



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 5. október 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Kvistaland 26

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Fossvogshverfis vegna lóðarinnar nr. 26 við Kvistaland. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á lóðarmörkum lóðarinnar ásamt því að lögun byggingarreits fyrir leikskólabygginguna breytist og stækkar. Mænishæð er breytt og gert ráð fyrir að hækka þakið, en allar byggingar eru áfram ein hæð. Gert er ráð fyrir sorpgerði austan við leikskólann, innan byggingarreits leikskólans. Byggingarreitir færarlegrar stofu er breikkaður til suðurs. Gert er ráð fyrir hjóla- og vagnageymslu innan lóðar og 30 hjólastæðum, 10 fyrir starfsmenn og 20 fyrir nemendur, ásamt því að núverandi stígur á opna svæðinu er færður út fyrir áætluð lóðarmörk, samkvæmt uppdr. Landslags dags. 23. mars 2022, br. 20. september 2022. Tillagan var grenndarkynnt frá 27. maí 2022 til og með 27. júní 2022. Eftirfaldar sendu athugasemdir/ábendingu: Veitur dags. 10. júní 2022, Katrín Olga Jóhannesdóttir, Hávarður Finnbogason, Þórunn Rafnar og Karl Ólafsson dags. 20. júní 2022 og Frosti Sigurjónsson, Auður Svanhvít Sigurðardóttir, Steingrímur Arnar Finnsson og Unnur Agnes Jónsdóttir dags. 27. júní 2022. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 13. september 2022. Lagt er til að tillagan verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögninni.

Samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. september 2022.

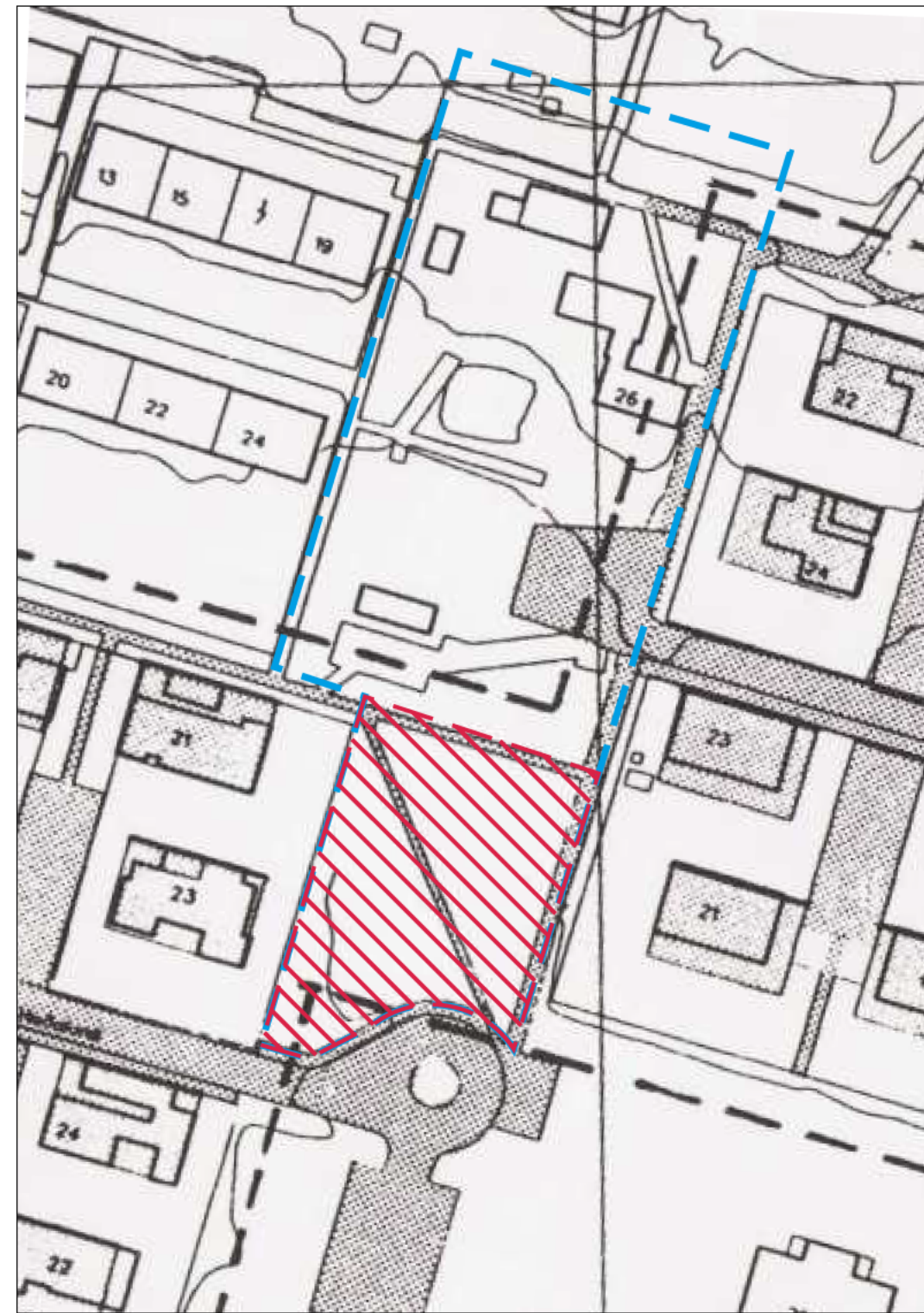
Vísad til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: Uppdr. Landslags dags. 23. mars 2022, br. 20. september 2022, innkomnar athugasemmdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. september 2022.

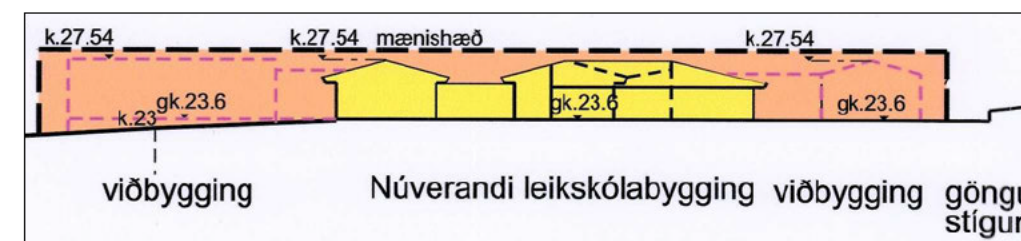
Breyting á deiliskipulagi „Kvistalands 26“



Hluti gildandi deiliskipulags "Fossvogshverfis, Einbýlishús" samþykkt 24.08.1999, skástrikað svæði flyst yfir í skipulag "Kvistalands 26", mkv 1:1000



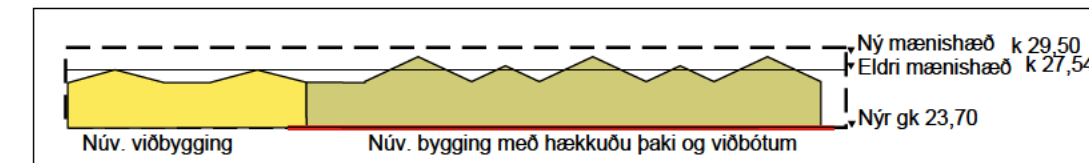
Gildandi deiliskipulag "Kvistalands 26", samþykkt 29.08.2019, og 26.11.2021. Mkv. 1:1000.



Sneiðmynd A-A úr gildandi deiliskipulagsbreytingu á þessum reit 11.04.2019. Færanleg stofa ekki sýnd þar sem hún verður óbreytt. Mkv. 1:1000.



Deiliskipulagsbreyting, mkv. 1:1000.



Sneiðmynd A-A fyrir núverandi deiliskipulagsbreytingu. Mkv. 1:1000.



Hluti gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2040, dags. 13.01.2022

Skýringar

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Tillaga að breyttum lóðarmörkum
- Núverandi lóðarmörk
- Núverandi byggingarreitur
- Tillaga að breyttum byggingarreit
- Byggingarreitur tímabundinnar stofu
- Núverandi leikskólabygging / þakskipti og niðurrif að hluta til
- Núverandi byggingar
- Möguleg útfærsla núverandi bygginga eftir breytingar
- Nýr göngustígur
- Veggir sem verða rifnir niður
- Veggir sem verða áfram

Greinargerð:

Upphaflegt heildardeiliskipulag fyrir Fossvogshverfi var samþykkt í borgarráði 06.02.1968, síðan hafa verið samþykktar fjölmargar breytingar á því. Breyting þessi er breyting á deiliskipulagi vegna heildaruppbyggingar á lóð leikskólans sem samþykkt var í borgarráði 29.08.2019. Einnig er breyting, sem samþykkt var fyrir Kvistaborg 26 26.11.2021 vegna tímabundinnar kennslustofu, innlimuð í þessa áætlun.

Undanfarnir ár hefur verið unnið að þróun uppbyggingar á lóðinni þ.m.t. stækkun leikskólans. Aætluð stækkun byggingarinnar var m.a. til norðurs en fallið hefur verið frá því m.a. vegna hæðamismunar og legu lagna. Nú er stefnt að þróun núverandi mannvirkja innan núverandi lóðar og lögð til stækkun lóðarinnar til suðurs fyrir útivistarsvæði/útikennslu. Samhliða breytingum á leikskólabyggingu verður lóðin endurhönnuð og endurnýjuð.

Uppbygging á lóðinni miðar í megin atriðum að því að vinna með þau mannvirki sem eru til staðar, þó þannig að þau eru nútímavædd.

Gert er ráð fyrir að leikskólabyggingin stækki aðallega til vesturs, bæði norður- og suðurhluti hússins. Núverandi viðbygging að sunnanverðu verður óbreytt. Leikskólinn er áfram allur á einni hæð en heimilt er að vinna með fornum hans innan byggingareits. Heimilt er niðurrif núverandi bygginga að hluta til m.v. eftirfarandi, heimilt er niðurrif á:

- þökum fyrir utan viðbygginguna, nýtt þak verður byggt með hærri mænishæð, sjá uppdrátt og sniðmynd.
- léttum langhlíðum á öllum húsum, þetta á ekki við viðbyggingu.
- inngangi milli eldra og nýrra húss á norðurhlíð,
- Núverandi útgeymsla samtengd húsinu, verður rifin.

Sjá einnig skýringarmynd fyrir niðurrif.

Byggingarmagn fyrir færanlega stofu er aukið úr 130 m² í 150 m²

og heimilt að snúa húsinu innan byggingareits sem er stækkaður til samræmis.

Gert er ráð fyrir 30 hjólastæðum, 10 starfsmannastæðum og 20 fyrir nemendur. Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar frá 2019 er gert ráð fyrir að 90% hjólastæða sé í læstu rými og 10% stæða næst inngangi fyrir gesti. Gera þarf ráð fyrir að geyma þurfi einnig hjólavagna og kerrur. Staðsetning hjólastæðanna og hjóla- og vagnageymslu er ákveðin við nánari hönnun á lóð leikskólans.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Lóð minnkuð að norðan verðu. Núverandi stígur norðan við leikskólann mun haldast óbreyttur.
- Lóð stækkuð til suðurs, inn á opið svæði, til þess að stækka útsvæðið fyrir börnin þar sem leikskólabyggingin tekur meira rými af lóðinni. Stækkun útsvæðis gæfi þá möguleika á útikennslusvæði.
- Leikskólabygging stækkuð, núverandi þak leikskólabyggingar rifin ásamt léttum langhlíðum, ekki á viðbyggingu. Núverandi útgeymsla rifin.
- Þak hækkað á leikskólabyggingu, mænishæð leikskólabyggingar breytt úr 27,54 í 29,50 m.
- Heildar byggingarmagn fer úr 1001 m² í 1150 m².
- Bætt er við heimild fyrir hjóla- og vagnageymslu innan lóðar, allt að 15 m² að stærð.
- Stígur á suðurhluta svæðisins er færður þar sem lagt er til að stækka lóðina.

Sér skilmálar eftir breytingu:

Leikskólabygging ásamt viðbyggingum:

- Heimilt er að byggja leikskólabyggingu innan byggingareits á einni hæð.
- Heimilt hámarks byggingarmagn innan byggingareits er 1000 m² og heimil hámarks mænishæð er 5,80 m frá gólfkóta eða 29,50 m yfir sjávarmáli innan byggingareits.
- Þakform bygginga er hallandi.

Færanlegar stofur:

- Byggingarmagn aukið úr 130 m² í 150 m².
- Heimil hámarks mænishæð 4,3 m frá gólfkóta.

Tímabundnar kennslustofur:

- Innan byggingareits er heimilt að reisa tímabundin einingahús, allt að 180 m² á einni hæð. Hámarkshæð er 3,3 m frá gólfkóta.
- Byggingarnar eru víkjandi þegar endurbótum lýkur.
- Kvöð um lagnaleið liggur um byggingareitinn og má ekki raska þeim. Skilyrði er að Reykjavíkurborg fjarlægji stofurnar ef Veitur þurfa að þjónusta lagnirnar vegna bilunar á meðan á viðgerð á húsnæði leikskólans stendur.

Spennistöð:

- Spennistöðin er á sér lóð innan leikskólalóðarinnar.
- Hvaðir eru um rafveitu í jörðu og umferð að spennistöðinni, sjá uppdrátt.

Almennir skilmálar fyrir allar byggingar:

Minniháttar mannvirki svo sem loftfæsibúnaður og þakgluggar mega ná upp fyrir mænishæð húsa, allt að 1 m.

Skilmálar fyrir lóð:

- Gert er ráð fyrir hjóla- og vagnageymslu innan lóðar, allt að 15 m² að stærð. Slíkt mannvirki má ekki vera nær lóðarmörkum en 3 m og ekki hærra en 3 m.
- Þau tré sem eru á suðurhluta lóðarinnar eiga að halda sér eins og kostur er og verða hluti af útikennslusvæðinu.
- Sýnt fyrirkomulag bílastæða er óbreytt frá fyrri breytingu og er ekki bindandi. Gert er ráð fyrir 15 bílastæðum en á meðan tímabundin kennslustofa er á hluta bílastæðisins er þeim fækkað í 8.
- Gert er ráð fyrir sorpgerði við bílastæði leikskólans. Sorpgerði er afgirt, um 10 m² hellulagt svæði, með niðurfalli og aðgengi að útikrana.

- Gert er ráð fyrir 30 hjólastæðum, 10 fyrir starfsmenn og 20 fyrir nemendur.

Helstu stærðir

Fyrir breytingu:

Lóð 4674 m²
Heildar byggingarmagn 1001 m²
Mænishæð 27,54
Nýtingarhlutfall 0,21

Eftir breytingu:

Lóð 5416 m²
Heildar byggingarmagn 1150 m²
Mænishæð 29,50
Nýtingarhlutfall 0,22



Skýringarmynd fyrir niðurrif á veggjum núverandi leikskólabyggingar. Heilar svartar línur sýna veggir sem eru áfram, rauðar brotalínur sýna veggir sem verða rifnir niður. Þakið verður endurnýjað í heild sinni. Mkv. 1:500.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr.43.gr.skipulags- og byggingarlaga nr.123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2022.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 2022 með athugasemdafrest til _____ 2022.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022.

20.09.2022 Breytt eftir grenndarkynningu, sorpgerði fært, göngustígur hlíðarður og lagnakvöð framlengd

Fossvogur - Reykjavík

Breyting á deiliskipulagi "Kvistalands 26"

KVARDI-A2: 1:1000	TEIKN NR:
DAGS: 23.03.2022	HANNAÐ: EGT
FLOKKUR: 0000-reyk-A	TE KNAB: EGT/HN
SKRÁ: DSK-breyting-feb2022	VERKNR: 21203

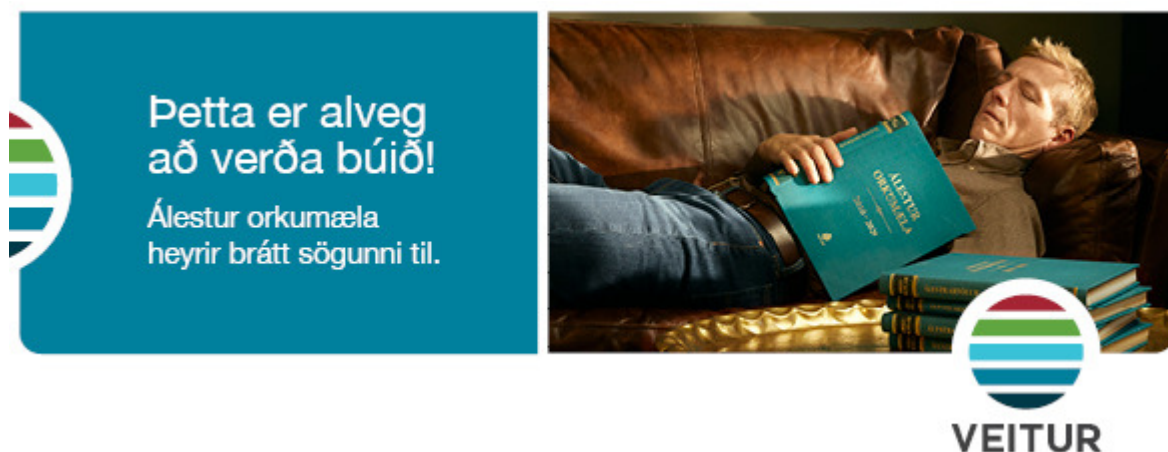


Deiliskipulagsbreytingin felst í því að afmarkað svæði suður af Kvistalandi 26 er tekið út úr deiliskipulagsáætluninni og fært undir breytingu á deiliskipulagi Kvistalands 26. Veitur eru með kvaðir á núverandi lóð Kvistalands 26. Veitur óska eftir að fá lagnakvöð áfram yfir á næstu lóð sem kemur til með að tengjast Kvistalandi 26 þar sem lagnir fara inn á lóð. Sjá nánar: <http://arcgis-s-5.or.is/lukor/?x=360298.66975700605&y=404928.090551181&z=9&visiblelayers=0,341,645,646,5,6,14&gId=1654871369967>

Kær kveðja / Best Regards,

Anna Berta Heimisdóttir

Sumarstarf Skrifstofa / Summer Employee - Clerical Work
Framtíðarsýn og rekstur / Future Vision & Operation | Veitur / Utilities
Sími / Tel: +354 516 6000 | Netfang / E-mail: Anna.Berta.Heimisdottir@veitur.is
Veitur / Veitur | www.veitur.is



Fyrirvari / Disclaimer: <http://www.veitur.is/fyrirvaridisclaimer>

Til skipulagsfulltrúa/skipulags Reykjavíkurborgar

Varðandi: Breytingu á deiliskipulagi „Fossvogshverfi – einbýlishús“, frá embættisfundi skipulagsfulltrúa 9.maí 2022, skv. uppdr. Landslags dags. 3.maí 2022.

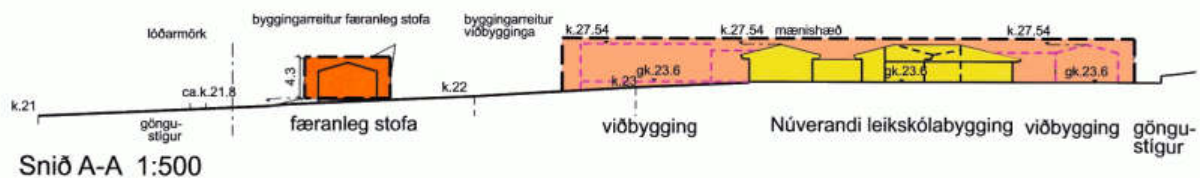
Frá eigendum Kvistalands 22 og Kvistalands 24.

Gögn frá Reykjavíkurborg ásamt tölvupóstsamskipti við Lilju Grétarsdóttur

1. Skv. texta úr greinagerð sem fylgir tillögunni í henni er:

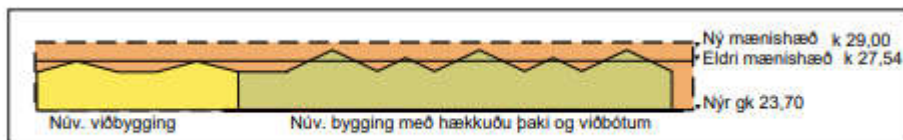
- Gert ráð fyrir að hækka þakið á öllum leikskólanum, fyrir utan viðbygginguna.
- Gert ráð fyrir að mænishæð breytist úr 27,54 í 29,00 og gk úr 23,6 yfir í 23,7.
- Gert ráð fyrir að núverandi viðbyggingar að sunnan verðu, verði óbreyttar
- Að þakið verði hækkað á öllum leikskólanum fyrir utan viðbygginguna.

2. Frá samþykktu deiliskipulagi frá 13.maí 2019 er snið A-A þannig:



Hér er hæsta mænishæð 27,54 og gk. 23,6 – og útfrá þessu deiliskipulagi var reist ný bygging á síðasta ári sem er merkt „viðbygging“ á þessu sniði.

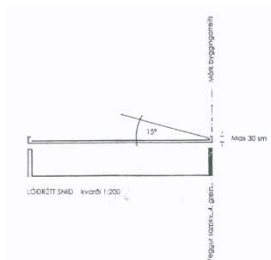
3. Ný tillaga í sneiðmynd A-A er eftirfarandi:



4. Skv.tölvupóstsamskiptum dagsettum 13.06.2022, milli Katrínu Olgu Jóhannesdóttur, eiganda Kvistalands 22, og Lilju Grétarsdóttur um samþykkt mælishæð einbýlishúsa í Fossvogi barst eftirfarandi svar frá henni:

„Svar: Hér er kennisnið sem er hluti áætlunar fyrir einbýlishús samþ 1999.

Þar sem ekki er gefin upp hæð hússins að þaki hefur verið unnið með það þannig, ef óskað er eftir að breyta húsum, að samþykkt hæð hússins gildi og heimilt sé til að forma þakið innan 15° halla frá útvegg.“



Athugasemdir undirritaðra lúta að eftirfarandi atriðum:

1. Eins og sést á samþykktu deiliskipulagi, sem og tillögum um breytingu, er gert ráð fyrir að eldri mænishæð verði aldrei hærra en 27,54, þó verið sé að kynna hækkun í nýrri tillögu. Nú hefur verið reist viðbygging. Sú bygging virðist hafa verið sett hærra en gildandi deildiskipulag leyfir m.v. ofangreindar sneiðmyndir, þannig að lóðin hefur verið hækkuð um allt að 1.2 metra og því standa þessar byggingar nú hærra en leyfilegt er og hærra en eldri byggingar. Sjá myndir:



Þá má sjá á tillögum um breytingu að viðbyggingin er alltaf sett í snið miðað við eldri mænishæð eða 27,54 – þó verið sé að gera tillögu um hækkun eldri húsa.

2. Miðað við sneiðmyndir sem kynntar hafa verið og eru samþykktar í núverandi deiliskipulagi, ásamt sjónrænu mati, þá er það okkar mat að ekki hafi verið farið eftir gildandi deiliskipulagi þegar nýjar viðbyggingar voru reistar við núverandi byggingu leikskólans enda eru þær hærra en núverandi/eldri byggingar sem hafa eingöngu leyfilega mænishæð 27,54. Mót mælum við því þeirri framkvæmd enda virðist hún vera á skjön við samþykkt deiliskipulag.

3. Einnig mótmælum við því að mænishæð verði hækkuð í 29,00 eða um 1,46, ásamt hækkun á gk frá 23,6 í 23,7, þannig að heildarhækkun verður 1,56. Slík hækkun á þaki mun m.a. hafa skuggamyndun í garða okkar sem snúa beint að núverandi leikskólabyggingu og mun með því rýra eign okkar og lífsgæði.
4. Er fyrirhuguð hækkun á mænishæð, innan þeirra marka sem leyfilegt er að þök húsa í Fossvogi halli, þ.e.a.s. að halli þaka verði alltaf innan 15 gráða frá útvegg? Ef svo er – hvernig hækka húsin um 1,56 m án þess að halli á þaki er aukinn? Þ.e. hvernig getur mænishæð hækkað úr 27,54 í 29,00 án þess að það verði aukinn halli á þaki?
5. Þá gerum við einnig athugasemd við staðsetningu sorptunna/gáma, þar sem mikið ónæði hefur skapast á nóttu til þegar þjónustuaðili sækir sorpið, hvort sem er á virkum degi, helgum eða helgidögum – og vísum við til ítrekaðra samskipta vegna þess máls.

Reykjavík 20 júní 2022

Íbúar Kvistalandi 22


Katrín Olga Jóhannesdóttir


Hávarður Finnbogason

Íbúar Kvistalandi 24


Þórunn Rafnar



Til Skipulagsfulltrúa

Umhverfis- og skipulagssvið

skipulag@reykjavik.is

Reykjavík 27. júní 2022

Efni: Athugasemdir við tillögur um breytingar á deiliskipulagi:

"Fossvogshverfi - einbýlishús - svæði suður af Kvistalandi 26" og "Kvistaland 26"

Þann 27. maí 2022 hófst kynning á ofangreindum tillögum og undirrituðum boðið að koma á framfæri athugasemdum á netfangið skipulag@reykjavik.is eigi síðar en 27. júní 2022.

Húseigendur að Haðalandi 21 og 23 standa í sameiningu að eftirfarandi athugasemdum og tillögum um aðlögun á áformuðum breytingum.

Varðandi teiknaða legu nýs göngustígs

Á [loftmynd af fyrirhuguðum breytingum](#) er nýr göngustígur teiknaður alveg við, eða mjög nálægt eystri lóðamörkum Haðalands 21 og 23.



Við teljum heppilegra að stígurinn verði þess í stað lagður sem næst áformuðu svæði leikskólans. Rökin eru þessi:

- Á eystri lóðamörkum Haðalands 21 og 23 eru hávaxin birkitré, gróskumiklir runnar með rifs- og sólberjum og falleg reynitré (sjá mynd). Það væri mikið tjón ef stígur myndi raska þessum gróðri.



- Á björtum sumarnóttum gengur fólk um þessa stíga, stundum í háværum samræðum. Á vetrarnóttum aka snjómoksturstæki um gangstígana til að sanda yfir háлку eða ryðja snjó. Hávaði fylgir stígum að næturlagi og ekki eiga allir auðvelt með að festa svefn aftur. Svefnherbergin í umræddum húsum snúa til austurs að fyrirhuguðum gangstíg og því er mikilvægt að hafa stíginn eins fjarri húsunum og kostur er.
- Snjómoksturstækin eiga erfitt með að ná þröngum 90 gráðu beygjum á göngustígum eins og skemmdir á húsveggjum, gróðri og girðingum sýna.





Því leggjum við til að beygjan á nýja stígnum verði höfð bogadregin en ekki hornrétt. Á myndum hér að ofan má sjá skemmdir á norðurvegg Haðalands 21 eftir snjóruðningstæki á liðnum vetri. Á hverjum vetri hefur þurft að gera við skemmdir.

Myndir 2 - 4 sýna núverandi NA horn lóðar Haðalands 21 og hornlegu núverandi stíga sem er ekki 90° og hefur gengið hingað til án skemmda. Því er mikilvægt að halda þessu horni svipuðu og alls ekki hafa beygjuna þar krappari en nú er.



- Það myndi einnig draga úr ónæði af stígnum og kennslusvæðinu ef gróðursetja mætti tré og runna meðfram göngustíg að vestanverðu.



- Til að skapa betra rými fyrir nýja stíginn, mætti breyta lögun fyrirhugaðs útikennslusvæði leikskólans. Um leið yrði það stækkað til suðurs (um 95 m²). (Hvítur stígur er breyting á núverandi stígum, gráir eru núverandi).



- Ef göngustígurinn er hafður nær leiksvæðinu líkt og hér er lagt til, yrði lega hans nánast spegilmynd af eldri stíg sem liggur austan við Haðaland 22 og 24 og hefur reynst vel.



Varðandi hljóðvist

Vegna nálægðar við svefnherbergi. Við gerum ekki athugasemdir við að útikennsla fari fram á svæðinu en leggjum til að óheimilt að nota þar hátalara eða hljómflutningstæki fyrir klukkan tíu á morgnana.

Ofantaldar ábendingar eru lagðar fram í einlægrri von um að skipulagsfulltrúi geti aðlagð áformaðar breytingar svo bæði leikskólinn og íbúar geti vel við unað.

Húseigendur Haðalandi 21:

Frosti Sigurjónsson, kt [REDACTED]
Auður Svanhvít Sigurðardóttir, kt [REDACTED]

Húseigendur Haðalandi 23:

Steingrímur Arnar Finnsson, kt: [REDACTED]
Unnur Agnes Jónsdóttir, kt: [REDACTED]

UMSÖGN

Varðar: Deiliskipulagsbreyting lóðar nr. 26 við Kvistaland / ATHUGASEMDIR OG SVÖR

Tillagan var grenndarkynnt frá 27. maí 2022 til og með 27. júní 2022.

Með vísan til 2. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010 var eftirtöldum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að tjá sig um tillöguna:

Húseigendum að Kvistalandi 21, 23, 22 og 24, Hjallalandi 30, 32, 34, 36, 38, og 40, Hellulandi 13, 15, 17, 19, 20, 22 og 24, og Haðalandi 21, 23, 22 og 24.

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

Veitur dags. 10. júní 2022,

Katrín Olga Jóhannesdóttir, Hávarður Finnbogason, Þórunn Rafnar og Karl Ólafsson dags. 20. júní 2022

Frosti Sigurjónsson, Auður Svanhvít Sigurðardóttir, Steingrímur Arnar Finnsson og Unnur Agnes Jónsdóttir dags. 27. júní 2022

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- *Kvöð um lagni á nýrri lóð, í framhaldi af kvöð á lóð nr. 26*
- *Mænishæð*
- *Hæð nýrra bygginga sem nýlega hafa verið reistar eru ekki í samræmi við gildandi deiliskipulagi*
- *Nýr gólfkóti leikskóla hækkaður*
- *Þakhalli meiri en leyfilegt er*
- *Staðsetning sorpgáma veldur ónæði*
- *Aukning á skuggavarp*
- *Staðsetning göngustíga heppilegri nær áformuðu útikennslusvæði*
- *Snjómoksturstæki valda skemmdum á nærliggjandi húsi þar sem beygjuradíus gangstíga er 90°*
- *Aukning á skuggavarp*

ALMENNT YFIRLIT BREYTINGA:

Í breytingunni felst breyting á lóðamörkum lóðarinnar ásamt því að lögun byggingarreits fyrir leikskólabygginguna breytist og stækkar. Mænishæð er breytt og gert ráð fyrir sorpgerði austan við leikskólann, innan byggingarreits leikskólans. Byggingarreitur færánlegrar stofu er breikkaður til suðurs. Gert er ráð fyrir hjóla- og vagnageymslu innan lóðar og 30 hjólastæðum, 10 fyrir starfsmenn og 20 fyrir nemendur, ásamt því að núverandi stígur á opna svæðinu er færður út fyrir áætluð lóðamörk, samkvæmt uppdrætti Landslags dags. 23. mars 2022.

Lögun núverandi byggingareitar breytist skv. tillögu. Skilmálatafla helst óbreytt frá núverandi heimildum (byggingarmagn 502m² og hámarks nýtingarhlutfall 0,75). Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

Athugasemdir Veitna, dags. 10. júní 2022

1. Deiliskipulagsbreytingin felst í því að afmarkað svæði suður af Kvistalandi 26 er tekið út úr deiliskipulagsáætluninni og fært undir breytingu á deiliskipulagi Kvistalands 26. Veitur eru með kvaðir á núverandi lóð Kvistalands 26. Veitur óska eftir að fá lagnakvöð áfram yfir á næstu lóð sem kemur til með að tengjast Kvistalandi 26 þar sem lagnir fara inn á lóð. Sjá nánar: <http://arcgis-s-5.or.is/lukor/?x=360298.66975700605&y=404928.090551181&z=9&visiblelayers=0,341,645,646,5,6,14&gld=1654871369967>

Svar: Fallist er á athugasemd og uppdráttur lagfærður

Athugasemdir Katrínar Olgu Jóhannesdóttur, Hávarðar Finnbogasonar, Þórunnar Rafnar og Karls Ólafssonar, Kvistalandi 22 og 24, dags. 20. júní 2022:

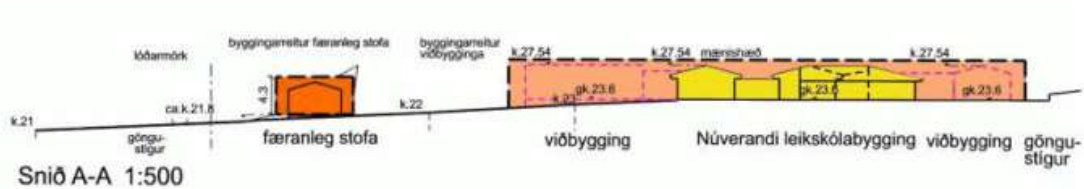
2.

Gögn frá Reykjavíkurborg ásamt tölvupóstsamskipti við Lilju Grétarsdóttur

1. Skv. texta úr greinagerð sem fylgir tillögunni í henni er:

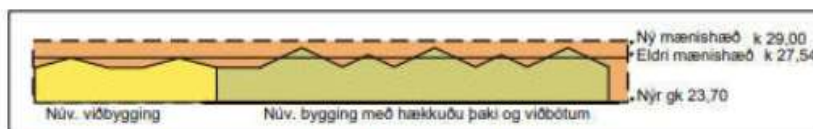
- Gert ráð fyrir að hækka þakið á öllum leikskólanum, fyrir utan viðbygginguna.
- Gert ráð fyrir að mænishæð breytist úr 27,54 í 29,00 og gk úr 23,6 yfir í 23,7.
- Gert ráð fyrir að núverandi viðbyggingar að sunnan verðu, verði óbreyttar
- Að þakið verði hækkað á öllum leikskólanum fyrir utan viðbygginguna.

2. Frá samþykktu deiliskipulagi frá 13.maí 2019 er snið A-A þannig:



Hér er hæsta mænishæð 27,54 og gk. 23,6 – og út frá þessu deiliskipulagi var reist ný bygging á síðasta ári sem er merkt „viðbygging“ á þessu sniði.

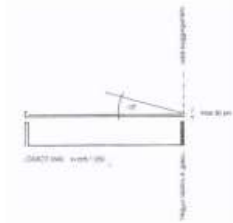
3. Ný tillaga í sneiðmynd A-A er eftirfarandi:



4. Skv.tölvupóstsamskiptum dagsettum 13.06.2022, milli Katrínu Olgu Jóhannesdóttur, eiganda Kvistalands 22, og Lilju Grétarsdóttur um samþykkt mælishæð einbýlishúsa í Fossvogi barst eftirfarandi svar frá henni:

„Svar: Hér er kennisnið sem er hluti áætlunar fyrir einbýlishús samþ 1999.

Þar sem ekki er gefin upp hæð hússins að þaki hefur verið unnið með það þannig, ef óskað er eftir að breyta húsum, að samþykkt hæð hússins gildi og heimilt sé til að forma þakið innan 15° halla frá útvegg.“



2.1

1. Eins og sést á samþykktu deiliskipulagi, sem og tillögum um breytingu, er gert ráð fyrir að eldri mænishæð verði aldrei hærri en 27,54, þó verið sé að kynna hækkun í nýrri tillögu. Nú hefur verið reist viðbygging. Sú bygging virðist hafa verið sett hærra en gildandi deiliskipulag leyfir m.v. ofangreindar sneiðmyndir, þannig að lóðin hefur verið hækkuð um allt að 1.2 metra og því standa þessar byggingar nú hærra en leyfilegt er og hærra en eldri byggingar. Sjá myndir:



Þá má sjá á tillögum um breytingu að viðbyggingin er alltaf sett í snið miðað við eldri mænishæð eða 27,54 – þó verið sé að gera tillögu um hækkun eldri húsa.

Svar: Gólfkóti viðbyggingar er hinn sami og gólfkóti leikskóla. Land í Fossvogi hefur sigið töluvert og því hefur lóð verkið hækkuð sem því nemur. Því kann að virðast sem byggingar standi hærra en leyfilegt er.

- 2.2 2. Miðað við sneiðmyndir sem kynntar hafa verið og eru samþykktar í núverandi deiliskipulagi, ásamt sjónrænu mati, þá er það okkar mat að ekki hafi verið farið eftir gildandi deiliskipulagi þegar nýjar viðbyggingar voru reistar við núverandi byggingu leikskólans enda eru þær hærri en núverandi/eldri byggingar sem hafa eingöngu leyfilega mænishæð 27,54. Mót mælum við því þeirri framkvæmd enda virðist hún vera á skjön við samþykkt deiliskipulag.

Svar: Á aðaluppdráttum viðbyggingar kemur fram að hæðarkóti mænis er 27,835. Það er því rétt athugað að hæð viðbyggingar er 29,3 cm hærri en heimilt er skv. gildandi deiliskipulagi. Hafa ber í huga að byggingarleyfi fyrir umræddri viðbyggingu miðaði við að staðsetja færanlegar kennslustofur á lóðinni til ótilgreinds tíma. Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er ný mænishæð 29,0 m yfir sjávarmáli. Nái tillaga fram að ganga mun viðbygging vera innan marka verði ákveðið að hún verði til lengri tíma.

- 2.3 3. Einnig mótmælum við því að mænishæð verði hækkuð í 29,00 eða um 1,46, ásamt hækkun á gk frá 23,6 í 23,7, þannig að heildarhækkun verður 1,56. Slík hækkun á þaki mun m.a. hafa skuggamyndun í garða okkar sem snúa beint að núverandi leikskólabyggingu og mun með því rýra eign okkar og lífsgæði.

Svar: Heildarhækkun á mæniskóta er 1,46 m og er hún óháð gólfkóta. Hækkun á gólfkóta um 10 cm er tilkomin vegna endurbóta sem gera þarf á núverandi gólfi leikskólans. Sé litið til skýringarmynda á uppdrætti sem sýna skuggavarp eftir breytingar er aukið skuggavarp næst lóðamörkum við leikskóla sem kemur ekki til með að hafa áhrif á íverusvæði við einbýlishús að Kvistalandi 22 og 24.

- 2.4 4. Er fyrirhuguð hækkun á mænishæð, innan þeirra marka sem leyfilegt er að þök húsa í Fossvogi halli, þ.e.a.s. að halli þaka verði alltaf innan 15 gráða frá útvegg? Ef svo er – hvernig hækka húsin um 1,56 m án þess að halli á þaki er aukinn? Þ.e. hvernig getur mænishæð hækkað úr 27,54 í 29,00 án þess að það verði aukinn halli á þaki?

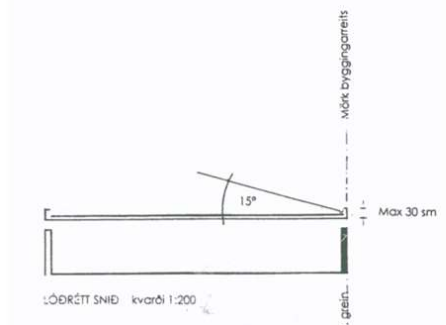
Svar: Eins og fram kemur í svari verkefnisstjóra í tölvupósti til spyrjanda er í áætlun fyrir breytingar á einbýlishúsum í Fossvogi frá 1999 stuðst við kennisnið sem sýnir 15° þakhalla frá útvegg húss. Þessi áætlun nær ekki til annarra húsa en einbýlishúsa.

Spurt er:

getur þú einnig sagt mér hver er samþykkt hæsta hæð mænis við einbýlishús í Fossvogi – ég finn það hvergi á síðunni ykkar.

Svar: Hér er kennisnið sem er hluti áætlunar fyrir einbýlishús samþ 1999.

Þar sem ekki er gefin upp hæð hússins að þaki hefur verið unnið með það þannig, ef óskað er eftir að breyta húsum, að samþykkt hæð hússins gildi og heimilt sé til að forma þakið innan 15° halla frá útvegg.



- 2.5 5. Þá gerum við einnig athugasemd við staðsetningu sorptunna/gáma, þar sem mikið ónæði hefur skapast á nóttu til þegar þjónustuaðili sækir sorpið, hvort sem er á virkum degi, helgum eða helgidögum – og vísam við til ítrekaðra samskipta vegna þess máls.

Svar: Þökkum fyrir ábendinguna. Fallist er á athugasemdina. Verður framkvæmdaraðilum gert að færa sorpgerðið að bílastæði við innkeyrslu á lóð.

3.1

Varðandi teiknaða legu nýs göngustígs

Á loftmynd af fyrirhuguðum breytingum er nýr göngustigur teiknaður alveg við, eða mjög nálægt eystri lóðamörkum Haðarlands 21 og 23.



Við teljum heppilegra að stigurinn verði þessi í stað lagður sem næst áformuðu svæði leikskólans. Rökin eru þessi:

- Á eystri lóðamörkum Haðarlands 21 og 23 eru hávaxin birkitré, gróskumiklir runnar með rifs- og sólberjum og falleg reynitré (sjá mynd). Það væri mikið tjón ef stigur myndi raska þessum gróðri.



- Á björtum sumarmótum gengur fólk um þessa stíga, stundum í háværum samræðum. Á vetrarmótum aka snjómoksturstaeki um gangstígana til að sanda yfir hálfu eða ryðja snjó. Hávaði fylgir stígum að næsturlagi og ekki eiga allir auðvelt með að festa svefn aftur. Svefnherbergin í umræddum húsum snúa til austurs að fyrirhuguðum gangstíg og því er mikilvægt að hafa stígin eins fjarri húsunum og kostur er.
- Snjómoksturstaekin eiga erfitt með að ná þröngum 90 gráðu beygjum á göngustigum eins og skemmdir á húsveggjum, gróðri og girðingum sýna.





Því leggjum við til að beygjan á nýja stígnum verði höfð bogadregin en ekki hornrétt. Á myndum hér að ofan má sjá skemmdir á norðurvegg Haðalands 21 eftir snjóruðningstæki á liðnum vetri. Á hverjum vetri hefur þurft að gera við skemmdir.

Myndir 2 - 4 sýna núverandi NA horn lóðar Haðalands 21 og hornlegu núverandi stíga sem er ekki 90° og hefur gengið hingað til án skemmda. Því er mikilvægt að halda þessu horni svipuðu og alls ekki hafa beygjuna þar krappari en nú er.



- Það myndi einnig draga úr ónæði af stígnum og kennslusvæðinu ef gróðursetja mætti tré og runna meðfram göngustíg að vestanverðu.



- Til að skapa betra rými fyrir nýja stígin, mætti breyta lögun fyrirhugaðs útikennslusvæði leikskólans. Um leið yrði það stækkað til suðurs (um 95 m²). (Hvítur stigur er breyting á núverandi stígum, gráir eru núverandi).



- Ef göngustigurinn er hafður nær leiksvæðinu líkt og hér er lagt til, yrði lega hans nánast spegilmýnd af eldri stíg sem liggur austan við Haðaland 22 og 24 og hefur reynst vel.



Svar: Þökkum fyrir ábendinguna. Fallist er á athugasemdirnar og göngustígur færður nær lóðamörkum áformaðs útikennslusvæðis og þess gætt að mót göngustíga taki mið af umferð snjóruðningstækja.

Varðandi hjóðvist

Vegna nálægðar við svefnherbergi. Við gerum ekki athugasemdir við að útikennsla fari fram á svæðinu en leggjum til að óheimilt að nota þar hátalara eða hljómflutningstæki fyrir klukkan tíu á morgnana.

Svar: Starfsemi leikskóla telst til starfsemi sem fellur að íbúðabyggð sem ætla má að valdi ekki óþægindum vegna hávaða og fellur því undir almenn ákvæði hávaðareglugerðar nr. 724/2008.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

- *kvöð um lagnaleið Veitna sem fyrir er á lóð nr. 26 framlengd á lóð útikennslusvæðis*
- *sorpgámar á lóð leikskóla verði færðir að bílastæði við innkeyrslu á lóð*
- *göngustígur við austurhlið Haðarlands 21 og 23 verði færður að lóðarmörkum útikennslusvæðis leikskólans*
- *mót göngustíga við norðurhlið húss að Haðarlandi 21 taki mið af umferð snjóruðningstækja.*

Uppdráttur verður lagfærður sbr. umsögn að ofan:

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt