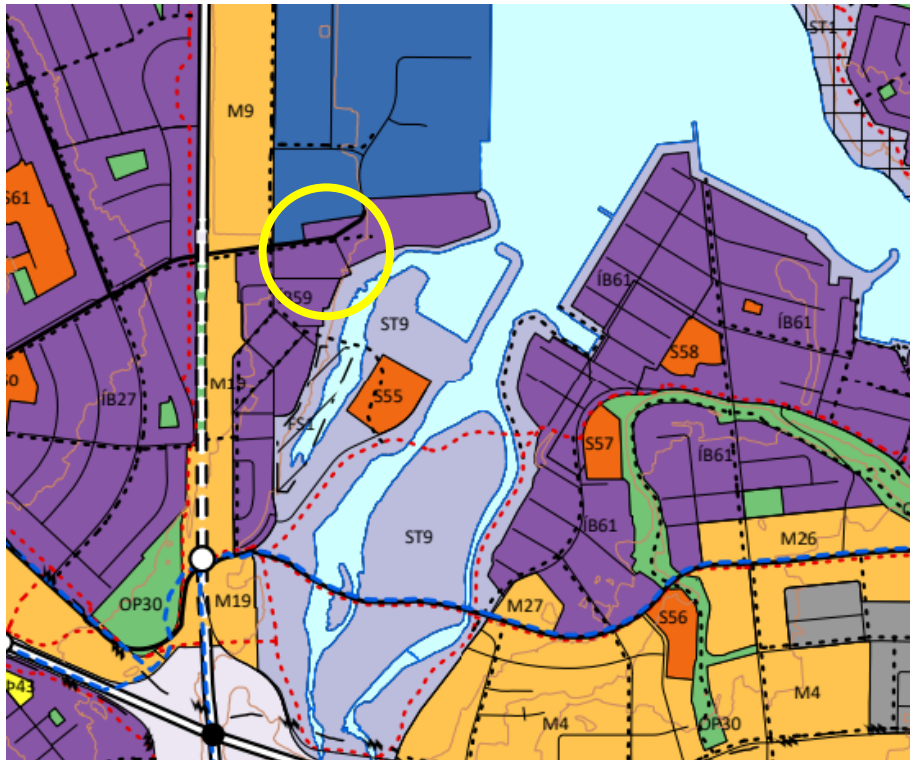


Kleppsmýrarvegur 8 og Bátavogur 2

breyting á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn Kanon arkitekta ehf., dags. 24. febrúar 2026, um breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæðis 2 vegna lóðanna nr. 8 við Kleppsmýrarveg og nr. 2 við Bátavog. Í breytingunni sem lögð er til felst að lóðirnar eru sameinaðar og afmörkuð er ein ný lóð fyrir nýja íbúðarbyggð. Núverandi byggingar á lóðunum víkja fyrir nýrri byggð, samkvæmt uppdrætti Kanon arkitekta, dags. 23. febrúar 2026. Einnig eru lagðir fram skuggavarps- og skýringaruppdrættir Kanon arkitekta, dags. 23. febrúar 2026 og 20. og 28. apríl 2026, og skýrsla Eflu, dags. 17. apríl 2026, um niðurrifsáætlun þriggja bygginga við Kleppsmýrarveg 8, 8A og 8B og kolefnisspor niðurrifs.

Staðsetning



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Site plan showing the layout of the development area, including building footprints, roads, and green spaces. The plan is divided into several sections, with labels such as 2-14, 2-15, 2-16-1, 2-16-2, and 2-16-3. A north arrow is present in the top right corner. The drawing includes various technical details and annotations.

3D architectural rendering of the development area, showing the proposed buildings and their relationship to the surrounding environment. The rendering includes a north arrow and a scale bar. The buildings are shown in various colors, including green, yellow, and orange, to represent different materials or heights. The rendering is presented in a grid format, showing different views of the development.

A grid of 12 small 3D architectural renderings, arranged in three rows and four columns. Each rendering shows a different view of the development area, highlighting the proposed buildings and their relationship to the surrounding environment. The renderings are presented in a grid format, showing different views of the development.

A grid of 12 small 3D architectural renderings, arranged in three rows and four columns. Each rendering shows a different view of the development area, highlighting the proposed buildings and their relationship to the surrounding environment. The renderings are presented in a grid format, showing different views of the development.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Verndunarákvæði

Fyrir liggur skýrsla nr. 171, *Vogabyggð, svæði 1-3, Byggðakönnun, fornleifaskrá og húsakönnun*, útgefin af Borgarsögusafni Reykjavíkur, Reykjavík 2016. Í varðveislumati fyrir Kleppsmýrarveg 8 segir um varðveislugildi núverandi bygginga á lóðinni: "Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum en bent á að framhúsið gæti fengið nýtt hlutverk standi það áfram." Eins og segir í kaflanum *Núverandi byggingar skipulagssvæðis* er framhús Kleppsmýrarveg 8 skilgreint í gildandi deiliskipulagi sem *Fyrirliggjandi hús með þróunarmöguleika*, en með tillögu að deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir heimild um að það víki fyrir nýrri uppbyggingu og eru færð rök fyrir því í kaflanum.

Núverandi byggingar skipulagssvæðis*

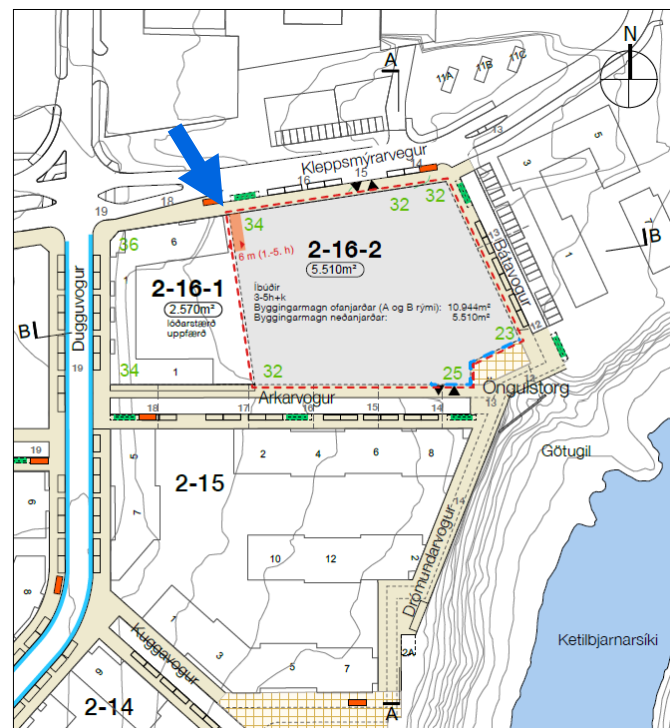
Á lóð nr. 8 (8, 8a og 8b) við Kleppsmýrarveg eru í dag þrjár byggingar sem hýsa m.a. verslun og þjónustu. Á gildandi deiliskipulagsupprætti er syðri hluti byggingar við Kleppsmýrarveg 8, ásamt byggingum við Kleppsmýrarveg 8a og 8b (í suðurmörkum lóðar) táknaður með litaskýringu sem *Fyrirliggjandi hús án heimilda* (sjá skýringadálk), en norðurhluti Kleppsmýrarveg 8 (framhús - tvílyft verslunar- og þjónustubygging við götu) er táknaður með litaskýringu sem *Fyrirliggjandi hús með þróunarmöguleika* og er nánari grein gerð fyrir því í skilmálum gildandi deiliskipulags.

Með tillögu að deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir heimild til niðurrifs allra núverandi bygginga lóðar vegna nýrrar uppbyggingar. Færa má rök fyrir því að nýleg

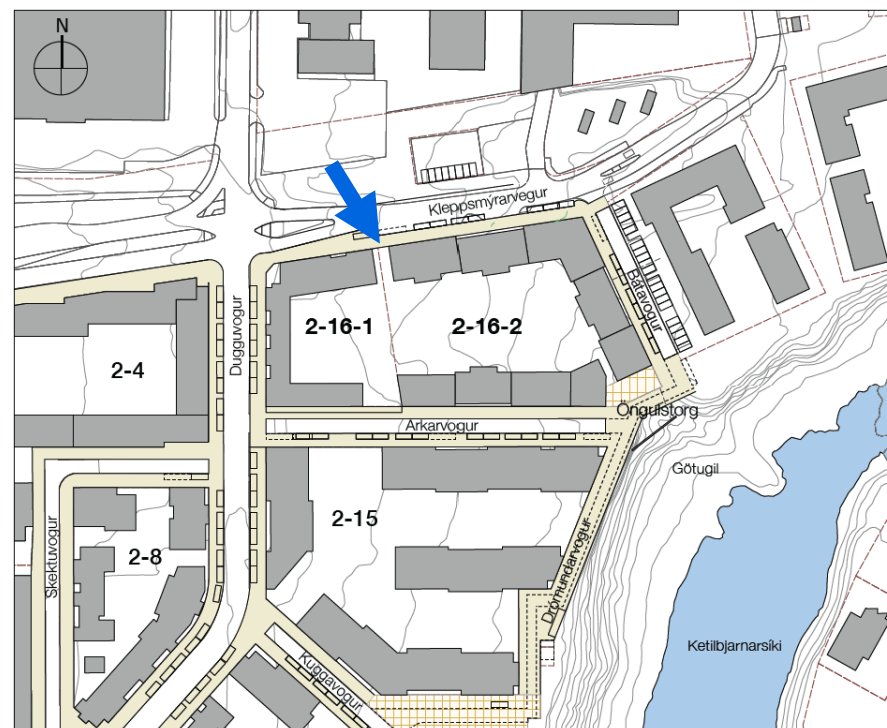
uppbygging á lóð Kleppsmýrarveg 6, sem lýst er í kaflanum *Umhverfi skipulagssvæðis hafi skert þróunarmöguleika framhúss Kleppsmýrarveg 8*, sem kveðið er á um í gildandi deiliskipulagi, verulega. Ljóst er að gluggagafi svo nærri vesturgafli framhúss Kleppsmýrarveg 8 þengir mjög möguleika á að nýta það áfram, ekki síst með gæði íbúðarbyggðar framtíðar í huga. Því er gert ráð fyrir að framhús viki fyrir nýbyggingu, sem hopi fær lóðamörkum og gluggagafli Kleppsmýrarveg 6, til að tryggja dagsbirtugæði íbúða og uppfylla brunakröfur. Sjá einnig kaflann *Verndunarákvæði*. Unnin hefur verið skýrslan *Niðurrifsáætlun og kolefnisspor niðurrifs* (Efla, 20.4.2026) og er hún fylgiskjal með deiliskipulagstillögu.



ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000
Vogabyggð 2, samþykkt 9.2.2017, birt í B-deild stjórnartíðinda 6.3.2017 með síðari breytingum.
Breyting á skipulagi samþ. 15.2.2018: Samræming þakkóta og hæðafjölda.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000
Með tillögunni verða lóðirnar 2-16-2 og 2-16-3 sameinaðar í eina nýja lóð, 2-16-2 með byggingarheimildum fyrir nýja íbúðarbyggð sbr. meðfylgjandi greinargerð og skilmála.



Skýringarmynd/yfirlitsmynd mkv. 1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Gilandi deiliskipulag: skilmálar lóðar 2-16-1

Lóð 2-16-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-16-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2540		
Heildarbyggingarmagn m ²	6360	4240	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	5090	3390	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bilageymslur m ²	1270	847	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
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 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	51	34	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	13	8	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	42	28	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		510	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1270	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog og Kleppsmýrarveg

Breyting á deiliskipulagi: skilmálar lóðar 2-16-2 og 3

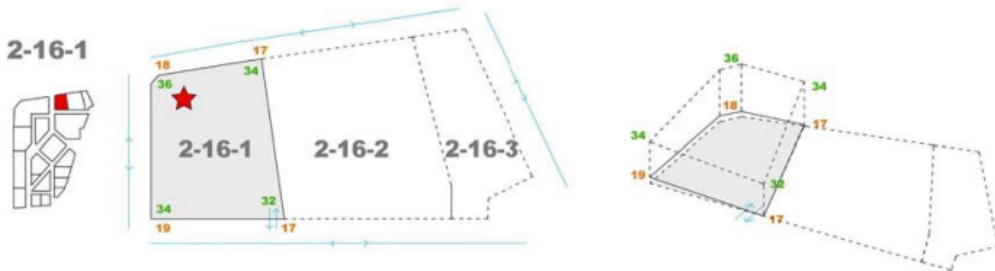
Lóð 2-16-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð 2-16-2			
Lóð m ²	5.510		Sameinuð lóð 30 m ² minni en í gild. deilisk., sjá greinargerð
Heildarbyggingarmagn m ²	16.454		A+B rými, ofan- og neðanjarðar
Byggingarmagn ofanjarðar	10.944		
Byggingarmagn neðanjarðar	5.510		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými, bílgeymslur
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfssemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	112		2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10%
Leiguíbúðir (þar af)		28	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)		6	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða	112		
Sameiginlegur garður m ²		1.102	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		2.755	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði er yfir 55dB við Kleppsmýrarveg

SKILMÁLATAFLA

Nýir skilmálar skv. deiliskipulagsbreytingu.

Með breytingu deiliskipulags verða lóðir 2-16-2 og 2-16-3 sameinaðar í eina nýja lóð, 2-16-2

2-16-1



GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

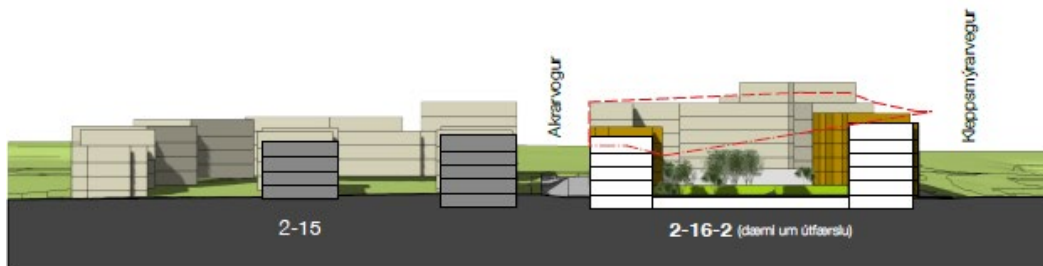
Inngangur og aðdragandi

Lóðarhafa lóðanna Kleppsmýrarvegur 8 og Bátavogs 2 hafa ákveðið í samráði við Reykjavíkurborg að vinna breytingu á deiliskipulaginu Vogabyggð 2 sem nær til umræddra lóða. Deiliskipulagsbreytingin snýr að sameiningu lóðanna tveggja og uppbyggingu nýrrar íbúðarbyggðar. Fyrir liggur undirritað samkomulag milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar á lóðunum Kleppsmýrarvegi 8 (8, 8a og 8b) og Bátavogi 2.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



SKÝRINGARMYND (DÆMI UM ÚTFÆRSLU)



SNID A-A mkv. 1:1000

Húshæðir

Í gildandi deiliskipulagi eru gefnir upp hæstu þakkótar í hornum uppbyggingalóða. Þar sem engir þakkótar eru gefnir upp fyrir Kleppsmýrarveg 8 í gildandi deiliskipulagi er miðað við þakkóta austurmarka Kleppsmýrarveg 6 að Bátavogi 2. Þakkótar í hornum nýrrar sameiginlegrar lóðar koma fram á deiliskipulagsuppdætti og skýringarmynd (dæmi um útfærslu). Lína milli efstu leyfilegu þakkóta kemur fram á sniði.

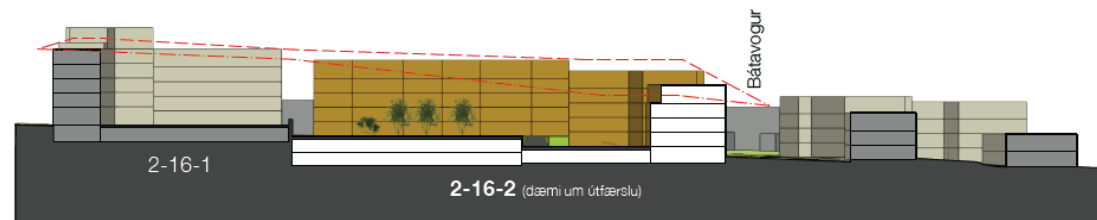
Markmið deiliskipulagsbreytingar

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að koma dýrmætu og fallegu landi í not, bæta umhverfi með nýrri byggð í anda skipulagshugmynda svæðisins og fjölgja íbúðum. Með breytingunni verður gildandi samkomulag milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa vegna fyrirhugaðar uppbyggingar og breyttrar nýtingar á lóðunum Kleppsmýrarvegi 8 og Bátavogi 2 uppfyllt.

Deiliskipulagsbreyting – stutt lýsing

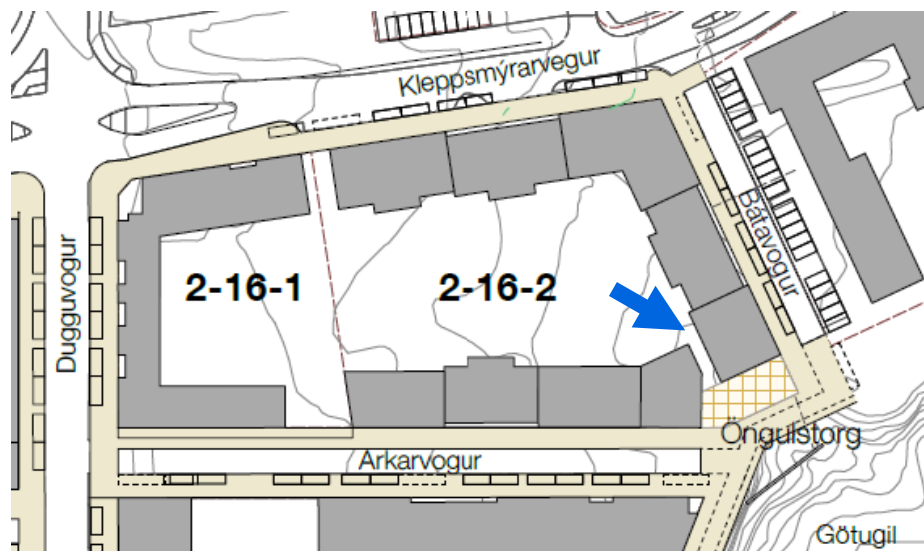
Með tillögunni verða lóðirnar Kleppsmýrarvegur 8 og Bátavogur 2 sameinaðar og afmörkuð ein ný lóð fyrir nýja íbúðarbyggð, 5.510 m² að stærð. Núverandi byggingar á lóðunum víkja fyrir nýrri byggð.

Að öðru leyti en hér er tilgreint í texta og skilmálatöflu gildir deiliskipulagið Vogabyggð - svæði 2, samþ. 9.2.2017, br. 15.2.2018 . P.m.t. „Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði“ (hefti), „Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð“ (hefti) og „Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags“ (á uppdætti).



SNID B-B mkv. 1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



Byggingarlína að strandsvæði

Suðausturhorn nýrrar sameinaðrar lóðar er afmarkað með byggingarlínu að strandsvæði (sjá uppdrátt og skýringardálk) í samræmi við gildandi deiliskipulag. Á þessum hluta er heimilt að gera ráð fyrir allt að þriggja hæða byggingarluta (ofan kjallara). Sé byggt á þessum hluta skal gera ráð fyrir gönguleið milli inngarðs og Öngultorgs.

Þök og þakgarðar, leik- og dvalarsvæði

Vísað er í almenna skilmála gildandi skipulags, kafla 3.2.2 og 3.3.3, þar sem m.a. kemur fram að gerð sé krafa um að lágmark 50% lóðarflatar sé þakinn gróðri og að lágmark 20% lóðar skuli vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði. Gera skal ráð fyrir leik- og dvalarsvæði í sameiginlegum garði á þaki kjallara. Einnig skal gera ráð fyrir dvalarsvæði íbúa á lægsta hluta byggingar við Öngultorg sem lýst er í kaflanum Byggingarlína að strandsvæði og snýr að útsýnisáttum strandlengju.

Uppbrot götuhliða

Miða skal við uppskiptingu í 3 hluta húshliða meðfram hverri aðliggjandi gatna. Vísað er í almenna skilmála gildandi skipulags, kafla 3.4.1, þar sem m.a. kemur fram að lágmark 75% úthliðar að götu skuli vera í lóðamörkum og kafla 3.4.2 um að samfeld úthlið húsa skuli mest vera 50% í lóðamörkum.

Dagsbirtuskilyrði, húsdýptir og skuggavarp

Með hóflegum húsdýptum má hámarka dagsbirtuflæði. Við ákvörðun húsdýpta skal tryggja góð birtuskilyrði allra íbúða. Ef húsdýptir fara yfir 12 m þarf að gera grein fyrir dagsbirtuskilyrðum í íbúðum þar. Gerð er grein fyrir skuggavarp á skýringaruppdrætti.

80,6% lóðar hafa a.m.k. 5 sólarstundir að sumri



Reykjavík

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



21. mars kl. 17 og 19



21. júní kl. 17 og 19

Breyting þingskrá: [blátt]

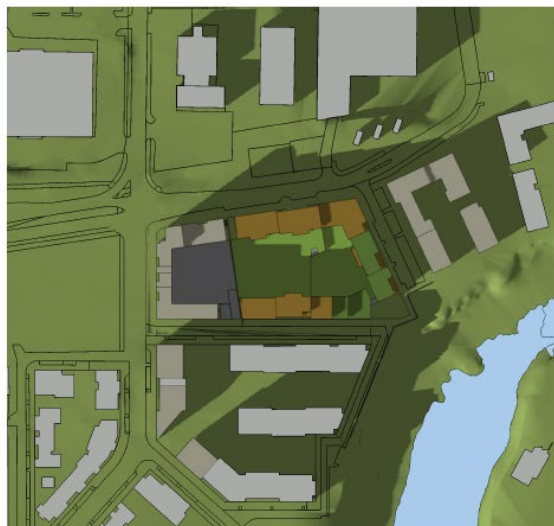


KANON ARKITEKTAÐ
Gönguálf 10 • 101 Reykjavík • Sími 562 4220 • Vaxandi@kanon.is • www.kanon.is

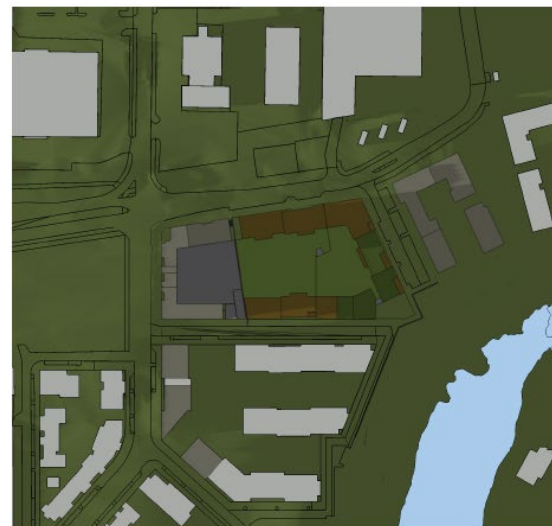
Vogabyggð 2
Kleppsmýrarvegur 8,
Bátavogur 2
deiliskipulagsbreyting

ÁTT	Skuggavegur 1	Skjala	19/04/16
ÁTT	1.2500	MBT	HRB
ÁTT	25-17-10002	FR	23.2.2016
ÁTT		FR	

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

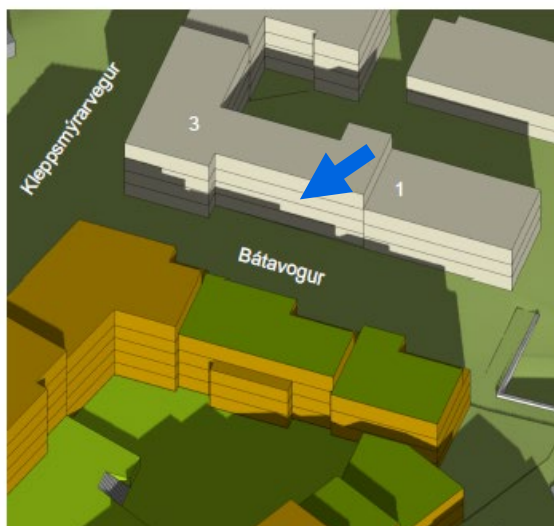


21.mars kl.17



21.mars kl.19

21. mars kl. 17 og 19



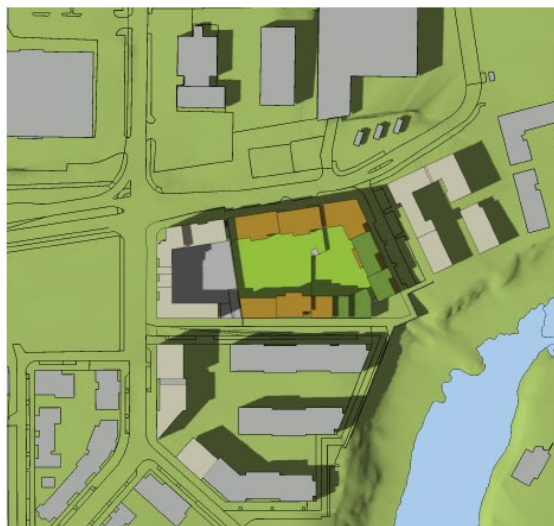
21.mars kl.16



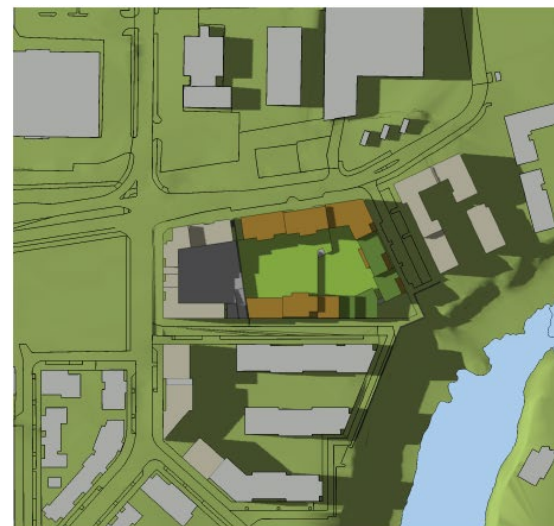
21.mars kl.19

21. mars kl. 16 og 19

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



21.júní kl.17



21.júní kl.19

21. júní kl. 17 og 19



21.júní kl.19

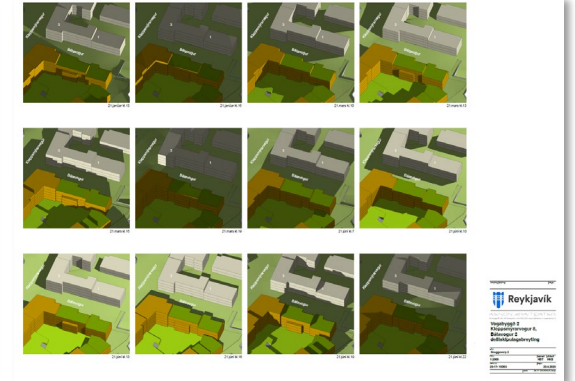
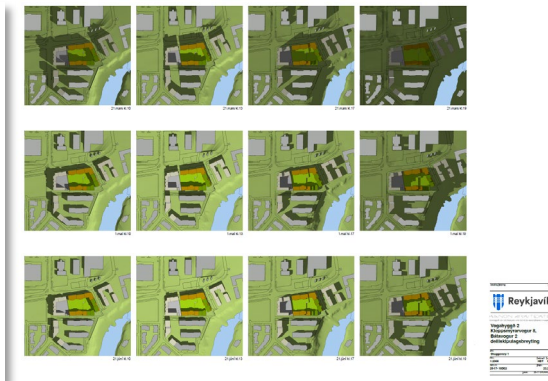
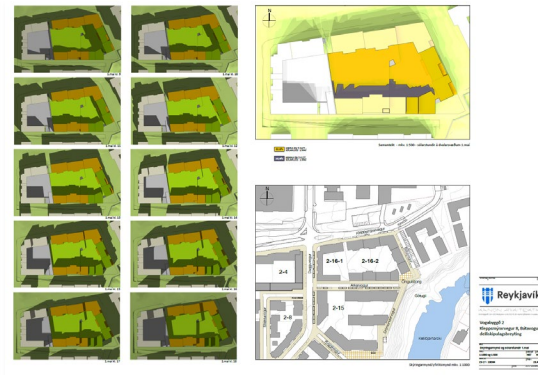


21.júní kl.22

21. júní kl. 19 og 22

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt í auglýsingu





Reykjavík