



Reykjavík 17.11.2016

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. nóvember 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Bykoreitur, reitur 1.138

Lögð fram umsókn Plúsarkitekta, dags. 3. júní 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi Bykoreits, reitur 1.138. Helstu breytingar eru að skilgreina fjölda íbúða samkvæmt AR 2010-30, skilgreina landnotkun í samræmi við stefnu í AR 2010-30 um aðalgötur ásamt hækkun á hæðarkvóta, skv. uppd. Plúsarkitekta, dags. 14. nóvember 2016.

Skilmálauppráttur
skuggavarp og skýringarmyndir.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Herdís Anna Þorvaldsdóttir bóka: "Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins, Halldór Halldórsson og Herdís Þorvaldsdóttir samþykkja að deiliskipulag á Steindórsreit verði auglýst og að einhverju leyti hafi verið komið til móts við ábendingar íbúa á svæðinu meðan fyrirspurnarferlið stóð yfir. Vænta má enn frekari formlegra athugasemda frá íbúum í formlegu auglýsingaferli vegna breytingar á deiliskipulagi. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins setja alla hefðbundna fyrirvara við samþykki sitt í lok auglýsingaferils."

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: upprættir Plúsarkitekta, dags. 14. nóvember 2016.

The architectural drawings include:

- KENNISNIÐ A-A:** A cross-section elevation showing the building's profile with various roof heights and setbacks. Labels include 'Framnesvegur kennisnið', 'Framnesvegur 48', 'Framnesvegur 56a', 'Framnesvegur 58b', 'Sólvallagata 80-84', and 'Sólvallagata 80-84'. Dimensions like 'k. 14.00', 'k. 16.80', 'k. 13.00', 'k. 13.00', 'k. 13.00', 'k. 16.20', 'k. 20.18', 'k. 20.20', 'k. 6.00', 'k. 6.00', 'k. 6.35', 'k. 7.65', and 'skúr = 1h' are provided.
- KENNISNIÐ B-B:** A cross-section elevation showing the building's profile with various roof heights and setbacks. Labels include '4h / k. 15.20', '2h / k. 13.00', and '5h / k. 20.20'.
- GÖTUMYND SÓLVALLAGÖTU:** A perspective view of the building complex from the street level. Labels include 'Sólvallagata 84', 'Sólvallagata 80', 'Hringbraut kennisnið', 'Framnesvegur 58b', 'Framnesvegur 56a', and 'Framnesvegur 58a'. Dimensions like 'k. 20.18', 'k. 20.20', 'k. 13.00', 'k. 13.00', 'k. 13.00', 'k. 15.80', 'k. 14.00', 'k. 4.85', 'k. 5.35', 'k. 6.00', and 'k. 2.65' are provided.
- GÖTUMYND HRINGBRAUTAR:** A perspective view of the building complex from the street level. Labels include 'Framnesvegur kennisnið', '4h / k. 15.20', '5h / k. 20.20', 'k. 15.80', 'k. 14.00', and 'k. 6.00'.
- GÖTUMYND FRAMNESVEGAR:** A perspective view of the building complex from the street level. Labels include 'Sólvallagata', 'Framnesvegur kennisnið', '4h / k. 15.20', '5h / k. 20.20', 'k. 15.80', 'k. 14.00', and 'k. 6.00'.

The architectural drawings illustrate the proposed development at Sólvalldagata 80-84, showing the building's footprint, height, and relationship to the surrounding urban context.

Site Plan (GÖTUMYND SÓLVALLAGÖTU): Shows the building's location on Sólvalldagata, bounded by Frammesvegur to the west and Hringbraut to the east. The building footprint is outlined in brown, and the surrounding area is shown in white. The building is situated between Sólvalldagata 80-84 and Sólvalldagata 80-84.

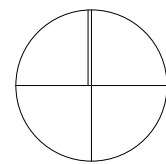
Elevations (GÖTUMYND FRAMMESVEGAR and GÖTUMYND SÓLVALLAGÖTU): Show the building's profile from the street level. The building is a multi-story structure with a flat roof. The elevation from Frammesvegur shows the building's height and the location of the entrance. The elevation from Sólvalldagata shows the building's height and the location of the entrance. The building is situated between Sólvalldagata 80-84 and Sólvalldagata 80-84.

Sections (GÖTUMYND SÓLVALLAGÖTU and GÖTUMYND FRAMMESVEGAR): Show the building's internal structure and the location of the entrance. The building is a multi-story structure with a flat roof. The section from Sólvalldagata shows the building's height and the location of the entrance. The section from Frammesvegur shows the building's height and the location of the entrance. The building is situated between Sólvalldagata 80-84 and Sólvalldagata 80-84.



Reykjavíkurborg BYKO-REITUR

- ← → INNKEYRSLA Á LÓÐ EÐA Í BÍLASTÆÐAHÚS
- — ÚTKEYRSLA Á LÓÐ EÐA Í BÍLASTÆÐAHÚS



Haraldur Ingvarsson arkitekt	030956-3389
Páll Hjaltason arkitekt	070859-2119

GREINAGERÐ - GILDANDI DEILISKIPULAG - samþykkt í borgarráði 14. desember 2006

BYKÓ-REITUR
BYKÓ-reitur markast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu.
Staðgreinir reitsins er : 1.138.1 .

NÚVERANDI ÁSTAND /
Á skipulagsreitnum er sundurleitt byggð frá síðustu öld. Meðfram Framnesvegi er þyrping lítilla íbúðarhúsa, einnar og hálftrar til tveggja og hálftrar 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 Framnesveg 56, þar sem er kvæð um göngurétt. Eina íbúðarhúsinu, Framnesvegi 43 tilheyrir bílastæði á lóð þess, en bílastæði eru meðfram húsaróðinni við kant Framnesvegar. Á norðurhluta reitsins (Sólvallagata 79 og „Steindórs-lóð“ 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 íbúðarhúsanana.

HÚSAKÖNNUN
Í húsakönnun Árbæjarsafns fyrir skipulagsreitinn er ekki gerð tillaga um fríðun 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 skipulags-reitnum. Yfirýsingar í húsakönnun um mikilvægi húsanna við Framnesveg fyrir götumynd hans eru túlkaðar þannig að afstöðu byggðar gagnrvert göttuni skuli ekki breytt. Yfirýsing um að Framnesvegur 58B sé kennileiti í umhverfi sínu er léttvæg. Afstaða hússins og stærð skapar lóðarhafa og íbúum fyrisjáanlega vandræði sakir smæðar, hæðarsetningar og að aðkoma að því er vand-kvæðun 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 afðngum 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 borgar-hlutans. Nýbygging meðfram Hringbraut lokar göturými hennar til norðurs og kallast á við húsaróðinnar vestan Hring- brautar og nyrðst á Sólvallagöturéit. Nýbyggingar með- fram Sólvallagötu munu skilgreina göturými hennar ásamt nýbyggingu að Sólvallagötu 80. Húsaróð meðfram Framnesvegi verður áfram hluti af heillegri götumynd. Samkvæmt stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 er gert ráð fyrir þéttingu íbúðabygððar á svæði merkt nr. 3, Bykóreitur-Sólvallagata. Lauslega ætlað er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 90, en fari fjöldinn 20% umfram það (þ.e. fjölgu um meira en 108 íbúðir) þarf að breyta aðalskipulagi. Á lóðinni Sólvala-götu 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 – LÓDIR AÐ FRAMNESVEGI
Á lóðum að Framnesvegi eru markaðir byggingareitir 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 felld að ystu mörkum hæsta hússins í húsaróðinni meðfram Framnesvegi (nr. 54). Aðkoma og inngangar verða með sama móti og nú er, frá gangstéttum meðfram Framnesvegi og Hringbraut. Göngukvæð að Framnesvegi 56A er á lóðinni Framnes-vegi 56. Bílastæði verða með sama móti og nú er, þ.e. í götu, og bílastæði innan lóðar á Framnesvegi 48, þó skal heimilt að koma bílageymslu fyrir neðanjarðar eða í kjöllum með aðkomu frá Sólvallagötu, þar sem því verður við komið. Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hjóðvistar, og skal hver íbúð vera gegnumgangandi og hafa tvo mótlæga útveggi. Heimilt skal að sameina byggingarrétt á lóðunum Fram-nesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggingarrétti á norð-urhluta skipulagsreitsins og leysa aðkomu og bílastæði í tengslum við hana.

SKILMÁLAR – LÓÐ AÐ SÓLVALLAGÖTU OG HRINGBRAUT / SÓVALLAGATA 77 OG 79 OG „STEINDÓRSÍÓÐ“ VIÐ HRINGBRAUT
Á lóðinni er markaður byggingarreitur og kennisnið. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 50 íbúðir, auk bílastæða neðanjarðar, eða í kjöllum – að ölu eða hálfu leyti niðurgrofnum. Á lóðinni verður heimilt nýt-ingarhlutfalli 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 húsapþyrpingu við Framnesveg og að gangstéttarbrún meðfram Sólvala-götu, 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 skuggavars 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 hjóðvistar, 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“ byggur 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 byggingarlinunnar skal húshlíð meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. 2m inn í lóð frá línunni. Ekki er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshlíðar 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 hlíðar 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 .

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 húshlíð í Sólvallagötu. Mörk deiliskipulags eru breytt miðað við gildandi deiliskipulag og byggingar við Framnesveg standa því utan skipulagssvæðisins.

HÚSAKÖNNUN
Mörk deiliskipulags eru breytt miðað við gildandi deiliskipulag og byggingar við Framnesveg standa því utan skipulagssvæðisins.

VARÐVEISLA
Ekki er gerð krafa um varðveislu neins húss á skipulags-reitnum.

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 aðlagi sig eldri byggð og staðháttum. 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 húsaróðinnar vestan Hringbrautar og nyrðst á Sólvallagöturéit. Nýbyggingar meðfram Sólvallagötu munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingu að Sólvallagötu 80. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir þéttingu íbúðabygððar á svæði merkt þó Bykó-lóð. Gert er ráð fyrir um 70 íbúðum á svæðinu. Í takt við stefnumörkun AR 2010-2030 um "aðalgötur" er gert ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi við Hringbraut og Ánanaut.

SKILMÁLAR – LÓDIR AÐ FRAMNESVEGI
Mörk deiliskipulags eru breytt miðað við gildandi deiliskipulag og byggingar við Framnesveg standa því utan skipulagssvæðisins. Ekki er heimilt að sameina byggingarrétt á lóðunum Fram-nesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggingarrétti á lóð Sólvallagötu 77.

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 kjöllum – að öllu eða hálfu leyti niðurgrofnum. Landnotkun skipulagssvæðisins er skilgreind samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu við *"aðalgötur"*. Samkvæmt því eru Hringbraut og Ánanaut skilgreindar sem aðalgötur og þar er því "heimil fjölbreyttari landnotkun, þótt grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðasvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi 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. Aðkoma bíla verður frá Hringbraut en útkeyrsla við Sólvallagötu. Inngangar verða meðfram gangstéttum. Aðkoma að hóteli skal vera frá Hringbraut, ekki er heimilt að nota Sólvallagötu sem aðkomuleið í hótél.

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 hæðafjölda 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 syðst á lóðinni að húsapþyrpingu 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.

Kennisniði er ætlað að tryggja aðlögun að þyrpingu smágerðra húsa við Framnesveg og taka tillit til skuggavars að byggingu austan Sólvallagötu og í garði sem mótaður verður á lóðinni (Sólvallagötu 77). Götustæði/ kantstæði verða í Sólvallagötu, áþekkt því sem nú er.

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 hjóðvistar.

Fallið er frá kröfu gildandi deiliskipulags um bundna byggingarlínu meðfram Hringbraut. Þó skal byggj 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 byggingarlinunnar skal húshlíð meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. 2m inn í lóð frá línunni. Ekki er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshlíðar 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 hlíðar 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.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Reykjavíkurborg BYKO-REITUR

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi: 1. Mörk deiliskipulags eru breytt og byggingar við Framnesveg standa því utan skipulagssvæðis. 2. Fjölda íbúða endurskilgreindur í samræmi við í AR 2010-30 í stað AR 2001-2024. 3. Landnotkun endurskilgreind í samræmi við stefnu í AR 2010-30 um starfsemi við aðalgötur 4. Innkeyrslu í bílakjallara heimiluð frá Hringbraut en útkeyrsla við Sólvallagötu 5. Samfélagsþjónusta heimiluð í skilgreindum kjarna við Sólvallagötu. 6. Hæð bygginga aukin með tilliti til aukinna krafna um salarhæðir og hlóðeyfingn. 7. Fallið er frá bundinni byggingarlínu við Hringbraut 8. Íbúðir þurfi ekki tvo mótlæga vegg, í samræmi við breytingar á byggingarreglugerð. 9. Ekki skal heimilt að sameina byggingarrétt lóða Framnesvegs 58A og 56B við byggingarrétt á lóð Sólvallagötu 77.	
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__. Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ . Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__ . _____	
+ARKITEKTAR BYKO-REITUR / staðgreinir 1.138.1 Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur Reykjavík Deiliskipulag dags. 14/11/16 mkv. 1:500 tekn. 2 verknr.	
Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389 Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119	

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓDIR SAMKVÆMT GILDANDI SKILMÁLUM

- samþykkt í borgarráði 14. desember 2006

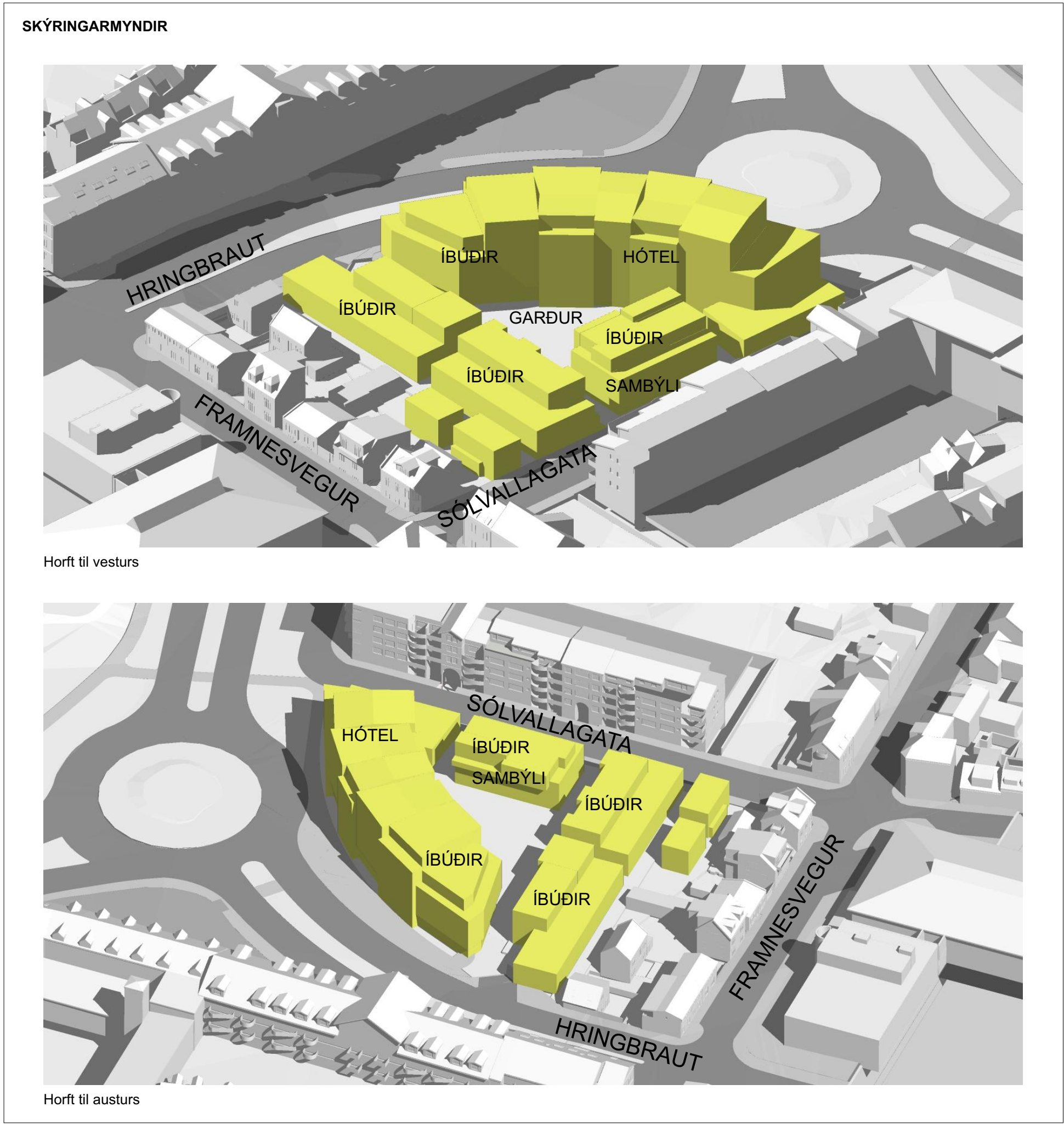
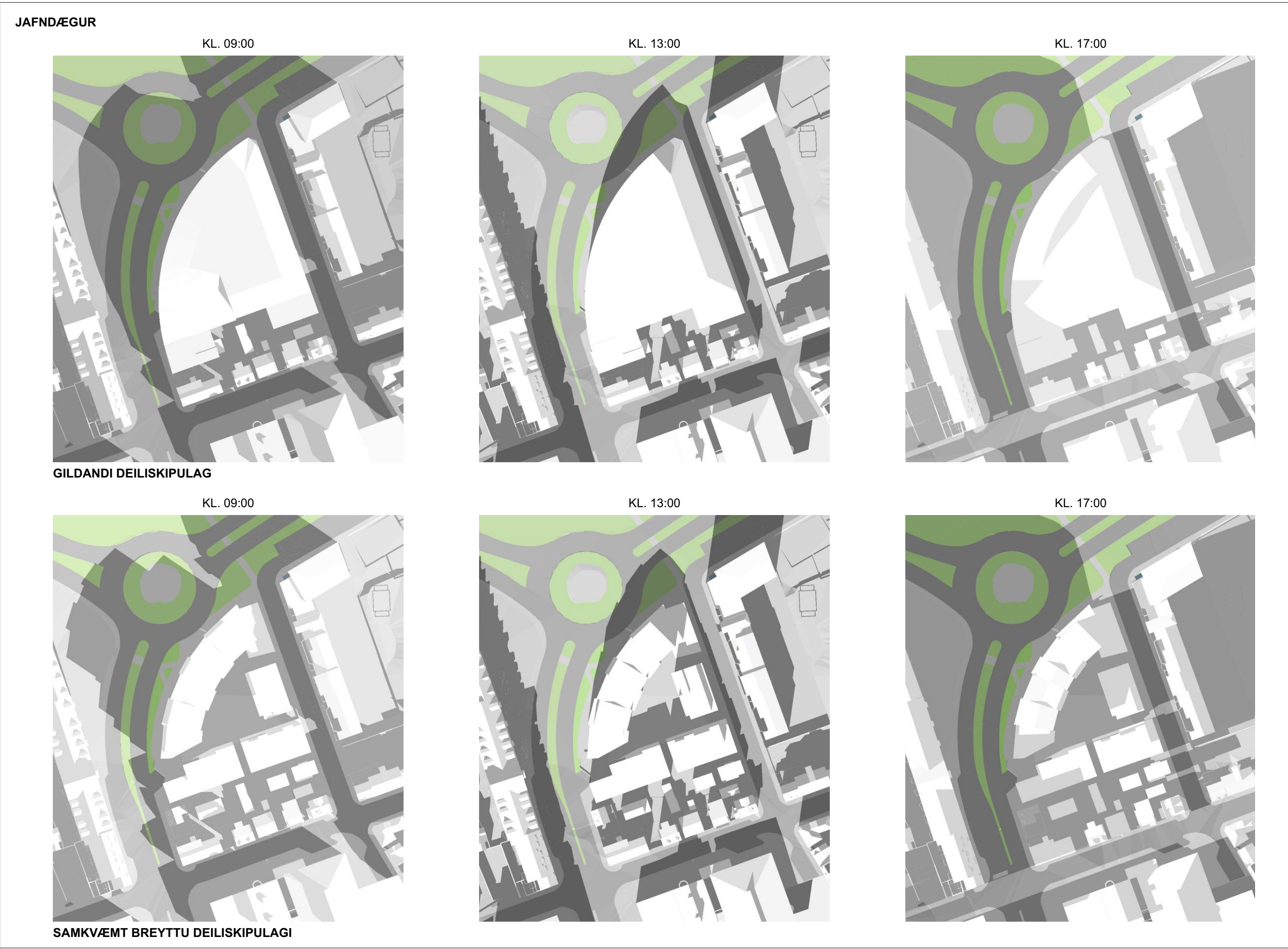
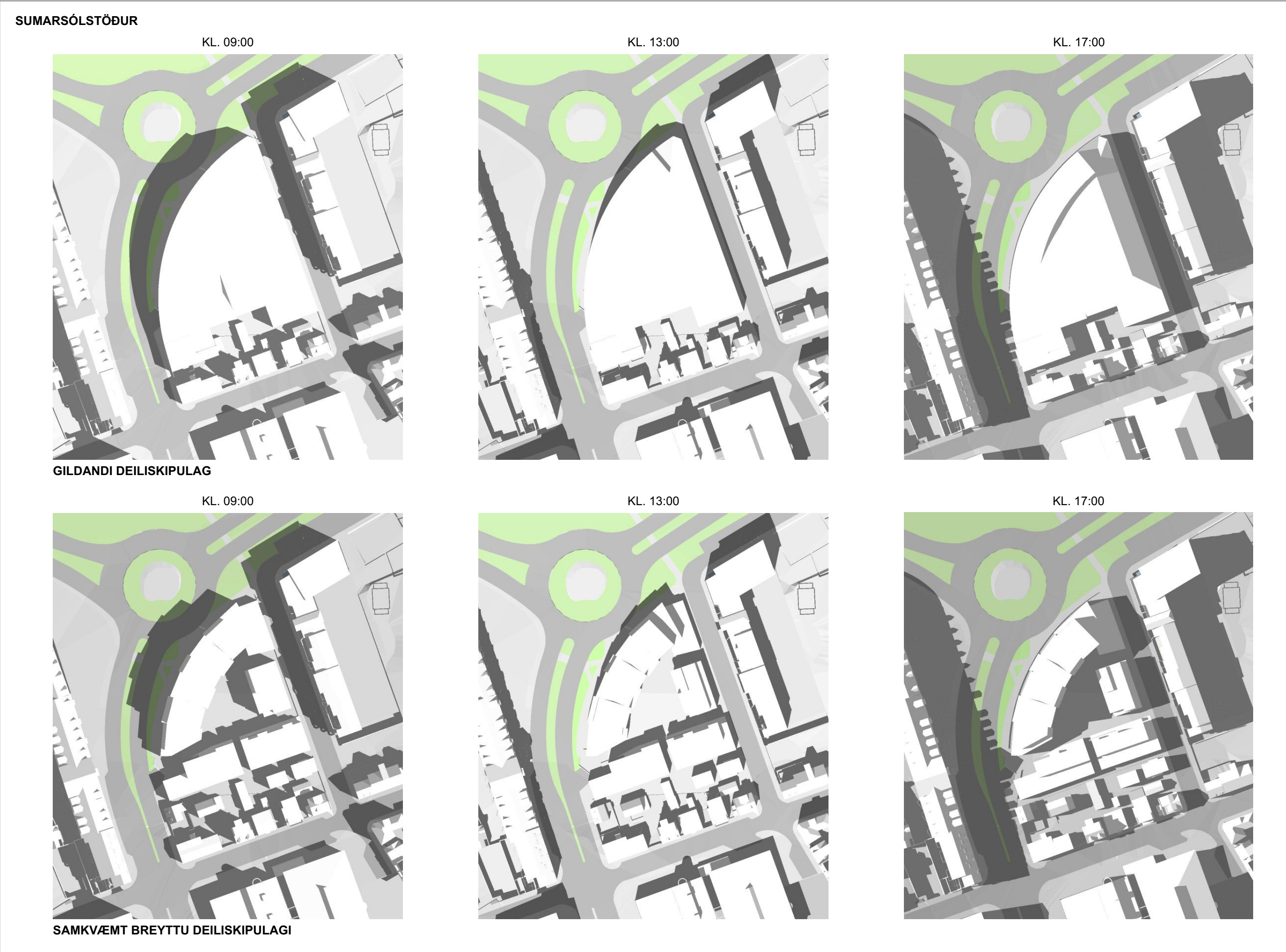
	Lóð nr.	Stærð m2	Núverandi staða N / byggt m2	Deiliskipulag N / byggt m2	Deiliskipulag Skipulagsskilmálar
Framnesvegur	48	185	1,0 191,9	2,3 425	Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja að fullu innan marka byggingarreits og kennisniðs fyrir íbúðarhús – bundnar byggingarlínur að horni Framnesvegur 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. Kvæð – „göngukvæð“ 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 nýtingar-hlutfalls) – auk bílastæða í kjöllum að öllu eða hálfu leyti niðurgrofnum - bílageymslur undanskildar í nýtingarhlutfalli. Íbúðir skulu rúmast í kennisíðum 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 byggingarlinunnar skal húshlíð meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. 2m inn í lóð frá línunni. Ekki er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshlíðar 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.

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

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

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



+ARKITEKTAR		
BYKO-REITUR / staðgreinir 1.138.1		dags. 14/11/16
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur		mkv. 1:500
Reykjavík		teikn. 3
Fylgiskjal: skuggavörp og skýringarmyndir		verknr.