



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 26. september 2024
USK24080295

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 25. september 2024 varðandi eftirfarandi mál:

Vesturbæjarlaug - Breyting á deiliskipulagi - Hofsvallagata 54

Lögð fram 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.

Samþykkt með fimm atkvæðum fulltrúa Samfylkingar, Framsóknar, Pírata, Viðreisnar og Vinstri grænna, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins. að auglýsa framlagða tillögu Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnáslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Uppdrættir Landmótunar, dags. 12. september 2024.

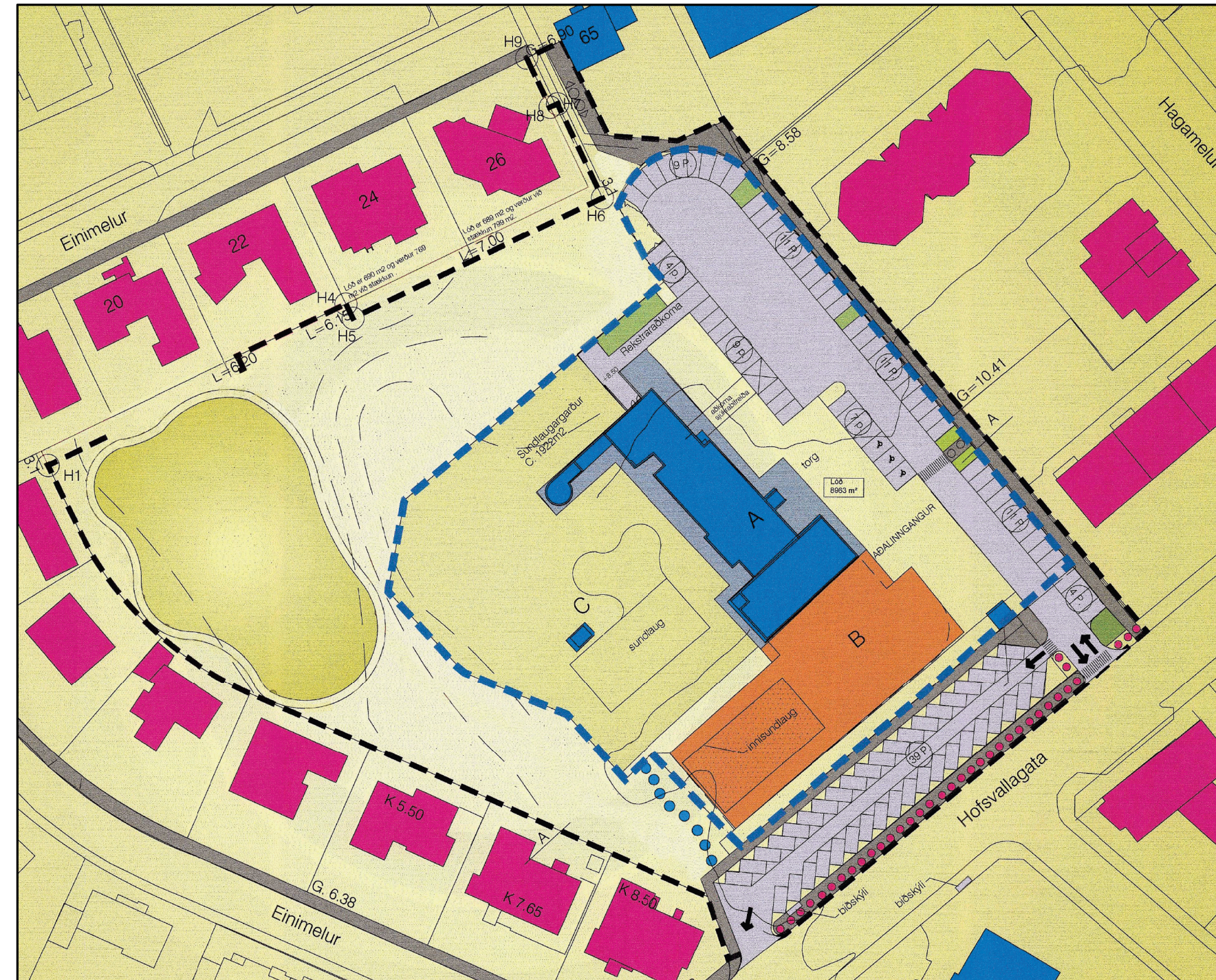


Reykjavík

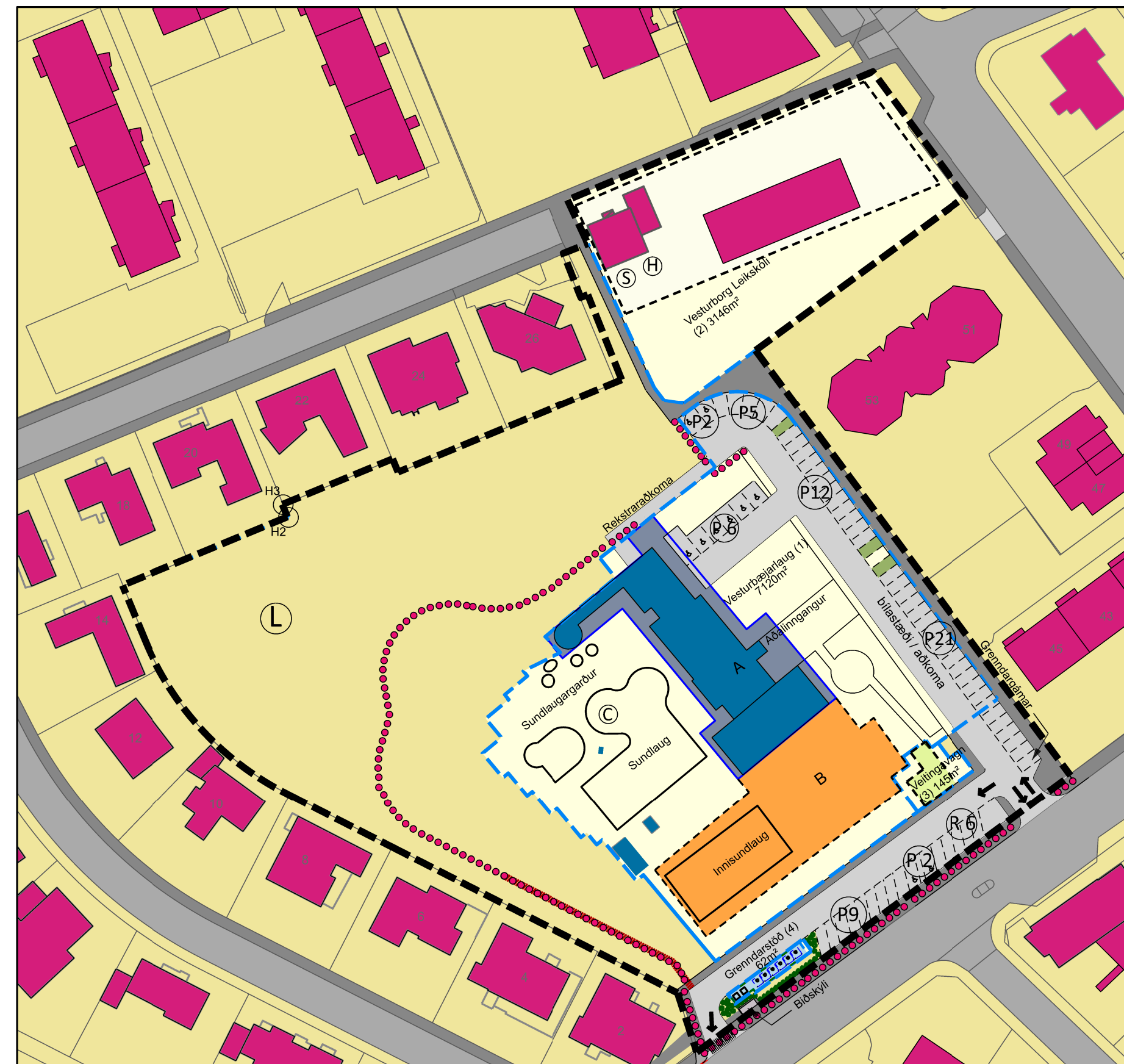
VESTURBÆJARLAUG - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA TILKOMU LÓÐA FYRIR VEITINGARVAGN OG GRENNÐARSTÖÐ



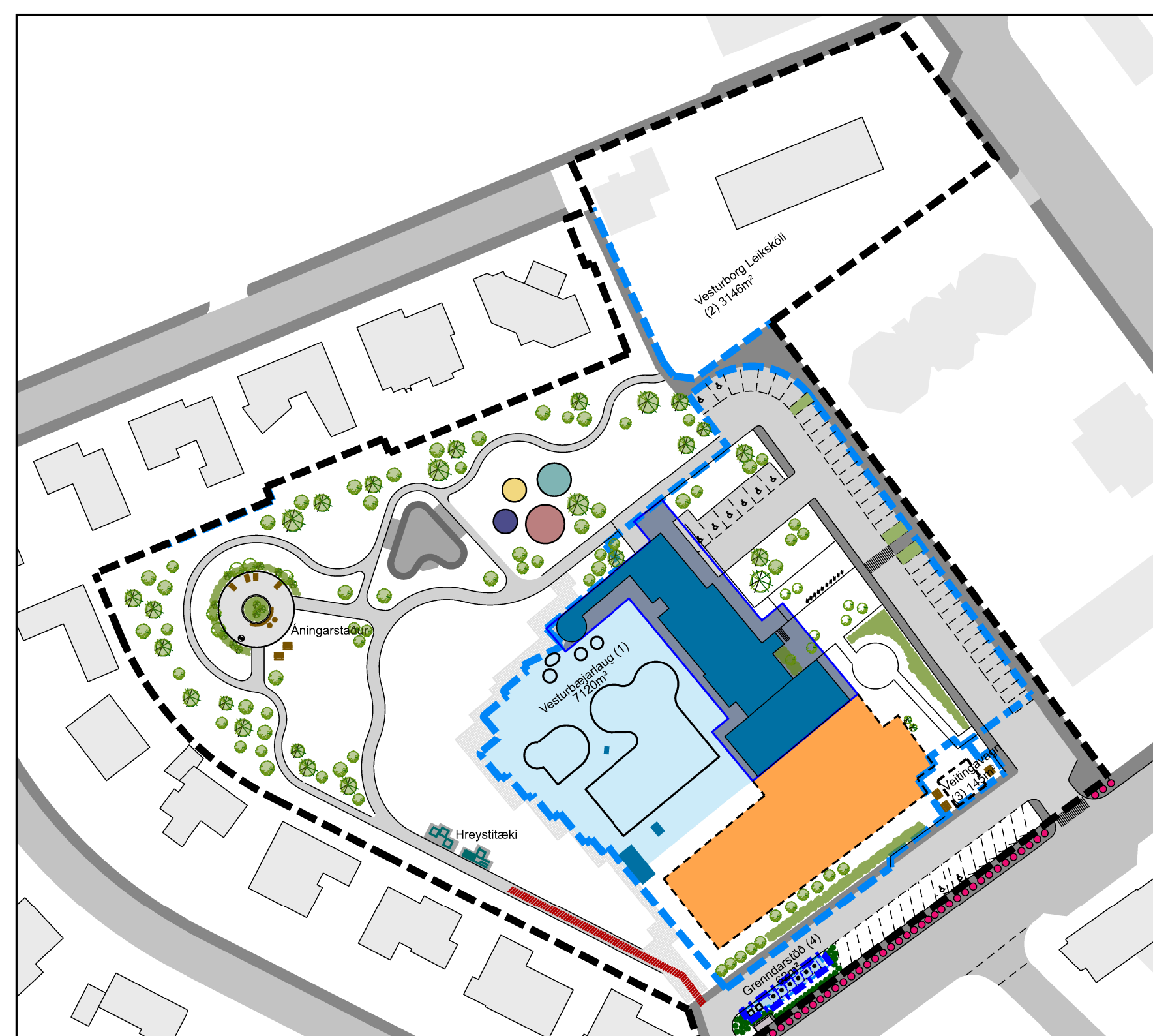
Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



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.

- SKÝRINGAR**
- Deiliskipulagsmörk
 - Lóðamörk
 - Núv. byggingar innan skipulagsmarka
 - Byggingarreitir Vesturbæjarlaugar
 - Byggingarreitir nýbyggingar
 - Byggingarreitir veitingavagns
 - Byggingarreitir og lóð grenndarstöðvar & djúpgáma
 - Núv. byggingar utan skipulagsmarka
 - Ⓢ Sorpgerði
 - Ⓜ Hjólastæði/ hjólastæði
 - Ⓞ Sundlaugargarður
 - Ⓛ Leiksvæði
 - Göngustígur 2m - leiðbeinandi lega
 - ▨ Bilastæði
 - Ⓜ Bilastæði fyrir hreyfinamaða
 - ▨ Gangbraut
 - ▨ Núv. göngustígur
 - m² Stærð lóðar í fermetrum
 - Ⓟ Fjöldi bilastæða
 - Ⓜ Hleðslustæði
 - Ⓜ Innkeysla/ Útkeysla
 - Ⓜ Hnitpunktar
 - Ⓜ Gróður til skýringar

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, (kaflí 6.8. M11-M16, M26, M31. Borgarhlutakjarnar) þar segir til um: „Fjölbreytt verslun, m.a. sérvörverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruslanir heimilur. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilur og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilur, þó með takmörkuðum opunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististaðir í flokki I–III eru heimilur og eftir atvikum gististaðir í flokki IV, sjá töflu 19.3.“

Í AR2040 (kaflí IV. Sérstæk stefnumörkun og rammahluti aðalskipulags) um Hjólastæði. „Almenn markmið eru m.a. þau að: Auka hlutféld hjólandi í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölbætum aðgerðum.“

Staðhættir

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

Deiliskipulag

Skipulagsmörk:

Leikskólinn Vesturborg bætist við skipulagsvæðið og því ná skipulagsmörk nú utan um lóð leikskólans. Skipulagsmörkin færast auk þess litlega til upp við lóð Einimelur 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 byggingarreits eiga að vera hjóla- og vagnageymsla (H) og sorpgeymslur (S), sjá sérskilmála um það.

Veitingavagn (3)

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

Afmörkun fyrir byggingarreit nýbyggingar breytist litlega vegna tilkomu byggingarreits veitingavagns. 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 62m² og byggingarreit með leyflegt byggingarmagn 53m². Grenndarstöðin verður annarsvegar með sex niðurgrofnum djúpgámum og móttökulögum ofanjarðar og hins vegar með tvo gáma á yfirborðinu. Yfirborðsfrágangur þarf að taka tillit til umhverfisins, t.a.m. aðgengi fyrir alla og þjónustuaðila. Losunarbill þarf að komast að gámum á öruggan hátt. Auk þess þarf að taka tillit til ásynnar, þ.e. minka ásynnd að gámum frá götu með t.a.m gróðu eða öðru sem byrgir ásynnd.

Aðkoma

Aðkoma að Vesturbæjarlaug núverandi bilastæðum 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 63 bilastæðum og þar af verða 10 bilastæði fyrir hreyfinamaða og stæði vegna vörumótöku. Þetta er fækkun miðað við bilastæðafjöldann í dag en þau er 79 þar af 3 fyrir hreyfinamaða. Ekki er samræmi milli deiliskipulagsuppdráttar og núverandi horf. Verði yfirborð í bilastæðum endurnýjað skal notast við gegndræpar lausnir svo sem jarðvegsgrindur eða grastein. 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. Skipulagsvæðið er í nálægð við almenningssamgöngur og er bíðskýli innan svæðisins.

Hjóla- og vagnageymsla (H)

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

Sorpgeymslur (S)

Sorpgeymslur (S) skulu vera innan byggingarreitanna fyrir og fyrir Vesturborg. Skilgreindur er byggingarreitir fyrir sorpgeymslur (S).

Tafla 1. Stærð lóða fyrir og eftir breytingu.

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

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 lóðarmörkun Einimel 20, lóðarmörk færast út um 3m, minnkar opið svæði í samræmi við það.

Hnit punktar H2 og H3 breytast á mörkun deiliskipulags:

H2: 355738,1 : 408045,1

H3: 355736,9 : 408047,9

Förgun

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

Umhverfisáhrif

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

Að öðru leyti gilda ákvæði gildandi deiliskipulagsins.

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 athugasemdafrest til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.



Hammargötu 12 - 200 Kópavogur Sími: 575 5300 NETFANG: landmolun@landroon.is

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

DEILISKIPULAG - TILLAGA AÐ BREYTINGU

KVARDI 1: 1000 A1 DAGS. 12.09.2024 HANNAÐ: AEK, MÓ TEIKNAD: MÓ, AEK, HGP, EP
VERKNR. 0000-DS2301 TEIKN nr. D01 Br.