



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 21. ágúst 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Kvistaland 26

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 11. mars 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Fossvogshverfis, reitur 1.863.2, vegna lóðarinnar nr. 26 við Kvistaland. Í breytingunni felst að byggingarreit er breytt og hann stækkaður, byggingarmagn er aukið, lóðinni er skipt upp og afmörkuð er sér lóð fyrir spennistöð og almennur göngustígur sem liggur gegnum lóðina að norðanverðu flyst til norðurs vegna viðbyggingar norðan við núverandi hús, samkvæmt uppdr. umhverfis- og skipulagssviðs dags. 11. apríl 2019, síðast breytt 16. júlí 2019. Tillagan var auglýst frá 13. maí 2019 til og með 24. júní 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Þorsteinn Marinósson dags. 12. júní 2019. Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. júlí 2019.

Samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júlí 2019.

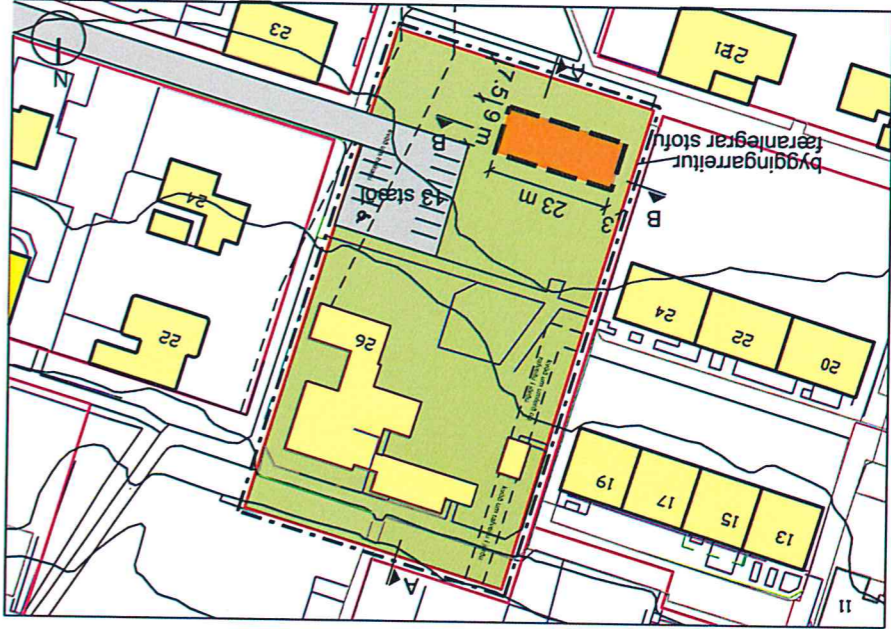
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

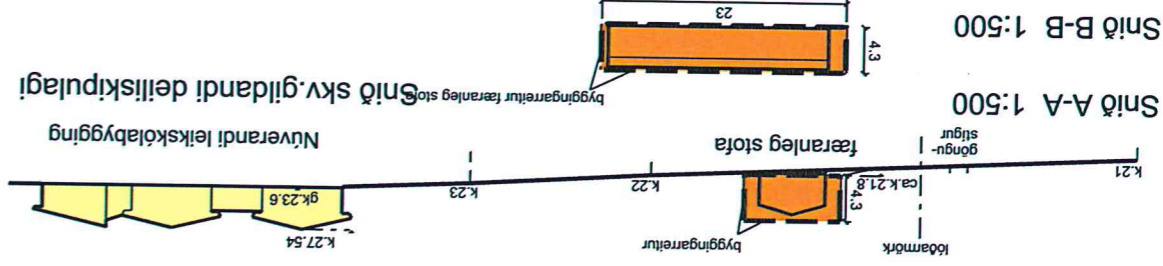
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. umhverfis- og skipulagssviðs dags. 11. apríl 2019, síðast breytt 16. júlí 2019, innkomin athugasemd: Þorsteinn Marinósson dags. 12. júní 2019 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. júlí 2019.

Breyting á deiliskipulagi "Kvistalands 26"



Gildandi deiliskipulagsbreyting samþykkt í borgarráði 15.mai 2011



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Skýringarmynd: Loftmynd mkv. 1:1000

GREINARGERÐ:
Upphaflegt heildardeiliskipulag fyrir Fossvoginn var samþykkt í borgarráði 6.2.1968, síðan hafa verið samþykktar fjölmargar breytingar á því.
Í gildi fyrir löðina er deiliskipulag "Kvistaland 26" samþykkt í borgarráði 15.mai 2011.



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu mkv. 1:1000

Nánari skýring á viðbyggingarþórt

Leikskólabýggingin sem var reist 1971 og stækkuð 1995 er einnar hæðar hús með þremur deildum og 66 börnum.
Vegna fjölgunar barna þarf að stækka leikskólann og er gert ráð fyrir að bygja við húsið á nokkrum stöðum á einni hæð, til norðurs, suðurs og vesturs og munu viðbyggingar taka mið af formi og útliti núverandi húss.
Leitangagemysla er áföst húsinu til vesturs, hún verður fjarlægð og komið þar fyrir stækkan deildarmýmis. Með þessu mót er reynt að halda sem mest í núverandi leiksvæði lóðannar.
Vegna viðbyggingar til norðurs þarf að flytja núverandi göngustíg. Vegna viðbyggingar til suðurs þarf að færa bílastæði.

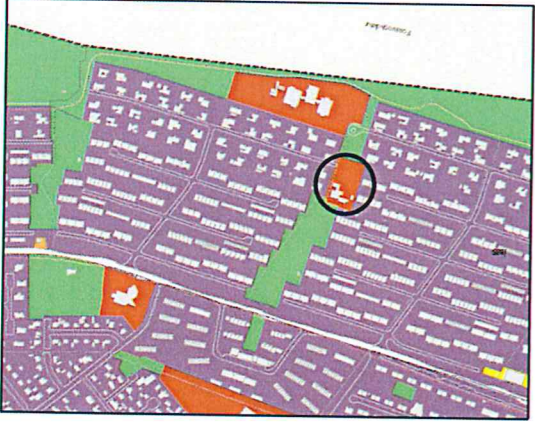
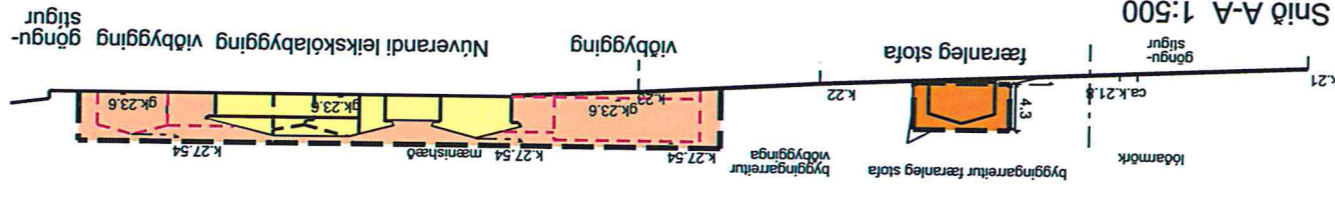
Breytingin felst í:

- Byggingarreit er breytt og hann stækkaður og byggingarmagn er aukib.
- Lóðinni er skipt upp og armbökuð sér lóð fyrir spennistöð
- Almennur göngustígur sem liggur gegnum löðina að norðanverðu flyst til norðurs vegna viðbyggingar norðan við núverandi hús.

HELSTU STÆRDIR FYRIR BREYTINGU

Löb:	4.747,0 m2
Núverandi leikskólabýgging	471
Færanleg stofa allt að	130
Hámarksmeðalsstærð færanlegrar stofu er 4,3 m frá gólfkóta	
Leikskóli og færanlegar stofur	601 m2
Fjöldi bílastæða	13
Leikskólalöb:	
Löb leikskólans:	4674 m2
Löb spennistövar	73
Núverandi leikskólabýgging	471
Viðbygging á einni hæð	
Færanleg stofa allt að byggingarmagn	400
Færanleg stofa á lóð	130
Samtals byggingarmagn:	um 1000 m2
Fjöldi bílastæða	15
Fyrirkomulag bílastæða er ekki bindandi.	
Nýtingarhlutfall löðar er 0,21	

Minniháttar mannvirki svo sem lofttæsbúnaður og þakluggar mega ná upp fyrir meðalsstærð húsa.
Sýnt fyrirkomulag á bílastæðum er ekki bindandi.
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030

Skýringar

- Mörk þess svæðis sem breyting nær til
- Löðarmörk
- Húsnúmer
- Núverandi byggingar sem á að fjarlægja
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitir færanlegrar stofu
- Byggingarreitir viðbyggingar
- Möguleg útfærsla á viðbyggingum
- Löb Kvistalands 26 eftir breytingar

Br. 16.07.19 til samræmis við niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 12.07.19, bílastæðum br. úr 13 í 15.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr.43.gr. skipulags-og byggingarlaga nr.123/2010 var samþykkt í þessari byggingarlaga nr.123/2010 var samþykkt í 2011 og þann 2011 og þann 2011 með athugasemum !
Tillagan var auglýst frá 2011 með athugasemum fresti til 2011.
Auglýsing um gildistöku breytinganna var þitt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

staðgreinir 1.862,3

Verk	KVISTALAND 26	Teikn.nr.	1
	KVISTABORG	DKV126-19007	Mkv. 1:1000
	Deiliskipulagsbreyting	Teiknað/hannað af	DH 11.04.2019
		Dags	A2
		Rúnar Gunnarsson arkitekt FAL 090550-7999	
		Dagný Helgadóttir arkitekt FAL 220849-3769	
		Anna María Benediktssdóttir arkitekt 041265-3969	
		Borartíni 17 - 14 105 Róskvartir sími: 414 9000	

Helena Stefánsdóttir

Frá: Þorsteinn Marinósson <thorsteinn.marinsson@gmail.com>
Sent: 12. júní 2019 19:28
Til: USK Skipulag
Afrit: Kristinn B.Helluland 17 Þorsteinsson; aeinarsson@ossur.com
Efni: Ábendingar vegna breytingar á deiliskipulagi er varðar Kvistaland 26

Reykjavíkurborg
Skrifstofa skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14

Efni: Ábendingar vegna breytingar á deiliskipulagi er varðar Kvistaland 26

Með bréfi Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur til undirritaðs, dags. 8.5.2019, er tilkynnt um auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi Fossvogshverfis, reit 1.863.2, vegna lóðarinnar nr. 26 við Kvistaland. Í tillögunni felst stækkun á leikskólanum Kvistaborg, sem stendur á lóðinni, tilfærsla á göngustíg við húsið og afmörkun lóðar leikskólans og spennistöðvar sem stendur við hlið hans. Gefinn er kostur á að koma að ábendingum og athugasemdum við tillöguna.

Eftirgreindum ábendingum vegna framangreindrar tillögu er hér með komið á framfæri. Þess er óskað að þær verði framsendar viðeigandi aðila hjá Reykjavíkurborg ef þær eiga betur við annars staðar í borgarkerfinu:

Stækkun á húsnæði leikskólans nemur um 530 m² sé meðtalin „færanleg stofa“ sem komið var fyrir á lóð leikskólans sl. vor. Hlutfallslega er því húsnæðið stækkað um ríflega helming. Fram kemur í gögnum á netinu að rými sé nú fyrir 66 börn í leikskólanum en fjölda starfsmanna er ekki getið. Ekki er þar að finna upplýsingar um hvað stækkað húsnæði muni rýma mörg börn né áætlaðan fjölda starfsmanna eftir stækkun. Væntanlega er þó um að ræða umtalsverða fjölgun í báðum hópum. Eftir sem áður verður aðkoma að leikskólanum frá Kvistalandi og óbreyttur fjöldi bílastæða, eða 13 stæði, á lóðinni við enda götunnar.

Samkvæmt reynslu síðustu áratuga má ætla að framangreint muni snerta okkur íbúa í húsunum nr. 13-19 við Hellulandi umtalsvert. Bæði vegna aukinnar umferðar foreldra og þjónustuaðila að leikskólanum vegna daglegrar starfsemi þar og einnig vegna efnisflutninga og annarra umsvifa sem fylgja munu framkvæmdum við stækkun skólans. Þó gert sé ráð fyrir að aðkomu að leikskólanum frá Kvistalandi hefur allt frá upphafi verði töluvert um að foreldrar kjósi að líta fram hjá því og nýti frekar möguleika til aðkeyrslu að skólanum frá baklóð við nefnd húsið við Helluland en þar má næst komast akandi að inngangsdrygum leikskólans, a.m.k eins og nú háttar til. Þá hafa aðilar á vegum Reykjavíkurborgar og Orkuveitunnar, sem sjá um almennt viðhald og þjónustu vegna umræddra mannvirkja, frá upphafi óspart nýtt sér þessa umræddu aðkomuleið með tæki og tól. Má í þessu sambandi einnig nefna talsverða efnisflutninga fyrir allmörgum árum þegar breytingar voru gerðar á göngustíg og viðeigandi veggkanti fyrir ofan leikskólann en þá fóru þungaflytningar með efni því tilheyrandi þessa umræddu leið. Sama tel ég hafa átt við varðandi allar framkvæmdir sem varða hafa spennistöðina og lóðarpart hennar á umliðnum árum. Þess er því óskað að borgaryfirvöld leitist við að beina a.m.k sem mestu af nefndri umferð í tilætlaðan farveg.

Þá verður að nýta þetta tilefni, þar sem annað virðist ekki duga, til að benda á að af hálfu Reykjavíkurborgar hefur viðhald þeirrar nýttu leiðar að leikskólanum og spennistöðinni sem nefnd er hér að framan lengi verið í algeru lágmarki og umhirda engin af hálfu borgarinnar. Milli húsalengjanna Helluland nr. 13-19 og nr. 7-11 er uppkeyrsla/gata illa farin og ekki hefur tekist að kalla eftir eðlilegu viðhaldi (t.d. ábent viðhaldsverkefni nr. 120770 í sept. 2016 hjá Skrifstofu framkvæmda og viðhalds hjá Umhverfis- og skipulagssviði). Þá skal einnig nefnt að innkeyrsla/gata á milli raðhúsalengjanna Helluland nr. 13-19 og nr. 20-24, sem liggur uppá lóð leikskólans, og hvíla mun á kvöð um aðkomu að spennistöðinni, er einnig í afar slæmu ásigkomulagi. Báðar nefndar innkeyrslur eru einnig alltaf nýttar af þungum bílum vegna sorphirðu. Þessu til viðbótar skal nefnt að öll þrífatöl og -tæki sem send eru út á vegum Reykjavíkurborgar, hvort sem er að sumri eða vetri, stöðva við nefndar innkeyrslur og sinna þeim ekki. Því er beint til borgaryfirvalda að lagfæra það sem hér er bent á eða veita amk. sanngjarna þjónustu vegna þeirrar umferðar sem hér hefur verið rakin.

Virðingarfyllst,
Þorsteinn Marinósson
Hellulandi 15
108 Reykjavík

--

Bestu kveðjur
Þorsteinn E. Marinósson
s. 8984442



Varðar: Kvistaland 26, breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. júní 2019 var að lokinni auglýsingu lögð fram að nýju umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 11. mars 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Fossvogshverfis, reitur 1.863.2, vegna lóðarinnar nr. 26 við Kvistaland.

Í breytingunni felst að byggingarreit er breytt og hann stækkaður, byggingarmagn er aukið, lóðinni er skipt upp og afmörkuð er sér lóð fyrir spennistöð og almennur göngustígur sem liggur gegnum lóðina að norðanverðu flyst til norðurs vegna viðbyggingar norðan við núverandi hús, samkvæmt uppdr. umhverfis- og skipulagssviðs dags. 11. apríl 2019.

Tillagan var auglýst frá 13. maí 2019 til og með 24. júní 2019.

Eftirtalinn aðili sendi athugasemdir:

- Þorsteinn Marínósson dags. 12. júní 2019.

Athugasemdir/ábendingar eru í megin atriðum eftirfarandi:

1. Bent er á að ekki sé gerð grein fyrir hvað reikna megi með mörgum leikskólaplásum/-börnum eftir stækkun né hvað búast megi við mörgum starfsmönnum. Einnig er bent á að fjöldi bílastæða aukist ekki.

Svar: Í dag eru 66 leikskólapláss í leikskólanum og verða þau allt að 95 eftir breytingu. Þetta samsvarar fjölgun um allt að 30 leikskólabörn, sem er stækkun um rúmlega eina deild. Í dag eru 13 bílastæði á lóðinni, en verða 15 eftir breytinguna og endurgerð lóðarinnar. **Kynntri tillögu er breytt og bætt við tveimur bílastæðum.**

Einnig er bent á að það er hluti af stefnu leikskólans að bjóða starfsmönnum samgöngustyrk ef komið er til og frá vinnu eftir vistvænum leiðum.

2. Bent er á að töluvert af umferð að leikskólanum er/hefur verið um Helluland, bæði vegna foreldra og þjónustaðila svo sem Orkuveitunar og þjónustaðila á vegum borgarinnar vegna viðhalds lóðar og mannvirkja.

Þess er óskað að borgaryfirvöld beini erindisumferð að leikskólanum og vegna væntanlegra framkvæmda í tilætlaðan farveg sem er frá Kvistalandi.

Svar: Í skipulagsbreytingunni felast ekki breytingar á aðkomu að leikskólanum Kvistaborg hún er eftir sem áður frá Kvistalandi. Við innkeyrslu í Helluland er skilti sem bendir á þetta. Ítrekað verður að leikskólinn bendi foreldrum á að ekki sé aðkoma að leikskólanum frá Hellulandi. Einnig mun borgin beina því til þjónustu- og framkvæmdaaðila að nýta ekki Helluland sem aðkomugötu, en eftir sem áður þarf að þjónusta svæðið er varðar t.d. lýsingu, sorphirðu m.m..

Leitast verður við að umferð á framkvæmdatíma verði hagað þannig að sem minnst ónæði verði fyrir næliggjandi íbúa.

3. Bent er á að ekki sé veitt þjónusta svo sem viðhald, þrif og snjómokstur á uppkeyrslu/götu sem liggur upp á milli raðhúsalengjanna nr. 13-19 og nr. 7-11 og innkeyrslu/götu á milli raðhúsalengjanna Hellulands nr. 13-19 og nr. 20-24. Því er beint til borgaryfirvalda að lagfæra þetta og veita a.m.k. sanngjarna þjónustu vegna þeirrar umferðar sem fer þarna um vegna þjónustu og leikskólans.

Svar: Á myndinni hér fyrir neðan má sjá fyrirkomulag lóðarmarka sem rauðar línur. Þjónusta borgarinnar miðast við borgarland. Innkeyrslugata milli raðhúsalengjunnar nr 13-19 og nr. 20-24 er innan lóðar og því ekki viðhaldið og þjónustuð af borginni. Leitað var upplýsinga hjá deild þjónustu og reksturs hjá Reykjavíkurborg um flokkun og þjónustustig innkeyrslugötu milli nr 11 og 13 og fengust þær upplýsingar að þessi gata væri ekki í forgangi hvað varðar sópun og mokstur, það þýðir í reynd að hún er ekki þjónustuð.

Bréfitara er bent á að senda inn ábendingu á vef Reykjavíkurborgar ef óskað er frekari svara um þjónustu er svæðið varðar, <https://reykjavik.is/abendingar/sendu-inn-abendingu>.



Niðurstaða: Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt að öðru leyti en því að tveimur bílastæðum er bætt við verða 15 í stað 13.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri