

Reykjavík 08.04.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 7. apríl 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Vogabyggð svæði 2

Lögð fram umsókn ÞG húss dags. 24. febrúar 2021 ásamt bréfi ÞG íbúða ehf. dags. 17. febrúar 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæði 2. Í breytingunni felst að krafa um gróðurþekjur og berjarunna innan sérafnotareita íbúða að Kuggavogi 2-14, Akravogi 2-15 og Skektuvogi 2 verði felld niður. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. mars 2021.

Synjað er beiðni um breytingu á deiliskipulagi með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 26. mars 2021 með fjórum greiddum atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins greiða atkvæði gegn synjun. Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Rétt er að leyfa fólki að ráða þeim litlu reitum sem eru til sérafnota. Heimilin hafa samkvæmt skipulagi litla reiti til sérafnota sem þau ættu að hafa án iþyngjandi kvaða borgarinnar.

Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. mars 2021.



Reykjavík 26. mars 2021

Varðar: Vogabyggð svæði 2, breyting á deiliskipulagi.

Lögð er fram umsókn ÞG húss dags. 24. febrúar 2021 ásamt bréfi ÞG íbúða ehf. dags. 17. febrúar 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæði 2. Í breytingunni felst að krafa um gróðurþekju og berjarunna innan sérafnotareita íbúða að Kuggavogi 2-14, Akravogi 2-15 og Skektuvogi 2 verði felld niður.

Um er að ræða lóðarhafa nokkurra lóða á svæði 2 í Vogabyggð. Óskað er eftir að niðurfelld verði ákveðin ákvæði í skilmálum um að ... „sérafnotafletir skulu að lágmarki hafa 50% gróðurþekju og a.m.k. einn berjarunna“. Að mati lóðarhafa þá er hér um óeðlilegar kröfur að ræða sem eru hindrandi og til óþurftar fyrir íbúðareigendur og rýri auk þess gæði íbúða og möguleika eigenda til að hámarka nýtingu sinna eigna. Finnst lóðarhafa deiliskipulagið ganga of langt varðandi frágang sérafnotarýma. Óskað er þar af leiðandi eftir að kvöðin um gróðurþekju á sérafnotaflötum verði felld niður. Finnst lóðarhafa að um sé að ræða minniháttar breytingu á skipulagi.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vogabyggð svæði 2, dags. samþ. 9. febrúar 2017 m.s.br. Þar kemur fram í skilmáum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð að gerð er krafa um a.m.k. 50% lóðarflatar sé þakinn gróðri og mælst til þess að hlutfallið verði hærra. Skipulag byggðarinnar m.v. að allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum, og skal hönnun og og útfærsla bygginga, lóða, bíla- og hjólastæða taka mið



**Svæði 2 í Vogabyggð
Loftmynd tekin árið 2020.**

af kröfum um gróður og blágrænar ofanvatnslausnir, og gróðurþekja skal að lágmarki sem fyrr segir vera að lágmarki 50% af flatarmáli lóðar, en mælt er með því að hún verði sem mest. Í kafla 3.3.4 er talað um sérafnotafleti – einkagarðar og þar kemur fram að íbúðum geti fylgt afnotaréttur af lóð í sama gólfleti sem nær frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar. Sérafnotafletir skulu að lágmarki hafa 50% gróðurþekju og allavega einn berjarunna. Sérafnotafleti (ef þeir eru skilgreindir) skal afmarka með skjólveggjum, hámarks hæð 1,4m og vera í samræmi við heildarútlit hússins.

Niðurstaða

Tekið er neikvætt í að breyta skilmálum á svæði 2 í Vogabyggð varðandi að fella niður ákvæði í skilmálum um 50% gróðurþekju innan sérafnotafelta. Eitta af markmiðum í skipulagi Vogabyggðar er að skapa jákvæðar forsendur fyrir áhugaverða og vistvæna byggð og var brýnt fyrir hönnuðum, lóðarhöfum og öðrum að kynna sér vel alla skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk þess að átta sig á samhengi byggðarinnar í tengslum við framtíðarþróun nánasta umhverfis. Frá upphafi hefur verið lögð mikil áhersluna á m.a. styrkingu vistkerfis og aukna líffræðilega fjölbreytni, blágrænar ofavatnslausnir og notkun gróðurs þ.á.m. tré, runna og gróðurþekju á lóð og þökum.

Á svæði 2 í Vogabyggð er uppbygging á mörgum lóðum langt komin og íbúar fluttir inn í mörg húsanna. Umræddir sérskilmálar eru hluti af heildarhugsun hverfisins og ekki fæst séð að um sé að ræða íþyngjandi ákvæði enda margvíslegar lausnir hægt að útfæra af snjóllum hönnuðum ef það er vilji lóðarhafa að útbúa sérafnotafleti á jarðhæðum íbúða á uppbyggingarlóðum, auk þess sem það hefur er sem fyrr segir verið hluti af heildarmynd hverfisins frá upphafi og hluti af gróðurþekju viðkomandi lóða.

f.h skipulagsfulltrúa, /**Björn I. Edvardsson**