



## Borgarráð

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs frá 11.1.2023 varðandi eftirfarandi mál:

### Mosavegur hjúkrunarheimili - breyting á deiliskipulagi "Spöngin svæði H"

Lögð fram tillaga Trípólí arkitekta, dags 8. desember 2022, um breytingu á deiliskipulagi fyrir Spöngina, einingu H, vegna hjúkrunarheimilis við Mosaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreind er ný lóð 9750 m<sup>2</sup> að stærð. Heimildum til uppbyggingar á svæðinu er breytt þannig að í stað íþróttahúss og sundlaugar verði heimilt að byggja 3-5 hæða hjúkrunarheimili með allt að 145 rýmum og tengdri þjónustu. Settir eru sérskilmálar fyrir uppbygginguna. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Samfylkingar, Framsóknar, Pírata, Viðreisnar og Vinstri grænna leggja fram svohljóðandi bókun:

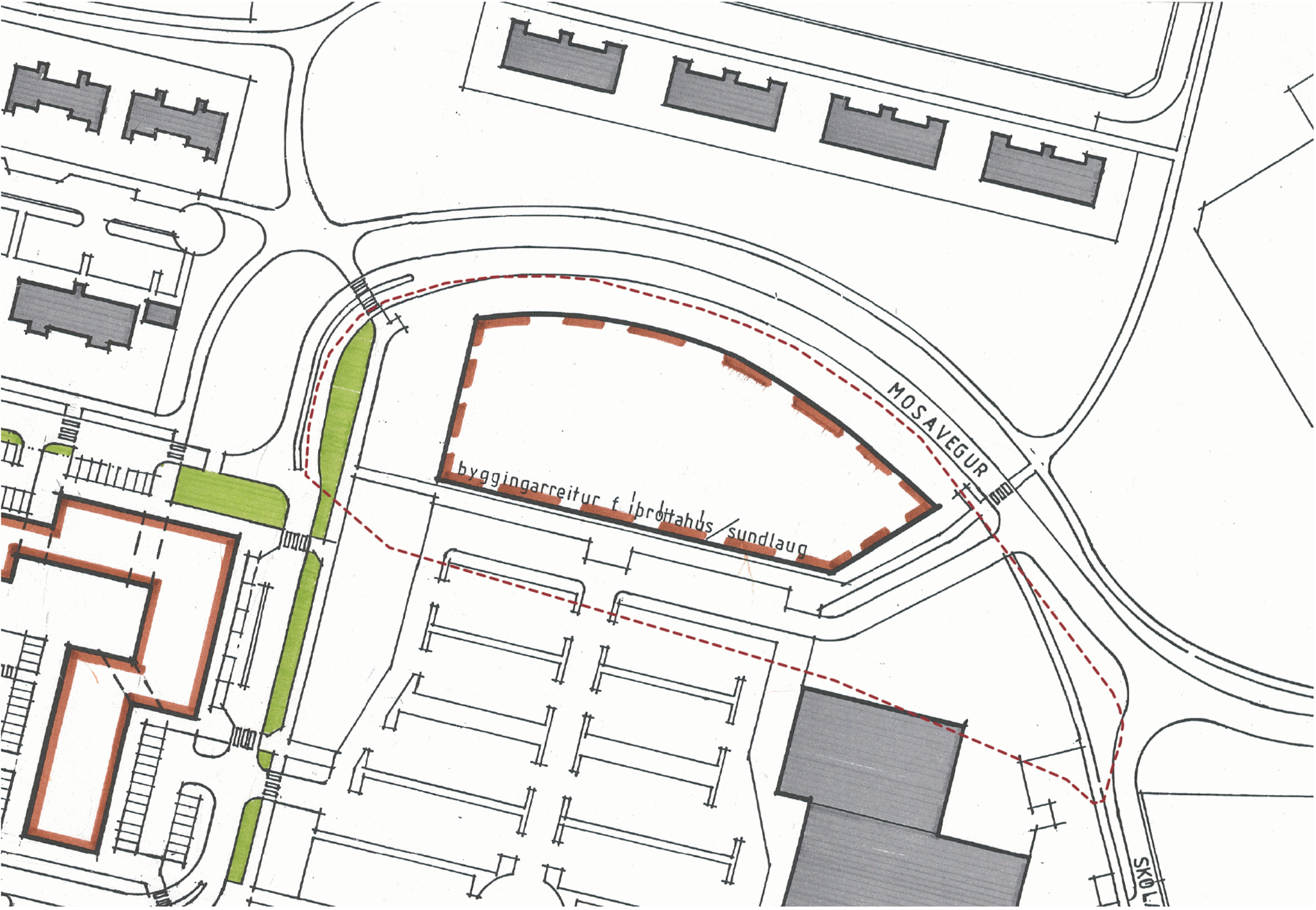
Tekið er vel í að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi svæðis H við Spöngina vegna áætlaðs hjúkrunarheimilis við Mosaveg sem styrkir svæðið sem öfluga hverfismiðju í Grafarvoginum í tengslum við Borgarholtsskóla og verslunarmiðstöðina í Spönginni. Ráðið áréttar þó að á næstu skrefum verkefnisins færi vel á því að skoða nánar nákvæma staðsetningu hjúkrunarheimilisins í stærra samhengi og tengsl þess við grænt svæði norðan við Mosaveg. Mætti í því samhengi skoða breytta legu götunnar þannig hjúkrunarheimilið yrði í raun staðsett innan græna svæðisins og sem slíkt gæti það vaxið upp sem grænn lundur í kringum húsið með tíð og tíma.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
Umhverfis- og skipulagssvið  
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Hjálagt: Tillaga Trípólí arkitekta, dags 8. desember 2022.



BREYTING Á DEILISKIPULAGI „SPÖNGIN, EINING H“ VEGNA HJÚKRUNARHEIMILIS VIÐ MOSAVEG



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:1000 samþykkt í borgarráði 25. mars 1997

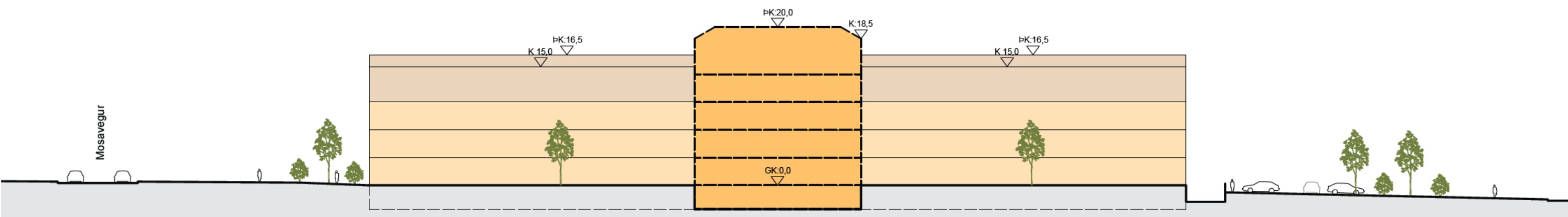
GREINARGERÐ  
Svæðið sem um ræðir er hluti af upphaflegu deiliskipulagi „Spöngin, verslun og þjónusta í Borgarholti“ sem samþykkt var í borgarráði 25. mars 1997, síðan þá hafa verið gerðar nokkrar breytingar á því, en ekki á þeim hluta sem hér um ræðir. Breyting þessi nær einungis til afmarkaðs reits við Mosaveg sem ekki hefur fengið húsnúmer enn.  
Spöngin er miðsvæði í norðurhluta Grafarvogs og þangað sækja íbúðar hverfisins margvis-lega þjónustu. Svæðið er í Aðalskipulagi Reykjavíkur skilgreint sem svæði fyrir samfélags-þjónustu. Á reitnum er í deiliskipulagi byggingareitir fyrir íþróttahús og sundlaug, ekkert hefur orðið úr þeim áformum og í raun horfið frá þeim þar sem sundlaug var byggð við Dálhús og íþróttahús í Eglishöll.  
Reiturinn er nú óbyggt borgarland um 12000 m2 að stærð og landnotkun samkvæmt Aðalskipu- lagi Reykjavíkur 2040 er Samfélagsþjónusta (S).  
Engin mannvirkir eru á reitnum í dag og það eru engar skráðar minjar á þessu svæði, samanber bréf Borgarsókusafns dags 7.11.2022. Bent er á ákvæði í lögum um áður óunnar fornminjar og minnt á 24. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012 þar segir í 1. mgr:  
Finnist fornminjar sem áður voru óunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábynda er þeir fá vitneskju um fundinn.

Núverandi skipulagsstaða  
Aðalskipulag  
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040 er reiturinn innan skilgreinds reits fyrir samfélags-þjónustu S10. Um landnotkunina samfélagsþjónustu (S) segir m.a. í AR2010-2040:  
“Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúar- stofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.”

Deiliskipulag  
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja íþróttahús og sundlaug á svæðinu. Greint er frá notkunarheimildum mannvirkja á svæðinu, staðsetningu þeirra/byggingareit og aðkomu. Ekki liggja fyrir frekari skilmálar og má því reikna með að hæð og umfang sé m.v. það sem líkjaðist á þessum tíma um slík mannvirki. Á skýringarsníði er til glöggvunar lýst þeim hæðum sem reikna hefði mátt með fyrir slík mannvirki.

Lýsing á breytingunni  
Skilgreind er ný lóð 9750m2 að stærð. Heimildum til uppbyggingar á svæðinu er breytt þannig að í stað íþróttahús og sundlaugar verði heimilt að byggja 3-5 hæða hjúkrunarheimili með allt að 145 rýmum og tengdri þjónustu. Möguleg tenging inn í lóð Borgarholtskóla úr norðri er færð til samhliða skilgreiningu lóða. Settur eru sérskilmálar fyrir uppbygginguna. Lóð fyrir Mosaveg 15 (Borgarholtskóla) hefur verið skilgreind áður.

Aðkoma og umferð  
Aðkoma akandi vegfarenda að lóðinni er frá Mosavegi að aðalinnangi á norðurhlíð og að lóð um Skólaveg. Góðar almenningssamgöngur eru um- og aðlægt svæðinu; m.a. er kjarna- stöð í Spönginni og mun borgarlíneleið úr fyrsta áfanga Borgarlínu liggja um Mosaveg með borgarlínustöð við norð-austur enda lóðarinnar.  
Aðkoma gangandi og hjólandi að aðalinnangi á lóð er frá Mosavegi úr norðri og er tengt nú- verandi stígakervi borgarinnar. Núverandi göngustígur sem liggur vestur/austur um suðurhluta lóðarinnar er færður til suðurs.  
Núverandi akstursleið að bilaplani norðan Borgarholtskóla, frá Mosavegi, er sömuleiðis færð að nýrri tengingu um Skólaveg eða lokað. Aðalinnangur nýbyggingar er fyrir miðri norðurhlíð lóðarinnar en vörumóttaka, sorposun og þjónustuingangur er í kjallara austanmegin.



SNÍÐ A-A 1:500



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000

Kjallari  
Heimilt er að gera kjallara undir öllu húsinu sem ætlaður er undir fylgi- eða þjónusturými svo sem geymslur, þvottahús, sorpgeymslu, vörumóttöku, tæknirými o.þ.h.

Bilastæði og aðkomur  
Bilastæði skulu vera í samræmi við „Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur“ og áherslur Aðal- skipulags Reykjavíkur en þar er kveðið á um að fyrir samfélagsþjónustu eins og hér um ræðir skuli láta vinna samgöngumat og meta þannig bilastæðapörf. Samgöngumat frá janúar 2022 vegna þessa deiliskipulags var unnið af Verkfræðistofu Bjarna Viðarssonar. Megin niðurstaða þess er eftirfarandi:  
- Fjöldi bilastæða grunnildi: 53 stæði  
- Fækkun m.t.t. nálægðar v. alm.samgöngur 10%: -5 stæði  
- Endanlegur heildarfjöldi bilastæða: 48 stæði

Bilastæðum skal annars vegar komið fyrir austan við nýbyggingu og hins vegar samsíða akstursstefnu á Mosavegi, norðan við byggingu. Bilastæði innan lóðar skulu lögð gegndræpu yfirborði, s.s. grasseini. Forgangur vetrarþjónustu á svæðum utan lóðamarka verður skoðaður í ljósi aðstæðna. Staðsetning bilastæða skv. deiliskipulagsuppdrátti er leiðbeinandi. Tryggja þarf viðunandi fjölda bilastæða fyrir fatlaða skv. byggingarreglugerð, auk almennra stæða og sleppistæðis við aðalinnangang, vegna ferðaðþjónustu fatlaðra, aðkomu viðbragðsaðila og aðstandenda vegna hárrar tíðni innflutnings íbúa inn á heimilið. Lóðarhafi og skrifstofa fram- kvæmda og viðhalds skulu hafa samráð um útfærslu aðkomusvæðis og bilastæða utan lóðamarka.

Við hönnun bygginga og lóða skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þá byggingarhluta sem eru hærrí en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig að korbútlar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun lóðar þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum korbútlis. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

Frágangur lóðar  
Landslagsarkitekt skal sjá um lóðarhönnun. Frágangur lóðar skv. deiliskipulagsuppdrátti er leiðbeinandi en ekki bindandi. Staðsetning innkeyrslu inn á lóð er þó bindandi. Möguleiki er á nýrri tengingu inn á lóð Borgarholtskóla tengt aðkomuleið.  
Fylgja ber G- og L-tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Með aðaluppdráttum skulu fylgja uppdráttir sem sýna skipulag lóðar. Við hæðarsetningu skal fella byggingar og önnur mannvirki sem best að landi. Forðast skal óþarfa rask í og á landi. Þar sem gangstígar fara yfir akbrautar skal gera upphækkun (hraðahindrun).

Leggja skal áherslu á góða ásynd lóðar aðkomu og bilastæða. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðarmörkum, aðkomuleiðir, bilastæði, trjágróður, dvalarsvæði, skjólveggi, ofanvatnslausnir, bíla- og hjólastæði, stoðveggi, fláa og annað sem hönnuðir og lóðarhafi telja mikilvægt. Reykjavíkurborg tryggir frágang götustæða utan lóðamarka.

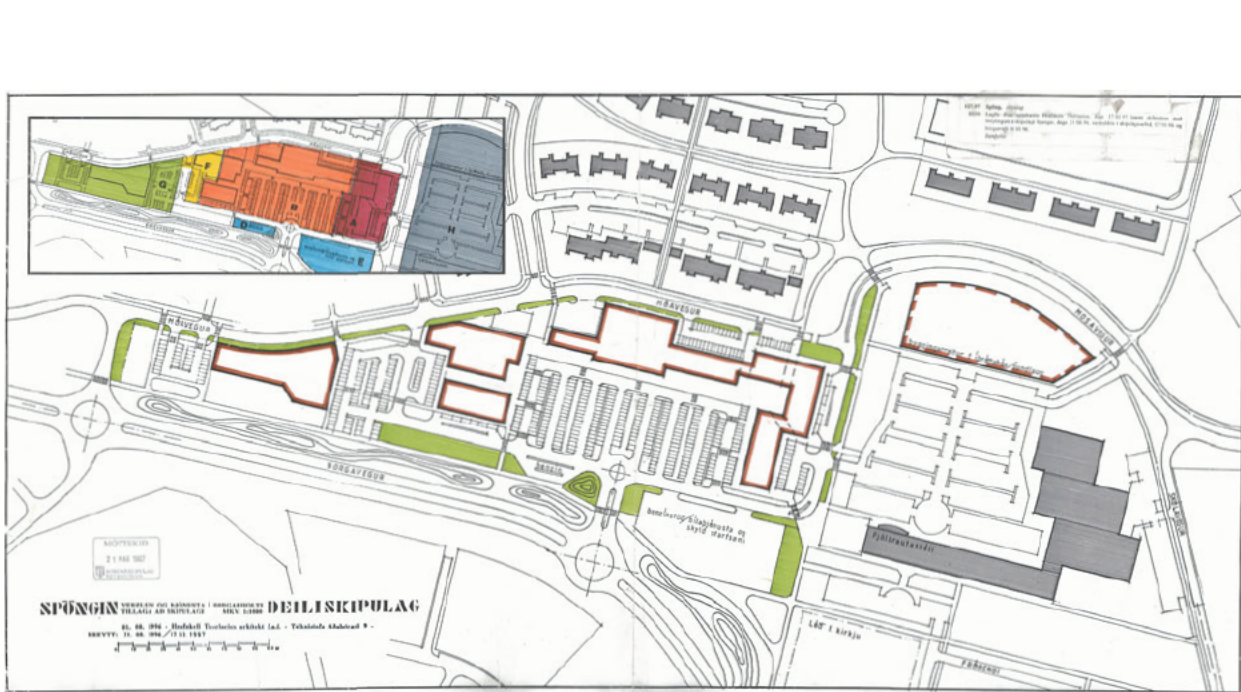
Áhersla er lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Miðað er við að lóðin verði hönnuð með það að marki að gróðurþök og önnur gróðurþekja sé nýtt til þess að lágmarka álag á fráveitulagnir og tryggja náttúrulegt flæði ofan- vatns.

SNÍÐ B-B 1:500

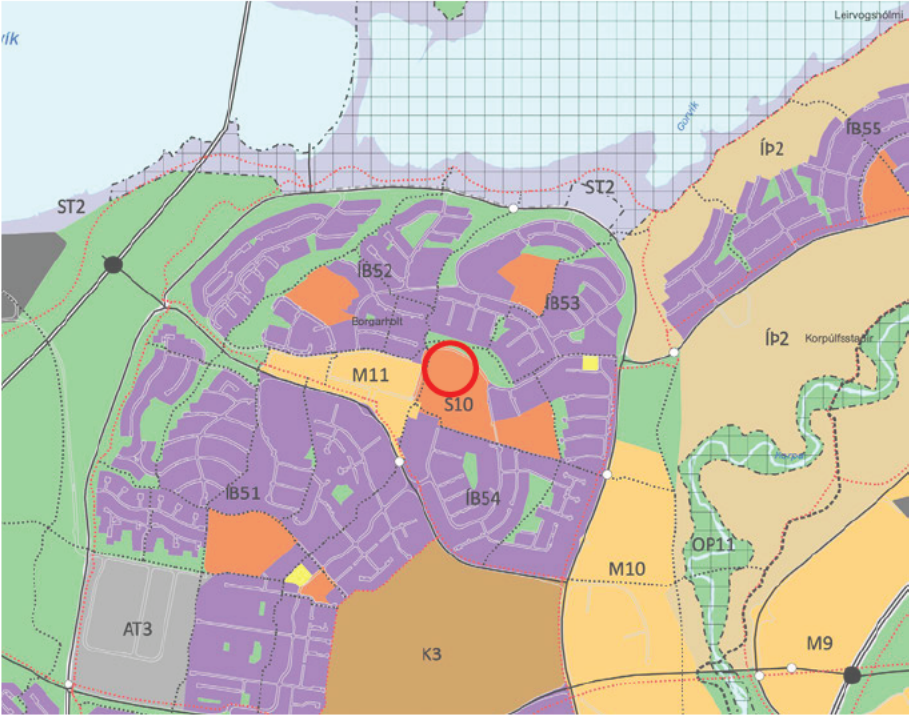
Sorþirða  
Meðhöndlun sorps frá svæðinu skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Sorpgeymslu skal komið fyrir í kjallara innan byggingareits, og skal gerð grein fyrir staðsetningu þess í aðaluppdráttum.

Umhverfisáhrif  
Gerð deiliskipulagsins fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Áftur á móti er gerð gein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfi í samræmi við 12. grein skipulags- laga nr. 123/2010.  
Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulaginu er bygging hjúkrunarheimilis við Mosaveg. Umhverfisáhrif af aukinni umferð eru einhver en þó ekki talin verða meiri en ef upphaflegar heimildir hefðu gengið eftir, þ.e.a.s. bygging íþróttahúss og sundlaugar. Nálægð svæðisins við góða stíga og almenningssamgöngur gefur góða möguleika á fjölbreyttari ferðamáta en einka- bílnum.  
Með því að nýta þetta óbygðga svæði fyrir þjónustu við aldraða er stuðlað að öflugri þjónustu innan hverfisins. Þannig er stutt við þróun um þéttari og blandaðri byggð.

| Fjöldi hæða | Fjöldi rýma | A rými m2 | B rými m2 | A+B rými | Kjallari | A+B+Kjallari | NH ofan, | NH samt. | Lóð m2 |
|-------------|-------------|-----------|-----------|----------|----------|--------------|----------|----------|--------|
| 3-5         | 145         | 10.000    | 1.000     | 11.000   | 2.700    | 13.700       | 1,13     | 1,41     | 9.750  |



GILDANDI DEILISKIPULAG - YFIRLITSMYND 1:5000



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040

- SKÝRINGAR:
- Byggingarreitir 5 hæðir
  - Byggingarreitir 3 eða 4 hæðir
  - Brot á þakrými byggingareits
  - Núverandi hús
  - Garðsvæði
  - Lóðarmörk
  - Mörk deiliskipulagsbreytingar
  - Götur
  - Stígar
  - Götur/stígar fjarlægðir/færðir
  - Tré - leiðbeinandi staðsetning
  - Hæðir / kjallari
  - GK
  - Göfktóti jarðhæðar
  - Leiðbeinandi aðalinnangangur
  - PH
  - Bilastæði hreyfihamlaðra

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 athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Breyting á deiliskipulaginu „Spöngin, eining H“ vegna hjúkrunarheimilis við Mosaveg.  
Mkv: 1:500 / 1:1000 / 1:5000  
Útgáfa dags: 8.12.2022  
Blaðastærð: A2  
Teiknað: GV

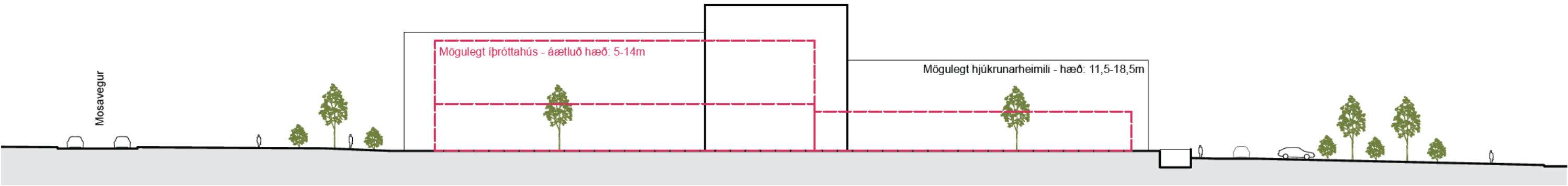
TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

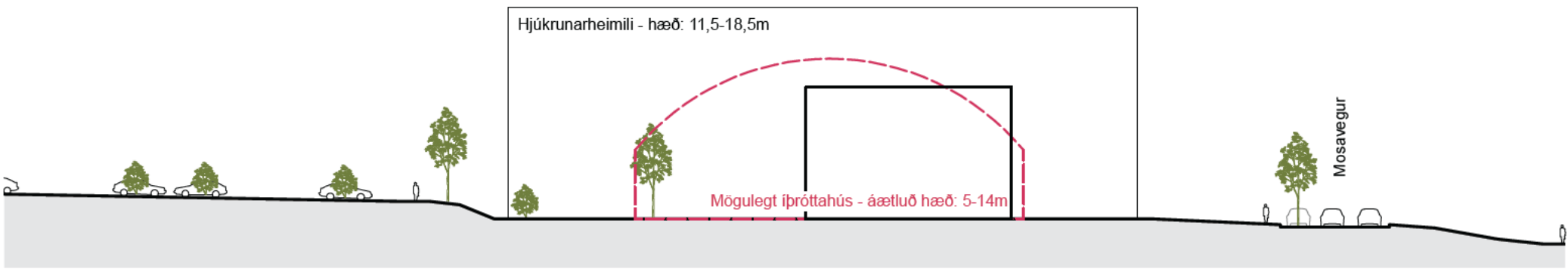
Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAI | kt: \_\_\_\_\_ | andri@tripoli.is  
Guðni Valberg | Arkitekt FAI | kt: \_\_\_\_\_ | gudni@tripoli.is



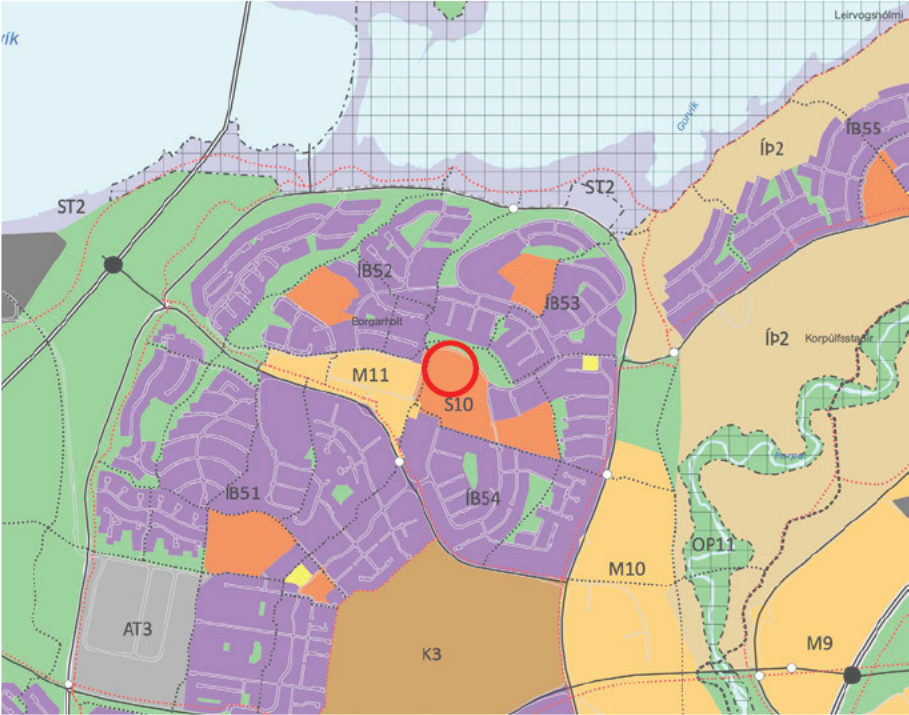
BREYTING Á DEILISKIPULAGI „SPÖNGIN, EINING H“ VEGNA HJÚKRUNARHEIMILIS VIÐ MOSAVEG



Skýringarsníð AA - Samanburður á hjúkrunarheimili og mögulegu íþróttahúsi 1:500



Skýringarsníð BB- Samanburður á hjúkrunarheimili og mögulegu íþróttahúsi 1:500



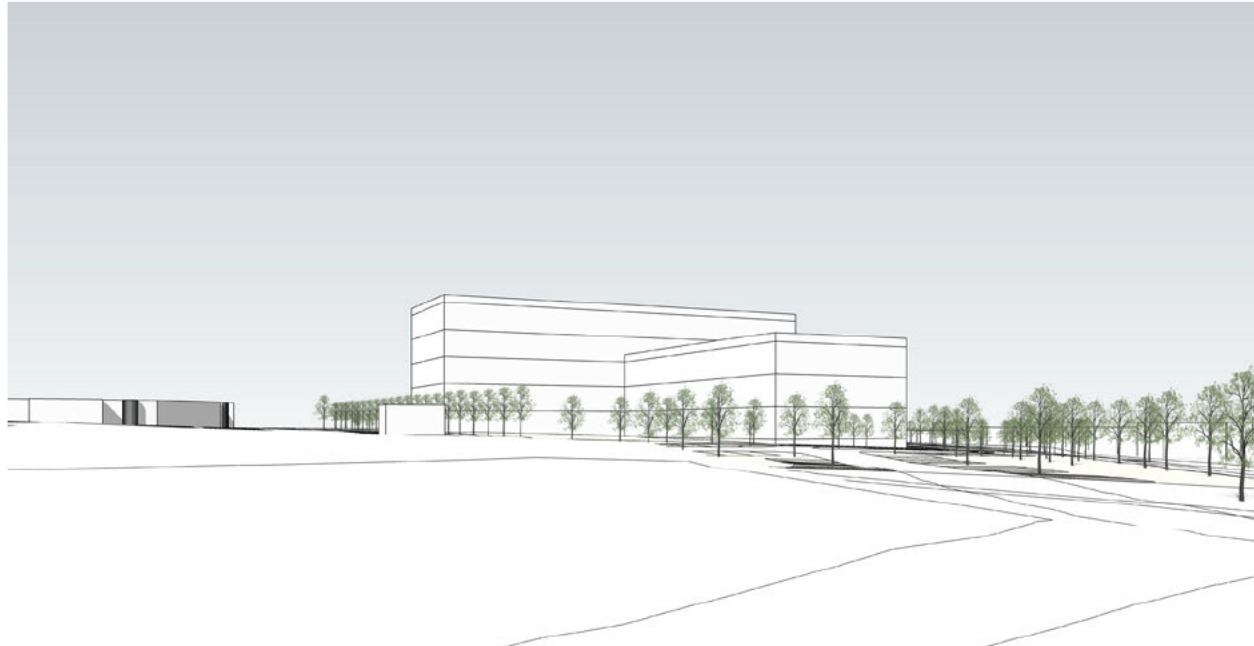
Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040



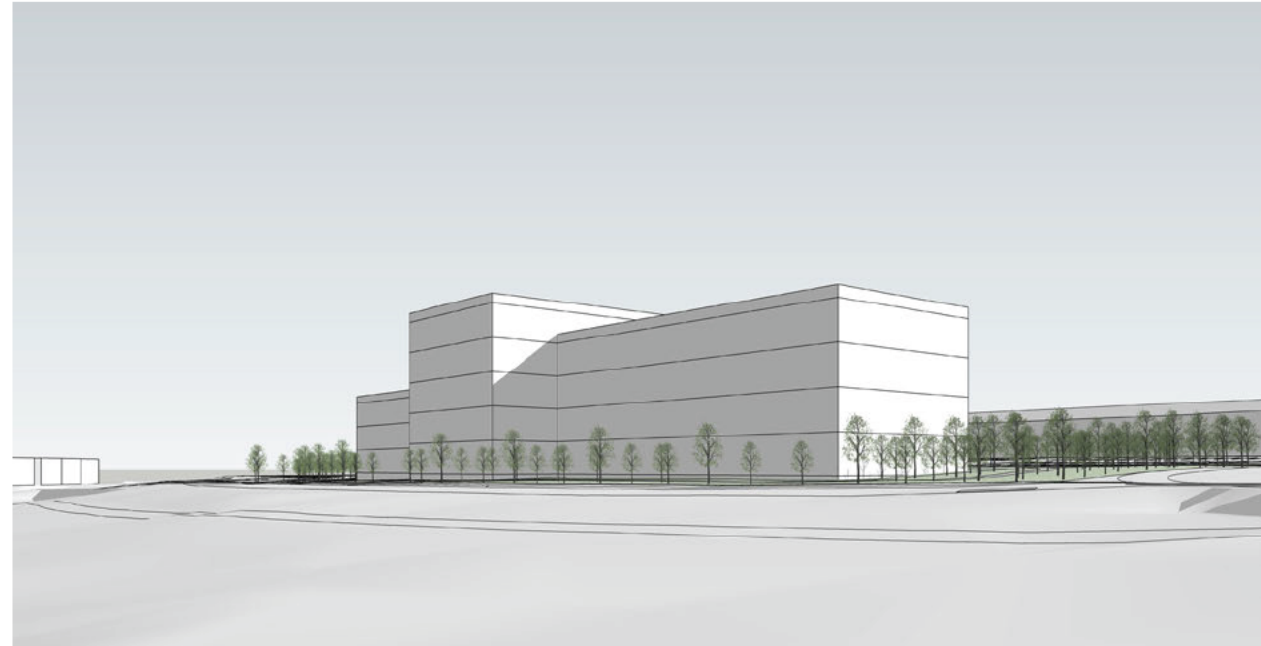
Fjarvíddarmynd m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - horft í suð-vestur



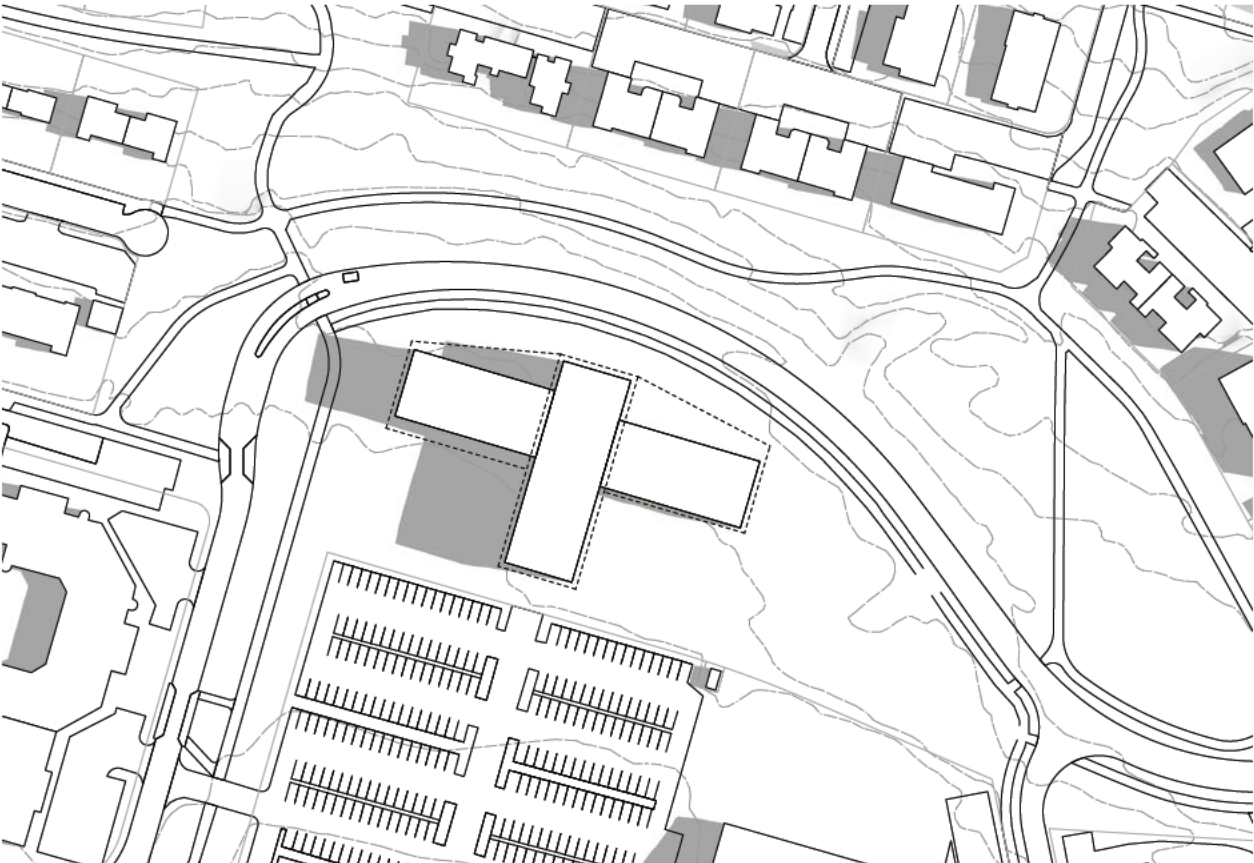
Fjarvíddarmynd m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - horft í norð-austur



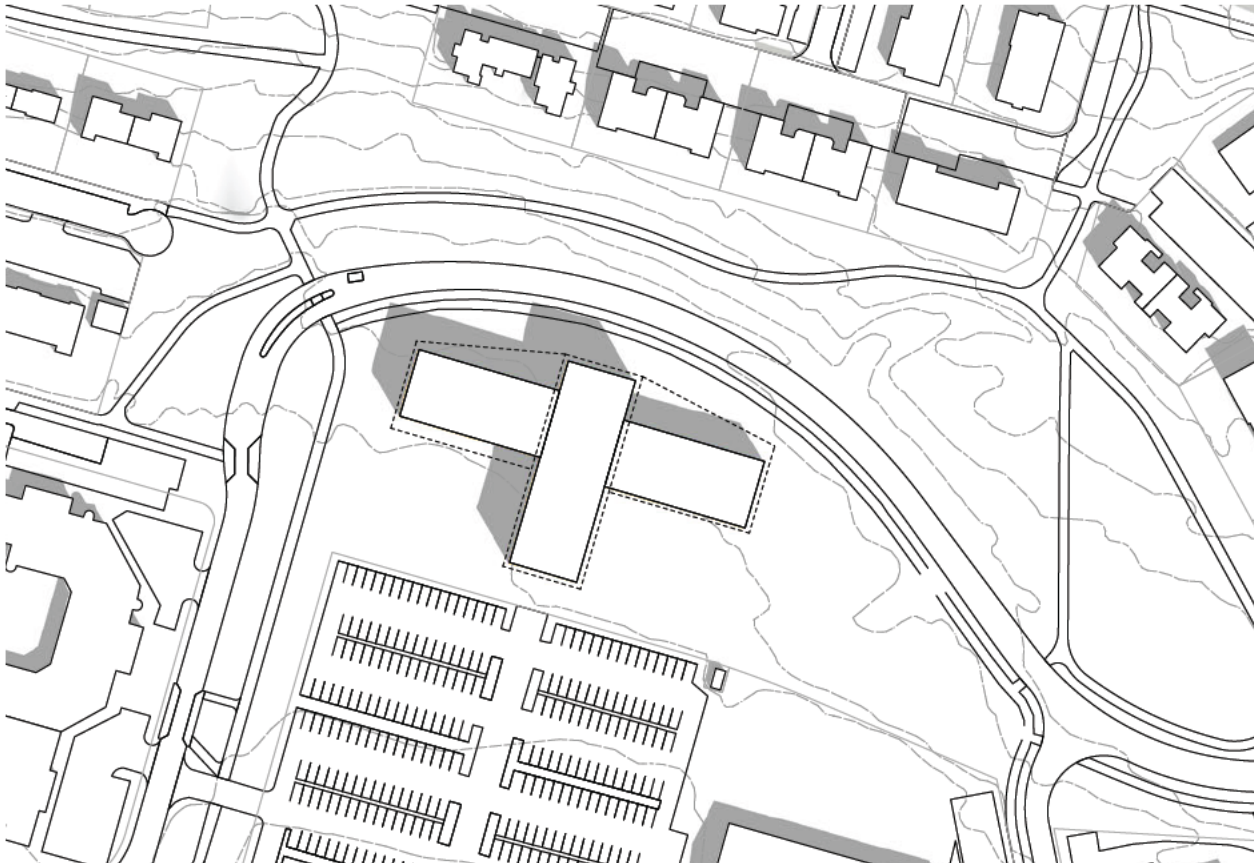
Fjarvíddarmynd m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - horft í norð-vestur



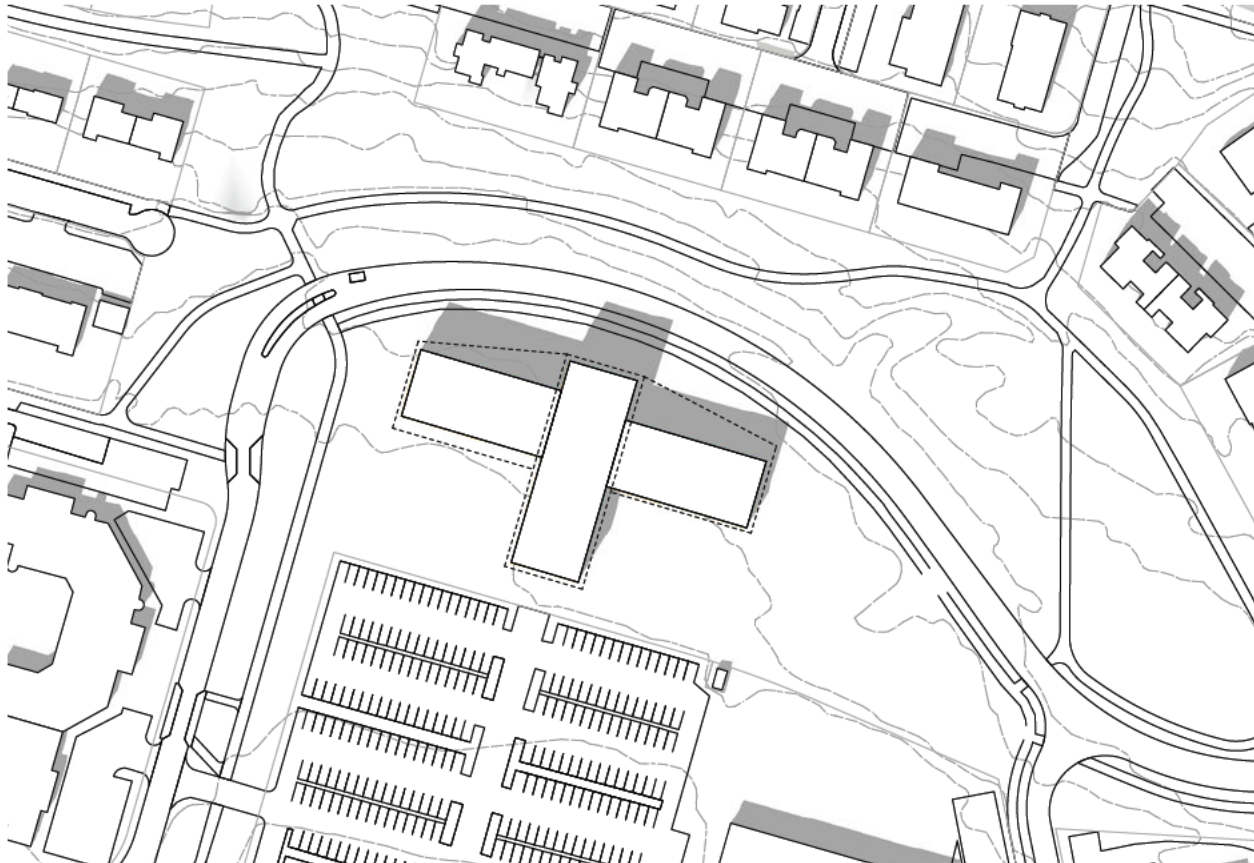
Fjarvíddarmynd m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - horft í suð-austur



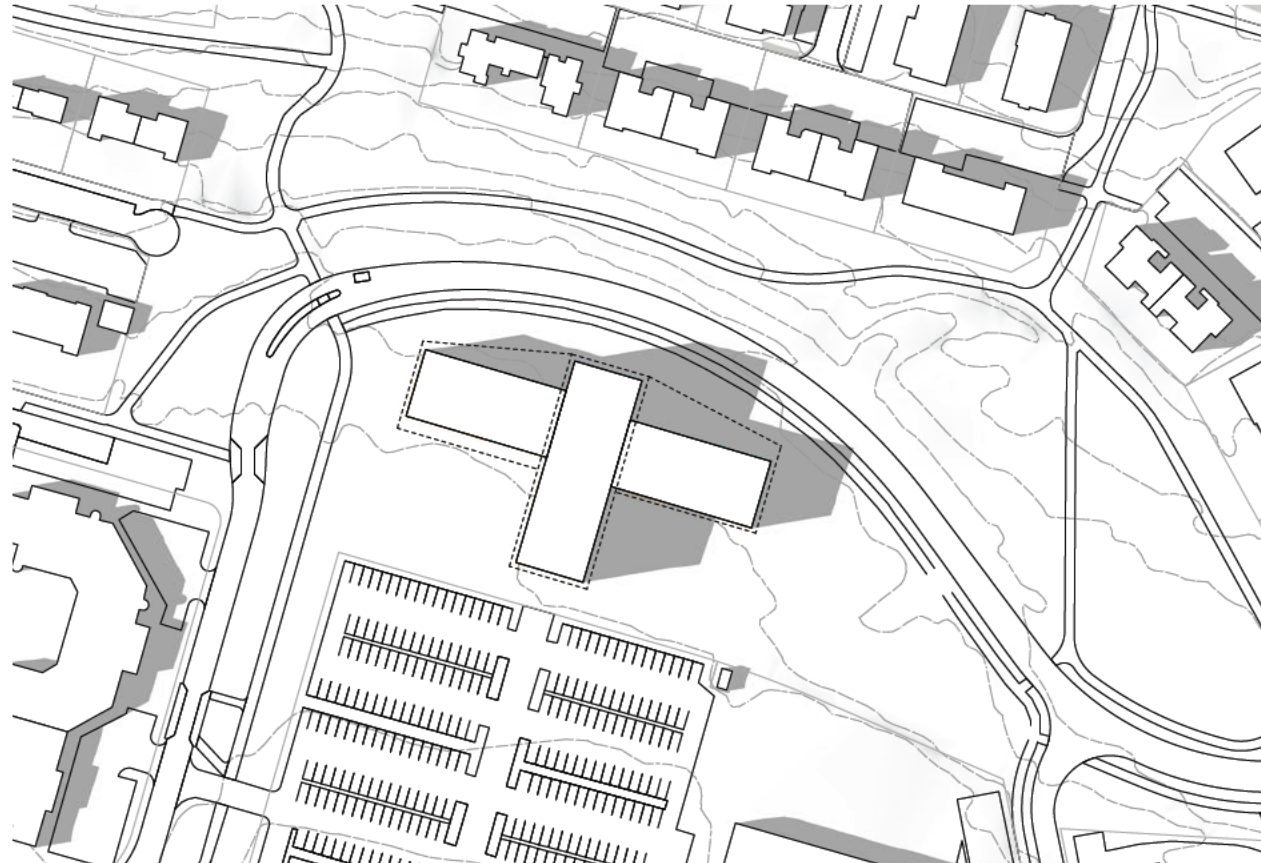
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. júní kl. 09:00



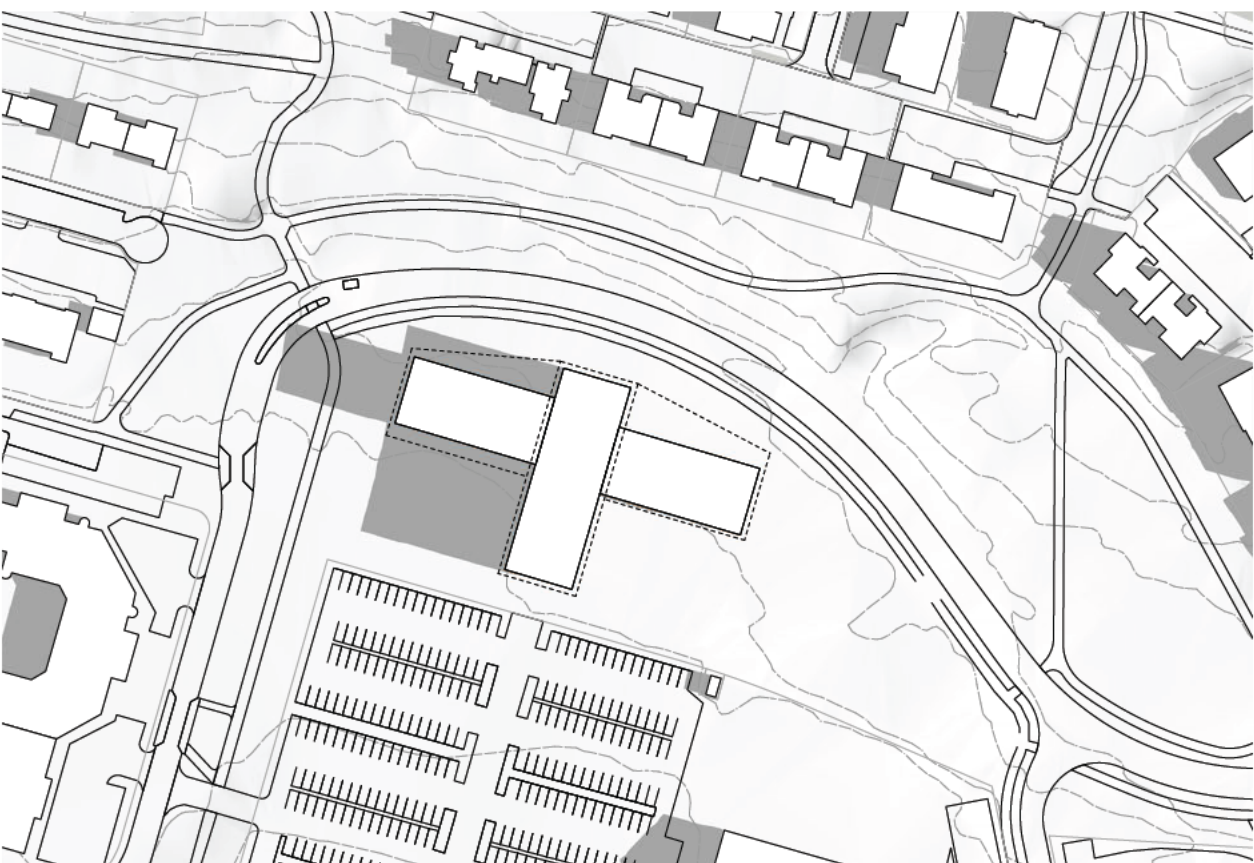
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. júní kl. 12:00



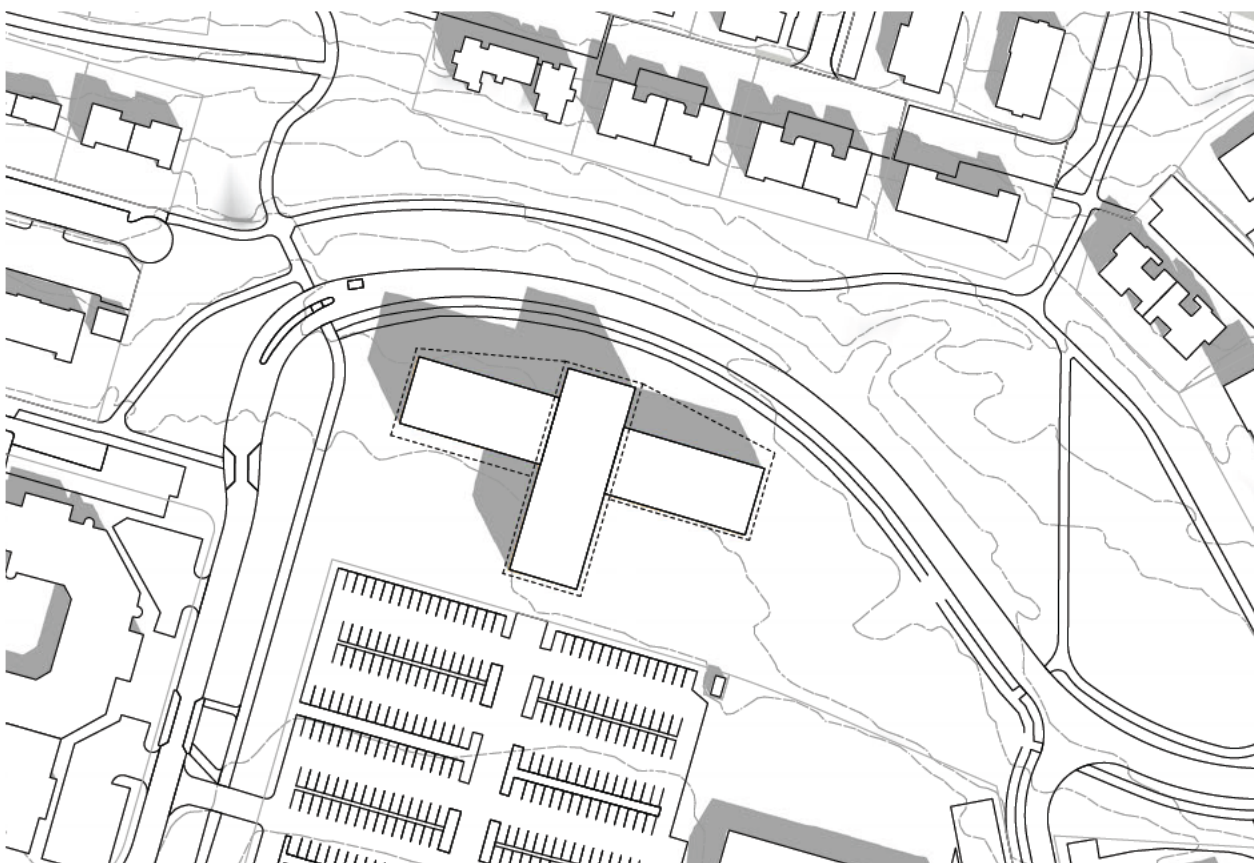
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. júní kl. 15:00



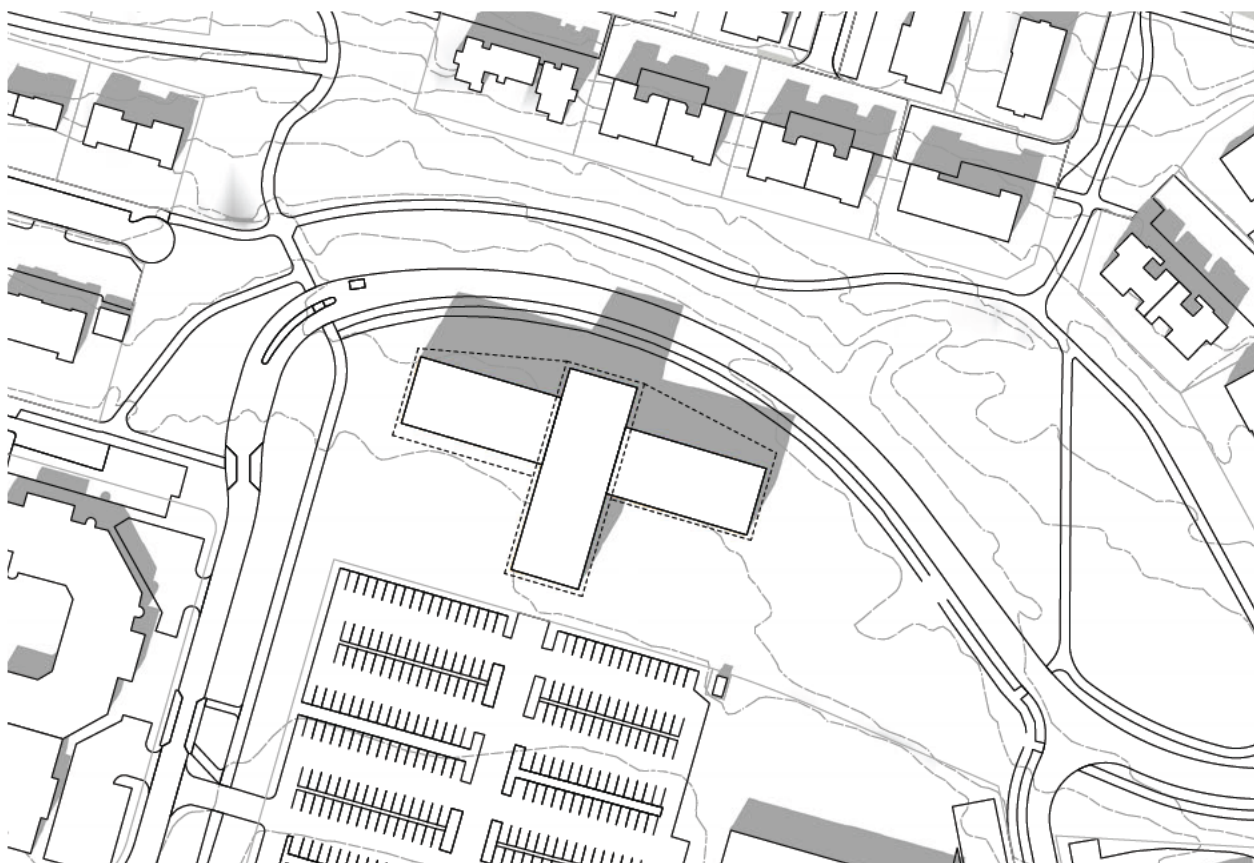
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. júní kl. 18:00



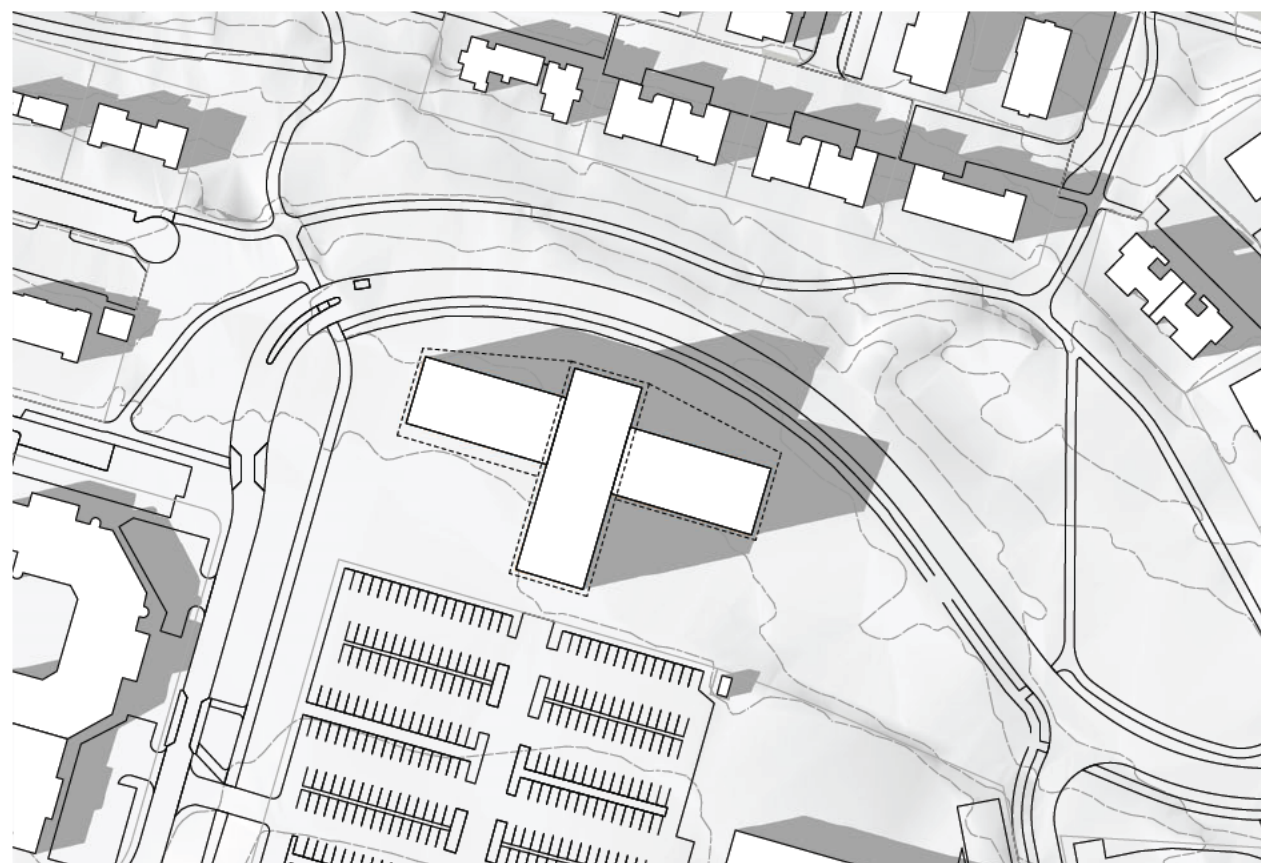
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 1. maí kl. 09:00



Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 1. maí kl. 12:00



Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 1. maí kl. 15:00



Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 1. maí kl. 18:00



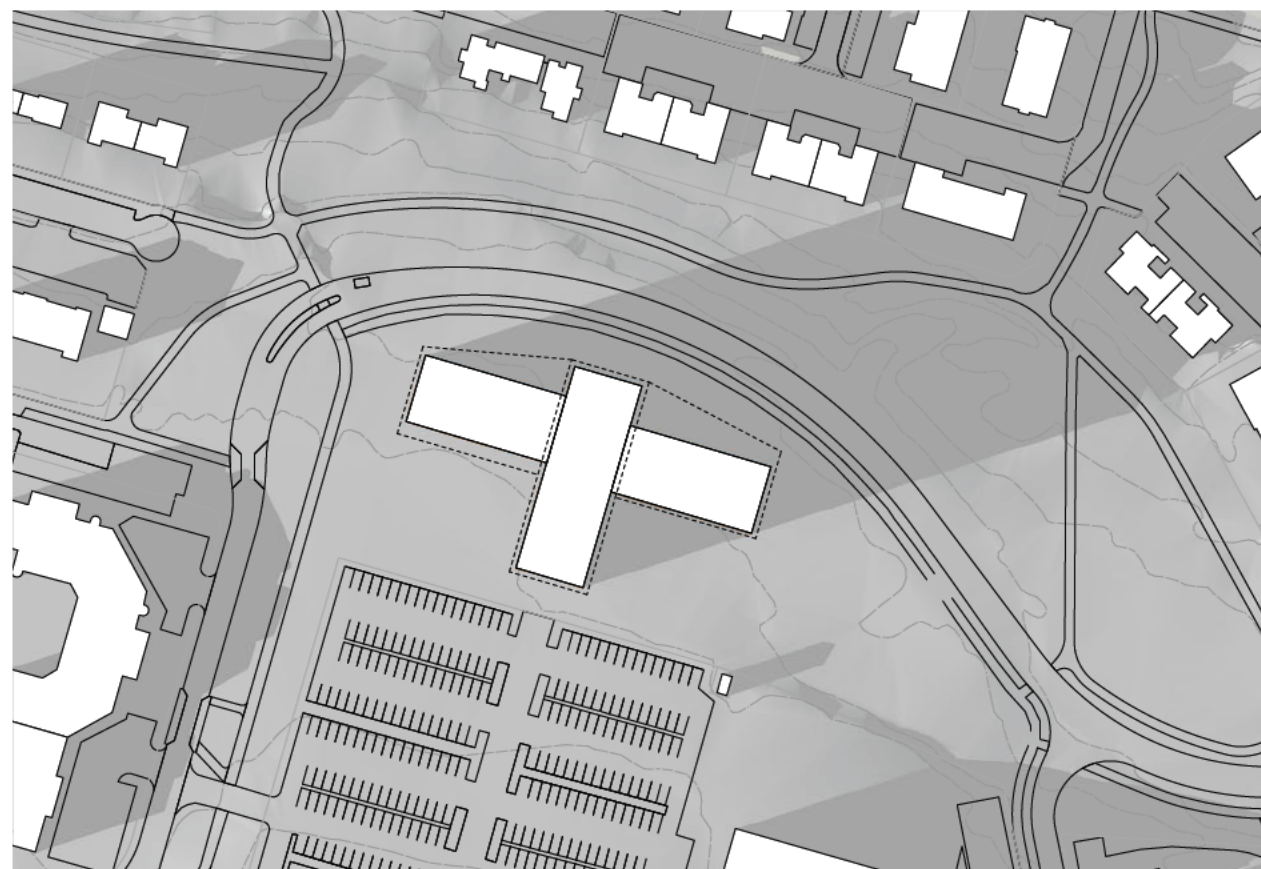
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. mars/sept. kl. 09:00



Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. mars/sept. kl. 12:00



Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. mars/sept. kl. 15:00



Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. mars/sept. kl. 18:00

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\_\_.

Breyting á deiliskipulaginu „Spöngin, eining H“ vegna hjúkrunarheimilis við Mosaveg.  
Mkv: 1:500  
Útgáfa dags: 8.12.2022  
Bláðastærð: A2  
Teiknað: GV

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAI | kt: \_\_\_\_\_ | andri@tripoli.is  
Guðni Válgberg | Arkitekt FAI | kt: \_\_\_\_\_ | gudni@tripoli.is