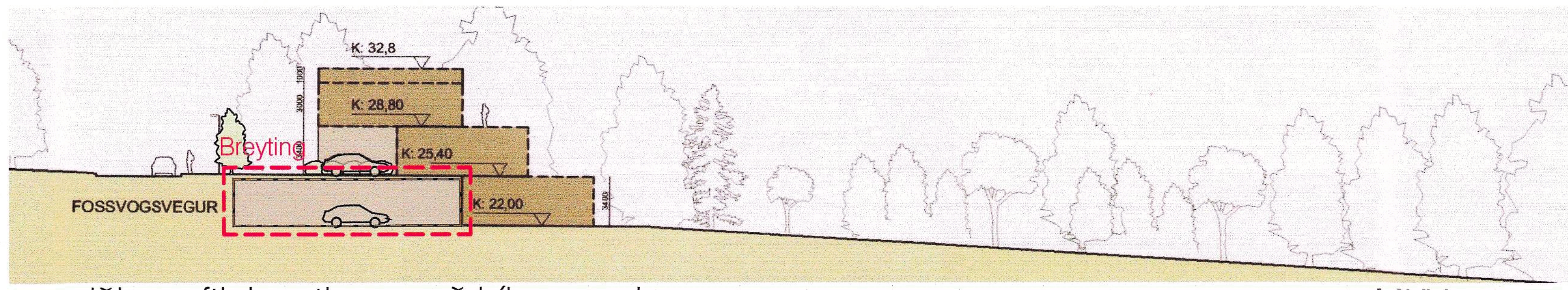
VIGDÍSARLUNDUR Breyting á deiliskipulagi vegna Fossvogsvegar 8

REYKJAVÍKURBORG

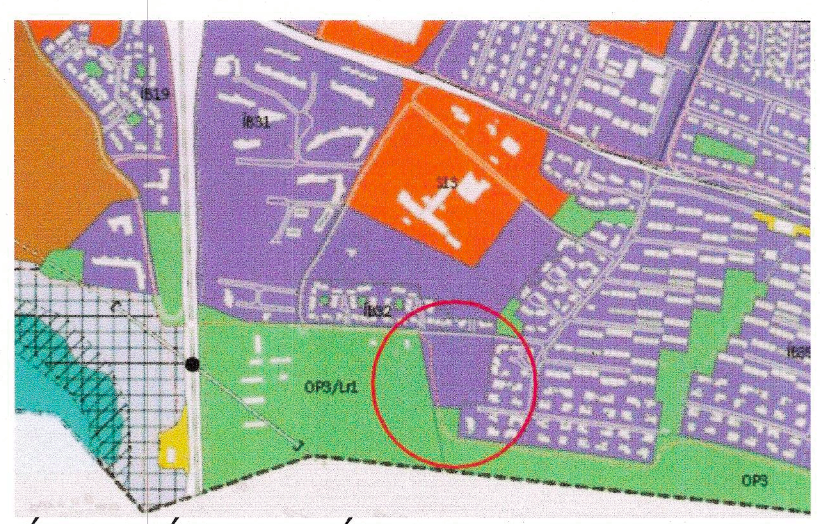
Samþ. deiliskipulag; dags. 10.05.2017 samþykkt í Borgarráði 18. 05.2017 MKV.1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi MKV. 1:1000

sneiðing, samþykkt fyrir breytingu MKV 1:500



sneiðing, eftir breytingu með bílageymslu 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 bílakjallari
- 1 — Hæðir bygginga
- G — Kvöð um þakgarð
- GK.kj. 23.02 — Gólfkóti jarðhæða
- Núverandi hæðarlínur
- Bílastæði
- Gestabílastæði
- Sorp hjólaskýli
- Kvöð um grænt svæði

GILDANDI SKILMÁLAR

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Almennt
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 kvaðir ef einhverjar eru (t.d. um umferð, gröft, lagnir, gróður ofl.).

Hæðarblöð sýna bindandi hæðarkóta á gólfi húss, götu- og gangstéttarhæðir (G-kóta), endanlegar landhæðir á öðrum lóðamörkum (L-kóta), og ýmsar hæðir, sem skylt er að taka tillit til. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum.

5.4 Byggingarreitir og byggingarlínur
Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsuppdrætti í grunnmynd og sneiðingu 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 deiliskipulagsuppdrætti og aðkoma fyrir búsetuúrræði fatlaðra er úr austri frá Árlandi.

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

Þakgarður/Þaksvalir
Neðri íbúðir í raðhúsalengju hafa bæði aðgengi að garðskika til suðvesturs sem er skilgreindur á deiliskipulagsuppdrætti auk þess að hafa þaksvalir í suðvestur. Efri 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 görðum. 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 regnsvatnslagnakerfi fyrir álagi. 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 gegndræp yfirborð þar sem hægt er.
Sorpgeymslur og hjólastæði verða staðsett á milli bílastæða og sameiginlegrar 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 götutrjám 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. Leggja skal áherslu á að takmarka ljósmengun eins og unnt er og notast skal við orkusparandi lýsingu.

5.12 Gestabílastæði og hjólastæði
Gestabílastæði
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/hjólaskýli
Við sorpgeymslur á milli bílastæða verður gert ráð fyrir hjólastæðum og aðstöðu þannig að hægt verði að læsa reiðhjólum örugglega.

Aðkoma sorpbíla
Sorpbílar 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 hliðum bygginga frá göngustígum þar sem hámarksþungi er sérmerktur á viðeigandi skiltum við göngustíga.

5.14 Hlóðvist og hljóðmanir
Tryggja skal að hljóðvist 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 skipulagsuppdrætti.

5.17 Fornminjar
Svæðið sem hér um ræðir var áður erfðafestulandið Fossvogsblettur 3. Á norðurhluta landsins byggði Hans Eide sumarbústað úr timbri 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 lagnir á lóð
Við könnun á lögnum á svæðinu hefur komið í ljós að gömul kaldavatnslögn liggur í gengum skipulagssvæðið. Við frekari eftirgrennslan 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 leggist af og sennilega yrði vatnsfonturinn óvirkur í einhvern tíma á meðan þangað til tækifæri býðst til endurtengingar. Þessi lögn ætti því ekki að vera vandamál fyrir fyrirhugaða byggð á skipulagssvæðinu að öðru leiti.

5.19 Minniháttar framkvæmdir
Minniháttar framkvæmdir, aðrar en gert er grein fyrir í þessari deiliskipulagstillögu, 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 garðskika til suðvesturs sem er að jafnaði 85 m2 nema garðskiki íbúðar á vestur enda, Fossvogsvegur A, er 305 m2 og garðskiki íbúðar á austur enda, Fossvogsvegur O, er 235m2. Auk garðskika útfrá neðri hæð hefur hver íbúð þaksvalir 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/þaksvalir sem eru 144 m2.
Fossvogsvegur B, hefur 48 m2 þaksvalir.

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

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

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

Þaksvalir og þakgarðar:
Klæða má þaksvalir og þakgarða með harðvið en handrið þaksvala og þakgarða skal vera úr sama efni og veggir bygginga. Leyfilegt er að reisa gróðurker við handrið þaksvala og þakgarða og rækta þar lágvaxinn gróður eða matjurtir, Gróðurker mega ekki verða hærri en handrið og skulu vera innan þaksvala og þakgarða, ekki er leyfilegt að hengja gróðurker framan á handrið.

Gildandi deiliskipulag:

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

Eftir Breytingar:

	LÓÐARSTÆRÐ m^2	A RÝMI m^2	B RÝMI m^2	A+B m^2	BÍLAGEYMSLA m^2	N-HLUTFALL A+B	HÆÐIR	FJÖLDI ÍBÚÐA	Fjöldi þakgarða	Stærð þakgarða +/- 10% m^2	Hámark fjölda bílastæða
FOSSVOGSVEGUR A-O	4273	4130	192	4322	1314	1,01	2-3	15	15	1052	25

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 bílageymslu neðanjarðar ásamt rampa niður í hann, bygingarmagn eykst sem nemur bílakjallaranum 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 heimakstursgata 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 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 Almennt:
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 deiliskipulagsuppdrætti. Aðkoma kjallarans verður um skábraut úr norðvestri og innkeyrsla aðkomu jarðhæðar verður úr norðaustri frá Fossvogsvegi.

5.7 Útlit og yfirbragð bygginga
Efnisval og uppbrot
Byggingarnar eru lagðar á lóð þannig að þær snúa allar með framhlið í norðaustur og bakhliðar (garðar, þaksvalir og þakgarðar) snúa til suðvesturs. Með þessu þá skarast byggingarnar og mynda uppbrot í götumyndinni. Áhersla skal lögð á að efnisval bygginga haldi sama yfirbragði og aðlæg 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 þaksvalir má klæða með tréklæðningu en handrið skulu vera í sama efni og útveggir 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 götutrjám umhverfis svæðið og meðfram gönguleiðum. Huga skal að fjölbreyttu gróður- og plöntuvali.

Upphækkuð gróðurker byggð ofan á plötu bílageymslu 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/hjólaskýli:

Hjólastæði eru í kjallara, 2 pr íbúð.

Aðkoma sorpbíla:
Sorpbílar 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 hliðum bygginga frá göngustígum þar sem hámarksþungi er sérmerktur á viðeigandi skiltum við göngustíga.

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 staðsettar á milli bílastæða og sameiginlegrar aðkomu íbúða skv. deiliskipulagsuppdrætti. Koma skal fyrir runnagróðri á afmörkuðum svæðum meðfram Fossvogsvegi skv. deiliskipulagsuppdrætti.
Inn og útkeyrsla í bílageymsluna verður á lægsta punkti lóðar um skábraut vestanmegin á lóð. Bílageymslan er að fullu neðanjarðar og ekki sýnileg nema frá inn og útkeyrslunni sem er felld að jörð og umlukin gróðri eins og mögulegt er.

6.3 Veitur og lagnir

Bent er á að verja þarf lagnir, sem liggja um lóðina og í nálægð hennar á framkvæmdatíma.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í skipulags- og samgönguráði þann 3. nóvember 2021.

Tillagan var grenndarkynnt frá 20. september 2021.

með athugasemdafresti til 18. október 2021.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 22. desember 2021.

[signature] [stamp: REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI]

Breyt.:	br 3.11.21 til samræmis við umsögn skipulagsfulltrúa dags 28.10.21, kafla 6.3 er bætt við.
Verk:	Breyting á deiliskipulagi vegna Fossvogsvegar 8
Mkv.:	1:1000 / 1:500
Dagsetn.:	30.07.2021

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419 - gg@archus.is
Teiknistofan Archus slf. kt: 681212-0860
Stórhöfða 17, 110 Reykjavík
s: 5677735, 8987894 www.archus.is

teikn.nr.: 01