



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

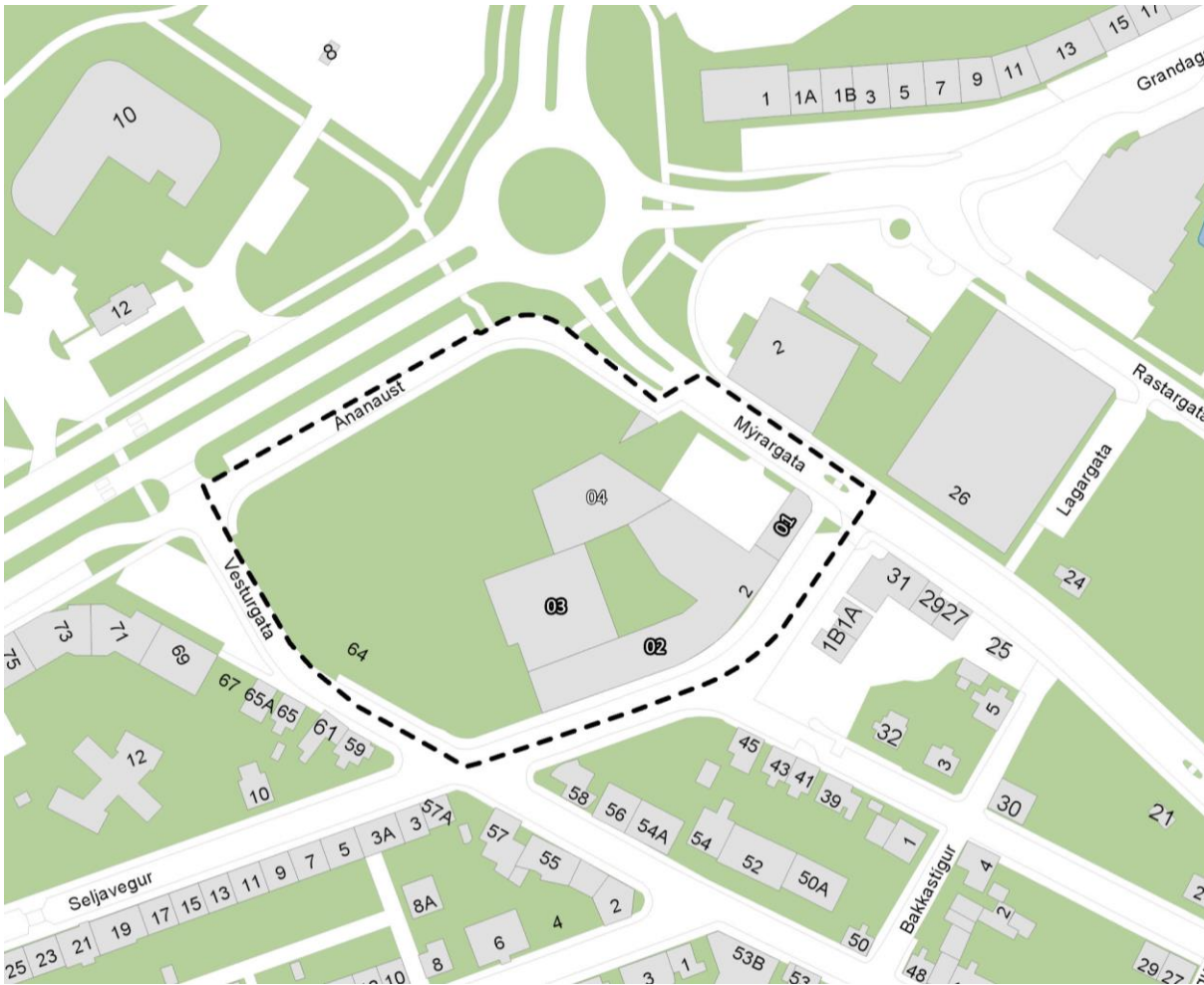
Hér fer á eftir húsakönnun með húsaskrá og varðveislumati fyrir hús og mannvirki á svokölluðum Héðinsreit í Reykjavík. Könnunin er unnin að beiðni skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi reitsins. Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið var samþykkt í borgarráði 8. febrúar 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 fyrrnefndu 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):** Steinsteyppt verksmiðju- og skrifstofubygging (aðalhús), byggð meðfram Seljavegi á árunum 1941-1943 og hækkuð í áföngum.
- **Seljavegur 2 (mhl. 02, hluti):** Steinsteyppt 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):** Steinsteyppt 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):** Steinsteyppt 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 vörugæmsluhús 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 fiskgæmsluhús 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 vörugæmsluhús* 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 vélsmíði 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 málmiðnaðar 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 lágreistu mænispaki (mhl. 02) en nyrsti hlutinn þrílyft skrifstofubygging með skápaki (mhl. 01). Þaklína 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 liggi 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 stigagangur 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.

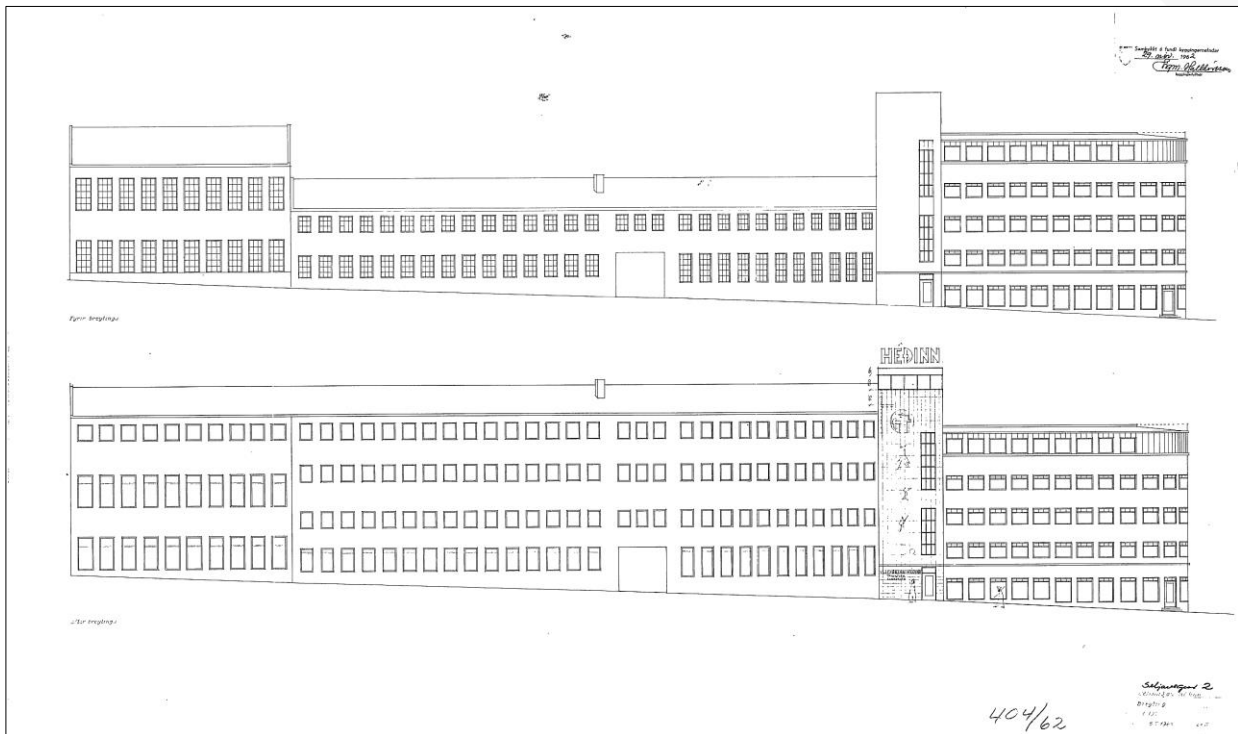
¹⁵ Ljósmyndari: Sigurhans Vignir. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: VIG 0567 9.

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 atvinnubýggðar 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“, einskonar „menningarakkeri“, og nefnt að nýr Listaháskóli myndi sóma sér þar vel og í tengslum við það „mætti einnig hugsa sér bló, sem sárlega vant[i] í miðborgarumhverfið, verslunar- og þjónustustarfsemi, eða skiptistöð almenningssvagna. 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 aðdráttarafl 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 (Þ1) 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 reit³⁰

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, húsaraðir 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): Steinsteyppt verksmiðju- 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): Steinsteyppt 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 steinsteyppt, formfast iðnaðar- og skrifstofuhús af sinni gerð, með þéttsetnar, reglubundnar gluggaraðir, lágt mænispak, pússaða veggfleti og bogadregið form sem fylgir götulínu. 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 formfasts 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 hálfa öld 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 götumynda, 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 húsanna. 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:

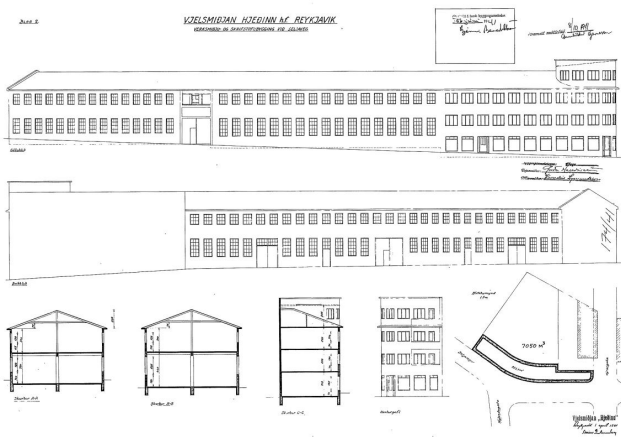
Drífa Kristín Þrastardóttir
Verkefnastjóri, húsvernd

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	Steinsteypa

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./ib. 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 hækkaður með turni og fimmta hæðin, þakhæð, byggð á þennan hluta (mhl. 01). Árið 1962 var suðurhluti hússins (mhl. 02) hækkaður 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 fúnkíshúss. 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 innréttuð íbúð á 4. hæð mhl. 01. Árið 2007 var innréttuð 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 verksmiðjuklassíkur.

Menningarsögulegt gildi:

Hátt. Mikilvægt í iðnsögu Íslands, höfuðstöðvar Héðins, eins stærsta iðnfyrirtækis landsins, í um hálfra 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 mótagandi áhrif á umhverfi vesturjaðars borgarinnar. Er nú mikilvægur hluti af breyttri götumynd við þennan hluta Seljavegar með tilkomu nýrrar húsaraðar austan götu.

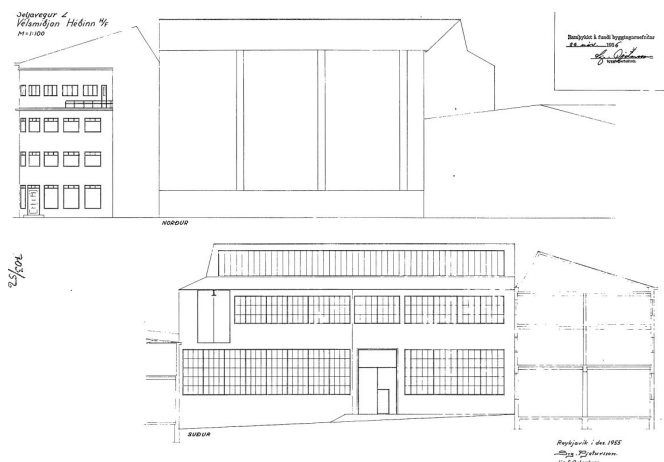
Upprunaleg gerð:

Miðlungs gildi. Hefur verið hækkað 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, húsaraðir 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

Upphaflegt útlit

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Tegund	Steinsteypt	Kjallari	1956	Hækkun	Sigurður Pjetursson	arkitekt
Klæðning					Jón S. Richardsson	teiknari
Þakgerð	Flatt þak		1995	Innréttað leikhús	Páll Hjaltason	arkitekt
Þakklæðning					Gunnar Guðnason	arkitekt
Undirstöður	Steinsteyptar		?	Gluggabreytingar		
			?	Ný klæðning		

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 smárúðurörmum 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 smárúðurörmum eins og á neðri hæð, og á þakinu er uppbrót 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 hálfa öld. Í seinni tíð einnig þekkt vegna leikhússtarfsemi 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 bakhlið stendur sem hár gluggalaus veggur að Mýrargötu.

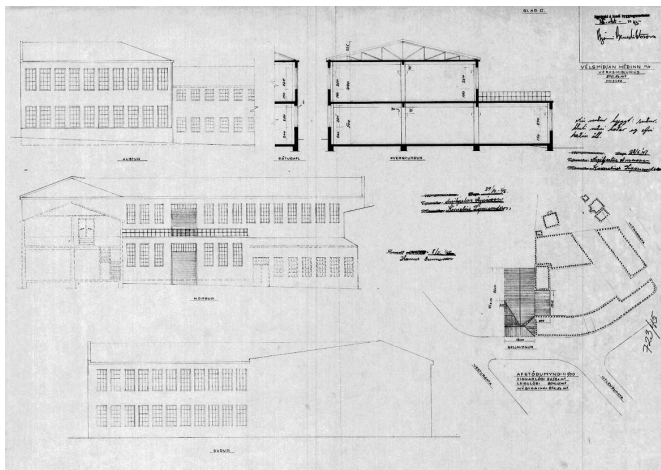
Upprunaleg gerð:

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 leikhússtarfsemi 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 rammar 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 sikkadír. 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 verksmiðjuklassíkur.

Menningarsögulegt gildi:

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

Umhverfisgildi:

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

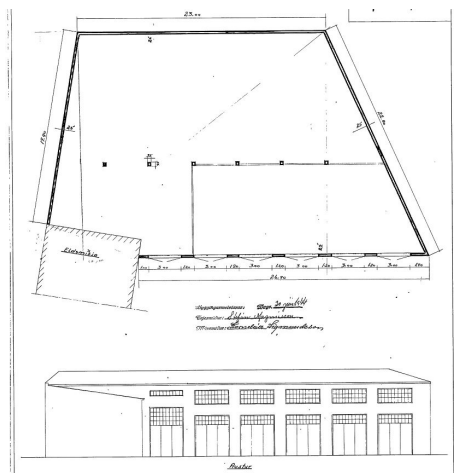
Upprunaleg gerð:

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, húsuradír 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	Þakvalir 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 baklóð 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 járnsperrupaki, klætt asbesti. Suðausturhorn hússins er byggt áfast við steinsteypt eldsmiðjuhús sem stóð fyrir á lóðinni. Í austurhluta hússins er milliloft úr járnþentri steypu, sem hvílir á sex járnþentum súlum og burðarbitum. Undir því var upphaflega efnisgeymsla en vinnusalur á efri hæðinni og í vesturhluta hússins var plötusmiðja. Upphaflega voru þrír 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 bárujárnklæðningu.

Varðveislumat

Byggingarlist:

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

Menningarsögulegt gildi:

Miðlungs. Hluti af höfuðstöðvum Héðins, eins stærsta iðnfyrirtækis landsins, í um hálfa öld.

Umhverfisgildi:

Lágt. Stendur á baklóð 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.

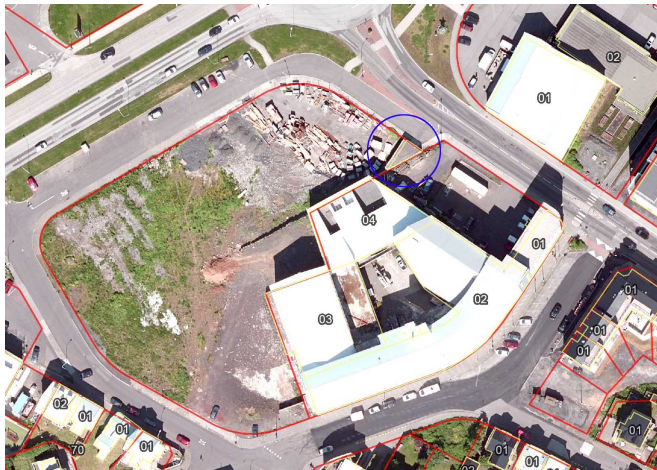
Varðveislugildi:

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

Steinsteypt

Einlyft

Klæðning

Þakgerð

Skáþak(skúrþak)

Þakklæðning

Undirstöður

Saga

Um er að ræða steinsteypta 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 steinsteyptur spennistöðvarskúr.

Menningarsögulegt gildi:

Lágt. Ber innviðasögu borgarinnar vitni.

Umhverfisgildi:

Lágt. Stendur við götu, án tengsla við nærumhverfi.

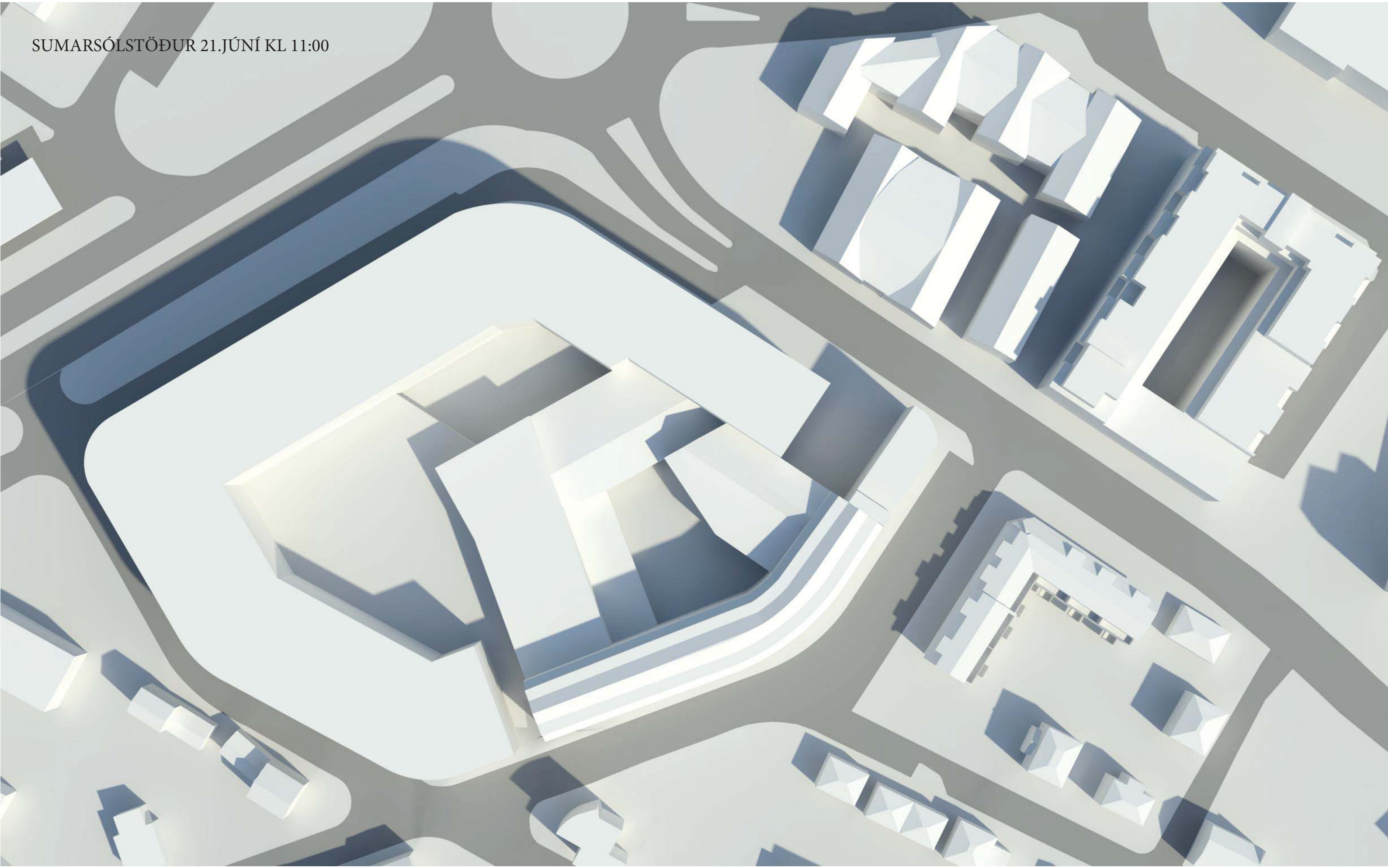
Upprunaleg gerð:

Hátt. Virðist óbreytt.

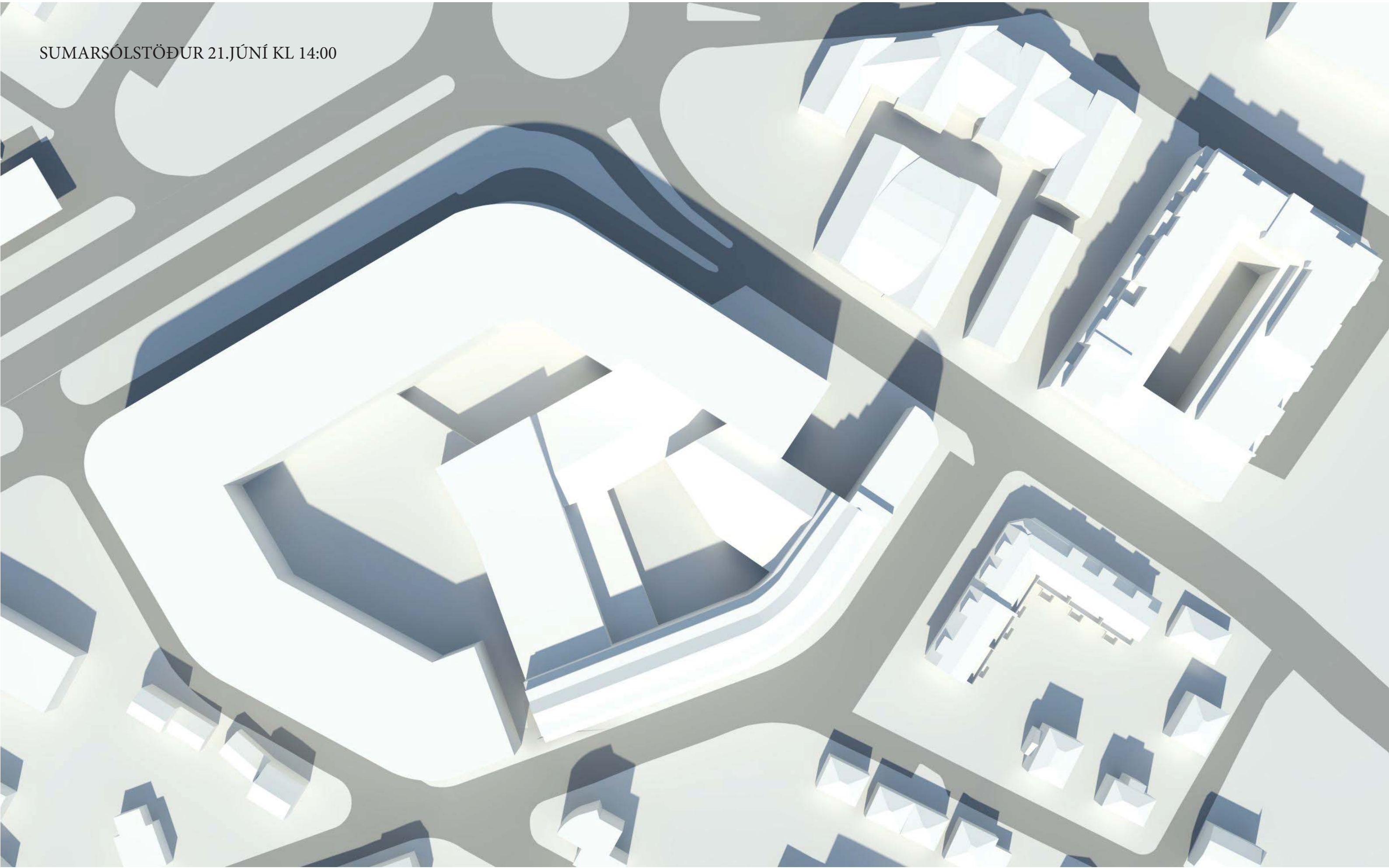
Varðveislugildi:

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

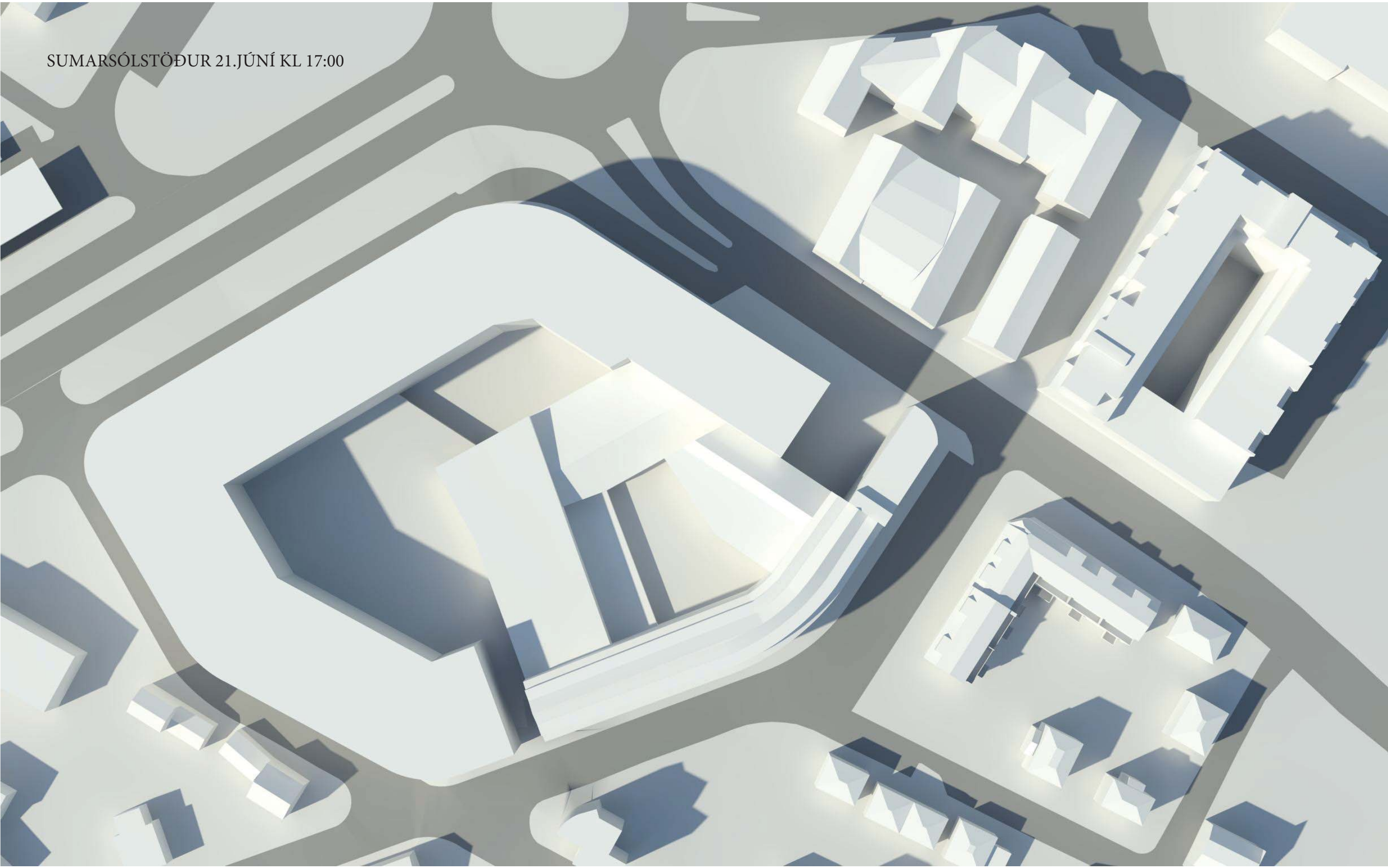
SUMARSÓLSTÖÐUR 21.JÚNÍ KL 11:00



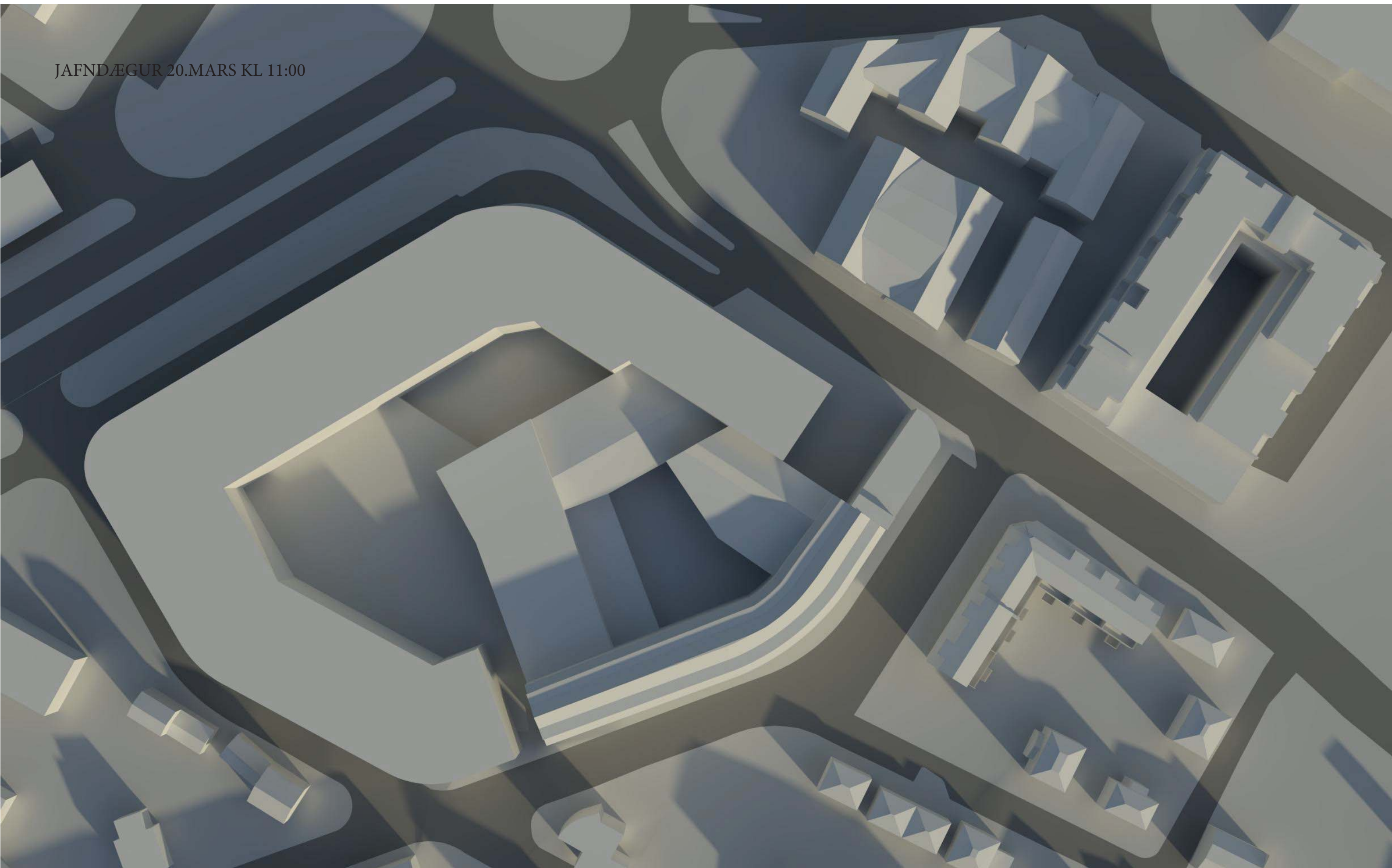
SUMARSÓLSTÖÐUR 21.JÚNÍ KL 14:00



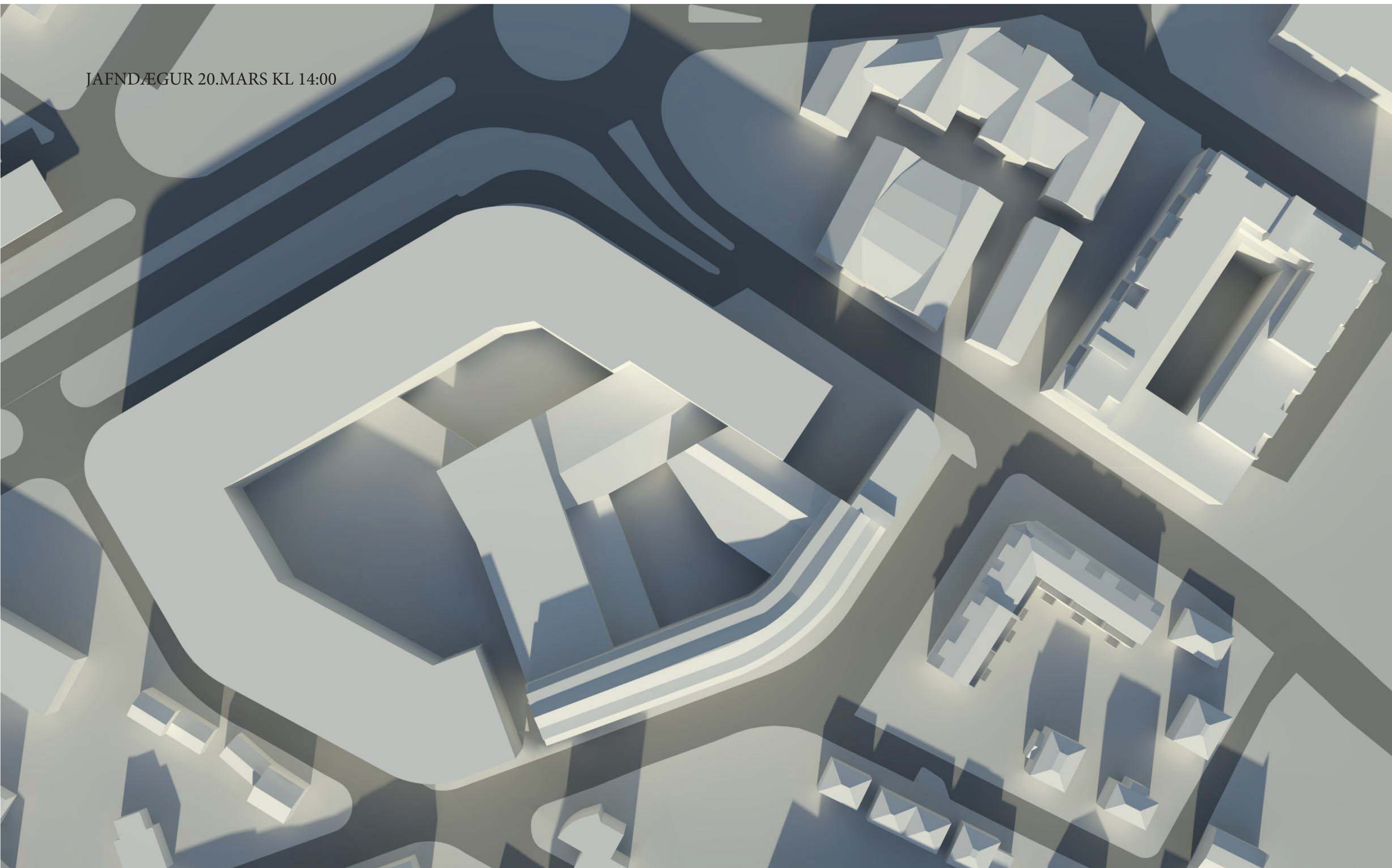
SUMARSÓLSTÖÐUR 21.JÚNÍ KL 17:00



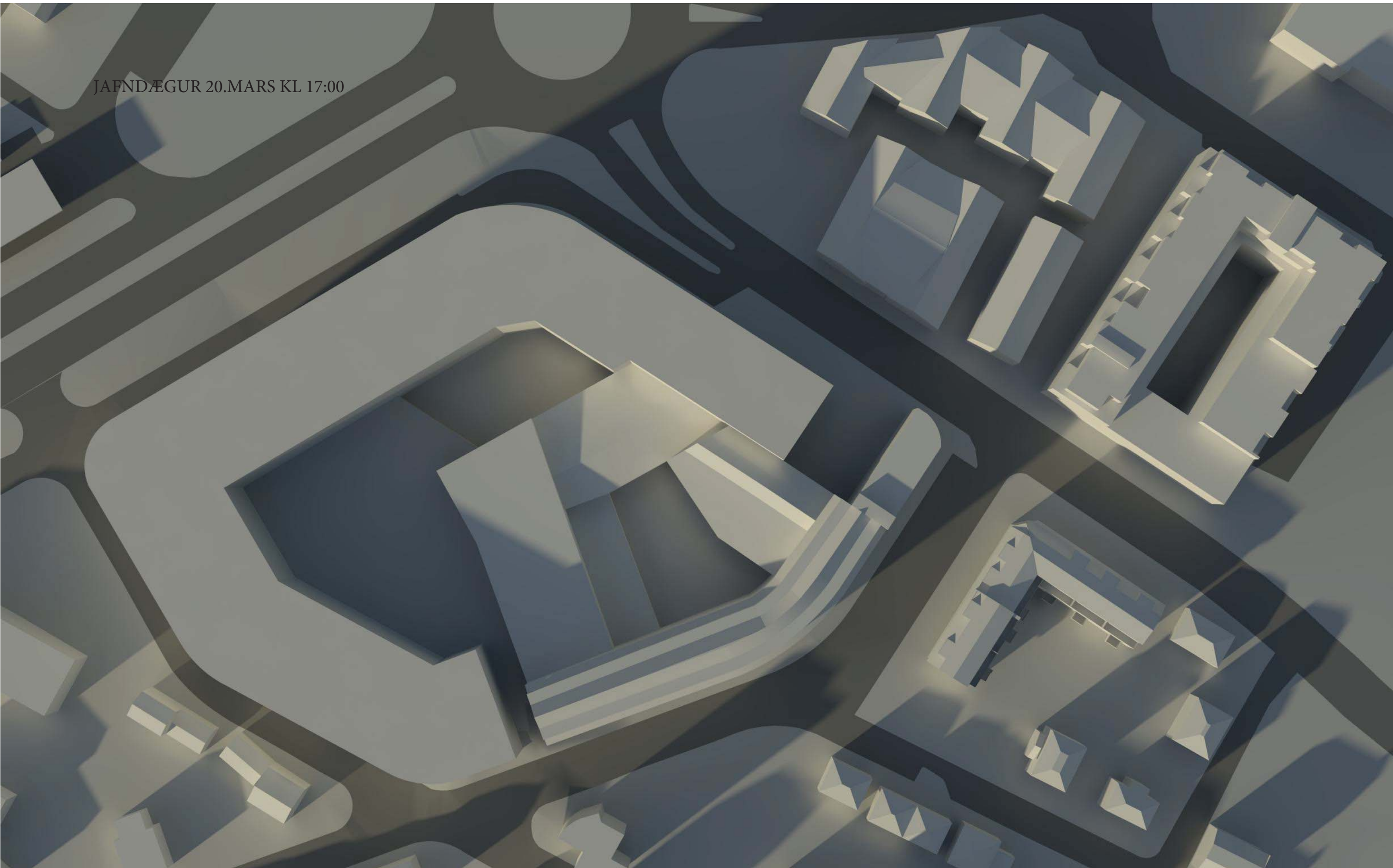
JAFNDÆGUR 20.MARS KL 11:00



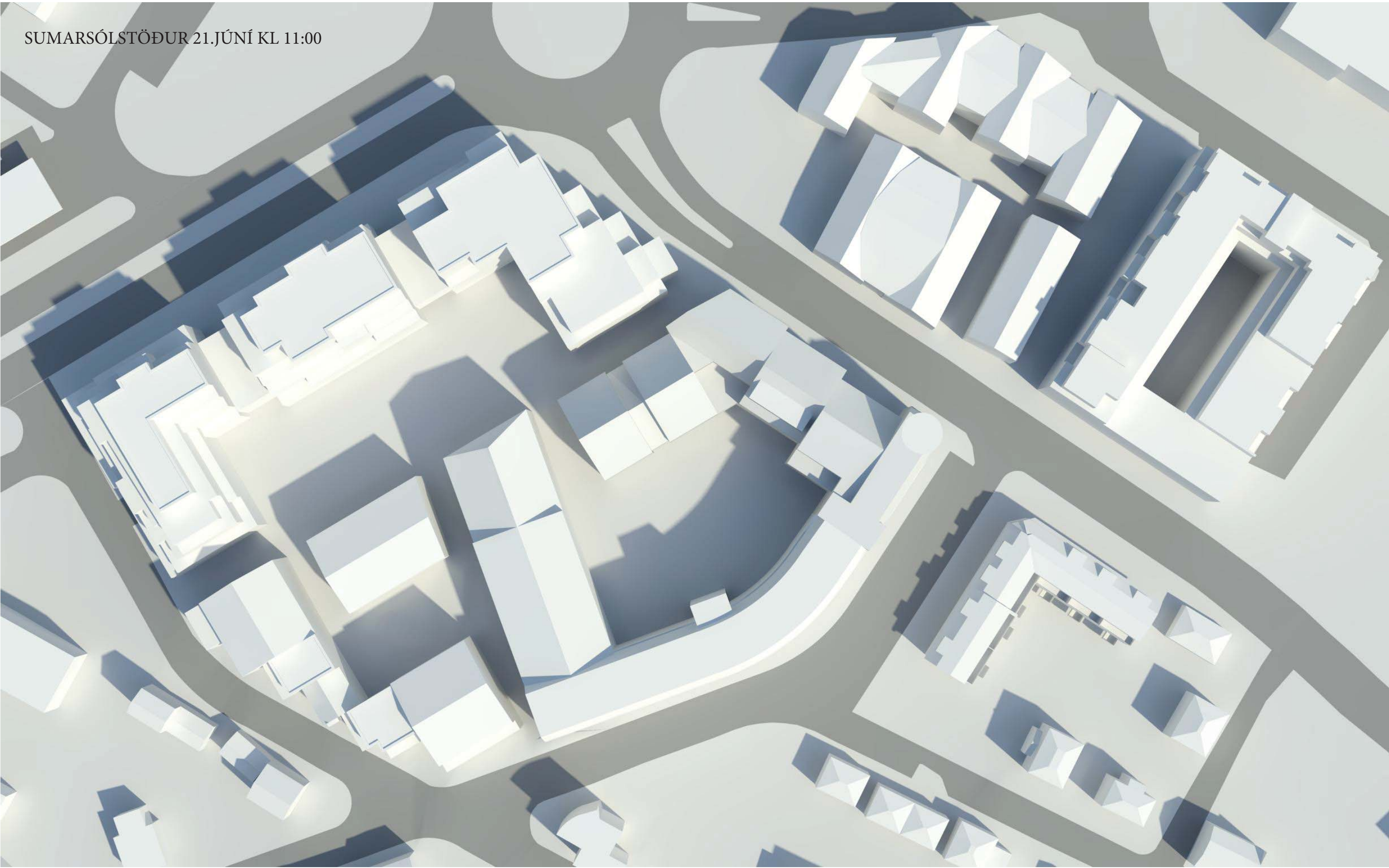
JAFNDÆGUR 20.MARS KL 14:00



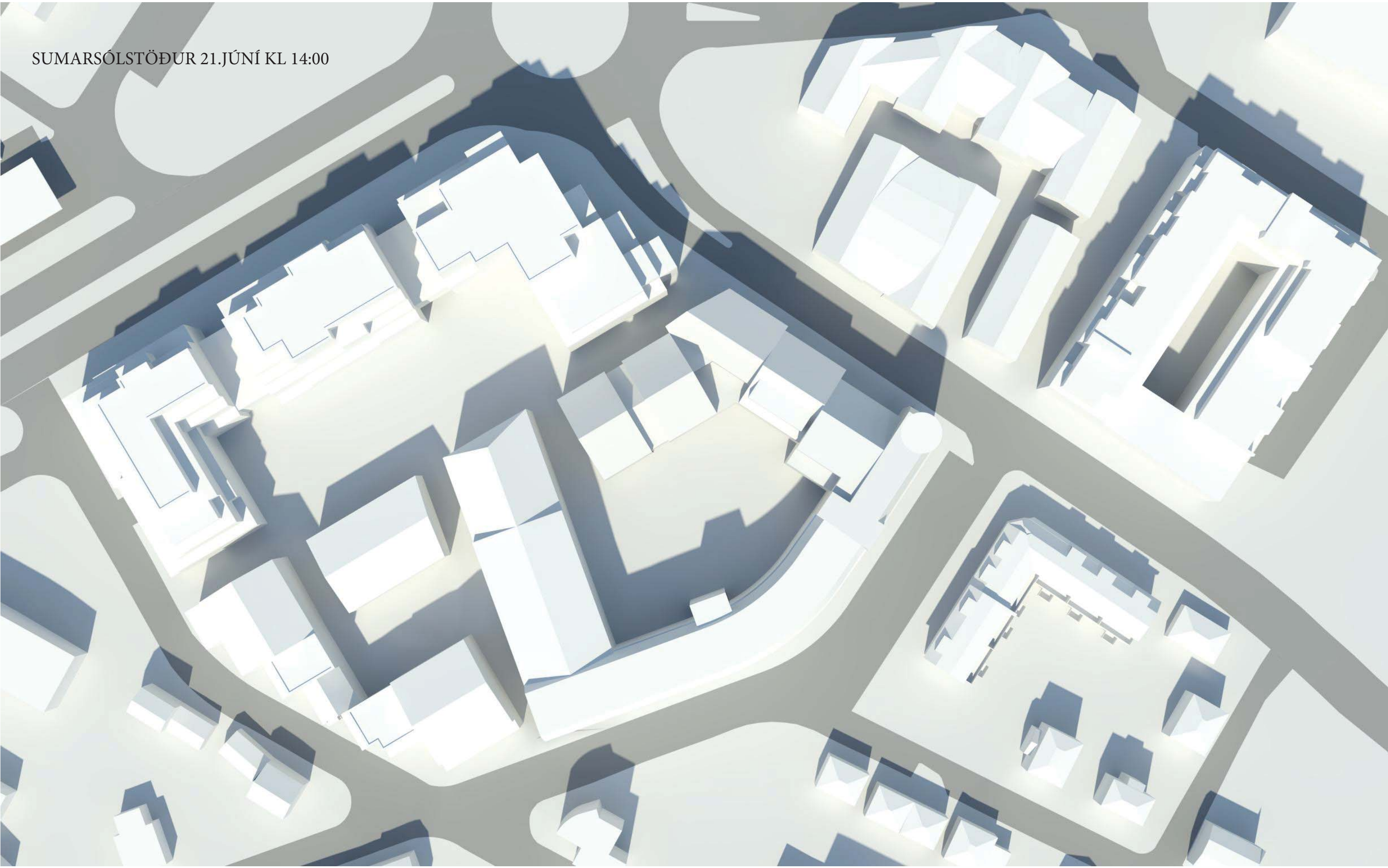
JAFNDÆGUR 20.MARS KL 17:00



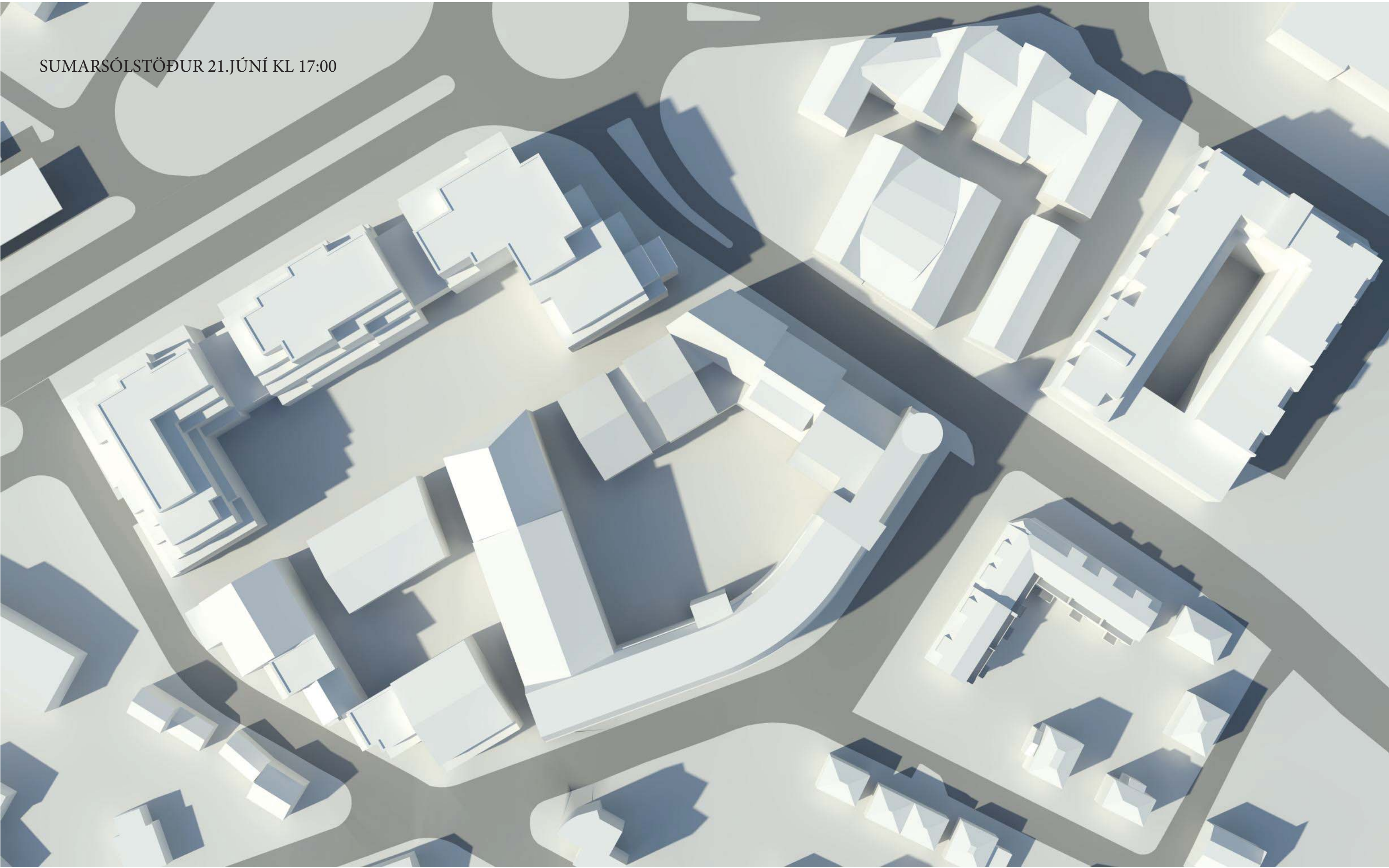
SUMARSÓLSTÖÐUR 21.JÚNÍ KL 11:00



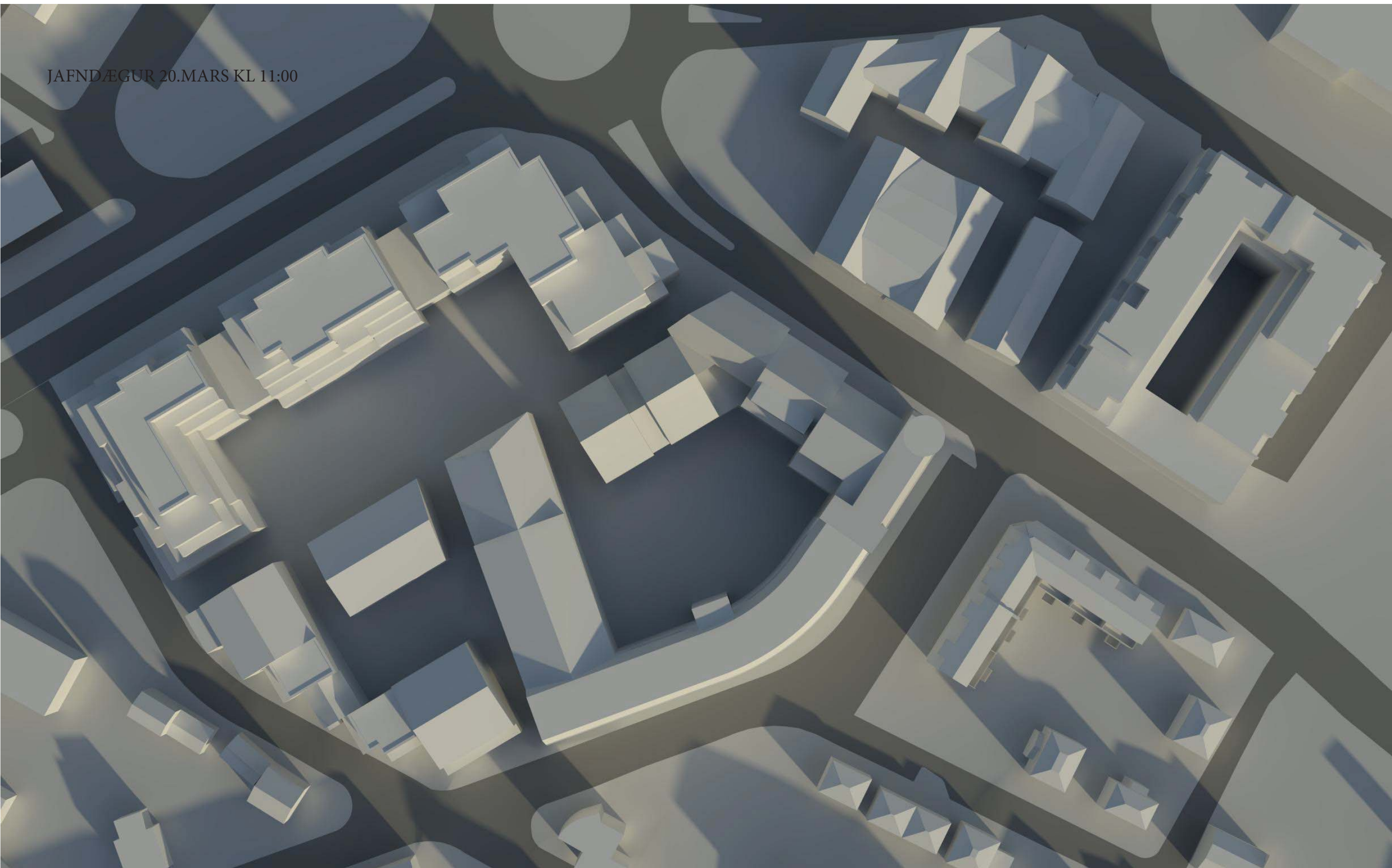
SUMARSÓLSTÖÐUR 21.JÚNÍ KL 14:00



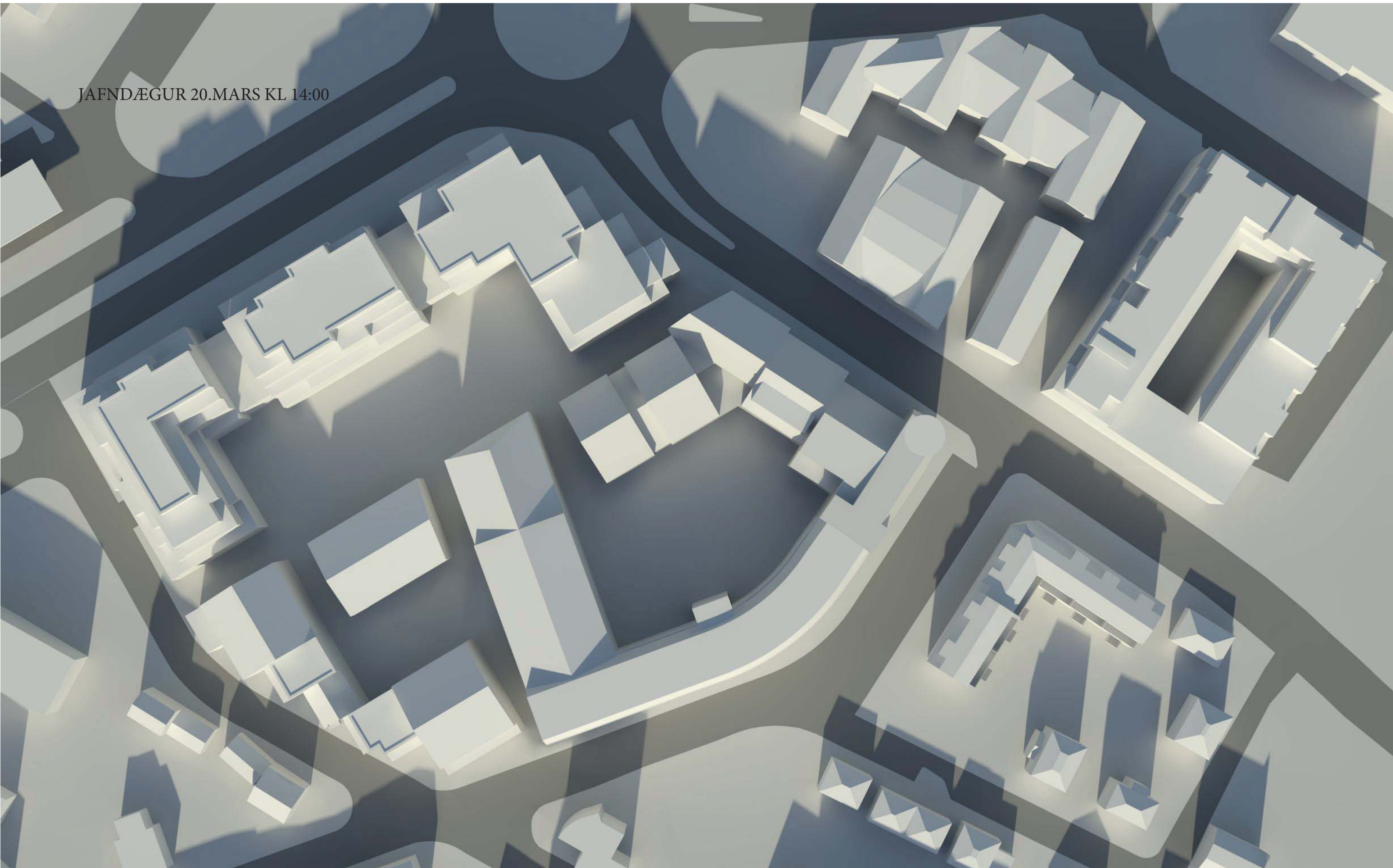
SUMARSÓLSTÖÐUR 21.JÚNÍ KL 17:00



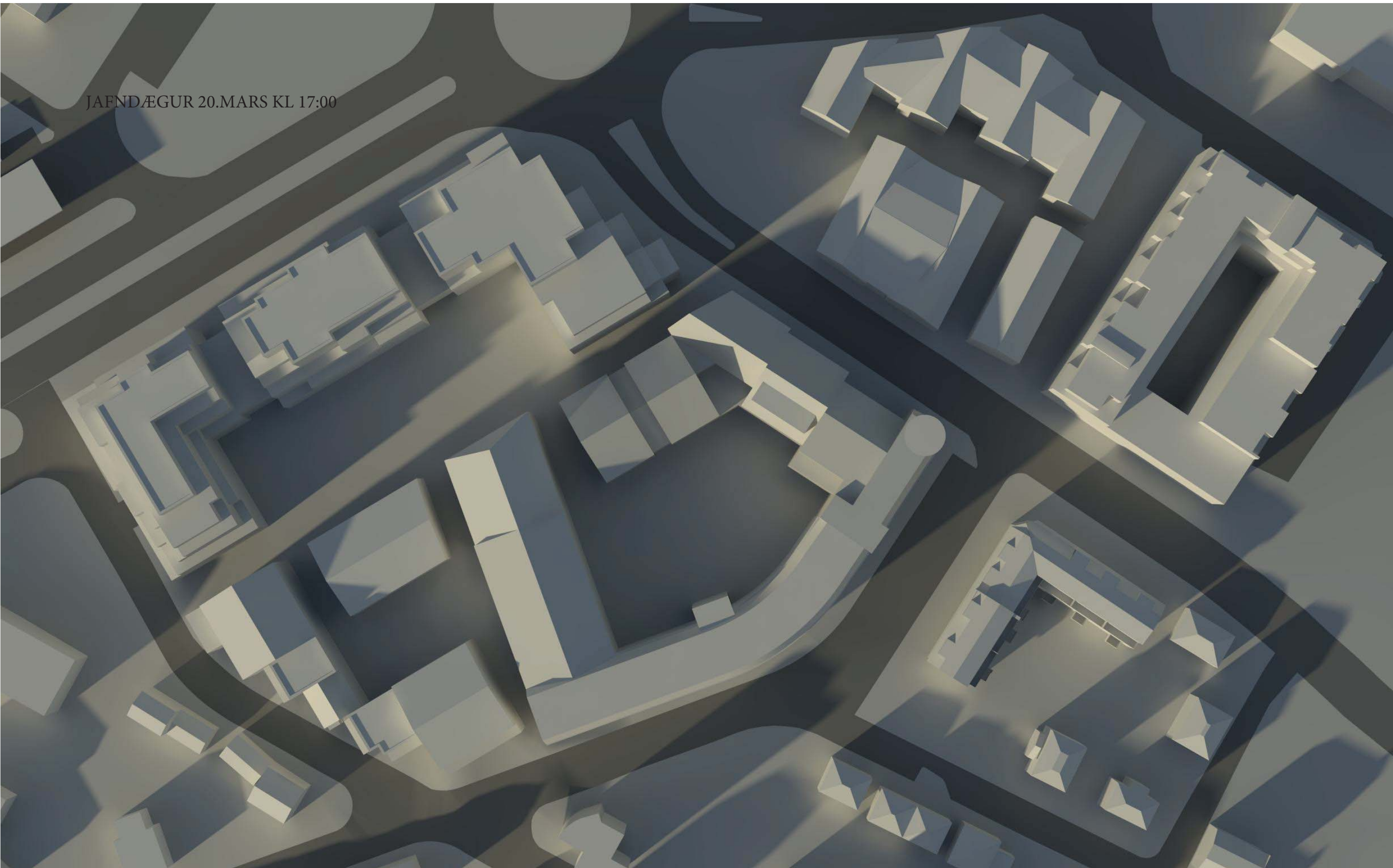
JAFNDÆGUR 20.MARS KL 11:00

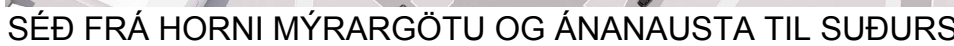


JAFNDÆGUR 20.MARS KL 14:00

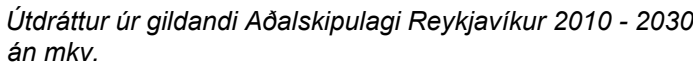


JAFNDÆGUR 20.MARS KL 17:00





Skýringarmyndir



- | | |
|---|--|
|  | Mörk skipulagssvæðis |
|  | Ný lóðarmörk |
|  | Eldri lóðarmörk |
|  | Byggingareitir |
|  | Stýrð gönguleið / aðkoma slökkvilið |
|  | Kvðð um að lágmarki 6 metra göngu og / eða hjólaleið |
|  | Stærð lóðar - m² |
|  | Hámarksbyggingarmagn - m² |
|  | Núverandi byggingar |
|  | Nýjar byggingar |
|  | Byggingareitir ofanjarðar |
|  | Byggingareitir neðanjarðar |
|  | Byggingareitir Veitna í efri kjallara |
|  | Byggingareitir svala |
|  | Heimild til hækkunar á núverandi húsum |
|  | Niðurrífsheimild |
|  | Óbundin byggingarlína |
|  | Bundin byggingarlína |
|  | Inn / útakstur í bilageymslu |
|  | Inngarðar |
|  | Mænisstefna |
|  | Gólfkóti neðstu inngangshæðar |
|  | Gólfkóti - Kótar sannreynast eftir færslu götu |
|  | Götukóti |
|  | Götukóti - Kótar sannreynast eftir færslu götu |
|  | Minni um járnbrautarteina |
|  | Kvðð um að lágmarki 6m opnun á reit S5 eða S6 |
|  | Gangstétt, leiðbeinandi lega |



Auk deiliskipulagsuppdráttar og skýringaruppdrátta eru greinargerð og hönnunarhandbók 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 íþargögn sem fylgja deiliskipulagsbreytingu þessari

Stærðir skv. gildandi deiliskipulagi

[illegible]

Stærðir skv. deiliskipulagsbreytingu

Deiliskipulagsskilmálar		Deiliskipulagsbreyting - skilmálatáta																		
Léó / húsnúmer	Staðgreinireitur	Landmúrin	Stóradalur	Stóradúrn	Altvinnustærsemi m	Hótel m	Búðir A m	Búðir B m	Byggingarmagn ofnarjar (A)	Byggingarmagn ofnarjar(A+B)	KVHK2	Byggingarmagn með kjallara	Nýtingarhúttalið ánn kjallara	Nýtingarhúttalið með eftirlöf (40% af eftirlöf / jarðhæð)	Nýtingarhúttalið með kjallara	Hámarksfjöldi búða	Áætlaður fjöldi ferðisberga / fjöldi gistingu	Áætlaður fjöldi búða	Lígningsfjöldi lígnabúða	
Seljaeygur 2	1.130.105	100.117	4.567	4.989**	890	8.375**	6.625	715	15.950	16.665	6.600	22.550	3.19	3.25	4.51	102	230	max 0.75 / búð	12	***
Vesturgata 64 (saminnaður hótel)	1.120.108	100.120	6.726	7.734**	890	8.375**	20.250	1.590	21.140	22.735	14.140	39.280	2.71	2.77	4.53	228	298	max 0.75 / búð	29	***
Semilurir heggja léka V44 og S2					1.840	8.375	26.875	2.310	37.690	39.400	20.740	57.630				330				
Húttalið 1-2 herbergja búða verði ekki hærra en 50% Húttalið annarra búðanna verði ekki hærra en 30%																				

* Lögð hefur verið til lóðarstækkun V64 af hálfu Reykjavíkurborgar 1500 m² án aukningar á byggingarmagni og yrði lóðin 8.226m² - þar af fara 432m² yfir á lóð S2

*** Lágmarksfjöldi samkvæmt samkomulagi við SEA
V64 - Reykjavíkurborg / Félagsbústaðir hafa kauprétt af 7 þessara 29 íbúða
S2 - Reykjavíkurborg / Félagsbústaðir hafa kauprétt af 3 þessara 12 íbúða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið
hfur meðferð í samræmi við ákvæði
2.mgr. 43. gr.skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt

i _____ þann 20 _____ og
i _____ þann 20 _____

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

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

Breyting/Dagsetning/Teiknað



Héðinsreitur - Deiliskipulagsbreyting

M k v . : 1:500 / 1:1000 / ÁN MKV

Dags:20.12.2018
Teiknað:

Unnið af:
Teikn arkitektapjónusta ehf.
Skipholt 25 105 Reykjavík
Sími 415 0700 KÍL: 421003-3430

Jvantspijker Urbanism Architectuur Research
Mathenesserdijk 418F 3026GV Rotterdam
9101 +31 102640669

TEİKN
arkitektapiknust

jvantspijken
Urbanism Architecture Research by

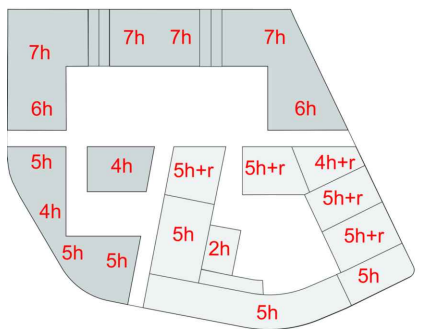
Byggingareitir

Byggingareitir á reitnum eru 14.
Hver reitur skal aðskilja sig í hönnun og mikilvægt er að
að sérkræmi sérstakra húsa sé greinlegt. Þó svo að lesa megi
ákvæðin sammetlara sem undirteki samlegð á reitnum



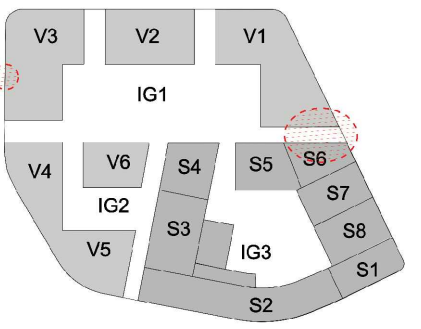
Hæðir húsa

Hæðir húsa eru frá fjórum til sjö.
Þakform er ýmist flatt eða með risi



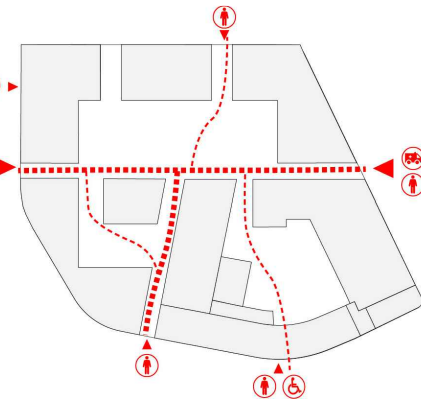
Staðsetning veitumannvirkja

Spernistöð 30m² á eftir kjallara undir göngugötu (V1) með
starfsmannaaðgengi um hús við Myrargötu (S5)
Minni spernistöð á eftir kjallara með starfsmannaaðgengi
frá stafrætt að bílastæði



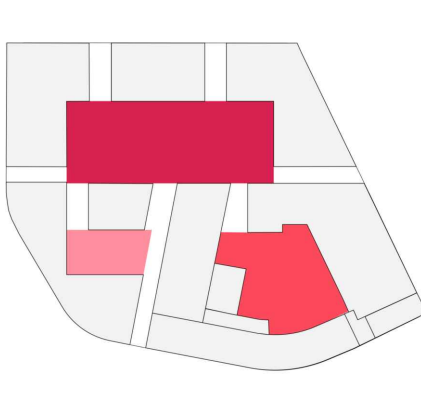
Aðgengi

Gert er ráð fyrir aðgengi fyrir alla um löðina, gangandi, hreyfhamlaða,
hjólendi, stólkvilið og sjúkrahlaða og aðra opnbera þjónustu.
Aðgengi er ýmist opið um stíga eða stíft í þegnum hús á reitnum.

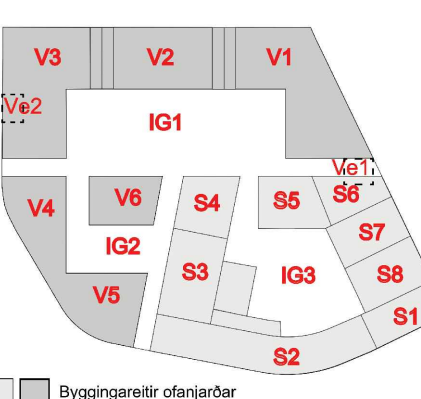


Inngarðar

Fyrir inngarðar hver með sín sérkræmi skapa fjölbreytta
og órænta uppifun fyrir íbúa, gesti og vegfarendur.

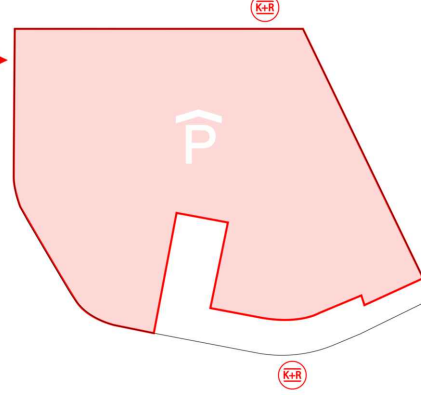


Byggingareitir ofan- og neðanjarðar



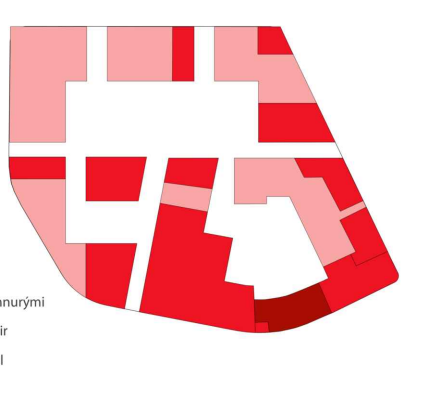
Bílastæði og aðkoma

Bílastæði eru neðanjarðar og skilastæði
skammtastæði við götu



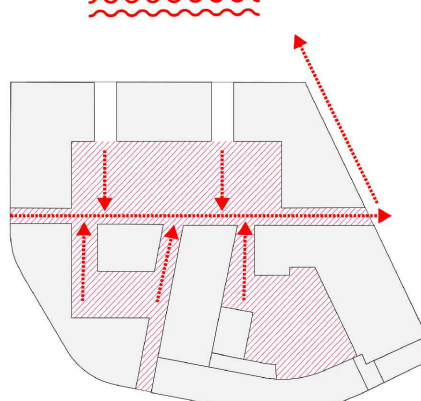
Starfsemi í götuþvæð

Íbúðir, hotei, fél vesturinn og þjónustustæði
aðganga mannfélid og uppifun í almenningargrmy



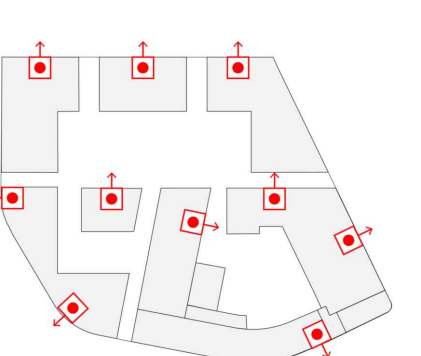
Ofanvatnslausnir

Regnvatni safnað um opnar rennur að safngöngum eða
gröfjum á loft. Vitrifastir loftir í kerfi borgarinnar til sjávar



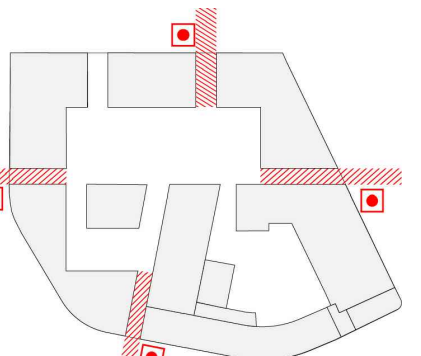
Sorphirða - lausn A

Sorphirsmur skal staðsettur, nálægt stígaþöngum eða í kjallara
með gróðu aðgengi.
Ekki er heimilt að staðsetja sorp svo það skerði göngugrmy
eða gerði innan svæðisins.



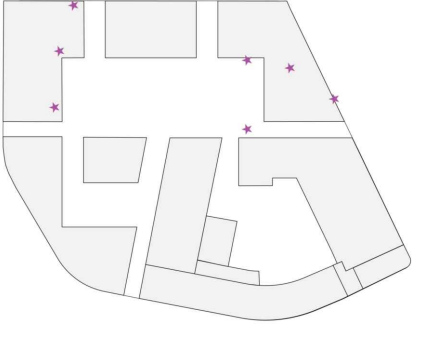
Sorphirða - lausn B

Dýggjamatstöðum skal komið fyrir nálægt götu með góðu aðgengi
svo sem til hólur við göngugötu.
Þessi lausn krefst deiliskipulagsbreytingar með mögulegri löðastækkun
svo sorphólur séu innan lóðar.



Formninnjar

Sjá nánar formflettaskrýningu
skýrslu nr. 98 frá 2003



Skýringarmyndir

Sjá nánar í greinargerðu, lögðögnum og hönnunarmyndböð



SÉÐ UPP MÝRARGÖTU TIL AUSTURS

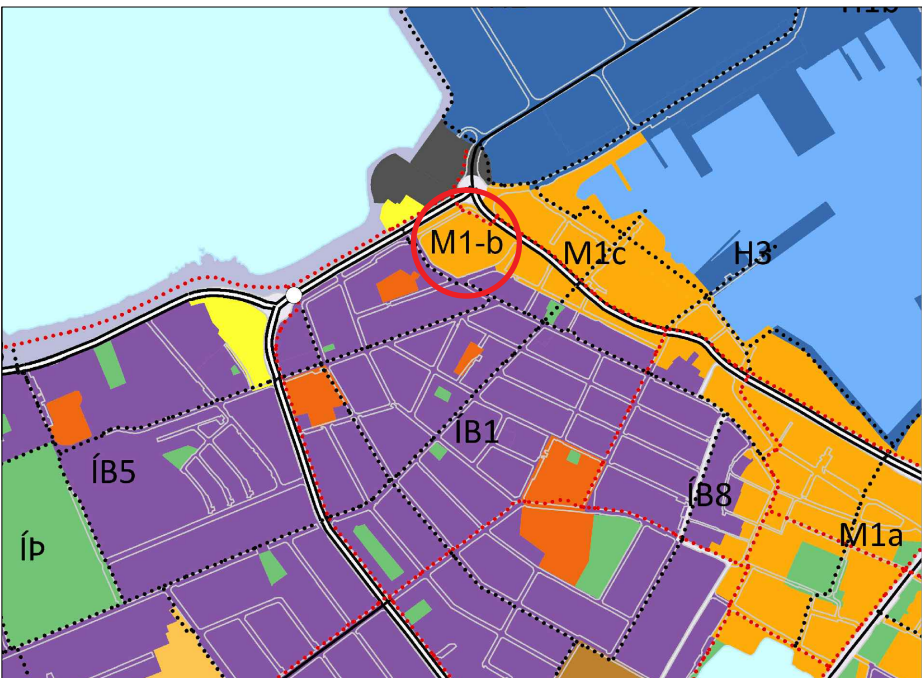
Skýringarmyndir



SÉÐ FRÁ HORNI VESTURGÖTU OG ÁNANAUSTA

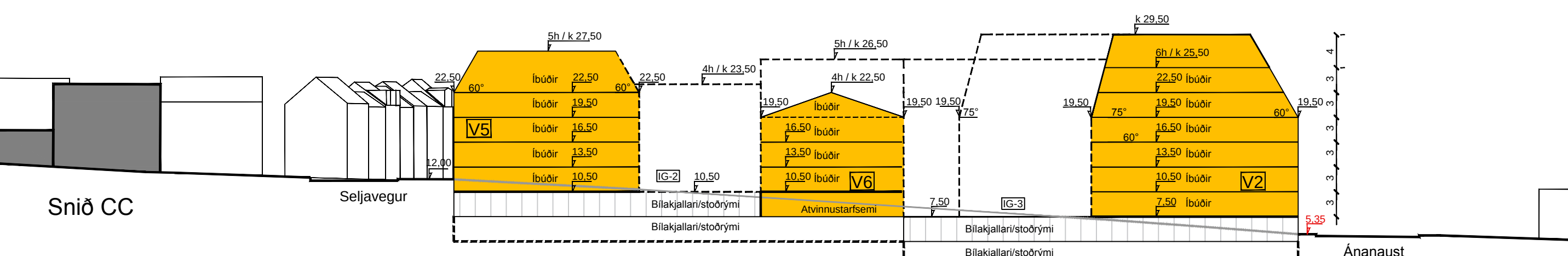
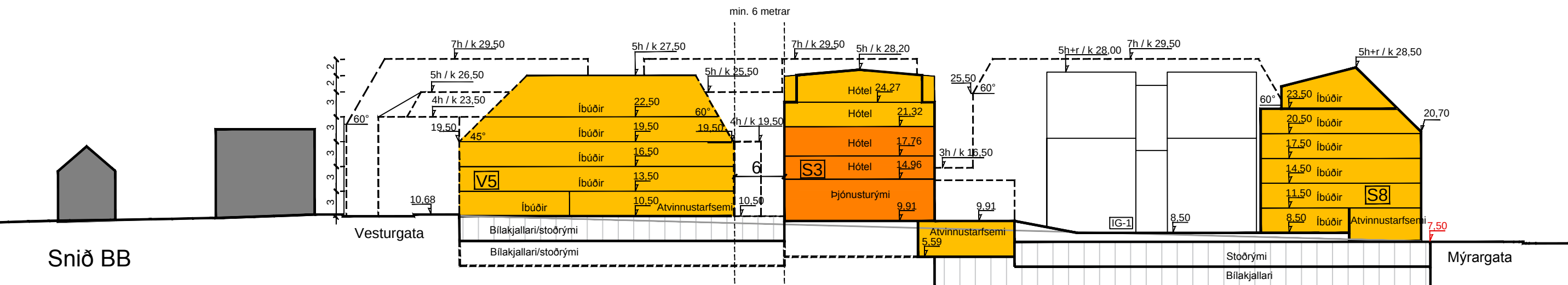
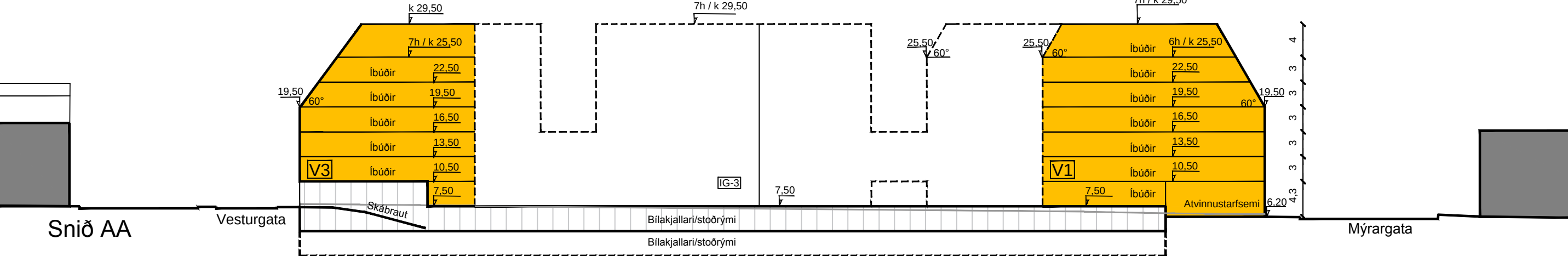


SÉÐ FRÁ HORNI ÁNANAUSTA UPP VESTURGÖTU



Útdráttur úr gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030
án mkv.

- Núverandi byggingar
- Nýjar byggingar
- Stoðrymi / bílakjallari
- IG-X Inngarðar
- SX / VX Byggingareitir
- XXX Hæðakótar
- XXX Hæðakótar - Kótar sannreynast eftir færslu götu



Sneiðingar - mkv. 1:500
Kótar á þökum sjna hámarks hæðir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengio
hefur meðferð í samræmi við ákvæði
2.mgr. 43. gr.skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt

f _____ þann 20 ____ og
f _____ þann 20 ____

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

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

Breyting/Dagsetning/Teiknað



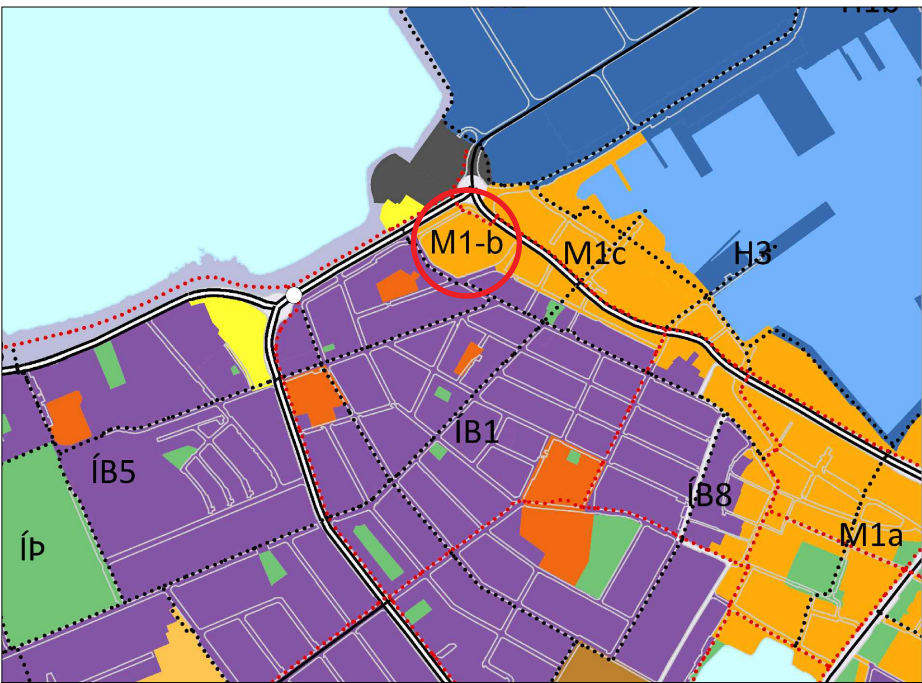
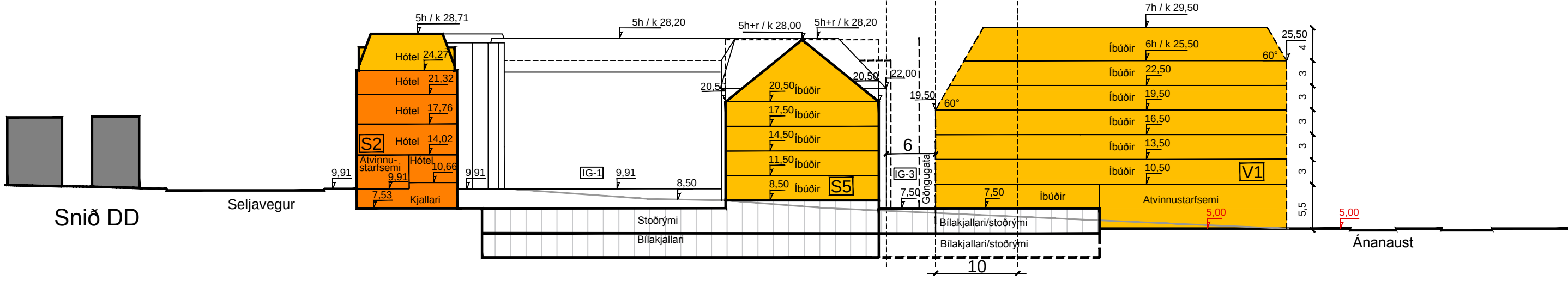
Héðinsreitir - Deiliskipulagsbreyting

Mkv.: 1:500 / 1:1000 / AN MKV
Dags: 20.12.2018
Teiknað:

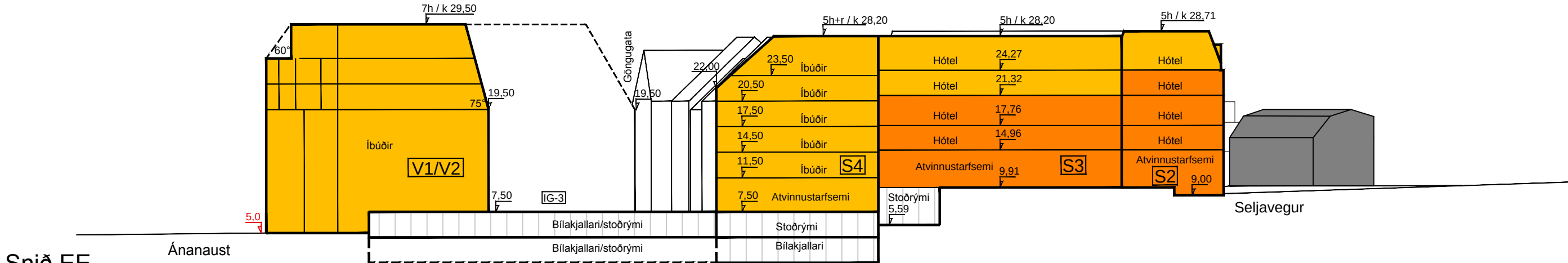
Unnið af:
Teikn arkitektapjónusta ehf.
Skipholt 25 105 Reykjavík
Sími 415 0700 Fx. 421093-3430

Jvantspijker Urbanism Architectural Research
Mathnesserdijk 418F 3026GV Rotterdam
Sími +31 102840588





- Útdráttur úr gildandi Adalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 án mkv.
- Núverandi byggingar
 - Nýjar byggingar
 - Stoðrymi / bílajakjallari
 - IG-X Inngarðar
 - SX / VX Byggingareitir
 - XXX Hæðakótar
 - XXX Hæðakótar - Kótar sannreynast eftir færslu götu



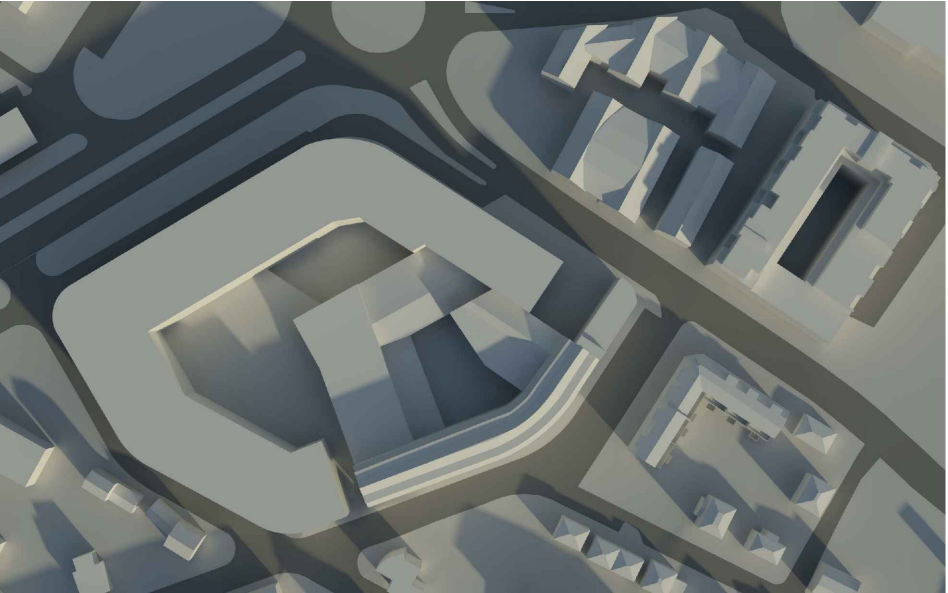
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43. gr.skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í _____ þann 20 ____ og
í _____ þann 20 ____

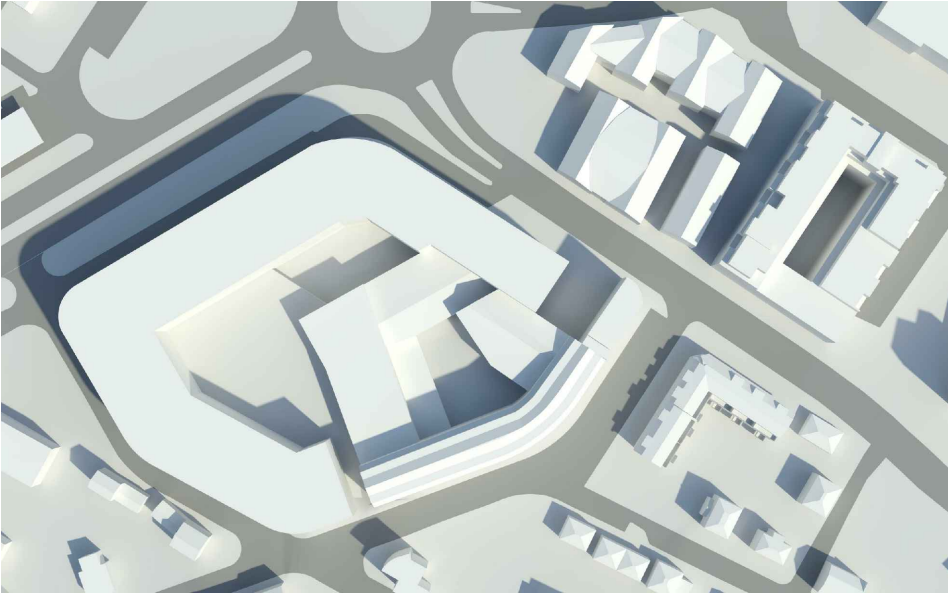
Tillagan var auglýst frá _____ 20 ____
með athugasemdafrest til _____ 20 ____.



Skuggavarp - Gildandi deiliskipulag

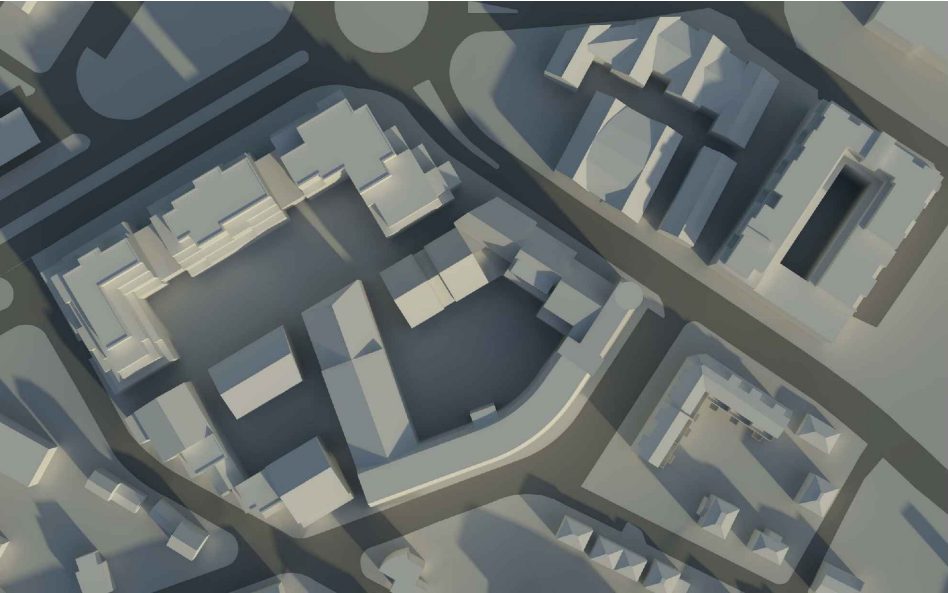


JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 11

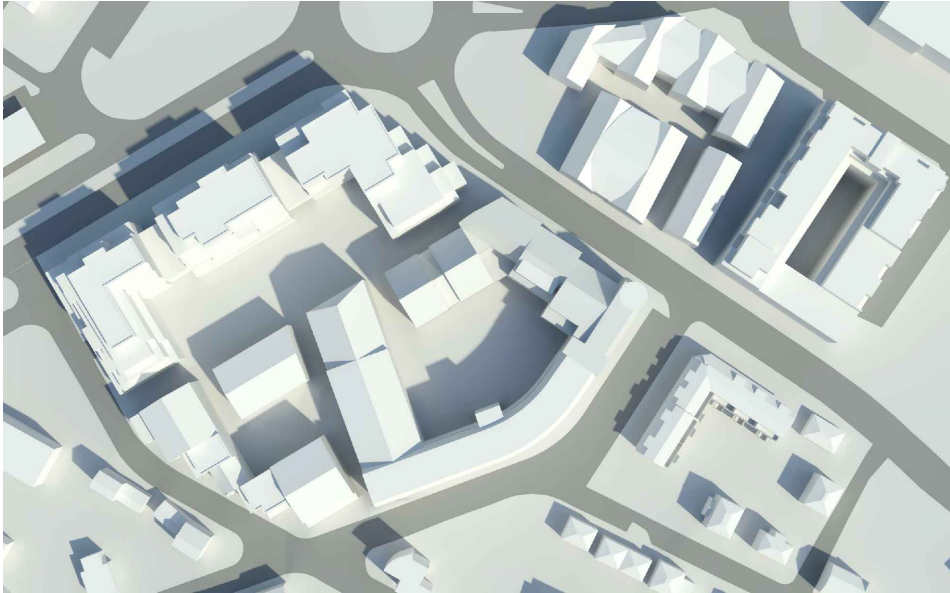


SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 11

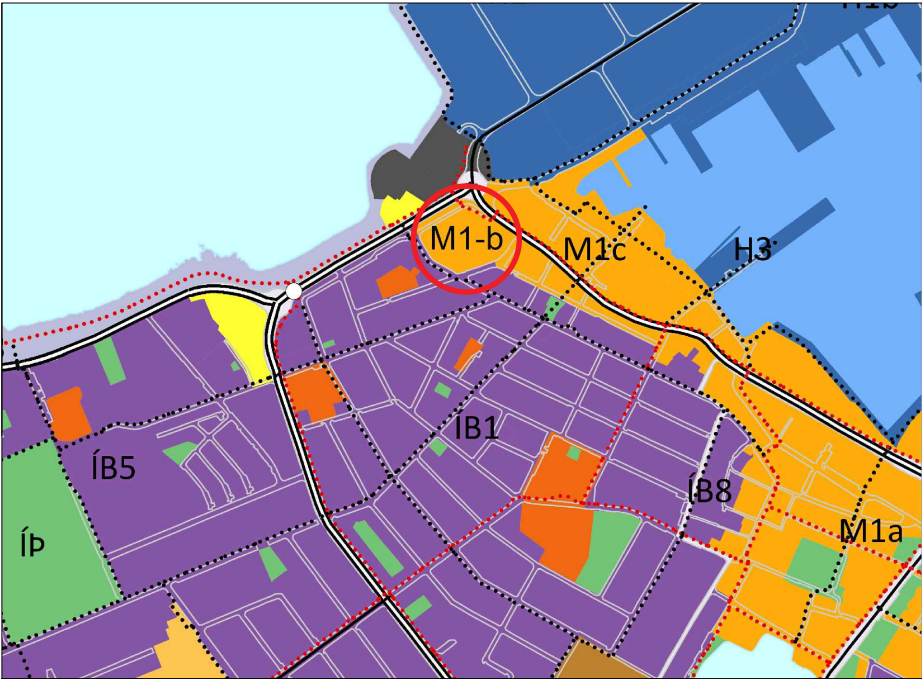
Skuggavarp - Tillaga að deiliskipulagsbreytingu



JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 11



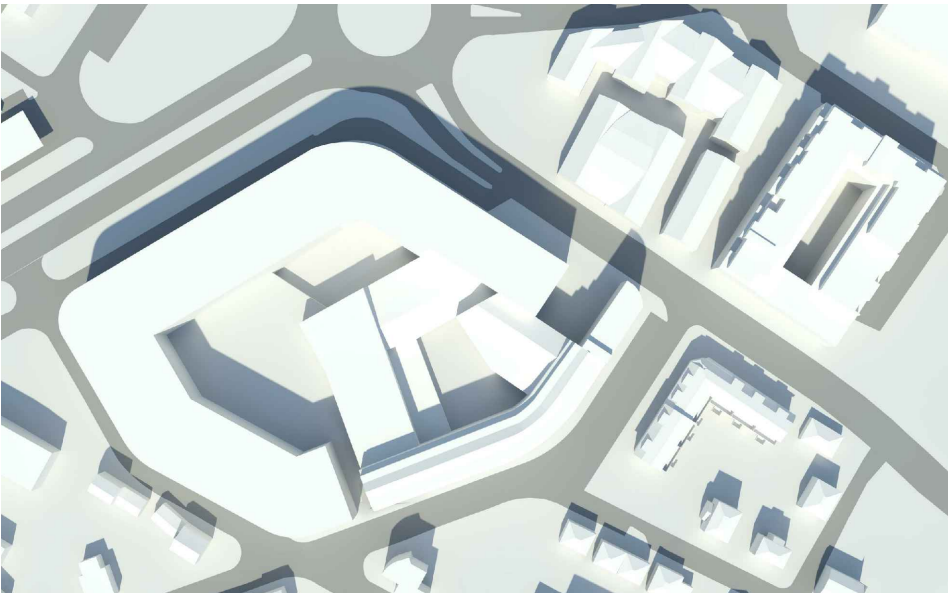
SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 11



Útdráttur úr gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 án mkv.



JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 14



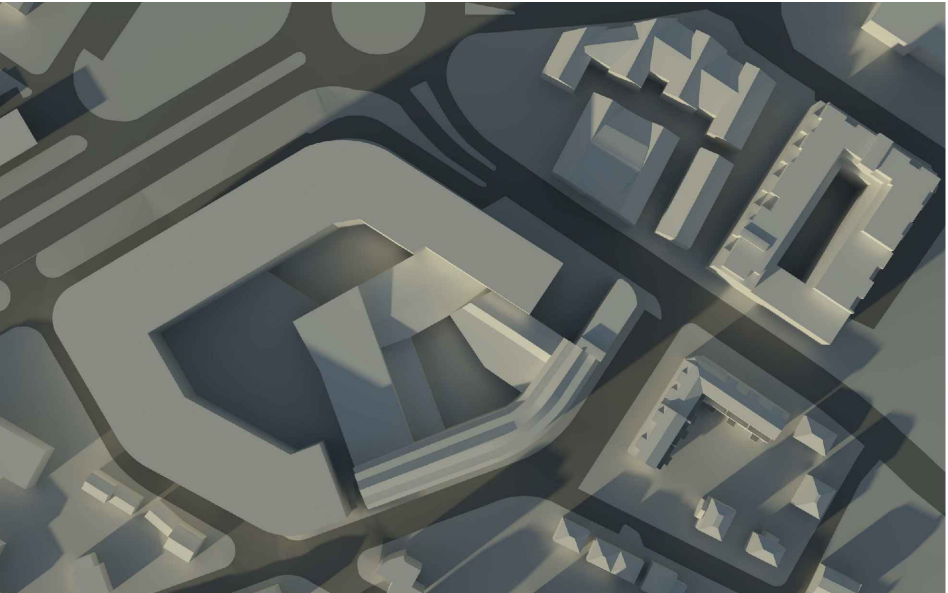
SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 14



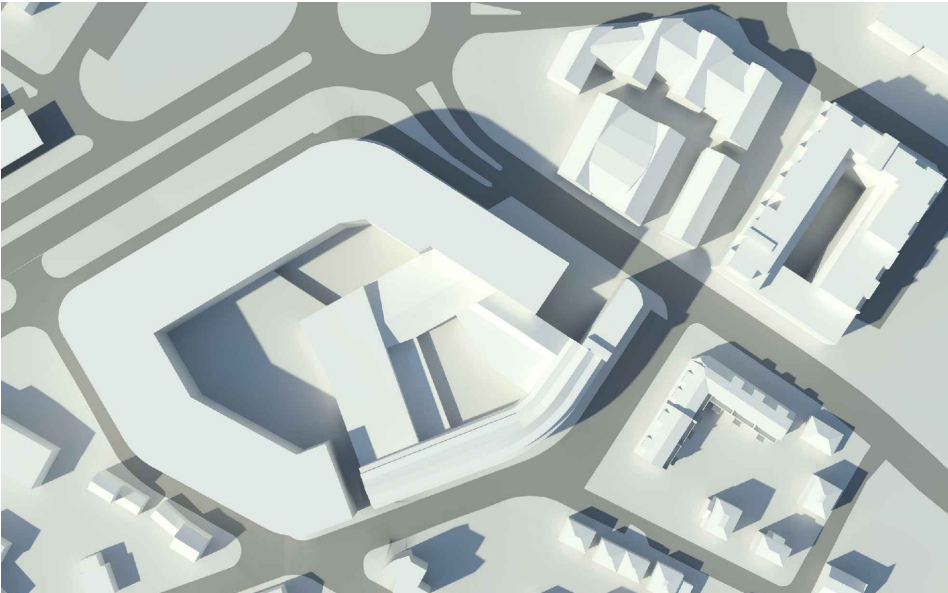
JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 14



SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 14



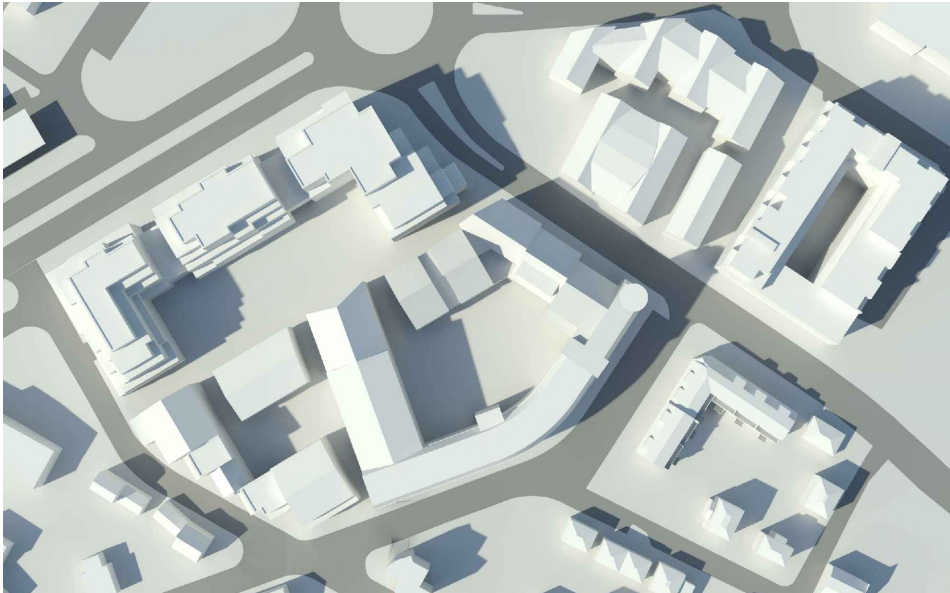
JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 17



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 fengio 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____.

Breyting/Dagsetning/Teiknað



Héðinsreitur - Deiliskipulagsbreyting

Mkv.: 1:500 / 1:1000 / ÁN MKV
Dags: 20.12.2018
Teiknað:

Unnið af:
Teikn arkitektapjónusta ehf.
Skipholt 25 105 Reykjavík
Sími 415 0700 Fx. 421093-3430

Jvantspíjker Urbanism Architectuur Research
Mathenesserdijk 418F 3026GV Rotterdam
Sími ++31 102840588



Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Seljavegur ehf., kt. 430907-0690, þverholti 14, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni
Seljavegur 2, í Reykjavík.

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafar að lóðinni Seljavegur 2, landnúmer 100117, eru tveir, S2 Norður ehf., kt. 620617-2370 og Seljavegur ehf., kt. 430907-0690. Lóðarhafar hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera Seljavegur ehf. og Reykjavíkurborg með sér þetta samkomulag. Samkomulag um uppbyggingu á lóðinni Seljavegur 2 er einnig gert við S2 Norður ehf.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Seljavegi 2 stefnir lóðarhafi að á lóðarhluta hans verði byggt hótél auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 27. nóvember 2014.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðin Seljavegur 2 er staðsett á svokölluðum Héðinsreit og er afmörkun lóðarinnar og skipulagsreitsins sýnd á fylgiskjali nr. 1.

Allir lóðarhafar á reitnum vinna sameiginlega að nýrri deiliskipulagstillögu fyrir reitinn. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Áætlað er að lóðin Seljavegur 2 verði eftir deiliskipulagsbreytingu um 4.999m². Hluti lóðarinnar um 4.132 m² er eignarlóð, en um 867m² verður leigulóð.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir þann hluta Seljavegar 2, sem verður leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir hluta af lóðinni felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Héðinsreit o.fl. er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að byggt verði hótél, atvinnuhúsnæði og íbúðir á lóðinni Seljavegur 2.

Vegna breyttrar hagnýtingar á lóðinni Seljavegur 2 skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 16.000 kr. fyrir hvern fermetur ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag.

Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar áætlað 3.037 m², sem skiptist þannig á milli lóðarhafanna að í hlut S2 Norður ehf. koma 2.251 m² og í hlut Seljavegar 2 ehf. 786 m². Greiðslum til Reykjavíkurborgar vegna innviða og aukins byggingarrétta skiptast milli lóðarhafa miðað við viðbótarbyggingarmagn hvors þeirra.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 og skal það framreikna í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjaldldagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. mgr. þessarar greinar er 120 dögum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir Héðinsreit hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Byggingaleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Gjaldldagi gatnagerðargjalda fyrir lóðina Seljaveg 2 er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 3. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd gerir ekki ráð fyrir að íbúðir verði á eignarhluta Seljavegar ehf.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd gerir ekki ráð fyrir að íbúðir verði á eignarhluta Seljavegar ehf.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að veitt verðir sérstöku fé til listskreytinga í almenningsskými, utan lóðar eða á hús á skipulagsreitnum. Hlutdeild Seljavegar ehf. til listskreytinga verður 4.500.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháar fjárhæðir til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft við lóðarhafa um val og útfærslu á listskreytingum.

7. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi samkvæmt samkomulagi þessu áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Kvaðarinnar skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Seljavegar 2, með landnúmerið 100117.

8. gr.

Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

9. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðunum Vesturgötu 64 og Seljavegar 2 að flytja þurfi lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Seljavegur 2, landnúmer 100117.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann 13. desember 2018.

Reykjavík . desember 2018.

Í stjórn Seljavegar ehf.

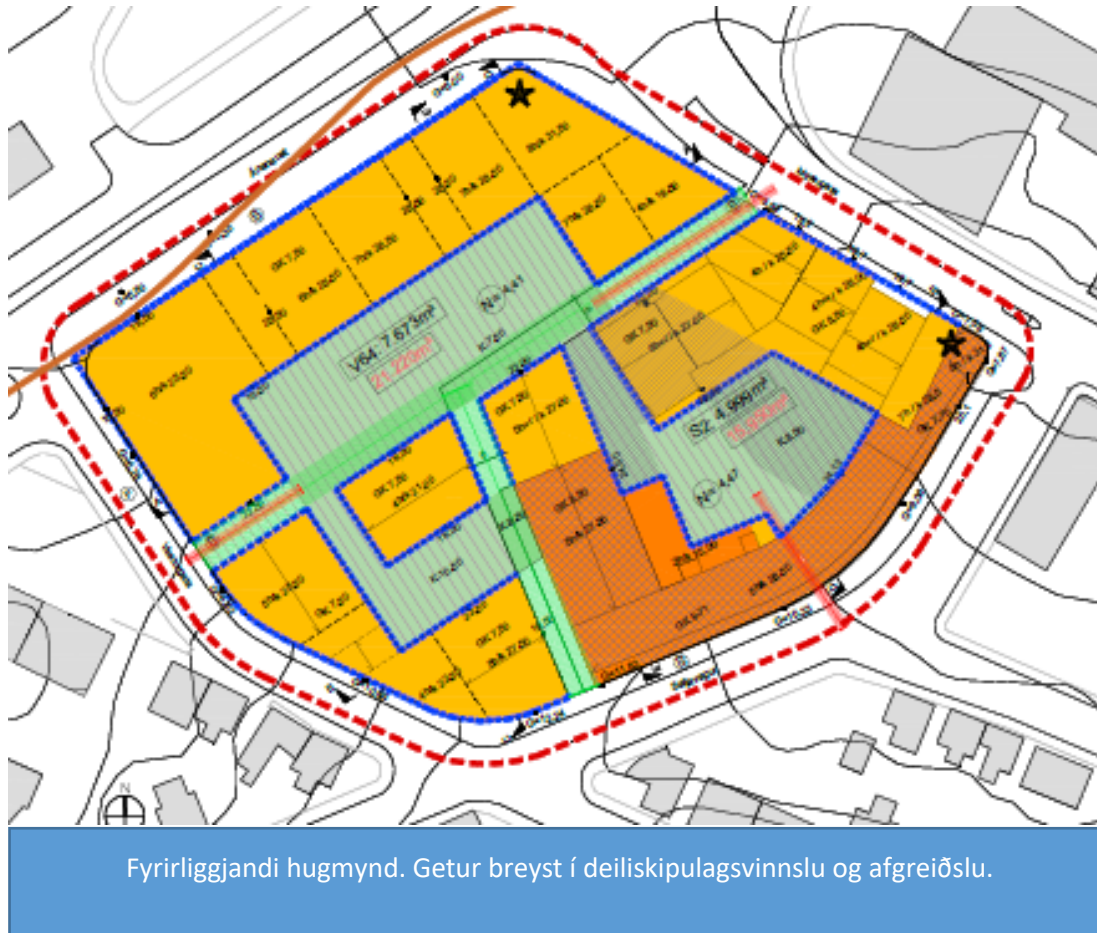
F.h. Reykjavíkurborgar

Vitundarvottar að réttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

kt.

kt.

Fyrirhuguð afmörkun lóða á Héðinsreit.



Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, og Hróður ehf., kt. 530614-0420, Kjalarvogi 7-15, 104 Reykjavík, gera með sér eftirfarandi

**samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni
Vesturgata 64, í Reykjavík.**

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafi hefur hug á uppbyggingu íbúða á lóðinni Vesturgata 64 í Reykjavík, landnúmer 215389. Af því tilefni gera lóðarhafi og Reykjavíkurborg með sér þetta samkomulag.

Á lóðinni Vesturgötu 64 gerir gildandi skipulagð ráð fyrir íbúðum og hjúkrunarheimili/-þjónustuíbúðum fyrir aldraða, en stefnt er nú að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir og atvinnuhúsnæði í samræmi við fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 27. nóvember 2014.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarleigusamningur

Lóðin Vesturgata 64 er staðsett á svokölluðum Héðinsreit og er afmörkun lóðarinnar og skipulagsreitsins sýnd á fylgiskjali nr. 1.

Allir lóðarhafar á reitnum vinna sameiginlega að nýrri deiliskipulagstillögu fyrir reitinn. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn, nýtt deiliskipulag fyrir Héðinsreit o.fl. er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

Áætlað er að lóðin Vesturgata 64 verði eftir deiliskipulagsbreytinguna um 7.794 m². Hluti lóðarinnar er eignarlóð um 3.618m², en um 4.176m² lóðarinnar verður leigulóð.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir þann hluta Vesturgötu 64, sem verður leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd.

Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir hluta af lóðinni felldur úr gildi.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að byggðar verða íbúðir og atvinnuhúsnæði á lóðinni Vesturgötu 64. Til að skapa svigrúm til uppbyggingar á deiliskipulagsreitnum er áformuð 1.400 fermetra stækkun lóðarinnar Vesturgötu 64. Ekki verður greitt sérstaklega fyrir fyrirhugað lóðarstækkun.

Vegna breyttrar hagnýtingar á lóðinni Vesturgötu 64 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 16.000 kr. fyrir hvern fermetur af auknum byggingarrétti ofanjarðar á lóðinni. Aukið byggingarmagn þetta er nú áætlað 6.958m².

Fjárhæðin er miðuð við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 og skal fjárhæðin framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjaldddagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar, skv. 2. mgr. þessarar greinar er 120 dögum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir reitinn hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Byggingaleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en framangreind byggingaréttargreiðsla hefur verið greidd.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Gjaldddagi gatnagerðargjalda fyrir lóðina Vesturgötu 64 er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef samþykkt verður meira byggingarmagn ofanjarðar en sem nemur hámarksbyggingarmagni skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 2. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 7 íbúðum í húsum á lóðinni. Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 45-60m² að birtu flatarmáli. Ef geymsla fylgir íbúð skal hún ekki vera stærri en 4m². Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar að íbúðir að svipaðri stærð í húsunum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki íbúðum þessum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 440.000 kr. (virðisauka-skattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið frá á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um húsin á lóðinni, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða hf. og Reykjavíkurborgar - skrifstofu eigna og atvinnuþróunar samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinna að hluti íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða, búsetur-
réttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Miðað við áformað byggingarmagn er samkomulag
um að 29 íbúðir falli undir ákvæði þetta. Reykjavíkurborg/Félagsbústaðir hafa kauprétt
að 7 þessara íbúða, sbr. 4. gr.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst
verður sem kvöð á núverandi lóð. Jafnframt skal skrá kvöð þessa á viðkomandi íbúðir í
eignaskiptayfirlýsingu húsanna.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að hvor samningsaðili muni leggja fram 11.500.000 kr. framlag
til listskreytinga í almenningrými utan lóða eða á húsum á skipulagsreitnum. Samráð
skal haft við lóðarhafa á reitnum um val og útfærslu á listskreytingum.

7. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi samkvæmt samkomulagi þessu áður en
greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum
framsalshafa. Kvaðarinnar skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Vesturgötu 64,
með landnúmerið 215389.

8. gr.

Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags
þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða
fyrirvara.

9. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðunum Vesturgötu 64 og Seljavegar
2 að flytja þurfi lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Vesturgötu 64, landnr. 215389.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann 13. desember 2018.

Reykjavík . desember 2018

F.h. Reykjavíkurborgar

Í stjórn Hróðurs ehf.

kt.

kt.

Fyrirhuguð afmörkun lóða á Héðinsreit.



Fyrirliggjandi hugmynd. Getur breyst í deiliskipulagsvinnslu og afgreiðslu.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar S2 Norður ehf., kt. 620617-2370, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Seljavegur 2, í Reykjavík.

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafar að lóðinni Seljavegur 2, landnúmer 100117, eru tveir, S2 Norður ehf. og Seljavegur ehf., kt. 430907-0690. Lóðarhafar hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera S2 Norður ehf. og Reykjavíkurborg með sér þetta samkomulag. Samkomulag um uppbyggingu á lóðinni Seljavegur 2 er einnig gert við Seljaveg 2 ehf.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Seljavegi 2 stefnir lóðarhafi að á lóðarhluta hans verði byggðar íbúðir auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykkt húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 27. nóvember 2014.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðin Seljavegur 2 er staðsett á svokölluðum Héðinsreit og er afmörkun lóðarinnar og skipulagsreitsins sýnd á fylgiskjali nr. 1.

Allir lóðarhafar á reitnum vinna sameiginlega að nýrri deiliskipulagstillögu fyrir Héðinsreit. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Áætlað er að lóðin Seljavegur 2 verði eftir deiliskipulagsbreytingu um 4.999m². Hluti lóðarinnar um 4.132 m² er eignarlóð, en um 867m² verður leigulóð.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir þann hluta Seljavegar 2, sem verður leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir hluta af lóðinni felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Héðinsreit o.fl. er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að byggt verði hótél, atvinnuhúsnæði og íbúðir á lóðinni Seljavegur 2.

Vegna breyttrar hagnýtingar á lóðinni Seljavegur 2 skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 16.000 kr. fyrir hvern fermeter ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag.

Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar áætlað 3.037 m², sem skiptist þannig á milli lóðarhafanna að í hlut S2 Norður ehf. koma 2.251 m² og í hlut Seljavegar 2 ehf. 786 m². Greiðslum til Reykjavíkurborgar vegna innviða og aukins byggingarrétta skiptast milli lóðarhafa miðað við byggingarmagn hvors þeirra.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 og skal það framreikna í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjaldldagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. mgr. þessarar greinar, er 120 dögum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir reitinn hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Byggingaleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Gjaldldagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina Seljaveg 2 er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 3. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir S2 Norður ehf. að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 3 íbúðum í húsum á lóðinni. Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli auk geymslu hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4m². Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki íbúðum þessum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 440.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftaðardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið frá á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðinni, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverð.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Reykjavíkurborgar – skrifstofnu eigna og atvinnuþróunar og til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinna að hluti íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Miðað við áformað byggingarmagn er samkomulag um að 12 íbúðir falli undir ákvæði þetta. Reykjavíkurborg/Félagsbústaðir hafa kauprétt að 3 þessara íbúða.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að veitt verðir sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrými utan lóða eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild S2 Norður ehf. til listskreytinga verður 4.100.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháar fjárhæðir til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum.

7. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi samkvæmt samkomulagi þessu áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Seljavegar 2, með landnúmerið 100117.

8. gr.

Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

9. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðunum Vesturgötu 64 og Seljavegar 2 að flytja þurfi lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Seljavegur 2, landnúmer 100117.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs 13. desember 2018.

Reykjavík . desember 2018

Í stjórn S2 Norður ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar

Kt.





HÉÐINSREITUR DEILISKIPULAG

Ítargögn með deiliskipulagsbreytingu
20. desember 2018

- 1 | Héðinsreitur - forsögn | Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík 3**
- 2 | Hávaðagreining | VSÓ ráðgjöf 13**
- 3 | Vindagreining | Haraldur Ólafsson 34**
- 4 | Samgöngumat | Efla verkfræðistofa | Samgöngudeild Reykjavíkurborgar 36**
- 5 | Varðveislumat | Borgarsögusafn Reykjavíkur 45**
- 6 | Gróðurval | Landslag 63**
- 7 | Skóla- og leikskólamál | Skóla og frístundasvið Reykjavíkurborgar 70**
- 8 | Veitur 74**



Héðinsreitur

26.06.2017

forsögn_ deiliskipulagsbreyting fyrir Héðinsreits



1. Inngangur

Hér á eftir fer fram forsögn á deiliskipulagi fyrir Héðinsreit – markmiðum Reykjavíkurborgar og áherslum skv. gildandi aðalskipulagi.

2. staðsetning og afmörkun svæðis

Héðinsreit (Miðborg, M1b, þéttingarreitur nr. 5)

Landnotkun:

Reiturinn er innan miðborgar (M1) á svæði sem skilgreint er nánar sem M1b. Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta. Eftirfarandi skilgreining gildir um það svæði (bls. 207-208): „Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum Miðborgin í Borg fyrir fólk“

Á svæðinu eru mögulegt að vera með veitingastaði í flokki I-III og gististaði í flokki I-V (sbr. töflur 2 og 3 bls. 221-222). Matvöruverslanir eru heimilar á svæðinu (tafla 4, bls. 223).

Götuhliðastýring jarðhæða nær til Seljavegar og Mýrargötu, sbr. mynd 3, bls. 218. Þar gildir sú stýring að engin ein starfsemi, nema smásöluverslun, má taka yfir 50% að lengd skilgreindra götuhliða.

Byggingarmagn og yfirbragð byggðar:

Reiturinn er skilgreindur sem þéttingarreitur nr. 5, undir stefnunni um íbúðarbyggð og blönduð byggð (mynd 13, bls. 32-33). Fjöldi íbúða er 275, með mögulegri fjölgun í **330 íbúðir** ef nýting vikmarka er heimiluð. Miðað er við að hæðir húsa verði almennt 5-7 hæðir. Héðinsreit er innan Hringbrautar og því er mögulegt frávik aðeins 1 hæð á hluta af mannvirkjum reitsins.

Ekki er skilgreindar sérstaklega heimildir um atvinnuhúsnæði á reitnum, nema sem hluta af áætlaðri heildaraukningu þess í miðborginni (M1a-M1c, sjá töflu 3, bls. 52). Magn atvinnuhúsnæðis er til ákvörðunar í deiliskipulagi í samræmi við landnotkunarskilgreiningu svæðisins.

Önnur ákvæði:

Héðinsreit er innan hverfisverndarsvæðis miðborgar, sbr. ákvæði þar um, sjá mynd 3, bls. 166 og markmið um hverfisverndarsvæðið bls. 166.

Ánanaust er borgargata sbr. bls. 170 og aðalgata sbr. skilgreining landnotkunar bls. 205.

Núverandi byggð við Seljaveg, þ.e. „Götuhliða Seljavegar á mótis við Nýlendugötu“ (sjá bls. 234 í B-hluta og mynd 1, bls. 205). Um nærþjónustkjarna segir m.a.: „Kaupmaðurinn á horninu. Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa...“ (bls. 206-207).



3. samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum:

Á grundvelli nýs aðalskipulags Reykjavíkur eru að verða til fjölmörg uppbyggingarsvæði fyrir nýjar íbúðir í Reykjavík. Unnið hefur verið að kortlagningu þessara svæða á vegum umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar. Svæðin eru mörg hver í blönduðu eignarhaldi en oftast en ekki er um að ræða land sem er í eigu Reykjavíkurborgar en lóða- og/eða byggingarétt sem er að verulegu leyti í höndum einkaaðila, sem eru handhafar gildandi lóðarleigusamninga með mismunandi réttindum.

Reykjavíkurborg leggur áherslu á mikilvægi þess að skilgreina samningsmarkmið sín í tengslum við þá uppbyggingu sem framundan er, ekki síst varðandi þau svæði sem eru í blandaðri eigu.

Samningsmarkmiðin eru sett fram til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða. Skilgreining samningsmarkmiða leiðir til markvissari samningsgerðar og eykur líkur á að niðurstaða náist og að af uppbyggingu verði.

Með vísan til framangreinds setur Reykjavíkurborg sér eftirfarandi samningsmarkmið vegna nýrra uppbyggingarsvæða í Reykjavík:

- a. Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2014 til 2030.
 - i. Áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða.
 - ii. Áhersla lögð á gæðasvæði og gott umhverfi.
 - iii. Áhersla lögð á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- b. Að land og innviðir borgarinnar verði nýtt sem best.
- c. Að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni.
- d. Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á svæðinu og verði sú fjárhæð hluti af heildarstofnkostnaði innviða á viðkomandi svæði.
- e. Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa. Stefnt verði að því að 20-25% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin. Einnig verði stefnt að því að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði.



skjáskot af lóðinni



Seljavegur 2

Gildandi deiliskipulagsskilmálar og tafla:

Húsnúmer	Stærð lóðar	Byggingar 2017	Byggingar sem á að halda	Heimilað byggingarmagn m. bílgeymslu	Heimilað byggingarmagn án bílgeymslu	Nhl. án bílgeymslu	Áætlaður fjöldi íbúða	Óbyggðar heimildir skv. skipulagi 2007, án bílgeymslu, m.v. hús sem á að halda
Seljavegur 2	4.567m ²	9.797	8.185m ²	11.747 m ²	11.185m ²	2,45	175	3.000m ² ****
Sameinaðar lóðir/ Vesturgata 64	* 6.726m ²	-	-	22.000 m ²	** 14.180m ²	2,11	200	14.180m ²
Samtals	11.293m²	9.797m²	8.185m²	33.747m²	25.365 m²		*** 375	17.180m²

* Lögð hefur verið til lóðarstækkun af hálfu Reykjavíkurborgar 1500m²– án aukningar á byggingarmagni, og yrði lóðin þá 8.226m².

** Fermetrar sem voru áætlaðir fyrir hjúkrunarrými hafa verið dregnir frá (10.570m²)

*** skv. aðalskipulagi Reykjavíkur þá er hámark íbúða 330

**** Í minnisblaði frá Richard Briem dags. 28.09.2015 er þess getið að villa sé í núverandi deiliskipulagi sem birtis þannig að í skilmálatöflu vantar 2.235m² og þess óskað að skipulag verði uppfært. Það hefur ekki verið gert og því skoðast deiliskipulagið, stærðir og skilmálatafla líkt og samþykkt er frá 2007.

Heildar byggingarmagn á reitnum (án bílgeymslu) er því 25.365m², af því eru nýjar heimildir **17.180m²** án bílgeymslu.

Aðliggjandi skipulagsáætlanir:

Alliance reiturinn (í auglýsingu júní-júlí 2017); hér er deiliskipulagsbreyting í auglýsingu sem tekur mið af Alliance húsinu, styrkir stöðu þess í borgarmynd Reykjavíkur og eflir sögulegt hlutverk þess. Uppbyggingin tekur mið af því húsi.

Vesturbugt (samkeppnisviðræðum lauk í jan.2017); Lögð var áhersla í ferlinu á fjölbreytta hönnun (gerð var krafa um 4 arkitektastofur), opin svæði, torg og sameignleg rými utandyra skyldu skipa veigamikinn sess í tillögunni og útfærslu. Horft var til frágangs á svæðinu og einnig var félagsleg blöndun stór þáttur í ferlinu. Samkeppnisviðræðum er lokið og endanlegt hönnunarferli hafið.

Nýlendugötureitur – breyting á deiliskipulagi 2013



5. Aðragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar:

Reiturinn skiptist í tvennt og því er eignarhaldið dreift. Þessari forsögn er ætlað að ávarpa þau viðmið og markmið sem eru bæði til staðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur en einnig skoða þau frumdrög sem hafa borist frá eigendum lóðarinnar. Samþætta þarf þá uppbyggingarmöguleika á reitnum m.t.t. byggðarmynsturs og heimilda í gildandi deiliskipulagi og aðalskipulagi.

Ljóst er að það deiliskipulag sem er í gildi, bæði magn, umfang og byggðarmynstur er ekki til þess fallið að þjóna nærliggjandi byggð né skapa það líf sem til er ætlast af stórum reitum í dag – og fjallað er um í aðalskipulagi Reykjavíkur.

Því er stefnt að því að endurskoða reitinn í heild sinni – þær heimildir sem eru til staðar og hvernig hönnuðir geti með góðu móti brotið upp þann massa sem sýndur er, tryggt gæði, líf og fjölbreytileika fyrir reitinn og hans nánasta umhverfi.

Úr aðalskipulagi Reykjavíkur:

„Einn helsti kostur Reykjavíkur frá sjónrænu tilliti er þægilegt umhverfi með mannlegum kvarða og víðsýni. Víðsýnið felur í sér frelsi, skiptir máli fyrir daglega upplifun, líðan, skapar með fólki tilfinninguna að vera Íslendingur og hafa tengsl við landið og náttúruna. Þessi sérkenni má skilgreina, viðurkenna gæði þeirra og skipuleggja samkvæmt því“ (bls. 150 í Aðalskipulagi Reykjavíkur)

Áfram segir í aðalskipulaginu – í kaflanum Borg fyrir fólk – „Sögulegt byggðarmynstur og einkenni borga grundvallast að miklu leyti á gatnaskipulaginu og stærð byggingarreita. Sé grunnmynstur byggðarinnar verndað og ekki hægt að sameina lóðir nema með ákveðnum skilyrðum, þá eru minni líkur á að byggð verði stórkaraleg mannvirki sem raska hinu fíngerða sögulega mynstri. Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að verndun þessa grunnmynsturs.

Með þessum áherslur eru markmið sett fram sem fela m.a. í sér:

- Miða þarf uppbyggingu borgarinnar við sérstök kennileiti og gæta þess að útsýni sé ekki rofið frá mikilvægum og fjölförnum stöðum.
- Sérstök aðgæsla skal höfð við uppbyggingu og útfærslu á grænum svæðum, við náttúrperlur, við strandlengjuna og við ferðamannastaði.
- Gæði grænna svæða og göturýma má auka með vandaðri hönnun og með því að bæta við bekkjum, gróðri og lýsingu.
- Fast hlutfall verði milli stærðar lóðar og gróðurs á lóðarreitum.

6. Lýsing á umhverfi og staðháttum

Reiturinn er mikilvægur í borgarbyggðinni, mtt. staðsetningar, sögulegs samhengis, nærliggjandi byggðar og fl. Mikilvægt er að vel til takist í þessari endurhönnun og endurskilgreiningu svo koma megi til móts við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur. Hverfið er í hraðri þróun og staðsetning hans, á landamærum svo margra ólíkra rýma sem gera reitinn að því sem hann er og verður.

- Nýting; hæðir og umfang húsa / verndun núverandi bygginga
- skoða umferðarflæði
- lóðarstærð – samhliða vegakerfi





- birtu og uppbrot
- lögð er áhersla á fjölda íbúða og að þær búi yfir fjölbreytileika í stærðum og gerðum
- félagsleg blöndun verði tryggð
- opnar hliðar – lifandi götuhliðar – sbr. markmið Aðalskipulagsins
- vindstúdiur – gera þarf grein fyrir vindi og þeim áhrifum sem hann hefur á reitinn og umhverfis hans. Sérstaklega skal skoða hvernig vindurinn hegðar sér í innrýminu.

7. Helstu viðfangsefni og meginmarkmið deiliskipulagsins:

Embætti skipulagsfulltrúa hefur fjallað um fyrirspurnarteikningar frá lóðarhöfum og vill í framhaldi benda á mikilvægi þess að skali nálægðrar byggðar, efnisval og þakform sé ávarpað í nýju deiliskipulagi. Einnig verði fjallað sérstaklega um gróður og umhverfislega hönnun á reitnum í heild sinni.



Sjónásar á milli húsa eru mikilvægir og innrömmun þeirra verður að taka mið af nærliggjandi byggð – að byggðarmynstur nái að tengja saman og tala saman. Þær heimildir sem eru til staðar í núverandi deiliskipulagi þjóna ekki þessum sjónási vel, né taka tilliti til núverandi byggðarmynsturs eða skala. Því er æskilegt að báðar þessar hliðar sem snúa að Vesturgötu annarsvegar og Mýrargötu hinsvegar trappi sig niður, taki mið af fíngerði aðliggjandi byggð, bæði mtt. hæða húsa, efnisvals og þakgerðar.

Mikilvægt er að hæðir húsa við þessa sjónása takið mið af nærliggjandi byggð. Lagt er til að horft verði til þess andrýmis sem að Seljavegur 2 hefur í nágildandi deiliskipulagi – að sú hlið sem snýr að sjá fái að áfram að njóta sín.

Í deiliskipulagsbreytingunni fyrir reitinn verða samfélagslegir þættir skoðaðir. Hvernig reiturinn snýr að öllum hliðum borgarumhverfisins. Rík áhersla verður á gæði byggðar og útisvæði. Gerð verður krafa ákveðinn stór hluti lóðar verði gegndræpur eða hafi burði til að meðhöndla/geyma vatn ofanjarðar og leiða inn á gegndræpt svæði innan lóðar. Miðað skal við að leysa sem mestan hluta ofanvatns ofanjarðar og auðið er.

Það er ekki hlutverk þessara forsagnar að ákveða hæðir húsa á völdum stöðum, bent er á Aðalskipulag Reykjavíkur í því samhengi. Hinsvegar eru það tilmæli í ljósi deiliskipulagsbreytinga aðliggjandi reita að byggingar taki meira mið af hæðum og þakformi nærliggjandi reita og húsa. Á þetta bæði við um Mýrargötu og Vesturgötu að Ánanausti.

Áður hefur embætti skipulagsfulltrúa útgefið umsögn um reitinn á fyrri stigum (dags 03.02. 2017). Þar kom m.a. fram mikilvægi þess að eigendur komi sér saman um þá uppbyggingu sem yrði á reitinum og að ekki fáiast séð hvernig hægt sé að fara rök fyrir því að tvö hótél verði byggð á reitinum.

Þeir aðaluppdrættir sem liggja hjá skipulagssfulltrúa – sýna 150 herbergja hótél við Seljaveg 2. Skv. deiliskipulagi eru áætlaðar 175 íbúðir á þeim hluta. Þau frumdrög sem hafa borist embættinu frá neðri hluta reitarins sýna annars vegar (tillaga A) íbúðir og hótél og svo einungis íbúðir (tillaga B).

Eins og segir hér að undan þá er hámarks fjöldi íbúða á reitnum 330 skv. aðalskipulag Reykjavíkur.

Reiturinn er á M1b og því er lögð áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi. Hótél allt að 150 herbergi er því í samræmi við AR, og verða eigendur að koma sér saman um hvort að það verði á öðrum reitnum alveg eða skiptist á milli reitanna - (2x 75 herbergja hótél).

Mikilvægt er að deiliskipulagsbreytingin horfi til þeirra fermetra sem er í gildi skv. núverandi deiliskipulagi, **3.000 m² og 14.180m²** - (að lóðarhafar leggi til hliðar landamæri og lóðarmörk) og finni út í sameiningu hvernig nýbyggingar á þessum reit aðlagi sig að núverandi byggð *með útgangspunkti í þeim fermetrum* sem eru í gildi nú skv. gildandi deiliskipulagi.

Lóðarhafa skulu leggja fram sameiginlega tillögu um nýtingu fyrirhugaðra mannvirkja á lóðunum, þar sem fram kemur skipting íbúða og hótélstarfsemi og hvers konar atvinnurekstur er fyrirhugaður á svæðinu. Mikilvægt er að rýmið á milli byggingana verði útfært með jafn afgerandi hætti og byggingarnar sjálfar, með markmiðum sem samræmast AR 2010-2030 um gæði byggðar og umhverfis.

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.

Borghildur Sölvey Sturludóttir arkitekt

Jón Kjartan Ágústsson skipulagsfræðingur

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.



Minnisblað

Dreifing

Soffía Valtýsdóttir, Teikn Arkitektapjónusta

15.08.2018

Tílefni

Héðinsreitur Hljóðvistarreikningar

Forsendur og niðurstöður útreikninga
18225

Höfundur

Smári Ólafsson

Yfirfarið/Samþykkt

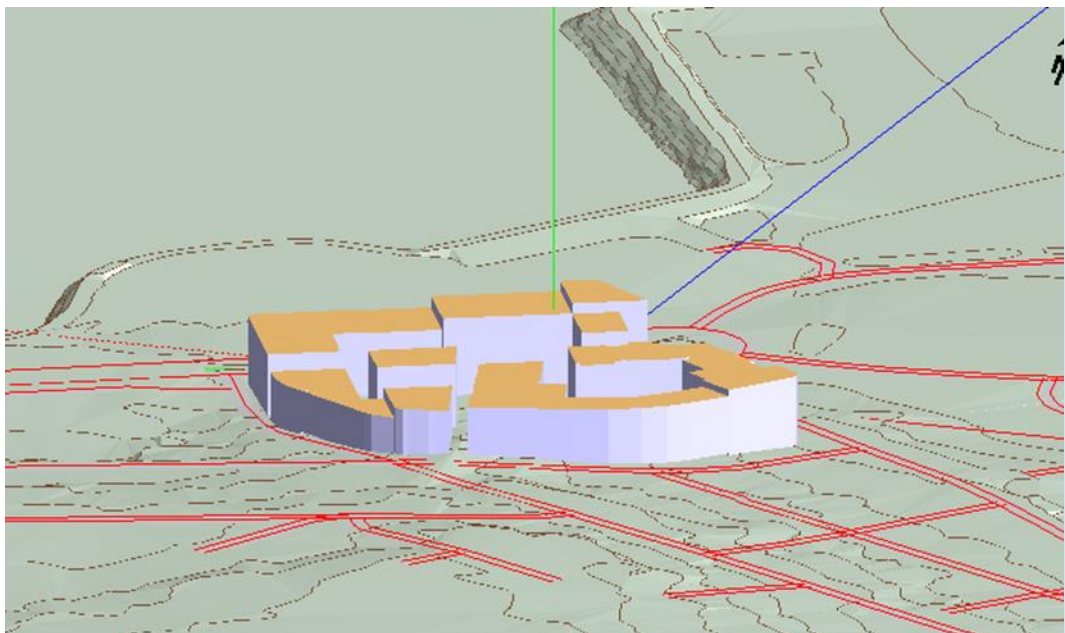
SGT

1

Inngangur

Í þessu minnisblaði er gerð grein fyrir útbreiðslu umferðarhávaða frá Ánanausti, Mýrargötu og nærliggjandi vegum við Héðinsreit.

Hljóðvistar útreikningar eru gerðir fyrir deiliskipulagstillögu samkvæmt grunni sem sendur var VSÓ frá Teikn Arkitektapjónustu þann 11. maí 2018. Á mynd 1 má sjá þrívíddarmynd af húsum á Héðinsreit. Húsin eru 4 – 8 hæðir.



Mynd 1

Þrívíddarmynd af deiliskipulagstillögu fyrir Héðinsreit. Horft er í norðurátt en á myndinni eru nærliggjandi hús ekki sýnd.

Hljóðvist var reiknuð miðað við áætlaða umferð árið 2030 og er greint frá helstu forsendum og niðurstöðum hér.

2 Aðferðafræði og forsendur

Við útreikninga var afstöðumynd af svæðinu sett inn í forritið SoundPLAN 8.0 og þrívíddarlíkan búið til með eftirfarandi upplýsingum:

- ▶ Hæðarlínum af svæðinu.
- ▶ Plan- og hæðarlegu nærliggjandi vega og húsa.
- ▶ Útlínum, gólfhæðum og fjölda hæða húsa á Héðinsreit.

Reiknað var hljóðstig í 2ja metra hæð yfir landi og byggja reikningar á norræna reiknilíkaninu RTN96 (Road Traffic Noise – Nordic prediction method 1996).

Unnin voru hávaðakort í 5 dB-gildisbilum fyrir L_{AeqT} sem segir til um jafngildishljóðstig yfir tímabil T. Í þessum reikningum var T=24 stundir.

Hljóðstig var reiknað út frá umferðarspá fyrir árið 2030. Umferðarforsendur eru sýndar í töflu 1.

Tafla 1: Umferðarforsendur útreikninga. Umferð 2030				
	ÁDU	Fjöldi akreina	Hraði	% þungra bíla
Ánanaust	15.000	4	50	15
Mýrargata	12.500	4	50	15
Vesturgata nyrðri	450	1	30	10
Vesturgata syðri	1.000	2	30	10
Seljavegur eystri	1.400	2	30	10
Seljavegur vestri	450	1	30	10

Í viðauka reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 kemur fram að mörk hávaða vegna umferðar ökutækja á verslunar-, þjónustu og miðsvæðum eru 65 dB(A) L_{Aeq} .

3 Niðurstöður hljóðvistarreikninga

Kort 1 sýnir útbreiðslu umferðarhávaða í 2 metra hæð yfir landi. Athuga skal að kortið sýnir jafngildishljóðstig með endurvarpi frá húsvegg. Hafa skal í huga, að ef bera á saman við viðmiðunargildi reglugerðar, að lækka þarf gildin á kortinu um u.þ.b. 3 dB næst húsvegg.

Kort 2 sýnir punktgildi jafngildishljóðstigs dB(A) við húsvegg án endurvarps fyrir þá hæð þar sem hljóðstig er hæst.

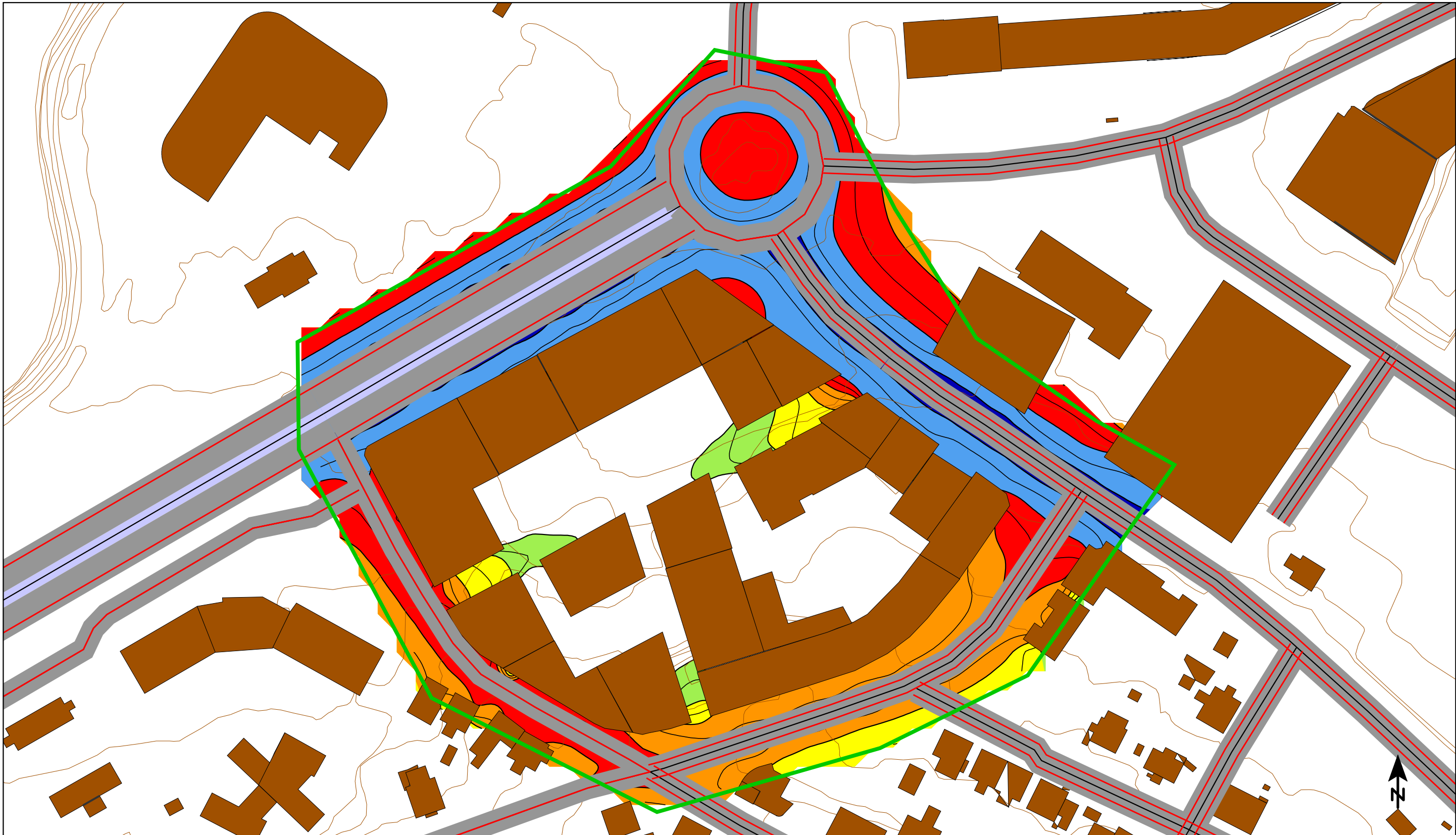
Kortið sýnir að miðað við þær forsendur sem settar eru fram í hönnun verður hljóðvist yfir mörkum reglugerðar 65 dB(A) L_{Aeq} fyrir þær húshliðar sem snúa að Ánanaust og Mýrargötu. Niðurstöður á korti 2 er hægt að bera saman við viðmunarmörk reglugerðar án leiðréttingar.

4 Niðurstaða

Umferð og hæðir húsa gera að verkum að óraunhæft er að gera ráð fyrir að hljóðvörnum á lóð.

Í staðli ÍST 45:2016 um hljóðvist er tekið fram að skipulagsyfirvöldum sé heimilt við gerð skipulags á afmörkuðum svæðum 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 mótvægisaðgerðir.



Hljóðstig
 $LA_{eq\ 24h}$ dB(A)

<= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 <

Skýring

- Vegur/Gata
- Miðeyja
- Hæðarlína
- Hús
- Mörk útreiknaðs svæðis

Kort 1

Umferð árið 2030 (ÁDU)
 $LA_{eq\ 24h}$ dB(A) í 2 metra hæð

0 5 10 20 30 m

VSÓ RÁÐGJÖF
BORGARTÚNI 20, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 585-9000, SÍMBRÉF 585-9010, NETTFANG vs@vs.is

Héðinsreitur

Dynlínur 2m yfir yfirborði lands
Útbreiðsla umferðarhávaða

HANNAÐ/TEIKN.	SO
YFIRFARID	
SAMÞYKKT	
KT.	
KVARDI 1:1000	REYKJAVÍK 8.8.2018
VERKNR. 18225	TEIKN. NR. HL-D1
	BR.

356500

356500



Hljóðstig
LA_{eq} 24h dB(A)

<= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 <

Skýring

- Gata
- Mibeyja
- Hæðarlína
- Hús
- Skýringari

Kort 2

Umferð árið 2030 (ÁDU)
LA_{eq} 24h dB(A)

0 5 10 20 30 m

VSÓ RÁÐGJÖF
BORGARTÚNI 20, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 585-9000, SÍMBRÉF 585-9010, NETTFANG vs@vsio.is

Héðinsreitur

Punktgildi við húshlið	HANNAÐ/TEIKN.	SO
Útbreiðsla umferðarhávaða	YFIRFARID	
	SAMÞYKKT	
	KT.	
KVARDI 1:1000	REYKJAVÍK	8.8.2018
VERKNR. 18225	TEIKN. NR. HL-F-1	BR.

KORTLAGNING HÁVAÐA

SAMKVÆMT TILSKIPUN EU 2002/49/EC
VEGIR OG GÖTUR Í REYKJAVÍK



Vegagerðin

Reykjavík



Sept. 2018

GREINARGERÐ – UPPLÝSINGABLAÐ

SKÝRSLUNÚMER / SÍÐUFJÖLDI

01 / 15

TITILL SKÝRSLU

Kortlagning hávaða skv. tilskipun EU 2002/49/EC
Vegir og götur í Reykjavík

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Margrét Silja Þorkelsdóttir (VG)
Kristinn Jón Eysteinnsson (RVK)

VERKKAUPI

Vegagerðin
Reykjavík

VERKEFNISSTJÓRI HJÁ EFLU

Ólafur Daníelsson

HÖFUNDUR

Kristín Ómarsdóttir (EFLA)

STaða skýrslu

ÚTDRÁTTUR

- ☐ Í vinnslu
- ☐ Drög til yfirllestrar
- ☒ Lokið

Verkefni þetta er unnið samkvæmt reglugerð um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir nr. 1000/2005 frá árinu 2005. Greinargerð þessi og fylgigögn eru liður í að uppfylla kröfur áður nefndrar reglugerðar. Í þessari greinargerð eru teknar saman niðurstöður fyrir mat á hávaða vegna umferðar ökutækja.

DREIFING

- ☒ Opin
- ☐ Dreifing með leyfi verkkaupa
- ☐ Trúnaðarmál

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Kristín Ómarsdóttir	04.06.18	Ólafur Daníelsson	04.06.18	Ólafur Daníelsson	..18
Greinargerð með niðurstöðum fyrir mat á hávaða vegna umferðar ökutækja og iðnaðarsvæða						
02	Kristín Ómarsdóttir	04.06.18	Ólafur Daníelsson	04.06.18	Ólafur Daníelsson	25.09.18
			Kristinn Jón Eysteinnsson	24.09.18		
			Margrét Silja Þorkelsdóttir	05.07.18		
			Gunnar Alexander Ólafsson	20.08.18		
Greinargerð uppfærð eftir rýni frá Vegagerð, Umhverfisstofnun og Reykjavíkurborg						



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR.....	2
1.1	Lagaumhverfi hávaðakortlagningarinnar	2
2	HÁVAÐI FRÁ UMFERÐ	2
2.1	Hávaði frá vegum með umferð yfir 3 milljónum ökutækja á ári	3
2.1.1	Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða - L_{den}	4
2.1.2	Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða - L_{night}	4
2.1.3	Heildarsvæði sem verður fyrir hávaða - L_{den}	5
3	HLJÓÐVARNIR	5
4	HÁVAÐI FRÁ ATVINNUSTARFSEMI.....	6
4.1	Gamla höfnin.....	7
4.2	Sundahöfn	9
4.3	Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða vegna atvinnustarfsemi - L_{den}.....	11
4.4	Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða vegna atvinnustarfsemi - L_{night}	11
5	SAMANTEKT	12
	YFIRLIT YFIR KORT	13

MYNDASKRÁ

Mynd 1	Gamla höfnin í Reykjavík	7
Mynd 2	Niðurstöður L_{day} líkanreikninga yfir hávaðadreifingu frá Gömlu höfninni í Reykjavík	8
Mynd 3	Niðurstöður L_{night} líkanreikninga yfir hávaðadreifingu frá Gömlu höfninni í Reykjavík	8
Mynd 4	Sundahöfn í Reykjavík	9
Mynd 5	Niðurstöður L_{day} líkanreikninga yfir hávaðadreifingu frá Sundahöfn í Reykjavík	10
Mynd 6	Niðurstöður L_{night} líkanreikninga yfir hávaðadreifingu frá Sundahöfn í Reykjavík	10

TÖFLUSKRÁ

Tafla 1	Vegir með umferð yfir 3 milljónum ökutækja á ári.	3
Tafla 2	Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða (L_{den}) við þéttbýlisvegi.	4
Tafla 3	Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða (L_{night}) við þéttbýlisvegi.	4
Tafla 4	Stærð landsvæðis sem verður fyrir hávaða við þéttbýlisvegi, ásamt fjölda íbúa og íbúða, skóla/leikskóla og heilbrigðisstofnana á viðkomandi svæði.	5
Tafla 5	Hljóðvarnir sem eru til staðar í Reykjavíkurborg við vegi í þéttbýli.	5
Tafla 6	Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða (L_{den}) frá atvinnustarfsemi.	11
Tafla 7	Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða (L_{night}) frá atvinnustarfsemi.	11

1 INNGANGUR

Verkefni þetta er unnið samkvæmt reglugerð um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir nr. 1000/2005 frá árinu 2005. Greinargerð þessi og fylgigögn eru liður í að uppfylla kröfur áður nefndrar reglugerðar.

Hávaðakortlagning vega og gatna í Reykjavík er samvinnuverkefni milli Vegagerðarinnar og Reykjavíkurborgar. Vegir í eigu Vegagerðarinnar sem liggja í gegnum borgina eru Nesbraut (Hringbraut og Miklabraut), Flugvallarvegur (Njarðargata), Bústaðavegur, Hafnarfjarðarvegur (Kringlumýrarbraut), Reykjanesbraut (Sæbraut), Breiðholtsbraut og Hringvegur (Vesturlandsvegur og Suðurlandsvegur). Aðrir umferðarmiklir vegir og götur eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Einnig er töluverður hávaði frá flugumferð en aðflugsferlar að tveim flugbrautum Reykjavíkurflugvallar liggja yfir borgina. Isavia ohf. er ábyrg fyrir hávaðakortlagningu flugvallarins, sem þó hefur undir 50.000 flughreyfingar, og er því undanskilinn skoðun þessari. Íbúafjöldi í Reykjavík var 123.246 þann 1. janúar 2017.

Í þessari greinargerð eru teknar saman niðurstöður fyrir mat á hávaða vegna umferðar ökutækja, iðnaðarsvæða og hafna. Verkfræðistofan EFLA vann útreikninga, gerði kort og samantekt niðurstaðna fyrir Vegagerðina og Reykjavíkurborg.

1.1 Lagaumhverfi hávaðakortlagningarinnar

Vegna kortlagningar hávaða skv. tilskipun EU 2002/49/EC, var gefin út reglugerð nr. 1000/2005¹. Samkvæmt henni ber að kortleggja hávaða samkvæmt L_{den} í 4 m hæð, hávaðavísirinn L_{den} felur í sér aukið vægi fyrir umferð á kvöldin (+5 dB) og á næturnar (+10 dB). Niðurstöður þessarar hávaðakortlagningar eru settar fram skv. þessu.

Á Íslandi er einnig í gildi reglugerð um hávaða nr. 724/2008² þar sem notast er við hávaðavísirinn L_{eq} í 2 m hæð. Niðurstöður þessara korta eru því ekki í samræmi við hávaðakort sem unnin eru samkvæmt kröfum reglugerðar um hávaða.

2 HÁVAÐI FRÁ UMFERÐ

Norrænt reiknilíkan *NORD 1996* var notað við gerð hávaðakorta vegna umferðarhávaða. Hávaðavísirinn L_{den} segir til um jafngildishljóðstig fyrir dag, kvöld og nótt, að teknu tilliti til refsíákvæða, en L_{night} er hávaðavísir fyrir hljóðstig á næturnar, að teknu tilliti til refsíákvæðis. Gildi fyrir L_{den} og L_{night} voru fengin með útreikningum í hugbúnaðinum *SoundPLAN 8.0*.

Umhverfismörk fyrir hávaðavísana eru $L_{den} = 55$ dB(A) og $L_{night} = 50$ dB(A) samkvæmt reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða. Hljóðstig var reiknað í 4 m hæð yfir jörð.

Lagt var mat á fjölda íbúa og íbúða, skóla/leikskóla og heilbrigðisstofnana sem verða fyrir hávaðaáráun yfir umhverfismörkum við vegi með umferð yfir 3 milljónum ökutækja á ári og aðra þéttbýlisvegi. Fjöldi er námundaður að næsta hundraði og tölur < 50 eru námundaðar að núlli. Umferðarforsendur voru miðaðar við umferðarlíkan fyrir Reykjavíkurborg fyrir árið 2016.

¹ <http://www.reglugerd.is/interpro/dkm/WebGuard.nsf/key2/1000-2005>

² <https://www.reglugerd.is/reglugerdir/eftir-raduneytum/umhverfisraduneyti/nr/8011>

2.1 Hávaði frá vegum með umferð yfir 3 milljónum ökutækja á ári

Hávaðakort voru reiknuð fyrir vegi með umferð yfir 3 milljónum ökutækja á ári og aðra þéttbýlisvegi. Í töflu 1 er listi yfir vegi með umferð yfir 3 millj. ökutækja á ári.

TAFLA 1 Vegir með umferð yfir 3 milljónum ökutækja á ári.

VEGHEITI	HEITI UPPHAFSPUNKTS	HEITI ENDAPUNKTS	LENGD [km]	ÁÐU
Álfheimar	Suðurlandsbraut	Langholtsvegur	0,7	10.400
Ánanaust	Hringbraut	Mýrargata	0,4	15.700
Ármúli	Háaleitisbraut	Grensásvegur	1,1	8.800
Bíldshöfði	Höfðabakki	Sævarhöfði	1,4	10.300
Bæjarháls	Höfðabakki	Suðurlandsvegur	1,7	17.000
Borgartún	Nóatún	Kringlumýrarbraut	0,4	15.500
Breiðholtsbraut	Reykjanesbraut	Suðurlandsvegur	4,6	26.100
Bústaðavegur	Háaleitisbraut	Miklabraut	4,4	34.700
Eiðsgrandi	Keilugrandi	Eiðistorg	0,6	12.500
Fellsmúli	Háaleitisbraut	Grensásvegur	0,4	9.200
Geirsgata	Ægisgata	Lækjargata	0,6	17.000
Grensásvegur	Bústaðavegur	Miklabraut	0,7	8.100
Gullinbrú	Hallsvegur	Stórhöfði	1,5	23.100
Háaleitisbraut	Bústaðavegur	Kringlumýrarbraut	1,9	13.600
Hálsabraut	Bæjarbraut	Vesturlandsvegur	0,6	9.100
Hringbraut	Miklabraut	Eiðsgrandi	2,6	39.300
Höfðabakki	Stórhöfði	Vesturhólar	2,4	22.000
Kringlumýrarbraut	Sæbraut	Hafnarfjarðarvegur	3,4	57.600
Langahlíð	Miklabraut	Háteigsvegur	0,7	11.100
Lækjargata	Sæbraut	Skothúsvegur	0,7	10.900
Miklabraut	Reykjanesbraut	Hringbraut	3,9	54.400
Mosavegur	Víkurvegur	Hamravík	0,2	9.700
Mýrargata	Ánanaust	Ægisgata	0,4	12.400
Njarðargata	Eggertsgata	Sóleyjargata	0,8	9.600
Reykjanesbraut	Breiðholtsbraut	Miklabraut	2,1	51.000
Reynisvatnsvegur	Vesturlandsvegur	Jónsgeisli	0,5	11.600
Síðumúli	Fellsmúli	Selmúli	0,3	10.500
Skeiðarvogur	Suðurlandsbraut	Sæbraut	0,8	9600
Snorrabraut	Hringbraut	Hverfisgata	0,9	16.000
Sóleyjargata	Skothúsvegur	Njarðargata	0,4	9.200
Stekkjarbakki	Höfðabakki	Reykjanesbraut	0,9	21.000

VEGHEITI	HEITI UPPHAFSPUNKTS	HEITI ENDAPUNKTS	LENGD [km]	ÁÐU
Strandvegur	Hallsvegur	Borgarvegur	1,3	9.600
Strengur	Breiðhöfði	Höfðabakki	1,1	22.900
Suðurlandsbraut	Skeiðarvogur	Kringlumýrarbraut	2,0	25.000
Suðurlandsvegur	Breiðholtsbraut	Vesturlandsvegur	2,2	15.400
Sundlaugavegur	Kringlumýrarbraut	Dalvegur	0,9	9.500
Sæbraut	Miklabraut	Kalkofnsvegur	6,3	31.200
Vesturhólar	Suðurhólar	Norðurhólar	0,7	11.200
Vesturlandsvegur	Reykjanesbraut	Korpúlfsstaðavegur	7,1	80.200
Viðarhöfði	Stórhöfði	Hesthals	0,3	9.700
Víkurvegur	Borgarvegur	Vesturlandsvegur	1,3	14.600

2.1.1 Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða - L_{den}

Í töflu 2 má sjá mat á þeim fjölda íbúa (gefið upp í hundruðum) sem býr í íbúðum sem verða fyrir hávaða. Íbúafjöldinn er gefinn fyrir eftirfarandi hljóðstigsbil: 55-59, 60-64, 65-69, 70-74 og >75 dB(A). Hljóðstigið er reiknað sem L_{den} í dB(A) í 4 m hæð yfir jörð á þeirri hlið sem verður fyrir mestum hávaða.

TAFLA 2 Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða (L_{den}) við þéttbýlisvegi.

L_{den} [dB(A)]	FJÖLDI ÍBÚA SEM VERÐA FYRIR HÁVAÐA (námundað að næsta hundraði)
55-59	17.900
60-64	11.600
65-69	4.600
70-74	1.300
>75	100

2.1.2 Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða - L_{night}

Í töflu 3 má sjá mat á þeim fjölda íbúa (gefið upp í hundruðum) sem býr í íbúðum sem verða fyrir hávaða. Íbúafjöldinn er gefinn fyrir eftirfarandi hljóðstigsbil: 50-54, 55-59, 60-64, 65-69 og >70 dB(A). Hljóðstigið er reiknað sem L_{night} í dB(A) í 4 m hæð yfir jörð á þeirri hlið sem verður fyrir mestum hávaða.

TAFLA 3 Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða (L_{night}) við þéttbýlisvegi.

L_{night} [dB(A)]	FJÖLDI ÍBÚA SEM VERÐA FYRIR HÁVAÐA (námundað að næsta hundraði)
50-54	12.000
55-59	4.800
60-64	1.400
65-69	100
>70	0

2.1.3 Heildarsvæði sem verður fyrir hávaða - L_{den}

Í töflu 4 má sjá stærð landsvæðis (í km^2) ásamt fjölda íbúða (gefið upp í hundruðum) og fjölda fólks (gefið upp í hundruðum) sem verður fyrir gildum L_{den} hærri en 55, 65 og 75 dB(A). Einnig má þar sjá mat á fjölda skóla/leikskóla og heilbrigðisstofnana á hverju svæði. Fjöldi íbúða er áætlaður út frá því að meðalfjöldi íbúa á íbúð í Reykjavík sé um 2,4.

TAFLA 4 Stærð landsvæðis sem verður fyrir hávaða við þéttbýlisvegi, ásamt fjölda íbúa og íbúða, skóla/leikskóla og heilbrigðisstofnana á viðkomandi svæði.

L_{den}	HEILDARSVÆÐI SEM VERÐUR FYRIR HÁVAÐA [km^2]	FJÖLDI ÍBÚA	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI SKÓLA/LEIKSKÓLA	FJÖLDI HEILBRIGÐISSTOFNANA
>55	23,9	35.400	14.800	62	10
>65	8,7	5.900	2.500	11	4
>75	1,7	100	0	0	0

Reykjavíkurborg hóf árið 1997 að veita fjárstyrki til úrbóta á hljóðvist til íbúa sem höfðu hljóðstig ≥ 65 dB(A) við húsvegg. Úrbótum er ætlað að draga úr þeim fjölda íbúa sem búa við óviðunandi hljóðstig meðfram umferðargötum og um leið að hljóðstig innanhúss verði aldrei hærri en 30 dB(A).

Íbúðir með jafngildishljóðstig hærri en 65 dB(A) er skipt í þrjá flokka og er fjárstyrkur breytilegur milli flokka, (lægri fjárhæð eftir því sem hljóðstigið er lægra). Taflan hér fyrir neðan sýnir þessa skiptingu.

Flokkur Hljóðstig

- 1 >71 dB(A)
- 2 68-71 dB(A)
- 3 65-68 dB(A)

Árið 1999 höfðu 371 íbúð sótt um úrbætur til borgarinnar og 173 íbúðir fengið fyrirheit um styrk. Árið 2009 höfðu ca.1100 umsóknir borist um styrkveitingu til úrbóta og af þeim hafa um 600 íbúðir uppfyllt skilyrði fyrir fjárstyrk frá borginni. Í þetta verkefni voru greiddar 180 milljónir á árabílinu 1997-2009. Á árunum 2013-2018 hafa verið afgreiddar 75 styrkumsóknir með styrkjum til íbúa, samtals um 55 milljónir.

3 HLIÓÐVARNIR

Í töflu 5 má sjá yfirlit yfir hljóðvarnir við vegi og götur í Reykjavíkurborg.

TAFLA 5 Hljóðvarnir sem eru til staðar í Reykjavíkurborg við vegi í þéttbýli.

VEGHEITI	LÝSING Á HLIÓÐVÖRNUM
Bústaðavegur	1.8-2.0m há jarðvegsmön meðfram Hlyngerði, Viðjugerði, Furugerði, og Seljagerði 2.5-3.5m há jarðvegsmön meðfram Beikhlíð og Birkhlíð 2.5-3.5m há jarðvegsmön meðfram Neðstaleiti 10-28 og Efstaleiti 10-14
Sæbraut	2.5-3.0m hár veggur við Kirkjusand 1-5 á einkalóð 1.8-2.2m hár veggur meðfram Kleppsvegi 2-60 0.5-1.5m há Jarðvegsmön meðfram Kleppsvegi 102-108 2.5m hár veggur Við hólmasund 4-20 (gömul áhorfendastúka frá knattspyrnuvelli) 1.0-1.5m háar ósamfelldar jarðvegsmenir við Njörvasund 4.0-5.0m há jarðvegsmön við enda Suðurlandsbrautar og Gnoðarvogs

Miklabraut	5.0-6.0m há jarðvegsmön við Mörkina 58-66 2.5-3.0m há jarðvegsmön við Rauðagerði 33-53 (mön ca.20m langt frá vegi) 1.5-2.0m há jarðvegsmön meðfram Fellsmúla og Safamýri 34-56 2.5-3.0m há jarðvegsmön meðfram Hvassaleiti 6-30 1.0-1.5m há jarðvegsmön meðfram Skaftahlíð 26-38 1.2m hár veggur við Miklubraut 32-62 1.5m hár veggur við Klambratún
Kringlumýrarbraut	2.5-3.0m há jarðvegsmön meðfram Lerkihlíð, Víðihlíð og Reynihlíð 4.0-4.5m há jarðvegsmön meðfram nýbyggingarsvæði við Sléttuveg 4.0-4.5m há jarðvegsmön við Suðurhlíð 38A-38D
Vesturlandsvegur	1.5-2.0m há jarðvegsmön við Urriðakvísl 2-6 2m hár veggur biðstöð strætó í Ártúnsholti, skilur að akbraut og biðstöð 3.0-9.0m há jarðvegsmön meðfram Straumi
Höfðabakki	1.0-1.5m há jarðvegsmön meðfram Ystabæ
Reykjanesbraut	1.8-2.2m hár veggur meðfram Bleikargróf 2.0-2.5m há jarðvegsmön meðfram Blesugróf
Breiðholtsbraut	2.5-3.5m há breið jarðvegsmön meðfram Seljabraut 2.5-3.5m há jarðvegsmön meðfram Suðurfelli
Stekkjarbakki	2.5-3.0m há jarðvegsmön meðfram Gilsárstekk, Geitastekk og Brúnastekk
Gullinbrú	2.0-2.5m há jarðvegsmön meðfram Básbryggju 3.0-3.5m há jarðvegsmön meðfram Funafold 3.0-4.5m há jarðvegsmön meðfram Lokinhömrum og Dverghömrum 2.5m hár veggur meðfram Fannafold 57-67
Víkurvegur	2.0-2.5m há jarðvegsmön meðfram Laufengi og Reyrengi
Hallsvegur	2.0-2.5m há jarðvegsmön meðfram Vesturfold 1.5-2.0m há jarðvegsmön meðfram Berjarima 2.0-2.5m há jarðvegsmön meðfram Gagnvegi 6.0-7.0m há jarðvegsmön meðfram Garðhúsum
Borgavegur	1.5m hár veggur og jarðvegsmön meðfram Gullengi
Korpúlfsstaðavegur	1.5-2.0m há jarðvegsmön meðfram Garðstöðum, Brúnastöðum og Bakkastöðum

Í nýrri húsum er farið eftir kröfum reglugerða og ef reiknaður umferðarhávaði fer yfir leyfileg mörk er jafnan beitt þeim heimildum sem í boði eru skv. reglugerðum og settar kvaðir á viðkomandi hús t.d. um hljóðvarnargler, svalalokanir og hljóðdeyfðar loftrásir.

Þegar mat á umhverfisáhrifum framkvæmda er gert hjá Vegagerðinni er farið sérstaklega í gegnum hljóðvist og gengið úr skugga um að hljóðstig sé fullnægjandi m.t.t. reglugerða og lagðar til hljóðvarnir í samræmi við það.

4 HÁVAÐI FRÁ ATVINNUSTARFSEMI

Skv. reglugerð um kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir nr. 1000/2005 skal sérstaklega huga að hávaða frá iðnaði.

Atvinnustarfsemi í borginni er tengd athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum og hafnarstarfsemi. Hávaði vegna atvinnustarfsemi í íbúðahverfum í borginni tengist helst starfsemi á hafnarsvæðum.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030 eru athafnasvæði í borginni eftirtalin: Hálsar, Höfðar, Gylfaflöt, Smálönd, Norðlingaholt, Hólmsheiði og Esjumelar. Iðnaðarsvæði eru við Geitháls, Korpu, Álfsnes, Saltvík og Gufunes. Ekki er talin þörf á sérstakri skoðun hávaða frá atvinnustarfsemi á framangreindum svæðum, vegna staðsetninga svæðanna gagnvart íbúðahverfum. Iðnaðarfyrirtæki innan borgarmarkanna eru starfsleyfis skyld og verða að uppfylla reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur hefur eftirlit með því að ákvæðum reglugerðarinnar sé fylgt.

Hafnarsvæði eru Örfirisey, Gamla höfnin í miðborginni, Sundahöfn, Gufunes og Álfsnes.

4.1 Gamla höfnin

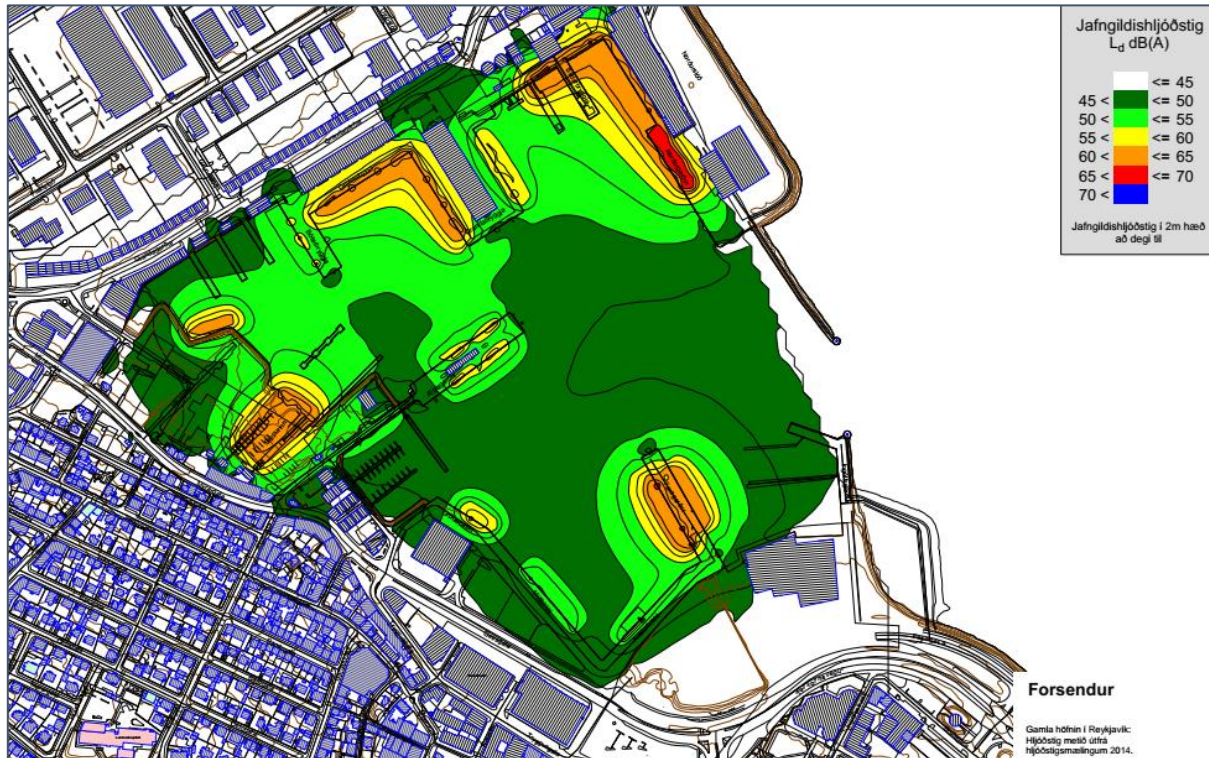
Árið 2015 gáfu Faxaflóahafnir út skýrslu með hávaðakortum fyrir Gömlu höfnina. Fyrir hávaðakortin var framkvæmd hljóðvistargreining með hljóðstigsmælingum og líkanútreikningum með hávaðareikniforritinu SoundPlan. Hávaðakortin sýna annars vegar hljóðstig að degi til og hins vegar að nóttu til, miðað við mörk fyrir hávaða frá atvinnustarfsemi samkvæmt reglugerð um hávaða, þ.e. $L_{day} = 55 \text{ dB(A)}$ og $L_{night} = 40 \text{ dB(A)}$, án refsíákvæða. Starfsemi við höfnina er mun meiri að degi til en að nóttu til.

Afstöðu hafnarinnar gagnvart byggð má sjá á mynd 1.



MYND 1 Gamla höfnin í Reykjavík

Líkan var útbúið sem sýnir dreifingu hávaða um svæðið. Hávaðareikniforritið *SoundPlan 7.3* var notað. Gildi fyrir L_{day} og L_{night} frá hljóðgjöfum hafnarinnar var reiknað samkvæmt *Nordic General Prediction Method*. Niðurstöður líkanreikninga m.v. fyrrgreindar forsendur má sjá á myndum 2 og 3.



MYND 2 Niðurstöður L_{day} líkanreikninga yfir hávaðadreifingu frá Gömlu höfninni í Reykjavík



MYND 3 Niðurstöður L_{night} líkanreikninga yfir hávaðadreifingu frá Gömlu höfninni í Reykjavík

4.2 Sundahöfn

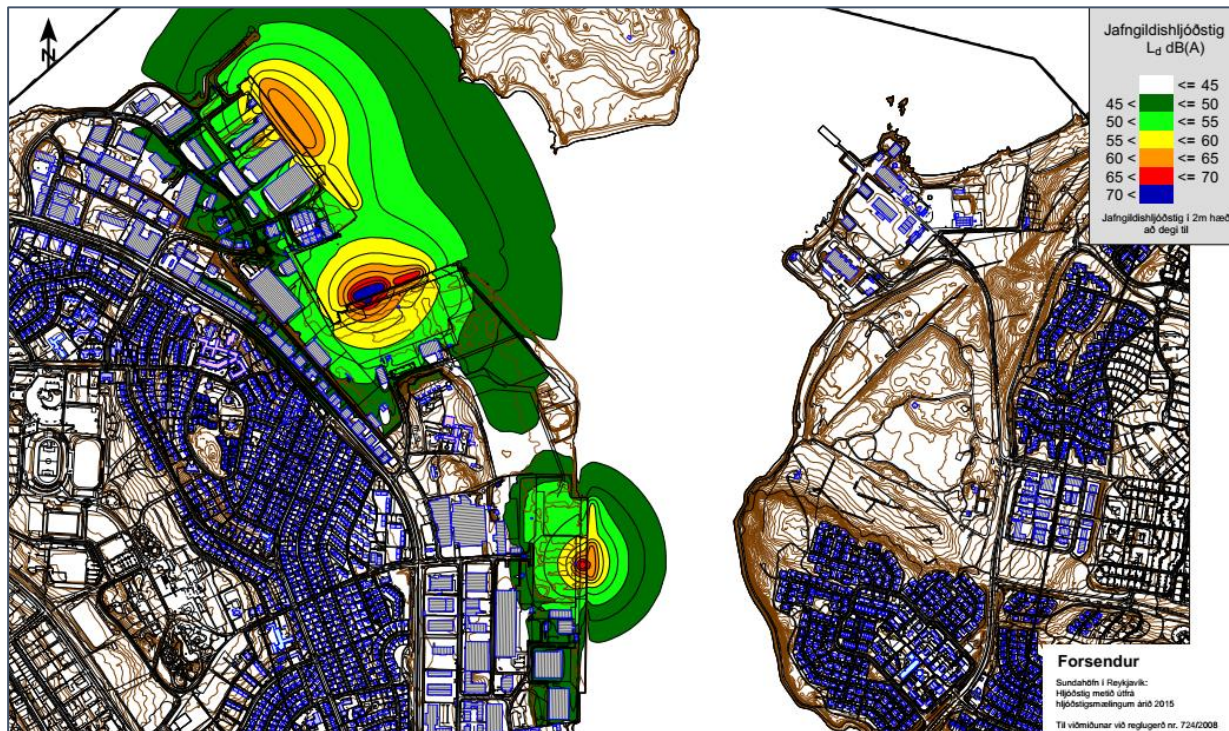
Árið 2015 gáfu Faxaflóahafnir út skýrslu með hávaðakortum fyrir Sundahöfn. Fyrir hávaðakortin var framkvæmd hljóðvistargreining með hljóðstigsmælingum og líkanútreikningum með hávaðareikniforritinu SoundPlan. Hávaðakortin sýna annars vegar hljóðstig að degi til og hins vegar að nóttu til, miðað við mörk fyrir hávaða frá atvinnustarfsemi samkvæmt reglugerð um hávaða, þ.e. $L_{\text{day}} = 55 \text{ dB(A)}$ og $L_{\text{night}} = 40 \text{ dB(A)}$, án refsíákvæða. Starfsemi við höfnina er mun meiri að degi til en að nóttu til.

Afstöðu hafnarinnar gagnvart byggð má sjá á mynd 4.

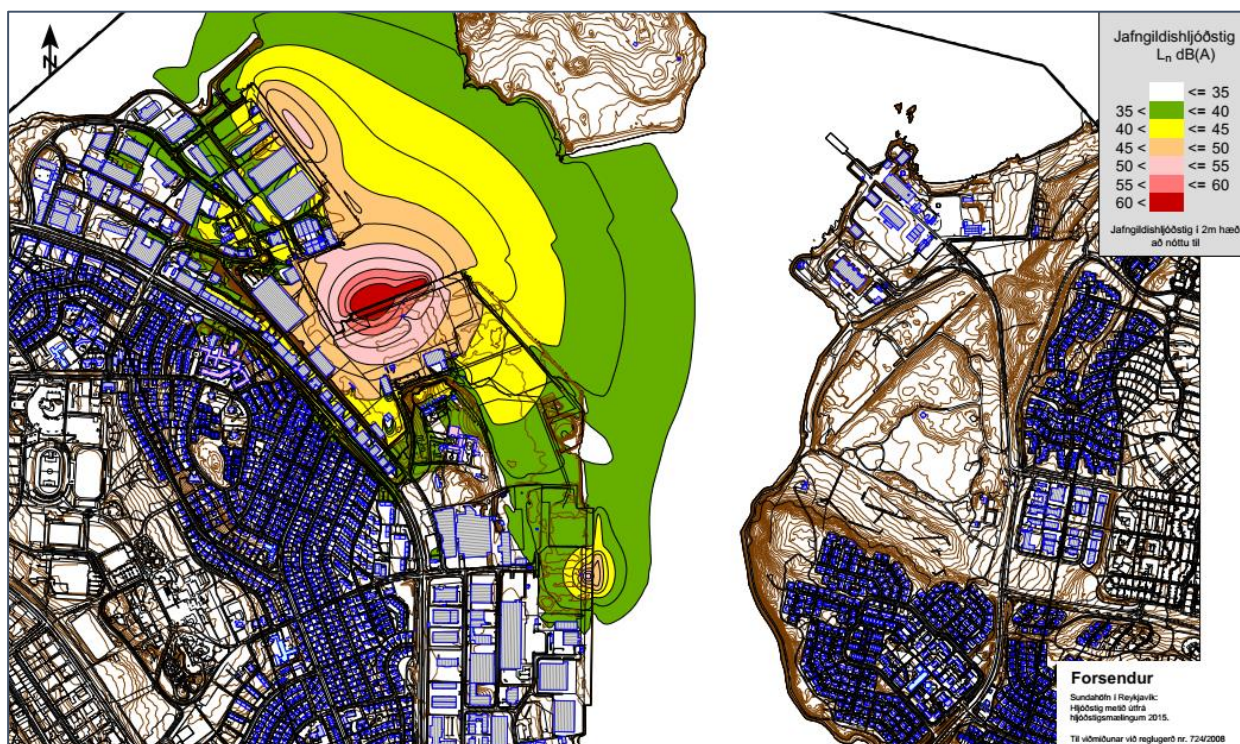


MYND 4 Sundahöfn í Reykjavík

Líkan var útbúið sem sýnir dreifingu hávaða um svæðið. Hávaðareikniforritið *SoundPlan 7.3* var notað. Gildi fyrir L_{day} og L_{night} frá hljóðgjöfum hafnarinnar var reiknað samkvæmt *Nordic General Prediction Method*. Niðurstöður líkanreikninga m.v. fyrrgreindar forsendur má sjá á myndum 5 og 6.



MYND 5 Niðurstöður L_{day} líkanreikninga yfir hávaðadreifingu frá Sundahöfn í Reykjavík



MYND 6 Niðurstöður L_{night} líkanreikninga yfir hávaðadreifingu frá Sundahöfn í Reykjavík

4.3 Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða vegna atvinnustarfsemi - L_{den}

Í töflu 6 má sjá mat á þeim fjölda íbúa (gefið upp í hundruðum) sem býr í íbúðum sem verða fyrir hávaða frá atvinnustarfsemi. Íbúafjöldinn er gefinn fyrir eftirfarandi hljóðstigsbil: 55-59, 60-64, 65-69, 70-74 og >75 dB(A). Hljóðstig sem L_{den} í dB(A) með refsíákvæðum, er metið útfrá útreikningum á hávaða frá hafnarstarfsemi í L_{day} í 2 m hæð, án refsíákvæða.

TAFLA 6 Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða (L_{den}) frá atvinnustarfsemi.

L_{den} [dB(A)]	FJÖLDI ÍBÚA SEM VERÐA FYRIR HÁVAÐA (námundað að næsta hundraði)
55-59	0
60-64	0
65-69	0
70-74	0
>75	0

4.4 Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða vegna atvinnustarfsemi - L_{night}

Í töflu 7 má sjá mat á þeim fjölda íbúa (gefið upp í hundruðum) sem býr í íbúðum sem verða fyrir hávaða frá atvinnustarfsemi. Íbúafjöldinn er gefinn fyrir eftirfarandi hljóðstigsbil: 50-54, 55-59, 60-64, 65-69 og >70 dB(A). Hljóðstig sem L_{night} í dB(A) með refsíákvæðum, er metið útfrá útreikningum á hávaða frá hafnarstarfsemi L_{night} í dB(A) í 2 m hæð, án refsíákvæða.

TAFLA 7 Fjöldi íbúa sem verða fyrir hávaða (L_{night}) frá atvinnustarfsemi.

L_{night} [dB(A)]	FJÖLDI ÍBÚA SEM VERÐA FYRIR HÁVAÐA (námundað að næsta hundraði)
50-54	100
55-59	0
60-64	0
65-69	0
>70	0

5 SAMANTEKT

Uppspretta hávaðamengunar í Reykjavík er að langmestu leyti vegna bílaumferðar. Hávaði af völdum atvinnustarfsemi í Reykjavík er takmarkaður og er hann helst tengdur hafnarstarfsemi. Hávaðavaldandi iðnaður er að mestu utan íbúasvæða. Ein uppspretta hávaða er Reykjavíkurlugvöllur en hann telst ekki stór flugvöllur samkvæmt ákvæðum reglugerðar og því ekki tekinn til sérstakrar umfjöllunar.

Með uppbyggingu nýrra samgöngumannvirkja og breytingum á eldri umferðarmannvirkjum hafa verið gerðar sérstakar ráðstafanir til að tryggja bætt hljóðvist svo hávaði sé ekki meiri en 55dB við vegg húsa. Ráðist hefur verið í sértækar aðgerðir eins og gerð mana og hljóðveggja á nokkrum stöðum til að draga úr umferðarhávaða.

Aðrar aðgerðir sem minnka umferðarhávaða eru minni umferð og lægri umferðahraði í íbúðahverfum borgarinnar en hámarkshraði í þeim er almennt 30 km/klst. í stað 50 km/klst. sem áður var. Einnig hefur áróður fyrir minni notkun nagladekkja á veturna haft áhrif.

Reykjavíkurborg vinnur að því að byggja upp gott göngu- og hjólastígakerfi ásamt því að auka forgang fyrir strætisvagna til að draga úr einkabílaumferð í borginni.

Hávaði var reiknaður við alla vegi og götur með umferð yfir 3 milljón ökutæki á ári og aðra þéttbýlisvegi í Reykjavíkurborg. Hávaðinn er reiknaður í 4 m hæð yfir jörð samkvæmt reglugerð um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir nr. 1000 frá árinu 2005.

Hávaði reiknaður sem L_{den} í 4 m hæð yfir jörð, er á milli 55-65 dB(A) utan við íbúðir hjá um 29.500 íbúum og yfir 65 dB(A) hjá um 6.000 íbúum. Hávaði reiknaður sem L_{night} í 4 m hæð yfir jörð, er á milli 50-60 dB(A) utan við íbúðir hjá um 16.800 íbúum og yfir 60 dB(A) hjá um 1.500 íbúum.

Hljóðvarnir eru við hluta þeirra vega og gatna sem eru með mikla umferð.

Hávaðaútbreiðslan fyrir hafnarstarfsemi við tvær stærstu hafnirnar í Reykjavík var skoðuð út frá skýrslum sem Faxaflóahafnir létu útbúa árið 2015. Fjöldi íbúa er metinn 0, sem verða fyrir hávaða L_{den} yfir 55 dB(A) frá atvinnustarfsemi. Fjöldi íbúa er metinn 100, sem verða fyrir hávaða L_n yfir 50 dB(A) frá atvinnustarfsemi.

Með hávaðakortum og greinargerð þessari er skilum til Umhverfisstofnunar og Evrópusambandsins í samræmi við reglugerð um kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir nr. 1000/2005 lokið.

YFIRLIT YFIR KORT

RVK – 000 Yfirlit hávaðakorta 1:33.000

RVK – 100 - L_{den} Yfirlitskort 1:33.000

RVK – 101 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 102 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 103 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 104 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 105 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 106 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 107 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 108 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 109 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 110 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 111 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 112 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 113 - L_{den} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 200 - L_{night} Yfirlitskort 1:33.000

RVK – 201 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 202 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 203 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 204 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 205 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 206 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 207 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 208 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 209 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 210 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 211 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 212 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500

RVK – 213 - L_{night} Niðurstöður 1:7.500



Almennt um vinda og veður á Héðinsreit, vestast milli Mýrargötu og Vesturötu í Reykjavík

Vindar á svæðinu geta blásið úr flestum áttum, en algengast er að vindur sé milli austurs og suðurs, af norðri eða suðvestri. Vindur úr norðvestri er mjög algengur á góðviðrisdögum að sumarlagi, en annars sjaldgæfur. Fremur næðingssamt er á Héðinsreit í vindi frá suðvestri um vestur og norður til norðausturs. en nokkurt skjól er af landi og byggð vindum milli norðausturs, um austur til suðsuðvesturs. Stormar eru ýmist í SA, V/SV eða N-átt. Úrkoma fellur aðallega í vindi milli austurs og suðsuðausturs að báðum áttum meðtöldum. Úrkoma í vindi milli suðsuðausturs og suðvesturs er þó ekki óalgeng. Oftast er úrkomulaust og oft sólríkt í norðanátt.

Nokkur atriði varðandi drög að deiliskipulagi á Héðinsreit

Almennt má gera ráð fyrir að vindur magnist þar sem hann blæs meðfram húsunum. Þetta á þó sérstaklega við meðfram Ánanaustum í suðvestan- og þó einkum norðanátt, en síður annars staðar. Viðbúið er að illstætt verði meðfram Ánanaustum nokkra daga á ári, ekki síst nálægt horni Vesturgötu og Ánanausta í norðanstormum. Hágróður gæti orðið til þæginda og aukið öryggi gangandi fólks við slíkar aðstæður. Hér er sérstaklega til þess að líta að líklegt er að hátt hlutfall verstu veðranna á Héðinsreit sé í vindi af suðvestri/vestsuðvestri eða norðri.

Búast má við veðursæld í inngörðunum. Þar verður oft mjög hægur vindur. Í göngugötunum sem leiða inn í inngarðana verður þó stundum næðingur, helst þó í norðanátt í göngugötunni sem liggur til norðausturs að Mýrargötu. Sú vindmögnun hverfur að mestu strax og komið er inn í inngarðana.

Þrátt fyrir mögnun meðfram Mýrargötu og Vesturgötu verða suðaustanstormar líklega vægari en víða annars staðar í Reykjavík, vegna skjóls af landi og þéttri byggð.

18.10.2018

Haraldur Ólafsson, veðurfræðingur



MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

7655-001-MIN-001-V01

DAGS.

07.09.2018

SENDANDI

Daði Baldur Ottósson

MÁLEFNI

Fjöldi bílastæða og bílastæðastýring

VERKHEITI

Samgöngumat - Héðinsreitur

VERKKAUPI

Festir ehf.

DREIFING

Soffía Valtýsdóttir (Teikn Architects)

Inngangur

EFLA var fengin til þess að áætla hæfilegan fjölda bílastæða fyrir Héðinsreit m.t.t. ferðavenja og aðgengis að mismunandi ferðamátum, sem og leggja mat á útfærslu bílastæðastýringar. Við þessa vinnu lágu til grundvallar áherslur Reykjavíkurborgar varðar bílastæðamál á reitnum (minnisblað dagsett 3.9.2018).

Bakgrunnur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur eru skilgreindar hámarkskröfur bíla- og hjólastæða. Deiliskipulagssvæðið fellur undir Svæði 1 sem kveður á um að byggja megi að hámarki 1 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Hótel húsnæði er ekki sérstaklega skilgreint í Aðalskipulagi en við skipulagsvinnu innan Reykjavíkur er oft miðað við hámark 1 bílastæði á hverja 130 m² hótél húsnæðis.

Við vinnu deiliskipulagsins hefur Reykjavíkurborg lagt fram tillögu að viðmiðum um fjölda bílastæða fyrir deiliskipulagsreitinn. Samanburður á þeim viðmiðum og hámarkskröfum um fjölda bílastæða má sjá í töflu 1.

TAFLA 1 Tillaga Reykjavíkurborgar að viðmiðum fyrir fjölda bílastæða (skv. minnisblaði), sem og hámarkskröfur sbr. AR2010-2030.

LANDNOTKUN	TEGUND	TILLAGA REYKJAVÍKURBORGAR	HÁMARK skv. AR2010-2030
Íbúðir	Íbúð	0,75 per íbúð	1 per íbúð
	Gestir	0,1 af fjölda stæða fyrir íbúðir	0,1 per íbúð
Atvinnuhúsnæði	Skrifstofur og þjónusta	1 per. 100 m ²	1 per. 50 m ²
	Smásöluverslun	1 per. 200 m ²	1 per. 50 m ²
	Veitingastaður	1 per. 100 m ²	1 per. 50 m ²
	Gististarfsemi	0,2 per herb.	*

* Hámarks fjöldi um hótél uppbyggingu er ekki tekið fram í AR 2010-2030 en gildi sem hefur verið notað í skipulagsvinnu er 1 stæði per 130 m².

Núverandi aðstæður

Til þess að áætla hæfilegan fjölda bílastæða fyrir skipulagsreitinn þá var staðsetning skipulagsreitsins skoðuð með tilliti til núverandi aðgengis að þjónustu og verslun, aðgengi að almenningssamgöngum og hjólastígum. Einnig voru ferðavenjur í miðborginni skoðaðar. Hæfilega mörg bílastæði fyrir reitinn getur dregið úr líkum á því að íbúar, gestir og starfsmenn leggi bílum sínum við götukanta, en jafnframt komið í veg fyrir offramboð bílastæða.

Samkvæmt ferðavenjukönnun¹ sem framkvæmd var síðast liðið haust þá eru að meðaltali 60% ferða íbúa sem búa í miðbænum eru farnar á bíl (sem bílstjóri eða farþegi), og 40% með öðrum ferðamátum (gangandi, hjólandi eða með strætó). Þegar skoðað er hversu margir bílar eru á heimili m.v. fjölda íbúa á heimili í miðbænum, þá kemur í ljós að um 75% eiga bíl sem búa einir á heimili, um 85% eiga bíl sem búa tveir á heimili, og 92-96% eiga bíl þar sem þrír eða fleiri búa á heimili. Að auki kemur fram að hlutfall þeirra sem eiga tvo bíla eða fleiri eykst eftir því sem fleiri búa á heimili, þannig er meðal fjöldi bíla á heimili 0,8 fyrir sem búa einir en 1,4 fyrir þá sem búa 5 eða fleiri.

Líkt og fram kemur í minnisblaðinu frá Reykjavíkurborg, þá er Héðinsreitur staðsettur á jaðri miðborgarinnar, en á þessu svæði er engu að síður aðgengi mjög gott að þjónustu og fjölbreyttri verslun s.s. lágvöruverslunum, byggingarvöruverslun, veitingastöðum og smærri verslunum. Slíkur fjölbreytileiki verslana dregur úr ferðþörf á bíl, sérstaklega fyrir dagleg erindi.

Aðgengi að almenningssamgöngum er takmarkað, og skýrist helst af staðsetningu reitsins á jaðri miðborgarinnar. Aðeins ein leið, 14, ekur fram hjá reitnum en 18 mín ganga er í aðrar leiðir Strætó sem stoppa við Ráðhúsið (að leið 13 undanskildri sem er í 10 mín göngu fjarlægð). Ferðatími með strætó er því í flestum tilfellum talsvert lengri samanborið við ferðatíma í einkabíl, til að komast að áfangastöðum utan miðborgarinnar, en sem dæmi er heildarferðatími með strætó 10-23 mín lengri en bíl á valda áfangastaði² utan miðborgarsvæðisins.

Einnig kemur fram í minnisblaði frá Reykjavíkurborg að uppbygging stíga á þessu svæði er ekki langt komin, en slíkar tengingar eru mikilvægar til þess að skapa umhverfi sem öllum þykir þægilegt að hjóla um.

Fjöldi bílastæða

Skipulagreiturinn er á jaðri miðborgarsvæðisins og því aðgengi og þjónustustig með almenningssamgöngum ekki eins gott og víða innan miðborgarinnar. Að auki, þá vantar í dag austur-vestur tengingu hjólastígakerfisins frá reitnum. Þar af leiðandi, er lagt til að fjöldi bílastæði endurspegli núverandi fjölda bíla á heimili í miðbænum sbr. núverandi ferðavenjur, en þó þannig að ekki sé gert ráð fyrir meira en einum bíl á heimili sbr. hámarkskröfur um fjölda bílastæða í AR2010-2030. Lagt er til að önnur viðmið um fjölda bílastæða (fyrir gesti og atvinnustarfsemi) verða þau sömu og tillaga Reykjavíkurborgar kveður á um (sbr. tafla 1).

Til að áætla fjölda bílastæða var áætluð samsetning íbúða og atvinnustarfsemi í skipulaginu. Í deiliskipulaginu er áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða. Því var gert ráð fyrir nokkuð jafnri skiptingu smærri (1-2 herbergi) og stærri (3+ herbergi) íbúða á reitnum, sjá töflu 2. Þá tilheyrir reiturinn Miðsvæði 1b í AR2010-2030 og var skipting atvinnuhúsnæðis látin endurspegla áherslur aðalskipulagsins.

¹ Gallup, 2018. Ferðir íbúa miðbæjar og Reykjavíkur og Túna, Okt-Nóv 2017. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og Vegagerðarinnar.

² Notast var við tímatöflur strætó og meðal aksturtíma ökutækja skv. google milli 8:00 og 9:00. Valdir áfangastaðir voru Glæsibær, Hamraborg, Ártún, Mjódd og Hálsar.

TAFLA 2 Forsendur um samsetningu íbúða og atvinnustarfsems til áætlunar á fjölda bílastæða, ásamt heildar fjölda bílastæða. Ekki hefur verið tekið tillit til samnýtingar.

	TEGUND	STÆRÐ (fm)	FJÖLDI ÍBÚÐA / HÓTEL HERB.	VIÐMIÐ UM FJÖLDA BÍLASTÆÐA	FJÖLDI BÍLASTÆÐA
Íbúðir	1 herbergi	60	66 íbúðir (20%)	0,75	50
	2 herb	70	99 íbúðir (30%)	0,85	84
	3 herb	100	99 íbúðir (30%)	1	99
	4+ herb	115	66 íbúðir (20%)	1	66
	Alls	28.300	330 íbúðir		299
	Gestir	-	-	0,1 af fjölda íbúðasæða	30
Atvinnustarfsemi	Skrifstofa og þjónusta	1.013	-	1 stæði á 100 m ²	10
	Smávöruverslun	500	-	1 stæði á 200 m ²	3
	Veitingahús	500	-	1 stæði á 100 m ²	5
	Hótel / Gistirými	8.375	230 herbergi	0,2 stæði á herb.	46
	Alls	10.388	230 herbergi		64
Samtals					392

Samkvæmt þessum forsendum og viðmiðum er heildar fjölda bílastæða 392 bílastæði, en þá hefur ekki verið tekið tillit til samnýtingar.

Bílastæðastýring og samnýting bílastæða

Í áherslum Reykjavíkurborgar um bílastæðamál reitsins er lögð áhersla á bílastæðastýringu sem styður samnýtingu bílastæða, en þannig má einnig fækka bílastæðum þar sem tekið er tillit til þess að eftirspurn bílastæða yfir daginn er mismundandi eftir landnotkun. Notast var við sömu viðmið á nýtingu bílastæða og kemur fram í minnisblaði Reykjavíkurborgar, með þeirri undantekningu að gert er ráð fyrir hámarksnýtingu (100%) gestastæða íbúa á kvöldin á virkum dögum. Með því að taka tillit til samnýtingu má fækka stæðum um 14 bílastæði, niður í **380 bílastæði**, en ástæða þess að bílastæðum fækkar ekki meira skýrist af landnotkun og samsetningu reitsins - hámarkseftirspurn bílastæða íbúa og gestum þeirra, sem og hótelsins, er öll í hámarki á kvöldin.

Til þess að ná fram samnýtingu er lagt til að fremsti hluti bílakjallara verði með opin aðgang til að tryggja auðvelt aðgengi viðskiptavina (og jafnvel starfsmönnum) að bílastæðum atvinnustarfsemar og gestastæða íbúa. Þessum bílastæðum er stýrt með áberandi skiltum (og/eða gjaldskyldu) en hægt væri að loka aðgengi að þessum stæðum frá götu t.d. á kvöldin/nóttunni með hliði eða hurð, og þannig komast hjá því að utanaðkomandi leggi í þessum stæðum yfir nótt. Frá þessum bílastæðum yrði svo hægt að komast í gegnum hlið/bómu að íbúastæðum gegn bílastæðakorti/fjarstýringu (eða annarri tækni). Starfsmenn gætu einnig þannig fengið aðgang að þessum bílastæðum með sama hætti og þannig hægt að tryggja samnýtingu allra bílastæða.

Með því að hafa opinn bílakjallara að bílastæðum viðskiptavina og gesta er tryggt greitt umferðarflæði inn og út úr kjallaranum. Deiliskipulagstillagan gerir aðeins ráð fyrir einni aðkomu í bílakjallarann og því mikilvægt að aðgengið sé opið og ekki stýrt með hliði við götu, sem getur orsakað truflun á umferð vegna tafa á umferð á Vesturgötu og í rampi á álagstímum.

Aðgerðir til að stuðla að breyttum ferðavenjum og notkun

Lagt er til að sérmerkja tvö til fjögur bílastæði fyrir deilibíla við götukant eða í opna hluta bílastæðakjallarans, sem og gera samning við deilibílaaleigu um að veita aðgang að deilibíl í þessum stæðum. Slíkt fyrirkomulag auðveldar þeim sem starfa og búa á svæðinu að vera án einka- og fyrirtækjabíla. Með breyttum ferðavenjum í framtíðinni þá eru líkur á að fleiri nota deilibíla til að komast ferða sinna. Slíkt hefur óhjákvæmilega í för með sér að þörf fyrir bílastæði íbúa (einkastæði) verði minni en núverandi ferðavenjur gefa til kynna. Því er mikilvægt að tryggja að bílastæðakjallari veiti ekki aðgang að geymslum og öðru einkarými íbúa án auðkennis (t.d. korta) en þannig er hægt að tryggja að bílastæði geti nýst öðrum sem búa og starfa á svæðinu. Slík þörf gæti skapast með tímanum, t.d. ef fækka þarf bílastæðum í borgarlandi vegna hjólastíga eða annarrar landnotkunar.

3. september 2018

Héðinsreitur deiliskipulagsbreyting. Bílastæðamál

Bakgrunnur

Héðinsreitur er á svæði I skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-2030). Samkvæmt því eiga að hámarki að vera 1 bílastæði á íbúð og að hámarki 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Að undanfögnu hefur verið unnið að ítarlegri bílastæðastefnu fyrir borgina þar sem betur er fjallað um við hvaða aðstæður hámark gildir og við hvaða aðstæður gera eigi kröfur um færri stæði. Stefnan er enn í vinnslu en þegar er farið að horfa til hennar.

Atriði sem hafa áhrif á þörf fyrir bílastæði á reit í framtíðinni eru m.a. tenging við stígakerfi og almenningssamgöngur, nálægð við verslun og þjónustu, blöndun byggðar og umferðarrýmd/pól gatnakerfisins. Til viðbótar við þessi atriði sem eru tengd ytri þáttum getur lóðarhafi haft áhrif á þörf fyrir bílastæði með markvissri samgönguáætlun/-stefnu. Atriði sem skipta þar máli eru möguleiki á samnýtingu bílastæða, aðgengi að deilibílum, upplýsingagjöf um tengsl við stíga- og almenningssamgöngukerfi og stýring á nýtingu bílastæða.

Héðinsreitur, bílastæðamat Eflu

Efla hefur unnið samantekt um bílastæðamál reitsins í anda nýrrar aðferðarfræði sem er í þróun hjá Reykjavíkurborg um samgöngumat samhliða vinnu við bílastæðastefnuna. Samkvæmt því ætti fjöldi bílastæða að geta verið á bilinu 236 til 460 miðað við mismunandi forsendur. Hámarkið er, ef gengið er út frá viðmiðum AR2010-2030 um hámarksfjölda bílastæða en lægri talan ef gengið er út frá þeim viðmiðum sem lögð hafa verið til í vinnu við bílastæðastefnu borgarinnar og ákveðinni samnýtingu stæðanna. Í matinu eru aðstæðum lýst mjög lauslega m.t.t. staðsetningar í borginni og tengslum við núverandi almenningssamgöngukerfi og núverandi stígakerfis. Ekki er tekin afstaða til mismunandi valkosta í matinu. Matið er því án niðurstöðu.

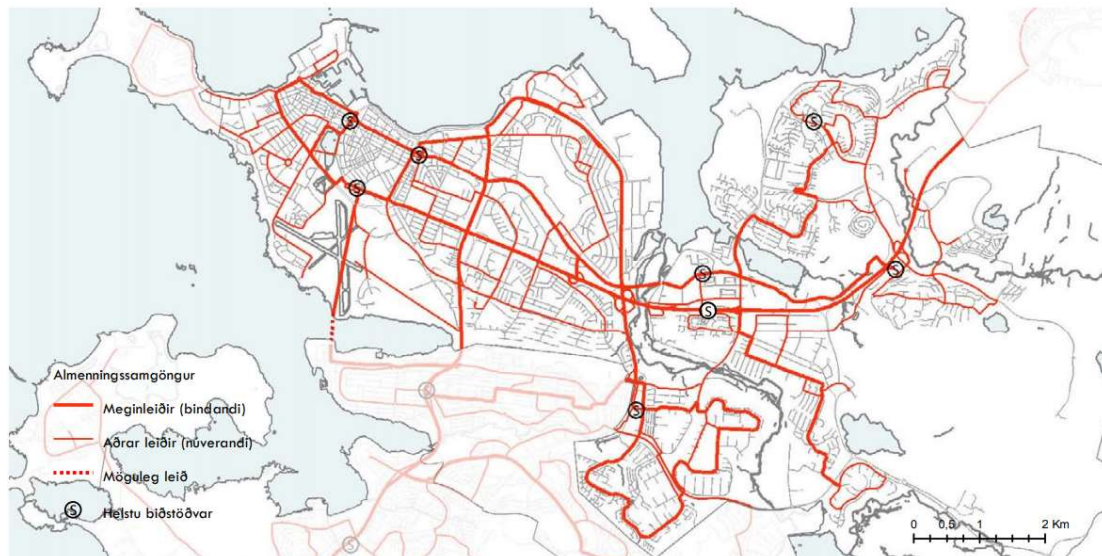
Umfjöllun USK

Svæðið er á jaðri skilgreinds miðborgarsvæðis skv. AR2010-2030 og eðlilegt að viðmið um bílastæði taki mið af því – bæði það að um miðsvæði er að ræða en einnig að reiturinn er á jaðri svæðisins. Gott framboð er af þjónustu í nágrenninu m.a. stórar lágvöruverðsverslanir, banki og veitingastaðir. Með frekari uppbygginu á miðborgarásnum meðfram Geirsgötu og Mýrargötu má gera ráð fyrir enn betra framboði af verslun og þjónustu og meiri þéttleika byggðar sem styður við bíllausan lífsstíl.

Núverandi tengingar við almenningssamgöngur 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.



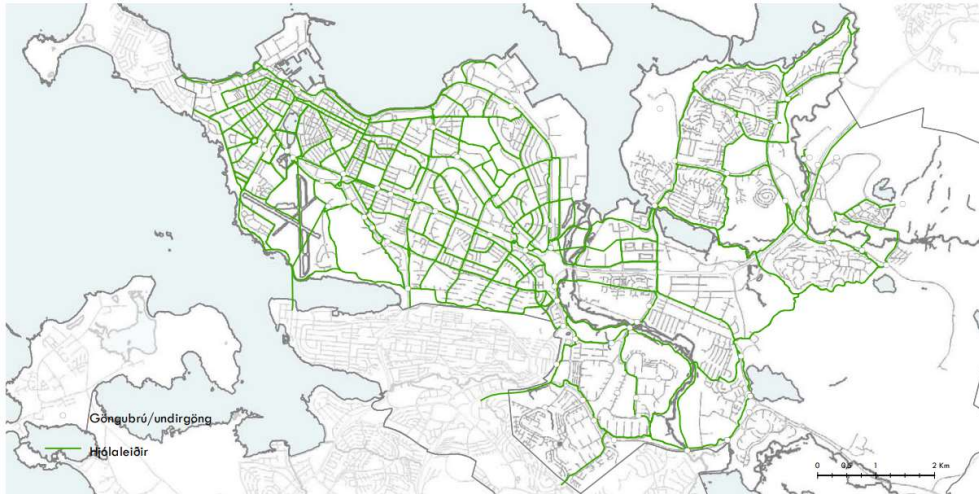
Mynd 1 Áætluð gönguvegalengd og –tími að núverandi biðstöðvum ásamt upplýsingum um hvaða leiðir stöðva þar í dag.



Mynd 1. Meginleiðir almenningsamgangna og nýjar tengingar fyrir vistuena ferðamóta (bindandi stefna). Á myndinni er einnig sýnd möguleg framtíðartenging strætisvagna yfir Fossvog.

Mynd 2 Meginleiðir almenningsamgangna skv. AR2010-2030. Leið um Geirsgötu, Mýrargötu, Ánanaust og Hringbraut eru bindandi.

Stígakerfið er í uppbyggingu og þróun. Góður stígur er með fram Ánanaust og út á Seltjarnarnes en uppbygging stíga í austur-vestur átt á þessu svæði er ekki langt komin en góðar hjólaleiðir eiga að vera meðfram Hringbraut og meðfram Mýrargötu og Geirsgötu í framtíðinni skv. AR2010-2030.



Mynd 2. Hjólástígakerfið tengir öll hverfi borgarinnar og nær jafntíðni að sveitarfélagsmörkum. Gera má ráð fyrir hjólástígum/-reinum á fleiri götum/leiðum en sýndar eru á myndinni. Sjá nánar Hjólaleiðadætlun Reykjavíkur. Hjólaborgin (báðandi stefna).

Mynd 3 Hjólástígar og þjónusta í Vesturbæ Reykjavíkur skv. AR2010-2030.

Niðurstaða USK

Á þessum tímapunkti, þegar verið er að fíkra sig yfir í nýtt verklag við ákvörðun á fjölda bílastæða vegna uppbyggingar er eðlilegt að gera stífari kröfur til atvinnuhúsnæðis en til íbúðarhúsnæðis um að fækka bílastæðum. Með hliðsjón af því og því að svæðið er ágætlega tengt stíga og almenningssamgöngukerfi borgarinnar, á miðsvæði með blandaðri byggð þar sem framboð verslunar- og þjónustu er sífellt betra, er lagt til að viðmiðum bílastæðastefnu (sem er í vinnslu) verði fylgt fyrir atvinnuhúsnæði annað en hótél. Fyrir hótél verði heimild fyrir aðeins fleiri stæðum. Fyrir íbúðarhúsnæði sé miðað við viðmið bílastæðastefnunnar fyrir 3 herbergja íbúðir og stærri fyrir allar íbúðir, óháð stærð þeirra (tafla 1).

Tafla 1 Tillaga að viðmiðum fyrir fjölda bílastæða fjölda á Héðinsreit sem tekur mið af staðsetningu og aðstæðum sem og þeim viðmiðum við gerð bílastæðastefnu.

Íbúðir	0,75	stæði á íbúð
Gestastæði	10	% af fjölda stæða fyrir íbúðir
Skrifstofa og þjónusta	1	stæði á 100m ²
Smávöruverslun	1	stæði á 200m ²
Veitingahús	1	stæði á 100m ²
Hótél	0,2	stæði á herbergi

Tafla 2 Deiliskipulagstillaga Héðinsreits frá 6.6.2018 sem útreikningar ganga út frá.

Íbúðir	28.268	m ² (320 íbúðir)
Skrifstofa og þjónusta	1.197	m ²
Smávöruverslun	500	m ²
Veitingahús	500	m ²
Hótél	8.375	m ² (230 herbergi)
Samtals	38.840	m²

Í skilmálum deiliskipulagsins er æskilegt að það sé skýrt að bílastæði tilheyri ekki ákveðnum íbúðum (sému seld með íbúðum) heldur kaupi fólk kort í kjallarann eða eitthvað álíka kerfi sem styður samnýtingu stæðanna. Eins er mikilvægt að möguleiki sé á að bílastæðahúsið sé opið utanaðkomandi. Helst ættu

öll stæðin að vera aðgengileg fyrir samnýtingu en miðað við hlutfall atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis í tillögu deiliskipulagsins, er í lagi að hluti stæðanna sé undanþeginn því.

Fyrir samsetningu á húsnæði á reitnum sem kemur fram í tillögu að uppdrætti frá 6.6.2018 (tafla 2) þýðir það að þörf fyrir bílastæði á reitnum eru 330 stæði en með samnýtingu á stæðum er þörfin 305 stæði.

Tillagan gerir ráð fyrir samtals 38.840 m² á reitnum. Það þýðir 127 m² húsnæðis að meðaltali á hvert stæði. Útreikninga má sjá í eftirfarandi töflu.

Tafla 3 Útreikningar á nýtingu bílastæða. Gengið er út frá viðmiðum um nýtingu sem sett eru drögum að nýrri bílastæðastefnu með þeirri undantekningu að gert er ráð fyrir hærri nýtingu á stæðum smásöluverslunar á kvöldin og um helgar (30% í stað 5%) þó það hafi lítil áhrif á heildarfjölda stæða.

		Nýting stæða skv. samgöngumati						Fjöldi stæða í notkun á hverjum tíma					
		Virkir dagar			Laugardagar			Virkir dagar			Laugardagar		
	Fjöldi stæða	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld	
Íbúðir	240	50%	60%	100%	60%	100%		120	144	240	144	240	
Íbúðir, gestir	24	0%	50%	50%	100%	50%		0	12	12	24	12	
Skrifstofa, þjónusta	12	100%	100%	5%	5%	0%		12	12	1	1	0	
Smávöruverslun	3	30%	75%	30%	30%	30%		1	2	1	1	1	
Veitingahús	5	30%	60%	90%	70%	100%		2	3	5	4	5	
Hótel	46	25%	40%	100%	75%	10%		12	19	46	35	5	
Samtals	330							147	192	305	209	263	

Fyrir hönd skrifstofu Samgöngustjóra og borgarhönnunar

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir

Yfirverkfræðingur samgöngumála





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

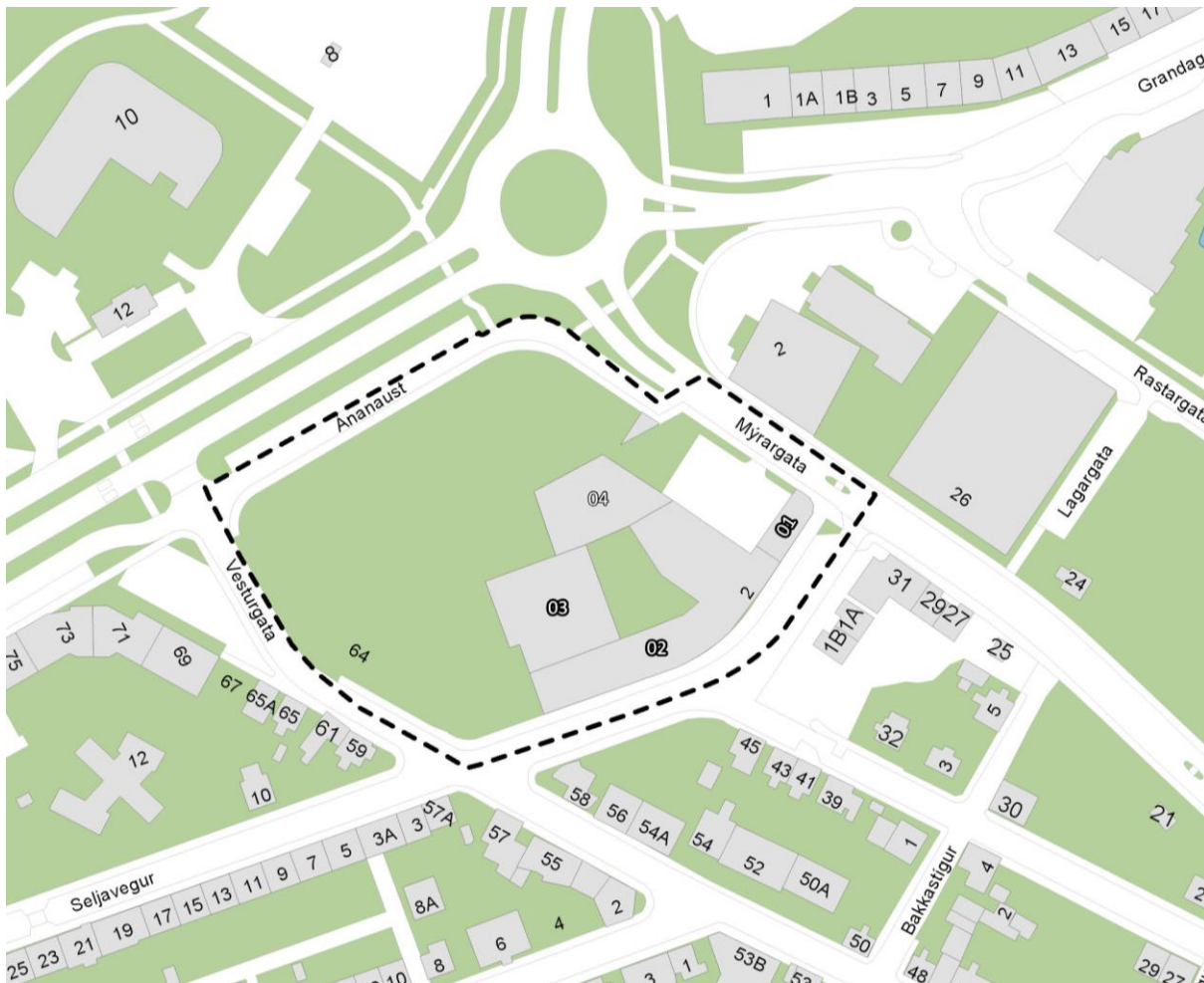
Hér fer á eftir húsakönnun með húsaskrá og varðveislumati fyrir hús og mannvirki á svokölluðum Héðinsreit í Reykjavík. Könnunin er unnin að beiðni skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi reitsins. Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið var samþykkt í borgarráði 8. febrúar 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 norðausturhlíð.
- **Seljavegur 2 (mhl. 04):** Steinsteipt verksmiðjubygging vestast á baklóð (plötusmiðja), byggð 1945.
- **Vesturgata 64:** Spennistöð byggð um 1978.

³ Kort gert af Þórnari 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 vörugæmsluhús 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 fiskgæmsluhús 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 vörugæmsluhús* 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 vélsmíði 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 lágreistu mænispaki (mhl. 02) en nyrsti hlutinn þrílyft skrifstofubygging með skápaki (mhl. 01). Þaklína 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 liggi 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 stigagangur 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.

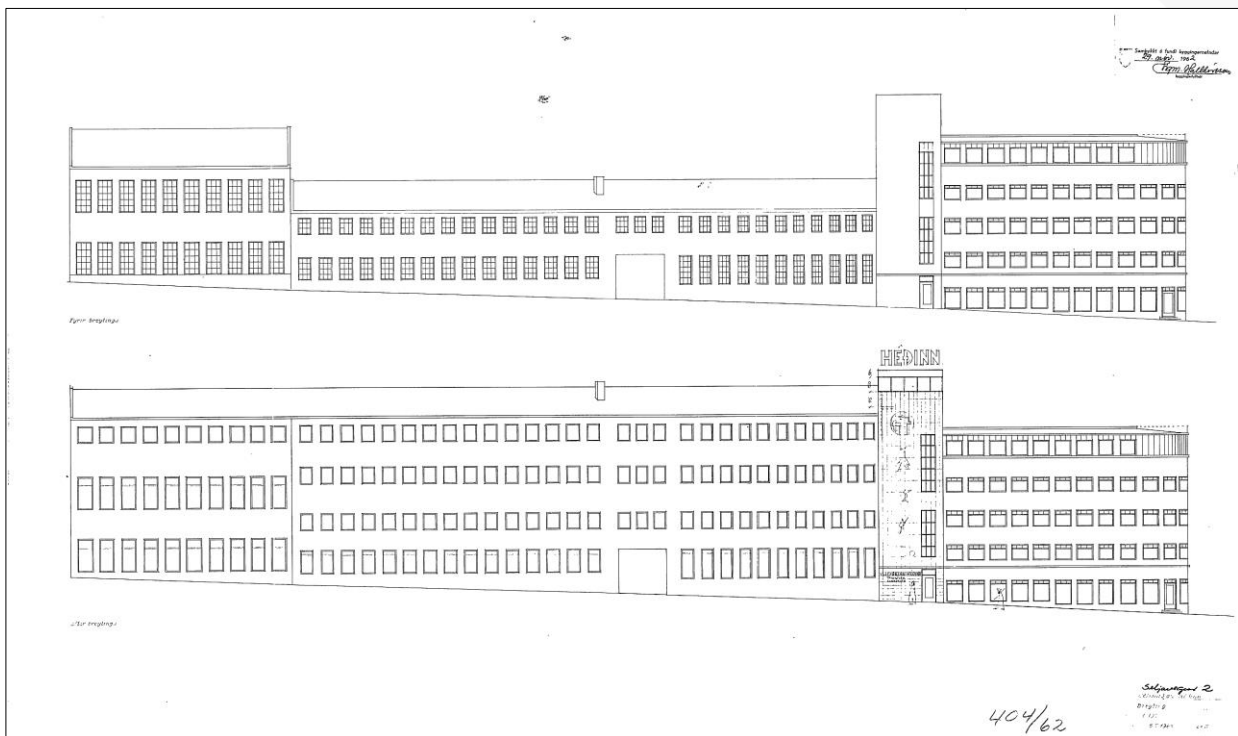
¹⁵ Ljósmyndari: Sigurhans Vignir. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: VIG 0567 9.

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“, einskonar „menningarakkeri“, og nefnt að nýr Listaháskóli myndi sóma sér þar vel og í tengslum við það „mætti einnig hugsa sér bló, sem sárlega vant[i] í miðborgarumhverfið, verslunar- og þjónustustarfsemi, eða skiptistöð almenningssvagna. 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 aðdráttarafl 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 (Þ1) 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 reit³⁰

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, húsaraðir 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): Steinsteyppt verksmiðju- 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): Steinsteyppt 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 steinsteyppt, formfast iðnaðar- og skrifstofuhús af sinni gerð, með þéttsetnar, reglubundnar gluggaraðir, lágt mænispak, pússaða veggfleti og bogadregið form sem fylgir götulínu. 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 formfasts 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 hálfa öld 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 húsanna. 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:

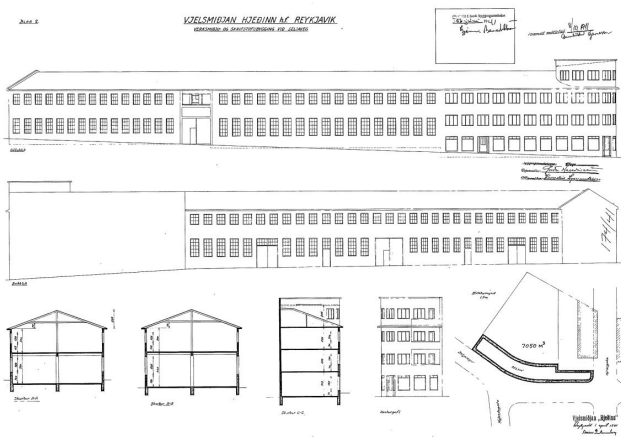
Drífa Kristín Þrastardóttir
Verkefnastjóri, húsvernd

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	Steinsteypa

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./ib. 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 starfsemi 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 hækkaður með turni og fimmta hæðin, þakhæð, byggð á þennan hluta (mhl. 01). Árið 1962 var suðurhluti hússins (mhl. 02) hækkaður 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 fúnkíshúss. 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 verksmiðjuklassíkur.

Menningarsögulegt gildi:

Hátt. Mikilvægt í iðnsögu Íslands, höfuðstöðvar Héðins, eins stærsta iðnfyrirtækis landsins, í um hálfra 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 mótagandi áhrif á umhverfi vesturjaðars borgarinnar. Er nú mikilvægur hluti af breyttri götumynd við þennan hluta Seljavegar með tilkomu nýrrar húsaraðar austan götu.

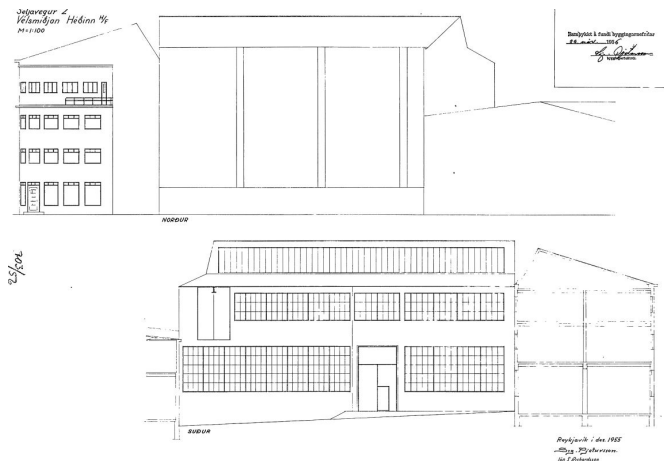
Upprunaleg gerð:

Miðlungs gildi. Hefur verið hækkað 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, húsaraðir 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	Flatt þak
Þakgerð	
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 smárúðurörmum 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 smárúðurörmum eins og á neðri hæð, og á þakinu er uppbrót 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 hálfa öld. Í seinni tíð einnig þekkt vegna leikhússtarfsemi 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 bakhlið stendur sem hár gluggalaus veggur að Mýrargötu.

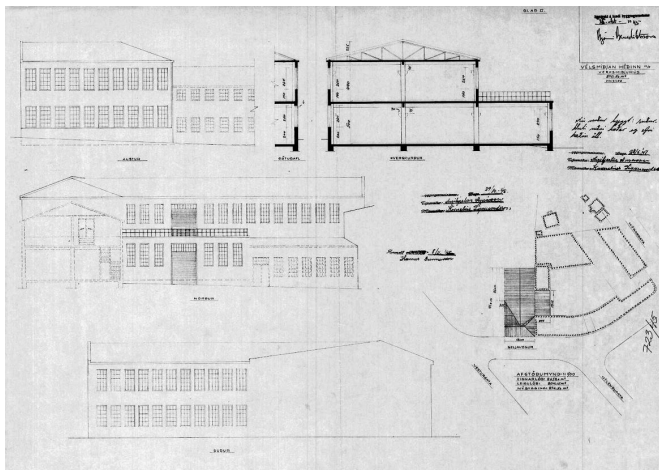
Upprunaleg gerð:

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 leikhússtarfsemi 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 steinsteyptu, með flötu, steypu þaki og þakpalli ofan á. Vestan við og í framhaldi af henni stendur önnur eldri útbygging úr steinsteyptu. 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 síkkaðir. 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 verksmiðjuklassíkur.

Menningarsögulegt gildi:

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

Umhverfisgildi:

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

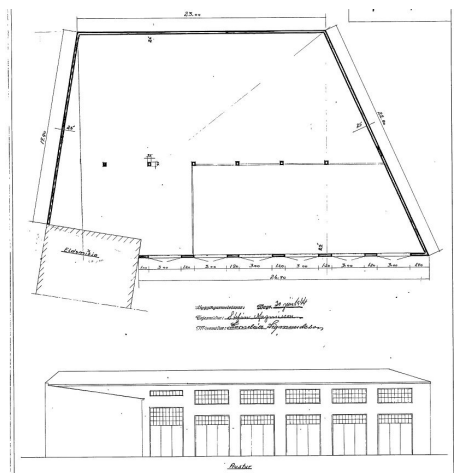
Upprunaleg gerð:

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, húsuradír 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	Steinsteypta

Upphaflegt útlit

Einlyft
Tvílyft

Helstu breytingar

1953 Nýbygging v. a-hlið
2002 Þaksvallir
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 baklóð 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 járnsperrupaki, klætt asbesti. Suðausturhorn hússins er byggt áfast við steinsteypt eldsmiðjuhús sem stóð fyrir á lóðinni. Í austurhluta hússins er milliloft úr járnþentri steypu, sem hvílir á sex járnþentum súlum og burðarbitum. Undir því var upphaflega efnisgeymsla en vinnusalur á efri hæðinni og í vesturhluta hússins var plötusmiðja. Upphaflega voru þrír 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 bárujárnklæðningu.

Varðveislumat

Byggingarlist:

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

Menningarsögulegt gildi:

Miðlungs. Hluti af höfuðstöðvum Héðins, eins stærsta iðnfyrirtækis landsins, í um hálfa öld.

Umhverfisgildi:

Lágt. Stendur á baklóð 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, svara og nýrrar klæðningar á hluta.

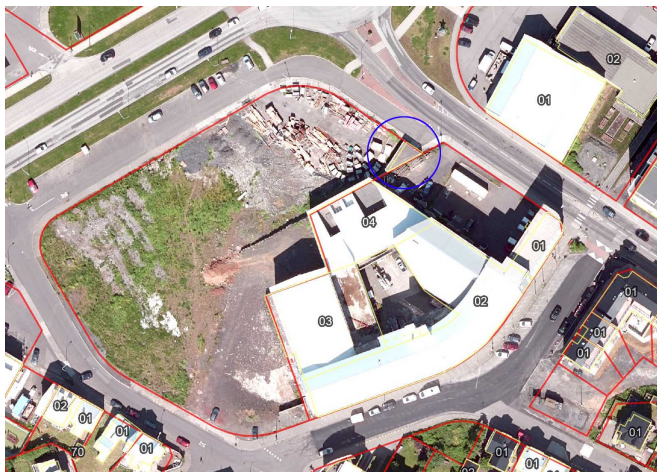
Varðveislugildi:

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

Steinsteypt

Einlyft

Klæðning

Þakgerð

Skáþak(skúrþak)

Þakklæðning

Undirstöður

Saga

Um er að ræða steinsteypta 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 steinsteyptur 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).



HÉÐINSREITUR

GRÓÐURVAL

01.11.2018

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, Kirtílrífs, 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 smágerður Tunvingull.

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: Blágreni, Hvítgreni, fjallafura og Dvergfura.

Lauffellandi trjátegundir með séreinkenni: Selja og Gráölur (halda reklum fram á vetur).

Sígrænir runnar: Einir, Lyngrósir, Sópar, Breiðumispill, Bergflétta (klifurplanta).

Lauffellandi runnar: Klukkutoppur (áberandi greinar), Snjóber (hvít ber fram eftir vetri), Broddar (áberandi þyrnar 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 (*Sempervium*), Steinbrjótar og Blágresi/Grágresi (*Geranium*).



IG3 – Sumarþema

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 trjátegundir eru Ilmreynir, Heggur, Garðahlynur og Gullregn. Dæmi um runnategundir eru Runnarósir, Kvistir, Toppar, Sópar, Misplar, Sýrenur, Kórónur, Murur.

Grassvæði



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 grösum 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 Fílagras.

Jaðarsvæði

Trjágróður

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

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

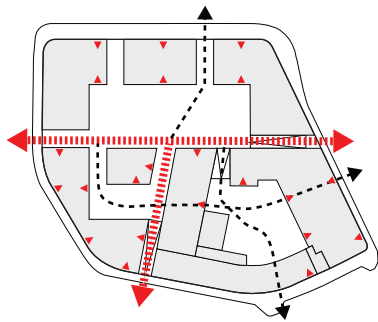
Dæmi um runnagróður: Kvistir, Misplar og Toppar.

Grassvæði

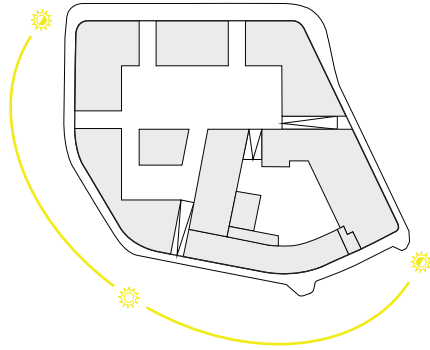


Hellur lagðar með grasfúgu gefur grænt yfirbragð. Tryggir trjágróðri aðganig að vatni og súrefni

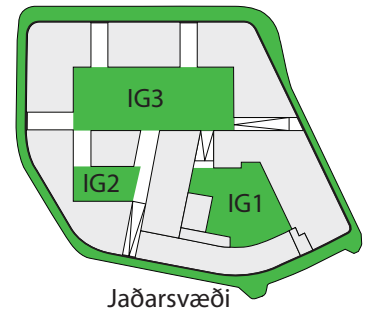
INNGANGAR OG TENGINGAR



SÓLARGANGUR



GRÆN SVÆÐI



GRÓÐURSKIPULAG



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

GRÆN SVÆÐI -
lágmarkshlutfall grænnra svæða í
inngörðum

Inngarður 3 - 1.710m²

Grassvæði - útivist og leikur: 500m²
Runna- og trjábeð: 511m²
Klifurgróður: 80 m.

Trjátegundir: Ilmreynir, Heggur,
Garðahlynur og Gullregn.
Runnagróður: Runnarósir, Kvistir,
Toppar, Sópar, Misplar, Sýrenur,
Kórónur, Murur og Bergflétta.

Jaðarsvæði - 2.320m²

Runna- og trjábeð: 200m²
Trjábeð með grasarmeringu: 220m²

Trjátegundir: Gráöl, Ilmreynir, Skrau-
treynir, og gráreynir.
Runnagróður: Kvistir, Misplar og
Toppar.

Leggja þarf áherslu á að þetta gróður við
horn bygginga þar sem
sterkir vindstrengir geta myndast.

Inngarður 1 - 950m²

Grassvæði - útivist og leikur: 200m²
Runna- og trjábeð: 420m²
Klifurgróður: 4m

Trjátegundir: Ilmreynir, Skrautreynir,
Garðepli, Fuglakirsiber.
Runnagróður: Rífsber, Sólber, Stíkils-
ber, Týtuber, Hélurífs, Kirtílurífs, Blárífs,
jarðaber, Yllir og Bergflétta.

Inngarður 2 - 402m²

Runna- og trjágróður: 212m²

Trjátegundir: Blágreini, Hvítgreini,
fjallafura, Dvergura, Selja og Gráölur.
Runnagróður: Einir, Lyngrosir, Sópar,
Breiðumispill, Bergflétta, Klukkutoppur,
Snjóber, Broddar, Myrtuvíðir og
Sveighyrnir.



Héðinsreitur

Héðinsreitur er skv. upplýsingum frá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar í skipulagsferli sem þýðir að gert er ráð fyrir að flutt verði inn íbúðirnar á árunum 2024-2026.

Héðinsreitur er í skólahverfi Vesturbæjarskóla (1. – 7. bekkur) og Hagaskóla (8. – 10. bekkur) í Vesturbæ Reykjavíkur.

Á reitnum er gert ráð fyrir uppbyggingu 330 íbúða sem skiptast í 20% í A flokki (mest fjölskylduvænar), 50% í B flokki (næstmest fjölskylduvænar) og 30% í C flokki (minna fjölskylduvænar).

Aðferð

Notaðar eru þrjár spár til að geta sér til um nemendafjölda, lággspá, miðspá og háspá og taka þær útgangspunkt í hversu mörg börn búa í hverfinu í dag og síðan um hverskonar íbúðir er að ræða á hverjum stað. Vegna þess hversu nýtt húsnæði miðsvæðis í Reykjavík er dýrt sem gerir það að verkum að erfitt er fyrir ungt barnafólk að kaupa slíkar íbúðir, er horft mest til lággspár og síðan næst miðspá. Háspá gerir ráð fyrir að íbúasamsetning í nýjum íbúðum verði sú sama og í hverfinu fyrir en eins og áður sagði er slíkt talið ólíklegt og háspáin því meira höfð til hliðsjónar.

Grunnskólaspá

Í skólahverfi Vesturbæjarskóla búa í dag 0,22 grunnskólabörn (1. – 10. bekkur) á íbúð. Þessi börn teljast til skólahverfis Hagaskóla þegar upp í 8. bekkinn kemur. Á Héðinsreit má gera ráð fyrir að á bilinu 38-53 grunnskólabörn komi til með að búa á hverjum tíma á framtíðarsvæðinu, sé horft til lággspár og miðspár. Verði háspáin að veruleika gæti grunnskólabarnafjöldinn farið yfir 70. Nemendafjöldann má sjá í töflu 1 og hvernig hann skiptist á Vesturbæjarskóla og Hagaskóla.

Tafla 1. Nemendaspá fyrir Héðinsreit.

	Grunnskóli								
	Vesturbæjarskóli			Hagaskóli			Samtals		
	Lággspá	Miðspá	Háspá	Lággspá	Miðspá	Háspá	Lággspá	Miðspá	Háspá
Héðinsreitur	27	37	51	11	16	22	38	53	73

Fleiri uppbyggingarsvæði eru í skólahverfi Vesturbæjarskóla, allt frá svæðum á framkvæmdastigi yfir til svæða sem eru enn skilgreind sem þróunarsvæði. Þetta þarf að hafa í huga þegar verið er að skoða tiltekin uppbyggingarsvæði og nemendafjölda í tilteknum skólahverfisskóla. Nemendafjöldi á þessum uppbyggingarsvæðum gæti orðið skv. töflu 2.

Tafla 2. Nemendaspá fyrir önnur uppbyggingarsvæði í skólahverfi Vesturbæjarskóla.

skólahverfi	Grunnskóli								
	Vesturbæjarskóli			Hagaskóli			Samtals		
Vesturbæjar skóla	Lággspá	Miðspá	Háspá	Lággspá	Miðspá	Háspá	Lággspá	Miðspá	Háspá
	34	53	84	15	23	36	49	76	120

Enn fleiri uppbyggingarsvæði eru í skólahverfi Hagaskóla. Nemendafjöldi á þessum svæðum gæti orðið skv. töflu 3. í töflunni er Skerjabyggð ekki talin með enda gert ráð fyrir að þar rísi grunnskóli til að taka við þeim grunnskólabörnum sem þar muni búa.

Tafla 3. Nemendaspá fyrir uppbyggingarsvæði í skólahverfi Hagaskóla sem liggja utan skólahverfis Vesturbæjarskóla (utan Skerjabyggðar).

	Grunnskóli		
skólahverfi	Hagaskóli		
	Lágspá	Miðspá	Háspá
Hagaskóla	12	18	26

Spá fyrir öll uppbyggingarsvæði í Vesturbænum samtals, má finna í töflu 4.

Tafla 4. Nemendaspá fyrir öll uppbyggingarsvæði í skólahverfi Hagaskóla (utan Skerjabyggðar).

	Grunnskóli								
	Vesturbæjarskóli			Hagaskóli			Samtals		
	Lágspá	Miðspá	Háspá	Lágspá	Miðspá	Háspá	Lágspá	Miðspá	Háspá
Allt	61	90	135	38	57	84	99	147	219

Rétt er að taka fram að í dag eru skil í Vesturbæjarskóla um 92% og Hagaskóla um 100% . Verði skil þau sömu fyrir grunnskólabörn á uppbyggingarsvæðunum gæti það þýtt að spáin hér að ofan sé lítillega ofmetin í tilviki Vesturbæjarskóla. Þau börn sem í dag búa í skólahverfi Vesturbæjarskóla en sækja ekki skólann, fara mörg hver í nærliggjandi sjálfstætt starfandi skóla.

Nemendaspá án uppbyggingarsvæða fyrir Vesturbæjarskóla og Hagaskóla má sjá í töflu 5. Hún nær til haustsins 2023 en líkur eru á fyrstu íbúar á Héðinsreit flytji inn síðar. Önnur svæði sem liggja nær í tíma gætu hinsvegar haft áhrif á spána hér fyrir neðan, í samræmi við það sem sjá má í töflunum hér fyrir ofan. Önnur uppbyggingarsvæði, eins og Héðinsreitur, kæmu svo í kjölfarið.

Tafla 5. Nemendaspá fyrir uppbyggingarsvæði í skólahverfi Hagaskóla sem liggja utan skólahverfis Vesturbæjarskóla (utan Skerjabyggðar).

	Raunfjöldi	Nemendaspá				
	1.okt.18	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Hagaskóli	575	580	612	584	598	621
Vesturbæjarskóli	352	345	329	312	304	292
Samtals	927	926	940	897	903	912

Viðbygging við Vesturbæjarskóla gerir það að verkum að skólabyggingin getur tekið á móti fleiri nemendum en þeim sem þar eru fyrir núna en ekki er hægt að segja það sama um skólabyggingu Hagaskóla. Þar er nemendafjöldinn í dag langt fyrir ofan það sem ætti að vera miðað við stærð byggingarinnar. Þar að auki er það spá fjölgun á næstu árum, jafnvel þótt uppbyggingarsvæði séu ekki talin með.

Leikskólasþá

Í Vesturbænum búa í dag 0,13 leikskólabörn (1-5 ár) á íbúð. Á Héðinsreit má gera ráð fyrir að á bilinu 19-27 leikskólabörn komi til með að búa á hverjum tíma á framtíðarsvæðinu, sé horft til lágsþá og miðsþá. Verði háspáin að veruleika gæti leikskólabarnafjöldinn farið í tæplega 40. Leikskólabarnafjöldann má sjá í töflu 6.

Tafla 6. Leikskólabarnasþá fyrir Héðinsreit.

	Leikskóli		
	Lágspá	Miðspá	Háspá
Héðinsreitur	19	27	36

Fleiri uppbyggingarsvæði eru í Vesturbæ eins og áður sagði. Leikskólabarnafjöldi á þessum uppbyggingarsvæðum gæti orðið skv. töflu 7. Í töflunni er Skerjabyggð ekki talin með enda gert ráð fyrir að þar rísi leikskóli til að taka við þeim leikskólabörnum sem þar muni búa.

Tafla 7. Leikskólabarnasþá fyrir önnur uppbyggingarsvæði í Vesturbæ.

	Leikskóli		
	Lágspá	Miðspá	Háspá
Annað	44	67	92

Leikskólabarnasþá fyrir öll uppbyggingarsvæði í Vesturbænum samtals, má finna í töflu 8.

Tafla 8. Leikskólabarnasþá fyrir öll uppbyggingarsvæði í Vesturbæ (utan Skerjabyggðar).

	Leikskóli		
	Lágspá	Miðspá	Háspá
Allt	63	94	128

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.



MINNISBLAÐ

Viðtakandi: Borghildur Sturludóttir, Jón Kjartan Ágústsson, Soffía Valtýsdóttir, Orri Steinarson

Sendandi: Rúnar Svavar Svavarsson, Fjalarr Gíslason, Hólmfríður Bjarnadóttir

Dagsetning: 20. desember 2018

Efni: **Lagnir og dreifistöðvar Veitna á Héðinsreit**

Vísað er til fundar með uppbyggingaraðilum 5. desember sl. Veitur rýndu tillögu að uppdrætti og og greinargerð fyrir deiliskipulag fyrir uppbyggingu á svæðinu m.t.t. áhrifa á dreifingu rafmagns og hitaveitu á svæðinu og nærliggjandi svæðum. **Minnisblað þetta er fylgiskjal með skipulagsgögnum og hluti þeirra.**

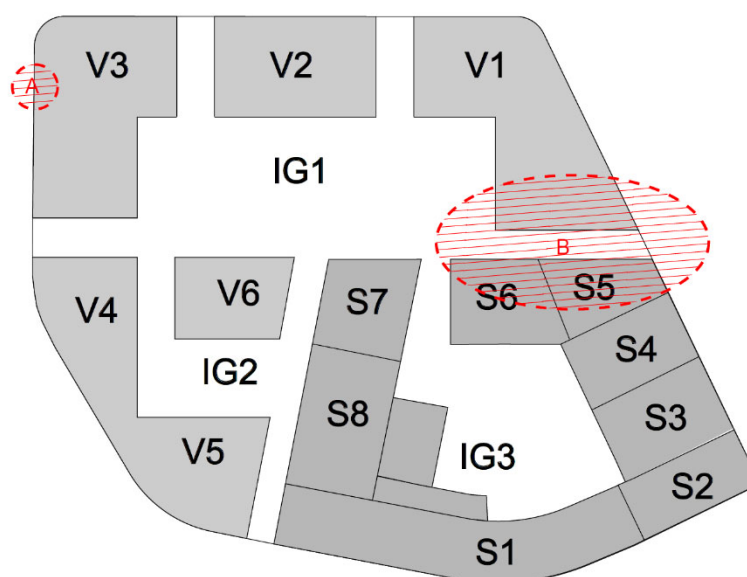
Núverandi lagnir og eigur Veitna á svæðinu:

Innan deiliskipulagssvæðisins er dreifistöð nr. 89 á lóð Veitna við Ánanaust 1 sem þjónustar Héðinsreit og nærliggjandi svæði, þ.á.m. Alliance reit og svæðið vestan við Héðinsreit. Dreifistöðin mun lenda í uppnámi vegna uppbyggingar á svæðinu og verður að finna henni nýja staðsetningu miðað við núverandi uppbyggingaráform.

Háspennu- og lágspennulagnir liggja meðfram reitnum ásamt stofnlögn hitaveitu, sem liggur norðan við reitinn í Ánanaustum, og lenda lagnirnar í uppnámi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á reitnum og þarf að færa og gera aðrar ráðstafanir áður en framkvæmdir hefjast í samráði við Veitur.

Ný staðsetning og rekstur dreifistöðva:

Gert er ráð fyrir að það þurfi tvær dreifistöðvar á reitnum til að anna aflþörf á þjónustusvæðinu vegna aukinnar uppbyggingar. Mynd hér að neðan sýnir áætlaðar staðsetningar stöðva á reitnum og verða útfærðar nánar á hönnunarstigi í samráði við Veitur.



A
Minni dreifistöðin verður staðsett við Vesturgötu á reit V3, í rampa niður í bílajakallara og skal aðkomu að henni vera tryggð fyrir viðhald

B
Spennistöð verður fundinn staður í efri kjallara við Mýrargötu á reit V1 með starfsmannaöngengi í gegnum hús á reit S5/S6 eða frá almenningssými.

Mynd, Tillögur að staðsetningu dreifistöðva á Héðinsreit. B þarf að uppfæra í samræmi við uppfærslu í greinargerð

Byggingareitur dreifistöðvar (stöð B á mynd) skal vera að lágmarki 30 m² og byggingareitur dreifistöðvar (stöð A á mynd) skal vera að lágmarki 14 m².

Aðkoma vinnutækja og starfsmanna að dreifistöðvunum skal tryggður á öllum tímum sólarhrings, fyrir rekstur og viðhald.

Rekstraröryggi á framkvæmdatíma:

Mikilvægt að tryggja rekstraröryggi á framkvæmdatíma þar sem lóð Veitna verður undir framkvæmdum, dreifistöðin lendir í uppnámi og verður því að gera ráðstafanir á framkvæmdatíma. Setja þarf upp dreifistöð til bráðabirgða til að sinna rafmagni á þjónustusvæðinu. Útfæra þarf hvernig rafmagnþörf á reitnum verður leyst tímabundið á meðan framkvæmdum stendur og óska Veitur eftir að gert verði áhættumat m.t.t. rekstraröryggis á framkvæmdatíma.

Kostnaður:

Kostnaður við uppbyggingu nýrrar dreifistöðvar við Mýrargötu mun falla á lóðarhafa (stöð B á mynd), en gerður verður sér leigusamningur um dreifistöðina við Vesturgötu (stöð A á mynd) sem gert er ráð fyrir að þurfi vegna aukinnar aflþarfar á reitnum skv. reikniforsendum Veitna.

Vegna staðsetninga nýrra dreifistöðva munu uppbyggingaraðilar útfæra og kosta eftirfarandi:

- Rýmin skulu standast kröfur Mannvirkjastofnunnar um brunavarnir dreifistöðva og önnur stjórnvaldsfyrirmæli um frágang húsnæðis, s.s. byggingarreglugerð og staðla s.s. IST EN 61936-1:2010 og IST EN 50522:2010.
- Hljóðvistarlega útfærslu þá einnig gagnvart hljóðtitringi (víbring).
- Hönnun, uppsetning og rekstur á kælikerfi fyrir hverja stöð ef ekki næst náttúruleg kæling en kjörhitastig í dreifistöðvarrymi er 20°C og hámark 30°C.
- Tryggja að farsímakerfi og Tetrakerfi virki í dreifistöðvunum.
- Aðrar séróskir húsbyggjenda um útfærslu um frágang.
- Starfsmenn Veitna skulu hafa óhindraðan aðgang að dreifistöðum með mannskap og tæki öllum tímum sólarhrings, þegar dreifistöðvar eru komnar í rekstur þ.m.t. bilanaleitabíl sem er um 3m á hæð.
- Lagnaleiðir fyrir strenglagnir að stöðvunum.

Kostnaður sem til fellur vegna færslu strengja og lagna verður gerður upp samkvæmt gildandi samkomulagi Reykjavíkurborgar og Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi.

Uppbyggingaraðili leggur til rými fyrir bráðabirgðastöð á reitnum og tekur þátt í kostnaði við framkvæmd.

jvantspijker

& partners

TEIKN
arkitektapjónusta



HÉÐINSREITUR DEILISKIPULAG

Hönnunarhandbók með deiliskipulagsbreytingu
20. desember 2018

ívantspijker
& partners

TEIKN
arkitektabjónusta

0 | Inngangur 3

1 | Almenningsrými 5

2 | Séreinkenni gatna 12

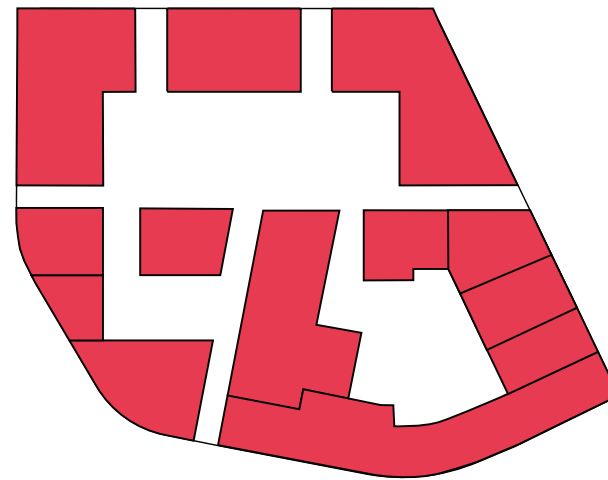
3 | Skilmálar bygginga 21

4 | Gróðurval 42

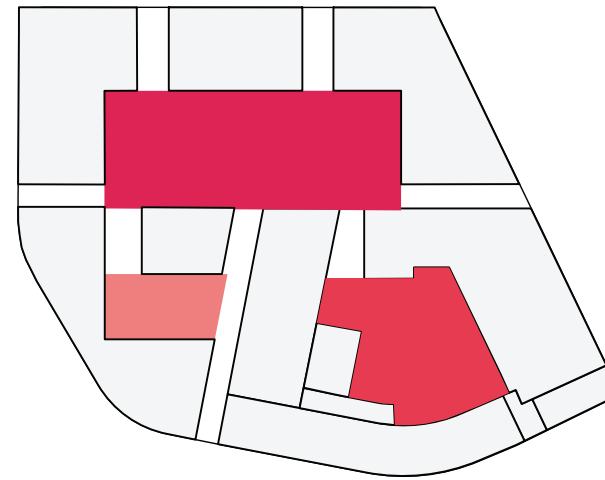


Meginnálgun skipulagstillögu

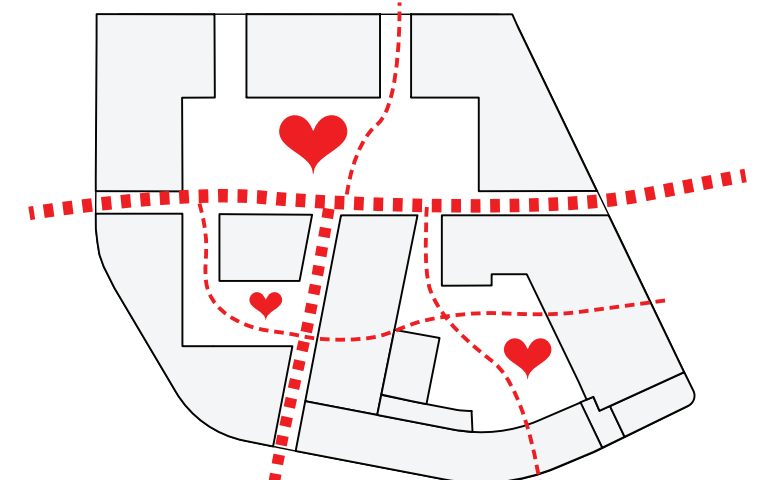
Meginnálgun deiliskipulagsins er að mynda þetta randbyggð umhverfis þrjá inngarða, hjarta samfélagsins. Hver inngarður hefur sín séreinkenni. Húsin á reitnum eru mismunandi að gerð, hæð, formi, útliti og hönnun. Gönguleið, opin almenningi, er á þremur stöðum um reitinn og tengir hann við nærumhverfið.



Þétt randbyggð



Inngarðar



Gönguleiðir og íverustaðir

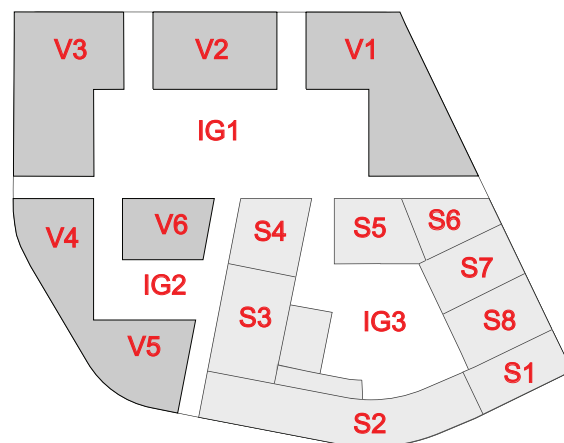


Lóðir og inngarðar

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.

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



Yfirlitsmynd



1 | ALMENNINGSRÝMI



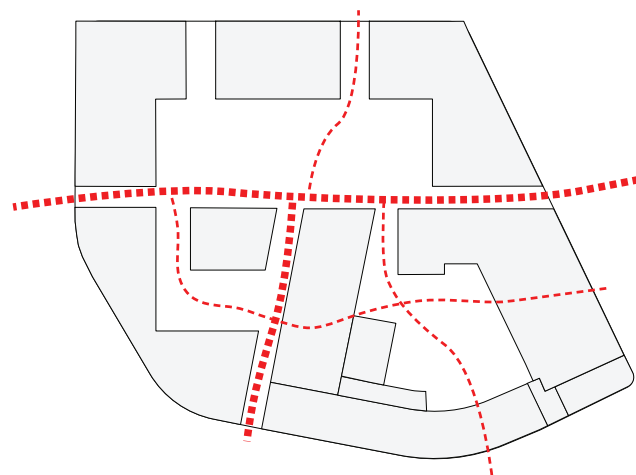
Lóðir og inngarðar

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.

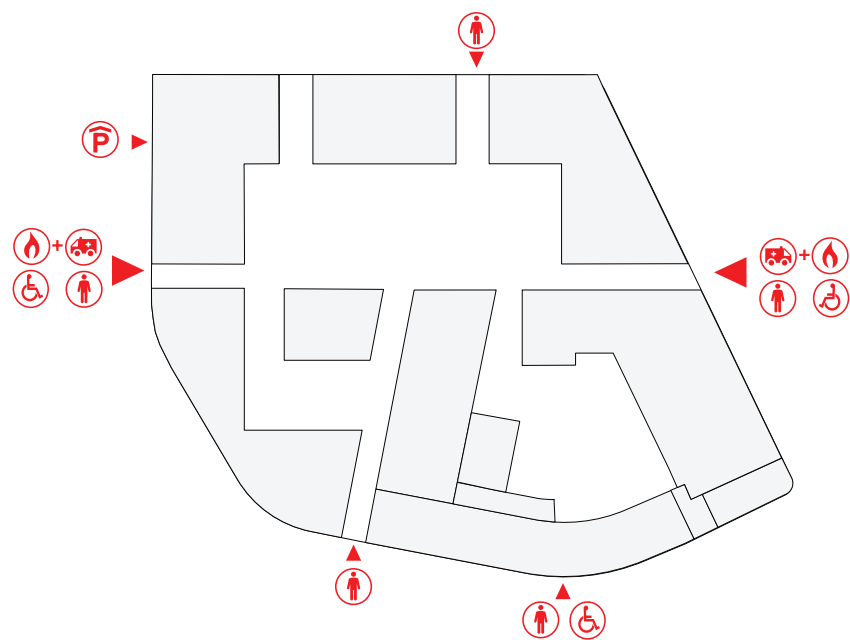


Tengingar við umhverfið með gönguleiðum í gegnum reitinn

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



Séreinkenni og staðarandi í inngörðum

1 | ALMENNINGSRÝMI

Þrír inngarðar eru á reitnum, hver með greinileg sérkenni.

Því má ná með:

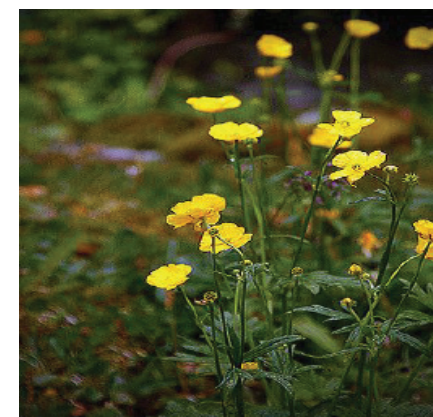
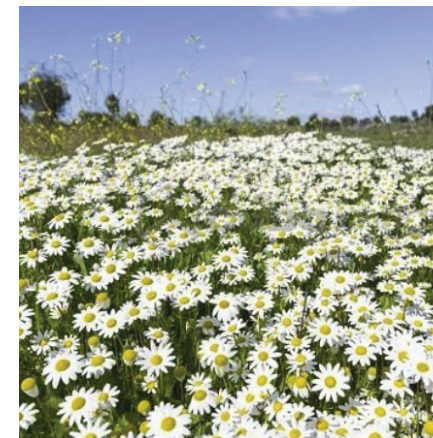
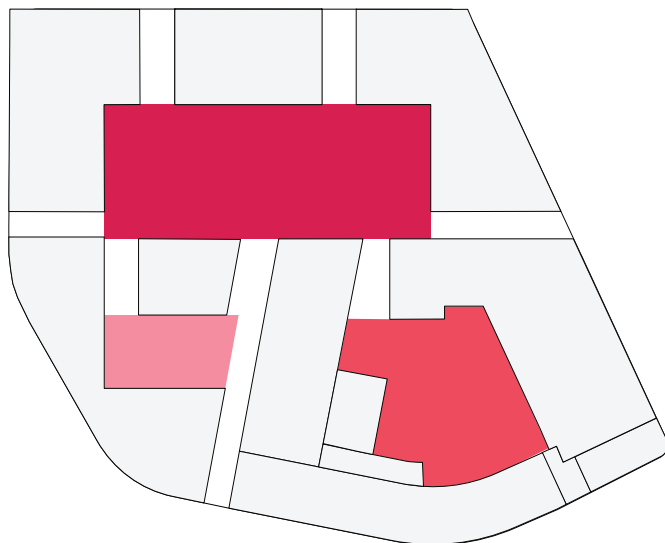
Mismunandi áherslum og lausnum í landslagshönnun, mismunandi yfirborðsmeðhöndlun (hörð / mjúk efni, litir, græn svæði og vatn, útfærsla (leiksvæði, setsvæði, útivist, garðar o.fl., o.fl.)).

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



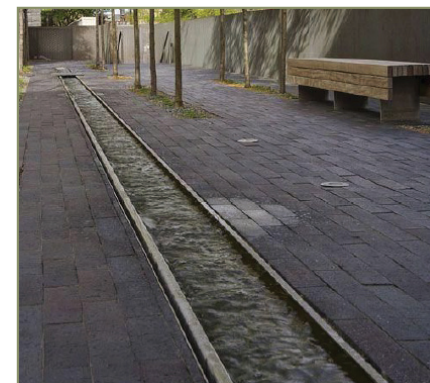
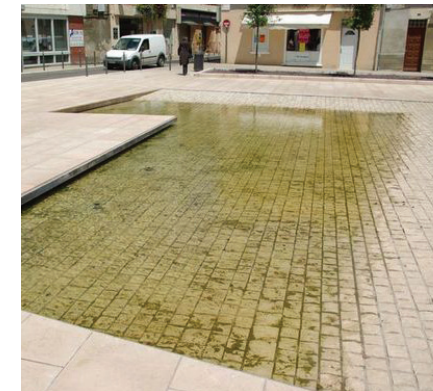
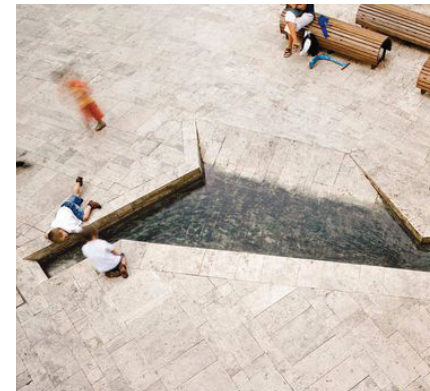
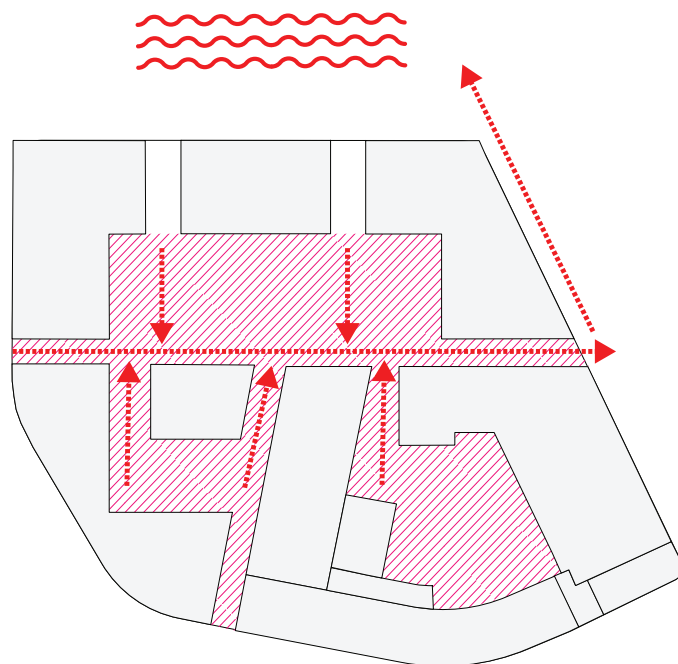
Staðsetning reitsins, nálægt sjó gerir að fyrirhuguð uppbygging mun hafa óveruleg áhrif á lagnakerfi borgarinnar. Engu að síður skal meðhöndla sem mest af ofanvatni innan lóða til að hægja á vatni og minnka álag á fráveitukerfið.

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 leitt 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 inngörðum að miðlægri göngugötu, að Mýrargötu í frárennsliskerfi borgarinnar og áfram til sjávar



Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir

Sviðsmynd A - sorpgámar innan bygginga

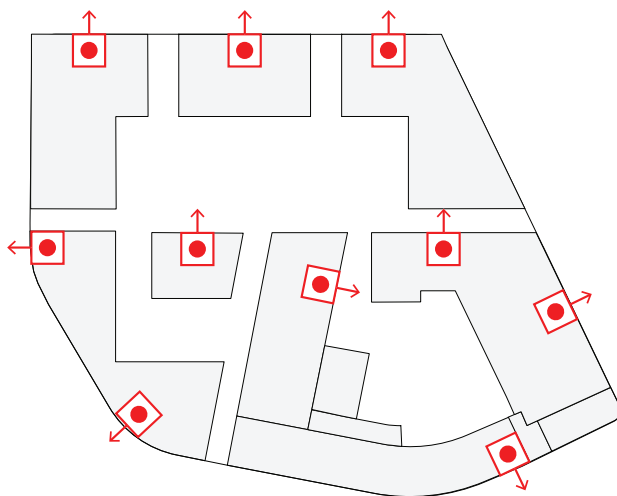
Leiðbeinandi fyrir staðsetningu gáma innan bygginga er:

- 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.

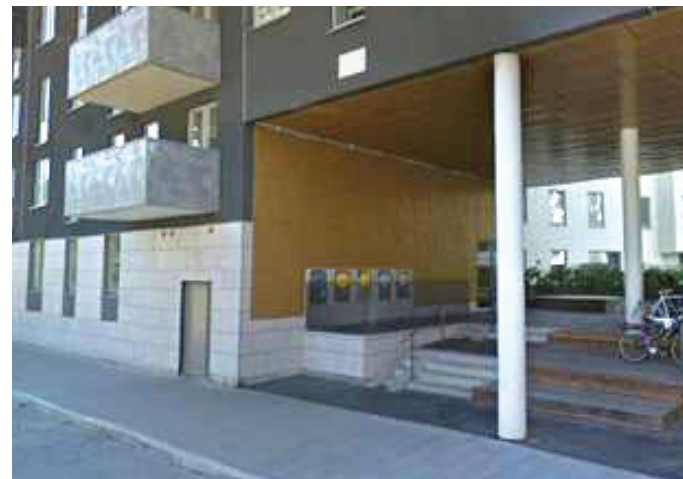
Sviðsmynd B - djúpgámar

Leiðbeinandi fyrir staðsetningu djúpgáma er:

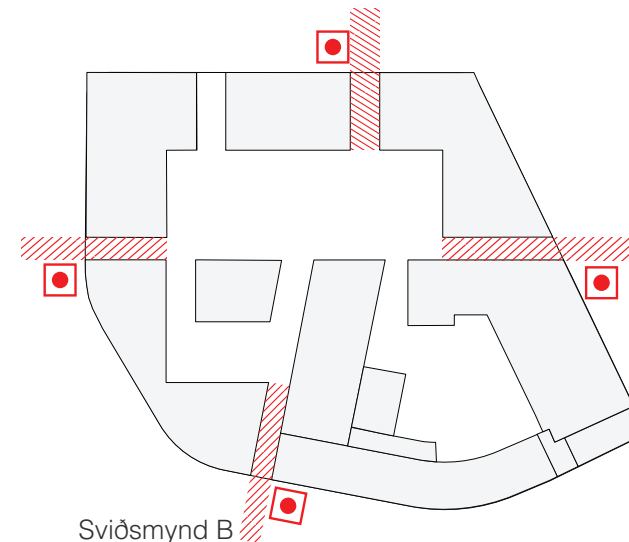
- Djúpgámastöðvum skal komið fyrir nálægt götu með góðu aðgengi fyrir sorphirðutæki.
- Djúpgámastöðvum skal komið fyrir til hliðar við opnanir gönguása
- Ekki er heimilt að setja djúpgáma á auðkenndu svæðin á skýringarmynd.
- Sorp atvinnuhúsnæðis skal leysa á eigin lóðum.
- Staðsetning og fjöldi djúpgáma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



Sviðsmynd A



Dæmi um sorpstöðvar á jarðhæðum bygginga



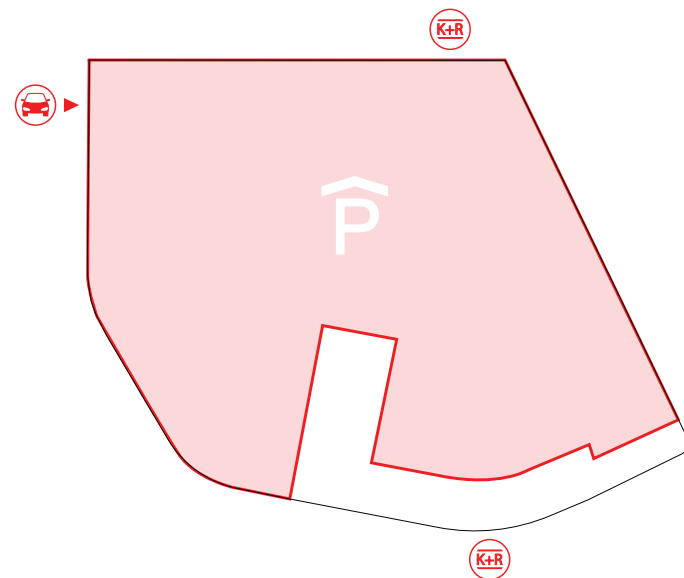
Sviðsmynd B



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.



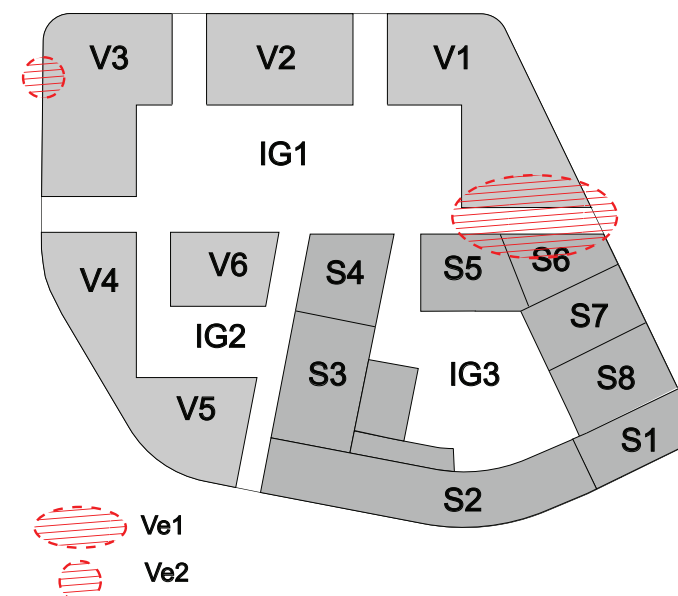
Dreifistöðvar

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 við Veitur um nánari úttfærslu og aðgengi að dreifistöðvum.
- Sjá nánar minnisblað Veitna: "Lagnir og dreifistöðvar Veitna á Héðinsreit".



2 | SÉREINKENNI GATNA

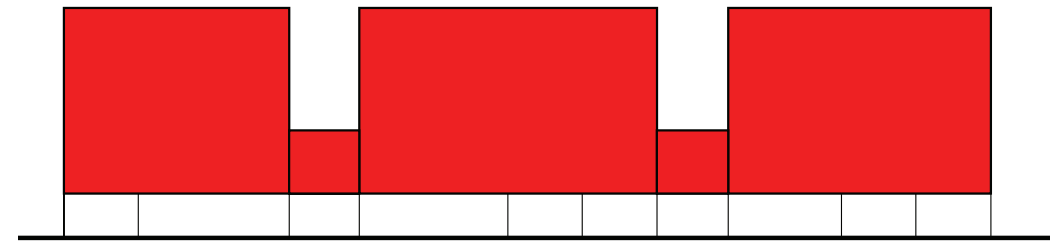


Séreinkenni hönnunar - Ánanaust

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.

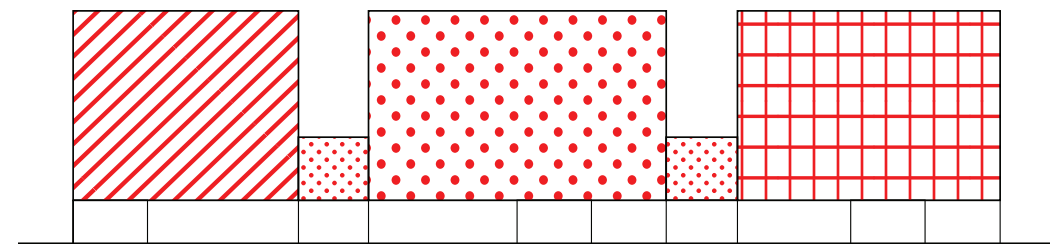


Úthliðar - mismunandi ásýndir

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

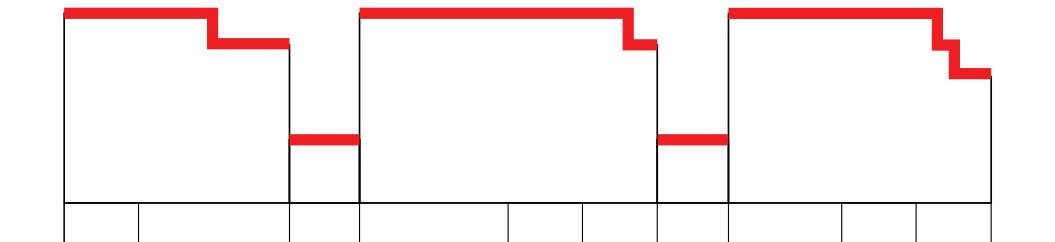
Þann mun má auðkenna með einu, fleiri eða öllum eftirfandi atriðum:

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



Þakgerðir, innskot og uppbrót

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



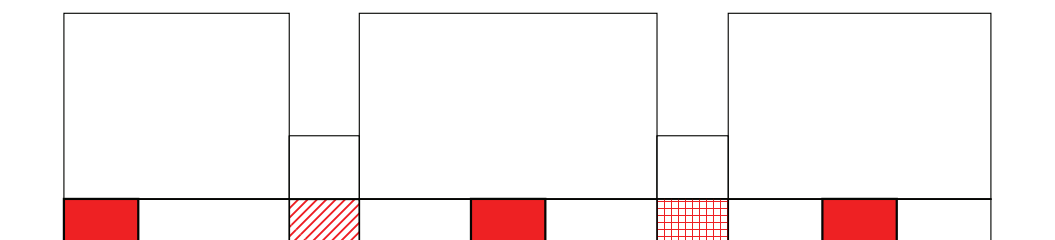
Jarðhæð

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

Séreinkenni hönnunar - Vesturgata

2 | SÉREINKENNI GATNA

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 efnistöðum.
- Mismunur í lit.
- Mismunur í uppbyggingu.

Þakgerðir, innskot og uppbrót

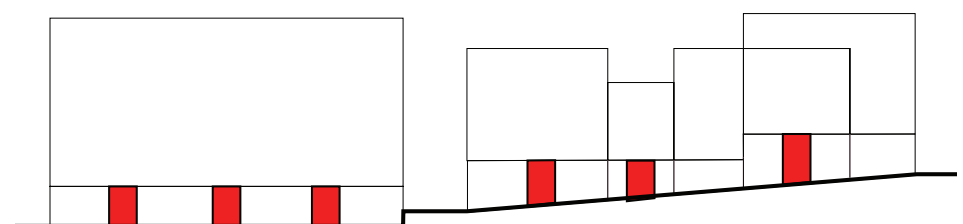
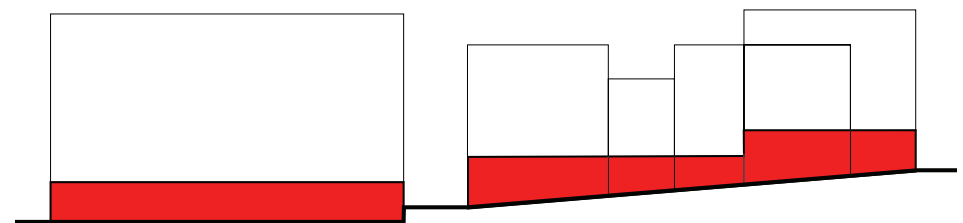
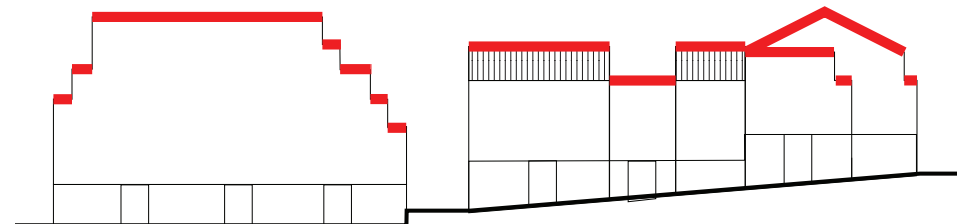
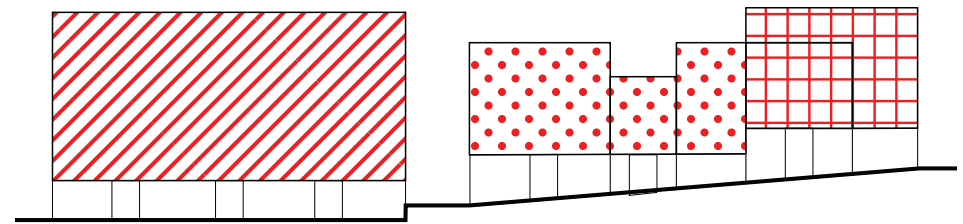
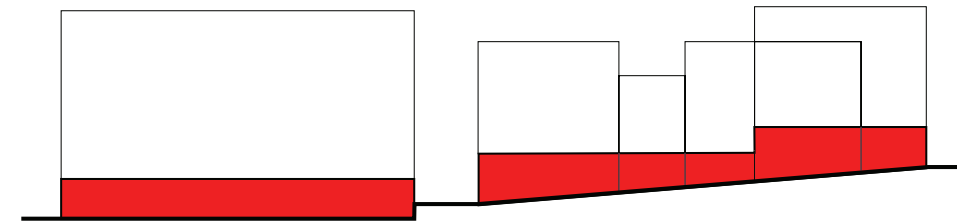
Til að tryggja sérkenni í götummynd er nauðsynlegt að ásýnd húsaraðarinnar samanstandi af mismunandi hallandi þakgerðum í bland við flöt þök og /eða þakgarða. Uppbrót bygginga og innskot á jarðhæð eru afgerandi, undirstrika sérkenni og aðskilja samliggjandi íbúðahús.

Jarðhæð

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

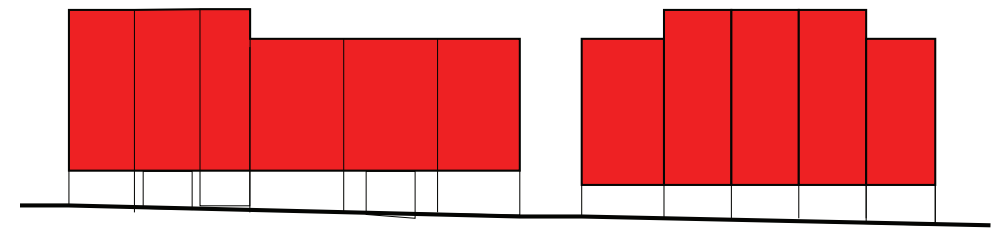


Séreinkenni hönnunar - Mýrargata

2 | SÉREINKENNI GATNA

Rýmisleg samsetning

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

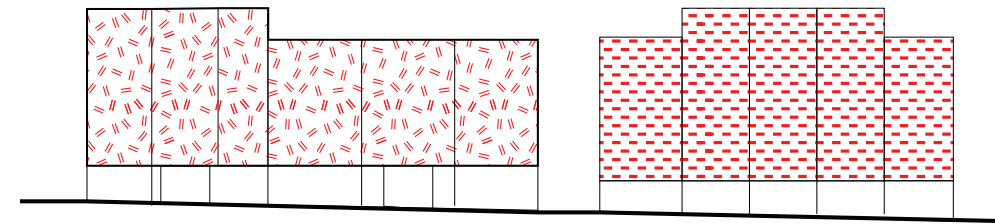


Úthliðar - mismunandi ásýndir

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

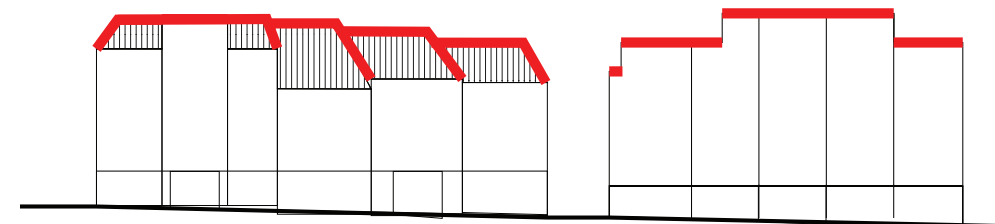
Þann mun má auðkenna með einu, fleiri eða öllum eftirfandi atriðum:

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



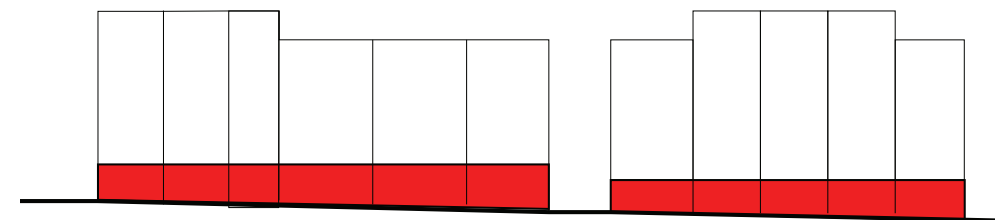
Þakgerðir, innskot og uppbröt

Til að tryggja sérkenni bygginga er nauðsynlegt að ásýnd húsaraðarinnar samanstandi 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.



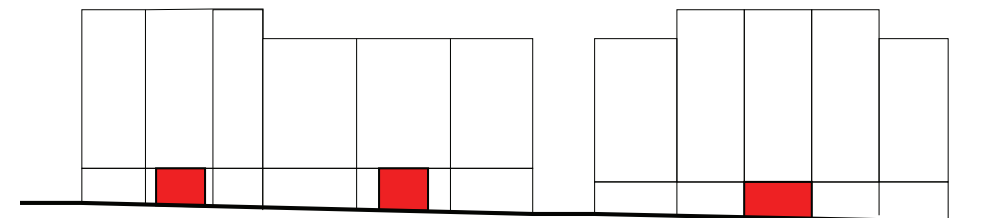
Jarðhæð

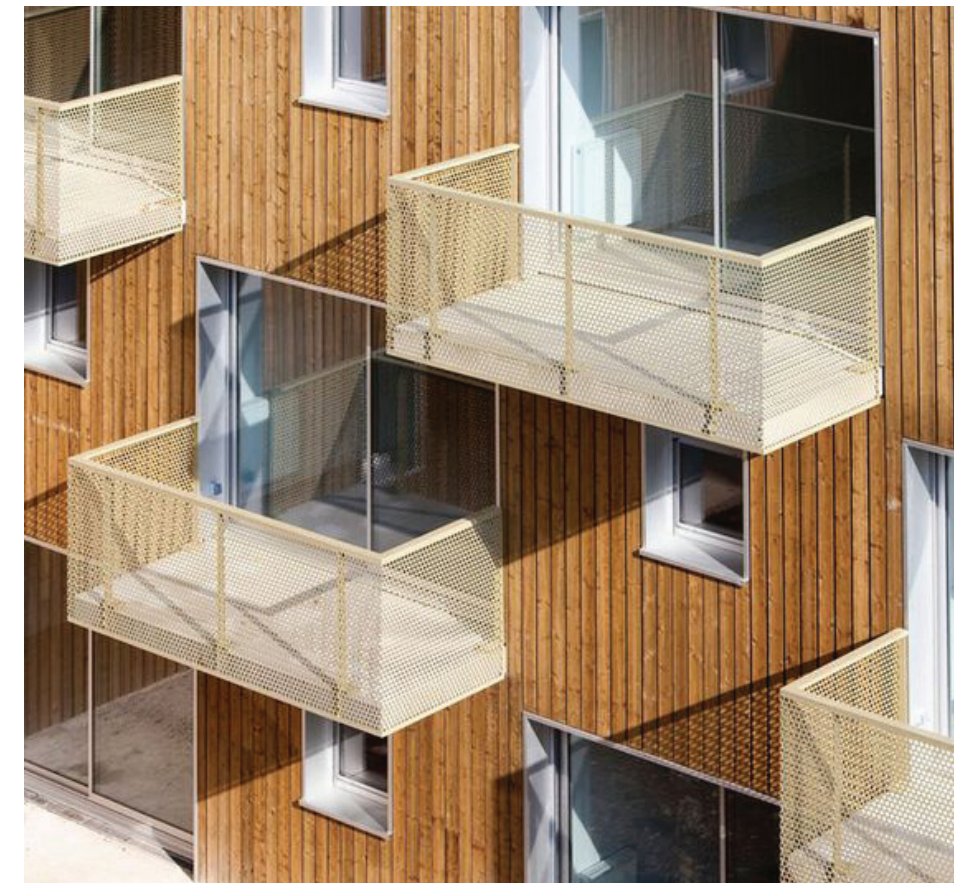
Jarðhæð bygginga aðskilur sig greinilega frá efri hæðum í efni, lit og / eða greinilegri uppbyggingu úthliða. Gluggar skulu vera gólfsíðir.



Aðalinngangar

Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, vel auðkenndir og aðlaðandi.





Dæmi um útlit húsa við Mýrargötu

Héðinsreitur deiliskipulagsbreyting | 20. desember 2018



Séreinkenni hönnunar - Seljavegur

2 | SÉREINKENNI GATNA

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.

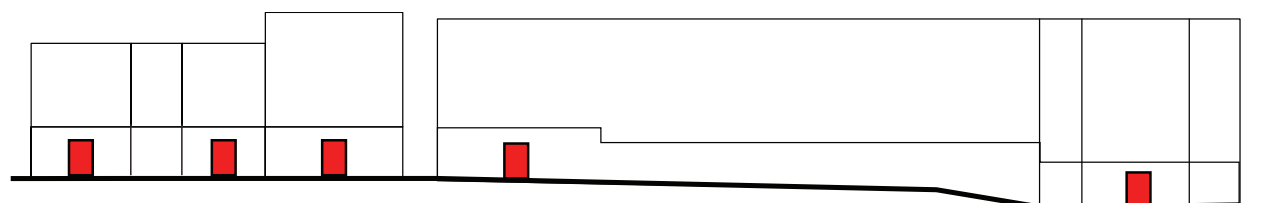
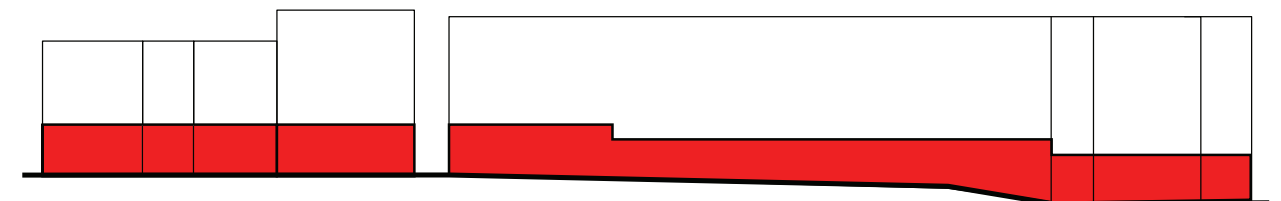
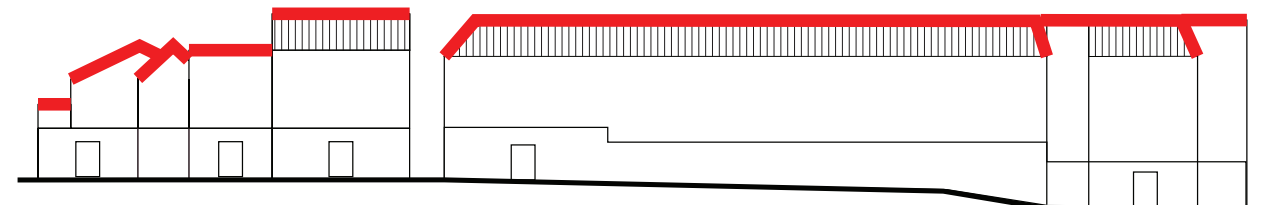
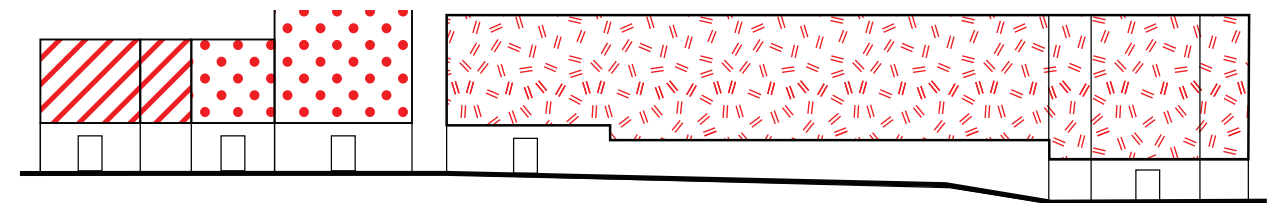
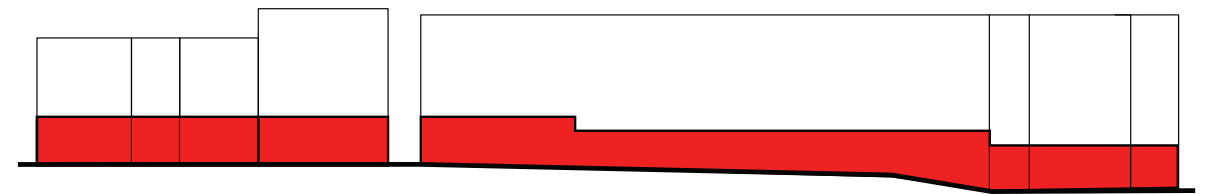
Til að tryggja sérkenni í götummynd er nauðsynlegt að ásýnd nýbygginga samanstandi af mismunandi hallandi þakgerðum í bland við flöt þök og / eða þakgarða. Uppbrót bygginga og innskot á jarðhæð eru afgerandi, undirstrika sérkenni og aðskilja samliggjandi íbúðahús.

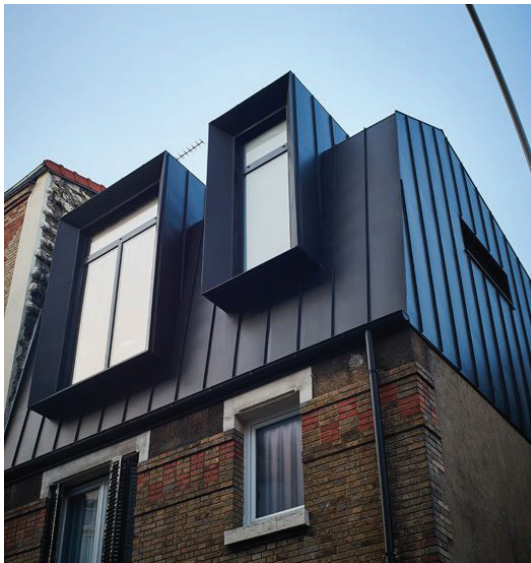
Jarðhæð

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

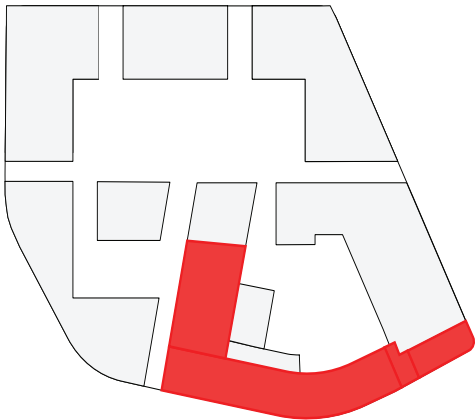
Aðalinngangar

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



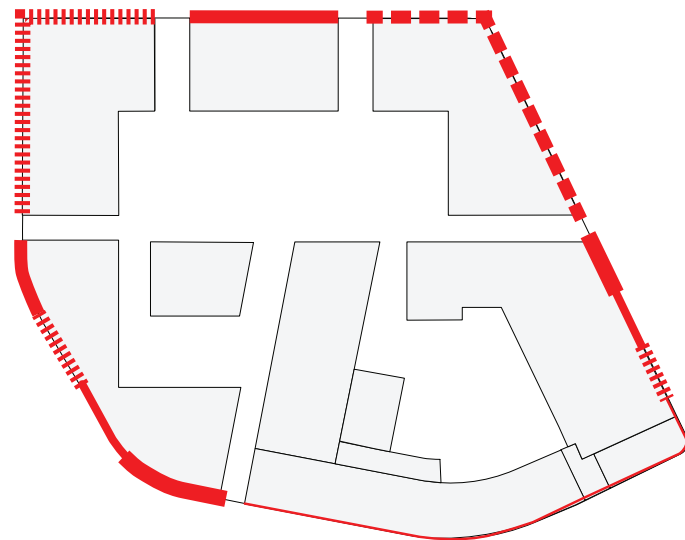
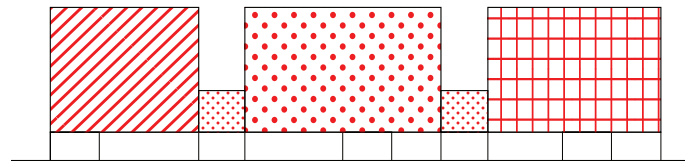
Sérkenni - útlit húsa við götur

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

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 götumynd.

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

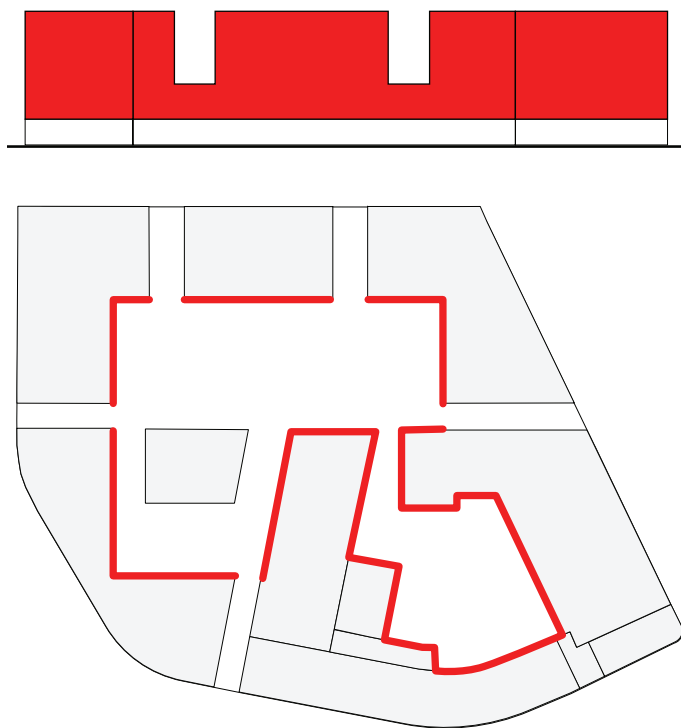


Séreinkenni - útlit húsa að inngarði

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

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



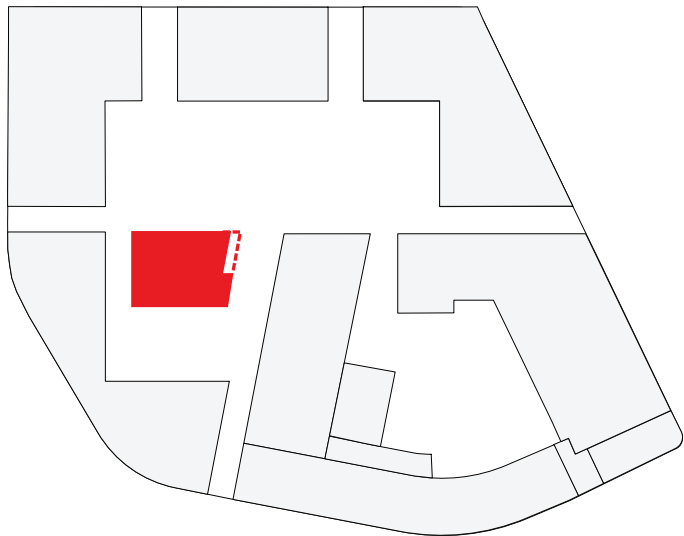
Séreinkenni inngarðshúss

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 rispaki.
- dökk einsleit kápa á allri byggingunni.
- náttúrleg efnistöð.
- jarðhæð er inndregin að hluta að göngustíg.
- notkun glers í jarðhæð er háværkuð.



3 | SKILMÁLAR BYGGINGA



Dæmi og viðmið

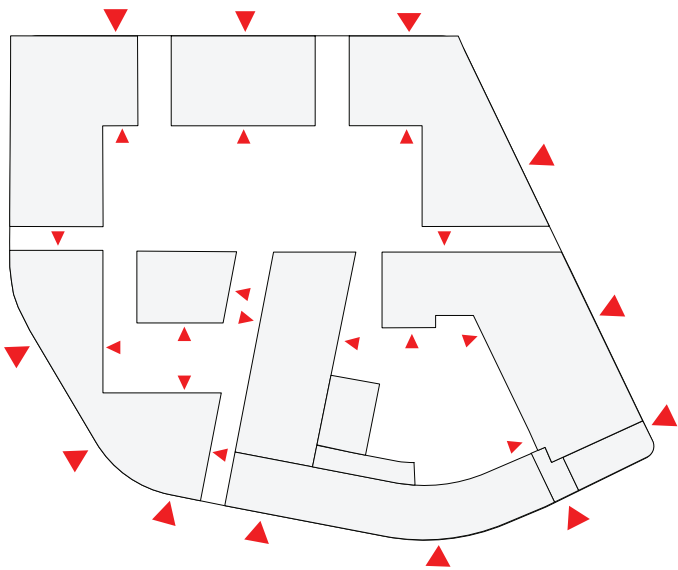


Aðalinngangar

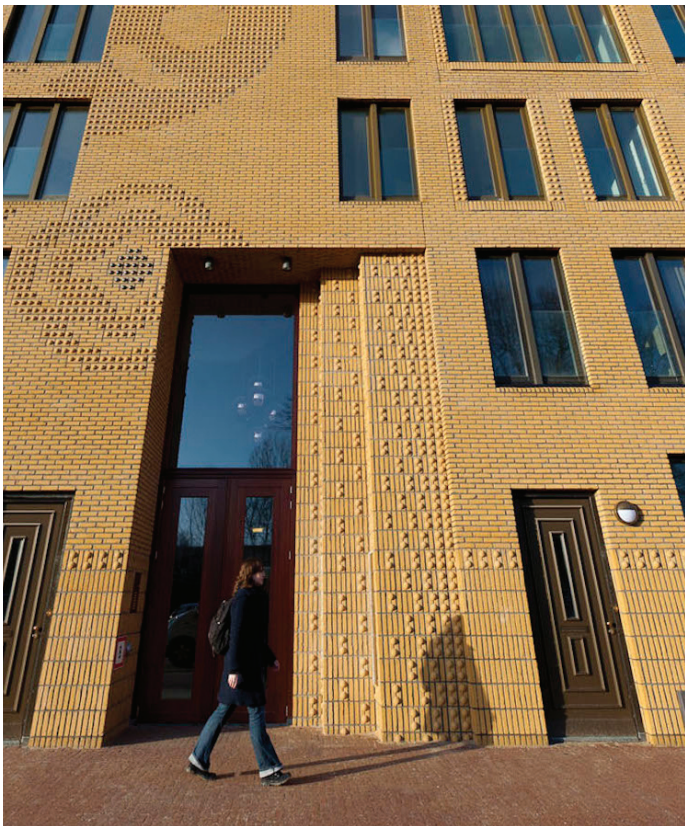
Aðalinngangar fjölbýlishúsa marka heimkomu íbúa og skulu því vera hannaðir sem slíkir. Til að glæða inngarða lífi eru aðalinngangar frá götu og/eða inngarði mögulegir.

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



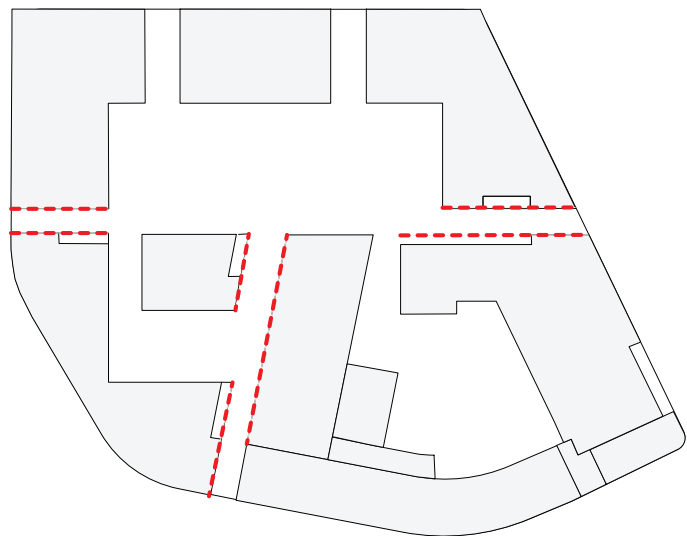
Inndregnar jarðhæðir

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

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



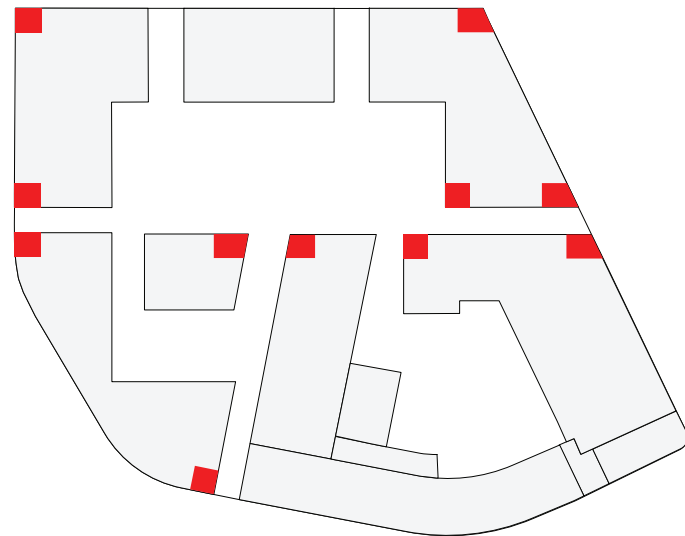
Skilgreind horn húsa

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

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA



Dæmi og viðmið

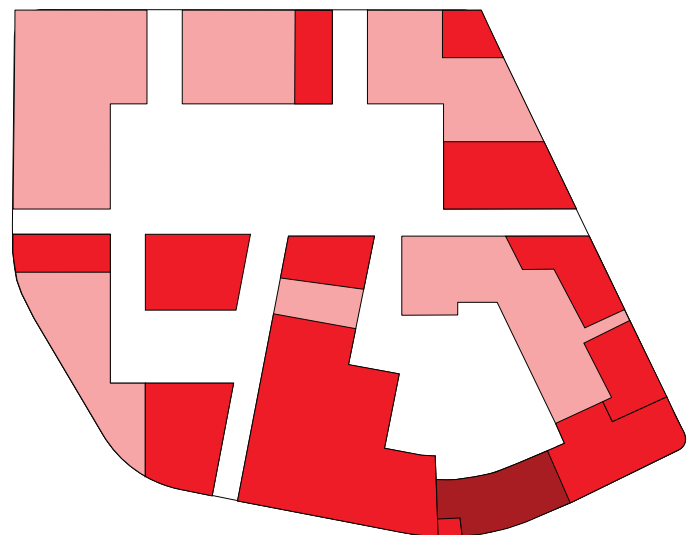


Starfsemi á jarðhæð

Í rýmum auðkenndum dökkrauðum lit eru þjónusturými eða atvinnustarfsemi fyrirseð á jarðhæð, s.s. kaffihús, veitinga staðir, sérvöruverslun, 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
- hótel

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

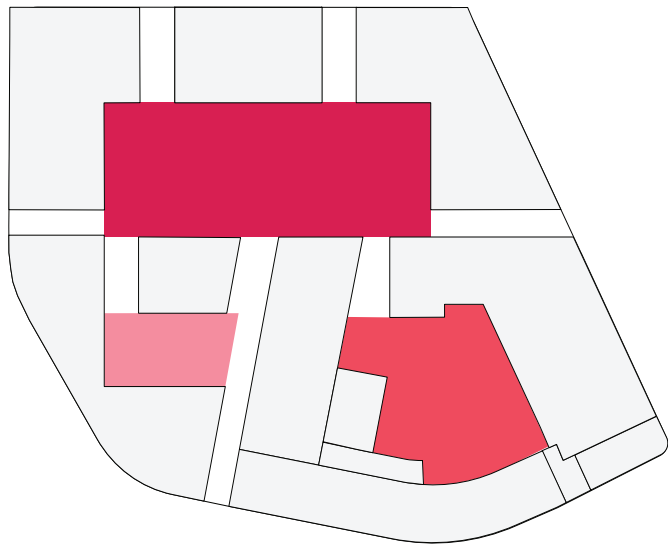
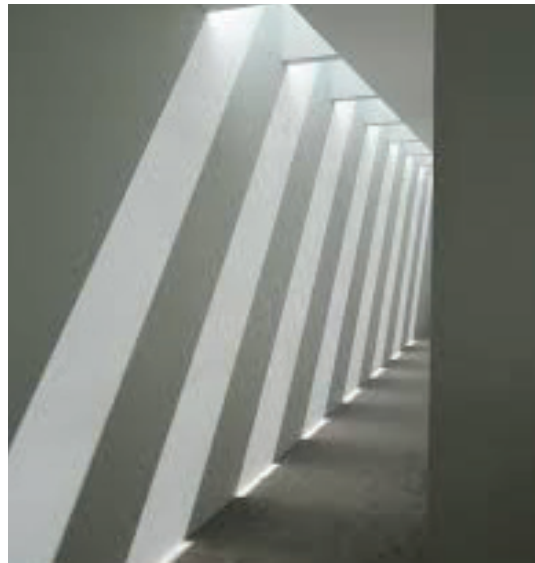
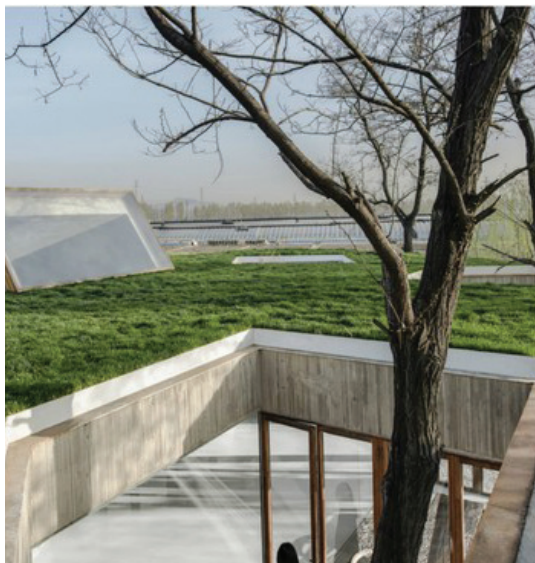


Dæmi og viðmið



Atvinnustarfsemi í kjallara

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



Sérnotafletir

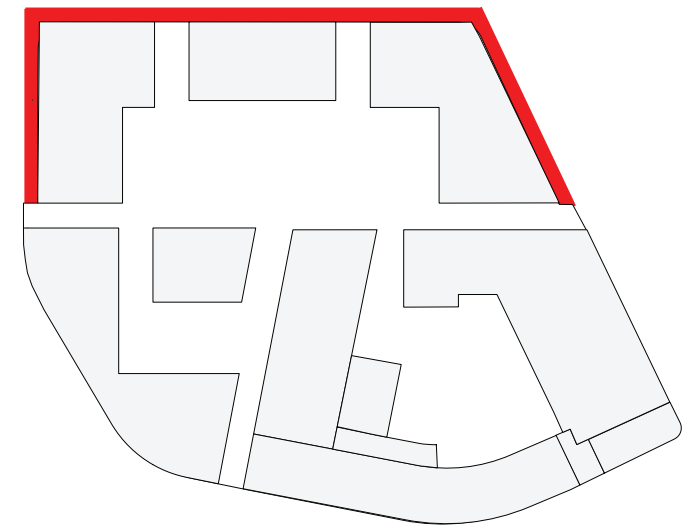
Auðkennd svæði eru sérnotasvæði íbúða innan lóðarmarka.

Sérnotasvæði miðast við úthlið bygginga.

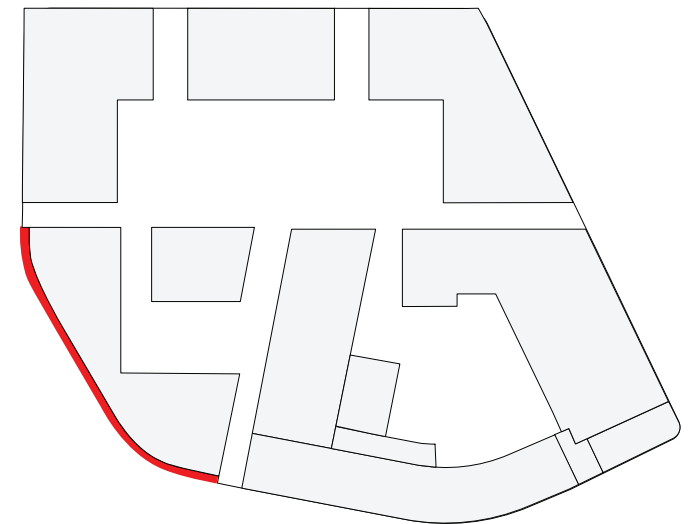
Taka skal mið af eftirfarandi leiðbeiningum:

- 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.).

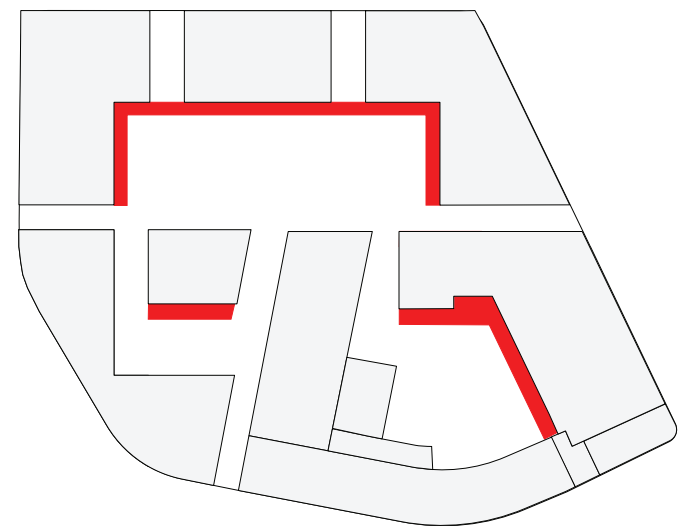
3 | SKILMÁLAR BYGGINGA



Ánanaust



Vesturgata



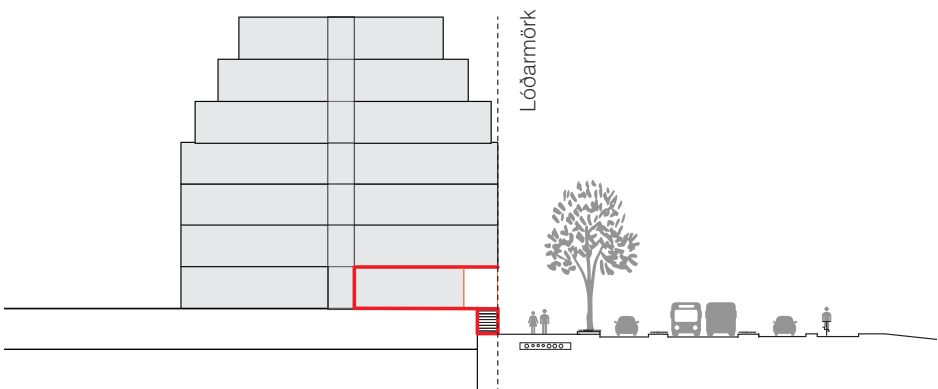
Inngarðar



Sérnotafletir íbúða á jarðhæð við Ánanaust - dæmi um mögulegar lausnir

Sviðsmynd A - tröppusvalir

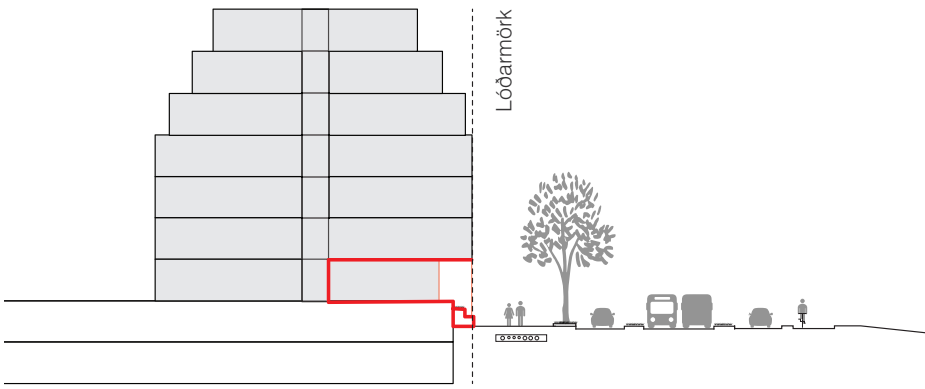
Íbúð fyrir ofan bílastæðakjallara tengist götunni með tröppum og setaðstöðu á svölum.



Sniðmynd frá bílastæðakjallara að Ánanaustum

Sviðsmynd B - gróður og setbekkir

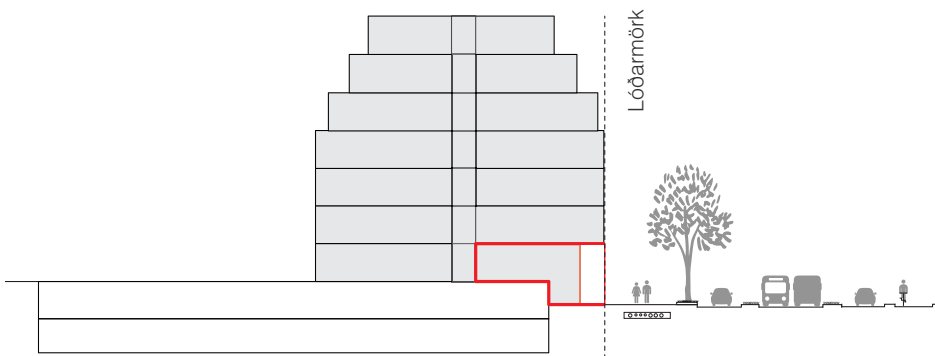
Götumyndin er mýkt með gróðri og setbekkjum.



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



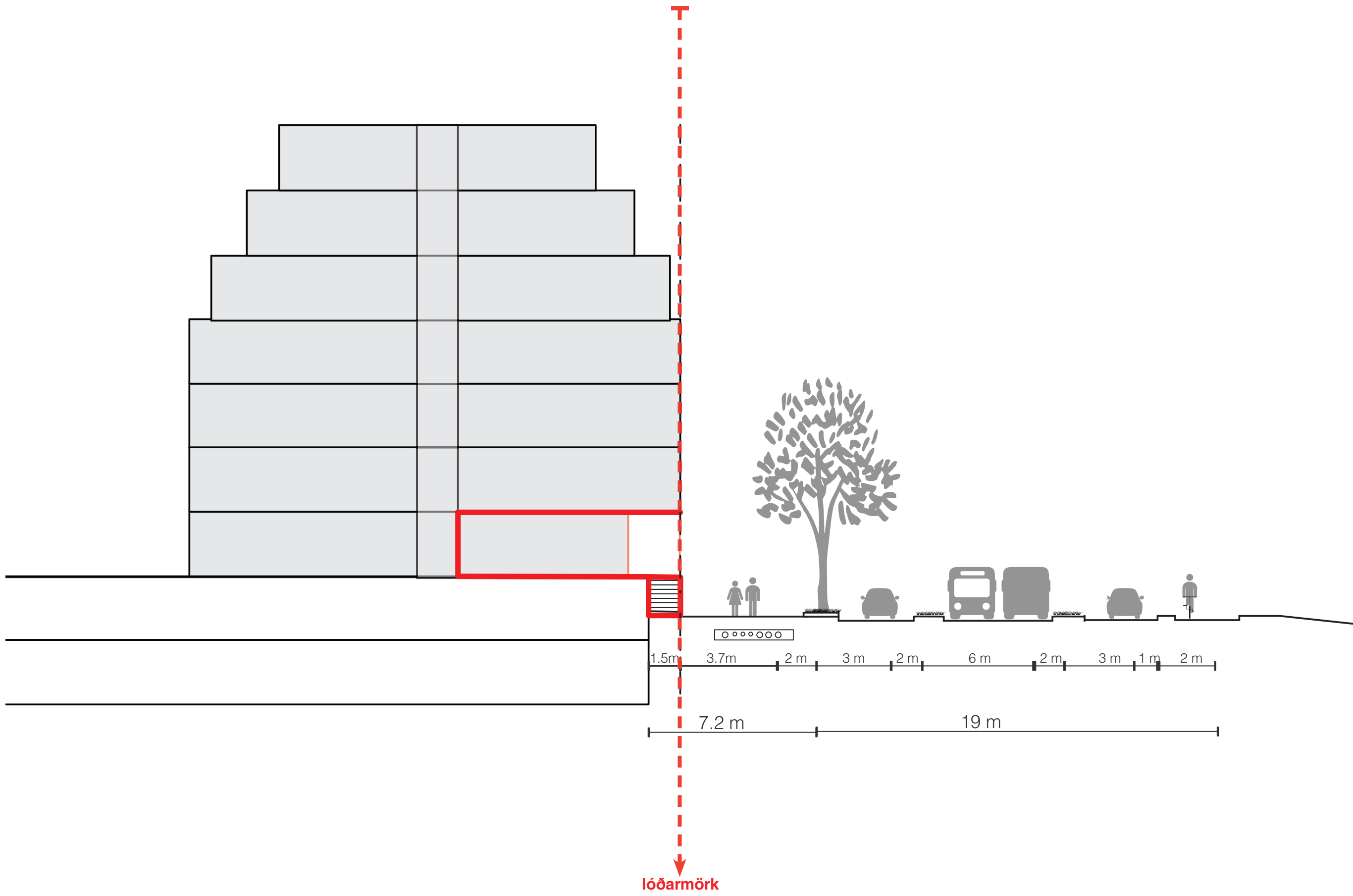
Dæmi um lausn með gróðrabekkjum



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



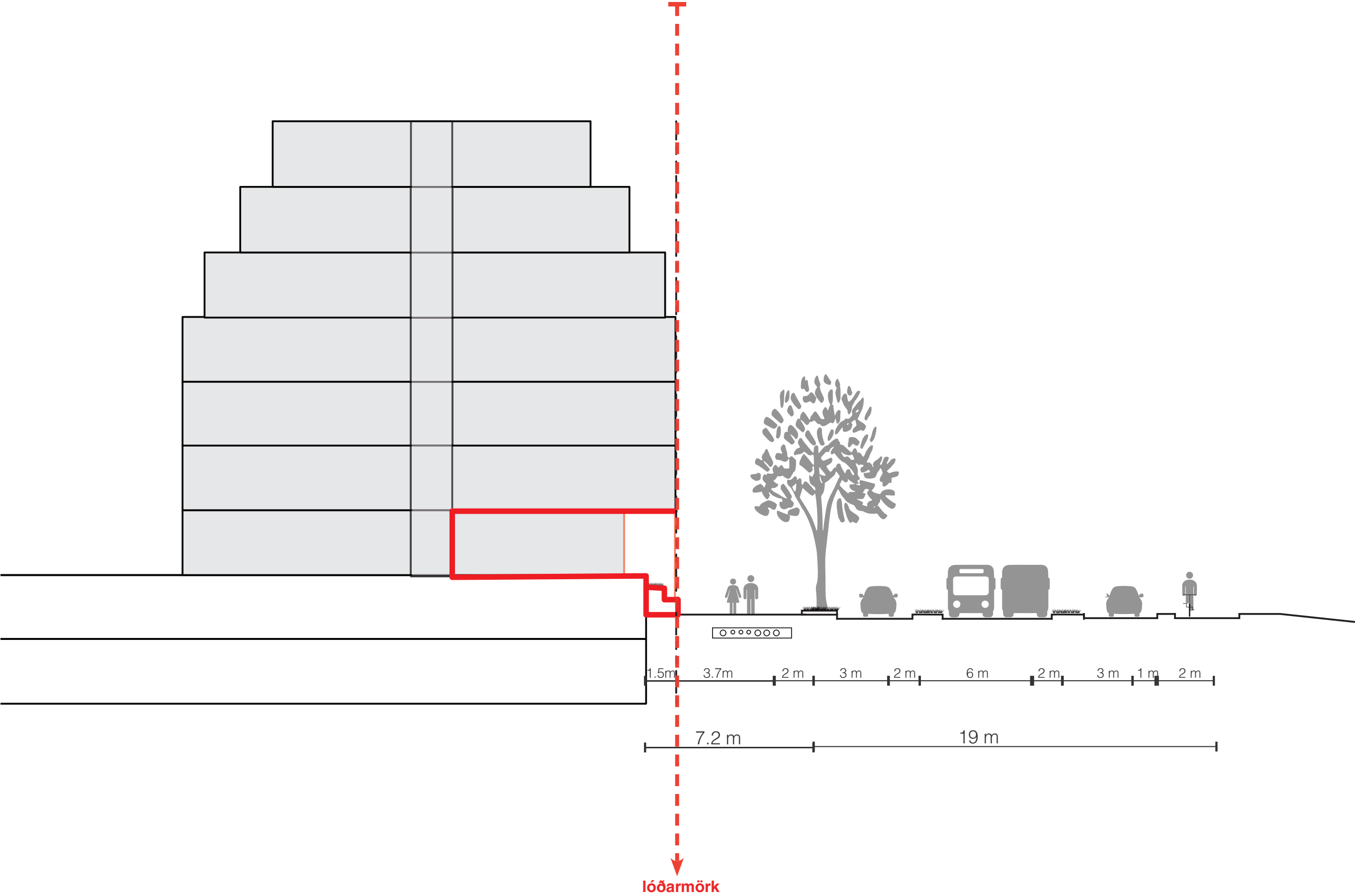
Ásýnd götummyndar séð úr lofti



Ásýnd götummyndar séð í augnhæð



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust
Sviðsmynd B: Gróður og setbekkir



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust

Sviðsmynd B: Gróður og setbekkir



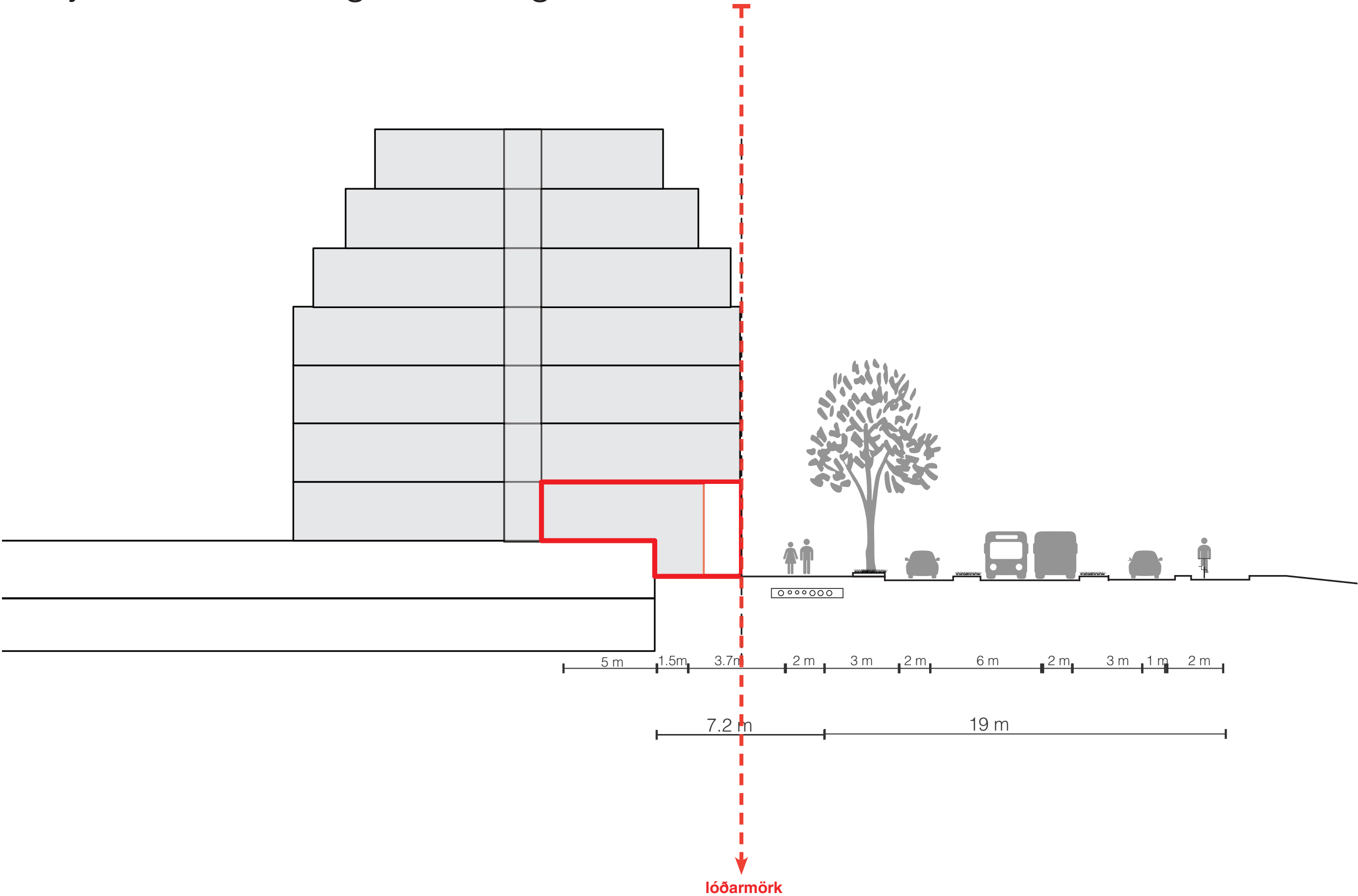
Ásýnd götummyndar séð úr lofti



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

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA



Ásýnd götummyndar séð úr lofti



Ásýnd götummyndar séð í augnhæð



Sérnotafletir í inngörðum

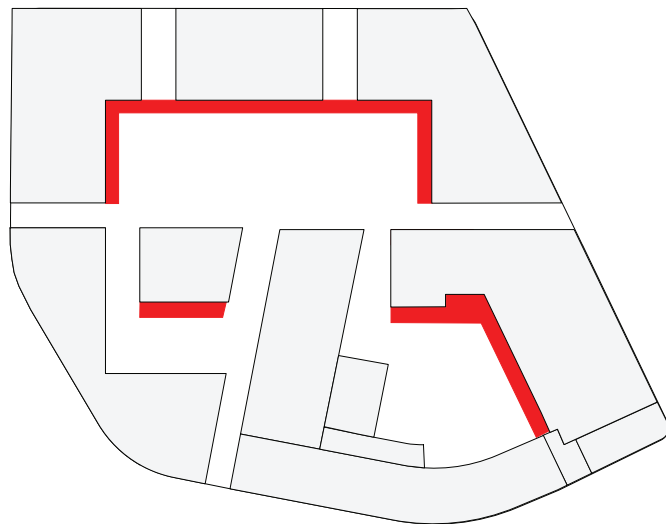
3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

Auðkennd svæði eru sérnotavæði íbúða á jarðhæð.

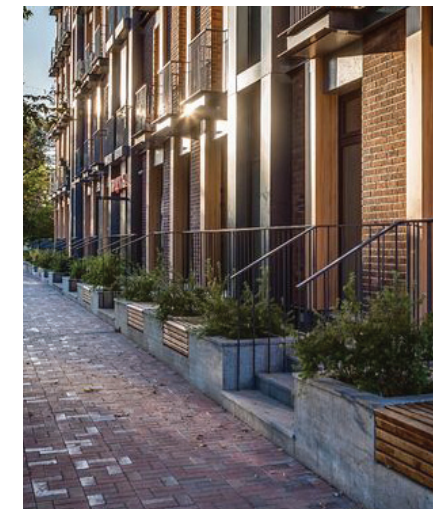
Stærð sérnotaflata er miðuð við 2 metra að lágmarki frá byggðri útlínu húsa.

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 lokanir milli einkasvæða eru ekki heimilar.
- Heimilt er að koma fyrir lágum gróðri eða pottaplöntum (að hámarki 60 cm.).



Dæmi og viðmið

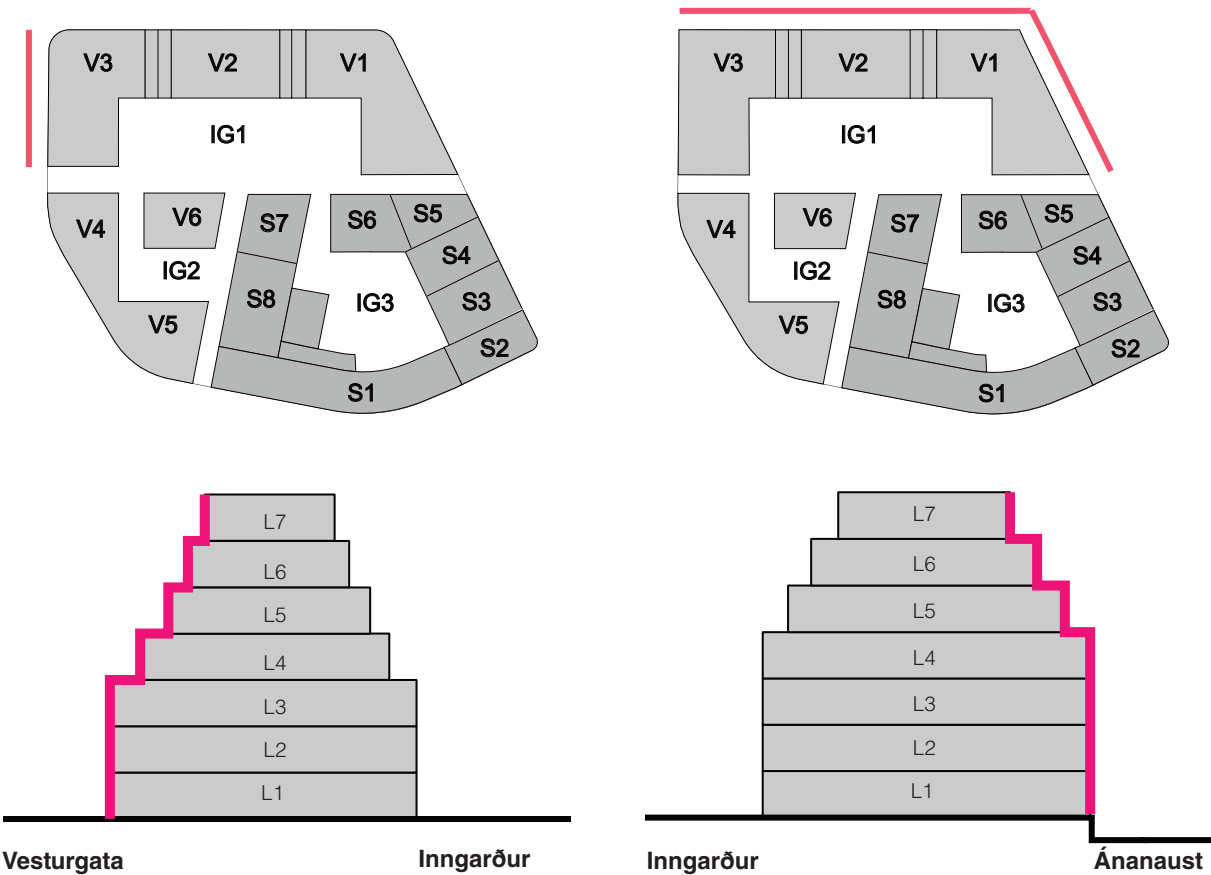


Stöllun og uppbrót húsa við
Ánanaust og Vesturgötu

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

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

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

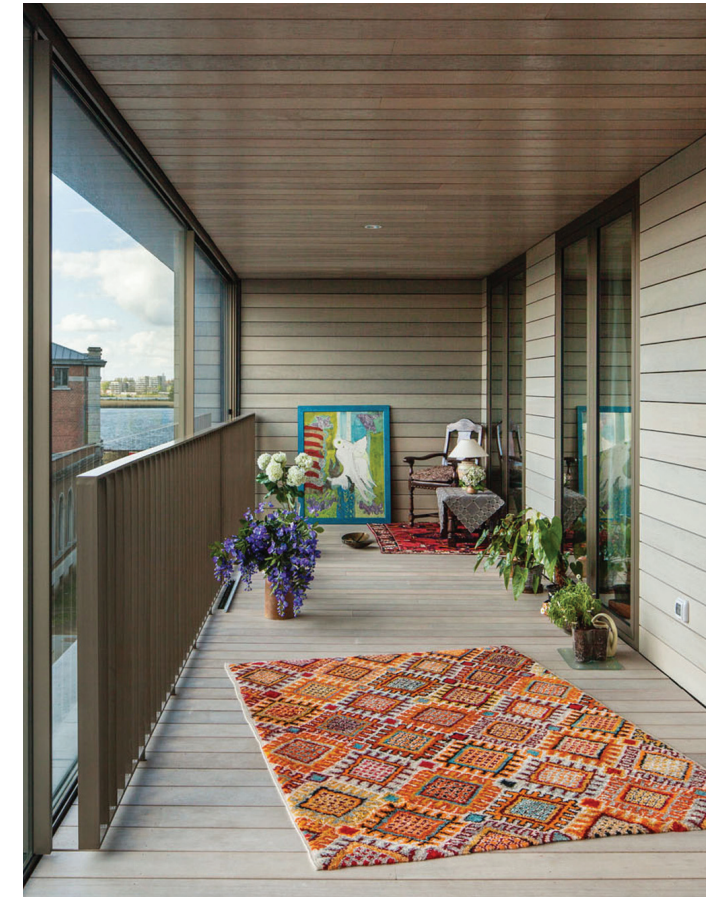
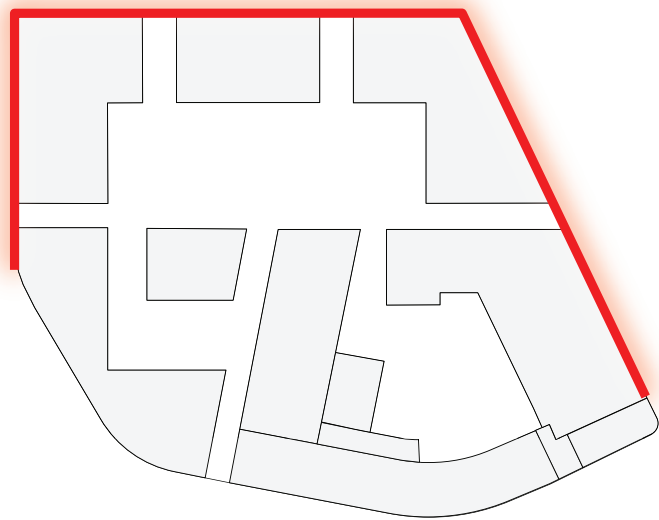
Skipulagsyfirvöldum er heimilt á afmörkuðum miðsvæðum að lækka kröfur til hljóðvistar við húsvegg ef hljóðvist er 50 dB(A) fyrir utan glugga íbúðar á a.m.k. einni húshlið.

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



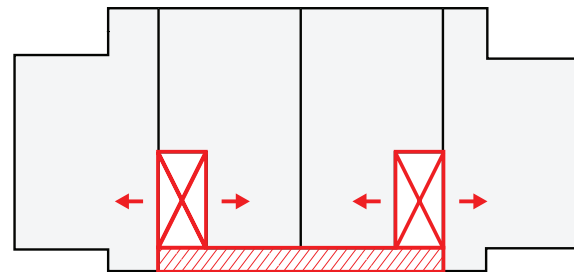
Svalagangar

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

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

Svalagangar eru heimilaðir ef eftirfarandi skilmálum er fullnægt:

- Svalagangar eru aðeins heimilaðir ef þeir snúa að inngöðum.
- Svalargangar 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.



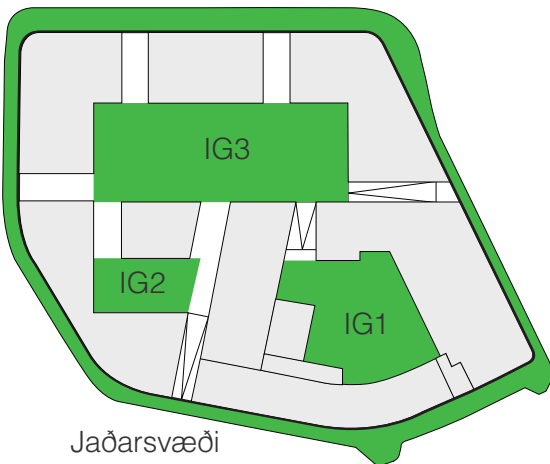
Dæmi og viðmið



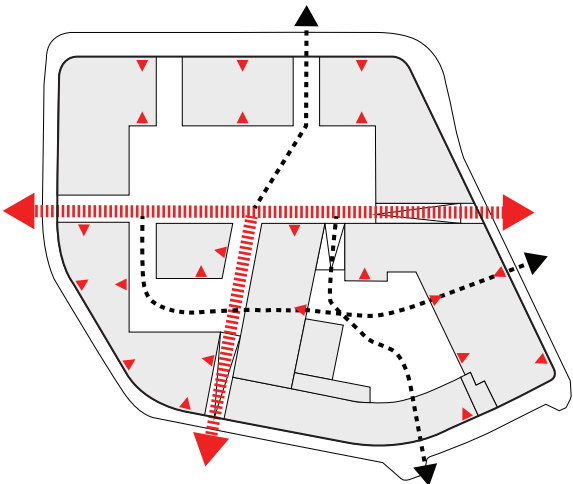
Gróðurval á Héðinsreit skal mynda grænt og hlýlegt yfirbragð á byggingarreitnum. Gróður er til rýmis- og skjólmyndunar, skrauts og nytja. Unnið er út frá því að skapa mismunandi rými innan reitsins, hvert með sitt séreinkenni og hafa inngarðarnir þrír og jaðarsvæði hvert sitt þema. Grænu svæðin hafa 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 nýttast fyrir íbúa reitsins sem og almenning sem á leið um svæðið.



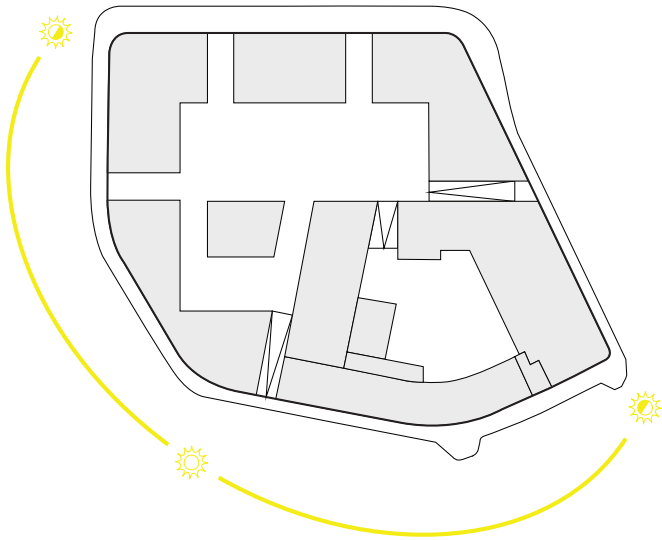
IG1 – Ávaxta- og berjapema
IG2 – Vetrarpema
IG3 – Sumarpema
Jaðarsvæði



Græn svæði



Inngangar og tengingar



Sólargangur

Gróðurval í inngörðum og á jaðarsvæðum

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.

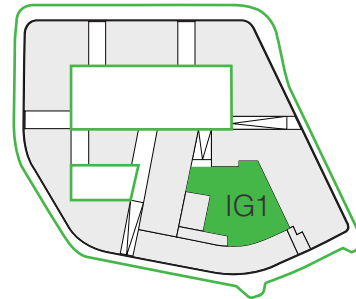
Dæmi um runnagróður: Rífsber, Sólber, Stíkilsber, Týtuber, Hélurífs, Kirtílurífs, Blárífs, jarðaber og Yllir.

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 útivistar og fá þessi svæði reglulegt viðhald með slætti og áburðargjöf. Uppistaða grastegunda á þessum svæðum eru Vallarsveifgrös og



Dæmi um gróðurval í inngarði 1



IG2 – Vetrarpema

Trjágróður

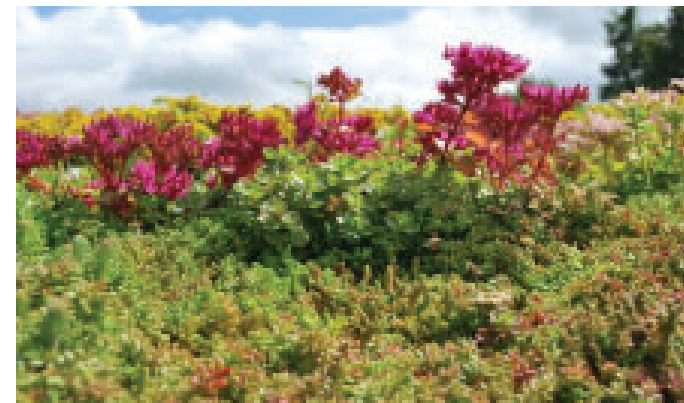
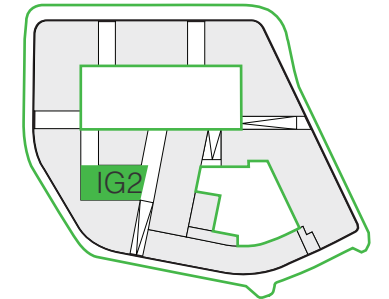
Trjá- og runnagróður er sígrænn eða lauffellandi með ákveðin séreinkenni yfir vetrartímann s.s. áberandi vaxtarlag eða litur, reklar og visnuð laufblöð.

Sígrænar trjátegundir: Blágreni, Hvítgreni, fjallafura og Dvergfura.

Lauffellandi trjátegundir með séreinkenni: Selja og Gráölur (halda reklum fram á vetur).

Sígrænir 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).



Dæmi um gróðurval í inngarði 2

4 | GRÓÐUURVAL

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).



Gróðurval í inngörðum og á jaðarsvæðum

4 | GRÓÐUURVAL

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.

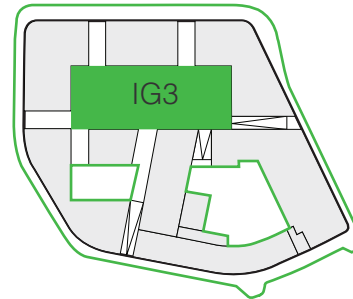
Grassvæði eru með mismunandi eiginleika. U.þ.b. helmingur grassvæða er ætlaður til leiks og útivistar og fá þessi svæði reglulegt viðhald með slætti og áburðargjöf. Uppistaða grastegunda á þessum svæðum eru Vallarsveifgrös og smágerður Tunvingull.

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.



Jaðarsvæði

Trjágróður

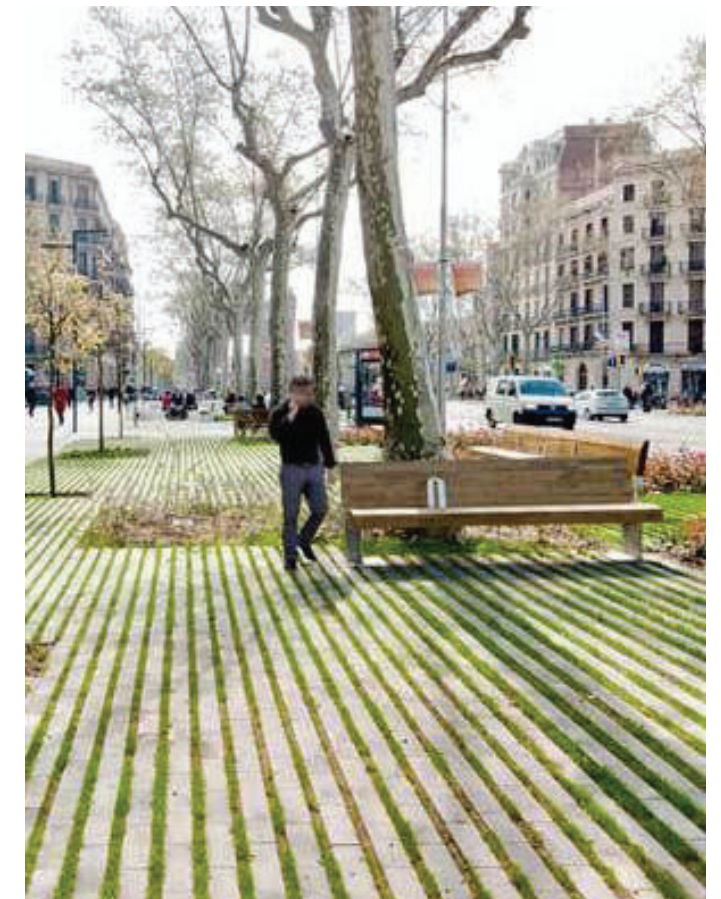
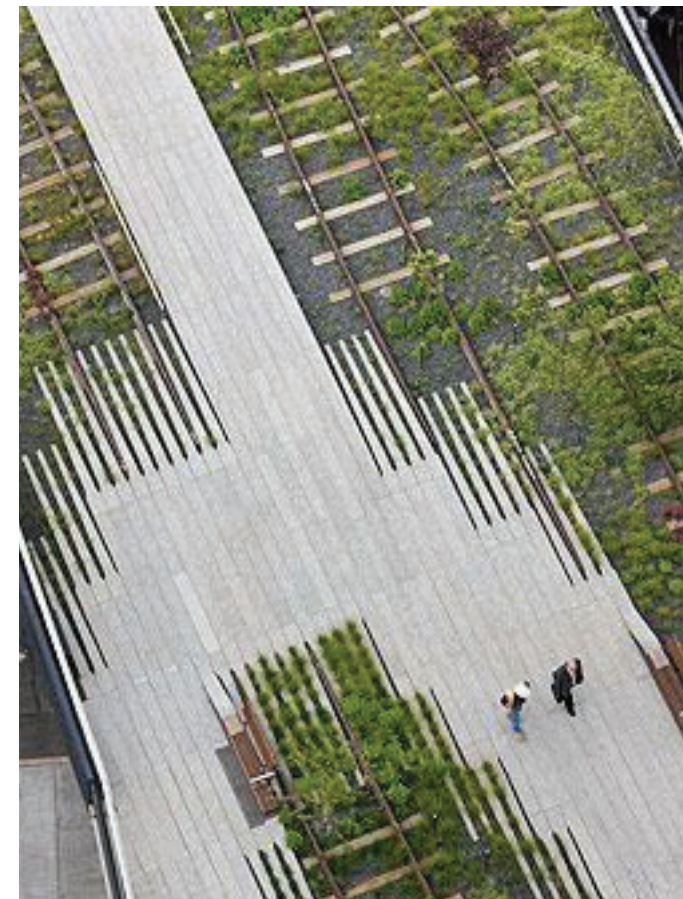
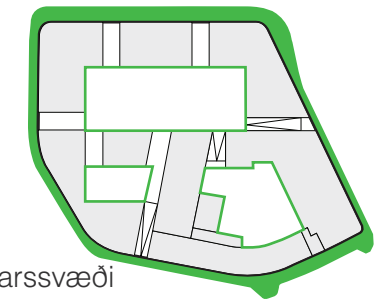
Trjá- og runnagróður þola útblátur frá umferð. Gróðurinn þarf að brjóta upp vindstrengi sem geta myndast meðfram byggingunni.

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 súrefni



Dæmi um gróðurval í inngarði 3

Dæmi um gróðurval á jaðarsvæði



jvantspijker
& partners



Héðinsreitur

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

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.	Hjólasterði	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.....	23
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	25
7.2.6.	Jarðhæðir- kjallari	25
7.2.7.	Lóð – inngarðar – gönguleiðir	26
7.3.	Reitur S4-S8	26
7.3.1.	Starfsemi	26
7.3.2.	Húsgerð og hæðir	26
7.3.3.	Efnisval	27
7.3.4.	Uppbrot og svalir	27
7.3.5.	Þakgerðir	27
7.3.6.	Jarðhæðir.....	27
7.3.7.	Lóð – inngarðar – gönguleiðir	28
7.4.	Sérskilmálar Reita V1-V3	28
7.4.1.	Starfsemi	28
7.4.2.	Húsgerðir og hæðir	29

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	31
7.5.4.	Uppbrot og svalir	31
7.5.5.	Þakgerðir	31
7.5.6.	Jarðhæðir	31
7.5.7.	Lóð – Inngarðar – gönguleiðir	32
7.6.	Reitur V6	32
7.6.1.	Starfsemi	32
7.6.2.	Húsgerðir og hæðir	33
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
7.7.	Inngarðar, gönguleiðir, almenningsrými	34
7.8.	Húsagerðir – Seljavegur, Verið	35
7.9.	Húsagerðir – Mýrargata, Vesturgata - Reitir S6, S7, S8, V4 og V5	36
7.10.	Húsagerðir– Reitur V6.....	37

Héðinsreitur
Vesturgata 64 – Seljavegur 2
Breyting á deiliskipulagi

Greinargerð

1. Inngangur

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu fyrir Héðinsreit sem er unnin í samræmi við markmið Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Breytingin felst í því að breyta byggingarreitum, byggðamynstri, lóðarmörkum, hæð húsa og starfsemi frá deiliskipulagi sem var samþykkt 2007, ásamt því að fella úr gildi byggingarheimild fyrir þjónustu- og ummönnunaríbúðir og heimila hagnýtingu hluta þess byggingarmagns fyrir íbúðir. Heimilaður hámarksfjöldi íbúða skv. tillögu er 330 íbúðir sem verða blandaðar að stærð og gerð, (sjá nánar í kafla 2.2). Heimilað er að reka gististarfsemi á sérskildum reitum. Á jarðhæðum verða lifandi götuhliðar, verslun, veitingastaðir og þjónusta opin almenningi. Hámarksfjöldi bílastæða og bílastæðastýring kemur fram í minnisblaði Eflu verkfræðistofu (dags. 7.9.2018) og minnisblaði skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar (dags. 3.9.2018). Frá því 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: Héðinsreitur, þar sem heimilaðar eru 275 íbúðir með víkmörkum -10/+20 % (hámark íbúða 330, lágmark 275) og hæðir húsa 5-7 með víkmörkum. 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 *“tómthústímann”* 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. *Nútíminn* 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) ökutæki daglega um Ánanaust að Mýrargötu, en um 12.400 (ÁDU) um Mýrargötu, frá Ánanaustum að Ægisgötu. (ÁDU).

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

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

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

3.6. Fornleifar, húsakönnun, byggðakönnun

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

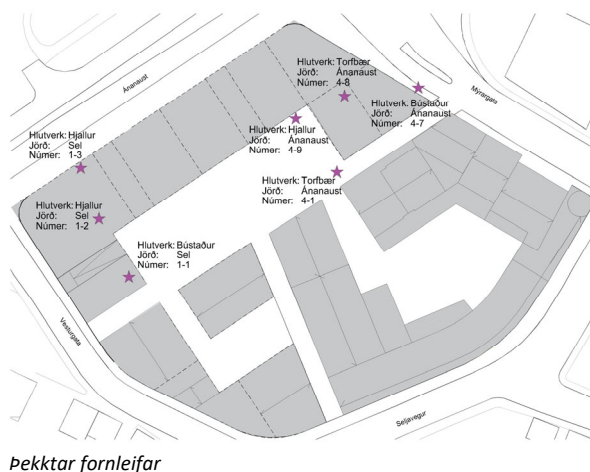
Fram kemur í uppfærðri húsakönnun sem gefin var út af Borgarsögusafni dags. 17.12.2018 „Á reitnum standa í dag hús á lóðinni Seljavegi 2 (mhl. 01, mhl. 02, mhl. 03, mhl. 04 og óskr. mhl.) sem byggð voru undir starfsemi vélsmíðjunnar Héðins á árunum 1941-1953 (sjá nánar í meðfylgjandi húsaskrá).

Þessi hús falla ekki undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs. 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, húsaraðir 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.



3.7. Veitumannvirki

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

Dreifistöð er staðsett við Mýrargötu á lóð Veitna. Ljóst er að staðsetning dreifistöðvarinnar samræmist ekki fyrirhugaðri uppbyggingu á svæðinu.

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.

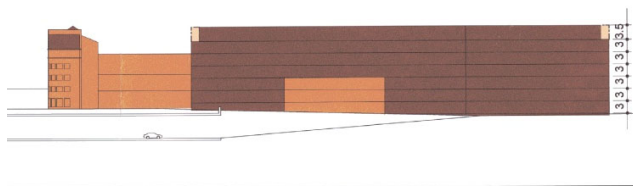
4. Umhverfisáhrif

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 ítgögnum með deiliskipulagsbreytingunni.

Almennt er hæð húsa nokkuð jöfn á reitnum en landhalli innan hans töluverður 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 skuggavarpi í inngörðum og dvalarsvæðum á lóðum. Hús inni á reitnum eru almennt með hallandi þökum svo skuggavarp þeirra bygginga er minna en ella. Skuggavarpi eru gerð skil á skýringaruppráttum og miðast við sumarsólstöður og jafndægur.

- **Samgöngur** - Staðsetning Héðinsreits er í nálægð við miðborgina og stór atvinnusvæði. Blönduð byggð og fjölbreytt landnotkun eru líkleg til að draga úr einkabílanotkun til framtíðar lítið og styðja við notkun almenningssamgangna og virkra ferðamáta, þ.e. göngu og hjólríða. Áhrif deiliskipulagsins kunna að vera jákvæð á ferðavenjur, en eru háð óvissu, þ.á.m. með tilliti til þróunar almenningssamgangna og notkunar einkabílsins.
- **Almenningssamgöngur**
Reiturinn telst miðlungsvel tengdur þjónustu almenningssamgangna. Tvær leiðir strætó eru í stuttu göngufæri við reitinn, leið 13 stoppar við Hringbraut og leið 14 stoppar við Mýrargötu og Grandagarð.
- **Skólamál** - Áhrif uppbyggingar Héðinsreits og annarra þróunarreita í vesturhluta miðbæjarins kunna að kalla á aðgerðir í húsnæðismálum skóla og leikskóla í hverfinu. Sjá umsögn Skóla- og frístundasviðs í ítgögnum.
- **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 byggðamynstri 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 almenningsskými og metnaðarfullan frágang lóða.

5. Skipulagstillagan

5.1. Markmið

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

Þessari deiliskipulagsbreytingu er ætlað að aðlagga uppbyggingu á reitnum svo hún taki betur mið af aðliggjandi umhverfi í byggðamynstri, hönnun og göngutengingum en gildandi deiliskipulag gerir. Með breytingunni er tækifæri til að aðlagga eldri tillögu að nýjum áherslum og markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030 og skapa áhugaverða blandaða byggð íbúða- og atvinnustarfsemi. Jafnframt tekur breytingin mið af samnings-

markmiðum Reykjavíkurborgar líkt og fram kemur í forsögn Héðinsreitar dags. 26.07.2017, að byggt verði upp í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar er varðar uppbyggingu leigumarkaðar og félagslega blöndum íbúa í hverfinu.

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

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

5.2. Lýsing tillögu

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

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

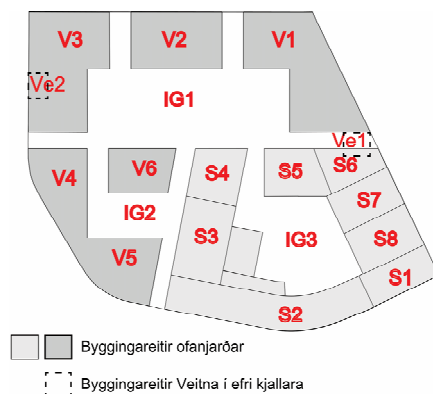
6. Almennir skipulagsskilmálar

6.1. Almennt

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

6.2. Lóðir / Byggingareitir

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



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 náðýli 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 uppbrót og stöllun 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 sérnotafloötum 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 aldurshópum og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Leiksvæði skulu taka mið af „Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar“. (sjá eftirfarandi slóð; https://reykjavik.is/sites/default/files/skrifstofur_radhuss/skrifstofaborgarstjora/Stefnur/20120322-leiksvaedastefna.pdf?fbclid=IwAR1CuRDtaVNEILGsOFkwa4D-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 dvergþúfa, einir, gráelri, fjallarífs, heggur, birki, kvistar og misplar dæmi um harðgerðar, veðurþolnar gerðir.
- Milli bygginga og við gönguásinn eru mismunandi skilyrði, og þarf gróðurval að vera í samræmi við það. Taka þarf sérstakt tillit til vindálags við göngugötu og á gróður markvisst að vera skilgreindur með tilliti til þess að brjóta niður þann vind sem kann að myndast. Plöntur þurfa að vera harðgerðar.
- Hönnun og útlit göturýmis í kringum reitinn er á höndum borgarinnar. Að beiðni skipulagsfulltrúa hefur verið gerð tillaga að gróðurvali og endurhönnun bílastæða. Með gróðurvali er lagt upp með hávaxinn trjágróður í gangstéttarrýmið sem mýkir götummyndina, 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 ítgöngnum 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 deiliskipulagsuppdrátt 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 deiliskipulagsuppdraetti.

6.7. Byggingareitir og byggingalínur

- Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsuppdraetti 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 skipulagsuppdraetti.
- 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 undistrika sérkenni einstaka bygginga. Sjá viðmið í hönnunarhandbók.
- Þar sem byggingar standa þétt upp við gönguleið, skal að lágmarki 40% húslengda á jarðhæð dregin aftur, um minnst einn metra.
- Nánari leiðbeiningar í sérskilmálum einstakra reita sem og í hönnunarhandbók.

6.8. Húshæðir og þök

- Hús eru frá fjórum upp í sjö hæðir.
- Húshæðir og veggshæðir bygginga koma fram á uppdraetti og sneiðingum.
- Þakform koma fram á uppdraetti 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 séringgang opinn almenningi.
- Starfsemi veitingastaða í flokki I til III er heimiluð á reitnum og skal opnunartími taka mið af heimildum aðalskipulags fyrir veitingastaði.
- Matvöruverslun er heimiluð í skilgreindu atvinnuhúsnæði.

6.13. Íbúðir, gerðir og stærðir

- Nánari skipting íbúða milli byggingareita kemur fram í skilmálatöflu.
- Áætluðum íbúðafjölda er deilt milli byggingareita eftir besta mögulegum hætti m.v. hvað hægt er að áætla á deiliskipulagsstigi, sjá sérskilmála. Ef vikið er frá viðmiði við hönnun skal fylgja með rökstuðningur.
- Starfsemi gististaða er óheimil í skráðum íbúðarýmum.
- Lóðir innan skipulagssvæðisins eru tvær. Íbúðagerðir innan 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 hærri 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.
- Reiðhjólastæði, reiðhjóla- og vagnageymslur :
 - Reisa skal yfirbyggð reiðhjólastæði ofanjarðar fyrir hluta skammtímastæða. Reiðhjólastæði mega ekki vera hærri en 2,3 metrar og skulu vera a.m.k. 50% opin.

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

6.15. Bílastæði, bílageymslur og kjallarar

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

Eftirfarandi forsendur eru fyrir fjölda bílastæða:

Íbúðir (hámark)

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

Atvinnustarfsemi (hámark)

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

Bílastæðabókhald **						
Íbúðir***	Tegund	Stærð (m ²)	Fjöldi íbúða	Hlutfall	Viðmið um fjölda bílastæða	Fjöldi bílastæða
	1 herbergi	60	66	20%	0,75	50
	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 / gistrými	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 vísað 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	Síðdegj	Kvöld	Síðdegj	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 stjórnaraðgengi 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, loftræsinga, aðgengi og annað fylgt. Sjá nánar í sérskilmálum hverrar 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.

- 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 táknud 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 skipulagssvæði

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, smáværslu 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 skipulagssvæðisins 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 gördunum og betri upplifun íbúa er aðgengi að íbúðum bæði frá götu, í gegnum inngarða og frá (bílastæða)kjallara.
- Inni á reitnum, milli bygginga og við gönguleiðir er ekki gert ráð fyrir bílaumferð. Undantekning frá þessu er aðkoma fyrir neyðarútköll farartækja slökkviliðs og sjúkraflutninga auk mögulegs aðgengis fyrir Veitur. Kvöð um gönguleið er í gegnum lóðina frá Vesturgötu að Mýrargötu, meðfram Verinu frá Seljavegi að inngarði auk þess sem gert er ráð fyrir stýrðri gönguleið um undirgöng gegnum hús við Ánanaust og Seljaveg. Gönguleiðir innan reitsins skulu almennt vel lýstar og upphitaðar með snjóbræðslu.
- Þar sem byggingar standa við gönguleið, skal að lágmarki 40% húslengda dregin aftur, um minnst einn metra (sjá kafla 6.5 auk skilmála í hönnunarhandbók).
- Breidd gangstétta um reitinn verður milli 3 og 6,5 metrar, minnst við Mýrargötu mest við Ánanaust. Sjá skipulagsuppdrátt. Í samráði við skrifstofu Samgöngustjóra og borgarhönnunar Reykjavíkurborgar verða bílastæði við Ánanaust, Vesturgötu frá Seljavegi að Ánanaustum og við Seljaveg milli Mýrargötu og Vesturgötu gerð samsíða götu.

6.19. List í almenningsrými

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

6.20. Veitumannvirki

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

Núverandi veitumannvirki sem stendur á lóð Vesturgötu 64 við Mýrargötu (dreifistöð 89) mun lenda í uppnámi vegna uppbyggingar á Héðinsreit og ber lóðarhafa að finna nýjan stað í samráði við Veitur. 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 uppbyggingu nýrra 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 anní 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 rótargerð 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 hljóðlata hlið að inngarði. Í þeim tilfellum þar sem slíkt er ekki mögulegt skal tryggja hljóðlata 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 hljóðgildur.
- Íbúðum sem snúa eingöngu að götu skal tryggja góð loftgæði með vélrænni loftræsingu ef þörf krefur.

6.23. Vindalíkan

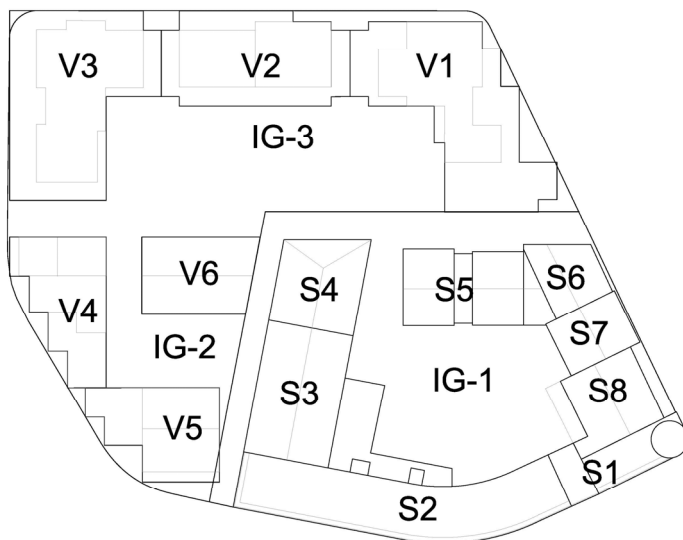
Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn vindalíkani sem sýni hegðum vinds á reitnum.

6.24. Skil á uppdrætti:

- Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:
1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til skipulagsfulltrúa þar sem öll meginatriði almennra skilmála koma fram, þ.á.m: fjöldi og stærð íbúða; lifandi götuhliðar, hönnun, efnisval, uppbrót 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 álitu 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 varðveislu núverandi innganga..

7.2. Reitur 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, sjúkráþjálfun og kvikmyndafélag. Á reit S3 eru salir með hárri 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 steiptur skúr.

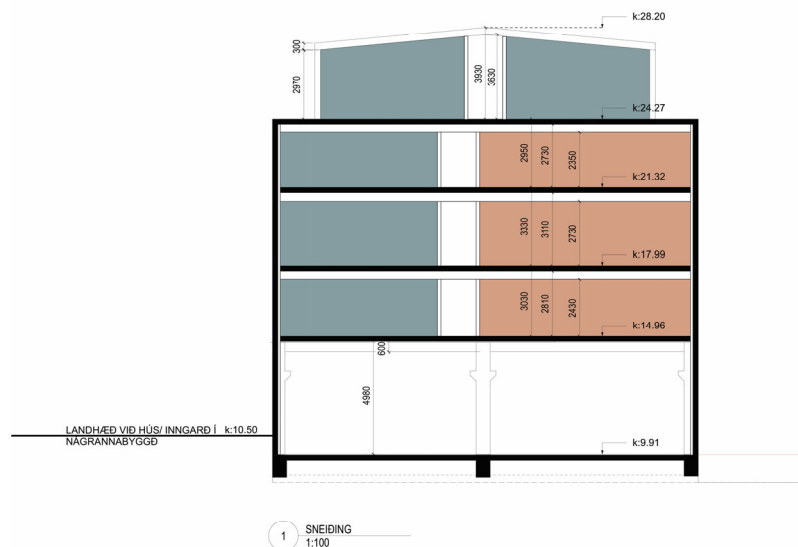
Allar breytingar á húsunum skulu taka mið af varðveislumati Borgarsögusafns. Þær breytingar sem ganga gegn álit Borgarsögusafns (dags. 17.12.2018) skal rökstyðja sérstaklega og leita skal álits Minjastofnunar í þeim tilvikum.



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

7.2.4. Uppbrot og svalir

- Heimilt er að hafa útskotsglugga á hlið sem snýr að inngarði, hámark 30% glugga. Útkrögun má vera allt að hálfum metra.
- Heimilt er að 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.
- Þakform 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.
- Mælt 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 hótelfarbergjum í þeim hluta kjallara sem snýr að garði. Einnig er heimilt að koma fyrir hótelfarbergjum á hækkaðri jarðhæð.



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

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

7.2.7. Lóð – inngarðar – gönguleiðir

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

7.3. Reitir 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 skipulagsuppdraetti. 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 íbúðafjölda 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. Húsgærd 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 uppdraetti 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, tæknirými, 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, mál- og steinklæðningar auk málaðra steyptra 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 glatist. Að garði skal vinna með ljóst yfirbragð sem undirstriki samfélagið á reitnum, stóra glerfleti, útskotsglugga og svalir.
 - Nota skal mikið gler í atvinnu- og þjónusturýmum jarðhæða, gluggar á jarðhæð skulu vera háir og 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 byggingarreit. 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.
- Mælt 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 sérnotafötum fyrir íbúðir sem eru á jarðhæð við inngarð allt að 2,5 metra út frá húshlið.
- Heimilt er að láta sérnotaföt 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 sérnotafötum 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 stoðrymi, tæknirými, geymslur, hjólageymslur, sorpgeymslur, bílageymslur og skábraut.
- Kvöð er um atvinnustarsfemi atvinnustarfsemi á jarðhæðum V1 og V3, sjá skýringarmyndir.

7.4.3. Efnisval

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

7.4.4. Uppbrot og svalir

- Lögð er rík áhersla á uppbrot og stöllun húsakroppa, á reitum V1, V2, V3, sjá skýringarmyndir og leiðbeiningar í hönnunarhandbók.
- Gert er ráð fyrir stöllun húsa að lágmarki frá 4. hæð og upp úr, að Vesturgötu frá 3. hæð, sjá skilmála í hönnunarhandbók.
- Krafa er gerð um stöllun 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 almenningssými 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 sérnotaflið, 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 sérnotafлата 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 sérnotafötum 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 sérnotafötum 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 götummyndar glatist.
- Að garði skal unnið með ljóst yfirbragð í inngarði, stóra glerfleti, útskotsglugga og svalir.
- Nota skal vandaðar mál- 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 gólfíðir 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 almenningssrími 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 útsvæði megi nýta samhliða gönguleið sem setsvæði fyrir starfsemi á aðliggjandi hæð.
- Leiðbeinandi hlutfall og tegundir gróðurs og trjáa sem kemur fram í hönnunarhandbók skal hafa til hliðsjónar við hönnun lóðar.
- Inngarður IG2 sem snýr að V4, V5 og V6 er aðallega ætlaður íbúum en er þó aðgengilegur almenningi, hótlegstum jafnt sem íbúum eins og aðrir inngarðar.

7.6. Reitur V6

7.6.1. Starfsemi

- Heimilt að byggja samtals allt að 24 íbúðir auk atvinnustarfsemi á byggingareit V6, 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.

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

7.6.5. Þakgerðir

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

7.6.6. Jarðhæðir

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

7.6.7. Lóð – Inngarðar – gönguleiðir

- Kvöð er um gangandi umferð, sjá uppdrátt.
- Kvöð um gönguleið er að hluta til um inngarð vegna aðkomu að auka inngöngum íbúða, þjónustu- og atvinnustarfsemi og hjólastæðum.
- Þar sem gönguleið er 6metrar eða minni skal að lágmarki 40% húslengda á jarðhæð dregin aftur, um minnst einn metra.
- Hönnun og útfærsla inngarða IG2 skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, fjölbreytilegri gróðurþekju í bland við gegndræpar hellulausnir (*en. 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 m. leiktækjum, götugögnum og gróðri. Sammælast skal um sameiginlegan frágang.
- Gert er ráð fyrir sérnotaflötum 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 sérnotaflötum 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 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.



Ofanvatnslausnir



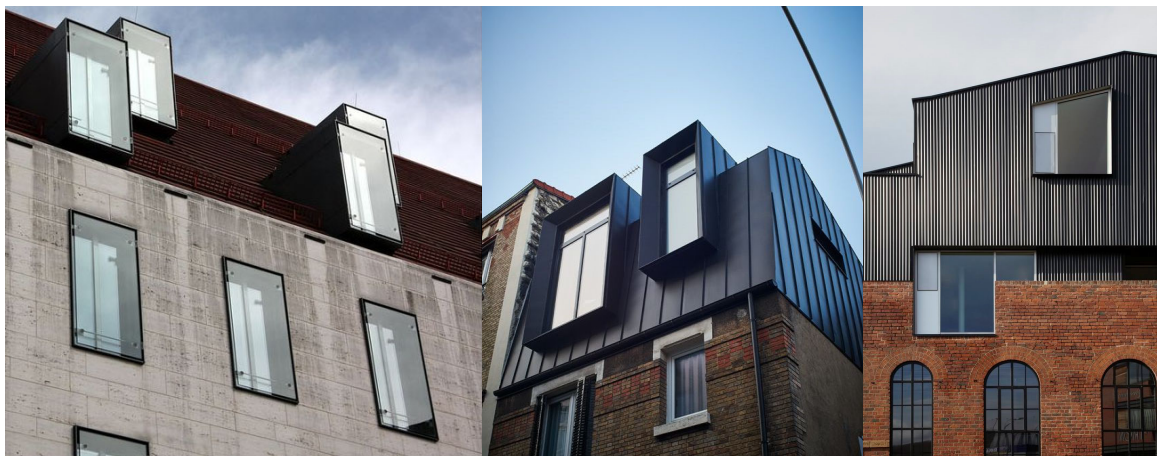
Ofanvatnslausnir / grænir inngarðar/ oanljós



Inngarðar/ almenn svæði / sérnotasvæði

8.2. Húsagerðir – Seljavegur, Verið

- Varðveita skal núverandi ásjón 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. Mælt er til að nýta dekkri lit og yfirborðsefni svo sem sinkklæðningu á nýjar þakhæðir húsa.



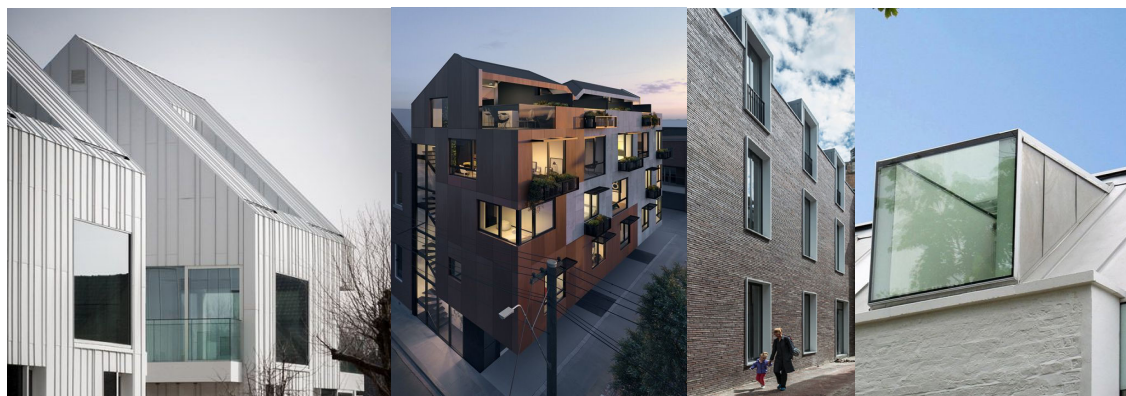
Nýjar þakhæðir

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



Hverfisandi/ uppbrot / samfélag



Hverfisandi/ uppbrot / samfélag

8.4. Húsagerðir– Reitur 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 uppbroti 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.m.k. 25° halla.



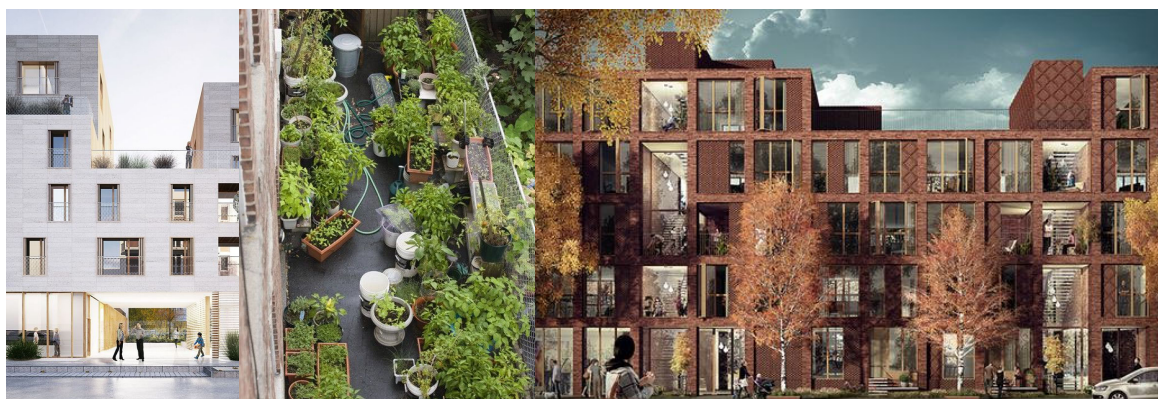
Uppbrot / sérkenni / staðarandi

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 uppbrot húsakroppa.
- Þakform skal vera flatt.



Göturými / uppbot/ stöllum



Uppbrot / þakgarðar