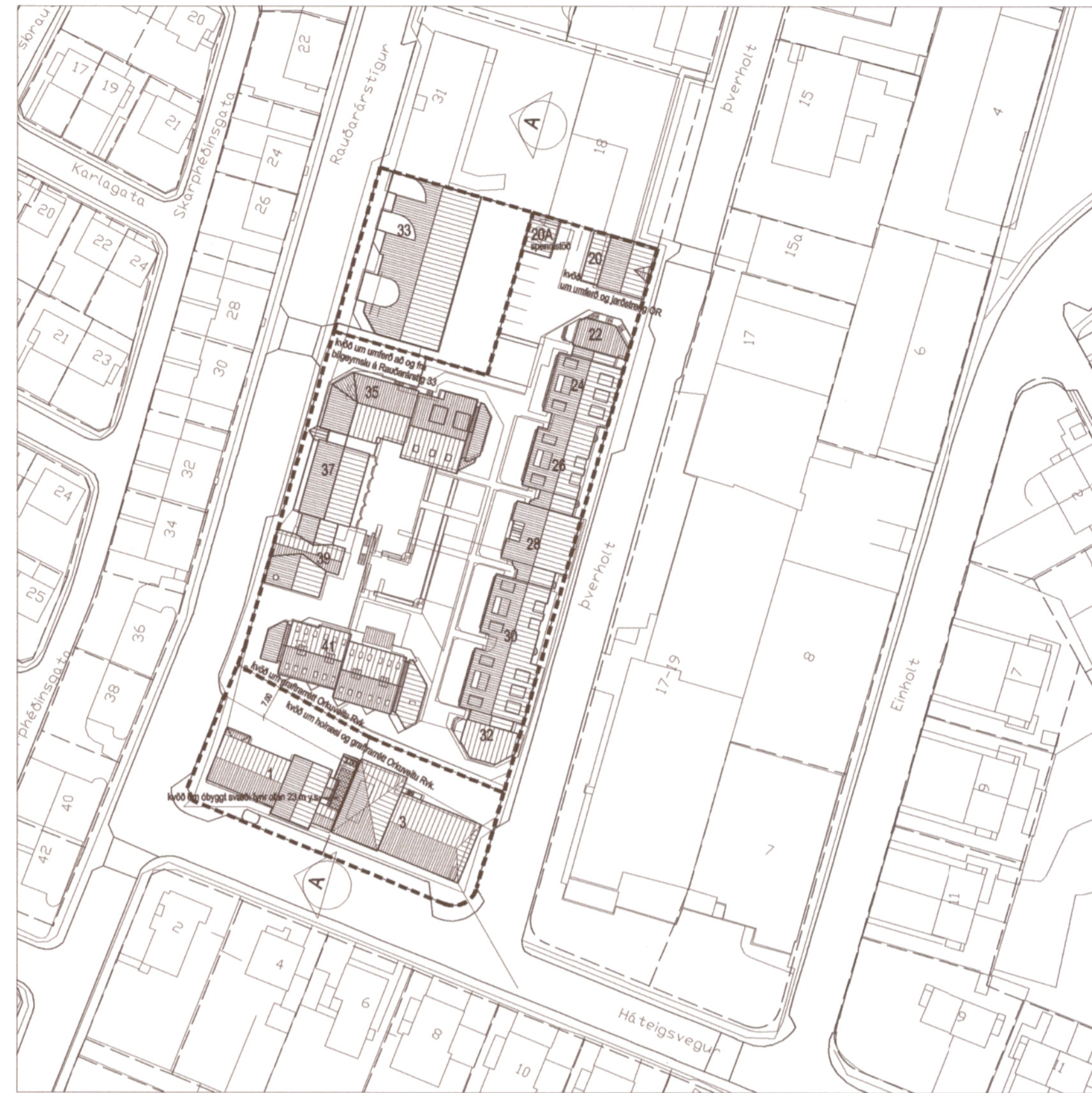


REYKJAVÍKURBORG

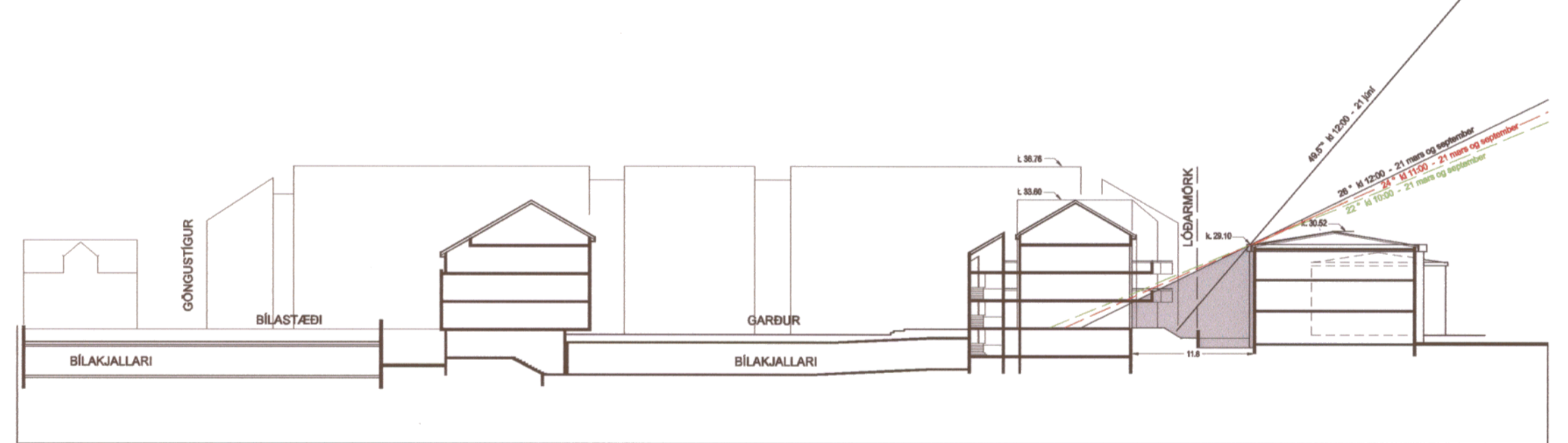


NÚVERANDI ÁSTAND MKV. 1:1000



DEILISKIPULAGSTILLAGA MKV. 1:1000

RAUÐARÁRSTÍGUR GÖTUMYND MKV. 1:500



NÚVERANDI KENNISNIÐ A - A MKV. 1:500



HÁTEIGSVEGUR GÖTUMYND MKV. 1:500

REITUR 1.244.2



DEILISKIPULAGSTILLAGA MKV. 1:1000

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir því að reiturnir sé að mestu fullbyggðir og að nýbyggingar, vöbyggingar eða hækkun húsa fari ekki upp í núverandi hæð húsa.

Á reitnum verður áfram blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu. Taka skal mið af ríkjandi þakformum eins og þau eru nú á reitnum. Minni háttar þröngingur, svo sem bygging kvísla og sveislakýla eru heimilðar í samræmi við byggingarnefnd.

Samkvæmt húskönnun er lagt til að Rauðarárstíg 39, gamla keilíshúsi nýji verndar í grænum flokki (verndun 20, aldar byggingar) vegna listræna og sögulegs gildis. Við hönnun breytinga þessa ber að sjna sérstaka aðgæta.

Heimilt er að byggja ofan á húsi Háteigsveg 3 eins og fram kemur á skilmálatækninu og breyta því í íbúðir. Þar eru kvíslar heimilðar á suðurhlíð.

skv. lóðum 16 og 17 í græn nr. 79 í byggingarnefnd. Á norðurhlíð eru einangra heimilðir lítil kvísl á þeim húsa húsinu sem er lagl og háðtýpt er 13 m. Ekki eru heimilðir kvíslar á vestari húsa húsinu þar sem háðtýpt er 16 m.

Á reitnum er nýtt þétt byggð og því er mikilvægt að vanda til hönnunar lóða og alla umhverfis írman við byggingar þar sem eru innkeymslur á bílastæði, aðkomuleikr, gönguleikr og leiksvæði á reitnum. Þessa hönnun skal samræma innviðis milli lóða þannig að hest bæði byggingum sem fyrir eru og byggingum sem breytt er.

Kvóð er á lóðinni Rauðarárstíg 35 um umferð til og frá bílagæmslu Rauðarárstígs 33 og um umferð og jarðstrang að spennistöð Þverholt 20A frá Þverholti. Á norðurmörkuð lóðanna Háteigsvegur 1 og 3 er kvóð um hol-ræsi og grafrætti Orkuveitu Reykjavíkur. Á suðurmörkuð lóðanna

Rauðarárstígs 41 er kvóð um grafrætti Orkuveitu Reykjavíkur. Við allar framkvæmdir skal gæta þess að göngusvæði skertist ekki og aðgengi gangandi vegfaranda sé tryggt.

Ljóst er að hávaði við íbúðir í miðbæginu og jafnvæðum verður í einhverjum tilvikum meiri en eðlilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun íbúðarsvæðis og þröngingur á eldra húsnæði skal leitast við að halda þögningum af völdum hávaða í lóðum þannig að þeim aðgerðum sem tekiar eru.

Gert ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði fyrir hverja 50 m² í núverandi og fyrirhugaðri notkun annari en búsetu. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð óháð stærð. Hægt er að grafa ákveðið gjald í bílastæðisjóð ef ekki er hægt að koma fyrir bílastæði á lóð. Ef um nýbyggingar er að ræða má gera ráð fyrir að gera þar bílagæmslur í kjallara.



ÞVERHOLT - GÖTUMYND MKV. 1:500

NÚVERANDI ÁSTAND										DEILISKIPULAGSTILLAGA									
Heiti	Nr.	Notkun	Lóð m ²	Fjöldi hæða	Bygg. megn m ²	Nýtingarhlutf.	Byggingarár	Athugasemdir	Heiti	Nr.	Notkun	Lóð m ²	Fjöldi hæða	Bygg. megn m ²	Nýtingarhl.f.	með bílag.	Athugasemdir		
Rauðarárstígur	33	Verslun/þjónusta/íbúðir	1161	4	2270,6	1,96	1991	Án bílajakjallara	Rauðarárstígur	33	Verslun/þjónusta/íbúðir	1161	4	2270,6	1,96	2,45	Efta hæðin rishæð		
Rauðarárstígur	35	Verslun/þjónusta/íbúðir	5619	4	788,1	1,86	1997	Egilsborgir	Rauðarárstígur	35	Verslun/þjónusta/íbúðir	5619	4	788,1	1,86	2,31	Efta hæðin rishæð		
Rauðarárstígur	37	Verslun/þjónusta/íbúðir	4	4	1796,1		1991	tilheyir Egilsborgum	Rauðarárstígur	37	Verslun/þjónusta/íbúðir	4	4	1796,1			Efta hæðin rishæð		
Rauðarárstígur	39	Verslun/þjónusta/íbúðir	4	4	686,6		1930	tilheyir Rauðarárstíg 35	Rauðarárstígur	39	Verslun/þjónusta/íbúðir	4	4	686,6			Efta hæðin rishæð		
Rauðarárstígur	41	Verslun/þjónusta/íbúðir	4	4	1581,1		1987	tilheyir Rauðarárstíg 35	Rauðarárstígur	41	Verslun/þjónusta/íbúðir	4	4	1581,1			Efta hæðin rishæð		
Þverholt	20	Einbýlishús	2	2	365,6		1965	tilheyir Rauðarárstíg 35	Þverholt	20	Einbýlishús	2	2	365,6			Tveir hæðir og rishæð		
Þverholt	20a	Spennistöð	1	1	49,2		1969	tilheyir Rauðarárstíg 35	Þverholt	20a	Spennistöð	1	1	49,2					
Þverholt	22	Íbúðir	4	4	678,2		1969	tilheyir Rauðarárstíg 35	Þverholt	22	Íbúðir	4	4	678,2			Efta hæðin rishæð		
Þverholt	24	Íbúðir	5	5	1001,5		1990	tilheyir Rauðarárstíg 35	Þverholt	24	Íbúðir	5	5	1001,5			Efta hæðin rishæð		
Þverholt	26	Íbúðir	5	5	891,5		1989	tilheyir Rauðarárstíg 35	Þverholt	26	Íbúðir	5	5	891,5			Efta hæðin rishæð		
Þverholt	28	Íbúðir	5	5	891,5		1989	tilheyir Rauðarárstíg 35	Þverholt	28	Íbúðir	5	5	891,5			Efta hæðin rishæð		
Þverholt	30	Íbúðir	5	5	1040,9		1989	tilheyir Rauðarárstíg 35	Þverholt	30	Íbúðir	5	5	1040,9			Efta hæðin rishæð		
Þverholt	32	Íbúðir	4	4	686,7		1989	tilheyir Rauðarárstíg 35	Þverholt	32	Íbúðir	4	4	686,7			Efta hæðin rishæð		
Háteigsvegur	1	Verslun/Skrifstofur	864	3	1058,6	1,22	1952		Háteigsvegur	1	Verslun/þjónusta/íbúðir	864	3	1058,6	1,22		Efta hæðin rishæð		
Háteigsvegur	3	Verslun/Skrifstofur	811	3	1374,4	1,89	1978		Háteigsvegur	3	Verslun/þjónusta/íbúðir	811	4	1600	1,97		Efta hæð inndregin rishæð		
			6.455		15.161	1,79						8.455		15.386	1,82				

FYRIR DEILISKIPULAG

SKILMÁLATAFLA DEILISKIPULAGS

GREINARGERÐ

NÚVERANDI ÁSTAND

STADSETNING, STÆRÐ OG AFMÖRKUN
 Reitur 1.244.2 afmarkast af Háteigsvegi að sunnan, Rauðarárstíg að vestan, Þverholti að austan, en til norðurs nær hann að norðurmörkuð lóðanna Rauðarárstígs 33 og Þverholt 20 og 20A. Í norðri er Hlekkur, tog með ýmsa þjónustu, en í suðri er útvísar- og menningarsvæði Miklatún. Svæði deiliskipulagstillagunar er afmarkað út í milliúna gata og er um 1,1 ha en samantólg heildarstærð lóða er alls 6.456 m².

Reiturnir er á jafri miðborgar og er fjallað sérstaklega um hverfið allt í vinnu að þróunarmarkmiðborgarinnar, sem miðlægt svæði út að bæti og aukna byggð og starfsemi miðborgarinnar. Landdröktun á reitnum skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er íbúðarsvæði. Nýlega var nýtt deiliskipulag á fyrirkomulagi umferðar á, og í næsta umhverfi Hlekkur samþykkt í borgarsjóð.

Í vinnu er deiliskipulag reita í næsta nágrenni. Tilgaga að nýju deiliskipulagi við Þverholt og Einholt hefur verið kynnt fyrir hagsmunasáttum og hefur verið auglýst í samræmi við skipulags- og byggingarlög. Jafnframt er hafin vinnu við gerð nýs deiliskipulags á þjórum reitum við Hlekkur og í Rauðarárstíg, Lögreglustöðvænt, Skúlagarði, Tryggingastofnunarmat og KB bankamat. Ráðgjert er að lögur þar verið kynnt fyrir hagsmunasáttum fyrir hluta árs 2006. Vinnu við nýtt deiliskipulag þessara reita sem og þess reita, sem hér er til umfjöllunar, er hluti stæra verkefnis sem kallað er Hlekkur plús, sem miðar að því að gera öllu svæðinu umhverfis Hlekkur til góða, bæði hvað varðar gæði byggingar og mannlís á svæðinu.

FORSAGA
 Það svæði sem reitur 1.244.2 tæst til, þ.e. Rauðarárstíg og Hlekkur, hefur tekið miklum breytingum, bæði hvað varðar samþöngur og starfsemi síðustu 100 árin. Þóttvíli Reykjavíkur teygð sig fyrst austur yfir Hringbraut, nú Snorra-braut, meðfram Laugavegi er hún Laugavegur 126-144 voru byggð upp úr 1925. Góðari atvinnustærfermi hefur verið á undanhlíð á öllu svæðinu og hefur verið gert ráð fyrir skrifstofum og íbúðarsvæði í öllum að nýju deiliskipulagi næstu reita.

Hátímán J. Hátímán stofnaði út- og gæðingjagæðina þar til árið 1928. Árið 1930 hó hann byggja mikil úrgerðir við Rauðarárstíg 39, sem hó tæst vera númer 35. Þar til hafi mikil umvof frá til 1932, er hún var samnefnd Ógerð Egils Skallagrimssonar. Árið 1967 flutti Ógerð Egils alla starfsemi sína af Hátímán ím á Rauðarárstíg og var þar starfsemi stærsta Ógerð á landinu fram til ársins 1985 er Ól starfsemi Ógerðarinnar var flutt ím á Götólá. Þá hótt bygging mikils meilíhúða íbúðarsvæðna sem nú stænda á reitnum og kallaðar hafa verið Egilsborgir og tilheyra löðinni Rauðarárstíg 35. Til löðarinnar teljast Rauðarárstígur 37, 39, og 41 og Þverholt 20-32, jafnar lóðar.

HELUSTU ENKINN
 Byggingin á reitnum er að mestu þriggja til fjögurra hæða randbyggingar með rishæð og undir þeim eru bílagæmslur. Að mestum hluta eru þetta nýleg fjölbýlishús bygg um og eftir 1988, svo nefndar Egilsborgir. Velgæmsla starfsemi á reitnum fyrir utan íbúðarsvæðið, eru gíshæimill og hótel.

RAUÐARÁRSTÍGUR 33
 Húsið er fjögurra hæða fjölbýlishús byggt árið 1991 hönnað af Kristni Ragnars- sýni arkitekt. Því er 21 íbúð, verslunarsvæði og fyrsta hæð og bílajakjallari með 35 bílastæðum.

RAUÐARÁRSTÍGUR 35 "EGILSBORGIR"
 Egilsborgir eru á lóðunum Rauðarárstíg 35, 37, 39 og 41 og Þverholt 20-32, jafnar lóðar. Þær eru hannaðar af Teiknistofnun RÖÖÍ árið 1985 og byggðar á árunum 1986-1997. Húsin við Rauðarárstíg eru 3 til 4 hæðir en við Þverholt eru þau að allt að 4 hæðir með 5. hæð í risi. Rauðarárstíg 39, gamla keilíshús Ógerðarinnar, var byggð árið 1930 samkvæmt uppráttum Þorleifs Eyjólfssonar. Það er eini hluti Ógerðarinnar sem enn stendur og er nú hluti Ógerðarinnar. Þverholt 20 er tvíflýti hús með rishæð byggð árið 1934 samkvæmt uppráttum Guðgeirs Guðjónssonar. Þar voru áður skrifstofur Ógerðarinnar en er nú skráð einbýlishús sem í er rekkið gíshæimill. Bak við það er Þverholt 20A sem er spennistöð Orkuveitunnar og er með sérstakri afmörkun lóðar ofan á bílajakjallara samkvæmt samþykktu löggu Borgarskipulags dagsettri 11.01.1995.

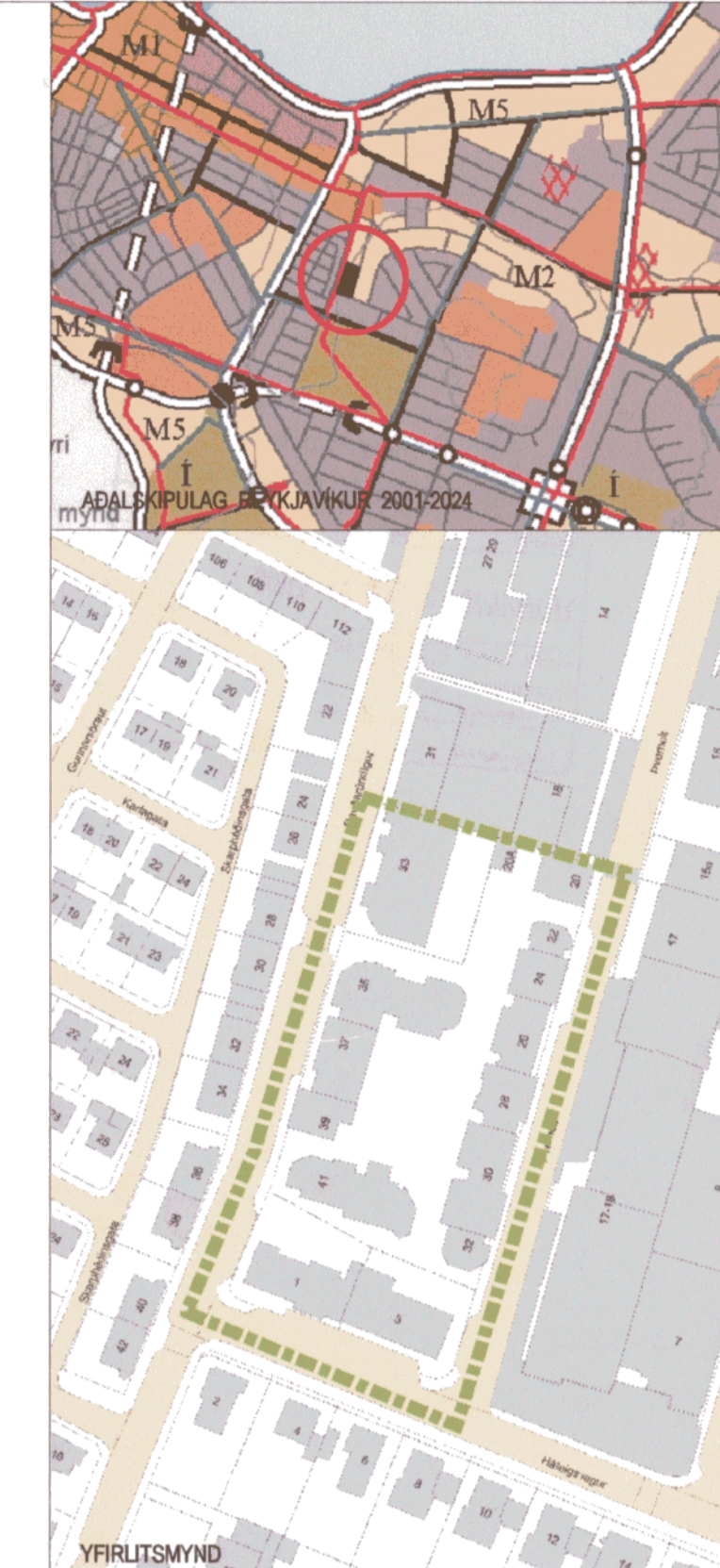
HÁTEIGSVEGUR 1 (Aþótek Austurbæjar)
 Húsið er tvíflýti hús með rishæð sem upphalla byggj sem stakstætt hús árið 1952 samkvæmt teikningum Eiríks Einarssonar og Sýrðar Guðmundssonar frá árinu 1951. Árið 1989 var byggð vöbygging við austurgá þess samkvæmt uppráttum Njardar Geiraldar arkitekts. Í húsinu eru leiknastofur og þar var til skamma tíma lyfjábóð.

HÁTEIGSVEGUR 3
 Húsið er þrjú hæðir með valmáskri, byggð árið 1978 samkvæmt uppráttum Teiknistofnunar Arníla í sem skrifstofu- og verslunarsvæði. Það er byggð að lóðarmörkuð Háteigsvegur 1. Heimilt er að breyta því í fjölbýlishús.

BYGGDIN UMHVERFIS REITINN
RAUÐARÁRSTÍGUR
 Vestan við Rauðarárstíg eru gömul fjölbýlishús í mismunandi fátökumlagi. Þau eru tvær hæðir með kjallara og risi og í þeim eru líta íbúðir.

ÞVERHOLT
 Austan við Þverholt er deiliskipulagstillaga í augljúgu þar sem gert er ráð fyrir 3-5 hæða fjölbýlishúsum með inndreginni 6. hæð.

HÁTEIGSVEGUR
 Háteigsvegurinn er vinsæl íbúðargata með stórum 3ja og 4ja hæða stak- stæðum íbúðarsvæðum frá því eftir stíð. Næst við götuna, gegnt Háteigsvegi 1 og 3, er nýtingarhlutfall löðanna frá 0,36 til 0,72.



SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR
- LÓÐARMÖRK
- HÆÐIR/KJALLARINÝTANLEGT RIS
- HÆÐIR/KJALLARI
- FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- FJÖLDI BÍLAKJALLARA Í BÍLAGEYMSLU
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- HÚSNÚMUR
- KVÓÐ UM GÖNGUTENGL
- GÖNGUSTÍGUR
- INNKEYRSLA Í BÍLGEYMSLU

SAMÞYKKTIR:
 AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 2. JUNÍ 2006.
 DEILISKIPULAG HATTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIB SKV. 25 GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 731987 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGSRAÐI 23. MARS 2006.
 OG Í BORGARRÁÐI ÞANN 23. MARS 2006.
 DEILISKIPULAG HETTA VAR AUGLÝST 31.3 TIL 12.5.2006
 Steinn Baldur Óskarsdóttir

REITUR 1.244.2

DEILISKIPULAGSTILLAGA
 sjá skýringamynd 102

teiknistofnan viðhlíð 45
 105 REYKJAVÍK
 sími: 588-8630 fax: 968-5530 www.sinnet.abinn.is

101

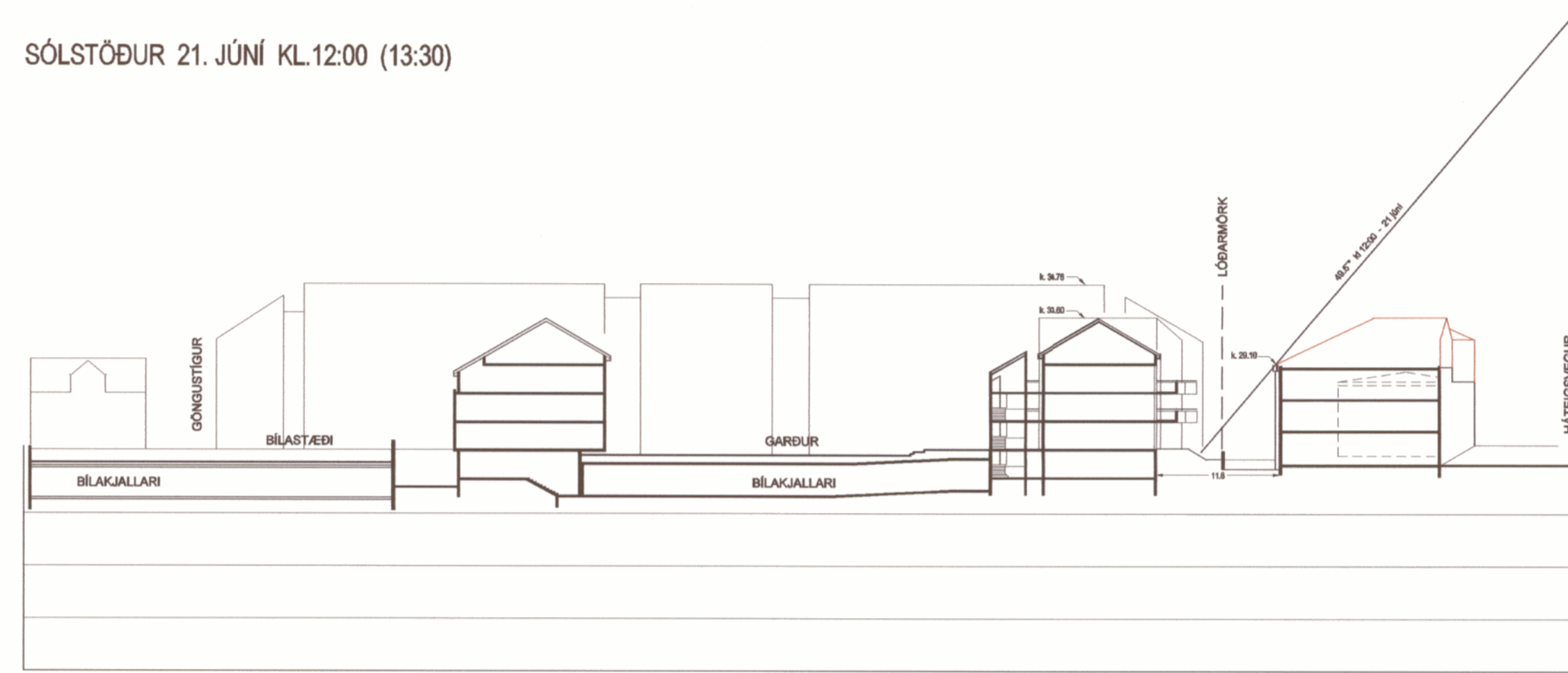
hannað: ATH KM
 teiknað: ATH KM DJ LU
 kvæmt: 1:1000 og 1:500
 daga: 03.03.2006

ALÞINA THORÐARSON
 arkitekt / hönnu
 landlögurarkitekt lla

netfang: althina@sinnet.is
 netfang: kaemmi@sinnet.is

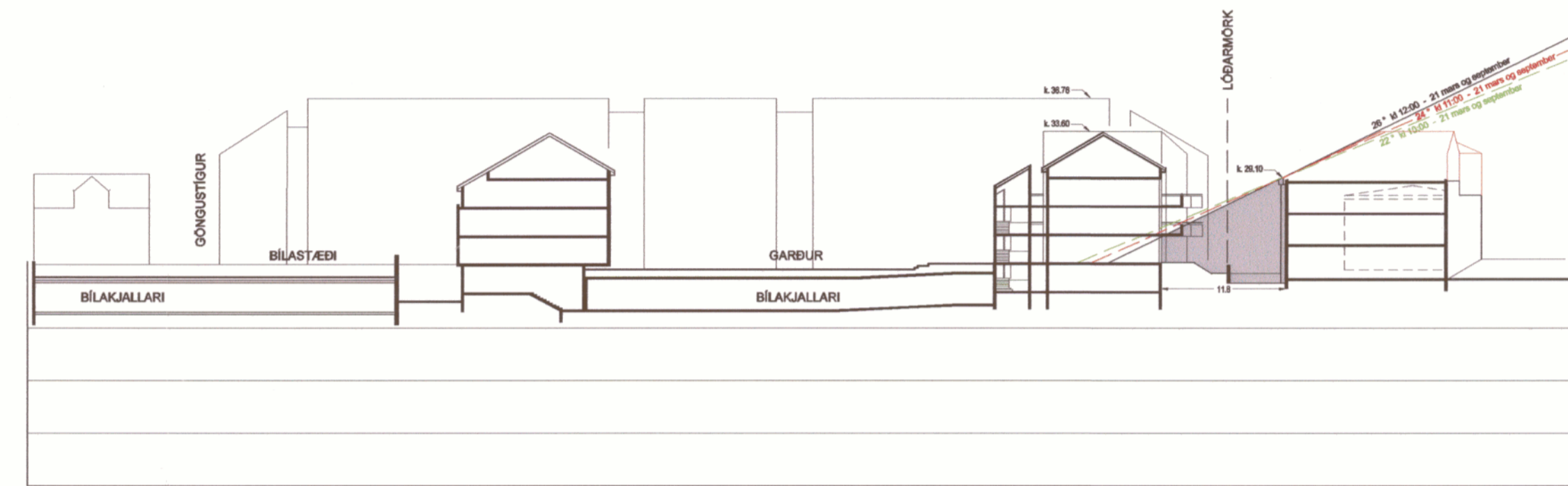
REYKJAVÍKURBORG
 SKIPULAGS- OG BYGGINGARSTYRI
 Borgartúni 3, 105 Reykjavík, s. 583-2340, fax 562-3219

SÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ KL.12:00 (13:30)

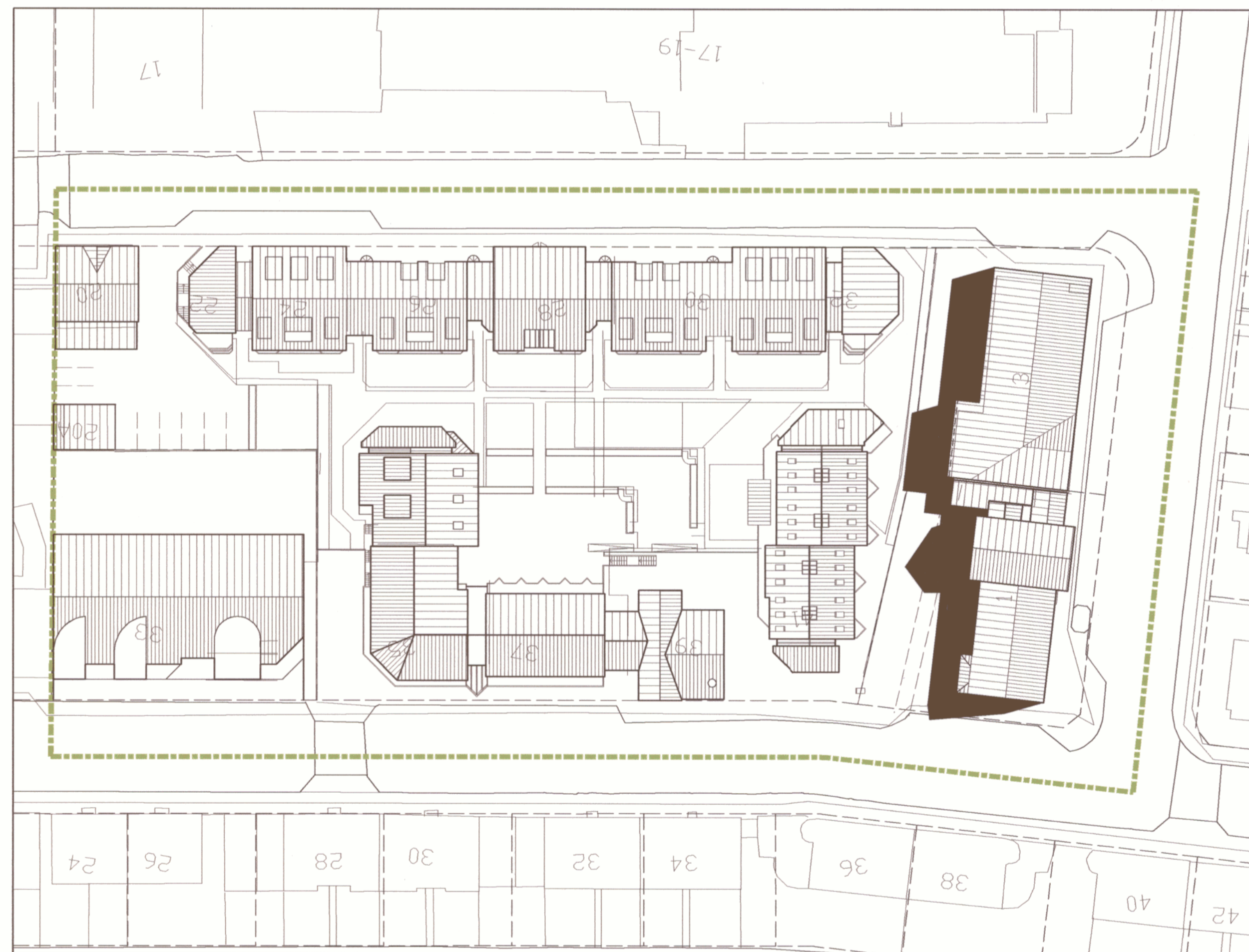


KENNISNIÐ A-A MKV. 1:500

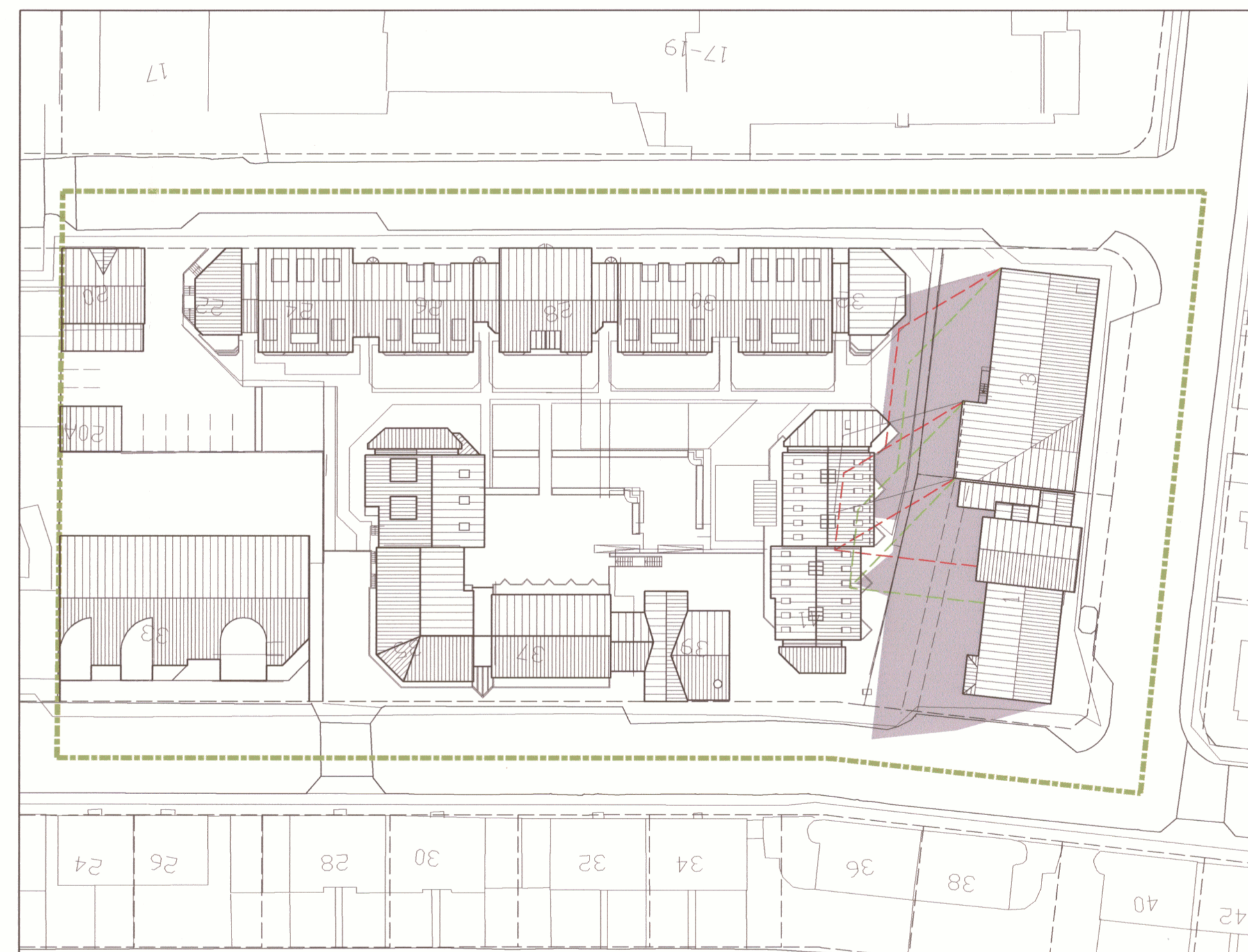
JAFND/EGUR 21. MARS KL. 12:00 (13:30)



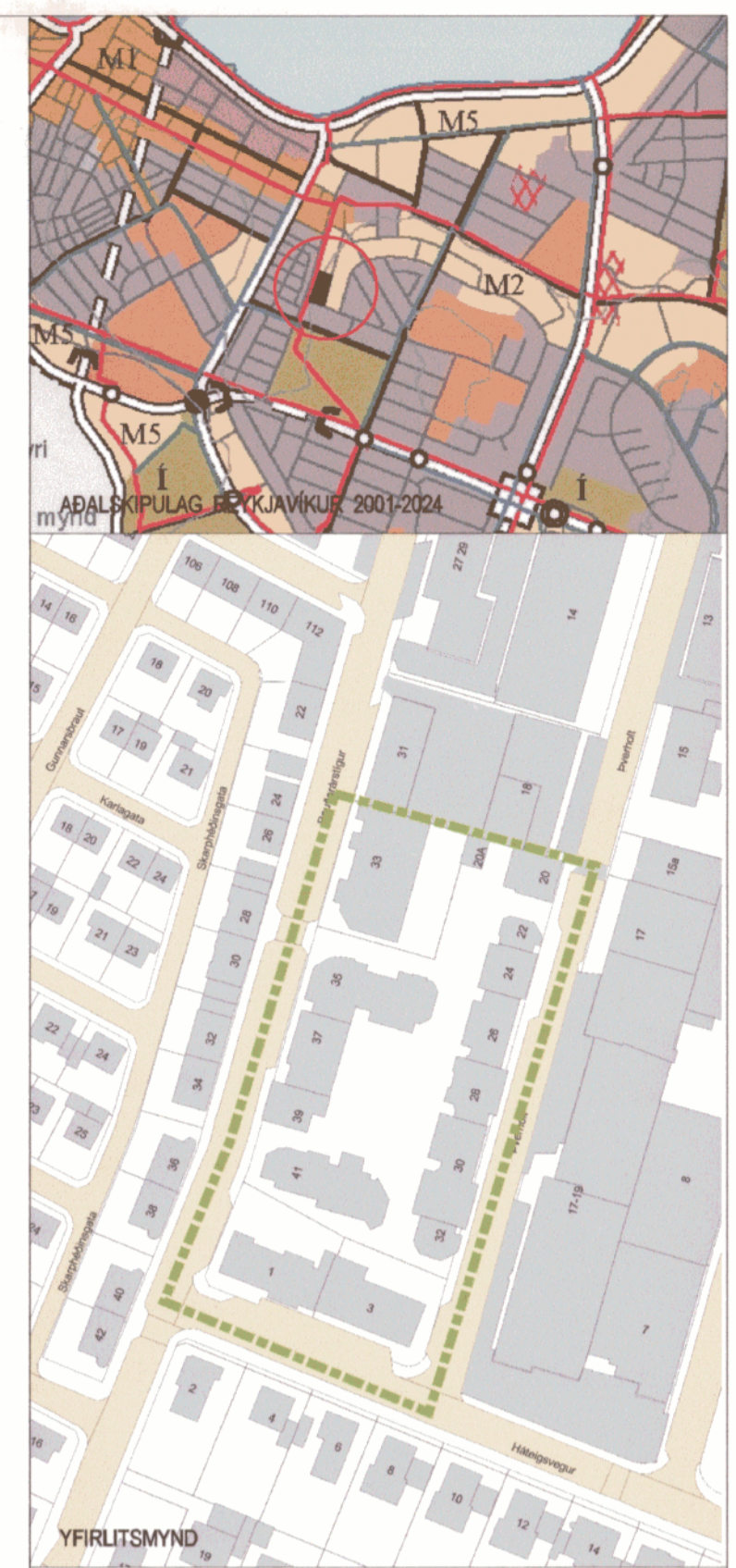
KENNISNIÐ A-A MKV. 1:500



GRUNNMYND MKV. 1:500



GRUNNMYND MKV. 1:500



SAMÞYKKIR
 AUGLÝSING UM GILDTÖKU DELISKIPULAGSINS VAR BIRT
 Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 9. júní 2006
 DELISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERÐ SKV. 25 GR.
 SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1987 VAR SAMÞYKKT Í
 SKIPULAGSRÁÐI ÞANN 15. mars
 OG Í BORGARRÁÐI ÞANN 23. mars 2006
 DELISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST 31.3. TIL 12.5. 2006
Skemman Keldis Óskarsdóttir

REITUR 1.244.2
 Skýringamynd - skuggavarp

teiknistofan víðihlið 45
 105 REYKJAVÍK
 síni: 588-8830 fax: 588-5530 www.simmet.albina.is

102
 hönnuð: ATÞ HÍM DU UÚ
 kvædd: 1.10.00 og 1.500
 daga: 03.03.2006
 breytt:

ALBINA THORÐARSON netfang: albina@simmet.is
 KJARTAN MOGENSEN netfang: kaem@in.is
 landlagarklekt flís

REYKJAVÍKURBORG
 SKIPULAGS- OG BYGGINGARÁRÁÐ
 Borgartúni 3, 105 Reykjavík, s. 563-2340, fax 562-3219