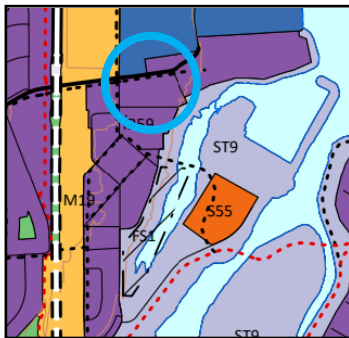


Kleppsmýrarvegur 8 og Bátavogur 2– Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Kanon arkitekta ehf., dags. 27. ágúst 2025, ásamt greinargerð dags. 26. ágúst 2025, um breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar 2 vegna lóðanna nr. 8 við Kleppsmýrarveg og 2 við Bátavog, sem felst í sameiningu lóðanna tveggja ásamt uppbyggingu nýrrar íbúðarbyggðar, samkvæmt fyrirspurnartillögu Kanon arkitekta, dags. 26. ágúst 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags



Loftmynd

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin borgarhluta 4 - Laugardal og er hluti af íbúðarsvæði / ÍB59

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Vogabyggð 2, samþykkt í borgarráði 09.02.2017 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til fyrirspurnartillögu sem felur í sér sameiningu lóðanna Kleppsmýrarvegur 8 og Bátavogur 2, ásamt innlimun borgarlands svo samsvari lóðum 2-16-2 og 2-16-3 í gildandi deiliskipulagi, alls um 5.540 m².

Tillagan sýnir mögulega uppbyggingu á lóðunum í formi 3ja -6 hæða randbyggðar sem stallast niður í átt að ströndinni, með 110-112 íbúðum, ásamt bílakjallara. Tillagan gerir ráð fyrir allt að 16.453,8 m² byggingarmagni (ofan- og neðanjarðar, A- og B-rými) sem gefur nýtingarhlutfall upp á tæplega 3, þar af u.þ.b. 2 ofanjarðar.

Gert ráð fyrir að núverandi byggingar á lóð verði fjarlægðar þar sem ekki er gerð tillaga að sérstökum verndarákvæðum fyrir þær skv. húsakönnun Borgarsögusafns, skýrslu 171.

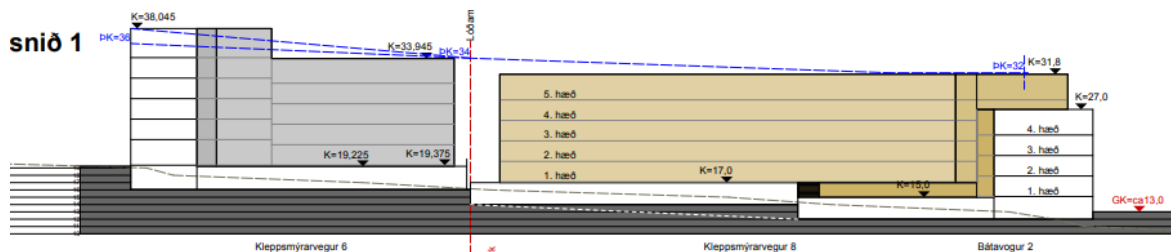
Fyrirspurnartillagan kemur í framhaldi af fundi lóðarhafa og hönnuða með verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa þar sem farið var yfir helstu tækifæri og áskoranir við aðlögun fyrirspurnartillögu að nýbyggingu á aðliggjandi lóð, en þar er garðkóti verulega ofar en landhæð á sameiginlegum mörkum lóðanna og gluggagafi nýbygginga innan við 3 m frá lóðamörkum.

Fyrirspurnartillagan gerir því ráð fyrir bili í randbyggð á lóðamörkum vegna stöllunar lóðar við bílakjallara og gluggagafis að Kleppsmýrarvegi 6, og áframhaldandi stöllun

garð- og aðkomukóta í átt að Bátavogi til þess að fella byggingu sem best að landi.



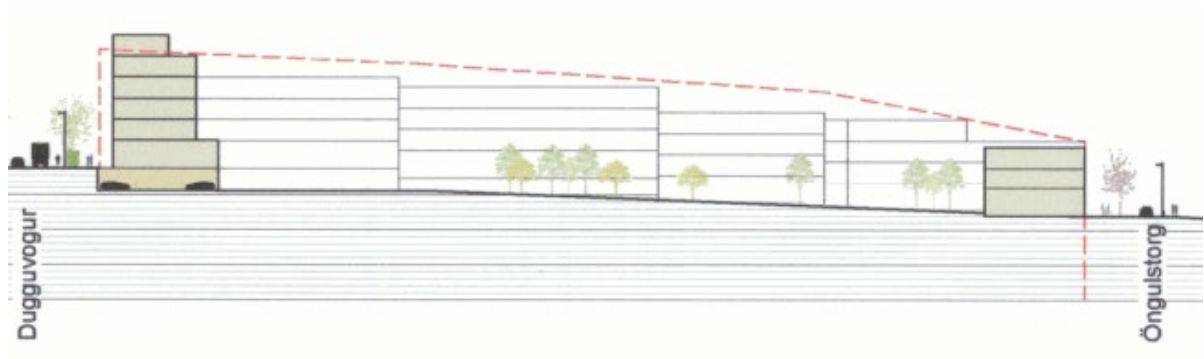
Þar sem engar heimildir eru til staðar fyrir Kleppsmýrarveg 8 í gildandi deiliskipulagi segir í greinargerð að hæðarkótar nýrrar randbyggðar séu miðaðir út frá hæðarkóta lóða sitt hvor megin við, þ.e.a.s. á Kleppsmýrarvegi 6 og Bátavogi 2, og viðmiðunarlínur dregnar þeirra á milli.



Kleppsmýrarvegur 6

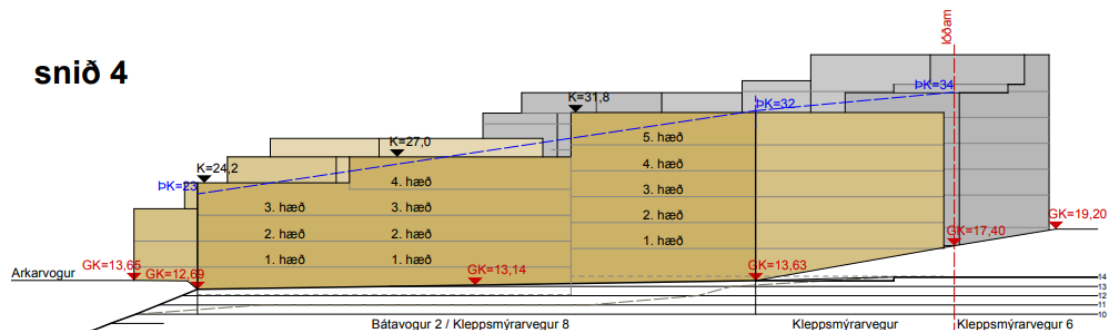
Kleppsmýrarvegur 8

Bátavogi 2



Gildandi deiliskipulag

Í greinargerð kemur fram að randbyggð fyrirspurnartillögu lækki niður í 2 hæðir, eða einni hæð lægra en í gildandi deiliskipulagi, og opni þannig fyrir sjávarsýn frá íbúðum reitsins, og að á lægsta hluta randbyggðar verði þakgarður í tengslum við Öngulstorg á götuhæð, sem liggur að sjó.



Bátavogi 2 - Kleppsmýrarvegur 8



Reykjavík



Tillaga þykir sýna viðleitni til að laga nýbyggingar að byggingum sem þegar eru komnar syðst á reit og hugmyndir um byggingarheimildir fyrir lóðina Kleppsmýrarvegur 8 eru í samræmi við heimildir í gildandi deiliskipulagi fyrir Kleppsmýrarveg 6 og Bátavog 2.



Fyrirspurnartillaga – horft til norðvesturs

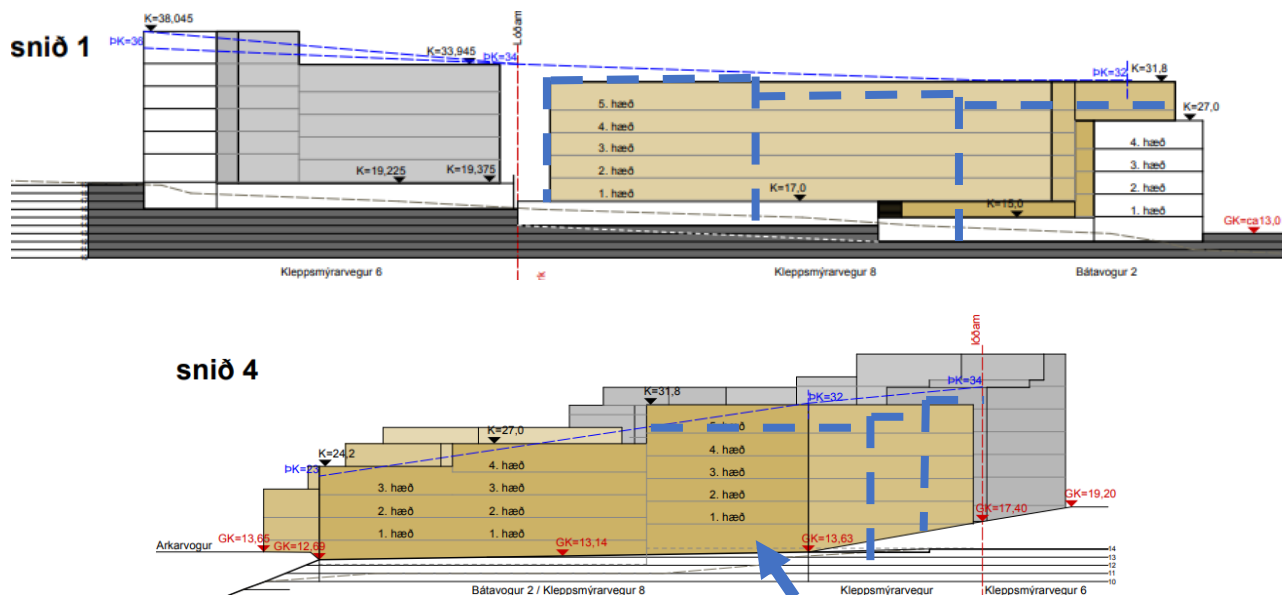


Fyrirspurnartillaga – horft til suðausturs

Við frekari vinnslu tillögunnar skal taka mið af eftirfarandi atriðum:

1. Uppbrot húskroppa, hæðarsetning húsa og skuggavarp.

Farið er fram á að deiliskipulag sýni meira uppbrót húsa að Kleppsmýrarvegi og stöllum í hæðum í takt við landhalla.



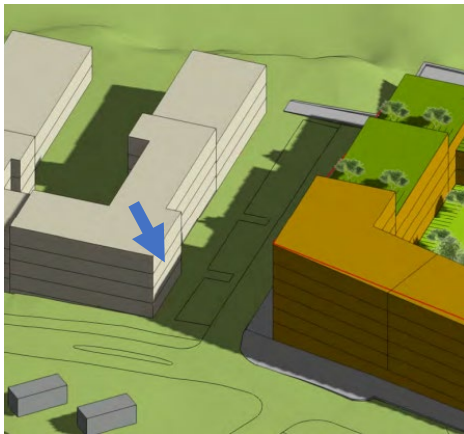
Við hæðarsetningu randbyggðar skal forðast að einsleitir veggir bílgeymslu verði ráðandi í götummynd. Sömuleiðis skal forðast að afstaða neðstu íbúða til götuhæðar verði með þeim hætti að íbúar geti orðið fyrir ágangi frá umferð við húshlið.

Hæðir húsa á horni Kleppsmýrarvegur og við Bátavog mega ekki varpa skugga á húshliðar íbúðarbygginga að Stefnisvogi 1-3.

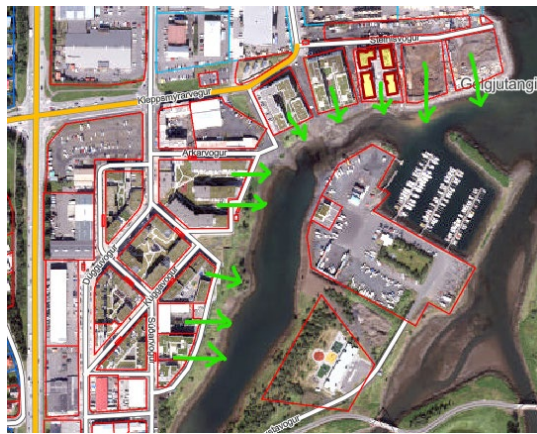
Skoða mætti út frá skuggavarpsmódeli hvort mögulegt sé að hafa inndregnar þakhæðir að Kleppsmýrarvegi og Bátavogi, þótt þær myndu á köflum fara yfir viðmiðunarháðarlínu.



Reykjavík



Skuggi lendir á neðstu hæð að Stefnisvogi 3



Flestir reitir opnir á móti strandlengju

2. Kantsvæði á mótum bygginga og torga / göturýma

Í deiliskipulagi skal gera ráð fyrir kantsvæðum íbúðarhúsa að torgi, og þar sem við á að götum, til að verja þær fyrir ágangi umferðar um göturými.

3. Húsdýptir

Tillagan miðar við meðalhúsdýpt upp á 13 m. Ef deiliskipulag gerir ráð fyrir rúmum byggingareitum til þess að gefa svigrúm til mótunar húskroppa á síðari stigum hönnunar þá skal það koma skýrt fram í skilmálum deiliskipulags. Jafnframt skal tekið fram í skilmálum að dýpt íbúða skuli að jafnaði ekki vera meiri en 12 m, án yfirhangandi svala, svo birtuskilyrði í íbúðum verði sem best.

4. Aðgengi að strandlengju

Sú byggð sem risin er á svæði 1 og 2 í Vogabyggð opnar sig að stórum hluta út á móti strandlengjunni, þótt ekki sé það algilt. Á fundi tillöguhöfunda, lóðarhafa og verkefnisstjóra var lokun randbyggðar að Öngultorgi rædd lítillega og tillaga að útfærslu lögð í hendur hönnuða. Fyrirliggjandi tillaga gerir ráð fyrir að loka randbyggðinni á reitnum að Öngultorgi, enda einungis horn reits sem liggur að torginu, en veita íbúum hins vegar tækifæri til að njóta útsýnis frá þakgarði þar sem randbyggð er lægst að Öngultorgi. Jákvætt er tekið í þá hugmynd en farið er fram á að í deiliskipulagi verði skilyrði um gönguleið úr inngarði að Öngultorgi.

5. Fyrirkomulag sorphirðu

Í Vogabyggð eru djúpgámalausnir algengar en þær þykja plássfrekar í göturýmum og erfitt að tryggja aðgengi að þeim í landhalla. Í deiliskipulagi skal leysa fyrirkomulag sorpgeymslu og sorphirðu í samráði við skrifstofu umhverfisgæða.

Niðurstaða

Jákvætt er tekið í fyrirspurnartillögu og að lóðarhafi láti vinna breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað á grundvelli hennar og þeirra athugasemda sem fram koma hér að ofan og í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt/verkefnastóri

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.



Reykjavík