

Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024

- byggingarreitir
- hús
- umferðarkvöð
- afmörkun deiliskipulags

Fylgigögn með deiliskipulagi:

1. Umsögn Umhverfissviðs um hljóðvist dags. 17. janúar 2007 og 24. maí 2007.
2. Álitsgerð Framkvæmdasviðs um hljóðvist mótt. 9. janúar 2007
3. Minnisblað LH dags. 13. mars 2007 og hljóðmælingar (ISO 140-5).
4. Greinargerð Trívium ráðgjöf dags. 23. apríl 2007.
5. Dæmi Trívium um útfærslu útvegga 23. apríl 2007.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur með-

ferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og

byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í

skipulagsráðið
 þann *10. júlí* 2007
 og í *BORGARRÁÐI*
 þann *24. ágúst* 2007

Tillagan sem var auglýst frá *10. maí* 2007
 með athugasemdafresti til *21. júní* 2007

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 200__

Rinnth. Hraen

KAPLASKJÓL

Breyting á deiliskipulagi Viðimels 80 (Kaplaskjólsvogar 2)

og opins svæðis að Meistaravöllum 1-3

Fjórar flutningslóðir fyrir parhús

Reitur 1.523.0 (hluti)

dags. 3. mars 2006, breytt 15. september 2000 og 20. Júní 2007
 að lokinni auglýsingu vegna athugasemda frá Skipulagsstofnun
 varðandi hljóðvist. mkv. 1:1000



Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur
 Margrét Þómar

Viðimelur 80 / Kaplaskjólsvogar 2
 Deiliskipulag samþykkt í Borgarráði 13. maí 2003

Deiliskipulagsbreyting

Afmörkun svæðis

Deiliskipulagsreiturinn markast af Meistaravöllum, Hringbraut, Viðimel og lóðarmörkum Meistaravalla 5-7.

Lýsing svæðis, núverandi ástand

Á reitnum stendur gamalt hús, Viðimelur 80 (Kaplaskjólsvogar 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 þjóðminjalögum um breytingar vegna aldurs. Afmörkun lóðarinnar var breytt 2003, en skilmálar eru 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 Viðimels 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 "Jóhannstún", en húsin voru byggð af Byggingarsamvinnufélagi Reykjavíkur. Lóð Vesturbæjarskóla er fremur lítil og hafa skólayfirvöld 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 húsunum. Það myndi nýtast skólanum betur, yrði innangengt úr honum og myndar skjól fyrir norðanáttinni. Því er lagt til að parhúsunum 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 lóðimar talsvert.

Tillaga

Lagt er til að opna svæðinu verði breytt í 4 flutningshúsaloðir. Á lóðunum er gert ráð fyrir byggingarreitum fyrir húsin Hringbraut 116-118 og Vesturvallagötu 10-12. Inngangar 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 Viðimel. Meðfram aðkomugötunni er gert ráð fyrir gróðurbeði sem skilur bílastæði Meistaravalla 5-7 frá aðkomugötunni. Ekki er gert ráð fyrir gegnumakstri að Viðimel og er lagt til að þrengja "götuna" syðst þannig að hún verður göngustigur á kaflanum meðfram Viðimel 80. Meðfram Hringbraut er gert ráð fyrir að steypur verði veggur, 1,20 m að hæð, en það mun bæta hljóðvist í gördum. Auk þess er gert ráð fyrir þreföldu gleri í þeim gluggum sem snúa að umferðargötum. Ekki er gert ráð fyrir að breyta húsunum frá núverandi ástandi, nema til þess að lagfæra síðari tíma breytingar og færa þær í upprunalegt horf. Gert er ráð fyrir útitróppum utan byggingarrita 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 tilit sé tekið til byggingarstíls og stærðarhlutfalla húsanna.

Skilmálar

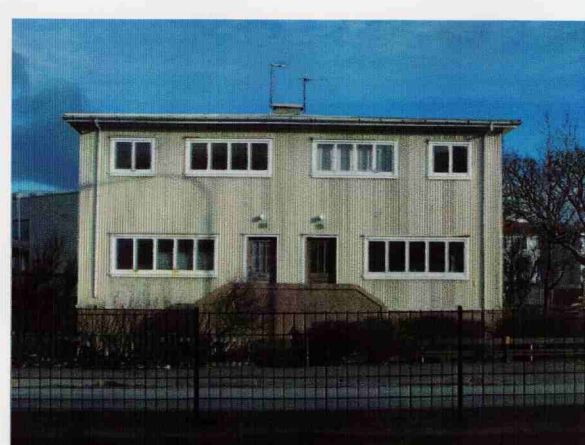
Flutningshús: Tvö parhús flutt frá Hringbraut 116-118 og Vesturvallagötu 10-12. Kjallari er 12,4 8,10 m að utanmáli. Gólfhæð fyrstu hæðar skal vera í 70 80 cm hæð yfir jarðvegi. Heimilt er að byggja fulla lofthæð í kjallara, en það er breyting frá núverandi kjallara, þar sem lofthæðin er aðeins 2 metrar. Útitróppur verða utan byggingarrita, að mestu leyti byggðar eins og upprunalegar tróppur, en heimilt er að breikka þær, í samræmi við byggingaryfirvöld. Handrið skal vera í samræmi við byggingarstíl húsanna og falla vel að þeim. Gera skal húsin upp í samræmi við upprunalegt útlit þeirra.
Viðimelur 80: Húsið skal varðveitt og gilda skilmálar þar að lúðandi áfram, en heimilt verður að byggja við það innan byggingarreits og byggja á það kvisti í samræmi við byggingarstíl þess.
Garðveggir: Kvöð er um að reisa steyptra garðveggi að Hringbraut. Skal yfirborð þeirra vera í samræmi við sökkul íbúðarhúsanna. Hæð veggja 1,10- 1,20 m yfir jarðvegi. Heimilt er að girða lóðir af í samræmi við byggingaryfirvöld og nágrenna aðliggjandi lóða, en girðingar 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: Hljóðvist húsanna skal bætt um leið og þau verða flutt á nýjar lóðir. Með tvöföldu eða þreföldu gleri, þéttingum, hljóðdeyfðum hljóðrásum og þéttingu útvegga skal tryggd að hljóðstig innan dyra með lokaða glugga verði ekki hærra en 30 dB (A). Endurbætur þessar skulu útfærðar þannig að útlit húsanna verði óbreytt.



Viðimelur 80 / Kaplaskjólsvogar 2



Vesturvallagata 10-12



Hringbraut 116-118