

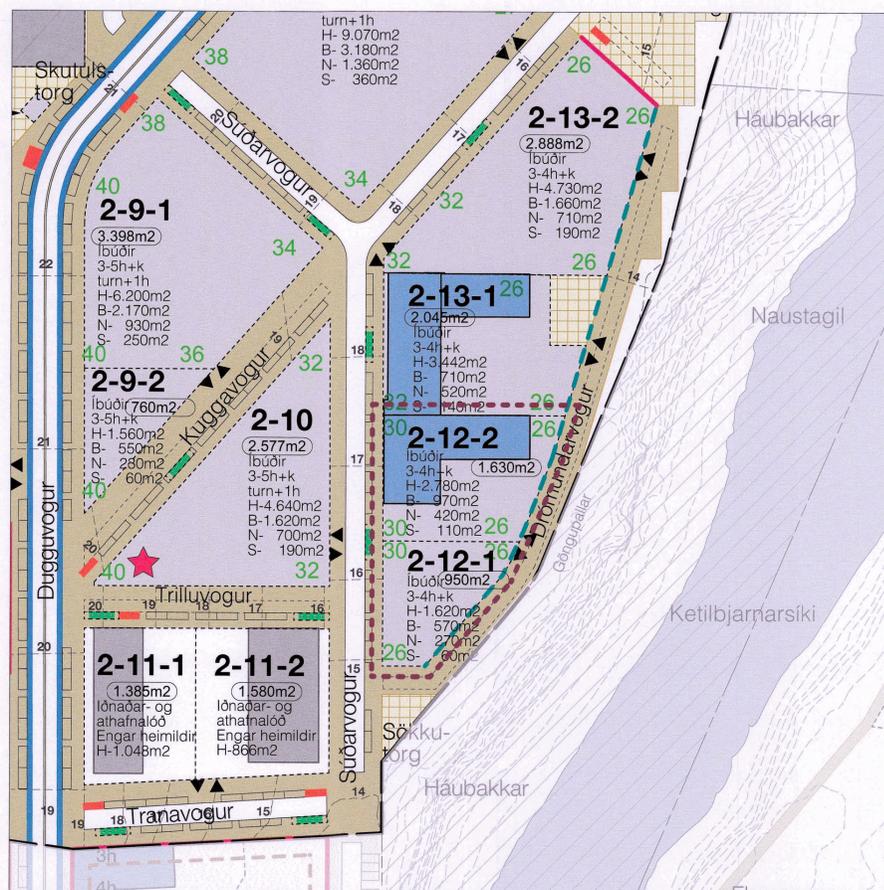
Hluti gildandi deiliskipulags Samþykkt 9. febrúar 2017

Stefna aðalskipulags
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 skilgreinir landnotkun skipulagssvæðisins sem íbúðarbyggð.

Gildandi skilmálar
Lóð 2-12-2 lónaðar- og athafnalóð

Lóð 2-12-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1630		lónaðar- og athafnalóð
Heldarbyggingarmagn m ²	972		Engar heimildir, fyrirbyggjandi byggingarmagn
Kvaðir			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
Tilmæli			Varðvesummat byggðkönnun áflugaveri dami um lónaðarhúsnæði

Lóð 2-12-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	950		
Heldarbyggingarmagn m ²	2400		A+B nými, húsnæði, blageymslur, byggingar neðanjarðar, sveiir ofl.
Byggingarmagn m ²	1620	1080	A+B nými, húsnæði 3-4 hæðir
Blageymslur m ²	570		Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ²	240		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Sveir, skuggi ofl. m ²	60		B-nými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá			Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag
Kvaðir			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innvið, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
			Samhefna hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
Skilmálar			
Fjöldi búða stk.	16	11	
Lögubúðir (þar af)			25% af fjölda búða á lóðum með fleiri en 20 búðir
Félagshústaðir (þar af)			5% af fjölda búða á lóðum með fleiri en 40 búðir
Fjöldi bílastæða stk.	16	11	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0.8P/íbúð
Sameiginleg garður m ²	190	20%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróurþekja m ²	475	50%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Hjóbúst			



Tillaga að breytingu deiliskipulags

Hverju er breytt:
Veittar eru heimildir fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis ásamt blageymslum á lóð 2-12-2 til samræmis við aðrar lóðir á svæði 2 í Vogabyggð. Heimilt er að samtengja blageymslu á lóðum 2-12-2 og 2-12-1, að uppfylltum kröfum byggingarreglugerðar.

Rök
Deiliskipulagsbreytingin er gerð til að uppfylla ákvæði samkomulags Reykjavíkurborgar og lóðarhafa.

Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
(Að öðru leiti gilda áður gerðir skilmálar með síðari breytingum. Breytingar eru merktar með rauðum texta.)

Nýjir skilmálar
Lóð 2-12-2 íbúðarbyggð

Lóð 2-12-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1630		
Heldarbyggingarmagn m ²	4290		A+B nými, húsnæði, blageymslur, byggingar neðanjarðar, sveiir ofl.
Byggingarmagn lónaðar m ²	2780	972	A+B nými, 3-4 hæðir
Blageymslur m ²	970	650	Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ²	420		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Sveir, skuggi ofl. m ²	120		B-nými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá			Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag
Kvaðir			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innvið, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
			Samhefna hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
Hringlisa skal lóð um akstur yfir lóðarmörk fyrir lóð 2-12-1 og 2-12-2 áður en byggingarleið er gerð út.			Heimilt að samtengja blageymslur á lóðum 2-12-1 og 2-12-2
Ef lóðarhafi byggja sameiginlega blageymslu skulu þeir gera sérstakt samkomulag stíð á milli um það.			
Hringlystur samningur lóðarhafa skal lögja fyrir um rektur blageymslu áður en byggingarleið er gerð út.			
Tilmæli			Varðvesummat byggðkönnun áflugaveri dami um lónaðarhúsnæði
Skilmálar			
Fjöldi búða stk.	30	19	
Lögubúðir (þar af)	7	5	25% af fjölda búða á lóðum með fleiri en 20 búðir
Félagshústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda búða á lóðum með fleiri en 40 búðir
Fjöldi bílastæða stk.	30	15	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0.8P/íbúð
Sameiginleg garður m ²	330	20%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróurþekja m ²	615	50%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Hjóbúst			

Lóð 2-12-1 íbúðarbyggð

Lóð 2-12-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	950		
Heldarbyggingarmagn m ²	2400		A+B nými, húsnæði, blageymslur, byggingar neðanjarðar, sveiir ofl.
Byggingarmagn m ²	1620	1080	A+B nými, húsnæði 3-4 hæðir
Blageymslur m ²	570		Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ²	240		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Sveir, skuggi ofl. m ²	60		B-nými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá			Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag
Kvaðir			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innvið, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
			Samhefna hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
Hringlisa skal lóð um akstur yfir lóðarmörk fyrir lóð 2-12-1 og 2-12-2 áður en byggingarleið er gerð út.			Heimilt að samtengja blageymslur á lóðum 2-12-1 og 2-12-2
Ef lóðarhafi byggja sameiginlega blageymslu skulu þeir gera sérstakt samkomulag stíð á milli um það.			
Hringlystur samningur lóðarhafa skal lögja fyrir um rektur blageymslu áður en byggingarleið er gerð út.			
Tilmæli			Varðvesummat byggðkönnun áflugaveri dami um lónaðarhúsnæði
Skilmálar			
Fjöldi búða stk.	16	11	
Lögubúðir (þar af)			25% af fjölda búða á lóðum með fleiri en 20 búðir
Félagshústaðir (þar af)			5% af fjölda búða á lóðum með fleiri en 40 búðir
Fjöldi bílastæða stk.	16	9	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0.8P/íbúð
Sameiginleg garður m ²	190	20%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróurþekja m ²	475	50%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Hjóbúst			

Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því a.m.k. 90% allra nýrra íbúða byggist innan núverandi þéttbýlismarka. Fyrir þessa uppbyggingu eru skilgreind þróunarsvæði, m.a. við Elliðaárdvögur og Artúnsstöða. Skipulagssvæði Vogabyggðar er hluti af þessu þróunarsvæði.

Tilgangur deiliskipulags Vogabyggðar er að framfylgja breytti landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem lónaðar- og athafnalóð er breytt í miðsvæði og íbúðarbyggð til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumarkaðan atvinnurekstur. Vogabyggð er deiliskipulag í fleiri áföngum. Svæði 2 í Vogabyggð er fyrsti deiliskipulagsáfanginn.

Deiliskipulag Vogabyggðar ákveður byggðarmynstur, landnotkun og setur skilmála um yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innvið. Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, úttærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum ásamt sorphirðu og veitukerfum. Í Skilmálum húsbýgginga og mannvirkja á lóð er gerð grein fyrir umfangi þ.e. byggingarmagni og hæðum húsa, ásamt öðrum viðmiðum og kvöðum.

Gögn deiliskipulags:
Deiliskipulag er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði.
Þar er gerð grein fyrir samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, stefnumörkun og markmiðum deiliskipulagsins ásamt skilmálum fyrir innviði hverfisins, þ.e. úttærslu á almenningsrýmum, götum, torgum, leiksvæðum og stígum. Skýringarmyndir og leiðbeinandi úttærslur koma fram í almennri greinargerð.

Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.
Þar er gerð grein fyrir byggingarmagni, hámarks og lágmarks fjölda íbúða og bílastæða, starfsemi og kvöðum. Þar er lýst uppbyggingu og efnisvali. Skýringarmyndir og leiðbeinandi úttærslur koma fram í skilmálum.

Deiliskipulagsuppráttur skv. afmörkun skipulags- og matslýsingar.

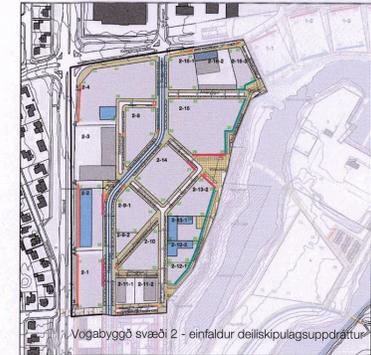
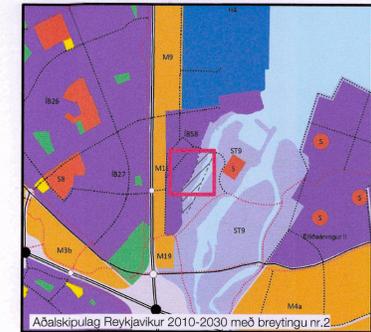
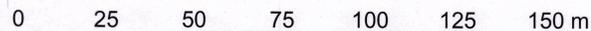
Skýringargögn sýna sneiðingar í gegnum skipulagssvæði, skuggavarp, þrívíddarmyndir og leiðbeinandi úttærslur.

Fylgiskjöl með deiliskipulagi:
Vogabyggð - Svæði 1-3 - Byggðakönnun - Fornleifaskrá og húsakönnun - Reykjavík 2016 - Borgarsögusafn Reykjavíkur - Skýrsla 171

Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar - Umhverfisskýrsla - Svæði 1, 2 og 3 - Júní 2016 - VSÓ Ráðgjöf

Skýringar:

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- 2-5** Deiliskipulagsnúmer lóðar
- Byggingarreitir
- Fyrirliggjandi hús með þróunarmöguleika
- Fyrirliggjandi hús án heimilda
- Stærð lóðar í fermetrum (ný lóð)
- H=Húsnæði
- B=Blageymslur
- N=Byggingar neðanjarðar
- S=Sveir, skuggi ofl.
- Almenningsrými
- Göngu-hjólateging (utan skipulagssvæðis, skv. AR2010-2030)
- Gangstétt
- Akbraut
- Hjólarein
- Akreini í samrými
- Bílastæði í götu, leiðbeinandi
- Hjólasterði við götu, leiðbeinandi
- Lóð djúpgáma, leiðbeinandi fjöldi og staðsetning
- Byggingarlína að stofnbraut lágmark 4 hæðir
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarlína að strandsvæði
- 44 Pakkóti
- Kennileiti, turn 1 hæð, leiðbeinandi
- Kennileiti, turn 3 hæðir, leiðbeinandi
- Inn- og útakstur á lóð, frávik heimil með fyrirvara
- Dreifistöð
- Kvöð um rými/lóð fyrir dreifistöð
- Hæðarlínur á deiliskipulagssvæði
- Friðlýstar náttúruminjar (Háubakkar)



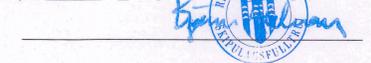
Útg. Skýring Dags. Teikn. Yfir. BR - Súðarvogur 9 17072020 SM HOA

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í

Kortargarði þann 3. september 2020 og í emb. afg. f. skipulagsfullm. þann 30. október 2020.

Tillagan var auglýst frá 16. september 2020 með athugasemdafresti til 28. október 2020.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var þröngd Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



Vogabyggð 2

Deiliskipulagsuppráttur
Breyting - lóð 2-12-2
Kortagrunnur : LUKR - 3 12 2014
Mælikvarði : 1:1000-A1 1:2000-A3
Áfangi : Deiliskipulag
Dagsetning : 17 07 2020
Teikningarnúmer : 4180 S0420
Útgáfa : 0



Skipulagshöfundur:

jvantspijker

Urbanism Architecture Research bv

felixx REALIZING HAPPY ENVIRONMENTS

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • Sí: 512 4200 • www.ts.is • info@ts.is