



Reykjavík 28.08.2020

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 26. ágúst 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Súðarvogur 9-11

Lögð fram umsókn Súðarvogar 9 ehf. dags. 18. júlí 2020, varðandi breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar 2 vegna lóðarinnar nr. 9-11 við Súðarvog. Í breytingunni felst að heimila uppbyggingu íbúðarhúsnæðis ásamt bílageymslum á lóð 2-12-2, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Tröð dags. 17. júlí 2020.

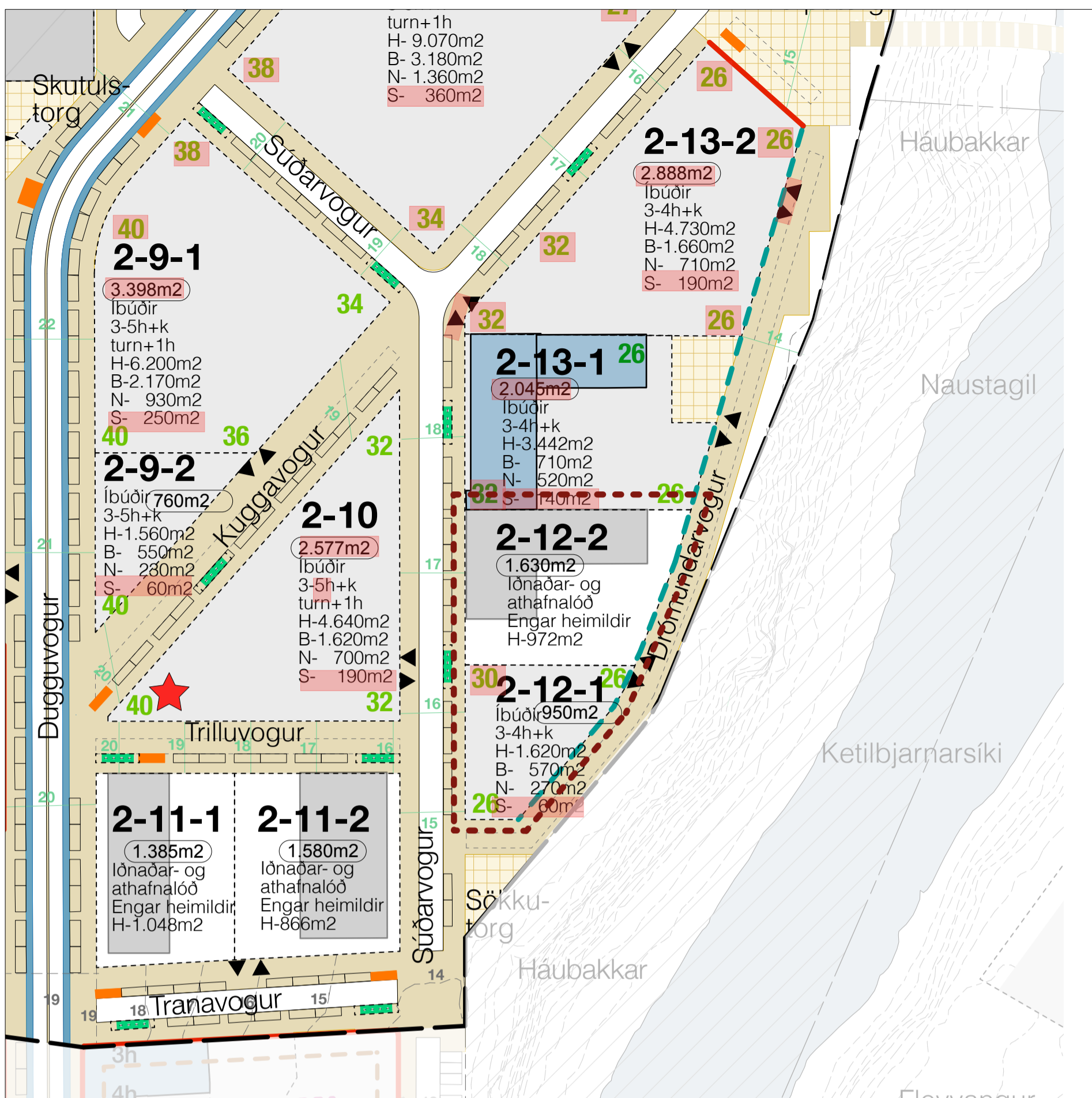
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

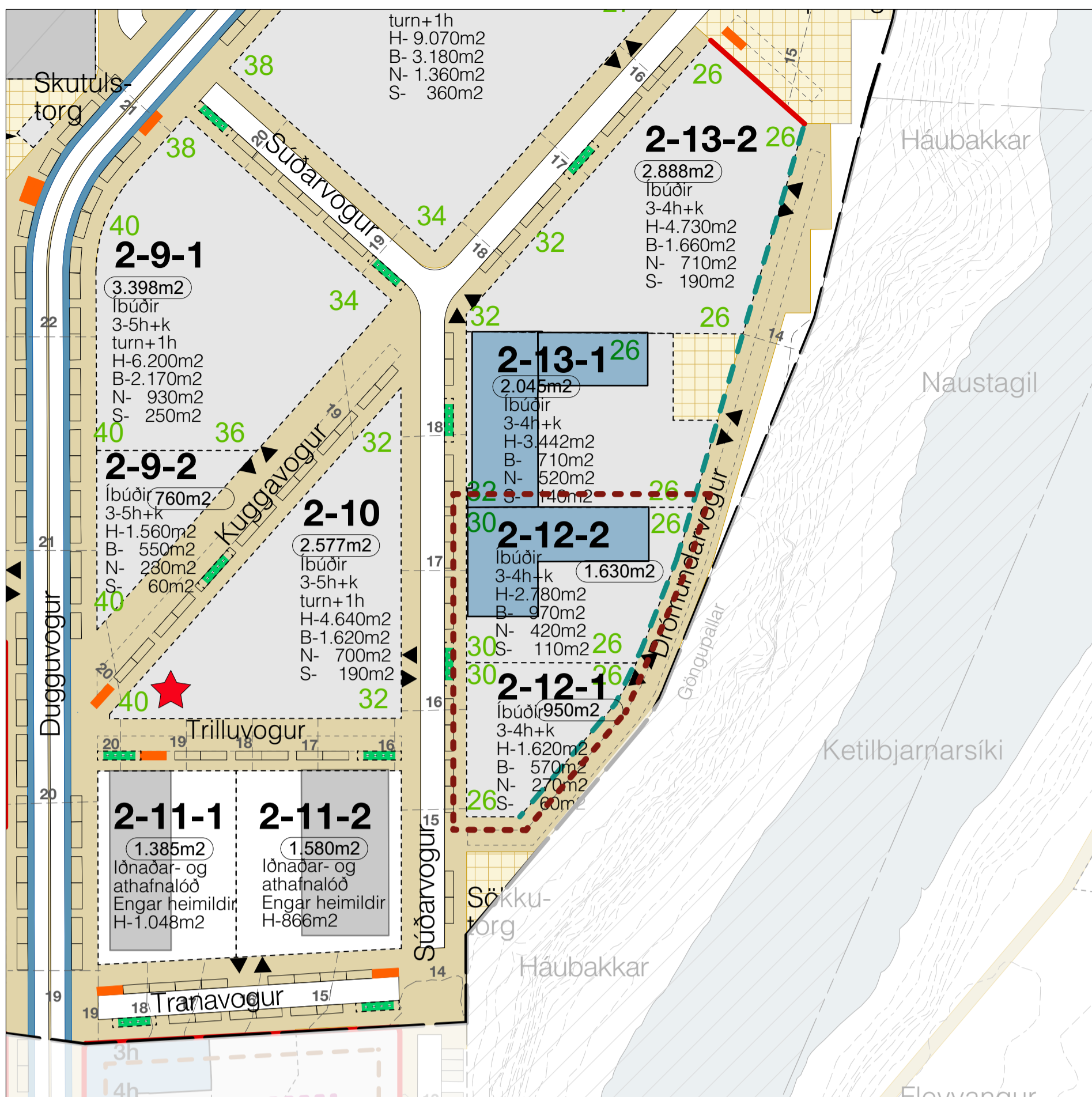
Harri Ormarsson

Fylgiskjal: uppdr. Teiknistofunnar Tröð dags. 17. júlí 2020.



Hluti gildandi deiliskipulags

Samþykkt 9. febrúar 2017



Tillaga að breytingu deiliskipulags

Hverju er breytt:

Veittar eru heimildir fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis ásamt bilageymsrum á lóð 2-12-2 til samræmis við aðrar lóðir á svæði 2 í Vogabyggð. Heimilt er að samtengja bilageymslu á lóðum 2-12-2 og 2-12-1, að uppfylltum kröfum byggingarreglugerðar.

Rök

Deiliskipulagsbreytingin er gerð til að uppfylla ákvæði samkomulags Reykjavíkurborgar og lóðarhafa.

Afmörkun deiliskipulagsbreytingar

(Að öðru leiti gilda áður gerðir skilmálar með síðari breytingum. **Breytingar eru merktar með rauðum texta.**)

Nýjir skilmálar

Lóð 2-12-2 Íbúðarbyggð

Lóð m ²	Hámark	Lágmark Athugasemdir
Lóð m ²	1630	Íbúðar- og athafnalóð
Heildarbyggingarmagn m ³	4290	A+B rými, húsnæði, bilageymskur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl.
Byggingarmagn ofanjarðar m ³	2760	972 A+B rými, 3-4 hæðir
Bilageymskur m ³	970	650 Meðalstærð bílastæða, bruttó, allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ³	420	Geymskur, hjólageymskur, teiknirými
Svalir, skyggja ofl. m ³	120	B-rými
Landnotkun	Íbúðarbyggð	

Starfsemi Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1

Kvaðir Samhætta hönnu/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
Samtenging aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2

Þinglýsing skal kvæð um ákætur yfir lóðarmörk fyrir lóðir 2-12-1 og 2-12-2 áður en byggingarleið er gefið út.
Ei lóðarhafi byggja sameiginlega bilageymsku skulu þeir gera sérstakt samkomulag sín á milli um það.
Þinglýstur samningur lóðarhafa skal leggja fyrir um rektur bilageymsku áður en byggingarleið er gefið út.

Tilmæli Verðisæmat byggðkönnun áflugaverðt dæmi um lóðarhúsnæði

Skilmálar	Fjöldi íbúða stk.	19	25%
Fjöldi íbúða stk.	30	19	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Leiðubúðir (þar af)	7	5	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Félagstústar (þar af)	0	0	
Fjöldi bílastæða stk.	30	15	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð

Sameiginlegur garður m ²	330	20%
Gróðurþekja m ²	815	50%
Hjóbvst		

Lóð 2-12-1 Íbúðarbyggð

Lóð m ²	Hámark	Lágmark Athugasemdir
Lóð m ²	950	Íbúðar- og athafnalóð
Heildarbyggingarmagn m ³	2490	A+B rými, húsnæði, bilageymskur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl.
Byggingarmagn m ³	1620	1080 A+B rými, húsnæði 3-4 hæðir
Bilageymskur m ³	570	Meðalstærð bílastæða, bruttó, allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ³	240	Geymskur, hjólageymskur, teiknirými
Svalir, skyggja ofl. m ³	60	B-rými
Landnotkun	Íbúðarbyggð	

Starfsemi Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1

Kvaðir Samhætta hönnu/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
Samtenging aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2

Þinglýsing skal kvæð um ákætur yfir lóðarmörk fyrir lóðir 2-12-1 og 2-12-2 áður en byggingarleið er gefið út.
Ei lóðarhafi byggja sameiginlega bilageymsku skulu þeir gera sérstakt samkomulag sín á milli um það.
Þinglýstur samningur lóðarhafa skal leggja fyrir um rektur bilageymsku áður en byggingarleið er gefið út.

Skilmálar	Fjöldi íbúða stk.	16	25%
Fjöldi íbúða stk.	16	11	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Leiðubúðir (þar af)	7	5	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Félagstústar (þar af)	16	9	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð
Fjöldi bílastæða stk.			

Sameiginlegur garður m ²	190	20%
Gróðurþekja m ²	475	50%
Hjóbvst		

Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því a.m.k. 90% allra nýrra íbúða byggist innan nærverandi þéttbýlismarka. Fyrir þessa uppbyggingu eru skilgreind þróunarsvæði, m.a. við Elliðaárdvög og Artúnshófa. Skipulagsvæði Vogabyggðar er hluti af þessu þróunarsvæði.

Tilgangur deiliskipulags Vogabyggðar er að framfylgja breytti landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem lóðnaðar- og athafnasvæði er breytt í miðsvæði og íbúðarbyggð til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurekstur. Vogabyggð er deiliskipulag í fleiri átöngum. Svæði 2 í Vogabyggð er fyrsti deiliskipulagsáfanginn.

Deiliskipulag Vogabyggðar ákveður byggingarmynd, landnotkun og setur skilmála um yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innviði. Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustigum og almenningsrymum, þ.m.t. leiksæðum ásamt sorphirðu og veitukerfum. Í Skilmálum húsbýgginga og mannvirkja á lóð er gerð grein fyrir umfangi þ.e. byggingarmagni og hæðum húsa, ásamt öðrum viðmiðum og kvöðum.

Gögn deiliskipulags:

Deiliskipulag er unníð í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði.

Þar er gerð grein fyrir samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, stefnumörkun og markmiðum deiliskipulagsins ásamt skilmálum fyrir innviði hverfisins, þ.e. útfærslu á almenningsrymum, götum, torgum, leiksæðum og stigum. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í almennri greinargerð.

Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

Þar er gerð grein fyrir byggingarmagni, hámarks og lágmarks fjölda íbúða og bílastæða, starfsemi og kvöðum. Þar er lýst uppbyggingu og efnisvali. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í skilmálum.

Deiliskipulagsuppráttur

afmörkun skipulags- og matslýsingar.

Skýringargögn

sýna sneiðingar í gegnum skipulagsvæði, skuggavarp, þrívíddarmyndir og leiðbeinandi útfærslur.

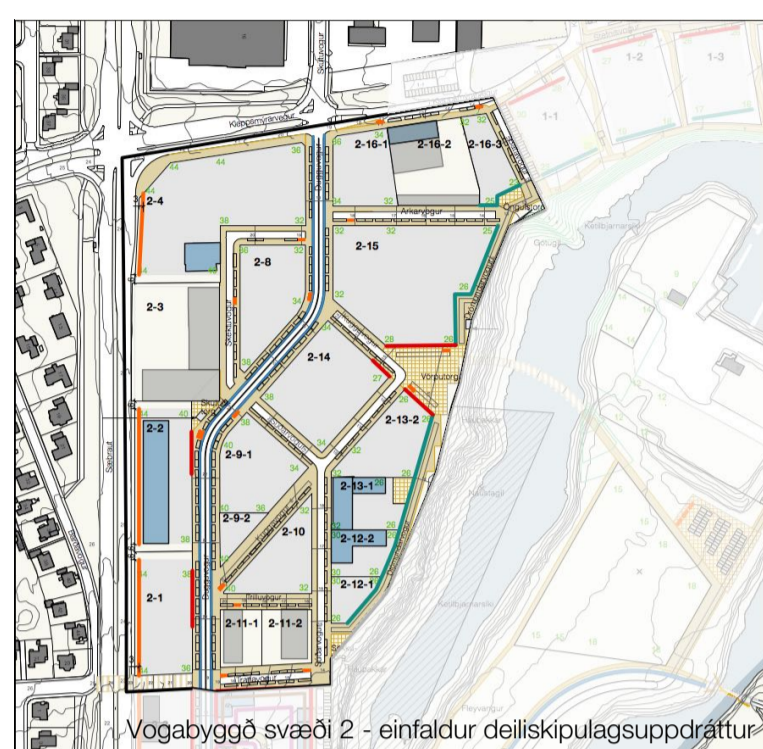
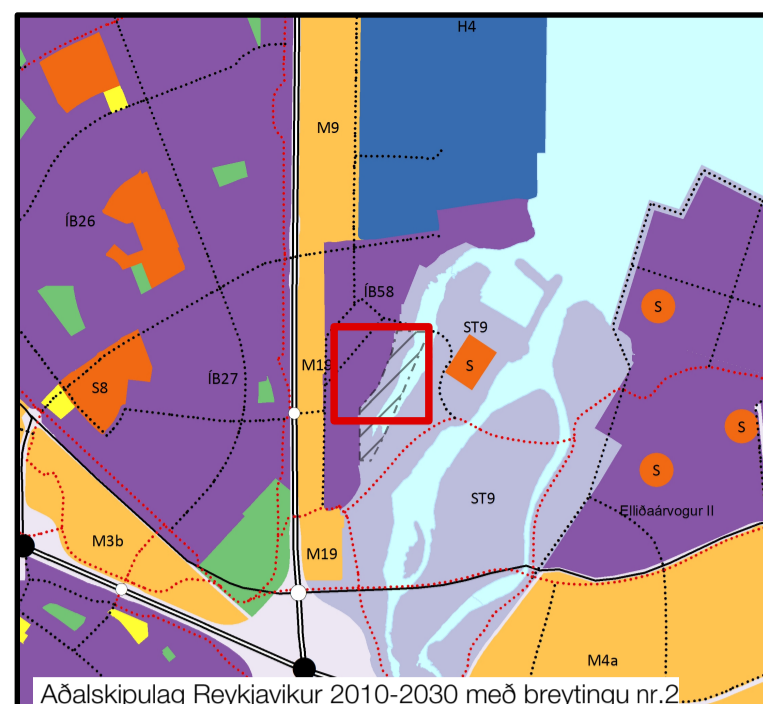
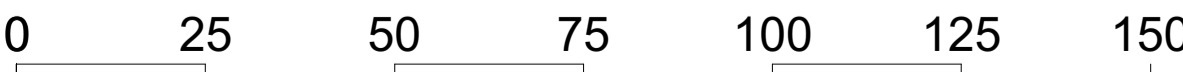
Fylgjaskjöl með deiliskipulagi:

Vogabyggð – Svæði 1-3 – Byggingakönnun – Fornleifaskrá og húskönnun – Reykjavík 2016 – Borgarsögusafn Reykjavíkur – Skýrsla 171

Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSO Ráðgjöf

Skýringar:

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- 2-5 Deiliskipulagsnúmer lóðar
- Byggingarreitur
- Fyrirliggjandi hús með þróunarmöguleika
- Fyrirliggjandi hús án heimilda
- 0.000m² Stærð lóðar í fermetrum (ný lóð)
- H-0.000m² H=Húsnæði
- B-0.000m² B=Bilageymskur
- N-0.000m² N=Byggingar neðanjarðar
- S- 000m² S=Svalir, skyggja ofl.
- Almenningsrymi
- Göngu-hjólatenging (utan skipulagsvæðis, skv. AR2010-2030)
- Gangstétt
- Akbraut
- Hjólairein
- Akrein í samrymi
- Bilastæði í götu, leiðbeinandi
- Hjólástæði við götu, leiðbeinandi
- Lóð djúpgáma, leiðbeinandi fjöldi og staðsetning
- Byggingarlína að stofnbraut lágmark 4 hæðir
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarlína að strandsvæði
- 44 Pakkóti
- ★ Kennileiti, turn 1 hæð, leiðbeinandi
- ★ Kennileiti, turn 3 hæðir, leiðbeinandi
- ▼▲ Inn- og útakstur á lóð, frávik heimil með fyrirvara
- ⚡ Dreifistöð
- ⚡ Kvöð um rými/lóð fyrir dreifistöð
- Hæðarlínur á deiliskipulagssvæði
- 22 Friðlýstar náttúruminjar (Háubakkar)



Útg. Skýring BR - Súðarvogur 9 Dags. Teikn. Yfir. 17072020 SM HOA

Deiliskipulag þetta, 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 athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Vogabyggð 2

Deiliskipulagsuppráttur

Breyting - lóð 2-12-2 LUKR - 3 12 2014

Mælikvarði: 1:1000-A1 1:2000-A3

Deiliskipulag 17 07 2020

Teikningarnúmer: 4180 S0420

Útgáfa: 0



Skipulagshöfundar:

jvantspijker Urban Architecture Research bv



Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • Info@tst.is