



Reykjavík 01.07.2020

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 1. júlí 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Vogabyggð svæði 1

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. júní 2020 var lögð fram umsókn Þorsteins Inga Garðarssonar dags. 29. maí 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæði 1 vegna lóðar nr. 1.6. Í breytingunni felst m.a. að heimila aukið byggingarmagn og reisa íbúðir í þremur húshlutum ofan á bílgeymslu, fækka bílastæðum í götu, gera þemagarð á borgarlandi austast á svæðinu ásamt því að breyta lögun lóðar og götu, samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti Jvantsþíjker og Teiknistofunnar Traðar dags. 16. júní 2020. Einnig eru lagðir fram skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð dags. 26. janúar 2018 br. 16. júní 2020, minnisblað Eflu dags. 12. mars 2019 um hljóðmælingar og umboð Gelgjutanga ehf. dags. 25. maí 2020. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.

Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: deiliskipulagsuppdr. 16. júní 2020, skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð dags. 26. janúar 2018 br. 16. júní 2020, minnisblað Eflu dags. 12. mars 2019, umboð Gelgjutanga ehf. dags. 25. maí 2020.

Almennar upplýsingar:

Nafn Þorsteinn Ingi Garðarsson
Erindi nr. P-2020-05-29-0056
Kennitala 0209755989
Heimilisfang HLÉSKÓGUM 14, Reykjavík
Póstnúmer 109
Símanúmer 5574547
Netfang thorsteinn@festir.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 701017-0990
Greiðanda nafn -
Greiðanda netfang thorsteinn@festir.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Vogabyggð 1 - Lóð 1.6

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Óskað er eftir því f.h. Gelgjutanga ehf./U14-20 ehf. að Skipulagsfulltrúi heimili að breyta deiliskipulagi Vogabyggðar 1 í samræmi við meðfylgjandi tillögu Teiknistofunnar Tröð dags. 22.05.2020. Tillagan gerir m.a. ráð fyrir að heimilt verði að byggja íbúðir ofan á þegar heimilaða bílageymslu á lóð 1.6.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Önnur gögn

Lýsandi nafn skjals
Voga-1-skilmalar-BR02-22052020---minni-utgafa-til-ad-senda.pdf

Lýsandi nafn Voga-S0410-22052020.pdf
skjals

Lýsandi nafn Umbod-Thorsteinn-umsokn-deiliskipulagsbreyting-mai-2020.pdf
skjals

Lýsandi nafn

skjals

7891-001-54-MIN-V03-Gelgjutangi-hljodstigsmaelingar-og-motvaegisadgerdir.pdf

-

-

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 Elliðaárdvög og Ártúnshófa. 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 iðnaðar- og atvinnarsvæði er breytt í miðsvæði og íbúðarbyggð til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurekstur. Vogabyggð er deiliskipulögð í fleiri áföngum. Svæði 2 í Vogabyggð er fyrsti deiliskipulagsáfanginn, annar deiliskipulagsáfanginn er svæði 1.

Deiliskipulag Vogabyggðar ákveður byggðamynstur, landnotkun og setur skilmála um yfirbyggð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innviði. Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrymum, þ.m.t. leiksvæðum ásamt sorphöfu og veltuferlum. Í Skilmálum húsbýgginga og mannvirkja á lóð er gerð grein fyrir umfangi þ.e. byggingarmagni og hæðum húsa, ásamt öðrum viðmiðum og kvóðum.

Stefna og markmið

Innst við Elliðaárdvög er einstak tækifæri til uppbyggingar borgarumhverfis með vistvænar áherslur. Vogabyggð skal einkennast af þéttri byggð og fjölbreyttir blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis í samspieli við strandsvæði Elliðaárdvogs. Góð hönnun og vönduð útfærsla mannvirkja, gatna, stíga, almenningsryma og strandsvæða endurspeglar gæði umhverfis og samfélags. Mörkuð er stefna um gæði byggðar, vistvænar samgöngur, úrgangsjónun og sjálfbæra nýtingu orku og auðlinda. Skipulagð stuðlar að mótun metnaðarfullrar byggðar sem myndar umgirdu um staðaranda og áhugavert borgarlíf. Þar skulu vera góð almenningsrymi. Markmiðið er vistvænt og heilbriggt borgarumhverfi með áherslu á lífsgæði og lýðheilsu.

- Stefna deiliskipulagsins er þrjúþætt og byggir á meginstöðum sjálfbærrar þróunar:
- Umhverfisleg, stefnt er að vistvænu og gróðursælu hverfi með þéttri og blandaðri byggð sem nýtir orku og auðlindir á ábyrgan hátt með áherslu á vistvænar samgöngur.
 - Hagræn, stefnt er að hverfi með hagkvæmt og fjölbreytt húsnæði fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi. Innan hverfisins er verzlun og þjónusta í göngufæri.
 - Samfélagsleg, stefnt er að hverfi fyrir fjölbreytt mannlíf og blöndun íbúðar- og atvinnustarfsemi.

Áherslur og leiðarljós

Áherslur og leiðarljós deiliskipulagsins eru í samræmi við höfuðlökkka Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um visthæfi byggðar.

Samfélag

Blöndun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Fjölbreyttar íbúðargerðir. Húsnæði fyrir alls konar fólk.

Gæði byggðar

3-5 hæða randbyggð. Heildstæðar götumenndir og borgarimiðað gatakerfi. Útsýni frá sem flestum íbúðum. Góð byggingarlist, vönduð hönnun og framkvæmd.

Útirými, græn svæði, strandsvæði

Almenningsrymi með áherslu á sólríka staði, skjólmyndun og upplifun. Almenningsrymi t.d. götur, torg og garðar þjóni íbúum og gestum. List í almenningsrymum.

Samgöngur

Vistvænar samgöngur eru í forgangni, þ.e. umferð gangandi, hjólandi og almenningsgöngungur. Tenging við Elliðaárdal, Elliðaárósa, smábátahöfnina og aðliggjandi íbúðarhverfi. Tenging við fyrirhugaðan þróunar- og samgönguás og skiptistöð strætisvagna. Bilastæði í samræmi við borgarimiðað gatakerfi og heildstæðar götumenndir.

Vistkerfi og minjar

Að nýta sérstöðu svæðisins og næsta nágrennis. Stuðla að náttúrulegu flæði sjávar við strandsvæðin. Styrkja vistkerfi svæðisins, auka gróðurþekju og lífræðilega fjölbreytni.

Orka og auðlindir

Ábyrg landnotkun. Ofanvatnslausnir. Stuðla að sjálfbærri nýtingu orku og auðlinda.

Húsbýggingar og mannvirkja á lóð

Gæðakröfur til hönnunar og útfærslu. Fjölbreyttar íbúðargerðir. Sveigjanlegir notkunarmöguleikar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Umhverfismat áætlananna

Eins og við gerð Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 hefur vinna við deiliskipulag Vogabyggðar haft að leiðarljósi að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum skipulagsins líkt og getið er í markmiðum laga um umhverfismat áætlananna nr.105/2006.

- Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir við breytingu á aðalskipulagi og við gerð deiliskipulags:
- Ásýnd svæðisins.
 - Hljóðvist.
 - Umferð.
 - Vemdarsvæði, náttúruminjar.
 - Frávella, ofanvatnslausnir, áhrif yfirborðsvains.
 - Náttúruvá, hækkun sjávarstöðu.

Niðurstöður eru birtar í umhverfisskýrslu um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 fyrir Vogabyggð.

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. útfærslu á almenningsrymum, götum, torgum, leiksvæðum og stígum. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í almennri greinargerð.

Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirkja á lóð.

Þar er gerð grein fyrir byggingarmagni, hámarks- og lágmarksfjölda íbúða og bílastæða, starfsemi og kvóðum. Þar er lýst uppbyggingu og efnivali. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í skilmálum.

Deiliskipulagsuppráttur

skv. almörkun skipulags- og matslýsingar.

Skýringargögn

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

Fylgiskjöl með deiliskipulagi

Vogabyggð – Svæði 1-3 – Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húskönnun – Reykjavík 2016 – Borgarsögusafn Reykjavíkur – Skýrsla 171

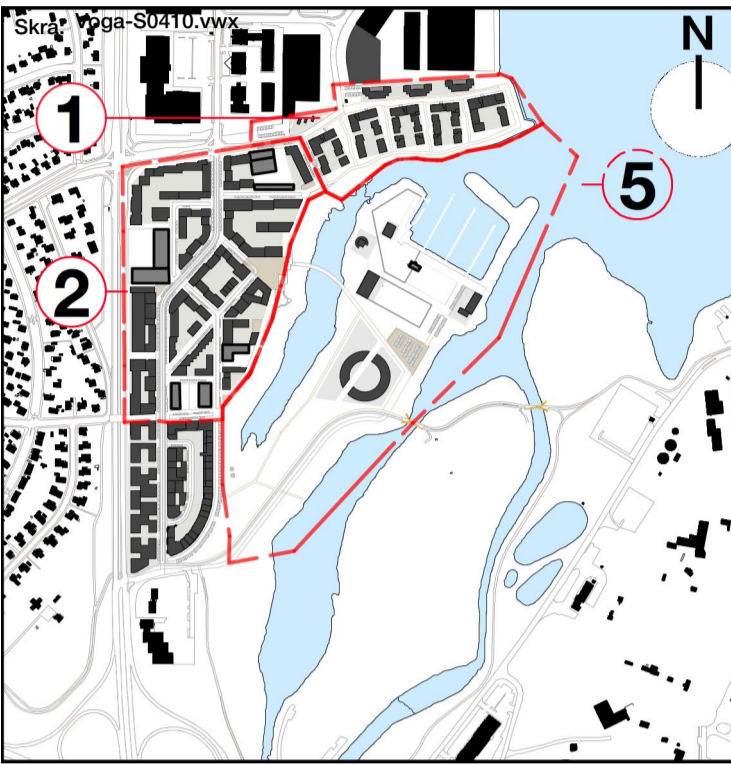
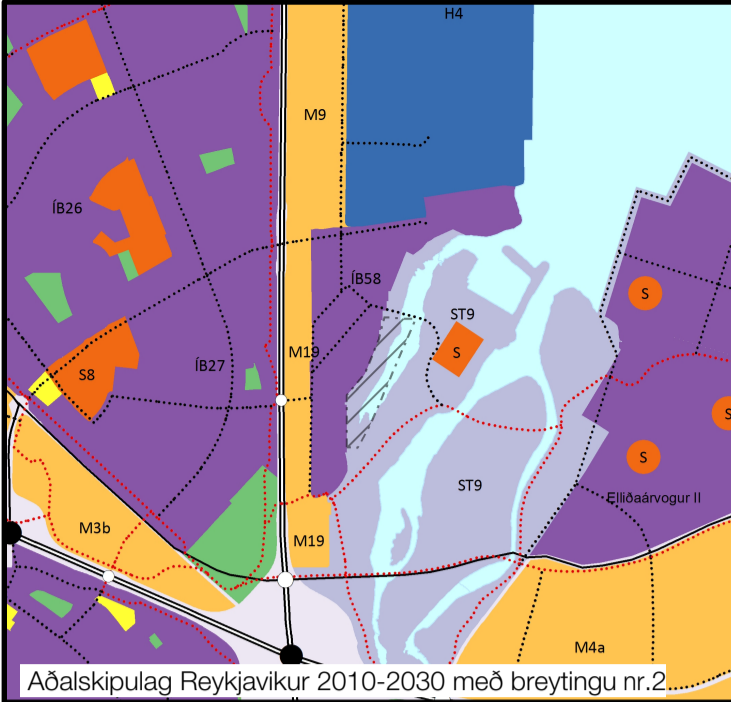
Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSO Ráðgjöf

Minnisblað - Vogabyggð 1 - Hljóðmæling - 12.03.2019 - Efta



Skýringar:

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- 1-5 Deiliskipulagsnúmer lóðar
- Byggingarreitir
- Stærð lóðar í fermetrum (ný lóð)
- Hámarksbyggingarmagn
- Gangstétt
- Akbraut
- Akrein í samrými
- Bilastæði í götu, leiðbeinandi
- Bilastæði við götu, leiðbeinandi
- Hjólalastæði við götu, leiðbeinandi
- Byggingarreitir djúpgáma, leiðbeinandi staðsetning
- Grendargámar
- Byggingarlína, bundin
- Hljóðveggur að hafnarsvæði hæð 4m
- Kvöð um stoðvegg neðanjarðar lóð 1-1
- Byggingarlína að strandsvæði
- 44 Pakkóti
- Kennileiti, turn 1 hæð, leiðbeinandi
- Kennileiti, turn 2 hæðir, leiðbeinandi
- Inn- og útakstur á lóð, leiðbeinandi
- Dreifistöð
- Kvöð um rými/lóð fyrir dreifistöð
- Hæðarlínur á deiliskipulagssvæði
- Fríðlýstar náttúruminjar (Háubakkar)



Útg. Skýring Dags. Teikn. Yfirf. BR1 - Nýr flokkur byggingarmagns B-rymi svalir. Breytingin er gerð til að gæta jafnræðis í heimildum á svæði 1 og 2. 260118 sm hoa

14.02.2018 Umhverfis- og skipulagsráð „Samþykkt með vísan til a lóðar 1. gr. í viðauka 1.1 um fullnaðarfræðslu umhverfis- og skipulagsráðs án staðfestingar borgarráðs. Samþykkt að falla frá greinarkynningu þar sem breyting á deiliskipulagi varðar ekki hagsmuni almanna en umræðgjafi með vísan til 2.mtl. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.“

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann 15. febrúar 2018. **Breyting 2-16 06 20** Á lóð 1-6 er heimilt að auka við byggingarmagn og reisa íbúðir í þremur húshlutum ofan á bílagæmslu. Lögum lóðar og götu breytilt, bílastæðum færkar í götu og gert ráð fyrir þennagardi á borgarlandi austast á svæðinu.

Kvöð á lóð 1-1 um stoðvegg innan við SA-horn lóðar vegna holtræsislagar og búnaðar holtræsis komið fyrir ofan í landi. Oldubrótur vegna innsiglingar í smábátahöfn og landfylling til austurs staðkölluð um 650m². Samþykktar breytingar, aukð byggingarmagn fyrir B-rymi og lóð fyrir smálýsi, færðar inn á heildarupprátt og skilmála.

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 athugasemdafrestni til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____ 20____.

Vogabyggð 1 Deiliskipulagsuppráttur

Kortagrunnur : LUKR - 3 12 2014
Mælikvarði : 1:1000-A1 1:2000-A3
Áfangi : Deiliskipulag
Dagsetning : 16 06 2020
Teikningarnúmer : 4180 S0410
Útgáfa : Breyting 2



Skipulagshöfundar:

jvantspijker
Urbanism Architecture Research bv

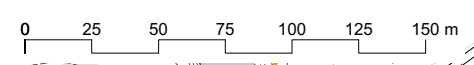
felixx REALIZING HAPPY ENVIRONMENTS

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



Skýringar:

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- 1-5** Deiliskipulagsnúmer lóðar
- Byggingarreitur
- Ný hús - leiðbeinandi
- Búlagæmsla
- Sameiginlegur garður á lóð
- Sérnotafötur
- Opið grænt svæði
- Pemaöfllur
- Gangstétt
- Akbraut
- Akrein í samrými
- Inn- og útakstur á lóð, leiðbeinandi
- Bílastæði í götu, leiðbeinandi fjöldi og staðsetning
- Bílastæði við götu, leiðbeinandi staðsetning
- Hjólastæði, leiðbeinandi fjöldi og staðsetning
- Byggingarreitur djúpgáma, leiðbeinandi fjöldi og staðsetning
- Grendargámar
- Dreifistöð
- Tré í götu
- Leiksvæði á lóð **A4** Andrými **p2** Pemavellir
- Hæðarlínur á deiliskipulagssvæði
- Friðlystar náttúruminjar (Háubakkar)

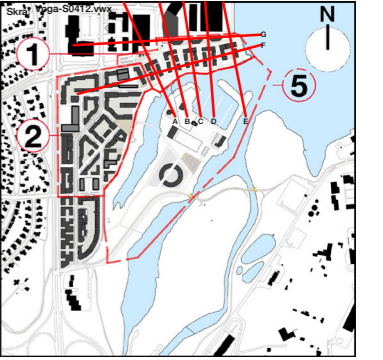
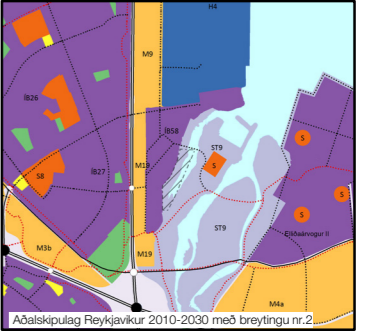
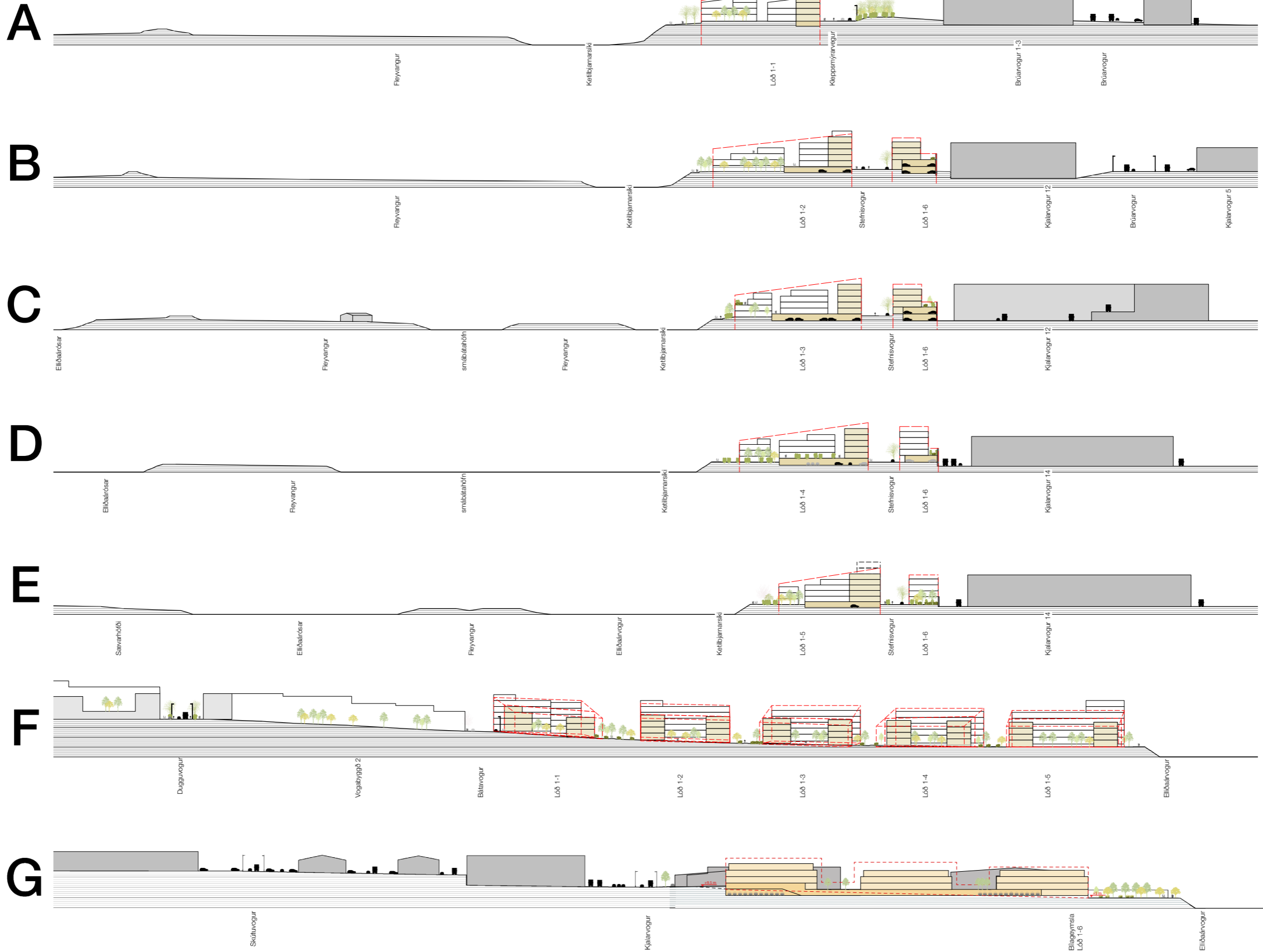


Breyting 2 - 16 06 20
 A lóð 1-6 er heimil að aka við byggingarmagn og reisa tóur í þrumur húskulturn og á búgæmslu. Lógun lóðar og götu breytist. Hlæðubudum tekiar í gtu og get ríð fyrir þemaarði á borgarlíni austast á svæðinu.
 Kvæð á lóð 1-1 um stoðveginn innan við SA-horn lóðar vegna höfnastæðingar og þarabur höfnastæði komið fyrir öllum lóðum. Öðruþvöllum vegna þemaarði í smábátahöfn og landeyfi þi austura stæðubú um 650m². Samþykktar breytingar, aukó byggingarmagn fyrir B-yrni og lóð fyrir smalyta, teikn inn á hældarupplítt og skýmala.

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræmi við skývæð 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í þann 20. og í þann 20. .
 Tilgáning var auglýst frá 20. með afþiggæmslaleisti til þann 20.

Vogabyggð 1
 Eftir: **Skýringarmynd**
 Kortagránnur: **LUKR - 3 12 2014**
 Mælikvæði: **1:1000-A1 1:2000-A3**
 Afang: **Deiliskipulag**
 Dagsetning: **16 06 2020**
 Teikningarnúmer: **4180 S0411**
 Útgáfa: **Breyting 2**

Reykjavíkurborg
 Skipulagshöfundar:
juvantspijker
 Urbanism Architecture Research by
felixx REALIZING HAPPY ENVIRONMENTS
Teiknistofan TRÖÐ
 Laugaveg 26 • 101 Reykjavík • Sí: 512 4200 • www.tat.is • info@tat.is



Breyting 2-16 06 20
 Á lóð 1-6 er heimilt að auka við byggingarmagn og reisa íbúðir í þremur hæðum ofan á tilgæmslu. Lögur lóðar og götu breytt, blástæðum fækkar í götu og gert ráð fyrir þemagöð á borgarlandi austast á svæðinu.
 Kvóð á lóð 1-1 um stoðvegg innan við SA-horn lóðar vegna hótrassilagnar og búnaður hótrassis komið fyrir ofar í landi. Öldubrótur vegna innsinglingar í smábátahöfn og landfylling til austurs stækkuð um 650m². Samþykktar breytingar, aukð byggingarmagn fyrir B-rými og lóð fyrir smáhyll, færðar inn á heildaruppdrátt og skilmáls.

Dælliskipulag 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 dælliskipulagsins var birt í B-dæld Stjórnartíðna þann _____ 20____.

Vogabyggð 1
 Efni : Skýringargögn Sneiðingar
 Kortagrunnur : LUKR - 3 12 2014
 Mælikvæði : 1:1000-A1 1:2000-A3
 Áfangi : Dælliskipulag
 Dagsetning : 16 06 2020
 Teikningarnúmer : 4180 S0412
 Útgáfa : Breyting 2

Reykjavíkurborg

Skipulagshöfundar:

jvantspijker
 Urbanism Architecture Research by

felixx REALIZING HAPPY ENVIRONMENTS

Teiknistofan TRÖÐ
 Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is

Vogabyggð - svæði 1

Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Breyting 1 26 01 2018
Breyting 2 16 06 2020



Samþykktar- og staðfestingarferli	2
1 Deiliskipulag	3
1.1 Hönnun og uppdættir	3
1.2 Minniháttar framkvæmdir	3
1.3 Fyrirliggjandi leyfi til framkvæmda	3
1.4 Lóðarblað	3
2 Forsendur	4
2.1 Skipulagslýsing	4
2.2 Afmörkun deiliskipulags	4
2.3 Fyrirliggjandi lóðir	5
2.4 Fyrirliggjandi byggingar	6
2.5 Lóðir án heimilda	6
2.6 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki	7
3 Húsbýggingar og mannvirki á lóð	8
3.1 Byggðamynstur	9
3.1.1 Byggingarlist	9
3.1.2 Umfang húsa, byggingarlínur og kennileiti.....	10
3.1.3 Landmótun, kjallarar.....	11
3.1.4 Bíla- og hjólastæði	12
3.1.5 Skuggavarp og skjólmyndun	13
3.2 Útlitshönnun húsbýgginga.....	14
3.2.1 Efnisnotkun og litaval	15
3.2.2 Kennileiti - turn.....	15
3.2.3 Svalir, sólskálar og skyggni	15
3.2.4 Skilti.....	15
3.2.5 Loftræsing	15
3.2.6 Hljóðvist	16
3.3 Lóð.....	18
3.3.1 Gróður og ofanvatnslausnir	19
3.3.2 Pök.....	20
3.3.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði	21
3.3.4 Sérafnotafletir - einkagarðar	21
3.3.5 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla	21
3.3.6 Meðhöndlun úrgangs	21
3.4 Leiðarvísir um uppbyggingu á lóðum 1-1, 1-2, 1-3, 1-4 og 1-5.....	22
3.4.1 Uppbygging innan byggingarreits	22
3.4.2 Aðgengi og aðkomur	23
3.4.3 Innskot og útbyggingar	24
3.4.4 Efnis- og litaval.....	25
4 Sérskilmálar	26
Lóð 1-1 Íbúðarbyggð.....	27
Kvöð á lóð 1-1	27
Lóð 1-2 Íbúðarbyggð.....	28
Lóð 1-3 Íbúðarbyggð.....	29
Lóð 1-4 Íbúðarbyggð.....	30
Lóð 1-5 Íbúðarbyggð.....	31
Lóð 1-6 Bílageymsla og íbúðarhús.....	32
Skilmálar fyrir íbúðarhús	33
Dæmi um útfærslu íbúðar- og bílastæðahúss á lóð 1-6	35

Samþykktar- og staðfestingarferli

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur þann 20. september 2017 og í borgarráði Reykjavíkur þann 28. september 2017. Tillagan var auglýst frá 2. júní 2017 með athugasemdafresti til 14. júlí 2017.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. nóvember 2017.

Breyting 01- 26 01 18

B01 - Nýr flokkur byggingarmagns B-rými svalir.

Breyting er gerð til að gæta jafnræðis í heimildum á svæði 1 og 2.

14 02 2018 Umhverfis- og skipulagsráð „Samþykkt með vísan til a liðar 1. gr. í viðauka 1.1 um fullnaðarafgreiðslur umhverfis- og skipulagsráðs án staðfestingar borgarráðs.

Samþykkt að falla frá grenndarkynningu þar sem breyting á deiliskipulagi varðar ekki hagsmuni annarra en umsekjanda með vísan til 2.ml. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.“

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 15. febrúar 2018.

Breyting 2- 16 06 20

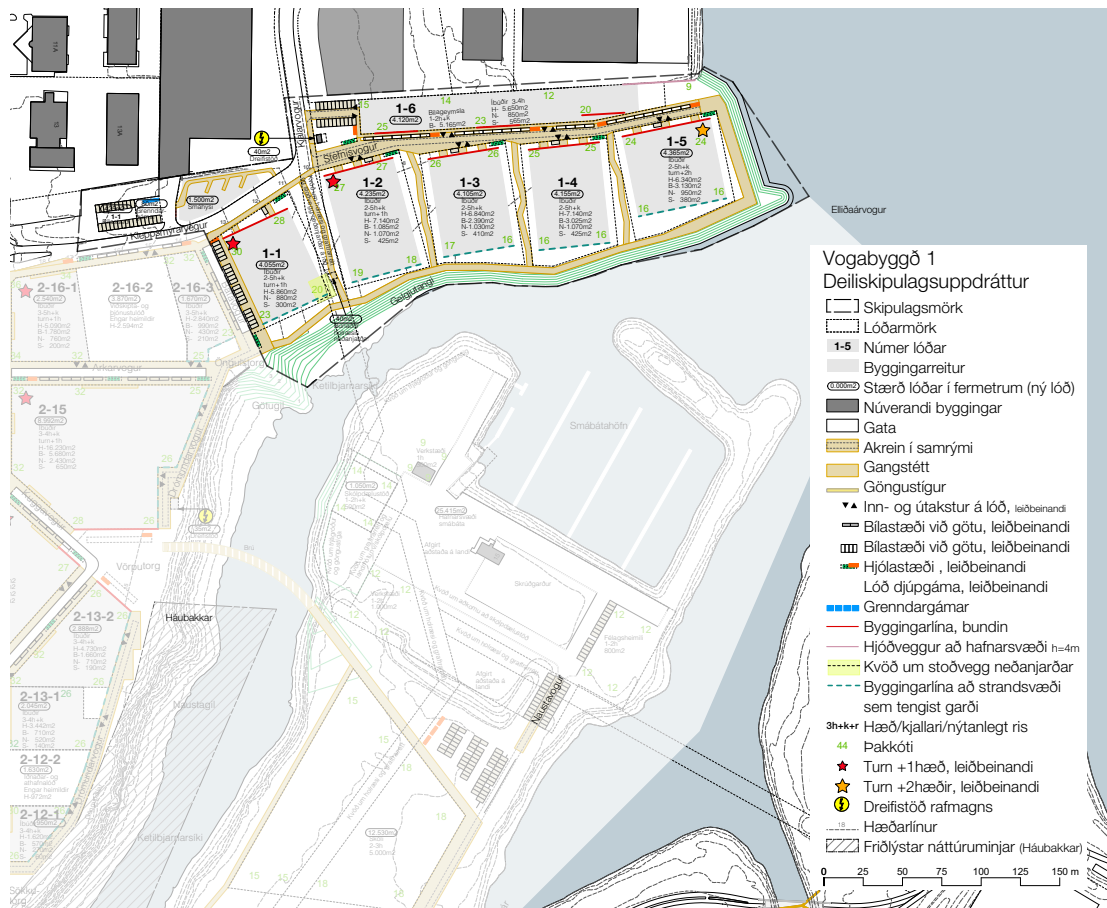
Á lóð 1-6 er heimilt að auka við byggingarmagn og reisa íbúðir í þremur húshlutum ofan á bilageymslu. Lögun lóðar og götu breytist, bílastæðum fækkar í götu og gert ráð fyrir þemagarði á borgarlandi austast á svæðinu. Kvöð á lóð 1-1 um stoðvegg innan við SA-horn lóðar vegna holræsislagnar og búnaður holræsis komið fyrir ofar í landi. Öldubrjótur vegna innsiglingar í smábátahöfn og landfylling til austurs stækkuð um 650m². Samþykktar breytingar, aukið byggingarmagn fyrir B-rými og lóð fyrir smáhýsi, færðar inn á heildaruppdrátt og skilmála.

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__.



1 Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru almennir skilmálar sem eiga við uppbyggingu á öllum lóðum og sérskilmálar fyrir hverja lóð.

Í sérskilmálum er gerð grein fyrir kvöðum, tilmælum og heimildum eins og starfsemi, fjölda íbúða, bíla- og hjólastæða, hæð húsa, byggingarlínur og byggingarmagni (A+B rými) fyrir húsnaði, bílageymslum ásamt geymslum og tæknirýmum neðanjarðar og svölum, skygnum ofl. skv. ÍST 50. Sjá sérskilmála.

Upplýsingar um byggingarmagn og fjölda íbúða og bílastæða á hverri lóð.

Deiliskipulags- númer lóðar	Stærð lóðar m ²	Húsnaði Íbúðarbyggð A+B rými m ²	Hámarksfjöldi íbúða á lóð	Hámarksfjöldi bílastæða á lóð	Bíla- og hjóla- geymslur A+B rými m ²	Geymslur og tæknirými neðanjarðar A+B rými m ²	Svalir, skyggni ofl. B-rými m ²	Heildar- byggingarmagn A+B rými m ²
1-1	4055+425	5.860	75	20+20		880	300	7.040
1-2	4.235	7.140	71	31	1.085	1.070	425	9.720
1-3	4.105	6.840	68	68	2.390	1.030	410	10.670
1-4	4.155	7.140	71	86	3.025	1.070	425	11.660
1-5	4.365	6.340	63	89	3.130	950	380	10.800
1-6	4.120	5.650	51	207	5.165	850	565	12.230
Samtals	25.460	38.970	399	521	14.795	5.850	2.505	62.120

1.1 Hönnun og uppdrættir

Húsbyggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, útgefin mæli- og hæðarblöð, gildandi lög um mannvirki, byggingarreglugerð, aðrar reglugerðir og staðla sem eiga við.

Kynna skal uppbyggingu lóða á eftirfarandi hátt:

- Fyrirspurnarerindi – frumhönnun, uppdrættir í mkv. 1:200 eða 1:100, sem gera grein fyrir starfsemi, meginhugmynd að umfangi og útliti bygginga ásamt hæðarsetningu húsa, fyrirkomulagi lóða, inngöngum og innkeyrslum í bílageymslur.
- Byggingarleyfisumsókn þegar jákvæð umsögn við fyrirspurnarerindi liggur fyrir. Í byggingarleyfisumsókn skal gera grein fyrir uppbyggingu, umhverfisáhrifum helstu byggingarefna, hljóðvistarútreikningum og ráðstöfunum til að mæta kröfum um hljóðvist.
- Séruppdráttur fyrir skipulag lóðar skal fylgja byggingarleyfisumsókn. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt.

Ef um álitafeni er að ræða um samræmi byggingarleyfisumsókna við deiliskipulag getur byggingarfulltrúi eða skipulagsstjóri leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda.

1.2 Minniháttar framkvæmdir

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir öllum framkvæmdum. Það á einnig við um minniháttar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi samkvæmt gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð nr.112/2012 eða sambærilegri grein í gildandi byggingarreglugerð.

1.3 Fyrirliggjandi leyfi til framkvæmda

Engin byggingar- og framkvæmdaleyfi hafa verið gefin út síðustu 12 mánuði fyrir auglýsingu deiliskipulags.

1.4 Lóðarblað

Gefið verður út lóðarblað fyrir hverja lóð í samræmi við deiliskipulag. Lóðarblað sýnir lóðarmörk, stærð lóðar, staðsetningu byggingarreita, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir.

Lóðir eru hnissettar við gerð deiliskipulags. Gerður er fyrirvari um að frávik geta verið á upplýsingum á lóðarblöðum miðað við samþykkt deiliskipulag, t.d. lóðarstærðir, lóðarmörk, byggingarmagn og kvaðir.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk. Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis- og vatnslagna og inntaksstaðir allra veitukerfa.

2 Forsendur

2.1 Skipulagslýsing

“Vogabyggð svæði 1 - Gelgjutangi - Skipulags- og matslýsing vegna deiliskipulags – Lögð fram sbr. 1.mgr. 40.gr. skipulagslaga nr.123/2010 og lög um umhverfismat áætlana nr.106/2005 – Reykjavíkurborg – Umhverfis- og skipulagssvið - Dags. 28.04.2014” samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 30. apríl 2014 og borgarráði þann 8. maí 2014.

2.2 Afmörkun deiliskipulags



Svæðið sem deiliskipulag þetta nær til afmarkast af lóðinni Kleppsmýrarvegur 8 til vesturs, Skútuvogi 13 og 13A, Brúarvogi 1-3, Kjalarvogi 12 og 14 til norðurs, Elliðaársvogi til austurs og suðurs. Skipulagssvæðið er kallað Vogabyggð svæði 1 - Gelgjutangi.

Afmörkun deiliskipulags byggir á þeim rökum að svæðið myndar heildstæða einingu íbúðarbyggðar og er innan afmarkaðs landsvæðis.

2.3 Fyrirliggjandi lóðir



Í samræmi við deiliskipulagstillögu eru skilgreind ný lóðarmörk. Við gildistöku deiliskipulags fyrir Vogabyggð - svæði 1 falla lóðarmörk fyrirliggjandi lóða sjálfkrafa úr gildi.

Skýringarmyndin „Fyrirliggjandi lóðir og nýjar lóðir“ sýnir fyrirliggjandi lóðarmörk og breytt fyrirkomulag lóða. Ný lóðarmörk eru skilgreind í deiliskipulagi. Ný götuheiti og húsnúmer verða til við gildistöku deiliskipulags. Gerðir verða nýir lóðarleigusamningar við lóðarhafa. Lóðir fyrir djúpgáma eru innan hvernar lóðar, staðsetning er frjálst að teknu tilliti til lagna í jörðu, lýsingar og aðgengi þjónustuaðila. Afmörkuð er lóð fyrir grenndarstöð norðan við Kleppsmýrarveg og lóð vegna þjónustu við holræsislögn syðst á skipulagssvæðinu ofan á holræsislögninni. Núverandi lóð fyrir dreifistöð rafmagns er stækkuð.

Yfirlit fyrirliggjandi lóða á skipulagssvæðinu, samkvæmt LUKR grunni Reykjavíkurborgar og fasteignaskrá, sýnir eftirfarandi upplýsingar: landnúmer, staðgreinir, heiti lóðar, húsnúmer, notkun, lóðarstærð í m².

LANDNR	STADGR	HEITI	HNR	NOTKUN	Lóðarstærð m ²
219204	1428401	Kjalarvogur	10	Spennistöð	25
105187	1428004	Kjalarvogur	10	Viðskipta þjón. lóð	13967
105600	1451201	Kleppsmýrarv. Esso		Viðskipta þjón. lóð	5065
173295	1428				1090
	1451202	Gelgjutangi Skolp		Skólpláttustöð	3912

Samtals núverandi lóðir - Vogabyggð 1

24059

* Viðbótarupplýsingar frá fasteignaskrá og Borgarvefsjá

2.4 Fyrirliggjandi byggingar



Til að framfylgja áætlun þessa deiliskipulags þurfa allar byggingar á skipulagssvæðinu að víkja.

Dreifistöð rafmagns (spennistöð) sem stendur við Kjarlavorg 10 er hluti af deiliskipulaginu.

Á skipulagssvæðinu eru engar byggingar taldar hafa varðveislugildi eða þróunarmöguleika samkvæmt Bygðakönnun Borgarsögusafns.¹

Yfirlit fyrirliggjandi húsbygginga á skipulagssvæðinu, samkvæmt landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar, LUKR, og fasteignaskrá, sýnir eftirfarandi upplýsingar: landnúmer, matshlutanúmer, staðgreinir, heiti lóðar, húsnúmer, gerð, notkun, fjöldi hæða, byggingarár, byggingarstig auk tölulegra upplýsinga um brúttó flatarmál og brúttó rúmmál.

LANDNR	NR	STADGR	HEITI	HNR	TNRM	GERD	NOTKUN	FIHAE	D	BYGGAR	BSTIG	BRFLM	BRRUM	MHLNR_STRING
219204	1	1428401	Kjarlavorgur*	10			Spennistöð			2010		15,3		
105187	1	1428004	Kjarlavorgur*	10			Kleppsm.v. Esso			1945		1196		
105187	2	1428004	Kjarlavorgur	10	46809	8	Geymslur	1	1948	7	991,7	4580,4	'02	
105187	3	1428004	Kjarlavorgur	10	53396	8	Lager,afgreiðsla	2	1963	7	751,1	2823,9	'03	
105187	4	1428004	Kjarlavorgur	10	46810	7	Verkstæði	1	1963	7	546,2	2580,8	'04	
105187	5	1428004	Kjarlavorgur	10	46803	8	Vörugeymsla	1	1964	7	301,1	1264,6	'05	
105187	6	1428004	Kjarlavorgur*	10			Geymsla			1968		82,4		
105187	8	1428004	Kjarlavorgur	10	46806	8	Geymsla	1	1965	7	277,4	928,7	'08	
105187	13	1428004	Kjarlavorgur	10	46815	8	Lager	2	1981	7	2669,3	12600,5	'13	
105187	14	1428004	Kjarlavorgur*	10			Skrifstofa					29,5		
173295	1	01451-99	Gelgjutangi Skolp		46818	9	Skolpdælustöð	1	1984	7	72,4	676	'01	

Samtals núverandi húsnæði á íbúðabyggð - Vogabyggð 1

6932

* Viðbótarupplýsingar frá fasteignaskrá

2.5 Lóðir án heimilda

Innan deiliskipulagssvæðisins eru engar lóðir án heimilda.

¹ Vogabyggð svæði 1-3 Bygðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun 2016, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171.

2.6 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki



Deiliskipulag **Vogabyggðar 1** gerir ráð fyrir **4,1ha íbúðarbyggð**:

- Hámarksbyggingarmagn húsnæðis **A+B-rými** þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, allt að **41.475m²**.
- Geymslur og tæknirými neðanjarðar **5.850m²**.
- B-rými Svalir, skyggni ofl. **2.505m²**
- **Bilageymslur** (A+B rými) allt að 9.630m² á lóðum 1-2, 1-3, 1-4, 1-5 og allt að **5.165m²** á lóð 1-6.
- Heildarbyggingarmagn í íbúðarbyggð (A+B rými) getur orðið allt að **62.120m²** ásamt bilageymsluhúsi.
 - Fjöldi íbúða í íbúðarbyggð getur orðið allt að **399**. Viðmiðunarstærð íbúða er að jafnaði 115m² brúttó að meðtöldum geymslum og tæknirýmum neðanjarðar. Auk þess er byggingarmagn fyrir B-rými. Viðmiðarstærð íbúða sem er nokkuð minni á lóð 1-1.
 - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir atvinnustarfsemi sem hæfir íbúðarbyggð.
 - Fyrirliggjandi byggingar eru 7.012m². Þær verða fjarlægðar til þess að framfylgja megi deiliskipulagi.



3 Húsbyggingar og mannvirki á lóð



Markmið skipulags Vogabyggðar er að skapa jákvæðar forsendur fyrir áhugaverða og vistvæna byggð þar sem húsbyggingur og hönnuðir fá svigrúm til sköpunar í gerð mannvirkja sem jafnframt eru hluti af heildarmynd samfelldrar byggðar.

Brýnt er að hönnuðir húsbygginga, mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæði Vogabyggðar kynni sér vel alla skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk þess að átta sig á samhengi Vogabyggðar í tengslum við framtíðarþróun nánasta umhverfis. Lagt er til að framkvæmdaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirlönd varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir lóðina og aðliggjandi lóðir.

Aldagömul gildi byggingarlistar, varanleiki, fegurð og notagildi eru grundvöllur framþróunar á byggingarlist 21. aldar ásamt vistvænni byggingartækni sem taka skal tillit til.

Við uppbyggingu Vogabyggðar skal lögð er áhersla á:

- Vandaða hönnun og samræmda efnisnotkun þannig að byggðin fái fallegt og heildstætt yfirbragð.
- Notagildi, ásýnd og gæði almenningsrýma.
- Að nýta vistvæn byggingarefni eins og kostur er í alla mannvirkjagerð.
- Að lágmarka neikvæð umhverfisáhrif við framkvæmd, á líftíma mannvirkja og við notkun hverfisins.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Styrking vistkerfis og aukin líffræðileg fjölbreytni.
- Notkun gróðurs. Tré, runnar og gróðurþekja á lóð og þökum.
- Samfélag.
- Fjölbreytt starfsemi, íbúðir og atvinnuhúsnæði.
- Gæði byggðar í manneskjulegum mælikvarða.

3.1 Byggðamynstur

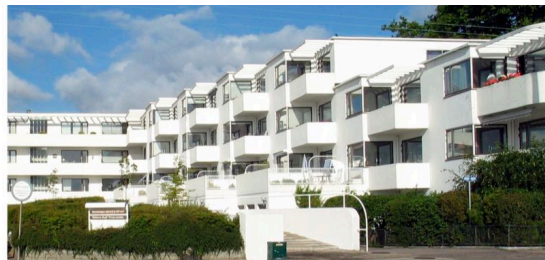
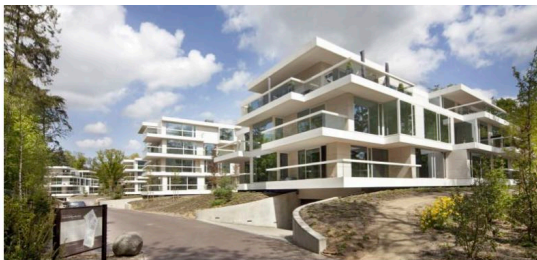


Byggðamynstur Vogabyggðar einkennist af randbyggð sem er samfelld húsaröð að götu með aflokuðum gördum sem opnast til sjávar. Landslag skipulagssvæðisins og hæð húsa er nýtt til hins ýrasta til að sem flestar íbúðir njóti útsýnis yfir Elliðaárvog. Á skipulagssvæðinu rís land hæst á norð-vesturhluta þess og lækkar um 8-9 metra til austurs að Elliðaárvogi. Byggingar eru hæstar, fimm hæðir, á norðurjaðri byggingarreita, lægri byggingar eru til suðurs. Heimild er fyrir einnar eða tveggja hæða turnbyggingu ofan á skilgreindum húshornum.

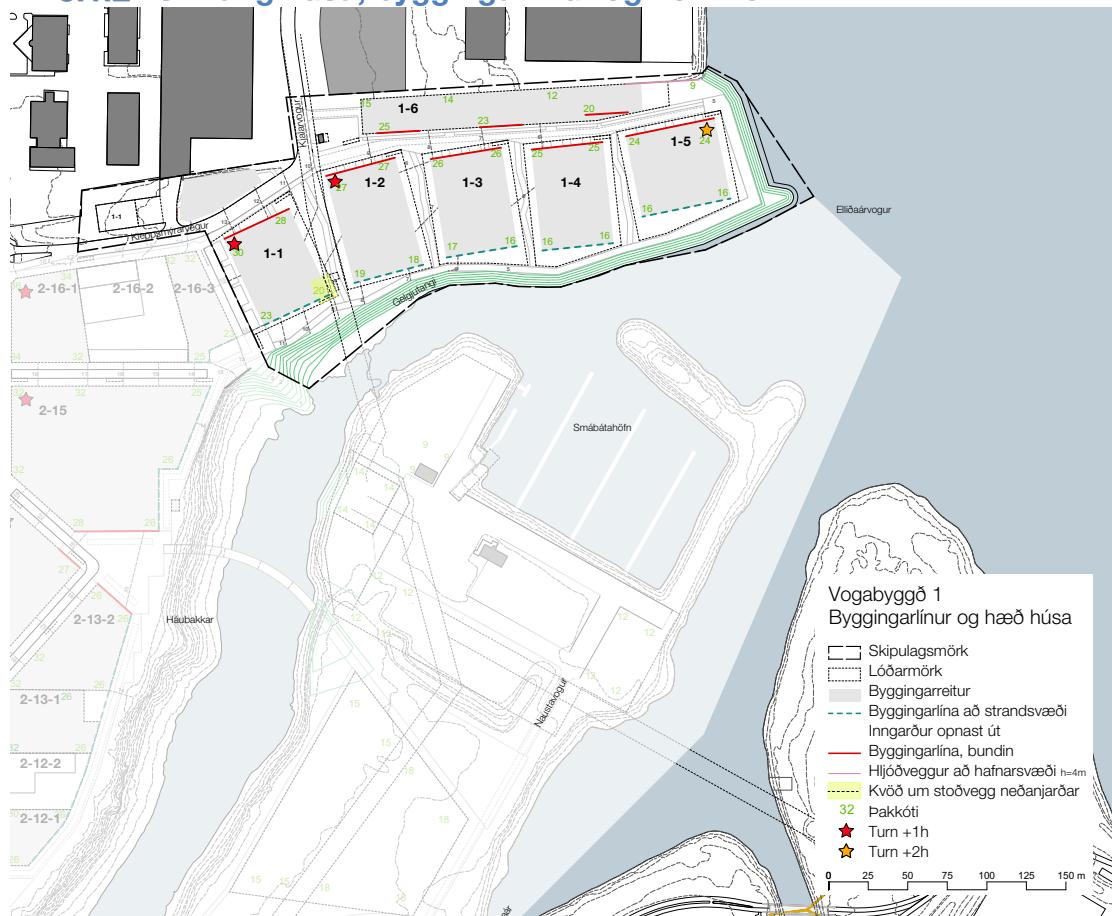
3.1.1 Byggingarlist

Gæði og visthæfi byggðar felast í byggingarlist sem endurspeglar vandaða hönnun mannvirkja og umhverfis. Horfa skal til heildaráhrifa byggingar á götumyndina og byggðina. Gerðar eru ríkar kröfur um undirbúning hönnunar og framkvæmda. Lögd er áhersla á gæði, fagmennsku og vandvirni og hvatt til heildrænnar hugsunar í hönnun og allri framkvæmd á deiliskipulagssvæðinu. Gerð er krafa um vandaða og metnaðarfulla byggingarlist í Vogabyggð.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að Reykjavík verði í forystuhlutverki um gæði manngerðs umhverfis og áhersla lögd á byggingarlist og gott og fagurt umhverfi. „Byggingarlist snýst um hönnun og byggingu mannvirkja og mótun umhverfis þar sem notagildi, ending og fegurð eru samofin í einu verki. Tæknileg gæði, hagkvæmni og virkni veiga þungt en [...] form, útlit og fegurð þessarar samhæfingar sker[a] úr um gæði verksins.“ Í stefnu íslenskra stjórnvalda í byggingarlist, Menningarstefnu í mannvirkjagerð, segir „Byggingarlist er fjárfesting til langs tíma. Mannvirki, sem vandað er til, ávaxtar þá fjármuni sem í það er lagt, hvort heldur litið er til lægri viðhalds- og rekstrarkostnaðar eða sveigjanlegra fyrirkomulags og notagildis á líftíma þess. Þá hefur vönduð byggingarlist og góð borgarymi aðdráttarafl á einstaklinga jafnt sem fyrirtæki. Á tímum þegar fólk og fyrirtæki eru mjög hreyfanleg er mikilvægt að bjóða upp á aðlaðandi kost til búsetu og vaxtar.“ Enn fremur að „Góð hönnun skilar virðisauka fyrir Ísland og eykur arðsemi bygginga.“



3.1.2 Umfang húsa, byggingarlínur og kennileiti



Hámarkshæð húsa er skilgreind með þakkóta og fjölda hæða og skal ekki vera hærri en kemur fram í sérskilmálum og á skýringarmynd „Byggingarlínur og hæð húsa“. Á einstaka stöðum er heimilt að byggja hærra en skilgreindur þakkóti segir til um og gera kennileiti eða turn sem rís upp fyrir aðalbygginguna á lóðinni. Þeir staðir eru merktir með stjörnu á skýringarmynd „Byggingarlínur og hæð húsa“ og á deiliskipulagsupprætti. Fjöldi hæða á hverjum stað ræðst af aðlögun að landi, mismun á þak- og landkóta og salarhæð. Þak- og landkóti er tilgreindur í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Þar kemur einnig fram áætlaður hæðarfjöldi og tilgreind frávik.

Hús skulu hafa innbyggðan sveigjanleika og svigrúm fyrir mismunandi notkun á líftíma þeirra.

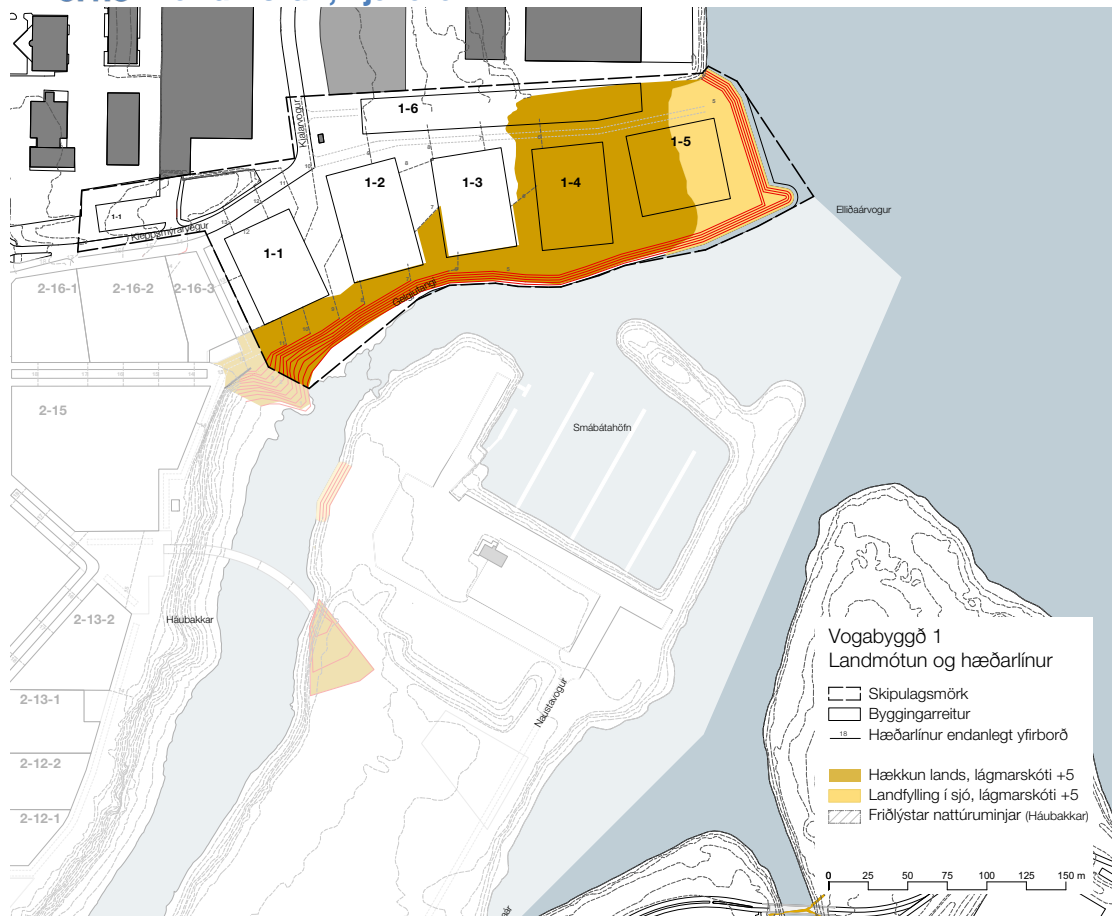
Almennt skal miða við að salarhæð íbúðarhúsnæðis sé 2,8m eða hærri. Bilageymslur geta verið að hluta til neðan- og/eða ofanjarðar. Flatarmál bilageymslu er hluti heildarbyggingarmagns á lóð. Bilageymsla og húsnæði skulu rúmast innan þess ramma sem þakkóti í öllum hornum lóðar afmarkar.

Innan hvernar lóðar getur verið töluverður landhalli. Ekki eru gefnir kótar fyrir fyrstu hæð en hafa skal í huga reglur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla að öllum inngöngum húsnæðisins við hönnun og frágang.

Allt íbúðarhúsnæði skal hafa aðalinnangang frá götu eða stíg milli lóða. Það tryggir meira líf í götunni og greiða leið að þjónustu hverfisins, eins og að djúpgámum, verslunum o.fl.

Byggingar skulu vera innan byggingarreits í öllum víddum, fleti og hæð.

3.1.3 Landmótun, kjallarar



Skipulagssvæðið er raskað og gert er ráð fyrir landfyllingu til austurs og hækkun og aðlögun lands að strandsvæðinu. Á skipulagssvæðinu er kvöð um holræsi og grafrarrétt á lóðum 1-1 og 1-2.

Töluverður landhalli er innan skipulagssvæðisins. Gefin verða út hæðarblöð sem sýna hæðarsetningu götu á lóðarmörkum og í innkeyrslum fyrir hverja lóð. Gera skal grein fyrir hæðarsetningu lóðar, innkeyrslu á lóð og aðkomu neyðar- og slökkviliðsbíla á lóðarteikningu.

Ein aðkoma fyrir bíla er að hverri lóð, staðsetning er leiðbeinandi.

Dýpt kjallara er frjálst og skal lóðarhafi ávallt gera viðeigandi ráðstafanir á mannvirkinu vegna vatnsþrýstings, mögulegra sjávarflóða og frárennslismála.

Einingis er heimilt er að grafa út fyrir lóðarmörk vegna framkvæmda með samþykki viðeigandi stofnana Reykjavíkurborgar, aðliggjandi lóðarhafa, Veitna og fjarskiptafyrirtækja og samkvæmt viðeigandi verklagsreglum. Huga skal sérstaklega að lögnum og öðrum innviðum hverfisins sem kunna að liggja nærri lóðarmörkum.

Öll röskun á lögnum, innviðum og mannvirkjum á aðliggjandi svæðum er á ábyrgð lóðarhafa sem framkvæmir og skal hann bæta allt það tjón sem kann að koma upp og skilja við umhverfið að loknum framkvæmdum í sama ástandi og áður en framkvæmdir hófust.

Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal lóðarhafi fjarlægja hann samkvæmt viðeigandi verklagsreglum á sinn kostnað.

Landfylling er stækkuð um 650m² til austurs og komið fyrir öldubríóti í tengslum við innsiglingu í smábátahöfn.

Nánar er fjallað um landfyllingu í Almennri greinargerð kaffa 7.6 Landmótun, efnistaka og efnislosun.

3.1.4 Bíla- og hjólastæði



Gerð er krafa um að bíla- og hjólastæði sem tilheyra húsum séu innan viðkomandi lóðar og hluti af húsbýggingu og heildarskipulagi lóðar eða þeim sé komið fyrir í bilageymslu á lóð 1-6, sjá nánar sérskilmála fyrir hverja lóð. **Lóð 1-6 er skilgreind fyrir bilageymslu íbúða á þeirri lóð og getur tekið við hluta af bílastæðum frá öðrum lóðum á svæði 1 í Vogabyggð.** Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er gerð grein fyrir fjölda bílastæða og hámarksbýggingarmagni fyrir bíla- og hjólageymslur. Í öllum bilageymslum skal vera aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og skal það gert í samráði við Veitur samkvæmt gildandi verklagsreglum.

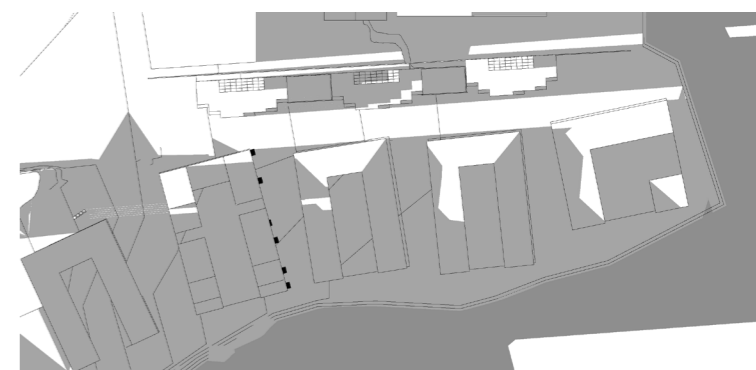
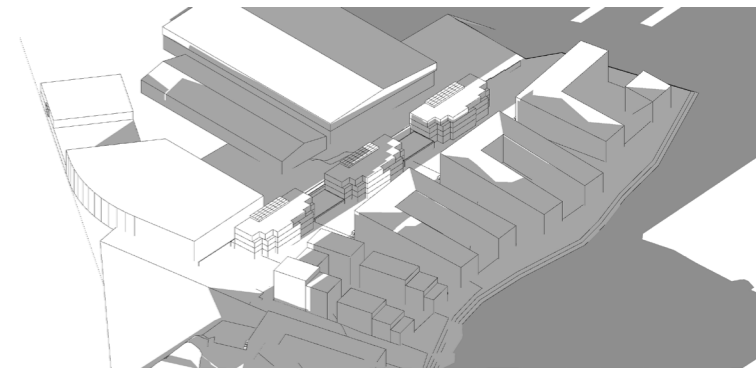
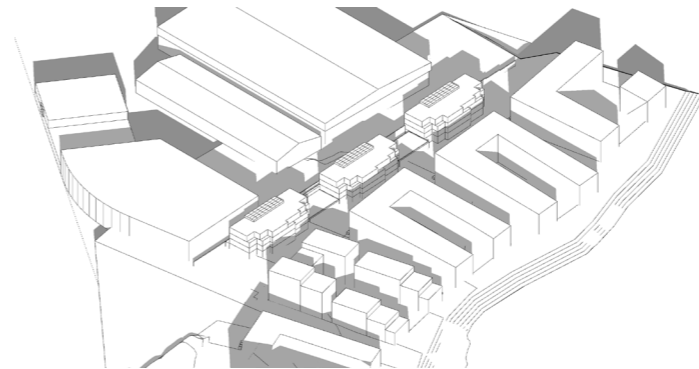
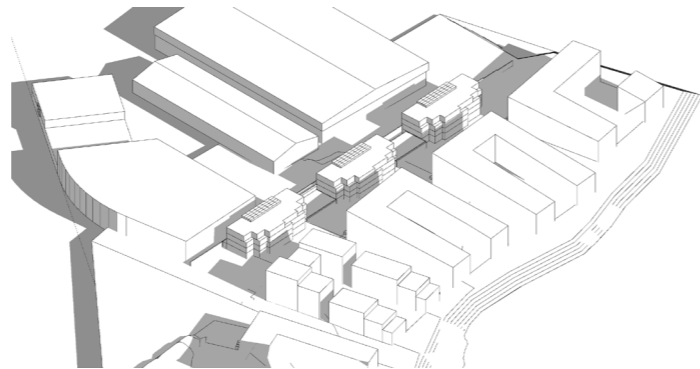
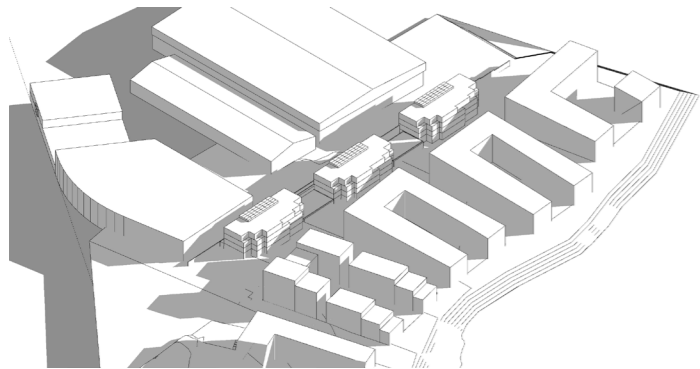
Almenn viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða hverrar lóðar eru eftirfarandi:

- 1 bílastæði / 100m² atvinnuhúsnæði.
- Lágmark 0,8 bílastæði / íbúð.
- Hámark 1 bílastæði / íbúð.
- 0,2 bílastæði / námsmannaíbúð eða þjónustuíbúð.
- 1 hjólastæði / herbergi íbúðarhúsnæðis í aflokaðri hjólageymslu.
- 1 hjólastæði / 100m² atvinnuhúsnæði í aflokaðri hjólageymslu.

Bílastæði utan lóða, við götu og stíga, teljast ekki til bílastæða aðliggjandi lóðar. Bilageymslur skulu í útfærslu taka mið af kröfum um sameiginleg dvalarsvæði á lóð, ofanvatnslausnum og gróðurþekju ásamt því að taka tillit til landhalla og aðliggjandi lóða. Bíla- og hjólastæði skulu sýnd á aðaluppdrætti. Við hönnun og útfærslu á bilageymslum og umhverfi þeirra skal uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla skv. byggingarreglugerð. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera samkvæmt gildandi byggingarreglugerð og eru þau hluti af heildarfjölda bílastæða á lóð. Auk þess skal vera eitt stæði fyrir hreyfihamlaða á lóð við götu. Þar til viðbótar er eitt eða tvö stæði við stíg milli lóða sem tryggir aðgengi að inngöngum milli lóða í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar.

Undanþegnar almennum bílastæðakröfum eru lóðir með stofnfjárframlagi þar sem byggðar verða íbúðir til skilyrtra nota. Umhverfis og skipulagsráð Reykjavíkurborgar er heimilt að samþykkja frávik í skilmálum þessum fyrir einstakar lóðir þegar um er að ræða húsnæði sem fellur undir markmið laga nr.52/2016 um almennar íbúðir. Á þeim lóðum skal vera u.þ.b. hálf bílastæði á landi fyrir hverja íbúð. Ekki er gerð krafa um bílastæði í bilageymslum. Sem mótvægisáðgerð til að koma í veg fyrir of stóra bílastæðafláka á þeim lóðum þar sem vikið er frá kröfu skilmála um fjölda bílastæða og bilageymslur í kjöllurum er gerð sérstök krafa um gerð bílastæða og fyrirkomulag gróðurs umhverfis bílastæði á lóð.

Jafndægur



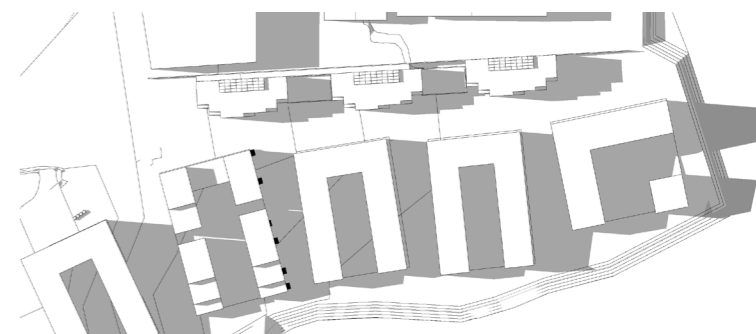
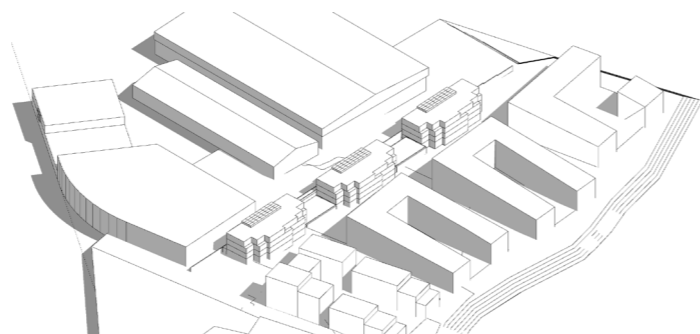
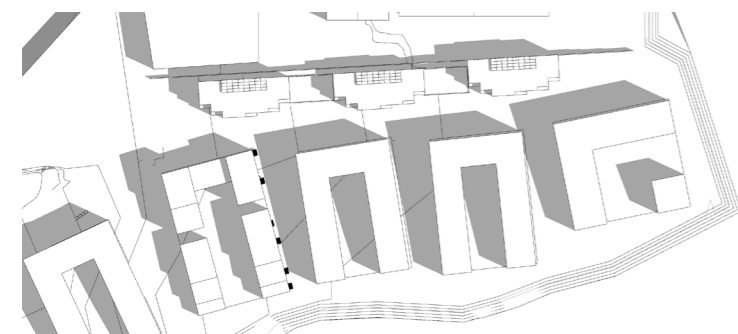
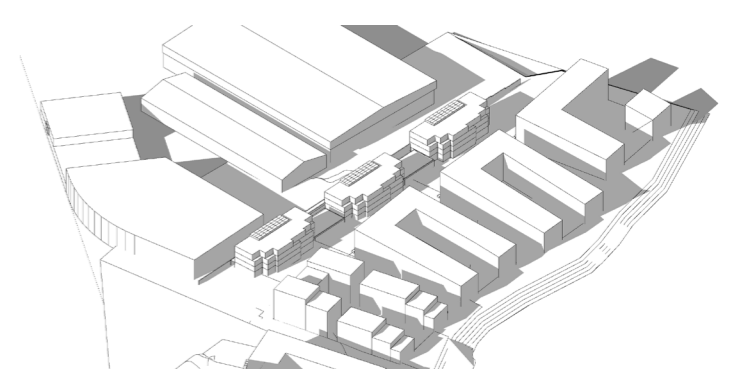
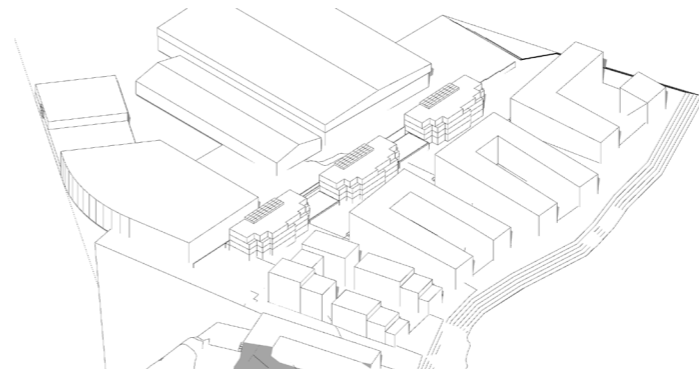
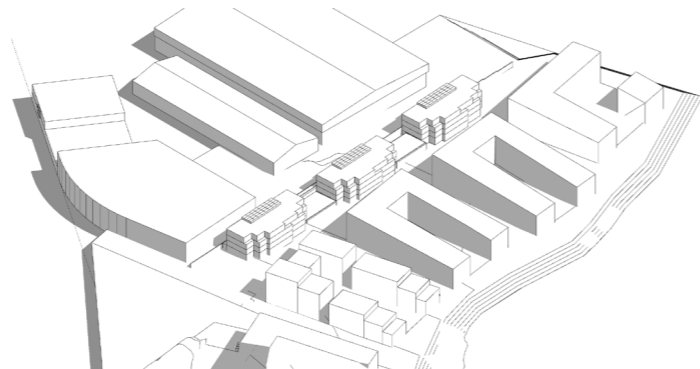
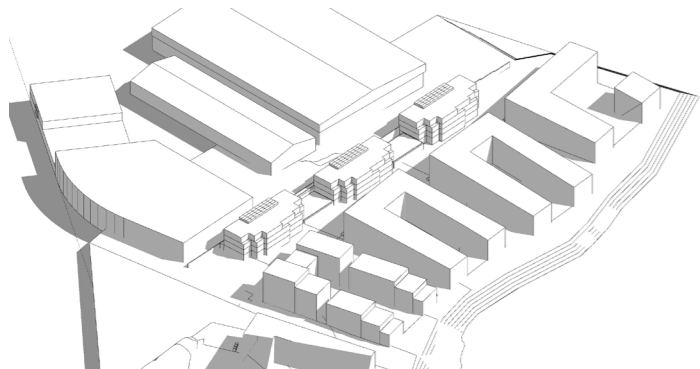
09.00

12.00

15.00

18.00

Júní



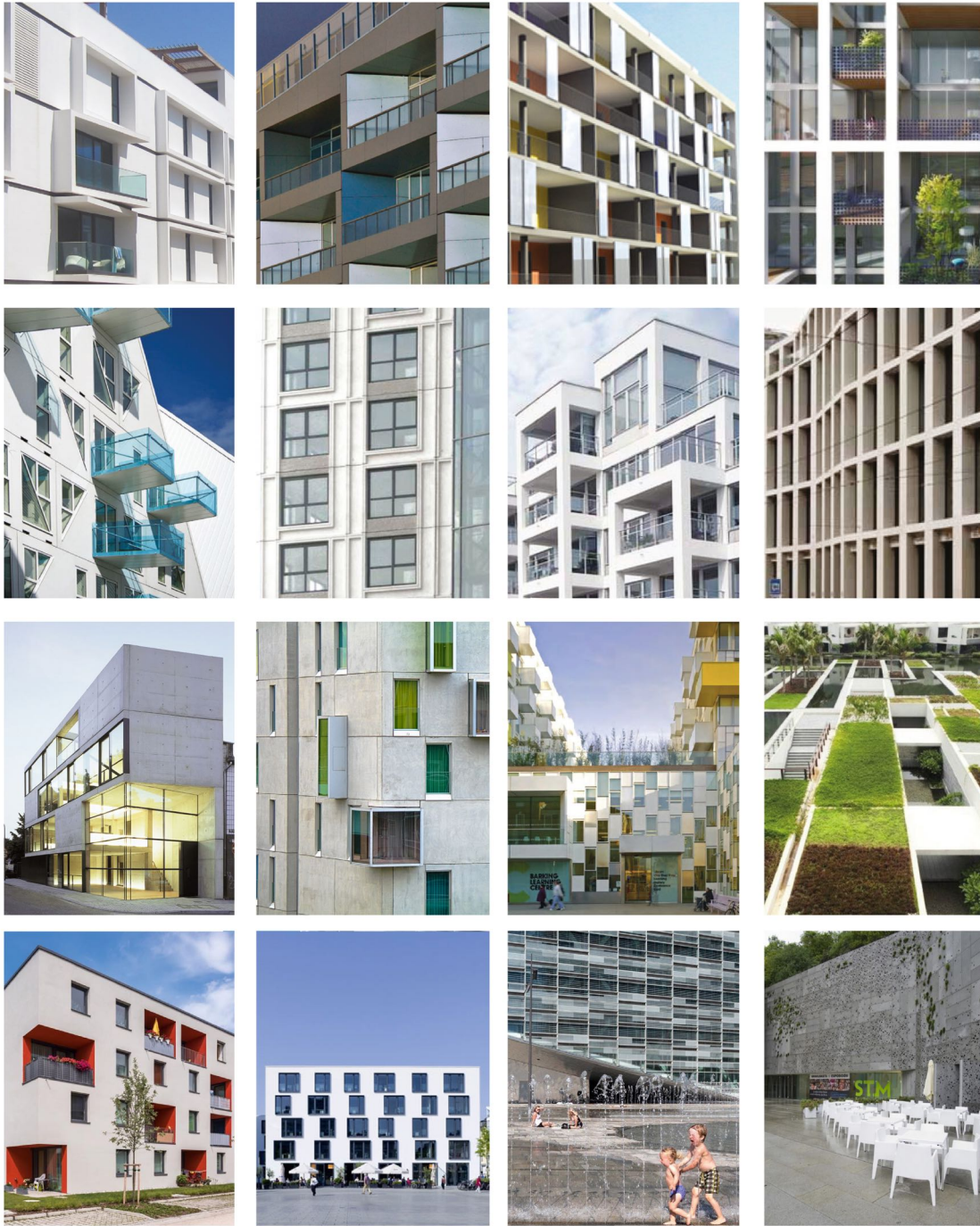
09.00

12.00

15.00

18.00

3.2 Útlitshönnun húsbýgginga



Dæmi um útlit bygginga

Ásýnd og yfirbragð Vogabyggðar skal einkennast af ljósum byggingum sem endurspeglar hvort tveggja í senn fjölbreytileika og heildarsvip hverfisins. Gróður skal nýttur í yfirborð bygginga og lóða. Þannig er stuðlað að skilvirkum ofanvatnslausnum, líffræðilegri fjölbreytni og gróðursælum svip hverfisins. Gróður hefur jákvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist.

Til útlitshönnunar bygginga telst útfærsla á yfirbragði útveggja, þaka, garða og útirýma innan lóðar.

Við útlitshönnun bygginga skal taka mið af kröfum um hljóðvist, blágrænar ofanvatnslausnir, líffræðilega fjölbreytni ásamt því að velja vistvæn byggingarefni og huga að orkunýtni og dagsbirtu innanhúss.

3.2.1 Efnisnotkun og litaval

Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun innan hvers byggingarreits. Úthliðar að jaðri byggingarreits skulu vera ljósar að lit. Frjálst litaval er á úthliðum að inngarði og á allt að 30% yfirborðs úthliða að jaðri byggingarreits.

Hafa skal umhverfissjónarmið að leiðarljósi við hönnun og framkvæmd. Nota skal byggingarefni með sem minnstan ágang á auðlindir og lágmarks neikvæð áhrif á umhverfi og lýðheilsu. Þetta á við um allan feril efnisins, framleiðslu, notkun og endanlega förgun. Æskilegt er að valin séu endurvinnanleg eða endurunnin byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfissvottun og eru viðhaldsvæn og auðveld í þrifum. Byggingarefni sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma, eru óheimil.

Krafa um blágrænar ofanvatnslausnir hefur áhrif á frágang þaka, yfirborð lóðar og allt val á efnum og gróðri.

Hljóðisogsfletir skulu vera í úthliðum að Kleppsmýrarvegi og hafnarsvæðinu til að uppfylla kröfur um hljóðvist.

3.2.2 Kennileiti - turn

Á einstaka stöðum er heimilt að byggja turn eða kennileiti sem ýmist nær eina hæð eða tvær upp fyrir skilgreindan þakkóta. Þessir staðir eru merktir með stjörnu á skýringarmynd „Byggingarlínur og hæð húsa“ og á deiliskipulagsuppdraetti. Sjá nánar sérskilmála. Um þessa byggingarhluta gilda sömu skilmálar og um aðra hluta mannvirkisins og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit og útfærslu bygginga á lóð. Kennileiti og turn eru hluti af byggingarmagni lóðar.

3.2.3 Svalir, sólskálar og skyggni

Svalir, sólskálar og skyggni á nýbyggingum mega mest ná 2m út fyrir byggingarreit á öllum hliðum nema til norðurs að Stefnisvogi.

Lágmarkshæð frá jörðu undir slíkar svalir skal ekki vera lægri en lágmarkshæð undir svalir samkvæmt gildandi byggingarreglugerð.

Svalir, sólskálar og skyggni skulu hönnuð í samræmi við heildarútlit bygginga.

3.2.4 Skilti

Ekki er heimilt að setja upp skilti á byggingar í Vogabyggð svæði 1 önnur en húsúmer og götuheiti.

3.2.5 Loftræsing

Gera skal ráð fyrir lagnaleiðum til útloftunar upp úr þaki vegna mögulegrar starfsemi á líftíma byggingar. Sérstaklega er horft til jarðhæðar í þessu samhengi þar sem hugsanlega getur verið fjölbreytt atvinnustarfsemi t.d. veitingarekstur, fatahreinsun eða húsgagnabólstrun. Óheimilt er að setja upp utanálíggjandi rör og stokka sem ekki falla að heildarhönnun hússins. Gera skal grein fyrir loftræsingum og öllum sýnilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn.

Við frágang útloftunar á þaki skal taka tillit til mögulegra dvalarsvæða á þakgörðum.



3.2.6 Hljóðvist



Mynd: Kort 1 Umferð árið 2030 – Dynlínur 2m yfir yfirborði lands. Útbreiðsla umferðarhávaða
Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.

Á lóðum, þar sem gilda viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða utanhúss, skal í byggingarleyfisumsókn sýna fram á að innanhúss og á dvalarsvæðum utanhúss verði hljóðstig fullnægjandi vegna hávaða frá umferð og hafnarstarfsemi. Allar byggingar á deiliskipulagssvæðinu skulu að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistarflokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45:2016 Hljóðvist - Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Hljóðstig fyrir skipulagssvæði Vogabyggðar var reiknað út frá umferðarspá fyrir árið 2030 sem var gerð fyrir Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og kemur fram í umhverfisskýrslu². Hljóðstig reiknast yfir leyfilegum mörkum (55 dB(A)) við nokkur íbúðarhús í Vogabyggð þ.e. við úthliðar randbyggðar sem snúa að Kleppsmýrarvegi. Viðunandi hljóðstig er á dvalarsvæðum íbúðarbyggðar innan garða.

Vogabyggð svæði 1 liggur að iðnaðar- og hafnarssvæði við Elliðaárvog. Verkfræðistofan Efla framkvæmdi hljóðvistarmælingar³ á Gelgjutanga vegna starfseminnar þar. „Töluvert er um hljóðgjafa umhverfis Gelgjutanga, bæði iðnaðarsvæði og stórar umferðargötur. [...] Nokkuð stórir hávaðatoppar [eru] inni á milli sem ætla má að megi rekja til nærliggjandi iðnaðarhávaða. Mælt jafngildishljóðstig yfir heildartímabil langtímamælinganna fyrir dag-, kvöld- og næturtímabil er 1-3 db yfir viðmiðunargildum hávaðareglugerðarinnar fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum, vegna iðnaðarhávaða. Þó ber að taka tillit til þess að umferðarhávaði er þónokkur á svæðinu.“

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

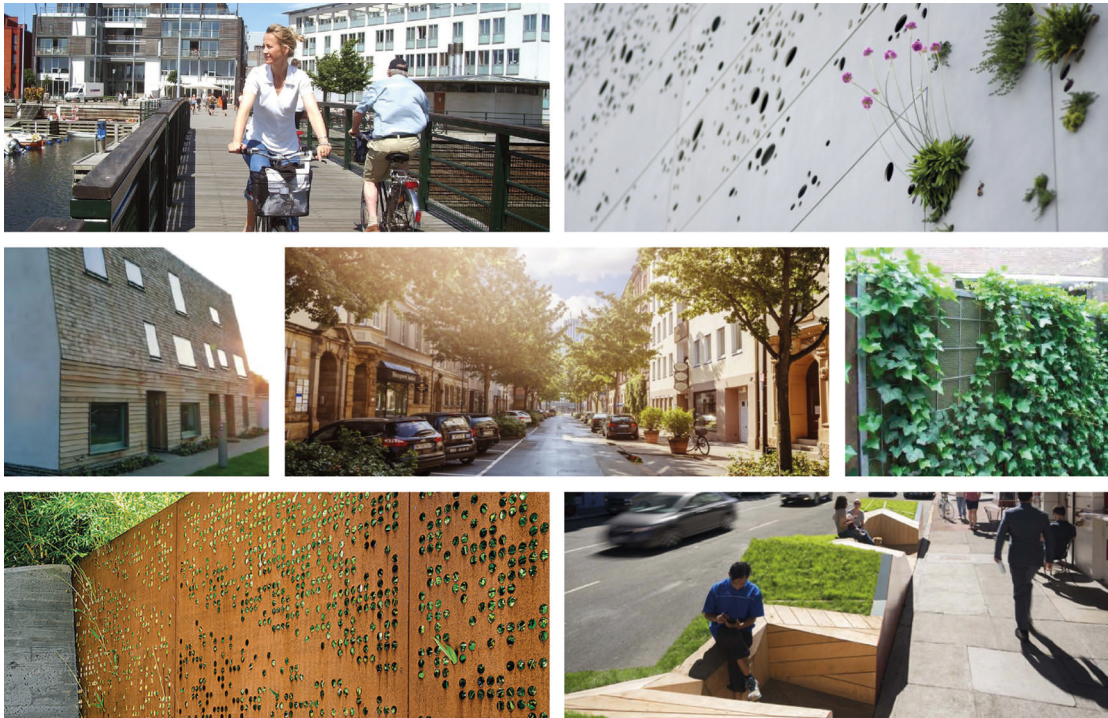
³ Minnisblaðið „Hljóðvistarmælingar við Gelgjutanga“ birtist sem viðauki í umhverfisskýrslu, sjá Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.

Ekki eru áætlanir um að byggja sérstakar hljóðvarnir vegna umferðarhávaða frá Kleppsmýrarvegi.

Gera skal viðeigandi ráðstafanir til að draga úr hávaða og ónæði frá hafnarstarfsemi auk þess að hindra almennt aðgengi milli íbúðarbyggðar og hafnar svæðis við Kjalarvog 12 og 14, sjá skilmála fyrir lóð 1-6.

Haga skal efnisvali og hönnun húsbýgginga þannig að hljóðstig vegna hávaða verði innan viðmiðunarmarka. Þetta á bæði við um húsbýggingar og útirými. Hljóðvist íverurýma innanhúss að umferðargötum þarf að leysa með byggingartæknilegum aðgerðum, t.d. hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja. Á viðkvæmstu svæðunum skal láta íverurými snúa að húsgörðum. Huga skal einnig að lausnum í göturýmum, á úthliðum, þaki og lóð til að tryggja að hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum á dvalarsvæðum utanhúss. Mikilvægt er að tryggja góða hljóðvist í öllum útirýmum, þ.m.t. göturýmum.

Notkun gróðurs í húsbýggingum og almenningsrýmum hefur jákvæð áhrif á hljóðvist. Samhliða þessu er nauðsynlegt að nota byggingatæknilegar útfærslur til að bæta hljóðvist. Sérstök áhersla er lögð á hljóðísogseiginleika yfirborðsefna. Ytra byrði húsbýgginga þar sem hljóðstig reiknast yfir viðmiðunarmörkum fyrir íbúðarhúsnæði skal hafa hljóðísogseiginleika.



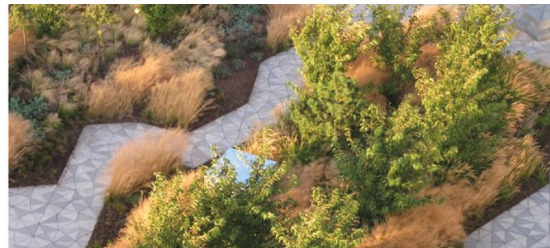
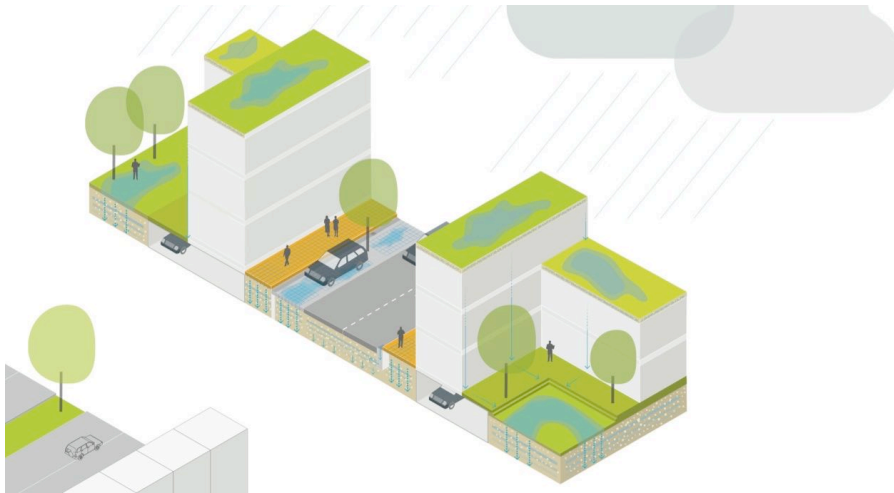
Dæmi um hljóðísogsfleti

3.3 Lóð

Á lóðum íbúðarbyggðar er gert ráð fyrir sameiginlegum garði með leik- og dvalarsvæði. Þök húsbýgginga og bílageymsna geta að hluta eða öllu leiti þjónað sem leik- og dvalarsvæði og fá þá yfirborðsfrágang sem um lóðarfrágang væri að ræða og falla því undir þennan kafla. Gerð er krafa um að a.m.k. 50% byggingarreits sé þakinn gróðri og mælst til þess að hlutfallið verði hærra.

Lóðir skulu sýndar á aðaluppdráttum og gerð grein fyrir sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum, sérnotaflötum, stoðveggjum, skjólveggjum, ofanvatnslausnum, bíla- og hjólastæðum og öðru sem hönnuður og lóðarhafi telja mikilvægt fyrir byggðina, t.d. lýsing, götugögn og listaverk. Þar sem gert er ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir sem hluti af byggingunni og þess gætt að þeir falla vel að byggingu, lóð og nánasta umhverfi. Þeir skulu koma fram á aðal- og séruppdráttum. Innan lóðar er gerð krafa um ákveðið hlutfall gróðurþekju. Allt yfirborðsvatn á lóð skal meðhöndlað innan lóðar með blágrænum ofanvatnslausnum sem fléttast inn í hönnun allra mannvirkja og lóðar að teknu tilliti til aðliggjandi lóða, gatna og almenningsrýma.

Til að tryggja góða virkni ofanvatnslausna þurfa að liggja fyrir grunnupplýsingar um ástand svæðisins. Reykjavíkurborg hefur umsjón og ábyrgð á framkvæmd grunnrannsóknna.



3.3.1 Gróður og ofanvatnslausnir



Allt yfirborðsvatn sem fellur til á svæðinu skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum.

Það á við innan lóða, í götum, almenningsrymum og opnum svæðum. Meðhöndlun ofanvatns innan lóðar er á ábyrgð lóðarhafa. Reykjavíkurborg ber ábyrgð á meðhöndlun ofanvatns utan lóðar, þ.e. í götum og almenningsrymum. Sjá nánar kafla 9.5 Ofanvatnslausnir í Almennri greinargerð.

Hönnun og útfærsla bygginga, lóða, bíla- og hjólastæða skal taka mið af kröfum um gróður og blágræna ofanvatnslausnir. Gróðurþekja skal að lágmarki vera 50% af flatarmáli byggingarreits. Mælt er með því að hún verði sem mest. Við hönnun og útfærslu lóðar skal taka mið af því að garðar og gróðurþekja geta verið ofan á bílageymslum og húspökum, sem og á jörðu.

Við hönnun og frágang húsbýgginga og lóða skal sjá til þess að allt yfirborðsvatn sé meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og tryggja viðeigandi gróðurval. Mikilvægt er að huga að veðurfarslegum og landfræðilegum aðstæðum og þeim markmiðum að styrkja vistkerfið í borgarumhverfinu og auka líffræðilega fjölbreytni. Óheimilt er að nota ágengar tegundir, t.d. lúpínu, skógarkerfil og tröllahvönn, og að gróðursetja aspir á öllu svæðinu. Mælst er til að notaðar séu íslenskar plöntur, sérstaklega í blágræna ofanvatnslausnir.

Notkun á illgresis- og skordýraeitri er óheimil. Við notkun á áburði eða öðrum efnum á gróður, lóð og göturými skal velja vistvænt vottaða vöru eða unninn húsdýraáburð. Þessi skilyrði eru sett til að vernda núverandi náttúru, efla það vistkerfi sem stefnt er að og vegna blágræna ofanvatnslausna. Allar framkvæmdir vegna þessa kafla skulu hafa jákvæð umhverfisáhrif.



Dæmi um sameiginlega garða



Þakfletir húsbýgginga gegna mikilvægu hlutverki hvað varðar gróðurþekju lóðar og blágrænar ofanvatnslausnir. Gerð er krafa um að a.m.k. 50% af flatarmáli lóðar sé þakinn gróðri.

Græn þök og önnur gróðurþekja er stór þáttur í blágrænum ofanvatnslausnum og hafa jákvæð áhrif á vistkerfið á margan hátt, t.d. þar sem fuglar gera sér varpsvæði á gróðursælum þökum í skjóli frá ófleygum óvinum. Mikilvægt að velja fjölbreyttan gróður sem þrífst við þær landfræðilegu og veðurfræðilegu aðstæður sem eru á skipulagssvæðinu. Lóðarhafar bera ábyrgð á að framfylgja kröfum um gróðurþekju á lóð sinni og er mælt með að hún verði sem mest.

Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðrætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök.



Græn þök eru lausn með mörg jákvæð áhrif á umhverfið:

- Binda yfirborðsvatn, þau geta bundið allt að 90% vatns sem lendir á því.
- Hljóðvist, mýkt gróðurs og hrjúft yfirborð dregur úr hávaða og hljóðmengun.
- Loftgæði, gróðurþekja dregur úr áhrifum svífryks og annarri loftmengun.
- Kolefnisbinding.
- Styrkja vistkerfi. Margar tegundir úr villtri íslenskrri náttúru hafa óvænt skotið upp kollinum innan borgarmarkanna á gróðurþökum og aukið líffræðilega fjölbreytni.
- Gróður hefur fagurfræðilegt gildi.
- Möguleiki á að færa villta náttúru inn í byggt borgarumhverfi.
- Orkusparandi áhrif
 - Kælandi áhrif á sólríkum dögum.
 - Einangrun frá kulda á köldum dögum.

3.3.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði

Lágmark 20% lóðar skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á landi eða sem þakgarðar á húsbyggingum eða bílageymslum. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjálst. Sjá nánar sérskilmála fyrir hverja lóð. Þar skal gera ráð fyrir leikaðstöðu fyrir yngstu og elstu aldurshópana og séð til þess að allir íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni og uppfylla kröfur um öryggi, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Við hönnun leik- og dvalarsvæða skal huga að Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar og hafa kafla 7.3 Leiksvæði: andrými, þemavellir, hverfisgarður og opin svæði í Almennri greinargerð sem viðmið. Útfærsla leik- og dvalarsvæða innan lóðar er á ábyrgð lóðarhafa. Allir íbúar skulu hafa greiðan aðgang að sameiginlegu leik- og dvalarsvæði sem skulu staðsett þannig að þar megi njóta sólar, skjóls og friðsældar. Næst húsveggjum má koma fyrir einkagörðum aðliggjandi íbúða. Ef engin íbúð er á jarðhæð telst svæðið næst húsvegg vera sameign.



Dæmi um svæði milli lóða.

3.3.4 Séráfnatafletir - einkagarðar

Íbúðum getur fylgt séráfnataréttur af lóð / þakgarði í sama gólfleti sem nær frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar. Utan byggingarreits mega séráfnatafletir ná að lóðarmörkum til austurs og vesturs. Ekki er heimild fyrir séráfnataflötum við norður- og suðurhlíð byggingarreits. Gera skal grein fyrir áfnatarétti og afmörkun séráfnataflata íbúða í fyrirspurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn.

Séráfnatafleti skal afmarka með skjólveggjum, hámarkshæð 1,4m, og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins. Þeir skulu koma fram á aðaluppdráttum. Séráfnatafletir skulu að lágmarki hafa 50% gróðurþekju og a.m.k. einn berjarunna.

3.3.5 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla

Á lóðum skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar sem eru hærri en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og má halli á björgunarsvæðum ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarða þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin og leiðir að þeim að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. akstur og punktálag frá undirstöðum körfubíls. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

3.3.6 Meðhöndlun úrgangs

Innan hverrar lóðar er afmarkað svæði að götu fyrir djúpgáma. Staðsetning er leiðbeinandi.

Sjá kafla 9.4 Meðhöndlun úrgangs og undirkafla í Almennri greinargerð. Innan lóða er afmarkaður byggingarreitur djúpgáma fyrir flokkað heimilissorp. Stærð og staðsetning djúpgáma er leiðbeinandi að teknu tilliti til lagna í jörðu og götulýsingar. Tryggja skal gott aðgengi fyrir þjónustuaðila.

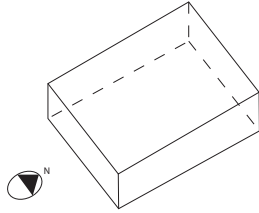
Afmörkuð er lóð fyrir grenndarstöð norðan við Kleppsmýrarveg.

Í tengslum við allt atvinnuhúsnæði skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við þann rekstur sem er fyrirhugaður í húsnæðinu. Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Sorpgámar skulu vera í aflokuðu rými sem er hluti byggingar.

3.4 Leiðarvísir um uppbyggingu á lóðum 1-1, 1-2, 1-3, 1-4 og 1-5

Þessi ákvæði gilda almennt um húsbyggingar í randbyggð. Vakin er athygli á að þetta eru almennar reglur og viðmið. Mikilvægt er að aðlaga útfærslu randbyggðar að stað, stærð og lögun lóðar.

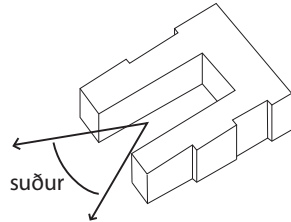
3.4.1 Uppbygging innan byggingarreits



Skilgreining byggingarreits og byggingarmagns.

Byggingarreitur er skilgreindur sem rými, þ.e. botnflötur og hæð.

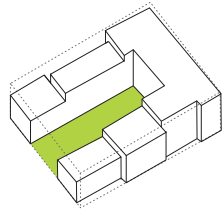
Í sérskilmálum er gefið upp hámarksbyggingarmagn fyrir hverja lóð, hæðarfjöldi bygginga. Auk þess er gefinn upp hámarksþakkóti í hverju horni byggingarreits.



Húsbygging skal fylgja útmörkum byggingarreits og mynda randbyggð.

Garður fyrir miðjum byggingarreit skal opinn til suðurs og vera minnst 16 metra breiður.

Heildaryfirbragð randbyggðar skal haft að leiðarljósi við alla hönnun og útfærslu.



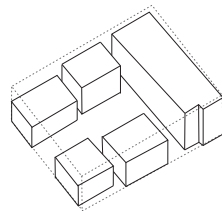
Randbyggð skal vera 2-5 hæðir, hæst til norðurs og lægst til suðurs.

Randbyggð skal fylla út í skilgreindar úthliðar byggingarreits (sjá sérskilmála) samkvæmt eftirtöldu:

Norðurhlið: 5 hæðir á bundinni byggingarlínu.

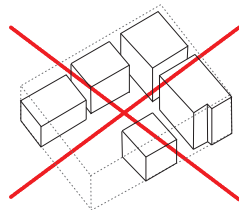
Suðurhlið: Minnst 40% úthliðar randbyggðar skulu fylla út í skilgreinda úthlið byggingarreits. Garður í miðri randbyggð skal vera minnst 16 metra breiður og opna randbyggð í suðurátt.

Austur-/vesturhliðar: Minnst 75% úthliðar skulu fylgja útlínu byggingarreits.



Heimilt er að skipta randbyggð upp í fleiri byggingarluta/einingar.

Inndregnar og uppskiptar úthliðar eru heimilar með takmörkunum.

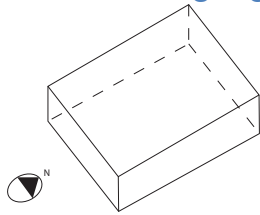


Uppbygging randbyggðar skal fylgja skilgreindum útlínum byggingarreits.

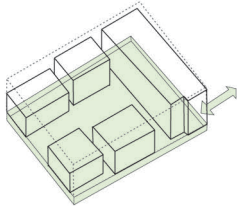
Norðurhlið randbyggðar skal vera heil og hærrí en suðurhlið randbyggðar.

Of mikil uppskipting og uppbrót randbyggðar raskar heildaryfirbragði.

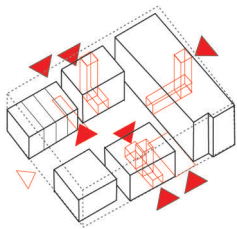
3.4.2 Aðgengi og aðkomur



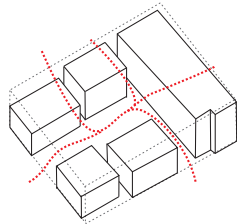
Byggingarreitur.



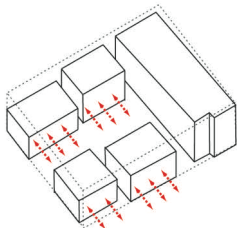
Aðkoma að bílageymslum er frá norðurhlíð.
Að hámarki 20% ásýndar jarðhæðar má vera sýnileg sem bílageymsla.



Aðalinngangar bygginga skulu vera á jaðri byggingarreits.
Stiga- og lyftuhús skulu vera innanhúss.
Sameiginlegur garður skal aðgengilegur öllum íbúum og skulu stigagangar einnig tengjast sameiginlegum garði.

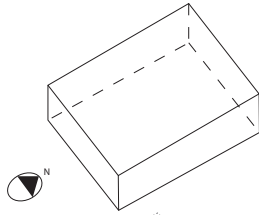


Almennt aðgengi að garði skal vera milli húshluta.



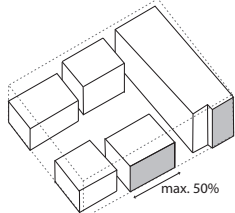
Dvalarrými utanhúss geta verið til sérafnota aðliggjandi húsnaðis á jarðhæð.
Sérnotafletir eru til austurs og vesturs.

3.4.3 Innskot og útbyggingar



Byggingarreitur, leiðarvísir um form, gerð og uppbrót úthliðar og frávik frá bindandi byggingarlínu.

Úthliðar, innskot, útbyggingar, svalir, skyggni og þakbyggingar skulu vera í samræmi við heildstætt yfirbragð innan byggingarreits.

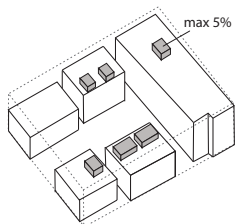


Innskot frá byggingarlínu eru heimil nema á norðurhlið.

Norðurhlið: Uppbygging skal fylgja bindandi byggingarlínu.

Suðurhlið: Minnst 40% byggingar skal liggja í suðurjaðri byggingarreits.

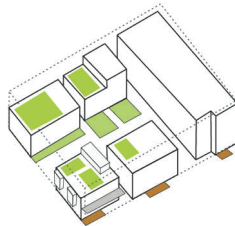
Austur- og vesturhlið: Samfelld úthlið skal mest vera 50% .



Heimilt er að byggja litlar þakbyggingar upp fyrir byggingarreit, t.d. lyfturturn og eru þær hluti af heildarbyggingarmagni lóðar.

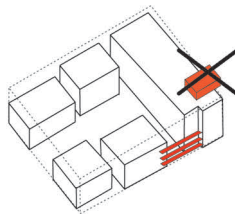
Heildarflatarmál allra þakbygginga samanlagt á hverri lóð skal ekki vera meira en 5% af flatarmáli þaka húsnæðis.

Svalir og útskotsgluggar eru heimilir.



Sérafnafletir eru heimilir við austur- og vesturhliðar randbyggðar, í inngarði og á þökum. Sérafnafletir utan byggingarreits mega ná að lóðarmörkum til austurs og vesturs. Sérafnafletir á norður- og suðurhliðum randbyggðar eru óheimilir.

Þó ekki norður og suður fyrir byggingarreit. Svæði sunnan byggingarreits skal vera opinn sameiginlegur garður.

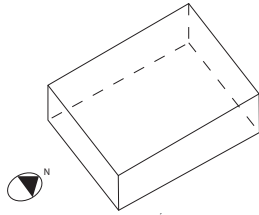


Þakbyggingar sem standa út fyrir úthlið eru óheimilar.

Óheimilt er að hafa opin stigahús við ytri mörk byggingarreits.

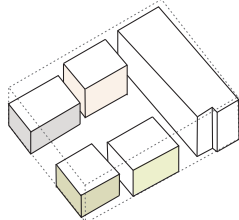
Takmarka skal notkun svalaganga og mega þeir aldrei vera lengri en 15% af lengd aðliggjandi línu byggingarreits. Þeir skulu vera yfirbyggðir og lokaðir.

3.4.4 Efnis- og litaval



Byggingarreitur, leiðarvísir um efnis- og litaval.

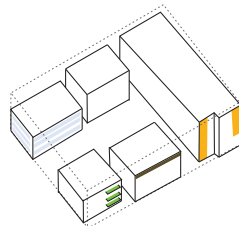
Huga skal að heildaryfirbragði, umhverfissjónarmiðum og hljóðvist utan- sem innandyrá við val á yfirborðsefnum utanhúss.



Úthliðar á jaðri byggingarreits skulu vera í ljósum lit.

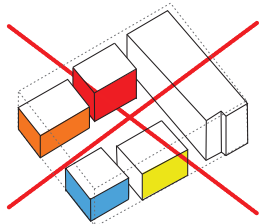
Frjálst litaval er á úthliðum að inngarði og á allt að 30% yfirborðs úthliða að jaðri byggingarreits.

Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun og litavali á öllum byggingarhlutum innan byggingarreits.



Heimilt er að brjóta upp, að hluta til, efnisnotkun og litaval til að kalla fram mismunandi blæbrigði og andstæður.

Heimilt er að skapa andstæður við ljóst yfirbragð byggðar, með breytingum í efnis- eða litavali á afmörkuðum stöðum, sem eru allt að 5% af flatarmáli úthliðar að frádregnum gluggum.



Gæta skal samræmis í litavali bygginga svo ljóst heildaryfirbragð byggðar haldist.

4 Sérskilmálar

Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er skilgreint hámarks og lágmarks byggingarmagn fyrir fjóra flokka húsnæðis, (A+B rými) þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50 með kjöllum:

1. Byggingarmagn fyrir húsnæði er heimilt að ráðstafa ofan- og neðanjarðar.
2. Byggingarmagn fyrir bílageymslur er heimilt að ráðstafa ofan- og neðanjarðar.
3. Byggingarmagn fyrir geymslur og tæknirými neðanjarðar ásamt umferðarrýmum er flokkur húsnæðis þar sem meira en 50% úthliðar er niðurgrafinn. Ekki er heimild til að nýta það byggingarmagn á neinn annan hátt.
4. Svalir, skyggni o.fl., B-rými.

Einnig er skilgreindur fjöldi íbúða og bílastæða á hverri lóð, hæð húsa, starfsemi og lágmarksumfang gróðurþekju og sameiginlegs garðs.

Húsnæði og bílageymsla skulu rúmast innan hæðartakmarkana sem þakkóti í hornum lóðar gefur til kynna, þ.e. byggingin skal rúmast innan skilgreinds rúmmáls byggingarreits. Þakkóti (grænir tölustafir) kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti, skýringarmynd um hæð húsa og skýringarmyndum í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Landkóti kemur fram á lóðarblöðum.

Útskýringar á uppdráttum og skýringarmyndum:

Rauð lína: Bindandi byggingarlína.

Græn (brotin) lína: Brotin byggingarlína til suðurs. Húsgarðar skulu opnast að strandsvæðinu, lágmarksbreidd 16 metrar.

Fjólublá lína: Hljóðveggur að hafnarsvæði.

Stjarna: Kennileiti sbr. kafla 3.1.7 Kennileiti – turn í Skilmálum fyrir húsbyggingar.



Lóð 1-1 Íbúðarbyggð

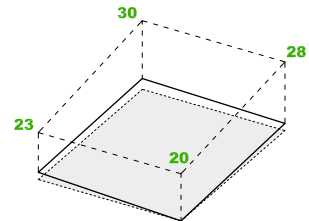
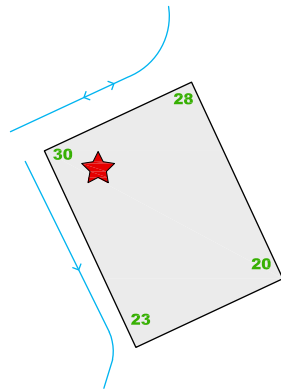
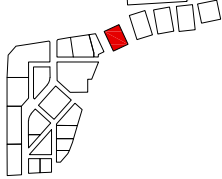
Lóð 1-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4055+425	2700	Stærð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	7040	A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl	
Byggingarmagn m ²	5860	3910	A+B rými, húsnæði og kennileiti + 1 hæð 200m ²
Bílageymslur m ²			
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	880		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	300		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1

Kvaðir	Kvöð um holræsi og grafrarrétt
	Kvöð um stoðvegg neðanjarðar að hluta undir húsi SA-horni lóðar

Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	75	50	
Leiguíbúðir (þar af)	60	40	80%
Félagsbústaðir (þar af)	15	10	20%
Fjöldi bílastæða á lóð stk.	20	13	Fjöldi bílastæða ofanjarðar við Bátavog
Fjöldi stæða á bílastæðalóð	20	13	Bílastæðalóð 1-1 norðan við Kleppsmýrarveg 425m ²
Sameiginlegur garður m ²		540	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m ²		1350	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg Hávaði frá hafnarstarfsemi

1-1



Kvöð á lóð 1-1

Vegna grafrarréttar að stofnlögn fráveitukerfis sem liggur austan við lóð 1-1 er nauðsynlegt að koma fyrir stoðvegg neðanjarðar innan lóðarmarka 1-1. Undirstöður stoðveggjar munu að hluta til ganga undir húsi á lóð 1-1. Stoðveggurinn er mikilvægur vegna framkvæmdaröðunar á lóð 1-1 og framkvæmda Veitna við flutning og endurnýjun skólphreinsistöðvar. ⁴ Framkvæmdir við stoðvegg skulu gerðar í samráði við lóðarhafa.

⁴ Veitur Minnisblað 20.04.2020 Naustavogur 15a, nú skólþælustöð Veitna – Uppfærsla skipulagsuppráttar

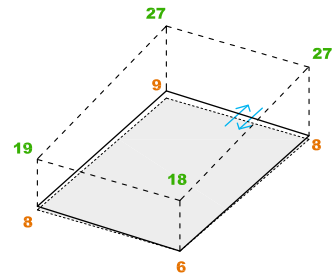
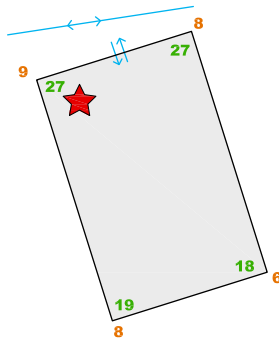
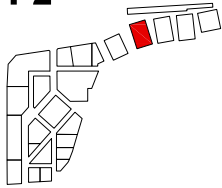
Lóð 1-2 Íbúðarbyggð

Lóð 1-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4235	3150	Stærð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	9720		A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl
Byggingarmagn m ²	7140	4760	A+B rými, húsnæði 2-5 hæðir og kennileiti + 1 hæð 200m ²
Bílageymslur m ²	1085		Brúttóstærð bílastæða allt að 35m ² /1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	1070		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	425		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir	Kvöð um holræsi og grafrarrétt

Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	71	48	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	18	12	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	4	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	71		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Hámarksfjöldi bíla á lóð	31		
Sameiginlegur garður m ²		850	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		2118	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg Hávaði frá hafnarstarfsemi

1-2



Lóð 1-3 Íbúðarbyggð

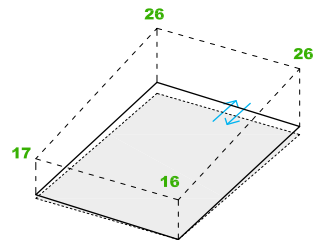
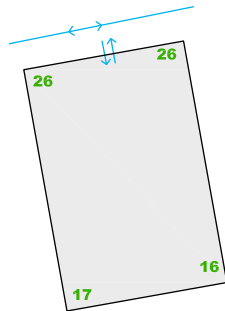
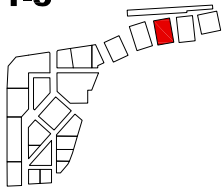
Lóð 1-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4105	2840	Stærð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	10670		A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl
Byggingarmagn m ²	6840	4560	A+B rými, húsnæði 2-5 hæðir
Bílageymslur m ²	2390		Brúttóstærð bílastæða allt að 35m ² /1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	1030		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	410		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1

Kvaðir

Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	68	46	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	17	11	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	68		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Sameiginlegur garður m ²		820	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		2053	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Hávaði frá hafnarstarfsemi

1-3



Lóð 1-4 Íbúðarbyggð

Lóð 1-4	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4155	2890	Stærð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	11660	A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl	
Byggingarmagn m ²	7140	4760	A+B rými, húsnæði 2-5 hæðir
Bílageymslur m ²	3025		Brúttóstærð bílastæða allt að 35m ² /1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	1070		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	425		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð

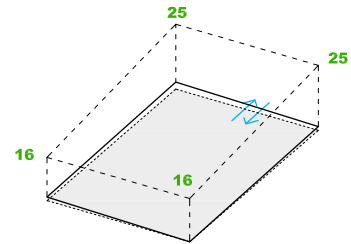
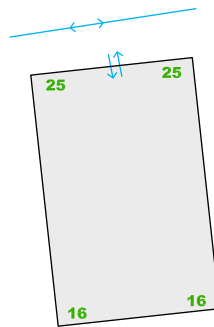
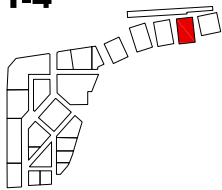
Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1

Kvaðir

Skilmálar		
Fjöldi íbúða stk.	71	48 2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	18	12 25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	4	2 5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	86	Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð

Sameiginlegur garður m ²	830	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m ²	2078	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist		Hávaði frá hafnarstarfsemi

1-4



Lóð 1-5 Íbúðarbyggð

Lóð 1-5	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4365	2945	Stærð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	10800	A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl	
Byggingarmagn m ²	6340	4230	A+B rými, húsnæði 2-5 hæðir og kennileiti + 2hæðir 200m2
Bílageymslur m ²	3130		Brúttóstærð bílastæða allt að 35m2/1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	950		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	380		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð

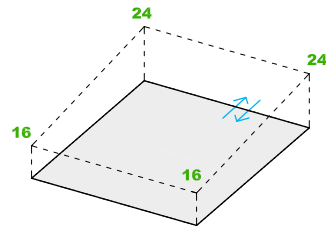
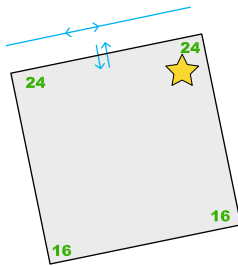
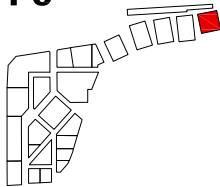
Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1

Kvaðir

Skilmálar

Fjöldi íbúða stk.	63	42	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	16	11	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	89		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Sameiginlegur garður m ²		870	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		2180	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Hávaði frá hafnarstarfsemi

1-5



Lóð 1-6 Bílageymsla og íbúðarhús



Á mörkum íbúðarbyggðar í Vogabyggð og hafnarsvæðis, lóðirnar Kjalavogur 12 og 14, skal gera ráðstafanir til að draga úr ónæði frá starfsemi hafnarsvæðis og hindra aðgengi milli íbúðarbyggðar og hafnarsvæðis. Afmörkuð er lóð sem nýta má fyrir bílageymslu að hluta eða öllu leiti innan afmarkaðs byggingarreits. Bílageymslan getur þjónað lóðum á skipulagssvæði 1 í Vogabyggð að hluta eða öllu leiti og kemur þá í stað bílageymslu innan lóðar.

Uppbygging bílageymslu á skipulagsmörkum Vogabyggðar annars vegar og iðnaðar- og hafnarsvæðis hins vegar skal vera aðlaðandi og hlýleg landslagshönnun sem hluti af almenningsrými svæðis 1 í Vogabyggð. Bílageymslan getur byggst út að hluta eða öllu leiti en byggja skal vegg að lóðarmörkum hafnarsvæðis í bindandi byggingarlínu. Heimilt er að nýta bílageymslu fyrir hjólageymslu.

Hlutverk bílageymslu:

- Draga úr ónæði og hávaða í íbúðarbyggð vegna starfsemi á aðliggjandi lóð á hafnarsvæði.
- Hindra aðgengi milli íbúðarbyggðar og hafnarsvæðis.
- Bíla- og hjólageymsla.

Hönnun á almenningsrými skal taka mið af hljóðvist í íbúðarbyggð. Mannvirki á mörkum íbúðarbyggðar og hafnarsvæðis gegnir veigamiklu hlutverki hávaðavörnum í íbúðarbyggð í Vogabyggð frá iðnaðarsvæði sem liggur að norðurhlíð skipulagssvæðisins. Bílageymsla á lóð 1.6 getur verið hluti hávaðavarna.

Verði ekki byggð bílageymsla skal byggja vegg á lóðarmörkum þar sem veggghæð skal að lágmarki vera 5 yfir yfirborði Stefnisvogar hornrétt á vegg. Móta skal land og gróðursetja tré til að draga úr ásýnd veggjarins og skapa vistvænt umhverfi að hafnarsvæðinu. Gróðurþekja, tré og runnar skulu einkenna yfirbragð bílageymslu og lóðar.

Sýnileg hæð bílageymslu yfir jörðu að Stefnisvogi má mest vera 3,5 metra há. **Sýnilegur hluti bílageymslu að Stefnisvogi má mest vera 25% af lengd byggingarreits.** Nýta skal halla í landi fyrir innakstur í bílageymslu.



Skilmálar fyrir íbúðarhús

Heimilt er að byggja þriggja hæða íbúðarhús í þremur húshlutum ofan á bílageymslu í samræmi við eftirfarandi skilyrði. Að öðru leiti gilda almennir skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð að frátöldum kafla 3.4 Leiðarvísir um uppbyggingu.

Við hönnun hússins skal samþætta bílageymslu og íbúðarhús og aðlaga byggingar að landhalla. Íbúðarhúsið ásamt þjónusturýmum myndar virka götuhlíð að Stefnisvogi og sameiginlegu garðrymum

Skipta skal íbúðarhúsi upp í minnst þrjár einingar, aðskildar með sameiginlegum garði, sem er ofan á bílageymslu. Fjarlægð milli eininga skal ekki vera minni en 16 metrar. Minnst 75% lengd byggingarreit að Stefnisvogi skal vera íbúðarhús með virkar úthliðar að götu. Svalir skulu að lágmarki vera 8m² og mega þær kraga 0,6m út fyrir byggingarreit að Stefnisvogi, lágmarkshæð frá gangstétt undir svalir eru 2,7m.

Gerðar eru kröfur um virka úthlið húsa að Stefnisvogi. Útfærsla er frjálst en styðjast má við eftirfarandi atriði:

- Inngangar íbúðarhúsa
- Sameignleg rými á jarðhæð, ætluð íbúum hússins
- Hjólageymslur, þvottahús osfrv.
- Íbúðir á einni til tveimur hæðum
- Atvinnuhúsnæði, vinnustofur

Huga skal sérstaklega að skuggavarpi aðliggjandi byggðar til suður við skipulag íbúðarhúsnæðis.

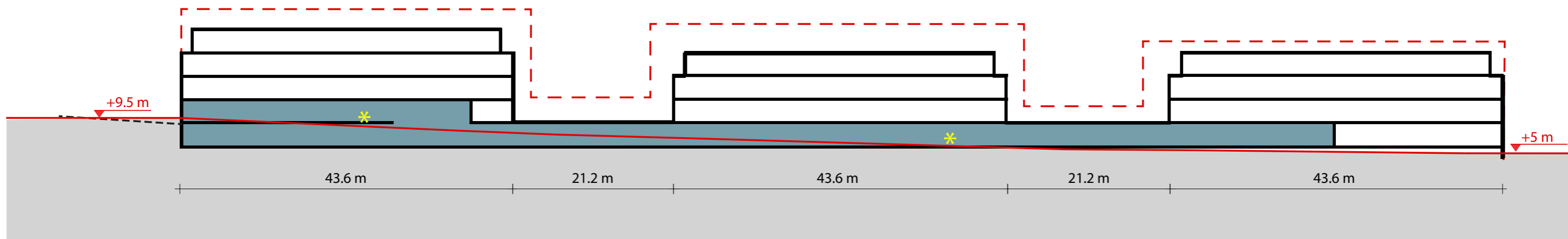
Byggingarlína íbúðarhúss ofan á bílageymslu er bundin á þremur stöðum til að tryggja aðgreiningu milli byggingarhluta. Á lóðarmörkum til norðurs á austurhluta lóðar skal setja upp 4 metra háan hljóðvegg, sem er samtengdur byggingu. Hljóðveggurinn skilur að hafnarsvæði og íbúðarbyggð við þemavöll.

Sameiginlegt dvalarsvæði á lóð skal að lágmarki vera fimmtungur lóðar. Svæði norðan íbúðarhúsa falla ekki undir skilgreiningu dvalarsvæðis sökum hljóðvistar og skuggavarps. Dvalarsvæði austast á lóð tengist þemavelli utan lóðar. Sorpgeymslur skulu vera innan byggingarreit eða sem djúpgámur vestan lóðar.

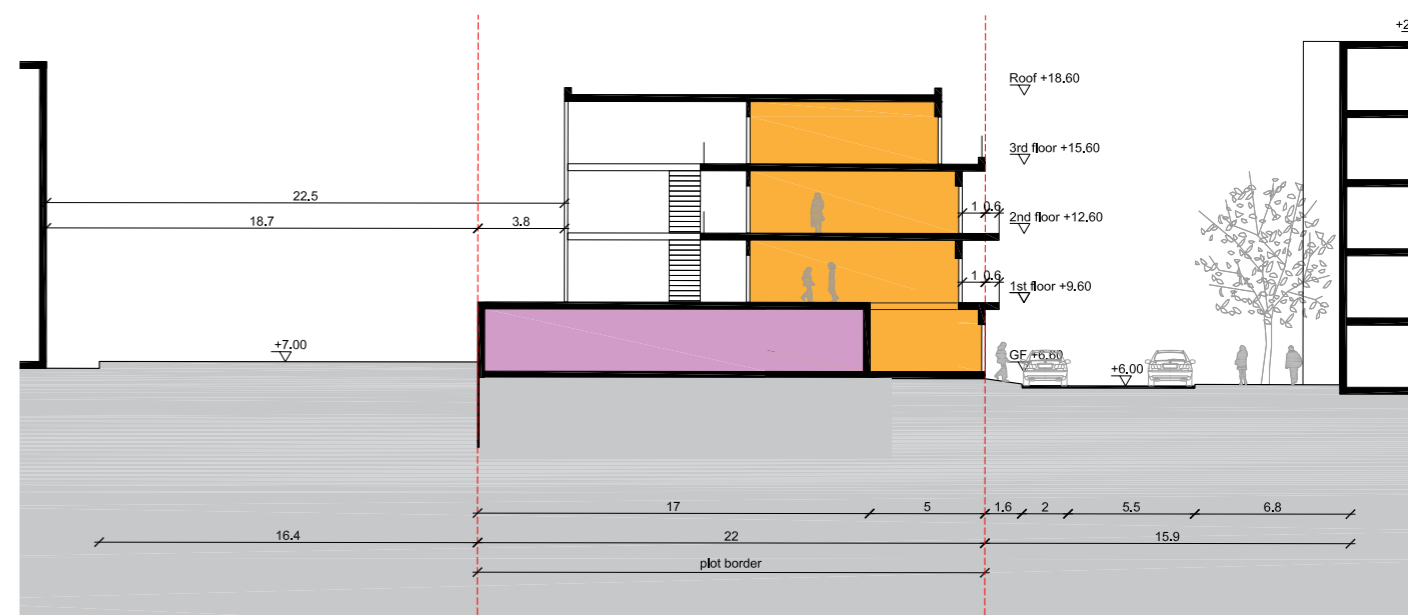
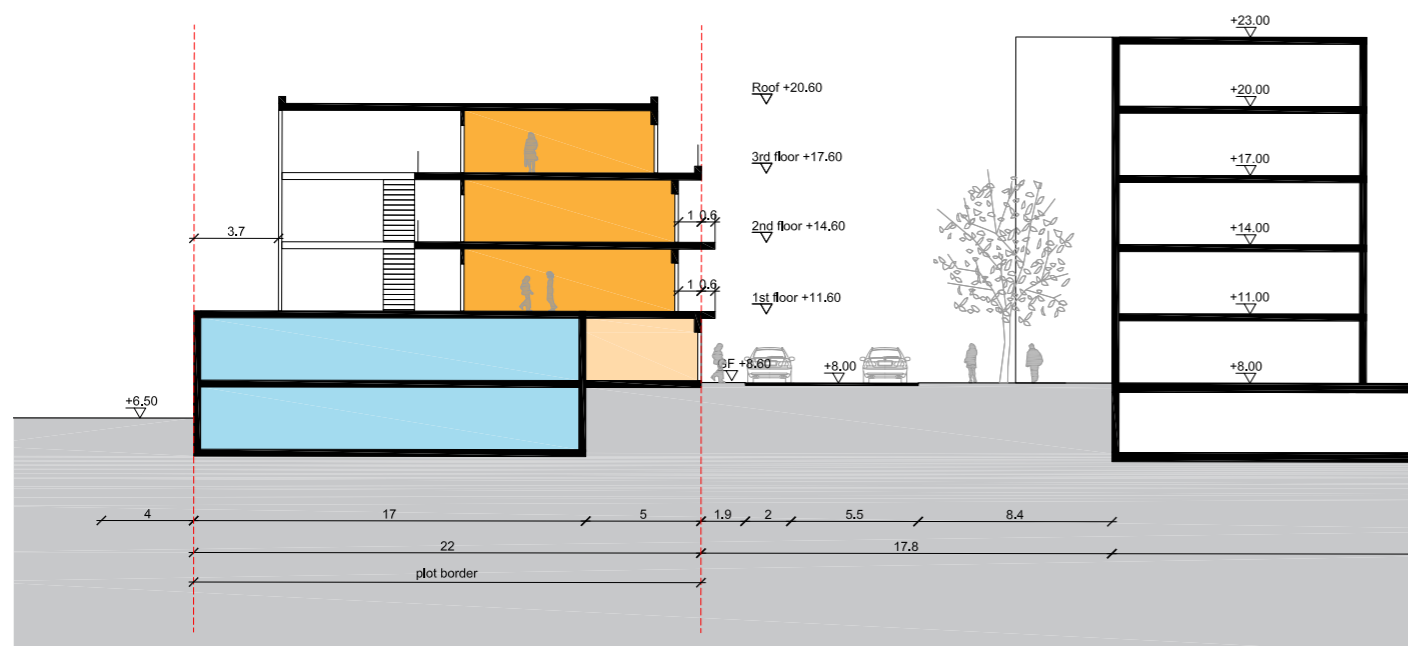
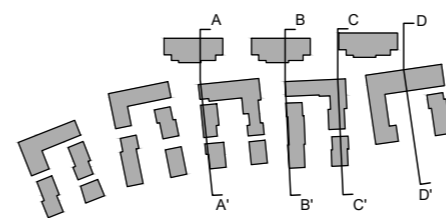
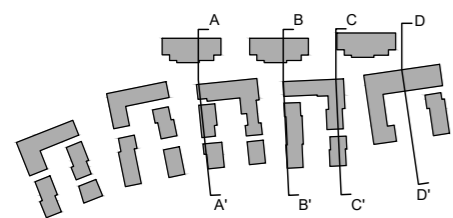
Byggingin er á mörkum hafnarsvæðis og íbúðarbyggðar. Gera þarf ráðstafanir með tæknilegum lausnum og innra skipulagi til að tryggja viðunandi hljóðvist fyrir íbúðarhúsnæði og dvalarsvæði íbúa, samanber Minnisblað - Vogabyggð 1 – Hljóðmæling – 12.03.2019 - Efla.

Bílageymsla undir íbúðarhúsi þjónar bæði íbúðum á lóð og öðrum íbúðum við Stefnisvog. Bílageymslan er því sameign íbúða á lóð 1-2, 1-3, 1-4, 1-5 og 1-6. Innkeyrslur í bílageymslu geta verið allt að þrjár.





Snið samsíða Stefnuvogi



Snið þvert á Stefnuvog

Lóð 1-6	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4120		4120 Stærð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	12230	2500	A+B rými, íbúðarhúsnæði, bílageymslur, svalir ofl
Byggingarmagn m ²	5650		A+B rými, íbúðir 3 hæðir ofan á bílageymslu
Bílageymslur m ²	5165	2500	A+B rými
Byggingarmagn undir íbúðum m ²	850		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	565		B-rými, vetrargarður
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá	Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag		Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0, 5.1
Kvaðir			Bílageymslur fyrir lóðir á svæði 1 í Vogabyggð
Skilmálar			Íbúðir
Fjöldi íbúða stk.	51		2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. + 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	5		10% t.d. stúdentar, aldraðir, búseturéttaríbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	10		20% og / eða húsnæðisfélög án hagnaðarsjónarmiða
Fjöldi bílastæða stk.	51	41	Fjöldi bílastæða fyrir íbúðir á lóð, lágmark 0,8 P/íbúð
Sameiginlegur garður m ²		820	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		2060	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Hávaði frá hafnarstarfsemi
Skilmálar			Bílageymsla
Tilgangur			Draga úr ónæði frá hafnarstarfsemi, hindra aðgengi milli svæða
Fjöldi bílastæða stk.	207	100	Bílageymsla samnýtt með lóðum í Vogabyggð svæði 1

Dæmi um útfærslu íbúðar- og bílastæðahúss á lóð 1-6



Yfirbragð byggðar við Stefnisvog horft til austurs frá Kleppsmýrarvegi



Yfirbragð byggðar við Stefnisvog, horft til vesturs frá strandstíg

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

7891-001-54-MIN-V04

DAGS.

12.03.2019

SENDANDI

Kristín Ómarsdóttir

VERKHEITI

Vogabyggð 1 - Hljóðmæling

VERKKAUPI

Gelgjutangi ehf

DREIFING

Þorsteinn Ingi Garðarsson, Festir

MÁLEFNI

Hljóðstigmælingar við reit Vogabyggðar 1

Rýnt 12.03.2019, Krístrún Gunnarsdóttir

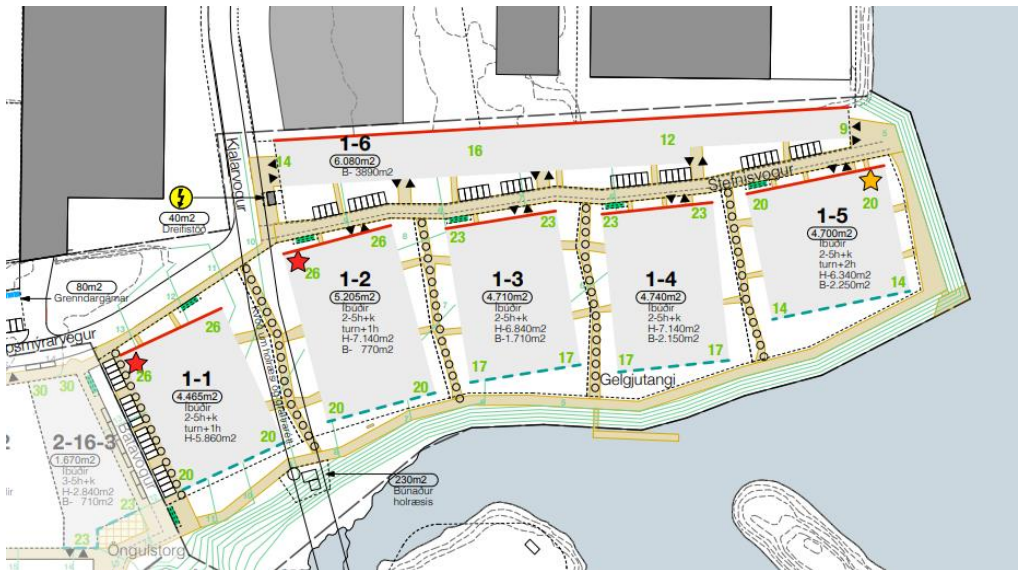
Inngangur

EFLA verkfræðistofa hefur framkvæmt hljóðstigmælingar við lóðarmörk Vogabyggðar 1 og Kjarlavsgröf 12-14. Mælingarnar voru framkvæmdar af Kristínu Ómarsdóttur, umhverfis- og byggingarverkfræðingi.

Hljóðstig var mælt til samanburðar við viðmiðunarmörk í *Reglugerð um hávaða nr. 724/2008*. Tilgangur mælinganna var að skoða hvort hægt væri að bæta við íbúðarhúsnæði við lóðarmörk í samræmi við tillögur skipulagsarkitekta jvantspijker.

Staðhættir

Vogabyggð 1 er reitur sem nær yfir Gelgjutanga og liggur að lóð Húsasmiðjunnar við Kjarlavsgröf 12-14, sjá deiliskipulagsuppdrátt á mynd 1. Starfsemi á lóð Húsasmiðjunnar er í gangi á virkum dögum og laugardögum og er í hámarki þegar vöruskip kemur að höfn. Þegar löndunarstarfsemi er í gangi má m.a. gera ráð fyrir háum hljóðtoppum vegna löndunar á gámum. Starfsemin er aldrei að nóttu til en getur náð yfir heil dag- og kvöldtímabil á meðan löndunarstarfsemi er í gangi. Að auki eru fleiri athafnasvæði á lóðum í kring og umferð þungra ökutækja um Kleppsmýrarveg/Kjarlavsgröf er mikil. Svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB) í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar.



MYND 1 Deiliskipulagsuppráttur af Vogabyggð, svæði 1

Reglugerðir og kröfur

Í *Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða* eru settar fram kröfur um hljóðstig frá atvinnustarfsemi. Þar má finna kröfur um hljóðstig frá atvinnustarfssemi við nærliggjandi íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum og einnig kröfur um hljóðstig á iðnaðar- og athafnasvæði. Kröfurnar má sjá í töflu 1, en þær eru breytilegar eftir tíma sólarhrings.

TAFLA 1 Mörk fyrir hávaða frá atvinnustarfsemi samkvæmt Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.

Tegund húsnæðis	L _{Aeq} (07-19) [dB]		L _{Aeq} (19-23) [dB]		L _{Aeq} (23-07) [dB]		L _A F _{max} nótt [dB]
	Við húsvegg	Inni	Við húsvegg	Inni	Við húsvegg	Inni	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	50	30	45	30	40	25	40
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	55	30	55	30	40	30	45
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði	70	-	70	-	70	-	-

Athuga skal að mörk utan við húsvegg gilda fyrir utan opnanlega glugga og er viðmiðunarhæð 2 m yfir gólfplötu sé annað ekki tekið fram. Hljóðstigið utan við húsvegg er frívíðsgildi, þ.e. það lýsir hljóðstigi þar sem ekki er tekið tillit til endurkasts hljóðbylgna frá því mannvirki sem hljóðið er mælt við.

Hljóðstigmaeiningar

Tækjastur sem nýttur var við mælingarnar var:

- 2270 hljóðmælir frá Brüel & Kjær
- Hljóðnemi, type 4189 frá Brüel & Kjær og vindhlíf fyrir hljóðnema
- Stillibúnaður (*e. calibrator*), type 4231 frá Brüel & Kjær og Norsonic 1251
- Snúrur og hugbúnaður til útreikninga á mæliniðurstöðum
- Vindhlíf fyrir hljóðnema

Mælingar voru gerðar í tvennu lagi, annars vegar um miðjan dag um kl. 15 og hins vegar síðdegis um kl. 18. Í báðum mælingum var mælt á tveimur stöðum við lóðarmörk Vogabyggðar 1 við Kjalavog 12-14, í 15-20 mín. í senn. Fyrri mælingin var gerð þann 13. febrúar og seinni mælingin þann 20. febrúar, mælt var á báðum stöðum í hvorri mælingu. Staðsetningu mælistaða má sjá á mynd 2.



MYND 2 Staðsetningar hljóðstigma mælinga við Gelgjutanga (Mynd sótt af maps.google.is)

Í töflu 2 má sjá veðurupplýsingar fyrir dagana 13. og 20. Febrúar 2019 þegar mælingar fóru fram.

TAFLA 2 Veðurupplýsingar miðvikudagana 13. og 20. febrúar 2019 í Reykjavík

TÍMI	VINDUR	HVIÐA	HITI	UPPSÖFNUN ÚRKOMA
Mið 13.02 kl. 18:00	↘ 3 m/s	3 m/s / 6 m/s	-1 °C	0 mm / 1 klst
Mið 13.02 kl. 15:00	↘ 2 m/s	2 m/s / 4 m/s	1,1 °C	0 mm / 1 klst
Mið 20.02 kl. 19:00	↙ 2 m/s	2 m/s / 4 m/s	3,8 °C	0 mm / 1 klst
Mið 20.02 kl. 18:00	↙ 2 m/s	4 m/s / 7 m/s	4,9 °C	0 mm / 1 klst

Mælistaður 1 telst sem frísviðsgildi vegna fjarlægðar frá endurkastandi flötum, en mælistaður 2 var í u.þ.b. 12 m fjarlægð frá húshlið sem telst ekki sem frísviðsgildi en vegna afstöðu á milli hljóðgjafa og mælistaðar og annarra aðstæðna var metið sem svo að endurkast hefði óveruleg áhrif á mælt hljóðstig. Leiðrétt var vegna skráðra

hljóðatburða á mælitímabilinu ótengdum iðnaðarsvæðinu, s.s. vegna flugumferðar, sem er útilokað úr niðurstöðum mælinganna.

Mælistaður 1

Staðhætti við hljóðstigs mælingu á mælistað 1 má sjá á mynd 3.



MYND 3 Ljósmynd frá fyrri mælingunni sem sýnir mælistað 1.

Í fyrri mælingunni, þann 13. febrúar 2019, var mælt á tímabili á milli kl. 15 til 15:30. Jafngildishljóðstig mældist yfir mælitímamann L_{Aeq} 52 dB og hámarkshljóðstig L_{AFmax} 71 dB. Á um 5 mínútna tímabili af mælitímanum var engin starfsemi í gangi á lóð Húsasmiðjunnar (líklega kaffipása) og á þeim tíma mældist jafngildishljóðstig L_{Aeq} 43 dB og hámarkshljóðstig L_{AFmax} 48 dB og var umferðarhávaði ráðandi hljóðgjafi á tímabilinu. Á því tímabili sem mesta starfsemin var í gangi á lóð Húsasmiðjunnar mældist jafngildishljóðstig við lóðarmörk L_{Aeq} 55 dB, en á því tímabili voru einn vörubíll og 1-2 lyftarar í notkun á suðurhluta lóðarinnar.

Seinni mælingin fór fram þann 20. febrúar 2019 á tímabilinu 18 til 18:20 en þá átti að vera þónokkur starfsemi í gangi. Þegar mælingin hófst var þó eingöngu einn lyftari að starfa við frágang fyrir lokun. Engir aðrir hávaðavaldar voru heyranlegir á tímabilinu, fyrir utan umferðarhávaða í meiri fjarlægð.

Í fyrri hluta mælingarinnar var einn lyftari í notkun á lóð Húsasmiðjunnar og mældist jafngildishljóðstig L_{Aeq} 51 dB og hámarkshljóðstig L_{AFmax} 67 dB.

Í seinni hluta mælingarinnar var engin starfsemi í gangi á lóð Húsasmiðjunnar og mældist jafngildishljóðstig L_{Aeq} 49 dB og hámarkshljóðstig L_{AFmax} 55 dB. Í þeim hluta mælingarinnar heyrðist nær eingöngu í umferðarhávaða frá Miklubraut/Ártúnsbrekku og Sæbraut. Ástæðan fyrir því að umferðarhávaði mældist hér hærrí en í fyrri mælingunni er líklega bæði vegna vindáttar og -hraða og vegna meiri umferðar á þessum tíma dags.

Mælistaður 2

Staðhætti við hljóðstigsmælingu á mælistað 2 má sjá á mynd 4.



MYND 4 Ljósmynd frá fyrri mælingunni sem sýnir mælistað 2.

Í fyrri mælingunni, þann 13. Febrúar 2019, var mælt á tímabili á milli kl. 15:30 til 16:00. Jafngildishljóðstig mældist yfir mælitímann L_{Aeq} 53 dB og hámarkshljóðstig L_{AFmax} 65 dB. Á öllu tímabilinu var einhver starfsemi í gangi á lóð Húsasmiðjunnar. Eitthvað var um umferð þungra vörubíla, en mælistaður var í u.þ.b. 50 m fjarlægð frá næstu umferðargötu, Kjarlövögi.

Í seinni mælingunni, þann 20. Febrúar 2019, var mælt á tímabilinu 18:25 til 18:30 og var engin starfsemi í gangi á lóð Húsasmiðjunnar. Ráðandi hljóðuppsprettur í þeirri mælingu voru kæligámar á lóð Líflands vestan Kjarlövögs (u.þ.b. 50 m fjarlægð frá mælistað) og hafnarstarfsemi við Vogabakka (u.þ.b. 300-500 m fjarlægð frá mælistað). Lítið heyrðist í umferðarhávaða, vegna þess að mælistaður var í nokkuð góðu skjóli gagnvart umferðarhávaða frá Sæbraut og Miklubraut. Engin umferð var á næstu umferðargötu, Kjarlövögi. Jafngildishljóðstig mældist L_{Aeq} 51 dB og hámarkshljóðstig L_{AFmax} 53 dB.

Samantekt mælinga

Í töflum 3 og 4 má sjá yfirlit yfir niðurstöður hljóðstigsmælinga, í báðum mælistaðsetningum og báða mælidagana.

TAFLA 3 Yfirlit yfir niðurstöður hljóðstigsmælinga á mælistað 1.

MÆLISTAÐUR 1 – 13. FEBRÚAR 2019	L_{Aeq} [dB]	L_{AFmax} [dB]
Yfir allan mælitímann	52 (+5)	71
Þegar mest var að gera á lóð Húsasmiðjunnar	55 (+5)	71
Þegar engin vinna var á lóð Húsasmiðjunnar	43	48
MÆLISTAÐUR 1 – 20. FEBRÚAR 2019	L_{Aeq} [dB]	L_{AFmax} [dB]
Þegar mest var að gera á lóð Húsasmiðjunnar	51 (+5)	67
Þegar engin vinna var á lóð Húsasmiðjunnar	49	55

TAFLA 4 Yfirlit yfir niðurstöður hljóðstigma mælinga á mælistað 2.

MÆLISTAÐUR 2 – 13. FEBRÚAR 2019	L _{Aeq} [dB]	L _{AFmax} [dB]
Yfir allan mælitímann	53 (+5)	65
MÆLISTAÐUR 2 – 20. FEBRÚAR 2019	L _{Aeq} [dB]	L _{AFmax} [dB]
Engin vinna á lóð Húsasmiðjunnar, en einhver starfsemi á hafnarsvæði	51	53

Jafngildishljóðstig mælist yfir L_{Aeq} 50 dB í öllum tilvikum þegar starfsemi var í gangi. Hávaði frá starfseminni inniheldur högghljóð sem þýðir að bæta þarf 5 dB við mæld gildi í töflu áður en þau eru borin saman við mörk Reglugerðar um hávaða.

Viðmiðunargildi fyrir hljóðstig utan við glugga við íbúðarhús á íbúðarsvæðum er L_{Aeq} 50 dB yfir dagtímabil, þ.e. kl. 7-19 og verður að teljast sem svo að ekki sé hægt að uppfylla þau viðmið án mótvægisáðgerða fyrir íbúðarhúsnaði staðsett nærri lóðarmörkum.

Tillögur að aðgerðum

Í eftirfarandi umfjöllun er eingöngu skoðað hljóðstig frá iðnaðarhávaða norðan við skipulagssvæðið og ekki er skoðað sérstaklega hljóðstig frá umferð ökutækja.

Út frá niðurstöðum mælinga miðað við aðstæður hverju sinni er gert ráð fyrir að hætta sé á að jafngildishljóðstig við lóðarmörkin mælist yfir lengri tíma um eða yfir L_{Aeq} 55 dB. Einnig er um að ræða hvell hljóð og háa hljóðtoppa inn á milli frá starfseminni sem geta valdið meira ónæði og þarf þar af leiðandi að bæta 5 dB við mæligildið samkvæmt Reglugerð um hávaða.

Svæðið er í dag skilgreint sem íbúðabyggð og eru viðmiðunarmörk reglugerðarinnar sett sem L_{Aeq} 50 dB að degi til og L_{Aeq} 45 dB að kvöldi til. Ef svæðið væri skilgreint sem íbúðarhúsnaði á verslunar-, þjónustu- eða miðsvæði væru viðmiðunarmörkin L_{Aeq} 55 dB að degi og kvöldi skv. reglugerðinni. Mörkin gilda utan við opnanlega glugga. Hér verður gert ráð fyrir að engin starfsemi sé í gangi í nágrenninu á næturtímabili og eru þau viðmið því ekki skoðuð sérstaklega.

Viðmiðunarmörk byggingarreglugerðar eru þau sömu og hávaðareglugerðar fyrir utan að ekki er gert ráð fyrir að hljóðstig megi vera hærra á verslunar-, þjónustu- eða miðsvæðum.

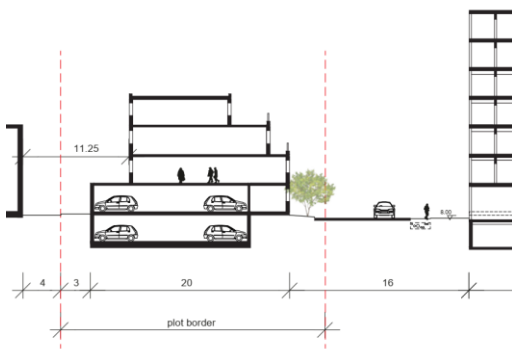
Í tillögu jvantspijker er lagt til að íbúðarhúsnaði verði bætt ofan á bílageymslur sem er breyting frá fyrri tillögu að skipulagi byggðarinnar. Byggingarnar eru þá hækkaðar um 2-3 hæðir, skipt í fjóra kjarna, með sameiginlegum svæðum á milli bygginga, sjá myndir 5 og 6.

Fyrirliggjandi tillögur að íbúðum ofan á bílageymsluna á lóð 1-6 ásamt ráðlögðum aðgerðum til að uppfylla kröfur um hljóðstig fyrir íbúðarhús á norðurhluta lóðarinnar munu einnig hafa jákvæð áhrif á hljóðvist íbúðarhúsa á suðurhluta lóðarinnar. Fyrir hönnun húsa á suðurhluta lóðarinnar þarf samt sem áður að hafa í huga hvort þurfi byggingartæknilega aðgerðir til þess að uppfylla kröfur um hljóðstig vegna iðnaðarhávaða.

Sight-lines, sun orientation & urban quality are complimentary to sound



MYND 5 Grunnmynd með tillögu fyrir viðbót við byggingu við lóðarmörk, áhersla á sjónlínur, sólarljós og sameiginleg svæði á milli bygginganna.



MYND 6 Snið af tillögunni, bílajakallari á neðstu hæðunum og íbúðahæðir þar ofaná.

Aðgerðir til að uppfylla kröfur um hljóðstig utandyra – skipulag íbúða

Fyrir kröfur um hljóðstig utandyra þarf að ganga úr skugga um að hljóðstig frá atvinnustarfsemi fari ekki yfir mörkin $L_{Aeq} = 50$ dB að degi til og ekki yfir $L_{Aeq} = 45$ dB að kvöldi til, bæði utan við glugga, á svölum og sameiginlegum útisvæðum. Miðað er við hljóðstig $L_{Aeq} = 60$ dB norðanmegin við byggingarnar og því er ráðlagt að útfæra skipulag íbúða þannig að íbúðir á norðurhluta reitarins verða ekki með neina glugga sem snúa í norður og verða fyrir beinni hávaðaáráun frá atvinnustarfseminni. Mögulegt er að hafa lokaðan stigagang framan við íbúðir og dempa þannig hávaðann frá atvinnustarfseminni utan við íbúðir. Ef útisvæði verða öll sunnanmegin við íbúðir og opnanlegir gluggar í skjóli frá hávaða frá atvinnusvæðinu norðanvið, ætti að vera hægt að uppfylla kröfur um hljóðstig utan við glugga og á útisvæðum.

Aðgerðir til að uppfylla kröfur um hljóðstig innandyra – skipulag íbúða

Kröfur um hljóðstig innandyra eru annars vegar settar fram sem jafngildishljóðstig og hins vegar sem hámarkshljóðstig að nóttu til. Miða skal við að hljóðeinangrun veggja sem snúa í norður nái $R'_w \geq 60$ dB, með

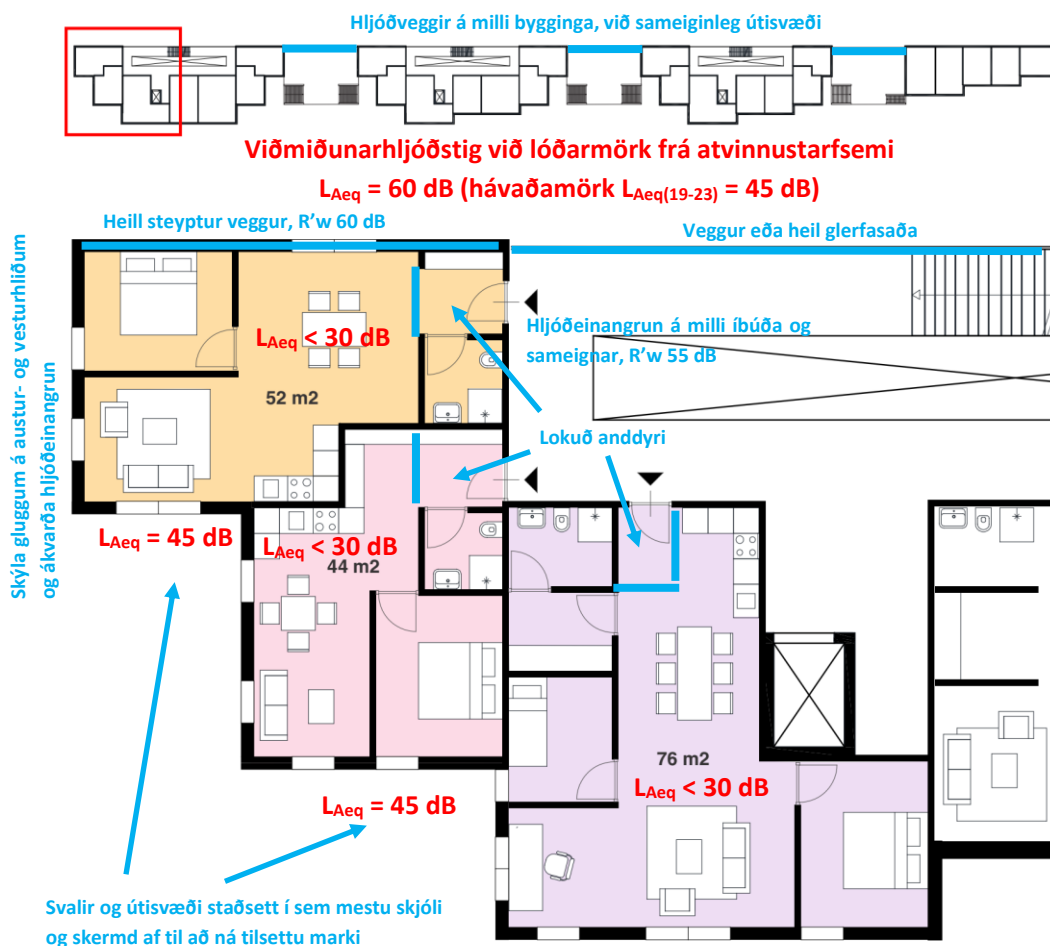
þykkum steiptum veggjum eða lokuðum stigagangi framan við íbúðir, eftir því sem við á. Einnig skal miða við að íbúðir hafi allar lokuð anddyri sem snúa að stigagangi og að leitast sé við að staðsetja eingöngu anddyri, baðherbergi og eldhús á norðurhlið íbúða. Miða skal við að hljóðeinangrun á milli íbúða og sameignar nái $R'_w \geq 55$ dB. Gluggar á vestur-, suður- og austurhliðum íbúða ætti að skoða sérstaklega með tilliti til hljóðeinangrunar.

Aðgerðir til að uppfylla kröfur um hljóðstig á sameiginlegum útisvæðum

Sameiginleg útisvæði á milli íbúðabygginga þarf að skýla sérstaklega gagnvart hávaða frá atvinnustarfsemi til norðurs. Með því að tengja á milli bygginga við útisvæði með heilum, þéttum hljóðvegg til norðurs er bæði verið að ná skjólbetri útisvæðum, og bættri hljóðvist fyrir þær íbúðir sem munu snúa að útisvæðunum. Hæð á vegg ætti að skoða sérstaklega á hönnunarstigi bygginga.

Tillaga jvantspijker í samhengi við ráðlagðar aðgerðir.

Á mynd 7 eru ráðlagðar aðgerðir hljóðráðgjafa merktar inn á tillögu jvantspijker með bláu og áætlað hljóðstig sem hægt væri að ná með vel útfærðum aðgerðum er merkt með rauðu. Ráðlagðar aðgerðir eru miðaðar að því að ná að uppfylla kröfur um hljóðstig innan- og utandyra.



MYND 7 Grunnmynd með tillögu að skipulagi íbúða og ráðlögðum aðgerðum.

Á mynd 8 er sýnd staðsetning heilla hljóðveggja á milli bygginga, við sameiginleg útisvæði.



MYND 8 Sjónarhorn frá syðri hluta svæðisins yfir byggingar norðan megin. Hér má sjá hugmyndina um upphækkað sameiginlegt útisvæði á milli bygginga. Blár flötur á mynd táknar hljóðvegg sem skoða þarf hæð á.

Stjórn einkahlutafélagsins Gelgjutanga ehf., kt. 701017-0990, Kjalarvogi 7-15, 104 Reykjavík („Gelgjutangi“, veitir hér með Þorsteini Inga Garðarssyni, kt. 020975-5989, Hléskógum 14, 109 Reykjavík, („umboðsmaður“) hér með eftirfarandi

Umboð

til að sækja um deiliskipulagsbreytingu til Reykjavíkurborgar fyrir lóð 1.6 í Vogabyggð 1 í Reykjavík.

Umboðsmaðurinn hefur fullt umboð til að undirrita öll skjöl/umsóknir fyrir Gelgjutanga og framkvæma allt það sem er lögum samkvæmt nauðsynlegt eða æskilegt til að ljúka því verki sem umboðið nær til. Stjórn Gelgjutanga skuldbindur sig til að staðfesta og fullgilda allar slíkar aðgerðir umboðsmannsins verði eftir því óskað.

Umboðsmaðurinn hefur umboð og heimild til að koma fram í nafni stjórnar Gelgjutanga, með eins bindandi hætti og hún hefði gert svo sjálf, í öllum málefnum sem falla innan marka umboðs þessa.

25. maí 2020

f.h. Gelgjutanga ehf.



Róbert Aron Róbertsson

Vottar að dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:

Palma Björnsdóttir 180975-4034

Sigríður Stefánsdóttir 100848-4659.