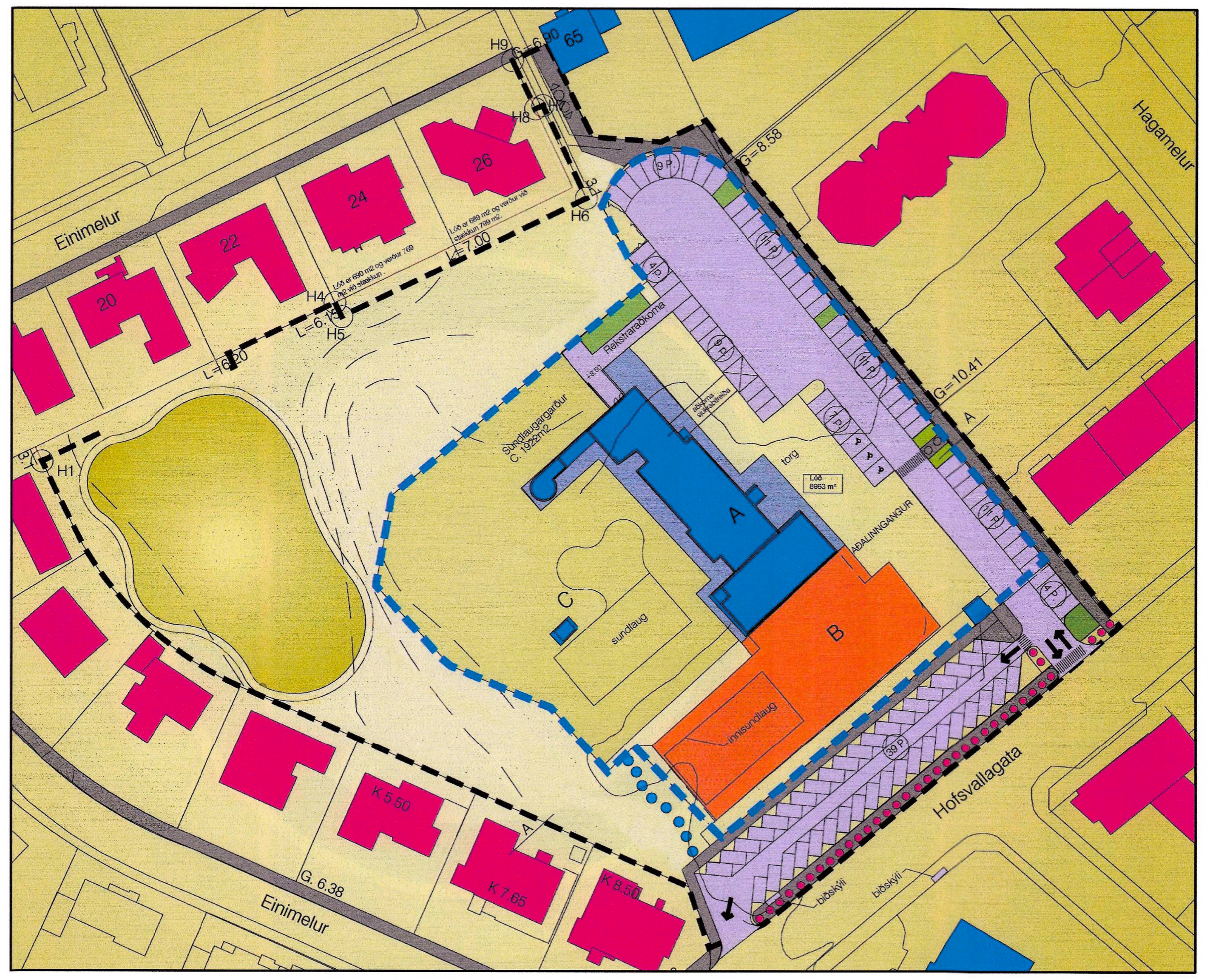
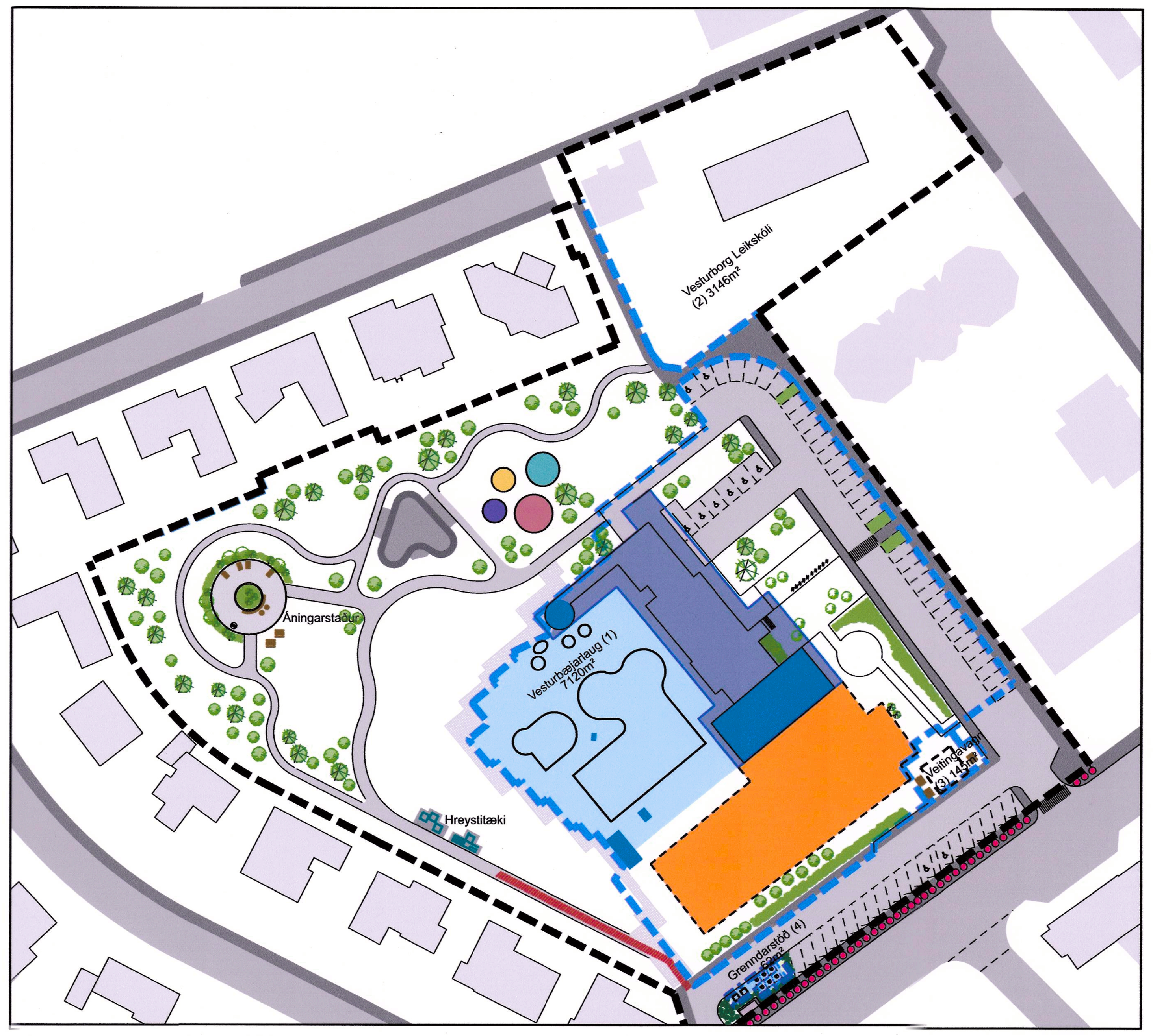
VESTURBÆJARLAUG - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA TILKOMU LÓÐA FYRIR VEITINGARVAGN OG GRENNDARSTÖÐ



Deiliskipulag samþykkt í borgarráði 1.11.2004 m.s.br. 07.02.2023.

Breyting á deiliskipulagi í september 2024, mkv. 1:1000.



Skýringarmynd, mkv 1:1000.

Greinagerð

Gerð er breyting á gildandi deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar, við Hofsvallagötu sem samþykkt var 01.11.2004 m.s.br. 07.02.2023. Breytingin felur í sér breytingu á skipulagsmörkun. Innan deiliskipulagssvæðis eru skilgreindar fjórar lóðir, ný afmörkun fyrir lóð Vesturbæjarlaugar og Vesturborgar, ný lóð undir veitingavagn og ný lóð fyrir grenndarstöð.

Breytingin er gerð til að skilgreina nýjar lóðir fyrir veitingarvagn og grenndarstöð

Tengsl við gildandi aðalskipulag (AR2040)

Þessi breyting er í samræmi við Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Reiturinn sem breytingin nær til er skilgreindur sem M13 Melabúðin+, (kafli 6.8. M11-M16, M26, M31. Borgarhlutakjarnar)þar segir til um; *„Fjölbreytt verslun, m.a. sérvöruverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruverslanir heimilar . Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististaðir í flokki I–III eru heimilir og eftir atvikum gististaðir í flokki IV, sjá töflu 19.3.“*

Í AR2040 (kafli IV. Sértæk stefnumörkun og rammahluti aðalskipulags) um Hjólreiðar. *„Almenn markmið eru m.a. þau að: -Auka hlutdeild hjólandi í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölþættum aðgerðum“.*

Staðhættir

Deiliskipulagsbreytingin nær til núverandi lóðar Vesturbæjarlaugar, lóðar leikskólans Vesturborg og græns svæðis þar í kringum Vesturbæjarlaug sem er borgarland. Skipulagsvæðið liggur á milli Hofsvallagötu og Einimels og er hluti svæðisins opið svæði og búið er að endurbæta leikvöll og útivistarsvæði.

Deiliskipulag

Skipulagsmörk:

Leikskólinn Vesturborg bætist við skipulagssvæðið og því ná skipulagsmörk nú utan um um lóð leikskólans. Skipulagsmörkin færast auk þess lítilega til upp við lóð Einimels 20 þar sem sú lóð er orðin aðeins stærri og færast skipulagsmörk deiliskipulagsins til sem því nemur.

Lóðir:

Vesturbæjarlaug (1)

Afmörkun lóðar fyrir Vesturbæjarlaug er breytt og minnkar lóðin úr 8963 m² í 7120 m², við þetta hækkar nýtingarhlutfall lóðar þó svo að ekki sé verið að heimila aukið byggingarmagn.

Vesturborg leikskóli (2)

Innan deiliskipulagsins er 3146m² lóð fyrir leikskólann Vesturborg. Lóð leikskólans er stækkuð frá núverandi afmörkun. Skilmálar fyrir leikskólann verða skilgreindir síðar.

Innan byggingarreits eiga að vera hjóla- og vagnageymsla (H) og sorpgeymslur (S), sjá sérskilmála um það.

Veitingavagn (3)

Skilgreindur er 145m² lóð fyrir núverandi veitingavagn og byggingarreitur fyrir veitingavagninn þar sem gert er ráð fyrir allt að 75 m² bygginu á einni hæð. Á lóðinni í dag er 50m² bygging. Innan byggingarreits er sorpgeymsla.

Afmörkun fyrir byggingarreit nýbyggingar breytist lítilega vegna tilkomu byggingarreits veitingarvagns. Skilmálar fyrir byggingarreit nýbyggingar haldast að öðru leiti óbreyttir.

Grenndarstöð (4)

Fyrirhugað er að færa núverandi grenndarstöð við Vesturbæjarlaug sem tekur á móti endurvinnanlegum úrgangi frá heimilum í hverfinu. Skilgreind er lóð fyrir grenndarstöðina sem er 48m² og byggingarreitur með leyfilegt byggingarmagn 38m². Grenndarstöðin verður annarsvegar með sex niðurgröfnum djúpgámum og móttökulúgum ofanjarðar og hins vegar með tvo gáma á yfirborðinu. Yfirborðsfrágangur þarf að taka tillit til umhverfisins, t.a.m. aðgengi fyrir alla og þjónustuaðila. Losunarbíll þarf að komast að gámum á öruggan hátt og tryggja skal að fjarlægð frá ystu brún djúpgáma að föstum hlutum sé að lámarki 2m. Lágmarka skal hart yfirborð á svæðinu eins og kostur er og reyna að koma fyrir fjölbreyttum gróðri. Nota skal lágróður til að milda sýn á gáma frá götu.

Aðkoma

Aðkoma að Vesturbæjarlaug núverandi bílastæðum við Vesturbæjarlaug er frá Hofsvallagötu og aðkoma að grenndarstöð og veitingarvagni eru einnig frá Hofsvallargötu.

Bíla- og hjólastæði

Við lóð Vesturbæjarlaugar verður gert ráð fyrir allt að 66 bílastæðum og þar af verða 10 bílastæði fyrir hreyfihamlaða og stæði vegna vörumóttöku. Þetta er fækkun miðað við bílastæðafjöldann í dag en þau er 79 þar af 3 fyrir hreyfihamlaða. Ekki er samræmi milli deiliskipulagsuppdráttar og núverandi horfs. Verði yfirborð í bílastæðum endurnýjað skal notast við gegndræpar lausnir svo sem jarðvegsgrindur eða grasstein. Gert er ráð fyrir 6 hleðslustæðum innan svæðisins.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir allt að 60 hjólastæðum. Þetta er í samræmi við AR2040 og Bíla- og hjólastæðastefnu, reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík. Vesturbæjarlaug er innan svæðis 1 en innan þess er sérstaklega stefnt að breyttum ferðavenjum. Skipulagssvæðið er í nálægð við almenningssamgöngur og er biðskýli innan svæðisins.

Hjóla- og vagnageymsla (H)

Skilgreind eru svæði fyrir hjóla- og vagnageymslur (H) innan byggingarreita.

Sorpgeymslur (S)

Sorpgeymslur (S) skulu vera innan byggingarreita fyrir og fyrir Vesturborg. Skilgreindur er byggingarreitur fyrir sorpgeymslur (S).

Tafla 1. Stærð lóða fyrir og eftir breytingu.

Lóðir	Fyrir breytingu	Eftir breytingu
Vesturbæjarlaug (1)	8963m²	7120m²
Vesturborg leiksóli (2)	2871m²	3146m²
Veitingavagn (3)	0m²	145m²
Grenndarstöð (4)	0m²	62m²

Tafla 2. Nýtingahlutfall.

Lóðir	Fyrir breytingu	Eftir breytingu
Vesturbæjarlaug (1)	0,32	0,40
Vesturborg leiksóli (2)	0,22	0,20
Veitingavagn (3)	0	0,52
Grenndarstöð (4)	0	0,85

Breytt lóðarmörk við Einimel 20

Gerð er breyting á lóðarmörkum Einimels 20, lóðamörk færast út um 3m, minnkar opið svæði í samræmi við það.

Hnit punktar H2 og H3 breytast á mörkum deiliskipulags:

H2: 355738,1 : 408045,1

H3: 355736,9 : 408047,9

Förgun

Meðhöndlun og förgun úrgangs skal vera í samræmi við Umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkurborgar og Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar.

Umhverfisáhrif

Um er að ræða lítilsháttar breytingar á þegar byggðu svæði innan byggðar.

Að öðru leyti gilda ákvæði gildandi deiliskipulags.

Breytingar eftir auglýsingu: Skipulag djúpgáma breytt, bílastæðum fjölgað um 3 stk. og lóðamörkum sundlaugar breytt svo að rekstraraðkoma sé innan lóðar. Hætt við aukið byggingarmagn á lóð Vesturborgar og nýtingahlutfall uppfært í samræmi við það. Útskýrt betur að ekki sé verið að heimila aukið byggingar á lóð Vesturbæjarlaugar.

Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Núv. byggingar innan skipulagsmarka
- Byggingarreitur Vesturbæjarlaugar
- Byggingarreitur nýbyggingar
- Byggingarreitur veitingavagns
- Byggingarreitur og lóð grenndarstöðvar & djúpgáma
- Núv. byggingar utan skipulagsmarka
- S Sorpgerði
- H Hjólastæði/ hjólaskýli
- C Sundlaugargarður
- L Leiksvæði
- Göngustígur 2m. - leiðbeinandi lega
- Bílastæði
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða
- Gangbraut
- Núv. göngustígar
- m² Stærð lóðar í fermetrum
- P6 Fjöldi bílastæða
- R6 Hleðslustæði
- Innkeysla/ Útkeyrsla
- H2 Hnitpunktar
- Gróður til skýringar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í umhverfis- og skipulagsráði

þann 5. mars 2025 og í

borgarráði

þann 13. mars 2025.

Tillagan var auglýst frá 17. október 2024 með athugasemdafresti til 28. nóvember 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. maí 2025.

Brynjar Þór

0 25 50 m

N

Breytingar e. augl: 24.02.2025

LANDMÓTUN Hamraborg 12 - 200 Kópavogur SÍMI: 575 5300 NETFANG: landmotun@landmotun.is

VESTURBÆJARLAUG -
BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA TILKOMU LÓÐA FYRIR VEITINGARVAGN OG GRENNDARGÁMA

DEILISKIPULAG - TILLAGA AÐ BREYTINGU

KVARÐI 1: 1000 A1	DAGS. 12.09.2024	HANNAÐ: AEK, MÓ TEIKNAÐ: MÓ, AEK, HGÞ. EP
VERKNR. 0000-DS2301	TEIKN nr. D01	Br.