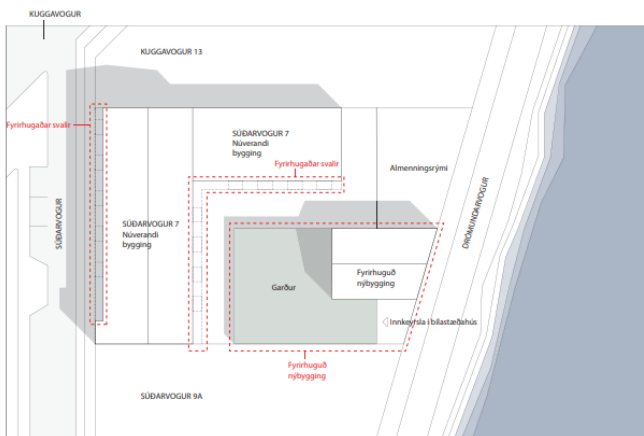




Reykjavík 26.09.2024

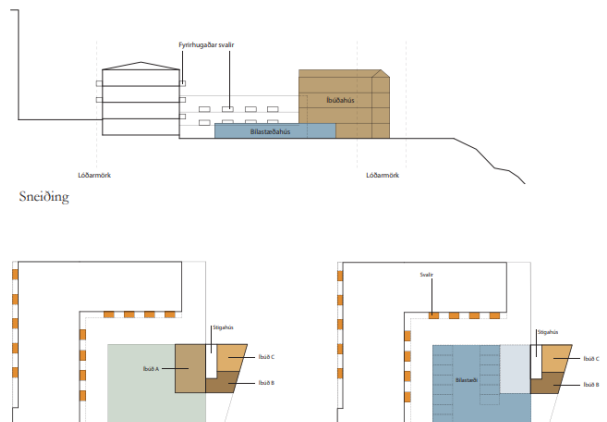
**Varðar:** Súðarvogur 7 (fsp um br. á deiliskipuagi)  
**USK nr.:** USK24080257

Skoðuð er fyrirspurn Hallgríms Sigurðssonar arkitekts, dags. 26.08.2024, þar sem óskað er eftir viðbrögðum við tillögu að nýbyggingu að Súðarvogi 7, ásamt ósk um að setja svaðir á núverandi byggingu. Erindi fylgja tillöguuppdættir, ódagsettar, ásamt bréfi arkitekts, dags. 22.08.2024.



Afstöðumynd

Tillöguteikningar sem fylgja erindi



Skýringarmynd - efri hæðir

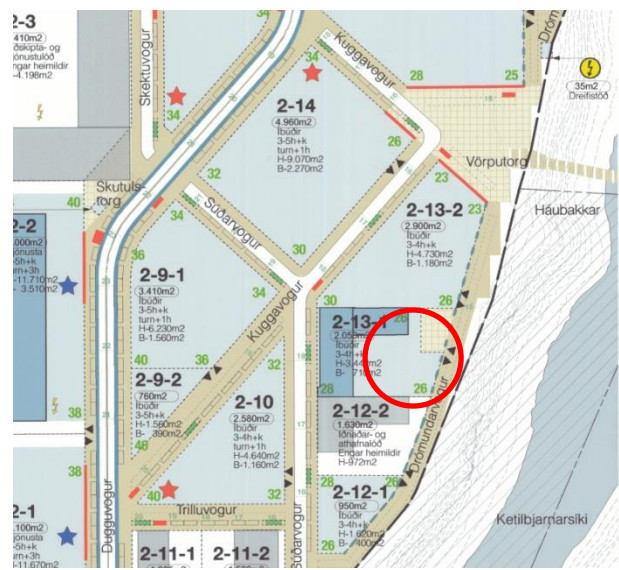
Skýringarmynd - jarðhæð

### Skipulagsleg staða:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem sýnir lóðina á íbúðasvæði (ÍB59)  
Í gildi er heildarskipulag Vogabyggðar 2, samþ. 09.02.2017, m. síðari breytingum.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags





## Umsögn:

Lóðin að Súðarvogi 7 er merkt sem lóð 2-13-1 í gildandi deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 2. Um hana gilda eftirfarandi skilmálar:

Höf / Yfirf.: SM / HOA  
Teiknistofan Tröð  
Jaakko van 't Spijker, Felixx  
Verkkaupl: Reykjavíkurborg

## Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

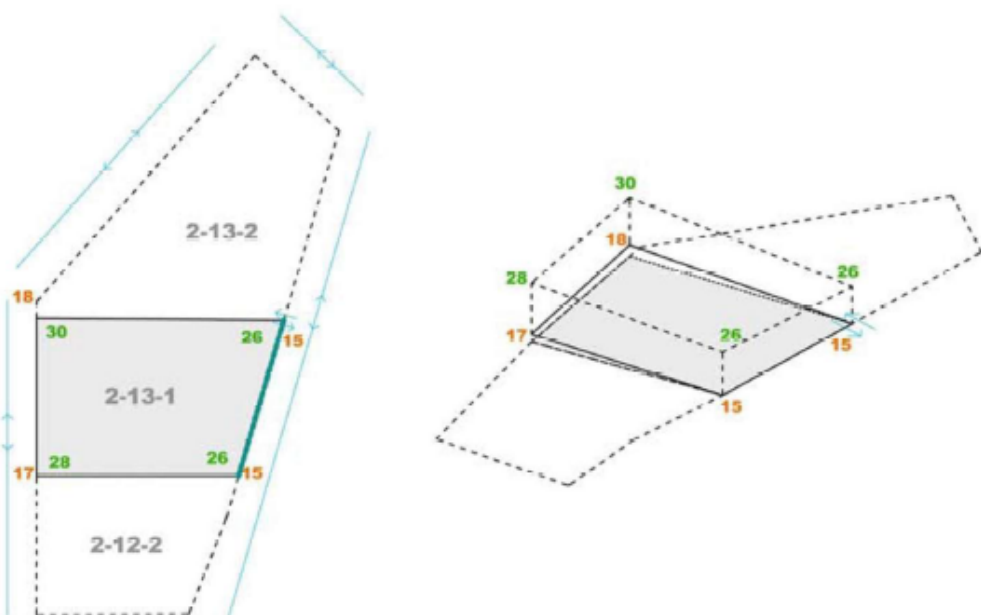
Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Útgáfa: 09- Dags:02 02 2017

### Lóð 2-13-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-13-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	2050		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	4152	3020	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m <sup>2</sup>	3442	3020	A+B rými, 3-4 hæðir
Bílageymslur m <sup>2</sup>	710	0	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð
<b>Starfsemi</b>			<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b>
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
<b>Kvaðir</b>			Fjarlægja skal byggingu sem er utan lóðar og óskráð
			Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
<b>Tilmæli</b>			Próunarmöguleikar fyrirbyggjandi byggingar, skv. byggðakönnun
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	34	23	
Leiguíbúðir (þar af)	9	6	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	29	19	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		410	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		1025	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			

2-13-1



Óskað er eftir áliti skipulagsfulltrúa á fyrirbyggjandi tillögu sem sýnir aukið byggingarmagn m.v. gildandi deiliskipulag ásamt tilfærslu á byggingarmagni og nýjan byggingarreit. Tillagan sýnir jafnframt yfirbyggð bílastæði í bakgarði með sameiginlegum garði íbúa á þaki og svalir á núverandi byggingum sem breytt verður í íbúðir.

Tillagan verður að skoðast í ljósi þess að uppbygging á aðliggjandi lóðum að Súðarvogi 9A og B og Kuggavogi 8-13 er langt komin og nú þegar hefur verið flutt inn í margar íbúðanna. Íbúðirnar hafa verið keyptar miðað við þau gæði sem þær hafa til að bera hvað varðar útsýni og birtuskilyrði. Ljóst er að fyrirbyggjandi tillaga mun hafa áhrif á þau gæði sem fólk hefur talið sig vera að kaupa.



Loftmynd sem sýnir afstöðu fyrirhugaðrar byggingar til nærliggjandi bygginga

Skv. gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að ónýtt leyfilegt byggingarmagn verði nýtt til byggingar inndreginnar þakhæðar ofan á núverandi byggingar til samræmis við aðliggjandi hús á lóð nr. 9A.

Sú hugmynd að byggja ekki ofaná núverandi byggingar samhliða því að lyfta bakgarði upp á yfirbyggða bílgeymslu myndi mögulega gefa kost á meira sólarljósi á dvalarsvæði á lóð en það þyrfti að skoða nánar m.t.t. innbyrðis afstöðu bygginga. Samhliða þarf að tryggja að þakgarður ofan á bílgeymslu geti borið þann jarðveg sem þarf til að tré og runnar fái þrifist og að ofanvatn verði hægt að leysa innan lóðar. Ótvíræður kostur af yfirbyggðum bílastæðum er hins vegar sá að sýnileiki bíla á annars lítilli lóð verður lítill.

Í deiliskipulagi er þéttleiki byggðar metinn heildstætt og því verða að vera til staðar góð rök fyrir því að auka byggingarmagn umfram það sem heimilt er í gildandi deiliskipulagi. Hins vegar mætti skoða tilfærslu á byggingarmagni / byggingarreit og mögulega færslu á lóðamörkum á þessum stað ef þörf krefði, svo lengi sem það skerði ekki gæði þeirra íbúða sem fyrir eru.



Því er fagnað að unnið sé með fyrirbyggjandi byggingar og þeim breytt í íbúðir. Í almennum skilmálum fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð í gildandi deiliskipulagi, gr. 3.1.8., sem segir að koma megi fyrir svölum og sólskálum utan á fyrirbyggjandi byggingum, hámarks dýpt frá húshlið er 1,6 m og hámarks breidd 3 m fyrir hverja 10 m húshliðar.

#### **Niðurstaða:**

Jákvætt er tekið í að skoða tilfærslu á byggingarmagni innan lóðar að því gefnu að það skerði ekki gæði núverandi íbúða á aðliggjandi lóðum, en efasemdir eru um aukningu á byggingarmagni á lóð þar til nákvæmari greiningar á skuggavarpri og dagsljósi í íbúðum liggja fyrir.

Jákvætt er tekið í hugmyndir um yfirbyggingu bílastæða með þakgarði að því gefnu að sú yfirbygging beri jarðveg fyrir gróður og komi ekki í veg fyrir að ofanvatn verði leyst innan lóðar, og ennfremur að yfirbygging og þakgarður skerði ekki gæði íbúða í kring.

Svalir utan á fyrirbyggjandi byggingum eru heimilar skv. gildandi deiliskipulagi.

#### **F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík**

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnisstjóri