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 hálfrar til tveggja og hálfrar 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 kvöð um göngurétt. Einu íbúðarhúsinu, Framnesvegi 48 tilheyrir bílastæði á lóð þess, en bílastæði eru meðfram húsaröðinni við kant Framnesvegar.

Á norðurhluta reitsins (Sólvallagata 79 og „Steindórslóð" við Hringbraut) standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með mikilli lofthæð . Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði/kantstæði meðfram húshlíð í Sólvallagötu.

Húsunum hefur öllum verið breytt frá upprunalegri gerð, nema tveimur íbúðarhúsanna.

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

VARÐVEISLA
Ekki er gerð krafa um varðveislu neins húss á skipulagsreitnum.

Yfirlýsingar í húsakönnun um mikilvægi húsanna við Framnesveg fyrir götumynd hans eru túlkaðar þannig að afstöðu byggðar gagnvart götunni 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 vandkvæðum bundin við stóra umferðargötu.

DEILISKIPULAG – MARKMIÐ / MEGINHUGMYND
Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir heildarmynd borgarhlutans, fyllir í hálfkláraðar götumyndir, og verður eftirsóknarverð 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 borgarhlutans.
Nýbygging meðfram Hringbraut lokar göturými hennar til norðurs og kallast á við húsaraðirnar vestan Hringbrautar og nyrðst á Sólvallagötureit. Nýbyggingar meðfram Sólvallagötu munu skilgreina göturými hennar ásamt nýbyggingu að Sólvallagötu 80. Húsaröð meðfram Framnesvegi verður áfram hluti af heillegri götumynd.

Samkvæmt stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 er gert ráð fyrir þéttingu íbúðabyggðar á svæði merkt nr. 3, Bykóreitur-Sólvallagata. Lauslega áætlað er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 90, en fari fjöldinn 20% umfram það (þ.e. fjölgun um meira en 108 íbúðir) þarf að breyta aðalskipulagi. Á lóðinni Sólvallagötu 80 hafa þegar verið byggðar 39 íbúðir og eru þær hluti þeirrar fjölgunar sem aðalskipulagið fjallar um.
Því er gert ráð fyrir að á BYKO-reit verði byggðar allt að 65-70 nýjar íbúðir.

SKILMÁLAR – LÓÐIR 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 útbyggingar og svalir), eða reisa nýbyggingu.
Kennisniðið er fellt að ystu mörkum hæsta hússins í húsaröðinni meðfram Framnesvegi (nr. 54).
Aðkoma og inngangar verða með sama móti og nú er, frá gangstéttum meðfram Framnesvegi og Hringbraut.
Göngukvöð að Framnesvegi 56A er á lóðinni Framnesvegi 56.
Bílastæði verða með sama móti og nú er, þe. 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 hljóðvistar, og skal hver íbúð vera gegnumgangandi og hafa tvo mótlæga útveggi.

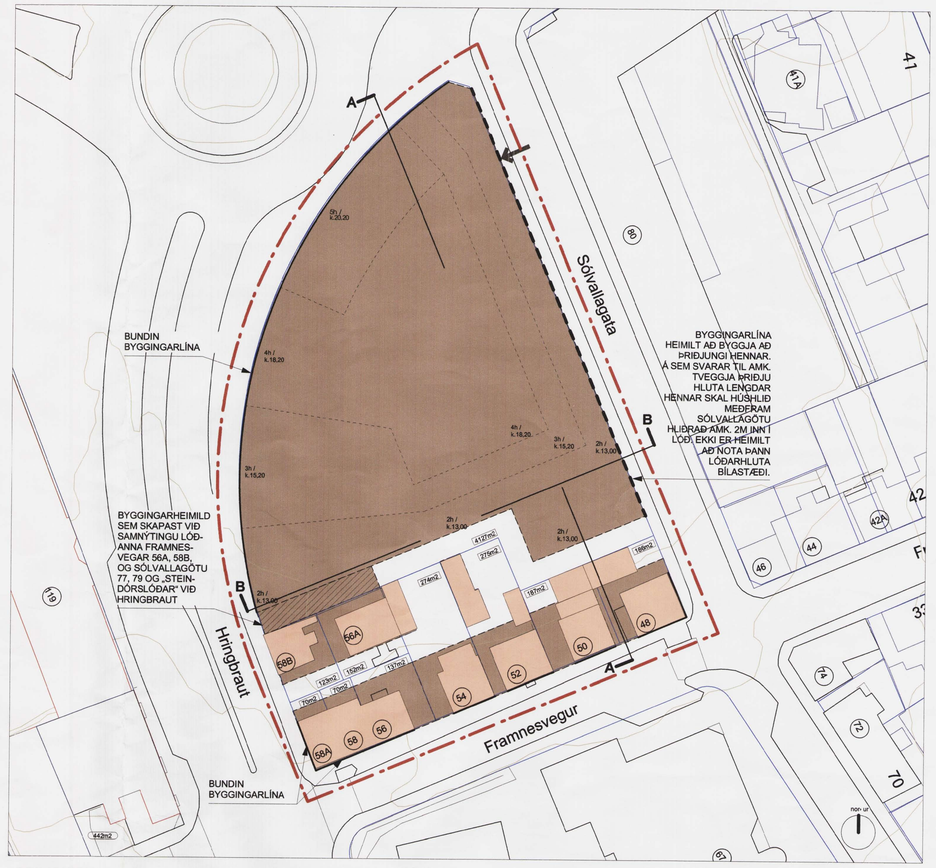
Heimilt skal að sameina byggingarrétt á lóðunum Framnesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggingarrétti á norðurhluta skipulagsreitsins og leysa aðkomu og bílastæði í tengslum við hann.

SKILMÁLAR – LÓÐ AÐ SÓLVALLAGÖTU OG HRINGBRAUT / SÓLVALLAGATA 77 OG 79 OG „STEINDÓRSLÓÐ" VIÐ HRINGBRAUT
Á lóðinni er markaður byggingarreitur og kennsnið. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 50 íbúðir, auk bílastæða neðanjarðar, eða í kjöllurum – að öllu eða hálfu leyti niðurgrafnum. Á lóðinni verður heimilt nýtingarhlutfall allt að 2,0. Aðkoma bíla og aðalaðkoma 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 húsaþyrpingu við Framnesveg og að gangstéttarbrún meðfram Sólvallagötu, fimm hæðir í norð-austurhorni lóðarinnar sem veit að hringtorgi og byggingu á horni Sólvallagötu og Ánanausta. Heimilt er að hækka byggingar afliðandi eða í þrepum þegar innar dregur í lóðina frá Sólvallagötu og þyrpingu við Framnesveg skv. kennisniði. Meðfram Hringbraut skal byggja að minnsta kosti tvær hæðir að lóðarmörkum, en heimilt er að hækka byggingar afliðandi eða í þrepum að norð-austurhorni lóðarinnar skv. kennisniði. 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 (Sólvallagötu 77).
Götustæði/kantstæði verða í Sólvallagötu, áþekkt því sem nú er.
Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hljóðvistar, og skal hver íbúð vera gegnumgangandi og hafa tvo mótlæga útveggi.

Bundin byggingarlína er meðfram Hringbraut :
Byggja skal að henni alla leið þannig að „tveggja hæða" veggur myndist í göturými 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 þriðjungi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þriðju hluta lengdar byggingarlínunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hliðrað 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 hljóðstig verði innan 70 dB(A) marka við þær hliðar húsa sem snúa að umferðargötum.
Umhverfissvið hefur veitt heimild til að beita fráviki II við skipulag íbúðarbyggðar á reitnum, enda uppfyllir hann skilyrði 5. gr. hávaðareglugerðar.
Við hönnun íbúðarhúsa skal að því gætt að hljóðvist verði viðunandi í samræmi við reglugerðir.



DEILISKIPULAG

HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001 - 2024

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- X M2 — STÆRÐ LÓÐAR Í FERMETRUM
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM HEIMILT ER AÐ FJARLÆGJA
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM SKULU FJARLÆGÐAR
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- 00 — HÚSNÚMER
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- INNKEYRSLA Á LÓÐ EÐA Í BÍLASTÆÐAHÚS

GREINARGERÐ / ALMENNIR SKILMÁLAR

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

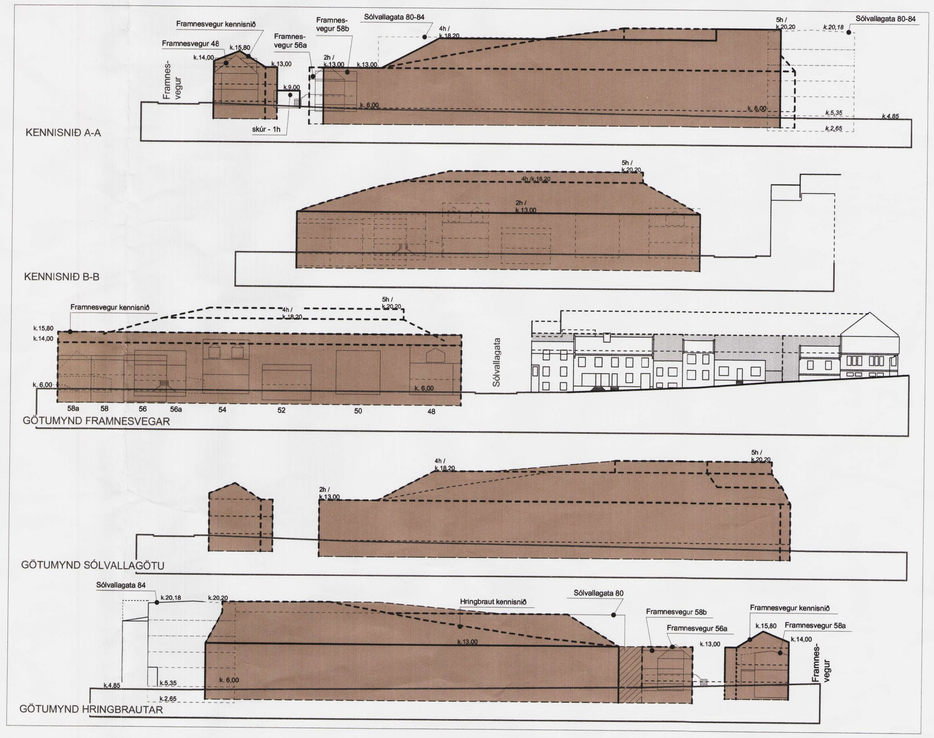
	Lóð nr.	Stærð m2	Núverandi staða N / byggt m2		Deiliskipulag N / byggt m2		Deiliskipulag Skipulagsskilmálar
Framnesvegur	48	185	1,0	191,9	2,3	425	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja að fullu innan marka byggingarreits og kennisniðs fyrir íbúðarhús – bundnar byggingarlínur að horni Framnesvegar og Sólvallagötu. Byggingareitur fyrir einnar hæðar bílgeymslu, 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. Kvöð – „göngukvöð" 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 nýtingarhlutfalls) – auk bílastæða í kjöllurum að öllu eða hálfu leyti niðurgrafnum - 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 og k.13,0 sem neðri og efri brúnir veggjarins – með 1m frávikum. 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 hliðrað 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.

Hér er undir einu lóðarheiti fjallað um reit sem er þrískiptur í borgarsjá - Sólvallagata 77, Sólvallagata 79 og Steindórslóð við Hringbraut.

Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hljóðvistar, og skal hver íbúð 80m2 eða stærri vera gegnumgangandi og hafa tvo mótlæga útveggi.

Fyrirvari er um lóðarstærðir – um nákvæmar lóðarstærðir er vísað til mælilaða.

KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR



Deiliskipulag þetta var auglýst
frá 18. júlí til 29. ágúst 2006

Deiliskipulag þetta sem auglýst
hefur verið skv. 25. gr. laga nr. 73 / 1997
var samþykkt í skipulagsráði
þann 29. maí. 2006
og í borgarráði
þann 14. desember 2006

Auglýsing um deiliskipulagið var birt
í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____ .

BREYTING B nóv.2006 – breytt eftir auglýsingu.
BREYTING A jan.2006 – uppsetning gagna - sett á tvö blöð.

BYKÓ-REITUR / staðgreinir 1.138.1
HRINGBRAUT, SÓLVALLAGATA OG FRAMNESVEGUR
DEILISKIPULAG

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR
KENNISNIÐ
GREINARGERÐ / SKILMÁLAR

Breyting: B	Teikn.nr.: A.1		GLÁMA·KÍM
Ósk.dags.: 25.11.2004	Mkv.: 1:500		Arkitektar Laugavegi 164 efri, 105 Reykjavík s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 3739 glama@kim@glamakim.is www.glamakim.is
Verknr: GK.040632	Teikn. SK/BBJ	Yfirf. SK/BBJ	

UNNIÐ FYRIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ REYKJAVÍKUR

Kortagrunnur fenginn úr LUKR.