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 slðustu 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 húshlið 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 deilisskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir heildarmynd borgarhlutans, fyllir í hálfklaraðar götumyndir, og verður eftirsóknarverð til íbúðar. Áhersla er lögð á að nýbyggingar, og viðbygingar 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 fylli 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 Hring- brautar og nyrðst á Sólvallagötureit. Nýbyggingar með- fram Sólvallagötu munu skilgreina göturými hennar ásamt nýbyggingu að Sólvallagötu 80. Húsarið 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 BYKÓ-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 niðurgröfnum. 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 sýnst 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 Ána- nausta. 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 af- liðandi 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, ákvekt því sem nú er.
Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hljóðvistar, og skal hver íbúð vera gegnum- gangandi 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 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.

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 deiliskipulags 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 heimiluð frá Hringbraut en útkeyrsla við Sólvallagötu

• Samfélagsþjónusta heimiluð í skilgreindum kjarna við Sólvallagötu.

• Hæð bygginga aukin með tiliti til aukinna krafna um salarhæðir og hlóðdeyfingu.

• 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 kvöð um gönguumferð 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/kantstæði 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 deilisskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir heildarmynd borgarhlutans, fyllir í hálfklaraðar götumyndir og verður eftirsóknarverð 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 göturými hennar til norðurs og kallast á við húsaraðirnar vestan Hringbrautar og nyrst á Sólvallagötureit. Nýbyggingar meðfram Sólvallagötu munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingu að Sólvallagötu 80.
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir þéttingu íbúðabyggðar 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 – LÓÐIR 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 niðurgröfnum. 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 starfssemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta".
Samfélagsþjónusta er heimiluð 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 leyfilega hæð bygginga innan skipulagssvæðisins með tilliti til aukinna krafna um hljóðvist milli íbúða og stefnu aðalskipulags um meiri salarhæð við aðalgötur. Með aukinni hæð má halda í hugmyndir gildandi deiliskipulags um hæðarfjölda 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 sýnst á lóðinni að húsaþyrpingu við Framnesveg og að gangstéttarbrún 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 afliðandi eða í þrepum þegar innar dregur í lóðina frá Sólvallagötu og þyrpingu við Framnesveg skv. kennisniði. Leiðbeinandi staðsetningar fyrir innganga eru sýndir á skýringarmyndum.

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.

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

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

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 þess að hljóðstig sé yfir mörkum 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 ÍST45:2016 þar sem fram kemur að hljóðstigið utan við glugga a.m.k. einnar hliðar íbúðar skuli vera LAeq ≤ 50 dB, þ.e. að íbúðin skuli hafa hljóðláta hlið. Allar íbúðir á reitnum munu ýmist uppfylla kröfur reglugerðar nr. 724/2008 eða kröfur undanþágunnar. Leyft er að nota undanþágu C í staðli um hljóðvist. Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá í greinargerð og fylgiskjalinu Byko reitur: Hljóðstig frá umferð ökutækja, EFLA verkfræðistofa.

ÍBÚÐAGERÐ
Enginein 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:

- **Tafla um áætlaða 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 kantsteini við Sólvallagötu felltút**

EFTIR ÁBENDINGAR FRÁ SKIPULAGSSTOFNUN FRÁ 10.08.2017 VAR EFTIRFARANDI BREYTT :

- **Inngarður er hluti af skilmálum deiliskipulags**
- **Kvöð um gönguumferð 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**

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 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 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 niðurgröfnum - 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 lóð - 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.

Fyrirvari er um lóðastærðir - um nákvæmar lóðastærðir er vísað til mæliblaða.

Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hljóðvistar. Íbúðir þurfa ekki að vera gegnumgangandi né hafa tvo mótlæga útveggi.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUT 116 SAMKVÆMT BREYTTUM SKILMÁLUM

Götuheiti	m2	hæðir	notkun	fjöldi	bílastæði	flokkun	Deiliskipulag - Skipulagsskilmálar
Sólvallagata 77	4.150	2-4	íbúðir	allt að 70		A	Heimilt er að byggja íbúðir í einu eða fleiri húsum. Fjölbreytt starfsemi er heimiluð í byggingum við Hringbraut og Ánanaust og samfélagsþjónusta í skilgreindum kjarna við Sólvallagötu. Byggingar skulu rúmast innan marka byggingarreits og kennisniðs. Bílastæði í kjöllurum eru að öllu eða hálfu leiti niðurgrafin. Kjallari er undanskylinn í nýtingarhlutfalli. Íbúðir og önnur starfsemi skulu rúmast í kennisniðum frá kóta 5,0 / að kóta 21,7. 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. um 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. Ekki skal heimilt að sameina byggingarrétt lóða Framnesvegs 56A og 58B við byggingarrétt á lóð Sólvallagötu 77.
	3.400	1-5	gististaðir	1		A	
	250	1	samfélagsþjónusta	1		A	
	400	1	verslun og þjónusta	4		A	
	950	1-5	svalir / glerjaðar			B	
	3.000	1-4	svalir, þakgarðar			C	
	4.100	kjallari	bílageymsla, geymslur, sorp ofl		75	A + B	
Heild	16250		A + B + C				
Lóðarstærð	4.100						
A ofanjarðar	8.200	1-5	A				
A + B ofanjarðar	9.150	1-5	A + B				
Nýting							
Nýting A + B + C	3.96						
Nýting A + B ofanjarðar	2.23						
Nýting A ofanjarðar	2.00						

Fyrirvari er um lóðastærðir - um nákvæmar lóðastærðir er vísað til mæliblaða.

Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hljóðvistar. Íbúðir þurfa ekki að vera gegnumgangandi né hafa tvo mótlæga útveggi.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhv. og skipulagsráði þann 23. ágúst 2017 og í Borgarráði þann 31. ágúst 2017.
Tillagan var auglýst frá 7. des. 2016 með athugasemdafresti til 6. feb. 2017.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Björn Axelsson

N

1:500 0 5 10 15 20 25 m

+ARKITEKTAR

BYKO-REITUR / staðgreinir 1.138.1
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur
Reykjavík
Deiliskipulag

dags. 14/11/2016
mkv. 1:500
uppfært: 04/09/2017
teikning: 2

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119
Fiskislóð 31 101 Reykjavík www.plusark.is

A.02