

Almennar upplýsingar:

Nafn ÞG hús ehf.
Erindi nr. P-2021-02-24-0042
Kennitala 7108170810
Heimilisfang LÁGMÚLA 7
Póstnúmer 108
Símanúmer 534-8400
Netfang agnar@tgverk.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 710817-0810
Greiðanda nafn -
Greiðanda netfang reikningar@tgverk.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Lóðir skv. Deiliskipulagi Vogabyggðar: Skekkuvogur 2-8, Kuggavogur 2-14 og Arkarvogur 2-15

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Í viðhengi er umsókn lóðarhafa um breytingu eða undanþágu frá deiliskipulagskröfum í lið 3.2.4 í skipulagsskilmálum deiliskipulags Vogabyggðar, 2 sérnotafletir 2 einkagarðar 2. Þetta erindi hefur einnig verið sent í pósti. Um er að ræða að okkar mati minniháttar breytingu á eða undanþágu frá deiliskipulagi.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Greinagerð

Lýsandi nafn skjals

Umsokn-um-breytingu-eda-undanthagu-a-deiliskipulagi-i-Vogabyggd.pdf

-
-



UMSÓKN UM BREYTINGU EÐA UNÐANÞÁGU Á DEILISKIPULAGI Í VOGABYGGÐ

Skipulagsfulltrúi, Björn Axelsson,
Borgartún 12-14,
105, Reykjavík.

Málefni: Fella niður kröfur um gróðurþekju og berjarunna innan sérnotareita íbúða í Vogabyggð.

ÞG íbúðir ehf er lóðarhafi eftirfarandi lóða við Kuggavog (2-14), Arkarvog (2-15) og Skekkuvog (2-8) í Vogabyggð og seljandi íbúða á þessum lóðum. ÞG verktakar eru framkvæmda og byggingaraðili.

Lóðarhafi óskar hér með eftir breytingu eða niðurfellingu á kröfum, á fyrrnefndum lóðum, samkvæmt lið 3.2.4 í skipulagsskilmálum svæðisins "Sérnotafletir – einkagarðar" í deiliskipulagi Vogabyggðar.

Í kröfunum segir að "sérnotafletir skulu að lágmarki hafa 50% gróðurþekju og amk einn berjarunna".

Það er mat lóðarhafa og byggingaraðila að hér sé um óeðlilegar kröfur að ræða sem eru hindrandi og til óþurftar fyrir íbúðaeigendur og rýri auk þess gæði íbúða og möguleika íbúðaeigenda til að hámarka nýtingu sinna eigna. Sérnotafletirnir sem um ræðir eru almennt á bilinu 5 – 10 fermetrar. Gróðurþekjan sem krafist er væri þá á bilinu 2,5 – 5 fm. Sérnotafletir sem þessir eru almennt útbúnir með timburpalli, svokallaður sólpallur eða verönd, og þar er oftast útigrið o.fl. Íbúar eru almennt ekki með "garða" sem eru 2,5 til 5 fm að stærð. Deiliskipulagið virðist ganga of langt í einhverskonar forræðishyggju varðandi frágang sérnotarýma.

Nýverið hafa ummæli amk eins íbúa í Vogabyggð (og viðskiptavinar okkar) varðandi þetta atriði ratað í fjölmiðla og fengið töluverða umræðu. Að auki hafa fjölmargir íbúar (og viðskiptavinir) lýst vanþóknun á kröfunum og frágangi séreignareita.

Við deilum áhyggjum okkar viðskiptavina og framtíðar íbúa í hverfinu. Tilgangur þessa skipulagsákvæðis veur óneitanlega upp ýmsar spurningar og sömuleiðis viðbrögð embættismanna og kjörinna fulltrúa þegar umræða skapaðist um málið.

Í ljósi þessa er hér með óskað eftir að kvöð um 50% gróðurþekju á sérnotaflötum verði felld niður.

Þar sem um er að ræða minniháttar breytingu á deiliskipulagi vonumst við eftir skjótum viðbrögðum af ykkar hálfu í þessu máli.

Virðingarfyllst,

F.h ÞG íbúða ehf:

Reykjavík 17.02.2021



Lágmúli 7,
108, Reykjavík,
Iceland

TELEPHONE: +354 535-8400
E-MAIL: tgverk@tgverk.is
WEBSITE: tgverk.is



Reykjavík 26. mars 2021

Varðar: Vogabyggð svæði 2, breyting á deiliskipulagi.

Lögð er fram umsókn ÞG húss dags. 24. febrúar 2021 ásamt bréfi ÞG íbúða ehf. dags. 17. febrúar 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæði 2. Í breytingunni felst að krafa um gróðurþekju og berjarunna innan sérafnotareita íbúða að Kuggavogi 2-14, Akravogi 2-15 og Skektuvogi 2 verði felld niður.

Um er að ræða lóðarhafa nokkurra lóða á svæði 2 í Vogabyggð. Óskað er eftir að niðurfelld verði ákveðin ákvæði í skilmálum um að ... „sérafnotafletir skulu að lágmarki hafa 50% gróðurþekju og a.m.k. einn berjarunna“. Að mati lóðarhafa þá er hér um óeðlilegar kröfur að ræða sem eru hindrandi og til óþurftar fyrir íbúðareigendur og rýri auk þess gæði íbúða og möguleika eigenda til að hámarka nýtingu sinna eigna. Finnst lóðarhafa deiliskipulagið ganga of langt varðandi frágang sérafnotarýma. Óskað er þar af leiðandi eftir að kvöðin um gróðurþekju á sérafnotaflötum verði felld niður. Finnst lóðarhafa að um sé að ræða minniháttar breytingu á skipulagi.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vogabyggð svæði 2, dags. samþ. 9. febrúar 2017 m.s.br. Þar kemur fram í skilmáum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð að gerð er krafa um a.m.k. 50% lóðarflatar sé þakinn gróðri og mælst til þess að hlutfallið verði hærra. Skipulag byggðarinnar m.v. að allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum, og skal hönnun og og útfærsla bygginga, lóða, bíla- og hjólastæða taka mið



**Svæði 2 í Vogabyggð
Loftmynd tekin árið 2020.**

af kröfum um gróður og blágrænar ofanvatnslausnir, og gróðurþekja skal að lágmarki sem fyrr segir vera að lágmarki 50% af flatarmáli lóðar, en mælt er með því að hún verði sem mest. Í kafla 3.3.4 er talað um sérafnotafleti – einkagarðar og þar kemur fram að íbúðum geti fylgt afnotaréttur af lóð í sama gólfleti sem nær frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar. Sérafnotafletir skulu að lágmarki hafa 50% gróðurþekju og allavega einn berjarunna. Sérafnotafleti (ef þeir eru skilgreindir) skal afmarka með skjólveggjum, hámarks hæð 1,4m og vera í samræmi við heildarútlit hússins.

Niðurstaða

Tekið er neikvætt í að breyta skilmálum á svæði 2 í Vogabyggð varðandi að fella niður ákvæði í skilmálum um 50% gróðurþekju innan sérafnotafelta. Eitta af markmiðum í skipulagi Vogabyggðar er að skapa jákvæðar forsendur fyrir áhugaverða og vistvæna byggð og var brýnt fyrir hönnuðum, lóðarhöfum og öðrum að kynna sér vel alla skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk þess að átta sig á samhengi byggðarinnar í tengslum við framtíðarþróun nánasta umhverfis. Frá upphafi hefur verið lögð mikil áhersluna á m.a. styrkingu vistkerfis og aukna líffræðilega fjölbreytni, blágrænar ofavatnslausnir og notkun gróðurs þ.á.m. tré, runna og gróðurþekju á lóð og þökum.

Á svæði 2 í Vogabyggð er uppbygging á mörgum lóðum langt komin og íbúar fluttir inn í mörg húsanna. Umræddir sérskilmálar eru hluti af heildarhugsun hverfisins og ekki fæst séð að um sé að ræða íþyngjandi ákvæði enda margvíslegar lausnir hægt að útfæra af snjóllum hönnuðum ef það er vilji lóðarhafa að útbúa sérafnotafleti á jarðhæðum íbúða á uppbyggingarlóðum, auk þess sem það hefur er sem fyrr segir verið hluti af heildarmynd hverfisins frá upphafi og hluti af gróðurþekju viðkomandi lóða.

f.h skipulagsfulltrúa, /**Björn I. Edvardsson**