VOGABYGGÐ 3 - NÝTT DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ

Inngangur

Afmörkun deiliskipulags

Svæðið sem deiliskipulag Vogabyggðar 3 nær til afmarkast af Dugguvogi til vesturs, Tranavogi til norðurs, Súðarvogi og strandsvæði Elliðaárvogs til austurs og suðurs.

Greining og forsendur

Skipulagssvæðið þróaðist í athafnasvæði upp úr miðri 20. öld. Þar byggðist upp fjölbreyttur iðnaður og atvinnurekstur. Upp úr síðustu aldamótum jókst ásókn í að nýta iðnaðarhúsnæði fyrir íbúðir og vinnustofur. Samhliða breyttri nýtingu húsnæðis dróst grófari atvinnustarfsemi saman. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 var skrefið tekið til fulls og landnotkun svæðisins breytt í íbúðarbyggð og miðsvæði.
Deiliskipulagið er unnið á grundvelli útkomu úr hugmyndasamkeppni og rammaskipulags fyrir Vogabyggð. Áformin samræmast áformum Reykjavíkurborgar eins og þeim hefur verið lýst í Aðalskipulagi Reykjavíkur að þétta byggð, m.a. með endurnýtingu gamalla iðnaðarsvæða. Tilgangur skipulagsáætlana er að taka til endurnýjunar svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem iðnaðar- og athafnasvæði. Nýtt skipulag mun gera svæðinu kleift að endurnýjast til að mæta þörf fyrir íbúðir og þjónustu í stað iðnaðar- og geymsluhúsnæðis. Svæðið mun verða viðbót við hið gróna Vogahverfi og verða fyrsti liðurinn í endurgerð svæðisins umhverfis Elliðaárósa. Svæðið liggur vel við uppbyggingu með tilliti til innviða borgarinnar og kemur til með að stuðla að bættri nýtingu borgarlandsins. Stuðlað verður að góðum tengingum svæðisins við náttúru og byggð í næsta nágrenni. Tenging við Elliðaárdalinn og Elliðaárósa verður styrkt og staðinn vörður um strandlengjuna og Hábakka. Byggðaköunn, fornleifaskrá og húsakönnun, á vegum Borgarsögusafns Reykjavíkur, hefur verið unnin og gefin út árið 2016. Þar er lagt til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi samstæður húsa og heildir á skipulagssvæðinu.

Yfirbragð

Skipulagssvæðið er svipsterkt í landslagi sínu, einkum þegar horft er frá Ártúnshöfða í vesturátt. Þetta birtist einkum í samfelldri byggð þessa svæðis sem stendur tignarlega ofan við vogana. Þegar svæðið var skipulagt var því skipt upp í margar lóðir þar sem byggingar voru svipaðar að hæð og breidd. Fyrir vikið voru þó nokkrir uppbyggingaraðilar sem komu að mótun svæðisins sem gefur því ákveðinn fjölbreytileika m.tt. litavals og gluggasetningar. Engu að síður er þetta fjölbreytilega yfirbragð hluti af sterkri heildarmynd sem skapar sterkt samspil á milli borgar og náttúru.

Þegar horft er inn í svæðið sjálft, eins og þegar gengið er inn Kænuvog, virkar yfirbragð byggðarinnar aðeins sundurleitnara, þó vissulega megi greina þá heildstæðu byggðarlínu sem lagt var upp með þegar svæðið var skipulagt. Með tímanum, eins og þegar iðnaðarhúsnæði hefur verið breytt í íbúðir, hafa oft verið byggðar svalir og útiþröppur. Yfirborðsfletir eru steinsteyptir eða malbikuð plön á sama tíma og lítill gróður er á svæðinu. Útisvæðin eru að miklu leyti nýtt sem geymsluvæði sem dregur enn frekar úr hlýleika svæðisins.

Markmið skipulags

Framtíðarsýn Aðalskipulags Reykjavíkur
Stefnumótun og framtíðarsýn Reykjavíkurborgar skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er að endurmeta, bæta og þétta miðlæg svæði. Skipulagssvæði Vogabyggðar er eitt af þeim svæðum og er skilgreint sem þróunarsvæði með breyttri landnotkun, iðnaðar- og athafnasvæði verður miðsvæði og íbúðarbyggð. Þar er stefnt að blöndun byggðar, íbúðar og atvinnustarfsemi með heimildum fyrir atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð og íbúðum á miðsvæði. Lögð er rík áhersla á fjölbreytta byggð í manneskjulegum mælikvarða, góð almenningsrými og tengsl við aðliggjandi útivistarsvæði. Þannig verður hverfið eftirsóttur valkostur fyrir fólk sem kýs að búa og starfa í umhverfi sem einkennist af hvoru tveggja í senn, borgarbrag og nálægð við náttúru. Skipulagssvæði Vogabyggðar er hluti af stærra þróunarsvæði við Elliðaárvogs og Ártúnshöfða.

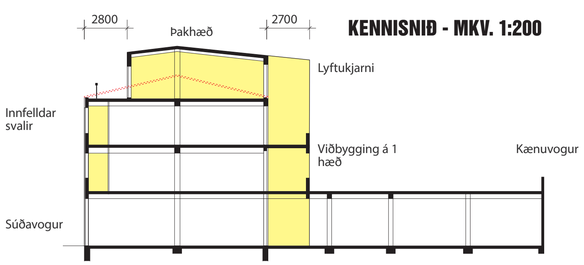
Hugmyndasamkeppni um Vogabyggð
Reykjavíkurborg í samstarfi við helstu lóðarhafa á svæðinu, efndi til hugmyndasamkeppni um skipulag Vogabyggðar og lá niðurstaða fyrir 23. Janúar 2014. Tvær tillögur voru valdar til verðlauna. Á grundvelli beggja verðlaunatillagna unnu skipulagshöfundar (teiknistofan Tröð og þvantspijker og Felixx frá Hollandi) í samstarfi við Reykjavíkurborg og helstu hagsmunaaðila á svæðinu rammaskipulag fyrr Vogabyggð, strandsvæðið og aðliggjandi útivistarsvæði.

Rammaskipulag
Grunnhugmynd rammaskipulags Vogabyggðar er að hverfið sé heildstæð, sjálfbær eining með blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis ásamt verslun og þjónustu. Áhersla er lögð á manneskjuna í borginni, mikilvægi vandaðra almenningsrýma sem stuðla að auknum samskiptum fólks og að skipulagið sé manneskjuleg umgjörð sem rammar inn fjölskrúðugt mannlíf mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa. Samspil bygginga, nærumhverfis og almenningsrýma einkenna skipulagstillöguna. Hún gerir ráð fyrir fjölbreyttum húsakosti íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í 3-5 hæða randbyggð sem myndar heildstæða götumynd í borgarmiðuðu gatnakerfi. Lögð er áhersla á vandaða hönnun, samræmda lita- og efnisnotkun og heildstætt yfirbragð byggðar. Á það jafnt við byggingar, götur, almenningsrými og önnur útivistarsvæði. Staðarandi Vogabyggðar mun einkennast af meiri blöndun starfsemi en þekkist í öðrum hverfum borgarinnar sem byggðust upp eftir miðja síðustu öld. Eftirsótt og aðlaðandi hverfi hafa oft mótast á löngum tíma og byggja á samspili mismunandi húsbygginga, starfsemi og mannslífs. Uppbygging Vogabyggðar felst í nýbyggingum og varðveislu nokkurra fyrirliggjandi bygginga sem fá nýtt hlutverk. Rammaskipulag fyrir Vogabyggð var samþykkt á fundi umhverfis- skipulagsráðs 9. Apríl 2014. Rammaskipulag gerir grein fyrir öllum helstu efnistökum við uppbyggingu hverfisins, sem eru nánar útfærð í deiliskipulagi.

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.

SKILMÁLATAFLA

		NÚVERANDI ÁSTAND		NÝTT DEILISKIPULAG		
LÓÐ	LÓÐARSTÆRÐ	MAGN M2 (skv. Fasteignaskrá)	NHF	LEYFILEGT BYGGINGARMAGN M2	NHF	HÁMARKS FJÖLDI ÍBÚÐA
TRANAVOGUR 1	538	286	0,5	810	1,5	6
TRANAVOGUR 3	532	290	0,5	828	1,6	6
TRANAVOGUR 5	817	1.230	1,5	1.597	2,0	10
SÚÐARVOGUR 16	245	441	1,8	571	2,3	4
SÚÐARVOGUR 18	241	451	1,9	589	2,4	4
SÚÐARVOGUR 20 - 22	552	682	1,2	918	1,7	6
SÚÐARVOGUR 24	300	420	1,4	667	2,2	4
SÚÐARVOGUR 26	300	540	1,8	654	2,2	4
SÚÐARVOGUR 28 - 30	600	1.080	1,8	1.302	2,2	8
SÚÐARVOGUR 32	300	574	1,9	646	2,2	4
SÚÐARVOGUR 34	285	571	2,0	710	2,5	4
SÚÐARVOGUR 36	269	559	2,1	661	2,5	4
SÚÐARVOGUR 38	269	540	2,0	676	2,5	4
SÚÐARVOGUR 40	269	420	1,6	555	2,1	4
SÚÐARVOGUR 42	269	437	1,6	559	2,1	4
SÚÐARVOGUR 44 - 48	776	1.252	1,6	1.719	2,2	10
SÚÐARVOGUR 50	270	420	1,6	548	2,0	4
SÚÐARVOGUR 52	272	411	1,5	544	2,0	4
SÚÐARVOGUR 54	283	424	1,5	556	2,0	4
DUGGUVOGUR 43	682	1.091	1,6	1.328	1,9	8
DUGGUVOGUR 47	300	444	1,5	566	1,9	4
DUGGUVOGUR 49-51	578	900	1,6	1.172	2,0	8
DUGGUVOGUR 51 A	35	35	1,0	35	1,0	
DUGGUVOGUR 53-55	599	957	1,6	1.219	2,0	8
DUGGUVOGUR 57	568	750	1,3	995	1,8	6
DUGGUVOGUR 61	420	271	0,6	805	1,9	6
DUGGUVOGUR 63	912	1.540	1,7	2.052	2,3	12
SAMTALS M2	11.481	17.017	0,7	23.279	2,0	150



KENNISNIÐ - MKV. 1:200

Skipulagsskilmálar

Notkun
Heimilt er að vera með íbúðir og atvinnustarfsemi í bland. Starfsemi sem fer fram í sama húsnæði og/eða í grennd við íbúðir má ekki vera íþyngjandi fyrir íbúa og aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma, á milli kl. 8 – 18 á virkum dögum og 10-15 á laugardögum.

Við skráningu á starfsemi, endurnýjun á starfsleyfum eða í umsóknum um starfsleyfi fyrir nýja atvinnustarfsemi þarf að sýna fram á að starfsemi sé almennt ekki íþyngjandi fyrir nærumhverfi sitt á nokkurn hátt. Starfsemi sem er töluvert mengandi, t.d. vegna notkunar á olíu og bílasprautunar, er víkjandi og er einungis heimil í allt að 4 ár í viðbót. Áfram verður heimilt að vera með minna mengandi starfsemi sem er takmörkuð að umfangi og þar sem grenndaráhrif eru lítil sem engin.

Öll starfsemi í hverfinu þarf að virða hávaðamörk í samræmi við viðmiðunargildi fyrir hávaða frá atvinnustarfsemi miðað við íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum sbr. töflu III í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Rekstraraðili þarf í þeim tilfellum að sýna fram á að ekki hljótist ónæði af völdum hljóðs eða titrings.

Þar sem starfsemi fer fram þarf að huga að snyrtilegu umhverfi á lóðum. Ekki er heimilt að geyma á lóðinni efni, tæki og búnað vegna starfseminnar nema brýna nauðsyn beri til og þá til skamms tíma.

Bílastæði fyrir starfsemi eru á borgarlandi sbr. kafla um bílastæði á lóðum.

Almenningsrými

Umferð og gatnakerfi
Gatnakerfi mun í grunninn ekki breytast á skipulagssvæðinu en heimilað verður að breyta frágangi á götum, gangstéttum og bílastæðum. Þegar áætlað er að fara í breytingar er Reykjavíkurborg skylt að gera það í nánu og góðu samstarfi við íbúa og eigendur á svæðinu.

Í Kænuvogi verður heimilað að koma fyrir breiðum gangstéttum sitthvorum megin við götuna. Á gangstétt verður einnig komið fyrir trjám, gróðri, djúpgámum og bílastæðum. Heimilt verður í skipulagi að breyta götunni í einstefnugötu. Í Súðavogi verður komið fyrir samsíða bílastæðum meðfram götu ásamt gróðursetningu.

Bílastæði á borgarlandi
Heimilað er að breyta legu og fjölda bílastæða á skipulagssvæðinu. Þegar áætlað er að fara í breytingar er Reykjavíkurborg skylt að gera það í nánu og góðu samstarfi við íbúa og eigendur á svæðinu. Reykjvíkurborg þarf ennfremur að sýna fram á að lega og fjöldi bílastæða sé í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjvíkurborgar.

Bílastæði verða í borgarlandi við Súðavog og Dugguvog og er um að ræða samsíða bílastæði í götu. Bílastæði fyrir fólk með hreyfihömlun eru staðsett við Kænuvog og Súðavog, staðsetning þeirra á uppdrætti er leiðbeinandi en þau skal leysa samkvæmt byggingarreglugerð. Alls er gert ráð fyrir 42 samsíða stæðum á borgarlandi og 16 stæðum fyrir hreyfihamlaða.

Reykjavíkurborg er heimilt að skilgreina bílastæði í borgarlandi sem deilibílastæði til að stuðla að sam- nýtingarmöguleikum íbúa og annarra notenda svæðisins. Samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu telur 1 deilibílastæði sem 5 venjuleg stæði.

Fjallað er um bílastæði innan lóða í skipulagsskilmálum um hús og lóðir.

Göngu og hjólatengingar
Áhersla er lögð á að skapa aðlaðandi gönguleiðir á svæðinu, m.a. með auknum gróðri í umhverfinu (sjá nánar lið um "Gróður").
Neðan við svæðið, í námunda við Vogana, er gert ráð fyrir hjólastíg sem liggur út á Geldingarnes og þaðan austur í átt að Ártúnshöfða og Grafarvogi.

Gróður
Koma skal gróðurbeðum á gangstéttum við lóðarmörk í Kænuvogi.

Lýsing
Götulýsing fullnægjandi en vera lágstemmd.

Djúpgámar
Lóðarhafar (fleiri en 2) geta óskað eftir því að hafa sameiginlega lóð fyrir djúpgáma – stofna þarf þær lóðir í borgarlandi (Kænuvogi) fyrir heimilissorp.
Á uppdrætti sést leiðbeinandi staðsetningar, frekari úrvinnsla verður í samstarfi við Reykjavíkurborg/ skipulagsfulltrúa.

Hús og lóðir

Almennt um breytingar
Allar breytingar og viðbyggingar skal gera upp á forsendum húsanna og skulu breytingarnar taka mið af upprunalegri gerð og heildstæðu yfirbragði byggðarinnar. Allar breytingar eru háðar samþykki Minjastofnunar og skal umsögn Minjastofnunar liggja fyrir þegar sótt er um byggingarleyfi ásamt umsögn Borgarsögusafns.

Stærð lóða
Óheimilt er að sameina lóðir eða breyta stærðum núverandi lóða. Ef ósk kemur um sameiningu lóða þá þarf að meta það í hverju tilfelli fyrir sig og breyta deiliskipulagi ef samþykkt.

Viðbygging
Kænuvogsmegin eru viðbyggingar heimilaðar með tvenns konar móti:
Lyftukjarni:
Heimilt er að byggja út frá megin hluta bygginga lyftukjarna, á sunnanverðum lóðarmörkum. Heimilt er að lyftan nái niður á neðstu hæð bygginga og upp á þakhæð, þar sem heimilt verður að reisa þakhæð.
Viðbygging á 1 hæð í Kænuvogi:
Heimilt er að byggja út frá meginhluta núverandi bygginga viðbyggingu á einni hæð þar sem koma má fyrir svölum.
Vanda skal alla hönnun og frágang á viðbyggingum. Jafnframt skal einnar hæðar viðbygging og lyftukjarni vera byggð í sömu línu og aðlöguð hvort að öðru í efnisvali og frágangi.
Viðbyggingar mega að hámarki ná 2,7 m út frá meginhluta bygginga. Byggingarreitur fyrir lyftukjarna er sýndur á uppdrætti en útskot vegna umfangs lyftu má ná 1 meter út fyrir byggingarreit ef þess gerist þörf, í þeim tilfellum skal gæti samræmis á lóðamörkum.

Þakhæð
Heimilt er að lyfta upp þaki og skapa þannig eina hæð í viðbót.
Viðbótarhæð skal vera inndregin að hámarki 2,8 metra í ytri kant núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi og Tranavogi).
Vanda skal alla hönnun og frágang á þakhæðum.

Þakgerð
Þakgerð við Kænuvog er frjáls en kvöð er um hallandi þak í átt að núverandi byggingarlínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi og Tranavogi).
Heimilt er að lyftustokkur skagi 1 meter upp úr þakhæð.

Frágangur lóða
Þar sem heimilaðar verða íbúðir skal a.m.k. 50% yfirborðsflatar á lóð vera gróður. Við útgáfu byggingarleyfa við breytingu húsnæðis í íbúðir skal lóðarhönnun liggja fyrir. Bílastæði á lóð eru ekki heimil, nema innan bygginga þar sem því verður komið við. Heimilt er að vera með hjólastæði sem skulu samræmast hjóla- og bílastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Fjallað er nánar um fyrirkomulag bílastæða í kaflanum "Bílastæði á lóðum".

Heimilt er að reisa einföld mannvirki til að geyma hjól og áhöld.

Aðgengi fyrir alla
Tryggja skal aðgengi fyrir alla og algilta hönnun borgarlands, lóða og húsa.
Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru ávörpuð í kaflanum um bílastæði.

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.

Litir og áferð
Við val á lit og áferð skal taka mið af því útliti sem fyrir er á byggingum með það að leiðarljósi að varðveita þá sérstöðu sem byggðin í heild sinni býr yfir í dag.
Því er óheimilt að mála núverandi framhliðar í sama lit, þó þær standi hlið við hlið og tilheyri sama eignarhaldi.

Há gluggaop
Á jarðhæð við Súðarvog er heimilt að útbúa gólfsíða glugga. Ennfremur er heimilt að hækka núverandi gluggaop.

Á efri hæðum við Súðarvog er heimilt að stækka gluggaop að hluta svo gluggar nái lengra niður að gólfi, að hámarki um 50 cm að gólfi.

Vanda skal alla hönnun og frágang á gluggum og opum og skal eftir fremsta megni varðveita þau útlitseinkenni sem fyrir eru.

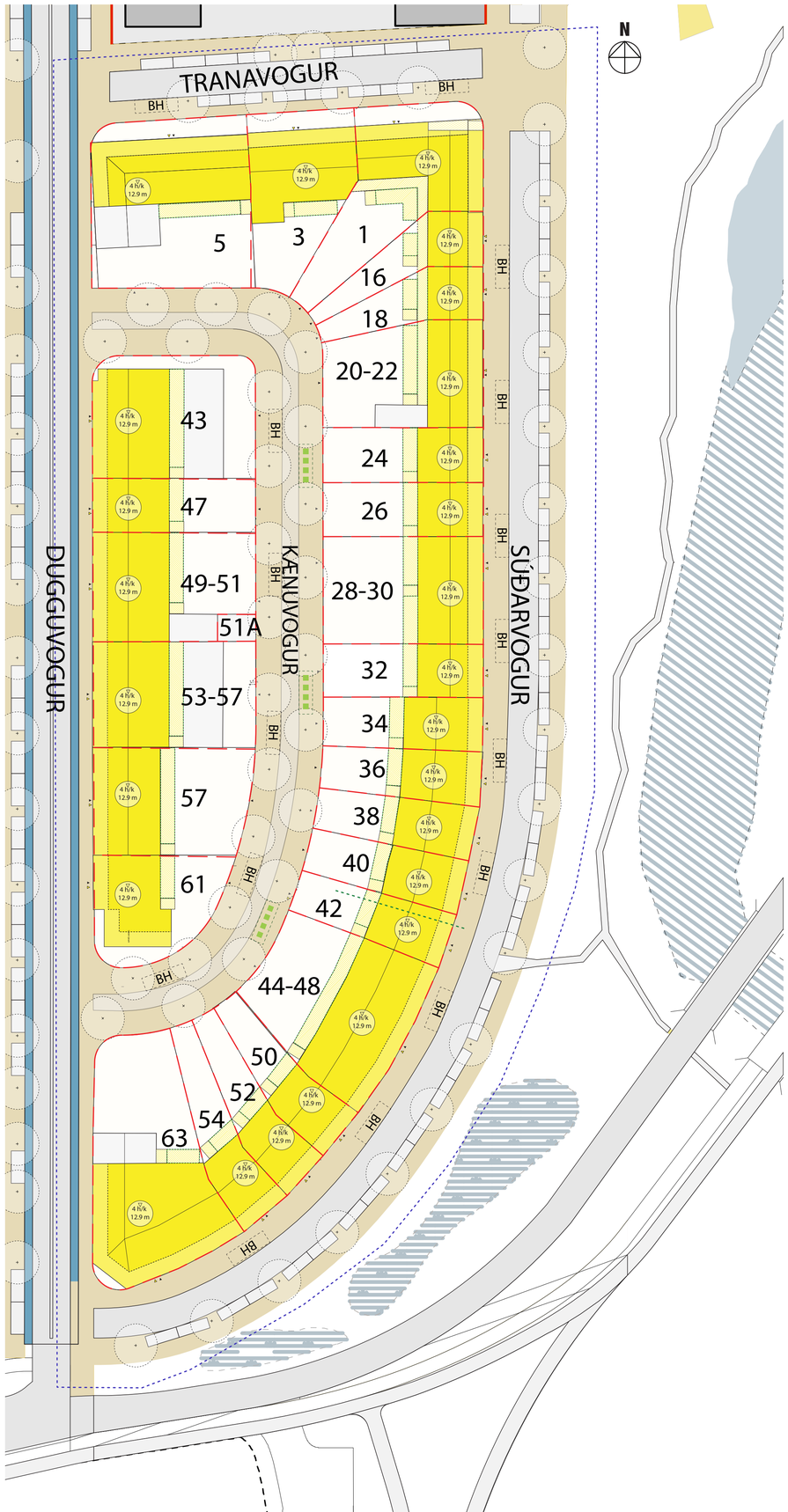
Bílastæði á lóðum
Við uppbyggingu á lóðum skal fylgja bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Bílastæði eru ekki heimil á útisvæði lóða en heimilt er að staðsetja bílastæði innan bygginga frá götuhæð á Súðavogi og Dugguvogi, svo framarlega sem allar reglur er varða óryggi og bruna séu uppfyllt.

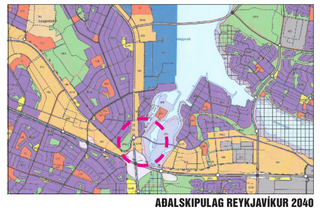
Gert er ráð fyrir að íbúar og aðrir notendur svæðisins noti bílastæði í borgarlandi sem bæði eru hugsuð sem deilibílastæði og gestabílastæði.

Heimilt er að víkja frá viðmiðum sem sett eru í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar ef sýnt er fram á að markmið stefnunnar séu uppfyllt með öðrum leiðum, eins og ef fjarlægð við almenningssamgöngur er stutt eða ef sýnt sé fram á að boðið sé upp á deilibílastæði innan lóðar eða í borgarlandi.

Breytingar eftir auglýsingu og athugasemdafrest
Gerðar hafa verið eftirfarandi breytingar á uppdrætti eftir að tillaga var auglýst:
1. Texti er varðar bílastæði, atvinnustarfsemi og svalir er ítarlegri
2. Heimild fyrir einföldum mannvirkjum á lóðum fyrir hjól og áhöld hefur verið bætt inn í skilmála.
3. Kvöð um lagnaleið um lóðina Súðarvog 42, sem fram kemur á mæliblaði, hefur verið færð inn á uppdrátt.



UPPDRÁTTUR - MKV. 1:500



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

RAMMASKIPULAG VOGABYGGÐAR

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. 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 deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ___/___20___

_____

Skýringar:
- mörk deiliskipulags
- kvöð um fráveitu á lóð
- lóðamörk
- þakhæð
- hæð inndregin
- lyftukjarni/viðbygging
- gata
- ganstétt
- einstefnugata
- samsíða bílastæði
- BH bílastæði hreyfihamlaðra - leiðb. staðsetning
- lóð fyrir djúpgáma - leiðbeinandi staðsetning
- tré - leiðbeinandi staðsetning

VOGABYGGÐ 3
NÝTT DEILISKIPULAG

EFNI: UPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ

KORTAGRUNNUR: LUKR

MÆLIKVARÐI: 1:500 OG 1:200 — BLAÐASTÆRÐ: A1

ÁFANGI: NÝTT DEILISKIPULAG

DAGSETNING: 9. DESEMBER 2022

TEIKNINGANÚMER: 101

ÚTGÁFA: A

BREYTING:

DAGS. BREYTINGAR: 8. MAÍ 2023

Reykjavíkurborg

SKIPULAGSHÖFUNDAR:

JVST felixx

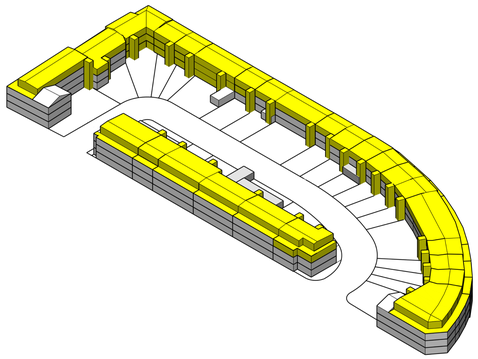
Teiknistofan TRÖÐ

VOGABYGGÐ 3 - NÝTT DEILISKIPULAG - SKÝRINGAUPPDRÁTTUR - LEIÐBEININGAR

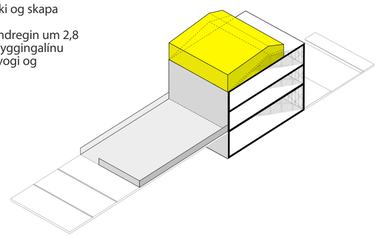
NÚVERANDI ÁSTAND

BREYTING

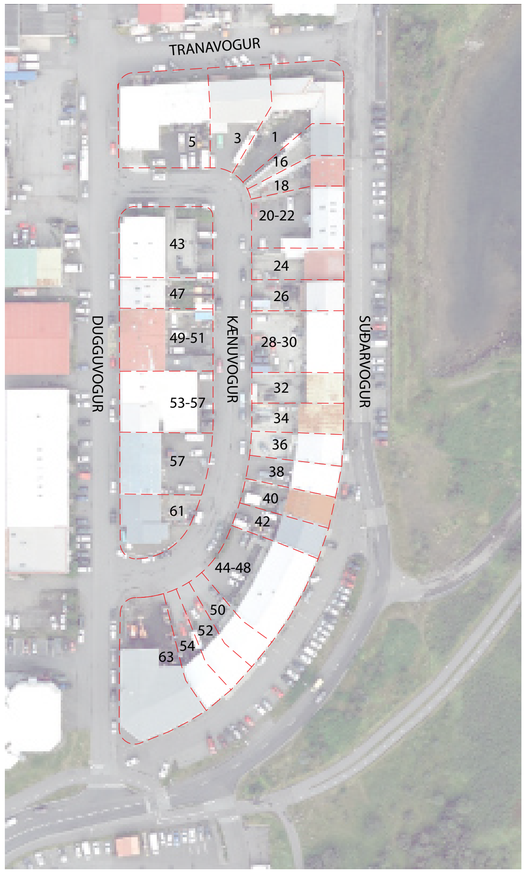
LEIÐBEININGAR

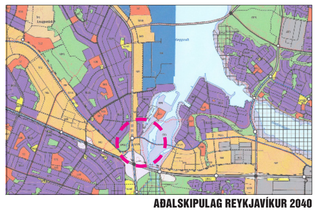


Þakhæð
Heimilt er að lyfta upp þaki og skapa þannig eina hæð í viðbót.
Viðbóðarhæð skal vera inndregin um 2,8 m í ytri kannt núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi og Tranarvogi).



NÚVERANDI ÁSTAND





ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

RAMMASKIPULAG VOGABYGGÐAR

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. 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 deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ___/___20___

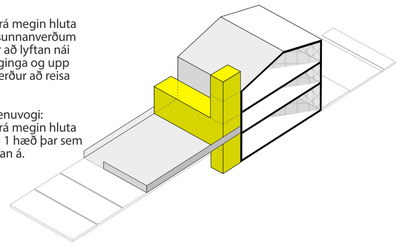
_____

NÚVERANDI ÁSTAND

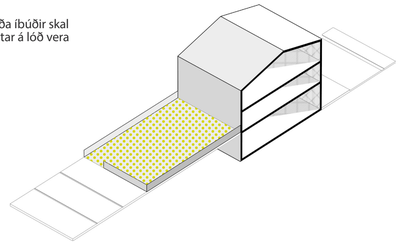
BREYTING

Lyftukjarni:
Heimilt er að byggja út frá megin hluta bygginga lyftukjarna, á sunnanverðum lóðarmörkum. Heimilt er að lyftan nái niður á neðstu hæð bygginga og upp á þaðhæð sem heimilt verður að reisa þakhæð.

Viðbygging á 1 hæð í Kænuvogi:
Heimilt er að byggja út frá megin hluta bygginga viðbyggingu á 1 hæð þar sem koma má fyrir svölum ofan á.



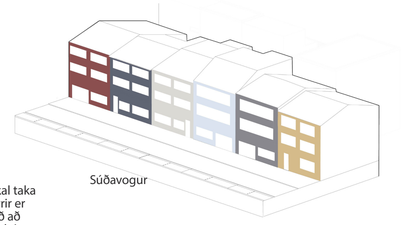
Frágangur lóða
Þar sem heimilaðar verða íbúðir skal a.m.k. 50% yfirborðsflötar á lóð vera gróður.



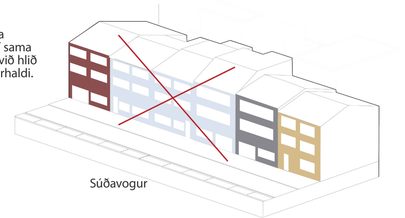
Litir og áferð

Við val á lit og áferð skal taka mið af því útliti sem fyrir er á byggingum með það að leiðarljósi að varðveita þá sérstöðu sem byggðin í heild sinni býr yfir í dag.

Því er óheimilt að mála núverandi framhliðar í sama lit, þó þær standi hlið við hlið og tilheyri sama eignarhaldi.



Súðavogur

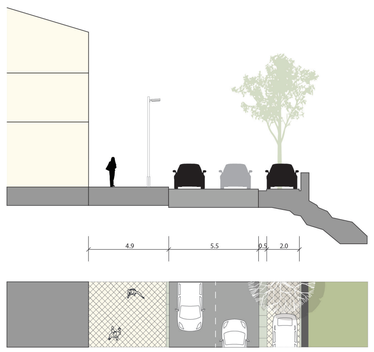


Súðavogur

GÖTUR OG ALMENNIINGSRÝMI

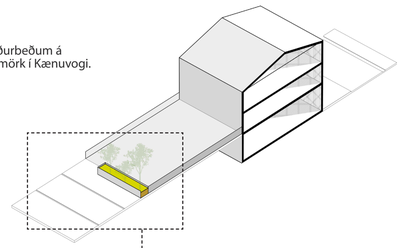
Umferð og gatnakerfi

Í Súðavogi verður komið fyrir samsíða bílastæðum meðfram götu ásamt gróðursetningu.



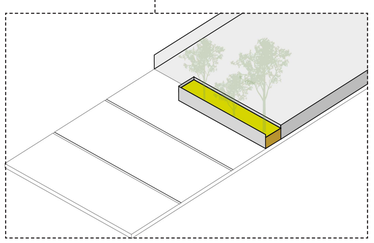
Gróður

Komið verður fyrir gróðurbeðum á gangstéttum við lóðarmörk í Kænuvogi.

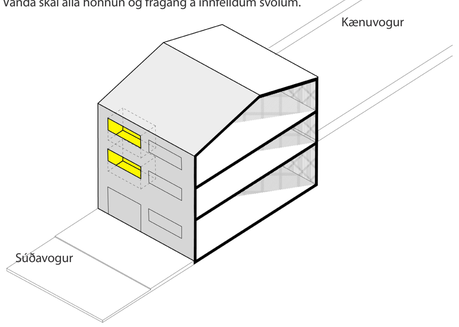


Há gluggaop

Á jarðhæð við Súðarvog er heimilt að útbúa gólfsíða glugga.

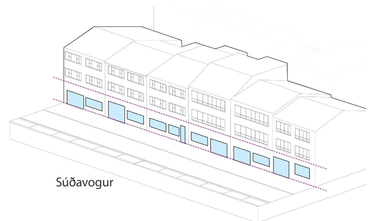


Innfelldar svalir
Heimilt er að útbúa innfelldar svalir í ytri kannt núverandi byggingalínu (þ.e. frá Súðavogi, Dugguvogi og Tranarvogi).
Ekki er heimilt að útbúa innfelldar svalir í öllum gluggum er snúa að úthlið. Að hámarki má breyta 50% núverandi glugga hverrar hæðar í innfelldar svalir.
Við gerð á innfelldum svölum skal eftir fremsta megni varðveita þá gluggasetningu sem fyrir er í byggingum. Vanda skal alla hönnun og frágang á innfelldum svölum.



Há gluggaop

Á jarðhæð við Súðarvog er heimilt að útbúa gólfsíða glugga.



Súðavogur

VOGABYGGÐ 3
NÝTT DEILISKIPULAG

EFNI: UPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ	
KORTAGRUNNUR: LUKR	
MÆLIKVARÐI:	BLAÐASTÆRÐ: A1
ÁFANGI: NÝTT DEILISKIPULAG	
DAGSETNING: 9. DESEMBER 2022	
TEIKNINGANÚMER: 102	
ÚTGÁFA: A	
BREYTING:	
DAGS. BREYTINGAR: 8. MAÍ 2023	

Reykjavíkurborg

SKIPULAGSHÖFUNDAR:

JVST felixx

Teiknistofan TRÖÐ

VOGABYGGÐ 3 - NÝTT DEILISKIPULAG - SKÝRINGAUPPDRÁTTUR - SKUGGAVARP

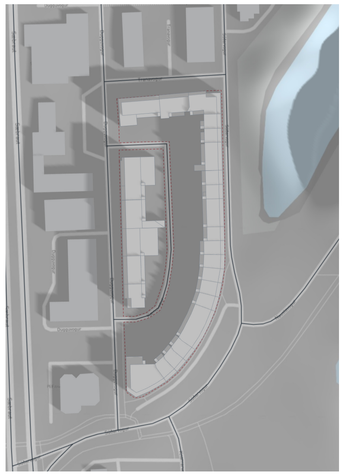
21. JANÚAR

KL. 13.00

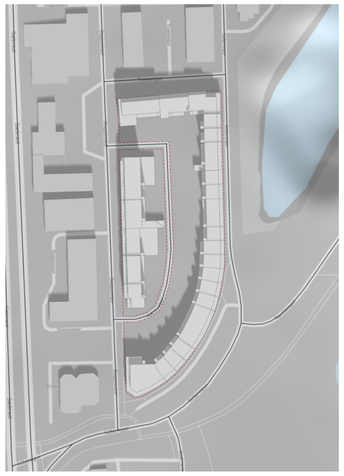
KL. 16.00

21. MARS

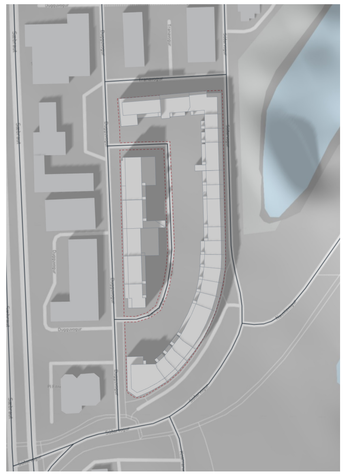
KL. 10.00



KL. 13.00

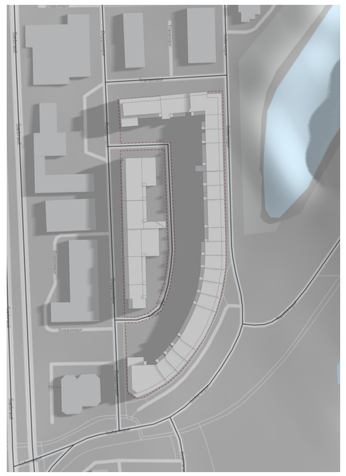


KL. 16.00

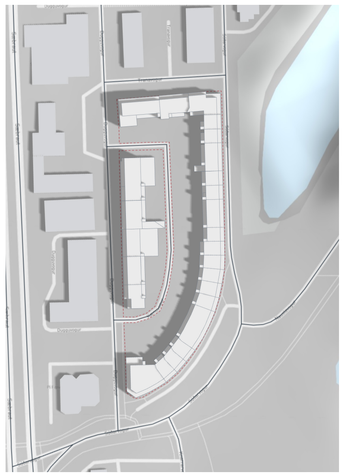


21. JÚNÍ

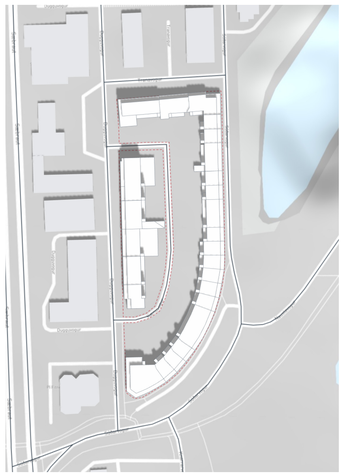
KL. 7.00



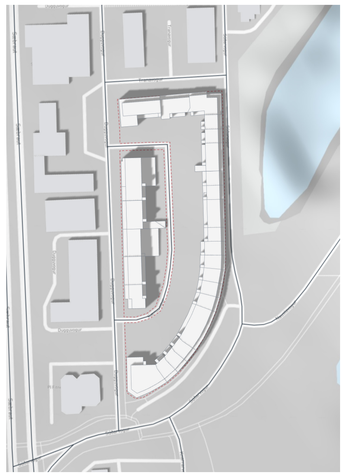
KL. 10.00

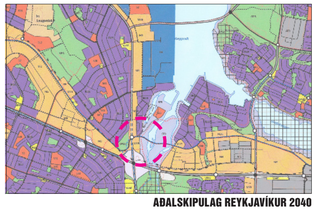


KL. 13.00



KL. 16.00





ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

RAMMASKIPULAG VOGABYGGÐAR

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. 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 deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ___/___20___

_____

VOGABYGGÐ 3
NÝTT DEILISKIPULAG

EFNI: UPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ	
KORTAGRUNNUR: LUKR	
MÆLIKVARÐI:	BLAÐASTÆRÐ: A1
ÁFANGI: NÝTT DEILISKIPULAG	
DAGSETNING: 9. DESEMBER 2022	
TEIKNINGANÚMER: 103	
ÚTGÁFA: A	
BREYTING:	
DAGS. BREYTINGAR: 8. MAÍ 2023	

Reykjavíkurborg

SKIPULAGSHÖFUNDAR:

JVST felixx

TeiknistofanTRÖÐ

USK Skipulag

Frá: Stefán Vilbergsson <stefan@obi.is>
Sent: fimmtudagur, 22. desember 2022 13:03
Til: heida.bjorg.hilmisdottir@reykjavik.is.; USK Skipulag
Afrit: USK Byggingarfulltrúi; Ingólfur Már Magnússon; Guðjón Sigurðsson
Efni: Deiliskipulag fyrir Vogabyggð 3

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag
Skv. frétt í Morgunblaðinu í dag hefur borgarráð samþykkt að auglýsa deiliskipulagstillögu fyrir Vogabyggð 3. Í því felst að verksmiðjuhverfi verður breytt í íbúðahverfi og verkstæðum í íbúðir. Í fréttinni kemur fram að heimilt verður m.a. að „koma fyrir lyftum“ og „lyfta upp þaki og skapa þannig eina hæð í viðbót.“ Þetta byggir á gamalli hugmynd sem felur í sér kvöð á hendur þeim sem fær leyfi til að bæta við hæð á eldra lyftulausu húsnæði að koma fyrir lyftu á allar hæðir. Þannig þarf kvöðin að fylgja heimildinni.

En hér er um að ræða breytta notkun húsnæðis og því fellur það undir ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla: *„Við breytta notkun þegar byggðra mannvirkja sem almenningur hefur aðgang að skal tryggja aðgengi í samræmi við ákvæði reglugerðar þessarar.[Við breytingu á mannvirki sem byggt er í gildistíð eldri byggingarreglugerða skal almennt byggja á sjónarmiðum algildrar hönnunar, sbr. þó 3. mgr.]“ – 6.1.5. gr.*

Þegar iðnaðarmannvirkjum á þrem hæðum eða meira er breytt í íbúðarhúsnæði gildir að það eigi að vera lyfta milli hæða, sbr. 6.4.12 gr. byggingarreglugerðar: *„Í öllum byggingum sem eru þrjár hæðir eða hærri skal minnst vera ein lyfta.“*

Því á ekki að vera heimilt heldur skylt að koma fyrir lyftum í þessum húsum, óháð því hvort byggt er aukahæð eða ekki.

Óska eftir svörum.

Með góðri kveðju,

Stefán Vilbergsson
Verkefnastjóri
HEILDARSAMTÖK FATLAÐS FÓLKS Á ÍSLANDI
The Icelandic Disability Alliance
Sigtúni 42, 105 Reykjavík
Sími: 530 6700 | www.obi.is | stefan@obi.is

Þessi tölvupóstur ásamt viðhengjum er eingöngu ætlaður þeim sem tölvupósturinn er stílaður á og gætu upplýsingar í honum verið bundnar trúnaði. Birting tölvupóstsins eða viðhengja, að hluta til eða í heild, er óheimil án samþykkis sendanda. Fyrirvari/Disclaimer

USK Skipulag

Frá: [redacted]
Sent: mánudagur, 6. febrúar 2023 11:45
Til: USK Skipulag
Efni: v Súðarvogur 16

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag
Í framhaldi af kynningarfundi vegna Vogabyggð 3
FS verk ehf, kt 470706-0580, er eigandi af Súðarvogi 16. Skv. Nýjum byggingamagnstölum, lækkar byggingamagn.
Forsvarsmenn á fundinum töldu að þetta væru örugglega einhver mistök.
Vinsamlega skoðið og sendið uppfærð gögn.

Kv.

Guðbjörg Anna Jónsdóttir
Viðurkenndur bókari

F.S. verk ehf
Bíldshöfða 14, Axarhöfða megin
[redacted]

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12 – 1
105 Reykjavík

Reykjavík, 20. febrúar 2023

Efni: Umsögn Veitna vegna deiliskipulags við Vogabyggð svæði 3

Veitur hafa kynnt sér deiliskipulagsbreytingu á svæði 3 í Vogabyggð. Tillagan byggir á grunnhugmynd í rammaskipulagi og að hverfið verði heildstæð sjálfbær eining með blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis ásamt verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir að gatnakerfi muni haldast óbreytt. Í Kænuvogi er gert ráð fyrir breiðum gangstéttum sitthvorum megin við götuna. Einnig verður komið fyrir trjám og gróðri, djúpgámum og bílastæðum.

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri:

Verið er að skoða valkosti vegna uppbyggingar á Sæbrautarstokk og koma þær ákvarðanir til með að hafa áhrif á nærliggjandi svæði. Stofnlagnir Veitna koma mögulega til með að færast í Dugguvog og þarf þá að samræma tímasetningar við uppbyggingu á Vogabyggð 3 og stokksins.

Mikilvægt að tryggja rekstraröryggi á framkvæmdatíma þar sem heimlagnir Kænuvogs í köldu vatni, heitu vatni og rafmagni eru að mestu leiti tengdar frá Dugguvogi.

Núverandi dreifistöð rafmagns í Kænuvogi er ekki sýnd á uppdrætti. Mikilvægt er að gert sé ráð fyrir lóð undir dreifistöð og staðsetning verði unnin í samráði við Veitur. Veitur benda á reglur og handbók um dreifistöðvar í byggingum annarra https://www.veitur.is/radgjafar-og-honnudir.

Stofnlögn fráveitu frá Kænuvogi liggur um lóðina Súðavog 42. Kvöð um lagnaleið er á útgefnu mæliblaði. Veitur óska eftir að lögnin/kvöðin sé jafnframt sýnd á skipulagi.

Veitur leggja áherslu á góða samvinnu og að skipulagið verði unnið með tilliti til áhrifa frá uppbyggingu á Sæbrautarstokk

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

EBV-150-02

USK Skipulag

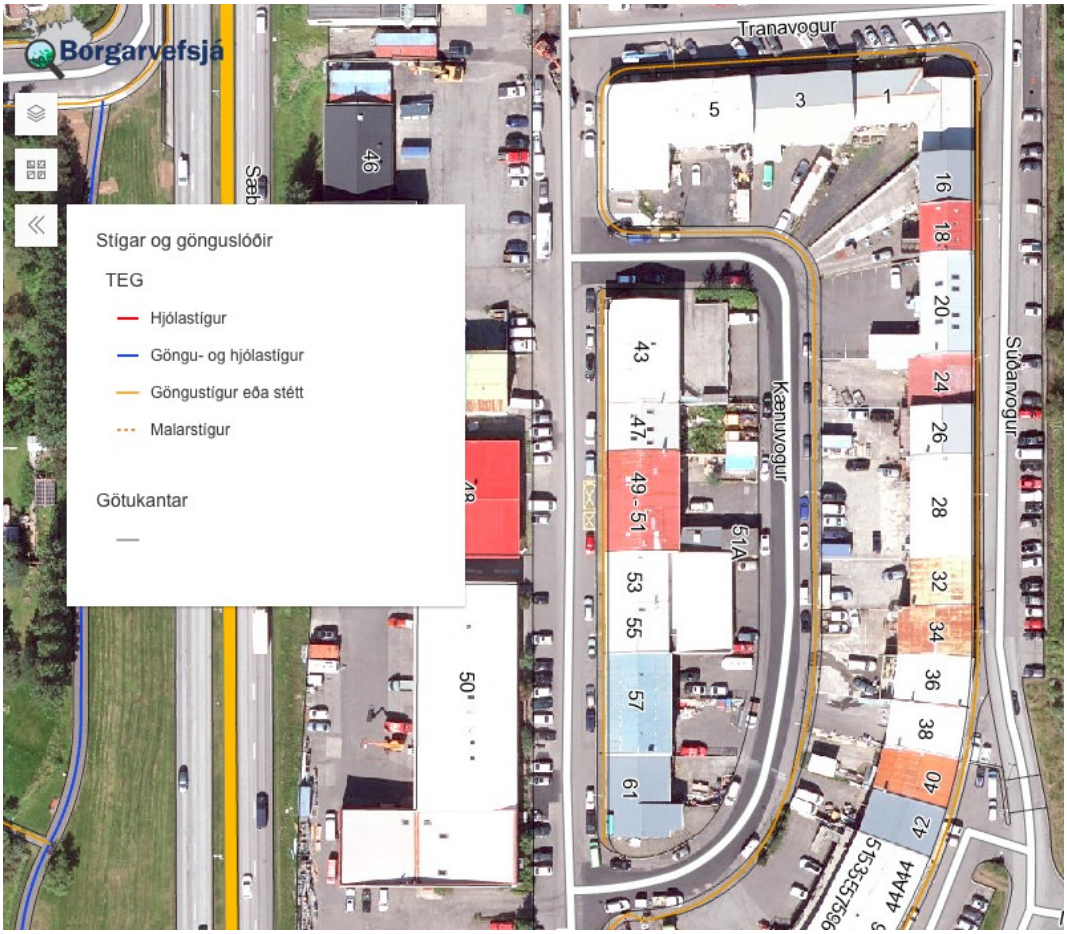
Frá: Þórhildur B. Guðmundsdóttir [redacted]
Sent: miðvikudagur, 22. febrúar 2023 13:24
Til: USK Skipulag
Efni: Vogabyggð 3: Athugasemd

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag

Sem leigjandi í Súðarvogi 20 er ég mjög spennt að sjá nýja deiliskipulagið í Vogabyggð 3 ganga í gegn og fagna því að hér muni koma áhersla á blandaða byggð með góðu aðgengi að þjónustu í nánasta umhverfi.
Hins vegar set ég spurningarmerki við frestun á því að gera nokkrar breytingar á göturýminu í Kænuvogi. Skil að langtímamarkmiðið er að koma upp vistgötu og jafnvel breyta lóðarmörkum við Kænuvog - sem er jákvætt í sjálfu sér. En sem íbúi sem lifir bíllausum lífsstíl, tel ég skynsamlegt að koma upp skýrari afmörkun á gangstétt sem mér sýnist eiga að liggja órofin austan megin götu (sjá meðfylgjandi skjáskot úr Borgarvefsjá).
Í dag er hiklaust lagt á gangstéttinni, enda lítil ummerki um nokkurs konar afmörkun milli gangandi og akandi umferðar - sérstaklega á veturna þar sem mörkin verða algjörlega ósýnileg (sjá meðfylgjandi ljósmynd af götunni í dag). Það er ennþá talsvert um iðnað í götunni og algengt því að stórir og þungir bílar með takmarkað útsýni yfir nánasta umhverfi aki hér um götuna. Þess vegna tel ég brýnt að í kjölfar nýs deiliskipulags fylgi ráðstafanir um aukið umferðaröryggi í götunni.

Með bestu kveðju,
Þórhildur Bryndís Guðmundsdóttir



a

Reykjavík 22.02. 2023

Fjöleignahúsið Kænuvogur 51 – 69 (2 og 3 hæð) og Súðarvogur 44 – 48 (1 hæð/kjallari)

Erindið:
Athugasemdir eigenda sjö samþykktra íbúða sem snúa að Kænuvogi 51-69 vegna auglýsingu um deiliskipulag fyrir Vogabyggð 3.

Bílastæði og lóð

Í nýrri tillögu að deiliskipulagi er ekki leyfilegt að vera með bílastæði á lóð og aðeins í kjallarara sem ekið er inn Súðarvogsmegin.

Á bls. 20 í kynningunni „***VOGABYGGÐ 3 - DRÖG AÐ DEILISKIPULAGI“*** sem var kynnt fyrir hagaðilum þann 5. nóvember 202 er eitt bílastæði leyfilegt á lóð fyrir hvert númer sem rúmast innan lóðar. Í sömu kynningu á bls 12 þá eru birtir metrar neðanjarðar (kjallara) teiknaðir inn í dökk gulu. Þar sést vel að við fjöleignahúsið Súðarvog 44 - 48/Kænuvog 51 - 69 eru engir birtir metrar í kjallara sem ná undir lóð.

Samþykktar íbúðir sem snúa að Kænuvogi 51-69 hafa ekki aðgengi að kjallara sem er Súðavogsmegin nr 44-48 og kjallari nær aðeins undir húseigin en ekki lóð og því aðeins pláss fyrir fá stæði sem yrðu mun dýrari heldur en þar sem kjallari nær undir lóð.

Þar sem búið er að samþykkja íbúðir mun það rýra verð fasteigna að þeim fylgi ekki bílastæði á lóð.

Í Vogabyggð 2 eru mun fleiri bílastæði en í nýjum tillögum fyrir Vogabyggð 3 sem eru á lóðum eða við götu á borgarlandi.

Spurningar varðandi bílastæði og bílastæðakjallara:

1. Mun borgin á einhvern hátt bæta eigendum samþykktra íbúða ef bílastæði verða ekki leyfileg á lóð og ekki er hægt að setja þau í Súðarvogsmegin í kjallara?
2. Þarf ekki að gæta samræmis á milli fjölda bílastæða við hús og í borgarlandi á svæði 2 og 3 í Vogabyggð?
3. Væri möguleika á að fá að byggja bílskúr á sameiginlegri lóð Kænuvogs 51 - 69? Í stað þess að byggja sérbýli eins og talað var um í kynningu?
4. Varðandi eignir þar sem ekki er mögulegt að gera bílastæðakjallara vegna þess að stærð á kjallara er aðeins undir fermetra fjölda bygginga en ekki lóða – verður leyfilegt að hafa bílastæði á þeim lóðum?

Hönnunarskilmálar

Í drögunum sem voru kynnt 5 nóv 2020 þá eru hönnunarskilmálar rýmri og verkfærakista með blönduðum valkostum í boði en í nýrri eru hönnunarskilmálar mun þrengri hvað varðar t.d bygginu ofan á húsin og á lóð. Svalir á efstu hæð geta aðeins verið dregnar inn um 2 metra í nýjum tillögum og ekki virðist vera möguleiki á þakgörðum.
Í nýjum tillögum á lóð að vera amk 50% með gróðurþekju,

Á nokkrum húsum Súðarvogsmegin þá eru steypt skyggni á milli iðnaðarbila í kjallara og rýma/íbúða á annari hæð Súðarvogsmegin. Í nýrri tillögu er ekki leyfilegt að gera nema inndregnar svalir og það er oft mikið ónæði frá neðstu hæð upp í glugga á efri rýmum.
Í nýjum tillögum er óheimilt að mála aðliggjandi einingar í sama lit – hús nr 44 – 50 eru öll hvít eins og staðan er í dag.

Spuringar varðandi hönnunarskilmála:

1. Ef horft er til Vogabyggðar 2 þá eru mun rýmri reglur og möguleikar á stærri þaksvölum, verður leyfilegt að fara lengra inn með svalir og gera stærri þaksvalir/garða?
2. Verður hægt að gera skyggni á milli kjallara og hæðar Súðarvogsmegin sem skýlir þá rýmum/íbúðum aðeins fyrir umgengni og lýsingu sem getur valdið sjón og hljóð mengun upp á efri hæðir?
3. Ef leyfi fæst fyrir stærri þakgörðum yrðu þeir inni í 50% prósenta gróðurþekjunni?
4. Er möguleiki á að byggja á lóð og bæta inn í hönnunarskilmála útigeymslum fyrir t.d rafmagnshjól og geymslum fyrir garðverkfæri?
5. Varðandi franskar svalir – væri hægt að útfæra dæmi um hönnunarskilmála – hvort að svalahurðir opnist inn eða út (núverandi svalahurðir á íbúðum opnast allar út.)
6. Að setja inndregnar svalir á húsin Súðavogsmegin er ekki á færi einstaklinga að framkvæma. Það er dýr og flókin aðgerð. Eru einhver önnur rök á móti því að fólk fáið að njóta sólarinnar á léttum svölum Súðavogsmegin, en útlitsleg?
7. Þar sem eignir eru skráðar sem ein heild á sameiginlegri lóð, gilda kvaðir um litaval þar líka?

Í gamla samninsgrammanum „**Reykjavík 2. október 2018“** eru misjöfn verð fyrir nýbyggingu og breytingu úr atvinnhúsnæði í íbúðir.

Spuringar varðandi greiðslur og gjöld

1. Mun borgin vinna nýjan samningsramma um greiðsluþátttöku lóðarhafa?
2. Hvað með eignir sem hafa þegar verið samþykktar sem íbúðir, hver verður greiðsluþátttaka þeirra íbúða?

Fyrir hönd íbúa Kænuvogs 51 – 69

Guðrún Lilja Gunnlaugsdóttir og Þorbergur Halldórsson

Reykjavík
27. febrúar 2023

Athugasemd við drög að deiliskipulagi í Vogabyggð 3
Frá húseigendum Dugguvogi 23 (63)

Við húseigendur í Dugguvogi 23 (63) fögnum því að metnaðarfullt og spennandi deiliskipulag er að komast í höfn og höfum hug á að leggja okkar af mörkum til að hús okkar verði hverfinu og borginni til sóma.

Við fögnum því að skýrari mynd er komin á framtíð hverfisins og þar af leiðandi hvaða framkvæmdir húseigendur geta farið í og á hvaða forsendum. Við húseigendur í Dugguvogi 23 (63) viljum gera eftirfarandi athugasemdir við skipulagsdrögin.

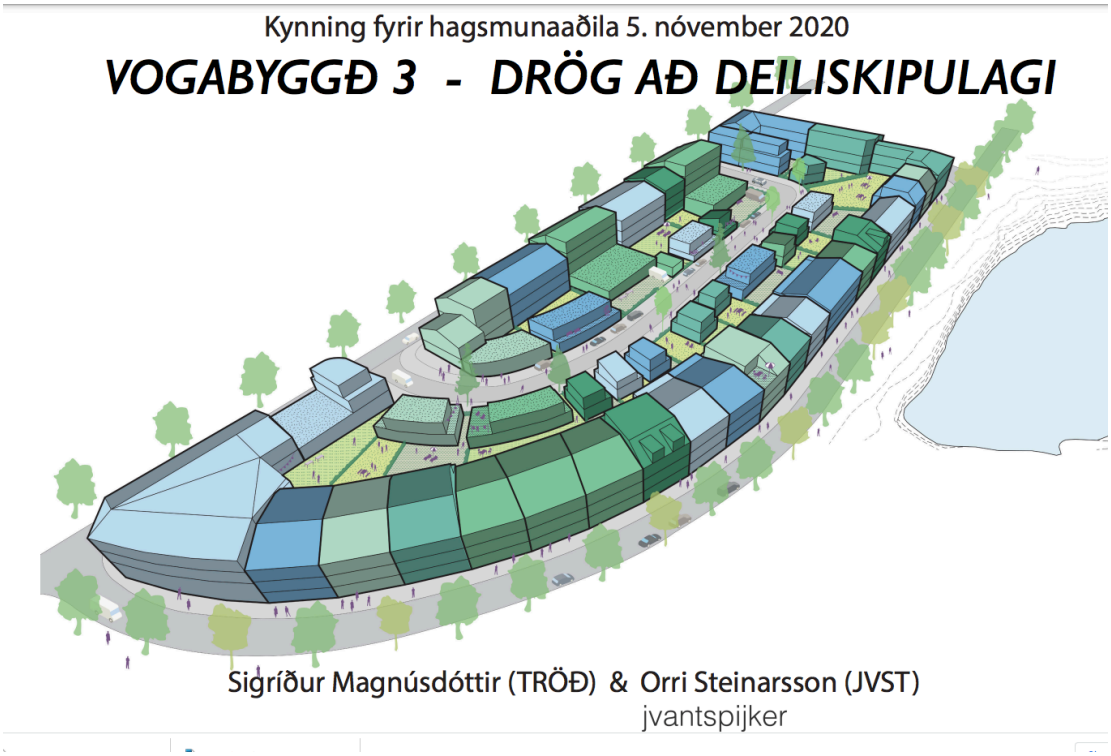
Húseign okkar sem hornhús og stærsta eignin í randbyggðinni er ákveðin kjölfesta á fyrir hverfið í heild og ásýnd þess. Núverandi ástand hússins er ekki til fyrirmyndar og segja má að það spilli ímynd hverfisins í heild. Það er vilji til að gera húsið upp og deiliskipulag gerir okkur kleift að taka loksins framtíðar ákvarðanir. Þar fara saman hagsmunir okkar og hagsmunir hverfisins. Framundan eru umtalsverðar framkvæmdir og það er mikilvægt að við getum unnið með skýran heildarramma. Til þess að framkvæmdir verði markvissar eru nokkrir þættir sem við vildum minnast á.

Skipulag sem hentar dreifðu eignarhaldi:

Eignin er í dreifðu eignarhaldi og slíkt getur verið dýnamískt og skapandi og mikilvægt að skipulagið ýti undir framkvæmdir og breytingar sem eru á færi einstaklinga innan hússins, frekar en skipulag sem hentar stórum fjárfesti sem kaupir alla eignina og „straujar" húsið.

Athugasemd 1:
Að lengja húsið meðfram Dugguvogi - í átt að Kænuvogi:

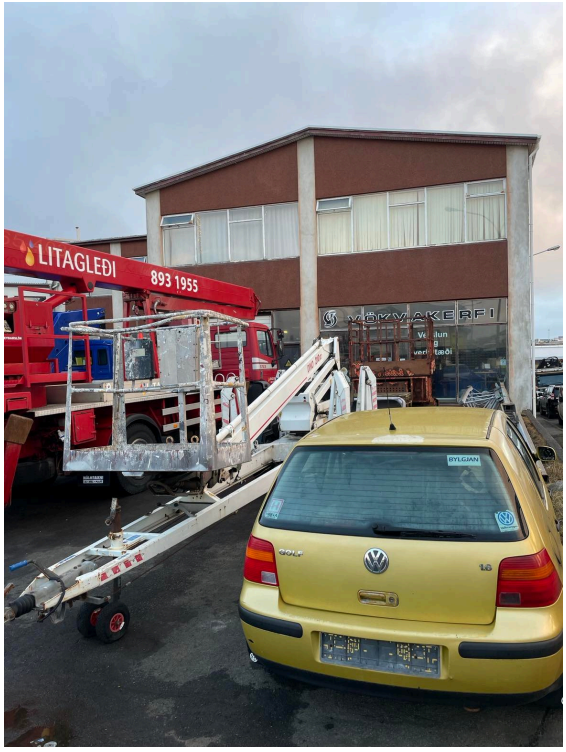
Miðhæðin (götuhæð Kænuvogsmegin) þarf að fara í gegnum umfangsmikla endurnýjun. Efstu hæð þarf sömuleiðis að taka í gegn, sú sem snýr út á Kænuvog og Dugguvog. Til þess að búa til hvata til framkvæmda og brýnnar endurnýjunar á húsinu blasir við að nýta sérstöðu hennar sem hornlóðar.



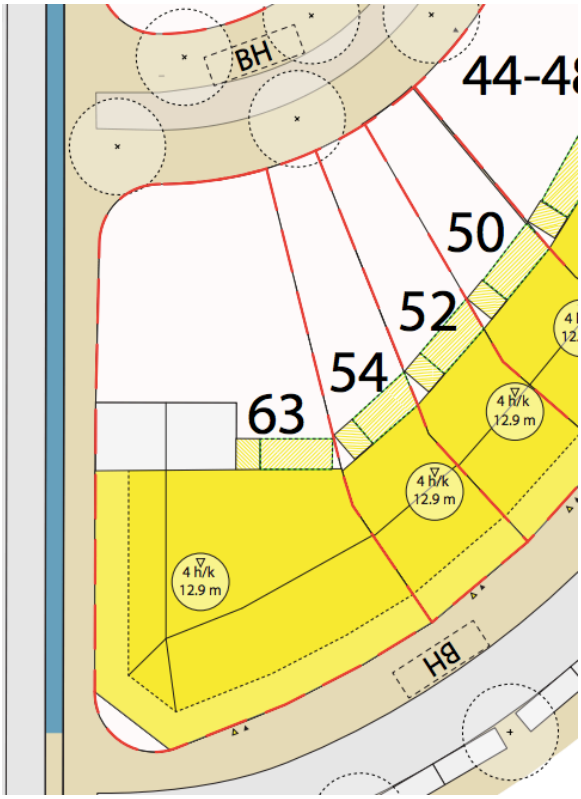
Miðað við stærð lóðar og brýna nauðsyn þess að endurnýja eignina sem fyrst hvað varðar múrviðgerðir og glugga þá væri eðlilegt að heimila lengingu á byggingunni meðfram Dugguvogi í átt að Kænuvogi.

Lenging á gafli hússins um 12 - 15 metra myndi ramma inn lengjuna og skapa skjól og umgjörð og búa til tækifæri og efnahagslegan hvata til endurnýjunar á eigninni sem er brýn. Í stærra rými mætti koma fyrir atvinnustarfsemi og tveim til fjórum íbúðum sem væri nauðsynlegur fjárhagslegur hvati til framkvæmda. Framundan eru brýnar og kostnaðarsamar viðgerðir á húsinu, utanhúss fyrir allt að 100 milljónir og innanhúss fyrir meira en 200 milljónir. Viðbygging samfara endurnýjun gæti verið forsenda þess að framkvæmdin svari kostnaði og gerð af þeim metnaði sem hornhús á þessum stað þarf. Allur hagur af breyttu skipulagi færi beint viðhald og gæði hússins.

Lengingin myndi þá miða við breidd gaflsins, um 12 metra en hann þarfnast algerrar endurnýjunar. Eðlilegt væri að sú lenging væri upp á tvær hæðir, svalir uppi á annarri hæðinni gætu nýst sem þakgarður fyrir hugsanlega þakhæð á húsinu.



Sem hornhús þá væri slík lenging eðlilegt framhald af götumyndinni. Slík heimild væri ekki fordæmisgefandi fyrir önnur hús í lengjunni eða íþyngjandi fyrir önnur hús hvað varðar útsýni, birtu eða rými og myndi ekki spilla hugmyndum um smáhýsi í Kænuvogi. Þvert á móti teljum við að þessi framkvæmd myndi auka gæði og ásýnd alls hverfisins enda er vilji meðal eigenda að fara sem fyrst í framkvæmdir.



Vandinn við núverandi húsaskipan er að fimm íbúðir á þriðju hæð eru staðsettar þannig að það hentar illa að gera lyftu skv skipulagi. Með því að lengja húsið og fjölga íbúðum á þriðju hæð (önnur hæð Kænuvogsmegin) yrði eigendum gert kleift að bæta aðgengi með lyftu en fjárfesting á slíkum skala borgar sig ekki nema hún deilist á fleiri íbúðir. Endurbygging þakhæðar gæti nýst samhliða slíkri framkvæmd og samnýting á lyftustokki. Ef markmiðið er að fjölga íbúum á svæðinu og leyfa svæðinu að lifna og dafna, þá væri viðbygging skilvirkasta lausnin frá okkar sjónarmiði. Smáhýsi á lóðinni er áhugaverð hugmynd en það myndi ekki þjóna þeim tilgangi að „nærа" viðhald og endurnýjun núverandi húsnæðis, það væri ekki sami aflvaki til að endurlífga hús sem þarfnast mikilla lagfæringa en þar fara saman hagsmunir hverfisins og íbúa.

Drög að viðbyggingu meðfram Dugguvogi má sjá í frumdrögum að deiliskipulagi frá 2020 en er ekki að finna í núverandi tillögu.

Svalir, gluggar og flóttaleiðir:

Um leið og íbúðir á þriðju hæð verða teknar í gegn og gerðar íbúðarhæfar þá er vilji til að stækka glugga niður að gólfi í samræmi við það sem gert hefur verið annars staðar í lengjunni og kemur prýðilega út. Fer þar saman svalahurð/ flóttaleið og breytt gluggasetning.

Krafa um inndregnar svalir í stað heimildar til þess að byggja utanáliggjandi svalir Súðarvogsmegin eru til þess fallnar að tefja framkvæmdir og umbætur á ásýnd hússins þar sem hluti eignarinnar lendir í limbói þegar svara þarf eldvarnarkröfum og kröfum um flóttaleiðir. Svar við fyrirspurn til slökkviliðs var á þessa leið:

„Gluggar eða franskar svalir eru ekki fullgildar flóttaleiðir ofan 1. hæðar. Það eru eiginlega bara svalir eða útistigar (hringstigar, pallastigar) beint niður á jörð sem koma til greina og síðan annað stighús ef það er til staðar. Einnig eru kröfur á nýjum íbúðum að þessar tvær flóttaleiðir séu ekki háðar (sami eldur stoppi báðar leiðirnar strax) þ.e. of nálægt hver annarri. Það að hafa inndregnar svalir er oft það ráð sem gripið er til í ykkar aðstöðu. "

Úr svari frá Árna Ísberg, *Deildarstjóra* hönnunareftirlits, *Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins bs. Febrúar 2022*

Sérfræðingar okkar meta að inndregnar svalir væru erfið framkvæmd fyrir eignina, með tilliti til lagna, frárennslis, leka, raka, myglu og ekki síst kostnaðar en fyrir liggur mikill kostnaður við að endurnýja alla glugga og múr á húsinu. Auk þess sem er umdeilanlegt hvort inndregnar svalir bæti ásýnd hússins, gæði íbúða eða heildarmynd svæðisins.

Smekklegar utanáliggjandi svalir væri tiltölulega einföld framkvæmd og fjölmörg dæmi má finna hjá hönnuðum þar sem ,,random" utanáliggjandi svalir koma vel út í eldri byggingum og mynda lífrænt mynstur. Við fögnum aðhaldi hvað varðar efnisval, fagurfræði og staðaranda en okkur þætti akkur í því að þessu atriði væri mætt með skilningi. Við teljum íþyngjandi að leggja í mikinn kostnað og áhættu við inndregnar svalir þegar færa má rök fyrir að fagurfræðilegum viðmiðum og sjarma megi ná með utanáliggjandi svölum. Við fögnum heimild til að gera inndregnar svalir en við teljum að vilji allra eigenda sé í utanáliggjandi svölum.

Það blasir ekki við að krafa um inndregnar svalir séu í betra samræmi við staðaranda. Inndregnar svalir gætu fært ásýnd hússins nær útliti hefðbundinna blokkarbygginga frá sama tíma í Breiðholti og Árbæ auk þess sem þær verða norðan megin húss víða í lengjunni og yrðu eflaust yfirbyggðar um leið og þær yrðu byggðar.

Ákveðið ósamræmi getur átt sér stað ef ein íbúð vill draga inn svalir í stórri eign en aðrar ekki en þær geta skapað lekavanda í nærliggjandi íbúðum þegar um er að ræða svo gamlar eignir. Þannig getur krafan tafið brýna endurnýjun á eigninni í dreifðum hópi eigenda.

Utanáliggjandi svalir snerta hagsmuni fleiri eigenda í lengjunni við Súðarvog. Þar eru nú þegar íbúðir sem eru samþykktar og full uppgerðar en þannig úr garði gerðar að þær gera ráð fyrir utanáliggjandi svölum, sbr. mynd hér fyrir ofan. Fyrir íbúa í þeim íbúðum eru þessar kröfur afar íþyngjandi og óhugsandi að fólk færi í framkvæmdir til að búa til inndregnar norðursvalir. Hótel Marina mætti taka sem dæmi um eldra hús með smekklegum utanáliggjandi svölum. (Dæmi um eina af þúsund mögulegum útfærslum)

Kröfur um inndregnar svalir ýta ekki undir lífrænar breytingar einstaklinga á húsinu, heldur myndu fyrst og fremst henta verktökum sem tækju í gegn heilar eignir. Fagurfræðilega ættu utanáliggjandi svalir ekki að spilla ásýnd hússins meira en inndregnar svalir. Húsin eru þess eðlis að verndun þeirra er ekki eins og hjá sögulegum húsum þekktra arkitekta, funkís eða 19. aldar timburhúsum eða sögulegum svæðum. Verndunin fjallar fyrst og fremst um formgerð svæðisins, aðlögun, sveigjanleika, endurnýtingu og nýtt hlutverk lagað að kröfum nýs tíma.

Að okkar mati væri farsælt ef deiliskipulag setti hönnunarviðmið um utanáliggjandi svalir Súðarvogsmegin. Kröfur um efnivið, áferð, stærð etc.

Það sem skiptir mestu máli fyrir lengjuna meðfram Súðarvogi er að skapandi og framtakssamir einstaklingar taki yfir húsnæði, lagi það til og auðgi hverfið og mannlífið. Þau markmið nást síður með íþyngjandi kröfum sem gætu haft í för með sér að ,,slömm" ásýnd í hluta hverfisins verði viðvarandi og

húseignir í áframhaldandi limbói og niðurníðslu. Þá er skipulagið ekki tæki sem skapar hvata til skapandi og hraðra breytinga í samræmi við íbúa og hagsmunaaðila heldur þröskuldur sem kemur í veg fyrir framtak og breytingar.

Við erum tilbúin í viðræður um framtíð hverfisins og skapandi þáttöku í því að móta hverfið og fögnum metnaðarfullum hugmyndum í nýju deiliskipulagi. Við teljum hins vegar mjög brýnt að tekið verði tillit til athugasemda okkar, enda allra hagur að uppbygging geti hafist sem fyrst og að hún taki mið af efni og aðstæðum þeirra sem eiga eignir á svæðinu.

Með vinsemd og virðingu

Fyrir hönd eigenda Dugguvogi 23 (63)
Andri Snær Magnason

Reykjavík, 27. febrúar 2023

Athugasemdir vegna deiliskipulags fyrir Vogabyggð 3

Kæru viðtakendur,

Undirritaðir eru eigendur fasteigna að Súðarvogi 52 (0201 og 0301) og gera eftirfarandi athugasemdir við tillögu sem kynnt hefur verið.

1. *"Starfsemi sem fer fram á íbúðarhúsnæði (...) verður að fara fram á almennum vinnutíma"*

   Með almennum vinnutíma er væntanlega átt við dagvinnutíma. Orðalag ákvæðisins orkar tvímælis. Hvað fellur undir 'starfsemi', og hvað er 'starfsemi á íbúðarhúsnæði'? Ákvæðið má til að mynda túlka þannig að á svæðinu megi ekki bjóða upp á þjónustu utan dagvinnutíma, eins og kaffihús, verslanir eða veitingastaði, en engin þjónusta er í dag á svæðinu eins og kunnugt er.

2. *"Bílastæði eru ekki heimil innan lóða íbúðabygginga. (...) Bílastæði fyrir fólk með hreyfihömlun geta verið í borgarlandi við Kænuvog en að öðru leyti er gert ráð fyrir því að svæðið verði bíllaust til framtíðar*."

   Í fyrsta lagi eru ekki margar 'íbúðabyggingar' á svæðinu, ef átt er við hrein íbúðahús. Hvað ef íbúðir og starfsemi blandast í sama húsinu? Jarðhæðir við Súðarvog eru atvinnurými og verða áfram um ófyrirsjáanlega tíð, nema róttækar breytingar verði á byggingarreglugerð. Í öðru lagi samræmist þetta ekki markmiðum um blandaða byggð atvinnustarfsemi og íbúða. Ljóst er að ákvæði um bíllausar lóðir mun gera endanlega út af við þá starfsemi sem þó þrífst á svæðinu, eins og verkstæði og annan léttan iðnað sem krefst góðs aðgengis.

3. *"Þar sem heimilaðar verða íbúðir skal a.m.k. 50% yfirborðsflatar á lóð vera gróðurþekja."*

   Þetta orkar vanhugsað. Hvað ef búið er á einungis einni hæð af þremur í húsi - á lóðin samt að vera með 50% gróðurþekju? Þá er vert að benda á að jarðhæðir við Súðarvog ná langt innundir lóðir við austanverðan Kænuvog, með malbiki ofan á steyptum plötum. Það er afar hæpið að hægt sé að leggja gróðurþekjur á þá reiti svo að vel megi duga. Fráleitt er að kveða svo fast um það í deiliskipulagi.

Einnig er vert að nefna ákvæði um liti og áferðir, sem endurskoða mætti í heild sinni. Hér, eins og annars staðar í borginni, þyrfti að leggja áherslu á gæði, efnisval og frágang fremur en óljósar hugmyndir um litaval sem ólíklegt er að fylgt verði eftir.

Tillagan sýnir viðleitni til að styrkja þennan dýrmæta reit í borginni, en hún ber þess jafnframt merki að tillöguhöfundar hafi ekki kynnt sér svæðið nægilega vel. Við hvetjum hlutaðeigendur til að endurskoða tillöguna með gagnrýnum augum og leggja þann ramma sem best er fallinn til að hlúa að karakter og framtíð svæðisins.

Kveðja,

Jón Gunnar Björnsson
Rafás rafverktaki
Súðarvogi 52
104 Reykjavík

Arnar Matthíasson
Arnar Matthíasson slf
Súðarvogi 52
104 Reykjavík

Reykjavík, 28.2.2023

Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagsfulltrúi

Borgartún 12-14

105 Reykjavík.

Vogabyggð 3

„Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 var landnotkun Vogabyggðar, svæðisins sem er undir í þessum deiliskipulagshugmyndum, breytt í íbúðarbyggð og miðsvæði, m.a. til að stuðla að bættri nýtingu borgarlands, og að það verði í góðum tengingum svæðisins við náttúru og byggð í næsta nágrenni. Blönduð byggð, íbúðir og atvinnustarfsemi með heimild fyrir atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð og íbúðum á miðsvæði. Lögð er rík áhersla á fjölbreytta byggð í manneskjulegum mælikvarða, eins og sagt er í deiliskipulagshugmyndunum. Staðarandi Vogabyggðar 3 á að einkennast af meiri blöndun starfsemi en þekkist í öðrum hverfum."

Við fögnum að uppbygging eigi sér stað í hverfinu og endurbætur verði á umhverfi, enda kominn tími til. Nú er það svo að í upphafi var svæðið hannað og byggt sem atvinnusvæði sem flest húsin bera keim af, sérstaklega jarðhæðir sem hafa stöðu sinnar vegna, m.a. vegna landhalla, einungis glugga frá einni hlið, sem væntanlega útilokar þær hæðir sem íbúðahæðir. Notagildi þessara jarðhæða skv. deiliskipulagshugmyndunum verður því að teljast takmarkað við atvinnuhúsnæði, sem skv. hugmyndunum er háð nokkrum enn frekari takmörkunum, eða þá að vera nýtt sem bílakjallari sem oft er vísað til í þessum deiliskipulagstillögum.

Við eigendur atvinnuhúsnæðis á jarðhæð við Súðarvog 44-48 gerum athugasemdir við eftirtalin atriði í deiliskipulagshugmyndunum vegna bæði eðlis þeirra sem og vegna óljósrar framsetningar.

- Upplýsingar um akstur um Súðarvog liggja ekki fyrir með skýrum hætti, hvort um er að ræða einstefnugötu með tveimur hjólabrautum, eða tvístefnuakstursgötu eins og nú er og hjólabraut. Ekki fengust skýr svör við þessu atriði á kynningarfundi borgarinnar um málið.
- Sama er að segja um aðkomu og fráakstur inn í og út úr hverfinu. Allt of óljóst er hvernig þau mál eru hugsuð, og ekki fengust svör um það á kynningarfundinum.
- Öll bílastæði sem tilheyra lóðinni, og eru inni á lóðinni Kænuvogsmegin, verða tekin burt, bönnuð, skv. tillögunni. Þau stæði tilheyra öllum lóðarhöfum, líka okkur sem störfum við Súðarvog.
- Bílastæðum við Súðarvog, sem í raun verður ekki íbúðagata skv. tillögunni, er fækkað mikið með þessum hugmyndum. Stæði eiga að vera samsíða götunni austan götunnar. Atvinnustarfsemi þarf aðgang að bílastæðum, bæði fyrir sína starfsemi sem og fyrir

viðskiptavini. Í tillögunum er sagt að ekki megi fjölga bílastæðum, en uppleggið virðist meira vera að fækka bílastæðum. Því erum við andvígir.

- Þá virðist að bílastæði innst við Súðarvog verði afnumin og einnig að með breiðri stétt upp að jarðhæð húsa við götuna, verði ekki hægt að koma bílum t.d. með aðföng að húsinu eða leggja þar. Það er mjög takmarkandi á alla starfsemi. Þetta er jú atvinnuhæð hverfisins skv. deiliskipulagshugmyndunum.
- Legu götunnar virðist verða breytt og hún færð nær jarðhæð húsanna við Súðarvog innst. Það rýrir möguleika þeirrar starfsemi sem þar gæti farið fram. Verslanir, gallerí, snyrtistofur, o.fl. gætu átt litla lífsmöguleika í hverfinu á jarðhæð, án bílastæða.
- *„Staðarandi Vogabyggðar mun einkennast af meiri blöndun starfsemi en þekkist í öðrum hverfum“* segir í tillögunum, en eins og tillögurnar birtast okkur eru þær alfarið fókuseraðar á íbúabyggð með víkjandi atvinnustarfsemi, og í raun margt gert til að takmarka verulega tilurð fyrirtækja í hverfinu. Fyrirtækja sem jafnvel hafa átt þarna húsnæði frá upphafi hverfisins.
- Takmarkanir á notkun koma fram í tillögunum m.a. um starfstíma og starfsemi. Tímamörkin eru sögð verða *„að fara fram á almennum vinnutíma“* án þess að það sé skilgreint frekar. Skilja má þetta ákvæði svo að Krónuverslun eða snyrtistofa gæti þannig aðeins haft opið til kl. 16.00 dag hvern, sem verður að teljast óeðlilega takmarkandi. Um starfsemi sem þarna má þá vera er sagt að *„starfsemi sem fer fram á íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa“.* Aftur er sett fram óljós hugsun um þá starfsemi sem hér má til framtíðar stunda í hverfinu. Mjög takmarkandi ákvæði um starfsemi geta talist til óbeinnar eignaupptöku fasteigna og réttar af hálfu borgarinnar.
- Svalir. Í Súðarvogi 44-48 eru 7 íbúðir sem nú teljast til Kænuvogs. Þær voru allar byggðar skv. samþykktum teikningum með möguleika á *„frönskum svölum“* með hurð sem opnaðist inn, og snúa að Súðarvogi. Engu að síður voru settar upp hurðir sem opnast út án þess að svalir séu þar fyrir utan eða heimild fyrir þeim. Eigendur jarðhæðar gerðu grein fyrir þessu í upphafi og mótmæltu síðan útopnanlegum svalahurðum, sem virðast hafa haft þann tilgang að freista þess að þvinga í gegn utanáliggjandi svalir, sem eigendur jarðhæðar eru enn mótfallnir. Nauðsynlegt er að breyta þessari hurðasetningu, enda skapar hún hættu fyrir íbúa hússins og er ekki skv. teikningum.

Virðingarfyllst,

Kísiliðjan ehf., kt. 610564-0119, jon@logborg.is

SE-plast ehf., kt. 550672-0229, gudvin@hive.is

Rafsveinn ehf., kt. 601296-3499, rafsveinn@rafsveinn.is

Glerísetningaþjónustan ehf., kt. 550598-2729, gleris@islandia.is

USK Skipulag

Frá: Arnarós [redacted]
Sent: þriðjudagur, 28. febrúar 2023 18:49
Til: USK Skipulag
Afrit: 'Arnarós hf'; gs@gsteiknistofa.is
Efni: Athugasemdir við Deiliskipulag fyrir Vogabyggð 3

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

b/t Sigríður Maack

Sæl Sigríður.

Með tölvupósti þessum vil ég koma á framfæri eftirfarandi ábendingum, athugasemdum og spurningum varðandi nýtt deiliskipulag fyrir Vogabyggð svæði 3, sem kynnt var á fundi þann 26. janúar 2023.

Misræmi í gögnum:

Ég vek athygli á að í texta greinargerðar með nýju deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 3 stendur að viðbyggingar megi að hámarki ná 2 m út frá meginhluta bygginga, en á kennisniði er viðbygging málsett 2,7 m, og um viðbótar þakhæð segir að hún skuli vera inndregin að hámarki 2 metra, en skv. málsetningu á kennisniði er hún inndregin um 2,8 m.

Byggingamagn og nýtingarhlutfall:

Jarðhæð Súðarvogs 28-30 er 20m x 30m = 600 fm og efri hæðirnar eru í dag 20m x 12m = 240 fm hvor hæð, samtals 1.080 fm og nýtingarhlutfall 1,8. Ný þakhæð inndregin um 2m yrði 20m x 10m = 200 fm og stækkun á 2. hæð (1. hæð í Kænuvogi) um 2,7 m þannig að hún yrði nokkurn veginn í línu við Súðarvog 34 eins og hann er í dag, yrði 54 fm. Með þessum viðbótum yrði byggingarmagnið í heildina ca. 1.334 fm og nýtingarhlutfallið um 2,2, sem er ögn minni hlutfallsleg aukning á nýtingarhlutfalli en að meðaltali fyrir aðrar lóðir skv. skilmálatöflu sem fylgir deiliskipulaginu. Í skilmálatöflunni er hins vegar leyfilegt byggingamagn skv. nýja deiliskipulaginu á lóðinni Súðarvogur 28 - 30 gefið upp aðeins 960 fm með nýtingarhlutfallið 1,6. Við andmælum því, enda fær það ekki staðist nema stór hluti jarðhæðarinnar sé undanskilinn í nýju tölunum.

Lyftukjarni og stigahús:

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir „lyftukjarna“ við suðvesturhorn meginbyggingar, en það hentar illa fyrir Súðarvog 28-30. Með tilliti til þess að um tvöfalda lóð er að ræða óskum við eftir því að þess í stað verði heimilt að hafa lyftukjarna ásamt stigahúsi í viðbyggingu fyrir miðri vesturhlið hússins.

Svalir:

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir svölum Kænuvogsmegin á 3. hæð yfir viðbyggingu 2. hæðar. Við teljum æskilegt að heimila líka eins svalir á 4. hæðinni, enda nýtast vestursvalir betur en austursvalir.

Íbúðir á 1. hæð:

Er ekki örugglega heimilt að vera með íbúðir á öllum hæðum, þ.m.t. á 1. hæð við Súðarvog?

Gluggasetning:

Húsið að Súðarvogi 28-30 var ekki hannað sem íbúðarhúsnæði og er neðri brún glugga á efri hæðum óæskilega hátt frá gólfi fyrir notkun sem íbúðir. Það er því mjög brýnt að heimilt verði að síkka gluggana til að ráða bót á því.

Frágangur lóðar:

Neðsta hæð Súðarvogs 28-30 nær yfir alla lóðina og stendur all nokkuð (ca 1m þar sem hæst er) upp úr jörðu við gangstéttina í Kænuvogi. Einnig er þó nokkur hæðarmunur gagnvart aðliggjandi húsum á báða vegu. Það gæti því þurft að koma fyrir veggjum eða gróðurkerjum á lóðamörkum til að minnka slysahættu.

Um frágang lóða segir í greinargerðinni *„Þar sem heimilaðar verða íbúðir skal a.m.k. 50% yfirborðsflatar á lóð vera gróðurþekja, með gróðurbeðum sem eru með að minnsta kosti 50 sm jarðvegslagi.“*

Er ekki óhætt að skilja þetta sem svo að aðeins sé gerð krafa um 50 sm jarðvegslag fyrir gróðurbeð þar sem þau eru (ótilgreint magn), en stór hluti gróðurþekjunnar gæti t.d. verið grasflöt með mun þynnra jarðvegslagi? Annað væri óþarflega íþyngjandi m.t.t. burðarþols, auk þess sem yfirborð yrði þá að stórum hluta a.m.k. hálfum metra yfir gólfhæð innandyra.

Reykjavík 28. febrúar 2023,

Ólafur Fannberg

Stjórnarmaður í Arnarós hf, eiganda Súðarvogs 28-30

Reykjavík 04.05.2023

Varðar: Vogabyggð 3_Nýtt deiliskipulag

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga JVST arkitekta og Teiknistofunnar Tröð að nýju deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 3.

Almennt yfirlit deiliskipulags:
Svæðið Vogabyggð 3 afmarkast af Dugguvogi til vesturs, Tranavogi til norðurs, Súðarvogi og strandsvæði Elliðaárvogs frá austuri til suðurs. Í nýju deiliskipulagi felst breytt landnotkun. Landnotkun var iðnaðar- og athafnasvæði en verður nú miðavæði og íbúðarbyggð. Stefnt er að blöndun byggðar, íbúðar og atvinnustarfsemi með heimildum fyrir atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð og íbúðum á miðsvæði. Lögð er rík áhersla á fjölbreytta byggð í manneskjulegum mælikvarða, góð almenningsrými og tengsl við aðliggjandi útivistarsvæði. Þannig verður hverfið eftirsóttur valkostur fyrir fólk sem kýs að búa og starfa í umhverfi sem einkennist af hvoru tveggja í senn, borgarbrag og nálægð við náttúru. Skipulagssvæði Vogabyggðar er hluti af stærra þróunarsvæði við Elliðaárvogs og Ártúnshöfða. Markmið skipulagstillögu: Varðveita og styrkja hið heildstæða yfirbragð sem byggðin býr yfir í dag og stuðla að manneskjuvænu umhverfi innan svæðisins í Kænuvogi, með áherslu á aukinn gróður og vandaða hönnun þegar byggt er við eða ofan á byggingar.

Tillagan var auglýst frá 22. desember 2022 til og með 7. febrúar en samþykkt að framlengja auglýsingu og athugasemdafrest til og með 28. febrúar 2023.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/bréf:

1. Stefán Vilbergsson f.h. ÖBÍ, dags. 22. desember 2022,
2. Guðbjörg Anna Jónsdóttir f.h. F.S. verk ehf., dags. 06. febrúar 2023,
3. Veitur ohf., dags. 20. febrúar 2023,
4. Guðrún Lilja Gunnlaugsdóttir og Þorbergur Halldórsson f.h. íbúa Kænuvogs 51-69, dags. 22 febrúar 2023,
5. Þórhildur B. Guðmundsdóttir, dags. 22. febrúar 2023,
6. Jón Gunnar Björnsson og Arnar Matthíasson, dags. 27. febrúar 2023,
7. Andri Snær Magnason, 27. febrúar 2023,
8. Kísiliðjan ehf,, SE-plast ehf., Rafsveinn ehf., Glerísetningaþjónustan ehf., dags. 28.02.2023,
9. Ólafur Fannberg f.h. Arnarós ehf., dags. 28. febrúar 2023

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru eftirfarandi:

1. Stefán Vilbergsson f.h. ÖBÍ

Skv. frétt í Morgunblaðinu í dag hefur borgarráð samþykkt að auglýsa deiliskipulagstillögu fyrir Vogabyggð 3. Í því felst að verksmiðjuhverfi verður breytt í íbúðahverfi og verkstæðum í íbúðir. Í fréttinni kemur fram að heimilt verður m.a. að „koma fyrir lyftum" og „lyfta upp þaki og skapa þannig eina hæð í viðbót." Þetta byggir á gamalli hugmynd sem felur í sér kvöð á hendur þeim sem fær leyfi til að bæta við hæð á eldra lyftulausu húsnæði að koma fyrir lyftu á allar hæðir. Þannig þarf kvöðin að fylgja heimildinni.

En hér er um að ræða breytta notkun húsnæðis og því fellur það undir ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla: *„Við breytta notkun þegar byggðra mannvirkja sem almenningur hefur aðgang að skal tryggja aðgengi í samræmi við ákvæði reglugerðar þessarar.[Við breytingu á mannvirki sem byggt er í gildistíð eldri byggingarreglugerða skal almennt byggja á sjónarmiðum algildrar hönnunar, sbr. þó 3. mgr.]" – 6.1.5. gr.*

Þegar iðnaðarmannvirkjum á þrem hæðum eða meira er breytt í íbúðarhúsnæði gildir að það eigi að vera lyfta milli hæða, sbr. 6.4.12 gr. byggingarreglugerðar: *„Í öllum byggingum sem eru þrjár hæðir eða hærri skal minnst vera ein lyfta."*

Því á ekki að vera heimilt heldur skylt að koma fyrir lyftum í þessum húsum, óháð því hvort byggt er aukahæð eða ekki.

Svar: Skv. hinu nýja deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 3 er heimilt að byggja eina hæð ofan á núverandi hús og lyftukjarna út frá meginhluta bygginga. Þá er einungis verið að horfa til heimilda um viðbótarbyggingarmagn út frá skipulagslegu sjónarmiði.
Í kjölfar heimilda í deiliskipulagi fylgja svo kröfur byggingarreglugerðar sem skylt er að uppfylla í öllum umsóknum um byggingarleyfi. Þannig hefur breytt landnotkun í nýju deiliskipulagi ekki þá kvöð í för með sér að eigendur verði að byggja lyftuhús við núverandi fyrirkomulag húsnæðis heldur einungis þegar sótt er um byggingarleyfi fyrir breytingum á húsnæði, þ.m.t. breyttri notkun.

2. Guðbjörg Anna Jónsdóttir f.h. F.S. verk ehf.

Í framhaldi af kynningarfundi vegna Vogabyggð 3
FS verk ehf, kt 470706-0580, er eigandi af Súðarvogi 16. Skv. Nýjum byggingamagnstölum, lækkar byggingamagn.
Forsvarsmenn á fundinum töldu að þetta væru örugglega einhver mistök.
Vinsamlega skoðið og sendið uppfærð gögn.

Svar: Leyfilegt byggingarmagn hefur verið yfirfarið og leiðrétt í töflu á uppdrætti.

3. Veitur ohf.

Verið er að skoða valkosti vegna uppbyggingar á Sæbrautarstokk og koma þær ákvarðanir til með að hafa áhrif á nærliggjandi svæði. Stofnlagnir Veitna koma mögulega til með að færast í Dugguvog og þarf þá að samræma tímasetningar við uppbyggingu á Vogabyggð 3 og stokksins.

Mikilvægt að tryggja rekstraröryggi á framkvæmdatíma þar sem heimlagnir Kænuvogs í köldu vatni, heitu vatni og rafmagni eru að mestu leiti tengdar frá Dugguvogi.

Núverandi dreifistöð rafmagns í Kænuvogi er ekki sýnd á uppdrætti. Mikilvægt er að gert sé ráð fyrir lóð undir dreifistöð og staðsetning verði unnin í samráði við Veitur. Veitur benda á reglur og handbók um dreifistöðvar í byggingum annarra https://www.veitur.is/radgjafar-og-honnudir.

Stofnlögn fráveitu frá Kænuvogi liggur um lóðina Súðavog 42. Kvöð um lagnaleið er á útgefnu mæliblaði. Veitur óska eftir að lögnin/kvöðin sé jafnframt sýnd á skipulagi.

Veitur leggja áherslu á góða samvinnu og að skipulagið verði unnið með tilliti til áhrifa frá uppbyggingu á Sæbrautarstokk

Svar: Núverandi dreifistöð er staðsett á sér lóð nr. 51A við Kænuvog eins og kemur fram á uppdrætti. Kvöð um lagnaleið um lóðina Súðarvog 42 verður færð inn á uppdrátt.

4. Guðrún Lilja Gunnlaugsdóttir og Þorbergur Halldórsson f.h. íbúa Kænuvogs 51-69

4.1. Spurningar varðandi bílastæði og bílastæðakjallara:

1. Mun borgin á einhvern hátt bæta eigendum samþykktra íbúða ef bílastæði verða ekki leyfileg á lóð og ekki er hægt að setja þau í Súðarvogsmegin í kjallara?
2. Þarf ekki að gæta samræmis á milli fjölda bílastæða við hús og í borgarlandi á svæði 2 og 3 í Vogabyggð?
3. Væri möguleika á að fá að byggja bílskúr á sameiginlegri lóð Kænuvogs 51 - 69? Í stað þess að byggja sérbýli eins og talað var um í kynningu?
4. Varðandi eignir þar sem ekki er mögulegt að gera bílastæðakjallara vegna þess að stærð á kjallara er aðeins undir fermetra fjölda bygginga en ekki lóða – verður leyfilegt að hafa bílastæði á þeim lóðum?

Svar 4.1.1.: Í hinu nýja deiliskipulagi er gert ráð fyrir nægum bílastæðum í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Svar 4.1.2.: Í nýju deiliskipugi fyrir Vogabyggð 3 er verið að breyta landnotkun og gefa möguleika á þróun íbúðabyggðar í bland við létta atvinnustarfsemi. Svæði 3 er að því leyti frábrugðið svæði 2 þar sem um nýja byggð er að ræða. Bæði svæðin taka mið af bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur

Svar 4.1.3.: Gert er ráð fyrir að svæðið njóti góðs aðgengis að hjóla- og göngustígum sem og almenningssamgöngum. Þar af leiðandi er búist við að bílar verði ekki fyrsti valkostur íbúa hvað varðar

ferðamáta og því óvíst með þörf fyrir bílgeymslur til framtíðar. Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir smáhýsum á lóðum að Kænuvogi þótt á fyrri stigum hafi verið uppi hugmyndir um það en heimilt verður að reisa einföld mannvirki til að geyma hjól og áhöld. Áætlað er að svæðið þróist með tímanum yfir í íbúðabyggð blandaða léttri atvinnustarfsemi og að íbúum gefist kostur á að móta það í sameiningu.

Svar 4.1.4.: Hið nýja deiliskipulag gerir ekki ráð fyrir bílastæðum á lóðum en sé horft til áætlana um bættar almenningssamgöngur með tilkomu Borgarlínu og viðmið um fjölda bílastæða og deilibílastæða í bíla-og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar þá er áætlað að fjöldi bílastæða verði nægur á svæðinu.

4.2. **Spuringar varðandi hönnunarskilmála:**

1. Ef horft er til Vogabyggðar 2 þá eru mun rýmri reglur og möguleikar á stærri þaksvölum, verður leyfilegt að fara lengra inn með svalir og gera stærri þaksvalir/garða?
2. Verður hægt að gera skyggni á milli kjallara og hæðar Súðarvogsmegin sem skýlir þá rýmum/íbúðum aðeins fyrir umgengni og lýsingu sem getur valdið sjón og hljóð mengun upp á efri hæðir?
3. Ef leyfi fæst fyrir stærri þakgörðum yrðu þeir inni í 50% prósenta gróðurþekjunni?
4. Er möguleiki á að byggja á lóð og bæta inn í hönnunarskilmála útigeymslum fyrir t.d rafmagnshjól og geymslum fyrir garðverkfæri?
5. Varðandi franskar svalir – væri hægt að útfæra dæmi um hönnunarskilmála – hvort að svalahurðir opnist inn eða út (núverandi svalahurðir á íbúðum opnast allar út.)
6. Að setja inndregnar svalir á húsin Súðavogsmegin er ekki á færi einstaklinga að framkvæma. Það er dýr og flókin aðgerð. Eru einhver önnur rök á móti því að fólk fáið að njóta sólarinnar á léttum svölum Súðavogsmegin, en útlitsleg?
7. Þar sem eignir eru skráðar sem ein heild á sameiginlegri lóð, gilda kvaðir um litaval þar líka?

Svar 4.2.1.: Ákvæðum í nýju deiliskipulagi er ætlað að vernda heildaryfirbragð eldri byggðar í Vogabyggð 3 og tryggja samræmi í þróun hennar. Ákvæðin er þar af leiðandi miðuð við þær byggingar sem fyrir eru og því ekki þau sömu og í Vogabyggð 2.

Svar 4.2.2.: Íbúum og rekstraraðilum á hverjum stað er gert að fylgja almennum reglum er varða starfsemi þeirra og leitast eftir fremsta megni að valda ekki öðrum truflun. Markmið nýs deiliskipulags er að varðveita séreinkenni svæðisins sem felst m.a. í atvinnustarfsemi sem hæfir íbúðabyggð. Telji aðilar þörf á að breyta húsnæði til að ná þeim markmiðum ber að sækja um byggingarleyfi fyrir þeim og ber að leita álits Minjastofnunar Íslands og Borgarsögusafns þar sem svæðið mun, skv. nýju deiliskipulagi, njóta hverfisverndar sbr. Byggðakönnun, fornleifaskrá og húsakönnun frá árinu 2016 sem gerð var af Borgarsögusafni Reykjavíkur.

Svar 4.2.3.: Ákvæði um 50% gróðurþekju á við um sameiginlega lóð.

Svar 4.2.4.: Ákvæðum um einföld mannvirki á lóðum fyrir hjól og áhöld hefur verið bætt í skilmála.

Svar 4.2.5.: Ákvæði um franskar svalir hefur verið útfært nánar í skilmálum og sett skilyrði um handrið að utanverðu sem ekki skagi út fyrir byggingarmassa.

Svar 4.2.6.: Fyrir liggur Byggðakönnun, fornleifaskrá og húsakönnun Borgarsögusafns frá árinu 2016 þar sem lagt er til að svæðið njóti hverfisverndar. Það er því verndun heildarásýndar byggðar á svæðinu sem höfð er að leiðarljósi í ákvæðum nýs deiliskipulags um að svalir verði innbyggðar á þeirri hlið sem snýr að Súðarvogi.

Svar 4.2.7.: Markmið hins nýja deiliskipulags er að varðveita mælikvarða og sérkenni byggðar og þau lóðamörk sem fyrir eru. Það er m.a. gert með ákvæðum um að mála hús í mismunandi litum, líka ef þau eru á sameiginlegri lóð.

4.3. Spuringar varðandi greiðslur og gjöld

1. Mun borgin vinna nýjan samningsramma um greiðsluþátttöku lóðarhafa?
2. Hvað með eignir sem hafa þegar verið samþykktar sem íbúðir, hver verður greiðsluþátttaka þeirra íbúða?

Svar 4.3.1.: Sbr. bréf borgarstjóra dags. 14. október 2022 var ákveðið að falla frá samningsramma Vogabyggðar fyrir Vogabyggð 3 á þeim rökum að þar er gert ráð fyrir að eldri hús standi og

viðbótarbyggingarmagn verði mun minna. Á svæði Vogabyggðar 3 gilda því almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.

Svar 4.3.2.: Eins og fram kemur hér að ofan gilda almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar fyrir þennan hluta Vogabyggðar. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir breyttri notkun húsnæðis. Fasteignagjöld verða innheimt í samræmi við notkun húsnæðis.

5. Þórhildur B. Guðmundsdóttir

Sem leigjandi í Súðarvogi 20 er ég mjög spennt að sjá nýja deiliskipulagið í Vogabyggð 3 ganga í gegn og fagna því að hér muni koma áhersla á blandaða byggð með góðu aðgengi að þjónustu í nánasta umhverfi.
Hins vegar set ég spurningarmerki við frestun á því að gera nokkrar breytingar á göturýminu í Kænuvogi. Skil að langtímamarkmiðið er að koma upp vistgötu og jafnvel breyta lóðarmörkum við Kænuvog - sem er jákvætt í sjálfu sér. En sem íbúi sem lifir bíllausum lífsstíl, tel ég skynsamlegt að koma upp skýrari afmörkun á gangstétt sem mér sýnist eiga að liggja órofin austan megin götu (sjá meðfylgjandi skjáskot úr Borgarvefsjá).
Í dag er hiklaust lagt á gangstéttinni, enda lítil ummerki um nokkurs konar afmörkun milli gangandi og akandi umferðar - sérstaklega á veturna þar sem mörkin verða algjörlega ósýnileg (sjá meðfylgjandi ljósmynd af götunni í dag). Það er ennþá talsvert um iðnað í götunni og algengt því að stórir og þungir bílar með takmarkað útsýni yfir nánasta umhverfi aki hér um götuna. Þess vegna tel ég brýnt að í kjölfar nýs deiliskipulags fylgi ráðstafanir um aukið umferðaröryggi í götunni.

Svar 5.: Tekið er jákvætt í ábendingu um að hraða megi framkvæmdum á göturýmum og verður það haft til hliðsjónar við áætlanagerð.

6. Jón Gunnar Björnsson og Arnar Matthíasson

6.1. *"Starfsemi sem fer fram á íbúðarhúsnæði (...) verður að fara fram á almennum vinnutíma"*

Með almennum vinnutíma er væntanlega átt við dagvinnutíma. Orðalag ákvæðisins orkar tvímælis. Hvað fellur undir 'starfsemi', og hvað er 'starfsemi á íbúðarhúsnæði'? Ákvæðið má til að mynda túlka þannig að á svæðinu megi ekki bjóða upp á þjónustu utan dagvinnutíma, eins og kaffihús, verslanir eða veitingastaði, en engin þjónusta er í dag á svæðinu eins og kunnugt er.

Svar 6.1.: Tekið er undir athugasemd og verður ákvæði um atvinnustarfsemi orðað með skýrari hætti.

6.2. *"Bílastæði eru ekki heimil innan lóða íbúðabygginga. (...) Bílastæði fyrir fólk með hreyfihömlun geta verið í borgarlandi við Kænuvog en að öðru leyti er gert ráð fyrir því að svæðið verði bíllaust til framtíðar."*

Í fyrsta lagi eru ekki margar 'íbúðabyggingar' á svæðinu, ef átt er við hrein íbúðahús. Hvað ef íbúðir og starfsemi blandast í sama húsinu? Jarðhæðir við Súðarvog eru atvinnurými og verða áfram um ófyrirsjáanlega tíð, nema róttækar breytingar verði á byggingarreglugerð. Í öðru lagi samræmist þetta ekki markmiðum um blandaða byggð atvinnustarfsemi og íbúða. Ljóst er að ákvæði um bíllausar lóðir mun gera endanlega út af við þá starfsemi sem þó þrífst á svæðinu, eins og verkstæði og annan léttan iðnað sem krefst góðs aðgengis.

Svar 6.2.: Áætlanir um legu Borgarlínu munu óhjákvæmilega hafa áhrif á fyrirkomulag gatna við sunnanverðan Súðarvog og þar með á athafnasvæði framan við húshliðar að Súðarvogi.

6.3. *"Þar sem heimilaðar verða íbúðir skal a.m.k. 50% yfirborðsflatar á lóð vera gróðurþekja."*

Þetta orkar vanhugsað. Hvað ef búið er á einungis einni hæð af þremur í húsi - á lóðin samt að vera með 50% gróðurþekju? Þá er vert að benda á að jarðhæðir við Súðarvog ná langt innundir lóðir við austanverðan Kænuvog, með malbiki ofan á steyptum plötum. Það er afar hæpið að hægt sé að leggja gróðurþekjur á þá reiti svo að vel megi duga. Fráleitt er að kveða svo fast um það í deiliskipulagi.

Svar 6.3.: Ákvæði um gróðurþekju á lóð er ætlað að tryggja grænt aðkomu- og dvalarsvæði á lóð fyrir lóðarhafa. Hægt er að útfæra það með ýmsum hætti, allt eftir óskum hvers og eins.

6.4. Einnig er vert að nefna ákvæði um liti og áferðir, sem endurskoða mætti í heild sinni. Hér, eins og annars staðar í borginni, þyrfti að leggja áherslu á gæði, efnisval og frágang fremur en óljósar hugmyndir um litaval sem ólíklegt er að fylgt verði eftir.

Tillagan sýnir viðleitni til að styrkja þennan dýrmæta reit í borginni, en hún ber þess jafnframt merki að tillöguhöfundar hafi ekki kynnt sér svæðið nægilega vel. Við hvetjum hlutaðeigendur til að endurskoða tillöguna með gagnrýnum augum og leggja þann ramma sem best er fallinn til að hlúa að karakter og framtíð svæðisins.

Svar 6.4.: Markmið hins nýja deiliskipulags er að varðveita heildaryfirbragð byggðar og þau lóðamörk sem fyrir eru. Það er m.a. gert með ákvæðum um að mála hús í mismunandi litum, líka ef þau eru á sameiginlegri lóð. Ekki er verið að gefa út fyrirmæli um litaval að öðru leyti.

7. Andri Snær Magnason

7.1. Óskað er eftir að fá að lengja húsið á horni Dugguvogar og Súðarvogar meðfram Dugguvogi í átt að Kænuvogi.

Svar 7.1.: Ekki er á þessu stigi hægt að auka byggingarmagn á hornlóð á mótum Kænuvogar og Súðavogar, þar sem það væri ekki í samræmi við auglýsta tillögu. Lóðarhafa er heimilt að óska eftir breytingu á deiliskipulagi að skipulagsferli loknu.

7.2. ***Svalir, gluggar og flóttaleiðir:***

Um leið og íbúðir á þriðju hæð verða teknar í gegn og gerðar íbúðarhæfar þá er vilji til að stækka glugga niður að gólfi í samræmi við það sem gert hefur verið annars staðar í lengjunni og kemur prýðilega út. Fer þar saman svalahurð/ flóttaleið og breytt gluggasetning.

Svar: 7.2.: Fyrir liggur Byggðakönnun, fornleifaskrá og húsakönnun sem unnin var af Borgarsögusafni Reykjavíkur 2016 þar sem lagt er til að í deiliskipulagi verði lögð á hverfisvernd á samstæður húsa og heildir á skipulagssvæðinu. Í nýju deiliskipulagi verða því ekki heimilaðar utanáliggjandi svalir á þeirri hlið sem snýr að Súðarvogi en kostur gefinn á inndregnum svölum til að tryggja flóttaleiðir. Heimildir verða til breytinga á gluggum en útlitsbreytingar verða háðar umsögn Minjastofnunar Íslands og Borgarsögusafns.

8. Kísiliðjan ehf., SE-plast ehf., Rafsveinn ehf, og Glersísetningarþjónustan ehf.

8.1.
- Upplýsingar um akstur um Súðarvog liggja ekki fyrir með skýrum hætti, hvort um er að ræða einstefnugötu með tveimur hjólabrautum, eða tvístefnuakstursgötu eins og nú er og hjólabraut. Ekki fengust skýr svör við þessu atriði á kynningarfundi borgarinnar um málið.

Svar: 8.1.: Gatnakerfi mun í grunninn ekki breytast en útfærsla götu við sunnanverðan Súðarvog er háð hönnun Borgarlínu og gæti tekið breytingum.

8.2.

- Sama er að segja um aðkomu og fráakstur inn í og út úr hverfinu. Allt of óljóst er hvernig þau mál eru hugsuð, og ekki fengust svör um það á kynningarfundinum.

Svar: 8.2.: Texti um umferð og gatnakerfi verður uppfærður með það að markmiði að gera hann skýrari.

8.3.

- Öll bílastæði sem tilheyra lóðinni, og eru inni á lóðinni Kænuvogsmegin, verða tekin burt, bönnuð, skv. tillögunni. Þau stæði tilheyra öllum lóðarhöfum, líka okkur sem störfum við Súðarvog.
- Bílastæðum við Súðarvog, sem í raun verður ekki íbúðagata skv. tillögunni, er fækkað mikið með þessum hugmyndum. Stæði eiga að vera samsíða götunni austan götunnar. Atvinnustarfsemi þarf aðgang að bílastæðum, bæði fyrir sína starfsemi sem og fyrir viðskiptavini. Í tillögunum er sagt að ekki megi fjölga bílastæðum, en uppleggið virðist meira vera að fækka bílastæðum. Því erum við andvígir.

Svar: 8.3.: Í uppfærðum skilmálum kemur fram að bílastæði verða ekki heimil á útisvæði lóða en heimilt verður að staðsetja bílastæði innan bygginga frá götuhæð við Súðarvog og Dugguvog, svo framarlega sem allar reglur er varða öryggi og bruna séu uppfylltar.

Fjöldi bílastæða er á borgarlandi í dag sem nýtast munu áfram íbúum og öðrum notendum á svæðinu. Gróflega áætlað eru um 125 stæði á borgarlandi í dag, á götunum í kringum reitinn og að auki er hægt að leggja í götustæði Kænuvogs, um 20-30 stæði.

Skv. uppdrætti er gert ráð fyrir 42 samsíða stæðum á borgarlandi og 16 stæðum fyrir hreyfihamlaða. Sá fjöldi uppfyllir núverandi kröfur bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar þar sem gert er ráð fyrir að 26 stæði myndu nýtast sem deilibílastæði (1 deilibílastæði telur sem 5 venjuleg stæði) og 16 sem gestastæði.

Skv. nýju deiliskipulagi verður heimilt að breyta fyrirkomulagi gatna og bílastæða en Reykjavíkurborg ber að vinna breytingar í sátt og samvinnu við nærsamfélag svæðisins þannig að þær uppfylli þarfir notenda svæðisins og viðmið í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

8.4.

- Þá virðist að bílastæði innst við Súðarvog verði afnumin og einnig að með breiðri stétt upp að jarðhæð húsa við götuna, verði ekki hægt að koma bílum t.d. með aðföng að húsinu eða leggja þar. Það er mjög takmarkandi á alla starfsemi. Þetta er jú atvinnuhæð hverfisins skv. deiliskipulagshugmyndunum.

Svar: 8.4.: Rétt er að fyrirkomulag bílastæða og útfærsla götu syðst við Súðarvog mun taka breytingum með tilkomu Borgarlínu en aðkoma viðskiptavina og vöruþjónustu að atvinnustarfsemi verður tryggð.

8.5.

- Legu götunnar virðist verða breytt og hún færð nær jarðhæð húsanna við Súðarvog innst. Það rýrir möguleika þeirrar starfsemi sem þar gæti farið fram. Verslanir, gallerí, snyrtistofur, o.fl. gætu átt litla lífsmöguleika í hverfinu á jarðhæð, án bílastæða.

Svar: 8.5.: Eins og áður segir mun lega götunnar taka breytingum með tilkomu Borgarlínu. Ekki verður séð að það ætti að rýra möguleika atvinnustarfsemi.

8.6.

- *„Staðarandi Vogabyggðar mun einkennast af meiri blöndun starfsemi en þekkist í öðrum hverfum"* segir í tillögunum, en eins og tillögurnar birtast okkur eru þær alfarið fókuseraðar á íbúabyggð með víkjandi atvinnustarfsemi, og í raun margt gert til að takmarka verulega tilurð fyrirtækja í hverfinu. Fyrirtækja sem jafnvel hafa átt þarna húsnæði frá upphafi hverfisins.

Svar: 8.6.: Svæðið var áður í útjarðri byggðar og einkenndist af nokkuð umfangsmikilli og mengandi atvinnustarfsemi. Síðustu áratugi hefur slík atvinnustarfsemi flust utar í borgina og umsvifaminni atvinnustarfsemi í bland við íbúðir tekið við. Nýju deiliskipulagi Vogabyggðar 3 er ætlað að styðja við þá þróun sem þegar hefur átt sér stað.

8.7.

- Takmarkanir á notkun koma fram í tillögunum m.a. um starfstíma og starfsemi. Tímamörkin eru sögð verða *„að fara fram á almennum vinnutíma"* án þess að það sé skilgreint frekar. Skilja má þetta ákvæði svo að Krónuverslun eða snyrtistofa gæti þannig aðeins haft opið til kl. 16.00 dag hvern, sem verður að teljast óeðlilega takmarkandi. Um starfsemi sem þarna má þá vera er sagt að *„starfsemi sem fer fram á íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa"*. Aftur er sett fram óljós hugsun um þá starfsemi sem hér má til framtíðar stunda í hverfinu. Mjög takmarkandi ákvæði um starfsemi geta talist til óbeinnar eignaupptöku fasteigna og réttar af hálfu borgarinnar.

Svar: 8.7.: Texti á uppdrætti verður uppfærður með það að markmiði að gera hann skýrari. Við breytta landnotkun svæðis í blandaða byggð munu skorður verða settar á mengandi atvinnustarfsemi. Við endurnýjun leyfa fyrir slíka starfsemi verður gefinn tímafrestur svo rekstraraðilar fái svigrúm til að finna slíkri starfsemi hentugri staðsetningu.

8.8.

- Svalir. Í Súðarvogi 44-48 eru 7 íbúðir sem nú teljast til Kænuvogs. Þær voru allar byggðar skv. samþykktum teikningum með möguleika á *„frönskum svölum"* með hurð sem opnaðist inn, og snúa að Súðarvogi. Engu að síður voru settar upp hurðir sem opnast út án þess að svalir séu þar fyrir utan eða heimild fyrir þeim. Eigendur jarðhæðar gerðu grein fyrir þessu í upphafi og mótmæltu síðan útopnanlegum svalahurðum, sem virðast hafa haft þann tilgang að freista þess að þvinga í gegn utanáliggjandi svalir, sem eigendur jarðhæðar eru enn mótfallnir. Nauðsynlegt er að breyta þessari hurðasetningu, enda skapar hún hættu fyrir íbúa hússins og er ekki skv. teikningum.

Svar: 8.8.: Skilmálar nýs deiliskipulags heimila franskar svalir sem skilgreindar eru sem gólfsíð opnanleg gluggafög með handriði að utanverðu sem ekki mega skaga út fyrir byggingarmassa.

9. Ólafur Fannberg f.h. Arnarós ehf.

9.1. Misræmi í gögnum:

Ég vek athygli á að í texta greinargerðar með nýju deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 3 stendur að viðbyggingar megi að hámarki ná 2 m út frá meginhluta bygginga, en á kennisniði er viðbygging málsett 2,7 m, og um viðbótar þakhæð segir að hún skuli vera inndregin að hámarki 2 metra, en skv. málsetningu á kennisniði er hún inndregin um 2,8 m.

Svar:9.1.: Þökkum ábendinguna. Misræmi verður lagfært

9.2. Byggingamagn og nýtingarhlutfall:

Jarðhæð Súðarvogs 28-30 er 20m x 30m = 600 fm og efri hæðirnar eru í dag 20m x 12m = 240 fm hvor hæð, samtals 1.080 fm og nýtingarhlutfall 1,8. Ný þakhæð inndregin um 2m yrði 20m x 10m = 200 fm og stækkun á 2. hæð (1. hæð í Kænuvogi) um 2,7 m þannig að hún yrði nokkurn veginn í línu við Súðarvog 34 eins og hann er í dag, yrði 54 fm. Með þessum viðbótum yrði byggingarmagnið í heildina ca. 1.334 fm og nýtingarhlutfallið um 2,2, sem er ögn minni hlutfallsleg aukning á nýtingarhlutfalli en að meðaltali fyrir aðrar lóðir skv. skilmálatöflu sem fylgir deiliskipulaginu. Í skilmálatöflunni er hins vegar leyfilegt byggingamagn skv. nýja deiliskipulaginu á lóðinni Súðarvogur 28 - 30 gefið upp aðeins 960 fm með nýtingarhlutfallið 1,6. Við andmælum því, enda fær það ekki staðist nema stór hluti jarðhæðarinnar sé undanskilinn í nýju tölunum.

Svar:9.2.: Þökkum ábendinguna. Leyfilegt byggingarmagn verður lagfært.

9.3. Lyftukjarni og stigahús:

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir „lyftukjarna" við suðvesturhorn meginbyggingar, en það hentar illa fyrir Súðarvog 28-30. Með tilliti til þess að um tvöfalda lóð er að ræða óskum við eftir því að þess í stað verði heimilt að hafa lyftukjarna ásamt stigahúsi í viðbyggingu fyrir miðri vesturhlið hússins.

Svar:9.3.: Þökkum ábendinguna. Heimilt verður að hafa lyftukjarna miðlægan.

9.4. Svalir:

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir svölum Kænuvogsmegin á 3. hæð yfir viðbyggingu 2. hæðar. Við teljum æskilegt að heimila líka eins svalir á 4. hæðinni, enda nýtast vestursvalir betur en austursvalir.

Svar:9.4.: Gert er ráð fyrir að svalir þakhæða verði innan útveggjalínu neðri hæðar.

9.5. Íbúðir á 1. hæð:

Er ekki örugglega heimilt að vera með íbúðir á öllum hæðum, þ.m.t. á 1. hæð við Súðarvog?

Svar:9.5.: Íbúðir skulu uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um birtuskilyrði, loftræsingu og flóttaleiðir. Þar af leiðandi er ekki hægt að heimila íbúðir á 1. hæð við Súðarvog.

9.6. Gluggasetning:

Húsið að Súðarvogi 28-30 var ekki hannað sem íbúðarhúsnæði og er neðri brún glugga á efri hæðum óæskilega hátt frá gólfi fyrir notkun sem íbúðir. Það er því mjög brýnt að heimilt verði að síkka gluggana til að ráða bót á því.

Svar:9.6.: Heimild verður í nýju deiliskipulagi til breytinga á gluggum en útlitsbreytingar verða háðar umsögn Minjastofnunar Íslands og Borgarsögusafns.

9.7. Frágangur lóðar:

Neðsta hæð Súðarvogs 28-30 nær yfir alla lóðina og stendur all nokkuð (ca 1m þar sem hæst er) upp úr jörðu við gangstéttina í Kænuvogi. Einnig er þó nokkur hæðarmunur gagnvart aðliggjandi húsum á báða vegu. Það gæti því þurft að koma fyrir veggjum eða gróðurkerjum á lóðamörkum til að minnka slysahættu.

Um frágang lóða segir í greinargerðinni *„Þar sem heimilaðar verða íbúðir skal a.m.k. 50% yfirborðsflatar á lóð vera gróðurþekja, með gróðurbeðum sem eru með að minnsta kosti 50 sm jarðvegslagi."*

Er ekki óhætt að skilja þetta sem svo að aðeins sé gerð krafa um 50 sm jarðvegslag fyrir gróðurbeð þar sem þau eru (ótilgreint magn), en stór hluti gróðurþekjunnar gæti t.d. verið grasflöt með mun þynnra jarðvegslagi? Annað væri óþarflega íþyngjandi m.t.t. burðarþols, auk þess sem yfirborð yrði þá að stórum hluta a.m.k. hálfum metra yfir gólfhæð innandyra.

Svar: 9.7.: Það er rétt skilið að útfæra megi gróðurþekju eftir aðstæðum á hverjum stað.

Niðurstaða:

Lagt er til að tillagan verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

1. Texti er ítarlegri hvað varðar bílastæði, atvinnustarfsemi og svalir.
2. Heimild fyrir einföld mannvirki á lóðum fyrir hjól og áhöld er bætt inn í skilmála.
3. Kvöð um lagnaleið um lóðina Súðarvog 42, sem fyrir var á mæliblaði, er færð inn á uppdrátt.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri