Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 7. mars 2025
USK24080295

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 5. mars 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Vesturbæjarlaug - Breyting á deiliskipulagi - Hofsvallagata 54
Að lokinni auglýsingu er að nýju lögð fram nýju tillaga umhverfis- og skipulagssvið að breytingu á deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar, lóð nr. 54 við Hofsvallagötu. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á skipulagsmörkum. Innan nýja deiliskipulagssvæðisins eru skilgreindar fjórar lóðir, ný afmörkun fyrir lóð Vesturbæjarlaugar og Vesturborgar, ný lóð undir veitingavagn og ný lóð fyrir grenndarstöð, samkvæmt uppdr. Landmótunar, dags. 12. september 2024, br. 24. febrúar 2025. Tillagan var auglýst frá 17. október 2024 til og með 28. nóvember 2024. Ábendingar og umsagnir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. febrúar 2025.

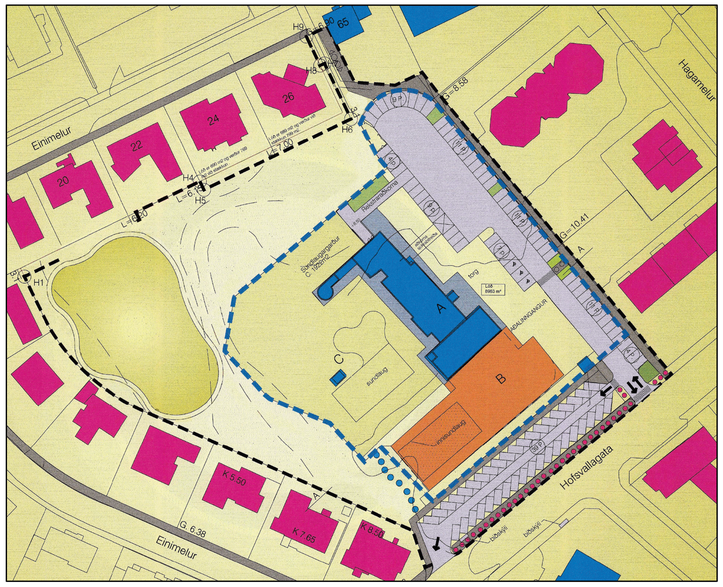
Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. febrúar 2025.
Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Uppdrættir Landmótunar, dags. 12. september 2024, br. 24. febrúar 2025, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. febrúar 2025.

Reykjavík

VESTURBÆJARLAUG - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA TILKOMU LÓÐA FYRIR VEITINGARVAGN OG GRENNDARSTÖÐ



Deiliskipulag samþykkt í borgarráði 1.11.2004 m.s.br. 07.02.2023.



Breyting á deiliskipulagi í september 2024, mkv. 1:1000.



Skýringarmynd, mkv 1:1000.

Greinagerð

Gerð er breyting á gildandi deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar, við Hofsvallagötu sem samþykkt var 01.11.2004 m.s.br. 07.02.2023. Breytingin felur í sér breytingu á skipulagsmörkun. Innan deiliskipulagssvæðis eru skilgreindar fjórar lóðir, ný afmörkun fyrir lóð Vesturbæjarlaugar og Vesturborgar, ný lóð undir veitingavagn og ný lóð fyrir grenndarstöð.

Breytingin er gerð til að skilgreina nýjar lóðir fyrir veitingarvagn og grenndarstöð

Tengsl við gildandi aðalskipulag (AR2040)

Þessi breyting er í samræmi við Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Reiturinn sem breytingin nær til er skilgreindur sem M13 Melabúðin», (kafli 6.8. M11-M16, M26, M31. Borgarhlutakjarnar)þar segir til um; *„Fjölbreytt verslun, m.a. sérvöruverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruverslanir heimilar . Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististaðir í flokki I–III eru heimilir og eftir atvikum gististaðir í flokki IV, sjá töflu 19.3."*

Í AR2040 (kafli IV. Sértæk stefnumörkun og rammahluti aðalskipulags) um Hjólreiðar. *„Almenn markmið eru m.a. þau að: -Auka hlutdeild hjólandi í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölbættum aðgerðum".*

Staðhættir

Deiliskipulagsbreytingin nær til núverandi lóðar Vesturbæjarlaugar, lóðar leikskólans Vesturborg og grænsvæðis þar í kringum Vesturbæjarlaug sem er borgarland. Skipulagsvæðið liggur á milli Hofsvallagötu og Einimels og er hluti svæðisins opið svæði og búið er að endurbæta leikvöll og útivistarsvæði.

Deiliskipulag

Skipulagsmörk:

Leikskólinn Vesturborg þætist við skipulagssvæðið og því ná skipulagsmörk nú utan um um lóð leikskólans. Skipulagsmörkin færast auk þess lítilega til upp við lóð Einimels 20 þar sem sú lóð er orðin aðeins stærri og færast skipulagsmörk deiliskipulagsins til sem því nemur.

Lóðir:

Vesturbæjarlaug (1)

Afmörkun lóðar fyrir Vesturbæjarlaug er breytt og minnkar lóðin úr 8963 m² í 7120 m².

Vesturborg leikskóli (2)

Innan deiliskipulagsins er 3146m² lóð fyrir leikskólann Vesturborg. Lóð leikskólans er stækkuð frá núverandi afmörkun. Skilmálar fyrir leikskólann verða skilgreindir síðar.

Innan bygingarreits eiga að vera hjóla- og vagnageymsla (H) og sorpgeymslur (S), sjá sérskilmála um það.

Veitingavagn (3)

Skilgreindur er 145m² lóð fyrir núverandi veitingavagn og byggingarreitur fyrir veitingavagninn þar sem gert er ráð fyrir allt að 75 m² bygginu á einni hæð. Á lóðinni í dag er 50m² bygging. Innan byggingarreits er sorpgeymsla.

Afmörkun fyrir byggingarreit nýbyggingar breytist lítilega vegna tilkomu bygginarreits veitingarvagns. Skilmálar fyrir byggingarreit nýbyggingar haldast að öðru leiti óbreyttir.

Grenndarstöð (4)

Fyrirhugað er að færa núverandi grenndarstöð við Vesturbæjarlaug sem tekur á móti endurvinnanlegum úrgangi frá heimilum í hverfinu. Skilgreind er lóð fyrir grenndarstöðina sem er 48m² og byggingarreitur með leyfilegt byggingarmagn 38m². Grenndarstöðin verður annarsvegar með sex niðurgröfnum djúpgámum og möttökulúgum ofanjarðar og hins vegar með tvo gáma á yfirborðinu. Yfirborðsfrágangur þarf að taka tillit til umhverfisins, t.a.m. aðgengi fyrir alla og þjónustuaðila. Losunarbíll þarf að komast að gámum á öruggan hátt og tryggja skal að fjarlægð frá ystu brún djúpgáma að föstum hlutum sé að lámarki 2m. Lágmarka skal hart yfirborð á svæðinu eins og kostur er og reyna að koma fyrir fjölbreyttum gróðri. Nota skal lágróður til að milda sýn á gáma frá götu.

Aðkoma

Aðkoma að Vesturbæjarlaug núverandi bílastæðum við Vesturbæjarlaug er frá Hofsvallagötu og aðkoma að grenndarstöð og veitingarvagni eru einnig frá Hofsvallargötu.

Bíla- og hjólastæði

Við lóð Vesturbæjarlaugar verður gert ráð fyrir allt að 66 bílastæðum og þar af verða 10 bílastæði fyrir hreyfihamlaða og stæði vegna vörumóttöku. Þetta er fækkun miðað við bílastæðafjöldann í dag en þau er 79 þar af 3 fyrir hreyfihamlaða. Ekki er samræmi milli deiliskipulagsuppdráttar og núverandi horfs. Verði yfirborð í bílastæðum endurnýjað skal notast við gegndræpar lausnir svo sem jarðvegsgrindur eða grasstein. Gert er ráð fyrir 6 hleðslustæðum innan svæðisins.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir allt að 60 hjólastæðum. Þetta er í samræmi við AR2040 og Bíla- og hjólastæðastefnu, reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík. Vesturbæjarlaug er innan svæðis 1 en innan þess er sérstaklega stefnt að breyttum ferðavenjum. Skipulagssvæðið er í nálægð við almenningssamgöngur og er bíðskýli innan svæðisins.

Hjóla- og vagnageymsla (H)

Skilgreind eru svæði fyrir hjóla- og vagnageymslur (H) innan byggingarreita.

Sorpgeymslur (S)

Sorpgeymslur (S) skulu vera innan byggingarreita fyrir og fyrir Vesturborg. Skilgreindur er byggingarreitur fyrir sorpgeymslur (S).

Tafla 1. Stærð lóða fyrir og eftir breytingu.

Lóðir	Fyrir breytingu	Eftir breytingu
Vesturbæjarlaug (1)	8963m²	7120m²
Vesturborg leikskóli (2)	2871m²	3146m²
Veitingavagn (3)	0m²	145m²
Grenndarstöð (4)	0m²	62m²

Tafla 2. Nýtingahlutfall.

Lóðir	Fyrir breytingu	Eftir breytingu
Vesturbæjarlaug (1)	0,32	0,40
Vesturborg leikskóli (2)	0,22	0,51
Veitingavagn (3)	0	0,52
Grenndarstöð (4)	0	0,85

Breytt lóðarmörk við Einimel 20

Gerð er breyting á lóðarmörkum Einimels 20, lóðamörk færast út um 3m, minnkar opið svæði í samræmi við það.

Hnit punktar H2 og H3 breytast á mörkum deiliskipulags:

H2: 355738,1 : 408045,1

H3: 355736,9 : 408047,9

Förgun

Meðhöndlun og förgun úrgangs skal vera í samræmi við Umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkurborgar og Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar.

Umhverfisáhrif

Um er að ræða lítilsháttar breytingar á þegar byggðu svæði innan byggðar.

Að öðru leyti gilda ákvæði gildandi deiliskipulags.

Breytingar eftir auglýsingu: Skipulag djúpgáma breytt, bílastæðum fjölgað um 3 stk. og lóðamörkum sundlaugar breytt svo að rekstraraðkoma sé innan lóðar.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Núv. byggingar innan skipulagsmarka
- Byggingarreitur Vesturbæjarlaugar
- Byggingarreitur nýbyggingar
- Byggingarreitur veitingavagns
- Byggingarreitur og lóð grenndarstöðvar & djúpgáma
- Núv. byggingar utan skipulagsmarka
- Sorpgerði
- Hjólastæði/ hjólaskýli
- Sundlaugargarður
- Leiksvæði
- Göngustígur 2m. - leiðbeinandi lega
- Bílastæði
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða
- Gangbraut
- Núv. göngustígar
- m² Stærð lóðar í fermetrum
- P 6 Fjöldi bílastæða
- R 6 Hleðslustæði
- Innkeysla/ Útkeyrsla
- H2 Hnitpunktar
- Gróður til skýringar

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___.

_____.

0 25 50 m N

Breytingar e. augl.: 24.02.2025

LANDMÓTUN ehf. Hamraborg 12 - 200 Kópavogur SÍMI: 575 5300 NETFANG: landmotun@landmotun.is

VESTURBÆJARLAUG -
BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA TILKOMU LÓÐA FYRIR VEITINGARVAGN OG GRENNDARGÁMA

DEILISKIPULAG - TILLAGA AÐ BREYTINGU

KVARÐI 1: 1000 A1 DAGS. 12.09.2024

HANNAÐ: AEK, MÓ
TEIKNAÐ: MÓ, AEK, HGb, EP

VERKNR. 0000-DS2301 TEIKN nr. D01 Br. .

Umhverfis- og skipulagssvið - USK
Höfðatorg - Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 20. nóvember 2024
USK24080295

Umsögn íbúaráðs Vesturbæjar - tillaga að breytingu á deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar, lóð nr. 54 við Hofsvallagötu

Á fundi íbúaráðs Vesturbæjar 18. nóvember 2024, voru lögð fram og samþykkt drög að umsögn íbúaráðs Vesturbæjar, dags. 18. nóvember 2024, um tillögu að breytingu á deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar, lóð nr. 54 við Hofsvallagötu, sbr. 5. liður fundargerðar sama dag.

Hjálagðri umsögn íbúaráðs Vesturbæjar er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllst,
Heimir Snær Guðmundsson
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Miðlæg stjórnsýsla
Starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar

Hjálagt: Umsögn íbúaráðs Vesturbæjar - tillaga að breytingu á deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar, lóð nr. 54 við Hofsvallagötu

Reykjavík

18. nóvember 2024

Umsögn íbúaráðs Vesturbæjar um tillögu að breytingu á deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar, lóð nr. 54 við Hofsvallagötu

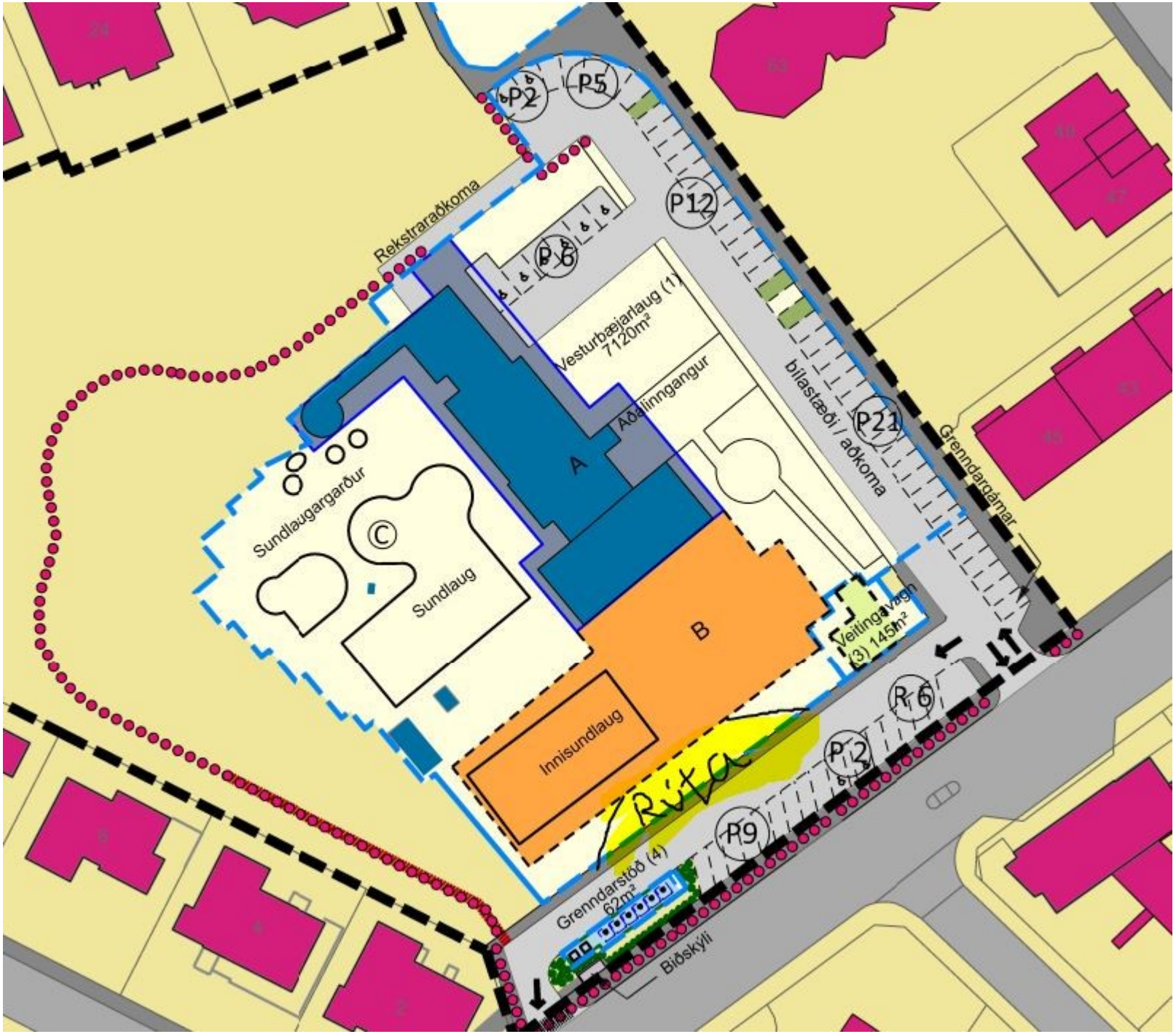
Íbúaráð Vesturbæjar fagnar að fá góða aðstöðu fyrir grenndarstöð með djúpgámum. Mikilvægt er að huga sérstaklega að aðkomu barna og ungmenna á svæðið og öryggi þeirra. Íbúaráðið bendir á að sjálfsagt er að hafa forstöðumann Vesturbæjarlaugar með í samráði þegar hanna á útfærslu og aðkomu að lauginni. Íbúaráðið hvetur til að halda íbúafund þar sem breytingar verða kynntar og íbúum gefst kost á að koma með tillögur og ábendingar að nýtingu græna svæðisins í kringum laugina.

Anna Kristín Sigurðardóttir

Umsögn birt **17.10.2024**

hæhæ
langaði að benda á að vegna fækkunnar á bílastæðum við laugina er enn ríkari þörf á góðu stæði fyrir skólarútur, túristarútur og vöruafhendingu. Væri frábært ef hægt væri að bæta við slíku stæði (sjá tillögu að staðsetningu á mynd í fylgigögn). Slíkt stæði myndi auka öryggi skólabarna og koma í veg fyrir umferðarteppur á bílastæðinu :) Slíkt stæði myndi líka koma í veg fyrir að stór farartæki hefti aðkomu sjúkrabifreiða að húsinu.

Takk


P2
P5
P12
P6
Rekstraraðkoma
Vesturbæjarlaug (1)
7120m²
Aðalinngangur
A
B
Sundlaugargarður
Sundlaug
Innisundlaug
bílastæði / aðkoma
P21
Grenndargámar
Veitingavagn
(3) 145m²
R6
P12
P9
Rútur
Grenndarstöð (4)
62m²
Bíóskýli

Anna Kristín Sigurðardóttir

Umsögn birt **18.10.2024**

Einnig tel ég að það sé orðin þörf á sérmerktum starfsmannastæðum þar sem mikil fækkun á stæðum gerir það að verkum að starfsfólk sem mætir á vakt kl 14 og 16 mun lenda í veseni við að leggja bílunum sínum. Væri hægt að bæta við starfsmannastæðum t.d. útfrá rekstaraðkomu. Einnig skrítið að rekstaraðkoma sé ekki lengur innan loðarmarka laugarinnar. Þarna kemur klór og kolsýra með stórum bílum. Ef þessir bílar komast ekki með kolsýru og klór til laugarinnar þá er ekki hægt að hafa laugina opna.

- **DOC**starfsmannastæði aðkoma fyrir klór.JPG

 # 2


P2
P5
P12
P8
H3
H2
Vesturbæjarlaug (1)
7120m²
Aðalinngangur
A
B
Sundlaugargarður
Sundlaug
Innisundlaug
bílastæði / aðkoma
P21
Grenndargámar
Vettingarhús
(3) 145m²
P6
P2
P9
Grenndarstöð (4)
82m²
Bíðskýli

Pétur Þorsteinsson

Umsögn birt **10.11.2024**

Sæl.
Ekki er þörf á því að færa gámana neitt til út að Hofsvallagötunni.
Þeir standa fyrir sínu þarna og fækkun bílastæða um 15 alls gerir það að verkum, að fólk fer að leggja í næstu götur eins og Hagamelinn, sem nóg er um nú þegar, þótt ekki verði fækkað meira.
Svo er borgin á hausnum og það þarf að finna sem flest atriði til þess að borgin skuldi ekki enn meira heldur en orðið er.
Ekki kemur fram, hvað þetta kostar, en eflaust einhverjr milljónir að vanda.
Þess vegna væri rakið dæmi að hætta við þessar framkvæmdir, sem enginn hefur beðið um, að séu gerðar, og þannig má spara þarna upphæðir, sem annars þarf að borga verulega vexti af.
Kv. Pétur

Bjargey Ólafsdóttir

Umsögn birt **28.11.2024**

Ég tel að áningastaðurinn þrengi að túninu og möguleikum þess. Það er nauðsynlegt að það séu mörg fjölnota tún í borginni þar sem hægt er til dæmis að hlaupa um með börnum og hvuttum, spila badminton, slá upp tjaldi fyrir garðveislu fyrir hverfið, fara í pikknikk, og í sólbað. Á vetrum er þar völlur fyrir börnin til að leika sér í snjónum.

Það er fínt að fá bekki og göngustíga en þeir eiga ekki að vera í miðju túninu og þar með spilla möguleikum þess.

Græn svæði og villisvæði eiga undir högg að sækja á höfuðborgarsvæðinu. Borgin er að breytast í steingeldan steinsteypugarð. Það er nauðsynlegt fyrir íbúa að geta komist í græn svæði í nærumhverfi sínu því rannsóknir sýna að grænt bætir geðið. Það eru einkum borgarar sem fara hægt yfir og hafa tíma umleikis sem nýta sér slík svæði og þurfa slík svæði í nærumhverfi, þ.e.a.s. börn, aldraðir og öryrkjar. Það eru þessir borgarar sem sjá gildið í hinu græna og smáa. Hömpum því á kostnað hraða og gráma.

Ég fagna því að fegra eigi borgina en við skulum ekki vængstýfa stór, opin og fjölnota svæði.

Reykjavík, 27. febrúar 2025/ HV
USK24080295

Athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi Vesturbæjarlaug-Hofsvallagata 54

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi var kynnt frá 17. október til og með 28. nóvember 2024

Athugasemdir bárust frá

- Anna Kristín Sigurðardóttir, dags. 17. október 2024 og dags. 18. október 2024
- Pétur Þorsteinsson, dags. 10. nóvember 2024
- Íbúaráð Vesturbæjar dags. 20. nóvember 2024
- Bjargey Ólafsdóttir dags. 28. nóvember 2024

Efnislega fjölluðu athugasemdir um:

Anna Kristín Sigurðardóttir
Vegna fækkunar bílastæða er þörf á góðu stæði fyrir rútur og vöruafhendingu. Einnig er þörf á sérmerktum starfsmannastæðum. Gerð er athugasemd við að rekstraraðkoma laugar sé ekki innan lóðamarka, þar sem komið er með klór og kolsýru í stórum bílum.

Svar: Tillagan gerir ekki ráð fyrir að rekstraaðkomu laugar verði breytt. Skipulagsuppdráttur verður uppfærður svo að rekstraraðkoma verði innan lóðamarka. Gert er ráð fyrir fyrir stæði fyrir vörumóttöku. Deiliskipulagsbreytingin gerir ekki ráð fyrir að fyrirkomulagi bílastæða verði breytt m.t.t sérmerkingar.

Pétur Þorsteinsson
Gerir athugasemd við að grenndargámar séu færðir frá núverandi staðsetningu. Hefur áhyggjur af fækkun bílastæða og afleiðingum þess. Einnig eru áhyggjur af kostnaði framkvæmdanna.

Svar: Með því að færa grenndargámana nær götu er verið að koma í veg fyrri að sorpbílar þurfi að keyra inn í botnlangann í nálægð við leikskólann og inngang að sundlaug og bakka svo út sömu leið. Ný staðsetning á grenndarstöð er mun öruggari. Á núverandi staðsetningu er ekki mögulegt að koma fyrir djúpgámalausn vegna fráveitulagnar. Það hefur sýnt sig að umgengni við djúpgáma grenndarstöðvar er mun betri en aðrar stöðvar og því má áætla að það verði minni kostnaður í rekstur og umhirðu kringum nýja stöð Útfærsla djúpgámalausnar var endurskoðuð til þess að minnka umfang djúpgáma og þar af leiðandi takmarka fækkun bílastæða.

Reykjavík

Íbúaráð Vesturbæjar

Íbúaráð Vesturbæjar fagnar að fá góða aðstöðu fyrir grenndarstöð með djúpgámum. Mikilvægt er að huga sérstaklega að aðkomu barna og ungmenna á svæðið og öryggi þeirra. Íbúaráðið bendir á að sjálfsagt er að hafa forstöðumann Vesturbæjarlaugar með í samráði þegar hanna á útfærslu og aðkomu að lauginni. Íbúaráðið hvetur til að halda íbúafund þar sem breytingar verða kynntar og íbúum gefst kost á að koma með tillögur og ábendingar að nýtingu græna svæðisins í kringum laugina.

Svar: Tillagan gerir ekki ráð fyrir að breyta aðkomu að lauginni og ekki verið að breyta útisvæði. Það er ekki talin ástæða til þess að halda íbúafund að svo stöddu. Núverandi opið svæði hefur verið í uppbyggingu undanfarin ár. Græna svæðið hefur verið útfært meðal annars út frá tillögum úr íbúalýðræðisverkefninu „Hverfinu mínu“.

Bjargey Ólafsdóttir

Hefur áhyggjur af áningastað á túninu sem þrengir að möguleikum íbúanna til að nýta túnið á frjálsan og fjölbreyttan hátt.

Svar: Í breytingunni er ekki verið að leggja til nýja áningastaði á túninu. Skýringarmynd sem fylgir breytingunni sýnir skematíska mynd af túninu eins og það er í dag og mögulegum nýjum stígum. Ekki er verið að skerða mögulega nýtingu íbúa á svæðinu. Lóð sundlaugarinnar er minnkuð og dregin að útveggjum sundlaugargarðsins og þar með stækkar útivistarsvæði túnsins.

Skipulagsfulltrúi
Umhverfis- og skipulagssvið