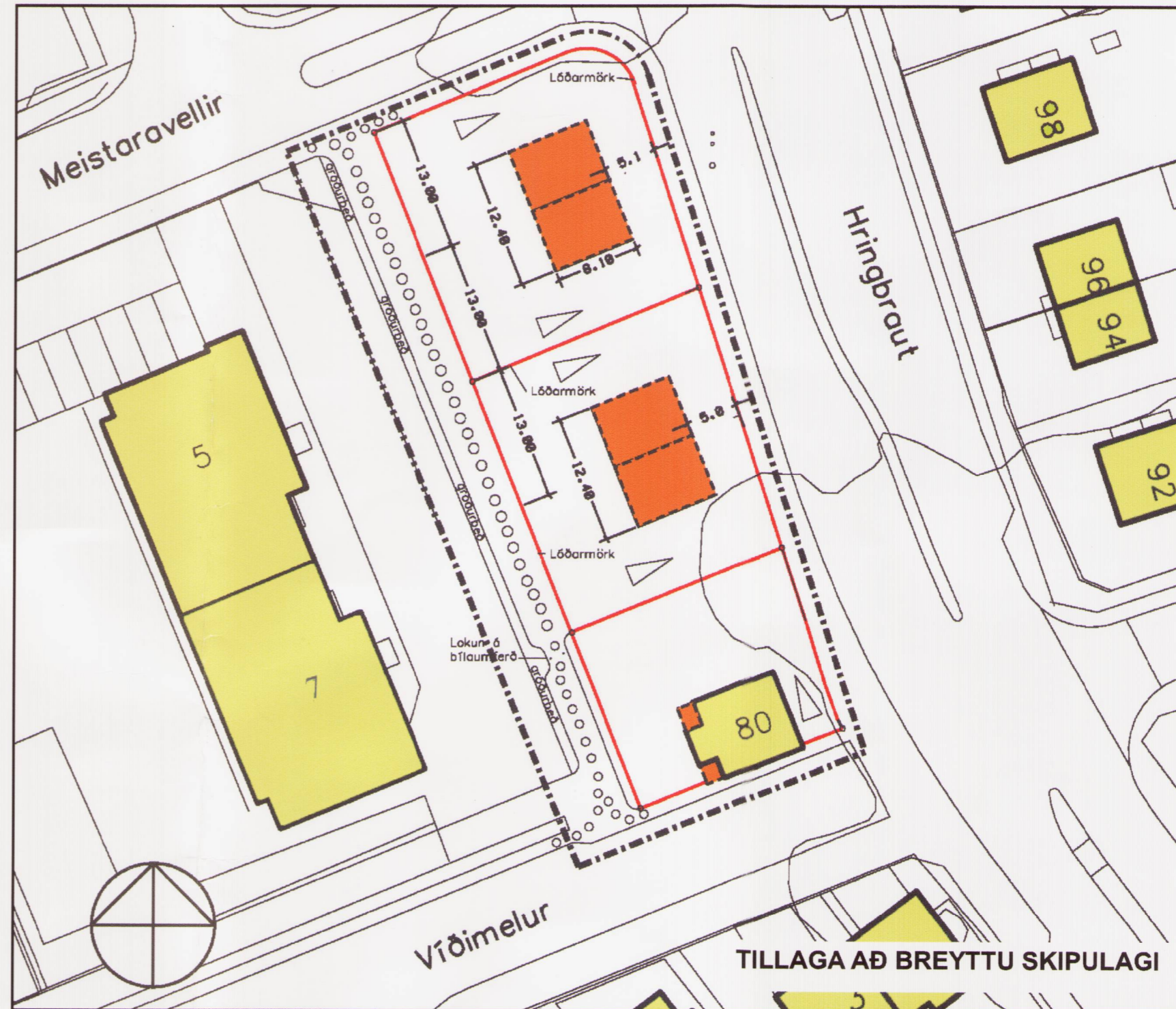
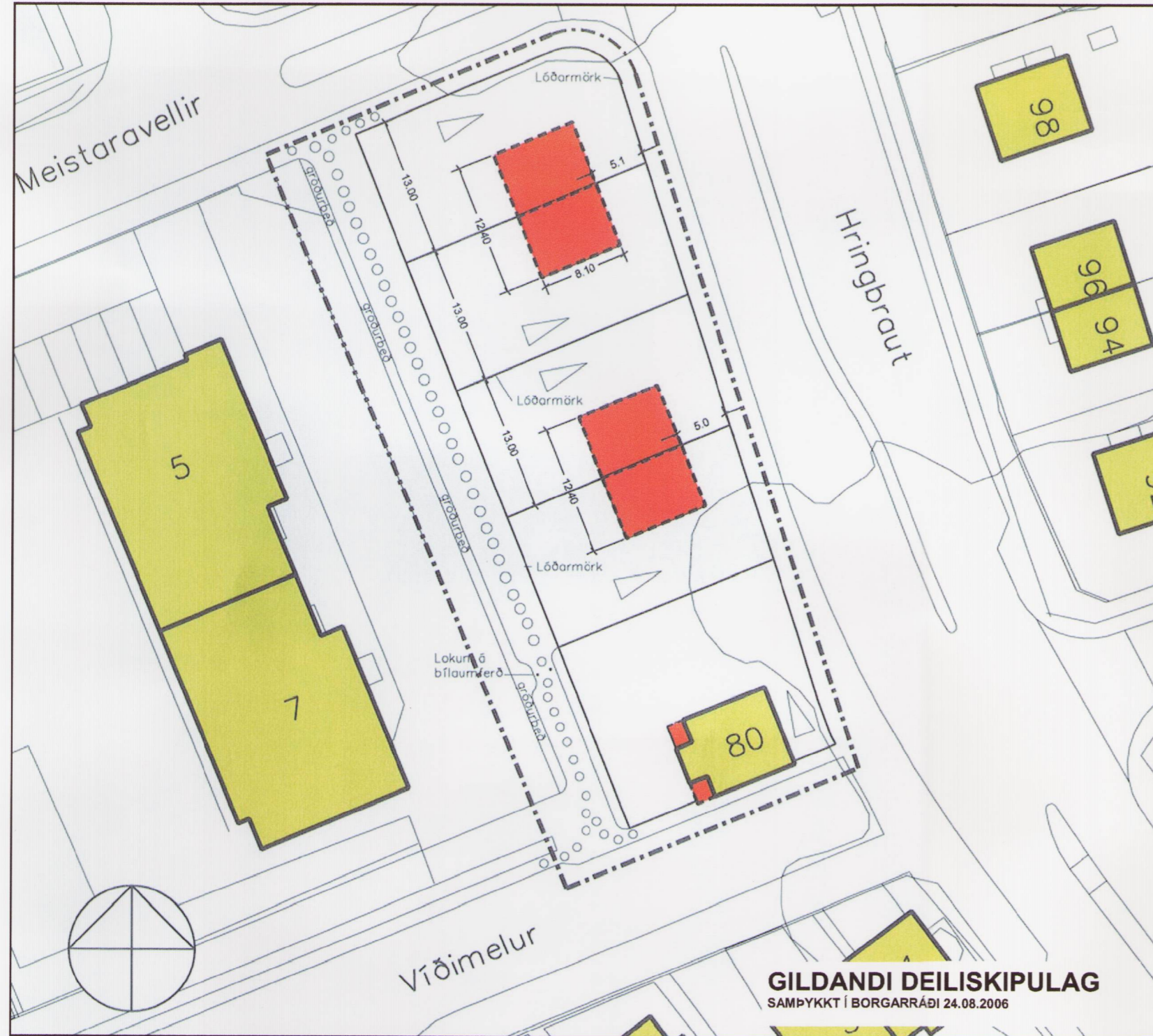


REYKJAVÍKURBORG - KAPLASKJÓL



Yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 sem sýnir staðsetningu á deiliskipulagi, ekki í kvarða

SKÝRINGAR

- Byggingarreitur
- Hús
- Gönguleið
- Afmörkun deiliskipulags
- Lóðarmörk

Fylgigögn með deiliskipulagi:

1. Umsógn Umhverfissviðs um hljóðvist, dags. 17.01.2007 og 24.05.2007
2. Álitsgerð Framkvæmdasviðs um hljóðvist, mottékið 09.01.2007
3. Minnisbláa LH, dags. 13.03.2007 og hljóðmælingar (ISO 140-5)
4. Greinargerð Trívium ráðgjöf, dags. 23.04.2007
5. Dæmi Trívium um útfærslu útveggja, dags. 23.04.2007

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í SKÝRSLU AÐSÞRÁPI þann 27. júní 2010.

Breytingin var ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmunum annarra en umsækjanda og Reykjavíkurborgar.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

KAPLASKJÓL
Breyting á deiliskipulagi Víðimels 80 / Kaplaskjólsvæði 2 og Meistaravalla 1-3

Reitur 1.523.0 (hluti)
Dags: 22.10.2010,
lagfært 22.11.2010 vegna athugasemda frá Skipulagsstofnun dags. 10.11.2010

Mkv: 1:500



Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-3000

DEILISKIPULAGSBREYTING

Lóð Víðimels 80 / Kaplaskjólsvæði 2 er óbreytt. Í stað fjögurra lóða undir tvö flutningshús er gert ráð fyrir tveimur flutningshúsalóðum með tveimur íbúðum á hvorri lóð. Lóðirnar skiptast í tvo séreignarhluta. Á lóðunum þremur er gert ráð fyrir fimm íbúðum, fjórum í flutningshúsum og einni í einbýlishúsinu sem byggt var árið 1906. Íbúðafjöldi er því óbreyttur frá gildandi deiliskipulagi. Bætt er inn í skilmála kvöð um aðgerðir vegna hljóðvistar í samræmi við álitsgerð Framkvæmdasviðs janúar 2007, Minnisbláa og hljóðmælingar Línuhönnunar dags. 13.3.2007, greinargerð Trívium ráðgjafar og dæmi um útfærslu veggjar dags. 23.4.2007.

Inn á þennan upprátt eru færðir gildandi skilmálar f. Víðimel 80 / Kaplaskjólsvæði 2 og Meistaravalla 1-3.

Afmörkun svæðis

Deiliskipulagsreitirinn markast af Meistaravöllum, Hringbraut, Víðimel og lóðarmörkum Meistaravalla 5-7.

Lýsing svæðis, núverandi ástand

Á reitnum stendur gamalt hús, Víðimelur 80 (Kaplaskjólsvæði 2), byggt árið 1906. Árið 2000 var samþykkt deiliskipulag þar sem húsinu var afmörkuð lóð. Kvöð er um að húsið verði gert upp og varðveitt, en húsið er háð lögum um húsafríðun um breytingar vegna aldurs. Afmörkun lóðarinnar var breytt 2003, en skilmálar voru að öðru leyti óbreyttir. Lóðin er 394 m² að stærð. Á reitnum norðan hússins er opið svæði. Lóð Meistaravalla 5-7 var stækkuð inn á svæðið, þannig að 5 metra breið spilda er milli hennar og lóðar Víðimels 80.

Á lóð Vesturbæjarskóla standa tvö parhús, timburhús byggð á 4. áratug 20. aldar, Hringbraut 116-118 og Vesturvallagata 10-12. Þau eru hluti af byggð þeirri sem kölluð hefur verið "Jóhannstúni", en húsin voru byggð af Byggingarsamvinnufélagi Reykjavíkur. Lóð Vesturbæjarskóla er fremur lítil og hafa skóla- yfirvöld farið fram á að skoðað yrði hvort flytja megi annað eða bæði húsin af lóðinni. Þau eru í notkun, en hugmyndir hafa verið um að byggja við Vesturbæjarskóla á norðurhluta lóðarinnar undir þá starfsemi sem er í húsum. Það myndi nýttast skólanum betur, yrði innangengt úr honum og myndar skjól fyrir norðanáttinni. Því er lagt til að parhúsum tveimur verði markaðar lóðir á þessum reit og þau verði flutt þangað. Munu þau þá standa andspænis sams konar húsum við Hringbraut og verða áfram hluti af "Jóhannstúni". Í gegnum reitinn liggur holræsi sem gert er ráð fyrir að færa til, en færslan mun auka kostnað við lóðirnar talsvert.



Víðimelur 80 / Kaplaskjólsvæði 2



Vesturvallagata 10-12



Hringbraut 116-118

Deiliskipulag Víðimels 80 / Kaplaskjólsvæði 2

Landnotkun samkvæmt aðalskipulagi 2001-2024 er íbúðarbyggð. Húsið var byggt árið 1906. Það hefur staðið að mestu óbreytt að ytra byrði til þessa dags. Í umsógn Árbæjarsafns 21.9.1999 segir: "Varðveislugildi þessa hús felst í því hversu upprunalegt það er og að það er eini vitnisburðurinn um elstu byggðina á þessu svæði (þ.e. sunnan Hringbrautar) sem enn stendur." Lóðin er eignarlóð. Gert er ráð fyrir að húsið standi sem næst óbreytt, en leyfa má smávægilegar breytingar á því innan byggingarreits, í samræmi við byggingarstíl þess. Húsið er háð lögum um húsafríðun um breytingar. Kvöð er um að húsið verði gert upp og varðveitt í samráði við Skipulags- og byggingarsvið og borgarminjavörð. Kvöð er um að húsið verði ekki rifid og ekki byggt annað hús á lóðinni. Ef húsið eyðileggst má endurbyggja það, en ekki má byggja annað hús.

Deiliskipulag parhúsaloða

Lagt er til að opna svæðinu verði breytt í 2 flutningshúsaloðir. Á lóðunum er gert ráð fyrir byggingarreitum fyrir húsin Hringbraut 116-118 og Vesturvallagötu 10-12. Inngangur í húsin verða frá aðkomu "götu" sem liggur frá Meistaravöllum. Gata þessi verður eins konar vistgata, fyrir jafnt gangandi sem akandi og tengir gangandi umferð að Víðimel. Meðfram aðkomugötunni er gert ráð fyrir gróðurbeði sem skilur bílastæði Meistaravalla 5-7 frá aðkomugötunni. Ekki er gert ráð fyrir gegnumakstri að Víðimel og er lagt til að þrjú "götuna" syðst þannig að hún verður göngustígur á kaflanum meðfram Víðimel 80. Meðfram Hringbraut er gert ráð fyrir að steiptur verði veggur, 1,20 m að hæð, en það mun bæta hljóðvist í gördum. Auk þess er gert ráð fyrir þrjú gleri í þeim gluggum sem snúa að umferðargötum. Ekki er gert ráð fyrir að breyta húsum frá núverandi ástandi, nema til þess að lagfæra síðari tíma breytingar og færa þau í upprunalegt horf. Gert er ráð fyrir úttröppum utan byggingarreita og skulu þær útfærðar í samræmi við byggingarstíl hússins, á sem næst upprunalegan hátt, þó er hugsanlegt að breikka þær. Einnig er heimilt að byggja sólpalla utan við byggingarreit, en pallar og skjólveggir skulu byggð þannig að fullt tillit sé tekið til byggingarstíls og stærðarhlutfalla húsanna.

Skilmálar

Flutningshús: Tvö parhús flutt frá Hringbraut 116-118 og Vesturvallagötu 10-12. Kjallari er 12,4 – 8,10 m að utanmáli. Gólfhæð fyrstu hæðar skal vera í 70 – 80 cm hæð yfir jarðvegi. Heimilt er að byggja fulla lofthæð í kjallara, en það er breyting frá núverandi kjallara, þar sem lofthæðin er aðeins 2 metrar. Útitröppur verða utan byggingarreita, að mestu leyti byggðar eins og upprunalegar tröppur, en heimilt er að breikka þær, í samráði við byggingaryfirvöld. Handrifið skal vera í samræmi við byggingarstíl húsanna og falla vel að þeim. Gera skal húsin upp í samræmi við upprunalegt útlit þeirra.

Víðimelur 80: Húsið skal varðveitt og gilda skilmálar þar að lútandi áfram, en heimilt verður að byggja við það innan byggingarreits og byggja á það kvisti í samræmi við byggingarstíl þess.

Garðveggir: Reisa skal steiptan garðvegg að Hringbraut. Skal yfirborð hans vera í samræmi við sökkul flutningshúsanna. Hæð veggjar 1,10-1,20 m yfir jarðvegi. Til þess að ganga frá veggnum á viðeigandi hátt er gert ráð fyrir að austurendi hans gangi fyrir hornið á Víðimel með u.þ.b. 50 cm veggstubb. Að vestan skal garðveggurinn ná fyrir beygjuna við Meistaravelli með 50 cm beinum kafila (alls ca 5,50 m inn að Meistaravöllum). Þetta er gert vegna útlits, burðarþols og hljóðvistar. Heimilt er að gríða lóðir af í samráði við byggingaryfirvöld og nágrenna aðliggjandi lóða, en gríðingar mega ekki vera hærrí en 1,20 m á lóðarmörkum. Skjólveggir mega ekki fara yfir 1,50 m og skulu falla vel að húsum og lóð.

Hljóðvist: Ganga skal frá útveggjum og gluggum í samræmi við hljóðvistarútlit og tillögu Trívium ráðgjafar dags. 23.4.2007 með tilliti til gagna Línuhönnunar og Framkvæmdasviðs frá 2007. Umhverfissvið Reykjavíkur veitti undanþágu skv. 8. gr. reglugerðar um hávaða sbr. umsógn dags. 24. maí 2007.

Með deiliskipulagsbreytingu þessari fellur uppráttur, dags. 3. mars 2006, breytt 15. september 2006 og 20. júní 2007, sem samþykkt var í borgarráði 24. ágúst 2006 og auglýst í stjórnartíðindum 21. júlí 2007 úr gildi.