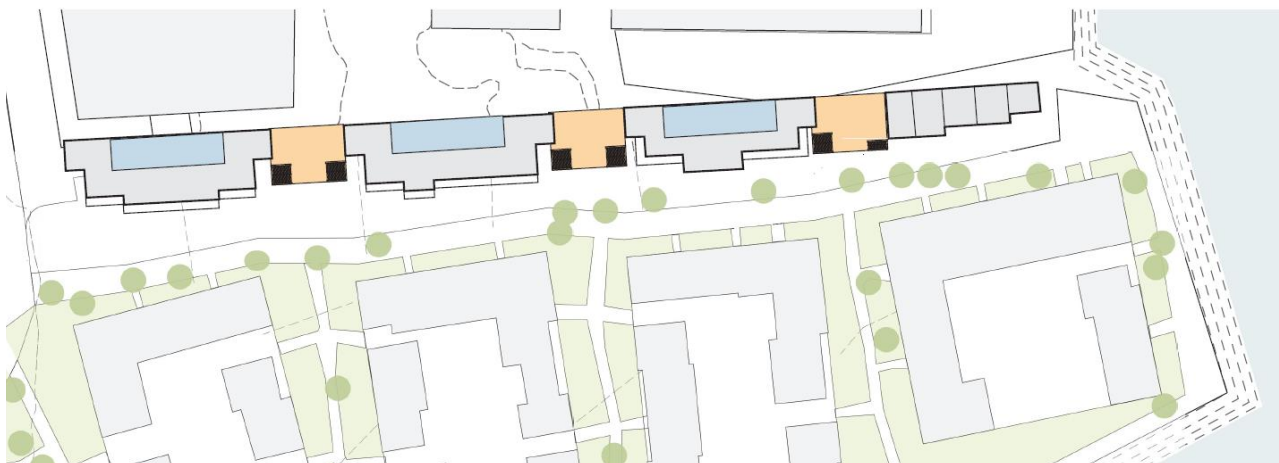
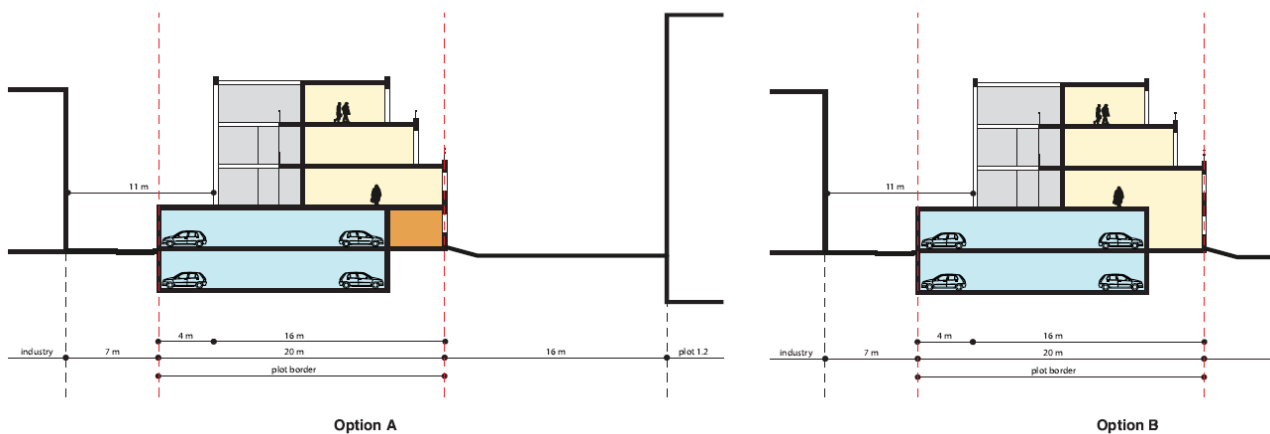




Reykjavík 20. september 2019

### Varðar: Vogabyggð svæði 1 (fsp), breyting á deiliskipulagi.

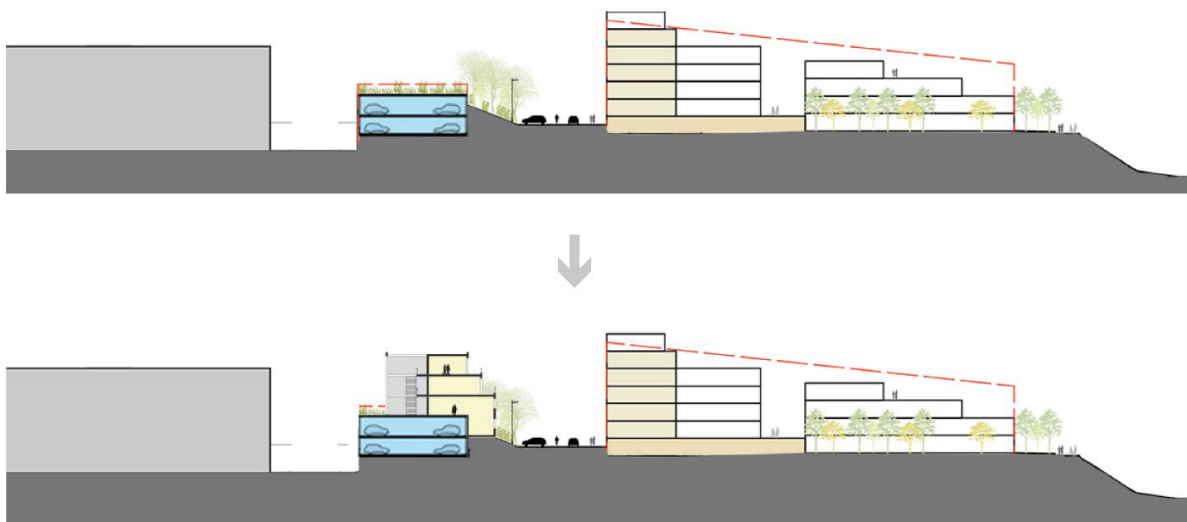
Lögð er fram fyrirspurn Þorsteins Inga Garðarssonar dags. 22.maí 2019 um breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæði 1 sem felst í að heimilað er að byggja á lóð 1.6 íbúðir ofan á þegar heimilaða bílageymslu, samkvæmt hugmyndum Jvantspijker dags. í maí 2019. Einnig er lögð fram hljóðskýrsla verkfræðistofunnar Eflu dags. 12. mars 2019. Í tillögu er talað um 5.500 fm brúttó gólfhlöt og sveigjanlegar íbúðastærðir en flestar 2 herbergja, allt að 57%. Stærðir íbúða frá 35-100 fm eða stærri og því sveigjanleiki töluverður um magn íbúða, lesa má út allt frá 50-90 íbúðir skv. innsendu erindi. Allar íbúðir eru með allavega tvær úthliðar og að norðan eru sameiginleg rými að mestu leyti, stigagangar og lyftur. Fjarlægð milli athafnasvæðisins og húsanna hefur verið hámarkað að 11 m, 7 m frá næsta húsakroppi að lóðarmörkum.



Hugmyndir lóðarhafa um uppbyggingu á lóð 1-6

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vogabyggð, svæði 1 dags. samþ. 28. september 2017 m.s.br, þar sem gert er ráð fyrir 4,1 ha íbúðarbyggð fyrir allt að 350 íbúðir og sér bílageymsluhúsi. Gerð er krafa um að bílastæði sem tilheyra húsum séu innan viðkomandi lóðar og hluti af heildarskipulagi lóðar og bygginga, eða þeim sé komið fyrir í bílageymslu á lóð 1-6. Heildarbyggingarmagn fyrir íbúðarbyggð getur orðið allt að 54.830 ásamt bílageymsluhúsi. Skilgreind er bílastæðalóð merkt 1-6 að stærð 4.120 fm fyrir 275 bílastæði, heildarbyggingarmagn 6.880 fm. Um bílastæðalóðina segir að á mörkum íbúðarbyggðar og hafnarsvæðisins, skal gera ráðstafanir til að draga úr ónæði frá starfsemi hafnarsvæðis og hindra aðgengi milli íbúðarbyggðar og hafnarsvæðis. Lóðin er afmörkuð fyrir bílageymslu, sem má nýta að hluta eða öllu leyti innan afmarkaðs reits. Bílageymslan getur þjónað lóðum á svæðinu að hluta eða öllu leyti og kemur þá í stað bílageymslu (undir húsum) innan lóða 1-2 til 1-5. Uppbygging á lóð 1-6 skal vera aðlaðandi og hlýleg landslagshönnun sem hluti af almenningsrými fyrir svæði 1 í Vogabyggð, en byggja skal vegg að lóðarmörkum hafnarsvæðis í bindandi byggingarlínu. Hlutverk bílageymslu er að draga úr ónæði og hávaða í íbúðarbyggð vegna starfsemi á aðliggjandi lóð á hafnarsvæði, hindra aðgengi milli byggðar og hafnarsvæðis og hlutverk sem bíla- og hjólageymsla.

Hönnun á almenningsrými skal taka mið af hljóðvist í íbúðarbyggð og hefur mannvirkið því stórt hlutverk í hávðarvörnum í íbúðarbyggð frá hafnarsvæðinu. Bílageymslan getur verið hluti hávarðarvarna. Verði ekki byggð bílageymsla á lóð 1-6 (heldur eingöngu bílakjallara undir byggingum á öðrum lóðum á svæðinu), þá skal byggja vegg á lóðarmörkum þar sem vegg hæð skal að lágmarki vera 5 m yfir yfirborði. Móta skal land og gróðursetja tré til að draga úr ásýnd veggjar og skapa vistvænt umhverfi að hafnarsvæðinu, gróðurþekja, tré og runnar skulu einkenna yfirbragð bílageymslu og lóðar.



**Hugmyndir lóðarhafa um uppbyggingu á lóð 1-6, breytingar frá gildandi skipulagi**

Uppbygging er ekki hafin, landfylling hefur verið gerð þannig að lóðir ættu að vera orðnar byggingarhæfar. Óháð landfyllingu þá voru tvær lóðir, 1.1 og 1.2 tilbúnar til framkvæmda. Bílageymslulóðin er hluti af innviðum uppbyggingar vilji lóðarhafi/ar nýta sér þá heimild um fjölda bílastæða sem þar eru heimildir fyrir. Gera má ráð fyrir uppbyggingu svæðisins næstu 3-5 ár.

Í hljóðvistaraskýrslu EFLU sem fylgir með innsendu erindi þá eru helstu niðurstöður að fyrirbyggjandi tillögur að íbúðum ofan á bílgeymslulóð, ásamt ráðlögðum aðgerðum til að uppfylla kröfur um hljóðstig fyrir íbúðarhús á norðurhluta lóðarinnar munu einnig hafa jákvæð áhrif á hljóðvist íbúðarhúsa á suðurhluta lóðar. Ef útisvæði verða öll sunnarmegin við íbúðir og opnanlegri gluggar í skjóli frá hávaða frá atvinnusvæðinu norðan við er hægt að uppfylla kröfur um hljóðstig utan við glugga og á útisvæðum. Miðað við hljóðstig 60 dB norðanmegin við byggingar, er ráðlagt að útfæra skipulag íbúða þannig að íbúðir á norðurhluta reits verða ekki með neina glugga sem snúa í norður og verða fyrir beinni hávaðaáraun frá atvinnusvæðinu. Mögulegt er að hafa lokað svalagangarými með heilum glervegg framan við íbúðir og glugga sem vísa inn á svalaganginn. Þannig dempar glerveggurinn hávaðann frá atvinnusvæðinu og hljóðstig verður lægra við glugga íbúðanna til norðurs, sem mun á þann hátt dempa hávaðann.



Hugmyndir lóðarhafa um uppbyggingu á lóð 1-6

### Niðurstaða

Í tvígang hefur erindum um uppbyggingu verið hafnað á lóð 1.6 þar sem þær þóttu ekki nógu sannfærandi né fyrirséð að þær hugmyndir myndu skila sér í formi hagkvæmra íbúða eins og um var talað á þeim tímapunktum. Jafnframt var líklegur íbúðarfjöldi að rjúfa hámörk skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 tilgreinir fyrir svæðið, þ.e. 1300-1500 íbúðir á öllu svæðinu við Vogabyggð. Umferðargreining var ekki fyrir hendi né hljóðvistaráhrif skoðuð að neinu marki.

Í nýrri tillögu hefur verið farið ytarlega yfir áhrif hljóðvistar og þau sett í betra samhengi og ráðlagðar aðgerðir tilgreindir ef vinna á tillögu áfram. Í ljósi nýrra greininga og upplýsinga þá er lagt til að heimilt verði að vinna tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir svæði 1 í Vogabyggð með eftirfarandi skilyrðum. Það verður síðan í höndum Skipulags- og samgönguráðs að meta tillöguna þegar hún liggur fyrir í drögum, hvort hún fær þá frekari brautargengi í tillöguferli.

---

Skilyrði inn í frekari tillögugerð af hendi skipulagsfulltrúa:

- Fjöldi íbúða verði takmarkaður enn frekar.
- Blöndun íbúðagerða (2h, 3h og 4h) verði í samræmi við þau skilyrði sem gilda á svæði Vogabyggðar 1 og 2.
- Unnið verði þannig með tillöguna að skuggavarp á lóð 1.6 verði lágmarkað frá lóðum 1.2 – 1.5 og að allar íbúðir fá sól/birtu amk. hluta dags.
- Fjöldi hæða á lóð 1.6 verði takmarkað við 3.hæðir.
- Lagt er til að íbúðir fái stór svalarými þar sem lóð er lítil og ekki mikið um útisvæði.
- Skoða mætti í skipulagsvinnunni hvort ekki sé grundvöllur til að útbúa grænt svæði ofan á bílgeymslunni fyrir íbúa á lóð 1.6.
- Ekki er lagt til að þeir sjónásar sem hafa verið sýndir í eldri tillögum verði ráðandi hluti af tillögu né stórar tröppur
- Farið verði eftir þeim tilmælum sem hljóðvístarskýrslu EFLA tilgreinir varðandi hönnun og fyrirkomulag íbúðanna.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs

skipulagsfulltrúa, /**Björn I. Edvardsson, Ágústa Sveinbjörnsdóttir**