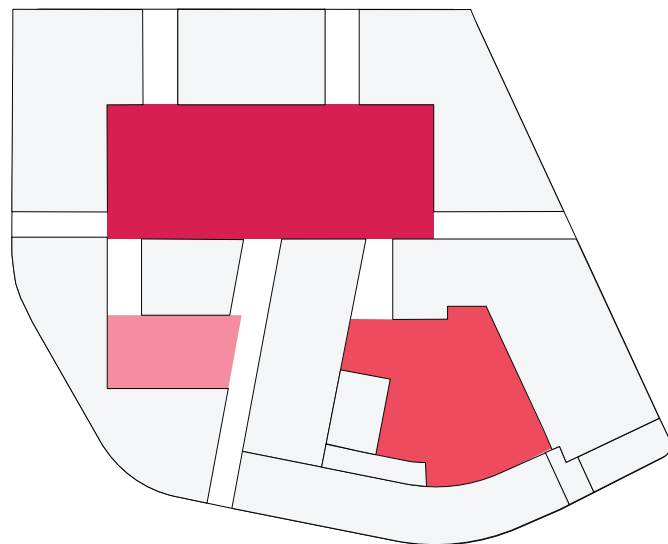


Dæmi og viðmið



Atvinnustarfsemi í kjallara

Heimilt er að koma fyrir sjálfstæðri starfsemi í kjallara eða tengdri atvinnustarfsemi jarðhæða enda uppfylli þau rými öll ákvæði byggingarreglugerðar.



Sérnotafletir

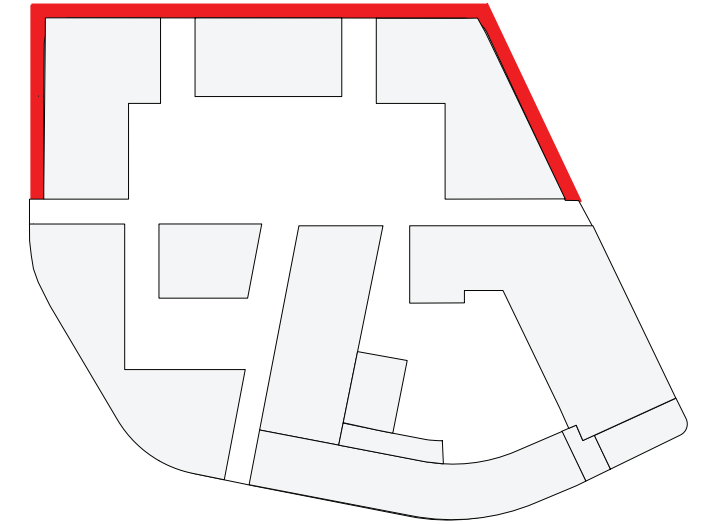
Auðkennd svæði eru sérnotasvæði íbúða innan lóðarmarka.

Sérnotasvæði miðast við úthlið bygginga.

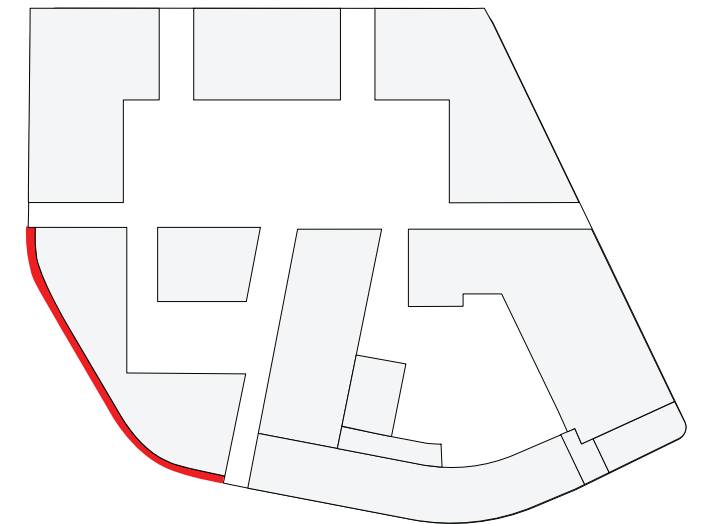
Taka skal mið af eftirfarandi leiðbeiningum:

- Sérnotafletir eru auðkenndir gagnvart inngarði með yfirborðsefnum, mynstri í hellulögn osfrv.
- Lóðréttar lokarnir / girðingar eru ekki heimilar milli einkasvæða og almenningsrýma.
- Lóðréttar lokanir milli einkasvæða eru ekki heimilar.
- Heimilt er að koma fyrir lágum gróðri eða pottaplöntum á milli íbúða til að marka sérnotaflöt (að hámarki 60 cm.).

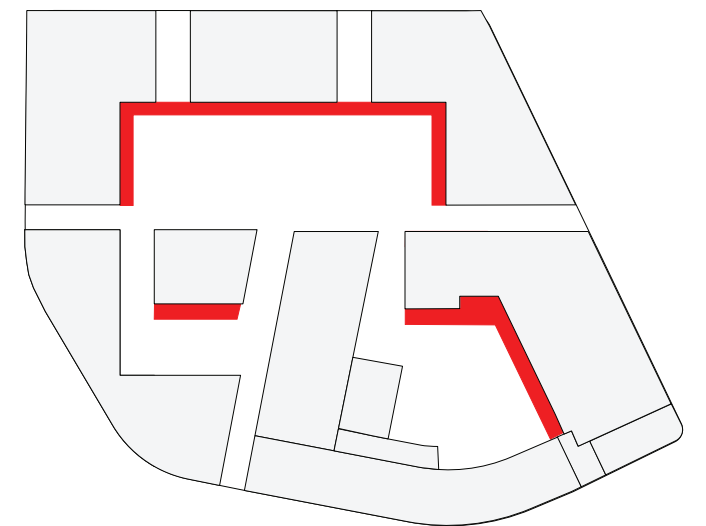
3 | SKILMÁLAR BYGGINGA



Ánanaust



Vesturgata



Inngarðar

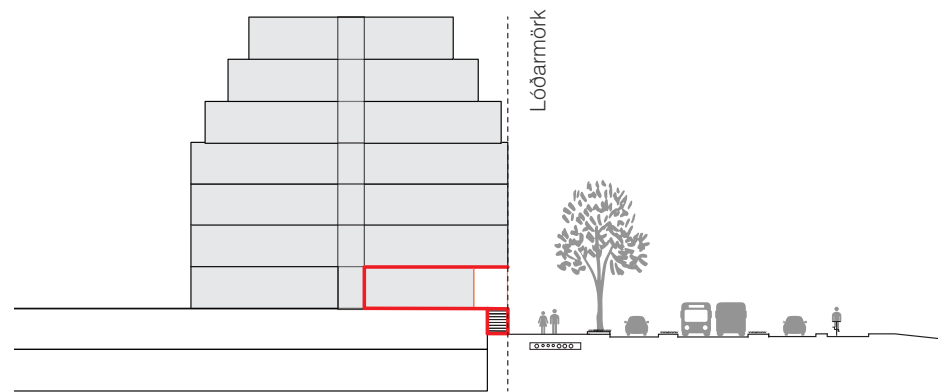


Sérnotafletir íbúða á jarðhæð við Ánanaust - dæmi um mögulegar lausnir

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

Sviðsmynd A - tröppusvalir

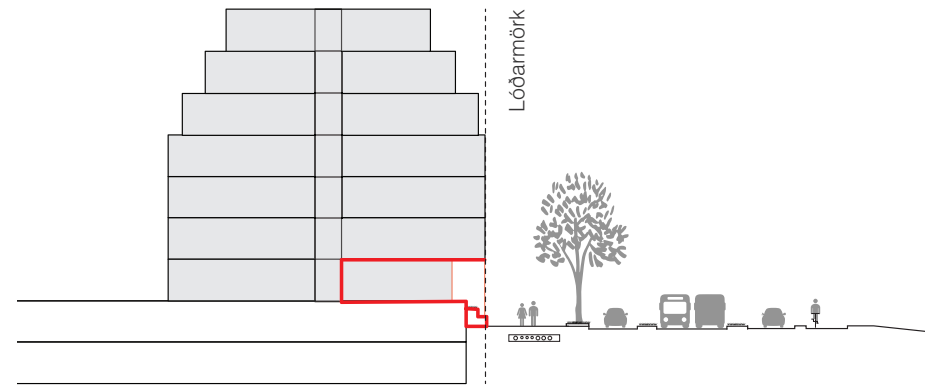
Íbúð fyrir ofan bílastæðakjallara tengist götunni með tröppum og setaðstöðu á svölum.



Sniðmynd frá bílastæðakjallara að Ánanaustum

Sviðsmynd B - gróður og setbekkir

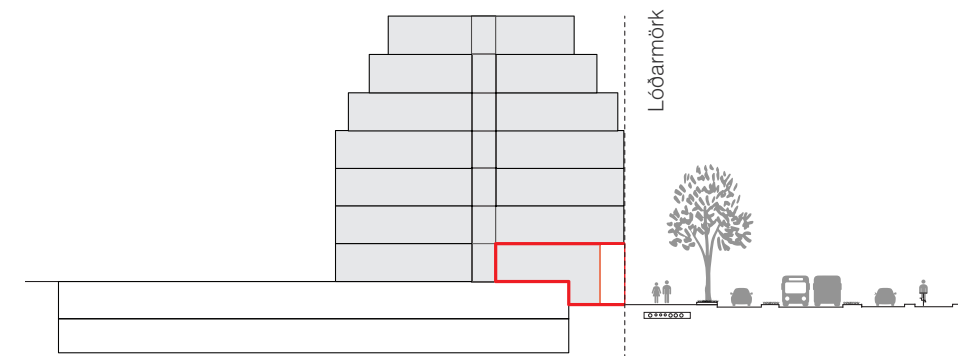
Götumyndin er mýkt með gróðri og setbekkjum.



Sniðmynd frá bílastæðakjallara að Ánanaustum

Sviðsmynd C - íbúð dregin niður á götu

Íbúð fyrir ofan bílastæðakjallara er dregin niður að götuhæð. Há lofthæð, séreinkenni íbúðarinnar, gerir hana aðlaðandi og býður upp á fjölbreytta framtíðarnotkun við Ánanaust.



Sniðmynd frá bílastæðakjallara að Ánanaustum



Dæmi um lausn með tröppusvölum



Dæmi um lausn með gróðrabekkjum

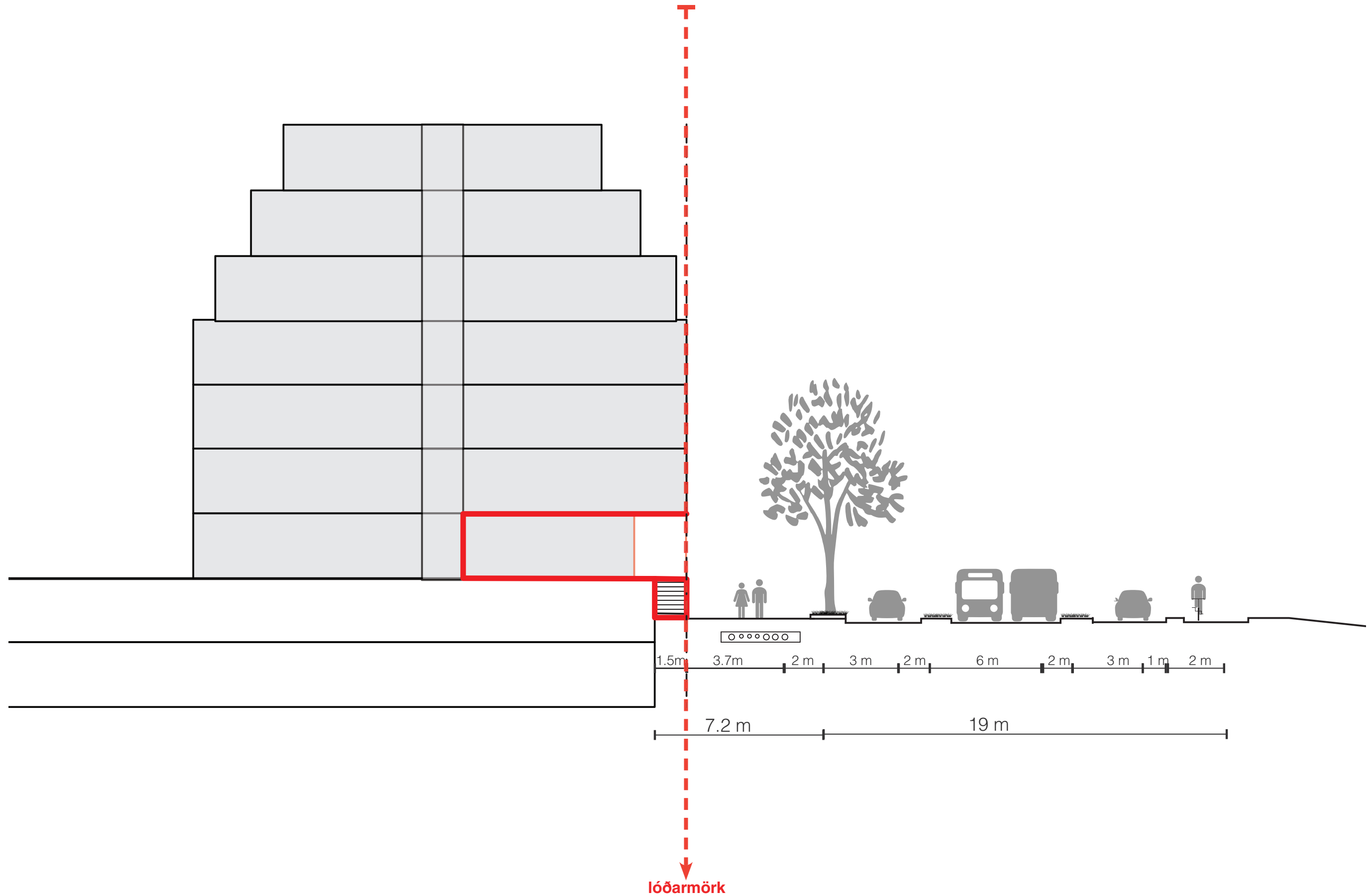


Dæmi um lausn með íbúð sem dregin er niður að götunni



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust

Sviðsmynd A: Tröppusvalir



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust Sviðsmynd A: Tröppusvalir



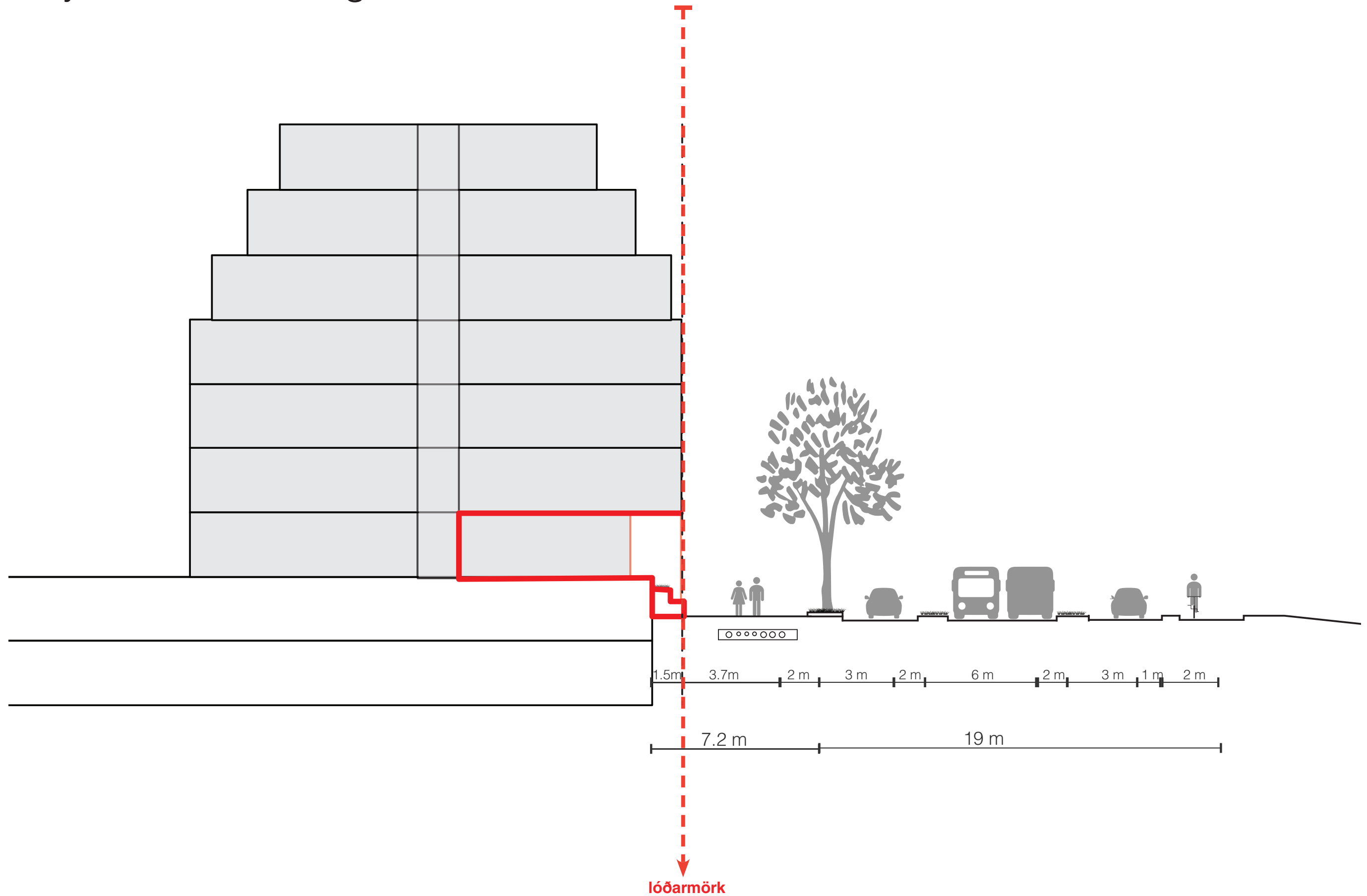
Ásýnd götummyndar séð úr lofti



Ásýnd götummyndar séð í augnhæð



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust Sviðsmynd B: Gróður og setbekkir



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust Sviðsmynd B: Gróður og setbekkir



Ásýnd götummyndar séð úr lofti

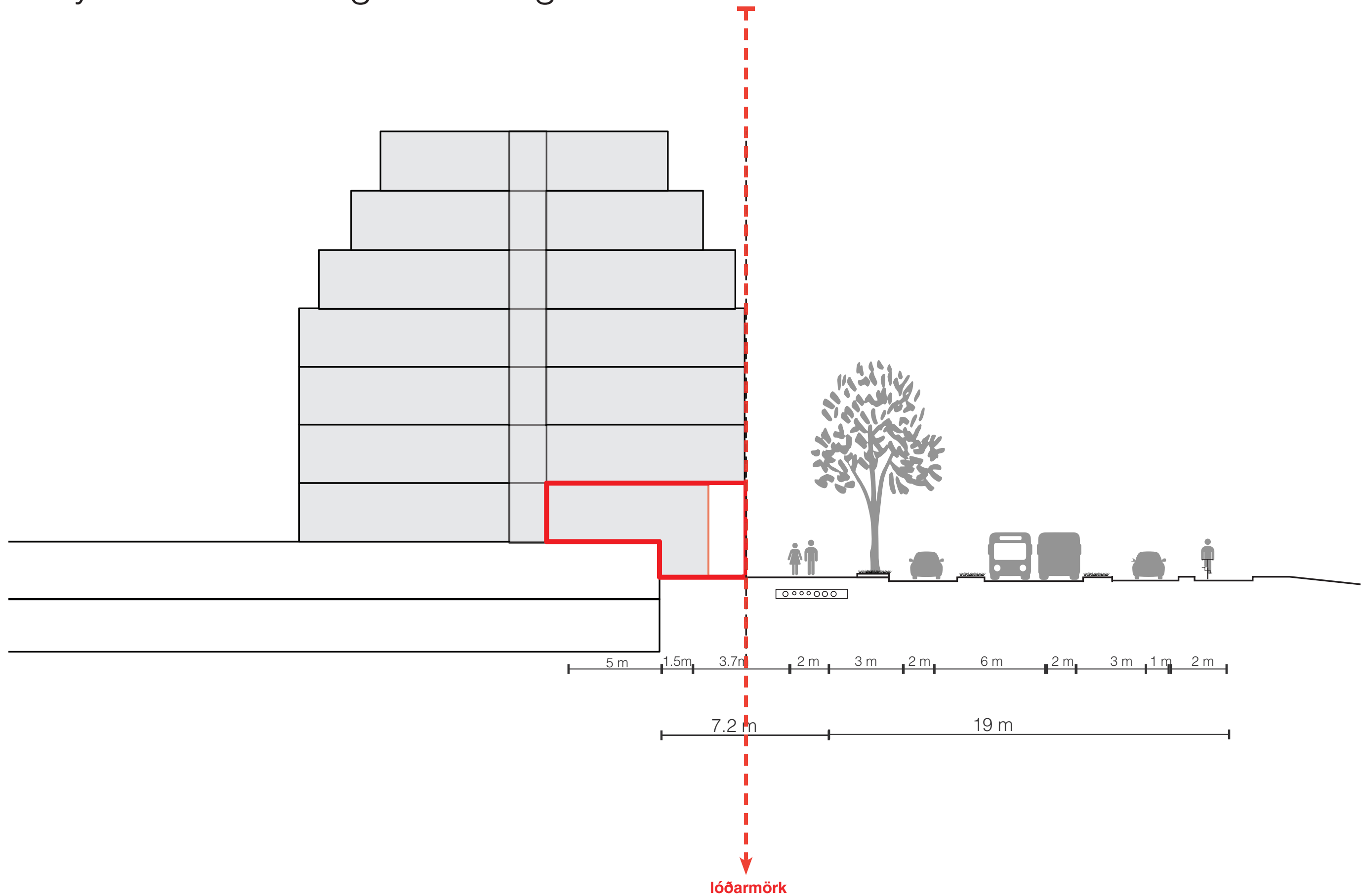


Ásýnd götummyndar séð í augnhæð



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust

Sviðsmynd C: Íbúð dregin niður í götuhæð



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust

Sviðsmynd C: Íbúð dregin niður í götuhæð



Ásýnd götummyndar séð úr lofti



Ásýnd götummyndar séð í augnhæð



Sérnotafletir í inngörðum

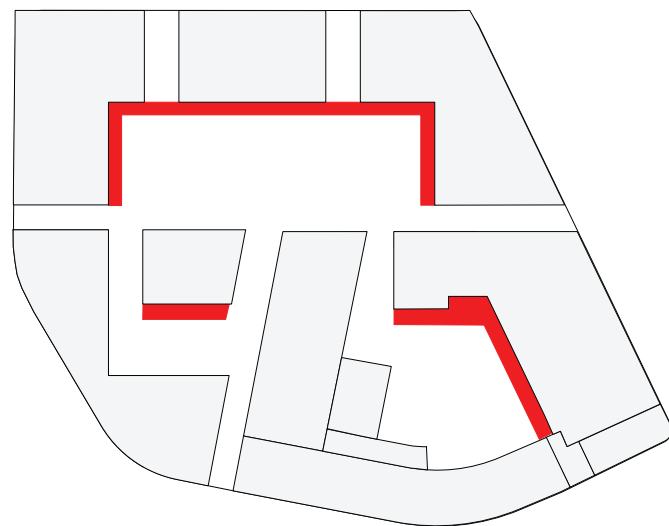
3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

Auðkennd svæði eru sérnotavæði íbúða á jarðhæð.

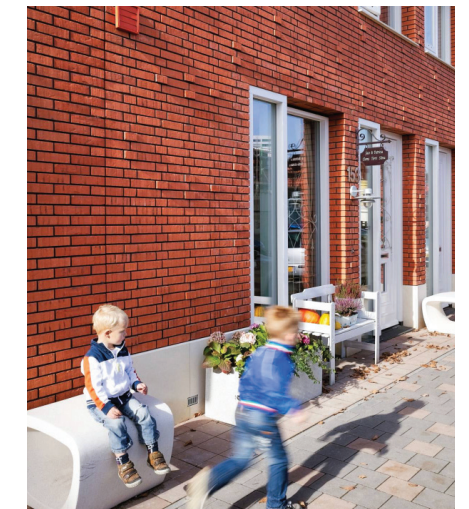
Stærð sérnotaflata er miðuð við 2 metra að lágmarki frá byggðri útlínu húsa.

Taka skal mið af eftirfarandi leiðbeiningum:

- Sérnotafletir eru auðkenndir gagnvart inngarði með yfirborðsefnum, mynstri í hellulögn osfrv.
- Lóðréttar lokarnir / girðingar eru ekki heimilar milli einkasvæða og almenningsrýma.
- Lóðréttar lokarnir milli einkasvæða eru ekki heimilar.
- Heimilt er að koma fyrir lágum gróðri eða pottaplöntum (að hámarki 60 cm.).



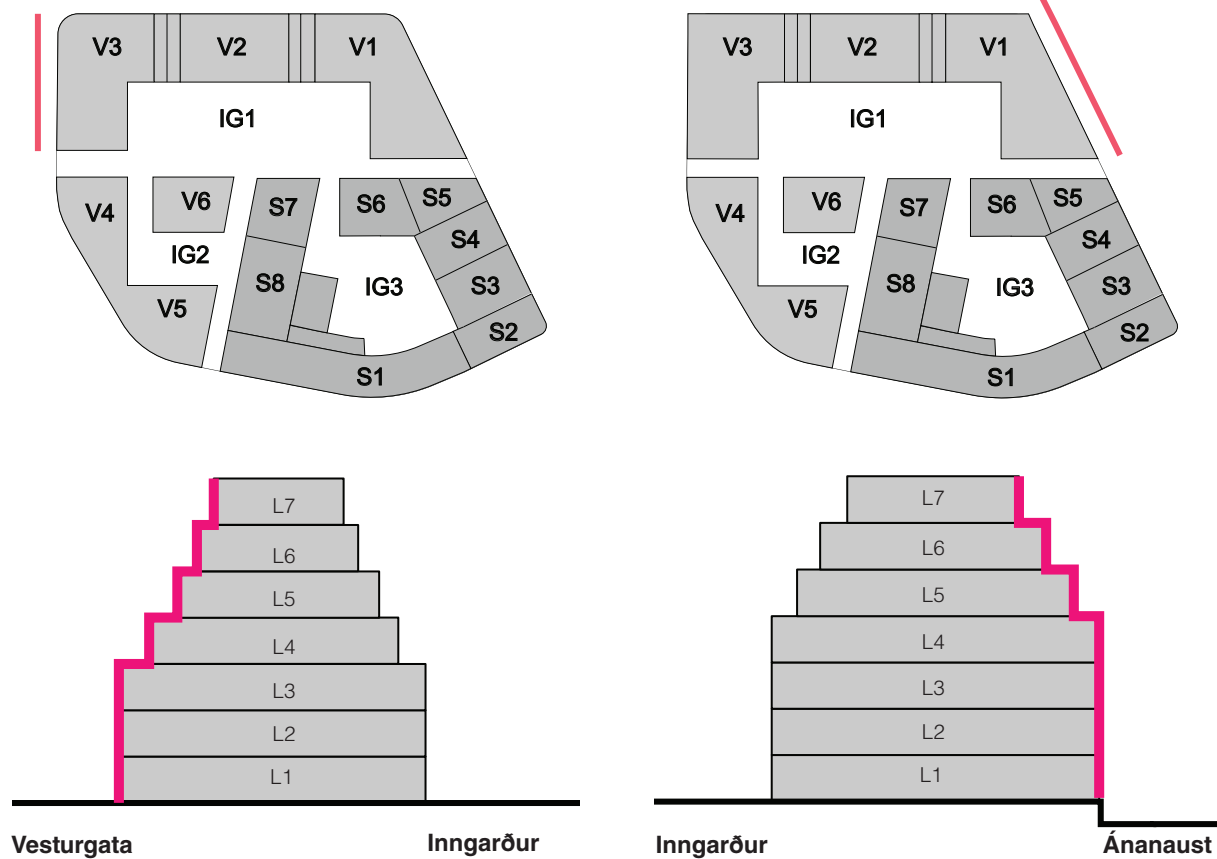
Dæmi og viðmið



Stöllum og uppbrót húsa við Ánanaust og Vesturgötu

Til að byggingar samsvari sér sem best í í kvarða götummyndar þá er gerð krafa um stöllum og uppbrót húsa við Ánanaust og Vesturgötu, þau svæði eru auðmerkt í rauðu á skýringarmyndum og yfirlitstafla sýnir leiðbeiningar um lágmarksstöllum húsa, í hlutfalli við heildarflöt hæðarinnar fyrir neðan.

- Vegna kvarða, umhverfisins og mikils andrýmis í átt að sjó og stærri umferðar mannvirkjum, hefst stöllum húsa við Ánanaust á 5. hæð.
- Vegna minni kvarða byggingar við Vesturgötu hefst stöllum húsa þar á 4. hæð.



Lágmarksuppbrót inndreginna hæða, auðmerkt með rauðum lit (miðað við flatarmál hæðarinnar fyrir neðan)

	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	6. hæð	7. hæð
V1	X	X	X	X	5%	15%	15%
V2	X	X	X	X	15%	10%	15%
V3	X	X	X	10%*	10%	15%	15%
V4	X	X	X	X	15%	X	X
V5	X	X	X	X	X	15%	X
V6	X	X	X	X	X	X	X



Ánanaust



Vesturgata



Hljóðvist

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

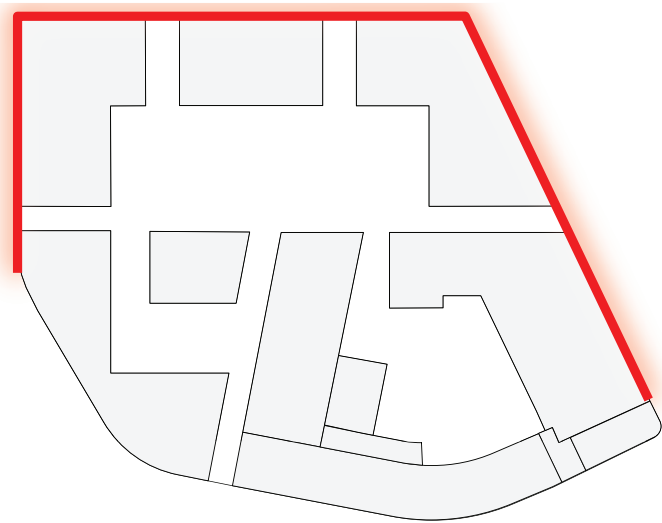
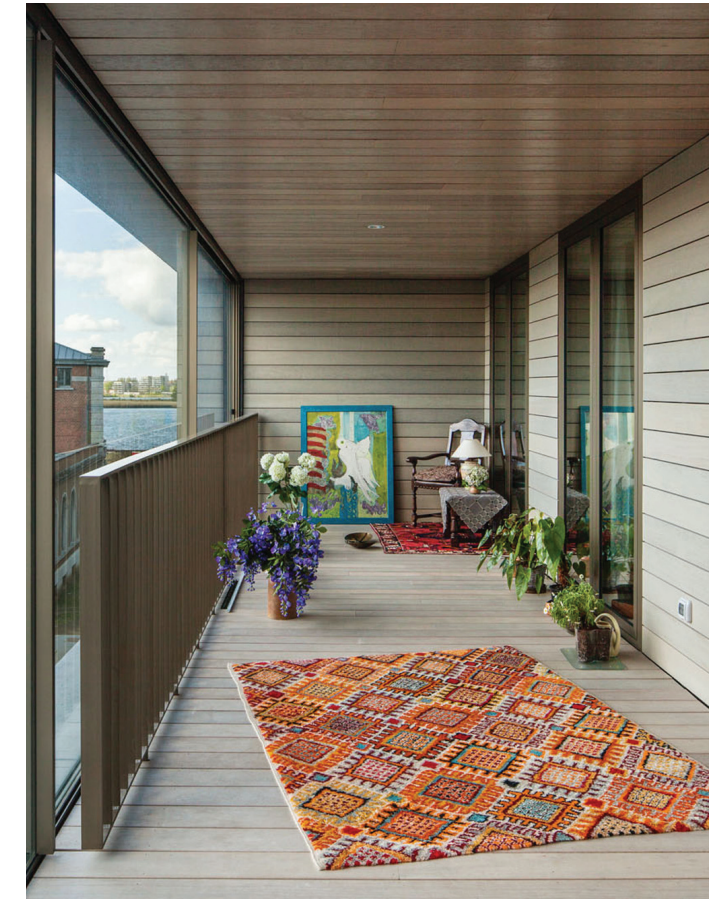
Skipulagsyfirvöldum er heimilt á afmörkuðum miðsvæðum að lækka kröfur til hljóðvistar við húsvegg ef hljóðvist er 50 dB(A) fyrir utan glugga íbúðar á a.m.k. einni húshlið.

Í þeim tilfellum þar sem ekki verður hægt að mæta kröfu um 50 dB(A) fyrir utan glugga einnar húshliðar verður að ráðast í mótvægisáðgerðir.

Til að ná fram viðunandi hljóðvist íbúða við Héðinsreit, er nauðsynlegt að samræma lausnir og aðlaðandi ásýndar húsa. Á myndum eru dæmi um lausnir þar sem glerjaðar svalir / vetrargarðar veita góða hljóðvist jafnframt sem íbúar hafa kost á að opna eða loka svalarrými sem snýr að götu.

Taka skal mið af eftirfarandi leiðbeiningum:

- Lausnir eru hluti af heildarhönnun húsa.



Dæmi og viðmið

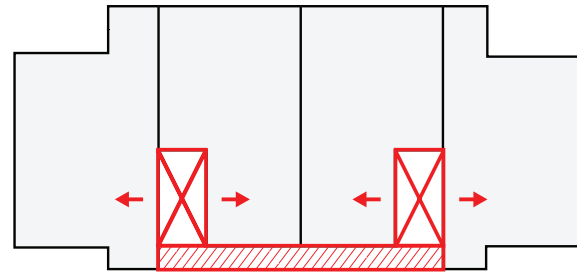


Svalagangar

Svalagangar eru aðeins heimilaðir í undantekningartilfellum, og þá aðeins sem hluti af heildarhönnunarláusn húsa.

Svalagangar eru heimilaðir ef eftirfarandi skilmálum er fullnægt:

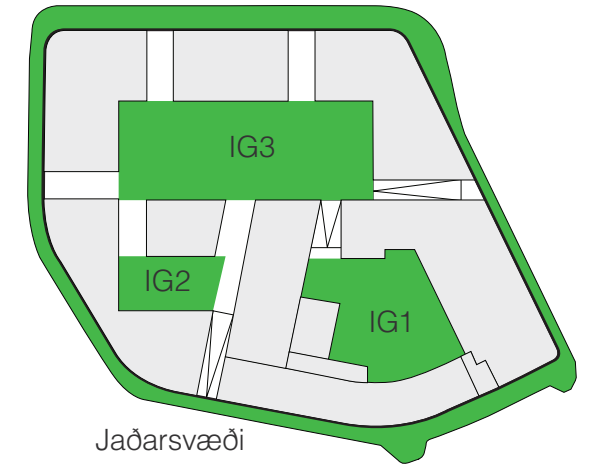
- Svalagangar eru aðeins heimilaðir ef þeir snúa að inngörðum.
- Svalagangar eru heimilir í að hámarki 20% af lengd úthliða að inngarði.
- Svalagangar eru hluti af heildarhönnun hússins
- Svalagangar eru meira en einungis umferðarrými. Þeir eru rúmgóður staður til að dvelja á, hittast og spjalla.
- Lýsing á svalagöngum er hófsöm svo hún verði ekki íbúum til ónæðis.
- Gluggar íbúða snúa ekki eingöngu að svalgangi nema á efstu hæðum bygginga.



Dæmi og viðmið



Gróðurval á Héðinsreit skal mynda grænt og hlýlegt yfirbragð á byggingarreitnum. Gróður er til rýmis- og skjólmyndunar, skrauts og nytja. Unnið er út frá því að skapa mismunandi rými innan reitsins, hvert með sitt séreinkenni og hafa inngarðarnir þrír og jaðarsvæði hvert sitt þema. Grænu svæðin hafa mismunandi notkunarmöguleika og þannig myndast ólík stemning eftir svæðum. Horft er á mikilvægar göngutengingar auk sólargangs varðandi uppbyggingu grænna svæða og eiga svæðin að vera aðlaðandi og nýtast fyrir íbúa reitsins sem og almenning sem á leið um svæðið.

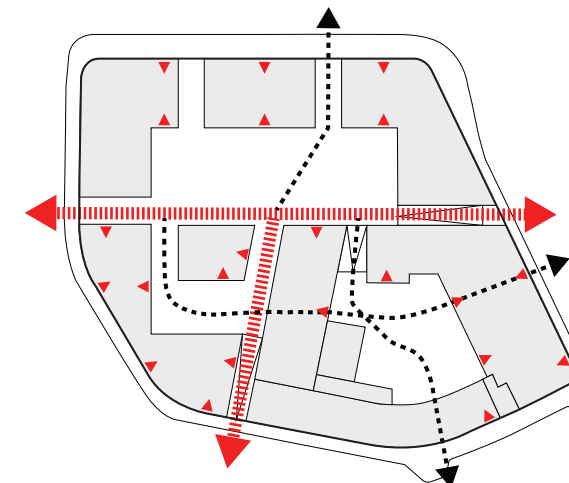


IG1 – Ávaxta- og berjapema
 IG2 – Vetrarpema
 IG3 – Sumarpema
 Jaðarsvæði

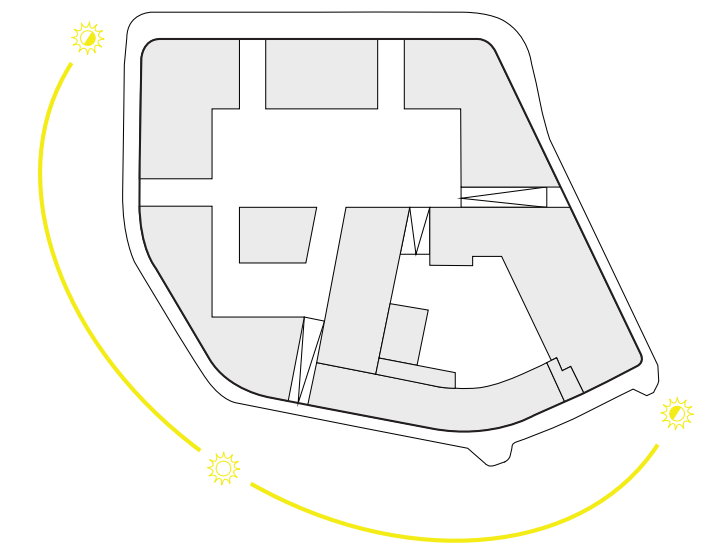
Jaðarsvæði

Græn svæði

- Grassvæði - útivist og leikur
- Grassvæði - Náttúrugras og skrautgras
- Runna- og trjábeð
- Trjábeð með grasarmering
- Klifurgróður



Inngangar og tengingar



Sólargangur



Gróðurval í inngörðum og á jaðarsvæðum

4 | GRÓÐURVAL

IG1 – Ávaxta- og berjapema

Trjágróður

Trjá- og runnagróður bera ávexti eða ber til matargerðar og / eða draga að fuglalíf.

Dæmi um trjátegundir: Ilmreynir, Skrautreynir, Garðepli, Fuglakirsiber.

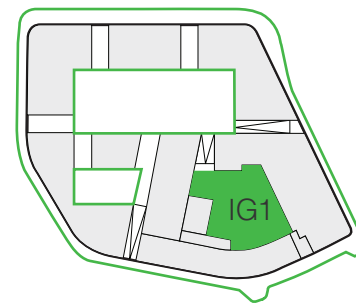
Dæmi um runnagróður: Rífsber, Sólber, Stíkilsber, Týtuber, Hélurífs, Kirtílurífs, Blárífs, jarðaber og Yllir.

Dæmi um trjátegundir: Ilmreynir, Skrautreynir, Garðepli, Fuglakirsiber.

Dæmi um runnagróður: , Sólber, Stíkilsber, Týtuber, Hélurífs, Kirtílurífs, Blárífs, jarðaber og Yllir.

Grassvæði

Grassvæði eru ætluð til leiks og útvistar og fá þessi svæði reglulegt viðhald með slætti og áburðargjöf. Uppistaða grastegunda á þessum svæðum eru Vallarsveifgrös og



IG2 – Vetrarpema

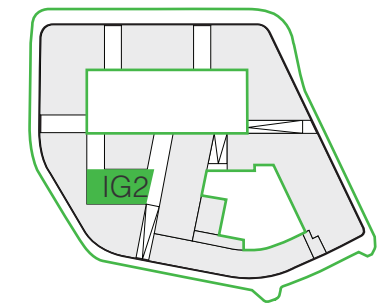
Trjágróður

Trjá- og runnagróður er sígrænn eða lauffellandi með ákveðin séreinkenni yfir vetrartímann s.s. áberandi vaxtarlag eða litur, reklar og visnuð laufblöð.

Sígrænar trjátegundir: Blágreini, Hvítgreini, fjallafura og Dvergfura.

Lauffellandi trjátegundir með séreinkenni: Selja og Gráölur (halda reklum fram á vetur). Sígrænar runnar: Einir, Lyngrósir, Sópar, Breiðumispill, Bergflétta (klifurplanta).

Lauffellandi runnar: Klukkutoppur (áberandi greinar), Snjóber (hvít ber fram eftir vetri), Broddar (áberandi þynnar á greinum), Myrtuvíðir (visin laufblöð fram eftir vetri) og Sveighyrnir (áberandi rauðar greinar).



Grassvæði

Ekki er um hefðbundin grassvæði að ræða. Notast er við sígræna, jarðlæga fjölæringa sem mynda samfelldar breiður. Svæðin eru fögur á að líta allt árið og krefjast lágmarks viðhalds, en eru ekki ætluð til útiveru. Dæmi um plöntur eru Hnoðrar, Laukar (Sempervivum), Steinbrjótar og Blágresi/Grágresi (Geranium).



Dæmi um gróðurval í inngarði 1

Dæmi um gróðurval í inngarði 2



Gróðurval í inngörðum og á jaðarsvæðum

4 | GRÓÐURVAL

IG3 – Sumarpema

Trjágróður

Lauffellandi trjá- og runnagróður er sérlega fallegur og ilmandi yfir sumartímann og hluti gróðurs fær áberandi haustliti. Tegundirnar eru bljómviljugar og blómstra á mismunandi tímum yfir sumarið. Dæmi um trjategundir eru Ilmreynir, Heggur, Garðahlynur og Gullregn. Dæmi um runnategundir eru Runnarósir, Kvistir, Toppar, Sópar, Misplar, Sýrenur, Kórónur, Murur.

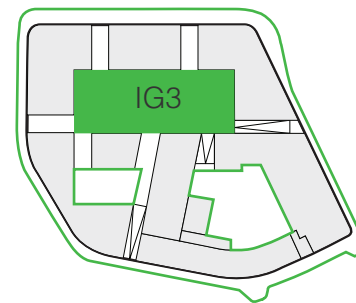
Grassvæði eru með mismunandi eiginleika. U.þ.b. helmingur grassvæða er ætlaður til leiks og útivistar og fá þessi svæði reglulegt viðhald með slætti og áburðargjöf. Uppistaða grastegunda á þessum svæðum eru Vallarsveifgrös og smágerður Tunvingull.

U.þ.b. fjórungur grassvæða er með náttúrulegt yfirbragð með íslenskum grösom og

blómplöntum sem blómstra yfir sumartímann

Því þessi svæði eru aðeins slegin einu sinni að hausti. Ekki er borinn áburður á svæðin og þau þola vel þurrk. Uppistaða grastegunda eru Túnvingull, Blávingull, Hálíngresi, Týtulíngresi, Blóðberg, Möðrur og Murur.

U.þ.b. fjórungur grassvæða er með hávöxnum grastegundum. Hæð grasanna hefur það að verkum að þau eru rýmismyndandi og upplagt að gera mjóar gönguleiðir um svæðin. Dæmi um grastegundir eru Randagras, Garðahálmgresi, Hausttoppa og Filagras.



Dæmi um gróðurval í inngarði 3

Jaðarsvæði

Trjágróður

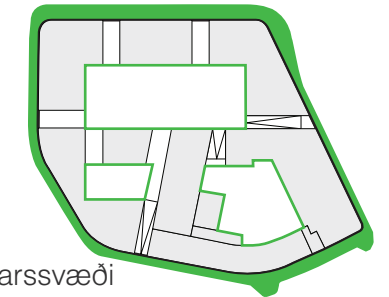
Trjá- og runnagróður þola útblátur frá umferð. Gróðurinn þarf að brjóta upp vindstrengi sem geta myndast meðfram byggingunni.

Dæmi um trjategundir: Gráöl, Ilmreynir, Skrautreynir, og gráreynir.

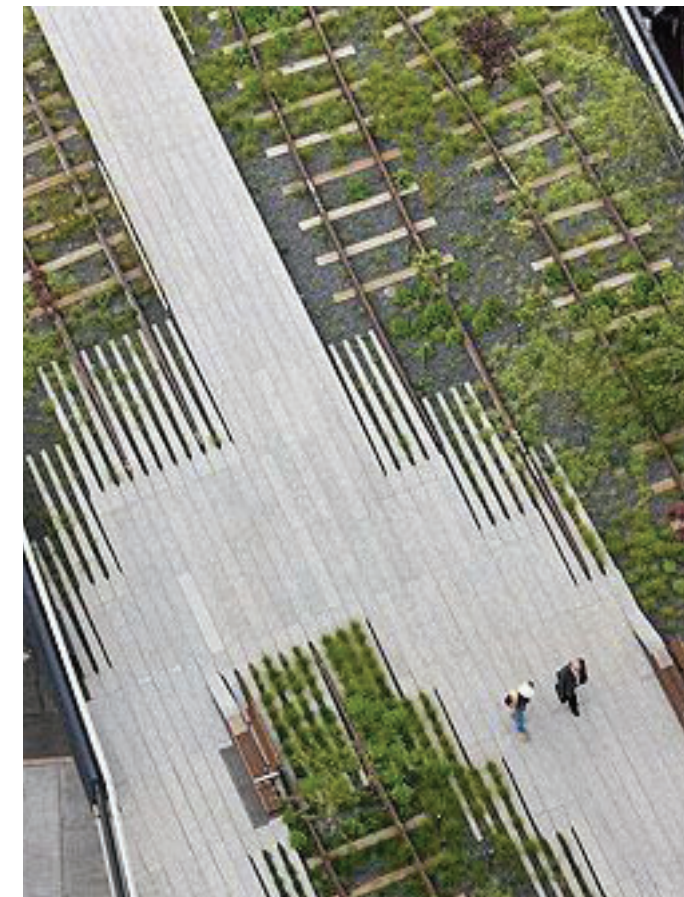
Dæmi um runnagróður: Kvistir, Misplar og Toppar.

Grassvæði

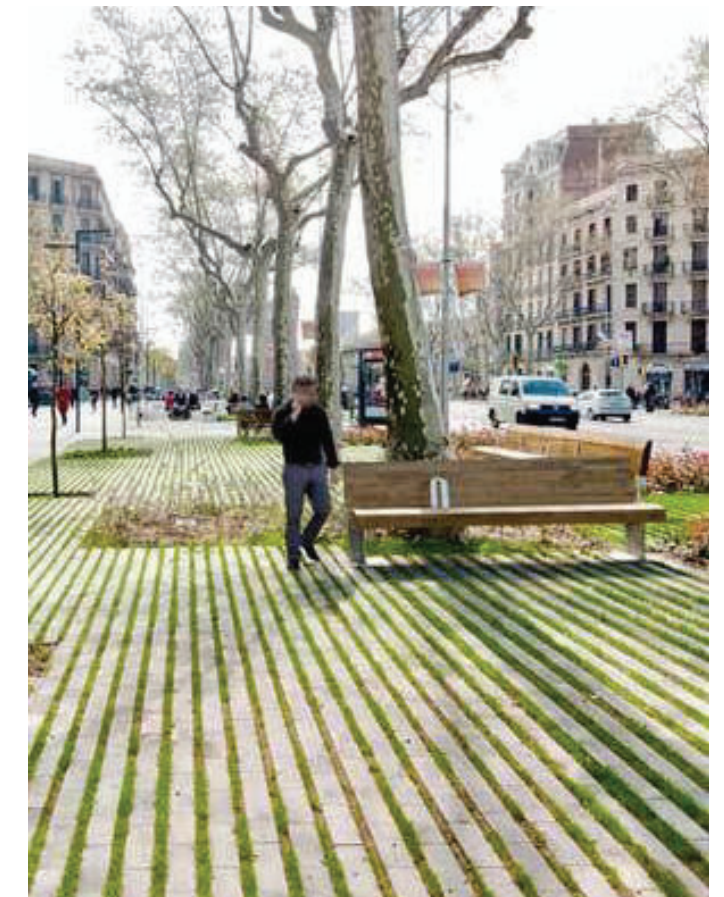
Hellur lagðar með grasfúgu gefur grænt yfirbragð. Tryggir trjágróðri aðganig að vatni og súrrefni



Jaðarsvæði



Dæmi um gróðurval á jaðarsvæði



jvantspijker
& partners



TEIKN
arkitektapjónusta



Reykjavík, 17.12.2018
BSS2017080015
4.4.0, 4.9.1

Héðinsreitur

Endurskoðuð húsakönnun

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Héðinsreitur – Endurskoðuð húsakönnun: húsaskrá og varðveislumat

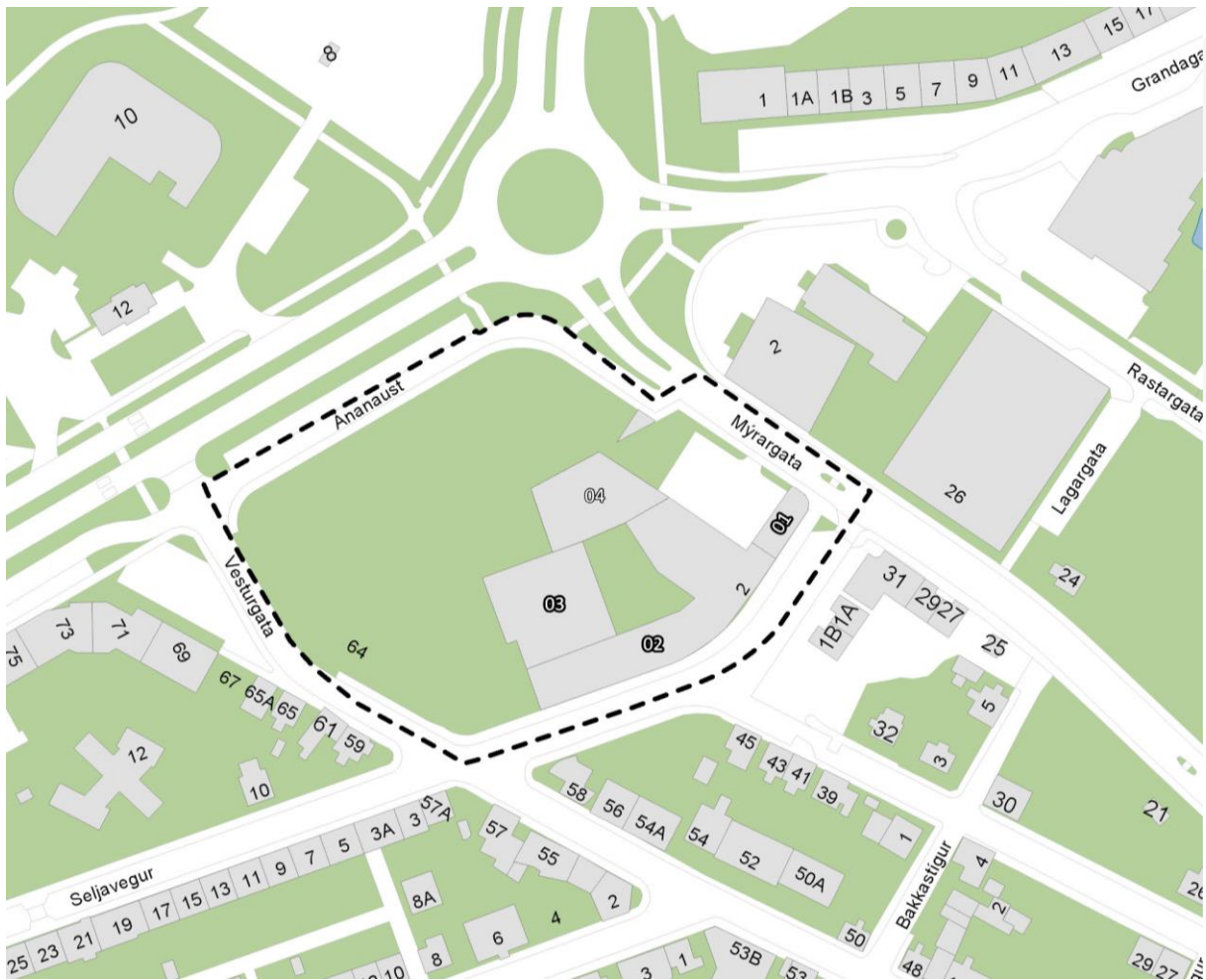
Hér fer á eftir húsakönnun með húsaskrá og varðveislumati fyrir hús og mannvirki á svokölluðum Héðinsreit í Reykjavík. Könnunin er unnin að beiðni skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi reitsins. Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið var samþykkt í borgarráði 8. febrúar 2007.¹

Reiturinn hefur staðgreini 1.130.1 og afmarkast af Mýrargötu, Ánanaustum, Vesturgötu og Seljavegi (sjá afmörkun svæðisins á mynd 1). Innan svæðisins eru tvær lóðir, Seljavegur 2 og Vesturgata 64, en byggingar standa í dag einungis á fyrnefndu lóðinni.

Gerð hefur verið húsakönnun og fornleifaskráning fyrir Mýrargötusvæði, sem tekur meðal annars til byggðar á umræddum reit.² Minjastofnun Íslands hefur farið fram á að skráning húsa, mannvirkja og fornleifa á reitnum verði nú endurskoðuð vegna þeirra breytinga sem fyrirhugaðar eru á deiliskipulagi reitsins, en samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012: „[s]kulu skipulagsyfirlönd hafa samráð við Minjastofnun Íslands um tilhögun skráningar eða endurskoðun á fyrri fornleifa-, húsa- og mannvirkjaskráum með hliðsjón af fyrirhuguðum breytingum á skipulagi.“

¹ „Héðinsreitur“. Deiliskipulag unnið af VA-arkitektum, sp. 8.2.2007. Sjá Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið: Héðinsreitur. Sótt 16.10.2018.

² Páll V. Bjarnason o.fl.: *Mýrargötusvæði. Húsakönnun og fornleifaskrá*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 98. Reykjavík 2003.



Mynd 1 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.³

Núverandi byggð á reitnum

Á reitnum standa í dag hús sem byggð voru undir starfsemi vélsmiðjunnar Héðins á árunum 1941-1953 (sjá nánar í meðfylgjandi húsaskrá):

- **Seljavegur 2 (mhl. 01 og 02):** Steinsteipt verksmiðju- og skrifstofubygging (aðalhús), byggð meðfram Seljavegi á árunum 1941-1943 og hækkuð í áföngum.
- **Seljavegur 2 (mhl. 02, hluti):** Steinsteipt viðbygging á baklóð, byggð 1953 milli aðalhússins (mhl. 02) og plötusmiðjunnar (mhl. 04). Byggð ofan á neðanjarðarefnisgeymslu frá 1950, hækkuð um eina hæð 1956.
- **Seljavegur 2 (mhl. 03):** Steinsteipt verksmiðjubygging (járnsmiðja), byggð 1945-1948 suðvestan við aðalhúsið (mhl. 01 og 02) og til norðvesturs inn á baklóð, ásamt útbyggingu og áfastri eldri eldsmiðju (b. 1942) við norðausturhlið.
- **Seljavegur 2 (mhl. 04):** Steinsteipt verksmiðjubygging vestast á baklóð (plötusmiðja), byggð 1945.
- **Vesturgata 64:** Spennistöð byggð um 1978.

³ Kort gert af Þórarni Jóni Jóhannssyni, umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar.



Mynd 2 Reiturinn á loftmynd frá 1946, horft til austurs. Skrifstofu- og verksmiðjuhús Héðins er í upphaflegri mynd, verksmiðjuhlutinn (mhl. 02) tvílyftur en skrifstofuhlutinn (mhl. 01) þrílyftur með hringlaga turni á horni Seljavegar og Mýrargötu. Suðvestan við aðalhúsið er verið að byggja viðbyggingu til norðvesturs inn á lóð (járnsmiðja, mhl. 03) og á baklóð er risin verksmiðjubygging (plötusmiðja, mhl. 04). Einnig sjást hús á reitnum sem nú eru horfin. Fremst eru verksmiðju- og vörugeymsluhús Stálsmiðjunnar (Ánanaust 3), en hægra megin við þau húsið Ívarssel (Vesturgata 66b) sem hefur verið flutt í Árbæjarsafn, og Selbrekkur (Vesturgata 66-68), tvö íbúðarhús fyrir starfsfólk Alliance. Ofar, við suðurhlíð viðbyggingar Héðins (mhl. 03) stendur enn stór hernámsbraggi. Vinstra megin eru fiskgeymsluhús Alliance sunnan Mýrargötu (á móti fiskvinnsluhúsi Alliance norðan götunnar) og tvö íbúðarhús úr timbri (Ánanaust E / Ánanaust 1).⁴

Horfin byggð

Áður stóðu einnig á reitnum önnur hús sem nú eru horfin eða hafa verið flutt:

- **Ánanaust 1** (horfin lóð, áður Ánanaust E, nú hluti af Vesturgötu 64): *Torfbæir* sem stóðu á þessum hluta Ánanaustalands á 19. öld.
- **Ánanaust 1** (horfin lóð, áður Ánanaust E, nú hluti af Vesturgötu 64): *Íbúðarhús* úr timbri sem áður stóð sunnanvert við Mýrargötu, byggt 1904, rífið milli 1954 og 1965.
- **Ánanaust 1** (horfin lóð, áður Ánanaust E, nú hluti af Vesturgötu 64): *Íbúðar- og húsgagnabólstrunarhús* úr timbri sem áður stóð á baklóð, byggt 1944, rífið um 1978.
- **Ánanaust 1** (horfin lóð, áður Ánanaust E, nú hluti af Vesturgötu 64): *Verslunar- og skrifstofuhús* sem áður stóð sunnanvert við Mýrargötu og *verkstæðis- og lagerbygging* á baklóð, byggt fyrir Vélasöluna um 1978-1981, rífin 2008.
- **Ánanaust 3** (horfin lóð, nú hluti af Vesturgötu 64): *Verksmiðju- og vörugeymsluhús* byggð fyrir Stálsmiðjuna sf. vestanvert á reitnum á árunum 1941-1972, rífin 2004.

⁴ Ljósmyndari: Sigurhans Vignir. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: VIG ÁBS 019 1-2.



- **Mýrargata** (horfin lóð, nú hluti af Seljavegi 2): *Fiskgeymsluhús Alliance*, langt timburhús byggt sunnan Mýrargötu 1912, rífið milli 1965 og 1971.
- **Vesturgata 64**: *Íbúðarhús* úr timbri sem áður stóð við Vesturgötu, við suðurmörk reitsins, byggt 1903, eyðilagðist í eldi 1937.
- **Vesturgata 66-68, Selbrekkur** (horfin lóð, nú hluti af Vesturgötu 64). *Tvö íbúðarhús* eða verbúðir úr timbri sem áður stóðu við Vesturgötu, við suðurmörk reitsins, byggð fyrir starfsfólk Alliance 1921, rífin 1983.
- **Vesturgata 66b, Ívarssel** (horfin lóð, nú hluti af Vesturgötu 64): *Íbúðarhús* úr timbri sem áður stóð á baklóð sunnanvert á reitnum, byggt 1869, flutt í Árbæjarsafn 2005.
- **Vesturgata/Seljavegur**, hornlóð (horfin lóð, nú hluti af Vesturgötu 64): Hernámsbraggi, stóð við suðurhlíð viðbyggingar við Seljaveg 2 (mhl. 03), horfinn fyrir 1954.

Um eldri byggð og sögu svæðisins vísast að öðru leyti til húsakönnunar fyrir Mýrargötusvæði frá 2003⁵ og væntanlegrar endurskoðunar Borgarsögusafns á fornleifaskráningu fyrir reitinn.



Mynd 3 Reiturinn á loftmynd frá 1946, horft til suðurs.⁶

Starfsemi og hús vélsmiðjunnar Héðins á reitnum

Vélsmiðjan Héðinn á sér langa og merka sögu. Fyrirtækið var stofnað árið 1922 af Bjarna Þorsteinssyni vélfræðingi (1897-1938) og Markúsi Ívarssyni vélstjóra (1884-1943) sem keypt höfðu smiðju sem Bjarnhéðinn Jónsson hafði rekið á baklóð við Aðalstræti. Bjarnhéðinn var þá

⁵ Páll V. Bjarnason o.fl.: *Mýrargötusvæði. Húsakönnun og fornleifaskrá*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 98. Reykjavík 2003.

⁶ Ljósmyndari: Sigurhans Vignir. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 31-27.



látinn og til að heiðra minningu hans gáfu Bjarni og Markús nýju smiðjunni nafnið Héðinn. Fyrirtækið starfræktu þeir síðan áfram á sömu lóð í Aðalstræti (Aðalstræti 6b) fyrstu áratuginu.⁷

Frá fyrstu tíð hefur fyrirtækið verið brautryðjandi í þróun járníðnaðar og vélsmiði og hefur þjónusta við sjávarútveginn verið hornsteinn starfseminnar. Í upphafi voru meginviðfangsefni Héðins viðgerðir á fiskiskipum, einkum togurum, en samhliða breytingum í sjávarútvegi og þróun í vinnslu sjávarafurða þróaðist starfsemin og fyrirtækið hóf smíði nýrra og fullkominna tækja og vélbúnaðar í skip og verksmiðjur og sinnti á næstu áratugum uppbyggingu og viðhaldi fjölmargra lýsis-, síldar- og fiskimjölsverksmiðja. Fyrirtækið varð fljótt eitt stærsta iðnaðarfyrirtæki landsins og er enn í dag eitt hið stærsta á sviði málmíðnaðar og véltækni.⁸

Stofnendur fyrirtækisins létust um aldur fram með nokkurra ára millibili (1938 og 1943) og tók Sveinn Guðmundsson vélfræðingur (1912-1988) þá við sem forstjóri, en hann hafði unnið hjá fyrirtækinu frá unga aldri. Ekkjur stofnendanna, Hanna Þorsteinsson (1903-1960) og Kristín Andrésdóttir (1884-1969), ásamt Guðrúnu dóttur Kristínar og Markúsar (1916-1992), settust í stjórn fyrirtækisins og mun það hafa verið fáheyrt á þeim tíma að þrjár konur skipuðu stjórn fyrirtækis.⁹

Árið 1941 hóf fyrirtækið byggingu verksmiðju- og skrifstofubyggingar á lóð vestan við Seljaveg, þar sem áður voru fiskreitir Alliance-félagsins (Seljavegur 2, mhl. 01 og 02). Nýju bygginguna hannaði Sveinn Guðmundsson vélfræðingur. Í desember það ár var búið að byggja syðsta hluta þess húss sem Sveinn teiknaði, með vélasal og skrifstofum á neðri hæð og vörugeymslum og kaffistofu á efri hæð. Í lok árs 1942 var bygging hússins langt komin og fyrirtækið flutti starfsemi sína að mestu þangað í janúarbyrjun 1943. Í maí 1943 var húsið brunavirt sem fullbyggt og í júní það ár voru skrifstofur fyrirtækisins fluttar þangað.¹⁰

Verksmiðju- og skrifstofubygging Héðins við Seljaveg var stórhýsi á sínum tíma, löng og mikil bygging með bogadregið form sem fylgir götulínu þessa kafla Seljavegar. Ekki virðist hafa verið búið að framlengja götuna Seljaveg í átt að Mýrargötu þegar húsið var byggt og svo virðist sem lega götunnar í sveig hafi verið ákveðin um leið og húsið var teiknað eða hafi jafnvel ráðist af formi hússins.¹¹ Húsið var upphaflega lægra en í dag og skiptist í tvo sambyggða hluta; meginhluti þess var tvílyft verksmiðjubygging með lágrestu mænispaki (mhl. 02) en nyrsti hlutinn þrílyft skrifstofubygging með skápaki (mhl. 01). Paklína hússins var þó öll jafnhá og samfelld frá götuhlið. Mismunandi hlutverk hvors hluta hússins voru dregin fram með ólíkum stíleinkennum.

⁷ S.J.: “Vélsmiðjan Héðinn 20 ára.” *Tímarit iðnaðarmanna*, 16. árg. 1943, 1. tbl., bls. 6-9 – [Án höf.] “Vélsmiðjan Héðinn 25 ára.” *Frjáls verslun*, 9. árg. 1947, 9. tbl., bls. 166-167 – V.St.: “Vélsmiðjan Héðinn 30 ára í dag.” *Morgunblaðið*, 1.11.1952, bls. 7.

⁸ S.J.: “Vélsmiðjan Héðinn 20 ára.” *Tímarit iðnaðarmanna*, 16. árg. 1943, 1. tbl., bls. 6-9 – “Vélsmiðjan Héðinn 25 ára.” *Frjáls verslun*, 9. árg. 1947, 9. tbl., bls. 166-167 – V.St.: “Vélsmiðjan Héðinn 30 ára í dag.” *Morgunblaðið*, 1.11.1952, bls. 7 – *Alþýðublaðið*, 18.12.1962, bls. 6-7 – Vefsíða Héðins: www.hedinn.is.

⁹ *Morgunblaðið*, 1.11.1952, bls. 7; 26.11.1960, bls. 17.

¹⁰ S.J.: “Vélsmiðjan Héðinn 20 ára.” *Tímarit iðnaðarmanna*, 16. árg. 1943, 1. tbl., bls. 6-9 – [Án höf.] “Vélsmiðjan Héðinn 25 ára.” *Frjáls verslun*, 9. árg. 1947, 9. tbl., bls. 166-167 – *Vísir*, 3.11.1942, bls. 2 – *Tíminn*, 7.1.1943, bls. 7 – *Morgunblaðið*, 26.6.1943, bls. 7 – Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Aðfnr. 747 og 748. Brunabótavirðingar 21.6.1937-21.4.1942 og 21.4.1942-1.6.1943. Seljavegur 2 (brnr. 3917), brunavirðingar dags. 2.12.1941 og 1.5.1943.

¹¹ Sjá m.a. tillögu að heildarskipulagi Reykjavíkur frá 1937, þar sem gert er ráð fyrir að Seljavegur liggji beint að Mýrargötu en ekki í sveig: Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsupprættir → Leitarorð: „Skipulag Reykjavíkur 1932 [sic]“. Sótt 6.11.2018.



Á verksmiðjubyggingunni voru háir gluggar með smárúðurömmum í anda eldri verksmiðjuhúsa, sem kalla má verksmiðjuklassík, en skrifstofubyggingin var teiknuð í fúnkisstíl, með gluggagerð slíks húss og sem hornhús með ávölu horni og hringlaga turnbyggingu mót höfninni, við götuhorn Seljavegar og Mýrargötu. Verksmiðjubyggingunni var skipt niður í deildir eftir verkefnum, sem voru m.a. rennismíði, koparsmíði, rafsuða, vélvirkjun o.fl. Í skrifstofubyggingunni voru auk skrifstofa, teiknistofur, vélaverslun og samkomusalur á efstu hæð.¹²



Mynd 4 Verksmiðju- og skrifstofuhús Héðins (mhl. 01 og 02) í upprunalegri mynd, á ljósmynd frá 1945.¹³

Á árunum 1942-1953 voru fleiri hús reist undir starfseminu á lóðinni. Árið 1942 var reist lítið einlyft hús úr steinsteypu undir eldsmiðju á baklóðinni. Árið 1945 var byggð steinsteyppt bygging undir plötusmiðju og efnisgeymslu vestast á lóðinni (mhl. 04). Suðausturhorn hennar var byggt áfast við eldsmiðjuna frá 1942. Á árunum 1945-1948 var byggð tvílyft steinsteyppt viðbygging undir járnsmiðju suðvestan við aðalhúsið og liggur hún til norðvesturs inn á lóðina (mhl. 03), með einlyftri útbyggingu við norðausturhlið sem virðist hafa verið felld að eldri eldsmiðjunni sem stóð þar fyrir (sjá mynd 2). Árið 1950 var byggð neðanjarðarefnisgeymsla á lóðinni, í bilinu milli plötusmiðjunnar (mhl. 04) og aðalhússins (mhl. 02). Um 1953 var byggt ofan á hana vinnuskýli úr steypu og stáli (óskr. mhl.), sem fyllti að hluta í bilið milli aðalhússins og

¹² S.J.: “Vélsmiðjan Héðinn 20 ára.” *Tímarit iðnaðarmanna*, 16. árg. 1943, 1. tbl., bls. 8-9 – [Án höf.] “Vélsmiðjan Héðinn 25 ára.” *Frjáls verslun*, 9. árg. 1947, 9. tbl., bls. 167 – *Vísir*, 3.11.1942, bls. 2.

¹³ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 1945_VIG 0139 87. Ljós. V



plötusmiðjunnar og myndaðist þá lokað port á lóðinni. Skýlið var síðan hækkað 1956 um eina hæð með skápaki.¹⁴



Myndir 5 og 6 Myndir sem líklega eru teknar í viðbyggingunni sunnan við aðalhúsið (mhl. 03) á meðan vélsmiðjan Héðinn starfrækti þar járnsmiðju (rennismiðju); vinstra megin mynd frá 1949¹⁵ og hægra megin mynd frá 1953.¹⁶

Á árunum 1953-1962 var aðalhús vélsmiðjunnar hækkað og því breytt í áföngum í þá mynd sem það hefur í dag. Árið 1953 var þaki á norðurhluta þess, skrifstofuhúsinu (mhl. 01), lyft svo að sá hluti varð fjórlyftur. Hringlaga turn á norðurenda hússins hvarf þá inn í þaklínuna. Árið 1958 var stigangangur á þeim hluta hækkaður með ferköntuðum turni og fimmta hæðin, þakhæð, byggð á norðurhluta hússins. Árið 1962 var suðurhluti hússins, verksmiðjuhúsið (mhl. 02), hækkað úr tveimur hæðum í fjórar. Um leið var viðbyggingin suðvestan við verksmiðjuhúsið, járnsmiðjan frá 1945-1948 (mhl. 03), hækkuð upp í sömu hæð og gluggum á henni og verksmiðjuhúsinu, sem áður voru með smárúðurömmum í anda eldri verksmiðjuhúsa, breytt. Þá fengu þessir hlutar byggingarlengjunnar við Seljaveg, verksmiðjuhúsið og viðbyggingin, á sig svip fúnkíshúss í samræmi við suðurhlutann, skrifstofuhúsið (sjá mynd 7).¹⁷

Aðalhús Héðins, sem er í daglegu tali kallað Héðinshús, og önnur hús á lóðinni hýstu vélsmiðju Héðins í um 46 ár, en árið 1989 flutti fyrirtækið starfsemi sína úr húsunum. Síðan hafa ýmsar breytingar verið gerðar á innra skipulagi þeirra og útliti vegna breyttrar starfsemi og brunavarna.

Árið 1995 var samþykktur rekstur leikhúss til bráðabirgða í hluta húsanna og þá innréttaður leikhússalur á 2. hæð bakhússins (vinnuskýlis) norðan við aðalhúsið, ásamt forsal og aðstöðu leikara á 2. hæð aðalhússins (mhl. 02). Þar var í um 14 ár starfrækt leikhús sem kallað var Loftkastalinn og var á sínum tíma mikilvirk viðbót við flóru atvinnuleikhúsa í Reykjavík og

¹⁴ Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Aðfnr. 4339. Brunabótavirðingar 9.6.1945-28.8.1947 og 28.8.1947-30.6.1950. Seljavegur 2 (brnr. 3917), brunavirðingar dags. 25.10.1945 og 9.3.1948 – Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Aðalupprættir → Seljavegur 2.

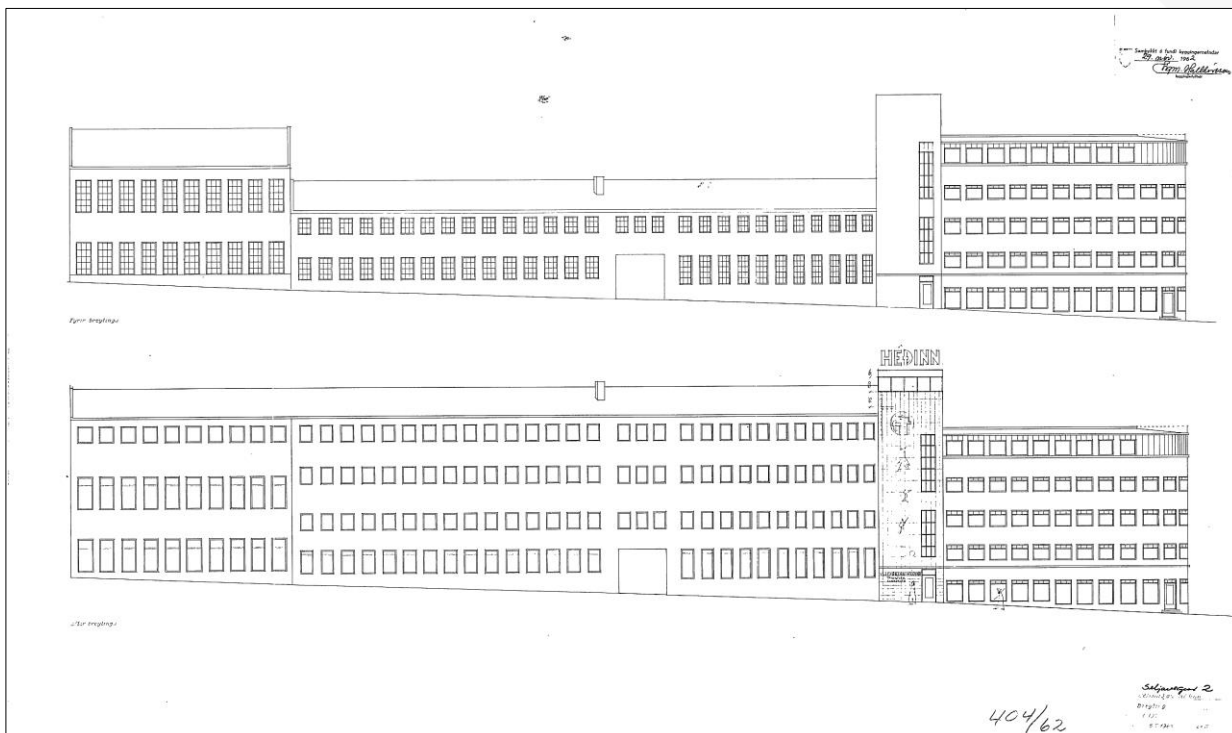
¹⁵ Ljósmyndari: Sigurhans Vignir. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: VIG 0567 9.

¹⁶ Ljósmyndari: Gunnar Rúnar Ólafsson. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: GRÓ 010 053 2-1.

¹⁷ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Aðalupprættir → Seljavegur 2.



vettvangur vinsælla leiksýninga og annarrar lista- og menningarstarfsemi. Heitið Loftkastalinn festist í seinni tíð jafnframt við byggingarnar sem hýstu leikhúsið.¹⁸



Mynd 7 Teikning að hækkun hússins og breytingu á gluggum 1962.¹⁹

Staða reitsins og núverandi bygginga í skipulagi

Reiturinn er innan svokallaðs Mýrargötu- og Slippasvæðis, sem unnið var **rammaskipulag** fyrir árið 2003.²⁰ Þar var sett fram stefnumarkandi heildarsýn um endurskipulagningu og uppbyggingu blandaðrar íbúðar- og atvinnubyggðar á svæðinu. Í rammaskipulaginu er Héðinshús við Seljaveg 2, ásamt Alliance-húsinu við Grandagarð 2, sagt mynda gott hlið eða port inn í Mýrargötu (Menningarstræti) úr vestri. Húsin, ásamt öðrum stórum byggingum í nágrenninu (Grandagarði 8 og Mýrargötu 26), móti „kröftugan og skemmtilegan vesturjaðar byggðar á skipulagssvæðinu og því lagt til að þær standi áfram“.²¹ Á Héðinsreit sé möguleiki til að mynda „öflugan útvörð Menningarstrætisins til vesturs“, einskona „menningarakkeri“, og nefnt að nýr Listaháskóli myndi sóma sér þar vel og í tengslum við það „mætti einnig hugsa sér bíó, sem sárlega vant[i] í miðborgarumhverfið, verslunar- og þjónustustarfsemi, eða skiptistöð almenningsvagna. Þannig

¹⁸ DV, 27.7.1995, bls. 5 og 40; 28.7.1995, bls. 5 – Morgunblaðið, 30.7.1995, bls. 9; 15.8.2005, bls. 36 – Fréttablaðið, 22.12.2008, bls. 38.

¹⁹ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Aðalupprættir → Seljavegur 2 → BN-númer 404/62. Sótt 16.10.2018.

²⁰ Mýrargata - Slippasvæðið. Rammaskipulag - Samráðsskipulag. Greinargerð, dags. 30. september 2003. Kanon arkitektar ehf., Teiknistofan Tröð og Línuhönnun hf. Sjá vefslóð: www.kanon.is → Verkefni → Rammaskipulag → Mýrargata – Slippasvæði (pdf). Sótt 16.10.2018.

²¹ Mýrargata - Slippasvæðið. Rammaskipulag - Samráðsskipulag. Greinargerð, bls. 15.



gæti starfsemi á Héðinsreit haft aðráttarafl fyrir aðra menningartengda starfsemi“ á svæðinu.²² Í rammaskipulaginu er gert ráð fyrir töluverðri uppbyggingu á reitnum í tengslum við „núverandi byggð þar“ (2003), þ.e. að byggðir yrðu um 20.000 fermetrar, aðallega skrifstofu- og atvinnuhúsnæði en hugsanlega að hluta íbúðabyggð, a.m.k. á þeim hluta sem snúi að Vesturgötu og núverandi Mýrargötu. Tiltekið er að við ákvörðun húshæða skuli hæð Héðinshúss höfð til viðmiðunar.²³

Gildandi **deiliskipulag** fyrir svæðið var samþykkt í borgarráði 8. febrúar 2007.²⁴ Þar var heimilað niðurrif allra þáverandi bygginga á lóðum við Vesturgötu og Ánanaust og gert ráð fyrir nýbyggingum á þeim hlutum reitsins, meðfram Vesturgötu, Ánanaustum og Mýrargötu. Hús sem stóðu á þessum lóðum voru flest rifin á árunum 2004-2008 (sjá lista hér frammar) og eitt hús var flutt í Árbæjarsafn (Vesturgata 66b, Ívarssel).

Samkvæmt sérskilmálum fyrir Seljaveg 2 er heimilt að hækka nyrsta hluta Héðinshúss, norðan stigahúss (mhl. 01) um eina hæð með 3 metra salarhæð. Jafnframt er heimilt að hækka mæni á syðri hluta hússins, sunnan stigahúss (mhl. 02), um 1,5 metra, bæta inn gólfi 5. hæðar á þessum hluta hússins og setja kvisti á þak. Einnig er leyfilegt að byggja svalir eða svalagang á húsið sem nái allt að 2,5 m út frá núverandi byggingu. Byggingarreitur fyrir svalir er sýndur við bakhlið hússins á uppdrætti. Ennfremur er heimilt að byggja við núverandi byggingar á norðurmörkum lóðar við Ánanaust.²⁵

Frá því að deiliskipulagið var samþykkt hefur **Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030** tekið gildi. Þar er reiturinn skilgreindur sem hluti af þróunarsvæði (P1) og landnotkun sem blönduð byggð.²⁶ Í Aðalskipulaginu er einnig *allt svæðið “innan Hringbrautar” skilgreint sem hverfisverndarsvæði*,²⁷ en ákvæði um hverfisvernd er að finna í skipulagslögum nr.123/2010.²⁸ Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu eru meðal annars þessi:²⁹

- Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.
- Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.
- Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum [...], varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins.

²² Mýrargata - Slippasvæðið. Rammaskipulag - Samráðsskipulag. Greinargerð, bls. 10 og 15.

²³ Mýrargata - Slippasvæðið. Rammaskipulag - Samráðsskipulag. Greinargerð, bls. 15 og 25.

²⁴ „Héðinsreitur“. Deiliskipulag unnið af VA-arkitektum, sp. 8.2.2007. Sjá Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið: Héðinsreitur. Sótt 16.10. 2018.

²⁵ „Héðinsreitur“. Deiliskipulag unnið af VA-arkitektum, sp. 8.2.2007.

²⁶ Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Vefslóð: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur>. B-hluti: Skipulag borgarhluta, bls, 230.

²⁷ Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Vefslóð: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur>. A-hluti: Borg fyrir fólk, bls, 166.

²⁸ Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1. janúar 2011. Sjá I. kafla., 2. gr. og IV. kafla, 12. gr.

²⁹ Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Vefslóð: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur>. A-hluti: Borg fyrir fólk, bls, 166.



- Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging, verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar. Tryggt verði að söguleg vídd og fjölbreytni einstakra gana og götummynda raskist ekki.

Þar sem að Héðinsreitur fellur innan þess svæðis sem hverfisverndun innan Hringbrautar tekur til, ***gilda markmið og ákvæði hverfisverndunarinnar um þær byggingar sem standa á reitnum, þ.e. Héðinshús og aðrar byggingar á lóðinni Seljavegi 2.***

Varðveislumat húsa og mannvirkja á ofangreindum reit ³⁰

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 vélsmíðjunnar 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.³¹ ***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.***³²

Skráning og mat á varðveislugildi húsanna hefur nú verið endurskoðað vegna breytinga á deiliskipulagi reitsins í samræmi við kröfur Minjastofnunar Íslands og 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Eftirfarandi eru tillögur Borgarsögusafns um verndun húsa eða mannvirkja á reitnum, sem byggja á verndunarflokkum sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030³³ og skilgreiningu og ákvæði um hverfisvernd í skipulagslögum nr.123/2010:³⁴

RAUÐUR FLOKKUR: *Einstök hús, húsaraddir og götummyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Seljavegur 2, Héðinshús (mhl. 01 og 02): Steinsteypt verksmíðju- og skrifstofubygging (aðalhús), byggð meðfram Seljavegi á árunum 1941-1943 og hækkuð í áföngum.

³⁰ Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að tillögur um verndun húsa og mannvirkja sem settar eru fram í húsakönnunum safnsins séu tillögur um viðbót við eða endurskoðun á húsverndarskrá Reykjavíkur. Húsverndarskrá Reykjavíkur var upphaflega gefin út í þemaheftinu *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar* sem fylgdi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Þar segir: "Húsverndarskráin er grunnur að framtíðarstefnumótun í húsverndarmálum í Reykjavík og mun hún verða staðsett á Árbæjarsafni. Tillögur um verndun og friðun eru gerðar á grundvelli hennar og mun hún verða yfirfarin með reglulegu millibili" (bls. 9).

³¹ Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.

³² Hverfisvernd innan Hringbrautar er skilgreind sem verndun í gulum flokki (sbr. verndunarflokka skv. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030) og sýnd með gulum lit á meðfylgjandi húsverndarkorti.

³³ Sjá *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluti: „Fylgiskjöl“. „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Vefslóð: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.

³⁴ Sjá skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1. janúar 2011. I. kafli. Almenn ákvæði, 2. gr. Skilgreiningar.



Seljavegur 2 (mhl. 03): Steinsteipt verksmiðjubygging (járnsmiðja), byggð 1945-1948 suðvestan við verksmiðjuhúsið (mhl. 02) og til norðvesturs inn á baklóð, ásamt útbyggingu og áfastri eldri eldsmiðju (b. 1942) við norðausturhlíð.

Um er að ræða stórhýsi í fúnkisstíl sem er þekkt kennileiti á horni Mýrargötu og Seljavegar, ásamt viðbyggingu sem myndar framhald af húsinu til suðurs og vesturs inn á baklóð.

Húsið (mhl. 01 og 02) hefur hátt varðveislugildi. Það er gott dæmi um steinsteipt, formfast iðnaðar- og skrifstofuhús af sinni gerð, með þéttsetnar, reglubundnar gluggaraðir, lágt mænispak, pússaða veggfleti og bogadregið form sem fylgir götulinu. Húsið hefur verið hækkað og því breytt í áföngum, m.a. þannig að hringlaga turn á norðurenda og upphafleg gluggagerð á hluta hafa horfið, en frá því var breytt í núverandi mynd hefur það haldið meginformgerð, hlutföllum og útlitseinkennum formfests iðnaðarhúss í fúnkisstíl. Það er þekkt kennileiti í borgarmyndinni, langt og hátt hús sem myndar sterkan vegg til vesturs og hefur mótandi áhrif á umhverfi vesturjaðars borgarinnar. Það er mikilvægt í iðnsögu Íslands sem höfuðstöðvar Héðins, eins stærsta iðnfyrirtækis landsins, í um hálföld og kallað Héðinshús í daglegu tali.

Viðbyggingin suðvestan við húsið (mhl. 03) sem hýsti járnsmiðju og var byggð skömmu eftir að aðalhúsið reis, hefur að sama skapi hátt varðveislugildi sem framhald af aðalhúsinu og hluti af þeim sterka vegg sem það myndar meðfram Seljavegi, auk þess sem hún hefur hátt gildi út frá byggingarlist og menningarsögu.

Fyrir hús sem vernduð eru í rauðum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu³⁵ eiga við rauðan flokk: *Byggingar sem lagt er til að friða*, grænan flokk: *Verndun 20. aldar bygginga* og dökkgulan flokk: *Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi*:

- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Útlit húsa verði fært til upprunalegs horfs, þar sem breytingar eru til lýta.*

Æskilegt er að húsið ásamt viðbyggingu suðvestan við það haldi formgerð sinni, hlutföllum og stíleinkennum sem iðnaðarhús síns tíma. Mikilvægt er að breytingar rýri ekki byggingarlistalegt og umhverfislegt gildi húsaanna. Í því felst að gluggasetning, stærðir og form glugga og pússaðir veggfletir haldi sér á götuhlíð, sem og það þakform (lágt mænispak) sem er á meginhluta hússins. Að mati Borgarsögusafns myndu veggklæðningar, breytt þakform og kvistir á þaki hafa neikvæð áhrif á heildstæðan fúnkisstíl hússins og útlit þess sem iðnaðarhús síns tíma. Ekki yrðu gerðar athugasemdir við breytingar á bakhlíð, svo sem svalir, sem ekki hefðu áhrif á ásýnd hússins frá götu.

³⁵ *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Ritstjóri: Nikulás Úlfar Másson. Reykjavík 1998.



HÚSVERNDARKORT



Virðingarfyllt,
Fyrir hönd Borgarsögusafns:

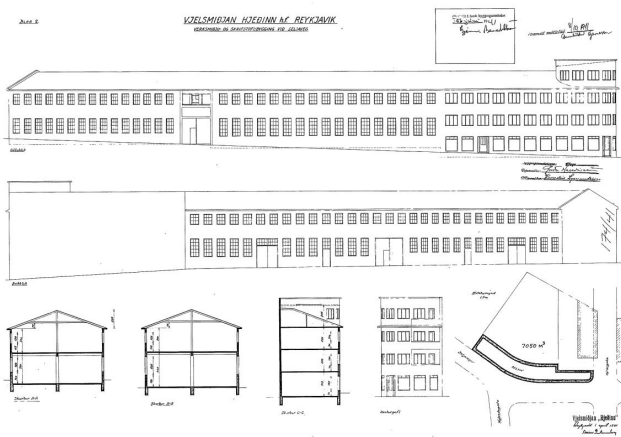
Drífa Kristín Þrastardóttir
Verkefnastjóri, húsvernd

Anna Sofía Kristjánsdóttir
Verkefnastjóri, húsvernd

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti:
Minjastofnun Íslands

Fyrsti eigandi Vélsmiðjan Héðinn hf.

Hönnun Sveinn Guðmundsson
vélfraeðingurUpphafleg notkun
Verksmiðju- og skrifstofuhús

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak/skáþak
Þakklæðning	Eternitplötur
Undirstöður	Steinsteypta

Upphaflegt útlit

Tvílyft
Kjallari
Ris
Turn

Helstu breytingar

1943	Stigag. færður, mhl.	Jón Oddsson	
1953	Hækkun, mhl. 01	Sigurður Pjetursson	arkitekt
1958	Hækkun, mhl. 01	Skarphéðinn Jóhannsson	arkitekt
1962	Hækkun, mhl. 02	Skarphéðinn Jóhannsson	arkitekt
1995	Innréttað leikhús	Páll Hjaltason	arkitekt
2002	Gluggabr./sval. 4. h.	Jóhannes Þórðarson	arkitekt
2005	Glerskáli, mhl. 02	Haraldur Ingvarsson	arkitekt
2007	Gluggabr./íb. 5. h.	Jóhannes Þórðarson	arkitekt

Hönnuðir breytinga

Saga

Á lóðinni Seljavegi 2 standa hús sem reist voru undir starfsemi vélsmiðjunnar Héðins hf. á 5. og 6. áratugi 20. aldar. Árið 1941 hóf Héðinn byggingu verksmiðju- og skrifstofubyggingar á lóðinni (mhl. 01 og 02). Húsið teiknaði Sveinn Guðmundsson vélfraeðingur (1912-1988), seinna forstjóri Héðins. Það var fyrst virt í des. 1941 og var þá búið að byggja syðsta hluta þess húss sem sýnt er á upphaflegum teikningum (sjá að ofan). Í maí 1943 var húsið fullbyggt og var meginhluti þess tvílyftur (verksm.hús, mhl. 02), en norðurendinn þrílyftur með turni á húshorninu (skrifst.hús, mhl. 01), allt þó með jafnhárra þaklínu. Sama ár var gerð sú breyting á norðurendanum (mhl. 01) að stigagangur var færður sunnar og þar settur hár gluggi á framhlið. Á árunum 1942-1953 voru fleiri hús reist undir starfseminni á lóðinni (sjá aðra mhl.). Árið 1953 var þaki á norðurenda hússins (mhl. 01) lyft svo að sá hluti varð fjórlyftur. Hringlaga turn á húshorninu hvarf þá inn í þaklínuna. Árið 1958 var stigagangur í norðurenda hækkadur með turni og fimmta hæðin, þakhæð, byggð á þennan hluta (mhl. 01). Árið 1962 var suðurhluti hússins (mhl. 02) hækkadur úr tveimur hæðum í fjórar. Um leið var gluggum á þeim hluta, sem áður voru með smárúðurömmum í anda eldri verksmiðjuhúsa, breytt og fékk þessi hluti þá á sig svip fúnkisshúss. Vélsmiðjan Héðinn flutti starfsemi sína úr húsunum árið 1989. Síðan hafa ýmsar breytingar verið gerðar á innra skipulagi, gluggabreytingar og aðrar útlitsbreytingar, vegna breyttrar starfsemi og brunavarna. Árið 1995 fékk Loftkastalinn bráðabirgðaleyfi fyrir leikhúsi í húsinu og var þá innréttaður leikhússalur á 2. hæð viðbyggingar á baklóðinni (sjá sérskr.) ásamt forsal og aðstöðu leikara á 2. hæð aðalhússins (mhl. 02). Árið 1997 voru gerðar ýmsar breytingar vegna brunavarna á bakhlið hússins. Árið 2001 voru gerðar nýjar útidyr fyrir verslun á framhlið (mhl. 02). Árið 2002 voru gluggar á bakhlið 4. hæðar mhl. 01 síkkaðir og gerðar svalir á norðvesturhorni. Sama ár var gerður glerskáli í porti, við bakhlið mhl. 02. Árið 2004 var innréttað íbúð á 4. hæð mhl. 01. Árið 2007 var innréttað íbúð á 5. hæð mhl. 01 og gerðir gluggar á vesturhlið þeirrar hæðar.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Hátt gildi. Steinsteypt formfast verksmiðju- og skrifstofuhús í fúnkisstíl með þéttsetnar, reglubundnar gluggaraðir og bogadregið form sem fylgir götulínu. Suðurhluti upphaflega í anda verksmiðjuklassikur.

Menningarsögulegt gildi:

Hátt. Mikilvægt í iðnsögu Íslands, höfuðstöðvar Héðins, eins stærsta iðnfyrirtækis landsins, í um hálfá öld og kallað Héðinshús í daglegu tali. Í seinni tíð einnig þekkt vegna leikhústarfsemi Loftkastalans.

Umhverfisgildi:

Hátt. Þekkt kennileiti í borgarmyndinni. Langt og hátt hús sem myndar sterkan vegg til vesturs og hefur móttandi áhrif á umhverfi vesturjaðars borgarinnar. Er nú mikilvægur hluti af breyttri götumynd við þennan hluta Seljavegar með tilkomu nýrrar húsaradnar austan götu.

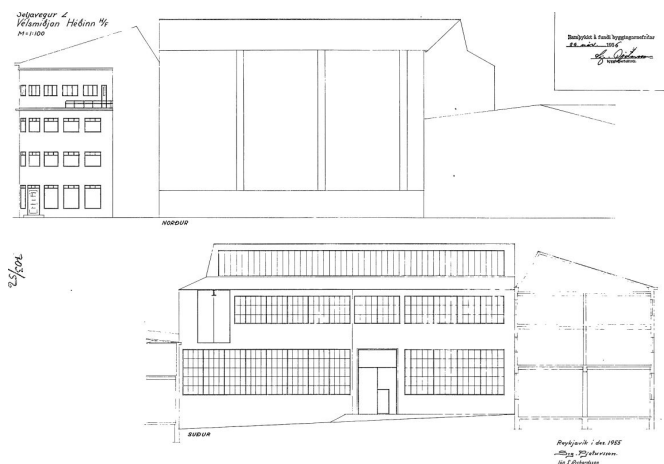
Upprunaleg gerð:

Miðlungs gildi. Hefur verið hækkad og breytt í áföngum, þannig að turn og upphafleg gluggagerð á hluta hafa horfið, en hefur síðan haldið meginformgerð og útlitseinkennum formfasts iðnaðarhúss í fúnkisstíl.

Varðveislugildi:

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 er til að það njóti verndar í rauðum flokki: *Einstök hús, húsaradir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi. Æskilegt er að húsið haldi formgerð sinni, hlutföllum og stíleinkennum sem iðnaðarhús síns tíma. Húsið stendur á hverfisverndarsvæði (innan Hringbrautar).

Fyrsti eigandi Vélsmiðjan Héðinn hf.

Hönnun Sigurður Pjetursson
arkitektUpphafleg notkun
Vinnuskýli, efnisgeymsla

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	
Þakgerð	Flatt þak
Þakklæðning	
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Kjallari

Helstu breytingar

1956	Hækkun
1995	Innréttað leikhús
?	Gluggabreytingar
?	Ný klæðning

Hönnuðir breytinga

Sigurður Pjetursson	arkitekt
Jón S. Richardsson	teiknari
Páll Hjaltason	arkitekt
Gunnar Guðnason	arkitekt

Saga

Árið 1950 var byggð efnisgeymsla neðanjarðar á lóð vélsmiðjunnar Héðins við Seljaveg, í bilinu milli aðalverksmiðjuhúss fyrirtækisins (mhl. 02) og plötusmiðju (mhl. 04) vestast á baklóðinni. Geymsluna teiknuðu Sigurður Pjetursson arkitekt og Jón Oddsson verkstjóri hjá Héðni. Árið 1953 var byggt ofan á efnisgeymsluna vinnuskýli úr steypu og stáli (434,25 ferm.), áfast við vesturvegg aðalverksmiðjuhússins og austurvegg plötusmiðjunnar. Skýlið teiknaði Sigurður Pjetursson. Með byggingu þess myndaðist lokað port á lóðinni. Á suðurhlíð skýlisins, sem snýr inn að portinu, var upphaflega stór skúrhurð og stórir verksmiðjugluggar með smárúðurömmum í samfelldri röð. Norðurhlíð skýlisins er steinsteypt og gluggalaus. Árið 1956 var byggð ein hæð með skápaki ofan á skýlið, eftir teikningum Sigurðar Pjeturssonar og Jóns S. Richardssonar (sjá að ofan). Á suðurhlíð hennar er samfelld gluggaröð, upphaflega með smárúðurömmum eins og á neðri hæð, og á þakinu er uppbot eða hækkun með samfelldri gluggaröð eða ljósopi til suðurs. Vélsmiðjan Héðinn flutti starfsemi sína úr húsunum á lóðinni árið 1989. Síðan hafa ýmsar breytingar verið gerðar á innra skipulagi þeirra og útlit, m.a. vegna breyttrar starfsemi og brunavarna. Árið 1995 var veitt bráðabirgðaleyfi fyrir leikhúsi í húsinu og var þá innréttaður leikhússalur á 2. hæð þess, en forsalur og aðstaða leikara voru innréttað á 2. hæð aðalhússins við Seljaveg (mhl. 02). Þar var í um 14 ár starfrækt leikhús sem kallað var Loftkastalinn og var á sínum tíma mikilvirk viðbót við flóru atvinnuleikhúsa í Reykjavík og vettvangur vinsælla leiksýninga og annarrar lista- og menningarstarfsemi. Heitið Loftkastalinn festist í seinni tíð jafnframt við byggingarnar sem hýstu leikhúsið. Helstu útlitsbreytingar sem gerðar hafa verið á húsinu eru að gluggum á suðurhlíð hefur verið lokað (neðri hæð) og smárúðurammar fjarlægðir (efri hæð), auk þess sem bárujárnsklæðning hefur verið sett á norðurhlíð og efri hluta suðurhlíðar.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Bakhús byggt undir iðnaðarstarfsemi, mjög breytt í útliti en upphaflega í anda verksmiðjuklassíkur.

Menningarsögulegt gildi:

Hátt. Mikilvægt í iðnsögu Íslands, hluti af höfuðstöðvum Héðins, eins stærsta iðnfyrirtækis landsins, í um hálfu öld. Í seinni tíð einnig þekkt vegna leikhústarfsemi Loftkastalans og sem vettvangur vinsælla leiksýninga og annarrar lista- og menningarstarfsemi.

Umhverfisgildi:

Lágt. Stendur á baklóð inni á miðjum húsareit, snýr framhlíð (suðurhlíð) að lokuðu porti en bakhlíð stendur sem hár gluggalaus veggur að Mýrargötu.

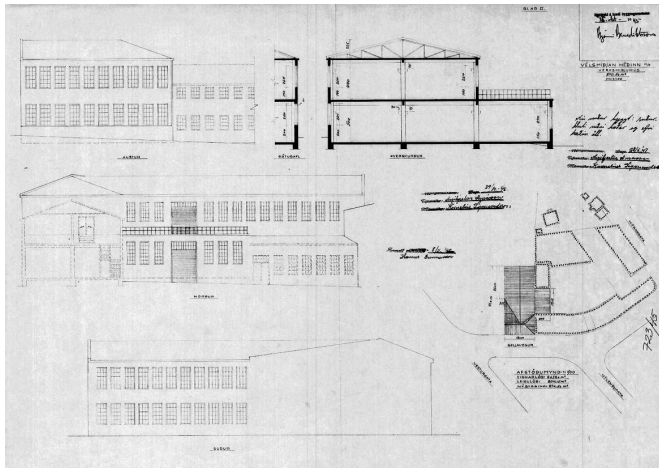
Upprunaleg gerð:

Lágt gildi. Mikið breytt frá upprunalegri gerð, m.a. vegna gluggabreytinga og klæðningar.

Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Það er bakhús, mikið breytt frá upprunalegri gerð, en hefur sögulegt gildi sem hluti af höfuðstöðvum vélsmiðjunnar Héðins og vettvangur leikhústarfsemi Loftkastalans. Glugga mætti endurgera og færa til eldra horfs. Húsið stendur á hverfisverndarsvæði (hverfisvernd innan Hringbrautar).

Fyrsti eigandi Vélsmiðjan Héðinn hf.

Hönnun Jón G. Oddsson
verkstjóriUpphafleg notkun
Járnsmiðja

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Asbest
Undirstöður	Steinsteypta

Upphaflegt útlit

Tvílyft

Helstu breytingar

1942	Eldsmiðja
1947	Þakhækkun eldsm.
1962	Hækkun
	Gluggabreyting
<1965	Hlaðinn skúr, s-hlið
?	Gluggabreytingar
2012	Svalir s-hlið

Hönnuðir breytinga

Sveinn Guðmundsson	vélfr.
Sigurður Pjetursson	arkitekt
Skarphéðinn Jóhannsson	arkitekt
Hildur Bjarnadóttir	arkitekt

Saga

Um er að ræða viðbyggingu (mhl. 03) sem byggð var undir járnsmiðju vélsmiðjunnar Héðins á árunum 1945-1948, suðvestan við verksmiðjubyggingu fyrirtækisins við Seljaveg (mhl. 02) og inn á lóðina. Undir teikningar að húsinu frá 1945 skrifar Jón Oddsson, líklega Jón Guðm. Oddsson (1908-1988) sem starfaði lengi sem verkstjóri hjá Héðni. Húsið var brunavirt fullbyggt í mars 1948. Það er steinsteypt og skv. virðingu sementskústað, án einangrunar og með asbestklæddu þaki úr járnsperrum. Húsið var upphaflega tvílyft með lágu mænisþaki. Við norðurhlið þess hefur frá upphafi verið einlyft útbygging úr steinsteypu, með flötu, steypu þaki og þakpalli ofan á. Vestan við og í framhaldi af henni stendur önnur eldri útbygging úr steinsteypu. Hún var upphaflega byggð sem stakstætt hús um 1942 og hýsti eldsmiðju en var svo sameinuð þessu húsi. Í húsinu voru stórir opnir vinnusalir, einn á hvorri hæð og náði salurinn á neðri hæðinni í gegnum bæði aðalhúsið og útbygginguna og salurinn á efri hæðinni var opinn upp í ris. Árið 1947 var þaki eldsmiðjunnar vestan við útbygginguna, sem upphaflega var skáþak, breytt í flatt þak með áframhaldi af þakpalli. Árið 1962 var járnsmiðjuhúsið hækkað upp í þrjár hæðir, um leið og aðalverksmiðjuhús Héðins (mhl. 02) var hækkað upp í fjórar hæðir og varð þaklína húsanna þá jafnhá. Um leið var gluggum á báðum húsunum, sem áður voru með finlegum smárúðurömmum í anda eldri verksmiðjuhúsa, breytt á þá vegu að ramar voru fjarlægðir. Þá fengu húsin á sig svip fúnkíshúss í samræmi við suðurhluta, skrifstofuhúsið. Eldri gluggagerð hefur þó verið haldið á neðstu hæð járnsmiðjunnar, en gluggarnir endurnýjaðir með digrum trélistum og sikkaðir. Vélsmiðjan Héðinn flutti starfsemi sína úr húsunum árið 1989. Síðan hafa ýmsar breytingar verið gerðar á innra skipulagi þeirra og útliti vegna breyttrar starfsemi og brunavarna. Gluggum á suðurhlið (neðri hæð) og norðurhlið (efri hæð) þessa húss hefur verið lokað og breytingar gerðar á glugga- og dyraopum útbygginga við norðurhlið. Við suðurhlið hússins stendur einlyftur hlaðinn skúr, reistur fyrir 1965 (sjá loftmynd Borgarvefsjá). Þar stóð áður braggi.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Hátt gildi. Viðbygging sem myndar áframhald af formföstu verksmiðju- og skrifstofuhúsi Héðins í fúnkisstíl meðfram Seljavegi (mhl. 01 og 02). Upphaflegt útlit í anda verksmiðjuklassískur.

Menningarsögulegt gildi:

Hátt. Mikilvægt í iðnsögu Íslands, hluti af höfuðstöðvum Héðins, eins stærsta iðnfyrirtækis landsins, í um hálföld.

Umhverfisgildi:

Hátt. Hluti af byggingarheild sem er þekkt kennileiti í borgarmyndinni og myndar sterkan vegg til vesturs með mótandi áhrifum á umhverfi vesturjaðars borgarinnar.

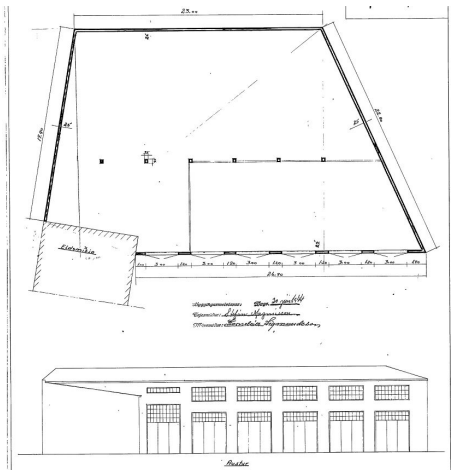
Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Hefur verið hækkað og breytt, m.a. þannig að upphafleg gluggagerð hefur horfið að mestu, en breytingar eru í samræmi við heildstæðan fúnkisstíl verksmiðju- og skrifstofuhúss Héðins við Seljaveg.

Varðveislugildi:

Húsið hefur hátt varðveislugildi. Það er hluti af þekktu kennileiti, mikilvægt út frá sögu sinni og stöðu í umhverfi og gott dæmi um formfast iðnaðarhús af sinni gerð. Lagt er til að það njóti verndar í rauðum flokki: *Einstök hús, húsaræðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi. Æskilegt er að húsið haldi formgerð sinni og einkennum sem iðnaðarhús síns tíma. Gluggagerð mætti færa til eldra horfs. Húsið stendur á hverfisverndarsvæði (innan Hringbrautar).

Fyrsti eigandi Vélsmiðjan Héðinn hf.

Hönnun Jón G. Oddsson
verkstjóriUpphafleg notkun
Plötusmiðja og efnisgeymsla

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Asbest
Þakgerð	Skáþak(skúrþak)
Þakklæðning	Asbest
Undirstöður	Steinsteypa

Upphaflegt útlit

Einlyft
Tvílyft

Helstu breytingar

1953	Nýbygging v. a-hlið
2002	Þaksvalir Innra skipulagi br.
200?	Þakhækkun á hl.
200?	Ný klæðning á hl.
2004	Gluggabreyting Svalir Breytt í íbúð 2. h.

Hönnuðir breytinga

Davíð Kr. Pitt	arkitekt
Davíð Kr. Pitt	arkitekt

Saga

Um er að ræða steinsteypta verksmiðjubyggingu sem byggð var fyrir vélsmiðjuna Héðinn vestast á baklód Seljavegar 2 árið 1945. Teikningar að húsinu frá 1944 eru merktar J.O. sem líklega er Jón Guðm. Oddsson (1908-1988) sem starfaði sem verkstjóri hjá Héðni og teiknaði einnig járnsmiðjuhúsið sunnanvert á lóðinni (mhl. 03). Húsið var brunavirt í október 1945 sem ný plötusmiðja og efnisgeymsla. Það er byggt úr steinsteypu og skv. virðingu með járnsperruþaki, klætt asbesti. Suðausturhorn hússins er byggt áfast við steinsteypt eldsmiðjuhús sem stóð fyrir á lóðinni. Í austurhluta hússins er milliloft úr járbentri steypu, sem hvílir á sex járbentum súlum og burðarbitum. Undir því var upphaflega efnisgeymsla en vinnusalur á efri hæðinni og í vesturhluta hússins var plötusmiðja. Upphaflega voru þrjár langir þakgluggar á vesturhluta þakflatar og sex stórar skúrhurðir á austurhlið, ásamt sex jafnbreiðum smárúðugluggum á efri hæð. Árið 1953 var byggt vinnuskýli á lóðinni (mhl. 02, hluti), í bilið milli plötusmiðjunnar og aðalverksmiðjuhúss Héðins við Seljaveg, sem var síðan hækkað þremur árum seinna. Það var byggt alveg upp að austurhlið plötusmiðjunnar, svo að þrjár skúrhurðir og samsvarandi gluggar á þeirri hlið hurfu. Vélsmiðjan Héðinn flutti starfsemi sína úr húsunum á lóðinni árið 1989. Síðan hafa ýmsar breytingar verið gerðar á innra skipulagi þeirra, gluggabreytingar og aðrar útlitsbreytingar, m.a. vegna breyttrar starfsemi og brunavarna. Árið 2002 voru samþykktar teikningar Davíðs Kr. Pitt hjá Andrúmi arkitektum að breytingum á innra skipulagi í þessu húsi. Þá voru gerðar tvennar innfelldar svalir í þakflöt vestan megin, ásamt nýjum þakgluggum. Árið 2004 var rými á efri hæð breytt í íbúð, gluggar á austurhlið um leið síkkaðir og gerðar þar svalir og stigi upp á efri hæðina. Einnig hefur þak verið hækkað á suðausturhluta hússins og norðurgöfl klæddur með bárujárnsklæðningu.

Varðveislumat

Byggingarlist: Lágt gildi. Steinsteypt bakhús byggt undir iðnaðarstarfsemi, mjög breytt í útliti en upphaflega í anda verksmiðjuklassíkur.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Hluti af höfuðstöðvum Héðins, eins stærsta iðnfyrirtækis landsins, í um hálföld.

Umhverfisgildi: Lágt. Stendur á baklód inni á miðjum húsareit, snýr framhlið (austurhlið) að lokuðu porti en gluggalaus bakhlið snýr að Ananaustum og er nú sýnileg vegna niðurrifs annarra bygginga á reitnum.

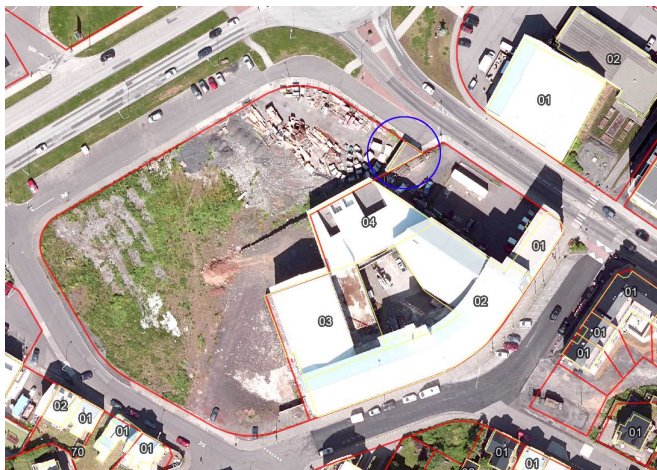
Upprunaleg gerð: Lágt gildi. Mikið breytt frá upphaflegri gerð, m.a. vegna viðbyggingar við austurhlið, gluggabreytinga, svala og nýrrar klæðningar á hluta.

Varðveislugildi: Húsið hefur lágt varðveislugildi. Það er bakhús, mikið breytt frá uppunalegri gerð, en hefur sögulegt gildi sem hluti af höfuðstöðvum vélsmiðjunnar Héðins. Húsið stendur á hverfisverndarsvæði (hverfisvernd innan Hringbrautar).

Fyrsti eigandi Rafmagnsveita
Reykjavíkur

Hönnun

Upphafleg notkun
Spennistöð



Upphafleg gerð

Upphaflegt útlit

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Skáþak(skúrþak)
Þakklæðning
Undirstöður

Einlyft

Saga

Um er að ræða steinsteypa spennistöð sem stendur við Mýrargötu norðanvert á reitnum, á lóðarskika sem telst nú til lóðarinnar Vesturgötu 64. Árið 1977 voru lóðirnar Ánanaust E og leigulóð Rafmagnsveitu Reykjavíkur þar vestan við, ásamt aðliggjandi borgarlandi, sameinaðar í nýja lóð fyrir iðnað, vörugæmslur og þjónustufyrirtæki (Ánanaust 1). Á hinni sameinuðu lóð var kvöð um dreifi- eða spennistöð Rafmagnsveitu Reykjavíkur. Spennistöðin var síðan reist um 1978-1979 og sést á loftmynd af svæðinu frá 1979 (Borgarvefsjá). Ekki finnast teikningar af henni og hún virðist ekki skráð í Fasteignaskrá (2018).

Varðveislumat

Byggingarlist: Lágt gildi. Einfaldur steinsteypur spennistöðvarskúr.

Menningarsögulegt gildi: Lágt. Ber innviðasögu borgarinnar vitni.

Umhverfisgildi: Lágt. Stendur við götu, án tengsla við nærumhverfi.

Upprunaleg gerð: Hátt. Virðist óbreytt.

Varðveislugildi: Húsið hefur lágt varðveislugildi. Það stendur á hverfisverndarsvæði (hverfisvernd innan Hringbrautar).



Reykjavík, 29. mars 2019

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Umsögn Veitna um breytingu á deiliskipulagi við Héðinsreit, reitur 1.130.1

Veitur ohf. hafa fengið til umsagnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi við Héðinsreit. Skipulagssvæðið afmarkast af Mýrargötu, Ánanaustum, Vesturgötu og Seljavegi. Á reitnum eru 2 lóðir, Seljavegur 2 og Vesturgata 64.

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 umönnunaríbúðir og heimila hagnýtingu hluta þess byggingarmagns fyrir íbúðir.

Skipulagið var unnið í samráði við Veitur, sem nú hafa rýnt deiliskipulagstillöguna og gera athugasemdir við eftirfarandi þætti:

Deiliskipulagsuppráttur

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir tveimur dreifistöðvum rafmagns. Á deiliskipulagsupprætti er staðsetning dreifistöðvanna merkt sem „byggingarreitur Veitna“. Ekki er um eiginlegan byggingarreit að ræða, heldur staðsetningu dreifistöðva í byggingu. Æskilegt væri að í skýringum uppráttar stæði „dreifistöð rafmagns“.

Þemauppráttur Staðsetning veitumannvirkja

Stofnlagnir hitaveitu, háspennu- og lágspennulagnir liggja meðfram Ánanausti og lenda í uppnámi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á reitnum. Því verður að finna nýja staðsetning fyrir þessar lagnir við framfylgd deiliskipulagsins. Æskilegt er að þessar lagnir séu sýndar á þemaupprættinum með athugasemd við að finna þurfi þeim nýja legu. Enn fremur er óskað eftir eftirfarandi breytingum á texta þemaupprættisins:

„Staðsetning veitumannvirkja

Spennistöð Dreifistöð 30 m² á efri kjallara undir göngugötu (V1) með starfsmannaaðgengi um hús við Mýrargötu (S5). Minni spennistöð dreifistöð 14 m² í efri kjallara með starfsmannaaðgengi frá skábraut að bílahúsi“

Snið AA og snið GG

Æskilegt er að dreifistöðvarnar séu sýndar á þversniðum AA og GG.

Greinargerð

Óskað er eftirfarandi breytingum í texta greinargerðar:

3.7. Veitumannvirki

[...] [Nýr texti gulmerktur]

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



6.2. Lóðir / Byggingareitir

[...] [Nýr texti gulmerktur]

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 starfsmanna aðgengi um hús á reit S6 sem tryggir örugga aðkomu frá götu að dreifistöð vegna viðhalds og viðgerða.

Byggingareitur dreifistöðvar við Mýrargötu skal vera að lágmarki 30 m² staðsettur undir göngugötu á lóð V64 með starfsmanna aðgengi um hús á reit S6 sem tryggir örugga 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 skal vera tryggð, bæði á uppbyggingartíma reitsins sem og síðar vegna viðhalds og viðgerða. Aðkoma vinnutækja og starfsmanna að dreifistöðvunum skal tryggður 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 ítagagna sem fylgja deiliskipulagsbreytingunni. Staðsetning veitumannvirkja er merkt inn á skipulagsupprátt.

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.

[...] [Nýr texti gulmerktur]

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.

[...]

Kostnaður sem til fellur við flutning og uppbyggingu nýrrar spennistöðvar við Mýrargötu mun falla á lóðarhafa.

f.h. Veitna

Hólmfríður Bjarnadóttir
Skipulagsfulltrúi Veitna



Reykjavík, 4. 4. 2019
Tilvísun: [2019030109](#) /EBH

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12- 14
105 Reykjavík
skipulag@reykjavik.is

Efni: Hédinsreitur, tillaga að breytingu á deiliskipulagi.

Vegagerðin bendir á kröfur um land- og gólfhæð, *Lágsvæði – viðmiðunarreglur fyrir landhæð, apríl 2018*. Gengið er út frá að hæðarkótar séu gefnir í hæðarkerfi Reykjavíkur. Lægstu gólfkótar í deiliskipulaginu eru +5,59 m.

Kjallarar undir húsum eru ekki kótasettir en eru væntanlega neðan við lágmarks gólfkóta og þarf því að gera sérstakar ráðstafanir til að ekki flæði inn í þá. Sérstaklega þarf að huga að hæð á innkeyrslum inn í bílakjallara og öðrum opum á hliðum bygginga.

Vegagerðin bendir á að byggingaráform skv. framlögðu deiliskipulagi munu auka á umferð á þegar áætluðum leiðum eftir Miklubraut og Mýrargötu.

Virðingarfyllst,

Erna Bára Hreinsdóttir,
forstöðumaður Skipulagsdeildar



Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
b.t. Jóns Kjartans Ágústssonar
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 4. apríl 2019
Tilvísun: 2019040061

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um breytingu á deiliskipulagi Héðinsreitar við Ánanaust

Vísað er til tölvubréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 27. mars 2019 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um breytingu á deiliskipulagi Héðinsreitar við Ánanaust. HER hefur farið yfir erindið og þau gögn sem því fylgja og veitir eftirfarandi umsögn.

Tekið er fram í hljóðvistargögnum að þar sem umferðarhávaði fer yfir tilskilin mörk reglugerðar fyrir miðsvæði skuli notast við undanþágu skv. 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða. Greinin tilgreinir að skipulagsyfirvöld geti ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Í staðlinum kemur fram krafa um að hávaði megi ekki fara yfir 50 dB(A) við **eina hlið íbúða** eigi þær að falla í C-flokk. Í hávaðagreiningu VSÓ í fylgigögnum tillögunnar segir í kafla 4 að 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. HER vill hér ítreka að allar íbúðir þurfa sannarlega að hafa hljóðláta hlið, ekki er fullnægjandi að vera með yfirbyggðar svalir eða hlíf yfir glugga til að ná þessu takmarki. Þess þarf að gæta við hönnun húsa að þetta skilyrði náist. Æskilegt er að svefnherbergi snúi að hljóðlátri hlið.

Í kafla 6.12 í greinargerð þar sem fjallað er um starfsemi á reitnum kemur fram að þarna geti verið veitingastaðir í flokki I-III. HER telur æskilegra að gert væri ráð fyrir veitingastöðum í flokki I-II á þessum stað þar sem flokkur III er fyrir veitingastaði með hávaðasamri starfsemi sem hentar illa á þessum stað þar sem gert er ráð fyrir íbúðum og gististarfsemi.

Virðingarfyllst
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Svava S. Steinarsdóttir
heilbrigðisfulltrúi

Reykjavík, 9. apríl 2019

Umsögn vegna Héðinsreits

Breyting á deiliskipulagi á Héðinsreit var í auglýsingu til 11. mars en óskað var eftir umsögn Faxaflóahafna í tölvupósti þann 27. mars síðastliðinn. Gildandi deiliskipulag er frá árinu 2007 og var þá meðal annars gert ráð fyrir þjónustu- og umönnunaríbúðum á reitnum, sú heimild er felld úr gildi í þessari breytingu og heimild bætt inn fyrir samsvarandi byggingarmagn undir íbúðir. Hámarksfjöldi íbúða verður 330 íbúðir sem verða blandaðar að stærð og gerð. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur eru 275 íbúðir heimilaðar með vikmörkum -10/+20% og er því hámarkið 330 íbúðir. Heimild er sett inn fyrir hótél við Seljaveg. Á jarðhæð verða lifandi götuhliðar með verslun, veitingastöðum og þjónustu sem er opin almenningi. Bíla- og hjólastjallari verður undir byggðinni auk þess sem hjólastæði verða staðsett við innganga og í inngörðum. Skilmálar um gróður og skilmálar sem styðja við borgarrýmið á jarðhæðum eru útfærðir í greinagerð sem fylgir deiliskipulagsbreytingunni. Sérstakir skilmálar eru um núverandi hús á reitnum sem teljast vera með hátt varðveislugildi.



Mynd úr deiliskipulagstillögu sem sýnir mögulega útfærslu á reitnum

Byggingarreiturinn stækkar um 1.400m² frá gildandi deiliskipulagi. Byggingarmagn er aukið um 2000 m². Skipulagsreglugerð sem var í gildi þegar gildandi deiliskipulag var unnið gerði ekki ráð fyrir B-rýmum í nýtingarhlutfalli í deiliskipulagsgerð líkt og nú er gert. Raunverulegt byggingarmagn, óháð flokkun rýma, er því svipað og gildandi skipulag gerði ráð fyrir. Í tillögunni er gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða sem verða að hámarki 318, það er verið að fækka bílastæðum frá gildandi deiliskipulagi.

Hæðir húsa eru vissulega háar en þær hafa ekki hækkað frá gildandi deiliskipulagi og stallast nú meira en gildandi deiliskipulag gerði ráð fyrir, massi bygginga verður þar af leiðandi dýpri sumstaðar en gildandi deiliskipulag gerði ráð fyrir.



Mynd úr deiliskipulagstillögu sem sýnir reitinn í heild sinni

Reiturinn er með hátt nýtingarhlutfall, eða nýtingarhlutfallið 4,53, sem er mun meiri nýting en lóðum við Vesturhöfn sem er í næsta nágrenni þar sem nýtingin fer hæst í 1 eins og staðan er í dag. Samkvæmt umferðargreiningu Mannvits, dags. 1. desember 2017, kemur fram að Mýrargatan, í núverandi mynd, þoli ekki mikla aukningu á umferð áður en þjónustustig skerðist. Ljóst er að þessi mikla uppbygging á reitnum mun valda auknu álagi á Mýrargötu og að mati Faxaflóahafna er tilefni til að skoða úrbætur sem auka þjónustustigið.

Hildur Gunnlaugsdóttir

Hildur Gunnlaugsdóttir, skipulagsfulltrúi Faxaflóahafna sf.

Héðinsreitir

Breyting á deiliskipulagi

Svör embættis skipulagsfulltrúa við athugasemdir eftir auglýsingu



Inngangur

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Héðinsreit. Breytingin nær til byggingarreita, byggðamynsturs, lóðamarka, hæða húsa og starfsemi á jarðhæðum. Felld er úr gildi byggingarheimild fyrir hjúkrunarrými og heimild bætt inn fyrir samsvarandi byggingarmagn undir íbúðir og heimild er sett inn fyrir hótél við Seljaveg, samkvæmt uppd., greinagerð og hönnunarhandbók dags. 20. desember 2018. Einnig er lögð fram húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 17. desember 2018.

Tillagan var auglýst frá 28. janúar 2019 til og með 11. mars 2019.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Björgólfur Thorsteinsson f.h. Húsfélagsins Vesturgata 69-75 dags. 8. mars 2019, Sif Jónsdóttir dags. 10. mars 2019, Árný E. Sveinbjörnsdóttir f.h. íbúa í 301, Vesturgötu 73, dags. 10. mars 2019, Stefanía Helga Skúladóttir dags. 11. mars 2019, Guðrún Birna Brynjarsdóttir dags. 11. mars 2019, Hafþór Óskarsson, Unnsteinn Jóhannsson, Helga Arnardóttir, Bryndís Brandsdóttir, Birna Óskarsdóttir, Úlfar Gíslason og Marta Valgeirsdóttir dags. 11. mars 2019, Steinþór Þorsteinsson dags. 11. mars 2019, Íbúasamtök Vesturbæjar dags. 11. mars 2019 og Sveinn Sigurður Kjartansson dags. 12. mars 2019.

Eftirtaldir aðilar gerðu athugasemdir við tillögu að deiliskipulagsbreytingu

Björgólfur Thorsteinsson f.h. Húsfélagsins Vesturgata 69-75 dags. 8. mars 2019

- Of mikið byggingarmagn
- Byggingarmagn í samrýmist ekki byggðarmynstri
- Erfitt að lesa byggingarmagn í gögnum
- Of mikill fjöldi íbúða og gististarfsemi
- Athugasemdir við hæðir húsa
- Útsýni skerðist vegna skipulags
- Ónæði á byggingartíma og áhrif á lífsgæði íbúða (fimm ár)
- Áskilja sér rétt til bóta vegna skipulags og/eða vegna skemmda á framkvæmdartíma
- Hávaði jókst eftir að gönguljós komu við bensínstöð v. Ánanaust
- Uppbygging veldur íþyngjandi umferðaraukningu m. mengun og aukinni slyshættu

Sif Jónsdóttir dags. 10. mars 2019

- Of mikið byggingarmagn
- Byggingarmagn í samrýmist ekki byggðarmynstri
- Erfitt að lesa byggingarmagn í gögnum
- Of mikill fjöldi íbúða og gististarfsemi
- Athugasemdir við hæðir húsa
- Útsýni skerðist vegna skipulags
- Ónæði á byggingartíma og áhrif á lífsgæði íbúða (fimm ár)
- Áskilja sér rétt til bóta vegna skipulags og/eða vegna skemmda á framkvæmdartíma
- Hávaði jókst eftir að gönguljós komu við bensínstöð v. Ánanaust
- Uppbygging veldur íþyngjandi umferðaraukningu m. mengun og aukinni slyshættu

Árný E. Sveinbjörnsdóttir f.h. íbúa í 301, Vesturgötu 73, dags. 10. mars 2019

- Óskað eftir frestun
- Erfitt að lesa byggingarmagn í gögnum
- Byggingarmagn í samrýmist ekki byggðarmynstri
- Uppbygging veldur íþyngjandi umferðaraukningu m. mengun og aukinni slyshættu
- Óskað eftir mótvægisáðgerðum á aðliggjandi götum vegna umferðar
- Hávaði jókst eftir að gönguljós komu við bensínstöð v. Ánanaust



- Skuggavarp sýnir ekki vetrarmánuði

Stefanía Helga Skúladóttir dags. 11. mars 2019

- Of mikið byggingarmagn
- Of mikill fjöldi íbúða og gististarfsemi
- Byggingarmagn í samrýmist ekki byggðarmynstri
- Uppbygging veldur íþyngjandi umferðaraukningu m. mengun og aukinni slyshættu
- Athugasemdir við hæðir húsa

Guðrún Birna Brynjarsdóttir dags. 11. mars 2019

- Of mikið byggingarmagn
- Of mikill fjöldi íbúða og gististarfsemi
- Byggingarmagn í samrýmist ekki byggðarmynstri
- Fjöldi bílastæða ekki nógur
- Athugasemdir við hæðir húsa
- Gerir athugasemdir við stækkun lóðar til móts við Ánanaust
- Gerir athugasemd við að hjúkrunarheimili sé felld úr skipulagi
- Uppbygging veldur íþyngjandi umferðaraukningu m. mengun og aukinni slyshættu

Hafþór Óskarsson, Unnsteinn Jóhannsson, Helga Arnardóttir, Bryndís Brandsdóttir, Birna Óskarsdóttir, Úlfar Gíslason og Marta Valgeirsdóttir dags. 11. mars 2019

- Bent á meðlóðarhafa fengur ekki bréf sent
- Óskað eftir frestun
- Skuggavarp sýnir ekki vetrarmánuði
- Of mikið byggingarmagn
- Of mikill fjöldi íbúða og gististarfsemi
- Byggingarmagn í samrýmist ekki byggðarmynstri
- Athugasemdir við hæðir húsa
- Gróður í inngörðum illmögulegur vegna lítillar sólar
- Þykkt byggingarreitar gerir það að verkum að ekki allar íbúðir njóta sólar
- Ónæði á byggingartíma og áhrif á lífsgæði íbúða
- Uppbygging veldur íþyngjandi umferðaraukningu m. mengun og aukinni slyshættu
- Óskað eftir mótvægisáðgerðum á aðliggjandi götum vegna umferðar
- Áhyggjur af vindkviðum
- Skuggavarp sýnir ekki vetrarmánuði, né kvöld.
- Byggingarmagn og íbúðafjöldi ekki í samræmi við deiliskipulag

Steinþór Þorsteinsson dags. 11. mars 2019

- Of mikið byggingarmagn
- Of mikill fjöldi íbúða og gististarfsemi
- Byggingarmagn í samrýmist ekki byggðarmynstri, brot á lögum um hverfisvernd.
- Athugasemdir við hæðir húsa
- Útsýni skerðist vegna skipulags
- Gerir athugasemdir við stækkun lóðar til móts við Ánanaust
- Gróður í inngörðum illmögulegur vegna lítillar sólar
- Óskað eftir upplýsingum um hæðir húsa í hverfinu
- Áhyggjur af áhrifum fjölgun íbúða á skóla og leikskóla
- Gerir athugasemd við að hjúkrunarheimili sé felld úr skipulagi
- Fjöldi bílastæða ekki nægur
- Áskilja sér rétt til bóta vegna skipulags og/eða vegna skemmda á framkvæmdartíma



- Ónæði á byggingartíma og áhrif á lífsgæði íbúða
- Hvernig skal kæra niðurstöðu?
- Hversu oft hefur borgin breytt skipulagi?
- Af hverju telur borgin við hæfi að heimila aukningu á byggingarmagni?

Íbúasamtök Vesturbæjar dags. 11. mars 2019

- Athugasemdir við gististarfsemi
- Athugasemdir við hæðir húsa
- Óska eftir frekari upproti við Ánanaust
- Óska eftir að aflað verði frekari álits varðandi vind, skuggavarþ og áhrif á gönguleiðir.

Sveinn Sigurður Kjartansson dags. 12. mars 2019

- Byggingarmagn í samrýmist ekki byggðarmynstri
- Uppbygging veldur íþyngjandi umferðaraukningu m. mengun og aukinni slyshættu
- Óskað eftir mótvægisáðgerðum á aðliggjandi götum vegna umferðar

Efnislegar athugasemdir sem bárust vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Héðinsreitar eru í meginatriðum eftirfarandi:

- 1. Athugasemdir við umfang byggingarmagns; að erfitt sé að lesa byggingarmagn í tillögu; athugasemdir við fjölda íbúða; athugasemdir við starfsemi gististarfsemi; stækkun lóðar; ósamræmi við byggðamynstur aðliggjandi byggðar; ósamræmi við ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030 um hverfisvernd innan Hringbrautar; að tillaga brjóti lög um hverfisvernd.**

Svar: Í A – hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 20130 kemur fram bindandi stefna og markmið um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika, yfirbragð byggðar og samgöngur sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Í fyrsta stefnuatriði aðalskipulags „*Borgin við Sundin*“ segir að þrjú svæði gegni lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum, Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin/Gamla höfnin. Gert sé ráð fyrir að á þessum svæðum rísi þétt blönduð byggð sem falli að markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun, snúið verði við áratugalangri útþennslu Reykjavíkur og vexti borgarinnar beint inn á við. Uppbygging á Héðinsreit er hluti af framfylgd þessa stefnumiðs, sjá mynd 13 bls. 32 í aðalskipulagi Reykjavíkur. Þar er reiturinn skilgreindur sem þéttingarsvæði nr. 5: Héðinsreit, þar sem heimilað eru 275 íbúðir með vikið -10/+20 % (hámark íbúða 330) og hæðir húsa 5-7 með vikið.

Landnotkun fyrir reitinn er skv. aðalskipulagi M1b, blönduð miðborgarbyggð – skrifstofur og þjónusta, með það að markmiði að efla fjölbreytta atvinnu og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Sú landnotkun heimilur fjölbreytta atvinnustarfsemi þ.á.m. gististarfsemi.

Núgildandi deiliskipulag reitarins 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 heimilur varðandi uppbyggingu á reitnum:

- a. Allt að 25.365 m² hámarks byggingarmagn (A rými) fyrir allt að 375 íbúðir og atvinnustarfsemi.
- b. Allt að 35.935 m² hámarks byggingarmagn (A rými) ef byggðar væru þjónustu- og ummönnunar íbúðir auk almennra íbúða .

Byggingarheimildir í deiliskipulaginu frá 2007 voru gefnar upp sem A rými, ofanjarðar. A merkir lokað mannvirki eða lokað rými í opnu mannvirki. B merkir lokað rými að ofan en opið á hliðum að hluta eða öllu leyti. C merkir rými opið að ofan.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er heimilað byggingarmagn ofanjarðar (A + B rými) **39.400 m²** og hámarksfjöldi íbúða 330. Embætti skipulagsfulltrúa telur breytingu á byggingarmagni milli eldra skipulags

og þess nýja vera óverulegt, enda er tekið tillit til þess að byggingarheimildir frá 2007 voru gefna upp án B rýma, líkt og gert er árið 2019. Er það mat embættisins að B byggingarmagn mynda auka byggingarmagn skipulagsins frá 2007 um 10%, sé tekið mið af sambærileg þéttingarverkefni í borginni (RÚV reitur, Bæjarháls – Hraunbær, Kirkjusandur) en m.t.t. þessa hefði byggingarmagn A + B rýma ofanjarðar geta orðið um 39.500 m² ef byggt hefði verið skv. heimildum eldra skipulagsins.

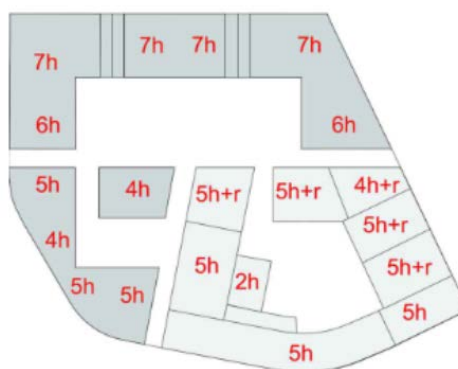
Breyting á nýtingarhlutfalli ofanjarðar mun breytast óverulega. Í gildandi deiliskipulagi frá 2007 er nýtingarhlutfall ofanjarðar á bilinu 2,45 til 3,68. Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi er nýtingarhlutfall ofanjarðar á bilinu 2,71 til 3,25 en lægra nýtingarhlutfall næst m.a. með því að stækka lóðina til norðurs til móts við Ánanaust, bæta nýtingu á landi þar sem áður voru bílastæði og styrkja borgarmiðað gatnakerfi, líkt og aðalskipulag kveður á um.

Nýtingarhlutfall er í hærra lagi sé litið til aðliggjandi lóðir, þó lægri en Mýrargata 26 og er innan gildandi heimilda eldra skipulags.

Heimilisfang	Nýtingarhlutfall
Mýrargata 26	5,2
Héðinsreitur - tillaga	3,68
Vesturbugt, vestur	3,1
Vesturbugt, austur	2,7
Grandagarður 8	2,5
Alliance reitur	2,1
Mýrargata 31	1,7
Mýrargata 29	1,5
Mýrargata 27	1,1
Grandagarður 1-13	0,7-0,8

Mynd 1. Samanburður á nýtingarhlutfalli aðliggjandi reita

Með vísan í framangreinda samantekt á skipulagslegri stöðu lóðarinnar skv. aðalskipulagi, samanburði á byggingarmagni eldra deiliskipulags og tillögu að breyttu deiliskipulagi, telur embætti skipulagsfulltrúa ljóst að byggingarmagn, nýtingarhlutfall og fjöldi íbúða vera innan heimilda Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030 og eldra deiliskipulags frá 2007. Starfsemi gististaðar samræmist ákvæðum aðalskipulags fyrir landnotkun M1b og telur embættið ekki vera þörf á því að setja skorður við slíkan rekstur í lóðinni, til að stuðla að fjölbreyttri starfsemi á reitnum og til að dreifa gististarfsemi um borgina utan M1a.

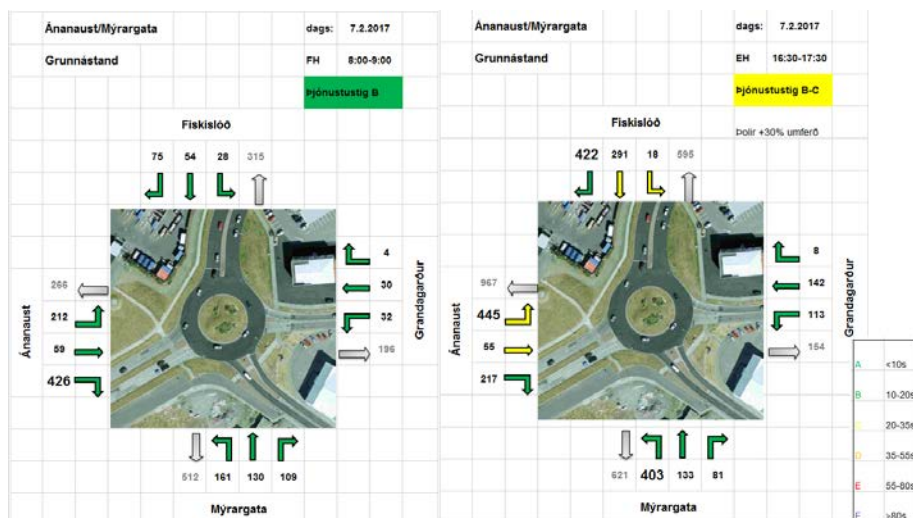


Ekki er tekið undir athugasemdir að tillagan brjóti á ákvæðum aðalskipulags um hverfisvernd. Tillagan gerir ráð fyrir að hæðir húsa nái frá 4 upp í 7 hæðir, lóðréttu og láréttu uppbroti á byggingarmössum, nýjum göngutengingum gegnum reitinn, þremur nýjum torgum og fjölbreytileika í útfærslu á þaki, gluggum og byggingarformi, en sambærilegir skilmálar voru ekki til staðar í deiliskipulaginu frá 2007. Sérstök hönnunarbók fylgir með tillögu að nýju deiliskipulagi til að tryggja að uppbygging á reitnum sé í samræmi við ákvæði deiliskipulagsins og er hún bindandi hluti af deiliskipulaginu. Hæðir húsa eru innan heimilda aðalskipulags sem heimilar allt að 7 hæðir.

2. Athugasemdir vegna áhrifa uppbyggingar á samgöngur og bílastæði: að fjöldi bílastæða skv. tillögu sé ekki nægur og að fjölga það þurfi bílastæði innan lóðar; að bílastæði í borgarlandi séu þegar fullnýtt; að aðliggjandi götur taki ekki við aukinni umferð; að mengun muni aukast með fjölgun íbúða; að slysum muni fjölga; óskað eftir mótvægisáðgerðum á aðliggjandi götum; að hávaði hafi aukist við Ánanaust eftir að gönguljóst hafi verið sett þar upp

Svar: Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því að auka hlutdeild almenningsamganga, gangandi og hjólandi innan borgarinnar. Til þess að ná fram markmiðum um að draga úr vexti bílumferðar og neikvæðum áhrifum sem því fylgir er nauðsynlegt að fylgja markmiðum eftir með sérstökum samstilltum áðgerðum tengdum samgöngukerfinu. Helstu áðgerðir felast í þéttingu byggðar svo fólk eigi heima nálagt störfum og þjónustu, forgangi almenningsamgangna í umferðinni, sérstöku hjólastígakerfi, gjaldtöku fyrir almenn bílastæði sem víðast nærri atvinnusvæðum og takmörkunum á framboði bílastæða í nýjum skipulagsáætlunum. Þétting byggðar stuðlar að því að vegalengdir milli íbúa, þjónustu og atvinnu minnkar og hvetur til virkra ferðamáta og notkun almenningsamgangna. Uppbygging í úthverfum myndi stuðla að frekari mengun í borginni.

Hámarksfjöldi bílastæða á reitnum eru 318 stæði og er sú tala niðurstaða af samgöngumati sem var unnið af verkfræðistofunni Mannvit fyrir lóðarhafa og Reykjavíkurborg, sjá umfjöllun í fylgigögnum. Þar er tekið tillit til markmiða aðalskipulags Reykjavíkur um breyttar ferðavenjur og samnýtingar stæða á milli atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Reiturinn er innan bílastæðasvæðis 1 skv. aðalskipulagi Reykjavíkur og er fjöldi bílastæða innan þeirra hámarksvíðmiða sem þar koma fram. Tillagan gerir annars ráð fyrir að íbúar, atvinnurekendur og aðrir gestir sem hyggjast koma að lóðinni þurfi að nýta sér fleiri samgöngumáta en einkabílfreið. Gert er ráð fyrir að lágmarki 2 hjólastæðum per íbúð, langtíma og skammtíma stæðum, auk reiðhjólstæða fyrir atvinnustarfsemi á reitnum. Núverandi tengingar við almenningsamgöngur og stígakerfi eru ágætar en munu batna skv. áherslum AR2010-2030. Tvær strætóleiðir eru í innan við 10 mínútna göngufjarlægð og aka þær báðar um Lækjartorg þar sem hægt er að tengjast flestum öðrum leiðum kerfisins. Lækjartorg er í um 20 mínútna göngufjarlægð.



Mynd 2. Sjáskot úr rýni Mannvits frá 2017

Umferðaraukning vegna uppbyggingar á reitnum gæti orðið um 650 fleiri bílferðir á dag um svæðið, sé tekið mið af tveimur bílferðum á dag og fjölda bílastæða í kjallara skv. tillögu. Árið 2017 fékk Reykjavíkurborg verkfræðistofuna Mannvit til þess að rýna umferðarflæði við Mýrargötur/Ánanaust með tilliti til nýrra gatnamóta við göturnar. Rýnin leiddi í ljós að núverandi þjónustustig við hringtorgin er B til C, á háannatíma eftir hádegi, sem skipulagsfulltrúi telur vera vel innan ásættanlegra marka á háannatíma. Rýnin leiddi einnig í ljós að vegirnir þola 30% meiri umferð áður en þjónustustig lækkar, á háannatíma, en að breytt gatnamót með ljósastryngu myndu bæta umferðarflæði um 20% til samanburðar við núverandi útfærslu með hringtorgum. Hjá samgöngudeild Reykjavíkur stendur yfir endurskoðun á umræddum



gatnamótum með það að markmiði að bæta aðgengi gangandi og hjólandi, gönguljós yfir Ánanaust eru hluti af þeirri vinnu.

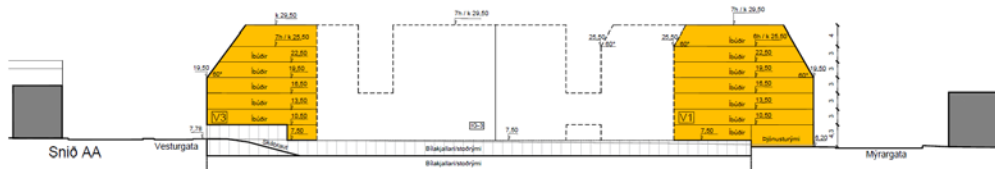
Bent er á að íbúar geta óskað eftir að Bílastæðasjóður taki upp gjaldskyldu á bílastæðum í borgarlandi til að bæta aðgengi að bílastæðum í borgarlandi. Deiliskipulagstillagan gera jafnframt ráð fyrir að hönnun bílastæðakjallara undir reitnum sé þannig útfærð að hægt sé að opna aðgang fyrir almenning til að leggja í kjallarann.

Er það mat embættis skipulagsfulltrúa að umferðaraukning vegna uppbyggingar rýri ekki þjónustustig aðliggjandi gatna, sé tekið mið af eldra skipulagi frá 2007, þar sem gert var ráð fyrir um 400 bílastæðum.

3. Athugasemdir vegna hæðir húsa; skuggavarps; skerðingar á birtu; skerðingar útsýnis; að skuggavarp sýni eingöngu sumarsólstöður og jafndægur; að inngarðar njóti ekki sólar; að þykkt byggingarreitar geri að verkum að sumar íbúðir muni ekki njóta sólar; athugasemdir við áhrif vegna vindar.

Svar: Bent er á að tillagan sem um ræðir er ekki nýtt deiliskipulag, heldur breytingu á eldra skipulagi. Í gildandi deiliskipulagi eru þegar til staðar heimildir fyrir 5 til 7 hæða nýbyggingum við Seljaveg, Vesturgötu, Ánanaust og Mýrargötu. Tillaga að breyttu deiliskipulagi heldur sig að mestu við hæðir gildandi skipulags en heimilar þó hækkun á horni Seljavegar og Mýrargötu, auk þess sem tillagan heimilar hækkun nokkurra húsa um 1 metra við Mýrargötu og Vesturgötu, og 3 metra við Ánanaust, frá gildandi deiliskipulagi.

Ástæða þess er m.a. sú að í nýrri tillögu eru jarðhæðir bygginga hærri en eldra skipulag gerði ráð fyrir, með það að markmiði að skapa lifandi götuhliðar með stórum gluggum og reglulegu uppbroti. Eldra skipulag gerði ráð fyrir lokaðri framhlið sem þótti skapa ásættanlega ásýnd fyrir Ánanaust og hefði ekki verið í samræmi við markmiðum aðalskipulags Reykjavíkur varðandi *Götur fyrir fólk*. Einnig er tekið tillit til þess að í nýja skipulagi er gert ráð fyrir meira uppbroti bygginga frá því sem áður var, til dæmis var í eldra deiliskipulagi gert ráð fyrir 7 hæða óbrotinni nýbygging við Ánanaust en í nýrri tillögu er gert ráð fyrir þremur húskroppum sem hver um sig hefur sérstakt uppbot á fasöðu og mun einn húskroppur vera með undirgögn í gegn til að bæta tengingu frá Ánanausti í inngarða.



Skuggavarp sem fylgir með deiliskipulagstillögu sýnir óverulegu breytingu á skuggavarp með nýju deiliskipulagi. Sannarlega eru inngarðar ekki sólríkir allt árið um kring en miða við ríkjandi vindáttir á svæðinu má gera ráð fyrir að þeir verði skjólríkir og því vel til þess fallnir að þjónusta íbúum og viðskiptavinum reitarins. Það er venja að sýna skuggavarp á jafndægri og sumarsólstöðum, þar sem um er að ræða tímabil sem embætti skipulagsfulltrúa telur eðlilegt að íbúar geti notið við sólar á einhverjum tímapunkti dagsins. Varðandi ábendingu um íbúðir sem njóti ekki sólar er bent á að skipulagið sýnir byggingarreiti en ekki eiginlega hönnun íbúða, nánari útfærsla mun eiga sér stað þegar byggingarumsókn berst byggingarfulltrúa Reykjavíkur.

Útsýni er ekki lögvarinn réttur, alltaf má búast við því að útsýni taki breytingum með tímanum. Eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi, sem geta haft í för með sér einhverja skerðingu á hagsmunum s.s. útsýni. Tillagan sem nú liggur fyrir mun ekki valda skerðingu á útsýni umfram gildandi heimildir.

Í fylgigögnum með deiliskipulagsbreytingu fylgir minnisblað Haralds Ólafssonar veðurfræðings. Þar kemur fram að vindur magnist þar sem hann blæs meðfram húsunum, einkum meðfram Ánanaust, sem getur orðið illstætt nokkra daga á ári. Hágróður gæti orðið til þæginda og aukið öryggi gangandi vegfaraenda og verður ábendingu þess efnis komið áfram til skrifsofu framkvæmda og viðhalds hjá



Reykjavík. Telja má líklegt að breytt skipulagi hafi jákvæðari áhrif á vindfar við reitinn m.v. eldri tillögu, sem gerði ráð fyrir einsleitari húskroppum og minna uppbroti.

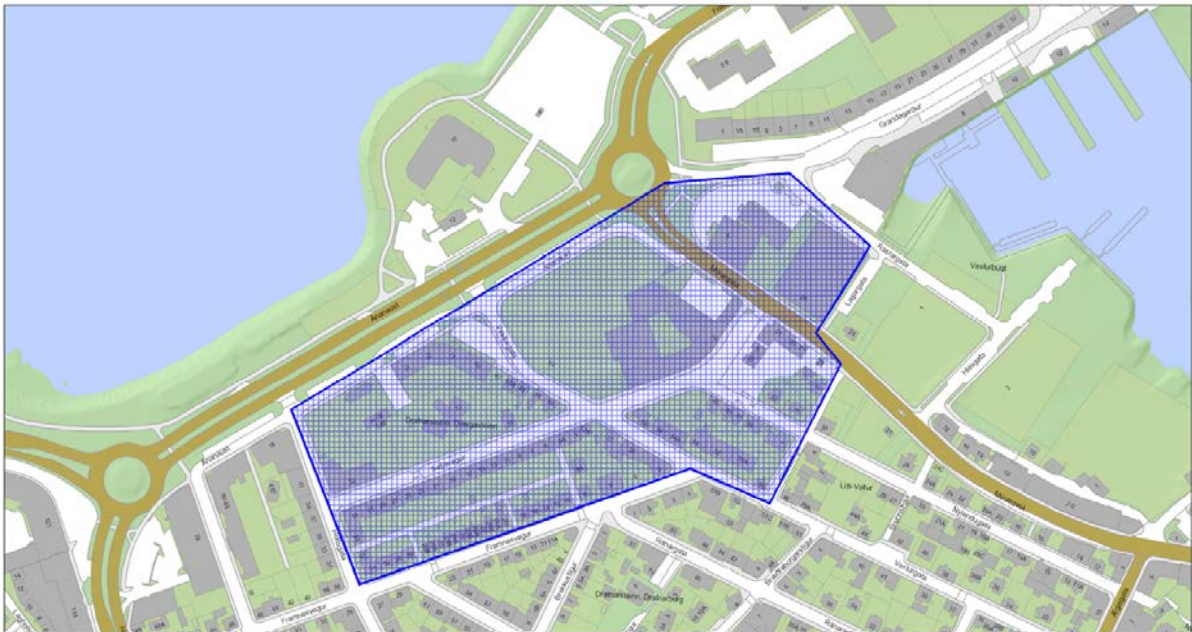
Sjá annars svar nr. 1.

4. Athugasemdir um skipulagslegan feril málsins; óskað eftir frestur því aðliggjandi lóðarhafar hafi ekki fengið bréf vegna auglýsingarinnar; óskað eftir frestun meðan upplýsinga er aflað um byggingarmagn; að uppbygging samrýmist ekki gildandi deiliskipulagi/aðalskipulagi.

Svar: Málsmeðferð hefur verið í samræmi við 43. gr. skipulagslaga sem varðar breytingu á deiliskipulagi og 41. gr. skipulagslaga um auglýsingu deiliskipulags. Auglýsing var birt í Fréttablaðinu, tillaga var til sýnis í Borgartúni 12 – 14 og bréf sent til um 120 lóðarhafa/húsfélaga næst reitnum. Það er miður að einhver bréf bárust ekki til húsfélaga en embætti skipulagsfulltrúa telur ekki þörf að fresta málinu vegna þessa, enda eru bréfasendingar viðbót við lögbundna málsmeðferð.

Ekki er tekið undir beiðni um að frestun vegna nánari upplýsingaöflunar um byggingarmagn. Tillagan gerir ráð fyrir óverulegri aukningu byggingarmagns m.v. sviðsmynd B í gildandi deiliskipulagi, sjá svar 1. Upplýsingar um byggingarmagn koma fram í töflu á skipulagsuppdraetti og greinargerð.

Uppbygging er í samræmi við stefnumið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030, sjá svar 1. Breytingar frá gildandi deiliskipulagi er óverulegar þegar tekið er mið af byggingarmagni, nýtingarhlutfalli og fjölda íbúða.



Mynd 3. Lóðarhafar sem fengu bréf vegna auglýsingu á deiliskipulagsbreytingu

5. Athugasemd vegna mögulegs bótaréttar ef tillaga verður samþykkt; að framkvæmdir muni minnka verðmæti fasteigna; ónæði á byggingartíma muni skerða lífsgæði aðliggjandi byggðar og hafa neikvæð áhrif á heilsufar; að framkvæmdir muni taka yfir 5 ár; óskað eftir upplýsingum um hvernig skulu haga kærur vegna erindis

Telji eigandi fasteignarinnar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.



Í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Vakin er athygli athugasemdaaðila á að í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir, en í viðauka með reglugerðinni, töflu IV, eru sérstaklega settar fram takmarkanir á mörkum fyrir hávaða vegna framkvæmda á íbúðarsvæðum og í nágrenni þeirra. Settari eru fram tímatakmarkanir og er það Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem fer með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða, sé þeirra þörf.

Kærufrestur til úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindarmála er almennt einn mánuður frá því kæranda varð kunnugt um, eða mátti vera kunnugt um, þá ákvörðun sem kæra skal. Sé um að ræða ákvarðanir sem sæta opinberri birtingu telst kærufrestur frá birtingunni. Kærun þurfa að berast skriflega.

Að öðru leyti ber verktaki ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarrétt.

6. Athugasemdir að tillaga fellur út hjúkrunarheimili fyrir aldraða

Svar: Milli lóðarhafa og ríkis hefur ekki nást samkomulag um uppbyggingu hjúkrunarrýma á lóðinni. Því hafa lóðarhafar óskað eftir breytingu á skipulagi og breytingu á hagnýtingu hjúkrunarrýmis fyrir íbúðir.

7. Athugasemdir við áhrif íbúafjölgunar á skóla og leikskóla í hverfinu

Svar: Í fylgiskjölum með deiliskipulagi er minnisblað Skóla- og frístundasviðs vegna deiliskipulagsbreytingarinnar. Þar segir:

Í dag eru í Vesturbæ 8 borgarreknir leikskólar og í þeim eru um 640 börn. Nokkur fækkun hefur orðið á leikskólabörnum í Vesturbænum að undanförunu en biðlistar hafa þó verið einhverjir en þeir stafa fyrst og fremst vegna vöntunar á starfsfólki. Þá þarf að hafa í huga að stefna yfirvalda er að koma börnum allt niður í 12 mánaða inn í leikskólana, sem aftur gerir það að verkum að þeir geta fyllst þegar nægjanlegur fjöldi starfsfólks hefur verið ráðinn. Allt þetta þarf að hafa í huga þegar verið er að horfa til fjölda leikskólabarna sem koma til með að búa á framtíðaruppbyggingarsvæðum í Vesturbæ.

Áhrif vegna uppbyggingar á reitnum þarf að skoða í stærra samhengi með öðrum þéttingarreitum og er sú vinna í gangi hjá Reykjavíkurborg.

8. Athugasemdir Veitna um greinargerð og uppdrátt m.t.t. lagnamannvirkja

Svar: Ábendingar varða lagfæringar á uppdrætti og greinargerð. Verða uppdráttur og greinargerð uppfærð m.t.t. þessa.

9. Athugasemdir Vegagerðar um kótasetningu kjallara og vegna aukningu umferðar

Svar: Ábendingum vegna þessa er komið á framfæri til hönnuða skipulags, gert er ráð fyrir að aðbúnaður og frágangur kjallara uppfylli kröfur um flóðahættu. Bent er á svar nr. 2 vegna ábendingar um aukningu umferðar á aðliggjandi vegi, ábendingu er komið á framfæri til samgöngudeildar Reykjavíkur sem hefur til meðferðar rýni á gatnakerfi svæðisins.

10. Athugasemdir HER um hljóðvist og veitingastað

Svar: Ábendingum vegna þessa er komið á framfæri til hönnuða. Bent er á að deiliskipulag sýnir byggingarreiti en ekki fullnaðarhönnun íbúða. Veitingastaðir í flokki III eru heimilaðir á svæðinu skv. ákvæðum aðalskipulags Reykjavíkur, en í samtali við lóðarhafa er ekki gert ráð fyrir að sú heimild verði nýtt vegna nálægðar við íbúðarbyggð og hótél.

Einnig barst bréf frá Faxaflóahöfnum dags. 9. apríl 2019. Ekki koma fram eiginlegar athugasemdir en ábending þar sem Faxaflóahafnir telji þörf á að skoða úrbætur á Mýrargötu vegna aukins umferðarálags.



Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulag verði samþykkt með uppfærðum uppdráttum og greinargerð dags. 10. maí 2019.

f.h.

Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Jón Kjartan Ágústsson skipulagsfræðingur, verkefnastjóri.

Helena Stefánsdóttir

Frá: Sif Jónsdóttir <sifjonsd@hi.is>
Sent: 10. mars 2019 18:15
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi fyrir Héðinsreit

TIL: Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Netfang: skipulag@reykjavik.is
Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi fyrir Héðinsreit

Ég undirrituðaður íbúi á Vesturgötu 73 vil taka undir athugasemdir Húsfélagsins Vesturgötu 69-75 við breytingu á deiliskipulagi fyrir Héðinsreit.

Vil ég þá sérstaklega benda á byggingarmagn og hæð bygginga.

Byggingarmagn er þegar allt of mikið í gildandi deiliskipulagi og frekari aukning er óásættanleg. Allt að 330 íbúðir og 220 hótélherbergi/hótélíbúðir, 4-7 hæða byggingar eru algjörlega úr skala við allt sem er í nágrenninu. Þetta svæði þolir hvorki þetta byggingarmagn, hæð bygginga (sem skerðir útsýni o.fl.) né þennan aukna fólksfjölda á þessum reit.

Ég hafna því alfarið þessum tillögum sem ég tel að valdi mér, og öðrum íbúum í þessu hverfi miklum skaða.

Virðingarfyllt,

Sif Jónsdóttir
Vesturgötu 73
101 Reykjavík

Reykjavíkurborg
b/t skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
108 Reykjavík

Reykjavík, 10. mars 2019

Athugasemdir vegna grenndarkynningar á Héðinsreit

Sendandi: Íbúar í 0301, Vesturgötu 73.

Ofangreindir íbúar eru mótfallnir tillögunni í þeirri gerð sem hún er nú kynnt og gera eftirfarandi athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi við téðan reit.

Óskýr gögn:

1. Erfitt er að sjá úr framlögðum gögnum nákvæma aukningu byggingarmagns miðað við gildandi deiliskipulag, þó lesa megi úr tölum um íbúðir og herbergjafjölda hótels að á reitnum sé gert ráð fyrir íbúafjölda sem jafngildir meira en meðalstöru íslensku byggðarlagi. Óskað er nákvæmra upplýsinga um byggingarmagn og frestun ákvörðuna um deiliskipulag uns íbúum hafa verið kynntar þær upplýsingar.
2. Upplýsingar um skuggavarp eru allsendis ófullnægjandi. Framlögð gögn sýna skuggavarp á þeim hluta árs þegar sól er hæst á lofti og varpar minnstum skugga. Ekki er sýnt skuggavarp á andstæðum tíma árs. Slík framsetning er í besta falli villandi og versta falli röng. Mikilvægt er að leggja einnig fram upplýsingar um skuggavarp þegar sól er lægst á lofti og skuggi lengstur. Óskað er eftir því að borgin leggi fram slíkar upplýsingar og íbúum gefist tóm til að meta þær áður en endanlegt deiliskipulag er ákveðið.

Ósamræmi: Eitt er þétting byggðar en allt annað er að hrúga niður svo miklu byggingarmagni að sé úr öllu samræmi við það sem fyrir er í næsta nágrenni. Hæð húsa á reitnum er skv. tillögunni úr öllu samræmi við grenndarbyggðina og er líkleg til að breyta mjög svipfari þessa hluta borgarinnar, sem m.a. eftirsóttur til borgarútvistar af ferðalöngum sökum sérkenna sinna. Tillöguna verður að endurgera þannig að skiplag reitsins sé í ásættanlegu samræmi við byggðina sem fyrir er.

Langur byggingartími: Byggingartími svo mikilla mannvirkja er ætlaður mjög langur, og líklegur til að hafa mjög truflandi og neikvæð áhrif á íbúa í fjölbýlishúsinu á mótum Vesturgötu og Ánanausta. Lágmarks krafa er að byggingarmagnið verði minnkað, og settar skýrar, þrengri tímaskorður fyrir framkvæmdir, og mjög þröngar fyrir þann tíma sem ætlaður er fyrir sprengingar á klöppum sem fjarlægja þarf vegna bílastæðakjallara og húsgrunn.

Umferðardynur: Mikill dynur af umferð um Ánanaust er mjög þjakandi fyrir íbúa sem búa í íbúðum sem snúa að Ánanaustum. Sá dynur hefur stóraukist og versnað til allra muna eftir að umferðarljós voru sett við Olís-bensinstöðina gegnt þeim. Ekki mun ástandið batna með 1000 manna byggð við hliðina. Af þessum sökum einum er tæpast hægt að gera tillögu af þessu tagi án þess að mótvægisáðgerðir vegna umferðarhávaða séu innifaldar í tillögunum. Óskað er eftir að hugmyndir um slíkt verði innifaldar við endurskoðun á þeirri tillögu til deiliskipulags sem nú er í umfjöllun.

Virðingarfyllst,

f.h. íbúa í 301, Vesturgötu 73,



Árný E. Sveinbjörnsdóttir

Helena Stefánsdóttir

Frá: Stefania Helga Skúladóttir <stebbahelga@gmail.com>
Sent: 11. mars 2019 13:15
Til: USK Skipulag
Efni: Héðinsreitur - thugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi

Til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Héðinsreitur - Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi

Ég undirrituð geri hér alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaðar framkvæmdir á Héðinsreit sem ég tel algjörlega óásættanlegar!

Ég vil taka það fram að það hefði verið ánægjulegt að fá uppbyggingu á reitnum ef fyrirhugaðar framkvæmdir væru í samræmi við umhverfið og þarfir okkar sem hér búum fyrir. Aftur á móti get ég ekki betur séð en það eigi að koma fyrir heilu ÞORPI þarna + hótélbyggingu með allri þeirri bílaumferð sem þannig rekstri fylgir.

Nú þegar hefur verið byggt mikið af fjölbýlishúsum í hverfinu. Afleiðingarnar eru miklar umferðarstýflur með allri þeirri mengun sem þær hafa í för með sér.

Ég undirrituð er bæði með astma og ofnæmi og ég get alls ekki sætt mig við að láta hrekja mig burtu úr íbúðinni minni. Það hljóta að vera sjálfsgöð mannréttindi að vera ekki neyddur til að flýja heimilið sitt.

Samantekt:

1. Byggingarmagn allt of mikið og allt of langt gengið að reisa þarna heilt þorp.
2. Alls enginn grundvöllur fyrir hótélbyggingu með allri þeirri bílaumferð sem þannig rekstri fylgir.
3. Mengun verður enn meiri vegna bílaumferðar sem nú þegar er of mikil.
4. Byggingar of háar.

Bestu kveðjur,
Stefanía Helga Skúladóttir,
Vesturgötu 69, 101 Reykjavík

Helena Stefánsdóttir

Frá: Guðrún Birna Brynjarsdóttir <gudrunbrynjars@gmail.com>
Sent: 11. mars 2019 20:40
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd við deiliskipulag Héðinsreitar
Viðhengi: Athugasemd við Héðinsreit.pdf

Gott kvöld,

Meðfylgjandi eru athugasemdir mínar við deiliskipulag við Héðinsreit.

Með kveðju,
Guðrún Birna

Berist til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Athugasemdir við fyrirhugaða uppbyggingu á Héðinsreit

Ekki er hægt að sjá að byggingarstíll og hæð húsanna séu í samræmi við það sem gengur og gerist í Gamla Vesturbænum. Á þessu stað í Reykjavík er lágreyست byggð og húsin raðast á þann hátt að ekki sé einn stór risi sem gleypi ásynd hverfissins heldur heildstætt útlit.

Í hverfinu eru byggingar iðulega mest með 3 hæðir frá götu og því fyrirhuguð uppbygging á Héðinsreit mun hærri, eða 4-7 hæðir, en annarsstaðar í hverfinu. Eining vekur athygli að þarna er ekki verið að komast til móts við þarfir hverfisins á neinn hátt. Engin þörf er á tæplega 400 gistirýmum með takmörkuðum bílastæðakvóta og tilheyrandi umferð, óþægindum og óöryggi gangandi vegfaranda í hverfinu. Þess má einmitt geta að rétt hinu megin við götuna, eða við Seljaveg, er einmitt leikskóli þar sem foreldrar ganga með börn sín á hverjum degi til og frá skóla. Umferðin mun flæða inni þetta annars rólega og fallega hverfi.

Áhuga minn vekur einnig að gert er ráð fyrir um 318 stæðum fyrir um 700 rými, ef tekin eru saman gisti- og íbúarými. Í útreikningum á þeirri þörf á kvöldin eru bæði hótelið og íbúarnir í 100% og veitingahús í 90%. Hvernig má vera að miðað við þetta séu 318 bílastæði nóg? Við léttan hugarreikning miðað við 330 íbúðir, ef allir væru á bílum, væri þetta ekki nóg. Svo er öll hótél og veitingahúsatraffíkin eftir. Og hvar er þessum bílum lagt? Nú inni hverfinu hjá mér og nágrönnum mínum!

Í forsendu kafla á kynningunni er talað um að ráðist sé í deilsuskipulagsbreytingar til að mæta þörf lóðarhafa um endurskoðun á byggingarheimild. Þegar textinn er svo lesinn áfram er aukningin á rými sem lóðarhafa er gefin um 1400 fermetrar. Er nauðsynlegt að Reykjavíkurborg láti eftir hvern þann meter sem er í boði til lóðarhafa sem hafa það eitt að markmiði að hámarka gróða sinn í þessari “samfélagsþjónustu” sem þið kjósið að kalla uppbyggingu? Væri ekki frekar lag að lækka bygginguna, bjóða uppá íbúðir og þjónustu sem mætir þörfum hverfisins. Hægt væri að hugsa hverfið sem sjálfbæra heild og bjóða uppá aðstöðu til íþróttafþreyingar í stað þess að íbúarnir þurfi að sækja hana yfir Hringbrautina. Einnig má velta fyrir sér þörf borgarinnar fyrir dvalar og þjónustuíbúðum fyrir aldraða. Hún þarf ekki að vera dæmd til þess að vera í útjaðri borgarinnar.

Til að taka þetta saman er þetta deiliskipulag, þó að það sé kynnt hér í breyttri mynd, barn síns tíma og alls ekki í takti við þarfir og óskir íbúa nærumhverfisins. Verum tillitssöm og förum ekki offorsi í steinsteypuklumpum á forsendum verktaka heldur kíkjum aðeins betur á málin. Mundir þú vilja búa í litlu bárujárnshúsi með þessa byggingu í næsta húsi við þig? Hugsaðu málið...

Virðingarfyllst,
Guðrún Birna Brynjarsdóttir
Íbúi á Öldugötu 25

Reykjavíkurborg
b/t skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
108 Reykjavík
Reykjavík, 11 Mars 2019
Efni: Breytingar á deiliskipulagi, Héðinsreit, reitur 1.130.1

Við undirrituð viljum koma á framfæri ákveðnum athugasemdum við uppbyggingu á Héðinsreit.

Fyrir það fyrsta þá bárust ekki tilkynningarbréf til íbúa á Vesturgötu 65a sem er óásættanlegt og kemur í veg fyrir að íbúar geti nýtt sér það tækifæri að senda inn athugasemdir.

Við væntum þess að Reykjavíkurborg skoði hvort það séu fleiri íbúar í nágrenninu sem ekki fengu bréf.

Í annan stað viljum við óska eftir að fá gögn frá Reykjavíkurborg um skuggavarp bygginganna. Okkur langar til að koma því á framfæri að gögn af skuggavarpri eru ófullnægjandi til að meta áhrif skuggavarpsins.

Valið er að sýna skuggavörp fyrir sumarsólstöður og jafndægur þar með er valið að sýna þann helming ársins sem sólin er hæst og skuggavarp minnst. Hér vantar alfarið að sýna áhrif að vetrarlagi þar sem sólin er lægst á lofti og skuggar lengstir. Valið er að sýna skuggavörp að sumarlagi til kl 17:00 þar sem íbúðarhúsnæði er notað allan sólarhringinn og hvað mest utan vinnutíma er sanngjarnar að sýna skuggavörp við sumarsólstöður til miðnættis. Þannig er betur hægt að meta skuggavarpíð í görðum og í fyrirhuguðum íbúðum sem byggja á.

Við höfum áhyggjur af því að gróðursældin sem sýnd er í kynningargögnum verði ekki svo líflæg miðað við sjö hæða byggingar, með stuttu millibili milli húsa og skuggamyndun mikil.

Við fáum ekki betur séð en að þykktin á byggingunum, þá sérstaklega á horni Ánanaust/Mýrargata sé það mikil að ekki verði mikil dagsbirta í þeim íbúðum. Það skerðir lífsskilyrði þeirra íbúa sem þar munu búa og hefur neikvæð áhrif á lýðheilsu.

Einnig viljum við athuga hvort að líkön hafi verið gerði til að reikna út vind, hvort að sviptivindar muni verða líklegir á svæðinu og hvort tekin hafi verið mið af reynslu annarra háhýsa og þeim vindkviðum sem þar myndast. Við höfum t.d. áhyggjur af göngugötunni frá Vesturgötu yfir á Mýrargötu og þá sérstaklega hvort hún komi til með að valda auknum vindkviðum, og auka vindhraða umfram þann mikla vind sem fyrir er á svæðinu.

Miðað við þá uppbyggingu sem er í gangi í gamla vesturbænum eigum við erfitt með að sjá hvernig Mýrargatan og Hringbrautin eigi að geta annað aukinni umferð tengt ætluðum fjölda íbúa á Héðinsreit. Að sjálfsögðu mun Borgarlínan létta eitthvað á kerfinu, en það er margra ára kúlturbreyting sem þarf að eiga sér stað og verður ólíklega í nánustu framtíð. Og þar sem Borgarlínan er enn ókomin, þá þarf að skoða aðrar lausnir sérstaklega.

Umferðarálag í Ánanaustum og á Mýrargötu er þegar of mikið, hvorug þessarra gatna er stofngata og ekki er gert ráð fyrir stofnvegi á svæðinu í náninni framtíð (sbr. skýrslu

Vegagerðarinnar, vegir á höfuðborgarsvæðinu - höfuðborgarsvæðið 2040- sýn
Vegagerðarinnar, útg. janúar 2019).

Bygging allt að 330 íbúða og 220 hótélherbergi eða hótélíbúðir á Héðinsreitnum er ekki í samræmi við gildandi deiluskipulag auk þess að vera í miklu ósamræmi við allar byggingar í nágrenninu.

Við undirrituð höfum einnig áhyggjur af neikvæðum áhrifum á líðan einstaklinga sem búa nálægt Héðinsreit. Við teljum að framkvæmdirnar muni hafa neikvæð áhrif á okkur, og fjölskyldur okkar, þar sem það er streituvaldandi að búa í nálægð við byggingarsvæði. Með auknu byggingarmagni, eykst rask og að öllum líkindum eykur það jafnframt framkvæmdatíma sem lengir tíma sem nágrannar eru undir álagi þessu tengdu. Einnig höfum við sérstakar áhyggjur af streituvaldandi áhrifum á börn á leikskólanum Dvergasteini, en sá tími sem börnin eru á leikskólanum er sá tími sem helstu framkvæmdirnar munu fara fram og vegna nálægðar leikskólans við Héðinsreit mun það án efa hafa áhrif á heilsu barnanna.

Vesturgata 65:

Hafþór Óskarsson // hafthoroskars@gmail.com

Unnsteinn Jóhannsson

Helga Arnardóttir

Vesturgata 65a:

Bryndís Brandsdóttir

Birna Óskarsdóttir

Úlfar Gíslason

Marta Valgeirsdóttir

Helena Stefánsdóttir

Frá: Steinþór Þorsteinsson <steinthor.th@simnet.is>
Sent: 11. mars 2019 23:11
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við Héðinsreit, reit 1.130.1

Athugasemdir við Héðinsreit, reit 1.130.1

Góðan dag.

Gamli Vesturbærinn er áhugaverður staður fyrir íbúa. Ég tel hins vegar að fyrirhuguð breyting sé ekki endilega hugsuð með hagsmuni núverandi íbúa að leiðarljósi, heldur frekar byggingaréttarhafa, þar sem fyrirhugað er að heimila gríðarlegt byggingarmagn í algjöru ósamræmi við núverandi aðstæður. Ég vil koma á framfæri mótmælum við fyrirhugaða breytingu á Héðinsreit, reit 1.130.1. Fyrir það fyrsta er hér um að ræða tillögu sem fer langt út fyrir öll velsæmismörk í byggingarmagni miðað við byggingarform og nærumhverfi. Ég vil minna á að hér er um að ræða einn elsta hluta borgarinnar og umhverfi byggt er í lágrestum byggingarstíl. Flestar byggingar sem eru í nágrenni við Héðinsreit eru byggingar í kringum 3 hæðir og byggingarlag húsa almennt smátt í sniðum. Svo virðist ekki vera með lag fyrirhugaðra bygginga sem virðast öllu breiðari og stærra í sniðum en almennt gengur og gerist í gamla Vesturbænum. Ég vil einnig mótmæla því að verði tillagan samþykkt mun ég missa alla sjávarsýn úr íbúð minni sem er mjög mikil í núverandi ástandi með öllum þeim gæðum sem því fylgja. Ég tel einnig að tillagan muni valda mér fjárhagslegu tjóni við það að taka af mér þessi gæði. Ég vil einnig mótmæla sérstaklega að til standi að breyta deiliskipulagi á þann hátt að felld verði brott ákvæði um dvalar- og hjúkrunarheimili, enda anna núverandi dvalarheimili ekki hverfinu eða nærliggjandi hverfum eins og sakir standa. Af hverju velur borgin að fella úr gildi ákvæði um dvalarheimili og setja í staðin heimild fyrir hótél við Seljaveg? Hefur Reykjavíkurborg í samstarfi við ríkið metið á dvalarrýmum áður en ráðist var í skipulagsbreytingarnar? Hefur mat á þörf fyrir slíka þjónustu farið fram?

Hæð og byggingarmagn

Ég hef áður nefnt að byggingarmagnið er allt of mikið á þessum reit miðað við þá byggð sem fyrir er á svæðinu. Miðað við mat áhrifum skólum hverfisins er hér um að ræða 10-25% fjölgun íbúa. Útlit hússins tekur einnig lítið mið af öðru sem er á svæðinu. Að mínu mati er tillagan brot á hverfisvernd 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan tekur ekki mið af almennum mælikvarða uppbyggingar og hlutfalli húsa í nærliggjandi reitum, svipmót húsa í hverfinu, hæð þeirra, byggingarmagni á hvern lóðarfermetra, byggingarlagi, stærð þeirra eða lögum. Flestar byggingar í hverfinu eru reistar í gömlum byggingarstíl og eiga teikningar af tillögu fátt sameiginlegt með núverandi byggingum. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er allt svæðið “innan Hringbrautar” skilgreint sem hverfisverndarsvæði og ekki fullnægjandi að einungis að taka mið af hæstu byggingum með samliggjandi lóðir. Miðað við skipulagsuppdrátt mun hæsti punktur byggingar vera um og yfir 30 metra yfir götu. Til að hægt verði að taka upplýsta ákvörðun hvort um sé að ræða brot á hverfisvernd fer ég fram á upplýsingar um meðalhæð bygginga í hverfinu og byggingarmagn á hvern lóðarfermetra í hverfinu öllu. Mig langar að benda á nýlega breytingu á Framnesvegi 40, 42 og 42a þar sem þessi sjónarmið voru

ráðandi þegar stærð, útlit og byggingarmagn á nýbyggingu var ákveðin. Einnig mótmæli ég stækkun lóðarinnar (reitsins) sem virðist hafa það eina markmið að koma fyrir meira byggingarmagni.

Fjöldi bílastæða

Vissulega gerir tillagan ráð fyrir bílastæðakjöllum. Hins vegar eiga gestir, starfsmenn í þjónustu og þeir íbúar og starfsmenn fyrirtækja sem ekki tíndu að kaupa stæði í bílastæðakjallara hvergi stæði nema við lóðamörk annarra íbúa í hverfinu. Þessi nýting hjá öðrum íbúum er þegar sprungin og ekki hægt að dæla auknum fjölda bíla inn í hverfið. Þessi reitur verður að vera sjálfrekandi hvað þetta varðar. Það má vel segja að þessi nýja viðbót með tilkomu Héðinsreitsins samsvari meðalstóru bæjarfélagi út á landi nema að því leitinu til að ekki er reiknað með að nýir íbúar á Héðinsreitnum fái til sín gesti. Hvar er gert ráð fyrir að gestir íbúa leggi og þeir aðilar sem sækja þjónustu á jarðhæð húsanna leggi bílum sínum? Miðað við fjölda stæða í kjallara verður gengið út frá lágmarkspörf en ekki æskilegri þörf. Ekki verður séð að þeir geti lagt við götuna miðað við þann fjölda sem á að búa í húsunum. Með tillögunni voru lagaðar fram ýmiskonar áætlanir sem flest miðað að því að íbúarnir uni bíllausum lífsstíl. Ég vil minn á að ekkert hverfi í borginni þarf að þola jafn mikla ásókn í bílastæði og einmitt gamli Vesturbærinn og Þingholt. Hér er átt við íbúa annarra hverfa sem leggja í íbúðagötum meðan þeir sækja vinnu sem er á öllum tímum sólarhringsins vegna eðli starfsemi vinnustaða í miðbæ Reykjavíkur. Tók Reykjavíkurborg þessi sjónarmið til greina þegar bílastæðapörf fyrir hverfið var ákveðin? Aukin þjónustustarfsemi á reitnum kallar einmitt á fleiri stæði við fólk sem starfar í þjónustugeiranum. Hvernig hyggst Reykjavíkurborg leysa þessa þörf sem tengist auknu byggingarmagni á Héðinsreitnum? Einnig vil ég minn á að reiturinn gerir ráð fyrir hóteli og að algengasti ferðamáti erlendra ferðamanna er bílaleigubifreið. Ég fer fram á endurútreikning við mat á bílastæðapörf og að miðað verði við æskilega þörf bílastæða en ekki lágmarkspörf þannig að reiturinn annist sjálfur sína þörf á bílastæðum. Ég dreg stórkostlega í efa að 0.75 reikniregla eigi hér við þar sem meðalbílaeign Íslendinga sýnir allt aðra tölu. Ég krefst þess að fjöldi bílastæða verði aukinn miðað við æskilega þörf reitisins en ekki lágmarkspörf. Getur Reykjavíkurborg útskýrt fyrir mér hvernig þessi áætlun getur gengið upp út frá meðalbílaeign Reykvíkinga og núverandi fararmáta fólks sem vinnur í miðborg Reykjavíkur?

Almenningsgarðar

Miðað við birtu- og sólarlíkan er ekki beinlínis verið að búa til nýjan Hljómskálagarð þar sem fólk mun njóta sólar. Meðalhiti í Reykjavík er á bilinu 0-10°C þannig að borgarbúar þurfa að treysta meira á sólina en íbúar í heitari löndum svo hægt sé að njóta veru sinnar í almenningsgördum. Miðað við sólar- og birtuútreikninga mun hæð bygginganna hafa töluverð áhrif á notagildi almenningsgreits og fullyrða má að almenningsgarðarnir verði lítið notaðir vegna sólarleysis. Fyrir ekki löngu síðan var Exeter-hótelið byggt. Á milli Tryggvagötu og Vesturgötu er einmitt svipaður garður og lýst er í tillögu. Þröngur almenningsgarður á milli hárra húsa. Hefur Reykjavíkurborg látið kanna hver notkun á þeim garði er? Reikna má með að hér sé um að ræða garð með mjög svipað birtumagn og alls ekki ósanngjarnt að slíkur samanburður fari fram. Óskað er eftir samanburði birtu og sólarlíkani við smærri almenningsgarða í hverfinu, t.d. báða garðana við Brekkustíg, almenningsgarð á horni Bræðraborgarstígs og Túngötu og landakotstúni. Farið er fram á að hæð bygginga verði lækkað svo birtumagn verði ekki minna en meðalbirtustig í almenningsgördum hverfisins. Það hlýtur einmitt að vera akkur að gera garðana eins aðlaðandi og kostur er, ekki satt? Það hlýtur að vera akkur að bæta hverfið með fallegum og nothæfum almenningsgördum. Því skv. sólarlíkani er skuggi nánast yfir öllum almenningsreitum Héðinsreitsins m.v. myndir í kringum hádegi fyrir jafndægri að hausti. Einnig

sýna myndirnar að byggirnarnar munu varpa töluverðum skugga á næstu byggingar. Tillagan gerir ráð fyrir um 30 metra háum byggingum sem verður líklegast hæsta bygging gamla vesturbæjarins. Ég tel þetta vera afar slæmt fordæmi fyrir annars lágreista byggð.

Leikskólapláss

Byggingarframkvæmdum fylgir óneitanlega mikið röskun. Þar sem leikskólinn Dvergasteinn er í nánasta nágrenni við fyrirhugaða framkvæmd fer ég fram á að vita hvernig Reykjavíkurborg hyggst tryggja heilsusamlegt umhverfi fyrir leiksólabörnin á meðan byggingartíma stendur. Vitað er að byggingarryk fer illa með öndunarlíffæri, sérstaklega hjá viðkvæmum einstaklingum, og minni á að hér er um að ræða byggingu sem verður nokkra tugi mánaða í framkvæmd.

Að lokum þakka ég Reykjavíkurborg fyrir ágætar upplýsingar á heimasíðu borgarinnar vegna fyrirhugaðra breytinga á Héðinsreitnum. Hins vegar hef ég áhyggjur að breytingartillagan hafi verið send í kynningu upp á punt og Reykjavíkurborg vilji lítið vita af vilja íbúa. Leikurinn virðist aðallega snúast um byggingarmagn fyrir framkvæmdaaðila og fasteignagjöld fyrir Reykjavíkurborg. Af þeim sökum hef ég áhuga á að leggja fram eftirfarandi spurningar. Af heildarfjölda kynninga á reitum, hversu oft hefur Reykjavíkurborg fallist á eða breytt tillögum til samræmis við athugasemdir íbúa hverfa á sl. 10 árum? Hversu oft voru gerðar breytingar á tillögum þar sem hæð bygginga var lækkuð, hagrætt að óskum íbúa eða byggingarmagn minnkað að beiðni íbúa á sama tímabili? Af hverju taldi Reykjavíkurborg við hæfi að heimila (samþykkja tillögu) slíkt byggingarmagn á þessum reit? Ég fer fram á að framangreindar kröfur verði teknar til greina og tillögu að Héðinsreit verði breytt til samræmis við þær. Einnig óska ég eftir leiðbeiningum hvernig ég kæri tillögu að breytingu Héðinsreits til æðra stjórnvalds verði ekki fallist á tillögur mínar.

Með kveðju,
Steinþór Þorsteinsson, kt. 020782-4049
Framnesvegi 6

Efni: Athugasemd við tillögu að breyttu deiliskipulagi á Héðinsreit,

Lóð : reitur 1.130.1, Seljavegur 2 og Vesturgata 64

Íbúasamtök Vesturbæjar vinna að sameiginlegum hagsmunum íbúa hverfisins. Þau hafa og berjast stöðugt fyrir bættri þjónustu við íbúa, fjölbreytni, að ný byggð sýni eldri byggð virðingu og sé í framhaldi af núverandi byggðarmynstri. Í hverfinu eru fjöldi minja og vert er að líta á hverfið sjálft og byggingarmynstur þess sem menningarverðmæti.

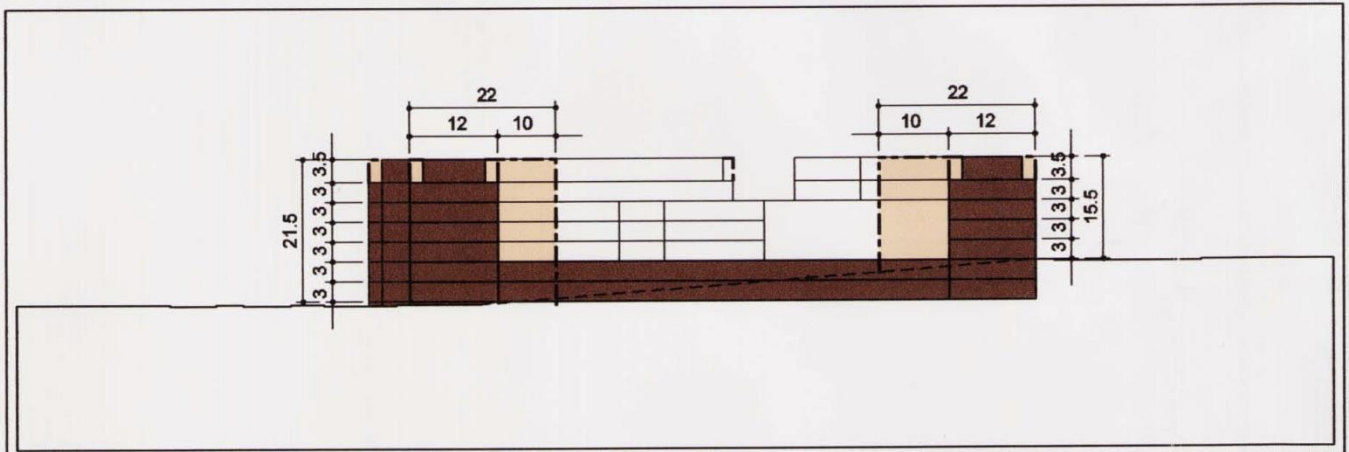
Nýja tillagan af deiliskipulagsbreytingunni sem nú er lögð til er á margan hátt framför miðað við þá eldri. Byggingarnar eru aðskildar með göngustígum og meiri fjölbreytni er í formun bygginga, sem við fögnum þó að við myndum öllu kjósa að einingarnar væru ennþá fleiri, fjölbreyttari og byggingarmagn minna.

Við sjáum aftur á móti afturför í hæð bygginga sem er óásættanleg.

Í núverandi deiliskipulagi stendur að á Seljavegi 2 sé heimilt að byggja á allt að 5. hæðum með þriggja metra salarhæð. Sniðmynd sýnir þetta einnig nokkuð skýrt. Samkvæmt hæðarblaði inn á vef Reykjavíkurborgar er innkeyrsla á miðju Seljavegar í hæðinni $M=9,85m$. Þetta gefur okkur að samkvæmt núverandi deiliskipulagi má byggingin hæðst fara upp í $15,5 + 9,85 = 25,35m$ yfir sjávarmáli sem er mjög há bygging miðað við önnur hús í hverfinu sem myndar mikinn massa við sjávarsíðuna, lokar inni upprunalega hverfið og slítur það frá sjónum.

Þegar litið er á nýju tillöguna sést að lagt er til að margar af nýju byggingunum eða byggingarhlutum eru að fara yfir þennan hæðarkvóta og alveg upp í $29,5m$ sem er hækkun um $4,15m$. Við leggjumst alfarið geng því að nokkur byggingarmassi né lyftustokkur fái að fara yfir hæðarkvótann $25,35m$ yfir sjávarmáli, sem er þegar allt of há bygging.

Skurðmynd úr núverandi deiliskipulagi sem sýnir Ánanaust vinstra megin og Seljaveg hægra megin.



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

Skilmálar núverandi deiliskipulags.

Húshæðir og þök

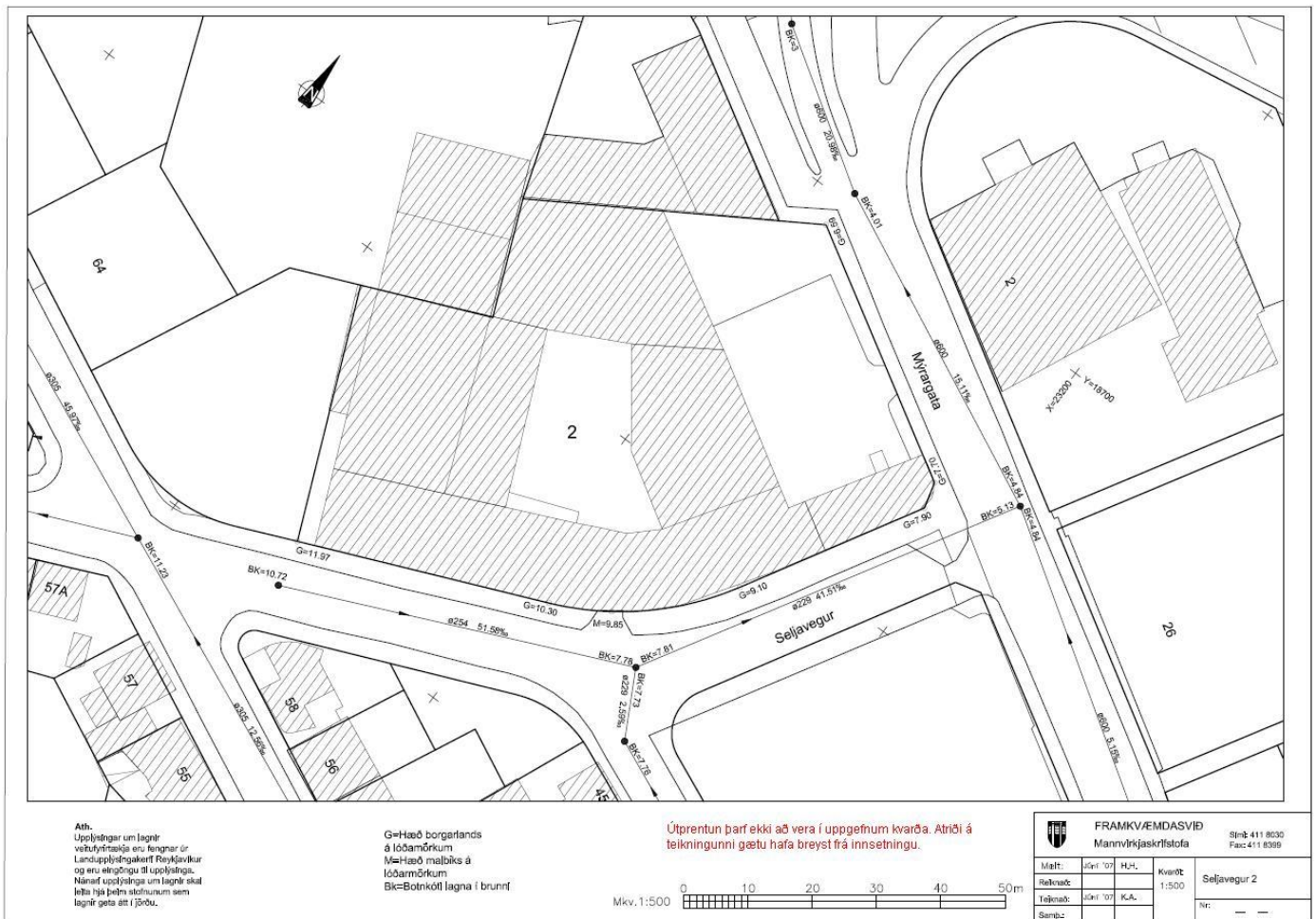
Hámarkshæð bygginga er eins og sýnt er á uppdráttum. Nýbygging að Seljavegi getur verið fimm hæða með þriggja metra salarhæð. Miðað við landhalla geta hús við Ánanaust því verið sjö hæða. Hús inná miðri sameinaðri lóð mega ekki vera hæmri en þau núverandi hús sem eru aðliggjandi.

Byggingahlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak eins og skorsteinar, þakgluggar, tæknibúnaður loftræsingar og loftnet mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Þakform er frjálst að öðru leyti. Sjá einnig sérskilmála fyrir einstakar lóðir.

Íbúasamtök Vesturbæjar

Hæðarblað



Varðandi notkun, þá leggjumst við einnig geng því að heimilt verði að byggja hótél. Við viljum meiri fjölbreytni í þjónustu hverfisins og þegar eru of mörg hótél. Seljavegur og Vesturgata eru íbúagötur og eru hótél því ekki leyfileg né við hæfi á þeim. Þó að aðalskipulag gefi til kynna að gististarfsemi sé leyfilega á reitnum þá gefur það líka borginni heimild til að takmarka gististarfsemi á aðalgötum. Við biðjum því Skipulagsráð um að samþykkja ekki breytingu á deiliskipulagi sem geri ráð fyrir hótélrekstri á reitnum.

Við viljum einnig hvetja eindregið til þess að fengið verði álit frá fleiri sérfræðingum varðandi vind og skuggavarp og áhrif þess á gæði almenningsrýma og gönguleiða og uppfylla þannig sýn borgarinnar um að hvetja til vistvænna samgöngumáta og betri almenningsrýma. Verslun og þjónustu fyrir hverfið er í auknum mæli að finna útá Granda og því eru allar götur sem liggja að Héðinsreit og í gegnum hann mjög mikilvægar gönguleiðir inn og útúr Vesturbænum. Ábendingar frá Haraldi Ólafssyni veðurfræðingi segja að til að mynda að gönguleið frá Mýrargötu inní innigarðinn verði ekki aðlaðandi í vissum vindáttum og það er áhyggjuefni. Sama má segja um Ánanaustin. Gæði Vesturbæjar eru meðal annars fólgin í því að það er gott að ganga og hjóla meðfram húsum í mannlegum mælikvarða og oftast en ekki sjá til sjávar inná milli húsa. Frekara uppbrot bygginganna við Ánanaust væri kjörið til að gera gönguleiðina frá Seljavegi við hliðina núverandi Héðinshúsi niður að Ánanaustum ánægjulegri með sjónlínu útá sjó frá þar sem sólsetrið blasir við fjölmörg kvöld á ári.

Með vinsemd og virðingu,

Stjórn Íbúasamtaka Vesturbæjar:

Guðmundur Albert Harðarson, formaður
Ásta Olga Magnúsdóttir, varaformaður
Þorsteinn Sæmundsson, gjaldkeri
Valgerður Katrín Jónsdóttir
Gunnar Haraldsson
Birgir Þróstur Jóhannsson

Kennitala 680194 - 3199
Nýlen dugata 32 - 101 Reykjavík
ibuasamtokvesturbajar@gmail.com

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

8. mars 2019

Reykjavíkurborg, Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Netfang: skipulag@reykjavik.is

Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Héðinsreit

Húsfélagið Vesturgata 69-75 (sem 28 íbúðir eiga aðild að) gerir eftirfarandi athugasemdir:

Byggingarmagn: Út frá fyrirbyggjandi gögnum er ekki auðvelt að átta sig á hversu mikið er lagt til að byggingarmagn verði aukið miðað við gildandi deiliskipulag en fram kemur að um er að ræða allt að 330 íbúðir og 220 hótélherbergi eða hótélíbúðir á þessum reit. Miðað við þessar tölur þá er verið að tala um allt að 1.000 manna byggð eða hvað. Til að setja hlutina í samhengi þá búa 942 í Bolungarvíkurkaupstað, 888 í Grundarfjarðarbæ og 906 í Blönduósbæ (Þjóðskrá 15. apríl 2018). Hér er því ekki um að ræða nokkur hús heldur heilt "þorp" sem yrði reyndar fjölmennara en meirihluti sveitarfélaga á Íslandi (39 af 72 sveitarfélögum á Íslandi eru með innan við þúsund íbúa).

Bent er á að þegar er of mikið byggingarmagn í gildandi deiluskipulagi. Nú er gert ráð fyrir 4-7 hæða byggingum en byggingarmagnið sem lagt er til er algjörlega úr skala við allt sem er í nágrenninu. Gera verður ráð fyrir að hér sé um að ræða allra ítrustu útópískustu kröfur sem enginn sem að kemur á í alvöru von á að verði samþykktar. Þétting byggðar í 101 verður að taka mið af þeirri byggð sem fyrir er og vera einhvers staðar niður á jörðinni en ætla mætti, fljótt á litið, að reiturinn þoli með góðu móti u.þ.b. þriðjung af því byggingarmagni sem hér er lagt til. Bent er á að í hverfinu býr fólk.

Umferð: Bent er á að stofnbrautir bera ekki aukna umferð. Sífelld er reynt að fjölga íbúðum í Vesturbæ Reykjavíkur en einungis tvær stofnbrautir eru út úr hverfinu, Hringbraut og Mýrargata. Segja má að Mýrargatan sé þegar sprungin. Þetta eitt og sér ætti að hringja viðvörunarbjöllum og vera nóg til þess að aðstandendur tillögunnar átti sig á að allt að þúsund manna byggð á Héðinsreit er ekki raunhæf. Hótélbygging með allri þeirri bílaumferð sem því fylgir mun ekki létta á vandanum heldur gera hann verri. Grundvallaratriði er að leysa umferðarmál áður en hugað er að því að fjölga íbúum í hverfinu.

Rask og ónæði á byggingartíma: Ónæði á byggingartíma verður mikið en fram kemur að uppbygging á reitnum eigi að taka fimm ár (fimm ár!) og er það vegna þess óheyrilega byggingarmagns sem lagt er til. Varla er hægt að bjóða þeirri byggð sem fyrir er upp á slíkan tímaskala.

Hávaði og mengun berst nú þegar inn í húsið vegna mikillar umferðar á Ánanaustum í kjölfar uppbyggingar þjónustukjarna á Granda en slík umferð var ekki áður. Umferðarljós við bensinstöðina hafa orðið til þess að hávaði frá umferð hefur aukist. Töluverður dynur er við húsið og varla á bætandi.

Sprengja þarf klappir fyrir húsgrunn og bílastæðakjallara en slíkt getur valdið skemmdum á nærliggjandi húsum, t.d. sprungum í veggjum. Utanhússviðgerðum á Vesturgötu 69-75 fyrir rúmar 60 m.kr. er nýlokið og húsfélagið mun fara þess á leit að utanaðkomandi aðili myndi húsið í bak og fyrir þannig að hlutaðeigandi aðilar geti ekki komið sér undan ábyrgð ef skemmdir verða. Við íbúðareigendur áskiljum okkur fullan rétt til bóta skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skert útsýni: Útsýni hjá íbúum á Vesturgötu 69 og 71 mun skerðast en ekki virðist tekið tillit til þess í núverandi tillögum að byggingum. Byggingar verða of háar og byrgja útsýnið gjörsamlega (Esjan-himinninn). Þótt ljóst sé að útsýni sé ekki lögvarinn réttur íbúðareigenda í borg þá er ekkert því til fyrirstöðu að reynt sé að koma í veg fyrir skerðingu á útsýni og verðfalli eigna sem fyrir eru, í stað þess að hunsast hagsmunir nærliggjandi byggðar. Endurskoða þarf byggingaráform með tilliti til þessa.

Húsfélagið Vesturgata 69 – 75 mótmælir og hafnar alfarið þessum tillögum. Verði þær að veruleika munu lífsgæði íbúa skerðast, útsýni minnka, mengun aukast og óttast er að sprengingar munu skemma fasteign. Þá er ólíðandi hvað byggingartíminn er langur og óviðundandi að leggja slíkt á fólk og íbúðarbyggð.

Virðingarfyllst,

f.h. Húsfélagsins Vesturgata 69-75



Björgólfur Thorsteinsson, formaður

Helena Stefánsdóttir

Frá: Sveinn Sigurður Kjartansson <sveinnk@gmail.com>
Sent: 12. mars 2019 12:05
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd vegna Héðinsreitar

Góðan daginn,

Afsakið að þessi athugasemd berst eftir að frestur rann út en ég fékk fyrst upplýsingar um málið í gærkvöldi.

Athugasemd:

Áætlað byggingarmagn á Héðinsreit er gríðarlega mikið og í engu samræmi við nærliggjandi svæði sem einkennast af stíl gamla vesturbæjarins sem er fótum troðinn með þeirri hönnun sem þarna er lýst. Sem íbúi í vesturbænum hryllir og hryggir mig að sjá hve langt Reykjavíkurborg ætlar að ganga í því að leyfa stórar nýtískulegar byggingar sem tróna yfir minni húsum sem einkenna svæðið. Nýlegt dæmi er t.a.m. Exeter hótelið við Norðurstíg. Gott dæmi um uppbyggingu eru hins vegar aðrar byggingar á þeim reit þ.e. Exeter húsið og Tryggvagata 10.

Svo mikil þétting byggðar kallar á auknar samgönguleiðir til og frá svæðinu en engar úrbætur hafa verið kynntar á núverandi samgönguleiðum sem eru komnar yfir þolmörk. Mýrargatan er orðin ein fjölfarnasta gata miðbæjarins og þar fer um fjöldi eldsneytistankbíla á hverjum degi með tugi ef ekki hundruði tonna af eldsneyti þar sem eru íbúðir, hótél, veitingastaðir og önnur þjónusta. Ef vel á að heppnast til og íbúum borgarinnar á að líða vel þurfa þessir þættir að haldast í hendur en því miður virðist Reykjavíkurborg virða þá staðreynd fullkomlega að vettugi í þeirri gríðarlegu uppbyggingu og geigvænlega byggingarmagni sem miðbærinn og vesturbærinn þurfa að þola.

Virðingarfyllst,
Sveinn S. Kjartansson
Nýlendugötu 5A
101 Reykjavík