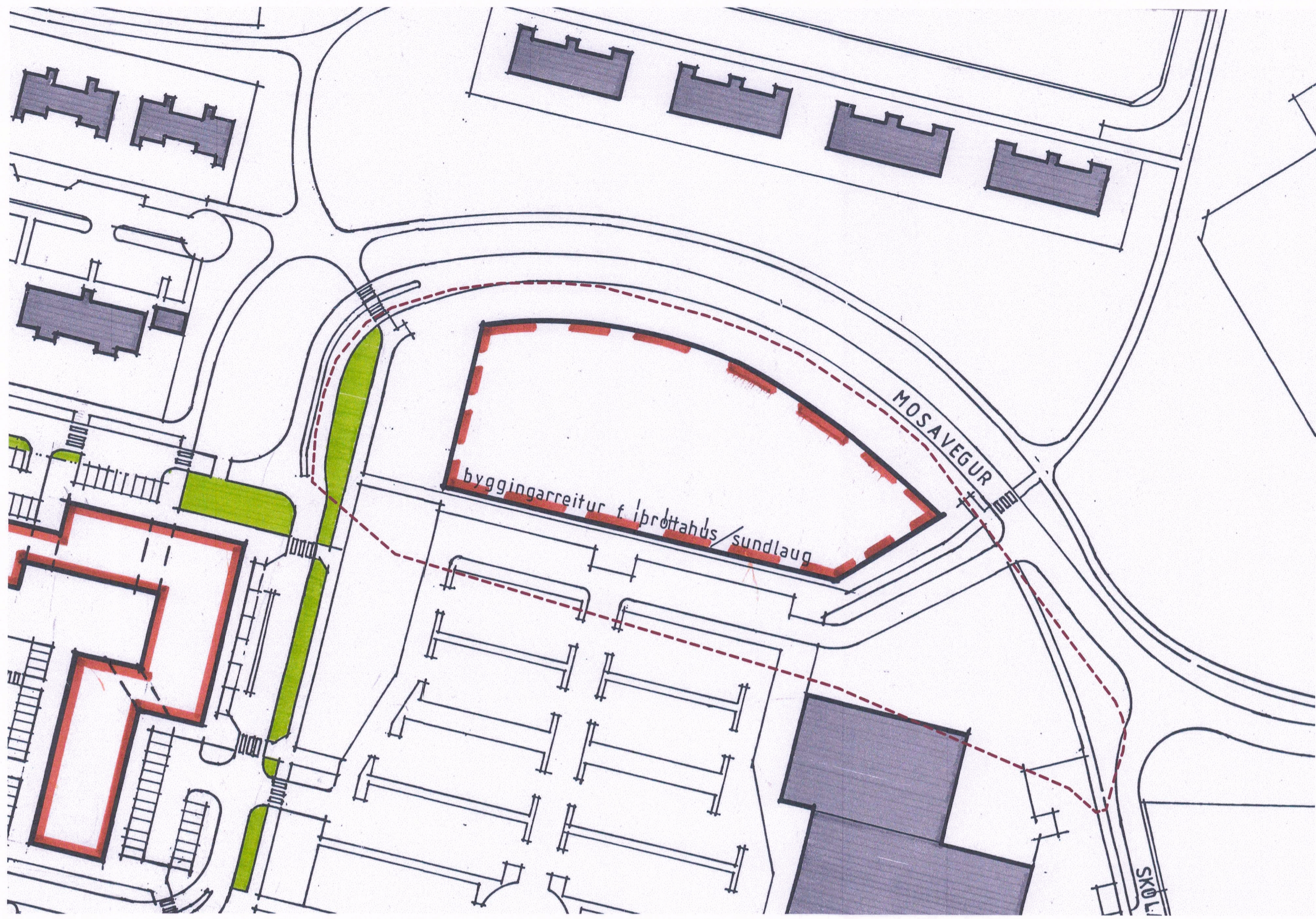


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI „SPÖNGIN, EINING H“ VEGNA HJÚKRUNARHEIMILIS VIÐ MOSAVEG



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:1000 samþykkt í borgarráði 25. mars 1997

## GREINARGERÐ

Svæðið sem er hæðir er hluti af upphaflegu deiliskipulagi „Spöngin, verzlun og þjónusta í Borgarholti“ sem samþykkt var í borgarráði 25. mars 1997, síðan þá hafa verið gerðar nokkrar breytingar á því, en ekki á þeim hluta sem hér um ræðir. Breyting þessi nær einungis til afmarkaðs reits við Mosaveg sem ekki hefur fengið húsnúmer enn.

Spöngin er miðsvæði í norðurhluta Grafarvogs og þangað sækja íbúðar hverfisins margvíslega þjónustu. Svæðið er í Aðalskipulagi Reykjavíkur skilgreint sem svæði fyrir samfélagsþjónustu. Á reitnum er í deiliskipulagi byggingarreitur fyrir íþróttahús og sundlaug, ekkert hefur orðið úr þeim áformum og í raun horfið frá þeim þar sem sundlaug var byggð við Dalhús og íþróttahús í Eglishöll.

Reiturinn er nú bygggt borgarland um 12000 m<sup>2</sup> að stærð og landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Samfélagsþjónusta (S) Engin mannvirki eru á reitnum í dag og það eru engar skráðar minjar á þessu svæði, samanber bréf Borgarsögusafns dags 7.11.2022. Bent er á ákvæði í lögum um áður ókunnar fornminjar og minnt á 24. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012 þar segir í 1. mgr: Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir frá vitneskju um fundinn.

## Núverandi skipulagsstaða

Aðalskipulag Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040 er reiturinn innan skilgreinds reits fyrir samfélagsþjónustu S10. Um landnotkunina samfélagsþjónustu (S) segir m.a. í AR2010-2040: "Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila."

## Deiliskipulag

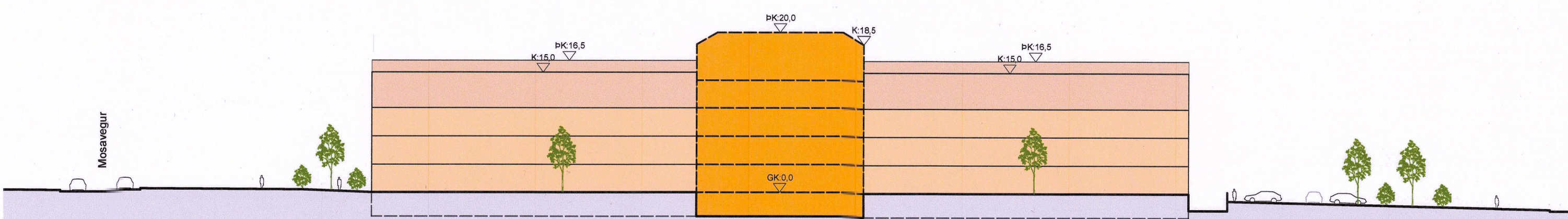
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja íþróttahús og sundlaug á svæðinu. Greint er frá notkunarheimildum mannvirka á svæðinu, staðsetningu þeirra/byggingareit og aðkomu. Ekki liggja fyrir frekari skilmálar og má því reikna með að hæð og umfang sé m.v. það sem tilkæðist á þessum tíma um slík mannvirki. Á skýringarsíðu er til glöggvunar lýst þeim hæðum sem reikna hefði mátt með fyrir slík mannvirki.

## Lýsing á breytingunni

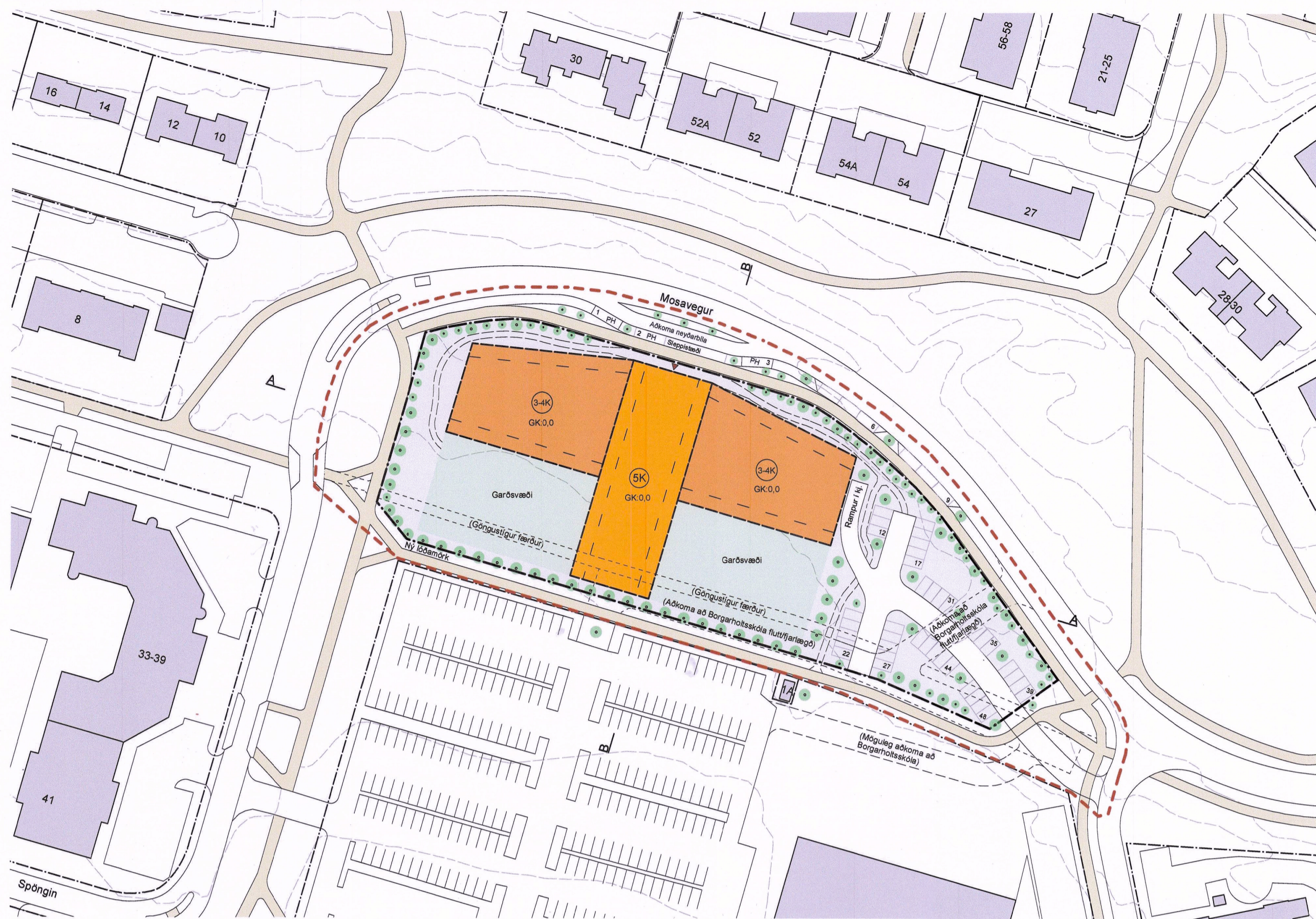
Skilgreind er ný lóð 9750m<sup>2</sup> að stærð. Heimildum til uppbyggingar á svæðinu er breytt þannig að í stað íþróttahús og sundlaugar verði heimilt að byggja 3-5 hæða hjúkrunarheimili með allt að 145 rýmum og tengdri þjónustu. Möguleg tenging inn á lóð Borgarholtskóla úr norðri er færð til samhlíða skilgreiningu lóða. Settir eru sérskilmálar fyrir uppbygginguna. Lóð fyrir Mosaveg 15 (Borgarholtskóla) hefur verið skilgreind áður.

## Aðkoma og umferð

Aðkoma akandi vegfarenda að lóðinni er frá Mosavegi að aðalinnangi á norðurhlíð og að lóð um Skólaveg. Góðar almenningssamgöngur eru um- og aðlægt svæðinu; m.a. er kjarna-stöð í Spönginni og mun borgarinnuleið úr fyrsta áfanga Borgarinnu liggja um Mosaveg með borgarinnustöð við norð-austur enda lóðarinnar. Aðkoma gangandi og hjólandi að aðalinnangi á lóð er frá Mosavegi úr norðri og er tengt núverandi stígakervi borgarinnar. Núverandi göngustigur sem liggur vestur/austur um suðurhluta lóðarinnar er færður til suðurs. Núverandi akstursleið að bílplani norðan Borgarholtskóla, frá Mosavegi, er sömuleiðis færð að nýrri tengingu um Skólaveg eða lokað. Aðalinnangur nýbyggingar er fyrir miðri norðurhlíð lóðarinnar en vörumtátta, sorplösum og þjónustuingangur er í kjallara austanmegin.



SNID A-A 1:500



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000

## Kjallari

Heimilt er að gera kjallara undir öllu húsinu sem ætlaður er undir fylgi- eða þjónusturými svo sem geymslu, þvottahús, sorpgeymslu, vörumóttöku, tæknirými o.þ.h.

## Bilastæði og aðkomur

Bilastæði skulu vera í samræmi við „Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur“ og áherslu Aðalskipulags Reykjavíkur en þar er kveðið á um að fyrir samfélagsþjónustu eins og hér um ræðir skuli láta vinna samgöngumat og meta þannig bilastæðapörf. Samgöngumat frá janúar 2022 vegna þessa deiliskipulags var unnið af Verkfæðistofu Bjarna Viðarssonar. Megin niðurstaða þess er eftirfarandi:

- Fjöldi bilastæða grunngildi: 53 stæði
- Fækkun m.t.t. nálægðar v. alm.samgöngur 10%: -5 stæði
- Endanlegur heildarfjöldi bilastæða: 48 stæði

Bilastæðum skal annars vegar komið fyrir austan við nýbyggingu og hins vegar samsíða akstursstefnu á Mosavegi, norðan við byggingu. Bilastæði innan lóðar skulu lögð gegndræpu yfirborði, s.s. grassteini. Forgöngur vetrarþjónustu á svæðum utan lóðamarka verður skoðaður í lösi aðstæðna. Staðsetning bilastæða skv. deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Tryggja þarf viðnandi fjölda bilastæða fyrir fatlaða skv. byggingarreglugerð, auk almennra stæða og sleppistæðis við aðalinnang, vegna ferðaðþjónustu fatlaðra, aðkoma viðbragðsaðila og aðstandenda vegna hárrar líðni innflutnings íbúa inn á heimili. Lóðarhafi og skrifstofa framkvæmda og viðhalds skulu hafa samráð um útfærslu aðkomusvæðis og bilastæða utan lóðamarka.

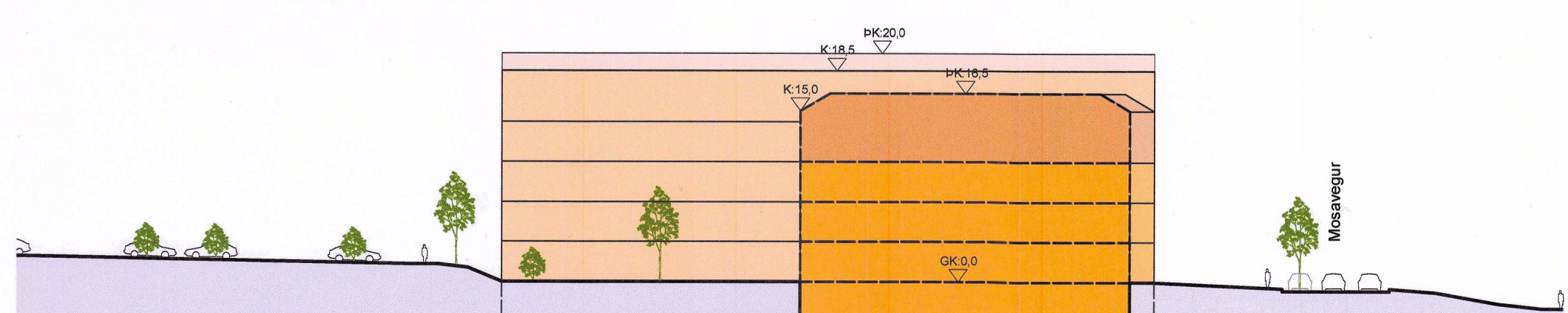
Við hönnun bygginga og lóða skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarþila. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þá byggingarhluta sem eru hærrí en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun lóðar þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum körfubílum. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarþila í byggingaleyfissókn.

## Frágangur lóðar

Landlagsarkitekt skal sjá um lóðarhönnun. Frágangur lóðar skv. deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi en ekki bindandi. Staðsetning innkeyrslu inn á lóð er þó bindandi. Möguleiki er á nýrri tengingu inn á lóð Borgarholtskóla tengt aðkomuleið. Fylgja ber G- og L-tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Ekki er heimilt að moka eða nota jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Með aðaluppdráttum skulu fylgja upprættir sem sýna skipulag lóðar. Við hæðarsetningu skal fella byggingar og önnur mannvirki sem best á landi. Forðast skal óþarfa raski og á landi. Þar sem gangstígar fara yfir akbrautir skal gera upphækkun (hraðhindrun).

Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar aðkomu og bilastæða. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðarmörkum, aðkomuleiðir, bilastæði, trjágróður, dvalarsvæði, skjólveggi, ofanvatnslausnir, bíla- og hjólastæði, stoðveggi, fláa og annað sem hönnuðir og lóðarhafi telja mikilvægt. Reykjavíkurborg tryggir frágang götustæða utan lóðamarka.

Áhersla er lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, hellulögum og frágangi gróðursvæða. Miðað er við að lóðin verði hönnuð með það að marki að gróðurþök og önnur gróðurþekja sé nýtt til þess að lágmarka álag á fráveitulauginn og tryggja náttúrulegt flæði ofanvatns.



SNID B-B 1:500

## Sorþirða

Meðhöndlun sorps frá svæðinu skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Sorpgeymslu skal komið fyrir í kjallara innan byggingareits, og skal gerð grein fyrir staðsetningu þess í aðaluppdráttum.

## Veitur

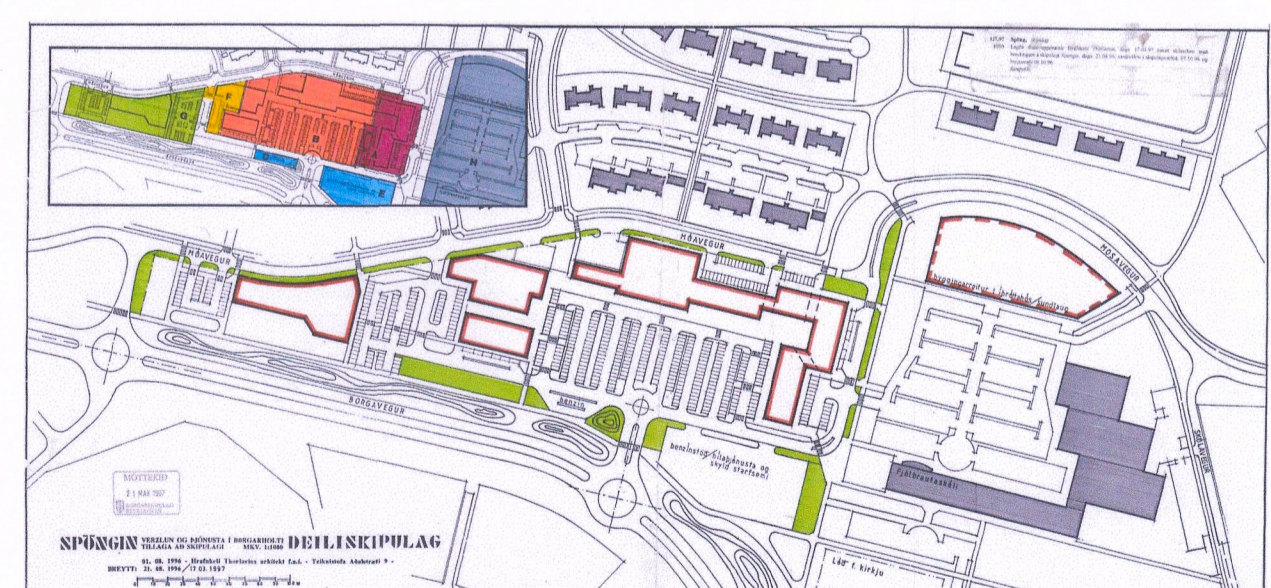
Ýmsar veitulaugin m.a. 200 mm vatnslögn og 300 mm regnvatnslögn liggja syðst á lóðinni, innan byggingareits. Bent er á að ef óskað er eftir færslu lagnarinnar þarf að gera það með góðum fyrirvara og í samráði við Veitur. Mikilvægt að það sé gert á hönnunarstigi áður en framkvæmdir hefjast, þar sem lögnin þjónar nærliggjandi byggð. Einnig er bent á að vert er að skoða hæðarsetningu kjallara og möguleika á að ná sjálfrennslí fráveitu frá honum, tengi-skilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimilagna og að nauðsynlegt sé að aðkoma lagna sé tryggð. Samkvæmt skilmálunum heimilagna eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við úrveg húss, þeirri hlíð sem snýr að dreiflögnum Veitna. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur.

## Umhverfisáhrif

Gerð deiliskipulagsins fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfi í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulaginu er bygging hjúkrunarheimilis við Mosaveg. Umhverfisáhrif af aukinni umferð eru einhver en þó ekki talin verða meiri en ef upphaflegar heimildir hefu gengið eftir, þ.e.a.s. bygging íþróttahúss og sundlaugar. Nálagð svæðisins við góða stíga og almenningssamgöngur gefur góða möguleika á fjölbreyttari ferðamáta en einkabílnum. Með því að nýta þetta óbyggð svæði fyrir þjónustu við aldraða er stuðlað að öflugri þjónustu innan hverfisins. Þannig er stutt við þróun um þéttari og blandaðri byggð.

## SKILMÁLATAFLA

Fjöldi hæða	Fjöldi rýma	A rými m <sup>2</sup>	B rými m <sup>2</sup>	A+B rými	Kjallari	A+B+Kjallari	NH ofanl.	NH samt.	Lóð m <sup>2</sup>
3-5	145	10.000	1.000	11.000	2.700	13.700	1,13	1,41	9.750



GILDANDI DEILISKIPULAG - YFIRLITSMYND 1:5000



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040

## SKÝRINGAR:

- Byggingarreitur 5 hæðir
- Byggingarreitur 3 eða 4 hæðir
- Brot á þakrymi byggingareits
- Núverandi hús
- Garðsvæði
- Lóðarmörk
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Götur
- Stígar
- Götur/stígar fjarlægðir/færðir
- Tré - leiðbeinandi staðsetning
- Hæðir / kjallari
- Gólfkóli jarðhæðar
- Leiðbeinandi aðalinnangur
- Bilastæði hreyfihlaðra

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

umhverfis- og skipulagsráði

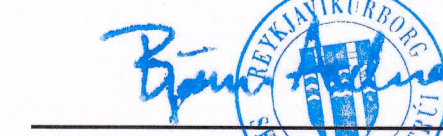
þann 19 apríl 2023 og í

Borgarráði

þann 27 apríl 2023.

Tillag var auglöst frá 9 febrúar 2023 með atlagasemefrest til 24 mars 2023

Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20\_\_.



Breyting á deiliskipulaginu „Spöngin, eining H“ vegna hjúkrunarheimilis við Mosaveg.  
Mkv: 1:500 / 1:1000 / 1:5000  
Útgáfa dags: 8.12.2022  
Breyting dags: 13.4.2023 - Kaffa um Veitur bætt við skilmála Blaðstærð: A1  
Teiknað: GV

## TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðustíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAI | kt: 240182-3949 | andri@tripoli.is  
Guðni Valberg | Arkitekt FAI | kt: 250880-5299 | gudni@tripoli.is