USK25060327

Fossvogsblettur 2-2A - Breyting á deiliskipulagi

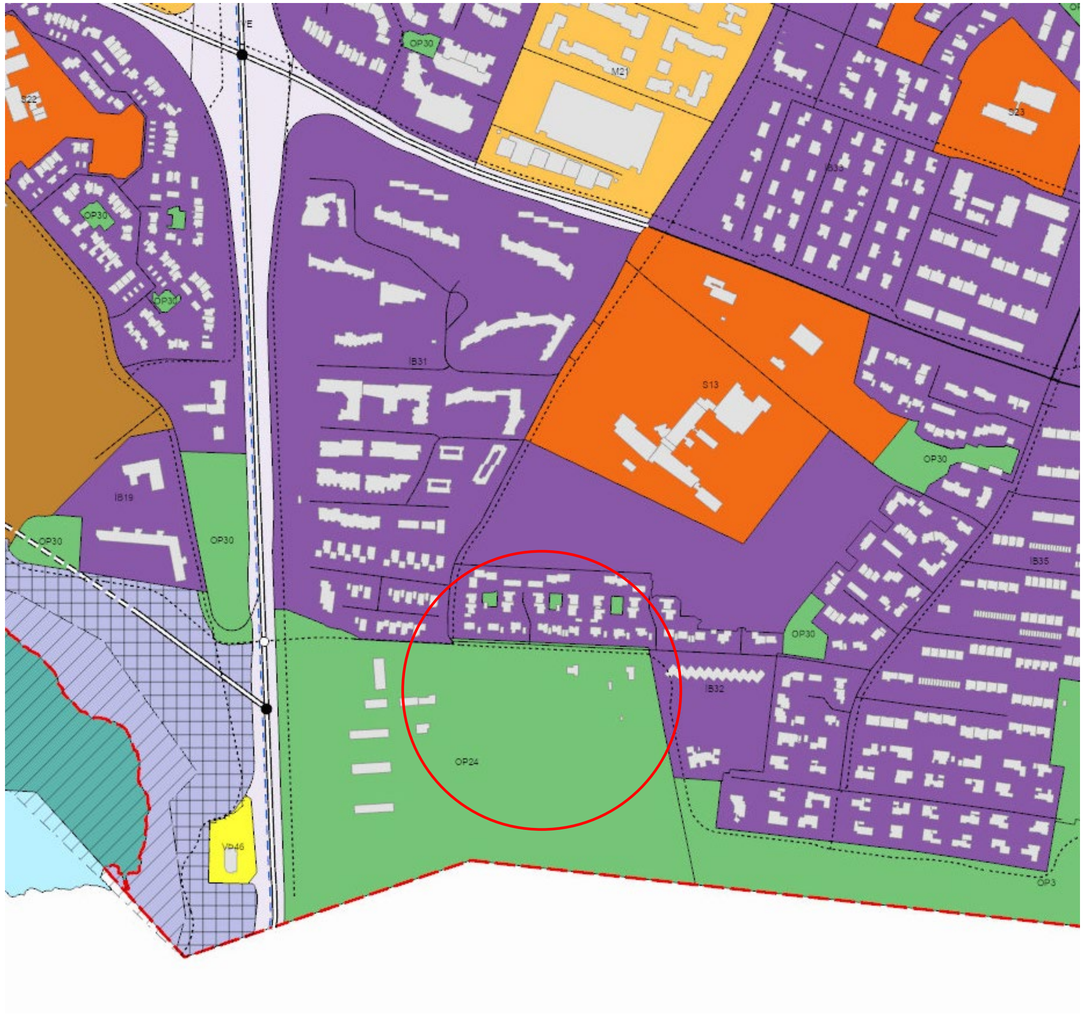
Kynning á svörum athugasemda eftir grenndarkynningu

Reykjavík

Aðalskipulag

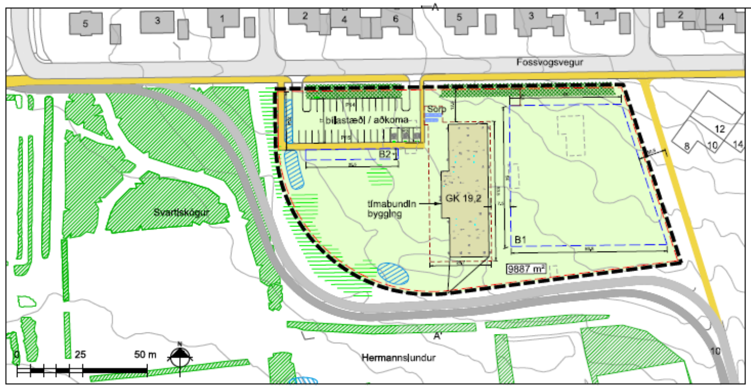
Hluti af OP24

Ræktunarstöð Reykjavíkurborgar. Garðlönd og ræktunarsvæði sem falla undir borgarbúskap eru skilgreind sem opin svæði (OP). Um þessi svæði gilda einnig almennir skilmálar sem settir eru fram í kafla um skilgreiningu opinna svæða innan þéttbýlis. Garðlöndum og ræktunarsvæðum eru gerð eftir atvikum nánari skil í umfjöllun um einstaka borgarhluta og í deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði. Innan garðlanda er heimilt að nýta svæðin í anda borgarbúskapar fyrir garðyrkju og ylrækt. Í aðalskipulaginu er gerð sérstaklega grein fyrir gróðrarstöðvum sem eru reknar í atvinnuskyni og þjóna allri borginni. Landnotkun á þessum svæðum er skilgreind sem landbúnaður í bland við útivist (OP).

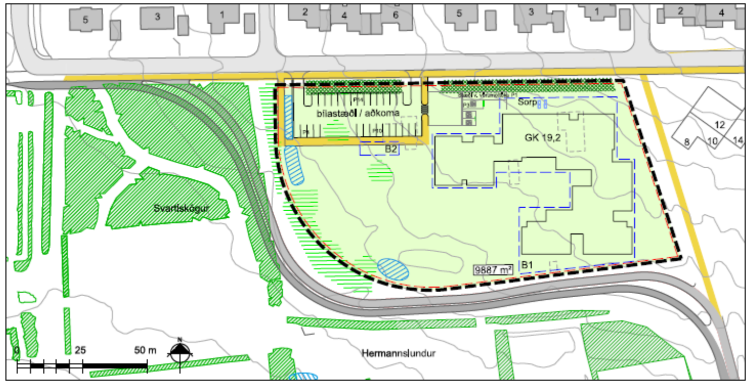


Reykjavík

BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR FOSSVOGSBLETT 2 OG 2A, LEIKSKÓLALÓÐ



Gildandi deiliskipulag frá febrúar 2024, mkv 1:2.000.



Breyting á deiliskipulagi í júní 2025, mkv 1:2.000.

Greinargerð

Gerð er óveruleg breyting á gildandi Deiliskipulag leikskólalóðar (Ævintýraborgir) á Fossvogsbletti 2-2A sem samþykkt var 29.06.2024. Breytingin nær til lóðar Fossvogsbletts 2-2A þar sem reitur fyrir tímabundinn leikskóla er tekinn út og afmörkun byggingarreitar breytt fyrir nýjan 150 barna leikskóla.

Deiliskipulag

Aðkoma

Bætt er við möguleika á göngutengingu á göngustíga í Fossvogi til suðurs eða austurs.

Bíla og hjólastæði

Ekki er gerð breyting á fjölda bílastæð en á lóðinni verður áfram gert ráð fyrir allt að 32 bílastæðum og þar af verða 3 bílastæði fyrir hreyfihamlaða og stæði vegna vörumóttöku. Af þessum 32 bílastæðum er gert ráð fyrir 9 hleðslustæðum og þar af 3 við bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir allt að 50 hjólastæðum þar af 33 í læstri yfirbyggðri geymslu. Leyfð verða hjólastæði og vagnageymslur innan lóðarmarka. Afmörkun bílastæðis er breytt lítillega í samræmi við hverfisvernd gróðurs.

Ruslageymslur

Skilgreint er sorpgerði fyrir ruslageymslur en þær skulu vera staðsettar innan byggingarreita B1 og B2.

Framtíðar byggingarreitur - Byggingarreitur leikskóla

Afmörkun framtíðarbygginarreita er breytt. Skilmálum fyrir B1 fyrir nýjan leikskóla er einnig breytt en skilmálar fyrir B2 reitur fyrir hjóla-,vagna og útigeymslur haldast óbreyttir.

Í GILDANDI SKIPULAGI SEGIR

Á byggingarreit B1 er hámarksstærð byggingar er 2400 m². Byggingin má vera 1 –2 hæðir. GK neðri hæðar 19,8 GK efri hæðar 23,3. Þakgerð byggingarinnar er ekki bundið neinum kvöðum. Þakhalli frjáls.

B2 er aðeins gert ráð fyrri hjóla-, vagna og útigeymslu.

EFTIR BREYTINGU

Á byggingarreit B1 er hámarksstærð byggingar er 2400 m². Byggingin skal vera á 1 hæðir. GK verður 19,2. Þakgerð byggingarinnar er ekki bundið neinum kvöðum. Þakhalli frjáls.

B2 er aðeins gert ráð fyrri hjóla-, vagna og útigeymslu

Tímabundinn byggingarreitur Ævintýraborgar

Tímabundinn byggingarreitur Ævintýraborgar er felldur út.

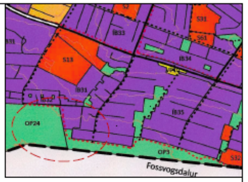
Hverfisvernd

Innan deiliskipulagsreitsins er bætt við einu grenitré í hverfisvernd gróðurs og afmörkun bílastæði er lagfærð í samræmi við það.

Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif vegna deiliskipulagsbreytingar þessarar eru talin óveruleg. Breytingin felur í sér að reitur fyrir tímabundinn leikskóla er felldur út. Afmörkun byggingarreitar fyrir framtíðarleikskóla er breytt, GK lækkaður fyrir bygginguna og aðeins 1 hæð leyfð.

Hvað annað varðar en fram hefur komið hér gilda skilmálar gildandi deiliskipulags og fyrri breytinga.



Hluti af Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Skýringar

- Afmörkun skipulagssvæðis/mörk breytingar
- Framtíðar byggingarreitur
- Tímabundin byggingarreitur
- Byggingar sem verða fjarlægðar
- Lóðarmörk
- Núverandi lóðarmörk
- Stofnstígur gangandi
- Stofnstígur hjólandi
- Aðrir stígar
- Hleðslustæði (til skýringar)
- Stæði fyrir hreyfihamlaða (til skýringar)
- Kvöð um regnbeð með gróðri (staðsetning leiðbeinandi)
- Sorpgerði
- Hverfisvernd gróðurs
- Kvöð um gróður meðfram Fossvogsvegur
- Gróður - afmörkun gróðursvæða er sýnt til skýringar og er ekki bindandi

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr.

sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í/á____________________
þann __________ 2025.

Tillagan var grenndarkynnt frá __________ 2025 með athugasemdafresti til ______ 2025 .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 2025.

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12 - 14 s: 411 1111

LANDMÓTUN

FOSSVOGSBLETTUR - DEILISKIPULAG
BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR LEIKSKÓLALÓÐ

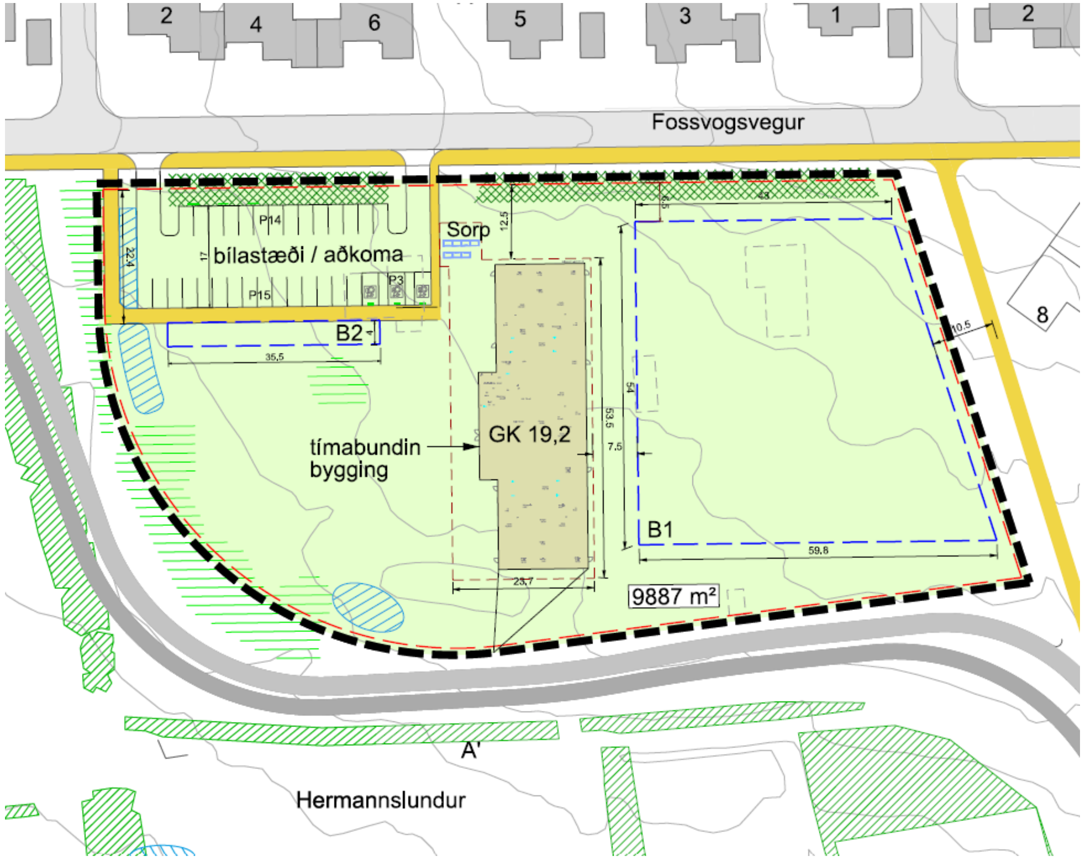
DEILISKIPULAG	SKIPULAG: AEK, MÓ, JSP TEIKNAÐ: MÓ, JSP SAMÞYKKT KT.	
KVARÐI 1:2000 - A2	KÓPAVOGUR	DAGS. 27.06.2025
VERKNR. 0000-082201	TEIKN. NR. D-01	

Deiliskipulagsbreyting – uppdráttur

Reykjavík

Gildandi deiliskipulag

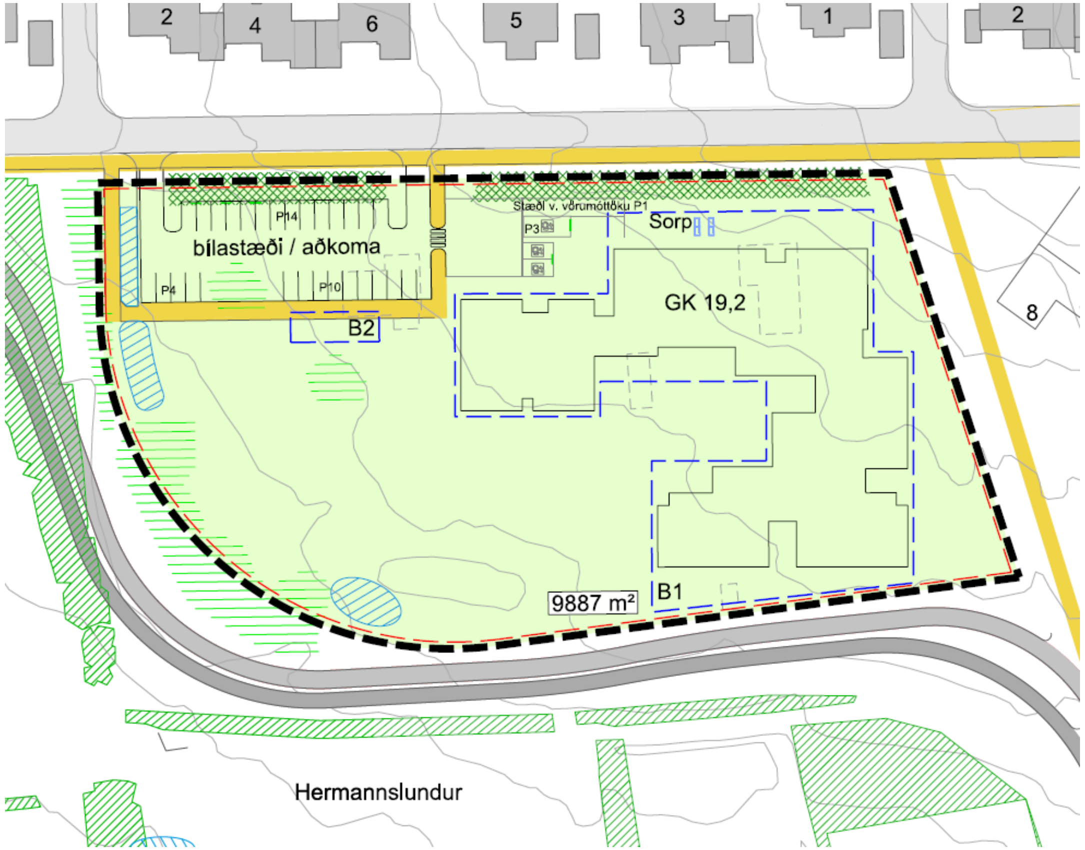
- Deiliskipulag skilgreindi lóð og gerði ráð fyrir allt að 10 deilda leikskóla á 1-2 hæðum, allt að 2400m² innan B1.
- Einnig er gert ráð fyrir 10 deilda ævintýraborg að hámarki 2200m² á allt að 2 hæðum.



Reykjavík

Breytt skipulag

- Breyting felur í sér að ævintýraborg er felld út.
- Byggingarreitur er stækkaður fyrir leikskóla en bygging takmörkuð við eina hæð.
- Byggingarmagn eða fyrirkomulag breytist annars ekki.



Reykjavík

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum:

1. Ath. Evu Bryndísar Helgadóttur, dags. 27. ágúst 202
2. Ath. Kristins Kristinssonar, dags. 28. ágúst 2025
3. Ath. Ingibjargar Drafnar Friðriksdóttur, dags. 28. ágúst 2025
4. Ath. Olgu Dobrorodnaya, dags. 28 ágúst 2025
5. Ath. Margrétar Sturludóttur, dags. 28 ágúst 2025
6. Ath. Guðleifar Fríðar Sigurjónsdóttur, dags. 28 ágúst 2025
7. Ath. Sigurjóns Mýrdal, dags. 28 ágúst 2025
8. Ath. Sigurðar Árnasonar, dags. 28 ágúst 2025
9. Ath. Hildar Friðriksdóttur, dags. 28 ágúst 2025
10. Ath. Guðrúnar Matthildar Benediktsdóttur, dags. 28 ágúst 2025
11. Ath. Jóhannesar Alberts Sævarssonar, dags. 28 ágúst 202
12. Ath. Marteins Briem, dags. 28 ágúst 2025
13. Ath. Baldvins Þórs Bergssonar og Margrétar Skúladóttur, dags. 28 ágúst 2025

Reykjavík

Stærð og staðsetning leikskóla og umferðaraukning vegna hans (ath. #1, #2, #3, #4, #5, #6, #7, #8, #9, #10, #11, #12 og #13)

Athugasemdir:

- Stærð og umfang of mikið.
- Aukin umferð vegna leikskólans.
- Aukin hætta fyrir gangandi vegfarendur um hverfið.

Svör:

- Mat gert við gerð fyrra skipulags og samræmist aðgerðaráætlun Brúum bilið.
- Samgöngumat gert fyrir fyrra skipulag og aðstæður taldar ásættanlegar.
- Aukin umferð vel undir þolmörkum götunnar.

Reykjavík

Mönnun leikskólans (ath. #12)

Athugasemdir:

- Áhyggjur af mönnun og sagt að börn úr hverfinu hafi verið send heim sökum fáliðunar.

Svör:

- Ekki er tekið á mönnun leikskóla við deiliskipulagsgerð.

Reykjavík

Vegna ónæðis á framkvæmdartíma (ath. #7 og #10)

Athugasemdir:

- Áhyggjur nágranna af ónæði á framkvæmdartíma.

Svör:

- Framkvæmdaraðilar þurfa að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar.
- Lóðarfrágangur á að vera búinn innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.
- Reglur vinnueftirlits.
- Reglugerð um hávaða og tímarammar.

Reykjavík

Byggingarmagn miðað við nálægða byggð og ágangur á græn svæði (ath. #9)

Athugasemdir:

- Samanburður við nærliggjandi hús.
- Ágengi á græn svæði.

Svör:

- Byggingarmagn fer í 0,24 í nýtingarhlutfalli lóðar, nokkuð undir nærliggjandi lóðum. (0,33 – 0,99 skv. borgarsjá)
- Grenitré á lóð sett inn í hverfisvernd með deiliskipulagsbreytingu.
- Starfssemi samræmist svæðisskilgreiningu samkvæmt aðalskipulagi.

Reykjavík

Gagnrýni á grenndarkynningu og úrtak (ath. #2, #12 og #13)

Athugasemdir:

- Gagnrýni á að erindi sé grenndarkynnt og túlkun talin þröng fyrir ákvæðið.
- Talið að úrtakið ætti að vera allt hverfið fyrir grenndarkynningu.

Svör:

- Breytingar taldar minnka grenndaráhrif frá fyrra skipulagi.
- Víkur ekki frá notkun eða nýtingarhlutfalli og breytingar útlitslega litlar.
- Úrtak rúmlegt fyrir grenndarkynningu, ekki allir með lóðir aðliggjandi að leikskóla.

Niðurstaða

- Lagt er til að Breyting á deiliskipulagi fyrir Fossvogsblett 2 og 2A, leikskólalóð sé samþykkt eins og hún er á uppdráttum frá Landsmótun dags. 27. júní 2025.

Reykjavík