

Almennar upplýsingar:

Nafn Plúsarkitektar ehf
Erindi nr. P-2021-03-01-0102
Kennitala 6605042060
Heimilisfang FISKISLÓÐ 31
Póstnúmer 101
Símanúmer 6606531
Netfang ph@plusark.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenittala 6501171230
Greiðanda nafn U22 ehf.
Greiðanda netfang jonas@kaldalon.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti SÓLVALLARGATA 77 /HRINGBRAUT 116

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA BREYTTTRAR INNKEYRSLU Í BÍLAKJALLARA OFL.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

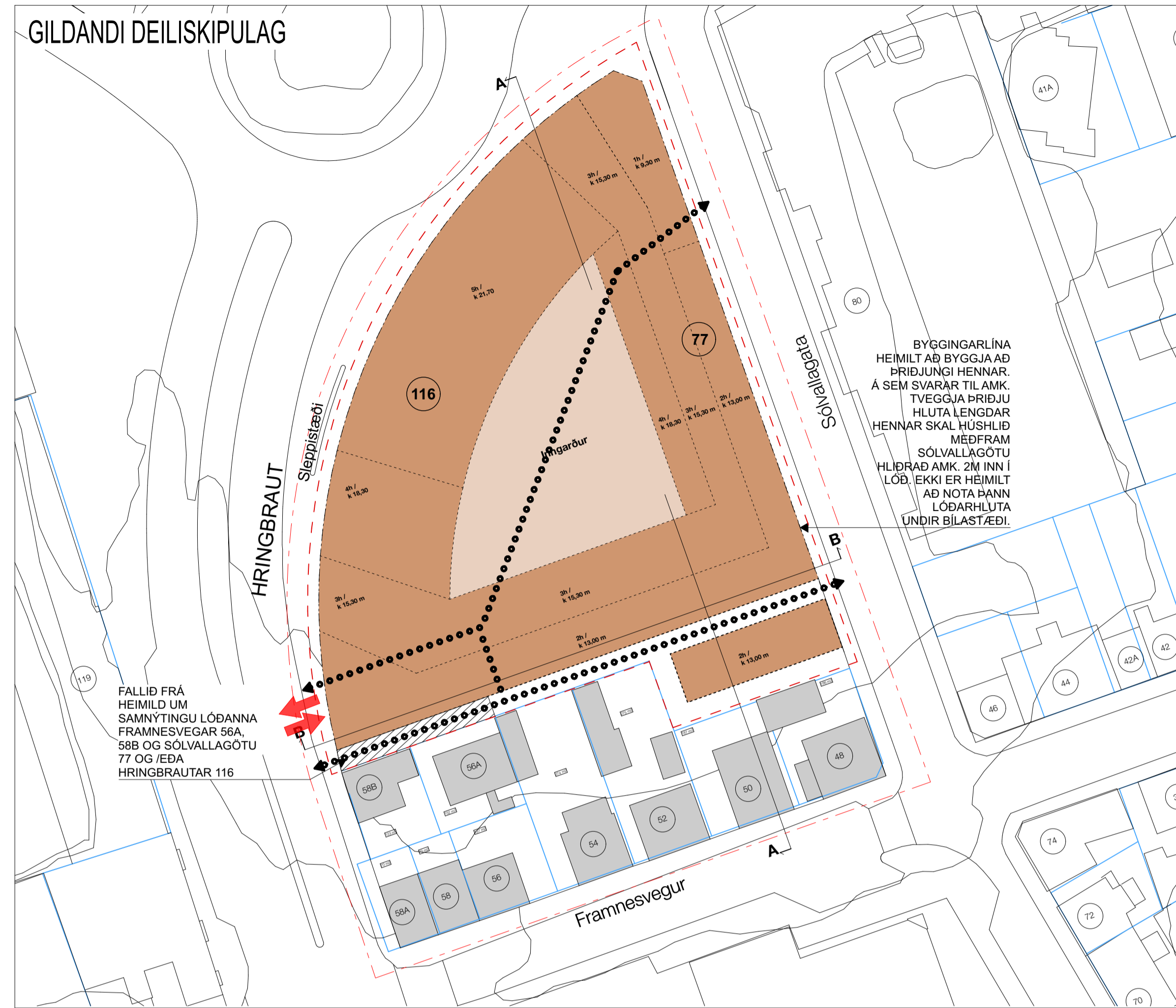
Lýsandi nafn DSK---BYKO---1.png
skjals

Lýsandi nafn DSK---BYKO---2.png
skjals

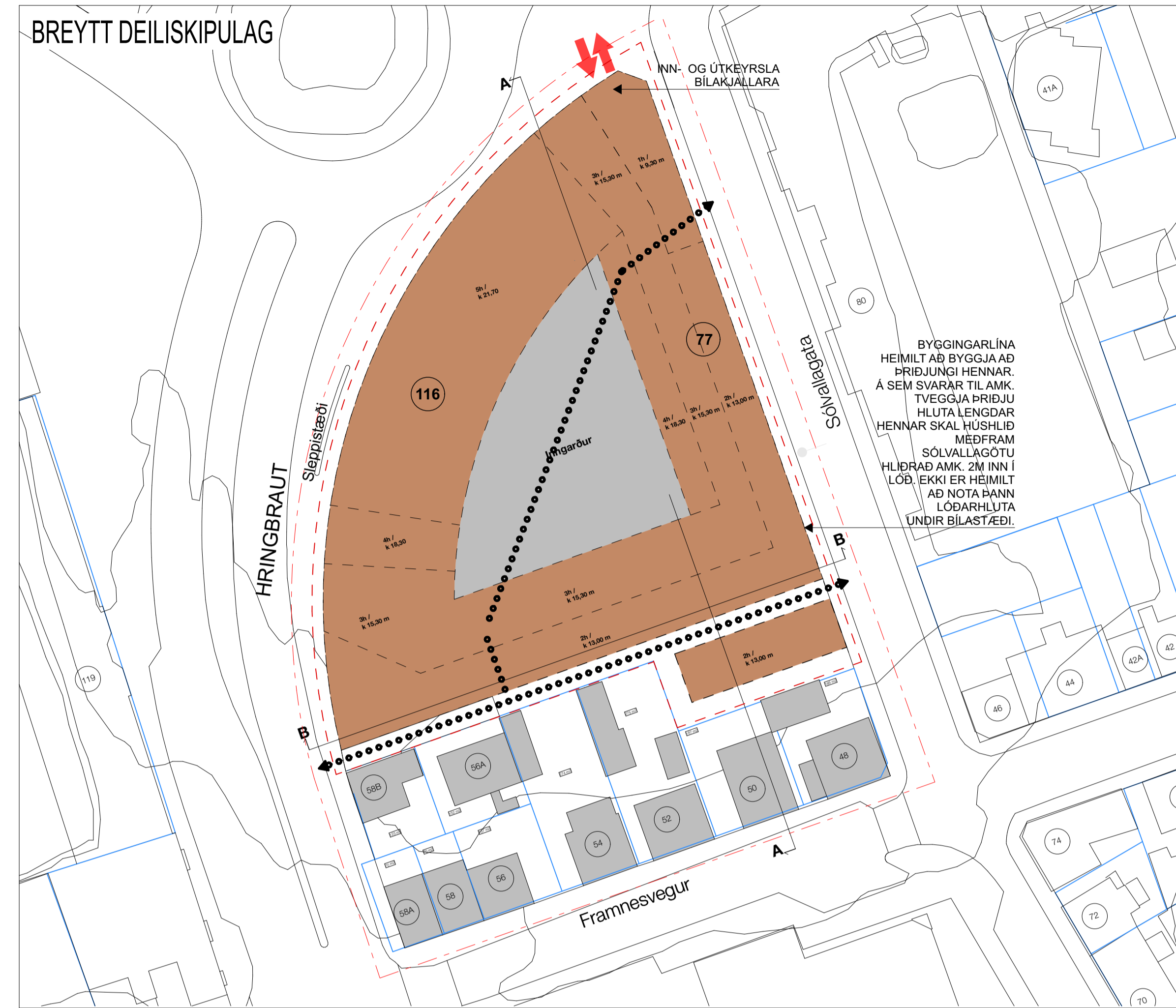
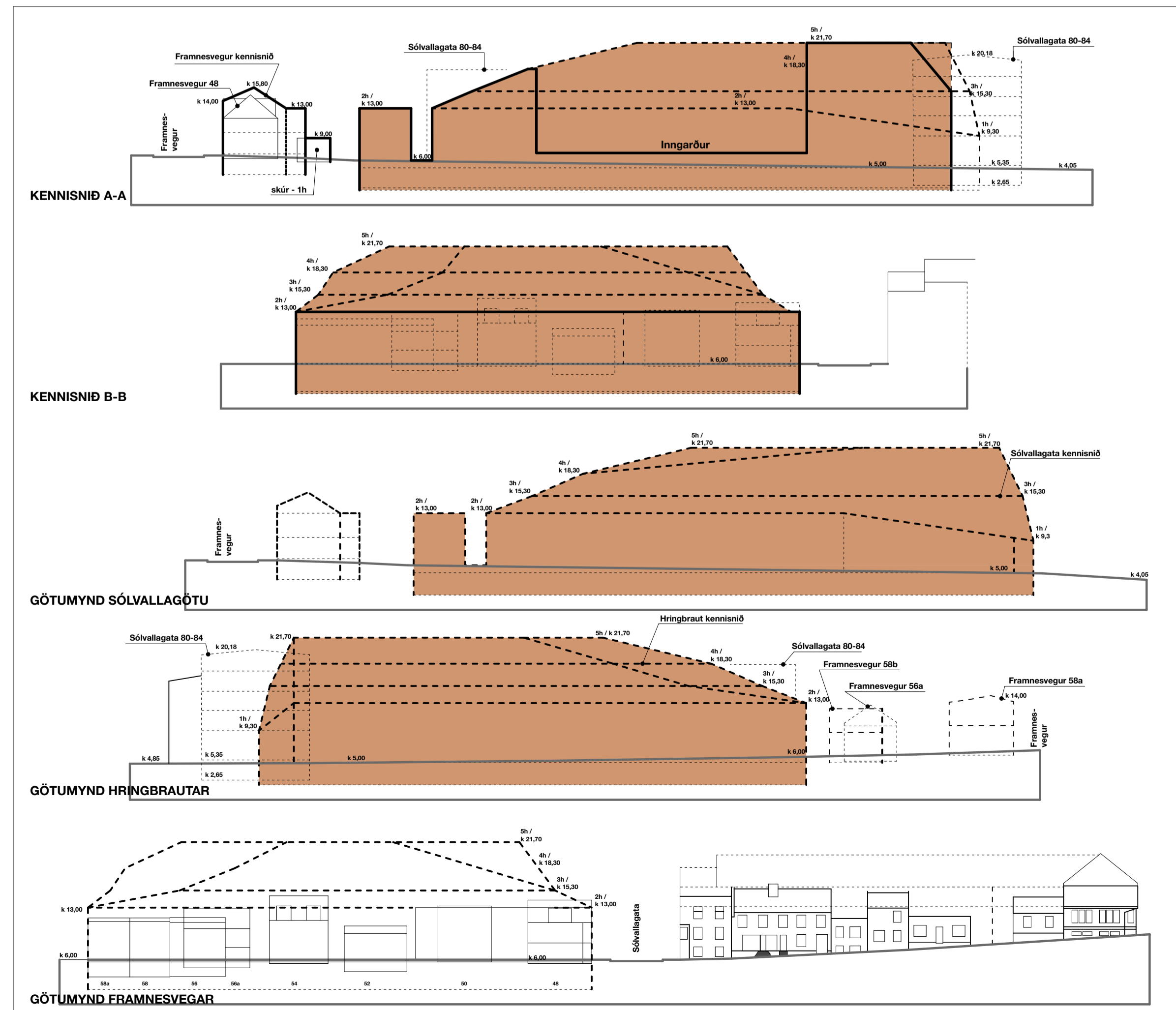
Lýsandi nafn DSK---BYKO---3.png
skjals

-
-

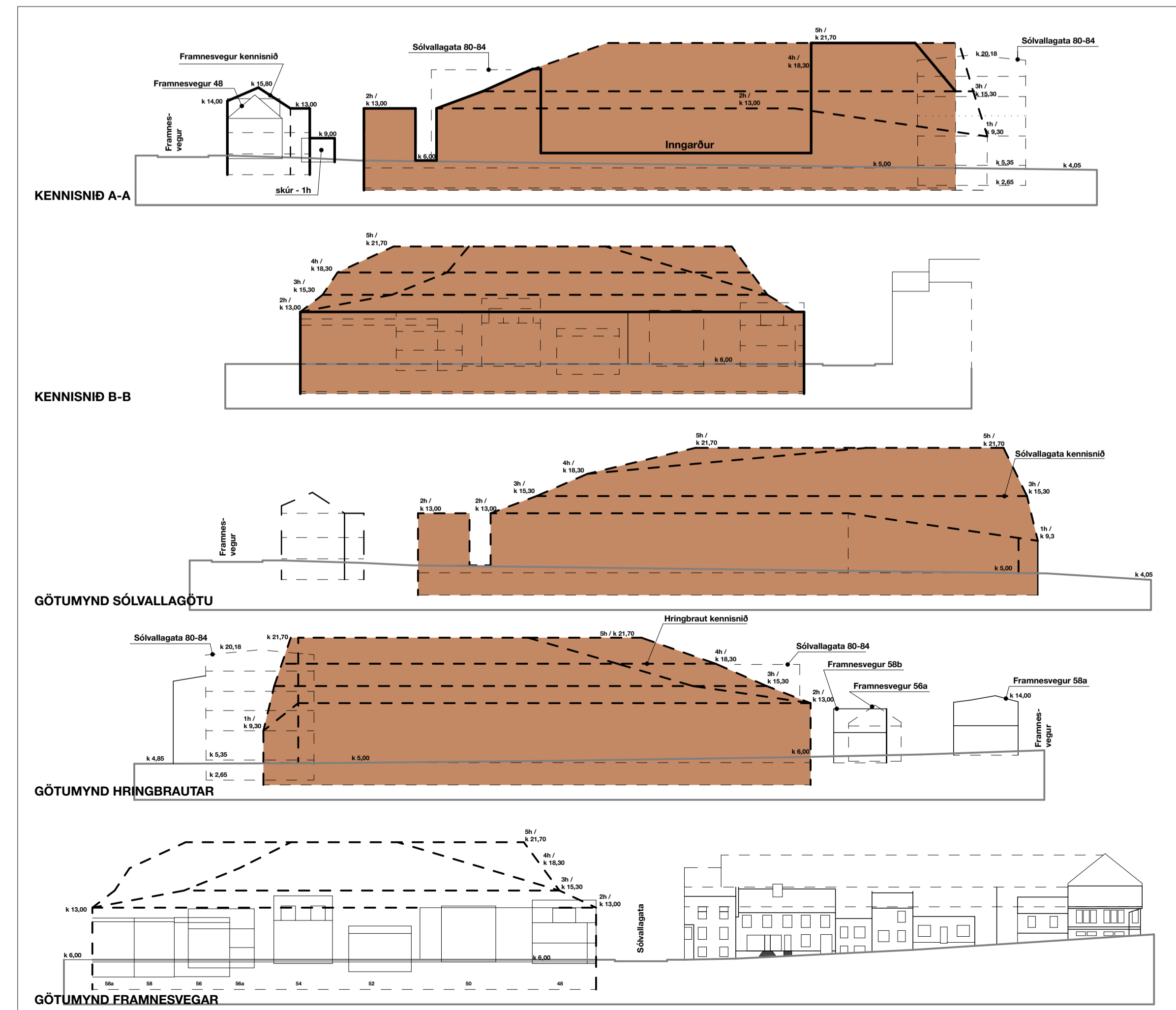
STEINDÓRSREITUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUTAR 116



KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - BREYTT DEILISKIPULAG



KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - BREYTT DEILISKIPULAG



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:

- Inn- og útteyrsla í bilakjallara flutt frá Hringbraut að N-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:

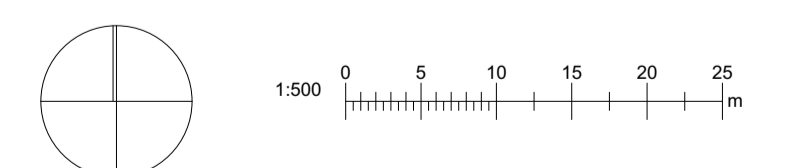
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- SVÆÐI SEM BREYTINGAR NÁ TIL
- LÓÐAMÖRK
- STÆRÐ LÓÐAR Í FERMETRUM
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- HÚSNÚMÉR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- INN- OG ÚTKEYRSLA Á LÖÐ EÐA Í BILASTÆÐAHÚS
- KVÖÐ UM GÖNGUMFERÐ (staðsetning gönguleiða inn í og um inngarð er aðeins leiðbeinandi en ekki bindandi)

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__.

N

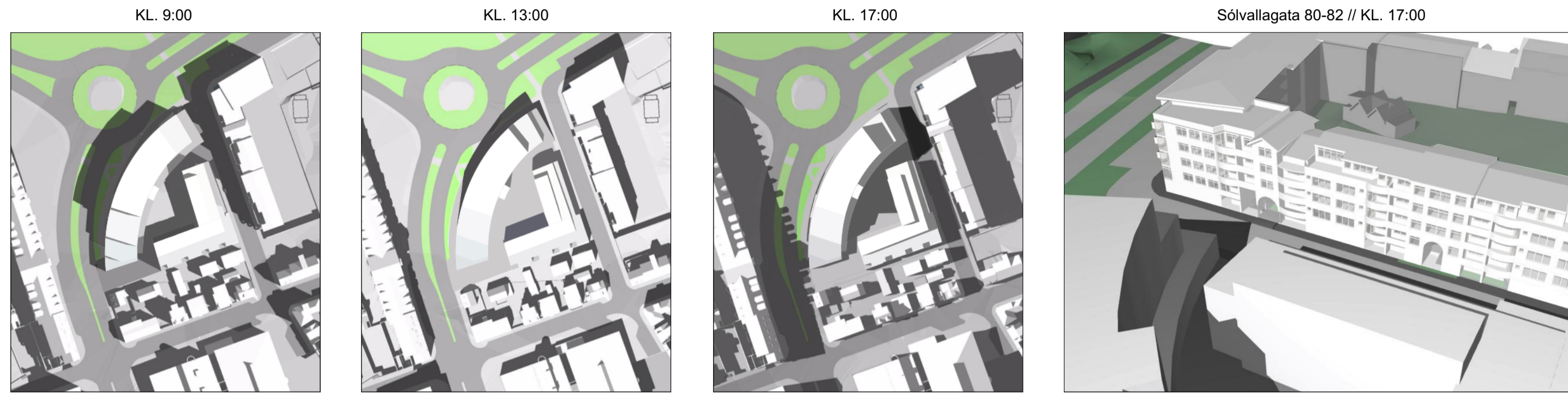


+Arkitektar

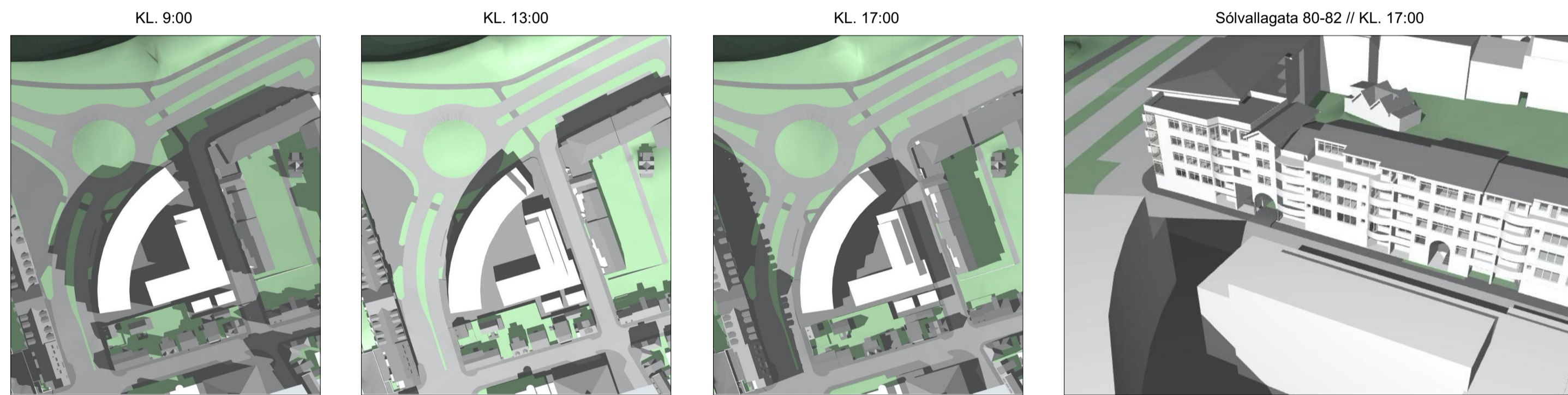
STEINDÓRS-REITUR / staðgreinir 1.138.1
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur
Reykjavík
Deiliskipulag

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

SKUGGAVARP
SUMARSÓLSTÖÐUR



GILDANDI DEILISKIPULAG

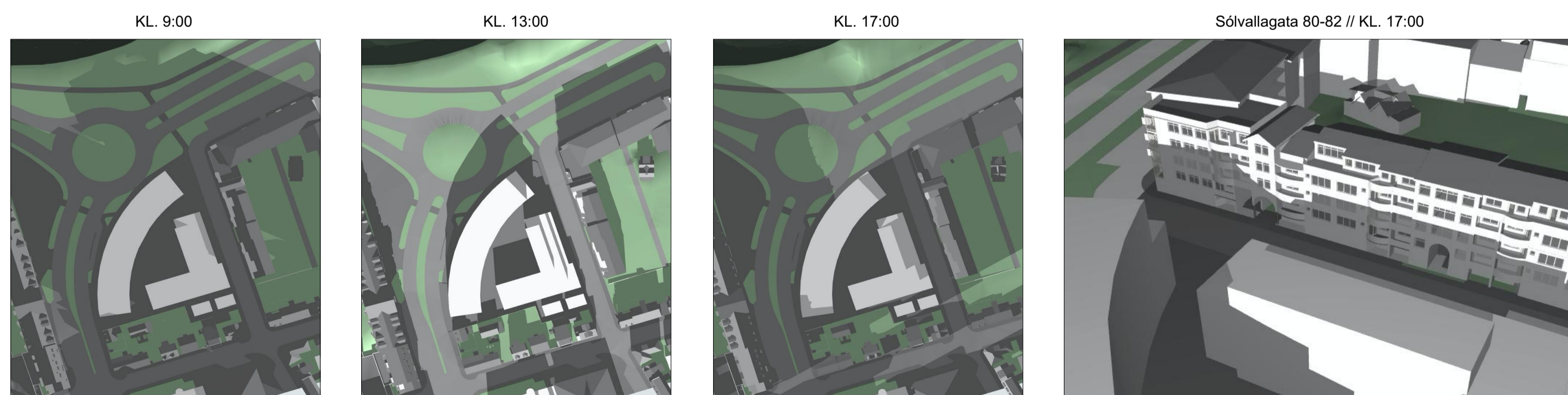


SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI

JAFNDÆGUR



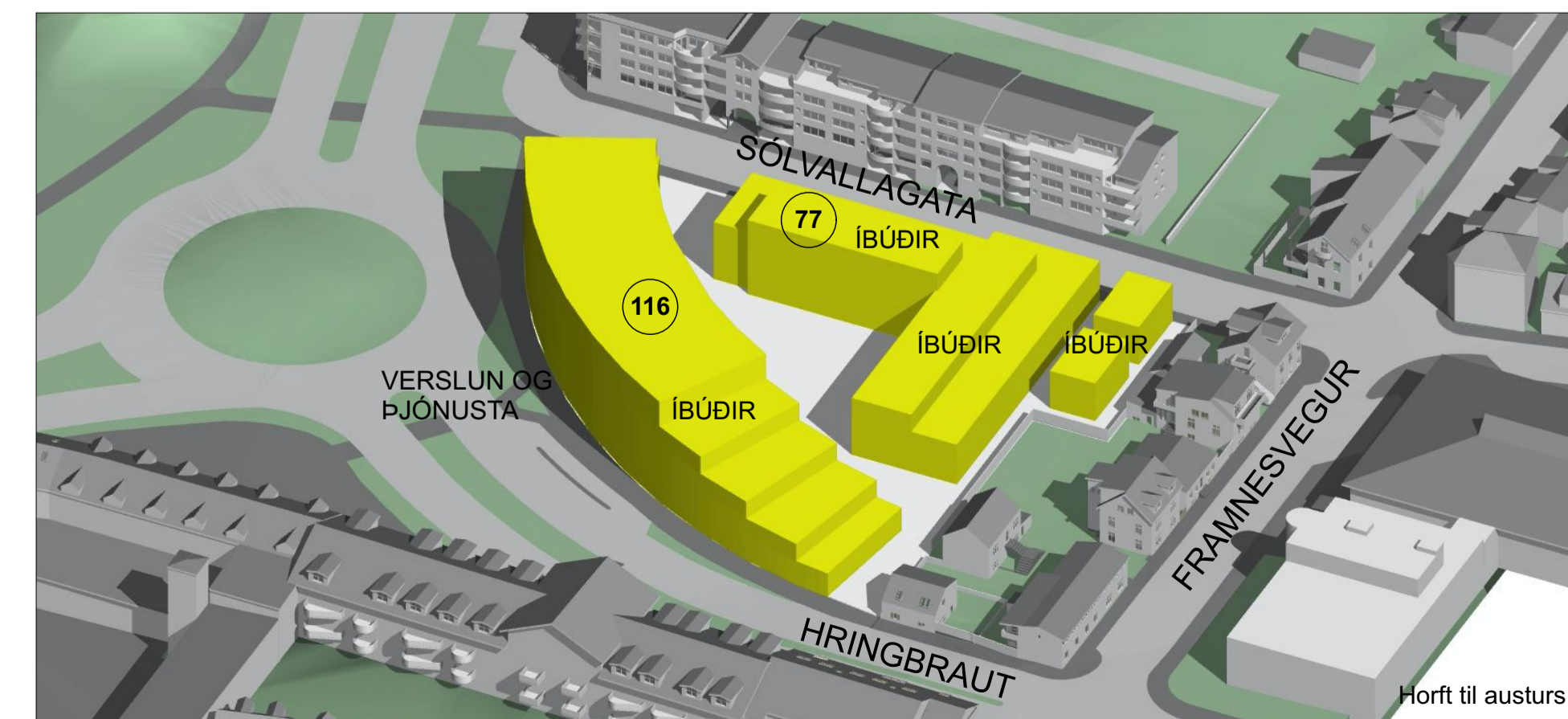
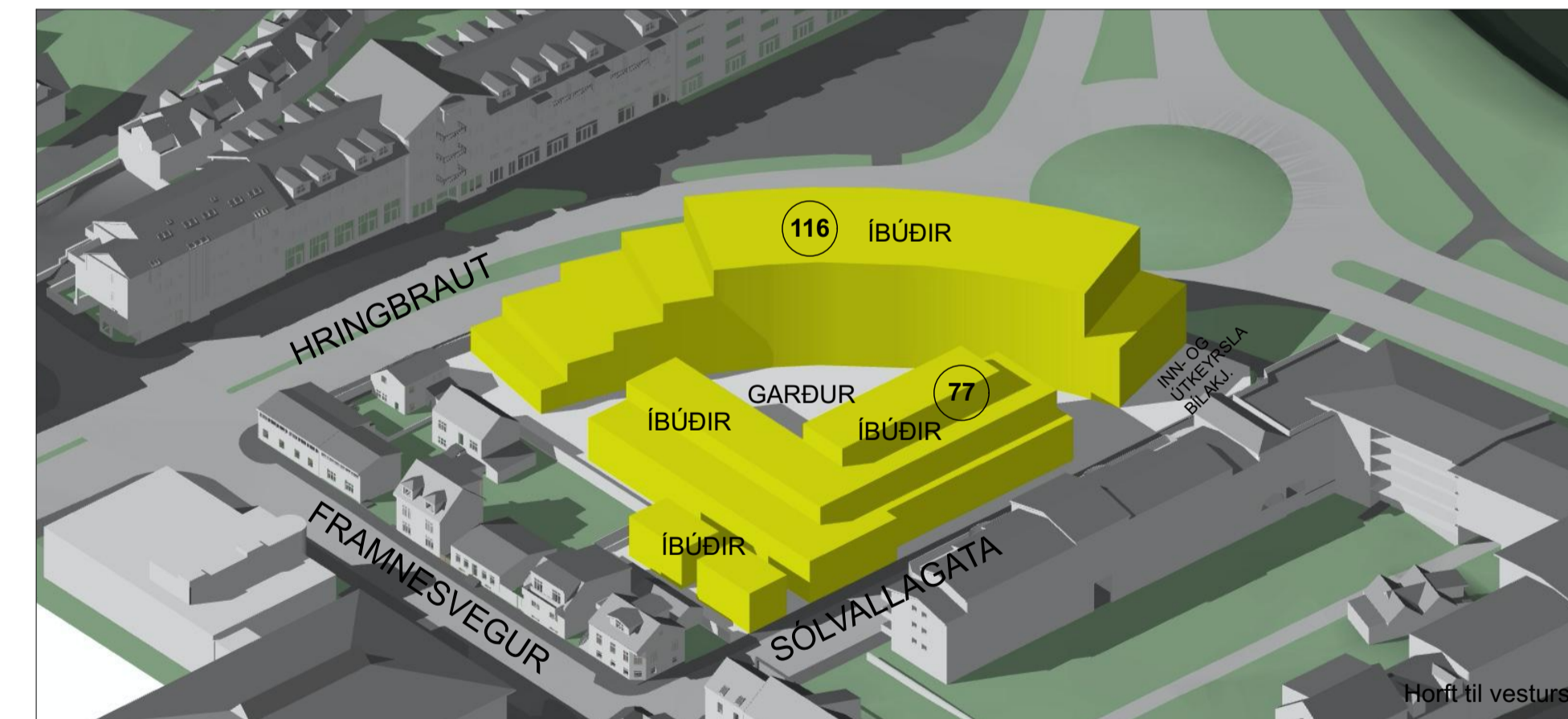
GILDANDI DEILISKIPULAG



SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI



SKÝRINGARMYNDIR



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:

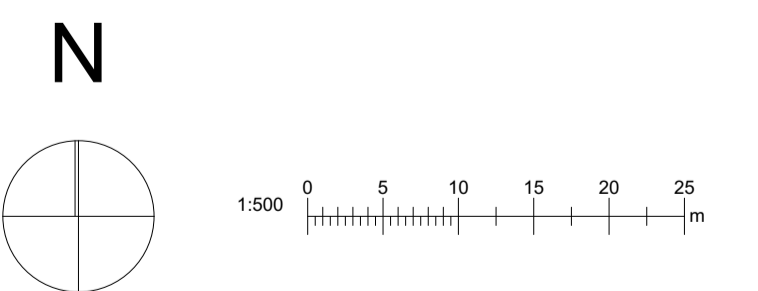
- Inn- og útkeyrsla í bílajakallara flutt frá Hringbraut að NA-horni lóðar við Ánanaust.
- Breytt mörk byggingarhjúps á 4.hæð og 5.hæð. (Sjá breytingu á deiliskipulaguppdrætti, kennisíði A-A og götumynd Hringbrautar)
- Svalir megi ná út fyrir byggingarreit á 2 hæða húsum syðst á lóð við Sólvallagötu.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

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 11. maí 2021 23:52
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi Hringbraut 116

Góðan dag

Ég undirrituð geri athugasemdir við breytingar á deiliskipulagstillögu fyrir Hringbraut 116, áður kallað Bykoreit. Með því að bæta við efstu hæðina er enn verið að auka byggingarmagn sem hefur þær afleiðingar að dregið er úr gæðum í almannarýmum. Í fyrsta lagi verður útskýni frá Vesturbæjarskóla rýrt enn frekar (sjá athugasemdir frá því deiliskipulagstillagan var kynnt síðast) og einnig er aukið á skuggavarpi við sjávarsíðuna.

Áður hafa Íbúasamtök Vesturbæjar og aðstandendur Vesturbæjarskóla gert athugasemd við hæð bygginganna en 5 hæðir þar sem hæst er varpar skugga í átt að sjónum á morgnana og fækkar þannig sólarstundum á stíg meðfram sjónum og opnu svæði sem á eftir að klára að hanna. Framtíðarsýn borgarinnar er að fjarlægja hringtorgið og gera umhverfið og tengingar við sjó göngu og hjólavænna.

Það er nauðsynlegt er að horfa á deiliskipulagið í samhengi við nærliggjandi opin svæði, göngu og hjólaleiðir.

Fleiri nýbyggingar á þessari strandlengju hafa tekið af sólarstundum á strandstígnum. Almannahagur er að styrkja tengingu hverfsisins við náttúru og sjó og tryggja sem flestar sólarstundir á þessum stöðum.

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030:

Útivistarsvæði myndi samfelldan vef eða grænt net um borgarlandið. Hann tengi saman hverfi, heimili, þjónustu og atvinnusvæði og tryggi tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði.

Með vinsemd og virðingu og von um að ekki verði aukið enn meira á efstu hæð bygginganna og að svæðið verði skoðað heildrænt með tilliti til nærliggjandi skóla og opinna svæða í kring.

Ásta Olga Magnúsdóttir
íbúi Bakkastíg 1 og varaformaður Íbúaráðs Vesturbæjar

**Birkir Ingibjartsson**

Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

birkir.ingibjartsson@reykjavik.is**Efni: Steindórsreitur. Deiliskipulagsbreyting vegna Sólvallagötu 77/
Hringbrautar 116.**

Vegagerðin hefur farið yfir göng vegna ofangreindrar breytingar dags. 4. 3. 2021 og gerir ekki athugasemdir að öðru leyti en því að svo virðist sem gleymst hafi, á uppdrætti, að taka út eyju og texta varðandi „sleppistæði“ við Hringbraut.

Vegagerðin vísar í samstarf við Reykjavíkurborg vegna framtíðaráforma við fyrirkomulag samgangna á svæðinu.

Virðingarfyllt
f.h. Vegagerðarinnar
Erna Bára Hreinsdóttir
forstöðumaður Skipulagsdeildar

Síða 1 / 1

Vegagerðin
Borgartún 5-7
105 Reykjavík
+354 522 1000
vegagerdin.is

vegagerdin
@vegagerdin.is

Reykjavík, 28. maí 2021 (BI)

Steindórsreitir - Hringbraut 116/Sólvallagata 77 Deiliskipulagsbreyting – svör v. athugasemdum

Að lokinni auglýsingu lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta ehf. dags. 1. mars 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Steindórsreits vegna Hringbrautar 116/Sólvallagötu 77. Í breytingunni felst færsla á innkeyrslu í bílakjallara og minniháttar breytingar tengdar því, samkvæmt uppdr. Plúsarkitekta ehf. dags. 4. mars 2021, br. 26. maí 2021. Tillaga var auglýst frá 25. mars 2021 til og með 11. maí 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Ásta Olga Magnúsdóttir dags. 11. maí 2021 og Vegagerðin dags. 12. maí 2021. Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. maí 2021 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd við auglýsta deiliskipulagsbreytingu fyrir Steindórsreit vegna Hringbraut 116/Sólvallagötu 77, uppdráttur dags. 4. mars 2021.

1. Athugasemd Vegagerðarinnar, dags 12. maí 2021.

Vegagerðin gerir athugasemd við að á deiliskipulagsuppdrættinum séu enn merkt inn sleppistæði með texta og eyju framan við húsið úti við Hringbraut. Telja þau að slík útfærsla sé ekki í samræmi við heimildir á stofnvegi í þéttbýli. Vísar Vegagerðin í bréfi sínu þar að auki í fyrirhugað samstarf við Reykjavíkurborg vegna framtíðaráforma við fyrirkomulag samgangna á svæðinu

Þessar merkingar á texta hafa verið fjarlægðar af uppdrætti og skýringarmynd einfölduð svo þar séu ekki sýnd sleppistæði. Í samráði við Vegagerðina og lóðarhafa hefur eftirfarandi texta verið bætt inn í greinargerð deiliskipulagsins:

„Reykjavíkurborg skal í samstarfi við Vegagerðina leita leiða til að tryggja að lestun og losun á vörum geti átt sér stað afmarkaðan hluta úr degi frá Hringbraut að verslunar- og þjónusturýmum sem standa út við götuna. Um væri að ræða tímabundna útfærslu sem yrði endurskoðuð samhliða þeim breytingum á gatnamótum Ánanausta, Eiðsgranda og Hringbrautar sem stefnt er að.“

Með samþykki sínu á þessum breytingum á deiliskipulagsuppdrættinum hafa lóðarhafar samhliða lagt áherslu á að Reykjavíkurborg styðji við þá umleitan þeirra að einhver aðkoma að húsunum sé tryggð frá Hringbraut vegna lestunar, losunar og neyðaraðkomu. Gatan sé enda skilgreind sem aðalgata í Aðalskipulagi Reykjavíkur og gerð sé krafa í deiliskipulagi lóðarinnar um þjónusturými á jarðhæð.

2. Athugasemd Ástu Olgu Magnúsdóttur, varaformanns Íbúðaráðs Vesturbæjar, dags. 11. maí 2021.

Gerð er athugasemd við að efsta hæðin sé stækkuð og byggingarmagn þannig aukið á kostnað gæða aðliggjandi almenningsrýma. Útsýni frá Vesturbæjarskóla til sjávar muni skerðast og skuggavarp við sjávarsíðuna aukast. Óskað er eftir að byggingarmagn efstu hæðar verði ekki aukið og að svæðið verði skoðað heildrænt með tilliti til nærliggjandi skóla og opinna svæða í kring.

Byggingarmagn á reitnum er óbreytt frá fyrra deiliskipulagi. Byggingarreiturinn er rúmur fyrir það byggingarmagn sem er heimilt á reitnum og ekki hægt að byggja út í öll mörk byggingarreitsins. Aukið svigrúm á efstu hæð hússins verður því til þess að aðrir hlutar reitsins eru minna byggðir. Með tilfærslu á rampi niður í bílajakjallara reitsins opnast horn reitsins út við Sólvallagötu og Ánanaust en byggingunni hliðrað lítillega til suðurs meðfram Hringbrautinni. Rýmri byggingarreitur á efstu hæð er því tilkomin vegna óska hönnuða reitsins til að gera stöllum hússins jafnari úti við Hringbraut.

Tilfærsla á byggingarreit efstu hæðarinnar er afar takmörkuð og þrengir sjónlínur frá Vesturbæjarskóla til sjávar ekki nema um 3m. Auk þess er byggingarreitur fjórðu hæðar óbreyttur. Þakhæð Vesturbæjarskóla er á þriðju hæð og því ólíklegt að breytingin á byggingarreit efstu hæðarinnar hafi áhrif til skerðingar....

Ef skuggavarpíð sem fylgir deiliskipulaginu er skoðað sést að afar takmarkaðar breytingar verða á skuggavarpí með rýmri byggingarreit efstu hæðar. Fyrst og fremst er það snemma morguns sem skuggavarp fellur á göturými Hringbrautar sem einhver breyting verður á en um og eftir hádegi fellur skugginn af efstu hæðinni innan sjálfs reitsins. Skuggavarp úti við sjávarsíðuna er óbreytt.

Í ljósi ofangreindra atriða er ekki tekið undir beiðni um að breytingar á byggingarreit efstu hæðar verði felldar út úr deiliskipulagsbreytingunni.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birkir Ingibjartsson, arkitekt FAÍ / verkefnastjóri