



Reykjavík 24.08.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 23. ágúst 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Bykoreitur, reitur 1.138

Lagt fram bréf skipulagsstofnunar, dags. 10. ágúst 2017, þar sem ekki er gerð athugasemd við birtingu auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda, þegar stofnuninni hafa borist lagfærð gögn. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. ágúst 2017 ásamt leiðréttum uppdráttum Plúsarkitekta, dags. 22. ágúst 2017.

*Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. ágúst 2017 samþykkt.
Vísad til borgaráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: bréf skipulagsstofnunar, dags. 10. ágúst 2017, umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. ágúst 2017 og leiðréttir uppdr. Plúsarkitekta, dags. 22. ágúst 2017.

Reykjavíkurborg
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík 10. ágúst 2017
Tilvísun: 201707070 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi BYKO-reits. Reitur 1.138. Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 11. júlí 2017 (móttekið 18. júlí 2017), sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Byko-reits til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Málsmeðferð var skv. 1. mgr. 43. gr. laganna og var tillagan auglýst með athugasemdafresti til 6. febrúar 2017. Athugasemdir bárust. Svör Reykjavíkurborgar við athugasemdunum eru dags. 22. maí 2017. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarráði þann 8. júní 2017, ásamt svörum við athugasemdum og áorðnum breytingum eftir auglýsingu.

Samkvæmt erindi Reykjavíkurborgar felast helstu breytingar frá fyrra deiliskipulagi í, að skilgreina fjölda íbúða samkvæmt aðalskipulagi, að skilgreina landnotkun í samræmi við nýja stefnu aðalskipulagsins um aðalgötur og hækkun á hæðarkvóta.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblöðum dags. 14. nóvember 2016/br. 23. maí 2017. Deiliskipulagsskilmálar á einu þeirra, grunnuppdrættir og sneiðingar í mkv. 1:500 á öðru og á þriðja blaðinu er afstöðumynd í mkv. 1:500, ásamt skýringamynd um útfærslu uppbyggingar á reitnum og skuggavarpsmyndum.

Breytingin nær til meirihluta þess svæðis sem gidlandi deiliskipulag nær yfir en undanskilur lóðirnar syðst á reitnum.

Samkvæmt breytingaruppdrættinum er deiliskipulagsreiturinn nánast allur skilgreindur sem byggingarreitur, en með mismunandi hæðafjölda. Nú er gert ráð fyrir hóteli og verslun ásamt íbúðum og samfélagsþjónustu. Aðkoma og þjónusta fyrir hótél og verslunarrými verður frá Hringbraut. Í bílakjallara verða um 75 stæði, aðallega fyrir íbúðir. Ekki er gert ráð fyrir almennum gegnumakstri þjónustubifreiða um kjallarann en útakstur úr bílakjallara verður um Sólvallagötu.

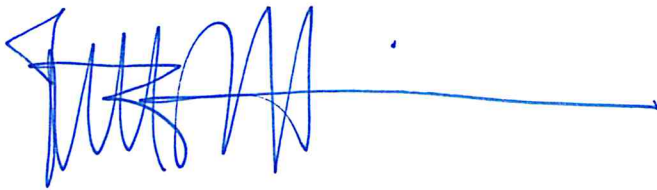
Afmörkun byggingarreits 5. hæðar er breytt þannig að hæðin eykst að flatarmáli hámarkshæð byggingarinnar hækkar úr 20,20 m í 21,70 m. Gert er ráð fyrir aukinni salarhæð aðalhæðar og annarra hæða.

Fyrirhugaðar eru 70 misstórar íbúðir. Engin íbúðargerð fari yfir 35% og íbúðir þurfa ekki lengur að hafa tvo mótstandandi útveggi.

Varðandi fyrirkomulag íbúða og hljóðvist þá vekur Skipulagsstofnun athygli á, að ef staðlinum IST 45:2016 er beitt fyrir tilvik þar sem hávaði fer yfir mörk reglugerðar um hávaða fyrir íbúðarhúsnæði, þarf a.m.k. ein gluggahlið að snúa að hljóðlátu útirými.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda, þegar stofnuninni hafa borist lagfærð gögn sbr. eftirfarandi atriði:

- Skýrar þarf að koma fram í skilmálum að útfærsla og fyrirkomulag uppbyggingar á reitnum sé fyrirhuguð í samræmi við skýringarmyndina sem sett er fram í gögnum (s.s. varðandi staðsetningu og umfang íbúðarhúsa/-eininga, aðkomuleiðum að hóteli og verslun, græn svæði, göngu- og akfærar leiðir o.s.frv. Jafnframt að vísa til skýringarmyndarinnar sem hluta deiliskipulagsins, enda gegnir hún lykilhlutverki í fyrirhugaðri útfærslu reitsins sbr. einnig að eftir auglýsingu var skýringarmyndum breytt í samræmi við breytta útfærslu bygginga, vegna uppfærðrar hljóðskýrslu.
- Nýtingarhlutfall. Samræma þarf upplýsingar um nýtingarhlutfall í töflu og í greinargerð.
- Lagfæra þarf orðalag í greinargerð þar sem ekki er verið að breyta mörkum gildandi deiliskipulags eins og þar segir, heldur nær umrædd breyting til hluta reits þess deiliskipulags sem er í gildi („BYKO-reitur“ og „Skilmálar-lóðir að Framnesvegi“).



Inga Björk Dagfinnsdóttir



Reykjavík 22. ágúst 2017 (HG1)

Varðar: BYKO-reitur

Lagt fram bréf skipulagsstofnunar, dags. 10. ágúst 2017, þar sem ekki er gerð athugasemd við birtingu auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda, þegar stofnuninni hafa borist lagfærð gögn.

Umsögn:

Í bréfi Skipulagsstofnunar til skipulagsfulltrúa í Reykjavík dags. 10. ágúst 2017 vegna yfirferðar á gögnum deiliskipulagsbreytingar BYKO-reitar vekur stofnunin athygli á, „að ef staðlinum IST 45:2016 er beitt fyrir tilvik þar sem hávaði fer yfir mörk reglugerðar um hávaða fyrir íbúðarhúsnæði, þarf amk ein gluggahlið að snúa að hljóðlátu útirými.“

Stofnunin skrifar að ekki verði gerð athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda, þegar stofnuninni hafa borist lagfærð gögn sbr. eftirfarandi atriði:

- Skýrar þarf að koma fram í skilmálum að útfærsla og fyrirkomulag uppbyggingar á reitnum sé fyrirhuguð í samræmi við skýringarmyndina sem sett er fram í gögnum (s.s. varðandi staðsetningu og umfang íbúðarhúsa/-eininga, aðkomuleiðum að hóteli og verslun, græn svæði, göngu- og akfærar leiðir o.s.frv. Jafnframt að vísa til skýringarmyndarinnar sem hluta deiliskipulagsins, enda gegnir hún lykilhlutverki í fyrirhugaðri útfærslu reitsins sbr. einnig að eftir auglýsingu var skýringarmyndum breytt í samræmi við breytta útfærslu bygginga, vegna uppfærðrar hljóðskýrslu.
- Nýtingarhlutfall. Samræma þarf upplýsingar um nýtingarhlutfall í töflu og í greinargerð.
- Lagfæra þarf orðalag í greinargerð þar sem ekki er verið að breyta mörkum gildandi deiliskipulags eins og þar segir, heldur nær umrædd breyting til hluta reits þess deiliskipulags sem er í gildi („BYKO-reitur“ og „Skilmálar-lóðir að Framnesvegi“).

Brugðist hefur verið við ábendingum Skipulagsstofnunar og verða leiðréttir uppdráttir sendir stofnuninni og janframt birtir í B-deild.

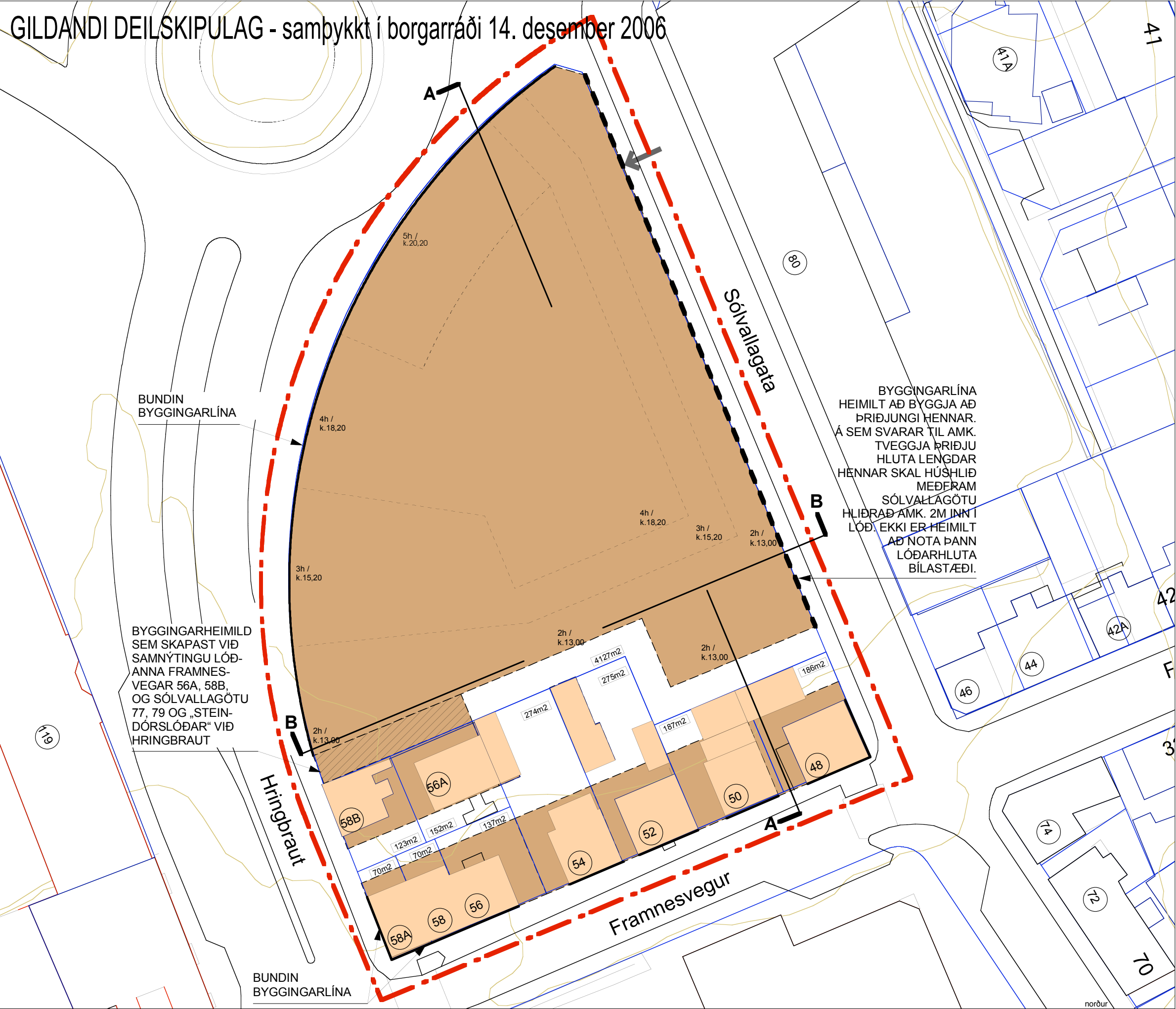
f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

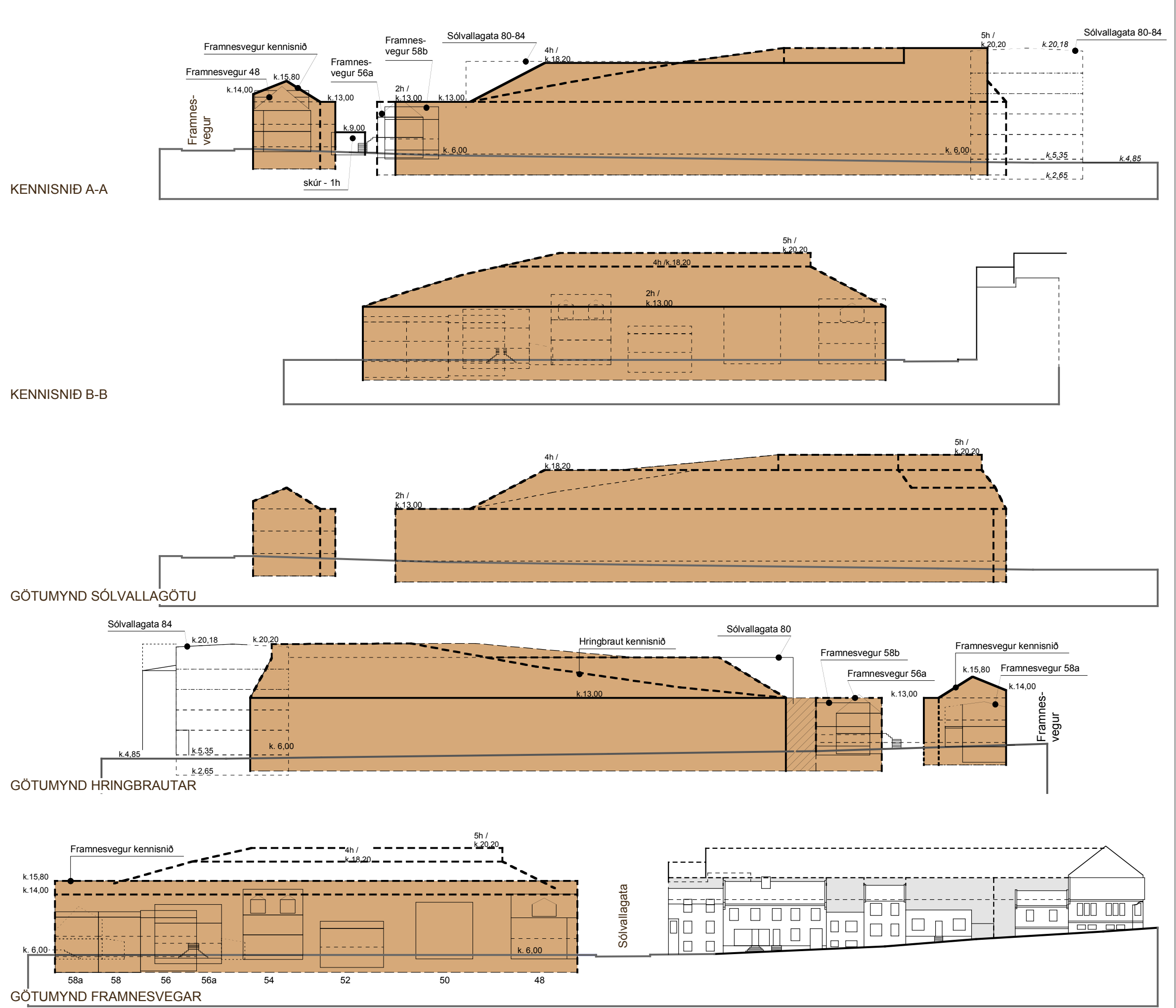
Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

DEILISKIPULAGSBREYTING BYKÓ-REITAR VEGNA SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUTAR 116

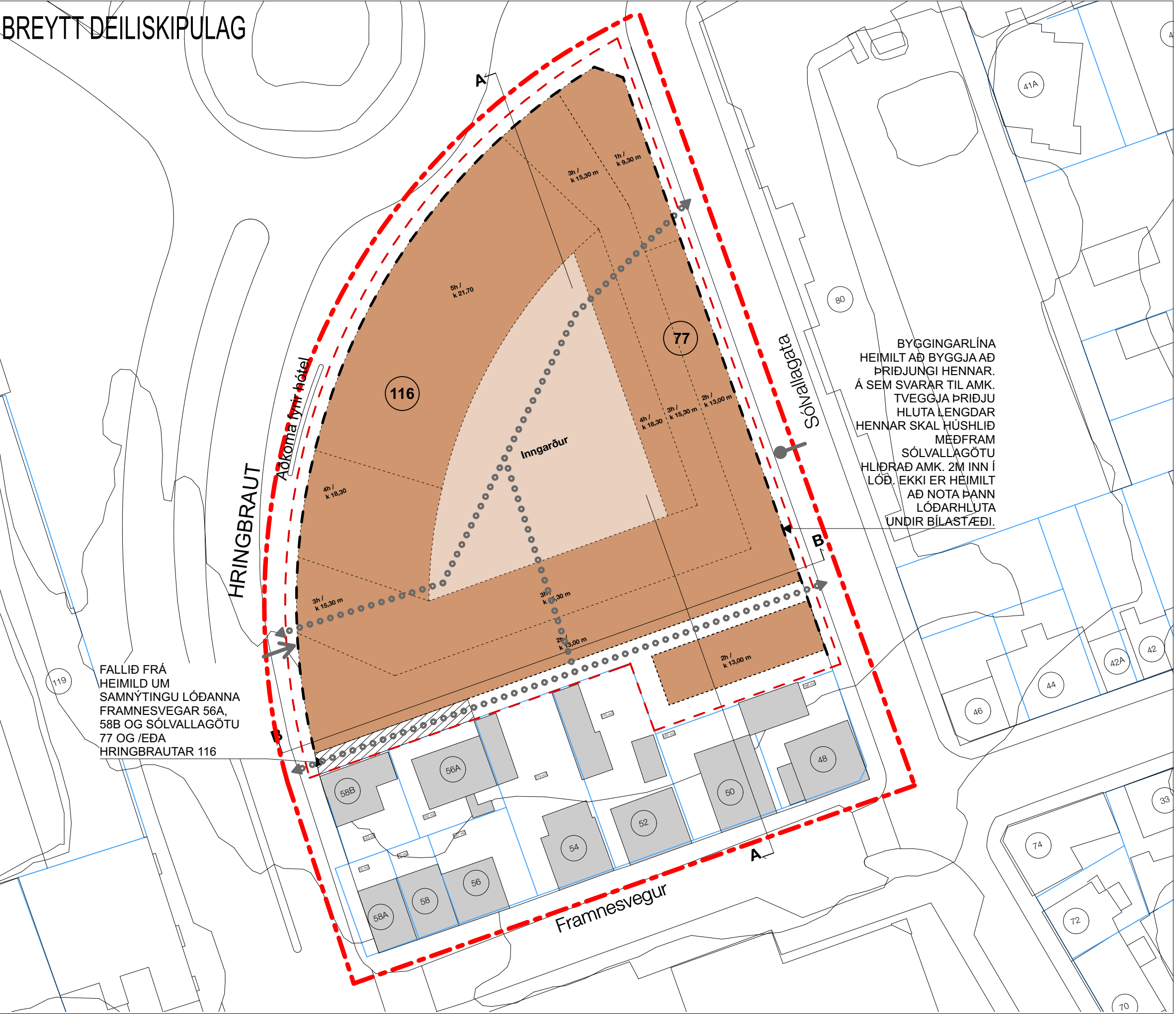
GILDANDI DEILSKIPULAG - samþykkt í borgarraði 14. desember 2006



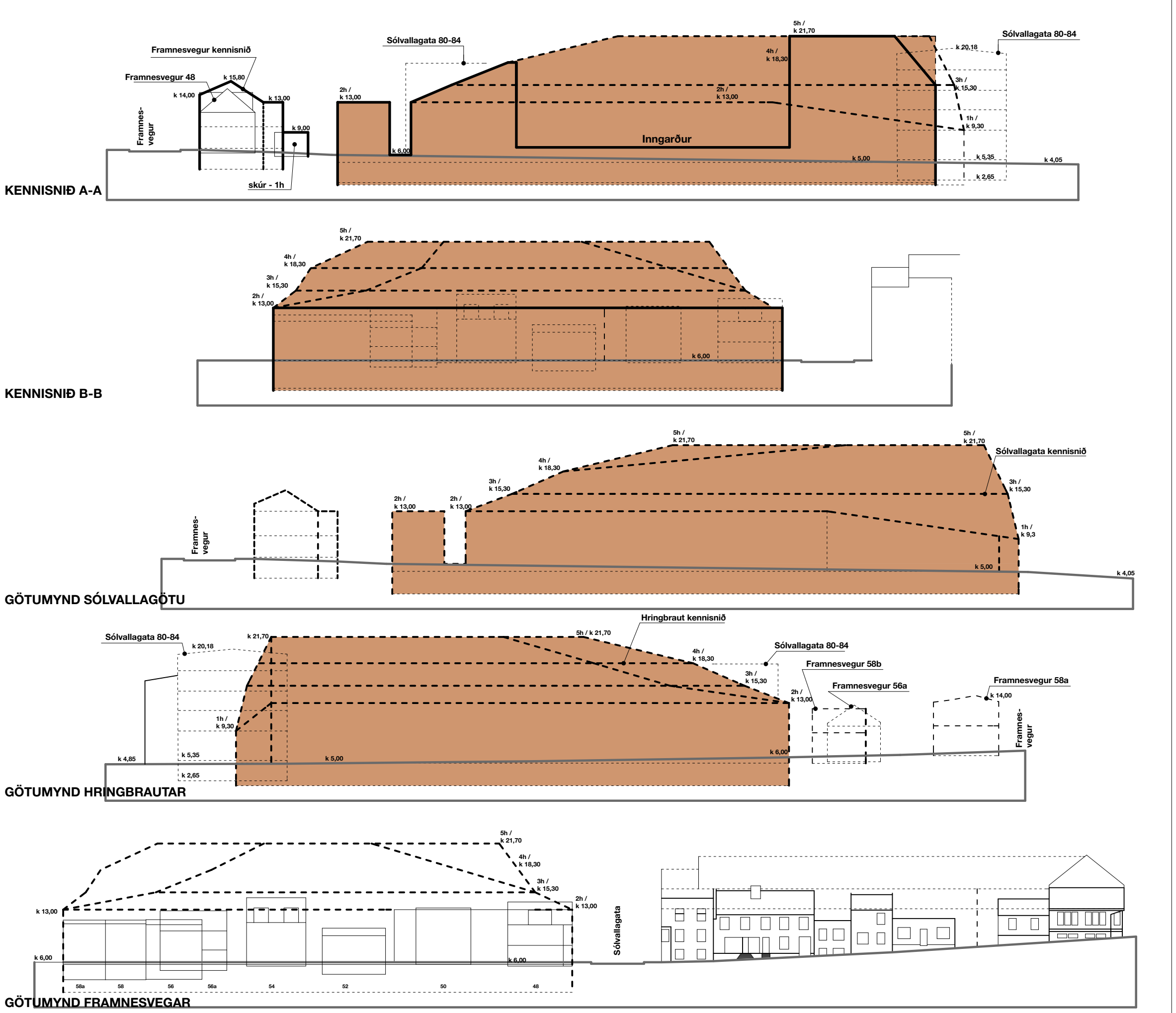
KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - GILDANDI DEILISKIPULAG



BREYTT DEILISKIPULAG



KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - BREYTT DEILISKIPULAG



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Reykjavíkurborg
BYKÓ-REITUR

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- SVÆÐI SEM BREYTINGAR NÁ TIL
- LÖÐAMÖRK
- STÆRÐ LÖÐAR Í FERMETRUM
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- HÚSNÚMER
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- INNKEYRSLA Á LÖÐ EÐA Í BILASTÆÐAHÚS
- ÚTKEYRSLA Á LÖÐ EÐA Í BILASTÆÐAHÚS
- KVÖÐ UM GÖNGUUMFERÐ (staðsetning gönguleiða inn í og um inngarð er aðeins leiðbeinandi en ekki bindandi)

N

1:500 0 5 10 15 20 25 m

+ARKITEKTAR

BYKÓ-REITUR / staðgreinir 1.138.1
Hringbraut, Solvallagata, Framnesvegur
Reykjavík
Deiliskipulag

dags. 14/11/2016
mkv. 1:500
uppfært: 22/08/2017
teikning: 1

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119

A.01

Fiskistöð 31 101 Reykjavík www.plusark.is

DEILISKIPULAGSBREYTING BYKÓ-REITAR VEGNA SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUTAR 116

GREINAGERÐ - GILDANDI DEILISKIPULAG

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

NÚVERANDI ÁSTAND /
Á skipulagsreitnum er sundurleit byggð frá síðustu öld. Meðfram Framnesvegi er þyrping lítilla íbúðarhúsa, einnar og hálftrar til tveggja og hálftrar hæðar. Aðkoma að húsunum er frá gangstétt við Framnesveg nema að nr. 58, 58A og B frá gangstétt meðfram Hringbraut. Aðkoma að Framnesvegi 56A er um lóð Framnesvegar 56, þar sem er kvóð um göngurétt. Eitnu íbúðarhúsinu, Framnesvegi 48 tilheyrir bílastæði á lóð þess, en bílastæði eru meðfram húsaróðinni við kant Framnesvegar. Á norðurhluta reitsins (Sólvallagata 79 og „Steindórs-lóð“ við Hringbraut) standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með mikilli lofthæð . Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði/kantstæði með- fram húshlið í Sólvallagötu. Húsunum hefur öllum verið breytt frá upprunalegri gerð, nema tveimur íbúðarhússanna.

HÚSAKÖNNUN
Í húsakönnun Árbæjarsafns fyrir skipulagsreitinn er ekki gerð tillaga um fríðun neins þeirra. Sérhvert hús í röðinni að Framnesvegi er þó talið „ómissandi hluti götummyndar Framnesvegari“, og Framnesvegur 58B sagt vera „kennileiti í umhverfi sínu“.

VARDVEISLA
Ekki er gerð krafa um varðveislu neins húss á skipulags-reitnum. Yfirleysingar í húsakönnun um mikilvægi húsanna við Framnesveg fyrir götummynd hans eru túlkaðar þannig að afstöðu byggðar gagnvart götunnri skuli ekki breytt. Yfirlýsing um að Framnesvegur 58B sé kennileiti í umhverfi sínu er léttvæg. Afstaða hússins og stærð skapar lóðarhafa og íbúum fyrirsjáanlega vandræði sakir smæðar, hæðarsetningar og að aðkoma að því er vand-kvæðum bundin við stóra umferðargötu.

DEILISKIPULAG – MARKMIÐ / MEGINHUGMYND
Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir heildarmynd borgarhlutans, fyllir í hálfkláraðar götummyndir, og verður eftirsýðanverð til íbúðar. Áhersla er lögð á að nýbyggingar, og viðbyggingar og breytingar á eldri húsum aðlagi sig eldri byggð og staðháttum. Einnig að framkvæmdir geti farið fram í áföngum eftir þörfum og óskum lóðarhafa, og smám saman fyllt í þá heildarmynd sem skipulagið stefnir að. Meginhugmynd skipulagsins er að móta randbyggð um skipulagsreitinn, sem fellur að byggðarmynstri borgar-hlutans. Nýbygging meðfram Hringbraut lokar götúrými hennar til norðurs og kallast á við húsaraðirnar vestan Hring- brautar og nýrðst á Sólvallagötureit. Nýbyggingar með- fram Sólvallagötu munu skilgreina götúrými hennar ásamt nýbyggingu að Sólvallagötu 80. Húsaróð meðfram Framnesvegi verður áfram hluti af heillegri götummynd. Samkvæmt stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 er gert ráð fyrir þéttingu íbúðabygðar á svæði merkt nr. 3, Byköreitur-Sólvallagata. Lauslega ætlað er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgri um 90, en fari fjöldinn 20% umfram það (þ.e. fjölgun um meira en 108 íbúðir) þarf að breyta aðalskipulagi. Á lóðinni Sólvalla- (Sólvallagötu 77), Götustæði/kantstæði verða í Sólvallagötu, áþekkt því sem nú er. Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hjóðvistar, og skal hver íbúð vera gegnumgangandi og hafa tvo mótlæga útteggi.

SKILMÁLAR – LÓDIR AÐ FRAMNESVEGI
Á lóðum að Framnesvegi eru markaðir byggingarreitir og kennisnið, en innan þeirra skal heimilt að stækka / byggja við núverandi hús (byggja hæð ofan á, hækka þakhæð / ris, byggja útbýggingar og svalir), eða reisa nýbyggingu. Kennisniðið er fellt að ystu mörkun hæsta hússins í húsaróðinni meðfram Framnesvegi (nr. 54). Aðkoma og inngangar verða með sama móti og nú er, frá gangstéttum meðfram Framnesvegi og Hringbraut. Göngukvóð að Framnesvegi 56A er á lóðinni Framnes-vegi 56. Bílastæði verða með sama móti og nú er, þ.e. í götu, og bílastæði innan lóðar á Framnesvegi 48, þó skal heimilt að koma bílageymslu fyrir neðanjarðar eða í kjöllurum með aðkomu frá Sólvallagötu, þar sem því verður við komið. Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hjóðvistar, og skal hver íbúð vera gegnumgangandi og hafa tvo mótlæga útteggi. Heimilt skal að sameina byggingarrétt á lóðunum Framnesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggingarrétti á norð-urhluta skipulagsreitsins og leysa aðkomu og bílastæði í tengslum við hann.

SKILMÁLAR – LÓÐ AÐ SÓLVALLAGÖTU OG HRINGBRAUT / SÓLVALLAGATA 77 OG 79 OG „STEINDÓRSLOÐ“ VIÐ HRINGBRAUT
Á lóðinni er markaðir byggingarreitur og kennisnið. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 50 íbúðir, auk bílastæða neðanjarðar, eða í kjöllurum – að öllu eða hálfu leyti niðurgrofnum. Á lóðinni verður heimilt nýt-ingarhlutfall allt að 2,0. Aðkoma bíla og aðaláðkoma verður frá Sólvallagötu, en inngangar geta einnig verið frá gangstétt meðfram Hringbraut. Byggingarnar mega vera frá tveimur til fimm hæða - frá kóta 6,0 / að kóta 20,2 - tvær hæðir syðst á lóðinni að húsabýrpingu við Framnesveg og að gangstéttarbrúnn meðfram Sólvalla- götu, fimm hæðir í norð-austurhorni lóðarinnar sem veit að hringtorgi og byggingu á horni Sólvallagötu og Ana- nausta. Heimilt er að hækka byggingar aflíðandi eða í þrepum þegar innar dregur í lóðina frá Sólvallagötu og býrpingu við Framnesveg skv. kennisniði. Meðfram Hringbraut skal byggja að minnsta kosti tvær hæðir að lóðarmörkun, en heimilt er að hækka byggingar af- líðandi eða í þrepum að norð-austurhorni lóðarinnar skv. kennisniði. Kennisniði er ætlað að tryggja aðlögunu að býrpingu smágerðra húsa við Framnesveg og taka tillit til skuggavarps að byggingu austan Sólvallagötu og í garði sem mótaður verður á lóðinni (Sólvallagötu 77). Götustæði/kantstæði verða í Sólvallagötu, áþekkt því sem nú er. Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hjóðvistar, og skal hver íbúð vera gegnumgangandi og hafa tvo mótlæga útteggi.

Bundin byggingarlína er meðfram Hringbraut : Byggja skal að henni alla leið þannig að „tveggja hæða“ veggur myndist í götúrými Hringbrautar – miðað er við k. 6,0m og k.13,0m sem neðri og efri brúnir veggjarins – með 1m frávikum.

Byggingarlína er meðfram Sólvallagötu : Heimilt skal að byggja að henni á allt að þrjújungu lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þrjúgu hluta lengdar byggingarlunnar 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.

HLJÓÐVIST
Þau gögn sem fyrir liggja benda til að hljóðstigt verði innan 70 dB(A) marka við þær hliðar húsa sem snúa að umferðargötum. Umhverfissvið hefur veitt heimild til að beita frávikí Við skipulag íbúðarbygðgar á reitnum, enda uppfyllir hann skilyrði 5. gr. hávaðareglugerðar. Við hönnun íbúðarhúsa skal að því gætt að hljóðvist verði viðunandi í samræmi við reglugerðir.

GREINAGERÐ - BREYTT DEILISKIPULAG

BYKÓ-REITUR
BYKÓ-reitur markast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu.

Staðgreinir reitsins er : 1.138.1 .

Í gildi er deiliskipulag BYKO reitar sem samþykkt var í borgarráði 14. desember 2006

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:

• Mörk deiliskiplags eru breytt og byggingar við Framnesveg standa því utan skipulagssvæðis.

• Fjöldi íbúða endurskilgreindur í samræmi við í AR 2010-30 í stað AR 2001-2024.

• Landnotkun endurskilgreind í samræmi við stefnu í AR 2010-30 um starfsemi við aðalgötur

• Innkeyrsla í bílakjallara heimiluo frá Hringbraut en útkeyrsla við Sólvallagötu

• Samfélagsþjónusta heimiluo í skilgreindum kjarna við Sólvallagötu.

• Hæð bygginga aukin með tilliti til aukinna krafna um salarhæðir og hlóðdeygingu.

• Fallið er frá bundinni byggingarlínu við Hringbraut

• Íbúðir þurfi ekki tvo mótlæga veggi, í samræmi við breytingar á byggingarreglugerð.

• Ekki er heimilt að sameina byggingarrétt lóða Framnesvegs 56A og 58B við byggingarrétt á lóð Sólvallagötu 77 / Hringbrautar 116.

• Ný kvóð um göngumferð um inngarð Sólvallagötu 77 / Hringbrautar 116.

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

MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Breyting deiliskipulags nær aðeins til hluta gildandi deiliskipulags, eða lóðar Sólvallagötu 77 skv. gildandi deiliskipulagi.

DEILISKIPULAG – MARKMIÐ / MEGINHUGMYND
Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir heildarmynd borgarhlutans, fyllir í hálfkláraðar götummyndir og verður eftirsýðanverð til íbúðar. Áhersla er lögð á að nýbyggingar aðlagi sig eldri byggð og staðháttum. Meginhugmynd skipulagsins er að móta randbyggð um skipulagsreitinn með opnum inngarði, sem fellur að byggðarmynstri borgarhlutans. Nýbygging meðfram Hringbraut lokar götúrými hennar til norðurs og kallast á við húsaraðirnar vestan Hringbrautar og nýrst á Sólvallagötureit. Nýbyggingar meðfram Sólvallagötu munu skilgreina götúrými 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 70 íbúðum á svæðinu. Í takt við stefnumörkun AR 2010-2030 um "aðalgötur" er gert ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi við Hringbraut og Ánanaust.

SKILMÁLAR – LÓDIR 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 byggingarreitur og kennisnið. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 70 íbúðir, auk bílastæða neðanjarðar, eða í kjöllurum – að öllu 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 starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta". Samfélagsþjónusta er heimiluo í skilgreindum kjarna við Sólvallagötu, þar sem rúmast getur studd búseta fyrir fatlaða.

Á lóðinni verður heimilt nýtingarhlutfall allt að 2,0 (miðað við A-fermetra ofanjarðar). Aðkoma bíla verður frá Hringbraut en útkeyrsla við Sólvallagötu. Inngangar verða meðfram gangstéttum. Hótel stendur við Hringbraut og skal aðkoma að hóteli vera frá Hringbraut. Ekki er heimilt að nota Sólvallagötu sem aðkomuleið í hótel. Lagt er til að auka leyfilegja hæð bygginga innan skipulagssvæðisins með tilliti til aukinna krafna um hjóðvist milli íbúða og stefnu aðalskipulags um meiri salarhæð við aðalgötur. Með aukinni hæð má halda í hugmyndir gildandi deiliskipulags um hæðafjölda bygginga og landnýtingu og um leið mæta nýjum áherslum aðalskipulags og auknum kröfum byggingarreglugerðar.

Byggingarnar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 5,0 / upp í kóta 21,70 - tvær hæðir syðst á lóðinni að húsabýrpingu við Framnesveg og að gangstéttarbrúnn meðfram Sólvallagötu, allt að fimm hæðir við Hringbraut en lækki sig að hornum beggja vegna, niður í eina hæð við Sólvallagötu, kóta 9,3 , en tvær í átt að Framnesvegi, kóta 13. Heimilt er að hækka byggingar aflíðandi eða í þrepum þegar innar dregur í lóðina frá Sólvallagötu og býrpingu við Framnesveg skv. kennisniði. Leiðeinandi staðsetningar fyrir innganga eru sýndir á skýringarmyndum.

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

Fallið er frá kröfu gildandi skipulags um að allar íbúðir skuli vera gegnumgangandi og með tvo mótlæga útteggi. Fullnægja skal kröfum sem gerðar eru til hjóðvistar.

Fallið er frá kröfu gildandi deiliskipulags um bundna byggingarlínu meðfram Hringbraut. Þó skal byggt að götu og byggingar skulu fylla götummynd Hringbrautar og ramma þannig inn reitinn. Gert er ráð fyrir læskun massa að lægri byggð við suðurenda lóðar og að horni Sólvallagötu.

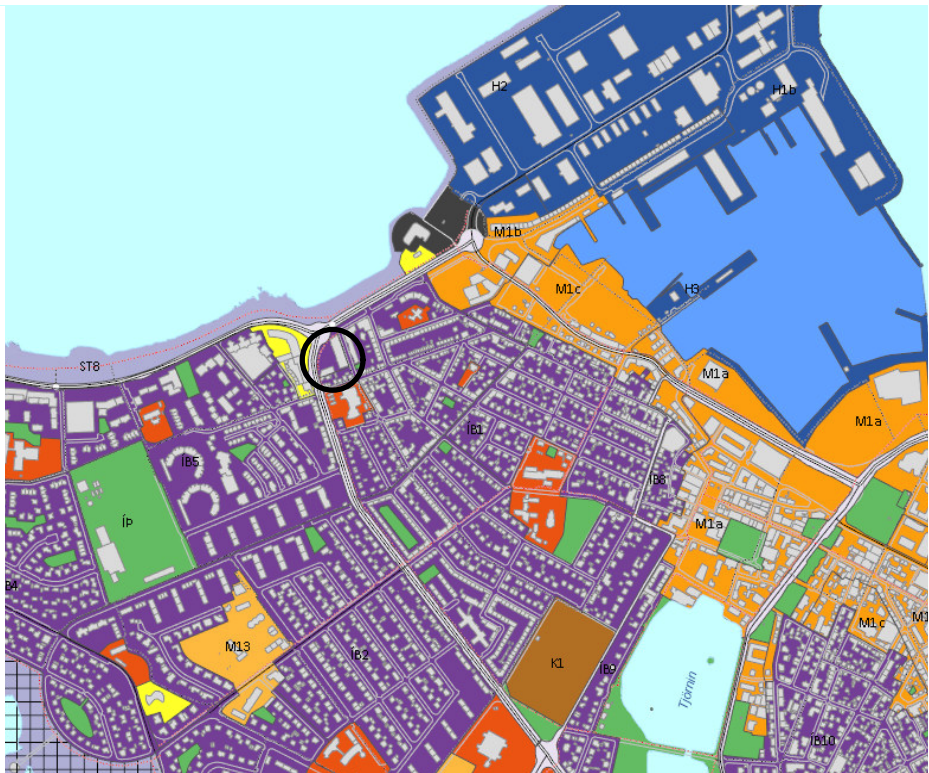
Byggingarlína er meðfram Sólvallagötu : Heimilt skal að byggja að henni á allt að þrjújungu lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þrjúgu hluta lengdar byggingarlunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. 2m inn í lóð frá línunni. Ekki er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar 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.

HLJÓÐVIST
Þau gögn sem fyrir liggja benda til þess að hljóðstigt sé yfir mörkun 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 IST45:2016 þar sem fram kemur að hljóðstigið utan við gugga a.m.k. einnar hliðar íbúðar skuli vera LAeq ≤ 50 dB, þ.e. að íbúðin skuli hafa hljóðlata hlið. Allar íbúðir á reitnum munu ymist uppfylla kröfur reglugerðar nr. 724/2008 eða kröfur undanþágunnar. Leyft er að nota undanþágu C í staði um hljóðvist. Niðurstóður útreikninga á hljóðstigi má sjá í greinargerð og fylgiskjalinu Byko reitur: Hljóðstigt frá umferð okutekja, EFLA verkfræðistofa.

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

BÍLASTÆÐI
Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð og 1 bílastæði á hverja 130m² hótels, sé ekki um ráðstefnuhótel að ræða.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU:

• **Tafia um ætlaða notkun á rýmum**

• **Ákvæði um dreifingu íbúðagerða bætt inn í lýsingu**

• **Kafla um bílastæði bætt inn í lýsingu**

• **Afstöðumynd og skýringarmyndir uppfærðar**

• **Ákvæði um bílastæði meðfram kantsteinni við Sólvallagötu fellt út**

EFTIR ÁBENDINGAR FRÁ SKIPULAGSSTOFNUN FRÁ 10.08.2017 VAR EFTIRFARANDI BREYTT :

• **Inngarður er hluti af skilmálum deiliskipulags**

• **Kvóð um göngumferð um inngarð Sólvallagötu 77 / Hringbrautar 116**

• **Nýtingarhlutfall skilgreint sem NF miðað við A fermetra ofanjarðar í texta**

• **Mörk deiliskipulags færð til baka og eru nú óbreytt miðað við gildandi deiliskipulag þó breytingin nái eingöngu til lóðar Sólvallagötu 77 / Hringbrautar 116**

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-deld Stjórnartíðinda þann _____ 20__ .

_____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

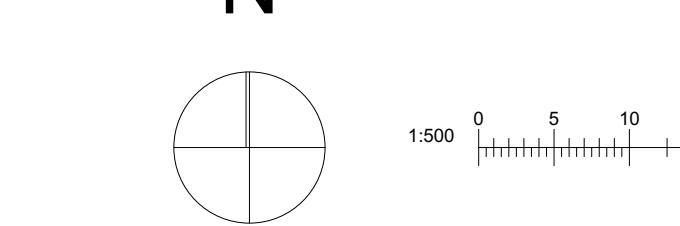
Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann _____ 20__ .

_____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

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

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann _____ 20__ .



+ARKITEKTAR

BYKO-REITUR / staðgreinir 1.138.1
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur

Reykjavík

Deiliskipulag

teikning: 2

dags. 14/11/2016
mkv. 1:500
uppfært: 22/08/2017

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119

A.02

Fiskislaug 31 101 Reykjavík www.plusar.is

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓDIR SAMKVÆMT GILDANDI SKILMÁLUM

- samþykkt í borgarráði 14. desember 2006

Lóð nr.	Stærð m2	Núverandi staða N / byggt m2	Deiliskipulag N / byggt m2	Deiliskipulag Skipulagsskilmálar
Framnesvegur 48	185	1,0 191,9	2,3 425	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja að fullu innan marka byggingarreits og kennisniðs fyrir íbúðarhús – bundnar byggingarlínur að horni Framnesvegar og Sólvallagötu. Byggingarreitur fyrir einnar hæðar bílageymslu, og eitt bílastæði á lóð með aðkomu frá Sólvallagötu.
Framnesvegur 50	185	1,1 208,9	2,3 425	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja að fullu innan marka byggingarreits og kennisniðs fyrir íbúðarhús – að hluta bundin byggingarlína að Framnesvegi.
Framnesvegur 52	275	0,6 170,0	1,3 357	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja að fullu innan marka byggingarreits og kennisniðs fyrir íbúðarhús – að hluta bundin byggingarlína að Framnesvegi. Tveir byggingarreitir fyrir einnar hæðar „skúra“.
Framnesvegur 54	275	0,8 214,4	1,3 357	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja að fullu innan marka byggingarreits og kennisniðs fyrir íbúðarhús – að hluta bundin byggingarlína að Framnesvegi. Byggingarreitir fyrir einnar hæðar „skúr“.
Framnesvegur 56	135	1,3 178,6	2,6 351	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja að fullu innan marka byggingarreits og kennisniðs fyrir íbúðarhús – að hluta bundin byggingarlína að Framnesvegi. Kvóð – „göngukvóð“ um amk.2,5m breið göng að lóðinni nr. 56A.
Framnesvegur 56A	150	0,9 129,9	2,1 315	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja að fullu innan marka byggingarreits og kennisniðs fyrir íbúðarhús. Heimilt að sameina byggingarrétt á lóðinni byggingarrétti á aðliggjandi lóð - „Steindórslóð“ við Hringbraut - og leysa aðkomu og bílastæði í tengslum við hana.
Framnesvegur 58	70	1,5 106,8	2,6 182	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja að fullu innan marka byggingarreits og kennisniðs fyrir íbúðarhús – að hluta bundin byggingarlína að Framnesvegi.
Framnesvegur 58A	70	1,6 111,4	2,6 182	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja að fullu innan marka byggingarreits og kennisniðs fyrir íbúðarhús – að hluta bundin byggingarlína að Framnesvegi.
Framnesvegur 58B	125	0,8 96,1	2,5 312	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja að fullu innan marka byggingarreits og kennisniðs fyrir íbúðarhús – að hluta bundin byggingarlína að Hringbraut. Heimilt að sameina byggingarrétt á lóðinni byggingarrétti á aðliggjandi lóð - „Steindórslóð“ við Hringbraut - og leysa aðkomu og bílastæði í tengslum við hana.

Sólvallagata 77	4.100	0,9 3.690	2,0 8.200	Heimilt er að byggja íbúðir í einu eða fleiri húsum, innan marka byggingarreits og kennisniðs (og nýtingar-hlutfalls) – auk bílastæða í kjöllurum að öllu eða hálfu leyti niðurgrofnum - bílageymslur undanskildar í nýtingarhlutfalli. Íbúðir skulu rúmast í kennisniðum frá kóta 6,0 / að kóta 20,2. Að bundinni byggingarlínu meðfram Hringbraut skal byggja að minnsta kosti „tveggja hæða“ vegg alla leið – miðað er við k.6,0 g og k.13,0 sem neðri og efri brúnir veggjarins – með 1m frávikum. Að byggingarlínu meðfram Sólvallagötu skal heimilt að þrjújungu lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þrjúgu hluta lengdar byggingarlunnar 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.
				Heimilt að sameina byggingarrétt á lóðinni byggingarrétti á aðliggjandi lóðum - Framnesvegi 56A og 58B.

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 mótlæga útteggi.

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 mótlæga útteggi.

DEILISKIPULAGSBREYTING BYKÓ-REITAR VEGNA SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUTAR 116

SKUGGAVARP
SUMARSÓLSTÖÐUR



GILDANDI DEILISKIPULAG



SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI

JAFNDÆGUR



GILDANDI DEILISKIPULAG

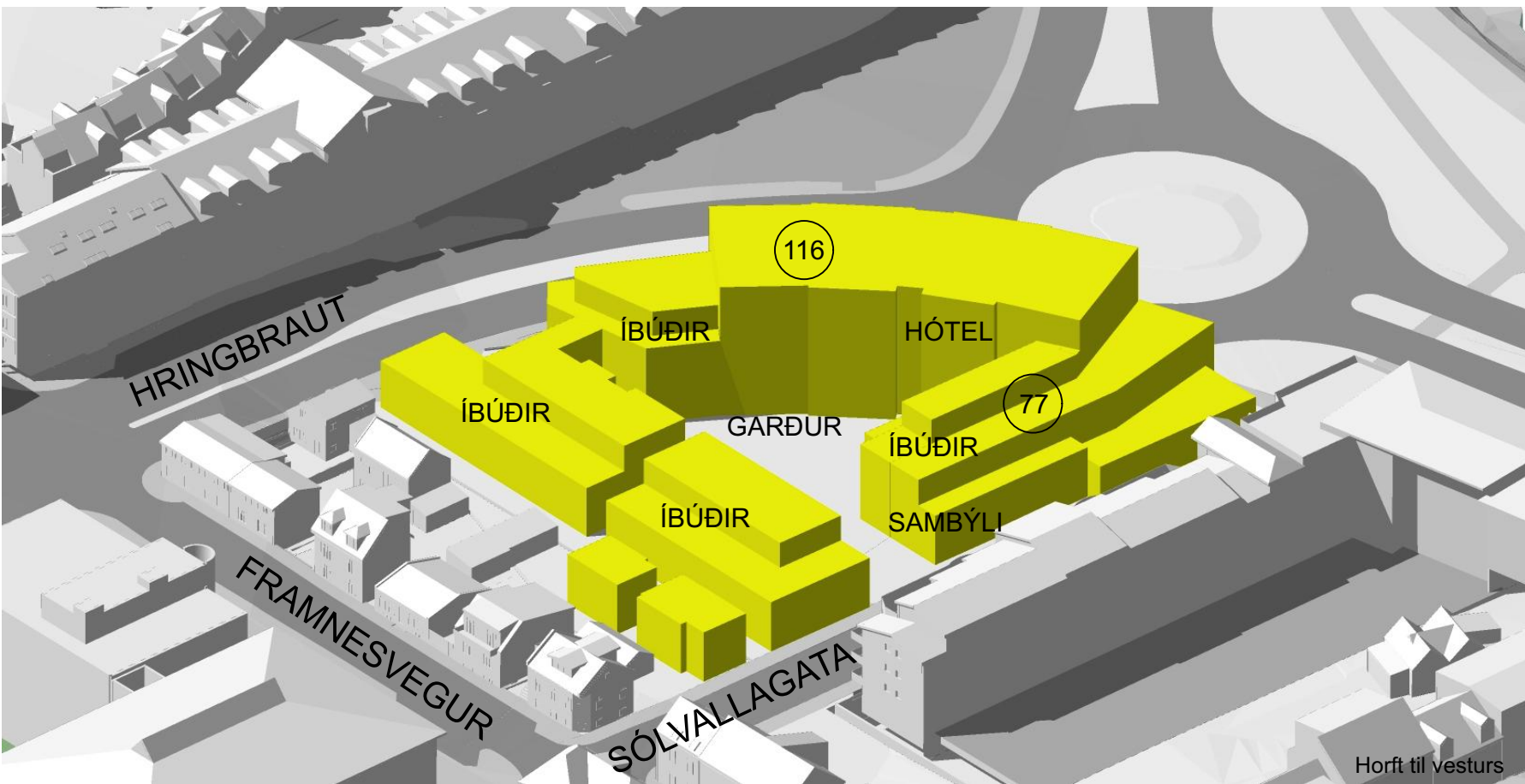


SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI

SKÝRINGARMYND / AFSTÖÐUMYND - 1 :500

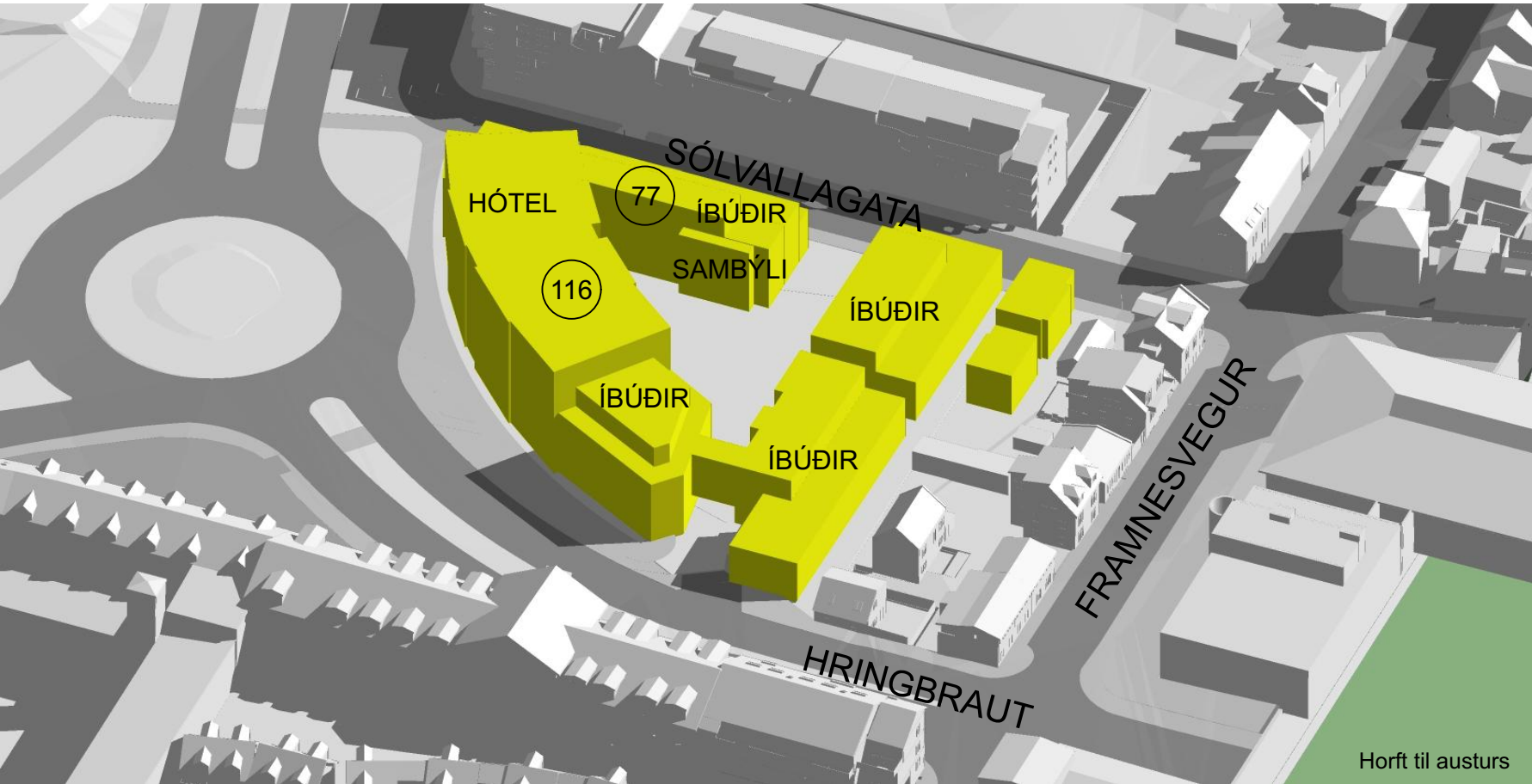


SKÝRINGARMYNDIR

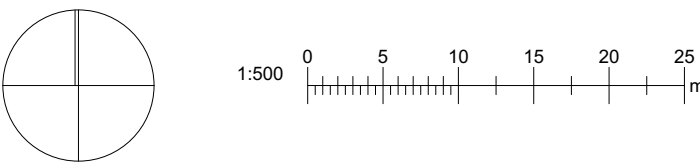


BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU:

- Afstöðumynd og skýringarmyndir uppfærðar



N



+ARKITEKTAR

BYKÓ-REITUR / staðgreinir 1.138.1
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur
Reykjavík
Fylgiskjal: skuggavörp og skýringarmyndir

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119