



Reykjavík 03.06.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 2. júní 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Hringbraut 116/Sólvallagata 77 - Steindórsreitur

Að lokinni auglýsingu lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta ehf. dags. 1. mars 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Steindórsreits vegna Hringbrautar 116/Sólvallagötu 77. Í breytingunni felst færsla á innkeyrslu í bílakjallara og minniháttar breytingar tengdar því, samkvæmt uppdr. Plúsarkitekta ehf. dags. 4. mars 2021, br. 26. maí 2021. Tillaga var auglýst frá 25. mars 2021 til og með 11. maí 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Ásta Olga Magnúsdóttir dags. 11. maí 2021 og Vegagerðin dags. 12. maí 2021. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. maí 2021.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með fjórum greiddum atkvæðum fulltrúa Viðreisnar, Samfylkingarinnar og Pírata. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins greiða atkvæði gegn tillögunni. Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins og áheyrnarfulltrúi Miðflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

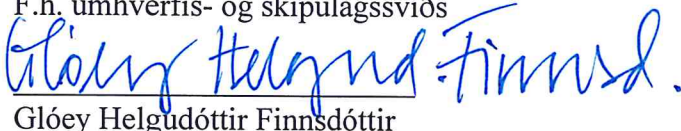
Rétt er að ganga ekki lengra en þegar hefur verið samþykkt til að skapa sátt, en andstaða hefur verið að hálfu íbúasamtaka vesturbæjar og Vesturbæjarskóla.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Auka á byggingarmagn á efri hæðum sem hefur áhrif á skuggavarp. Með auknu byggingarmagni mun umferð aukast. Hvað varðar öryggisþáttinn þá hefur Hringbrautin mjög lengi verið ein af þeim götum þar sem gangandi og hjólandi vegfarendum er hættu búinn. Hringbraut er og verður alltaf mikil umferðargata.

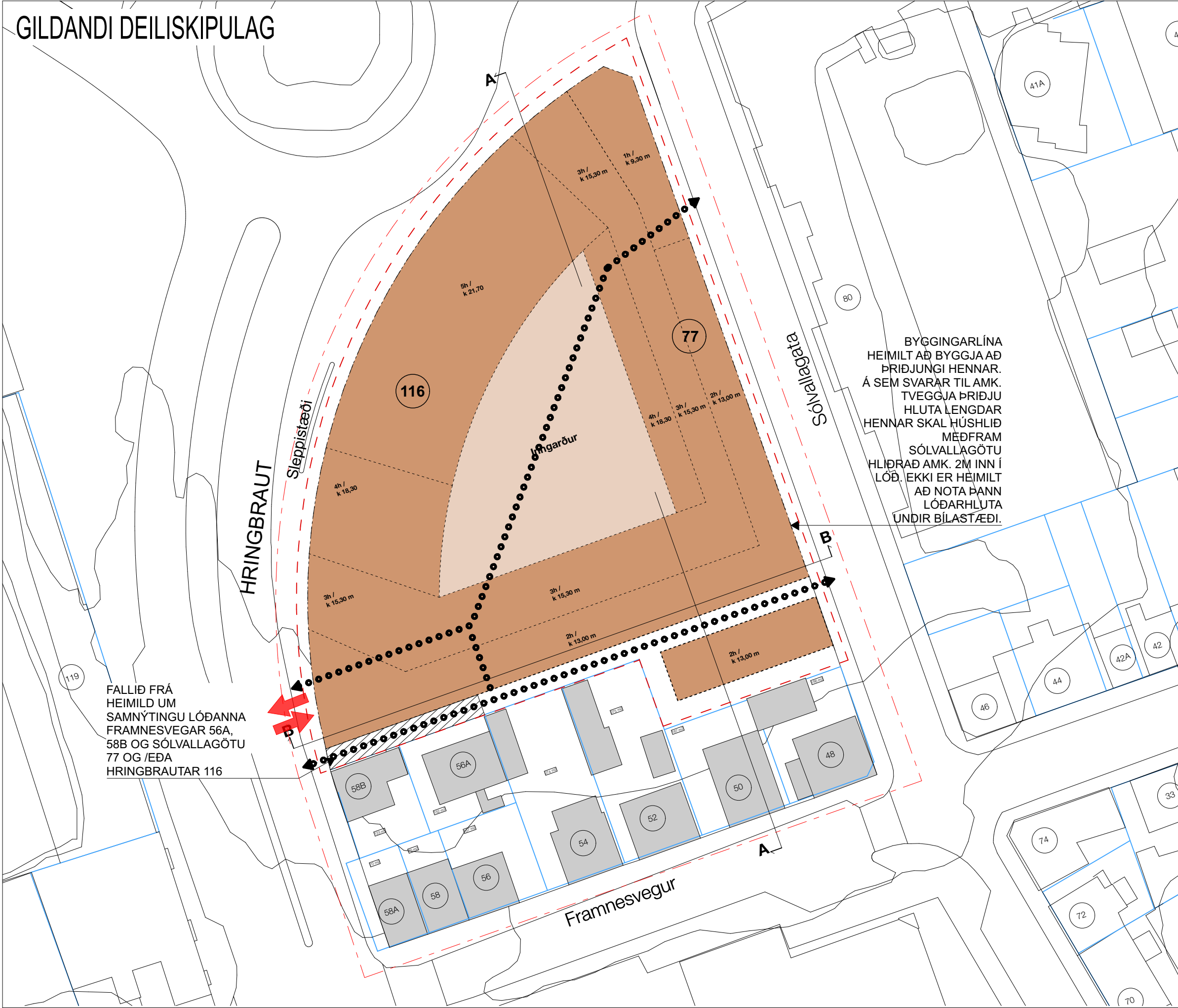
Birkir Ingibjartsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

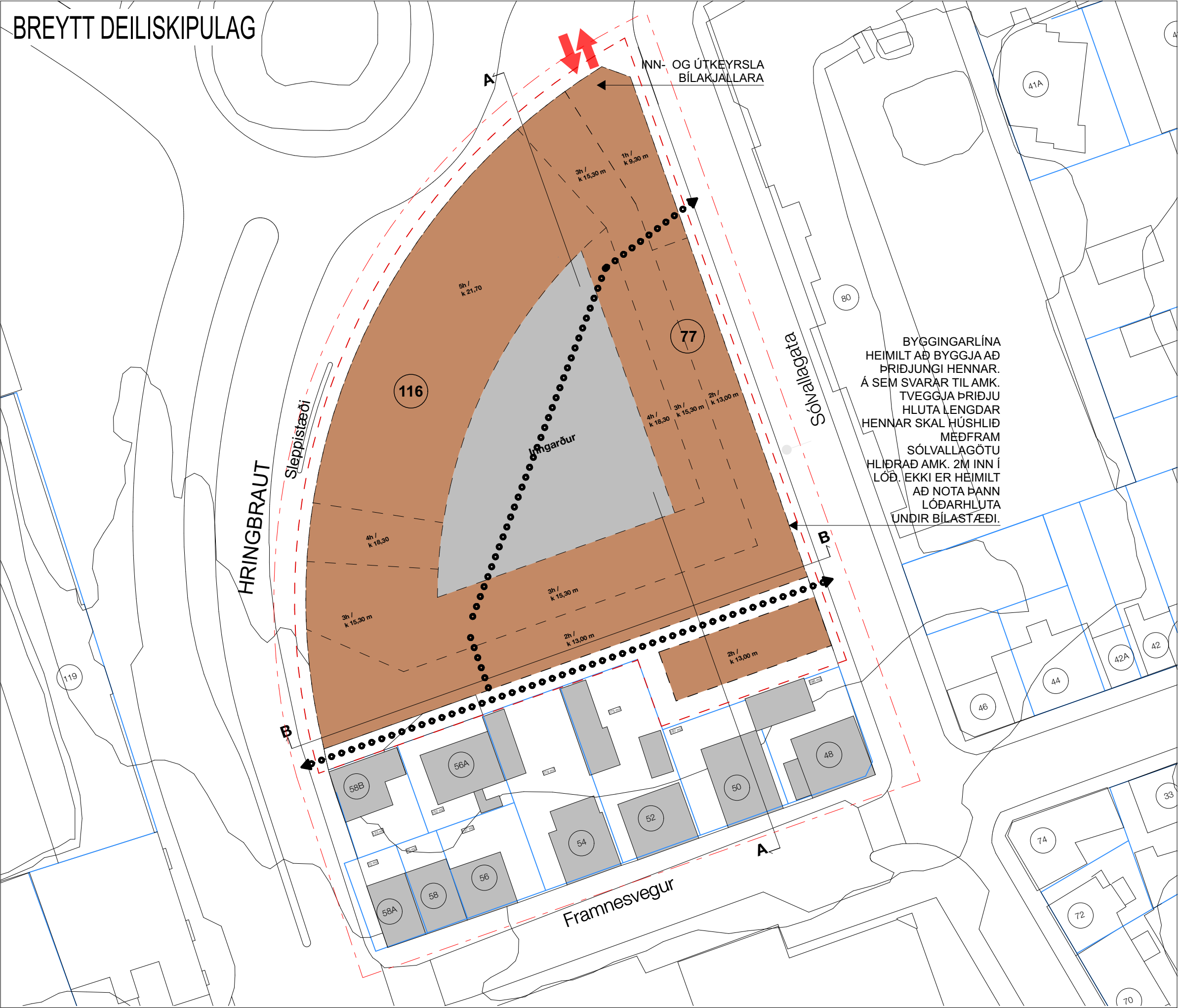
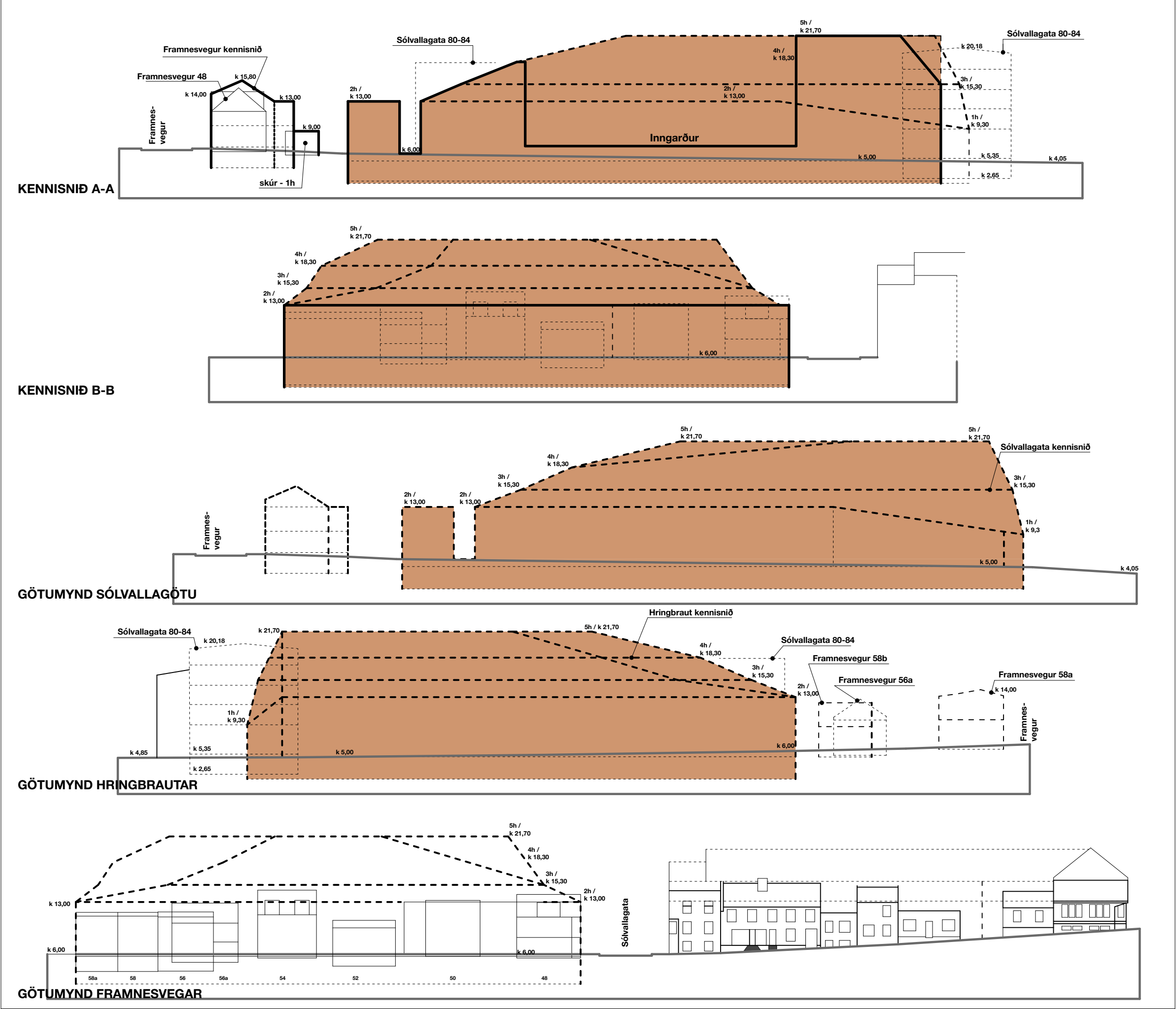

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 4. mars 2021, br. 26. maí 2021, innkomnar athugasemdir/umsagnir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. maí 2021.

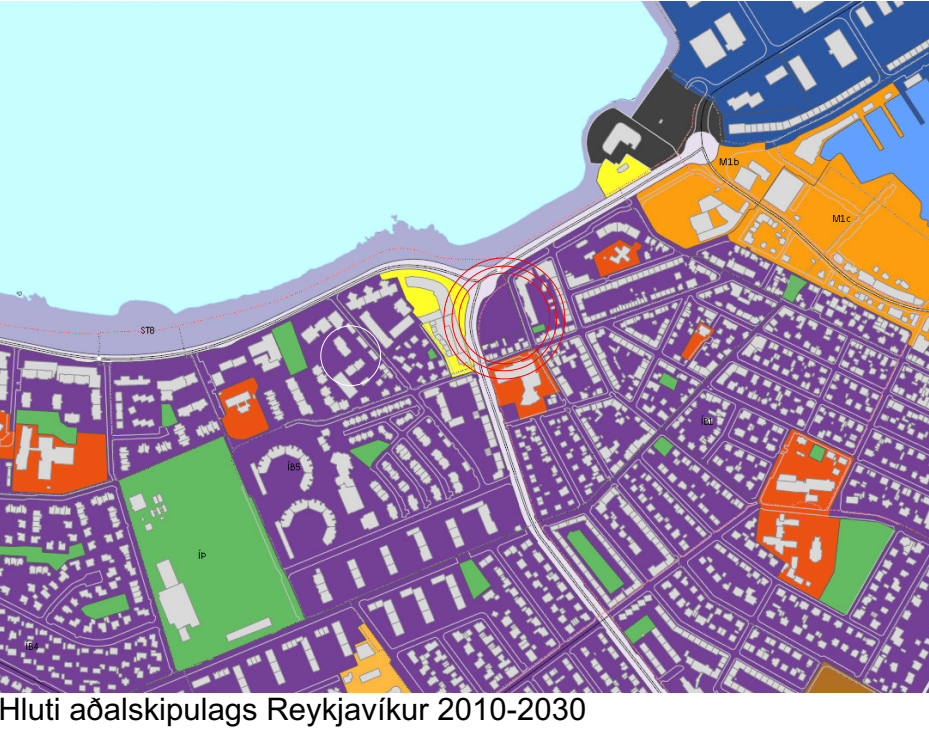
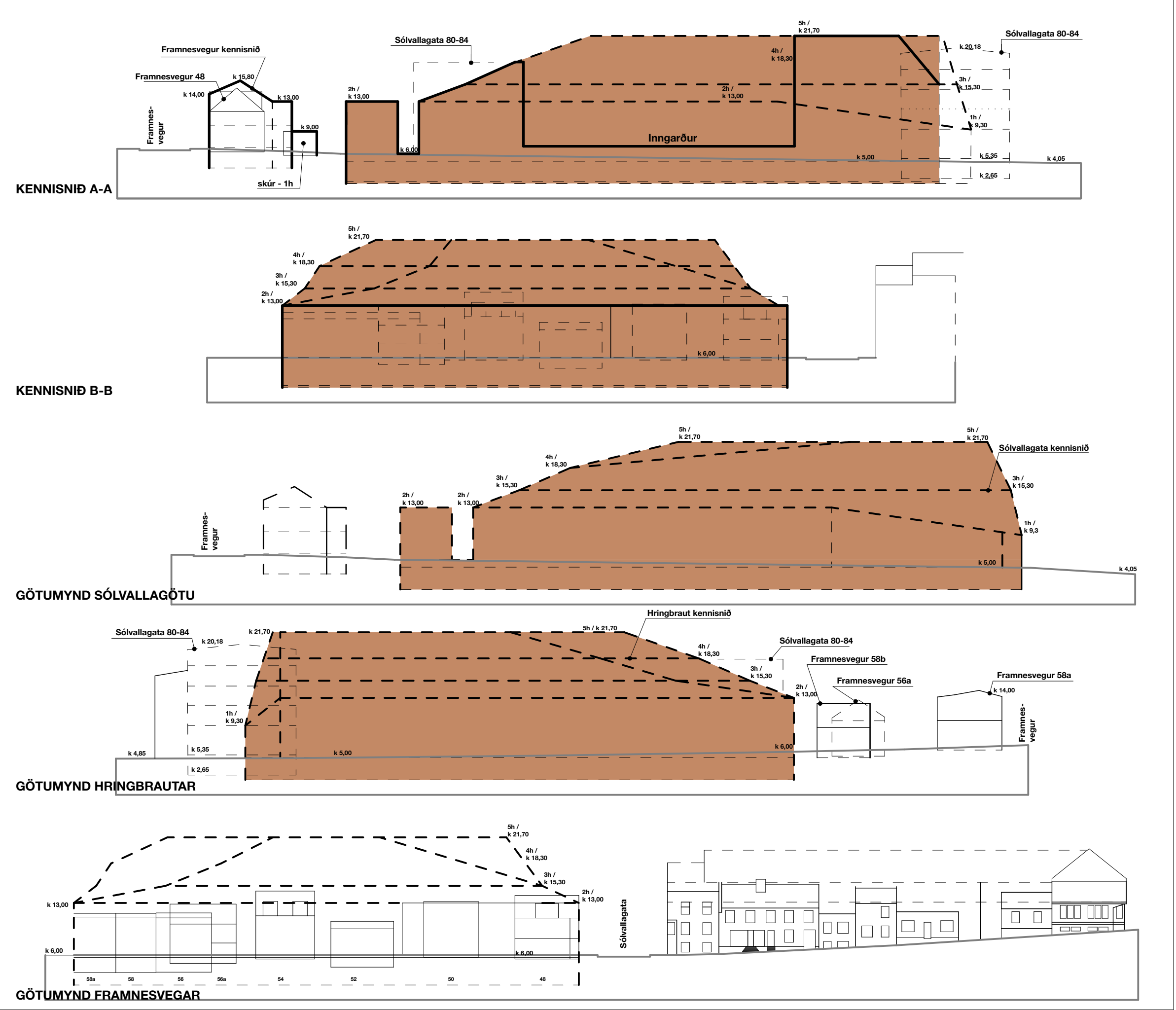
STEINDÓRSREITUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUTAR 116



KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - BREYTT DEILISKIPULAG



KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - BREYTT DEILISKIPULAG



Fluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

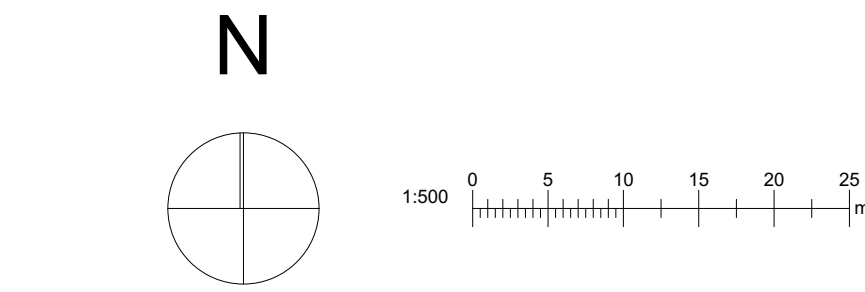
- Eftirfarandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:
- Inn- og útkeyrsla í bilakjallara flutt frá Hringbraut að Na-horni lóðar við Ánanaust.
 - Breytt mörk byggingarhúps á 4.hæð og 5.hæð. (Sjá breytingu á deiliskipulaguppdrætti, kennisniði A-A og götumynd Hringbrautar)
 - Svalir megi ná út fyrir byggingarreit á 2 hæða húsum syðst á lóð við Sólvalлагötu.
 - Hámarksfjöldi bilastæða hækkaður í 90
 - Byggingamagn helst óbreytt

- SKÝRINGAR:
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
 - SVÆÐI SEM BREYTINGAR NÁ TIL
 - LÖÐAMÖRK
 - X M2
 - STÆRÐ LÖÐAR Í FERMETNUM
 - BYGGINGAREITUR HÁMARK
 - HÚSNÚMER
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - INN- OG ÚTKEYRSLA Á LÖÐ EÐA Í BILASTÆÐAHÚS
 - KVÖÐ UM GÖNGUUMFERÐ (staðsetning gönguleiða inn í og um inngang er aðeins leiðbeinandi en ekki bindandi)

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	
STEINDÓRS-REITUR /	dags. 04/03/2021
staðgreinir 1.138.1	mkv. 1 : 500
Hringbraut, Sólvalлагöta, Framnesvegur	teikning: 1
Reykjavík	
Deiliskipulag	

STEINDÓRSREITUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUTAR 116

GREINAGERÐ - GILDANDI DEILISKIPULAG

BYKÓ-REITUR BYKÓ-reitur markast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu. Staðgreinir reitsins er : 1.138.1 . NOVERANDI 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. 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 staðhættum. 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 íbúðabygðar á svæði merkt þ8 Byko-lóð. Gert er ráð fyrir allt að 84 íbúðum á svæðinu. Í takt við stefnumörkun AR 2010-2030 um "aðalgötur" er gert ráð fyrir verslun og þjónustu 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 84 íbúðir, auk bílastæða meðanjarðar, eða í kjöllum – að öllu eða hálfu leyti niðurgrofnum. Landnotkun skipulagssvæðisins er skilgreind samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu við "<i>aðalgötur</i>". 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 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). Inn- og útkeyrsla bíla í bílarkjallara verður frá Hringbraut. Byggingarnar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 5,0 / upp í kóta 21,70 - tvær hæðir syðst á lóðinni að húsabyrpingu við Framnesveg og að gangstéttarbrún meðfram Sólvallagötu, allt að fimm hæðir við Hringbraut en lækkí sig að hornum beggja vegna, niður í eina hæð við Sólvallagötu, kóta 9.3, en tvær í átt að Framnesvegi, kóta 13. Lyftuhúss geta náð upp fyrir hámarkskóta. Heimilt er að hækka byggingar aflíðandi eða í þrepum þegar innar dregur í lóðina frá Sólvallagötu og þyrpingu við Framnesveg skv. kennisniði. Leiðbeinandi staðsetningar fyrir innganga eru sýndir á skýringarmyndum. Leyfilegt er að svalir náí út fyrir lóðarmörk (1,6m) á byggingu sem stendur við Hringbraut. 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.	Byggt skal 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 þrjúngi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þríðju hluta lengdar byggingarlínunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðrað 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. Gera þarf grein fyrir mótvægisáðgerðum við hönnun húsanna sem miða að því að brjóta niður styrk vinds frá Ánanaustum og Eiðsgranda. HLJÓÐVIST Þau gögn sem fyrir liggja benda til þess að hljóðstíg 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 hjóðláta hlíð. Allar íbúðir á reitnum munu ýmist uppfylla kröfur reglugerðar nr. 724/2008 eða kröfur undanþágunnar. Leyft er að nota undanþágu C í staði um hljóðvist. Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá í greinargerð og fylgiskjalinu Deiliskipulag á BYKO reit, EFLA verkfræðistofa. ÍBÚDAGERÐ Engin ein íbúðagerð skal fara yfir 35% af hlutfalli íbúða á reitnum. BÍLA OG -HJÓLASTÆÐI Bíla- og hjólastæði skulu ákvarðast út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar (sjá: Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 2018) Að hámarki 85 bílastæði og að lágmarki 176 hjólastæði.
---	---	---

SÉRSKILMÁLAR FYRIR SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUT 116 SAMKVÆMT GILDANDI SKILMÁLUM

Götuheiti	m2	hæðir	notkun	fjöldi	bílastæði	flokkun	Deiliskipulag - Skipulagsskilmálar
Sólvallagata 77	7580	1-5	íbúðir	allt að 84		A	Heimilt er að byggja íbúðir í einu eða fleiri húsum. Fjölbreytt starfssemi er heimiluð í byggingum við Hringbraut og Ánanaust og samfélagsþjónusta í kjarna við Sólvallagötu. Byggingar skulu rúmast innan marka byggingarreits og kennisniðs. Bílastæði í kjöllum eru að öllu eða hálfu leiti niðurgrafin. Kjallari er undanskilinn í nýtingarhlutfalli. Íbúðir og önnur starfssemi skulu rúmast í kennisniðum frá kóta 5,0 / að kóta 21,7. Að byggingarlínu meðfram Sólvallagötu skal heimilt að byggja að þrjúngi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þríðju hluta lengdar byggingarlínunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðrað 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.
	620	1	verslun og þjónusta	4-10		A	
	2450	1-5	svalir			B	
	1500	1-4	svalir, þakgarðar			C	
	4.100	kjallari	bílageymsla, geymslur		65- 85 bílastæði	A	
					a.m.k. 176		
					hjólastæði		
Heild	16250		A + B + C				
Lóðarstærð	4.100						
A ofanjarðar	8.200	1-5	A				
A + B ofanjarðar	10.650	1-5	A + B				
Nýting							
Nýting A + B + C	3.96	1-5					
Nýting A + B ofanjarðar	2.60	1-5					
Nýting A ofanjarðar	2.00	1-5					

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 útvegi.

GREINAGERÐ - BREYTT DEILISKIPULAG

REITURINN Steindórs-reitur markast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu. Staðgreinir reitsins er : 1.138.1 . Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn sem samþykkt var í borgarráði 12. mars 2020. NOVERANDI 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. 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 staðhættum. 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 íbúðabygðar á svæði merkt þ8. Gert er ráð fyrir allt að 84 íbúðum á svæðinu. Í takt við stefnumörkun AR 2010-2030 um "aðalgötur" er gert ráð fyrir verslun og þjónustu 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 84 íbúðir, auk bílastæða meðanjarðar, eða í kjöllum – að öllu eða hálfu leyti niðurgrofnum. Landnotkun skipulagssvæðisins er skilgreind samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu við "<i>aðalgötur</i>". 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 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). Inn- og útkeyrsla bíla í bílarkjallara verður frá Ánanaustum. Byggingamar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 5,0 / upp í kóta 21,70 - tvær hæðir syðst á lóðinni að húsabyrpingu við Framnesveg og að gangstéttarbrún meðfram Sólvallagötu, allt að fimm hæðir við Hringbraut en lækkí sig að hornum beggja vegna, niður í eina hæð við Sólvallagötu, kóta 9.3 , en tvær í átt að Framnesvegi, kóta 13. Lyftuhúss geta náð upp fyrir hámarkskóta. ÍBÚDAGERÐ Engin ein íbúðagerð skal fara yfir 35% af hlutfalli íbúða á reitnum. BÍLA OG -HJÓLASTÆÐI Bíla- og hjólastæði skulu ákvarðast út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar (sjá: Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 2018) Að hámarki 90 bílastæði og að lágmarki 176 hjólastæði.
--	--

SÉRSKILMÁLAR FYRIR SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUT 116 SAMKVÆMT BREYTTUM SKILMÁLUM

Götuheiti	m2	hæðir	notkun	fjöldi	bílastæði	flokkun	Deiliskipulag - Skipulagsskilmálar
Sólvallagata 77	7580	1-5	íbúðir	allt að 84		A	Heimilt er að byggja íbúðir í einu eða fleiri húsum. Fjölbreytt starfssemi er heimiluð í byggingum við Hringbraut og Ánanaust og samfélagsþjónusta í kjarna við Sólvallagötu. Byggingar skulu rúmast innan marka byggingarreits og kennisniðs. Bílastæði í kjöllum eru að öllu eða hálfu leiti niðurgrafin. Kjallari er undanskilinn í nýtingarhlutfalli. Íbúðir og önnur starfssemi skulu rúmast í kennisniðum frá kóta 5,0 / að kóta 21,7. Að byggingarlínu meðfram Sólvallagötu skal heimilt að byggja að þrjúngi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þríðju hluta lengdar byggingarlínunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðrað 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.
	620	1	verslun og þjónusta	4-10		A	
	2450	1-5	svalir			B	
	1500	1-4	svalir, þakgarðar			C	
	4.100	kjallari	bílageymsla, geymslur		65- 90 bílastæði	A	
					a.m.k. 176		
					hjólastæði		
Heild	16250		A + B + C				
Lóðarstærð	4.100						
A ofanjarðar	8.200	1-5	A				
A + B ofanjarðar	10.650	1-5	A + B				
Nýting							
Nýting A + B + C	3.98	1-5					
Nýting A + B ofanjarðar	2.60	1-5					
Nýting A ofanjarðar	2.00	1-5					

Byggt skal 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 þrjúngi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þríðju hluta lengdar byggingarlínunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðrað 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.

Gera þarf grein fyrir mótvægisáðgerðum við hönnun húsanna sem miða að því að brjóta niður styrk vinds frá Ánanaustum og Eiðsgranda.

HLJÓÐVIST

Þau gögn sem fyrir liggja benda til þess að hljóðstíg sé yfir mörkum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 við þær hliðar húsa sem snúa að umferðagötum.

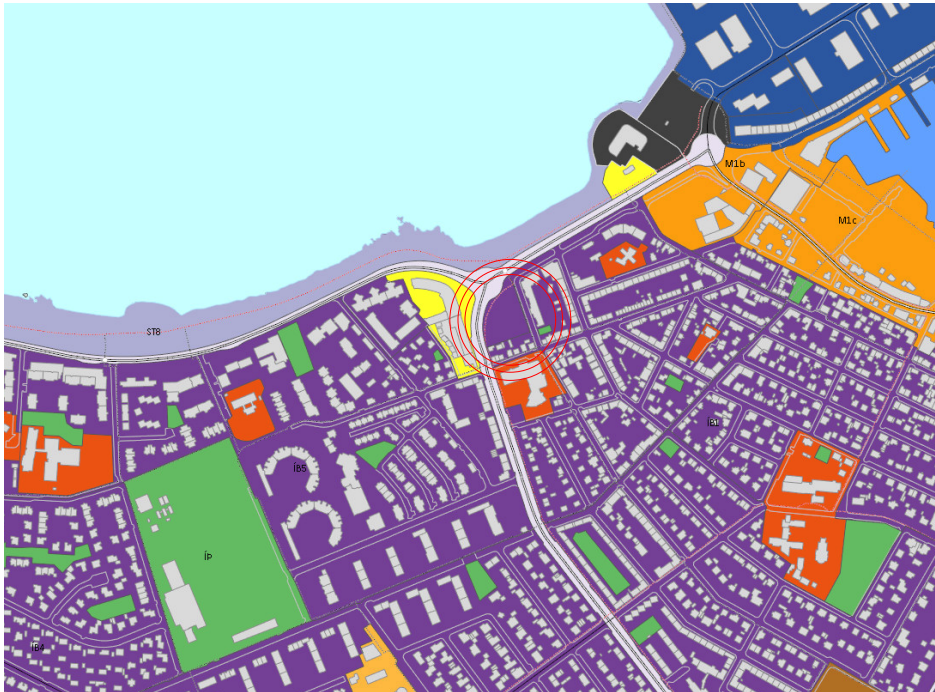
Skipulagssvið hefur veitt heimild til undanþágu frá reglugerð um hávaða og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 þar sem fram kemur að hljóðstigið utan við glugga a.m.k. einnar hliðar íbúðar skuli vera LAeq ≤ 50 dB, þ.e. að íbúðin skuli hafa hjóðláta hlíð. Allar íbúðir á reitnum munu ýmist uppfylla kröfur reglugerðar nr. 724/2008 eða kröfur undanþágunnar. Leyft er að nota undanþágu C í staði um hljóðvist. Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá í greinargerð og fylgiskjalinu Deiliskipulag á BYKO reit, EFLA verkfræðistofa.

ÍBÚDAGERÐ

Engin ein íbúðagerð skal fara yfir 35% af hlutfalli íbúða á reitnum.

BÍLA OG -HJÓLASTÆÐI

Bíla- og hjólastæði skulu ákvarðast út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar (sjá: Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 2018) Að hámarki 90 bílastæði og að lágmarki 176 hjólastæði.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:

• Inn- og útkeyrsla í bílarkjallara flutt frá Hringbraut að NA-horni lóðar við Ánanaust.

• Breytt mörk byggingarhlúps á 4.hæð og 5.hæð. (Sjá breytingu á deiliskipulaguppdraetti, kennisniði A-A og götumynd Hringbrautar)

• Svalir megi ná út fyrir byggingarreit til vesturs á 2 hæða húsum syðst á lóð við Sólvallagötu.

• Hámarksfjöldi bílastæða hækkaður í 90

• Byggingamagn helst óbreytt

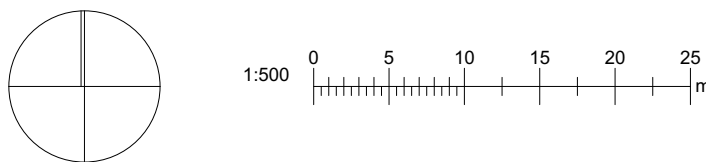
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____

_____ 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__.

N



+Arkitektar

STEINDÓRS-REITUR / staðgreinir 1.138.1 Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur Reykjavík Greinagerð	dags. 04/03/2021 teikning: 2
---	---------------------------------

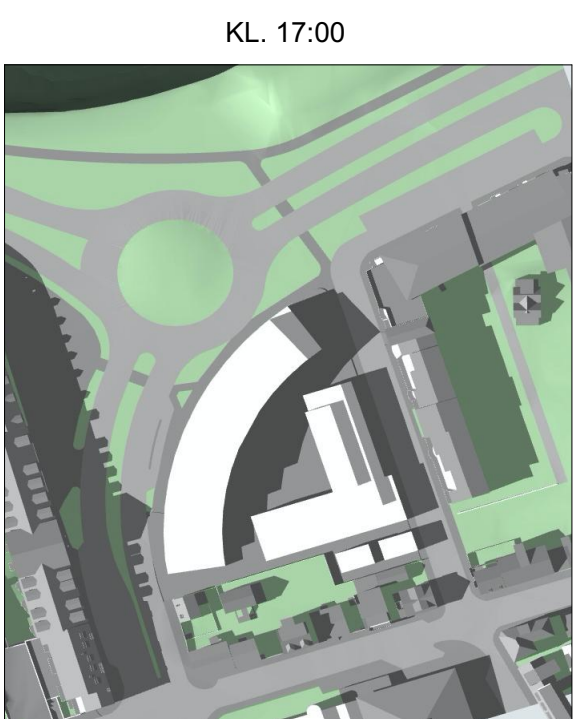
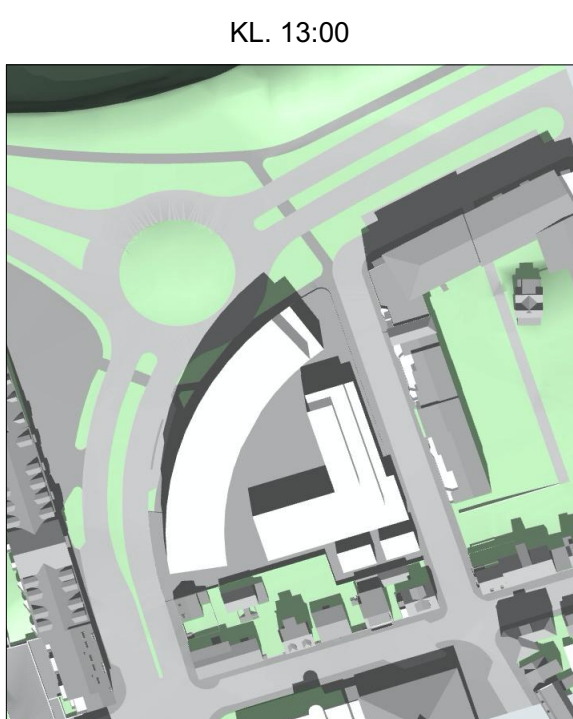
SKUGGAVARP
SUMARSÓLSTÖÐUR



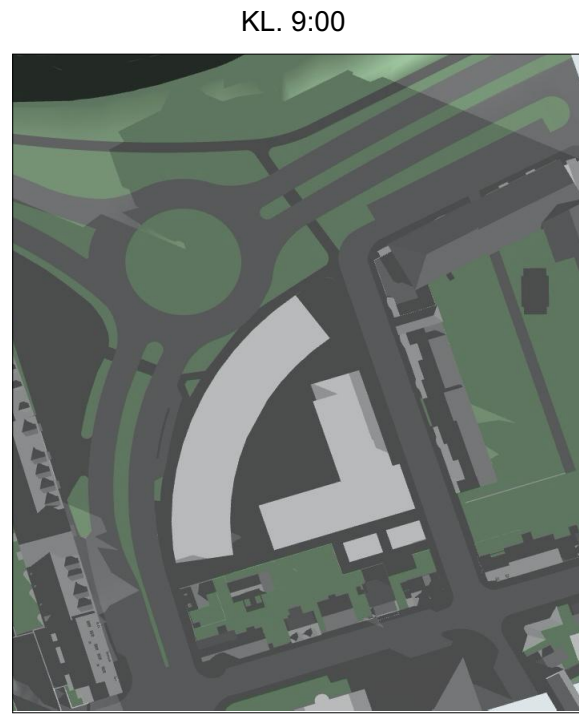
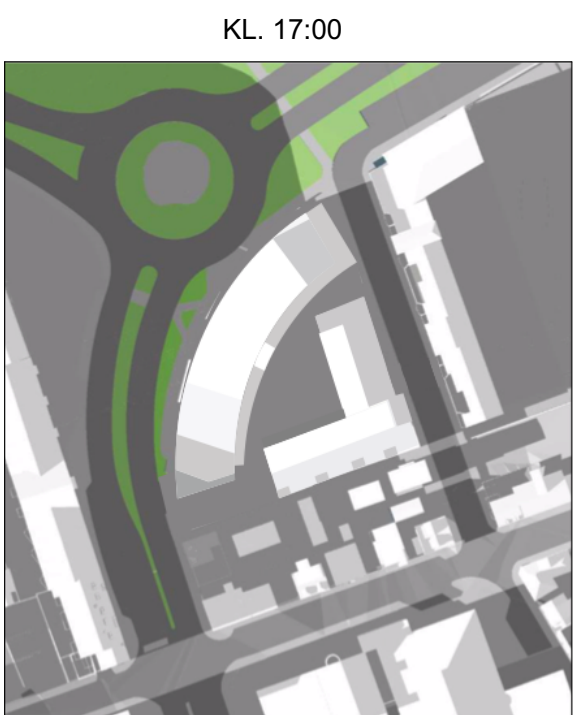
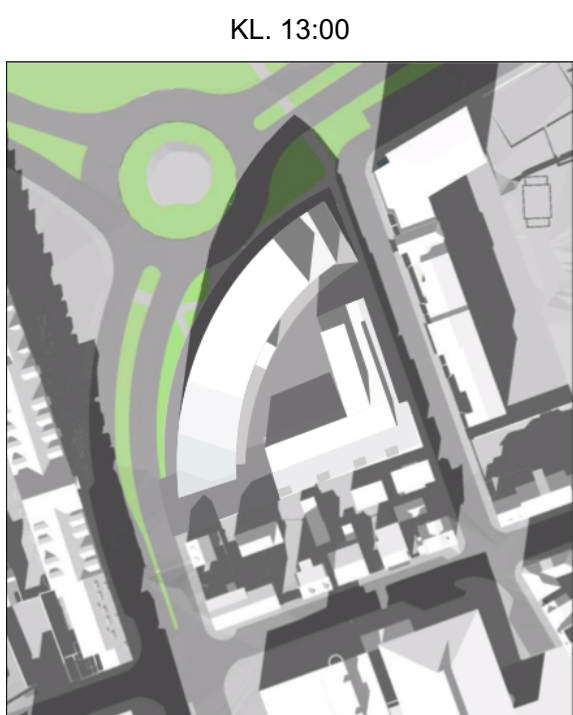
GILDANDI DEILISKIPULAG



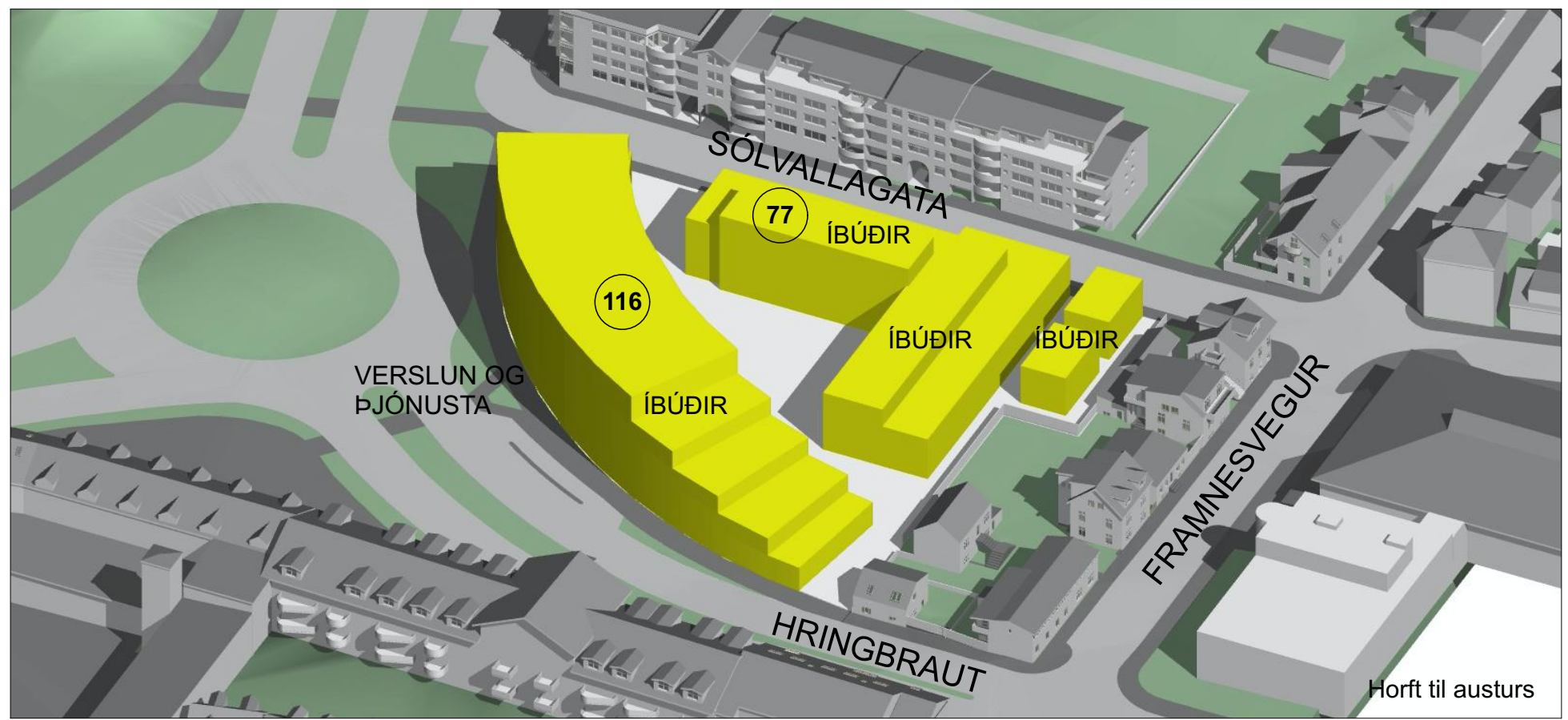
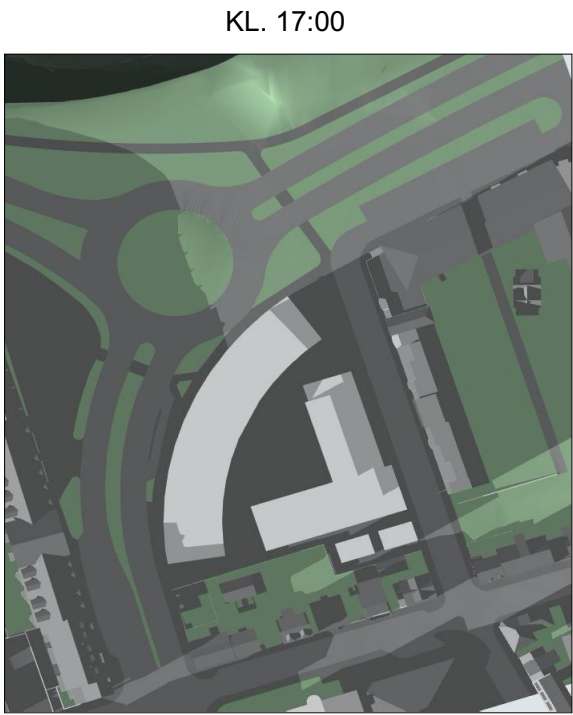
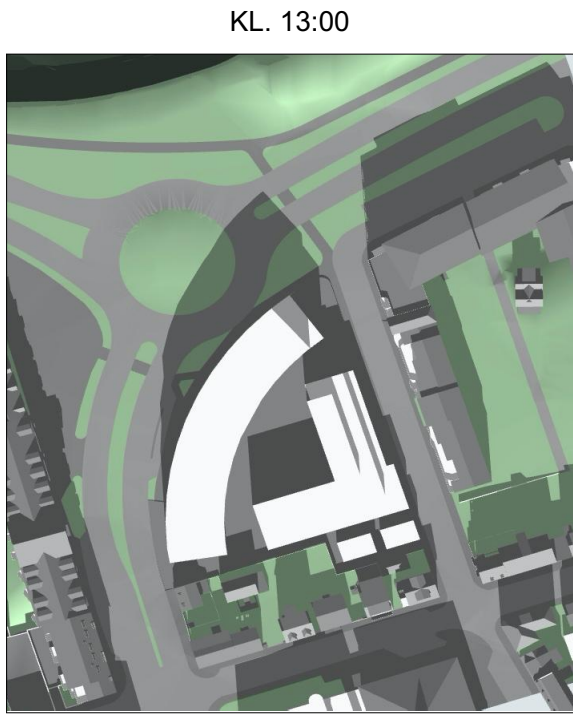
SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI



GILDANDI DEILISKIPULAG



SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

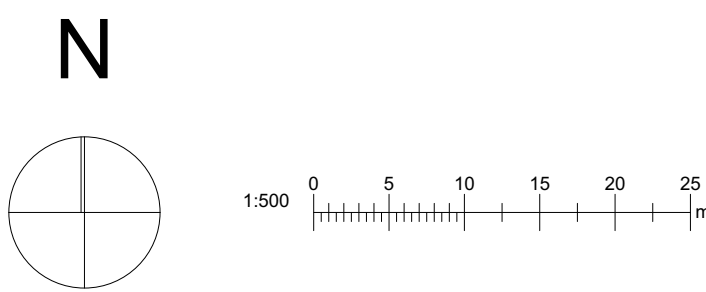
Eftirfarandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:

- Inn- og útteyrsla í blakjallara flutt frá Hringbraut að NA-hornlóðir við Ánastanu.
- Breytt mörk byggingarhlúps á 4.hæð og 5.hæð. (Sjá breytingu á deiliskipulaguppdrætti, kennisniði A-A og götumynd Hringbrautar)
- Svarir megni ná út fyrir byggingarreit á 2 hæða húsum syðst á lóð við Sólvallagötu.
- Hámarksfjöldi bílastæða hækkadur í 90
- Byggingamagn helst óbreytt

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur
meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010 er samþykkt í
_____ þann
_____ og í
_____ þann
_____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20. _____ með
athugasemdadlisti til _____ 20. _____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var bi
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20. _____.



+Arkitektur

STEINDÓRS-REITUR /
staðgreinir 1.138.1
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur

Skuggavarp og skýringarmyndi

dags. 04/03/2021
mkv. 1 : 500
teikning: 3

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 11. maí 2021 23:52
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi Hringbraut 116

Góðan dag

Ég undirrituð geri athugasemdir við breytingar á deiliskipulagstillögu fyrir Hringbraut 116, áður kallað Bykoreit. Með því að bæta við efstu hæðina er enn verið að auka byggingarmagn sem hefur þær afleiðingar að dregið er úr gæðum í almannarýmum. Í fyrsta lagi verður útskýni frá Vesturbæjarskóla rýrt enn frekar (sjá athugasemdir frá því deiliskipulagstillagan var kynnt síðast) og einnig er aukið á skuggavarpi við sjávarsíðuna.

Áður hafa Íbúasamtök Vesturbæjar og aðstandendur Vesturbæjarskóla gert athugasemd við hæð bygginganna en 5 hæðir þar sem hæst er varpar skugga í átt að sjónum á morgnana og fækkar þannig sólarstundum á stíg meðfram sjónum og opnu svæði sem á eftir að klára að hanna. Framtíðarsýn borgarinnar er að fjarlægja hringtorgið og gera umhverfið og tengingar við sjó göngu og hjólavænna.

Það er nauðsynlegt er að horfa á deiliskipulagið í samhengi við nærliggjandi opin svæði, göngu og hjólaleiðir.

Fleiri nýbyggingar á þessari strandlengju hafa tekið af sólarstundum á strandstígunum. Almannahagur er að styrkja tengingu hverfisins við náttúru og sjó og tryggja sem flestar sólarstundir á þessum stöðum.

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030:

Útivistarsvæði myndi samfelldan vef eða grænt net um borgarlandið. Hann tengi saman hverfi, heimili, þjónustu og atvinnusvæði og tryggi tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði.

Með vinsemd og virðingu og von um að ekki verði aukið enn meira á efstu hæð bygginganna og að svæðið verði skoðað heildrænt með tilliti til nærliggjandi skóla og opinna svæða í kring.

Ásta Olga Magnúsdóttir
íbúi Bakkastíg 1 og varaformaður Íbúaráðs Vesturbæjar

**Birkir Ingibjartsson**

Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

birkir.ingibjartsson@reykjavik.is**Efni: Steindórsreitur. Deiliskipulagsbreyting vegna Sólvallagötu 77/
Hringbrautar 116.**

Vegagerðin hefur farið yfir göng vegna ofangreindrar breytingar dags. 4. 3. 2021 og gerir ekki athugasemdir að öðru leyti en því að svo virðist sem gleymst hafi, á uppdrætti, að taka út eyju og texta varðandi „sleppistæði“ við Hringbraut.

Vegagerðin vísar í samstarf við Reykjavíkurborg vegna framtíðaráforma við fyrirkomulag samgangna á svæðinu.

Síða 1 / 1

Virðingarfyllst

f.h. Vegagerðarinnar

Erna Bára Hreinsdóttir

forstöðumaður Skipulagsdeildar

VegagerðinBorgartún 5-7
105 Reykjavík
+354 522 1000
vegagerdin.is[vegagerdin](https://www.vegagerdin.is)
[@vegagerdin.is](https://www.vegagerdin.is)

Reykjavík, 28. maí 2021 (BI)

Steindórsreitur - Hringbraut 116/Sólvallagata 77
Deiliskipulagsbreyting – svör v. athugasemdum

Að lokinni auglýsingu lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta ehf. dags. 1. mars 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Steindórsreits vegna Hringbrautar 116/Sólvallagötu 77. Í breytingunni felst færsla á innkeyrslu í bílakjallara og minniháttar breytingar tengdar því, samkvæmt uppdr. Plúsarkitekta ehf. dags. 4. mars 2021, br. 26. maí 2021. Tillaga var auglýst frá 25. mars 2021 til og með 11. maí 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Ásta Olga Magnúsdóttir dags. 11. maí 2021 og Vegagerðin dags. 12. maí 2021. Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. maí 2021 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd við auglýsta deiliskipulagsbreytingu fyrir Steindórsreit vegna Hringbraut 116/Sólvallagötu 77, uppdráttur dags. 4. mars 2021.

1. Athugasemd Vegagerðarinnar, dags 12. maí 2021.

Vegagerðin gerir athugasemd við að á deiliskipulagsuppdrættinum séu enn merkt inn sleppistæði með texta og eyju framan við húsið úti við Hringbraut. Telja þau að slík útfærsla sé ekki í samræmi við heimildir á stofnvegi í þéttbýli. Vísar Vegagerðin í bréfi sínu þar að auki í fyrirhugað samstarf við Reykjavíkurborg vegna framtíðaráforma við fyrirkomulag samgangna á svæðinu

Þessar merkingar á texta hafa verið fjarlægðar af uppdrætti og skýringarmynd einfölduð svo þar séu ekki sýnd sleppistæði. Í samráði við Vegagerðina og lóðarhafa hefur eftirfarandi texta verið bætt inn í greinargerð deiliskipulagsins:

„Reykjavíkurborg skal í samstarfi við Vegagerðina leita leiða til að tryggja að lestun og losun á vörum geti átt sér stað afmarkaðan hluta úr degi frá Hringbraut að verslunar- og þjónusturýmum sem standa út við götuna. Um væri að ræða tímabundna útfærslu sem yrði endurskoðuð samhliða þeim breytingum á gatnamótum Ánanausta, Eiðsgranda og Hringbrautar sem stefnt er að.“

Með samþykki sínu á þessum breytingum á deiliskipulagsuppdrættinum hafa lóðarhafar samhliða lagt áherslu á að Reykjavíkurborg styðji við þá umleitan þeirra að einhver aðkoma að húsunum sé tryggð frá Hringbraut vegna lestunar, losunar og neyðaraðkomu. Gatan sé enda skilgreind sem aðalgata í Aðalskipulagi Reykjavíkur og gerð sé krafa í deiliskipulagi lóðarinnar um þjónusturými á jarðhæð.

2. Athugasemd Ástu Olgu Magnúsdóttur, varaformanns Íbúðaráðs Vesturbæjar, dags. 11. maí 2021.

Gerð er athugasemd við að efsta hæðin sé stækkuð og byggingarmagn þannig aukið á kostnað gæða aðliggjandi almenningsrýma. Útsýni frá Vesturbæjarskóla til sjávar muni skerðast og skuggavarpið við sjávarsíðuna aukast. Óskað er eftir að byggingarmagn efstu hæðar verði ekki aukið og að svæðið verði skoðað heildrænt með tilliti til nærliggjandi skóla og opinna svæða í kring.

Byggingarmagn á reitnum er óbreytt frá fyrra deiliskipulagi. Byggingarreiturinn er rúmur fyrir það byggingarmagn sem er heimilt á reitnum og ekki hægt að byggja út í öll mörk byggingarreitsins. Aukið svigrúm á efstu hæð hússins verður því til þess að aðrir hlutar reitsins eru minna byggðir. Með tilfærslu á rampi niður í bílajakjallara reitsins opnast horn reitsins út við Sólvalлагötu og Ánanaust en byggingunni hliðrað lítillega til suðurs meðfram Hringbrautinni. Rýmri byggingarreitur á efstu hæð er því tilkomin vegna óska hönnuða reitsins til að gera stöllun hússins jafnari úti við Hringbraut.

Tilfærsla á byggingarreit efstu hæðarinnar er afar takmörkuð og þrengir sjónlínur frá Vesturbæjarskóla til sjávar ekki nema um 3m. Auk þess er byggingarreitur fjórðu hæðar óbreyttur. Þakhæð Vesturbæjarskóla er á þriðju hæð og því ólíklegt að breytingin á byggingarreit efstu hæðarinnar hafi áhrif til skerðingar....

Ef skuggavarpið sem fylgir deiliskipulaginu er skoðað sést að afar takmarkaðar breytingar verða á skuggavarp með rýmri byggingarreit efstu hæðar. Fyrst og fremst er það snemma morguns sem skuggavarp fellur á göturými Hringbrautar sem einhver breyting verður á en um og eftir hádegi fellur skugginn af efstu hæðinni innan sjálfs reitsins. Skuggavarp úti við sjávarsíðuna er óbreytt.

Í ljósi ofangreindra atriða er ekki tekið undir beiðni um að breytingar á byggingarreit efstu hæðar verði felldar út úr deiliskipulagsbreytingunni.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birkir Ingibjartsson, arkitekt FAÍ / verkefnastjóri