

Almennar upplýsingar:

Nafn Guðmundur Gunnlaugsson

Erindi nr. P-2021-05-06-0082

Kennitala

Heimilisfang

Póstnúmer

Símanúmer

Netfang gg@archus.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Gylfi Héðinsson

Netfang tengiliðs gylfi@bygg.is

Greiðanda kenittala 6111080520

Greiðanda nafn Nýbraut ehf

Greiðanda netfang gylfi@bygg.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Fossvogsvegur 8

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

lóðarhafar sækja um leyfi fyrir að hafa bílageymslu fyrir 1 bíl þr íbúð neðanjarðar f framan hús sem og að breyta framlóð á þann veg að þar séu einungis 15 bílar í stað 33 áður. Framlóð gerð grænni en áður var og nú einungis ein innkeyrsla og ein útkeyrsla í stað þess að bílar bakki allir út í götu. Skábraut til kjallara er á lægsta punkti lóðar vestanmegin hússins.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn Fossvogsvegur---Deiliskipulagsbreyting-06.05.21.pdf skjals

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn til-skipulagsins-v-Fossvogsvegar.odt skjals

-
-

Reykjavík 5.5. '21

Varðar Fossvogsveg 8, umsókn um bílageymslu neðanjarðar.

Til Skipulagssviðs og byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar.

Nýbraut ehf, kt 611108-0520 leggur hér inn deiliskipulagsuppdrátt með ósk um umfjöllun Skipulagssviðs, breyting á samþykktu skipulagi; uppd. gerður af Guðmundi Gunnlaugssyni ark. Fai, hjá Teiknistofunni Archus slf.

Deiliskipulagsbreyting þessi er gerður að ósk lóðarhafa/ byggjenda, sem sóttu um og fengu samþykkt Skipulagsfulltrúa á afgreiðslufundi 19.2. '21 að gera breyttan uppdrátt til umsóknar um leyfi til að hafa bílageymslu fyrir 15 bíla neðanjarðar við húsið, sem hefur 15 íbúðir. Rök eigenda er að þarna varð við gróft gríðarleg hola, sem og hve hagsmunir nýrra íbúa verði mun meiri ef bílar geti verið innan kjallara. Slíkt muni léttu mjög á umferð um þessa þröngu götu og gera ásýnd hennar grænni, þar eð einungis yrðu helmingur bíla nú ofanjarðar í stað allra áður. Þá hefur verið mikill áhugi mögulegra kaupenda en allir spurt um bílageymslu inni.

Skipulagsfulltrúi lagði áherslu á í jákvæðri umsögn sinni að reynt yrði að finna aðra lausn en samþykktu lausn deiliskipulags, að allir bílar bakki út í götuna. Sama báðu nágrannar um. Hér er því unnið með hellulagða einstefnuakstursbraut innan lóðar, aðeins eina innkeyrslu og eina útkeyrslu, sem eykur umferðaröryggi mikið, sérlega með tilliti til gangandi vegfarenda, hjólandi eða barna sem búa í umhverfinu. Mun meiri gróður en fyrr, bæði í upphækkuðum gróðurkerjum við innganga/bílastæði sem og við gangstétt.

Hugmynd þessi hefur verið kynnt nágrönnum við Kjalveg og Kjarrveg á móti og hafa hlutaðeigandi lýst yfir ánægju með breytinguna, er það von arkitekts og lóðarhafa að þessi deiliskipulagsuppdráttur Archus hljóti jákvæð viðbrögð og fari í framhaldi í lögboðið skipulagsferli í samvinnu við Skipulagsfulltrúa.

Með fyrirfram þökk, fyrir hönd Lóðarhafa.

Guðmundur Gunnlaugsson ark FAI, teiknistofan Archus slf

Kt. [REDACTED], s. [REDACTED], gg@archus.is

VIGDÍSARLUNDUR Breyting á deiliskipulagi vegna Fossvogsvegar 8

REYKJAVÍKURBORG



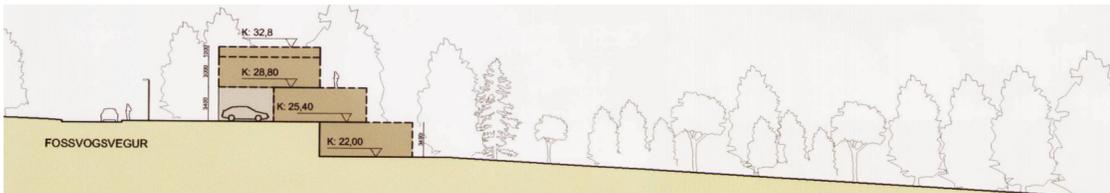
Samþ. deiliskipulag; dags. 10.05.2017 samþykkt í Borgarráði 18. 05.2017

MKV.1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

MKV. 1:1000



MKV 1:500



sneiðing, eftir breytingu með bilageymslu

MKV 1:500



ÚRDRÁTTUR ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

- Mörk skipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin
- Byggingarreitur efri hæð
- Byggingarlína bundin, efri hæð
- Garðskiki
- Byggingarreitur blakjallari
- Hæðir bygginga
- Kvöð um þakgarð
- Gólfkóti jarðhæða
- Núverandi hæðarlínur
- Bílastæði
- Gestabílastæði
- Sorp hjólaaskýli
- Kvöð um grænt svæði

sneiðing, samþykkt fyrir breytingu

GILDANDI SKILMÁLAR

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Almenn
Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu geta orðið allt að 23 íbúðareiningar, 15 almennar íbúðir og 8 íbúðir sem búsetuúrræði fyrir fatlaða.

5.2 Hönnun mannvirkja
Húsagerðir skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segir til um.

5.3 Mæli- og hæðarblöð
Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsetningu.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa, fjölda og staðsetningu bílastæða á lóð og kvæðir ef einhverjar eru (t.d. um umferð, grótt, lagin, gróður o.fl.).

Hæðarblöð sýna bindandi hæðarkóta á gólfri húss, götu- og gangstéttarhæðir (G-kóta), endanlegar landhæðir á öðrum lóðamörkum (L-kóta), og ýmsar hæðir, sem skyfl er að taka tillit til. Hæðarblöð sýna ennfrumur staðsetningu og hæðir á frárennissis- og vatnslögnum.

5.4 Byggingarreitur og byggingarlínur
Byggingarreitur eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsupprætti í grunnmynd og sneiðing og skulu byggingar standa innan þeirra. Bundin byggingarlína er út að Fossvogsvegi.

5.6 Aðkoma í byggingar
Aðkoma í almennar íbúðir er úr norðri eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og aðkoma fyrir búsetuúrræði fatlaðra er úr austri frá Álandi.

5.7 Útlit og yfirbragð bygginga
Efnisval og uppbrót
Byggingarnar eru lagðar á lóð þannig að þær snúa allar með framhlíð í norðaustur og bakhlíðar (garðar, þaksvallir og þakgarðar) snúa til suðvesturs. Með þessu þá skarast byggingarnar og mynda uppbrót í götumyndinni. Áhersla skal lögð á að efnisval bygginga haldi sama yfirbragði, steinsteypt, en mögulega með lóðum upp á milli gluggabanda með tréklæðningu á sérvöldum stöðum. Þakgarðar og þaksvallir má klæða með tréklæðningu en handríf skulu vera í sama efni og úvegir bygginga. Þök efstu íbúða skulu vera flöt þök með torfi.

Þakgarðar/þaksvallir
Neðri íbúðir í raðhúsalengju hafa bæði aðgengi að garðskíka til suðvesturs sem er skilgreindur á deiliskipulagsupprætti auk þess að hafa þaksvallir í suðvestur. Efrir íbúðir hafa stóra og góða þakgarða til suðvesturs.

5.8 Íbúðastærðir og gerðir
Almennar íbúðir á skipulagssvæðinu eru af tveimur gerðum og stærðum sem eru eftirfarandi.

Allar stærðir eru brúttóstærðir:
11 íbúðir á 2. hæðum, með aðkomu frá efri hæð (jarhæð), 3-4 herbergja og er hámarksstærð þeirra 144 m².
4 íbúðir eru á einni hæð með aðkomu frá 2. hæð, 3-4 herbergja og er hámarksstærð þeirra 192 m².
Hámarksbyggingarmagn fyrir búsetuúrræði fatlaðra er 650 m² og er þar gert ráð fyrir alls 8 íbúðum, auk íbúðar fyrir starfsmann.

5.9 Blágrænar lausnir
Blágrænar lausnir skal nýta við meðhöndlun á yfirborðsvatni sem kemur af byggingum og gördum. Lögð er áhersla á gegndræpt yfirborð þar sem

hægt er við innkeyrslur og aðkomu bygginga. Græn þök skulu vera á efstu íbúðunum fjórum sem hlífa regnvatnslagnakerfi fyrir álaga. Lágvaxinn gróður getur tekið allt að 80% af því vatni sem fellur á þakið. Græn þök hjálpa einnig til við einangrun bygginga sem stuðlar að minni orkunotkun.

5.10 Útlit og yfirbragð lóðar
Aðkoma almennra íbúða frá Fossvogsvegi skal vera hellulögð og notast skal við gegndræpt yfirborð þar sem hægt er. Sorpgeymslur og hjólastæði verða staðsett á milli bílastæða og sameiginlegar aðkomu íbúða. Hægt er að koma fyrir gróðurkerum á afmörkuðum svæðum meðfram Fossvogsvegi.

Lögð er rík áhersla á markvissa gróðursetningu trjáa og annars gróðurs þar sem því verður við komið. Svæðið er fyrir mjög gróðursælt og mikilvægt að því sé haldið við með nýjum trjágróðri á og í kringum nýjar lóðir. Koma skal fyrir götutrjáum umhverfis svæðið og meðfram gönguleiðum. Huga skal að fjölbreyttu gróður- og plöntuvali.

5.11 Lýsing
Lýsing á svæðinu skal samræmd og miðuð við að tryggja öryggi á bílastæðum, innkeyrslu og göngustígum. Leggia skal áherslu á að takmarka ljósmengun eins og umnt er og notast skal við orkusparandi lýsingu.

5.12 Gestabílastæði og hjólastæði
Ekki er gert ráð fyrir sérstökum gestastæðum við almennu íbúðirnar, en bílastæðakröfur eru 1,4 stæði pr. íbúð auk þess sem rými fyrir aftan bílastæði íbúða er mögulegt að nýta sem tímabundið gestastæði.

Hjólastæði/hjólaaskýli
Við sorpgeymslur á milli bílastæða verður gert ráð fyrir hjólastæði og aðstöðu þannig að hægt verði að læsa reiðhjólum örugglega.

Aðkoma sorpbíla
Sorpblílar hafa aðgengi að sorpgeymslum almennra íbúða frá Fossvogsvegi og fyrir búsetuúrræði fatlaðra er aðgengi frá Álandi.

5.13 Aðkoma neyðarbíla
Aðkoma neyðarbíla er frá Fossvogsvegi að almennum íbúðum og frá Álandi fyrir búsetuúrræði fatlaðra. Mögulegt er fyrir neyðarbíla að komast að hlíðum bygginga frá göngustígum þar sem hámarksþungi er sérmerktur á viðeigandi skiltum við göngustiga.

5.14 Hliðuvist og hjóðmanir
Tryggja skal að hliðuvist verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um. Húsnæði skal skipulagt á þann hátt að svefnherbergi og aðrar vistaverur þar sem fólk þarfnast næðis snúi frá umferðargötum sé því við komið.

5.16 Sorp
Sorpgeymslur verða á milli bílastæða á þar til ákveðnum reitum eins og skilgreint er á skipulagsupprætti.

5.17 Fornminjar
Svæðið sem hér um ræðir var áður erfðafestulandið Fossvogsblettur 3. Á norðurhluta landsins byggði Hans Eide sumarbústað úr timri árið 1934, en frá um 1980 hefur lóðin staðið auð. Engar þekktar fornleifar eru á þessu deiliskipulagssvæði. Komi óþekktar minjar í ljós við framkvæmdir skal tilkynna það Minjastofnun Íslands.

5.18 Núverandi lagin á lóð
Við könnun á lögnum á svæðinu hefur komið í ljós að gömul kaldvatnslögn liggur í gengum skipulagssvæði. Við frekari eftirgrenslan og upplýsingum frá Veitum hefur verið staðfest að þessi lögn hafi áður verið tenging yfir í Kópavog. Þar sem Kópavogur hafi hætt viðskiptum við Veitur er í raun búið að afleggja lögnina. Hins vegar hafi

þurft að opna hana aftur þegar Reykjavíkurborg ákvað að setja upp vatnsfont þarna fyrir neðan. Hún er því í raun aðeins að þjóna vatnsfontinum. Veitur telja að mögulegt sé að finna leið í gegnum nýja götu fyrir fontinn þegar framkvæmdir við íbúðir hefjast. Veitur sjá fyrir sér að þessi lögn leggjast af og sennilega yrði vatnsfonturinn óvirkur í einhverni tíma á meðan þangað til tækifæri byðst til endurtengingar. Þessi lögn ætti því ekki að vera vandamáli fyrir fyrirhugaða byggð á skipulagssvæðinu að öðru leiti.

5.19 Minniháttar framkvæmdir
Minniháttar framkvæmdir, áðrar en gert er grein fyrir í þessari deiliskipulagsstillingu, og eru undanþegnar byggingarleyfi skv. byggingarreglugerð, eru ekki heimilar, s. s. smáhýsi eða svalaskýli.

6. SÉRSKILMÁLAR ALMENNRA ÍBÚÐA

6.1 Íbúðastærðir og gerðir
Almennar íbúðir á skipulagssvæðinu eru af tveimur gerðum og stærðum, þær eru eftirfarandi, allar stærðir eru brúttóstærðir.

Fossvogsvegur A,C,D,F,G,H,I,K,L,N og O - alls 11 íbúðir á tveimur hæðum, með aðkomu frá efri hæð íbúðar (jarhæð). Íbúðirnar eru 3-4 herbergja og er hámarksstærð þeirra 144 m². Íbúðirnar hafa allar sér garðskíka til suðvesturs sem er að jafnaði 85 m² nema garðskíki íbúðar á vestur enda, Fossvogsvegur A, er 305 m² og garðskíki íbúðar á austur enda, Fossvogsvegur O, er 235m². Auk garðskíka útrá neðri hæð hefur hver íbúð þaksvallir út af efri hæð í suðvestur sem er 48 m². Fossvogsvegur B,E,J og M - alls 4 íbúðir eru á einni hæð með aðkomu frá 2. hæð, amk. 3. herbergja og er hámarksstærð þeirra 192 m². Fossvogsvegur E,J og M hafa sér þakgarð/þaksvallir sem eru 144 m². Fossvogsvegur B, hefur 48 m² þaksvallir.

6.2 Lóð, aðkoma og sameiginleg svæði
Aðkoma almennra íbúða frá Fossvogsvegi skulu hellulögð og notast skal við gegndræpt yfirborð þar sem hægt er. Sorpgeymslur og hjólastæði verða staðsett á milli bílastæða og sameiginlegar aðkomu íbúða skv. deiliskipulagsupprætti. Möguleiki er á að koma fyrir gróðurkerum á afmörkuðum svæðum meðfram Fossvogsvegi skv. deiliskipulagsupprætti.

Eitt bílastæði fylgi hverri íbúðareiningu og eru þau staðsett á sameiginlegu aðkomusvæði norðan megin á lóð, meðfram Fossvogsvegi.

Sérnotafleiri íbúða á jarðhæð til suðvesturs:
Íbúðum almennra íbúða á jarðhæð til suðvesturs og við austur og vestur endahús, fylgir afnot af lóð. Sérnotafleiri lóða eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti. Leyfilegt er að smíða pall úr harðvið sem afmarkar sérafnotlið til suðvesturs allt að 3 metra fram. Leyfilegt er að reisa skjólveggi úr harðvið á milli sérafnotafalla íbúða allt að 1,5 metra á hæð, einnig er leyfilegt að reisa gróðurker en þá skal það ekki vera hærra en 1 m.

Þaksvallir og þakgarðar:
Klæða má þaksvallir og þakgarða með harðvið en handríf þaksvalla og þakgarða skal vera í sama efni og veggir bygginga. Leyfilegt er að reisa gróðurker við handríf þaksvalla og þakgarða og rækta þar lágvaxinn gróður eða matjurtir. Gróðurker mega ekki verða hærra en handríf og skulu vera innan þaksvalla og þakgarða, ekki er leyfilegt að hengja gróðurker framan á handríf.

Gildandi deiliskipulag:

	LÓÐARSTÆRÐ	A RÝMI	B RÝMI	A+B	BÍLAGYMSLA	N-HLUTFALL	HÆÐIR	FJÖLDI ÍBÚÐA	Fjöldi þakgarða	Stærð þakgarða +/- 10% m ²	Hámark fjölda bílastæða	Bílastæði pr. íbúð
FOSSVOGSVEGUR A-O	4273	2816	192	3008	0	0,70	2-3	15	15	1052	21	1,4

GREINARGERÐ:

Lóðin Fossvogsvegur 8 er hluti af „Deiliskipulagi fyrir Vigdísarlund“ sem samþykkt var í Borgarráði 18. maí 2017. Breyting þessi á aðeins við lóðina.

LÝSING Á BREYTINGU:

Gerður er nýr byggingarreitur fyrir 15 bíla bilageymslu neðanjarðar ásamt rampa niður í hann, byggingarmagn eykst sem nemur bílakjallarum um 1.314m² og er það neðanjarðar. Heimild til að gera bílastæði framan við húsið er breytt úr 21 bílastæði í allt að 10 bst, einnig er gerð heimasturstugata innan lóðar og fallið frá því að bakkað sé út í Fossvogsveg. Bílastæðaskilmálar eru endurskilgreindir til samræmis við „Hjóla og bílastæðareglur Reykjavíkurborgar“ sem kveða á um 1-1.5 bílastæði pr íbúð eftir stærð fyrir svæði 2, auk 0.1 gestabílastæðis pr íbúð. Á lóðinni geta því að hámarki orðið 25 bílastæði ef íbúðirnar eru 3-4. herbergja. Í bílakjallara neðanjarðar eru 15 stæði; 1. pr íbúð og ofanjarðar eru allt að 10 bst.

BREYTTIR SKILMÁLAR:

5.1 Almenn:

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á lóðinni geta orðið allt að 15 almennar íbúðir.

5.6 Aðkoma í byggingar:

Aðkoma í almennar íbúðir er úr norðri eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti. Aðkoma kjallarans verður um skábraut úr norðvestur og innkeyrsla aðkomu jarðhæðar verður úr norðaustri frá Fossvogsvegi.

5.7 Útlit og yfirbragð bygginga

Efnisval og uppbrót
Byggingarnar eru lagðar á lóð þannig að þær snúa allar með framhlíð í norðaustur og bakhlíðar (garðar, þaksvallir og þakgarðar) snúa til suðvesturs. Með þessu þá skarast byggingarnar og mynda uppbrót í götumyndinni. Áhersla skal lögð á að efnisval bygginga haldi sama yfirbragði og aðlægt byggð í Fossvogi, steinsteypt, eða með slétt ljóst yfirbragð en mögulega brotið upp á milli gluggabanda með tréklæðningu á sérvöldum stöðum. Gera skal góða grein fyrir þessu í byggingarlýsingu. Þakgarða og þaksvallir má klæða með tréklæðningu en handríf skulu vera í sama efni og úvegir bygginga. Þök efstu íbúða skulu vera flöt þök með torfi.

5.8 Íbúðastærðir og gerðir

Almennar íbúðir á skipulagssvæðinu eru af tveimur gerðum og stærðum sem eru eftirfarandi: allar stærðir eru brúttóstærðir: 11 íbúðir á 2. hæðum, með aðkomu frá efri hæð (jarhæð), 3-4 herbergja og er hámarksstærð þeirra 144 m². 4 íbúðir eru á einni hæð með aðkomu frá 2. hæð, 3-4 herbergja og er hámarksstærð þeirra 192 m².

Lögð er rík áhersla á markvissa gróðursetningu trjáa og annars gróðurs þar sem því verður við komið. Svæðið er fyrir mjög gróðursælt og mikilvægt að því sé haldið við með nýjum trjágróðri á og í kringum nýjar lóðir. Koma skal fyrir götutrjáum umhverfis svæðið og meðfram gönguleiðum. Huga skal að fjölbreyttu gróður- og plöntuvali. Upphækkuð gróðurker byggð ofan á plötu bilageymslu og verður þar

min 80 cm gróðurlag fyrir tré, lágvaxinn runnagróður að gangstétt. Lágmarks jarðvegsdýpt ofan á plötu verði 30cm. Hámarksbreidd á akstursbreidd er 3.2m og er hún á berandi plötu. Burðarvirki bílakjallara skuli bera akstur og gróður.

5.12 Bílastæði, gestabílastæði og hjólastæði:
Bílastæðakröfur eru í samræmi við „Hjóla og bílastæðareglur Reykjavíkurborgar“ sem kveða á um 1-1.5 bílastæði pr íbúð eftir stærð fyrir svæði 2 auk 0.1 gestabílastæðis pr íbúð. Á lóðinni geta því að hámarki orðið 25 bílastæði ef allar íbúðirnar eru 3-4. herbergja. Í bílakjallara neðanjarðar eru 15 stæði; 1 pr íbúð og ofanjarðar eru allt að 10 bílastæði.

Hjólastæði/hjólaaskýli:

Hjólastæði eru í kjallara, 2 pr íbúð.

Aðkoma sorpbíla:

Sorpblílar hafa aðgengi að sorpgeymslum almennra íbúða frá Fossvogsvegi.

5.13 Aðkoma neyðarbíla:

Aðkoma neyðarbíla er frá Fossvogsvegi að almennum íbúðum. Mögulegt er fyrir neyðarbíla að komast að hlíðum bygginga frá göngustígum þar sem hámarksþungi er sérmerktur á viðeigandi skiltum við göngustiga.

6.2 Lóð, aðkoma og sameiginleg svæði:

Aðkomusvæði frá Fossvogsvegi skal hellulagt og notast skal við gegndræpt yfirborð þar sem hægt er. Sorpgeymslur skulu vera staðsett á milli bílastæða og sameiginlegar aðkomu íbúða skv. deiliskipulagsupprætti. Koma skal fyrir runnagróðri á afmörkuðum svæðum meðfram Fossvogsvegi skv. deiliskipulagsupprætti. Inn og útkeyrsla í bilageymsluna verður á lægsta punkti lóðar um skábraut vestanmegin á lóð. Bilageymslan er að fullu neðanjarðar og ekki sýnileg nema frá inn og útkeyrslunni sem er felld að jörð og umlukin gróðri eins og mögulegt er.

Verk: Breyting á deiliskipulagi vegna Fossvogsvegar 8
Mkv.: 1:1000 / 1:500
Dagsetn.: 30.07.2021

Guðmóstan Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
[Redacted] - gg@archus.is
Teiknistofan Archus sif. kt: 681212-0860
Stórhöfða 17, 110 Reykjavík
s: 5677735, 8987894 www.archus.is

teikn.nr.: 01

VIGDÍSARLUNDUR Breyting á deiliskipulagi vegna Fossvogsvegjar 8 (Fylgiskjal)

REYKJAVÍKURBORG



dæmi um mögulega uppbygging

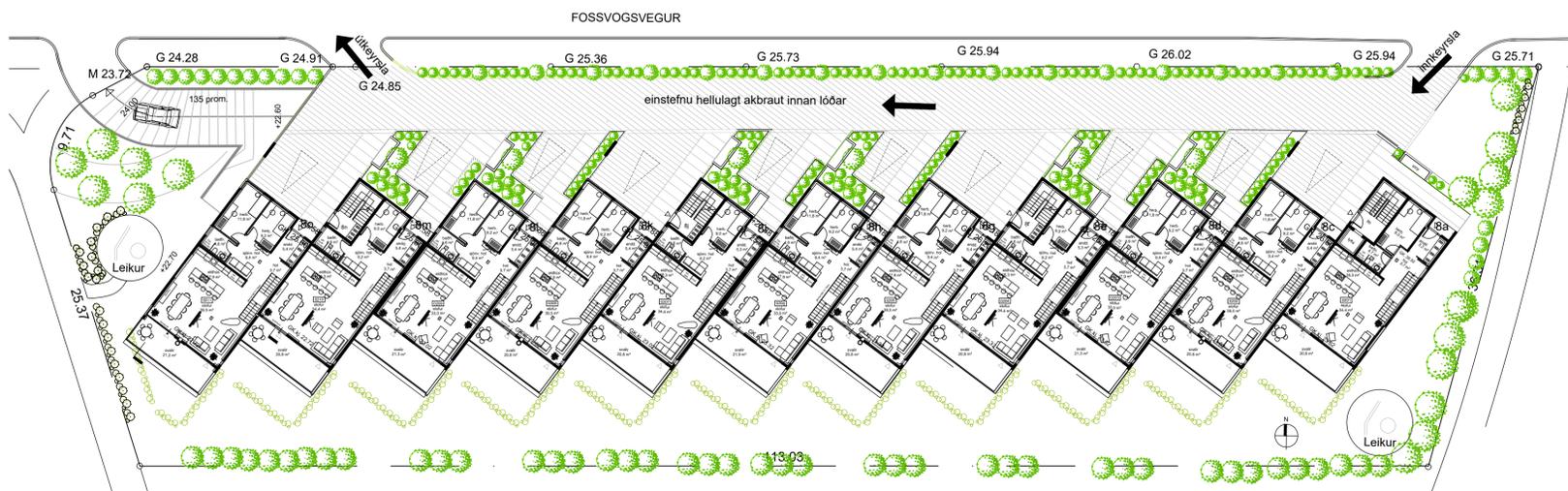


uppbygging við Fossvogsveg



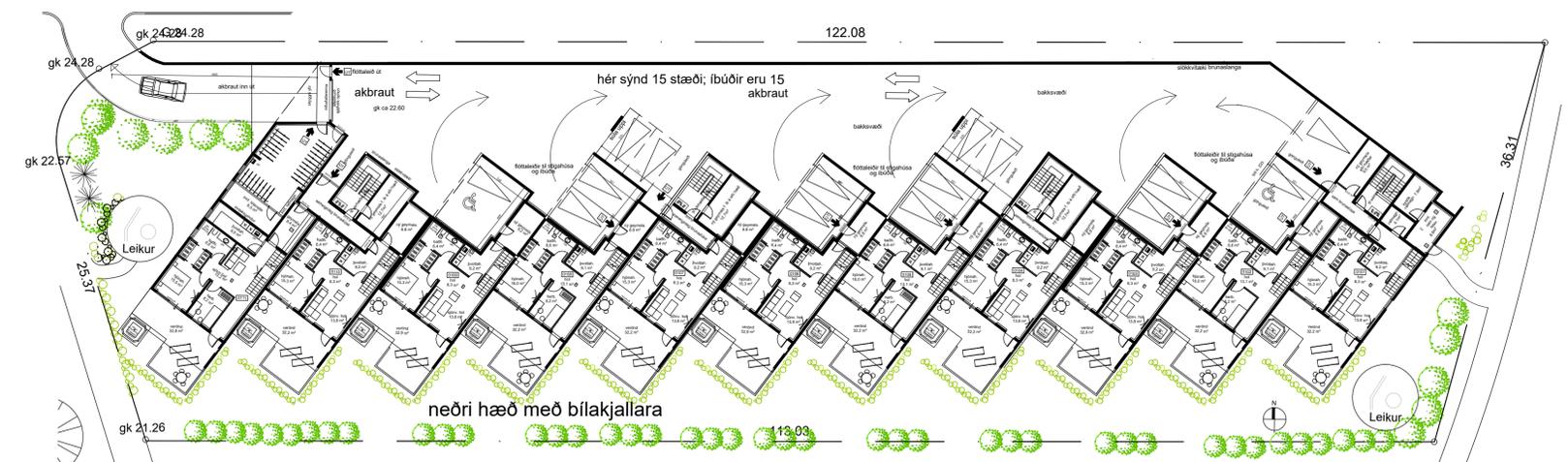
ÚRDRÁTTUR ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

- Mörk skipulagssvæðis
- Núverandi lóðamörk
- Núverandi byggingar
- Dæmi um mögulega nýbyggingu, grænt þak
- Dæmi um mögulega nýbyggingu, þakgarður
- Opð svæði
- Gang og hjólastigur
- Garðskiki
- Núverandi hæðarlínur
- Bílastæði
- Deili/gestastæði



grunnmynd götuhæð

MKV 1:300



grunnmynd neðri hæð (kjallari að götu)

MKV 1:300



götumynd, samþykkt útlitsmynd fyrir breytingu

1:500



götumynd, samþykkt útlitsmynd eftir breytingu bílastæða með grænni ásýnd.

MKV. 1:500

Verk: Breyting á deiliskipulagi vegna Fossvogsvegjar 8
 Mkv.: 1:500 / 1:300
 Dagsetn.: 30.07.2021

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
 - gg@archus.is
 Teiknistofan Archus s.f. kt: 681212-0860
 Stórhöfða 17, 110 Reykjavík
 s: 5677735, 8987894 www.archus.is

teikn.nr.:

02



Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 – 1
105 Reykjavík

Reykjavík, 15.10.21

Efni: Umsögn Veitna vegna breytingu á deiliskipulagi við Fossvogsveg 8

Veitur hafa rýnt breytingu á deiliskipulag við Fossvogsveg 8. Deiliskipulagsbreytingin felst í að gerður er nýr byggingarreitur fyrir 15 bíla bílageymslu neðanjarðar ásamt rampi niður í hann, byggingarmagn eykst sem nemur bílakjallaranum og er það neðanjarðar. Heimild til að gera bílastæði framan við húsið er breytt úr 21 bílastæði í allt að 10 bílastæði, einnig er gerð heimakstursgata innan lóðar og fallið frá því að bakkað sé út í Fossvogsveg.

Veitur hafa rýnt tillöguna og gera eftirfarandi athugasemdir:

Dreifilagnir hitaveitu og rafmagns liggja í gangstétt við Fossvogsveg og meðfram lóðamörkum að Árlandi 10. Þar sem í rampur og bílakjallari er áætlaður að lóðarmörkum þar sem lagnirnar liggja benda Veitur á að verja þurfi lagnirnar með viðeigandi ráðstöfunum á framkvæmdatíma, til dæmis með því að byggja undir lagnirnar.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að unnið sé í góðu samráði og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að gera viðeigandi ráðstafanir.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

USK Skipulag

Frá: Jóhannes Albert Sævarsson [REDACTED]
Sent: mánudagur, 18. október 2021 17:31
Til: USK Skipulag
Efni: Fossvogsvegur 8, 108 Reykjavík, athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Sæl

Ég vísa til bréfs skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar dags. 15.09. sl. þar sem íbúum nokkurra húsa við Kjarrveg í Reykjavík er gefinn kostur á að koma að athugasemdum við breytingar á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 8 við Fossvogsveg. Sem íbúi við Kjarrveg tel ég málið varða alla íbúa götunnar, ekki aðeins þá fáu sem búa í húsum nr. 1, 2, 4 og 6.

Sú breyting að innkeyrsla í bílakjallara nýbyggingarinnar skuli eiga að vera beint á móti Kjarrvegi skiptir alla íbúa götunnar máli. Því hefði átt að senda þeim öllum bréf, en ekki nokkrum fáum útvöldum.

Eitthvað hefur greinilega farið úrskaiðis við hönnun og skipulag á byggingarreitnum við Fossvogsveg 8. Nú er ætlunin að gera breytingar til að leysa það sem afvega fór. Það sem við íbúarnir höfum mestar áhyggjur af er að þrengja eigi enn frekar að næsta nágrenni þessarar nýbyggingar í þágu verktanna; leysa þeirra vandræði með því að sauma að okkur. Eðlilegast væri að skerða byggingarmagn lóðarinnar vegna aðkomu bíla um ramp að bílakjallara. Hinn kosturinn væri að láta aðkomuna að byggingunni vera að neðanverðu frá Árlandi þar sem plássíð er töluvert meira en við Fossvogsveg. Eitt sinn stóð til að reisa skóla við Árland með tilheyrandi bílaumferð, en ekkert varð af því vegna andstöðu íbúanna.

Það sem íbúar við Kjarrveg óttast er að breytingin á deiliskipulaginu sé undanfari þess að breyta eigi Fossvogsvegi í einstefnugötu til austurs eða vesturs. Ef það er ætlunin er því mótmælt. Ekki er fyllilega ljóst hvort það felst í tillögunni. Ef svo er þá er því mótmælt. Með því að breyta Fossvogsvegi í einstefnugötu væri verið að rjúfa tengslið við aðra hluta hverfisins, stíva okkur frá Fossvogs- og Smáíbúðahverfinu. Það er óþarfi að rekja það í löngu máli hvað það myndi hafa í för með sér m.a. félags- og samgöngulega séð þar sem öll börn sækja í skóla og íþróttir í eystri hluta hverfisins.

Þá er ekki ljóst hvort göngustígar þeir sem voru sitt hvoru megin við Vigdísarlund eigi að halda sér milli Fossvogsvegar og Fossvogsdals. Á framkvæmdatíma við Fossvogsveg 8 hafa þeir báðir verið lokaðir fyrir allri umferð gangandi og hjólandi fólks. Báðar þessar gönguleiðir eru mikilvæg tenging okkar íbúanna við útivistarsvæðið í dalnum. Þá fer margt fólk þar í gegn á hverjum degi, ekki síst vegna Borgarspítalans. Þessum gönguleiðum er ekki fórnandi og myndi sú ákvörðun rjúfa aðgengið við Fossvogsdal. Auðvitað væri hægt að komast þangað með því að taka á sig verulegan krók en það væri tímaskekkja í ljósi aukinnar áherslu á grænan lífsmáta að loka fyrir aðgengi gangandi og hjólandi um Vigdísarlund. Þá er þetta er öruggasta leið skólabarna í Fossvogsskóla og á æfingar í Víkinni, þau eru þarna strax komin inn á stígakerfi Borgarinnar.

Breytingin felur í sér nýjan ramp ofan í bílakjallara Fossvogsvegar 8 meðfram byggingunni vestan megin. Sú tillaga gefur til kynna að fórnari eigi göngustígnum sem legið hefur á þeim stað frá Fossvogsvegi niður í dalinn meðfram Skógræktinni.

Vonandi felst ekkert af þessu sem íbúar við Kjarrveg óttast svo mjög í tillögunni um breytt deiliskipulag, en gott væri að fá úr því skorið sem allra fyrst.

Vinsamlegast staðfestið móttöku þessara athugasemda.

Kveðja

Jóhannes Albert Sævarsson
íbúi við Kjarrveg í Reykjavík

Lögfræðistofa Reykjavíkur

Lögfræðistofa Reykjavíkur // Reykjavík Law Firm
Jóhannes Albert Sævarsson hrl. // Attorney to the Supreme Court
Meðeigandi // Partner
Borgartún 25, 1. hæð // Borgartún 25, 1st floor
105 Reykjavík// 105 Reykjavik
Ísland // Iceland


www.lr.is

USK Skipulag

Frá: Guðjón Þorkelsson [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 17. október 2021 21:20
Til: USK Skipulag
Efni: Fossvogsvegur 8. Breytingar á skipulagi

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Sæl

Hef kynnt mér tillögur að breytingum á skipulagi Fossvogsvegar 8.

Ég tel þær til bóta frá fyrra skipulagi og vonast til að framkvæmdir gangi fljótt og vel fyrir sig enda töluverð truflun fyrir okkur á meðan á þeim stendur.

Bestu kveðjur

Guðjón Þorkelsson

Klifvegi 4.

dags. 28.10.2021

Varðar: Fossvogsvegur 8, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Guðmundar Gunnlaugssonar dags. 6. maí 2021 ásamt bréfi dags. 5. maí 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vigdísarlundar vegna lóðarinnar nr. 8 við Fossvogsvæg.

Í breytingunni felst að gerður er nýr byggingarreitur fyrir 15 bíla bílageymslu neðanjarðar ásamt rampa niður í hann, byggingarmagn eykst sem nemur bílakjallaranum og er það neðanjarðar. Heimild til að gera bílastæði framan við húsið er breytt úr 21 bílastæði í allt að 10 bst, einnig er gerð heimakstursgata innan lóðar og fallið frá því að bakkað sé út í Fossvogsvæg. Bílastæðaskilmálar eru endurskilgreindir til samræmis við "Hjóla og bílastæðareglur Reykjavíkurborgar og geta því að hámarki orðið 25 bílastæði á lóðinni, samkvæmt uppdr. Guðmundar Gunnlaugssonar arkitekts dags 30. júlí 2021.

Tillagan var grenndarkynnt frá 20. september 2021 til og með 18. október 2021.

Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn:

1. Veitur dags. 15. október 2021
2. Jóhannes Albert Sævarsson dags. 18. október 2021.

Einnig er lagður fram tölvupóstur Guðjóns Þorkelssonar dags. 17. október 2021 þar sem ekki er gert athugasemd við tillöguna, þar sem hún þykir til bóta.

Athugasemdir/ábendingar bréfanna eru í megin atriðum eftirfarandi:

1. Bréf Veitna dags 15.október

Bent er á að dreiflagnir hitaveitu og rafmagns liggja í gangstétt við Fossvogsvæg og meðfram lóðarmörkum að Árlandi 10. Þar sem rampur og bílakjallari er áætlaður að lóðarmörkum þar sem lagnir liggja benda Veitur á að verja þurfi lagnirnar með viðeigandi ráðstöfunum á framkvæmdatíma, t.d. með því að byggja undir lagnirnar.

Svar: Til að tryggja lagnir verður bætt inn í skilmála ákvæðum um að verja þurfi lagnir á framkvæmdatíma.

2. Bréf Jóhannesar Alberts Sævarssonar dags 18. október

Bent er á að breytingin sé þess eðlis að ástæða hefði verið til að kynna hana öllum eigendum að Kjarrvegi. Bent er á nokkur atriði sem bréfitari hefur áhyggjur af þau eru að:

- þrengja eigi enn frekar að núverandi byggð,
- breytingin sé undanfari þess að breyta eigi Fossvogsvegi í einstefnugötu til austurs eða vesturs,
- ekki sé ljóst hvort göngustígar þeir sem voru sitt hvoru megin við Vigdísarlund eigi að halda sér milli Fossvogsvegar og Fossvogsdals.

Svar: Það var mat afgreiðslufundar skipulagsfulltrúa að kynna tillöguna fyrir hagsmunaaðilum að Fossvogsbletti 2a, Kjarrvegi 1, 2, 4, 6 og Klifvegi 1, 2, 4 og Ánalandi 6 þar sem þeir ættu mestra hagsmuna að gæta/yrðu fyrir mestum umhverfisáhrifum.



kort af svæðinu

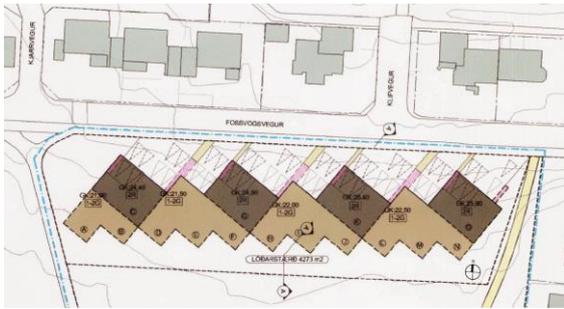


breytingar tillaga

Breytingartillagan þrengir ekki meira að núverandi byggð en upphafleg tillaga, ef eitthvað er þá léttir hún á álægi vegna umferðar til og frá húsinu þar sem bílastæðum á yfirborði er fækkað og ekki er bakkað út frá hverju bílastæði fyrir sig heldur er keyrt inn og út af lóðinni á þremur stöðum.

Ekki hefur komið til tals að breyta akstursstefnu á Fossvogsvegi í einstefnugötu.

Eins og sjá má á grunnmynd tillögunnar þá verður ekki breyting á aðlægum stígum vegna hennar.



Gildandi tillaga



breytingar tillaga

Niðurstaða: Lagðar eru til eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- bætt verði inn í skilmála ákvæðum um að verja þurfi lagnir á framkvæmdatíma.

Að öðru leiti er lagt til að tillagan verði samþykkt óbreytt.

Lilja Grétarsdóttir arkitekt/verkefnisstjóri,
f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík