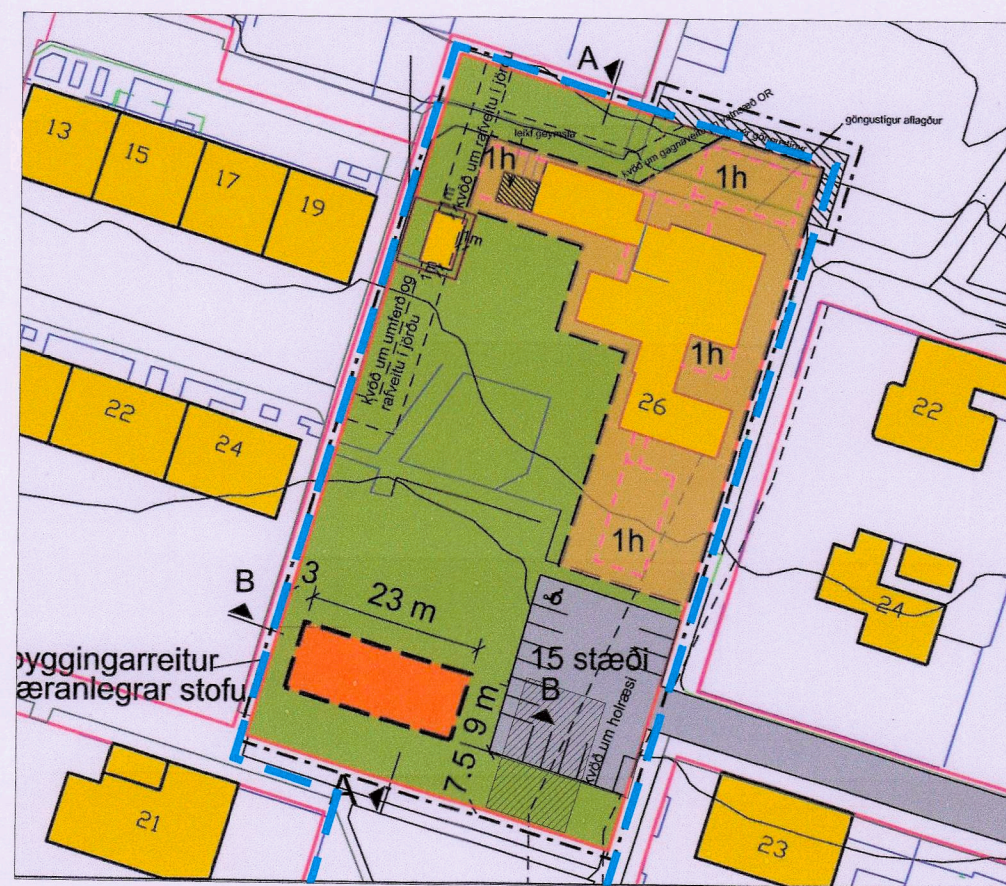


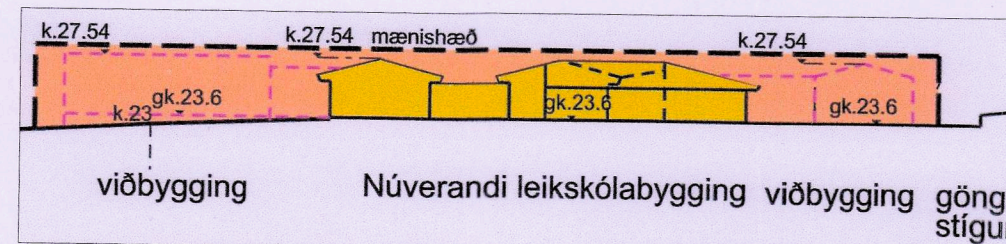
Breyting á deiliskipulagi „Kvistalands 26“



Hluti gildandi deiliskipulags "Fossvogshverfis, Einbýlishús" samþykkt 24.08.1999, skástríkað svæði flyst yfir í skipulag "Kvistalands 26", mkv 1:1000



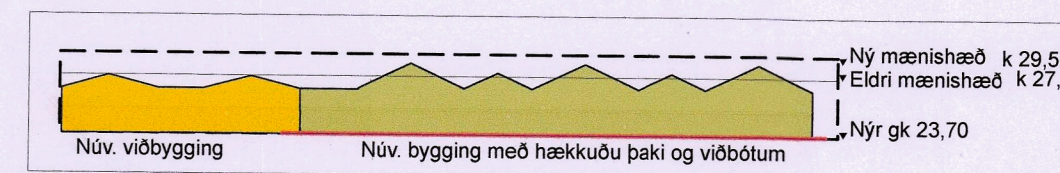
Gildandi deiliskipulag "Kvistalands 26", samþykkt 29.08.2019, og 26.11.2021. Mk. 1:1000.



Sneiðmynd A-A úr gildandi deiliskipulagsbreytingu á þessum reit 11.04.2019. Færnleg stofa ekki sýnd þar sem hún verður óbreytt. Mk. 1:1000.



Deiliskipulagsbreyting, mkv. 1:1000.



Sneiðmynd A-A fyrir núverandi deiliskipulagsbreytingu. Mk. 1:1000.



Hluti gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2040, dags. 13.01.2022

Skýringar

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Tillaga að breyttum lóðarmörkum
- Núverandi lóðarmörk
- Núverandi byggingarreitur
- Tillaga að breyttum byggingarreit
- Byggingarreitur tímabundinnar stofu
- Núverandi leikskólabygging / þakskipti og niðurrif að hluta til
- Núverandi byggingar
- Möguleg útfærsla núverandi bygginga eftir breytingar
- Nýr göngustígur
- Veggir sem verða rífnir niður
- Veggir sem verða áfram

Greinargerð:

Upphaflegt heildardeiliskipulag fyrir Fossvogshverfi var samþykkt í borgarráði 06.02.1968, síðan hafa verið samþykktar fjölmargar breytingar á því. Breyting þessi er breyting á deiliskipulagi vegna heildaruppbyggingar á lóð leikskólans sem samþykkt var í borgarráði 29.08.2019. Einnig er breyting, sem samþykkt var fyrir Kvistaborg 26.11.2021 vegna tímabundinnar kennslustofu, innlimuð í þessa áætlun.

Undanfarin ár hefur verið unnið að þróun uppbyggingar á lóðinni þ.m.t. stækkun leikskólans. Áætluð stækkun byggingarinnar var m.a. til norðurs en fallið hefur verið frá því m.a. vegna hæðamismunar og legu lagna. Nú er stefnt að þróun núverandi mannvirkja innan núverandi lóðar og lögð til stækkun lóðarinnar til suðurs fyrir útivistarsvæði/útkennslu. Samhlíða breytingum á leikskólabyggingu verður lóðin endurhönnuð og endurnýjuð.

Uppbygging á lóðinni miðar í megin atriðum að því að vinna með þau mannvirki sem eru til staðar, þó þannig að þau eru nútímavædd.

Gert er ráð fyrir að leikskólabyggingin stækki aðallega til vesturs, bæði norður- og suðurhluti húsins. Núverandi viðbygging að sunnanverðu verður óbreytt. Leikskólinn er áfram allur á einni hæð en heimilt er að vinna með formun hans innan byggingareits. Heimilt er niðurrif núverandi bygginga að hluta til m.v. eftirfarandi, heimilt er niðurrif á:

- Þökum fyrir utan viðbygginguna, nýtt þak verður byggt með hærri mænishæð, sjá upprátt og sniðmynd.
 - Líttum langhlíðum á öllum húsum, þetta á ekki við viðbyggingu.
 - Inngangi milli eldra og nýrra húss á norðurhlíð.
 - Núverandi útgeymsla samtengd húsinu, verður rífn.
- Sjá einnig skýringarmynd fyrir niðurrif.

Byggingarmagn fyrir færnlega stofu er aukið úr 130 m² í 150 m²

og heimilt að snúa húsinu innan byggingarreits sem er stækkaður til samræmis.

Gert er ráð fyrir 30 hjólastæðum, 10 starfsmannastæðum og 20 fyrir nemendur. Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar frá 2019 er gert ráð fyrir að 90% hjólastæða sé í læstu rými og 10% stæða næst inngangi fyrir gesti. Gera þarf ráð fyrir að geyma þurfi einnig hjólavagna og kerrur. Staðsetning hjólastæðanna og hjóla- og vagnageymslu er ákveðin við nánari hönnun á lóð leikskólans.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Lóð minnkuð að norðan verðu. Núverandi stígur norðan við leikskólann mun haldast óbreyttur.
- Lóð stækkuð til suðurs, inn á opið svæði, til þess að stækka útisvæðið fyrir börnin þar sem leikskólabyggingin tekur meira rými af lóðinni. Stækkun útisvæðis gæfi þá möguleika á útkennslusvæði.
- Leikskólabygging stækkuð, núverandi þak leikskólabyggingar rífið ásamt líttum langhlíðum, ekki á viðbyggingu. Núverandi útgeymsla rífn.
- Þak hækkað á leikskólabyggingu, mænishæð leikskólabyggingar breytt úr 27,54 í 29,50 m.
- Heildar byggingarmagn fer úr 1001 m² í 1150 m².
- Bætt er við heimild fyrir hjóla- og vagnageymslu innan lóðar, allt að 15 m² að stærð.
- Stígur á suðurhluta svæðisins er færður þar sem lagt er til að stækka lóðina.

Sér skilmálar eftir breytingu:

Leikskólabygging ásamt viðbyggingum:

- Heimilt er að byggja leikskólabyggingu innan byggingareits á einni hæð.
- Heimil hámarks byggingarmagn innan byggingareits er 1000 m² og heimil hámarks mænishæð er 5,80 m frá gólfkóta eða 29,50 m yfir sjávarmáli innan byggingareits.
- Þakform bygginga er hallandi.

Færnlegar stofur:

- Byggingarmagn aukið úr 130 m² í 150 m².
- Heimil hámarks mænishæð 4,3 m frá gólfkóta.

Tímabundnar kennslustofur:

- Innan byggingareits er heimilt að reisa tímabundin einingahús, allt að 180 m² á einni hæð. Hámarks hæð er 3,3 m frá gólfkóta.
- Byggingarnar eru víkjandi þegar endurbótum lýkur.
- Kvöld um lagnaleið liggur um byggingareitinn og má ekki raska þeim. Skilyrði er að Reykjavíkurborg fjarlægji stofurnar ef Veitur þurfa að þjónusta lagnirnar vegna bilunar á meðan á viðgerð á húsnæði leikskólans stendur.

Spennistöð:

- Spennistöðin er á sér lóð innan leikskólalóðarinnar.
- Hvaðir eru um rafveitu í jörðu og umferð að spennistöðinni, sjá upprátt.

Almennir skilmálar fyrir allar byggingar:

Minniháttar mannvirki svo sem loftrásibúnaður og þakgluggar mega ná upp fyrir mænishæð húsa, allt að 1 m.

Skilmálar fyrir lóð:

- Gert er ráð fyrir hjóla- og vagnageymslu innan lóðar, allt að 15 m² að stærð. Slíkt mannvirki má ekki vera nær lóðarmörkum en 3 m og ekki hærra en 3 m.
- Þau tré sem eru á suðurhluta lóðarinnar eiga að halda sér eins og kostur er og verða hluti af útkennslusvæðinu.
- Sýnt fyrirkomulag bílastæða er óbreytt frá fyrri breytingu og er ekki bindandi. Gert er ráð fyrir 15 bílastæðum en á meðan tímabundin kennslustofa er á hluta bílastæðisins er þeim fækkað í 8.
- Gert er ráð fyrir sorpgerði við bílastæði leikskólans. Sorpgerðið er afgirt, um 10 m² hellulagt svæði, með niðurfalli og aðgengi að útkrana.

- Gert er ráð fyrir 30 hjólastæðum, 10 fyrir starfsmenn og 20 fyrir nemendur.

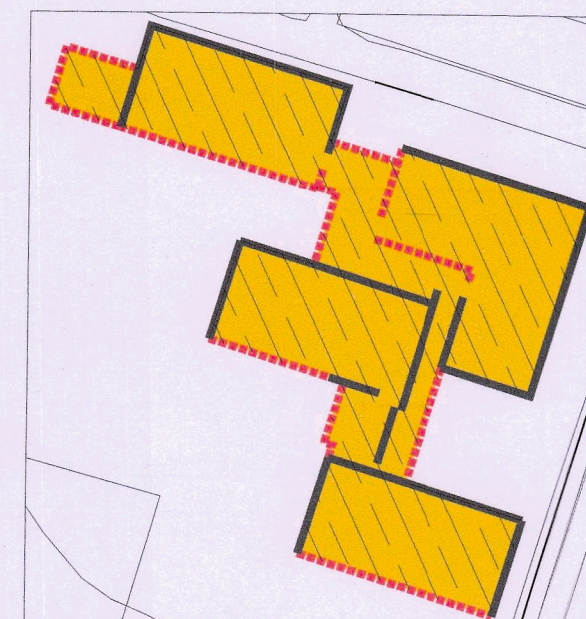
Helstu stærðir

Fyrir breytingu:

Lóð 4674 m²
Heildar byggingarmagn 1001 m²
Mænishæð 27,54
Nýtingarhlutfall 0,21

Eftir breytingu:

Lóð 5416 m²
Heildar byggingarmagn 1150 m²
Mænishæð 29,50
Nýtingarhlutfall 0,22



Skýringarmynd fyrir niðurrif á veggjum núverandi leikskólabyggingar. Heilar svartar línur sýna veggir sem eru áfram, rauðar brotalínur sína veggir sem verða rífnir niður. Þakið verður endurnýjað í heild sinni. Mk. 1:500.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr.43.gr.skipulags- og byggingarlaga nr.123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 13.01.2022.

Tillagan var grenndarkynnt frá 27.maí 2022 með athugasemdafrest til 27.júní 2022.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 8.nóv. 2022.



20.09.2022 Breytt eftir grenndarkynningu, sorpgerði fært, göngustígur hlíðarður og lagnakvóð framlengd

Fossvogur - Reykjavík
Breyting á deiliskipulagi "Kvistalands 26"

KVARDI-A2: 1:1000	TEIKN NR:
DAGS: 23.03.2022	HANNAÐ: EGT
FLOKKUR: 0000-reyk-A	TEIKNAB: EGT/HN
SKRÁ: DSK-breyting-feb2022	VERKNR: 21203

