

Skipulagsráð Reykjavíkur

Borgartúni 12-14

Erindi: Ósk um tilfærslu á skjólvegg frá lóðamörkum Lofnarbrunnns 30 að göngustíg sem liggur milli Lofnarbrunnns 28 og Lofnarbrunnns 30 frá Lofnarbrunni niður á Úlfarsbraut.

Einnig er það ósk lóðarhafa Lofnarbrunnns 30 að fá að helluleggja gangstétt norðan megin lóðar, í stað þess að hún yrði steipt.

Greinargerð Við eigendur Lofnarbrunnns 30, Katla Sif Friðriksdóttir og Grétar G. Hagalín lögðum samskonar erindi fyrir skipulagsfulltrúa með bréfi dagsettu 28.09.2022 (mansard arkitektar fyrir okkar hönd) og var erindinu hafnað. Var okkur jafnframt leiðbeint með það að við gætum vísað þeirri niðurstöðu til skipulagsráðs Reykjavíkurborgar sem við gerum hér með.

Við fengum ekki skriflegan rökstuðning fyrir höfnun, en samkvæmt okkar skilningi er erindinu hafnað með þeim rökum að um einn megin göngustíg hverfisins sé að ræða og þess vegna komi ekki til greina að þrengja að honum með færslu veggisins ásamt því að upplifun fólks af vegg við hlið göngustígsins verði neikvæð.

Jafnframt liggi heitavatnslögn um svæðið sem færa á vegginn á sem að hamli færslu hans.

Við viljum andmæla þessum rökstuðningi.

Við teljum að færsla veggisins hafi engin áhrif á flutningsgetu stígsins eða upplifun fólks heldur þvert á móti. Færslan er fyrst og fremst hugsuð svo ekki verði grasræma milli hans og göngustígsins sem aldrei hefur verið hirt af hálfu borgarinnar. Stígurinn er breiður og rúmgóður og hefur færsla veggjarins ekki nein áhrif á flutningsgetu hans. Handrið og kerrurampar eru á þeirri hlið veggisins sem er fjær okkar lóðamörkum.

Þá er stígurinn meira og minna ófær á veturna vegna snjóá en ekki er hægt að hafa snjóbræðslukerfi hans í gangi á veturna af ástæðum sem ekki verða

tilgreindar hér. Hann hefur aldrei verið handmokaður frá því við fluttum í hverfið. Því verður ekki séð að borgin líti svo á í raun að um megin göngustíg í hverfinu sé að ræða.

Veggurinn verður að hluta til útfærður í steinsteypu, en brotinn upp með timburvegg milli steypu hlutanna. Við erum tilbúin til að koma fyrir fallegri lýsingu í steypu hlutunum og gróðri í timburhlutunum og erum við sannfærð um að það gefi mun betri upplifun en grasræman sem verður annars milli veggsins og göngustígsins. Jafnframt bjóðumst við til að koma fyrir handriði á veggnum fyrir gangandi vegfarendur hans, en það mundi bæta mjög aðgengi um stíginn. Einungis er handrið á honum að hluta núna. Þá má vinna með hæð hans og hafa samráð um það við borgina svo hann verði ekki á nokkurn hátt yfirþyrmandi við göngustíginn.

Hvað varðar heitavatnslögnina þá vill svo til að hún er núna staðsett inni á okkar lóð að hluta og hefur staðsetning veggsins ekki áhrif á hana ef hann er færður. Ef veggurinn verður hins vegar staðsettur á lóðamörkum eins og skipulagið gerir ráð fyrir þarf óhjákvæmilega að færa lögnina út fyrir lóðina okkar. Við erum tilbúin að vinna með útfærslu veggsins þannig að auðvelt verði að endurnýja lögnina í framtíðinni í núverandi legu. Gefur uppbrot hans í steypa hluta og timburhluta tækifæri til þess. Færsla veggsins að stígnum sparar því kostnaðarsama færslu lagnarinnar.

Með von um að skipulagsráð taki jákvætt í ósk okkar um færslu,

Virðingarfyllst,

Grétar G. Hagalín,

Katla Sif Friðriksdóttir

Reykjavík 28.09.2022

Umhverfis-og skipulagssvið
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

VARÐAR: LOFNARBRUNNUR 30 – BREYTT LÓÐARMÖRK

Almennt:

Óskað er eftir áliti skipulagsfulltrúa á eftirfarandi breytingum á lóðarmörkum:

Borgarlandið sem aðskilur lóðirnar Lofnarbrunn 28 og 30 er ætlað sem gönguleið. Er það um 6 metra breitt. Í miðju þessa svæðis hefur verið komið fyrir fallegri hellulögn og tröppum með tilheyrandi handlistum.

Eins og sjá má á meðfylgjandi myndum, þá er hellulögnin ekki nema um 3 m breið, þannig að eftir stendur um 1,5 m breitt land sitt hvoru megin, sem eru graslögð. Á myndunum sést vel að þessi 1,5 m svæði hafa tilhneygingu til að verða einskis manns lönd, með dapri umhryðu, auk þess sem þau virðast þróast í hjólréiða moldarstíg með tilheyrandi óþrifnaði.

Breyting:

Því er það ósk lóðarhafa Lofnarbrunn 30 að fá að færa lóðarmörkin nær hellulögninni þannig að losna megi við einskis manns landið og byggja steiptan stoðvegg á nýjum lóðarmörkum. Það 30 cm bil sem eftir verður milli stoðveggjar og hellulagnar, myndi lóðarhafi svo fylla með sams konar hellulögn og nú er.

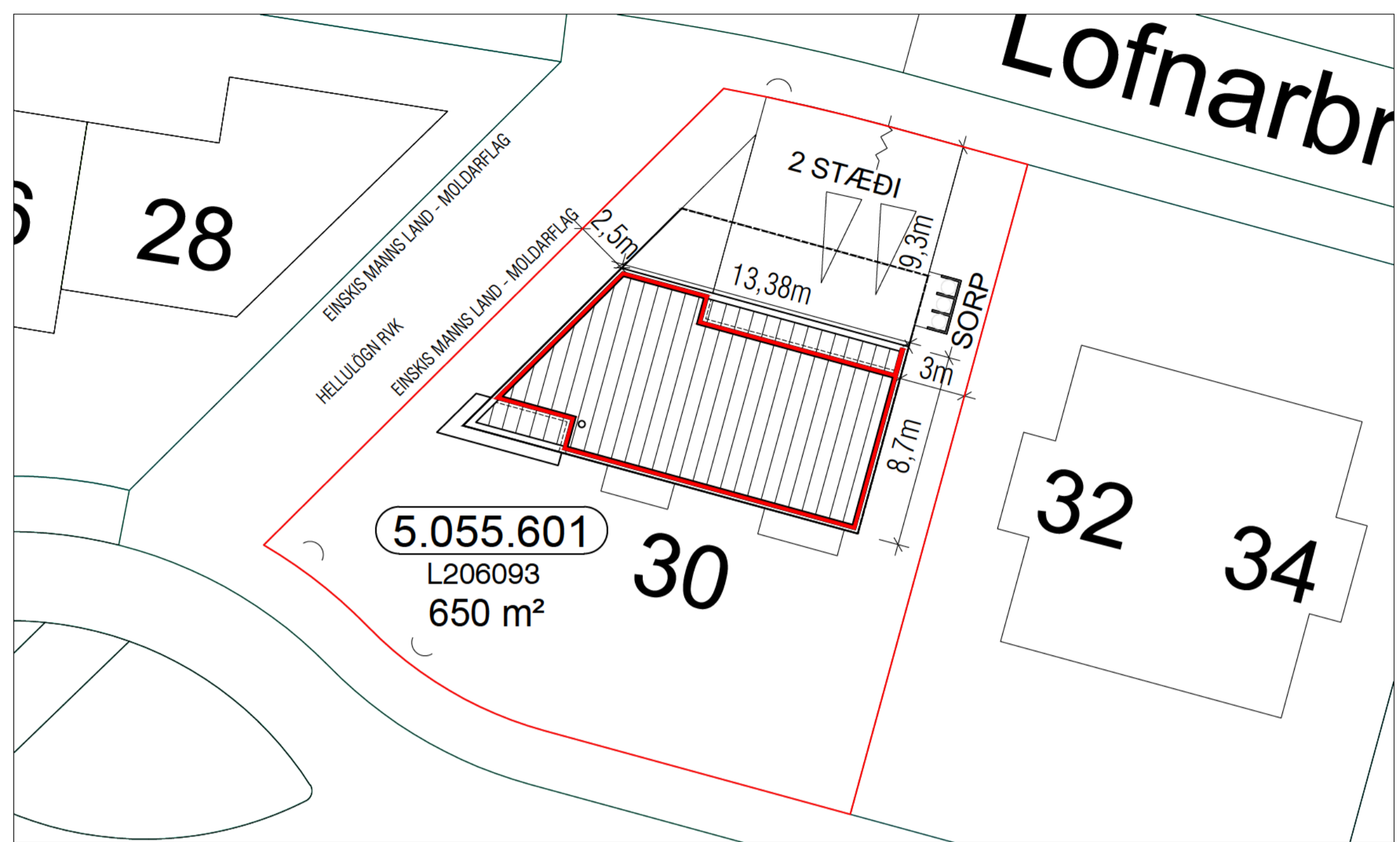
Einnig er það ósk lóðarhafa Lofnarbrunn 30 að fá að helluleggja gangstétt norðan megin lóðar, í stað þess að hún yrði steipt.

Sjá nánar meðfylgjandi skýringarmyndir og greinargerð.

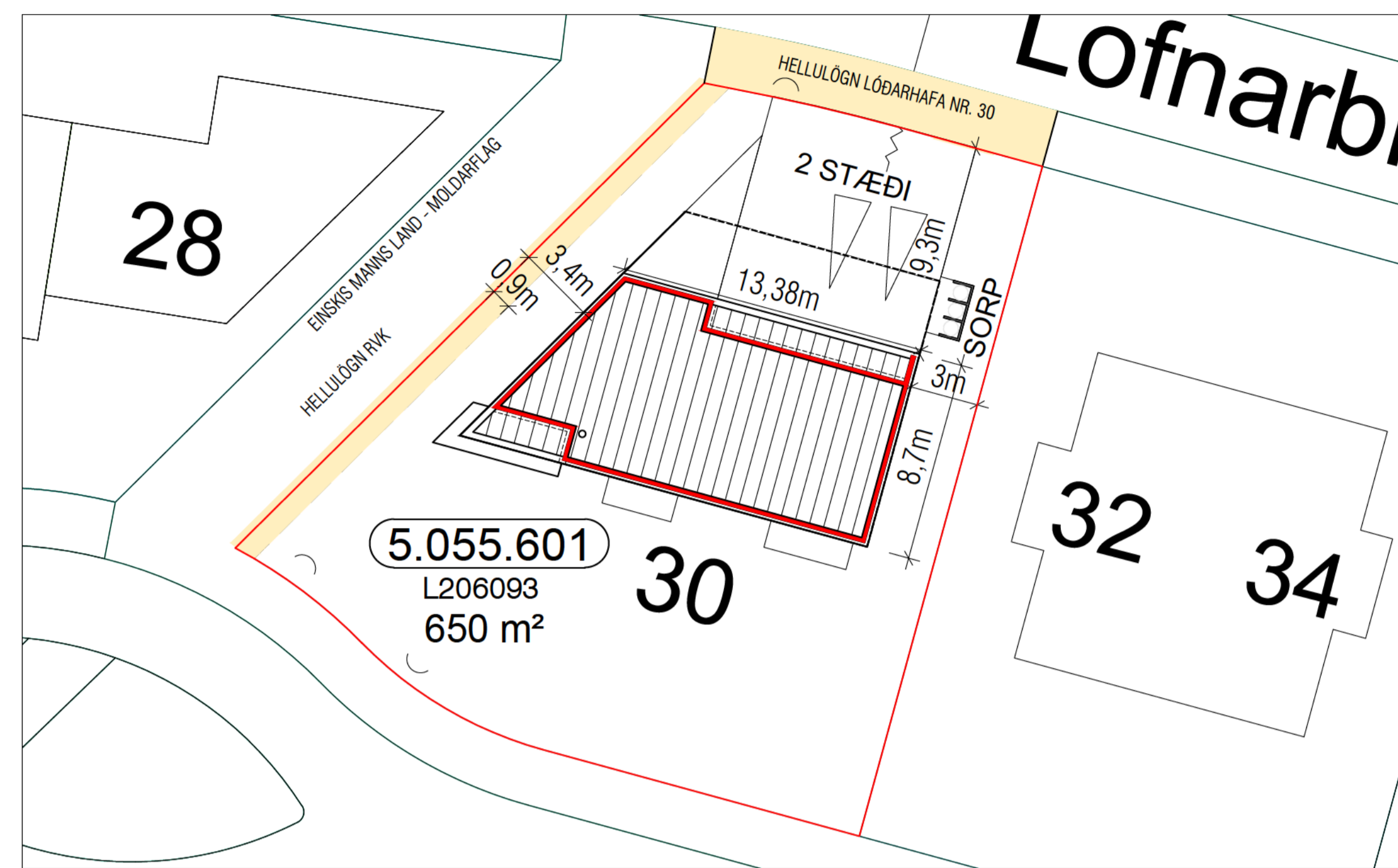
Virðingarfyllt,

Jón Hrafn Hlöðversson
S: 862-7102

www.mansard.is



NÚVERANDI LÓÐARMÖRK: YFIRLITSMYND 1:200



BREYTT LÓÐARMÖRK: YFIRLITSMYND 1:200

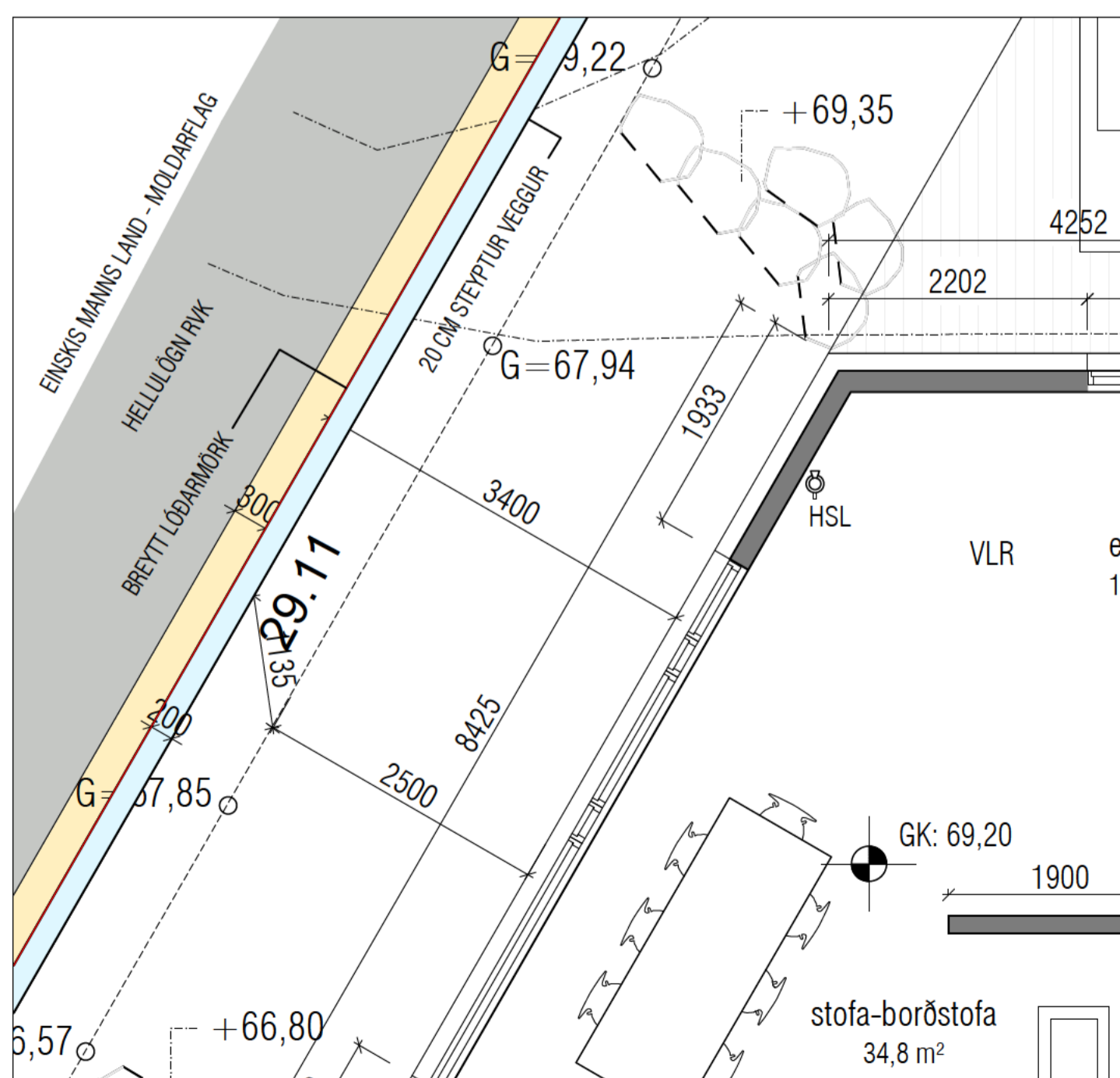
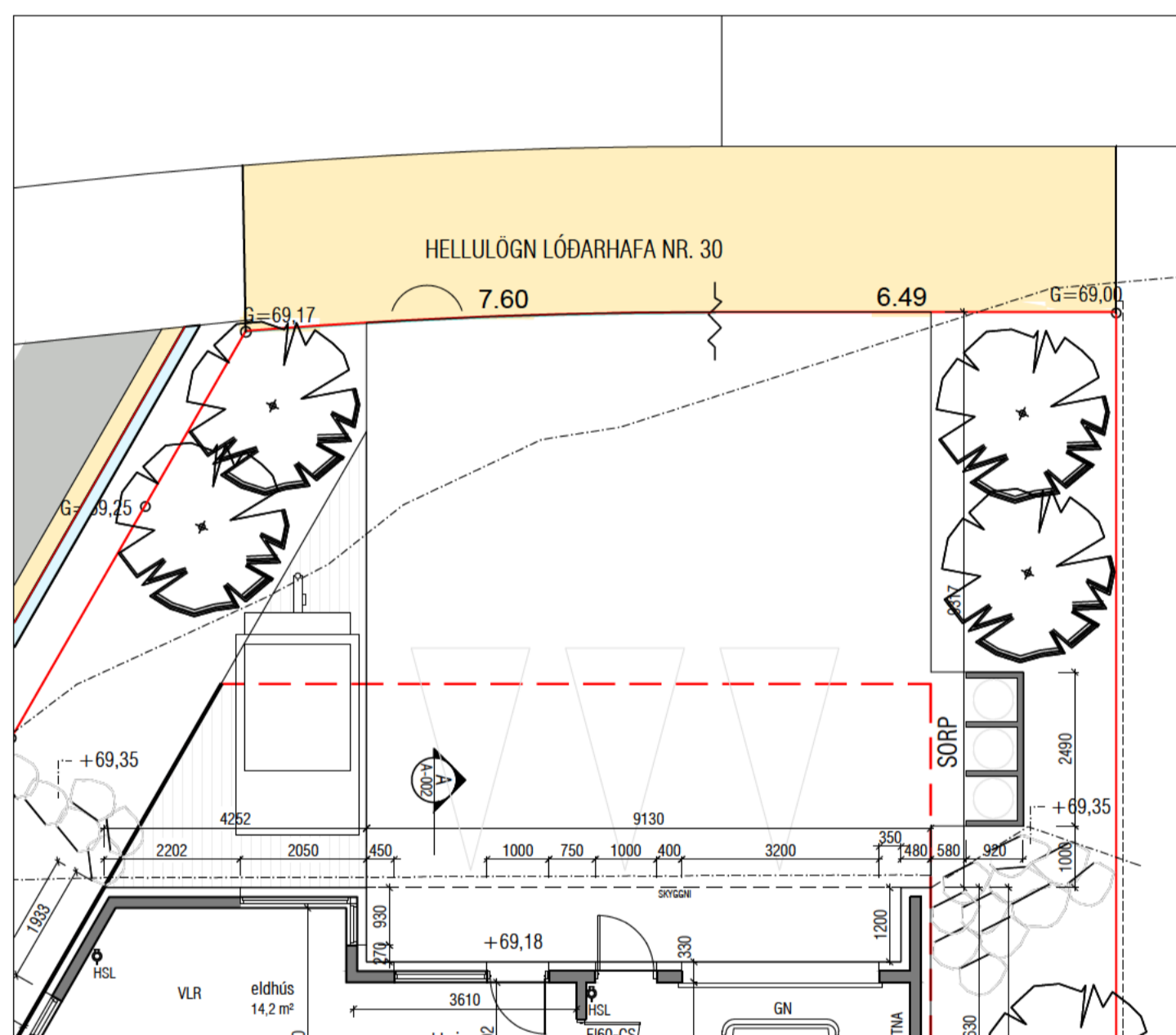
FRÁGANGUR Á LÓÐARMÖRKUM:

Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á eftirfarandi breytingum á lóðarmörkum:

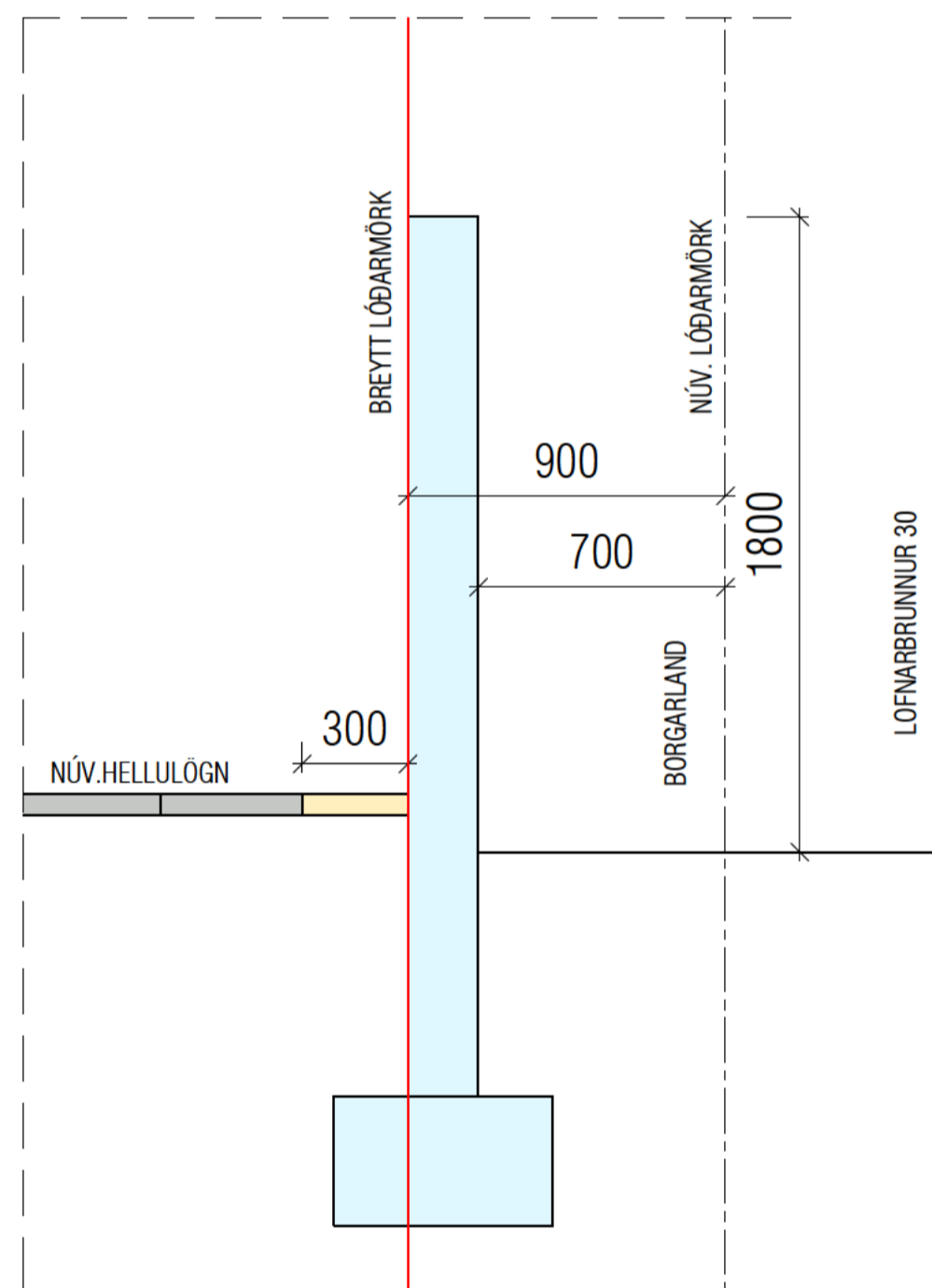
Að fá að færa lóðarmörk til vesturs um 90 cm.

Einnig er það ósk lóðarhafa Lofnarbrunnur 30 að fá að helluleggja gangstétt norðan megin lóðar, í stað þess að hún yrði steypt.

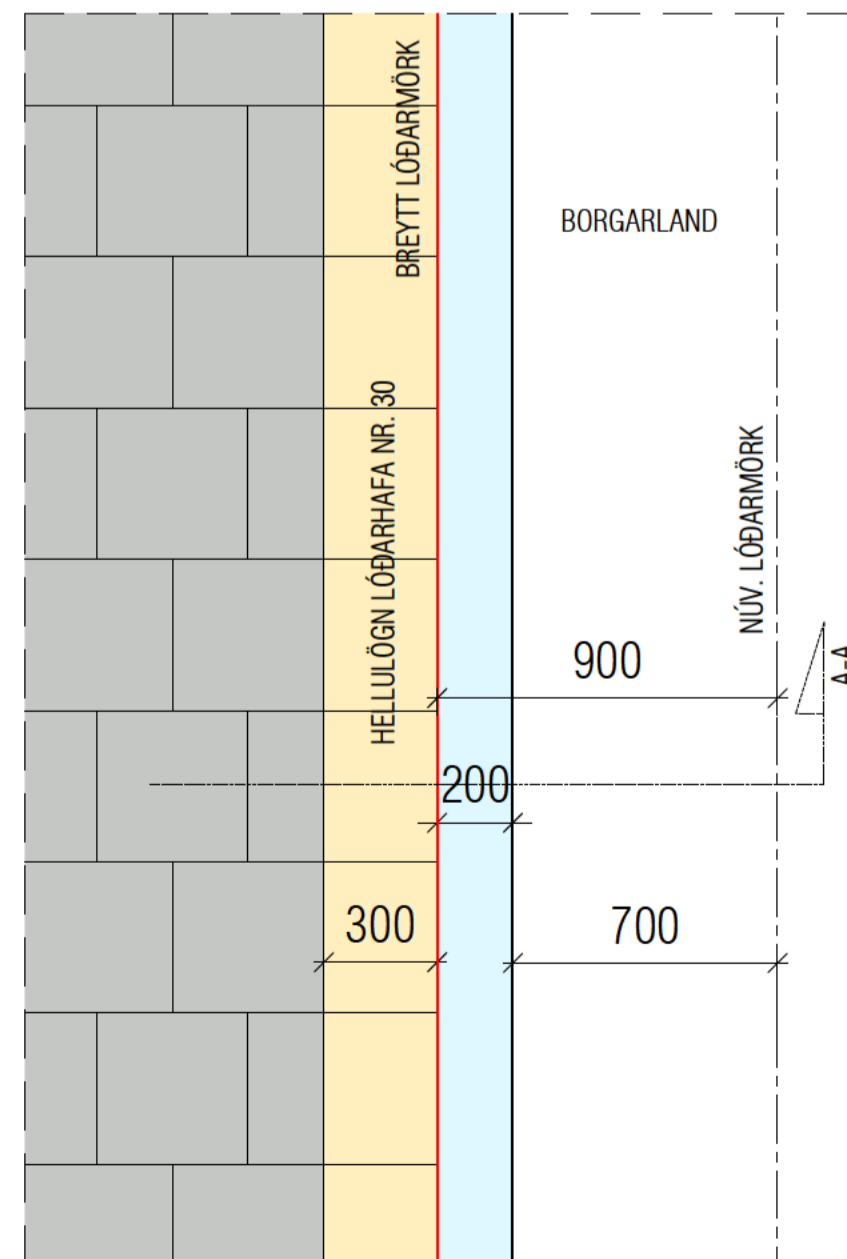
Sjá nánar meðfylgjandi skýringarmyndir og greinargerð.



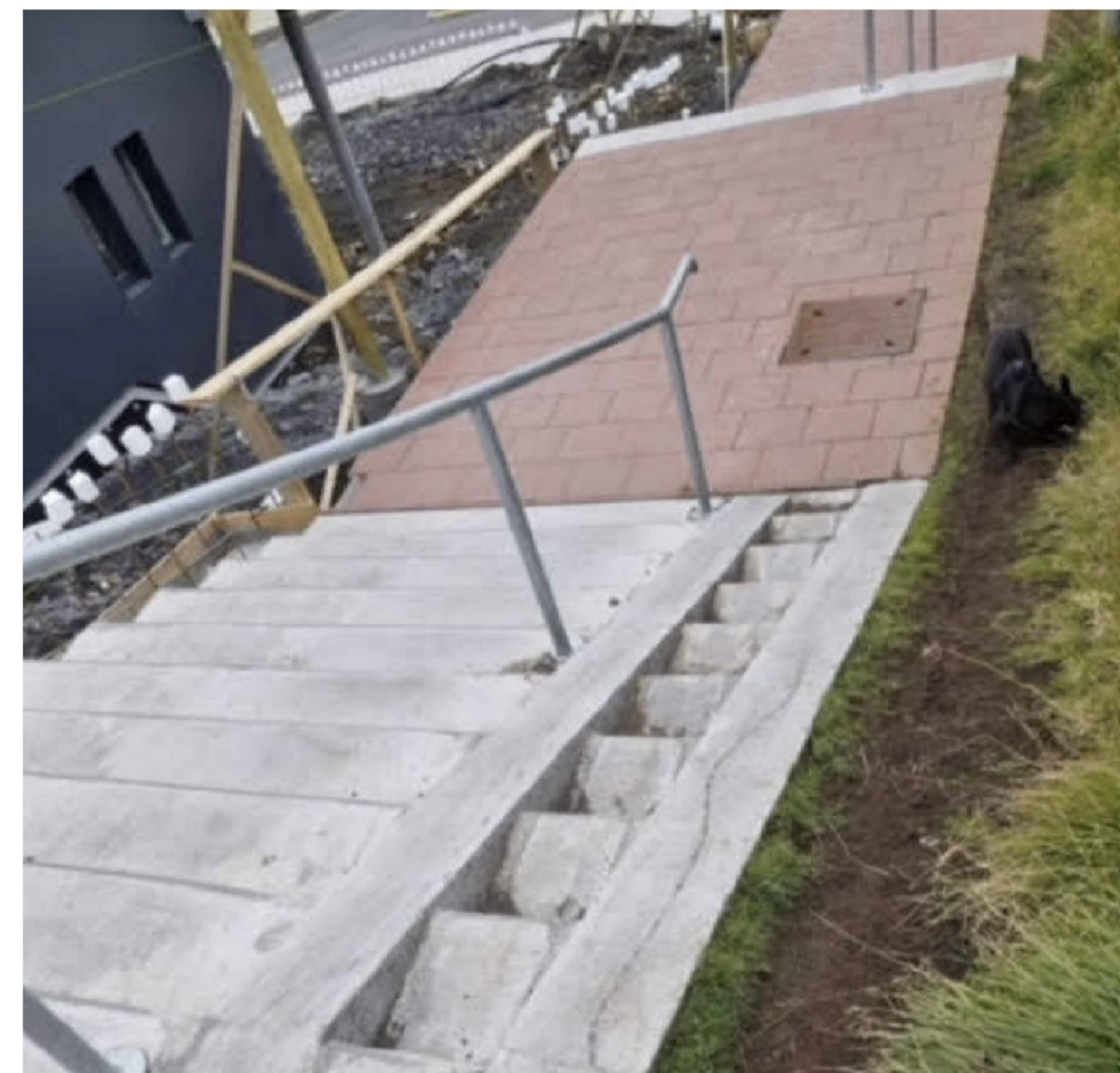
SKÝRING: GRUNNMYND 1:50



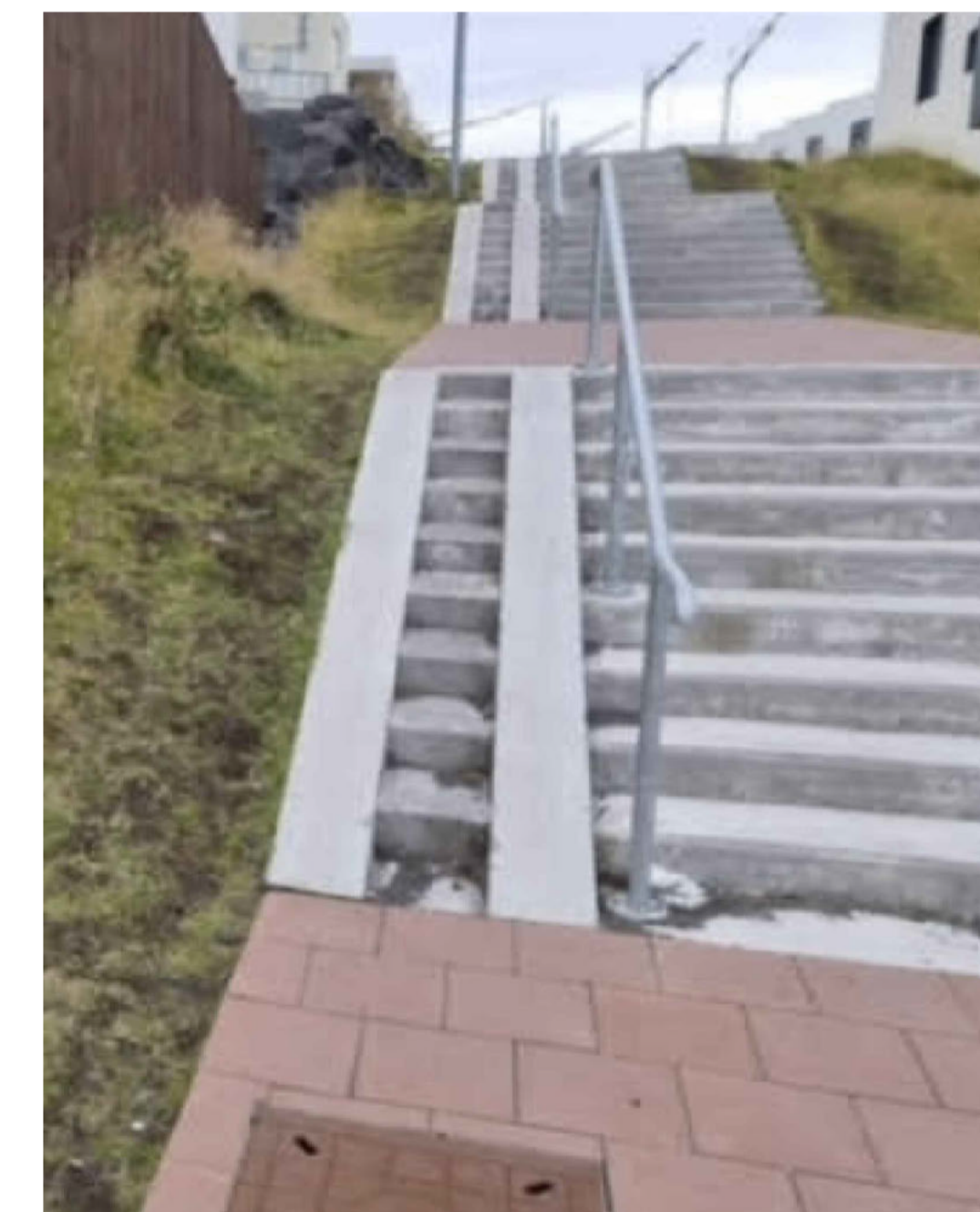
SKÝRING: SNID A-A 1:20



SKÝRING: GRUNNMYND 1:20



Núverandi frágangur á gongustig, vestan megin að Lofnarbrunnur 28.



Hortf niður gongustig, til suðurs.



HLUTI AF GILDANDI ADALSKIPULAGI

mansard

teiknistofa ehf

Ármúla 8 - 108 Reykjavík
 jonhraf@mansard.is
 Kt.: 570394-2079



Verkefni: LOFNARBRUNNUR 30

Efni: FYRIRSPURN
 BREYTT LÓÐARMÖRK

Verknúmer: FSP-001 Mkv.: 1:20-50-100-200 **A1**

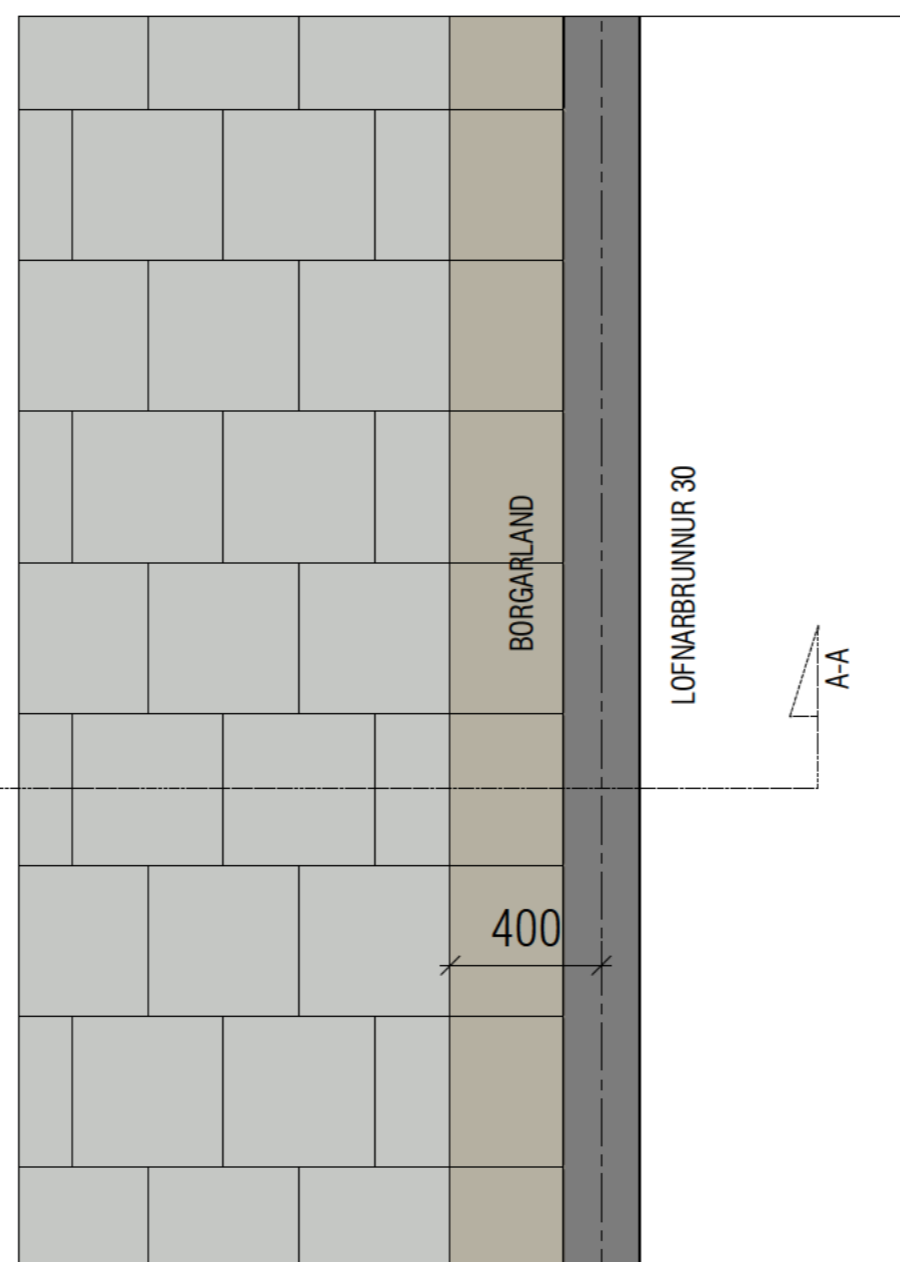
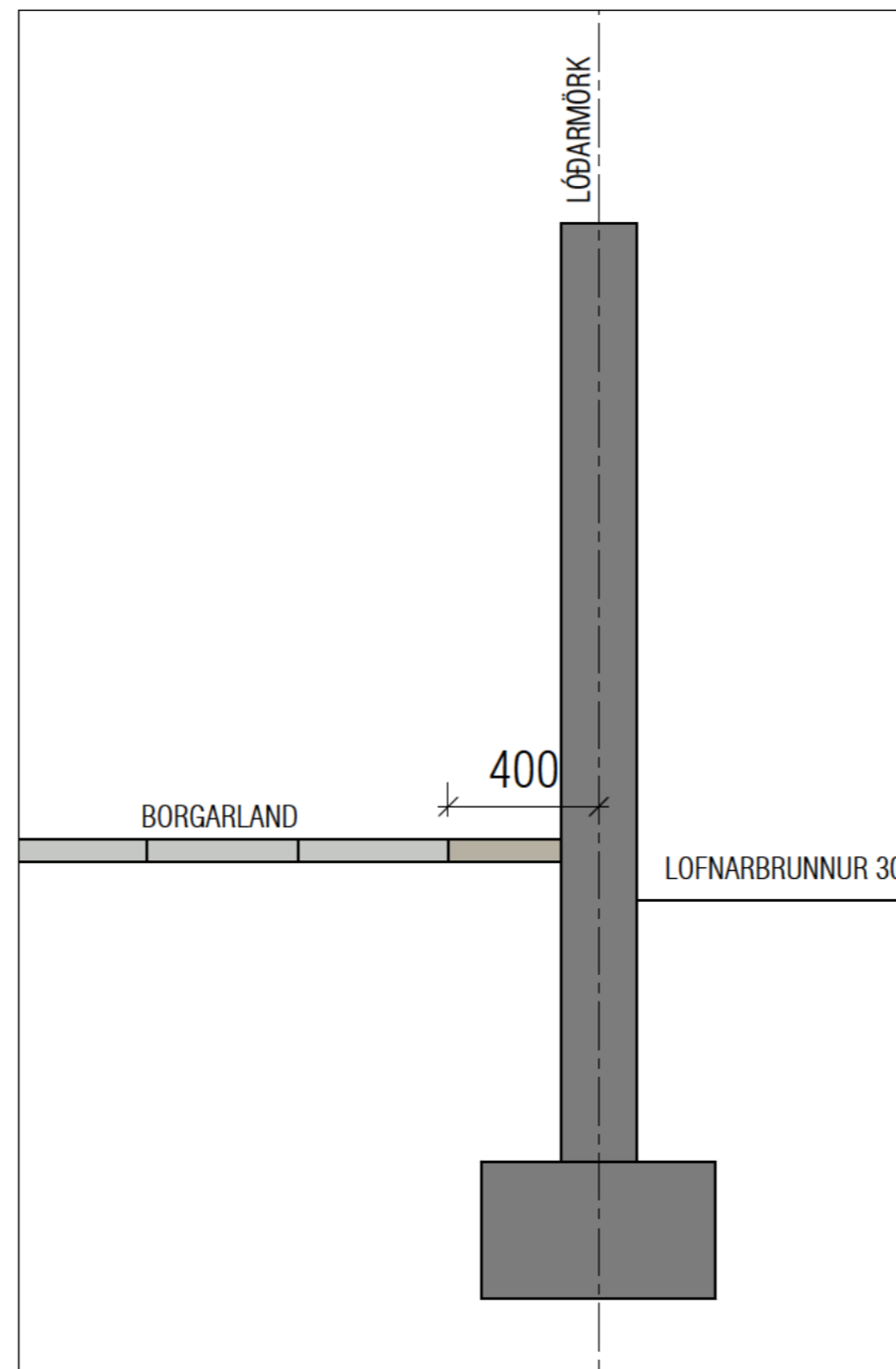
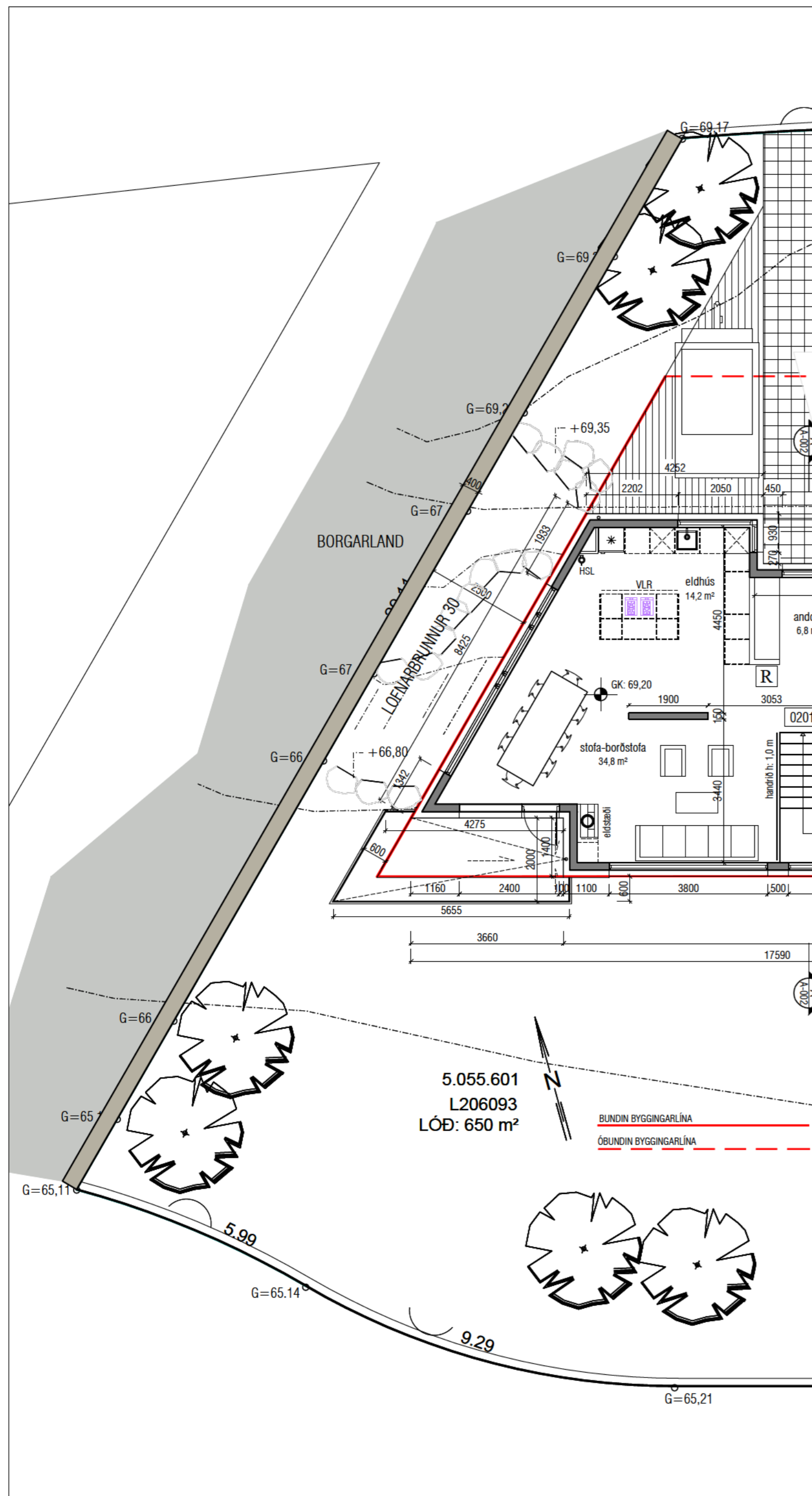
Teikn. nr.: Dags.: 28.09.2022

Hannað: JHH Teiknað: JHH

Jón Hrafn Hlóbóverson byggingafræðingur

Kt.: - s

Samþykkt:



Núverandi göngustígur ofan Lofnarbrunnis, horft til norðurs.

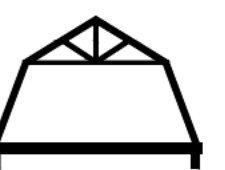


Horft niður göngustíg, til suðurs.

FRÁGANGUR Á LÖÐARMÖRKUM:

BLA BLA BLA

mansard
teiknistofa ehf



Ármúla 4, 1. hæð - 108 Reykjavík
www.mansard.is - jonhrafni@mansard.is
Kt.: 570394-2079 - s:862-7102

Verkheiti: LOFNARBRUNNUR 30 / RVK

Efni: AÐALUPPDRAÐTUR
LÖÐARMARKAFRÁGANGUR

Verknúmer: A-20-12-01	Mkv.: 1.100-20	A2
Teikn. nr.: L-001	Dags.: 26.09.2022	

Hannað: JHH	Teiknað: JHH
-------------	--------------

Jón Hrafn Hlöðversson byggingafræðingur BFI
Kt.: [REDACTED]

Samþykkt:

Mál: Lofnarbrunnur 30, fyrirspurn vegna stækkun lóðar

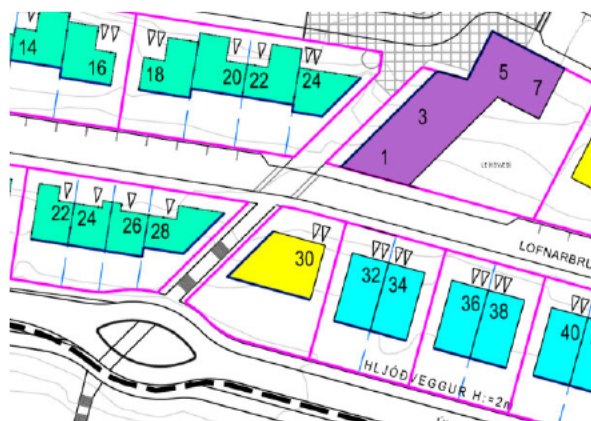
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 6. október 2022 var lögð fram fyrirspurn Kötlu Sifjar Friðriksdóttur dags. 28. september 2022 ásamt greinargerð Mansard - Teiknistofu ehf. dags. 28. september 2022 um stækkun lóðarinnar nr. 30 við Lofnarbrunn til vesturs um 90 cm ásamt því að helluleggja gangstétt norðan megin lóðar í stað þess að hún verði steipt, samkvæmt uppdr. Mansard - Teiknistofu ehf. dags. 28. september 2022

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Hverfið er eitt af yngstu hverfum borgarinnar og er í uppbyggingu og þróun. Umrædd lóð er einbýlishúsalóð í uppbyggingu.



Kort Lofnarbrunn 30 og nágrenni.



Deiliskipulagsuppdráttur

Skipulagsleg staða:

Lofnarbrunnur 30 er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB58 í borgarluta 10 Grafarholti – Úlfarsárdal.

Heildardeiliskipulag fyrir uppbyggingu í Úlfarsárdal var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í Borgarráði þann 3. október 2017.

Umsögn:

Stiginn sem um ræðir er hluti af mikilvægri gönguleið um hverfið sem liggur í gegnum hverfið og endar í skólalóðinni. Mikilvægt er að hafa hann rúman og myndi stækkun lóðarinnar þrengja þessa leið. Einnig er mikilvægt að hafa gróður pláss sitt hvoru megin við gönguleiðina til að huga að viðhaldi hennar. Endanlegur frágangur jarðvegs og gróðurs að stiganum verður gerður þegar hús uppbyggingu sem liggur að honum er lokið. Enn eru lóðir við stígin þar sem ekki er hafin uppbygging, en jafnframt líka hús sem eru í uppbyggingu.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í erindið þar sem mikilvægt er að halda í breidd landrýmis um mikilvægan stíg í hverfinu.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

