

STEINDÓRSREITUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUTAR 116

GREINAGERD - GILDANDI DEILISKIPULAG

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

Stæðgreinir reitsins er : 1.138.1 .

NÚVERANDI ÁSTAND

Á nördurhluta reitsins standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með milli loftaðr. Þær eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði/kantstæði meðfram Sóolvallagötum.

DEILISKIPULAG - MARKMIÐ / MEGINHUGMYND

Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrki heildarmynd borgarhlutans, fyllir í háfíklaráðar götumyndum og verður effersoknarver til íbúðar. Áhersla er fóð og að nýbyggingar aðlagi sig eldri byggð og staðháttum. Meiginhugmynd skiplasgins er að móta randbyggð um skiplagsréttum með opnum inngáðum, sem fellur að byggðarmynstrum borgarhlutans.

Nýbygging meðfram Hringbraut lokar göturými hennar til norðurs og kallast á völ hússrafðar vestan Hringbrautar og nyrst á völ hússrafðar vestan Hringbrautar og nyrst á Sóolvallagötum. Nýbygging meðfram Sóolvallagötum munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingu að Sóolvallagötum 80.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir þettigum íbúðabyggðar að svæði merkt því Bykó-höð. Gert er ráð fyrir allt að 84 íbúðum á svæðinu. Í takti völ stefnumörkun AR 2010-2030 um "aðalgötu" er gert ráð fyrir verslun og þjónustu við Hringbraut og Ánaauustum.

SKILMÁLAR – LÓÐIR AD FRAMNESVEGI
Breyting deiliskipulags nær aðeins til hluta gildandi deiliskipulags, eða lóðar Sóolvallagötu 77 skv. gildandi deiliskipulagi.

Ekkir er heimilt að sameina byggingarrétt á lóðunum Framnesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggjargarrettí á lóð Sóolvallagötu 77. Áðóru leiti standa skiplagsskilmálar gildandi deiliskipulags fyrir lóðar við Framnesveg innan skiplagsvæðisins.

SKILMÁLAR – SÓLVALLAGOTA 77

Á lóðinni er markaður byggingsréttur og kennissið. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 84 íbúð, auk bílastæða neðanþjóðar, eða í kjóllumunum – að öllu eða hálfu leyti niðurgrónum. Landnotun skiplagsvæðisins er skilgreint samkvæmt steinum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um upphyggingu við "aðalgötu". Samkvæmt því eru Hringbraut og Ánaauustum skilgreindar sem aðalgötur og þær er því "heimilt fyltbreyttar landnotun, þótt grunnskilgreining lóða við götuna sé ibúðasvæði". Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónustu og samfélagshúsusta.

Samfélagshúsusta er heimillu i kjarna við Sóolvallagötum, þar sem umræst getur studd búseta fyrir fataða. Á lóðinni verður heimilt nýtingarhlutfall allt að 2,0 (miðað við A-færmetað ofanþjóðar). Inn- og útteyrsla bíla í bilakjallara verður frá Hringbraut.

Breyggingarnar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 5,0 / upp í kóta 21,70 - ívar hæðir syðst á lóðinni að hússþyrpingu við Framnesveg. Á hússþyrpingu meðfram Sóolvallagötum, allt að firm hæðir við Hringbraut en lækki sig að horum begjá vegna, niður í elná hæð við Sóolvallagötum, kóta 9,3 , en tveir í átt af Framnesvegi, kóta 13. Lyftuhús geta náð upp fyrir hámarkskóla.

Heimilt er að hækka byggingar afliðandi eða í þrepum þegar innar dregur í lóðina frá Sóolvallagötum og þyrpingu við Framnesveg skv. kennissið. Leiðbeinandi stadsréttunar fyrir innganga eru sýndir á skyringarmyndum.

Leyfilegt er að svalir nái út fyrir lóðarmörk (1,6m) á byggingu sem stendur við Hringbraut.

Kennissið er ætlað að tryggja aðlögun að þyrpingu smágerðra húsa við Framnesveg og taka tilit til skuggavarps að byggingu austan Sóolvallagötu og í garði sem mótaður verður á lóðinni.

SKILMÁLAR – LÓÐIR AD FRAMNESVEGI
Breyting deiliskipulags nær aðeins til hluta gildandi deiliskipulags, eða lóðar Sóolvallagötu 77 skv. gildandi deiliskipulagi.

Ekkir er heimilt að sameina byggingarrétt á lóðunum Framnesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggjargarrettí á lóð Sóolvallagötu 77. Áðóru leiti standa skiplagsskilmálar gildandi deiliskipulags fyrir lóðar við Framnesveg innan skiplagsvæðisins.

Byggingarína er meðfram Sóolvallagötum : Heimilt skel að byggja að henni á allt að briðungini lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þróju hluta lengdar byggingarínumnar skal húshlíð meðfram Sóolvallagötu hlíðrað amk. 2m inn í lóð frá innumi. Ekkir er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshlíðar og gangstættar sem bílastæði.

Hæð húss í byggingarínu má hæst vera k.13,00, en má hækka frá byggingarínu inn í lóðina skv. kennissið.

Gera þar grein fyrir mótvægisáðgerðum við hönnun hússanna sem miða að því að brjóta niður styrk vinds frá Ánaauustum og Elsgranda.

HLJÓÐIVIST
Þau gógn sem fyrir liggja benda til þess að hljóðistig sé yfir mörkum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 við þær hlíðar húsa sem snúa að umferðargötum.

Skipulagsvöld hefur veitt heimild til undanþágu frá reglugerðum hávaða og uppfylla í staðinn kröfur staðalsíns IS-T45:2016 þar sem fram kemur um hljóðstigið utan við glugga a.m.k. einnar hlíðar ibúðar skuli vera LAeq ≤ 50 dB, þ.e. að ibúðin skuli hafa hljóðátlit hlíð. Allar ibúðar á reitnum munu ymst uppfylla kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 eða

kröfur undanþágu. Leyfyt er að nota undanþágu C í stöðum um hljóðist. Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá í greinargerð og fylgiskjalnu Deiliskipulag á BYKO reit, EFLA verkfraðistofa.

Nýbygging meðfram Hringbraut lokar göturými hennar til norðurs og kallast að við hússáðirnir vestan Hringbrautar og nyrst á Sóolvallagötum. Nýbygging meðfram Sóolvallagötum munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingu að Hringbraut og Ánaauastum.

Á lóðinni verður heimilt nýtingarhlutfall allt að 2,0 (miðað við A-færmetað ofanþjóðar). Inn- og útteyrsla bíla í bilakjallara verður frá Ánaauastum.

Breyggingarnar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 5,0 / upp í kóta 21,70 - ívar hæðir syðst á lóðinni að hússþyrpingu við Framnesveg. Á hússþyrpingu meðfram Sóolvallagötum, allt að firm hæðir við Hringbraut en lækki sig að horum begjá vegna, niður í elná hæð við Sóolvallagötum, kóta 9,3 , en tveir í átt af Framnesvegi, kóta 13. Lyftuhús geta náð upp fyrir hámarkskóla.

Reykjavíkurborg skal í samstarfi við Vegagerðina leita leið til að tryggja að lestuð og losun á vörum geti átt sér stað afmarkaðum hluta úr degi frá Hringbraut á verslunar- og þjónustumum sem standa út við götuna. Um væri að ræða tímabundin útfærslu sem yrði endurskoðuð samhildi þeim breytingum á gatnumótum Ánaauasta, Elsgranda og Hringbrautar sem stefnt er ao.

Heimilt er að hækka byggingar afliðandi eða í þrepum þegar innar dregur í lóðina frá Sóolvallagötum og þyrpingu við Framnesveg skv. kennissið. Leiðbeinandi stadsréttunar fyrir innganga eru sýndir á skyringarmyndum.

Leyfilegt er að svalir nái út fyrir lóðarmörk (1,6m) á byggingu sem stendur við Hringbraut.

Leyfilegt er að svalir nái út fyrir byggingarreit til vesturs á 2 hæða húsum syðst á lóð við Sóolvallagötum.

Kennissið er ætlað að tryggja aðlögun að þyrpingu smágerðra húsa við Framnesveg og taka tilit til skuggavarps að byggingu austan Sóolvallagötu og í garði sem mótaður verður á lóðinni.

GREINAGERD - BREYTT DEILISKIPULAG

REITURINN
Steindórs-reitur markast af Framnesvegi, Hringbraut og Sóolvallagötum.

Stæðgreinir reitsins er : 1.138.1 .

Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn sem samþykkt var í borgarráði 12. mars 2020.

NÚVERANDI ÁSTAND
Á nördurhluta reitsins standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með milli loftaðr. Þær eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði/kantstæði meðfram Sóolvallagötum.

DEILISKIPULAG - MARKMIÐ / MEGINHUGMYND

Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrki heildarmynd borgarhlutans, fyllir í háfíklaráðar götumyndum og verður effersoknarver til íbúðar. Áhersla er fóð og að nýbyggingar aðlagi sig eldri byggð og staðháttum. Meiginhugmynd skiplasgins er að móta randbyggð um skiplagsréttum með opnum inngáðum, sem fellur að byggðarmynstrum borgarhlutans.

Nýbygging meðfram Hringbraut lokar göturými hennar til norðurs og kallast á völ hússrafðar vestan Hringbrautar og nyrst á völ hússrafðar vestan Hringbrautar og nyrst á Sóolvallagötum. Nýbygging meðfram Sóolvallagötum munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingu að Sóolvallagötum 80.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir þettigum íbúðabyggðar að svæði merkt því "aðalgötu". Samkvæmt því eru Hringbraut og Ánaauustum skilgreindar sem aðalgötur og þær er því "heimilt fyltbreyttar landnotun, þótt grunnskilgreining lóða við götuna sé ibúðasvæði". Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónustu og samfélagshúsusta.

Nýbygging meðfram Hringbraut lokar göturými hennar til norðurs og kallast að við hússáðirnir vestan Hringbrautar og nyrst á Sóolvallagötum. Nýbygging meðfram Sóolvallagötum munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingu að Hringbraut og Ánaauastum.

SKILMÁLAR – SÓLVALLAGOTA 77

Á lóðinni er markaður byggingsréttur og kennissið. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 84 íbúð, auk bílastæða neðanþjóðar, eða í kjóllumunum – að öllu eða hálfu leyti niðurgrónum. Landnotun skiplagsvæðisins er skilgreint samkvæmt steinum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um upphyggingu við "aðalgötu". Samkvæmt því eru Hringbraut og Ánaauustum skilgreindar sem aðalgötur og þær er því "heimilt fyltbreyttar landnotun, þótt grunnskilgreining lóða við götuna sé ibúðasvæði". Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónustu og samfélagshúsusta.

Nýbygging meðfram Hringbraut lokar göturými hennar til norðurs og kallast að við hússáðirnir vestan Hringbrautar og nyrst á Sóolvallagötum. Nýbygging meðfram Sóolvallagötum munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingu að Hringbraut og Ánaauastum.

Á lóðinni verður heimilt nýtingarhlutfall allt að 2,0 (miðað við A-færmetað ofanþjóðar). Inn- og útteyrsla bíla í bilakjallara verður frá Ánaauastum.

Breyggingarnar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 5,0 / upp í kóta 21,70 - ívar hæðir syðst á lóðinni að hússþyrpingu við Framnesveg. Á hússþyrpingu meðfram Sóolvallagötum, allt að firm hæðir við Hringbraut en lækki sig að horum begjá vegna, niður í elná hæð við Sóolvallagötum, kóta 9,3 , en tveir í átt af Framnesvegi, kóta 13. Lyftuhús geta náð upp fyrir hámarkskóla.

Reykjavíkurborg skal í samstarfi við Vegagerðina leita leið til að tryggja að lestuð og losun á vörum geti átt sér stað afmarkaðum hluta úr degi frá Hringbraut á verslunar- og þjónustumum sem standa út við götuna. Um væri að ræða tímabundin útfærslu sem yrði endurskoðuð samhildi þeim breytingum á gatnumótum Ánaauasta, Elsgranda og Hringbrautar sem stefnt er ao.

Heimilt er að hækka byggingar afliðandi eða í þrepum þegar innar dregur í lóðina frá Sóolvallagötum og þyrpingu við Framnesveg skv. kennissið. Leiðbeinandi stadsréttunar fyrir innganga eru sýndir á skyringarmyndum.

Leyfilegt er að svalir nái út fyrir lóðarmörk (1,6m) á byggingu sem stendur við Hringbraut.

Leyfilegt er að svalir nái út fyrir byggingarreit til vesturs á 2 hæða húsum syðst á lóð við Sóolvallagötum.

Kennissið er ætlað að tryggja aðlögun að þyrpingu smágerðra húsa við Framnesveg og taka tilit til skuggavarps að byggingu austan Sóolvallagötu og í garði sem mótaður verður á lóðinni.

SKILMÁLAR – LÓÐIR AD FRAMNESVEGI
Hringbraut og ramma þannig inn reitinn. Gert er ráð fyrir lækken massa að lægri byggð við suðurenda lóðar og að horni Sóolvallagötum.

Ekkir er heimilt að sameina byggjargarrett á lóðunum Framnesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggjargarrettí á lóð Sóolvallagötu 77. Áðóru leiti standa skiplagsskilmálar gildandi deiliskipulags fyrir lóðar við Framnesveg innan skiplagsvæðisins.

SKILMÁLAR – SÓLVALLAGOTA 77
Á lóðinni er markaður byggingsréttur og kennissið. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 84 íbúð, auk bílastæða neðanþjóðar, eða í kjóllumunum – að öllu eða hálfu leyti niðurgrónum. Landnotun skiplagsvæðisins er skilgreint samkvæmt steinum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um upphyggingu við "aðalgötu". Samkvæmt því eru Hringbraut og Ánaauustum skilgreindar sem aðalgötur og þær er því "heimilt fyltbreyttar landnotun, þótt grunnskilgreining lóða við götuna sé ibúðasvæði". Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónustu og samfélagshúsusta.

Nýbygging meðfram Hringbraut lokar göturými hennar til norðurs og kallast að við hússáðirnir vestan Hringbrautar og nyrst á Sóolvallagötum. Nýbygging meðfram Sóolvallagötum munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingu að Hringbraut og Ánaauastum.

Á lóðinni verður heimilt nýtingarhlutfall allt að 2,0 (mið