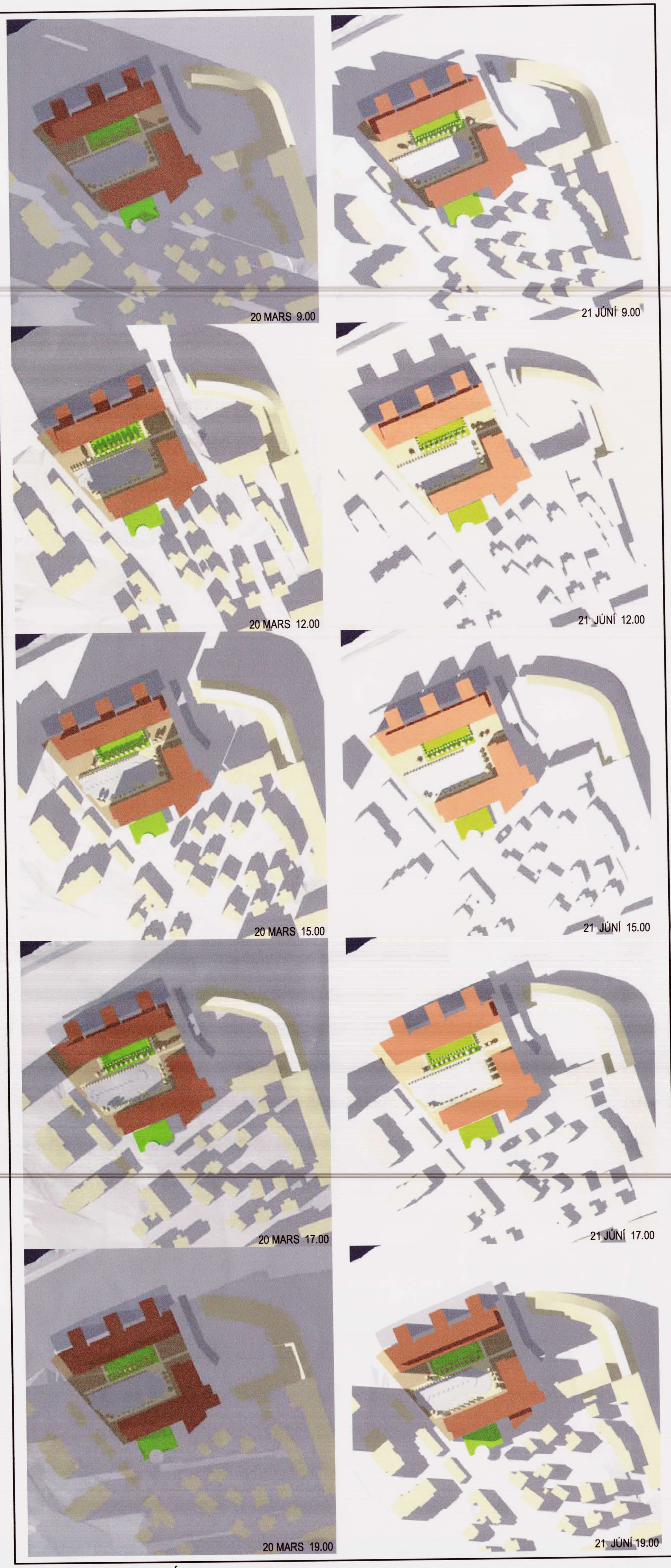
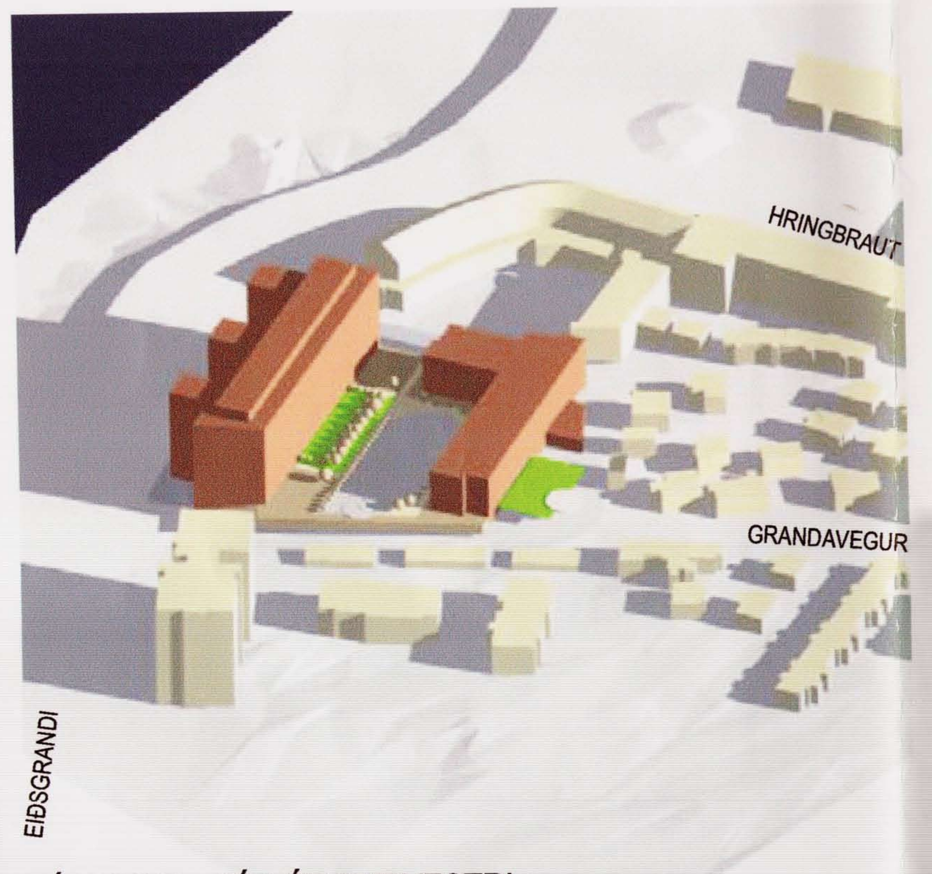
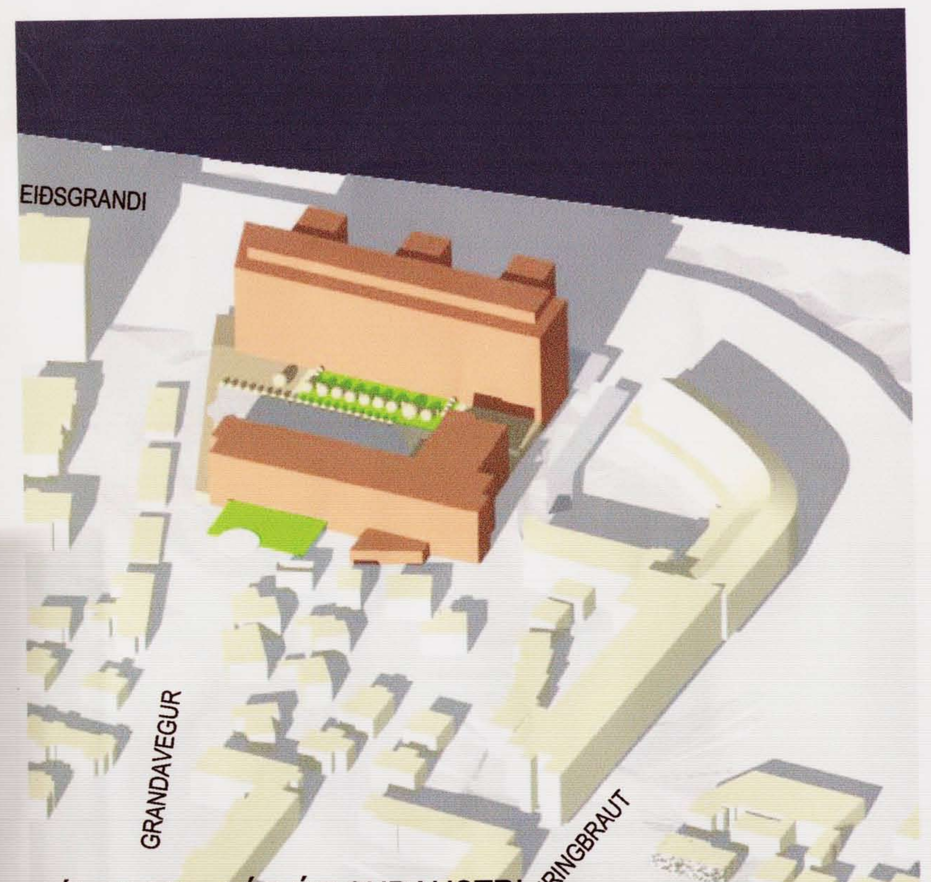


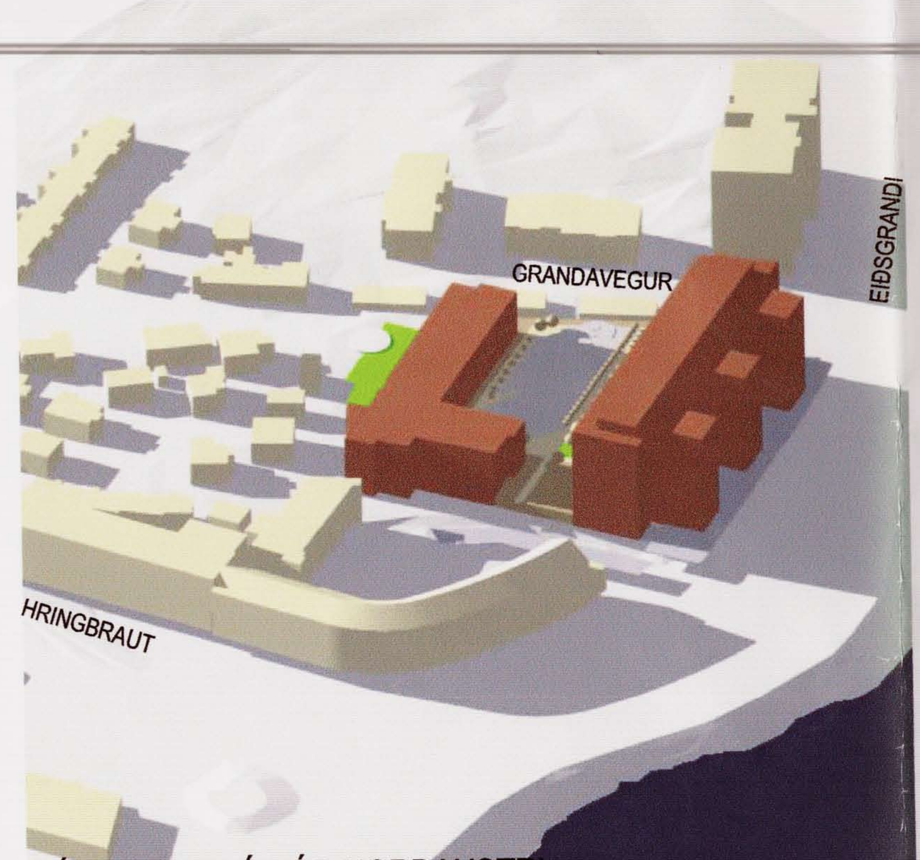
SKUGGAVARP / SKÝRINGARMYNDIR



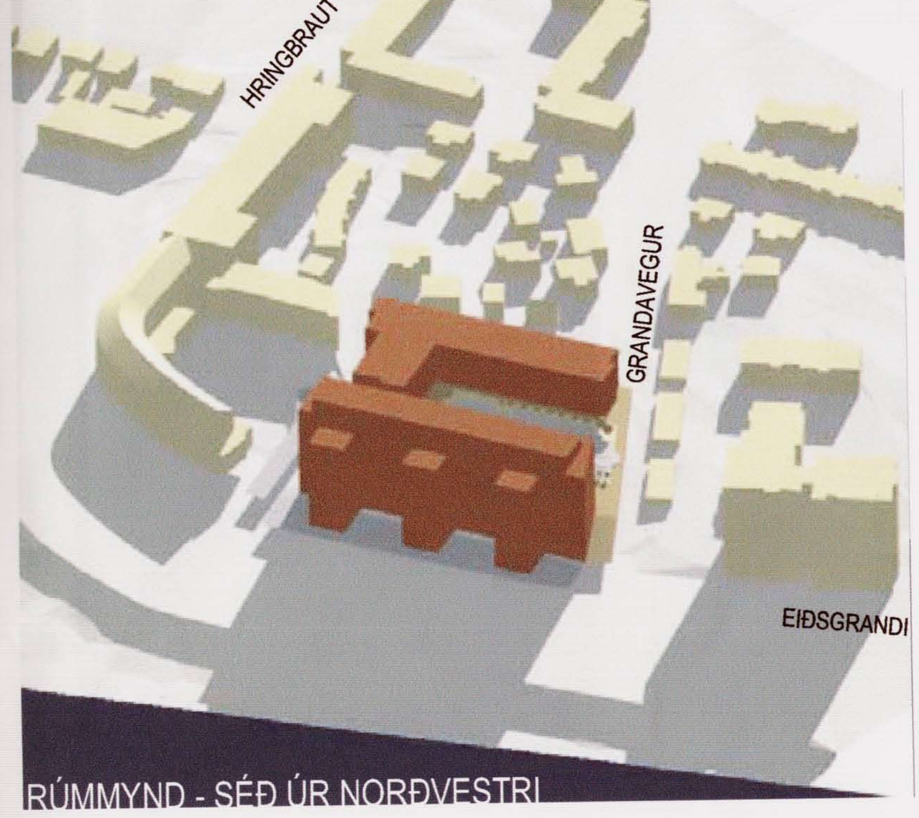
RÚMMYND - SÉÐ ÚR SUÐVESTRI



RÚMMYND - SÉÐ ÚR SUÐAUSTRI



RÚMMYND - SÉÐ ÚR NORÐAUSTRI



RÚMMYND - SÉÐ ÚR NORÐVESTRI

LOFTMYND – ÁSTAND ÁÐUR / SKÝRINGARMYNDIR – DÆMI UM LAUSNIR

LÝSISREITUR

Lýsisreitur markast af Framnesvegi, Grandavegi, Eiðsgranda og Hringbraut.
Staðgreinir reitsins er : 1.520 .

LANDNOTKUN / AÐALSKIPULAG

Á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er reiturinn auðkenndur sem íbúðasvæði.

NÚVERANDI ÁSTAND

Á skipulagsreitnum stendur sundurleit byggð, sem þó lýtur ákveðnu mynstri. Á Bráðræðisholti, í suðvesturhorni hans er smágerð íbúðabyggð einnar til tveggja og hálfrar hæðar einbýlishúsa og raðhúsa. Elstu húsin voru byggð á staðnum um aldamótin 1900, en þeim hefur verið breytt og byggt við þau síðar, fjögur hús frá fyrri hluta 20.aldar voru flutt þangað og ný hús byggð um 1980. Meðfram Hringbraut, frá Framnesvegi að Eiðsgranda stendur heilleg, sambyggð húsaröð, 5 hæða íbúðar- og atvinnuhúsnæði sem mótar göturými Hringbrautar. Í norðvesturhorni reitsins var athafnasvæði Lýsis hf og fleiri aðila, skrifstofu- og verksmiðjuhús, ásamt geymum og geymslum. Þar hafa flestar af eldri iðnaðarbyggingunum þegar verið rifnar, og áformað er að rífa einnig hús að Lágholtsvegi 20.

Allmörg hús á reitnum eru að stofni til byggð fyrir 1918, og um þau gilda ákvæði í lögum um húsafriðun 104/2001.

HÚSAKÖNNUN

Minjasafn Reykjavíkur hefur gert húsakönnun fyrir skipulagsreitinn (skýrsla nr. 114, 2004).
Þar er gerð tillaga um friðun Grandavegar 40, sem er steinbær byggður 1896, talinn hafa mikið varðveislugildi vegna húsgerðar, menningarsögu og mikilvægis í götumynd.
Þar er einnig gerð tillaga um að hús að Framnesvegi 64, 66 og 68, Grandavegi 36 og 38, og Lágholtsvegi 3, 5, 7, 9, 11 og 13 verði skilgreind í dökkgulan flokk, verndun götumynda, skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur.
(Hús að Framnesvegi 64, 66 og 68, og Grandavegi 36 og 38 eru talin hafa mikið varðveislugildi vegna menningarsögu og mikilvægis í götumynd.
Hús að Lágholtsvegi 3, 5, 7, 11 og 13 eru talin hafa varðveislugildi vegna húsgerðar, menningarsögu og mikilvægis í götumynd.)

VARÐVEISLA

Í skipulaginu er tekið undir tillögu í húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur um friðun Grandavegar 40 og yfirlýsingu um mikilvægi Framnesvegar 64, 66 og 68, Grandavegar 36 og 38, og Lágholtsvegar 3, 5, 7, 9, 11, sem sett eru undir verndunarákvæði vegna byggðarmynsturs.

BÍLAUMFERÐ

Framkvæmdasvið Reykjavíkur hefur fjallað um bílaumferð á skipulagssvæðinu. Lagt er til að tvístefna verði heimiluð á nyrðri helmingi Grandavegar, en óbreytt einstefna verði á syðri helmingi götunnar. Óheimilt verði að taka vinstri beygju af Grandavegi til vesturs inn á Eiðsgranda. Óheimilt verði að taka vinstri beygju frá bílastæðum við JL-hús og á nýrri fjölbýlishúslóð, til vesturs inn á Eiðsgranda.
Sett verði upp hindrun – pollar eða þh. – til að koma í veg fyrir að bílum sé lagt ólöglega við gatnamót Lágholtsvegar og Framnesvegar.

VINDUR

Haraldur Ólafsson veðurfræðingur tók saman greinargerð um samspil byggðar og vinda á skipulagssvæðinu, og er hún varðveitt í gagnasafni Skipulagssviðs.

HLJÓÐVIST

Almenna verkfræðistofan hefur unnið greinargerð og útreikninga um hljóðvist og umferðarhávaða við Lýsisreit.
Greinargerðin er dags. 19. febrúar 2007 og hún er varðveitt í gagnasafni Skipulagssviðs.

GREINARGERÐ / FORSENDUR

HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001 - 2024

BREYTING A feb.2007 – breytt eftir auglýsingu.
BREYTING B maí.2007 – breytt eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar – nákvæmari ákvæði um bílastæði, ákvæði um nýtingarhlutfall leiðrétt fyrirvarar um að kjallararými og sameignir íbúða í kjöllörum séu undantekin nýtingarhlutfalli felld út – nýtingarhlutföll lóða taka til alls byggingarmagns nema bílageymslna neðanjarðar.

LÝSISREITUR

GRANDAVEGUR, EIÐSGRANDI, HRINGBRAUT OG FRAMNESVEGUR

DEILISKIPULAG

SKÝRINGARMYNDIR / GREINARGERÐ / SKILMÁLAR			GLÁMA·KÍM
Breyting: B	Teikn.nr.:		Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739 glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is
Útgáfud.: NÓV.2006	Mkv.: ÓTILGR.		
Verknr: GK.2040422	Teikn. SK/BBJ	Yfirf. -	

UNNIÐ FYRIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ REYKJAVÍKUR

Kortagrunnur fenginn úr LUKR.

Skipulags- og byggingarsvið