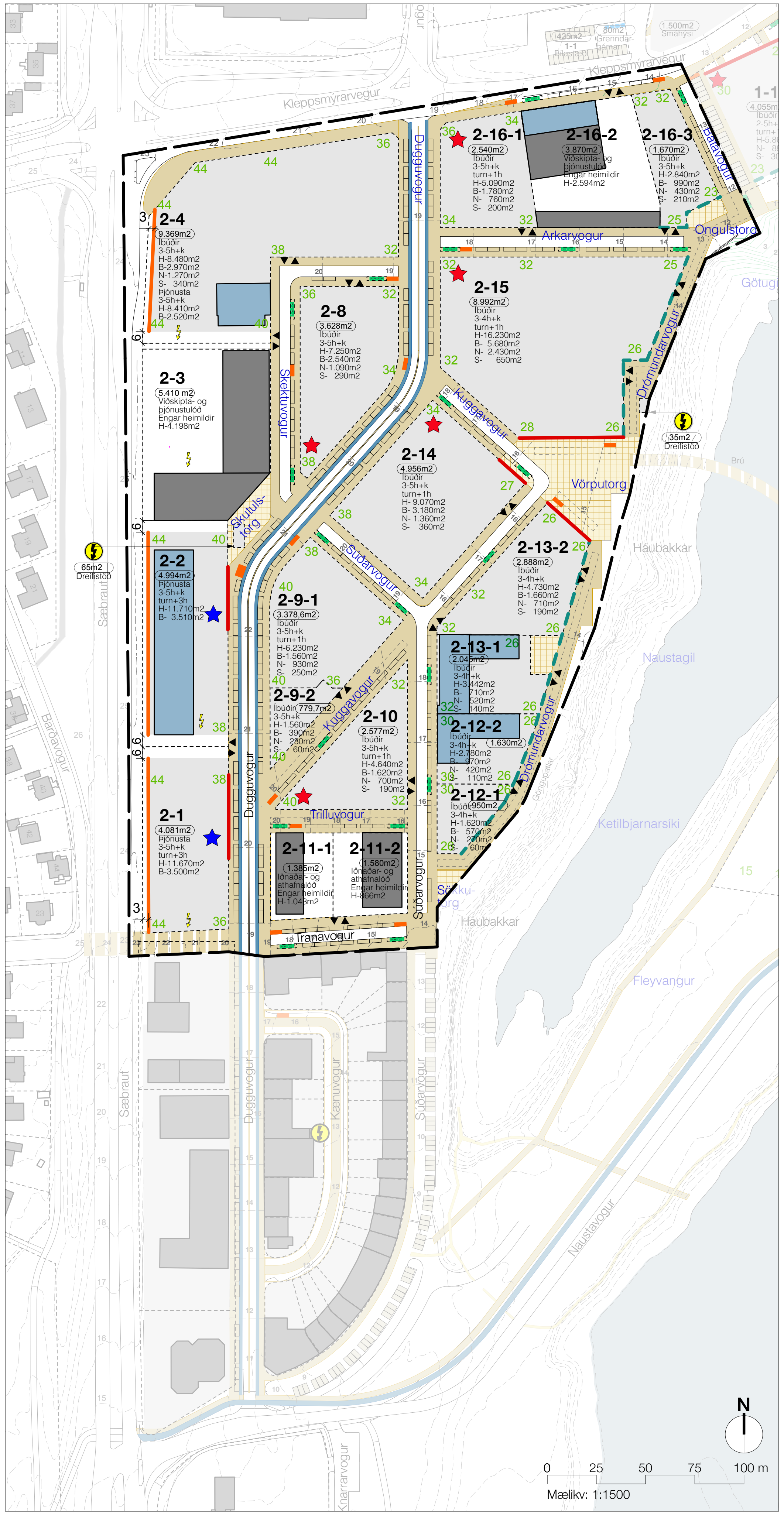
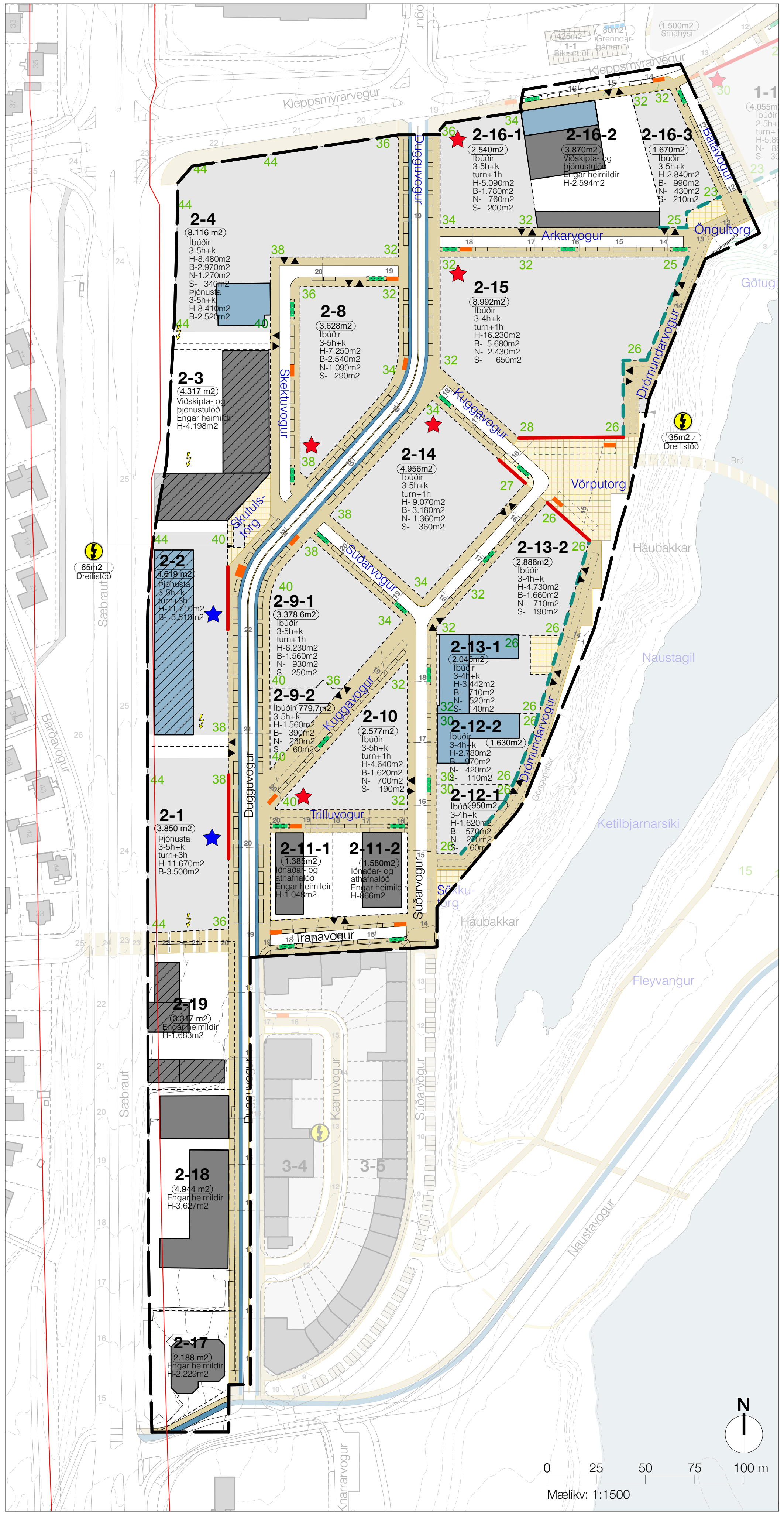


Gildandi deiliskipulag - með áorðnum breytingum



Tillaga að breytingu deiliskipulags

Tillaga að breytingu deiliskipulags

Efnistök breytingarinnar:

Vegna uppbyggingu Sæbrautarstokks er skipulagsmörkum fyrir Vogabyggð - svæði 2 breytt til að tryggja viðunandi svæði fyrir nýja samgönguinnviði meðan á framkvæmdum stendur, vinnusvæði og hjáleiðir. Öll byggð að Sæbraut verður hluti af sama deiliskipulagi.

Þetta er fyrri áfangi í breytingu á deiliskipulaginu, í seinni áfanga verður farið í að móta nýja byggð meðfram stokknum í samræmi við áherslur í aðalskipulagi.

Landnotkun fyrir Vogabyggð var breytt í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, uppfært og endurbætt í AR2040, þar sem iðnaðar- og athafnasvæði er breytt í miðsvæði og íbúðarbyggð til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurekstur. Vesturhluti deiliskipulagssvæðis sem liggur að Sæbraut er miðsvæði.

Sæbrautarstokkur er ein af þeim stofnvegaframkvæmdum sem heyra undir Samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins.

Setja á Sæbraut í stokk frá gatnamótum Miklubrautar og Sæbrautar norður fyrir gatnamót Kleppsmýrarvegar og Skeiðarvogs. Markmiðið með gerð vegstokksins er að bæta umhverfisgæði aðliggjandi byggðar og tengja saman hverfi sem eru aðskilin með umferðaþungri stofnbraut. Ofan á stokknum verður hverfisgarður sem myndar tengingu á milli Vogahverfis og Vogabyggðar. Með uppbyggingu Sæbrautarstokks skapast tækifæri fyrir nýja byggð meðfram austurhluta stokksins, með blöndu af íbúðum, verslun- og þjónustu og atvinnuhúsnæði.

Á framkvæmdartíma er lögð áhersla á að tryggja ásættanlegt umferðaflæði um Sæbraut og öryggi allra vegfarenda. Samkvæmt forhönnun á Sæbrautarstokki er gert ráð fyrir hjáleiðum og bráðabirgðargatnamótum um vesturhluta Vogabyggðar 2. Aðgengi gangandi og hjólandi yfir Sæbraut verður um færanlega göngubrú. Í umhverfismatsskýrslu[1] fyrir Sæbrautarstokk er nánar gerð grein fyrir framkvæmdinni og því sem henni tengist, s.s. hjáleiðum, niðurrifi og fleira.

[1] *"Vegstokkur á Sæbraut." Umhverfismatsskýrsla. Mat á umhverfisáhrifum. Vegagerðin og Verkís.*

Hverju er breytt:

Skipulagsvæði Vogarbyggðar 2 er breytt vegna framkvæmda við Sæbrautarstokk og aðliggjandi innviði.

Skipulagsvæðið er minnkað til norðurs og vesturs, óbreytt til austurs og stækkað til suðurs að Naustavogi, milli Sæbrautar og Dugguvogs. Stækkun svæðis til suðurs nær yfir þrjár lóðir, sem eru merktar á uppdrætti: 2-17, 2-18 og 2-19.

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Sæbraut til vesturs, Kleppsmýrarvegi til norðurs, Bátavogi og Drómundarvogi til austurs, Tranavogi til suðurs, Dugguvogi til austurs og Naustavogi til suðurs. Deiliskipulagssvæðið er um 10,9 ha.

Engar byggingarheimildir eru á lóðum 2-3, 2-17, 2-18 og 2-19, en veittar verða heimildir til niðurrifs á lóðum 2-2, 2-3 og 2-19, vegna hjáleiða og vinnusvæða á framkvæmdartíma Sæbrautarstokks.

Lóðir að Sæbraut minnka vegna mannvirkja Sæbrautarstokks og aðliggjandi innviða.

Yfirlit yfir lóðir á skipulagsvæðinu sem breytast við deiliskipulagsbreytingu

Lóð	Lóðastærð skv. gildandi deiliskipulagi	Lóðastærð skv. fasteignaskrá HMS	Stærð lóðar eftir breytingu	Fasteign*	Stærð núv. fasteigna/r á lóð*
2-1	4.081 m2	4.081 m2	3.850 m2	Dugguvogur 4	2.807 m2
2-2	4.994 m2	4.993 m2	4.619 m2	Dugguvogur 42	3.868 m2
2-3	5.410 m2	6.030 m2	4.317 m2	Súðavogur 2F og 2E	4.198 m2
2-4	9.369 m2	9.368 m2	8.116 m2	Skektuvogur 1	1.342 m2
2-17	-	2.493 m2	2.188 m2	Dugguvogur 52	2.229 m2
2-18	-	5.488 m2	4.944 m2	Dugguvogur 48 og 50	3.627 m2
2-19	-	3.611 m2	3.317 m2	Dugguvogur 46	1.683 m2

* Stærð og heiti fasteigna skv. fasteignaskrá HMS

Stærðir lóða geta breyst lítilega við gerð mæliblaða og samninga.

Skilmálar:

Áður en framkvæmdir hefjast skal koma fyrir vegg með viðunandi hljóð- og árekstarvörnum á mörkum framkvæmdarsvæðis og aðliggjandi íbúðarbyggðar. Veggurinn skal standa allt framkvæmdartímabilið og fjarlægður í lok framkvæmda. Sjá leiðbeinandi legu á skýringarmynd, teikning S0440.

Veitur hafa heimild til að leggja lagnir milli lóða **2-1** og **2-19,** og í götu við Dugguvog sunnan við Tranavog. Sjá leiðbeinandi legu á skýringarmynd, teikning S0440.

Heimilt er að nota lóðir **2-1, 2-2, 2-3, 2-4 og 2-19** undir hjáleiðir og aðstöðu verktaka á verkframkvæmdartíma Sæbrautarstokks.

Á lóðum **2-2, 2-3 og 2-19** er einungis veitt niðurrifsheimild ef þörf krefur vegna hjáleiða við byggingu Sæbrautarstokks. Engar nýjar byggingarheimildir eru á lóðunum. Ekki eru skilmálar fyrir lóðir með engar heimildir.

Byggingarlína að stofnbraut fellur út og lóðir minnka, að öðru leiti gilda áður gerðir skilmálar með síðari breytingum fyrir Vogabyggð - svæði 2 á lóðum **2-1, 2-2** og **2-4.** Sérskilmálar eru um lágmyndir eftir Gerði Helgadóttur á Dugguvogi 42, lóð 2-2, í samþykktu deiliskipulagi Vogabyggðar, svæði 2.

Um lágmyndirnar stendur á bls. 32:[2]
"Lágmyndir eftir Gerði Helgadóttur á vestuhlið byggingar við Dugguvog 2 [42] hafa sérstakt varðveislugildi, sjá Byggðakönnun Vogabyggð1-4. Litið er á bygginguna og listaverkin sem órofa heild og því er byggingin við Dugguvog 2 [42] sett í rauðan verndarflokk en jafnframt að byggingin hafi þróunarmöguleika og geti tekið breytingum. Allar lágmyndirnar skal varðveita. Ef gerðar eru breytingar á húsinu skal þess gætt að myndirnar njóti sín til framtíðar í viðeigandi samhengi. Allar breytingar á byggingunni og uppbygginu lóðarinnar skulu gerðar í samráði við Gerðarsafn, Borgarsögusafn Reykjavíkur og Minjastofnun Íslands og með þeirra samþykki. Sjá nánar kafla 2.4 fyrirliggjandi byggingar.

Húsið hefur listrænt og menningarsögulegt gildi sem hluti af listasögu Reykjavíkur. Merkilegt hús sem fléttar saman myndlist og arkitektúr. Gera má ráð fyrir aðlögun hússins að nýju hlutverki í nýrri byggð."
[2]*Vogabyggð - svæði 2, Deiliskipulag, Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð: Samþykkt 15.02.2018.*

Skýringargögn:

Skýringargögn sem sýna breytingar á lóðum, mögulegar hjáleiðir á framkvæmdartíma og kvaðir um lagnir, teikning S0440.

Fylgigögn:

Sæbrautarstokkur - umhverfismat deiliskipulagsáætlana. Apríl 2026, COWI.

Ítarefni:

Umhverfismatsskýrsla framkvæmdar Sæbrautarstokks.
Deiliskipulag Sæbrautarstokks.

Efnistök breytingarinnar:

Vegna uppbyggingu Sæbrautarstokks er skipulagsmörkum fyrir Vogabyggð - svæði 2 breytt til að tryggja viðunandi svæði fyrir nýja samgönguinnviði meðan á framkvæmdum stendur, vinnusvæði og hjáleiðir. Öll byggð að Sæbraut verður hluti af sama deiliskipulagi.

Þetta er fyrri áfangi í breytingu á deiliskipulaginu, í seinni áfanga verður farið í að móta nýja byggð meðfram stokknum í samræmi við áherslur í aðalskipulagi.

Á framkvæmdartíma er lögð áhersla á að tryggja ásættanlegt umferðaflæði um Sæbraut og öryggi allra vegfarenda. Samkvæmt forhönnun á Sæbrautarstokki er gert ráð fyrir hjáleiðum og bráðabirgðargatnamótum um vesturhluta Vogabyggðar 2. Aðgengi gangandi og hjólandi yfir Sæbraut verður um færanlega göngubrú.

Engar byggingarheimildir eru á lóðum 2-3, 2-17, 2-18 og 2-19, en veittar verða heimildir til niðurrifs á lóðum 2-2, 2-3 og 2-19, vegna hjáleiða og vinnusvæða á framkvæmdartíma Sæbrautarstokks.

Lóðir að Sæbraut minnka vegna mannvirkja Sæbrautarstokks og aðliggjandi innviða.

Yfirlit yfir lóðir á skipulagsvæðinu sem breytast við deiliskipulagsbreytingu

Lóð	Lóðastærð skv. gildandi deiliskipulagi	Lóðastærð skv. fasteignaskrá HMS	Stærð lóðar eftir breytingu	Fasteign*	Stærð núv. fasteigna/r á lóð*
2-1	4.081 m2	4.081 m2	3.850 m2	Dugguvogur 4	2.807 m2
2-2	4.994 m2	4.993 m2	4.619 m2	Dugguvogur 42	3.868 m2
2-3	5.410 m2	6.030 m2	4.317 m2	Súðavogur 2F og 2E	4.198 m2
2-4	9.369 m2	9.368 m2	8.116 m2	Skektuvogur 1	1.342 m2
2-17	-	2.493 m2	2.188 m2	Dugguvogur 52	2.229 m2
2-18	-	5.488 m2	4.944 m2	Dugguvogur 48 og 50	3.627 m2
2-19	-	3.611 m2	3.317 m2	Dugguvogur 46	1.683 m2

* Stærð og heiti fasteigna skv. fasteignaskrá HMS

Stærðir lóða geta breyst lítilega við gerð mæliblaða og samninga.

Skilmálar:

Áður en framkvæmdir hefjast skal koma fyrir vegg með viðunandi hljóð- og árekstarvörnum á mörkum framkvæmdarsvæðis og aðliggjandi íbúðarbyggðar. Veggurinn skal standa allt framkvæmdartímabilið og fjarlægður í lok framkvæmda.

Veitur hafa heimild til að leggja lagnir milli lóða **2-1** og **2-19,** og í götu við Dugguvog sunnan við Tranavog.

Heimilt er að nota lóðir **2-1, 2-2, 2-3, 2-4 og 2-19** undir hjáleiðir og aðstöðu verktaka á verkframkvæmdartíma Sæbrautarstokks.

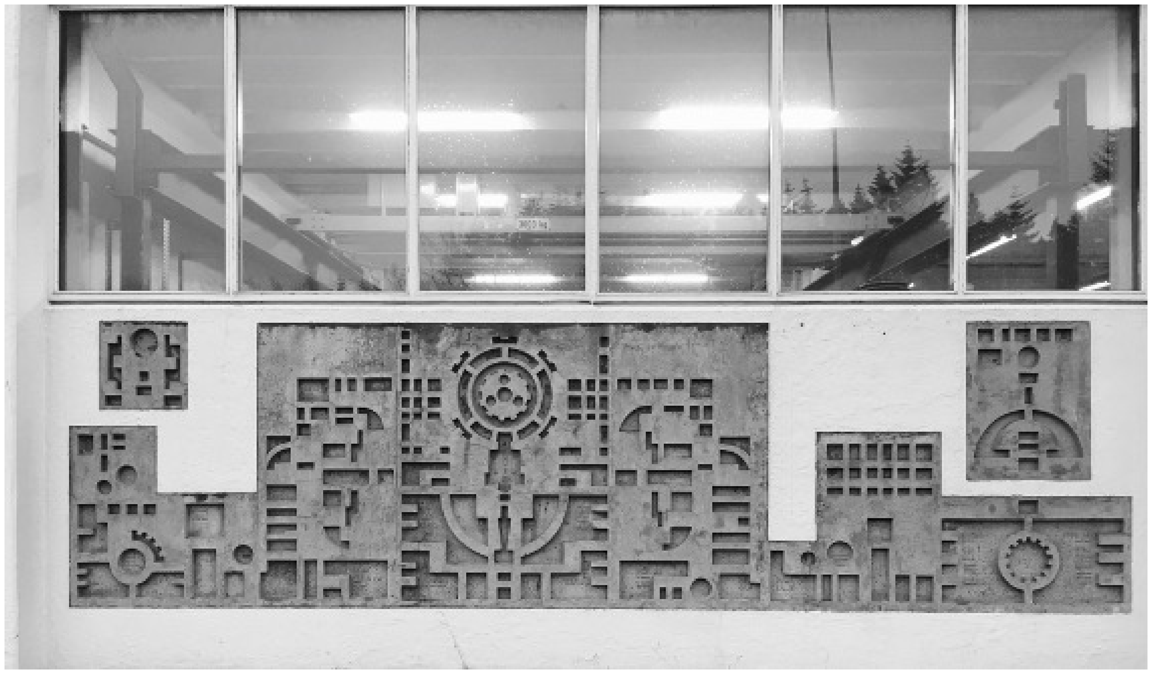
Á lóðum **2-2, 2-3 og 2-19** er einungis veitt niðurrifsheimild ef þörf krefur vegna hjáleiða við byggingu Sæbrautarstokks. Engar nýjar byggingarheimildir eru á lóðunum. Ekki eru skilmálar fyrir lóðir með engar heimildir.

Byggingarlína að stofnbraut fellur út og lóðir minnka, að öðru leiti gilda áður gerðir skilmálar með síðari breytingum fyrir Vogabyggð - svæði 2 á lóðum **2-1, 2-2** og **2-4.** Sérskilmálar eru um lágmyndir eftir Gerði Helgadóttur á Dugguvogi 42, lóð 2-2, í samþykktu deiliskipulagi Vogabyggðar, svæði 2.

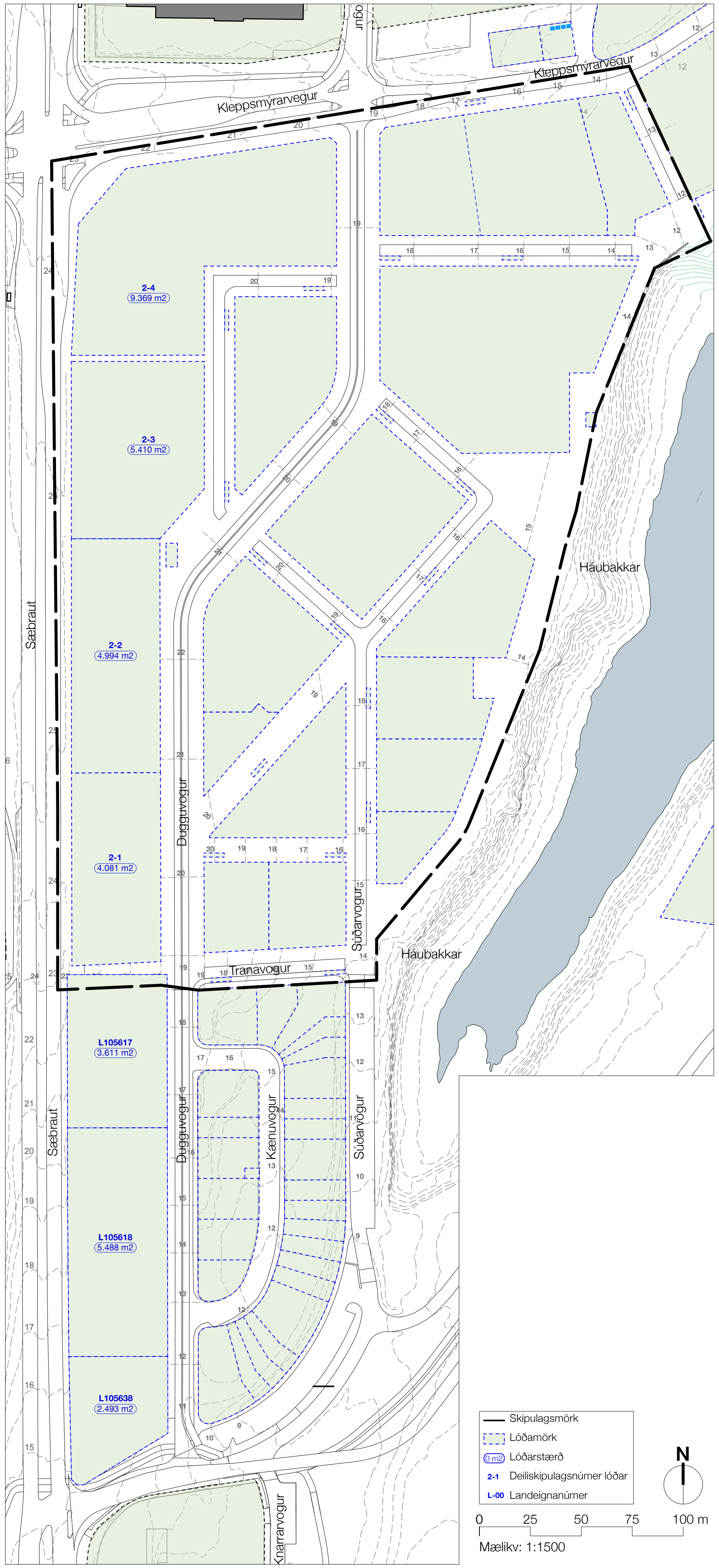
Um lágmyndirnar stendur á bls. 32:[2]

"Lágmyndir eftir Gerði Helgadóttur á vestuhlið byggingar við Dugguvog 2 [42] hafa sérstakt varðveislugildi, sjá Byggðakönnun Vogabyggð1-4. Litið er á bygginguna og listaverkin sem órofa heild og því er byggingin við Dugguvog 2 [42] sett í rauðan verndarflokk en jafnframt að byggingin hafi þróunarmöguleika og geti tekið breytingum. Allar lágmyndirnar skal varðveita. Ef gerðar eru breytingar á húsinu skal þess gætt að myndirnar njóti sín til framtíðar í viðeigandi samhengi. Allar breytingar á byggingunni og uppbygginu lóðarinnar skulu gerðar í samráði við Gerðarsafn, Borgarsögusafn Reykjavíkur og Minjastofnun Íslands og með þeirra samþykki. Sjá nánar kafla 2.4 fyrirliggjandi byggingar.

Húsið hefur listrænt og menningarsögulegt gildi sem hluti af listasögu Reykjavíkur. Merkilegt hús sem fléttar saman myndlist og arkitektúr. Gera má ráð fyrir aðlögun hússins að nýju hlutverki í nýrri byggð."

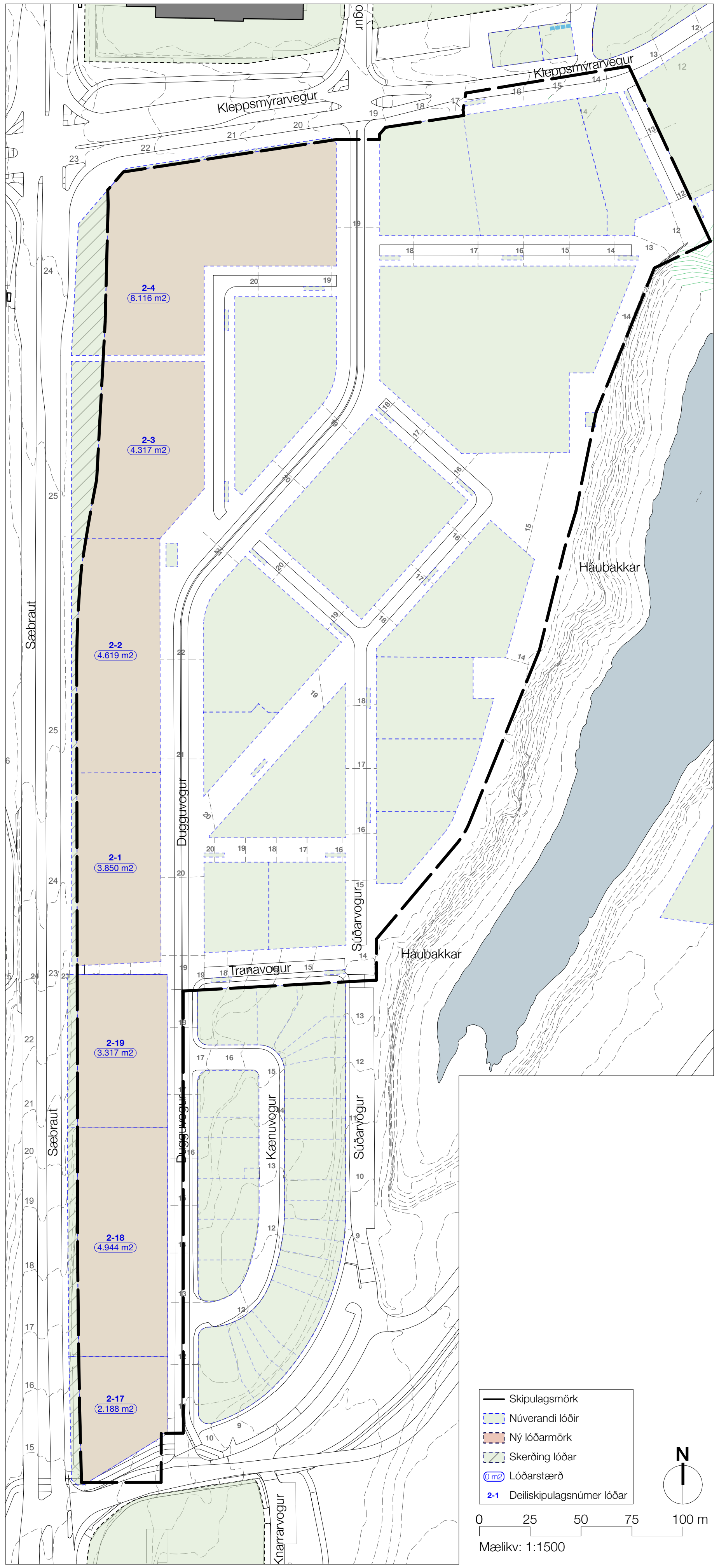


[2]*Vogabyggð - svæði 2, Deiliskipulag, Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð: Samþykkt 15.02.2018.*

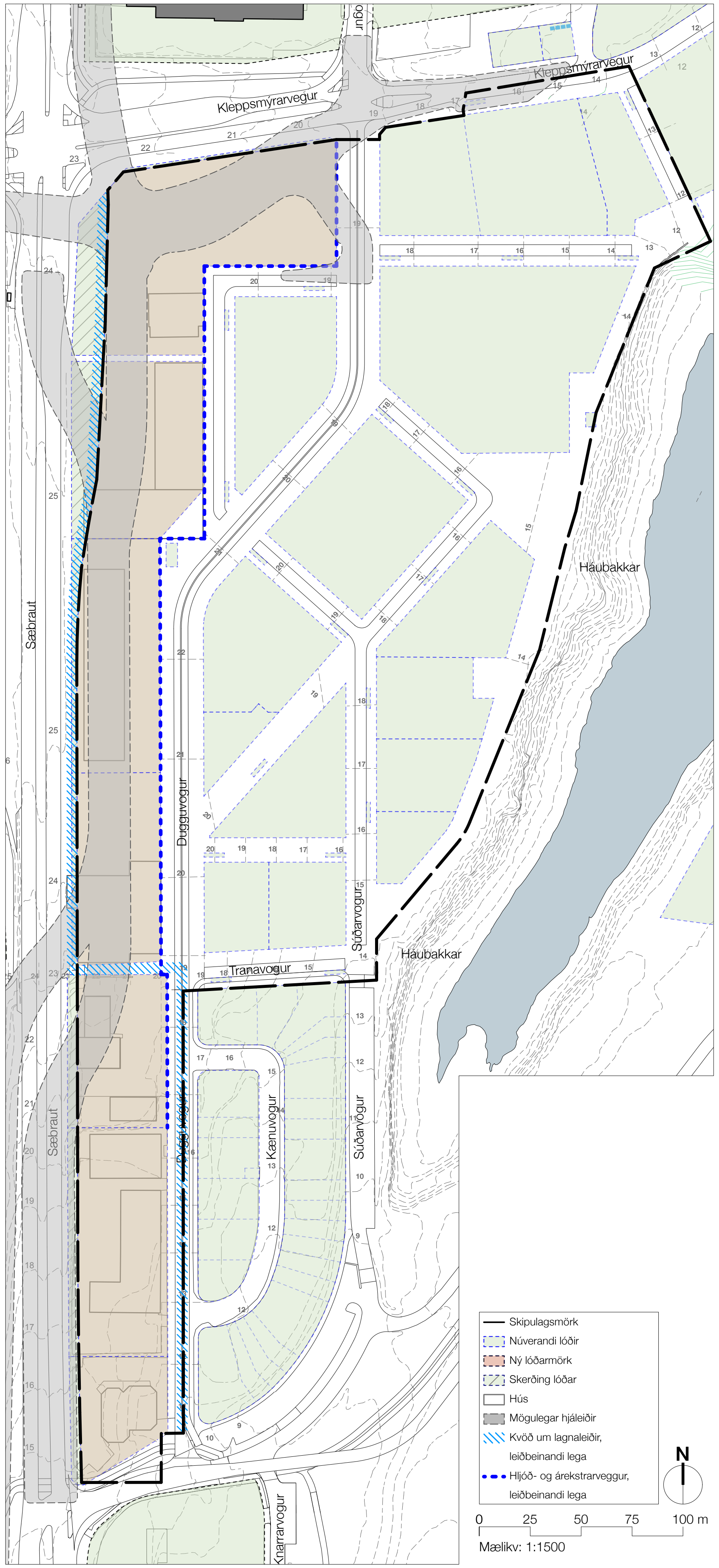


Fyrirliggjandi lóðir og gildandi skipulagsmörk fyrir Vogabyggð 2

Stærðir lóða 2-1, 2-2, 2-3 og 2-4 skv. gildandi deiliskipulagi
Stærðir lóða L105638, L105618 og L105617 skv. fasteignaskrá HMS



Lóðarstærð eftir breytingu og breytt skipulagsmörk fyrir Vogabyggð 2



Mögulegar hjáleiðir á framkvæmdartíma og kvaðir um lagnir