

NÚVERANDI ÁSTAND / HEIMILD TIL NIÐURRIFS - AFSTÖÐUMYND mkv. 1:500

GREINARGERÐ / MARKMIÐ / NÚVERANDI ÁSTAND

**SÓLVALLAGÖTUREITUR :**  
Sólvallagötúreitur markast af Sólvallagötu, Ananaustum, Holtsgötu og Framnesvegi. Staðgreinir reitans er : 1.133.4.

**MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS :**

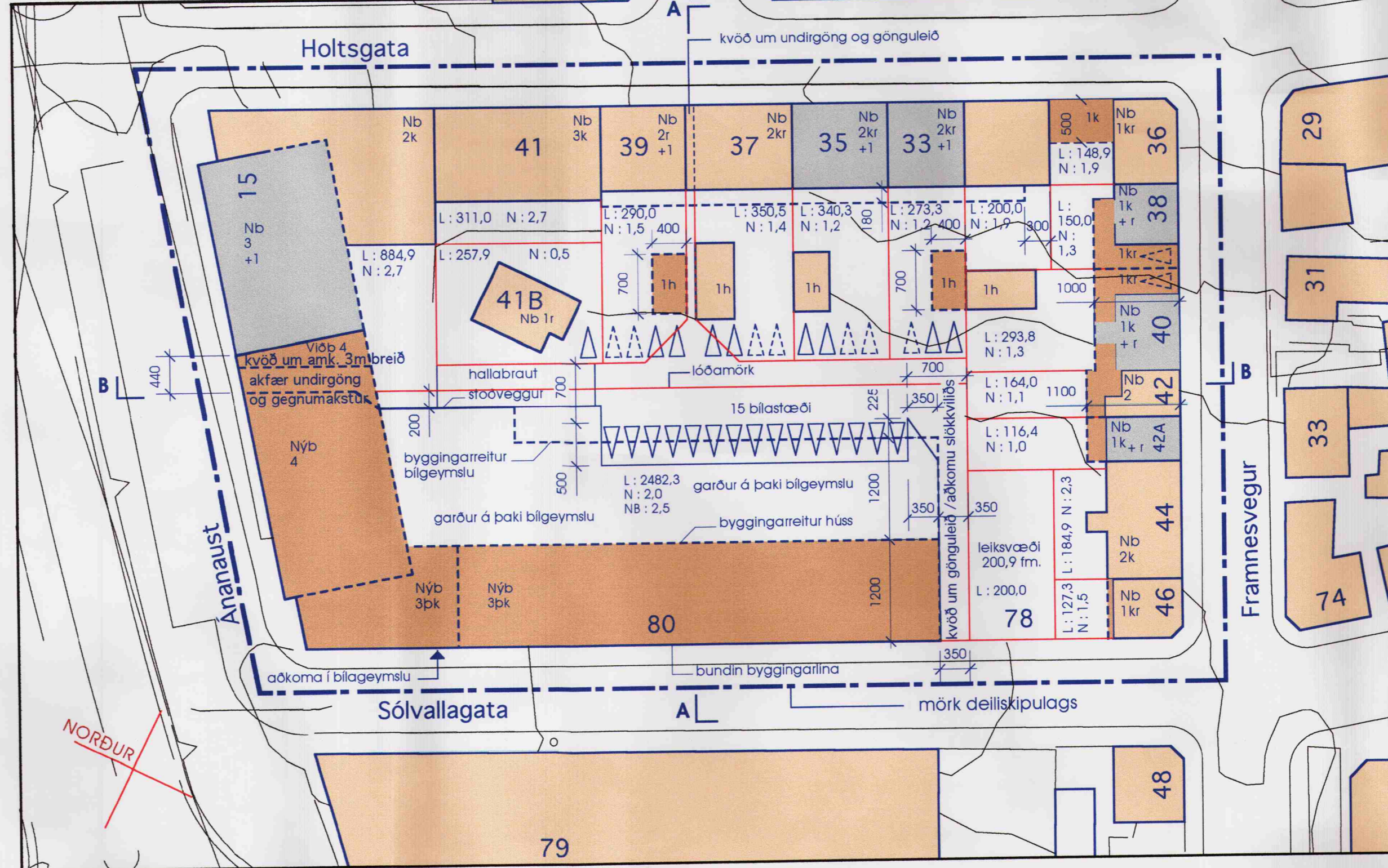
- Að stuðla að fjölgun íbúða í eðri hluta Reykjavíkur í samræmi við markmið borgaryfirvalda og hagnýnda um að breyta landnotkun á reitnum í íbúðsvæði.
- Að styrkja randbyggð á reitnum.
- Að byggja götumynd í anda hefðarinnar við nærliggjandi götur, (sbr. Seljaveg, Holtsgötu, Ananaust), þ.e. samfellda húsað sem stendur í götulinu, með aðalinnanga frá gangstétt.
- Að áttmarka inni í meðlum reitnum útrými sem nýtur sólar og skýls.
- Að skapa svigrúm fyrir eigendur fasteigna á reitnum til eðlilegrar endurnýjunar og viðhalds á grundvelli núverandi lóðskipanar.
- Að skapa gott svigrúm fyrir nýja íbúðabyggð sem lagar sig að stærðarlíffólum núverandi byggðar.

**NÚVERANDI ÁSTAND :**

- **BYGGÐ :**
  - Á austurhluta reitans, við Holtsgötu er sambyggð íbúðarhúsa sem fest er steinsteyptr veggla hæða hús með íspaki og rist á kjallara. Flest húsanna eru reist á fyrir hluta 20. aldar. Hæð húsanna er nokkuð mismunandi.
  - Á suðurhluta reitans, við Framnesveg, er róa sambyggð húsa sem eru ýmist einnar eða tveggja hæða með íspaki. Flest húsanna eru stéttar frá fyrri hluta 20 aldar.
  - Við Ananaust er lágreið íbúðarhúsa frá fjórða áratug 20. aldar á vesturhorninu, en 3ja hæða skrifstofu- og þjónustuhús á austurhorninu.
  - Á vesturhluta reitans, meðfram Sólvallagötu er lágreið íbúðarhúsa frá fjórða áratug 20. aldar ósmí einnar hæðar bjúgumhúsa með tímubúðum.
  - Inn í reitnum stendur gamall steinbær, Stórásel. Þá eru þar þrjú bískúrar sem tilheyra íbúðarhúsum við Holtsgötu og Framnesveg.
- **NOTKUN :**
  - Ananaust 15 er þjónustubygging (skrifstofu og verslanir). Sólvallagata 78 og 80 eru íbúðarbyggðir. Öll önnur húsa eru íbúðarhús.
- **HÚSVERND :**
  - Í húsvendaskýrslu Aðalskipulags Reykjavíkur er húsið Holtsgata 41b (Stórásel) tilgreint í rauðum verndarflokki.

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR VIÐ FRAMNESVEG OG SÓLVALLAGÖTU

Lóð / heiti	Stærð m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall án blfg. N. m. blfg. NB.	SKILMÁLAR - ATH. LÓÐASTÆRÐIR GÆTU VERIÐ ÓNÁKVÆMAR / NÁKVÆMAR LÓÐASTÆRÐIR SJÁ MÆLIBLAD.
Framnesvegur 36	148,9	1,9	Hornhúsið með varðveislugildi. Heimilt er að byggja við húsið innan marka byggingarreits skv. skipulagsuppdraefti.
Framnesvegur 38	150,0	1,3	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja það að fullu innan byggingarreits skv. skipulagsuppdraefti, og miðað við að hæð mænis og þakbrúna verði ekki hærr en á Framnesvegi 36.
Framnesvegur 40	293,8	1,3	1,3 Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja það að fullu innan byggingarreits skv. skipulagsuppdraefti, og miðað við að hæð mænis og þakbrúna verði ekki hærr en á Framnesvegi 36.
Framnesvegur 42	164,0	1,1	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja það að fullu innan byggingarreits skv. skipulagsuppdraefti, og miðað við að hæð mænis og þakbrúna verði ekki hærr en á Framnesvegi 36.
Framnesvegur 42A	116,4	1,0	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja það að fullu innan byggingarreits skv. skipulagsuppdraefti, og miðað við að hæð mænis og þakbrúna verði ekki hærr en á Framnesvegi 36.
Framnesvegur 44	184,9	2,3	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja það að fullu innan byggingarreits sem fellur saman við núverandi ofanvarp hússins á lóð, og miðað við að hæð mænis og þakbrúna verði ekki hærr en á Framnesvegi 36.
Framnesvegur 46	127,3	1,5	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja það að fullu innan byggingarreits skv. skipulagsuppdraefti, og miðað við að hæð mænis og þakbrúna verði ekki hærr en á Framnesvegi 36.
Sólvallagata 78	200,0	0,0	Lóð skal nýtt sem opið leiksvæði barna.
Sólvallagata 80	2482,3	2,0	2,5 Heimilt er að byggja innan byggingarreits skv. skipulagsuppdraefti, og sneiðingum á skýringarteikningum. Inngangar og aðaláðkoma að stígaðhúsum skal vera frá götuhliðum. Kvæð um 3,5m breidda gönguleið og aðkomu slökkviliðs við lóðarmörk Sólvallagötu 78. Til að tryggja greiða aðkomu slökkviliðs er einnig kvæð á mörkum bilastæða inni á lóðinni. Bilageymsla á hluta jarðhæðar / kjallara og undir hluta lóðar, með aðkomu frá Sólvallagötu. Gangar skal frá "garði" ofan á þaki þess hluta bilageymslu sem er undir lóð. Gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði í húsalengju meðfram Sólvallagötu, með 20 - 30 íbúðum. Jarðhæð / kjallara er gert ráð fyrir geymslum fyrir íbúðir hússins og annarri sameign. Heimilt er að byggja þrjár heilar hæðir ofan á kjallara / jarðhæð. Heimilt er að byggja og nýta heiming þakhæðar hússins, þess utan er gert ráð fyrir þaksvolum. Meðfram Ananaustum og á horni Sólvallagötu og Ananausta er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á neðstu hæð, en íbúðum að hluta eða öllu leyfi á efri hæðum. Heimilt er að byggja þrjár hæðir ofan á kjallara / jarðhæð á horni Sólvallagötu og Ananausta. Heimilt er að byggja fjórar hæðir ofan á jarðhæð meðfram Ananaustum. Arnk. 50 bilastæði skulu gerð í bilageymslu á hluta jarðhæðar / kjallara og undir hluta lóðar, með aðkomu frá Sólvallagötu, auk 15 bilastæða á lóð (m. aðkomu frá Ananaustum). Fyrir nýbyggðingur á lóðinni skal leysa eftirfarandi fjölda bilastæða : Eitt bilastæði fyrir hverja 50 m <sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði. Eitt bilastæði fyrir hverja íbúð.



DEILISKIPULAG mkv. 1:500

GREINARGERÐ / ALMENNIR SKILMÁLAR

**DEILISKIPULAG / ALMENNIR SKILMÁLAR :**

- **NIÐURRIF :**
  - Gert er ráð fyrir að öll núverandi mannvirki á lóðunum nr. 78 og 80 við Sólvallagötu verði ríflin.
- **NÝBYGGINGAR :**
  - Heimilt verður að byggja nýbyggðingur fyrir íbúðir meðfram Sólvallagötu á lóð nr. 80. Inngangar og aðaláðkoma að stígaðhúsum skal vera frá götuhlið. Á lóð nr. 78 verður komið fyrir leiksvæði fyrir börn. Hæðir eru sýndar á skýringarteikningum.
  - Byggð við Ananaust verður styrkt til samræmis við byggð á horni Vesturgötu og Ananausta. Heimilað verður að hækka þann hluta skrifstofubyggingar á lóð nr. 15 sem snýr að Ananaustum um eina hæð. Á þeim hluta lóðar Sólvallagötu 80 sem snýr að Ananaustum verði heimilað að byggja fjögurra hæða byggingu fyrir atvinnuhúsnæði og íbúðir. Þá er lagt til að byggingar við Ananaust verði sambyggðar. Kvæð er um aktaer undirgöng og gegnumakstara til að tryggja aðkomu að húsgarði og steinbænum Stóráseli.

Hæðir eru sýndar á skýringarteikningum.

- **BRÚN NÚVERANDI BYGGÐAR :**
  - Til að styrkja núverandi byggð er gefið svigrúm til viðbyggðinga / stækkingar, endurnýjunar og viðhalds húsnæðisins.
  - Við Framnesveg er hækkun nokkurra húsa heimilid til samræmis við aðliggjandi hús. Entremur eru byggingarreitir skýringarir og viðbyggðingur við húsinn eða endurnýjun þeirra heimil innan reitanna. Hæðir eru sýndar á skýringarteikningum.
  - Við Holtsgötu er hækkun nokkurra húsa heimilid til samræmis við aðliggjandi hús. Entremur er heimilað að byggja léttar útbýggingar / svalir innan byggingarreita sem skilgreindir eru. Hæðir eru sýndar á skýringarteikningum.
  - Þá er heimilt að byggja bískúra á nokkrum lóðum inni í reitnum.

**HÚSVERND :**

- Lagt er til að Stórásel verði varðveitt á núverandi stað, útlit þess fært í upprunalegt horf og því viðhaldið þannig.

**STARFSEMI / NOTKUN / ÍBÚÐAFJÖLDI :**

- Starfsemi / notkun húsnæðis á reitnum skal samræmast Aðalskipulagi Reykjavíkur.
- Nú eru á reitnum útb. 35 íbúðir. Heimilid er endurnýjun / viðhald þessa húsnæðis, sem kann að leiða til andvægilegrar fjölgunar íbúða.
- Í nýbyggðingum er gert ráð fyrir 30-40 íbúðum, en heimilid er atvinnustarfsemi sem leyfð er á íbúðasvæðum skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.

**BILASTÆDI VÍÐ NÚVERANDI BYGGÐ :**

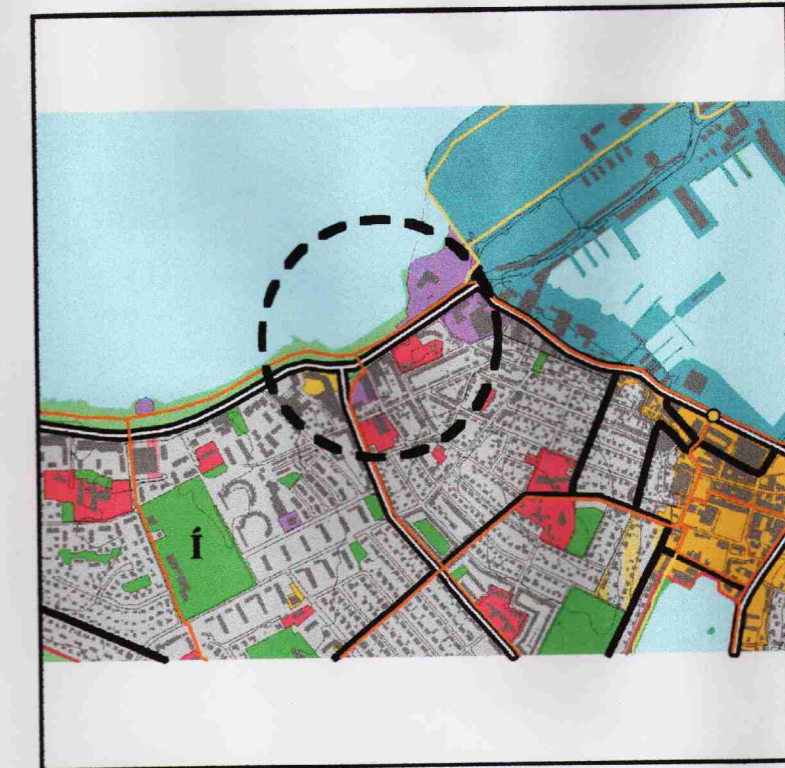
- Að undanskildum fjórum lóðum við Holtsgötu og einni við Framnesveg er ekki gert ráð fyrir bilastæðum á lóðum núverandi byggðar.
- Verslil fjölgun á lóðum innan núverandi byggðar á reitnum, þer að greiða gjald fyrir bilastæði fyrir hverja nýja íbúð, þar sem bilastæði á lóð verður ekki viðkomlið.

**BILASTÆDI VÍÐ NÝBYGGINGAR :**

- Fyrir nýbyggðingur og viðbyggðingur til atvinnustarfsemi skal leysa á lóð þeirra eitt bilastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði. Greiða skal gjald bilastæðisjó fyrir þau staði sem ekki rúmast á lóð.
- Fyrir nýbyggðingur íbúðarhúsnæðis skal leysa á lóð eitt bilastæði fyrir hverja íbúð, eða greiða gjald fyrir samverandi fjölda) í bilastæðisjó, þar sem því verður ekki við komlið.
- Til fradráttar koma staði sem teljast til innleigna r. d. vegna núverandi byggðinga eða greiðslu í borgarsjóð.
- Við er frá lágmarksfjölgun skipulagsreglugerðar vegna nálagðar við miðborgina og þjónustu og atvinningsgangunar.

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR VIÐ ÁNANAUST OG HOLTSGÖTU

Lóð / heiti	Stærð m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall án blfg. N. m. blfg. NB.	SKILMÁLAR - ATH. LÓÐASTÆRÐIR GÆTU VERIÐ ÓNÁKVÆMAR / NÁKVÆMAR LÓÐASTÆRÐIR SJÁ MÆLIBLAD.
Ananaust 15	884,9	2,7	Heimilt er að byggja við suð-vestur gati hússins, að væntanlegri nýbyggðing á horni Ananausta og Sólvallagötu, og entremur eina hæð ofan á húsið meðfram Ananaustum. Innan marka byggingarreits skv. skipulagsuppdraefti. Leyfi til að byggja hæð ofan á húsið þó það þvi að jafntímt verði byggt að gafi væntanlegar byggingar á horni Ananausta og Sólvallagötu. Kvæð er um aktaer undirgöng og aktaer stíga á þeim lóðarmörkum og skal innanmál ganga vera hlið minnsta 300cm á breidd að bæsu uppfylltu, þar með talið nauðsynleg burðarvirki við lóðarmörk. Heimilt er að nýta efri hæð hússins sem íbúðarhúsnæði. Fyrir viðbyggðingur á lóðinni skal greiða í bilastæðisjó fyrir eftirfarandi fjölda bilastæða : Eitt bilastæði fyrir hverja 50 m <sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði. Eitt bilastæði fyrir hverja íbúð. Samræmi skal vera milli útlits viðbyggðinga og ofanbyggðingar, og núverandi byggingar á lóð. Lóðin er stækkuð sem nemur breidd undirganga og aktaers stígs.
Holtsgata 31	200,0	1,9	Óbreytt.
Holtsgata 33	273,3	1,1	1,2 Heimilt er að byggja léttar útbýggingu / svalir innan byggingarreits, á allt að þriðjung úthliðar að garðyrmi. Heimilt er að byggja kvísta í þak hússins, á allt að þriðjung þekju sem snýr að götu, en tvo þriðju þekju sem snýr að garðyrmi. Framveggir kvísta skulu vera innadregrir frá þakbrún.
Holtsgata 35	340,3	1,1	1,2 Heimilt er að byggja léttar útbýggingu / svalir innan byggingarreits, á allt að þriðjung úthliðar að garðyrmi. Heimilt er að byggja kvísta í þak hússins, á allt að þriðjung þekju sem snýr að götu, en tvo þriðju þekju sem snýr að garðyrmi. Framveggir kvísta skulu vera innadregrir frá þakbrún. Heimilt er að byggja bískúru með aðkomu frá Ananaustum. Bískúrpak skal vera lágreið, einhalla í þverstefnu, og skal halla frá lóðarmörkum inn á lóð. Tvo til þrjú bilastæði á lóð.
Holtsgata 37	350,5	1,3	1,4 Óbreytt.
Holtsgata 39	290,0	1,4	1,5 Heimilt er að hækka þakhæð þannig að hæð mænis og þakbrúna verði eins og á Holtsgötu 41. Heimilt er að byggja léttar útbýggingu / svalir innan byggingarreits, á allt að þriðjung úthliðar að garðyrmi. Heimilt er að byggja bískúru með aðkomu frá Ananaustum. Bískúrpak skal vera lágreið, einhalla í þverstefnu, og skal halla frá lóðarmörkum inn á lóð. Tvo til fjögur bilastæði á lóð.
Holtsgata 41	311,0	2,7	Óbreytt.
Holtsgata 41b	257,9	0,5	Húsið Stórásel, reist 1884 og 1893, er steinbær, í rauðum verndarflokki. Breytingar og niðurfir af höð ákvæðum þjóðminjaloga. Húsið hefur sögulegt gildi, en útlit þess hefur mjög verið spilt með breytingum og viðbyggðingum. Húsið skal varðveitt á núverandi stað, útlit þess fært í upprunalegt form og viðhaldið þannig.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 1996-2016.

—	mörk deiliskipulags	Nb	núverandi bygging
—	föst byggingarlína	Nyb	nýbygging
---	mörk byggingarreits	2	hæðir húsa
△	bilastæði	r	ris
—	lóðarmörk	k	kjallari
80	húsnúmer	+1	hækkunarheimild
■	núverandi bygging	N	nýtingarhlutfall
■	nýbygging	NB	nýtingarhlutfall með bilageymslu
■	hækkunarheimild		
□	niðurfir	L	lóðarstaði í fm.

SKÝRINGAR.



STÓRASEL

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 12. janúar 2001 til 23. febrúar 2001.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. laga nr. 73 / 1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 21. mars 2001, og í borgaróráð þann 27. mars 2001.

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2001.

**SÓLVALLAGÖTUREITUR**  
SÓLVALLAGATA, ÁNANAUST, HOLTSGATA, FRAMNESVEGUR  
**DEILISKIPULAG**

SKIPULAGSUPPDRAÆTUR mkv. 1 : 500  
SKÝRINGARUPPDRAÆTUR  
GREINARGERÐ / SKILMÁLAR

31.10.2000  
Bj. 16.03.2001  
Bj. 29.08.2001

GLAMA / KIM  
ARKITEKTAR LAUGAVEGI 16A 6TF  
108 Reykjavík, t. 595 8100 f. 595 8101  
net.glamakim@glamakim.is he www.glamakim.is