



Reykjavík 10.03.2021

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 10. mars 2021 varðandi eftirfarandi mál.

**Hringbraut 116/Sólvallagata 77 - Bykoreitur**

Lögð fram umsókn Plúsarkitekta ehf. dags. 1. mars 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Bykoreits vegna Hringbrautar 116/Sólvallagötu 77. Í breytingunni felst færsla á innkeyrsla í bílakjallara og minniháttar breytingar tengdar því, samkvæmt uppdr. Plúsarkitekta ehf. dags. 4. mars 2021.

Birkir Ingibjartsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

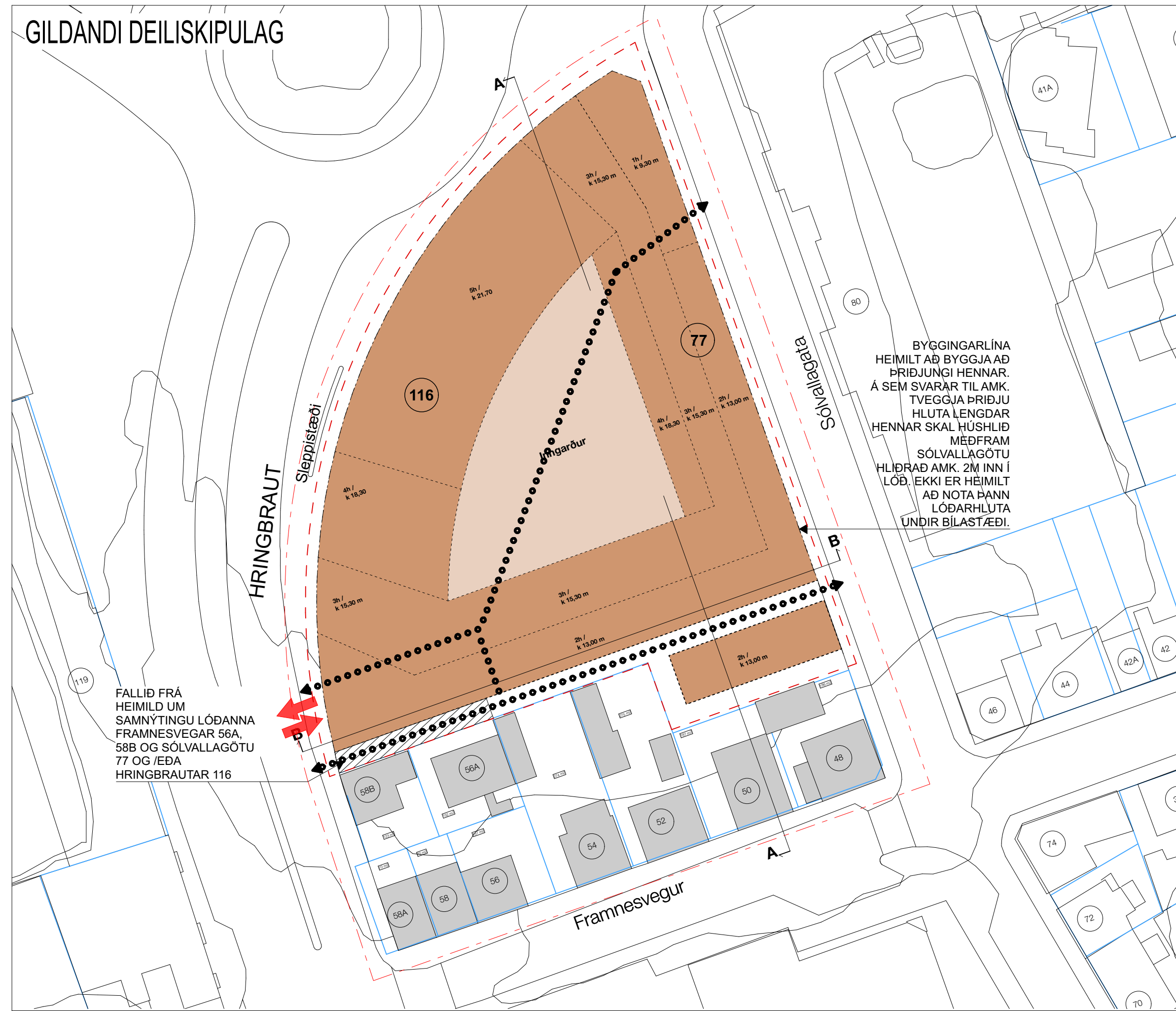
*Glóey Helgudóttir Finnsdóttir*

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

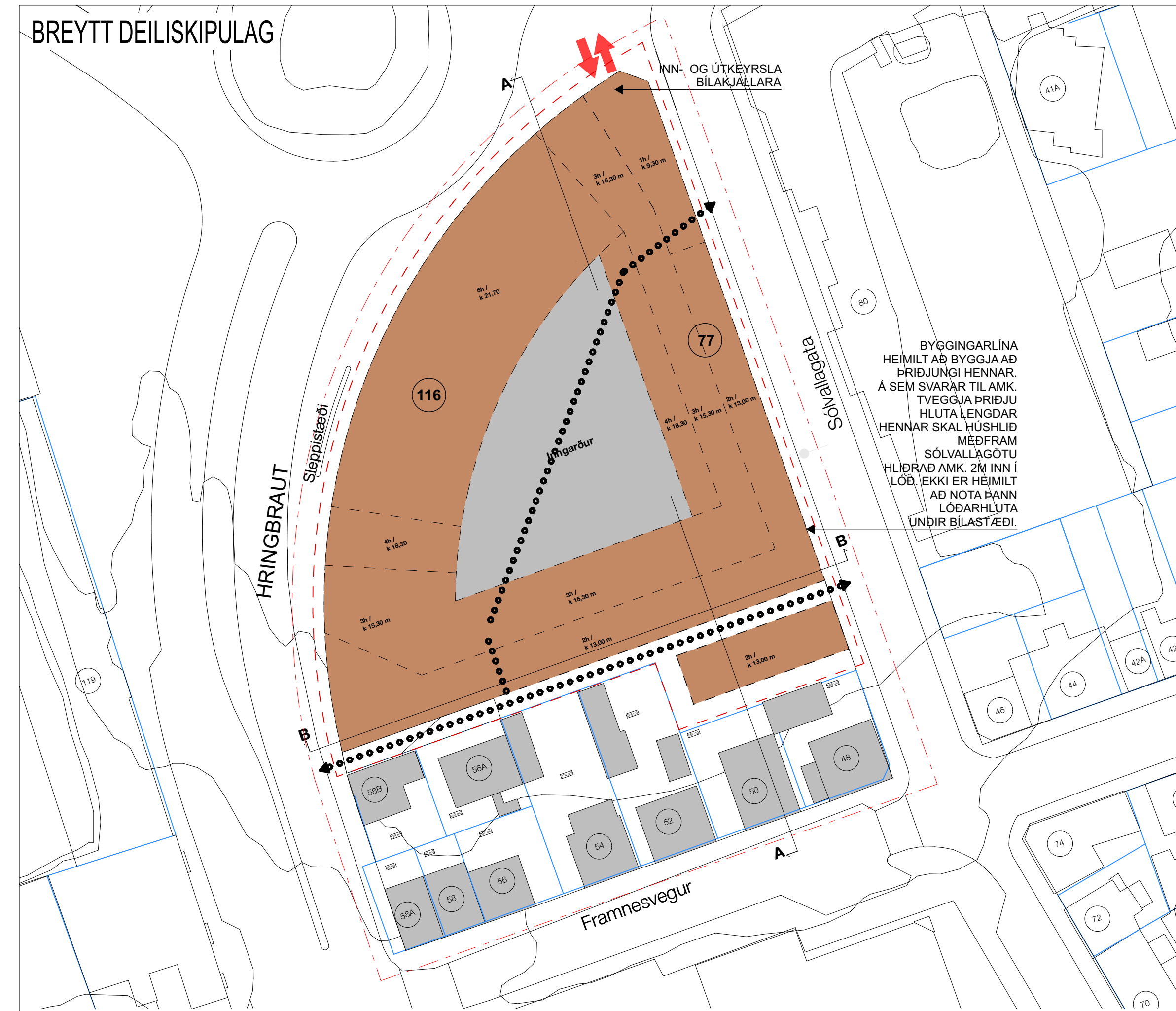
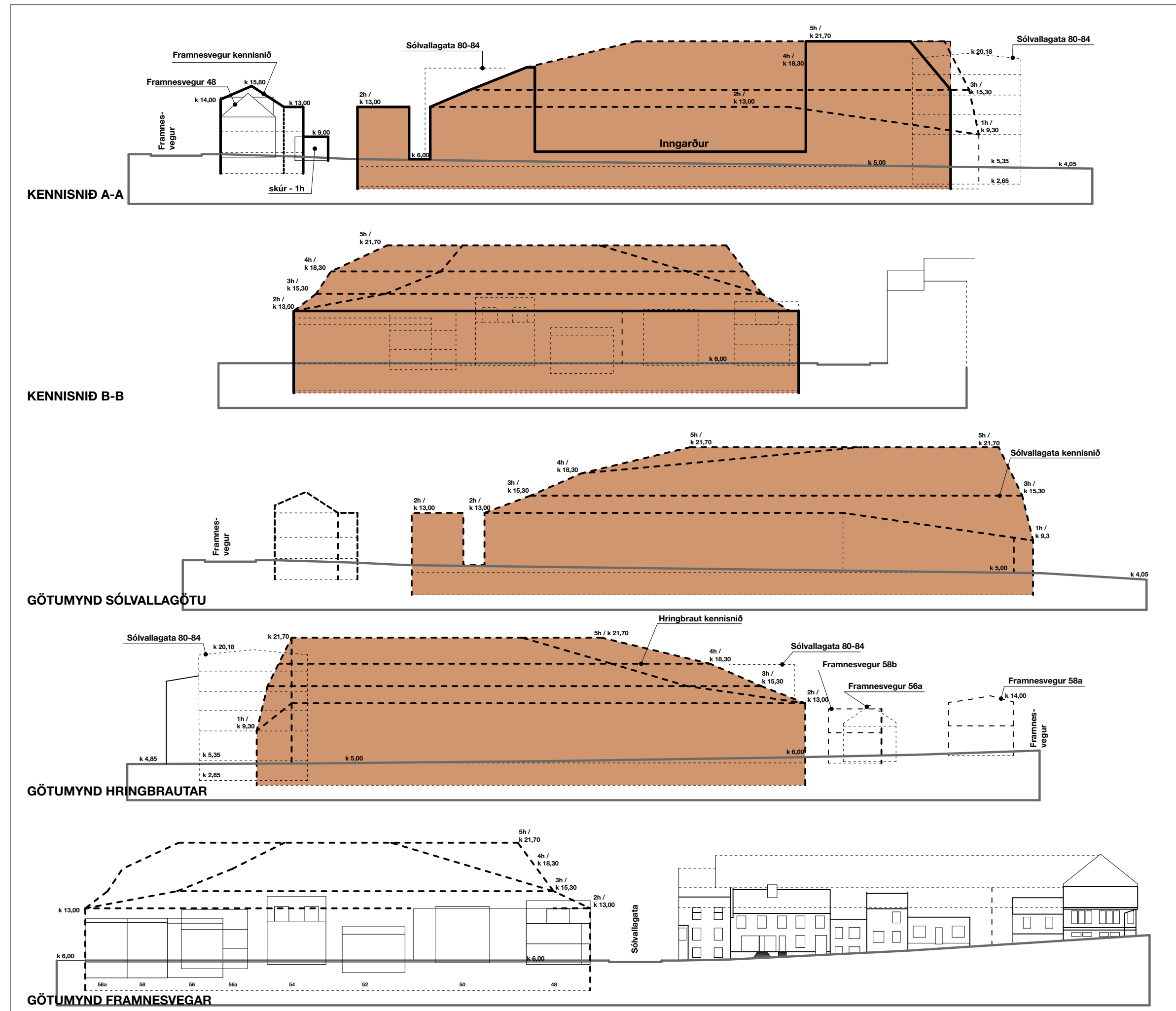
Fylgiskjal: uppdr. Plúsarkitekta ehf. dags. 4. mars 2021.



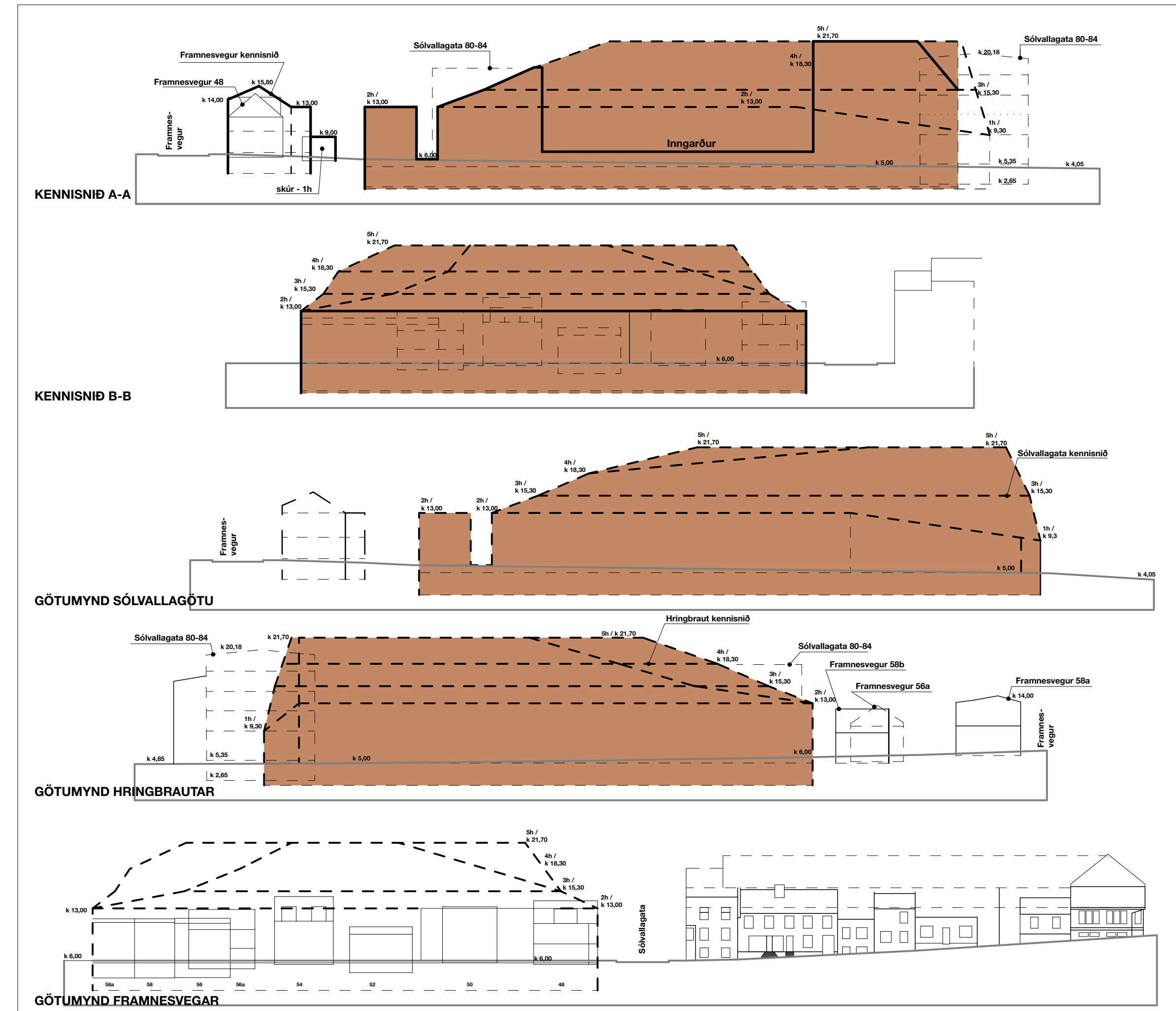
# STEINDÓRSREITUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUTAR 116



KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - BREYTT DEILISKIPULAG



KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - BREYTT DEILISKIPULAG



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

## Eftirfarandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:

- Inn- og útkeyrsla í bilakjallara flutt frá Hringbraut að Na-horni lóðar við Ananaust.
- Breytt mörk byggingarhúps á 4.hæð og 5.hæð. (Sjá breytingu á deiliskipulagupprætti, kennisniði A-A og götumynd Hringbrautar)
- Svallar megi ná út fyrir byggingarreit á 2 hæða húsum syðst á lóð við Sólvallagötu.
- Hámarksfjöldi bilastæða hækkaður í 90
- Byggingamagn helst óbreytt

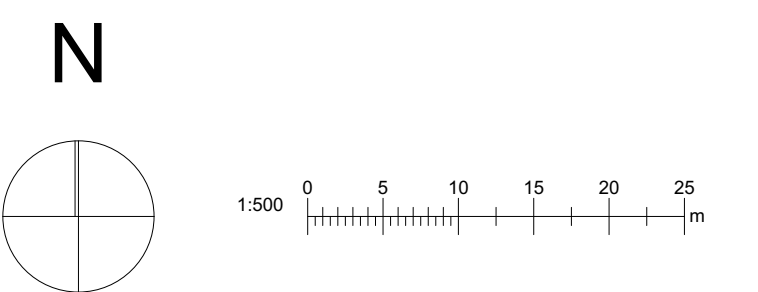
## SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- - - SVÆÐI SEM BREYTINGAR NÁ TIL
- LÖÐAMÖRK
- X M2 STÆRÐ LÓÐAR Í FERMETRUM
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- HÚSNÚMÉR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- ↔ INN- OG ÚTKEYRSLA Á LÖÐ EÐA Í BILASTÆÐAHÚS
- KVÖÐ UM GÖNGUMFERÐ (staðsetning gönguleiða inn í og um inngarð er aðeins leiðbeinandi en ekki bindandi)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.



## +Arkitektar

STEINDÓRS-REITUR / staðgreinir 1.138.1  
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur  
Reykjavík  
Deiliskipulag

dags. 04/03/2021  
mkv. 1:500  
teikning: 1



# STEINDÓRSREITUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUTAR 116

## GREINAGERÐ - GILDANDI DEILISKIPULAG

<b>BYKÓ-REITUR</b> BYKÓ-reitur markast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu.
Staðgreinir reitsins er : 1.138.1 .

**NÚVERANDI ÁSTAND**  
Á norðurhluta reitsins standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með mikilli lofthæð . Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði/kantstæði meðfram húshlið í Sólvallagötu.

**DEILISKIPULAG – MARKMIÐ / MEGINHUGMYND**  
Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir heildarmynd borgarhlutans, fylgir í hálfkláraðar götumyndir og verður eftirsóknarverð til íbúðar. Áhersla er lögð á að nýbyggingar aðlagi sig eldri byggð og staðhättum. Meginhugmynd skipulagsins er að móta randbyggð um skipulagsreitinn með opnum inngarði, sem fellur að byggðarmynstri borgarhlutans. Nýbygging meðfram Hringbraut lokar göturými hennar til norðurs og kallast á við húsaraðirnar vestan Hringbrautar og nyrst á Sólvallagötureit. Nýbyggingar meðfram Sólvallagötu munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingu að Sólvallagötu 80. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir þéttingu íbúðabygðar á svæði merkt þ8 Byko-lóð. Gert er ráð fyrir allt að 84 íbúðum á svæðinu. Í takt við stefnumörkun AR 2010-2030 um "aðalgötur" er gert ráð fyrir verslun og þjónustu við Hringbraut og Ánanaust.

**SKILMÁLAR – LÓÐIR AÐ FRAMNESVEGI**  
Breyting deiliskipulags nær aðeins til hluta gildandi deiliskipulags, eða lóðar Sólvallagötu 77 skv. gildandi deiliskipulagi. Ekki er heimilt að sameina byggingarrétt á lóðunum Framnesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggingarrétti á lóð Sólvallagötu 77. Að öðru leiti standa skipulagsskilmálar gildandi deiliskipulags fyrir lóðir við Framnesveg innan skipulagssvæðisins.

**SKILMÁLAR – SÓLVALLAGATA 77**  
Á lóðinni er markaður byggingarreitir og kennisnið. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 84 íbúðir, auk bílastæða meðanjarðar, eða í kjöllurum – að ölu eða hálfu leyti niðurgrofnum. Landnotkun skipulagssvæðisins er skilgreind samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu við *"aðalgötur"*. Samkvæmt því eru Hringbraut og Ánanaust skilgreindar sem aðalgötur og þar er því "heimil fjölbreyttari landnotkun, þótt grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðasvæði. Hér er einkum um að ræða starfssemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta". Samfélagsþjónusta er heimiluð í kjarna við Sólvallagötu, þar sem rúmast getur studd búseta fyrir fátæða.

Á lóðinni verður heimilt nýtingarhlutfall allt að 2.0 (miðað við A-fermetra ofanjarðar). Inn- og útkeysla bíla í bílakjallara verður frá Hringbraut.

Byggingarnar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 5,0 / upp í kóta 21,70 - tvær hæðir syðst á lóðinni að húsabyrpingu við Framnesveg og að gangstéttarbrún meðfram Sólvallagötu, allt að fimm hæðir við Hringbraut en læskki sig að hornum beggja vegna, niður í eina hæð við Sólvallagötu, kóta 9,3 , en tvær í átt að Framnesvegi, kóta 13. Lyftuhúss geta náð upp fyrir hámarkskóta.

Heimilt er að hækka byggingar aflíðandi eða í þrepum þegar innar dregur í lóðina frá Sólvallagötu og þyrpingu við Framnesveg skv. kennisniði. Leiðbeinandi staðsetningar fyrir innganga eru sýndir á skýringarmyndum.

Leyfilegt er að svalir nái út fyrir lóðarmörk (1,6m) á byggingu sem stendur við Hringbraut.

Kennisniði er ætlað að tryggja aðlögun að þyrpingu smágerðra húsa við Framnesveg og taka tillit til skuggavarps að byggingu austan Sólvallagötu og í garði sem mótaður verður á lóðinni.

Byggt skal að götu og byggingar skulu fylla götumynd Hringbrautar og ramma þannig inn reitinn. Gert er ráð fyrir lækkun massa að lægri byggð við suðurenda lóðar og að horni Sólvallagötu.

Byggingarlína er meðfram Sólvallagötu : Heimilt skal að byggja að henni á allt að þriðjungi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þriðju hluta lengdar byggingarlinnunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. 2m inn í lóð frá línunni. Ekki er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshliðar og gangstéttar sem bílastæði. Hæð húss í byggingarlínu má hæst vera k. 13,00, en má hækka frá byggingarlínu inn í lóðina skv. kennisniði.

Gera þarf grein fyrir mótvægisáðgerðum við hönnun húsanna sem miða að því að brjóta niður styrk vinds frá Ánanaustum og Eiðsgranda.

**HLJÓÐVIST**  
Þau gögn sem fyrir liggja benda til þess að hjóðstíg sé yfir mörkum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 við þær hliðar húsa sem snúa að umferðargötum.

Skipulagssvið hefur veitt heimild til undanþágu frá reglugerð um hávaða og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 þar sem fram kemur að hjóðstigið utan við glugga a.m.k. einnar hliðar íbúðar skuli vera LAeq ≤ 50 dB, þ.e. að íbúðin skuli hafa hjóðlata hlíð. Allar íbúðir á reitnum munu ymist uppfylla kröfur reglugerðar nr. 724/2008 eða kröfur undanþágunnar. Leyft er að nota undanþágu C í staðli um hjóðvist. Niðurstöður útreikninga á hjóðstigi má sjá í greinargerð og fylgiskjalinu Deiliskipulag á BYKO reit, EFLA verkfræðistofa.

**ÍBÚDAGERÐ**  
Engin ein íbúðagerð skal fara yfir 35% af hlutfalli íbúða á reitnum.

**BÍLA OG -HJÓLASTÆÐI**  
Bíla- og hjólastæði skulu ákvarðast út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar (sjá: Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 2018) Að hámarki 85 bílastæði og að lágmarki 176 hjólastæði.

## GREINAGERÐ - BREYTT DEILISKIPULAG

<b>REITURINN</b> Steindórs-reitur markast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu.
Staðgreinir reitsins er : 1.138.1 .

Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn sem samþykkt var í borgarráði 12. mars 2020.

**NÚVERANDI ÁSTAND**  
Á norðurhluta reitsins standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með mikilli lofthæð . Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði/kantstæði meðfram húshlið í Sólvallagötu.

**DEILISKIPULAG – MARKMIÐ / MEGINHUGMYND**  
Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir heildarmynd borgarhlutans, fylgir í hálfkláraðar götumyndir og verður eftirsóknarverð til íbúðar. Áhersla er lögð á að nýbyggingar aðlagi sig eldri byggð og staðhättum. Meginhugmynd skipulagsins er að móta randbyggð um skipulagsreitinn með opnum inngarði, sem fellur að byggðarmynstri borgarhlutans. Nýbygging meðfram Hringbraut lokar göturými hennar til norðurs og kallast á við húsaraðirnar vestan Hringbrautar og nyrst á Sólvallagötureit. Nýbyggingar meðfram Sólvallagötu munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingu að Sólvallagötu 80. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir þéttingu íbúðabygðar á svæði merkt þ8. Gert er ráð fyrir allt að 84 íbúðum á svæðinu. Í takt við stefnumörkun AR 2010-2030 um "aðalgötur" er gert ráð fyrir verslun og þjónustu við Hringbraut og Ánanaust.

**SKILMÁLAR – LÓÐIR AÐ FRAMNESVEGI**  
Breyting deiliskipulags nær aðeins til hluta gildandi deiliskipulags, eða lóðar Sólvallagötu 77 skv. gildandi deiliskipulagi. Ekki er heimilt að sameina byggingarrétt á lóðunum Framnesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggingarrétti á lóð Sólvallagötu 77. Að öðru leiti standa skipulagsskilmálar gildandi deiliskipulags fyrir lóðir við Framnesveg innan skipulagssvæðisins.

**SKILMÁLAR – SÓLVALLAGATA 77**  
Á lóðinni er markaður byggingarreitir og kennisnið. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 84 íbúðir, auk bílastæða meðanjarðar, eða í kjöllurum – að ölu eða hálfu leyti niðurgrofnum. Landnotkun skipulagssvæðisins er skilgreind samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu við *"aðalgötur"*. Samkvæmt því eru Hringbraut og Ánanaust skilgreindar sem aðalgötur og þar er því "heimil fjölbreyttari landnotkun, þótt grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðasvæði. Hér er einkum um að ræða starfssemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta". Samfélagsþjónusta er heimiluð í kjarna við Sólvallagötu, þar sem rúmast getur studd búseta fyrir fátæða.

Á lóðinni verður heimilt nýtingarhlutfall allt að 2.0 (miðað við A-fermetra ofanjarðar). Inn- og útkeysla bíla í bílakjallara verður frá Ánanaustum.

Byggingarnar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 5,0 / upp í kóta 21,70 - tvær hæðir syðst á lóðinni að húsabyrpingu við Framnesveg og að gangstéttarbrún meðfram Sólvallagötu, allt að fimm hæðir við Hringbraut en læskki sig að hornum beggja vegna, niður í eina hæð við Sólvallagötu, kóta 9,3 , en tvær í átt að Framnesvegi, kóta 13. Lyftuhúss geta náð upp fyrir hámarkskóta.

Heimilt er að hækka byggingar aflíðandi eða í þrepum þegar innar dregur í lóðina frá Sólvallagötu og þyrpingu við Framnesveg skv. kennisniði. Leiðbeinandi staðsetningar fyrir innganga eru sýndir á skýringarmyndum.

Leyfilegt er að svalir nái út fyrir lóðarmörk (1,6m) á byggingu sem stendur við Hringbraut.

Leyfilegt er að svalir nái út fyrir byggingarreit til vesturs á 2 hæða húsum syðst á lóð við Sólvallagötu.

Kennisniði er ætlað að tryggja aðlögun að þyrpingu smágerðra húsa við Framnesveg og taka tillit til skuggavarps að byggingu austan Sólvallagötu og í garði sem mótaður verður á lóðinni.

Byggt skal að götu og byggingar skulu fylla götumynd Hringbrautar og ramma þannig inn reitinn. Gert er ráð fyrir lækkun massa að lægri byggð við suðurenda lóðar og að horni Sólvallagötu.

Byggingarlína er meðfram Sólvallagötu : Heimilt skal að byggja að henni á allt að þriðjungi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þriðju hluta lengdar byggingarlinnunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. 2m inn í lóð frá línunni. Ekki er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshliðar og gangstéttar sem bílastæði. Hæð húss í byggingarlínu má hæst vera k. 13,00, en má hækka frá byggingarlínu inn í lóðina skv. kennisniði.

Gera þarf grein fyrir mótvægisáðgerðum við hönnun húsanna sem miða að því að brjóta niður styrk vinds frá Ánanaustum og Eiðsgranda.

**HLJÓÐVIST**  
Þau gögn sem fyrir liggja benda til þess að hjóðstíg sé yfir mörkum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 við þær hliðar húsa sem snúa að umferðargötum.

Skipulagssvið hefur veitt heimild til undanþágu frá reglugerð um hávaða og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 þar sem fram kemur að hjóðstigið utan við glugga a.m.k. einnar hliðar íbúðar skuli vera LAeq ≤ 50 dB, þ.e. að íbúðin skuli hafa hjóðlata hlíð. Allar íbúðir á reitnum munu ymist uppfylla kröfur reglugerðar nr. 724/2008 eða kröfur undanþágunnar. Leyft er að nota undanþágu C í staðli um hjóðvist. Niðurstöður útreikninga á hjóðstigi má sjá í greinargerð og fylgiskjalinu Deiliskipulag á BYKO reit, EFLA verkfræðistofa.

**ÍBÚDAGERÐ**  
Engin ein íbúðagerð skal fara yfir 35% af hlutfalli íbúða á reitnum.

**BÍLA OG -HJÓLASTÆÐI**  
Bíla- og hjólastæði skulu ákvarðast út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar (sjá: Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 2018) Að hámarki 90 bílastæði og að lágmarki 176 hjólastæði.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

**Eftirfarandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:**

• Inn- og útkeysla í bílakjallara flutt frá Hringbraut að NA-horni lóðar við Ánanaust.

• Breytt mörk byggingarhjúps á 4.hæð og 5.hæð. (Sjá breytingu á deiliskipulaguppdrætti, kennisniði A-A og götumynd Hringbrautar)

• Svalir megi ná út fyrir byggingarreit til vesturs á 2 hæða húsum syðst á lóð við Sólvallagötu.

• Hámarksfjöldi bílastæða hækkaður í 90

• Byggingamagn helst óbreytt

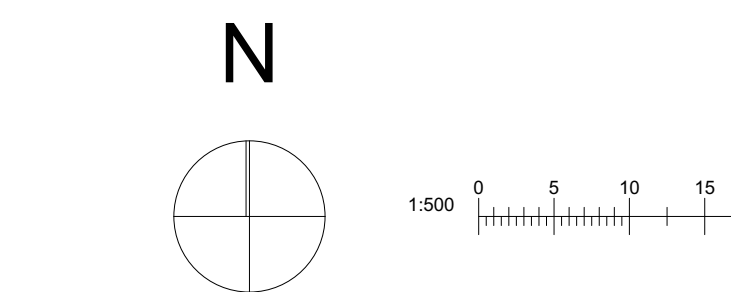
## SÉRSKILMÁLAR FYRIR SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUT 116 SAMKVÆMT GILDANDI SKILMÁLUM

Götuheiti	m2	hæðir	notkun	fjöldi	bílastæði	flokkun	Deiliskipulag - Skipulagsskilmálar
Sólvallagata 77	7580	1-5	íbúðir	allt að 84		A	Heimilt er að byggja íbúðir í einu eða fleiri húsum. Fjölbreytt starfssemi er heimiluð í byggingum við Hringbraut og Ánanaust og samfélagsþjónusta í kjarna við Sólvallagötu. Byggingar skulu rúmast innan marka byggingarreits og kennisniðs. Bílastæði í kjöllurum eru að öllu eða hálfu leiti niðurgrafin. Kjallari er undanskilinn í nýtingarhlutfalli. Íbúðir og önnur starfssemi skulu rúmast í kennisniðum frá kóta 5,0 / að kóta 21,7.
	620	1	verslun og þjónusta	4-10		A	Að byggingarlínu meðfram Sólvallagötu skal heimilt að byggja að þriðjungi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þriðju hluta lengdar byggingarlínunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. um 2m inn í lóð frá línunni. Ekki er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshliðar og gangstéttar sem bílastæði. Hæð húss í byggingarlínu má hæst vera k. 13,00, en má hækka frá byggingarlínu inn í lóðina skv. kennisniði. Ekki skal heimilt að sameina byggingarrétt lóða Framnesvegs 56A og 58B við byggingarrétt á lóð Sólvallagötu 77.
	2450	1-5	svalir			B	
	1500	1-4	svalir, þakgarðar			C	
	4.100	kjallari	bílageymsla, geymslur		65- 85 bílastæði	A	
					a.m.k. 176 hjólastæði		
Heild	16250		A + B + C				
Lóðarstærð	4.100						
A ofanjarðar	8.200	1-5	A				
A + B ofanjarðar	10.650	1-5	A + B				
Nýting							
Nýting A + B + C	3.96	1-5					
Nýting A + B ofanjarðar	2.60	1-5					
Nýting A ofanjarðar	2.00	1-5					

Fyrirvari er um lóðastærðir - um nákvæmar lóðastærðir er vísað til mæliblaða.

Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hjóðvistar. Íbúðir þurfa ekki að vera gegnumgangandi né hafa tvo mótlega útveggi.

Fyrirvari er um lóðastærðir - um nákvæmar lóðastærðir er vísað til mæliblaða.



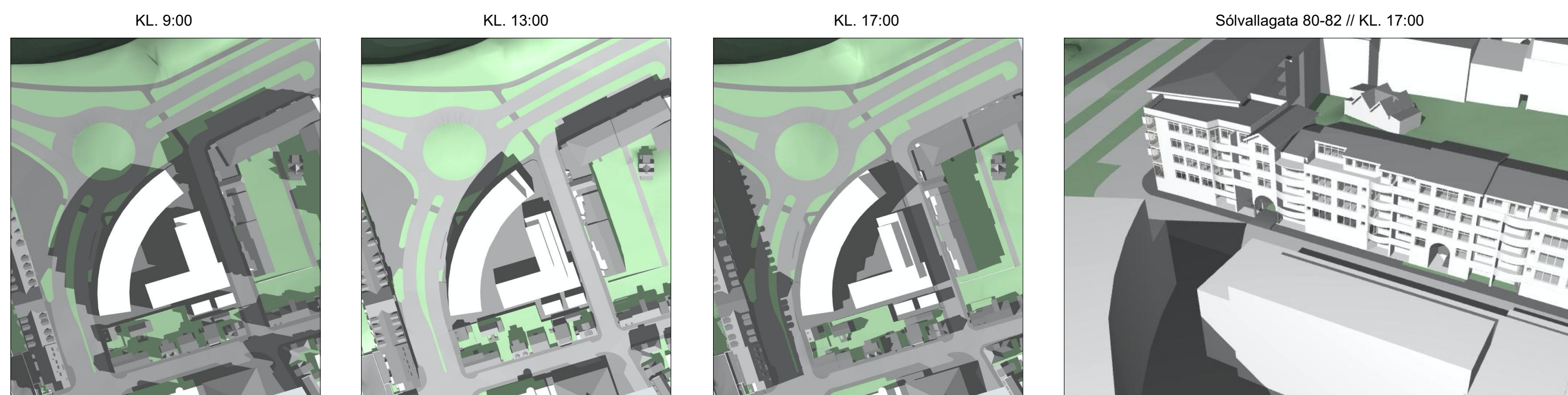
<b>+Arkitektar</b>		
STEINDÓRS-REITUR / staðgreinir 1.138.1 Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur	dags:	04/03/2021
Reykjavík	teikning:	2
Greinagerð		



SKUGGAVARP  
SUMARSÓLSTÖÐUR



GILDANDI DEILISKIPULAG

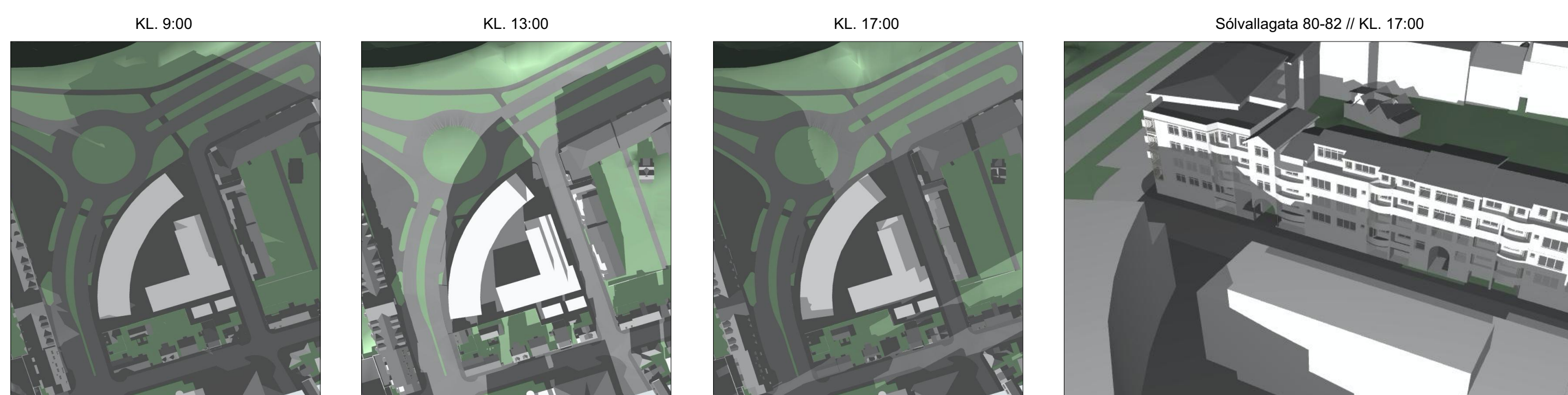


SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI

JAFNDÆGUR



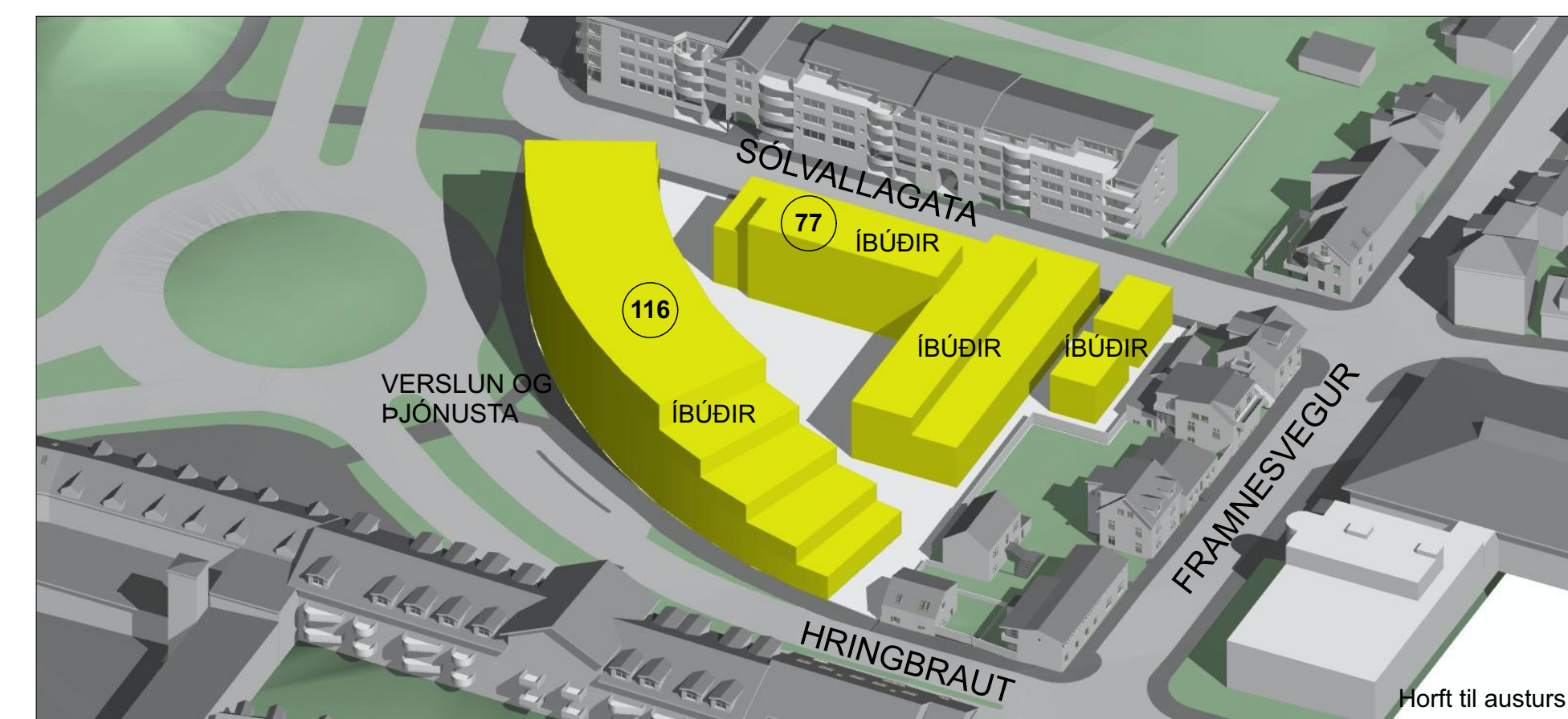
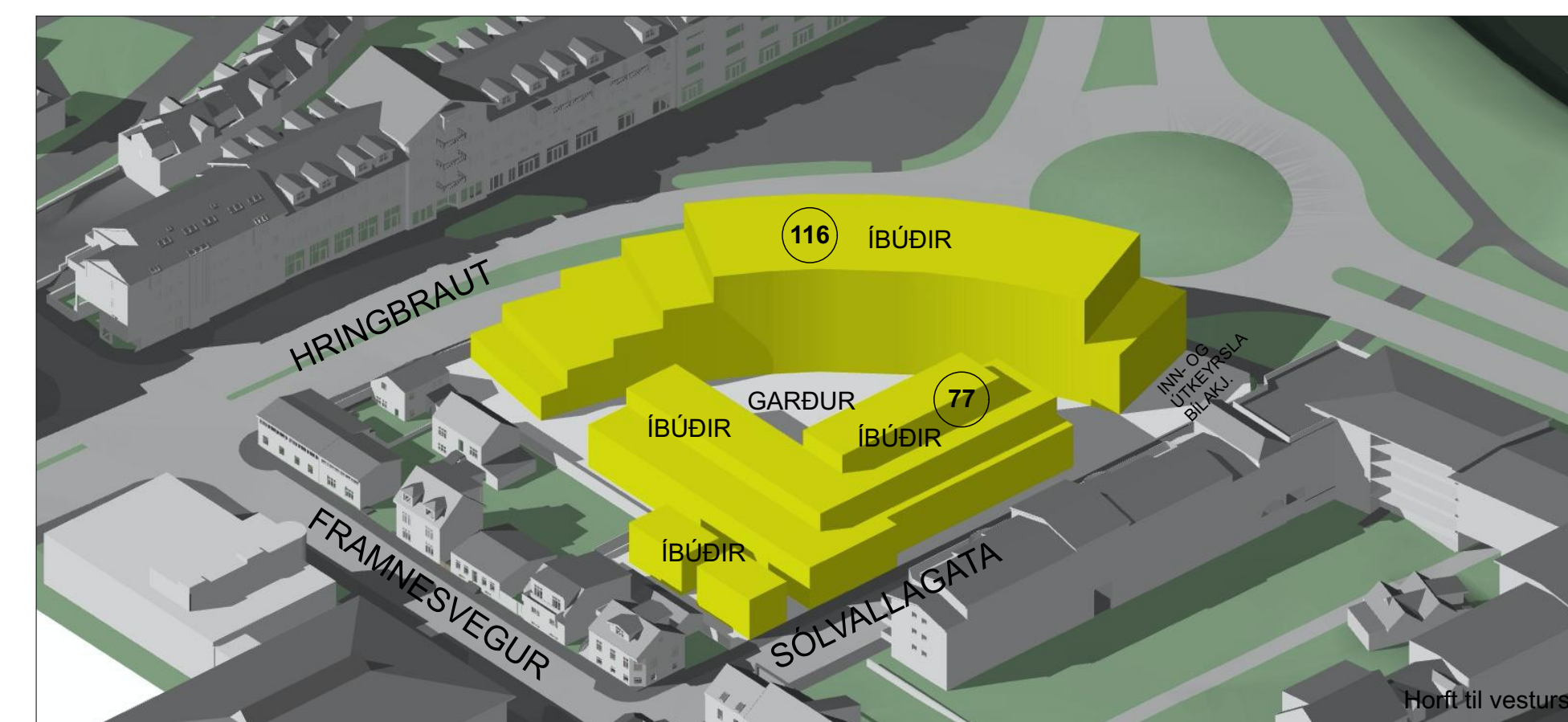
GILDANDI DEILISKIPULAG



SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI



SKÝRINGARMYNDIR



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:

- Inn- og útkeyrsla í bílajakallara flutt frá Hringbraut að NA-horni lóðar við Ánanaust.
- Breytt mörk byggingarhjúps á 4.hæð og 5.hæð. (Sjá breytingu á deiliskipulaguppdrætti, kennisíði A-A og götumynd Hringbrautar)
- Svalir megi ná út fyrir byggingarreit á 2 hæða húsum syðst á lóð við Sólvallagötu.
- Hámarksfjöldi bílastæða hækkaður í 90
- Byggingamagn helst óbreytt

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

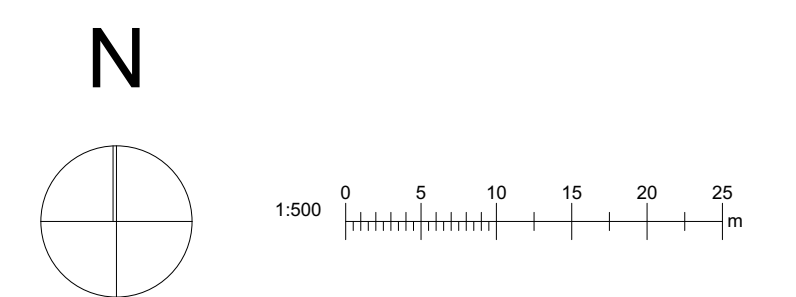
\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.



**+Arkitektar**

STEINDÓRS-REITUR /  
staðgreinir 1.138.1  
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur  
Reykjavík

Skuggavarp og skýringarmyndir

dags. 04/03/2021  
mkv. 1 : 500  
teikning: 3