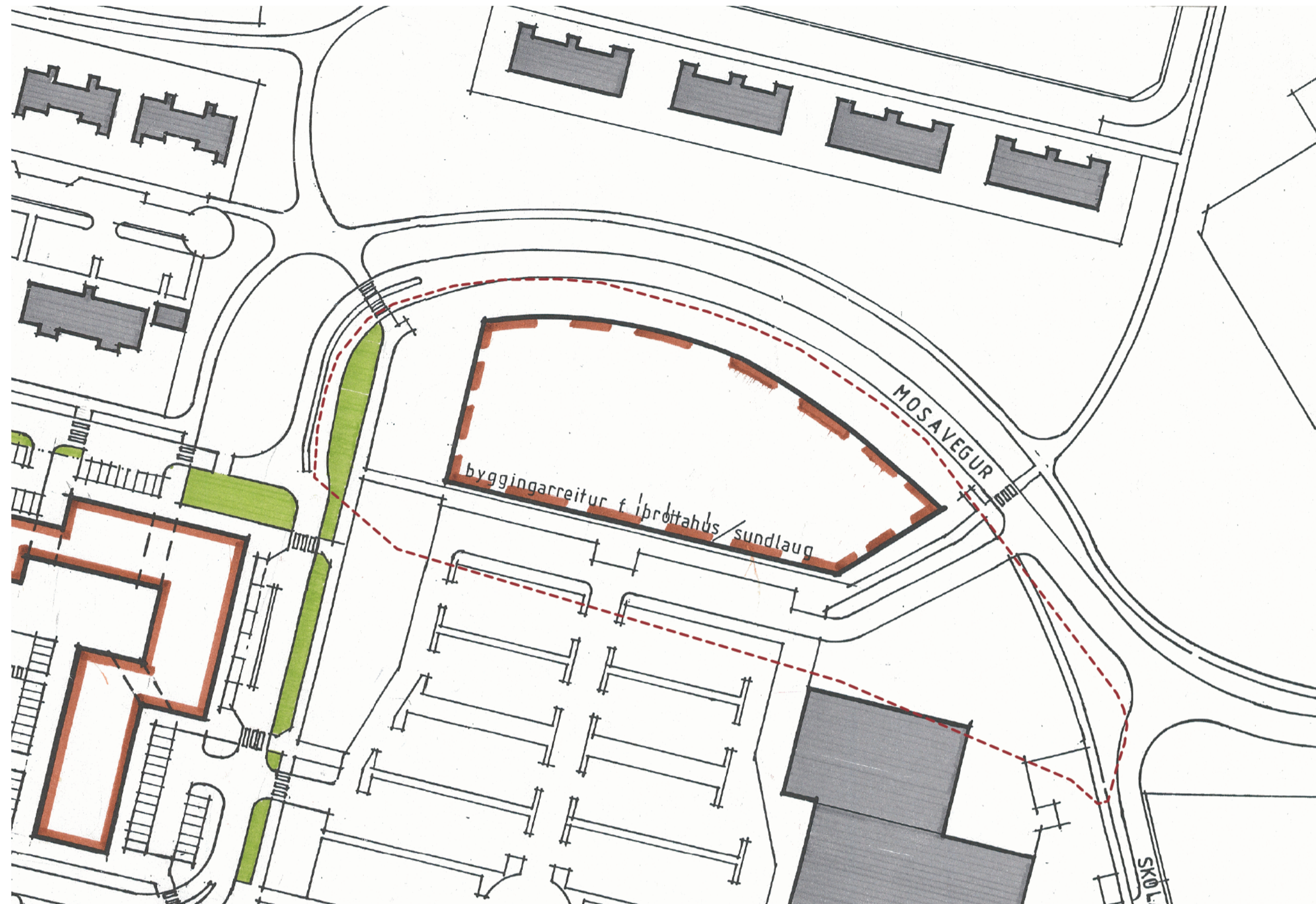


# BREYTING Á DEILSKIPULAGI „SPÖNGIN, EINING H“ VEGNA HJÚKRUNARHEIMILIS VIÐ MOSAVEG



GILDANDI DEILSKIPULAG 1:1000 samþykkt í borgarráði 25. mars 1997

## GREINARGERÐ

Svæðið sem um ræðir er hluti af upphaflegu deiliskipulagi „Spöngin, verslun og þjónusta í Borgarhol“ sem samþykkt var í borgarráði 25. mars 1997, síðan þá hafa verið gerðar nokkrar breytingar á því, en ekki á þeim hluta sem hér um ræðir. Breyting þessi nær einungis til afmarkaðs reits við Mosaveg sem ekki hefur fengið húsnúmer enn.

Spöngin er miðsvæði í norðurhluta Grafarvogs og þangað sækja íbúðar hverfisins margvíslega þjónusta. Svæðið er í Aðalskipulagi Reykjavíkur skilgreint sem svæði fyrir samfélagsþjónustu. Á reitnum er í deiliskipulagi byggingareitur fyrir íbrottaháts og sundlaug, ekkert hefur orðið úr þeim áformum og í raun horfið frá þeim þar sem sundlaug var byggð við Dalhús og íbrottahús í Eglishöll.

Reiturinn er nú óbyggt borgarland um 12000 m<sup>2</sup> að stærð og landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Samfélagsþjónusta (S). Engin mannvirki er á reitnum í dag og það eru engar skráðar minjar á þessu svæði, samanber bréf Borgarsókusafns dags 7.11.2022. Bent er á ákvæði í lögum um áður ókunnar fornminjar og minnt á 24. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012 þar segir í 1. mgr: Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda en þeir fá vitneskju um fundinn.

## Núverandi skipulagsstaða

Aðalskipulag í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040 er reiturinn innan skilgreinds reits fyrir samfélagsþjónustu S10. Um landnotkunina samfélagsþjónustu (S) segir m.a. í AR2010-2040: “Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.”

## Deiliskipulag

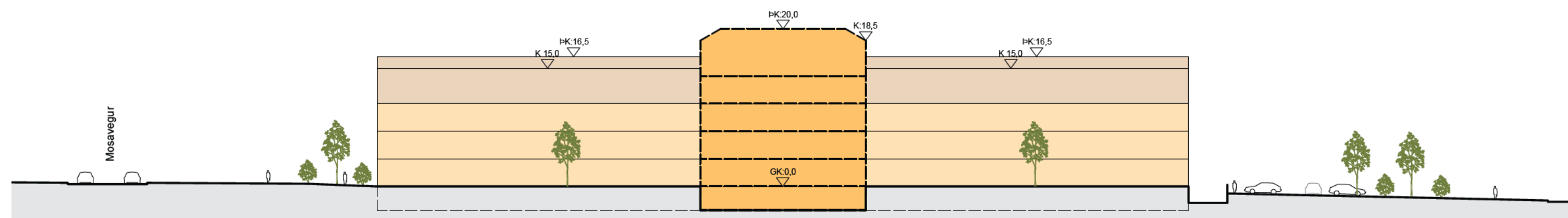
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja íbrottaháts og sundlaug á svæðinu. Greint er frá notkunarheimildum mannvirkja á svæðinu, staðsetningu þeirra/byggingareit og aðkomu. Ekki liggja fyrir frekari skilmálar og má því reikna með að hæð og umfang sé m.v. það sem tilkæðist á þessum tíma um slík mannvirki. Á skýringarsniði er til glöggvunar lýst þeim hæðum sem reikna hefði mátt með fyrir slík mannvirki.

## Lýsing á breytingunni

Skilgreind er ný lóð 9750m<sup>2</sup> að stærð. Heimildum til uppbyggingar á svæðinu er breytt þannig að í stað íbrottaháts og sundlaugar verði heimilt að byggja 3-5 hæða hjúkrunarheimili með allt að 145 rýmum og tengdri þjónustu. Möguleg tenging inn í lóð Borgarholtskóla úr norðri er færð til samhliða skilgreiningu lóða. Settur eru sérskilmálar fyrir uppbygginguna. Lóð fyrir Mosaveg 15 (Borgarholtskóla) hefur verið skilgreind áður.

## Aðkoma og umferð

Aðkoma akandi vegfarenda að lóðinni er frá Mosavegi að aðalinnangi á norðurhlíð og að lóð um Skólaveg. Góðar almenningssamgöngur eru um- og aðlægt svæðinu; m. a. er kjarna-stöð í Spönginni og mun borgarinnuleið úr fyrsta áfanga Borgarlínu liggja um Mosaveg með borgarlinustöð við norð-austur enda lóðarinnar. Aðkoma gangandi og hjólandi að aðalinnangi á lóð er frá Mosavegi úr norðri og er tengt núverandi stígakervi borgarinnar. Núverandi göngustígur sem liggur vestur/austur um suðurhluta lóðarinnar er færður til suðurs. Núverandi aksturleið að bilaplani norðan Borgarholtskóla, frá Mosavegi, er sömuleiðis færð að nýrri tengingu um Skólaveg eða lokað. Aðalinnangur nýbyggingar er fyrir miðri norðurhlíð lóðarinnar en vörumóttaka, sorplusun og þjónustuingangur er í kjallara austanmegin.



SNID A-A 1:500



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000

## Kjallari

Heimilt er að gera kjallara undir öllu húsinu sem ætlaður er undir fylgi- eða þjónusturými svo sem geymslur, þvottahús, sorpgeymslu, vörumóttöku, tæknirými o.þ.h.

## Bilastæði og aðkomur

Bilastæði skulu vera í samræmi við „Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur“ og áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur en þar er kveðið á um að fyrir samfélagsþjónustu eins og hér um ræðir skuli láta vinna samgöngumat og meta þannig bilastæðabörf. Samgöngumat frá janúar 2022 vegna þessa deiliskipulags var unnið af Verkræðistofnu Bjarna Víðarssonar. Megin niðurstaða þess er eftirfarandi:

- Fjöldi bilastæða grunngildi:	53 stæði
- Fækkun m.t.t. nálægðar v. alm.samgöngur 10%:	-5 stæði
- Endanlegur heildarfjöldi bilastæða:	48 stæði

Bilastæðum skal annars vegar komið fyrir austan við nýbyggingu og hins vegar samsíða akstursstefnu á Mosavegi, norðan við byggingu. Bilastæði innan lóðar skulu lögð gegndræpu yfirborði, s.s. grasseini. Forgangur vetrarþjónustu á svæðum utan lóðamarka verður skoðaður í ljósi aðstæðna. Staðsetning bilastæða skv. deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Tryggja þarf viðunandi fjölda bilastæða fyrir fatlaða skv. byggingarreglugerð, auk almennra stæða og sleppistæðis við aðalinnangang, vegna ferðabjónustu fatlaðra, aðkomu viðbragðsaðila og aðstandenda vegna hárrar tíðni innflutnings líða inn á heimilið. Lóðarhafi og skrifstofa framkvæmda og viðhalds skulu hafa samráð um útfærslu aðkomusvæðis og bilastæða utan lóðamarka.

Við hönnun bygginga og lóða skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarþila. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þá byggingarhluta sem eru hærrí en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun lóðar þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum körfubílum. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarþila í byggingarleyfissúmskö.

## Frágangur lóðar

Landslagsarkitekt skal sjá um lóðarhönnun. Frágangur lóðar skv. deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi en ekki bindandi. Staðsetning innkeyrslu inn í lóð er þó bindandi. Möguleiki er á nýrri tengingu inn í lóð Borgarholtskóla tengt aðkomuleið. Fylgja ber G- og L-tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Með aðaluppdráttum skulu fylgja uppdrættir sem sýna skipulag lóðar. Við hæðarsetningu skal fella byggingar og önnur mannvirki sem best að landi. Forðast skal óþarfa rask í og á landi. Þar sem gangstígar fara yfir akbrautir skal gera upphækkun (hraðahindrun).

Leggja skal áherslu á góða ásynd lóðar aðkomu og bilastæða. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðarmörkum, aðkomuleiðir, bilastæði, trjágróður, dvalarsvæði, skjólveggi, ofanvatnslausnir, bíla- og hjólastæði, stoðveggi, fláa og annað sem hönnuðir og lóðarhafi telja mikilvægt. Reykjavíkurborg tryggir frágang götustæða utan lóðamarka.

Áhersla er lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Miðað er við að lóðin verði hönnuð með það að marki að gróðurþök og önnur gróðurþekja sé nýtt til þess að lágmarka álag á fráveitlagnir og tryggja náttúrulegt flæði ofanvatns.

## Sorþirða

Meðhöndlun sorps frá svæðinu skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Sorpgeymslu skal komið fyrir í kjallara innan byggingareits, og skal gerð grein fyrir staðsetningu þess í aðaluppdráttum.

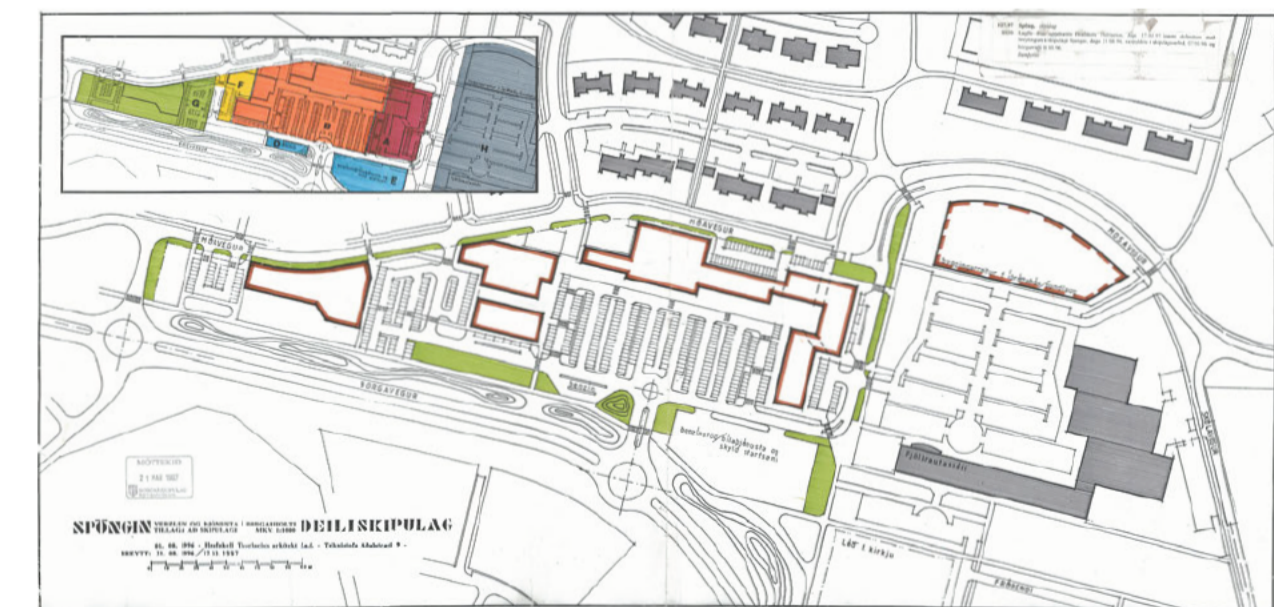
## Umhverfisáhrif

Gerð deiliskipulagsins fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Áftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfi í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

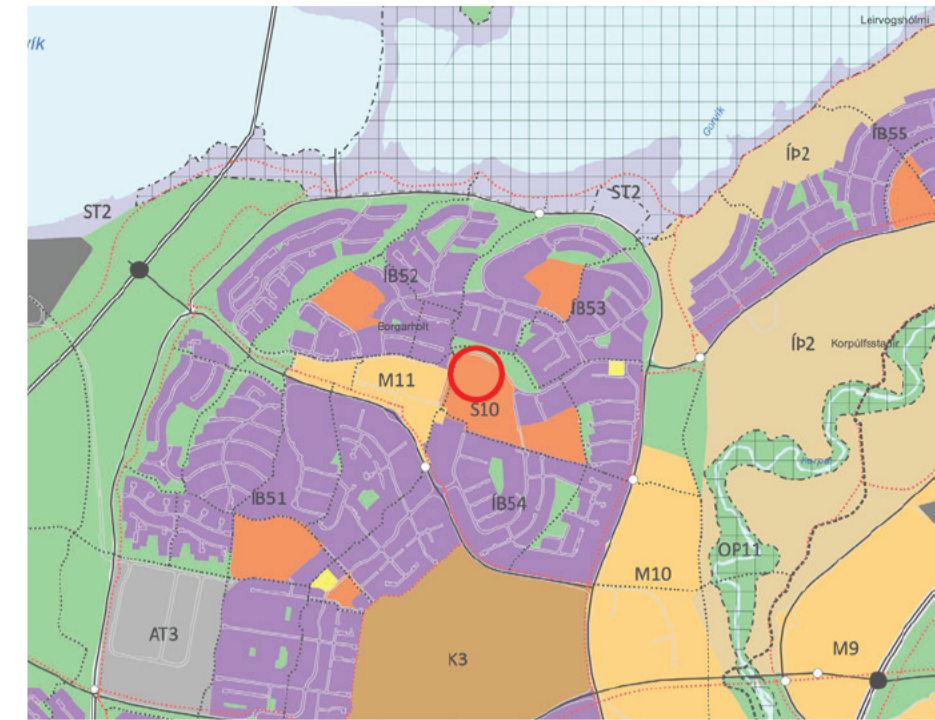
Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulaginu er bygging hjúkrunarheimilis við Mosaveg. Umhverfisáhrif af aukinni umferð eru einhver en þó ekki talin verða meiri en ef upphaflegar heimildir hefðu gengið eftir, þ.e.a.s. bygging íbrottaháts og sundlaugar. Nálægð svæðisins við góða stíga og almenningssamgöngur gefur góða möguleika á fjölbreyttari ferðamáta en einkabilnum. Með því að nýta þetta óbyggða svæði fyrir þjónustu við aldræða er stuðlað að öflugri þjónustu innan hverfisins. Þannig er stutt við þróun um þéttari og blandaðri byggð.

## SKILMÁLATAFLA

Fjöldi hæða	Fjöldi rýma	A rými m <sup>2</sup>	B rými m <sup>2</sup>	A+B rými	Kjallari	A+B+Kjallari	NH ofan	NH samt.	Lóð m <sup>2</sup>
3-5	145	10.000	1.000	11.000	2.700	13.700	1,13	1,41	9.750



GILDANDI DEILISKIPULAG - YFIRLITSMYND 1:5000



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040

## SKYRINGAR:

- Byggingarreitur 5 hæðir
- Byggingarreitur 3 eða 4 hæðir
- Brot á þakrymi byggingareits
- Núverandi hús
- Garðsvæði
- Lóðarmörk
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Götur
- Stígar
- Götur/stígar fjarlægðir/ferðir
- Tré - leiðbeinandi staðsetning
- GK
- Hæðir / kjallari
- GK
- Gólfótti jarðhæðar
- Leiðbeinandi aðalinnangangur
- PH
- Bilastæði hreyfihamlaðra

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 athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

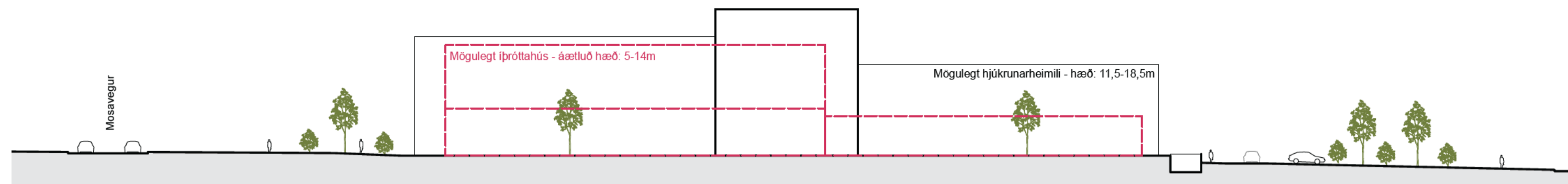
Breyting á deiliskipulaginu „Spöngin, eining H“ vegna hjúkrunarheimilis við Mosaveg.  
Mkv: 1:500 / 1:1000 / 1:5000  
Útgáfa dags: 8.12.2022  
Bláðastærð: A2  
Teiknað: GV

## TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

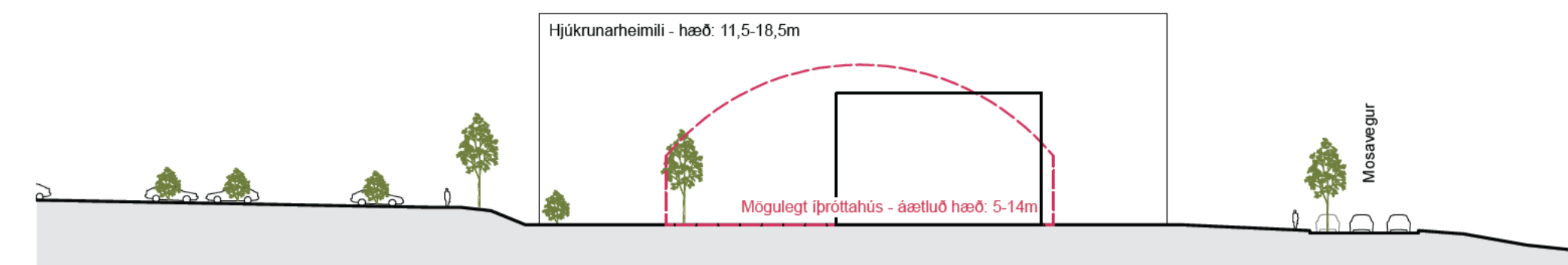
Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAI | kt: \_\_\_\_\_ | andri@tripoli.is  
Guðni Valberg | Arkitekt FAI | kt: \_\_\_\_\_ | gudni@tripoli.is

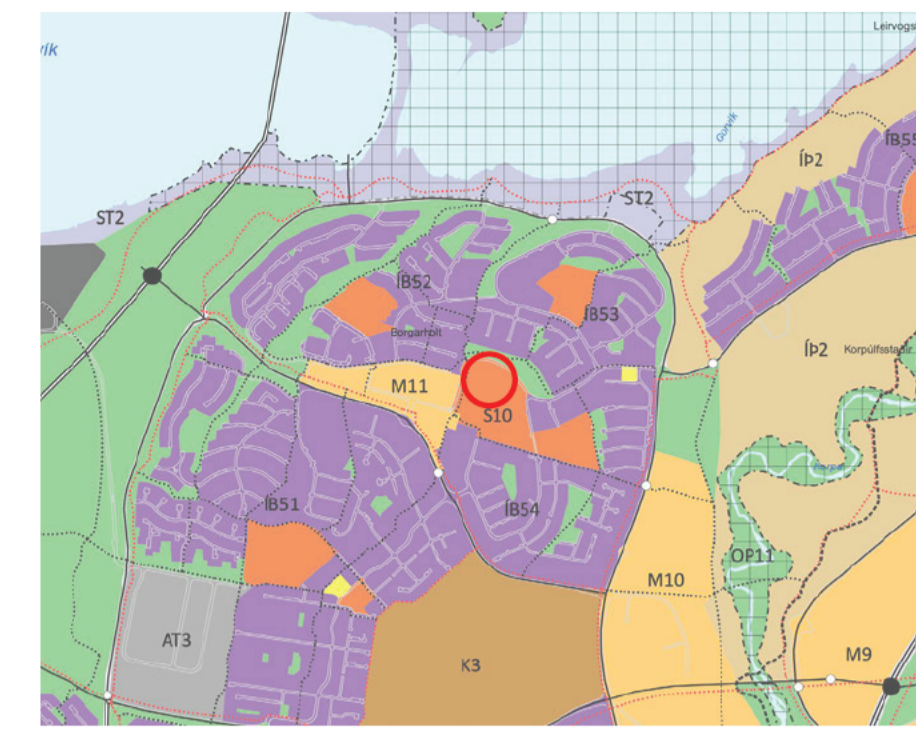
# BREYTING Á DEILISKIPULAGI „SPÖNGIN, EINING H“ VEGNA HJÚKRUNARHEIMILIS VIÐ MOSAVEG



Skýringarsníð AA - Samanburður á hjúkrunarheimili og mögulegu íbúðarhúsi 1:500



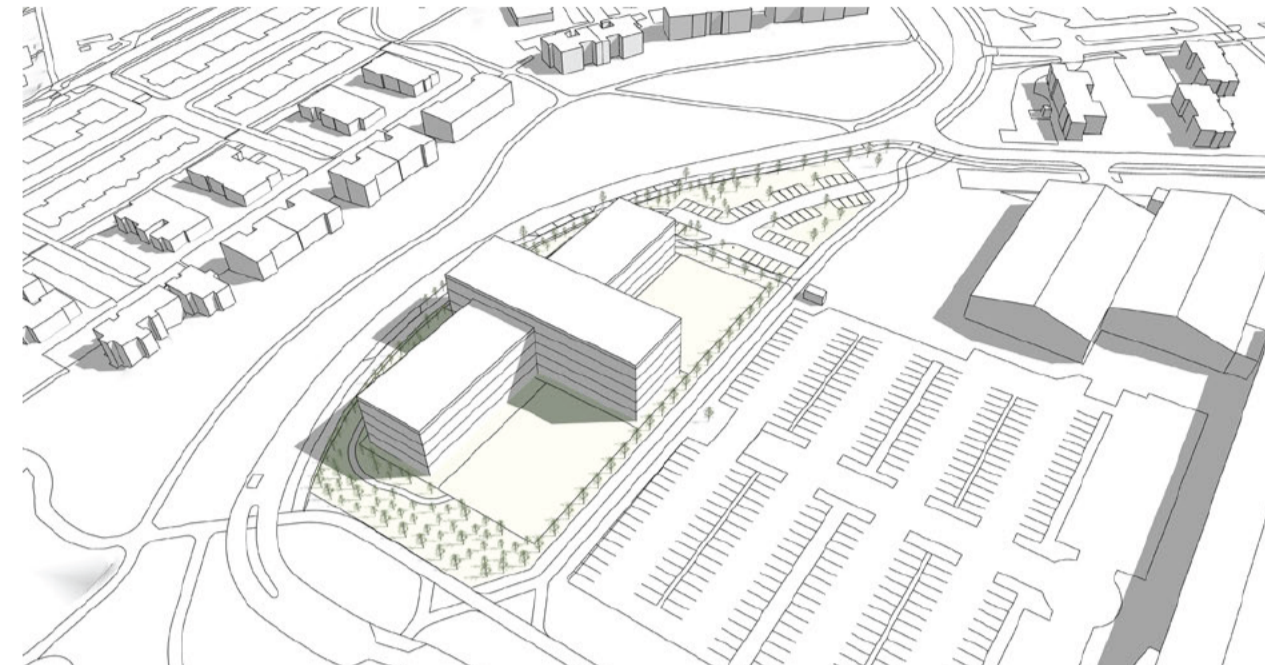
Skýringarsníð BB - Samanburður á hjúkrunarheimili og mögulegu íbúðarhúsi 1:500



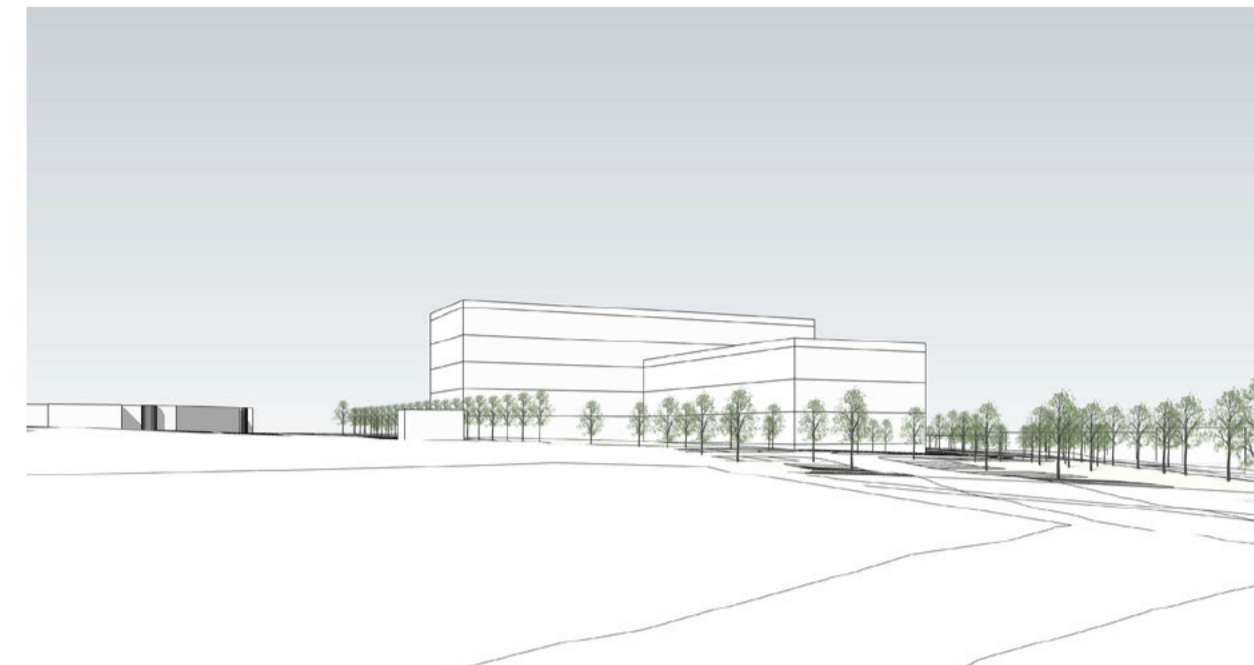
Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040



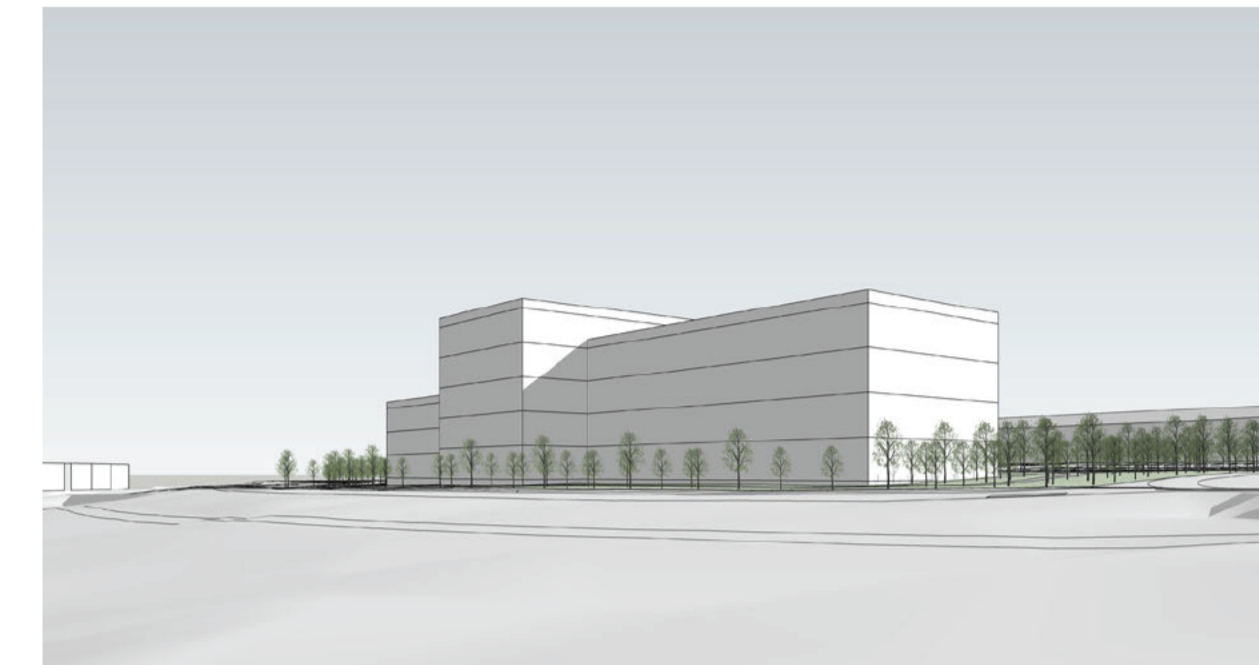
Fjarvíddarmynd m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - horft í suð-vestur



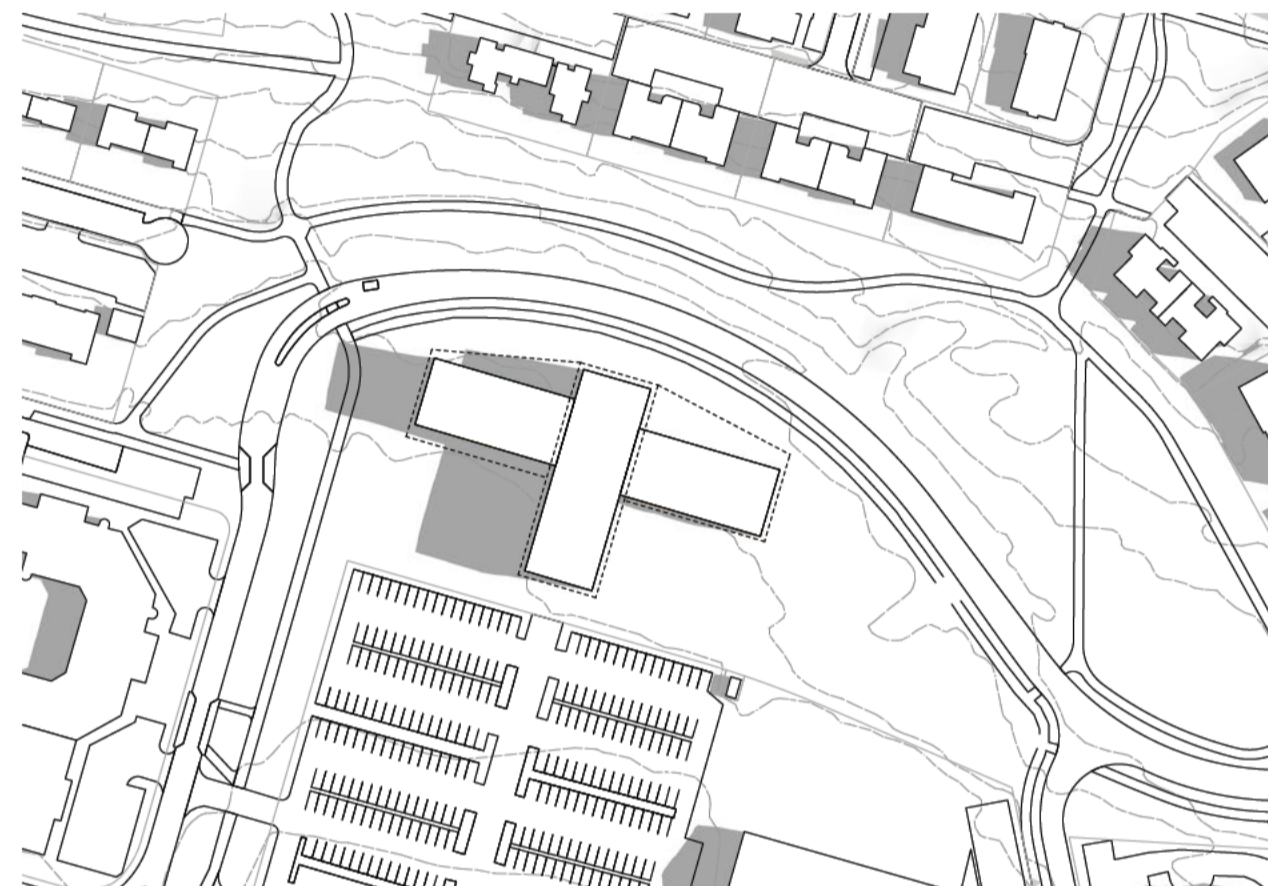
Fjarvíddarmynd m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - horft í norð-austur



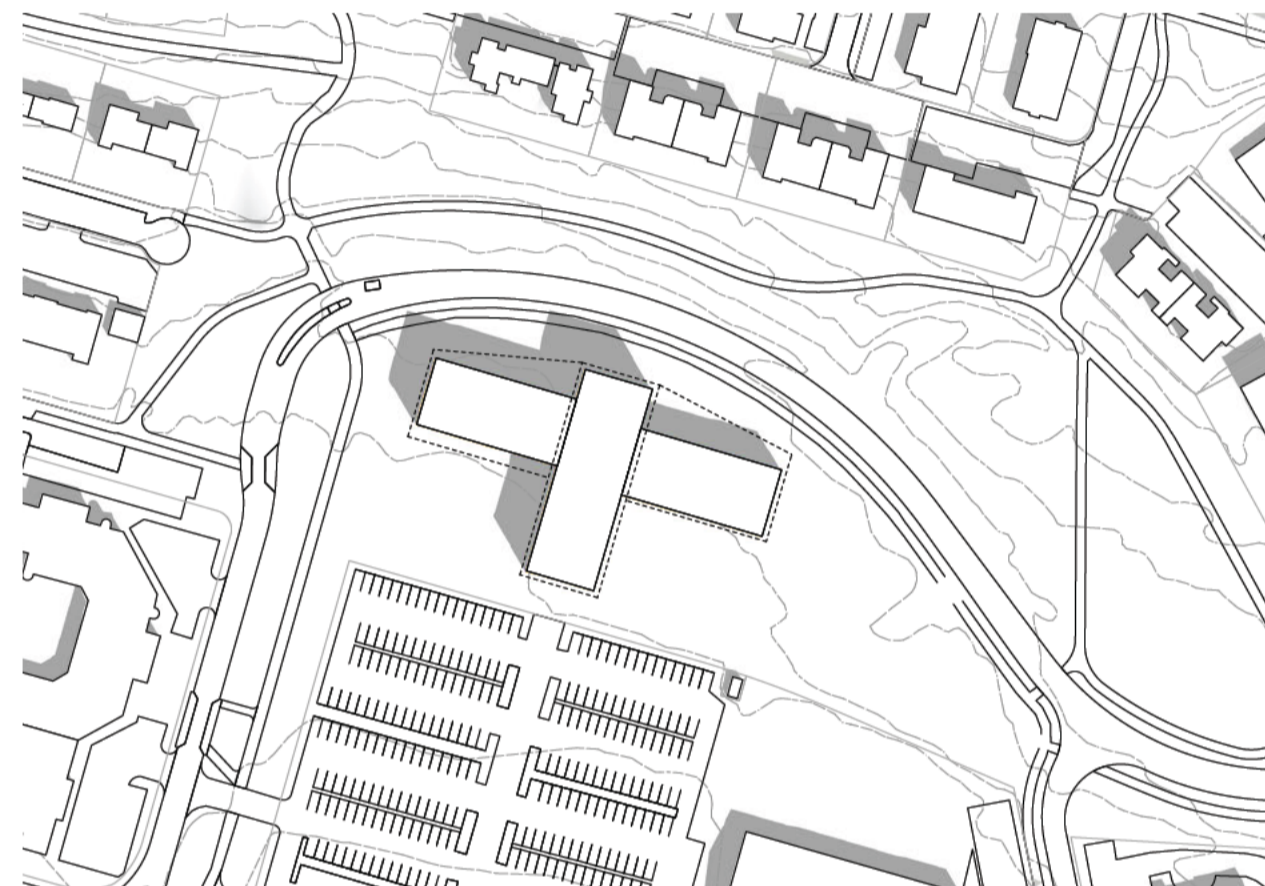
Fjarvíddarmynd m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - horft í norð-vestur



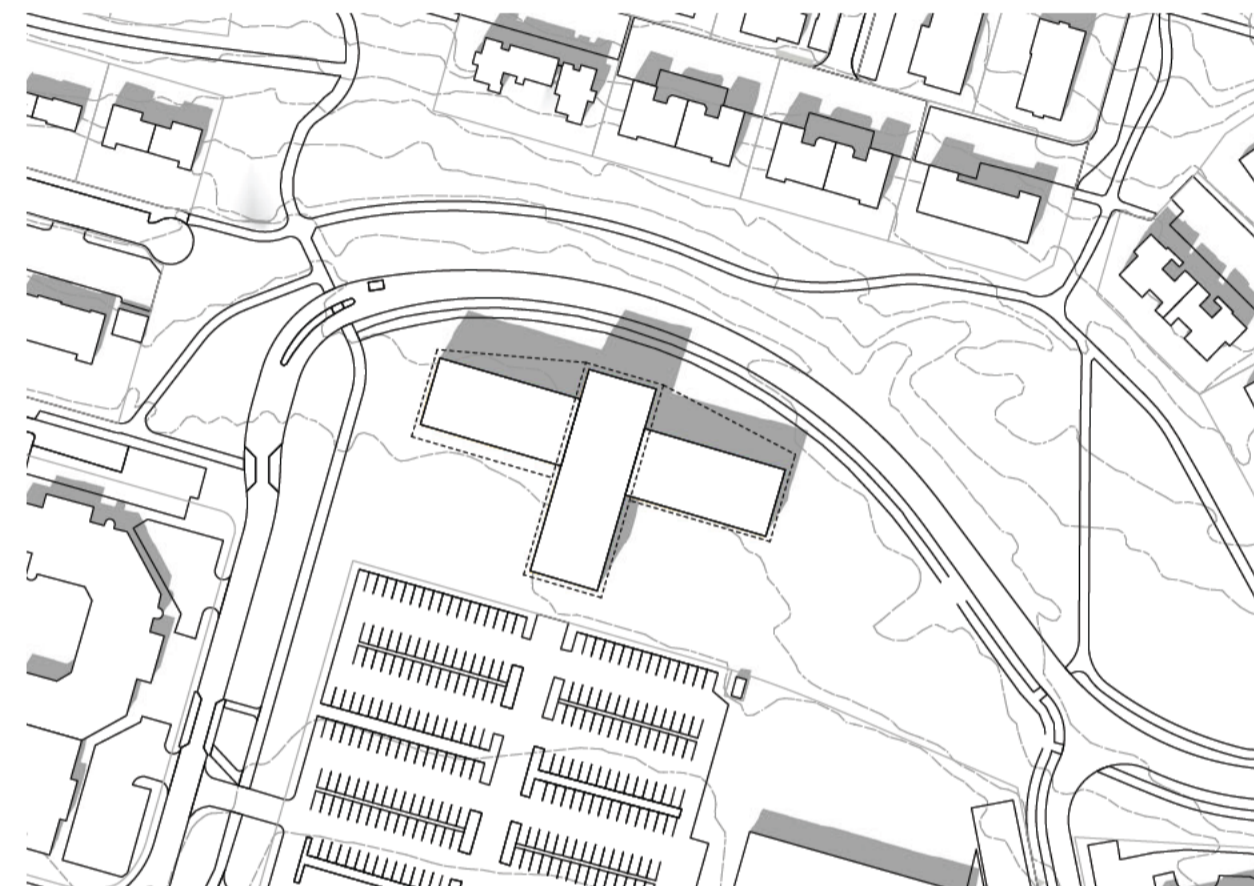
Fjarvíddarmynd m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - horft í suð-austur



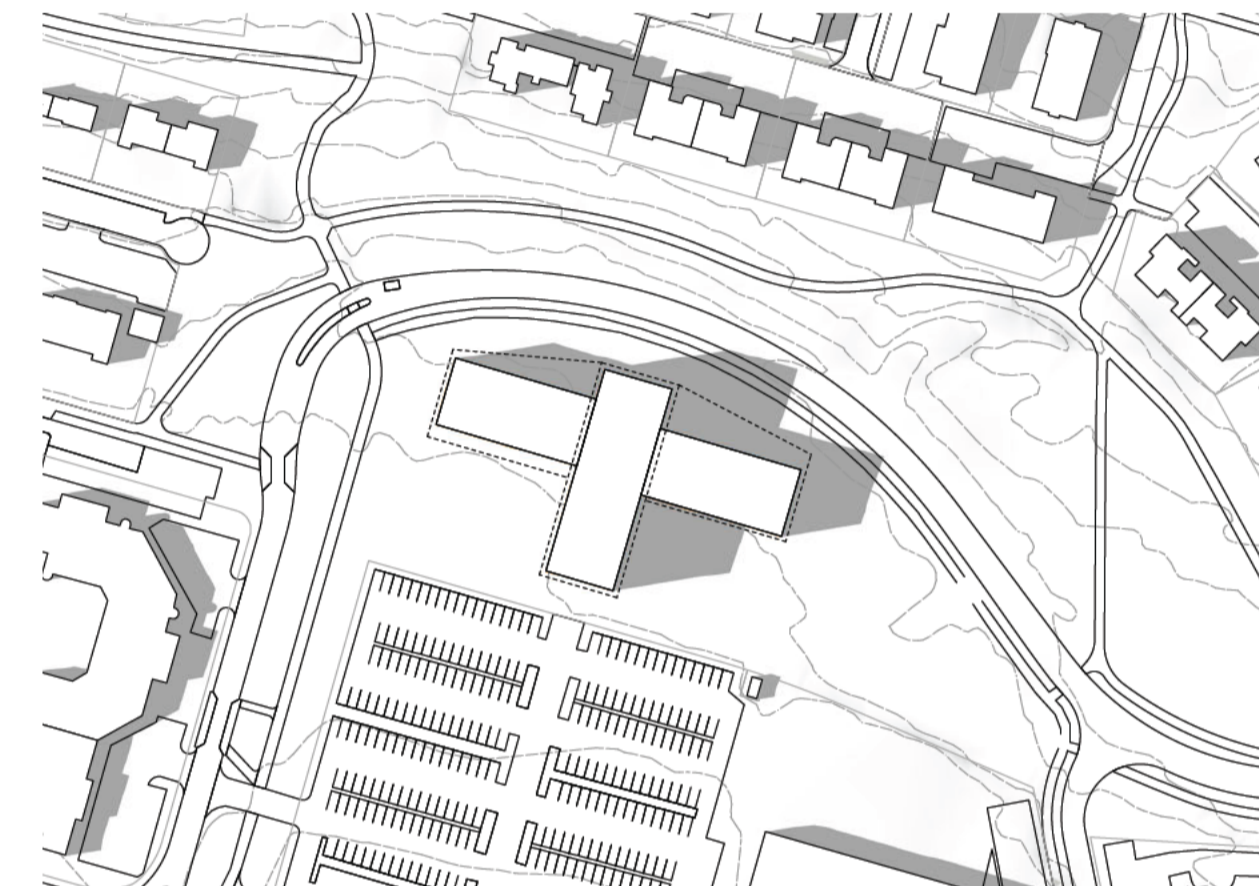
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. júní kl. 09:00



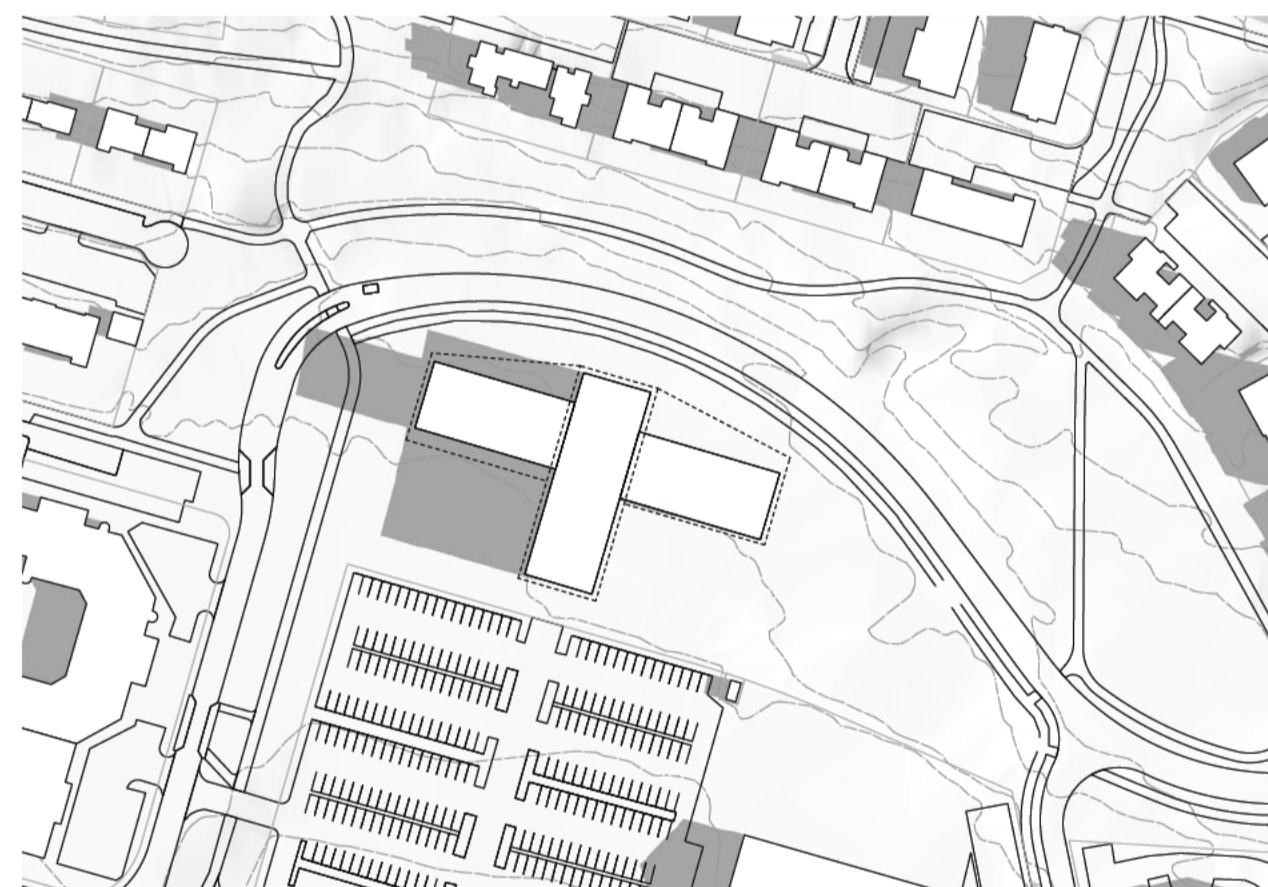
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. júní kl. 12:00



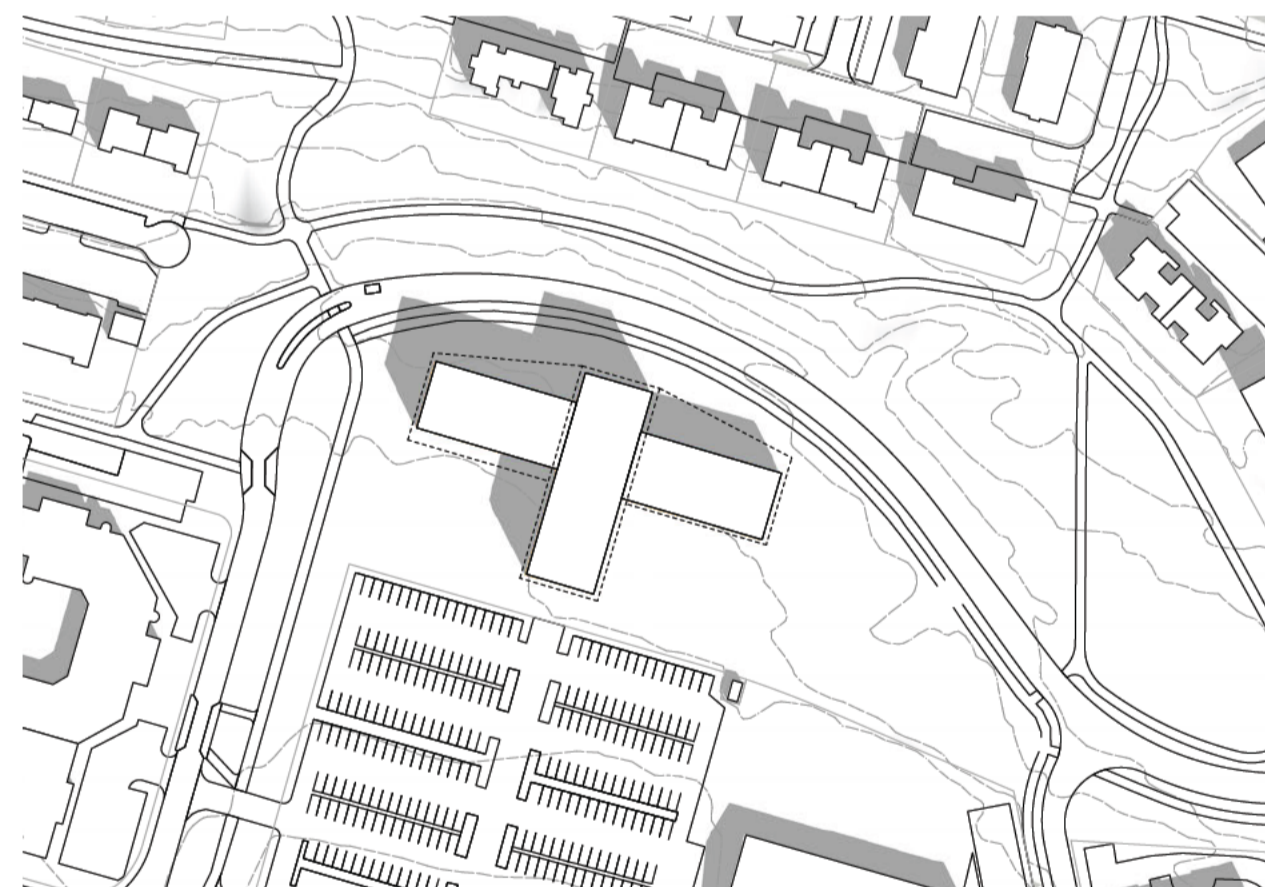
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. júní kl. 15:00



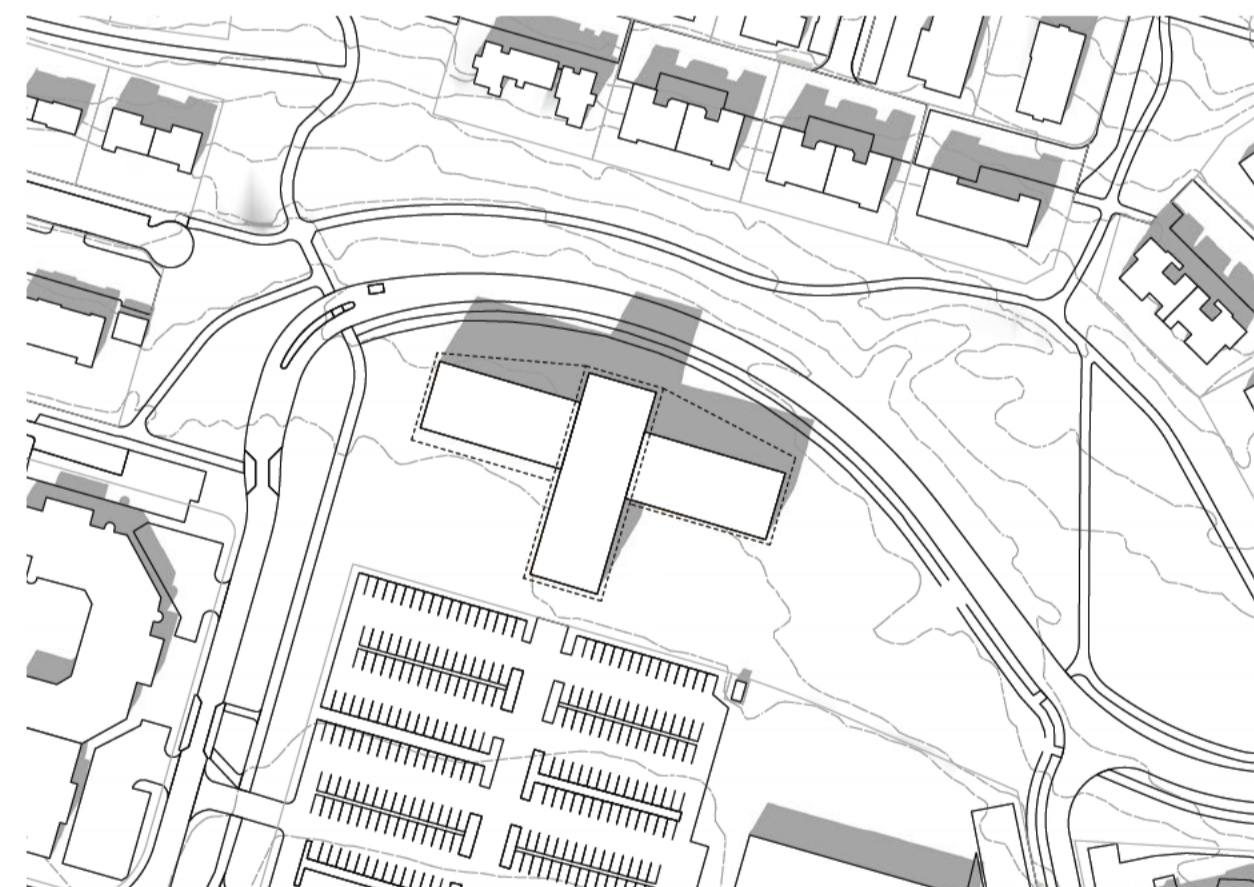
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. júní kl. 18:00



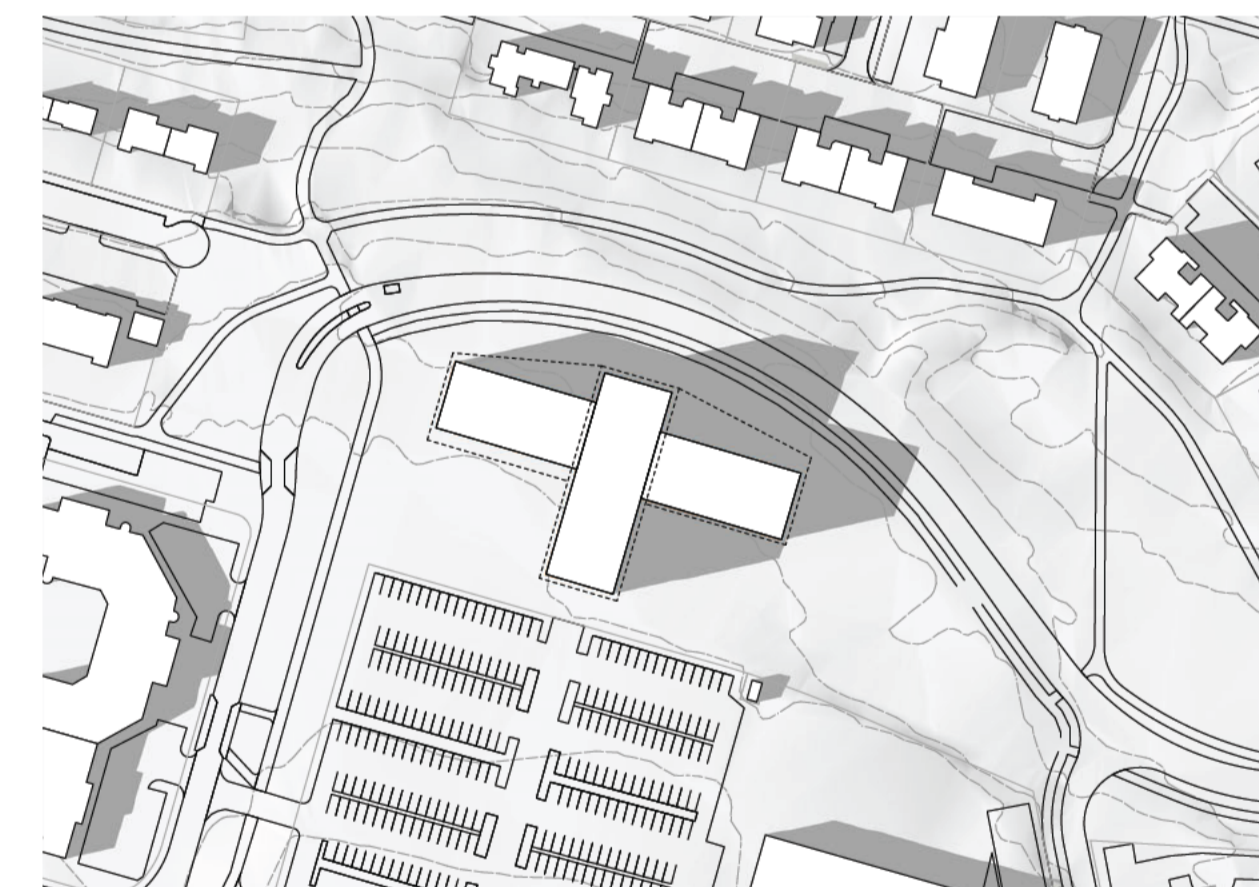
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 1. maí kl. 09:00



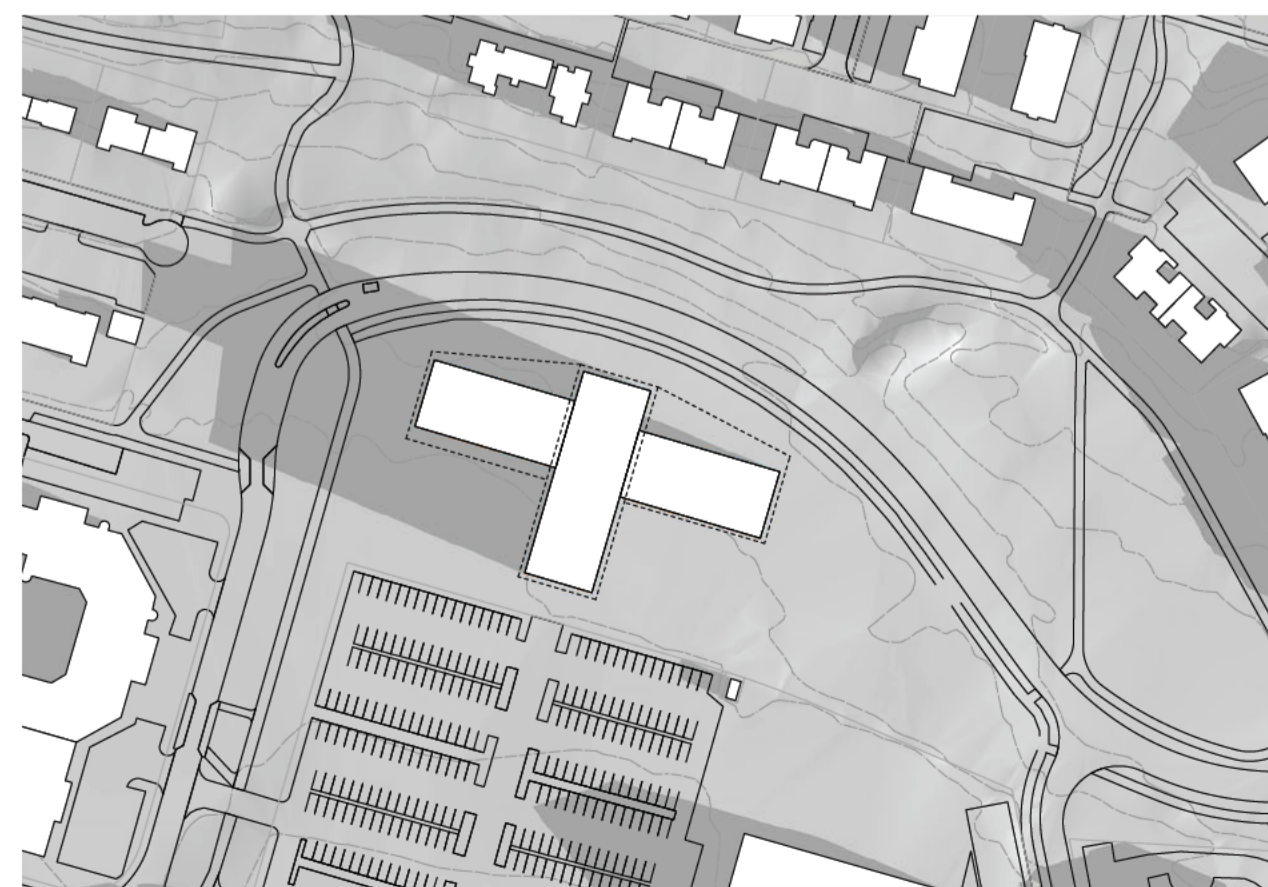
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 1. maí kl. 12:00



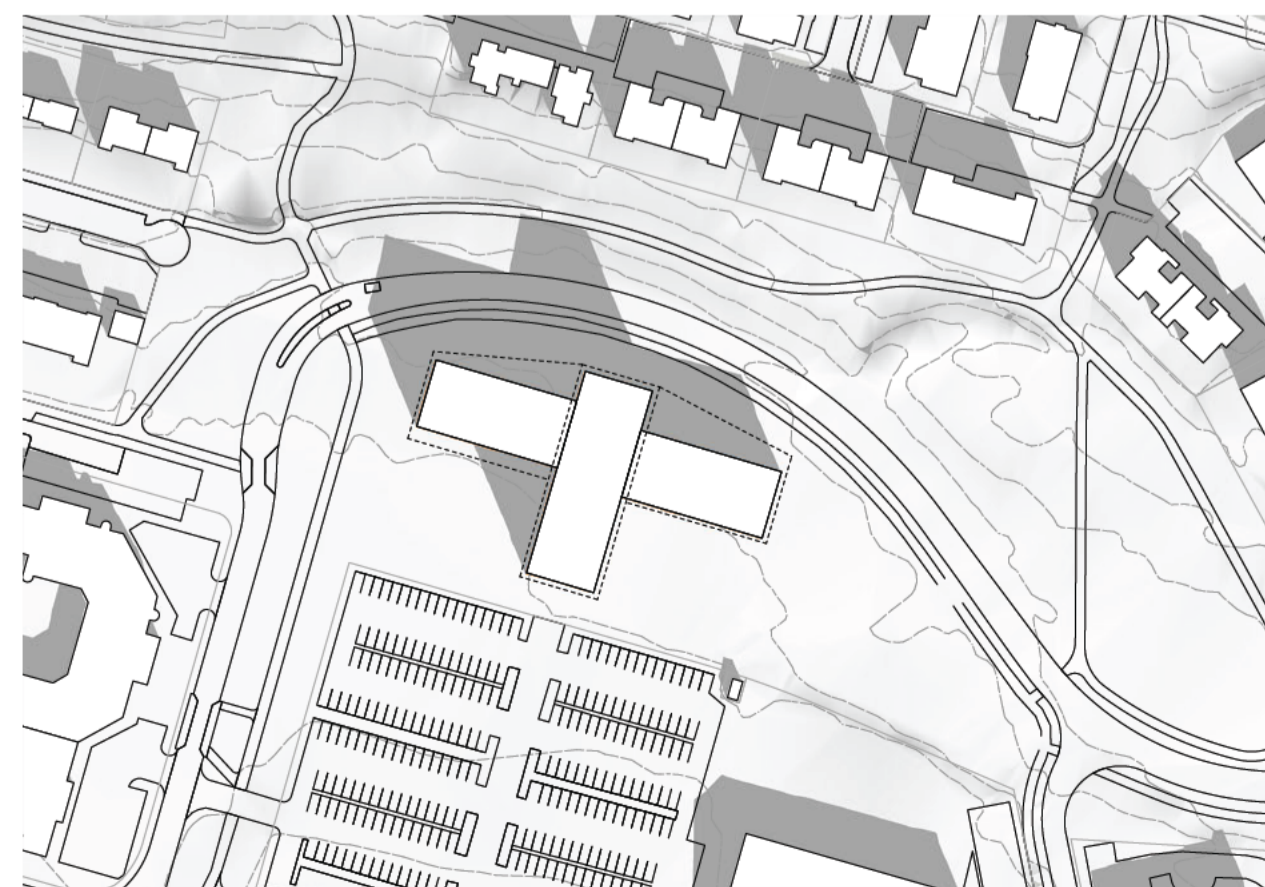
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 1. maí kl. 15:00



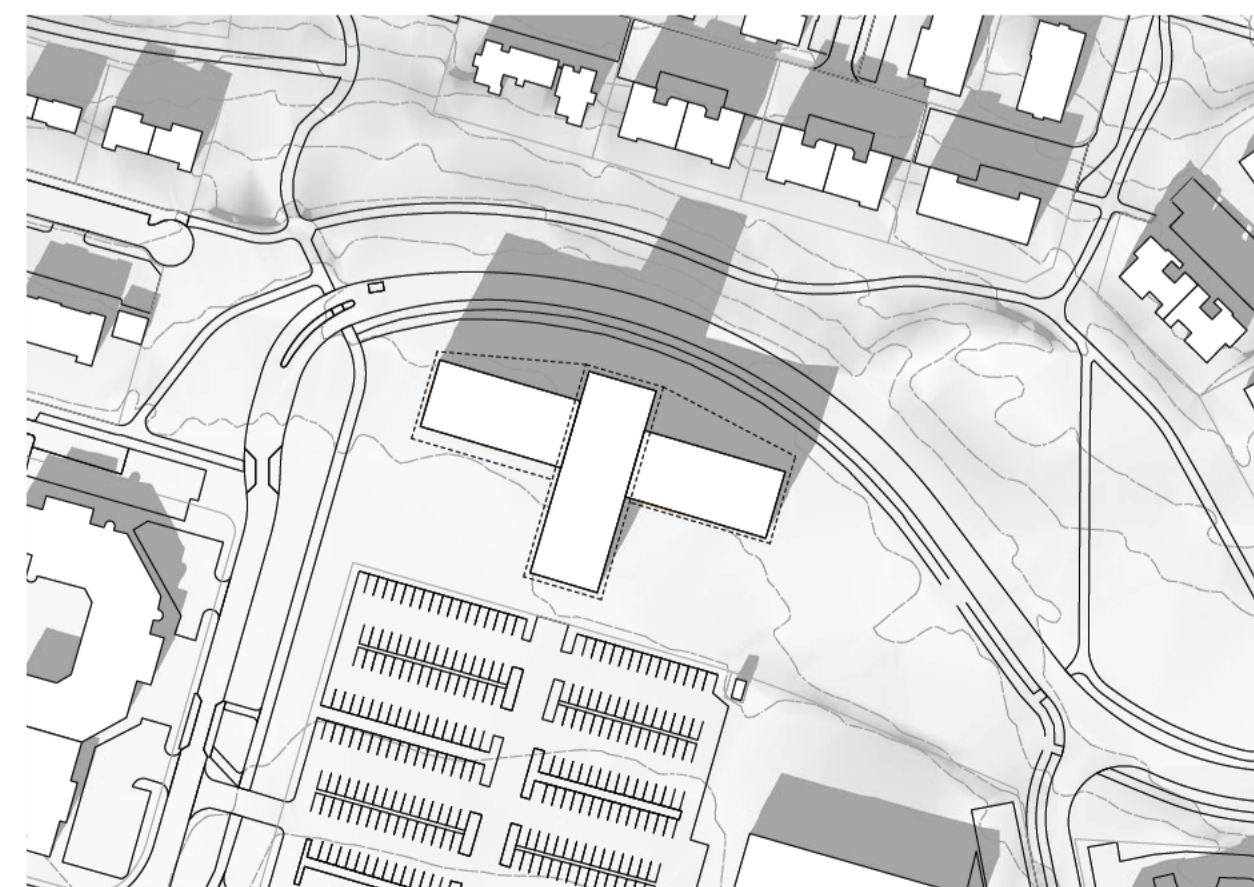
Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 1. maí kl. 18:00



Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. mars/sept. kl. 09:00



Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. mars/sept. kl. 12:00



Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. mars/sept. kl. 15:00



Skuggavarp, m.v. hámarks stærð byggingar innan byggingarreits - 21. mars/sept. kl. 18:00

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\_\_.

Breyting á deiliskipulaginu „Spöngin, eining H“ vegna hjúkrunarheimilis við Mosaveg.  
Mkv: 1:500  
Útgáfa dags: 8.12.2022  
Bláðastærð: A2  
Teiknað: GV

**TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR**

Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAJ | kt: \_\_\_\_\_ | andri@tripoli.is  
Guðni Valberg | Arkitekt FAJ | kt: \_\_\_\_\_ | gudni@tripoli.is