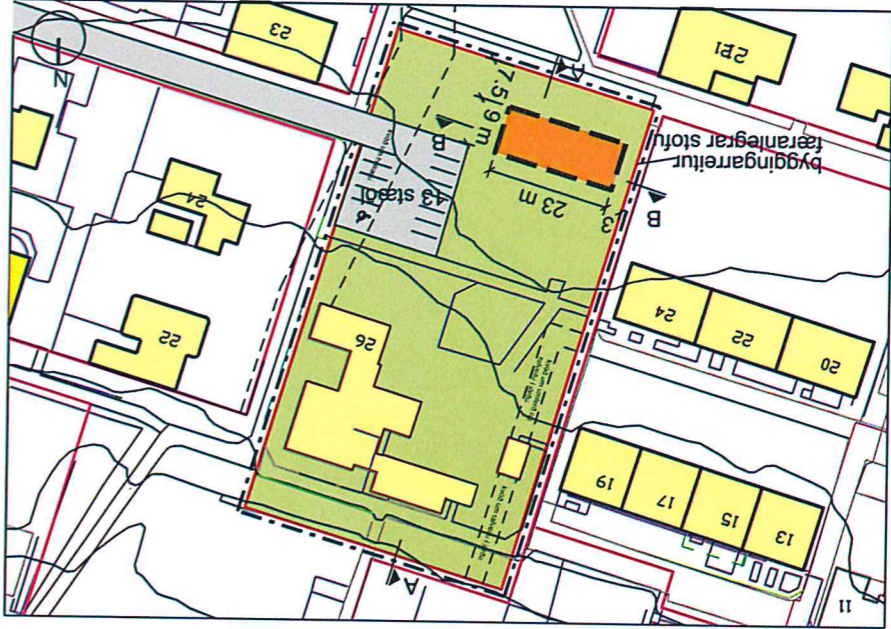
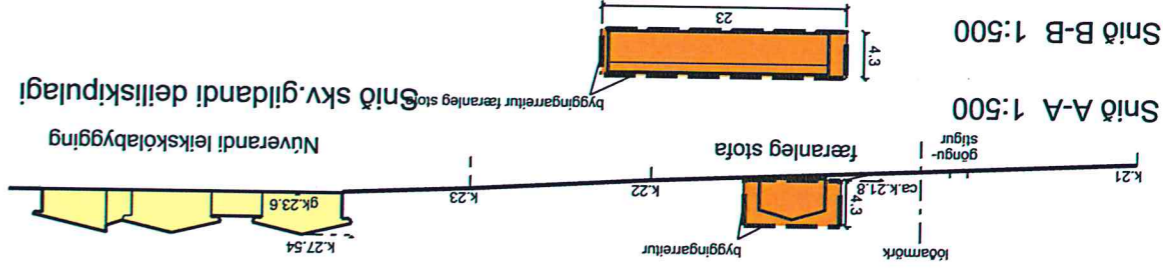


Breyting á deiliskipulagi "Kvistalands 26"



Gildandi deiliskipulagsbreyting samþykkt í borgarráði 15.mai 2011



Sníð A-A 1:500

Sníð B-B 1:500



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Skýringarmynd: Loftmynd mkv. 1:1000

GREINARGERÐ:
Upphaflegt heildardeiliskipulag fyrir Fossvoginn var samþykkt í borgarráði 6.2.1968, síðan hafa verið samþykktar fjölmargar breytingar á því.
Í gildi fyrir löðina er deiliskipulag "Kvistaland 26" samþykkt í borgarráði 15.mai 2011.



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu mkv. 1:1000

Nánari skýring á viðbyggingarþórt

Leikskólabýggingin sem var reist 1971 og stækkuð 1995 er einnar hæðar hús með þremur delidum og 66 börnum.
Vegna fjölgunar barna þarf að stækka leikskólann og er gert ráð fyrir að bygja við hús á nokkrum stöðum á einni hæð, til norðurs, suðurs og vesturs og munu viðbyggingar taka mið af formi og útliti núverandi húss.
Leitangagemysla er áföst húsinu til vesturs, hún verður fjarlægð og komið þar fyrir stækkan delidarmýmis. Með þessu mót er reynt að halda sem mest í núverandi leiksvæði löðarinnar.
Vegna viðbyggingar til norðurs þarf að flytja núverandi göngustíg. Vegna viðbyggingar til suðurs þarf að færa bílastæði.

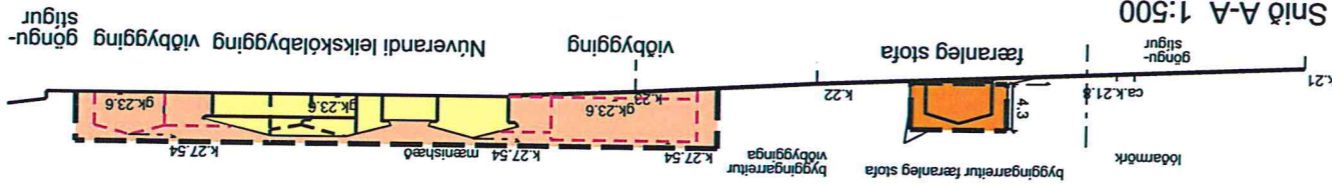
Breytingin felst í:

- Byggingarrell er breytt og hann stækkaður og byggingarmagn er aukib.
- Löðinni er skipt upp og armbökuð sér lóð fyrir spennistöð
- Almennur göngustígur sem liggur gegnum löðina að norðanverðu flyst til norðurs vegna viðbyggingar norðan við núverandi hús.

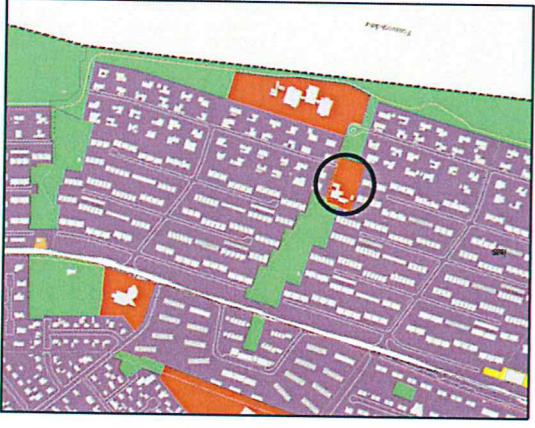
HELSTU STÆRDIR FYRIR BREYTINGU

Löð:	4.747,0 m ²
Núverandi leikskólabýgging	471
Færanleg stofa allt að	130
Hámarksmeðalsstærð færanlegrar stofu er 4,3 m frá gölfkóta	
Leikskóli og færanlegar stofur	601 m ²
Fjöldi bílastæða	13
Leikskólalóð:	
Löð leikskólans:	4674 m ²
Löð spennistövar	73
Núverandi leikskólabýgging	471
Viðbygging á einni hæð	-
byggingarmagn allt að	400
Færanleg stofa á lóð	130
Samtals byggingarmagn:	um 1000 m ²
Fjöldi bílastæða	15
Fyrirkomulag bílastæða er ekki bindandi.	
Nýtingarhlutfall löðar er 0,21	

Minniháttar mannvirki svo sem loftstæðunadur og þakluggar mega ná upp fyrir meðalsstærð húsa.
Sýnt fyrirkomulag á bílastæðum er ekki bindandi.
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir.



Sníð A-A 1:500



HLUTTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030

Skýringar

- Mörk þess svæðis sem breyting nær til
- Löðarmörk
- Húsnúmer

8

- Núverandi byggingar sem á að fjarlægja
- Núverandi byggingar
- Byggingarrellur færanlegrar stofu
- Byggingarrellur viðbyggingar
- Möguleg útfærsla á viðbyggingum
- Löð Kvistalands 26 eftir breytingar

Br. 16.07.19 til samræmis við niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 12.07.19, bílastæðum br. úr 13 í 15.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr.43.gr. skipulags-og byggingarlaga nr.123/2010 var samþykkt í þessari byggingarlagi nr.123/2010 var samþykkt í 2011 og þann 2011 og 2011 með athugasemum !
Tillagan var auglýst frá 2011 með athugasemum fresti til 2011.
Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

staðgreinir 1.862,3

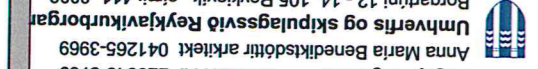
Verk KVIStALAND 26
Teikn.nr. 1

KVIStABORG
DKV126-19007

Mkv. 1:1000

Deiliskipulagsbreyting
Teiknað/hannað af DH 11.04.2019

Rúnar Gunnarsson arkitekt FAL 090550-7999
Dagný Heiðadóttir arkitekt FAL 220849-3769
Anna María Benediktssdóttir arkitekt 041265-3969
Borartíni 17 - 14 105 Reykjavík síma: 414 9000





Varðar: Kvistaland 26, breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. júní 2019 var að lokinni auglýsingu lögð fram að nýju umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 11. mars 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Fossvogshverfis, reitur 1.863.2, vegna lóðarinnar nr. 26 við Kvistaland.

Í breytingunni felst að byggingarreit er breytt og hann stækkaður, byggingarmagn er aukið, lóðinni er skipt upp og afmörkuð er sér lóð fyrir spennistöð og almennur göngustígur sem liggur gegnum lóðina að norðanverðu flyst til norðurs vegna viðbyggingar norðan við núverandi hús, samkvæmt uppdr. umhverfis- og skipulagssviðs dags. 11. apríl 2019.

Tillagan var auglýst frá 13. maí 2019 til og með 24. júní 2019.

Eftirtalinn aðili sendi athugasemdir:

- Þorsteinn Marínósson dags. 12. júní 2019.

Athugasemdir/ábendingar eru í megin atriðum eftirfarandi:

1. Bent er á að ekki sé gerð grein fyrir hvað reikna megi með mörgum leikskólaplásum/-börnum eftir stækkun né hvað búast megi við mörgum starfsmönnum. Einnig er bent á að fjöldi bílastæða aukist ekki.

Svar: Í dag eru 66 leikskólapláss í leikskólanum og verða þau allt að 95 eftir breytingu. Þetta samsvarar fjölgun um allt að 30 leikskólabörn, sem er stækkun um rúmlega eina deild. Í dag eru 13 bílastæði á lóðinni, en verða 15 eftir breytinguna og endurgerð lóðarinnar. **Kynntri tillögu er breytt og bætt við tveimur bílastæðum.**

Einnig er bent á að það er hluti af stefnu leikskólans að bjóða starfsmönnum samgöngustyrk ef komið er til og frá vinnu eftir vistvænum leiðum.

2. Bent er á að töluvert af umferð að leikskólanum er/hefur verið um Helluland, bæði vegna foreldra og þjónustaðilla svo sem Orkuveitunar og þjónustaðilla á vegum borgarinnar vegna viðhalds lóðar og mannvirkja.

Þess er óskað að borgaryfirvöld beini erindisumferð að leikskólanum og vegna væntanlegra framkvæmda í tilætlaðan farveg sem er frá Kvistalandi.

Svar: Í skipulagsbreytingunni felast ekki breytingar á aðkomu að leikskólanum Kvistaborg hún er eftir sem áður frá Kvistalandi. Við innkeyrslu í Helluland er skilti sem bendir á þetta. Ítrekað verður að leikskólinn bendi foreldrum á að ekki sé aðkoma að leikskólanum frá Hellulandi. Einnig mun borgin beina því til þjónustu- og framkvæmdaaðila að nýta ekki Helluland sem aðkomugötu, en eftir sem áður þarf að þjónusta svæðið er varðar t.d. lýsingu, sorphirðu m.m..

Leitast verður við að umferð á framkvæmdatíma verði hagað þannig að sem minnst ónæði verði fyrir næliggjandi íbúa.

3. Bent er á að ekki sé veitt þjónusta svo sem viðhald, þrif og snjómokstur á uppkeyrslu/götu sem liggur upp á milli raðhúsalengjanna nr. 13-19 og nr. 7-11 og innkeyrslu/götu á milli raðhúsalengjanna Hellulands nr. 13-19 og nr. 20-24. Því er beint til borgaryfirvalda að lagfæra þetta og veita a.m.k. sanngjarna þjónustu vegna þeirrar umferðar sem fer þarna um vegna þjónustu og leikskólans.

Svar: Á myndinni hér fyrir neðan má sjá fyrirkomulag lóðarmarka sem rauðar línur. Þjónusta borgarinnar miðast við borgarland. Innkeyrslugata milli raðhúsalengjunnar nr 13-19 og nr. 20-24 er innan lóðar og því ekki viðhaldið og þjónustuð af borginni. Leitað var upplýsinga hjá deild þjónustu og reksturs hjá Reykjavíkurborg um flokkun og þjónustustig innkeyrslugötu milli nr 11 og 13 og fengust þær upplýsingar að þessi gata væri ekki í forgangi hvað varðar sópun og mokstur, það þýðir í reynd að hún er ekki þjónustuð.

Bréfitara er bent á að senda inn ábendingu á vef Reykjavíkurborgar ef óskað er frekari svara um þjónustu er svæðið varðar, <https://reykjavik.is/abendingar/sendu-inn-abendingu>.



Niðurstaða: Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt að öðru leyti en því að tveimur bílastæðum er bætt við verða 15 í stað 13.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri