

Almennar upplýsingar:

Nafn Bjarki Andrew Brynjarsson

Erindi nr. P-2020-07-18-0005

Kennitala 2901665439

Heimilisfang HAUKANESI 23, Garðabær

Póstnúmer 210

Símanúmer +3546661100

Netfang bjarki@babcapital.is

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs bjarki@babcapital.is

Greiðanda kenitala 4706100930

Greiðanda nafn Súðarvogur 9 ehf.

Greiðanda netfang eirikur@fylkirehf.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Súðarvogur 9/Súðarvogur 11

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

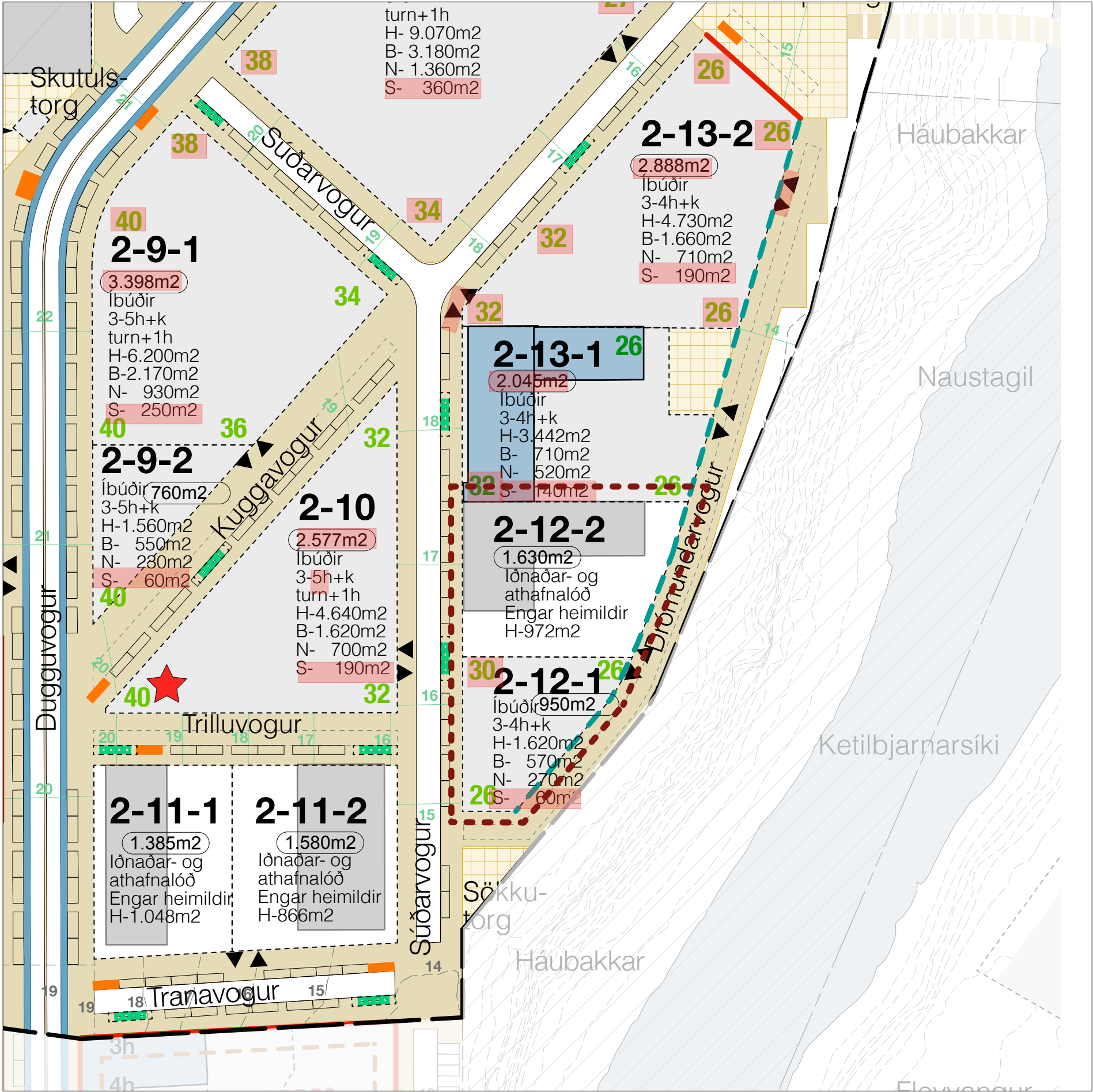
Stutt lýsing á erindi

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi í samræmi við undirritaðan samning lóðarhafa við Reykjavíkurborg. Arkitekt hefur kynnt málið hjá skipulagsfulltrúa.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 4 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn Voga-S0420-S9.pdf
skjals



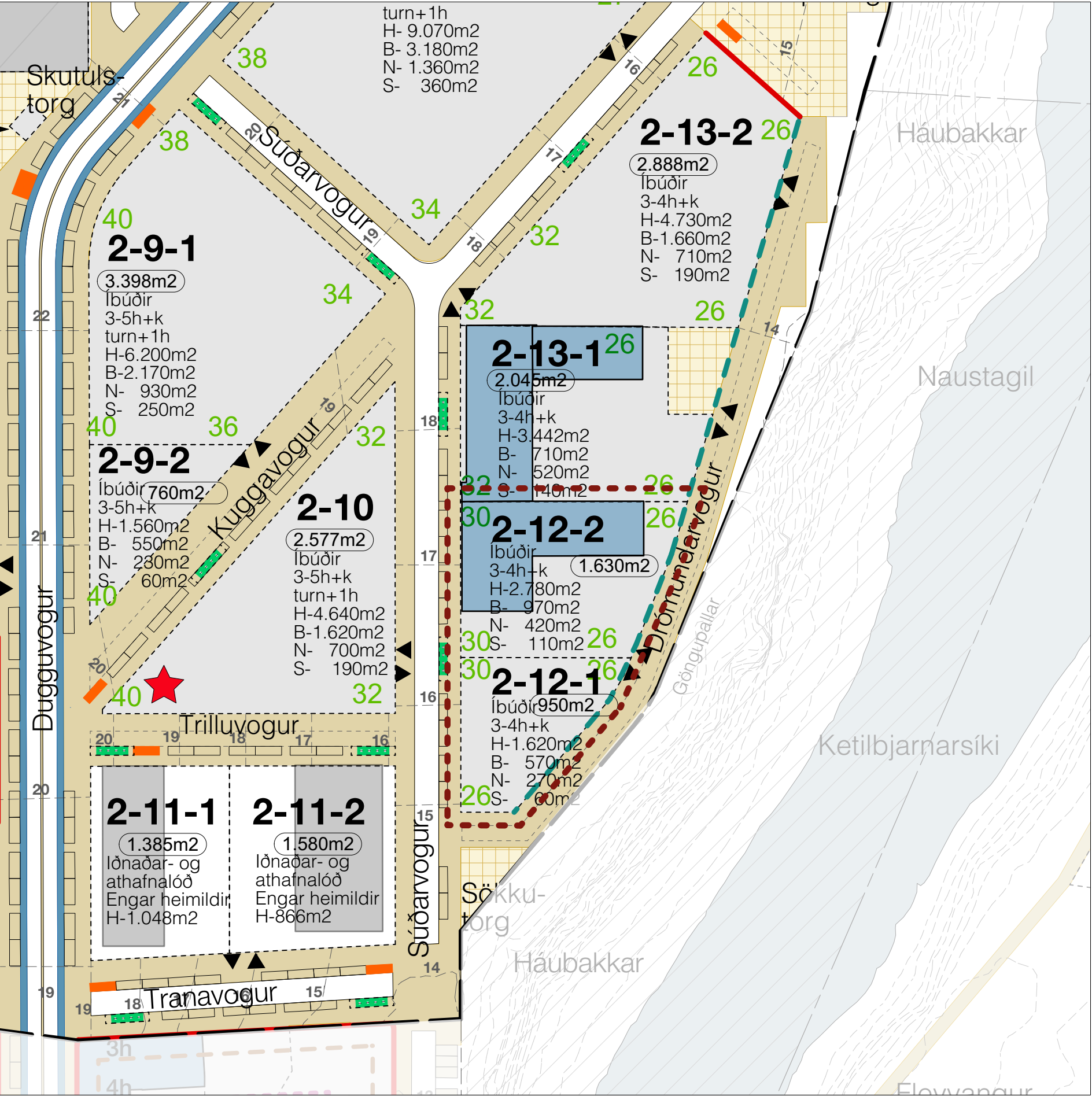
Hluti gildandi deiliskipulags Samþykkt 9. febrúar 2017

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

Gildandi skilmálar

Löð 2-12-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Löð m ²	1630		lðnaðar- og athafnalöð
Heildarbyggingarmagn m ²	972		Engar heimildir, fyrirbyggð byggingarmagn
Kvaðir			Samgengileg aðkoma bíla, löð 2-12-1 / 2-12-2
Tilmæli			Varðveislunart byggðakönnun áhugavert dæmi um lðnaðarhúsnæð

Löð 2-12-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Löð m ²	950		
Heildarbyggingarmagn m ²	2490		A+B rými, húsnæði, blageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl.
Byggingarmagn m ²	1620	1080	A+B rými, húsnæði 3-4 hæðir
Blageymslur m ²	670		Meðstærð blástæða, bruttó, allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ²	240		Geymslur, hjólageymslur, teiknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	60		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá: Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innvið, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Samhæfða hönnun/uppbyggingu m. löðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
			Samgengileg aðkoma bíla, löð 2-12-1 / 2-12-2
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	16	11	
Leigubúðir (þar af)			25% af fjölda íbúða á löðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)			5% af fjölda íbúða á löðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi blástæða stk.	16	11	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð
Samgengilegur garður m ²	190		20% af flatamáli löðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	475		50% af flatamáli löðar er lágmark
Hljóðvist			



Tillaga að breytingu deiliskipulags

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

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

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

Löð 2-12-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Löð m ²	1630		
Heildarbyggingarmagn m ²	4290		A+B rými, húsnæði, blageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl.
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	2760	972	A+B rými, 3-4 hæðir
Blageymslur m ²	970	650	Meðstærð blástæða, bruttó, allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ²	420		Geymslur, hjólageymslur, teiknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	120		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá: Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innvið, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Samhæfða hönnun/uppbyggingu m. löðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
			Samgengileg aðkoma bíla, löð 2-12-1 / 2-12-2
Þinglýsa skal kvóð um ástætur yfir löðarmörk fyrir löðir 2-12-1 og 2-12-2 áður en byggingarleyfi er gefið út.			Heimilt að samtengja blageymslur á löðum 2-12-1 og 2-12-2
Þí löðarhættar byggja samgengilega blageymslu skulu þeir gera sérstakt samkomulag á milli um það.			
Þinglýstur samningur löðarháfa skal liggja fyrir um rektur blageymslu áður en byggingarleyfi er gefið út.			
Tilmæli			Varðveislunart byggðakönnun áhugavert dæmi um lðnaðarhúsnæði
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	30	19	
Leigubúðir (þar af)	7	5	25% af fjölda íbúða á löðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á löðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi blástæða stk.	30	15	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð
Samgengilegur garður m ²	330		20% af flatamáli löðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	815		50% af flatamáli löðar er lágmark
Hljóðvist			

Löð 2-12-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Löð m ²	950		
Heildarbyggingarmagn m ²	2490		A+B rými, húsnæði, blageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl.
Byggingarmagn m ²	1620	1080	A+B rými, húsnæði 3-4 hæðir
Blageymslur m ²	670		Meðstærð blástæða, bruttó, allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ²	240		Geymslur, hjólageymslur, teiknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	60		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá: Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innvið, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Samhæfða hönnun/uppbyggingu m. löðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
			Samgengileg aðkoma bíla, löð 2-12-1 / 2-12-2
Þinglýsa skal kvóð um ástætur yfir löðarmörk fyrir löðir 2-12-1 og 2-12-2 áður en byggingarleyfi er gefið út.			Heimilt að samtengja blageymslur á löðum 2-12-1 og 2-12-2
Þí löðarhættar byggja samgengilega blageymslu skulu þeir gera sérstakt samkomulag á milli um það.			
Þinglýstur samningur löðarháfa skal liggja fyrir um rektur blageymslu áður en byggingarleyfi er gefið út.			
Tilmæli			Varðveislunart byggðakönnun áhugavert dæmi um lðnaðarhúsnæði
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	16	11	
Leigubúðir (þar af)			25% af fjölda íbúða á löðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)			5% af fjölda íbúða á löðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi blástæða stk.	16	9	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð
Samgengilegur garður m ²	190		20% af flatamáli löðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	475		50% af flatamáli löðar er lágmark
Hljóðvist			

Viðfangsefni og efnistök 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 Elliðaárdvög og Artúshófa. Skipulagssvæði Vogabyggðar er hluti af þessu þróunarsvæði.

Tilgangur deiliskipulags Vogabyggðar er að framfylgja breyttri landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem lðnaðar- og athafnasvæði er breytt í miðsvæði og íbúðarbyggð til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurekstur. Vogabyggð er deiliskipulöð í fleiri átöngum. Svæði 2 í Vogabyggð er fyrsti deiliskipulagsáfanginn.

Deiliskipulag Vogabyggðar ákveður byggðamynstur, landnotkun og setur skilmála um yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innvið. Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innvið gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum ásamt sorphöfu og veitukerfum. Í Skilmálum húsbýgginga og mannvirkja á löð er gerð grein fyrir umfangi þ.e. byggingarmagni og hæðum húsa, ásamt öðrum viðmörkum og kvðum.

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 innvið. Þar er gerð grein fyrir samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, stefnumörkun og markmiðum deiliskipulagsins ásamt skilmálum fyrir innvið hverfisins, þ.e. útfærsla á almenningsrýmum, götum, torgum, leiksvæðum og stígum. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í almenntri greinargerð.

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

Deiliskipulagsuppráttur skv. afmörkun skipulags- og matslýsingar.

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

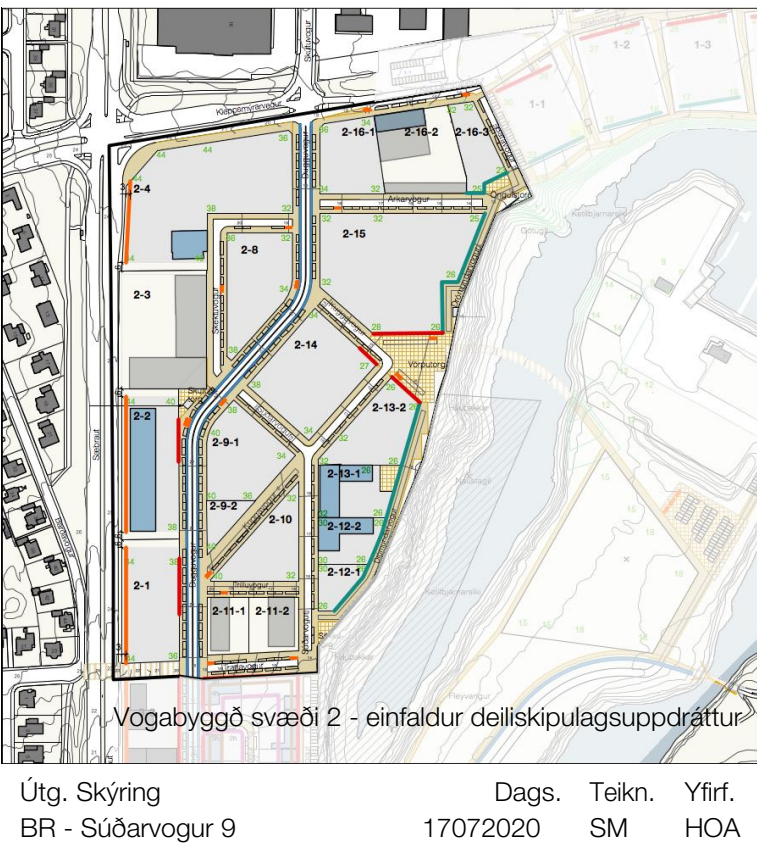
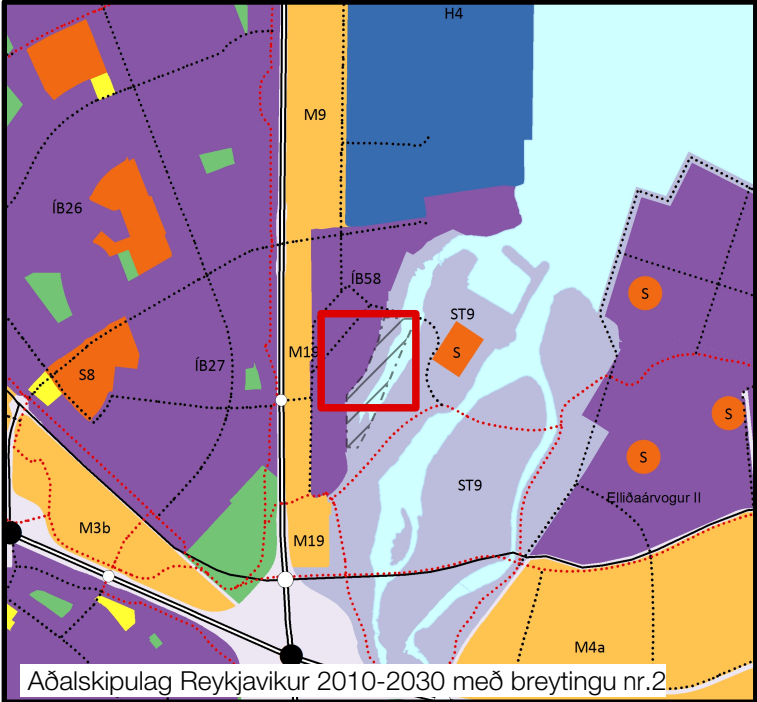
Fylgiskjöl með deiliskipulagi: Vogabyggð – Svæði 1-3 – Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun – Reykjavík 2016 – Borgarsögusafn Reykjavíkur – Skýrsla 171

Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSO Ráðgjöf

Skýringar:

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Skipulagsmörk
- Löðarmörk
- 2-5 Deiliskipulagsnúmer löðar
- Byggingarreitir
- Fyrirliggjandi hús með þróunarmöguleika
- Fyrirliggjandi hús án heimilda
- Stærð löðar í fermetrum (ný löð)
- Hámarksbyggingarmagn
- Almenningsrými
- Göngu-hjólatenging (utan skipulagssvæðis, skv. AR2010-2030)
- Gangstétt
- Akbraut
- Hjólarein
- Akrein í samrými

- Bílastæði í götu, leiðbeinandi
- Hjólastæði við götu, leiðbeinandi
- Löð djúpgáma, leiðbeinandi fjöldi og staðsetning
- Byggingarlína að stofnbraut lágmark 4 hæðir
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarlína að strandsvæði
- Pakkóti
- Kennileiti, turn 1 hæð, leiðbeinandi
- Kennileiti, turn 3 hæðir, leiðbeinandi
- Inn- og útakstur á löð, frávik heimil með fyrirvara
- Dreifistöð
- Kvð um rými/löð fyrir dreifistöð
- Hæðarlínur á deiliskipulagssvæði
- Fríðlýstar náttúruminjar (Háubakkar)



Útg. Skýring Dags. Teikn. Yfirf. 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

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