Umhverfis- og skipulagsráð
10. september 2025

Vogabyggð 3_skilmálabreyting

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 4. september 2025 að breytingu á skilmálum deiliskipulags Vogabyggðar svæðis 3. Í breytingunni sem lögð er til felst að dýpt utanáliggjandi svala verði að hámarki 1,6m að uppfylltum skilyrðum.

Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Reykjavík

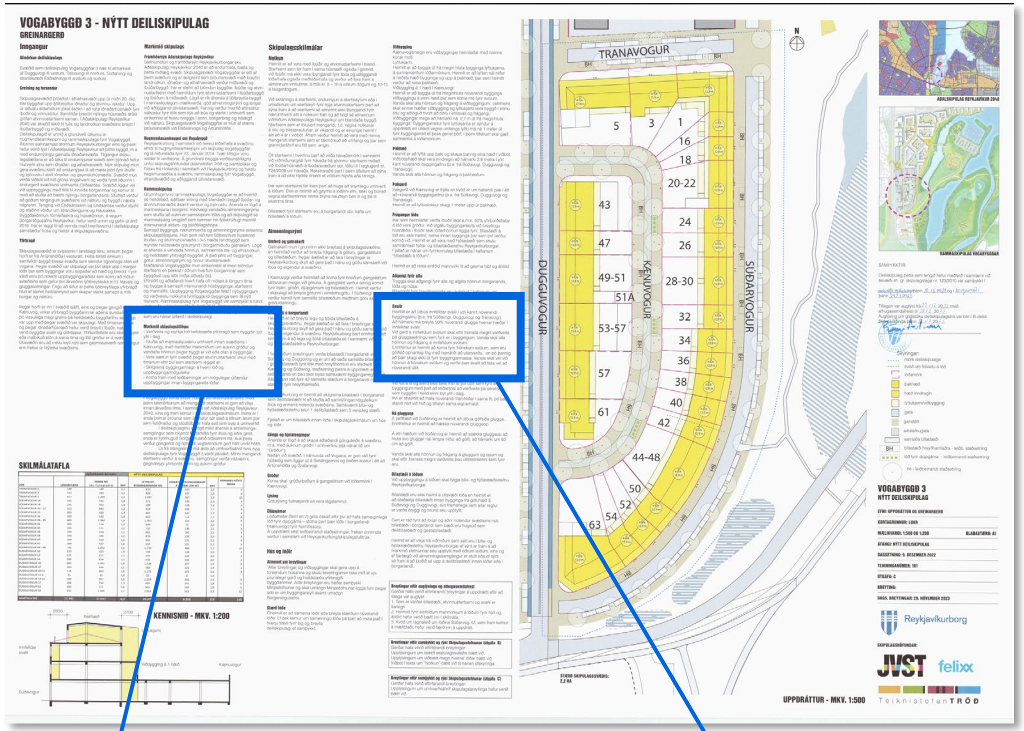
Staðsetning

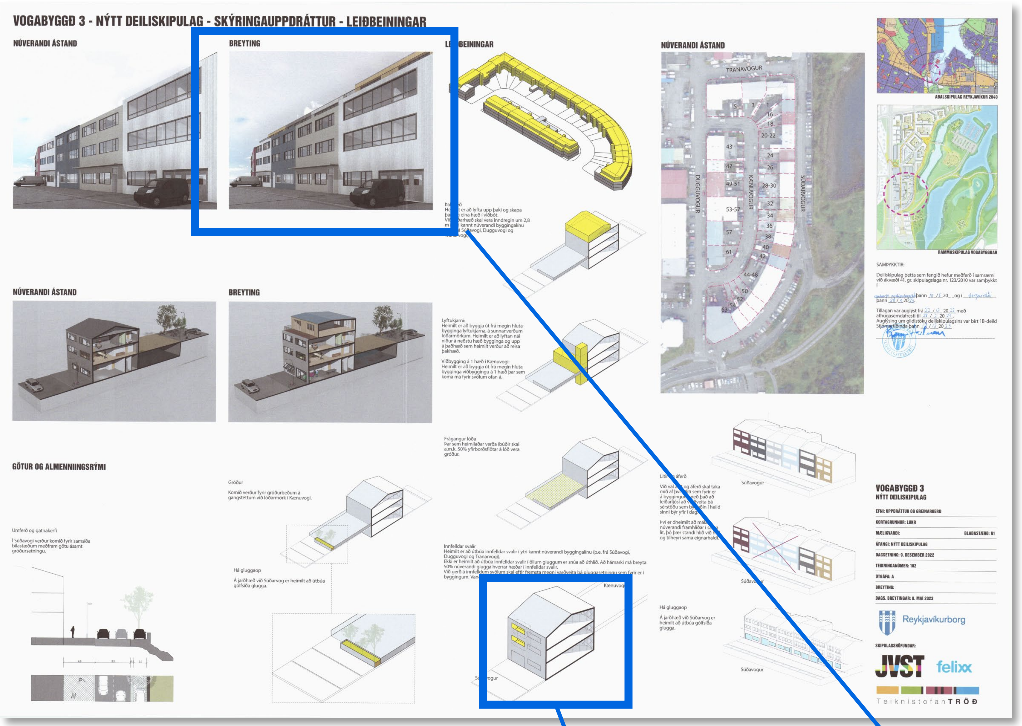
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Loftmynd

Reykjavík

Gildandi deiliskipulag



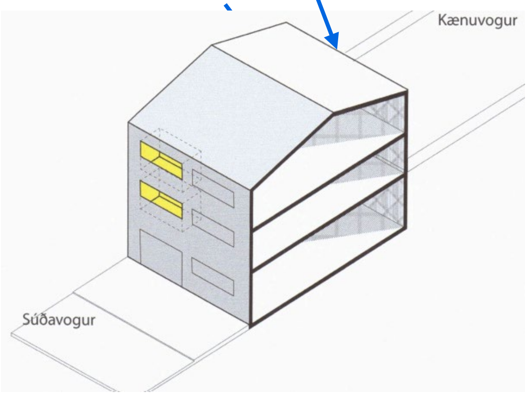


Markmið skipulagstillögu:

- Varðveita og styrkja hið heildstæða yfirbragð sem byggðin býr yfir í dag.
- Stuðla að manneskjuvænu umhverfi innan svæðisins í Kænuvogi, með framtíðar markmiðum um aukinn gróður og vandaða hönnun þegar byggt er við eða ofan á byggingar.
- Vera áætlun fyrir svæðið þegar atvinnustarfsemi víkur með tímanum eftir því sem starfsemi leggst af.
- Skilgreina byggingarmagn á hverri lóð og uppbyggingarmöguleika
- Koma fram með leiðbeiningar um mögulegar útfærslur uppbyggingar innan byggingareits lóðar.

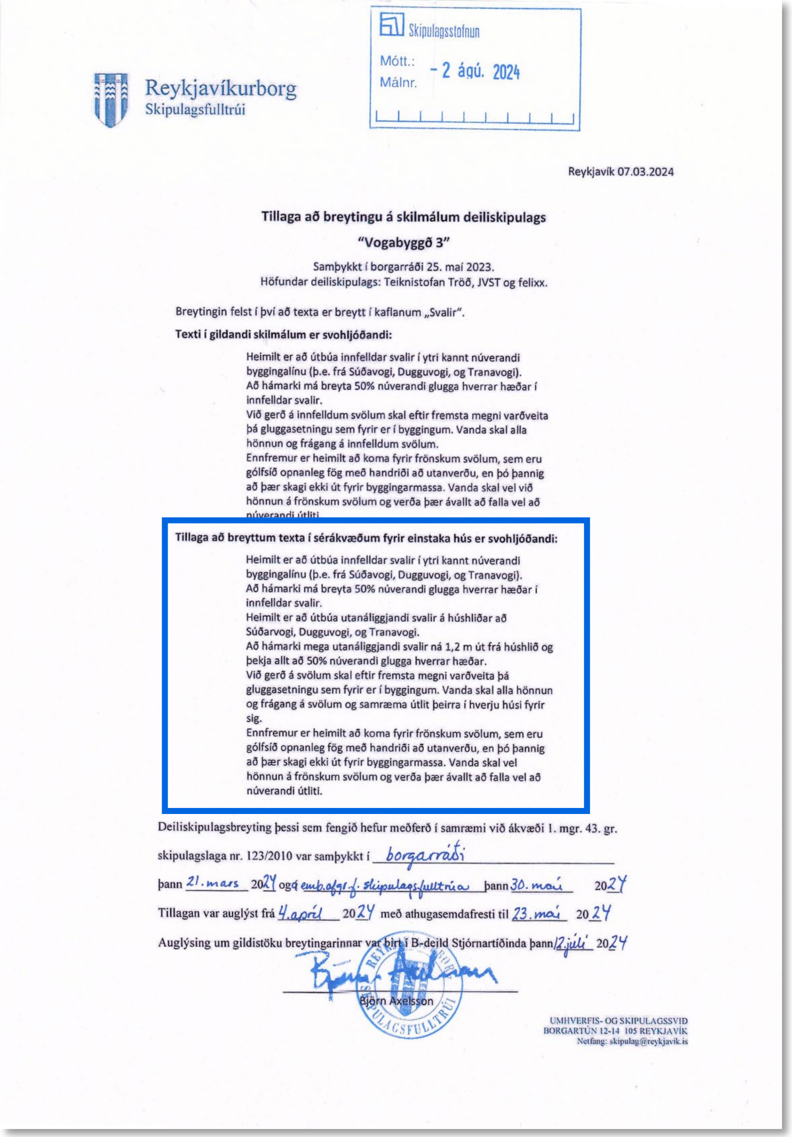
Svalir

Heimilt er að útbúa innfelldar svalir í ytri kannt núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi og Tranavogi). Að hámarki má breyta 50% núverandi glugga hverrar hæðar í innfelldar svalir.
Við gerð á innfelldum svölum skal eftir fremsta megni varðveita þá gluggasetningu sem fyrir er í byggingum. Vanda skal alla hönnun og frágang á innfelldum svölum.
Ennfremur er heimilt að koma fyrir frönskum svölum, sem eru gólfsíð opnanleg fög með handriði að utanverðu, en þó þannig að þær skagi ekki út fyrir byggingarmassa. Vanda skal vel við hönnun á frönskum svölum og verða þær ávallt að falla vel að núverandi útlit.



Skilmálabreyting svala 2024

_utanáliggjandi svalir heimilaðar – 1.2 m



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Skipulagsstofnun
Mótt.: - 2 ágú. 2024
Málnr.

Reykjavík 07.03.2024

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags

"Vogabyggð 3"

Samþykkt í borgarráði 25. maí 2023.
Höfundar deiliskipulags: Teiknistofan Tröð, JVST og felixx.

Breytingin felst í því að texta er breytt í kaflanum „Svalir".

Texti í gildandi skilmálum er svohljóðandi:

Heimilt er að útbúa innfelldar svalir í ytri kannt núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi, og Tranavogi).
Að hámarki má breyta 50% núverandi glugga hverrar hæðar í innfelldar svalir.
Við gerð á innfelldum svölum skal eftir fremsta megni varðveita þá gluggasetningu sem fyrir er í byggingum. Vanda skal alla hönnun og frágang á innfelldum svölum.
Ennfremur er heimilt að koma fyrir frönskum svölum, sem eru gólfsíð opnanleg fög með handriði að utanverðu, en þó þannig að þær skagi ekki út fyrir byggingarmassa. Vanda skal vel við hönnun á frönskum svölum og verða þær ávallt að falla vel að núverandi útliti.

Tillaga að breyttum texta í sérákvæðum fyrir einstaka hús er svohljóðandi:

Heimilt er að útbúa innfelldar svalir í ytri kannt núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi, og Tranavogi).
Að hámarki má breyta 50% núverandi glugga hverrar hæðar í innfelldar svalir.
Heimilt er að útbúa utanáliggjandi svalir á húshliðar að Súðarvogi, Dugguvogi, og Tranavogi.
Að hámarki mega utanáliggjandi svalir ná 1,2 m út frá húshlið og þekja allt að 50% núverandi glugga hverrar hæðar.
Við gerð á svölum skal eftir fremsta megni varðveita þá gluggasetningu sem fyrir er í byggingum. Vanda skal alla hönnun og frágang á svölum og samræma útlit þeirra í hverju húsi fyrir sig.
Ennfremur er heimilt að koma fyrir frönskum svölum, sem eru gólfsíð opnanleg fög með handriði að utanverðu, en þó þannig að þær skagi ekki út fyrir byggingarmassa. Vanda skal vel hönnun á frönskum svölum og verða þær ávallt að falla vel að núverandi útliti.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 21. mars 2024 og á emb.afgr. f. skipulagsfulltrúa þann 30. maí 2024

Tillagan var auglýst frá 4. apríl 2024 með athugasemdafresti til 23. maí 2024

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 12. júlí 2024

Björn Axelsson

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BORGARTÚN 12-14 105 REYKJAVÍK
Netfang: skipulag@reykjavik.is

Texti í gildandi skilmálum um svalir er svohljóðandi:

Heimilt er að útbúa innfelldar svalir í ytri kannt núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi, og Tranavogi). Að hámarki má breyta 50% núverandi glugga hverrar hæðar í innfelldar svalir.
Heimilt er að útbúa utanáliggjandi svalir á húshliðar að Súðarvogi, Dugguvogi, og Tranavogi. Að hámarki mega utanáliggjandi svalir ná 1,2 m út frá húshlið og þekja allt að 50% núverandi glugga hverrar hæðar.
Við gerð á svölum skal eftir fremsta megni varðveita þá gluggasetningu sem fyrir er í byggingum. Vanda skal alla hönnun og frágang á svölum og samræma útlit þeirra í hverju húsi fyrir sig.
Ennfremur er heimilt að koma fyrir frönskum svölum, sem eru gólfsíð opnanleg fög með handriði að utanverðu, en þó þannig að þær skagi ekki út fyrir byggingarmassa. Vanda skal vel hönnun á frönskum svölum og verða þær ávallt að falla vel að núverandi útliti.

Reykjavík

Skilmálabreyting svala nú

_utanáliggjandi svalir heimilaðar allt að 1.6 m

Gildandi deiliskipulag er sérstakt fyrir þær sakir að gert er ráð fyrir að varðveita núverandi iðnaðarstarfsemi og yfirbragði hverfisins samhliða heimildum til að breyta iðnaðarrýmum í íbúðir og koma fyrir dvalarsvæðum íbúa á lóðum.

Markmiðið með skilmálabreytingu svala er að smíða almenna skilmála sem eiga við svæðið í heild, falli að ákvæðum byggingareglugerðar um dýpt svala og hafi innbyggð ákvæði um að meta skuli breytingar út frá aðstæðum á hverjum stað.

Reykjavík

Er rétt að heimila 1,6 m djúpar svalir?

_meta verður dýpt svala eftir aðstæðum:

þegar heimilaðar svalir á útjaðri svæðis, 0,8m á dýpt

_við Dugguvog liggja húshliðar að gangstétt

_við Tranavog eru húshliðar a.m.k. 2,5 m frá götu

_við Súðarvog eru hús ýmist við götu eða athafnasvæði við húshlið

_skv. dskp verður Súðarvogur endurgerður og gangstétt breikkuð

Er rétt að heimila 1,6 m djúpar svalir?

- samræmi við byggingareglugerð: svalir í flóttaleið skulu vera 1,6m á dýpt
- svalir eru mun öruggari flóttaleið en björgunarop með fellistigum
- svalir auka gæði íbúða
  - því dýpri sem svalir eru því fjölbreyttari eru notkunarmöguleikar þeirra

Hvaða áhrif gætu 1,6 m djúpar svalir haft á aðra eignarhluta?

- því dýpri sem svalir eru því minni birta kemst inn um glugga neðri hæða
- dýpt svala getur haft takmarkandi áhrif á nýtingarmöguleika neðri hæða
  - t.d. aðkomu stórra hluta að iðnaðarrýmum
- Breyting á útliti húsa, þ.m.t. bygging svala, er háð samþykki allra eigenda í húsinu
  - eigendur neðri hæða geta þannig varið hagsmuni sína

Reykjavík

Er rétt að heimila áfram breytingu á allt að 50% glugga?

Burðarvirki bygginga ræður miklu um möguleika á utanáliggjandi svölum:
_hús ýmist með tvískipt eða þrískipt burðarvirki

Reykjavík

Er rétt að heimila áfram breytingu á allt að 50% núverandi glugga?

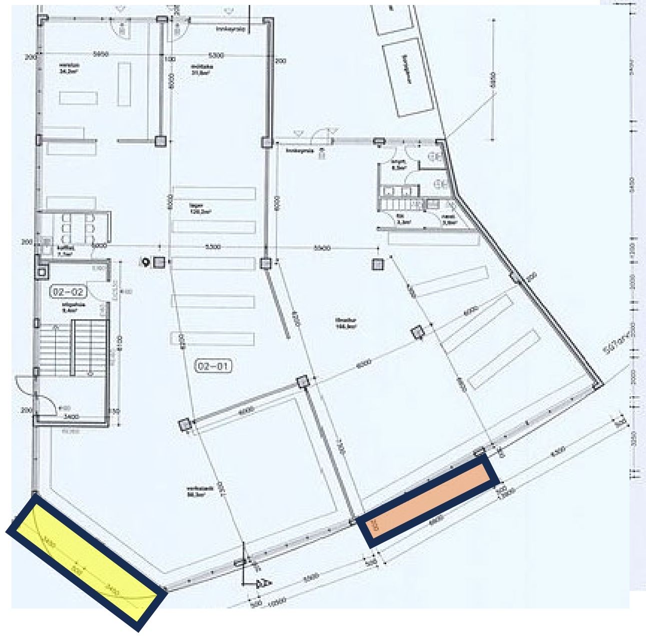
eða…

<u>er rétt að taka það ákvæði út</u> og meta lengd svala eftir aðstæðum?

_herbergjaskipan ræður miklu um val á staðsetningu utanáliggjandi svala

_sumstaðar færi vel á að 100% hliðar væru svalir…

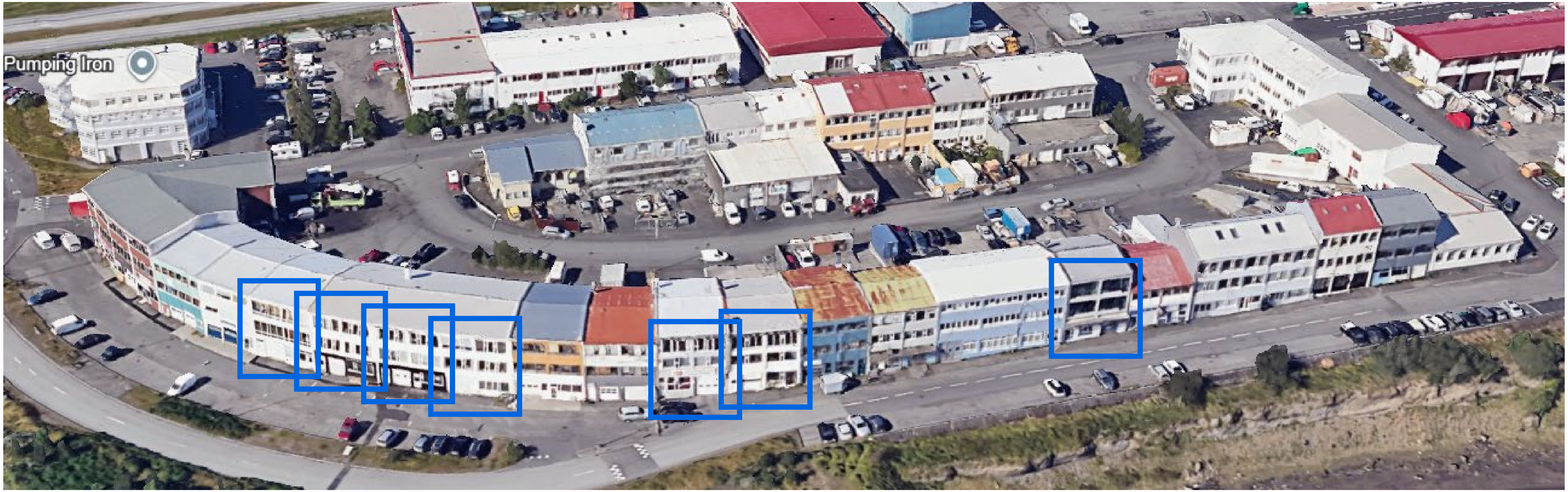
_svalir geta verið misdjúpar í hverju húsi, allt eftir aðstæðum á hverjum stað



1,6 m svalir

0,8 m svalir

Er rétt að heimila áfram breytingu á allt að 50% glugga?



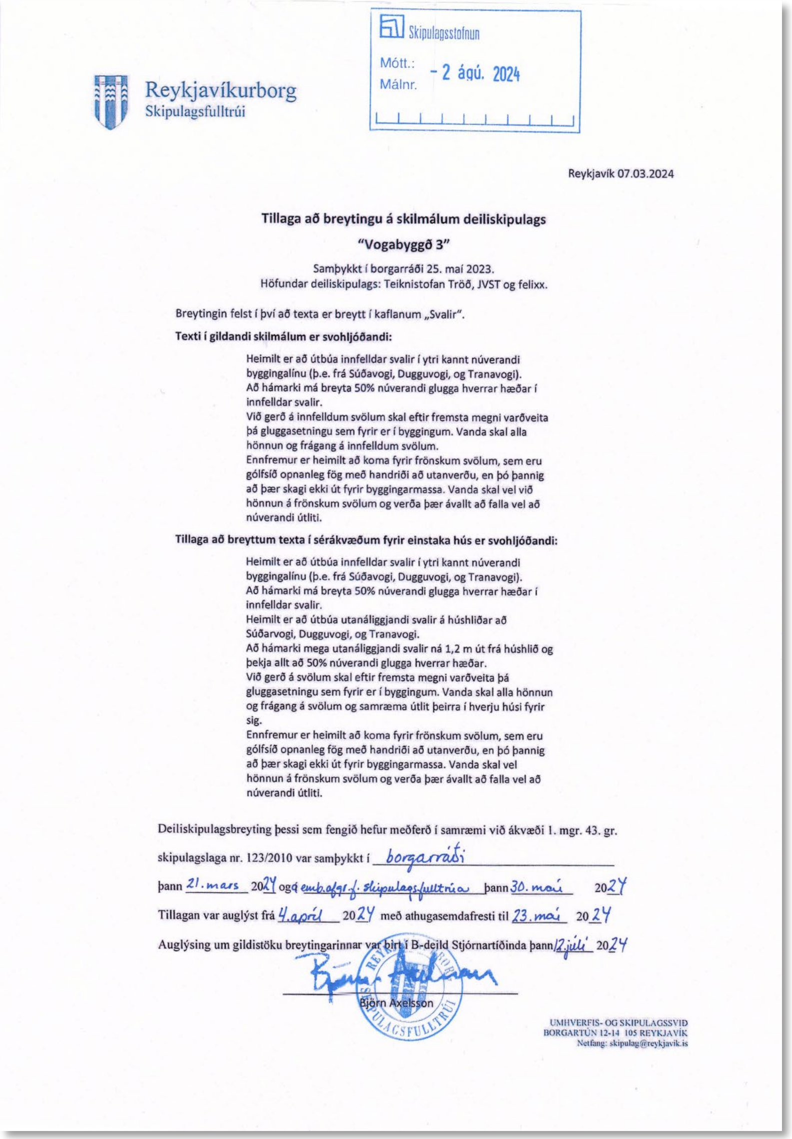
_Þegar gerðar breytingar á útlitum eru ekki í samræmi við þetta ákvæði deiliskipulags

_100 % upprunalegra glugga hafa verið síkkaðir

_"franskar svalir" (BO) og fellistigar sem teljast ekki ákjósanleg flóttaleið

Reykjavík

Skilmálabreyting svala fyrr og nú



Skipulagsstofnun
Mótt.: - 2 ágú. 2024
Málnr.

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Reykjavík 07.03.2024

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags
"Vogabyggð 3"

Samþykkt í borgarráði 25. maí 2023.
Höfundar deiliskipulags: Teiknistofan Tröð, JVST og felixx.

Breytingin felst í því að texta er breytt í kaflanum „Svalir".

Texti í gildandi skilmálum er svohljóðandi:

Heimilt er að útbúa innfelldar svalir í ytri kannt núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi, og Tranavogi). Að hámarki má breyta 50% núverandi glugga hverrar hæðar í innfelldar svalir.
Við gerð á innfelldum svölum skal eftir fremsta megni varðveita þá gluggasetningu sem fyrir er í byggingum. Vanda skal alla hönnun og frágang á innfelldum svölum.
Ennfremur er heimilt að koma fyrir frönskum svölum, sem eru gólfsíð opnanleg fög með handriði að utanverðu, en þó þannig að þær skagi ekki út fyrir byggingarmassa. Vanda skal vel við hönnun á frönskum svölum og verða þær ávallt að falla vel að núverandi útliti.

Tillaga að breyttum texta í sérákvæðum fyrir einstaka hús er svohljóðandi:

Heimilt er að útbúa innfelldar svalir í ytri kannt núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi, og Tranavogi). Að hámarki má breyta 50% núverandi glugga hverrar hæðar í innfelldar svalir.
Heimilt er að útbúa utanáliggjandi svalir á húshliðar að Súðarvogi, Dugguvogi, og Tranavogi.
Að hámarki mega utanáliggjandi svalir ná 1,2 m út frá húshlið og þekja allt að 50% núverandi glugga hverrar hæðar.
Við gerð á svölum skal eftir fremsta megni varðveita þá gluggasetningu sem fyrir er í byggingum. Vanda skal alla hönnun og frágang á svölum og samræma útlit þeirra í hverju húsi fyrir sig.
Ennfremur er heimilt að koma fyrir frönskum svölum, sem eru gólfsíð opnanleg fög með handriði að utanverðu, en þó þannig að þær skagi ekki út fyrir byggingarmassa. Vanda skal vel hönnun á frönskum svölum og verða þær ávallt að falla vel að núverandi útliti.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði

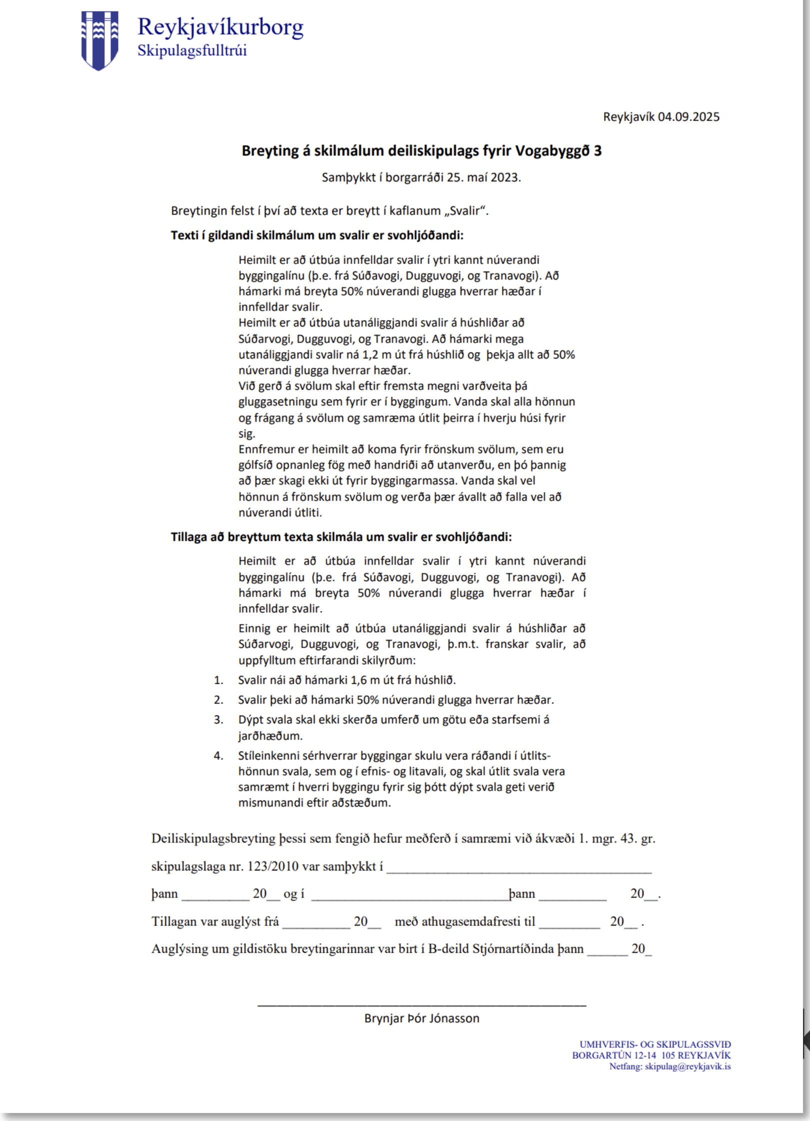
þann 21. mars 2024 og í emb.afgr.f. skipulagsfulltrúa þann 30. maí 2024

Tillagan var auglýst frá 4. apríl 2024 með athugasemdafresti til 23. maí 2024

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 12. júlí 2024

Björn Axelsson

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BORGARTÚN 12-14 105 REYKJAVÍK
Netfang: skipulag@reykjavik.is



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Reykjavík 04.09.2025

Breyting á skilmálum deiliskipulags fyrir Vogabyggð 3

Samþykkt í borgarráði 25. maí 2023.

Breytingin felst í því að texta er breytt í kaflanum „Svalir".

Texti í gildandi skilmálum um svalir er svohljóðandi:

Heimilt er að útbúa innfelldar svalir í ytri kannt núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi, og Tranavogi). Að hámarki má breyta 50% núverandi glugga hverrar hæðar í innfelldar svalir.
Heimilt er að útbúa utanáliggjandi svalir á húshliðar að Súðarvogi, Dugguvogi, og Tranavogi. Að hámarki mega utanáliggjandi svalir ná 1,2 m út frá húshlið og þekja allt að 50% núverandi glugga hverrar hæðar.
Við gerð á svölum skal eftir fremsta megni varðveita þá gluggasetningu sem fyrir er í byggingum. Vanda skal alla hönnun og frágang á svölum og samræma útlit þeirra í hverju húsi fyrir sig.
Ennfremur er heimilt að koma fyrir frönskum svölum, sem eru gólfsíð opnanleg fög með handriði að utanverðu, en þó þannig að þær skagi ekki út fyrir byggingarmassa. Vanda skal vel hönnun á frönskum svölum og verða þær ávallt að falla vel að núverandi útliti.

Tillaga að breyttum texta skilmála um svalir er svohljóðandi:

Heimilt er að útbúa innfelldar svalir í ytri kannt núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi, og Tranavogi). Að hámarki má breyta 50% núverandi glugga hverrar hæðar í innfelldar svalir.

Einnig er heimilt að útbúa utanáliggjandi svalir á húshliðar að Súðarvogi, Dugguvogi, og Tranavogi, þ.m.t. franskar svalir, að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum:

1. Svalir nái að hámarki 1,6 m út frá húshlið.
2. Svalir þeki að hámarki 50% núverandi glugga hverrar hæðar.
3. Dýpt svala skal ekki skerða umferð um götu eða starfsemi á jarðhæðum.
4. Stíleinkenni sérhverrar byggingar skulu vera ráðandi í útlits-hönnun svala, sem og í efnis- og litavali, og skal útlit svala vera samræmt í hverri byggingu fyrir sig þótt dýpt svala geti verið mismunandi eftir aðstæðum.

Deiliskipulagsbreyting þessi 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 athugasemdafresti til ________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 20_

Brynjar Þór Jónasson

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BORGARTÚN 12-14 105 REYKJAVÍK
Netfang: skipulag@reykjavik.is

kjavík

Skilmálabreyting svala nú og eftir breytingar

Texti í gildandi skilmálum um svalir er svohljóðandi:

Heimilt er að útbúa innfelldar svalir í ytri kannt núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi, og Tranavogi). Að hámarki má breyta 50% núverandi glugga hverrar hæðar í innfelldar svalir.

Heimilt er að útbúa utanáliggjandi svalir á húshliðar að Súðarvogi, Dugguvogi, og Tranavogi. Að hámarki mega utanáliggjandi svalir ná 1,2 m út frá húshlið og þekja allt að 50% núverandi glugga hverrar hæðar.

Við gerð á svölum skal eftir fremsta megni varðveita þá gluggasetningu sem fyrir er í byggingum. Vanda skal alla hönnun og frágang á svölum og samræma útlit þeirra í hverju húsi fyrir sig.

Ennfremur er heimilt að koma fyrir frönskum svölum, sem eru gólfsíð opnanleg fög með handriði að utanverðu, en þó þannig að þær skagi ekki út fyrir byggingarmassa. Vanda skal vel hönnun á frönskum svölum og verða þær ávallt að falla vel að núverandi útliti.

Tillaga að breyttum texta skilmála um svalir er svohljóðandi:

Heimilt er að útbúa innfelldar svalir í ytri kannt núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi, og Tranavogi). Að hámarki má breyta 50% núverandi glugga hverrar hæðar í innfelldar svalir.

Einnig er heimilt að útbúa utanáliggjandi svalir á húshliðar að Súðarvogi, Dugguvogi, og Tranavogi, þ.m.t. franskar svalir, að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum:

1. Svalir nái að hámarki 1,6 m út frá húshlið að því tilskildu að þær skerði ekki umferð um götu eða notkunarmöguleika neðri hæða og falli vel að útliti húss. Samþykki allra eigenda í húsinu skal liggja fyrir útlitsbreytingum.
2. Stíleinkenni sérhverrar byggingar skulu vera ráðandi í útlits-hönnun svala, sem og í efnis- og litavali, og skal útlit svala vera samræmt í hverri byggingu fyrir sig þótt dýpt svala geti verið mismunandi eftir aðstæðum. Svalahandrið skulu útfærð þannig að a.m.k. hluti þeirra sé ógangsær til að varna sýnileika nytjahluta.

Skilmálar eftir umræðu um dýpt og breidd svala…

_áfram lagt til að hámarksdýpt svala verði 1,6 í samræmi við byggingareglugerð

- en frekari leiðbeiningar settar inn um útfærslu svala (ljósblár texti)

_ákvæði um breytingu á gluggum að hámarki 50% áfram inni og eigi við um innfelldar svalir

- en meta verði eftir aðstæðum utanáliggjandi svalir

_áréttað að samþykki allra eigenda þurfi fyrir útlitsbreytingum – þannig geta eigendur varið hagsmuni sína