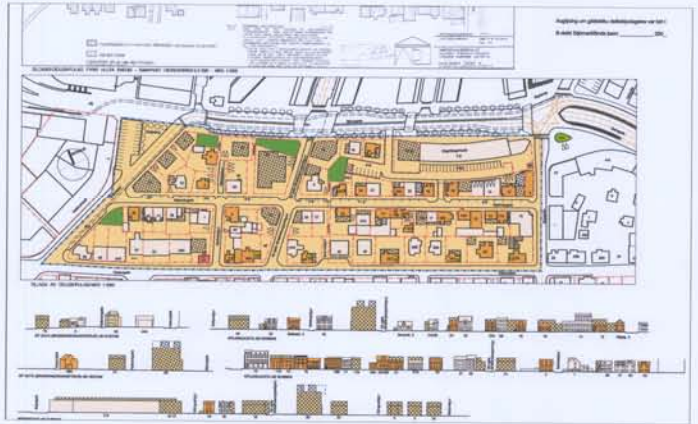
VESTURBUGT - BREYTT DEILISKIPULAG 2013

GILDANDI I DEILISKIPULAG SLIPPAREITS 2007 1:2000



GILDANDI DEILISKIPULAG NÝLENDUREITS 2007 1:2000

BREYTT SKIPULAG FYRIR VESTURBUGT ÁFANGI 1 1:2000

GILDANDI DEILISKIPULAG

BREYTT DEILISKIPULAG

REITASKIPTING

Svæði nr.	svæði stærð m2	bygginga magn m2	bílgeymsla m2	bílastæði	fjöldi íbúða	þ.a. fjöldi leiguíb.	atvinnu húsnæði	leik-skóli	nýting m.kjallara
1	3900	3300	1500	33	0	0	3300		1,3
2	2410	9500	3000	90	68	0	0		5,2
3A	2900	6100	2900	46	44	4	420	600	3,1
3B	2720	5500	2720	35	37	10	460		3,0
4	4120	6800	4120	42	42	14	785		2,7
5		400	0	0	0	0	400		
7	2140	7411	0	0	4	0	7411		3,6
samtals	18190	39011	14240	246	195	28	12776	600	

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

KENNISNIÐ NORÐUR-SUÐUR 1:1000

KENNISNIÐ AUSTUR-VESTUR 1:1000

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024

RAMMASKIPULAG GAMLA HÖFNIN 2011

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2013-11-11. Br.2014.01.15

Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

LYKLAR

000 m²

000 m²

2h

2

GK:

sund

R

FERLI SKIPULAGSINS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann ... 2013 og í Borgarráði þann ... 2013

Tillagan var auglýst frá 14.ág. 2013 með athugasemdafresti til ... 2013

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 3. feb. 2014

Lagfæringar á uppdrætti vegna athugasemda Skipulagsstofnunar dags.13.des 2013.

- Orðalag lagfært í kafla um hljóðvarnir í greinargerð sem fylgir með skipulagi.
- Breytt orðalag vegna 2.áfanga deiliskipulags. 2.áfangi kallar á nýja deiliskipulagsbreytingu með ítarlegri skilmálum.
- Ný lög um minjavernd kveða á um að hús byggð 1925 eða fyrr skulu leita álits Minjastofnunar.
- Lagfært tákn á uppdrætti um óbundna byggingalínu.

Auk þess hefur orðið smávægileg leiðrétting og samræming á tölum og innsláttarvillum samkvæmt skjali.

VERKKAUPI:
SKRIFSTOFA EIGNA
OG ATVINNUÞRÓUNAR
REYKJAVÍKURBORGAR

BREYTT
1) 2013.11.11 EFTIR AUGLÝSINGU JEL
2) 2014.01.15 ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR JEL

GAMLA HÖFNIN-VESTURBUGT
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

BREYTT DEILISKIPULAG

2013.07.08 JL, KÁ
1:1.000, 1:2.000

ALARK arkitektar ehf.

S01

VESTURBUGT - BREYTT DEILISKIPULAG 2013

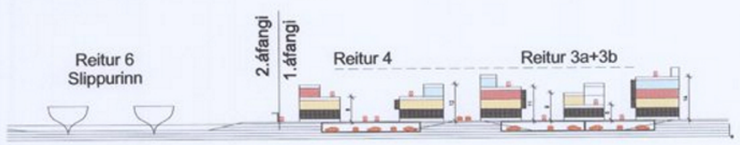
BREYTT SKIPULAG FYRIR VESTURBUGT ÁFANGI 1 1:1000

Svæði nr.	svæði stærð m2	bygginga magn m2	bílgeymsla m2	bílastæði	fjöldi íbúða	þ.a. fjöldi leiguíb.	atvinnu húsnæði	leik-skóli	nýting m.kjallara
1	3900	3300	1500	33	0	0	3300		1,3
2	2410	9500	3000	90	68	0	0		5,2
3A	2900	6100	2900	46	44	4	420	600	3,1
3B	2720	5500	2720	35	37	10	460		3,0
4	4120	6800	4120	42	42	14	785		2,7
5		400	0	0	0	0	400		
7	2140	7411	0	0	4	0	7411		3,6
samtals	18190	39011	14240	246	195	28	12776	600	

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

KENNISNIÐ HAFNARGATA 1:1000

KENNISNIÐ NORÐUR-SUÐUR 1:1000



KENNISNIÐ AUSTUR-VESTUR 1:1000

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2013-11-11. Br.2914.01.15

Mælitölóð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

LYKLAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- 000 m² Skráð lóðir í fermetrum
- 000 m² Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbindin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Væntanlegar byggingar
- Byggingareitur, hámark
- Opið svæði ofan á bílgeymslu
- Byggingareitur bílageymslu
- Innkeyrslur í bílgeymslur (staðsetn. ekki bindin)
- N= Nýtingarhlutfall lóðar með bílgeymslu
- 2h Fjöldi hæða í húsi
- 2 Þakgerðir
- GK: Gólfkóti miðaður við aðgangshæðar
- Spennistöð
- sund Kvöð um 6m bil milli húsa á 12 m svæði
- R Sorpgeymslur-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning

FERLI SKIPULAGSINS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem lengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 20. nóv. 2013 og í Borgarráði þann 28. nóv. 2013

Tillagan, var auglýst frá 4. des 2013 með athugasemdafresti til 3. okt. 2013

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 3. feb. 2014

Lagfæringar á uppdrætti vegna athugasemda Skipulagsstofnunar dags.13.des 2013.

- Orðalag lagfært í kafla um hljóðvarnir í greinargerð sem fylgir með skipulagi.
- Breytt orðalag vegna 2.áfanga deiliskipulags. 2.áfangi kallar á nýja deiliskipulagsbreytingu með ítarlegri skilmálum.
- Ný lög um minjavernd kveða á um að hús byggð 1925 eða fyrr skulu leita álits Minjastofnunar.
- Lagfært tákn á uppdrætti um óbundna byggingalínu.

Auk þess hefur orðið smávægileg leiðréttng og samræming á tölum og innsláttarvillum samkvæmt skjali.

VERKKAUPI:
SKRIFSTOFA EIGNA
OG ATVINNUÞRÓUNAR
REYKJAVÍKURBORGAR

BREYTT
1) 2013.11.11 EFTIR AUGLÝSINGU JEL
2) 2014.01.15 ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR JEL

HEITI VERKS:
GAMLA HÖFNIN-VESTURBUGT

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

HEITI TEIKNINGAR:
BREYTT DEILISKIPULAG

DAGS.: 2013.07.08 | HANNAÐ: JL, KÁ | YFIRF.: | TEIKNAÐ:
VERSION: | KVARÐI: 1:1.000,

ALARK arkitektar ehf.

S02
2-5

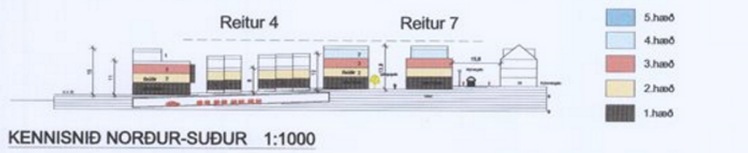
VESTURBUGT - BREYTT DEILISKIPULAG 2013

SKÝRINGAUPPDRÁTTUR FYRIR VESTURBUGT ÁFANGI 1+2 1:1000

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024

HAFNARGATA HORFT TIL AUSTURS

KENNISNIÐ HAFNARGATA 1:1000



KENNISNIÐ NORÐUR-SUÐUR 1:1000

KENNISNIÐ AUSTUR-VESTUR 1:1000

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2013-11-11. Br.2914.01.15

Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

VERKKAUPI:
SKRIFSTOFA EIGNA
OG ATVINNUÞRÓUNAR
REYKJAVÍKURBORGAR

BREYTT
1) 2013.11.11 EFTIR AUGLÝSINGU JEL
2) 2014.01.15 ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR JEL

GAMLA HÖFNIN-VESTURBUGT

SKÝRINGAUPPDRÁTTUR

BREYTT DEILISKIPULAG–1+2. ÁFANGI

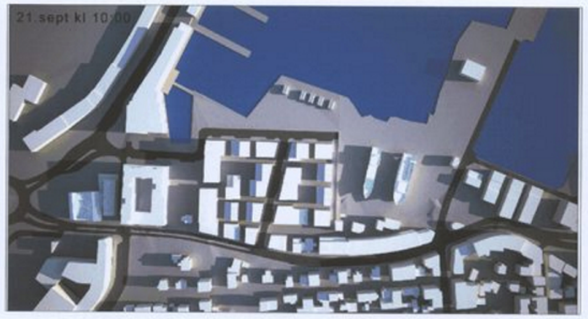
DAGS. 2013.07.08 | HANNAÐ: JL, KÁ | TEIKN.: | YFIRF.:
KVARÐI: 1:1.000,

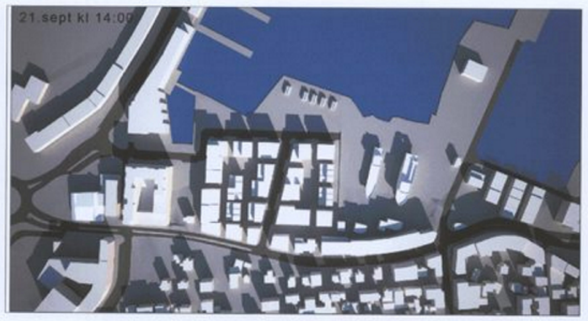
ALARK arkitektar ehf.

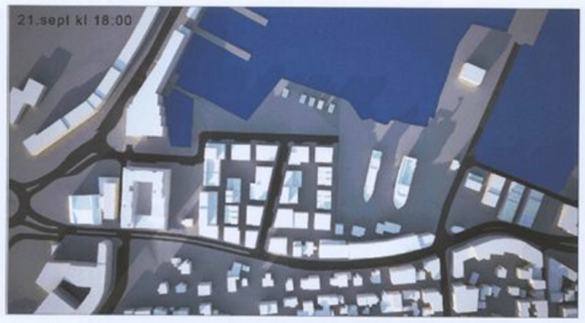
S03
3-5

VESTURBUGT - BREYTT DEILISKIPULAG 2013

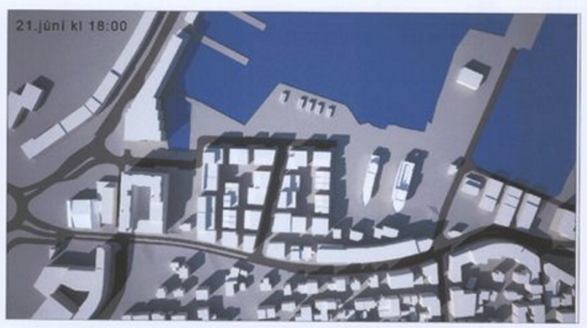
SKUGGAVARP MARS/SEPTEMBER







SKUGGAVARP JÚNÍ



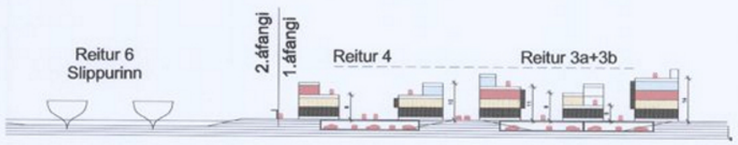
HORFT NORÐUR EFTIR KANAL Á REIT 06 Í ÁFANGA 2

HORFT AUSTUR EFTIR HAFNARGÖTU

BYGGÐARMYNSTUR - YFIRLITSMYND 1.ÁFANGI ÚR SUÐRI

BYGGÐARMYNSTUR -YFIRLITSMYND 1. + 2. ÁFANGI ÚR SUÐRI

KENNISNIÐ NORÐUR-SUÐUR 1:1000



KENNISNIÐ AUSTUR-VESTUR 1:1000

VERKKAUPI:
SKRIFSTOFA EIGNA
OG ATVINNUÞRÓUNAR
REYKJAVÍKURBORGAR

BREYTT
1) 2013.11.11 EFTIR AUGLÝSINGU JEL
2) 2014.01.15 ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR JEL

GAMLA HÖFNIN-VESTURBUGT

SKÝRINGAUPPDRÁTTUR

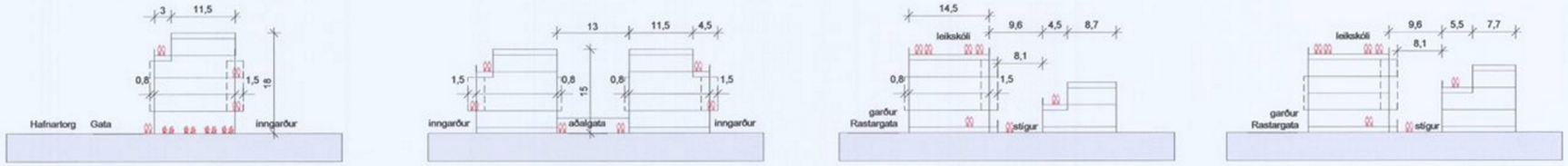
BREYTT DEILISKIPULAG - 1+2. ÁFANGI

DAGS. 2013.07.08 | TEIKNAÐ JL, KÁ | YFIRF. | TEIKNING
KVARÐI 1:1.000,

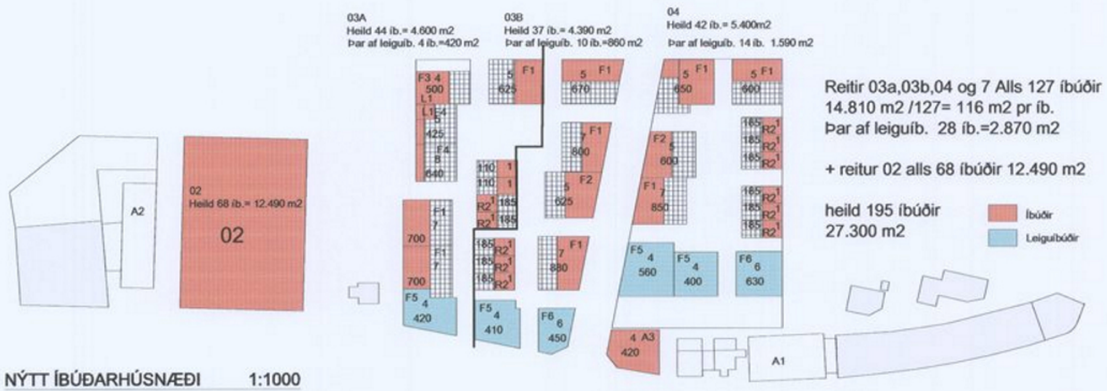
ALARK arkitektar ehf.

S04

VESTURBUGT - BREYTT DEILISKIPULAG 2013



KENNISNIÐ 1:500

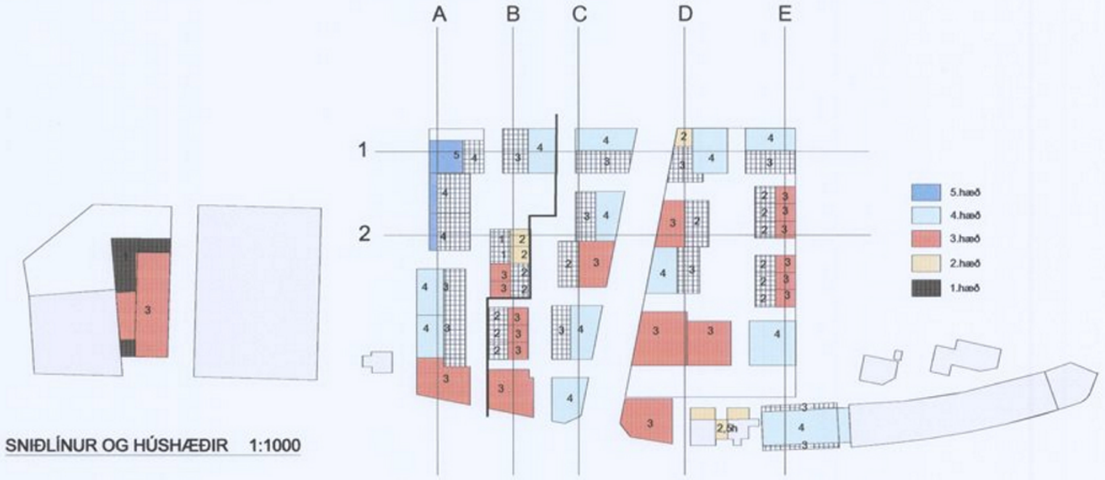


Reitir 03a,03b,04 og 7 Alls 127 íbúðir
14.810 m2 /127= 116 m2 pr íb.
Þar af leiguíb. 28 íb.=2.870 m2

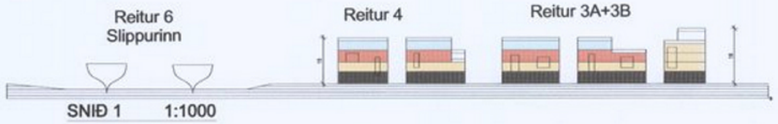
+ reitur 02 alls 68 íbúðir 12.490 m2

heild 195 íbúðir
27.300 m2

NÝTT ÍBÚÐARHÚSNÆÐI 1:1000

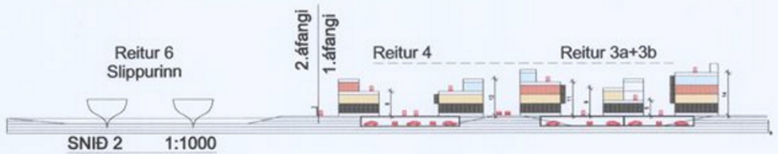


SNIÐLÍNUR OG HÚSHÆÐIR 1:1000



SNIÐ 1 1:1000

FRAMHLIÐ HÚSALÍNU AÐ HAFNARGÖTU 1:1000

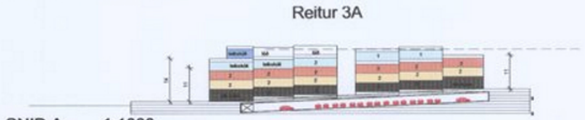


SNIÐ 2 1:1000

Bílastæðaþörf í bílageymslum reita.

01	33 stæði
02	90 stæði
3a	46 stæði
3b	35 stæði
04	42 stæði
07	0 stæði
alls	246 stæði

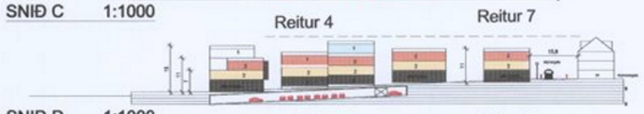
BÍLASTÆÐAÞÖRF Í BÍLGEYMSLUM 1:1000



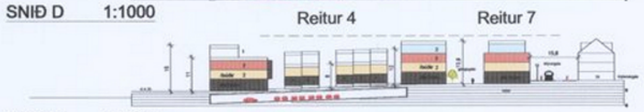
SNIÐ A 1:1000

SNIÐ B 1:1000

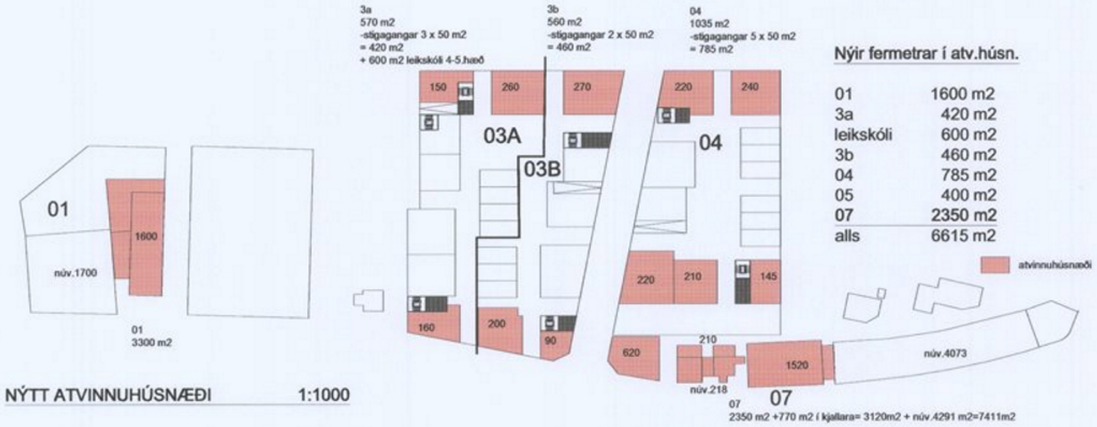
SNIÐ C 1:1000



SNIÐ D 1:1000



SNIÐ E 1:1000



Nýir fermetrar í atv.húsn.

01	1600 m2
3a	420 m2
leikskóli	600 m2
3b	460 m2
04	785 m2
05	400 m2
07	2350 m2
alls	6615 m2

NÝTT ATVINNUHÚSNÆÐI 1:1000

VERKKAUPI:
SKRIFSTOFA EIGNA
OG ATVINNUÞRÓUNAR
REYKJAVÍKURBORGAR

BREYTT
1) 2013.11.11 EFTIR AUGLÝSINGU JEL
2) 2014.01.15 ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR JEL

HEITI VERKS:
GAMLA HÖFNIN-VESTURBUGT
SKÝRINGAUPPDRÁTTUR

HEITI TEIKNINGAR:
SKÝRINGAMYNDIR

DAGS: 2013.07.08 HANNAÐ: JL, KÁ STÖRF: TEIKNAÐ:
VERKNR: KVARÐI: 1:1.000,

ALARK
arkitektar ehf.

DALVEGI 18
201 KÓPAVOGI
SÍMI: 534 8800
FAX: 534 8818
KT:501193-2409
alark@alark.is
www.alark.is

S05

Deiliskipulag Gamla höfnin - Vesturbugt

Tillaga að greinargerð og skilmálum

Ásamt umhverfisskýrslu skv. lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana

Ráðgjafar: **ALARK arkitektar ehf**
Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur

2013.11.11

Br 2014.01.15

Efnisyfirlit

Formáli, úr inngangi að rammaskipulagi frá 2011 4
Almennar upplýsingar 6
1.0 Almennt 6
1.1 Forsaga 6
1.2 Samkeppni um Gömlu höfnina 7
1.3 Rammaskipulagið 8
1.4 Afmörkun svæðis 9
1.5 Áfangar 10
1.6 Reitir 11
1.7 Markmið 14
1.8 Visthæfi byggðar 16
1.8 Aðkomur og umferð 20
1.9 Mýrargata 20
1.10 Öryggismál 21
1.11 Hljóðvist 22
Almennir skilmálar 25
2.0 Almennt 25
2.1 Hönnun og uppdrættir 25
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð 25
2.3 Byggingarreitir 25
2.4 Húsagerðir 26
2.5 Útlitshönnun bygginga 28
2.6 Stigahús 28
2.7 Svalir, Þaksvalir og grasþök. 28
2.8 Úrtök í húsalínu Hafnargötunnar 29
2.9 Nýtingarhlutfall 29
2.10 Bílastæði 29
2.11 Bílageymslur 29
2.12 Hjólageymslur 29
2.13 Frágangur lóða/almenningsrýma 30
2.14 Sérstakar kvaðir 31
2.15 Eldvarnir 31
2.16 Dreifistöðvar OR 31
2.17 Starfsemi 31
2.18 Skilti 31
2.19 Upplýsingagjöf og umgengni á framkvæmdatíma 32
Sérákvæði 33
3.0 Almennt 33
3.1 Reitur 01 34
3.1.1 Viðbygging við Alliancehús. 34
3.2 Reitur 02 35
3.2.1 Fjölbýlishús á Hraðfrystihúsalóð 35
3.3 Reitur 03 36
3.3.1 Reitur 03 A Íbúðir, atvinnuhúsnæði og leikskóli 37
3.3.2 Reitur 03 B Íbúðir og atvinnuhúsnæði 37
3.4.1 Íbúðir og atvinnuhúsnæði 37
3.5 Reitur 05 38
3.5.1 Hafnartorg 38
3.6 Reitur 06 39
3.6.1 Slippurinn, áfangi 1 39
3.6.2 Íbúðir og atvinnuhúsnæði, áfangi 2 39
3.7 Reitur 07 39
3.8 Reitur 08 40
3.9 Reitur 09 40
3.10 Tafla 41
3.11 Skuggavörp júní – september/mars 42
3.12 Skýringamyndir 44
3.13 Mat á umhverfisáhrifum vegna Mýrargötu 50

Deiliskipulag Vesturbugtar í Reykjavík.

Formáli, úr inngangi að rammaskipulagi frá 2011

Gamalt hafnarsvæði. Ný þungamiðja
Á ljósmyndum sést að miðborg Reykjavíkur var hafnarborg lengst af á 20. öldinni. Götur og sund teygja sig alveg að sjónum og húsin standa á hafnarbakkanum. Landfyllingar, plássfrek hafnsækin starfsemi og hönnun Geirsgötu sem hraðbrautar rufu þessi tengsl borgar og hafnar.

Breytt hafnarstarfsemi, aukinn áhugi borgarbúa og ferðamanna á hafnarsvæðinu og breytt viðhorf til borgarumhverfisins hafa á undanförnum árum myndað ný tengsl. Nú er stöðugur straumur fólks, ferðamanna og borgarbúa, niður að höfninni. Gamla hafnarsvæðið er ný þungamiðja í borginni.

Nýtt rammaskipulag fyrir gamla hafnarsvæðið, sem hér er kynnt til sögunnar, gefur fólki kost á að njóta þeirra eftirsóttu lífsgæða sem góð hafnarhverfi skapa. Það mun um leið njóta þess að búa miðsvæðis í borginni.

Skipulaginu er ætlað að tengja aftur saman borg og höfn. Það gerir meðal annars ráð fyrir að Geirsgötu verði breytt úr hraðbraut í aðlaðandi borgargötu með rólegri umferð. Sú breyting ein og sér, er mikilvægur liður í því að byggja upp borg fyrir fólk frekar en bíla. Hún er yfirlýsing um nýja stefnu í skipulagsmálum borgarinnar. Með rammaskipulaginu er ennfremur snúið frá þeirri stefnu, sem hér ríkti lengi, að rífa allt sem fyrir er og byggja allt nýtt frá grunni. Skipulagið tryggir að gömlu verbúðirnar við Suðurbugt halda sér, allar sem ein, og spilhúsin í slippnum. Og Slippurinn sjálfur verður fyrst um sinn áfram á sínum gamla stað.

Rammaskipulagið skiptir svæðinu milli Sjóminjasafns og Hörpu í fjögur hafnarhverfi sem kallast: Vesturbugt, Suðurbugt, Miðbakki og Austurbakki. Skipulagið leggur áherslu á að hvert þessara hverfa hafi sinn karakter. Götur er hafðar fremur þröngar, eins og í Grjótaþorpinu, og inn á milli húsanna eru lítil torg. Húsin eru stölluð og höfð í klassískum reykvískum skala. Þau eru ein til fimm hæðir.

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð: íbúðir á efri hæðum en þjónusta, atvinnustarfsemi og verslun á jarðhæðum. Þarna verða greiðar leiðir fyrir fótgangandi vegfarendur og hjólandi. Bílastæði eru nær alfarið í bílakjöllurum og kveðið er á um að þau skuli vera að hámarki eitt á íbúð.

Fyrirhuguð uppbygging er áfangabundin. Reiknað er með að vestasta svæðið, milli Slipps og Sjóminjasafns, byggist fyrst upp.
Reiknað er með að ekki komi til uppbyggingar á Miðbakka fyrr en eftir að Vesturbugtin hefur byggst upp.

Vegna áforma um að byggja hótel samkvæmt gildandi deiliskipulagi á austasta svæðinu, Austurbakka, var ákveðið að taka það svæði út fyrir sviga rammaskipulagsins. Þar verður til að byrja með áfram gildandi deiliskipulag.

Uppbygging nýju hafnarsvæðanna samkvæmt þessu skipulagi sem hér hefur verið lýst, fellur vel að markmiðum endurskoðaðs aðalskipulags borgarinnar til ársins 2030. Þar er gegndarlausri útþenslu borgarinnar snúið við. Borgin á ekki lengur að byggjast út á við, heldur inn á við. Það mun gera borgina vistvænni og hagkvæmari.
Eitt mikilvægasta verkefnið í þeirri vinnu sem nú tekur við er að finna leiðir sem tryggja að nýju hafnarhverfin einkennist af félagslegum fjölbreytileika.

Hjálmar Sveinsson

Almennar upplýsingar

1.0 Almennt

Samkvæmt aðalskipulagi er landnotkun á reitnum skilgreind sem blönduð byggð og hafnarsvæði.
Eins og fram kemur í formála hér að ofan, hefur verið unnið rammaskipulag fyrir gömlu höfnina í Reykjavík. Rammaskipulagið byggir á vinningstillögu arkitektastofunnar Graeme Massie Architects sem bar sigur úr býtum í opinni hugmyndasamkeppni um Gömlu höfnina sem lauk í desember 2009. Deiliskipulag Vesturbugtar byggir á rammaskipulaginu.

Greinargerð þessi er fylgigagn með deiliskipulagsuppdrætti, dags. 11. nóvember 2013.

1.1 Forsaga

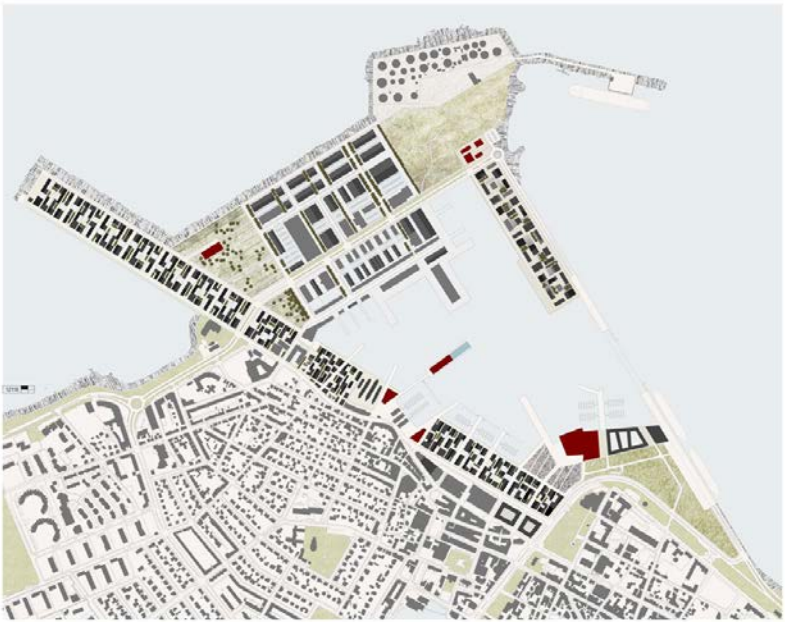
Saga reitsins er nátengd sögu sjósóknar í Reykjavík. Á reitnum var að finna nokkrar af þeim vörum sem róið var út og lent í á síðara helmingi nítjándu aldar. Hlíðarhúsasandur eða Kríusandur náði frá enda Ægisgötu og vestur, þar sem Mýrargata 10-12 er í dag. Þaðan reru Hlíðarhúsabændur. Niðri undan Brunnstíg var Bakkasandur sem dró nafn sitt af bænum Bakka. Vestan við Bakkasand var smávör sem nefnd var Gíslavör. Klettur var á milli hennar og sandsins sem kallaður var Ingimundarklettur. Garðhúsavör var næst vestan við Gíslavör. Milli þeirra var dálítil klöpp og sandur frammi undan klöppinni. Garðhúsavör dregur nafn sitt af torfbænum Garðhúsi sem stóð vestan við núverandi Bakkastíg. Næst fyrir vestan Garðhúsavör kom Ólafsvör. Vestan við hana, þar sem Alliancehúsin (Grandagarði 2) standa í dag var Ánanaustavör, en milli hennar og Ólafsvarar var lítil klöpp.
Fyrsta varanlega höfnin í Reykjavík var byggð á árunum 1913-1917 og náði yfir víkina milli Örfiriseyjargranda og Arnarhólskletts. Litlar trébryggjur út frá verslunarlóðum kaupmanna höfðu lengi verið til staðar en engin þeirra var nógu stór til þess að skútur, kaupskip eða togarar gætu lagst að. Eftir að Reykjavíkurhöfn var formlega tekin í notkun var hún lítið annað en óútfyllt umgjörð, sem á næstu árum og áratugum var fyllt upp í með nýjum hafnarbökkum og bryggjum. Árið 1941 voru hafnarbakkar og bryggjur orðnar 1460 metrar á lengd, en höfðu árið 1917 verið einungis 250 metrar.
Mörg fyrirtæki voru stofnuð í upphafi þriðja áratugar tuttugustu aldar til að ná sem mestu af útflutningi á fiskafurðum á eigin hendur. Eitt stærsta fyrirtækið var Alliance í

Reykjavík. Helsta athafnasvæði þess var í Ánanaustum, þar sem voru víðfeðm stakkstæði til fiskþurrkunar, hjallar og fiskþurrkunarhús.
Það var árið 1902 að ýmsir athafnamenn með Tryggva Gunnarsson bankastjóra í broddi fylkingar beittu sér fyrir því að stofna Slippafélagið í Reykjavík. Þetta er elsta hlutafélag á Íslandi. Árið 1913 var búið að bæta við nokkrum hliðarsporum og var þá mögulegt að þjónusta að meðaltali átta til níu skip samtímis í Slippnum.
Önnur fyrirtæki sem var að finna á reitnum eru meðal annars vélsmiðjan Héðinn, Hraðfrystistöðin, Stálsmiðjan, Skipasmíðastöð Magnúsar Guðmundssonar, Vélasalan og Bátasmíðahús Daníels Þorsteinssonar.

Frá starfsemi Slippfélagsins á fyrsta hluta 20. aldar.

1.2 Samkeppni um Gömlu höfnina

Reykjavíkurborg hélt alþjóðlega samkeppni um framtíð Gömlu hafnarinnar árið 2009 og lá niðurstaða úr þeirri keppni fyrir í upphafi árs 2010. Vinningstillagan gerir ráð fyrir þéttri borgarbyggð á svæðinu. Í dómnefndaráliti segir að höfundum skosku verðlaunatillögunnar í A-hluta samkeppninnar hafi tekist að styrkja tengsl miðbæjarins og hafnarinnar og tileinka sér meginatriði framtíðarsýnar Faxaflóahafna sf., meðal annars með því að leggja til að umferð um miðbæinn verði færð út fyrir hafnarmynnið. Skýr skil eru á milli blandaðrar byggðar íbúðarhúsnæðis, athafna- og iðnaðarhúsnæðis og vettvangs menningar og viðskipta á svæðinu. Höfundarnir gera meðal annars ráð fyrir viðlegukanti fyrir skemmtiferðaskip, þjónustuhúsi fyrir ferðafólk og hóteli á nýjum stað í miðbænum, austan Tónlistar- og ráðstefnuhússins. Þeir gera og ráð fyrir sundlaug á Ægisgarði, í innhöfninni miðri, að Slippurinn verði áfram á sínum stað og olíubirgðastöðin sömuleiðis.



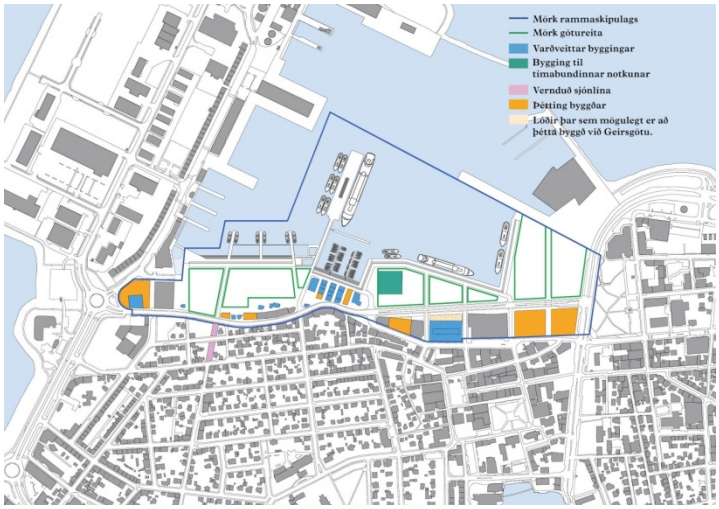
Vinningstillaga Graeme Massie arkitekta frá 2009.

1.3 Rammaskipulagið

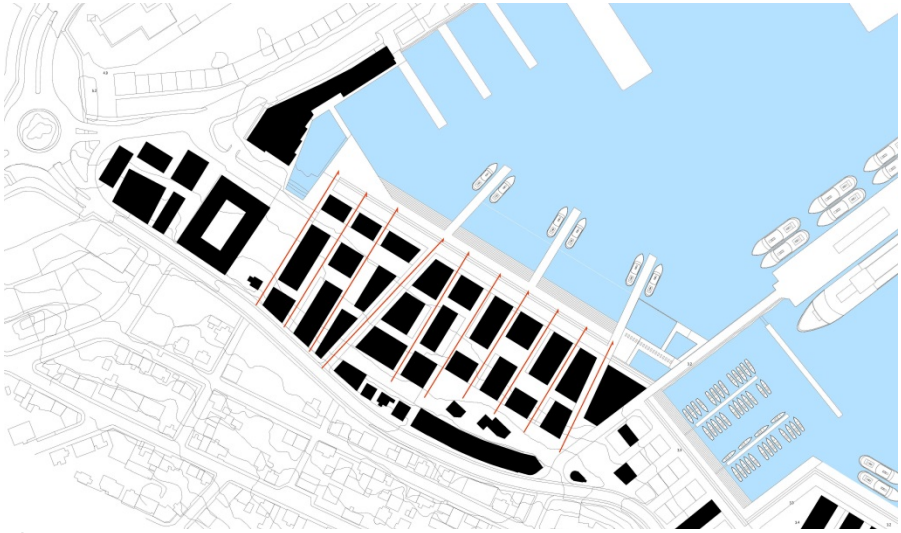
Rammaskipulag Graeme Massie fyrir svæðið hefur það að markmiði að framfylgja áður markaðri stefnu um íbúðarbyggð og byggingu þjónustuhúnæðis norðan Mýrargötu og efla tengsl Gömlu hafnarinnar við miðborgina. Það verður gert með bæði sjónrænum tengingum og gatnakerfinu. Auk þess er gert ráð fyrir frágangi við Vesturbugtina með viðeigandi viðlegumannvirkjum fyrir hafnsækna ferðaþjónustu. Samkvæmt rammaskipulaginu er svæðinu skipt upp í fjögur hafnarhverfi. Hverfin heita eftir hafnarbökkunum sem þau standa við: Vesturbugt, Suðurbugt, Miðbakki og Austurbakki. Í rammaskipulaginu er lögð áhersla á að hvert þessara hverfa hafi sitt einkenni. Á grundvelli aðalskipulags er annars vegar gert ráð fyrir blandaðri byggð og hins vegar hafnsækinni starfsemi. M.a. er gert ráð fyrir greiðum leiðum fyrir fótgangandi vegfarendur og hjólandi. Bílastæði eru nær alfarið í bílakjöllurum og kveðið er á um að fjöldi þeirra skuli að hámarki miðast við eitt á íbúð þ.e.a.s. um 250 bílastæði í Vesturbugt.

Fyrirhuguð uppbygging er áfangabundin. Miðað er við að vestasta svæðið, milli Slipps og Sjóminjasafns, það er að segja Vesturbugtin, byggist fyrst upp. Þar gætu risið u.þ.b. 250 íbúðir. Í fyrsta áfanga verður þó aðeins byggt að Slippnum, það er að segja í vestari hluta Vesturbugtar.

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



Rammaskipulag Gömlu hafnarinnar.


Fótspor -Rammaskipulag Vesturbugtar.

1.4 Afmörkun svæðis

Um er að ræða svæði sem nær frá Grandagarði í vestri út fyrir Suðurbugt í austri. Hverfið afmarkast af syðri kanti Mýrargötu til suðurs að Ægisgötu, frá Ægisgötu afmarkast svæðið af nyrðri kanti Mýrargötu, og höfninni til norðurs (sjá meðf. mynd). Núverandi byggingar við Mýrargötu 2 til 8, 14 og 16 ásamt Mýrargötu 26 sem er í byggingu og Lagargötu 2 eru hluti svæðisins. Grandagarður 2 og 8 ásamt vinduhúsunum tveimur í Slippnum eru einnig hluti af svæðinu, sem og vigtarhúsið og verbúðirnar við Suðurbugt.
Svæðið er í heild um 5 ha að stærð og er skipt í 9 reiti.

Loftmynd af skipulagssvæðinu.

Fótspor- Deiliskipulag

1.5 Áfangar

Gert er ráð fyrir að deiliskipulaginu verði skipt í tvo áfanga. Fyrri áfangi gerir ráð fyrir framkvæmd allra reita að undanskildum reitum 06, 08 og 09, sjá kafla 1.6, bls 11. Slippurinn er staðsettur á reit 06 og mun núverandi starfsemi á þeim reit verða haldið áfram um óákveðinn tíma. Síðar verður farið í nánari útfærslu á reit 08, Suðurbugt, en vilji er til að hlúa að þeirri gróskumiklu starfsemi sem þar hefur sprottið upp á síðustu árum. Svæði Slipps verður girt af gagnvart aðliggjandi reitum svo lengi sem starfsemi er á reitnum.
Fjöldi íbúða í 1.áfanga á reitum 02, 03, 04 og 07 er ráðgerður 195 talsins, þar af 68 íbúðir sem eru þegar í byggingu á reit 02.
Áfangi 2 gerir ráð fyrir 45 íbúðum til viðbótar á reit 06, þ.a. heildarfjöldi íbúða í fullbyggðu skipulagi er 240 talsins, auk mögulegrar uppbyggingar á svæðinu sem telst til Suðurbugtar og Ægisgarðs í 2. áfanga. Uppbygging 2.áfanga er háð breytingu deiliskipulags með ítarlegri skilmálum. Umfjöllun um 2.áfanga er hér eingöngu til skýringar

Skýringarmynd, Áfangi 1 +2 – Byggðarmynstur ; model af núverandi byggð sýnir flata kassa m.v. hæsta kóta.

1.6 Reitir

Skipulagssvæðinu er skipt í 9 reiti.

Reitur 01.
Grandagarður 2 - Alliance lét árið 1925 byggja tvílyft geymsluhús á lóð sinni við Ánanaustin, sem í dag er á lóð Grandagarðs 2. Telja verður varðveislugildi þessara húsa nokkuð, þar sem ekki eru mörg fiskverkunarhús eftir frá þessum uppgangstíma reykvískrar fiskverkunar. Í Alliance-húsunum eru nú skrifstofur. Í viðbyggingunni er ráðgert að opna safn.
Í deiliskipulagi Slippa- og Ellingsenreits frá 2007 sem unnið var af Birni Ólafs arkitekt og VA arkitektum, var skipulagi þess reits, sem kallaður var R17, frestað. Stærð lóðar er 3900m² . Núverandi bygging er 2208m² að stærð. Gert er ráð fyrir niðurrifi núverandi viðbyggingar og samtímis gert ráð fyrir nýrri viðbyggingu austan við núverandi byggingu með það að markmiði að opna fyrir framhlið Alliance-hússins.
Gert er ráð fyrir breytingum á afmörkun lóðar, annars vegar vegna niðurfellingar beygjureinar af Mýrargötu að Grandagarði, framhjá hringtorgi og hins vegar vegna bílastæða fyrir langferðabíla við Grandagarð. Lóðin stækkar við þessa breytingu. Nánari útfærsla verður hluti af umferðarhönnun á svæðinu.

Reitur 02.
Hús Hraðfrystistöðvarinnar, sem stóð á þessari lóð, var byggt árið 1943. Verið er að byggja íbúðarhús með alls 68 íbúðum á grunni hennar, sem mun verða sjö hæðir, með inndregna 7. hæð, út á móti höfninni og fimm hæðir að Mýrargötu. Byggingin er byggð í samræmi við fyrra skipulag Slippa-og Ellingsenreits frá 2007 sem unnið var af Birni Ólafs arkitekt og VA arkitektum. Skilmálar fyrir R18, eins og reiturinn heitir

í því skipulagi, hafa verið yfirfærðir í deiliskipulag Vesturbugtar. Stærð lóðar er 2410m².

Reitur 03.
Á þessum reit er auk nýbyggingarreits, gamall steinbær sem byggður var árið 1884 og stendur við Lagargötu 2, áður Bakkastíg 9. Í húsverndarskrá Reykjavíkur er þetta hús í rauðum flokki, hús sem huga ber að friðun á enda hefur það sérstöðu sem einn af fáum steinbæjum sem eftir eru í Reykjavík. Reykjavíkurborg á steinbæinn. Steinbærinn stendur á opnu svæði sem ætlað verður til sérstakra nota, t.d. heimaræktunarsvæðis.
Nýbyggingarreiturinn er 5740m² að stærð og skiptist í 2 lóðir frá norðri til suðurs, lóðir A og B, hvor með sínum sjálfstæða bílakjallara.

Reitur 04.
Þessi reitur er nýbyggingarreitur og er 3567m² að stærð og er í raun ein lóð með bílakjallara. Huga þarf sérstaklega að því að reiturinn er í miklu návígi við atvinnustarfsemi. Hávaða-, ljósa- og lyktarmengun getur verið af atvinnustarfseminni og þarf hönnun húsa og útisvæða á reitnum að taka sérstaklega mið af því.

Reitur 05.
Gert er ráð fyrir að þessi reitur verði að stofni til óbyggður, nokkurs konar hafnartorg, þar skal koma fyrir aðstöðu fyrir ýmis konar hafnsækna starfsemi, miðasölur í skoðunarbáta o.þ.h. Hafnargarðar og torg verði mótuð til þess að opna sjávarbakkann fyrir almenningi. Gert er ráð fyrir dreifistöð OR á reitnum. Útfærsla á reitnum verður sérstakt hönnunarverkefni.

Reitur 06. 2.áfangi deiliskipulags
Á þessum reit er auk nýbyggingarreits, Slippurinn –hafnarlóð þar sem skip eru dregin í slipp, máluð og lagfærð. Hér eru einnig spilhús við slipp – í húsunum er spilbúnaður sem notaður er til upptöku skipa í slipp. Halda skal spilhúsum og nýta þau í þágu almennings þegar og ef Slippurinn hverfur á brott.
Á þessum reit er gert ráð fyrir kanal í 2.áfanga, sem tengist út í sjó og er gert ráð fyrir að hann verði gerður þannig úr garði að sjávarfalla gæti ekki í honum. Þetta verður gert með kótasetningu og yfirfalli.
Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að þessi reitur komi til framkvæmda í 2.áfanga, þegar og ef Slippurinn flyst til. Uppbygging 2.áfanga er háð breytingu deiliskipulags með ítarlegri skilmálum. Umfjöllun um 2.áfanga er hér eingöngu til skýringar
Nýbyggingarreiturinn er 4108m² að stærð og er ein lóð með bílakjallara.

Reitur 07.
Á þessum reit er auk hótelbyggingar, Mýrargata 14 - Timburhús sem var reist árið 1905 af Daníel Þorsteinssyni skipasmið, til íbúðar. Inngönguskúr er við suðurhlið hússins. Árið 1918 var kjallarinn hækkaður og þar gerð íbúð. Þetta er fallegt timburhús frá seinni hluta timburhúsatímabilsins og er tiltölulega óbreytt frá upphaflegri mynd. Húsið er hluti byggðar sem reis norðan Vesturgötu upp úr aldamótum og tengdist sjávarútvegi.
Mýrargata 16 - Lítið breytt steinsteypt hús frá 1928. Mýrargata 14 og 16 styrkja hvort annað og er lagt til að þau njóti verndar byggðamynsturs, sem gildir á svæðinu sunnan Mýrargötu.
Mýrargata 2 – Aðalhús Slippsins var byggt árið 1943, sem timburgeymslu-, smíða- og skrifstofuhús. Skrifstofuhúsið, sem er austast, var þrílyft en vestari hlutinn tvílyftur. Vestari hluti hússins var síðan hækkaður um eina hæð árið 1963. Húsið er í upprunalegri mynd, nema vestari hlutinn hefur verið hækkaður í þrjár hæðir. Í dag er

þar rekið hótel og bar. Við breytingar á húsinu í hótel var byggð fjórða hæð inndregin á alla bygginguna. Húsið er ákveðið kennileiti í umhverfinu og hefur töluvert menningarsögulegt gildi þar sem það tengist sjávarútvegs- og atvinnusögu Reykjavíkur.
Á reitnum er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á atvinnustarfsemi með viðbyggingu við hótel, stækkun eldri íbúðarhúsanna sem fyrir eru á reitnum auk nýbyggingar á horni Mýrargötu og Hlésgötu.

Reitur 08.
Á þessum reit eru verbúðirnar við Suðurbugt og vigtarskýli við Geirsgötu 1, sem nú hýsa veitingastaði og verslanir.
Árið 1933 sótti Hafnarstjórn Reykjavíkur um byggingarleyfi fyrir 10 verbúðum úr timbri á uppfyllingu hafnarinnar við Tryggvagötu austan Ægisgötu. Byggingarnefnd samþykkti umsóknina með því skilyrði að útveggir væru úr steini eða steinsteypu. Stærð hvers hús 106,2 fermetrar.
Árið 1998 var ákveðin ný tölusetning fyrir verbúðirnar við Austurhöfn. Húsin höfðu áður verið talin við Ægisgötu, Verið, Tryggvagötu eða Ægisgarð. Frá og með árinu 1998 tilheyra húsin Geirsgötu. Á síðustu árum hefur skapast mikið líf í kringum gömlu verbúðirnar með tilkomu veitinga- og kaffihúsa í húsunum.
Vigtarskýlið var reist árið 1949. Þetta er steinsteypt, einlyft bygging hönnuð í fúnkísstíl. Segja má að byggingin sé eins konar skúlptúr. Þetta var ein fyrsta byggingin sem Einar Sveinsson og Gunnar H. Ólafsson arkitektar unnu að saman. Húsið sem hér um ræðir var allt í senn; vigtarskýli, kaffistofa og blaðsöluturn. Bæjaráð reisti húsið fyrir reikning bæjarsjóðs og leigði það síðan hafnarsjóði. Helga Marteinsdóttir var fyrsti rekstraraðilinn í húsinu og hóf hún veitingasölu í húsinu 1949. Í dag er þar rekinn skyndibitastaður. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur er þetta hús í grænum flokki, verndun 20. aldar bygginga. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
Þessi reitur er hluti af 2. áfanga deiliskipulagsins og verður skoðaður heildstætt en lögð er áhersla á að hlúa að þeirri gróskumiklu starfsemi sem sprottið hefur upp á reitnum síðustu ár.

Reitur 09.
Á þessum reit er tölvuleikjafyrirtækið CCP og Sjóminjasafnið Vík til húsa í húsnæði gömlu Bæjarútgerðar Reykjavíkur (BÚR), Grandagarði 8.
Ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum á reitnum í deiliskipulaginu.

1.7 Markmið

Deiliskipulag Vesturbugtar skal vera í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024. Það skal einnig vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í tillögu að nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, og í samræmi við rammaskipulag fyrir Gömlu höfnina, sem Graeme Massie vann á grunni vinningstillögu sinnar frá 2010 um skipulag svæðisins.

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

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

Skipulagið er í takt við nýjar vistvænar áherslur borgaryfirvalda um góðar göngu- og hjólaleiðir og almenningssamgöngur. Yfirlýst stefna skipulagsyfirvalda í Reykjavík miðar að því að öll ný uppbygging í borginni sé skipulögð og útfærð með vistvænar áherslur að leiðarljósi þar sem manneskjan er sett í öndvegi og fjölbreytt mannlíf í almenningsrýmum og gæði byggðar verði sett í forgang. Í því ljósi verður lögð áhersla á að deiliskipulag svæðisins sé unnið á grunni stefnumótunar borgaryfirvalda um „Skipulag vistvænna hverfa“ sem er ein af grunnstefnum í tillögu að nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Í stefnunni er lögð áhersla á eftirfarandi lykilþætti við skipulagsgerð:

- Samfélag: Að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa.

- Gæði byggðar: Að hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.

- Samgöngur: Að verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð frá öllum íbúum viðkomandi borgarhluta og hverfiseininga. Gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum verður sett í forgang.

- Vistkerfi og minjar: Að tryggja náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis, og menningarminja með markvissri verndun og viðhaldi.

- Orka og auðlindir: Að skipulag hverfa stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Auka kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun innan hverfa borgarinnar.

- Mannvirki: Að taka tilliti til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð sem verði skilyrtur hluti af framkvæmda- og byggingarskilmálum við endurnýjun og viðhald innan hverfa borgarinnar.

- Náttúruvá: Gera viðeigandi ráðstafanir og marka stefnu til að lágmarka hættu af völdum sjávarhæðarbreytinga í framtíðinni.

- Hafnarmannvirki og svæðið næst þeim verði áfram nýtt til hafnsækinnar starfsemi.

Eftirfarandi áherslupunktar skulu hafðir að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð þessa:

- Skipuleggja skal svæðið ofan hafnarsvæðisins sem blandaða byggð. Byggðin á að rúma líflegt samfélag með aðlaðandi og nútímalegu íbúðarsvæði í næsta nágrenni við bryggjur og smærri báta. Einnig er gert ráð fyrir kjarnastarfsemi lítilla fyrirtækja og hverfisþjónustu sérstaklega á jarðhæðum bygginga.

- Almenningsrými, þ.e. opin rými, götur, torg og stígar skulu taka mið af sjónásum, skjóli, skuggavarpi og vistvænum samgöngumátum.

- Skilgreina lóðir og byggingarreiti ásamt tilheyrandi bílageymslum.

- Tryggja góða aðkomu fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð.

- Taka tillit til núverandi byggðar.

- Skipuleggja skal byggðina með sjálfbærni að leiðarljósi.

- Svæðið er í mikilli nálægð við lifandi höfn og hafnarstarfsemi í Gömlu höfninni sem taka þarf tillit til og því þarf að skoða atriði svo sem hljóðvist og annað sem fylgir hafnar- og atvinnustarfsemi með skipaumferð.

1.8 Visthæfi byggðar

Íbúasamsetning
Gert er ráð fyrir fjölbreyttri íbúasamsetningu með misstórum íbúðum sem henta allt frá einstaklingum til stærri fjölskyldna. Gott aðgengi verður tryggt að íbúðum til þess að tryggja það að fólk með skerta hreyfigetu geti búið og ferðast um svæðið.
Á svæðinu verða 20% íbúða leiguíbúðir þannig að þeim sem ekki vilja eða geta keypt eigið húsnæði mun einnig gefast kostur á að búa á svæðinu.

Þétt og blönduð byggð
Byggt er á gömlu iðnaðarsvæði við þéttasta hluta borgarinnar og mikilvæg atvinnu- og þjónustusvæði.
Byggt verður þétt á svæðinu til þess að nýting á landsvæðinu verði sem best. Stærð skipulagsreitsins er um 4 ha, með alls um 240 íbúðum fyrir báða áfanga deiliskipulagsins, þar af 68 íbúðir sem eru í byggingu á reit 02, sem gefur þéttleika upp á 59íb/ha.
Á svæðinu er gert ráð fyrir töluverðu atvinnuhúsnæði á jarðhæðum út að hafnarbakka, inn að hverfistorgum, að hóteli og út að Mýrargötu, auk þess sem byggðin er við miðborgina þar sem stór hluti borgarbúa vinnur nú þegar. Það verður því mögulegt fyrir stóran hluta íbúa að sækja vinnu í nálægð við byggðina. Gert er ráð fyrir 3.300 m² atvinnuhúsnæði á reitum 3, 4 og 6, auk 3-400 m² í smáhýsum á reit 5 og tæplega 3.300 m² á reit 1, auk tæplega 7.000m² á reit 07 (núverandi + nýbyggingar) eða alls um 14.000 m² á skipulagssvæðinu.

Þátttaka íbúa og hagsmunaðila
Hjálmar Sveinsson borgarfulltrúi kynnti vinnu við rammaskipulag svæðisins í tveimur gönguferðum sem farnar voru um svæðið. Það hefur verið gefinn út bæklingur um rammaskipulag Gömlu hafnarinnar auk þess sem greinargerðin var gefin út á netinu á slóðinni www.reykjavik.is/hafnarborgin. Þar að auki var sett upp sýning á uppdráttum og myndum sem fylgdu greinargerðinni um rammaskipulag Gömlu hafnarinnar, sýningin var undir berum himni við Austurbakka við vinsæla gönguleið.
Deiliskipulagstillagan var kynnt íbúum og hagsmunaaðilum með fundi í Sjóminjasafninu Vík í maí 2013. Áhersla var lögð á það að taka tillit til athugasemda og hugmynda. Komið var til móts við stóran hluta athugasemda með breytingum frá kynntri tillögu.

Byggðamynstur
Það er lögð áhersla á fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar og hönnun mismunandi arkitektastofa. Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á uppbyggingarreitum. Einnig er lögð áhersla á að vandað verði til hönnunar á almenningsrýmum, þ.e. götum, stígum og torgum.

Samgöngur
Gangandi og hjólandi vegfarendur verða í forgangi á svæðinu og akandi umferð fer aðeins um Hlésgötu, framlengda Ægisgötu og Rastargötu (Hafnargötu). Allir stígar innan lóða verða steinlagðir og vistlega innréttaðir með góðri lýsingu og götugögnum. Nánari lýsing á hönnun stíga kemur fram í úthlutunarskilmálum. Hugað verður sérstaklega að göngutengingum sem tengja byggðina við miðborgina og við önnur svæði við höfnina. Lögð er áhersla á að hjólastæði gesta verði vel staðsett ofanjarðar og aðgengileg og skal gera ráð fyrir að lágmarki 8 stæðum fyrir hverja 1000m² atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngöngum. Hjólageymslur verða fyrir allar íbúðir, a.m.k. 1 reiðhjól fyrir hverja íbúð, og mega þær vera tengdar bílakjöllurum. Bílastæði eru að mestu í fjórum bílakjöllurum, undir reitum 3, 4 og 6.

Kjallarar undir reit 03 eru tveir og er gert ráð fyrir 81 stæðum samtals í þeim tveimur, 42 stæðum undir reit 4 og 46 stæðum undir reit 6, eða alls 169 stæðum í kjöllurum. Skammtímastæði ofanjarðar eru 6 talsins við Hlésgötu, 7 við Hafnargötu í 1.áfanga auk 5 við Hafnargötu og 5 við framlengda Ægisgötu í 2.áfanga, alls 23 stæði í fullbyggðu skipulagi. Auk þess verður gert ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á reit 5 auk tuttugu og fimm bílastæða á reit 01 sem eru almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum Takmarkað framboð á bílastæðum mun aðstoða við að draga úr notkun bíla á svæðinu. Á götum verður umferðarhraði takmarkaður og aðgengi fyrir alla gert hátt undir höfði.

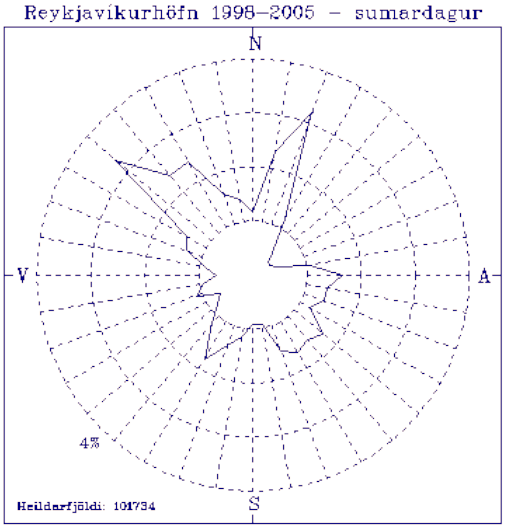
Í drögum að nýju aðalskipulagi segir: „Þéttari byggð og öflugri almenningssamgöngur á miðlægum svæðum skapa möguleika á því að víkja frá lágmarkskröfum um fjölda bílastæða sem aftur skapar skilyrði til að bæta götumyndina og umhverfi gangandi og hjólandi vegfarenda. Í fyrsta sinn í aðalskipulagi borgarinnar eru settar reglur um hámarksfjölda bílastæða á völdum svæðum.“ Á svæði 1, sem Vesturbugtin fellur undir er gert ráð fyrir 1 bílastæði að hámarki pr. íbúð við endurnýjun byggðar / nýbyggingu og 1 bílastæði að hámarki pr. 100 m2 atvinnuhúsnæðis.

Gert er ráð fyrir vönduðum götugögnum sem verða sérsniðin að göturýmunum. Samþættar umferðarlausnir verða í hávegum hafðar í öllum göturýmum.

Almenningsrými
Líkt og í rammaskipulagi er hér sett fram heildarhugmynd um almenningsrými á grundvelli ákveðinna skilgreindra gerða borgarrýma, gatna, hafnarbakka fyrir almenning, stíga og grenndargarða eða hverfistorg. Almenningsrými eru hönnuð út frá sólaráttum og skjóli með gott nærveður að leiðarljósi. Vandað verður til hönnunar almenningsrýmanna með tilliti til götugagna, lýsingar, gróðurs og yfirborðsefna. Almenningsrýmin eru innan lóða en verða öllum opin og markmiðið er að rýmin verði fjölbreytt og lífleg. Lögð er áhersla á að vinna með grænt umhverfi á torgum eins og kostur er og skal a.m.k. 20% af yfirborðum torga vera með gróðurþekju. Gróðursetning á svæðinu skal taka mið af því að almenningsrými eru ofan á bílakjallara. Í úthlutunarskilmálum verður gerð nánari grein fyrir hönnun, rekstri og viðhaldi almenningsrýma.

Hverfistorg úr Rammaskipulagi Graeme Massie

Veðurfar
Það er sérstaklega hugað að nærveðri á skipulagssvæðinu. Haft hefur verið samráð við Harald Ólafsson og Auði Auðunsdóttur veðurfræðinga varðandi veðurfarslega þætti á svæðinu, vindáttir, sólarfar, úrkomu og fleira. Útfærsla byggðarmynsturs hefur tekið beint mið af ráðleggingum þeirra sérstaklega hvað vindáttir varðar, sem ríkjandi eru á svæðinu. Hér er hugsað til góðrar skjólmyndunar á hverfistorgum og stígum á sólríkum sumardögum.



Sjávarhæð
Hugað er að mótvægisaðgerðum vegna hugsanlegra breytinga á sjávarhæð í framtíðinni í deiliskipulagi þessu, m.a. samkvæmt ráðleggingum Haraldar Ólafssonar veðurfræðings.
Í fyrra deiliskipulagi fyrir Slippa- og Ellingsenreit var gert ráð fyrir að gólfkóti jarðhæðar yrði 4,5 m. Þar var gert ráð fyrir 70cm hækkun sjávarborðs á 21. öld. Er það summa 60cm vegna loftslagbreytinga (þar sem gert er ráð fyrir miklum útblæstri gróðurhúsalofttegunda) og 10cm vegna landsigs.Þar var byggt á loftslagsskýrslu umhverfisráðuneytis frá 2008 sem byggir að miklu leyti á rannsóknum sem liggja að baki skýrslu IPCC (International Panel on Climate Change) frá 2007.

Ný skýrsla IPCC er nú í vinnslu og er búist við lokaútgáfu hennar árið 2014, en drög að skýrslunni liggja nú þegar fyrir. Ljóst er að gert er ráð fyrir meiri sjávarborðshækkun en í fyrri skýrslum, eða á bilinu 0,5 til 1,4 m á 21. öld. Á það rætur að rekja til hraðrar bráðnunar jökla. Spá um hækkun sjávarborðs er afar breytileg á jörðinni og einna minnst í grennd við Grænland og á það rætur að rekja til breytinga á þyngdarsviði. Ísland telst í þessu sambandi vera í grennd við Grænland. Gert er ráð fyrir að hækkun sjávarborðs verði með minnsta móti við Ísland, jafnvel aðeins örfáir tugir cm. Á hinn bóginn er óvissan í þessum útreikningum við Ísland mun meiri en víðast annars staðar á jörðinni.

Í ljósi ofanritaðs má ætla að við Vesturbugt sé skynsamlegt að miða við sjávarstöðuhækkun um 1 metra á 21. öld og er landsig inni í þeirri tölu. Er það 30 cm hækkun frá mati byggðu á skýrslu umhverfisráðuneytis frá 2008. Gólfkóti jarðhæðar yrði þá 4,8m í stað 4,5m.

Gegndræpi/ofanvatnslausnir/græn þök
Stefnt er að því að gera skipulag sem er umhverfislega ábyrgt og vistvænt. Gegndræpi svæðis er liður í slíkri lausn en í þessu tilfelli er erfitt um vik þar sem gert er ráð fyrir bílakjöllurum undir meginhluta byggðar. Þess vegna er lögð áhersla á græn þök á byggingum. Græn þök, gras og plöntur, virka sem svampur í rigningu og hlífa þar með regnvatnslagnakerfum fyrir álagi. Litlar plöntur geta tekið til sín allt að 60 – 80% af því regni sem fellur á þakið. Græn þök hafa áhrif á orkusparnað og útlosun CO_2. Torfið og gróðurinn einangra byggingar betur gegn hita og kulda sem hefur í för með sér minni orkunotkun og þar með minni CO_2 útlosun. Gert er ráð fyrir að vistvænar ofanvatnslausnir verði notaðar í hönnun almenningsrýma, nánar um þetta í úthlutunarskilmálum.

Skýringarmynd; græn þök í áfanga 1 + 2

Endurvinnsla
Ljóst er að nýrrar hugsunar er þörf hvað varðar sorphirðu á skipulagssvæðinu, þar sem sorpbílar munu ekki geta ekið að einstökum húsum. Gert verður ráð fyrir flokkun sorps og aðgengilegum losunarstöðum á svæðinu. Unnið verður með sorphirðukerfi að erlendri fyrirmynd, sem gerir ráð fyrir niðurgröfnum gámum við götur. Gert verður ráð fyrir nokkrum slíkum einingum dreifðum um skipulagssvæðið. Nánar er fjallað um þetta í úthlutunarskilmálum.

Dæmi um niðurgrafna sorpgáma

Upphitun útirýma
Skipulagið gerir ráð fyrir að nýta affallsvatn nýbygginga til upphitunar á útirýmum, stígum og torgum.

1.8 Aðkomur og umferð

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir Geirsgötu í stokk frá Ægisgötu niður að Héðinshúsi við Seljaveg með Mýrargötu ofan á. Ákveðið hefur verið að falla frá þessum hugmyndum í tillögu að nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og var breyting á gildandi aðalskipulagi auglýst samhliða deiliskipulagi Vesturbugtar til samræmis við núverandi fyrirkomulag, þar sem Mýrargata verður áfram á sínum stað. Þessi ákvörðun hefur áhrif á mörk deiliskipulags Vesturbugtar og Nýlendureits, sem eru bæði í endurskoðun.

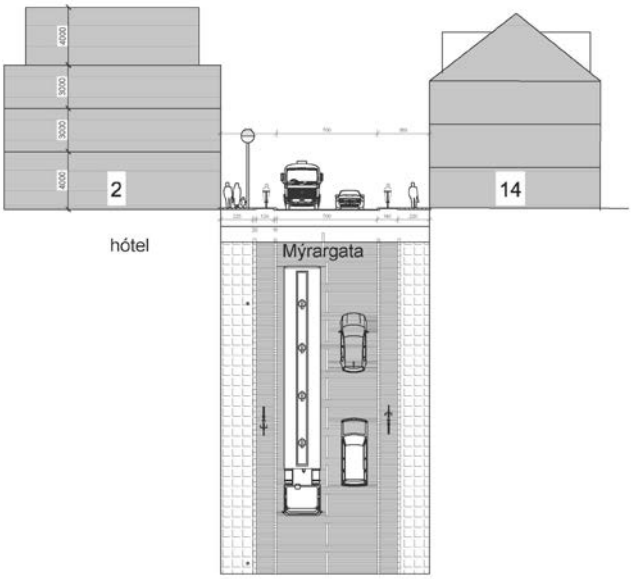
Gert er ráð fyrir fjölþættum samgöngulausnum á svæðinu fyrir bíla, reiðhjól og fótgangandi.

Gangandi og hjólandi umferð verður sett í forgang á skipulagssvæðinu.
Aðkomuleiðir bíla að hverfinu verða frá Mýrargötu, Hlésgötu, sem er gata í beinu framhaldi af göngu- og hjólastíg sem liggur milli Vesturgötu og Mýrargötu frá Bræðraborgarstíg, og Rastargötu.
Gera skal ráð fyrir að aðgengi að hafnarkantinum verði um Rastargötu og Hlésgötu við fyrsta áfanga uppbyggingar. Þegar 2.áfangi kemur til framkvæmda verður aðgengi að auki um nýja götu sem liggja mun í beinu framhaldi af Ægisgötu.
Rammaskipulagið gerir ráð fyrir neti þröngra stíga um skipulagssvæðið, sem veitir fótgangandi vegfarendum aðgang frá miðborginni um svæðið að nýjum hafnarbakka.
Útfærslur á götum sem sýndar eru á uppdráttum eru fyrst og fremst til viðmiðunar.

1.9 Mýrargata

Samkvæmt þessum hugmyndum munu Geirsgata og Mýrargata sameinast í eina borgargötu með byggingum beggja vegna og er ekki gert ráð fyrir bílastæðum við þær.
Þessar götur eru jafnframt skilgreindar sem aðalgötur í drögum að nýju aðalskipulagi.
Hönnun Mýrargötu er sérstakt verkefni sem verður útfært síðar. Þar verður breidd akreina, gangstétta og mögulegra hjólareina ákveðin.
Í tillögu að nýju aðalskipulagi eru sett fram hugtökin borgargata og aðalgata um götur sem gegna margþættu hlutverki í borgarlandslaginu.
Borgargata: Lykilgata viðkomandi hverfis. Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfisins standa við götuna og gatan er gjarnan mikilvægasta samgöngutengingin, fyrir alla helstu ferðamáta, við næsta hverfi eða borgarhluta. Gata sem hefur sögulegt mikilvægi, sterka ímynd eða eru mikilvægur sjónás í borgarlandslaginu. Heitið vísar til hinnar hefðbundnu götu í þéttri byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild. Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulaginu uppfylla ekki allar þessa skilgreiningu í dag, einkum götur í úthverfum borgarinnar. Skilgreiningin vísar hinsvegar til framtíðarinnar, þ.e. að viðkomandi götur þróist sem fjölbreytileg almenningsrými en mikilvægur þáttur í því er að efla tengsl götunnar og þeirra bygginga sem við hana standa. Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð.
Aðalgata: Meðfram borgargötum sem skilgreindar eru sem aðalgötur, er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VÞ, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gistiheimili í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi götu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og

veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og/eða deiliskipulagi.



Skýringarmynd sem er aðeins til leiðbeiningar.

1.10 Öryggismál

Taka skal tillit til áhættu vegna spennistöðvar í útfærslu nálægra bygginga (smáhýsa) á reit 5.

Almennt gildir að eldvarnarveggur verði á lóðarmörkum, nema sýnt verði fram á annað. Uppfylla þarf meginreglu byggingarreglugerðar í 9.7.5. gr.: „Bil milli bygginga skal vera nægjanlega mikið til að ekki sé hætta á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra.“

Reikna má með eldvarnarkröfum á hliðar bygginga, sem snúa að eldri húsum á reitnum.

Tryggja þarf að lágmarki 4 m fría og örugga akstursbreidd slökkviliðsbíla inn á reitinn.

Gera þarf ráð fyrir öruggri aðkomu körfubíla að svölum íbúða, sem eru hærri en 4 hæðir og þar sem ekki er hægt að komast að með hefðbundna stiga til björgunar. Tryggja skal aðkomu slökkviliðs með stiga að öðrum svölum.

Taka skal tillit til áhættu vegna flutninga hættulegra efna um Mýrargötu. Hliðar bygginga sem snúa að Mýrargötu skulu vera með óbrennanlegar klæðningar og brunahólfandi. Inngangur nýrra íbúða við Mýrargötu skulu vísa frá götunni og hægt skal vera að rýma atvinnuhúsnæði í átt frá henni.

Frárennsli frá Mýrargötu skulu vera þannig útfærð að þau geti tekið við eldneyti frá eldsneytisflutningabíl og valdi ekki hættu umfram nánasta umhverfi. Sjá nánar í Öryggisskýrslu EFLU verkfræðistofu, verknr. 2200-595.

1.11 Hljóðvist

Hér verður gerð grein fyrir mati verkfræðistofunnar EFLU á hljóðvist vegna deiliskipulags Vesturbugtar út frá útreikningum Reykjavíkurborgar (Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, júní 2013) á hávaðadreifingu frá umferð á Mýrargötu. Vesturbugt er skilgreind sem blönduð byggð og Hafnar- og athafnasvæði skv. gildandi aðalskipulagi.
Niðurstöður hljóðstigs miðast við upplýsingar sem fyrir liggja um fyrirhugaða staðsetningu, hæð og gerð nýbygginga og eldri húsa á aðliggjandi lóðum. Sá kafli Mýrargötu sem skoðaður er hér nær frá Grandagarði 2 að enda Mýrargötu 2 eða u.þ.b 480 m kafli en á þeim kafla er hámarkshraði 50 km/klst.

Forsendur

Hljóðstigið var reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Við hljóðreikningana var notað hávaðareikniforritið SoundPlan útgáfa 6.5, og hljóðstigið reiknað samkvæmt samnorrænu reiknilíkani í samræmi við kröfur reglugerðar. Viðmiðunargildi við opnanlegan glugga er samkvæmt reglugerð um hávaða er 55 dB(A) fyrir íbúðir á íbúðarsvæðum, en 65 dB(A) fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum. Svæðið sem hér um ræðir er skilgreint sem blönduð byggð, og því gert ráð fyrir að hér gildi síðarnefnda krafan, þ.e. 65 dB(A). Viðmiðunargildin "innanhúss", 30 dB(A), miðast við lokaðan glugga en opnar loftrásir. Engin mörk eru um hversu mikill hávaði má vera utan við glugga á hávaðalitlum vinnustöðum og skrifstofubyggingum, en uppfylla þarf kröfur um að hljóðstigi inni sé ekki hærra en 40 dB(A)(35 dB(A)). Allir útreikningar á hljóðstigi miða við mat á áætlaðri framtíðarumferð á Mýrargötu samkvæmt gefnum forsendum Reykjavíkurborgar. Breytingar á deiliskipulagi við Mýrargötu gera ráð fyrir umtalsverðri uppbyggingu á gamla slippsvæðinu. Helst er um að ræða íbúðarhúsnæði frá Mýrargötu 2 þar sem í dag er staðsett hótel og tengda þjónustu að gamla Ellingsen húsinu við Grandagarð 2. Talsverður umferðarþungi er á Mýrargötu. Spá unnin í tengslum við gerð aðalskipulags 2010-2030 gerir ráð fyrir um 20 þúsund bílum á sólarhring á Mýrargötu næst Ægisgötu.
Umferðarspá gerir ráð fyrir um 4 þúsund bíla umferðaraukningu á sólarhring frá því sem nú er.

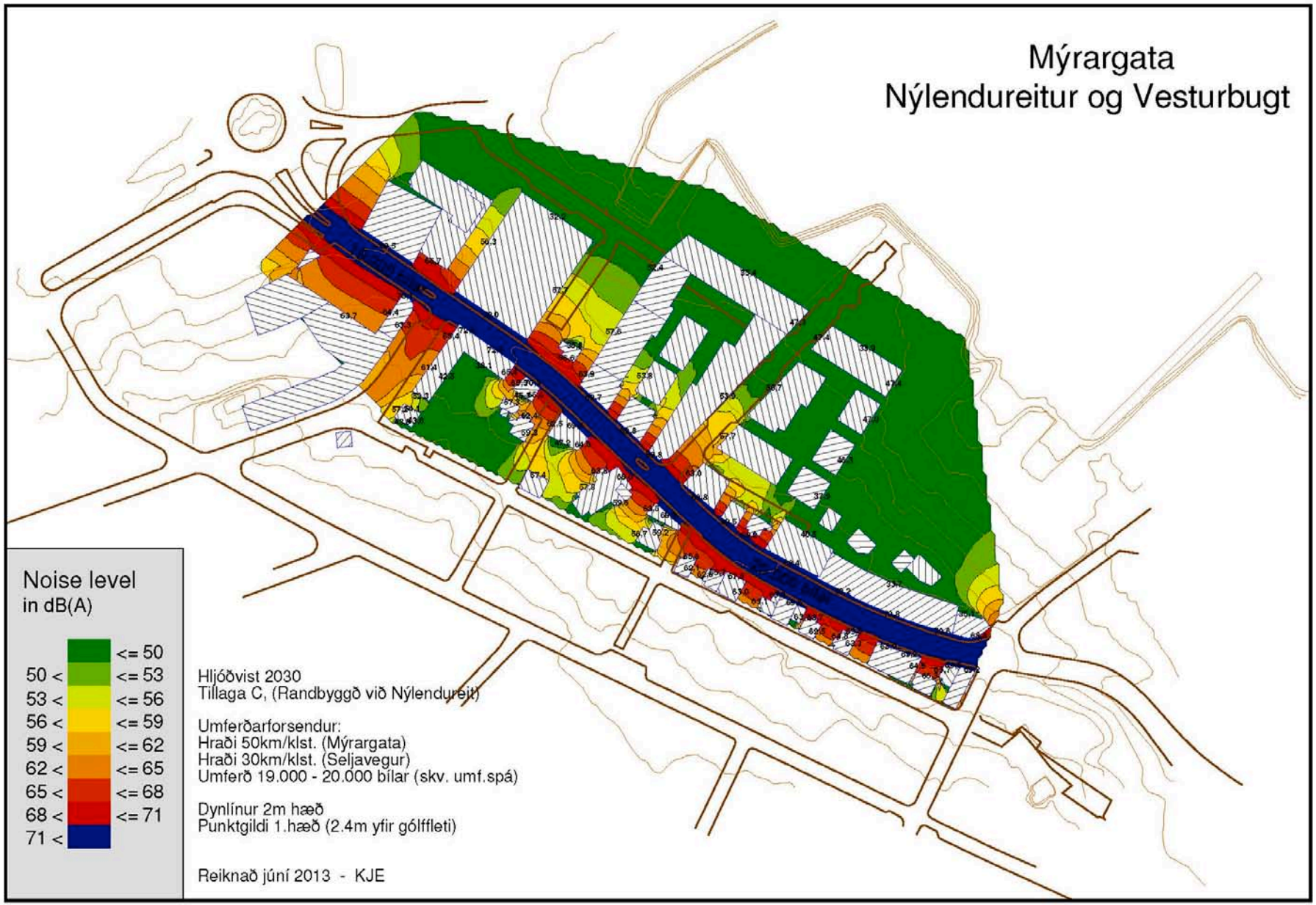
Í reikningum var ekki tekið tillit til hávaða frá annarri starfsemi sem gæti komið frá hafnar- og athafnasvæðinu innan reitsins. Í framtíð má reikna með að dregið verði úr hávaða frá hafnarstarfsemi m.a með því að nota rafmagn frá landi í stað þess að keyra ljósavélar í skipum. Hávaði frá götum innan hverfisins er lítill og ekki reiknaður sérstaklega.

Niðurstöður

Niðurstöður útreikninga Reykjavíkurborgar á hljóðstigi frá framtíðarumferð um Mýrargötu má sjá á meðfylgjandi myndum (Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, júní 2013). Skipulagssvæðinu er skipt upp í 9 reiti. Aðeins er fyrirhugað íbúðarhúsnæði á reitum 2, 3, 4, 7 og (6 í síðari áfanga). Á reitum 1, 5, 8, og 9 er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi.

Íbúðarhúsnæði

Við þær byggingar sem snúa að Mýrargötu má ætla að hljóðstig utan við glugga verði yfir 65 dB(A) sem eru viðmiðunarmörk sem gilda fyrir íbúðir á verslunar-, þjónustu og miðsvæðum. Hæst reiknast hljóðstigið 70 dB(A). Hljóðstigið fer yfir 65 dB(A) viðmiðunargildið á reitum 2 og 3, sjá nánar á meðfylgandi myndum. Á reit 4 reiknast hávaði frá Mýrargötu innan við 65 dB(A), eða á bilinu 53-57 dB(A).


Mýrargata
Nýlendureitur og Vesturbugt
Noise level
in dB(A)
<= 50
50 < <= 53
53 < <= 56
56 < <= 59
59 < <= 62
62 < <= 65
65 < <= 68
68 < <= 71
71 <
Hljóðvist 2030
Tillaga C, (Randbyggð við Nýlendureit)
Umferðarforsendur:
Hraði 50km/klst. (Mýrargata)
Hraði 30km/klst. (Seljavegur)
Umferð 19.000 - 20.000 bílar (skv. umf.spá)
Dynlínur 2m hæð
Punktgildi 1.hæð (2.4m yfir gólffleti)
Reiknað júní 2013 - KJE

Þar sem hljóðstig reiknast yfir 65 dB(A) við húshliðar sem snúa að Mýrargötu er ljóst að ákvæði hávaðareglugerðar eru ekki uppfyllt allsstaðar. Skipulagsyfirvöld geta þó beitt ákvæði 1.mgr. 5.gr. sem heimilar undanþágu á reitum, svo fremi að íbúðarhúsnæði uppfylli flokk C í staðlinum ÍST 45:2011, þ.e.að tryggja skuli eina kyrrláta hlið í hverri íbúð þar sem hljóðstig sé undir 50 dB(A) og að hljóðstig innandyra uppfylli sett viðmið, 30 dB(A).
Til að halda hraða í skefjum og þar með minnka hávaða frá Mýrargötu verða akreinar mjókkaðar. Til skoðunar verður að lækka hámarkshraða til að auka umferðaröryggi og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum frá götunni.

Til að tryggja ásættanlega hljóðvist á reitnum þarf því að hanna byggingar á þann hátt að viðmiðunarmörk innanhúss hvað varðar umferðarhávaða verði ekki yfir 30 dB(A) og viðmiðunargildi utan við a.m.k. einn húsvegg verði ekki yfir 50 dB(A). Leysa þarf hljóðvist innanhúss með tæknilegum aðgerðum eins og við á. Sérstaklega verður að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið. Hönnuðir skulu leysa hljóðvist í samræmi við útreikning á áætluðum utanhússhávaða frá allri umferð og annarri hávaðasamri starfsemi. Íverurými ættu t.d. að vera með opnanlegum glugga en jafnframt útbúin annarri loftun þar sem við á, til þess að tryggja fullnægjandi loftræsingu og jafnframt möguleika á að opna glugga.

Atvinnuhúsnæði
Skv. útreikningum Reykjavíkurborgar verður hljóðstigið um 70 dB við þær húshliðar sem liggja við Mýrargötu. Við hljóðhönnun bygginganna þarf að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar frá allri umferð og annarri hávaðasamri starfsemi þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Gera má þó ráð fyrir að þau hús sem hafa hljóðstig 65 dB(A) og lægra nái að uppfylla kröfu um hljóðstig inni án sértækra byggingartæknilegra lausna. Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 40 dB(A) fyrir atvinnuhúsnæði og 35 dB(A) fyrir iðnaðar og athafnasvæði, miðað við lokaða glugga og opnar loftrásir. Þá má hávaði inni á hávaðalitlum vinnustöðum ekki vera hærri en 30 dB(A) frá annarri atvinnustarfsemi. Uppfylla þarf þessi ákvæði; sjá nánar í reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

Samantekt
Hljóðstigið reiknast nokkuð breytilegt innan deiliskipulagsreitsins m.v. útreikninga Reykjavíkurborgar. Hljóðstigið reiknast hæst 70 dB(A) utan við glugga á byggingum upp við Mýrargötu. Ljóst er að taka þarf mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar við hljóðhönnun bygginganna frá allri umferð og annarri hávaðasamri starfsemi þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 sem og tryggja a.m.k. eina hljóðláta hlið í hverri íbúð skv. flokki C í ÍST45:2011.

Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist á öllum íbúðarlóðum uppfylli kröfur reglugerðar um hljóðvist.
Hljóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða. Þetta ákvæði á ekki við um þegar byggðar íbúðalóðir, sbr. reglugerð 1000/2005 þar sem m.a. kemur fram að sveitarstjórn þurfi að vinna og auglýsa tillögur að aðgerðaráætlunum við tilteknar aðstæður.

Almennir skilmálar

2.0 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir allar nýjar lóðir á skipulagssvæðinu, sem og þau eldri hús sem fyrir eru á skipulagssvæðinu.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Það er lögð áhersla á fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar og hönnun mismunandi arkitektastofa. Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á reitum 03, 04 og 06, sjá nánar lið 2.5.
Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, byggingarreglugerð nr. 112 2012, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum sbr. byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðartölur á landi, við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna.

Kynna skal uppbyggingu lóða á skipulagssvæðinu í tveimur áföngum:
1. Fyrirspurnarteikningar skal fyrst leggja inn til byggingarfulltrúa í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem fram komi meginatriði í lóðarfyrirkomulagi, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.

2. Endanlegum aðaluppdráttum er heimilt að skila inn að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa.

Kynna skal hönnun og útfærslu bygginga og almenningssvæða fyrir umhverfis- og skipulagsráði.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð eru í samræmi við deiliskipulag og sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir, ofan í bílakjallara, aðgengi neyðarbíla um sund inn á baklóðirog kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk (G). Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H).
Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir frárennslis-og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitur er annars vegar sýndur með bindandi byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Bindandi byggingarlína þýðir að hluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. Meginhugmynd byggðarmyndar svæðisins má sjá á skýringaruppdrætti, en hún byggir sem fyrr segir á vinningstillögu í samkeppni um hafnarsvæðið.

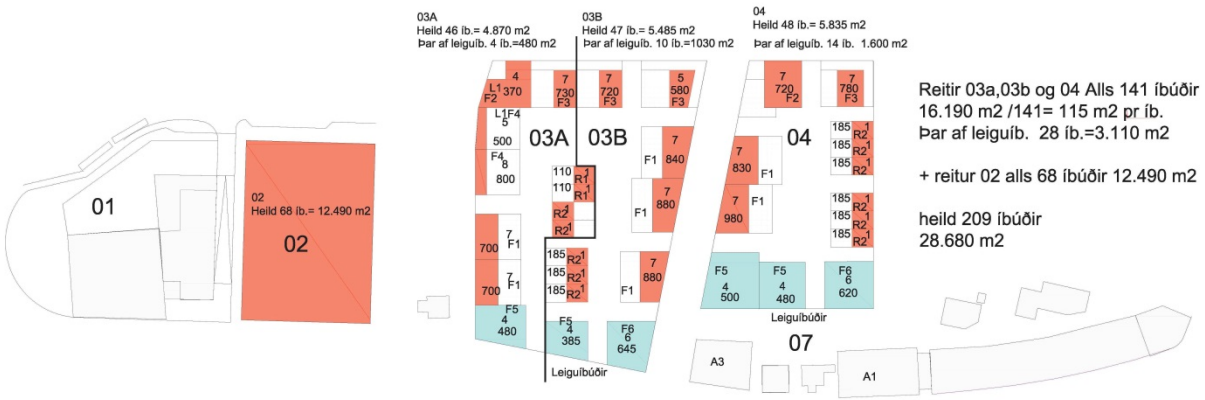
2.4 Húsagerðir

Húsagerðir eru í megindráttum tvennskonar á reitum 03 og 04. Annars vegar er um að ræða 2-4 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis í fjöleignarhúsum, þar sem atvinnuhúsnæði er á jarðhæð og hins vegar 2-3 hæða raðhús. Á reitum 01, 05 og 08 og 09 er eingöngu gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði og á reit 02 er eingöngu gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Hornhús á reit 07
má vera hvort sem er atvinnu- eða íbúðarhúsnæði, þó er áskilið að á jarðhæð verði ávallt atvinnustarfsemi. Reitur 06 verður útfærður í öðrum áfanga.

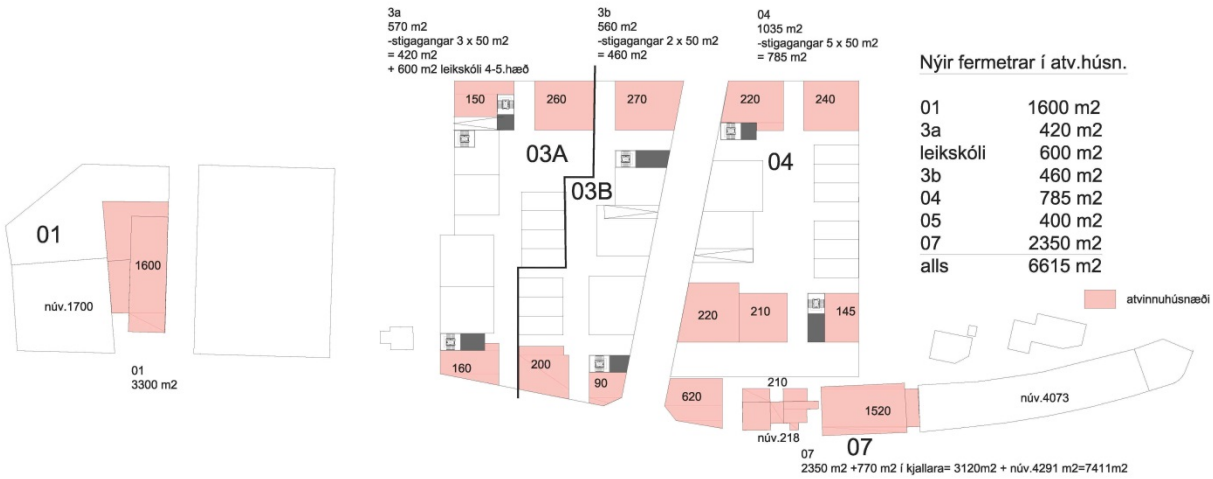
Íbúðarhúsnæði skiptist í eigið húsnæði og leiguhúsnæði og skal 20% húsnæðis vera leiguhúsnæði á reitum 03 og 04 .

Þakform nýbygginga á skipulagssvæði er flatt þó ekki á viðbyggingu við hótel á reit 07. Þar sem koma má því við verða þök grasi vaxin eða með öðrum gróðri. Stigahús/lyftuhús, reykháfar, tæknirými o.þ.h. mega fara upp fyrir hámarkshæð bygginga að því marki sem nauðsynlegt er.
Á uppbyggingarsvæðinu eru gerðar kröfur um vandaða hönnun bygginga ekki síst vegna staðsetningar í borgarlandinu. Leita skal eftir fjölbreytni í útfærslum og milli stigaganga, sjá nánar 2.5. Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar á aðaluppdráttum.
Skilyrt er atvinnustarfsemi og 4,0 m salarhæð á meginhluta fyrstu hæðar allra lóða (sjá kort) og gert ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðarhúsnæði. Ef atvinnuhúsnæði er ekki á fyrstu hæð er gólfi lyft upp um 1,0 m til íbúðarnotkunar, en neðsta hæð íbúðarhúsa er ávallt 1,0 m yfir aðkomuhæð, sjá skýringarmyndir R1, R2, og F á bls 42-46.
Vegna halla í landi, skulu hús stallast eftir götuhæð þ.a. inngangar húsa séu í gangstéttarhæð.

Ekki er heimilt að hafa svalaganga á byggingum á svæðinu að undanskildu þegar byggðu fjölbýlishúsi á reit 02.



Íbúðarhúsnæði



Atvinnuhúsnæði

2.5 Útlitshönnun bygginga

Það er lögð áhersla á fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar og hönnun mismunandi arkitektastofa . Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á reitum 03 og 04. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar, t.d um stigahús. Gert er ráð fyrir að einn aðalhönnuður sjái um heildarskipulagningu hvers íbúðarreits en að auki skulu minnst 4 aðrar arkitektastofur koma að útlitshönnun einstakra húseininga/stigahúsa á reitnum. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Lögð er áhersla á vandað efnisval og frágang á svæðinu. Varast skal endurtekningar í efnisvali, litavali og gluggasetningum.
Gert er ráð fyrir að hvert stigahús hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits.
Hæðir húsa eru frá einni upp í fjórar hæðir en fer þó í fimm hæðir á einum stað á N-V horni reits 03A.. Úrtök í húsalínu hafnarfronts (sjá 2.8) og inndregnar þakhæðir eru einnig liður í því sama, þ.a. í hafnarfrontslínu má sjá 1, 2ja, 3ja og 4ra hæða húsalínu.
Varast skal endurtekningar í efnis- og litavali. Notast skal við sem umhverfisvænust byggingarefni eins og kostur er. Ákjósanlegt er að byggt verði samkvæmt umhverfisstöðlum eins og Svaninum, BREEAM, LEED eða öðrum viðurkenndum stöðlum.

Fjölbreytt yfirbragð byggðar, horft til austurs á hafnarsvæði.

2.6 Stigahús

Stigagangar með lyftu skulu vera fyrir 1-2 íbúðir pr. hæð. Breidd húseininga með stigagangi er breytileg en fjöldi þeirra er bindandi. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur stigatengingum í hvern bílakjallara. Sér lyftu/stigahús skal vera fyrir leikskóla á reit 03A.

2.7 Svalir, Þaksvalir og grasþök.

Svalir má byggja út fyrir húslínu innri byggingarreits allt að 150 cm. Engin takmörk eru á dýpt svala. Athuga að útbygging svala takmarkast af raunhúslínu en ekki leyfilegri húslínu samkvæmt brotalínu.

Allar íbúðir á efstu hæð hafa þaksvalir nema þær sem eru syðst á reitum 03 og 04. Þaksvalir skulu vera 30- 60% af flatarmáli þakflatar neðri hæðar. Öll þök nýbygginga á reitum 03 og 04 skulu vera flöt með grasþaki til að svara kröfum um visthæfi byggðar.

2.8 Úrtök í húsalínu Hafnargötunnar

Á einum stað í áfanga 1 og einum stað í áfanga 2 skal gera úrtak í húsalínu Hafnargötu. Þetta úrtak er frá fyrstu, og annarri hæð og upp úr. Úrtak má nota sem þaksvalir en ekki skal byggja út í það að öðru leyti.

2.9 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er reiknað með bílakjöllurum eins og byggingarreglugerð segir til um. Nýtingarhlutfall lóða á nýbyggingareitum er um 3.2. Nýtingarhlutfall á öðrum lóðum er 1.27 til 5.58 (hæst á Mýrargötu 26 sem þegar er í byggingu samkvæmt fyrra deiliskipulagi) á skipulagssvæðinu með bílakjöllurum.

2.10 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis og 0,8 stæði/íbúð og eru þau öll neðanjarðar. Reitur 07 er þó undanskilinn, þar verða engin bílastæði. Bílastæði í götum bæði í 1. og 2.áfanga auk tuttugu og fimm bílastæða á reit 01 eru almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum og telja ekki með í bílastæðabókhaldi einstakra lóða. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða við reit 05, alls 2 stæði.

2.11 Bílageymslur

Byggingarreitur bílageymslu fylgir útlínu byggingarreits húsa. Rampi í bílageymslu skal ekki vera brattari en 1:10 og bílageymsla skal halla upp í átt að Mýrargötu og fylgja yfirborðshalla útisvæða. Rampar skulu vera innan byggingarreita. Staðsetning rampa skal vera samkvæmt uppdráttum. Bílageymslur mega hafa sjálfstæð stigahús sem opnast upp á torg eða innan í byggingarreit húsaþyrpingar. Bílageymslur mega einnig tengjast stigagöngum húseininga. Bílageymsla skal hafa minnst 2 sjálfstæða stigaganga í sinn hvorum enda vegna rýmingarákvæða.
Op niður í bílakjallara skulu vera einföld með umferðarstýringu og bílskúrshurðum. Stigahús/lyfta eru hugsuð á einum stað á hverjum bílakjallarareit, auk flóttastiga til viðbótar. Gert er því ráð fyrir að hluti jarðhæða á 6 stöðum í 1.áfanga fari undir slíka notkun. Gæta skal að aðgengi fatlaðra um bílageymslur. Fylgja skal kröfum byggingarreglugerðar um bílastæði fyrir fatlaða.

2.12 Hjólageymslur

Gert er ráð fyrir hjólageymslum í tengslum við stiga/lyftutengingar við bílakjallara, sem þýðir að samtals er gert ráð fyrir að lágmarki 6 slíkum geymslum í 1.áfanga.

2.13 Frágangur lóða/almenningsrýma

Torg og stígar innan lóða eru hellulögð svæði og opinbert aðgengi er að öllu yfirborði utanhúss. Gert er ráð fyrir að a.m.k. 20% af yfirborði torga verði þakin gróðri.
Hitalögn skal liggja í öllum torgum og stígum inn í byggingarreit. Heimilt er fyrir veitingaaðila að nýta útisvæði í samráði við Reykjavíkurborg, sjá nánar í úthlutunarskilmálum.
Frágangur göturýma er nánar skilgreindur í úthlutunarskilmálum. Almenn lýsing skal taka mið af gatnategund. Trjám verður plantað á torg og við kanal í áfanga 2.
Tryggja skal gott aðgengi hreyfihamlaðra að starfsemi og íbúðum.
Kvaðir um gönguleiðir og aðgengi neyðarbíla kemur fram á mæliblöðum.

Skýringarmynd; Horft eftir kanal til norðurs í áfanga 2

Kanall í nýlegu hverfi í Amsterdam

2.14 Sérstakar kvaðir

Gera skal ráð fyrir útloftunarlagnaleiðum upp úr þaki (rör, stokkar) vegna mögulegrar starfsemi á jarðhæðum skipulagssvæðisins, sem krefst slíks búnaðar. Kvöð þessi er sett fram svo ekki komi til utanáliggjandi röra og stokka á seinni stigum, eftir að húsin hafa verið byggð, með tilheyrandi óþægindum og útlitslýtum fyrir aðra húseigendur.

2.15 Eldvarnir

Sýnt skal fram á í brunahönnun bygginga að ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012 séu uppfyllt m.t.t. eldsútbreiðslu hvað varðar gluggasetningar og brunamótstöðu veggja. Almennt gildir að eldvarnarveggur verði á lóðarmörkum, nema sýnt verði fram á annað.
Aðkoma slökkviliðsins verður samkvæmt skilgreindum leiðum inn á hvern reit. Björgunarsvæði skulu vera þannig að. körfubíll nái að svölum íbúða, sem eru meira en 4 hæðir. Aðkomuleiðir inn á svæðið skulu vera eftir a.m.k. 4 m breiðum stígum. Lóð skal útfæra þannig að aðkoma slökkviliðs sé tryggð.
Bílageymsla skal vera með óháðar flóttaleiðir um stigahús sem tengjast görðum. Tryggja skal viðeigandi reykræsingu frá bílageymslu, sem ekki veldur hættu fyrir nálægar byggingar. Burðarvirki bílageymslu skulu þola þyngd slökkvibíla, þar sem krafa er um aðkomu þeirra.

2.16 Dreifistöðvar OR

Gert er ráð fyrir einni dreifistöð rafmagns á svæðinu í áfanga 1og verður henni afmörkuð sérlóð á reit 05, sjá nánar 3.5.1, bls. 38.

2.17 Starfsemi

Í drögum að nýju aðalskipulagi eru sérstök ákvæði um götuhliðar í miðborginni. Þar segir: „Götuhliðar eða framhliðar við jarðhæðir bygginga er tengiflöturinn milli göturýmis og starfsemi sem fram fer innandyra. Götuhliðar hafa því mikil og margs konar áhrif á ásýnd og andrúm göturýmis. Í miðborginni eru ákvæði um götuhliðar er varða starfsemi annars vegar og hins vegar er varða útlit og virkni.“
Við Mýrargötu og Hafnargötuna er gert ráð fyrir að hámarkshlutfall sömu starfsemi að smásöluverslun og veitingastarfsemi undanskilinni sé 50%. Götur og torg sem lúta starfssemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa heildargötumynd og lifandi göturými.
Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Í blandaðri miðborgarbyggð líkt og við Vesturbugt skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn.
Ekki verður heimilt að reka hótel eða gistiheimili, þar með talin heimagisting, á svæði 03 og 04.

2.18 Skilti

Skilti og merkingar fyrir starfsemi á reit 05 og á 1. hæðum reita 03 og 04, skal vera á efri hluta jarðhæðar og merkt á aðaluppdrætti. Ljósaskilti eru aðeins leyfð á jarðhæðum. Skilti skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð.

Í kafla um Miðborgina í tillögu að nýju aðalskipulagi er lögð áhersla á að auglýsingar og skiltun í miðborgarrýminu sé háð gæðakröfum sem eru skilgreindar m.t.t. umfangs, útlits, áferðar og aðgengis. Þar segir: „Mikilvægt er að skilgreina ákvæði um skilti og auglýsingar í miðborgarlandinu, þar sem leiðarljósið væri:

Að stuðla að ákveðinni heildarmynd og skapa ró í götumyndinni.
Að skilgreina skýra en sveigjanlega ramma fyrir fólk til að hafa áhrif á umhverfi sitt.
Að koma í veg fyrir að enginn einn skyggi á eða hindri annan í að komast leiðar sinnar.
Að stuðla að sjónrænum gæðum í miðborginni.
Að koma í veg fyrir að gæði miðborgarrýmisins kafni í sjónrænu áreiti.

2.19 Upplýsingagjöf og umgengni á framkvæmdatíma

Tryggt verði við útgáfu bygginga- og framkvæmdaleyfis að framkvæmdaaðili upplýsi með skiltun um byggingartíma, framkvæmdatíma og verklok og annað það sem skiptir íbúa máli. Sérstaklega þarf að upplýsa um sprengingar og tímasetja þær með tilliti til nálægrar íbúðarbyggðar.
Framkvæmdaaðilar bera ábyrgð á því að hafa snyrtilegt í kringum framkvæmdarsvæði.

3.0 Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum sem gilda fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

Bundin byggingarlína.
Bundin byggingalína er í útkanti byggingarreits. Allar byggingar skulu byggjast út í þessa línu nema á suðurhlið leiguíbúða, en þar má byggja svalir inn í byggingarreit.
Byggingarreitur.
Byggingarlína er frjáls inn í byggingarreit en skal þó vera samsíða skammhliðum raðhúsa. Gæta skal að eldvarnarkröfum varðandi fjarlægðir milli húsa.
Inndregin þakhæð.
Þakhæðir húsa að Hafnargötu skulu vera inndregnar um 300 cm samkvæmt skilmálateikningu. Þó skal þakhæð vera í útkanti byggingareits á 4 stöðum. Þakhæð skal vera 30- 60% af grunnfleti neðri hæðar.
Þakhæð er inndregin til að koma fyrir þakgarði og hleypa ljósi inn í skipulagsreiti, stræti og torg.
Svalir.
Svalir má byggja út fyrir húslínu innri byggingarreits allt að 150 cm. Engin takmörk eru á dýpt svala. Athuga að útbygging svala takmarkast af raun húslínu en ekki leyfilegri húslínu samkvæmt brotalínu.
Bílgeymsla.
Gert er ráð fyrir bílgeymslum í kjallara. Byggingarreitur einstakra lóða afmarkar stærð bílgeymslna og kjallara á hverri lóð fyrir sig. Ekki er gert ráð fyrir tengingu allra stigahúsa við bílakjallara en það er þó leyfilegt, sjá 2.11. Bílgeymslukjallari telst með í leyfðu byggingarmagni eða heildarnýtingarhlutfalli lóðar.
Kjallarar.
Heimilt er að gera gluggalausa kjallara undir húsum annaðhvort sem bílgeymsla eða sem geymslur og fylgirými.
Útbyggingar að götu.
Heimilt er að byggja glugga út um 50-80cm cm ofan 1. hæðar á öllum húsagerðum á skipulagssvæðinu, mest þó 20 m² í samfelldum fleti og 50% af úthlið ofan 1. hæðar.

3.1 Reitur 01

3.1.1 Viðbygging við Alliancehús.

Heildarstærð núverandi húsakosts á reitnum er 2208 m². Gert er ráð fyrir niðurrifi núverandi viðbyggingar, fastanúmer 200-0181 og gerð nýrrar í staðinn. Stærð núverandi viðbyggingar er 505m², en ný viðbygging er ráðgerð 1580 m² að stærð. Viðbygging er ráðgerð 3 hæða, þar sem jarðhæðin er 670m². Efri hæðirnar 2 skulu inndregnar að norðan – og vestanverðu. Heildarstærð byggingar á lóð getur orðið 3300 m² auk bílakjallara með a.m.k. 33 bílastæðum, miðað við 1/100m² atvinnuhúsnæðis. Koma má fyrir allt að 25 viðbótar bílastæðum ofanjarðar á lóðinni. Huga þarf sérstaklega að því að lágmarka sjónræn áhrif þeirra frá aðliggjandi lóðum og götum. Hanna þarf svæðið sérstaklega með því tilliti með gróðri og landslagshönnun. Skila þarf sérteikningum af lóð.
Afmörkun lóðar mun breytast, annars vegar vegna niðurfellingar beygjureinar af Mýrargötu að Grandagarði, framhjá hringtorgi, og hins vegar vegna bílastæða fyrir langferðabíla við Grandagarð. Lóðin stækkar við þessa breytingu og verður 3900 m². Endanleg afmörkun lóðarinnar verður hluti af umferðarhönnun á svæðinu.
Nýtingarhlutfall lóðar verður 1,3 með bílakjallara.
Hafa skal samráð við Minjastofnun um allan frágang og hugsanlegar breytingar á Alliancehúsi.

3.2 Reitur 02

3.2.1 Fjölbýlishús á Hraðfrystihúsalóð

Heildarstærð lóðar er 2410m². Nýbygging á þessum reit er í framkvæmd í samræmi við gildandi skilmála fyrir Slippa- og Ellingsenreit frá 2007. Byggingarmagn er 12.489.6m² og fjöldi íbúða 68 talsins. Byggingin er sjö hæðir að höfn og fimm hæðir að Mýrargötu. Bílageymslur eru á 2 hæðum, jarðhæð og í kjallara með samtals 90 bílastæðum.

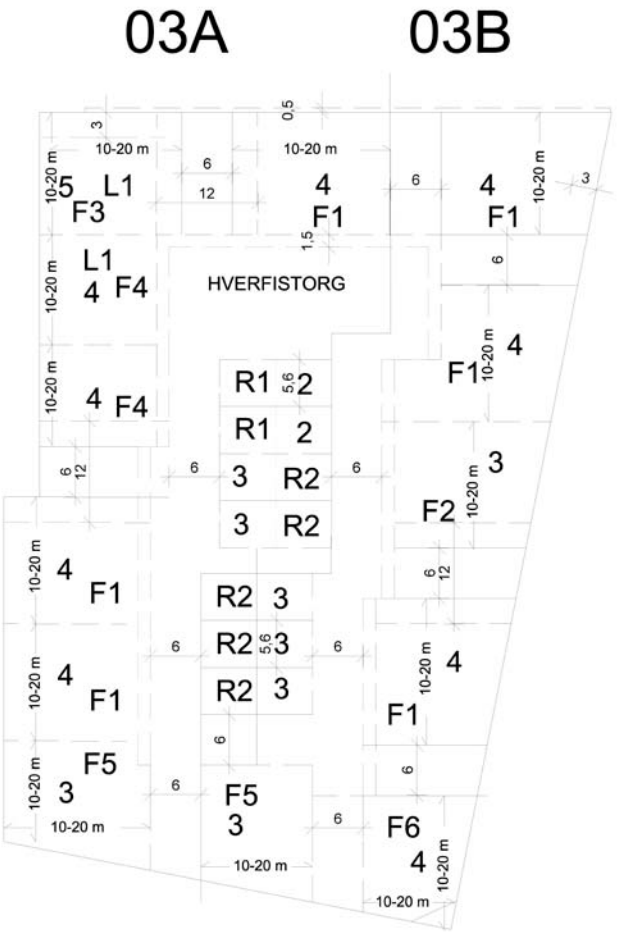
Nýtingarhlutfall lóðar er 5,2. Framkvæmdir við uppbyggingu lóðarinnar eru í gangi í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og þegar þeim er lokið telst lóðin fullbyggð.

Kvöð er um aðgengi neyðarbíla að austurlanghlið, nánar tilgreint á mæliblaði.

Austurlanghlið

3.3 Reitur 03

Á þessum reit er auk nýbyggingarreits, gamall steinbær sem byggður var árið 1884 og stendur við Lagargötu 2, áður Bakkastíg 9. Í húsverndarskrá Reykjavíkur er þetta hús í rauðum flokki, hús sem huga ber að friðun á enda hefur það sérstöðu sem einn af fáum steinbæjum sem eftir eru í Reykjavík. Reykjavíkurborg á steinbæinn. Steinbærinn stendur á opnu svæði sem ætlað verður til sérstakra nota, t.d. heimaræktunarsvæðis. Hafa skal samráð við Minjastofnun um allan frágang og hugsanlegar breytingar.
Sjónás frá Bakkastíg niður að sjó er tryggður um þetta opna svæði og má gróður ekki loka sjónlínum. Á vesturmörkum reits 03 verður kvöð um umferð öryggisökutækja að austurlanghlið byggingar á reit 02.
Nýbyggingarreiturinn er 5740m² að stærð og skiptist í 2 byggingarreiti frá norðri til suðurs, reiti A og B, hvor með sínum sjálfstæða bílakjallara. Heildarfjöldi íbúða á reit 03 er 81 talsins.



3.3.1 Reitur 03 A Íbúðir, atvinnuhúsnæði og leikskóli

Reitur A er 2900 m² að stærð og fjöldi íbúða á er 44 talsins á 6100 m² auk 2900 m² bílakjallara.
N = 3,1
Á reitnum er atvinnustarfsemi á jarðhæðum, svo sem verslun og þjónusta eða önnur starfsemi sem er opin almenningi, fram að hafnarbakka og út á móti Mýrargötu. Á hornlóð reits við hafnarbakka er gert ráð fyrir leikskóla annaðhvort á 1.hæð eða á tveimur hæðum með leiksvæði á þaki 4.hæðar. Ef Reykjavíkurborg nýtir sér ekki rétt til þess að hafa leikskóla á reit 03A mega vera þar íbúðir og þá bætast 6 íbúðir við heildarfjöldann.
Leikskóli skal hafa séraðgengi um eigið stiga/lyftuhús frá bílakjallara. Hluti af opnu grænu svæði við steinbæinn verður nýtt fyrir leikskóla, hvort sem um er að ræða leikskóla á 1.hæð eða á efri hæðum með þakgarði.
Á reitnum eru 44 íbúðir
2 íb í 2ja hæða raðhúsum, R1,
2 íb í 3ja hæða raðhúsum, R2,
40 íb í 3ja – 5 hæða fjölbýlishúsum F1,F3,F4, F5
2ja hæða leikskóliF3/ L1
Kvöð er um atvinnustarfsemi á jarðhæðum, alls 420m².
Kvöð er um leiguhúsnæði, alls 4 íbúðir á reit 03A.
Kvöð er um 600m² leikskóla á einni eða 2 hæðum á reit 03A.
Bílastæði fyrir a.m.k. 46 bíla verða í kjallara. Verið er að skoða aðkomu Bílastæðasjóðs að bílakjöllurum. Ef Bílastæðasjóður mun sjá um rekstur bílakjallara þá verður bílastæðum fjölgað. Verði eignarhald bílakjallara á einni hendi skal koma fram í úthlutunarskilmálum að þinglesinn verði forleiguréttur meðeiganda að bílastæðunum í samræmi við skipulag.
Heimilt er að sameina reiti 03A og 03B.

3.3.2 Reitur 03 B Íbúðir og atvinnuhúsnæði

Reitur B er 2720 m² að stærð og fjöldi íbúða á reitnum er 37 talsins á 5500 m² auk 2720 m² bílakjallara. Horn byggingar að Hlésgötu og Mýrargötu skal hornsneitt á 1.hæð, sjá nánar á mæliblaði.
N = 3,0
Á reitnum eru 37 íbúðir
3 íb í 3ja hæða raðhúsum, R2,
34 íb í 3ja – 4 hæða fjölbýlishúsum. Sjá skýringarmyndir F1,F2, F5, F6

Kvöð er um atvinnustarfsemi á jarðhæðum, alls 460m².
Kvöð er um leiguhúsnæði, alls 10 íbúðir á reit 03B.
Bílastæði fyrir a.m.k. 35 bíla verða í kjallara. Verið er að skoða aðkomu Bílastæðasjóðs að bílakjöllurum. Ef Bílastæðasjóður mun sjá um rekstur bílakjallara þá verður bílastæðum fjölgað. Verði eignarhald bílakjallara á einni hendi skal koma fram í úthlutunarskilmálum að þinglesinn verði forleiguréttur meðeiganda að bílastæðunum í samræmi við skipulag.

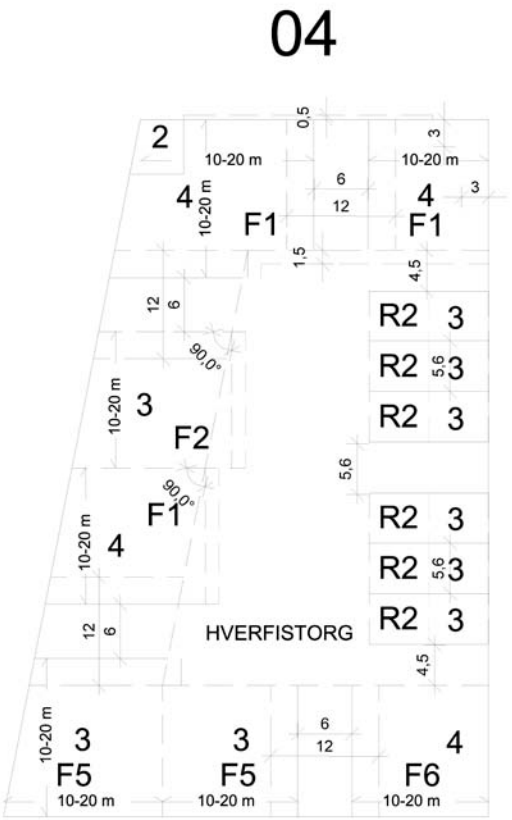
3.4 Reitur 04

3.4.1 Íbúðir og atvinnuhúsnæði

Nýbyggingarreiturinn er 4120m² að stærð með sínum sjálfstæða bílakjallara og fjöldi íbúða á reitnum er 42 talsins á 6800 m² auk 4120 m² bílakjallara.
N = 2,7

Á reitnum eru 42 íbúðir
6 íb í 3ja hæða raðhúsum, sjá skýringarmynd R2,
36 íb í 3ja – 4 hæða fjölbýlishúsum, sjá skýringarmyndir F1, F2,F5,F6

Kvöð er um atvinnustarfsemi á jarðhæðum, alls 785m².
Kvöð er um leiguhúsnæði, alls 14 íbúðir á reit 04.
Bílastæði fyrir a.m.k. 42 bíla verða í kjallara. Verið er að skoða aðkomu Bílastæðasjóðs að bílakjöllurum. Ef Bílastæðasjóður mun sjá um rekstur bílakjallara þá verður bílastæðum fjölgað. Verði eignarhald bílakjallara á einni hendi skal koma fram í úthlutunarskilmálum að þinglesinn verði forleiguréttur meðeiganda að bílastæðunum í samræmi við skipulag.



3.5 Reitur 05

3.5.1 Hafnartorg

Hafnartorg er að mestu óbyggt svæði, þó er gert ráð fyrir færanlegum smáhýsum á norðurbrún torgs að sjó. Um er að ræða einnar hæðar smáhýsi, stakstæð eða samsett með heilstætt yfirbragð. Gert er ráð fyrir allt að 15 smáhýsum á reitnum, þ.a. eitt ætlað undir dreifistöð OR fyrir skipulagssvæðið í áfanga 01. Starfsemi í húsunum er ætluð hafnsækinni ferðaþjónustu, fyrir miðasölur o.þ.u.l.

Innrétting og frágangur torgs er sjálfstætt hönnunarverkefni í framhaldi af samþykkt skipulags. Tryggja skal að sjónás í átt að hafi sem liggur niður Hlésgötu frá Bræðraborgarstíg haldi sér í gegnum svæðið.
Huga þarf sérstaklega að útilistaverkum á svæðinu.

3.6 Reitur 06

3.6.1 Slippurinn, áfangi 1.

Slippurinn –hafnarlóð þar sem skip eru dregin í slipp, máluð og lagfærð. Hér eru einnig spilhús við Slipp – í húsunum er spilbúnaður sem notaður er til upptöku skipa í slipp. Halda skal spilhúsum og nýta þau í þágu almennings þegar og ef Slippurinn hverfur á brott.

3.6.2 Íbúðir og atvinnuhúsnæði, áfangi 2.

Uppbygging 2.áfanga er háð breytingu deiliskipulags með ítarlegri skilmálum. Umfjöllun um 2.áfanga er hér eingöngu til skýringar.
Nýbyggingarreiturinn er 4108 m² að stærð með sínum sjálfstæða bílakjallara og fjöldi íbúða á reitnum er 45 talsins á 7785 m² auk 4108 m² bílakjallara.

Á reitnum eru 45 íbúðir
3 íb í 2ja hæða raðhúsum, R1,
5 íb í 3ja hæða raðhúsum, R2,
37 íb í 3ja – 5 hæða fjölbýlishúsum, F1,F2,F4,F5,F6

Kvöð er um atvinnustarfsemi á jarðhæðum, alls 1030m²
Kvöð er um 1leiguhúsnæði, alls 14 íbúðir á reit 06.
Bílastæði fyrir a.m.k. 46 bíla verða í kjallara. Verið er að skoða aðkoma Bílastæðasjóðs að bílakjöllurum. Ef Bílastæðasjóður mun sjá um rekstur bílakjallara þá verður bílastæðum fjölgað.

3.7 Reitur 07

Reiturinn er um 2140m² að stærð. Á reitnum er hótelbygging í gamla Slippfélagshúsinu og 2 eldri íbúðarhús. Þar er heimil hvort sem er íbúðir eða atvinnustarfsemi. Heimilt er að sameina lóðir Mýrargötu 14 og 16 og koma fyrir sameiginlegu stigahúsi milli húsanna. Stækka má Mýrargötu 14 og 16 til norðurs, sjá nánar á uppdrætti. Stækkun húsa við Mýrargötu 14 og 16 skal bera undir Minjastofnun og unnin í samráði við stofnunina. Stækkunin skal gerð í anda upprunalegs útlits húsanna. Byggja má kjallara undir viðbyggingar þessar.
Nýbyggingarreitur við hótel (tegund A1) er ætlaður atvinnustarfsemi, svo sem verslun, þjónusta, hótel eða skrifstofur og er gert ráð fyrir að hæð byggingarinnar verði 3 hæðir auk inndreginnar 4. hæðar til samræmis við inndregna hæð hótelbyggingar og kjallara fyrir tæknirými, geymslur og starfsmannaaðstöðu.
Nýbygging á horni Hlésgötu og Mýrargötu verður 3 hæðir og kjallari með flötu þaki, (tegund A3) ekkert inndregið. Horn byggingar að Hlésgötu og Mýrargötu skal hornsneitt á 1.hæð, sjá nánar á mæliblaði. Þar skal vera atvinnustarfsemi á 1.hæð en heimilt að hafa íbúðir á 2. og 3.hæð en þó ekki hótel. Austan við nýbygginguna liggur stígur á borgarlandi.
Áætlað viðbótarbyggingarmagn að meðtöldum kjöllurum á reit 7 er um 3120 m² eða alls um 7411 m² á reit með hornlóð, hótelbyggingu og eldri húsum.
N = 3,6
Öll umferð vélknúinna ökutækja er með öllu óheimil á Spilhúsastíg nema fyrir vöruafgreiðslu milli kl. 8 og 11 á morgnana. Gera verður ráð fyrir aðgengi neyðarbíla, nánar gert grein fyrir kvöð á mæliblaði.

3.8 Reitur 08

Þessi reitur er skilgreindur sem reitur R16 í deiliskipulaginu frá 2007, en skv. því var gert ráð fyrir að verbúðar byggingar myndu að hluta til verða rifnar vegna áætlana um Geirsgötugöng. Þeir skilmálar falla úr gildi við deiliskipulagsgerð þessa.
Árið 2010 var gerð breyting á deiliskipulagi svæðisins, þar sem gert var ráð fyrir aðfluttu húsi á bílastæði vestan við verbúðirnar nr 3A og 3B við Geirsgötu. Aðfluttu húsi hefur verið komið fyrir á svæðinu í samræmi við þessa skipulagsbreytingu. Verbúðarbyggingarnar eru nú 11 talsins. Gert er ráð fyrir óbreyttu ástandi á reitnum en að breytingar á deiliskipulagi reitsins verði hluti af öðrum áfanga.

3.9 Reitur 09

Á reitnum er Sjóminjasafn, og skrifstofur til húsa . Byggingin sem hýsir þessa starfsemi er byggð í samræmi við gildandi skipulag Slippa-og Ellingsenreits frá 2007 sem unnið var af Birni Ólafs arkitekt og VA arkitektum. Skilmálar fyrir R14, eins og reiturinn heitir í því skipulagi, munu yfirfærast í deiliskipulag Vesturbugtar:
Reitur R 14 (lóðin Grandagarður 8)
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: verði skilgreint við endanlegt mæliblað lóðar.
Nýtingarhlutfall neðanjarðar: óbreytt
Skráð stærð lóðar: 2727m². Lóð á uppdrætti 3273m².
Bílastæði á lóð: lágmark 45 stæði.Breyting er gerð á lóðarmörkum á norðurhluta reitsins til að rýmka inngang Sjóminjasafnsins. Timburbryggjum meðfram safninu er breytt til að steinhleðsla hafnar verði sjáanlegri og aðlagist betur Danielsslipp.
Á norðausturenda hússins getur komið turn eða táknrænt kennileiti sem yrði að flatarmáli mest 3 x 3m og að hæð mest GK 23.00.
Á reitnum eru tvær byggingar.
Nyrðri hlutinn, tvær hæðir, verður sjóminjasafn og/eða atvinnuhúsnæði. Aukning gólffflata er leyfileg á þessum reit á norðurenda lóðar og leyft er að byggja eina hæð ofan á allan þennan hluta.
Syðri hlutinn (Kubburinn) er þrjár hæðir og verður atvinnuhúsnæði og/eða stofnun. Leyft er að byggja utan á húsið nema um sé að ræða tæknirými vegna lyftna eða loftræsingar.
Leyfilegt er að byggja þakhæð (4.hæð) á syðri hluta hússins að hámarki 700m². Skal hún vera inndregin um að minnsta kosti 300cm hafnarmegin.

Meðfram byggingunni austanmegin, er hlaðinn hafnargarður sem er verndaður frá mörkum þessa deiliskipulags í norðaustri að suðvesturhorni Vesturbugtar. Lóðarhöfum er ekki heimilt að snerta garðinn né breyta honum.

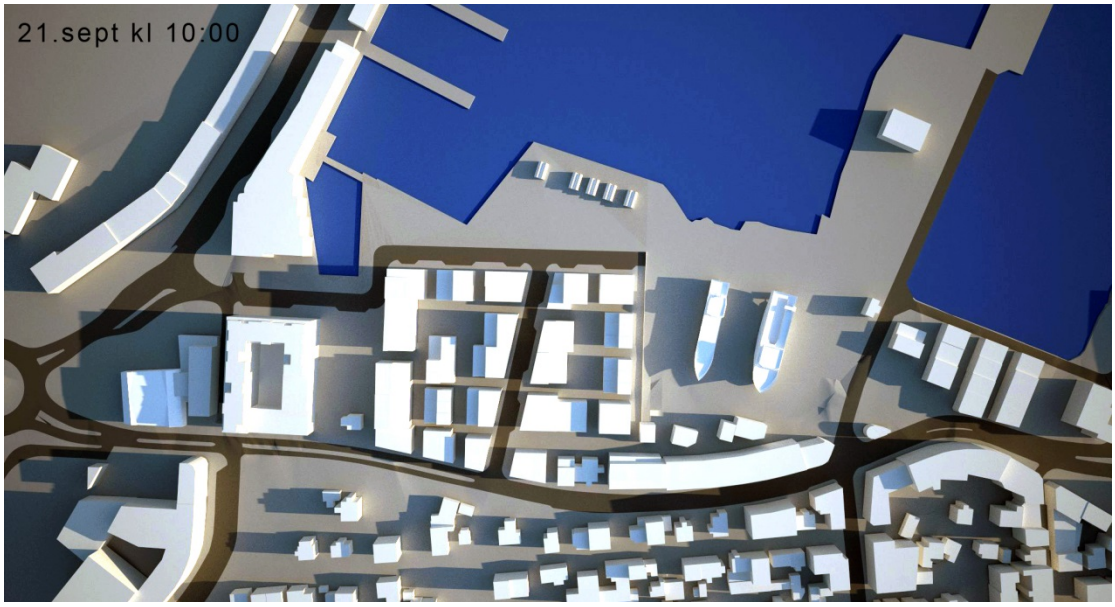
Sömu skilmálar um frágangútlits og utanhússhönnun gilda um þessi hús og önnur hús á Slippa- Ellingsenreit.

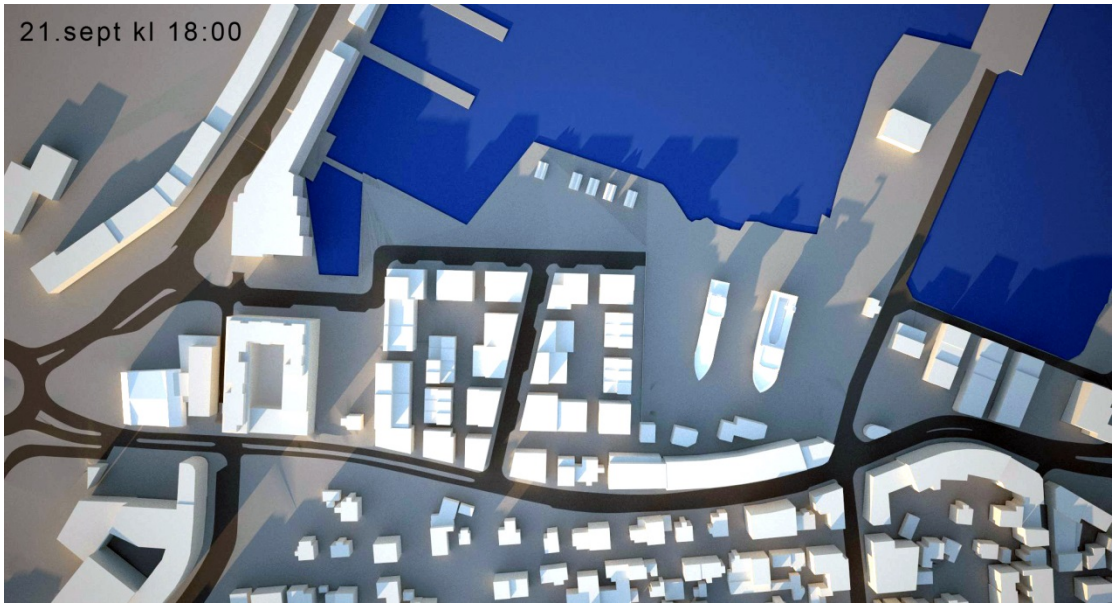
Lóðin er fullbyggð.

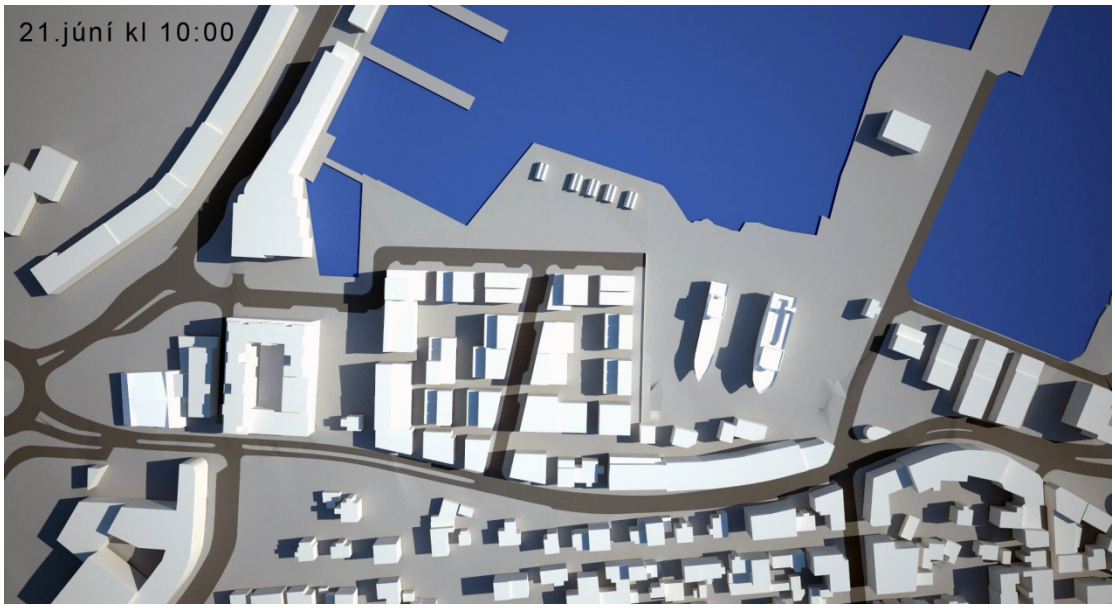
3.10 Tafla

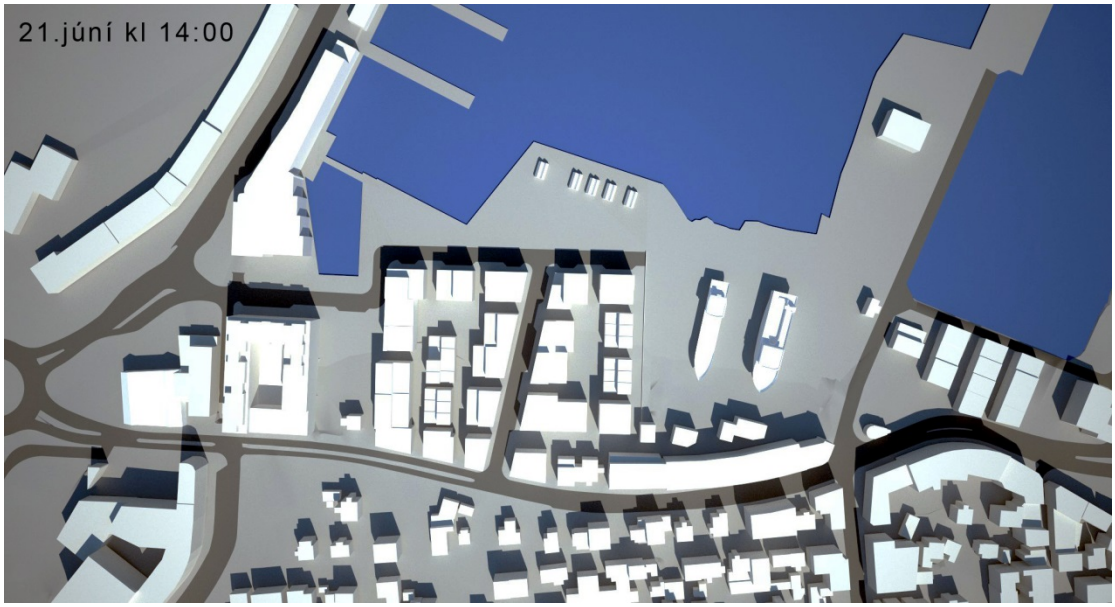
Svæði nr.	svæði stærð m2	bygginga magn m2	bílgeymsla m2	bílastæði	fjöldi íbúða	þ.a. fjöldi leiguíb.	atvinnu húsnæði	leik-skóli	nýting m.kjallara
1	3900	3300	1500	33	0	0	3300		1,3
2	2410	9500	3000	90	68	0	0		5,6
3A	2900	6100	2900	46	44	4	420	600	3,2
3B	2720	5500	2720	35	37	10	460		3,1
4	4120	6800	4120	42	42	14	785		3,1
5		400	0	0	0	0	400		
7	2140	7411	0	0	4	0	7411		3,6
samtals	18190	39011	14240	246	**195**	28	12776	600	

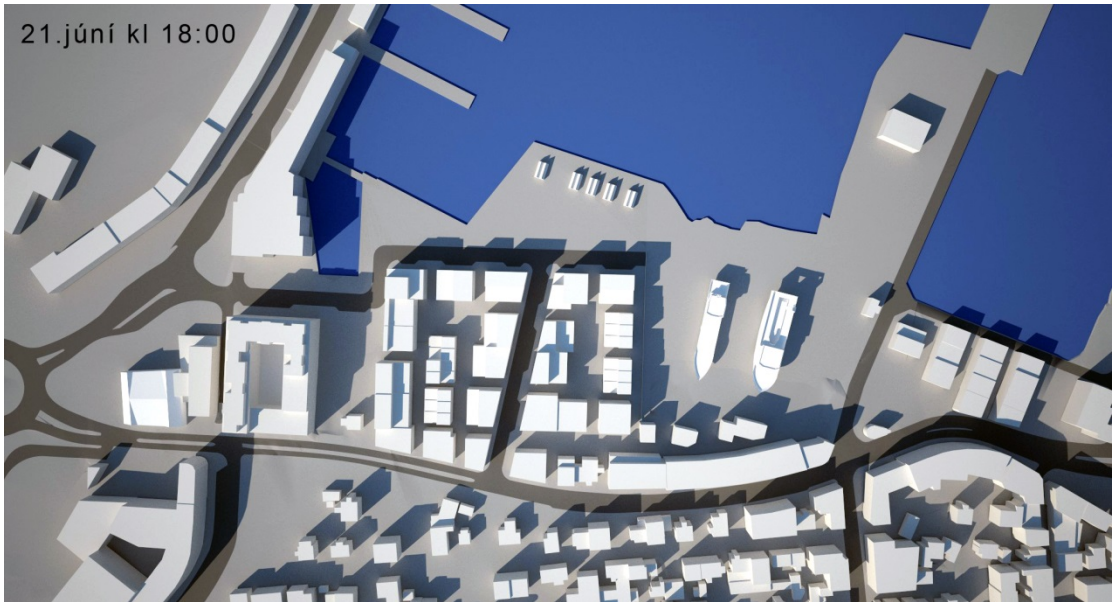
3.11 Skuggavörp júní – september/mars





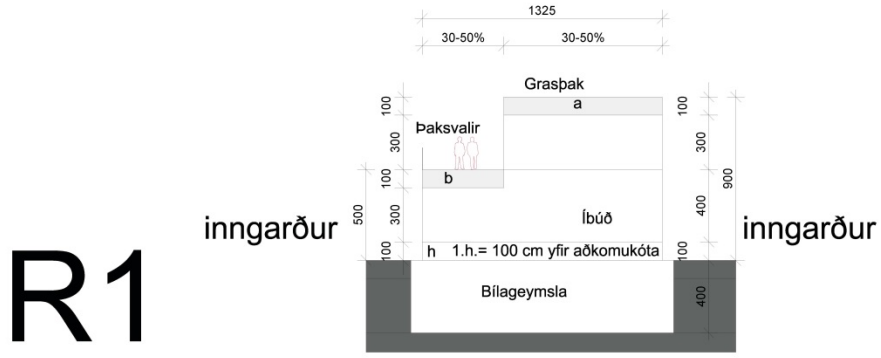

21.júní kl 10:00


21.júní kl 14:00

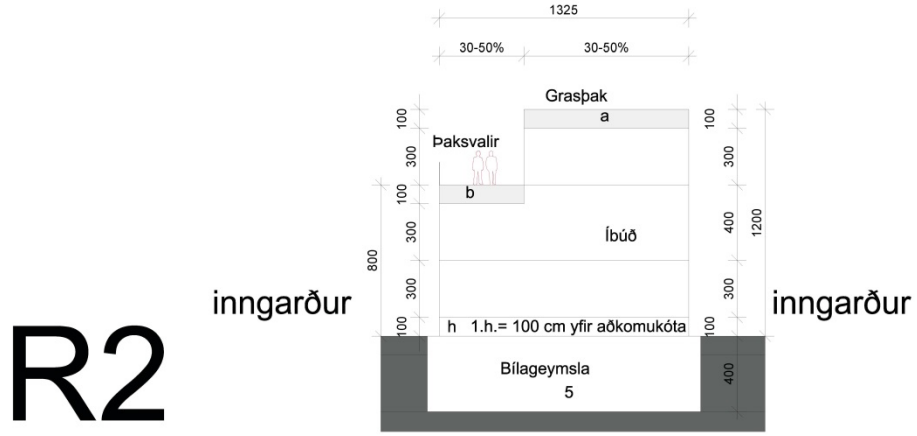

21.júní kl 18:00

3.12 Skýringamyndir

R1- raðhús á 2 hæðum. Þakgarður er á hluta 2.hæðar og snýr hann inn í reitinn sem húsið stendur við. Dýpt þakgarðs er 30-50% af húsbreidd. Gras er á þökum. Heimilt er að byggja glugga út um 50-80 cm ofan 1. hæðar mest þó 20 m² í samfelldum fleti og 50% af úthlið ofan 1. hæðar.

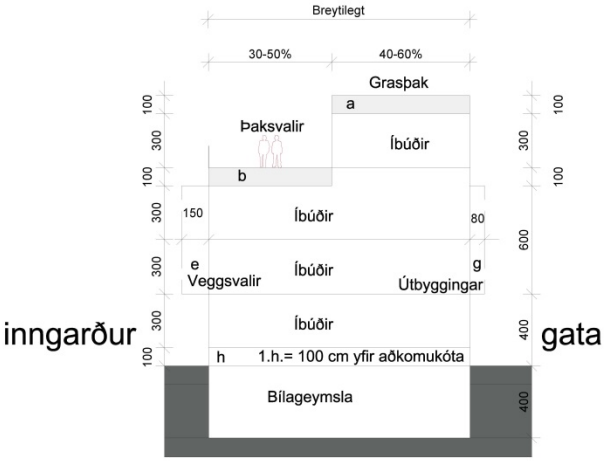


R2- raðhús á 3 hæðum. Þakgarður er á hluta 3.hæðar og snýr hann inn í reitinn sem húsið stendur við. Dýpt þakgarðs er 30-50% af húsbreidd. Gras er á þökum. Heimilt er að byggja glugga út um 50-80 cm ofan 1. hæðar mest þó 20 m² í samfelldum fleti og 50% af úthlið ofan 1. hæðar.



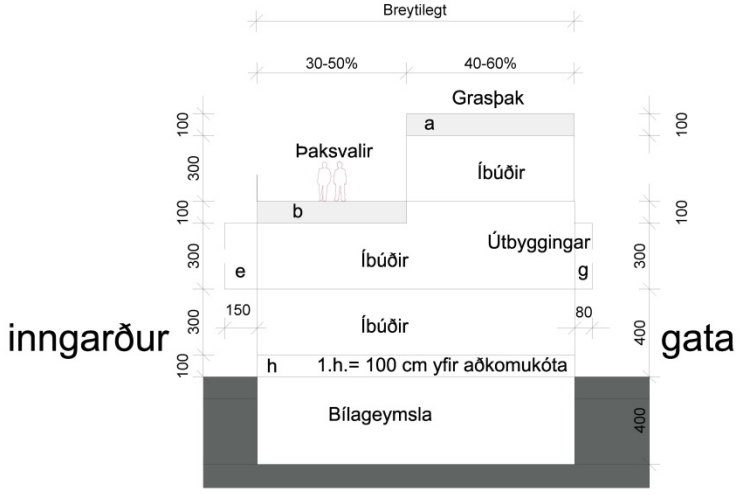
F1- fjölbýlishús á 3-4 hæðum. Byggja má 40-60% af efstu hæð. Þakgarður er á hluta efstu hæðar og snýr hann inn í reitinn.
Gras er á þökum. Heimilt er að byggja glugga út um 50-80 cm ofan 1. hæðar mest þó 20 m² í samfelldum fleti og 50% af úthlið ofan 1. hæðar.

F1



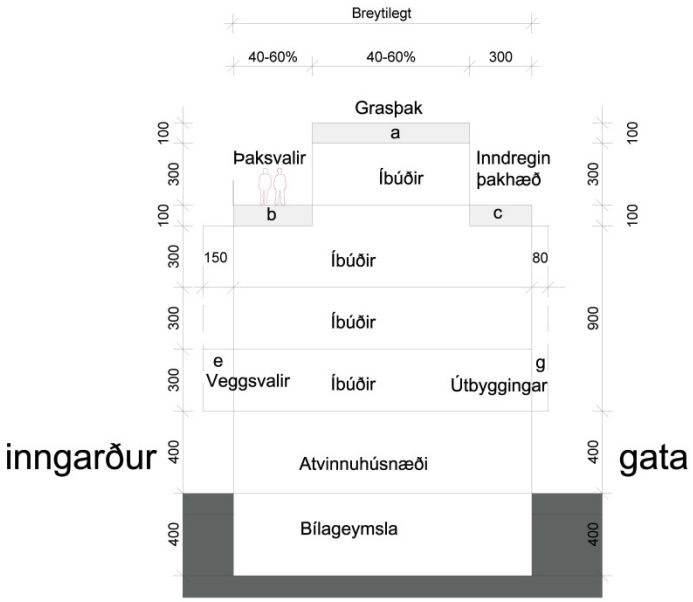
F2- fjölbýlishús á 2-3 hæðum við Hlésgötu, eitt á reit 03B, eitt á reit 04. Byggja má 40-60% af efstu hæð Þakgarður er á hluta efstu hæðar og snýr hann inn að inngarði. Úthorn húseininga detta niður í 3 og 2 hæðir á ofantöldum reitum. Gras er á þökum. Heimilt er að byggja glugga út um 50-80 cm ofan 1. hæðar mest þó 20 m² í samfelldum fleti og 50% af úthlið ofan 1. hæðar.

F2



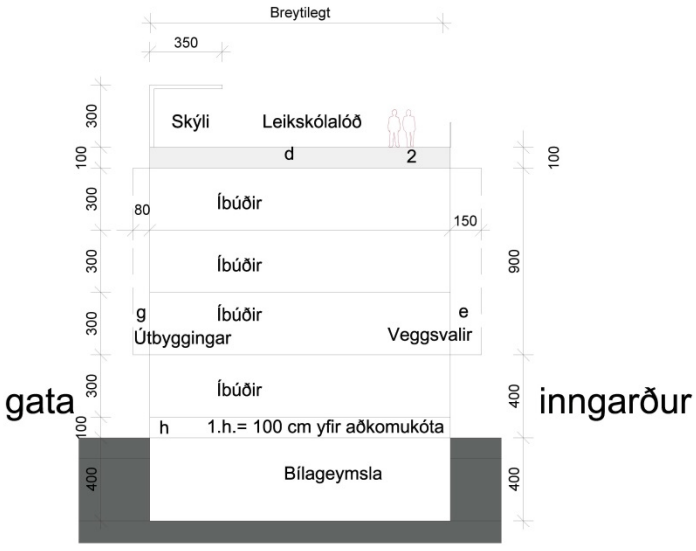
F3- fjölbýlishús á 4- 5 hæðum við Hafnargötu, þar sem 5.hæðin er inndregin frá Hafnargötu. Byggja má 40-60% af efstu hæð og er hún dregin inn um 3 m frá götu. Þakgarður er á hluta efstu hæðar og snýr hann inn í reitinn sem húsið stendur við. Gras er á þökum. Heimilt er að byggja glugga út um 50-80 cm ofan 1. hæðar mest þó 20 m² í samfelldum fleti og 50% af úthlið ofan 1. hæðar. Leikskóli (L1) er á reit 03A. Sér lyftu/stigahús skal vera fyrir leikskóla.

F3
(L1)

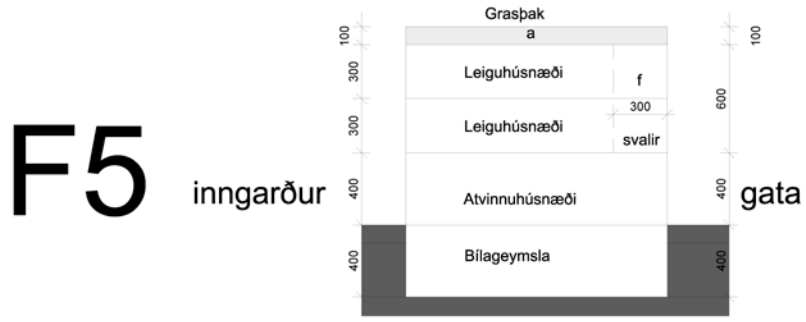


F4- fjölbýlishús á 4 hæðum hæðum á reit 03A. Byggja má 40-60% af efstu hæð Þakgarður er á efstu hæð og snýr hann inn til suðurs og vesturs. Heimilt er að byggja glugga út um 50-80cm cm ofan 1. hæðar mest þó 20 m² í samfelldum fleti og 50% af úthlið ofan 1. hæðar. Leikskólalóð (L1) verður á þaki, ef leikskólinn verður staðsettur á 4. Og 5. hæð, og má byggja þakskýli á vesturhlið til skjólmyndunar.

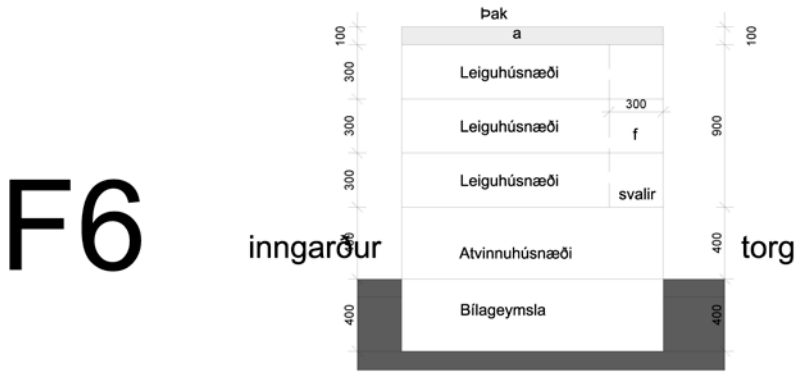
F4
(L1)



F5- fjölbýlishús á 3 hæðum á suðurmörkum reita 03A, 03B og 04. Hér er gert ráð fyrir leiguhúsnæði á efri hæðum og atvinnustarfsemi á 1.hæð. Svalir eru innan reits. Gras er á þökum.

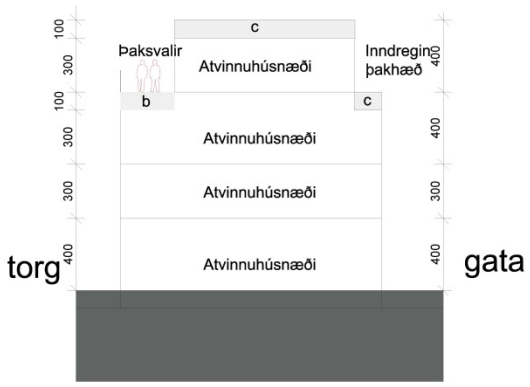


F6- fjölbýlishús á 4 hæðum á suðaustur mörkum reita 03B og 04. Hér er gert ráð fyrir leiguhúsnæði á efri hæðum og atvinnustarfsemi á 1.hæð. Svalir eru innan reits. Gras er á þökum.



A1- Atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum á reit 07. Efsta hæð er inndregin bæði að norðan- og sunnanverðu.

A1

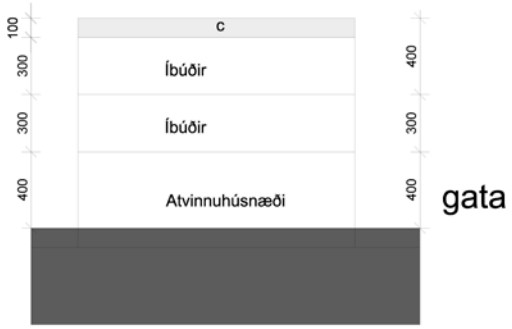


A2- Atvinnuhúsnæði á 1-3 hæðum á reit 01. Efri hæðir eru inndregnar á allar hliðar að undanskilinni austurhlið. Tengja má nýbyggingu við núverandi byggingu.

A2

A3- Atvinnu/íbúðarhúsnæði á 3 hæðum á reit 07. Þak er flatt.

A3



3.13 Mat á umhverfisáhrifum vegna Mýrargötu

Í umhverfisskýrslu með breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 vegna Mýrargötu – tillögu um að falla frá stokkalausn (júní 2013), eru bornir saman tveir mismunandi valkostir varðandi gatnaskipulag á svæðinu:

Valkostur A1 gerir ráð fyrir núverandi legu Mýrargötu og að hún verði ekki lögð í stokk. Ekki er gert ráð fyrir landfyllingu við Ánanaust eða Örfirisey.

Valkostur B2 gerir ráð fyrir að leggja Mýrargötu í stokk samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 og landfyllingu við Ánanaust fyrir 700 íbúðir og Örfirisey fyrir 1200 íbúðir.

Megin niðurstaða umhverfismats er að tillaga um að falla frá stokkalausn um Mýrargötu hefur óveruleg neikvæð áhrif til mjög jákvæð áhrif á þá umhverfisþætti sem voru til skoðunar. Þar vegur þungt mjög jákvæð áhrif á ásýnd, menningarminjar og eflingu miðborgar. Að sama skapi eru áhrif stokkalausnar metin neikvæð til mjög neikvæð, áhrifin eru metin jákvæð á loftgæði og hljóðvist (sjá töflu 6.1.).

Tafla 6.1. Samantekt umhverfisáhrifa

	Umhverfisþættir					
Valkostur	**Samgöngur**	**Loftgæði og hljóðvist**	**Ásýnd**	**Menningar-minjar**	**Efling miðborgar**	**Öryggi**
B2 (með stokk)	Neikvæð	Jákvæð	Mjög neikvæð	Mjög neikvæð	Neikvæð	Óveruleg neikvæð
A1 (án stokks)	Óveruleg neikvæð	Neikvæð	Mjög jákvæð	Mjög jákvæð	Mjög jákvæð	Óveruleg neikvæð

Helstu áhrifaþættir, samkvæmt tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, varðandi þróun umferðar til ársins 2030 um Mýrargötu eru áform um þéttingu byggðar, aukna hlutdeild almenningssamgangna, hjólreiða og gangandi vegfarenda og að fallið er frá landfyllingum við Ánanaust og Örfirisey.

Tillaga um að falla frá stokkalausn um Mýrargötu mun á heildina litið hafa jákvæð áhrif á þá umhverfisþætti sem voru til skoðunar. Án stokks er stuðlað að áframhaldandi þróun svæðisins í kringum verbúðirnar við Suðurbugt. Ímynd svæðisins er styrkt enn frekar sem sögustaður í borg. Svæðið hefur upp á að bjóða fjölbreytta þjónustu og sérstaka stemmingu sem vandfundin er annars staðar í borginni og er tillagan er líkleg til að efla miðborgina enn frekar.

Til að draga úr óverulega neikvæðum áhrifum samgangna og umferðar á svæðinu er hægt að ráðast í sértækar aðgerðir meðal annars með því að minnka hámarkshraða, setja upp hraðahindranir og skilgreina tegund umferðar sem leyfileg er um svæðið á tilteknum tímum sólarhringsins.

Nánari upplýsingar er að finna í umhverfisskýrslu VSÓ ráðgjafa sem fylgir aðalskipulagsbreytingu vegna niðurfellingar stokkalausnar á Mýrargötu.

Áhrif á umhverfi:

Við gerð deiliskipulagsins, í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123 frá 2010 og gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð, var litið til áhrifa skipulagsins á aðliggjandi svæði og umhverfi m.a. ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, svipmót byggðar o.fl. sbr. eftirfarandi samantekt :

- **Vistkerfi og auðlindir:**

Deiliskipulagið er unnið á grundvell i gildandi aðalskipulags og markmiða þess um sjálfbæra þróun, fjölbreytni, aukinn þéttleika byggðar og áherslur á vistvænar samgöngur. Ekki er þörf á að fjalla um vistkerfi svæðisins sem slíks enda um gamalt iðnarsvæði að ræða.

- **Ásýnd og svipmót byggðar:**

Gerðar eru kröfur um útlit bygginga á reitnum til þess að koma í veg fyrir einsleitt yfirbragð.

- **Hljóðvist, hávaði, loftgæði og umferð**

- **Áhrif framkvæmda:**

Byggingaraðili skal í hvívetna fylgja reglum um framkvæmdir. Upplýsa skal um framkvæmdir og framkvæmdartíma með skiltun.