

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

BYKÓ-REITUR
BYKÓ-reitur markast af Frammesvegi, Hringbraut og Sólvalldagötu.
Staðgreinir reitilsins er : 1.138.1 .

NÚVERANDI ÁSTAND /
Á skipulagsreitnum er sundurleitt byggð frá síðustu öld. Meðfram Frammesvegi er þyrping lítilla íbúðarhúsa, einnar og hálftrar til tveggja og hálftrar hæðar. Aðkomu að húsunum er frá gangstæði við Frammesveg nema að nr. 58, 58A og B frá gangstæði meðfram Hringbraut. Aðkomu að Frammesvegi 56A er um lóð Frammesvegur 58, þar sem er kvóð um göngurétt. Einnu íbúðarhúsinu, Frammesvegi 48 tilheyri bílastæði á lóð þess, en bílastæði eru meðfram húsaróðinni við kant Frammesvegur.
Á norðurhluta reitilsins (Sólvallagata 79 og „Steindórs-lóð“ við Hringbraut) standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með mikilli lofthæð . Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götuslæði/kantistæði meðfram húshlíð í Sólvalldagötu.
Húsunum hefur öllum verið breytt frá upprunalegri gerð, nema tveimur íbúðarhúsananna.

HÚSAKÖNNUN
Í húsakönnun Árþærsafns fyrir skipulagsreitinn er ekki gerð tillaga um friðun neins þeirra. Sérhvert hús í rökinni að Frammesvegi er þó talið „ómissandi hluti götumyndar Frammesvegur“, og Frammesvegur 58B sagti vera „kennileiti í umhverfi sínu“.

VARÐVEIÐA
EKKI er gerð krafa um varðveislu neins húss á skipulagsreitnum.
Yfirflýsingar í húsakönnun um mikilvægi húsananna við Frammesveg fyrir götumynd hans eru túlkaðar þannig að afstöðu byggðar gagnvart götunni skuli ekki breytt.
Yfirflýsing um að Frammesvegur 58B sé kennileiti í umhverfi sínu er léttvæg. Afstaða hússins og stærð skapar lóðarhafa og íbúum fyrirþvíranlega vandráðir sakir smæðar, hæðarstærðingir og að aukoma að því er vandkvæðum bundin við stóra umferðagötu.

DEILISKIPULAG – MARKMÍÐ / MEGINHUGMYND
 Markmið með deiliskipulagi er að móta ramma um byggð sem styrkir haldamikinn borgarlífsinn, fyllir í hálfkráðar götumyndir og verður eftirskinnarvert til íbúðar. Áhersla er lögð á að tryggja umhverfi, og viðbyggingir og breytingar á eldri húsum aðlagi sig eldri byggð og staðhættum. Einnig að þróa kvæmndir gæti farið fram í áföngum eftir þörfum og óskum löðarhafa, og smám saman fyllt í þá haldamynd sem skipulagi stefnir að. Meginhugmynd skipulagsins er að móta randbyggð um skipulagsreittinn, sem fellur að byggðamynstri borgarhlutans.

Nýbygging meðfram Hringbraut lokar götunými hennar til norðurs og kallast á við húsaárambri vestan Hringbrautar og nýrðst á Sólvággatöllu. Nýbyggingar meðfram Sólvággatöllu munu skilgreina götunými hennar ásamt nýbyggingu að Sólvággatöllu 80. Húsaárambri vestan Hringbrautar verður áfram hluti af heillegri götumynd. Samkvæmt stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 er gert ráð fyrir þéttningu íbúðabygginga á svæði merkt 3. Bygðirinnar Sólvággatöllu. Lauslega áætlað er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 90, en fari fjöldinn 20% umfram það (þ.e. fjólgum um meira en 108 íbúðir) þarft að breyta aðalskipulagi. Á löðinni Sólvággatöllu 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 – LÖÐIR AÐ FRAMNESVEGI
 Á löðum frá Framnesvegi eru markaðir byggingaréttir og kennisnið, en innan þeirra skal heimilt að stækka / rísa, bygga útbýggingar og svaðir, eða reisa nýbyggingu. Kennisniðin er fyllt allt yfir mörkum hússa hússins í húsaðorninni meðfram Framnesvegi (nr. 54).

Áskóðum og ingangar verða með sama mót og nú er, frá gangstæðum meðfram Framnesvegi og Hringbraut. Góنگukörfu að Framnesvegi 56A er á löðinni Framnesvegi 56.

Blástæðið verða með sama mót og nú er, þ.e. í götu, og blástæðið innan löðu á Framnesvegi 48, þó skal heimilt að koma blageigmyrri fyrir neðanbærar eða í kjöllumur með aukomu frá Sólvággatöllu, þar sem því verður við komið. Við skipulag skal fullnægja grófum sem gerðar eru til hljóðföstu, og skal hver íbúð vera kóngumandi og hafa tvo málægða útteigi.

Heimilt skal að sameina byggingarétt á löðunum Framnesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggingarétt á norðurhluta skipulagsreittsins og leysa aukomu og blástæði í tengslum við hann.

SKJÁLMAÐ – LÓÐ AF SÓLVALLAGÖTU OG HRINGBRAUT / SÓLVALLAGATA 77 OG 79 OG "STEINDARLÓÐ" VIÐ HRINGBRAUT

Á löðinni er markaður byggingareitur og kennisnið. Á löðinni verður heimilt að byggja allt að 50 íbúðir, auk blástæðna neðanjarðar, eða í kjólförum – að öllu eða hálfu lenti nýgröfnum. Á löðinni verður heimilt nýtt- inngurðfalli allt að 2.0. Aðkomna bíla og aðalokaðra verður frá Sólvallagötu, en innangar geta einnig verið frá gangstæð meðfram Hringbraut. Byggingarnar mega vera frá tveimur til fimm hæða / frá kóla 6.0 / að kóla 20.2 - tveir hæðir syðst á löðinni að húsabyggingu við Framnesveg og að gangstæðarbrúnn meðfram Sólvalla- götu, fimm hæðir - norð-austurhorni löðarinnar sem veitir að hringtorgi og byggingu á horni Sólvallagötu og Ána- nausta. Heimilt er að hækka byggingar af löðinni eða í þrepum þegar innar dregur í löðina frá Sólvallagötu og þyrpingu við Framnesveg skv. kennisniði. Meðfram Hringbraut skal byggja að minnsta kosti tveir hæðir að löðarmörkum, en heimilt er að hækka byggingar af löðinni eða í þrepum að norð-austurhorni löðarinnar skv. kennisniði. Kennisniðið er settið að byggja aðigsum að þyrpingu smágerða húsa við Framnesveg og taka litið til skuggavæðis að byggingu austan Sólvallagötu og í gærði sem mótáður verður á löðinni (Sólvallagötu 77). Götustæði/kantstæði verða í Sólvallagötu, áþekkt því sem nú er.

Við skiptilag íbúða skali fullnægja kröfum sem gerðar eru til hjólastívar, og skal hver íbúð vera gegnum- gangandi og hafa tvo mótleggja útteggi.

Bundin byggingarlína er meðfram Hringbraut :
Byggja skal milli hennar alla löf þannig að „tveggja hæða“ geggi myndist í góttumýri byggingar – miðað er við 6.0m og k.13.0m sem neðri og efri brúnir veggjarnir – með 1m frávikum.

Byggingarlína er meðfram Sólvallagötu :
Heimilt skal að byggja að henni á allt að þrjúþing lengd hennar. Á sem svarar til æmki „tveggja þrjúhúta“ lengdar byggingarlínarinnar skal húsið meðfram Sólvallagötu hljóðir ámk. 2m inn í löf frá línunni. Eðki er heimilt að nota þann hluta löðarinn sem þannig losnar milli húsiðhúð og gangstættir sem blástæði.

Hæð húsa í byggingarlínu má hæst vera k.13.00, en má hækka frá byggingarlínu inn í löðina skv. kennisniði.

HLJÓÐSTÍV
Þau gögn sem fyrir liggja bendir til að hljóðstíf verði innan 70 dB(A) marka við þær hlíðar húsa sem snúa að undergærgötu.

Umhverfisstíð hefur veitt heimild til að beita frávíki til við skiptilag íbúðarbyggðar á reitnum, enda uppfyllir hann skilyrði 5.9. hávaðaregulegðar.

Við hönnun íbúðarhúsa skal að því gætt að hljóðstíf verði viðnandi í samræmi við reglugerðir.

BYKÓ-REITUR
BYKÓ-reitur markast af Frammesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu.
Staðgreinir reittsins er : 1.138.1 .

NUVERANDI ÁSTAND
Á norðurhluta reittsins standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með mikilli lofthæð . Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og gótaskæði/kanstæði meðfram húshlíð í Sólvallagötu.
Mörk deiliskipulags eru breytt miðað við gildandi deiliskipulag og byggingar við Frammesveg standa því utan skipulagssvæðisins.

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

VARÐVEISLA
Ekki er gert krafu um varðveislu neins húss á skipulags-reitnum.

DEILISKIPULAG – MARKMID / MEGINHUGMYND
Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir heildarmyndin borgarlutans, fyllir í hálfkláraðar lufthugmyndir og verður eftirséðanverð til búðar. Áhersla er lögð á að nýbyggingar aðlagi sig eldri byggingum og staðhættum. Meginhugmyndin skipulagsins er að móta randbyggingu um skipulagsreitin, sem fellur að byggðarmynstri borgarlutans.
Nýbygging meðfram Hringbraut lokar gótarými hennar til norðurs og kallast á við húsbakka vestan Hringbrautar og nýrost á Sólvallagötuireit. Nýbyggingar meðfram Sólvallagötu munu skilgreina gótarými hennar ásamt byggingu að Sólvallagötu 80.
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir þéttlingu búðabýggðar á svæðinu. Í takt við stefnumótun AR 2010-2030 um "aðalgluti" er gert ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi við Hringbraut og Ánanaust.

SKILMÁLAR – LÓDIR AÐ FRAMMESVEGI
Mörk deiliskipulags eru breytt miðað við gildandi deiliskipulag og byggingar við Frammesveg standa því utan skipulagssvæðisins.
Ekki er heimilt að sameina byggingarrétt á lóðnum Frammesvegi 58B og Frammesvegi 56A byggingarrétti á lóð Sólvallagötu 77.

SKILMÁLAR – SÓLVALLAGATA 77

Á löðinni er markaður byggingareitur og kennisíði. Á löðinni verður heimilt að byggja allt að 70 íbúðir, auk bílastæða neðanjarðar, eða í kjöllumur – að öllu eða hálfu leyti niúrgrofnur. Landnotkun skipulagsvæðsins er skilgreind samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu við „aðalgötur“. Samkvæmt því er Hringbraut og Ánaustar skilgreindar sem aðalgöt og þar er því „heimil fölbreyttari landnotkun, þótt grunnskilgreining löðu við götuna sé íbúðavæðing. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta“. Samfélagsþjónusta er heimilid í skilgreindum fjöna við Sólvalldagötu, þar sem rúmast getur studd búseta fyrir fatlaða.

Á löðinni verður heimilid nýtingarhlutfall allt að 2.0. Aðkoma bíla verður frá Hringbraut en útkerfsla við Sólvalldagötu. Ingangur verða meðfram gangstéttum. Aðkoma að hóteli skal vera frá Hringbraut, ekki er heimilid að nota Sólvalldagötu sem aðkomuleið í hótai.

Lagt er til að aukaa leyfliga hæð bygginga innan skipulagsvæðsins með tilliti til aukinna kröfum um hljóðvist miðl íbúða og stefnu aðalskipulags um meiri salarhæð við aðalgöt. Með aukinni hæð má halda í hugmyndir gildandi deiliskipulags um hæðafjöla bygginga og landnýtingu og um leið mæta nýjum áherslum aðalskipulags og auknum kröfum byggingarreglugæra.

Byggingarnar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 0,0 / upp í kóta 21,70 - tvær hæðir syðst á löðinni að húsabyrpingu við Frimmesveg og að gangstæðarbrúnn meðfram Sólvalldagötu, allt að hringi hæðir við Hringbraut en lækkji skul að hornum beggia vegna, niður í eina hæð við Sólvalldagötu, kóta 9,3 , en tvær í átt að Frimmesvegi, kóta 13.

Heimilid er að hækka byggingar aflíðandi eða í þrepum þegar innar dregur í löðina frá Sólvalldagötu og þyrpingu við Frimmesveg skv. kennisíði.

Kennisíði er setlað að trygga aðlögun að þyrpingu smágerðra húsa við Frimmesveg og taka tillit til skuggavæðs að byggingu austan Sólvalldagötu og í garði sem mótaður verður á löðinni (Sólvalldagötu 77). Götustæði/ kantstæði verða í Sólvalldagötu, áþekkt því sem nú er.

Fallid er frá kröfu gildandi skipulags um að allar íbúðir skuli vera gegnumgangandi og með tvö mótlauga útvegi. Fullnægja skal kröfum sem gerðar eru til hljóðvistar.

Fallid er frá kröfu gildandi deiliskipulags um bundna byggingarinnar meðfram Hringbraut. Þó skal byggð að götu og byggingar skulu fjála götumynd Hringbrautar og læmna þannig inn retinir. Gert er ráð fyrir lækkun massa á ramma byggð við suðurenda löðar og að horni Sólvalldagötu.

Byggingarlína er meðfram Sólvallagötu :
Heimilt skal að byggja að henni á allt að þriðjungji lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þriðju hluta lengdar byggingarlínunnar 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.

HLÍÐBÝST
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 deiliskiplags eru breytt og byggingar við Frammesveg 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 bílákjallara 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 hlóðeyfingu.
7. Fallið er frá bundinni byggingarlínu við Hringbraut
8. Íbúðir þurfi ekki tvo mótæga vegg, í samræmi við breytingar á byggingarreglugerð.
9. Ekki skal heimilt að sameigna byggingarrétt lóða Frammesvegs 58A og 56B við byggingarrétt á lóð Sólvallagötu 77.

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 byggingarlinur að horni Framnesvegur og Sólvallagötu. Byggingarreitur fyrir einnar hæðar bilgæymslu, 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 byggingarlinna 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 byggingarlinna 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 byggingarlinna 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 byggingarlinna að Framnesvegi. Kvóð – „göngukvóð“ 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 - „Steindórlóð“ 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 byggingarlinna 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 byggingarlinna 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 byggingarlinna að Hringbraut. Heimilt að sameina byggingarrétt á lóðinni byggingarrétti á aðliggjandi lóð - „Steindórlóð“ 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 niðurgrofnun - bilagæymslur undanskildar í nýtingarhlutfalli. Íbúðir skulu rúmast í kennisniðum frá kóta 6,0 / að kóta 20,2. Að bundinni byggingarlinnu meðfram Hringbraut skal byggja að minnsta kosti „tveggja hæða“ vegg alla leið – miðað er við k.0,0 og k.13,0 sem neðri og efri brúnir veggjarins – með 1m frávikum. Að byggingarlinnu meðfram Sólvallagötu skal heimilt að byggja að þröngungi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þröngu hluta lengdar byggingarlinnunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðað 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 lóðarheimti fjallað um reit sem er þrískiptur í borgarsjó - Sólvallagata 77, Sólvallagata 79 og Steindórlóð við Hringbraut.						

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

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

GREINAGERÐ - BREYTT DEILISKIPULAG

SÉRSKILMÁLAR FYRIR SÓLVALLAGÖTU 77 SAMKVÆMT BREYTTUM SKILMÁLUM

götuheiti	m2	hæðir	notkun	fjöldi	bílastæði	flokkun	deiliskipulag - skipulagsskilmálar
Sólvallagata 77	3.250	2-4	íbúðir	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 byggingarreiðs og kennisniðs. Bílastæði í kjöllunum eru að öllu eða hálfu leyti niðurgrafin. Bílageymslur eru undanskildar í nýtingarhlutfalli. Íbúðir og önnur starfsemi skulu rúmast í kennisniðum frá kóta 5,0 / að kóta 21,7.
	4.300	1-5	gististaðir	1		A	Að byggingarlínu meðfram Sólvallagötu skal heimilt að byggja að þröðungi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þröðu hluta lengdar byggingarlínunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðað 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.
	200	1	samfélagsþjónusta	1		A	
	450	1	verslun og þjónusta	4		A	
	450	1-5	svalir / glerjaðar			B	
	3.000	1-5	svalir, þakgarðar			C	
	4.100	kjallari	bílageymsla / geymslur / ofl		75	B	
Heild	15.750		A + B + C				
A	8.200	1-5	A				
A + B ofanjarðar	8.650	1-5	A + B				
Lóðarstærð	4.100						
Nýting A + B + C	3.84						
Nýting A + B ofanjarðar	2.11						
Nýting A ofanjarðar	2.00						

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

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