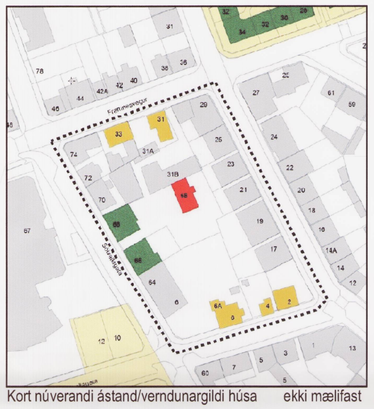
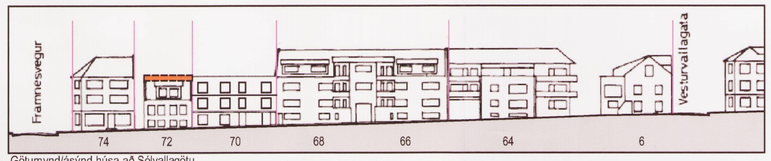
Tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir Vesturvallareit

Loftmynd núverandi ástand

Tillaga að deiliskipulagi

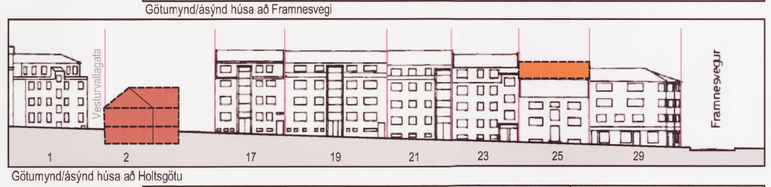


Kort núverandi ástand/verndunargildi húsa ekki mælifast



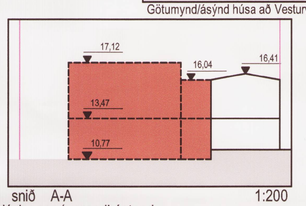
Götumynd/ásýnd húsa að Sólvallagötu

Götumynd/ásýnd húsa að Framnesvegi

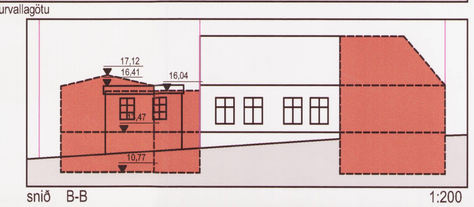


Götumynd/ásýnd húsa að Holtsgötu

Götumynd/ásýnd húsa að Vesturvallagötu



snið A-A 1:200



snið B-B 1:200

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024
Staðsetning svæðisins

Skýringar:

- Lóðarmörk
- Tillaga að breyttum lóðarmörkum
- Nýr byggingarreitur
- Götur
- Byggingar innan reitsins
- Byggingar utan reitsins
- VG – Verndun götumyndar
- F – Tillaga að friðun húss
- V – Verndun 20. aldar bygginga
- Heimild til hækkunar húshluta
- Nýrr byggingarreitur
- Heimild til niðurrifs
- 2KR – Skilgreining á núverandi hæðum húsa: 2 = Fjöldi hæða, K = kjallari, R = rishæð, IR= inndregin rishæð

Skipulagskilmálar almennir- og sérskilmálar fyrir hverja lóð

Afmörkun svæðis
Deiliskipulagssvæðið markast af Vesturvallagötu, Sólvallagötu, Framnesvegi og Holtsgötu, staðgreinireit 1.134.5

Lýsing svæðis, núverandi ástand
Ekki er í gildi deiliskipulag að þessum reit. Á reitnum standa nú tuttugu hús frá ýmsum tímum og þar koma fyrir margar gerðir húsa. Fjögur þeirra eru timburhús, þrettán steinsteypt, eitt úr bæði steinsteypu og timbri, eitt hlaðið úr holsteini og eitt steinhleðsluhús, Ráðagerði að Sólvallagötu 68, sem byggt var árið 1984. Tvö timburhúsanna voru byggð fyrir aldamótin 1900 og eitt húsið, Vesturvallagata 4 er timburhús af smæstu gerð, byggt 1901. Við Sólvallagötu og Holtsgötu standa fjölbýlishús sem byggð voru um miðja síðustu öld. Nýjasta húsið á reinum er á horni Vesturvalla- og Sólvallagötu, að Vesturvallagötu 6, en það var byggt árið 1992. Í húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur 2010, skýrslu nr. 154 er sagt nánar frá húsunum og sögu þeirra. Nýtingarhlutfall á skipulagssvæðinu er frá 0,28 að Vesturvallagötu 4 upp í 3,92 og 3,99 að Sólvallagötu 74 og Holtsgötu 23, en meðalnýting á reitnum er um 1,48.

Stefnumörkun
Deiliskipulag "Vesturvallareits" skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024, en í vinnslu er nýtt aðalskipulag, þar sem áhersla er m.a. lögð á sjálfbærni. Í gildandi aðalskipulagi er ekki gefið upp nýtingarhlutfall til viðmiðunar. Stefna skipulagsyfirvalda á þessu svæði er að fara varlega í uppbyggingu, að hlúa að því sem fyrir er og halda í mælikvarðann sem fyrir er í byggðinni. Mikilvægt að vinna sig inn í mælikvarðann og taka fullt tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er. Húsakönnun er hluti gagnagrunns, enda lögboðin forsenda deiliskipulags. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða og ekki verður gert ráð fyrir nýjum bílastæðum innan lóða. Ef nauðsyn krefur verður umferðarflæði að og frá svæðinu metið sérstaklega. Ráðgjöf um umferðarmál verður sótt til Umhverfis- og samgöngusviðs Reykjavíkur. Við umfjöllun um umferðarþætti tillagna ber að fjalla um allar tegundir umferðar s.s. gangandi umferð, almenna akandi umferð og þjónustuumferð.

Meginmarkmið deiliskipulagsvinnunar er að:

- Skoða reitinn með tillíti til verndunar og stúdía að verndun húsa.
- Skýra og skilgreina viðbyggingar og uppbyggingarmöguleika, þannig að það verði gert á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur.
- Tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að umhverfinu og þeirri byggð sem fyrir er.

Greinargerð
Samkvæmt varðveislumati í Húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur er lagt til að vernda götumyndir við Framnesveg 31 og 33 og við Vesturvallagötu 2, 4 og 6. Lagt er til að friða steinbæinn Ráðagerði að Sólvallagötu 68 (hluti af heildarfriðun steinbæja) og að vernda Sólvallagötu 66 -68 í grennum flokki 20. aldar bygginga, hús með byggingarsögulegt og listrænt gildi. Sýna þarf sérstaka aðgát við breytingar.

Þar sem gluggum hefur verið breytt skal leitast við að endurgera þá í samræmi við upprunalegar teikningar. Hér er átt við að uppdeilingu glugga og að efnisþykktir ramma og pósta verði sem næst upprunalegt.

Bílastæði eru aðeins leyfð inn á lóðum þar sem þau eru sýnd á skipulagsuppdrætti, það eru bílastæði sem samþykkt hafa verið á byggingarnefndarteikningum. Ekki er gert ráð fyrir nýjum bílastæðum á reitnum. Ekki verða leyfðar nýjar innkeyrslur inn á lóðir, þar sem það raskar m.a. heildarsvip götunnar.
Heimilt er að samþykkja eður gerðar íbúðir að uppfyltum skilyrðum. (Sjá byggingarreglugerð nr. 441/1998, gr. 98). Ekki er heimilt samþykkja nýjar íbúðir á reitnum nema á lóðinni Holtsgötu 25 og Vesturvallagötu 2.

Lagt er til að byggja við núverandi hús að Vesturvallagötu 2 og 4 og Holtsgötu 25. Auk þess er gert ráð fyrir óverulegum breytingum, svölum, skyggnum, litlum viðbyggingum og geymslum þar sem það fellur vel að húsum og umhverfi.

Lagt er til að skipta lóðinni Sólvallagötu 68 / Framnesveg 31 B og Sólvallagötu 64 / Vesturvallagötu 6.

Almennir skilmálar

1. UPPBYGGINGAR MÖGULEIKAR, ALLAR LÓÐIR

Kvistir: Heimilt er að byggja kvisti á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíl húsa. Fjarlægð þeirra frá útvegg inn á þak og gafliend/skilum milli húsa má ekki vera minni en 1 m.
Viðbyggingar: Heimilt er að byggja litlar viðbyggingar við hús, alt að 12 m² í samræmi við byggingarstíl húsa þar sem aðstæður leyfa. Ekki má þó byggja nær lóðamörkum en 3 metra nema með samþykki lóðarhafa aðliggra lóða.

Svalir: Byggja má nýjar svalir þar sem aðstæður leyfa og vel fer á húsum. Þær eiga að falla vel að stíl húsa og mega ekki koma nær lóðamörkum en sem nemur dýpt þeirra þar sem um randbyggð er að ræða. Þær mega ekki vera dýpri en 1,2 m.
Litlar geymslur: Á baklóðum en heimilt að byggja litlar geymslur allt að 6 m². Hámarkshæð þeirra er 2,5 m. Ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðamörkum er minni en 3,0 m þarf samþykki lóðarhafa aðliggandi lóða. Uppbygging er alltaf háð mati á því að framkvæmdin falli vel að byggðinni og viðkomandi húsi.
Efnisval: Við endurnýjun á ytsu þakklæðningu skal notað sínusformað bárujárn ("venjulegt" bárujárn).

1. UPPBYGGINGARMÖGULEIKAR, EINSTAKA LÓÐIR
Holtsgata 25. Heimilt verður að hækka húsið um eina hæð, taka skal mið af húsinu sjálfu, hvað varðar byggingarefni, áferð, gluggasetningu og gluggaskiptingu. Verði húsið hækkað má fjölga íbúðum um eina.
Sólvallagata 72: Heimilt er að hækka port og ris um 0,90 m. Bygga má möguleikvist í flúkti við útvegg jafn breiðan og núverandi kvist. Endurgerð skal vera í samræmi við upphaflegan byggingarstíl hússins.
Vesturvallagata 2. Byggingarreitur fyrir einlyftri viðbyggingu með kjallara og risi innan byggingarreits, jafnhárri og núverandi hús. Viðbygging skal falla vel að byggingarstíl gamla hussins. Heimilt er að hafa svalir ofan á viðbyggingunni í stað risþaðar. verði byggt við húsið má fjölga um eina íbúð.
Vesturvallagata 4. Byggingarreitur fyrir einlyftri viðbyggingu með kjallara og risi innan byggingarreits. Hámarkshæð þessarar viðbyggingar er 1901. Viðbyggingin tengdri gamla húsinu sem byggt var 1901. Hámarksmænishæð viðbyggingar má ekki vera meiri en í K. 17,12 eða um 0,70 m yfir mænishæð gamla hússins. Viðbygging skal falla vel að byggingarstíl gamla hússins, sem verður óbreytt að gótu.

2. VIÐGERÐIR, BREYTINGAR OG VIÐBYGGINGAR
Við endurnýjun og viðgerðir húsa skal taka sérstakt tillit til upphafiegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til staðar, svo sem klæðningar og gluggabreytingar, skal færa húsin til fyrra horfs.

3. NÝTINGARHLUTFALL
Nýtingarhlutfall lóða kemur fram í skilmálatöflu.

4. VERNDUN BYGGINGA
Lagt er til að steinbæinn að Ráðagerði á baklóð Sólvallagötu 68 verði friðaður. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafriðun nr.104/2001. Lagt er til að húsið að Sólvallagötu 66-68 njóti verndar sem 20 aldar bygging. Hús að Framnesvegi 31 og 33 og Vesturvallagötu 4 og 6 eru byggð fyrir 1918 og eru því háð þjóðminjalögum. Lögð er til verndun götumyndar fyrir þau og einnig Vesturvallagötu 2 sem myndar góða heild með Vesturvallagötu 4 og 6.
Allar breytingar á þeim húsum sem byggð eru fyrir 1918 eru háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001 (byggingar reistar fyrir 1918 skv. 2. mgr. 6. gr. laga um húsafriðun). Þegar eigandi óskar eftir að breyta eða fjarlægja húseignir sem eru háðar þessu ákvæði í skipulagsskilmálum er skylt að umsókn fylgi umsögn húsafriðunarnefndar og borgarminjavarðar.

5. LÓÐARMÖRK
Þar sem ónákvæmni hefur verið í landupplýsingagrunni varðandi lóðamörk hafa þau verið lagfærð. Rétt lóðarstærð kemur fram á mæli- og/eða lóðarblöðum. Lagt er til að skipta lóðinni Sólvallagötu 68/Framnesvegur 31 í lóðirnar Sólvallagötu 68 og Framnesveg 31B. Einnig er gert ráð fyrir að lagfæra lóðarmörk Framnesvegar 31A þannig að húsið standi alfarið innan lóðarmarka.

6. BÍLASTÆÐI
Þau bílastæði sem sýnd eru inni á lóðum eru þau bílastæði sem eru hluti af sambykktu byggingarleyfi og aðaluppdráttum fyrir viðkomandi lóð. Fyrirkomulag bílastæða inni á lóðum er leiðbeinandi og því ekki bindandi. Ekki er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum, ónkaðum nema í aðkomu að bílgeymslu og verður því að greiða fyrir bílastæði ef byggingarmagn er aukið. Gert er ráð fyrir að greiða þurfi fyrir 1 bílastæði fyrir hverja nýja íbúð og fyrir hverja 50 m² sem bætast við af atvinnuhúsnæði og viðbyggingum. Heimild þessi er með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald sem samþykkt var í Borgarstjórn 15.15.01.1987 m.s.br..

7. GIRÐINGAR
Garðveggir og girðingar skulu halda upprunalegu formi og efnisvali. Nýjar girðingar skulu gerðar í samræmi við þær eldri. Girðingar á mörkum lóða eru háðar samþykki beggja lóðarhafa. Þær mega þó ekki vera hærri en 1,60 m yfir jörðu. Nýjar girðingar að borgarland/gangstéttum mega ekki fara yfir 1,2 m mælt frá yfirborði á borgarlandi.

Sjá jafnframt eftirfarandi gögn:
Þróunaráætlun miðborgar, Greinargerð III
Húsakönnun skýrsla nr 154

Núverandi ástand

Sérskilmálar fyrir hverja lóð
Byggingarár og fjöldi hæða er óbreytt

	Byggingarár	Fjöldi hæða	Flatarmál lóða FMR	Flatarmál bygginga FMR *	Nhlf	Notkun húss FMR	Fjöldi íbúða FMR	Flatarmál lóða	Flatarmál bygginga	Nhlf hámark	
Framnesvegur 29 Framnesv. 29A	1933 1926	4KR 2R	243	921,40	3,79	sambýlishús	8	óbr.	núv.	óbr.	Lóðin er fullbyggð. Heimilt er að innrétta verslun á götuhæð/1. hæð.
Framnesvegur 31	1882	1KR	245,30	**170,6**	**0,69**	Einbýlishús Skúrbiskúr	1	óbr.	núv. +18 m²	1,5	Lóðin er fullbyggð, fyrir utan þá 18 fermetra sem bæst geta við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almennum skilmálum kafla 1. Lagt er til að fremra húsið, nr. 31, njóti verndar í dökkgulum flokki, verndun götumyndar. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001.
Framnesvegur 31A	1926	1				Einbýlishús	1				
Framnesvegur 33	1883	1R	211	243,6	1,15	einbýlishús bílskúr	1	óbr.	núv. +6 m²	1,2	Lagt er til að húsið njóti verndar í dökkgulum flokki, verndun götumyndar. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001.
Holtsgata 17	1958	4KR	244,80	655	2,67	sambýlishús	9	óbr.	núv. +18 m²	2,7	Lóðin er fullbyggð, fyrir utan þá 18 fermetra sem bæst geta við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almennum skilmálum kafla 1.
Holtsgata 19	1957	4KR	365,60	921,70	2,52	Sambýlishús	9	óbr.	núv. +18 m²	2,6	Lóðin er fullbyggð, fyrir utan þá 18 fermetra sem bæst geta við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almennum skilmálum kafla 1.
Holtsgata 21	1957	4KR	179,20	668,10	3,72	Sambýlishús	6	óbr.	núv. +6 m²	3,8	Lóðin er fullbyggð, fyrir utan þá 6 fermetra sem bæst geta við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almennum skilmálum kafla 1.
Holtsgata 23	1958	4KR	179,30	716,50	3,99	Sambýlishús	5	óbr.	núv. +6 m²	4,0	Lóðin er fullbyggð, fyrir utan þá 6 fermetra sem bæst geta við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almennum skilmálum kafla 1.
Holtsgata 25	1935	2KR	188,50	408,10	2,16	Sambýlishús	6	óbr.	núv. +115 m² +18 m²	2,9	Heimilt er að hækka húsið um eina hæð á forsendum hússins, varðandi byggingarefni, áferð og glugga. Verði húsið hækkað má fjölga íbúðum um eina. Auk þess er heimilt, ef aðstæður leyfa, að bygga 18 fermetra við, vegna heimilda í almennum skilmálum kafla 1.
Sólvallagata 66	1937	2KR	226	439,40	1,94	Sambýlishús	4	óbr.	núv. +18 m²	2,0	Lóðin er fullbyggð, fyrir utan þá 18 fermetra sem bæst geta við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almennum skilmálum kafla 1. Lagt er til að húsið njóti verndar í grænum flokki: verndun 20. aldar bygginga.
Sólvallagata 68 Ráðagerði	1938	2KR 1R 1KR	1242,80	730,10	0,75	Sambýlishús Einbýlishús/	4 1	840,4	núv. +18 m²	0,9	Lagt er til að skipta lóðinni í Sólvallagötu 68 og Framnesveg 31B. Lóðmar eru fullbyggðar, fyrir utan þá 18 fermetra sem bæst geta við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almennum skilmálum kafla 1. Lagt er til að fjölbýlishúsið njóti verndar í grænum flokki: verndun 20. aldar bygginga. Lagt er til að einbýlishúsið Ráðagerði njóti verndar í rauðum flokki: Byggingar sem lagt er til að friða, vegna sérstöðu sinnar í byggingarsögu Reykjavíkur, steinhleðsluhús. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001. Tenging húsa er heimil yfir lóðamörk Framnesvegs 31B og Sólvallag. 70.
Framnesvegur 31B	1926	1		**196,8**		Vinnustofa		402,4	núv.	2,3	
Sólvallagata 70 bakhús	1920	2KR 1	275,60	392,80	1,42	Sambýlishús Vinnustofa	3	óbr.	núv. +6 m²	1,4	Lóðin er fullbyggð, fyrir utan þá 6 fermetra sem bæst geta við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almennum skilmálum kafla 1. Tengingu hússa yfir lóðamörk Framnesvegs 31B og Sólvallagötu 70.
Sólvallagata 72	1921	1KR	124	204,90	1,65	Sambýlishús	1	óbr.	núv. 1,9 + port +18 m²	1,9	Heimilt er að hækka port og ris um 0,90 m. Bygga má möguleikvist í flúkti við útvegg jafn breiðan og núverandi kvist. Allt að 18 fermetrar gæta bæst við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almennum skilmálum kafla 1.
Sólvallagata 74	1945	3KR	125	490,4	3,92	Sambýlishús	4	óbr.	núv.	óbr.	Lóðin er fullbyggð. Heimilt er að innrétta verslun á götuhæð/1. hæð.
Vesturvallagata 2	1928	1KR	248,30	110,40	0,44	Einbýlishús	1	óbr.	núv. +200 m² +18 m²		Byggingarreitur fyrir einlyftri viðbyggingu með kjallara og risi innan byggingarreits, jafnhárri og núverandi hús. Viðbygging skal falla vel að byggingarstíl gamla hussins. Heimilt er að hafa svalir ofan á viðbyggingunni í stað risþaðar. Verði byggt við húsið má fjölga íbúðum um eina. Auk þess geta 18 fermetrar bæst við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almennum skilmálum kafla 1. Lagt er til að húsið njóti verndar í dökkgulum flokki, verndun götumyndar.
Vesturvallagata 4	1901	1K	191,30	53,70	0,28	Einbýlishús	1	óbr.	176,40	0,9	Byggingarreitur fyrir einlyftri viðbyggingu tengdri gamla húsinu. Hámarkshæð mænis viðbyggingar er K .17,12 . Viðbygging skal falla vel að byggingarstíl gamla hússins. Lagt er til að húsið njóti verndar í dökkgulum flokki, verndun götumyndar. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001.
Vesturvallagata 6	1905	1KR	1218	238	0,67	Sambýlishús	3	1218	núv. +18 m²	0,69	Lóðin er fullbyggð, fyrir utan þá 18 fermetra sem bæst geta við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almennum skilmálum kafla 1. Lagt er til að húsið að Vesturvallagötu 6 njóti verndar í dökkgulum flokki, verndun götumyndar. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001.
/ Sólvallagata 64	3KR			582,60			8				

- Upplýsingar um núverandi gerð, stærðir og aldur húsa eru fengnar frá Þjóðskrá Íslands og húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur. Settur er fyrirvari um að þær upplýsingar séu rétt skráðar.
- Núverandi lóðamörk á uppdrætti og stærðir lóða eru skv. mælibloðum mælingadeildar Reykjavíkur, gerður er fyrirvari um smávægilega ónákvæmni.
- Vegna skiptingar lóða er gerður fyrirvari um nákvæma lóðarstærð, sem mun ákvarðast á mælibloði.

Breytt dags 11.01.2012
Breytt eftir hagsmunaaðilakynningu.

Samþykktir:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulagsráði bann 11. apríl 2012 og í Borgarráði bann 26. apríl 2012
Tillagan var auglýst frá 8. febr. 2012 með athugasemdafresti til 21. mars 2012

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

Nýtt deiliskipulag fyrir Vesturvallareit
dags 1.11.2011

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið