



Reykjavík 16.01.2020

Borgarráð Reykjavíkur

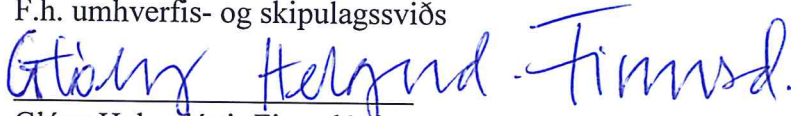
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 15. janúar 2020 varðandi eftirfarandi mál.

**Vogabyggð svæði 1, Kleppsmýrarvegur**

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæði I vegna afmörkunar nýrrar lóðar fyrir smáhýsi við Kleppsmýrarveg. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Í breytingunni felst að koma fyrir allt að 3 smáhýsum á nýrri lóð, samkvæmt uppdr. Trípólí arkitekta dags. 7. janúar 2020. *Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*  
*Vísað til borgarráðs.*

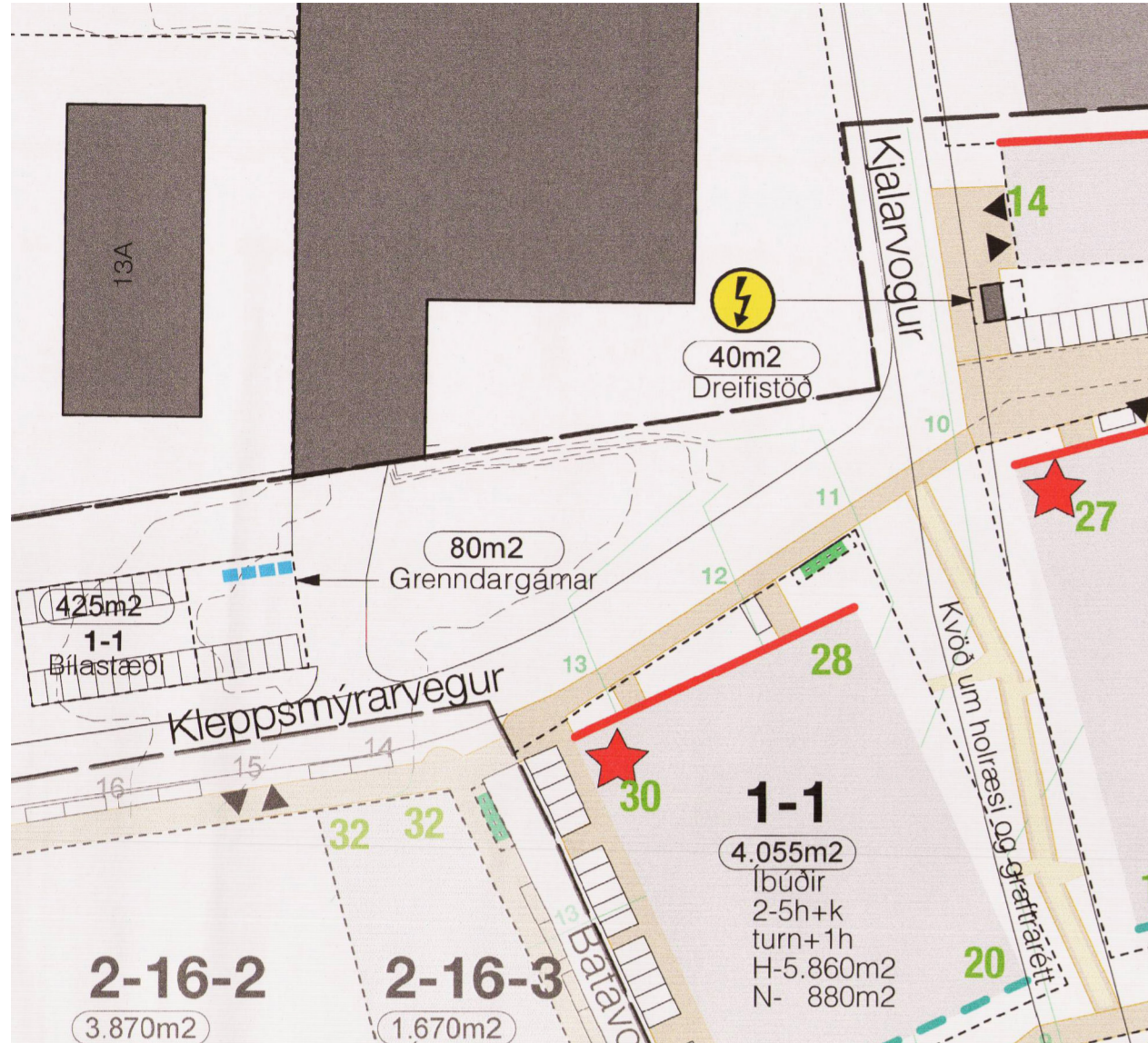
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

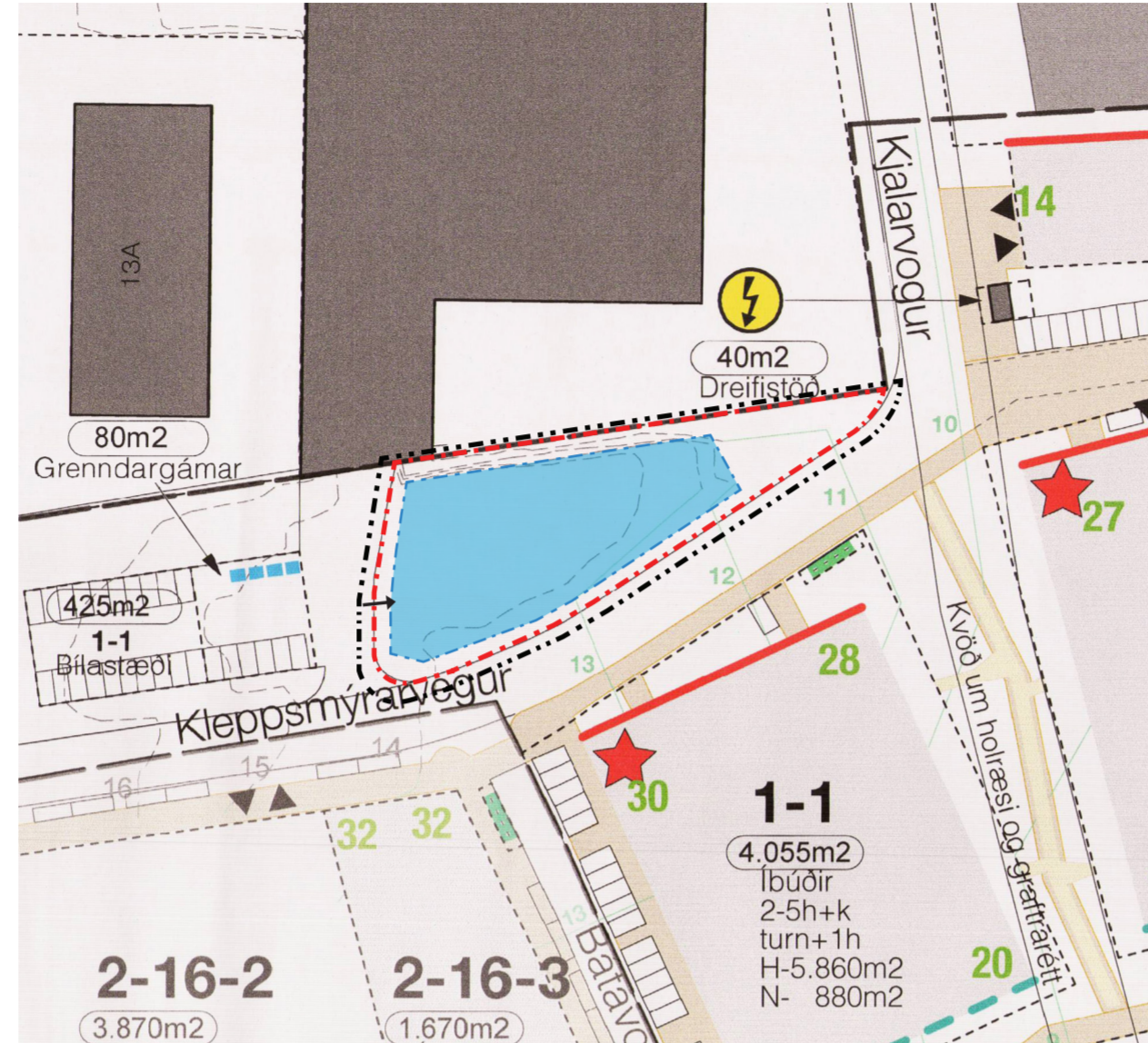
Fylgiskjal: uppdr. Trípólí arkitekta dags. 7. janúar 2020.



# BREYTING Á DEILISKIPULAGINU „VOGABYGGÐ 1“ VEGNA NÝRRAR LÓÐAR FYRIR SMÁHÝSI



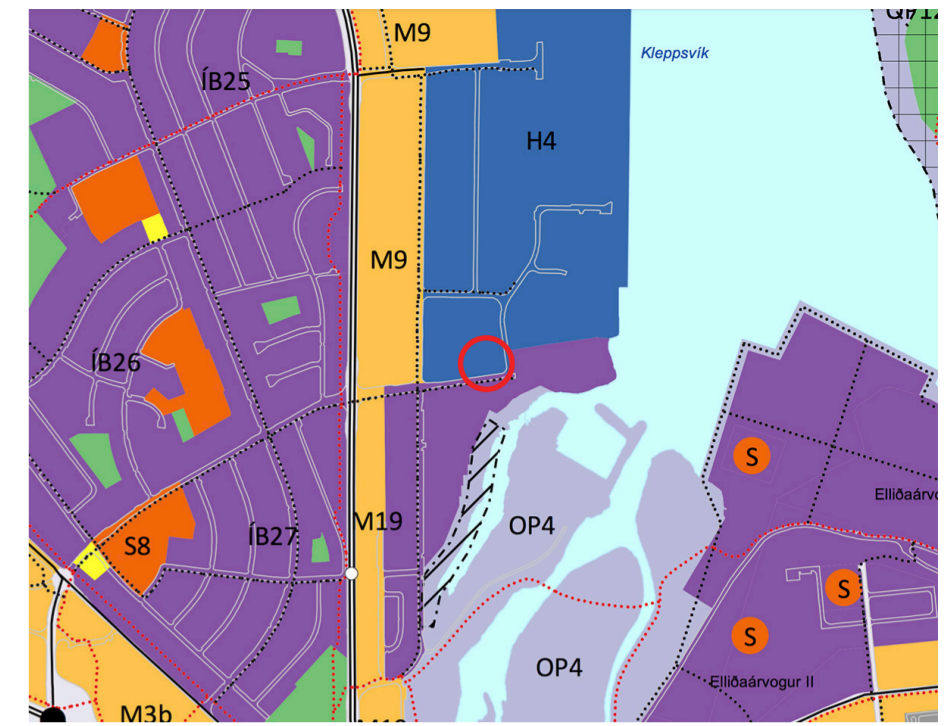
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:1000  
samþykkt í borgarráði 28. september 2017



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR 1:1000  
tillaga að fyrirkomulagi húsa



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

## SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Byggingareitur
- Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Gróður
- Sorp

## GREINARGERÐ

**AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR**  
Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð. Hún nær til svæðis sem afmarkast af Kleppsmýrarvegi til suðurs, lóð Brúarvogs 1-3 til norðurs, Kjalavogsi til austurs og aðkomugötu á baklóð Brúarvogs 1-3 til vesturs.

## ADALSKIPULAG

Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2010-2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merkt Hafnir (H4) í AR 2010-2030. Um hafnarsvæði Sundahafnar gildir eftirfarandi skilgreining: „H4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vogabakki og Kleppsvík). Fjölbreytt flutningahöfn með farmstöðvar, gámafell, vörugemyslur og vörudreifingu. Einnig aðstoða fyrir skemmtiferðaskip. Starfsemi sem fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð er almennt heimil. Einnig má gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu smásöluveris á svæðinu.“

Þó reiturinn sé skv. Aðalskipulagi skilgreindur sem hafnarsvæði, þá er hann innan deiliskipulags Vogabyggðar 1, en það deiliskipulag er að mestu skilgreint sem íbúðabyggð í Aðalskipulagi. Afmörkun deiliskipulagsins byggir m.a. á þeim rökum að svæðið myndar heildstæða einingu íbúðabyggðar. Auk þess er hér ekki um að ræða hefðbundna varanlega búsetu á lóðinni.

## DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag *Vogabyggð 1*, samþykkt í Borgarráði 28. september 2017 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. nóvember 2017. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið ekki sérstaklega skilgreint. Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

## NÚVERANDI STADA

Svæðið sem um ræðir er tún á borgarlandi og ekki í neinni formlegri notkun.

## ALMENNIR SKILMÁLAR

Sjá nánar gildandi deiliskipulag *Vogabyggð 1*, samþykkt í Borgarráði 28. september 2017.

Gera skal ráð fyrir að yfirborð lóðar verði gegndræpt, sbr. skilmála í gildandi deiliskipulagi.

## LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstaðinga sína. Áætlað er að koma fyrir allt að þremur smáhýsum á nýrri lóð. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni.

## SÉRSKILMÁLAR

Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 1500 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir allt að þremur smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35 m<sup>2</sup> að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum. Hámarks hæð húsa er 3,5 m frá gólfkóta. Gólfkóti húsa verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,07.

Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstaðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og og sólríku útsvæði. Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringarupprætti.

Sorpskýli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun lóðarinnar. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með hellulögðum gangstígum og grasþökum. Æskilegt er að gróðursetja tré umhverfis alla lóðina til að gefa skjól og mýkja ásýnd.

Gera skal grein fyrir hjóðvist á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hjóðstig verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hjóðstig fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hjóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.).

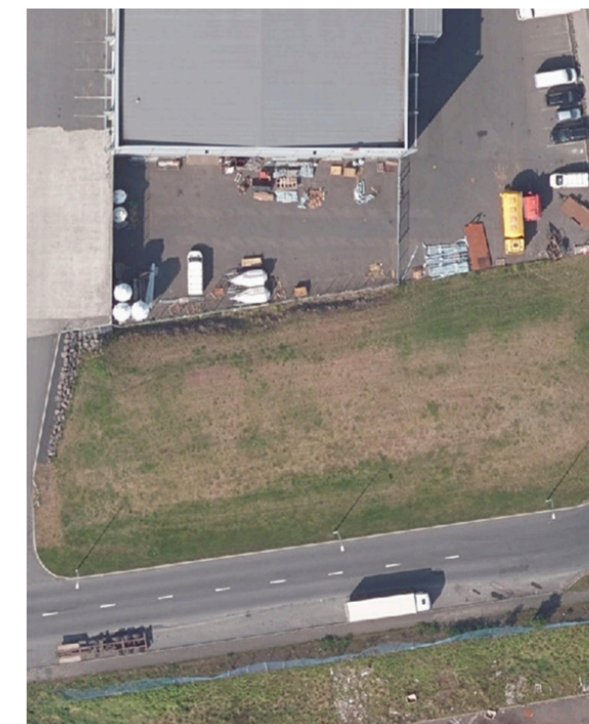
Heimilt er að reisa hjóðvegg meðfram lóðarmörkum til að tryggja viðunandi hjóðvist ef þörf krefur.

Gert er ráð fyrir að lóð sé afmörkuð með girðingu eða gróðri.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.

Aðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Tengingar inn á lóðina skulu vera frá aðkomugötu á baklóð Brúarvogs 1-3, sem liggur frá Kleppsmýrarvegi, auk þess sem heimilt er að hafa aðgengi fyrir gangandi og hjólandi frá Kleppsmýrarvegi.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni en tryggja skal aðkomu sorphirðu- og neyðarbíla.



LOFTMYND tekin 5/8/2019 (Borgarvefsjá) 1:1000

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

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

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

Breyting á deiliskipulaginu „Vogabyggð 1“ vegna nýrrar lóðar fyrir smáhýsi.

Mkv: 1:1000 / 1:10000  
Útgáfa dags: 7.1.2020  
Blaðastærð: A2  
Teiknað: GV  
Útgáfa 1

## TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Klapparstig 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  
Jón Davíð Ásgeirsson | Arkitekt FAI | kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is



GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:10000  
samþykkt í borgarráði 28. september 2017